
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

暨关联交易实施情况

之

独立财务顾问核查意见

独立财务顾问



二〇一八年十二月

声 明

受中华企业的委托，中金公司担任本次重组的独立财务顾问。根据《公司法》、《证券法》和《重组办法》等法律规范的有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，本独立财务顾问经过审慎核查，出具了本独立财务顾问核查意见。

1、本独立财务顾问核查意见所依据的文件、材料由交易各方提供，本次交易各方均已向本独立财务顾问保证：其所提供的有关本次重大资产重组的相关信息真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司披露的文件内容不存在实质性差异。

3、本独立财务顾问核查意见不构成对上市公司的任何投资建议，投资者根据本独立财务顾问核查意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问核查意见中列载的信息和对本独立财务顾问核查意见做任何解释或者说明。

5、本独立财务顾问提请投资者认真阅读上市公司发布的与本次交易相关的文件全文。

释 义

除非另有说明，以下简称在本独立财务顾问核查意见中的含义如下：

本独立财务顾问核查意见	指	《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实施情况之独立财务顾问核查意见》
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
地产集团	指	上海地产（集团）有限公司
中星集团	指	上海中星（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	平安不动产有限公司
交易对方/发行股份及支付现金购买资产交易对方	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的合称
交易各方	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星集团 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）股份以购买标的资产，并将非公开发行的股份登记至地产集团在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的证券账户
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同时向不超过 10 名合格的特定投资者非公开发行 A 股股份募集配套资金

标的资产/拟注入资产	指	地产集团持有的中星集团 100% 股权
标的公司	指	上海中星（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。募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的实施为前提；如募集配套资金因没有获得批准而不能实施，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批准的情形外，发行股份及支付现金购买资产均可以实施，募集配套资金环节发行股份的数量以中国证监会核准的发行数量为准，且募集配套资金环节的实际募集情况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。若发行股份及支付现金购买资产实施但募集配套资金金额不足甚至失败，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用于支付本次交易的现金对价及相关费用
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 日签订的协议组，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》	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》
《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》	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之补充协议》
《股份认购协议》	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
《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
定价基准日	指	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 募集配套资金部分：发行期首日，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》双方确认的、对标的资产进行评估的基准日。经双方确认，本次交易的评估基准日为 2016 年 8 月 31 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》全部条款生效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 8 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）起至交割审计基准日（包括当日）止的期间
过渡期间损益	指	标的资产在损益归属期间产生的盈利或亏损
交割审计基准日	指	资产交割日所在月份之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/主承销商	指	中国国际金融股份有限公司
金杜律所/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）
工作日	指	除星期六、星期日和法律规定或中国境内商业银行暂停营业的其他日期之外的任何一天
元、万元	指	中国法定货币人民币元、人民币万元

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星集团100%股权，根据立信评估出具的信资评报字[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。

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、本次交易标的资产的估值及交易价格

本次拟注入资产的定价将由交易双方以具有证券期货相关业务资格的评估机构出具的、并经有权国有资产监督管理部门备案的评估报告载明的评估结果为参考依据，经由交易双方协商确定。根据立信评估出具的信资评报字[2016]第1099号评估报告，本次评估以2016年8月31日为评估基准日，分别采用资产基础法和收益法对标的资产进行评估，并最终选取资产基础法评估结果作为本次标的资产的评估值。根据上述评估报告，截至评估基准日，本次交易标的资产的母公司模拟报表净资产账面值为748,652.10

万元，标的资产评估值为 1,747,214.67 万元，评估增值 998,562.57 万元，评估增值率约为 133.38%。拟注入资产的评估报告已按照法律法规要求完成了上海市国资委备案程序。交易双方一致同意，标的资产的交易价格为 1,747,214.67 万元。

立信评估以 2017 年 6 月 30 日为补充评估基准日，对拟注入资产进行了补充评估，并最终选取资产基础法下的评估结果。根据立信评估出具的信资评报字[2017]第 10059 号评估报告，在资产基础法下，拟注入资产在补充评估基准日的评估值为 1,864,901.49 万元，较 2016 年 8 月 31 日为基准日的评估值增加 117,686.82 万元。

为充分保护上市公司股东的利益，本次交易中拟注入资产的作价仍参考 2016 年 8 月 31 日为基准日的评估价值确定。

三、上市公司本次发行股份的基本情况

（一）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。

（二）发行方式及发行对象

本次发行股份的发行方式为向特定对象非公开发行。

1、发行股份购买资产的发行对象

本次发行股份购买资产的发行对象为地产集团。

2、募集配套资金的发行对象

本次募集配套资金的发行对象为华润置地控股、平安不动产。

（三）发行股份的定价基准日、发行价格和定价方式

1、发行股份购买资产的定价基准日、发行价格和定价方式

发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第八届董事会第十次会议决议公告日，即 2016 年 11 月 24 日。

