

关于上海大名城企业股份有限公司  
业绩承诺完成情况专项审核报告  
天职业字[2014]4248-4号

---

目 录

专项审核报告	1
业绩承诺完成情况专项说明	3



关于上海大名城企业股份有限公司  
业绩承诺完成情况的专项审核报告

天职业字[2014]4248-4号

上海大名城企业股份有限公司全体股东:

我们接受委托,对后附的上海大名城企业股份有限公司(以下简称“大名城股份”)编制的《上海大名城企业股份有限公司业绩承诺完成情况的说明》进行了专项审核。

### 一、管理层的责任

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53号)的有关规定,编制《上海大名城企业股份有限公司业绩承诺完成情况的说明》,并保证其真实性、完整性和准确性,提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料以及我们认为必要的其他证据,是大名城股份董事会的责任。

### 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《上海大名城企业股份有限公司业绩承诺完成情况的说明》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《上海大名城企业股份有限公司业绩承诺完成情况的说明》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,我们实施了检查会计记录、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,大名城股份编制的《上海大名城企业股份有限公司业绩承诺完成情况的说明》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令第53号)的规定编制,在所有重大方面公允反映大名城股份业绩承诺完成情况。

#### 四、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供大名城股份2013年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink over a red square seal. The seal contains the characters "张会" (Zhang Hui) and "中国注册会计师" (China Certified Public Accountant).

中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink over a red square seal. The seal contains the characters "郭健" (Guo Jian) and "中国注册会计师" (China Certified Public Accountant).

中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink over a red square seal. The seal contains the characters "杨会" (Yang Hui) and "中国注册会计师" (China Certified Public Accountant).

# 上海大名城企业股份有限公司

## 业绩承诺完成情况的说明

### 一、公司重大资产重组的情况

2009年10月11日公司召开2009年第三次临时董事会会议，审议通过了《关于公司非公开发行股份购买资产方案的议案》，同意公司向福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司、福州创元贸易有限公司（以下简称“东福实业及其一致行动人”）非公开发行1,039,471,959股A股（每股面值1元），收购东福实业及其一致行动人合计持有的名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）70%的股权，其中，向福州东福实业发展有限公司发行749,904,771股A股购买其持有的名城地产50.50%的股权、向福州锦昌贸易有限公司发行100,234,796股A股购买其持有的名城地产6.75%的股权、向福州三嘉制冷设备有限公司发行96,522,396股A股购买其持有的名城地产6.50%的股权、向福州创元贸易有限公司发行92,809,996股A股购买其持有的名城地产6.25%的股权。

2009年10月28日，公司召开2009年第二次临时股东大会，会议审议通过了本次非公开发行股份购买资产相关议案。

2009年12月25日，公司重大资产重组方案经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，并有条件通过。

2010年10月15日，公司2010年第二次临时董事会及公司2010年第一次临时股东大会审议通过了关于延长公司非公开发行股份购买资产方案的决议有效期和延长股东大会授权董事会办理相关事项期限的议案。

2011年6月9日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）向公司下发《关于核准上海华源股份有限公司向福州东福实业发展有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]927号），核准公司向东福实业及其一致行动人发行股份1,039,471,959股。

2011年6月20日公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕向东福实业及其一致行动人非公开发行1,039,471,959股的股份登记工作。

2011年9月5日公司更名为上海大名城企业股份有限公司。

2011年10月11日公司股票在上海证券交易所恢复上市。

### 二、东福实业及其一致行动人与本公司签订的《业绩补偿协议》

1、2009年10月11日，公司与东福实业及其一致行动人签订《业绩补偿协议》，主要

内容如下：

(1) 若公司本次发行股份购买资产在 2009 年 12 月 31 日前实施完毕，东福实业及其一致行动人保证重组后公司 2009 年、2010 年、2011 年三个年度的合并报表归属于母公司所有者的净利润分别不低于 40,924.75 万元(其中 2009 年 4-12 月归属于母公司的所有者的净利润不低于 26,046.80 万元)、46,152.10 万元和 68,490.75 万元；

(2) 实际盈利数与业绩承诺差异由会计师事务所对此出具专项审核意见；

(3) 如公司在 2009 年度、2010 年度、2011 年度三年期内任一年度的实际盈利数低于协议的承诺数，将由东福实业以现金的方式补足当年的实际盈利与承诺数之间的差额部分，并由东福实业与公司年度报告公告之日起 10 个工作日内支付至公司的指定的银行账户。

2、2009 年 12 月 12 日，公司于与东福实业及其一致行动人签订了《业绩补偿协议》之补充协议，补充协议的主要内容如下：

将《业绩补偿协议》中关于补偿方式的条款修订如下：

若公司 2009 年度、2010 年度、2011 年度实际盈利数低于东福实业承诺的业绩，则公司在每年年报披露后的 10 个交易日内，计算应回购的股份数量，并将东福实业及其一致行动人持有的该等数量公司股票划转至公司董事会设立的专门帐户进行锁定；该部分被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利；如依据下述计算公式计算出来的结果为负数或零，则计算当年不新增锁定股份数量，也不减少原已锁定股份数量；累计可以锁定的股份数量以本次交易对方认购的股份总数 1,039,471,959 股为上限。

