中华企业股份有限公司
2011 年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席了第六届董事会第二十二次会议。

1.3 公司年度财务报告已经立信会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司董事长朱胜杰、总经理孙勇、财务总监倪伯士及财务部经理唐

声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

1.5 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

1.6公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	中华企业
股票代码	600675
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	印学青
联系地址	上海市华山路2号中华企业大厦
电话	021-62170088
传真	021-62179197
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据 单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011年	2010年 调整后	2010年 调整前	本年比上年增减(%)	2009年 调整后	2009年 调整前
营业收入	4,591,713,261.44	3,030,268,837.96	3,030,268,837.96	51.53	4,123,176,110.36	4,123,176,110.36
营业利润	1,199,799,152.95	949,633,180.18	952,236,223.08	26.34	1,130,798,137.47	973,022,935.80
利润总额	1,211,759,365.40	1,026,842,441.97	1,029,445,484.87	18.01	1,177,158,630.02	1,019,383,428.35
归属于上市公司股东的净利润	753,849,561.34	702,205,408.14	704,548,146.75	7.35	778,410,194.42	636,412,512.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	572,250,771.59	599,922,652.31	602,265,390.92	-4.61	728,735,939.68	586,738,258.18
经营活动产生的现金流量净额	-1,547,363,040.76	-5,139,525,010.93	-5,139,525,010.93	不适用	37,360,652.37	37,360,652.37
	2011年末	2010年末 调整后	2010年末 调整前	本年末比上年末增减(%)	2009年末 调整后	2009年末 调整前
总资产	23,881,463,857.47	21,973,869,269.20	21,832,476,393.51	8.68	13,929,460,594.59	13,785,464,676.00
负债总额	17,997,304,237.55	16,873,421,852.38	16,873,421,852.38	6.66	9,593,067,038.00	9,593,067,038.00
归属于母公司所有者权益(或股东权益)	5,042,287,710.22	4,520,191,831.20	4,392,938,243.08	11.55	3,833,908,660.54	3,704,312,333.81
股本	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00	1,414,438,938.00		1,088,029,952.00	1,088,029,952.00

3.21.1 主要财务指标

	2011年	2010年 调整后	2010年 调整前	本年比上年增减(%)	2009年 调整后	2009年 调整前
基本每股收益(元/股)	0.533	0.496	0.498	7.46	0.55	0.45
稀释每股收益(元/股)	0.533	0.496	0.498	7.46	0.55	0.45
用最新股本计算的每股收益(元/股)	0.533	0.496	0.498	7.46	0.55	0.45
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.405	0.424	0.426	-4.48	0.515	0.415
加权平均净资产收益率(%)	15.82	16.81	17.4	减少0.99个百分点	18.95	18.48
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	12.01	14.36	14.88	减少2.35个百分点	17.74	17.04
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.094	-3.634	-3.634	不适用	0.034	0.034
	2011年末	2010年末 调整后	2010年末 调整前	本年末比上年末增减(%)	2009年末 调整后	2009年末 调整前
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.565	3.196	3.106	11.55	3.524	3.405
资产负债率(%)	75.36	76.79	77.29	减少1.43个百分点	68.87	69.59

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用 单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	174,751,624.81	82,287,082.27	3,709,985.74
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	9,259,626.29	80,489,831.02	40,638,389.85
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	37,147.95		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	315,000.00	941,532.62	
对外委托贷款取得的损益		10,506,081.02	16,806,196.88
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,650,056.41	-3,438,057.66	6,333,029.10
少数股东权益影响额	-2,034,502.87	-25,760,911.91	-4,972,461.80
所得税影响额	-2,380,162.84	-42,742,801.53	-12,840,885.03
合计	181,598,789.75	102,282,755.83	49,674,254.74

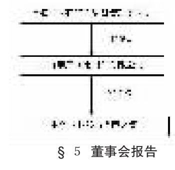
§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表 单位：股

报告期末股东总数	169,172户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	172,150户			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	年末持股总数	年度内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海地产(集团)有限公司	国有股东	36.17	511,569,880	0	0	无
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	其他	4.96	70,130,770	+28,661,238	0	未知
中国建设银行－宝康消费品证券投资基金	其他	0.43	6,018,138	+6,018,138	0	未知
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.34	4,783,937	+1,535,476	0	未知
上海中路实业有限公司	其他	0.21	3,029,278	0	0	未知
中国建设银行－上证180交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.21	2,929,029	+1,497,550	0	未知
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.20	2,860,896	+2,860,896	0	未知
上海房地(集团)有限公司	国有股东	0.19	2,683,320	0	0	未知
上海圣维仕物业管理有限公司	其他	0.19	2,680,172	-20,000	0	未知
傅平均	境内自然人	0.16	2,216,850	+2,216,850	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
上海地产(集团)有限公司	511,569,880	A股
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	70,130,770	A股
中国建设银行－宝康消费品证券投资基金	6,018,138	A股
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	4,783,937	A股
上海中路实业有限公司	3,029,278	A股
中国建设银行－上证180交易型开放式指数证券投资基金	2,929,029	A股
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	2,860,896	A股
上海房地(集团)有限公司	2,683,320	A股
上海圣维仕物业管理有限公司	2,680,172	A股
傅平均	2,216,850	A股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	1.前十名股东中，上海地产(集团)有限公司是上海房地(集团)有限公司的控股母公司；除此之外，上述股东与其余八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.前十名无限售条件股东中，上海地产(集团)有限公司是上海房地(集团)有限公司的控股母公司；除此之外，上述股东与其余八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)有限公司和上海房地(集团)有限公司存在关联关系外，公司未知其余八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》规定的一致行动人情况。4.报告期内我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。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

1、宏观经济和房地产行业形势

从房地产行业看，2010年为房地产调控启动年，2011年为房地产调控强化年。报告期内，中国的房地产市场经历了最严厉的调控。

第一，宏观调控措施密集出台。中央坚持调控不放松，出台了一系列政策，主要有：2011年1月国家出台房产税试点和限购政策。2011年5月，发改委发布《商品房销售明码标价规定》。报告期内，6次上调存款准备金率，3次加息；2011年10月初，首套房贷利率最低上浮至基准利率的1.05倍，一线城市房价风潮渐起。

第二，调控效果显现。自2011年第四季度以来，各地楼盘促销不断，大中城市房价出现下行趋势。2012年2月18日，国家统计局发布的报告指出，2012年1月份全国70个大中城市中，新建商品住宅（不含保障性住房）价格环比下降的城市有48个，持平的有22个。也就是说，70个城市的新建商品住宅价格环比全部下降或持平，告别上涨。在政策严厉打压下，房价过快上涨的势头得到了有效遏制，调控效果在各级城市显现。市场成交量大幅度萎缩，库存高企，房地产企业面临严峻形势。

2、公司的总体经营情况

面对严峻的房地产市场形势，公司以审慎而积极的姿态迎接市场的挑战。报告期内，公司管理层预判2011年将是形势较为严峻的一年，提出要始终坚持从企业实际出发，结合公司"十二五"的发展思路，针对市场营销、资金平衡、品牌塑造、管理创新、战略研究等方面实施了一系列的举措，在2011年取得了相对较好的经营业绩。

