



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）  
UNION POWER CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

地址：武汉市武昌区东湖路 169 号  
邮编：430077  
电话：027 86791215 传真：027 85424329

## 前次募集资金使用情况的鉴证报告

众环专字（2016）012228 号

广州粤泰集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对贵公司董事会编制的广州粤泰集团股份有限公司截至 2016 年 9 月 30 日止的前次募集资金使用情况报告（以下简称“前次募集资金使用情况报告”）进行了专项鉴证。

贵公司董事会的责任是按照中国证券监督管理委员会《上市公司证券发行管理办法》及《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的要求编制前次募集资金使用情况报告，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对前次募集资金使用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》准则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，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括检查、重新计算等我们认为必要的鉴证程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，贵公司董事会编制的前次募集资金使用情况报告已经按《上市公司证券发行管理办法》及《关于前次募集资金使用情况报告的规定》规定编制，在所有重大方面如实反映了贵公司截至 2016 年 9 月 30 日的前次募集资金的使用情况。

本专项报告仅供贵公司申请本次非公开发行股份之特定目的使用，未经本会计师事务所书面认可，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为贵公司申请本次非公开发行股份所必备的文件，随其他材料一并上报中国证监会并对外披露。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师



中国注册会计师



中国

武汉

2016 年 12 月 28 日

# 广州粤泰集团股份有限公司

## 截至 2016 年 9 月 30 日止的

### 前次募集资金使用情况报告

根据中国证券监督管理委员会《上市公司证券发行管理办法》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，广州粤泰集团股份有限公司（原广州东华实业股份有限公司，以下简称“公司”、“本公司”）将截至2016年9月30日止的前次募集资金使用情况报告如下：

#### 一、前次募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会 2015 年 7 月 28 日证监发行字[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，广州粤泰集团股份有限公司向广州粤泰控股集团有限公司（原广州粤泰集团有限公司，以下简称“粤泰控股”）发行 214,292,000 股股份、向淮南市中峰房地产投资管理有限公司（以下简称“淮南中峰”）发行 77,802,553 股股份、向广州新意实业发展有限公司（以下简称“广州新意”）发行 28,214,857 股股份、向广州城启集团有限公司（以下简称“城启集团”）发行 256,688,000 股股份、向广州建豪房地产开发有限公司（以下简称“广州建豪”）发行 64,055,660 股股份、向广州恒发房地产开发有限公司（以下简称“广州恒发”）发行 62,507,125 股股份、向广州豪城房产开发有限公司（以下简称“广州豪城”）发行 69,965,964 股股份购买相关资产（以上各方简称“交易对方”）；同时非公开发行不超过 287,632,569 股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。

#### （一）发行股份购买资产的基本情况

2014 年 6 月 18 日，公司公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要，拟向粤泰控股、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰控股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；淮南中峰持有的淮南置业 30%股权；广州新意持有的海南置业 25%股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。

本次交易标的资产作价采用具有证券期货相关业务资格的中企华评估出具的基准日为 2014 年 2 月 28 日的评估报告为定价依据。根据中企华评估出具的资产评估报告，本次拟注入标的资产交易作价为 433,174.65 万元。

淮南置业依法就本次发行股份购买资产过户事宜履行了工商变更登记手续，淮南置业 90%股权已变更登记至公司名下，相关工商变更登记手续已于 2015 年 8 月 4 日办理完毕；海南置业依法就本次发行股份购买资产过户事宜履行了工商变更登记手续，海南置业 77%股权已变更登记至公司名下，相关工商变更登记手续已于 2015 年 8 月 24 日办理完毕；城启集团已将广州天鹅湾项目二期移交给公司；广州建豪和广州恒发已将雅鸣轩项目（一期、二期）移交给公司；根据交易双方签订的《交割确认书》，城启大厦 23,897.40 平方米的写字楼以及 40 个车位已经过户至公司名下，另外 109.65 平方米的写字楼在获得公司书面同意后，广州豪城将其出售予第三方，出售所获款项（165.49 万元）已全额支付给公司。

