



2016 年度股东大会年会

会议资料

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

目 录

2016 年度股东大会年会议程	1
2016 年度股东大会年会议事规则	7
2016 年度董事会工作报告	9
2016 年度监事会工作报告	15
2016 年度财务决算报告	20
2016 年度利润分配的预案	22
2016 年度独立董事述职报告	23
2017 年度财务预算报告	31
关于公司 2017 年度项目储备计划的议案	32
关于公司 2017 年度融资计划的议案	33
关于公司 2016 年度日常关联交易实际发生额及 2017 年度预计日常关联交易发生额的议案	35
关于公司 2017 年度对外担保计划的议案	48
关于公司聘请 2017 年度审计机构的议案	49
关于公司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符合相关法律、 法规规定的议案	50
关于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方案的议案	52
关于公司本次重大资产重组构成关联交易的议案	63
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报 告书（草案）》及其摘要的议案	64
关于公司与上海地产（集团）有限公司签署附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产 协议之补充协议》、《盈利预测补偿协议》的议案	65
关于签署附条件生效的《股份认购协议之补充协议》、《股份认购协议之解除协议》的议	

案	66
关于本次重大资产重组对即期回报影响、公司采取的填补措施及相关主体承诺的议案	67
关于签署附生效条件《2017-2019 年度关联交易框架协议》等关联交易的议案	72
关于聘请公司本次重大资产重组相关中介机构的议案.....	75
关于确认公司本次重大资产重组中相关审计报告与资产评估报告的议案.....	76
关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的意见的议案.....	78
关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案.....	80
关于提请股东大会审议同意上海地产（集团）有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案	82
关于《中华企业股份有限公司关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》的议案.....	83
关于中华企业股份有限公司房地产开发项目涉及用地及商品房销售事项的承诺事项的议案	84
关于本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条和《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案.....	85
关于本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条规定的议案.....	88
关于本次交易符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》和《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》的相关规定的议案.....	89
关于本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定的重组上市的议案	91
关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案.....	92
关于附条件豁免上海地产（集团）有限公司避免同业竞争承诺的议案.....	94
关于制定《中华企业股份有限公司未来三年（2017-2019 年）股东分红回报规划》的议案	96

关于与上海地产(集团)有限公司签署附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》
的议案 99

关于签署附条件生效的《股份认购协议》的议案..... 100

关于转让参股子公司股权的议案..... 101

关于免去蒋振华董事职务的议案..... 102

2016 年度股东大会年会表决注意事项..... 105

中华企业股份有限公司

2016 年度股东大会年会议程

会议时间：

现场会议时间：2017 年 6 月 21 日 13 点 00 分

网络投票起止时间：自 2017 年 6 月 20 日 15:00 至 2017 年 6 月 21 日 15:00

现场会议地点：上海市浦东南路 2111 号福朋喜来登酒店 3 楼宴会厅 A 厅

会议主持者：蔡顺明

会议见证律师：北京市金杜律师事务所律师

会议议程：

- 一、 工作人员宣读股东大会议程、议事规则
- 二、 大会正式开始
- 三、 审议公司 2016 年度董事会工作报告；
- 四、 审议公司 2016 年度监事会工作报告；
- 五、 审议公司 2016 年度财务决算报告；
- 六、 审议公司 2016 年年度报告及其摘要；
- 七、 审议关于公司 2016 年利润分配的预案；
- 八、 宣读公司 2016 年度独立董事述职报告；
- 九、 审议公司 2017 年财务预算报告；
- 十、 审议关于公司 2017 年度项目储备计划的议案；
- 十一、 审议关于公司 2017 年度融资计划的议案；

十二、审议关于公司 2016 年度日常关联交易实际发生额及 2017 年度预计日常关联交易发生额的议案；

（一）与控股股东及其关联人发生的日常关联交易；

（二）与其他同公司有特殊关系的关联人发生的日常关联交易；

十三、审议关于公司 2017 年度对外担保计划的议案；

十四、审议关于公司聘请 2017 年度审计机构的议案；

十五、审议关于公司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符合相关法律、法规规定的议案；

十六、审议关于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方案的议案；

（一）本次重大资产重组整体方案；

（二）本次发行股份及支付现金购买资产方案-发行股份的种类和面值；

（三）本次发行股份及支付现金购买资产方案-发行方式；

（四）本次发行股份及支付现金购买资产方案-发行对象；

（五）本次发行股份及支付现金购买资产方案-标的资产的定价原则及交易价格；

（六）本次发行股份及支付现金购买资产方案-交易对价的支付方式；

（七）本次发行股份及支付现金购买资产方案-发行股份的定价依据和数量；

（八）本次发行股份及支付现金购买资产方案-锁定期安排；

（九）本次发行股份及支付现金购买资产方案-损益安排；

- (十) 本次发行股份及支付现金购买资产方案-盈利承诺及补偿安排;
- (十一) 本次发行股份及支付现金购买资产方案-上市地点;
- (十二) 本次发行股份及支付现金购买资产方案-决议有效期;
- (十三) 本次发行股份募集配套资金方案-发行股份的种类及面值;
- (十四) 本次发行股份募集配套资金方案-发行方式;
- (十五) 本次发行股份募集配套资金方案-发行对象;
- (十六) 本次发行股份募集配套资金方案-定价基准日及发行价格;
- (十七) 本次发行股份募集配套资金方案-募集配套资金金额;
- (十八) 本次发行股份募集配套资金方案-募集配套资金发行股份数量;
- (十九) 本次发行股份募集配套资金方案-募集配套资金用途;
- (二十) 本次发行股份募集配套资金方案-锁定期安排;
- (二十一) 本次发行股份募集配套资金方案-上市地点;
- (二十二) 本次发行股份募集配套资金方案-决议有效期;

十七、 审议关于公司本次重大资产重组构成关联交易的议案;

十八、 审议关于《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报告书（草案）》及其摘要的议案;

十九、 审议关于公司与上海地产（集团）有限公司签署附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》、《盈利预测补偿协议》的议案;

二十、 审议关于签署附条件生效的《股份认购协议之补充协议》、《股份认购协议之解除协议》的议案;

二十一、 审议关于本次重大资产重组对即期回报影响、公司采取的填补措施及相关主体承诺的议案;

二十二、 审议关于签署附生效条件《2017-2019 年度关联交易框架协议》等关联交易的议案；

（一） 中星集团与地产集团签署附条件生效的《2017-2019 年度关联交易框架协议》；

（二） 中星集团为联营公司提供担保；

（三） 中星集团为并表子公司提供担保；

（四） 上海富源滨江开发有限公司为股东提供借款；

二十三、 审议关于聘请公司本次重大资产重组相关中介机构的议案；

二十四、 审议关于确认公司本次重大资产重组中相关审计报告与资产评估报告的议案；

二十五、 审议关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的意见的议案；

二十六、 审议关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案；

二十七、 审议关于提请股东大会审议同意上海地产（集团）有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案；

二十八、 审议关于《中华企业股份有限公司关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》的议案；

二十九、 审议关于中华企业股份有限公司房地产开发项目涉及用地及商品房销售事项的承诺事项的议案；

三十、 审议关于本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条和《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议

案；

三十一、 审议关于本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条规定的议案；

三十二、 审议关于本次交易符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第12号》和《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》的相关规定的议案；

三十三、 审议关于本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定的重组上市的议案；

三十四、 审议关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案；

三十五、 审议关于附条件豁免上海地产（集团）有限公司避免同业竞争承诺的议案；

三十六、 审议关于制定《中华企业股份有限公司未来三年（2017-2019年）股东分红回报规划》的议案；

三十七、 审议关于与上海地产（集团）有限公司签署附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》的议案；

三十八、 审议关于签署附条件生效的《股份认购协议》的议案；

三十九、 审议关于转让参股子公司股权的议案；

四十、 审议关于免去蒋振华董事职务的议案；

四十一、 审议关于提名董事候选人的议案；

（一）董事候选人冯经明先生；

（二）董事候选人王斌先生；

四十二、 股东代表发言；

四十三、 报告本次会议出席情况；

四十四、 推荐监票人；

四十五、 对大会议案进行表决；

（一）宣读表决注意事项

（二）填写表决票、投票

四十六、 工作人员检票、休会；

四十七、 宣布表决结果；

四十八、 律师宣读见证意见；

四十九、 大会闭幕。

中华企业股份有限公司

2016 年度股东大会年会议事规则

为了维护股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序、议事效率，以及股东在股东大会期间依法行使权利，根据有关法律法规及《公司章程》、《公司股东大会议事规则》的相关要求，特制定如下会议须知：

一、公司董事会、监事会在股东大会的召开过程中，应当以维护股东的合法权益，确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

二、股东大会设立秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

三、股东参加股东大会，依法享有发言权、咨询权、表决权等各项权利，并应认真履行法定义务。股东大会设“股东发言”议程。股东要求大会发言，请于会议开始前向大会秘书处登记，出示持股的有效证明，并填写“股东大会发言登记表”，由大会秘书处安排发言。未登记发言而要求发言的，由大会秘书处视会议情况酌情安排。

四、股东应在大会主持人点名后有序进行发言。发言内容应围绕股东大会的议案阐述观点和建议，每位股东发言的时间不得超过五分钟。

五、股东参加股东大会，应当认真履行法定义务，不侵犯其他股东权益，不扰乱大会的正常会议程序。

六、为保证股东大会顺利进行，本次大会全部股东发言时间控制在二十分钟以内。董事会热忱欢迎公司股东以各种形式提出宝贵意见。

七、股东大会采取现场投票和网络投票相结合的表决方式。股权登记日登记在册的公司股东也可通过中国证券登记结算有限责任公司上市公司股东大会网

络投票系统(网址 <http://www.chinaclear.cn>)行使表决权。同一表决权通过现场、中国证券登记结算有限责任公司上市公司股东大会网络投票系统或其他方式重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

九、议案表决后，由大会秘书处宣布表决结果，并由见证律师宣读法律意见书。

中华企业股份有限公司

2016 年度董事会工作报告

各位股东：

现将公司 2016 年度董事会工作情况报告如下：

2016 年，是公司面临挑战、走出困境的关键之年，是公司深化改革、谋求发展启动之年，是公司重新定位、明标图强的夯基之年。公司抓住转型发展机遇，创新思维、开辟路径，着力实施战略布局和结构调整，着力加强资源整合和机制创新，着力提高企业健康度和核心竞争力，较好地完成了 2016 年工作任务，并启动实施重大资产重组。

一、2016 年公司经营、销售情况及总体财务情况

（一）总体情况

公司 2016 年结转营业收入 141.97 亿元，较上年同期增加 205.01%；利润总额 17.26 亿元、归属母公司净利润 6.55 亿元，较上年同期大幅扭亏为盈；每股收益 0.351 元，较上年同期大幅转正；加权平均净资产收益率 21.94%、同比增加 85.71 个百分点。年末资产负债率为 84.39%，资产负债率较年初下降 3.96 个百分点。

（二）经营情况

1、采取切实措施，加速销售去化

报告期内，公司将“存量去化、资金回笼”视为年度工作的重中之重。针对各在售楼盘实际情况，精细制定销售方案，精准把握市场时间窗口，有效实施“居住无忧”计划，在销售端提供“购房无忧”，在服务端提供“生活无忧”，有计划、有步骤、有措施推进销售回笼和存量去化。报告期内，公司主要项目

实现签约金额约 122 亿元，资金回笼约 125 亿元。

2、实施全面预算，提升健康水平

报告期内，公司围绕“扭亏为盈”的核心目标，明确年度阶段指标，强化资金管控。一是制订完善全面预算管理，完成居住类项目成本进度节点分解，推动公司预算管控程度精细化，形成有利于操作、控制和考核的预算管理模式；二是进一步压缩带息负债，提前偿还或置换高息贷款，降低资金成本。公司带息负债总额压缩约 68.86 亿元，资产负债率下降 3.96 个百分点，带息负债成本下降 1.21 个百分点，有效提升企业健康度。

3、明确战略定位，有序推进改革

报告期内，公司明确定位为房地产开发及综合服务商，在完善管理架构、整合运营体系过程中，强调战略管控和集中统一，强调业务归口和专业化经营，强调相互配合和高效运行，形成六个事业部、五个中心、三个部门的管理体系，全面提升企业管理效能和产业板块发展能级。

