

资产减值测试审核报告

合肥工投工业科技发展有限公司

容诚专字[2020]230Z1201 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



容诚专字[2020]230Z1201 号

资产减值测试审核报告

合肥城建发展股份有限公司全体股东：

我们接受委托对后附的合肥城建发展股份有限公司（以下简称合肥城建）管理层编制的《合肥城建发展股份有限公司关于重大资产重组相关资产减值测试报告》（以下简称减值测试报告）进行了专项审核。

一、 管理层对减值测试报告的责任

合肥城建管理层的责任是按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定、《合肥城建发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》、合肥城建与合肥市工业投资控股有限公司签署的《附生效条件的发行股份购买资产协议之补充协议》有关规定编制减值测试报告，并保证其内容真实、准确、完整，以及不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上对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》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，我们实施了询问、检查、重新计算等我们认为必要的审核程序，选择的程序取决于我们的职业判断。我们相信，我们的审核工作作为发表审核意见提供了合理的基础。

三、 审核意见

我们认为上述减值测试报告在所有重大方面已按照《上市公司重大资产重组

管理办法》、《合肥城建发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》和合肥城建与合肥市工业投资控股有限公司签署的《附生效条件的发行股份购买资产协议之补充协议》有关规定编制。

四、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供合肥城建披露减值测试报告使用，不得用作任何其他目的。

(本页无正文，为合肥城建发展股份有限公司容诚专字[2020]230Z1201 号

资产减值测试审核报告之签章页)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2020 年 4 月 27 日

合肥城建发展股份有限公司

关于重大资产重组相关资产减值测试报告

一、合肥城建发展股份有限公司重大资产重组基本情况

合肥城建发展股份有限公司（以下简称合肥城建或本公司）于 2019 年 6 月 24 日召开第六届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》，2019 年 11 月 1 日，中国证监会出具证监许可[2019]2141 号《关于核准合肥城建发展股份有限公司向合肥市工业投资控股有限公司发行股份购买资产并配套募集资金的批复》同意合肥城建本次重大资产重组事宜，核准合肥城建向合肥市工业投资控股有限公司（以下简称工业控股）发行 180,144,103 股股份购买相关资产并核准合肥城建非公开发行股份募集配套资金不超过 100,000 万元。

（一）发行情况

合肥城建拟通过发行 180,144,103 股，向工业控股购买其持有合肥工投工业科技发展有限公司（以下简称工业科技或标的公司）100%股权。本次交易完成后，工业科技将成为本公司全资子公司。

合肥城建拟向不超过 10 名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金。2020 年 4 月 13 日，合肥城建第六届董事会第五十次会议和第六届监事会第三十二次会议调整该募集配套资金方案，本次募集配套资金拟向不超过 35 名（含 35 名）的特定投资者定向发行。本次募集配套资金总额不超过 100,000 万元，且不超过拟购买资产交易价格的 100%，且发行股份数不超过本次交易前本公司总股本的 20%。

本次交易发行股份购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。募集配套资金的最终发行数量将以中国证监会核准的发行数量为准，发行数量变化不影响发行股份购买资产行为的实施。

（二）本次交易方案概述

本次交易方案包括两部分：1、发行股份购买资产；2、募集配套资金。

1、发行股份购买资产

合肥城建拟通过发行 180,144,103 股，向工业控股购买其持有工业科技 100% 股权。本次交易完成后，工业科技将成为合肥城建全资子公司。

（1）发行股份价格

本次交易发行股份购买资产的定价基准日为合肥城建审议本次交易相关事项的第六届董事会第三十五次会议决议公告日。经交易各方友好协商，本次发行股份购买资产的股票发行价格为定价基准日前 60 个交易日公司股票均价，即 11.51 元/股。

2019 年 4 月 18 日，合肥城建 2018 年年度股东大会审议通过了 2018 年年度权益分派方案，以公司现有总股本 320,100,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，派 1.00 元人民币现金，同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。上述权益分派方案除权除息日 2019 年 5 月 14 日，因此本次发行股份价格由 11.51 元/股调整为 7.14 元/股。

