

华夏幸福基业股份有限公司
重大资产重组
2013 年度业绩承诺实现情况说明
专项审核报告

目 录

华夏幸福基业股份有限公司 2013 年度业绩承诺实现情况
专项审核报告

华夏幸福基业股份有限公司重大资产重组 2013 年度业绩
承诺实现情况说明 1-3

华夏幸福基业股份有限公司

重大资产重组2013年度业绩承诺实现情况专项审核报告

中兴财光华审专字(2014)第03006号

华夏幸福基业股份有限公司全体股东:

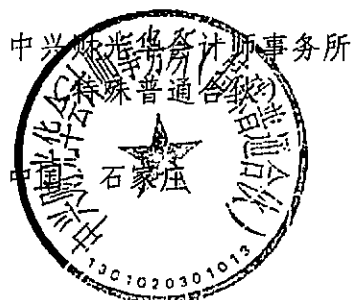
我们审核了后附的华夏幸福基业股份有限公司(以下简称“华夏幸福公司”)《华夏幸福基业股份有限公司重大资产重组2013年度业绩承诺实现情况说明》。按照《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第53号文)的有关规定,编制《华夏幸福基业股份有限公司重大资产重组2013年度业绩承诺实现情况说明》,保证其内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是华夏幸福公司管理层的责任,我们的责任是在实施审核工作的基础上对华夏幸福公司管理层编制的《华夏幸福基业股份有限公司重大资产重组2013年度业绩承诺实现情况说明》发表意见。

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》的规定计划和实施审核工作,以合理确信上述《华夏幸福基业股份有限公司重大资产重组2013年度业绩承诺实现情况说明》不存在重大错报。在审核工作中,我们结合华夏幸福公司实际情况,实施了包括核查会计记录等我们认为必要的审核程序。我们相信,我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

经审核,我们认为,华夏幸福公司管理层编制的《华夏幸福基业股份有限公司重大资产重组2013年度业绩承诺实现情况说明》已按照《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53号)的规定编制,在所有重大方面公允反映了华夏幸福公司实际盈利数与业绩承诺数的差异情况。

本专项审核报告仅作为华夏幸福公司披露年度报告时使用,不适用于其他任何目的。

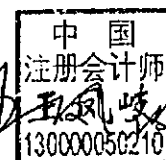
(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一四年四月十六日

华夏幸福基业股份有限公司

重大资产重组2013年度业绩承诺实现情况说明

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53号）的有关规定，华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）编制了本说明。

一、重大资产重组的基本情况

2011年9月，经公司2009年第二次临时股东大会、2010年第三次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会证监许可（2011）1355号核准，同意公司向华夏幸福基业控股股份公司（以下简称“华夏控股”）增发人民币普通股（A股）355,427,060股，控股合并廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称“廊坊京御”）。

根据《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及《浙江国祥制冷工业股份有限公司收购报告书》，本公司以全部资产和负债作为置出资产与华夏控股持有的廊坊京御100%股权作为注入资产的等值部分进行置换，资产置换的差额部分即注入资产超过置出资产的价值由公司向华夏控股发行股份购买。本次交易置出、置入资产的定价原则：以2009年4月30日为审计、评估基准日，以经过具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告确认的评估净值为定价依据。本次置出资产的评估机构为浙江勤信资产评估有限公司（以下简称浙江勤信），根据浙江勤信评估出具的浙勤评报（2009）149号《资产评估报告》，置出资产在2009年4月30日的评估净值为265,531,142.15元。本次注入资产的评估机构为北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称天健兴业），根据天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第164号《资产评估报告书》，注入资产在2009年4月30日的评估净值为1,669,468,030.75元。鉴于置入、置出资产的资产评估报告书有效期已到，天健兴业对相关资产分别以2009年12月31日、2010年12月31日为基准日进行了再次评估，置入资产补充评估基准日的评估净值分别为2,726,008,771.92元、5,732,098,954.57元，置出资产补充评估基准日的评估净值分别为281,247,235.71元、296,530,731.28元，考虑到相关资产的再次评估不构成任何不利于公司 and 公司股东的变化，公司2010年第三次临时股东大会决定，本次交易的置入、置出资产作价维持不变，仍以交易基准日2009年4月30日评估机构出具评估报告中确认的资产评估报告净值为作价依据。

