



保利发展控股集团股份有限公司

验资报告

信会师报字[2019]第 ZG 210330 号

目 录

一、验资报告	1-2
二、新增注册资本实收情况明细表	3
三、注册资本及实收资本（股本）变更前后对照表	4
四、验资事项说明	5-7



验资报告

信会师报字[2019]第ZG210330号

保利发展控股集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审验了保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）截至2019年9月4日止新增注册资本及实收资本（股本）情况。按照法律法规以及协议、章程的要求出资，提供真实、合法、完整的验资资料，保护资产的安全、完整是全体股东及贵公司的责任。我们的责任是对贵公司新增注册资本及实收资本（股本）情况发表审验意见。我们的审验是依据《中国注册会计师审计准则第1602号——验资》进行的。在审验过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了检查等必要的审验程序。

贵公司原注册资本为人民币11,896,258,064.00元，股本为11,896,258,064.00元。根据贵公司2018年9月1日召开的2018年第10次临时董事会决议，审议通过了《关于第二期股票期权激励计划第一个行权期行权相关事项的议案》，议案对公司第二期股票期权激励计划第一个行权期可行权激励对象名单进行核查后认为本次可行权的激励对象为617名，对应可行权的股票期权数量为3,888.2991万股，行权价格为8.01元/股。根据贵公司2019年6月21日召开的2019年第9次临时董事会决议，审议通过了《关于调整第二期股票期权激励计划行权价格的议案》，调整后行权价格为7.51元/股。根据贵公司2019年9月3日召开的2019年第11次临时董事会，审议通过了《关于调整第二期股票期权激励计划激励对象名单的议案》，议案对公司第二期股票期权激励计划第二个行权期可行权激励对象名单进行核查后认为本次可行权的激励对象为601名，对应可行权的股票期权数量为3748.6400万份，行权价格为7.51元/股。公司采取向激励对象定向发行股票的方式实行股权激励行权，贵公司已向激励对象定向发行股票新增人民币普通股37,817,003股，本次为第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次缴款和第二个行权期第一次缴款，缴款截止日为2019年9月4日，

变更后的注册资本为人民币11,931,097,452元。经我们审验，截至2019年9月4日止，贵公司本次向激励对象定向发行股票新增股份34,839,388股人民币普通股，募集资金净额261,608,964.49元，其中增加股本为人民币34,839,388.00元，增加资本公积为人民币226,769,576.49元。具体行权情况见附件1、2。

同时我们注意到，贵公司本次增资前的注册资本为人民币11,896,258,064.00元，股本为人民币11,896,258,064.00元，已经本所审验，并于2019年6月25日出具信会师报字[2019]第ZG29883号验资报告。截至2019年9月4日止，变更后的注册资本为人民币11,931,097,452.00元、累计股本为人民币11,931,097,452.00元。

本验资报告供贵公司申请办理注册资本及实收资本（股本）变更登记及据以向全体股东签发出资证明时使用，不应被视为是对贵公司验资报告日后资本保全、偿债能力和持续经营能力等的保证。因使用不当造成的后果，与执行本验资业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

附件：

- 1、新增注册资本实收情况明细表
- 2、注册资本及实收资本（股本）变更前后对照表
- 3、验资事项说明

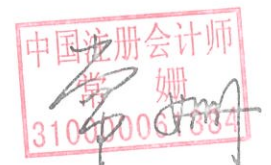
立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年九月五日

附件1

新增注册资本实收情况明细表

截至2019年9月4日止

被审验单位名称：保利发展控股集团股份有限公司

货币单位：人民币元

股东名称	认缴新增 注册资本	新增注册资本的实际出资情况							其中：新增股本		
		货币	实物	知识产权	土地使 用权	其他	合计	金额	占新增注 册资本比 例（%）	其中：货币出资	
										金额	占新增注 册比例 （%）
第一个行权期第四次行 权激励对象（10名）	500,199.00	3,755,994.29					3,755,994.29	500,199.00	1.44	500,199.00	1.44
第二个行权期第一次行 权激励对象（577名）	34,339,189.00	257,852,970.20					257,852,970.20	34,339,189.00	98.56	34,339,189.00	98.56
合计	34,839,388.00	261,608,964.49					261,608,964.49	34,839,388.00	100.00	34,839,388.00	100.00



会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：



中国注册会计师：



注册资本及股本变更前后对照表

截至 2019 年 9 月 4 日止

被审验公司名称：保利发展控股集团股份有限公司

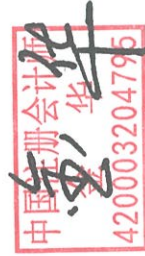
货币单位：人民币元

股东名称	认缴注册资本				股本			
	变更前		变更后		变更前		变更后	
	金额	出资比例 (%)	金额	出资比例 (%)	金额	占注册资本本总额的 比例 (%)	本次增加	占注册资 本总额的 比例 (%)
无限售条件 流通股	11,896,258,064.00	100.00	11,931,097,452	100.00	11,896,258,064.00	100.00	34,839,388.00	100.00
有限售条件 流通股								
合计	11,896,258,064.00	100.00	11,931,097,452	100.00	11,896,258,064.00	100.00	34,839,388.00	100.00



