

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

关于

信达地产股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易

之

业绩承诺实现情况及2020年底减值测试情况的

核查意见

独立财务顾问



二〇二一年四月



申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“申万宏源承销保荐”或“本独立财务顾问”）接受委托，担任信达地产股份有限公司（以下简称“上市公司”或“信达地产”）发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问。根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定，本独立财务顾问按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，出具本核查意见。

一、本次交易方案与实施情况

本次交易方案中，信达地产向中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）发行股份购买其持有的淮矿地产有限责任公司（现已更名为长淮信达地产有限公司，以下简称“标的公司”或“长淮信达地产”）60%股权，向淮南矿业（集团）有限责任公司（以下简称“淮矿集团”）发行股份购买其持有的标的公司40%股权。2018年2月26日，标的公司60%股权已由淮矿集团过户至中国信达并完成工商变更备案。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字（2017）第1328号评估报告，标的公司100%股权评估值为783,294.71万元，该评估报告的评估值已经财政部备案。经交易双方协商确定，本次交易价格为783,294.71万元，全部以发行股份的方式支付对价，交易完成后，上市公司持有标的公司100%股权。

2018年6月28日，信达地产收到中国证监会核发的《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），核准信达地产向中国信达发行796,570,892股股份、向淮矿集团发行531,047,261股股份购买标的公司100%股权。

2018年7月12日，经淮南市工商行政管理局核准，标的公司已完成了股东变更事项的工商变更登记手续，并取得了淮南市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为913404007901131054的《营业执照》。本次工商变更登记完成后，标的公司100%股权已过户至信达地产名下。

2018年7月16日，安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“安

永”）出具了安永华明（2018）验字第 61210341_A01 号《信达地产股份有限公司发行股份购买资产验资报告》。根据该验资报告，截至 2018 年 7 月 16 日，信达地产已收到其发行 1,327,618,153 股股份购买的标的资产，即中国信达、淮矿集团分别持有的标的公司 60%、40%的股权，且已于 2018 年 7 月 12 日完成标的资产过户手续并取得变更后的营业执照。

2018 年 7 月 24 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，信达地产本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。信达地产本次发行股份数量为 1,327,618,153 股（有限售条件的流通股），按照 60%比例计算，已向中国信达名下登记 796,570,892 股；按照 40%比例计算，已向淮矿集团名下登记 531,047,261 股，本次发行后信达地产股份数量为 2,851,878,595 股。

二、标的资产涉及的业绩补偿与减值测试补偿承诺情况

为保障信达地产及其股东尤其是中小股东的合法权益，同时依据《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律法规的规定，上市公司已与交易对方中国信达、淮矿集团于 2017 年 7 月 19 日、2018 年 1 月 18 日分别签署了《盈利预测补偿协议》和《盈利预测补偿补充协议》，就业绩承诺及盈利预测补偿、减值测试补偿约定如下：

1、本次重大资产重组的业绩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），本次重组已于 2018 年完成，则承诺期为 2018 年至 2020 年连续三个会计年度。依据安永出具的安永华明(2018)专字第 61210341_I01 号《淮矿地产有限责任公司已审核合并盈利预测报告》，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。

2、上市公司、中国信达及淮矿集团于承诺期最后一个会计年度审计时，共同聘请具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所对长淮信达地产在承诺期内累计实现的净利润一并进行审计，并出具《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》。若长淮信达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的 45 个工作日内，向上市公司支付补偿。

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

上述净利润指扣除非经常性损益后的净利润。

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。具体补偿方式如下：

（1）如果中国信达、淮矿集团以本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿：
承诺期应补偿股份数量=承诺期应补偿金额/本次发行股份的价格。承诺期应补偿股份数量计算结果不足 1 股的，按照 1 股处理。

（2）上市公司在承诺期内实施转增或股票股利分配等情形的，则补偿股份数量作相应调整。

（3）中国信达、淮矿集团在承诺期内已获分配的现金股利应做相应返还，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已累计获得现金股利（以税前金额为准）×承诺期应补偿股份数量。

（4）以上所补偿的股份数由上市公司以 1 元总价回购并注销。

（5）如果中国信达及淮矿集团以本次交易取得的尚未出售的股份不足补偿的，应以相应的现金予以补足：承诺期应补偿现金金额=（承诺期应补偿股份数量－已补偿股份数量）×本次发行股份的价格。

（6）中国信达、淮矿集团向上市公司支付的股份补偿或现金补偿不超过标的资产的交易总对价。

3、在承诺期届满后三个月内，上市公司、中国信达及淮矿集团共同聘请具有证券、期货相关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×发行价格+已补偿现金），

则中国信达及淮矿集团应对上市公司另行补偿。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，需考虑承诺期内上市公司对标的公司进行增资、减资、接受赠予以及标的公司对信达地产利润分配的影响。

4、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，并各自分别向上市公司实施股份补偿或现金补偿。

三、业绩承诺实现情况

根据安永出具的《信达地产股份有限公司 2018 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明专项审核报告》（安永华明(2019)专字第 61210341_I01 号），标的公司 2018 年度实现扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润 814,358,987.25 元，占中国信达、淮矿集团承诺的标的公司在本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度扣除非经常性损益后的合计归属于母公司所有者的净利润的 31.44%。

根据安永出具的《信达地产股份有限公司 2019 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明专项审核报告》（安永华明(2020)专字第 61210341_I01 号），标的公司 2018 年度、2019 年度累计实现扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润为人民币 1,704,729,532.32 元，占中国信达、淮矿集团承诺的标的公司在本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度扣除非经常性损益后的合计归属于母公司所有者的净利润的 65.82%。

根据安永出具的《信达地产股份有限公司实际盈利数与利润预测数差异情况说明专项审核报告》（安永华明(2021)专字第 61210341_I01 号），标的公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度累计实现扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润为人民币 2,657,155,833.27 元，占中国信达、淮矿集团承诺的标的公

司在本次重大资产重组完成后的连续三个会计年度扣除非经常性损益后的合计归属于母公司所有者的净利润的 102.58%。

综上，本次重大资产重组标的公司已完成了盈利预测业绩承诺。

四、减值测试情况

根据安永出具的《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）、中联资产评估有限公司出具的《长淮信达地产有限公司股权价值评估项目资产评估报告》（中联评报字[2021]第 398 号），截至 2020 年 12 月 31 日，长淮信达地产 100%股权净资产评估值为 1,038,305.10 万元，与重大资产重组基准日交易作价金额 783,294.71 万元相比，未发生减值。

五、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：

1、根据安永出具的《信达地产股份有限公司实际盈利数与利润预测数差异情况说明专项审核报告》（安永华明(2021)专字第 61210341_I01 号），中国信达、淮矿集团对标的公司 2018-2020 年三年累计的业绩承诺已完成；

2、根据安永出具的《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）、中联资产评估有限公司出具的《长淮信达地产有限公司股权价值评估项目资产评估报告》（中联评报字[2021]第 398 号），截至 2020 年 12 月 31 日，标的资产未发生减值。

（以下无正文）

（本页无正文，为《申万宏源证券承销保荐有限责任公司关于信达地产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之业绩承诺实现情况及 2020 年减值测试情况的核查意见》之签章页）

财务顾问主办人： 谷兵
谷兵

杨薇
杨薇

申万宏源证券承销保荐有限责任公司



2021 年 4 月 6 日

