(上接A58版)

一、一般释义		
本报告书摘要/报告书摘要	指	《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》
报告书	指	《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》
中华企业/上市公司/本公司/公司	指	中华企业股份有限公司
地产集团	指	上海地产（集团）有限公司
中星集团	指	上海中星（集团）有限公司
无锡申锡	指	无锡申锡房地产实业有限公司
怡城实业	指	上海中星集团怡城实业有限公司
旗建置业	指	上海旗捷置业有限公司
扬州置业	指	中星（扬州）置业有限公司
新城房产	指	上海中星集团新城房产有限公司
天津星华城	指	天津星华城置业有限公司
镇江置业	指	中星（镇江）置业有限公司
振城不动产	指	上海中星集团振城不动产经营有限公司
昆山置业	指	上海中星集团昆山置业有限公司
馨亭置业	指	上海馨亭置业有限公司
硕和房地产	指	上海硕和房地产开发有限公司
中大股份	指	上海中大股份有限公司
昆山城际	指	昆山城际置业有限公司
龙宁房地产	指	上海龙宁房地产开发有限公司
安徽置业	指	中星（安徽）置业有限公司
湘大房地产	指	上海湘大房地产开发有限公司
金策房地产	指	上海金策房地产有限公司
吉林海上	指	吉林市海上置业有限公司
中星城镇置业	指	上海中星城镇置业有限公司
民润置业	指	上海民润置业有限公司
星辉置业	指	上海星辉置业有限公司
申城物业	指	上海中星集团申城物业有限公司
地产住保	指	上海地产住房保障有限公司
馨逸置业	指	上海地产馨逸置业有限公司
金丰投资	指	上海金丰投资有限公司
金丰易居	指	上海金丰易居房地产顾问有限公司
申江集团	指	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司
嘉源滨江	指	上海嘉源滨江开发有限公司
雪鸣滨江	指	上海雪鸣滨江开发建设投资有限公司
申阳滨江	指	上海申阳滨江投资开发有限公司
申江怡德	指	上海申江怡德投资经营管理有限公司
环江投资	指	上海环江投资发展有限公司
怡德明华	指	上海怡德明华物业管理有限公司
绿地控股	指	绿地控股集团股份有限公司
海通证券	指	海通证券股份有限公司
旅意资产	指	上海旅意资产管理有限公司
华润商业	指	华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司
平安不动产	指	平安不动产有限公司
交易对方/发行股份及支付现金购买资产交易对方	指	地产集团
募集配套资金认购对象	指	华润商业、平安不动产
交易双方	指	中华企业与交易对方地产集团的合称
交易各方	指	中华企业与交易对方及募集配套资金认购对象的合称
发行股份及支付现金购买资产	指	中华企业发行股份及支付现金购买地产集团持有的中星集团100%的股权
发行股份购买资产	指	中华企业向地产集团非公开发行人民币普通股（A股）股份以购买标的资产，并将非公开发行的股份登记至地产集团在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的证券账户
募集配套资金	指	中华企业发行股份及支付现金购买资产的同时向不超过10名合格的特定投资者非公开发行A股股份募集配套资金
集团内业务整合	指	地产集团向中星集团注入部分资产，同时对中星集团部分资产进行剥离，具体包括将金丰易居100%股权、馨逸置业100%股权、嘉源滨江53%股权、雪鸣滨江100%股权、申江怡德100%股权、环江投资100%股权分别从金丰投资、地产住保、申江集团注入中星集团，同时将上海中城际置业有限公司100%股权、上海星汇置业有限公司90%股权、宁波东创置业有限公司70%股权、上海星寄来公寓酒店管理有限公司100%股权、昆山太平洋酒店有限公司100%股权、上海地产星侨置业有限公司70%股权、上海地产中星普路基地开发有限公司90%股权、上海中城址近地产有限公司100%股权、上海安微房地产有限公司100%股权、上海中星集团置业有限公司50%股权、上海中星集团宜兴置业有限公司100%股权、上海地产三林滨江生态建设有限公司20%股权、上海松江新城建设发展有限公司20%股权、上海地产养老产业投资有限公司20%股权、上海地产住房置业担保有限公司15%股权、上海好饰家建材园艺超市有限公司62%股权、马陆山市金中置业发展有限公司100%股权、上海中星虹达置业有限公司100%股权，以及中星集团持有的地产股，海通证券所家上市公司的全部股份及部分物业剥离至地产集团成地产集团下属子公司	指	《上海地产（集团）有限公司与上海中星（集团）有限公司2017-2019年度关联交易框架协议》
《自查报告》	指	《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》
定价基准日	指	发行股份购买资产部分：中华企业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） 募集配套资金部分：发行期首日
评估基准日	指	《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》双方确认的、对标的资产进行评估的基准日。经双方确认，本次交易的评估基准日为2016年8月31日
资产交割日	指	《发行股份及支付现金购买资产协议》全部条款生效且本次交易可实施后，双方签署《标的资产交割确认书》之日
