

关于对京汉实业投资股份有限公司 年报询问函的回复

众环综字（2017）010469 号

深圳证券交易所公司管理部：

我们收到有关京汉实业投资股份有限公司（以下简称京汉股份）2016 年报有关事项的询问之后，经过认真核实，现具体说明如下：

问题 1、重组业绩承诺方面，《京汉置业集团有限责任公司关于 2016 年度盈利预测实现情况的专项说明》（以下简称“专项说明”）以及年报第 38 页显示，重组标的京汉置业 2016 年净利润为 19,487.04 万元，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润承诺金额为 15,202.14 万元，实现数为 18,899.82 万元，盈利预测完成率为 124.32%。而年报第 30 页显示，京汉置业 2016 年净利润为 275,757,294.47 元。请公司：（1）补充披露京汉置业净利润数据存在重大差异的原因，说明差异涉及的事项及具体明细内容；（2）逐项对比重组报告书中对相关开发项目进行评估时预计的收入、成本、费用、税费等与报告期实际发生数的差异情况，存在较大差异的，请说明原因；（3）年报第 38 页显示，原预测披露日期为 2015 年 08 月 11 日，请公司核实上述日期的准确性，存在错误的，请补充更正。请年审会计师核查并发表明确意见。

（1）京汉置业 2016 年合并净利润为 275,757,294.47 元，其中：归属于母公司所有者的净利润为 194,870,403.14 元；少数股东损益为 80,886,891.33 元，明细如下表：

单位：万元

公司简称	净利润	归属于母公司所有者的净利润	少数股东损益	公司持股比例
置业本部	-408.58	-408.58		100%
北京鹏辉	466.60	279.96	186.64	60%
北京邦信	8,363.28	4,265.27	4,098.01	51%
金汉时代	12.59	12.59		100%
北京金汉	-552.10	-552.10		100%
北京保理	-639.69	-639.69		100%
保定酒店	-30.53	-30.53		100%
京汉廊坊	5,967.86	5,967.86		100%
香河金汉	13,055.24	9,138.67	3,916.57	70%
香河京汉	2,851.44	2,851.44		100%
温岭置业	442.59	442.59		100%
通辽置业	145.45	145.45		100%

公司简称	净利润	归属于母公司所有者的净利润	少数股东损益	公司持股比例
香河泰赫	-99.31	-89.37	-9.93	90%
重庆汉基	-193.78	-98.83	-94.95	51%
山西奥申	-19.11	-11.47	-7.65	60%
抵消	-1,786.23	-1,786.23		
合并	27,575.73	19,487.04	8,088.69	

归属于母公司所有者的净利润 19,487.04 万元，扣除非经常性损益 587.22 万元，归属于母公司所有者的净利润实现数为 18,899.82 万元。非经常性损益的组成情况如下表：

单位：万元

项 目	本年发生额
非资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1.45
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	197.17
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	302.32
委托他人投资或管理资产的损益	136.87
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	115.31
小 计	753.12
减：非经常性损益的所得税影响数	188.28
少数股东损益的影响数	-22.38
合 计	587.22

会计师的核查意见：2016 年京汉实业投资股份有限公司的年报经我所审计，通过实施检查程序，核查上述数据与我所出具的审计报告数据一致，未发现京汉置业净利润数据存在不一致。

(2) 2016 年实际发生数与盈利预测的预期数对比情况如下表：

单位：万元

项 目	预测数	实际数	差异
一、营业收入	323,334.66	358,421.57	35,086.91
二、营业总成本	289,708.96	326,280.77	36,571.81
其中：营业成本	250,475.93	292,955.96	42,480.03
营业税金及附加	23,532.15	20,792.62	-2,739.53
期间费用	15,700.87	12,532.19	-3,168.68
资产减值损失		-1,327.08	-1,327.08
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-99.82	-99.82
投资收益（损失以“-”号填列）		136.87	136.87
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	33,625.70	33,504.92	-120.78

