

关于中粮地产（集团）股份有限公司

验 资 报 告

瑞华验字【2019】02060001 号

瑞华会计师事务所
骑 缝

目 录

1、 验资报告	1
2、 新增注册资本实收情况明细表	3
3、 注册资本及股本变更前后对照表	4
4、 验资事项说明	5

瑞华会计师事务所
骑 缝

验资报告

瑞华验字【2019】02060001号

中粮地产（集团）股份有限公司：

我们接受中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）委托，审验了贵公司截至2019年1月28日止新增注册资本及股本的情况。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股本的情况发表审验意见。我们的审验是参照《中国注册会计师审计准则第1602号——验资》的要求进行的，在审验过程中，我们结合本次审验的实际情况，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1,813,731,596元，股本为人民币1,813,731,596元，划分为每股人民币1元的普通股股份1,813,731,596股。根据贵公司2018年3月29日第九届董事会第十七次会议决议、2018年4月24日第九届董事会第十八次会议决议、2018年7月23日第九届董事会第二十二次会议决议、2018年9月28日第九届董事会第二十六次会议决议、2018年11月15日第九届董事会第二十九次会议决议、2018年6月13日2017年年度股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向Vibrant Oak limited (明毅有限公司)发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154号）批准，贵公司向Vibrant Oak limited (明毅有限公司)发行2,112,138,742股股份购买相关资产，Vibrant Oak limited (明毅有限公司)以其持有的大悦城地产有限公司9,133,667,644股普通股股份认购本次发行股份。新发行股份每股面值为人民币1元，本次发行股份购买资产的发行股份定价基准日为公司审议本次交易相关议案的第一次董事会决议公告日，发行价格为人民币6.89元/股。2018年6月13日，贵公司召开2017年年度股东大会审议通过了以公司现有总股本1,813,731,596股为基数，向全体股东每10股派0.55元人民币现金（含税）的权益分派方案，并于2018年7月10日除权除息，公司本次重大资产重组中发行股份购买资产的股份发行价格由6.89元/股调整为6.84元/股。



同时我们注意到，贵公司本次增资前注册资本人民币1,813,731,596元、股本人民币1,813,731,596元，已经开元信德会计师事务所深圳分所审验，并于2008年8月8日出具开元信德深验字【2008】第065号验资报告。截至2019年1月28日止，变更后的注册资本人民币3,925,870,338元、股本人民币3,925,870,338元，代表每股人民币1元的普通股3,925,870,338股。

本验资报告供贵公司申请办理注册资本及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、注册资本及股本变更前后对照表

3、验资事项说明

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019年1月28日

新增注册资本实收情况明细表

截至2019年1月28日止

货币单位：人民币元

被审验单位名称：中粮地产(集团)股份有限公司		新增注册资本的实际出资情况								货币单位：人民币元
股东名称	认缴新增注册资本	货币	股权	知识产权	土地使用权	其他	合计	其中：股本		
								金额	占新增注册 资本比例	其中：货币出资
Vibrant Oak limited (明毅有限公 司)	2,112,138,742.00		2,112,138,742.00				2,112,138,742.00	2,112,138,742.00	100.00%	
合 计	2,112,138,742.00		2,112,138,742.00				2,112,138,742.00	2,112,138,742.00	100.00%	

注册资本及股本变更前后对照表

截至2019年1月28日止

被审验单位名称：中粮地产（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			实缴注册资本			
	变更前	变更后	出资比例	变更前	变更后	出资比例	变更后
	金额	金额	出资比例	金额	金额	占注册资本总额比例	占注册资本总额比例
Vibrant Oak limited (明毅有限公司)	1,813,731,596.00	2,112,138,742.00	100%	1,813,731,596.00	2,112,138,742.00	100%	53.80%
其他股东					1,813,731,596.00	100%	46.20%
合计	1,813,731,596.00	3,925,870,338.00	100.00%	1,813,731,596.00	3,925,870,338.00	100.00%	100.00%

附件 3

验资事项说明

一、基本情况

中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”或“公司”）系经原中共宝安县委以宝组（1982）007 号文批准，于 1983 年 2 月 24 日正式成立的县属地方国营企业，原名为“宝安县城建设公司”。1993 年 2 月，经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15 号文批准，更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。1993 年 7 月 10 日，经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761 号文批准，改组为募集设立的股份有限公司，更名为“深圳宝恒（集团）股份有限公司”，向社会公开发行境内上市内资股（A 股）股票并上市交易，并于 1993 年 10 月 8 日领取深企法字 04498 号（注册号 19224718-9）企业法人营业执照。

1993 年 10 月，根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116 号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第 39 号文批准，贵公司采用募集设立方式向境内社会公众公开发行内资股（A 股）股票 50,000,000 股，发行后公司股份总额达到 200,000,000 股。贵公司于 1993 年 10 月 8 日起在深圳证券交易所挂牌交易。

1994 年 4 月 28 日，贵公司第二次股东大会通过了 1993 年度分红派息方案，以 1993 年 12 月 31 日公司总股份 200,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股红股，送股后公司总股份增至 220,000,000 股。

1995 年 5 月 12 日，贵公司第三次股东大会通过了 1994 年度分红派息方案，以 1994 年 12 月 31 日公司总股份 220,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股，送股后公司总股份增至 264,000,000 股。

1996 年 5 月 21 日，贵公司第四次股东大会通过了 1995 年度分红派息方案，以 1995 年 12 月 31 日公司总股份 264,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2.5 股红股，送股后公司总股份增至 330,000,000 股。

1996 年 9 月 26 日，贵公司第五次股东大会通过了配股方案，以 1996 年 7 月 1 日公司总股份 330,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股配售 2.4 股，配股后公司总股份增至 373,041,903 股。