4、整合服务资源，提升产品能级

报告期内，公司就转型房地产开发及综合服务商迈出坚实步伐，设立品牌与客户中心，以市场为导向，通过用户数据分析，用户需求创造，用户前置导入，逐步实现“客户”到“用户”的转变。同时，公司已实施收购食当家和社区服务平台相关资产，业务整合后将有效提升用户服务能级，为实现“住宅类产品”向“居住类产品”转变提供支持。

5、构建核心能力，坚实发展后劲

报告期内，公司针对行业深度变化，进一步构建核心竞争能力，不断磨砺专业能力。在项目储备方面，积极探索轻资产开发模式，拓展储备渠道，建立

项目库；在产品研发方面，全方位开展标准化研究工作，逐步实现标准产品线的数据化、模块化和可复制化；在项目管理方面，制定房地产开发全周期业务流程标准，刚性设定项目开发成本、费用和周期，明确项目投资决策机制，实现公司项目资金流入流出动态管控。

二、公司治理及规范运作情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、中国证监会有关规定和《上海证券交易所股票上市规则》的要求，结合公司实际情况，进一步建立健全完备的、可操作性的内部控制制度，规范公司经营管理运作。公司董事、监事、独立董事工作勤勉尽责，公司经理层等高级管理人员恪尽职守，忠实履行董事会授权职责，维护了公司利益和广大股东的合法权益。

1、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司积极接待各类投资者，在公司网站上开设投资者关系板块，进一步加强投资者对公司的了解和认同。报告期内，公司通过网络互动方式召开重大资产重组投资者说明会，公司部分董事和高管参加，就公司重大资产重组的进展等相关情况与投资者进行沟通与交流，促进了公司与投资者之间的良性互动，切实保护投资者利益。

2、关于内部控制制度的建立健全：公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司的内部控制有效性进行内审。

三、2016 年董事会日常工作情况

（一）董事会会议情况及决议内容

报告期内，公司董事会共召开了二十七次会议，其中六次现场会议，二十一次通讯方式会议。通讯方式会议主要审议公司借款利率调整、收购和出售资产以及其他重要事项，有关的事项已公告于《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司于2016年4月12日召开2015年度股东大会年会，于2016年8月17日召开2016年度第一次临时股东大会，于2016年9月19日召开2016年度第二次临时股东大会，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议。

四、公司未来发展展望

（一）行业格局和发展趋势

1、行业政策趋势

对房地产行业而言，因城施策仍将延续，一方面三、四线城市仍以去库存为主基调，深入推进新型城镇化建设，吸引更多人口向三、四线城市迁移，实现楼市库存去化与新型城镇化建设相结合；另一方面进一步加大房市过热城市的调控力度，通过去杠杆强限购抑制投资、投机需求，并通过调整规划及盘活低效存量建设用地，增加有效供给。

2、行业发展趋势

中国的城市化进程仍将继续。今后十年，中国预计还将新增亿级单位的城镇人口，伴随而来的是庞大的居住及配套需求。随着生活方式的变化，未来的需求将从传统的保洁、维修、安保等专业服务扩展至食堂、健身、托儿、洗衣等社区配套，以及家政、房屋托管、租售，乃至在移动互联网时代下新兴的汽车分时共享、技能共享、社区金融等本地生活增值服务，这些新兴的细分产业，具备规模巨大的投资、收入潜力。

（二）公司发展战略

为顺应未来行业发展趋势，落实在房地产领域的供给侧改革，大力发展有效供给，推动转型创新，满足新需求，公司以成为上海区域一流的房地产开发及综合服务商为目标，聚焦上海，以“房地产+用户+服务”取代“房地产+客户+钢筋水泥”。

第一、公司将逐步从房地产开发商向房地产开发及综合服务商转型，从提供开发住宅类产品向提供居住类产品转型，从个性化开发向产品标准化和生产

工业化转型，从单一小区开发向多级联动、项目代建和资产运营等多元开发转型。

第二，公司将着力构建区域规划能力、配套实施能力、地产开发能力、社区运营能力等核心竞争力，以开发模式转变、产品模式转变、服务模式转变作为实施保障，实现企业转型发展战略。

第三，公司将调整优化产业结构，增加自身造血功能，积极寻求新的利润增长点。通过建立产品功能和社区配套服务联动发展，资产经营和资本运作双轮驱动的投资运营模式，形成以开发建设为业务切入点、以增值服务为利润增长点，以轻资产运营为风险控制点的盈利新模式。

（三）经营计划

2017 年，是公司围绕战略定位夯实基础的开局之年，是公司实现“先做强再做大”目标的关键之年。公司要按照深化改革、转型发展工作的总体部署，全力提升健康水平，持续淬炼核心能力，有效夯实发展根基，充分发挥上市功能，逐步通过市场理念、市场机制、市场手段实现效能最优化，效率最大化，为实现既定战略目标开好头，起好步。

1、全力降本增效，提升健康水平

2017 年，公司将逐步形成目标明确，管理科学，效益递增，持续发展的经营模式。一是加大存量去化力度，坚持分类调控，因地因时因楼施策，探索整体销售路径，重点做好外地项目去化工作；二是继续降低带息负债，有效控制资金成本，通过资金池运作，优化资金使用效率，并通过合理布局，疏通产业链，实现公司新的利润增长；三是通过明确公司投资标准，严格预算计划，推进管理费用标准化建设，进一步实现企业效率提升。

2、优化业务模式，淬炼核心能力

2017 年，公司将聚焦战略目标，在实践中不断淬炼区域规划、配套实施、地产开发和社区运营等核心能力。公司还将积极完善业务模式，一是积极探索“以销定产+金融前置营销”的开发路径，优化改进公司传统的销售体系，定

位客户需求，增强客户体验，辟通良性销售渠道；二是按照“厂部+车间”的管理模式，实施专业管控，提高运营效率；三是加快推进产品标准化，丰富产品内涵，提供更完善的社区配套和物业管理，实现客户粘连。

3、拓展市场渠道，夯实发展根基

2017年，公司将积极拓展市场投资渠道、项目储备渠道、资产扩容渠道，大幅度提升公司综合水平。一是聚焦主业发展和综合服务，对符合公司战略定位、有潜质、存在资金短板的项目进行收购，并通过轻资产、专业化资本运作，提升公司综合服务水平；二是通过众筹、代建、小股操盘、战略合作等途径积极增加土地储备，构建项目储备库，为公司持续健康发展打好基础；三是聚焦社区配套、商业办公，做好产品研究，探索资产证券化盈利模式，形成符合公司战略发展的资产板块，提高资产经营效率。

4、推进重组工作，发挥上市功能

2017年，地产集团、公司及其他各相关方将继续推进重大资产重组工作，以进一步解决同业竞争问题，全面提升企业竞争力。同时，公司将进一步发挥上市平台功能，大力推进金融创新，通过兼并、收购弥补产业链价值，提升市场整合能力，并结合资产重组的契机，加强战略合作，做好资产收购、整合等工作，形成优势互补、共赢的发展格局。

以上报告，提请股东大会审议。

中华企业股份有限公司

2017年6月21日

中华企业股份有限公司

2016 年度监事会工作报告

各位股东：

2016 年，中华企业股份有限公司监事会继续秉承对公司股东特别是对中小股东负责、对公司长远发展负责的态度，依据《公司法》、《证券法》、中国证监会有关政策文件和《公司章程》的规定，在公司全体股东的支持和公司董事会、管理层以及广大员工的积极配合下，尽职尽责，认真履行监督权，有效地维护了投资者合法权益，促进了国有资产保值增值，确保了企业规范运作。现将 2016 年监事会主要工作情况报告如下：

一、监事会工作情况

报告期内，监事会成员列席公司股东大会、董事会，对董事会审议的所有议题特别是资产收购出售、关联交易等事项发表独立意见，审核董事会决议并从合法合规方面发表监督审核意见。监事会主动了解和检查公司财务报表及经营情况，通过查阅审计报告、项目调研、例行询问等形式掌握相关资料和信息。监事会严格督促公司做好内控制度的建立和执行，加强与公司独立董事和内部审计的沟通，整合公司监督资源，形成工作合力，提高了工作效率。

二、监事会会议情况

报告期内，监事会共召开了 5 次会议。

1、2016 年 3 月 17 日，召开第八届监事会第四次会议，审议通过了 2015 年度监事会工作报告；公司 2015 年年度报告及其摘要，并对有关事项发表了独立意见。

2、2016年4月21日，召开第八届监事会第五次会议，会议对中华企业股份有限公司2016年第一季度报告发表书面审核意见，并做出相关决议。

3、2016年8月17日，召开第八届监事会第六次会议，会议对中华企业股份有限公司2016年半年度报告发表书面审核意见，并做出相关决议。

4、2016年10月26日，召开第八届监事会第七次会议，审议通过了关于公司部分存货跌价准备转回的议案，会议对中华企业股份有限公司2016年第三季度报告发表书面审核意见，并做出相关决议。

5、2016年11月23日，召开第八届监事会第八次会议，审议通过了公司重大资产重组相关议案，并做出相关决议。

三、监事会对公司依法运作情况的独立意见

根据国家有关法律、法规和《公司章程》的相关规定，监事会对公司的决策程序、内部控制管理制度和公司董事、高层履行职责情况进行了监督，认为公司能按照国家法律和公司内部控制管理制度规范运作，不断改进和完善公司管理体制和运行机制，已建立较为完善的内部控制和管理制度；公司决策程序严格、合法、规范，未发现公司董事、高层执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

四、监事会对董事会执行股东大会决议的独立意见

报告期内，公司董事会认真履行了股东大会审议通过的各项决议，既保证了公司社会股东的权益，又确保了国有资产的保值增值。

五、监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，公司董事会继续高度关注项目成本、经营费用和带息负债等事

项, 公司高管层严格执行《中华企业股份有限公司财务制度》、《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》和《中华企业股份有限公司财务委派制度》, 加强项目成本、财务费用、管理费用的控制措施, 加强对外担保事项的规范操作, 并取得较好的成效; 公司管理层依据房地产开发业务特点, 强化对控股项目公司所需资金的调控, 提高资金的使用效率, 统一和规范投资企业的财务运作行为, 加强财务管理, 规范经济核算, 保证财务会计信息的真实性、完整性和合法性, 保障企业资产的安全和国有资产的保值增值。

根据财会〔2016〕22号《财政部关于印发〈增值税会计处理规定〉的通知》的规定, 公司实施了会计政策变更。公司监事会认为本次变更是根据财政部颁布的规定进行的合理变更和调整, 执行会计政策变更能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果; 相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定, 不存在损害公司及股东利益的情形。

立信会计师事务所审计了公司 2016 年度财务报告, 并出具“标准无保留意见”的审计报告。公司监事会认为财务报告真实、准确、完整地反映了公司年度财务状况和经营成果。

六、监事会对编制年度报告情况的独立意见

公司监事会认为, 2016 年度编制的年度报告及审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定; 年度报告的内容、格式均符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定, 所包含的信息能从各个方面真实反映公司本年度的经营管理和财务状况; 未发现参与本年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

七、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司未发生募集资金实际投入项目与承诺投入项目发生变更用途的情况。

八、监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易行为，未发现有损害股东的权益或造成公司资产流失的情况。

九、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司关联交易公平，表决程序合法，涉及关联董事回避表决，相关信息披露及时、充分，独立董事对关联交易做出了客观、独立的判断意见，未发现有损害公司及其他股东利益的情况。

十、监事会对公司内幕信息知情人登记管理制度实施情况的独立意见

公司已制订《中华企业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》。报告期内，在定期报告或其他重要事项发生时，对内幕信息知情人按规定实施登记备案，落实相关人员的保密责任和义务。

十一、监事会对公司内部控制情况的独立意见

监事会审阅了《公司 2016 年度内部控制评价报告》及立信会计师事务所出具的《公司 2016 年度内部控制审计报告》，对该报告无异议。

十二、监事会对公司部分存货跌价准备转回情况的独立意见

公司部分存货跌价准备转回的决策程序合法，符合《企业会计准则》和相关制度的规定。

以上报告，提请股东大会审议。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

2016 年度财务决算报告

各位股东：

一、财务收支盈利情况

公司 2016 年结转营业收入 141.97 亿元，较上年同期增加 205.01%；利润总额 17.26 亿元、归属母公司净利润 6.55 亿元，较上年同期大幅扭亏为盈；每股收益 0.351 元，较上年同期大幅转正；加权平均净资产收益率 21.94%、同比增加 85.71 个百分点。年末资产负债率为 84.39%，资产负债率较年初下降 3.96 个百分点。

