

维业建设集团股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

珠海铎龙装饰有限公司 50%股权

减值测试报告及专项审核报告



## 专项审核报告

信会师报字[2026]第ZM10581号

维业建设集团股份有限公司董事会：

我们接受委托，对后附维业建设集团股份有限公司（以下简称维业股份）编制的珠海铎龙装饰有限公司截止2025年12月31日的50%股权减值测试报告（以下简称“减值测试报告”）执行了有限保证的鉴证业务。

### 一、 管理层的责任

依据《上市公司重大资产重组管理办法》的要求，以及《支付现金购买资产协议》及相关补充协议的约定，按照减值测试报告附注三中的编制基础编制减值测试报告，并保证其内容真实、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管理层的责任，这种责任包括设计、执行和维护与编制减值测试报告有关的内部控制，采用适当的编制基础，以及根据情况做出合理估计。

### 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减值测试报告发表鉴证意见。

我们根据《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》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施工作，以形成鉴证结论。

有限保证鉴证业务所实施程序的性质和时间较合理保证鉴证业务有所不同，且范围较小。因此，有效保证鉴证业务获取的保证程度远低于合理保证鉴证业务。选择的鉴证程序取决于注册会计师的判断及我们对项目风险的评估。在我们的鉴证工作范围内，我们实施了包括检查会计记录、询问评估机构、了解和比较重要评估参数等我们认为必要的工作程序。

### 三、 鉴证结论

基于已实施的程序及获取的证据，我们没有注意到任何事项使我们相信减值测试报告未能在所有重大方面按照列示于减值测试报告附注三中的编制基础编制。

#### 四、 使用限制

本报告仅向维业股份董事会出具，供维业股份依据《上市公司重大资产重组管理办法》要求的披露之目的使用，不得用作其他任何目的。我们不会就本报告的内容向任何其他人士负上或承担任何责任。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

廖慕桃



中国注册会计师：

蒋洁纯



中国·上海

二〇二六年四月三十日

# 珠海铎龙装饰有限公司

## 截止2025年12月31日的50%股权减值测试报告

依据《上市公司重大资产重组管理办法》的要求，以及《支付现金购买资产协议》及相关补充协议的约定，维业建设集团股份有限公司编制了《珠海铎龙装饰有限公司截止 2025 年 12 月 31 日的 50%股权减值测试报告》。

本文中使用的下列术语应具有以下含义：

术语	含义
维业股份、上市公司、本公司	维业建设集团股份有限公司
铎龙装饰、标的公司	指珠海铎龙装饰有限公司（曾用名：珠海华发景龙建设有限公司）及其子公司
华发股份、补偿义务人、业绩承诺人	指珠海华发实业股份有限公司
支付现金购买资产协议及相关补充协议	指维业股份与华发股份签订的《深圳市维业装饰集团股份有限公司与珠海华发实业股份有限公司之支付现金购买资产协议》及其补充协议
本次重组	指维业股份支付现金购买珠海铎龙装饰有限公司50%股权的交易
标的资产	珠海铎龙装饰有限公司50%股权
减值测试基准日	指2025年12月31日
减值测试报告	珠海铎龙装饰有限公司截止2025年12月31日的50%股权减值测试报告

### 一、 本次重组的基本情况

2020年12月4日，维业股份与华发股份签订《深圳市维业装饰集团股份有限公司与珠海华发实业股份有限公司之支付现金购买资产协议》。

2021年1月4日，维业股份与华发股份进一步签署了《深圳市维业装饰集团股份有限公司与珠海华发实业股份有限公司之支付现金购买资产协议补充协议》。

协议约定如下：

维业股份以支付现金的方式向华发股份购买铎龙装饰 50%的股权。

根据北京中和谊资产评估有限公司出具的中和谊评报字[2020]第 10221 号《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》，标的资产的评估价格为 21,850.00

万元。以上述评估值为基础，维业股份与华发股份商定标的资产的交易作价为21,850.00万元（以下简称“交易价格”或“交易作价”）。

2021年3月3日，铎龙装饰50%股权已按照法定方式过户给维业股份，并已办妥工商变更登记手续。

## 二、 本次重组的相关承诺

### （一） 利润承诺及补偿

2020年12月4日，维业股份与华发股份签订《深圳市维业装饰集团股份有限公司与珠海华发实业股份有限公司之支付现金购买资产协议》，2021年1月4日，维业股份与华发股份进一步签署了《深圳市维业装饰集团股份有限公司与珠海华发实业股份有限公司之支付现金购买资产协议补充协议》。根据支付现金购买资产协议及相关补充协议约定，业绩承诺人承诺铎龙装饰在2021年度、2022年度、2023年度、2024年度及2025年度（以下简称“业绩承诺期”）实现的合并报表口径下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人民币5,160万元、5,270万元、5,630万元、5,810万元、5,980万元（以下简称“净利润承诺数”）。

