

中信建投证券股份有限公司

关于

中华企业股份有限公司

回购股份

之

独立财务顾问报告

独立财务顾问



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇二一年一月

# 目 录

释 义 .....	3
前 言 .....	4
一、本次回购股份的方案要点 .....	5
二、上市公司基本情况 .....	5
（一）公司基本信息.....	5
（二）公司控股股东情况.....	6
（三）公司前十大股东情况.....	6
（四）公司主营业务情况.....	7
（五）公司主要财务数据.....	7
三、本次回购股份符合《回购管理办法》及《实施细则》的有关规定 .....	8
（一）公司股票上市已满一年.....	8
（二）最近一年无重大违法行为.....	8
（三）回购股份后，上市公司具备债务履行能力和持续经营能力.....	8
（四）回购股份后，股份分布符合上市条件.....	9
四、本次回购的必要性分析 .....	9
五、本次回购的可行性分析 .....	9
六、回购股份方案的影响分析 .....	9
（一）本次回购对公司股价的影响.....	10
（二）预计回购后公司股权的变动情况.....	10
（三）关于本次回购股份对公司经营、盈利能力、财务、研发、债务履行能力、 未来发展及维持上市地位等可能产生的影响分析.....	10
七、独立财务顾问意见 .....	11
八、特别提醒广大投资者注意的问题 .....	11

九、本独立财务顾问的联系方式 .....	12
十、备查文件 .....	12

## 释 义

本独立财务顾问报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

公司、上市公司、中华企业	指	中华企业股份有限公司
本次回购股份、本次回购	指	中华企业股份有限公司拟按不超过人民币 5.17 元/股的价格通过集中竞价的方式回购不低于 2,500 万股，不超过 5,000 万股公司股份
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《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》
《回购管理办法》	指	《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》（证监发[2005]51号）
《补充规定》	指	《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》（证监会公告[2008]39号）
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《实施细则》	指	《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》
中信建投证券、本独立财务顾问	指	中信建投证券股份有限公司
本独立财务顾问报告、本报告	指	中信建投证券股份有限公司为本次回购股份出具的《中信建投证券股份有限公司关于中华企业股份有限公司回购股份之独立财务顾问报告》

注：本独立财务顾问报告中如存在加总数与合计数不符的，均为四舍五入所致

## 前 言

中信建投证券股份有限公司接受中华企业的委托，担任中华企业本次回购股份的独立财务顾问。

本独立财务顾问报告依据《公司法》、《证券法》、《回购管理办法》、《补充规定》及《实施细则》等相关法律、法规的规定，并根据公司所提供的相关资料及其他公开资料制作而成，目的在于对本次回购股份进行独立、客观、公正的评价，供广大投资者和相关各方参考。

1、本独立财务顾问旨在就本次回购股份的合规性、必要性以及可行性做出独立、客观、公正的评价；

2、本独立财务顾问已按照规定对中华企业履行尽职调查义务，并和公司管理层进行了必要的沟通，有充分理由确信本独立财务顾问所发表的专业意见与公司披露的文件内容不存在实质性差异；

3、本独立财务顾问报告所依据的公司资料由中华企业提供，提供方对资料的真实性、准确性和完整性负责，并保证资料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

4、本独立财务顾问报告不构成对中华企业的任何投资建议和意见，对于投资者根据本报告所做出的任何投资决策引致的风险，本独立财务顾问不承担任何责任；

5、本独立财务顾问没有委托或授权其他任何机构和个人提供未在本报告中列载的信息，也没有委托或授权其他任何机构和个人对本报告做出任何解释或说明；

6、在与中华企业接触后到担任其独立财务顾问期间，本独立财务顾问已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题；

7、本独立财务顾问特别提请中华企业的全体股东及其他投资者认真阅读公司关于本次回购股份的公告。

## 一、本次回购股份的方案要点

方案要点	内容
回购股份的种类	人民币普通股 A 股
回购股份的方式	通过上海证券交易所股票交易系统以集中竞价交易进行
回购股份的价格	本次股份回购价格不超过5.17元/股，未超过董事会通过回购股份决议前30个交易日公司股票交易均价的150%。若公司在回购期内发生资本公积转增股本、派发股票或现金红利、股票拆细、缩股、配股或发行股本权证等事宜，自股价除权除息之日起，相应调整回购价格上限
回购股份的数量	公司拟回购股份数量下限为2,500万股，即不低于公司当前总股本的0.41%；上限为5,000万股，即不超过公司当前总股本0.82%，且上限未超出下限的1倍；本次回购具体的回购数量及占公司总股本比例以回购完毕或回购实施期限届满时公司的实际回购情况为准。若在回购期限内公司实施了资本公积金转增股本、派送股票红利等除权除息事项，公司将按照中国证监会及上海证券交易所的相关规定，对回购股份的数量进行相应调整
回购股份的资金总额	本次拟用于回购股份数量为不低于2,500万股（含），不高于5,000万股（含）。按照回购价格上限5.17元/股进行测算，本次拟用于回购资金总额不高于人民币25,850.00万元（含）
回购股份的资金来源	本次回购的资金来源为公司自有资金
回购股份的用途	本次回购的股份拟全部用于实施股权激励计划
回购股份的期限	<p>1、本次回购股份的期限为自公司董事会审议通过之日起6个月内。如果触及以下条件之一，则回购期限提前届满，回购方案即实施完毕： （1）在回购期限内，公司回购股份数量或回购使用金额达到最高限额，则本次回购方案实施完毕，即回购期限自该日起提前届满；（2）如公司董事会决议终止本次回购方案，则回购期限自董事会决议终止本次回购方案之日起提前届满；（3）回购期限内，如公司股票价格持续超出回购股份的价格上限，则回购方案自公司董事会审议通过之日起满6个月自动终止。</p> <p>回购方案实施期间，若公司A股股票因筹划重大事项连续停牌10个交易日以上，回购方案将在股票复牌后顺延实施并及时披露。</p> <p>2、公司不得在下列期间回购股份：（1）上市公司定期报告、业绩预告或者业绩快报公告前10个交易日内；（2）自可能对公司股票交易价格产生重大影响的重大的事项发生之日或者在决策过程中，至依法披露后2个交易日内；（3）中国证监会和上海证券交易所规定的其他情形</p>

## 二、上市公司基本情况

### （一）公司基本信息

公司名称	中华企业股份有限公司
英文名称	CHINA ENTERPRISE COMPANY LTD.
统一社会信用代码	913100001323409633

股票上市交易所	上海证券交易所
股票简称	中华企业
股票代码	600675
法定代表人	朱嘉骏
成立日期	1993年10月05日
注册资本	609,613.53万元
注册地址	上海市华山路2号
办公地址	上海市浦东新区浦明路1388号丰利大厦4-7楼
经营范围	侨汇房、商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务，各类商品住宅的配套服务；房屋装修及维修业务；建筑材料经营。

## （二）公司控股股东情况

截至本报告出具之日，上海地产（集团）有限公司（以下称“上海地产集团”）直接持有公司 417,249.79 万股股份，持股比例为 68.44%，为公司控股股东，其基本情况如下。

公司名称	上海地产（集团）有限公司
法定代表人	冯经明
统一社会信用代码	91310000744914438T
股东情况	上海市国有资产监督管理委员会持股100.00%
注册资本	3,000,000万人民币
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路500号18楼
公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，区域开发，旧区改造，保障性住房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。（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）

## （三）公司前十大股东情况

截至2020年9月30日，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	持股数量（股）	持股比例
1	上海地产（集团）有限公司	417,249.79	68.44%
2	华润置地控股有限公司	41,224.67	6.76%
3	深圳市恩情投资发展有限公司	17,921.47	2.94%
4	上海谐意资产管理有限公司	14,400.00	2.36%
5	中国工商银行股份有限公司-中证上海国	6,349.61	1.04%

