

**关于广州粤泰集团股份有限公司  
发行股份购买资产之标的资产  
合计承诺利润实现情况的专项审核报告  
2017年12月31日**

## 关于广州粤泰集团股份有限公司 发行股份购买资产之标的资产 合计承诺利润实现情况的专项审核报告

众环专字(2018)011225号

广州粤泰集团股份有限公司全体股东:

我们接受委托,对后附的广州粤泰集团股份有限公司(以下简称“贵公司”)编制的《关于广州粤泰集团股份有限公司发行股份购买资产之标的资产合计承诺利润实现情况的专项说明》(以下简称“专项说明”)进行了专项审核。

贵公司的责任是按照中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定,编制专项说明,并保证其真实性、完整性和准确性,提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据。我们的责任是在实施审核工作的基础上,对专项说明发表审核意见。

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》的规定执行了审核工作,该准则要求我们遵守职业道德守则,计划和实施审核工作以对专项说明是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中,我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信,我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为,贵公司编制的专项说明在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制。

本审核报告仅供贵公司2017年度报告披露之目的使用,不得用作任何其他目的。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 武汉

中国注册会计师



中国注册会计师



2018年4月26日

# 关于广州粤泰集团股份有限公司 发行股份购买资产之标的资产 合计承诺利润实现情况的专项说明

按照中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）编制了《关于广州粤泰集团股份有限公司发行股份购买资产之标的资产合计承诺利润实现情况的专项说明》。本专项说明仅供本公司 2017 年度报告披露之目的使用，不适用于其他用途。

## 一、公司的基本情况

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“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，向社会公开发行人 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证监发行字[2001]6 号文核准同意，本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》，公司股票于 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，本公司股本变更为 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，本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本公司总股本 55%的国有股 11,000 万股转让给广州粤泰集团有限公司，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。

2003 年 8 月 31 日，本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本公司总股本 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。

由于上述国有股份转让已触发广州粤泰集团有限公司履行要约收购义务，广州粤泰集团有限公司于 2004 年 7 月 3 日发出要约公告，有 3 家法人股股东接受要约，其预售要约股份共计 38.62 万股已全部过户至广州粤泰集团有限公司。此次股权转让和要约收购完成后，广州粤泰集团有限公司持有本公司 11,038.62 万股，占总股本的 55.19%，为第一大股东；北京京城华威投资有限公司持有本公司 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本公司股份。

2005 年 4 月 22 日，公司 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》，以 2004 年 12 月 31 日总股本 200,000,000 股为基数，以资本公积金转增股本，每 10 股转增 2 股，增加股本 4,000 万股；每 10 股送红 3 股，增加股本 6,000 万股，本公司股本变更为 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，公司股权分置改革经股东大会决议通过：本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 股获得 3 股的股份对价。实施上述送股对价后，本公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。

经《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》（证监许可[2015]1786 号）核准，公司 2016 年实施发行股份购买资产并募集配套资金，其中以 5.60 元/股发行 773,526,159 股新股购买资产，以 7.42 元/股发行 194,597,776 股股份募集配套资金，并分别经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字[2016]第 410053 号、第 410307 号验资报告验证。公司总股本变更为 1,268,123,935 股，注册资本为 1,268,123,935 元。

2016 年 5 月 3 日，公司名称由“广州东华实业股份有限公司”变更为“广州粤泰集团股份有限公司”，并取得更名后的营业执照。同时，公司在上海证券交易所的证券简称也由“东华实业”变更为“粤泰股份”。

2017 年 4 月，经 2016 年年度股东大会审议，公司以 2016 年末公司总股本 1,268,123,935 股为基数，向全体股东按每 10 股转增 10 股，公司股本增至 2,536,247,870 元，并于 2017 年 7 月 26 日办理了工商变更手续。

## 二、重大资产重组的基本情况

### (一) 重大资产重组方案简介

1、本公司拟向粤泰集团、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：粤泰集团持有的淮南置业 60%股权、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。本次交易中发行股份购买资产的股份定价基准日为本次重组的第一次董事会决议公告日。经各方协商确定，本次发行股份购买资产部分的发行价格为 5.80 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价。根据公司 2013 年年度股东大会审议通过并已实施的 2013 年度利润分配方案（每 10 股派发现金红利 1 元），上述发行价格调整为 5.70 元/股。根据公司 2014 年年度股东大会审议通过并已实施的 2014 年度利润分配方案（每 10 股派发现金红利 1 元），上述发行价格调整为 5.60 元/股。

