

**盈利预测实现情况
专项审核报告**

2018 年 12 月 31 日

关于京汉置业集团有限责任公司 盈利预测实现情况的专项审核报告

众环专字(2019)010533号

京汉实业投资集团股份有限公司全体股东:

我们接受委托,对后附的京汉置业集团有限责任公司(以下简称“京汉置业”)编制的《京汉置业集团有限责任公司关于2018年度盈利预测实现情况的说明》进行了专项审核。

京汉置业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《京汉置业集团有限责任公司关于2018年度盈利预测实现情况的说明》,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《关于京汉置业集团有限责任公司2018年度盈利预测实现情况的说明》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《京汉置业集团有限责任公司关于2018年度盈利预测实现情况的说明》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,京汉置业编制的《京汉置业集团有限责任公司关于2018年度盈利预测实现情况的说明》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》的规定编制,在所有重大方面公允反映了盈利预测数与盈利实现数的差异情况。

本审核报告仅供京汉实业投资集团股份有限公司2018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)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国

武汉

2019年3月26日

上海
恒信
会计师事务所
盖章

上海
恒信
会计师事务所
盖章

京汉置业集团有限责任公司

关于 2018 年度盈利预测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，京汉置业集团有限责任公司（以下简称“京汉置业”）编制了《京汉置业集团有限责任公司关于 2018 年度盈利预测实现情况的说明》。本专项说明仅供京汉实业投资集团股份有限公司（以下简称“京汉股份”）2018 年度报告披露之目的使用，不适用于其他用途。

一、公司基本情况

1、京汉实业投资集团股份有限公司

京汉实业投资集团股份有限公司前身是湖北金环股份有限公司，是 1993 年 5 月以湖北化纤开发有限公司为主发起人，与湖北化纤公司综合经营公司、襄樊市第一棉纺织厂、襄樊市供电局电力实业总公司共同发起设立的股份有限公司，1993 年 6 月 8 日在湖北省工商行政管理局登记注册，本公司企业法人营业执照注册号为：420000000029688。

法定代表人：田汉

住所：湖北省襄阳市樊城区陈家湖

经济性质：股份有限公司

注册资本：783,405,987.00 元

本公司主要经营：粘胶纤维、食品用纸包装容器等制品的生产与销售；精制棉、化纤浆粕生产与销售（不含籽棉和皮棉等棉花制品）；绣花线（含坯布）生产与销售；纺织机械设计制造；化纤产品生产技术咨询；对实业投资（不含国家限制投资的行业）；批零兼营通信产品（不含无线电发射设备）、黑色金属、建筑材料、针纺织品、纺织原料；棉短绒收购，房屋租赁；货物进出口及技术进出口（不含国家限制或禁止企业经营的货物及技术）；产业投资；投资管理、投资咨询；房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

2、京汉置业集团有限责任公司

京汉置业集团有限责任公司于 2000 年 12 月 1 日经北京市工商行政管理局注册登记，企业法人营业执照注册号：110000001786785。

法定代表人：田汉

住所：北京市石景山区实业东街 8 号院 1 号楼 802 室

经济性质：有限责任公司

注册资本：35000 万元

公司经营范围：房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房。（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）

二、重大资产重组的基本情况

（一）本次重大资产重组交易的总体方案

本次重大资产重组交易，京汉股份拟发行 178,447,959 股股份购买京汉控股集团有限公司（以下简称“京汉控股”）、北京合力万通投资咨询中心（有限合伙）（以下简称“合力万通”）、关明广、曹进、段亚娟、袁人江、田保战等合计持有京汉置业的 100% 的股权，同时向合力万通、关明广、曹进、段亚娟、袁人江、田保战支付 1,239 万元现金对价。

（二）本次重大资产重组交易的决策、核准程序

1、上市公司决策过程

2015 年 3 月 12 日，京汉股份召开第七届董事会第三十一次会议，审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》等议案，董事会同意公司重大资产重组事项，独立董事发表了独立意见。

2015 年 4 月 10 日，京汉股份召开第七届董事会第三十二次会议，审议通过本次《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）及其摘要的议案》等相关议案，独立董事发表了独立意见。

2015 年 4 月 27 日，京汉股份召开 2015 年第一次临时股东大会，审议通过本次资产重组事项，且同意京汉控股、合力万通、关明广、段亚娟免于以要约方式收购公司股份。