（2）交易作价

根据安徽中联国信资产评估有限责任公司（以下简称中联国信）出具并经合肥市国资委备案的《资产评估报告》（皖中联国信评报字(2019)第 195 号），截至 2018 年 12 月 31 日，标的资产评估值为 154,290.59 万元。

本次交易前，经交易双方友好协商，将标的公司拥有的部分公租房相关资产及负债无偿划转至交易对方，截至 2018 年 12 月 31 日，无偿划转的公租房相关资产及负债经审计账面净值为 13,425.91 万元；根据税法及相关条例规定，上述无偿划转公租房相关资产及负债计缴增值税预计金额为 921.78 万元。此外，2019 年 6 月 10 日，标的公司唯一股东工业控股决定以截至 2018 年 12 月 31 日为基准日对工业科技进行分红 11,320.00 万元。

根据交易双方签署的《发行股份购买资产协议》与《发行股份购买资产协议之补充协议》，交易双方经协商同意，本次标的资产的交易价格以经合肥市国资

委备案的评估值为基础,扣除无偿划转公租房账面净值和增值税费金额以及分红金额后确定为 128,622.89 万元,由合肥城建以发行股份的方式支付本次重组的全部交易对价。

若无偿划转公租房产生的增值税超过预计金额 921.78 万元,则差额由工业控股向合肥城建现金补足,本次交易拟购买资产的价格不因此而作任何调整,若未超过则由合肥城建享有。

2、募集配套资金

根据中国证监会于 2020 年 2 月 14 日发布的修订后的《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》及《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求（修订版）》等规定,公司拟对重组方案中发行股份募集配套资金的部分内容予以调整。具体如下:

募集配套资金方案	调整前	调整后
发行对象数量	本次募集配套资金拟向不超过 10 名(含 10 名)的特定投资者定向发行。特定投资者包括符合法律法规规定的境内产业投资者、证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、自然人投资者以及其他合法投资者等	本次募集配套资金拟向不超过 35 名(含 35 名)的特定投资者定向发行。特定投资者包括符合法律法规规定的境内产业投资者、证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、自然人投资者以及其他合法投资者等
定价依据	本次配套融资发行股份采取询价发行方式,定价基准日为发行期首日。根据《上市公司证券发行管理办法》的有关规定,此次配套融资发行股份的发行价格为不低于定价基准日前二十个交易日股票均价的 90%	本次配套融资发行股份采取询价发行方式,定价基准日为发行期首日。根据《上市公司证券发行管理办法》的有关规定,此次配套融资发行股份的发行价格为不低于定价基准日前二十个交易日股票均价的 80%
发行数量	发行股份数量不超过本次交易前公司总股本的 20%	发行股份数量不超过本次交易前公司总股本的 30%
锁定期安排	本次募集配套资金采用询价方式发行,发行对象认购的股份自发行结束并上市之日起 12 个月内不得转让	本次募集配套资金采用询价方式发行,发行对象认购的股份自发行结束并上市之日起 6 个月内不得转让

公司已于 2020 年 4 月 13 日召开第六届董事会第五十次会议和第六届监事

会第三十二次会议，审议通过了《关于调整公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》。本次发行股份募集配套资金方案调整尚需提交公司股东大会审议。

根据中国证监会于 2020 年 2 月 14 日发布的最新规定，本次募集配套资金方案调整无需重新提交中国证监会核准。

二、发行股份购买资产相关协议关于补偿安排的约定

由于本次交易的标的资产及部分资产采用了市场法进行评估，根据交易双方签署的《附生效条件的发行股份购买资产协议之补充协议》有关约定，甲乙双方（甲方为合肥城建，乙方为工业控股）同意，甲方在本次交易实施完毕后三年内每一会计年度结束后对上述相关资产进行减值测试，如根据减值测试结果上述相关资产存在减值额的，乙方将依据减值测试结果，以本次交易获得的甲方股份对甲方进行股份补偿，不足的部分以现金方式进行补偿。具体补偿安排如下：

1、根据中联合国信出具的皖中联合国信评报字(2019)第 195 号《合肥城建发展股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的合肥工投工业科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》，标的公司 100%股权的最终评估价值中使用市场法进行评估的资产情况如下：

