

广州东华实业股份有限公司
验资报告

防伪条形码：



防伪 编号：00202016020007704745

立信会计师事务所（特殊普通合伙）已鉴

报告 文号：信会师报字[2016]第 410053 号

委托 单位：广州东华实业股份有限公司

被审验单位名称：广州东华实业股份有限公司

被审单位所在地：广州

事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

报告 类型：验资

报告 日期：2016 年 2 月 4 日

报备 时间：2016 年 2 月 4 日 17:21:06

签名注册会计师：王建民

蔡洁瑜

广州东华实业股份有限公司

2016 验资报告

事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：020-38010065

传 真：

通信 地址：广州市天河区林和西路 9 号耀中广场 B 座 11 楼

电子 邮件：

事务所网址：

如对上述报备资料，有疑问的。请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：020-38922363、38922373

防伪 查询 网址：<http://www.gzicpa.org.cn> 或 <http://www.gdicpa.org.cn/>



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

验资报告

信会师报字[2016]第 410053 号

报备号码：00202016020007704745

广州东华实业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审验了广州东华实业股份有限公司（以下简称“贵公司”）截至 2016 年 2 月 4 日止新增注册资本和实收资本情况。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的注册资本及实收情况发表审验意见。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。

贵公司原注册资本和实收资本均为人民币 300,000,000.00 元。根据贵公司于 2014 年 6 月 16 日召开的第七届董事会第三十次会议、2014 年 7 月 3 日召开的 2014 年第二次临时股东大会决议通过的《关于公司符合上市公司发行股份购买资产并募集配套资金条件的议案》（以下简称“重大资产重组方案”），贵公司申请非公开发行股票并增加注册资本人民币 773,526,159.00 元，变更注册资本为人民币 1,073,526,159.00 元。

根据 2014 年 6 月 16 日贵公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》的约定，贵公司拟发行 773,526,159 股股份购买广州粤泰集团有限公司（以下简称“粤泰集团”）持有的淮南仁爱天鹅湾置业有限公司（以下简称“淮南置业”）60%股权、海南白马天鹅湾置业有限公司（以下简称“海南置业”）52%股权，淮南市中峰房地产投资管理有限公司（以下简称“淮南中峰”）持有的淮南置业 30%股权，广州新意实业发展有限公司（以下简称“广州新意”）持有的海南置业 25%股权，广州城启集团有限公司（以下简称“城启集团”）持有的广州天鹅湾项目二期资产，广州建豪房地产开发有限公司（以下简称“广州建豪”）持有的雅明轩项目一期资产，广州恒发房地产开发有限公司（以下简称“广州恒发”）持有的雅明轩项目二期资产，广州豪城房产开发有限公司（以下简称“广州豪城”）

持有的城启大厦投资性房地产。上述重大资产重组方案业经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1786 号文批复，核准贵公司非公开发行 773,526,159 股股份购买相关资产，同时核准贵公司非公开发行股份募集配套资金不超过 287,632,569 股股份。

贵公司本次申请以发行股份方式增加注册资本 773,526,159.00 元。经我们审验，截至 2016 年 2 月 4 日止，贵公司已收到新增注册资本人民币 773,526,159.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,073,526,159.00 元。

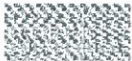
本次新增注册资本不含为募集本次发行股份购买资产的配套资金而尚未发行的股份。

经我们审验，截止 2016 年 2 月 4 日，粤泰集团和淮南中峰两位淮南置业原股东在淮南市工商行政管理局完成了相关股权变更的工商登记手续，贵公司收到淮南置业 90%股权；粤泰集团和广州新意两位海南置业原股东在海南省工商行政管理局完成了相关股权变更的工商登记手续，贵公司收到海南置业 77%股权；城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城四位原广州天鹅湾项目二期及雅明轩项目一、二期、城启大厦投资性房地产持有者在广州市国土资源和房屋管理局完成相关资产变更的产权登记手续，贵公司收到城启大厦等资产产权，其中由于城启大厦中 3 套房产经东华实业同意将其的处置所得（处置所得不低于该等房产的评估值）由广州豪城支付给东华实业。

