

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
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
之
2020 年度持续督导意见

独立财务顾问



中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

二〇二一年四月

目录

目录.....	2
重要声明.....	3
释义.....	4
第一章交易资产的交付情况.....	7
一、本次交易情况概述.....	7
（一）资产置换.....	7
（二）发行股份购买资产.....	7
（二）募集配套资金.....	7
二、股份及资产过户、募集配套资金情况.....	8
（一）标的资产交割情况.....	8
（二）募集配套资金.....	10
（三）独立财务顾问核查意见.....	13
第二章交易各方当事人相关协议和承诺的履行情况.....	14
一、本次交易涉及的相关协议及履行情况.....	14
二、本次交易涉及的承诺及履行情况.....	14
第三章业绩承诺的实现情况.....	15
一、业绩承诺情况.....	15
二、减值测试情况.....	19
三、独立财务顾问核查意见.....	19
第四章管理层讨论与分析部分提及的业务发展现状.....	20
一、上市公司业务发展现状.....	20
二、独立财务顾问核查意见.....	21
第五章上市公司治理结构及运行情况.....	22
一、上市公司治理结构与运行情况.....	22
二、独立财务顾问核查意见.....	23
第六章与已公布的重组方案存在差异的其他事项.....	24

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”、“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“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的独立财务顾问，根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的规定和要求，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，经过审慎核查，结合东方创业《东方国际创业股份有限公司 2020 年年度报告》，出具了本持续督导意见。

本独立财务顾问出具本持续督导意见系基于如下声明和承诺：

1、本持续督导意见所依据的文件、材料由上市公司及其交易相关方提供。上市公司及其交易相关方保证其所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性、完整性负责。

2、本持续督导意见不构成对东方创业的任何投资建议，投资者根据本持续督导意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

3、本独立财务顾问未委托或者授权其他任何机构或个人提供未在本持续督导意见刊载的信息和本持续督导意见做任何解释或者说明。

如无特别说明，本公告中有关简称与发行人在 2020 年 5 月 20 日刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《东方国际创业股份有限公司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报告书（修订稿）》中的有关简称相同。

释义

本持续督导意见	指	《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之2020年度持续督导意见》
重组报告书/交易报告书	指	《东方国际创业股份有限公司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报告书（修订稿）》
东方创业/公司/本公司/上市公司	指	东方国际创业股份有限公司（股票代码：600278.SH）
公司股票	指	东方创业的A股股票（股票代码：600278.SH）
东方国际集团	指	东方国际（集团）有限公司
纺织集团	指	上海纺织（集团）有限公司
外贸公司	指	东方国际集团上海市对外贸易有限公司
荣恒公司	指	东方国际集团上海荣恒国际贸易有限公司
新联纺公司	指	上海新联纺进出口有限公司
装饰公司	指	上海纺织装饰有限公司
国际物流公司	指	上海纺织集团国际物流有限公司
创业品牌公司	指	上海东方国际创业品牌管理股份有限公司
联合重组	指	2017年8月30日，根据上海市国有资产监督管理委员会下发《关于上海纺织（集团）有限公司与东方国际（集团）有限公司联合重组的通知》，将所持纺织集团27.3291%股权以经审计的净资产值划转至东方国际集团，并将上海国盛（集团）有限公司所持纺织集团49%股权以经审计的净资产值划转至东方国际集团之行为
拟置出资产/置出资产	指	东方国际持有的创业品牌公司60%股份
拟置入资产/置入资产	指	东方国际集团持有的荣恒公司100%股权、外贸公司100%股权
拟注入资产/注入资产	指	新联纺公司100%股权、装饰公司100%股权、荣恒公司100%股权、外贸公司100%股权、国际物流公司100%股权
标的资产	指	本次交易拟置出资产和拟注入资产
资产置换	指	东方创业以置出资产与东方国际集团持有的荣恒公司100%股权、外贸公司100%股权中的等值部分进行置换
发行股份及支付现金购买资产	指	东方创业以发行股份及支付现金的方式向东方国际集团购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分；东方创业以发行股份及支付现金的方式向纺织集团购买其持有的新联纺公司100%股权、装饰公司100%股权、国际物流公司100%股权
募集配套资金	指	东方创业拟向不超过35名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集资金规模不超过本次以发行股份方式购买资产交易价格的100%，且拟发行的股份数量不超过本次重组前公司总股本的30%
本次交易/本次重组	指	东方创业拟进行的资产重组行为，包括资产置换、发行股份及支付现金购买资产以及募集配套资金
《资产置换并发行股份及支付现金购	指	东方创业与东方国际集团签署的《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》

