

东方国际创业股份有限公司
减值测试审核报告
天职业字[2023]31697号

目 录

减值测试审核报告	1
东方国际创业股份有限公司关于资产重组注入标的资产减值测试报告	3



东方国际创业股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的东方国际创业股份有限公司（以下简称“贵公司”）编制的《东方国际创业股份有限公司关于资产重组注入标的资产减值测试报告》。

一、管理层对财务报表的责任

按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，编制《东方国际创业股份有限公司关于资产重组注入标的资产减值测试报告》，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贵公司管理层的责任。

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贵公司管理层编制的《东方国际创业股份有限公司关于资产重组注入标的资产减值测试报告》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《东方国际创业股份有限公司关于资产重组注入标的资产减值测试报告》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，贵公司管理层编制的《东方国际创业股份有限公司关于资产重组注入标的资产减值测试报告》已按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司资产重组注入标的资产减值测试结论。



四、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供贵公司 2022 年度报告披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

[以下无正文]



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

关于资产重组注入标的资产减值测试报告

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，基于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”）与上海纺织（集团）有限公司（以下简称“纺织集团”）、东方国际（集团）有限公司（以下简称“东方国际集团”）分别签订的《业绩承诺与补偿协议》，东方创业编制了本资产重组注入标的资产减值测试报告。

一、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，向东方国际集团发行人民币普通股99,248,153股并支付现金对价19,756.22万元购买东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司（以下简称“荣恒公司”）100%股权、东方国际集团上海市对外贸易有限公司（以下简称“外贸公司”）100%股权。

二、业绩承诺与补偿协议情况

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)	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	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	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	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	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	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。

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0785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外贸公司股东全部权益价值1,194,913,865.84元；出具的东洲评报字[2019]第1148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荣恒公司股东全部权益价值122,167,489.11元。交易各方协商确定本次交易标的外贸公司全部股权作价1,194,913,865.84元，荣恒公司全部股权作价122,167,489.11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)	评估价值(万元)	交易作价(万元)
1	外贸公司	余国用(2013)第14600号、余姚市谭家岭东路188号房权证城区字第A1317369号	余姚市谭家岭东路188号	厂房	收益法	12,813.49	4,825.80	4,825.80

(一) 业绩承诺指标

1、纺织集团针对标的公司新联纺公司、装饰公司和国际物流公司的业绩承诺

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、装饰公司及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、装饰公司及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、装饰公司及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、装饰公司及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。

2、东方国际集团针对对外贸易公司的业绩承诺

2020年3月,东方创业就本次交易中收益法评估的房地产,与东方国际集团签署了《业绩承诺与补偿协议》,对外贸公司在业绩承诺期的利润进行了承诺。根据外贸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:

东方国际集团承诺,外贸公司在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应分别不低于2,254.04万元、2,670.88万元、2,940.08万元。



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，系根据东洲评估对外贸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）外贸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。

（二）业绩补偿方式

业绩承诺期内，如标的公司截至当期期末累积实现净利润数<截至当期期末累积承诺净利润数，则视为未实现业绩承诺，东方国际集团（或纺织集团）应补偿的金额按如下方式计算：

当期应补偿金额=[(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)÷业绩补偿期内各年的承诺净利润数总和]×收益法评估的房地产的交易作价－累积已补偿金额。

（三）减值测试安排

业绩承诺期满后，由本公司聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对收益法评估的房地产进行减值测试，并出具减值测试报告。

根据上述减值测试报告，如收益法评估的房地产期末减值额>业绩承诺期内已补偿股份总数×本次发行价格+已补偿的现金总额，东方国际集团（或纺织集团）应对本公司就该减值部分按以下方式另行补偿：