2、本公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的 25%。本次非公开发行股票募集配套资金的股份发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日东华实业股票交易均价的 90%，即不低于 5.22 元/股。根据公司 2013 年年度股东大会审议通过并已实施的 2013 年度利润分配方案（每 10 股派发现金红利 1 元），上述发行底价调整为 5.12 元/股。根据公司 2014 年年度股东大会审议通过并已实施的 2014 年度利润分配方案（每 10 股派发现金红利 1 元），上述发行底价调整为 5.02 元/股。最终发行价格将在上市公司取得中国证监会关于本次重组的核准文件后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，按照价格优先的原则合理确定发行对象、发行价格和发行股数。本次交易中上市公司非公开发行股票募集配套资金的发行对象不存在《上市公司非公开发行股票实施细则》第九条规定的情况。

本次发行股份购买资产交易的生效和实施是本次发行股份募集配套资金生效和实施的前提条件，最终募集配套资金的完成情况不影响本次发行股份购买资产交易行为的实施。同时，公司向不超过 10 名特定投资者非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的 25%。本次非公开发行股票募集配套资金价格不低于上市公司审议本次重大资产重组相关事项的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即不低于 5.22 元/股。根据公司 2013 年年度股东大会审议通过并已实施的 2013 年度利润分

配方案（每 10 股派发现金红利 1 元），上述发行底价调整为 5.12 元/股。根据公司 2014 年年度股东大会审议通过并已实施的 2014 年度利润分配方案（每 10 股派发现金红利 1 元），上述发行底价调整为 5.02 元/股。根据配套募集资金 144,391.55 万元计算，本次配套募集资金涉及发行股份数量不超过 287,632,569 股。

## （二）本次重大资产重组相关事项的审批核准情况

2015 年 7 月 27 日，中国证券监督管理委员会出具《关于核准广州东华实业股份有限公司向广州粤泰集团等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1786 号），核准本次重大资产重组。

## （三）本次重大资产重组相关事项实施情况

### 1、发行股份购买资产完成情况

2016 年 2 月 16 日，本公司发布《东华实业发行股份购买资产之发行结果暨股份变动公告》，本次发行的新增股份已于 2016 年 2 月 5 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续。本次发行新增股份在其限售期满的一次交易日可在上海证券交易所上市交易。限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始计算。

资产交割情况如下：

淮南仁爱天鹅湾置业有限公司（以下简称“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手续，淮南置业 90%股权已变更登记至本公司名下，相关工商变更登记手续已于 2015 年 8 月 4 日办理完毕；海南白马天鹅湾置业有限公司（以下简称“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手续，海南置业 77%股权已变更登记至本公司名下，相关工商变更登记手续已于 2015 年 8 月 24 日办理完毕；广州城启集团有限公司（以下简称“城启集团”）已将广州天鹅湾项目二期移交本公司；广州建豪房地产开发有限公司（以下简称“广州建豪”）和广州恒发房地产开发有限公司（以下简称“广州恒发”）已将雅明轩项目一期、二期移交本公司；根据交易双方签订的《交割确认书》，城启大厦 23,897.40 平方米的写字楼及 40 个车位已经过户至本公司名下，另外 109.65 平方米的写字楼在获得本公司书面同意后，广州豪城房产开发有限公司（以下简称“广州豪城”）将其出售予第三方，出售所获得款项（165.49 万元）已全额支付给本公司。本次重大资产重组的标的资产的交割过户手续已办理完毕，本公司已合法有效地取得标的资产。

### 2、募集配套资金完成情况

本次募集配套资金采取投资者竞价方式确定发行价格，最终确定发行价格为人民币 7.42 元/股，发行数量 194,597,776 股。本次发行的新增股份已于 2016 年 3 月 30 日在中国证券登

记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续。本次发行新增股份自办理完毕股份登记手续之日起 12 个月内不得转让，预计上市流通时间为限售期满的次一交易日。

### 三、发行股份购买资产之标的资产合计承诺利润实现情况

#### 1、合计承诺利润指标

本公司在 2015 年 1 月 28 日与交易对方签订《盈利预测补偿协议之补充协议》，交易对方承诺：标的资产 2015 年、2016 年及 2017 年实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计不低于人民币 125,222,31 万元。

#### 2、合计承诺利润实现情况

标的资产 2015、2016、2017 年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计为 133,667.25 万元，发行股份购买标的资产之合计承诺利润已经实现。

广州粤泰集团股份有限公司

二〇一八年四月二十六日



# 营 业 执 照

5-3

(副 本)

统一社会信用代码 91420106081978608B

名 称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类 型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人 石文先

成 立 日 期 2013年11月06日

合 伙 期 限 长期

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 帐 ； 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 。 （ 许 可 项 目 、 经 营 期 限 与 许 可 证 核 定 的 项 目 、 期 限 一 致 ）



登 记 机 关



2018年 03 月 02 日

重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年度的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）<http://hb.gsxt.gov.cn/>。

证书序号 NO. 026571

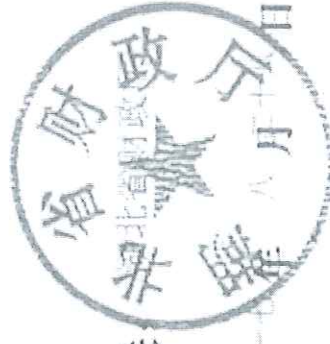
# 说明

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。  
《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》。



发证机关

二〇一三年八月十日

中华人民共和国财政部制

# 会计师事务所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通

合伙）

主任会计师：石文先

办公场所：湖北省武汉市武昌区东湖路109号

2-9层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：42010005

注册资本(出资额)：

批准设立文号：鄂财会发[2013]20号

批准设立日期：2013年10月28日



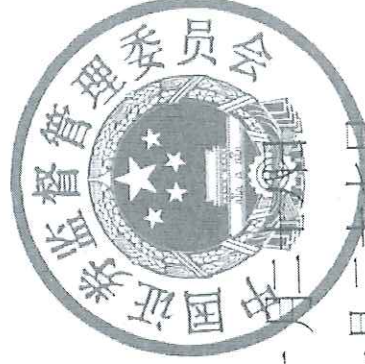
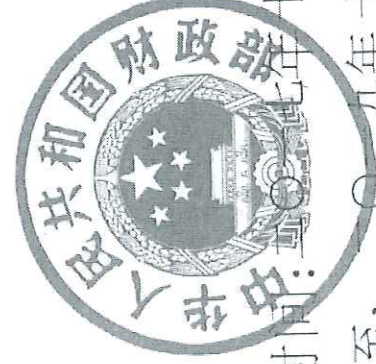
证书序号：000112

# 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  
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：石文先

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



证书号：53

发证时间：二〇一〇年十一月二十七日

证书有效期至：



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.



吴杰(420100051358)，已通过广东省注册会计师协会2017年度年检合格。通过文号：粤注协〔2017〕54号。



证书编号: 420100051358  
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: 1995 06 27  
Date of issuance



姓名: 吴杰  
Full name  
性别: 男  
Sex  
出生日期: 1970-09-22  
Date of birth  
工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所  
Working unit  
身份证号码: 420104700922001  
Identity card No.



2017年相换发

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

中审众环会计师事务所  
CPAs  
(特殊普通合伙)广东分所  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2017年 10月 17日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所  
CPAs  
(特殊普通合伙)  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2017年 10月 13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

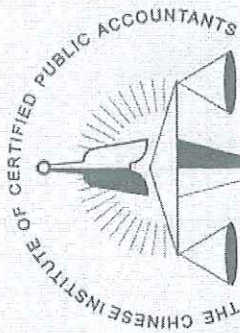
事务所  
CPAs

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

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



中国注册会计师协会

姓名	陈刚
Full name	陈刚
性别	男
Sex	男
出生日期	1975-04-04
Date of birth	1975-04-04
工作单位	众环海华会计师事务所有限公司
Working unit	众环海华会计师事务所有限公司
身份证号码	420111750404401
Identity card No.	420111750404401



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: 420100059958  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇三年九月二十五日  
Date of Issuance: 2003 y 9 m 25 d

2012年05月03日  
2012 y 05 m 03 d

陈刚420100059958  
2017年已通过  
湖北注册会计师协会



验证证书真实有效

证书编号: 420100059958  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇三年九月二十五日  
Date of Issuance      /y      /m      /d



4

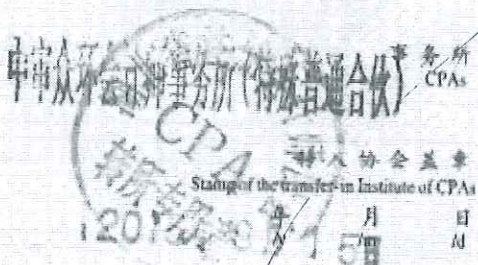
5

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



10

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  
年    月    日  
/y    /m    /d

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  
/y    /m    /d

11