买资产协议》		
《发行股份及支付现金购买资产协议》	指	东方创业与纺织集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》
《业绩承诺与补偿协议》	指	《东方国际创业股份有限公司与东方国际（集团）有限公司之业绩承诺与补偿协议》、《东方国际创业股份有限公司与上海纺织（集团）有限公司之业绩承诺与补偿协议》
交易对方	指	本次资产置换的交易对方为东方国际集团；本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方为东方国际集团和纺织集团
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（根据 2019 年 10 月 18 日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》修正）
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》（根据 2020 年 2 月 14 日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司证券发行管理办法〉的决定》修正）
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《准则第26号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》
《信息披露管理办法》	指	《上市公司信息披露管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
并购重组委	指	中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
报告期、最近两年一期	指	2017 年、2018 年、2019 年 1-9 月
最近两年	指	2017 年、2018 年
报告期各期末	指	2017 年末、2018 年末、2019 年 5 月末、2019 年 9 月末
各期内	指	2017 年、2018 年、2019 年 1-5 月、2019 年 1-9 月
损益归属期	指	自评估基准日起至交易交割日当月月末止的期间
期间损益	指	拟置出资产和拟注入资产在损益归属期内产生的盈利或亏损及其他权益变动
定价基准日	指	本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司首次审议本次重组事项的董事会决议公告日；本次募集配套资金的定价基准日为本次非公开发行股票发行期首日
评估基准日	指	2019 年 5 月 31 日
交割日	指	指交易各方完成工商变更登记之日，该日期由交易各方于本次重大资产重组获得中国证监会核准之后另行协商确定
国泰君安/国泰君安证券/独立财务顾问	指	国泰君安证券股份有限公司
国浩/国浩律师/法律	指	国浩律师（上海）事务所

顾问		
天职/天职会计师	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
东洲/东洲评估	指	上海东洲资产评估有限公司
申威/申威评估	指	上海申威资产评估有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：除特别说明外，所有数值保留两位小数，均为四舍五入。若本持续督导意见中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

第一章 交易资产的交付情况

一、本次交易情况概述

根据上市公司第七届董事会第十九次会议、第七届董事会第二十四次会议决议、2019年第二次临时股东大会决议、第七届董事会第二十六次会议决议、第七届董事会第二十七次会议决议、2020年第一次临时股东大会决议通过的交易方案，本次重大资产重组的方案由上市公司资产置换、发行股份及支付现金购买资产以及募集配套资金三部分组成：

（一）资产置换

东方创业拟以公司持有的创业品牌公司 60%股份与东方国际集团持有的外贸公司 100%股权、荣恒公司 100%股权的等值部分进行置换。

（二）发行股份购买资产

东方创业拟向东方国际集团以发行股份及支付现金的方式购买置入资产与置出资产交易价格的差额部分；向纺织集团以发行股份及支付现金的方式购买其持有的新联纺公司 100%股权、装饰公司 100%股权、国际物流公司 100%股权。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司审议本次重组事项的第七届董事会第十九次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价的 90%，即 11.43 元/股。根据东方创业 2019 年 6 月 19 日公告的《2018 年年度权益分派实施公告》，东方创业每股派发现金红利 0.09 元（含税），上述除息完成后，本次发行价格相应调整为 11.34 元/股。根据东方创业 2020 年 5 月 18 日公告的《2019 年年度权益分派实施公告》，东方创业每股派发现金红利 0.065 元（含税），上述除息完成后，本次发行价格相应调整为 11.28 元/股。

（三）募集配套资金

为提高本次交易整合绩效及支付本次交易部分现金对价，东方创业拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金不超过 135,000.00 万元，募集资金规模不超过本次以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，且拟发行的股份数量不超过本次重组前公司总股本的 30%。本次募集配套资金扣除中介机构费用及

其他相关费用后，拟用于支付本次交易的现金对价，及用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务，及用于埃塞俄比亚俄比亚服装加工基地项目。