根据《重组办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的

90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

基于上市公司近年来的盈利现状、停牌前的股价走势、定价基准日同行业上市公司估值比较情况等因素，为兼顾各方利益，经交易双方协商，确定本次发行股份购买资产的价格为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价。其中，股票交易均价的计算公式为：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，即 5.23 元/股。

2、募集配套资金的定价基准日、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期首日，即 2018 年 11 月 14 日。

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。

（四）发行数量

1、发行股份购买资产的发行股份数量

公司发行股份购买资产涉及的发行数量根据以下方式确定：发行股份购买资产涉及的发行总股数=发行股份方式购买资产的交易价格÷本次发行股份购买资产的发行价格。

本次重大资产重组的评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。拟注入资产的交易价格为 1,747,214.67 万元，按照 5.23 元/股的发行价格和 85%的股份支付比例计算，上市公司向地产集团发行 2,839,641,434 股。上述发行股份的数量已经中国证监会核准。

2、募集配套资金的发行股份数量

本次发行的股票数量为 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	343,538,928	92%

序号	非公开发行对象	认购金额（元）	认购股份数量（股）	占比
2	平安不动产	159,521,553.00	29,872,950	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。

（五）本次发行股票的锁定期

根据重大资产重组协议以及相关承诺函，交易对方及募集配套资金认购对象本次认购的公司股票锁定期安排如下：

1、地产集团在本次发行股份购买资产中认购的股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不转让。

同时，地产集团承诺，地产集团在本次交易前已经持有的上市公司股份，自地产集团在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起 12 个月内不转让。本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价 5.23 元/股，或本次发行股份购买资产完成后 6 个月期末收盘价低于发行价 5.23 元/股的，地产集团持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。

如前述关于地产集团持有的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会、上交所最新的监管意见不相符的，地产集团将根据最新的监管意见进行相应调整。本次发行股份购买资产实施完成后，地产集团因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。

2、华润置地控股、平安不动产承诺，其通过认购配套资金获得的上市公司股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不得转让。如前述关于本次非公开发行股份募集配套资金认购的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会、上交所最新的监管意见不相符的，其将按照最新的监管意见进行相应调整。本次非公开发行股份募集配套资金完成后，因上市公司送红股、转增股本等情形所增持的上市公司股份亦应遵守前述股份锁定的安排。

（六）上市地点

本次发行股份的上市地点为上交所。

（七）过渡期损益安排

对于标的资产在过渡期间的损益情况，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支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，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将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。

（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。如果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、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。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易的实施过程履行了法定的决策、审批、核准程序，符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等相关法律法规的要求。

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地产集团根据监管要求作出过特别承诺）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：91310000132232057F），中星集团100%股权已过户至公司名下，相关变更手续已办理完成。

经核查，本独立财务顾问认为：标的资产中星集团100%股权已经完成相应的交割过户，本次交易涉及的相关标的资产过户的办理程序合法有效。

（二）标的资产过渡期间损益情况

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，对于标的资产在过渡期间的损益情况，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支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将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。

立信会计对标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《上海中星（集团）有限公司专项审计报告》（信会师报字[2018]第ZA23270号），标的资产的过渡期间损益为-32,784.67万元。因此，上市公司应支付给地产集团的

现金对价金额相应调整为 229,297.53 万元。

（三）验资情况

2018 年 4 月 25 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 ZA14108 号）。根据该《验资报告》，截至 2018 年 4 月 23 日止，作为标的资产的中星集团 100% 股权已完成过户至中华企业名下的工商变更登记手续，并取得换发的营业执照。中华企业已收到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。

（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经立信会计审计的标的资产过渡期间损益情况，向地产集团支付了调整后的现金对价 229,297.53 万元。

三、募集配套资金的实施情况

2018 年 1 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。

截至本独立财务顾问核查意见出具日，中华企业已经根据证监许可[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	343,538,928	92%
2	平安不动产	159,521,553.00	29,872,950	8%
合计	-	1,994,019,428.52	373,411,878	100%

截至 2018 年 11 月 15 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）认购资金实收情况的验资报告》，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 159,521,553.00 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净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 25,097,558.38 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。

四、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易实施过程中，没有发生相关实际情况与此前披露的信息存在差异的情况。

五、董事、监事、高级管理人员的更换情况

2018年4月4日，公司召开第八届董事会临时会议，审议通过了《关于公司高级管理人员变动的议案》，同意李越峰先生因工作调动的原因不再担任公司副总经理。

2018年4月9日，公司董事会收到公司独立董事徐国祥先生递交的书面辞职报告。徐国祥先生因个人任期已满，申请辞去公司第八届董事会独立董事、董事会提名委员会主任委员职务。辞职后，徐国祥先生将不再担任公司任何职务。

