

北方国际合作股份有限公司
关于重大资产重组深圳华特容器股份
有限公司相关土地使用权减值测试报告的
专项审核报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

关于重大资产重组深圳华特容器股份有限公司相关土地使用权减
值测试报告的专项审核报告

关于重大资产重组深圳华特容器股份有限公司相关土地使用权减 1-6
值测试报告

北方国际合作股份有限公司关于重大资产重组 深圳华特容器股份有限公司相关土地使用权减值测试报告的 专项审核报告

致同专字（2018）第 110ZA5523 号

北方国际合作股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的北方国际合作股份有限公司（以下简称“北方国际”）编制的《关于重大资产重组深圳华特容器股份有限公司相关土地使用权减值测试报告》（以下简称“减值测试报告”）。

一、管理层的责任

按照减值测试报告“三、本报告的编制基础”所述的编制基础编制减值测试报告，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北方国际管理层的责任。这种责任包括设计与执行与维护与编制减值测试报告有关的内部控制，采用适当的编制基础，并作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上对北方国际管理层编制的减值测试报告发表审核意见。

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》的规定计划和实施审核工作。该准则要求我们遵守职业道德守则，计划和实施审核工作以对减值测试报告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，我们实施了了解减值测试的过程和依据、核查会计记录、询问评估机构、重新计算相关项目金额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。

三、审核结论

我们认为，北方国际管理层编制的减值测试报告已经按照“三、本报告的编制基础”所述的编制基础编制，在所有重大方面公允反映了注入资产减值测试的结论。

四、其他事项

本报告仅供北方国际披露 2016 年重大资产重组深圳华特容器股份有限公司相关土地使用权减值测试报告时使用，不得用作任何其他用途。



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一八年二月十二日



北方国际合作股份有限公司关于重大资产重组 深圳华特容器股份有限公司相关土地使用权 减值测试报告

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127号）有关规定，北方国际合作股份有限公司（以下简称“本公司”）关于重大资产重组注入的深圳华特容器股份有限公司（以下简称“深圳华特”）土地使用权截至2016年12月31日止的减值测试情况说明如下：

一、重大资产重组基本情况

根据2016年6月27日召开的2016年第六届董事会第十九次会议决议，并经中国证券监督管理委员会核发《关于核准北方国际合作股份有限公司向北方工业科技有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]2844号）核准，本公司于2016年度进行了重大资产重组。

（一）重大资产重组方案概述

1、发行股份及支付现金购买资产

本公司向北方工业科技有限公司（以下简称“北方科技”）、江苏悦达集团有限公司（以下简称“江苏悦达”）、天津中辰番茄制品有限公司（以下简称“天津中辰”）3家交易对方采取发行股份及支付现金方式，购买5家标的公司股权；其中向江苏悦达、天津中辰仅支付股份对价，向北方科技支付股份对价和现金对价。5家标的公司股权分别为中国北方车辆有限公司（以下简称“北方车辆”）100.00%股权、北方万邦物流有限公司（以下简称“北方物流”）51.00%股权、广州北方机电发展有限公司（以下简称“北方机电”）51.00%股权、广州北方新能源技术有限公司（以下简称“北方新能源”）51.00%股权、深圳华特99.00%股份。根据北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业评估”）出具的并经国务院国资委备案的标的资产评估报告，以2015年9月30日为评估基准日，上述标的资产的评估值为164,557.09万元，标的资产的交易作价为164,557.09万元。

2、募集配套资金

本次交易采用询价方式向不超过10名特定投资者非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额为19,500.00万元，不超过本次拟购买资产交易价格的100.00%，其中6,000.00万元用于深圳华特生产基地土地厂房购置项目，13,500.00万元用于支付现金对价。最终确定的发行对象为易方达资产管理有限公司、西藏泓涵股权投资管理有限公司、北信瑞丰基金管理有限公司、九泰基金管理有限公司，发行价格为25.20元/股，新增股份数量7,738,095股，募集资金总额为194,999,994.00元。

（二）本次重大资产重组相关事项实施情况

1、标的资产的过户情况

根据本次重组方案，本公司拟购买的标的资产为交易对方持有的北方车辆100%股权、北方物流51%股权、北方机电51%股权、北方新能源51%股权、深圳华特99%股份。根据工商主管部门核发的《准予变更登记（备案）通知书》、《变更（备案）通知书》、工商登记基本信息查询单、投资者变更通知书等工商变更登记或备案文件，以及标的公司最新的公司章程、营业执照等文件材料，交易对方持有的标的资产已过户至本公司名下，标的公司已完成相应的工商变更登记或备案手续，本公司已合法持有标的资产。

2、股份发行登记及上市情况

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同验字（2016）第 110ZA0684号《验资报告》，北方国际已收到新增注册资本人民币93,707,869元，变更后的注册资本为人民币505,265,512元。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司于2016年12月12日出具的《股份登记申请受理确认书》和《证券持有人名册》，确认本次重组的相关新股登记到账后将正式列入上市公司的股东名册。本公司本次向交易对方非公开发行的新股数量为93,707,869股，发行完成后北方国际的股份数量为505,265,512股。根据《北方国际合作股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况之新增股份变动报告及上市公告书》，上述非公开发行93,707,869股A股股份的上市日期为2016年12月19日。