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、累计注册资本实收情况明细表
- 3、验资事项说明



中国注册会计师：王建民



中国注册会计师：蔡洁瑜



中国·上海

二〇一六年二月四日

附件1

新增注册资本实收情况明细表

截至2016年2月4日止

被审验单位名称:广州东华实业股份有限公司

货币单位:人民币元

股东名称	本期认缴注册资本		本期实际出资情况						其中:实收资本	
	金额	货币	实物	知识产权	土地使用权	标的资产	合计	金额	占新增注册 资本总额比 例	
广州粤泰集团有限公司	214,292,000.00					1,200,035,200.00	1,200,035,200.00	214,292,000.00	27.70%	
淮南市中峰房地产投资管理有限公司	77,802,553.00					435,694,296.80	435,694,296.80	77,802,553.00	10.06%	
广州新意实业发展有限公司	28,214,857.00					158,003,199.20	158,003,199.20	28,214,857.00	3.65%	
广州城启集团有限公司	256,688,000.00					1,437,452,800.00	1,437,452,800.00	256,688,000.00	33.18%	
广州建豪房地产开发有限公司	64,055,660.00					358,711,696.00	358,711,696.00	64,055,660.00	8.28%	
广州恒发房地产开发有限公司	62,507,125.00					350,039,900.00	350,039,900.00	62,507,125.00	8.08%	
广州豪城房产开发有限公司	69,965,964.00	1,654,900.00				390,154,498.40	391,809,398.40	69,965,964.00	9.05%	
合计	773,526,159.00	1,654,900.00				4,330,091,590.40	4,331,746,490.40	773,526,159.00	100.00%	



会计师事务所: (特殊普通合伙)

中国注册会计师: 王建民



中国注册会计师: 蔡洁瑜



累计注册资本实收情况明细表

截至2016年2月4日止

被审验单位名称：广州东华实业股份有限公司

货币单位：人民币元

股东名称	认缴注册资本		前期累计实收资本		本期新增实收资本		累计实收资本	
	金额	占注册资本 总额比例	金额	占注册资本 总额比例	金额	占新增注册资本 总额比例	金额	占注册资本 总额比例
有限售条件的流通股	789,021,159.00	73.50%	15,495,000.00	5.17%	773,526,159.00	100.00%	789,021,159.00	73.50%
无限售条件的流通股	284,505,000.00	26.50%	284,505,000.00	94.83%			284,505,000.00	26.50%
合计	1,073,526,159.00	100.00%	300,000,000.00	100.00%	773,526,159.00	100.00%	1,073,526,159.00	100.00%

会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）
立信会计师事务所（特殊普通合伙）
SPECIAL CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

中国注册会计师：王建民

中国注册会计师：蔡洁瑜

验资事项说明

一、变更前基本情况

广州东华实业股份有限公司（以下简称“贵公司”）于 1988 年 9 月经广州市经济体制改革委员会穗改字（1988）3 号文批准，在广州东华实业公司的基础上改组设立的股份有限公司，并于同年 12 月经中国人民银行广州分行（1988）穗银金字 285 号文批准向社会公开发行 30 万股股票（每股面值 100 元）。1993 年 4 月，经广州市经济体制改革委员会穗改股字[1993]14 号文同意，股票拆细为每股面值 1 元。注册资本原为人民币壹亿元，股本总额原为 10,000 万股，其中国家股 7,000 万股，占 70%；法人股 236.81 万股，占 2.37%；社会公众股 2,763.19 万股，占 27.63%。

2001 年 1 月 9 日，经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2001]6 号文核准同意，贵公司利用上海证券交易所交易系统上市流通社会公众股票，国家股和法人股暂不流通。经上证上字[2001]31 号《上市通知书》，股票于 2001 年 3 月 19 日在上海证券交易所挂牌交易。2001 年 9 月 28 日，经公司 2001 年第一次临时股东大会决议同意以 2001 年 6 月 30 日总股本 10,000 万股为基数，按每 10 股送红股 10 股，贵公司股本变更为 20,000 万股，其中国家股 14,000 万股，占 70%；法人股 473.62 万股，占 2.37%；社会公众股 5,526.38 万股，占 27.63%。2002 年 12 月 11 日注册资本变更为人民币贰亿元。

2003 年 7 月 18 日，贵公司控股股东广州东华实业资产经营公司与广州粤泰集团有限公司（以下简称“粤泰集团”）签署《股份转让协议》，2003 年 8 月 29 日签订《股份转让补充协议》，广州东华实业资产经营公司将持有贵公司总股本 55% 的国有股 11,000 万股转让给粤泰集团，本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163 号文批准。

