公司代码:600675　　公司简称:中华企业

中华企业股份有限公司

2021 年度报告摘要

第一节 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www.sse.com.cn网站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性、准确性、完整性,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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2022年3月23日,经公司董事会审议通过,公司2021年度利润分配预案为:

公司2021年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润, 拟以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利人民币0.53元(含税)。截至2021年12月31日,公司总股本为6,096,135,252股,扣除截至目前已累计回购49,999,921.00股股份,以此计算合计拟派发现金红利320,445,172.54元(含税)。

本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

第二节 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	印学青	徐健伟
办公地址	上海市浦东新区浦明路1388号6楼	上海市浦东新区浦明路1388号6楼
电话	021-20772222	021-20772222
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

1.房地产宏观经济市场分析

2021年对于房地产市场而言,"房企变局"、"密集调控"和"政策底显现"等是这一年的关键词。2021年年初房企"三条红线"和"集中供地"等政策落地,给整个房地产行业带来根本性变化,过去行业高杠杆、高周转、高回报的模式不复存在。中央继续实施稳健的货币政策,采取宏观审慎措施并加强对房地产金融潜在风险的识别。各地执行严格的贷款监管机制,进一步强化对房地产企业贷款业务管理的力度,严查违规贷款。在中央防范化解金融风险、坚决防止经营用途贷款违规流入房地产领域的背景下,北上广深等多个热点城市监管部门继续开展严查购房首付款来源和经营贷违规流入房地产市场等行为,审查范围持续扩大,审查力度持续加强,目前,中央已明确实施房地产金融审慎管理制度,未来仍将坚决打击投机炒房行为,保障房地产平稳健康发展。

在"房住不炒"的大背景下,全国各地也密集出台各项调控措施,调控的方式主要从土地供给、信贷、利率、购房政策和融资等最核心的方面入手,调控的深度从新房市场深入到二手房市场,调控的范围进一步涵盖法拍房、赠与房、学区房等新兴热点领域。无论从政策的深度还是广度上都远超过去,加速市场降温,房地产行业销售也呈现"前高后低"的态势。

2.土地市场分析

土地方面,受集中供应、集中出让"两集中"政策影响,上半年土地市场热度较高,下半年重点城市后两批集中供地土拍规则有所调整,加上交易市场调整和资金压力,房企拿地意愿降低,全国土地市场出现降温,流拍和撤牌现象明显。2021年,上海共实施三批次集中供应土地,全年土地供应总建面为1740万平米,其中1075万平米为商品住宅用地,全年土地供应量略低于2020年,底价成交的地块占比持续上升,平均溢价率持续下滑,平均楼面价走低。

3.公司从事的业务情况

中华企业股份有限公司于1954年创建,1993年改制A股上市,是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业,经营范围涵盖住宅项目开发、商办项目开发、持有物业经营、物业服务管理等。公司经过六十余年的发展,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,作为上海地产集团旗下市场化房地产开发的平台,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。近年来,公司在巩固房地产开发业务固有优势的基础上,紧跟地产集团战略部署,致力于打造成为上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业。

4.经营情况讨论与分析

2021年,是中华企业实施"十四五"规划的开局之年,也是深化市场化改革打造核心竞争力的关键之年。报告期内,公司按照地产集团的战略部署和总体要求,以党建凝心聚力,以改革发展为动力,聚焦未来战略目标,布局新赛道,深攻市场化资源获取,加强资产整合和结构优化,积极参与地产集团城市更新平台建设,以奋发有为的精神状态和攻坚克难的拼搏精神,较好地推动了各项工作取得新进展。报告期内具体经营情况如下:

1)坚持党建引领,发挥组织优势

公司深化党史教育,把学习党史同总结经验、观照现实、推动工作结合起来,努力实现"学史明理、学史增信、学史崇德、学史力行"的总目标。夯实五星党建,全面强基固本,推动党建和业务深度融合,聚焦部门的"平台党建"、工地的"项目党建"、社区的"物业党建"、大厦的"楼宇党建"、滨江的"区域党建",确保基层党建工作落地生根,激发企业活力和内生动力。同时,以庆祝建党100周年为主题,以"四诺"活动为抓手,组织推动243名党员承诺实事438项,促进"我为群众办实事"实践活动走深走实,谱写企业高质量发展、高品质生活新篇章。加强文化引领,凝聚群团合力,开展文明系列评选表彰活动和实事立功竞赛等活动,举行2021年健康跑,切实开展结对帮扶工作和扶贫采购工作,自觉履行国企社会责任。

2)斩获项目资源,优化管控模式

根据发展战略及业务拓展需要,公司积极融入地产集团城市更新平台建设,通过一二级联动尝试,与上海世博土地控股有限公司联合体成功竞得上海淞泽置业有限公司95%股权,获取三林滨江南片区9单元地块的开发经营管理权,该地块是三林整个片区首个启动的经营性项目,对公司积极融入地产集团城市更新发展战略具有重要意义。与此同时,公司努力推动管控优化,加速项目开发。光华雅境项目实现5个月开工,开工8个月达到预售条件目标,兑现"5869"快开发节奏。E06-2、E23-3、虹桥31号地块项目均按计划年内完成结构封顶,尚汇豪庭住宅项目三期、吉林项目二期均按计划年内完成交付,各重点项目年度开竣工、交付等均按预期达到目标,为公司主营业务收入的实现奠定了基础,"四梁八柱"支撑体系得到有力体现。