(1)全力以赴，抓好市场营销

报告期内，公司密切关注宏观调控政策和市场变化，把销售和资金回笼作为全年最重要的一项工作牢牢抓住不放松，并且作为全年考核的一个重要内容。公司每个月对销售进行专题研究，研究对策和措施，确保销售资金回笼，宝山美兰湖中华园和南郊中华园项目都取得了较好的销售业绩。

(2)迎难而上，抓好资金平衡

报告期内，持续的调控政策对房地产企业融资产生了巨大影响。在大股东上海地产（集团）有限公司的有力支持下，公司千方百计、竭尽全力寻找各种融资的方式和渠道。同时，公司资金实行统筹管理，统筹调度，保证了生产经营的资金需求。

(3)科技领先，抓好品牌塑造

2011年是公司的品牌建设年。公司的宝山美兰湖D1-2项目分别通过上海市节能省地型"四高"优秀小区预审和国家住建部2A级住宅性能认定预审，成为中华企业为社会精心打造的又一个品牌亮点。公司提出了一体化设计的概念和流程，形成《中华企业产品设计指导书》，确保标准化推进。公司还制定了商品住宅全装修管理标准和操作流程，积极打造绿色环保住宅，在江阴临港新城"中企·上城"项目中已全面实施节能低碳新技术，为公司的品牌内涵加入绿色元素。

(4)完善机制，抓好管理创新

报告期内，公司年初制订了"制度+科技"推进计划和实施方案，目前已在项目公司上线试运行，初步实现了"流程固化、操作透明、过程控制、有效监督、提高效率"的管理目标。同时，积极推进内控制度建设，逐步完善内控体系建设，提高了工作质量与效率，强化了执行力。

(5)持续发展，抓好战略研究

报告期内，公司组织专门力量，深入开展课题调研，完成了"加强战略管理，实现转型发展"的初步方案设想，为加大企业改革力度，实现长期稳定、健康、可持续发展创新了工作思路。

2011年，公司管理层高度重视存在的问题，措施得力，加强研判，提出应对策略，为新一年的工作做好准备。

3、公司经营业绩

报告期内，公司经营业绩保持稳定增长。全年实现营业收入45.92亿元，同比增长51.53%，主要是公司下半年，尤其是第四季度竣工结算的项目较多；主营业务利润18.01亿元，同比增长44.74%。其中房产销售收入39.11亿元，同比增长95.86%；租赁收入1.27亿元，同比增长16.97%，土地收储补偿4.43亿元。报告期内，公司实现利润总额12.12亿元，同比增长18.01%；实现归属于母公司所有者的净利润7.54亿元，同比增长7.35%。

报告期内，公司项目预、销售情况尚好，实现签约面积131,711平方米，回笼资金313,328万元（不包括上海国际客运中心资金回笼），项目主要有：美兰湖中华园，签约面积47,400平方米；周浦印象春城项目，签约面积25,347平方米；南郊中华园，签约面积21,743平方米；美兰湖畔雅苑?，签约面积9,053平方米；古北御庭，签约面积7,566平方米；古北香堤岭，签约面积3,410平方米；万泰大厦，签约面积2,553平方米。

4、公司新年度经营计划

我们的判断是，2012年宏观经济面仍然复杂多变，房地产市场依然严峻。因此公司坚持"稳中求进"的方针：把资金平衡作为全年工作的主线，提高资产周转率、调整资产结构和改善资产负债率，细化目标，落实措施，明确责任，强化管理，提升执行力。公司2012年财务预算为：结转营业收入约40亿元左右，实现归属于母公司净利润约为5亿元左右。为实现上述经营目标，公司将重点抓好以下几方面工作：

(1)采取切实有力措施，在营销和存量去化方面有新的突破。

2012年，公司将统一部署，统一行动，针对每一个项目，研究制定个性化的营销方案，一抓到底不放松；同时加强动态管理，根据市场变化，及时作出调整，切实加强各项措施执行到位。坚决去化一部分存量资产，优化公司资产结构。

(2)积极做好融资工作，努力加强开源节流。

2012年，公司将调整财务结构，进一步控制负债率。为此，公司将积极开拓和创新融资方式，千方百计拓展多元化融资渠道，确保融资计划的落实。建立资金平衡管理机制，统一资金安排，确保资金平衡。严控各项费用，降本增效，实行统筹税收管理，制定实施方案，抓好资金平衡和最大限度发挥资金使用效率。

(3)强化项目规范管理，提升项目运行效率。

2012年，公司将加强标准化管理，逐步形成一套具有中企特色、管理高效、规范受控的管理模式和管理标准；加强项目信息化管理，完成项目管理中采购、成本、合同等方面的信息平台操作系统，实行项目管理信息化的全覆盖；加强成本管理，在当前形势下，在保证工程项目进度的前提下，严格控制各项成本、工程款项支付，保证资金使用的计划性和有效性。

(4)加强战略管理，加大企业改革力度。

2012年，公司将在2011年战略研究的基础上，针对加速资金回笼、拓展融资渠道、降本增效、收购兼并及总部功能等方面加强研究，进一步细化方案，逐步形成主业与多元发展相协调的业务结构。

5.2 主营业务分行业、产品情况表 单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产行业	4,480,641,217.21	2,078,912,900.05	40.11	52.75	57.06	下降1.86个百分点
商业和服务业	86,130,723.63	76,195,038.49	2.23	-2.62	12.98	下降13.34个百分点
工程施工	24,941,320.60	22,108,487.99	8.07	194.21	174.66	上升12.26个百分点
合计	4,591,713,261.44	2,177,216,426.53	39.23	51.53	55.61	下降1.84个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产销售	3,910,698,622.94	2,002,456,798.80	33.83	95.86	88.38	上升5.16个百分点
房屋租赁	127,092,594.27	44,970,033.00	49.35	16.97	-7.35	上升9.98个百分点
土地转让	442,850,000.00	31,486,068.25	92.89	-46.52	-85.16	上升18.51个百分点
商业和服务业	86,130,723.63	76,195,038.49	2.23	-2.62	12.98	下降13.34个百分点
工程施工	24,941,320.60	22,108,487.99	8.07	194.21	174.66	上升12.26个百分点
合计	4,591,713,261.44	2,177,216,426.53	39.23	51.53	55.61	下降1.84个百分点

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

6.1.1 会计政策变更 单位：万元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
对合营企业权益法的核算基础由母公司财务报表更改为合并财务报表(注)	已经公司董事会批准	2010年年初未分配利润	12,959.63
		2010年净利润	-260.31
		其中：2010年归属于母公司的净利润	-234.27
		2011年年初未分配利润	12,725.36
		2011年年初长期股权投资	14,139.29

注：本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司2010年度对其合营企业上海浦东金鑫房地产有限公司（以下简称"浦东金鑫"）进行权益法核算时以其母公司财务报表为核算基础，2011年财政部颁布的《企业会计准则讲解（2010版）》明确要求对权益法核算的被投资单位"在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表、净利润和其他投资变动为基础进行核算"，故本公司对浦东金鑫的权益法核算基础变更为浦东金鑫的合并财务报表，并对此进行追溯调整。

