

# 京汉实业投资股份有限公司

## 关于对年报问询函的回函

深圳证券交易所：

贵所《关于对京汉实业投资股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2017]第 147 号）收悉。现将相关问题回复如下：

“1. 报告期，公司实现营业收入 4,242,616,852.08 元，同比增加 75.80%，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 94,471,746.27 元，同比大幅增加 245.88%；经营活动产生的现金流量净额 825,265,612.30 元，同比减少了 54.48%，公司称主要是房地产业务预收账款减少及存货增加共同影响所致。请公司补充说明：（1）归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润大幅增加的原因；（2）结合房地产销售模式说明营业收入大幅增加的情况下，预收账款减少的原因及合理性；（3）年报第 177 页中现金流量表补充资料显示经营性应收项目以及经营性应付项目相比于去年变化较大，请公司说明上述项目变化巨大的原因及涉及的具体事项、金额。”

回复：（1）本公司 2015 年度归属于上市公司股东的净利润为 237,683,901.90 元，其中归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 27,313,412.35 元，非经常性损益为 210,370,489.55 元。2015 年度非经常性损益主要系出售长江证券股票 1000 万股取得的收益 134,105,525.57 元，同一控制下企业合并产生的京汉置业 2015 年度期初至合并日的当期净利润 131,895,972.35 元。2016 年度京汉股份合并后归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 94,471,746.27 元，主要系上年计入非经常性损益的京汉置业合并净利润本期计入经常性损益所致，2016 年度京汉置业扣除非经常性损益的归属于母公司所有者的合并净利润金额为 188,998,195.68 元，故本期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润大幅增加。

（2）房地产公司在签约时取得的定金、首付款，以及银行批放的贷款均计入预收账款科目，在交房时将相关预收账款结转为营业收入。

由于 2016 年度公司房地产板块交房增加，确认的营业收入增加，相应的预收账款全部结转为营业收入，故预收账款减少。(3) 经营性应收项目同比减少，主要系冲减北京京汉邦信置业有限公司股东东方邦信置业有限公司减资款 24,500 万元所致。经营性应付项目同比减少，主要系北京京汉邦信置业有限公司、北京鹏辉房地产开发有限公司 2015 年度确认的预收账款于 2016 年度确认营业收入，导致其预收账款分别减少 118,815.29 万元、10,319.43 万元。

“2. 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。”

回复：具体核查如下：

（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

	净利润	归属于普通股股东的净利润	少数股东损益	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%
京汉时代	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%
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（明细见表 2），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
非流动性资产处置损益，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

中审众环会计师事务所会计师通过实施检查程序，核查上述数据无误，未发现京汉置业净利润数据存在重大差异。详见中审众环会计师事务所附件。

(2) 2016 年的预测数与实际发生数对比情况如下表：

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）	33,625.70	33,924.00	298.30
减：所得税费用	8,633.92	6,348.27	-2,285.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,991.78	27,575.73	2,583.95
归属于母公司的净利润	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

子公司	营业收入			营业成本		
	预测数	实际收入	差异	预测数	实际成本	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
京汉时代	550	975.11	425.11	252	250.45	-1.55
北京金汉		159.89	159.89		499.5	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	46.3	148.8	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

各家差异原因主要是：

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 万平米，住宅面积为零，实际商业交房面积 0.26 万平米，住宅面积 1.18 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。

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 万平米，商业面积 0.34 万平米，车库 84 个，实际住宅交房面积 8.82 万平米，商业面积 0.4 万平米，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 万平米，商业面积 0.13 万平米，实际住宅交房面积 0.85 万平米，商业面积 0.40 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。

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
京汉时代	194.2	15.18	-179.02	-	2.59	2.59
北京金汉		-528.4	-528.40		23.7	23.7
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	379.8	950.48	570.68
温岭置业	3,306.87	591.21	-2,715.66	826.72	148.62	-678.1

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

大额差异原因主要是：

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。

中审众环会计师事务所会计师的核查意见：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。详见中审众环会计师事务所附件。

(3) 经核实，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）签订日期为 2015 年 08 月 11 日。2015 年 9 月 22 日，公司披露的发行股份及支付现金购买资产暨关联交易报告书（修订稿）中披露了上述业绩承诺事项。公司定期报告承诺事项中也披露了上述事项。

“3. 年报显示，2016 年 9 月 20 日，公司股东大会审议通过了《关于公司对外投资设立产业基金暨关联交易的议案》，公司拟与控股股东京汉控股集团有限公司、北京隆运资产管理有限公司共同发起设立“襄阳隆运股权投资合伙企业(有限合伙)”(以下简称“产业基金”)，产业基金出资总额 20,000 万元，公司以自有资金出资 12,000 万元，占出资总额的 60%。2016 年 10 月 18 日，产业基金完成工商注册登记，并领取营业执照。2016 年 12 月 19 日，产业基金取得《私募投资基金备案证明》(备案编码：SN9641)。产业基金主要投资方向和范围包括但不限于医疗健康行业及其相关产业中具备增长潜力的企业，以及

细分行业领袖和潜在龙头企业进行股权投资。请公司补充披露截至目前，产业基金的主要投资情况，包括不限于投资标的、交易对手、投资金额、发生时间、会计处理等，如尚未进行投资的，请说明具体原因。”

回复：1、股权投资情况

截止目前，襄阳隆运股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“产业基金”）尚未进行股权投资。

北京隆运资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”）已经完成产业基金投资的具体行业细分以及投资标准，并有针对性的对多个投资标的启动资料搜集、立项、市场分析与价值判断。目前，基金管理人正在积极推进投资标的尽职调查与商务谈判涉及的各项工

2、委托理财情况

截止目前，产业基金进行委托理财 1 次，投资金额 2 亿元。

2017 年 1 月 17 日，产业基金召开合伙人会议，会议同意将公司闲置资金 2 亿元于 1 月 18 日购置上海浦东发展银行发行的现金管理 2 号理财产品，该产品类型为非保本浮动收益类，投资期限为活期，预计投资收益率为 3.4—3.7%/年。

“4. 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。”

回复：

(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及湖北金环新材料科技有限公司的进出口代理商，京汉股份及湖北金环新材料科技有限公司进出口业务通过该公司办理，京汉股份及湖北金环新材料科技有限公司向湖北化纤集团襄阳进出口有限公司支付进出口代理费。2017年3月15日，公司召开八届二十三次董事会议审议通过的日常关联交易事项中包括与湖北化纤集团襄阳进出口有限公司进出口代理费事项，并于2017年3月17日在巨潮资讯网进行披露，公告编号为2017—013。

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) 对湖北化纤集团襄阳进出口有限公司存在应付票据，主要系公司委托进出口公司代理采购原材料，公司支付进出口公司代理费，其中有 3,218 万元为公司通过进出口公司进行采购，收款人非进出口公司，公司将其视为关联方往来进行披露。

该等代理费交易已作为关联方交易，于 2017 年 3 月 15 日经京汉实业投资股份有限公司第八届董事会第二十三次会议审议通过，并于 2017 年 3 月 17 日在巨潮资讯网进行披露，公告编号为 2017—013。

(3) 京汉股份本期收到银行承兑汇票 198,918,301.73 元，其中期末余额 300,000.00 元；湖北金环新材料科技有限公司本期收到银行承兑汇票 301,688,959.65 元，其中期末余额 12,268,941.48 元，另有本期退票共计 50,000.00 元，本期累计发生 500,607,261.38 元，期末余额为 12,618,941.48 元。

(4) 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。

中审众环会计师事务所会计师的核查意见：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。

“5. 年报第 10 页显示，其他应收款期末余额较年初余额减少 57.91%，主要系冲减北京京汉邦信置业有限公司股东东方邦信置业有限公司减资款所致。年报第 134 页显示，其他应收款期末余额较年初余额减少 53.66%，主要是由于收回对东方邦信置业有限公司的退股权款项所致。请公司说明上述数据存在差异的原因、涉及相关事项的具体内容、发生时间、会计处理以及履行审议程序和信息披露义务的情况。”

回复：上述数据存在差异的原因主要系年报第 134 页中，其他应收款期末余额较年初余额减少 53.66%，计算依据为未扣除坏账准备的账面余额；年报第 10 页中，其他应收款期末余额较年初余额减少 57.91%，计算依据为扣除坏账准备后的账面净额。

该减资事项已于 2015 年 12 月 16 日在巨潮资讯网进行披露，公告编号为 2015-96。

“6. 年报中按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况显示，公司对重庆凤凰文化教育投资有限公司（以下简称“重庆凤凰”）存在应收款金额 62,814,998 元，系京汉置业控股子公司汉基置业向重庆凤凰提供借款 62,814,998.00 元，属于京汉置业在收购汉基置业 51% 股权时已存在的历史遗留问题，为了解决该问题及保障上市公司利益，交易各方在股权转让协议及其补充协议已明确约定了该笔借款的还款期限、借款利息及保障措施。请公司补充披露股权转让协议及补充协议约定的还款期限、借款利息及保障措施的具体内容，并说明相关款项是否已逾期以及重庆凤凰目前的还款能力。”

回复：重庆汉基伊达公司（以下简称“重庆汉基伊达”）与重庆凤凰公司（以下简称“重庆凤凰”）于 2016 年 5 月 20 日签署了债务转移协议书。2016 年 5 月 26 日，重庆凤凰与京汉置业签署了股权质押合同。上述协议中约定：

1、自债务转移协议签署之日起，重庆凤凰需在三年内偿还借款 62,814,998 元，按照借款实际占用天数计算，前两年按照年利率 5% 计算借款利息，从第三年起按照年利率 10% 计算借款利息，于重庆凤

凰归还借款本金时一并付清给重庆汉基伊达。

2、重庆凤凰同意以其在重庆市汉基伊达置业有限公司投资的49%股权及其派生的权益质押给京汉置业，同时以持有在重庆汉基伊达的全部股权收益优先偿还以上借款。

此款项截至2016年末尚未满一年，未逾期；目前重庆汉基伊达项目正在进行，重庆凤凰公司不存在预期无法偿付的风险。

“7. 年报第22页显示，报告期公司研发投入金额23,493,781.07元，上年金额为24,058,388.81元，研发投入资本化的金额均为0。年报第169页显示，管理费用中研发支出本期发生额为23,645,016.24元，上期发生额为0。请公司核实上述数据的准确性，并说明存在差异的原因，如存在错误的，请予以更正。”

回复：2016年研发投入金额为23,493,781.07元，管理费用中研发支出金额为23,645,016.24元，其中管理费用-研发支出包含研发投入金额23,493,781.07元，技术开发费151,235.17元。由于技术开发费为技术中心部门其他费用，不属于经过公司立项的针对产品研发的费用，故未列入研发投入。

2015年研发费用未在管理费用中列支，直接进入生产成本中，而2016年才在管理费用中设置研发支出科目，在管理费用中列支，故2015年管理费用研发支出发生额为0。

特此回复。

京汉实业投资股份有限公司

2017年5月17日