## （二）募集配套资金的基本情况

根据证监会“证监许可[2015]1786 号”文的核准，本公司向创金合信基金管理有限公司、上海锐懿资产管理有限公司、万家共赢资产管理有限公司、鹏华资产管理（深圳）有限公司、大成创新资本管理有限公司发行 194,597,776 股人民币普通股，每股发行价格为 7.42 元，共募集资金总额人民币 1,443,915,497.92 元，扣除相关的发行费用人民币 22,003,320.25 元后，实际募集资金净额为人民币 1,421,912,177.67 元，已于 2016 年 3 月 28 日全部到位，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）以“信会师报字[2016]第 410307 号”《验资报告》验证。

公司按照《上市公司证券发行管理办法》以及《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》在以下银行开设了募集资金的存储专户。

截至 2016 年 9 月 30 日止，募集资金的存储情况列示如下：

金额单位：人民币元

| 银行名称                | 账号                     | 初始存放日     | 初始存放金额           | 截止日余额        | 存储方式 |
|---------------------|------------------------|-----------|------------------|--------------|------|
| 中信银行广州国际大厦支行        | 811090102700195668     | 2016-3-28 | 960,291,766.11   | 32,034.27    | 活期   |
| 浙商银行广州分行营业部         | 5810000010120100044619 | 2016-3-28 | 196,999,999.72   | 53,688.06    | 活期   |
| 中国工商银行股份有限公司广州西华路支行 | 3602004529201219830    | 2016-3-28 | 264,964,999.62   | 8,889.01     | 活期   |
| 招商银行股份有限公司淮南洞山支行    | 554900021310203        | 2016-4-1  |                  | 0.00         | 已销户  |
| 中国农业银行股份有限公司海口滨江支行  | 21229001040007695      | 2016-4-1  |                  | 984,978.00   | 活期   |
| 合 计                 |                        |           | 1,422,256,765.45 | 1,079,589.34 |      |

注：初始存放金额与募集资金净额之间的差异 344,587.78 元为垫支的发行费用尚未从募集资金专户扣除。

## 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

截至 2016 年 9 月 30 日止，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：        |                               | 142,191.22                    | 已累计使用募集资金总额：139,080.31 |               |            |               |               |              |                             |                                               |
| 变更用途的募集资金总额：   |                               | 0.00                          | 各年度使用募集资金总额：           |               |            |               |               |              | 139,080.31                  |                                               |
| 变更用途的募集资金总额比例： |                               | 0.00%                         | 2016 年（1-9 月）          |               |            |               |               |              | 139,080.31                  |                                               |
| 投资项目           |                               |                               | 募集资金投资总额               |               |            |               |               | 截止日募集资金累计投资额 |                             | 项目达到<br>预定可使<br>用状态日<br>期（或截止<br>日项目完<br>工程度） |
| 序号             | 承诺投资项目                        | 实际投资项目                        | 募集前承诺投<br>资金额          | 募集后承诺投<br>资金额 | 实际投资金额     | 募集前承诺投<br>资金额 | 募集后承诺<br>投资金额 | 实际投资金额       | 实际投资金额与<br>募集后承诺投资<br>金额的差额 |                                               |
| 1              | “淮南天鹅湾（西）项目”及<br>“淮南天鹅湾（中）项目” | “淮南天鹅湾（西）项目”<br>及“淮南天鹅湾（中）项目” | 96,029.18              | 96,029.18     | 96,029.18  | 96,029.18     | 96,029.18     | 96,029.18    | 0.00                        | 不适用                                           |
| 2              | 广州天鹅湾项目二期                     | 广州天鹅湾项目二期                     | 19,665.54              | 19,665.54     | 16,652.98  | 19,665.54     | 19,665.54     | 16,652.98    | 3,012.56                    | 不适用                                           |
| 3              | 海南白马天鹅湾                       | 海南白马天鹅湾                       | 26,496.50              | 26,496.50     | 26,398.15  | 26,496.50     | 26,496.50     | 26,398.15    | 98.35                       | 不适用                                           |
|                | 小计                            |                               | 142,191.22             | 142,191.22    | 139,080.31 | 142,191.22    | 142,191.22    | 139,080.31   | 3,110.91                    |                                               |

## **（二）前次募集资金实际投资项目变更情况**

本公司不存在前次募集资金项目变更情况。

## **（三）前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异内容和原因**

募投项目“广州天鹅湾项目二期”与“海南白马天鹅湾”的实际投资总额与承诺的差异合计 3,110.91 万元，系上述项目处于开发建设期，剩余募集资金将根据项目进度合理投入。