6.1.2本报告期无会计估计变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

与上期相比本期新增合并单位3家，原因为：

(1)苏州中华园房地产发展有限公司：该公司于2011年6月成立，本公司出资5,000万元，持股比例100%，故本年度将其纳入合并范围。

(2)江阴金安置业有限公司：该公司于2011年3月成立，由本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司出资设立，注册资本为人民币3.5亿元，其中：上海房地产经营（集团）有限公司出资17,850万元，占51%，上海达安企业股份有限公司出资10,150万元，占29%，上海集汇置业有限公司出资7,000万元，占20%，因此，本公司对其拥有控制权，故本年度将其纳入合并范围。

(3)上海古北文苑置业有限公司：该公司于2011年3月成立，由本公司子公司上海古北（集团）有限公司出资人民币1,000万元，持股比例100%，故本年度将其纳入合并范围。

中华企业股份有限公司
董事长（签字）：朱胜杰
二〇一二年三月十六日

证券代码：600675 股票简称：中华企业 编号：2012-008

中华企业股份有限公司第六届董事会第二十二次会议决议公告

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于2012年3月14日在上海市华山路2号中华企业大厦27楼会议室召开第六届董事会第二十二次会议，应到董事9人，实际到会参与表决的董事9人。会议由公司董事长朱胜杰主持，公司监事会成员和部分高级管理人员列席了本次会议。

经与会董事审议，通过如下决议：

一、公司2011年度总经理工作报告

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权

二、公司2011年度董事会工作报告

该报告须提请公司2011年度股东大会年会审议通过。

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权

三、公司2011年度财务决算报告

该报告须提请公司2011年度股东大会年会审议通过。

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权

四、公司2011年度利润分配预案

经审计，2011年度母公司实现净利润234,133,931.88元，提取法定盈余公积23,413,393.19元，尚余210,720,538.69元；加上上年度结转未分配利润176,751,466.29元，扣除2011年4月实施的2010年度利润分配方案中发放的现金股利141,443,893.80元，实际可供股东分配的利润为246,028,111.18元。考虑到公司发展的资金需求及股东的利益，2011年度利润分配方案拟为：以2011年末总股本1,414,438,938.00股计算，拟按每10股送1股红股并每10股派0.15元现金（含税），共计分配利润162,660,477.87元，尚余83,367,633.31元，结转下年度。

以上利润分配预案须提请公司2011年度股东大会年会审议通过。

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权

五、《中华企业股份有限公司2011年年度报告》及其摘要

公司独立董事从树海先生、夏凌先生和沈重英先生就公司对外担保情况发表了专项说明及独立意见。

该报告及其摘要须提请公司2011年度股东大会年会审议通过。

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

六、公司2011年度内部控制评估报告

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

七、公司2011年度独立董事述职报告

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

该报告具体内容，请详见上海证券交易所网站：http://www.sse.com.cn。

八、公司2012年度财务预算报告

公司预计2012年度结转主营业务收入约40亿元，实现归属于母公司净利润约5亿元，资产负债率控制在78%以内。

该财务预算报告须提请公司2011年度股东大会年会审议通过。

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

九、关于公司会计政策变更追溯调整的议案

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

具体内容，请详见《中华企业股份有限公司关于会计政策变更的专项说明公告》，公告号2012-009。

十、关于《公司内控规范实施工作方案》的议案

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站：http://www.sse.com.cn。

十一、关于聘请公司2012年度审计机构的议案

2011年我公司支付给立信会计师事务所年度审计费190万元。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，董事会同意公司续聘立信会计师事务为公司2012年度的审计机构。

该事项须提请公司2011年度股东大会年会审议通过。

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

十二、公司年报信息披露重大差错责任追究制度

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站：http://www.sse.com.cn。

十三、关于公司董事会2012年度项目投资权限的议案

为了增强公司新增项目投资的规范性和可操作性，提请公司股东大会授权董事会新增项目投资权限为（同时存在账面价值和评估价值，以价高者为准）总额不超过30亿元人民币，授权有效期限自2011年度股东大会年会召开之日起至2012年度股东大会年会召开之日止。公司将加强研判，谨慎投资。在上述期限和投资总额范围内，凡经公司审慎讨论后，拟新增的项目投资，经公司董事会审议通过后即可生效执行。新增的项目投资包括但不限于新增土地储备、收购项目及收购股权等。

该事项须提交公司2011年度股东大会年会审议通过。

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

十四、关于公司对外担保计划的议案

为了保证资金需求，促进业务发展，公司对外担保控制在42亿元以下，其中，公司为关联方提供互为担保总额控制在15亿元内，公司为子公司担保总额控制在27亿元以下。

上述事项须提交公司2011年度股东大会年会审议通过。

1、公司为关联方提供互为担保总额控制在15亿元内

表决结果：8票赞成，0票反对，0票弃权。（关联方董事金鉴中回避表决）具体内容请详见2012-010号公告）

2、公司为子公司提供担保控制在27亿元以下

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。（具体内容请详见2012-011号公告）

十五、关于公司向天津星华城置业有限公司提供担保的议案

公司董事会同意向天津星华城置业有限公司的借款按股权比例提供连带保证担保。本次担保列入公司2011年度股东大会年会审议的公司为关联方提供互为担保额度之内。

本议案为关联交易事项，关联董事金鉴中回避了本议案表决，公司独立董事从树海、夏凌、沈重英对此发表事前认可及独立意见。本议案须提请公司2011年度股东大会年会审议通过，控股股东上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。（具体内容请详见2012-012号公告）

表决结果：8票赞成，0票反对，0票弃权。（关联方董事金鉴中回避表决）

十六、关于公司向上海市住房置业担保有限公司及其子公司借款的议案

公司董事会同意委托兴业银行闵行支行向上海市住房置业担保有限公司及其控股子公司借款，本次借款列入公司2012年度日常关联交易借款类别额度内。

本议案为关联交易事项，关联董事金鉴中回避了本议案表决，公司独立董事从树海、夏凌、沈重英对此发表事前认可及独立意见。本议案须提请公司2011年度股东大会年会审议通过，控股股东上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。（具体内容请详见2012-013号公告）

表决结果：8票赞成，0票反对，0票弃权。（关联方董事金鉴中回避表决）

十七、关于公司2011年度日常关联交易实际发生额及2012年度预计日常关联交易的议案

公司董事会同意关于2011年度日常关联交易实际发生额及2012年度预计日常关联交易的议案。

本议案为关联交易事项，关联董事金鉴中回避了本议案表决，公司独立董事从树海、夏凌、沈重英对此发表事前认可及独立意见。本议案须提请公司2011年度股东大会年会审议通过，控股股东上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。（具体内容请详见2012-014号公告）

表决结果：8票赞成，0票反对，0票弃权。（关联方董事金鉴中回避表决）

十八、关于公司董事会延期换届选举的议案

近期，控股股东上海地产（集团）有限公司提议，鉴于公司有关董事会换届选举的工作事宜尚未完全准备充分，公司董事会、监事会换届选举工作拟延期，最晚不迟于2012年10月31日进行。同时，公司第六届董事会各专门委员会和公司管理层任期亦相应顺延。

在新一届董事会改选成立前，公司第六届董事会董事及高管人员仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，继续忠实、勤勉履行相应职责。

公司董事会同意本议案，并提请公司2011年度股东大会年会审议。

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

十九、关于公司独立董事辞职的议案

从树海先生于2009年4月29日起担任我公司第六届董事会独立董事，任期三年，即任期至2012年4月28日届满。

因有关规定要求，2011年5月从树海先生向我公司提出不再担任独立董事。我公司于当时请从树海先生继续担任我公司独立董事，直至2012年4月28日董事会换届选举完成。2012年3月14日，从树海先生向公司董事会递交书面辞职报告，申请辞去公司第六届董事会独立董事及相关职务。经慎重研究，我公司董事会同意从树海先生不再担任我公司独立董事及相关职务。

