

东方国际创业股份有限公司
关于上海新联纺进出口有限公司、上海纺织
装饰有限公司和上海纺织集团国际物流有限
公司业绩承诺实现情况的专项审核报告
天职业字[2023]29479号

目 录

专项审核报告	1
关于上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司和上海纺织集团国际物流有限公司业绩承诺实现情况的说明	3



东方国际创业股份有限公司

关于上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司和上海纺织集团国际物流有限公司业绩承诺实现情况的专项审核报告

天职业字[2023]29479号

东方国际创业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的东方国际创业股份有限公司（以下简称“东方创业”）编制的《东方国际创业股份有限公司关于上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司和上海纺织集团国际物流有限公司业绩承诺实现情况的说明》（以下简称“关于业绩承诺实现情况的说明”）。

一、管理层的责任

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号）及《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》（证监会令第127号）的有关规定，编制《关于业绩承诺实现情况的说明》，并保证其真实性、完整性和准确性是东方创业董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上，对《关于业绩承诺实现情况的说明》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《关于业绩承诺实现情况的说明》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，我们实施了检查记录和文件、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

三、审核意见

我们认为，东方创业编制的《关于业绩承诺实现情况的说明》已按照《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号）及《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》（证监会令第127号）的规定编制，在所有重大方面公允反映该业绩承诺完成情况。

四、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供东方创业 2022 年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。



东方国际创业股份有限公司

关于上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司和上海纺织集团国际物流有限公司业绩承诺实现情况的专项审核报告（续）

天职业字[2023]29479号

[此页无正文]



中国注册会计师：

（项目合伙人）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



东方国际创业股份有限公司

关于上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司和上海纺织集团国际物流有限公司

业绩承诺实现情况的说明

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，东方国际创业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”或“东方创业”）编制了《东方国际创业股份有限公司关于上海新联纺进出口有限公司、上海纺织装饰有限公司和上海纺织集团国际物流有限公司业绩承诺实现情况的说明》。

一、重大资产重组基本情况

本公司经 2019 年 5 月 17 日召开的第七届董事会第十九次会议、2019 年 10 月 28 日召开的第七届董事会第二十四次会议、2020 年 3 月 3 日召开的第七届董事会第二十六次会议、2020 年 3 月 10 日召开的第七届董事会第二十七次会议决议，经 2019 年 11 月 13 日召开的 2019 年第二次临时股东大会、2020 年 3 月 19 日召开的 2020 年第一次临时股东大会审议通过，并经 2020 年 4 月 28 日中国证券监督管理委员会下发的证监许可[2020]807 号文《关于核准东方国际创业股份有限公司向东方国际（集团）有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》核准，向上海纺织（集团）有限公司（以下简称“纺织集团”）发行人民币普通股 90,297,015 股并支付现金 17,974.42 万元购买上海新联纺进出口有限公司（以下简称“新联纺公司”）100%股权、上海纺织装饰有限公司（以下简称“装饰公司”）100%股权及上海纺织集团国际物流有限公司（以下简称“国际物流公司”）100%股权。

截至 2020 年 5 月 31 日止，纺织集团持有新联纺公司、装饰公司及国际物流公司 100% 股权已过户至东方创业名下。

2020 年 6 月 1 日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行股份购买资产的新增注册资本及实收资本情况进行了审验并出具了天职业字[2020]29824 号《验资报告》。

2020 年 6 月 15 日，东方创业就本次发行股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理股权登记，并取得了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》。

二、注入资产业绩承诺情况

根据上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”）出具的东洲评报字[2019]第 0776 号《评估报告》，于评估基准日 2019 年 5 月 31 日采用资产基础法得出的新联纺公司股东全部权益价值 491,207,318.61 元；出具的东洲评报字[2019]第 1115 号《评估报告》，



于评估基准日 2019 年 5 月 31 日采用资产基础法得出的装饰公司股东全部权益价值 231,583,334.17 元。根据上海申威资产评估有限公司（以下简称“申威评估”）出具的沪申威评报字[2019]第 0248 号《评估报告》，于评估基准日 2019 年 5 月 31 日采用资产基础法得出的国际物流公司股东全部权益价值 475,503,845.57 元。交易各方协商确定本次交易标的的新联纺公司全部股权作价 491,207,318.61 元，装饰公司全部股权作价 231,583,334.17 元，国际物流公司全部股权作价 475,503,845.57 元。

在本次交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，部分固定资产、投资性房地产采用收益法评估并以收益法评估结果作为评估结论，该等资产列示如下：

序号	权利人	权证编号	房地坐落	房屋用途	评估结论对应的方 法	证载建筑面 积(平方米)	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	交易作价 (万元) ^{注2}
1	新联纺公司	沪房地长字 (2012)第 010486号	宣化路290号	厂房	收益法	4,292.00	941.76	7,854.36	6,093.36
2	装饰公司	沪房地长字 (2012)第 010787号	新华路668号 甲	办公	收益法	6,446.60	1,214.38	14,264.77	12,738.77
3	国际物流公司	沪(2018)徐字 不动产权第 004037号	龙吴路410弄 87号	厂房	收益法	12,184.00	1,395.65	18,042.00	18,042.00
4	上海纺集仓储有限公司 ^{注1}	沪(2019)嘉字 不动产权第 008232号	嘉定区宝安 公路2682号	厂房	收益法	7,124.83	491.56	3,120.00	3,120.00
5	上海纺集仓储有限公司	沪(2019)嘉字 不动产权第 008158号	马陆镇浏翔 公路2085号	厂房	收益法	35,622.90	7,435.27	15,366.00	15,366.00

注1：上海纺集仓储有限公司为国际物流公司全资子公司。

注2：交易作价系相关房产的评估价值减去土地出让金（如需）后的价值，该等土地出让金系被评估公司部分土地由划拨性质转为出让性质而补缴的土地出让金或补偿款，由于土地出让金的支付在评估基准日后，在评估中以预计负债反映，已在评估作价中考虑。

2020年3月，东方创业就本次交易中收益法评估的房地产，与纺织集团签署了《业绩承诺与补偿协议》，对新联纺公司、装饰公司、国际物流公司在业绩承诺期的利润进行了承诺。根据新联纺公司、装饰公司、国际物流公司收益法评估的未来预测利润，业绩承诺指标具体情况如下：



纺织集团承诺，下属拟注入标的公司（包括新联纺公司、装饰公司、国际物流公司）在2020年、2021年、2022年（即业绩承诺期限内）应实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润合计数应分别不低于2,860.07万元、3,253.51万元、3,937.12万元。

根据2020年3月19日东方创业关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（192835号）之反馈意见回复（修订稿）的公告所述，由于上述收益法评估的房产的实际用途为部分用于日常办公及生产经营，部分用于对外出租，且该等房屋未来用作出租或自用的面积及租约年限需视标的公司实际经营情况而定，存在一定的不确定性，因此直接对全部采用收益法评估的固定资产或投资性房地产进行业绩承诺存在一定难度。上述各年度业绩承诺指标，系根据东洲评估、申威评估对新联纺公司、装饰公司、国际物流公司的收益法评估过程与结果，按照2020年、2021年、2022年（即业绩承诺期限内）新联纺公司、装饰公司、国际物流公司日常经营相关的盈利预测数据与收益法评估的房地产中出租部分的盈利预测数据的合计数，确定业绩承诺指标。

三、注入资产业绩承诺完成情况

经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022年度纺织集团业绩承诺范围内的新联纺公司、装饰公司和国际物流公司按照业绩承诺同口径合计计算的日常经营相关净利润为3,202.99万元，收益法评估房产中出租部分的净利润合计为904.64万元，当期实现业绩承诺净利润合计4,107.63万元，截至当期期末累积实现净利润数为10,504.06万元。2022年度业绩承诺金额为不低于3,937.12万元，截至当期期末累积承诺净利润数为10,050.70万元。

我们认为，新联纺公司、装饰公司、国际物流公司2022年度的业绩承诺已完成，截至当期期末累积承诺达成率为104.51%。

[以下无正文]

东方国际创业股份有限公司

二〇二三年四月二十七日





姓名	曾莉
Full name	_____
性别	女
Sex	_____
出生日期	1972-10-24
Date of birth	_____
工作单位	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit	_____
身份证号码	420500197210241329
Identity card No.	_____

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致

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.



曾莉(420000123881)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日



曾莉(420000123881)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

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.



2021 曾莉

年 月 日
/y /m /d



姓名 刘华凯
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1982-02-24
Date of birth _____
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit _____
身份证号码 410423198202247335
Identity card No. _____

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致

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: 110002400257
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: 200^年 09^月 28^日
Date of Issuance



刘华凯(110002400257)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日



刘华凯 2021-8
年 月 日
y /m /d



姓名 Full name 黄燕燕
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1992-11-12
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码 Identity card No. 640203199211121022

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致

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: 110101500835
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: 2021年 04月 15日
Date of Issuance y m d



黄燕燕

年 月 日
y m d



证书序号: 0000175

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式：

11010150

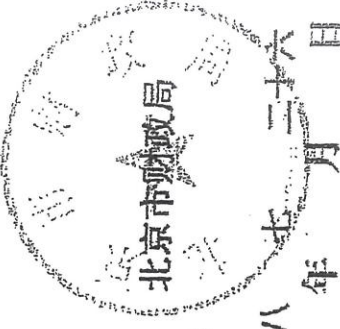
执业证书编号：

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号：

2011年11月14日

批准执业日期：



发证机关：

二〇一八年

十一月十四日

中华人民共和国财政部制