3)实施多措并举,推进销售去化

全年公司实现签约金额46.90亿元,坚持多措并举拓展销售渠道。一是存量项目分类施策,创新思路,古北雅园项目,通过强化与终端经纪人的粘性,转换营销代理等举措,基本实现项目清盘;潍坊路项目,采取"内外联动,全员营销"的模式,取得快速成交的好业绩;光华雅境项目,创新采用线上开盘方式,实现数字化、科技化全新体验。二是尾盘项目加强攻坚,加快去化,全年以"厘清可售尾盘、重视大宗交易、分级分类处理"为工作主旨,在古北香堤岭、古北萃庭、古北国际花园、古北国际广场、东方中华园等难点收尾项目上取得突破性进展,销售额达2.37亿元。三是强化费用控制,降本增效,通过聚焦发力点、资源整合,全年落实6个项目售楼处的运营费用调减工作,销售费用同比下降3.14%。

4)启动资源整合,强化资产运营

为提升管理能效,公司着力推动物业、资产板块的业务整合。在物业公司整合上,以"业务整合、人员融合、文化化合"为原则,以集聚优势资源为目标,编制完成《中华企业物业板块改革方案》,有效开展公司所属古北、申城、怡德、上房四家物业公司的整合工作。在资产板块的整合上,基本完成管运分离。一方面,根据公司资产规模合理配置、确保管运界面清晰,管控手势统一的要求,组建成立商办经营部,统一运营经营性资产,实现运营主体集约化、产权管理集中化目标。另一方面,商办经营部积极参与推进地产集团资产管理信息化平台建设工作,确保招商平台上线后,快速开展业务工作。

5)坚持产品提质,强化定档标准

公司全面启动住宅产品线标准化编制工作,在原住宅标准化成果基础上,总结和反思过往案例,整理和研讨设计缺陷,完成c档住宅产品标准化成果,重点关注产品标准适配、合法合规、图纸质量、成本限额及客户体验,以"定档标准"为核心,从配置标准、设计标准、技术标准、部品标准和成本限额指标等几部分内容展开,升级住宅户型库、住宅技术标准,编制标准化应用手册、住宅精装和机电交付标准等一系列标准化成果,全面增强标准化落地的实用性。

6)实现融资创新,保持健康运行

公司财务管理工作围绕预算和资金开展。在预算管理方面,合理编制年度财务预算,有效开展预算执行分析;在融资管理方面,成功实现资本市场创新融资,发行国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划,规模27.5亿元,综合利率4.3%为2021年同评级原始权益人利率新低;公开发行面向专业投资者2021中企01公司债券(第一期),规模30.87亿元,票面利率3.7%创近年来公司各期限、各品种融资最低;在资金管理方面,有效实施公司资金集中管理制度,统筹资金,提高资金效率,货币资金余额143.31亿元。公司"三道红线"均处于"绿档"水平,对应剔除预收款后的资产负债率为66.34%;净负债率为41.35%;现金短债比为7.25。

7)优化服务体系,客户满意提升

公司致力于客户服务满意度的持续提升,树立"破难题、保增长、促革新"满意度主基调,聚焦重难点项目,保证常态优势满意度项目稳定增长,围绕"中华家园"平台,开展物业线上服务革新等举措,为整体满意度提升保驾护航。稳步推进"乐居服务行、乐居质量行",通过物业服务微信平台建设、依托"400客服回访机制"等举措强力输出客户需求管控;通过聚焦"安全隐患、设计缺陷、施工质量、品质实现"的提升因素,提振产品硬实力。

8)规范公司治理,树立积极形象

公司顺利召开2020年度股东大会,圆满完成董监事会换届,实现公司董事会、监事会有机衔接;成功举办2021年半年度业绩说明会,积极开展公司债务专项风险排查,开设公司官网信息公开专栏,信息披露工作取得上海证券交易所主板上市公司2020—2021年度"A"级评级,树立起资本市场阳光上市公司形象。同时,积极与业内专业人士深入交流拓展发展思路,开展个人投资者线上调研活动,搭建个人投资者与公司的沟通桥梁,公司凭借完善的公司治理体系、规范的运营,荣获"2020中国企业ESG公司治理案例奖"、荣获和讯网"2021年度城市贡献榜样"、入选中国房地产业协会、中国房地产测评中心公司"2021中国房地产上市公司百强榜单51位"等多项资本市场殊荣,有效提升公司的市场信誉和投资价值。