过渡期间	指	自评估基准日起至资产交割日止的期间
损益归属期间	指	自评估基准日（不包括评估基准日当日）起至交割审计基准日（包括当日）止的期间
过渡期间损益	指	标的资产在损益归属期间产生的盈利或亏损
交割审计基准日	指	资产交割日所在月份之前一个月的最后一日
扣非归母净利润	指	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润
报告期/最近两年	指	2015年、2016年
最近三年	指	2014年、2015年、2016年
最近一年	指	2016年
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（根据2016年9月8日中国证监会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》修订）
《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（根据2016年9月9日中国证监会《关于修改〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉的决定》修订）
《治理准则》	指	《上市公司治理准则》（证监发[2002]1号）
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2014年修订）》
《非公开发行实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则（2017年修订）》
《公司章程》	指	《中华企业股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
上海市工商局	指	上海市工商行政管理局
上海银监局	指	中国银行业监督管理委员会上海监管局
发改委	指	国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中金公司/独立财务顾问	指	中国国际金融股份有限公司
金杜律所/法律顾问	指	北京市金杜律师事务所
立信会计	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
立信评估/评估师	指	上海立信资产评估有限公司
A股	指	境内上市人民币普通股
股票	指	人民币普通股股票，即A股（除非文中有特殊说明）
工作日	指	除星期六、星期日和法律规定或中国境内商业银行暂停营业的其他日期之外的任何一天
元、万元	指	中国法定货币人民币元、人民币万元
二、专业释义		
建筑面积	指	建筑物各层水平平面面积的总和
按揭	指	个人购置商品房抵押贷款
预售	指	房地产开发企业与购房者约定，由购房者交付定金或预付款，并在未来一定日期拥有现房的房产交易行为
首付款	指	房屋购买时的第一笔预付款，双方在签订商品房预售合同或买卖合同后，百付款应即刻或还或抵充价
签约面积、签约销售面积	指	已签订商品房买卖合同的合同总建筑面积
签约金额	指	已签订商品房买卖合同的合同总金额
土地储备	指	房地产开发商尚未结转的规划建筑面积总和
土地储备前期开发	指	依照法定程序在政府批准权限范围内，对通过收回、收购、征用或其他方式取得土地使用权的土地，进行储存或前期开发整理的行为
招拍挂	指	以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有土地使用权
地面价	指	土地价格除以土地面积
一级土地开发整理	指	由政府或其授权委托的企业、对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程
保障性住房	指	政府为中低收入住房困难家庭提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、公共宜居房构成。这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品住房
“国五条”	指	在2013年国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施，要求各直辖市、计划单列市和除沿海外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度
“沪九条”	指	《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见（沪府办发[2011]61号）》
“苏十条”	指	《关于进一步促进苏州市房地产市场稳定健康发展的意见》（苏府[2016]32号）
“宁十条”	指	《关于推进供给侧结构性改革促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》（宁政发[2016]75号）
基准地价	指	即土地初始价，也称城市基准地价，是指在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同区域类型的土地，按用途、土地平均纯收益等级分别评估法定最高年期的土地使用权价格，并由市、县及以上人民政府公布的国有土地使用权的平均价格
最高最佳原则	指	法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用

