公司代码:600675　　公司简称:中华企业

中华企业股份有限公司

【2019】年度报告摘要

一 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2020年4月27日,经公司董事会审议通过,公司2019年度利润分配预案为:公司2019年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润,拟以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利人民币1.38元(含税)。截至2019年12月31日,公司总股本为6,096,135,252.00股,以此计算合计拟派发现金红利841,266,664.76元(含税)。

本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,拟维持每股分配比例不变。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	中华企业	600675	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田学青	徐健伟
办公地址	上海市浦东新区浦明路1388号4楼	上海市浦东新区浦明路1388号4楼
电话	021-20772222	021-20772222
电子信箱	zhqydm@oscf.com.cn	zhqydm@oscf.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

(一)公司所从事的主要业务和经营模式

中华企业是上海地产集团旗下市场化房地产开发的主要平台,是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业。公司以中高端商品住宅开发为核心,同步发展商用地产、资产运营、社区服务、物业管理等相关产业。公司聚焦住宅、商办以及存量资产三条产品线的开发和运营,着力打造具有海派建筑风格和中企特色的精品房地产开发项目,在深耕上海市场的同时布局环沪及长三角区域,辐射昆山、镇江、苏州、杭州、江阴、无锡、合肥等重点城市。

公司成立65年来,积累了丰富的房地产开发与城市开发建设经验,通过提高产品质量,提高资产效益,做深社区服务,持续提升客户满意度,扩大中企品牌影响力,为城市开发建设和社会经济发展贡献力量。如今,面对市场新形势,公司积极探索改革路径,优化企业发展模式,形成经营管理优势,进一步完成从单一住宅产品提供商向房地产开发及综合服务商的转型,正逐步形成以开发建设为业务切入点,以资产经营为利润增长点的盈利新模式,力争成为上海地区有重要影响力的房地产开发经营服务企业。

报告期内,公司重点在建项目有尚汇豪庭、中企滨江悦府、中企环球世纪大厦、中企国际金融中心、中企滨江智慧广场等。

(二)行业情况

2019年的房地产市场以"稳"为主基调,呈现宏观政策调控收紧、土地市场趋于理性、行业竞争更为激烈的态势。在"房住不炒"的定位下,房地产市场政策面仍然趋紧,房企资金风险加大。全年全国共计出台房地产调控政策600余次。两会期间"一城一策"的提出意味着房地产调控更加精化。7月的中共中央政治局会议首次明确"不将房地产作为短期刺激经济的手段",房地产市场平稳发展成为政策导向。融资方面,房企融资环境进一步收紧。银保监会重拳出击整治地产融资乱象,强调不得向太长房地产项目提供融资,并对银行机构房地产业务开展重点检查。与此同时,城镇化建设目标更加明确,粤港澳大湾区发展规划、长三角区域一体化发展、落户限制全面放宽、城市更新与老旧小区改造步伐加快等新政的出台则为城市开发建设带来了新的机遇。总体而言,2019年房地产市场是本轮调控效果体现的一年,通过因城施策的方针稳供求、稳价格、稳预期的"三稳"方针,众多城市从土地获取、预售标准、销售价格、销售方式等都得到了高度的规范化,地价和房价也形成了较为良性的关系。另一方面,房地产行业两极分化日益严重。头部企业市场份额进一步扩大,而中小企业面临优胜劣汰的结局。可见房地产行业正呈现出稳中求进的新竞争格局,如何调整经营模式,充分发挥自身优势以实现可持续发展成为所有房企亟待思考的问题。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	53,855,068,403.22	56,630,729,822.48	-4.90	58,880,952,908.46
营业收入	13,281,729,828.07	19,285,847,784.27	-31.13	13,079,970,583.82
归属于上市公司股东的净利润	2,340,167,264.35	2,592,407,968.08	-9.73	945,393,910.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,077,390,543.06	2,471,182,185.46	-15.94	286,304,158.81
归属于上市公司股东的净资产	15,177,847,315.74	13,740,486,046.19	10.46	11,627,729,024.85
经营活动产生的现金流量净额	-815,816,877.21	8,554,392,858.29	-109.54	6,578,618,643.53
基本每股收益(元/股)	0.38	0.46	-17.39	0.17
稀释每股收益(元/股)	0.38	0.46	-17.39	0.17
加权平均净资产收益率(%)	16.19	22.68	减少6.49个百分点	8.56