## **（四）前次募集资金投资项目置换情况**

2016 年 3 月 30 日，公司召开第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于使用募集资金向子公司提供借款实施募投项目的议案》，公司使用募集资金向控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司提供股东借款人民币 960,291,766.11 元，用于募投项目“淮南天鹅湾（西）项目”及“淮南天鹅湾（中）项目”项目的建设；向控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司提供股东借款人民币 264,964,999.62 元，用于募投项目“海南白马天鹅湾”项目的建设；以上借款期限至 2019 年 4 月 1 日止，借款利率执行同期银行 1-5 年期贷款的基准利率，即年利率为 4.75%，本次借款仅限用于募投项目“淮南天鹅湾（西）项目”、“淮南天鹅湾（中）项目”及“海南白马天鹅湾项目”的建设及公司运营。

2016 年 3 月 30 日，公司召开第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募投项目资金的议案》：截至 2016 年 1 月 31 日，公司预先投入募投项目“广州天鹅湾项目二期”的实际金额为人民币 166,229,791.40 元，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2016]第 410321 号鉴证报告确认。本次非公开发行募集资金到账后，公司用募集资金同等金额置换预先已投入募投项目“广州天鹅湾项目二期”的资金人民币 166,229,791.40 元。

2016 年 3 月 30 日，公司召开第八届董事会第二十六次会议审议通过了《公司控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司关于以募集资金置换预先已投入募投项目资金的议案》：截至 2016 年 3 月 28 日，公司控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司未偿还原股东广州粤泰集团有限公司为其垫付募投项目“淮南天鹅湾（西）项目”及“淮南天鹅湾（中）项目”的开发支出及费用，合计为人民币 1,121,947,085.97

元，该项目资金使用情况已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2016]第 410323 号确认。本次非公开发行募集资金到账后，公司使用募集资金以向淮南仁爱天鹅湾置业有限公司股东借款的方式投入到募投项目“淮南天鹅湾（西）项目”及“淮南天鹅湾（中）项目”中，公司同意本公司控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司用募集资金 960,291,766.11 元置换预先已投入募投项目“淮南天鹅湾（西）项目”及“淮南天鹅湾（中）项目”的资金，即用于归还淮南仁爱天鹅湾置业有限公司原股东广州粤泰集团有限公司为募投项目“淮南天鹅湾（西）项目”及“淮南天鹅湾（中）项目”垫付的款项人民币 960,291,766.11 元。

2016 年 3 月 30 日，公司召开第八届董事会第二十六次会议审议通过了《公司控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司关于以募集资金置换预先已投入募投项目资金的议案》：截至 2016 年 3 月 28 日，公司控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司已为募投项目“海南白马天鹅湾项目”与中国长城资产管理公司海口办事处签署 27,000.00 万元《债权转让协议》，剩余未偿还本金 24,400.00 万元，该项资金使用情况已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2016]第 410322 号确认。本次非公开发行募集资金到账后，公司使用募集资金以向海南白马天鹅湾置业有限公司股东借款的方式投入到募投项目“海南白马天鹅湾”中，公司同意本公司控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司用募集资金同等金额置换预先已投入募投项目“海南白马天鹅湾项目”的资金，即用于归还海南白马天鹅湾置业有限公司向中国长城资产管理公司海口办事处的借款人民币 24,400.00 万元。

#### **（五）暂时闲置募集资金使用情况**

2016 年 3 月 30 日，本公司召开第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，一致同意公司使用闲置募集资金中的 30,425,620.54 元暂时补充流动资金，使用期限自董事会决议通过之日起不超过 12 个月。

#### **（六）尚未使用募集资金情况**

截至 2016 年 9 月 30 日止，本公司尚未使用的募集资金余额为 1,079,589.34 元（包含利息收入及手续费支出，以及发行中介费用 344,587.78 元尚未从募集资金专户扣除），其中募集资金专户累计利息收入扣除手续费的净额 50,225.98 元。