3、配套募集资金的认缴情况

本公司与中信建投证券股份有限公司于2016年12月7日向最终确定的全体认

购对象发出了《北方国际合作股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之非公开发行股票缴款通知》（以下简称“《缴款通知》”），要求全体认购对象根据《缴款通知》向指定账户足额缴纳认购款。根据致同出具的《北方国际合作股份有限公司验资报告》（致同验字(2016)第110ZA0699号），截至2016年12月12日，本公司共计募集资金194,999,994元，扣除承销费用9,600,000元后，本公司实际募集资金净额为185,399,994元，其中股本7,738,095元，资本公积177,661,899元。

4、募集资金新增股份登记情况

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司于2016年12月21日出具的《股份登记申请受理确认书》和《证券持有人名册》，确认本次募集配套资金的相关新股登记到账后将正式列入上市公司的股东名册。本公司本次募集配套资金非公开发行的新股数量为7,738,095股，发行完成后北方国际的股份数量为513,003,607股。

二、标的资产评估及承诺情况

（一）本次交易标的资产深圳华特相关土地使用权评估情况

本次交易中，天健兴业评估以2015年9月30日为评估基准日对深圳华特整体资产进行了评估，并出具了“天兴评报字[2016]第0015-5号”评估报告。天健兴业评估根据评估对象特点及评估准则要求，对于深圳地块采用市场比较法进行评估，对于上海地块采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。根据资产评估报告，以2015年9月30日为评估基准日，深圳华特相关土地使用权评估价值为5,569.47万元。具体见下表：

金额单位：人民币万元

宗地名称	面积	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
福永镇重庆路深圳华特厂区用地	16,553.90	596.21	407.34	3,542.50	3,542.50
上海市南汇区新场镇新瀚路33号	25,821.30	1,549.28	1,345.43	2,026.97	2,026.97
合计	42,375.20	2,145.48	1,752.77	5,569.47	5,569.47

（二）深圳华特相关土地使用权减值测试及补偿条款具体情况

本次交易中，深圳华特采用资产基础法评估结果作为定价基础，其中无形资产中的专利技术采用收益法进行评估，土地使用权采用市场法进行评估。本公司就本次交易中采用收益法、市场法评估的深圳华特无形资产补偿方案，与交易对方北方科技签订了《盈利预测补偿协议》，深圳华特相关土地使用权减值测试及补偿条款约定如下：

对于采用市场法评估的土地使用权，补偿期间为本次交易实施完毕后连续三个会计年度，即2016年、2017年、2018年。上市公司应在补偿期间内每个会计年度结束时，聘请具有证券从业资格的中介机构对土地使用权进行减值测试，并出具专项审核意见。若土地使用权发生减值，则北方科技应当参照协议约定向上市公司进行股份补偿，补偿公式如下：

当期需补偿金额=土地使用权期末减值额×89.05%－补偿期限内累积已补偿金额；

当期需补偿股份数量=当期需补偿金额÷每股发行价格；

北方科技因土地使用权减值而需补偿的金额不超过土地使用权交易作价。

三、本报告编制基础

本公司根据《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127号）的规定，以及本公司与交易对手方签订的《购买资产协议》、《盈利预测补偿协议》及其补充协议的约定编制。

同时，本公司对深圳华特土地使用权截至2016年12月31日止的减值测试的依据是天健兴业评估出具的《深圳华特容器股份有限公司土地使用权公允价值资产评估报告》（天兴评报字[2017]第1483号）。

四、深圳华特相关土地使用权减值测试评估情况

（一）本次评估的背景及目的

根据本公司在《北方国际合作股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中的相关承诺，对于采用市场法评估的深圳华特的土地使用权，需要在交易实施完毕后连续三个会计年度2016年、2017年、2018年对

土地使用权进行减值测试。因此需要对涉及到的深圳华特的土地使用权在2016年12月31日的公允价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

（二）深圳华特相关土地使用权减值测试评估情况

本公司于2017年委托天健兴业评估对以2016年12月31日为基准日的深圳华特相关土地使用权进行了评估，并出具了“天兴评报字[2017]第 1483 号”评估报告。本次评估对于深圳地块采用市场比较法进行评估，对于上海地块采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。根据资产评估报告，截至2016年12月31日，深圳华特相关土地使用权评估结果为6,208.56万元，增值额4,510.87万元，增值率为265.71%。具体见下表：

金额单位：人民币万元

宗地名称	面积	账面价值		评估价值	增值率%
		原值	净值		
福永镇重庆路深圳华特厂区用地	16,553.90	596.21	393.03	3,817.51	871.29
上海市南汇区新场镇新瀚路 33 号	25,821.30	1,549.28	1,304.66	2,391.05	83.27
合计	42,375.20	2,145.48	1,697.69	6,208.56	265.71