2016 年公司实现大幅扭亏的主要原因：一是盈利能力较强的尚汇豪庭等项目达到了结转营业收入的条件；二是朱家角香堤艺墅和松江誉品谷水湾项目转回了以前年度计提的存货跌价准备共计 1.99 亿元；三是天津星华城项目股权转让实现投资收益约 3.94 亿元；四是年末有息负债规模较年初减少了 68.86 亿元，财务费用由去年 11.30 亿元降至 9.26 亿元，减少 2.04 亿元。

二、资产负债及股东权益状况

1、公司年末总资产 304.28 亿元，比年初减少 16.90%。其中：流动资产 256.60 亿元，占总资产的 84.33%。主要有货币资金 65.11 亿元、其他应收款 7.50 亿元、存货 181.40 亿元。非流动资产 47.69 亿元，占总资产的 15.67%，主要为长期股权投资 10.79 亿元、投资性房地产 25.74 亿元、可供出售金融资产 2.07 亿元、固定资产 0.93 亿元、无形资产 0.75 亿元。

2、负债总额 256.87 亿元，比年初减少 20.63%。其中：流动负债 158.65 亿元，主要有短期借款 0.20 亿元、应付账款 35.64 亿元、预收款项 66.87 亿

元、应交税费 21.68 亿元、其他应付款 16.49 亿元、一年内到期的非流动负债 14.20 亿元。非流动负债 98.13 亿元，主要有长期借款 12.62 亿元、公司债和中期票据 69.29 亿元、其他非流动负债 16.20 亿元。

年末累计带息负债余额为 112.50 亿元，比年初减少 68.86 亿元。

3、少数股东权益 14.91 亿元，比年初减少 3.53%。

4、归属于母公司所有者的权益 32.59 亿元，比年初增加 19.84%，其中：股本 18.67 亿元、资本公积 0.60 亿元、盈余公积 4.92 亿元、其他综合收益 0.05 亿元、未分配利润 8.34 亿元。

以上报告，提请股东大会审议。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

2016 年度利润分配的预案

各位股东：

经审计，公司 2016 年度实现税后净利润 887,849,855.26 元，其中归属于上市公司股东的净利润为 655,458,153.58 元，年末未分配利润为 834,078,554.78 元。

由于母公司 2016 年度末未分配利润为-231,125,940.73 元，公司拟 2016 年度不进行利润分配（不派发现金红利、不送红股），也不进行资本公积金转增股本。

以上议案，提请股东大会审议。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

2016 年度独立董事述职报告

各位股东：

一、独立董事的基本情况

1、徐国祥，博士，国家二级教授、博士生导师。历任上海财经大学统计学系主任，上海财经大学会计与财务研究院教授，多家企业独立董事、监事和顾问；现任上海财经大学讲席教授、统计与管理学院国家二级教授、博士生导师、应用统计研究中心主任、中国金融学会金融统计研究专业委员会副会长、上海证券交易所指数专家委员会委员和中证指数有限公司专家委员会委员、教育部高等学校统计学类专业教学指导委员会副主任委员、国家社科基金学科规划评审组专家、上海市统计学会副会长。徐国祥担任东方证券股份有限公司独立董事、保定天威保变电器股份有限公司独立董事、泸州老窖股份有限公司独立董事、上海新通联包装股份有限公司监事、大众交通（集团）股份有限公司监事，公司第八届董事会独立董事，不存在影响独立性的情况。

2、卓福民，历任上海市政府经济体制改革办公室处长、主任助理，香港上海实业控股有限公司行政总裁、副董事长，上海实业医药科技集团有限公司董事长，上海科星创业投资基金创始人兼董事长。现任源星资本董事长兼管理合伙人，纪源资本投资合伙人，上海市国际股权投资基金协会副理事长，中国总会计师协会副会长兼民营分会执行会长。卓福民担任华东建筑集团股份有限公司独立董事、大全新能源有限公司独立董事、申万宏源（香港）有限公司独立董事、分众传媒信息技术股份有限公司独立董事、碧生源控股有限公司非执行

董事、国药控股股份有限公司独立非执行董事、上置集团有限公司独立非执行董事，公司第八届董事会独立董事，不存在影响独立性的情况。

3、张维宾，历任上海立信会计学院会计学系主任、会计研究院副院长。现任上海立信会计金融学院审计专业硕士生导师，上海市会计学会第十届理事会理事、上海市司法会计鉴定专家委员会专家、上海期货交易所理事会财务委员会委员。张维宾担任大众交通（集团）股份有限公司独立董事，公司第八届董事会独立董事，不存在影响独立性的情况。

二、独立董事年度履职概况

报告期内，作为公司第八届董事会的独立董事，我们严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》等法律、法规和《公司章程》的规定，在2016年度工作中忠实履行职责，认真审议董事会各项议案，尤其重点关注公司经营状况、关联交易及融资成本等情况，并对相关事项发表独立意见，积极建言献策，发挥独立作用，切实维护公司整体利益和全体中小股东的合法权益。现将我们在2016年度履行独立董事职责的情况报告如下：

（一）出席董事会会议情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	其中以现场方式参加次数	其中以通讯方式参加次数	委托次数	缺席次数
徐国祥	27	27	6	21	0	0
卓福民	27	27	6	21	0	0
张维宾	27	27	6	21	0	0

（二）出席股东大会会议情况

独立董事姓名	本年应参加股东大会次数	亲自出席次数	委托次数	缺席次数
徐国祥	3	3	0	0
卓福民	3	3	0	0
张维宾	3	3	0	0

公司于2016年4月12日召开2015年度股东大会年会，于2016年8月17日召开

2016年度第一次临时股东大会，于2016年9月19日召开2016年度第二次临时股东大会，我们于现场回答了中小股东关心的一些热点问题。

（三）议案审议情况

作为公司独立董事，在审议议案时，我们均能够充分的发表独立意见，并由公司董事会秘书记录在案。报告期内，我们对公司董事会审议的各项议案及讨论的事项未提出异议。

（四）对公司进行现场检查情况

报告期内，我们对公司进行了多次现场考察，并通过电话和邮件，与公司其他董事、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系，时刻关注有关公司的相关报道，及时获悉公司各重大事项的进展情况，掌握公司的运营动态。

（五）为公司经营决策提供支持

面对复杂多变的房地产市场形势和国资国企改革及战略突破的新局面、新任务、新要求，我们通过约谈、邮件、电话和短信等多种方式，保持与经营层的沟通，及时了解情况。报告期内，独立董事卓福民就企业战略发展、内部激励及公司融资向公司阐述专业意见。独立董事徐国祥及独立董事张维宾就公司内部控制、融资风险及风控管理提出指导性建议。公司董事会和管理层亦高度重视我们提出的意见和建议，采纳了我们关于公司可持续发展战略、改革、经营、管理等方面诸项建议，特别就我们提出的降低融资成本的建议与对手方进行深入磋商谈判，合理降低了企业的融资成本。此外，关于公司重大资产重组事宜，公司专门召开独立董事沟通会，向独立董事汇报相关工作进展并听取独立董事的专业意见。

（六）公司配合独立董事工作的情况

公司董事会办公室是独立董事及时掌握公司经营及其他情况的窗口，公司通过董事会办公室将相关的文件资料发送给独立董事，使独立董事能够及时了解、掌握公司各方面情况。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

（一）关联交易情况

我们严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司关联交易实施指引》等相关法律法规的规定，对所发生的关联交易根据相关规定对其做出判断，并依照相关程序进行了审核。我们认为，公司与关联方之间发生的关联交易为公司正常经营业务往来，董事会审议关联交易的表决程序符合相关规定，关联董事在审议该关联交易时回避了表决，不存在损害公司及其他股东合法权益的情形。

（二）对外担保及资金占用情况

我们认为公司的对外担保均在2015年度股东大会年会的授权范围之内，公司能够严格遵守相关法律法规及中国证监会的有关规定，未发现为控股股东及其他关联方提供违规担保；公司与实际控制人及其他关联方之间的资金往来均为正常性资金往来，不存在将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方使用的情形。

（三）募集资金的使用情况

报告期内，公司私募公司债成功募集发行。我们认为公司严格按照《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》以及公司《募集资金使用管理制度》等法律法规安排使用募集资金，募集资金使用不存在违规使用的情形，审批程序符合有关法律法规和公司章程有关规定。

（四）董事、高级管理人员提名以及薪酬情况

2016年公司董事会及经营班子进行了选聘工作。我们认为公司董事及高级管理人员的提名、审核及表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，合法有效。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会根据公司高级管理人员年度业绩指标完成情况对公司2016年度高级管理人员薪酬与考核结果进行了审核，我们认为，在公司2016年年度报告中披露的董事、高级管理人员的薪酬符合公司绩效考核和薪酬制度的管理规定，严格按照考核结果发放。

（五）业绩预告及业绩快报情况

报告期内，我们与公司就相关业绩预告进行沟通。公司根据《上海证券交易所股票上市规则》有关业绩预告的相关规定，于2016年1月23日披露《业绩预亏公告》，于2016年7月10日披露《2016年半年度业绩预告》，于2016年10月15日披露《2016年前三季度业绩预盈预告》。

（六）聘任会计师事务所情况

我们对公司聘请会计师事务所等事项发表独立意见，认为聘请立信会计师事务所为公司2016年度财务报告和内部控制审计机构，符合公司及股东的利益。在为公司提供审计服务工作中，立信会计师事务所恪守尽职，遵循独立、客观、公正的执业准则，尽职尽责的完成了各项审计任务，我们同意聘请该事务所为公司2016年度财务报告和内部控制审计机构。

（七）现金分红及其他投资者回报情况

由于2015年度归属于上市公司股东的净利润为负，公司董事会提议2015年度不进行现金分红。我们认为，公司董事会做出的现金利润分配预案符合《公

司法》、《证券法》等法律法规和《公司章程》的相关规定，不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

（八）公司及股东承诺履行情况

报告期内，我们始终高度关注公司及股东承诺履行情况，通过对相关情况的征询与沟通，我们认为公司及相关股东均严格履行相关承诺。

（九）信息披露的执行情况

报告期内，公司坚持及时、准确、完整的对外披露信息，未发生违反规定的事项。

（十）内部控制的执行情况

报告期内，为加强公司内部控制建设，保证内部控制有效运行，公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，按照年度审计计划，对公司、子公司的内部控制有效性进行内审。

（十一）董事会以及下属专门委员会的运作情况

报告期内，我们及时了解公司的生产经营信息，全面关注公司的发展状况，并在公司董事会各专业委员会中充分发挥作用，为公司的经营决策以及科学发展提出了合理的意见和建议。

1、审计委员会履职情况

（1）在编制和审议2015年年度报告过程中，我们先后召开三次审计委员会，听取公司经营层和审计机构的汇报，要求审计机构确保按时披露；对审计中发现的问题，要求经营层及时改进，并将有关意见提交公司董事会。此外，我们还审议通过了2015年度财务会计报表、2015年度内部控制评价报告、2015

年度内部控制审计报告及公司聘请审计机构等议案。

(2) 在编制和审议2016年半年度报告中，我们听取了公司2016年上半年内部控制检查监督工作报告，审阅《关于公司2016年上半年内部控制监督检查工作报告的议案》、《关于公司2016年半年度财务预算执行情况》，结合对相关信息的分析和讨论，我们同意通过上述议案，并在听取汇报的基础上向董事会提出建议。

(3) 在编制和审议2016年年度报告的过程中，我们召开2016年年度报告审计工作第一次会议，与会计师事务所和经营层进行了沟通，了解公司经营情况，审阅了公司财务报表与年度审计工作具体安排，要求审计机构确保年报按时披露。

2、提名委员会履职情况

作为董事会提名委员会委员，我们经过多方面征询意见和资格审查后，向董事会提名董事及高级管理层的候选人，我们认为公司第八届董事会董事及高级管理人员的提名、审核及表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，合法有效。

3、薪酬与考核委员会履职情况

作为薪酬与考核委员会委员，我们对公司董事、监事和高级管理人员薪酬进行了审核，对公司完善内部激励与约束机制提出了一些可行性建议。

4、战略委员会履职情况

作为董事会战略委员会委员，我们针对目前市场环境，预判趋势，对公司业务发展规划进行了分析，对公司扭亏为盈，后续稳健发展提出可行性建议。

(十二) 公司部分存货跌价准备转回情况

作为公司独立董事，我们认真审议了报告期内公司部分存货跌价准备转回的相关资料，公司部分存货跌价准备转回符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，能够客观、公正、公允的反映公司的财务状况和资产价值。