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

	2021年	2020年	本年比上年增减(%)	2019年
总资产	54,184,620,613.60	49,344,217,778.97	9.81	53,855,058,403.22
归属于上市公司股东的净资产	15,532,513,210.96	15,723,989,580.74	-1.22	15,177,847,315.74
营业收入	9,596,898,644.26	11,552,089,317.97	-16.92	13,281,729,839.07
归属于上市公司股东的净利润	805,278,958.78	1,378,181,429.82	-41.57	2,340,167,264.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	530,175,900.27	1,078,302,707.54	-50.83	2,077,390,543.06
经营活动产生的现金流量净额	2,870,195,777.31	2,600,121,328.90	10.39	-815,816,877.21
加权平均净资产收益率(%)	5.02	8.88	减少3.86个百分点	16.19
基本每股收益(元/股)	0.13	0.23	-43.48	0.38
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.23	-43.48	0.38

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	803,411,331.38	5,824,317,293.74	1,494,976,855.23	1,474,193,163.91
归属于上市公司股东的净利润	68,853,337.33	921,964,468.77	37,839,380.23	-223,378,227.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-44,022,263.72	888,028,031.24	-32,240,368.73	-281,589,498.52
经营活动产生的现金流量净额	-10,649,727.75	117,752,795.09	-644,379,235.24	3,407,471,945.21

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位: 股

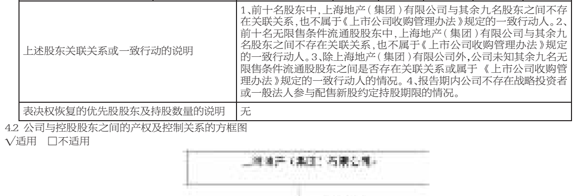
截至报告期末普通股股东总数(户)	65,198
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	64,292
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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、标记或冻结情况 股份状态	质押、标记或冻结情况 数量	股东性质
上海地产(集团)有限公司		4,172,497,879	68.44	0	无	0	国有法人
华润置地控股有限公司		412,246,713	6.76	0	无	0	国有法人
深圳市恩情投资发展有限公司	-3,033,419	176,181,303	2.89	0	未知		未知
上海谐意资产管理有限公司		144,000,000	2.36	0	未知		国有法人
姚建华		48,573,756	0.80	0	未知		境内自然人
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	-12,218,064	47,387,866	0.78	0	未知		其他
平安不动产有限公司		35,847,540	0.59	0	未知		境内非国有法人
易武	-1,846,894	27,461,306	0.45	0	未知		境内自然人
深圳钦舟实业发展有限公司		19,590,139	0.32	0	未知		未知
李菁		18,051,520	0.30	0	未知		境内自然人
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



2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

董事长:李钟

董事会批准报送日期:2022 年 3 月 23 日

证券代码:600675　股票简称:中华企业　编号:临2022-006

中华企业股份有限公司第十届监事会第四次会议决议公告

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十届监事会第四次会议于2022年3月23日以通讯表决方式举行,公司监事会由3名监事组成,应参与表决监事3人,实际参与表决监事3人,符合《公司法》和《公司章程》的规定。会议审议通过如下议案:

一、公司2021年度监事会工作报告;

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

该报告尚需提交公司股东大会审议通过。

二、公司2021年度财务决算报告

表决结果: 3票赞成,0票反对,0票弃权。

该报告尚需提交公司股东大会审议通过。

三、公司2021年年度报告及其摘要;

监事会认为:

1、公司2021年年度报告的编制和审议程序符合法律法规、《公司章程》以及公司内部管理制度的有关规定。

2、公司2021年年度报告的内容与格式符合中国证监会和上海证券交易所的有关规定,年度报告公允地反映了公司2021年度的财务状况和经营成果等事项。经注册会计师审计的公司2021年度财务报告真实准确、客观公正。

3、年报编制过程中,未发现本公司参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

4、监事会保证公司2021年年度报告披露的信息真实、准确、完整,其中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。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

该报告须提请公司股东大会审议通过。

四、公司2021年度利润分配预案

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

本预案尚需提交公司股东大会审议通过。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。

五、公司聘请2022年度审计机构的议案

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2022年度财务审计机构和2022年度内控审计机构。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

本议案须提交公司股东大会审议通过。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。

六、监事会就公司依法运作情况等事项发表如下独立意见:

(一)公司依法运作

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相关法律法规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。

(二)董事会执行股东大会决议

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。

(三)检查公司财务情况

报告期内,公司监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。此外,公司进行如下会计政策变更:

财政部于2021年2月2日发布了《企业会计准则解释第14号》(财会〔2021〕1号,以下简称"解释第14号"),自公布之日起施行。2021年1月1日至施行日新增的有关业务,根据解释第14号进行调整。解释第14号适用于同时符合该解释所述"双特征"和"双控制"的PPP项目合同;解释第14号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》(财会〔2021〕9号),自2021年5月26日起施行,将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由"减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额"调整为"减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额",其他适用条件不变。

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》(财会〔2021〕35号,以下简称"解释第15号"),"关于资金集中管理相关列报"内容自公布之日起施行,可比期间的财务报表数据相应调整。解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。

监事会认为:会计政策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2021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。

