



通讯地址: 北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

Postal Address: 4th Floor of Tower 2, No.16 Xisihuanzhong Road, Haidian District, Beijing

邮政编码 (Post Code): 100039

电话 (Tel): +86(10)88219191

传真 (Fax): +86(10)88210558

## 泰禾集团股份有限公司

前次募集资金使用 (发行股份购买资产) 情况

# 鉴 证 报 告

瑞华核字[2015]40020017 号

## 目 录

一、 鉴证报告.....	2-3
二、 前次募集资金使用 (发行股份购买资产) 情况报告.....	4-8
三、 前次募集资金使用情况对照表 .....	9
四、 前次募集资金投资项目实现效益情况对照表.....	10

**泰禾集团股份有限公司**  
**前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况**  
**鉴证报告**

瑞华核字[2015] 40020017 号

**泰禾集团股份有限公司全体股东：**

我们鉴证了后附的泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”）董事会编制的截止 2014 年 12 月 31 日的《前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告》。

**一、对报告使用者和使用目的的限定**

本鉴证报告仅供泰禾集团非公开发行股票时使用，不得用作任何其他目的。

我们同意本鉴证报告作为泰禾集团非公开发行股票的必备文件，随同其他申报材料一起上报。

**二、董事会的责任**

泰禾集团董事会的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照中国证券监督管理委员会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》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。

**三、注册会计师的责任**

我们的责任是依据《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》在实施鉴证工作的基础上对泰禾集团董事会编制的上述报告独立地提出鉴证结论。

#### 四、工作概述

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了鉴证业务。中国注册会计师执业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，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

#### 五、鉴证结论

我们认为，泰禾集团董事会编制的《前次募集资金使用(发行股份购买资产)情况报告》符合中国证券监督管理委员会发布的《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，如实反映了泰禾集团截止2014年 12月31 日的前次募集资金使用(发行股份购买资产)情况。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：凌运良

中国·北京

中国注册会计师：楚三平

二〇一五年四月二十二日

# 泰禾集团股份有限公司

## 前次募集资金使用（发行股份购买资产）情况报告

泰禾集团股份有限公司（原“福建三农集团股份有限公司”2011年9月更名为“泰禾集团股份有限公司”，以下简称：“泰禾集团”、“上市公司”）通过向特定对象福建泰禾投资有限公司（以下简称“泰禾投资”）发行784,119,455股股份购买其持有的福州泰禾房地产开发有限公司（以下简称“福州泰禾”）100%的股权。

### 一、前次募集资金（发行股份购买资产）的募集情况

#### （一）上市公司内部决策程序

2009年6月7日，上市公司召开第五届董事会第十二次会议，审议通过《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的议案》等议案，并于当日与泰禾投资签订了附生效条件的《发行股份购买资产协议》。

2009年6月26日，上市公司召开2009年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的议案》等议案。

#### （二）证券监管部门核准情况

2009年10月27日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开2009年第30次工作会议审核，福建三农集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易事项获有条件通过。

2010年2月20日，中国证监会《关于核准福建三农集团股份有限公司向福建泰禾投资有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可【2010】213号）核准本次交易。

2010年2月20日，中国证监会《关于核准福建泰禾投资有限公司公告福建三农集团股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可【2010】214号）核准豁免泰禾投资的要约收购义务。

#### （三）发行股份购买资产实施情况

##### 1、交易作价情况

根据上市公司第五届董事会第十二次会议通过的决议，上市公司拟向泰禾投资发行不超过 78,411.95 万股股份购买其合法持有的福州泰禾 100%的股权，发行的价格为公司股票停牌前 20 个交易日交易均价 3.09 元/股。依照 2009 年 4 月 30 日为评估基准日的福州泰禾的净资产评估值为作价依据，福州泰禾净资产以 2009 年 4 月 30 日为评估基准日的评估价值为 242,292.91 万元，本次交易作价为 242,292.91 万元。