从树海先生担任公司第六届董事会独立董事、审计委员会主任委员及各专业委员会委员至今，以维护广大中、小股东利益及勤勉尽责、认真谨慎的工作态度积极参与公司的重大经营管理决策，对公司规范运作，完善公司决策的科学性发挥了重要的作用。

公司董事会对从树海先生任职期间的工作表示衷心感谢！同时希望今后继续给予我司关心和支持。

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

二十、关于召开公司2011年度股东大会年会的议案

公司拟于2012年4月10日（周二）召开2011年度股东大会年会（具体内容请详见2012-015号公告）。

表决结果：9票赞成，0票反对，0票弃权。

特此公告

中华企业股份有限公司
2012年3月16日

中华企业股份有限公司第六届董事会独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见

根据国务院国有资产监督管理委员会和中国证监会联合颁布的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发［2003］56号文)要求，公司独立董事从树海、夏凌和沈重英就公司对外担保情况进行了认真仔细的检查，现就有关情况发表如下专项说明及独立意见：

一、2011年，中华企业股份有限公司为子公司提供担保额为80,000万元，其中，为子公司上海房地产经营（集团）有限公司提供担保20,000万元，为子公司上海古北（集团）有限公司提供担保60,000万元。此外，子公司为我公司提供担保为269,616万元，其中，上海房地产经营（集团）有限公司为我公司提供担保154,338万元，上海古北（集团）有限公司为我公司提供担保115,278万元。截止2011年12月31日，公司及控股子公司对外担保期末余额为349,616万元。

二、未发现中华企业股份有限公司为其控股股东、任何非法人单位或个人提供担保的情况。

三、《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》对公司对外担保的审批程序、被担保对象的资信标准做出了规定，所有对外担保事项均已取得董事会全体成员2/3以上签署同意。

四、中华企业股份有限公司能严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》规定，认真履行对外担保情况的信息披露义务。

五、中华企业股份有限公司对外担保时，无全额反担保措施，但要求被担保公司的其他方股东按股权比例按份提供非连带责任担保，或由被担保公司的其他股东以中华企业股份有限公司所提供的担保金额为基础按股权比例提供反担保。

公司独立董事关注到，中华企业股份有限公司董事会和经营层采取了一系列措施，严格规范对外担保行为，降低或有负债风险，希望公司董事会及经营层能继续保持现有的状态。

独立董事：从树海 夏凌 沈重英
2012年3月14日

证券代码：600675 股票简称：中华企业 编号：2012-009

中华企业股份有限公司关于会计政策变更的专项说明公告

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。

一、会计政策的变更原因

根据立信会计师事务所向监管部门出具的《关于中华企业股份有限公司2011年度财务报告因会计政策变更而追溯调整财务报表的专项说明》，2011年财政部颁布的《企业会计准则讲解（2010版）》明确要求对权益法核算的被投资单位"在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表、净利润和其他投资变动为基础进行核算"，故本年度公司对子公司上海房地产经营（集团）有限公司的合营企业上海浦东金鑫房地产有限公司的长期股权投资-权益法为核算基础变更为上海浦东金鑫房地产有限公司的合并财务报表为核算基础，并对此进行追溯调整。

二、审批程序

根据《公司法》、《证券法》及《公司章程》等的规定，本次会计政策变更已经公司第六届董事会第二十二次会议、第六届监事会会议审议通过，独立董事发表了专项意见，立信会计师事务所出具了《关于中华企业股份有限公司2011年度财务报告因会计政策变更而追溯调整财务报表的专项说明》。

三、会计政策变更对公司的影响

追溯调整后，对2011年度会计报表影响情况如下：

受影响的报表项目名称	影响金额(万元)
2010年年初未分配利润	12,959.63
2010年净利润	-260.31
其中：2010年归属于母公司的净利润	-234.27
2011年年初未分配利润	12,725.36
2011年年初长期股权投资	14,139.29
2011年年初归属于母公司净资产	12,725.36

备注：根据会计政策变更追溯调整的要求，上述业务不再反映公司投资收益，而直接调整增加公司2011年年初净资产。

四、董事会关于会计政策变更及追溯调整事项的说明

公司董事会认为：本次公司会计政策变更及追溯调整的方案，是根据2011年财政部颁布的《企业会计准则讲解（2010版）》的要求以及立信会计师事务所向监管部门出具的《关于中华企业股份有限公司2011年度财务报告因会计政策变更而追溯调整财务报表的专项说明》进行变更及追溯调整的，符合《企业会计准则》的规定。公司通过恰当的会计处理，使公司的会计核算更符合有关规定，提高了公司财务信息质量，对公司实际经营状况的反映更为准确。董事会同意该项会计政策变更及追溯调整处理。

五、独立董事意见

公司独立董事认为：1、本次公司会计政策变更及追溯调整的方案，是根据2011年财政部颁布的《企业会计准则讲解（2010版）》的要求进行变更的，符合《企业会计准则》的规定。公司通过恰当的会计处理，使公司的会计核算更符合有关规定，提高了公司财务信息质量，对公司实际经营状况的反映更为准确，不会损害公司和中小股东的利益。2、同意第六届董事会第二十二次会议所审议的《关于公司会计政策变更追溯调整的议案》。

六、监事会意见

监事会审阅了2011年度财务报告，对审计机构提出的对2010年度公司会计政策变更及会计追溯调整事项，认为符合有关会计准则的规定，提高了公司财务信息质量，准确反映了公司实际经营状况。同意该项会计政策变更追溯调整的处理。

特此公告

中华企业股份有限公司
2012年3月16日

证券代码：600675 股票简称：中华企业 编号：临2012-010

中华企业股份有限公司与关联方互为担保额度公告

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：

•是否为关联交易：是

•交易内容：我公司拟向关联方提供互为担保，担保总额控制在15亿元内

•被担保人名称：上海房地（集团）有限公司及其控股子公司、上海中星（集团）有限公司及其控股子公司

•本次担保数量及累计为担保数量：本次我公司与上海房地（集团）有限公司及其控股子公司、上海中星（集团）有限公司及其控股子公司提供互为担保。截止目前，公司累计为其担保金额0万元

•对外担保逾期的累计数量：无

•截至目前，我公司及控股子公司对外担保总额为90,000万元，其中：我公司对控股子公司提供担保的总额为90,000万元，我公司为关联方提供担保0万元，上述金额占公司最近一期经审计净资产的17.9%。公司对外担保逾期的累计数量为零。

•对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：保证2012年度生产经营和资金需求

一、关联交易概况

2012年3月14日，公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了关于公司对外担保计划的议案中有关为关联方提供互为担保的事项（8票同意0票反对0票弃权，关联董事金鉴中回避了表决）。

公司拟与上海房地（集团）有限公司（以下简称"上房集团"）及其控股子公司、上海中星（集团）有限公司（以下简称"中星集团"）及其控股子公司提供互为担保，担保总额度控制在15亿元以内，有效期自2011年度股东大会年会召开之日起至2012年度股东大会年会召开之日止。

