

关于北京顺义新城建设开发有限公司

盈利预测实现情况的专项审核报告

瑞华核字[2020]01420015 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



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 10 层
Postal Address: 10F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO. 8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

关于北京顺义新城建设开发有限公司 盈利预测实现情况的专项审核报告

瑞华核字[2020]01420015 号

北京顺义新城建设开发有限公司：

我们接受委托，对后附的北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称“贵公司”）自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期间的《关于盈利预测实现情况的专项说明》进行了审核。

按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，编制《关于盈利预测实现情况的专项说明》，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专项说明》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专项说明》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，贵公司自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期间的《关于盈利预测实现情况的专项说明》在所有重大方面按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制。

本审核报告仅供北京顺义新城建设开发有限公司 2019 年度报告披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

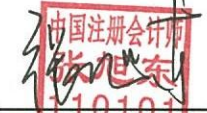
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：


杨殿峰

中国注册会计师：


张旭东

2020 年 4 月 28 日

北京顺义新城建设开发有限公司 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》的有关规定，北京顺义新城建设开发有限公司编制了自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期间的《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 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

北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2002 年 9 月 11 日，天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”）的全资子公司。本公司注册地址在北京市顺义区泰和宜园 1 号楼-3 至 3 层 01 内-1 层 B1-03；法定代表人陈维波。截至 2019 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 7 亿元。本公司最初由鲁能英大集团有限公司和北大君士集团有限公司共同投资设立。经过历次股权调整，于 2017 年 9 月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为 9111000074230031X6。

本公司注册登记的经营经营范围包括物业管理；房地产开发；销售自行开发后的商品房；土地开发；从事房地产经纪业务；从事商业经纪业务；出租商业用房；出租办公用房；企业管理；建设工程项目管理；专业承包；城市园林绿化施工；室内装饰工程设计；风景园林工程设计；公共停车场服务；承办展览展示；会议服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；企业管理咨询；航空机票销售代理；火车票销售代理；长途汽车票销售代理；文艺演出票务代理；展览会票务代理；组织文化艺术交流活动（演出除外）；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；销售针、纺织品、服装、鞋帽、日用品、文化用品、体育用品、工艺品；销售食品；餐饮服务；电子游艺娱乐；出版物零售。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；电子游艺娱乐、出版物零售、销售食品、餐饮服务以及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。）。注册登记的经营期限为 20 年，自 2002 年 9 月 11 日至 2022 年 9 月 10 日。

本公司历次股权变动情况如下：

2002 年 9 月 11 日，鲁能英大集团有限公司和北大君士集团有限公司共同投资设立本公司，初始注册资本为人民币 1 亿元，其中：鲁能英大集团有限公司出资 5,500.00 万元，占注册资本的 55.00%；北大君士集团有限公司出资 4,500.00 万元，占注册资本的 45.00%。

2006 年，北大君士集团有限公司将其持有的 45.00% 的股权转让给北京财富房

地产开发集团有限公司；本公司股东会决议增资 2 亿元（其中：鲁能英大集团有限公司增加出资 11,000.00 万元；北京财富房地产开发集团有限公司增加出资 9,000.00 万元）。本次增资完成后注册资本变更为 3 亿元，其中：鲁能英大集团有限公司出资 16,500.00 万元，占注册资本的 55.00%；北京财富房地产开发集团有限公司出资 13,500.00 万元，占注册资本的 45.00%。

2008 年 7 月，根据股东会决议公司新增资本金 4 亿元（全部由新股东英大国际信托有限责任公司以货币资金方式出资）。本次增资完成后注册资本变更为 7 亿元，其中：鲁能英大集团有限公司出资 16,500.00 万元，占注册资本的 23.57%；财富房地产开发集团有限公司出资 13,500.00 万元，占注册资本的 19.29%；英大国际信托有限责任公司出资 40,000.00 万元，占注册资本的 57.14%。

2009 年根据国家电网有限公司《关于山东鲁能集团有限公司产权整合方案的批复》（国家电网财[2009]762 号）文件和本公司股东会会议决议，鲁能英大集团有限公司将其持有的股权全部无偿划转给鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）。

2011 年 12 月，英大国际信托有限公司将其以信托资金所持有的本公司 31.43% 的股权转让给鲁能集团，股权转让完成后注册资本为 7 亿元，其中：鲁能集团出资 38,500.00 万元，占注册资本的 55.00%；财富房地产开发集团有限公司出资 13,500.00 万元，占注册资本的 19.29%；英大国际信托有限责任公司出资 18,000.00 万元，占注册资本的 25.71%。

2013 年 8 月，英大国际信托有限责任公司与鲁能集团签署《股权收购暨股权转让协议》，英大信托将其持有的本公司 25.71% 的股权转让给鲁能集团，转让完成后鲁能集团持有本公司股权比例为 80.71%。

2013 年 12 月，北京财富房地产开发集团有限公司与鲁能集团签署《股权收购暨股权转让协议》，财富房地产开发集团有限公司将其持有的本公司 19.29% 的股权转让给鲁能集团。股权转让完成后，注册资本仍为 7 亿元，本公司变更为鲁能集团的全资子公司。

