

新城控股集团股份有限公司

2015 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

实际盈利数与利润预测数差异情况说明专项审核报告

普华永道中天特审字(2016)第 0296 号
(第一页, 共二页)

新城控股集团股份有限公司董事会:

我们审计了新城控股集团股份有限公司的财务报表, 包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2015 年度合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表、合并及公司现金流量表和财务报表附注, 并于 2016 年 2 月 3 日出具了报告号为普华永道中天审字(2016)第 10055 号的标准无保留意见审计报告。财务报表的编制和公允列报是新城控股集团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执行审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在对上述财务报表执行审计的基础上, 我们接受委托, 对后附新城控股集团股份有限公司编制的新城控股集团股份有限公司 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”)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、合法性及完整性是新城控股集团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上市公司的实际盈利数与利润预测数的差异情况获取合理保证。

实际盈利数与利润预测数差异情况说明专项审核报告(续)

普华永道中天特审字(2016)第 0296 号
(第二页, 共二页)

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上市公司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, 包括对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。在对上述财务报表执行审计的基础上, 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新城控股集团股份有限公司的实际盈利数与利润预测数的差异情况。

本报告仅供新城控股集团股份有限公司按照管理办法的要求在 2015 年度报告中披露之目的使用, 不得用作任何其他目的。

普华永道中天会计师事务所
(特殊普通合伙)中国·上海市
2016年2月3日注册会计师
王笑注册会计师
沈家桢

新城控股集团股份有限公司
2015 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

一、重大资产重组的基本情况

新城控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”)的前身新城控股集团有限公司(以下简称“原公司”)是一家于 1996 年 6 月 14 日在中华人民共和国江苏省常州市设立的有限责任公司。

于 2015 年 3 月 27 日,经股东会决议,原公司股东作为发起人,原公司整体变更设立为股份有限公司,并更名为新城控股集团股份有限公司。本公司申请登记的变更后注册资本为人民币 116,600 万元,划分为每股人民币 1 元的普通股,共计 116,600 万股。

在本次重大资产重组前,本公司对江苏新城地产股份有限公司(“江苏新城”)的持股比例为 58.86%,共 937,728,000 股;其他股东持股比例为 41.14%,共 655,459,200 股。江苏新城为一家上海证券交易所发行境内上市外资股(“B 股”)的股份有限公司。

根据本公司 2015 年 5 月 25 日股东大会审议通过的议案,并经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2144 号文《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》,本公司向江苏新城除本公司以外的全体股东发行人民币普通股,并以换股方式吸收合并江苏新城。换股比例为 0.827,即江苏新城除本公司以外的其他股东所持有的每一股江苏新城的股票可以换得 0.827 股本公司股票。换股比例为按江苏新城的换股价格/本公司 A 股的发行价格确定,其中江苏新城的换股价格为每股 1.317 美元,采用江苏新城 B 股停牌前一日即 2014 年 7 月 30 日中国人民银行公布的人民币对美元汇率中间价进行折算,折合为每股人民币 8.12 元。

于 2015 年 11 月 26 日,本公司发行 542,064,758 股的股份,每股面值为人民币 1 元,发行价格为每股人民币 9.82 元,换取江苏新城除本公司以外的全体股东所持有的江苏新城的股权共计 655,459,200 股。

交易完成后本公司持有江苏新城 100%的股权。

于 2015 年 12 月 4 日,根据上海证券交易所《关于新城控股集团股份有限公司人民币普通股股票上市交易的通知》(上海证券交易所自律监管决定书[2015]404 号),本公司发行的人民币普通股股票(“A 股”)在上海证券交易所挂牌上市交易。

二、2015 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》(中国证券监督管理委员会令第 109 号)的有关规定, 本公司编制了《新城控股集团股份有限公司 2015 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明》。

本公司在进行前述重大资产重组时, 对本公司 2015 年度完成重大资产重组后的备考盈利情况进行了预测, 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)对上述备考盈利预测进行审核并出具了普华永道中天特审字(2015)第 1379 号备考盈利预测审核报告。

本公司 2015 年度财务报表已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了普华永道中天审字(2016)第 10055 号标准无保留意见审计报告。

2015 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明由本公司董事会于 2016 年 2 月 3 日审议通过。

三、2015 年度备考口径实际盈利数与备考利润预测数的差异情况:

单位: 人民币千元

项目	备考盈利预测数	备考口径 实际盈利数	差异数 (备考口径实际盈利数 - 备考利润预测数)
净利润	1,652,629	2,399,605	746,976
归属于母公司股东的 净利润	1,550,500	2,194,684 ^(注)	644,184

注: 在进行前述重大资产重组前, 本公司持有江苏新城 58.86% 的股份。在编制 2015 年度财务报表时, 本公司将 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 11 月 26 日(换股吸收合并日)期间归属江苏新城母公司股东的净利润中 58.86% 的部分及 2015 年 11 月 26 日至 2015 年 12 月 31 日期间归属江苏新城母公司股东的净利润的 100% 计入归属于本公司母公司股东的净利润。而本公司在编制备考盈利预测时, 假设换股吸收合并已于 2014 年 1 月 1 日前完成, 故将 2015 年全年归属江苏新城母公司股东的净利润中的 100% 计入备考归属于本公司母公司股东的净利润。此处实际盈利数为备考口径, 即假设 2015 年全年归属江苏新城母公司股东的净利润的 100% 计入归属于本公司母公司股东的净利润的利润数, 与编制备考盈利预测数的口径一致, 即包括本公司 2015 年度经审计的合并报表的归属母公司股东的净利润约 18.36 亿元及少数股东损益中归属江苏新城除本公司以外的全体股东的净利润约 3.58 亿元。

本公司 2015 年度的备考口径实际归属于母公司股东的净利润已实现备考盈利预测, 实现率为 142%。本公司 2015 年度的备考口径实际净利润也已实现备考盈利预测, 实现率为 145%。

新城控股集团股份有限公司



企业负责人:王振华

2016年2月3日



主管会计工作的负责人:王振华

会计机构负责人:管有冬

