

深圳市维业装饰集团股份有限公司  
重大资产重组业绩承诺实现情况说明的  
审核报告

大华核字[2022]005933 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

深圳市维业装饰集团股份有限公司  
重大资产重组业绩承诺实现情况说明的审核报告

	目 录	页 次
一、	重大资产重组业绩承诺实现情况说明的 审核报告	1-2
二、	深圳市维业装饰集团股份有限公司重大资产 重组业绩承诺实现情况说明	1-4

# 重大资产重组业绩承诺实现 情况说明的审核报告

大华核字[2022]005933 号

深圳市维业装饰集团股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称维业股份公司）编制的《深圳市维业装饰集团股份有限公司重大资产重组业绩承诺实现情况说明》。

## 一、管理层的责任

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（2020年修订）的有关规定，编制《深圳市维业装饰集团股份有限公司重大资产重组业绩承诺实现情况说明》，保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是维业股份公司管理层的责任。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对维业股份公司管理层编制的《深圳市维业装饰集团股份有限公司重大资产重组业绩承诺实现情况说明》发表意见。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》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对《深圳市维业装饰集团股份有限公司重大资产重组业绩承诺实现情况说

明》是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中,我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的审核程序。我们相信,我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

### 三、鉴证结论

我们认为,维业股份公司管理层编制的《深圳市维业装饰集团股份有限公司重大资产重组业绩承诺实现情况说明》已按照《上市公司重大资产重组管理办法》(2020 年修订)的规定编制,在所有重大方面公允反映了维业股份公司实际盈利数与业绩承诺数的差异情况。

本审核报告仅供维业股份公司 2021 年度报告披露之目的使用,不得用作任何其他目的。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师: \_\_\_\_\_

刘涛

中国·北京

中国注册会计师: \_\_\_\_\_

张海龙

二〇二二年四月二十二日

## 深圳市维业装饰集团股份有限公司

### 关于重大资产重组业绩承诺实现情况的说明

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（2020年修订）的有关规定，深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）编制了本说明。

#### 一、重大资产重组的基本情况

##### 1. 交易对方

本次重大资产重组的交易对手为珠海华发实业股份有限公司（以下简称华发股份）及珠海华薇投资有限公司（以下简称华薇投资）。

##### 2. 交易标的

根据本公司2020年12月4日召开第四届董事会第二十一临时会议以及2021年2月22日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过的《关于本次重大资产重组方案的议案》，本公司以支付现金的方式购买华发股份持有珠海华发景龙建设有限公司（以下简称“华发景龙”）50%股权、购买华薇投资持有建泰建设有限公司（以下简称建泰建设）40%股权。

（1）截止2021年12月31日交易标的华发景龙的基本情况如下：

公司注册地址：珠海市横琴新区十字门大道9号9栋二层2-15

法定代表人：张延

成立日期：2014年12月19日

注册资本：5000万元

经营范围：建筑工程、室内外装饰及设计、建筑工程后期装饰、装修和清理；兼营园林绿化设计、园林及绿化工程施工（持有有效许可证经营）；机电设计、机电工程施工；幕墙设计与工程；研究、开发、安装；机电设备（特种设备除外）；研究、开发；建筑工程和技术研究；计算机、建筑材料、装饰材料研制、生产、安装及销售；新材料技术开发服务、材料科学研究；建筑材料、五金交电、机械设备、电子产品研发、生产及销售；工程造价的管理与咨询；工程建设的管理与咨询；工程产品的营销与策划；商品批发贸易、货物进出口、技术进出口及配套服务平台建设（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目须取得许可后方可经营）；数字化技术、计算机技术开发、信息资源共享技术开发；行业（企业）管理和信息化开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）截止2021年12月31日交易标的建泰建设的基本情况如下：

公司注册地址：珠海市横琴新区十字门大道9号9栋一层

法定代表人：曹冬

成立日期：2018年5月3日

注册资本：10000万元

经营范围：建筑工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、机电工程施工总承包、地基基础工程专业承包、起重设备安装工程专业承包、预拌混凝土工程专业承包、电子与智能化工程专业承包、防水防腐保温工程专业承包、桥梁工程专业承包、隧道工程专业承包、钢结构工程专业承包、模板脚手架工程专业承包、建筑装修装饰工程专业承包、建筑机电安装工程专业承包、建筑幕墙工程专业承包、城市及道路照明工程专业承包、消防设施工程专业承包；可跨省承接各类城市园林绿化（综合）规划设计、工程施工及养护管理，可从事城市园林绿化苗木、花卉、盆景、草坪生产和经营，提供有关城市园林绿化技术咨询、信息服务；园林绿化植物的批发、零售。商业批发、零售，金属门窗生产、安装。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 3. 交易价格

根据本公司2020年12月4日召开的第四届董事会第二十一次临时会议审议以及2021年2月22日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过的《关于本次重大资产重组方案的议案》，本公司以北京中和谊资产评估有限公司出具的《深圳市维业装饰集团股份有限公司拟以现金购买珠海华发实业股份有限公司持有的珠海华发景龙建设有限公司50%股权项目资产评估报告》（中和谊评报字[2020]10221号）的评估结果为作价依据，收购华发股份持有华发景龙50%股权，股权收购价格为21,850万元。以北京中和谊资产评估有限公司出具的《深圳市维业装饰集团股份有限公司拟以现金购买珠海华薇投资有限公司持有的建泰建设有限公司40%股权项目资产评估报告》（中和谊评报字[2020]10220号）的评估结果为作价依据，收购珠海华薇投资有限公司持有建泰建设有限公司40%股权，股权收购价格为9,000万元。

### 4. 重大资产重组的实施情况

本公司于2021年2月26日向华发股份支付华发景龙51%的股权收购款、向华薇投资支付建泰建设51%的股权收购款，于2021年3月3日办理了资产交割并变更了华发景龙、建泰建设的营业执照，能够对华发景龙、建泰建设实施控制。

## 二、收购资产业绩承诺情况

### 1、净利润承诺情况

（1）根据本公司与业绩补偿义务人即华发股份签订的《支付现金购买资产协议》及相关补充协议，业绩补偿义务人承诺华发景龙在业绩承诺期内实现的经审计的净利润（华发景龙经审计合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于承诺净利润金

额，否则，业绩补偿义务人将按照《支付现金购买资产协议》及相关补充协议的约定对本公司进行补偿。具体承诺净利润情况如下：

华发景龙 2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度承诺实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 5,160 万元、5,270 万元、5,630 万元、5,810 万元、5,980 万元。

(2) 根据本公司与业绩补偿义务人即华薇投资签订的《支付现金购买资产协议》及相关补充协议，业绩补偿义务人承诺建泰建设在业绩承诺期内实现的经审计的净利润（建泰建设经审计合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润不低于承诺净利润金额，否则，业绩补偿义务人将按照《支付现金购买资产协议》及相关补充协议的约定对本公司进行补偿。具体承诺净利润情况如下：

建泰建设 2021 年度、2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度承诺实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 2,830 万元、2,900 万元、2,970 万元、3,010 万元、2,870 万元。

(3) 业绩承诺期内华发景龙、建泰建设实际净利润金额与净利润承诺金额之间的差异，由本公司聘请具有证券业务资格的会计师事务所出具专项审核意见予以确定。

## 2、业绩补偿情况

在业绩承诺期内，若华发景龙、建泰建设于利润补偿期内各年度累计实现净利润未达到华发股份、华薇投资相应年度累计承诺净利润数额，则华发股份、华薇投资应就未达到承诺净利润的部分向本公司进行现金补偿。现金补偿金额计算方式如下：

(1) 利润补偿期内，补偿义务人当年应补偿现金金额=（截至当期期末累积承诺净利润数—截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×拟购买资产交易作价—累积已补偿金额；

(2) 如果根据上述公式计算的当年应补偿现金金额小于或等于 0 时，华发股份、华薇投资无需向本公司补偿现金。但已补偿的现金不冲回。

## 3、减值测试及补偿

在利润补偿期间届满时，本公司将聘请具有证券相关业务资格的审计机构对华发景龙 50% 股权、对建泰建设 40% 股权进行减值测试，如果减值额大于已补偿现金金额的，则补偿义务人（华发股份、华薇投资）同意另行向本公司作出资产减值补偿，该资产减值补偿采取现金补偿的形式。且资产减值补偿的金额为：

资产减值应补偿现金金额=期末减值额—补偿期限内已补偿总金额

## 三、收购资产业绩实现情况

### 1、华发景龙业绩实现情况

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，华发景龙 2021 年度合并报表中实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 8,085.33 万元，不低于 2021 年度承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 5,160 万元。

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，华发景龙截至 2021 年末合并报表中累积实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 8,085.33 万元，不低于截至 2021 年末承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 5,160 万元。

## **2、建泰建设业绩实现情况**

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，建泰建设 2021 年度合并报表中实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 5,676.07 万元，不低于 2021 年度承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 2,830 万元。

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，建泰建设截至 2021 年末合并报表中累积实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 5,676.07 万元，不低于截至 2021 年末承诺的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 2,830 万元。

## **四、本说明的批准**

本说明业经本公司第五届董事会第六次会议于 2022 年 4 月 22 日批准。

深圳市维业装饰集团股份有限公司

2022 年 4 月 22 日