加：营业外收入		644.56	644.56
减：营业外支出		225.48	225.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,625.69	33,924.00	298.3
减：所得税费用	8,633.91	6,348.27	-2,285.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,991.78	27,575.73	2,583.95
归属于母公司的	15,202.14	19,487.04	4,284.90
归属于少数股东的	9,789.64	8,088.69	-1,700.95

存在较大差异的几项，具体原因如下：

① 营业收入和营业成本主要差异见下表：

单位：万元

公司简称	营业收入			营业成本		
	预测数	实际数	差异	预测数	实际数	差异
置业本部		1,463.77	1,463.77	-	846.72	846.72
北京鹏辉	8,350.00	19,306.04	10,956.04	5,349.08	16,682.98	11,333.90
北京邦信	164,084.61	224,876.67	60,792.06	135,891.08	201,456.59	65,565.51
金汉时代	550.00	975.11	425.11	252.00	250.45	-1.55
北京金汉		159.89	159.89		499.50	499.50
北京保理	3,129.42	18.23	-3,111.19	1,855.68	-	-1,855.68
保定酒店	858.08	904.38	46.30	148.80	181.22	32.42
京汉廊坊	42,396.00	46,659.44	4,263.44	35,665.18	36,046.51	381.33
香河金汉	43,813.78	48,568.93	4,755.15	31,992.83	28,222.09	-3,770.74
香河京汉	13,350.59	6,866.96	-6,483.63	10,517.70	2,780.53	-7,737.17
温岭置业	16,210.21	4,865.99	-11,344.22	10,668.19	3,508.90	-7,159.29
通辽置业	30,591.97	3,756.17	-26,835.80	18,135.39	2,480.47	-15,654.92
合计	323,334.66	358,421.57	35,086.91	250,475.93	292,955.96	42,480.03

A、北京鹏辉子公司 2016 年度收入、成本存在差异的原因主要系 2016 年度预计商业交房面积 0.32 万平方米，住宅面积为零，实际商业交房面积 0.26 万平方米，住宅面积 1.18 万平方米，2016 年实际住宅交房面积与盈利预测预期的交房面积有差异造成。

B、北京邦信子公司 2016 年度收入、成本差异的原因主要系 2016 年度预计住宅交房面积 6.48 万平方米，商业面积 0.34 万平方米，车库 84 个，实际住宅交房面积 8.82 万平方米，商业面积 0.4 万平方米，车库 178 个，2016 年实际住宅交房面积与盈利预测预期的交房面积有差异造成。

C、香河京汉子公司 2016 年度收入、成本差异的原因主要系 2016 年度预计住宅交房面积 2.62 万平方米，商业面积 0.13 万平方米，实际住宅交房面积 0.85 万平方米，商业面积 0.40 万平方米，2016 年实际住宅交房面积与盈利预测预期的交房面积有差异造成。

D、温岭置业子公司 2016 年度收入、成本差异的原因主要系 2016 年度预计住宅交房面

积 0.61 万平米，商业面积 0.11 万平米，实际住宅交房面积 0.06 万平米，商业面积 0.15 万平米，2016 年实际住宅交房面积与盈利预测预期的交房面积有差异造成。