(四)编制年度报告情况

公司监事会认为,公司2021年年度报告的编制和审议程序符合法律法规、《公司章程》以及公司内部管理制度的有关规定。公司2021年年度报告的内容与格式符合中国证监会和上海证券交易所的有关规定, 年度报告公允地反映了公司2021年度的财务状况和经营成果等事项。经注册会计师审计的公司2021年度财务报告真实准确、客观公正。年报编制过程中,未发现本公司参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

(五)公司最近一次募集资金实际投入情况

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。

(六)公司出售资产情况

报告期内,公司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。

(七)公司关联交易情况

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。

(八)公司内幕信息知情人登记管理制度实施情况

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。

(九)公司内部控制情况

监事会审阅了《公司2021年度内部控制评价报告》及立信会计师事务所出具的《公司2021年度内部控制审计报告》,对该报告无异议。

(十)公司计提资产减值准备的情况

按《企业会计准则》和会计政策、会计估计的相关规定,2021年第四季度末,公司对存货、投资性房地产、固定资产中的不动产进行了梳理,对可能存在减值迹象的项目,根据销售计划、目标成本以及第三方评估机构评估报告进行了减值准备测试。经测试,本次计提该项减值准备相应减少公司报告期归属上市公司股东净利润1.02亿元。

本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定,符合公司的实际情况,计提后能够公允地反映公司的资产状况;董事会审议本次计提资产减值准备的决策程序合法;同意本次计提资产减值准备事项。

特此公告

中华企业股份有限公司
2022年3月25日

证券代码:600675　股票简称:中华企业　编号:临2022-007

中华企业股份有限公司关于2021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0.53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扣除回购账户上已回购股份后的股份余额为基数。

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2021年12月31日,母公司期末可供分配利润为人民币6.92亿元。经董事会决议,本次利润分配预案如下:

公司2021年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润, 拟以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利人民币0.53元(含税)。截至2021年12月31日,公司总股本为6,096,135,252股,扣除截至目前已累计回购49,999,921股股份,以此计算合计拟派发现金红利320,445,172.54元(含税)。

本年度公司现金分红数额(不含已实施的股份回购金额)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40%;本年度公司现金分红数额(含已实施的股份回购金额)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60%。

本次利润分配不进行送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或回购专用账户中的股份发生变动的,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2021年度股东大会年会审议。

二、公司履行的决策程序

(一)董事会审议情况

公司于2022年3月23日召开第十届董事会第五次会议,审议通过了公司 2021年度利润分配预案。

本次利润分配预案尚需提交公司2021年度股东大会年会审议。

(二)独立董事意见

独立董事认为公司近年现金分红情况符合有关法律法规和公司章程的规定,公司董事会综合考虑公司未来发展和财务状况,提出公司2021年度利润分配预案,符合有关规定和公司长远发展需要,有利于维护股东的长远利益。综合以上因素,对董事会的本次利润分配预案表示同意。

(三)监事会意见

1、公司 2021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 2021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 2021年度利润分配预案提交公司2021年度股东大会年会审议。

三、相关风险提示

本次利润分配方案综合考虑了公司未来发展的资金需求和融资规划,不会对公司的每股收益、经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。本次利润分配方案尚需提交公司2021年度股东大会年会审议通过后方可实施。

中华企业股份有限公司
2022年3月25日

证券代码:600675　股票简称:中华企业　编号:临2022-012

中华企业股份有限公司关于续聘2022年度审计机构的公告

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:

●拟续聘的会计师事务所名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)

中华企业股份有限公司(以下简称"公司")于 2022年3月23日召开第十届董事会第五次会议,审议通过了《关于公司聘请2022年度审计机构的议案》,拟续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"立信")为公司 2022年度审计机构。本事项尚需提交公司2021年度股东大会年会审议通过,现将有关事宜公告如下:

一、拟续聘会计师事务所事项的情况说明

立信是一家主要从事上市公司审计业务的会计师事务所,依法独立承办注册会计师业务,立信是国际会计网络BDO的成员所,长期从事证券服务业务,新证券法实施前具有证券、期货业务许可证,具有H股审计资格,并已向美国公众公司会计监督委员会(PCAOB)注册登记,在业务规模、执业质量和社会形象方面都取得了国内领先的地位,具备多年为上市公司提供优质审计服务的丰富经验和强大的专业服务能力,能够较好满足公司建立健全内部控制以及财务审计工作的要求。

在2021年度的审计工作中,立信遵循独立、客观、公正、公允的原则,顺利完成了公司2021年度财务报告及内部控制审计工作,表现了良好的职业操守和业务素质。

为保持审计工作的连续性,同时根据市场化定价原则,公司拟续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2022年度财务报告及内部控制审计机构,审计费用根据2022年度的具体审计要求和审计范围与立信会计师事务所(特殊普通合伙)协商确定。

二、拟聘任会计师事务所的基本信息

(一)机构信息

1、基本信息

立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"立信")由我国会计泰斗潘序伦博士于1927年在上海创建,1986年复办,2010年成为全国首家完成改制的特殊普通合伙制会计师事务所,注册地址为上海市,首席合伙人为朱建弟先生。立信是国际会计网络BDO的成员所, 长期从事证券服务业务, 新证券法实施前具有证券、期货业务许可证, 具有H股审计资格, 并已向美国公众公司会计监督委员会(PCAOB)注册登记。

