

国泰君安证券股份有限公司
关于东方国际创业股份有限公司
业绩承诺完成情况的专项核查意见

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”或“本独立财务顾问”）作为东方国际创业股份有限公司（以下简称“上市公司”或“东方创业”）资产置换并发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）的独立财务顾问，根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的要求，分别对东方国际（集团）有限公司（以下简称“东方国际集团”）关于外贸公司于 2020 年度业绩承诺的实现情况以及上海纺织（集团）有限公司（以下简称“纺织集团”）关于新联纺公司、装饰公司以及国际物流公司于 2020 年度业绩承诺的实现情况进行了核查，具体情况如下：

一、业绩承诺基本情况

（一）业绩承诺情况

（1）东方国际集团业绩承诺情况

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 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)	账面价值 (万元)	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 房权证城区字第	余姚市谭家 岭东路 188 号	厂房	收益法	12,813.49	3,752.98	4,825.80	4,825.80

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)
----	-----	------	------	------	---------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

A1317369 号

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。

（2）纺织集团业绩承诺情况

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、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。

（二）盈利预测补偿安排

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未能达到截止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）将向上市公司进行补偿。应补偿的当期股份数量按以下公式计算确定：

《业绩承诺与补偿协议》约定业绩承诺未实现时应补偿股份数计算如下：

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

东方国际集团（或纺织集团）对标的公司在业绩承诺期的净利润情况进行逐年承诺、逐年补偿，在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

业绩承诺期内，由上市公司在每个会计年度结束时，聘请双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司的实际盈利情况进行审计并出具专项审核意见。标的公司合计实现的净利润数及其与承诺净利润数之间的差异情况以该专项审核意见的内容为准。

因未实现业绩承诺而致补偿义务发生时，东方国际集团（或纺织集团）应首先以其通过本次交易获得的上市公司股份（包括转增或送股的股份）进行股份补偿；如股份不足以补偿的，应就差额部分以现金方式进行补偿。东方国际集团（或纺织集团）应补偿股份数的计算公式如下：

应补偿股份数=应补偿金额÷本次发行价格

二、业绩承诺完成情况

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2021]17135号《关于东方国际集团上海市对外贸易有限公司业绩承诺实现情况的专项审核报告》，2020年度外贸公司按照业绩承诺同口径计算的日常经营相关净利润为3,416.24万元，收益法评估房产中出租部分的净利润为-89.93万元，实现业绩承诺净利润合计3,326.31万元，完成比例为147.57%，外贸公司已完成2020年度承诺业绩。

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2021]17344号《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》，2020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1,657.49万元，收益法评估房产中出租部分的净利润合计为1,259.04万元，实现业绩承诺净利润合计2,916.53万元，完成比例为101.97%，新联纺公司、装饰公司及国际物流公司已完成2020年度承诺业绩。

三、独立财务顾问对业绩承诺的核查意见

独立财务顾问查阅了《业绩承诺与补偿协议》，以及天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于东方国际集团上海市对外贸易有限公司业绩承诺实现情况的专项审核报告》（天职业字[2021]17135）与《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[2021]17344）等，对上述业绩承诺的实现情况进行了核查。

经核查，本独立财务顾问认为：2020年度东方国际集团业绩承诺范围内的外贸公司按照业绩承诺同口径计算的日常经营相关净利润为3,416.24万元，收益法评估房产中出租部分的净利润为-89.93万元，实现业绩承诺净利润合计3,326.31万元，完成比例为147.57%，已完成2020年度承诺业绩。2020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1,657.49万元，收益法评估房产中出租部分的净利润合计为1,259.04万元，实现业绩承诺净利润合计2,916.53万元，完成

比例为 101.97%，已完成 2020 年度承诺业绩。本次交易相关的业绩承诺已经实现，业绩承诺方无需承担业绩补偿义务。

（以下无正文）

(本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于东方国际创业股份有限公司业绩承诺完成情况的专项核查意见》之签字盖章页)

独立财务顾问主办人：

聂绪雯
聂绪雯

蒋华琳

蒋华琳



国泰君安证券股份有限公司

2021年4月13日