股票简称：中华企业　　股票代码：600675　　股票上市地点：上海证券交易所

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）摘要

发行股份及支付现金购买资产交易对方	住所与通讯地址
上海地产（集团）有限公司	上海市浦东新区雪野路028号
募集配套资金认购对象	住所与通讯地址
华润置地—二三四（深圳）商业运营管理有限公司	深圳市前海深港合作区桂湾片区二单元02街坊
平安不动产有限公司	深圳市宝安区西乡街道铁岗水库路171号桃花源科技创新园主园区孵化主楼六楼622

独立财务顾问

CICC 中金公司

北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

二〇一七年五月

公司声明

1、本报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于上海证券交易所；备查文件的查阅方式为：可于中华企业股份有限公司处查阅。

2、本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带责任；

3、报告书所述事项并不代表中国证监会、上交所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。报告书所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚待取得中国证监会的核准；

4、本次交易完成后，本公司经营与收益的变化由本公司负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价公司本次交易时，除报告书内容以及与报告书同时披露的相关文件外，还应认真地考虑报告书披露的各项风险因素；

5、投资者若对报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方地产集团已出具如下承诺：

1、地产集团在参与本次交易过程中，将及时向上市公司提供本次交易所需文件及相关资料、信息，同时承诺所提供纸质版和电子版资料、文件、信息均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

2、地产集团向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料及信息，副本资料或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签字或印章皆为真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

3、地产集团保证为本次交易所出具的说明及确认皆为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

4、地产集团承诺将在本次重大资产重组过程中严格按照相关法律法规规定履行信息披露义务，保证信息披露的及时、准确、完整。

5、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让本次重组在中华企业拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交中华企业董事会，由中华企业董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权中华企业董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；中华企业董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，地产集团承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

募集配套资金认购对象声明

本次重大资产重组的募集配套资金认购对象已出具如下承诺：

1、募集配套资金认购对象在参与本次交易过程中，将及时向上市公司提供本次交易所需文件及相关资料、信息，同时承诺所提供纸质版和电子版资料、文件、信息均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

2、募集配套资金认购对象保证为本次交易所出具的说明及确认皆为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

3、募集配套资金认购对象保证在参与本次交易过程中严格按照相关法律法规规定履行信息披露义务，保证信息披露的及时、准确、完整。

相关证券服务机构及人员声明

本次重大资产重组的证券服务机构已出具承诺函，作为本次重大资产重组的证券服务机构，相关机构及其经办人员保证披露文件的真实、准确、完整。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书摘要“释义”所述词语或简称具有相同含义。特别提醒投资者认真阅读本报告书摘要全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案的主要内容

（一）本次交易方案概述

1、发行股份及支付现金购买资产

中华企业拟向地产集团发行股份及支付现金购买其持有的中星集团100%股权。根据立信评估出具的信资评报字[2016]第1099号评估报告，拟注入资产的评估值为1,747,214.67万元，该评估报告的评估值已经上海市国资委备案。经交易双方协商确定，拟注入资产的交易价格为1,747,214.67万元，其中以发行股份的方式支付交易对价的85%即1,485,132.47万元，以现金方式支付交易对价的15%即262,082.20万元。

2、募集配套资金

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。募集配套资金拟除相关费用后，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情况互相独立，互为条件，如募集配套资金发行获得批准而不予实施，则发行股份及支付现金购买资产也将不实施；若募集配套资金发行数量不足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。

（二）本次重组方案的调整情况

中国证监会2017年2月发布了《上市公司非公开发行股票实施细则（2017修订）》和《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》，并就并购重组定价等相关事项等记者问，根据监管政策和市场环境变化情况，经上市公司与交易各方协商，本次重组募集配套资金方案调整如下：

1、定价基准日由上市公司审议本次重大资产重组事项的首次董事会决议公告日调整为本次重组募集配套资金发行的发行期首日；

2、发行价格由上市公司审议本次重大资产重组事项的首次董事会决议公告日前20个交易日股票交易均价的90%又5.23元/股调整为本次重组募集配套资金发行的发行期首日前20个交易日公司股票均价的90%；

3、发行对象由华润商业、平安不动产、平安证券海汇富成鹏1号私募投资基金、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）及上海金融发展投资基金二期（贰）（有限合伙）调整为华润商业、平安不动产；