募集资金投资上述项目如有不足，不足部分由上市公司自筹解决。如因相关主管部门要求或其他任何原因导致本次募集配套资金的融资额度发生变化或募集配套资金被取消，导致募集配套资金不足以或无法支付转让价款，上市公司将以自有资金或自筹资金支付本次交易的现金对价。

二、股份及资产过户、募集配套资金情况

（一）标的资产交割情况

1、标的资产交割情况

（1）外贸公司 100%股权

外贸公司依法就本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产过户事宜履行相关变更登记手续，并取得了上海市长宁区市场监督管理局于 2020 年 5 月 26 日换发的《企业法人营业执照》。截至本公告日，外贸公司 100%股权已变更登记至上市公司名下，重组双方已完成外贸公司 100%股权的过户事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

（2）荣恒公司 100%股权

荣恒公司依法就本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产过户事宜履行相关变更登记手续，并取得了上海市浦东新区市场监督管理局于 2020 年 5 月 29 日换发的《企业法人营业执照》。截至本公告日，荣恒公司 100%股权已变更登记至上市公司名下，重组双方已完成荣恒公司 100%股权的过户事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

（3）新联纺公司 100%股权

新联纺公司依法就本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产过户事宜履行相关变更登记手续，并取得了上海市长宁区市场监督管理局于 2020 年 5 月 26 日换发的《企业法人营业执照》。截至本公告日，新联纺公司 100%股权已变更登记至上市公司名下，重组双方已完成新联纺公司 100%股权的过户事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

(4) 装饰公司 100%股权

装饰公司依法就本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产过户事宜履行相关变更登记手续，并取得了上海市浦东新区市场监督管理局于 2020 年 5 月 29 日换发的《企业法人营业执照》。截至本公告日，装饰公司 100%股权已变更登记至上市公司名下，重组双方已完成装饰公司 100%股权的过户事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

(5) 国际物流公司 100%股权

国际物流公司依法就本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产过户事宜履行相关变更登记手续，并取得了上海市自由贸易试验区市场监督管理局于 2020 年 5 月 29 日换发的《企业法人营业执照》。截至本公告日，国际物流公司 100%股权已变更登记至上市公司名下，重组双方已完成国际物流公司 100%股权的过户事宜，相关工商变更登记手续已办理完毕。

(6) 创业品牌公司 60%股份

创业品牌公司依法就本次资产置换并发行股份及支付现金购买资产过户事宜办理了变更股东名册等手续。截至本公告日，上市公司原持有的创业品牌公司 60%股份已变更至东方国际集团名下。

2、验资情况

根据天职出具的《验资报告》（天职业字[2020]29824 号），截至 2020 年 5 月 31 日止，上市公司已经收到东方国际集团、纺织集团用于出资的外贸公司、荣恒公司、新联纺公司、装饰公司、国际物流公司股权，认购上市公司 189,545,168 股股票，每股面值人民币 1.00 元，实际发行价格每股人民币 11.28 元。公司本次发行股份购买资产对应发行股份价值总额人民币 2,138,069,495.04 元，计入股本 189,545,168.00 元，余额计入资本公积账户。

3、新增股份登记

上市公司收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 2020 年 6 月 15 日出具的《证券变更登记证明》，东方创业向交易对方非公开发行的 189,545,168 股

人民币普通股股票已办理完毕股份登记手续。之后，东方创业将向工商行政管理机关申请办理注册资本变更等事宜。

（二）募集配套资金

1、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《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》（证监许可[2020]807号）核准，上市公司向东方国际（集团）有限公司发行 98,723,030 股股份、向上海纺织（集团）有限公司发行 89,819,253 股股份购买相关资产；核准公司向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金不超过 135,000 万元。公司本次以非公开发行方式向江西大成资本管理有限公司等共计 12 家符合中国证监会规定的特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）156,672,521.00 股，每股发行价格为 8.03 元，募集资金总额为人民币 1,258,080,343.63 元，扣除本次的承销费、律师费、审计验资费等其他各项费用合计 18,576,440.23 元（不含增值税），实际募集资金净额为人民币 1,239,503,903.40 元（含享有可抵扣增值税）。上述募集资金净额已全部存入公司募集资金专户。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已于 2020 年 12 月 7 日对公司非公开发行股票的资金到位情况进行了审验，并出具了天职业字[2020]40793 号《验资报告》。公司对募集资金采取了专户存储制度，公司依据《上市公司证券发行管理办法》以及《东方国际创业股份有限公司募集资金管理办法》的有关规定，对募集资金设立专用账户进行管理，专款专用，并与独立财务顾问（主承销商）、存放募集资金的开户银行签订了募集资金三方监管协议；公司与上海纺织装饰有限公司、独立财务顾问（主承销商）、存放募集资金的开户银行签订了募集资金四方监管协议。