（三）本次减值测试过程中，本公司已向天健兴业评估履行了以下工作：

1、已充分告知天健兴业评估本次评估的背景、目的等必要信息。

2、谨慎要求天健兴业评估，在不违反其专业标准的前提下，为了保证本次评估结果和原收购时点出具的《资产评估报告》的结果可比，需要确保评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致。

3、对于以上若存在不确定性或不能确认的事项，需要及时告知天健兴业评估并在其评估报告中充分披露。

4、比对置入日评估报告与本次评估报告中披露的评估假设、评估参数等是否存在重大不一致。

五、测试结论

根据天健兴业评估于本公司重大资产重组评估基准日2015年9月30日的评估结果，深圳华特相关土地使用权评估价值为5,569.47万元；本次减值测试评估价值为6,208.56万元。经测试，截至2016年12月31日止，深圳华特土地使用权不存在减值迹象。

北方国际合作股份有限公司董事会

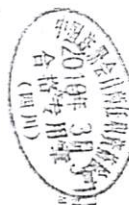
二〇一八年二月十二日



姓名 郑建利
 Sex 男
 Date of birth 1974-08-10
 Working unit 中审国际会计师事务所有限公司
 Identity card No. 410323740810051

注册号: 1100019800016
 No. of Certificate
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 批准日期: 二〇〇二年十一月十八日
 Date of issuance

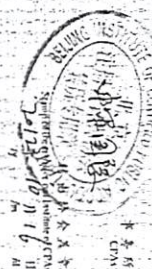
年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书自检验合格之日起有效, 有效期一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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

同意调入
 Agree to be transferred in

同意调入
 Agree to be transferred in

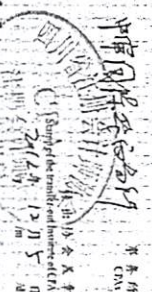


中审国际会计师事务所有限公司
 Stamp of the transferee in business of CPA
 2012年10月16日

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

同意调入
 Agree to be transferred in

同意调入
 Agree to be transferred in



致国成利方所
 Stamp of the transferee in business of CPA
 2012年12月5日

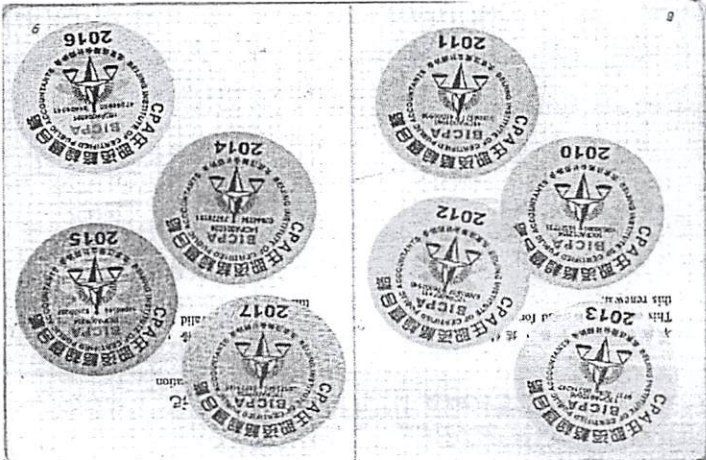
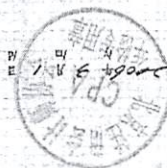
姓名 冯杰
性别 男
出生日期 1966-01-18
工作单位 北京华通盛会计师事务所
Working unit
身份证号码 340503196601180230
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: H0000892813
注册注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 2003年10月31日
Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA
同意转出
Agree the holder to be transferred from
同意转入
Agree the holder to be transferred to

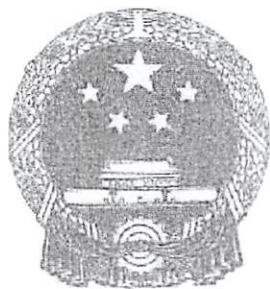


NOTES
1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory 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.
5. The CPA shall not use this certificate for any other purpose.

一、注册会计师执业时，必要时须向委托人出示本证书。
二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书交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，办理补发手续。

注意事项





此件仅用于出
具报告专用。

营业执照

(副本) (20-4)

统一社会信用代码 91110105592343655N

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

执行事务合伙人 徐华

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

经营范围 审计企业会计报表, 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。(下期出资时间为2019年12月31日。企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 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; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017 年 11 月 30 日

证书序号: NO. 019877

此件仅用于业务
报告专用。

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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 徐华

办公场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010156

注册资本(出资额): 5000万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0130号

批准设立日期: 2011-12-13

发证机关

北京市财政局

二〇一二年三月四日

中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报
告专用，复印无
效。



证书序号:000487

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

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：徐华

证书号：11

发证时间：二〇一八年四月

证书有效期至：二〇二〇年四月

