

**安徽皖维高新材料股份有限公司**

**关于购买的 546,929.06 平方米之土地使用权**

**减值测试报告的专项审核报告**

---

**会专字[2017]1003 号**

**华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)**

**中国·北京**

## 目 录

序号	内容	页码
1	土地使用权减值测试报告的审核报告	1-2
2	土地使用权价值减值测试报告	3-7



关于安徽皖维高新材料股份有限公司  
购买的 546,929.06 平方米之土地使用权  
减值测试报告的专项审核报告

安徽皖维高新材料股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了安徽皖维高新材料股份有限公司（以下简称“皖维高新”）管理层编制的《安徽皖维高新材料股份有限公司购买的 546,929.06 平方米之土地使用权减值测试报告》（以下简称“减值测试报告”）。皖维高新管理层的责任是按照《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）的规定和皖维高新与安徽皖维集团有限责任公司（以下简称“皖维集团”）签署的相关协议的规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、完整的证据、原始书面材料、副本材料以及我们认为必要的其他证据，是皖维高新管理层的责任。我们的责任是在实施审核工作的基础上，对皖维高新管理层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，以对皖维高新管理层编制的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，我们实施了检查土地估价报告、重新计算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。

我们认为，减值测试报告已按照《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第 109 号令）和皖维高新与皖维集团签署的发行股份购买资产相关协

议的规定编制，在所有重大方面公允的反映了皖维高新购买的 546,929.06 平方米之土地使用权在 2016 年 12 月 31 日的减值测试情况。

本专项审核报告仅供皖维高新 2016 年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。

附件：《安徽皖维高新材料股份有限公司购买的 546,929.06 平方米之土地使用权减值测试报告》



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月十日

**安徽皖维高新材料股份有限公司**  
**关于购买的 546,929.06 平方米之土地使用权的**  
**减值测试报告**

**一、重大资产重组方案及审批核准、实施情况**

**(一) 本次发行股份购买资产方案简介**

本次交易包括两部分：发行股份及支付现金购买资产与发行股份募集配套资金。

本公司拟以发行股份及支付现金的方式购买安徽皖维集团有限责任公司（以下简称“皖维集团”）持有的皖维膜材料有限责任公司（以下简称“皖维膜材”）100%的股权以及 549,274.46 平方米土地使用权（以下简称“标的土地”），并募集配套资金 13,000 万元，本次拟募集的配套资金金额不超过交易总金额的 25%，其中交易总金额为发行股份及支付现金购买资产的交易价格与本次拟募集的配套资金之和，具体情况如下：

(1) 拟向皖维集团以发行股份及支付现金的方式购买其持有的皖维膜材 100%的股权（评估值 27,212.69 万元），其中以发行股份方式支付交易金额 15,212.69 万元、发行股份 70,756,710 股，以现金方式支付交易金额 12,000.00 万元；拟向皖维集团以发行股份的方式购买其拥有的 549,274.46 平方米土地使用权（评估值 11,830.31 万元），发行股份 55,024,702 股。

(2) 拟向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过 13,000.00 万元。募集配套资金不超过本次交易总金额（购买皖维膜材 100%股权交易对价 27,212.69 万元、购买皖维集团 549,274.46 平方米土地使用权交易对价 11,830.31 万元与配套融资金额 13,000.00 万元之和）的 25%。配套资金 13,000.00 万元将用于支付本次交易的现金对价及其他与交易相关的整合费用。

本次募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。如果募集配套资金出现未能成功实施或融资金额低于预期的情形，支付本次交易现金对价的不足部分公司将以自有资金补足。

## （二）本次重大资产重组相关事项的审批核准程序

1、2014年3月14日，本公司召开六届二次董事会会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项的相关议案，并与皖维集团签署附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》。

2、2014年8月15日本公司召开六届六次董事会会议，第二次审议了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项的正式方案及相关议案，并与皖维集团签署《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》。

3、2014年8月25日，安徽省国资委出具了《省国资委关于安徽皖维高新材料股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金有关事项的批复》（皖国资产权函【2014】641号），同意本公司本次发行股份购买资产并募集配套资金的方案。

4、2014年9月9日，本公司2014年第一次临时股东大会审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金事项的相关议案。

5、2015年1月28日，中国证监会出具了《关于核准安徽皖维高新材料股份有限公司向安徽皖维集团有限责任公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]126号），对本次交易进行核准。

## （三）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

（1）本次交易方案中涉及的购买皖维集团持有的皖维膜材100%的股权，本公司已于2015年2月16日在巢湖市市场监督管理局办理了股东变更手续；

（2）本次交易方案中涉及的购买皖维集团549,274.46平方米土地使用权，本公司已于2015年3月18日办理了相关权属过户变更手续（实际过户546,929.06平方米，不足部分2,345.4平方米，皖维集团以货币出资462,043.80元补足）。