4、募集资金总额由不超过2060.00万元调整为不超过420,000万元且发行股份数量不超过本次发行前总股本20%，即不超过373,411,879股。

本次方案调整仅涉及组重募配套资金方案调整，不涉及发行股份购买资产方案；且本次重组募集配套资金方案调整不涉及新增配套募集资金、未增加发行对象。根据中国证监会《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》的相关规定，上述方案调整不构成本次重组方案的重大调整。

二、本次交易涉及的资产评估和作价情况

本次拟注入资产的定价由交易双方以具有证券期货相关业务资格的评估机构出具的、并经有权国有资产监督管理部门备案的评估报告载明的评估结果为参考依据，经由交易双方协商确定。根据立信评估出具的信资评报字[2016]第1099号评估报告，本次评估以2016年6月31日为评估基准日，分别采用资产基础法和收益法对标的资产进行评估，并最终选取资产基础法评估结果作为本次标的资产的评估值。根据上述评估报告，截至评估基准日，本次交易标的资产的母公司模拟报表净资产账面值为748,652.10万元，标的资产评估值为1,747,214.67万元，评估增值率998,562.57万元，评估增值率约为133.38%，拟注入资产的评估报告已按照法律法规要求完成了上海市国资委备案程序。交易双方一致同意，标的资产的交易价格为1,747,214.67万元。

三、本次上市公司发行股份的基本情况

根据交易各方签订的重大资产重组协议，上市公司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，并向华润商业、平安不动产发行股份募集配套资金。

本次发行股份的具体情况如下：

（一）发行股份的种类和面值

本次发行股份所发行股份种类为人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

（二）发行方式及发行对象

本次发行股份的发行方式为向特定对象非公开发行。

1、发行股份购买资产的发行对象

本次发行股份购买资产的发行对象为地产集团。

2、募集配套资金的发行对象

本次募集配套资金的发行对象为华润商业、平安不动产。

（三）发行股份的定价基准日、发行价格和定价方式

1、发行股份购买资产的定价基准日、发行价格和定价方式

发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第八届董事会第十次会议决议公告日。

根据《重组办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。

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

该价格的最终确定尚须经上市公司股东大会批准。

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。

2、募集配套资金的定价基准日、发行价格和定价方式

根据中国证监会2017年2月17日发布的《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》，本次募集配套资金发行的股份，定价基准日为募集配套资金发行期首日。

根据中国证监会《上市公司证券发行管理办法》和《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，本次募集配套资金的发行价格确定为定价基准日前20个交易日公司股票均价的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。

（四）预计发行数量

1、发行股份购买资产的发行股份数量

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

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

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和发行数量作相应调整。

2、募集配套资金的发行股份数量

本次交易中，上市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。

按照届时确定的相关认购股份数量计算，如募集配套资金金额420,000万元按发行股份数量超过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下的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前述的认购比例进行相应调整。

公司募集配套资金发行股份的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调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。

（五）本次发行前后滚存未分配利润的安排

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

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

同时，地产集团承诺，地产集团在本次交易前已经持有的上市公司股份，自地产集团在本次交易中认购的上市公司股份上市之日起12个月内不转让。

本次发行股份购买资产完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价5.23元/股，或本次发行股份购买资产完成后6个月期末收盘价低于发行价5.23元/股，或本次发行股份购买资产完成后6个月期末收盘价高于发行价5.23元/股，地产集团持有的上市公司股份的锁定期自动延长6个月。

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

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

（六）上市地点

本次发行股份的上市地点为上交所。

（七）过渡期损益安排

对于标的资产在过渡期间的损益情况，如标的资产在损益归属期间实现盈利或其他原因导致归属于母公司的所有者权益增加，则增加部分归地产集团享有；如标的资产在损益归属期间产生亏损或其他原因导致归属于母公司的所有者权益减少，则减少部分由地产集团进行补偿，具体方式为减少本次交易项下上市公司应支付给地产集团的现金对价金额。不足部分由地产集团以现金方式补足。以资产交割日当月的最后一个月最后一日作为交割审计基准日，由上市公司聘请地产集团认可的具备证券业务资格的会计师事务所对标的资产在损益归属期间归属于母公司的所有者权益变动进行审计，该会计师事务所出具的专项审计报告将为双方确认标的资产在损益归属期间产生的归属于母公司的所有者权益变动之依据。

（八）决议有效期

与本次交易有关的决议有效期为公司股东大会审议通过本次交易具体方案之日起十二个月。如果公司已于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则有效期自动延长至本次交易完成日。

