

信达地产股份有限公司

减值测试报告之专项鉴证报告

2020年12月31日





Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
1 East Chang An Avenue  
Dongcheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

**信达地产股份有限公司  
2020年12月31日减值测试报告之专项鉴证报告**

安永华明(2021)专字第61210341\_I02号  
信达地产股份有限公司

信达地产股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附信达地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）管理层编制的《信达地产股份有限公司2020年12月31日减值测试报告》（以下简称“减值测试报告”）执行了有限保证的鉴证业务。

**一、管理层对减值测试报告的责任**

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109号）（以下简称“管理办法”）的有关规定，并根据信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”）与中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）及淮南矿业（集团）有限责任公司（以下简称“淮矿集团”）于2017年7月19日、2018年1月18日签署的《盈利预测补偿协议》和《盈利预测补偿补充协议》（以下合并简称“补偿协议”）中的约定编制减值测试报告是贵公司管理层的责任。这种责任包括设计、执行和维护与编制和列报减值测试报告有关的内部控制、采用适当的编制基础以确保减值测试报告真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

信达地产股份有限公司  
2020年12月31日减值测试报告之专项鉴证报告（续）

安永华明(2021)专字第61210341\_102号  
信达地产股份有限公司

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对减值测试报告提出有限保证的鉴证结论。我们根据《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》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德规范，计划和实施鉴证工作，以就我们是否注意到任何事项使我们相信减值测试报告未能在所有重大方面按照补偿协议编制获取有限保证。

在执行鉴证工作过程中，我们结合实际情况，实施了以下程序：

- 获取并复核由贵公司聘请的外部专业评估机构于 2017 年 11 月 30 日出具的评估基准日为 2017 年 3 月 31 日的《信达地产股份有限公司拟非公开发行股份购买淮矿地产有限责任公司股权项目》资产评估报告中关于长淮地产有限责任公司（原“淮矿地产有限责任公司”，以下简称“淮矿地产”）股东全部权益价值的评估内容；
- 获取并复核由贵公司聘请的外部专业评估机构对截至 2020 年 12 月 31 日关于淮矿地产股东全部权益（以下简称“标的资产”）价值的评估报告；
- 比较两次报告中披露的评估依据、评估假设和评估参数是否存在重大不一致；
- 检查是否发生增资、减资、股东股权转让等情形。

我们的鉴证工作提供的保证水平为有限保证，其保证程度低于合理保证，我们没有执行合理保证的鉴证业务中通常实施的程序，因而不发表合理保证的鉴证意见。

信达地产股份有限公司  
2020年12月31日减值测试报告之专项鉴证报告（续）

安永华明(2021)专字第61210341\_102号  
信达地产股份有限公司

三、鉴证结论

基于我们所实施的上述工作，我们没有注意到任何事项使我们相信，减值测试报告未能在所有重大方面按照《上市公司重大资产重组管理办法》及补偿协议编制。

四、对使用的限制

本报告仅供贵公司2020年年报披露时使用，不得用于任何其他目的。



中国注册会计师：傅奕



中国注册会计师：李玲

中国 北京

2021年3月25日

**信达地产股份有限公司**  
**2020年12月31日减值测试报告**

**一、重大资产重组的基本情况**

根据信达地产与中国信达、淮矿集团于 2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日签署的《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》、信达地产于 2017 年 7 月 17 日至 2017 年 7 月 19 日召开的第十届董事会第二十九次（临时）会议以及 2018 年 3 月 5 日召开的第七十八次（2018 年第二次临时）股东大会决议审议通过的《关于公司发行股份购买资产的议案》、《关于本次交易构成关联交易的议案》、《关于签订附生效条件的〈发行股份购买资产补充协议〉的议案》、《关于签订附生效条件的〈盈利预测补偿补充协议〉的议案》，信达地产拟采用非公开发行的方式购买信达地产之母公司中国信达及淮矿集团分别持有的淮矿地产 60.00%、40.00% 股权。信达地产拟通过向中国信达和淮矿集团发行股份作为受让淮矿地产股权的对价。

于 2018 年 5 月 30 日，信达地产获得了中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）上市公司并购重组审核委员会于 2018 年 5 月 30 日召开的 2018 年第 26 次并购重组委工作会议审核，公司发行股份购买资产暨关联交易事项获得无条件审核通过。2018 年 6 月 28 日，信达地产获得了中国证监会出具的《关于核准信达地产股份有限公司向中国信达资产管理股份有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2018]1027 号）。

淮矿地产于 2018 年 7 月 16 日完成了工商登记变更。中国信达、信达地产与淮矿集团于 2018 年 7 月 27 日签署《交割确认书》。自交割日 2018 年 7 月 27 日起，信达地产已实施完成上述股权收购，淮矿地产已经过户至信达地产名下，成为信达地产的全资子公司。

根据《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）的有关规定，信达地产的上述资产收购构成重大资产重组。

