

# 京汉置业集团有限责任公司 盈利预测审核报告

众环专字[2020]010357号

## 目 录

|    |                        |   |
|----|------------------------|---|
| 一、 | 盈利预测审核报告               |   |
| 二、 | 盈利预测报告                 |   |
| 1、 | 盈利预测报告的编制基础及基本假设 ..... | 1 |
| 2、 | 盈利预测表及附表 .....         | 5 |

# 2017 年中国网络零售市场 运行态势与前景展望

2017-2018

目录

CONTENTS

1

1. 网络零售市场运行回顾

1.1

## 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(2020)010546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2019年度盈利预测实现情况的说明》进行了专项审核。

按照《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第127号)的有关规定,编制《京汉置业集团有限责任公司关于2019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,是京汉置业管理层的责任。我们的责任是在执行审核工作的基础上,对《京汉置业集团有限责任公司关于2019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中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审核工作以对《京汉置业集团有限责任公司关于2019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2019年度盈利预测实现情况的说明》在所有重大方面按照《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第127号)的规定编制。

本审核报告仅供京汉实业投资集团股份有限公司2019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:



何嘉

中国·武汉

2020年4月28日

Handwritten text at the top of the page, including a date and a title.

Main body of handwritten text, consisting of several paragraphs.



# 京汉置业集团有限责任公司

## 关于盈利预测实现情况的专项说明

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第127号）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2019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”）2019年度报告披露之目的使用，不适用于其他用途。

### 一、公司简介

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：782,307,677.00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、坯布生产与销售；纺织机械设计制作；化纤产品生产技术咨询；对实业投资；通信产品（不含无线电发射设备）、黑色金属、建筑材料、针织织品、纺织原料批零兼营；棉短绒收购，房屋租赁；货物进出口及技术进出口；集中供水、供电、供热、售电；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；建筑、机电、市政公用、公路工程施工总承包；金属门窗、园林绿化工程施工；建筑业劳务分包；建筑装修装饰、起重设备安装、建筑机电安装、防水防腐保温、电子与智能化、城市及道路照明、建筑幕墙、钢结构、消防设施、地基与基础、桥梁、隧道、环保工程专业承包；建筑工程设计；建筑材料销售；建筑机械。（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：杨成

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、重大资产重组方案及审批核准、实施情况

### （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号,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、基于重大资产重组的盈利预测及其实现情况

### 1、编制盈利预测依据的相关假设前提

(1) 京汉置业所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;

(2) 京汉置业所遵循的税收政策不发生重大变化;

(3) 京汉置业适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定;

(4) 京汉置业所从事的行业及市场状况不发生重大变化;

(5) 京汉置业能够正常营运,组织结构不发生重大变化;

(6) 京汉置业经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化;

(7) 京汉置业制定的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行;

(8) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

### 2、盈利预测的主要指标

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。



## 3、重大资产重组中所购买的标的资产 2015 年至 2019 年的累计盈利预测的实现情况

| 项目      | 行次    | 2015 年至 2019 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     | 105,734.99                  | 17,254.11 | 88,480.88     |
| 盈利预测数   | 2     | 76,701.98                   | —         | 76,701.98     |
| 差额      | 3=1-2 | —                           | —         | 11,778.90     |
| 盈利预测完成率 | 4=1÷2 | —                           | —         | 115.36%       |

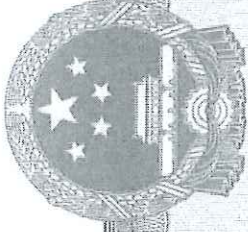
## 4、结论

京汉置业截止 2019 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

二〇二〇年四月二十八日





# 营业执照

(副本)

1-5

统一社会信用代码

91420106081978608B

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”,  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



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

执行事务合伙人 石文海

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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、基本建设决算(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)



2019 11 29  
年 月 日

登记机关

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》。



# 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

首席合伙人：石文先

主任会计师：石文先

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

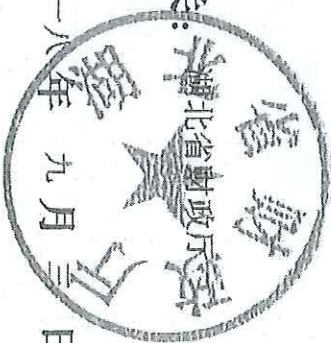
执业证书编号：42010005

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

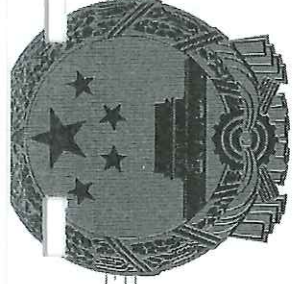


发证机关：



二〇一三年九月三日

中华人民共和国财政部制

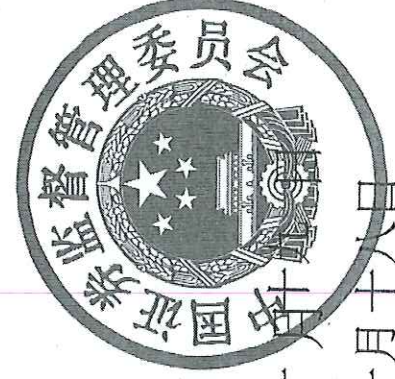


证书序号: 000387

# 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: 二〇一二年十一月十六日

证书有效期至: 二〇一三年十一月十六日



浙江省农业厅  
浙江省农业厅  
浙江省农业厅





姓名: 李彦斌  
 Full name: 李彦斌  
 Sex: 男  
 Birth date: 1973-12-08  
 Work unit: 众环会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Identity card no.: 42010619731208002



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.



证书编号: 420100050893  
 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: 2008 年 08 月 23 日  
 Date of Issuance



2015 年 05 月 15 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



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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

李彦斌 (420100050893)

2018年已通过



8

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.

李彦斌 (420100050893)

2019年已通过



9



李彦斌420100050893  
2016年已通过  
湖北注册会计师协会



验证证书真实有效

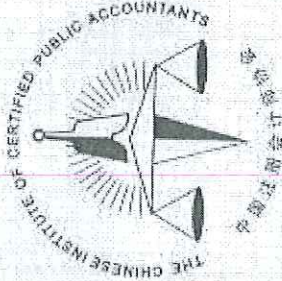
李彦斌420100050893  
2017年已通过  
湖北注册会计师协会



验证证书真实有效



2014年11月11日



姓名: 何嘉  
 Full name: He Jia  
 性别: 男  
 Sex: Male  
 出生日期: 1988-07-14  
 Date of birth: 1988-07-14  
 工作单位: 湖北普合会计师事务所  
 Work unit: Hubei Puhe Accounting Firm  
 身份证号码: 340303198807140016  
 Identity card No.: 340303198807140016



证书编号: 420100050158  
 No. of Certificate: 420100050158  
 批准注册协会: 湖北注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: Hubei Institute of CPAs  
 发证日期: 2016 年 12 月 09 日  
 Date of issuance: 2016 Year Dec 09 Day

何嘉420100050158  
 2017年已通过  
 湖北注册会计师协会



验证证书真实有效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

何嘉 (420100050153)

2013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.

何嘉 (420100050153)

2019年已通过

