

广东世荣兆业股份有限公司  
前次募集资金使用（发行股份购买资产）  
情况鉴证报告

大华核字[2015] 002737 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants（Special General Partnership）

**广东世荣兆业股份有限公司**  
**前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况鉴证报告**  
(截止 2015 年 3 月 31 日)

目 录	页 次
一、 前次募集资金使用情况（发行股份购买资产） 鉴证报告	1-2
二、 广东世荣兆业股份有限公司前次募集资金使 用（发行股份购买资产）情况报告	3-10

# 广东世荣兆业股份有限公司

## 前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况鉴证报告

大华核字[2015] 002737 号

广东世荣兆业股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的广东世荣兆业股份有限公司（以下简称世荣公司）编制的截止 2015 年 3 月 31 日的《广东世荣兆业股份有限公司前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告》。

### 一、董事会的责任

世荣公司董事会的责任是按照中国证监会《上市公司证券发行管理办法》（证监会令 30 号）及《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）的规定编制截止 2015 年 3 月 31 日的《广东世荣兆业股份有限公司前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告》，并保证其内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对世荣公司《广东世荣兆业股份有限公司前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告》发表鉴证意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对世荣公司前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告是否不存在重大错报获取合理



保证。

在鉴证过程中，我们实施了包括了解、询问、检查、重新计算以及我们认为必要的其他程序。选择的鉴证程序取决于我们的职业判断，包括对由于舞弊或错误导致的世荣公司前次募集资金使用情况（发行股份购买资产）报告重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与世荣公司前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告编制相关的内部控制，以设计恰当的鉴证程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

### 三、鉴证结论

我们认为，世荣公司董事会编制截止 2015 年 3 月 31 日的《广东世荣兆业股份有限公司前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告》符合中国证监会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）的规定，在所有重大方面公允反映了世荣公司截止 2015 年 3 月 31 日前次募集资金的使用情况。

### 四、对报告使用者和使用目的的限定

需要说明的是，本鉴证报告仅供世荣公司申请发行证券之用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为世荣公司证券发行申请文件的必备内容，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李韩冰

中国·北京

中国注册会计师：王明丽

二〇一五年五月十五日

## 广东世荣兆业股份有限公司 前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告

2015 年 1 月 27 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]130 号《关于核准广东世荣兆业股份有限公司向梁家荣发行股份购买资产的批复》文核准，同意广东世荣兆业股份有限公司（以下简称世荣公司或公司）以非公开发行 16,300 万股人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元，每股发行价格人民币 6.31 元为对价，用于收购梁家荣合法持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 股权（以下简称“标的资产”）。

截至 2015 年 2 月 3 日，标的资产已全部变更登记至公司名下，梁家荣以标的资产作为认购对价的出资全部到位，公司变更后的累计注册资本实收金额为人民币 809,095,632.00 元，本次非公开发行股份上市日为 2015 年 3 月 4 日，锁定期为从新增股份上市首日起算，至本次交易利润补偿测算期满 6 个月（如利润补偿尚未实施完毕的，至利润补偿实施完毕之日；按前述原则计算不满 36 个月的，锁定期为 36 个月）。

根据证监会《上市公司证券发行管理办法》（证监会令第 30 号）和《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字〔2007〕500 号）的规定，现将公司截至 2015 年 3 月 31 日的前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告如下：

### 一、前次募集资金的募集情况

本公司原注册资本为人民币 646,095,632.00 元，股本为人民币 646,095,632.00 元。根据于 2014 年 6 月 9 日召开的本公司第五届第二十次董事会会议和 2014 年 6 月 25 日召开的 2014 年第一次临时股东大会决议公告，同意本公司以非公开发行 16,300 万股人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元，每股发行价格人民币 6.31 元为对价，用于收购梁家荣合法持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 股权。

上述发行股份购买资产行为于 2015 年 1 月 27 日经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]130 号《关于核准广东世荣兆业股份有限公司向梁家荣发行股份购买资产的批复》文核准。

截至 2015 年 2 月 3 日止，本公司已收到梁家荣持有的标的资产，标的资产以评估基准日（2014 年 3 月 31 日）经上海东洲资产评估有限公司评估值为基础，以评估后 23.75% 股权的评估值 1,035,053,819.04 元下浮一定比例确定，最终确定交易价格为 1,028,530,000.00 元，以其作为认购 163,000,000.00 股人民币普通股的对价，扣除允许从发行溢价中扣除的

与本次非公开发行有关的费用人民币 9,563,000.00 元，本公司实际募集资金净额为人民币 1,018,967,000.00 元，其中计入股本人民币 163,000,000.00 元。

2015 年 2 月 4 日瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了瑞华验字[2015]40020002 号验资报告，本公司此次新增注册资本已全部到位。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《限售股份明细数据表》，本次新增的 163,000,000 股公司股份于 2015 年 3 月 3 日正式列入公司股东名册，公司证券登记股本数为 809,095,632.00 股。

