信达地产股份有限公司

2018年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明专项审核报告

2018年度

Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码：100738

Tel 电话：+86 10 5815 3000
Fax 传真：+86 10 8518 8298
ey.com

实际盈利数与利润预测数差异情况说明
专项审核报告

安永华明(2019)专字第61210341_I01号

信达地产股份有限公司全体股东：

我们审计了信达地产股份有限公司的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注，于 2019 年 3 月 27 日出具了报告号为安永华明(2019)审字第 61210341_A01 号的标准无保留意见的审计报告。编制和公允列报财务报表是信达地产股份有限公司管理层的责任，我们的责任是在按照中国注册会计师审计准则的规定执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。

对上述财务报表实施审计的基础上，我们接受委托，对后附信达地产股份有限公司编制的信达地产股份有限公司非公开发行股票用于收购长淮信达地产有限公司之股权（原“淮矿地产有限责任公司”，以下简称“目标资产”）2018 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明（以下称“实际盈利数与利润预测数差异情况说明”）执行了合理保证的鉴证业务。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）（以下简称“管理办法”）的有关规定编制和列报实际盈利数和利润预测数差异情况说明，并确保其真实性、合法性及完整性是信达地产股份有限公司管理层的责任。这种责任包括设计、执行和维护与编制和列报实际盈利数和利润预测数差异情况说明有关的内部控制，采用适当的编制基础如实编制和对外披露实际盈利数和利润预测数差异情况说明。

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对实际盈利数与利润预测数差异情况说明发表结论。我们根据《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》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施鉴证工作，以对实际盈利数与利润预测数差异情况说明是否在所有重大方面按照管理办法的规定编制，是否在所有重大方面反映目标资产实际盈利数与利润预测数的差异情况获得合理保证。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY安永

实际盈利数与利润预测数差异情况说明
专项审核报告（续）

安永华明(2019)专字第61210341_I01号

合理保证的鉴证工作涉及实施鉴证程序，以获取有关实际盈利数与利润预测数差异情况说明是否在所有重大方面按照管理办法的规定编制，是否在所有重大方面反映目标资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况的充分适当的证据。选择的鉴证程序取决于注册会计师的判断，包括实际盈利数与利润预测数差异情况存在重大不符合管理办法风险的评估。在对上述财务报表实施审计的基础上，我们对实际盈利数与利润预测数差异情况说明实施了包括询问、核对、重新计算等我们认为必要的工作程序。我们相信，我们获取的证据是充分、适当的，为发表鉴证结论提供了基础。

我们认为，上述实际盈利数与利润预测数差异情况说明已经按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制，在所有重大方面反映了目标资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况。

本报告仅供信达地产股份有限公司按照管理办法的要求在 2018 年度报告中披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

实际盈利数与利润预测数差异情况说明
专项审核报告（续）

安永华明(2019)专字第61210341_I01号

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：潘健慧

中国注册会计师：周　朦

中国　北京

2019 年3月27日

A member firm of Ernst & Young Global Limited

信达地产股份有限公司发行股份购买长淮信达地产有限公司之股份
2018年度实际盈利数与利润预测数
差异情况说明

一、重大资产重组的基本情况

根据信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”）与中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）、淮南矿业（集团）有限责任公司（以下简称“淮矿集团”）于 2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日签署的附生效条件的《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》、信达地产于 2017 年 7 月 17 日至 2017 年 7 月 19 日召开的第十届董事会第二十九次（临时）会议以及 2018 年 3 月 5 日召开的第七十八次（2018 年第二次临时）股东大会决议审议通过的《关于公司发行股份购买资产的议案》、《关于本次交易构成关联交易的议案》、《关于签订附生效条件的<发行股份购买资产补充协议>的议案》、《关于签订附生效条件的<盈利预测补偿补充协议>的议案》，信达地产拟采用非公开发行股份的方式购买信达地产之母公司中国信达及淮矿集团分别持有的长淮信达地产有限公司（原“淮矿地产有限责任公司”，以下简称“标的公司”）60.00%、40.00%股权。信达地产拟通过向中国信达和淮矿集团发行股份作为受让标的公司股权的对价。

于 2018 年 5 月 30 日，信达地产获得了中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）上市公司并购重组审核委员会于 2018 年 5 月 30 日召开的 2018 年第 26 次并购重组委工作会议审核，公司发行股份购买资产暨关联交易事项获得无条件审核通过。2018 年 6 月 28 日，信达地产获得了中国证监会出具的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027 号）。

标的公司于 2018 年 7 月 16 日完成了工商登记变更。中国信达、信达地产与淮矿集团于 2018 年 7 月 27 日签署《交割确认书》。自交割日 2018 年 7 月 27 日起，信达地产已实施完成上述股权收购，标的公司已经过户至信达地产名下，成为信达地产的全资子公司。

信达地产股份有限公司发行股份购买长淮信达地产有限公司之股份
2018年度实际盈利数与利润预测数
差异情况说明（续）

二、信达地产股份有限公司发行股份购买长淮信达地产有限公司之股份2018年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明编制基础

根据《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督委员会令第 109 号）的有关规定，信达地产的上述资产收购构成重大资产重组。本次重大资产重组中标的公司的公允价值根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字（2017）第 1328 号资产评估报告确定，其评估方法使用的是资产基础法、收益法。

根据信达地产、中国信达、淮矿集团于 2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日签署的《盈利预测补偿协议》《盈利预测补偿补充协议》中的约定，本次交易的利润补偿期间为本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。中国信达、淮矿集团承诺，标的公司在本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度合计净利润不低于人民币 25.90 亿元。净利润均指标的公司扣除非经常性损益后的净利润。信达资产、淮矿集团向信达地产按标的公司实现净利润与承诺净利润之间的差额进行补偿。

基于上述安排，本公司编制了标的公司 2018 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的实际净利润及累计金额与在《盈利预测补偿补充协议》中约定的相应盈利预测数之累计金额之差异情况说明（以下简称“差异情况说明”）。

差异情况说明中所列的标的公司 2018 年度实际归属于母公司所有者的净利润摘自经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所审计的目标资产 2018 年度合并财务报表，审计报告号为安永华明（2019）审字第 61210341_I01 号；差异情况说明中所列的标的公司 2018 年度的利润预测数系摘自经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审核的标的公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年度合并盈利预测报告，审核报告为安永华明（2018）专字第 61210341_I01 号。

2018 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明于 2019 年 3 月 27 日经信达地产董事会批准。

信达地产股份有限公司发行股份购买长淮信达地产有限公司之股份
2018年度实际盈利数与利润预测数
差异情况说明（续）

三、标的公司2018年度实际盈利数与利润预测数差异情况表

单位：元

		归属于母公司所有者的净利润
实际盈利数	①	815,994,092.80
非经常性损益	②	1,635,105.55
扣除非经常性损益后的盈利数	③=①-②	814,358,987.25
利润预测数	④	814,045,547.72
差异	⑤=③-④	313,439.53
标的公司 2018 年度实际盈利实现率		100.04%

信达地产股份有限公司

2019 年 3 月 27 日

差异情况表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：