（十三）关于会计政策变更情况

根据财会〔2016〕22号《财政部关于印发〈增值税会计处理规定〉的通知》的规定，公司实施了会计政策变更。本次变更是根据财政部颁布的规定进行的合理变更和调整，执行会计政策变更能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果；相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。

四、总体评价和建议

报告期内，我们本着诚信与勤勉的精神，以对全体股东尤其是中小股东负责的态度，按照各项法律法规的要求，积极履行独立董事职责。2017年，希望公司能够按照发展战略，踏实作为，有效利用资本市场平台，突破融资渠道，使公司业务发展更上一层楼。同时，希望公司更加稳健经营、规范运作，更好地树立自律、规范、诚信的上市公司形象，推动公司持续、稳定、健康的发展，以可靠的业绩回报广大投资者。

借此机会，对公司及相关工作人员在2016年度工作中给予的积极有效配合和支持，表示衷心感谢！

中华企业股份有限公司

独立董事：徐国祥、卓福民、张维宾

2017年6月21日

中华企业股份有限公司

2017 年度财务预算报告

各位股东：

不考虑重大资产重组的影响，公司预计 2017 年度结转主营业务收入约 90 亿元，资产负债率控制在 83%以内。

以上议案，提请股东大会审议。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于公司 2017 年度项目储备计划的议案

各位股东：

为了增强公司持续发展后劲，增强项目储备的可操作性，提请公司股东大会授权董事会 2017 年度项目储备投资总金额不超过 50 亿元人民币，用于直接或间接购买土地，包括但不限于公开市场土地、股权招拍挂及股权交易等方式，授权有效期限为 2016 年度股东大会年会召开之日至 2017 年度股东大会年会召开之日。

公司将加强研判，谨慎投资。在上述期限和投资总金额内，项目储备事项经公司董事会审议通过后即可生效执行。

以上议案，提请股东大会审议。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于公司 2017 年度融资计划的议案

各位股东：

根据公司生产经营情况、项目建设资金需求及未来投资发展需要，参照公司 2016 年度融资情况，公司于 2017 年 5 月 22 日召开第八届董事会第十三次会议，审议通过了关于公司 2017 年度融资计划的议案，确定公司 2017 年度对外融资发生总额不超过 40 亿元人民币，具体内容如下：

一、融资方式及其融资额度

为保证生产经营资金周转，公司预计全年需新增融资。根据新增项目情况，编制融资计划，满足融资需求，预计不超过 40 亿元。

二、担保方式

（一）由公司及其所属控股子公司实物资产和股权资产提供抵押担保；

（二）由公司与所属控股子公司之间或所属控股子公司之间相互提供信用担保；

（三）由公司控股股东提供信用担保或资产抵押、质押担保；

（四）法律、法规允许的其他方式提供担保。

三、融资主体范围：公司及全资、控股子公司（包括已设及新设的）

四、授权委托

董事会提请股东大会授权公司经营层在 2016 年度股东大会年会召开之日起至 2017 年度股东大会年会召开之日的有效期内具体办理上述 2017 年度融资事宜。

以上议案，提请股东大会审议。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于公司 2016 年度日常关联交易实际发生额及 2017 年度预计日常 关联交易发生额的议案

各位股东：

根据上海证券交易所《股票上市规则》对上市公司日常关联交易的相关规定，根据房地产行业特性、公司业务特点和与关联方发生交易的情况，为强化关联交易管理，提高决策效率，现对公司及公司控股子公司与关联方签署日常关联交易合同 2016 年度执行情况和 2017 年预计情况说明如下：

一、与控股股东及其关联人发生的日常关联交易

（一）2016 年日常关联交易情况

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2016 年度日常关联交易预计发生额（万元）	2016 年度日常关联交易实际发生额（万元）	2015 年度日常关联交易实际发生额（万元）
接受劳务、采购商品	销售代理、财务监理、装修等	上海地产（集团）有限公司及其下属子公司	不超过 6,000	6,045	5,243
借款	借款	上海地产（集团）有限公司及其下属子公司	不超过 400,000	25,054	176,054
租赁	租金支出	上海地产（集团）有限公司及其下属子公司	不超过 5,000	1,790	1,957
销售产品、商品	销售产品、商品、资产处	上海地产（集团）有限公司及	不超过 400,000	335	804

	置、提供租赁及土地收储补偿等	其关联方			
提供劳务	代建(含带资代建)、运营管理、物业管理等	上海地产(集团)有限公司及其下属子公司	不超过 103,000	3,301	1,123
合计			不超过 914,000	36,525	185,181

说明：

1、接受劳务、采购商品：

(1) 上海金丰易居房地产顾问有限公司（以下简称：金丰易居）为公司楼盘提供代理销售，2016 年发生销售代理费 5,824 万元。

(2) 上海承大网络科技有限公司为公司提供 ERP 服务，发生服务费用 52 万元。

(3) 公司向上海地产农业投资发展有限公司购买商品，发生费用 110 万元。

(4) 上海市住房置业担保有限公司及其下属子公司上海建实财务监理有限公司为公司提供财务监理，产生服务费 59 万。

2、租赁：公司向上海世博土地控股有限公司及上海地产资产管理有限公司租用经营场所产生的 2016 年度租赁支出分别为 1,770 万元与 20 万元。

3、销售产品、商品：公司向上海地产馨虹置业有限公司提供办公场所租赁服务，确认收取租赁收入 335 万元。

4、提供劳务：公司向上海地产（集团）有限公司及其下属子公司上海地产馨越置业有限公司、上海地产馨虹置业有限公司、上海中星广告装潢有限公

司、上海市土地储备中心、上海地产养老产业投资有限公司、上海地产明居发展有限公司、上海地产三林滨江生态建设有限公司等提供劳务及物业服务，2016 年度发生金额合计 3,301 万元。

（二）2017 年预计日常关联交易发生情况：

预计 2017 年度，公司及公司控股子公司与控股股东及其关联人发生的各类日常关联交易总计不超过 520,000 万元。

关 联 交 易 类别	交易内容	关联交易单位	2017年度日常关联交易预计 发生额（万元）
接受劳务	销售代理、财务监理、 装修等	上海地产（集团）有限公司及其 下属子公司	不超过 15,000
借款	关联方向上市公司提 供贷款	上海地产（集团）有限公司及其 下属子公司	不超过 200,000
租赁	租金支出	上海地产（集团）有限公司及其 下属子公司	不超过 5,000
销售产品、 商品	销售产品、商品、资产 处置、提供租赁及土地 收储补偿等	上海地产（集团）有限公司及其 关联方	不超过 200,000
提供劳务	代建（含带资代建）、 运营管理、物业管理等	上海地产（集团）有限公司及其 下属子公司	不超过 100,000
合计			不超过 520,000

在上述时间范围内及表格所列额度内，提请股东大会授权公司董事会根据中国证监会有关规定决定具体日常关联交易事宜。

说明：

1、接受劳务

截止目前，公司与上海金丰投资股份有限公司下属子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司（以下简称“金丰易居”）已签订 6 份销售代理合同，具体

内容如下：

签约时间	项目公司名称	代理商	代理销售标的	代理佣金比例
2012 年 7 月	苏州洞庭房地产发展有限公司	金丰易居	太湖古北雅苑二期 39,721M2	1%
2012 年 12 月	上海古北朱家角置业有限公司	金丰易居	古北香堤艺墅 90,000M2	1%
2013 年 4 月	上海瀛茸置业有限公司	金丰易居	松江誉品谷水湾（东区公寓） 182,269M2	1%
2013 年 6 月	上海顺驰置业有限公司	金丰易居	铂珏公馆 102,246M ²	1.1%
2014 年 4 月	上海瀛浦置业有限公司	金丰易居	印象春城六街区 47,926 M ²	1%
2015 年 5 月	上海地产古北安亭置业有限公司	金丰易居	43,000 M2	3%(含营销费)

同时，2017 年公司对外销售项目均拟与上海金丰投资股份有限公司签订销售代理合同，预计代理佣金约为销售总额的 1%。（具体以销售代理合同约定条款为准）

预计 2017 年度结算销售代理佣金、财务监理及装修等费用预计不超过 15,000 万元。

2、借款

为保证生产经营和资金需求，2017 年度公司及控股子公司拟向上海地产（集团）有限公司及其下属子公司借款，预计累计发生额不超过 20 亿元。

3、租赁

预计 2017 年度公司向上海地产（集团）有限公司及其下属子公司租赁办公用房，结算租金预计不超过 5,000 万元。

4、销售产品、商品

公司主营房地产投资开发业务，上海地产（集团）有限公司及其关联方从

事房地产投资开发业务和房地产委托管理业务。2017 年度公司及控股子公司预计向关联方销售产品、商品、资产处置、提供租赁及土地收储补偿等，结算总金额不超过人民币 20 亿元，交易形式包括但不限于预售、销售、转让、提供租赁、股权转让及土地收储补偿等。

5、提供劳务

2017 年度公司及控股子公司拟向上海地产（集团）有限公司及其下属子公司提供代建（包括但不限于带资代建、股权委托、经营委托、项目管控等）、运营管理及物业管理服务，预计累计总金额不超过人民币 100,000 万元。

（三）关联方介绍和关联关系说明

1、公司日常关联交易方及关联关系情况如下：

关联方	注册资本（万元）	经营范围	法定代表人	关联关系
上海地产（集团）有限公司	420,000	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，旧区改造，廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。	冯经明	控股母公司
上海市土地储备中心	--	受政府委托收购储备开发和经营管理土地，指导本市区、县土地收购储备工作	--	过去 12 个月内，其主要负责人与公司控股股东的法定代表人为同一人，构成关联关系
上海金丰投资有限公司	51,832.008900	实业投资，新型材料、楼宇设备的研制、开发、销售，住宅及基础设施配套建设，环境绿化包装，房地产开发经营、租赁、置换、咨询，建筑设计装潢，从事货物及技术的进出口业务，房地产经纪。	王文杰	母公司控股子公司
上海市滩涂造地有限公司	10,000	滩涂围垦、促淤，围垦成陆后土地的开发经营（凭专项许可证）。	殷俊	母公司控股子公司
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公	35,000	上海市虹桥经济技术开发区的统一开发和经营；从事房产经营；代理进出口业务；投资兴办相关企业及承办委托代	邱彤	母公司控股子公司

司		办业务，从事房地产中介（经纪）咨询及配套服务；从事停车场经营业务。		
上海地产资产管理有限公司	3,000	资产收购、转让、经营、管理、开发；投资咨询；物业管理；房地产经纪。	杜钧	母公司全资子公司
上海地产农业投资发展有限公司	10,000	实业投资，农作物、花卉、苗木种植销售，水域及滩涂养殖（取得许可证件后方可从事经营活动），电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），农业科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，能源投资，食用农产品销售；批发兼零售：预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）生猪产品零售；牛羊肉品零售。	杜佳超	母公司控股子公司
上海联合融资担保有限公司	73,000	贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保；兼营诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资，以及经批准的其他业务。	田杰	母公司控股子公司
上海市住房置业担保有限公司	100,000	提供贷款担保以及与担保业务相关的资产管理及业务咨询，受托审核住房公积金个人购房贷款，代理个人住房公积金贷款风险管理，为住房公积金贷款及其他住房贷款提供咨询、代办服务，房地产经纪。	管蔚	母公司控股子公司
上海地产酒店管理有限公司	2,000	酒店管理（除餐饮经营），物业管理，房地产开发经营。	唐晓玲	母公司控股子公司
上海金丰易居房地产顾问有限公司	2,000	房地产经纪，投资管理，商务信息咨询，资产管理、室内外装潢服务。	李敏	母公司控股子公司
上海世博土地控股有限公司	1,090,000	受市政府委托，储备开发和经营管理世博会控制区域的地块，世博会工程配套商品房、世博会场址基础设施及相关工程投资、建设、管理，房地产开发经营，酒店管理。	许如庆	母公司控股子公司
上海地产明居发展有限公司	10,000	房地产开发经营管理，建筑安装与装饰（凭许可资质经营），建筑材料销售，展览服务。	周先强	母公司全资子公司
上海地产馨越置业有限公司	30,000	房地产开发经营，土方工程，市政工程，室内装潢，园林绿化工程，投资管理（除股权投资和股权投资管理），商务信息咨询、企业管理咨询（以上咨询均除经纪），销售建筑装潢材料、五金交电、	钟昶	母公司全资子公司

