

银亿股份有限公司
重大资产重组标的资产减值测试
专项审核报告

目 录

一、重大资产重组标的资产减值测试专项审核报告·····	第 1—2 页
二、重大资产重组标的资产减值测试报告·····	第 3—6 页

银亿股份有限公司重大资产重组 标的资产减值测试专项审核报告

天健审〔2020〕8368号

银亿股份有限公司：

我们接受委托，对后附的银亿股份有限公司（以下简称银亿股份）管理层编制的《银亿股份有限公司重大资产重组标的资产减值测试报告》（以下简称减值测试报告）进行了专项审核。

一、管理层的责任

银亿股份管理层负责按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定以及银亿股份与宁波圣洲投资有限公司签署的《发行股份购买资产协议之盈利预测补偿协议》的要求编制减值测试报告，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

我们的责任是在实施审核工作的基础上对银亿股份管理层编制的减值测试报告发表审核意见。

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职业道德规范，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，我们实施了检查会计记录、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意见提供了合理的基础。

四、审核意见

我们认为，银亿股份管理层编制的减值测试报告已经按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定以及银亿股份与宁波圣洲投资有限公司签署的《发行股份购买资产协议之盈利预测补偿协议》的要求编制，在所有重大方面公允反映了注入资产减值测试的结论。

五、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供银亿股份于业绩承诺补偿期满，披露重大资产重组标的资产减值测试时使用，不得用于任何其他目的。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年六月十九日

银亿股份有限公司重大资产重组

标的资产减值测试报告

银亿股份有限公司（以下简称本公司或公司）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159号）的有关规定以及与宁波东方亿圣投资有限公司（以下简称东方亿圣或标的资产）原股东宁波圣洲投资有限公司（以下简称宁波圣洲）签订的《发行股份购买资产协议之盈利预测补偿协议》的约定编制《银亿股份有限公司重大资产重组标的资产减值测试报告》（以下简称减值测试报告）。

一、本报告编制依据

本报告主要依据《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159号）的有关规定以及本公司与宁波圣洲签订的《发行股份购买资产协议之盈利预测补偿协议》等。

二、重大资产重组基本情况

根据公司第六届董事会第五十四次临时会议决议、2017年第五次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准银亿房地产股份有限公司向宁波圣洲投资有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可〔2017〕1840号）核准，公司通过向特定对象非公开发行股份的方式购买宁波圣洲持有的东方亿圣100%股权。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《银亿房地产股份有限公司拟发行股份购买宁波东方亿圣投资有限公司100%股权项目资产评估说明》（中企华评报字〔2017〕第1067号）（以下简称发行股份购买资产涉及资产评估报告），截至评估基准日2016年12月31日，东方亿圣全部股权按收益法和市场法评估后评估值分别为798,058.63万元和904,909.86万元。经交易各方友好协商确定东方亿圣100%股权交易作价为798,058.63万元，全部采用发行股份的方式支付。发行股份购买资产的发行价格为公司审议本次交易的董事会决议公告前20个交易日公司股票交易均价的90%，扣除权益分派的影响后为8.65

元/股，发行数量为 922,611,132 股。

2017 年 10 月 23 日，东方亿圣 100%股权持有人已变更为本公司，并办妥工商变更登记手续。2017 年 10 月 26 日，本公司上述发行股份购买资产所新增股份 922,611,132 股已经在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股权登记到账，并于 2017 年 11 月 9 日上市。本次交易完成后，东方亿圣成为本公司的子公司，宁波圣洲成为本公司股东。

三、业绩承诺及补偿约定情况

（一）承诺净利润

根据公司与宁波圣洲签署的《发行股份购买资产协议之盈利预测补偿协议》，宁波圣洲承诺，东方亿圣 2017 年度、2018 年度、2019 年度合并财务报表口径下扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 75,161.07 万元、91,747.08 万元、111,781.49 万元。

（二）盈利差异补偿

若在盈利补偿期内东方亿圣实际净利润数低于承诺净利润数而需向本公司进行股份补偿的，宁波圣洲应根据在重组交易中获得的股份进行补偿，计算方式如下：

宁波圣洲当期应补偿股份数 = (标的资产截至当年期末累计净利润承诺数 - 标的资产截至当年期末累计净利润实现数) ÷ 盈利补偿期间内标的资产的净利润承诺数总额 × 认购股份总数 - 宁波圣洲已补偿股份数量