截至2021年末,立信拥有合伙人252名、注册会计师2276名、从业人员总数9697名,签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数707名。

立信2020年业务收入(经审计)41.06亿元,其中审计业务收入34.31亿元,证券业务收入13.57亿元。

上年度立信为587家上市公司提供年报审计服务,审计收费7.19亿元,同行业上市公司审计客户13家。

2、投资者保护能力

截至2021年末,立信已提取职业风险基金1.29亿元,购买的职业保险累计赔偿限额为12.5亿元,相关职业保险能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。

近三年在执业行为相关民事诉讼中承担民事责任的情况:

起诉(仲裁)人	被诉(被仲裁)人	诉讼(仲裁)事件	诉讼(仲裁)金额	诉讼(仲裁)结果
投资者	金亚科技、周旭辉、立信	2014年报	预计4500万元	连带责任,立信投保的职业保险足以覆盖赔偿金额,目前生效判决均已履行
投资者	保千里、东北证券、银信评估、立信等	2015年重组、2015年报、2016年报	80万元	一审判决立信对保千里在2016年12月30日至2017年12月14日期间因证券虚假陈述行为对投资者所负债务的15%承担补充赔偿责任,立信投保的职业保险足以覆盖赔偿金额

3、诚信记录

立信近三年因执业行为受到刑事处罚无、行政处罚1次、监督管理措施24次、自律监管措施无和纪律处分2次,涉及从业人员63名。

(二)项目信息

1、人员信息

项目	姓名	注册会计师执业时间	开始从事上市公司审计时间	开始在本所执业时间	开始为本公司提供审计服务时间
项目合伙人	饶海兵	2000年	2000年	2000年	2021年
签字注册会计师	陆成	2014年	2011年	2014年	2014年
质量控制复核人	姜丽君	2004年	2000年	2004年	2021年

(1)项目合伙人近三年从业经历:

姓名:饶海兵

时间	上市公司名称	职务
2021年	中华企业股份有限公司	项目合伙人
2019年-2020年	上海大众公用事业(集团)股份有限公司	项目合伙人
2019年	上海水星家用纺织品股份有限公司	项目合伙人
2019年-2021年	西藏城市发展投资股份有限公司	质量控制复核人
2019年-2021年	上海科华生物工程股份有限公司	质量控制复核人

(2)签字注册会计师近三年从业经历:

姓名:陆成

时间	上市公司名称	职务
2021年	中华企业股份有限公司	签字注册会计师
2020年-2021年	华辰精密装备(昆山)股份有限公司	签字注册会计师
2019年-2020年	北京奥赛康药业股份有限公司	签字注册会计师

(3)质量控制复核人近三年从业经历:

姓名:姜丽君

时间	上市公司名称	职务
2020年-2021年	光明房地产集团股份有限公司	项目合伙人
2019年	东软集团股份有限公司	项目合伙人
2019年-2021年	上海顺灏新材料科技股份有限公司	项目合伙人
2021年	中华企业股份有限公司	质量控制复核人
2021年	上海大众公用事业(集团)股份有限公司	质量控制复核人
2021年	中持水务股份有限公司	质量控制复核人
2020年-2021年	华瑞电器股份有限公司	质量控制复核人
2020年-2021年	确成硅化学股份有限公司	质量控制复核人
2019年-2020年	湖北济川药业股份有限公司	质量控制复核人

2、项目组成员独立性和诚信记录情况。

项目合伙人、签字注册会计师和质量控制复核人不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

上述人员过去三年没有不良记录。

(三)审计收费

1、审计费用定价原则

主要基于专业服务所承担的责任和需投入专业技术的程度, 综合考虑参与工作员工的经验和级别相应的收费率以及投入的工作时间等因素定价。

2、审计费用同比变化情况

	2021年	2022年	增减(%)
财务报告审计费用(万元)	280	拟280	-
内部控制审计费用(万元)	70	拟70	-

三、拟续聘会计师事务所履行的程序

(一)公司董事会审计委员会认为立信在执业过程中坚持独立审计原则,客观、公正、公允地反映公司财务状况、经营成果,切实履行了审计机构应尽的职责,同意向董事会提议续聘立信会计师事务所为公司2022年度审计机构。

(二)独立董事的事前认可情况和独立意见。

公司独立董事对公司聘请2022年度审计机构事项进行了事前认可,并对此事项发表了如下意见:

1、立信会计师事务所(特殊普通合伙)是一家主要从事上市公司审计业务的会计师事务所,依法独立承办注册会计师业务,长期从事证券服务业务,新证券法实施前具有证券、期货业务从业资格。

2、立信会计师事务所(特殊普通合伙)在业务规模、执业质量和社会形象方面都取得了国内领先的地位,具备多年为上市公司提供优质审计服务的丰富经验和强大的专业服务能力,能够较好满足公司未来业务和战略发展以及财务审计工作的要求。

