立信会计
(特殊普
文件编

关于中华企业股份有限公司
重大资产重组标的资产盈利预测实现情况
专项审核报告
2020 年度

关于中华企业股份有限公司
重大资产重组标的资产盈利预测实现情况
专项审核报告

信会师报字[2021]第 ZA10410 号

中华企业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的中华企业股份有限公司(以下简称“中华企业”)管理层编制的《中华企业股份有限公司重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项说明》。

一、 对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供中华企业 2020 年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本审核报告作为中华企业 2020 年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

二、 管理层的责任

中华企业管理层的责任是按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，编制《中华企业股份有限公司重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项说明》，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以保证其内容真实、准确、完整，以及不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

三、 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《中华企业股份有限公司重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项说明》发表审核意见。

四、工作概述

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》的规定执行了审核业务。该准则要求我们计划和实施审核工作，以对《中华企业股份有限公司重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

五、审核结论

我们认为，中华企业管理层编制的《中华企业股份有限公司重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项说明》在所有重大方面按照《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定编制。

本审核报告仅供中华企业 2020 年度报告披露之目的使用，

立信会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 • 上海　　二 O 二一年三月二十三日

中华企业股份有限公司
重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项说明

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 109 号）的有关规定，中华企业股份有限公司（以下简称"公司"或"本公司"）编制了《中华企业股份有限公司重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项说明》。本专项说明仅供本公司 2020 年度报告披露之目的使用，不适用于其他用途。

一、 公司概况

中华企业股份有限公司系于全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司。1993 年 9 月 24 日正式在上海证券交易所上市。公司的统一的社会信用代码：91310000132340963 3。所属行业为房地产类。

2005 年 12 月，公司完成了股权分置改革，公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司全体流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以 2005 年 9 月 30 日公司股本结构为计算基础，方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有 10 股流通股获得 3 股股份的对价。

根据 2014 年 4 月 23 日公司股东大会决议，公司以 2013 年末总股本 1,555,882,832 股计算，按每 10 股送 2 股红股，共计派发 311,176,566 股，完成后公司的总股本为 1,867,059,398 股。

根据公司 2016 年度股东大会审议通过的《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方案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]215 号）核准，公司办理本次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相关事宜。2018 年 4 月 23 日，公司已收到上海地产（集团）有限公司以其拥有的上海中星（集团）有限公司 100%经评估股权认缴的新增注册资本合计人民币 2,839,641,434 元，公司向上海地产（集团）有限公司发行人民币普通股（A 股）2,839,641,434 股，变更后的注册资本为人民币 4,706,700,832 元。2018 年 5 月 22 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。

2018 年 11 月 16 日，公司向华润置地控股有限公司、平安不动产有限公司共 2 家符合相关规定条件的特定投资者定向发行人民币普通股（A 股）373,411,878.00 股，变更后的注册资本为人民币 5,080,112,710.00 元。2018 年 11 月 29 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份募集配套资金的新增股份登记已办理完毕。2019 年 2 月 1 日，公司办妥工商变更登记手续，并换发新的营业执照。

根据 2019 年 5 月 21 日公司股东大会决议，公司以 2018 年末总股本 5,080,112,710.00 股计算，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 1,016,022,542.00 股，完成后公司的总股本为 6,096,135,252.00 股。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司注册资本为 6,096,135,252.00 元，累计发行股本总数 6,096,135,252.00 股。公司注册地：上海市华山路 2 号，总部地址及办公地址：上海市浦东新区浦明路 1388 号。本公司主要经营活动为：商品房设计、建造、买卖、租赁。本公司的母公司为上海地产（集团）有限公司，本公司的实际控制人为上海地产（集团）有限公司。

二、 资产重组方案及审批核准、实施情况

(一) 本次资产重组方案简介

本公司向上海地产（集团）有限公司（以下简称“上海地产集团”）发行股份及支付现金购买其持有的上海中星(集团)有限公司(以下简称“中星集团”或“标的资产”)100%股权，根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字[2016]第 1099 号评估报告，拟注入资产的评估值为 1,747,214.67 万元，该评估报告的评估值已经上海市国资委备案。经交易双方协商确定，拟注入资产的交易价格为 1,747,214.67 万元，其中以发行股份的方式支付交易对价的 85%即 1,485,132.47 万元，以现金方式支付交易对价的 15%即 262,082.20 万元。

同时本公司向华润置地控股有限公司、平安不动产有限公司非公开发行股份募集配套资金 199,401.94 万元，募集配套资金规模不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格（不包括交易对方在本次交易停牌前六个月内及停牌期间以现金增资入股标的资产部分对应的交易价格）的 100%。募集配套资金发行的股份数量为 373,411,878 股，不超过本次发行前总股本的 20%。

募集配套资金扣除相关费用后，拟用于支付本次重大资产重组的现金对价。募集配套资金金额不足部分，中华企业将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹措资金进行支付。

(二) 本次资产重组相关事项的审批核准程序

1、本次交易方案已经上海地产集团党政联席会审议通过；

2、本次交易预案及相关议案已经本公司第八届董事会第十次会议决议审议通过；

3、本次交易正式方案及相关议案已经本公司第八届董事会第十三次会议决议审议通过；

4、标的公司股东出具股东决定同意本次交易相关事项；

5、商务部反垄断局出具《不实施进一步审查通知》（商反垄初审函[2017]第 51 号），批准本次交易涉及的经营者集中事项；

6、上海市国资委对标的资产的评估结果予以备案；

7、上海市国资委出具《关于中华企业股份有限公司资产重组有关问题的批复》（沪国资委产权[2017]169 号），原则同意本次重组方案；

8、本公司 2016 年度股东大会审议通过本次交易的相关议案，并批准豁免上海地产集团的要约收购义务；

9、本公司第八届董事会第十六次会议审议通过本次交易截至补充评估基准日的审计、评估报告等相关议案；

10、本公司第八届董事会临时会议审议通过调整本次交易方案等相关议案；

11、本次交易已获得中国证监会的核准。

(三) 本次资产重组相关事项实施情况

1、 本次购入资产的过户情况

2018 年 4 月 17 日，本公司与上海地产集团签署了《标的资产交割确认书》，双方确认，以标的资产的主管工商行政管理机关就标的资产的股东变更为中华企业出具登记证明文件之日作为交易协议约定的资产交割日。自资产交割日起，与标的资产相关的一切权利与义务（除非双方另有书面约定或上海地产集团根据监管要求作出过特别承诺）均归属中华企业，上海地产集团对交付标的资产的义务已履行完毕，标的资产已由中华企业实际拥有。

根据上海市工商行政管理局于 2018 年 4 月 23 日换发的营业执照（统一社会信用代码：91310000132232057F），上海中星（集团）有限公司 100%股权已过户至本公司名下，相关变更手续已办理完成。上海地产集团以其拥有的中星集团经评估 85%股权认缴注册资本合计人民币 2,839,641,434.00 元，本公司向其发行 2,839,641,434.00 股，剩余 15%股权本公司以现金支付，考虑过渡期损益后，最终交易对价为 17,144,300,003.83 元。

2018 年 5 月 22 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。

2、 本次非公开发行股份的实施情况

2018 年 1 月 31 日，本公司收到中国证监会出具的《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]215 号），核准了中华企业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事项。

本公司分别与募集配套资金认购方签署了《股份认购协议》及《股份认购协议之补充协议》。公司向华润置地控股有限公司、平安不动产有限公司发行373,411,878股。

2018年11月16日，独立财务顾问（主承销商）中国国际金融股份有限公司已将收到的认购资金总额扣除承销费用后划转至本公司指定的募集资金专项账户内。

2018年11月29日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份募集配套资金的新增股份登记已办理完毕。