		化工产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、金属材料、花卉、苗木。		
上海地产馨虹置业有限公司	30,000	房地产开发与经营, 实业投资。	薛宏	母公司全资子公司
上海承大网络科技服务有限公司	1,000	计算机软硬件开发, 计算机系统集成, 计算机专业领域内的技术咨询、技术开发、技术服务, 设计、制作、代理各类广告, 利用自有媒体发布广告, 投资咨询, 商务信息咨询, 投资管理, 以服务外包方式从事企业生产工段、企业运营管理, 会展服务, 市场营销策划, 企业形象策划, 通信技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务, 呼叫中心服务, 销售办公用品、数码设备、家居用品、建材。	蒋勤	母公司控股子公司
上海建实财务代理有限公司	600	全面监理及有效管理项目的建设资金、建设项目财务核算、咨询; 代办招投标业务; 非标设备的审价; 代编工程项目竣工决算; 企事业单位的财务监理、代办工程监理; 项目可行性评估及项目后评估。	周国慰	母公司控股子公司
上海地产园林发展有限公司	3,000	园林绿化工程施工, 绿化养护管理, 土石方工程施工, 园林绿化苗木、花卉引种、生产、研究、繁殖、推广、销售。	车民强	母公司控股子公司

2、上海地产（集团）有限公司的关联方包括但不限于如下所列：

关联方	注册资本（万元）	经营范围	法定代表人	关联关系
上海中星（集团）有限公司	100,000	建设基地开发经营, 房地产开发经营, 自有房屋租赁, 房产咨询, 建筑材料, 金属材料, 机电设备, 建筑装潢, 建材加工, 技术咨询, 附设分支机构。	徐孙庆	母公司全资子公司
上海中星广告装潢有限公司	60	企业形象设计, 设计、制作、代理、发布各类广告, 室内装潢设计, 水电安装, 建筑装饰装饰工程专业承包。销售工艺礼品, 百货, 建筑装潢材料, 照明设备, 五金交电, 汽车配件, 机电产品。	陶茂龙	母公司控股子公司
上海地产养老产业投资有限公司	30,000	养老产业投资, 投资管理, 资产管理, 实业投资, 创业投资, 市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意	管韬萍	母公司控股子公司

		调查、民意测验），企业兼并重组策划，投资咨询、商务信息咨询、企业管理咨询（以上咨询均除经纪），财务咨询（不得从事代理记账），医药咨询（不得从事诊疗活动），健康咨询（不得从事诊疗活动、心理咨询），旅游咨询（不得从事旅行社业务），从事医疗设备科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，一类医疗器械的销售，物业管理，保洁服务，文化艺术交流策划，酒店管理。		
上海闵行联合发展有限公司	40,000	负责闵行经济技术开发区的开发、建设和经营管理、咨询代理、投资兴办企业、进出口业务、物资供应、经营商品厂房、住宅及公寓。	方菁菁	母公司控股子公司
上海建材(集团)有限公司	200,000	投资入股控股，兴办经济实体，建筑材料、建材设备及相关产品的设计制造和销售，从事建筑装饰工程和技术开发转让业务，建筑装饰工程总承包及设计施工，房地产开发经营，物业管理。	赵健	母公司控股子公司

上述关联方公司包含其控股子公司。

（四）定价政策及依据：

1、销售代理佣金定价按照行业指导价或自律价规定的合理价格；若无行业指导价或自律价，则为参照当地市场价格。销售代理包销定价参照当地市场价格，经双方协商确定。

2、公司及控股子公司向关联方委托借款利率不高于国内金融机构对公司及控股子公司同期同档次贷款利率。

3、租金定价参照当地市场价格，经双方协商确定。

4、销售产品、商品、资产处置、提供租赁及土地收储补偿等以市场价或

资产评估价值为依据，经双方协商确定。

（五）交易目的和对本公司的影响

本公司与上述关联企业之间的关联交易，是本公司生产、经营活动的组成部分，有利于加快公司资产周转，多渠道拓展融资，保证公司持续稳健发展。本公司与关联方进行的交易符合诚实信用、公平公正的原则，没有损害公司和其他股东的利益。上述交易对本公司独立性没有影响，公司的主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

（六）审批程序

按照上海证券交易所于 2011 年颁布实施的《上市公司关联交易实施指引》等规定，公司 2017 年预计日常关联交易金额占公司最近一期经审计净资产的 5%以上，公司于 2017 年 5 月 22 日召开第八届董事会第十三次会议，审议通过了《关于公司 2016 年度日常关联交易实际发生额及 2017 年度预计日常关联交易发生额的议案》，应到董事 6 名，实际参与表决董事 3 名，关联董事回避表决，一致同意该议案。此外，公司独立董事对该日常关联交易事项进行审查，并发表独立意见。

二、与其他同公司有特殊关系的关联人发生的日常关联交易

（一）2016 年日常关联交易情况

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2016年度日常关联交易预计发生额（万元）	2016年度日常关联交易实际发生额（万元）	2015年度日常关联交易实际发生额（万元）
同股同权 资金使用	资金 使用	控股子公司少数股东方	不超过 100,000	34,200.00	22,800

接受劳务	接受劳务	控股子公司少数股东方、参股公司	不超过 5,000	6.00	
同股同权接受财务资助	资金拆入	控股子公司少数股东方	不超过 40,000	15,937.28	5,471
合计			不超过 145,000	50,143.28	28,271

注：其他同公司有特殊关系的关联人主要指按照《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》规定持有对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人、自然人及其他组织等。

说明：

1、同股同权资金使用：大华（集团）有限公司为公司控股子公司的少数股东。在项目销售回笼结余资金的情况下，为提高资金使用效率，按行业惯例，各方股东按股权比例调出资金使用，金额 34,200 万元。

2、同股同权接受财务资助：上海达安企业股份有限公司为公司控股子公司（项目公司）的少数股东。为保证项目公司资金需求，上述少数股东按市场利率同股同权短期拆借资金 15,543.49 万元用于项目公司使用。无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司为公司控股子公司（项目公司）的少数股东，为保证项目公司资金需求，上述少数股东按市场利率同股同权短期拆借资金 393.79 万元用于项目公司使用。

（二）2017 年预计日常关联交易情况：

预计 2017 年度公司及公司控股子公司与关联方进行的各类日常关联交易总额不超过 195,000 万元。

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2017年度日常关联交易预计发生
--------	------	--------	------------------

			额（万元）
销售商品、产品	销售商品、产品	控股子公司少数股东方	不超过 50,000
同股同权资金使用	资金使用	控股子公司少数股东方	不超过 100,000
接受劳务	接受劳务	控股子公司少数股东方、参股公司	不超过 5,000
同股同权接受财务资助	资金拆入	控股子公司少数股东方	不超过 40,000
合计			不超过 195,000

在上述时间范围内及表格所列额度内，提请股东大会授权公司董事会根据中国证监会有关规定决定具体日常关联交易事宜。

说明：

（三）关联方介绍和关联关系说明

1、公司日常关联交易方及关联关系情况如下：

关联方	注册资本	经营范围	法定代表人	关联关系
浙江金湖机械集团有限公司	5201 万元人民币	机械设备及配件制造、加工、销售；实业投资、房屋租赁。	何春雷	对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人
大华（集团）有限公司	150,000 万人民币	实业投资，房地产开发，国内贸易（除专项审批外），物业管理，服装加工，木制品加工，机械加工，通用设备制造，家具制造，仓储的投资管理，自有房屋租赁，为国内企业提供劳务派遣服务。	金惠明	对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	200,000 万元人民币	利用自有资产对城市建设项目进行投资；房地产开发；公用基础设施项目的设计、开发；建筑材料、建筑专用设备的销售。	孙少庸	对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人
上海达安房产	340 万美元	经营房地产及其配套设施。	张林发	控股子公司

开发有限公司				10% 以上股份的法人
上海新长宁（集团）有限公司	92,402.49 万人民币	医药投资,软件开发,多媒体产业投资,多媒体产业园区投资开发,工业园区开发建设,实业投资,国内贸易(除专项规定),房地产开发经营及物业管理,城区建设及旧区改造,自有房屋租赁。	黄经麟	对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人
上海集汇置业有限公司	10,000 万人民币	实业投资,投资咨询,房地产信息咨询(除中介),建筑工程咨询服务,本公司开发的住房贷款咨询代办服务,销售建材,室内装潢。	杨琳	对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人

（四）定价政策及依据：

1、公司及控股子公司向关联方委托借款利率不高于国内金融机构对公司及控股子公司同期同档次贷款利率。

2、销售产品、商品以资产评估价值为依据，经双方协商确定。

（五）交易目的和对本公司的影响

本公司与上述关联企业之间的关联交易，是本公司生产、经营活动的组成部分，有利于加快公司资产周转，多渠道拓展融资，保证公司持续稳健发展。本公司与关联方进行的交易符合诚实信用、公平公正的原则，没有损害公司和其他股东的利益。上述交易对本公司独立性没有影响，公司的主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

（六）审批程序

按照上海证券交易所于 2011 年颁布实施的《上市公司关联交易实施指引》等规定，公司 2017 年预计日常关联交易金额占公司最近一期经审计净资产的 5%以上，因此，需提交董事会审议通过，且关联董事回避表决。此外，公司独立董事对该日常关联交易事项进行审查，并发表独立意见。

以上议案实行分项表决，提请股东大会审议。其中，第一分项议案为关联交易，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017年6月21日

中华企业股份有限公司

关于公司 2017 年度对外担保计划的议案

各位股东：

截至 2016 年末，公司大股东上海地产（集团）有限公司为公司及下属子公司提供担保合计 45.5 亿元，全部为上海地产（集团）有限公司为公司提供的担保 45.5 亿元。

截至 2016 年末，公司及下属子公司对外提供担保总额 0.48 亿元，占公司最近经审计归属上市公司股东净资产的 1.02%。其中：子公司上海房地产经营（集团）有限公司为子公司无锡中城誉品置业有限公司提供担保 0.36 亿元，子公司上海古北（集团）有限公司为安亭新古北（上海）建设开发有限公司提供担保 0.12 亿元。

为了保证资金需求，促进业务发展，公司 2017 年度对外担保计划总额拟不超过 25 亿元，其中拟为上海房地产经营（集团）有限公司及其控股子公司提供担保额度不超过 10 亿元，为上海古北（集团）有限公司及其控股子公司提供担保额度不超过 8 亿元，为上海凯峰房地产开发有限公司提供担保额度不超过 7 亿元，有效期为 2016 年度股东大会年会召开之日起至 2017 年度股东大会年会召开之日。在上述额度内和有效期内，股东大会授权公司董事会按照担保程序 and 规定审批通过即可生效执行并按规定履行公告，同时根据实际经营需要可对各子公司（含新设公司）的担保额度作适度调配。

以上议案提请股东大会审议。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于公司聘请 2017 年度审计机构的议案

各位股东：

2016 年我公司支付给立信会计师事务所 2016 年度财务审计费 240 万元和 2016 年度内控审计费 50 万元。

依据《中华企业股份有限公司章程》有关条款规定：公司聘用取得“从事证券相关业务资格”的会计师事务所进行会计报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，聘期一年，可以续聘。立信会计师事务所为公司聘用的 2016 年度审计机构，负责公司会计报表审计和内控审计，已连续为我公司提供审计服务多年。

鉴于双方长期诚信合作，经公司董事会下设审计委员会提议，公司拟续聘立信会计师事务所为公司 2017 年度财务审计机构和 2017 年度内控审计机构。

以上议案，提请股东大会审议。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于公司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 符合相关法律、法规规定的议案

各位股东：

公司拟通过向上海地产（集团）有限公司（以下简称“地产集团”）发行股份及支付现金的方式，购买地产集团持有的上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）100%股权，公司拟同时向华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司（以下简称“华润商业”）、平安不动产有限公司（以下简称“平安不动产”）非公开发行股份募集配套资金（以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”）。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；如募集配套资金没有获得批准而不予实施，则发行股份及支付现金购买资产也不实施。募集配套资金的最终发行数量将以中国证监会核准的发行数量为准，发行数量变化不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。若最终募集配套资金金额低于计划，不足的部分公司将自筹资金解决。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《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》、《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规、部门规章及规范性文件的规定，结合对公司实际运营情况和本次交易相关事项的自查论证，公司董事会认为：公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金符合相关法律、法规规定的各项要求及条件。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于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 方案的议案