3、同意将《关于公司聘请2022年度审计机构的议案》提交董事会审议。

独立董事对该事项发表的独立意见如下:

公司续聘财务审计机构及内控审计机构的审议和表决程序符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。鉴于立信会计师事务所(特殊普通合伙)长期从事证券服务业务,新证券法实施前具有证券、期货业务从业资格,并具备为上市公司提供审计服务的经验与能力,为保持公司审计工作的连续性和稳定性,我们同意续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2022年度财务审计机构及内控审计机构。

(三)公司第十届董事会第五次会议以5票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于公司聘请2022年度审计机构的议案》,同意续聘请立信为公司2022年度审计机构。本次聘请2022年度审计机构事项尚需提请公司2021年度股东大会年会审议。

四、备查文件

1、公司第十届董事会第五次会议决议;

2、独立董事事前认可及独立意见。

中华企业股份有限公司
2022年3月25日

证券代码:600675　股票简称:中华企业　编号:临2022-013

中华企业股份有限公司定期经营数据公告

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《上市公司行业信息披露指引第二号-房地产》要求,现公告公司2021年第四季度主要经营数据。具体内容如下:

1、公司2021年第4季度主要房地产项目开竣工情况

2021年第4季度,公司主要开发项目11个,新开工项目0个,新竣工项目1个,无新增项目储备。

单位:万平方米

投资开发											
项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	季度内开工面积(10-12月)	年内累计开工面积	项目累计开工面积(在建)	季度内竣工面积(10-12月)	年内累计竣工面积	项目累计竣工面积	项目进度
上海市											
黄浦江沿岸E8E10单元E23-3地块项目	浦东新区	100%	1.3	5.41	0	0	5.41	0	0	0	在建
黄浦江沿岸E10单元E06-2地块商业办公项目	浦东新区	100%	1.87	12	0	0	12	0	0	0	在建
黄浦江沿岸E8单元E17-4地块商业办公项目	浦东新区	100%	0.77	3.28	0	0	3.28	0	0	0	在建
新江湾社区N091104单元B2-01地块	杨浦区	100%	4.53	11.7	0	0	11.7	0	0	0	在建
宝山顾村0422-1地块	宝山区	100%	2.81	7.98	0	0	7.98	0	0	0	在建
中美信托金融大厦	虹口区	25%	1.3	12.00	0	0	0	0	12.00	12.00	竣工
尚汇豪庭	徐汇区	71%	11.8	38.1	0	0	0	0	9.4	38.1	竣工
小计	-		24.38	90.47	0.00	0.00	40.37	0	21.40	50.10	
江苏省											
跑马山	江苏镇江	100%	2.78	10.58	0	0	6.26	4.32	4.32	4.32	在建
罗家头	江苏镇江	100%	6.9	10.19	0	0	0	0	1.92	10.19	竣工
昆山中华园路商住楼项目D区	昆山市	100%	3.2	12.3	0	0	0	0	1.7	12.3	竣工
小计			12.88	33.07	0	0	6.26	4.32	7.94	26.81	
吉林省											
吉林中星总部基地项目	吉林市丰满区	50%	21.02	23.16	0	0	0	0.46	8.24	23.16	竣工
小计			21.02	23.16	0	0	0	0.46	8.24	23.16	

注:

1、江苏镇江跑马山项目1#、2#、3#楼(建筑面积4.32万平方米)四季度完成竣工备案。

2、吉林中星总部基地项目售楼处(建筑面积4600平方米)四季度完成竣工备案。

2、公司项目销售情况　　单位:平方米、万元

项目所在区域	项目类别	季度内签约面积(10月—12月)	2021年累计签约面积	季度内签约金额(10月—12月)	2021年累计签约金额
上海	住宅	18,751.81	38,632.30	116,670.71	330,989.73
上海	商办	0	686.22	0	1,934.72
浙江	住宅	0	0	0	160.90
江苏	住宅	7,093.75	59,405.63	11,784.54	123,262.34
江苏	商办	110.17	4,281.00	224.25	6,364.71
吉林	住宅	117.26	5,610.21	151.93	6,189.98
合肥	商办	102.38	102.38	85.10	85.10
合计		26,175.37	108,717.74	128,916.53	468,987.48

备注:

1、上述签约面积、金额均为网上登记备案数据,签约面积不包含车位,签约金额包含车位。

2、2021年第四季度签约面积同比减少40.44%;2021年第四季度签约金额同比减少37.18%。

3、2021年第四季度权益签约金额127,017.46万元。

3、公司主要项目出租情况

项目名称	项目种类	第四季度末出租面积(平方米)	第四季度末出租率	权益比例(%)	第四季度租金收入(万元)	2021年累计租金收入(万元)
古北国际财富中心二期	办公楼	56,381.47	81%	87.50%	4,173.09	15,463.91
古北国际财富中心二期	购物中心及商铺	60,287.36	100%	87.50%	1,577.02	6,308.07
漕溪路198号地块	土地	38,619	100%	100%	0.00	2,428.57
中星城(不含车位)	办公、商业	60,238.59	100%	100%	1,130.00	4,520.00
凉城购物中心	商业	43,572.2	97%	100%	828.83	3,312.21
中星铂尔曼大酒店	酒店	65,591.08	100%	100%	595.24	2,380.95
新城大厦	办公楼	13,969.03	83%	100%	578.03	1,806.87
零星物业	-	-	-	-	7,536.29	24,188.49
合计	-	338,658.73	-	-	16,418.50	60,409.07