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元　币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	6,772,635,191.61	2,368,211,615.64	1,312,415,210.29	2,828,467,821.53
归属于上市公司股东的净利润	1,310,174,924.89	361,526,866.56	196,469,306.63	472,996,166.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,218,221,833.97	347,962,972.17	140,062,602.94	371,153,133.98
经营活动产生的现金流量净额	-3,806,237.16	-889,863,099.84	-654,114,791.97	731,967,251.76

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)	74,008
年报披告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	73,645
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年报披告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

前10名股东持股情况

股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上海地产(集团)有限公司	686,416,313	4,172,497,879	68.44	3,407,569,721	无	0	国有法人
华润置地控股有限公司	68,707,785	412,246,713	6.76	412,246,713	无	0	国有法人
深圳市恩腾投资发展有限公司	37,160,532	147,034,276	2.41	0	未知		未知
上海鼎意资产管理有限公司	24,000,000	144,000,000	2.36	0	未知		国有法人
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	41,446,273	63,065,525	1.03	0	未知		其他
中国证券金融股份有限公司	9,094,297	54,565,779	0.90	0	未知		国有法人
姚建华	26,253,125	47,357,890	0.78	0	未知		境内自然人
平安不动产有限公司	5,974,590	35,847,540	0.59	35,847,540	未知		境内非国有法人
易武	5,034,700	30,208,200	0.50	0	未知		境内自然人
香港中央结算有限公司	新进	29,794,301	0.49	0	未知		境外法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	1.前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。2.前十名无限售条件流通股股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。3.除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。4.报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用

4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用　√不适用

5 公司债券情况

√适用　□不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海中星(集团)有限公司2016年公司债券(第一期)	16中星01	136292	2016年3月17日	2021年3月16日(期限:3+2年)	34.89	4.10	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所
中华企业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	19中企01	151662	2019年6月6日	2024年6月5日(期限:3+2年)	31.5	4.35	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所
中华企业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期)	19中企02	162472	2019年11月15日	2024年11月14日(期限:3+2年)	15.2	4.17	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

报告期内,"16中星01"完成回售的实施,有效回售金额为2.11亿元,债务余额为34.89亿元。2019年3月16日,公司上调该期债券票面利率,在2019年3月16日至2021年3月15日的存续期内,票面利率由3.20%上调为4.10%。公司全资子公司中星集团已按时兑付2016年公司债券(第一期)回售金额和应付利息:

2019年2月4日,公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券(第一期)本金和应付利息;

2019年3月18日,公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券(第二期)本金和应付利息;

2019年10月14日,公司已按时兑付2013年公司债券本金和应付利息。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

1.中华企业股份有限公司2013年公司债券

2019年2月19日,中诚信证券评估有限公司(以下简称"中诚信证评")根据公司2018年年报出具跟踪评级报告,公司主体信用等级由AA上调为AA+,"中华企业股份有限公司2013年公司债券"债券信用等级维持为AAA,评级展望稳定。

2019年4月11日,中诚信证券评估有限公司对公司信用状况进行跟踪分析,公司主体信用等级维持为AA+,"中华企业股份有限公司2013年公司债券"债券信用等级维持为AAA,评级展望稳定。

2.上海中星(集团)有限公司2016年公司债券(第一期)