各位股东：

公司本次重大资产重组基本情况如下：

（一） 本次重大资产重组整体方案

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。根据上海立信资产评估有限公司(以下简称“立信评估”)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)(以下简称“《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,为提高上市公司本次重大资产重组绩效,加快推进拟注入资产在建项目的建设,中华企业向华润商业、平安不动产非公开发行股份募集配套资金不超过420,000万元,募集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(不包括地产集团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%，且募集配套资金发行的股份数量不超过本次发行前总股本的20%，即不超过373,411,879股。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及地产集团拟注入资产的在建商业办公项目。

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；如募集配套资金没有获得批准而不予实施，则发行股份及支付现金购买资产也不实施；募集配套资金的最终发行数量将以中国证监会核准的发行数量为准，发行数量变化不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。若最终募集配套资金金额低于计划，不足的部分公司将自筹资金解决。

本次交易完成后，中华企业将持有中星集团100%股权。

(二) 本次发行股份及支付现金购买资产

1. 发行股份的种类和面值

本次发行的股份种类为人民币普通股(A股)，每股面值为1.00元。

2. 发行方式

本次发行的发行方式为向特定对象非公开发行。

3. 发行对象

本次发行的发行对象为中星集团股东地产集团。

4. 标的资产的定价原则及交易价格

标的资产的定价原则：以具有证券从业资格的评估机构出具的、并经有权国有资产监管机构备案的评估报告载明的评估值为参考依据，由双方协商确定。

根据立信评估出具的《评估报告》，以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日，标的资产的评估价值为 1,747,214.67 万元。

经双方协商确认，以经上海市国有资产监督管理委员会备案确认的评估值作为本次发行股份购买资产的交易价格，即 1,747,214.67 万元。

5. 交易对价的支付方式

中华企业通过发行股份和支付现金相结合的方式向地产集团支付本次交易的交易对价，其中，股份支付对价金额占交易价格的 85%，现金支付对价金额占交易价格的 15%。

6. 发行股份的定价依据和数量

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司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)。发行价格为定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价，即 5.23 元/股。

根据标的资产的交易作价及支付方式，地产集团通过本次发行取得的上市公司新增股份数量的计算公式为：获得的新增股份数量=以发行股份方式支付的交易对价金额/本次发行价格(上述公式确定的发行股份数量不为整数的应向上调整为整数，相应减少现金支付对价)。根据《评估报告》，标的资产

的评估价值 1,747,214.67 万元，按照 85%的股份支付比例计算，本次发行股份的数量为 2,839,641,434 股。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对本次发行价格和发行数量作相应调整。最终的发行数量以中国证监会核准的数量为准。

7. 锁定期安排

地产集团通过本次发行获得的上市公司股份，自该等股份上市之日起至 36 个月届满之日前不得转让。

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股份购买资产项下的发行价（5.23 元/股，下同），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，将根据中国证监会、上交所最新的监管意见进行相应调整。锁定期内，就新增股份对应的因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述规定。

8. 损益安排

交易双方签署《标的资产交割确认书》之日为资产交割日。资产交割日所在月份前一个月最后一日为标的资产交割的交割审计基准日。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)止期间为损益归属期间。

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;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中华企业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。

9. 盈利承诺及补偿安排

本次重组的盈利预测补偿期间为本次重大资产重组实施完毕(标的资产过户登记完成)后连续三个会计年度(含本次重组实施完毕当年度),即如本次重大资产重组在2017年实施完毕,则盈利预测补偿期间为2017年、2018年、2019年,依此类推。盈利预测补偿期间,地产集团承诺中星集团经审计的合并报表范围扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润(以下简称“承诺扣非归母净利润”)根据立信评估出具的《评估报告》载明的测算值确定。按照上述原则,如本次重大资产重组在2017年实施完毕,地产集团承诺中星集团在2017年度、2018年度、2019年度承诺扣非归母净利润合计不低于536,043.66万元,依此类推。盈利承诺补偿期间,中星集团期末累计实际扣非归母净利润未能达到承诺扣非归母净利润,差额部分由地产集团以股份或现金方式进行补偿,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

的上市公司股份进行补偿，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。地产集团合计需补偿的股份数量和/或现金数额依据下述公式计算并确定：

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=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=补偿总额－实际补偿股份数量×股份发行价格

若公司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，与地产集团应补偿股份相对应的新增股份或利益，随地产集团应补偿的股份一并补偿给公司。补偿按以下公式计算：

①如上市公司实施送股、资本公积转增股本，补偿股份数调整为：调整前补偿股份数×（1+送股或转增比例）。

②如上市公司实施分红派息，地产集团取得的补偿股份所对应的现金股利应返还给上市公司，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利（以税后金额为准）×应补偿股份数量。

在盈利预测补偿期间届满且地产集团已根据本协议的约定履行补偿义务（如有）后，上市公司应聘请审计机构对置入资产进行减值测试，并在公告专项审计报告后 30 日内出具减值测试结果。如置入资产期末减值额>盈利预测补偿期间内已补偿股份总数×股份发行价格+盈利预测补偿期间内已补偿现金金额，则地产集团将另行补偿。减值额为拟购买资产交易作价减去期末拟购买资产的评估值并扣除补偿期限内拟购买资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

另行补偿方式为股份补偿及现金补偿。另行补偿的股份数量及现金金额计算公式如下：

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。

若上市公司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，与地产集团应补偿股份相对应的新增股份或利益，随地产集团应补偿的股份一并补偿给上市公司。补偿按以下公式计算：

如上市公司实施送股、资本公积转增股本，减值测试应补偿股份数调整为：调整前减值测试应补偿股份数×（1+送股或转增比例）。

如上市公司实施分红派息，地产集团取得的减值测试应补偿股份所对应的现金股利应返还给上市公司，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利（以税后金额为准）×减值测试应补偿股份数量。

10. 上市地点

本次发行的股份在上交所上市交易。

11. 决议有效期

本次发行股份及支付现金购买资产的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。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。

（三） 本次发行股份募集配套资金方案

1. 发行股份的种类及面值

本次发行的股份种类为人民币普通股(A股)，每股面值为1.00元。

2. 发行方式

本次发行股份募集配套资金采取向特定对象非公开发行股份的方式。

3. 发行对象

本次发行股份募集配套资金的发行对象为华润商业、平安不动产，该等特定投资者均以现金认购本次发行的股份。

4. 定价基准日及发行价格

本次募集配套资金的定价基准日为本次募集配套资金非公开发行股份的发行期首日。发行价格为定价基准日前20个交易日中华企业股票交易均价(定价基准日前20个交易日中华企业股票交易均价=定价基准日前20个交易日中华企业股票交易总额÷定价基准日前20个交易日中华企业股票交易总量)的90%。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照相关规定对发行价格作相应调整。

5. 募集配套资金金额

本次募集配套资金总额不超过420,000万元，不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格(不包括地产集团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%。

6. 募集配套资金发行股份数量

公司拟募集配套资金不超过 420,000 万元,不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格(不包括地产集团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%,且募集配套资金发行的股份数量不超过本次发行前总股本的 20%,即不超过 373,411,879 股。

本次募集配套资金认购对象的认购金额如下:

单位: 万元

序号	认购对象	预计认购金额上限	占募集配套资金总额的比例
1	华润商业	386,400	92%
2	平安不动产	33,600	8%
合计		420,000	100%

认购对象认购股份数量=认购本次发行股份的资金金额÷本次募集配套资金的股份发行价格。若按上述规定确定的相关认购股份数量不是整数的,则向下取整数精确至个位。

按照届时确定的发行价格测算,如募集配套资金总金额 420,000 万元将导致发行股份数量超过 373,411,879 股,则本次募集配套资金发行的股份数量将按照前述发行上限确定,本次募集配套资金总金额将进行相应调减,本次募集配套资金的认购对象于本次募集配套资金中认购的募集配套资金金额及股份数量也将按照目前的认购比例进行相应调整。

公司募集配套资金发行股份的最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。如中国证监会最终核准的发行数量小于 373,411,879 股,则募集配套资金认购对象同比例减少各自认购的股份数量。

在定价基准日至发行日期间,上市公司如有派息、送股、资本公积金转增

股本等除权、除息事项，将按照相关规定对本次募集配套资金发行股份数量上限作相应调整。

7. 募集配套资金用途

本次配套融资项下募集的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及地产集团拟注入资产的在建商业办公项目。具体情况如下：

序号	项目名称	项目公司名称	权益占比	项目总投资额（万元）	募集资金计划使用金额（万元）
1.	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目	上海环江投资发展有限公司	100%	319,900.00	109,917.80
2.	浦东新区黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目	上海环江投资发展有限公司	100%	80,298.00	32,000.00
3.	杨浦区黄浦江沿岸 W7 单元 03I3-06 地块商业项目	上海环江投资发展有限公司	100%	20,131.00	8,000.00
4.	支付本次交易的现金对价	-	-	262,082.20	262,082.20
5.	中介机构费用及发行费用 ^注	-	-	8,000.00	8,000.00
合计					420,000.00

注：中介机构费用及发行费用系预估值。

8. 锁定期安排

募集配套资金认购对象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、上海证券交易所最新的监管意见不相符的，将根据

据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规定。

9. 上市地点

本次募集配套资金发行的股份在上交所上市交易。

10. 决议有效期

与本次交易有关的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。如果公司已在该期限内取得中国证监会对本次交易的核准文件，则该决议有效期自动延长至本次交易完成日。

以上议案实行分项表决，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于公司本次重大资产重组构成关联交易的议案

各位股东：

上海地产（集团）有限公司为上市公司控股股东。本次交易完成后，华润商业持有公司股份的比例将超过5%，根据《上市公司重大资产重组管理办法》和《上海证券交易所股票上市规则（2014年修订）》的有关规定，本次交易涉及上市公司与控股股东及关联方之间的交易，构成关联交易。

综上，公司本次重大资产重组构成关联交易。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017年6月21日

中华企业股份有限公司

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报告书（草案）》及其摘要的议案

各位股东：

就本次交易事宜，公司根据《中华人民共和国证券法》以及《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规及规范性文件要求制定了《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（草案）》及其摘要。

《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（草案）》及其摘要请参见 2017 年 5 月 23 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的相关公告。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于公司与上海地产（集团）有限公司签署附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》、《盈利预测补偿协议》 的议案

各位股东：

为本次交易事宜，公司已与上海地产（集团）有限公司签署附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》、《盈利预测补偿协议》，对本次发行股份及支付现金购买资产及盈利预测补偿的有关事项进行约定。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于签署附条件生效的《股份认购协议之补充协议》、《股份认购协议之解除协议》的议案

各位股东：

为本次交易事宜，公司已分别与华润商业、平安不动产签署附条件生效的《股份认购协议之补充协议》，就本次发行股份募集配套资金的有关事项进行约定。

公司已分别与中远海运资产经营管理有限公司、平安磐海资本有限责任公司、宁波梅山保税港区合享投资中心（有限合伙）、上海金浦城市发展股权投资基金管理有限公司签署附条件生效的《股份认购协议之解除协议》。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017年6月21日

中华企业股份有限公司

关于本次重大资产重组对即期回报影响、公司采取的填补措施及相 关主体承诺的议案

各位股东：

本次交易完成后，公司每股收益、净资产收益率等即期回报指标短期内存在被摊薄的风险。

一、本次重组摊薄即期回报情况分析

1、基于公司备考报表的每股收益变化情况

本次交易完成后，公司总股本将有较大幅度的增加。根据公司 2016 年年报以及经立信会计师事务所（特殊普通合伙）经审阅的《中华企业股份有限公司备考审阅报告》（信会师报字[2017]第 ZA15132 号）本次交易前后公司相关财务指标如下：

项目	2016 年度	2016 年度备考	
	本次交易前	不考虑募集配套资金	考虑募集配套资金
归属于母公司所有者的净利润（万元）	65,545.82	178,643.90	178,643.90
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	8,870.03	155,305.23	155,305.23

项目	2016 年度	2016 年度备考	
	本次交易前	不考虑募集配套资金	考虑募集配套资金
基本每股收益（元/股）	0.351	0.38	0.352
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.048	0.330	0.306

注：考虑对股权结构的影响时，配套募集资金按照最高发行股份数量 373,411,879 股计算，公司募集配套资金发行股份的最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

根据上表，本次交易完成后，在不考虑募集配套资金情况下，上市公司 2016 年度基本每股收益将由 0.351 元/股增厚至 0.380 元/股，扣除非经常性损益后基本每股收益将由 0.048 元/股增厚至 0.330 元/股；在考虑募集配套资金情况下，上市公司 2016 年度基本每股收益将由 0.351 元/股增厚至 0.352 元/股，扣除非经常性损益后基本每股收益将由 0.048 元/股增厚至 0.306 元/股。本次交易显著增厚上市公司 2016 年度每股收益。

2、重组完成后当年摊薄即期回报情况分析

（1）主要假设

以下假设仅为测算本次重大资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对 2017 年经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任；

①公司 2017 年 10 月完成重大资产重组（此假设仅用于分析本次重大资产重组每股收益摊薄计算，不代表公司对于业绩的预测，亦不构成对本次重大资

产重组实际完成时间的判断)，最终完成时间以经中国证监会核准后实际发行完成时间为准；

②公司 2017 年非经常性损益和归属于母公司所有者的净利润与 2016 年水平相当；

③根据立信评估出具的信资评报字[2016]第 1099 号评估报告中的收益法评估情况，本次交易注入资产中星集团 2017 年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 33,052.26 万元；

④假设不考虑上市公司公积金转增股本、分红等其他对股份数有影响的因素，同时本次配套资金按发行股份数量上限，即募集配套资金发行 373,411,879 股。最终发行股数以证监会核准为准。

⑤假设宏观经济环境、证券行业情况、公司经营环境未发生重大不利变化。

（2）对公司主要财务指标的影响

项目	2016 年度	2017 年度	
		不考虑募集配套资金	考虑募集配套资金
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	65,545.82	98,598.08	98,598.08
扣除非经常性损益后归属于母 公司所有者的净利润(万元)	8,870.03	41,922.29	41,922.29
基本每股收益(元/股)	0.351	0.209	0.207
扣除非经常性损益后基本每股 收益(元/股)	0.048	0.089	0.088

注：考虑对股权结构的影响时，配套募集资金按照最高发行股份数量 373,411,879 股计算，公司募集配

套资金发行股份的最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

因此，在前述相关假设成立的前提下，预计本次交易完成后当年公司扣除非经常性损益后的基本每股收益将显著增厚。

二、公司应对本次重大资产重组摊薄即期回报采取的措施

为应对未来可能存在的每股收益摊薄的风险，公司根据自身经营特点制定以下填补回报的措施：

“（1）本次交易完成后，公司将加快对标的资产的整合，从业务、财务、人员等多个方面着手，发挥公司与标的公司之间的协同效应。

（2）本次交易完成后，公司将进一步加强企业经营管理和内部控制，提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，全面有效地控制公司经营和管理风险，提升经营效率。

（3）为完善公司利润分配政策，推动上市公司建立更为科学、持续、稳定的股东回报机制，增加利润分配政策决策的透明度和可操作性，切实保护公众投资者的合法权益，公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等法律法规的有关规定，结合公司实际情况，在《公司章程》中对利润分配政策进行了明确的规定。未来，公司将继续保持和完善利润分配制度，进一步强化投资者回报机制。”

三、相关主体出具的承诺

根据中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等法律法规的规定，为使公司填补即期回报措施能够得到切实

履行，公司控股股东、董事、高级管理人员出具《关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺函》。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于签署附生效条件《2017-2019 年度关联交易框架协议》等关联交易的议案

各位股东：

本次重大资产重组实施后，中星集团转变为中华企业的全资子公司，中华企业持续性关联交易会随着本次重大资产重组而发生变化。

一、中星集团与地产集团签署附条件生效的《2017-2019 年度关联交易框架协议》

为规范与地产集团及其控制的下属企业在物业租赁、劳务提供等方面的交易，中星集团拟与地产集团签署附条件生效的《2017-2019 年度关联交易框架协议》，就 2017-2019 年度可能发生的关联交易及其金额上限相关事宜进行约定。

《2017-2019 年度关联交易框架协议》相关信息请参见 2017 年 5 月 23 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的相关公告。

二、中星集团为联营公司提供担保

上海春日置业有限公司（以下简称“春日置业”）为中星集团参股的联营公司，中星集团持有其 50% 的股权。中星集团为春日置业对交通银行股份有限公司上海闵行支行的 14 亿元借款提供保证责任担保，担保期间为 2015 年 5 月 19 日至 2020 年 5 月 18 日；为春日置业对兴业银行股份有限公司上海浦东

支行的 10.5 亿元借款提供保证责任担保，担保期间为 2017 年 1 月 18 日至 2021 年 5 月 17 日。本次重大资产重组实施后，中星集团对春日置业的担保将成为上市公司合并报表范围内公司对春日置业的对外担保。

三、中星集团为并表子公司提供担保

为满足中星集团合并报表范围内子公司业务发展资金需要，中星集团预计在 2017 年度为子公司向银行等金融机构融资提供担保额度不超过 19.5 亿元（包含尚未到期的担保），上述担保包括中星集团对各级子公司及其他具有实际控制权的公司以及各级子公司及其他具有实际控制权的公司之间提供的担保。担保明细如下：

序号	子公司名称	担保金额上限（元）
1	中星(扬州)置业有限公司	8亿
2	中星(镇江)置业有限公司	5.5亿
3	中星(昆山)城际置业有限公司	6亿

四、上海富源滨江开发有限公司为股东提供借款

上海富源滨江开发有限公司（以下简称“富源滨江”）为中星集团控股子公司，中星集团持有 53%的股权，上海融绿睿江置业有限公司（以下简称“融绿睿江”）持有 47%的股权，根据富源滨江与中星集团、融绿睿江签署的相关《借款协议》，富源滨江于 2016 年 12 月 30 日起按股东双方的持股比例分别向中星集团提供 5.3 亿元借款，向融绿睿江提供 4.7 亿元借款，借款期限 1 年，自双方均提款之日为无息借款；于 2017 年 1 月 22 日起按股东双方的持股比例分别向中星集团提供 1.59 亿元借款，向融绿睿江提供 1.41 亿元借款，借款期限三个月，自双方均提款之日为无息借款。

以上议案实行分项表决，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司

及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于聘请公司本次重大资产重组相关中介机构的议案

各位股东：

根据《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规、规章和其他规范性文件的规定，为实施本次重大资产重组事宜，公司已聘请中国国际金融股份有限公司担任公司本次重大资产重组的独立财务顾问，聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司本次重大资产重组的审计机构，聘请上海立信资产评估有限公司担任本次重大资产重组的评估机构，聘请北京市金杜律师事务所担任公司本次重大资产重组的专项法律顾问，协助办理本次重大资产重组的相关事宜，公司已与上述各家中介机构签署服务协议，各中介机构已提供相关服务并出具了相应的专业报告和意见。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017年6月21日

中华企业股份有限公司

关于确认公司本次重大资产重组中相关审计报告与资产评估报告的 议案

各位股东：

根据《上市公司重大资产重组管理办法》及相关规范性文件的规定，立信会计师事务所(特殊普通合伙)对标的资产进行了审计并出具了标准无保留意见的《上海中星(集团)有限公司专项审计报告》(信会师报字[2017]第 ZA22982 号)；同时，公司按本次资产重组实施完成后的架构编制了相关备考财务报表，立信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司编制的备考财务报表进行了审阅并出具《中华企业股份有限公司备考审阅报告》(信会师报字[2017]第 ZA15132 号)。

上海立信资产评估有限公司对标的资产进行评估并出具了《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)。

《上海中星(集团)有限公司专项审计报告》(信会师报字[2017]第 ZA22982 号)、《中华企业股份有限公司备考审阅报告》(信会师报字[2017]第 ZA15132 号)和《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资产价值评估报告》(信资评报字(2016)第 1099 号)请参见 2017 年 5 月 23 日刊登于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的相关公告。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的意见的议案

各位股东：

为公司本次重大资产重组事宜，公司聘请上海立信资产评估有限公司对标的资产进行了评估。目前，上海立信资产评估有限公司已出具《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）。

经审慎判断，董事会认为：

（1）评估机构具有独立性

本次重大资产重组的评估机构具有证券业务资格。除业务关系外，评估机构及经办评估师与公司、交易对方和标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，评估机构具有独立性。

（2）评估假设前提具有合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是为公司本次重大资产重组提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

（4）评估定价的公允性

本次评估的评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理。本次重大资产重组以标的资产的评估结果为基础确定交易价格，交易标的评估定价公允。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017年6月21日

中华企业股份有限公司

关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案

各位股东：

经审慎判断，董事会认为：

（一）关于本次交易履行法定程序完备性、合规性

公司已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上海证券交易所股票上市规则(2014 年修订)》等有关法律法规、规范性文件的规定及公司章程的规定，就本次交易相关事项，履行了现阶段必需的法定程序，该等法定程序完备、合法、有效。

（二）关于提交法律文件有效性

公司就本次交易向上海证券交易所提交的法律文件合法有效。董事会及全体董事保证公司就本次交易所提交的法律文件不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对提交法律文件的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须

回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于提请股东大会审议同意上海地产（集团）有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案

各位股东：

本次重大资产重组实施前，地产集团持有公司 687,138,406 股股份，占公司股份总数的 36.8%。地产集团已将其持有的公司 120,000,000 股 A 股股份无偿划转给上海谐意资产管理有限公司。在考虑前述无偿划转及募集配套资金的情况下，本次重大资产重组完成后，地产集团将持有公司 340,677.98 万股股份，占公司股份总数的 67.06%。根据《上市公司收购管理办法》的规定，地产集团触发要约收购义务。

鉴于本次重大资产重组将对增强公司盈利能力、实现公司可持续发展具有重要意义，并且地产集团承诺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（因履行盈利预测补偿义务以股份进行补偿的情形除外），故董事会提请公司股东大会审议同意地产集团免于以要约收购方式增持本公司股份。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于《中华企业股份有限公司关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之自查报告》的议案

各位股东：

根据中国证监会《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》及相关法律法规等规范性文件的要求，针对公司及其合并财务报表范围内的下属公司报告期（自 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日）期间已完工、在建、拟建的房地产开发项目在开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查，并将本次自查情况编制《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涉及房地产业务之自查报告》。

《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涉及房地产业务之自查报告》请参见 2017 年 5 月 23 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的相关公告。

以上议案，提交股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于中华企业股份有限公司房地产开发项目涉及用地及商品房销售 事项的承诺事项的议案

各位股东：

根据中国证监会《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》及相关法律法规等规范性文件的要求，公司控股股东、董事、监事、高级管理人员对《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涉及房地产业务之自查报告》出具了《关于重大资产重组涉及房地产业务相关事宜的承诺函》。

以上议案，提交股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条和 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的 议案

各位股东：

经审慎判断，董事会认为：

一、公司本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条的规定，具体如下：

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

- 1、本次交易符合国家产业政策；
- 2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定；
- 3、本次交易符合土地管理方面的有关法律和行政法规的规定；
- 4、本次交易符合反垄断的有关法律和行政法规的规定；

（二）本次交易完成后，本公司仍具备股票上市条件。

（三）本次交易定价原则公允，不存在损害上市公司及其股东合法权益的情形。

（四）本次交易标的资产权属清晰，待获得本次交易所需批准后资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司的主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）本次交易有利于公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。

二、公司本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定，具体如下：

（一）公司本次交易拟购买的标的资产为交易对方持有的中星集团 100%的股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项，不需要获得相应的批复。本次交易涉及的有关报批事项，已经在重组报告中披露了向有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序，并已对可能无法获得批准的风险作出了特别提示。

（二）本次交易的标的资产为中星集团 100%股权，中星集团不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。标的资产的交易对方地产集团已经合法拥有标的资产的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形。本次交易完成后，中星集团将成为上市公司的全资子公司。

（三）本次交易有利于提高上市公司资产的完整性，有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

（四）本次交易有利于改善长期财务状况、增强持续盈利能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性、规范关联交易、解决同业竞争。

综上，公司本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条和《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017年6月21日

中华企业股份有限公司

关于本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条规定的议案

各位股东：

经审慎判断，公司董事会认为本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条的规定，具体如下：

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善长期财务状况、增强持续盈利能力。

（二）本次交易有利于上市公司避免同业竞争和减少关联交易，增强独立性。

（三）上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告。

（四）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

（五）上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017年6月21日

中华企业股份有限公司

关于本次交易符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第12号》和《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》的相关规定的议案

各位股东：

公司本次交易包括发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金两部分。公司董事会经审慎判断后认为：公司本次募集配套资金的定价方式符合现行相关规定，募集的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及地产集团拟注入资产的在建商业办公项目，符合有关规定；所募集的配套资金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%。

综上，公司董事会认为本次交易符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第12号》和《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》的相关规定。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定的重组上市的议案

各位股东：

公司在最近 60 个月内控制权未发生变更，且本次交易未导致公司控制权变更或主营业务发生根本变化。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条所规定的重组上市。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案