上市公司将在业绩承诺期间聘请具有证券业务资格的会计师事务所就铎龙装饰每年的实际净利润与前述利润承诺数的差异情况出具专项审核报告。

在业绩承诺期内，各年度累计实现净利润未达到相应年度累计承诺净利润数额，则华发股份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，华发股份无需向本公司补偿现金。但已补偿的现金不冲回。

### （二） 减值测试及补偿

在利润补偿期间届满时，维业股份将聘请具有证券相关业务资格的审计机构对铎龙装饰50%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。

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、 减值测试报告编制基础

依据《上市公司重大资产重组管理办法》的要求，以及支付现金购买资产协议及相关补充协议的约定，本公司按如下编制基础编制了标的资产于 2025 年 12 月 31 日的减值测试报告。

(一) 本公司委托广东联信资产评估土地房地产估价有限公司以 2025 年 12 月 31 日为基准日，对标的资产全部权益价值进行评估，委托前，本公司对广东联信资产评估土地房地产估价有限公司的评估资质、评估能力及独立性等情况进行了了解，未识别出异常情况。根据广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《维业建设集团股份有限公司以业绩补偿承诺期届满减值测试为目的所涉及珠海铨龙装饰有限公司 50% 股东权益价值资产评估报告》（联信（证）评报字[2026]第 A0321 号，以下称“减值测试基准日的评估报告”），确定截至 2025 年 12 月 31 日的标的资产评估值为 27,884.54 万元。

(二) 本公司将减值测试基准日的评估报告与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]第 10221 号，以下称“交易评估基准日的评估报告”）（“减值测试基准日的评估报告”和“交易评估基准日的评估报告”合称“两次评估报告”）进行对比，包括比较两次评估报告中披露的评估依据、评估假设和关键评估参数是否存在重大不一致。

(三) 本公司汇总标的资产自 2021 年 1 月 1 日（盈利预测补偿期开始日）至 2025 年 12 月 31 日止期间因股东增资、减资、接受赠与、利润分配的金额，合计影响为 26,194.39 万元，按 50% 持股比例计算影响额为 13,097.19 万元。

(四) 本公司将减值测试基准日的标的资产评估价值扣除标的资产自 2021 年 1 月 1 日（盈利预测补偿期开始日）至 2025 年 12 月 31 日止期间因股东增资、减资、接受赠与、利润分配的合计影响金额，与标的资产的交易作价进行比较，得出标的资产是否存在减值的结论。

#### 四、 减值测试结果

项目	金额（人民币万元）
标的资产于 2025 年 12 月 31 日的评估价值	27,884.54
加：标的资产自 2021 年 1 月 1 日（盈利预测补偿期开始日）至 2025 年 12 月 31 日止期间股东增减资、接受赠与及利润分配的影响	13,097.19
减：标的资产的交易价格	21,850.00
标的资产减值额（若计算结果未减值则写“不适用”）	不适用

本公司将计算的股东权益评估价值与交易作价进行比较，确认本公司持有的铨龙装饰 50%的股东权益不存在减值的情形。

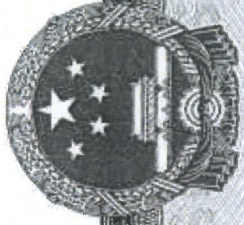
本减值测试报告由本公司于 2026 年 4 月 30 日批准报出。



维业建设集团股份有限公司

二〇二六年四月三十日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 0100000202603110018



扫描经营者主体身份码了解更多登记、备案信息、验证更多信用服务。

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

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、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统领域内的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。  
【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】

出资额 人民币15650.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

登记机关



2026年03月11日

证书序号: 0001247

# 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》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会[2000] 26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)





姓名	陈惠琳
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1983-07-20
Date of birth	
工作单位	立信会计师事务所
Working unit	(特殊普通合伙) 珠海分所
身份证号码	440402198307209048
Identity card No.	



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: 310000060401  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 10 月 24 日  
Date of Issuance      y      m      d

2021 年 5 月 换发

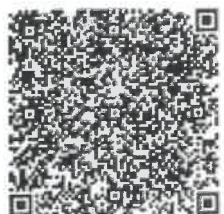


姓名: 蒋洁纯  
 Full name: 蒋洁纯  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1988-11-20  
 Date of birth: 1988-11-20  
 工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通  
 Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通  
 身份证号码: 43112219881120456X  
 Identity card No.: 43112219881120456X



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: 310000060638  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 07 月 29 日  
Date of Issuance

2022 年 7 月换发