序号	股东名称/姓名	持股数量（股）	持股比例
	企交易型开放式指数证券投资基金		
6	中国证券金融股份有限公司	5,456.58	0.90%
7	姚建华	4,857.38	0.80%
8	香港中央结算有限公司	3,735.40	0.61%
9	平安不动产有限公司	3,584.75	0.59%
10	易武	2,939.82	0.48%
	<b>合计</b>	<b>517,719.47</b>	<b>84.92%</b>

#### （四）公司主营业务情况

公司的主营业务为房地产投资开发、商品房经营、租赁及物业管理。

公司以中高端商品住宅开发为核心，同步发展商业地产、资产运营、社区服务、物业管理等相关产业。公司聚焦住宅、商办以及存量资产三条产品线的开发和运营，着力打造具有海派建筑风格和民企特色的精品房地产开发项目，在深耕上海市场的同时布局环沪及长三角区域，辐射昆山、镇江、苏州、杭州、江阴、无锡、合肥等重点城市。

2020年1-9月，公司实现营业收入59.67亿元，公司实现归属于母公司净利润为6.29亿元；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润3.64亿元。截至2020年9月30日，公司资产负债率为66.60%。

#### （五）公司主要财务数据

2017年、2018年、2019年及2020年1-9月，公司主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2020-09-30 /2020年1-9月	2019-12-31 /2019年度	2018-12-31 /2018年度	2017-12-31 /2017年度
资产总计	5,157,148.52	5,385,505.84	5,663,072.98	2,785,833.95
股东权益合计	1,722,690.92	1,687,485.12	1,563,523.35	510,317.37
资产负债率（合并）	66.60%	68.67%	72.39%	81.68%
营业收入	596,718.87	1,328,172.98	1,928,584.78	765,897.03
利润总额	158,204.58	395,115.61	470,686.04	69,318.37
净利润	118,789.01	287,985.36	325,165.26	51,782.94
销售毛利率	48.24%	54.62%	43.05%	21.30%
基本每股收益（元/股）	0.10	0.38	0.46	0.20

项目	2020-09-30 /2020年1-9月	2019-12-31 /2019年度	2018-12-31 /2018年度	2017-12-31 /2017年度
经营活动产生的现金流量净额	159,358.58	-81,581.69	855,439.29	526,858.32
投资活动产生的现金流量净额	-48,249.40	-51,013.95	-517,333.35	27,208.66
筹资活动产生的现金流量净额	-385,865.18	-255,077.48	-145,645.56	-237,953.67

### 三、本次回购股份符合《回购管理办法》及《实施细则》的有关规定

本次回购股份符合《回购管理办法》、《补充规定》、《实施细则》等法律法规的规定，董事会会议表决符合法律、法规和《中华企业股份有限公司章程》的相关规定。

#### （一）公司股票上市已满一年

公司股票于1993年9月在上海证券交易所上市交易，股票简称“中华企业”，股票代码“600675”。经核查，中华企业股票上市时间已满一年，符合《回购管理办法》第八条第一款及《实施细则》第十一条第一款“公司股票上市已满一年”的规定。

#### （二）最近一年无重大违法行为

经对证券监管部门及公司网站公开披露信息的查询，并经本独立财务顾问核实，中华企业最近一年内无重大违法违规行为，符合《回购管理办法》第八条第二款“公司近一年无重大违法行为”的规定。

#### （三）回购股份后，上市公司具备债务履行能力和持续经营能力

截至2020年9月30日，公司总资产为5,157,148.52万元，货币资金金额1,092,801.38万元，归属于上市公司股东的净资产为1,497,441.35万元，资产负债率（合并口径）66.60%。按本次最高回购数量5,000万股，回购价格上限5.17元/股计算，将使用回购资金25,850.00万元，约占公司截至2020年9月30日总资产的0.50%、归属于上市公司股东的净资产的1.73%。

