

保利房地产(集团)股份有限公司

验资报告

信会师报字[2015]第 725189 号



验资报告

信会师报字[2015]第725189号

保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审验了贵公司截至2015年6月8日止新增注册资本及股本情况。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10,733,775,317.00元，股本为10,733,775,317.00元。根据贵公司2014年5月23日召开的第四届董事会第十一次会议决议，审议通过了《关于股票期权行权相关事项的议案》，议案对公司股票期权激励计划首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164名，对应可行权的股票期权数量为2,804.868万股，行权价格为5.07元。根据贵公司2015年5月6日召开的第四届董事会第十六次会议决议，审议通过了《关于股票期权第二个行权期行权相关事项的议案》，议案对公司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150名，对应可行权的股票期权数量为2,530.656万股，行权价格为5.07元。根据贵公司2015年5月28日召开的第五届董事会第一次会议决议，审议通过了《关于调整股票期权激励计划行权价格的议案》，调整后的行权价格为4.85元/股。具体行权情况见附件二。公司采取向激励对象定向发行股票的方式，贵公司已分别于2014年9月10日、2014年11月21日和2015年1月30日向激励对象定向发行股票新增股份19,633,320股、3,120,120股和4,030,290股人民币普通股，本次为首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2015年6月8日，变更后的注册资本为人民币10,752,686,853.00元。经我们审验，截至2015年6月8日止，贵公司本次向激励对象定向发行



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

股票新增股份 18,911,536.00 股人民币普通股，募集资金净额 91,702,038.06 元，其中增加股本为人民币 18,911,536.00 元，增加资本公积为人民币 72,790,502.06 元。

同时我们注意到，贵公司本次增资前的注册资本为人民币 10,733,775,317.00 元，股本为人民币 10,733,775,317.00 元，已经本所审验，并于 2015 年 2 月 2 日出具信会师报字[2015]第 720103 号验资报告。截至 2015 年 6 月 8 日止，变更后的注册资本为人民币 10,752,686,853.00 元、累计股本为人民币 10,752,686,853.00 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. 验资事项说明

2. 注册资本及实收资本（股本）变更前后对照表



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇一五年六月九日

验资事项说明

一、变更前公司基本情况

保利房地产（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，贵公司于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4月2日，贵公司以截止2006年12月31日55,000万股总股本为基数，以资本公积金每10股转增10股，转增后总股数增加至110,000万股。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202号文核准，贵公司于2007年8月1日公开增发股票126,171,593股。本次发行后，贵公司股数增加至1,226,171,593股。

2008年3月11日，贵公司以2007年12月31日股本为基数，以资本公积每10股转增10股，转增后总股数增加至2,452,343,186股。

2009年4月30日，贵公司以2008年12月31日股本为基数，每10股派发3股股票股利，经本次派发股票股利后公司总股数增加至3,188,046,142股。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]573号核准，2009年7月6日贵公司非公开发

行331,674,958股,此次发行由中国保利集团公司、南方基金管理有限公司、博时基金管理有限公司、国信证券股份有限公司、百年化妆护理品有限公司和自然人刘益谦、方德基、朱前记以货币资金认购。本次非公开发行后贵公司总股数增加至3,519,721,100股。

2010年4月27日,贵公司以2009年12月31日股本为基数,以资本公积每10股转增3股,转增后总股数增加至4,575,637,430股。

2011年5月17日,贵公司以2010年12月31日股本为基数,以资本公积每10股转增3股,转增后总股数增加至5,948,328,659股。

2012年6月18日,贵公司以2011年12月31日股本为基数,以资本公积每10股转增2股,转增后总股本增加至7,137,994,391股。

2014年5月23日,贵公司以2013年12月31日股本为基数,以资本公积每10股转增5股,转增后总股数增加至10,706,991,587股。

2014年9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19,633,320股,定向发行股票后总股数增加至10,726,624,907股。

2014年11月21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3,120,120股,定向发行股票后总股数增加至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。

二、新增资本的出资批准及实施情况

2011年11月3日,贵公司第三届董事会第十五次会议审议通过了《保利房地产(集团)股份有限公司股票期权激励计划(草案)》及相关文件;2011年12月20日,国务院国有资产监督管理委员会批复同意贵公司实施股票期权激励计划及相关业绩考核目标;2011年12月23日,贵公司2011年第8次临时董事会会议审议通过了《保利房地产(集团)股份有限公司股票期权激励计划(草案修订稿)》;贵公司股票期权激励计划经中国证券监督管理委员会备案无异议后,2012年4月26日,贵公司2011年度股东大会审议通过了《保利房地产(集团)股份有限公司股票期权激励计划(草案修订稿)》及相关文件。