各位股东：

为合法、高效地完成公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的相关事宜，公司董事会提请股东大会授权董事会全权办理与本次交易有关的一切事项，包括但不限于：

1. 授权董事会根据法律、法规、规范性文件的规定和股东大会决议，制定和实施本次交易的具体方案，包括但不限于根据具体情况确定或调整相关资产价格、发行时机、发行数量、发行价格、发行对象、具体认购方法等；

2. 授权董事会根据中国证券监督管理委员会的批准情况和市场情况，按照股东大会审议通过的方案，全权负责办理和决定本次交易的具体相关事宜；

3. 授权董事会应审批部门的要求或根据监管部门出台的新的相关法规对本次交易方案进行相应调整，批准、签署有关审计报告（补充审计报告）、评估报告（补充评估报告）、盈利预测（补充盈利预测）等一切与本次交易有关的协议和文件(包括其修订稿及补充稿)；

4. 授权董事会修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次交易有关的一切协议、合同和文件，并办理与本次交易相关的申报事项；

5. 本次交易方案经中国证监会批准后，授权董事会根据本次交易的实际结果和相关情况办理工商变更登记、资产过户等必要手续；

6. 在本次交易完成后，授权董事会办理公司新增股份在上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记、锁定和上市等相关事宜；

7. 在法律、法规、规范性文件及公司章程允许范围内，授权董事会办理与本次交易相关的其他一切事宜；

8. 同意董事会在获得上述授权的条件下，除非相关法律法规另有规定，将上述授权转授予董事长行使，且该等转授权自股东大会审议通过之日起生效。

9. 本授权自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。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之日。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于附条件豁免上海地产（集团）有限公司避免同业竞争承诺的议案

各位股东：

作为公司控股股东，地产集团在 2007 年就解决地产集团与上市公司之间的同业竞争问题作出如下承诺：

1. 凡公司参与竞标的出让土地，地产集团其他控股子公司均不参与竞标。
2. 地产集团不再新设与公司业务相同的公司。
3. 在未来 2—3 年内，地产集团将采用分步走的办法，对下属房地产开发企业进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。

自 2007 年作出上述解决同业竞争的承诺后，地产集团和中华企业一直致力于解决同业竞争问题。2010 年和 2013 年，中华企业通过协议转让方式分别完成对地产集团所持有的上海房地（集团）有限公司 40%股权和 60%股权的收购，上海房地（集团）有限公司成为中华企业全资子公司，促进同业竞争问题的解决。2014 年 6 月，中华企业公告非公开发行预案，地产集团以其持有的上海房地产经营（集团）有限公司 10%股权、上海凯峰房地产开发有限公司 10%股权和上海地产馨虹置业有限公司 100%股权参与认购非公开发行的部分

股票，进一步解决同业竞争问题，但该次非公开发行最终因股东大会未通过而没有实施。

2016 年 11 月 24 日，中华企业公告《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预案》，中华企业拟通过发行股份及支付现金方式向地产集团购买其持有的上海中星（集团）有限公司 100%股权，通过本次重大资产重组，地产集团旗下主要市场化的房地产开发业务将基本整合至上市公司，将进一步解决同业竞争问题。就部分没有必要或现阶段不适合置入上市公司的房地产业务、资产，地产集团出具了新的《关于避免同业竞争承诺函》，对解决同业竞争问题提出了更为可行的方案。因此，地产集团向上市公司股东大会提出附条件豁免 2007 年作出的同业竞争承诺的申请，即：如果本次重大资产重组获得证监会审核通过并实施，股东大会将豁免地产集团 2007 年作出的避免同业竞争承诺，如本次重大资产重组最终未能实施，则地产集团将继续履行 2007 年作出的上述承诺。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于制定《中华企业股份有限公司未来三年（2017-2019 年）股东分红回报规划》的议案

各位股东：

为完善和健全公司分红决策和监督机制,进一步明确公司对投资者的合理投资回报，增加利润分配决策透明度和可操作性，根据中国证监会下发的[2013]43 号文件《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》、证监发〔2012〕37 号文件《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，结合《公司章程》等相关文件规定，制订《中华企业股份有限公司未来三年（2017-2019 年）股东分红回报规划》。具体如下：

一、考虑因素

公司分红回报规划着眼于公司的长远和可持续发展,综合考虑公司经营发展实际、股东要求和意愿、市场资金成本和融资环境等因素，结合公司实际盈利情况和分红现状，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划和机制，并对利润分配作出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

二、2017—2019 年股东回报规划

（一）公司可以采取现金、股票或者现金和股票相结合的方式分配股利。在公司符合利润分配的条件下,原则上每年度进行一次利润分配，根据经营情况和资金状况，公司可以进行中期利润分配。

（二）未来三年（2017-2019 年）在公司当年实现盈利，弥补以前年度亏损和依法提取公积金后，累计未分配利润为正值，且审计机构对当年财务报告出具标准无保留意见审计报告并保证公司正常经营和长期发展的前提下，公司优先采取现金分红的利润分配方式，且最近三年以现金方式累计分配的利润原则上不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

（三）公司采取现金方式分配股利的，应当按照下列规定进行：

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

重大投资或重大资金支出安排是指：公司未来十二个月内拟工程支出、对外投资、收购资产(含土地使用权)或者购买设备等的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

（四）若董事会认为公司资产规模、经营规模等与公司股本规模不匹配，发放股票股利有利于公司整体利益和全体股东利益时，可以采用发放股票股利的方式进行利润分配，具体分红比例由董事会审议后，提交股东大会审议决定。

三、规划的决策机制

本规划预案由公司董事会依照公司章程的规定，结合公司盈利情况、资金需求和股东回报规划提出合理的分红建议和预案，经董事会审议通过后报公司股东大会审议批准后实施。公司应广泛听取股东对公司分红的意见与建议，并接受股东的监督。

股东回报规划不得随意调整而降低对股东的回报水平，因国家法律法规和证券监管部门对上市公司的利润分配政策颁布新的规定或公司外部经营环境、自身经营状况发生较大变化而确有必要调整分红政策的，应以股东权益保护为出发点，详细论证和说明原因，并严格履行决策程序，且调整后的利润分配政策不得违反法律法规或证券监管规定的相关规定。

四、附则

本股东回报规划由公司董事会负责解释，自股东大会审议通过后生效。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017年6月21日

中华企业股份有限公司

关于与上海地产（集团）有限公司签署附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》的议案

各位股东：

为本次交易事宜，公司已与上海地产（集团）有限公司签署附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》，对本次发行股份及支付现金购买资产的有关事项进行约定。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于签署附条件生效的《股份认购协议》的议案

各位股东：

为本次交易事宜，公司已分别与华润商业、平安不动产、平安磐海资本有限责任公司（平安磐海汇富战略1号私募投资基金之管理人）、中远海运资产经营管理有限公司、宁波梅山保税港区合享投资中心（有限合伙）及上海金浦城市发展股权投资基金管理有限公司（上海金融发展投资基金二期（贰）（有限合伙）之普通合伙人及执行事务合伙人）签署附条件生效的《股份认购协议》，就本次发行股份募集配套资金的有关事项进行约定。

以上议案，提请股东大会审议，上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

中华企业股份有限公司

2017年6月21日

中华企业股份有限公司

关于转让参股子公司股权的议案

各位股东：

公司参股的上海鼎保置业有限公司（以下简称“鼎保置业”）于 2014 年注册成立，由上海世博发展（集团）有限公司（以下简称“世博集团”）与公司控股子公司上海古北（集团）有限公司（以下简称“古北公司”）共同出资。其中，世博集团占总股权的 75%，古北公司占总股权的 25%，注册资本 26666.67 万元人民币整。

截止 2016 年 12 月 31 日，鼎保置业总资产约 5.35 亿元，总负债 576.19 万元，所有者权益 5.30 亿元。其中，未分配利润约-32.60 万元。鼎保置业目前的在建项目为古北世博财富中心（暂名），项目位于上海浦西世博板块，总建筑面积为 80042 平方米，其中地上建筑面积为 53042 平方米，地下建筑面积为 27000 平方米。该项目用地性质为商业办公，项目拟建办公面积约为 47600 平方米，商业面积约为 5400 平方米，已于 2016 年 11 月底开工。

为加快资金回笼,优化资源配置，经过综合考量，公司拟以不低于国资备案的价格公开转让鼎保置业 25%股权，并授权公司经营层具体办理相关事项。

以上议案，提交股东大会审议。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于免去蒋振华董事职务的议案

各位股东：

公司收到控股股东上海地产（集团）有限公司《关于推荐冯经明等同志任职的函》（沪地产[2017]93 号文），建议免去蒋振华先生的董事职务及相应专业委员会职务。

以上议案，提交股东大会审议。

中华企业股份有限公司

2017 年 6 月 21 日

中华企业股份有限公司

关于提名董事候选人的议案

各位股东：

公司收到控股股东上海地产（集团）有限公司《关于推荐冯经明同志任职的函》（沪地产[2017]号文），推荐冯经明、王斌同志任我公司第八届董事会董事人选。经公司第八届董事会审议后，提名冯经明、王斌同志为公司第八届董事会董事，任期至第八届董事会届满为止。

以上议案，提交股东大会审议。

附件：董事候选人简历

中华企业股份有限公司

2017年6月21日

附件：董事候选人简历

冯经明，男，1959 年 12 月出生，中共党员，大学学历。历任上海市黄浦区人防工程管理所所长，黄浦区委组织部干部科副科长、科长，黄浦区委组织部部长助理、副部长，黄浦区外滩街道办事处主任、党工委副书记，黄浦区区长助理、副区长，市绿化局局长、党委副书记，市绿化局（市林业局）局长、党委副书记，市房地资源局党委书记、局长，市规划国土资源局局长、党组书记等职务。现任上海地产（集团）有限公司党委书记、董事长，上海市第十四届人民代表大会城市建设环境保护委员会委员。

王斌，男，1969 年 12 月出生，中共党员，研究生学历。历任市政府体改委综合计划处、社会保障处副主任科员，中国太平洋保险公司研发部、办公室一级专务，中共上海市委组织部研究室副主任科员、主任科员、办公室主任助理、副主任、区县干部处副处长、调研员，南昌市委副秘书长，上海市住房置业担保有限公司党委书记，上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司党委书记等职务。现任上海地产（集团）有限公司党群工作部经理，中华企业股份有限公司党委书记。

中华企业股份有限公司

2016 年度股东大会年会表决注意事项

一、议案表决规则：

（一） 关于直接投票制表决议案

1、每项表决应选择“同意”或“反对”或“弃权”，每项表决只可填写一栏，多选、不选或其他不符合规定的均视为投票人放弃表决权利，其所持股份数的表决结果计为“弃权”；表决请以“√”符号填入空栏内，并在表决人（股东或代理人）处签名，未签名或未按规定符号填写的表决票视为投票人放弃表决权利，其所持股份数的表决结果计为“弃权”。

2、本次大会对“关于公司 2016 年度日常关联交易实际发生额及 2017 年度预计日常关联交易发生额的议案”、“关于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方案的议案”及“关于签署附生效条件《2017-2019 年度关联交易框架协议》等关联交易的议案”实行分项表决。

3、本次大会第 12、15-38 项议程中的议案涉及关联交易，关联股东需回避表决。

4、根据《公司法》有关条款规定，本次股东大会第 15-38 项议程所审议的议案须获得到会表决权股数三分之二以上“同意”，方能获得通过。

（二） 关于累积投票制表决议案

《公司章程》第八十二条规定：股东大会在董事（包括非独立董事和独立董事）、监事（由非职工代表担任的监事）选举中应采用累积投票制度。据此，本次大会“关于提名董事候选人的议案”采取累积投票制，即在董事选举中，

股东可以将其持有的对各位董事候选人的表决权累积计算，并将该等累积计算后的总表决权向各董事候选人自由分配。

股东持有的公司股票数乘上拟选出的董事人数，乘积即为股东对董事候选人的总表决票数。每位参加表决的股东或股东代表请在董事选举议案表决票“票数”项下填写对每位董事候选人的投票数。凡投票数之和超出股东持有的该项总表决票数的，视为该股东对该项议案放弃表决权利，其所持股份数的表决结果计为“弃权”。

每张表决票务必在表决人（股东或代理人）处签名，未签名的表决票视为投票人放弃表决权利，其所持股份数的表决结果计为“弃权”。

二、表决票填写完毕后，请投入表决箱内。未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持股份数的表决结果计为“弃权”。