关于天津广宇发展股份有限公司重大资产重组

标的资产盈利补偿期限届满减值测试情况说明的

专项审核报告（鲁能亘富部分）

瑞华核字[2020]01420010号

目　录

1、　专项审核报告…… 1

2、　标的资产减值测试情况说明…… 3

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

瑞华会计师事务所
RUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 10 层
Postal Address:10/F,West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7,NO.8,Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码（Post Code）：100077
电话（Tel）：+86(10)88095588　传真（Fax）：+86(10)88091199

关于天津广宇发展股份有限公司重大资产重组标的资产盈利补偿期限届满减值测试情况说明的专项审核报告（鲁能亘富部分）

瑞华核字[2020]01420010 号

山东鲁能亘富开发有限公司：

我们接受委托，对后附的山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称“贵公司”）编制的《天津广宇发展股份有限公司重大资产重组标的资产盈利补偿期限届满减值测试情况说明（鲁能亘富部分）》（以下简称“减值测试说明”）进行了专项审核。

按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定和《盈利预测补偿协议》的约定编制减值测试说明，并保证其真实性、完整性和准确性，提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据，是贵公司管理层的责任。我们的责任是在执行审核工作的基础上，对减值测试说明发表审核意见。

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，计划和执行审核工作以对减值测试说明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，我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述《天津广宇发展股份有限公司重大资产重组标的资产盈利补偿期限届满减值测试情况说明（鲁能亘富部分）》在所有重大方面按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定和《盈利预测补偿协议》的约定编制。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本报告仅供贵公司实施以2019年12月31日为基准日的重大资产重组标的资产盈利补偿期限届满减值测试之目的使用，不得用作任何其他目的。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

杨殿峰

中国·北京　　中国注册会计师：

张旭东

2020年4月28日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天津广宇发展股份有限公司重大资产重组
标的资产盈利补偿期限届满减值测试情况说明
（鲁能亘富部分）

按照中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》、天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”）与鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）、乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司（以下简称“世纪恒美”）（以下合称“交易对方”）签订的《发行股份购买资产协议》及其补充协议、《盈利预测补偿协议》及其补充协议有关规定和要求，山东鲁能亘富开发有限公司编制了本说明。

一、公司简介

山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于2000年10月27日。本公司注册地址在山东省济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体1-901；法定代表人郭广森。公司最初由山东鲁能拓展置业有限公司、深圳亘富投资有限公司、山东鲁能控股集团公司、山东鲁能燃料集团有限公司、山东鲁能发展集团有限公司和山东鲁能物业公司共同投资设立。经过历次股权调整及资产重组，于2017年变更为广宇发展的二级子公司。截至2019年12月31日，注册资本为155,000.00万元，广宇发展对本公司持股比例为100.00%。本公司企业法人统一社会信用代码注册号为9137000072541186XX。

本公司注册登记的经营范围包括房地产开发，物业管理，房屋及场地租赁；货物仓储（不含危险化学品）、装卸服务；机械、电子设备、钢材、木材、五金交电化工（不含危险化学品）、汽车（不含小轿车）及配件销售；装饰装修；商品信息咨询（不含中介服务）；纺织、服装及日用品，文化体育用品、珠宝首饰、工艺美术品及收藏品（不含文物），照相器材、家用电器及电子产品、五金家具及室内装修材料、花卉的批发零售；电器及日用品修理；首饰清洗；摄影彩扩，票务代理，柜台及设施出租；会议会展服务；酒店管理，住宿、餐饮服务；洗衣保洁服务，游泳场服务，健身房服务，棋牌、桌球；美容、美发、桑拿；销售预包装食品；零售卷烟；停车场服务；打字、复印；体育运动项目经营等。

本公司的母公司为广宇发展，本公司的最终控制方为国家电网有限公司。

二、重大资产重组方案及审批核准、实施情况

1、重大资产重组方案简介

本次重大资产重组的交易对方分别为鲁能集团和世纪恒美。根据公司经营规划，广宇发展向鲁能集团发行股份购买其持有的重庆鲁能开发（集团）有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（以下简称“重庆鲁能”）34.5%的股份、宜宾鲁能开发（集团）有限公司（以下简称“宜宾鲁能”）65%的股份、北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称“顺义新城”）100%的股份以及本公司 100%的股份，向世纪恒美发行股份，购买其持有的重庆鲁能英大置业有限公司（以下简称“重庆鲁能英大”）30%的股份。