2018年6月7日，公司召开职工代表大会，选举唐喆同志担任公司第九届监事会职工监事。

2018年6月8日，公司召开第八届董事会第二十次会议，审议通过了《关于公司董事会换届的议案》，同意提名朱嘉骏、蔡顺明、王斌、严明勇为公司第九届董事会董事候选人，提名张维宾、张泓铭、夏凌为公司第九届董事会独立董事候选人。

2018年6月8日，公司召开第八届监事会第十八次会议，审议通过了《关于公司监事会换届的议案》，同意推荐沈磊、王幸儿两位同志为公司第九届监事会监事候选人。

2018年6月29日，公司召开2017年度股东大会年会，审议通过了《关于公司董事会换届的议案》、《关于选举独立董事的议案》及《关于公司监事会换届的议案》。

2018年7月2日，公司召开第九届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举第九届董事会董事长的议案》、《关于选举第九届董事会副董事长的议案》、《关于聘任公司总经理、副总经理的议案》、《关于聘任公司财务总监、董事会秘书的议案》，同意选举朱嘉骏为公司第九届董事会董事长，选举蔡顺明为公司第九届董事会副董事长；同意聘任凌晓洁为公司总经理，聘任印学青、钟益鸣、王辉宏、卢云峰为公司副总经理，聘任倪伯士为公司财务总监，聘任印学青为公司董事会秘书。

2018年7月2日，公司召开第九届监事会第一次会议，审议通过了《关于选举中华企业股份有限公司第九届监事会主席的议案》，同意选举沈磊同志为公司第九届监事会主席。

经核查，本独立财务顾问认为：自公司取得中国证监会关于本次交易的批复后至本独立财务顾问核查意见出具日，除上述情况以外，上市公司不存在董事、监事、高级管理人员发生更换的情况。公司上述独立董事及高级管理人员变更与本次交易无关，未对

上市公司的经营构成影响，上市公司已及时履行了信息披露义务。

六、重组过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易实施过程中，没有发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人非经营性占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

七、相关协议及承诺的履行情况

（一）相关协议的履行情况

2016年11月23日，中华企业与地产集团签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》，并于2017年5月22日签署了《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》。

2017年5月22日，中华企业与地产集团签署了《盈利预测补偿协议》。

2016年11月23日，中华企业与华润置地控股、平安不动产分别签署了《股份认购协议》，并于2017年5月22日签署了《股份认购协议之补充协议》。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本独立财务顾问核查意见出具日，上述协议的生效条件已全部满足，协议均已生效，交易各方正在履行该等协议，且未出现违反协议约定的情形，并将持续按照该等协议的要求履行相关义务。

（二）相关承诺的履行情况

在本次交易过程中，相关方就股份锁定、避免同业竞争、规范关联交易等方面出具了相关承诺，承诺主要内容已在重组报告书中披露。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本独立财务顾问核查意见出具日，上述相关方均已经或正在履行相关承诺，未出现违反相关承诺的行为。

八、相关后续事项的合规性及风险

截至本核查意见出具日，本次交易各方尚需履行的相关后续事项主要包括：

- 1、公司尚需向工商行政管理机关办理注册资本、实收资本等事宜的变更登记手续。
- 2、本次交易相关各方继续履行部分尚未届满的协议及承诺。

经核查，本独立财务顾问认为：上述未尽事项在合规性方面不存在重大障碍，本次重大资产重组相关后续事项不存在重大风险。

第三节 独立财务顾问结论意见

本独立财务顾问认为：

中华企业本次交易的实施过程操作规范，符合《公司法》、《证券法》和《重组办法》等法律、法规及规范性文件的规定，相关标的资产的交割手续、证券发行登记等事宜已办理完毕；相关实际情况与此前披露的信息不存在差异；相关协议及承诺已切实履行或正在履行中；本次交易实施过程中，未发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人非经营性占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形；本次交易相关后续事项的办理不存在重大风险和障碍。

中华企业本次募集配套资金非公开发行股票履行了必要的内部决策及外部审批程序，发行过程遵循了公平、公正的原则，符合目前证券市场的监管要求。本次发行的定价、发行对象选择及股票配售在内的本次发行过程合法合规；发行价格、发行数量、发行对象及募集资金数量符合上市公司董事会、股东大会决议和《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《证券发行与承销管理办法》等有关法律、法规的规定；认购对象的确定及定价符合公平、公正原则，符合上市公司及其全体股东的利益，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关法律、法规的规定。

（本页无正文，为《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实施情况之独立财务顾问核查意见》之签章页）

财务顾问主办人：

余子宜

李 扬

中国国际金融股份有限公司

2018年12月3日