四、募集配套资金情况

（一）募集配套资金的预计金额

本次交易公司拟向华润商业、平安不动产非公开发行股份募集配套资金，拟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%，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。

（二）募集配套资金的股份发行方式

本次募集配套资金的股份发行方式，定价基准日、发行对象、锁定期，请参见报告书“第六节发行股份情况/二、募集配套资金的股份发行情况”。

（四）募集配套资金的用途

本次发行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项下的现金对价及地产集团拟注入资产的在建商业办公项目。本次交易募集资金将用于以下用途：

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B8单元E17-4地块项目	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0313-06地块项目	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	-	-	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金额

在本次发行募集配套资金到位之前，公司将根据募集配套资金投资项目进度的实际情况以其他资金先行投入，并在募集配套资金到位后按照相关法规规定予以置换。若募集配套资金未能实施或募集资金发行募集配套资金金额低于拟募集资金金额的，公司将根据实际募集资金净额，按照项目情况调整并最终决定募集配套资金投资各项目的具体金额。

五、业绩承诺及盈利预测补偿安排

为保障中华企业及其股东尤其是中小股东的合法权益，同时依据《重组办法》等相关法律法规的规定，中华企业就本次发行股份购买资产，已与交易对方地产集团签署了相关盈利预测补偿协议，对本次发行股份及支付现金购买资产的盈利预测补偿进行了约定。本次重组的盈利预测补偿期间为本次重组实施完毕当年度（含本次重组实施完毕当年度）、拟注入资产在建项目建设期届满当年度（含本次重组实施完毕当年度）、拟注入资产在建项目建设期届满当年度的次年度（含本次重组实施完毕当年度）共三个会计年度（含本次重组实施完毕当年度）。如果本次重组在2017年实施完毕，则盈利预测补偿期间为2017年、2018年、2019年；如果本次重组，盈利预测补偿期间，地产集团承诺的扣非归母净利润根据立信评估出具的《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）载明的测算值确定。按照上述原则，如本次重组在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636,043.66万元，依此类推。具体内容详见报告书“第八节本次交易主要合同/二、《盈利预测补偿协议》主要内容”。

六、本次交易相关的集团内业务整合

根据地产集团《关于上海中星（集团）有限公司转有的部分股权划转的通知》（沪地产[2016]159号）等相关批复，地产集团启动集团内业务整合，对中星集团资产进行注入和剥离工作，包括将地产集团控股的除上市公司之外的主要市场化房地产开发、销售代理和物业管理业务资产整合至中星集团，同时剥离中星集团不适宜注入上市公司的业务及资产。其中，除剥离的划拨土地及地上建筑物正在履行“国资委备案并报送财政部备案[2017]79号”文办理不动产登记手续外，其余资产已完成了必要的划转/转让和登记手续，具体情况请参见报告书“第四节标的资产基本情况/九、最近12个月内所进行的重大资产收购或出售事项”。

七、本次交易对于上市公司的影响

（一）对上市公司主营业务的影响

本次交易不会改变上市公司的主营业务，交易完成后上市公司仍将专注于房地产事业，继续把提升企业经营水平、为股东创造价值以及扩大品牌影响力作为努力的目标，历练内功，真抓实干，打造地产集团旗下房地产开发及经济服务商；本次交易将增强公司实力，进一步改善公司经营水平，提高公司的竞争力，具体表现在：

1、本次交易将补充公司的土地储备，帮助公司实现业务规模的扩张，加强了其在上海市场的进一步深耕，同时也进入了新的区域市场，有效提高了公司的市场竞争力；

2、本次交易完成后，地产集团旗下市场化的房地产开发业务将基本整合至本公司，有利于解决同业竞争问题；

3、本次交易的标的资产中包括从事房地产销售代理、物业管理等业务的公司，通过整合，本公司的房地产服务业务实力将得到提高，有利于拓展业务的增长空间并实现业务转型升级；

4、本次交易完成后，公司的总资产和净资产规模将得到提升，有利于增强公司的资金实力；

5、本次交易将引入战略投资者并深化与战略投资者的合作，在提升公司房地产开发业务的管理能力和执行效率的同时，积极拓展新的相关业务机会。

（二）对上市公司盈利能力的影响

通过收购完成集团内业务整合后的中星集团，本公司获取地产集团绝大多数市场化房地产开发项目，这些项目总土地储备约200万平方米，分布于6个城市，补充了公司的土地储备，为公司未来业绩增长打下了良好的基础。因此，长期来看，本次交易标的资产具有良好的盈利前景，相关资产进入公司后，将有助于提升上市公司资产质量和经营业绩，为上市公司股东创造更高的回报。但由于房地产开发项目周期较长、相关销售、结算收入需要一定的周期，因此对上市公司盈利水平的提升将会逐步体现。