本报告书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

本次交易概况

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

1、履行地产集团承诺，减少同业竞争

中华企业控股股东地产集团旗下部分市场化房地产开发业务与中华企业的主营业务构成同业竞争。2007年地产集团出具承诺：凡中华企业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；地产集团不再新设与中华企业业务相同的公司；地产集团将采用分步走的办法，对下属市场化房地产开发企业进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事市场化房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施确实避免同业竞争承诺。

自上次承诺出具后，2010年，中华企业收购地产集团所持有的上海房地（集团）有限公司40%股权；2013年，中华企业继续收购地产集团所持有的上海房地（集团）有限公司剩余60%股权，上海房地（集团）有限公司现已成为中华企业的全资子公司。截至重组报告书签署日，地产集团仍在继续履行上述承诺。通过本次交易，地产集团将其控制的除中华企业之外的主要市场化房地产开发业务资产注入中华企业，中华企业成为地产集团旗下市场化房地产项目开发的主要平台，进一步履行了前述地产集团关于减少同业竞争相关承诺。

2、响应深化国企改革号召，大力推进核心业务资产证券化

2013年至今，中央和上海市出台了《关于深化国有企业改革的指导意见》、《国务院关于国有企业发展混合所有制经济的意见》、《关于进一步深化上海国资改革促进企业发展的意见》、《关于推进本市国有企业积极发展混合所有制经济的若干意见（试行）》等文件，明确了上海市国资改革的主要目标，即经过3-5年的推进，基本完成国有企业公司制改革，除国家政策明确必须保持国有独资的之外，其余实现股权多元化。

为继续贯彻落实中央和上海市关于《关于深化国有企业改革的指导意见》、《关于进一步深化上海国资改革促进企业发展的意见》精神，遵照上海市委市政府关于“加快深化国资国企改革”的战略部署，实现上海市国有资产的优化整合，地产集团拟通过将旗下市场化房地产开发业务资产注入中华企业的方式，进一步推进地产集团市场化房地产开发业务资产的证券化，以进一步提高国有资本配置和运营效率，增强国有经济活力。

3、提升上市公司盈利能力

受到房地产行业长期处于复杂调整阶段以及公司自身经营情况的影响，上市公司盈利能力承受较大压力，于2014年度及2015年度连续两年亏损，并被上交所实施退市风险警示。虽然上市公司已经在2016年度扭亏为盈，但其整体盈利能力仍将受到包括房地产行业整体经营风险在内的多种因素的挑战，可能会对上市公司股东、债权人、企业职工、供应商及客户等相关方的利益造成重大不利影响。因此，上市公司亟需通过本次交易改善盈利能力，增强持续经营能力，提高抗风险水平。

（二）本次交易的目的

1、履行前次承诺，减少潜在同业竞争

本次重组前，除中华企业及其子公司外，地产集团尚有其他下属公司开展市场化房地产开发业务，与中华企业构成同业竞争。根据地产集团2007年出具的相关承诺，地产集团将采用分步走的办法，对下属市场化房地产开发业企进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事市场化房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施确少与中华企业存在的同业竞争。

根据上述承诺，地产集团拟通过本次重组，将中星集团100%股权注入上市公司，避免地产集团其他下属公司未来与上市公司的潜在同业竞争。至此，地产集团旗下除中华企业外的主要市场化房地产开发业务已纳入上市公司。

2、推进地产集团市场化房地产开发业务资产证券化，实现国有资产的优化整合

本次资产重组是地产集团推进市场化房地产开发业务资产证券化的重要战略部署。通过本次重组，地产集团旗下市场化房地产开发业务的资产证券化率进一步提高，符合上海市国资国企改革的精神，有助于实现国有资本整体效率的优化。

3、提高上市公司资产质量，改善上市公司财务状况和持续经营能力

地产集团拟注入上市公司的中星集团系地产集团旗下除上市公司及其下属公司之外的主要市场化房地产开发企业，资产质量良好，具有良好的财务状况和持续经营能力。随着地产集团优质资产的注入，上市公司的资产质量、财务状况、盈利能力及抗风险能力将进一步增强，上市公司的综合竞争力及行业地位也将得到提升。

4、引入战略投资者，提升上市公司运营、管理水平

通过本次重组，公司将引入华润商业、平安不动产作为战略投资者，这些投资者均为所在行业的翘楚，具有丰富的业务资源、先进的管理体系和强大的执行能力；本次公司将以此为契机，引入先进的管理经验及市场化的运营机制，有助于进一步提升本公司市场化房地产开发业务的执行效率，实现产品定位、研发、开发、营销、管理等环节的优化；另一方面，本公司还将积极探索与战略投资者进行业务合作的机会，充分挖掘各方优势形成资源互补，积极拓展新的相关业务机会。

5、深化与战略投资者的合作

本次交易完成后，公司将引入华润商业、平安不动产作为战略投资者，这些投资者均为所在行业的翘楚，具有丰富的业务资源、先进的管理体系和强大的执行能力；本公司将以此为契机，引入先进的管理经验及市场化的运营机制，有助于进一步提升本公司市场化房地产开发业务的执行效率，实现产品定位、研发、开发、营销、管理等环节的优化；另一方面，本公司还将积极探索与战略投资者进行业务合作的机会，充分挖掘各方优势形成资源互补，积极拓展新的相关业务机会。