根据公司目前经营、财务及未来发展规划，本独立财务顾问认为公司回购不低于2,500万股，上限不超过5,000万股公司股份，不会对公司经营活动、盈利能力、财务状况、债务履行能力和未来发展产生重大影响，中华企业仍具备持续经营能力，符合《回购管理办法》第八条第三款“回购股份后，上市公司具备持续经营能力”

及《实施细则》第十一条第（二）款“回购股份后，公司具备债务履行能力和持续经营能力”的规定。

#### **（四）回购股份后，股份分布符合上市条件**

根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，“股权分布不具备上市条件：指社会公众股东持有的股份连续 20 个交易日低于公司总股本的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，低于公司总股本的 10%。上述社会公众股东指不包括下列股东的上市公司其他股东：1、持有上市公司 10% 以上股份的股东及其一致行动人；2、上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。”

截至本报告出具日，公司总股本为6,096,135,252股。如按本次最高回购数量5,000万股测算，约占公司目前总股本的0.82%，本次回购方案全部实施完毕后，社会公众股东持有上市公司的股份比例不低于 10%。因此，本次回购不会改变公司的上市公司地位，回购完成后股权分布情况仍符合上市的条件。

因此，本次回购符合《回购管理办法》第八条第四款及《实施细则》第十一条第（三）款“回购股份后，上市公司的股权分布原则上应当符合上市条件”的规定。

综上所述，本独立财务顾问认为，上市公司本次回购股份符合《回购管理办法》及《实施细则》的相关规定。

#### **四、本次回购的必要性分析**

为保护投资者合法权益，提高公众投资者对公司的投资信心，维护公司价值及股东权益，同时充分调动公司员工干部的积极性，完善公司长效激励机制和利益共享机制，促进公司健康可持续发展，公司拟以自有资金回购公司股份，用于股权激励计划，本次回购具有必要性。

#### **五、本次回购的可行性分析**

公司拟回购股份数量下限为2,500万股，即不低于公司当前总股本的0.41%；上限为5,000万股，即不超过公司当前总股本0.82%，股份回购金额上限为25,850.00万元，回购方案的实施不会导致公司控制权发生变化，不会对公司的经营、财务和未来发展产生重大影响，不会影响公司的上市地位，本次回购具有可行性。

#### **六、回购股份方案的影响分析**

### （一）本次回购对公司股价的影响

回购期内公司将择机买入股票，在一定程度上增加公司股票二级市场的交易活跃度，增强公众投资者信心，有利于维护公司全体股东的利益。

### （二）预计回购后公司股权的变动情况

1、按照本次回购股份数量下限2,500万股测算，假设回购股份全部用于股权激励计划，则公司股本变动情况如下：

股份性质	回购前		回购后	
	数量（万股）	占总股本比例	数量（万股）	占总股本比例
有限售条件流通股	385,566.40	63.25%	388,066.40	63.66%
无限售条件流通股	224,047.13	36.75%	221,547.13	36.34%
<b>合计</b>	<b>609,613.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>609,613.53</b>	<b>100.00%</b>

2、按照本次回购股份数量上限5,000万股测算，假设回购股份全部用于股权激励计划，则公司股本变动情况如下：

股份性质	回购前		回购后	
	数量（万股）	占总股本比例	数量（万股）	占总股本比例
有限售条件流通股	385,566.40	63.25%	390,566.40	64.07%
无限售条件流通股	224,047.13	36.75%	219,047.13	35.93%
<b>合计</b>	<b>609,613.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>609,613.53</b>	<b>100.00%</b>

实际股份变动情况以回购完成后后续公告的回购实施结果公告为准。若公司在回购期内发生资本公积转增股本、派发股票或现金红利、股票拆细、缩股、配股、或发行股本权证等事宜，将自股价除权除息之日起，相应调整回购股份数量。

