



## 关于对棕榈生态城镇发展股份有限公司修改收购贝尔高林国际（香港）有限公司 50%股份交易对价的会计处理及对业绩影响的专项审核意见

信会师报字[2016]第 410726 号

深圳证券交易所中小板公司管理部：

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称本所）接受委托，业已完成了棕榈生态城镇发展股份有限公司（以下简称“棕榈股份”）2015 年度财务报表的审计工作。棕榈股份已收到贵部于 2016 年 11 月 10 日下发的《关于对棕榈生态城镇发展股份有限公司的问询函》（中小板问询函【2016】第 486 号，以下简称《问询函》）。贵部在《问询函》中提出：“2016 年 11 月 10 日，棕榈股份披露了《关于收购贝尔高林国际（香港）有限公司 50%股份的协议修订的公告》，本次收购标的贝尔高林国际（香港）有限公司 50%股份的支付对价由 5.7 亿港元调整为 4.5 亿港元，并取消了原协议的业绩承诺和调整机制。请详细说明本次修改交易对价的会计处理以及对你公司经营业绩的影响，请会计师发表明确意见。”对于贵部《问询函》中提及的需由会计师就棕榈股份修改收购贝尔高林国际（香港）有限公司 50%股份交易对价的会计处理及业绩影响发表专项意见，本所就此问题进行了复核，现将意见报告如下：

### 一、交易背景

2015 年 11 月 24 日，棕榈股份之全资子公司棕榈园林（香港）有限公司（以下简称“棕榈园林（香港）”、“买方 B”）、棕榈设计控股有限公司（Palm Design Holding Limited，以下简称“买方 A”）与 Barca Enterprises Limited（以下简称“卖方 A”）、Unicorn Sky Holdings Limited（以下简称“卖方 B”）及许大绚（以下简称“卖方担保人”）签署《关于贝尔高林国际（香港）有限公司的 50%股份

以及汇锋（香港）有限公司(World Focus (Hong Kong) Limited) 100%股份的股份转让协议》。该事项已经公司第三届董事会第二十三次会议、2015年第四次临时股东大会审议通过。

截止2015年12月31日，相关股权转让已在注册地办理完成变更登记手续，公司持有贝尔高林80%股份以及汇锋（香港）有限公司(World Focus (Hong Kong) Limited) 100%股份。

## 二、原收购贝尔高林国际（香港）有限公司50%股份的协议主要条款及本次修订条款的情况

1、原收购贝尔高林国际（香港）有限公司50%股份的协议主要条款如下：

根据2015年11月24日签署的《关于贝尔高林国际（香港）有限公司的50%股份以及汇丰（香港）有限公司的100%股份的股份转让协议》（以下简称“主协议”）的第3条“对价支付及业绩承诺调整”约定：

3.1 各方同意，目标股份的总转让价合共为港币570,000,000（受制于第1.3条的调整机制）（“对价”），买方将按照第1.2条的约定由其或其指定第三方向卖方支付。

3.2 受制于全部前提条件的满足和/或豁免，买方将按照以下安排向卖方支付对价：

(a) 首笔对价为港币450,000,000，其中港币5,000,000将通过由卖方担保人和买方B根据监管协议共同指示监管人将保证金释放至卖方指定银行账户支付，剩余港币445,000,000将由买方在交割日当日通过银行转账向卖方指定银行账户支付。

(b) 剩余对价为港币120,000,000（受制于第1.3条的调整机制）（“剩余对价”），将在买方B指定的审计师完成2015-2017年目标集团（指目标公司A及其下属子公司）的审计并出具审计报告后之三个月内，根据业绩承诺的完成情况按照第1.3条的约定进行支付。剩余对价最迟不能迟于2018年7月31日支付给卖方，如该剩余对价的支付迟于2018年7月31日，则卖方有权就该延迟付款而向买方收取利息（利率将按中国银行（香港）按揭最优惠利率计算）。但如买方在2018年10月31日还未将剩余对价连同利息付予卖方，则卖方有权

追究买方违约责任及损失。

3.3 如交割完成，卖方和卖方担保人承诺将确保：(a) 目标集团的全年业绩净利润在 2015 年不低于港元 80,000,000、在 2016 年不低于港元 100,000,000 及在 2017 年不低于港元 120,000,000；(b) 及目标集团在 2015 年至 2017 年每年经营活动现金净流入除经营收入比率(cash generated from operations divided by revenue)不低于 20%。

若上述所有业绩承诺皆能满足，则对价不变；若任一项业绩承诺未能满足，则对价应在剩余对价的额度内相应扣减以下两项金额（如有）中的孰高金额：

3.3.1 若业绩承诺 3.3 (a) 未满足，每年承诺业绩净利润与该年实际业绩净利润之间的差额的累计额；

3.3.2 若业绩承诺 1.3 (b) 未满足，每年实际经营收入乘以 20% 后得出的金额与该年实际经营活动现金净流入之间的差额的累计额。

为免疑义，本项就剩余对价的最高扣减额度为港元 120,000,000。

## 2、本次修订协议内容如下：

经卖方担保人提出，交易各方友好协商同意签署《股份转让协议之修订协议》（以下简称“修订协议”），同意以本修订协议所订明的条款对主协议进行修订。具体修订条款如下：

### (1) 支付剩余对价

(a) 主协议第 3 条下的对价支付，买卖双方兹同意从目标股份的总转让价中扣减总数港元 120,000,000（即目标股份的总转让价应从港元 570,000,000 减为港元 450,000,000），并同时取消主协议第 3 条下的业绩承诺和调整机制。在前述扣减后，买卖双方同意在之后的任何时间不须就对价再作任何进一步调整或履行业绩承诺。