本次募集配套资金净额将用于支付本次重组的现金对价、埃塞俄比亚服装加工基地项目、补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。募集资金使用计划如下表所示：

序号	募集资金用途	投资总额	拟投入募集资金金额
1	支付本次交易现金对价	-	37,730.64
2	埃塞俄比亚服装加工基地项目	33,000.00	26,592.06
3	用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务	-	59,627.69
合计		-	123,950.39

2、验资及证券发行登记情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对募集资金到位情况进行了审验，并于2020年12月7日出具了天职业字[2020]40793号《验资报告》。根据该报告，截至2020年12月4日14:00时止，上市公司收到募集资金总额为人民币1,258,080,343.63元。投资者认购公司非公开发行数量156,672,521.00股，发行价格为每股人民币8.03元（发行价格为不低于发行期首日前20个交易日发行人股票交易均价的80%），扣除本次发行费用人民币18,576,440.23元（不含增值税）后，募集资金净额为人民币1,239,503,903.40元，其中新增股本人民币156,672,521.00元，资本公积人民币1,082,831,382.40元。

本次发行股份的新增股份已于2020年12月14日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记托管手续。

3、募集资金管理情况

（1）募集资金三方监管协议

2020年12月17日，上市公司、独立财务顾问、中国银行股份有限公司上海市普陀支行签订了《东方国际创业股份有限公司募集资金专户存储三方监管协议》，对募集资金进行专户储存。

2020年12月22日，上市公司、独立财务顾问、天津银行股份有限公司上海分行签订了《东方国际创业股份有限公司募集资金专户存储三方监管协议》，对募集资金进行专户储存。

公司募集资金专户的开立和存放情况如下：

序号	开户银行	专户账号	专户用途
1	中国银行股份有限公司 上海市普陀支行	457280770593	用途按照“东方国际创业股份有限公司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之实施情况报告书”所披露的资金用途，不得用作其他用途
2	天津银行股份有限公司 上海分行	336101201090122871	用途按照“东方国际创业股份有限公司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之实施情况报告书”所披露的资金用途，不得用作其他用途

（2）募集资金四方监管协议

2020年12月30日，上市公司、独立财务顾问、东方创业全资子公司上海纺织装饰有限公司、天津银行股份有限公司上海分行签订了《东方国际创业股份有限公司募集资金专户存储四方监管协议》，对募集资金进行专户储存。

公司募集资金专户的开立和存放情况如下：

序号	开户银行	专户账号	专户用途
1	天津银行股份有限公司上海分行	336101201090123021	埃塞俄比亚服装加工基地项目

4、募集资金使用情况

截止2020年12月31日，本公司累计使用募集资金人民币968,849,089.54元，其中：以前年度使用0.00元，本年度使用968,849,089.54元，已使用资金中377,306,363.08元用于支付本次交易现金对价，591,542,726.46元用于补充流动资金。

截止2020年12月31日，本公司累计使用金额人民币968,849,089.54元，募集资金专户余额为人民币276,823,420.80元，与扣除独立财务顾问含税费后实际募集资金金额人民币1,245,499,540.19元的差异金额为人民币172,970.15元，系募集资金累计利息收入扣除银行手续费支出后的金额。

截至2020年12月31日募集资金存放及专户余额情况如下：

开户主体	募集资金存放银行名称	账号	截至2020年12月31日 余额（元）
东方创业	中国银行股份有限公司上海市普陀支行	457280770593	0.00
东方创业	天津银行股份有限公司上海分行	336101201090122871	276,823,420.80
上海纺织装饰有限公司	天津银行股份有限公司上海分行	336101201090123021	0.00
募集资金账户余额合计			276,823,420.80

