

上海新梅置业股份有限公司

# 验 资 报 告

瑞华验字[2019]48450002 号

## 目 录

1、验资报告.....	1
2、新增注册资本实收情况明细表.....	3
3、注册资本及股本变更前后对照表.....	4
4、验资事项说明.....	5
5、其他附送资料	
(1) 验证机构营业执照及执业许可证复印件	
(2) 验证机构证券、期货相关业务执业许可证复印件	

## 验资报告

瑞华验字[2019]48450002号

上海新梅置业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审验了贵公司截至 2019 年 9 月 16 日止新增注册资本及股本情况。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新增注册资本的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。

贵公司原注册资本为人民币 446,383,080.00 元，股本为人民币 446,383,080.00 元。2019 年 9 月 6 日，根据中国证券监督管理委员会《关于核准上海新梅置业股份有限公司重大资产重组及向陈刚等发行股份购买资产的批复》（证监许可【2019】1660 号），核准贵公司向陈刚发行 649,690,989 股股份，向义乌奇光股权投资合伙企业（有限合伙）发行 568,754,374 股股份、向天津天创海河先进装备制造产业基金合伙企业（有限合伙）发行 71,210,246 股股份、向珠海横琴嘉时企业管理合伙企业（有限合伙）发行 33,334,499 股股份、向江苏南通沿海创业投资基金（有限合伙）发行 14,561,587 股股份、向江苏新材料产业创业投资企业（有限合伙）发行 14,561,587 股股份、向江苏甌泉金茂新材料创业投资合伙企业（有限合伙）发行 12,481,294 股股份、向深圳天诚一号投资企业（有限合伙）发行 10,401,094 股股份、向段小光发行 5,200,032 股股份、向邢宪杰发行 1,654,724 股股份、向谭学龙发行 1,654,724 股股份购买相关资产，每股面值人民币 1 元，每股发行价格为人民币 3.88 元。本次变更后的注册资本为人民币 1,829,888,230.00 元，股本为人民币 1,829,888,230.00 元。经我们审验，截至 2019 年 9 月 16 日止，贵公司已收到陈刚、义乌奇光股权投资合伙企业（有限合伙）、天津天创海河先进装备制造产业基金合伙企业（有限合伙）、珠海横琴嘉时企业管理合伙企业（有限合伙）、江苏南通沿海创业投资基金（有限合伙）、江苏新材料产业创业投资企业（有限合伙）、江苏甌泉金茂新材料创业投资合伙企业（有限合伙）、深圳天诚一号投资企业（有限

合伙)、段小光、邢宪杰、谭学龙缴纳的新增注册资本(股本)合计 1,383,505,150.00 元(大写:人民币壹拾叁亿捌仟叁佰伍拾万伍仟壹佰伍拾元整),以股权出资 5,368,000,000.00 元,其中 1,383,505,150.00 元计入股本,超过部分扣除本次发行费用后的溢价部分 3,940,801,453.77 元计入资本公积。

同时我们注意到,贵公司本次增资前的注册资本人民币 446,383,080.00 元,股本人民币 446,383,080.00 元,业经众华沪银会计师事务所 2013 年 9 月 23 日出具的沪众会验字(2013)第 5129 号验资报告审验。截至 2019 年 9 月 16 日止,贵公司变更后的累计注册资本为人民币 1,829,888,230.00 元,股本为人民币 1,829,888,230.00 元。

本验资报告供贵公司申请办理注册资本及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. 注册资本及股本变更前后对照表  
3. 验资事项说明



瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师  
(项目合伙人):

杨运辉

中国注册会计师:

王子强

2019 年 9 月 17 日



## 新增注册资本实缴情况明细表

截至2019年9月16日止

被审单位名称：上海新梅置业股份有限公司

货币单位：人民币元

股东名称	认缴新增 注册资本	新增注册资本的实际出资情况									
		货币	实物	知识产权	土地使用权	其他	合计	其中：新增股本			
								金额	占新增注册资 本总额比例%	金额	占新增注册资 本比例%
陈刚	649,690,989.00					2,520,801,038.71	2,520,801,038.71	649,690,989.00	46.96		
义乌奇光股权投资合伙企业（有 限合伙）	568,754,374.00					2,206,766,974.64	2,206,766,974.64	568,754,374.00	41.11		
天津天创海河先进装备制造产业 基金合伙企业（有限合伙）	71,210,246.00					276,295,755.85	276,295,755.85	71,210,246.00	5.15		
珠海横琴嘉时企业管理合伙企业 （有限合伙）	33,334,499.00					129,337,858.60	129,337,858.60	33,334,499.00	2.41		
江苏南通沿海创业投资基金（有 限合伙）	14,561,587.00					56,498,960.78	56,498,960.78	14,561,587.00	1.05		
江苏新材料产业创业投资企业 （有限合伙）	14,561,587.00					56,498,960.78	56,498,960.78	14,561,587.00	1.05		
江苏壹柒金茂新材料创业投资合 伙企业（有限合伙）	12,481,294.00					48,427,421.23	48,427,421.23	12,481,294.00	0.90		
深圳天诚一号投资企业（有限合 伙）	10,401,094.00					40,356,244.90	40,356,244.90	10,401,094.00	0.75		
段小光	5,200,032.00					20,176,124.81	20,176,124.81	5,200,032.00	0.38		
邢宪杰	1,654,724.00					6,420,329.85	6,420,329.85	1,654,724.00	0.12		
谭学龙	1,654,724.00					6,420,329.85	6,420,329.85	1,654,724.00	0.12		
合计	1,383,505,150.00					5,368,000,000.00	5,368,000,000.00	1,383,505,150.00	100.00		

附件 2:

## 注册资本及股本变更前后对照表

截至2019年9月16日止

被审验单位名称: 上海新梅置业股份有限公司

货币单位: 人民币元

股东名称	认缴注册资本				股本			
	变更前		变更后		变更前		变更后	
	金额	出资比例%	金额	出资比例%	金额	占注册资本总额比例%	金额	占注册资本总额比例%
一、有限售条件股份			1,383,505,150.00	75.61			1,383,505,150.00	75.61
其中: 陈刚			649,690,989.00	35.50			649,690,989.00	35.50
义乌奇光股权投资合伙企业(有限合伙)			568,754,374.00	31.08			568,754,374.00	31.08
天津天创清河先进装备制造产业基金合伙企业(有限合伙)			71,210,246.00	3.89			71,210,246.00	3.89
珠海横琴嘉时企业管理合伙企业(有限合伙)			33,334,499.00	1.82			33,334,499.00	1.82
江苏南通沿海创业投资基金(有限合伙)			14,561,587.00	0.80			14,561,587.00	0.80
江苏新材料产业创业投资企业(有限合伙)			14,561,587.00	0.80			14,561,587.00	0.80
江苏惠泉金茂新材料创业投资基金合伙企业(有限合伙)			12,481,294.00	0.68			12,481,294.00	0.68
深圳天诚一号投资企业(有限合伙)			10,401,094.00	0.57			10,401,094.00	0.57
段小光			5,200,032.00	0.28			5,200,032.00	0.28
邢宪杰			1,654,724.00	0.09			1,654,724.00	0.09
谭学龙			1,654,724.00	0.09			1,654,724.00	0.09
二、无限售条件股份	446,383,080.00	100.00	446,383,080.00	24.39	446,383,080.00	100.00	446,383,080.00	24.39
合计	446,383,080.00	100.00	1,829,888,230.00	100.00	446,383,080.00	100.00	1,829,888,230.00	100.00



### 附件 3

## 验资事项说明

### 一、基本情况

上海新梅置业股份有限公司（以下简称“公司”或“新梅置业”），注册地为上海市浦东新区秋月路 26 号 4 幢 201-1；公司《企业法人营业执照》的编号：00000000201704170041，统一社会信用代码：91310000132269407T，注册资本人民币 446,383,080.00 元。法定代表人：李勇军。

公司原名上海港机股份有限公司，系根据中华人民共和国交通部作出的《关于设立上海港机股份有限公司的批复》（交体法发[1996]381 号）和中华人民共和国国家经济体制改革委员会作出的《关于设立上海港机股份有限公司的批复》（体改生[1996]77 号）批准，并经上海市工商行政管理局核准登记，以上海港口机械制造厂为发起人采用募集方式设立的股份有限公司。

中国证券监督管理委员会于 1996 年 7 月 11 日作出证监发字[1996]103 号《关于上海港机股份有限公司（筹）申请公开发行股票批复》的批准，公司向社会公开发行人民币普通股 4,000 万股（含公司职工股 400 万股），每股面值一元，于上海证券交易所申请上市。公司股票发行完成后，公司的股本总额为 11,960 万股，其中流通股为 3,600 万股。

