

**关于绿地控股集团股份有限公司
重大资产重组置入资产中部分核心
资产减值测试报告的专项审核报告**
瑞华专审字[2018]31100006号

目 录

1、 专项审核报告.....	1
2、 附件:重大资产重组置入资产中部分核心资产减值测试报告..	3



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 5-11 层
Postal Address: 5-11/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

关于绿地控股集团股份有限公司 重大资产重组置入资产中 部分核心资产减值测试报告的专项审核报告

瑞华专审字【2018】31100006 号

绿地控股集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的绿地控股集团股份有限公司（以下简称“绿地控股公司”）编制的《绿地控股集团股份有限公司关于重大资产重组置入资产中部分核心资产减值测试报告》（以下简称“减值测试报告”）进行了专项审核。

按照《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）的有关规定及上海金丰投资股份有限公司（现更名为“绿地控股集团股份有限公司”）与绿地控股集团有限公司全体股东签署的《上海金丰投资股份有限公司与绿地控股集团有限公司全体股东之补偿协议》的约定编制减值测试报告，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，是绿地控股公司管理层的责任。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,《绿地控股集团股份有限公司关于重大资产重组置入资产中部分核心资产减值测试报告》在所有重大方面按照《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)的有关规定及上海金丰投资股份有限公司(现更名为“绿地控股集团股份有限公司”)与绿地控股集团有限公司全体股东签署的《上海金丰投资股份有限公司与绿地控股集团有限公司全体股东之补偿协议》的约定编制。在所有重大方面公允反映了绿地控股公司重大资产重组置入资产中部分核心资产减值测试的结论。

本审核报告仅供绿地控股公司披露重大资产重组置入资产中部分核心资产减值测试报告使用,不得用作任何其他目的。



中国注册会计师: 章海红



中国注册会计师: 俞颖



2018年6月29日

绿地控股集团股份有限公司

关于重大资产重组

置入资产中部分核心资产减值测试报告

按照《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）的有关规定及上海金丰投资股份有限公司（现更名为“绿地控股集团股份有限公司”，以下简称“上市公司”或“本公司”）与绿地控股集团有限公司（以下简称“绿地集团”）原全体股东（具体主体为上海市城市建设投资开发总公司（现更名为“上海城投（集团）有限公司”）、上海地产（集团）有限公司、上海中星（集团）有限公司、上海格林兰投资企业（有限合伙）、上海市天宸股份有限公司、深圳市平安创新资本投资有限公司、上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业（有限合伙）、宁波汇盛聚智投资合伙企业（有限合伙）、珠海普罗股权投资基金（有限合伙）、上海国投协力发展股权投资基金合伙企业（有限合伙））签署的《补偿协议》，本公司编制了《重大资产重组置入资产中部分核心资产减值测试报告》。

一、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

本次重大资产重组方案由资产置换和发行股份购买资产两部分组成：

（1）资产置换

上市公司以全部资产及负债与上海地产（集团）有限公司（以下简称“上海地产集团”）持有的绿地控股集团有限公司等额价值的股权进行置换，置出资产由上海地产集团或其指定的第三方主体承接。

根据上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”）出具的《拟置出资产评估报告》，以2013年12月31日为评估基准日，本次评估采用资产基础法和收益法对置出资产的价值进行评估，并采用资产基础法的评估值作为评估结论。在资产基础法下，置出资产评估值为221,321.91万元，考虑到评估基准日后上市公司实施2013年度现金分红2,125.11万元，本次拟置出资产的交易价格为219,196.80万元。

（2）发行股份购买资产

上市公司向绿地集团全体股东非公开发行 A 股股票购买其持有的绿地集团股权，其中向上海地产集团购买的股权为其所持绿地集团股权在资产置换后的剩余部分。

1) 置入资产的交易价格

根据东洲评估出具的《拟置入资产评估报告》，以 2013 年 12 月 31 日为评估基准日，本次评估采用资产基础法和收益法对置入资产的价值进行评估，并采用资产基础法的评估值作为评估结论。在资产基础法下，本次置入资产股东全部权益价值评估值为 6,673,205.00 万元，相对于评估基准日置入资产模拟财务报表归属于母公司股东权益账面值的增值额为 2,465,528.00 万元，增值率为 58.60%。经协商，交易各方确定置入资产的交易价格为 6,673,205.00 万元。

2) 本次股份发行的价格和数量

本次发行股份的定价基准日为上市公司审议本次重大资产重组事项的第七届董事会第四十五次会议决议公告日。上市公司定价基准日前 20 个交易日的股票交易均价为 5.64 元/股，考虑到上市公司 2012 年度、2013 年度利润分配情况，本次交易的发行价格为 5.54 元/股。