2019年6月14日,上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称"新世纪资评")根据中星集团2018年年报出具跟踪评级报告,公司主体信用等级维持为AA+,"上海中星(集团)有限公司2016年公司债券(第一期)"债券信用等级维持为AAA,评级展望稳定。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	68.67	72.39	-3.72
EBITDA全部债务比	0.13	0.14	-7.14
利息保障倍数	6.96	7.44	-6.45

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入132.82亿元,较去年同期减少31.13%,实现归属于母公司净利润为23.40亿元,较去年同期减少9.73%;实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润20.77亿元,较去年同期减少15.94%。报告期内压缩带息负债约3.70亿元,期末资产负债率为68.67%。

2 导致暂停上市的原因

□适用　√不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用　√不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用　□不适用

报告期内重要会计政策变更的具体说明请详见临2020-008号公告。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用　√不适用

报告期内重要会计政策变更的具体说明请详见临2020-008号公告。

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

截至2019年12月31日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

1	上海房产之窗房地产信息有限公司
2	杭州中华企业房地产发展有限公司
3	江阴中企曾德房地产有限公司
4	上海弗达房地产有限公司
5	上海中鸿置业有限公司
6	上海南郊中华园房地产开发有限公司
7	苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司
8	苏州中华园房地产开发有限公司
9	浙江雅华大酒店管理有限公司
10	上海金模克胜商业资产管理有限公司
11	上海江森房屋设备有限公司
12	上海赢浦置业有限公司
13	上海赢荷置业有限公司
14	上海赢翔投资咨询有限公司
15	上海古北房产租赁有限公司
16	上海古北物业管理有限公司
17	上海古北新虹劳务服务有限公司
18	上海古北劳动服务有限公司
19	苏州润苑房地产发展有限公司
20	上海古北锦村置业有限公司
21	上海浦东古北置业有限公司
22	江阴金安置业有限公司
23	上海新古北物业管理有限公司
24	上海古北未来角置业有限公司
25	无锡中城置业有限公司
26	无锡中城景苑置业有限公司
27	上海新弘生态农业有限公司
28	中企汇锦投资有限公司
29	上海房地集团物业服务有限公司
30	上海地产古北安亭置业有限公司
31	上海顺经房地产(集团)有限公司
32	上海顺姚置业有限公司
33	上海凯峰房地产开发有限公司
34	上海古北(集团)有限公司
35	上海杉野置业有限公司
36	古北集团香港有限公司
37	上海中星(集团)有限公司
38	无锡申瑞房地产实业有限公司
39	上海旗捷置业有限公司
40	上海中星集团昆山置业有限公司
41	上海中星集团中星房地产营销有限公司
42	上海相大房地产开发有限公司
43	上海中星集团实业有限公司
44	上海中星广告装潢有限公司
45	上海中星集团新城房产有限公司
46	上海中星集团振城不动产经营有限公司
47	上海闵润置业有限公司
48	上海全珠房地产有限公司
49	上海龙宁房地产开发有限公司
50	上海中星集团申城物业有限公司
51	上海新城物业有限公司
52	上海良城物业管理有限公司
53	上海中星集团怡城实业有限公司
54	上海中星城镇置业有限公司
55	上海中大投资有限公司
56	中星(扬州)置业有限公司
57	中星(昆山)城际置业有限公司
58	上海星舜置业有限公司
59	中星(安徽)置业有限公司
60	吉林市海上置业有限公司
61	中星(镇江)置业有限公司
62	上海馨苑置业有限公司
63	上海置辉新江开发有限公司
64	上海置鸣新江开发建设投资有限公司
65	上海中江怡德投资经营管理有限公司
66	上海德响实业有限公司
67	上海怡德明华物业管理有限公司
68	上海环江投资发展有限公司
69	上海中新新江投资开发有限公司
70	上海金丰居房地产顾问有限公司
71	上海地产馨逸置业有限公司
72	上海颐姑置业有限公司
73	上海颐姑房地产开发有限公司
74	海姑(南通)置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见2019年年度报告附注"合并范围的变更"和"在其他主体中的权益"。