本公司前次非公开发行 163,000,000.00 股股票，仅涉及以非公开发行股票形式购买上述股东所持公司的权益，未涉及募集资金的实际流入，不存在资金到账时间及资金在专项账户的存放情况。

## 二、前次募集资金的实际使用情况

### （一）前次募集资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

募集资金总额：			102,853.00			已累计使用募集资金总额：			102,853.00	
变更用途的募集资金总额：			---			各年度使用募集资金总额：				
变更用途的募集资金总额比例：			---			2015 年 1-3 月：			102,853.00	
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	项目达到预定可使用状态日期（或截止日项目完工程度）
1	购买梁家荣持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 股权	购买梁家荣持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 股权	102,853.00	102,853.00	102,853.00	102,853.00	102,853.00	102,853.00	---	---

## （二）前次募集资金实际投资项目变更情况

本公司是非公开发行股份购买标的资产，不存在前次募集资金项目变更情况。

## （三）前次募集资金投资项目对外转让或置换情况

本公司无对外转让或置换的前次募集资金投资项目情况。

## （四）闲置募集资金使用情况（如存在，需说明）

本公司是非公开发行股份购买标的资产，故不存在闲置募集资金及未使用完毕募集资金情况。

## 三、募集资金投资项目产生的经济效益情况

### （一）前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

金额单位：人民币万元

实际投资项目		截止日投资项目	投资项目承诺效益
序号	项目名称	累计产能利用率	2015-2017 年
1	购买梁家荣持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 股权	—	2015 年-2017 年三年内实现的净利润总额（扣除非经常性损益后）不低于 11,676.33 万元

续表

实际投资项目		截止日投资项目	最近 3 年实际效益	截止日	是否达到
序号	项目名称	项目累计产能利用率	2015 年 1-3 月	累计实现效益	预计效益
1	购买梁家荣持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 股权	—	-973.43	-973.43	不适用

注 1：2015 年 1-3 月实现净利润未经审计。

注 2：盈利预测-业绩承诺说明如下：

根据《广东世荣兆业股份有限公司与梁家荣之盈利预测补偿协议》约定盈利预测及补偿方案如下：梁家荣承诺，如本次交易在 2014 年度内实施完毕，标的资产在 2014 年-2017 年四年内实现的净利润总额（扣除非经常性损益后）不低于 11,046.61 万元；如本次交易在 2015 年度内实施完毕，标的资产在 2015 年-2017 年三年内实现的净利润总额（扣除非经常性损益后）不低于 11,676.33 万元。

标的资产在整个利润补偿测算期间内的实际净利润总额未达到预测净利润总额的，梁家荣将以股份补偿方式对本公司进行补偿。

差额补偿股份数 = (利润补偿测算期间各年度预测净利润总额 - 利润补偿测算期间各年度实际净利润总额) × 甲方通过本次发行认购的股份总数 ÷ 利润补偿测算期间预测净利润总额。差额补偿股份数计算结果小于 0 时，按 0 取值。

## (二) 前次募集资金投资项目无法单独核算效益的说明

本次募集资金投资项目为购买梁家荣持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 股权，不存在无法单独核算效益的情况。

## (三) 未能实现承诺收益的说明

本公司承诺收益为标的资产在 2015 年-2017 年三年内实现的净利润总额(扣除非经常性损益后) 不低于 11,676.33 万元，目前尚未到期，相关项目正在稳步推进中。

## (四) 以资产认购股份的情况

### 1、资产账面价值变化情况

置入资产在收购前与收购完成日及 2015 年 3 月 31 日主要资产情况如下：

	评估基准日金额	资产交割日金额	期末金额（未经审计）
	2014-3-31	2015/1/31	2015/3/31
资产			
流动资产：			
货币资金	409,458,435.00	421,956,487.35	387,986,645.26
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	1,735,507.21	5,082,154.91	4,854,538.14
预付款项	96,029,379.48	881,122.90	1,364,121.36
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3,370,595.77	8,699,466.50	237,232,254.77
存货	2,238,701,840.39	2,852,774,188.68	2,952,231,031.08
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	21,642,680.60	89,725,644.83	103,101,817.68
流动资产合计	2,770,938,438.45	3,379,119,065.17	3,686,770,408.29

广东世荣兆业股份有限公司  
截止 2015 年 3 月 31 日  
前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告