本次定向发行股票的定价为人民币6.32元/股（即浙江国祥审议重大资产重组相关事宜的首次董事会决议公告日前20个交易日，即2009年5月8日至2009年6月8日期

间ST国祥股票交易均价)。鉴于公司2011年6月1日,实施经2010年股东大会审议通过的资本公积转增股本方案每10股转增6股并进行除权,本次向华夏控股发行A股的发行价格按比例调整为人民币3.95元/股。根据本次交易置出资产的评估价值、注入资产的评估价值和发行价格计算,本次向华夏控股发行的股份总量为355,427,060股。

交易双方确认同意以2011年6月30日为资产交割审计基准日,由审计机构对置出资产即浙江国祥全部资产和负债、注入资产即华夏控股持有的廊坊京御100%股权进行交割审计,以交割审计结果为基础。

2011年9月8日,本公司与华夏控股签署了《资产交割确认书》。2011年9月8日,本公司的置出资产已由华夏控股实际控制,与置出资产有关的全部权利和义务均由华夏控股享有和承担,对华夏控股承接的全部负债,本公司不再承担任何清偿责任。2011年9月8日,华夏控股持有的廊坊京御100%股权已在河北省固安县工商行政管理局办理股权过户手续,廊坊京御成为本公司的全资子公司。

二、2013年度盈利预测及承诺情况

2011年5月5日,为保障上市公司利益,在《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议的基础上,华夏控股进一步作出盈利预测补偿承诺,出具了《关于利润预测补偿的承诺函》,具体承诺如下:

1、《关于盈利补偿的协议书》及其补充协议约定的盈利补偿期限由2009年、2010年、2011年修改为2011、2012、2013年。参考天健兴业以2010年12月31日为评估基准日对廊坊京御出具的天兴评报字(2011)第135号《评估报告书》,同时,根据廊坊京御编制的2011、2012、2013年度项目开发计划,华夏控股承诺2011年、2012年、2013年廊坊京御的盈利预测数(归属于母公司所有者的净利润)分别为94,876万元、128,380万元、147,060万元。

2、本次重大资产重组经中国证监会审核通过并实施完毕后,如廊坊京御2011、2012、2013年的实际盈利数未能达到上述盈利预测数,则应按以下公式计算确定华夏控股当年需补偿的股份数量,并将华夏控股持有的该等数量股份划转至浙江国祥董事会设立的专门账户进行锁定:

每年应当补偿的股份数量=(截至当期期末累积预测净利润数额-截至当期期末累积实际净利润数额)×认购股份总数÷补偿期限内各年的预测净利润数额总和-已补偿股份数量

如依据上述公式计算出来的结果为负数或零,则计算当年不新增锁定股份数量,也不减少原已锁定股份数量;累计可以锁定的股份数量以本次重大资产重组中华夏控股认购的股份总数为上限。华夏控股被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。

三、2013年业绩承诺实现情况

廊坊京御业绩实现情况

单位：万元

项目	盈利预测数	实际实现数	完成率%
归属于母公司普通股股东的净利润	147,060	274,979.36	186.98%

说明：2013 年廊坊京御实现净利润 2,721,274,943.74 元，其中归属于母公司的净利润 2,749,793,634.50 元，廊坊京御 2013 年度完成了盈利预测数。

本公司 2013 年度实现合并净利润 2,686,376,090.68 元，其中归属于母公司的净利润 2,714,894,781.44 元。

四、本说明的批准

本说明业经本公司第五届董事会第九次会议于 2014 年 4 月 16 日通过。



名 称

注 册 号

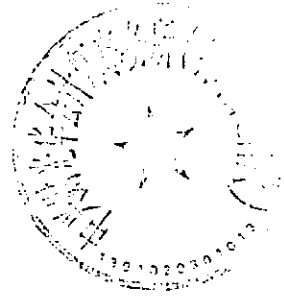
4 011

主要经营场所

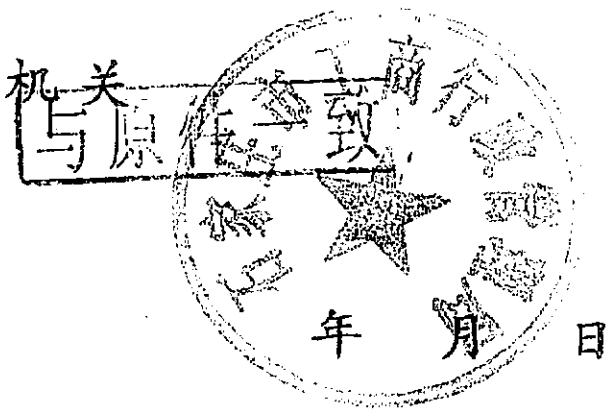
执行事务合伙人

合伙企业类型

经 营 范 围



登 记 机 关





会计师事务所
执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：姚庚春

办公场所：石家庄市长安区广安街 77 号
安侨商务 4 楼

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：13000001

注册资本(出资额)：1300 万元

批准设立文号：冀财注[1998]36 号

批准设立日期：1998 年 12 月 17 日

证书序号：NO. 016166

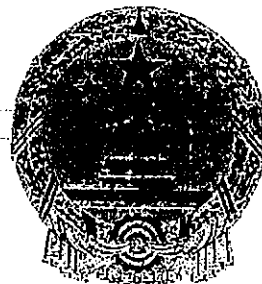
说 明

- 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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河北省财政厅
与原件一致

2013 年 11 月 1 日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000142

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

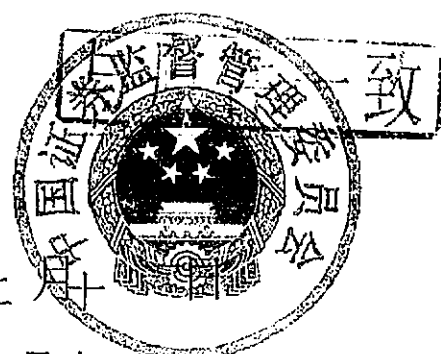
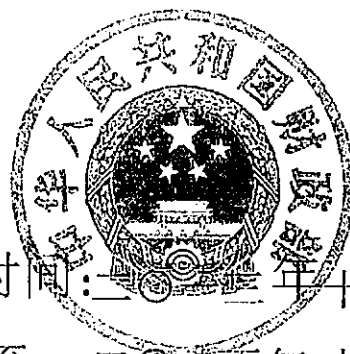
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

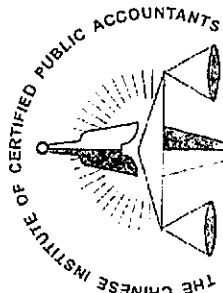
首席合伙人: 姚庚春

证书号: 30

发证时间: 二〇一五年十二月

证书有效期至: 二〇一五年十二月九日





中国注册会计师协会

与原件一致

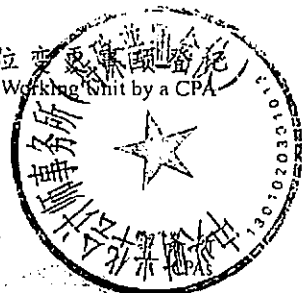
姓名 魏建兴
 Full name 魏建兴
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1953-01-27
 Date of birth 1953-01-27
 工作单位 河北华安会计师事务所
 Working unit 河北华安会计师事务所
 身份证号码 130106530127031
 Identity card No 130106530127031



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

河北华安



转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 07年 4月 16日
 y m d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

河北华安

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 07年 11月 16日
 y m d

事务所 CPAs

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

河北华安

事务所 CPAs

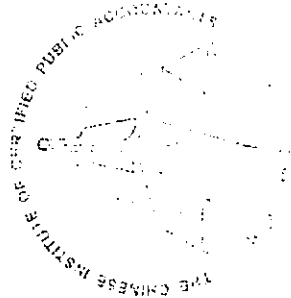
转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 y m d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

中兴财光华

事务所 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2009年 1月 1日
 y m d



Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.



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

中会财为华豫永 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2010年11月17日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中会财为华 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年11月17日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