**信达地产股份有限公司**  
**2020年12月31日减值测试报告（续）**

**二、业绩承诺**

根据信达地产、中国信达、淮矿集团于2017年7月19日、2018年1月18日签署的《盈利预测补偿协议》和《盈利预测补偿补充协议》，对业绩承诺期的利润指标及相应的业绩补偿方案规定如下：

- 1、补偿测算的期间（即：承诺期）为本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度（含本次重大资产重组完成当年）。如本次重大资产重组于2018年完成，则承诺期为2018年至2020年连续三个会计年度。
- 2、中国信达及淮矿集团承诺，淮矿地产2018年至2020年连续三个会计年度合计净利润预测数为25.90亿元。
- 3、在承诺期内最后一会计年度信达地产年度审计时，信达地产、中国信达及淮矿集团将共同聘请具有证券、期货业务资格的会计师事务所对淮矿地产在承诺期内累计实现的净利润出具《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》。若淮矿地产截至承诺期期末实现净利润数低于截至承诺期期末净利润预测数，则中国信达及淮矿集团应在承诺期期末《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》在指定媒体披露且经信达地产股东大会审议通过后 45 个工作日内，向信达地产支付补偿。

应补偿金额按照如下方式计算：

承诺期应补偿金额=（截至承诺期期末累计净利润预测数－截至承诺期期末累计实现净利润数）÷截至承诺期期末累计净利润预测数×标的资产交易作价

补偿方式应优先以因本次交易取得的尚未出售的股份补偿（但如监管部门对补偿形式有要求的，应遵守监管部门的要求），尚未出售的股份不足补偿的，差额部分可以现金补偿。

**信达地产股份有限公司**  
**2020年12月31日减值测试报告（续）**

二、业绩承诺（续）

- 4、在承诺期届满后三个月内，信达地产、中国信达及淮矿集团将共同聘请具有证券、期货业务资格的会计师事务所对标的资产出具《减值测试报告》。如标的资产期末减值额 $>$ （承诺期已补偿股份总数 $\times$ 发行价格+已补偿现金），则中国信达及淮矿集团应对信达地产另行补偿。补偿时，中国信达及淮矿集团应首先选择以因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，股份不足补偿的以现金补偿。

因标的资产减值应补偿金额的计算公式为：应补偿的金额=期末减值额-在承诺期内因累计实现净利润数未达累计净利润预测数已支付的补偿额。在计算上述期末减值额时，需考虑承诺期内信达地产对淮矿地产进行增资、减资、接受赠予以及淮矿地产对信达地产利润分配的影响。

- 5、在承诺期内涉及中国信达及淮矿集团的应补偿金额及《减值测试报告》出具后应另行补偿的金额，由中国信达及淮矿集团按照 60%、40%的比例分担，并各自分别向信达地产实施股份补偿或现金补偿。

三、本报告编制依据

本报告系按照《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109号）（以下简称“管理办法”）的有关规定，并根据信达地产股份有限公司（以下简称“信达地产”）与中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）及淮南矿业（集团）有限责任公司（以下简称“淮矿集团”）于2017年7月19日、2018年1月18日签署的《盈利预测补偿协议》和《盈利预测补偿补充协议》进行编制。

**信达地产股份有限公司**  
**2020年12月31日减值测试报告（续）**

四、减值测试过程

- 1、本次重大资产重组中标的公司的公允价值根据北京中企华资产评估有限责任公司于2017年11月30日出具的中企华评报字（2017）第1328号资产评估报告确定，其评估方法使用的是资产基础法、收益法，并选用资产基础法作为评估结论。于评估基准日2017年3月31日淮矿地产的股东全部权益价值为783,294.71万元。
- 2、本公司已聘请中联资产评估集团有限公司对2020年12月31日的淮矿地产股东全部权益价值进行评估，并于2021年3月25日出具中联评报字[2021]第398号《长淮信达地产有限公司股权价值评估项目资产评估报告》，截止2020年12月31日淮矿地产股东全部权益价值为人民币1,038,305.10万元。
- 3、本次减值测试过程中，本公司已向中联资产评估集团有限公司履行了以下工作：
  - (1) 以充分告知中联资产评估集团有限公司本次评估的背景、目的等必要信息；
  - (2) 对于存在不确定性或不能确认的事项，已要求中联资产评估集团有限公司及时告知并在其评估报告及说明中充分披露；
  - (3) 对于评估所使用的评估假设、评估参数进行了复核，未识别出异常情况。
- 4、检查确认标的资产自上次评估基准日2017年3月31日至本次评估基准日2020年12月31日，未发生增资、减资、股东股权转让等情形。于2020年12月11日，长淮信达地产有限公司股东会决议对公司以前年度未分配利润进行分配人民币51,000万元。
- 5、对比两次资产评估报告中披露的评估依据、评估假设和评估参数是否存在重大不一致。
- 6、根据两次资产评估结果计算是否发生减值。



信达地产股份有限公司  
2020年12月31日减值测试报告（续）

五、测试结论

通过以上工作，本公司得到以下结论：

标的资产于2020年12月31日没有发生减值。