中华企业股份有限公司
2022年3月25日

证券代码:600675　股票简称:中华企业　编号:临2022-005

中华企业股份有限公司第十届董事会第五次会议决议公告

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第十届董事会第五次会议于2022年3月23日以通讯表决方式召开,公司董事会由5名董事组成,应参与表决董事5人,实际参与表决董事5人,符合《公司法》和《公司章程》的规定。经与会董事审议,通过了如下议案:

一、公司2021年度总经理工作报告

表决结果:5票赞成,0票反对, 0票弃权。

公司2021年度经营情况详见《中华企业股份有限公司2021年年度报告》。

二、公司2021年度董事会工作报告

表决结果: 5票赞成, 0票反对, 0票弃权。

该报告须提请公司股东大会审议通过。

三、公司2021年度内部控制评价报告

表决结果:5票赞成, 0票反对, 0票弃权。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cm)。

四、公司2021年度内部控制审计报告

表决结果: 5票赞成, 0票反对, 0票弃权。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。

五、关于公司2021年度计提资产减值准备的议案

本次计提减值准备相应减少公司报告期归属上市公司股东净利润1.02亿元。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。

六、关于公司会计政策变更的议案

财政部于2021年2月2日发布了《企业会计准则解释第14号》(财会〔2021〕1号,以下简称"解释第14号"),自公布之日起施行。2021年1月1日至施行日新增的有关业务,根据解释第14号进行调整。解释第14号适用于同时符合该解释所述"双特征"和"双控制"的PPP项目合同;解释第14号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》(财会〔2021〕9号),自2021年5月26日起施行,将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由"减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额"调整为"减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额",其他适用条件不变。

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》(财会〔2021〕35号,以下简称"解释第15号"),"关于资金集中管理相关列报"内容自公布之日起施行,可比期间的财务报表数据相应调整。解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。

公司董事会、独立董事、监事会均认为:本次会计政策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。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

七、关于公司2021年度高级管理人员薪酬的议案

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见《中华企业股份有限公司2021年年度报告》。

八、公司2021年度财务决算报告

表决结果: 5票赞成, 0票反对, 0票弃权。

该报告须提请公司股东大会审议通过。

九、公司2021年度利润分配的预案

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

以上事项须提请公司股东大会审议通过。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。

十、公司2021年年度报告及其摘要

表决结果: 5票赞成, 0票反对, 0票弃权。

以上报告须提请公司股东大会审议通过。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。

十一、公司2021年度独立董事述职报告

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。

十二、关于公司聘请2022年度审计机构的议案

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2022年度财务审计机构和2022年度内控审计机构。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议通过。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cm)。

十三、公司2022年度财务预算报告

1、经营预算

2022年度预计实现营业收入791,250万元,主要是房地产业务收入。

2、资产预算

2022年度预计总资产5,577,383万元,预计资产负债率控制在69%以内。

表决结果: 5票赞成, 0票反对, 0票弃权。

该报告须提请公司股东大会审议通过。

十四、关于公司2022年度对外担保计划的议案

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cm)。

十五、关于公司2022年度融资计划的议案

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cm)。

十六、关于公司2021年度日常关联交易实际发生额及2022年度预计日常关联交易发生额的议案

此项议案关联董事李钟,严明勇回避表决,3票同意,0票反对,0票弃权获得通过。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cm)。

十七、关于公司2022年度项目储备计划的议案

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2022年度项目储备投资总金额不超过180亿元人民币,用于直接或间接购买土地,交易方式包括但不限于公开市场土地、股权招拍挂,协议收购资产及股权、增资扩股、共同投资等,交易对象不特定,包括但不限于公司控股股东上海地产(集团)有限公司及其控股子公司等,授权有效期限为2021年度股东大会年会召开之日至2022年度股东大会年会召开之日。

此项议案关联董事李钟,严明勇回避表决,3票同意,0票反对,0票弃权获得通过。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

十八、关于调整独立董事津贴的议案

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》等相关规定,参考同行业、同地区现行独立董事的薪酬水平,结合公司实际经营情况及公司独立董事的工作量及独立董事工作的专业性,公司拟将公司独立董事的津贴标准调整为13.8万元/年(税前)。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议通过。

十九、关于购买董监高责任险的议案

责任保险方案具体内容如下:

1、投保人:中华企业股份有限公司

2、被保险人:公司及全体董事、监事、高级管理人员(具体以公司与保险公司协商确定的范围为准)

3、赔偿限额:不超过人民币 10,000 万元/年(具体以与保险公司协商确定的数额为准)