(b) 鉴于卖方已于交割日从买方处收妥总数港币 450,000,000 的对价，买方就主协议下的对价支付再无责任。

## 三、公司对本次交易的会计处理及会计师核查意见：

### 1、棕榈园林（香港）有限公司个别财务报表的会计处理：

本次交易条款修订，主要是基于棕榈股份打造大设计平台的战略意义，目的是对贝尔高林优秀品牌的持续维护和长远发展，但受宏观经济环境的影响，目标公司履行业绩承诺存在一定压力，卖方担保人（即目标公司总经理许大绚）主动提出放弃剩余对价款港币 120,000,000.00，原协议下的业绩对赌条款取消及修订服务协议，并经过双方协商达成协议。2016年11月8日，棕榈股份第三届董事会第四十次会议、第三届监事会第二十一次会议审议通过《关于对收购贝尔高林国际（香港）有限公司 50%股份的协议进行修订的议案》。棕榈股份认为，本次协议的修订，是属于卖方出于战略合作考虑以及预计承诺业绩完成存在压力和不确定性而主动放弃剩余对价款港币 120,000,000.00（按照折现价值为港币 105,215,992.02），是属于对或有对价的后续调整。根据《企业会计准则讲解 2010》应计入个别报表的当期损益（“营业外收入”）同时冲减“长期应付款”。

根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》应用指南（2014 年修订）关于或有对价的相关规定，非同一控制下企业合并形成的长期股权投资涉及的或有对价按照企业合并准则相关规定处理。

根据《企业会计准则讲解》企业合并相关规定，购买日后对或有对价的调整，应当区分以下情况进行会计处理：或有对价为权益性质的，不进行会计处理，或有对价为资产及负债性质的，按照企业会计准则相关规定处理，如果属于《企业会计准则第 22 号—金融工具的确认和计量》中的金融工具，应采用公允价值计量，公允价值变化产生的利得和损失应按准则规定计入当期损益或资本公积。

**本所复核意见：**根据原协议及修订后的协议以及我们对修订协议的背景了解，我们认为本次交易主要是基于宏观经济环境的影响，给贝尔高林的业绩承诺履行带来一定的压力，卖方担保人主动提出放弃剩余对价款并提出取消对赌协议，该协议的修订是对交易对价中的或有对价进行调整，虽然修订时间在 12 个月内，但是修订基础为交易标的公司交易完成后标的公司业绩预计不能达到预期，不属于购买日后 12 个月内出现对购买日已经存在的新的情况或者进一步证据而需要调整或有对价，不需要对原投资成本及合并商誉进行处理，棕榈园

林（香港）有限公司单体报表财务报表会计处理符合准则规定。

## 2、棕榈股份合并财务报表会计处理：

截止 2015 年 12 月 31 日，在合并财务报表层面上，公司对合并成本大于合并中取得可享有贝尔高林公司和 World Focus（Hong Kong）Limited 可辨认净资产公允价值份额的差额，确认商誉港币 629,670,099.00（按期末汇率折算为人民币 534,667,420.90 元）。公司按照《企业会计准则》规定，在每年年度终了对企业合并产生的商誉进行减值测试，测试方式包括企业按照贝尔高林资产组最新业绩情况计算资产组可收回金额，并与资产组账面价值比较，对资产组可收回金额低于账面价值部分就其差额确认减值损失，根据目前的经营情况，目标公司 2016 年的经营业绩将会出现下滑，公司将会根据 2016 年的实际经营情况和未来几年的业绩预测情况测算商誉的减值情况，鉴于本年度尚未结束，经营成果尚未最后确认，导致商誉减值的测算存在不确定性，所以，商誉减值的具体金额需依据经审计后的 2016 年度业绩数据测算确定。

**本所复核意见：**截止 2015 年 12 月 31 日，公司确认合并商誉为人民币 534,667,420.90 元。公司应该按照本年度及未来的业绩预测数据，根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定在合并财务报表层面对商誉进行减值测试，由于相关的业绩预测数据存在不确定性，2016 年的商誉减值测算尚未能合理确定。

## 四、交易事项对棕榈股份业绩影响

棕榈园林（香港）有限公司个别财务报表就本次交易确认“营业外收入”港币 105,215,992.02。因棕榈股份预计目标公司的业绩存在未达到预期的可能性，根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定棕榈股份应对商誉进行减值测试。由于 2016 年度目标公司财务数据及参数未最后确定，所以商誉减值的具体数额尚未能准确预计，对棕榈股份合并财务报表的影响程度也未能确定，商誉减值的金额以及对棕榈股份合并财务报表的影响应以目标公司经审计后的财务数据和商誉减值测试的结果为准，敬请投资者关注商誉减值的风险

（此页无正文，为关于对棕榈生态城镇发展股份有限公司修改收购贝  
尔高林国际（香港）有限公司 50%股份交易对价的会计处理及对业绩  
影响的专项审核意见签字页）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：  
杜小强

中国注册会计师：  
王耀华

中国·上海

二〇一六年十一月十五日