### （三）关于本次回购股份对公司经营、盈利能力、财务、研发、债务履行能力、未来发展及维持上市地位等可能产生的影响分析

1、本次回购股份对公司经营、盈利能力、财务、研发、债务履行能力的影响

截至2020年9月30日（未经审计），公司总资产5,157,148.52万元、归属于上市公司净资产1,497,441.35万元，按照本次回购上限人民币25,850.00万元测算，回购资金分别占总资产和净资产的0.50%、1.73%。截至2020年9月30日（未经审计），公司母公司货币资金为299,685.97万元，本次回购股份资金来源为公司自有资金，对公司偿债能力不会产生重大影响。综合考虑公司经营、财务等多方面因素，公司认为25,850.00万元的股份回购金额上限，不会对公司的经营、财务和未来发展产生重大

影响，公司有能力和支付回购价款。

## 2、本次回购股份对公司未来发展的影响

本次公司回购股份反映了管理层对公司内在价值的肯定，有利于增强公众投资者信心、维护公司股价并提升公司的资本市场形象，为公司未来进一步发展创造良好条件。本次回购股份用于实施股权激励，进一步完善了公司长效激励机制，充分调动公司管理人员、核心骨干的积极性，提高团队凝聚力和竞争力，有效推动公司的长远发展。

## 3、对本次回购股份是否影响上市公司地位的分析

公司拟回购股份数量下限为2,500万股，即不低于公司当前总股本的0.41%；上限为5,000万股，即不超过公司当前总股本0.82%，回购方案的实施不会导致公司控制权发生变化。本次回购实施完成后，公司股权分布情况仍符合上市公司的条件，不会改变公司的上市公司地位。

## 七、独立财务顾问意见

根据《公司法》、《证券法》、《关于支持上市公司回购股份的意见》、《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等法律法规及规范性文件的规定，本独立财务顾问认为：中华企业本次回购股份符合上市公司回购股份的相关规定，本次回购股份的实施不会对公司日常经营、盈利能力和偿债能力构成重大不利影响。

## 八、特别提醒广大投资者注意的问题

本次回购股份方案存在的不确定性风险如下：

1、若本次回购期限内，公司股票价格持续超出回购方案披露的价格区间，可能存在本次回购方案无法实施的风险；

2、公司在实施回购股份期间，受宏观经济调控、信贷政策收紧、临时经营需要等因素影响，致使回购股份所需资金未能及时到位，导致回购方案无法按计划实施的风险；

3、因公司生产经营、财务状况、外部客观情况发生重大变化等原因，可能存在根据规则变更或终止回购方案的风险；

4、后续监管部门对于上市公司股份回购颁布新的规定与要求，导致本回购方案不符合新的监管规定与要求的，本次回购方案存在无法实施或需要调整的风险。

如出现上述风险，影响本次回购方案实施的，公司将根据风险影响程度择机变更或终止本次回购方案，并依照相关规则履行必要的审议及信息披露程序。

本独立财务顾问报告仅供投资者参考，不作为投资者买卖中华企业股票的依据。

## **九、本独立财务顾问的联系方式**

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

项目联系人：赵润璋、吴继平

联系地址：上海市浦东新区浦东南路528号上海证券大厦北塔2203室

电话：021-68801564

传真：021-68801551

## **十、备查文件**

- 1、《中华企业股份有限公司第九届董事会第十二次会议决议》；
- 2、《中华企业股份有限公司第九届董事会独立董事关于公司回购股份事项的独立意见》；
- 3、《中华企业股份有限公司第九届监事会第十一次会议决议》；
- 4、《中华企业股份有限公司关于以集中竞价交易方式回购股份方案的公告》；
- 5、中华企业股份有限公司 2017年度、2018年度、2019 年度审计报告及2020年三季度报告。

(本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于中华企业股份有限公司回  
购股份之独立财务顾问报告》之签章页)