截止目前，公司大股东上海地产（集团）有限公司及其下属关联方为公司提供担保合计43.18亿元，其中，上海地产（集团）有限公司为我公司提供担保37.6亿元，中星集团为我公司提供担保3.43亿元，上海市住房置业担保有限公司为我公司提供担保2.15亿元。

二、关联方与关联关系

1、上海地产（集团）有限公司

公司名称：上海地产（集团）有限公司

注册地址：上海市浦东南路500号18楼

法定代表人：皋玉凤

注册资本：人民币42亿元

企业性质：有限责任公司

主要经营业务或管理活动：土地储备、开发，滩涂资源管理、开发、利用，旧区改造的投资（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）

2、中华企业股份有限公司

公司名称：中华企业股份有限公司

注册地址：上海市华山路2号

法定代表人：朱胜杰

注册资本：人民币1,414,438,938元

企业性质：股份有限公司

主要经营业务或管理活动：侨汇房、商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务，各类商品住宅的配套服务；房屋装修及维修业务；建筑材料经营。

3、上海房地（集团）有限公司

公司名称：上海房地（集团）有限公司

注册地址：上海市延安西路129号5楼

法定代表人：肖宏振

注册资本：人民币10亿元

企业性质：有限责任公司

经营范围：授权范围内的国有资产经营与管理，房地产开发经营，建筑装饰材料，房屋设备，房地产交易及咨询服务，国内贸易。（除专项规定）

4、上海中星（集团）有限公司

公司名称：上海中星（集团）有限公司

注册地址：曲阳路561号

法定代表人：胡克敏

注册资本：人民币10亿元

企业性质：一人有限责任公司（法人独资）

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，基建设备，建筑装潢，建材加工，技术咨询，附设分支机构。

我公司与上房集团、中星集团同为上海地产（集团）有限公司的控股子公司，故此次交易为关联交易，须提请公司2011年度股东大会年会审议通过，控股股东上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

三、交易主要内容及定价依据

本次关联交易为互为担保，截至目前，公司大股东上海地产（集团）有限公司及其下属关联方为公司提供担保合计43.18亿元，其中，上海地产（集团）有限公司为我公司提供担保37.6亿元，中星集团为我公司提供担保3.43亿元，上海市住房置业担保有限公司为我公司提供担保2.15亿元。此外，公司累计为子公司提供担保9亿元，占当期净资产17.9%。

四、被担保方基本情况

上房集团：截至2011年12月31日，上房集团总资产和股东权益（未经审计）分别是86亿元和33亿元，资产负债率61.51%；2011年1-12月，公司收入和净利润（未经审计）分别是8.2亿元和-1.4亿元；中星集团：截至2011年12月31日，总资产和股东权益（未经审计）分别是262亿元和81亿元，资产负债率68.96%；2011年1-12月，公司收入和净利润（未经审计）分别是45.8亿元和9.8亿元。

五、公司独立董事事前认可及独立意见

1、事前认可意见

在提请董事会审议关于公司对外担保计划的议案中有关为关联方提供互为担保的事项之前，公司征求独立董事意见，独立董事同意将本议案提交董事会审议。

2、独立意见

公司独立董事认为，在公司董事会审议和表决此次关联交易时，关联董事金鉴中进行了回避，董事会决策程序符合有关法律法规和公司章程的规定；本次关联交易对本公司和本公司的全体股东而言公平合理，未发现其中存在损害中小股东和本公司利益的情形；同意我公司与上房集团、中星集团提供互为担保。

六、合同的签订对公司的影响

保证2012年度生产经营和资金需求。

七、备查文件

1、中华企业股份有限公司独立董事事前认可意见书；

2、中华企业股份有限公司第六届董事会第二十二次会议决议；

3、独立董事意见。

特此公告

中华企业股份有限公司
2012年3月16日

证券代码：600675 股票简称：中华企业 编号：临2012-011

中华企业股份有限公司对子公司担保额度公告

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）有限公司及其控股子公司、上海房地产经营（集团）有限公司及其控股子公司、江阴中企誉德房地产有限公司

•本次担保数量及累计为担保数量：本次我公司拟为上海古北（集团）有限公司及其控股子公司提供担保总额不超过15亿元，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总额不超过10亿元，为江阴中企誉德房地产有限公司提供担保总额不超过2亿元。

•对外担保逾期的累计数量：无

•截至目前，我公司及控股子公司对外担保总额为90,000万元，其中：我公司对控股子公司提供担保的总额为90,000万元，我公司为关联方提供担保0万元，上述金额占公司最近一期经审计净资产的17.9%。公司对外担保逾期的累计数量为零。

一、担保情况概况

2012年3月14日，公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了关于公司对外担保计划议案中有关为子公司提供担保的事项（9票同意0票反对0票弃权）。

公司对外担保计划议案中，为子公司提供担保不超过27亿元，其中我公司拟为上海古北（集团）有限公司（以下简称"古北集团"）及其控股子公司提供担保总额不超过15亿元，拟为上海房地产经营（集团）有限公司（以下简称"经营集团"）及其控股子公司提供担保总额不超过10亿元，拟为江阴中企誉德房地产有限公司提供担保总额不超过2亿元；对外担保计划有效期自2011年度股东大会年会召开之日起至2012年度股东大会年会召开之日止。

截至目前，我公司及控股子公司对外担保总额为90,000万元（不包括本次担保金额），其中：我公司对子公司提供担保的总额为90,000万元，上述金额占公司最近一期经审计净资产的17.9%。在公司为子公司担保的90,000万元总额中，公司为古北集团及其控股子公司提供担保70,000万元，为经营集团及其控股子公司提供担保20,000万元。公司对外担保逾期的累计数量为零。根据古北集团、经营集团和江阴中企誉德房地产有限公司2011年12月31日资产负债表显示，其资产负债率分别为68.03%、53.67%和16.57%；同时，上述担保额度已超过公司最近一期经审计净资产的50%，故上述事项需提请公司2011年度股东大会年会审议通过。

二、被担保人基本情况

1、古北集团

古北集团股东结构：我公司占87.5%的股权，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1452号14-15楼，注册资本为人民币20,930万元，法定代表人为戴智伟，该公司主要经营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等业务。

2011年12月31日，古北集团总资产、负债总额和股东权益分别是673,340.85万元、458,047.65万元和215,293.20万元；2011年全年，古北集团营业收入和净利润分别是116,655.33万元和34,638.57万元。

2、经营集团

经营集团股东结构：我公司占90%的股权，上海地产（集团）有限公司占10%的股权；住所地为延安西路129号9楼，注册资本为人民币30,000万元，法定代表人为陈力，该公司主要经营房地产开发、经营等。

2011年12月31日，经营集团总资产、负债总额和股东权益分别是710,179.78万元、381,139.67万元和329,040.11万元；2011年全年，经营集团营业收入和净利润分别是185,583.63万元和62,579.51万元。

3、江阴中企誉德房地产有限公司

该公司股东结构：我公司占65%的股权，中欧能源新技术（上海）发展合作中心有限公司占35%的股权；住所地为江阴市临港新城港城大道（申港区），注册资本为人民币22,000万元，法定代表人为李越峰，主要负责江阴临港新城低碳项目开发建设，目前项目处于投资期。

2011年12月31日，该公司总资产、负债总额和股东权益分别是25,726.78万元、4,261.79万元和21,465.00万元；2011年全年，该公司营业收入和净利润分别是0万元和-451.49万元。