证券代码:600675　　股票简称:中华企业　　编号:临2020-004

中华企业股份有限公司关于2019年度利润分配预案公告

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。

重要内容提示:

- A股每10股派发现金红利1.38元(含税)
- 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数,具体日期将在权益分派实施公告中明确。
- 在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额,并将另行公告具体调整情况。

一、利润分配预案内容

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至2019年12月31日,母公司期末可供分配利润为人民币1,337,734,467.23元。经董事会决议,本次利润分配预案如下:

公司2019年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润,上市公司拟向全体股东每10股派发现金红利1.38元(含税)。截至2019年12月31日,公司总股本6,096,135,252股,以此计算合计拟派发现金红利841,266,664.76元(含税)。本年度公司现金分红数额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例为35.95%。

本次利润分配不进行送红股也不进行资本公积金转增股本。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额,并将另行公告具体调整情况。

本次利润分配预案尚需提交公司2019年度股东大会年会审议。

二、公司履行的决策程序

(一)董事会意见

公司于2020年4月27日召开第九次董事会第九次会议,审议通过了公司2019年度利润分配预案。

本次利润分配预案尚需提交公司2019年度股东大会年会审议。

(二)独立董事意见

1、公司2019年度利润分配预案的决策程序、利润分配的形式和比例符合有关法律法规、《公司章程》的规定;

2、公司2019年度利润分配预案充分考虑了公司盈利情况、现金流状态及资金需求等各种因素,不存在损害中小股东利益的情形,符合公司经营现状,有利于公司的持续、稳定、健康发展;

3、同意公司2019年度利润分配预案,并同意提交公司2019年度股东大会年会审议。

(三)监事会意见

1、公司2019年度利润分配预案的决策程序、利润分配的形式和比例符合有关法律法规、《公司章程》的规定;

2、公司2019年度利润分配预案充分考虑了公司盈利情况、现金流状态及资金需求等各种因素,不存在损害中小股东利益的情形,符合公司经营现状,有利于公司的持续、稳定、健康发展;

3、同意将2019年度利润分配预案提交公司2019年度股东大会年会审议。

特此公告

中华企业股份有限公司
2020年4月29日

证券代码:600675　　股票简称:中华企业　　编号:临2020-005

中华企业股份有限公司关于对子公司提供担保额度的公告

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。

重要内容提示:

●被担保人名称:上海古北(集团)有限公司及其子公司、上海中星(集团)有限公司及其子公司。

●本次担保数额及累计为其担保数额:本次公司及控股子公司拟为上海古北(集团)有限公司及其子公司提供担保额度不超过5亿元,为全资子公司上海中星(集团)有限公司及其子公司提供担保额度不超过45亿元。

●对外担保逾期的累计数量:无

●截至2019年末,公司及下属子公司对外提供担保(不含下属子公司)总额0元,为下属子公司提供担保总额为0元。

一、担保情况

2020年4月27日,公司第九届董事会第九次会议审议通过了关于公司2020年度对外担保计划的议案,同意公司(含子公司)2020年度为公司及下属子公司提供担保额度总计不超过50亿元,其中拟为控股子公司上海古北(集团)有限公司及其子公司提供担保额度不超过5亿元,为全资子公司上海中星(集团)有限公司及其子公司提供担保额度不超过45亿元。有效期为2019年度股东大会年会召开之日至2020年度股东大会年会召开之日。在上述额度和有效期内,提请股东大会授权公司经营层具体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。本事项将提交公司2019年度股东大会年会审议。

