

股票简称:中华企业 股票代码:600675 股票上市地点:上海证券交易所



# 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实施情况报告书

独立财务顾问

北京市朝阳区建国门外大街一号国贸大厦2层27层及28层  
二〇一八年十二月

本报告的专项审计报告作为双方确认标的资产在损益归属期间产生的归属于母公司的所有者权益变动之依据。(“不实施进一步审查通知”)

(八)决议有效期  
与本次交易有关的决议有效期为公司股东大会审议通过本次交易具体方案之日起十二个月。如公司已于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件,则有有效期自动延长至本次交易完成日。

## 第二节 本次交易的实施情况

一、本次交易履行的决策及审批程序  
1、本次交易方案已经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上市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上市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、上海市国资委出具的资产评估结果予以备案；  
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》(沪国资委资产[2017]169号),原则同意本次重组方案；

8、上市公司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、上市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、上市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。

二、本次重组的资产过户和股份发行的办理情况

(一)标的资产过户情况

2018年4月17日,公司与地产集团签署了《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部门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已履行完毕,标的资产已由中华企业实际拥有)均归属中华企业,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:91310000132203657P)》,中置集团100%股权已过户至公司名下,相关变更手续已办理完成。

(二)标的资产过户期间损益情况

根据公司与地产集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议(以下简称“交易协议”)及《标的资产交割确认书》,双方同意,对于标的资产在过户期间的损益情况,如标的资产在损益归属期间实现盈利或其他原因导致归属于母公司的所有者权益增加,则增加部分归地产集团享有;如标的资产在损益归属期间产生亏损或其他原因导致归属于母公司的所有者权益减少,则减少部分由地产集团进行补偿,具体方式为减少本次交易项下上市公司应付给地产集团的现金对价金额,不足部分由地产集团以现金方式补足。以资产交割日所在月份前一个月最后一日作为标的资产的交割审计基准日(即2018年3月31日),由上市公司聘请地产集团认可的具备证券业务资格的会计师事务所对标的资产在损益归属期间归属于母公司的所有者权益变动进行审计,该会计师事务所出具的专项审计报告作为双方确认标的资产在损益归属期间产生的归属于母公司的所有者权益变动之依据。

立信会计出具的资产在损益归属期间产生的权益变动情况进行了审计,根据立信会计出具的《上海中置(集团)有限公司专项审计报告》(信会师报字[2018]第ZA23270号),标的资产的过户期间损益为-32,784,671元。因此,上市公司应付给地产集团的现金对价金额相应调整为229,287,532元。

(三)验资情况

2018年5月22日,立信会计师事务所(特殊普通合伙)对本次发行股份购买资产出具了《验资报告》(信会师报字[2018]第ZA1108号)。根据该《验资报告》,截至2018年4月23日,作为标的资产的资产中置集团100%股权已完成过户至中华企业名下的工商变更登记手续,并取得有效的营业执照。中华企业已收到地产集团以其拥有的中置集团经审计股权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。

(四)新增股份登记情况

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。公司本次发行股份数量为2,839,641,434股(有限售条件的流通股),已登记至地产集团名下,本次发行后公司股份数量为4,706,700,832股。

(五)现金对价支付情况

2018年11月29日,上市公司根据交易协议约定及立信会计师事务所的标的资产过户期间损益情况,向地产集团支付了调整后的现金对价229,287,532元。

三、募集配套资金的实施情况

2018年11月31日,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)有限公司发行股份及支付现金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。截至本报告书出具日,中华企业已根据证监许可[2018]215号批复实施了本次募集配套资金。根据上市公司分别与募集配套资金认购方华润置地控股、平安不动产签署的《股份认购协议》及《股份认购协议之补充协议》,本次募集配套资金的具体情况如下:

序号	非公开发行对象	认购金额(元)	认购股份数量(股)	占比
1	华润置地控股	1,834,497,875.52	343,538,929	92%
2	平安不动产	159,521,563.00	29,872,960	8%
合计		1,994,019,428.52	373,411,878	100%

截至2018年11月16日,认购对象华润置地控股、平安不动产已将认购资金1,994,019,428.52元汇入中金公司指定的银行账户,认购款项全部以现金支付。根据瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的瑞华验字[2018]01540007号《关于中华企业股份有限公司向特定投资者非公开发行普通股(A股)认购资金实施情况的验资报告》,华润置地控股、平安不动产缴纳的认购资金总计为1,994,019,428.52元,其中:华润置地控股缴付认购资金为人民币1,834,497,875.52元;平安不动产缴付认购资金为人民币159,521,563.00元。