三、担保的主要内容

公司对外担保计划议案中，为子公司提供担保总额不超过27亿元，其中我公司拟为古北集团及其控股子公司提供担保总额不超过15亿元，拟为经营集团及其控股子公司提供担保总额不超过10亿元，拟为江阴中企誉德房地产有限公司提供担保总额不超过2亿元；对外担保计划有效期自2011年度股东大会年会召开之日起至2012年度股东大会年会召开之日止。

四、董事会意见

上述三家公司资产负债率处于可控范围，经营状况良好，有能力偿还到期债务，公司董事会同意为古北集团、经营集团和江阴中企誉德房地产有限公司提供上述担保。

特此公告

中华企业股份有限公司
2012年3月16日

证券代码：600675 股票简称：中华企业 编号：临2012-012

中华企业股份有限公司对外担保公告

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：

•是否为关联交易：是

•交易内容：我公司拟向关联方提供担保

•被担保人名称：天津星华城置业有限公司

•本次担保数量及累计为担保数量：7,440万元，累计为其担保金额0万元（不包括本次担保）

•对外担保逾期的累计数量：零

•截至目前，我公司及控股子公司对外担保总额为90,000万元，其中：我公司对控股子公司提供担保的总额为90,000万元，我公司为关联方提供担保0万元，上述金额占公司最近一期经审计净资产的17.9%。

•对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：保证2012年度生产经营和资金需求

一、关联交易概况

2012年3月14日，公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了关于公司向天津星华城置业有限公司提供担保的议案（8票同意0票反对0票弃权，关联董事金鉴中回避了表决）。

天津星华城置业有限公司拟向东亚银行（中国）有限公司天津分行及东亚银行（中国）有限公司上海分行申请借款2.48亿元，贷款期限3年，利率水平根据中国人民银行规定的同期贷款基准利率上浮30%。借款主要用于天津星华城置业有限公司项目的开发建设。公司董事会同意对该项借款按30%股权比例（即7,440万元）提供连带保证担保。本次担保列入公司2011年度股东大会年会审议的公司为关联方提供互为担保额度之内。上海中星（集团）有限公司为上述贷款的担保提供反担保。

天津星华城置业有限公司，注册资本为16.5亿元人民币，股东结构为上海中星（集团）有限公司占70%的股权；公司占30%的股权。该项目公司负责开发建设天津东丽区华明镇1-3、1-5、1-6-1地块。1-3、1-5、1-6-1地块合计规划用地面积为543.5亩，合计规划建筑面积544,030平方米，性质为居住用地。

截至目前，我公司及控股子公司对外担保总额为90,000万元，其中：我公司对控股子公司提供担保的总额为90,000万元，我公司为关联方提供担保0万元，上述金额占公司最近一期经审计净资产的17.9%。公司对外担保逾期的累计数量为零。

二、关联方与关联关系

1、上海中星（集团）有限公司

公司名称：上海中星（集团）有限公司

注册地址：曲阳路561号

法定代表人：胡克敏

注册资本：人民币10亿元

企业性质：一人有限责任公司（法人独资）

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，基建设备，建筑装潢，建材加工，技术咨询，附设分支机构。

2、中华企业股份有限公司

公司名称：中华企业股份有限公司

注册地址：上海市华山路2号

法定代表人：朱胜杰

注册资本：人民币1,414,438,938元

企业性质：股份有限公司

主要经营业务或管理活动：侨汇房、商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务，各类商品住宅的配套服务；房屋装修及维修业务；建筑材料经营。

3、天津星华城置业有限公司

公司名称：天津星华城置业有限公司

注册地址：天津市东丽区华明示范镇景湖苑13号楼399室

法定代表人：是飞舟

注册资本：人民币1,650,000,000元

企业性质：有限责任公司

经营范围：房地产开发；商品房销售，自有房屋租赁，房屋信息咨询，装饰装修工程

我公司与上海中星（集团）有限公司同为上海地产（集团）有限公司的控股子公司，天津星华城置业有限公司为上海中星（集团）有限公司控股子公司，故此次交易为关联交易，须提请公司2011年度股东大会年会审议通过，控股股东上海地产（集团）有限公司及其关联方须回避表决。

三、担保的主要内容

天津星华城置业有限公司向东亚银行（中国）有限公司天津分行及东亚银行（中国）有限公司上海分行申请的借款，公司按30%股权比例（即7,440万元）提供连带保证担保。本次担保列入公司2011年度股东大会年会审议的公司为关联方提供互为担保额度之内。上海中星（集团）有限公司为上述贷款的担保提供反担保。

四、被担保方基本情况

天津星华城置业有限公司，目前其开发项目处于投资期。截至2011年12月31日，该公司总资产和股东权益（未经审计）分别是17亿元和16亿元；2011年1-12月，公司收入和净利润（未经审计）分别是0亿元和-0.11亿元。

五、公司独立董事事前认可及独立意见

1、事前认可意见

在提请董事会审议公司向天津星华城置业有限公司提供担保的议案之前，公司征求独立董事意见，独立董事同意将本议案提交董事会审议。

2、独立意见

公司独立董事认为，在公司董事会审议和表决此次关联交易时，关联董事金鉴中回避表决该议案，董事会决策程序符合有关法律法规和公司章程的规定；本次关联交易对本公司和本公司的全体股东而言公平合理，未发现其中存在损害中小股东和本公司利益的情形；同意公司向天津星华城置业有限公司提供担保的议案。

六、合同的签订对公司的影响

保证2012年度生产经营和资金需求。

七、备查文件

1、中华企业股份有限公司独立董事事前认可意见书；

2、中华企业股份有限公司第六届董事会第二十二次会议决议；

3、独立董事意见。

特此公告

中华企业股份有限公司
2012年3月16日

证券代码：600675 股票简称：中华企业 编号：临2012-013

中华企业股份有限公司关联交易公告

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：

•是否为关联交易：是

•交易内容：公司通过委托贷款形式向公司关联方上海市住房置业担保有限公司及其控股子公司借款不超过人民币五亿元整

•定价依据：根据公平、公允原则参考市场利率进行定价

一、关联交易概况

2012年3月14日，公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了关于公司向上海市住房置业担保有限公司及其子公司借款的议案（8票同意；0票反对；0票弃权，关联董事金鉴中回避表决），具体内容如下：

基于业务发展需要，公司拟从上海市住房置业担保有限公司及其控股子公司委托兴业银行闵行支行借款不超过5亿元，期限不超过2年，年利率不超过10%。此次借款将用于上海顺驰置业有限公司罗店D1-2地块项目的开发建设。本次关联借款列入公司2012年度日常关联交易借款类别额度内。

二、关联方与关联关系

1、上海地产（集团）有限公司

公司名称：上海地产（集团）有限公司

注册地址：上海市浦东南路500号18楼

法定代表人：皋玉凤

注册资本：人民币42亿元

企业性质：有限责任公司

主要经营业务或管理活动：土地储备、开发，滩涂资源管理、开发、利用，旧区改造的投资（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）

2、中华企业股份有限公司

公司名称：中华企业股份有限公司

注册地址：上海市华山路2号

法定代表人：朱胜杰

注册资本：人民币1,414,438,938元

企业性质：股份有限公司

主要经营业务或管理活动：侨汇房、商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务，各类商品住宅的配套服务；房屋装修及维修业务；建筑材料经营。

