

减值测试审核报告

安徽建工集团股份有限公司

容诚专字[2022]230Z1513 号



容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码：	110100322022809003175
报告名称：	安徽建工集团股份有限公司减值测试审核报告
报告文号：	容诚专字[2022]230Z1513号
被审（验）单位名称：	安徽建工集团股份有限公司
会计师事务所名称：	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
业务类型：	其他鉴证业务
报告日期：	2022年04月13日
报备日期：	2022年04月13日
签字注册会计师：	孔晶晶(110100320072)， 王书彦(110100323851)， 冯屹巍(110100320409)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明：本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备，不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

减值测试审核报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
总所：北京市西城区阜成门外大街 22 号
外经贸大厦 15 层 / 922-926 (100037)
TEL: 010-6600 1391 FAX: 010-6600 1392
E-mail: bj@rsmchina.com.cn
<https://www.rsm.global/china/>

容诚专字[2022]230Z1513 号

安徽建工集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的安徽建工集团股份有限公司（以下简称安徽建工）管理层编制的《安徽建工集团股份有限公司关于重大资产重组注入标的资产业绩承诺期满减值测试报告》（以下简称减值测试报告）。

一、 管理层的责任

按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定、《安徽水利开发股份有限公司吸收合并安徽建工集团有限公司并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》、安徽建工与安徽省水利建筑工程总公司（已更名为安徽建工集团控股有限公司，以下简称建工控股）签署的《使用假设开发法和市场法评估之补偿协议》及相关补充协议编制减值测试报告，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是安徽建工管理层的责任。

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安徽建工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，以对减值测试报告是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，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，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

三、 审核意见

我们认为，后附的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》、《安徽水利开发股份有限公司吸收合并安徽建工集团有限公司并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》、安徽建工与建工控股签署的《使用

假设开发法和市场法评估之补偿协议》及相关补充协议编制，在所有重大方面公允反映了重大资产重组注入标的资产业绩承诺期届满减值测试结论。

四、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供安徽建工披露重大资产重组注入标的资产业绩承诺期届满减值测试报告使用，不得用作任何其他目的。

（此页为安徽建工集团股份有限公司容诚专字[2022]230Z1513 号审核报告之签字盖章页。）

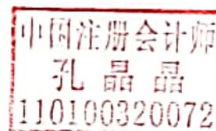


中国·北京

中国注册会计师：

孔晶晶

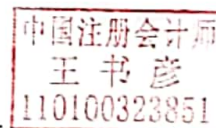
孔晶晶



中国注册会计师：

王书彦

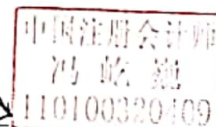
王书彦



中国注册会计师：

冯屹巍

冯屹巍



2022 年 4 月 13 日

安徽建工集团股份有限公司

关于重大资产重组注入标的资产业绩承诺期满减值测试报告

按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定、《安徽水利开发股份有限公司吸收合并安徽建工集团有限公司并募集配套资金暨关联交易报告书(修订稿)》、安徽建工与安徽省水利建筑工程总公司(已更名为安徽建工集团控股有限公司,以下简称建工控股)签署的《使用假设开发法和市场法评估之补偿协议》及相关补充协议的约定,本公司编制了《安徽建工集团股份有限公司关于重大资产重组注入标的资产业绩承诺期满减值测试报告》。

一、重大资产重组的基本情况

1.吸收合并交易方案

根据安徽建工集团股份有限公司(以下简称“安徽建工”、“上市公司”或“本公司”,原名“安徽水利开发股份有限公司”,原简称“安徽水利”)与安徽建工集团控股有限公司(以下简称“建工控股”,原名“安徽省水利建筑工程总公司”、原简称“水建总公司”)签订的《吸收合并协议》及其补充协议、《股份认购协议》、《使用假设开发法和市场法评估之补偿协议》及其补充协议,本公司向安徽建工集团有限公司(以下简称“建工集团”)的股东水建总公司发行股份 463,554,265 股吸收合并建工集团,发行价格 6.54 元/股,同时注销建工集团原持有的本公司股份 145,305,482 股。本公司为吸收合并方和吸收合并完成后的存续方,建工集团为被吸收合并方。吸收合并完成后,建工集团全部资产、负债并入本公司,建工集团予以注销,建工集团持有的本公司股份也相应注销。

2.审核批准情况

2016 年 12 月 29 日,中国证监会核发《关于核准安徽水利开发股份有限公司吸收合并安徽建工集团有限公司并募集配套资金的批复》(证监许可[2016]3191 号),核准安徽水利以新增 463,554,265 股股份吸收合并安徽建工集团有限公司并非公开发行不超过 273,394,489 股新股募集本次吸收合并的配套资金。

3.吸收合并完成情况

2017年5月31日，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）（现更名为“容诚会计师事务所”）对公司本次吸收合并进行了验资并出具了会验字[2017]4076号《验资报告》，截至2017年5月31日，本公司已收到水建总公司以净资产缴纳的新增注册资本合计人民币463,554,265元，同时，本公司将建工集团持有的公司股本145,305,482元予以注销，本次吸收合并新增注册资本318,248,783元。截至2017年5月31日，公司新增后的注册资本为人民币1,222,495,951元。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于2017年6月30日出具的《证券变更登记证明》，本公司已于2017年6月30日办理完毕本次吸收合并事项发行股份登记，本次发行的463,554,265股A股股份已登记至水建总公司名下，同时，建工集团持有的本公司股份145,305,482股已办理股份注销手续。

二、业绩承诺及补偿协议的主要内容

2016年6月14日，安徽建工与建工控股签署的《使用假设开发法和市场法评估之补偿协议》，约定对房地产项目采用假设开发法的利润补偿主要内容如下：

本次重组中，采取假设开发法进行评估并作为定价依据的资产为建工集团下属房地产企业的房地产开发项目，具体为建工地产-阜阳明珠花园项目、九华房产-宿松龙溪山庄项目、同兴置业-肥东锦绣花园项目和天长兴邳-天长丽阳兰庭项目（以下简称“房地产项目”）。

1. 采用假设开发法评估的各房地产开发项目2016-2020年的净利润预测情况

采用假设开发法评估的各房地产开发项目的净利润预测数（扣除非经常性损益后的累积净利润数）系企业结合各房地产项目未来的销售计划、交房计划、费用预算编制而成，具体如下：

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	预测合计
阜阳明珠花园项目	-246.48	-207.62	941.14	-	-	487.04
宿松龙溪山庄项目	2,092.56	4,412.51	1,081.96	284.83	197.48	8,069.34
肥东锦绣花园项目	750.00	1,837.50	3,240.00	2,589.75	4,002.75	12,420.00
天长丽阳兰庭项目	1,519.60	208.60	2,788.65	-	-	4,516.85
合计	4,115.68	6,250.99	8,051.75	2,874.58	4,200.23	25,493.23

2. 业绩承诺方

水建总公司作为业绩承诺方，承担上述房地产项目对应的合计净利润预测补偿义务。

3.利润补偿期间

本次利润补偿期间为 2016 年至 2020 年。

4.利润补偿数额

水建总公司承诺，上述房地产项目 2016 年至 2020 年实现的净利润预测数（各项目扣除非经常性损益后的累积净利润数之和）不低于 25,493.23 万元。

上述房地产项目在利润补偿期间的实际净利润数，以经具有证券、期货业务资格的会计师事务所审计并出具的专项审计报告中上述房地产项目 2016 年至 2020 年实现的净利润数（各项目扣除非经常性损益后的累积净利润数之和）确定。

5.利润补偿方式

利润补偿方式包括股份补偿和现金补偿。

安徽水利应当在其 2020 年度审计报告披露后的 10 个交易日内，对上述房地产项目的实际净利润数与净利润预测数之间的差异进行审查，并聘请具有证券、期货业务资格的会计师事务所对此出具专项审核意见。净利润差额将按照净利润预测数减去实际净利润数计算，以会计师事务所出具的专项审核结果为准。

如上述房地产项目在利润补偿期间的实际净利润数低于净利润预测数，则水建总公司应履行利润补偿义务。对于股份补偿，水建总公司同意由安徽水利以总价人民币 1.00 元直接定向回购应补偿的股份并予以注销；对于现金补偿，水建总公司同意将需补偿金额划转至安徽水利指定账户。