公司在利润承诺期限届满时，就该部分被锁定股票回购事宜召开股东大会。若股东大会通过，公司将以总价人民币 1.00 元的价格定向回购上述专户中存放的股份；若股东大会未通过上述定向回购议案，则公司应在股东大会决议公告后 10 个交易日内书面通知东福实业及其一致行动人，东福实业及其一致行动人将在接到通知后的 30 日内将前述被锁定的股票赠送给公司股东大会股权登记日在册的其他股东（不含东福实业及其一致行动人及其关联方），其他股东按其持有股份数量占股权登记日公司的股本数量（不含东福实业及其一致行动人及其关联方）的比例享有获赠股份。

$$\text{每年应锁定股份数} = \frac{\text{累计业绩承诺数} - \text{累计实际盈利数}}{\text{三年业绩承诺总和}} * \frac{\text{标的资产价格}}{\text{回购价格}} - \text{已锁定股份数}$$

回购价格指按本次交易发行价格（2.23 元/股）与股份回购董事会决议日前 20 个交易日的加权平均的市场交易价格孰低的原则确定；

公司向东福实业及其一致行动人回购的股份数，按照本次交易中东福实业及其一致行动人分别认购的股份数比例确定。

3、2011 年 4 月 20 日东福实业及其一致行动人向公司出具《承诺函》，主要内容如下：

东福实业及一致行动人追加承诺，对于名城港湾名郡、东方名城华郡、东方名城香郡、

东方名城美郡、名城港湾C地块复式住宅、东方名城蓝郡、东方名城温莎堡、东方名城康郡、东方名城天鹅堡、江滨锦城三期、名城港湾B地块、名城港湾D地块等开发项目2011—2013年实现的净利润合计不低于154,970万元,其中2011年实现净利润不低于原承诺数97,843.93万元。因本次注入资产为名城地产70%股权,上述项目2011—2013年能为公司(合并报表)合计贡献净利润108,479万元,其中2011年贡献净利润不低于原承诺数68,490.75万元。

东福实业及其一致行动人2009年10月11日和公司签订的《业绩补偿协议》约定的业绩承诺期为2009—2011年共三年;本承诺为上次承诺的补充承诺,本次承诺后,业绩的实际承诺期限为2009—2013年共五年。

若上述项目实际盈利数低于东福实业及其一致行动人承诺业绩,业绩补偿采用股份回购的方式,具体办法按照东福实业及其一致行动人2009年12月12日和公司签订的《〈业绩补偿协议〉之补充协议》约定的原则执行。

### 三、公司业绩承诺的完成情况

#### (一) 公司利润的完成情况

##### 1、公司 2009-2011 年度业绩承诺完成情况

经审计,公司 2011 年度实现归属于母公司的净利润为 69,652.83 万元;

经审计,公司 2010 年度实现归属于母公司的净利润为 47,959.39 万元;

经审计,名城地产 2009 年度实现归属于母公司的净利润 61,557.90 万元,按照持股 70%比例计算的归属于母公司的净利润为 43,090.53 万元(其中 2009 年 1-3 月实现数 14,877.95 万元,2009 年 4-12 月实现数为 28,212.58 万元)。

公司 2009 年-2011 年利润的实际完成数均超过了承诺数。

##### 2、公司 2011-2013 年度业绩完成情况

经审计,公司 2013 年度实现归属于母公司的净利润为 25,545.09 万元;

经审计,公司 2012 年度实现归属于母公司的净利润为 18,895.55 万元;

经审计,公司 2011 年度实现归属于母公司的净利润为 69,652.83 万元;

公司 2011 年-2013 年累计实现归属于母公司净利润 114,093.47 万元,已完成 2011-2013 年度公司承诺业绩的 105.18%。

#### (二) 项目利润的完成情况

根据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴评字[2009]第 5003 号《名城地产(福建)有限公司资产评估报告书》(以下简称“评估报告”),公司开发的名城港湾名郡、东方名城华郡、东方名城香郡、东方名城美郡、名城港湾 C 地块复式住宅、东

方名城蓝郡、东方名城温莎堡、东方名城康郡、东方名城天鹅堡、江滨锦城三期、名城港湾 B 地块、名城港湾 D 地块等项目截止 2009 年 3 月 31 日的评估值为 439,698.57 万元，账面价值 211,633.58 万元，评估增值 228,064.99 万元。

自 2009 年 4 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日，上述已销售项目合计实现净利润 262,473.28 万元（为确保实现利润与评估增值统计口径一致，上述已实现净利润不包括公司于评估基准日后开发的项目产生的利润），已销售项目的净利润业已超过项目整体评估增值额。截至 2013 年 12 月 31 日，评估报告所涉开发项目尚有账面价值 114,142.21 万元开发产品未售。

上海大名城企业股份有限公司

二〇一四年三月六日