



通讯地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

Postal Address: 4th Floor of Tower 2, No.16 XisihuanzhongRoad, Haidian District, Beijing

邮政编码 (Post Code): 100039

电话 (Tel): +86(10)88219191 传真 (Fax): +86(10)88210558

关于北京翠微大厦股份有限公司 盈利预测实现情况的专项审核报告

瑞华核字[2016] 21050005 号

北京翠微大厦股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的北京翠微大厦股份有限公司编制的北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“翠微股份”）及北京当代商城有限责任公司（以下简称“当代商城”）、北京甘家口大厦有限责任公司（以下简称“甘家口大厦”）（当代商城和甘家口大厦以下统称“标的公司”）2015 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明（以下简称“实际盈利数与利润预测数差异情况说明”）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 109 号）的有关规定，编制实际盈利数与利润预测数差异情况说明，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，是翠微股份管理层的责任。我们的责任是在执行审核工作的基础上，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实际盈利数与利润预测数差异情况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，北京翠微大厦股份有限公司 2015 年度的实际盈利数与利润预测数差异情况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 109 号）的规定编制。

本审核报告仅供北京翠微大厦股份有限公司 2015 年度报告披露之目的使用，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年四月二十二日

北京翠微大厦股份有限公司及标的公司 2015 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明

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 109 号)的有关规定,北京翠微大厦股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)编制了《北京翠微大厦股份有限公司及标的公司 2015 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明》。本专项说明仅供本公司 2015 年度报告披露之目的使用,不适用于其他用途。

一、公司简介

北京翠微大厦股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是一家于 2003 年 1 月 23 日在北京市注册成立的股份有限公司,本公司总部位于北京市。

本公司及各子公司主要从事属于商品流通企业,主要经营范围为商业百货的零售。营业执照规定的许可经营范围包括销售食品、医疗器械(限 II、III 类以《医疗器械经营企业许可证》批准项目为准);零售国内版音像制品;餐饮服务;普通货运(道路运输许可证有效期至 2019 年 7 月 13 日);出租商业用房、出租办公用房;销售针纺织品、服装、鞋帽、日用品、床上用品、钟表、眼镜、箱、包、婴儿用品、文化体育用品、体育器材、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、化妆品、卫生用品、家具、照明灯具、五金交电、电子产品、家用电器、计算机软件及辅助设备、通讯设备、广播电视设备、小饰品、礼品、工艺品、首饰、黄金制品、玩具、游艺用品、室内游艺器材、乐器、照相通讯器材、净水器具、打印机、打印纸、硒鼓、墨盒、色带、墨粉、电动助力车、儿童车床用品;修理钟表;修鞋;服装加工。机动车公共停车场服务;验光配镜服务;以下项目仅限分支机构经营:制售中餐(含冷荤凉菜)、饮料、酒;零售图书。(销售食品、道路货物运输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。)

二、重大资产重组方案及审批核准、实施情况

根据北京翠微大厦股份有限公司 2014 年度第一次临时股东大会审议通过的议案,并经中国证券监督管理委员会《关于核准北京翠微大厦股份有限公司向北京市海淀区国有资本经营管理中心发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2014]1069 号)核准,公司向北京市海淀区国有资本经营管理中心(以下简称“国资中心”)非公开发行普通股,每股面值 1 元,发行数量为 155,749,333 股,每股发行价格为人民币 13.5 元,并支付现金对价人民币 365,699,600.00 元,购买国资中心持有的北京当代商城有限责任公司(以下简称“当代商城”)100%股权和北京甘家口大厦有限责任公司(以下简称“甘家口大厦”)100%股权(当代商城和甘家口大厦以下统称“标的公司”)。根据本公司与国资中心签订的《非

公开发行股份及支付现金购买资产协议》和《非公开发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》，本次非公开发行的发行价格不低于定价基准日(即本公司第四届董事会第三次会议决议公告日)前 20 个交易日本公司股票的交易均价，为人民币 13.68 元/股。2014 年 4 月 30 日，本公司召开 2013 年度股东大会，审议并通过了 2013 年度利润分配预案，以 308,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1.8 元(含税)。除息后发行价格调整由人民币 13.68 元/股调整为人民币 13.50 元/股。截至 2014 年 10 月 27 日止，国资中心持有的当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权已过户至本公司名下，标的公司均已完成股权变更登记手续。公司因增资而非公开发行的人民币普通股(A 股)155,749,333 股，面值人民币 155,749,333.00 元计入了实收资本(股本)。截至 2014 年 10 月 27 日，公司股份总额为 463,749,333 股，计人民币 463,749,333.00 元。

根据公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过的议案，并经中国证券监督管理委员会《关于核准北京翠微大厦股份有限公司向北京市海淀区国有资本经营管理中心发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2014]1069 号)核准，公司向特定投资者非公开发行每股面值为人民币 1 元的人民币普通股(A 股) 60,394,889 股，募集本次发行股份购买资产的配套资金。公司因此申请增加注册资本人民币 60,394,889.00 元，变更后的注册资本为人民币 524,144,222.00 元。

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预测期内本公司相关会计政策、会计估计不会发生重大变化；

②预测期内本公司从事经营所遵循的国家有关法律、法规、部门规章、税收政策、所在地区的社会经济环境与目前状况相比无重大变化，零售业务涉及的借款利率和消费品价格将在正常范围内波动；

③预测期内国家对零售百货行业政策将不会发生重大改变，本公司与客户和供应商签订的购销合同不会发生重大调整，并能根据合同规定如期履行；

④预测期内本公司与出租人和承租人的租赁合同不会发生重大调整，并能根据合同规定如期履行；

⑤预测期内本公司经营所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大变化；

⑥预测期内本公司的经营销售计划、固定资产投资及更新改造计划、融资计划能如期实现且无重大变化；

⑦预测期内本公司的销售商品的市场需求和价格在预测范围内变动，日常经

营所需的能源供求状况和价格及人力资源成本在预测范围内变动；根据近三年来社会消费品价格的变动规律，2014年和2015年社会消费品价格整体不会发生重大变化；

⑧ 预测期内本公司的相关组织机构不会发生重大变化；

⑨ 预测期内本公司不存在其他重大资产交易的计划；

⑩ 预测期内本公司不会受重大或有事项的影响而导致经营成本大幅增长；

⑪ 预测期内无其他不可抗拒及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响。

2、盈利预测的主要指标

本公司在进行前述重大资产重组时，对标的公司2015年度的盈利情况进行了预测，德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)对标的公司盈利预测进行审核，并于2014年7月29日对当代商城出具了德师报(核)字(14)第E0109号合并盈利预测审核报告，对甘家口大厦出具了德师报(核)字(14)第E0108号合并盈利预测审核报告。同时，本公司对完成重大资产重组后本公司2015年度备考合并盈利情况进行了预测，德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)于2014年8月1日对上述备考合并盈利预测进行审核并出具了德师报(核)字(14)第E0110号备考合并盈利预测审核报告。

根据上述盈利预测，2015年度该次重大资产重组中所购买的标的资产预计实现本公司预计实现净利润71,294千元，其中：当代商城的净利润40,925千元，甘家口大厦的净利润30,369千元；本公司预计实现净利润207,986千元，其中归属母公司股东的净利润206,512千元。

3、2015年度实际盈利数与利润预测数的差异情况

(1) 重大资产重组中所购买的标的资产的盈利预测的实现情况

单位：人民币千元

项目名称	盈利预测数	实际数	差额	完成率
标的公司净利润	71,294	57,833	13,461	81.12%
其中：当代商城	40,925	33,231	7,694	81.20%
甘家口大厦	30,369	24,602	5,767	81.01%

其中，上表中“实际数”一栏内各金额系根据所购买的标的资产于2015年度内的实际经营状况，并按照与标的资产盈利预测报告相一致的所购买资产架构基础确定。

(2) 本公司的盈利预测的实现情况

单位：人民币千元

项目名称	盈利预测数	实际数	差额	完成率
------	-------	-----	----	-----

净利润	207,986	167,394	40,592	80.48%
其中：归属于母公司股东的净利润	206,512	166,096	40,416	80.43%

4、结论

标的公司基于重大资产重组的 2015 年度盈利预测净利润与标的公司 2015 年度实际实现的净利润之间存在差异，差异率为 18.88%，其中：当代商城净利润差异率为 18.80%，甘家口大厦净利润差异率为 18.99%。本公司基于重大资产重组的 2015 年度盈利预测净利润与本公司 2015 年度实际实现的净利润之间存在差异，差异率为 19.52%，其中归属于母公司股东的净利润差异率为 19.57%。本年度未达盈利预测目标主要是由于受百货零售市场环境持续低迷影响商品销售收入持续下滑。

北京翠微大厦股份有限公司

二〇一六年四月二十二日