### 三、前次募集资金投资项目产生的经济效益情况

截至 2016 年 9 月 30 日止，前次募集资金投资项目实现效益情况如下：

#### （一）发行股份购买资产部分

根据粤泰控股、淮南中峰、广州新意、广州豪城、城启集团、广州建豪、广州恒发承诺：标的资产 2015 年、2016 年、2017 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 125,222.31 万元。如果实际净利润低于上述承诺净利润，则交易对方将按照《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》的规定进行补偿。

金额单位：人民币万元

| 实际投资项目 | 年度     | 承诺利润       | 实现利润     | 是否达到预计效益 |
|--------|--------|------------|----------|----------|
| 标的资产   | 2015 年 | 125,222.31 | 4,873.09 | 注        |
|        | 2016 年 |            |          |          |
|        | 2017 年 |            |          |          |

注：根据公司与交易对方签订的《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》，业绩承诺期为 2015 年、2016 年、2017 年，业绩承诺为三年累计数，截至目前，上述业绩承诺仍在履行期内。2015 年已实现利润经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具了“信会师报字[2016]第 410384 号《关于广州东华实业股份有限公司重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项审核报告》”。

#### （二）募集配套资金部分

募集配套资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

| 实际投资项目 |                           | 截止日<br>投资项目<br>累计<br>产能利<br>用率 | 承诺<br>效益 | 最近三年一期实际效益 |           |        |                 | 截止日<br>累计实<br>现效益 | 是否<br>达到<br>预计<br>效益 |
|--------|---------------------------|--------------------------------|----------|------------|-----------|--------|-----------------|-------------------|----------------------|
| 序号     | 项目名称                      |                                |          | 2013<br>年  | 2014<br>年 | 2015 年 | 2016 年<br>1-9 月 |                   |                      |
| 1      | “淮南天鹅湾（西）项目”及“淮南天鹅湾（中）项目” | 不适用                            | 无        | 不适用        | 不适用       | 不适用    | -574.94         | -574.94           | 不适用                  |
| 2      | 广州天鹅湾项目二期                 | 不适用                            | 无        | 不适用        | 不适用       | 不适用    | -               | -                 | 不适用                  |

|   |         |     |   |     |     |     |          |          |     |
|---|---------|-----|---|-----|-----|-----|----------|----------|-----|
| 3 | 海南白马天鹅湾 | 不适用 | 无 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 4,027.57 | 4,027.57 | 不适用 |
|---|---------|-----|---|-----|-----|-----|----------|----------|-----|

对前次募集资金投资项目实现收益情况对照表说明如下：

- 1、实现效益的计算口径、计算方法与承诺效益的计算口径、计算方法一致。
- 2、本公司前次募集资金投资项目不存在无法单独核算效益的情况。
- 3、“淮南天鹅湾（西）项目”及“淮南天鹅湾（中）项目、广州天鹅湾项目二期项目、海南白马天鹅湾项目仍在前期开发阶段，尚未实现/尚未完全实现效益。

#### 四、前次募集资金投资项目的资产运行情况

##### （一）资产置权属变更情况

淮南置业依法就本次发行股份购买资产过户事宜履行了工商变更登记手续，淮南置业 90%股权已变更登记至公司名下，相关工商变更登记手续已于 2015 年 8 月 4 日办理完毕；海南置业依法就本次发行股份购买资产过户事宜履行了工商变更登记手续，海南置业 77%股权已变更登记至公司名下，相关工商变更登记手续已于 2015 年 8 月 24 日办理完毕；城启集团已将广州天鹅湾项目二期移交给公司；广州建豪和广州恒发已将雅鸣轩项目（一期、二期）移交给公司；根据交易双方签订的《交割确认书》，城启大厦 23,897.40 平方米的写字楼以及 40 个车位已经过户至公司名下，另外 109.65 平方米的写字楼在获得公司书面同意后，广州豪城将其出售予第三方，出售所获款项（165.49 万元）已全额支付给公司。

##### （二）承诺业绩实现情况

见本报告“三、前次募集资金投资项目产生的经济效益情况/（一）发行股份购买资产部分”。

##### （三）其他承诺事项

交易对方股份锁定承诺、业绩及补偿承诺等其他承诺事项仍在履行中。

#### 五、前次募集资金实际使用情况的信息披露对照情况

前次募集资金使用情况与其他信息披露文件中披露的有关内容一致。

本公司董事会保证上述报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。



广州粤泰集团股份有限公司董事会

2016年12月28日