	评估基准日金额	资产交割日金额	期末金额（未经审计）
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	18,850,083.98	28,511,536.67	28,978,166.46
投资性房地产	73,967,684.74	90,357,518.99	89,970,804.12
固定资产	62,408,550.29	60,840,185.18	60,298,482.38
在建工程	1,181,079.00	62,435,899.45	65,855,397.45
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
公益性生物资产			
油气资产			
无形资产	503,917.20	405,491.38	383,272.21
开发支出			
商誉	7,260,749.12	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	2,936,235.66	2,557,668.26	2,499,424.68
递延所得税资产	41,304,867.55	51,217,961.76	55,470,440.40
其他非流动资产			
非流动资产合计	208,413,167.54	303,587,010.81	310,716,736.82
资产总计	2,979,351,605.99	3,682,706,075.98	3,997,487,145.11

	评估基准日金额	资产交割日金额	期末金额（未经审计）
负债及所有者权益	2014-3-31	2015/1/31	2015/3/31
流动负债：			
短期借款	145,000,000.00	416,900,000.00	416,900,000.00
交易性金融负债			
应付票据			100,000,000.00
应付账款	145,019,664.01	101,413,220.90	104,216,154.30
预收款项	465,234,652.00	1,072,102,706.00	1,231,602,081.50

广东世荣兆业股份有限公司  
截止 2015 年 3 月 31 日  
前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告

	评估基准日金额	资产交割日金额	期末金额（未经审计）
应付职工薪酬	4,070,302.70	6,730,425.92	4,045,362.98
应交税费	95,665,848.62	12,045,072.02	14,110,807.81
应付利息			
应付股利	762,000,000.00		
其他应付款	72,338,105.99	60,802,020.97	75,845,882.98
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	1,689,328,573.32	1,669,993,445.81	1,946,720,289.57
非流动负债：			
长期借款	601,000,000.00	1,339,000,000.00	1,384,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	4,201,949.46	4,201,949.46	4,201,949.46
其他非流动负债			
非流动负债合计	605,201,949.46	1,343,201,949.46	1,388,201,949.46
负债合计	2,294,530,522.78	3,013,195,395.27	3,334,922,239.03
所有者权益：			
实收资本	430,000,000.00	430,000,000.00	430,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	189,877,027.27	199,805,041.74	199,805,041.74
未分配利润	64,944,055.94	39,705,638.97	32,759,864.34
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	684,821,083.21	669,510,680.71	662,564,906.08
少数股东权益			
所有者权益合计	684,821,083.21	669,510,680.71	662,564,906.08
负债和所有者权益合计	2,979,351,605.99	3,682,706,075.98	3,997,487,145.11

收购前后股东权益无较大变化，资产总额增加主要为开发项目的持续投入，开发成本的

增加。

## 2、经营情况及效益贡献情况

本次交易系本公司收购控股子公司的少数股东权益，交易前后本公司的合并财务报表范围以及纳入合并财务报表范围的资产、负债，营业收入及成本费用均未发生变化，发生变化的主要为交易前后归属于母公司股东的所有者权益、归属于母公司股东的净利润。本次交易后，本公司主营业务将得到进一步增强，有利于改善本公司的盈利能力和财务状况。

## 3、盈利预测实现情况

由于珠海市斗门区世荣实业有限公司主要从事房地产行业，项目投资周期长，收入结转滞后，故 2015 年第一季度未能实现盈利较为合理。

根据《广东世荣兆业股份有限公司与梁家荣之盈利预测补偿协议》约定盈利预测及补偿方案如下：梁家荣承诺，如本次交易在 2014 年度内实施完毕，标的资产在 2014 年-2017 年四年内实现的净利润总额（扣除非经常性损益后）不低于 11,046.61 万元；如本次交易在 2015 年度内实施完毕，标的资产在 2015 年-2017 年三年内实现的净利润总额（扣除非经常性损益后）不低于 11,676.33 万元。截止 2015 年 3 月 31 日，目标公司实现净利润人民币-973.43 万元（未经审计）。

由于目标公司业绩承诺按照 2015 年-2017 年总额确认，目前尚未到期，相关项目正在稳步推进中。

## 4、承诺事项的履行情况

（1）广东世荣兆业股份有限公司与梁家荣约定盈利预测及补偿：由于目标公司业绩承诺按照 2015 年-2017 年总额确认，目前尚未到期，相关项目正在稳步推进中。

（2）广东世荣兆业股份有限公司与梁家荣关于三十六个月内不转让非公开发行股份的承诺实际履行情况：该项承诺正在履行中，严格按照承诺履行，无不履行承诺的情况。

本公司对发行股份购买资产的方案及其审核、进展与完成情况及时履行了信息披露义务。

本公司前次向特定对象发行股份购买资产已经于 2015 年度实施完成，实际交易情况与计划保持一致，相关资产的管理及运营情况良好。

#### 四、其他差异说明

公司前次募集资金实际使用情况与公司定期报告和其他信息披露文件中披露的内容不存在差异。

广东世荣兆业股份有限公司（盖章）

二〇一五年五月十五日