根据贵公司2014年5月23日召开的第四届董事会第十一次会议决议,审议通过了《关于调整股票期权激励计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》和《关于股票期权行权相关事项的议案》,同意贵公司股票期权激励计划的激励对象为164名,对应的股票期权数量为6,262.8万份。同时针对贵公司2013年度利润分配及资本公积金转增股本方案的影响,同意将贵公司股票期权激励计划的期权数量由6,262.8万份调整为9,394.2万份,本次生效的30%行权比例对应的股票期权数量为2,818.26万份,同时2013年度绩效考核结果为中等、合格的4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13.392万份,首次可行权的股票期权数量为2,804.868万份,行权价格为5.07元/股。

根据贵公司2015年5月6日召开的第四届董事会第十六次会议决议，审议通过了《关于股票期权第二个行权期行权相关事项的议案》，同意公司股票期权激励计划第二个行权期可行权激励对象为150名，本次生效的30%行权比例对应的股票期权数量为2,596.86万份，同时2014年度绩效考核结果为中等、合格的19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66.204万份，第二个行权期可行权的股票期权数量为2,530.656万份，行权价格为5.07元/股。

根据贵公司2015年5月28日召开的第五届董事会第一次会议决议，审议通过了《关于调整股票期权激励计划行权价格的议案》，调整后的行权价格为4.85元/股。

截至2014年9月10日，首个行权期第一次行权公司已向激励对象定向发行股票19,633,320股，变更后的股本为人民币10,726,624,907.00元。截至2014年11月21日，首个行权期第二次行权公司已向激励对象定向发行股票3,120,120股，变更后的股本为人民币10,729,745,027.00元。截至2015年1月30日，首个行权期第三次行权已向激励对象定向发行股票4,030,290股，变更后的股本为人民币10,733,775,317.00元。

截至2015年6月8日，首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519,750股和18,391,786股，扣除手续费18,911.54元后，募集资金净额91,702,038.06，其中增加股本分别为人民币519,750.00元和18,391,786.00元，变更后的股本为人民币10,752,686,853.00元。

三、审验结果

截至2015年6月8日止，贵公司首个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权均采用向激励对象定向发行股票的方式分别定向增发519,750股和18,391,786股，参与行权的投资者分别为11人和138人，上述投资人已于2015年6月8日前将本次发行募集资金总额人民币91,720,949.60元汇入公司开立的账户中国建设银行广州保利国际广场支行，账号44001450043059888888。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		
其中：国有法人持股		
境内法人持股		
境内自然人持股		
二、无限售条件的流通股	10,752,686,853.00	18,911,536.00
其中：人民币普通股	10,752,686,853.00	18,911,536.00
三、股份总数	10,752,686,853.00	18,911,536.00

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	首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	首个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权后
股本	10,733,775,317.00	18,911,536.00		10,752,686,853.00
资本公积	7,446,205,049.42	72,790,502.06		7,518,995,551.48

四、其他事项

贵公司本次增资前登记的注册资本为人民币 10,733,775,317.00 元，股本 10,733,775,317.00 元，已经本所审验，并于 2015 年 2 月 2 日出具信会师报字[2015]第 720103 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。

附件2.1

注册资本及股本变更前后对照表

截止2015年6月8日

被审单位名称：保利房地产（集团）股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	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	出资比例	金额	出资比例
一、有限售条件股份								
1.国家持股								
2.国有法人持股								
3.其他内资持股								
其中：境内法人持股								
境内自然人持股								
4.外资持股（境外法人持股）								
二、已上市流通股份								
1.人民币普通股	10,733,775,317.00	100	10,752,686,853.00	100	10,733,775,317.00	100	10,752,686,853.00	100
其中：中国保利集团公司	10,733,775,317.00	100	10,752,686,853.00	100	10,733,775,317.00	100	10,752,686,853.00	100
保利南方集团有限公司	211,247,523.00	1.9680	211,247,523.00	1.9646	211,247,523.00	1.9680	211,247,523.00	1.9646
2.境外上市外资股	4,511,874,673.00	42.0343	4,511,874,673.00	41.9604	4,511,874,673.00	42.0343	4,511,874,673.00	41.9604
3.其他								
三、股份总数	10,733,775,317.00	100	10,752,686,853.00	100	10,733,775,317.00	100	10,752,686,853.00	100