本次交易完成后对上市公司持续经营能力的影响分析详见报告书“第十节管理层讨论与分析/四、本次交易对上市公司的影响/（一）本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析”。

（三）对上市公司关联交易的影响

本次重组前，公司与关联方之间发生的日常关联交易主要包括楼盘销售代理、采购和销售商品、提供和接受劳务、物业租赁等。上市公司的关联交易遵循公开、公平、公正的原则。《公司章程》对关联交易的审批权限、审批程序进行了规定；公司监事会、独立董事能够依据法律、法规及《公司章程》等的规定，勤勉尽责地对公司关联交易及时发表独立意见。上市公司对关联交易的控制能够有效的范围内做，不存在资产、资金被本公司及本公司控股的其他企业占用的情况，也不存在为本公司及其控股的其他企业提供违规担保的情形，不存在资产、资金被本公司及本公司控股的其他企业占用的情况，也不存在为本公司及其控股的其他企业提供违规担保的情形。

本次交易完成后，上市公司在日常生产经营过程中与关联方在楼盘销售代理、采购和销售商品、提供和接受劳务、物业租赁等方面仍将持续发生经常性关联交易。此外，由于本次交易完成后，标的资产将成为上市公司的全资子公司，上市公司与金丰易居、上海中星广告装潢有限公司等主体的关联交易将彻底消除，标的资产与地产集团及其控制的企业之间的交易成为新增关联交易。该等关联交易的内容主要为接受和提供劳务、采购和销售商品、物业租赁等。上述关联交易于本次交易前即存在，系双方市场化双向选择的结果，不会对上市公司的持续经营造成重大影响，不存在损害上市公司利益的情况。

为进一步规范并减少未来标的资产与地产集团及其控制的关联方发生的关联交易，2017年5月22日，中星集团与地产集团签署了《附条件生效的《关联交易框架协议》》，对2017年度至2019年度中星集团及其合并范围内的子公司与地产集团及其合并范围内除中华企业外的子公司之间接受相关提供劳务、采购和销售商品、物业租赁等领域拟发生的业务交易及其对应的交易金额上限进行了约定。如果在实际执行交易金额超过协议规定的金额上限，双方应根据相关规定，将超出部分提交相关决策程序重新提交中华企业董事会、股东大会审议并披露。上述事项已经上市公司第八届董事会第十三次会议审议通过，并将提交上市公司2016年度股东大会进行审议。

本次交易完成后，未来地产集团及其他关联方与上市公司发生的关联交易，将在符合《股票上市规则》、《上市公司治理准则》及《公司章程》等相关规定的前提下进行，上市公司将及时履行相关决策程序和信息披露义务。