2003 年 8 月 31 日，贵公司控股股东广州东华实业资产经营公司与北京京城华威投资有限公司签订《股份转让协议》，广州东华实业资产经营公司将持有贵公司总股本 15% 的国有股 3,000 万股转让给北京京城华威投资有限公司，本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163 号文批准。

根据 2004 年 9 月 2 日中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的股权确认书，贵公司原控股股东广州东华实业资产经营公司协议将贵公司 11,000 万股国有法人股、3000 万股国有法人股分别转让给粤泰集团、北京京城华威投资有限公司的股权过户手续已办理完毕。由于上述国有股份转让已触发粤泰集团履行要约收购义务，粤泰集团于 2004 年 7 月 3 日发出要约公告后，有 3 家法人股股东接受要约，其预售要约股份共计 38.62 万股已全部过户至粤泰集团。

此次股权转让和要约收购完成后，粤泰集团持有贵公司 11,038.62 万股，占股本的 55.19%，为第一大股东；北京京城华威投资有限公司加上原持有的贵公司 76 万法人股，共持有贵公司 3,076 万股，占总股本的 15.38%，为第二大股东。广州东华实业资产经营公司不再持有贵公司股份。

2005 年 4 月 22 日召开的 2004 年年度股东大会审议通过《2004 年度利润分配和资本公积金转增股本方案》，决定以 2004 年 12 月 31 日总股本 200,000,000 股为基数，用资本公积金转增股本，每 10 股转增 2 股，增加股本 40,000,000 股；每 10 股送红股 3 股，增加股本 60,000,000 股；每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金红利 20,000,000.00 元。以 2005 年 6 月 15 日为股权登记日，除权除息日为 2005 年 6 月 16 日。新增股份上市日为 2005 年 6 月 17 日。贵公司股本变更为 300,000,000 股。上述注册资本工商登记变更手续已于 2006 年 12 月办理完毕。

2005 年 10 月 28 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：贵公司非流通股股东为使其持有的非流通股获得流通权而向流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有 10 股将获得 3 股的股份对价。实施上述送股对价后，贵公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。

二、本次实收资本的变更情况

贵公司变更前的注册资本为人民币 300,000,000.00 元，股份总数为 300,000,000 股，每股面值人民币 1.00 元，股本总额为人民币 300,000,000.00 元。本次向特定对象非公开发行股份后，贵公司的股份总数变更为 1,073,526,159 股，每股面值人民币 1.00 元，股本总额为人民币 1,073,526,159.00 元。

三、审验结果

1、截至 2016 年 2 月 4 日止，贵公司已收到特定对象粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发及广州豪城缴纳的新增注册资本（股本）合计人民币 773,526,139.00 元，新增股本占新增注册资本的 100.00%。

2、根据贵公司 2014 年 6 月 16 日召开的第七届董事会第三十次会议、2014 年 7 月 3 日召开的 2014 年第二次临时股东大会决议，贵公司拟通过向特定对象非公开发行股份的方式，向粤泰集团和淮南中峰购买其合计持有的淮南置业 90% 股权，向粤泰集团和广州新意购买其合计持有的海南置业 77% 股权，向城启集团购买其持有的广州天鹅湾项目二期资产，向广州建豪购买其持有的雅明轩项目一期资产，向广州恒发购买其持有的雅明轩项目二期资产，向广州豪城购买其持有

的城启大厦投资性房地产。经中国证券监督管理委员会以证监许可[2015]1786号文《关于核准广州东华实业股份有限公司向广州粤泰集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》核准，核准贵公司向粤泰集团发行214,292,000股股份、向淮南中峰发行77,802,553股股份、向广州新意发行28,214,857股股份、向城启集团发行256,688,000股股份、向广州建豪发行64,055,660股股份、向广州恒发发行62,507,125股股份及向广州豪城发行69,965,964股股份购买相关资产。根据具有证券从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司评估结果，即以2014年2月28日为评估基准日出具的评估报告中企华评报字(2014)第1118-01号、中企华评报字(2014)第1118-02号、中企华评报字(2014)第1118-03号、中企华评报字(2014)第1118-04号、中企华评报字(2014)第1118-05号、中企华评报字(2014)第1118-06号《资产评估报告》评估结果依据协议作价人民币433,174.64万元。据此经各方协商确认，标的资产的交易价格为人民币433,174.65万元，发行价格为人民币5.60元/股。