截至2018年11月16日,中金公司已将扣除承销费用后的上述认购款项全额划转至发行人开立的募集资金专项账户中。立信会计出具了信会师报字[2018]第ZA15923号《验资报告》,确认本次发行的新增注册资本及股本情况。根据《验资报告》,截至2018年11月16日,公司募集资金总额为1,994,019,428.52元,扣除发行费用25,097,568.38元(不含税)后,实际募集资金净额为1,968,921,870.14元,其中新增股本373,411,878.00元,新增资本公积1,595,509,992.14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。本次发行后公司股份数量为5,080,112,710股。

注:上海地产(集团)有限公司与上海瑞意资产管理有限公司的实际控制人均为上海国资委,下同。

(二)本次发行前后公司前十名大股东  
本次发行后,截至2018年11月29日,公司前十名大股东情况如下表所示:

序号	股东名称(全称)	持股数量(股)	持股比例(%)
1	上海地产(集团)有限公司	3,472,087,795	73.77
2	上海瑞意资产管理有限公司	120,000,000	2.56
3	深圳市惠信投资发展有限公司	101,016,244	2.15
4	中国证券投资基金股份有限公司	45,471,482	0.97
5	鹏盛	25,173,500	0.53
6	魏建华	18,876,165	0.40
7	中国工商银行股份有限公司—中证上海国金融蓝筹行业配置混合型证券投资基金	16,488,462	0.35
8	李晋	15,834,080	0.34
9	深圳联沅实业发展有限公司	15,699,027	0.33
10	方良民	12,096,216	0.26

(三)本次发行对控制权的影响  
本次股份发行前,上海市国资委控制上市公司76.32%的股权,为上市公司的实际控制人。本次股份发行后,上海市国资委控制上市公司70.78%的股权,仍为上市公司实际控制人,上市公司的控制权未发生变更。

四、本次发行前后公司股本结构变动表  
本次发行前后公司股本结构变动情况如下:

证券类别	变更前股份数量	变更股份数量	变更后股份数量
有限流通股	2,839,641,434	373,411,878	3,213,053,312
无限流通股	1,867,069,398	0	1,867,069,398
合计	4,706,700,832	373,411,878	5,080,112,710

五、管理层讨论与分析  
本次交易对上市公司影响详见公司在2018年11月31日于上海证券交易所网站披露的《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)》“第十节 管理层讨论与分析”。

六、本次发行中介机构情况

(一)独立财务顾问

名称:中国国际金融股份有限公司  
办公地址:北京市朝阳区建国门外大街一号国贸大厦2层27层及28层  
法定代表人:陈健恒  
电话:010-6066-1166  
传真:010-6066-3876  
项目主办人:李宇、李晋  
项目协办人:沈雯

(二)法律顾问

名称:北京市金杜律师事务所  
办公地址:北京市朝阳区东三环中路北京财富中心写字楼A座40层  
法定代表人:王玲  
电话:010-5878-5588  
传真:010-5878-5566  
经办人员:叶俊彪、许昊

(三)审计机构

名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
办公地址:上海市南京东路610号4楼  
执行事务合伙人:朱建弟  
电话:021-6339-1166  
传真:021-6339-1166  
经办人员:潘蔚华、林德祥、李蔚、韩颖、周晓芳

(四)资产评估机构

名称:上海立信资产评估有限公司  
办公地址:上海陆家嘴金融贸易区陆家嘴大厦17楼7楼  
法定代表人:杨晓敏  
电话:021-6887-7288  
传真:021-6887-7200  
经办人员:韩英、李明、吴兵

七、新募文件

1、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)有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2018]215号)

2、《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)》

3、《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之募集配套资金非公开发行招股意向书及招股说明书》

4、立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《验资报告》(信会师报字[2018]第ZA15923号)

5、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》

6、中国国际金融股份有限公司出具的《中国国际金融股份有限公司关于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之募集配套资金非公开发行招股意向书及招股说明书的核查意见》

7、北京市金杜律师事务所出具的《北京市金杜律师事务所关于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之募集配套资金非公开发行招股意向书及招股说明书合法合规性的法律意见书》

特此公告。

中华企业股份有限公司  
2018年12月4日

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对本报告书中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