会计师事务所：立信会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：



中国注册会计师：



验资事项说明

一、变更前公司基本情况

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“贵公司”)前身为广州保利房地产开发公司,是由中国保利集团公司(以下简称“保利集团”)全资子公司保利南方集团有限公司(原名为“保利科技南方公司”,以下简称“保利南方”)于1992年9月14日在广州市注册成立的全民所有制企业,成立时注册资本为1,000万元;1997年9月,保利南方对贵公司进行增资,其中以现金增资4,959.72万元,以盈余公积转增资本40.28万元,增资后注册资本为6,000万元。

2002年8月22日,经中国国家经济贸易委员会以国经贸企改[2002]616号文批准,由保利南方作为主发起人,联合广东华美国际投资集团有限公司(原名为“广东华美教育产业集团有限公司”,以下简称“华美集团”)和张克强等16位自然人,贵公司改制为股份有限公司,名称变更为“保利房地产股份有限公司”。2002年7月2日,经财政部财企[2002]256号文批复,保利南方以广州保利房地产开发公司以截止2002年3月31日经评估的净资产225,172,141.84元,其他股东以货币资金74,827,858.16元,按66.67%的比例折为股本,合计折成股本20,000万元,其中:保利南方占总股本的75.06%,华美集团占总股本的15.19%,自然人出资占总股本的9.75%。

2005年12月,贵公司以截止2005年6月30日公司总股本20,000万股为基数,每10股派发5股股票股利,同时每10股以资本公积金转增5股。经本次派发红股及资本公积金转增股本后公司股本从20,000万元增加至40,000万元,折合40,000万股。

2006年3月,贵公司更名为“保利房地产(集团)股份有限公司”。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30号文核准,公司于2006年7月19日首次公开发行人民币普通股(A股)15,000万股,每股面值1元。2006年7月31日,贵公司股票在上海证券交易所上市交易,证券代码600048,股票简称“保利地产”。本次股票发行后,贵公司股本增至55,000万元,折合55,000万股。

2007年至2014年,以资本公积转增股本、增发股票等方式增加股本,截至2014年12月31日总股数为10,729,745,027股。

2015年1月30日,贵公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票,新增股份4,030,290股,定向发行股票后总股数增加至10,733,775,317股。

2015年6月8日,贵公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票,新增股份18,911,536股,定向发行股票后总股数增加至10,752,686,853股。

2015年9月2日,贵公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票,新增股份2,559,090股,定向发行股票后总股数增加至10,755,245,943股。

2015年12月15日，贵公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份1,469,250股，定向发行股票后总股数增加至10,756,715,193股。

2016年6月15日，贵公司以非公开发行A股股票的形式增加股本，非公开发行股票后总股数增加至11,855,616,365股。

2016年7月14日，贵公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份2,195,713股，定向发行股票后总股数增加至11,857,812,078股。

2017年1月17日，贵公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份628,983股，定向发行股票后总股数增加至11,858,441,061股。

2018年9月3日，贵公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份33,823,364股，定向发行股票后总股数增加至11,892,264,425股。

2018年10月，贵公司更名为“保利发展控股集团股份有限公司”。

2018年12月10日，贵公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份2,764,673股，定向发行股票后总股数增加至11,895,029,098股。

2019年6月25日，贵公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份1,228,966股，定向发行股票后总股数增加至11,896,258,064股。

二、新增资本的出资批准及实施情况

2016年6月6日，贵公司2016年第6次临时董事会审议通过了《保利房地产（集团）股份有限公司第二期股票期权激励计划（草案）》及相关文件。2016年7月29日，国务院国有资产监督管理委员会批复同意贵公司实施第二期股票期权激励计划及相关业绩考核目标。2016年8月12日，贵公司2016年第一次临时股东大会审议通过了《保利房地产（集团）股份有限公司第二期股票期权激励计划（草案）》及相关文件。

根据贵公司2018年9月1日召开的2018年第10次临时董事会决议，审议通过了《关于第二期股票期权激励计划第一个行权期行权相关事项的议案》，同意贵公司第二期股票期权激励计划第一个行权期可行权激励对象为617名，本次生效的33%行权比例对应的股票期权数量为3,903.5382万份，同时2017年度绩效考核结果为合格的16名激励对象仅按80%的比例计算其本期生效的可行权数量，故需调减152,391万份股票期权，因此本次可行权的股票期权数量为3,888.2991万份，行权价格为8.01元/股。根据贵公司2019年6月21日召开的2019年第9次临时董事会决议，审议通过了《关于调整第二期股票期权激励计划行权价格的议案》，调整后行权价格为7.51元/股。根据贵公司2019年9月3日召开的2019年第11次临时董事会，审议通过了《关于调整第二期股票期权激励计划激励对象名单的议案》，议案对公司第二期股票期权激励计划第二个行权期可行权激励对象名单进行核查后认为本次可行权的激励对象为601名，对应可行权的股票期权数量为3748.6400万份，行权价格为7.51元/股。