（二）对上市公司盈利结构的影响

本次交易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%，以现金方式支付交易对价的15%，发行股份数量为2,839,641,434股；募集配套资金拟不超过420,000.00万元，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。

假设募集配套资金按照发行前总股本20%的上限（即373,411,879股）发行，本次重组前后上市公司的股份结构如下：

股东名称	本次重组前		发行股份购买资产后		发行股份购买资产并募集配套资金后	
	持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例
地产集团	56,713.84	30.38%	340,677.98	72.38%	340,677.98	67.06%
游意资产	12,000.00	6.43%	12,000.00	2.55%	12,000.00	2.36%
华润商业	–	–	–	–	34,353.89	6.76%
平安不动产	–	–	–	–	2,987.30	0.59%
其他流通股东	117,992.10	63.20%	117,992.10	27.07%	117,992.10	23.23%
合计	186,705.94	100.00%	470,670.08	100.00%	508,011.27	100.00%

注：地产集团与游意资产的实际控制人均为上海市国资委。地产集团拟将其持有的中华企业120,000,000股A股股份无偿划转给游意资产，截至重组报告书签署日，相关股份变更登记工作尚未完成。以上股权结构已经考虑了无偿划转事宜的影响。

本次股份发行前，上市国有资委控制上市公司36.80%的股权，为上市公司的实际控制人。在考虑募集配套资金的情况下，本次交易完成后，上海市国资委控制上市公司69.42%的股权，上市公司的控制权未发生变化。

本次交易完成后，社会公众股东合计持有的股份不会低于发行总股本的10%，不会出现导致中华企业不符合股票上市条件的情形。

（三）对上市公司主要财务指标的影响

根据公司2016年年报以及立信会计出具的《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）本次交易前后公司主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日/2016年度	
	本次交易前	本次交易后
总资产	3,042,811.41	6,356,337.18
总负债	2,567,824.15	5,329,535.98
归属于母公司所有者权益	325,852.99	797,682.68
营业收入	1,419,675.42	1,975,894.91
净利润	88,784.99	204,225.30
归属于母公司所有者的净利润	65,545.82	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	8,870.03	155,305.23

注：在测算交易完成后上市公司备考财务数据时，未考虑本次配套募集资金的影响。

本次交易完成后，上市公司总资产、净资产、营业收入和净利润规模均将有较大幅度增加。本次重组有利于提升上市公司的盈利水平，显著增强本次交易后公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润规模，提升股东回报水平，为上市公司全体股东创造更多价值。

中华企业股份有限公司
年月日

证券代码：600675　股票简称：中华企业　编号：临2017-026

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。

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2016年度日常关联交易实际发生情况和2017年度预计情况说明如下：

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、资产处置、提供担保及土地收储补偿等	上海地产（集团）有限公司及其关联方	不超过400,000	335	804
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）上海承大网络科技服务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	苏州润庭房地产发展有限公司	金丰易居	太湖古北雍苑二期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	上海嘉珏置业有限公司	金丰易居	松江佳品谷水湾（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	虹桥公馆102,246M2	1.1%
2014年4月	上海嘉浦置业有限公司	金丰易居	印象春城六街区47,926 M2	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)
2015年5月	上海嘉浦置业有限公司	金丰易居	印象春城六街区47,926 M2	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）

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，棚户区、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	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。	邱彤	母公司控股子公司
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、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，熊胆投资，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）生鲜产品零售；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；履营诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款履约担保；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）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，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。	钟姆	母公司全资子公司
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。	薛宓	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
上海建实财务监理有限公司	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、代办相关业务；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。	车园强	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，建筑装修装饰工程专业承包，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、民意调查、民意测验），企业策并策划策划，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、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，一类医疗器材的销售，物业管理，保洁服务，文化艺术交流策划，酒店管理。	曾韬萍	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。	方菁菁	母公司控股子公司
上海建材集团(集团)有限公司	200,000	投资入股投资，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，上述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。

在提请董事会审议上述事项前，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。公司独立董事对前述事项进行审查，并发表独立意见。上述关联交易尚需提交公司2016年度股东大会年会审议通过，关联股东上海地产（集团）有限公司回避表决。

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控股子公司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