3、上海市住房置业担保有限公司

公司名称：上海市住房置业担保有限公司

注册地址：上海市浦东崮山路322弄5号601室

法定代表人：杨永光

注册资本：人民币捌亿元

企业性质：有限责任公司（国内合资）

经营范围：提供贷款担保以及与担保业务有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。

上海市住房置业担保有限公司和我公司同为上海地产（集团）有限公司的控股子公司，故此次交易构成关联交易。

三、交易定价依据

根据公平、公允原则参考市场利率进行定价。

四、关联交易对上市公司的影响

本议案中的交易按照公开、公允、公正原则进行交易，有利于增加公司流动资金，支持公司项目开发，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

五、审议程序

1、在提请董事会审议公司向上海市住房置业担保有限公司及其子公司借款的议案之前，公司征求独立董事意见，独立董事同意将本议案提交董事会审议。

2、公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司向上海市住房置业担保有限公司及其子公司借款的议案》，应到董事9名，关联董事金鉴中回避表决，其余8名董事作为非关联董事参与表决，一致同意该议案。

3、公司独立董事对该关联交易事项进行了审查，并发表了独立意见，认为：(1)在本公司董事会审议和表决时，相关决策程序符合有关法律法规和公司章程的规定；(2)有关关联交易对本公司和本公司的全体股东而言公平合理，未发现其中存在损害中小股东和本公司利益的情形；(3)同意公司向上海市住房置业担保有限公司及其子公司借款的议案。

六、备查文件

1、中华企业股份有限公司独立董事事前认可意见书；

2、中华企业股份有限公司第六届董事会第二十二次会议决议；

3、独立董事意见。

特此公告

中华企业股份有限公司
2012年3月16日

证券代码：600675 股票简称：中华企业 编号：2012-014

中华企业股份有限公司关于2011年度日常关联交易实际发生额及2012年度预计日常关联交易的公告

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《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定，结合房地产行业特性、公司实际情况，对公司及控股子公司2011 年日常关联交易执行情况进行了汇总确认并对公司及控股子公司2012 年日常关联交易情况进行了预计。

一、公司2011年度日常关联交易实际发生额确认

2011年8月29日公司第六届董事会第二十次会议审议通过了关于公司2011年度日常关联交易预计增加的议案，批准公司2011年度日常关联交易金额预计增加至2830.36万元，主要是接受劳务和提供租赁两种类别。经确认，2011年度接受劳务类别实际发生金额2885.14万元，超出预计金额85.14万元，主要原因为公司加大销售力度，增加代理佣金；租赁类别实际发生金额未超出预计金额，具体如下表所示。

此外，公司与其他关联方发生的未能预见的日常关联交易事项主要包括提供劳务和借款两种类别，实际发生金额如下表所示。其中，由于房地产行业形势变化，公司拓宽多元化融资渠道，借款类别2011年度实际发生日常关联交易金额8.3亿元，均已履行董事会程序并公告，详细内容见公告2012-023、2012-025、2012-026、2012-030；同时，由于2010年末公司转让上海瀛程置业有限公司全部股权予公司控股股东上海地产（集团）有限公司，导致原内部子公司之间劳务合同变成关联交易合同，因此，董事会确认提供劳务类别2011年度实际发生金额943.73万元。

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2011年度日常关联交易预计发生额(万元)	2011年度日常关联交易实际发生额(万元)	2010年度日常关联交易实际发生额(万元)	2009年度日常关联交易实际发生额(万元)
接受劳务	销售代理及包销	上海金丰投资股份有限公司及其下属子公司	2,800	2,885.14	560.77	767
提供劳务	工程安装服务	上海瀛程置业有限公司		943.73		
借款	借款	上海地产(集团)有限公司及其下属子公司		83,000	50,000	10,000
提供租赁	租金收入	上海地产资产管理有限公司	30.36	27.15	28.67	0
合计			2,830.36	86,856.02	50,589.44	10,767

公司董事会同意公司上述2011年度日常关联交易实际发生额。

(二)预计公司及控股子公司2012年日常关联交易的基本情况

在2012年1月1日至公司2012年度股东大会年会召开之日的期间内，预计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发生总额不超过220,060万元。

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2012年度日常关联交易预计发生额(万元)
接受劳务	销售代理及包销	上海金丰投资股份有限公司及其下属子公司	不超过20,000
提供劳务	工程安装服务	上海瀛程置业有限公司	60
借款	借款	上海地产(集团)有限公司及其下属子公司	不超过200,000
合计			不超过220,060

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4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
2010年7月	上海顺驰置业有限公司	金丰易居	美兰湖中华园137,715M2	1%
2011年12月	上海顺驰置业有限公司	金丰易居	顺驰美兰湖畔雅苑15441M2	1%
2010年8月	上海瀛浦置业有限公司	金丰易居	印象春城四街区91,890M2	1%
2011年6月	上海古北浦东置业有限公司	金丰易居	古北御庭高层住宅64,380M2	1%

同时，2012年公司拟与上海金丰投资股份有限公司及其下属子公司就印象春城一、二街区等项目签订销售代理合同，代理佣金为销售总额的1%。印象春城一、二街区位于浦东新区周浦镇，总建筑面积70,403平方米，地上面积42,736平方米，其中住宅面积42,399平方米。

2009年、2010年和2011年，公司与上海金丰投资股份有限公司及其下属子公司实际结算的代理佣金分别为767万元、560万元、2,885.14万元。在2012年1月1日至2012年度股东大会年会召开之日的期间内，预计结算销售代理佣金和包销金额不超过20,000万元。

2、提供劳务

公司控股子公司为上海瀛程置业有限公司提供弱电系统、设备安装等工程服务，合同总金额1713.6万元，2011年度结转收入943.7万元，预计2012年度结转收入60万元。

3、借款

为保证生产经营和资金需求，在2012年1月1日年至2012年度股东大会年会召开之日的期间内，预计公司及控股子公司拟向上海地产（集团）有限公司及所属关联方单位借款，发生总额不超过20亿元。

三、关联方介绍和关联关系说明

(一)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	皋玉凤	控股母公司
上海金丰投资股份有限公司及其控股子公司	49,363.818	新型建材、楼宇设备的研制、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)。	王文杰	母公司控股子公司
上海地产资产管理有限公司	3000	资产收购、转让、经营、管理、开发、投资咨询	屠志伟	母公司全资子公司
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	李敏	母公司控股子公司
上海瀛程置业有限公司	45,000	房地产投资、开发和经营，物业管理	金鉴中	母公司控股子公司

(二)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)有限公司及其控股子公司	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，基建设备，建筑装潢，建材加工，技术咨询，附设分支机构	胡克敏	母公司全资子公司
上海房地(集团)有限公司及其控股子公司	100,000	授权范围内的国有资产经营与管理，房地产开发经营，建筑装饰材料，房屋设备，房地产交易及咨询服务，国内贸易	肖宏振	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	李军	母公司控股子公司
上海市住房置业担保有限公司	80,000	提供贷款担保以及与担保业务有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	杨永光	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	薛宏	母公司控股子公司
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	皋玉凤	非受母公司控制。其法定代表人与公司控股股东的为同一人，构成关联关系
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	王苏忠	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司	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	辛继平	母公司控股子公司
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	辛继平	母公司控股子公司