中国证监会或其他政府机关对本次交易所作的任何决定或意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的意见均应由投资者自行承担。本次交易完成后,本公司经营与收益的变化,由本公司自行负责;因本次交易引起的投资风险,由投资者自行承担。投资者若对本报告书有任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本公司特别提醒广大投资者注意:本报告书的目的仅为向公众提供有关本次交易的实施情况,投资者如欲了解更多信息,请仔细阅读《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)》全文及其他相关文件,该等文件已刊载于上交所网站(www.sse.com.cn)。

## 释义

除非另有说明,以下简称在本报告书中的含义如下:

本报告书	指	《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实施情况报告书》
重组报告书	指	《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》
中华企业/上市公司/公司	指	中华企业股份有限公司
中置集团	指	上海地产(集团)有限公司
地产集团	指	上海中置(集团)有限公司
华润置地控股	指	华润置地控股有限公司,原名华润置地一二三四(深圳)商业运营管理有限公司
平安不动产	指	平安不动产(中国)有限公司
交易对方/发行股份及支付现金购买资产的交易对方	指	地产集团
募集配套资金认购对象	指	华润置地控股、平安不动产
交易双方	指	中华企业与交易对方地产集团
交易对方	指	中华企业与交易对方及募集配套资金认购对象的合称
发行股份及支付现金购买资产	指	中华企业发行股份及支付现金购买地产集团持有的中置集团100%的股权
发行股份购买资产	指	中华企业向地产集团非公开发行人民币普通股(A股)股份以购买资产,并相应支付发行股份购买资产对价的行为,指在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司公开交易的证券购买
募集配套资金	指	中华企业发行股份及支付现金购买资产的期间内不超过10名合格的特定投资者非公开发行人民币普通股(A股)股份募集配套资金
标的资产/拟注入资产	指	地产集团持有的中置集团100%股权
标的公司	指	上海中置(集团)有限公司
本次交易/本次重组/本次重大资产重组	指	本次交易包括:(1)发行股份及支付现金购买资产;(2)募集配套资金。募集配套资金是指发行股份及支付现金购买资产行为的附属行为,如募集配套资金没有获得中国证监会核准,则发行股份及支付现金购买资产也不实施;除募集配套资金没有获得中国证监会核准的情形外,发行股份及支付现金购买资产均以实施,募集配套资金是否发行股份的数量以中国证监会核准的数量为准,且募集配套资金发行的募集配套资金及股份发行数量的变化不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。发行股份及支付现金购买资产实施后,募集配套资金金额不足甚至为零,中华企业将以自有资金或采用银行借款等债务性融资方式筹措资金用于支付本次交易的相关费用及关联交易
重大资产重组协议	指	本次重组交易各方于2016年11月23日、2017年5月22日签订的协议,包括《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议、《股份认购协议》及其补充协议、《盈利预测补偿协议》
《发行股份及支付现金购买资产协议及其补充协议》	指	《中华企业股份有限公司与上海地产(集团)有限公司之发行股份及支付现金购买资产协议及其补充协议》
《股份认购协议》	指	《中华企业股份有限公司与上海地产(集团)有限公司之发行股份及支付现金购买资产协议及其补充协议》
《股份认购协议之补充协议》	指	公司与募集配套资金认购对象签订的募集配套资金的股份认购协议之补充协议
发行股份购买资产部分:中华企业首次审议并同意本次交易方案的董事会决议公告日(即第八届董事会第十次会议决议公告日),即2016年11月24日	指	募集配套资金部分:发行首日,即2018年11月14日
评估基准日	指	《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》双方确认,对标的资产进行评估的基准日,即为发行日,本次交易的评估基准日为2017年6月30日
补充评估基准日	指	2017年6月30日
资产交割日	指	《发行股份及支付现金购买资产协议》全部款项支付且本次交易可实施后,双方签署《标的资产交割确认书》之日,即2018年4月23日
过渡期间	指	自评估基准日起至资产交割日止的期间,即2016年6月31日至2018年4月23日
损益归属期间	指	自评估基准日(不包括评估基准日当日)起至交割前止的期间(包括当日)的期间
过渡期间损益	指	标的资产在损益归属期间的盈利或亏损
交割审计基准日	指	资产交割日所在月份前一个月的最后一日,即2018年3月31日
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》(根据2016年9月8日中国证监会《关于修改上市公司重大资产重组管理办法的决定》修订)
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
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
中金公司/独立财务顾问	指	中国国际金融股份有限公司
金杜律师/法律顾问	指	北京市金杜律师事务所
立信会计	指	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
立信评估/评估师	指	上海立信资产评估有限公司
A股	指	境内上市人民币普通股
股票	指	人民币普通股股票,即A股(除非文中有特殊说明)
除息/除权	指	除2016年6月、8月及2017年12月除权或除息期间内商业发行暂停交易的其他期间之外的任一交易日
工作日	指	除法定节假日、休息日及中国证监会或上海证券交易所暂停交易的其他期间之外的任一交易日
元、万元	指	人民币元、人民币万元、人民币千元