1996 年 12 月 18 日，经深圳市工商行政管理局批准，贵公司更名为“深圳市

宝恒（集团）股份有限公司”。

1997年5月28日，贵公司第六次股东大会通过了1996年度分红派息方案，以1996年12月31日公司总股份373,041,903股为基数，向全体股东每10股送2股红股并转增0.5股，送股及转增后公司总股份增至466,302,377股。2004年12月31日，深圳市宝安区投资管理公司（以下简称宝投公司）与中粮集团有限公司（以下简称中粮集团）签订《股权转让协议书》，经国务院国有资产监督管理委员会于2005年5月29日以国资产权[2005]536号批复，宝投公司将其所持有的贵公司278,062,500股国家股转让予中粮集团。转让后，中粮集团持有贵公司278,062,500股国家股，占总股本的59.63%，成为贵公司第一大股东。

2006年4月13日，经深圳市工商行政管理局批准，贵公司更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”。2006年4月20日，贵公司2005年度股东大会通过了2005年度分红派息方案，以2005年12月31日公司总股份466,302,377股为基数，向全体股东每10股转增5股，转增后公司总股份增至699,453,565股。

2007年8月10日，贵公司2006年度股东大会通过了配股方案，以2006年12月31日总股本699,453,565股为基数，每10股配售3股，配股后公司总股份增至906,865,798股。

2008年6月27日，贵公司2007年度股东大会通过了贵公司2007年度利润分配及资本公积金转增股本预案，以2007年12月31日的总股本906,865,798股为基数，每10股送4股红股，每10股转增6股，送股及转增后公司总股本增至1,813,731,596股。2008年8月8日开元信德会计师事务所对2007年度利润分配及资本公积转增股本进行审验，并出具开元信德深验资字【2008】第065号的验资报告。

本公司法定代表人：周政；企业统一社会信用代码：914403001922471899；注册地址：深圳市宝安区新安街道3区龙井二路3号中粮地产集团中心第1层101室。

二、新增资本的出资规定

根据贵公司2018年3月29日第九届董事会第十七次会议决议、2018年4月24日第九届董事会第十八次会议决议、2018年7月23日第九届董事会第二十二次会议决议、2018年9月28日第九届董事会第二十六次会议决议、2018年11月15日第九届董

议决议、2018年9月28日第九届董事会第二十六次会议决议、2018年11月15日第九届董事会第二十九次会议决议、2018年6月13日2017年年度股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向Vibrant Oak limited (明毅有限公司)发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154号）批准，贵公司向Vibrant Oak limited (明毅有限公司)发行2,112,138,742股股份购买相关资产，Vibrant Oak limited (明毅有限公司)以其持有的大悦城地产有限公司9,133,667,644股普通股股份认购本次发行股份。新发行股份每股面值为人民币1元，本次发行股份购买资产的发行股份定价基准日为公司审议本次交易相关议案的第一次董事会决议公告日，发行价格为人民币6.89元/股。2018年6月13日，贵公司召开2017年年度股东大会审议通过了以公司现有总股本1,813,731,596股为基数，向全体股东每10股派0.55元人民币现金（含税）的权益分派方案，并于2018年7月10日除权除息，公司本次重大资产重组中发行股份购买资产的股份发行价格由6.89元/股调整为6.84元/股。

三、审验结果

经我们审验，截至2019年1月28日止，Vibrant Oak limited (明毅有限公司)已将其持有的大悦城地产有限公司9,133,667,644股普通股股份转让给贵公司以认缴贵公司新增股本人民币2,112,138,742元。

贵公司本次增资前注册资本人民币1,813,731,596元、股本人民币1,813,731,596元。截至2019年1月28日止，变更后的注册资本人民币3,925,870,338元、股本人民币3,925,870,338元，代表每股人民币1元的普通股3,925,870,338股。

四、其他事项

无。



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙企业
 主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层
 执行事务合伙人 其他股东(委派杨荣华, 刘贵彬, 冯忠为代表)
 成立日期 2011年02月22日
 合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日
 经营范围 审计企业会计报表, 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。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 12月 13日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



会计师事务所

执业证书



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

证书序号: 0000146

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: 北京市财政局

二〇一八年六月三十日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000417

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证监会审查，批准
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行证券、期货相关业务。

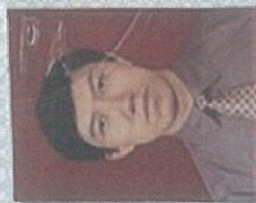
首席合伙人：刘贵彬



证书号：17 发证时间：二〇二〇年七月五日
证书有效期至：二〇二〇年七月五日



中国注册会计师协会



姓名 雷波涛

性别 男

出生日期

Date of birth 1971-10-29

工作单位

Working unit 利安达会计师事务所有限责任公司

身份证号码

Identity card No. J0105197110298632



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

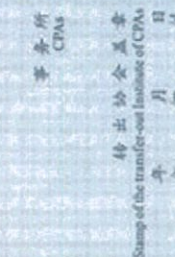


同意调入
Agree the holder to be transferred to

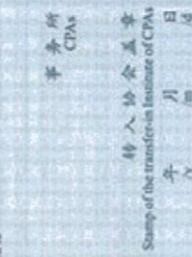


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



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: 雷波涛
证书编号: 110001540006





中国注册会计师协会



姓名 马海霞
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1979-03-14
 Date of birth
 工作单位 利安达会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 身份证号码 422127790314434
 Identity card No.



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: 马海霞
 证书编号: 110001540191

年 月 日
 Year Month Day

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
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

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

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
 Year Month Day

年 月 日
 Year Month Day