5、使用闲置募集资金进行现金管理的情况

截至2020年12月31日，上市公司不存在对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况。

6、以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目自筹资金情况

上市公司先期以自筹资金预先投入埃塞俄比亚服装加工基地项目，但尚未完成置换工作。上市公司先期以自筹资金预先支付财务顾问费、律师费、审计验资费等发行费，但尚未完成置换工作。

7、使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

上市公司不存在使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况。

8、募集资金投资项目变更情况

上市公司不存在募集资金投资项目变更的情况。

9、节余募集资金的使用情况

公司本次非公开发行按照项目进度付款后的余款存放于募集资金专户。

10、募集资金使用的其他情况

上市公司不存在使用募集资金的其他情况。

（三）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易相关各方已完成上市公司标的资产的交付与过户，并完成相应的工商变更手续。本次募集配套资金已发行完毕，募集配套资金的发行过程、缴款和验资以及存放、使用环节合规。上市公司已就本次重组办理注册资本、公司章程等工商变更登记手续。上市公司因本次重组而新增的股份已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记，合法有效。

第二章 交易各方当事人相关协议和承诺的履行情况

一、本次交易涉及的相关协议及履行情况

本次重大资产重组相关的主要协议包括：东方创业与东方国际集团签署的《资产置换并发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议、《业绩承诺与补偿协议》；东方创业与纺织集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议、《业绩承诺与补偿协议》。

截至本持续督导意见出具之日，上述协议均已生效且交易各方已经按照协议的约定履行了各自义务，未出现违反协议约定的行为。

经核查，独立财务顾问认为，截至本持续督导意见出具之日，重组相关方已履行本次交易涉及的相关协议，未出现违反协议约定的行为。

二、本次交易涉及的承诺及履行情况

本次交易过程中，相关各方出具了多项承诺。经核查，本独立财务顾问认为：截至本持续督导意见出具之日，相关各方未出现违反其在本次重大资产重组过程中作出的承诺事项的情况。

第三章 业绩承诺的实现情况

一、业绩承诺情况

（一）交易对方关于标的公司业绩的承诺

（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、余姚市谭家岭东路 188 号 房地产权证城区字第 A1317369 号			收益法	12,813.49	3,752.98	4,825.80	4,825.80

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	上海纺织仓储有限公司	沪（2019）嘉字不动产权第 008232 号	嘉定区宝安公路 2682 号	厂房	收益法	7,124.83	491.56	3,120.00	3,120.00

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}
5	上海纺集仓储有限公司 ^{注1}	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。

（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

（三）业绩承诺的实现情况

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%，已完成 2020 年度承诺业绩。外贸公司经审计的 2020 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润超过《业绩承诺与补偿协议》中载明的 2020 年业绩承诺数，不构成当年补偿义务的触发条件，交易对方无需对上市公司进行补偿。

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%，已完成 2020 年度承诺业绩。纺织集团注入标的公司经审计的 2020 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润超过《业绩承诺与补偿协议》中载明的 2020 年业绩承诺数，不构成当年补偿义务的触发条件，交易对方无需对上市公司进行补偿。

二、减值测试情况

东方创业本次交易注入的标的资产均采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。在本次交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，标的资产部分固定资产、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。

在业绩承诺期限届满时，由上市公司聘请各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）应对上市公司就该减值部分另行补偿。

截至本持续督导意见签署日，业绩承诺期限尚未届满。

三、独立财务顾问核查意见

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。

第四章 管理层讨论与分析部分提及的业务发展现状

一、上市公司业务发展现状

东方创业是一家集货物贸易、大健康产业和现代物流为一体、产业经营与资本运作相结合的综合型上市公司，公司从传统外贸企业起步，已经发展成为在国内外贸易、大健康产业、现代物流、资产经营和投资管理方面具有较强实力的大型国有控股企业。

2020 年，东方创业通过资产置换并发行股份及支付现金购买资产的方式注入东方国际集团下属部分贸易类和物流类资产，使公司进一步聚焦货物贸易及现代物流产业，贸易行业及现代物流的业务规模将有较大幅度增长，有利于提升上市公司在货物贸易、大健康产业和现代物流行业的竞争实力；同时，通过本次重组，将有助于减少东方国际集团原有及联合重组后与上市公司存在的潜在同业竞争。随着标的资产置入上市公司，上市公司总资产、净资产及营业收入规模均有大幅度提升，增厚公司每股收益，提高了上市公司的持续盈利能力。