三、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、提供劳务定价参照当地市场价格，经双方协商确定。

3、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其同期实际贷款利率。

四、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。

五、审批程序

1、在提请董事会审议关于2011年度日常关联交易实际发生额及2012年度预计日常关联交易的议案之前，公司征求独立董事意见，独立董事同意将本议案提交董事会审议。

2、公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司2011年度日常关联交易实际发生额及2012年度预计日常关联交易的议案》，应到董事9名，关联董事金鉴中回避了表决，其余8名董事作为非关联董事参与表决，一致同意该议案。

3、公司独立董事对该关联交易事项进行了审查，并发表了独立意见，认为：(1)在本公司董事会审议和表决时，相关决策程序符合有关法律法规和公司章程的规定；(2)有关关联交易对本公司和本公司的全体股东而言公平合理，未发现其中存在损害中小股东和本公司利益的情形；(3)同意公司2011年度日常关联交易实际发生额及2012年度预计日常关联交易的议案。

4、须经公司2011年度股东大会年会审议通过。

六、备查文件

1、中华企业股份有限公司独立董事事前认可意见书；

2、中华企业股份有限公司第六届董事会第二十二次会议决议；

3、独立董事意见。

特此公告

中华企业股份有限公司
2012年3月16日

证券代码：600675 股票简称：中华企业 编号：临2012-015

中华企业股份有限公司关于召开2011年度股东大会年会的公告

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《上海证券交易所股票上市规则》和中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规范意见》有关条款规定：年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行；公司召开股东大会年会，董事会应当在会议召开二十日以前以公告方式通知各股东。据此，公司拟于2012年4月10日（周二）召开2011年度股东大会年会。具体内容如下：

一、会议召开日期：2012年4月10日（周二）上午9:15

二、会议召开地点：上海市新华路160号上海影城

三、会议主要议题：

1、审议公司2011年度董事会工作报告；

2、审议公司2011年度监事会工作报告；

3、审议公司2011年度财务决算报告；

4、审议公司2011年度利润分配预案；

5、审议公司2011年年度报告及其摘要；

6、审议公司2012年财务预算报告；

7、审议关于聘请公司2012年度审计机构的议案；

8、审议关于授权公司董事会2012年度项目投资权限的议案；

9、审议关于公司对外担保计划的议案；

9.1审议关于公司为关联方提供互为担保额度的议案；

9.2审议关于公司为子公司提供担保额度的议案；

10、审议关于公司向天津星华城置业有限公司提供担保的议案；

11、审议关于公司2011年度日常关联交易实际发生额及2012年度预计日常关联交易的议案；

12、审议公司向上海市住房置业担保有限公司借款的议案；

13、审议公司董事会延期换届选举的议案；

14、审议公司监事会延期换届选举的议案；

15、宣读公司2011年度独立董事述职报告。

四、会议出席对象：

1、公司全体董事、监事及高级管理人员；

2、2012年3月28日（周三）下午上海证券交易所交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司股东，均可出席本次股东大会。股东本人如不能出席本次会议，可委托代理人出席并行使表决权（委托书见附件），该股东代理人不必是公司的股东。

3、聘请的律师及董事会邀请的其他人员。

五、会议登记事项：

1、法人股东应持法人营业执照复印件、法人授权委托书、股东帐户卡和出席会议者身份证进行登记；

2、社会个人股东应持本人身份证、股东帐户卡进行登记，授权代理人须凭授权代理委托书（格式见附件）、委托人及代理人身份证、委托人股东帐户卡进行登记；

3、异地股东可以在本次股东大会召开日前用传真或信函方式办理登记。办理登记后，在股东大会会议现场，该股东可凭身份证、股东帐户卡、授权委托书、委托人及代理人身份证等证明材料于会议召开前领取出席证和表决票参加本次会议。

六、现场登记时间：2012年3月30日（周五）上午9:30-11:30，下午13:00-16:00

七、登记地点：上海市乌鲁木齐北路480号万泰国际大厦底层大堂（上海宾馆对面）

八、注意事项：会议为期半天，出席者食、宿以及交通费自理。

九、通讯地址：上海市华山路2号中华企业大厦中华企业股份有限公司董事会办公室

邮政编码：200040

联系电话：(021)62170088＊2606、2654

传 真：(021)62722500

中华企业股份有限公司
2012年3月16日

附件：授权委托书

授 权 委 托 书

兹委托　　　　先生（女士）代表本人（本单位）出席中华企业股份有限公司2011年度股东大会年会，并代为行使表决权。

委托人签名：

委托人身份证号码：

委托人持股数：

委托人股东帐户：

受托人签名：

受托人身份证号码：

受托日期：

（按本格式自制及复印授权委托书均有效）

证券代码：600675 股票简称：中华企业 编号：2012-016

中华企业股份有限公司第六届监事会会议决议公告

本公司监事会及全体监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第六届监事会第八次会议于2012年3月14日在上海市华山路2号中华企业大厦27楼会议室召开，应到监事3名，实到监事3名。公司董事会秘书列席了本次会议。会议审议通过如下决议：

一. 2011年度监事会工作报告

该报告须提请公司2011年度股东大会年会审议通过。

二. 中华企业股份有限公司2011年年度报告正文及其摘要

经审议，监事会对公司编制的2011年年度报告发表如下书面审核意见：

1、2011年年度报告的编制及审议程序均符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；

2、年度报告的内容、格式均符合中国证监会和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2011年度的经营管理和财务状况；

3、在提出本意见前，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。

三. 关于公司监事会延期换届选举的议案

近期，控股股东上海地产（集团）有限公司提议，鉴于公司有关监事会换届选举的工作事宜尚未完全准备充分，公司监事会换届选举工作拟延期，最晚不迟于2012年10月31日进行。

在新一届监事会改选成立前，公司第六届监事会监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，继续忠实、勤勉履行相应职责。

公司监事会同意本议案，并提请公司2011年度股东大会年会审议。

四. 监事会就公司依法运作情况等事项发表如下独立意见：

1、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、经理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，已建立了较为完善的内部控制和管理制度；公司决策程序日趋严格、合法、规范，未发现公司董事、经理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。

2、监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，报告期内，公司董事会继续高度关注项目成本、经营费用和对外担保等事项，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》，加强了项目成本、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，并取得了较好的成效；公司高管层依据房地产开发业务特点，强化了对控股项目公司所需资金的调控，提高了资金的使用效率，统一和规范了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。

立信会计师事务所有限公司对公司2011年度财务报告，并出具了"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。

3、监事会对编制年度报告情况的独立意见

公司监事会认为，2011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。

4、监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

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

5、监事会对公司关联交易情况的独立意见

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，未发现有损害上市公司及中小股东利益的情况。

6、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

公司制订了《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。

7、监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

监事会审阅了《董事会关于 2011 年度公司内部控制的自我评价报告》，对该报告无异议。

8、监事会对立信会计师事务所提出的对2010年度会计报表追溯调整情况的独立意见

监事会审阅了2011年度财务报告，对审计机构提出的对2010年度公司会计政策变更及会计追溯调整事项，认为符合有关会计准则的规定，提高了公司财务信息质量，准确反映了公司实际经营状况。同意该项会计政策变更追溯调整的处理。

特此公告

中华企业股份有限公司
2012年3月16日