2、本次重大资产重组相关事项的审批核准程序

2016 年 7 月 5 日，广宇发展召开第八届董事会第三十六次会议，审议通过了本次交易预案及相关议案，并同意与交易对方签署相关协议；

2016 年 10 月 11 日，本次交易标的公司重庆鲁能、宜宾鲁能、顺义新城和本公司评估报告获得国务院国资委评估备案；

2016 年 11 月 22 日，国务院国资委批准本次方案；

2016 年 12 月 1 日，广宇发展召开 2016 年第五次临时股东大会，审议通过了本次交易方案及相关议案，并批准豁免鲁能集团的要约收购义务；

2017 年 7 月 30 日，广宇发展召开第九届董事会第十三次会议，审议通过了取消本次交易方案中有关募集配套资金的议案；

2017 年 8 月 24 日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会 2017 年第 49 次工作会议审核，广宇发展发行股份购买资产暨关联交易的重大资产重组事项获中国证监会无条件审核通过；

2017 年 9 月 20 日，中国证监会出具《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产批复》（证监许可[2017]1712 号），核准公司本次交易方案，该批复自下发之日起 12 个月内有效。

3、本次重大资产重组相关事项实施情况

根据本次交易方案，本次重组交易购买资产包括重庆鲁能 34.50%的股权、宜宾鲁能 65.00%的股权、顺义新城 100.00%的股权、重庆鲁能英大 30.00%的股权以及本公司 100.00%的股权。本次重组交易各当事方按合同约定和证监许可[2017]1712 号等文件规定，办理了以上标的资产的交割手续。截至 2017 年 9 月 29 日，重庆鲁能、宜宾鲁能、顺义新城、重庆鲁能英大以及本公司就本次重组交易相关的工商变更登记手续已办理完毕。

2017 年 10 月 16 日，广宇发展就本次重组交易向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交了股份增发登记材料。本次增发股份已于该批股份上市日（2017 年 10 月 30 日）的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。本次增发股份性质为限售流通股。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、相关业绩承诺事项

1、业绩承诺情况

根据《盈利预测补偿协议》约定，交易对方对上市公司的利润补偿期间为2017、2018 和 2019 年度。与本次盈利预测补偿相关的资产范围包括为各标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估作价的资产。2017、2018 和 2019 年度，各标的资产累计盈利预测总额为 378,173.54 万元（利润补偿期间内经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润，下同），其中鲁能集团承诺部分 365,393.82 万元，世纪恒美承诺部分 12,779.72 万元。有关情况如下：

序号	标的资产	盈利预测金额	备注
一	**鲁能集团承诺部分**		
1	重庆鲁能 34.5%股权	44,369.48	
2	宜宾鲁能 65%股权	43,741.38	
3	鲁能亘富 100%股权	152,064.20	
4	顺义新城 100%股权	125,218.76	
	小 计	365,393.82	
二	**世纪恒美承诺部分**		
1	重庆鲁能英大 30%股权	12,779.72	
	小 计	12,779.72	
	合 计	378,173.54	

2、实际盈利的确定

根据《盈利预测补偿协议》约定，广宇发展于利润补偿期间内的每个会计年度结束后 4 个月内，聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期间各年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润出具专项审计报告。标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期间各年度的实际净利润数，以专项审计报告确定的经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润数值为准，并在利润补偿期间内每年的年度报告中单独披露标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产实现的实际净利润数与承诺的同期净利润数的差异情况。

各标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期间的实际净利润数总额，以经具有证券业务资格的会计师事务所审计并出具的专项审计报告中标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产于利润补偿期间实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

润合计数为准。

3、补偿的方式

对于每一标的公司，交易对方在利润补偿期间最后一年专项审计报告出具日后 10 个工作日内，依照下述公式分别计算出应予补偿的股份（以下简称“盈利承诺应补偿股份”）数量，该应补偿股份由广宇发展以总价人民币一元的价格进行回购并予以注销，应补偿股份数的计算公式如下：