单位：万元

资产类别	内容	账面价值	评估价值	评估增值	增值率（%）
存货-开发产品	厂房建筑物	56,241.12	59,152.82	2,911.70	5.18
投资性房地产-厂房	厂房建筑物	63,198.57	67,577.31	4,378.74	6.93
合计		119,439.69	126,730.13	7,290.44	6.10

2、补偿期间

本次交易实施完毕后三年（含实施当年），即 2019 年至 2021 年；若本次交易未能在 2019 年 12 月 31 日前（含）实施完毕，则补偿期间将相应顺延。

3、期末减值测试

补偿期各期末，甲方将聘请具有证券、期货业务资格的会计师事务所对上述涉及采用市场法进行评估的资产进行减值测试，并出具《减值测试报告》。

4、补偿方案及实施

若补偿期内某一期期末《减值测试报告》显示上述涉及采用市场法进行评估的资产合计评估值（如补偿期间某项资产已处置，则后续按处置取得的价款计算其评估值）低于其在本次交易中合计评估值，则乙方应就上述资产期末减值额对甲方予以股份或现金方式补偿，补偿上限为本次标的资产的交易对价。乙方应当优先以通过本次交易获得的甲方股份补偿甲方，不足部分以现金方式补偿。

当期应补偿金额=当期期末减值额-累计已补偿金额，其中：当期期末减值额=本次交易中合计评估值-上述市场法评估资产当期期末合计评估值

当期应补偿的股份数量=当期应补偿金额/本次发行股份的发行价格

如果甲方在盈利补偿期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则上述股份补偿数量进行相应调整。

乙方在补偿期间内应逐年对甲方进行补偿，各年计算的应补偿股份或现金数小于或等于 0 时，按 0 计算，即已经补偿的现金或股份不冲回。

在补偿期间内，乙方应向甲方补偿股份的，则在甲方每一年度的年度报告披露之日起 60 日内，由甲方董事会根据本协议约定确定乙方当年应补偿的股份数量，发出召开审议上述股份回购及后续注销事宜的股东大会会议通知。如甲方股东大会通过了上述股份回购及后续注销事宜的议案，甲方应在股东大会结束后 30 日内向乙方发出书面通知。乙方在收到甲方发出的书面通知且获得国有资产监督管理部门批准后 30 日内，配合甲方完成以总价 1.00 元的价格定向回购并注销当期应补偿股份的具体手续。

乙方本次交易中取得的股份不足以补偿按照上述方式计算出的补偿金额的，差额部分由乙方以现金补偿。现金补偿金额=不足补偿股份数量×本次发行股份的发行价格。乙方需在收到甲方要求支付现金补偿的书面通知后 10 日内将所需补偿的现金支付至甲方指定银行账户。

三、本报告编制依据

《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）

及其相关规定；本公司与工业控股签署的发行股份购买资产的相关协议。

四、减值测试评估过程

1. 合肥城建已聘请中联合国信对工业科技开发产品、投资性房地产截止 2019 年 12 月 31 日的价值进行了估值，并由其于 2020 年 4 月 27 日出具了皖中联合国信评报字(2020)第 136 号《合肥工投工业科技发展有限公司开发产品、投资性房地产减值测试项目资产评估报告》，该评估报告所载 2019 年 12 月 31 日工业科技开发产品、投资性房地产的评估价值为 129,675.84 万元，评估增值 2,945.71 万元，增值率 2.32%。

2. 本次减值测试过程中，本公司已向中联合国信履行了以下程序：

(1) 已充分告知中联合国信本次评估的背景、目的等必要信息。

(2) 谨慎要求中联合国信，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出具的皖中联合国信评报字(2019)第 195 号《合肥城建发展股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的合肥工投工业科技发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》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，需要及时告知并在其评估报告中充分披露。

(4) 比对两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。

(5) 根据两次评估结果计算是否发生减值。

五、测试结论

对工业科技的开发产品、投资性房地产采用市场法评估在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的本次评估价值为 129,675.84 万元，没有发生减值。

合肥城建发展股份有限公司

2020 年 4 月 27 日