本次发行后公司股份数量为5,080,112,710股。

三、 基于本次资产重组的盈利预测及其实现情况

(一) 编制盈利预测依据的相关假设前提

1、本公司遵循的我国现有法律、法规、政策和所在地经济环境无重大变化；

2、本公司遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化；

3、本公司经济业务所涉及的国家和地区目前的政治、法律、经济政策无重大变化；

4、国家现行外汇汇率、银行信贷利率在正常的范围内变动；

5、本公司生产经营计划能如期实现；

6、本公司的法人主体及相关的组织机构和会计主体不发生重大变化；

7、本公司所从事行业的特点及产品市场状况在预测期内无其他重大变化；

8、本公司已签订的主要合同及所洽谈的主要项目能基本实现；

9、本公司主要产品销售价格及生产经营所需的材料价格在预测期内不会发生重大变动；

10、本公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响；

11、无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

(二) 盈利预测的主要指标

根据本公司与上海地产集团签署《盈利预测补偿协议》，交易对方上海地产集团作为业绩补偿义务人承诺：2018年、2019年及2020年扣非归母净利润根据上海立信资产评估有限公司出具的《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产所涉及的上海中星（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（信资评报字2016第1099号）载明的测算值确定。

中星集团在2018年度、2019年度、2020年度承诺扣非归母净利润合计不低于

504,126.39 万元。

(三) 2018 年度-2020 年度本次重大资产重组中所购买的标的资产的盈利预测实现情况

自 2018 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止期间，上海中星（集团）有限公司实现扣非归母净利润 539,996.36 万元，较预测数增加 35,869.97 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目名称	2018年度实现	2019年度实现	2020年度实现	2018年-2020年预测数	增减数	增减比例（%）
扣除非经常性损益的归属母公司股东的净利润	186,875.54	213,705.04	139,415.78	504,126.39	35,869.97	7.12

(四) 结论

重大资产重组中所购买的上海中星（集团）有限公司在盈利预测补偿期间累计实现的扣非归母净利润为 539,996.36 万元，较预测数增加 35,869.97 万元，上海中星（集团）有限公司已完成盈利预测补偿期间的承诺利润。

中华企业股份有限公司

二〇二一年三月二十三日

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号：01000000202102190010

营业执照

（副本）

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、许可、监管信息。

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　审查企业会计表报，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；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；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】

成立日期　2011年01月24日

合伙期限　2011年01月24日至 不约定期限

主要经营场所　上海市黄浦区南京东路61号四楼

登记机关

2021 年 02 月 19 日

仅供出境合伙使用，其他无效

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）

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：上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000396

会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

立信会计师事务所（特殊普通合伙）　　执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟

证书号：34　　发证时间：[illegible]七　月十[illegible]

证书有效期至：二〇二一年七月　十日

仅供出版告使用，其他人员

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth

工作单位 Work unit

身份证号码 Identity card No. 310106197412253216



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.

林盛宇(310000062200)
经已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

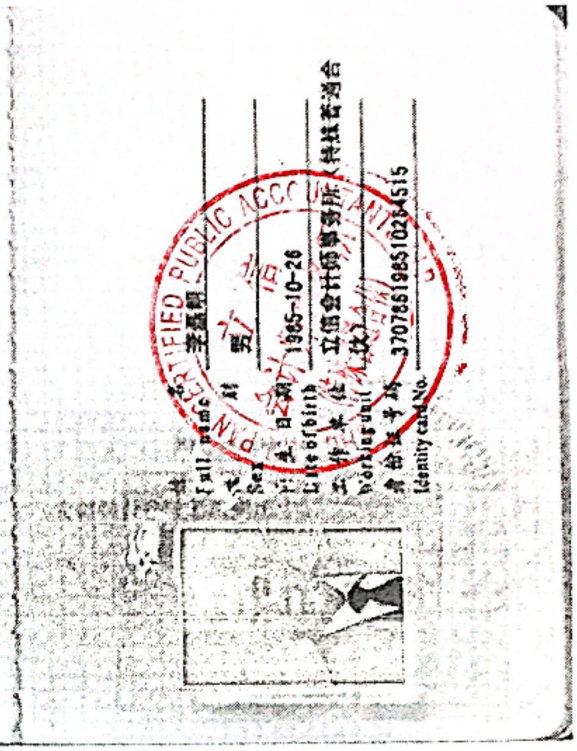
证书编号：310000062200
No. of Certificate

批准注册协会：上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2004 年 04 月 27 日
Date of Issuance

年 月 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会



证书编号：
No. of Certificate 310000060318

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 上海市注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2011 年 07 月 27 日

4

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.

李嘉明(310000060318)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日

年 月 日

8