编制单位：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：



附件2.2

新增股本实收情况明细表

截止2015年6月8日

被审验单位名称: 保利房地产(集团)股份有限公司

货币单位: 人民币元

股本类型		新增股本数量	实收情况				
一、有限售条件股本	货币		实物	无形资产	净资产	其他	合计
其中: 国有法人股							
境内其他法人股							
境内自然人股							
二、无限售条件股本	18,911,536.00						18,911,536.00
其中: 人民币普通股	18,911,536.00						18,911,536.00
合计	18,911,536.00						18,911,536.00



编制单位: 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:



附件2.3

股本变更前后对照表

截止2015年6月8日

被审验单位名称：保利房地产（集团）股份有限公司

货币单位：人民币元

项目	本次变动前		本次变动增减（+，-）				本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量
一、有限售条件股份								
1.国家持股								
2.国有法人持股								
3.其他内资持股								
其中：境内法人持股								
境内自然人持股								
4.外资持股（境外法人持股）								
二、已上市流通股份	10,733,775,317.00	100	18,911,536.00				18,911,536.00	10,752,686,853.00
1.人民币普通股	10,733,775,317.00	100	18,911,536.00				18,911,536.00	10,752,686,853.00
2.境内上市外资股								
3.境外上市外资股								
4.其他								
三、股份总数	10,733,775,317.00	100	18,911,536.00				18,911,536.00	10,752,686,853.00
								100



编制单位：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：





营业执照

(副本)

注册号 310101000439672

证照编号 01000000201404090024

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙会计师事务所

主要经营场所 上海市黄浦区福州路100号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2014年04月09日

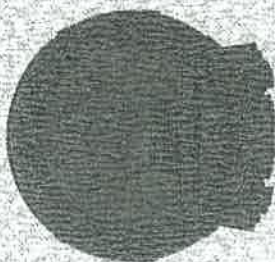
证书序号: NO. 017271

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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



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)

主任会计师: 朱建弟

办公场所: 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

会计师事务所编号: 31000006

注册资本(出资额): 人民币9550万元整

批准设立文号: 沪财会〔2000〕26号

批准设立日期: 2000年6月13日

沪财会〔2019〕82号

(转制日期: 2010年12月31日)



证书序号:000134

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查,批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙)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:二〇一五年七月

证书有效期至:二〇一五年七月十九日



业务报告签字盖章授权书

根据《财政部关于注册会计师在审计报告上签名盖章有关问题的通知》、《中国注册会计师审计准则第 1121 号》及《关于会计师事务所设立分所有关问题的通知》的规定，同时考虑事务所工作需要，立信会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“本所”或“总所”）执行事务合伙人、主任会计师朱建弟先生现将本所出具的审计报告、验资报告及审核报告的签字盖章权授予本所央企事业总部赵斌合伙人（下称“被授权人”）。

被授权人须严格遵守《中华人民共和国注册会计师法》、《中国注册会计师审计准则》及相关法律法规的规定，严格执行本所的全面质量控制制度与三级复核程序。被授权人对其所签署的业务报告承担最终复核责任。

本授权书有效期自 2015 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师（执行事务合伙人）：

被授权人签字盖章：

授权日期：2015 年 1 月 1 日

注：本委托书仅用于业务报告签字盖章权的授予，不作其他用途，并不得转委托。

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 国际注册会计师
INTERNATIONAL ACCOUNTANTS
BICPA
WORLDWIDE
2010

CPA 国际注册会计师
INTERNATIONAL ACCOUNTANTS
BICPA
WORLDWIDE
2012

CPA 国际注册会计师
INTERNATIONAL ACCOUNTANTS
BICPA
WORLDWIDE
2014

年度检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA 国际注册会计师
INTERNATIONAL ACCOUNTANTS
BICPA
WORLDWIDE
2010

CPA 国际注册会计师
INTERNATIONAL ACCOUNTANTS
BICPA
WORLDWIDE
2012

CPA 国际注册会计师
INTERNATIONAL ACCOUNTANTS
BICPA
WORLDWIDE
2014

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 张宝明
Sex: 男
Date of Birth: 1978-08-07
工作单位: 立信会计师事务所有限公司北京分所
身份证号码: 4201117808072898

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.

035003004533

北京注册会计师协会

证书编号: 035003004533
批准注册协会: 北京注册会计师协会
发证日期: 2009年12月12日

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

同意转出
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转出协会盖章
Sign of the transfer-out Institute of CPAs
2012年12月12日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Sign of the transfer-in Institute of CPAs
2012年12月12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.

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.