### 2、本次非公开发行股份的实施情况

截至2015年4月2日止，本公司已完成了非公开发行股份，募集的配套资金已经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会验字[2015]1931号验资报告验证。

## 二、收购资产业绩承诺情况

根据皖维高新与皖维集团签订的《关于549,274.46平方米土地资产减值之补偿协

议利润补偿协议》，皖维集团向本公司保证并承诺：

(1) 标的土地于 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的账面价值低于可收回金额（可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者），则皖维集团应对本公司进行相应补偿。如本次重组事项在 2015 年完成，皖维集团补偿义务将延长至 2017 年 12 月 31 日。

(2) 若标的土地于补偿义务期间任一会计年度期末的可收回金额低于标的土地的当期期末的账面价值，皖维集团承诺在符合相关证券监管法规和规则的前提下，将以其持有的一定数量的本公司股份（以下简称“补偿股份”）赠与本公司于赠送股份实施公告中确认的股权登记日登记在册的全部股东，其中皖维集团本次以标的资产认购新增的本公司股份不参与受赠补偿。

(3) 补偿义务期间每一会计年度期末补偿股份数=（标的土地当期期末的账面价值-标的土地可收回金额）÷本次甲方向乙方发行股份的发行价格。

①上述公式中标的土地当期期末的账面价值=账面原值-累计摊销-减值准备（因减值测试计提的减值准备）；如上述公式计算的每期补偿股份数小于 0 时，按 0 取值，已经补偿的股份数不予返还。

②受偿股东按照其持有之本公司股份数量的相对比例享有获赠股份，不足 1 股的部分（以下简称“剩余补偿股份数”）以现金形式补偿；现金补偿金额=剩余补偿股份数×本公司于赠送股份实施公告中确认的股权登记日的收盘价。

③皖维集团认购本公司本次发行股份完毕之日至补偿实施完毕日期间，若本公司发生转增或送红股，则皖维集团补偿股份数应调整为：按照上述确定的公式计算的应补偿股份数量×（1+转增或送股比例）。

### 三、本报告编制依据

1、《上市公司重大资产重组管理办法》及其相关规定（中国证券监督管理委员会第 109 号令）。

2、本公司与皖维集团签订的发行股份购买资产相关协议。

3、企业会计准则及其应用指南。

### 四、减值测试过程

#### （一）减值检查

2015年3月21日，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具了会审字[2015]1605号《关于对安徽皖维高新材料股份有限公司购买的549,274.46平方米之土地使用权减值测试报告的审核报告》，没有发现标的土地在2014年12月31日发生了减值。

2016年1月29日，华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具了会审字[2016]0010号《关于对安徽皖维高新材料股份有限公司购买的549,274.46平方米之土地使用权减值测试报告的审核报告》，没有发现标的土地在2015年12月31日发生了减值。

2016年度，标的土地之上的固定资产无重大变化，增加了少量未完更新改造工程，生产经营正常，且实现了盈利。对照《企业会计准则第8号—资产减值》第五条规定的可能发生减值的迹象，标的土地在2016年12月31日无下列情形：

1、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

2、企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

3、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

4、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

5、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

6、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

7、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

根据《企业会计准则第8号—资产减值》应用指南的第一条规定，标的土地在2016年12月31日无减值迹象，且未发生导致标的土地在2015年12月31日基础上的不利事项，因此可以不重估标的土地的可收回金额。

## （二）减值测试

根据皖维集团的承诺，本公司仍进行了下列减值测试：

1、标的土地可收回金额的确定



本公司标的土地可收回金额采用资产的公允价值减去处置费用后的净额确定，其中标的土地的公允价值采用评估报告中的标的土地市场价值。

本公司已聘请安徽中安房地产评估咨询有限公司对 2016 年 12 月 31 日标的土地进行估值，并由其于 2017 年 1 月 17 日出具了皖中安合字（2017）第 3401004002《评估报告》，评估报告所载 2016 年 12 月 31 日标的土地评估市场价值为 128,720,542 元

$$\begin{aligned} \text{可收回金额} &= \text{公允价值} - \text{处置费用} \\ &= 128,720,542.00 - 7,019,887.00 \\ &= 121,700,655.00 \end{aligned}$$

## 2、标的土地的账面价值

截止 2016 年 12 月 31 日，标的土地的账面价值是 116,098,726.98 元，

根据账面价值与可收回金额的比较，账面价值小于可收回金额，标的土地没有发生减值。

## 五、结论

标的土地在 2016 年 12 月 31 日无减值迹象。按照承诺进行减值测试没有发生减值。

安徽皖维新材料股份有限公司

2017 年 4 月 10 日