3、标的资产的交割日、评估价值、账面价值明细情况如下：

单位：人民币万元

标的资产	交割日	2014年2月28日账面价值	2014年2月28日评估价值	评估报告号
淮南置业90%股权	2015年8月4日	15,066.59	130,708.28	中企华评报字(2014)第1118-06号
海南置业77%股权	2015年8月24日	2,418.12	48,664.99	中企华评报字(2014)第1118-05号
广州天鹅湾二期	2016年2月4日	28,636.83	143,745.28	中企华评报字(2014)第1118-01号
雅明轩一期	2016年1月20日	18,523.55	35,871.17	中企华评报字(2014)第1118-03号
雅明轩二期	2016年1月20日	20,443.06	35,003.99	中企华评报字(2014)第1118-02号
城启大厦	2016年1月5日	9,994.36	39,180.94	中企华评报字(2014)第1118-04号

上述标的资产过渡期产生的损益归属按照贵公司与各交易双方签订的《发行股份购买资产协议》执行。

4、变更后累计股本为人民币1,073,526,159.00元，占变更后注册资本的100.00%。

四、其他事项

1、贵公司尚未对本次注册资本及实收股本的变更情况作出相关会计处理。

2、标的资产城启大厦投资性房地产由于有三项物业合计 109.65 平方米的写字楼在获得东华实业书面同意后，广州豪城将其出售给第三方，出售所获得款项 1,654,900.00 元已全额支付予东华实业。该笔出资经检验已于 2016 年 1 月 29 日在贵公司中国建设银行广州铁路支行账户入账。

3、本次发行的股份将在上海证券交易所上市交易。本次发行完成后，粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发及广州豪城认购取得的股份自该等股份登记在其名下之日起 36 个月内不得转让。同时粤泰集团等 7 家交易对方承诺标的资产 2014 年、2015 年、2016 年实现的归属于母公司扣除非经常性损益后净利润合计不低于 112,057.21 万元，如果实际净利润低于承诺净利润，则各交易对方将按照《盈利预测补偿协议》的规定进行补偿。上述限售期满并满足承诺净利润后，各交易对方所持有的该等股票的交易和转让将按照届时有效的法律法规和上交所的规则办理。

4、截止 2016 年 2 月 4 日，贵司本次发行的股份 773,526,159 股，尚未在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理股权登记手续。



营业执照

(副本)

注册号 310101000439673

证照编号 01000000201504200097

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61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



2015年 04月 20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》。



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6号四楼

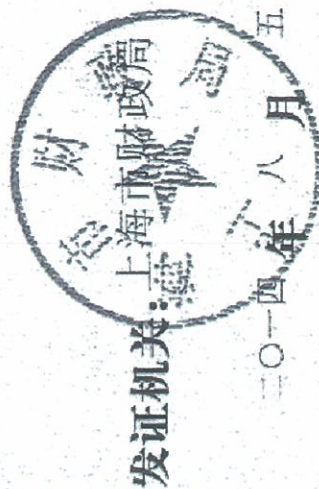
组织形式: 特殊普通合伙制

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 沪财会[2010]82 号

批准设立日期: 2000 年 6 月 13 日 (续编日期: 2010 年 12 月 31 日)



中华人民共和国财政部制



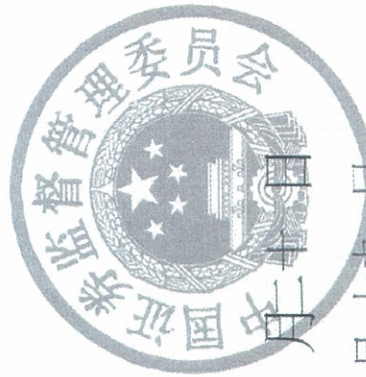
证书序号: 000373

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: 二〇一五年七月十九日

证书有效期至: 二〇一七年七月十九日



姓	名	王建民
性	别	男
出	生	1972-11-23
工	作	立信会计师事务所（特殊普
身	份	通合伙）广东分所
证	号	420106721123083
码		
身	份	420106721123083
证	号	
码		



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: 440100110013
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 01 月 01 日
Date of Issuance

2012年4月30日换发



姓名	蔡洁敏
性别	女
出生日期	1972-08-30
工作单位	立信会计师事务所 (普通合伙) 广东分所
Working unit	440104197208303727
身份证号码	
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.



证书编号: 440100020065
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 12 月 11 日
Date of Issuance /y /m /d
2012年4月30日换发