



证券代码：600675

股票简称：中华企业

编号：临 2021-032

## 中华企业股份有限公司

### 关于雪野路别墅承诺调整的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

中华企业股份有限公司（以下简称“中华企业”、“上市公司”或“公司”）于 2018 年向上海地产（集团）有限公司（以下简称“地产集团”）发行股份及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”）100%股权（以下简称“重大资产重组”），该次重大资产重组于 2018 年 4 月 23 日完成交割。在该次重大资产重组中，地产集团就部分标的资产的权属瑕疵情况作出了限期解决的承诺。

#### 一、原有承诺及履行情况

##### （一）原承诺的内容

中星集团开发的雪野家园项目尚有 30 套别墅（位于浦东南路 4200 弄 5-34 号，建筑面积合计 8,721.7 平方米，以下简称“雪野路别墅”）因建筑面积超过规划要求，尚未取得权属证书。为此，地产集团于 2016 年 11 月 23 日作出承诺：

- 1、地产集团将采取措施确保中星集团在本次重大资产重组资产交割日（2018 年 4 月 23 日）起三年内完成办理雪野路别墅的完全权属证书；
- 2、如中星集团未能在上述期限内完成权属证书的办理工作使雪野路别墅处于可售状态，地产集团承诺在上述期限届满后以现金方式回购雪野路别墅，回购价格为本次交易对应之评估值及其对应的资金成本；
- 3、如中华企业因雪野路别墅的违规建设等原因受到有关主管部门的行政处罚、第三方索赔或其他任何损失的，地产集团承诺赔偿上市公司因此而遭受的实际损失。

##### （二）原承诺的履行情况

近年来，地产集团和中星集团一直积极按程序推进申办雪野路别墅不动产

权证工作。自 2018 年 10 月以来，已经累计办出 23 套别墅住宅的不动产权证。30 套别墅住宅总建筑面积 8721.70 平方米，其中 23 套合计 6751.33 平方米办理了不动产权证。

综上，截至目前仍有 7 套别墅尚未办理产权证书，具体为上海市浦东新区浦东南路 4200 号 11#、12#、13#、14#、18#、19#、20#，合计面积 1970.37 平方米。

## **二、地产集团拟变更承诺的原因**

2018 年公司重大资产重组时，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，雪野路别墅账面价值为 3,622.24 万、评估价值为 7,840 万（评估基准日 2016 年 8 月 31 日）。2021 年，公司聘请上海立信资产评估有限公司对中星集团截至 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 日出具信资评估字（2021）第 010001 号评估报告，报告所载雪野路别墅账面价值为 4,058.75 万、评估价值为 1.712 亿（评估基准日 2020 年 12 月 31 日），较重大资产重组时评估价值增长 0.928 亿元，增值率为 118.38%。此外，雪野路别墅中的 23 套已经办出不动产权证，可以用于市场销售。

因此，雪野路别墅能为中华企业实现良好效益，为维护中华企业、社会公众股东的利益，将雪野路别墅留在上市公司体内而不再由地产集团回购，有利于公司业绩增长，有利于公司持续健康发展，地产集团拟同意变更原承诺。

## **三、地产集团变更后的承诺**

控股股东地产集团同意变更后的承诺如下：

地产集团放弃对雪野路别墅的回购权，如中华企业因雪野路别墅的违规建设等原因受到有关主管部门的行政处罚、第三方索赔或其他任何损失的，地产集团承诺赔偿上市公司因此而遭受的实际损失。

## **四、董事会审议情况**

就地产集团拟变更承诺事项，公司已于 2021 年 6 月 2 日召开第九届董事会第十五次会议审议通过《关于雪野路别墅承诺调整的议案》。关联董事朱嘉骏、王斌、严明勇对该事项回避表决。该议案尚须提交公司股东大会审议，地产集团将对该议案回避表决。

## **五、独立董事意见**

地产集团拟变更承诺，符合目前实际情况，有利于维护中华企业稳定发展，不存在损害公司及股东利益的行为；该事项审议和决策程序符合法律、法规和相关制度的规定。同意将该议案提交公司股东大会审议。

## **六、监事会意见**

地产集团拟变更承诺，符合目前实际情况，有利于维护中华企业稳定发展，不存在损害公司及股东利益的行为；该事项审议和决策程序符合法律、法规和相关制度的规定。同意将该议案提交公司股东大会审议。

特此公告

中华企业股份有限公司

2021年6月3日