6.业绩承诺的股份补偿数量及现金补偿金额

水建总公司应当优先以通过本次交易获得的上市公司股份补偿安徽水利，不足部分以现金方式补偿。

应补偿股份数量=（截至利润补偿期末累积净利润预测数－截至利润补偿期

末累积实际净利润数) ÷ 6.54 元/股。

如果水建总公司所持上市公司股份不足以补偿的,则以现金予以补偿。现金补偿金额按照以下公式计算确定: 现金补偿金额= (应补偿股份数量-在补偿时点水建总公司持有的可用于补偿的上市公司股份数量) × 6.54 元/股。

如果上市公司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。

7. 期末减值测试

利润补偿期间届满时,上市公司应聘请具有证券从业资格的会计师事务所对本次拟注入的房地产项目进行减值测试,并出具专项审核意见。

若上述房地产项目期末减值额>水建总公司已补偿金额(已补偿金额=已补偿股份数×6.54 元/股+已补偿现金金额),则水建总公司将另行补偿。水建总公司应当优先以通过本次交易获得的上市公司股份补偿安徽水利,不足部分以现金方式补偿。

另需补偿的股份数量为:(房地产项目期末减值额-水建总公司已补偿金额)/6.54 元/股;如果水建总公司所持上市公司股份不足以补偿的,则以现金予以补偿。现金补偿金额按照以下公式计算确定: 现金补偿金额= (应补偿股份数量-在补偿时点水建总公司持有的可用于补偿的上市公司股份数量) × 6.54 元/股。

如果上市公司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。

8. 股份补偿及现金补偿的时间安排

如水建总公司根据本协议约定须向上市公司进行股份补偿的,在上市公司《盈利差异情况专项审核报告》或《减值测试报告》出具之日后十个工作日内,上市公司应召开董事会会议,按照协议确定水建总公司需补偿的股份数量或现金补偿金额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。如上市公司股东大会审议通过了上述股份回购及后续注销事宜的议案,上市公司应在股东大会结束后 30 日内向水建总公司发出书面通知。水建总公司在收到上市公

司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，配合上市公司完成以总价 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；属于需补偿现金的，水建总公司应在十个工作日内将需补偿金额划转至上市公司指定账户。

三、业绩承诺调整情况

受新冠疫情影响，本公司上述房地产项目 2020 年度工程进度和销售进度滞后。新冠疫情爆发并带来持续影响，属于吸收合并交易时不能预见的、且其发生与后果无法避免或克服的事件。房地产行业因新冠肺炎疫情这一不可控的客观原因而遭遇显著冲击，从而导致公司上述房地产项目无法按原业绩承诺期实现预测净利润。

2021 年 12 月 24 日，公司召开 2021 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于吸收合并交易业绩承诺实现情况暨调整业绩承诺期的议案》（新），对原业绩补偿协议约定的业绩承诺期进行调整，由原来的“2016 年至 2020 年”，调整为“2016 年、2017 年、2018 年、2019 年和 2021 年”，净利润合计金额仍为 25,493.23 万元。本次调整系将原业绩承诺期进行适当延期，不改变原预测净利润、业绩承诺补偿方式等内容。

根据《证监会有关部门负责人就上市公司并购重组中标的资产受疫情影响相关问题答记者问》的意见精神，以及《上市公司监管指引第 4 号—上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》等法律法规的规定，本公司及建工控股按照公平原则对业绩承诺补偿安排进行调整，具有合理性，符合相关法律法规和证券监管政策规定。

三、减值测试评估过程

1. 本公司已聘请安徽中联合国信资产评估有限责任公司（以下简称中联合国信）对本次重大资产重组注入的房产和土地截至 2021 年 12 月 31 日的价值进行了估值。并由其于 2022 年 4 月 12 日出具了皖中联合国信评报字（2022）第 155 号《资产评估报告》，评估报告所载 2021 年 12 月 31 日标的资产的评估价值 22,347.53 万元，评估增值 4,566.54 万元，增值率 25.68%。

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(2020)第 146 号《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

通过以上工作，我们得到以下结论：

2021 年 12 月 31 日，本次重大资产重组注入房地产项目未售房产及车位的评估价值为 22,347.53 万元，承诺期届满未发生减值。

安徽建工集团股份有限公司

2022 年 4 月 12 日