

光大嘉宝股份有限公司
实际盈利数与利润预测数差异情况
的专项审核报告

专项审核报告

众会字（2019）第 2053 号

光大嘉宝股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的光大嘉宝股份有限公司（以下简称“光大嘉宝”）编制的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理公司2018年度《实际盈利数与利润预测数差异情况报告》（以下简称“差异情况报告”）。

一、管理层的责任

光大嘉宝管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照中国证券监督管理委员会《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）的有关规定编制差异情况报告，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对嘉宝公司管理层编制的差异情况报告提出鉴证结论。

三、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号-历史财务信息审计和审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对差异情况报告是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括检查会计凭证、计算，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

四、鉴证结论

我们认为，光大嘉宝编制的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理公司2018年度《实际盈利数与利润预测数差异情况报告》，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的实际盈利数与利润预测数的差异情况。

五、报告使用限制

本报告仅供光大嘉宝按照《上市公司重大资产重组管理办法》的要求在2018年度报告中披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

(此页无正文)



众华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师  (项目合作)



中国注册会计师 



中国，上海

2019年4月8日

光大嘉宝股份有限公司
关于光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
和光大安石（北京）资产管理公司
2018 年度实际盈利数与利润预测数差异情况报告

一、股权收购基本情况

（一） 股权收购方案概述

根据光大嘉宝股份有限公司（原为上海嘉宝实业（集团）股份有限公司）（以下简称“光大嘉宝”或“公司”）与 EBA Investments (Advisory) Limited（中文名：光大安石投资（咨询）有限公司，以下简称“光大安石投资”）于 2016 年 11 月 2 日签订的《股权购买协议》，公司以支付现金的方式，收购光大安石投资持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“光大安石”）51%股权和光大安石（北京）资产管理公司（以下简称“安石资管”）51%的股权，股权转让总对价为人民币 1,543,878,681.00 元，其中购买光大安石 51% 股权的对价为人民币 1,542,608,322.00 元，安石资管 51% 股权的对价为人民币 1,270,359.00 元。

（二） 股权收购完成情况

公司根据《股权购买协议》于 2016 年 12 月 31 日之前将股权转让款总额的 51%，即人民币 787,378,127.31 元存入双方约定的共管银行账户，同时代扣代缴了此次股权转让涉及的税金人民币 148,690,558.14 元。光大安石与安石资管公司于 2016 年 11 月 21 日完成了工商变更登记。2017 年度，公司支付了剩余的全部股权转让款项。

二、业绩承诺情况

根据《股权购买协议》，光大安石投资承诺目标公司在 2016 会计年度、2017 会计年度、2018 会计年度（前述三个会计年度合称“业绩承诺期”）累计实现的归属于目标公司（光大安石和安石资管）所有者的净利润合计不低于 69,097.84 万元（“承诺净利润”），其中预计 2016 会计年度实现的净利润不低于 21,091.00 万元，2017 会计年度实现的净利润不低于 22,611.61 万元，2018 会计年度实现的净利润不低于 25,395.23 万元。

若在业绩承诺期届满后，目标公司在业绩承诺期内经审计累计实现的归属于目标公司所有者的净利润不足上述承诺净利润，则就标的资产对应的不足承诺净利润部分（即不足承诺净利润部分 51%），光大安石投资有义务将等额现金以符合适用法律的方式补偿予光大嘉宝。

在业绩承诺期内，若经资产评估机构评估，光大嘉宝存在因目标公司未能完成当年度的年度预估净利润或因本次股权转让交易相关的其他原因而导致发生商誉减值的，则光大安石投资应将金额相当于当期商誉减值额的现金以符合适用法律的方式补偿予光大嘉宝。