截至2019年9月4日，第二期股权激励计划第一个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份500,199股和34,339,189股，扣除手续费34,839.39后，募集资金净额261,608,964.49元，其中增加股本为人民币34,839,388.00元，变更后的股本为人民币11,931,097,452元。

三、审验结果

截至2019年9月4日止，贵公司第二期股权激励计划第一个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权均采取向激励对象定向发行股票的方式分别定向增发500,199股和34,339,189股，参与行权的投资者分别为10人和577人，上述投资人已于2019年9月4日前（含4日）将本次发行募集资金总额人民币261,643,803.88汇入公司开立的账户中信银行广州珠江新城支行，账号7444310182600035504。增资时已调整财务报表并进行了相应的会计处理，增资后公司的股本结构如下：

金额单位：人民币元

股东类型	增资后股本总额	本次增加股本
一、有限售条件的流通股		
二、无限售条件的流通股	11,931,097,452.00	34,839,388.00
其中：人民币普通股	11,931,097,452.00	34,839,388.00
三、股份总数	11,931,097,452.00	34,839,388.00

注：其中保利南方集团有限公司持本公司股本总额为 4,511,874,673 股，占变更后注册资本的 37.82%；中国保利集团公司持本公司股本总额为 334,587,645 股，占变更后注册资本的 2.80 %。

贵公司已进行了与增资相关的会计处理，增资前后财务报表相关项目的情况如下表：

财务报表项目	第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权前	增加	减少	第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权后
股本	11,896,258,064.00	34,839,388.00		11,931,097,452.00
资本公积	15,886,809,153.24	226,769,576.49		16,113,578,729.73

四、其他事项

贵公司本次增资前登记的注册资本为人民币 11,896,258,064.00 元，股本 11,896,258,064.00 元，已经本所审验，并于 2019 年 6 月 25 日出具信会师报字[2019]第 ZG29883 号验资报告。

本次验资报告仅供贵公司申请变更登记及据以向全体出资者签发出资证明时使用，不应将其视为是对贵公司验资报告期后资本保全、偿债能力和持续经营能力等的保证。贵公司及其他第三方因使用本验资报告不当造成的后果，与执行本验资业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为使用。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000201906280040

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、许可、监
管信息。



成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日 至 不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其它业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2019年06月28日



会计师事务所

执业证书



名称：立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：310000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会〔2010〕82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

证书序号：0001247

此证书复印件仅作为报告附件使用，不能作为他用。

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



此证复印件仅作为报告书附件使用，
不能作为他用。

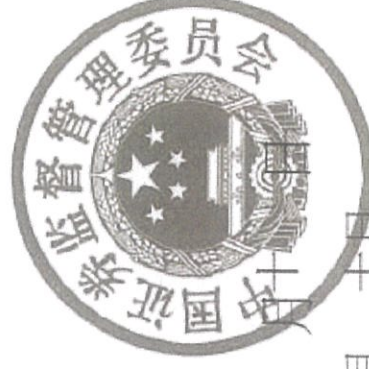
证书序号：000396

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部
立信会计师事务所(特殊普通合伙)
中国证券监督管理委员会审查，批准
执行证券、期货相关业务。



首席合伙人：朱建弟



证书号：34 发证时间：二〇一三年七月十日
证书有效期至：二〇一三年七月十日

此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



姓名 金生
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1972.9.9
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所有限公司北京分所
Working unit
身份证号码 210103720909530
Identity card No

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，
This certificate is valid for
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



姓名 金生
证书编号 420003204795



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from:
转出协会盖章
Sum of the transfer-out Institute of CPAs
2016年12月20日
同意调入
Agree the holder to be transferred to:
转入协会盖章
Sum of the transfer-in Institute of CPAs
2016年12月17日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from:
转出协会盖章
Sum of the transfer-out Institute of CPAs
> 2016年10月22日
同意调入
Agree the holder to be transferred to:
转入协会盖章
Sum of the transfer-in Institute of CPAs
> 2016年10月22日

证书编号:
No. of Certificate 420003204795
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会
发证日期:
Date of issuance 2005-9-30

此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



姓名	常妮
Full name	常妮
性别	女
Sex	女
出生日期	1984-12-21
Date of birth	1984-12-21
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙) 北京分所
Working unit	立信会计师事务所(特殊普通合伙) 北京分所
身份证号码	
Identity card No.	371425198412212306



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate 310000061384

姓名 常妮
证书编号: 310000061384

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2017 年 06 月 19 日

年 月 日
年 月 日