

中华企业股份有限公司

标的资产减值测试情况审核报告

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补偿期间届满
减值测试情况专项说明的
审核报告**

信会师报字[2021]第 ZA10936 号

中华企业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对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补偿期间届满减值测试情况专项说明》进行了专项审核。

一、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》、《中华企业股份有限公司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）》和《中华企业股份有限公司与上海地产（集团）有限公司之盈利预测补偿协议》的有关规定编制《中华企业股份有限公司重大资产重组标的资产盈利预测补偿期间届满减值测试情况专项说明》，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。

二、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补偿期间

届满减值测试情况专项说明》发表审核意见。

三、审核工作概况

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》的相关规定执行了审核工作。中国注册会计师其他鉴证业务准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作以对减值测试报告是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中，我们实施了检查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

四、审核结论

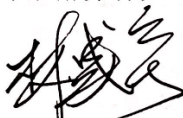
我们认为，中华企业管理层编制的《中华企业股份有限公司重大资产重组标的资产盈利预测补偿期间届满减值测试情况专项说明》在所有重大方面按照《上市公司重大资产重组管理办法》、《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》和《中华企业股份有限公司与上海地产（集团）有限公司之盈利预测补偿协议》的有关规定编制，在所有重大方面公允反映了中华企业重大资产重组标的资产减值测试的结论。

五、对报告使用者和使用目的的限制

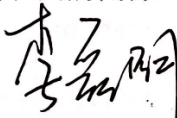
本审核报告仅供中华企业披露重大资产重组标的资产盈利预测补偿期间届满减值测试情况使用,不得用作任何其他目的。因使用不当造成的后果,与执行本审核业务的注册会计师及会计师事务所无关。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·上海

二〇二一年四月十六日

中华企业股份有限公司
重大资产重组标的资产盈利预测补偿期间届满
减值测试情况专项说明

按照《上市公司重大资产重组管理办法》、《中华企业股份有限公司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）》和《中华企业股份有限公司与上海地产（集团）有限公司之盈利预测补偿协议》的相关规定和要求，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补偿期间届满减值测试情况专项说明》。本专项说明仅供本公司披露标的资产盈利补偿期限届满减值测试情况使用，不适用于其他用途。

一、 资产重组方案及实施情况

（一） 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构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。

二、 标的资产业绩承诺及补偿

（一） 盈利预测承诺情况

根据本公司与上海地产集团签署的《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人民币 504,126.39 万元。

(二) 盈利预测补偿安排

根据本公司与上海地产集团签署的《盈利预测补偿协议》相关规定，本公司在盈利预测补偿期间的最后一年年度审计时聘请具备证券从业资格的会计师事务所（以下简称“审计机构”）对标的资产在盈利预测补偿期间累计实现的实际扣非归母净利润出具专项审计报告，根据专项审计报告的结果确定实际扣非归母净利润与承诺扣非归母净利润之间的差异。

若实际扣非归母净利润低于承诺扣非归母净利润的，上海地产集团按照《盈利预测补偿协议》约定的补偿方式进行补偿。盈利预测补偿方式为股份补偿及现金补偿。上海地产集团进行补偿时，应首先以其因本次重大资产重组获得的本公司股份进行补偿，上海地产集团获得股份不足以补偿的部分以现金方式进行补偿。

补偿具体安排如下：

应补偿总额=（承诺扣非归母净利润－实际扣非归母净利润）÷承诺扣非归母净利润×标的资产交易作价

应补偿股份数量=应补偿总额÷股份发行价格（本次重大资产重组发行股份购买资产项下的股份发行价格，下同）

应补偿现金金额=应补偿总额－实际补偿股份数量×股份发行价格

在业绩补偿期内实施送股、资本公积转增股本、现金分红派息等事项，与上海地产集团应补偿股份相对应的新增股份或利益，随其应补偿的股份一并补偿给本公司。补偿按以下公式计算：

- 1) 如本公司实施送股、资本公积转增股本，补偿股份数进行调整。
调整后补偿股份数=调整前补偿股份数×（1+送股或转增比例）。
- 2) 标的资产如本公司实施分红派息，上海地产集团取得的补偿股份所对应的现金股利应返还给本公司。
返还金额=每股已分配现金股利（以税后金额为准）标的资产×应补偿股份数量。

(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

单位：万元

项目名称	2018年度-2020年度预测数	2018年度-2020年度实现数
扣除非经常性损益的归属母公司股东的净利润	504,126.39	539,996.36

三、 标的资产减值测试及补偿

在盈利预测补偿期间届满且上海地产集团已根据《盈利预测补偿协议》的约定履行补偿义务（如有）后，本公司聘请审计机构对置入资产进行减值测试，出具专项审核意见。

如标的资产期末减值额 $>$ （盈利预测补偿期间内已补偿股份总数 $\times$ 股份发行价格+盈利预测补偿期间内已补偿现金金额），则上海地产集团将另行补偿。

标的资产减值额为购买标的资产交易作价减去期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

四、 本说明编制依据

- 1、中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》；
- 2、交易双方签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议、《盈利预测补偿协议》；
- 3、以 2020 年 12 月 31 日为基准日的标的资产股东全部权益价值估值报告。

五、 减值测试过程

（一）评估情况

本公司于 2021 年聘请上海立信资产评估有限公司对本次重大资产重组注入的上海中星（集团）有限公司截至 2020 年 12 月 31 日的股权市场价值进行了估值，并于 2021 年 3 月 20 日出具了《中华企业股份有限公司拟了解资产价值所涉及的上海中星（集团）有限公司的股东全部权益价值估值报告》（信资评估字（2021）第 010001 号）。该报告所载上海中星（集团）有限公司股东全部权益截至 2020 年 12 月 31 日的市场价值为 1,888,720.97 万元。

（二）本次减值测试过程中，本公司所履行了的工作

- 1、已充分告知评估机构本次评估的背景、目的等必要信息；
- 2、谨慎要求评估机构在不违反其专业标准的前提下，为了保证本次评估结果和重组基准日评估报告的结果可比，需要确保评估假设、评估参数、评估依据不存在重大不一致；
- 3、对于以上若存在不确定性或不能确认的事项，需要及时告知并在其《估值报告》中充分披露；
- 4、比对重组基准日评估报告与本次评估报告中披露的评估假设、评估参数等是否存在重大不一致；
- 5、根据两次评估结果计算是否发生减值。

六、 减值测试结论

本次重大资产重组标的资产，即上海中星（集团）有限公司 100%股权，截至 2020 年 12 月 31 日的评估值 1,888,720.97 万元，业绩承诺期内上海中星（集团）有限公司向本公司分配股利 238,041.00 万元，扣除补偿期限内的利润分配对评估值的影响数后为 2,126,761.97 万元，与对应交易作价金额 1,714,430.00 万元相比，标的资产未发生减值。

中华企业股份有限公司

二〇二一年四月十六日