（一）本次交易已经履行及尚需履行的决策及审批程序

1、本次交易方案已经地产集团党政联席会审议通过；

2、本次交易预案及相关议案已经上市公司第八届董事会第十次会议决议审议通过；

3、本次交易正式方案及相关议案已经上市公司第八届董事会第十三次会议决议审议通过；

4、标的公司股东出具股东决定同意本次交易相关事项；

5、上海市国资委出具《关于同意中华企业股份有限公司重大资产重组可行性方案的批复》（沪国资委产权[2016]365号），对本次交易方案予以原则批准；

6、商务部反垄断局出具《不实施进一步审查通知》（商反垄初审函[2017]第51号），批准本次交易涉及的经营者集中事项；

7、上海市国资委对标的资产的评估结果予以备案。

（二）本次交易尚需履行的决策及审批程序

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

1、上海市国资委批准本次交易；

2、上市公司股东大会审议通过本次交易的相关议案，并批准豁免地产集团的要约收购义务；

3、中国证监会核准本次交易；

4、其他可能涉及的审批事项。

如果本次交易未获得上述批准文件或不能及时取得上述批准文件，则本次交易将因无法进行而取消，本公司提请广大投资者注意投资风险。

十二、本次交易相关方做出的重要承诺或说明

承诺/说明方	出具承诺/说明的事项	承诺/说明的主要内容
地产集团	关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	1、本公司及全体董事、监事、高级管理人员为本次交易所提供或披露的资料、文件、信息均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 2、本公司及全体董事、监事、高级管理人员向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料及信息，副本资料或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签字或印章均为真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 3、本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证为本次交易所出具的说明及确认皆为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 4、本公司及全体董事、监事、高级管理人员将在本次重大资产重组过程中严格按照相关法律法规规定履行信息披露义务，保证信息披露的及时、准确、完整。 5、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让本公司在中华企业拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交中华企业董事会，由中华企业董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权中华企业董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；中华企业董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
华润商业、平安不动产	关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	1、本公司及全体董事、监事、高级管理人员为本次交易所提供或披露的资料、文件、信息均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 2、本公司及全体董事、监事、高级管理人员向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料及信息，副本资料或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签字或印章均为真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 3、本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证为本次交易所出具的说明及确认皆为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 4、本公司及全体董事、监事、高级管理人员将在本次重大资产重组过程中严格按照相关法律法规规定履行信息披露义务，保证信息披露的及时、准确、完整。 5、如本公司及所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让本公司在中华企业拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交中华企业董事会，由中华企业董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权中华企业董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；中华企业董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
华润商业、平安不动产	关于不存在“关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定”第13条所规定的情况的说明	1、本人不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 2、本人最近36个月内不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。 3、本人不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》不得参与任何上市公司重大资产重组情形。 如违反上述声明和承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。
中华企业董事、监事、高级管理人员	关于不存在“关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定”第13条所规定的情况的说明	1、本人不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 2、本人最近36个月内不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。 3、本人不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》不得参与任何上市公司重大资产重组情形。 如违反上述声明和承诺，本人愿意承担相应的法律责任。
地产集团	关于无违法行为的确认函	1、本公司及本公司主要管理人员最近五年未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况，亦不存在被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查、被其他有关部门调查的情况，不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为。 2、本公司及全体董事、监事、高级管理人员最近五年内不存在因与证券市场相关的违法违规行为而被有关部门采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。 3、本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本次重大资产重组过程中，由中华企业董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；中华企业董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
地产集团主要管理人员	关于无违法行为的确认函	1、本人最近五年未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况，亦不存在被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查、被其他有关部门调查的情况，不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为。 2、本人不存在因与证券市场相关的违法违规行为而被有关部门采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。 3、本人不存在因涉嫌任何重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形，由中华企业董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权中华企业董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；中华企业董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
中华企业董事、监事、高级管理人员	关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	1、本公司及全体董事、监事、高级管理人员为本次交易所提供或披露的资料、文件、信息均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 2、本公司及全体董事、监事、高级管理人员向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料及信息，副本资料或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签字或印章均为真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 3、本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证为本次交易所出具的说明及确认皆为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。 4、本公司及全体董事、监事、高级管理人员将在本次重大资产重组过程中严格按照相关法律法规规定履行信息披露义务，保证信息披露的及时、准确、完整。 5、如本公司及所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让本公司在中华企业拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交中华企业董事会，由中华企业董事会代为向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权中华企业董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；中华企业董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
中华企业董事、监事、高级管理人员	关于不存在“关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定”第13条所规定的情况的说明	1、本人不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形。 2、本人最近36个月内不存在因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。 3、本人不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》不得参与任何上市公司重大资产重组情形。 如违反上述声明和承诺，本人愿意承担相应的法律责任。
地产集团	关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	1、本公司将充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策； 2、本公司保证本公司以及本公司控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（不包括上市公司控制的企业，以下统称“关联企业”），今后尽量避免和减少与上市公司发生关联交易； 3、如果上市公司在今后的经营活动中必须与本公司及关联企业发生确有必要且不可避免的关联交易，本公司将按规此等交易严格按照国家有关法律法规、上市公司章程和相关规范性文件的规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律、法规及上市公司章程的有关规定履行信息披露义务，且本公司及关联企业将不会利用控股股东或实际方的地位要求上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益； 4、本公司及关联企业将严格根据国家有关法律法规的规定，与上市公司签订的各项关联协议； 5、本公司及关联企业将不以任何方式违法违规占用上市公司资金、资产、不要求上市公司为其下属企业为本公司及关联企业进行违规担保； 6、本公司及关联企业将不以任何方式违法违规从上市公司或其他股东的合法权益；