盈利承诺应补偿股份数＝（利润补偿期间承诺净利润数总额－利润补偿期间实际净利润数总额）×交易对方本次发行中通过标的资产认购的股份总数÷利润补偿期间承诺净利润数总额。

如果利润补偿期间内广宇发展以转增或送股方式进行分配而导致交易对方持有的广宇发展股份数发生变化，则广宇发展回购股份的数量应调整为：按上述公式计算的应补偿股份数×（1+转增或送股比例）。

此外，在补偿期限届满之后的 4 个月内，广宇发展对每一标的资产分别进行减值测试，如：期末减值额>该项资产盈利承诺已补偿股份总数×本次交易每股发行价格，则交易对方需另行补偿股份（以下简称“减值测试应补偿股份”），该应补偿股份由广宇发展以总价人民币一元的价格进行回购并予以注销，应补偿股份数的计算公式如下：

减值测试应补偿股份数＝期末减值额÷本次交易每股发行价格－盈利承诺已补偿股份数。交易对方应以股份另行补偿。

如果利润补偿期间内广宇发展实施转增或送股方式进行分配的，则“每股发行价格”及“减值测试应补偿股份数”进行相应调整。

前述减值额为标的资产的交易作价减去补偿期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

应补偿股份的总数（盈利承诺应补偿股份数与减值测试应补偿股份数之和）不超过本次发行股份购买资产中交易对方通过标的资产取得的新股总数。

四、本说明编制依据

1、中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》；

2、交易双方签订的《发行股份购买资产协议》及其补充协议、《盈利预测补偿协议》及其补充协议；

3、各标的公司以 2019 年 12 月 31 日为基准日的净资产评估报告；

4、公司经营计划和发展规划；

5、国家关于房地产行业的产业政策；

6、其他有关规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

五、减值测试过程

1、作为本次减值测试对象的重大资产重组标的资产，其成立的假设条件为：保持重组基准日 2016 年 4 月 30 日股权结构不变，延续至盈利补偿期限届满日 2019 年 12 月 31 日，即将 2019 年 12 月 31 日公司实际股权结构按重组基准日 2016 年 4 月 30 日当时的股权结构进行还原。

2、根据北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“中企华”）出具的中企华评报字（2016）第 1196-03 号评估报告，截至重组基准日 2016 年 4 月 30 日，本公司净资产评估值为 393,043.97 万元（归属于母公司所有者的股东权益，下同），对应标的资产评估值为 393,043.97 万元。

3、根据中企华出具的中企华评报字（2020）第 3338-03 号及中企华评报字（2020）第 3338-07 号评估报告，截至本次减值测试基准日 2019 年 12 月 31 日，按重组基准日股权结构模拟合并后，本公司净资产评估值为 1,065,448.35 万元；扣除补偿期限内股东增资、减资以及利润分配后的公司净资产评估值为 1,116,968.66 万元，对应标的资产评估值为 1,116,968.66 万元。有关计算过程如下：

序号	项目	金额（万元）	备注
一	**标的公司口径：**		
（一）	净资产评估值	1,066,727.00	
1	其中：鲁能亘富	893,885.35	
2	鲁能万创	172,841.65	
（二）	内部抵消	-1,278.65	
（三）	模拟合并净资产评估值	1,065,448.35	
（四）	补偿期内模拟权益变动还原	51,520.31	
1	其中：增资部分	250,000.00	减去增资
2	减资部分	173,520.31	加回减资
3	利润分配部分	128,000.00	加回利润分配
（五）	模拟合并净资产评估值（调整还原后）	1,116,968.66	
二	**标的资产口径：**		
1	股权比例	100.00%	
2	标的资产评估值	1,116,968.66	

4、本次减值测试过程中，本公司所履行的工作：

（1）已充分告知评估机构本次评估的背景、目的等必要信息；

（2）谨慎要求评估机构，在不违反其专业标准的前提下，为了保证本次评估结果和上次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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，及时告知评估机构并在其评估报告中充分披露；

（4）比对重组基准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。

六、减值测试结论

本次重大资产重组标的资产（鲁能亘富 100%股权）以 2019 年 12 月 31 日为基准日的评估值为 1,116,968.66 万元，与对应交易作价金额 393,043.97 万元相比，本标的资产未发生减值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn