

关于中华企业股份有限公司

盈利预测实现情况的专项审核报告

2018 年度



关于中华企业股份有限公司 盈利预测实现情况的专项审核报告

信会师报字[2019]第 ZA10221 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《关于 2018 年度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 2018 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 2018 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《关于 2018 年度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《关于 2018 年度盈利预测实现情况的专项说明》发表审核意见。

关于中华企业股份有限公司 盈利预测实现情况的专项审核报告

信会师报字[2019]第 ZA10221 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《关于 2018 年度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 2018 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 2018 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《关于 2018 年度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《关于 2018 年度盈利预测实现情况的专项说明》发表审核意见。

四、工作概述

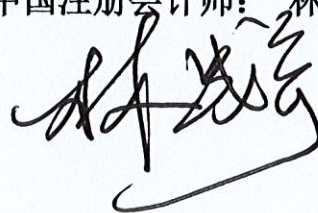
我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核业务。该准则要求我们计划和实施审核工作，以对《关于 2018 年度盈利预测实现情况的专项说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

五、审核结论

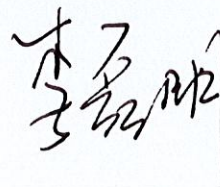
我们认为，中华企业《关于 2018 年度盈利预测实现情况的专项说明》已经按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定编制，在所有重大方面公允反映了中华企业 2018 年度盈利预测的实现情况。



中国注册会计师：林盛宇



中国注册会计师：李磊明



中国·上海

二〇一九年三月四日

中华企业股份有限公司 关于 2018 年度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 2018 年度的《关于 2018 年度盈利预测实现情况的专项说明》。本专项说明仅供本公司 2018 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：913100001323409633。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。

截止 2018 年 12 月 31 日,本公司注册资本为 5,080,112,710.00 元,累计发行股本总数 5,080,112,710.00 股。公司注册地:上海市华山路 2 号,总部地址及办公地址:上海市浦东新区雪野路 928 号 6 楼。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“标的公司”)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，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股权认缴的新增注册资本合计人民币 2,839,641,434.00 元，变更后的注册资本为人民币 4,706,700,832.00 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华润置地控股、平安不动产签署了《股份认购协议》及《股份认购协议之补充协议》。

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将收到的认购资金 1,994,019,428.52 元，扣除承销费用（含税）人民币 26,200,000.00 元后，将款项人民币 1,967,819,428.52 元划入本公司指定的募集资金专项账户。

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 and 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，利润补偿期间届满后，如出现中星集团在利润补偿期间的扣非归母净利润数低于承诺扣非归母净利润的情况，上海地产集团需履行补偿义务，双方同意盈利预测补偿方式为股份补偿及现金补偿股份补偿及现金补偿”。

另行补偿的股份数量=（置入资产期末减值额-盈利补偿期内已补偿股份总数×股份发行价格-现金补偿金额）÷股份发行价格。

另行补偿的现金金额=置入资产期末减值额-已补偿股份数量×股份发行价格-已补偿现金数额。

(三) 本次资产重组中所购买的标的资产 2018 年度盈利预测实现情况

单位：亿元

项目名称	实际数	2018年-2020年预测数
扣除非经常性损益的归属母公司股东的净利润	18.69	50.41

其中，上表中“实际数”一栏内金额系根据所购买的标的资产于 2018 年度内的实际经营状况，并按照与标的资产盈利预测报告相一致的所购买资产架构基础确定。

(四) 结论

上海地产集团作为业绩补偿义务人承诺“中星集团在 2018 年度、2019 年度、2020 年度实现扣非归母净利润合计不低于 504,126.39 万元”，中星集团 2018 年度扣非归母净利润为 186,875.54 万元，已完成三年业绩承诺总额的 37.07%。