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，鲁能集团将持有的本公司 100% 股权转让给广宇发展。本次重组交易完成后，本公司变更为广宇发展的全资子公司。

本公司的母公司为广宇发展，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，广宇发展向鲁能集团有限公司发行股份购买其持有本公

司 100%的股份，山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称“鲁能亘富”）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，购买其持有的重庆鲁能英大置业有限公司（以下简称“重庆鲁能英大”）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、鲁能亘富和本公司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，广宇发展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、本公司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、重庆鲁能英大以及本公司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所造成重大不利影响。

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”）。

自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期间，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 1,669,583,516.75 元，净利润（扣除非经常性损益后，下同）预测数为 1,252,187,637.57 元，其中归属于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益后，下同）预测数为 1,252,187,637.57 元。

3、盈利预测的实现情况

自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期间，以上承诺项目实现净利润 1,564,454,967.68 元，较净利润预测数 1,252,187,637.57 元增加 312,267,330.11 元，增加比例为 24.94%。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	2,085,939,956.91	1,669,583,516.75	416,356,440.16	24.94
净利润	1,564,454,967.68	1,252,187,637.57	312,267,330.11	24.94
其中：归属于母公司股东的净利润	1,564,454,967.68	1,252,187,637.57	312,267,330.11	24.94

顺义新城 100%股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间归属于母公司所有者的净利润为 1,564,454,967.68 元，较预测数 1,252,187,637.57 元增加 312,267,330.11 元，增加比例为 24.94%，已完成盈利承诺指标。

盈利预测实现情况表

2017年1月1日至2019年12月31日

编制单位：北京顺义新城建设开发有限公司

单位：人民币元

项目	行次	2017年至2019年		2019年	
		承诺数	实现数	承诺数	实现数
一、营业收入	1	14,710,353,283.00	11,316,963,539.10	6,336,345,100.00	2,239,260,334.68
减：营业成本	2	11,683,347,616.23	7,384,545,938.99	5,112,762,200.00	1,063,436,102.21
税金及附加	3	554,885,479.87	880,038,025.08	201,103,200.00	287,564,318.55
销售费用	4	705,502,605.10	433,068,069.94	241,447,000.00	80,219,137.49
管理费用	5	97,034,065.06	71,782,106.37	32,344,700.00	25,368,233.72
研发费用	6				
财务费用	7		31,402,171.90		-2,365,006.79
加：其他收益	8				
投资收益（损失以“一”号填列）	9				
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）	10				
信用减值损失（损失以“一”号填列）	11				
资产减值损失（损失以“一”号填列）	12				
资产处置收益（损失以“一”号填列）	13		-430,187,269.91		-430,187,269.91
二、营业利润（亏损以“一”号填列）	14	1,669,583,516.75	2,085,939,956.91	748,688,000.00	354,850,279.59
加：营业外收入	15				
减：营业外支出	16				
三、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	17	1,669,583,516.75	2,085,939,956.91	748,688,000.00	354,850,279.59
减：所得税费用	18	417,395,879.18	521,484,989.23	187,172,000.00	88,712,569.90
四、净利润（净亏损以“一”号填列）	19	1,252,187,637.57	1,564,454,967.68	561,516,000.00	266,137,709.69
其中：归属于母公司股东的净利润	20	1,252,187,637.57	1,564,454,967.68	561,516,000.00	266,137,709.69

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

盈利预测实现情况表

2017年1月1日至2019年12月31日

编制单位：北京新城建设开发有限公司

单位：人民币元

项目	行次	2018年		2017年	
		承诺数	实现数	承诺数	实现数
一、营业收入	1	4,732,669,486.64	4,112,783,448.91	3,641,338,696.36	4,964,919,755.51
减：营业成本	2	3,593,063,060.91	2,636,722,460.39	2,977,522,355.32	3,684,387,376.39
税金及附加	3	176,387,291.10	324,297,713.25	177,394,988.77	268,175,993.28
销售费用	4	248,955,855.55	119,494,852.85	215,099,749.55	233,354,079.60
管理费用	5	32,344,682.53	22,027,253.90	32,344,682.53	24,386,618.75
研发费用	6				
财务费用	7		-2,770,172.87		36,537,351.56
加：其他收益	8				
投资收益（损失以“—”号填列）	9				
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	10				
信用减值损失（损失以“—”号填列）	11				
资产减值损失（损失以“—”号填列）	12				
资产处置收益（损失以“—”号填列）	13				
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	14	681,918,596.56	1,013,011,341.39	238,976,920.19	718,078,335.93
加：营业外收入	15				
减：营业外支出	16				
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	17	681,918,596.56	1,013,011,341.39	238,976,920.19	718,078,335.93
减：所得税费用	18	170,479,649.14	253,252,835.35	59,744,230.04	179,519,583.99
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	19	511,438,947.42	759,758,506.04	179,232,690.15	538,558,751.94
其中：归属于母公司股东的净利润	20	511,438,947.42	759,758,506.04	179,232,690.15	538,558,751.94

法定代表人：陈怡

主管会计工作负责人：

王明峰

会计机构负责人：陈怡