2、交易对方决策过程

2015 年 2 月 4 日，本次重大资产重组交易对方京汉控股股东会、合力万通合伙人会议已分别作出决议，同意以所持京汉置业股权参与京汉股份本次重大资产重组。

2015 年 4 月 8 日，本次重组交易对方京汉控股股东会、合力万通合伙人会议再次分别作出决议，同意以所持京汉置业股权参与京汉股份本次重大资产重组。

3、本次交易已获得的核准

2015 年 9 月 21 号，中国证监会出具证监许可【2015】2139 号《关于核准京汉实业投资股份有限公司向京汉控股集团有限公司等发行股份购买资产的批复》，核准本次交易。

（三）本次交易的实施情况

1、标的资产过户或交付、相关债权债务处理

2015年9月11日，京汉置业将公司组织变更为有限公司，原名称“京汉置业集团股份有限公司”变更为“京汉置业集团有限责任公司”，并完成相关的工商变更登记手续。2015年9月28日，京汉置业变更为一人有限责任公司（法人独资），股东为京汉股份，并取得了北京市工商行政管理局签发的《营业执照》（注册号：110000001786785）。至此，京汉置业成为京汉股份的全资子公司。

2015年9月28日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了大信验字[2015]第2-00094号《验资报告》，经其审验认为：截至2015年9月28日止，京汉股份已收到京汉控股、合力万通、关明广、曹进、段亚娟、袁人江、田保战缴纳的新增注册资本178,447,959元（大写壹亿柒仟捌佰肆拾肆万柒仟玖佰伍拾玖元整），各股东均以所持有的京汉置业全部股权出资。京汉股份就本次交易涉及的现金转让价款12,390,000.00元已完成支付。

本次股权变更后，京汉股份为京汉置业的唯一股东，京汉置业成为京汉股份的全资子公司，京汉置业对其债权债务依法独立享有和承担，因此本次交易未涉及债权、债务的转移事项。

2、过渡期损益的归属与确认

根据京汉股份与京汉控股、合力万通、关明广、曹进、段亚娟、袁人江、田保战签署的《发行股份及支付现金购买资产协议（修订）》，为明确标的资产在过渡期间内的盈亏情况，交易双方同意以资产交割日为基础确定的时间为审计基准日（如果资产交割日是自然日的15日以前（含15日），则该专项审计的审计基准日为交割日所在月的前月最后一日；如果交割日是自然日的15日以后（不含15日），则该专项审计的审计基准日为交割日所在当月的最后一日）。

损益归属期间，交易标的所产生的盈利（以合并报表归属于母公司股东的净利润计算）由上市公司享有，产生的亏损（以合并报表归属于母公司股东的净利润计算）由交易对方按各自在本次交易完成前对京汉置业的持股比例以等额现金向上市公司进行补偿。

本次交易，上市公司聘请了具有证券业务资格的审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）就京汉置业2014年11月1日至2015年9月30日的损益情况进行了审计，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的京汉置业集团有限责任公司过渡期损益的《审计报告》（大信专审字[2015]第2-00429号），标的资产于过渡期间的净利润（合并报表归属于母公司股东的净利润）为正，该净利润由京汉股份享有。

3、证券发行登记等事宜的办理状况

京汉股份已于 2015 年 10 月 20 日就本次增发股份向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料，并收到了中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司《股份登记申请受理确认书》等。经确认，本次增发股份将于该批股份上市日的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。

三、基于本次重大资产重组的盈利预测及其实现情况

根据京汉股份、京汉控股、合力万通、关明广、曹进、段亚娟、袁人江、田保战与京汉置业签订的《盈利补偿协议》，约定的盈利预测期间（即“承诺期”）为 2015 年度、2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年度。京汉置业在 2015 年度、2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年度预测净利润数（扣除非经常性损益）分别为 11,315.39 万元、15,202.14 万元、21,491.80 万元、22,806.65 万元、5886.00 万元。

根据上述协议，田汉承诺京汉置业于承诺期内实现的净利润应不低于上述对应年度的预测净利润，并承诺就京汉置业实现的净利润与预测净利润之间的差额按照协议的约定措施对上市公司进行补偿。协议约定按照盈利补偿期间各年度相对应的实际盈利数合计计算盈利预测完成率。

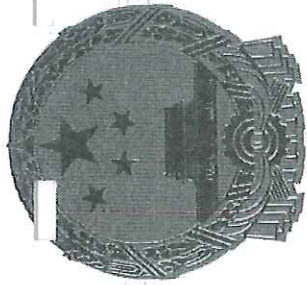
重大资产重组中所购买的标的资产 2015 年至 2018 年的累计盈利预测的实现情况

项目	行次	2015 年至 2018 年归属于母公司所有者的净利润		
		净利润	非经常性损益	扣除非经常性损益后的净利润
实际实现数	1	99,777.16	4459.27	95,317.89
盈利预测数	2	70,815.98	---	70,815.98
差额	3=1-2	---	---	24,501.91
盈利预测完成率	4=1÷2	---	---	134.60%

京汉置业截止 2018 年度累计已完成盈利预测所约定的盈利目标。

京汉置业集团有限责任公司

二〇一九年三月二十六日



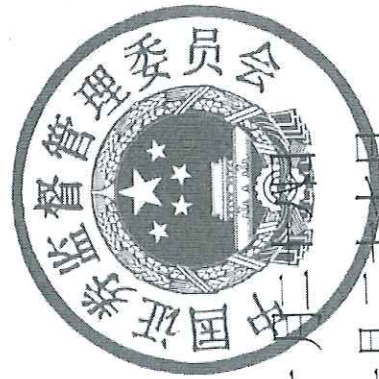
证书序号: 000112

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



证书号: 53

发证时间: 二〇一九年十一月二十七号
证书有效期至: 二〇一九年十一月二十七号





营业执照

5 (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

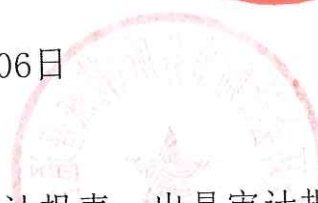
主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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; 基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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)



登记机关



2019年01月15日

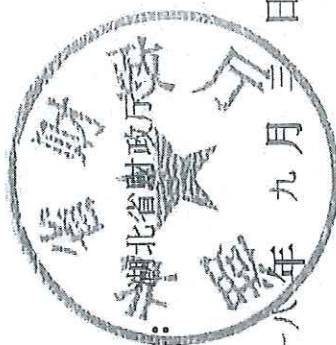
重要提示: 企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告, 公示途径: 国家企业信用信息公示系统(湖北) <http://hb.gsxt.gov.cn/>。

证书序号: 0002385

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:



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)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013)25号

批准执业日期: 2013年10月28日



姓名: 李海斌
 Full name: LI Hai Bin
 性别: 男
 Sex: M
 出生日期: 1973-12-06
 Date of Birth: 1973-12-06
 工作单位: 众环海华会计师事务所 (特殊普通合伙)
 Working Unit: Zhonghuan Haihua CPAs (Special General Partnership)
 身份证: 420106197312064002
 Identity card: 420106197312064002



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检 合 续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2015 4 05 18
 年 月 日

证书编号: 420100050693
 No. of Certificate: 420100050693
 批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Hubei Provincial Association of CPAs
 发证日期: 2008 年 06 月 23 日
 Date of Issuance: 2008 / 6 / 23

年度检验登记
Annual Renewal Registration

李彦斌 (4201000503993)

2015年已通过




年度检验登记
Annual Renewal Registration

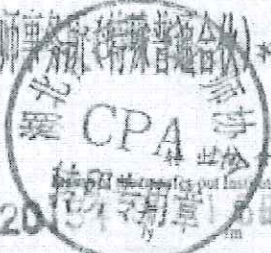
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
年 月 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

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs



2015年1月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs



2015年1月1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
/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

验证证书真实有效





陈荣120100050122
 2017年已通过
 湖北省注册会计师协会

证书编号: 420100050122

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016年05月03日

Date of Issuance



姓名: 陈荣

Sex: 男

出生日期: 1990-01-01

工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号码: 340203199001011221



年度检验登记

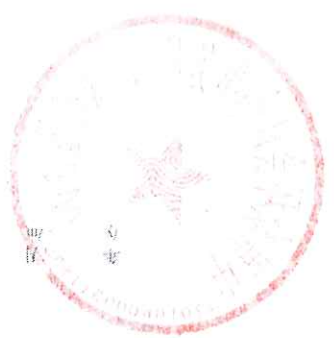
Annual Renewal Registration

年 月 日	
年 月 日	 <p>陈荣 (420100050122)</p> <p>2018年已通过</p>

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.



日
月
年