2020 年度，东方创业实现营业收入 394.09 亿元，较 2019 年同期（追溯调整后）增长 1.36%；归属于上市公司股东的净利润 2.68 亿元，较 2019 年同期（追溯调整后）增长 46.64%，上市公司推进业务转型发展、促进优质资产沉淀的举措初见成效。截至报告期末，上市公司总资产 170.83 亿元，较 2019 年末（追溯调整后）增长 5.99%，归属于上市公司股东的净资产 69.44 亿元，较 2019 年末（追溯调整后）增长 22.31%。

2020 年，面对一系列不利的外部环境情况，公司一方面加强业务风险管理，另一方面积极发展转型业务，大力拓展“易融达”等业务，积极应对外部市场的变化。在主营业务方面，公司稳定贸易主业，积极维护老客户、发展新客户，加大新兴市场的拓展力度，提升海外生产基地建设与运作的管理水平，以提升公司的业绩。在现代物流业，公司通过提供全方位的供应链服务，与客户保持可持续的战略合作，实现“双赢”。公司在立足于原有国际贸易的传统优势基础上，对原有业务进行了优化整合，提升现代贸易综合服务能力和现代物流核心竞争力。公司将进一步聚焦贸易及现代物流产业，在贸易行业及现代物流的业务规模将有较大幅度增长，提升上市公司在货物贸易、现代物流和大健康产业行业的核心竞争力。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：通过本次重组，上市公司注入东方国际集团下属部分贸易类和物流类资产，进一步增强了自身的盈利能力和可持续发展能力；2020年度上市公司整体业务发展良好，综合实力得到进一步增强。本次重组增强了上市公司的盈利能力及可持续发展能力，有利于上市公司和全体股东的长远利益，基本达到了重组的预期效果。

第五章 上市公司治理结构及运行情况

一、上市公司治理结构与运行情况

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律法规的要求，建立并逐步完善法人治理结构，规范公司运作，同时加强信息披露工作。本次交易后，上市公司继续严格按照《上市公司治理准则》等法律法规的要求，完善相关内部决策和管理制度，建立健全有效的法人治理结构，规范上市公司运作。

1、关于股东和股东大会

上市公司严格按照《上市公司股东大会规则》的要求和公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证每位股东能充分行使表决权，并享有对公司重大事项的知情权与参与权。

2、关于控股股东与上市公司

上市公司拥有独立完整的业务和自主经营的能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。上市公司的控股股东严格规范自身行为，不直接或间接干预上市公司的决策和生产经营活动；不利用其控股地位谋取额外利益，损害上市公司和其他股东利益。

3、关于董事与董事会

上市公司将采取相关措施进一步提升治理水平，充分发挥董事会专业委员会作用，落实公司《董事会审计委员会实施细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》等制度，并在公司章程中进一步明确董事会与经营管理层的决策权限，实现公司治理的规范运行。

4、关于监事和监事会

上市公司将继续按照《监事会议事规则》的要求，完善监事会结构，促使公司监事会和监事有效地履行监督职责，确保监事会对公司财务以及董事、经理和

其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权力，维护公司以及股东的合法权益。

5、关于绩效评价与激励约束机制

上市公司正在积极建立公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和激励约束机制。《公司章程》明确规定了高级管理人员的履职行为、权限和职责，高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

6、关于信息披露和透明度

上市公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、上市公司《信息披露事务管理制度》等相关法律法规和公司制度的要求进行信息披露，并指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，上市公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保证所有股东有平等的机会获得信息。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：在持续督导期内，上市公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会及上海证券交易所有关法律、法规的要求，不断修订和完善法人治理结构，提高公司规范运作水平，能够真实、准确、完整、及时地披露有关信息，保护公司和投资者的合法权益。公司后续将根据相关法律法规，进一步完善和规范公司治理。

第六章 与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易的相关各方已按照公布的发行股份购买资产并募集配套资金的方案履行或继续履行各方责任和义务，无实际实施的方案与已公布的重组方案存在差异的其他事项。

（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之 2020 年度持续督导意见》之签章页）

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