## 第一节 本次交易的基本情况

一、本次交易的具体方案

1、发行股份及支付现金购买资产  
本次交易中,中华企业拟向地产集团发行股份及支付现金购买其持有的中置集团100%股权,根据立信评估出具的资信评估报告[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。

2、募集配套资金  
中华企业向华润置地控股、平安不动产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

3、发行上市时间  
本次发行的新增股份已于2018年11月29日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续。本次发行的新增股份在其锁定期满的次一交易日可上市交易。

如无特别说明,本公告中有关称与公司2018年11月31日于上海证券交易所网站披露的《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)》中的有关简称相同。

一、本次交易履行的决策及审批程序  
1、本次交易方案已经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上市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上市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、上海市国资委出具的资产评估结果予以备案；  
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》(沪国资委资产[2017]169号),原则同意本次重组方案；

8、上市公司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、上市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、上市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。

(二)本次发行情况  
1、发行股份的种类和面值  
本次发行股份所发行股份种类为人民币普通股(A股),每股面值为人民币1.00元。

2、发行方式及发行对象  
本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行。

3、发行股份的定价基准日、发行价格和定价方式  
本次发行的定价基准日为本次募集配套资金发行前日,即2018年11月14日。

4、本次募集配套资金的发行价格确定为定价基准日前20个交易日(不含当日)公司股票交易均价(定价基准日前20个交易日公司股票交易均价=定价基准日前20个交易日公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日公司股票交易总量)的90%,即5.34元/股。

5、本次募集配套资金发行的股票数量为373,411,878股,募集资金总额为人民币1,994,019,428.52元。认购对象认购的股份数量如下表所示:

序号	非公开发行对象	认购金额(元)	认购股份数量(股)	占比
1	华润置地控股	1,834,497,875.52	343,538,929	92%
2	平安不动产	159,521,563.00	29,872,960	8%
合计		1,994,019,428.52	373,411,878	100%

上述募集配套资金总额已经中国证监会核准。

6、发行结果及发行对象简介  
(一)本次发行结果

序号	交易对方	股份发行数量(股)	锁定期(月)
1	华润置地控股	343,538,929	36
2	平安不动产	29,872,960	36

(二)发行对象基本情况  
1、华润置地控股

公司名称:华润置地控股有限公司  
企业性质:有限责任公司(法人独资)

注册资本:2,000,000万元

法定代表人:魏建华

注册地址:深圳市福田区华强社区桂芳路二二二二2020202

注册地址:深圳市福田区华强社区桂芳路二二二二2020202

主要办公地点:深圳市福田区华强社区桂芳路二二二二2020202

公司类型:有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码:91440300022281136

经营范围:房地产开发经营,商务管理(不含网络信息服务、人才中介服务、证券及其他限制类项目);市场营销策划、装修装饰。

成立日期:2013年11月31日

2、平安不动产

公司名称:平安不动产(中国)有限公司

企业性质:有限责任公司(法人独资)

注册资本:2,000,000万元

法定代表人:魏建华

注册地址:深圳市福田区华强社区桂芳路二二二二2020202

注册地址:深圳市福田区华强社区桂芳路二二二二2020202

主要办公地点:深圳市福田区华强社区桂芳路二二二二2020202

公司类型:有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码:91440300022281136

经营范围:房地产开发经营,商务管理(不含网络信息服务、人才中介服务、证券及其他限制类项目);市场营销策划、装修装饰。

成立日期:2013年11月31日

3、平安不动产

公司名称:平安不动产(中国)有限公司

企业性质:有限责任公司(法人独资)

注册资本:2,000,000万元

法定代表人:魏建华

注册地址:深圳市福田区华强社区桂芳路二二二二2020202

注册地址:深圳市福田区华强社区桂芳路二二二二2020202

主要办公地点:深圳市福田区华强社区桂芳路二二二二2020202

公司类型:有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码:91440300022281136

经营范围:房地产开发经营,商务管理(不含网络信息服务、人才中介服务、证券及其他限制类项目);市场营销策划、装修装饰。

成立日期:2013年11月31日

4、平安不动产

公司名称:平安不动产(中国)有限公司

企业性质:有限责任公司(法人独资)

注册资本:2,000,000万元