4、保费支出:不超过人民币50万元/年(具体以与保险公司协商确定的数额为准)

5、保险期限:12 个月(后续可每年续保或重新投保)

公司董事会提请股东大会授权公司管理层办理本次购买责任保险的相关事宜(包括但不限于确定保险公司、赔偿限额、保险费用及保险合同内容、签署保险合同和相关法律文件,以及办理投保的相关事宜),并在今后责任保险合同期满时或者董事、监事和高级管理人员届满时按照同样的方案办理续保或重新投保的相关事宜。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议通过。

特此公告

中华企业股份有限公司
2022年3月25日

证券代码:600675　股票简称:中华企业　编号:临2022-008

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、上海中星(集团)有限公司及其子公司。

●本次担保数量及累计为其担保数量:本次公司及控股子公司拟为上海古北(集团)有限公司提供担保额度不超过20亿元,为全资子公司上海中星(集团)有限公司及其子公司上海环江投资发展有限公司提供担保额度不超过50亿元。

●对外担保逾期的累计数量:无

截至2021年末,公司及下属子公司对外提供担保(不含为下属子公司)总额 0亿元,为下属子公司提供担保总额为0亿元。

一、担保情况

2022年3月23日,公司第十届董事会第五次会议审议通过了关于公司2022年度对外担保计划的议案,同意公司(含子公司)2022年度为公司及下属子公司提供担保额度总计不超过70亿元,其中拟为控股子公司上海古北(集团)有限公司提供担保额度不超过20亿元,为全资子公司上海中星(集团)有限公司及其子公司上海环江投资发展有限公司提供担保额度不超过50亿元。有效期为2021年度股东大会年会召开之日至2022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,同时根据实际经营需要可对资产负债率处于相同类别各子公司(含新设公司)的担保额度作适度调配。本事项将提交公司2021年度股东大会年会审议。具体明细如下:

序号	公司名称	2022年拟担保额度(亿元)
资产负债率70%以下的公司		
1	上海中星(集团)有限公司	45
	小计	45
资产负债率70%以上的公司		
2	上海古北(集团)有限公司	20
3	上海环江投资发展有限公司	5
	小计	25
	合计	70

二、被担保人基本情况

截止2021年12月31日,主要被担保人经营情况如下:

公司名称	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润
上海中星(集团)有限公司	21,607,934,385.27	11,991,486,657.02	9,616,447,728.25	462,117,009.68	1,303,569,165.17
上海环江投资发展有限公司	9,525,588,350.46	8,073,522,688.97	1,452,065,661.49	119,373,116.58	5,932,505.67
上海古北(集团)有限公司	4,251,417,202.06	3,198,069,792.64	1,053,347,409.42	268,818,616.57	157,361,437.61

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2021年末,公司及下属子公司对外提供担保总额0亿元,其中对下属子公司提供担保总额0亿元。

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、上海中星(集团)有限公司及其子公司上海环江投资发展有限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2022年度对外担保计划总额拟不超过70亿元,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
2022年3月25日

证券代码:600675　股票简称:中华企业　编号:临2022-009

中华企业股份有限公司关于公司2021年度日常关联交易实际发生额及2022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

2022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)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2022年3月23日召开的第十届董事会第五次会议审议通过了《关于公司2021年度日常关联交易实际发生额及2022年度预计日常关联交易发生额的议案》。董事会审议过程中,关联董事李钟、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第十届董事会审计委员会审议通过并得到独立董事事前认可,同时由其发表了独立意见。

上述议案需提交股东大会审议。

(三) 2021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	2021年度日常关联交易实际发生额(亿元)	2021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、工程等服务以及借用人员等	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0.1352	不超过1	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30	公司仍持有一定的自有资金
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	0	不超过1	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	不超过15	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0.0003	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、物业管理及人员借用等服务	地产集团及其控股公司	不超过0.2442	不超过1.5	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	8.63	不超过25	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	不超过15	项目公司资金需求减少
合计:			不超过9.0097	不超过89	

备注1:2021年度日常关联交易实际发生额,是指自2020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:持股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集团有限责任公司;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) 2022年度日常关联交易的预计情况

根据2021年公司日常关联交易实际发生情况,并结合公司2022年的生产经营需要,预计2021年度股东大会年会至2022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发生的各类日常关联交易总计不超过57.5亿元。

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2022年度日常关联交易预计发生额(亿元)	2022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)	2022年预计金额与2021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、工程等服务以及借用人员等	地产集团及其控股公司;	不超过1	不超过0.1330	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	作为资金储备
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1	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	地产集团及其控股公司;	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、物业管理及人员借用等服务	地产集团及其控股公司	不超过10	不超过0.0115	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
		合计:	不超过57.5	不超过0.1445	

三、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,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
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、证券及其它限制项目);市场营销策划;装修设计。	谢骥	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、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)	董伟	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,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 …	殷俊	母公司控股子公司

中华企业股份有限公司关于公司2022年度融资计划的公告

中华企业股份有限公司关于计提减值准备的公告