在任何情况下，光大安石投资向光大嘉宝进行的业绩承诺补偿金额和商誉减值补偿金额合计不应超过股权转让交易总对价的 55%。

三、业绩承诺实现情况

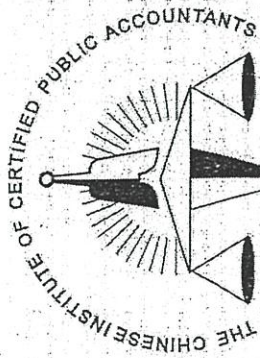
单位：万元

项目	2018 年承诺数	2018 年实际数	承诺完成率
光大安石	25,395.23	26,926.14	-
安石资管		-67.34	-
合计：		26,858.80	105.76%

四、结论

公司基于股权收购的光大安石、安石资管 2018 年度业绩承诺实现率为 105.76%。





中国注册会计师协会



姓名 Full name 陆士敏

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 2003-08-05

工作单位 Working unit 广东众华会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号码 Identity card no. 310110197306066901



陆士敏(31000030073), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2018) 93号。

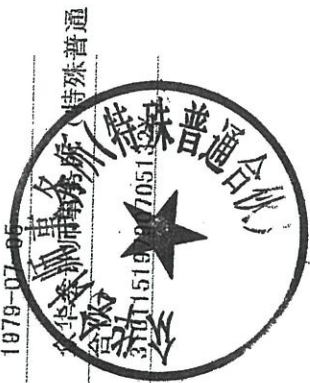
31000030073

年 / 月 / 日

证书编号: 31000030073
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 1896年 12月 31日
 Date of Issuance
 2015年6月换发



姓名: 奚晓茵
 Full name: 奚晓茵
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1979-07-05
 Date of birth: 1979-07-05
 工作单位: 上海市注册会计师协会
 Working unit: 上海市注册会计师协会
 身份证号码: 310115197907051322
 Identity card No.: 310115197907051322



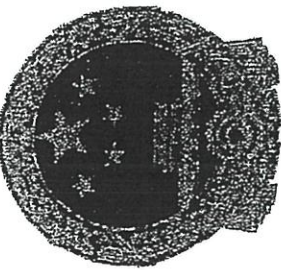
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年
 This certificate is valid for another year after
 (this renewal).



奚晓茵(310000030098)
 您已通过2018年年检
 上海市注册会计师协会
 2018年04月30日

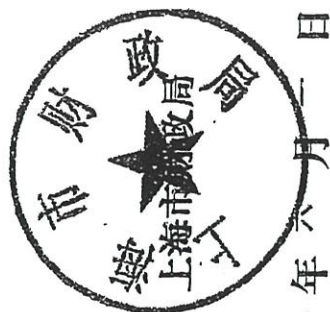
证书编号: 310000030098
 No. of Certificate: 310000030098
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 上海市注册会计师协会
 发证日期: 2008 年 03 月 26 日
 Date of Issuance: 2008 / 03 / 26



证书序号: 0001311

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月二日

会计师事务所 执业证书

名称: 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 孙勇

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区城隍庙路631号5幢1088室



组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000003

批准执业文号: 沪财会[98]153号(转制批文 沪财会(2013)68号)

批准执业日期: 1998年12月23日(转制日期 2013年11月20日)

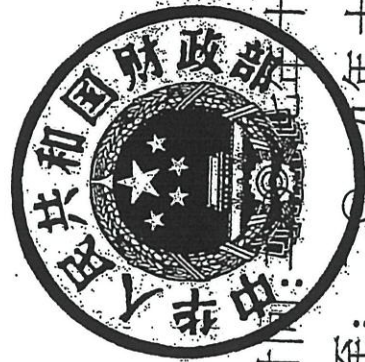
中华人民共和国财政部制

证书序号: 000421

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
众华会计师事务所(普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 孙永海



证书号: 35

发证时间: 二〇一〇年十二月十六日

证书有效期至: 二〇一〇年十二月十六日

104



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310114084119251J

证照编号 14000000201803130261

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢#088室

执行事务合伙人 孙勇, 陆士敏

成立日期 2013年12月2日

合伙期限 2013年12月2日至2043年12月1日

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告, 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2018年03月13日