二、被担保人基本情况

1、上海古北(集团)有限公司

股东结构:我公司占87.5%的股权,上海新长宁(集团)有限公司占12.5%的股权;住所地为上海市虹桥路1438号1幢3003,注册资本为人民币20,930万元,法定代表人为凌晓洁,经营范围:房地产开发投资经营,兴建代建代理租赁及相关业务,生产资料及生活资料的经营,兴办与古北新区开发相关的工业、贸易、商业、旅游及文化娱乐业的配套设施,为国内外客户提供各项服务性项目,各类货物和技术的进出口。

2019年12月31日,上海古北(集团)有限公司总资产、负债总额和股东权益分别是454,553.68万元,287,815.20万元和166,738.48万元;2019年全年,上海古北(集团)有限公司营业收入和净利润分别是113,138.45万元和15,430.42万元。

2020年3月31日,上海古北(集团)有限公司总资产、负债总额和股东权益分别是447,581.58万元,281,500.16万元和166,081.42万元;2020年第一季度,上海古北(集团)有限公司营业收入和净利润分别是10,620.06万元和-790.36万元。

2、上海中星(集团)有限公司

股东结构:我公司占100%的股权;住所地为上海市虹口区曲阳路561号,注册资本为人民币100,000万元,法定代表人为卢云峰,经营范围: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。

2019年12月31日,上海中星(集团)有限公司总资产、负债总额和股东权益分别是3,400,009.55万元,2,298,279.69万元和1,101,729.86万元;2019年全年,上海中星(集团)有限公司营业收入和净利润分别是1,046,411.13万元和278,415.22万元。

2020年3月31日,上海中星(集团)有限公司总资产、负债总额和股东权益分别是3,229,938.96万元,2,099,765.30万元和1,130,173.66万元;2020年第一季度,上海中星(集团)有限公司营业收入和净利润分别是119,053.76万元和27,193.08万元。

三、担保协议的主要内容

本公司将按照担保授权,视子公司业务发展和融资安排的实际需求与银行或相关机构协商确定担保协议,实际提供担保的金额、种类、期限等条款、条件以及反担保安排(如有)以实际签署的协议为准。

四、累计担保情况

截至2019年末,公司及下属子公司对外提供担保(不含下属子公司)总额0元,为下属子公司提供担保总额为0元,占公司最近经审计归属上市公司股东净资产的0%。

五、董事会意见

为提升公司经营效率,公司董事会同意为上海古北(集团)有限公司及其子公司、上海中星(集团)有限公司及其子公司提供上述担保额度并提交股东大会审议。

六、独立董事意见

(一)公司为子公司提供担保属于正常的商业行为,符合公司实际经营发展需要,不存在损害公司和股东特别是中小股东权益的情况。

(二)同意公司2020年度对外担保计划总额拟不超过50亿元,并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
2020年4月29日

证券代码:600675　　股票简称:中华企业　　编号:临2020-006

中华企业股份有限公司关于公司2020年度融资计划的公告

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。

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2019年度融资情况,公司于2020年4月27日召开第九届董事会第九次会议,审议通过了关于公司2020年度融资计划的议案,确定公司2020年度新增对外融资总额不超过150亿元人民币,具体内容如下:

一、融资方式

包括但不限于综合授信、银行贷款、股权融资贷款;委托贷款、融资租赁借款、小额贷款;发行公司债券、企业债券、中期票据、非金融企业债务融资工具、资产证券化(CMBS)等方式。

二、融资额度

根据公司情况,预计新增融资总额不超过150亿元。

三、担保方式

(一)由公司及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。

四、融资主体范围:公司及子公司(包括已设及新设的)

五、授权委托

董事会提请股东大会授权公司经营层在2019年度股东大会年会召开之日至2020年度股东大会年会召开之日的有效期内具体办理上述融资事宜。

上述事项须提请公司股东大会审议通过。

特此公告

中华企业股份有限公司
2020年4月29日

证券代码:600675　　股票简称:中华企业　　编号:临2020-007

中华企业股份有限公司关于公司2019年度日常关联交易实际发生额及2020年度日常关联交易预计发生额的公告

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。

重要内容提示:

●是否需要提交公司股东大会审议:是。

●本次日常关联交易是基于公司日常生产经营需要确定的,关联交易将遵循公平、公允的市场原则和交易条件,不存在损害公司利益和中小股东利益的情况,不会影响公司的独立性,不会使公司对关联方形成依赖,亦不会对公司持续经营能力产生影响。

一、日常关联交易基本情况

(一)日常关联交易概述

2020年度,中华企业股份有限公司(以下简称"公司")及纳入合并报表范围的各级子公司拟与关联方(上海地产(集团)有限公司(以下简称地产集团)及其控股公司/持有对公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的股东)发生的日常经营性关联交易,构成本公司日常关联交易事项。

(二)日常关联交易履行的审议程序

公司于2020年4月27日召开的第九届董事会第九次会议审议通过了《关于公司2019年度日常关联交易实际发生额及2020年度预计日常关联交易发生额的议案》。董事会审议过程中,关联董事朱嘉骏、王斌、严明勇回避表决,其他非关联董事一致同意该议案,同时提请股东大会授权公司经营层根据中国证监会有关规定具体办理相关日常关联交易事项。本次日常关联交易已经获得独立董事事前认可,并由其发表了独立意见。

上述议案需提交股东大会审议。

(三)2019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	2019年度日常关联交易实际发生额(亿元)	2019年度日常关联交易预计发生额(亿元)	预计金额与实际发生金额差异较大的原因
采购商品、接受劳务	公司向关联方采购产品、接受财务监理、运营管理、装修、工程等服务以及供用人员等	1、地产集团及其控股公司;2、持有对上市公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的股东。	不超过0.0446	不超过3	公司完成重大资产重组后关联交易减少
借款	公司向关联方借入资金	地产集团及其控股公司	0	不超过10	公司自有资金较多
承租	公司作为承租方向关联方租用物业	地产集团及其控股公司	不超过0.7777	不超过2	公司完成重大资产重组后关联交易减少
销售产品、商品	公司向关联方出售或以股权方式转让产品及资产	1、地产集团及其控股公司;2、持有对上市公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的股东。	0.002	不超过30	公司完成重大资产重组后关联交易减少
出租	公司作为出租方向关联方提供租赁物业	地产集团及其控股公司	不超过0.0316	不超过0.5	公司完成重大资产重组后关联交易减少
提供劳务	公司向关联方提供代建(含带资代建)、销售代理、运营管理、物业管理及人员供用等服务	地产集团及其控股公司	不超过0.1093	不超过10	公司完成重大资产重组后关联交易减少
同股同权资金使用	控股子公司股东同股同权资金使用	持有对上市公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的股东	10.34	不超过20	项目公司股东需求减少
接受财务资助	控股子公司向股东方借入资金	持有对上市公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的股东	0.7	不超过5	项目公司资金需求减少
合计:			不超过12.0062	不超过180.5	

备注1:2019年度日常关联交易实际发生额,是指自2018年年度股东大会召开日后至本公告披露日之间日常关联交易实际发生的金额。

备注2:持有对上市公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的股东主要范围如下:1、大华(集团)有限公司;2、无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司;3、上海达安房产开发有限公司;4、上海新长宁(集团)有限公司;5、上海集汇置业有限公司;6、上海融绿睿江置业有限公司;7、上海杨浦滨江投资开发有限公司。

(四)2020年度日常关联交易的预计情况

根据2019年公司日常关联交易实际发生情况,并结合公司2020年的生产经营需要,预计2019年度股东大会年会至2020年度股东大会年会期间,公司及公司控股子公司与控股股东及其控股公司和控股子公司少数股东方发生的各类日常关联交易总计不超过80亿元。