公司于 1997 年 2 月 28 日召开 1997 年度第一次临时股东大会，审议通过了：（1）用资本公积金转增股本的方案，用公司资本公积金中的 4,186 万元向全体股东按每 10 股转增 3.5 股的比例转增股本；（2）1995 年下半年的未分配利润分配方案，用 1995 下半年的未分配利润中 1,196 万元向全体股东每 10 股派送 1 红股。本次资本公积金转增股本及未分配利润分配方案完成后，公司的股本总额变更为 17,342 万股，其中流通股 5,800 万股。

公司于 1998 年 5 月 8 日召开 1998 年第一次股东大会（1997 年度股东大会），审议通过了《1997 年度利润分配预案》，以 1997 年末总股本 17,432 万股为基数，向全体股东每 10 股派送 1 股红股。上海市证券期货监督管理委员会于 1998 年 8 月 31 日作出沪证司[1998]113 号《关于核准上海港机股份有限公司一九九七年度利润分配方案的通知》，核准上海港机股份有限公司一九九七年末总股本 17,342 万股为基数，按 10:1 的比例向全体股东派送红股。本次利润分配完成后，公司股本总额变更为 19,076.2 万股，其中流通股 6,380 万股。

公司于 2000 年 8 月 28 日召开 2000 年度第一次临时股东大会，审议通过了《公司 2000 年中期资本公积金转增股本方案》，以现有股本 19,076.2 万股为基数，用资本公积金按每 10 股转增 3 股的比例转增股本。中国证监会上海证券监督办公室



于 2000 年 9 月 30 日作出沪证司[2000]127 号《关于核准上海港机股份有限公司二〇〇〇年度中期资本公积金转增股本方案的通知》，核准上海港机股份有限公司以 2000 年 6 月 30 日总股本 19076.2 万股为基数，以 10:3 的比例用资本公积金转增股本。本次资本公积金转增股本完成后，公司的股本总额变更为 24,799.06 万股，其中流通股 8,294 万股。

公司于 2005 年 11 月 18 日召开股东大会审议通过了《上海新梅置业股份有限公司股权分置改革方案》，同意在方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股将获得公司非流通股股东支付的 2.7 股股份对价。本次股权分置改革方案实施完成后，公司股本总额为 24,799.06 万股，全部股份变更为流通股。

公司于 2013 年 2 月 21 日召开 2012 年度股东大会，审议通过了《公司 2012 年度利润分配预案》，同意以 2012 年 12 月 31 日总股本 24,799.06 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 8 股。本次送股完成后，公司股本总额变更为 44,638.31 万股。

本公司经营范围活动为：房地产开发与经营，物业管理，建筑装潢，实业投资，资产经营，国内贸易（除专项审批），咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

## 二、申请的注册资本及出资规定

贵公司原注册资本为人民币 446,383,080.00 元，股本为人民币 446,383,080.00 元。2019 年 9 月 6 日，根据中国证券监督管理委员会证监许可【2019】1660 号批准，核准贵公司向陈刚发行 649,690,989 股股份，向义乌奇光股权投资合伙企业（有限合伙）发行 568,754,374 股股份、向天津天创海河先进装备制造产业基金合伙企业（有限合伙）发行 71,210,246 股股份、向珠海横琴嘉时企业管理合伙企业（有限合伙）发行 33,334,499 股股份、向江苏南通沿海创业投资基金（有限合伙）发行 14,561,587 股股份、向江苏新材料产业创业投资企业（有限合伙）发行 14,561,587 股股份、向江苏惠泉金茂新材料创业投资合伙企业（有限合伙）发行 12,481,294 股股份、向深圳天诚一号投资企业（有限合伙）发行 10,401,094 股股份、向段小光发行 5,200,032 股股份、向邢宪杰发行 1,654,724 股股份、向谭学龙发行 1,654,724 股股份购买相关资产，每股面值 1 元，贵公司申请增加注册资本人民币 1,383,505,150.00 元，由陈刚、义乌奇光股权投资合伙企业（有限合伙）、天津天创海河先进装备制造产业基金合伙企业（有限合伙）、珠海横琴嘉时企业管理合伙企业（有限合伙）、江苏南通沿海创业投资基金（有限合伙）、江苏新材料产业创业投资企业（有限合伙）、江苏惠泉金茂新材料创业投资合伙企业（有限合伙）、深圳天诚一号投资企业（有限合伙）、段小光、邢宪杰、谭学龙缴足。本次变更后的注



册资本为人民币 1,829,888,230.00 元，股本为 1,829,888,230.00 元。

### 三、审验结果

截至 2019 年 9 月 16 日止，贵公司已收到陈刚、义乌奇光股权投资合伙企业（有限合伙）、天津天创海河先进装备制造产业基金合伙企业（有限合伙）、珠海横琴嘉时企业管理合伙企业（有限合伙）、江苏南通沿海创业投资基金（有限合伙）、江苏新材料产业创业投资企业（有限合伙）、江苏甌泉金茂新材料创业投资合伙企业（有限合伙）、深圳天诚一号投资企业（有限合伙）、段小光、邢宪杰、谭学龙缴纳的新增注册资本（股本）合计 1,383,505,150.00 元（大写：人民币壹拾叁亿捌仟叁佰伍拾万伍仟壹佰伍拾元整），以股权出资 5,368,000,000.00 元，其中 1,383,505,150.00 元计入股本，超过部分扣除本次发行费用后的溢价部分 3,940,801,453.77 元计入资本公积。

以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，中通诚资产评估有限公司对出资的股权进行了评估，并出具了中通评报字【2019】第 12073 号资产评估报告，本次交易拟置入资产的评估值为 594,348.00 万元，根据《重大资产置换及非公开发行股份购买资产协议》及其补充协议，经交易各方协商，拟置入资产作价 588,500.00 万元。以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，上海立信资产评估有限公司对本次置出资产进行了评估，并出具了信资评报字【2019】第 30013 号资产评估报告，本次交易拟置出资产的评估值为 51,646.91 万元，根据《重大资产置换及非公开发行股份购买资产协议》及其补充协议，经交易各方协商，拟置出资产作价 51,700.00 万元。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第七届董事会第七次临时会议决议公告日，本次发行股份购买资产的股份发行价格为 3.88 元/股，不低于定价基准日前 60 个交易日股票均价的 90%。

截至 2019 年 9 月 16 日止，陈刚、义乌奇光股权投资合伙企业（有限合伙）、天津天创海河先进装备制造产业基金合伙企业（有限合伙）、珠海横琴嘉时企业管理合伙企业（有限合伙）、江苏南通沿海创业投资基金（有限合伙）、江苏新材料产业创业投资企业（有限合伙）、江苏甌泉金茂新材料创业投资合伙企业（有限合伙）、深圳天诚一号投资企业（有限合伙）、段小光、邢宪杰、谭学龙已履行完毕本次发行股份购买资产工商变更登记手续，广东爱旭科技有限公司 100%股权已过户至贵公司名下。

本次变更后贵公司累计股本为 1,829,888,230.00 元，占变更后注册资本 100.00%。其中：有限售条件股份 1,383,505,150.00 元，占变更后注册资本的 75.61%；无限售条件股份 446,383,080.00 元，占变更后注册资本的 24.39%。





# 营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 类型 特殊普通合伙企业  
 主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层  
 执行事务合伙人 其他股东(委派杨荣华, 刘贵彬, 冯忠为代表)  
 成立日期 2011年02月22日  
 合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日  
 经营范围 审计企业会计报表, 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。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 12月 13日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



# 会计师事务所

# 执业证书



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

证书序号: 0000146

## 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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局

二〇一八年六月十三日

中华人民共和国财政部制





证书序号: 000417

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证监会审查，批准  
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 刘贵彬



证书号: 17 发证时间: 二〇二〇年七月五日  
证书有效期至: 二〇二〇年七月五日





姓名: 杨运辉  
 Full name: Yang Yunhui  
 性别: 男  
 Sex: Male  
 出生日期: 1984-09-01  
 Date of birth: 1984-09-01  
 工作单位: 利安达会计师事务所有限责任公司 深圳分所  
 Working unit: Liananda Accounting Firm Co., Ltd. Shenzhen Branch  
 身份证号码: 511621198409010776  
 Identity card No.: 511621198409010776



杨运辉  
 110001540298  
 深圳市注册会计师协会



证书编号: 110001540298  
 No. of Certificate: 110001540298  
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Shenzhen Institute of CPAs  
 发证日期: 2009年10月09日  
 Date of Issuance: 2009/10/09

注意事项

- 一、注册会计师执业业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书仅限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业法定业务时，应将本证书退还至主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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







姓名 王子强  
Full name 王子强  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1990-01-10  
Date of birth 1990-01-10  
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通  
Working unit 瑞华会计师事务所(特殊普通  
身份号码 通合伙)深圳分所  
Identity card No. 370725199001100012



年度检验登记



效一年  
year after

王子强  
110101301477  
深圳市注册会计师协会

年 月 日  
/ /

证书编号:  
No. of Certificate 110101301477

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 2018 年 06 月 25 日