1. 若本公司在盈利补偿期内实施转增或股票股利分配的，则宁波圣洲应补偿的股份数量相应调整为：当年股份应补偿数（调整后）= 当年股份应补偿数 × (1 + 转增或送股比例)。

2. 若本公司在盈利补偿期内实施现金分红的，现金分红部分宁波圣洲应作相应返还，计算公式为：返还金额 = 每股已分配现金股利 × 补偿股份数量。

3. 各年计算的应补偿金额少于或等于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额不冲回。

（三）减值测试及补偿

在盈利补偿期届满后，本公司与宁波圣洲应共同聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并在盈利补偿期最后一年的本公司年度审计报告出具之前或之日出具相应的减值测试审核报告。根据减值测试审核报告，如标的资产减值额 > 已补偿股份总数 × 重组交易中本公司向宁波圣洲发行股份的价格，则宁波圣洲应向本公司另行补偿。标的资产减值额为标的资产在重组交易中的作价减去期末标的资产评估值并排除盈利补偿期内的股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

就减值测试所计算的宁波圣洲须向本公司实施补偿的股份数量计算方式如下，且协议双方同意参照《发行股份购买资产协议之盈利预测补偿协议》第三条的约定实施：因标的资产减值宁波圣洲应补偿股份总数=标的资产减值额/重组交易中本公司向宁波圣洲发行股份的价格-盈利补偿期内宁波圣洲已补偿股份总数。

1. 若本公司在盈利补偿期内实施转增或股票股利分配的，则宁波圣洲应补偿的股份数量相应调整为：当年股份应补偿数（调整后）=当年股份应补偿数×（1+转增或送股比例）。

2. 本公司在盈利补偿期内实施现金分红的，现金分红部分宁波圣洲应作相应返还，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利×补偿股份数量。

在任何情况下，因标的资产减值而发生的股份补偿和因实现净利润不足承诺净利润而发生的股份补偿合计不超过宁波圣洲因在重组交易中出售标的资产获得的本公司股份总数。

四、减值测试过程

根据《发行股份购买资产协议之盈利预测补偿协议》，截至2019年12月31日，公司重大资产重组标的资产的业绩承诺补偿期满，本公司对该部分标的资产的价值进行减值测试，具体如下：

（一）公司委托坤元资产评估有限公司（简称坤元评估）对截至2019年12月31日东方亿圣全部股东权益价值进行评估，并由其于2020年6月19日出具了《资产评估报告》（坤元评报（2020）第355号）（以下简称减值测试涉及资产评估报告）。本次评估对象为东方亿圣的股东全部权益，采用收益法评估。根据减值测试涉及资产评估报告，截至2019年12月31日，东方亿圣全部股东权益评估价值为人民币348,800.00万元。

（二）本次减值测试过程中，公司已向坤元评估履行了以下工作：

1. 已充分告知坤元评估本次评估的背景、目的等必要信息；
2. 谨慎要求坤元评估，在不违反其专业标准的前提下，为保证本次资产评估结果与发行股份购买资产涉及资产评估报告中资产评估结果可比性，本次资产评估时使用的评估假设、评估方法、评估参数及评估依据等项目与发行股份购买资产涉及资产评估报告中使用的评估假设、评估方法、评估参数及评估依据等对应项目不应存在重大不一致；
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. 对比两次评估报告中的评估假设、评估参数、评估依据等是否存在重大不一致；

5. 根据两次估值结果以及扣除补偿期限内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响后计算是否发生减值，具体测算过程如下：

项目	金额（人民币万元）
东方亿圣全部股东权益于 2019 年 12 月 31 日的评估价值	348,800.00
减：补偿期内股东增资的影响金额[注]	35,669.06
减：东方亿圣 100%股东权益交易作价	798,058.63
减值金额	-484,927.69

[注]：2017 年 12 月 5 日，本公司以货币资金向东方亿圣增资 35,669.06 万元，并于 2017 年 12 月 19 日完成变更登记。

五、测试结论

经测试，截至 2019 年 12 月 31 日，东方亿圣全部股东权益评估价值扣除补偿期限内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响后，相比重组时东方亿圣全部股东权益交易作价 798,058.63 万元，减值金额为 484,927.69 万元。

银亿股份有限公司

二〇二〇年六月十九日