

关于重庆鲁能英大置业有限公司

盈利预测实现情况的专项审核报告

瑞华核字【2018】01420002 号

目 录

1、 专项审核报告.....	1
2、 关于盈利预测实现情况的专项说明.....	3

关于重庆鲁能英大置业有限公司 盈利预测实现情况的专项审核报告

瑞华核字【2018】01420002 号

重庆鲁能英大置业有限公司：

我们接受委托，对后附的重庆鲁能英大置业有限公司（以下简称“贵公司”）2017 年度的《关于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《关于盈利预测实现情况的说明》，并其保证其真实性、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，是贵公司管理层的责任。我们的责任是在执行审核工作的基础上，对《关于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《关于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，贵公司 2017 年度的《关于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。

(此页无正文)



瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

中国注册会计师
杨殿峰

中国注册会计师:

中国注册会计师
张琳

二〇一八年三月十九日

重庆鲁能英大置业有限公司 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109号）的有关规定，重庆鲁能英大置业有限公司编制了2017年度的《关于盈利预测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、公司简介

重庆鲁能英大置业有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于2005年11月，为重庆鲁能开发（集团）有限公司（以下简称“重庆鲁能”）的控股子公司。本公司注册地址在重庆市南岸区天文大道1号；法定代表人魏海群。2017年9月，根据中国证券监督管理委员会《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2017]1712号）等规定，公司原股东乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司（以下简称“世纪恒美”）将持有的本公司30%股权转让给天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”）。截至2017年9月30日，本公司注册资本为10,000.00万元，其中重庆鲁能出资7,000.00万元，广宇发展出资3,000.00万元，各投资方对本公司持股比例分别为70%和30%。2017年11月14日，本公司的其中一个股东重庆鲁能将持有的70%的股份转让给广宇发展，交易完成后本公司变更为广宇发展的全资子公司。本公司统一社会信用代码注册号91500108781581580T。

本公司注册登记的经营经营范围包括房地产开发、房屋销售；物业管理；国内贸易；旅游信息咨询服务；销售建筑材料、装饰材料等。

本公司的最终控制方为国家电网有限公司。

二、重大资产重组方案及审批核准、实施情况

1、重大资产重组方案简介

根据公司经营规划，广宇发展拟向鲁能集团有限公司发行股份购买其持有山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称“鲁能亘富”）100%的股份、北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称“顺义新城”）100%的股份、宜宾鲁能开发（集团）有限公司（以下简称“宜宾鲁能”）65%的股份及重庆鲁能开发（集团）有限公司（以下简称“重庆鲁能”）34.5%的股份，向乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份，购买其持有的本公司30%的股份。

2、本次重大资产重组相关事项的审批核准程序

2016年7月5日，广宇发展召开第八届董事会第三十六次会议，审议通过了本次交易预案及相关议案，并同意与交易对方签署相关协议；

2016年10月11日，本次交易标的公司重庆鲁能、宜宾鲁能、鲁能亘富和顺义新城评估报告获得国务院国资委评估备案；

2016年11月22日，国务院国资委批准本次方案；

2016年12月1日，广宇发展召开2016年第五次临时股东大会，审议通过了本次交易方案及相关议案，并批准豁免鲁能集团的要约收购义务；

2017年7月30日，广宇发展召开第九届董事会第十三次会议，审议通过了取消本次交易方案中有关募集配套资金的议案；

2017年8月24日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会2017年第49次工作会议审核，本公司发行股份购买资产暨关联交易的重大资产重组事项获中国证监会无条件审核通过；

2017年9月20日，中国证监会出具《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产批复》（证监许可[2017]1712号），核准公司本次交易方案，该批复自下发之日起12个月内有效。

3、本次重大资产重组相关事项实施情况

根据本次交易方案，本次重组交易拟购买资产包括重庆鲁能34.50%的股权、宜宾鲁能65.00%的股权、鲁能亘富100.00%的股权、顺义新城100.00%的股权以及重庆鲁能英大30.00%的股权。本次重组交易各当事方按合同约定和证监许可[2017]1712号等文件规定，办理了以上标的资产的交割手续。截至2017年9月29日，重庆鲁能、宜宾鲁能、鲁能亘富、顺义新城以及重庆鲁能英大已就本次重组交易完成了相应工商变更登记手续。

2017年10月16日，广宇发展就本次重组交易向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交了股份增发登记材料。本次增发股份已于该批股份上市日（2017年10月30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。本次增发股份性质为限售流通股。