E、通辽置业子公司 2016 年度收入、成本实际金额与预测金额之间差异的原因主要系通辽 5、6、8 期合作项目本期尚未交房所致。

② 所得税费用差异见下表：

单位：万元

公司简称	利润总额			所得税费用		
	预测数	实际数	差异	预测数	实际数	差异
置业本部	-6,129.03	-3,193.32	2,935.71			
北京鹏辉	1,312.45	622.13	-690.32	328.11	155.53	-172.58
北京邦信	15,433.30	10,839.13	-4,594.17	3,569.18	2,475.85	-1,093.33
金汉时代	194.20	15.18	-179.02	-	2.59	2.59
北京金汉		-528.40	-528.40		23.70	23.70
北京保理	708.56	-614.82	-1,323.38	177.14	24.88	-152.27
保定酒店	138.48	-35.68	-174.16		-5.14	-5.14
京汉廊坊	2,524.86	7,971.39	5,446.53	477.79	2,003.53	1,525.74
香河金汉	7,697.47	14,269.47	6,572.00	1,095.34	1,214.22	118.88
香河京汉	1,319.20	3,801.93	2,482.73	379.80	950.48	570.68
温岭置业	3,306.87	591.21	-2,715.66	826.72	148.62	-678.10
通辽置业	7,119.34	195.99	-6,923.35	1,779.83	50.54	-1,729.30
香河泰赫		-99.31	-99.31			
重庆汉基		108.21	108.21		-696.51	-696.51
山西奥申		-19.12	-19.12		-0.01	-0.01
合计	33,625.69	33,923.99	298.30	8,633.91	6,348.27	-2,285.64

大额差异原因主要为：

A、北京邦信子公司所得税费用因实际利润总额低于预测数，导致 2016 年度的实际所得税费用低于盈利预测中预期数。

B、京汉廊坊子公司所得税费用因实际利润总额高于预测数，导致 2016 年度的实际所得税费用高于盈利预测中预期数。

C、通辽置业子公司所得税费用因实际利润总额低于预测数，导致 2016 年度的实际所得税费用低于盈利预测中预期数。

D、重庆汉基子公司调整所得税金额-696.18 万元，为抵消存货-资本化利息的递延所得税资产所产生。

会计师的核查意见：通过实施检查、分析程序，核查实际数与我所出具的审计报告数据一致，差异原因分析合理。

(3) 年报中公司原预测披露日期为 2015 年 08 月 11 日，来源于巨潮网公告，该日期为京汉实业投资股份有限公司重大资产重组项目盈利补偿协议（修订）在北京的签订日期。

会计师的核查意见：经核查日期属实。

问题 2、 年报显示，公司对关联方湖北化纤集团襄阳进出口有限公司存在应收账款期末余额 17,992,310.09 元，已计提坏账准备 539,769.31 元。同时，公司对该公司存在应付票据期末余额 97,175,000 元。公司应收票据期末余额 12,618,941.48 元，期末余额较年初余额增加 97.39%，主要系化纤业务在本期收到承兑汇票未兑付所致。请公司说明：（1）分项目列示对湖北化纤集团襄阳进出口有限公司应收账款对应的具体交易内容、发生时间、金额以及履行审议程序和信息披露义务的情况；（2）公司对湖北化纤集团襄阳进出口有限公司存在应付票据所涉及的具体交易内容、发生时间、金额以及履行审议程序及信息披露义务的情况；（3）公司在本期收到承兑汇票的具体情况，包括不限于每张票据涉及的具体交易内容、发生时间、金额、汇票到期日等；（4）上述应收账款、应收票据是否涉及关联方对公司的非经营性资金占用。请年审会计师核查并发表明确意见。

会计师的核查情况如下：

（1）关联公司湖北化纤集团襄阳进出口有限公司是京汉股份的进出口代理商，京汉股份进出口业务通过该公司，京汉股份向湖北化纤集团襄阳进出口有限公司支付进出口代理费。年末应收账款期末余额 17,992,310.09 元，主要是应收国外客户长丝款等 28,730,647.81 元，扣减应付国外供应商进口木浆款及代理费 11,059,440.13 元。

（2）京汉股份应收账款湖北化纤集团襄阳进出口有限公司期末余额 17,992,310.09 元，为应收国外客户的款项货通过湖北化纤集团襄阳进出口有限公司代为收取，应收票据期末余额 12,618,941.48 元为应收国内客户的货款。

会计师的核查意见：经核实，2016 年度末应收账款、应收票据均为正常销售的货款，不涉及关联方对京汉股份的非经营性资金占用。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

2017 年 5 月 16 日