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2020年度日常关联交易预计发生额(亿元)	2020年初至本公告披露日与关联人累计已发生的交易金额(亿元)	2020年预计金额与2019年实际发生金额差异较大的原因
采购商品、接受劳务	公司向关联方采购产品、接受财务监理、运营管理、装修、工程等服务以及供用人员等	1、地产集团及其控股公司;2、持有对上市公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的股东。	不超过1	不超过0.0176	公司业务规模增大
借款	公司向关联方借入资金	地产集团及其控股公司	不超过30	0	
承租	公司作为承租方向关联方租用物业	地产集团及其控股公司	不超过2	0	-
销售产品、商品	公司向关联方出售或以股权方式转让产品及资产	1、地产集团及其控股公司;2、持有对上市公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的股东。	不超过15	0	产品或资产处置需要
出租	公司作为出租方向关联方提供租赁物业	地产集团及其控股公司	不超过0.5	0	
提供劳务	公司向关联方提供代建(含带资代建)、销售代理、运营管理、物业管理及人员供用等服务	地产集团及其控股公司	不超过1.5	不超过0.001	公司有效提升业务能力水平,通过市场竞争方式提供更多服务
同股同权资金使用	控股子公司股东同股同权资金使用	持有对上市公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的股东	不超过25	4.7	沉淀资金有效利用
接受财务资助	控股子公司向关联方借入资金	同比例或非同比例提供财务资助的股东方	不超过5	0	与共同投资方深入合作
		合计:	不超过180	不超过47.196	

备注:持有对上市公司具有重要影响的控股子公司10%以上股份的股东主要范围如下:1、大华(集团)有限公司;2、无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司;3、上海达安房产开发有限公司;4、上海新长宁(集团)有限公司;5、上海集汇置业有限公司;6、上海融绿睿江置业有限公司;7、上海杨浦滨江投资开发有限公司。

二、关联方及关联关系说明

(一)关联方介绍

公司主要关联方简介如下:

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)有限公司及其子公司	3,000,000	土地储备前期开发,商业地块建设管理,市政基础设施建设投资,旧区改造,搬迁房,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
华润置地控股有限公司	2,000,000	企业管理咨询,商务咨询(不含网络信息服务),人才中介服务,证券及其它投资项目(;市场营销策划;装修设计。	胡骥	持有公司5%以上股份的股东
上海金丰投资有限公司及其子公司	51,832.01	新型建材、建宇设备的研制、开发、生产、销售,住宅及基础设施配套建设,环境绿化包装,实业投资,房地产开发经营,租赁,置换,咨询,建筑设计装潢,休闲服务,国内贸易(除专项规定外),房地产经纪(上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)	殷俊	母公司控股子公司
上海建材(集团)有限公司及其子公司	200,000	投资入股控股,风办经济实体,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。	赵婕	母公司控股子公司
上海地产闵虹(集团)有限公司及其子公司	110,000	开发区建设和经营管理,实业投资,投资管理,项目管理,企业投资咨询(除经纪),房地产开发与经营,物业管理。	冯晓明	母公司控股子公司
上海世博文化公园建设管理有限公司及其子公司	10,000	市政公用建设工程施工,园林绿化,物业管理,企业管理咨询,商务咨询。	孙毅	母公司控股子公司
上海市中江南开发建设投资(集团)有限公司及其子公司	405,000	土地储备,城市建设投资,房地产开发经营,资本运作,投资策划,实业投资,物业管理,规划咨询,投资服务,资产管理,设备贸易。	戴智伟	母公司全资子公司
上海房地产经营(集团)有限公司及其子公司	3,000	资产收购、转让、经营、管理、开发、投资咨询	姜艳	母公司全资子公司
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、履约担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款履约担保、投标担保、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。	廖军祥	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业务咨询,受托对银行贷款资产进行管理,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。	殷俊	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,世博会工程配套基础设施,世博会地块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。	蒋振华	母公司控股子公司
上海地产明园发展有限公司	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,园林服务(涉及许可经营的凭许可证经营)	周先强	母公司全资子公司
上海地产馨越