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）本公司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）本公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

（3）本公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

- (4) 本公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- (5) 本公司能够正常营运，组织结构不发生重大变化；
- (6) 本公司经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化；
- (7) 本公司制定的经营计划、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造成重大不利影响。

2、盈利预测的主要指标

纳入本次重大资产重组业绩承诺范围的资产项目为：采用假设开发法、收益法以及市场价值倒扣法进行评估作价的资产项目（存货、投资性房地产等，以下统称“承诺项目”）。

2017 年度，以上承诺项目利润总额（扣除非经常性损益后，下同）预测数为 130,549,500.00 元，净利润（扣除非经常性损益后，下同）预测数为 97,912,100.00 元。

3、盈利预测实现情况

2017 年度，以上承诺项目实现净利润 337,664,161.46 元，较净利润预测数 97,912,100.00 增加 239,752,061.46 元，增加比例为 244.86%。有关情况如下：

项目名称	实际数	预测数	增、减数	增减比例 (%)
利润总额	450,218,881.95	130,549,500.00	319,669,381.95	244.86
净利润	337,664,161.46	97,912,100.00	239,752,061.46	244.86
其中：归属于母公司股东的净利润	337,664,161.46	97,912,100.00	239,752,061.46	244.86

根据交易方案，本公司 30%股权构成本次重组交易的标的之一。与该交易标的对应的盈利预测数为 29,373,630.00 元，盈利实现数为 101,299,248.44 元。2017 年度，本公司已完成盈利承诺指标。

盈利预测实现情况表

2017年度

编制单位：重庆鲁能英大置业有限公司

单位：人民币元

项目	行次	原始报表数	盈利实现数		
			承诺项目	非承诺项目	合计
一、营业收入	1	2,035,760,460.06	2,035,356,071.68	404,388.38	2,035,760,460.06
减：营业成本	2	1,382,300,283.65	1,382,300,283.65		1,382,300,283.65
税金及附加	3	68,156,840.33	65,342,250.47	2,814,589.86	68,156,840.33
销售费用	4	125,970,929.64	125,970,929.64		125,970,929.64
管理费用	5	10,375,729.63	10,375,729.63		10,375,729.63
财务费用	6	1,147,996.34	1,147,996.34		1,147,996.34
资产减值损失	7	7,906,218.62		7,906,218.62	7,906,218.62
加：公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	8				
投资收益(损失以 “—”号填列)	9				
资产处置收益	10				
其他收益	11	44,664.00			
二、营业利润(亏损以 “—”号填列)	12	439,947,125.85	450,218,881.95	-10,271,756.10	439,947,125.85
加：营业外收入	13	488,825.00		488,825.00	488,825.00
减：营业外支出	14	379,832.62		379,832.62	379,832.62
三、利润总额(亏损总 额以“—”号填列)	15	440,056,118.23	450,218,881.95	-10,162,763.72	440,056,118.23
减：所得税费用	16	110,161,763.29	112,554,720.49	-2,392,957.20	110,161,763.29
四、净利润(净亏损以 “—”号填列)	17	329,894,354.94	337,664,161.46	-7,769,806.52	329,894,354.94
其中：扣除非经常性损 益后的净利润	18	330,009,597.23	337,664,161.46	-7,654,564.23	330,009,597.23

法定代表人：

赵群

主管会计工作负责人：

周洁

会计机构负责人：

薛

盈利预测实现情况表（续）

2017年度

编制单位：重庆鲁能英大置业有限公司

单位：人民币元

项目	行次	盈利预测数		
		承诺项目	非承诺项目	合计
一、营业收入	1	1,173,569,400.00		842,081,027.70
减：营业成本	2	908,045,600.00		669,473,660.43
税金及附加	3	23,858,800.00		41,968,477.79
销售费用	4	81,547,700.00		51,465,709.96
管理费用	5	29,567,800.00		23,138,499.83
财务费用	6			
资产减值损失	7			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	8			
投资收益（损失以“－”号填列）	9			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	10	130,549,500.00		130,549,500.00
加：营业外收入	11			
减：营业外支出	12			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	13	130,549,500.00		130,549,500.00
减：所得税费用	14	32,637,400.00		32,637,400.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	15	97,912,100.00		97,912,100.00
其中：扣除非经常性损益后的净利润	16	97,912,100.00		97,912,100.00

法定代表人：赵明群

主管会计工作负责人：周洁

会计机构负责人：薛江