根据置入资产、置出资产的评估值及发行价格计算，本次发行股份总量为 11,649,834,296 股，其中向上海地产集团发行 2,012,394,199 股，向上海中星（集团）有限公司发行 927,812,451 股，向上海城投（集团）有限公司发行 2,500,837,581 股，向上海格林兰投资企业（有限合伙）发行 3,503,741,870 股，向上海市天宸股份有限公司发行 278,343,754 股，向深圳市平安创新资本投资有限公司发行 1,206,037,043 股，向上海鼎晖嘉熙股权投资合伙企业（有限合伙）发行 517,205,241 股，向宁波汇盛聚智投资合伙企业（有限合伙）发行 465,112,627 股，向珠海普罗股权投资基金（有限合伙）发行 122,071,374 股，向上海国投协力发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）发行 116,278,156 股。

2、本次重大资产重组相关事项的审批核准程序

（1）本次交易预案已经上市公司第七届董事会第四十五次会议审议通过。

（2）本次交易方案已取得上海市国资委出具的“沪国资委产权[2014]48 号”《关于同意上海金丰投资股份有限公司资产重组可行性方案的批复》。

(3) 本次交易方案已经绿地集团全部股东的内部权力机构审议通过。

(4) 本次交易方案已经上市公司第七届董事会第四十九次会议审议通过。

(5) 《拟置出资产评估报告》和《拟置入资产评估报告》已经上海市国资委核准备案，并分别出具了“沪国资评备[2014]第 038 号”、“沪国资评备[2014]040 号”《上海市国有资产评估项目备案表》。

(6) 本次交易方案已取得上海市国资委出具的“沪国资委产权[2014]155 号”《关于上海金丰投资股份有限公司重大资产重组有关问题的批复》。

(7) 本次交易正式方案已经上市公司 2014 年度第一次临时股东大会审议通过。

(8) 《资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议（二）》已经上市公司第七届董事会第五十八次会议审议通过。

(9) 本次重大资产重组已经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会 2015 年第 32 次会议审核，并获得有条件通过。

(10) 《补偿协议（二）》已经上市公司第七届董事会第六十次会议审议通过。

(11) 2015 年 6 月 18 日，本次重组获得中国证监会的正式批复。

3、本次重大资产重组相关事项实施情况

(1) 本次购入资产的过户情况

2015 年 6 月 26 日，本次交易标的绿地集团的股权过户手续及相关工商登记已经完成，上海市工商行政管理局核准了绿地集团的股东变更，并签发了新的《企业法人营业执照》。本次变更后，上市公司为绿地集团的唯一股东，绿地集团成为上市公司的全资子公司。

(2) 本次非公开发行股份的实施情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于 2015 年 7 月 1 日提供的《证券变更登记证明》，上市公司已于 2015 年 6 月 30 日办理完毕本次发行股份购买资产的新增 11,649,834,296 股 A 股股份的登记手续。

二、重大资产重组减值测试和补偿安排

本次重大资产重组对拟置入资产中部分核心资产（包括存货、投资性房地产、房屋建筑物等）采用了市场法、收益法等评估方法进行评估，上市公司与重组交

易对方就拟置入资产中采取市场比较法等评估方法进行评估的资产签订了《补偿协议》：本次重大资产重组实施完毕后第三个会计年度（本次重大资产重组实施完毕当年作为第一个会计年度）结束时，上市公司将聘请相关中介机构对拟置入资产中采取市场比较法等评估方法进行评估的资产进行减值测试并出具专项审核意见。如该等资产发生减值，绿地集团股东将对上市公司以股份或现金的方式进行补偿，相关补偿安排如下：

1、若减值金额 \leq 111.66 亿+本协议签署日至补偿日之间绿地集团全部现金分红总金额，则该等减值金额由绿地集团现有全体股东以股份或现金的方式对上市公司进行补偿：

任何一方如选择以股份方式对上市公司进行补偿，应补偿股份数的计算公式为：应补偿股份数=相关分类资产期末减值额/每股发行价格 \times 补偿方现持有绿地集团股权比例

任何一方如选择以现金方式对上市公司进行补偿，应补偿金额的计算公式为：应补偿金额=相关分类资产期末减值额 \times 补偿方现持有绿地集团股权比例

2、若减值金额 $>$ 111.66 亿+本协议签署日至补偿日之间绿地集团全部现金分红总金额，则该等减值金额等于（111.66 亿+本协议签署日至补偿日之间绿地集团全部现金分红总金额）的部分由绿地集团现有全体股东以股份或现金的方式对上市公司进行补偿：

绿地集团现有全体股东中任何一方如选择以股份方式对上市公司进行补偿，应补偿股份数的计算公式为：应补偿股份数=（111.66 亿+本协议签署日至补偿日之间绿地集团全部现金分红总金额）/每股发行价格 \times 补偿方现持有绿地集团股权比例；

绿地集团现有全体股东中任何一方如选择以现金方式对上市公司进行补偿，应补偿金额的计算公式为：应补偿金额=（111.66 亿+本协议签署日至补偿日之间绿地集团全部现金分红总金额） \times 补偿方现持有绿地集团股权比例。

上述减值金额高出（111.66 亿+本协议签署日至补偿日之间绿地集团全部现金分红总金额）的部分由绿地集团 2013 年 12 月之前的原股东（即上海地产集团、中星集团、上海城投总公司、上海格林兰、天宸股份）以股份或现金的方式对上市公司进行补偿：

如该等原股东选择以股份方式对上市公司进行补偿,应补偿股份数的计算公式为:应补偿股份数=(相关分类资产期末减值额-111.66 亿-本协议签署日至补偿日之间绿地集团全部现金分红总金额)/每股发行价格×该股东现持有绿地集团股权的比例/79.85%

如该等原股东选择以现金方式对上市公司进行补偿,应补偿金额的计算公式为:应补偿金额=(相关分类资产期末减值额-111.66 亿-本协议签署日至补偿日之间绿地集团全部现金分红总金额)×该股东现持有绿地集团股权的比例/79.85%

3、以股份方式进行补偿的,上市公司将在专项审核意见出具后的 10 个交易日内,以人民币 1.00 元的总价格对补偿方持有的应补偿股份进行回购并予以注销。

进行股份补偿时,如补偿方就其在本次重大资产重组中获得的股份有减持行为,而其未减持的股份数量不足资产减值所要求的补偿数量,则补偿方以其未减持的股份补偿后,需以现金方式另行补偿给上市公司。

4、以现金方式进行补偿的,补偿方应在专项审核意见出具后的 10 个交易日内,将应补偿金额支付给上市公司。

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 127 号)及其相关规定)

《上海金丰投资股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书(修订稿)》

《上海金丰投资股份有限公司与绿地控股集团有限公司全体股东之补偿协议》

四、减值测试过程

(一) 评估情况

1、本公司于 2018 年聘请东洲评估对重组时按采用市场法、收益法等评估的核心资产(简称减值测试资产,包括绿地控股集团有限公司母公司以及纳入评估范围的 256 家子公司的存货、投资性房地产、房屋建筑物、无形资产-采矿权

等) -以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行了评估。

2、本次进行评估的减值测试资产 2013 年末的账面价值简单合计金额为 2,069.84 亿元,以 2013 年 12 月 31 日为基准日的评估值为 2,318.10 亿元,考虑到股权比例后的评估值为 2,160.80 亿元。根据东洲评估出具的东洲评报字【2018】第 0670 号《绿地控股集团有限公司部分资产减值测试项目资产评估报告》,以 2017 年 12 月 31 日为基准日,相关减值测试资产评估值为 2,747.5 亿元,考虑到股权比例后的评估值为 2,553.3 亿元。

(二) 本次减值测试过程中,本公司已向东洲评估履行了以下工作

1、已充分告知东洲评估本次评估的背景、目的等必要信息。
2、谨慎要求东洲评估在不违反其专业标准的前提下,为保证本次评估结果和原出具的沪东洲资评报字(2014)第 0306139 号评估报告书的结果可比,需要确保评估假设、评估参数、评估依据不存在重大不一致。

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资产评估报告中充分披露。

4、比对两次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

通过以上测试,本公司得出以下结论:

本次进行评估的减值测试资产 2013 年末的账面价值简单合计金额为 2,069.84 亿元,以 2013 年 12 月 31 日为基准日的评估值为 2,318.10 亿元,考虑到股权比例后的评估值为 2,160.80 亿元。以 2017 年 12 月 31 日为基准日,相关减值测试资产评估值为 2,747.5 亿元,考虑到股权比例后的评估值为 2,553.3 亿元,未发生减值,不存在需要补偿的情况。

绿地控股集团股份有限公司

2018 年 6 月 29 日



编号: 0 04375838

营业执照

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨荣华, 刘贵彬, 冯忠

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

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。(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



2018年05月24日

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。

证书序号: NO. 019963

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
 顾仁荣
 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层



组织形式: 特殊普通合伙
 会计师事务所编号: 11010130
 注册资本(出资额): 10710万元
 批准设立文号: 京财会许可[2011]0022号
 批准设立日期: 2011-02-14



证书序号：000196

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：杨剑涛



证书号：17

发证时间：二〇一六年六月二十六日

证书有效期至：二〇一九年六月二十六日



章海红

姓名	章海红
性别	女
出生日期	1968-05-26
工作单位	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码	310103196805260083



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

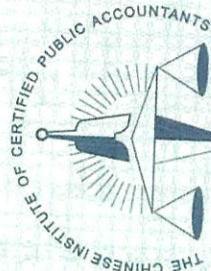
证书编号: 310000682054
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 09 月 12 日
Date of Issuance y /m /d



章海红(310000682054)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日



中国注册会计师协会

俞颖 女
 Full name 俞颖
 Sex 女
 1977-05-14
 Date of birth 1977-05-14
 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)
 Working unit 立信会计师事务所 (特殊普通合
 伙)
 31010619770514482X
 Identity card No. 31010619770514482X



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



2001 年 08 月 12 日
 /y /m /d

证书编号: 310000032120
 No. of Certificate
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2001 年 08 月 12 日
 Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2017年 4月 30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



俞颖 (31000032120)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

7



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

2016年 6月 8日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

2016年 6月 8日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

13