## 2、资产交割情况

2010 年 2 月 22 日，福州泰禾原股东泰禾投资与上市公司共同签署《股东会决议》，一致同意上市公司持有福州泰禾 100%的股权，并修改《福州泰禾房地产开发有限公司章程》中的相应内容。2010 年 3 月 2 日，上述变更完成工商变更登记，福州泰禾换发了由福州市工商行政管理局颁发《企业法人营业执照》。根据福州市工商管理局于 2010 年 3 月 4 日出具的《内资企业基本情况表》，福州泰禾的唯一股东已由泰禾投资变更为上市公司。

## 3、向特定对象发行股票的登记情况

2010 年 3 月 6 日，利安达会计师事务所出具了利安达验字[2010]第 1011 号《验资报告》。根据该《验资报告》，上市公司原注册资本（股本）为 233,058,538 元，实收资本（股本）为 233,058,538 元，截至 2010 年 3 月 4 日，上市公司已收到泰禾投资缴纳的新增注册资本（股本）784,119,455 元，变更后的注册资本为人民币（股本）1,017,177,993 元，实收资本（股本）1,017,177,993 元。

2010 年 3 月 8 日，上市公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了本次向泰禾投资非公开发行股份的股份登记手续，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《证券登记确认书》。上市公司已办理完毕本次新增股份 784,119,455 股的登记手续。

2010 年 3 月 11 日，上市公司公告了《发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书暨股份上市公告书》。

本次定向发行新增股份的性质为有限售条件流通股，上市日为 2010 年 9 月 30 日，股票锁定期为 36 个月。

上市公司前次非公开发行股票 784,119,455 股仅涉及以发行股票形式购买上述股东所持有标的资产，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（发行股份购买资产）的实际使用情况

### （一）前次募集资金使用情况

前次募集资金使用情况是发行股份认购资产及资产的权属变更情况。

2010 年 3 月 2 日，购买的资产权属变更完成了工商变更登记，福州泰禾换发了由福州市工商行政管理局颁发《企业法人营业执照》。根据福州市工商行政管理局于 2010 年 3 月 4 日出具的《内资企业基本情况表》，福州泰禾的唯一股东已由泰禾投资变更为上市公司。

2010 年 3 月 8 日，上市公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了本次向泰禾投资非公开发行股份的股份登记手续，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《证券登记确认书》。上市公司已办理完毕本次新增股份 784,119,455 股的登记手续。

### （二）前次募集资金投资项目变更情况

公司是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）前次募集资金的实际投资总额与承诺投资总额的差异说明

公司前次募集资金的实际投资总额与承诺投资总额不存在差异。

### （四）对外转让或置换的前次募集资金投资项目情况

公司无对外转让或置换的前次募集资金投资项目情况。

### （五）临时闲置募集资金及未使用完毕募集资金投资项目情况

公司无临时闲置募集资金及未使用完毕募集资金投资项目情况。

### （六）前次募集资金投资项目实现效益情况

#### 1. 标的资产账面价值变化情况

截止 2014 年 12 月 31 日，标的资产账面价值变化情况如下：

金额单位：万元

公司名称	购买基准日 (2009年4月)	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2013年 12月31日	2014年 12月31日
福州泰禾	242,292.91	154,811.16	187,282.43	194,425.23	216,005.52	258,896.59

上述标的资产的账面价值=标的资产所属公司的归属于母公司所有者权益\*  
标的资产的股权比例。

上表中购买基准日价值系评估值（经审计的账面价值为 94,697.30 万元），之后各年价值系账面净资产，呈逐年上升趋势。

### 2、上市公司发行股份购买资产的运行情况

公司非公开发行股份购买标的资产福州泰禾开发的地产项目业务稳步增长，开发面积、各年实现收入均高于购买基准日时的相关指标，截止 2014 年 12 月 31 日实现收益超过业绩承诺金额的两倍，目前公司业务经营稳定，盈利能力较强。

### 3、效益贡献情况

标的资产近几年的盈利情况如下：

单位：万元

公司名称	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度
福州泰禾	27,277.16	31,988.84	32,044.12	15,232.55	65,057.74	78,228.02

上述标的资产的盈利情况=标的资产所属公司的归属于母公司所有者的净利润\*标的资产的股权比例。

### 4、业绩承诺的实现情况

在本次发行股份购买资产中，泰禾投资承诺：标的资产福州泰禾 2009 年度、2010 年度、2011 年度合并报表实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 27,183.40 万元、30,800.74 万元、31,012.38 万元。根据利安达会计师事务所有限责任公司 2012 年 3 月 27 日出具的利安达专字[2012]第 1223 号《泰禾集团股份有限公司利润承诺实现情况的专项审核报告》，标的资产福州泰禾合并报表实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 2009 年度为 27,277.16 万元，高出承诺数 93.76 万元；2010 年度为 31,988.84 万元，高出承诺数 1,188.10 万元；2011 年度为 32,044.12 万元，高出承诺数 1,031.74

万元。

为进一步保护上市公司及其他股东的利益，泰禾投资特别承诺：本公司 2009 年度、2010 年度、2011 年度合并报表实现的归属于母公司所有者的净利润分别不低于 33,335.03 万元（不含本公司收到泰禾投资代原大股东清欠后可转回的坏账准备）、32,232.47 万元和 32,240 万元（按交易完成后总股本计算，上市公司 2009 年度、2010 年度、2011 年度每股收益分别不低于 0.32 元、0.32 元、0.32 元）。根据利安达会计师事务所有限责任公司 2012 年 3 月 27 日出具的利安达专字[2012]第 1223 号《泰禾集团股份有限公司利润承诺实现情况的专项审核报告》，上市公司 2009 年度实现净利润 39,835.08 万元，高出承诺数 6,500.05 万元，实际每股收益为 0.3916 元，高出承诺数 0.0716 元；上市公司 2010 年度实现净利润 33,562.34 万元，高出承诺数 1,329.87 万元，实际每股收益为 0.3300 元，高出承诺数 0.010 元；2011 年上市公司实现的净利润为 36,690.03 万元，高出承诺数 4,450.03 万元，实际每股收益为 0.3607 元，高出承诺数 0.0407 元。

截止 2011 年 12 月 31 日，泰禾投资承诺及特别承诺之 2009 年度、2010 年度、2011 年度承诺数已经全部实现。

### 三、其他差异说明

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

公司董事会认为，泰禾集团前次募集资金（发行股份购买资产）的使用符合相关监管要求，如实披露了标的资产各年情况，所购买资产实现的收益达到了预期要求。

- 附件：1、前次募集资金使用情况对照表  
2、前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

泰禾集团股份有限公司董事会  
二〇一五年四月二十二日

附件1

## 前次募集资金使用情况对照表

截止2014年12月31日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

募集资金总额：242,292.91						已累计使用募集资金总额：242,292.91				
变更用途的募集资金总额：——						各年度使用募集资金总额：242,292.91				
变更用途的募集资金总额比例：——						2010年：242,292.91				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				非公开发行股份 购买资产完成工 商变更登记日期
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	
1	购买福州泰禾100%股权	购买福州泰禾100%股权	242,292.91	242,292.91	242,292.91	242,292.91	242,292.91	242,292.91	0.00	2010年3月2日

附件2

## 前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

截止2014年12月31日

编制单位：泰禾集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

实际投资项目		截止日投资项目累计产能利用率	承诺效益			实际效益			截止日累计实现效益	是否达到预计效益
序号	项目名称		2009年度	2010年度	2011年度	2009年度	2010年度	2011年度		
1	福州泰禾房地产开发有限公司 100%股权	100.00%	27,183.40	30,800.74	31,012.38	27,277.16	31,988.84	32,044.12	249,828.43	是