1) 减值部分补偿的股份数量=(收益法评估的房地产期末减值额－已补偿的现金总额)÷本次发行价格－业绩承诺期内已补偿股份总数

2) 股份补偿不足部分，由东方国际集团（或纺织集团）以现金补偿，另需补偿的现金金额=股份补偿不足部分的股份数量×本次发行价格

三、本报告的编制依据

- 1、《上市公司重大资产重组管理办法》及其相关规定。
- 2、本公司与纺织集团签订的《业绩承诺与补偿协议》。



四、减值测试过程

(一) 纺织集团针对标的公司新联纺公司、装饰公司和国际物流公司的业绩承诺

1、本公司已聘请沃克森(北京)国际资产评估有限公司对截止到 2022 年 12 月 31 日本次资产重组纺织集团注入的标的资产中采用收益法评估的房地产进行了评估,并于 2023 年 4 月 25 日出具了沃克森国际评报字(2023)第 0755 号《资产评估报告》,评估报告所载标的资产于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的评估值情况如下:

序号	权利人	权证编号	房地坐落	房屋用途	证载建筑面积(平方米)	评估价值(万元)
1	新联纺公司	沪房地长字(2012)第 010486 号	宣化路 290 号	厂房	4,292.00	7,296.99
2	装饰公司	沪房地长字(2012)第 010787 号	新华路 668 号甲	办公	6,446.60	10,913.84
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	12,184.00	22,104.35
4	上海纺集仓储有限公司	沪(2019)嘉字不动产权第 008232 号	嘉定区宝安公路 2682 号	厂房	7,124.83	18,542.59
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	35,622.90	
					合计	<u>58,857.77</u>

2、本次减值测试过程中,本公司已向沃克森(北京)国际资产评估有限公司履行了以下工作:

(1) 已充分告知沃克森(北京)国际资产评估有限公司本次评估的背景、目的等必要信息。

(2) 谨慎要求沃克森(北京)国际资产评估有限公司,比对本次评估和以 2019 年 5 月 31 日为评估基准日出具的东洲评报字[2019]第 0776 号《评估报告》、沪申威评报字[2019]第 0248 号《评估报告》中披露的标的资产的评估假设、评估参数等是否存在重大不一致。

(3) 对于以上若存在不确定性或不能确认的事项,需要及时告知并在其《资产评估报告》中充分披露。

(4) 根据两次评估结果及期末账面资产净值计算是否发生减值。

3、标的资产期末房产评估值扣除承诺期发生的房租收益等事项后减值计算如下:

项目	纺织集团三家合计
标的资产业绩承诺期末房产评估值	58,857.77
加:业绩承诺期内标的房产收益	7,855.95



项目	纺织集团三家合计
调整后标的资产业绩承诺期末房产评估值	66,713.72
原收购交易作价	55,360.13
资产减值额	0.00

(二) 东方国际集团针对对外贸易公司的业绩承诺

本次资产重组东方国际集团注入的标的资产中采用收益法评估的房地产，坐落于余姚市谭家岭东路188号，已于2021年12月29日完成转让，房产处置收入为5,732.99万元（不含税），高于资产重组时评估价值4,825.80万元。

五、测试结论

通过以上测试，本公司得出以下结论：本次资产重组注入的收益法评估的房地产期末没有发生减值。





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.



2021.8 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)

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: 2009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 2072-8

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

营业执照

(副本)(15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568

扫描二维码
获取信息,在办
理业务时,在办
理业务时,在办
理业务时,在办



名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、增资、减资、清算、财务审计、代理记账、税务咨询、税务代理、资产评估、会计培训、法律事务;企业管理咨询;软件开发;计算机系统服务;数据处理;软件服务;数据处理(数据储存中心除外);企业总部管理;销售计算机、软件及辅助设备。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 15099万元

成立日期 2012年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致

登记机关

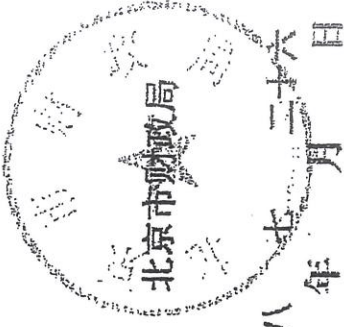
2023年01月17日

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



发证机关:

二〇一八年

七月二十六日

中华人民共和国财政部制

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:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

经营场所:

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: