

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）（修订稿）

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 928 号

募集配套资金认购对象	住所与通讯地址
华润置地控股有限公司	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 科技创新园主园孵化主楼六楼 622

独立财务顾问



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

二〇一七年十一月

修订说明

中华企业对《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）》进行了补充和完善，已修订内容说明如下：

1、在报告书“重大事项提示/一、本次交易方案的主要内容”中补充披露了本次交易中发行股份及支付现金购买资产与募集配套资金的关系及本次募集配套资金方案的调整情况。

2、在报告书“重大事项提示/二、本次交易涉及的资产评估和作价情况”中补充披露了立信评估以 2017 年 6 月 30 日为补充评估基准日出具的信资评报字[2017]第 10059 号评估报告的情况。

3、在报告书“重大事项提示/七、本次交易对于上市公司的影响/（六）对上市公司主要财务指标的影响”中补充披露了 2017 年上半年的对比财务数据。

4、在报告书“重大事项提示/十一、本次交易已经履行及尚需履行的决策及审批程序”中对已经履行及尚需履行的决策及审批程序进行了调整，增加了已经履行的决策及审批程序。

5、在报告书“重大事项提示/十二、本次交易相关方做出的重要承诺或说明”中补充披露了地产集团作出的关于避免同业竞争的补充承诺。

6、在报告书“重大事项提示”中补充披露了上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，及控股股东及一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划。

7、在报告书“重大事项提示/十四、本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施”补充披露了 2017 年上半年的对比财务数据。

8、在报告书“重大风险提示/一、与本次交易相关的风险/（二）本次交易无法获得批准的风险”中对已经履行及尚需履行的决策及审批程序进行了调整，增加了已经履行的决策及审批程序。

9、在报告书“重大风险提示/一、与本次交易相关的风险/（三）部分房产未能

取得权属凭证的风险”中更新披露了尚未取得权属凭证的房产的相关数据。

10、在报告书“重大风险提示/一、与本次交易相关的风险/（五）标的资产业绩波动风险”中补充披露了2017年上半年的数据。

11、在报告书“重大风险提示/一、与本次交易相关的风险/（七）标的资产资产负债率较高的风险”中更新披露了标的资产合并资产负债率。

12、在报告书“重大风险提示/二、业务与经营风险/（一）标的公司主要经营风险/9、抵押资产处置风险”中更新披露了截至2017年6月30日的抵押资产相关数据。

13、在报告书“重大风险提示/二、业务与经营风险”中补充披露了本次交易中发行股份及支付现金购买资产与募集配套资金的关系。

14、在报告书“第一节 本次交易概况/二、本次交易方案的具体方案”中补充披露了本次交易中发行股份及支付现金购买资产与募集配套资金的关系。

15、在报告书“第一节 本次交易概况/三、本次交易标的资产的估值及交易价格”中对补充评估情况进行了说明。

16、在报告书“第一节 本次交易概况/九、本次交易已经履行及尚需履行的决策及审批程序”中对已经履行及尚需履行的决策及审批程序进行了调整，增加了已经履行的决策及审批程序。

17、在报告书“第一节 本次交易概况/十、本次交易对上市公司的影响”中补充披露了2017年上半年的数据。

18、在报告书“第二节 上市公司基本情况/四、公司最近三年主营业务发展情况和主要财务指标”中补充披露了2017年上半年的主营业务发展情况及相关财务数据。

19、在报告书“第二节 上市公司基本情况/五、公司控股股东和实际控制人概况/（二）公司股权控制关系图”中更新披露了控股股东地产集团对上市公司的持股比例。

20、在报告书“第三节 交易对方及募集配套资金认购对象基本情况/一、交易对方基本情况/（六）地产集团控制的核心下属企业情况”中更新披露了截至2017年

6月30日地产集团核心下属二级企业的情况。

21、在报告书“第三节 交易对方及募集配套资金认购对象基本情况/一、交易对方基本情况/（八）地产集团与上市公司的关联关系”中更新披露了地产集团对上市公司的持股比例。

22、在报告书“第三节 交易对方及募集配套资金认购对象基本情况/一、交易对方基本情况/（九）地产集团向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况”中更新披露了地产集团向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况。

23、在报告书“第三节 交易对方及募集配套资金认购对象基本情况/二、募集配套资金认购对象基本情况/（一）**华润置地控股**”中更新披露了**华润置地控股更名情况及截至2017年6月30日的主要下属二级企业基本情况，并全文更新了华润置地控股的简称。**

24、在报告书“第三节 交易对方及募集配套资金认购对象基本情况/二、募集配套资金认购对象基本情况/（二）平安不动产”中更新披露了平安不动产截至2017年6月30日的产权控制关系、历史沿革情况，以及主要下属二级企业基本情况。

25、在报告书“第四节 标的资产基本情况/三、最近两年及一期的主要财务数据”中补充披露了2017年上半年的财务数据。

26、在报告书“第四节 标的资产基本情况/四、主要下属企业”中根据2017年度上半年财务数据情况删去了星舜置业的情况。

27、在报告书“第四节 标的资产基本情况/五、主要资产的权属状况/（一）土地使用权”中补充披露了截至2017年6月30日的土地使用权情况。

28、在报告书“第四节 标的资产基本情况/五、主要资产的权属状况/（二）房屋所有权”中补充披露了截至2017年6月30日的房屋所有权情况，**补充披露了尚未取得权属凭证的原因以及目前办理进展，以及房产瑕疵情形对本次交易估值以及中星集团生产经营的影响。**

29、在报告书“第四节 标的资产基本情况/五、主要资产的权属状况/（三）房屋、土地租赁情况”中更新披露了截至2017年6月30日的中星集团及其控股子公司承租房屋的主要情况。

30、在报告书“第四节 标的资产基本情况/五、主要资产的权属状况/（七）主要经营物业”中更新披露了中星集团截至 2017 年 6 月 30 日的主要投资性物业主要情况。

31、在报告书“第四节 标的资产基本情况/五、主要资产的权属情况”中补充披露了督促地产集团履行承诺的保障措施。

32、在报告书“第四节 标的资产基本情况/六、主要业务资质”中补充披露了 8 项未载明资质有效期限的业务资质证书无明确的有效期限限制的情况。

33、在报告书“第四节 标的资产基本情况/七、对外担保情况/（一）中星集团为春日置业提供的担保”中更新披露了中星集团为春日置业担保的借款余额；补充披露了春日置业的履约能力及担保解除安排，上市公司就中星集团相关担保履行审议程序的目的和必要性，相关决议的效力以及担保事项对上市公司的资产权属及对未来生产经营的影响。

34、在报告书“第四节 标的资产基本情况/七、对外担保情况/（二）中星集团及下属项目公司为房屋承购人提供的担保”中补充披露了中星集团及下属项目公司为房屋承购人提供阶段性担保的情况。

35、在报告书“第四节 标的资产基本情况/八、主要负债、或有负债情况”中更新披露了中星集团截至 2017 年 6 月 30 日的主要负债情况。

36、在报告书“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/（一）集团内业务整合”中补充披露了剥离资产办理不动产登记手续的进展、预计办毕时间以及对本次交易的影响。

37、在报告书“第四节 标的资产基本情况/十、重大诉讼、仲裁情况”中删除了已了结的中星集团诉黄言程、陈寿同、郑思样、胡思郑房屋买卖合同纠纷案诉讼情况，补充披露了督促地产集团履行瑕疵事项承诺的保障措施。

38、在报告书“第五节 标的资产的业务与技术”中补充披露了中星集团 2017 年上半年业务和房地产项目的相关情况和数据，同时更新披露了房地产行业的相关政策法规。

39、在报告书“第五节 标的资产的业务与技术/四、报告期项目开发情况/（三）

拟建项目”中补充披露了拟建项目未取得相关许可、证书的原因、法律风险及其应对措施。

40、在报告书“第六节 发行股份情况/一、发行股份的具体情况/（五）发行股份前后上市公司主要财务指标情况”中补充披露了2017年上半年的对比财务数据。

41、在报告书“第六节 发行股份情况/二、募集配套资金的相关事项/（二）募集配套资金的必要性和合理性/2、本次募集配套资金有利于上市公司未来业务发展”中更新披露了中星集团截至2017年6月30日的相关财务数据。

42、在报告书“第七节 标的资产评估情况”中补充披露了立信评估以2017年6月30日为补充评估基准日进行的补充评估的情况，并且在进行标的资产整体估值作价合理性分析时更新了可比A股上市公司的相关数据。

43、在报告书“第七节 标的资产评估情况/二、标的资产补充评估情况”中补充披露了标的资产最新一期业绩实现情况。

44、在报告书“第七节 标的资产评估情况/三、标的资产估值公允性及合理性的说明/（二）标的资产主要项目增值情况及增值合理性分析”中补充披露了标的资产增值额较高且增值幅度较大的资产情况以及增值情况分析。

45、在报告书“第七节 标的资产评估情况/三、标的资产估值公允性及合理性的说明/（三）标的资产整体估值作价合理性分析”中结合同行业可比交易情况补充分析了本次交易估值作价的合理性。

46、在报告书“第九节 本次交易的合规性分析”中对本次交易目的符合相关法律法规和国家、地方房地产调控政策进行了说明。

47、在报告书“第十节 管理层讨论与分析”中补充披露了2017年上半年的财务数据及相关分析。

48、在报告书“第十一节 财务会计信息”中补充披露了2017年上半年的财务数据。

49、在报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/一、同业竞争”中补充披露了地产集团关于避免同业竞争作出的补充承诺。

50、在报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/二、关联交易”中更新披露了上市公司报告期内的关联交易情况。

51、在报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/二、关联交易/（二）本次交易前标的公司的关联交易情况”中补充披露了中星集团对关联方的其他应收款账不构成关联方非经营性资金占用的情况。

52、在报告书“第十三节 风险因素/一、与本次交易相关的风险/（三）标的资产权属风险”中更新披露了尚未取得权属凭证的房产的相关数据。

53、在报告书“第十三节 风险因素/二、业务与经营风险”中补充披露了本次交易中发行股份及支付现金购买资产与募集配套资金的关系。

54、在报告书“第十四节 其他重要事项/三、本次交易完成后上市公司负债结构合理性说明”中补充披露了上市公司 2017 年上半年的对比财务数据。

55、在报告书“第十四节 其他重要事项/五、上市公司在最近 12 个月内重大资产交易情况”补充披露了上市公司的资产交易情况。

56、在报告书“第十四节 其他重要事项/十、本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施”中补充披露了 2017 年上半年上市公司的对比财务数据。

57、在报告书“相关证券服务机构及人员声明”中补充披露了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未能勤勉尽责时将承担连带赔偿责任的承诺。

58、2017 年 11 月 27 日，中华企业召开第八届董事会临时会议，审议通过了《关于调整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方案的议案》，在股东大会授权范围内对募集配套资金方案进行了调整。本次调整后，本次交易募集配套资金总额不超过 267,582.20 万元，拟用于支付本次重大资产重组的现金对价以及支付本次交易相关费用。在报告书中对涉及募集配套资金的相关内容进行了相应调整。

公司声明

1、本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书内容的真实、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；

2、本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。本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；

3、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，除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真地考虑本报告书披露的各项风险因素；

4、投资者若对本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，不转让地产集团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地产集团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公司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形，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。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、募集配套资金认购对象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、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、募集配套资金认购对象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。

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。**如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，相关机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。**

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“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

中华企业向**华润置地控股**、平安不动产非公开发行股份募集配套资金不超过 267,582.20 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。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的现金对价。

募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的实施为前提；如募集配套资金因没有获得批准而不能实施，则发行股份及支付现金购买资产也不实施；除募集配套资金没有获得中国证监会批准的情形外，发行股份及支付现金购买资产均可以实施，募集配套资金环节发行股份的数量以中国证监会核准的发行数量为准，且募集配套资金环节的实际募集情况及股份发行数量的变化不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。若发行股份及支付现金购买资产实施但募集配套资金金额不足甚至失败，中华

企业将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹措资金用于支付本次交易的现金对价及相关费用。

（二）本次重组方案的调整情况

1、2017年5月22日的方案调整

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答记者问，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即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**华润置地控股**、平安不动产、平安磐海汇富战略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**华润置地控股**、平安不动产；

（4）募集资金总额由不超过950,000万元调整为不超过420,000万元且发行股份数量不超过本次发行前总股本的20%，即不超过373,411,879股。

2、2017年11月27日的方案调整

为进一步落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的精神，尽快推动本次交易进程并充分保护投资者利益，经过慎重考虑和研究，中华企业拟调整本次交易方案，取消募集配套资金原计划用于拟注入资产在建商业办公项目部分，仅用于支付本次重大资产重组的现金对价及相关费用。

2017年11月27日，中华企业召开第八届董事会临时会议，审议通过了《关于调整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方案的议案》，在股东大会授权范围内对募集配套资金方案进行了调整，取消使用

149,917.80 万元用于“浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块项目”、“浦东新区黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块项目”、“杨浦区黄浦江沿岸 W7 单元 03I3-06 地块项目”三个项目建设，该等项目拟后续使用自筹资金继续实施，同时对本次发行股份募集配套资金具体方案作相应调整。

本次调整后，本次交易募集配套资金总额不超过 267,582.20 万元，拟用于支付本次重大资产重组的现金对价以及支付本次交易相关费用。

上述方案调整仅涉及重组募集配套资金方案调整，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、未增加交易对象。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 8 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 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。

立信评估以 2017 年 6 月 30 日为补充评估基准日，对拟注入资产进行了补充评估，并最终选取资产基础法下的评估结果。根据立信评估出具的信资评报字[2017]第 10059 号评估报告，在资产基础法下，拟注入资产在补充评估基准日的评估值为 1,864,901.49 万元，较 2016 年 8 月 31 日为基准日的评估值增加 117,686.82 万元。

为充分保护上市公司股东的利益，本次交易中拟注入资产的作价仍参考 2016 年 8 月 31 日为基准日的评估价值确定。

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**华润置地控股**、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**华润置地控股**、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, 即 5.23 元/股。

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/股的发行价格和 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 267,582.20 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。

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	华润置地控股	246,175.62	92%
2	平安不动产	21,406.58	8%
合计		267,582.20	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。

按照届时确定的发行价格测算，如募集配套资金总金额 267,582.20 万元将导致发行股份数量超过 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于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目前的认购比例进行相应调整。

公司募集配套资金发行股份的最终发行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）本次发行股票的锁定期

根据重大资产重组协议以及相关承诺函，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/股的，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、**华润置地控股**、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。以资产交割日所在月份前一个月最后一日作为标的资产的交割审计基准日，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作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**华润置地控股**、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 267,582.20 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，请参见本报告书“第六节 发行股份情况/二、募集配套资金的相关事项/（一）募集配套资金的发行股份情况”。

（三）募集配套资金的股份定价方式、定价基准日、发行对象、锁定期

本次募集配套资金的股份定价方式、定价基准日、发行对象、锁定期，请参见本报告书“第六节 发行股份情况/二、募集配套资金的相关事项/（一）募集配套资金的发行股份情况”。

（四）募集配套资金的用途

本次发行募集的配套资金扣除相关费用后，拟用于支付本次重大资产重组的现金对价。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	支付本次交易的现金对价	-	-	262,082.20	262,082.20
2	中介机构费用及发行费用	-	-	5,500.00	5,500.00
合计				267,582.20	267,582.20

注：中介机构费用及发行费用系预估金额

若发行股份及支付现金购买资产实施但募集配套资金金额不足甚至失败，中华企业将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹措资金用于支付本次交易的现金对价及相关费用。截至本报告书签署日，上市公司已使用自有资金预先支付部分中介机构费用。对于董事会决议审议通过后支出的金额合计 1,323.70 万元，上市公司将在募集资金到位后按照相关法规规定予以置换。

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（标的资产过户登记完成）后连续三个会计年度（含本次重组实施完毕当年度），即如本次重组在 2017 年实施完毕，则盈利预测补偿期间为 2017 年、2018 年、2019 年，依此类推。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 536,043.66 万元，依此类推。具体内容详见本报告书“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）有限公司持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，包括将地产集团控制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根据“沪国资委改革[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，具体情况请参见本报告书“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综合服务商；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，截至评估基准日，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本报告书“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，切实履行监督职责，对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防范风险，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

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在接受和提供劳务、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。如果在实际执行中交易金额超过协议规定的金额上限，双方应根据相关规定，将超出部分按照金额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、2016年度股东大会审议通过。

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。此外，作为上市公司的控股股东及本次交易的交易对方，地产集团出具了《关于规范关联交易的承诺函》，保证地产集团及其控股或实际控制的其他公司尽量避免和减少与上市公司发生关联交易，并承诺该等交易严格按照国家有关法律法规、上市公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露，且按照正常的商业条件进行。

综上所述，本次交易前，上市公司对关联交易的控制能够有效防范风险，维护上市公司及广大中小股东的合法权益；本次交易完成后，上市公司已经制定了措施尽可能的减少关联交易，同时，本次交易中地产集团出具了规范关联交易的相关承诺，有利于上市公司规范关联交易。在相关各方切实履行有关承诺和上市公司切实履行决策机制的情况下，上市公司的关联交易将是公允、合理的，不会损害上市公司及其全体股东的利益。

（四）对上市公司同业竞争的影响

本次交易前，上市公司与地产集团及其关联方存在经营相同或相似业务的情形。本次交易完成后，上市公司主营业务不发生变化，仍为市场化房地产开发、经营和服务业务。通过本次交易，地产集团将其控制的除上市公司之外的主要市场化房地产开发、销售代理及物业管理业务资产注入上市公司，上市公司成为地产集团旗下市场化房地产项目开发主要平台。

为进一步避免与上市公司的同业竞争，地产集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》及《关于避免同业竞争的补充承诺函》，承诺对于未能注入上市公司的其他涉及房地产开发、物业管理业务的资产，本次交易后将采取适当措施避免未来可能形成的同业竞争。

（五）对上市公司股份结构的影响

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；募集配套资金不超过 267,582.20 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%
谐意资产	12,000.00	6.43%	12,000.00	2.55%	12,000.00	2.36%
华润置地控股	-	-	-	-	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：地产集团与谐意资产的实际控制人均为上海市国资委。

本次股份发行前，上海市国资委控制上市公司 36.80% 的股权，为上市公司的实际控制人。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。

（六）对上市公司主要财务指标的影响

根据公司 2016 年年报、2017 年半年度报告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 ZA15850 号）本次交易前后公司主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	
	本次交易前	本次交易后
总资产	2,869,710.26	6,183,353.52
总负债	2,348,401.67	5,114,489.62
归属于母公司所有者权益	363,140.99	832,776.16
营业收入	411,694.09	542,999.89
净利润	47,180.32	41,103.62
归属于母公司所有者的净利润	38,069.01	33,313.37
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	35,152.56	26,548.02

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	6,355,220.90
总负债	2,567,824.15	5,325,561.38
归属于母公司所有者权益	325,852.99	800,071.25
营业收入	1,419,675.42	1,977,059.09
净利润	88,784.99	204,894.12
归属于母公司所有者的净利润	65,545.82	179,212.14
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	156,210.39

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、营业收入均将有较大幅度增加；由于房地产行业具有一定的周期性，受标的资产销售结转周期的影响，本次交易完成后，上市公司 2017 年 1-6 月净利润规模略有减小，但 2016 年全年净利润较本次交易前有较大幅度增加。整体来看，本次重组有利于提升上市公司的盈利水平，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。

八、本次交易构成重大资产重组

本次交易的标的资产为中星集团 100%的股权，本次交易完成后中星集团将成为上市公司的全资子公司。

本次交易标的资产的交易价格为 1,747,214.67 万元，上市公司 2016 年 12 月 31 日经审计的合并报表归属于上市公司股东的所有者权益合计 325,852.99 万元，本次拟购买资产的交易价格占上市公司 2016 年 12 月 31 日的净资产比例为 536.35%，且超过 5,000 万元。

综上，本次交易构成重大资产重组。同时，本次交易涉及发行股份购买资产，根据《重组办法》相关规定，本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

九、本次交易构成关联交易

本次交易涉及公司与控股股东地产集团之间的交易。同时，本次交易完成后，**华润置地控股**持有本公司的股权比例将超过 5%，根据《股票上市规则》的相关规定，**华润置地控股**视同为本公司的关联方。

综上，根据《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》的规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决，独立董事已对有关事项进行事前认可并发表独立意见；在召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东已回避表决。

十、本次交易不构成重组上市

截至本报告书签署日，上市公司在最近 60 个月内控制权未发生变更，且本次交易未导致上市公司控制权变更或主营业务发生根本变化。本次交易不构成《重组办法》第十三条所规定的重组上市。

十一、本次交易已经履行及尚需履行的决策及审批程序

（一）本次交易已经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、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；
- 6、上海市国资委对标的资产的评估结果予以备案；
- 7、上海市国资委出具《关于中华企业股份有限公司资产重组有关问题的批复》（沪国资委产权[2017]169 号），原则同意本次重组方案；
- 8、上市公司 2016 年度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；
- 9、上市公司第八届董事会第十六次会议审议通过本次交易截至补充评估基准日的审计、评估报告等相关议案；
- 10、上市公司第八届董事会临时会议审议通过调整本次交易方案等相关议案。

（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、中国证监会核准本次交易；
- 2、其他可能涉及的审批事项。

如果本次交易无法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/说明的名称	承诺/说明的主要内容
中华企业及其董事、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、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、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，不转让本人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其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

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容
		公司报送本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。
地产集团	关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	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，不转让地产集团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地产集团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公司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形，地产集团承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
华润置地控股、平安不动产	关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	1、本企业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、本企业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

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容
		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、本企业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、本企业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。
中华企业	关于不存在《关于加强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条情形的承诺函	1、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员皆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、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员最近36个月内皆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行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形。 3、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员皆不存在依据《关于加强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条情形的承诺函	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者仲裁；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、本公司符合作为上市公司非公开发行股票发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股票发行对象的情形。 3、本公司不存在《上市公司收购管理办法》第6条规定的如下不得收购上市公司的情形： （1）负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态； （2）最近3年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容
		（3）最近 3 年有严重的证券市场失信行为； （4）法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。 4、本公司及本公司主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。 5、本公司、本公司实际控制的机构及本公司董事、监事、高级管理人员皆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，最近 36 个月内不存在因与任何重组相关的内幕交易被中国证监会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形，不存在依据《关于加强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。
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者仲裁；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、本人最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会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，最近 36 个月内不存在因与任何重组相关的内幕交易被中国证监会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形，不存在依据《关于加强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。
中华企业	关于合法合规事项的承诺函	1、本公司不存在涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，最近三年不曾受到行政处罚或者刑事处罚； 2、本公司不存在《上市公司证券发行管理办法》规定的不得非公开发行股票的情形： （1）本次交易申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏； （2）上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除； （3）上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除； （4）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责； （5）上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容
		关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查； （6）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外； （7）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。 如违反上述声明和承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。
地产集团	关于保证上市公司独立性的承诺函	1、保证上市公司人员独立 （1）保证上市公司的生产经营与行政管理完全独立于本公司控制的其他企业（不包含上市公司及其控制的企业，下同）。保证上市公司独立招聘员工，与员工签订劳动合同，拥有独立的员工队伍，高级管理人员以及财务人员均专职在上市公司工作并领取薪酬。 （2）保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，也不在本公司控制的其他企业领取薪酬；保证上市公司的财务人员均专职在上市公司工作并领取薪酬，不在本公司控制的其他企业中兼职。 （3）保证上市公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生；保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序产生，本公司不干预上市公司董事会、监事会和股东大会已经做出的人事任免决定。 2、保证上市公司资产独立完整 （1）保证上市公司具有独立完整的资产，完全独立于本公司控制的其他企业，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。 （2）保证上市公司拥有与经营有关的资质、系统、设备和配套设施，资产完整、权属清晰，不存在以资产和权益为本公司及本公司控制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制的其他企业占用而损害上市公司利益的情况。 3、保证上市公司的财务独立 （1）保证上市公司设置独立的财务部门，配备专门的财务人员，按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务会计法规、条例，结合上市公司实际情况，制订完整的内部财务管理制度，拥有独立的财务核算体系。 （2）保证上市公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与本公司及本公司控制的其他企业

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容
		混合纳税或共用银行账户的情况。 4、保证上市公司机构独立 （1）保证上市公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与本公司控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。 （2）保证上市公司按照法人治理结构要求，设立股东大会、董事会和监事会等机构，并制定了相应的议事规则，各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。上市公司设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约，独立于本公司控制的其他企业。 5、保证上市公司业务独立 （1）保证上市公司能够独立自主地进行经营活动，拥有业务经营所需的各项资质，能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。 （2）保证本公司除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预，上市公司在业务上独立于本公司及本公司控制的其他企业。 （3）除本公司出具的《关于避免同业竞争承诺函》所述情形外，保证本公司及本公司控制的其他企业不在中国境内外从事与上市公司主营业务直接相竞争的业务。 （4）保证尽可能减少上市公司与本公司及本公司控制的其他企业之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则依法进行。 上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销。如违反上述承诺，并因此给上市公司造成经济损失，本公司将向上市公司进行赔偿。
地产集团	关于避免同业竞争的承诺函	一、地产集团和上市公司的定位 （一）地产集团的定位 地产集团系上海市人民政府批准成立的大型国有独资企业集团，根据上海市委市政府的精神，地产集团定位为功能性企业，作为上海重要的城市更新平台，地产集团未来主要从事包括旧区及城中村改造、保障房开发、工业园区产业升级、黄浦江两岸公益设施投资开发、滩涂造地建设管理、市政基础设施投资等政府职能衍生相关的业务。 （二）上市公司的定位 中华企业系上海解放后第一家专业从事房地产开发经营业务的企业，经过 60 多年的发展壮大，已成为地产集团旗下市场化房地产开发业

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容																																																																																									
		务的主要平台，开发业务涉及商品房、商业物业等多个领域。未来，中华企业将坚持“提升专业能级，提高经营效益”主线，创新经营理念，加强专业运作，做强市场化房地产开发和服务业务。 二、房地产开发业务 （一）地产集团控制的其他涉及房地产开发业务的企业 本次重大资产重组完成后，地产集团下属的主要市场化房地产开发业务将注入中华企业，除中华企业及本次拟注入的标的公司（含下属公司）以外，截至本承诺函出具之日，地产集团控制的其他涉及房地产开发业务的企业如下： <table><tr><th>序号</th><th>企业名称</th><th>所在区域</th><th>开发类型</th><th>控制权益比例(%)</th></tr><tr><td>1</td><td>上海地产（集团）有限公司（尚海郦景名苑项目）</td><td>上海</td><td>商品房</td><td>100</td></tr><tr><td>2</td><td>上海丰利居置业有限公司</td><td>上海</td><td>商品房</td><td>60</td></tr><tr><td>3</td><td>上海馨安置业有限公司</td><td>上海</td><td>商品房</td><td>100</td></tr><tr><td>4</td><td>上海地产馨虹置业有限公司</td><td>上海</td><td>商品房</td><td>100</td></tr><tr><td>5</td><td>上海周馨置业有限公司</td><td>上海</td><td>商品房</td><td>100</td></tr><tr><td>6</td><td>上海茸欣房地产置业有限公司</td><td>上海</td><td>商品房</td><td>100</td></tr><tr><td>7</td><td>上海名潮置业有限公司</td><td>上海</td><td>商品房</td><td>100</td></tr><tr><td>8</td><td>吴江虹桥置业有限公司</td><td>江苏苏州</td><td>商品房</td><td>100</td></tr><tr><td>9</td><td>无锡太湖花园置业有限公司</td><td>江苏无锡</td><td>酒店物业</td><td>80</td></tr><tr><td>10</td><td>上海地产馨越置业有限公司</td><td>上海</td><td>保障房和商品房</td><td>100</td></tr><tr><td>11</td><td>马鞍山市金申置业发展有限公司</td><td>安徽马鞍山</td><td>商品房</td><td>100</td></tr><tr><td>12</td><td>上海中星虹达置业有限公司</td><td>上海</td><td>商品房</td><td>100</td></tr><tr><td>13</td><td>上海中星集团宜兴置业有限公司</td><td>江苏无锡</td><td>商品房</td><td>100</td></tr><tr><td>14</td><td>上海明馨置业有限公司</td><td>上海</td><td>保障房</td><td>100</td></tr><tr><td>15</td><td>上海馨宁置业有限公司</td><td>上海</td><td>保障房</td><td>100</td></tr><tr><td>16</td><td>上海金丰易居置业有限公司</td><td>上海</td><td>保障房</td><td>100</td></tr></table>					序号	企业名称	所在区域	开发类型	控制权益比例(%)	1	上海地产（集团）有限公司（尚海郦景名苑项目）	上海	商品房	100	2	上海丰利居置业有限公司	上海	商品房	60	3	上海馨安置业有限公司	上海	商品房	100	4	上海地产馨虹置业有限公司	上海	商品房	100	5	上海周馨置业有限公司	上海	商品房	100	6	上海茸欣房地产置业有限公司	上海	商品房	100	7	上海名潮置业有限公司	上海	商品房	100	8	吴江虹桥置业有限公司	江苏苏州	商品房	100	9	无锡太湖花园置业有限公司	江苏无锡	酒店物业	80	10	上海地产馨越置业有限公司	上海	保障房和商品房	100	11	马鞍山市金申置业发展有限公司	安徽马鞍山	商品房	100	12	上海中星虹达置业有限公司	上海	商品房	100	13	上海中星集团宜兴置业有限公司	江苏无锡	商品房	100	14	上海明馨置业有限公司	上海	保障房	100	15	上海馨宁置业有限公司	上海	保障房	100	16	上海金丰易居置业有限公司	上海	保障房	100
序号	企业名称	所在区域	开发类型	控制权益比例(%)																																																																																							
1	上海地产（集团）有限公司（尚海郦景名苑项目）	上海	商品房	100																																																																																							
2	上海丰利居置业有限公司	上海	商品房	60																																																																																							
3	上海馨安置业有限公司	上海	商品房	100																																																																																							
4	上海地产馨虹置业有限公司	上海	商品房	100																																																																																							
5	上海周馨置业有限公司	上海	商品房	100																																																																																							
6	上海茸欣房地产置业有限公司	上海	商品房	100																																																																																							
7	上海名潮置业有限公司	上海	商品房	100																																																																																							
8	吴江虹桥置业有限公司	江苏苏州	商品房	100																																																																																							
9	无锡太湖花园置业有限公司	江苏无锡	酒店物业	80																																																																																							
10	上海地产馨越置业有限公司	上海	保障房和商品房	100																																																																																							
11	马鞍山市金申置业发展有限公司	安徽马鞍山	商品房	100																																																																																							
12	上海中星虹达置业有限公司	上海	商品房	100																																																																																							
13	上海中星集团宜兴置业有限公司	江苏无锡	商品房	100																																																																																							
14	上海明馨置业有限公司	上海	保障房	100																																																																																							
15	上海馨宁置业有限公司	上海	保障房	100																																																																																							
16	上海金丰易居置业有限公司	上海	保障房	100																																																																																							

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容				
		17	上海地产馨丰置业有限公司	上海	保障房	100
		18	上海闵联奉南房产置业有限公司	上海	保障房	100
		19	上海虹奉房地产有限公司	上海	保障房	100
		20	上海地产住房保障有限公司	上海	保障房	100
		21	上海地产馨浦置业有限公司	上海	保障房	100
		22	上海住保北程置业有限公司	上海	保障房	100
		23	上海九韵置业有限公司	上海	保障房	100
		24	上海地产馨远置业有限公司	上海	保障房	100
		25	上海瀛程置业有限公司	上海	保障房	100
		26	上海住保久程置业有限公司	上海	保障房	100
		27	上海地产中星曹路基地开发有限公司	上海	保障房	100
		28	上海中星城北房地产有限公司	上海	保障房	100
		29	上海安阁房地产有限公司	上海	保障房	100
		30	上海星南置业有限公司	上海	保障房	50
		31	上海星汇置业有限公司	上海	保障房	60
		32	上海地产三林滨江生态建设有限公司	上海	保障房	70
		33	上海闵联临港置业有限公司	上海	酒店	100
		34	上海闵临置业有限公司	上海	园区物业	100
		35	无锡金丰投资有限公司	江苏无锡	商品房	100
		36	无锡灵山房地产投资开发有限公司	江苏无锡	商品房	100
		37	江阴集汇置业有限公司	江苏无锡	商品房	80
		38	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	上海	功能性综合开发	100
		39	上海富洲滨江开发建设投资有限公司	上海	商办物业	100

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容				
		40	上海富灏滨江开发建设投资有限公司	上海	商办物业	100
		41	上海缤纷商贸发展有限公司	上海	商办物业	100
		42	上海七彩汇商贸发展有限公司	上海	商办物业	100
		43	上海富浦滨江开发建设投资有限公司	上海	商办物业	70
		44	上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	上海	商办物业	70
		45	上海环通建设开发有限公司	上海	商办物业	50
		46	宁波东创置业有限公司	浙江宁波	商办物业	70
		47	上海麦其房产发展有限公司	上海	非经营性项目	100
		（二）上述涉及房地产开发业务的企业本次不注入中华企业的原因及后续安排 本公司作为实际控制上述公司的主体，就该等涉及房地产开发业务的公司不适合注入或达不到注入上市公司条件的主要原因及本公司实际控制上述公司期间对该等公司的安排说明如下： 1、现有商品房及商业项目已开发完毕，缺乏注入上市公司的必要性 地产集团本部（尚海郦景名苑项目）、上海丰利居置业有限公司、上海馨安置业有限公司、上海地产馨虹置业有限公司、上海周馨置业有限公司、上海茸欣房地产置业有限公司、上海名潮置业有限公司、吴江虹桥置业有限公司、无锡太湖花园置业有限公司、上海地产馨越置业有限公司、马鞍山市金申置业发展有限公司、上海中星虹达置业有限公司、上海中星集团宜兴置业有限公司现有商品房及商业项目均已经基本开发完毕，除部分项目有少数自持或尚未销售的物业外，均已销售完毕，没有必要注入上市公司。 本公司承诺确保上述公司将不再从事新的商品房及商业项目开发业务。 2、保障房项目，不构成实质同业竞争 上海明馨置业有限公司、上海馨宁置业有限公司、上海金丰易居置业有限公司、上海地产馨丰置业有限公司、上海闵联奉南房产置业有限公司、上海虹奉房地产有限公司、上海地产住房保障有限公司、上海地产馨浦置业有限公司、上海住保北程置业有限公司、上海九韵置业有限公司、上海地产馨远置业有限公司、上海瀛程置业有限公司、上				

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容
		海住保久程置业有限公司、上海地产中星曹路基地开发有限公司、上海中星城北房地产有限公司、上海安阁房地产有限公司、上海星南置业有限公司、上海星汇置业有限公司、上海地产三林滨江生态建设有限公司开发的项目均为保障房项目，与中华企业业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。 本公司承诺确保上述公司将不从事商品房或其他商业项目开发业务。 3、仅在产业园区内开展业务而设立的公司，不构成实质同业竞争 上海闵联临港置业有限公司和上海闵临置业有限公司是仅为在上海临港开发区园区内的配套经济型酒店和住房项目开发设立的特定项目公司，与上市公司业务不构成实质性同业竞争，本公司承诺确保该公司不会从事上海临港开发区园区外商品房及商业项目开发业务。 4、项目公司缺乏持续盈利能力，暂不适合注入上市公司 无锡金丰投资有限公司、无锡灵山房地产投资开发有限公司、江阴集汇置业有限公司近年来受项目所在地房地产市场不稳定因素的影响，出现大额亏损，净资产为负，未来盈利能力及财务状况存在较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。 本公司承诺，如上述公司连续两年净资产与扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，将采取合理方式将上述公司或业务注入上市公司。如上市公司书面通知放弃前述机会，则本公司承诺在上市公司放弃后一年内在合适时机将其出售给与本公司无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。 5、项目公司开发的项目涉及规划调整等不确定因素，暂不适合注入上市公司 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司负责开发的 E18-1 地块、1-16 地块、12-1 地块，上海富洲滨江开发建设投资有限公司、上海富漕滨江开发建设投资有限公司拟开发的项目，因涉及扩大用地审批、市政工程建设、规划调整等因素，目前无法进行开发。此外，该等项目未来开发业态、盈利能力及项目周期存在较大不确定性导致目前无法进行合理的评估，暂不适合注入上市公司。 本公司承诺，如目前存在的不确定因素消除、项目具备开发条件且与上市公司的业务存在实质性的同业竞争，本公司将采取合理方式将上述公司或业务注入上市公司，如上市公司书面通知放弃前述机会，则本公司承诺在上市公司放弃后一年内在合适时机将其出售给与本公司无关联的第三方或委托中华企业或与本公司无关联的第三方进行开发（中华企业在同等条件下享有优先权）。 6、项目公司主要资产已转让或控制权拟转让，没有必要注入上市公司

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容
		本公司已通过在产权交易所挂牌的方式将持有的上海缤纷商贸发展有限公司、上海七彩汇商贸发展有限公司持有的物业资产转让予非本公司控制的企业，目前正在办理相关过户手续，转让完成后该两家公司不再持有任何房地产资产，也不再进行房地产开发；本公司拟将上海富浦滨江开发建设投资有限公司、上海富赢滨江开发建设投资有限公司的控制权转让予非本公司控制的企业，对该两家公司不再进行财务并表。因此上述公司没有必要注入上市公司。 本公司承诺，如本公司未能在本次重大资产重组资产交割日前成功转让上述资产或股权的，将采取合理方式将上述公司注入上市公司，如上市公司书面通知放弃前述机会，则本公司承诺在上市公司放弃后一年内在合适时机将其出售给与本公司无关联的第三方或委托中华企业或与本公司无关联的第三方进行开发（中华企业在同等条件下享有优先权）。 7、项目公司存在法律纠纷，暂不适合注入上市公司 上海环通建设开发有限公司、宁波东创置业有限公司目前存在未决的法律纠纷，其中上海环通建设开发有限公司的主要资产归属存在争议，宁波东创置业有限公司项目用地被法院查封，且项目用地存在闲置情形，无法进行开发，目前均不适合注入上市公司。 本公司承诺，在现有法律纠纷和土地闲置问题解决后，将采取合理方式将上述公司或业务注入上市公司，如上市公司书面通知放弃前述机会，则本公司承诺在上市公司放弃后一年内在合适时机将其出售给与本公司无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。 8、因用地性质变化无法进行项目开发 根据上海市城市规划局出具的《关于确定麦其里地块规划用地性质的通知》（沪规景[2005]455号），上海麦其房产发展有限公司的项目用地已经明确为公共设施用地，并撤销了项目公司的建设工程规划许可证，该项目无法进行商品房开发，与上市公司不构成实质性同业竞争。本公司承诺确保该公司不会从事商品房及其他商业项目开发业务。 三、物业管理业务 （一）地产集团控制的其他涉及物业管理业务的企业 本次重大资产重组完成后，地产集团下属的主要物业管理资产和业务将注入中华企业，除中华企业及本次拟注入的标的公司（含下属公司）以外，截至本承诺函出具之日，地产集团控制的其他涉及物业管理业务的企业如下：

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容			
		序号	企业名称	所在区域	控制权益比例（%）
		1	上海华禹物业管理有限公司	上海	90
		2	上海耀宁物业管理有限公司	上海	100
		3	上海虹锦物业管理有限公司	上海	100
		4	上海虹桥经济技术开发区物业经营管理有限公司	上海	69.23
		（二）上述涉及物业管理业务的企业本次不注入中华企业的原因及后续安排 本公司作为实际控制上述公司的主体，就该等涉及物业管理业务的公司不注入上市公司的主要原因及本公司实际控制上述公司期间对该等公司的安排说明如下： 1、上海华禹物业管理有限公司目前未实际开展经营业务，本公司确保该公司不会开展物业经营管理相关业务。 2、上海耀宁物业管理有限公司目前仅从事地产集团下属上海建材（集团）有限公司自有办公楼、厂房的看护、管理业务，不对外经营，与上市公司业务不构成实质性的同业竞争，本公司承诺确保该公司不会对外从事物业管理业务。 3、上海虹锦物业管理有限公司和上海虹桥经济技术开发区物业经营管理有限公司目前仅在虹桥开发区内提供物业服务，本公司承诺将确保上述公司不会在虹桥开发区外从事物业管理业务。 四、避免同业竞争的一般承诺 为进一步避免与上市公司发生同业竞争，本公司作为上市公司控股股东，承诺如下： （一）本公司作为上海市政府承担城市更新职能的功能性平台企业，根据上海市政府统一安排和部署，将持续参与重点核心区域成片开发、城中村改造、中心城区旧区改造、工业园区的拓展、置换和升级、历史风貌区保护等项目，在参与开发该等类型的项目过程中，本公司承诺将避免从事商品房及其他商业项目开发。如确因上海市政府指示要求，致使本公司与上市公司及其控制的企业的主营业务构成实质性同业竞争的，本公司承诺在实际取得项目开发权之日起两年内将其出售或委托其他方进行开发，中华企业在同等条件下享有优先权。 （二）除前述情形外，本次重大资产重组完成后，本公司及本公司控制的其他企业将不会在中国境内或境外，从事任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。			

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容															
		（三）截至本承诺函签署之日，除本承诺函已经披露的前述情形外，本公司及本公司控制的其他企业实际从事的业务不存在与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的情况。 （四）若本公司及本公司控制的其他企业未来从市场获得任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商业机会，在具备相关开发资格、招标条件并获得第三方同意（如需）的同等条件下，本公司将尽力促成上市公司获得该等商业机会。 （五）本公司不会利用从上市公司及其控制的其他企业了解或知悉的信息协助任何第三方从事与上市公司及其控制的其他企业从事的业务存在实质性同业竞争的经营活动。 （六）本公司承诺，自本承诺函生效日起，赔偿上市公司因本公司违反本承诺而遭受或产生的任何合理损失或开支。 （七）本承诺函于本次重大资产重组获得中国证监会核准后，自本次重大资产重组之资产交割日起生效，因不可抗力因素导致本承诺函无法实际履行的，则本承诺函自动失效。															
地产集团	关于避免同业竞争的补充承诺函	一、世博集团和申虹公司的定位 世博集团为受上海市政府委托，负责实施世博园区的开发建设和管理而设立的企业，定位为引领世博会后上海现代服务业发展的旗舰企业，属于功能性企业。 申虹公司系经上海市政府批准组建的市级国有多元投资开发公司，根据上海市政府的文件精神，申虹公司定位为功能性企业，是虹桥商务区主功能区土地前期开发的受托实施主体、虹桥商务区主功能区城市基础设施建设的主要投资主体、虹桥商务区公共服务配套项目的投资建设主体。 二、世博集团和申虹公司的房地产开发业务 （一）世博集团和申虹公司控制的涉及房地产开发业务的企业 截至本补充承诺函出具之日，世博集团和申虹公司控制的经营范围涉及房地产开发业务的企业如下： <table><tr><th>序号</th><th>企业名称</th><th>所在区域</th><th>控制权益比例（%）</th></tr><tr><td>1</td><td>上海世博发展（集团）有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr><tr><td>2</td><td>上海世博建设开发有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr></table>				序号	企业名称	所在区域	控制权益比例（%）	1	上海世博发展（集团）有限公司	上海	100	2	上海世博建设开发有限公司	上海	100
序号	企业名称	所在区域	控制权益比例（%）														
1	上海世博发展（集团）有限公司	上海	100														
2	上海世博建设开发有限公司	上海	100														

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容			
		3	上海世辉英诚投资有限公司	上海	100
		4	上海世博国际酒店投资管理有限公司	上海	100
		5	上海鼎保置业有限公司	上海	75
		6	上海世博滨江置业有限公司	上海	100
		7	上海申虹投资发展有限公司	上海	50
		8	上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司	上海	100
		9	上海新纪元能源有限公司	上海	100
		10	上海虹桥商务区投资置业有限公司	上海	100
		11	上海和闵房产有限公司	上海	100
		12	上海众合地产开发有限公司	上海	50
		13	上海豪闵房产有限公司	上海	100
		14	上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司	上海	53.85
		15	上海西虹桥新能源有限公司	上海	99.99
		16	上海申虹置地有限公司	上海	100
		（二）上述涉及房地产开发业务的企业与上市公司及拟注入标的公司不存在同业竞争的说明 联合重组完成后，本公司将作为实际控制上述公司的主体，就该等涉及房地产开发业务的公司与上市公司及拟注入标的公司不存在同业竞争的主要原因及本公司实际控制上述公司期间对该等公司的安排说明如下： 1、不存在正在开发或待开发的房地产项目，不构成同业竞争 上海世博建设开发有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前不存在正在开发或待开发的商品房或商业项目，与上市公司和拟注入标的资产不存在同业竞争情形。 本公司承诺确保上述公司将来不会从事商品房及商业项目开发业务。 2、仅在特定区域内开展业务，不构成实质同业竞争			

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容																																													
		上海世博发展（集团）有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海鼎保置业有限公司、上海世博滨江置业有限公司是仅为在世博园区内的相关项目开发设立的公司；上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海豪闵房产有限公司是仅为虹桥商务区内的相关项目开发设立的公司，与上市公司业务不构成实质性同业竞争。 本公司承诺确保上述公司不会从事世博园区和虹桥商务区外商品房及商业项目开发业务。 3、保障房项目，不构成实质性同业竞争 上海和闵房产有限公司开发的项目为保障房项目，与中华企业业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。 本公司承诺确保该公司将不从事商品房或其他商业项目开发业务。 三、物业管理业务 （一）世博集团和申虹公司控制的涉及物业管理业务的企业 截至本承诺函出具之日，世博集团和申虹公司控制的经营范围涉及物业管理业务的企业如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th><th>企业名称</th><th>所在区域</th><th>控制权益比例（%）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>上海世博发展（集团）有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr> <tr> <td>2</td><td>上海世博会经贸有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr> <tr> <td>3</td><td>上海世博会有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr> <tr> <td>4</td><td>上海盛宇物业经营服务有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr> <tr> <td>5</td><td>上海世博城市最佳实践区商务有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr> <tr> <td>6</td><td>上海世辉英诚投资有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr> <tr> <td>7</td><td>上海世博国际酒店投资管理有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr> <tr> <td>8</td><td>上海世博后滩源实业有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr> <tr> <td>9</td><td>上海世博会运营有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr> <tr> <td>10</td><td>上海世博文化旅游发展有限公司</td><td>上海</td><td>100</td></tr> </tbody> </table>		序号	企业名称	所在区域	控制权益比例（%）	1	上海世博发展（集团）有限公司	上海	100	2	上海世博会经贸有限公司	上海	100	3	上海世博会有限公司	上海	100	4	上海盛宇物业经营服务有限公司	上海	100	5	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	上海	100	6	上海世辉英诚投资有限公司	上海	100	7	上海世博国际酒店投资管理有限公司	上海	100	8	上海世博后滩源实业有限公司	上海	100	9	上海世博会运营有限公司	上海	100	10	上海世博文化旅游发展有限公司	上海	100
序号	企业名称	所在区域	控制权益比例（%）																																												
1	上海世博发展（集团）有限公司	上海	100																																												
2	上海世博会经贸有限公司	上海	100																																												
3	上海世博会有限公司	上海	100																																												
4	上海盛宇物业经营服务有限公司	上海	100																																												
5	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	上海	100																																												
6	上海世辉英诚投资有限公司	上海	100																																												
7	上海世博国际酒店投资管理有限公司	上海	100																																												
8	上海世博后滩源实业有限公司	上海	100																																												
9	上海世博会运营有限公司	上海	100																																												
10	上海世博文化旅游发展有限公司	上海	100																																												

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容			
		11	上海申虹投资发展有限公司	上海	50
		12	上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司	上海	100
		13	上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司	上海	100
		14	上海新纪元能源有限公司	上海	100
		15	上海虹桥商务区投资置业有限公司	上海	100
		16	上海众合地产开发有限公司	上海	50
		17	上海悦辉投资发展有限公司	上海	100
		18	上海豪闵房产有限公司	上海	100
		19	上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司	上海	53.85
		20	上海西虹桥新能源有限公司	上海	99.99
		21	上海申虹置地有限公司	上海	100
		（二）上述涉及物业管理业务的企业与上市公司不构成同业竞争的原因及后续安排 1、目前没有从事物业管理服务业务，不构成同业竞争 上海世博发展（集团）有限公司、上海世博会经贸有限公司、上海世博城市最佳实践区商务有限公司、上海世辉英诚投资有限公司、上海世博国际酒店投资管理有限公司、上海世博后滩源实业有限公司、上海世博会运营有限公司、上海世博文化旅游发展有限公司、上海申虹投资发展有限公司、上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司、上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司、上海新纪元能源有限公司、上海虹桥商务区投资置业有限公司、上海众合地产开发有限公司、上海悦辉投资发展有限公司、上海豪闵房产有限公司、上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司、上海西虹桥新能源有限公司、上海申虹置地有限公司目前未取得物业管理资质，且未实际从事物业管理服务业务，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。 本公司承诺确保上述公司将来不会从事物业管理服务业务。 2、目前或将来仅在特定区域内开展业务，不构成实质性同业竞争 上海世博会有限公司目前仅在世博园区内提供物业管理服务，不构成			

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容
		实质性同业竞争，本公司承诺确保该公司不会在世博园区外从事物业管理服务业务。 上海盛宇物业经营服务有限公司系通过股权收购获得，因历史原因，在世博园区外存在物业管理业务，本公司承诺：（1）自本承诺函出具之日起，上海盛宇物业经营服务有限公司不再承接世博园区外的物业管理业务；（2）就现有世博园区外的业务，在相关服务合同到期后将不再续签。 四、上房集团 截至本承诺函出具之日，上房集团控制的且存续的企业仅有一家，即上海民诚置业有限公司。上房集团和上海民诚置业有限公司目前不存在正在开发或尚未开发的房地产开发项目，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。股权转让完成后，本公司实际控制上房集团期间，本公司承诺确保上房集团和上海民诚置业有限公司不会从事商品房及商业项目开发业务和物业管理服务业务。
地产集团	关于规范关联交易的承诺函	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，本公司将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、上市公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且本公司及关联企业将不会利用控股股东或关联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和善意地履行与上市公司签订的各项关联协议；本公司及关联企业将不会向上市公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益； 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及其下属企业的资金、资产，亦不要求上市公司及其下属企业为本公司及关联企业进行违规担保。 6、如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司作出

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容
		充分的赔偿或补偿。 上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。
地产集团	关于资产权属完整的承诺函	1、本公司合法拥有中星集团 100%股权完整的所有权，依法拥有中星集团 100%股权有效的占有、使用、收益及处分权；本公司已履行了中星集团《公司章程》规定的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为；本公司作为中星集团股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形； 2、本公司持有的中星集团 100%股权不存在任何质押、抵押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖本公司持有中星集团股权的情形，亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下； 3、本公司持有的中星集团 100%股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；股权资产权属清晰，不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷，不存在正在进行或潜在的导致该股权资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形，亦不存在正在进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷；股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险； 4、在本次重大资产重组实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持中星集团 100%股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证中星集团正常、有序、合法经营，保证中星集团不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证中星集团不进行非法转移、隐匿标的资产行为。如确有需要，本公司及中星集团须经上市公司书面同意后方可实施； 5、本公司保证中星集团或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让中星集团股权的限制性条款； 6、中星集团章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在本公司转让所持中星集团股权的限制性条款； 7、如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。
地产集团	关于股份锁定的承诺函	一、本公司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。 二、本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自本公司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。 三、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

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容
		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/股的，本公司持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月。 四、如前述关于本公司持有的上市公司股份的锁定期的承诺与中国证监会、上海证券交易所最新的监管意见不相符的，本公司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，本公司因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述约定。 如违反上述承诺，本公司将承担相应的法律责任。
华润置地控股、平安不动产	关于股份锁定的承诺函	一、本企业通过认购配套资金获得的上市公司股份，自该等股份于上市之日起 36 个月内不得转让。 二、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、上海证券交易所最新的监管意见不相符的，本企业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。 三、如本企业违反上述承诺，本企业将承担相应的法律责任。
中华企业董事、监事、高级管理人员	关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺函	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束； 3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动； 4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺未来股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 6、本人承诺切实履行公司制定的有关填补即期回报措施以及本人对此作出的任何有关填补即期回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或投资者的赔偿责任及监管机构的相应监管措施和处罚，并在股东大会和中国证监会指定报刊公开作出解释并道歉。
地产集团	关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺函	1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益； 2、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相应的处罚或监管措施。
中华企业董事、监事、高级管理人员	关于重大资产重组涉及房地	《自查报告》已如实披露了中华企业及中星集团在自查期内房地产开发项目的自查情况，如因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地，

承诺/说明方	出具承诺/说明的名称	承诺/说明的主要内容
人员	产业业务相关事宜的承诺函	捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，本人将承担相应的赔偿责任。
地产集团	关于重大资产重组涉及房地产业务相关事宜的承诺函	《自查报告》已如实披露了中华企业及中星集团在自查期内房地产开发项目的自查情况，如因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。

十三、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，及控股股东及一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组所涉及事项进行了认真、全面的审查并形成如下原则性意见：

1、本次重组符合相关法律、法规及监管规则的要求，有利于进一步提升上市公司的综合竞争力，提高上市公司资产质量，增强持续盈利能力，增强抗风险能力，符合上市公司的长远发展和全体股东的利益。

2、本次重组符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》等有关法律、法规、规范性文件以及中华企业公司章程等有关规定，本次重组方案具备可行性和可操作性。

3、本次重组构成关联交易。中华企业董事会审议和披露本次重组事项的程序符合国家法律法规、政策性文件和公司章程的有关规定。

4、本次选聘评估机构的程序符合法律、法规和公司的相关规定；中华企业所选聘的评估机构具有证券、期货从业资格；评估机构及其经办评估师与中华企业和交易对方均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性；评估假设前提合理，评

估方法选用适当，出具的资产评估报告的评估结论合理；本次重组的交易定价合理，体现了公平、公开、公正的市场原则，符合公司和全体股东的利益。

（二）上市公司的控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

1、控股股东及其一致行动人的股份减持计划

上市公司的控股股东及其一致行动人已出具声明，自本次重组复牌之日起至实施完毕期间，将继续持有全部中华企业股份，无减持计划。

2、董事、监事、高级管理人员的股份减持计划

上市公司的董事、监事、高级管理人员已出具声明，本人自本次重组复牌之日起至实施完毕期间，无增持或减持上市公司股份计划。

十四、本次重组对中小投资者权益保护的安排

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）和《重组办法》的相关规定，公司在本次重组中对投资者权益保护作出了适当的安排，具体情况如下：

（一）确保发行股份购买资产定价公平、公允

对于本次发行股份及支付现金购买的标的资产，公司已聘请审计机构、资产评估机构对标的资产进行审计、评估，确保拟购买资产的定价公允、公平、合理。公司独立董事已对本次发行股份及支付现金购买资产评估定价的公允性发表独立意见。公司所聘请的独立财务顾问和律师将对本次交易的实施过程、资产过户事宜和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确的意见。

（二）严格履行上市公司信息披露义务

本公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生

较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况。

（三）严格履行相关决策及审批程序

本次交易方案需经公司董事会审议，本公司已获得独立董事对本次交易的事先认可，公司独立董事已就公司本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书出具了独立董事意见。

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审批程序。本公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决。本次交易的正式方案已在公司股东大会上由公司非关联股东予以表决，关联股东已回避表决相关议案，并采取了现场投票与网络投票相结合等有利于扩大股东参与表决的方式展开，对中小投资者的投票情况单独统计并予以披露。此外，公司已聘请独立财务顾问、律师等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害公司股东的利益。

（四）股份锁定安排

根据重大资产重组协议以及交易对方、募集配套资金认购对象出具的承诺函，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/股的，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、**华润置地控股**、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。

（五）标的资产期间损益归属

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。以资产交割日所在月份前一个月最后一日作为标的资产的交割审计基准日，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作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。

（六）标的资产业绩补偿安排

为保护上市公司利益及中小投资者的合法权益，本次交易由交易对方对标的资产未来三年的盈利进行了承诺。本次重组的盈利预测补偿期间为本次重组实施完毕（标的资产过户登记完成）后连续三个会计年度（含本次重组实施完毕当年度），即如本次重组在 2017 年实施完毕，则盈利预测补偿期间为 2017 年、2018 年、2019 年，依此类推。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 536,043.66 万元，依此类推。如果中国证监会、上交所对盈利预测承诺另有规定或要求的，从其规定或要求。关于标的资产的业绩承诺及补偿措施详见本报告书“第八节 本次交易主要合同/二、

《盈利预测补偿协议》主要内容”。

（七）提供网络投票平台

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，本公司就本次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方案的表决提供了网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（八）现金分红政策及股东回报规划

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）及相关规定，本公司于2016年7月对《公司章程》进行了修订，完善了董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，进一步细化了现金分红政策，明确了分红标准和比例。同时，公司已制定《未来三年（2017年-2019年）股东回报规划》，并经公司2016年度股东大会审议通过。关于公司利润分配政策、最近三年的分红情况、未分配利润使用情况以及未来三年股东回报规划，具体参见本报告书“第十四节 其他重要事项/七、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排”部分。

十五、本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施

1、本次重组摊薄即期回报情况分析

（1）基于公司备考报表的每股收益变化情况

本次交易完成后，公司总股本将有较大幅度的增加。根据公司2016年年报、2017年半年度报告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ZA15850号），本次交易前后公司相关财务指标如下：

项目	2017年1-6月	2017年1-6月备考	
	本次交易前	不考虑募集配套资金	考虑募集配套资金
归属于母公司所有者的净利润（万元）	38,069.01	33,313.37	33,313.37
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	35,152.56	26,548.02	26,548.02

项目	2017 年 1-6 月	2017 年 1-6 月备考	
	本次交易前	不考虑募集配套资金	考虑募集配套资金
基本每股收益（元/股）	0.204	0.071	0.066
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.188	0.056	0.052

项目	2016 年度	2016 年度备考	
	本次交易前	不考虑募集配套资金	考虑募集配套资金
归属于母公司所有者的净利润（万元）	65,545.82	179,212.14	179,212.14
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	8,870.03	156,210.39	156,210.39
基本每股收益（元/股）	0.351	0.381	0.353
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.048	0.332	0.307

注：以上表格在考虑对股权结构的影响时，配套募集资金按照最高发行股份数量 373,411,879 股计算，公司募集配套资金发行股份的最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

根据上表，本次交易完成后，在不考虑募集配套资金情况下，上市公司 2016 年度基本每股收益将由 0.351 元/股增厚至 0.381 元/股，扣除非经常性损益后基本每股收益将由 0.048 元/股增厚至 0.332 元/股；在考虑募集配套资金情况下，上市公司 2016 年度基本每股收益将由 0.351 元/股增厚至 0.353 元/股，扣除非经常性损益后基本每股收益将由 0.048 元/股增厚至 0.307 元/股。本次交易显著增厚上市公司 2016 年度每股收益。

由于房地产行业具有一定的周期性，受标的资产销售结转周期的影响，本次交易完成后，上市公司 2017 年 1-6 月备考每股收益有所下降。

（2）重组完成后当年摊薄即期回报情况分析

① 主要假设

以下假设仅为测算本次重大资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对 2017 年经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任；

A、公司 2017 年 10 月完成重大资产重组（此假设仅用于分析本次重大资产重组每股收益摊薄计算，不代表公司对于业绩的预测，亦不构成对本次重大资产重组实际完成时间的判断），最终完成时间以经中国证监会核准后实际发行完成时间为准；

B、公司 2017 年非经常性损益和归属于母公司所有者的净利润由 2017 年 1-6 月数据年化得出；

C、根据立信评估出具的信资评报字[2017]第 10059 号评估报告中的收益法评估情况，本次交易注入资产中星集团 2017 年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 57,362.35 万元；

D、假设不考虑上市公司公积金转增股本、分红等其他对股份数有影响的因素，同时本次配套资金按发行股份数量上限，即募集配套资金发行 373,411,879 股。最终发行股数以证监会核准为准。

E、假设宏观经济环境、证券行业情况、公司经营环境未发生重大不利变化。

② 对公司主要财务指标的影响

项目	2016 年度	2017 年度	
		不考虑募集配套资金	考虑募集配套资金
归属于母公司所有者的净利润（万元）	65,545.82	133,500.37	133,500.37
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	8,870.03	127,667.47	127,667.47
基本每股收益（元/股）	0.351	0.284	0.280
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.048	0.271	0.268

注：考虑对股权结构的影响时，配套募集资金按照最高发行股份数量 373,411,879 股计算，公司募集配套资金发行股份的最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

因此，在前述相关假设成立的前提下，预计本次交易完成后当年公司扣除非经常性损益后的基本每股收益将显著增厚。

2、公司应对本次重大资产重组摊薄即期回报采取的措施

为应对未来可能存在的每股收益摊薄的风险，公司根据自身经营特点制定以下填补回报的措施：

“（1）本次交易完成后，公司将加快对标的资产的整合，从业务、财务、人员等多个方面着手，发挥公司与标的公司之间的协同效应。

（2）本次交易完成后，公司将进一步加强企业经营管理和内部控制，提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，全面有效地控制公司经营和管理风险，提升经营效率。

（3）为完善公司利润分配政策，推动上市公司建立更为科学、持续、稳定的股东回报机制，增加利润分配政策决策的透明度和可操作性，切实保护公众投资者的合法权益，公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等法律法规的有关规定，结合公司实际情况，在《公司章程》中对利润分配政策进行了明确的规定。未来，公司将继续保持和完善利润分配制度，进一步强化投资者回报机制。”

3、相关主体出具的承诺

公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了如下承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺未来股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

6、本人承诺切实履行公司制定的有关填补即期回报措施以及本人对此作出的任何有关填补即期回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或投资者的赔偿责任及监管机构的相应监管措施和处罚，并在股东大会和中国证监会指定报刊公开作出解释并道歉。”

此外，公司控股股东承诺：

“1、不干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相应的处罚或监管措施。”

十六、独立财务顾问的保荐机构资格

上市公司聘请中金公司担任本次交易的独立财务顾问，中金公司经中国证监会批准依法设立，具备保荐机构资格。

公司提示投资者在中国证监会指定信息披露媒体浏览本报告书的全文及中介机构出具的意见。

重大风险提示

投资者在评价本次交易时，除本报告书和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能被暂停或取消的风险

本次交易存在如下被暂停或取消的风险：

1、尽管上市公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次交易过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而致使本次交易被暂停或取消的风险。

2、在本次交易审核过程中，交易各方可能需根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可能。

3、若交易过程中，标的资产业绩大幅下滑，或出现不可预知的重大影响事项，则本次交易可能将无法按期进行。如果本次交易需重新进行，则需面临重新定价的风险，提请投资者注意。

（二）本次交易无法获得批准的风险

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

- 1、中国证监会核准本次交易；
- 2、其他可能涉及的审批事项。

上述决策及审批程序均为本次交易实施的前提条件。截至本报告书签署日，上述待批准事项尚未完成，本次交易能否取得上述批准或核准、以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

（三）部分房产未能取得权属凭证的风险

截至**本报告书签署日**中星集团及其子公司尚有部分房产未取得完整权属凭证，该等房产面积占中星集团全部固定资产、投资性房地产对应房产总建筑面积的**1.51%**，该等房产评估值占本次交易拟注入资产评估值的**0.52%**，该等房产面积、评估值占比相对较小；如该等房产最终无法取得完整权属凭证，可能对中星集团的业务经营产生一定影响。截至目前，中星集团及其子公司能正常使用该等房产，未被告知必须停止使用或者需缴纳罚款等情形；同时，地产集团出具承诺，由地产集团承担因上述房产权属凭证瑕疵可能造成的损失。

（四）本次交易的标的资产评估增值较高风险

根据立信评估出具的信资评报字[2016]第 1099 号评估报告，以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日，评估机构采用资产基础法及收益法对中星集团 100%股权进行了评估，并最终采用资产基础法的评估结果：中星集团股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 1,747,214.67 万元，较经审计的母公司报表所有者权益 748,652.10 万元评估增值 998,562.57 万元，增值率为 133.38%。此次评估值较其账面价值存在大幅度的增值，特在此提醒广大投资者关注相关风险。

（五）标的资产业绩波动风险

受行业竞争加剧以及国家产业政策影响，标的资产的经营业绩具有一定波动性。其中，2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，中星集团实现营业收入分别为 132,138.63 万元、562,655.08 万元和 596,639.05 万元，实现归属于母公司所有者净利润分别为 -4,849.54 万元、115,653.07 万元和 8,012.77 万元，呈现一定程度的波动，主要原因为受到近年来国内房地产市场波动及自身项目结算周期等因素的影响，标的资产部分项目公司经营业绩相应出现一定幅度的波动，以及报告期内标的资产投资收益出现波动所致。本次交易完成后，若标的资产业绩出现下滑，将会影响上市公司的整体经营业绩，提请投资者关注标的资产业绩波动风险。

（六）标的资产业绩承诺不能达标的风险

根据公司与交易对方地产集团签署的《盈利预测补偿协议》，地产集团对中星集团未来特定年度所实现的净利润作出了承诺。

上述业绩承诺系基于标的公司目前的经营能力和未来的发展前景做出的综合判断，标的公司未来盈利的实现受到宏观经济、市场环境、监管政策等因素的影响。业绩承诺期内，如以上因素发生较大变化，则可能导致标的公司的业绩承诺无法实现，进而影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注标的资产业绩承诺不能达标的风险。

（七）标的资产资产负债率较高的风险

截至 2017 年 6 月末、2016 年末和 2015 年末，标的资产合并资产负债率分别为 75.76%、75.52%和 81.71%，由于标的资产主要以市场化房地产开发业务为主，在市场化房地产开发业务开展过程中向外部筹集大量资金，同时预售收款在商品房交付前在资产负债表上记为负债，导致标的资产资产负债率较高。虽然标的资产生产经营能够产生较大的现金流用以偿还负债，并且也具有自身的债务偿还计划，但是仍然存在标的资产不能偿还全部债务导致标的资产面临被债权人追偿的风险。提请投资者注意上述风险。

（八）潜在同业竞争风险

地产集团拟将其控制的除上市公司之外的主要市场化房地产开发、销售代理及物业管理业务资产注入上市公司，上市公司将成为地产集团旗下市场化房地产项目开发的主要平台。但是，地产集团控制的部分企业仍存在与中华企业构成潜在同业竞争的业务。由于上述企业存在诸如现有商品房及商业项目已开发完毕、严重亏损缺乏持续盈利能力、涉及规划调整等不确定性因素、控制权正在办理对外转让、存在重大法律纠纷、项目因政府规划调整暂无法进行开发、系针对开发区园区内配套项目设立的项目公司等情况，部分地产集团控制下的物业管理公司存在未实际开展经营业务、不对外经营、仅在开发区园区内提供物业服务等情况，从是否构成实质同业竞争以及是否有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况、增强持续盈利能力的角度考量，上述公司无必要或不适合注入上市公司。同时，为进一步避免与上市公司发生同业竞争，维护中小股东利益，地产集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》及《关于避免同业竞争的补充承诺函》，承诺对于未能注入上市公司的涉及市场化房地产开发、物业管理的资产和业务，将采取适当措施避免潜在的同业竞争情况。

（九）即期回报摊薄风险

本次交易完成后，在考虑配套融资的情况下，公司的总股本规模较本次交易前将有所扩大。同时，由于房地产行业存在较强的周期性，本次交易标的公司持有项目数量较多，开发周期较长，仍有部分项目处于在建或拟建阶段，随着未来几年注入项目逐渐进入结算阶段，标的公司盈利将有所增长。根据公司初步测算，假设本次交易于2017年10月完成，预计上市公司本次交易完成后当年的扣除非经常性损益后的每股收益不会较2016年摊薄。但如果中星集团业绩承诺未按预期实现，或公司的经营环境发生重大变化，可能会导致交易完成后的上市公司每股收益出现一定幅度的下滑。特此提醒投资者关注本次重大资产重组可能摊薄即期回报的风险。

对此，本次交易对方地产集团已与上市公司就中星集团未来业绩签订了《盈利预测补偿协议》，且公司制定了填补每股收益摊薄的措施，同时公司董事、高级管理人员承诺忠实、勤勉地履行职责和维护公司和全体股东的合法权利。

二、业务与经营风险

（一）标的公司主要经营风险

1、房地产行业政策调控风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2012年6月以后，主要城市房价连续多月上涨。2013年2月，国务院常务会议出台了房地产五项调控政策措施，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，要求各地公布年度房价控制目标。2013年7月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。自2015年3月，多部委房地产重量级政策相继出台，从降低居民购房门槛和降低二套房交易成本两方面，进一步提升增加房地产市场流动性，促进成交与居民住房需求的兑现。中国人民银行联合三部委发布通知，商业性住房贷款，二套贷款首付比

例由六成调至四成，不再规定 1.1 倍基准利率限制；公积金委托贷款，首套首付款比例由三成降至两成；财政部发布通知，住宅销售营业税免扣时间由 5 年缩短至 2 年。此次政策放松的组合出击，符合中央 2015 年政府工作报告“稳定住房消费；支持居民自住房和改善性住房需求”的政策基调。结合不动产登记政策的推行，建立更加长期规范的房地产行业配套制度，形成相对稳定的中长期房地产市场和政策环境。2016 年以来，全国多个城市出台了新的调控措施。2016 年 3 月 25 日，上海市政府发布“沪九条”，其中限购政策方面，规定对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，首付款比例不低于 50%；对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。对在上海市已有 1 套住房的沪籍居民家庭，及连续 5 年及以上在上海市缴纳社会保险或个人所得税的非沪籍居民家庭，限购 1 套住房；对在上海市已拥有 2 套及以上住房的沪籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非沪籍居民家庭，及无法提供连续 5 年及以上在上海市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非沪籍居民家庭，暂停向其售房。2016 年 10 月 8 日，上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市规划和国土资源管理局联合下发《关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》，提出在继续严格执行“沪九条”的基础上，实行进一步加大商品住房用地供应力度，加强商品住房用地交易资金来源监管，加强新建商品住房预销售管理，严厉查处房地产市场违法违规行为，全面实行存量住房交易资金监管制度，加强政策解读和宣传等措施。2016 年 11 月 28 日，上海市住房和城乡建设管理委员会、中国人民银行上海分行、上海银监局联合下发《关于促进本市房地产市场平稳健康有序发展 进一步完善差别化住房信贷政策的通知》，规定自 2016 年 11 月 29 日起，居民家庭购买首套住房申请商业贷款的，首付款比例不低于 35%；在上海市已拥有 1 套住房的、或在上海市无住房但有住房贷款记录的居民家庭申请商业贷款，购买普通自住房的，首付款比例不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%；坚决遏制房价过快上涨态势，确保房地产市场平稳健康发展。2017 年 3 月 30 日，上海市规划国土资源局下发《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》，规定出让合同中应明确，办公用地不得建设公寓式办公（项目）；出让合同中，商业用地未经约定，不得建设公寓式酒店；出让合同约定办公、商业可售部分，（应）以层为单位进行销售；出让人应按照相关文件规定明确商业、办公物业的持有比例和持有年限，并载入土地出让合同；出让合同约定社区配套商业物业、商品住宅用地配套

商业物业应整体持有；受让人在完成开发建设并领取房地产权证后，土地出让合同中约定持有的物业，在持有年限内不得转让；对商业、办公、商品住宅等经营性物业，应按照出让合同约定持有相应面积的房地产，不得整体、分割转让等。

若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，如果公司不能适应这些政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、税收政策变化风险

2016年3月24日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于房地产行业对缴纳增值税缺乏实践经验，在进项税额抵扣、增值税缴纳、增值税发票管理等环节还未形成成熟的操作模式，客户对缴税方式的转变也还需要一个熟悉的过程，该项政策的出台可能对需求方和供给方同时产生一定程度的影响，进而影响公司的经营成果、财务状况和现金流量。

3、房地产项目销售风险

随着房地产行业的发展，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求不断提高。如果标的公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。政府房地产政策的调整，如商品房预售标准和交易契税的提高，也会增加商品房交易成本，影响了消费者购房心理。同时，购房按揭贷款政策的变化还会影响消费者购房欲望，加大公司的销售风险，如果进一步出台诸如征收物业税等措施，可能对标的公司销售带来进一步不利影响。

4、持有型物业经营风险

标的公司资产中包括部分持有运营的经营性物业，以获得长期持续性经营收益、最大化项目价值。经营性物业未来收益受所在区位发展、市场供求等因素的影响较大，

面临的状况多变，标的公司持有的物业未必能获得预期的经营收益，从而对标的公司的经营业绩和财务状况产生影响，进而影响标的公司的盈利能力。

5、项目开发风险

房地产项目开发具有流程复杂、周期较长、涉及的审批部门及合作单位较多等特点，业务流程涵盖市场研究、投资决策、土地获得、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理等多个环节，且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，标的公司对项目开发控制的难度较大。如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。

6、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。由于房地产市场项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格及劳动力成本可能发生波动，并一定程度影响开发成本，进而影响标的公司的盈利能力。尤其是近期土地价格上涨，将增加公司将来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了公司土地储备的资金压力，影响公司资金的周转效率和收益回报。

7、市场竞争风险

由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。市场竞争加剧可能导致对土地需求的增加，土地获取成本的上升以及经营成本的增加，同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，进而对标的公司业务和经营业绩造成不利影响。

标的公司所持有的土地储备集中在上海、江苏等地，该区域房地产市场需求强劲，近年来表现突出，吸引了众多大型全国或地区性开发商以及小型区域性开发商，均为

标的公司经营过程中面对的主要竞争对手。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈,加之国内房地产市场区域分化日益严重,一线城市位于核心位置的优质产品售价不断攀升的同时,一些二、三线城市却面临供给过剩的挑战,对标的公司在不同地区经营的能力提出了更高的要求。与大型开发商或专注于区域性经营的开发商相比,标的公司对当地市场的了解及资源的运用可能略有不足,如在经营过程中不能及时根据市场环境的变化调整经营策略,会面临市场竞争风险。

8、存货跌价风险

标的公司的主营业务为市场化房地产开发,存货主要由开发成本及开发产品构成。标的公司有部分项目位于二、三线城市,以在建及拟建项目为主。若未来标的公司开发项目所在区域房地产市场发生较大波动,导致产品滞销或价格大幅下跌,则标的公司会面临较大的存货跌价风险,进而影响标的公司的持续经营及盈利能力。

9、抵押资产处置风险

截至 2017 年 6 月 30 日,标的公司及其下属子公司受限资产账面价值合计 390,857.10 万元,占合并报表资产总额的比重为 11.81%,受限资产主要为用于银行贷款的存货、投资性房地产等资产的抵押。若标的公司及其下属公司在资产抵押期限内经营出现重大问题,或严重违反贷款合同及抵押担保合同,则存在借款银行主张实现抵押权、处置抵押土地的风险。

(二) 本次交易完成后公司的主要经营风险

1、管理风险

本次交易完成以后,本公司的业务规模将有明显扩大,业务覆盖的区域也将有所扩张,管辖的项目公司数量、管理半径都会显著增加,对公司的管理能力提出了更高的要求。尽管本公司在以往项目开发过程中积累了较为成熟、丰富的跨区域业务开发和项目管理经验,但在公司业务快速发展以及跨区域经营发展的过程中,如果不能将本次交易的标的资产有效整合进公司现有的管理体系,或公司内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司日益发展的要求,公司将面临一定的管理风险和跨区域经营风险。

2、进入新市场的业务风险

目前公司的市场化房地产开发项目主要位于江浙沪地区，本次交易完成后，公司将显著扩大业务规模及覆盖范围，进入安徽、吉林等多个新市场，开展市场化房地产开发业务。标的公司下属项目公司已在当地市场拥有较为丰富的项目运营经验及资源，但拟注入资产整合进入上市公司体系后，由于公司对新市场的供应竞争环境、需求特点、政策变化等情况需要一个熟悉的过程，仍面临一定的经营风险。

3、项目区域集中风险

本次交易完成后，公司位于上海地区的土地储备占比较高，项目所在区域过于集中可能会导致更易受到市场或政策波动引起的系统性风险冲击。上海房地产市场未来还可能继续波动，如果未来项目开发过程中未能有效应对市场的变化，可能会给公司的经营成果、财务状况和现金流量带来不利影响。此外，区域的信贷政策及房地产行业调控政策将对项目的开发和销售产生影响，购房按揭贷款利率的变化直接影响购房成本；限购政策、首付款比例的政策变化将较大程度上决定购房者进入市场的门槛，从而影响市场需求端的规模，对产品销售带来不确定性。

4、工程质量风险

本次交易完成后，本公司仍将是以前市场化房地产开发为主营业务的专业化房地产企业。房地产项目开发涉及勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及对相关人员的责任意识和专业能力的培养，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

5、市场风险

本次交易完成后，本公司仍将是以前市场化房地产开发为主营业务的专业化房地产企业，房地产市场的供求关系、市场政策、竞争状况等仍然极大地影响着公司的业务运营。近年来，房地产市场存在着周期性波动，国家和地方政府为促进房地产行业健康发展，也不断出台和调整行业政策；同时，房地产行业集中度不断提升，市场竞争激烈；如果未来本公司不能有效应对房地产市场供求、政府政策和竞争环境的变化，可能会对本公司的经营业绩、财务状况和现金流量产生不利影响。

6、资本开支较大的风险

房地产行业属于重资产行业，对资金投入的需求较大；近年来，土地、人工成本不断上升，对房地产企业的资金实力提出了更高要求，房地产开发商纷纷创新融资渠道，支持房地产开发和经营。本次交易完成后，本公司的市场化房地产开发和经营项目数量将有显著增长，预计还需投入的资金规模较大，如果本公司不能通过合适的融资渠道获取充足的资金支持项目建设和运营的资本开支，则可能会对公司业务的开展造成不利影响。

7、突发事件引起的经营风险

本公司业务的正常开展在很大程度上依赖于经营环境稳定、资产安全、管理体系基本稳定等前提条件。本次交易完成后，本公司的资产规模和业务分布范围将有明显扩张，相应面临的环境也更加复杂。若发生一些突发事件（例如发生自然灾害造成本公司部分项目资产遭到严重损失），可能会对公司的业务经营造成不利影响。

（三）募集配套资金金额不足或失败的风险

本次交易拟向**华润置地控股**、平安不动产非公开发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过 267,582.20 万元，不超过以发行股份方式购买的资产交易价格（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。本次募集配套资金扣除相关费用后将主要用于支付本次交易现金对价。如果公司股价出现较大幅度波动、市场环境变化，或审核要求改变等将可能导致本次募集配套资金金额不足或失败。若**发行股份及支付现金购买资产实施**但本次募集配套资金金额不足甚至失败，公司将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式解决支付本次交易现金对价及**相关费用**的资金需求。以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹集所需资金的安排，将给公司带来一定的财务和融资风险。

（四）公司治理与整合风险

本次交易完成后，公司将持有中星集团 100%股权。标的公司资产质量良好，业务发展成熟、公司管理有效，可以提高上市公司资产质量、财务状况、盈利能力、抗

风险能力和综合竞争实力。但是在短期内，标的公司经营模式和企业内部运营管理体系等方面存在的差异将为本公司日后整合带来一定难度。公司与标的公司之间能否顺利实现整合以及整合后是否能达到预期效果，仍存在一定的不确定性。公司将通过不断完善公司治理、加强内部控制等措施降低该等风险，并对相关情况进行真实、准确、及时、完整、公平的披露。

三、其他风险

（一）股票市场波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金、供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。此外，由于公司本次交易需经有关监管部门审批，且审批时间存在不确定性，期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标，加强内部管理，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。此外，公司将严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）不可控因素风险

公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

本公司根据目前项目进展情况以及可能面临的不确定性，已就本次交易的有关风险因素作出特别说明，提醒投资者认真阅读本报告书第十三节所披露的风险提示内容，注意投资风险。

目 录

修订说明	1
公司声明	7
交易对方声明	8
募集配套资金认购对象声明	9
相关证券服务机构及人员声明	10
重大事项提示	11
一、本次交易方案的主要内容.....	11
二、本次交易涉及的资产评估和作价情况.....	13
三、本次上市公司发行股份的基本情况.....	14
四、募集配套资金情况.....	18
五、业绩承诺及盈利预测补偿安排.....	19
六、本次交易相关的集团内业务整合.....	20
七、本次交易对于上市公司的影响.....	20
八、本次交易构成重大资产重组.....	25
九、本次交易构成关联交易.....	25
十、本次交易不构成重组上市.....	26
十一、本次交易已经履行及尚需履行的决策及审批程序.....	26
十二、本次交易相关方做出的重要承诺或说明.....	27
十三、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，及控股股东及一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划.....	46
十四、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	47
十五、本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施.....	50
十六、独立财务顾问的保荐机构资格.....	54
重大风险提示	55
一、与本次交易相关的风险.....	55
二、业务与经营风险	58
三、其他风险	65
释 义	70
第一节 本次交易概况	78
一、本次交易的背景及目的.....	78
二、本次交易方案的具体方案.....	80
三、本次交易标的资产的估值及交易价格.....	81
四、上市公司本次发行股份的基本情况.....	81
五、募集配套资金情况.....	85
六、本次交易构成重大资产重组.....	86

七、本次交易构成关联交易.....	87
八、本次交易不构成重组上市.....	87
九、本次交易已经履行及尚需履行的决策及审批程序.....	87
十、本次交易对上市公司的影响.....	88
第二节 上市公司基本情况	94
一、公司概况	94
二、公司设立及历次股本变动情况.....	94
三、公司最近三年重大资产重组情况.....	98
四、公司最近三年及一期主营业务发展情况和主要财务指标.....	98
五、公司控股股东和实际控制人概况.....	100
六、公司及其现任董事、高级管理人员涉嫌犯罪或违法违规情况	101
七、公司及其现任董事、高级管理人员最近三年受到行政处罚或刑事处罚的情况	101
八、公司及其现任董事、高级管理人员诚信情况.....	102
第三节 交易对方及募集配套资金认购对象基本情况	103
一、交易对方基本情况.....	103
二、募集配套资金认购对象基本情况.....	110
第四节 标的资产基本情况	125
一、基本信息	125
二、历史沿革	125
三、最近两年及一期的主要财务数据.....	129
四、主要下属企业情况.....	131
五、主要资产的权属状况.....	137
六、主要业务资质	169
七、对外担保情况	170
八、主要负债、或有负债情况.....	175
九、最近 12 个月内所进行的重大资产收购或出售事项	176
十、重大诉讼、仲裁情况.....	184
十一、股东及其关联方非经营性资金占用及为关联方提供担保情况	186
十二、最近三年曾进行的与交易、增资或改制相关的评估或估值情况	186
十三、取得标的资产其他股东的同意或者符合公司章程规定的转让前置条件情况	187
十四、标的资产因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况	187
十五、标的资产受到行政处罚或刑事处罚的情况.....	187
十六、最近三年的利润分配情况.....	187
十七、债权债务转移的情况.....	188
十八、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项	188
十九、会计政策及相关会计处理.....	188
第五节 标的资产的业务与技术	193
一、主营业务概述	193
二、所处行业概况	194
三、主要经营模式	224
四、报告期项目开发情况.....	230

五、主要收入构成及采购销售情况.....	238
六、环境保护与安全生产情况.....	241
七、质量控制情况	242
第六节 发行股份情况	244
一、发行股份的具体情况.....	244
二、募集配套资金的相关事项.....	248
第七节 标的资产评估情况	267
一、以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日标的公司的评估情况.....	267
二、标的公司补充评估情况.....	284
三、标的资产估值公允性及合理性的说明.....	285
四、董事会对本次交易估值事项的意见.....	302
五、独立董事对本次交易评估事项意见.....	303
第八节 本次交易主要合同	305
一、《发行股份及支付现金购买资产协议》及补充协议的主要内容.....	305
二、《盈利预测补偿协议》主要内容.....	309
三、《股份认购协议》及其补充协议的主要内容.....	312
第九节 本次交易的合规性分析	315
一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定.....	315
二、本次交易符合《重组办法》第四十三条的规定.....	318
三、本次交易符合《重组办法》第四十四条及其适用意见、相关解答要求的说明.....	323
四、本次交易符合《重组规定》第四条的规定.....	324
五、本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形.....	325
六、本次交易符合《非公开发行实施细则》及相关监管问答的要求.....	325
七、本次交易目的符合相关法律法规和国家、地方房地产调控政策.....	326
八、独立财务顾问和律师对本次交易是否符合《重组办法》发表的明确意见.....	327
第十节 管理层讨论与分析	329
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析.....	329
二、本次交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析.....	337
三、标的资产的财务状况、盈利能力及未来趋势分析.....	339
四、本次交易对上市公司的影响.....	409
第十一节 财务会计信息	422
一、标的资产的财务会计信息.....	422
二、上市公司备考财务报表.....	430
第十二节 同业竞争和关联交易	433
一、同业竞争	433
二、关联交易	446
第十三节 风险因素	511
一、与本次交易相关的风险.....	511
二、业务与经营风险	514
三、其他风险	521

第十四节 其他重要事项	523
一、本次交易对中小投资者权益保护的安排	523
二、本次交易完成后上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形； 是否存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形	526
三、本次交易完成后上市公司负债结构合理性说明	527
四、本次交易对上市公司治理机制的影响	527
五、上市公司在最近 12 个月内重大资产交易情况	528
六、关于本次交易相关人员和机构买卖上市公司股票的自查情况	531
七、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排	536
八、上市公司停牌前股价波动情况说明	540
九、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强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》第十三条不得参与上市公司重大资产重组的情形	540
十、本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施	541
第十五节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见	545
一、独立董事意见	545
二、独立财务顾问的意见	546
三、法律顾问的意见	547
第十六节 相关中介机构	548
一、独立财务顾问	548
二、法律顾问	548
三、审计机构	548
四、资产评估机构	549
第十七节 全体董事、监事、高级管理人员 及有关中介机构声明	550
一、全体董事、监事、高级管理人员声明	550
二、独立财务顾问声明	554
三、法律顾问声明	555
四、审计机构声明	556
五、资产评估机构声明	557
第十八节 备查文件及备查地点	558
一、备查文件	558
二、备查地点	558

释 义

在本报告书中，除上下文另有说明外，下列词语或简称具有如下特定含义：

一、一般释义		
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
旗捷置业	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	中星（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
全策房地产	指	上海全策房地产有限公司
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

闵润置业	指	上海闵润置业有限公司
星舜置业	指	上海星舜置业有限公司
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
富源滨江	指	上海富源滨江开发有限公司
富鸣滨江	指	上海富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
世博集团	指	上海世博发展（集团）有限公司
申虹公司	指	上海申虹投资发展有限公司
上房集团	指	上海房地（集团）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
谐意资产	指	上海谐意资产管理有限公司
华润置地控股	指	华润置地控股有限公司，原名华润置地一二三四（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	华润置地控股、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、富源滨江 53%股权、富鸣滨江 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，同时将上海中星城际置业有限公司 100%股权、上海星汇置业有限公司 60%股权、宁波东创置业有限公司 70%股权、上海星客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、上海地产中星曹路基地开发有限公司 90%股权、上海中星城北房地产有限公司 100%股权、上海安阁房地产有限公司 100%股权、上海星南置业有限公司 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、上海市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 52%股权、马鞍山市金申置业发展有限公司 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绿地控股、海通证券两家上市公司的全部股份及部分物业剥离至地产集团或地产集团下属子公司
标的资产/拟注入资产	指	地产集团持有的中星集团 100%股权
标的公司	指	上海中星（集团）有限公司
本次交易/本次重组/本次重大资产重组	指	本次交易包括：（1）发行股份及支付现金购买资产；（2）募集配套资金。 募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的实施为前提；如募集配套资金因没有获得批准而不能实施，则发行股份及支付现金购买资产也不实施；除募集配套资金没有获得中国证监会批准的情形外，发行股份及支付现金购买资产均可以实

		施，募集配套资金环节发行股份的数量以中国证监会核准的发行数量为准，且募集配套资金环节的实际募集情况及股份发行数量的变化不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。若发行股份及支付现金购买资产实施但募集配套资金金额不足甚至失败，中华企业将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹措资金用于支付本次交易的现金对价及相关费用
报告书/本报告书/重组报告书	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》
重大资产重组协议	指	本次重组交易各方于 2016 年 11 月 23 日、2017 年 5 月 22 日签订的协议组，包括《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议、《股份认购协议》及其补充协议、《盈利预测补偿协议》
《发行股份及支付现金购买资产协议》	指	《中华企业股份有限公司与上海地产（集团）有限公司之发行股份及支付现金购买资产协议》
《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》	指	《中华企业股份有限公司与上海地产（集团）有限公司之发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》
《股份认购协议》	指	本公司与募集配套资金认购对象签订的募集配套资金的股份认购协议
《股份认购协议之补充协议》	指	本公司与募集配套资金认购对象签订的募集配套资金的股份认购协议之补充协议
《股份认购协议之解除协议》	指	本公司与平安磐海资本有限责任公司、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）及上海金浦城市发展股权投资基金管理有限公司签订的募集配套资金的股份认购协议之解除协议
《盈利预测补偿协议》	指	《中华企业股份有限公司与上海地产（集团）有限公司之盈利预测补偿协议》
《关联交易框架协议》	指	《上海地产（集团）有限公司与上海中星（集团）有限公司之 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
补充评估基准日	指	2017 年 6 月 30 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/最近两年及一期	指	2015 年、2016 年及 2017 年 1-6 月
最近三年及一期	指	2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 1-6 月
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）》

《监管指引第4号》	指	《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（证监会公告[2013]55号）
《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，首付款应即时返还或抵充房价
签约面积、签约销售面	指	已签订商品房买卖合同的合同总建筑面积

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、定向安置房构成。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、计划单列市和除拉萨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[2016]11 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均质地段的土地，按照商业、居住、工业等用途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。

第一节 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、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。

自上述承诺出具后，2010 年，中华企业收购地产集团所持有的上房集团 40%股权；2013 年，中华企业继续收购地产集团所持有的上房集团剩余 60%股权，上房集团现已成为中华企业的全资子公司。截至本报告书签署日，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、资产转让等措施减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**华润置地控股**、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、本次交易方案的具体方案

1、发行股份及支付现金购买资产

本次交易中，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

中华企业拟向**华润置地控股**、平安不动产非公开发行股份募集配套资金不超过 267,582.20 万元，募集配套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（不包括交易对方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。

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的现金对价。

募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的实施为前提；如募集配套资金因没有获得批准而不能实施，则发行股份及支付现金购买资产也不实施；除募集配套资金没有获得中国证监会批准的情形外，发行股份及支付现金购买资产均可以实施，募集配套资金环节发行股份的数量以中国证监会核准的发行数量为准，且募集配套资金环节的实际募集情况及股份发行数量的变化不影响发行股份及支付现金购买资产的实

施。若发行股份及支付现金购买资产实施但募集配套资金金额不足甚至失败，中华企业将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹措资金用于支付本次交易的现金对价及相关费用。

三、本次交易标的资产的估值及交易价格

本次拟注入资产的定价将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 8 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 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。

立信评估以 2017 年 6 月 30 日为补充评估基准日，对拟注入资产进行了补充评估，并最终选取资产基础法下的评估结果。根据立信评估出具的信资评报字[2017]第 10059 号评估报告，在资产基础法下，拟注入资产在补充评估基准日的评估值为 1,864,901.49 万元，较 2016 年 8 月 31 日为基准日的评估值增加 117,686.82 万元。

为充分保护上市公司股东的利益，本次交易中拟注入资产的作价仍参考 2016 年 8 月 31 日为基准日的评估价值确定。

四、上市公司本次发行股份的基本情况

（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**华润置地控股**、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，即5.23元/股。

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/股的发行价格和 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 267,582.20 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。

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	华润置地控股	246,175.62	92%
2	平安不动产	21,406.58	8%
合计		267,582.20	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。

按照届时确定的发行价格测算，如募集配套资金总金额 267,582.20 万元将导致发行股份数量超过 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于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目前的认购比例进行相应调整。

公司募集配套资金发行股份的最终发行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) 本次发行股票的锁定期

根据重大资产重组协议以及相关承诺函,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/股的,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、**华润置地控股**、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。以资产交割日所在月份前一个月最后一日作为标的资产的交割审计基准日，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作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。

五、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**华润置地控股**、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 267,582.20 万元，不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的资产交易价格（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，请参见本报告书“第六节 发行股份情况/二、募集配套资金的相关事项/（一）募集配套资金的发行股份情况”。

（三）募集配套资金的股份定价方式、定价基准日、发行对象、锁定期

募集配套资金的股份定价方式、定价基准日、发行对象、锁定期，请参见本报告书“第六节 发行股份情况/二、募集配套资金的相关事项/（一）募集配套资金的发行股份情况”。

（四）募集配套资金的用途

本次发行募集的配套资金扣除相关费用后，拟用于支付本次重大资产重组的现金对价。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	支付本次交易的现金对价	-	-	262,082.20	262,082.20
2	中介机构费用及发行费用	-	-	5,500.00	5,500.00
合计				267,582.20	267,582.20

注：中介机构费用及发行费用系预估金额

若发行股份及支付现金购买资产实施但募集配套资金金额不足甚至失败，中华企业将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹措资金用于支付本次交易的现金对价及相关费用。截至本报告书签署日，上市公司已使用自有资金预先支付部分中介机构费用。对于董事会决议审议通过后支出的金额合计 1,323.70 万元，上市公司将在募集资金到位后按照相关法规规定予以置换。

六、本次交易构成重大资产重组

本次交易的标的资产为中星集团 100%的股权，本次交易完成后中星集团将成为上市公司的全资子公司。

本次交易标的资产的交易价格为 1,747,214.67 万元，上市公司 2016 年 12 月 31 日经审计的合并报表归属于上市公司股东的所有者权益合计 325,852.99 万元，本次拟购买资产的交易价格占上市公司 2016 年 12 月 31 日的净资产比例为 536.35%，且超过 5,000 万元。

根据《重组办法》规定，本次交易构成重大资产重组。同时，本次交易涉及发行股份购买资产，需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

七、本次交易构成关联交易

本次交易涉及公司与控股股东地产集团之间的交易。同时，本次交易完成后，**华润置地控股**持有本公司的股权比例将超过 5%，根据《股票上市规则》的相关规定，**华润置地控股**视同为本公司的关联方。

综上，根据《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》的规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决，独立董事已对有关事项进行事前认可并发表独立意见；在召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东已回避表决。

八、本次交易不构成重组上市

截至本报告书签署日，上市公司在最近 60 个月内控制权未发生变更，且本次交易未导致控制权变更或上市公司主营业务发生根本变化。本次交易不构成《重组办法》第十三条所规定的重组上市。

九、本次交易已经履行及尚需履行的决策及审批程序

(一) 本次交易已经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、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；

6、上海市国资委对标的资产的评估结果予以备案；

7、上海市国资委出具《关于中华企业股份有限公司资产重组有关问题的批复》(沪国资委产权[2017]169号)，原则同意本次重组方案；

8、上市公司2016年度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；

9、上市公司第八届董事会第十六次会议审议通过本次交易截至补充评估基准日的审计、评估报告等相关议案；

10、上市公司第八届董事会临时会议审议通过调整本次交易方案等相关议案。

(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、中国证监会核准本次交易；

2、其他可能涉及的审批事项。

如果本次交易无法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、本次交易对上市公司的影响

(一) 对上市公司主营业务的影响

本次交易不会改变本公司的主营业务，交易完成后本公司仍将专注于房地产业，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综合服务商；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、本次交易有利于补充公司土地储备，提高公司市场竞争力

中国房地产行业经过约30年的发展，市场化水平大大提高；而随着中国宏观经济进入“新常态”，房地产市场也发展到一个新的阶段，具体表现在市场竞争加剧、市场集中度提升、区域市场分化扩大、投融资模式创新层出不穷等；在行业新形势下，大型房企由于在资金实力、业务运作经验、土地储备资源等方面的优势，在行业竞争中往往

能占得先机。另一方面,近年来土地市场升温明显,尤其是经济发达、房地产市场需求旺盛的核心城市,地价上涨较为显著,挤压了开发商的利润空间;根据国土资源部统计数据,2017 年第二季度全国 105 个主要监测城市商服和住宅用地成交均价¹分别达到 7,088 元/平方米和 6,200 元/平方米,较 2010 年第二季度已累计上涨 44.2%和 54.8%。在市场竞争加剧、区域分化、土地升值明显的背景下,增强自身资金实力、以合理价格获取充足的优质土地资源,对于房地产开发商充分挖掘和迎合市场需求、控制综合成本、提高业务竞争力来说,显得至关重要。

截至 2017 年 6 月 30 日,本公司在上海、江苏和浙江共拥有主要项目 11 个,在建面积 27.27 万平方米;2016 年 1-12 月累计签约销售面积 41.32 万平方米,签约金额 122.19 亿元。2017 年 1-6 月累计签约销售面积 11.37 万平方米,签约金额 37.35 亿元;截至 2017 年 6 月 30 日,共有物业租赁面积 12.98 万平方米,2016 年 1-12 月实现租金收入 3.36 亿元。2017 年 1-6 月,实现租金收入 1.77 亿元。总体看,上市公司业务规模与行业龙头相比还有较大差距,土地储备有限,限制了公司业务的进一步发展和长期盈利能力的提升。

通过本次交易,本公司将以 1,747,214.67 万元的作价发行股份及支付现金收购中星集团,从而获取地产集团绝大多数市场化房地产开发项目,截至评估基准日,这些项目总土地储备约 200 万平方米,分布于 6 个城市,包括位于上海市核心区域的地理位置优越、市场前景良好的项目,从而有效补充了公司的土地储备,使得公司实现了业务规模的扩张、加强了上海市场的进一步深耕,巩固了在核心市场的优势地位,同时也进入了新的区域市场,兼顾了在全国多个区域市场间的平衡,提高了公司的抗风险能力,为公司未来业绩增长打下了良好的基础。

2、本次交易有利于解决同业竞争,增强与地产集团的协同效应

本公司的控股股东地产集团成立于 2002 年,是经上海市人民政府批准成立的国有独资企业集团公司,注册资本 42 亿元。地产集团主营业务包括土地储备前期开发、滩涂造地建设管理、市政基础设施投资、旧区改造、房地产开发经营等。截至 2016 年 12 月 31 日,地产集团总资产达 2,179.02 亿元。本次交易完成前,除本公司外,由于历史原因,地产集团旗下的中星集团等其他企业也在从事市场化房地产开发业务,与本公司形成同业竞争。

¹ 地面价

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,本公司将成为地产集团旗下的市场化房地产开发业务的核心平台,利用地产集团在城市更新业务上累积的对开发项目地块的知识和经验、与地方政府建立的良好关系,实现自身业务开展与地产集团的业务发展的衔接和互相促进,更好地对项目地块进行规划利用,达到满足客户需求、促进城市发展、提高企业利润等多方面诉求的平衡,从而能够在项目拿地、规划、开发、销售、运营等市场化房地产开发的全产业链上持续提升公司的竞争力。

3、本次交易有利于加强公司的房地产服务业务能力

随着房地产行业形势的变化、行业集中度的提升和竞争的加剧,越来越多的房企开始业务的转型升级,探索新的业务发展方向。为了在行业新形势下房地产市场竞争中占据有利地位,本公司提出从开发住宅类产品向提供居住类产品转型,不断优化调整产业和产品结构,积极寻求新的利润增长点,通过提升产品功能和抢占社区服务入口,改变传统先开发后销售的操作方式,形成以开发建设为业务切入点、以增值服务为利润增长点,以轻资产运营为风险控制点的盈利新模式。而在这一过程中,加强房地产服务业务的能力,将有利于公司顺应市场需求,完善公司在整个房地产产业链上的布局并形成协同效应,开发新的盈利来源以进一步提升公司业绩。

本次交易标的资产中包括了金丰易居、申城物业等从事房地产销售代理、物业管理等业务的公司。截至2017年6月30日,金丰易居在案销售代理项目14个,自2014年以来代理项目近40个,累计代理项目超过300个,涵盖住宅、商业、酒店、办公等多种业态类型;中星集团下属物业管理公司管理物业总面积超过800万平方米。本次交易完成以后,通过整合金丰易居、申城物业等公司业务,本公司的房地产服务业务实力将得到提高,在产业链上的布局更加完善,为消费者提供居住服务的能力进一步增强,同时也为公司创造了更多的盈利来源,开拓了更为广阔的增长空间,有利于实现本公司业务转型升级。

4、本次交易有利于增强公司的资金实力

截至2017年6月30日,本公司合并报表总资产286.97亿元,归属母公司股东的权益总额36.31亿元,货币资金70.16亿元,资产负债率81.83%;与龙头房企相比,公司资产规模有限,资金实力相对较弱,从而限制了公司业务的进一步发展。本次交易完

成后,公司的总资产和净资产规模将得到提升,资金实力的增强有助于提升公司在项目拓展、项目开发和新业务发展等方面的竞争力,帮助公司更好地打造房地产整体配套服务体系,提升价值创造能力,全力实现住宅类产品向居住类产品转变,从而在市场竞争中占据更加有利的地位。

5、深化与战略投资者的合作

本次交易完成后,公司将引入**华润置地控股**、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) 对上市公司股份结构的影响

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;募集配套资金不超过 267,582.20 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%
谐意资产	12,000.00	6.43%	12,000.00	2.55%	12,000.00	2.36%
华润置地控股	-	-	-	-	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:地产集团与谐意资产的实际控制人均为上海市国资委。

本次股份发行前,上海市国资委控制上市公司 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、2017年半年度报告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ZA15850号)本次交易前后公司主要财务指标如下:

单位:万元

项目	2017年6月30日/2017年1-6月	
	本次交易前	本次交易后
总资产	2,869,710.26	6,183,353.52
总负债	2,348,401.67	5,114,489.62
归属于母公司所有者权益	363,140.99	832,776.16
营业收入	411,694.09	542,999.89
净利润	47,180.32	41,103.62
归属于母公司所有者的净利润	38,069.01	33,313.37
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	35,152.56	26,548.02

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	6,355,220.90
总负债	2,567,824.15	5,325,561.38
归属于母公司所有者权益	325,852.99	800,071.25
营业收入	1,419,675.42	1,977,059.09
净利润	88,784.99	204,894.12
归属于母公司所有者的净利润	65,545.82	179,212.14
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	156,210.39

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、营业收入均将有较大幅度增加；由于房地产行业具有一定的周期性，受标的资产销售结转周期的影响，本次交易完成后，上市公司 2017 年 1-6 月净利润规模略有减小，但 2016 年全年净利润较本次交易前有较大幅度增加。整体来看，本次重组有利于提升上市公司的盈利水平，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。

第二节 上市公司基本情况

一、公司概况

公司名称（中文）：	中华企业股份有限公司
公司名称（英文）：	CHINA ENTERPRISE COMPANY LIMITED
股票简称及代码：	中华企业（600675）
上市地：	上海证券交易所
注册资本：	186,705.9398 万元
成立日期：	1993 年 10 月 5 日
注册地址：	上海市华山路 2 号
办公地址：	上海市浦东新区雪野路 928 号 8 楼
统一社会信用代码：	913100001323409633
邮政编码：	200125
联系电话：	021-20772222
传真号码：	021-20772766
互联网址：	http://www.cecl.com.cn
电子信箱：	zhqy@cecl.com.cn
经营范围：	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。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

二、公司设立及历次股本变动情况

（一）公司改制设立及上市情况

本公司的前身中华企业公司创立于 1954 年，是上海解放后第一家从事房地产开发业务的国营企业，设立之初主要从事侨汇房、商品房的开发及私房买卖、租赁、装修、装潢等业务。

1993 年 7 月，原上海市建设委员会出具《关于中华企业公司改制为中华企业股份有限公司的批复》（沪建经（93）第 0619 号文），同意中华企业公司改制为中华企业股份有限公司。1993 年 8 月，原上海市证券管理办公室出具《关于同意中华企业股份有限公司公开发行股票批复》（沪证办（1993）064 号）及《关于调整中华企业股份有

限公司股本结构的通知》(沪证办(1993)082号),同意中华企业公司以募集方式改制设立为股份公司,总股本为7,863.19万股:其中,原中华企业公司以国有资产折股5,863.19万股,向社会法人募股493.40万股,向社会个人公开发行1,506.60万股。

经上海证券交易所批准,本公司股票于1993年9月在上海证券交易所挂牌交易。

(二) 公司历次股本变动情况

1、1995年送股及配股

1995年5月,公司第三次股东大会审议通过了1994年度利润分配方案及1995年度增资配股方案,根据该方案,公司向全体股东按10:5的比例派送红股,同时按10:3的比例配股。本次送股及配股实施后,本公司总股本增至14,153.7420万股。

2、1996年送股及配股

1996年5月,公司第四次股东大会审议通过了1995年度利润分配及送股方案,根据该方案,公司向全体股东按10:1的比例派送红股。本次送股实施后,本公司总股本增至15,569.1162万股。

同年11月,公司临时股东大会审议通过了1996年增资配股方案,根据该方案,公司以1995年末的总股本14,153.7420万股为基数,向全体股东按10:2.7的比例配股,以10:5.5的比例向社会公众股东转配。本次配股实施后,本公司总股本增至19,772.7776万股。

3、1997年送股及转增

1997年4月,公司第五次股东大会审议通过了1996年度利润分配及资本公积金转增股本方案,根据该方案,公司向全体股东按10:2的比例派送红股,同时按10:3的比例用资本公积金转增股本。本次送股及转增实施后,本公司的总股本增至29,659.1664万股。

4、1998年送股及配股

1998年4月,公司第六次股东大会审议通过了1997年度利润分配及1998年度增资配股方案,根据该方案,公司向全体股东按10:1的比例派送红股并派发现金股利,同时按10:2.7的比例配股。本次送股及配股实施后,本公司的总股本增至38,747.5053万股。

5、2000 年送股及转增

2000 年 6 月，公司第八次股东大会审议通过了 1999 年度利润分配及 1998 年资本公积转增股本方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:2 的比例派送红股，同时按 10:3 的比例用资本公积转增股本。本次送股及转增实施后，本公司的总股本增至 58,121.2581 万股。

6、2002 年送股及转增

2002 年 4 月，公司 2001 年度股东大会审议通过了 2001 年度利润分配及资本公积转增股本方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股，同时按 10:1 的比例用资本公积转增股本。本次送股及转增实施后，本公司的总股本增至 69,745.5097 万股。

7、2004 年股权划转

2004 年 9 月，上海市国资委收到国务院国资委《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》，同意将上海房地（集团）公司持有的中华企业国家股 34,782.1429 万股划转给地产集团持有。

2004 年 9 月，公司收到上海市国资委《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》（沪国资委预[2004]406 号），同意将上海房地（集团）公司持有的中华企业 34,782.1429 万股国家股划转给地产集团。

2005 年 1 月，本公司第一大股东上海房地（集团）公司将所持公司 34,782.1429 万股划转过户至地产集团。至此，地产集团成为公司第一大股东，公司控股股东变更为地产集团，实际控制人仍为上海市国资委。股份性质仍为国家股。

8、2005 年股权分置改革

2005 年 12 月，公司实施了股权分置改革，公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给本公司流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以 2005 年 9 月 30 日本公司股本结构为计算基础，股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获得 3 股股份的对价。本次股权分置改革方案实施后，本公司的总股本仍为 69,745.5097 万股。

9、2007 年转增股本

2007 年 3 月, 公司 2006 年度股东大会审议通过了 2006 年度利润分配方案及资本公积金转增股本方案, 根据该方案, 公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股, 按 10:2 的比例用资本公积金转增股本。本次分配及转增实施后, 本公司的总股本增至 90,669.1627 万股。

10、2008 年送股

2008 年 2 月, 公司 2007 年度股东大会审议通过了 2007 年利润分配方案, 根据该方案, 公司向全体股东按 10:2 的比例派送红股。本次送股实施后, 本公司的总股本增至 108,802.9952 万股。

11、2010 年送股

2010 年 3 月, 公司 2009 年度股东大会审议通过了 2009 年度利润分配方案, 根据该方案, 公司向全体股东按 10:3 的比例派送红股。本次送股实施后, 本公司总股本增至 141,443.8938 万股。

12、2012 年送股

2012 年 4 月, 公司 2011 年度股东大会审议通过了 2011 年度利润分配方案, 根据该方案, 公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股。本次送股实施后, 公司总股本增至 155,588.2832 万股。

13、2014 年送股

2014 年 4 月, 公司 2013 年度股东大会审议通过了 2013 年度利润分配方案, 根据该方案, 公司以 2013 年末总股本 155,588.2832 万股为基数, 向全体股东按 10:2 的比例派送红股。本次送股实施后, 公司总股本增至 186,705.9398 万股。

(三) 最近六十个月的控股权变动情况

截至本报告书签署日, 公司控股股东为地产集团, 公司实际控制人为上海市国资委, 最近六十个月未发生变动。

有关公司上市以来最近一次控制权变动情况, 请参见本节“二、公司设立及历次股本变动情况/(二) 公司历次股本变动情况/7”的相关内容。

三、公司最近三年重大资产重组情况

除本次交易外，上市公司最近三年无重大资产重组的情形。

四、公司最近三年及一期主营业务发展情况和主要财务指标

(一) 最近三年及一期主营业务发展情况

公司是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业，其主营业务为房地产经营和开发。公司专注于房地产事业，以“稳健经营、持续发展”为指导思想，立足上海拓展长三角。

2014 年房地产行业处于复杂调整状态，商品房销售额及销售面积出现双降局面，面对行业整体下行调整的压力，公司针对项目周期较长、融资渠道单一等难点和问题，全力实现产品去化与结构调整。2014 年公司实现销售资金回笼 69.6 亿元。2015 年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出促进市场成交量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善，市场需求有效释放，楼市总体呈现回暖的态势。2015 年，公司以推进销售去化和资金回笼为第一要务。通过提升产品附加值，优化项目配套功能，加大促销力度等一系列措施尽一切努力推动项目加快实现去化。2015 年，公司共签订合同金额约 80 亿元，实现资金回笼约 91 亿元（不包含股权出让）。进入 2016 年后，加快库存去化和支持住房刚性需求及改善性需求是本轮房地产政策的主基调，房地产市场整体处于复苏状态。但楼市政策有保有压，对房价上涨过快城市进行收紧，上海“沪九条”、苏州“苏十条”、南京“宁十条”等相继出台，部分热点城市已显现调控成果，6 月成交量增速有所放缓。公司位于上海地区的部分项目受市场热捧，但与此同时因供应充足、购买力有限等原因，公司位于杭州、江阴等地项目销售价格变化不大，去库存压力仍然较大。在整体宽松趋稳的形势下，公司紧抓市场时间窗口，加快存货去化，加速资金回笼。2016 年度，公司累计完成签约面积约 41 万平方米，签约金额约 122 亿元，实现销售资金回笼约 125 亿元。2017 年上半年度，中央政策主要强调坚持住房居住属性，地方继续因城施策，控房价防泡沫与去库存并行。一方面，一线城市政策频频加码，其周边联动热点城市也同步调控，传统限购限贷政策不断升级，房地产供需两端信贷资金逐步收紧。2017 年 1-6 月公司累计完成签约面积 11.37 万平方米，签约金额

37.35 亿元，实现销售资金回笼约 45.70 亿元。

公司 2014 年度、2015 年度、2016 年度以及 2017 年 1-6 月的签约面积、签约金额以及资金回笼金额等主要业务数据列示如下：

项目	签约面积（万平方米）	签约金额（亿元）	资金回笼金额（亿元）
2014 年度	22.23	53.84	69.60
2015 年度	34.84	80.65	91.00
2016 年度	41.32	122.19	125.14
2017 年 1-6 月	11.37	37.35	45.70

（二）最近三年及一期主要财务指标

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总计	2,869,710.26	3,042,811.41	3,661,757.33	4,081,447.18
负债合计	2,348,401.67	2,567,824.15	3,235,254.85	3,346,543.46
股东权益合计	521,308.59	474,987.25	426,502.48	734,903.72
其中：归属于母公司所有者权益合计	363,140.99	325,852.99	271,912.36	508,043.97

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业总收入	411,694.09	1,419,675.42	465,446.89	441,523.16
营业利润	54,877.02	169,022.26	-255,110.91	-15,958.42
利润总额	58,335.13	172,631.68	-250,396.91	-10,579.23
净利润	47,180.32	88,784.99	-280,081.41	-44,094.41
归属于母公司所有者的净利润	38,069.01	65,545.82	-248,707.27	-48,855.51

3、合并现金流量表主要数据

单位: 万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	225,645.35	898,609.43	492,787.44	-12,499.66
投资活动产生的现金流量净额	6,045.11	162,737.79	-9,267.57	188,032.02
筹资活动产生的现金流量净额	-182,461.72	-793,956.05	-532,014.47	35,168.38
现金及现金等价物净额加额	49,227.41	267,394.32	-48,491.91	210,700.82

4、其他主要财务指标

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率(合并口径)	81.83%	84.39%	88.35%	81.99%
项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
毛利率	22.00%	29.16%	21.37%	22.18%
基本每股收益(元/股)	0.20	0.35	-1.33	-0.26

注: 上述财务数据除 2017 年 1-6 月财务数据外, 均已经审计。

五、公司控股股东和实际控制人概况

(一) 控股股东和实际控制人

1、控股股东

截至本报告书签署日, 地产集团直接持有本公司 A 股股票 567,138,406 股, 持股比例为 30.376%, 为本公司控股股东。

地产集团的基本情况如下:

公司名称:	上海地产(集团)有限公司
注册资本(万元):	420,000
法定代表人:	冯经明
注册地址:	中国(上海)自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼
办公地址:	上海市浦东新区雪野路 928 号
公司类型:	有限责任公司(国有独资)
统一社会信用代码:	91310000744914438T
经营范围:	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。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展

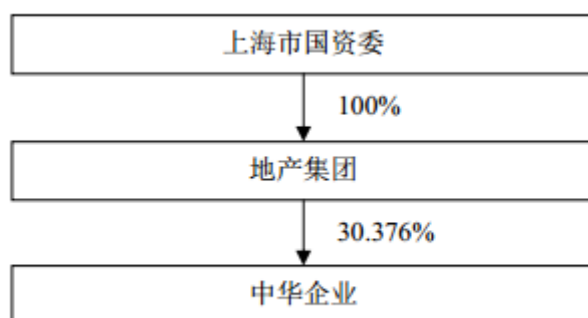
	经营活动】
成立日期:	2002 年 11 月 15 日
经营期限:	自 2002 年 11 月 15 日至无期限

2、实际控制人

截至本报告书签署日，上海市国资委为本公司的实际控制人。

（二）公司股权控制关系图

截至本报告书签署日，控股股东地产集团持有上市公司 30.376%的股权，上市公司与控股股东、实际控制人之间的股权关系结构图如下：



六、公司及其现任董事、高级管理人员涉嫌犯罪或违法违规情况

截至本报告书签署日，公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

七、公司及其现任董事、高级管理人员最近三年受到行政处罚或刑事处罚的情况

截至本报告书签署日，公司及其现任董事、高级管理人员不存在最近三年内受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚的情形。

八、公司及其现任董事、高级管理人员诚信情况

截至本报告书签署日，公司及其现任董事、高级管理人员最近三年的诚信情况良好，不存在受到上交所公开谴责的情形。

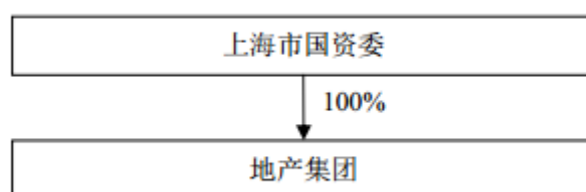
第三节 交易对方及募集配套资金认购对象基本情况

一、交易对方基本情况

（一）地产集团基本情况

公司名称	上海地产（集团）有限公司
注册资本	420,000 万元
法定代表人	冯经明
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼
办公地址	上海市浦东新区雪野路 928 号
公司类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	91310000744914438T
经营范围	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。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
成立日期	2002 年 11 月 15 日
经营期限	自 2002 年 11 月 15 日至无期限

（二）地产集团的产权控制关系



（三）地产集团的历史沿革及最近三年注册资本变化情况

1、设立情况

2002 年 11 月 5 日，上海市人民政府出具《上海市人民政府关于同意组建上海地产（集团）有限公司并实行国有资产授权经营的批复》（沪府[2002]103 号），同意成立上海地产（集团）有限公司，地产集团注册资本为 40 亿元人民币。其中，授权经营的国有资产占 70-80%；上海国有资产经营有限公司、上海大盛资产有限公司出资占 20~30%。

2002 年 11 月 14 日，地产集团向上海市国有资产管理办公室办理完毕企业国有资产占有产权登记手续。

2002 年 11 月 15 日，上海市工商局向地产集团颁发了《企业法人营业执照》（注册号：3100001007014）。

2002 年 11 月 8 日，原上海市国有资产管理委员会出具《关于同意上海地产（集团）有限公司国有资产授权经营的批复》（沪国资委授[2002]40 号），授权地产集团统一经营各成员企业的国有资产，成员企业包括上海中星（集团）有限公司、上海闵虹（集团）有限公司、上房集团。

2003 年 2 月 24 日，国资委国有资产授权经营产权代表地产集团、上海市国有资产经营有限公司及上海大盛资产有限公司签署《上海地产（集团）有限公司股东出资协议书》，同意地产集团注册资本为 42 亿元人民币，国有资产产权出资 37 亿元，占公司注册资本 88.1%；上海市国有资产经营有限公司出资 4 亿元，占公司注册资本的 9.52%；上海大盛资产有限公司出资 1 亿元，占公司注册资本 2.38%。公司股东以部分实物、股权和现金出资。

同日，地产集团召开第一次股东会会议，通过《上海地产（集团）有限公司章程》。2003 年 5 月 30 日，上海上审会计师事务所出具《验资报告》（沪审事业（2003）2910 号），截至 2003 年 5 月 30 日，地产集团已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 42 亿元，各股东以货币出资 1.7 亿元，股权出资 3.3 亿元，净资产出资 37 亿元。原上海市国有资产管理委员会以净资产出资 37 亿元，根据授权经营的国有资产成员企业 2002 年 12 月 31 日填报的《国有资产总量及保值增值情况表》所反映的国有资产的净资产进行出资，其中：上海中星（集团）有限公司 20.3 亿元，上海闵虹（集团）有限公司 6.8 亿元，上房集团 13.1 亿元；上海市国有资产经营有限公司以货币出资 0.7 亿元，以股权出资 3.3 亿元，其中：对上海松江新城建设发展有限公司的投资额 2.8 亿元，占上海松江新城建设发展有限公司 28% 股权，对上海新高桥开发有限公司的投资额 0.5 亿元，占上海新高桥开发有限公司 21.74% 股权；上海大盛资产有限公司以货币出资 1 亿元。2003 年 8 月 20 日，上海市工商局向地产集团核发此次变更后的《企业法人营业执照》（注册号：3100001007014）。

2、变更股东

2009年10月16日,地产集团召开股东会,决议同意将上海市国有资产经营有限公司所持有的地产集团9.5%股权和上海大盛资产有限公司所持有的地产集团2.4%股权,以2008年12月31日的账面值划转到上海市国资委。划转后,地产集团成为上海市国资委出资的国有独资公司。

2009年11月16日,上海市国资委出具《关于上海地产(集团)有限公司9.5%股权无偿划转的通知》(沪国资委产权[2009]617号)和《关于上海地产(集团)有限公司2.4%股权无偿划转的通知》(沪国资委产权[2009]618号),决定以2008年12月31日账面净资产为基准,将上海市国有资产经营有限公司所持有的地产集团9.5%股权和上海大盛资产有限公司所持有的地产集团2.4%股权无偿划转至上海市国资委。该股权划转后,地产集团变更为上海市国资委出资的国有独资公司。

2010年3月1日,地产集团办理了企业国有资产产权变动情况登记手续。

2010年3月26日,上海市工商局向地产集团核发此次变更后的《企业法人营业执照》。

3、名称变更

截至本报告书签署日,地产集团无名称变更的情形。

4、最近三年注册资本变化情况

截至本报告书签署日,地产集团最近三年无注册资本变化的情形。

(四) 地产集团最近三年主营业务发展情况

地产集团是上海市政府土地储备前期开发管理、旧区改造、保障性住房开发等的重要载体。地产集团的主营业务在渠道、平台、品牌、人员等方面都具有较强的竞争优势,已形成了储备土地前期开发管理,公共租赁房、经济适用房、动迁安置房等保障性住房开发,商品房开发,以及房地产流通服务和商业物业出租等多元化的经营体系。

地产集团主营业务主要由四大类构成,分别为储备土地前期开发、保障性住房开发、商品房开发,以及房地产流通服务和商业物业出租。地产集团主要业务保持良好发展,2014年至2016年营业收入分别为238.77亿元、257.40亿元以及415.90亿元。地产集团经营稳健,资金实力雄厚。

(五) 最近两年主要财务指标

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	21,790,196.94	21,862,723.67
负债合计	15,050,799.36	15,319,085.93
股东权益合计	6,739,397.58	6,543,637.74
其中：归属于母公司所有者权益合计	5,565,804.52	5,419,772.25

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
营业总收入	4,158,964.52	2,573,969.26
营业利润	476,552.33	-141,246.89
利润总额	502,474.57	-111,329.89
净利润	345,183.38	-239,490.93
归属于母公司所有者的净利润	268,942.16	72,969.43

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
经营活动产生的现金流量净额	2,816,794.24	435,767.53
投资活动产生的现金流量净额	623,792.50	-38,812.02
筹资活动产生的现金流量净额	-2,060,538.27	331,723.98
现金及现金等价物净额加额	1,380,406.98	728,034.78

4、其他主要财务指标

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率（合并口径）	69.07%	70.07%
项目	2016 年度	2015 年度
毛利率	31.38%	27.26%

注：财务数据已经审计。

(六) 地产集团控制的核心下属企业情况

截至 2017 年 6 月 30 日，除中华企业外，地产集团控制的核心下属二级企业情况如下：

序号	企业名称	注册资本	住所	出资比例 (%)	主营业务
1	上海中星(集团)有限公司	100,000 万元	曲阳路 561 号	100	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。
2	上海地产闵虹(集团)有限公司	110,000 万元	浦东新区旭日路 501 号 1 幢 4 层、5 层	100	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。
3	上海地产住房保障有限公司	200,000 万元	中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 2123 号 3E-1635 室	100	公共租赁房、动迁安置房、经济适用房等保障性住房的投资、建设、租赁、经营管理，以及与保障性住房相关的房地产投资、开发和建设经营，以及土方工程(除专项)、市政工程、园林绿化工程施工，室内装潢，投资管理。
4	上海市滩涂造地有限公司	10,000 万元	中国(上海)自由贸易试验区东方路 985 号 13 楼	100	滩涂围垦、促淤，围垦成陆后土地的开发经营(凭专项许可证)。
5	上海至尊衡山酒店投资有限公司	163,000 万元	岳阳路 77 弄 20 号 213 室	50	酒店管理(不含餐饮服务、食品生产经营、住宿)，实业投资，物业管理，建筑装饰装修建设工程设计与施工，商务信息咨询，企业管理咨询，投资咨询。
6	上海地产农业投资发展有限公司	10,000 万元	上海市崇明县陈家镇前裕公路 199 号 13 幢 D 室	100	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，能源投资，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) 生猪产品零售；牛羊肉品零售。
7	上海地产酒店管理有限公司	2,000 万元	中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 2123 号 3E-1371 室	100	酒店管理(除餐饮经营)，物业管理，房地产开发经营。
8	上海地产资产管理有限公司	3,000 万元	上海市宝山区真陈路 1000 号(工业园区大厦 2142)	100	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。
9	上海地产	20,000 万元	浦东新区旭日路	100	实业投资，创业投资，投资管理，资产

序号	企业名称	注册资本	住所	出资比例（%）	主营业务
	资产经营有限公司		501 号 2 幢 2 层		管理，酒店管理，房地产经营，物业管理，企业管理咨询服务，投资管理咨询服务（以上咨询除经纪业务）。
10	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	405,000 万元	中国（上海）自由贸易试验区耀华路 699 号	100	土地储备前期开发，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。
11	上海金丰投资有限公司	51,832.0089 万元	上海市静安区延安中路 841 号 4 楼西半部 2 区	100	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。
12	上海建材（集团）有限公司	200,000 万元	上海市北京东路 240 号	100	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及设计施工，房地产开发经营，物业管理。
13	上海地产养老产业投资有限公司	30,000 万元	中国（上海）自由贸易试验区耀华路 251 号一幢一层	80	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），企业兼并重组策划，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），健康咨询（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，一类医疗器械的销售，物业管理，保洁服务，文化艺术交流策划，酒店管理。
14	上海市住房置业担保有限公司	100,000 万元	中国（上海）自由贸易试验区崧山路 322 弄 5 号 601 室	84	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。
15	上海地产三林滨江生态建设有限公司	400,000 万元	上海市浦东新区灵岩南路 728 号 11 幢 107 室	73.75	建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，房地产开发经营，房地产咨询（除经纪），建筑材料、金属材料、机电设备的销售，园林绿化，石材养护，市政公用建设工程施工。
16	上海世博文化公园建设管理有限公司	10,000 万元	中国（上海）自由贸易试验区雪野路 928 号 21 层 2105 室	100	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。

注：1、地产集团通过其全资子公司上海市滩涂造地有限公司间接持有上海地产农业投资发展有限

公司 100%股权。

2、上海市国资委已批准地产集团将其持有的金丰投资 49%股权无偿划转至上海国盛（集团）有限公司，目前地产集团已与上海国盛（集团）有限公司签订《国有产权无偿划转协议》，该等股权转让尚未办理完毕工商变更登记手续。

3、地产集团直接持有上海地产养老产业投资有限公司 60%股权，通过其全资子公司申江集团有限公司间接持有上海地产养老产业投资有限公司 20%股权。

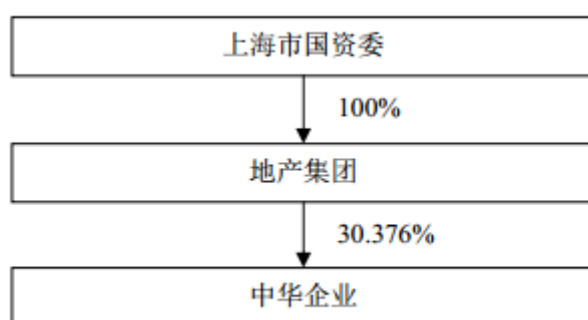
4、地产集团直接持有上海地产三林滨江生态建设有限公司 61.25%股权，通过其全资子公司申江集团间接持有上海地产三林滨江生态建设有限公司 12.50%股权。

（七）地产集团与募集配套资金认购对象的关联关系

截至本报告书签署日，地产集团与本次交易的募集配套资金认购对象不存在关联关系或一致行动关系。

（八）地产集团与上市公司的关联关系

截至本报告书签署日，地产集团持有上市公司 30.376%的股权，地产集团与上市公司的产权控制关系结构图如下：



（九）地产集团向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，地产集团向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况如下：

姓名	上市公司担任职务
冯经明	董事长
蔡顺明	董事、总经理
王斌	董事
是飞舟	副董事长、常务副总经理
徐国祥	独立董事
卓福民	独立董事

姓名	上市公司担任职务
张维宾	独立董事
印学青	副总经理、董事会秘书
李越峰	副总经理
倪伯士	副总经理、财务总监
张锋	副总经理

(十) 地产集团及其主要管理人员最近五年受到行政处罚、刑事处罚或涉及重大诉讼或仲裁的情况

截至本报告书签署日,最近五年内,地产集团及其主要管理人员均未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

(十一) 地产集团及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日,最近五年内,地产集团及其主要管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

二、募集配套资金认购对象基本情况

(一) 华润置地控股

1、华润置地控股基本情况

公司名称	华润置地控股有限公司
注册资本	2,000,000 万元
法定代表人	唐勇
注册地址	深圳市前海深港合作区桂湾片区二单元 02 街坊
公司类型	有限责任公司(法人独资)
统一社会信用代码	914403000627381316
经营范围	企业管理咨询、商务咨询(不含网络信息服务、人才中介服务、证券及其他限制项目); 市场营销策划、装修设计。
成立日期	2013 年 1 月 31 日
经营期限	自 2013 年 1 月 31 日至 2043 年 1 月 31 日

2、华润置地控股的产权控制关系

截至本报告书签署日，华润（深圳）有限公司持有**华润置地控股** 100%的股权，为**华润置地控股**的控股股东；香港联合交易所上市公司华润置地有限公司（股票代码：01109.HK）间接持有**华润置地控股** 100%的股权，为**华润置地控股**的间接控股股东。**华润置地控股**的股权控制关系如下：



3、华润置地控股的历史沿革及最近三年注册资本变化情况

（1）设立情况

2013年1月31日，华润（深圳）有限公司设立**华润置地控股**，成立初期名为**华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司**，设立时**华润置地控股**的注册资本为100万元。

2013年1月17日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（天职深QJ[2013]31号），确认截至2013年1月16日，**华润置地控股**已收到股东缴纳的注册资本100万元，股东以货币出资。

2013年1月31日，**华润置地控股**向深圳市市场监督管理局就公司设立办理完毕工商登记手续。

（2）变更股东

截至本报告书签署日，**华润置地控股**无股东变更的情形。

(3) 名称变更

2017年10月,华润置地一二三四(深圳)商业运营管理有限公司更名为华润置地控股有限公司。

(4) 最近三年注册资本变化情况

2016年10月10日,华润置地控股作出《变更决定》,同意将华润置地控股注册资本由100万元人民币变更为2,000,000万元人民币;股东华润(深圳)有限公司认缴出资2,000,000万元人民币,出资比例100%。

2016年10月17日,华润置地控股向深圳市市场监督管理局就本次注册资本变更办理完毕工商变更登记手续。

4、华润置地控股最近三年主营业务发展情况

华润置地控股成立于2013年1月31日,最近三年主要从事项目管理输出业务及通过子公司进行投资物业运营和房地产项目开发。最近两年及一期,华润置地控股实现营业收入分别为2,424.29万元、89,639.07万元、541.84万元,净利润分别为-7,626.52万元、-3,361.61万元、-3,448.41万元。

5、最近两年主要财务指标

华润置地控股最近两年合并口径主要财务指标如下表所示:

单位:万元

项 目	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计	1,569,318.46	941,232.10
股东权益合计	358,858.05	112,819.66
项目	2016年度	2015年度
营业总收入	89,639.07	2,424.29
利润总额	-2,770.05	-8,579.27
净利润	-3,361.61	-7,626.52

注:财务数据已经审计。

6、华润置地控股主要下属企业情况

截至2017年6月30日,华润置地控股主要下属二级企业基本情况如下:

序号	企业名称	注册资本	注册地	出资比例 (%)	主营业务
1.	汕头市华润置地地产发展有限公司	90,000 万元	汕头	51	房地产开发及经营，物业管理，停车服务，酒店管理咨询，经济信息咨询；销售：服装、鞋帽、金银制品、珠宝钻石首饰、日用百货、电子产品、五金交电、家用电器、文体用品。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
2.	广州璟仑房地产开发有限公司	120,000 万元	广州	60	房地产开发经营；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
3.	广州朋识房地产开发有限公司	60,000 万元	广州	60	房地产开发经营；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
4.	广西联合佳成置业有限公司	10,000 万元	南宁	51	房地产开发经营（凭资质证经营）；房地产居间、代理、行纪；物业管理服务（凭资质证经营）。
5.	汕头市润侨地产发展有限公司	60,000 万元	汕头	51	房地产开发及经营；房地产信息咨询服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
6.	润加速创业服务（深圳）有限公司	100 万元	深圳	100	企业管理咨询；教育信息咨询；人力资源服务；为企业提供孵化服务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）人力资源服务。
7.	北京润悦商务服务有限公司	48,000 万元	北京	100	翻译服务；公共关系服务；会议服务；企业管理咨询；经济贸易咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
8.	北京润置商业运营管理有限公司	300,000 万元	北京	100	企业管理咨询；企业管理；市场调查。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
9.	深圳市润投咨询有限公司	300,000 万元	深圳	100	投资咨询（不含限制项目）；商务信息咨询、企业管理咨询（不含限制项目）（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。
10.	沈阳润置企业管理有限公司	150,000 万元	沈阳	100	企业管理服务咨询，商务信息咨询，市场营销策划，装修设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

序号	企业名称	注册资本	注册地	出资比例 (%)	主营业务
11.	武汉润置房地产开发有限公司	150,000 万元	武汉	100	房地产开发、销售；房地产租赁；物业管理；房地产信息咨询；市场营销策划；装修设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
12.	上海泓喆房地产开发有限公司	300,000 万元	上海	100	房地产开发、经营，物业管理，企业管理咨询，商务咨询，市场营销策划，建筑装修装饰建设工程专业设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
13	南宁华润置地北湖房地产有限公司	499 万元	南宁	100	房地产开发及经营（凭资质证经营）；自有物业租赁服务；酒店管理咨询；停车场服务。（以上项目除国家有专项规定外）。
14	成都润置置业有限公司	150,000 万元	成都	100	房地产开发经营，房地产中介服务，房地产营销策划；商务信息咨询；物业管理；家政服务；批发、零售：建筑材料、五金交电。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
15	成都润盈置业有限公司	500,000 万元	成都	100	房地产开发经营（凭资质证书经营）；房屋经纪；房地产营销策划；家庭服务；销售建筑装饰材料（不含危险化学品）、金属材料（不含稀贵金属）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

7、与其他交易对方的关联关系

截至本报告书签署日，**华润置地控股**与本次交易的其他交易对方不存在关联关系。

8、与上市公司的关联关系

本次交易完成后，**华润置地控股**持有上市公司的股权比例将超过 5%，根据《股票上市规则》的相关规定，**华润置地控股**为上市公司的关联方。

9、向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，**华润置地控股**未向上市公司推荐董事或高级管理人员。

10、参与本次募集配套资金的资金来源

经**华润置地控股**承诺，本次拟认购上市公司发行股份的资金均来源于**华润置地控股**

合法的自有资金、自筹资金或自有资产，不存在对外募集、代持、结构化安排或者直接间接使用上市公司及其关联方资金用于本次认购的情形，亦不存在任何纠纷或争议。

11、华润置地控股及其主要管理人员最近五年受到行政处罚、刑事处罚或涉及重大诉讼或仲裁的情况

经华润置地控股承诺，截至本报告书签署日，华润置地控股及其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者仲裁。

12、华润置地控股及其主要管理人员最近五年的诚信情况

经华润置地控股承诺，截至本报告书签署日，华润置地控股及其主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情形。

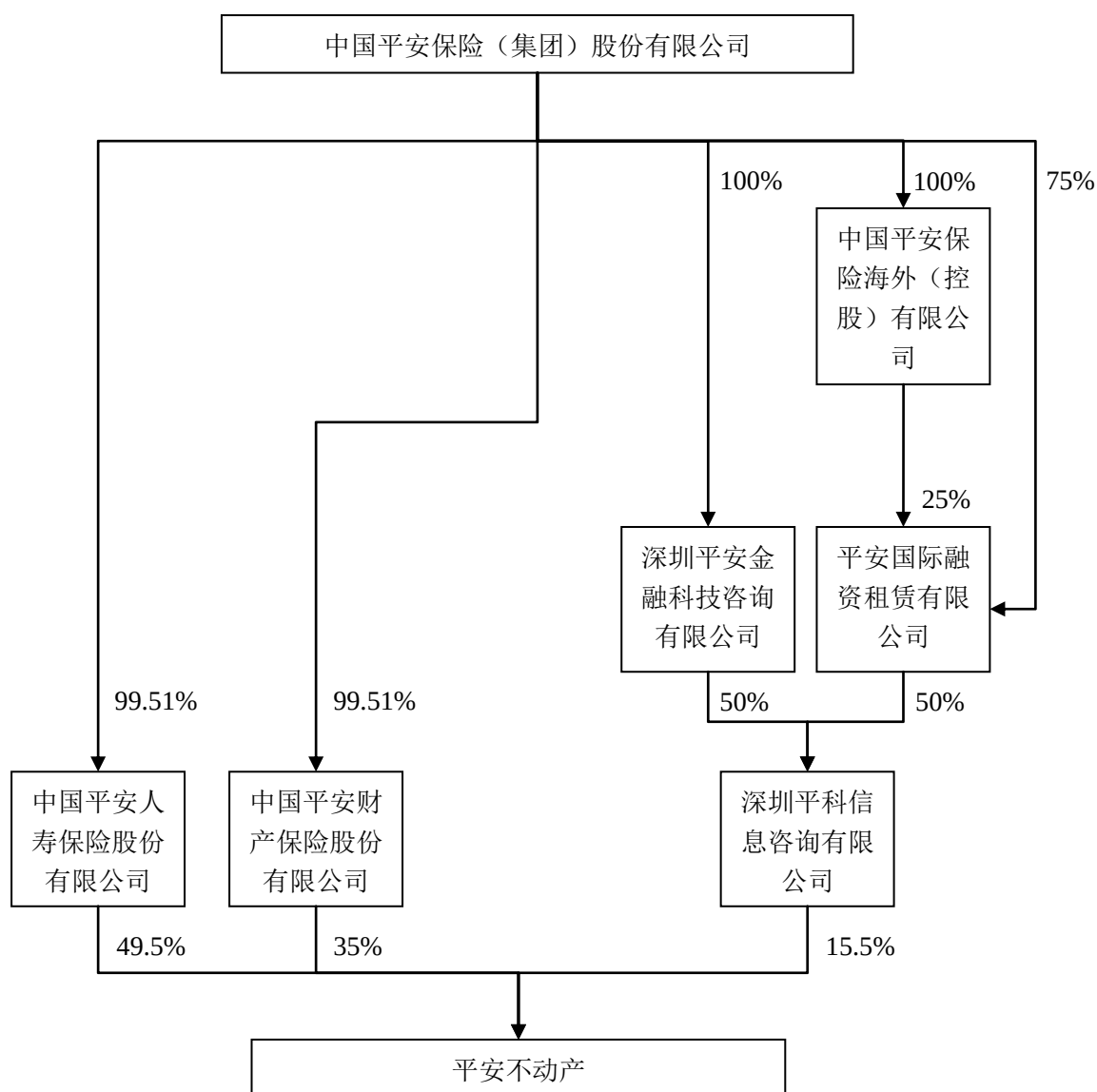
（二）平安不动产

1、平安不动产基本情况

公司名称	平安不动产有限公司
注册资本	2,000,000 万元
法定代表人	邹益民
注册地址	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孵化主楼六楼 622
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91440300192305553F
经营范围	工程管理；工程顾问及监理；装修设计；建筑装饰工程；投资管理；投资咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；受委托管理的物业的租赁业务；投资商贸流通业；物流园区投资及运营；养老产业投资；股权投资；受托管理股权投资基金；房地产信息咨询；会务服务；信息咨询；物业管理（凭资质证书开展业务）。
成立日期	1995 年 1 月 6 日
经营期限	1995 年 1 月 6 日至 2045 年 6 月 5 日

2、平安不动产的产权控制关系

截至 2017 年 6 月 30 日，中国平安保险（集团）股份有限公司（股票代码：601318.SH/02318.HK）为平安不动产的间接控股股东。平安不动产的股权控制关系如下：



3、平安不动产的历史沿革及最近三年注册资本变化情况

(1) 设立情况

1995年1月，中国平安保险公司（后更名为“中国平安保险（集团）股份有限公司”）和深圳平安实业投资公司（后更名为“深圳市平安实业投资有限公司”）发起设立平安不动产，成立初期名为深圳市平安物业投资管理有限公司，注册资本为2,000万元，其中中国平安保险公司出资1,800万元，深圳平安实业投资公司出资200万元。

(2) 变更股东

2005年1月，中国平安保险公司将其所持平安不动产的股份转让给平安信托投资

有限责任公司，转让完成后平安不动产股东变更为平安信托投资有限责任公司和深圳市平安实业投资有限公司，分别持有平安不动产 90%和 10%的股权。

2008 年 5 月，平安信托投资有限责任公司将其持有的 90%的平安不动产股权转让予深圳市平安实业投资有限公司，转让完成后深圳市平安实业投资有限公司（后更名为“深圳市平安创新资本投资有限公司”）持有平安不动产 100%的股权。

2013 年 1 月，平安不动产注册资本变更为 200,000 万元，增资部分由深圳市平安置业投资有限公司全额出资，增资后平安不动产股东变更为深圳市平安创新资本投资有限公司及深圳市平安置业投资有限公司，分别持有平安不动产 50%股权。

2014 年 5 月，平安不动产注册资本变更为 500,000 万元，增资部分由中国平安人寿保险股份有限公司及中国平安财产保险股份有限公司各出资 100,000 万元，增资后平安不动产股东变更为深圳市平安创新资本投资有限公司、深圳市平安置业投资有限公司、中国平安人寿保险股份有限公司及中国平安财产保险股份有限公司，分别持有平安不动产 30%、30%、20%及 20%股权。

2016 年 2 月，深圳市平安置业投资有限公司将其所持平安不动产的股权转让给深圳平科信息咨询有限公司，转让完成后平安不动产股东变更为中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、深圳平科信息咨询有限公司和深圳市平安创新资本投资有限公司，分别持有平安不动产 49%、20%、16%和 15%的股份。

2017 年 5 月，深圳市平安创新资本投资有限公司将其所持平安不动产的股权转让给深圳平科信息咨询有限公司，转让完成后平安不动产股东变更为中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司和深圳平科信息咨询有限公司，分别持有平安不动产 49.5%、35%和 15.5%的股份。

（3）名称变更

2007 年 6 月，深圳市平安物业投资管理有限公司更名为深圳平安物业设施管理有限公司。

2008 年 7 月，深圳平安物业设施管理有限公司更名为深圳平安物业投资管理有限公司。

2011 年 1 月，深圳平安物业投资管理有限公司更名为深圳平安不动产有限公司。

2014年5月,深圳平安不动产有限公司更名为平安不动产有限公司。

(4) 最近三年注册资本变化情况

2013年1月,平安不动产注册资本变更为200,000万元,增资部分由深圳市平安置业投资有限公司全额出资,增资后深圳市平安创新资本投资有限公司及深圳市平安置业投资有限公司分别持有平安不动产50%股权。

2014年3月,平安不动产增资100,000万元,增资后注册资本变更为300,000万元,增资部分由深圳市平安创新资本投资有限公司及深圳市平安置业投资有限公司同比例出资。

2014年5月,平安不动产注册资本变更为500,000万元,增资部分由中国平安人寿保险股份有限公司及中国平安财产保险股份有限公司各出资100,000万元,增资后深圳市平安创新资本投资有限公司、深圳市平安置业投资有限公司、中国平安人寿保险股份有限公司及中国平安财产保险股份有限公司分别持有平安不动产30%、30%、20%及20%的股权。

2014年12月,平安不动产增资500,000万元,增资后注册资本变更为1,000,000万元,增资部分由中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、深圳市平安置业投资有限公司分别出资390,000万元、100,000万元和10,000万元,增资后中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、深圳市平安置业投资有限公司和深圳市平安创新资本投资有限公司分别持有平安不动产49%、20%、16%及15%的股权。

2016年4月,平安不动产增资1,000,000万元,增资后注册资本变更为2,000,000万元,中国平安财产保险股份有限公司和中国平安人寿保险股份有限公司各增资500,000万元,增资后中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、深圳平科信息咨询有限公司和深圳市平安创新资本投资有限公司分别持有平安不动产49.5%、35%、8%和7.5%的股权。

4、平安不动产最近三年主营业务发展情况

平安不动产有限公司是中国平安旗下专业不动产投资开发平台,具备成熟和专业的开发建造、招商运营等能力。平安不动产注册资本金已达200亿元,最近三年主要从事工业物流、商业地产、策略及海外地产、养生度假地产等领域的开发投资及资产管理业

务。

5、最近两年主要财务指标

平安不动产最近两年合并口径主要财务指标如下表所示：

单位：万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	5,168,746.03	2,630,438.83
股东权益合计	2,148,927.19	1,080,183.47
项目	2016 年度	2015 年度
营业总收入	145,347.21	110,673.46
利润总额	135,565.29	92,067.69
净利润	109,564.36	71,942.16

注：财务数据已经审计

6、平安不动产主要下属企业情况

截至 2017 年 6 月 30 日，平安不动产主要下属二级企业基本情况如下：

序号	企业名称	注册资本	注册地	出资比例 (%)	主营业务
1.	武汉平瑞安新投资管理有限公司	50 万元	武汉	100	物业管理
2.	桐乡平安投资有限公司	50,000 万元	桐乡	99.99	投资平台
3.	昆山联诚股权投资管理有限公司	600 万元	昆山	100	投资平台
4.	横琴平安不动产股权投资管理有限公司	200 万元	珠海	100	投资平台
5.	上海平双投资管理有限公司	100,000 万元	上海	100	实业投资
6.	深圳平安不动产工业物流有限公司	200,000 万元	深圳	100	投资平台
7.	上海安朝投资中心(有限合伙)	-	上海	100	房地产基金
8.	深圳平安郑东金融大厦投资有限公司	1,200 万元	深圳	100	投资平台
9.	杭州宏平股权投资管理有限公司	1,000 万元	杭州	100	基金管理
10.	杭州平安养老产业股权投资合伙企业(有限合伙)	-	杭州	100	股权投资
11.	深圳嘉新投资发展有限公司	50 万元	深圳	100	投资平台

序号	企业名称	注册资本	注册地	出资比例 (%)	主营业务
12.	深圳市平泰投资管理有限公司	5,000 万元	深圳	90	投资平台
13.	深圳市平浩投资管理有限公司	5,000 万元	深圳	90	投资平台
14.	广州平盈投资管理有限公司	1,000 万元	广州	100	投资平台
15.	上海安宜投资管理有限公司	29,500 万元	上海	100	投资平台
16.	上海安滨投资管理有限公司	29,500 万元	上海	100	投资平台
17.	杭州延年股权投资管理有限公司	100 万元	杭州	100	基金管理
18.	上海平安股权投资管理有限公司	10,000 万元	上海	100	投资管理
19.	深圳信益资产运营管理有限公司	1,650 万元	深圳	100	投资管理
20.	上海安坚投资中心(有限合伙)	-	上海	100	房地产基金
21.	平安不动产资本有限公司	20,000 万美元	香港	100	投资管理
22.	上海安筹投资中心(有限合伙)	-	上海	100	房地产基金
23.	深圳恒创投资管理有限公司	500 万元	深圳	100	投资管理
24.	横琴安悠投资合伙企业(有限合伙)	-	珠海	100	投资平台
25.	横琴安崇投资合伙企业(有限合伙)	-	珠海	100	投资平台
26.	上海安标管理咨询有限公司	200,000 万元	上海	100	投资平台
27.	上海安榜管理咨询有限公司	200,000 万元	上海	100	投资平台
28.	上海安呈管理咨询有限公司	200,000 万元	上海	100	投资平台
29.	上海安欢管理咨询有限公司	200,000 万元	上海	100	投资平台
30.	上海安碧管理咨询有限公司	200,000 万元	上海	100	投资平台
31.	深圳市盛锐置业有限公司	500 万元	深圳	100	投资平台
32.	深圳市盛众置业有限公司	500 万元	深圳	100	投资平台
33.	深圳市盛伟投资管理有限公司	500 万元	深圳	100	投资平台
34.	昆山盈丰投资中心(有限合伙)	-	-	100	房地产基金
35.	上海安识投资中心(有限合伙)	-	上海	100	房地产基金

序号	企业名称	注册资本	注册地	出资比例 (%)	主营业务
36.	上海安治投资中心(有限合伙)	-	上海	100	房地产基金
37.	上海安修投资中心(有限合伙)	-	上海	100	房地产基金
38.	上海安临投资中心(有限合伙)	-	上海	100	房地产基金
39.	上海安翻企业管理咨询有限公司	200,000 万元	上海	100	企业管理咨询, 商务信息咨询, 房地产开发经营, 物业管理, 停车场管理服务, 市场营销策划, 保险咨询, 商务咨询, 财务咨询, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验), 旅游咨询, 房地产经纪、房产信息咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
40.	上海安鞠企业管理咨询有限公司	200,000 万元	上海	100	企业管理咨询, 商务信息咨询, 房地产开发经营, 物业管理, 停车场管理服务, 市场营销策划, 保险咨询, 商务咨询, 财务咨询, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验), 旅游咨询, 房地产经纪、房产信息咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
41.	济南安齐房地产开发有限公司	5,000 万元	济南	100	房地产开发及销售(凭资质证经营)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
42.	重庆平港仓储服务有限公司	30,000 万元	重庆	100	仓储管理、租赁; 仓储服务(不含危险品); 物业管理; 企业管理咨询。(以上经营范围依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
43.	横琴安彩投资合伙企业(有限合伙)	--	珠海	100	协议记载的经营范围: 实业投资, 投资管理, 企业管理咨询, 商务信息咨询, 市场营销策划, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

序号	企业名称	注册资本	注册地	出资比例 (%)	主营业务
					开展经营活动)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
44.	深圳市盛庆投资管理有限公司	500 万元	深圳	100%	投资管理;投资咨询(不含证券、期货、保险及其他金融业务);投资兴办实业(具体项目另行申报);投资项目策划;企业管理咨询(不含人才中介服务)。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)
45.	深圳市盛良投资管理有限公司	500 万元	深圳	100%	投资管理;投资咨询(不含证券、期货、保险及其他金融业务);投资兴办实业(具体项目另行申报);投资项目策划;企业管理咨询(不含人才中介服务)。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)
46.	横琴安江投资合伙企业(有限合伙)	-	珠海	99%	合伙协议记载的经营范围:实业投资,投资管理,企业管理咨询,商务信息咨询,市场营销策划,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
47.	横琴安贤投资合伙企业(有限合伙)	-	珠海	99%	合伙协议记载的经营范围:实业投资,投资管理,企业管理咨询,商务信息咨询,市场营销策划;市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意检测)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
48.	横琴安睦投资合伙企业(有限合伙)	-	珠海	99%	合伙协议记载的经营范围:实业投资,投资管理,企业管理咨询,商务信息咨询,

序号	企业名称	注册资本	注册地	出资比例 (%)	主营业务
					市场营销策划；市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意检测）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
49.	横琴安帆投资合伙企业（有限合伙）	-	珠海	99%	合伙协议记载的经营范围：实业投资，投资管理，企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划，企业管理咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意检测）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
50.	横琴安尚投资合伙企业（有限合伙）	-	珠海	99%	协议记载的经营范围：实业投资，投资管理，企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意检测）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、与其他交易对方的关联关系

截至本报告书签署日，平安不动产与本次交易的其他交易对方不存在关联关系。

8、与上市公司的关联关系

截至本报告书签署日，平安不动产与上市公司不存在关联关系。

9、向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，平安不动产未向上市公司推荐董事或高级管理人员。

10、参与本次募集配套资金的资金来源

经平安不动产承诺，本次拟认购上市公司发行股份的资金均来源于平安不动产合法的自有资金、自筹资金或自有资产，不存在对外募集、代持、结构化安排或者直接间接使用上市公司及其关联方资金用于本次认购的情形，亦不存在任何纠纷或争议。

11、平安不动产及其主要管理人员最近五年受到行政处罚、刑事处罚或涉及重大诉讼或仲裁的情况

经平安不动产承诺，截至本报告书签署日，平安不动产及其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者仲裁。

12、平安不动产及其主要管理人员最近五年的诚信情况

经平安不动产承诺，截至本报告书签署日，平安不动产及其主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情形。

第四节 标的资产基本情况

本次交易的标的资产为中星集团 100%股权，中星集团的基本情况如下：

一、基本信息

公司名称	上海中星（集团）有限公司
注册资本	100,000 万元
法定代表人	徐孙庆
注册地址	曲阳路 561 号
主要办公地点	上海市浦东新区雪野路 928 号
公司类型	一人有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91310000132232057F
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。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
成立日期	1994 年 6 月 9 日
经营期限	自 1994 年 6 月 9 日至不约定期限

二、历史沿革

（一）中星集团的历史沿革

1、1994 年 6 月中星集团前身上海中星（集团）公司设立

1994 年 5 月 4 日，上海市建设委员会、上海市经济体制改革委员会出具《关于上海市居住区开发中心改建为上海中新（集团）公司的批复》（沪建经[94]第 0373 号），批准上海市居住区开发中心改建为上海中新（集团）总公司。

1994 年 6 月 7 日，上海宏华会计师事务所出具《验资证明书》，确认上海中星（集团）总公司注册资金总额 5 亿元。

经上海市工商局核准企业名称后，设立时的企业名称确定为“上海中星（集团）公司”，1994 年 6 月 9 日，上海中星（集团）公司向上海市工商局办理完毕设立登记手续

续，设立时的企业性质为全民所有制企业。

2、1998 年 5 月增资

1997 年 12 月 25 日，上海市建设委员会出具《关于同意转增资本金的批复》（建经处[1997]第 17 号），批准上海中星（集团）公司将实收资本增至 18 亿元。上海中星（集团）公司用资本公积 276,522,738.04 元、法定盈余公积 238,142,517.72 元、任意盈余公积 285,528,733.26 元、未分配利润 482,097,088.73 元（上述四项合计 1,282,290,977.75 元）转增资本，连同变更前实收资本 517,709,022.25 元，将实收资本增至 1,800,000,000 元。

1997 年 12 月 29 日，上海光华会计师事务所出具《验资报告》，确认上海中星（集团）公司变更前的注册资本为 500,000,000 元，实收资本为 517,709,022.25 元，经审验，截至 1997 年 12 月 25 日止，上海中星（集团）公司已转增实收资本 1,282,290,977.75 元，变更后的实收资本为 1,800,000,000 元。

1998 年 5 月 18 日，上海中星（集团）公司向上海市工商局就本次增资办理完毕工商变更登记手续。

3、1999 年 6 月上海中星（集团）总公司改制为中星集团

1998 年 12 月 21 日，上海市建设委员会出具《关于上海中星（集团）公司改制暨成立中星集团职工持股会的批复》（沪建经[98]第 1024 号），批准成立中星集团职工持股会；批准上海中星（集团）公司改制为上海中星（集团）有限公司，注册资金为 10 亿元，其中城投总公司出资 7 亿元，中星集团职工持股会出资 3 亿元；公司类型为有限责任公司。

1998 年 12 月 24 日，上海市工商局出具《企业名称变更核准通知书》（沪名称变核（内）No:01199812230154），同意上海中星（集团）公司变更名称为“上海中星（集团）有限公司”（以下简称“中星集团”）。

1998 年 12 月 30 日，城投总公司、中星集团职工持股会签订投资协议书，约定中星集团改制为有限责任公司，注册资本为 10 亿元，其中，城投总公司出资 7 亿元，中星集团职工持股会出资 3 亿元；原上海中星（集团）公司的一切债权债务由改制后的中星集团共同承担。

1999 年 2 月 28 日，华申会计师事务所出具《验资报告》（华会发[99]第 708 号），确认截至 1999 年 2 月 28 日，中星集团实收注册资本为 10 亿元。

1999 年 6 月 4 日，中星集团就本次改制向上海市工商局办理完毕变更登记手续。本次改制完成后，中星集团的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	城投总公司	70,000	70
2	中星集团职工持股会	30,000	30
合计		100,000	100

4、2003 年 8 月股东变更

2002 年 11 月 18 日，上海市国资委出具《关于同意地产集团国有资产授权经营的批复》（沪国资委授[2002]40 号），批准地产集团统一经营中星集团、上海闵虹（集团）有限公司、上房集团的国有资产。

2003 年 7 月 24 日，中星集团向上海市国有资产管理办公室办理完毕企业国有资产变动产权登记手续。

2003 年 8 月 18 日，中星集团就本次股东变更向上海市工商局办理变更登记手续。本次股东变更后，中星集团的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	地产集团	70,000	70
2	中星集团职工持股会	30,000	30
合计		100,000	100

5、2007 年 11 月股权转让

2006 年 1 月 10 日，上海市国资委出具《关于同意调整中星集团股权结构的批复》（沪国资委产[2006]26 号），同意中星集团职工持股会将所持有中星集团 30%的股权转让给地产集团。

2006 年 2 月 28 日，上海立信长江会计师事务所有限公司出具《审计报告》（信长会师报字（2006）第 22017 号），经审计，截至 2005 年 6 月 30 日，中星集团资产合计

为人民币 8,923,333,934.52 元，负债合计为 6,295,872,704.71 元，净资产为 2,627,461,229.81 元。该报告仅供职工持股会股权转让所用。

2006 年 5 月 15 日，地产集团出具《关于中星集团职工清退职工持股会与二、三层次企业改革联动推进方案和职工持股会清退实施办法的批复》（沪地产(2006)第 76 号），原则同意《中星集团职工清退职工持股会与二、三层次企业改革联动推进方案》和《中星集团职工持股会清退实施办法》。

2007 年 8 月 16 日，中星集团召开股东会，同意中星（集团）职工持股会将所持有中星集团 30%的股权按每股 1.4115 元的价格转让给地产集团。

2007 年 9 月 1 日，中星集团职工持股会与地产集团签署《上海市产权交易合同》（合同编号：07021595），约定中星集团职工持股会将所持有的中星集团 30%的股权以 4.2345 亿元转让给地产集团。

2007 年 10 月 22 日，中星集团职工持股会与地产集团就上述事宜于上海联合产权交易所办理完毕股权转让手续，并取得了本次股权转让的《产权交易凭证》（No.0003957）。

2007 年 10 月 29 日，地产集团出具《股东书面决定》，同意中星集团修改后的新章程，同意公司变更为法人独资的一人有限公司。

2007 年 11 月 8 日，中星集团就本次股权转让向上海市工商局办理完毕变更登记手续。本次变更完成后，中星集团的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	地产集团	100,000	100
合计		100,000	100

（二）是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本报告书签署日，中星集团不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

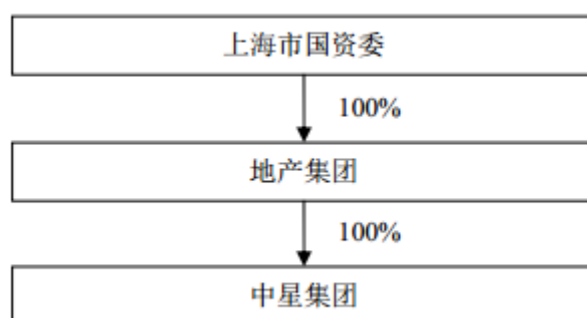
（三）最近三年增减资和股权转让情况

截至本报告书签署日，中星集团最近三年未发生增减资或股权转让的情况。

(四) 股权结构、产权控制关系

1、主要股东及持有股权的比例

截至本报告书签署日,中星集团的控股股东为地产集团,持有中星集团 100%股权,实际控制人为上海市国资委,中星集团的股权控制关系如下图所示:



2、中星集团章程可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书签署日,中星集团现行有效的章程中不存在可能对本次交易产生实质性不利影响的内容,亦不存在可能对本次交易产生实质性不利影响的相关投资协议。

3、高级管理人员的安排

本次交易完成后,中星集团将成为上市公司的全资子公司,其章程制定及董事、监事及高级管理人员的设置,将遵循上市公司对子公司的管理要求。

4、是否存在影响独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日,中星集团不存在影响其独立性的协议或其他安排。

三、最近两年及一期的主要财务数据

本次交易标的公司中星集团在注入上市公司前先进行了集团内业务整合,即地产集团将其控制的除上市公司之外的主要市场化房地产开发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,详细情况请参见本节“九、最近 12 个月内所进行的重大资产收购或出售事项”。

根据立信会计出具的《上海中星(集团)有限公司专项审计报告》(信会师报字[2017]第 ZA23558 号),考虑集团内业务整合对中星集团合并范围的影响,截至 2017 年 6 月

30日,假设集团内业务整合完成后的中星集团资产范围于报告期期初(即2015年1月1日)已存在,并以按此假设的资产范围作为编制依据的中星集团经审计的最近两年及一期合并报表主要财务数据如下:

(一) 合并资产负债表

单位:万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产	2,814,941.72	2,814,310.81	3,296,144.05
非流动资产	495,859.59	494,944.85	504,090.72
资产总计	3,310,801.32	3,309,255.66	3,800,234.78
流动负债	1,759,325.45	1,434,458.68	1,820,010.34
非流动负债	748,794.51	1,064,850.66	1,285,010.48
负债总计	2,508,119.96	2,499,309.34	3,105,020.82
归属于母公司所有者权益合计	724,761.22	729,492.31	580,135.22

(二) 合并利润表

单位:万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
营业收入	132,138.63	562,655.08	596,639.05
营业利润	-8,284.79	150,992.48	7,483.75
利润总额	-4,614.90	158,675.03	18,338.92
归属于母公司所有者净利润	-4,849.54	115,653.07	8,012.77

(三) 合并现金流量表

单位:万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	155,096.33	514,178.27	-103,978.62
投资活动产生的现金流量净额	-31,339.94	739,117.98	5,277.17
筹资活动产生的现金流量净额	-202,308.05	-835,421.34	149,128.20
现金及现金等价物净增加额/减少额	-78,551.66	417,874.92	50,426.74

(四) 非经常性损益主要构成情况

单位: 万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益	-0.66	173.29	33,635.92
计入当期损益的政府补助	436.72	6,724.40	5,596.01
债务重组损益	-	-224.35	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-1,624.87	-32.83
对外委托贷款取得的损益	-	-	3,134.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,232.76	510.70	4,786.83
其他符合非经常性损益定义的损益项目	598.56	119.54	-
合计	4,267.38	5,678.72	47,120.18
所得税影响额	-225.34	-1,404.83	-9,063.60
少数股东权益影响额	-193.14	153.74	1.11
非经常性损益合计	3,848.90	4,427.63	38,057.69
归属于母公司所有者的净利润	-4,849.54	115,653.07	8,012.77
扣除非经常性损益后的净利润	-8,698.44	111,225.44	-30,044.92

四、主要下属企业情况

截至本报告书签署日, 中星集团并表范围内的主要子公司基本情况如下表:

序号	公司名称	注册资本	公司类型	持股比例 (%)	注册地	经营期限	经营范围
1.	上海中星集团新城房产有限公司	10,000 万元	有限责任公司	100	上海市黄浦区湖北路 145 号	1985.04.19-2027.12.14	商品房侨汇商品房建造及销售, 代建房屋, 旧房买卖及出租管理, 经销建筑材料, 金属材料, 装潢材料, 五金交电, 百货, 卫生洁具, 汽车配件, 办公用品。
2.	无锡申锡房地产实业有限公司	5,000 万元	有限责任公司	90	无锡市滨湖区马山环山东路 1 号	1993.05.21-2063.05.20	房地产开发、经营; 房地产租赁管理、建筑装潢服务; 中型餐馆, 饮品店(含凉菜, 不含裱花蛋糕, 不含生食海产品, 咖啡); 美容服务; 会议及展览服务; 物业管理。
3.	中星(安徽)	2,000 万元	有限责任	100	合肥市瑶海	1993.07.26-	房地产开发经营、房地

序号	公司名称	注册资本	公司类型	持股比例 (%)	注册地	经营期限	经营范围
	置业有限公司		公司		区五州商城 D区2幢 220室	不约定期限	产咨询服务（不含中介服务），建筑材料、装璜材料，五金交电（不含进口摄像机）、家具销售，机械、节能、新型建材的技术服务，高科技产品开发，仓储。
4.	上海中星集团昆山置业有限公司	3,000 万元	有限责任公司	100	张浦镇大市 昆南路1号	1994.06.14- 不约定期限	房产开发、销售、租赁、维修；房产信息咨询；室内外装潢施工；金属材料、建筑材料、建筑机械销售。
5.	上海中星集团振城不动产经营有限公司	10,000 万元	有限责任公司	100	上海市黄浦区 宁海东路 200号10楼 1016室	1994.06.27- 2034.06.26	不动产经营，房地产开发经营，房屋代管租赁，物业管理，装饰维修，经销建筑装潢材料，停车场（库）经营。
6.	上海中星集团申城物业有限公司	1,170 万元	有限责任公司	100	上海市杨浦区 控江路 980弄5号5 楼502室	1994.12.08- 不约定期限	房屋经租和物业管理，房地产信息咨询，水电维修安装，绿化养护及室内装潢，装潢材料、建材百货、五金交电、汽配、电梯配件销售，停车场（库）经营，企业管理及咨询，会务服务，展览服务，清洁服务。
7.	上海新城物业有限公司	300 万元	有限责任公司	100	上海市静安区 江宁路 167号502 室	1996.10.21- 2026.10.20	物业管理、自有房屋租赁，水箱清洗，停车库经营、管理，建筑材料。
8.	上海中大股份有限公司	5,621.2 万元	股份有限公司（非上市）	100	上海市黄浦区 宁海东路 200号2316 室	1996.11.12- 不约定期限	城市综合开发建设、市政交通道路、旧城区危旧房动拆迁及改造、装潢、城市综合开发建设、市政交通道路、旧城区危旧房动拆迁及改造、装潢、绿化工程、建筑材料（含新型材料）、房地产开发经营（含侨外汇房）、仓储、房地产咨询、物业管理、金属材料、百货、工艺品（除黄金制品）。
9.	上海中星集团怡城实业有限公司	2,900 万元	有限责任公司	100	曲阳路561 号	1996.11.28- 2017.09.27	房地产咨询、中介、租赁、物业管理、代理动、拆迁、绿化工程，销售建筑材料，机电设备，

序号	公司名称	注册资本	公司类型	持股比例(%)	注册地	经营期限	经营范围
							五金交电, 日用百货, 汽车配件, 橡塑制品。
10.	上海中星广告装潢有限公司	60 万元	有限责任公司	100	曲阳路 561 号	1997.06.11-不约定期限	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, 建筑装饰装修工程专业承包。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。
11.	上海中星集团实业有限公司	90 万元	有限责任公司	100	曲阳路 561 号	1997.11.03-2017.11.02	房地产开发及咨询中介, 租赁, 物业管理, 绿化工程, 销售建筑装潢材料, 汽车配件。
12.	上海良城物业管理有限公司	100 万元	有限责任公司	100	上海市杨浦区控江路 980 弄 5 号 5 楼 501 室	2000.04.25-2020.04.24	物业管理及其咨询服务(不含经纪)、房屋征租、室内装潢; 销售建筑装潢材料、建筑照明设备、百货、家用电器、汽配、玻璃制品。
13.	上海金丰易居房地产顾问有限公司	2,000 万元	有限责任公司	100	上海市松江区石湖荡镇塔汇路 609 号 405 室	2000.10.12-2020.10.11	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。
14.	上海中星集团中星房地产营销有限公司	1,000 万元	有限责任公司	100	上海市黄浦区福州路 515 号底层	2001.06.14-2026.06.13	房地产经营, 房地产经纪, 室内装潢设计, 水电安装, 企业形象策划, 设计、制作、代理、发布各类广告。
15.	上海旗捷置业有限公司	500 万元	有限责任公司	100	上海市闵行区光华路 2118 号 C-3	2002.09.28-2022.09.27	房地产开发、经营。绿化养护。装潢装饰。钢材、建材、五金交电的销售。
16.	上海湘大房地产开发有限公司	2,000 万元	有限责任公司	70	上海市松江新城区新城路 2 号 109 室	2002.10.23-2032.08.22	房地产开发, 经营(限领出资质后方可经营)。建筑材料, 装饰材料批发零售。
17.	上海馨亭置业有限公司	800 万元	有限责任公司	100	上海市松江区九亭镇虬泾路 149 号	2002.12.23-2017.12.22	房地产经营开发, 物业管理(限一个内申领资质证书方可经营), 建材销售。
18.	上海龙宁房地产开发有限公司	1,000 万元	有限责任公司	100	上海市松江区玉佳路 72 号 C129 座(松新经济城)	2004.01.08-2019.01.07	房地产开发经营。
19.	上海环江投	58,180 万元	有限责任	100	浦东新区东	2004.03.10-2029.03.09	城市建设投资, 房地产

序号	公司名称	注册资本	公司类型	持股比例(%)	注册地	经营期限	经营范围
	资发展有限公司		公司		方路 1988 号 605C-1 室		开发、经营, 建筑工程项目管理, 企业资产委托管理、重组、兼并, 投资管理及策划, 企业管理, 物业管理, 会展服务, 咨询服务, 机械设备、建筑装潢材料、金属材料的销售。
20.	上海硕和房地产开发有限公司	5,000 万元	有限责任公司	52	上海市杨浦区赤峰路 59 弄 2 号 2 楼	2004.05.21-2024.05.20	房地产开发经营, 物业管理, 房地产信息咨询。(以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)。
21.	上海闵润置业有限公司	1,000 万元	有限责任公司	100	闵行区光华路 2118 号 C-134	2004.07.26-2019.07.25	房地产开发、经营、销售、租赁, 室内装潢, 销售建筑装潢材料, 物业管理。
22.	上海申江怡德投资经营管理有限公司	1,000 万元	有限责任公司	100	上海市大连西路 281 号 101 室	2006.04.11-2026.04.10	投资管理, 资产管理, 物业管理, 会务服务, 商务咨询, 餐饮企业管理, 企业管理咨询, 资产管理, 市场营销策划, 企业形象策划, 建筑装饰建设工程专项设计, 停车场管理, 室内保洁服务, 绿化养护, 票务代理, 自有房屋租赁, 自有设备租赁(不得从事金融租赁), 设计、制作各类广告, 利用自有媒体发布广告, 房屋建设工程施工; 销售建筑装潢材料, 金属材料, 电子产品, 日用百货, 通信设备及相关产品(除卫星地面接收装置)。
23.	昆山星耀房地产开发有限公司	5,000 万元	有限责任公司	100	昆山开发区中华园路 850 号楼 30、31 室	2008.03.07-2028.03.06	许可经营范围: 房产开发、销售。一般经营范围: 房产租赁、维修; 房产信息咨询; 室内装潢施工; 金属材料、建筑材料、建筑机械销售。
24.	上海中星城镇置业有限公司	3,000 万元	有限责任公司	80	上海市宝山区沪太路 8756 号-8	2008.04.16-2023.04.15	房地产开发、销售; 物业管理; 建筑装潢; 建筑材料、五金交电、百货销售; 仓储(除危险

序号	公司名称	注册资本	公司类型	持股比例(%)	注册地	经营期限	经营范围
							品及专项规定)。
25.	中星(扬州)置业有限公司	15,000 万元	有限责任公司	100	扬州市平山堂西路西湖花园(一期)A 公建	2009.12.28-2019.12.27	房地产开发、经营、销售; 物业管理。
26.	中星(昆山)城际置业有限公司	20,000 万元	有限责任公司	100	昆山开发区中华园路850号30室、31室	2010.01.26-不约定期限	房产开发、销售; 房产租赁、维修; 房产信息咨询; 室内装潢施工; 金属材料、建筑材料、建筑机械销售。
27.	上海地产馨逸置业有限公司	45,000 万元	有限责任公司	100	上海市徐汇区漕东路209号152室	2010.07.23-2030.07.22	房地产开发、经营, 土方工程(除专项)、市政工程、园林绿化工程施工, 室内装潢, 投资管理, 商务信息咨询, 企业管理咨询(以上咨询均除经纪), 销售建筑装饰材料、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(除专控)、花卉、苗木。
28.	上海星舜置业有限公司	5,000 万元	有限责任公司	90	江场西路1577弄7号1层124室	2010.10.22-2025.10.21	房地产开发经营, 建筑装饰材料的销售。
29.	上海德响实业有限公司	100 万元	有限责任公司	100	上海市崇明县绿华镇嘉华路4号104-4室(上海绿华经济开发区)	2011.01.07-2021.01.06	餐饮企业管理(不含食品生产经营), 投资管理, 商务咨询, 企业管理咨询, 会务服务, 室内保洁服务, 泊车服务, 票务服务, 绿化养护, 自有房屋租赁, 机电设备租赁, 货物运输代理, 旅客票务代理, 建筑材料、装潢材料、金属材料、电子产品、日用百货、通信设备及相关产品、食用农产品(除生猪产品)的销售。
30.	吉林市海上置业有限公司	3,000 万元	有限责任公司	50	吉林市丰满区小白山乡白山村(松江南路488号)232室	2011.12.29-2029.12.19	房地产开发(凭资质证书经营)及养老设施建设和投资。

序号	公司名称	注册资本	公司类型	持股比例(%)	注册地	经营期限	经营范围
31.	上海富源滨江开发有限公司	132,000 万元	有限责任公司	53	上海市浦东新区东方路2981号6楼E-26室	2013.07.03-2033.07.02	房地产开发经营, 市政公用建设工程施工, 工程管理服务, 房地产经纪, 建筑装饰装修建设工程设计与施工, 资产管理, 物业管理, 会展服务, 酒店管理, 商务咨询, 日用百货、建材的销售, 从事货物及技术的进出口业务。
32.	中星(镇江)置业有限公司	3,000 万元	有限责任公司	100	镇江市檀山路9号(镇江市润州区跑马山庄3幢101室)	2013.09.14-2023.09.13	房地产开发、经营、销售; 物业管理。
33.	上海申江怡德会展经营管理有限公司	500 万元	有限责任公司	100	上海市虹口区海宁路137号7层E座725D室	2014.05.05-2024.05.04	会展会务服务, 婚庆礼仪服务, 翻译服务, 市场营销策划, 市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)。
34.	上海怡德明华物业管理有限公司	500 万元	有限责任公司	51	上海市黄浦区南苏州路381号506室	2014.06.03-2024.06.02	物业管理, 会务服务, 商务咨询, 企业管理咨询, 绿化养护, 建筑装饰建设工程专项设计, 室内外装饰, 餐饮企业管理, 停车场管理, 清洁服务, 票务代理, 设计、制作各类广告, 利用自有媒体发布广告, 网络工程, 通讯设备及电子产品, 日用百货, 金属材料, 五金交电, 建材, 钢材, 机电设备, 自有房屋租赁, 自有设备租赁。
35.	上海怡阳文化发展有限公司	1,000 万元	有限责任公司	51	上海市浦东新区东方路2981号6楼E-56室	2014.10.09-2044.10.08	文化艺术交流活动策划, 实业投资, 投资管理, 投资咨询, 工艺礼品的销售, 会展服务, 票务代理, 餐饮企业管理, 物业管理, 五金交电、日用百货、建筑材料、金属材料的销售。
36.	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	1,000 万元	有限责任公司	100	中国(上海)自由贸易试验区浦东大道2123号	2015.06.05-2035.06.04	房地产开发经营, 市政公用建设工程施工, 资产管理, 物业管理, 会展服务, 酒店管理, 日

序号	公司名称	注册资本	公司类型	持股比例(%)	注册地	经营期限	经营范围
					3E-2551 室		用百货的销售,从事货物及技术的进出口业务。
37.	上海全策房地产有限公司	3,000 万元	有限责任公司	100	上海市嘉定区海波路755、761、767 号	2005.02.04-2025.02.03	房地产开发、销售,物业管理,建筑材料的销售。
38.	上海申阳滨江投资开发有限公司	40.000 万元	有限责任公司	75	上海市杨浦区许昌路1296 号 502 室	2014.6.9-2034.6.8	房地产开发经营,实业投资,物业管理,酒店管理,会展服务,百货销售,从事货物及技术的进出口业务。

- 注：1、中星集团通过其全资子公司申城物业间接持有上海新城物业有限公司 100%股权；
- 2、中星集团直接持有中大股份 25.34%股权，通过其子公司新城房产间接持有中大股份 74.66%股权；
- 3、中星集团通过其全资子公司申城物业间接持有上海良城物业管理有限公司 100%股权；
- 4、中星集团直接持有上海中星集团中星房地产营销有限公司 80%股权，通过其全资子公司申城物业持有上海中星集团中星房地产营销有限公司 20%股权；
- 5、中星集团直接持有旗捷置业 90%股权，通过其全资子公司中大股份间接持有旗捷置业 10%股权；
- 6、中星集团直接持有龙宁房地产 95%股权，通过其全资子公司新城房产间接持有龙宁房地产 5%股权；
- 7、中星集团直接持有闵润置业 95%股权，通过其全资子公司振城不动产间接持有闵润置业 5%股权；
- 8、中星集团通过其全资子公司昆山置业间接持有昆山星耀房地产开发有限公司 100%股权；
- 9、中星集团通过其全资子公司申江怡德间接持有上海德响实业有限公司 100%股权；
- 10、中星集团通过其全资子公司申江怡德间接持有上海申江怡德会展经营管理有限公司 100%股权；
- 11、中星集团通过其全资子公司申江怡德间接持有上海怡德明华物业管理有限公司 51%股权；
- 12、中星集团通过其全资子公司申江怡德间接持有上海怡阳文化发展有限公司 51%股权；
- 13、中星集团直接持有全策房地产 90%股权，通过其全资子公司振城不动产间接持有全策房地产 10%股权；
- 14、中星集团通过其全资子公司环江投资间接持有上海申阳滨江投资开发有限公司 75%股权。

五、主要资产的权属状况

(一) 土地使用权

截至 2017 年 6 月 30 日，中星集团及其控股子公司拥有的固定资产及投资性房地产对应的土地使用权情况如下：

序号	土地使用权人	土地使用证编号	证载坐落	证载面积(平方米)	取得方式	用途	权利期限	他项权利

序号	土地使用权人	土地使用证编号	证载坐落	证载面积(平方米)	取得方式	用途	权利期限	他项权利
1	昆山置业	昆国用(2007)第12007114098号	昆山市张浦镇中星清水湾别墅246幢	2,867	出让	商业服务业	至2044年11月1日止	--
2	昆山置业	昆国用(2007)第12007114099号	昆山市张浦镇中星清水湾别墅243幢	758.4	出让	商业服务业	至2044年11月1日止	--
3	昆山城际	昆国用(2011)第Z01529号	昆山开发区中华园路850号45室	45.4	出让	商业服务业	至2043年3月19日止	--
4	昆山城际	昆国用(2011)第Z01530号	昆山开发区中华园路850号31室	48.8	出让	商业服务业	至2043年3月19日止	--
5	昆山城际	昆国用(2011)第Z01531号	昆山开发区中华园路850号30室	50.2	出让	商业服务业	至2043年3月19日止	--
6	昆山城际	昆国用(2011)第Z01532号	昆山开发区中华园路850号44室	29.7	出让	商业服务业	至2043年3月19日止	--
7	昆山城际	昆国用(2011)第Z01533号	昆山开发区中华园路850号43室	29.7	出让	商业服务业	至2043年3月19日止	--
8	安徽置业	合包河国用(2014)第07797号	马鞍山南路鼎盛时代广场9幢103、203、303室	139.48	出让	住宅	至2072年10月止	--
9	安徽置业	合包河国用(2014)第07798号	鼎盛时代广场8、9幢及2、3号商业106、206、306室	137.45	出让	住宅	至2072年10月止	--
10	上海中星集团振城房地产有限公司	昆国用(2005)字第12005117044号	周庄镇淀南路509号盛世明珠艺墅10幢	782.9	出让	住宅	至2073年3月10日止	--
11	新城房产	昆国用(2005)字第12005117042号	周庄镇淀南路509号盛世明珠园明珠艺墅	467.9	出让	住宅	至2073年3月10日止	--
12	新城房产	昆国用(2006)第zz00059号	周庄镇淀南路509号盛世明珠园世纪苑29幢103室	132.1	出让	住宅	至2073年3月10日止	--
13	中星集团	沪房地徐字(2005)第003398号	徐汇区田林街道213街坊8/2丘	14,882	划拨 ^{注2}	绿化	--	--
14	中星集团	沪房地普字(2007)第022416号	漕溪路198号地块	38,619	出让	商业	至2044年9月13日止	--
15	金丰易居、上海房屋置换股份有限公司	诸暨国用(2016)第80160465号	陶朱街道艮塔西路148号尚豪国际2幢000142	264.51	出让	商业	至2046年6月22日止	--
16	金丰易居、上海房屋置换股份有限公司	诸暨国用(2016)第80160466号	陶朱街道艮塔西路148号尚豪国际2幢000201-000701	1229.51	出让	办公	至2056年6月22日止	--

注：1、本报告中，权属证书为房地合一情形的投资性房地产、固定资产对应的土地使用权的相关信息均披露在房屋所有权列表中；

2、中星集团持有的位于徐汇区田林街道 213 街坊 8/2 丘的土地系划拨用地，土地用途为绿化用地，属于城市基础设施用地，符合使用国有划拨地的相关规定；在本次重组的标的资产评估过程中，该等土地的评估值为零。

(二) 房屋所有权

截至 2017 年 6 月 30 日, 中星集团及其控股子公司拥有的固定资产及投资性房地产对应的房产情况如下:

1、权属凭证完整的房产

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(㎡)	取得方式	用途	证载宗地面积(㎡)	使用期限	
1	中星集团	沪房地杨字(2014)第 004630 号	店铺	包头路 472-478 号	1,562.92	出让	商业、住宅	9,719	至 2053 年 11 月 12 日止	--
2	中星集团	沪房地杨字(2014)第 004533 号	店铺	包头路 480 号	284.35					--
3	中星集团	沪房地杨字(2014)第 004702 号	店铺	包头路 490 号 101 室	126.24					--
4	中星集团	沪房地杨字(2014)第 004554 号	店铺	包头路 490 号 102 室	72.37					--
5	中星集团	沪房地杨字(2014)第 004701 号	店铺	包头路 492-496 号	1,330.65					--
6	中星集团	沪房地黄字(2013)第 001895 号	公寓居住	北京西路 95 号 1601 室 幢号: 85 号、93 号、95 号	245.47	出让	商、住、办综合用地	5,492	至 2047 年 8 月 18 日止	--
7	中星集团	沪房地黄字(2013)第 001896 号	公寓居住	北京西路 95 号 1602 室 幢号: 85 号、93 号、95 号	202.94					--
8	中星集团	沪房地黄字(2013)第 001897 号	公寓居住	北京西路 95 号 1603 室 幢号: 85 号、93 号、95 号	219.59					--
9	中星集团	沪房地黄字(2013)第 001898 号	公寓居住	北京西路 95 号 1604 室 幢号: 85 号、93 号、95 号	144.13					--
10	中星集团	沪房地黄字(2013)第 001899 号	公寓居住	北京西路 95 号 1605 室 幢号: 85 号、93 号、95 号	202.94					--

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(m²)	取得方式	用途	证载宗地面积(m²)	使用期限	
11	中星集团	沪房地黄字(2013)第001900号	公寓居住	北京西路95号1606室 幢号:85号、93号、95号	150.55					--
12	中星集团	沪房地虹字(2008)第015839号	综合	车站南路330弄2、6号, 车站南路332-398号	45,094.75	出让	综合	38,203	2005年10月13日至2055年10月12日止(文体、办公、绿化用地50年,商业用地40年)	抵押
13	中星集团	沪房地闸字(2007)第018909号	店铺、其他	汾西路54.74.78.80号,江杨南路354.356号.364-384号(双号)汾西路88弄14号地下1层车位	3,239.23	转让	住宅	24,122	至2073年12月7日止	--
14	中星集团	沪房地静字(2004)第008071号	公寓办公	奉贤路183号511室	54.19	出让	办公	755 (分摊面积4.8)	至2054年7月15日止	--
15	中星集团	沪房地静字(2004)第008056号	公寓办公	奉贤路183号706室	55.44	出让	办公	736 (分摊面积4.9)	至2054年7月15日止	--
16	中星集团	沪房地静字(2004)第008053号	公寓办公	奉贤路183号709室	43.85	出让	办公	736 (分摊面积3.9)	至2054年7月15日止	--
17	中星集团	沪房地静字(2004)第008075号	公寓办公	奉贤路183号711室	54.19	出让	办公	755 (分摊面积4.8)	至2054年7月15日止	--
18	中星集团	沪房地静字(2004)第008055号	公寓办公	奉贤路183号811室	54.19	出让	办公	736 (分摊面积4.8)	至2054年7月15日止	--
19	中星集团	沪房地市字(2006)第	商场	共和新路4460、4452号	3,069.17	转	商业	1,258	至2043年5月7日	--

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(m²)	取得方式	用途	证载宗地面积(m²)	使用期限	
		000229 号	店铺			让		(分摊面积: 1,100.7)	止	
20	中星集团	沪房地静字(2009)第006105号	办公、商业、特种用途	江宁路 167 号 501 室等	19,767.31	出让	综合(商办)	5,125 (分摊面积: 2,420.5)	至 2059 年 7 月 27 日止	抵押
21	中星集团	沪房地市字(2006)第000235号	办公楼	控江路 980 弄 5 号	1,413.43	转让	住宅	14,840	未载明	--
22	中星集团	沪房地浦字(2003)第008720号	店铺	蓝村路 518-522 号(双)	12,632.58	出让	综合	4,321	至 2049 年 1 月 26 日止	--
23	中星集团	沪房地市字(2006)第000172号	商业	茅台路 468 号	199.00	转让	商业	199	至 2043 年 4 月 20 日止	--
24	中星集团	沪房地普字(2005)第045354号	住宅、商业	梅岭北路 1187 号、1191-1245(单)号, 1251 弄 3-7(单)号, 中江路 1265-1279(单)号	16,043.24	出让	住宅、商业用地	7,378	至 2049 年 3 月 2 日止	--
25	中星集团	沪房地杨字(2004)第017501号	住宅	民星路 351 号	809.17	出让	住宅	14,258	至 2069 年 1 月 20 日止	--
26	中星集团	沪房地市字(2006)第000238号	办公	宁海东路 200 号	6,498.30	转让	综合	4,527 (分摊面积: 740.9)	至 2047 年 8 月 12 日止	--
27	中星集团	沪房地浦字(2004)第110787号	办公、店铺	浦东南路 4200 弄 1 号、浦东南路 4180, 4190 号、浦东南路 4250 弄 1 号、浦东南路 4260、4270、4280、4290 号	4,621.09	出让	住宅	60,541	至 2070 年 4 月 10 日止	--

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(m²)	取得方式	用途	证载宗地面积(m²)	使用期限	
28	上海中星(集团)公司 ^{注1}	沪房地浦字(2001)第112920号	办公楼	浦东南路4403、4405、4407号	1,990.96	出让	商住办	12,897	商办土地使用期限50年,1996年12月26日至2046年12月25日止;住宅土地使用期限70年,1996年12月26日至2066年12月25日止	--
29	中星集团	沪房地市字(2006)第000195号	办公	钦州路828号	3,034.63	转让	商办	2,929	至2053年5月28日止	--
30	中星集团	沪房地徐字(2007)第020651号	居住、特种用途、店铺	柳州路181弄1-4号、6-9号、11-12号、14-16号、18号,钦州南路251-265、271-281号(单号)	16,102.89	出让	住宅	25,253	至2068年8月20日止	--
31	中星集团	沪房地黄字(2007)第005323号	旅(宾)馆	人民路833号(另有地址835、837、839号)	11,902.71	出让	旅馆	1,767	至2047年7月11日止	抵押
32	中星集团	沪房地市字(2006)第000175号	办公	水城路568-578号(双)	649.26	转让	办公	452	至2053年1月23日止	--
33	中星集团	沪房地闵字(2010)第045578号	会所	天河路8号101、201室	781.54	出让	住宅	34,013	至2074年9月15日止	--
34	中星集团	沪房地闵字(2010)第045579号	特种用途	天河路55、59号,珠城路66、67号	724.38	出让	住宅	15,227	至2076年3月6日止	--
35	中星集团	沪房地市字(2001)第006862号	工厂	外高桥保税区富特西一路135号405(A407)	59.39	转让	工业、仓储	20.9	至2042年12月10日止	--
36	中星集团	沪房地浦字(2010)第095151号	居住	潍坊路16弄2号	10,516.95	出让	住宅用地	4,039	--	抵押

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(m²)	取得方式	用途	证载宗地面积(m²)	使用期限	
37	中星集团	沪房地市字(2006)第000185号	商场	潍坊路 172-200 号(双)	4,311.89	转让	商业用地	3,382	至 2039 年 2 月 14 日止	--
38	中星集团	沪房地浦字(2011)第033401号	商业	西营路 70-92 号	8,264.73	出让	商业用地	5,193	至 2036 年 12 月 25 日止	--
39	中星集团	沪房地市字(2006)第000173号	办公	仙霞路 685-689 号(单)	1,002.45	转让	办公	4,607 (分摊面积 296)	至 2053 年 1 月 23 日止	--
40	中星集团	沪房地杨字(2012)第006508号	办公楼	翔殷路 256 号、白城南路 21 号	24,717.70	出让	商住办综合	82,771	2006 年 5 月 10 日至 2076 年 5 月 9 日止 (商业用地 40 年, 办公用地 50 年, 住宅用地 70 年)	抵押
41	中星集团	沪房地普字(2014)017923号	店铺	延长西路 88 号	998.67	出让	商业用地	1,636	至 2054 年 7 月 9 日止	--
42	中星集团	沪房地市字(2003)第003404号	店铺	阳曲路 806、810、812、818 号, 景凤路 353、359、361、367、369、375 号	1,154.66	出让	住宅	6,129	至 2068 年 12 月 13 日止	--
43	中星集团	沪房地杨字(2003)第033265号	商场、店铺、办公楼	营口路 866 弄 1-19 号, 21-46 号、营口路 852 号, 869 号, 864 号, 868 号, 872 号, 878 号; 安波路 283 号, 289 号, 297 号	68,177.57	出让	住宅	47,180	至 2071 年 9 月 18 日止	--
44	中星集团	沪房地市字(2006)第000226号	商业	张杨路 1705-1725 号(单)	1,928.01	转让	住宅用地	4,458	至 2068 年 11 月 18 日止	--
45	中星集团	沪房地浦字(2011)第033052号	会所	张杨路 1811 弄 2-4 号	2,050.53	出让	住宅用地	51,254	至 2073 年 3 月 18 日止	--

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(m²)	取得方式	用途	证载宗地面积(m²)	使用期限	
46	中星集团	沪房地市字(2006)第000163号	商业	中山北二路 1550 号	353.00	转让	商业	385	至 2043 年 6 月 8 日	--
47	中星集团	沪房地市字(2006)第000179号	商业	中山北二路 1558 号	705.00	转让	商业	382	至 2043 年 6 月 8 日止	--
48	中星集团	沪房地市字(2006)第000178号	商业	中山北二路 1658 号	353.00	转让	商业	376	至 2043 年 6 月 8 日止	--
49	中星集团	沪房地徐字(2014)第013882号	旅馆	浦北路 1.3.5 号、柳州路 77.99 号	65,591.08	出让	商业、文化、酒店、办公用地	29,398	商业、文化、酒店 2007 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止; 办公:2007 年 5 月 10 日至 2057 年 5 月 9 日止	抵押
50	中星集团	沪房地徐字(2014)第014723号	特种用途、办公、店铺	浦北路 7 号, 柳州路 77.79 号	44,319.07	出让	商业、文化、酒店、办公用地		商业、文化、酒店 2007 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止; 办公:2007 年 5 月 10 日至 2057 年 5 月 9 日止	抵押
51	中星集团	沪房地徐字(2014)第013867号	商业、文化、酒店、办公	浦北路 9 号、柳州路 77.99 号	48,502.10	出让	商业、文化、酒店、办公用地		商业、文化、酒店 2007 年 5 月 10 日至 2047 年 5 月 9 日止; 办公:2007 年 5 月 10 日至 2057 年 5 月 9 日止	抵押
52	中星集团	宜房权证宜城字第 A0033603 号	成套住宅	宜兴市团氿花园 28 幢 1 号	695.72	--	--	--	--	--

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(m²)	取得方式	用途	证载宗地面积(m²)	使用期限	
53	中星集团	沪房地闵字(2007)第069206号	特种用途	顾戴路1325弄12号	2,966.03	转让	住宅	131,442	至2073年3月30日止	--
54	中星集团	沪房地浦字(2014)第015657号	特种用途	兰城路115弄50号	5,7680	出让	住宅	57,680	至2072年4月30日止	--
55	中星集团	沪房地徐字(2008)第017329号	商业文化综合楼、民防工程、车位、变电站	桂林东街28弄1-21号, 桂林东街18、20、22号, 桂林路9-27(单)号, 浦北路177-237(单)号	88,676.32	出让	商业用地	43,165	至2068年8月19日止	--
56	上海中星集团振城房地产有限公司	沪房地徐字(2005)第009783号	花园住宅	长乐路1045号	323.14	出让	住宅	345	至2074年5月28日止	--
57	上海中星集团振城房地产有限公司	昆房权证周庄字第241002498号	住宅	周庄镇淀南路509号盛世明珠艺墅10幢	215.24	--	--	--	--	--
58	全策房地产	沪房地嘉字(2005)第007388号	花园住宅	嘉定区曹安公路2796号A26幢	306.5	转让	花园住宅	644.5	至2063年5月10日止	--
59	昆山置业	昆房权证张浦字第171011168号	商业服务房	昆山市张浦镇中星清水湾别墅243幢	656.84	--	--	--	--	--
60	昆山置业	昆房权证张浦字第171011169号	商业服务房	昆山市张浦镇中星清水湾别墅246幢	5,967.99	--	--	--	--	--
61	怡城实业	沪房地长字(2012)第008747号	其他	茅台路520号	50	出让	商业	54.7	至2048年12月1日止	--
62	怡城实业	沪房地长字(2012)第008745号	其他	茅台路601弄36、38号	226.74	出让	商业	226.7	至2048年12月1日止	--

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(m²)	取得方式	用途	证载宗地面积(m²)	使用期限	
63	怡城实业	沪房地杨字(2012)第009909号	店铺	开鲁路208号	707	出让	仓储	1,594	至2043年4月28日止	--
64	怡城实业	沪房地杨字(2012)第009902号	办公	市光三村221号	53.24	出让	商业、住宅	9,719	至2053年11月12日止	--
65	怡城实业	沪房地闸字(2009)第022948号	商业	共和新路4538-4546号	425.54	出让	商业	433	至2048年10月23日止	--
66	怡城实业	沪房地闸字(2009)第023115号	居住	保德路921弄1号	77.15	出让	住宅	30.5	至2067年12月15日止	--
67	怡城实业	沪房地闸字(2009)第023116号	居住	保德路921弄1号	73.92	出让	住宅	29.2	至2067年12月15日止	--
68	怡城实业	沪房地徐字(2012)第006354号	公用服务	虹漕南路777号	732.81	出让	商业	1,440	至2049年1月5日止	--
69	新城房产	昆房权证周庄字第241002497号	商品房	周庄淀南路509号盛世明珠园明珠艺墅4幢	215.24	--	--	--	--	--
70	新城房产	昆房权证周庄字第241002650号	商品房	周庄淀南路509号盛世明珠园世纪苑29楼103室	168.33	--	--	--	--	--
71	新城房产	沪房地浦字2005第096821号	住宅	苗圃路438弄1-8号,1号西,苗圃路428号,张杨路1946、1952、1962、1972、1980号	19,949.15	出让	住宅	7504	至2073年2月17日止	--
72	新城房产	沪房地浦字2010第021514号	住宅	民生路999弄1-9、16-36号、地下车库	59,469.48	出让	住宅	34,202	至2074年11月11日止	--
73	新城房产	沪房地浦字2003第080614号	住宅	三林路1662弄	5,167.74	转让	住宅	84,912	--	--
74	新城房产	沪房地浦字2003第099464号	商业金融	归昌路289-319号、329号、333-349号、353-385号、五莲路1474-1504号	2,160.02	转让	商业金融	987	至2043年4月21日止	--

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(m²)	取得方式	用途	证载宗地面积(m²)	使用期限	
75	中大股份	沪房地浦字(2005)第063830号	住宅	利津路729弄1-32、34、37、43号,浦兴路938-1032号,利津路677-727号,东陆路662-812号	129,202.75	出让	住宅	66,649	至2072年12月4日止	--
76	安徽置业	房地权证合房字第8110148581号	商业服务	瑶海区五洲商城D区2幢217、219、220、301-319、501-503	1,005.41	--	--	--	--	--
77	安徽置业	房地权证合房字第8110148575号	商业服务	瑶海区五洲商城D区4幢115、120-130、134、139室	436.53	--	--	--	--	--
78	安徽置业	房地权证合产字第8110148577号	商业服务	包河区马鞍山南路鼎盛时代广场8、9幢及2、3号商业106、206、306室	2,406.67	--	--	--	--	--
79	安徽置业	房地权证合产字第8110148578号	商业服务	瑶海区五洲商城D区7幢129-131、144、145、157、158室	303.79	--	--	--	--	--
80	安徽置业	房地权证合产字第8110148580号	商业服务	包河区马鞍山南路299号鼎盛时代广场9幢103、203、303室	2,442.42	--	--	--	--	--
81	安徽置业	房地权证合产字第8110151027号	仓储	瑶海区长江东路999号东都大厦地下室12-13轴	60	--	--	--	--	--
82	安徽置业	房地权证合产字第8110145957号	成套住宅	瑶海区凤阳路东侧7幢干警住宅楼105室	82.11	--	--	--	--	--
83	申城物业	沪房地浦字(1999)第033399号	综合	巨野路233、253号	4,624.31	出让	综合	2,189	至2048年12月26日止	--
84	中星集团	沪房地虹字(2012)第010696号	会所	凉城路815弄1号1层01茶室、1层02健身房	411.87	出让	综合	14,498	至2056年3月21日止	--

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(m²)	取得方式	用途	证载宗地面积(m²)	使用期限	
85	中星集团	沪房地浦字(2005)第025502号	会所	蓝村路55弄1-20、22-24号	82963.28	出让	住宅	45,469	至2063年8月14日止	--
86	中星集团	沪房地杨字(2011)第018145号	办公	安波路533弄6号等	16,987.68	出让	商业、办公	43,934	至2054年8月26日止	抵押
87	中星集团	沪房地浦字(2011)第053050号	居住	上南五村12号301室(34.86平)	34.86	出让	住宅	8,916 (分摊面积5.6)	--	--
88	中星集团	沪房地虹字(2007)第013639号	综合	凉城路789-809、819-837号,凉城路815弄地下车库,车站北路608、612、616号,车站北路612号地下机械车库	12,640.6	出让	综合	14,498	至2056年3月21日	--
89	中星集团	沪房地徐字(2013)第004916号	办公	虹漕南路699弄4号	320.46	出让	住宅	29,811	至2068年10月26日止	--
90	中星集团	沪房地浦字(2012)第017201号	住宅	苗圃路600弄32号	425.47	出让	住宅	43,608	至2074年11月17日止	--
91	中星集团	沪房地闸字(2003)第001371号	办公楼	安业路124号	1,398.20	出让	办公	1,256.3 (分摊面积628.19)	--	--
92	中大股份	沪房地浦字(2006)第055338号	特种用途	菏泽路58弄1号	3,076.6	出让	住宅	53,394	至2072年3月6日止	--
93	硕和房地产	沪房地杨字(2008)第014580号	住宅	安波路567弄1-9号、11-33号	155,957.27	出让	住宅	62,104	至2074年8月26日止	--
94	金丰易居	苏(2017)无锡市不动产权证第0000524号	商业、金融、信息	五爱路195-10	42.73	--	--	--	--	--
95	昆山城际	昆房权证开发区字第301136897号	商业服务房	昆山开发区中华园路850号楼30室	166.63	--	--	--	--	--

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(m²)	取得方式	用途	证载宗地面积(m²)	使用期限	
96	昆山城际	昆房权证开发区字第301136900号	商业服务房	昆山开发区中华园路850号楼31室	161.8	--	--	--	--	--
97	昆山城际	昆房权证开发区字第301136898号	商业服务房	昆山开发区中华园路850号楼43室	98.62	--	--	--	--	--
98	昆山城际	昆房权证开发区字第301136899号	商业服务房	昆山开发区中华园路850号楼44室	98.62	--	--	--	--	--
99	昆山城际	昆房权证开发区字第301136896号	商业服务房	昆山开发区中华园路850号楼45室	150.47	--	--	--	--	--
100	中星集团	沪房地浦字(2007)第106862号	住宅	苗圃路600弄1-2、4-5、7-9、11-12、14-15、17-26、28-29、32号,苗圃路588、592、596、604、608、612号	82,390.51	出让	住宅	43,608	至2074年11月17日止	--
101	中星集团	沪(2016)静字不动产权第005805号	办公	汾西路439号	1,398.01	出让	办公	1256.00	至2066年8月9日止	--
102	中星集团	沪(2017)虹字不动产权第000863号	办公	曲阳路561号1-5层西间	983.00	出让	商业用地	563.00	至2056年12月18日止	--
103	中星集团	沪房地杨地字(2004)第036483号	公寓/居住	工农四村83-104号、市光路1262-1280(双连)号	58,886.86	出让	住宅	138,484	至2068年12月10日止	--
104	中星集团	沪(2017)长字不动产权第007750号	店铺	仙霞路665、669、673号	4,590.00	出让	商业	4,625.00 (分摊面积1,864.90)	至2056年10月9日止	--
105	金丰易居、上海房屋置换股份有限公司	房权证诸字第F0000157615号	商业	陶朱街道艮塔西路148号尚豪国际2幢000142	1421.38	--	--	--	--	--

序号	所有权人	证书编号	房屋所有权情况			土地使用权情况				他项权利
			用途	房地坐落	证载建筑面积(m²)	取得方式	用途	证载宗地面积(m²)	使用期限	
106	金丰易居、上海房屋置换股份有限公司	房权证诸字第 F0000157618 号	办公用房	陶朱街道艮塔西路 148 号尚豪国际 2 幢 000201、000301、000401、000501、000601、000701	6606.86	--	--	--	--	--
107	吉林海上	吉(2017)吉林市不动产权第 0085343 号	员工宿舍	中环滨江花园 60 号楼 1 单元 18 层 049 室	78.26	—	城镇住宅用地	26479.95 (分摊面积 37.56)	至 2080 年 3 月 22 日止	--
108	吉林海上	吉(2017)吉林市不动产权第 0085325 号	员工宿舍	中环滨江花园 60 号楼 2 单元 18 层 097 室	78.26	—	城镇住宅用地	26479.95 (分摊面积 37.56)	至 2080 年 3 月 22 日止	--
109	吉林海上	吉(2017)吉林市不动产权第 0085342 号	员工宿舍	中环滨江花园 64 号楼 2 单元 12 层 047 室	101.66	—	城镇住宅用地	26479.95 (分摊面积 48.8)	至 2080 年 3 月 22 日止	--
110	吉林海上	吉(2017)吉林市不动产权第 0085344 号	员工宿舍	中环滨江花园 35 号楼 1 单元 5 层 009 室	152.81	—	城镇住宅用地	738.56 (分摊面积 152.81)	至 2075 年 9 月 16 日止	--
111	吉林海上	吉(2017)吉林市不动产权第 0090111 号	办公	中环滨江花园 1 号楼 0 单元 1-2 层 004 室	261.69	—	其他商服用地	805.53 (分摊面积 21.33)	至 2045 年 9 月 16 日止	--
112	吉林海上	吉(2017)吉林市不动产权第 0090003 号	办公	中环滨江花园 1 号楼 0 单元 1-2 层 005 室	203.16	—	其他商服用地	805.53 (分摊面积 27.48)	至 2045 年 9 月 16 日止	--

2、尚未取得权属凭证的房产

（1）尚未取得权属凭证房产的具体情况

截至本报告书签署日，中星集团子公司昆山置业和安徽置业仍有 3 处房产未取得权属证书，具体情况如下：

序号	房屋所有权人	坐落	用途	面积 (平方米)	评估情况
1.	昆山置业	昆山市张浦镇清水湾村	酒店式公寓	6,695.83	昆山置业清水湾项目已取得土地使用权证，项目可正常销售，以前年度已有销售，本次评估采用市场法进行评估
2.	安徽置业	合肥市瑶海区一环路凤阳路段	家具城	12,501.97	虽然该房地产未取得权属证书，但该房地产目前部分已出租，且租户可以正常办理工商登记，对房地产租赁并无实质影响，因此本次评估采用收益法对其价格进行估算
3.	安徽置业	桂花园车库	车库	32.71	该车位由企业外购取得，采用周边类似车位价格进行评估
合计				19,230.51	

根据中星集团出具的说明，昆山置业已经取得上述位于昆山市张浦镇清水湾村房产的土地使用权证，且房屋已经办理竣工验收手续，待出售后可以由业主自行办理产权证。安徽置业位于合肥市瑶海区一环路凤阳路段房产由于实际面积与规划面积不一致，需要重新测绘后才能办理权属证书，桂花园车库由于办证资料缺失，目前无法办理相应的权属证书。

就上述尚未办理权属证书的房产，本次重组的交易对方地产集团已经作出承诺，如因未办理权属证书导致上市公司将来无法正常使用该等物业的，地产集团将赔偿上市公司因此而遭受的实际损失，如因前述情况导致上市公司被主管机关处罚或第三方索赔，地产集团将赔偿上市公司因此而遭受的实际损失。

（2）尚未取得权属凭证的房产对本次交易估值以及中星集团生产经营的影响

上述 3 处权属瑕疵房产建筑面积总和为 19,230.51 平方米，评估值为 9,085.82 万元，占中星集团全部固定资产、投资性房地产对应房产建筑面积的 1.51%，占本次交易拟注入资产评估值的 0.52%。上述房产并非中星集团主要资产，占总建筑面积和评估值总额的比例均较低，同时不存在争议和潜在纠纷，故不会对本次交易评估值产生实质性影响。

鉴于上述未获得权属证书的房产面积、评估值占中星集团拥有的房产面积和中星集团的评估值的比重均较小，同时地产集团已经出具承诺将赔偿因未办理权属证书给上市公司造成的实际损失，因此，上述房产瑕疵不会对本次交易的评估值和中星集团的生产经营产生实质性不利影响。

（三）房屋、土地租赁情况

截至 2017 年 6 月 30 日，中星集团及其控股子公司承租房屋的主要情况如下：

序号	出租方	承租方	坐落	用途	租赁面积 (平方米)	租赁 期限
1.	上海合众企业发展有限公司	新城房产	黄浦区湖北路 145 号底层前间	营业	53.22	2011.09.01 -2021.08.30
2.	上海新黄浦（集团）有限公司、上海合众企业发展有限公司	新城房产	福州路 515 号底层前间（湖北路 143 号）	营业	56.05	2011.09.01 -2021.08.30
3.	上海南房（集团）有限公司	中星集团	人民路 875 号 0301-0306 室	办公	351.49	2016.01.010 -长期
4.	上海陆家嘴金融贸易区经济发展促进中心	富鸣滨江	浦东新区浦东大道 2123 号（幢）3E-2551	办公	20	2015.06.01 -2018.05.31
5.	王宏	吉林海上	中环滨江花园 2 号楼 3 层 303 室	员工宿舍	66.4	2016.08.16 -2017.08.15
6.	朱月芳	镇江置业	镇江市檀山路 9 号跑马山庄 1 幢 1003 室	员工宿舍	150.86	2017.07.01 -2018.06.30
7.	潘兵、刘霞	镇江置业	镇江市檀山路 9 号跑马山庄 2 幢 1702 室	员工宿舍	103.22	2015.09.01 -2017.08.31
8.	周龙伟	镇江置业	镇江市檀山路 9 号跑马山庄 2 幢 201 室	员工宿舍	152.06	2017.07.01 -2017.09.30
9.	江山、朱建芳	镇江置业	镇江市檀山路 9 号跑马山	员工宿舍	425.34	2016.09.10 -2017.09.09

序号	出租方	承租方	坐落	用途	租赁面积 (平方米)	租赁 期限
			庄3幢101室			
10.	上海世博土地控股有限公司	馨逸置业	上海市地产集团大厦20层	办公	2012.10（以实测为准）	2016.05.01-2018.12.30
11.	海基（上海）置业有限公司	星舜置业	中星馨恒苑小区19号101室、19号102室	办公及销售	约354	2016.06.15-2017.12.31
12.	上海世博土地控股有限公司	中星集团	上海市地产集团大厦16-18层、2号309、3号331	办公	6,359.99	2016.05.01-2018.12.31
13.	杨洋	镇江置业	镇江市东吴路388号江山明洲69幢第6层502室	员工宿舍	97.25	2017.07.01-2017.12.31
14.	申江集团	上海怡德物业经营管理有限公司	上海市黄浦区外马路1074号项目	营业	5,925	2012.12.01-2017.11.30
15.	上海金岸企业发展有限公司	上海德响实业有限公司	十六铺旅游码头1区候船区域内/十六铺旅游码头2区候船区域内/秦皇岛路码头候船区域内/白莲泾码头/复兴码头（三区）/其昌栈码头候船区域内共36个票务用房	营业	/	2017.01.01-2017.12.31
16.	上海申江游艇发展有限公司	富源滨江	上海滨江大道1100号上海申江游艇管理服务中心办公楼第五层整层、第六层整层、办公楼一楼大堂等的分摊部分	办公	785.8	2015.01.01-2017.12.31

地产集团承诺，如因中星集团及其并表范围内的公司租赁物业存在权属瑕疵或尚

未进行租赁备案导致上市公司将来无法正常使用该等物业，地产集团将赔偿上市公司因此而遭受的实际损失；如由于前述情况导致上市公司因被主管机关处罚或任何第三方索赔，则地产集团将赔偿上市公司因此而遭受的实际损失。

除上述承租房屋外，中星集团（作为甲方）及子公司振城不动产、怡城实业及申城物业、上海中大股份有限公司（四家子公司作为乙方）与地产集团（作为丁方）及地产集团子公司上海地产资产经营有限公司（作为丙方）签署《剥离资产经营协议》、《剥离资产经营协议之补充协议》及《剥离资产经营协议之补充协议二》，对于由中星集团剥离至丙方的资产，由乙方向丙方承租并转租给最终承租户。

乙方承租该等物业系因为该等剥离资产原来的经营模式为中星集团以出租+转租的方式经营，即中星集团将物业、土地出租给乙方，乙方向中星集团支付租金，乙方将物业、土地转租给最终承租户并收取租金。鉴于中星集团对该等物业资产进行剥离时，乙方与最终承租户之间的租赁合同尚未到期，为避免出现最终承租户主张违约赔偿的情形，协议约定丙方在一定的期限内继续将剥离资产出租给乙方并由其通过转租的形式继续经营。

丙方将剥离物业出租给乙方的租金为乙方通过转租方式经营收到的租金金额的90%。且丙方同意，免除乙方2016年9月1日至2016年12月31日期间应向丙方支付的租金，自2017年1月1日起，乙方仍需依据《剥离资产经营协议》约定的标准和方式向丙方支付租金。此外，在转租经营期间，就剥离资产，丙方委托乙方进行管理经营，丙方同意按照实际收到租金10%的标准向乙方支付委托管理费，委托管理费在转租经营期满后一次性结算。

为确保将来进入上市公司的乙方不再经营剥离物业并减少地产集团、丙方与上市公司之间的关联交易，各方协议一致，丙方继续出租剥离物业给乙方的期限为2016年9月1日起至本次重组资产交割日或2017年12月31日（以两者中的较早日为准）。在转租经营期间，如乙方与最终承租户的转租协议到期，而该项剥离资产拟继续出租的情况下，改由丙方与最终承租户签署租赁协议。地产集团承诺截至本次重组资产交割日或2017年12月31日（以两者中的较早日为准），无论与最终承租户的租赁协议是否到期，在协议项下的剥离资产拟继续出租的情形下，确保丙方按本条约定与最终承租户直接签署租赁协议。

同时，丙方同意承担下述情形给乙方造成的损失：（1）乙方为执行上述约定提前解除与最终承租户租赁关系导致对方主张违约责任而使乙方遭受的损失；（2）乙方因经营剥离资产而造成的损失，如政府行政处罚、法律纠纷赔偿等。

（四）商标

序号	商标持有人	商 标	注册号	类别	使用商品/服务	权利期限
1.	中星集团		13604946	43	提供野营场地设施；旅游房屋出租；柜台出租；日间托儿所(看孩子)；烹饪设备出租；饮水机出租；	2015.02.21-2025.02.20
2.	中星集团		8787688	35	广告；广告传播；广告空间出租；商业橱窗布置；张贴广告；户外广告；公共关系；组织商业或广告交易会；组织商业或广告展览；为消费者提供商业信息和建议(消费者建议机构)；	2011.11.28-2021.11.27
3.	中星集团		13604938	35	自动售货机出租；卫生制剂零售或批发服务；药品零售或批发服务；医疗用品零售或批发服务；	2015.04.14-2025.04.13
4.	中星集团		4248011	37	商品房建筑；商业摊位及商店的建筑；建筑施工监督；工程进度核查；室内装潢；室内装潢修理；电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；电梯的安装与修理；防盗报警系统安装维修	2008.01.28-2018.01.27
5.	中星集团		4248012	36	商品房销售服务；不动产出租；不动产代理；不动产中介；不动产管理；公寓管理；公寓出租；住所(公寓)；办公室(不动产)出租；不动产评估；	2008.01.28-2018.01.27
6.	中星集团		4248013	37	空调设备的安装与修理；防盗报警系统安装维修；	2008.04.28-2018.04.27
7.	中星集团	中星集团	4248015	37	建筑施工监督；工程进度核查；电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；电梯的安装与修理；	2008.04.28-2018.04.27

序号	商标持有人	商 标	注册号	类别	使用商品/服务	权利期限
					防盗报警系统安装维修	
8.	中星集团	中星集团	4248016	36	商品房销售服务；不动产出租；不动产代理；不动产中介；不动产管理；公寓管理；公寓出租；住所(公寓)；办公室(不动产)出租；不动产评估；	2008.01.28-2018.01.27
9.	上海中星集团 申城物业有限公司		6783415	36	不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产经纪；不动产管理；公寓管理；住所(公寓)；办公室(不动产)出租；商品房销售；不动产评估；	2010.05.14-2020.05.13
10.	金丰易居	众房联	16768920	9	已录制的计算机程序（程序）；数据处理设备；集成电路卡；计算机；智能卡（集成电路卡）；计算机软件（已录制）；可下载的计算机应用软件；电话用成套免提工具；无线电设备；声音传送装置	2016.06.14-2026.06.13
11.	金丰易居	众房联	16768355	35	广告；为零售目的在通讯媒体上展示商品；特许经营的商业管理；通过网站提供商业信息；电话市场营销；替他人推销；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；人事管理咨询；在计算机数据库中更新和维护数据；替他人预订电讯服务	2016.06.14-2026.06.13
12.	金丰易居	众房联	16768409	36	保险咨询；分期付款的贷款；金融评估（保险、银行、不动产）；不动产管理；住所代理（公寓）；不动产估价；不动产经纪；不动产出租；办公室（不动产）出租；担保	2016.06.14-2026.06.13
13.	金丰易居	众销宝	16768999	9	计算机软件（已录制）；已录制的计算机程序（程序）；数据处理设备；集成电路卡；智能卡（集成电路卡）；计算机；可下载的计算机应用软件；电话用成套免提工具；无线电设备；声音传送装置	2016.06.14-2026.06.13

序号	商标持有人	商 标	注册号	类别	使用商品/服务	权利期限
14.	金丰易居	众销宝	16768274	35	广告；为零售目的在通讯媒体上展示商品；特许经营的商业管理；通过网站提供商业信息；电话市场营销；替他人推销；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；人事管理咨询；在计算机数据库中更新和维护数据；替他人预订电讯服务	2016.07.21-2026.07.20
15.	金丰易居	众销宝	16768474	36	保险咨询；分期付款的贷款；金融评估（保险、银行、不动产）；不动产管理；住所代理（公寓）；不动产估价；不动产经纪；不动产出租；办公室（不动产）出租；担保	2016.06.14-2026.06.13
16.	金丰易居	众销宝	16769052	38	通讯社；计算机辅助信息和图像传送；提供数据库接入服务；提供与全球计算机网络的电讯联接服务；数字文件传送；电话通讯；寻呼（无线电、电话或其他电子通讯工具）；提供互联网聊天室；无线电通信；计算机终端通讯	2016.06.14-2026.06.13
17.	金丰易居	众销宝	16768755	42	替他人研究和开发新产品；计算机软件设计；计算机硬件设计和开发咨询；替他人创建和维护网站；计算机系统远程监控；软件运营服务（SaaS）；云计算；通过网站提供计算机技术和编程信息；计算机编程；提供互联网搜索引擎	2016.06.14-2026.06.13
18.	金丰易居	呼销宝	16768682	9	可下载的计算机应用软件；数据处理设备；已录制的计算机程序（程序）；智能卡（集成电路卡）；移动电话；电话用成套免提工具；电话答录机；通话筒；无线电设备；声音传送装置	2016.06.14-2026.06.13
19.	金丰易居	呼销宝	16768183	35	替他人预订电讯服务；广告；为零售目的在通讯媒体上展示商品；特许经营的商业管理；通过网站提供商业信息；电话市场营	2016.06.14-2026.06.13

序号	商标持有人	商 标	注册号	类别	使用商品/服务	权利期限
					销；替他人推销；为商品和服务的买卖双方提供在线市场；人事管理咨询；在计算机数据库中更新和维护数据	
20.	金丰易居	呼销宝	16768526	36	保险咨询；分期付款的贷款；金融评估（保险、银行、不动产）；不动产管理；住所代理（公寓）；不动产估价；不动产经纪；不动产出租；办公室（不动产）出租；担保	2016.06.14-2026.06.13
21.	金丰易居	呼销宝	16768587	38	通讯社；计算机终端通讯；寻呼（无线电、电话或其他电子通讯工具）；由电脑进行的电话号码簿查询；电话机出租；提供与全球计算机网络的电讯联接服务；提供互联网聊天室；无线电通信；电话通讯；电信信息	2016.06.14-2026.06.13
22.	金丰易居	呼销宝	16768731	42	替他人研究和开发新产品；计算机软件设计；计算机硬件设计和开发咨询；替他人创建和维护网站；计算机系统远程监控；软件运营服务（SaaS）；云计算；通过网站提供计算机技术和编程信息；计算机编程；提供互联网搜索引擎	2016.06.14-2026.06.13

（五）域名

序号	注册域名	域名备案号	注册国家/地区	注册日期	注册所有权人	有效期
1.	www.shzxjt.com	沪 ICP 备 10206050 号	中国上海	2011.04.21	上海中星（集团）有限公司	2011.04.21-2018.04.21
2.	www.hpj999.com	沪 ICP 备 10010405 号	中国	2010.01.18	申江怡德	2010.01.18-2018.01.18
3.	www.hpjly.com	沪 ICP 备 13021391 号	中国	2013.04.12	上海德响实业有限公司	2013.04.12-2018.04.12
4	www.pnr.cn	沪 ICP 备 15019518 号-2	中国	2004.01.14	上海金丰易居房地产顾问有限公司	2004.01.14-2019.01.14
5.	www.shjfyj.com	沪 ICP 备 15019518 号-1	中国	2015.01.16	上海金丰易居房地产顾问有限公	2015.01.16-2018.01.16

序号	注册域名	域名备案号	注册国家/地区	注册日期	注册所有权人	有效期
					司	

（六）房地产项目

截至本报告书签署日，标的资产已完工、在建及拟建主要房地产项目如下：

1、扬州置业负责开发的房地产项目

扬州置业为中星集团的控股子公司，其负责开发的 877 号地块（中星）项目，项目类型为住宅。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	扬国用（2015）第 0643 号
建设用地规划许可证	扬规地字第 321000201500009 号
建设工程规划许可证	建字第 3210002015G0107 号、建字第 3210002015G0108 号、建字第 3210002015G0109 号、建字第 3210002015G0110 号、建字第 3210002015G0111 号、建字第 3210002015G0112 号、建字第 3210002015G0113 号、建字第 3210002015G0114 号、建字第 3210002015G0115 号、建字第 3210002015G0116 号、建字第 3210002015G0117 号、建字第 3210002015G0118 号、建字第 3210002015G0119 号、建字第 3210002015G0120 号、建字第 3210002015G0121 号、建字第 3210002015G0122 号、建字第 3210002015G0123 号、建字第 3210002015G0124 号、建字第 3210002015G0125 号、建字第 3210002015G0126 号、建字第 3210002015G0127 号、建字第 3210002015G0128 号、建字第 3210002015G0129 号、建字第 3210002015G0130 号、建字第 3210002015G0131 号、建字第 3210002015G0132 号、建字第 3210002015G0133 号、建字第 3210002015G0134 号、建字第 3210002015G0135 号、建字第 3210002015G0136 号、建字第 3210002015G0137 号、建字第 3210002015G0138 号、建字第 3210002015G0139 号、建字第 3210002015G0140 号、建字第 3210002015G0141 号、建字第 3210002015G0142 号、建字第 3210002015G0143 号、建字第 3210002015G0144 号
建筑工程施工许可证	321002201610170101、321002201610170201

扬州置业负责开发的中星海上紫郡 B 区项目，项目类型为商业。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	扬邗国用（2015）第 0087 号、扬邗国用（2015）第 0088 号、扬邗国用（2015）第 0089 号

许可文件	证书编号
建设用地规划许可证	扬规地字第 321000201200006 号
建设工程规划许可证	建字第 321000201200571 号、建字第 321000201200572 号、建字第 321000201200573 号、建字第 321000201200058 号、建字第 321000201200574 号、建字第 321000201200575 号、建字第 321000201200061 号、建字第 321000201200576 号、建字第 321000201200577 号、建字第 321000201200064 号
建筑工程施工许可证	321003020120029

2、镇江置业负责开发的房地产项目

镇江置业为中星集团的控股子公司，其负责开发的跑马山地块一期房地产开发项目，项目类型为住宅、商业。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	镇国用（2015）第 9329 号
建设用地规划许可证	地字第 321100201500021 号
建设工程规划许可证	建字第 321100201500178 号、建字第 321100201500179 号、建字第 321100201500180 号、建字第 321100201500181 号、建字第 321100201500182 号、建字第 321100201500183 号
建筑工程施工许可证	321111201609270101

镇江置业负责开发镇江罗家头地块项目，项目类型为住宅。该项目已签署土地出让合同并缴纳土地出让金，尚未取得相关建设许可文件。

3、富鸣滨江负责开发的房地产项目

富鸣滨江为中星集团的控股子公司，其负责开发的黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目。项目类型为商业、办公。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地浦字（2016）第 051632 号
建设用地规划许可证	沪规地（2016）EA31000020164016 号
建设工程规划许可证	沪规建（2017）FA31000020174037
建筑工程施工许可证	1501PD0036D01、1501PD0036D02

4、富源滨江负责开发的房地产项目

富源滨江为中星集团的控股子公司，其负责开发的黄浦江沿岸 E10 单元 E04-4 地块项目。项目类型为商业。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地浦字（2013）第 068946 号
建设用地规划许可证	沪规地（2015）EA31000020154438 号
建设工程规划许可证	沪规建（2016）FA31000020165228、沪规建（2016）FA310000201655501
建筑工程施工许可证	1501PD0005D03、1501PD0005D05

富源滨江负责开发的房地产项目黄浦江沿岸 E10 单元 E04-2 地块项目，项目类型为住宅。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地浦字（2013）第 068949 号
建设用地规划许可证	沪规地（2015）EA31000020154438 号
建设工程规划许可证	沪规建（2015）FA31000020155450 号、沪规建（2016）FA31000020164142
建筑工程施工许可证	1202XH0104D05-310104201206251419 、 1501PD0005D01-310115201504092619、1501PD0005D02

5、环江投资负责开发的房地产项目

环江投资为中星集团的控股子公司，其负责开发的浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块商业办公项目，项目类型为住宅、商业。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地浦字（2016）第 046753 号
建设用地规划许可证	沪规地浦（2016）EA31001520164014
建设工程规划许可证	沪规建（2017）FA31001520174005 号
建筑工程施工许可证	150PD0014D01

环江投资负责开发的浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E08-1 地块商业办公项目，项目类型为商业、办公。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地浦字（2016）第 046754 号
建设用地规划许可证	沪规地（2016）EA31000020164867
建设工程规划许可证	沪规建（2017）FA31000020174030 号
建筑工程施工许可证	1601PD0022D01

环江投资负责开发的浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目，项目类型为商业、办公。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地浦字（2016）第 047823 号
建设用地规划许可证	沪规地（2016）EA31000020164868
建设工程规划许可证	沪规建（2017）FA31000020174036
建筑工程施工许可证	1601PD0023D01

环江投资负责开发的浦东新区黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目，项目类型为商业、办公。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地浦字（2015）第 057887 号
建设用地规划许可证	沪规地（2016）EA31000020164866
建设工程规划许可证	沪规建（2017）FA31000020174038 号
建筑工程施工许可证	1601PD0021D01

环江投资负责开发的杨浦区黄浦江沿岸 W7 单元 03I3-06 地块商业项目，项目类型为商业。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地杨字（2016）第 021464 号
建设用地规划许可证	沪规地（2016）EA31000020164917
建设工程规划许可证	沪规建（2017）FA31000020174044 号
建筑工程施工许可证	1602YP0100D01

环江投资负责开发的洋泾 23-3 地块项目，项目类型为住宅。该项目已签署土地出让合同并缴纳土地出让金，尚未取得相关建设许可文件。

6、申阳滨江负责开发的房地产项目

申阳滨江为环江投资的控股子公司，其负责开发的房地产项目为杨浦区平凉社区 02I5-03 地块项目，项目类型为办公。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
不动产权证	沪（2017）杨字不动产权第 012274 号
建设用地规划许可证	沪规地（2015）EA31000020155149 号
建设工程规划许可证	沪规建（2017）FA31000020174060 号
建筑工程施工许可证	1501YP0012D01

7、旗捷置业负责开发的房地产项目

旗捷置业为中星集团的控股子公司，其负责开发的 135 号地块项目，项目类型为住宅。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地闵字（2004）第 062752 号
建设用地规划许可证	沪地闵（2004）1199 号
建设工程规划许可证	沪闵建（2010）FA31011220100760 号、 沪闵建（2010）FA31011220100761 号
建筑工程施工许可证	0501MH0008D01-310112200502022419

8、安徽置业负责开发的房地产项目

安徽置业为中星集团的控股子公司，其负责开发的房地产项目为合肥中星城项目（海耀商务中心），项目类型为商业。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	合国用（2014）第 400 号
建设用地规划许可证	地字第 340102201400004 号
建设工程规划许可证	合规建民许 2014373 号
建筑工程施工许可证	34010214092502S01

9、吉林海上负责开发的房地产项目

吉林海上为中星集团的控股子公司，其负责开发的滨江南路北地块 1-2 项目，项目类型为商业。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	吉市国用（2014）第 220204003212 号
建设用地规划许可证	地字第（2014）丰 027 号
建设工程规划许可证	建字第（2014）丰 027-1 号、建字第（2014）丰 027-2 号、建字第（2014）丰 027-3 号、建字第（2014）丰 027-4 号
建筑工程施工许可证	2202042015174101

吉林海上负责开发的滨江南路北地块 1-1 项目，项目类型为住宅。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	吉市国用（2014）第 220204003211 号、 吉市国用（2014）第 220204003210 号
建设用地规划许可证	地字第（2014）丰 028 号
建设工程规划许可证	建字第（2014）丰 028-1 号、建字第（2014）丰 028-2 号、建字第（2014）丰 028-3 号、建字第（2014）丰 028-4 号、建字第（2014）丰 028-5 号、 建字第（2014）丰 028-6 号、建字第（2014）丰 028-7 号
建筑工程施工许可证	220204201504221101、220204201504173201

其中，吉市国用（2014）第 220204003210 号土地取得方式为划拨，用途为机关团体用地，根据吉林市政府于 2014 年 4 月 21 日签发的《国有建设用地划拨决定书》，项目建成后需将社区用房移交给项目所在地区政府，属于为当地政府代建相关用房。

10、昆山城际负责开发的房地产项目

昆山城际为中星集团的控股子公司，其负责开发的房地产项目为中华园路商住楼项目，项目类型为商业、住宅。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	昆国用（2011）第 20111002184 号、昆国用（2011）第 20111002183 号、 昆国用（2011）第 20111002182 号、昆国用（2012）第 120121001021 号
建设用地规划许可证	地字第昆开（2010）0171 号
建设工程规划许可证	建字第昆开规（2013）0039 号、建字第昆开规（2010）0581 号、建字

许可文件	证书编号
	第昆开规（2010）0582号、建字第昆开规（2010）0583号、建字第昆开规（2010）0584号、建字第昆开规（2010）0585号、建字第昆开规（2010）0586号、建字第昆开规（2010）0587号、建字第昆开规（2010）0588号、建字第昆开规（2010）0589号、建字第昆开规（2010）0590号、建字第昆开规（2010）0591号、建字第（2013）0134-0135号、建字第昆开规（2011）0237号、建字第昆开规（2013）0037号、建字第昆开规（2013）0038号、建字第昆开规（2013）0040号、建字第昆开规（2013）0041号、建字第（2013）0042-0043号、建字第昆开规（2014）0472号、建字第昆开规（2016）0279号、建字第昆开规（2016）0280号、建字第昆开规（2016）0281号、建字第昆开规（2016）0282号、建字第昆开规（2016）0283号、建字第昆开规（2016）0284号、建字第昆开规（2016）0285号、建字第昆开规（2016）0286号、建字第昆开规（2016）0287号、建字第昆开规（2016）0288号、建字第昆开规（2016）0289号
建筑工程施工许可证	3205832013021601、32058320161212031

11、中星城镇置业负责开发的房地产项目

中星城镇置业为中星集团的控股子公司，其负责开发的房地产项目为海上御景苑项目，项目类型为住宅。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地宝字（2013）第 064541 号、沪房地宝字（2013）第 067504 号
建设用地规划许可证	沪宝地（2009）EA31011320091006
建设工程规划许可证	沪宝建（2013）FA31011320135625
建筑工程施工许可证	0901BS0045D01-310113200908041419

12、馨逸置业负责开发的房地产项目

馨逸置业为中星集团的控股子公司，其负责开发的公园道壹号项目（南站地区194-13地块商品房项目），项目类型为商品房。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地徐字（2014）第 009142 号
建设用地规划许可证	地字第沪徐地（2013）EA31010420134911 号
建设工程规划许可证	建字第沪徐建（2013）FA31010420135690 号
建筑工程施工许可证	1302XH0056D01-310104201304183019 1302XH0056D02-310104201304183019

馨逸置业负责开发的公园道壹号项目（南站地区 278a-06 地块商品房项目），项目类型为商品房。该项目取得的建设许可文件情况如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地徐字（2014）第 009141 号
建设用地规划许可证	地字第沪徐地（2013）EA31010420135058 号
建设工程规划许可证	建字第沪徐建（2015）FA31010420154096 号
建筑工程施工许可证	1302XH0159D03-310104201308160519 号

（七）主要经营物业

截至 2017 年 6 月 30 日，标的资产持有的主要投资性物业基本情况如下：

项目名称	项目类型	所在地区	实际经营面积 （平方米）	2017 年 1-6 月 平均出租率	2017 年 1-6 月 合同租金总额 （万元）
梅岭北路 1187、1191-1205（单）号 1-3 层	住宅、商业用地	上海	4,546.36	92%	106
共和新路 4460、4452 号全栋	商场店铺	上海	3,069.17	10%	20
潍坊路 172-200 号（双）	商场	上海	4,311.89	97%	202
钦州路 828 号全栋	办工	上海	3,034.63	44%	55
中星大厦	旅馆	上海	11,902.71	100%	240
西营路 70-92 号（德州 A-7 商）	商业用地	上海	8,264.73	100%	238
江宁路 167 号（新城大厦）	办公、商业、特种用途	上海	19,767.31	96%	1,001
蓝村路 518-522 号（双）（南泉一街坊）	店铺	上海	12,632.58	100%	461
宁海东路 200 号（申鑫大厦）	办公	上海	5,257.36	100%	224
泾西二期五街坊张杨路 1811 弄 2-4 号(101/201)	会所	上海	2,050.53	100%	16
凉城购物中心	综合	上海	44,912.35	99%	1,616
海上硕和城（安波路 533 弄 6 号）	商业办公	上海	10,524.97	97%	505
中星城办公楼（浦北路 7 号）	特种用途、办公、店铺	上海	44,319.07	76%	1,885
中星城商业（浦北路 9 号）	商业、文化、酒店、办公	上海	48,502.10	98%	1,021
海上名邸公建（桂林东街 28 弄 1-21 号，桂林东街 18、20、22 号，桂林路 9-27（单）号，浦北路 177-237（单）号）	商业文化综合楼、民防工程、车位、变电站	上海	8,320.46	98%	361

项目名称	项目类型	所在地区	实际经营面积 (平方米)	2017年1-6月 平均出租率	2017年1-6月 合同租金总额 (万元)
东陆商铺（归昌路 289-319 号、329 号、333-349 号、353-385 号）	商业金融	上海	2,056.91	68%	48
中星恬园（民生路 999 弄 1-9、16-36 号）	住宅	上海	2,990.31	100%	75

注：投资性房地产的实际经营面积为项目未出售且用于出租的投资性房地产建筑面积，上表中部分投资性房地产项目的实际经营面积会与其所在开发项目的房地产权证载总建筑面积有一定的差异。

（八）督促地产集团履行房产瑕疵等事项相关承诺的保障措施

本次交易地产集团就中星集团房产瑕疵情形、租赁物业存在的权属瑕疵以及未决诉讼、仲裁等出具了向上市公司赔偿损失的承诺。上市公司督促地产集团履行瑕疵事项承诺的保障措施如下：

1、鉴于地产集团已承诺将赔偿上市公司遭受的实际损失，该等承诺函作为地产集团签署确认的文件，对地产集团具有法律约束力，当承诺函中相关承诺履行的条件触发时，上市公司有权要求地产集团履行承诺，若其不履行承诺，则有权据此向有管辖权的法院提起诉讼要求其履行承诺。

2、根据《监管指引第 4 号》的规定，如因相关法律法规、政策变化、自然灾害等地产集团自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行的，上市公司将及时进行信息披露；除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外，承诺确已无法履行或者履行承诺不利于维护上市公司权益的，地产集团其将对履约过程中的障碍如实说明理由，充分披露原因，向上市公司或其他投资者提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务，并提交股东大会审议通过。

3、在将上述变更方案提交股东大会审议时，上市公司将向股东提供网络投票方式，要求地产集团及关联方回避表决。此外，上市公司将督促独立董事、监事会就地产集团提出的变更方案是否合法合规、是否有利于保护上市公司或其他投资者的利益发表意见。

4、上市公司还将在定期报告中披露报告期内地产集团所做公开承诺的事项及进展情况。如发现地产集团作出的承诺事项存在无法履行、无法按期履行或其他不符合《监管指引第 4 号》要求的情形，上市公司将及时披露相关信息并向投资者作出风险

提示。

综上所述，地产集团履行上述承诺具有明确的保障措施，截至本报告书签署日，不存在影响其履行承诺，并对本次交易产生重大不利影响的情形。

六、主要业务资质

截至本报告书签署日，中星集团及其控股子公司持有的主要业务资质如下：

序号	企业名称	证书名称	证书编号	发证部门	有效期至
（一）房地产开发资质					
1	中星（安徽）置业有限公司	房地产开发企业资质证书（三级）	AHJSKFA1630114	合肥市房地产管理局	2020年1月5日
2	上海中星（集团）有限公司	房地产开发企业资质证书（一级）	建开企[2001]121号	中华人民共和国住房和城乡建设部	2018年12月31日
3	上海富源滨江开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（浦东）第0001514号	上海市住房保障和房屋管理局	2018年3月26日
4	上海申阳滨江投资开发有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（杨浦）第0000471号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2017年12月31日
5	上海地产馨逸置业有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（徐汇）第0000415号	上海市住房保障和房屋管理局	2017年12月31日
6	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（浦东）第0001542号	上海市住房保障和房屋管理局	2018年9月29日
7	中星（扬州）置业有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	扬州 KF11031	江苏省住房和城乡建设厅	2018年9月22日
8	中星（昆山）城际置业有限公司	房地产开发企业资质证书	苏州 KF142721	江苏省住房和城乡建设厅	2018年9月18日
9	吉林市海上置业有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	JFK-B0468	吉林省住房和城乡建设厅	2018年9月4日
10	上海环江投资发展有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（浦东）第（0000976）号	上海市住房保障和房屋管理局	2018年4月28日
11	中星（镇江）置业有限公司	房地产开发企业暂定资质证书	镇江 KF14071	江苏省住房和城乡建设厅	2018年4月7日
（二）其他资质					

序号	企业名称	证书名称	证书编号	发证部门	有效期至
12	上海申江怡德投资经营管理有限公司南码头分公司	上海市公共场所卫生许可证	（2015）浦字第15330004号	上海市浦东新区卫生和计划生育委员会	2019年5月21日
13	上海申江怡德投资经营管理有限公司南码头分公司	餐饮服务许可证	沪餐证字2015310115070004	上海市浦东新区市场监督管理局	2018年5月5日
14	上海中星集团怡城实业有限公司	安全生产标准化二级企业（商贸）	AQB II SM(沪)201500005	上海市安全生产协会	2018年11月
15	上海中星集团中星房地产营销有限公司	上海市房地产经纪企业备案证书	沪房地资经（黄浦）第0007号	上海市黄浦区住房保障和房屋管理局	—注
16	上海申江怡德投资经营管理有限公司	物业服务企业资质证书（二级）	沪（虹口）0194号	上海市住房保障和房屋管理局	—注
17	上海怡德明华物业管理有限公司	物业服务企业资质证书（二级）	沪（黄浦）415号	上海市住房和城乡建设管理委员会	—注
18	上海中星集团申城物业有限公司	物业服务企业资质证书（一级）	（建）1030053	中华人民共和国住房和城乡建设部	—注
19	上海中星集团申城物业有限公司	上海市二次供水设施清洗消毒卫生备案证明	杨卫二水备字（2007）第002号	上海市杨浦区卫生局	—注
20	上海良城物业管理有限公司	物业管理企业资质证书（三级）	沪（杨浦）0057号	上海市住房保障和房屋管理局	—注
21	上海良城物业管理有限公司	自行招用保安员单位备案证明	沪杨B201100055	上海市公安局杨浦分局	—注
22	上海新城物业有限公司	物业服务企业资质证书（二级）	沪（静安）121号	上海市住房保障和房屋管理局	—注

注：上表15-22项资质证书未标注有效期，不存在有效期的限制。

七、对外担保情况

截至2017年6月30日，中星集团存在对联营公司春日置业的2笔对外担保以及下属项目公司为房屋承购人申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款提供阶段性连带责任保证担保。具体情况如下：

（一）中星集团为春日置业提供的担保

截至本报告书签署日，中星集团尚在履行的对外担保情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	借款单位或事项	担保金额	借款余额	借款起始日	借款到期日	截至本报告签署之日是否履行完毕
中星集团	春日置业	交通银行股份有限公司上海闵行支行	140,000.00	97,460.90	2015-5-19	2018-5-18	否
中星集团	春日置业	兴业银行股份有限公司上海浦东支行	105,000.00	105,000.00	2015-5-18	2019-5-17	否
合计			245,000.00	202,460.90			

注：1、上表中借款余额统计至2017年10月31日；

2、根据担保合同，上述2笔担保的担保期间为主债务履行期限届满之日起2年。

春日置业为中星集团的联营公司，中星集团作为春日置业的股东之一向其提供担保，作为其房地产项目开发融资的增信措施。该笔担保为中星集团业务开展中的正常经营性行为，有利于保障项目的良好运作，符合行业惯例，对中星集团的发展具有积极意义，不属于关联方非经营性资金占用或违规担保的情形。

1、春日置业的履约能力及担保解除安排

春日置业负责上海市北京西路黄浦区21街坊（含南、北两地块）商品房开发项目，该项目位于上海市中心城区，紧邻南京路、人民广场商圈，未来具备较高的开发价值和潜在的盈利能力。截至2017年6月30日，春日置业流动资产、总负债和净资产的评估值分别为429,570.26万元、327,147.82万元和102,437.11万元，对于归还上述两笔借款，春日置业具有较强的履约能力。

根据中星集团提供的春日置业工商登记资料，并经在国家企业信用信息公示系统查询，春日置业的股权结构为中星集团持股50%，上海世盈投资管理有限公司（以下简称“世盈投资”，系世茂房地产全资下属公司）持股45%，上海金蔚资产经营管理有限公司持股5%。根据中星集团（甲方）与合作方世盈投资（乙方）签订的《上海市产权交易合同之补充协议》第4条“甲乙双方按如下约定承担春日置业的股东权利义务，并完成该项目开发，甲乙双方商定共同通过对春日置业股东贷款及春日置业自身融资的

方式完成该项目的前期动拆迁、建设及销售事宜（甲乙双方按照10/19及9/19之份额承担前述义务）”和第4.1条“……甲乙双方均需为融资提供担保资源（乙方提供的担保形式仅为保证）”之约定，中星集团有权要求世盈投资按比例共同为春日置业的上述借款提供担保。鉴于2017年9月21日，世盈投资已经明确放弃回购权（根据当时的股权转让协议，世盈投资在满足一定条件下，有权要求中星集团回购春日置业45%股权），中星集团承诺，将尽快协调世盈投资按前述约定比例为春日置业上述两笔借款提供保证担保，以减轻中星集团的担保责任。

此外，春日置业已出具书面承诺，在项目土地拆迁完毕并办妥土地使用权证后，将尽可能在最短时间内通过以下方式解除届时春日置业股东为上述两笔借款提供的保证担保责任：（1）将土地使用权抵押作为上述两笔借款的担保，以置换春日置业股东提供的担保；（2）春日置业通过融资归还上述两笔借款。

2、上市公司就中星集团上述担保履行审议程序的目的和必要性，相关决议的效力

（1）中星集团已就相关担保履行了必要的审议程序

根据中星集团《公司章程》“公司向其他企业投资或者为他人提供担保，由董事会作出决定”之规定，2016年6月27日，中星集团第三届董事会临时会议作出决议，同意中星集团为春日置业向交通银行闵行支行借款14亿元提供保证担保，2017年1月5日，中星集团第三届董事会临时会议决议，同意中星集团为春日置业向兴业银行上海浦东支行借款10.5亿元提供保证担保。

因此，就上述担保事项，中星集团已履行了必要的审议程序。

（2）重组完成后，中星集团对春日置业的担保将构成上市公司对外担保

鉴于春日置业的股权结构和董事会设置（共有5名董事，中星集团占2名），春日置业为中星集团的联营公司，不在中星集团合并财务报表范围内。

中华企业发行股份及支付现金购买中星集团100%股权后，中星集团将成为中华企业的全资子公司，中星集团对春日置业提供的上述担保将构成中华企业对并表范围外的联营企业提供的担保。根据《公司法》、《中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）、《上

海证券交易所股票上市规则》等法律法规和《公司章程》的相关规定，该项担保需要中华企业股东大会审议通过。

（3）上市公司就中星集团相关担保履行审议程序的目的和必要性，相关决议的效力

虽然在本次重大资产重组获得中国证监会批准且交割实施完毕前，中星集团尚未成为中华企业的子公司，但考虑到：（1）中星集团为春日置业担保金额较高，合计达24.5亿元，依据前述法律法规和公司章程之规定，已达到必须由股东大会审议的金额标准；（2）上述两笔担保的担保期限较长，分别至2020年5月18日和2021年5月17日，在本次重组完成后，该等担保预计将继续存续，且如前所述构成中华企业对外担保；

（3）按照《上海证券交易所股票上市规则》10.1.6 具有以下情形之一的法人或其他组织或者自然人，视同上市公司的关联人：“（一）根据与上市公司或者其关联人签署的协议或者作出的安排，在协议或者安排生效后，或在未来十二个月内，将具有第10.1.3条或者第10.1.5条规定的情形之一……”之规定，春日置业可视为上市公司的关联方；（4）在审议重组方案的同时，将因本次重组导致的上市公司对外担保一并进行审议，有利于保护股东，尤其是中小股东的知情权，符合全体股东的利益。基于上述，中华企业分别于2017年5月22日、6月21日召开第八届董事会第十三次会议和2016年年度股东大会审议并通过了中星集团为春日置业提供担保的相关议案。

中华企业审议中星集团为春日置业提供担保的议案是以本次重大资产重组顺利实施为前提条件，如本次重大资产重组最终实施，中星集团成为中华企业的全资子公司，前述董事会和股东大会决议将作为中星集团继续为春日置业提供担保的依据，如本次重大资产重组最终未能实施，则中星集团为春日置业提供担保与中华企业并无关联。。此外，上市公司审议该等担保的第八届董事会第十三次会议和2016年年度股东大会在程序上符合《公司法》和《公司章程》的规定。基于前述，上市公司现阶段审议中星集团为春日置业提供担保的相关决议依法有效。

3、担保事项对上市公司的资产权属及对未来生产经营的影响

本次交易标的资产为地产集团所持中星集团100%股权。根据中星集团工商登记资料和地产集团出具的承诺，地产集团持有的中星集团100%股权不存在质押、查封等权利受限的情形，故本次注入上市公司的标的资产不存在权属上的重大不确定性。

如前所述，对于归还上述两笔借款，春日置业有较强的履约能力。同时，中星集团承诺，将尽快协调世盈投资按约定比例为春日置业上述两笔借款提供保证担保，以减轻中星集团的担保责任；此外，春日置业已出具书面承诺，在项目土地拆迁完毕并办妥土地使用权证后，将尽可能在最短时间内通过以下方式解除届时春日置业股东为上述两笔借款提供的保证担保责任：（1）将土地使用权抵押作为上述两笔借款的担保，以置换春日置业股东提供的担保；（2）春日置业通过融资归还上述两笔借款。

（二）中星集团及下属项目公司为房屋承购人提供的担保

1、中星集团及下属项目公司为房屋承购人提供阶段性担保的情况

同时，根据各地政策，中星集团下属项目公司为房屋承购人申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款提供阶段性连带责任保证担保。根据《审计报告》、中星集团提供的说明，截至2017年6月30日，中星集团对外应承担的阶段性担保额为30.58亿元，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目公司	担保金额
1	扬州置业	1,709.00
2	吉林海上	13,624.00
3	馨逸置业	257,841.40
4	富源滨江	17,765.00
5	安徽置业	14,888.00
合计		30,5827.40

2、前述阶段性担保事项的合规性、履行的必要程序、存在的风险及解除担保的具体安排

根据中星集团提供的按揭业务合作协议、担保函、商品房买卖合同等资料，为加快产品销售进度，尽快回笼资金，中星集团下属项目公司按照房地产行业经营惯例，为购买公司项目产品的、符合银行贷款条件的按揭贷款客户提供阶段性担保，保证责任的期限一般为购房客户贷款合同生效至办理完毕房产抵押登记期间；担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）、违约金、损害赔偿及为实现债权所需的必要相关费用。在担保期内，如果购房人出现违约，未能履行还款义务，项目公司需承担连带责任，

即按照约定向贷款银行偿还购房人违约贷款的本息及违约金等款项。

中星集团下属项目公司为降低开展上述业务的风险，采取了包括但不限于以下保障措施：1、在与银行合作协议中明确约定阶段性担保责任的截止时点为购房人办理小产证（指买受人取得的所购新建商品房的房地产权证，下同）和银行为抵押权人的抵押登记手续；2、在与银行合作协议中明确如因贷款银行或购房人原因未能及时办理预抵押登记或办理小产证的，自大产证办理完毕之日起，阶段性担保责任免除；3、就购房客户拖延办理小产证或抵押登记手续的情形，约定较重的违约责任，督促客户及时办理，或在办理销售网签时，要求购房客户提供经公证机关公证后的全权委托办理小产证的文件资料，避免客户拖延办证的情况发生；4、在商品房买卖合同中约定，因购房人原因无法办理过户登记，开发商有权解除商品房买卖合同，并要求购房者支付违约金。

基于上述保障措施，同时考虑到1、国内房地产市场的现状及金融机构对购房贷款的严格监管；2、开发商提供的阶段性担保不同于一般对外担保，其单笔按揭贷款额度小，被担保的客户分散；3、房产抵押登记手续办理完毕，公司即消除为按揭担保购房者提供担保的风险；4、自签订按揭担保合同至在按揭贷款担保责任解除前，若购房者发生违约，项目公司有权解除合同并处置相关房产。故中星集团下属项目公司提供阶段性担保的担保风险相对较小，即使承担保证责任，也能通过处置房产弥补相应的经济损失。

房地产开发商为购买公司项目产品的、符合银行贷款条件的按揭贷款客户提供阶段性担保符合房地产行业经营惯例，符合《中华人民共和国担保法》的规定。根据中星集团提供的内部决策文件，上述各项目公司均已就为购房客户提供阶段性担保责任事项作出董事会决议、股东会决议或股东决定，履行了必要的内部决策程序。

八、主要负债、或有负债情况

（一）主要负债

截至2017年6月30日，中星集团主要负债包括应付账款、预收账款、其他应付款、长期借款、应付债券、其他非流动负债等，主要构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占负债总额的比例
应付账款	155,595.52	6.20%
预收款项	1,240,680.02	49.47%
其他应付款	133,735.62	5.33%
长期借款	319,036.21	12.72%
应付债券	368,076.26	14.68%
其他非流动负债	50,000.00	1.99%
合计	2,267,123.63	90.39%

（二）或有负债

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债

中星集团重大未决诉讼或仲裁情况请参见本节“十、重大诉讼、仲裁情况”。

2、为其他单位提供担保形成的或有负债

中星集团对外提供担保情况请参见本节“七、对外担保情况”，上述对外担保为中星集团为被担保方向银行借款提供的担保。截至目前，被担保方未出现违约情形。

九、最近 12 个月内所进行的重大资产收购或出售事项

根据地产集团《关于上海中星（集团）有限公司持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，包括将地产集团控制的除上市公司之外的主要市场化房地产开发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根据“沪国资委改革[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。截至本报告书签署日，中星集团在最近 12 个月内进行的重大资产交易情况如下：

（一）集团内业务整合

1、股权类资产

(1) 重大股权类资产收购或无偿划入

序号	收购方	收购标的	出售方	收购标的其他股东/持股比例	交易价格（万元）	定价依据	地产集团批复
1.	中星集团	富源滨江53%股权	申江集团	上海融绿睿江置业有限公司持股47%	无偿划转划转值69,960.00	划转值为2015年12月31日划出方所持有的标的股权经审计的账面值	《关于同意申江公司持有的部分股权调整的批复》（沪地产[2016]160号）
2.	中星集团	富鸣滨江100%股权	申江集团	无	无偿划转划转值1,000.00	划转值为2015年12月31日划出方所持有的标的股权经审计的账面值	《关于申江持有的部分股权调整的通知》（沪地产[2016]161号）
3.	中星集团	申江怡德100%股权	申江集团	无	无偿划转划转值1,052.04	划转值为2015年12月31日划出方所持有的标的股权经审计的账面值	《关于申江持有的部分股权调整的通知》（沪地产[2016]161号）
4.	中星集团	环江投资100%股权	申江集团	无	无偿划转划转值61,839.45	划转值为2015年12月31日划出方所持有的标的股权经审计的账面值	《关于同意申江公司持有的部分股权调整的批复》（沪地产[2016]160号）
5.	中星集团	金丰易居100%股权	金丰投资	无	8,611.64	以2015年12月31日经审计的净资产值扣除根据2016年7月1日股东决定已分配的红利为依据确定，协议转让	《关于协议转让上海金丰易居房地产顾问有限公司100%股权的通知》（沪地产[2016]178号）
6.	中星集团	馨逸置业100%股权	地产住保	无	无偿划转划转值44,466.97	划转值为2015年12月31日划出方所持有的标的股权经审计的账面值	《关于调整无偿划转上海地产馨逸置业有限公司100%股权的通知》（沪地产[2016]222号）

(2) 重大股权类资产出售或无偿划出

序号	出售方	出售标的	收购方	出售标的其他股东/持股比例	交易价格（万元）	定价依据	地产集团批复
1.	中星集团	上海中星城际置业	上海地产资产	无	无偿划转划转值	划转值为2015年12月31日划	《关于上海中星（集团）有限公

序号	出售方	出售标的	收购方	出售标的 其他股东/ 持股比例	交易价格 (万元)	定价依据	地产集团批复
		有限公司 100%股权	经营有 限公司		10,000.00	出方所持有的标的 的股权经审计的 账面值	司持有的部分股 权调整的通知》 (沪地产 [2016]164 号)
2.	中星集团	上海中星 虹达置业 有限公司 90%股权	上海地 产资产 经营有 限公司	新城房产 持股 10%	无偿划转 划转值 1,800.00	划转值为 2015 年 12 月 31 日划 出方所持有的标的 的股权经审计的 账面值	《关于上海中星 (集团) 有限公 司持有的部分股 权调整的通知》 (沪地产 [2016]164 号)
3.	中星集团	上海星汇 置业有限公司 60% 的股权	上海地 产资产 经营有 限公司	上海汇京 置业发展 有限公司 持股 40%	无偿划转 划转值 24,600.00	划转值为 2015 年 12 月 31 日划 出方所持有的标的 的股权经审计的 账面值	《关于上海中星 (集团) 有限公 司持有的部分股 权调整的通知》 (沪地产 [2016]164 号)
4.	中星集团	宁波东创 置业有限公司 70% 的股权	上海地 产资产 经营有 限公司	浙江一文 投资有限 公司持股 30%	无偿划转 划转值 16,740.00	划转值为 2015 年 12 月 31 日划 出方所持有的标的 的股权经审计的 账面值	《关于上海中星 (集团) 有限公 司持有的部分股 权调整的通知》 (沪地产 [2016]164 号)
5.	中星集团	上海地产 中星曹路 基地开发 有限公司 90%股权	地产集 团	地产集团 持股 10%	无偿划转 划转值 45,000.00	划转值为 2015 年 12 月 31 日划 出方所持有的标的 的股权经审计的 账面值	《关于上海中星 (集团) 有限公 司持有的部分股 权划转的通知》 (沪地产 [2016]159 号)
6.	中星集团	上海中星 城北房地 产有限公 司 100%股 权	地产集 团	无	无偿划转 划转值 3,000.00	划转值为 2015 年 12 月 31 日划 出方所持有的标的 的股权经审计的 账面值	《关于上海中星 (集团) 有限公 司持有的部分股 权划转的通知》 (沪地产 [2016]159 号)
7.	中星集团	上海安阁 房地产有 限公司 90%股权	地产集 团	申城物业 持股 10%	无偿划转 划转值 0.00	划转值为 2015 年 12 月 31 日划 出方所持有的标的 的股权经审计的 账面值	《关于上海中星 (集团) 有限公 司持有的部分股 权划转的通知》 (沪地产 [2016]159 号)
8.	申城物业	上海安阁 房地产有 限公司 10%股权	地产集 团	中星集团 持股 90%	协议转让 值 0.0001	以 2015 年 12 月 31 日经审计的 净资产值为依据	《关于同意上海 安阁房地产有限 公司协议转让的 批复》([2016]215 号)
9.	中星集团	上海星南 置业有限	上海地 产资产	上海南外 滩(集团)	无偿划转 划转值	划转值为划出方 所持有的标的股	《关于上海中星 (集团) 有限公

序号	出售方	出售标的	收购方	出售标的其他股东/持股比例	交易价格（万元）	定价依据	地产集团批复
		公司 50% 股权	经营有限公司	有限公司持股 50%	500.00	权现账面值	司持有的部分股权调整的通知》（沪地产[2016]164 号）
10.	中星集团	上海地产三林滨江生态建设有限公司 20% 股权	地产集团	地产集团持股 30%； 申江集团持股 20%； 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司持股 20%； 上海世博土地控股有限公司持股 10%	无偿划转 划转值 49,887.08	划转值为 2015 年 12 月 31 日划出方所持有的标的股权经审计的账面值	《关于上海中星（集团）有限公司持有的部分股权划转的通知》（沪地产[2016]159 号）
11.	中星集团	上海松江新城建设发展有限公司 20% 股权	地产集团	地产集团持股 28%； 上海松江新城投资建设有限公司持股 42%； 东方国际集团上海投资有限公司持股 10%	无偿划转 划转值 39,086.85	划转值为 2015 年 12 月 31 日划出方所持有的标的股权经审计的账面值	《关于上海中星（集团）有限公司持有的部分股权划转的通知》（沪地产[2016]159 号）
12.	中星集团	上海地产养老产业投资有限公司 20% 股权	地产集团	地产集团持股 40%； 申江集团持股 20%； 上海世博土地控股有限公司持股 20%	无偿划转 划转值 5,795.19	划转值为划出方所持有的标的股权现账面值	《关于上海中星（集团）有限公司持有的部分股权划转的通知》（沪地产[2016]159 号）
13.	中星集团	上海市住房置业担保有限公司 15% 股权	地产集团	地产集团持股 29%； 金丰投资持股 40%； 中国建银投资有限责任公司持股 9%； 上海久事（集团）有限公司持	无偿划转 划转值 15,570.00	划转值为 2015 年 12 月 31 日划出方所持有的标的股权经审计的账面值	《关于上海中星（集团）有限公司持有的部分股权划转的通知》（沪地产[2016]159 号）

序号	出售方	出售标的	收购方	出售标的其他股东/持股比例	交易价格（万元）	定价依据	地产集团批复
				股 5%；上海市房地产交易中心持股 2%			
14.	中星集团	上海好饰家建材园艺超市有限公司 52%股权	上海地产资产管理有限公司	上海世纪阳光居住园区开发有限公司持股 28%；上海建材（集团）有限公司持股 15%；中国第十三冶金建设有限公司持股 5%	无偿划转 划转值 520.00	划转值为 2015 年 12 月 31 日划出方所持有的标的股权经审计的账面值	《关于上海中星（集团）有限公司持有的部分股权调整的通知》（沪地产[2016]164 号）
15.	中星集团	绿地控股 927,812,451 股 A 股股权	地产集团	绿地控股的其他股东	无偿划转 划转值 263,040.203866	划转值为 2015 年 12 月 31 日划出方所持有的绿地控股股份按经审计的账面值	《关于上海中星（集团）有限公司持有的部分股权划转的通知》（沪地产[2016]159 号）
16.	中星集团	海通证券 50,000,000 股 A 股股权	地产集团	海通证券的其他股东	无偿划转 划转值 79,100	划转值为 2015 年 12 月 31 日划出方所持有的海通证券股份按经审计的账面值	《关于上海中星（集团）有限公司持有的部分股权划转的通知》（沪地产[2016]159 号）
17.	新城房产	上海中星虹达置业有限公司 10%股权	上海地产资产管理有限公司	中星集团持有 90% 股权	协议转让 值 386.90	转让价格以 2015 年 12 月 31 日经审计的净资产值扣除根据 2016 年 7 月 28 日上海中星虹达置业有限公司股东会决议已分配的红利为依据	《关于同意上海中星（集团）有限公司持有的部分股权协议转让的批复》（沪地产[2016]177 号）
18.	上海中星集团振城不动产有限公司	上海星客来公寓酒店管理有限公司 100%的股权	上海地产资产管理有限公司	无	协议转让 值 233.62	转让价格以 2015 年 12 月 31 日经审计的净资产值为依据确定	《关于同意上海中星（集团）有限公司持有的部分股权协议转让的批复》（沪地产[2016]177 号）
19.	昆山置业	昆山太平洋酒店有限公司	上海地产资产管理有限公司	无	协议转让 值 0.0001	转让价格以 2015 年 12 月 31 日经审计的净资产	《关于同意上海中星（集团）有限公司持有的部

序号	出售方	出售标的	收购方	出售标的其他股东/持股比例	交易价格（万元）	定价依据	地产集团批复
		100%股权	限公司			产值为依据确定	分股权协议转让的批复》（沪地产[2016]177号）
20.	中星集团	马鞍山市金申置业发展有限公司 100% 股权	上海地产资产经营有限公司	无	无偿划转划转值 21560.59	划转值为 2015 年 12 月 31 日划出方所持有的标的股权经审计的账面值	《关于调整上海中星（集团）有限公司持有的部分股权的通知》（沪地产[2016]223 号）
21.	中星集团	上海中星集团宜兴置业有限公司 100% 股权	上海地产资产经营有限公司	无	无偿划转划转值 18,000	划转值为 2015 年 12 月 31 日划出方所持有的标的股权经审计的账面值	《关于调整上海中星（集团）有限公司持有的部分股权的通知》（沪地产[2016]228 号）
22.	中星集团	上海地产星侨置业有限公司 70% 股权	上海地产资产经营有限公司	上海闵行地产经营有限公司持股 15%；上海颀桥资产投资经营有限公司持股 10%；上海颀谊投资有限公司持股 5%	无偿划转划转值 4,200	划转值为划出方所持有的标的股权现账面值	《关于调整上海中星（集团）有限公司持有的部分股权的通知》（沪地产[2016]223 号）

（3）工商变更登记办理进展情况

截至本报告书签署日，上表中的全部资产收购、出售均已办理完毕工商变更登记。

2、非股权类资产

就本次集团内业务整合，除上述股权类资产的整合外，中星集团同时将不适宜注入上市公司的非股权类资产剥离至地产集团下属子公司上海地产资产经营有限公司进行经营管理。

该等非股权类资产主要为中星集团的部分固定资产、投资性房地产等物业及土地。该等资产在剥离后的租赁经营安排详见本报告书“第四节 标的资产基本信息/五、主要资产的权属状况/（三）房屋、土地租赁情况”。通过该等剥离，中星集团本次

注入上市公司的资产权属完整比例得以提高。截至本报告书签署日，除剥离的划拨土地及地上建筑物正在根据“沪国资委改革[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。

尚未办理完毕不动产登记手续的剥离的划拨土地及地上建筑物的进展、预计办理时间及对本次交易的影响等情况如下：

（1）划拨土地及地上建筑物剥离的法规政策依据

2016年7月21日，上海市人民政府批转上海市国资委等七部门《关于推进市属国有企业改制重组和清理调整中划拨土地使用权处置的意见》（沪府发[2016]52号），该文规定“对列入市政府改制重组事项以及市国资监管机构改制重组和清理调整计划的国有企业，在改制重组、关闭注销、破产清算活动中，原企业的划拨土地在未改变土地使用权性质和用途的前提下，经市有关部门审核后，可将划拨土地使用权变更到出资监管单位或者出资监管单位所属国有独资企业名下，保留划拨用地方式的期限不超过5年。保留期间，土地使用权用途不变，土地使用权人主体不变。未经市有关部门批准办理有偿使用手续的，不得转让”。

（2）符合法规政策的剥离资产

根据本次重组的整体安排，同时确保注入上市公司的资产的合规性，中星集团及其子公司对其名下部分资产进行剥离，经过梳理，共有18项划拨土地及地上建筑物符合“沪府发[2016]52号文”的规定，经过内部决策，拟将其更名至地产集团全资子公司上海地产资产经营有限公司名下。具体如下：

序号	权利人	权属证书	坐落	（宗）地号	面积
1	中星集团	沪房地普字（2014）第016687号	怒江路15号	长风新村街道201街坊17丘	432
2	中星集团	沪房地普字（2003）第029918号	延长西路224、226、232、234号	甘泉新村街道61街坊46/0丘	1,573
3	中星集团	沪房地普字（2011）第018886号	宜川路678号	甘泉新村街道83街坊32/0丘	965
4	中星集团	沪房地普字（2003）第033949号	中山北路2314、2326、2332、2336、2346、2356号	长寿路街道111街坊8/2丘	7,007
5	中星集团	沪房地普字（2003）第033235号	梅岭北路1251弄42号	长征镇272街坊7/0丘	2,308
6	中星集团	沪房地徐字（2005）第003634号	浦北路338号	康健街道327街坊31/2丘	532

序号	权利人	权属证书	坐落	（宗）地号	面积
7	中星集团	沪房地杨字（2001）第 102863 号	中原路 400-402 号	殷行街道 404 街坊 1/1 丘	190197
8	怡城实业	沪房地杨字（2001）第 013200 号	包头南路 858-936 号	五角场镇 294 街坊 32/1 丘	2,471
9	中星集团	沪房地虹字（2005）第 016258 号	巴林路 60 弄 7-9 号 1 层	曲阳路街道 292 街坊 41/2 丘	3,110
10	中星集团	沪房地市字（2006）第 000208 号	泗塘六村 30-32 号乙	庙行镇 2 街坊 30/2 丘（1-1）	8,438
11	中星集团	沪房地青字（2006）第 010469 号	青浦区朱家角镇小江村（14/1 丘）	朱家角镇小江村（14/1 丘）	24,172
12	中大股份	沪房地市字（2000）第 007177 号	菏泽路 281-285（单）	浦兴街道 18 街坊 8 丘	21,387
13	中星集团	沪房地普字（2008）第 024560 号	中山北路 2020 号	长寿路街道 90 街坊 1/3 丘	2,077
14	中星集团	沪房地徐字（2005）第 016668 号	徐汇区长桥街道 395 街坊 1/1 丘	徐汇区长桥街道 395 街坊 1/1 丘	40,807
15	中星集团	沪房地徐字（2001）第 023220 号	宜山路 639、645 号	田林新村街道 239 坊 23 丘	3,658
16	中星集团	沪房地徐字（2001）第 054139 号	桂林东街 101 弄 4-12 号	康健新村街道 324 坊 20（4-1 等）	1,115.7
17	中星集团	沪房地虹字（2002）第 021833 号	凉城路 838 弄 1 号	凉城路街道 317 坊 1/2 丘	98,252
18	中星集团	沪房地闸字（2000）第 001708 号	安业路 60、80、100、120 号	临汾街道 373 坊 9 丘	3,270

（3）审批及过户登记进展情况

2017 年 4 月 11 日，上海市国有资产监督管理委员会、上海市规划和国土资源管理局、上海市住房和城乡建设管理委员会联合下发《关于玖事集团等 6 家企业办理部分国有划拨土地的不动产登记工作的通知》（沪国资委改革〔2017〕79 号），同意地产集团上报的上述 18 项划拨土地使用权办理主体变更，并按照上海市不动产登记有关规定向房屋所在地不动产登记机构申请办理有关不动产登记手续。

前述“沪国资委改革〔2017〕79 号文”同时载明，地产集团所属长桥街道 395 街坊 1/1 丘、田林新村街道 239 坊 23 丘、康健新村街道 324 坊 20（4-1 等）、凉城路街道 317 坊 1/2 丘、临汾街道 373 街坊 9 丘 5 幅划拨土地，必须限期拆除违章建筑，整改到位后方能办理不动产登记手续；地产集团所属长寿路街道 90 街坊 1/3 丘应在抵押权人申请办理抵押权注销登记后，方可办理不动产登记手续。

根据中星集团出具的说明，截至本报告书签署日，临汾街道 373 街坊 9 丘违章建

筑已拆除完毕，长寿路街道 90 街坊 1/3 丘抵押权登记已经注销，该两处划拨土地和怒江路 15 号等 12 处划拨土地可直接办理不动产登记手续，目前正在按照不动产登记机关的要求准备相关申请材料。长桥街道 395 街坊 1/1 丘等 4 处尚未完成违章建筑的拆除工作，待拆除完成后方可申请办理不动产登记手续。

（4）预计办毕时间以及对本次交易的影响

上述 18 项划拨土地更名手续已经主管部门附条件批复同意，除 4 处需拆除违章建筑外，其余均已具备办理不动产登记手续的条件。根据地产集团和中星集团出具的说明，在拆除违章建筑物等问题解决后，预计 3 个月内能办理完毕上述划拨土地及建筑物的更名手续。同时，根据中星集团及其子公司与上海地产资产经营有限公司签署的资产剥离协议约定，自 2016 年 8 月 30 日起，上述划拨土地及地上建筑物的收益归上海地产资产经营有限公司所有，在完成实际交付之日起，引起的风险亦由上海地产资产经营有限公司承担。因此，上述划拨用地目前尚未办理不动产登记手续不会对本次交易构成实质性障碍。

（二）集团内业务整合外的重大资产收购或出售事项

除集团内业务整合外，中星集团最近 12 个月内进行的其他重大资产交易情况如下：

序号	资产出售方	出售标的	资产收购方	交易价格（万元）	定价依据	地产集团批复
1.	中星集团	天津星华城置业有限公司 70%股权	天津市远铭置业有限公司	179,900	通过上海联合产权交易所公开挂牌转让，价格不低于 2016 年 4 月 30 日经审计评估备案后的价格挂牌转让。	《关于同意中星集团转让天津星华城置业有限公司 70% 股权的批复》（沪地产[2016]142 号）
2.	上海上时投资管理中心（有限合伙）	上海星信房地产开发有限公司 10%股权	中星集团	2,900	通过上海联合产权交易所协议转让，价格不高于 2016 年 8 月 31 日经审计评估备案后的价格协议转让。	《关于同意上海中星（集团）有限公司收购上海星信房地产开发有限公司 10% 股权的批复》

十、重大诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日，中星集团及其控股子公司涉及的未了结的，标的金额 500

万以上的诉讼情况如下：

（一）凯磊酒店管理（上海）有限公司诉怡城实业、上海联合产权交易所拍卖合同纠纷

2015年10月16日，怡城实业于上海联合产权交易所（以下简称“上海产交所”）公示挂牌拍卖其持有的位于上海市徐汇区桂林路37、39号四套商铺。凯磊酒店管理（上海）有限公司（以下简称“凯磊公司”）参与竞拍并于2015年11月13日缴纳保证金1,388万元至上海产交所账户，取得竞拍人资格。2015年11月27日，凯磊公司收到上海产交所出具的《挂牌项目信息反馈函》，明确：鉴于第三方对拍卖标的提出异议并已正式起诉，中止本次拍卖，并于2015年12月8日退回凯磊公司缴纳的全部保证金。

2016年7月20日，凯磊公司以怡城实业为被告一、上海产交所为被告二，向虹口区人民法院提起诉讼，请求：（1）被告一承担2015年11月13日至2015年12月8日期间保证金1388万元资金占用损失41,354.8元；（2）被告一承担委托经纪人费用6万元；（3）被告一承担评估费用46万元；（4）被告一承担3236.22万元贷款的利息损失233,557.1元；（5）被告二承担连带责任；（6）两被告承担诉讼费。

2016年10月12日，凯磊公司认为怡城实业恶意违约，遂变更诉讼请求为：（1）被告一赔付保证金1,388万元；（2）被告二承担连带责任；（3）两被告承担诉讼费。

凯磊公司分别于2016年8月15日、2016年10月21日向法院申请财产保全，涉诉房屋及怡城实业银行账户因以上事实被查封和冻结。怡城实业向上海市虹口区人民法院合计支付1,388万元作为担保，向法院申请解除上述保全措施。法院于2016年10月23日解除了上述房产和账户的保全措施。

2017年6月30日，上海市虹口区人民法院出具（2016）沪0109民初字第17858号民事判决书，判决驳回原告凯磊酒店管理（上海）有限公司的全部诉讼请求。案件受理费105,080元、财产保全申请费5,000元，由原告负担。

2017年7月21日，凯磊酒店管理（上海）有限公司以怡城实业和上海产交所为被上诉人向上海市第二中级人民法院提起上诉，请求：1、撤销原审判决第一项，依法改判：（1）怡城实业赔付“约定保证金1,388万元”；（2）上海产交所对怡城实业的

支付承担连带责任；2、诉讼费用由被上诉人承担。

截至本报告书签署日，该案件尚在二审过程中。

如前所述，凯磊公司诉怡城实业、上海联合产权交易所拍卖合同纠纷案，怡城实业一审已经胜诉，正在二审过程中；且该案争议金额占本次重大资产重组注入资产评估值的比例为 0.079%，占比较小；同时，地产集团也已出具承诺，如该案件给上市公司造成损失的，地产集团将赔偿上市公司因此遭受的实际损失。综上，上述案件不会对标的公司的持续运营造成重大不利影响，不会对本次重大资产重组构成实质性法律障碍。

除上述案件外，中星集团及其控股子公司不存在其他尚未了结的、标的金额在 500 万元以上或对自身有重大影响的诉讼、仲裁等。

（二）督促地产集团履行瑕疵事项承诺的保障措施

本次交易地产集团就中星集团房产瑕疵情形、租赁物业存在的权属瑕疵以及未决诉讼、仲裁等出具了向上市公司赔偿损失的承诺。上市公司督促地产集团履行就未决诉讼赔偿损失的保障措施详见本报告“第四节 标的资产基本情况/五、主要资产的权属状况/（八）督促地产集团履行房产瑕疵等事项相关承诺的保障措施”。

十一、股东及其关联方非经营性资金占用及为关联方提供担保情况

（一）股东及其关联方非经营性资金占用情况

截至本报告书签署日，中星集团不存在被股东及其关联方非经营性资金占用的情形。

（二）为关联方提供担保的情况

截至本报告书签署日，中星集团存在为联营公司春日置业提供担保的情况，具体请参见本节“七、对外担保情况”。

十二、最近三年曾进行的与交易、增资或改制相关的评估或估值情

况

除本次交易外，最近三年中星集团的股权不涉及资产评估事项。

十三、取得标的资产其他股东的同意或者符合公司章程规定的转让前置条件情况

截至本报告书签署日，中星集团 100%股权系由地产集团单独持有，不存在须取得其他股东同意的情况；中星集团的公司章程亦未设定股权转让前置条件。

十四、标的资产因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况

截至本报告书签署日，标的资产不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

十五、标的资产受到行政处罚或刑事处罚的情况

根据中星集团及其并表范围内公司出具的书面说明及相关政府主管部门出具的证明文件，报告期内，中星集团及其并表范围内的公司不存在刑事处罚或对本次重组构成实质性障碍的重大行政处罚事项。

十六、最近三年的利润分配情况

2014 年 6 月，根据中星集团股东决定，中星集团上缴国资控股单位地产集团 2013 年度红利共计 206,223,692.21 元。

2015 年 9 月，根据中星集团股东决定，中星集团上缴上级国资控股单位地产集团 2014 年度红利共计 110,600,637.90 元。

2016年8月，根据中星集团股东决定，中星集团向地产集团分配利润60亿元，同时增加中星集团资本公积60亿元。

十七、债权债务转移的情况

由于本次交易标的资产作为债权人或债务人的主体资格在交易前后不发生变化，因此本次交易不涉及债权、债务的转移。

十八、立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

本次重大资产重组的标的资产为中星集团100%股权，不涉及立项、环保、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

十九、会计政策及相关会计处理

（一）收入成本的确认原则和计量方法

1、销售商品收入的确认

- （1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- （3）收入的金额能够可靠地计量；
- （4）相关的经济利益很可能流入公司；
- （5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

标的公司主要从事房地产销售业务，当满足房地产销售同时满足下列条件时，标的公司确认相关收入：

- （1）工程已经竣工，具备入住交房条件，取得了房地产权证（大产证）；
- （2）具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- （3）履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- （4）成本能够可靠地计量。

2、让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则：

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- （3）出租物业收入：
 - ① 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
 - ② 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且相应收入已经取得或确信可以取得。

3、按完工百分比法确认提供劳务的收入

- （1）按完工百分比法确认提供劳务收入的总体原则

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- ① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确

认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（2）按完工百分比法确认提供劳务的收入时，提供劳务收入的确认标准，确定提供劳务交易完工进度的依据和方法，根据第三方提供的完工进度证明对已完工作量进行测量。

（3）关于按完工百分比法确认提供劳务的收入相应的业务特点分析和介绍

按完工百分比法确认提供劳务的收入中，主要系从事楼宇自控设备、消防报警设备、公共安全防范设备、车库管理设备、综合布线设备等弱电系统设备工程，并提供安装、施工、调试、维修及承包业务。

（二）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对标的资产利润的影响

报告期内，中星集团的会计政策和会计估计与同行业之间不存在重大差异。

（三）财务报表编制基础

根据立信会计出具的《上海中星（集团）有限公司专项审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA23558 号），中星集团财务报表编制基础为：

1、（1）本次交易标的公司中星集团在注入上市公司前先进行了集团内业务整合，即地产集团将其控制的除上市公司之外的主要市场化房地产开发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，详细情况请参见本节“九、最近 12 个月内所进行的重大资产收购或出售事项”。考虑集团内业务整合对中星集团合并范围的影响，截至 2017 年 6 月 30 日，假设集团内业务整合完成后的中星集团资产范围于报告期期初（即 2015 年 1 月 1 日）已存在，并以按此假设的资产范围作为报告主体的编制基础。

（2）根据上海市住房和城乡建设管理委员会的批复（沪建保障[2016]1137 号），同意馨逸置业将持有的馨逸公寓（一期、二期）公共租赁住房项目整体转让给上海瀛程置业有限公司。故假设馨逸置业于报告期期初（即 2015 年 1 月 1 日）起将上述公共租赁住房一期、二期转让给上海瀛程置业有限公司。

（3）根据地产集团《关于同意申江公司持有的部分股权调整的批复》（沪地产[2016]160号）文件，环江投资将持有的上海外滩滨江综合开发有限公司50%股权协议转让至申江集团。故假设环江投资于报告期期初（即2015年1月1日）起将持有的上海外滩滨江综合开发有限公司50%股权转让给申江集团。

上述事项对中星集团财务报表的影响情况主要如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
应收账款	-	-	123,000.23
其他应收款	-	-	413,232.13
存货	-	-	-354,585.53
其他流动资产	-	-	152,640.00
可供出售金融资产	-	-	-357,560.20
长期股权投资	-	-	-90,980.03
投资性房地产	-	-	-31,441.83
递延所得税资产	-	-	37,389.46
短期借款	-	-	83,470.00
应付账款	-	-	300,737.38
预收款项	-	-	-132,334.03
其他应付款	-	-	451,651.12
长期借款	--	--	-259,248.63
递延所得税负债	-	-	-81,756.10
利润总额	-	-	-47,215.45

2、中星集团以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

3、中星集团不存在可能导致对自报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

（四）资产转移剥离调整的原则、方法和具体剥离情况，及对标的资产利润产生的影响

详细情况请参见本节“十九、会计政策及相关会计处理/（三）财务报表编制基础”。

（五）重大会计政策或会计估计与上市公司的差异及影响

报告期内，中星集团的会计政策和会计估计与上市公司之间不存在重大差异。

（六）行业特殊的会计处理政策

报告期内，中星集团不存在行业特殊的会计处理政策。

第五节 标的资产的业务与技术

一、主营业务概述

中星集团为一家具有国家房地产开发一级资质的专业房地产企业，其主营业务包括房地产开发及销售、投资物业租赁和物业管理等业务。

在市场化房地产开发业务方面，中星集团以住宅项目为主，别墅、商业等项目类型也有所涉及。中星集团业务以上海为立足点，近年来项目拓展至江苏、安徽、吉林等多个省市。近三年来，中星集团主营业务发展情况良好。集团内业务整合前，中星集团主要业务经营情况如下：2014年，面对国家宏观经济增速放缓，房地产行业处于复杂调整状态，中星集团并未放缓发展的步伐，2014新开工面积为123.28万平方米，竣工面积110.41万平方米，实现合同销售收入69.66亿元。2015年以来，房地产政策环境有所改善，市场整体呈现回暖趋势，中星集团主要推进原有项目的建设，新开工面积为20.78万平方米，竣工面积为48万平方米，实现合同销售收入102.34亿元。2016年中星集团完成集团内业务整合，注入中星集团的资产包括馨逸置业、富源滨江、富鸣滨江及环江投资等市场化房地产开发项目公司，分别负责公园道壹号项目、黄浦江沿岸E10单元E04-2、E04-4地块项目、黄浦江沿岸E15-3地块项目及新华7-2住宅项目等项目的开发建设，详细情况请参见本节“四、报告期项目开发情况”，整体实力大幅提升，2016年中星集团新开工面积71.08万平方米，竣工面积6.9万平方米，实现合同销售收入191.35亿元，实现合同销售面积106.47万平方米。2017年1-6月，中星集团新开工面积13.1万平方米，实现合同销售收入81.78亿元，实现合同销售面积17.33万平方米。

除市场化房地产开发销售业务外，中星集团还有投资物业经营带来的租赁收入，总体上占比较小。中星集团的可租赁资产主要包括办公楼、商业等。

此外，集团内业务整合完成后，金丰易居也成为中星集团下属子公司。金丰易居是立足上海、辐射全国的综合性房地产流通服务商，专业从事房地产销售代理、策划广告、商业招商与运营服务。自成立以来，金丰易居成功进军全国近50个城市，曾与200家品牌合作，代理项目超300个，类型涵盖住宅、商业、酒店、办公等多种业

态。金丰易居目前在上海、天津、无锡、马鞍山、嘉兴等城市有代理项目，与绿地控股、地产集团、中华企业等公司进行代理销售合作。截至 2017 年 6 月 30 日，金丰易居共有 14 个在案楼盘在销售（不涉及二手房业务）。最近三年及一期金丰易居的主要经营情况如下：

年份	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
签约套数	3,253	3,563	5,100	191
签约金额（亿元）	47.88	118.00	174.54	4.69
营业收入（亿元）	0.57	0.85	2.02	0.36

二、所处行业概况

（一）行业性质与特点

按照证监会行业分类标准，中星集团的主营业务为房地产开发及销售、投资物业租赁和物业管理，属于房地产行业。房地产业在国民经济中起重要作用，是增强国民经济和改善人民生活的重要产业，其具有如下特点：

1、周期性

房地产行业有周期性的特征，主要体现在房地产的开发与销售过程中。房地产经济周期可以分为两个过程，即扩张过程和收缩过程。在这两个过程中又可分为四个阶段：复苏与增长阶段、繁荣阶段、危机与衰退阶段和萧条阶段。前两个阶段构成了房地产扩张过程，后两个阶段构成了房地产收缩过程。

2、行业关联度高

房地产产业链较长，与上下游产业关联度较大，其产业链上下游涵盖钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料等建材工业，建筑工业、园林绿化、家电业、家具业，商业、文化、教育等配套设施，以及其他如工程设计、物业管理、房地产评估、房地产中介、住宿酒店等服务业等。房地产行业的兴衰将直接影响到关联行业的景气度。这种高度关联性，使房地产开发业的繁荣发展能够带动其他产业发展，并对促进整个国民经济增长发挥重大作用。

3、资金密集性

房地产开发项目具有投资规模大、开发周期长的特点，客观上决定了房地产行业发展需要的资金量较大，要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力、良好的信用和融资能力。

4、政策敏感性

房地产作为一种基本的生产和生活资料，其价格波动对生产和生活稳定有着重大的影响，加之房地产行业对上、下游产业和国民经济影响较大，因此，政府历来对房地产市场的关注度较高，并运用宏观调控手段促进房地产市场稳定健康发展。此外，政府对土地资源的开发和使用计划、税收政策、信贷政策等可以直接影响房地产的土地供应、交易价格以及开发资金成本，故相关调控政策的执行与终止对房地产市场的走势发展均会产生较大影响。

5、具有地域性特征

房地产是不动产，不可移动性使其具有明显的区域性，不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异等对于房产的需求不尽相同。此外，我国房地产开发市场竞争格局较为分散，大多数房地产开发企业的资金实力有限，绝大部分房地产开发企业的业务范围都局限于一个或几个地区，只有部分规模较大、品牌较好、实力较强的企业能够在全国范围内进行较大规模的房地产开发。

6、季节性

房地产的两个传统销售旺季分别为“金九银十”和“金四银五”，相比于其他季节，这两个时段对于购房者来说比较适宜看房。另外，房地产政策的出台，大多是在每年的“两会”后制定执行，价格始终是政府调控的直接方面，大多房地产开发企业会选择此时促销，促进了“金四银五”的销售。“金九银十”则是房地产开发企业冲击年度销售目标的关键时机。

（二）行业管理体制

我国房地产行业宏观管理的职能部门主要包括住建部、国土资源部、商务部、发改委及中国人民银行等部门。其中，住建部主要负责规范行业秩序、制定行业标准、拟订产业政策等；国土资源部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用，制定国家土地政策及与土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房

地产市场的监管、审批及相关政策的制定；发改委主要负责综合研究拟订房地产发展政策，进行总量平衡，宏观调控房地产行业改革与发展；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对房地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门及规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。

从具体执行的角度上，目前我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

我国房地产企业统一由住建部进行管理。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。针对房地产开发项目，则由各地方政府的发展和改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对房地产开发项目建设实施行政性审批及管理。

（三）行业主要法律、法规和政策

1、中国房地产行业的主要法律法规

房地产行业的法律法规建设随着国内房地产业的发展而逐步完善，目前已形成了涵盖土地出让、规划设计、开发建设、房屋销售等房地产行业各个环节的法律、法规体系。与行业直接相关的法律、法规主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国物权法》等。

针对房地产开发及运营的各个具体阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，主要相关法规政策包括：《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《闲置土地处置办法》、《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《经济适用住房管理办

法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》、《商品房屋租赁管理办法》等。

2、主要的行业政策

我国对房地产行业的产业政策与房地产行业本身的发展周期紧密相关。20 世纪 90 年代末，当房地产行业处于发展的培育期时，国家对房地产行业实施了扶持发展的产业政策；2003 年以来，国家在房地产行业出现结构性过热的时期实施结构性的宏观调控政策。

为规范房地产行业，促进行业的健康发展，国务院及有关部委近几年连续出台了一系列相关政策，要求加强国有土地资产管理，整顿和规范房地产市场及土地市场秩序。相关政策主要包括：《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》、《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》、《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》、国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、中国银监会《关于商业银行房地产贷款风险管理指引》、人民银行、住房和城乡建设部、中国银监会联合发布的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，以及财政部、国家税务总局联合发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》等。

2008 年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的外部经济环境及政策扶持影响，房地产市场自 2009 年起走出了成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温。2009 年末至 2011 年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012 年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013 年，在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，从区域来看，房地产市场出现了“两极分化”现象，一、二线城市房地产市场延续了 2012 年年底的高涨趋势，市场全面复苏，但部分三、四线城市交

易萎靡不振，房价回落。房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向明确。2014年是房地产行业由高速发展向平稳发展过渡的转折点，整体行业仍基本处于平稳态势，2014年房地产行业的宏观调控方向发生变化，各地方限购、限贷松绑，行政手段逐步退出市场。2015年以来，在楼市调控政策与货币政策持续宽松的情况下，我国房地产市场逐步回暖。但城市分化趋势仍在加剧，一线城市及部分大型二线城市销售明显改善，库存销售周期下降明显，销售带来的资金回笼改善开发商的财务压力；而在三四线城市，存量房的去库存压力仍然较大。

近年来，有关部门针对房地产行业发布的主要法规政策如下：

- 2002年5月9日起，国土资源部颁布了第11号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，规定自2002年7月1日起，房地产经营性用地必须以招标拍卖挂牌方式出让，并详细规定了各类经营性用地的招标拍卖挂牌出让的程序，明确了法律责任，从而使土地供应行为规范化。
- 2004年8月30日，中国银监会公布了《商业银行房地产贷款风险管理指引》，规定建筑商不得为开发商垫资建楼，开发商开发项目自有资金不低于项目总投资的35%，购房者的月供贷款不得超过收入的50%。
- 2005年3月26日，国务院发布了《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国八条），对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
- 2005年10月7日，国家税务总局发布了《国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知》（国税发[2005]85号）提出了房地产税收一体化管理体系的建设问题，明确规定以前靠“自觉缴纳”的个人所得税和土地增值税将强制征收。
- 2006年5月，国务院常务会议提出了促进房地产业健康发展的六项措施（“国六条”），建设部等九部委出台了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（“国十五条”），从金融、税收、建设规划设计等方面对房地产行业实施结构性的宏观调控。

- 2006 年 7 月 6 日，建设部颁布了《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》，明确了新建住房结构比例：各城市年度新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下面积所占比重，必须达到 70%以上。
- 2006 年 8 月 1 日，国土资源部颁布了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》，对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
- 2007 年 9 月 27 日，中国人民银行和中国银监会共同发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，进一步规范商业性房地产信贷管理。
- 2007 年 9 月 28 日，国土资源部颁布了《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围，规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地的使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
- 2008 年 1 月 3 日，国务院颁布了《关于促进节约集约用地的通知》，该通知要求发挥市场配置土地资源的基础性作用，健全节约、集约用地的长效机制等多方面的土地管理政策。
- 2008 年 7 月 29 日，中国人民银行和中国银监会联合下发《关于金融促进节约集约用地的通知》，要求严格开展商业性房地产信贷管理和农村集体建设用地项目贷款管理，对节约集约用地项目优先予以金融支持，在符合国家各项政策和金融机构贷款条件的前提下，要优先支持廉租住房、经济适用住房及建筑面积在 90 平方米以下的中小套型普通商品住房建设。
- 2008 年 12 月 13 日，住建部、监察部联合发布《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》，要求城乡规划主管部门在对建设项目实施规划管理中，必须严格遵守控制性详细规划确定的容积率指标，严格容积率指标的调整程序。建设工程竣工时所建的建筑面积超过规划许可允许建设的建筑面积的，建设单位不得组织竣工验收。城乡规划主管部门要依法及时对违法建设进行处罚，拆除违法建设部分、没收违法收入，并对违法建设部分处以工程造价 10%罚款。
- 2009 年 5 月 25 日，国务院发布《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》，规定保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%，其他

房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。

- 2009 年 12 月 18 日，财政部、国土资源部等五部委出台《进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确开发商分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不得超过 1 年，特殊项目可以约定在 2 年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的 50%。如开发商拖欠价款，则不得参与新的土地出让交易。
- 2009 年 12 月 14 日，温家宝总理主持召开国务院常务会议，就促进房地产市场健康发展提出增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措（“国四条”）。
- 2010 年 1 月 7 日，国务院发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展通知》（“国十一条”），要求增加保障性住房和普通商品住房有效供给，明确了二套房以家庭为单位，首付比例不低于 40%，以及强调加强风险防范和市场监管等。
- 2010 年 3 月 8 日，国土资源部发布了《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，通知规定：确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%；土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%；开展房地产用地突出问题专项检查等。
- 2010 年 4 月 17 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）（“新国十条”），要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管。新国十条特别强调，要严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。通知还要求加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
- 2010 年 12 月 19 日，国土资源部发布了《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发[2010]204 号），要求各地国土

资源主管部门迅速核查各地保障住房用地供应情况；建立房地产用地出让地价异常情况报备制度；对企业原因造成的房地产闲置用地处置情况向社会公告，严厉打击囤地炒地等违法违规行为；加快 2011 年土地供应计划编制工作。

- 2011 年 1 月 26 日，国务院办公厅发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）（“新国八条”），提出为巩固和扩大调控成果，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，必须进一步做好房地产市场调控工作。通知确定了八条政策措施，包括进一步落实地方政府责任；加大保障性安居工程建设力度；调整完善相关税收政策，加强税收征管，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税；强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；严格住房用地供应管理，对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款；合理引导住房需求，各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制；坚持和强化舆论引导。
- 2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。
- 2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号），要求完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，继续严格执行商品住房限购措施，继续严格实施差别化住房信贷政策，充分发挥税收政策的调节作用，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税应依法严格按转让所得的 20% 计征；增加普通商品住房及用地供应，各地区有关部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道；加快保障性安居工程规

划建设；2013年起各地区要提高商品房预售门槛，加强房地产企业信用管理。

- 2013年7月1日，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。
- 2014年9月29日，中国人民银行和中国银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，要求银行业金融机构优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展REITs试点。
- 2015年3月25日，国土资源部、住建部联合下发《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发[2015]37号），提出合理安排住房及其用地供应规模，科学编制住房建设规划及年度实施计划，加强住房用地年度供应计划编制，强化住宅用地供应管理；优化住房及用地供应结构；统筹保障性安居工程建设；加大市场秩序和供应实施监督力度。
- 2015年3月30日，中国人民银行、住建部、中国银监会联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，提出对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。
- 2015年3月30日，财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39号），提出对个人将购买不足2年的住房对外销售的，

全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

- 2015 年 8 月 27 日，住建部、财政部及中国人民银行发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，提出自 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
- 2015 年 9 月 15 日，住建部发布了《住房城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》，该通知明确了住房公积金异地贷款的职责分工及办理流程，并要求各城市公积金管理部门抓紧出台相关细则。
- 2015 年 9 月 24 日，中国人民银行和中国银监会发布了《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，提出在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。
- 2015 年 9 月 28 日，住建部、财政部和中国人民银行发布了《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，明确自 2015 年 10 月 8 日起，全面推行异地贷款业务。缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。
- 2016 年 2 月 1 日，中国人民银行和中国银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
- 2016 年 2 月 2 日，财政部、国土资源部、中国人民银行和银监会发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，要求清理压缩现有土地储备机构，

进一步规范土地储备行为，合理确定土地储备总体规模和妥善处置存量土地储备债务。同时明确，土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。

- 2016 年 2 月 17 日，财政部、国家税务总局及住建部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，规定对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。

个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。

- 2016 年 2 月 21 日，中共中央国务院发布《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，提出要强化城市规划工作，提升城市建筑水平、推进节能城市建设、完善城市公共服务。并明确说明要大力推进棚改安居、优化街区路网结构，包括新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用等。
- 2016 年 6 月 3 日，国务院办公厅发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，指出实行购租并举，培育和发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，是实现城镇居民住有所居目标的重要途径。要以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系，支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。发展住房租赁企业，鼓励个人依法出租自有住房，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。
- 2016 年 9 月 30 日起，北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥等多个城市出台房地产调控政策，重启限购限贷措施。

- 2016 年 10 月 8 日，上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市规划和国土资源管理局联合下发《关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》，提出在继续严格执行“沪九条”的基础上，实行进一步加大商品住房用地供应力度，加强商品住房用地交易资金来源监管，加强新建商品住房预售管理，严厉查处房地产市场违法违规行为，全面实行存量住房交易资金监管制度，加强政策解读和宣传等措施，坚决遏制房价过快上涨的态势，确保房地产市场平稳健康发展。
- 2016 年 10 月 10 日，住建部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，指出了房地产开发企业的“九不准”行为，具体包括：（一）发布虚假房源信息和广告；（二）通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；（三）未取得预售许可证销售商品房；（四）不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；（五）捂盘惜售或者变相囤积房源；（六）商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；（七）以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；（八）将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；（九）其他不正当经营行为。
- 2016 年 11 月 28 日，上海市住房和城乡建设管理委员会、中国人民银行上海分行、上海银监局联合下发《关于促进本市房地产市场平稳健康有序发展 进一步完善差别化住房信贷政策的通知》，规定自 2016 年 11 月 29 日起，居民家庭购买首套住房申请商业贷款的，首付款比例不低于 35%；在上海市已拥有 1 套住房的、或在上海市无住房但有住房贷款记录的居民家庭申请商业贷款，购买普通自住房的，首付款比例不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。
- 2017 年 3 月份以来，涿州、珠海、南昌、滁州、三亚、长沙、赣州、廊坊、东莞、沧州等近 20 个二三线城市出台房地产调控政策，实施限购限贷措施。
- 2017 年 3 月 30 日，上海市规划国土资源局下发《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》，规定出让合同中应明确办公用地不得建设公寓式办公（项目）；出让合同中，商业用地未经约定，不得建设公寓式酒店；出让合同约定办公、商

业可售部分，（应）以层为单位进行销售；出让人应按照相关文件规定明确商业、办公物业的持有比例和持有年限，并载入土地出让合同；出让合同约定社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业应整体持有；受让人在完成开发建设并领取房地产权证后，土地出让合同中约定持有的物业，在持有年限内不得转让；对商业、办公、商品住宅等经营性物业，应按照出让合同约定持有相应面积的房地产，不得整体、分割转让等。

- 2017年5月5日，上海市住房和城乡建设管理委员会下发《关于进一步加强本市房地产市场监管规范商品住房预销售行为的通知》，明确要求新开盘商品住房采取由公证机构主持的摇号方式公开销售；严格落实购房实名制；不得以任何名义收取价外价；房地产开发企业、代理销售企业、房地产经纪机构、相关管理机构工作人员不得以任何方式炒卖房号，开发企业员工自购本企业开发的商品住房的应当予以申报，购房名单纳入区房管部门全程监管；对涉嫌违规的房地产企业，一经查实，一律暂停网签，降低直至取消房地产开发企业资质，并列入行业信用管理“黑名单”，涉嫌违法犯罪的，移交司法机关处理。
- 2017年7月21日，上海住房和城乡建设管理委员会下发《关于加强商品住房及其附属地下车库（位）等设施销售监管的通知》，通知规定，对外销售商品住房及其地下车库（位）等附属设施，不得超备案价格销售；房地产开发企业未出售的车库（位）等附属设施，应当出租给本项目内的业主、租赁人使用，不得以只售不租等理由拒绝出租。

（四）行业发展状况分析

我国在1987年首次提出建立房地产市场。在随后的十余年中，房地产市场不断得到规范和完善，逐步形成了新建商品房买卖和存量房买卖、租赁市场。随着1998年住房实物分配制度和各项税收优惠政策的出台，住房建设速度加快、商品房市场量价齐增，我国房地产市场进入了稳步上升的时期。

自2003年开始，房地产行业快速增长、市场化程度不断提高，政府为稳定市场增长出台了多项相应调控政策。2008年下半年，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松。受逐渐转暖的宏观经济环境及刺激内需的政策扶持影响，房地产市场自2009

年起开始快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。

2013 年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。而在 2014 年，受到宏观经济不景气和房地产市场自身周期性的双重影响，房地产市场进入了调控政策的“拐点”，市场不断降温。经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015 年至 2016 年上半年我国房地产市场呈逐步回暖态势。2016 年下半年起，为防止部分重点城市房价过高，包括北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥等多个城市出台房地产调控政策，重启限购限贷措施。

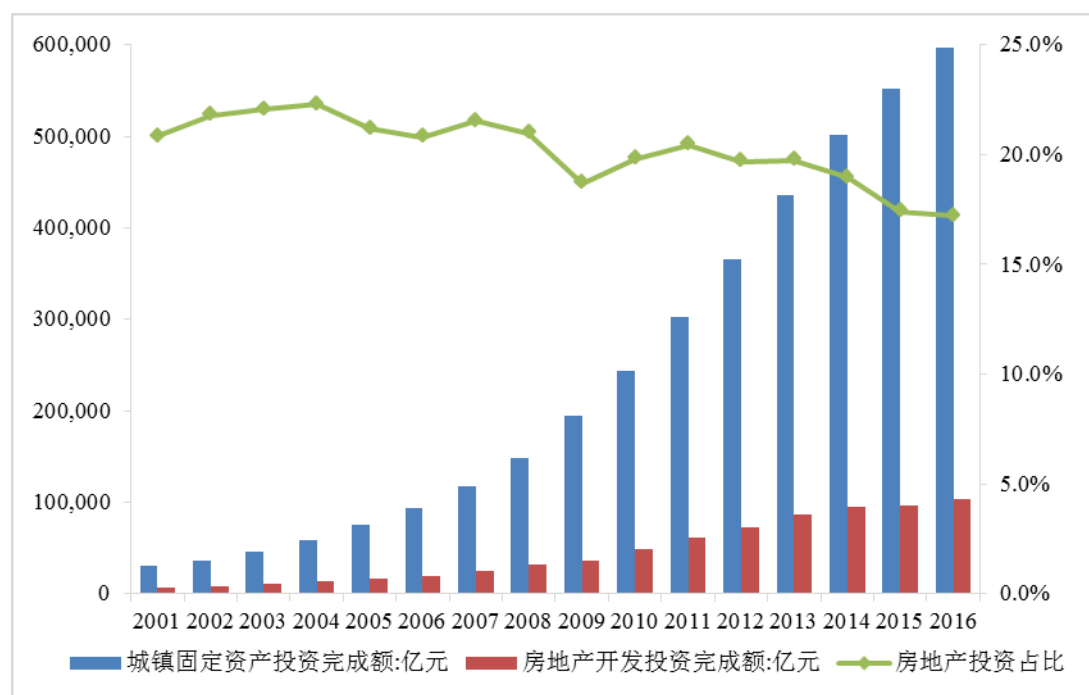
近年来房地产行业已经成为我国国民经济的发展支柱和主要经济增长点。人民生活水平的提高与城市化进程的不断深入为我国房地产行业的长期增长奠定了有利基础，我国房地产行业呈现健康稳定的发展态势。

1、房地产开发行业是国民经济的支柱产业

1998 年以来，我国房地产开发行业得到迅速发展，房地产开发行业对城镇固定资产投资始终发挥主力作用。根据国家统计局数据，2001 年至 2016 年，我国房地产业投资完成额占我国城镇固定资产投资完成额的比例均在 20%上下，2004 年达到峰值 22.3%，2016 年该比例为 17.2%。

2001 年-2016 年，我国房地产业投资完成额年均复合增长率高达 20.5%，远高于 GDP 增长速度和其它大部分行业的投资增速。2016 年我国房地产业投资完成额达 102,581 亿元，同比增长 6.9%，仍处于增长态势。2017 年 1-6 月，我国房地产业投资完成额达 50,610 亿元，同比增长 8.5%。

房地产投资完成额、城镇固定资产投资完成额及占比情况



资料来源：国家统计局

2、房地产开发投资以住宅为主，增长势头强劲

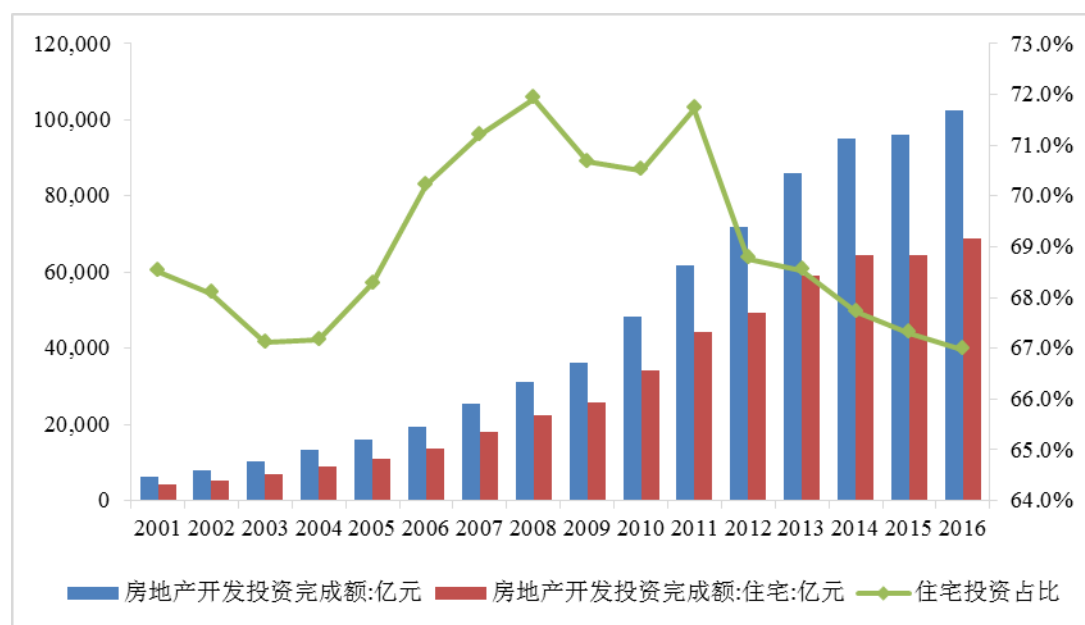
住宅投资是房地产开发投资的重要组成部分，2001年以来住宅投资完成额占房地产开发投资完成额比例超过六成。住宅投资额占比在2008年达到峰值71.9%，从2011年开始逐年下降但都维持在67%以上。目前阶段我国房地产开发投资仍以住宅为主。

2010年至2016年，房地产开发投资完成额从数量上实现翻倍，年复合增长率达13.4%。同期住宅投资完成额年复合增长率达12.4%。自2010年以来，受宏观经济景气度影响，房地产市场总体走势略显低迷，市场从房地产行业发展初期的迅速增长转变为稳步发展。

2011年，房地产开发投资完成额为61,796亿元，同比增幅为28.1%；住宅投资完成额44,320亿元，同比增长30.3%。2012年，房地产开发投资完成额同比增幅回落至16.2%，住宅投资完成额同比增长11.4%。2013年，尽管“国五条”落地标志着房地产调控进一步趋紧，但随着中央对房地产调控长效机制的完善以及保障房政策的日趋清晰，房地产开发投资完成额同比增幅回升至19.8%，住宅投资完成额同比增长19.4%。2014年和2015年，房地产开发投资完成额分别同比增长10.5%和1.0%，住

宅投资完成额分别同比增长 9.2%和 0.4%。2016 年，我国房地产开发投资完成额达到 102,581 亿元，同比增长 6.9%；其中住宅投资完成额达到 68,704 亿元，同比增长 6.4%。2017 年 1-6 月，我国房地产业投资完成额达 50,610 亿元，同比增长 8.5%；其中住宅投资完成额达到 34,318 亿元，同比增长 10.17%。

住宅投资完成额、房地产投资完成额及占比情况

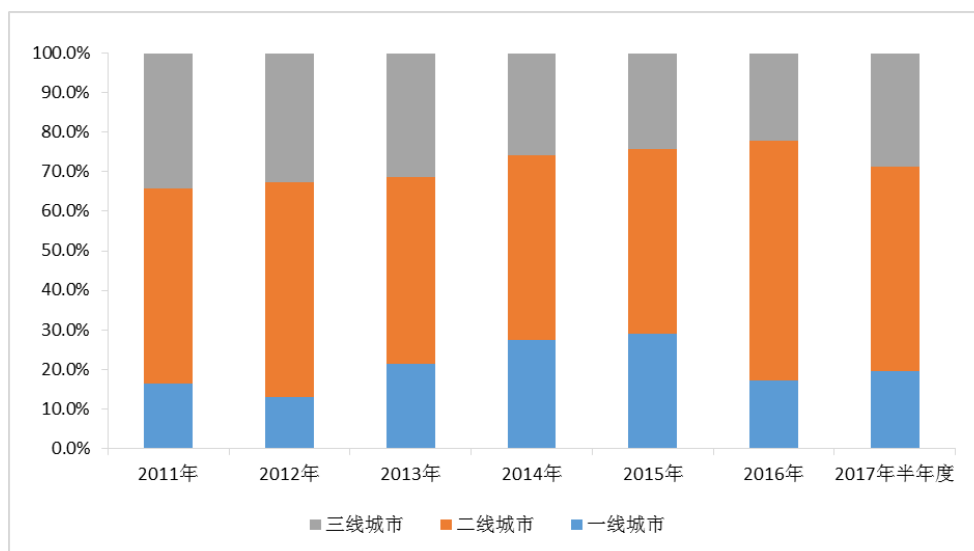


资料来源：国家统计局

3、投资核心向一、二线集中，大中城市热度延续

随着城市化水平的日益加深，我国人口迁徙的聚集效应逐渐凸显，直接导致了房地产市场结构的分化。投资逐渐朝一、二线城市聚集，一、二线核心区域土地呈现供不应求的局面。2011 年，100 大中城市土地成交总额中三线城市占比为 34.1%，此后占比逐年下降，2016 年 100 大中城市中三线城市土地成交总额占比仅为 22.2%。随着银行流动性持续宽松，资金链得到改善，开发商对一、二线城市的整体投资意愿不断增强。一、二线城市的房地产投资趋势持续被强化，土地成交金额占比逐年扩大，进一步促进开发商对主流城市土地空前的追捧。2017 年 1-6 月，100 大中城市中三线城市土地成交总额占比为 28.8%。

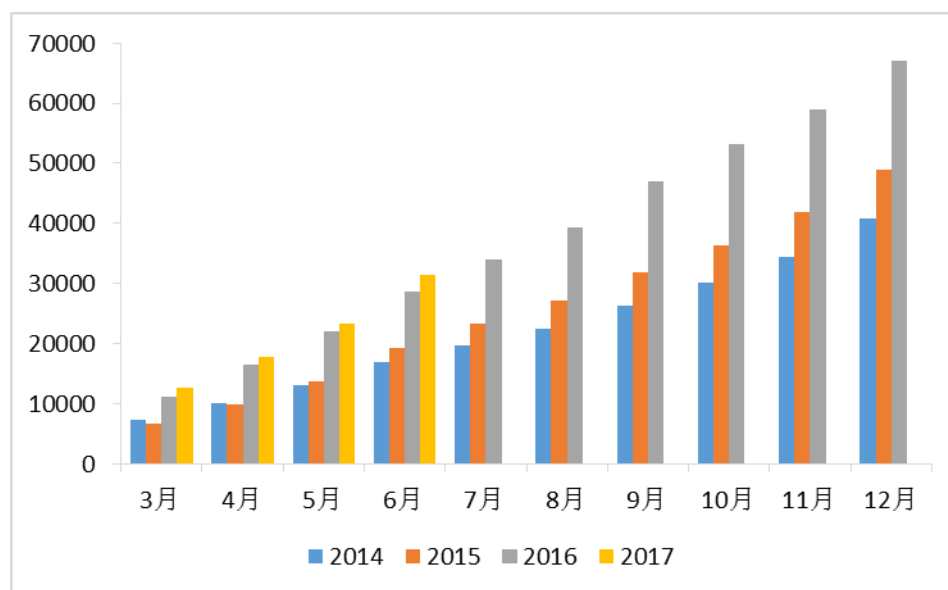
全国 100 个大中城市土地成交金额比重



资料来源：Wind 资讯

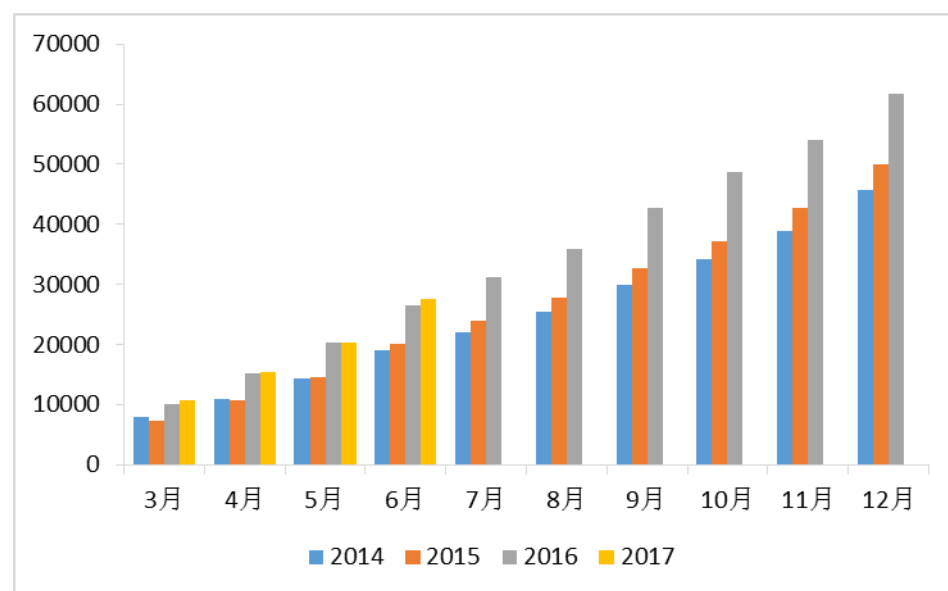
2014 年 9 月 30 日房地产调控政策放松后，房地产市场依靠一线城市房地产行业的蓬勃发展实现了 2015 年全年波澜壮阔的行情。各线城市在 2015 年下半年的增长速度有所放缓，主流城市的房屋单价依然徘徊在历史高位，央行的宽松流动性政策为行情的持续打下了坚实的基础。2016 年，全国 40 大中城市商品房销售金额达 67,020 亿元，全国 40 大中城市商品房销售面积达 61,698 万平方米，分别同比增长 37.2% 和 23.4%。2017 年 1-6 月，全国 40 大中城市商品房销售金额达 31,454 亿元，商品房销售面积达 27,628 万平方米，分别同比增长 9.61% 和 4.19%。

全国 40 大中城市商品房销售金额-累计值（亿元）



资料来源：国家统计局

全国 40 大中城市商品房销售面积-累计值（万平方米）



资料来源：国家统计局

4、房地产市场供需不平衡

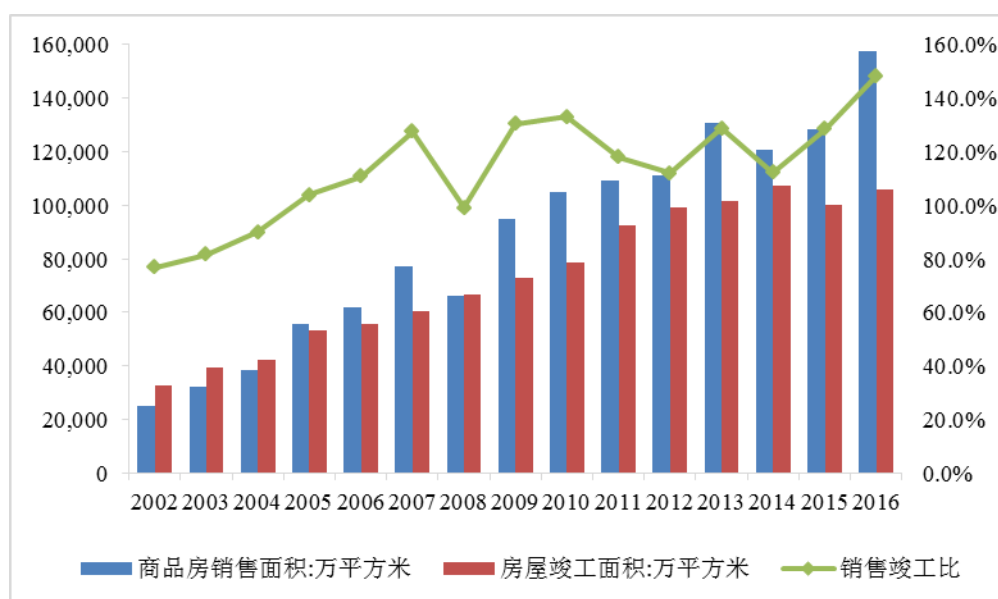
根据国家统计局数据显示，除 2008 年房屋竣工面积高于商品房销售面积外，2005

年-2014 年，我国每年商品房销售面积均超过当年的房屋竣工面积。由此可见，近年来我国房地产市场需求强劲，供给存在一定的不足。2010 年后，随着国家房地产行业宏观调控政策的密集出台，供需差距有所减小，但是供不应求的情况依然存在。2014 年，我国竣工房屋面积为 107,459 万平方米，商品房销售面积为 120,649 万平方米，占当年竣工房屋面积的 112.3%。2015 年，我国竣工房屋面积为 100,039 万平方米，商品房销售面积为 128,495 万平方米，占当年竣工房屋面积的 128.4%。2016 年，我国竣工房屋面积达到 106,128 万平方米，同比增长 6.1%；商品房销售面积达到 157,349 万平方米，同比增长 22.5%，当年销售竣工比达到 148.3%，供需缺口进一步拉大。国家在维持房地产市场稳定发展方面也积极采取措施，如加快住房保障建设和增加普通商品住房的有效供给。2017 年 1-6 月，我国竣工房屋面积达到 41,524 万平方米，同比增长 5.0%；2017 年 1-6 月，商品房销售面积达到 74,662 万平方米，同比增长 16.1%，2017 年上半年销售竣工比达到 179.8%。

此外，我国的房地产市场的供求存在着区域分化的现象，呈现出部分三、四线城市存在着明显的供给过剩，而一、二线城市房地产市场投资热度过高的现象。针对部分三、四线城市存在着明显的供给过剩的问题，2015 年 12 月 14 日中共中央政治局会议中再次提到“去库存”。随着“去库存”工作的稳步推进，政府同时出台一系列宽松政策促进房地产市场健康发展，包括降息降准、公积金政策多次调整以及 42 个城市取消限购令等政策“组合拳”，房地产市场迎来了良好的发展环境。

针对 2015 年以后一、二线城市房地产高热不退的现象，2016 年 2 月 1 日央行与银监会发布了《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，2 月 17 日财政部、税务局及住建部发布了《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，明确规定了二套改善性住房将比首套住房采取更高的首付比例和税率。2016 年 9 月 30 日起，全国多个一线城市重启限购限贷措施，调控居民对于住房过高的投资与改善需求。2017 年 3 月份以来，涿州、珠海、南昌、滁州、三亚、长沙、赣州、廊坊、东莞、沧州等近 20 个二三线城市出台房地产调控政策，在全国更大范围实施限购限贷措施。

竣工房屋面积与商品房销售面积



资料来源：国家统计局

5、政府坚持行业调控措施

我国的房地产是典型的政府主导型产业，政府出台政策引导和控制行业的发展是常态。通过控制土地供应及信贷供应，政府对房地产有很强的操控能力。近几年来，随着房地产市场深入发展，针对持续高水平的房地产开发投资与房价增长，中央和地方政府相继出台了一系列调控房地产的政策，效果显著，如成功控制了2003至2005年间的第一轮非理性上涨及2006至2007年间的第二轮非理性上涨。

2012年，中央及相关部委继续坚持房地产调控政策从紧趋向，多个地方政府纷纷出台调整公积金制度、提高购置首套房贷款额度。2013年，“国五条”宣告落地，宣告了房地产调控进一步趋紧，有效抑制了热点城市房地产行业的投资投机需求。2014年，国务院颁布《不动产登记暂行条例》，为征收房地产税提供了前提和基础。2016年公布的《国土资源“十三五”规划纲要》更加明确了落实不动产统一登记制度的决心。

（五）行业竞争分析及主要企业情况

1、行业竞争状况

目前我国房地产企业竞争激烈，呈现出规模化经营的趋势。由于房地产市场竞争的日益激烈，企业的经营风险也逐渐加大，足够的规模是房地产开发企业在竞争中保持持续经营和发展能力的基本保障。一方面，由于房地产开发项目占用资金较大，小型房地产企业在项目前期调研和策划工作投入的资金较少，难以抵御市场风险的冲击，而大中型房地产企业资金实力较强，竞争优势较为明显；银行为保证资金的安全也更愿意借贷给开发实力雄厚的大型房地产企业，使得大企业的优势不断增强。另一方面，近年来大型房地产企业逐渐通过业务扩张和兼并收购获得更大市场份额的案例越来越多，其通过融资和并购来增加土地储备，从而获得高增长，又进一步通过高增长来获得更多资金，形成强者愈强的循环。这样的竞争局面一定程度上提高了行业集中度，同时较为明显的提升了房地产行业整体的抵抗风险能力。

2、行业内主要企业情况

中国恒大集团（下称“恒大地产”）：创立于 1997 年，总部位于广州，恒大地产在 2016《财富》世界企业 500 强中位列第 496 位，在上榜的中国内地企业中位列第 110 位，是国内进入省会城市最多、城市布局最广的龙头房地产企业之一。恒大地产大部分项目规模在 50-200 万平方米之间，产品定位于满足首次置业者和自住的普通老百姓的刚性需求。2016 年实现销售面积 4,469 万平方米，销售金额 3,733.7 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 2,475.1 万平方米，销售金额 2,440.9 亿元。

万科企业股份有限公司（下称“万科企业”）：1988 年进入房地产行业，经过三十余年的发展，成为国内领先的房地产公司，万科企业在 2016《财富》世界企业 500 强中位列第 356 位，在上榜的中国内地企业中位列第 83 位。是目前国内最大的专业住宅开发企业，业务覆盖珠三角、长三角、环渤海三大城市经济圈以及中西部地区。2016 年度实现销售面积 2,765.4 万平方米，销售金额 3,467.7 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 1,868.5 万平方米，销售金额 2,771.8 亿元。

绿地控股集团股份有限公司：创立于 1992 年，总部位于中国上海，在 2016《财富》世界企业 500 强中位列第 311 位，在上榜的中国内地企业中位列第 64 位。房地产开发项目遍及全国 29 个省市自治区 80 余个城市，在超高层、大型城市综合体、高铁站商务区及产业园开发领域处于领先地位，是在美国及澳洲房地产投资规模最大的中国企业。2016 年实现销售金额 2,550 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 1,039.3 万

平方米，销售金额 1,330.96 亿元。

保利房地产（集团）股份有限公司（下称“保利地产”）：成立于 1992 年，是中国保利集团公司控股的大型国有房地产企业，也是保利集团房地产业务的主要运作平台。保利地产致力于打造具有独特气质的地标性建筑，已形成集商务办公、酒店、商品住宅、别墅、文化商业为一体的产品结构。2016 年实现销售面积 1,598.7 万平方米，销售金额 2,101 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 1,054.1 万平方米，销售金额 1,466.1 亿元。

中国海外发展有限公司（下称“中国海外发展”）：1979 年成立于香港，1992 年在香港联交所上市，于 2007 年率先入选香港恒生指数成份股，于 2010 年荣登英国《金融时报》“全球 500 强”。历经 30 余年的发展，中国海外发展已形成以港澳地区、长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务遍布港澳及内地近 50 个经济活跃城市。2016 年实现销售面积 1,304 万平方米，销售金额 2,106 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 780 万平方米，销售金额 1,273 亿元。

华润置地有限公司（下称“华润置地”）：1994 年成立于北京，1996 年在香港联交所上市，于 2010 年入选香港恒生指数成份股。华润置地是世界 500 强企业华润集团旗下的地产业务旗舰，是中国内地最具实力的综合型地产发展商之一。主营业务包括房地产开发、商业地产开发及运营、物业服务等，业已形成八大住宅产品系列，同时自持都市综合体、区域商业中心。2016 年实现销售面积 776 万平方米，销售金额 1,080.4 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 436.8 万平方米，销售金额 632.2 亿元。

金地（集团）股份有限公司（下称“金地集团”）：1988 年初创于深圳，1993 年开始经营房地产业务，2001 年在上交所上市，是中国最早上市并完成全国化布局的房地产企业之一。主营业务包括住宅开发与销售及装修、商业地产开发与销售及持有运营、房地产金融、物业服务与社区经营等，开发及持有的住宅及商业地产项目覆盖中国 31 座城市以及美国 5 座城市。2016 年实现销售面积 658.2 万平方米，销售金额 1,006.3 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 375.0 万平方米，销售金额 703.4 亿元。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（下称“招商蛇口”）：创立于 1979 年，前身为“招商局蛇口工业区有限公司”，是招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业。2015 年吸收合并招商地产，实现招商局旗下城市综合开发运营板块的整体上

市，主营业务包括社区开发与运营、园区开发与运营、邮轮产业建设与运营三大板块，布局近 40 个城市，开发精品项目超 200 个。2016 年实现销售面积 471 万平方米，销售金额 739.34 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 288.40 万平方米，销售金额 536.95 亿元。

（六）行业发展趋势

1、产品细分，改善型房源成为热点

伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，消费者的需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。地区的差异化、消费人群的多元化都要求房地产开发企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产品。产品差异化竞争的深化将使房地产开发企业更为注重客户管理及产品分类设计。随着部分大中城市的限购解禁以及二套房贷的松动，改善性需求崛起，逐步取代了过去以刚需户型为主的商品房市场。同时，受到二胎政策落地的影响，对于大户型的需求逐步增加，以首次改善为主要购房目的的需求渐成主流，中低端的刚需型住房受到一定的冲击。而在整体经济下行压力较大和资产荒的大背景下，一线城市消费者对于高端改善的需求有所提高，体现了一线城市高档产品保值增值的特征。

2、产业整合促进行业集中度不断增加

我国房地产行业经过近几年的高速发展后，供需矛盾逐渐缓解，行业进入发展新常态。受到行业增速逐步平缓，区域市场分化、优质土地资源减少等因素影响，房地产企业竞争越发激烈，行业内并购重组加速，行业的集中度不断上升，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势。随着我国房地产市场的不断成熟和宏观调控政策的不断完善，严格的信贷、土地、税收等政策势必使规模较小的公司以及一些靠不正当手段进行土地投机的公司面临出局的危险；同时也为资金实力雄厚规模大的房地产企业进行资本扩张，实施收购兼并创造了良好的市场机遇。房地产行业实现从数量型扩张为主的粗放型增长模式向数量质量并重的集约型模式转变，实现规模经济是我国房地产企业发展的必然之路。

3、行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。同时，受城市建设的逐渐完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

4、房地产投融资模式持续进化，商业模式不断创新

目前，房地产企业正利用资本市场，逐步从间接融资向直接融资转变，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业营运模式向轻资产、重营运的创新营运模式转变。现阶段，以万科、万达为代表的房地产企业，通过合作开发等创新的业务模式，利用自身品牌影响力以及建设管理的能力，代替了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，借助移动互联网概念，部分房地产企业对自身业务进行转型，开始从单纯的房地产开发商转变为综合服务提供商，为住户提供综合的社区服务，从而提高产品的附加值。伴随着政策的逐步松绑，房地产企业也在探索设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。

未来，相较于传统大型地产企业，可快速增长的轻资产营运公司更被资本所看好。新型轻资产领域将成为资本追逐的热点，如青年公寓、养老社区、蓝领公寓、创新办公等，未来的 3-5 年将迎来快速发展的机遇期。

（七）影响我国房地产业发展的因素

1、宏观经济因素

房地产行业属于资金密集型行业，且周期性强，因此高度依赖宏观经济的走势。近 20 年以来，我国国内生产总值年均复合增长率超过 9%，房地产行业随着国内 GDP 的快速增长，也迎来了自身的高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产强周期性导致其短期内增长也有所放缓，但长期看来仍然会保持较稳定的增长势头。

2、行业政策因素

近年来，中国政府针对国内房地产市场，尤其是住宅市场出台了一系列调控政策，投资、投机性购房得到有效抑制，房地产市场逐步平稳。伴随着房地产市场显露出下行趋势，政府的楼市调控政策也出现了新的变化。从近年房地产市场的实际运行情况看，宏观调控已初见成效。国家宏观调控将使房地产市场更加规范，运营更加平稳，有利于整个行业的长远发展。

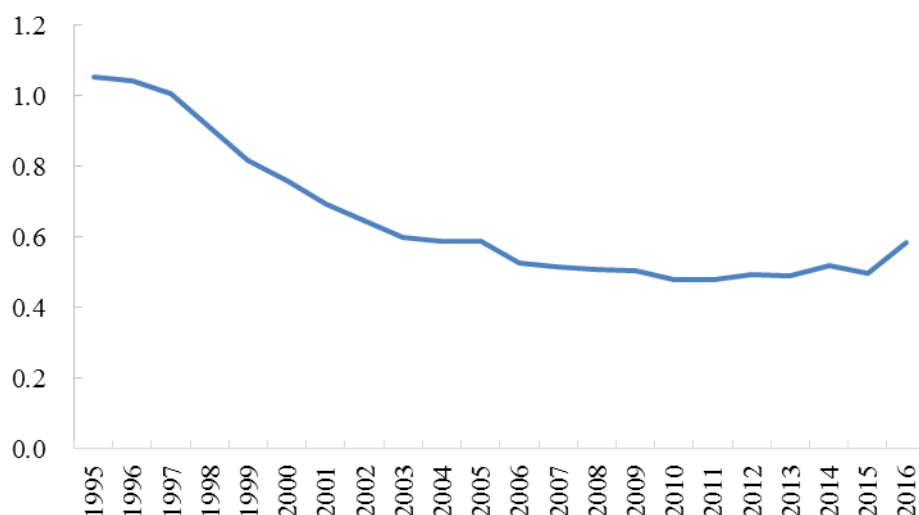
3、城镇化因素

随着城市规模扩张、城市化进程加快、城市人口增加，新型城镇化的基础设施建设规模巨大，并要求城市功能向集约化发展。未来几年，中国的城镇人口将会继续增加，大量的农业人口和农业从业资金、土地面积将会转入城镇化通道。商品房与保障房是城镇居民安居的保障，也是推动城镇化进程的重要动力，房地产行业将迎来新的发展机遇与挑战。

4、人口红利因素

回顾房地产快速发展的 30 年，人口红利的快速释放加速了城乡的聚集，也增加了城镇地区的人口密度，推动了城市群发展以及房地产行业的需求释放。近些年，受到计划生育政策的影响，人口增速逐年下滑，人口老龄化现象日益严重，人口红利也呈现下降的趋势。未来，伴随着二胎政策的落地，人口红利下降的势头得到抑制，一、二线城市将具备更强的人口吸引力、更多的高素质人口供给及较强的可持续发展能力，房地产需求也将得到进一步释放。

人口自然增长率（%）



资料来源：国家统计局、WIND

5、成本因素

（1）土地成本提高

土地是房地产开发企业最重要的生产资料，占用资金量较大，故土地成本在开发成本中占据相当大的比重。根据国家统计局的数据，2008年至2016年，房地产开发企业土地购置费用从5,995.6亿元上涨至18,778.7亿元，土地购置单价从1,524元/平方米上涨至8,526元/平方米，复合增长率分别为15.3%和24.0%。2017年上半年，房地产开发企业土地购置费用为9,308.6亿元，同比增长17.5%，土地购置单价增至9,002元/平方米。土地成本的上升将直接推高房地产行业的成本，从而压缩房地产行业的利润。

（2）融资渠道受限

房地产开发是资金密集型行业，需要多种融资渠道。我国房地产金融体系还不够完善，目前我国房地产开发企业主要的融资渠道是银行贷款和债券融资，通过企业上市、产业投资基金、信托投资基金等渠道进行融资的企业依然不多。房地产项目开发一般周期较长，资金需求较大，资金是阻碍房地产开发企业发展、壮大的主要因素。

（3）人工成本提高

随着中国人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，未来的人力成本将不可避免的逐步提升。对于房地产公司而言，除了其本身运营活动所需要的大量销售、服务和管理人员相关成本会有所增长，人力成本的提高还会显著影响到房地产行业上游的建筑施工等劳动力密集型行业，直接和间接地压缩房地产行业利润空间。

（八）房地产行业与上下游行业的关系

1、与上游产业关系

建筑业的上游产业主要包括工程设备机械制造，钢材、水泥、砖瓦、玻璃、电梯等建筑材料制造，水、电等能源生产。新型设备的引进、大型工程机械设备的租赁构成建筑企业生产成本的重要组成部分；建筑材料和能源价格上涨将抬高企业生产成本；在节能减排指标日益严苛的情况下，上游建材生产企业采用新技术、新工艺的成本将转嫁至建筑企业，并且新的能源、原材料和水资源定价政策也将进一步抬高建筑行业生产成本。

2、与下游产业的关系

房地产开发与销售的下游行业包括：为房地产销售提供服务的代理商、经销商，以及为房地产提供服务的物业公司等。代理商与经销商主要以撮合客户交易为主，其有效的活跃了房地产交易市场，提升了房屋的供给量与需求量，营造了良好的房地产市场氛围。物业管理是房地产综合开发的派生物。作为房地产市场的消费环节，物业管理实质上是房地产综合开发的延续和完善，是一种社会化和专业化的服务方式。物业管理对于房地产开发建设、销售、使用的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理能够为房地产企业加强品牌效应，提升房地产企业的销售量，增加产品的附加值。

（九）行业进入壁垒

我国房地产开发市场主要的进入壁垒有土地壁垒、资金壁垒和政策壁垒。

1、土地壁垒

优质的土地资源是进入房地产行业的主要壁垒之一。土地资源作为房地产行业的核心生产要素，对于房地产企业的生存与发展起着至关重要的作用。城市优质土地资源具有稀缺性与不可再生性，伴随着房地产行业的快速发展，现有城市的优质土地资源已较为有限，且市场竞争激烈。因此，新进入的企业往往面临着土地资源稀缺与土

地成本持续升高的压力，进入行业的门槛较高。

2、资金壁垒

房地产开发行业具有资金密集性和投资周期长的特点，对资金投入的需求较大，购置土地储备、项目开发也都需要房地产企业投入大量现金。2016年，全国房地产开发企业土地购置平均单价已超过8,500元/平方米，2017年上半年已超过9,000元/平方米，加上建安成本及各种税费，开发10,000平方米较小规模低档次的普通住宅房地产所需的平均成本就超过亿元。这些对于新进入企业的资金实力提出了较高的要求。

3、政策壁垒

政策壁垒是指政府为优化市场资源配置，采取行政手段指导和干预企业进入行为而形成的进入障碍。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。而在一、二线城市，由于地价较高且土地市场竞争激烈，土地通常被实力较强的房地产开发商竞得，而在地方城市，政府对土地开发还寄予了招商、带动区域发展的期望，能够带动区域的实力开发商在拿地过程中更有优势取得政府的支持和政策倾斜。

（十）标的公司所在地区房地产市场分析

1、上海房地产市场分析

近年来上海市房地产市场始终保持蓬勃发展的态势。2012年，上海市房地产商品房销售额达2,669亿元，其中商品房住宅销售额为2,209亿元，商品房住宅月平均销售面积167.9万平方米。2013年，上海市商品房销售量价齐升。其中商品房住宅销售面积达2,015.8万平方米，同比增长26.6%；商品房住宅销售额达3,912亿元，同比增长46.5%；月均成交价格达18,642元/平方米。

2014年，上海市房地产成交整体情况较2013年有所下降，商品房住宅销量同比下降11.7%，商品住宅月平均销售面积为148.3万平方米。但进入2014年4季度以来，受信贷新政的后续影响以及11月21日的央行降息政策的影响，商品住宅成交量明显上涨，成交价企稳，市场开始呈现升温态势，升温速度明显快于其他二三线城市。

2015年，在较为宽松的货币政策下，上海市住宅价格开始回升。2015年全年商

品房销售面积达到 2,431.4 万平方米，同比增长 16.6%；全年商品房销售额达 5,094 亿元，同比增长 45.5%。2015 年全年上海商品住宅平均交易价格达 31,541 元/平方米，同比增长 47.0%。

2016 年，上海商品房销售面积达 2,705.7 万平方米，同比增长 11.3%，其中商品房住宅销售面积仅上涨 0.5%。而 2016 年商品房价格大幅上涨，截至 2016 年 12 月，商品房成交价达 39,187.7 元/平方米，同比增长 27.4%。2016 年全年上海市商品房销售额达 6,696 亿元，同比增长 31.5%。

受政策调控影响，2017 年 1-6 月，上海商品房销售面积 712.5 万平方米，同比下降 40.6%，其中，商品房住宅销售面积达 547.3 万平方米，同比下降 41.0%；同期，上海商品房销售额达 1,969.4 亿元，同比下降 33.9%，其中，商品房住宅销售额达 1,635.9 亿元，同比下降 32.7%。

2、扬州房地产市场分析

2012-2016 年，扬州市房地产市场稳步发展。2012 年扬州市商品房销售面积较 2011 年增长较为平缓，2012 年商品房销售面积为 601.9 万平方米，同比增长 9.0%，商品房销售额为 375.9 亿元，同比增长 8.7%。2013 年商品房销售面积 699.5 万平方米，同比增长 16.2%，商品房销售额为 449.8 亿元，同比增长 19.7%。

2014 年，受全国房地产市场不景气影响，扬州市商品房交易情况有所下降。2014 年商品房销售面积为 635.1 万平方米，同比下滑 9.2%；商品房销售额为 429 亿元，同比下降 4.6%。2014 年商品房住宅销售面积同比下降 11.5%。2015 年下半年商品房成交情况出现复苏，下降趋缓，2015 年全年商品房销售面积同比增长 0.5%，销售额同比下降 1.3%。2016 年商品房销售面积为 734.8 万平方米，同比增长 15.1%。2017 年 1-6 月，扬州市商品房销售面积为 362.8 万平方米，同比增长 32.7%。

3、镇江房地产市场分析

2012 年，镇江商品房销售面积为 420.2 万平方米，同比增长 26.8%；商品房销售额为 234 亿元，同比增长 13.9%；其中商品房住宅销售面积为 386.9 万平方米。2013 年镇江房地产市场成长迅速，全年商品房销售面积达到 592.2 万平方米，同比增长 40.9%；商品房住宅销售面积同比增长 42.5%。同年商品房销售额同比增长 52.0%，达

到 355.3 亿元。2014 年，由于前一年的良好销售业绩带动，商品房竣工面积达到 599.7 万平方米，同比增长 65.28%。而 2014 年受宏观因素及房地产市场总体不景气影响，商品房市场回落明显，其中商品房销售面积同比下降 12.2%，商品房销售额同比下降 10.9%。2015 年房地产市场回暖，商品房销售面积达到 597.9 万平方米，同比增长 14.9%，商品房住宅销售面积达到 540.5 万平方米，同比增长 14.1%。2016 年房地产市场迅速升温，镇江市商品房销售面积达到 996.5 万平方米，同比增长 66.7%。根据中指数据库统计，2016 年商品房住宅销售套数达到 88,934 套。2017 年 1-6 月，镇江市商品房竣工面积为 168.8 万平方米，同比下降 27.6%，销售面积达 342.6 万平方米，同比增长 24.3%。

4、合肥房地产市场分析

2012 年，合肥市商品房销售面积为 1,242.5 万平方米，商品住宅销售面积为 1,117.33 万平方米，同比分别下降 0.3%和增长 5.6%。2013 年合肥市房地产行业活跃度显著提高，2013 年商品房销售金额达到 1,023 亿元，同比增长 33.8%；其中商品房住宅销售金额为 883 亿元，同比增长 37.4%。2014 年合肥市商品房住宅销售面积为 1,326.2 万平方米，同比下降 8.6%；商品房住宅销售额达到 917 亿元，同比增长 3.9%；商品住宅平均销售价格同比增长 13.69%。2015 年商品房住宅销售面积为 1,285.9 万平方米，同比下降 3.0%，商品房住宅销售额同比增长 5.3%。根据中指数据库的统计，2015 年商品住宅平均销售价格为同比增长 8.6%。2016 年，合肥市商品房住宅销售额达到 1,588 亿元，同比增长 64.4%，商品房住宅销售面积达到 1,706 万平方米，同比增长 32.6%。根据中指数据库的统计，2016 年合肥市商品住宅平均销售价格为 9,312 元/平方米，同比增长 23.96%。2017 年 1-6 月，合肥市商品房住宅销售额达到 578 亿元，同比下降 16.7%，商品房住宅销售面积达 525 万平方米，同比下降 38.5%。根据中指数据库的统计，合肥市商品住宅平均销售价格为 11,018 元/平方米。

5、吉林市房地产市场分析

2012 年，吉林市商品房销售面积为 660.1 万平方米，商品房销售额 249 亿元，其中商品住宅销售面积为 598.8 万平方米，同比增长 30.8%。2013 年商品房竣工面积受上一年度销售良好形势影响，实现 60.0%的大幅增长，达到 484.1 万平方米。2013-2014 年商品房销售面积回落，分别为 468.5 万平方米和 236.1 万平方米，同比分别下跌 29.3%

和 49.6%；商品房销售额分别为 189 亿元和 103 亿元；商品住宅销售均价从 3,832 元/平方米增长至 3,952 元/平方米。

2015 年，吉林市房地产市场销售面积下降趋缓，商品房销售额开始回升。2015 年商品房销售额达到 105 亿元，同比增长 2.7%，商品住宅销售额达到 93 亿元，同比增长 13.9%。根据中指数据库的统计，2016 年商品住宅销售面积为 234.4 万平方米，同比下降 2.9%；商品住宅销售套数为 24,647 套，同比下降 4.89%；2016 年商品住宅销售额为 119 亿元。根据中指数据库的统计，2017 年 1-6 月商品住宅销售套数为 8,188 套，商品住宅销售面积为 82.37 万平方米，商品住宅销售额 44.6 亿元。

6、昆山房地产市场分析

2012 年，昆山市房地产市场商品房销售套数达 41,383 套，同比增长达到 52.7%。2013 年，昆山市房地产市场继续大幅增长，商品房销售套数达 64,283 套，同比增长 55.3%。2013 年，商品房住宅销售套数为 48,198 套，占商品房销售总量的 75.0%，商品房住宅销售面积达到 503.3 万平方米。

2014 年，昆山市房地产市场热度有所回落，商品房销售套数同比下降 25.6%，商品房住宅销售套数同比下降 18.1%。商品房住宅销售面积同比下降 16.8%，仅为 419.0 万平方米。2015 年起，昆山商品房市场逐渐回暖。2015 年商品房销售套数同比增长 13.4%达到 54,237 套，商品房住宅销售套数同比增长 14.2%达到 45,030 套，商品房住宅销售面积增长 19.6%达到 501.0 万平方米。2016 年商品房销售套数同比增长 18.2%达到 64,111 套，商品房住宅同比增长 9.3%达到 49,200 套，商品房销售面积同比增长 11.0%达到 556.0 万平方米。根据中指数据库的统计，2017 年 1-6 月，昆山市商品房销售套数达 10,529 套，商品房销售面积为 105.7 万平方米。其中，商品房住宅销售套数为 8,055 套，同比下降 76.1%，销售面积为 82.6 万平方米，同比下降 78.1%。

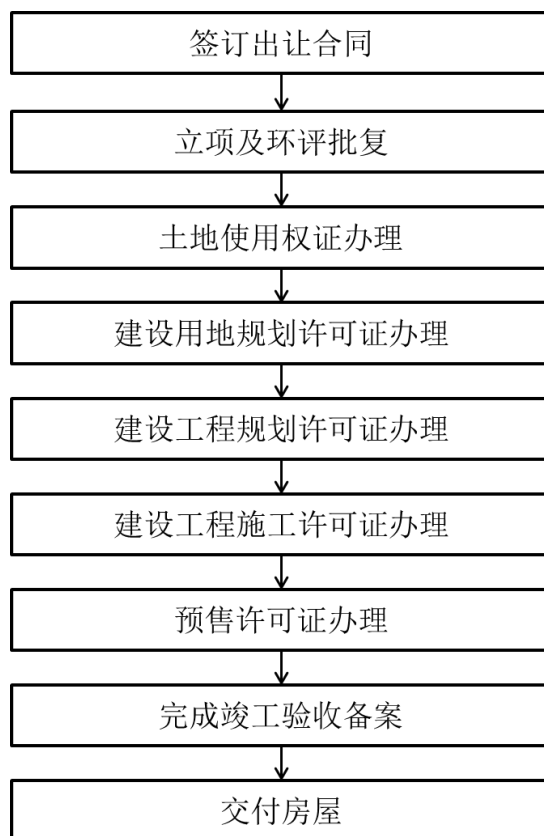
三、主要经营模式

（一）主要业务流程

标的资产主营业务包括房地产项目的开发、租赁等业务。

在市场化房地产开发业务方面，中星集团以住宅项目为主，别墅、商业等项目类

型也有所涉及。房地产开发项目涉及政府审批部门较多，报批程序复杂，中星集团根据多年的房地产开发经验设置了成熟、有效的业务流程和制度，一般房地产项目开发主要流程如下：



（二）主要业务模式

1、房地产开发业务的运营模式

（1）新项目拓展

中星集团的项目拓展工作主要由公司投资管理部协调各部门完成，涉及的主要流程包括：

- ① 投资管理部负责土地信息收集、筛选和重点地块的现场勘探；
- ② 发展项目确定阶段：

投资管理部负责初步市场调研，判断确定项目的定位，并根据设计规划部提供的初步方案排布进行项目经济初步测算，组织形成《项目预可行报告》；

设计规划部根据投资管理部的要求，根据地块的地理位置、地形地貌、规划设计条件等特征和要求，提供地块初步设计分析；

监察审计部负责在发展项目确定阶段对拟发展项目背景资料提供法律意见；

如投资管理部需要，成本合约部则根据设计规划部提供的项目初步设计分析进行成本初步测算。

③ 可行性研究阶段：

投资管理部负责根据项目的特点制定可行性研究计划，进行项目背景调研，组织外部专业公司和公司内部各相关部门展开相应流程工作，组织形成《项目可行性报告》；

营销管理部负责项目所在区域的市场调研，并根据市场调研结果提出产品定位建议、营销初步计划与售价预测；

设计规划部现场勘查后根据地块的地形、地貌及周边环境进行项目规划的分析，并根据产品定位建议，完成概念设计草案；

工程管理部根据设计规划部提供的概念设计草案，进行建安成本估算并编制开发进度计划；

监察审计部负责根据项目的背景情况进行法律风险分析，对合作合同等法律文件进行审核；

财务管理部根据各专业部门提供的规划、成本、开发计划、销售计划等材料，编制资金筹措计划及开展财务相关分析。

（2）采购与施工管理

标的公司的采购管理主要由中星集团成本合约部牵头开展，负责制定并完善中星集团招标管理制度，监督指导相关部门和项目公司按相关制度和流程规范招标行为；负责招标代理、投资监理及造价咨询单位的选聘；组织设计勘察、工程监理、总承包工程、材料设备、景观工程、精装修工程、物业公司等的公开招标工作，审核营销类和资产类相关业务的公开招标等工作。

① 设计类采购及设计方案确定

标的公司房地产开发项目的设计类供应商选择由设计规划部协助成本合约部进行勘察供应商的招标、开标、评标、谈判及合同审核工作。

在概念设计管理阶段，根据项目产品定位和适配标准，编制并确定项目概念设计任务书，并负责与概念设计单位的沟通，组织项目概念设计的评审，对概念设计进行优化。

在方案设计管理阶段，参与项目启动会运营方案编制与评审，组织完成方案设计；根据项目实际情况，提出设计招标要求；负责与方案设计单位的沟通，并协助项目公司完成方案报批。

② 施工单位的选择及项目建设

标的公司房地产开发项目施工单位的选择及采购管理由工程管理部协助成本合约部完成，参与参与审核施工总包、工程监理、材料设备、专项工程的招标文件；参与审核施工总包合同、监理合同、设备材料合同、专项工程合同和物业合同；参与审核扩初版、施工图版的目标成本及总额，参与编制概念版、方案版合约规划工作；参与审核项目开发中与施工管理相关的计划内、计划外的资金付款等。

项目建设的施工管理中星集团的工程管理部负责，主要包括以下工作：

- 负责审核项目公司上报的施工组织设计方案和监理规划；
- 负责审核项目公司上报的基坑、保温、幕墙等专项施工方案，负责处理中星集团内重大工程质量问题和施工技术难点；
- 督促项目公司在施工过程中对质量、进度和文明施工加强管理，组织对在建设项目每年进行定期和不定期的质量、安全和文明工地大检查；
- 制定项目质量、进度和施工技术管理的配套管理方法，做到事前有预防措施、事中有控制手段、事后有总结评估；对项目公司上报的工程管理月报进行备案，并对过程中发现的工程管理问题提出整改要求、监督实施成果。

（3）质量管控

标的公司积极贯彻执行国家和上海有关城市建设、房地产开发施工及技术方面的方针、政策、法令和规范、标准、规定以及中星集团运管制度。中星集团逐步完善了

工程技术及施工管理体系的建设，包括优化《防质量通病管理办法》、建立《质量、安全和文明施工检查管理办法》和《工程签证审核管理制度》。

标的公司每季度对在建工程进行一次质量检查，并不定期随时抽检；每半年对集团所有在建项目统一进行综合质量大检查。检查内容包括施工现场的施工质量、安全生产和文明施工。

2、房地产销售业务经营模式

（1）定价模式

为能够快速对在手楼盘的销售开盘定价、后期上调（下调）售价作出快速反应和决策，精简审批环流，把握销售节奏，中星集团成立定价委员会，负责对项目定价进行审批。中星集团主要参考市场供求关系，实行以成本为基础的市场定价方法。营销管理部一般会对各项目所处区域经济水平、房地产市场情况及消费者的购买能力进行调研，也会对市场同类可售项目的价格及差异性进行比较，在一定的预计利润率基础上灵活确定销售价格，经定价委员会审批后，转发项目公司实施、执行。

（2）销售模式

中星集团建立了立体复合式的营销体系，采用自建营销团队与第三方代理（驻场代理、第三方分销渠道、电商渠道等）联合销售相结合的模式；把握互联网发展浪潮，借助电商销售渠道拉近与客户的距离，优化成本的同时贴近市场。

中星集团依托第三方销售代理及电商平台，大幅提升了销售率及签约转化率。销售代理的优势在于代理商在特定的区域拥有以自身销售网络为基础的强大营销能力、丰富的客户信息资源、有效的信息搜集分析和运用能力、成熟的管理经验和专业的团队，以及强大的营销策划、宣传和执行能力，充分掌握并利用这些优势能够充分协助公司完成既定的销售目标。电商模式指以网络为基础进行的房地产营销活动，包括产品和服务的提供者、广告商、消费者、中介商等，进行产品展示和交易意向达成，并通过相应电子商务平台支付服务活动金的管理操作模式；在互联网浪潮的冲击下，全民经纪人概念渗透到地产领域，互联网及电商平台为客户创造了极大的便利，成为销售渠道的重要补充。

3、投资性房地产租赁业务的运营模式

对于中星集团自持的投资性房地产租赁业务，主要由资产管理部开展，经营性不动产项目商业市场调研、对项目的深化定位以及项目招商、运营管控等工作，具体包括：

- （1）商业项目招商及开业运营进度计划审核；
- （2）商业项目租赁价格定价方案、招商运营成本方案；
- （3）建立和维护战略合作商家库及供应商信息库；
- （4）组织经营物业的市场专项评估，设立经营性不动产经营评价体系，并对租金收缴额、收缴率等运营成果进行分析；
- （5）经营性不动产转让项目的评估、国资备案及转让工作相关管理；
- （6）经营物业整体形象品牌宣传管理；
- （7）审核不动产经营成本预算管控及合同管理等。

4、物业管理模式

中星集团通过申城物业、良城物业、新城物业等物业管理公司管理部分自身物业并向第三方提供物业管理服务。中星集团一般会与客户按预先协议的管理费订立租赁期间或住宅交付使用后一定期间的物业管理协议，管理费基于物业管理的面积计算。物业管理协议也会载有管理费的支付安排以及提供服务的范围及质量。中星集团提供的管理服务一般包括公共区域的清洁、保养及公共区域设备的维修、养护。另外，针对已销售的住宅物业，根据国家有关规定，当小区居民入住达到一定比例并成立业主委员会后，业主委员会有权自行选择物业管理公司进行小区物业管理。

（三）盈利模式

标的公司的房地产业务以住宅商办项目开发为主，盈利模式主要为购置土地开发后销售获利。

（四）结算模式

标的公司在房地产项目开发过程中主要依据合同约定的方式进行结算。

四、报告期项目开发情况

截至本报告书签署日，标的资产已完工、在建及拟建主要房地产项目如下：

（一）已完工项目

1、海上御景苑项目

海上御景苑项目是位于上海市宝山区的是一个混合了联排别墅与多层公寓的混合型住宅项目。该项目占地面积 179,321 平方米，项目总建筑面积 304,024 平方米。该项目由标的资产持股 80%的子公司中星城镇置业持有并进行开发，并于 2015 年竣工。截至 2017 年 6 月 30 日，该项目已实现销售比例超过 99%。

截至本报告书签署日，该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案表等。

2、中星海上紫郡 B 区

中星海上紫郡 B 区位于江苏省扬州市邗江区，是江苏省扬州市下辖区，地处多条高速枢纽交汇，交通便利。中星海上紫郡 B 区项目为商务金融用地，占地面积 35,428 平方米，项目总建筑面积 59,201.10 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司扬州置业持有并进行开发，项目已于 2013 年开工，目前已竣工并全部售罄。

截至本报告书签署日，该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案表等。

3、194-13 地块北区商品房（公园道壹号-尊庭项目）

公园道壹号-尊庭项目位于上海市徐汇区宾阳路，毗邻徐家汇商务区、大虹桥核心商务区、漕河泾高新技术开发区、莘庄商务区、徐汇滨江、世博前滩六大商务板块，周边配套设施完善，交通便利。公园道壹号为高档住宅社区，性质为住宅、商业服务综合用地，占地面积 16,197 平方米，项目总建筑面积 41,417.05 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司馨逸置业持有并进行开发，项目已于 2013 年开工，目前已竣工并全部售罄。

截至本报告书签署日，该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案表等。

4、135 号地块项目

135 号地块项目是位于上海市闵行区的住宅项目，占地面积 141,880 平方米，项目总建筑面积 41,419.28 平方米。该项目由标的资产全资子公司旗捷置业持有并进行开发，项目已于 2012 年开工，并于 2017 年竣工。截至 2017 年 6 月 30 日，该项目已实现销售比例为 63.48%。

截至本报告书签署日，该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案表等。

5、合肥中星城项目（海耀商务中心）

海耀商务中心位于合肥市瑶海区，距离合肥火车站直线距离约 1.5 公里，距离合肥汽车客运总站直线距离约 1.2 公里，周边生活配套设施较齐全。海耀商务中心是以原安徽中州家具市场拆除后重新升级改造，建设新型现代化城市综合体。项目规划建设商业、办公的 3 幢相互独立的建筑物，其中 1-3 层为商业，4 层以上为写字楼，项目总投资约 11 亿元。海耀商务中心占地面积 23,773.50 平方米，项目总建筑面积 139,069.50 平方米，计容面积 110,131.52 平方米。该项目由标的资产持股 100% 的子公司安徽置业持有并进行开发，项目已于 2014 年开工，并于 2017 年竣工。截至 2017 年 6 月 30 日，该项目已实现销售比例为 42.40%。

截至本报告书签署日，该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工备案表等。

（二）在建项目

1、278a-06 地块南区商品房（公园道壹号--臻庭项目）

公园道壹号-臻庭项目位于上海市徐汇区宾阳路，毗邻徐家汇商务区、大虹桥核心商务区、漕河泾高新技术开发区、莘庄商务区、徐汇滨江、世博前滩六大商务板块，

周边配套设施完善，交通便利。公园道壹号为高档住宅社区，性质为住宅、商业服务综合用地，占地面积 53,746 平方米，项目总建筑面积 145,534.19 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司馨逸置业持有并进行开发，目前建设工程已进入中后期阶段，计划于 2018 年竣工，预计总投资额 382,206 万元。截至 2017 年 6 月 30 日，南块预售比例为 52.72%。

截至本报告书签署日，该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等。

2、黄浦江沿岸 E10 单元 E04-2 地块项目（陆家嘴壹号院项目）

陆家嘴壹号院项目位于上海市浦东陆家嘴金融贸易区新华板块滨江沿岸核心位置，距离陆家嘴中心区域仅 2 公里，周边为高档住宅小区。根据上海十三五规划，该区域主要作为陆家嘴金融城开发的后备用地，集休闲、停车、防汛绿化为一体的景观综合体。陆家嘴壹号院项目为住宅用地，占地面积 22,840.00 平方米，项目总建筑面积 84,239.20 平方米，计容面积 57,100.00 平方米。该项目由标的资产持股 53%的子公司富源滨江持有并进行开发，目前项目仍在建设中，预计总投资额 253,928.31 万元，并计划于 2018 年竣工。截至 2017 年 6 月 30 日，陆家嘴壹号院项目预售比例为 99.36%。

截至本报告书签署日，该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等。

3、黄浦江沿岸 E10 单元 E04-4 地块项目

黄浦江沿岸 E10 单元 E04-4 地块项目位于上海市浦东陆家嘴金融贸易区新华板块滨江沿岸核心位置，距离陆家嘴中心区域仅 2 公里，周边为高档住宅小区。根据上海十三五规划，该区域主要作为陆家嘴金融城开发的后备用地，集休闲、停车、防汛绿化为一体的景观综合体。黄浦江沿岸 E10 单元 E04-4 地块项目为商业用地，占地面积 14,147.5 平方米，计容面积 56,590 平方米。该项目由标的资产持股 53%的子公司富源滨江持有并进行开发，预计总投资额 157,287.69 万元，并已于 2016 年开工，计划于 2020 年竣工。

截至本报告书签署日，该项目已取得的房地产开发所需资格文件和证书包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

4、黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目

黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目位于上海市浦东新区洋泾街道，毗邻黄浦江岸，距离陆家嘴中心区域 2 公里，周边为高档住宅小区。根据上海十三五规划，该区域规划为开放式的高尚居住和部分商业休闲用地，形成与陆家嘴定位互补的总部和商业、居住综合区。黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目为商业服务业综合性质用地，占地面积 9,639.70 平方米，项目总建筑面积 32,646 平方米，计容面积 26,509.18 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司富鸣滨江持有并进行开发，预计总投资额 61,257 万元，项目已于 2017 年开工，并计划于 2019 年竣工。

截至本报告书签署日，该项目已取得的房地产开发所需资格文件和证书包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

5、滨江南路北地块 1-1、1-2 项目

滨江南路北地块 1-1、1-2 项目位于吉林省吉林市丰满区滨江南路，其中滨江南路北地块 1-1 为商务金融用地，占地面积 62,904.10 平方米，计容面积 21,326 平方米；滨江南路北地块 1-2 为城镇住宅用地，占地面积 146,565.88 平方米，计容面积 146,609 平方米。该项目由标的资产持股 50%的子公司吉林海上持有并进行开发，目前两地块均在施工，预计总投资额 153,694.37 万元，项目已于 2014 年开工，并计划于 2017 年竣工。截至 2017 年 6 月 30 日，项目预售比例为 40.00%。

截至本报告书签署日，该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等。

6、浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块商业办公项目

黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块商业办公项目位于上海市浦东新区洋泾街道，毗邻黄浦江岸，距离陆家嘴中心区域 3 公里，周边为高档住宅小区。根据上海十三五规划，该区域规划为开放式的高尚居住和部分商业休闲用地，形成与陆家嘴定位互补的总部和商业、居住综合区。黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块商业办公项目为住宅、商

业服务综合用地，占地面积 11,299.70 平方米，项目总建筑面积 32,646 平方米，计容面积 22,600 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司环江投资持有并进行开发，预计总投资额 150,712 万元，项目已于 2017 年开工，并计划于 2019 年竣工。

截至本报告书签署日，该项目已取得的房地产开发所需资格文件和证书包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

7、浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E08-1 地块商业办公项目

黄浦江沿岸 E10 单元 E08-1 地块商业办公项目位于上海市浦东新区洋泾街道，毗邻黄浦江岸，距离陆家嘴中心区域 3 公里，周边为高档住宅小区。根据上海十三五规划，该区域规划为开放式的高尚居住和部分商业休闲用地，形成与陆家嘴定位互补的总部和商业、居住综合区。黄浦江沿岸 E10 单元 E08-1 地块商业办公项目为商务办公综合用地，占地面积 6247.2 平方米，项目总建筑面积 25,634 平方米，计容面积 15,617.5 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司环江投资持有并进行开发，预计总投资额 66,687 万元，项目已于 2017 年开工，并计划于 2019 年竣工。

截至本报告书签署日，该项目已取得的房地产开发所需资格文件和证书包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

8、浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目

黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目位于上海市浦东新区洋泾街道，毗邻黄浦江岸，距离陆家嘴中心区域 3 公里，周边为高档住宅小区。根据上海十三五规划，该区域规划为开放式的高尚居住和部分商业休闲用地，形成与陆家嘴定位互补的总部和商业、居住综合区。黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目为商务办公综合用地，占地面积 18,669.5 平方米，项目总建筑面积 105,680 平方米，计容面积 74,680 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司环江投资持有并进行开发，且预计总投资额 299,551 万元，目前项目已开工。

截至本报告书签署日，该项目已取得的房地产开发所需资格文件和证书包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

9、浦东新区黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目

黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目位于上海市浦东新区洋泾街道，毗

邻黄浦江岸，距离陆家嘴中心区域 4 公里，周边为高档住宅小区。根据上海十三五规划，该区域规划为开放式的高尚居住和部分商业休闲用地，形成与陆家嘴定位互补的总部和商业、居住综合区。黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目为商务办公综合用地，占地面积 7,693 平方米，项目总建筑面积 31,541 平方米，计容面积 19,233 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司环江投资持有并进行开发，预计总投资额 75,165 万元，项目已于 2017 年开工，并计划于 2020 年竣工。

截至本报告书签署日，该项目已取得的房地产开发所需资格文件和证书包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

10、杨浦区黄浦江沿岸 W7 单元 03I3-06 地块商业项目

黄浦江沿岸 W7 单元 03I3-06 地块商业项目位于上海市杨浦区平凉路街道，毗邻黄浦江岸，距离南京东路外滩 4.7 公里，距国际客运中心 3 公里，周边为高档写字楼和住宅小区。根据上海十三五规划，该区域规划为东外滩杨浦滨江南段重点开发区域，距规划江浦路核心商业地带 100 米。黄浦江沿岸 W7 单元 03I3-06 地块商业项目为商业服务、文化用地，占地面积 7,272 平方米，项目总建筑面积 10,545 平方米，计容面积 6,544.8 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司环江投资持有并进行开发，预计总投资额 32,374 万元，项目已于 2017 年开工，并计划于 2019 年竣工。

截至本报告书签署日，该项目已取得的房地产开发所需资格文件和证书包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

11、杨浦区平凉社区 02I5-03 地块项目

杨浦区平凉社区 02I5-03 地块项目位于上海市杨浦区东外滩区域滨江地带，此区域拥有市区范围内最长的江岸线，未来沿线将形成配套商业休闲区域，同时涵盖生活综合配置来形成一条沿江浦路的商业街。杨浦区平凉社区 02I5-03 地块项目为商办用地，占地面积 11,304.4 平方米，项目总建筑面积 59,695.84 平方米，计容面积 40,695.84 平方米。该项目由标的资产全资子公司环江投资持股 75%的申阳滨江持有并进行开发，预计总投资额 140,000 万元，项目已于 2017 年开工，并计划于 2020 年竣工。

截至本报告书签署日，该项目已取得的房地产开发所需资格文件和证书包括：不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

12、跑马山地块一期房地产开发项目

跑马山地块一期房地产开发项目位于江苏省镇江市润州区。该项目为商住用地，占地面积 27,826.20 平方米，项目总建筑面积 112,032 平方米，计容面积 80,600 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司镇江置业持有并进行开发。

截至本报告书签署日，该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等。

13、877 号地块（中星）

877 号地块（中星）项目位于江苏省扬州市邗江区，是江苏省扬州市下辖区，地处多条高速枢纽交汇，交通便利。877 号地块（中星）项目为住宅用地，占地面积 111,135 平方米，项目总建筑面积 334,931 平方米，计容面积 239,300 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司扬州置业持有并进行开发。

截至本报告书签署日，该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等。

14、中华园路商住楼项目

中华园路商住楼项目位于江苏省昆山市开发区内。该项目为商住用地，占地面积 31,897.00 平方米，项目总建筑面积 121,726 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司昆山城际持有并进行开发。

截至本报告书签署日，该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等。

（三）拟建项目

1、洋泾 23-3 地块项目

洋泾 23-3 地块项目位于上海市浦东新区洋泾街道，毗邻黄埔江岸，距离陆家嘴中心区域 3 公里，周边为高档住宅小区。根据上海十三五规划，该区域规划为开放式

的高尚居住和部分商业休闲用地，形成与陆家嘴定位互补的总部和商业、居住综合区。洋泾 23-3 地块项目为商务办公综合用地，占地面积 11,482.5 平方米，项目总计容面积 28,706 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司环江投资持有并进行开发，且项目尚未开工。

2、镇江罗家头地块项目

镇江罗家头地块项目位于江苏省镇江市润州区。该项目为商住用地，占地面积 69,045 平方米，项目总建筑面积 79,350 平方米，计容面积 79,350 平方米。该项目由标的资产持股 100%的子公司镇江置业持有并进行开发，且项目尚未开工。

3、拟建项目取得的资质、许可文件情况、法律风险及应对措施

（1）拟建项目开发所需资格、许可文件和证书取得情况

①项目公司资质情况

截至本报告书签署日，开发上述项目的项目公司均已经取得房地产开发资质证书，且均在有效期内，具体情况如下：

序号	公司名称	项目名称	资质证书	证书编号	有效期至
1	镇江置业	罗家头地块项目	房地产开发企业暂定资质证书	镇江 KF14071	2018 年 4 月 7 日
2	环江投资	洋泾 23-3 地块项目	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管(浦东)第(0000976)号	2018 年 4 月 28 日

②项目取得许可、证书的情况

截至本报告书签署日，上述2个拟建项目均未取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证（以下简称“四证”）。

（2）未取得相关许可、证书的原因、法律风险及其应对措施

根据中星集团提供的说明，镇江置业尚未就罗家头地块项目办理四证的原因为：该项目所在地块周边市政道路、配套设施尚不完善，根据中星集团对各地项目开发进度的统筹安排，该项目仍处于前期可行性研究、立项规划阶段，尚未正式启动报建程序。环江投资尚未就洋泾23-3项目办理四证的原因为：根据《上海市黄浦江沿岸E8单元控制性详细规划》，洋泾23-3地块规划用地面积为12,973.8平方米，但目前环江投

资通过出让程序取得土地使用权面积仅为11,482.5平方米，剩余1,491.3平方米土地使用权原属于上海浦东滨江开发建设投资有限公司所有，浦东新区土地储备中心目前已就前述洋泾23-3剩余地块完成收储，待环江投资申请办理扩大用地手续后，统一办理四证并进行整体开发。

根据中星集团提供的土地出让合同、出让金缴纳凭证等资料，就罗家头项目，镇江置业已经缴纳全部土地出让金，因该地块周边市政道路、配套设施尚不完善，镇江置业基于商业安排暂未办理土地使用权证；就洋泾23-3项目，环江投资也已全部缴纳现有出让合同项下11,482.5平方米土地使用权对应的出让金，因考虑需与剩余1,491.3平方米土地统一办理四证并进行整体开发，故暂未办理土地使用权证。

上述两项目未开始办理四证属于正常商业安排，且相关项目公司已缴纳土地出让金，在相关政府部门依照规划完成土地收储后，上述两项目可以依法办理四证。同时，地产集团已就上述事项作出承诺：（1）督促中星集团和镇江置业尽快启动罗家头项目的报建程序，办理项目开发所需的四证等手续；（2）积极与相关政府部门沟通洋泾23-3地块扩大用地事宜，在扩大用地手续办理完毕后，督促中星集团和环江投资尽快办理项目开发所需手续；（3）如因本次重组前存在的原因导致镇江置业、环江投资无法办理项目开发四证，地产集团将赔偿因此给上市公司造成的实际损失。

五、主要收入构成及采购销售情况

（一）主要业务收入及构成

1、营业收入（分行业）

报告期内，中星集团营业收入分行业的构成情况如下：

单位：万元

行业名称	2017年1-6月		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产业	114,422.74	87.40%	499,155.47	90.05%	555,627.30	93.45%
旅游饮食服务业	587.78	0.45%	1,130.61	0.20%	1,202.27	0.20%
施工业	-	-	12.40	0.00%	74.55	0.01%

行业名称	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
劳务收入	6,531.38	4.99%	30,699.27	5.54%	15,286.05	2.57%
物业管理	9,374.68	7.16%	23,330.80	4.21%	22,413.39	3.77%
合计	130,916.57	100.00%	554,328.55	100.00%	594,603.56	100.00%

2、营业收入（分产品）

报告期内，中星集团营业收入分产品的构成情况如下：

单位：万元

产品名称	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	100,918.01	77.09%	470,058.50	84.80%	525,308.63	88.35%
出租开发产品	12,721.58	9.72%	25,906.08	4.67%	27,094.80	4.56%
土地出租	783.15	0.60%	3,187.10	0.57%	3,207.17	0.54%
使用权房出租	-	-	3.80	0.00%	16.70	0.00%
旅游饮食服务业	587.78	0.45%	1,130.61	0.20%	1,202.27	0.20%
施工业	-	-	12.40	0.00%	74.55	0.01%
物业管理	9,374.68	7.16%	23,330.80	4.21%	22,413.39	3.77%
劳务收入	6,531.38	4.99%	30,699.27	5.54%	15,286.05	2.57%
合计	130,916.57	100.00%	554,328.55	100.00%	594,603.56	100.00%

（二）主要客户和供应商情况

1、前五名客户情况

报告期内，中星集团向前五名客户销售情况如下：

单位：万元

2017 年1-6 月	序号	客户名称	销售金额	占营业收入的比重
	1	上海益观投资中心（有限合伙）	9,144.76	6.92%
	2	上海市静安区市北医院	6,934.29	5.25%
	3	翁美玲	3,800.00	2.88%
	4	金春芽	3,672.77	2.78%

	5	Ariane Zhan SHI（施湛）	3,409.52	2.58%
	合计		26,961.34	20.40%
2016年度	序号	客户名称	销售金额	占营业收入的比重
	1	上海地产（集团）有限公司	32,144.00	5.72%
	2	上海摩都投资有限公司	22,500.00	4.01%
	3	上海山泉花卉市场经营管理股份有限公司	10,552.00	1.88%
	4	甘肃锦宏电力工程有限公司	10,500.00	1.87%
	5	上海洁杰投资有限公司	4,800.00	0.85%
	合计		80,496.00	14.33%
2015年度	序号	客户名称	销售金额	占营业收入的比重
	1	上海虞夏投资管理有限公司	34,453.57	5.77%
	2	上海摩都投资有限公司	24,500.00	4.11%
	3	上海地产（集团）有限公司	18,736.21	3.14%
	4	上海山灵投资有限公司	11,106.43	1.86%
	5	上海和睿投资有限公司	9,013.71	1.51%
	合计		97,809.92	16.39%

注：对同一控制下企业的销售金额已合并计算。

中星集团在报告期内不存在向单个客户销售比例超过当期营业收入的 50%或严重依赖少数客户的情况。报告期内，中星集团前五名客户中的上海地产（集团）有限公司为关联方。除此之外，中星集团与报告期内的前五名客户不存在关联关系。

2、前五名供应商情况

报告期内，中星集团向前五名供应商采购情况如下：

单位：万元

2017年1-6月	序号	公司名称	采购金额	占采购总额的比重
	1	上海建工集团股份有限公司	208,773.38	84.52%
	2	中建港务建设有限公司	5,791.93	2.34%
	3	北京建工集团有限责任公司	4,981.93	2.02%
	4	上海十方生态园林股份有限公司	4,688.97	1.90%
	5	上海春沁生态园林建设股份有限公司	2,745.70	1.11%
	合计		226,981.91	91.89%

2016 年度	序号	公司名称	采购金额	占采购总额的比重
	1	北京建工集团有限责任公司	66,610.83	25.36%
	2	中国建筑第八工程局有限公司	56,398.74	21.47%
	3	江苏城南建设集团有限公司	48,214.67	18.36%
	4	上海地产（集团）有限公司	38,431.14	14.63%
	5	华东建筑设计研究院有限公司	7,332.09	2.79%
	合计		216,987.47	82.61%
2015 年度	序号	公司名称	采购金额	占采购总额的比重
	1	上海建工四建集团有限公司	22,082.80	23.37%
	2	吉林住豪建筑工程有限公司	11,198.58	11.85%
	3	上海市建筑装饰工程集团有限公司	4,398.40	4.65%
	4	中石油昆仑燃气有限公司	3,100.00	3.28%
	5	合肥建工集团有限公司	2,241.32	2.37%
	合计		43,021.10	45.52%

注：对同一控制下企业的采购金额已合并计算。

2017 年 1-6 月，中星集团向上海建工集团股份有限公司的采购金额为 208,773.38 万元，占比 84.52%，主要系中星集团委托其进行的环江投资、富鸣滨江、申阳滨江等工程正处于密集开工阶段。上海建工集团是中国建设行业的龙头企业，具有国家有关工程设计、施工和房地产开发等方面的最高等级资质；中星集团与上海建工不存在关联关系。随着工程逐步完工，未来中星集团向上海建工的采购占比将逐渐下降。

2016 年度及 2015 年度，中星集团在报告期内不存在向单个供应商采购比例超过当期采购总额的 50%或严重依赖少数供应商的情况。报告期内，中星集团前五名客户和供应商中的上海地产（集团）有限公司为关联方。除此之外，中星集团与报告期内的其他前五名客户和供应商不存在关联关系。

六、环境保护与安全生产情况

（一）环境保护情况

中星集团主营业务包括房地产开发及销售、投资物业租赁和物业管理，不属于重

污染行业。中星集团在经营中严格遵守国家环保法律法规，力争经济效益、环保效益的统一，强化环境管理。报告期内，中星集团未发生重大污染事故或重大生态破坏事件。

（二）安全生产情况

中星集团的主营业务通常不涉及重大安全生产事故情形，与业务相关的可能涉及安全事故的情况主要可能在于建筑工程施工中。中星集团的施工工程均是由专门建筑施工企业承建并对项目的安全生产情况进行充分监督。此外，中星集团还通过建立《安全管理制度汇编》、《中星集团安全生产突发事件应急预案》、《火灾事故专项应急预案》以及《特种设备事故专项应急预案》等安全生产相关的制度，有效防止安全事故的发生。报告期内，中星集团不存在重大安全事故而导致人员伤亡或者重大财产损失的情形。

七、质量控制情况

中星集团已建立了完善的工程建设质量管理体系并对工程建设施工质量、安全生产和文明施工等方面作出了明确的规定并定期实行检查工作。中星集团工程管理部为工程质量的归口部门，主要负责审核项目公司上报的基坑、保温、幕墙等专项施工方案，负责处理中星集团内重大工程质量问题和施工技术难点房屋质量、安全以及文明施工的管理工作，督促项目公司在施工过程中对质量、进度和文明施工加强管理，组织对中星集团在建项目每年进行定期和不定期的质量、安全和文明工地大检查以及制定项目质量、进度和施工技术管理的配套管理方法并对项目公司上报的工程管理月报进行备案，并对过程中发现的工程管理问题提出整改要求、监督实施成果。

中星集团也对项目质量实行了严格的考核管理制度，规定项目公司是中星集团质量、安全和文明生产的第一责任人，对每半年度质量大检查及每季度的质量巡查结果将作为项目公司年终考核的重要依据，同时检查结果是对于施工总包和监理单位进出中星集团合格供应商库考核的重要依据之一，也是支付工程进度款和监理费必要的依据。

中星集团注意对影响工程建设质量的重点工作加强管理，严格履行施工图会审等

设计评审手续，确保施工图遵守国家有关规范及标准和公司有关设计要求，保证施工图的设计质量；认真履行设备招标技术文件审查程序，严格把好设备选择的技术关口；对于新技术、新材料的应用，进行经济、技术比较，择优选定；认真审定并监督执行监理单位编制的监理规划，按照国家和行业质量验收标准、规范等要求，制定完善的质量控制和验收程序并严格执行。

第六节 发行股份情况

一、发行股份的具体情况

（一）发行股份的种类、面值及方式

本次发行股份所发行的股份种类为人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。本次发行的方式为向特定对象非公开发行。

（二）发行股份的价格、定价原则与依据及合理性分析

根据《重组办法》相关规定，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及支付现金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。

本次重组中，上市公司发行股份购买资产的股份定价基准日为公司第八届董事会第十次会议决议公告日。本次重组定价基准日前20个交易日、60个交易日及120个交易日的公司股票的交易均价如下所示：

股票交易均价计算区间	交易均价（元/股）
前20个交易日	5.23
前60个交易日	5.84
前120个交易日	5.94

经交易双方协商，认为定价基准日前20个交易日股票交易均价能够较为客观的反映定价基准日前公司股票交易水平。因此本次发行股份购买资产的股份发行价格为每股5.23元。前款所称交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日股票交易均价=董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P_1 = P_0 / (1+n)$;

配股： $P_1 = (P_0 + A * k) / (1+k)$;

上述两项同时进行： $P_1 = (P_0 + A * k) / (1+n+k)$;

派送现金股利： $P_1 = P_0 - D$;

上述三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + A * k) / (1+n+k)$ 。

其中： P_0 为调整前有效发行价格， n 为该次送股率或者转增股本率， k 为配股率， A 为配股价， D 为该次每股派送现金股利， P_1 为调整后有效发行价格。

综上，本次交易的发行股份购买资产的股份发行价格定价方式合理，符合相关法律、法规的规定。

（三）发行对象及发行数量

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=以发行股份方式支付的交易对价金额÷本次发行股份的发行价格。

本次重大资产重组的评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。本次标的资产的交易价格为 1,747,214.67 万元，其中以发行股份的方式支付交易对价的比例为 85%，以发行股份的方式支付交易对价为 1,485,132.47 万元。按照 5.23 元/股的发行价格和 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。

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。

（四）锁定期安排

根据重大资产重组协议以及地产集团出具的承诺函，地产集团认购对象本次认购的本公司股票锁定期安排如下：

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/股的，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。

（五）发行股份前后上市公司主要财务指标情况

根据上市公司 2016 年年报、2017 年半年度报告，以及经立信会计出具的《中华企业股份有限公司备考审阅报告》（信会师报字[2017]第 ZA 15850 号），本次交易前后公司主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月	
	本次交易前	本次交易后
总资产	2,869,710.26	6,183,353.52
总负债	2,348,401.67	5,114,489.62
归属于母公司所有者权益	363,140.99	832,776.16
营业收入	411,694.09	542,999.89
净利润	47,180.32	41,103.62
归属于母公司所有者的净利润	38,069.01	33,313.37
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	35,152.56	26,548.02

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	3,044,160.95	6,355,220.90
总负债	2,569,227.81	5,325,561.38
归属于母公司所有者权益	325,798.87	800,071.25
营业收入	1,420,839.60	1,977,059.09
净利润	88,448.07	204,894.12

项目	2016年12月31日/2016年度	
	本次交易前	本次交易后
归属于母公司所有者的净利润	65,208.90	179,212.14
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	156,210.39

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。

（六）发行股份前后上市公司的股权结构

根据本次重组方案，拟注入资产的交易价格为 1,747,214.67 万元，按照 5.23 元/股的发行价格和 85%的股份支付比例计算，不考虑配套融资，发行股份前后中华企业股权结构对比如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后 (未考虑配套融资)	
	持股数量(万股)	比例	持股数量(万股)	比例
地产集团	56,713.84	30.38%	340,677.98	72.38%
谐意资产	12,000.00	6.43%	12,000.00	2.55%
其他流通股东	117,992.10	63.20%	117,992.10	25.07%
合计	186,705.94	100.00%	470,670.08	100.00%

注：地产集团与谐意资产的实际控制人均为上海市国资委。

本次发行股份不会导致上市公司控制权发生变化。

（七）过渡期间损益安排

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。以资产交割日所在月份前一个月最后一日作为标的资产的交割审计基准日，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作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。

二、募集配套资金的相关事项

（一）募集配套资金的发行股份情况

1、发行股份的种类、面值及方式

本次募集配套资金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。本次发行的方式为向特定对象非公开发行。

2、发行股份的价格、定价原则与依据及合理性分析

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》等相应规定，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。

3、发行对象及发行数量

本次交易中，上市公司拟募集配套资金不超过 267,582.20 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。

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	华润置地控股	246,175.62	92%
2	平安不动产	21,406.58	8%
合计		267,582.20	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。

按照届时确定的发行价格测算，如募集配套资金总金额 267,582.20 万元将导致发行股份数量超过 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于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目前的认购比例进行相应调整。

公司募集配套资金发行股份的最终发行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。

4、锁定期安排

根据重大资产重组协议以及募集配套资金认购对象出具的承诺函，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：

华润置地控股、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。

5、发行股份前后上市公司的股权结构

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；募集配套资金不超过 267,582.20 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%
谐意资产	12,000.00	6.43%	12,000.00	2.55%	12,000.00	2.36%
华润置地控股	-	-	-	-	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：地产集团与谐意资产的实际控制人均为上海市国资委。

（二）募集配套资金的必要性和合理性

1、本次募集配套资金符合现行的配套融资的相关规定

根据证监会 2017 年 2 月 15 日对《上市公司非公开发行股票实施细则》的修订及证监会 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》，上市公司发行股份购买资产的，为提高重组项目整合绩效，可以同时募集部分配套资金，上市公司并购重组总体按照《上市公司重大资产重组管理办法》等并购重组相关法规执行，但涉及配套融资部分按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关规定执行。并购重组配套融资的定价按照 2017 年 2 月 15 日新修订的《上市公司非公开发行股票实施细则》执行，即按照发行期首日定价。配套融资规模按现行规定执行，且需符合《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》，即配套募资拟发行的股份数量不得超过本次发行前总股本的 20%，即不超过 373,411,879 股。在该范围内，具体募集配套资金发行股

份的数量将结合发行定价情况确定，以经中国证监会核准的结果为准，符合现行的配套融资政策。

同时，本次募集配套资金扣除相关费用后，将主要用于支付本次交易现金对价及拟注入资产在建商业办公项目。符合《上市公司重大资产重组管理办法》以及证监会2016年6月17日发布的《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》的相关规定。

2、本次募集配套资金有利于上市公司未来业务发展

（1）缓解上市公司及标的公司的货币资金需求

截至2017年6月30日，标的公司货币资金账面价值695,563.73万元，扣除购房者按揭借款保证金、净房款资金专户、售房监管资金等15,972.18万元后，剩余货币资金将用于标的公司房地产开发项目建设及日常运营资金。

截至2017年6月30日，上市公司货币资金账面价值701,629.00万元，扣除房地产开发专户资金、非公开发行公司债券保证金、业委会托管款项共计661.51万元后，剩余货币资金将用于上市公司原有房地产开发项目建设及日常运营资金。

根据上市公司和标的公司2017年7-9月实际资金流入及流出情况、2017年10-12月、2018年预计资金使用计划及预计资金流入情况，交易后的上市公司在2017年7-12月和2018年资金流入、流出情况如下：

单位：万元

交易后公司资金流入					交易后公司资金流出				
项目	2017年7-9月 实际发生额	2017年10-12 月预计金额	2017年度下 半年预计金额	2018年预计 金额	项目	2017年7-9月 实际发生额	2017年10-12 月预计金额	2017年度下半 年预计金额	2018年预计金 额
销售回款	233,909.62	324,521.79	558,431.41	1,288,507.82	土地出让金支出	89.94	23,519.39	23,609.33	1,567,652.00
出租收入	12,229.11	13,858.53	26,087.64	49,518.27	建设资金支出	53,225.31	207,780.19	261,005.50	445,296.07
其他经营收入	19,682.15	25,891.02	45,573.17	72,970.88	偿还借款等债务 支出	30,775.13	95,444.26	126,219.39	514,996.08
其他大额资金 流入 ^{注1}	34,670.90	188,316.99	222,987.89	107,380.54	利息支出	14,234.23	26,245.19	40,479.42	87,954.42
					税金支出	47,280.99	35,190.26	82,471.25	374,887.02
					工资薪金支出	15,658.09	16,696.05	32,354.14	76,072.04
					其他业务成本、费 用支出	25,247.89	44,842.59	70,090.48	108,448.63
					重大固定资产、在 建工程、无形资产 等购置	-	1.50	1.50	11,635.50
					其他大额资金流 出 ^{注2}	36,952.05	56,408.95	93,361.00	52,707.96
合计	300,491.78	552,588.33	853,080.11	1,518,377.51	合计	223,463.63	506,128.38	729,592.01	3,239,649.72

注1：其他大额资金流入系公司实际已流入或预计可以流入的大额往来款或资产处置款项等；

注2：其他大额资金流出系公司实际已支付或预计将支付的大额往来款等。

根据上表可知,在未考虑本次交易现金对价支出的情况下,假设不考虑进行外部融资的情况下,交易完成后的上市公司截至 2018 年末的资金缺口为 20.06 亿元,若考虑本次交易需支付的现金对价,2018 年末上市公司及标的公司的资金缺口将进一步扩大。

(2) 上市公司及标的公司可利用的融资渠道及授信额度有限

①可利用的融资渠道

截至 2017 年 6 月 30 日,上市公司现有融资渠道主要有银行贷款、中期票据、公司债券、再融资和其他金融机构借款等,标的公司融资渠道以债务融资为主,资金来源主要包括银行贷款、公司债券和其他金融机构借款等。未来上市公司及标的公司将在保持现有融资渠道的前提下,进一步开拓新的资金来源,提高融资渠道的多元化程度。

②授信额度及使用情况

截至 2017 年 6 月 30 日,上市公司及其子公司合计拥有银行及其他金融机构授信额度 96.45 亿元,已全部使用。截至 2017 年 6 月 30 日,标的公司及其子公司合计拥有银行及其他金融机构授信额度 119.89 亿元,其中已使用 108.91 亿元,剩余 10.98 亿元,其中 9.66 亿元拟用于富源滨江项目建设。结合前述交易后上市公司的资金流入及使用计划,可知该授信额度余额小于 2018 年末的资金缺口,也无法满足支付本次重大资产重组的现金对价及相关费用的资金使用。

(3) 上市公司重组前资产负债率水平已经处于较高水平

截至 2017 年 6 月 30 日,本公司合并报表总资产 286.97 亿元,归属于母公司股东的权益总额为 36.31 亿元,货币资金 70.16 亿元,资产负债率达到 81.83%。公司资产负债率已处于较高水平,如果后续所有房地产项目建设资金全部通过债务而非股权融资的方式进行,将会导致交易完成后上市公司资产负债率进一步提高,增加公司的财务风险。

截至 2017 年 6 月末,中华企业的同行业可比上市公司资产负债率情况如下:

2017 年 6 月 30 日				
证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率

2017年6月30日				
证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率
000006.SZ	深振业A	1.77	0.65	60.42%
000029.SZ	深深房A	3.20	1.46	30.04%
000043.SZ	中航地产	1.34	0.49	76.29%
000062.SZ	深圳华强	1.49	1.05	45.75%
000631.SZ	顺发恒业	2.06	1.23	61.72%
000667.SZ	美好置业	2.71	0.83	59.41%
000718.SZ	苏宁环球	1.70	0.52	60.12%
000797.SZ	中国武夷	1.87	0.66	80.94%
000918.SZ	嘉凯城	1.08	0.17	92.02%
000981.SZ	银亿股份	2.38	0.71	67.92%
002285.SZ	世联行	1.49	1.49	55.77%
600007.SH	中国国贸	0.37	0.36	46.49%
600064.SH	南京高科	0.90	0.24	59.55%
600067.SH	冠城大通	1.96	0.45	57.79%
600162.SH	香江控股	1.59	0.66	55.84%
600185.SH	格力地产	2.80	0.47	72.55%
600223.SH	鲁商置业	1.28	0.27	94.01%
600239.SH	云南城投	1.79	0.34	89.61%
600641.SH	万业企业	3.67	2.46	26.09%
600649.SH	城投控股	3.22	0.96	41.79%
600665.SH	天地源	2.22	0.54	84.95%
600684.SH	珠江实业	4.51	2.01	72.28%
600724.SH	宁波富达	1.59	0.27	77.09%
600736.SH	苏州高新	1.37	0.70	70.32%
600748.SH	上实发展	2.05	0.93	70.92%
600895.SH	张江高科	1.84	0.62	55.03%
601588.SH	北辰实业	1.83	0.49	82.83%
均值		2.00	0.78	64.72%
中值		1.83	0.65	61.72%
中华企业(交易前)		1.63	0.56	81.83%
中华企业(交易后)		1.49	0.53	82.71%

根据上表,截至2017年6月末,中华企业的同行业可比上市公司资产负债率的算术平均值和中位数分别为64.72%和61.72%。中华企业2017年6月末的资产负债率为81.83%,交易后的资产负债率为82.71%,较交易前上升0.88个百分点,且均高于同行业平均值和中位数;若继续通过债务而非股权融资的方式,将会使本次交易完成后的上市公司资产负债率水平进一步上升,从而提高公司面临的财务风险水平。

(4) 降低财务风险,推进混有合所有制改革,有益战略协同

上市公司及标的公司预计未来仍将有较大的投资计划,对于房地产投资项目资金需求仍将有一定幅度增加。上市公司还将支付本次交易的现金对价26.21亿元。无论在项目建设及日常运营,还是完成本次交易,上市公司均有一定量的资金需求。

通过募集配套资金不仅可以解决上市公司部分资金需求,有利于避免进一步推高上市公司资产负债率、增加财务风险、削弱盈利能力,还对本次交易后上市公司未来总体发展战略的推进实施具有重大意义。

本次募集配套资金推进了中华企业作为国有控股上市公司的混合所有制改革,引入华润置地控股和平安不动产作为战略投资者,这些投资者均为所在行业的知名企业,具有丰富的业务资源、先进的管理体系和强大的执行能力;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,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提升公司的整体开发实力以及整体竞争力,提高公司的盈利能力,进一步提升公司的行业地位。

3、募集配套资金来源于房地产开发企业自有资金

本次募集配套资金系向公司董事会确定的特定对象定向发行,其认购对象华润置地控股和平安不动产均为专业的房地产开发、投资企业。华润置地控股的认购比例为92%,即不超过246,175.62万元,且不超过343,538,928股;平安不动产的认购比例为8%,即不超过21,406.58万元,且不超过29,872,950股。华润置地控股及平安不动产认购本次募集配套资金的资金来源为自有资金。

华润置地控股系由华润置地有限公司(股票简称:“华润置地”,股票代码:

01109.HK)间接全资持有,注册资本200亿元。华润置地控股最近三年主要从事项目管理输出业务及通过子公司进行投资物业运营和房地产项目开发,具有丰富的房地产项目开发经验及运营能力,资金实力雄厚。根据华润置地控股2016年度审计报告,截至2016年12月31日,华润置地控股的资产总额为156.93亿元,净资产为35.89亿元,流动资产为118.67亿元,其中货币资金余额为18.45亿元。华润置地控股的财务状况良好,资金储备充沛,充分有能力通过自有资金认购本次募集配套资金向其增发的股份。

平安不动产系由中国平安保险(集团)股份有限公司(股票简称:“中国平安”,股票代码:601318.SH/02318.HK)间接全资持有,注册资本200亿元,是中国平安旗下专业不动产投资开发平台,具备成熟和专业的开发建造、招商运营等能力。平安不动产最近三年主要从事工业物流、商业地产、策略及海外地产、养生度假地产等领域的开发投资及资产管理业务。根据平安不动产2016年度审计报告,截至2016年12月31日,平安不动产的资产总额为516.87亿元,净资产为214.89亿元,流动资产为332.99亿元,其中货币资金余额为55.92亿元。平安不动产的财务状况良好,资金储备充沛,充分有能力通过自有资金认购本次募集配套资金向其增发的股份。

华润置地控股和平安不动产已出具承诺,其用于认购本次发行股份的资金均来源于其合法的自有资金、自筹资金或自有资产,不存在对外募集、代持、结构化安排或者直接间接使用上市公司及其关联方资金用于本次认购的情形,亦不存在任何纠纷或争议。

综上,本次募集配套资金认购对象均为房地产开发行业的知名企业,具有丰富的业务资源和雄厚的资金实力。通过本次募集配套资金,华润置地控股及平安不动产将作为长期战略投资者协助中华企业提升市场化房地产开发的执行效率,并积极探索业务合作的机会,而并非对上市公司的财务性投资,其认购本次发行股份的资金来源于其合法的自有资金,不存在对外募集等情形。

4、募集配套资金不会用于房地产开发项目,导致同业竞争

本次募集配套资金用于支付本次重大资产重组的现金对价及相关费用,支付对象为地产集团及本次交易相关证券服务中介机构。地产集团系经上海市人民政府批准成立的国有独资企业集团公司,根据上海市委市政府的精神,被上海市国资委定位为功

能类企业，作为上海重要的城市更新平台，主要从事包括旧区及城中村改造（土地一级开发）、保障房建设、工业园区产业升级、黄浦江两岸公益设施投资开发、滩涂造地建设管理、市政基础设施投资等政府职能衍生相关的业务。地产集团已出具承诺，将避免从事商品房及其他商业项目开发等与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。因此，本次募集配套资金用于向地产集团支付本次重大资产重组的现金对价将投入到地产集团作为上海市政府功能性平台的政府职能衍生相关的业务中，不会用于房地产开发项目，不会导致与上市公司产生同业竞争。

（三）募集配套资金的具体用途

为进一步落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的精神，尽快推动本次交易进程并充分保护投资者利益，经过慎重考虑和研究，中华企业拟调整本次交易方案，取消募集配套资金原计划用于拟注入资产在建商业办公项目部分，仅用于支付本次重大资产重组的现金对价及相关费用。

2017年11月27日，中华企业召开第八届董事会临时会议，审议通过了《关于调整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方案的议案》，在股东大会授权范围内对募集配套资金方案进行了调整，取消使用149,917.80万元用于“浦东新区黄浦江沿岸E10单元E06-2地块项目”、“浦东新区黄浦江沿岸E8单元E17-4地块项目”、“杨浦区黄浦江沿岸W7单元03I3-06地块项目”三个项目建设，该等项目拟后续使用自筹资金继续实施，同时对本次发行股份募集配套资金具体方案作相应调整。

本次调整后，本次交易募集配套资金总额不超过267,582.20万元，拟用于支付本次重大资产重组的现金对价以及支付本次交易相关费用。募集资金具体用途如下：

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	支付本次交易的现金对价	-	-	262,082.20	262,082.20
2	中介机构费用及发行费用	-	-	5,500.00	5,500.00
合计				267,582.20	267,582.20

注：中介机构费用及发行费用系预估金额

若发行股份及支付现金购买资产实施但募集配套资金金额不足甚至失败，中华企

业将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹措资金用于支付本次交易的现金对价及相关费用。

本次募集配套资金方案调整后，拟用于支付本次重大资产重组的现金对价及相关费用。资金先行投入的具体情况如下：

单位：万元

项目名称	先行投入资金金额	拟置换资金金额	拟使用募集资金总额
中介机构费用及发行费用	1,323.70	1,323.70	5,500.00
合计	1,323.70	1,323.70	5,500.00

注 1：中华企业审议本次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预案的董事会日期为 2016 年 11 月 23 日，本次募集资金使用情况以 2016 年 11 月 23 日期后尚需投入金额为基础进行测算确定。

注 2：先行投入资金金额及拟置换资金金额统计至本报告书签署日。

截至本报告书签署日，上市公司已使用自有资金预先支付部分中介机构费用。对于董事会决议审议通过后支出的金额合计 1,323.70 万元，上市公司将在募集资金到位后按照相关法规规定予以置换。

（四）募集配套资金认购对象与上市公司、标的公司之间的关系

本次非公开发行股份募集配套资金认购对象共计 2 名，分别为**华润置地控股**、平安不动产。本次交易完成后，**华润置地控股**持有上市公司的股权比例将超过 5%，根据《股票上市规则》的相关规定，**华润置地控股**视同为上市公司的关联方。除上述情况外，募集配套资金认购对象与上市公司之间不存在其他关联关系，与标的公司之间不存在关联关系。

（五）发行对象认购本次募集配套资金的资金来源

根据发行对象出具的承诺，**华润置地控股**、平安不动产用以认购本次募集配套资金的全部资金来源于合法的自有资金、自筹资金或自有资产，不存在对外募集、代持、结构化安排或者直接间接使用上市公司及其关联方资金用于本次认购的情形，亦不存在任何纠纷或争议。

（六）上市公司募集配套资金的使用与管理

自上市以来，中华企业根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《股票上市规则》等法律、法规及部门规章、交易规则的规定，制订了以《公司章程》为核心的一系列内部规章和管理制度，形成了规范有效的内部控制体系，确保股东大会、董事会、监事会的召集、召开、决策等行为合法、合规、真实、有效。

关于募集配套资金的使用和管理，中华企业制定了《募集资金管理办法》，分别经于 2014 年 8 月 7 日召开的第七届董事会第十四次会议、于 2014 年 8 月 25 日召开的 2014 年第一次临时股东大会审议通过。主要内容如下：

1、募集资金的存储

（1）募集资金应当存放于董事会决定的公司专项账户（以下简称“募集资金专户”）集中管理。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。

（2）公司应当在募集资金到账后一个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订募集资金专户存储三方监管协议（以下简称“协议”）。协议至少应当包括以下内容：a.公司应当将募集资金集中存放于募集资金专户；b.商业银行应当每月向公司提供募集资金专户银行对账单，并抄送保荐机构；c.公司 1 次或 12 个月以内累计从募集资金专户支取的金额超过 5,000 万元且达到发行募集资金总额扣除发行费用后的净额（以下简称“募集资金净额”）的 20%的，公司应当及时通知保荐机构；d.保荐机构可以随时到商业银行查询募集资金专户数据；e.公司、商业银行、保荐机构的违约责任。

公司应当在上述协议签订后 2 个交易日内报告上交所备案并公告。

保荐机构发现上市公司、商业银行未按约定履行募集资金专户存储三方监管协议的，应当在知悉有关事实后及时向上交所书面报告。

（3）上述协议在有效期届满前因保荐机构或商业银行变更等原因提前终止的，公司应当自协议终止之日起两周内与相关当事人签订新的协议，并在新的协议签订后 2 个交易日内报告上交所备案并公告。

2、募集资金使用

(1) 公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金使用计划使用募集资金。出现严重影响募集资金使用计划正常进行的情形时,公司应当及时报告上交所并公告。

(2) 募集资金投资项目出现以下情形的,公司应当对该项目的可行性、预计收益等重新进行论证,决定是否继续实施该项目,并在最近一期定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因以及调整后的募投项目(如有): a.募投项目涉及的市场环境发生重大变化的; b.募投项目搁置时间超过一年的; c.超过前次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额 50%的; d.募投项目出现其它异常情形的。

(3) 公司募集资金原则上应当用于主营业务。公司使用募集资金不得有如下行为: a.募投项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资,不得直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司; b.公司不得将募集资金通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途; c.控股股东、实际控制人等关联人不得占用或挪用募集资金,公司应采取有效措施避免关联人利用募投项目获取不正当利益。

(4) 公司以自筹资金预先投入募投项目的,可以在募集资金到账后 6 个月内,以募集资金置换自筹资金。置换事项应当经公司董事会审议通过,会计师事务所出具鉴证报告,并由独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见。公司董事会应当在完成置换后 2 个交易日内报告上交所并公告。

(5) 公司暂时闲置的募集资金可进行现金管理,其投资的产品须符合以下条件: a.安全性高,满足保本要求,产品发行主体能够提供保本承诺; b.流动性好,不得影响募集资金投资计划正常进行; c.投资产品不得质押,产品专用结算账户(如适用)不得存放非募集资金或者用作其他用途,开立或者注销产品专用结算账户的,公司应当在 2 个交易日内报上交所备案并公告。

(6) 使用闲置募集资金投资产品的,应当经公司董事会审议通过,独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见。

公司应当在董事会会议后 2 个交易日内公告下列内容: a.本次募集资金的基本情况,包括募集时间、募集资金金额、募集资金净额及投资计划等; b.募集资金使用情况; c.闲置募集资金投资产品的额度及期限,是否存在变相改变募集资金用途的行为

和保证不影响募集资金项目正常进行的措施；d.投资产品的收益分配方式、投资范围及安全性；e.独立董事、监事会、保荐机构出具的意见。

(7) 为避免资金闲置，充分发挥其使用效益，在法律、法规及规范性文件许可的范围内，募集资金在符合如下要求时可暂时用于补充公司流动资金：

a.不得变相改变募集资金用途，不得影响募集资金投资计划的正常进行；

b.仅限于与主营业务相关的生产经营使用，不得通过直接或者间接安排用于新股配售、申购，或者用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易；

c.单次补充流动资金时间不得超过 12 个月；

d.已归还已到的前次用于暂时补充流动资金的募集资金（如适用）。

公司以闲置募集资金暂时用于补充流动资金，应当经公司董事会审议通过，并经独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见，在 2 个交易日内报告上交所并公告。

补充流动资金到期日之前，公司应将该部分资金归还至募集资金专户，并在资金全部归还后 2 个交易日内报告上交所并公告。

(8) 公司实际募集资金净额超过计划募集资金金额的部分（以下简称“超募资金”），可用于永久补充流动资金或者归还银行贷款，但每 12 个月内累计使用金额不得超过超募资金总额的 30%，且应当承诺在补充流动资金后的 12 个月内不进行高风险投资以及为他人提供财务资助。

(9) 超募资金用于永久补充流动资金或者归还银行贷款的，应当经公司董事会、股东大会审议通过，并为股东提供网络投票表决方式，独立董事、监事会、保荐机构发表明确同意意见。

公司应当在董事会会议后 2 个交易日内报告上交所并公告下列内容：a.本次募集资金的基本情况，包括募集时间、募集资金金额、募集资金净额、超募金额及投资计划等；b.募集资金使用情况；c.使用超募资金永久补充流动资金或者归还银行贷款的必要性和详细计划；d.在补充流动资金后的 12 个月内不进行高风险投资以及为他人提供财务资助的承诺；e.使用超募资金永久补充流动资金或者归还银行贷款对公司的影响；f.独立董事、监事会、保荐机构出具的意见。

(10) 公司将超募资金用于在建项目及新项目(包括收购资产等)的,应当投资于主营业务,并比照适用本制的相关规定,科学、审慎地进行投资项目的可行性分析,及时履行信息披露义务。

(11) 单个募投项目完成后,公司将该项目节余募集资金(包括利息收入)用于其它募投项目的,应当经董事会审议通过,且经独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见后方可使用。公司应在董事会会议后 2 个交易日内报告上交所并公告。

节余募集资金(包括利息收入)低于 100 万或低于该项目募集资金承诺投资额 5% 的,可以免于履行前款程序,其使用情况应在年度报告中披露。

公司单个募投项目节余募集资金(包括利息收入)用于非募投项目(包括补充流动资金)的,应当参照变更募投项目履行相应程序及披露义务。

(12) 募投项目全部完成后,节余募集资金(包括利息收入)在募集资金净额 10% 以上的,公司应当经董事会和股东大会审议通过,且独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见后方可使用节余募集资金。公司应在董事会会议后 2 个交易日内报告上交所并公告。

节余募集资金(包括利息收入)低于募集资金净额 10% 的,应当经董事会审议通过,且独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见后方可使用。公司应在董事会会议后 2 个交易日内报告上交所并公告。

节余募集资金(包括利息收入)低于 500 万或低于募集资金净额 5% 的,可以免于履行前款程序,其使用情况应在最近一期定期报告中披露。

3、募集资金投向变更

(1) 公司募投项目发生变更的,应当经董事会、股东大会审议通过,且经独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见后方可变更。

公司仅变更募投项目实施地点的,可以免于履行前款程序,但应当经公司董事会审议通过,并在 2 个交易日内报告上交所并公告改变原因及保荐机构的意见。

(2) 公司变更后的募投项目应投资于主营业务。公司应当科学、审慎地进行新募投项目的可行性分析,确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力,有效防范投

资风险，提高募集资金使用效益。

（3）公司拟变更募投项目的，应当在提交董事会审议后 2 个交易日内报告上交所并公告以下内容：

- a.原募投项目基本情况及变更的具体原因；
- b.新募投项目的基本情况、可行性分析和风险提示；
- c.新募投项目的投资计划；
- d.新募投项目已经取得或尚待有关部门审批的说明（如适用）；
- e.独立董事、监事会、保荐机构对变更募投项目的意见；
- f.变更募投项目尚需提交股东大会审议的说明；
- g.上交所要求的其它内容。

新募投项目涉及关联交易、购买资产、对外投资的，还应当参照相关规则的规定进行披露。

（4）公司变更募投项目用于收购控股股东或实际控制人资产（包括权益）的，应当确保在收购后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。

（5）公司拟将募投项目对外转让或置换的（募投项目在上市公司实施重大资产重组中已全部对外转让或置换的除外），应当在提交董事会审议后 2 个交易日内报告上交所并公告以下内容：

- a.对外转让或置换募投项目的具体原因；
- b.已使用募集资金投资该项目的金额；
- c.该项目完工程度和实现效益；
- d.换入项目的基本情况、可行性分析和风险提示（如适用）；
- e.转让或置换的定价依据及相关收益；
- f.独立董事、监事会、保荐机构对转让或置换募投项目的意见；
- g.转让或置换募投项目尚需提交股东大会审议的说明；

h.上交所要求的其它内容。

公司应充分关注转让价款收取和使用情况、换入资产的权属变更情况及换入资产的持续运行情况，并履行必要的信息披露义务。

4、募集资金使用管理与监督

（1）公司董事会每半年度应当全面核查募投项目的进展情况，对募集资金的存放与使用情况出具《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

募投项目实际投资进度与投资计划存在差异的，公司应当在《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》中解释具体原因。当期存在使用闲置募集资金投资产品情况的，公司应当在《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》中披露本报告期的收益情况以及期末的投资份额、签约方、产品名称、期限等信息。

《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》应经董事会和监事会审议通过，并应当在提交董事会审议后2个交易日内报告上交所并公告。年度审计时，公司应当聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告，并于披露年度报告时向上交所提交，同时在上交所网站披露。

（2）董事会审计委员会、监事会或二分之一以上独立董事可以聘请注册会计师对募集资金存放与使用情况进行专项审核，出具鉴证报告。公司应当予以积极配合，并承担必要的费用。

董事会应当在收到前款规定的鉴证报告后2个交易日内向上交所报告并公告。如鉴证报告认为公司募集资金管理和使用存在违规情形的，董事会还应当公告募集资金存放与使用情况存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。

（3）保荐机构应当至少每半年度对公司募集资金的存放与使用情况进行一次现场调查。

每个会计年度结束后，保荐机构应当对公司年度募集资金存放与使用情况出具专项核查报告，并于公司披露年度报告时向上交所提交，同时在上交所网站披露。核查报告应当包括以下内容：

a.募集资金的存放、使用及专户余额情况；

- b.募集资金项目的进展情况，包括与募集资金投资计划进度的差异；
- c.用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况（如适用）；
- d.闲置募集资金补充流动资金的情况和效果（如适用）；
- e.超募资金的使用情况（如适用）；
- f.募集资金投向变更的情况（如适用）；
- g.公司募集资金存放与使用情况是否合规的结论性意见；
- h.上交所要求的其他内容。

每个会计年度结束后，公司董事会应在《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》中披露保荐机构专项核查报告和会计师事务所鉴证报告的结论性意见。

5、其他

募投项目通过公司的子公司或公司控制的其它企业实施的，适用该《募集资金管理办法》。

中华企业将根据中国证监会、上交所以及前述本公司关于募集资金的募集资金管理办法中关于募集资金使用的相关规定，对募集资金存储、使用、变更、管理与监督作出明确规定并认真贯彻执行，以切实维护公司募集资金的安全，防范相关风险，提高使用效益。

（七）本次配套募集资金失败的补救措施

若由于不可预测的风险因素或是未通过审核导致本次募集配套资金失败，后续上市公司将通过银行借款、债务融资（包括但不限于公司债、银行间债券市场债务融资工具）及后续股权融资等多种补救措施筹集资金并将根据业务发展需要及资本市场情况对替代方案进行详细论证，以确定最符合上市公司业务发展的融资方案。

（八）募投项目产生的收益对标的资产业绩承诺实现情况的影响

本次募集配套资金方案调整后，拟用于支付本次重大资产重组的现金对价及相关费用，不存在拟使用募集配套资金投入标的资产在建项目建设的情况，且标的资产在评估时未以募集配套资金成功实施为前提，基于收益法评估测算结果确定的业绩承诺

金额不包括募集配套资金产生的效益。因此，募集配套资金对标的资产业绩承诺实现情况不产生影响。

第七节 标的资产评估情况

立信评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以 2016 年 8 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。立信评估出具了信资评报字[2016]第 1099 号评估报告，该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。因上述评估报告即将超出 12 个月有效期，立信评估以 2017 年 6 月 30 日为补充评估基准日，对标的资产进行了补充评估。

在资产基础法下，截至 2016 年 8 月 31 日基准日，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 998,562.57 万元，评估增值率约为 133.38%。

根据立信评估出具的信资评报字[2017]第 10059 号评估报告，在资产基础法下，拟注入资产在补充评估基准日的评估值为 1,864,901.49 万元，较 2016 年 8 月 31 日为基准日的评估值增加 117,686.82 万元。

为充分保护上市公司股东的利益，本次交易中拟注入资产的作价仍参考 2016 年 8 月 31 日为基准日的评估价值确定。

一、以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日标的公司的评估情况

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为中华企业发行股份及支付现金购买资产所涉及的完成集团内业务整合后的中星集团的股东全部权益价值；评估范围为完成集团内业务整合后的中星集团全部资产和负债。

（二）评估基准日

本次评估基准日是 2016 年 8 月 31 日。

（三）本次交易标的资产估值概况

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 8

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 998,562.57 万元, 评估增值率约为 133.38%。

(四) 评估方法

1、评估方法的选取

企业价值评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和资产基础法三种。

(1) 市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格, 经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

(2) 收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

(3) 企业价值评估中的资产基础法也称成本法, 是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

本次评估的标的公司的主营业务为房地产开发及销售、投资物业租赁和物业管理, 受国内流通市场条件的限制, 较难获得足够的、可参照的、与标的公司及其子公司类似的公司交易案例资料。虽然证券市场存在诸多房地产行业的上市公司, 但考虑到相关可比因素的详细资料收集(如集团整体土地储备量、开发状态、各项目节点等)非常困难, 同时可比因素对于企业价值的影响难于量化衡量, 因此本次评估排除了市场法而使用资产基础法和收益法同时评估。

2、资产基础法评估方法介绍

(1) 流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中, 在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。本次评估标的资产的流动资产为货币资金、应收账款、应收股利、预付账

款、其他应收款、存货、划分为持有待售的资产、其他流动资产。

① 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款和其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按清查核实后的账面值作为评估值。

② 应收款项（应收账款、预付账款、应收股利和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可收回的数额确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估时借助于历史资料和目前调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关管理制度规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。将各种情况计算结果汇总即得出全部应收款项的评估现值。

③ 房地产开发企业的存货 – 开发产品的评估

存货开发产品的评估公式如下：

开发产品评估值=开发产品市场价值－销售费用－增值税及附加－土地增值税－所得税－利润折减

其中，

1) 开发产品市场价值的确定可参照该楼盘实际销售价格或周边同类产品售价采用比较法测算；对于非销售型开发产品（如会所、人防车库、经营性物业等），可采用收益法或成本法确定其市场价值；

2) 销售费用率按上市公司平均水平结合项目所在地实际市场情况综合确定，计算基数为含税销售价格；

3) 增值税及附加按一般纳税人简易计税方式或可抵扣进项税测算，土地增值税、所得税以开发产品市场价值和账面成本为基数按实测算；

4）利润折减中的利润率按社会行业平均销售利润率确定。

在确定房地产市场价值的过程中，可以选择比较法、收益法及成本法三种方法进行评估，具体评估方法如下：

1）比较法是根据替代原理，在一定市场条件下，选择同一供需圈内功能相似，近期已经发生交易的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与被评估房地产项目进行比较，并对交易实例价格加以修正，从而确定被评估房地产价格的方法。

比较法公式：评估价值＝可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

2）收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。

收益法计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：R_i—未来第 i 年的净收益（元）

R—资本化率（%）

N—未来可获收益的年限（年）

3）成本法是指首先估算出被评估资产的重置成本，然后在考虑被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。成本法基本评估公式如下：

房地产价值＝土地使用权成本＋房屋建筑物重置价值＋开发利润及销售税费

对于土地使用权采用比较法、基准地价修正法等方法进行评估，并考虑取得的契税；对于房屋建筑物价值采用重置成本法进行评估，即通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值，即建筑物价值＝建筑物重置价值×成新率；建筑物重置价值一般包含工程综合造价、前期工程及专业

费用、管理费用、资金成本等，成新率则根据年限法和现场勘查法确定；对于开发利润及交易税费按市场一般行情并结合被评估房地产实际情况综合确定。

④ 房地产开发企业的存货 – 开发成本的评估

一般存货 – 开发成本分为尚未开发的土地和在建项目。

1) 尚未开发的土地：对于待开发的土地，选用比较法、基准地价修正法、静态假设开发法进行评估，并扣减增值部分的增值税、土地增值税、所得税。具体选取的原则根据土地的实际状况进行判断。

2) 在建项目：对于在建已开始预售的项目，鉴于目前市场波动及政策的不确定性较大，宜采用静态假设开发法和成本法进行评估；对于在建未售项目，首选成本法进行评估、有条件的辅以静态假设开发法验证；对于难以确定在建项目开发价值的，一般采用成本法进行评估。

在确定存货 – 开发成本的价值时常采用的评估方法如下：

1) 比较法是指根据替代原理，选择与被评估土地属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、容积率等条件与被评估土地进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定被评估土地价格的方法，计算公式为：

出让宗地的价格=交易实例地价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×容积率修正

2) 基准地价修正法是利用城市基准地价、基准地价修正系数表等成果，就被评估土地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取被评估土地在评估基准日价格的方法。基本公式如下：

$$P = P_0 \times R_y \times R_i \times (1+R_a) \times (1+R_e) \times R_p \times R_o$$

其中：P—被评估土地的土地取得成本

P₀—被评估土地对应的基准地价

R_y—一年期修正系数

Ri—期日修正系数

Ra—区域因素修正系数

Re—个别因素修正系数

Rp—容积率修正系数

Ro—其他因素修正

3) 假设开发法是指根据最高最佳原则测算被评估土地开发后的房地产价值，扣除尚需投入的建筑成本、销售费用、销售税金、土地增值税、合理利润等，以此确定被评估房地产项目的价值。计算公式如下：

开发成本的评估值 = 开发后总楼价 - 销售费用 - 销售税金 - 土地增值税 - 尚需投入的建筑成本 - 开发利润

⑤ 划分为持有待售的资产的评估

1) 带有条件转让子公司春日置业部分股权形成的划分为持有待售的资产按照标的公司对投资公司的权利及义务评估，按实际情况确认收益。

2) 在售房产划分为持有待售的资产评估基本公式如下：

房地产的价值=销售收入-相关税费

⑥ 其他流动资产的评估

标的公司的其他流动资产是子公司的委托借款。通过核实资产的真实性及存在性确认评估值，若确定该资产后可以为标的公司带来收益，按核实后的账面值评估，若无法为标的公司带来收益，按零值评估。

(2) 非流动资产的评估

本次评估标的资产的非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产—房屋建筑物、固定资产—设备、长期待摊费用和递延所得税资产。

① 可供出售金融资产的评估

标的资产的可供出售金融资产主要是投资的公司及购买的法人股，其中：

1) 对已收回投资款，按照收回的实际款项确认评估值，因相关法律手续未完成形

成的暂挂款按照核实后的账面值评估；

2) 标的公司持有的上海银行限售法人股，采取可比上市公司并考虑相应非流动性折扣进行评估。

② 长期股权投资的评估

长期股权投资的评估值为标的公司在被投资企业中按股权比例所占有的净资产额，标的公司的长期股权投资主要有以下三种类型：

1) 正常经营中的长期股权投资

正常经营的长期投资，净资产额为对被投资企业进行整体评估后的净资产评估值。

对于非控股的三级子公司，无法进场评估的按评估基准日报表分析评估。

2) 评估基准日后公开挂牌交易成功的长期股权投资

本次评估对已公开挂牌交易的长期股权投资企业按照基准日后的实际交易价格并扣减相关税费作为评估值。

3) 进行清算的长期股权投资

本次评估对进行清算的长期股权投资企业按照清算报告上的可回收净资产确认评估值。

③ 投资性房地产的评估

房地产开发企业的投资性房地产一般采用比较法和收益法进行评估，评估方法参见存货中相关介绍。其中属于非长期持有出租的，视同开发产品进行评估，即不加契税，扣销售费用、增值税、土地增值税、所得税、利润折让。

非房地产开发企业的投资性房地产，视作固定资产—房屋建筑物进行评估。

④ 固定资产 – 房屋的评估

对于有大量买卖或租赁案例的，按房地合一采用比较法或收益法进行评估；对于缺乏足够买卖和租赁案例的，按房地分估的方式采用成本法进行评估，加计契税。

⑤ 固定资产 – 设备的评估

本次设备评估主要采用重置成本法，其计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

对部分性能淘汰或使用不经济的设备，按预期可回收净收益确定评估价值。

⑥ 在建工程的评估

在建工程通常均以合同为基础，付款进度与完工进度往往有很大的差异，特别是施工方带资承包时。在建工程的账面值相当于预付款。在建工程竣工以后，建设方付清款项，获得合同规定的标的。在对本次评估所涉及的在建工程合同进行分析后，未发现存在明显的有利或不利于受让人的合同约定，因此以该在建工程的账面值加上适当的合理费用作为其评估值。

⑦ 无形资产的评估

本次评估标的资产中的无形资产包括外购的实用软件和企业自创的商标。

外购的软件可根据同类软件的现行市价和可使用年限以原值乘以成新率的方式确定其评估值。

标的资产的商标虽然已使用多年，但在可预见的将来，该商标不能为企业带来明显的超额收益，因此以取得该商标所必需花费的成本评估其现行价值。

⑧ 长期待摊费用的评估

长期待摊费用指企业发生的不能全部计入当期损益、应在以后年度内分期摊销的各项费用，包括租入固定资产的改良支出及摊销期在一年以上的待摊费用等。

长期待摊费用要根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其它评估对象没有重复的资产和权利的价值确定。长期待摊费用在充分核实有关会计记录账面数字的基础上，当资产和权利剩余时间可以确定的情况下，则长期待摊费用所反映资产和权利的实际内容选择相应的资产评估方法进行评估，确认其剩余存续时间并结合长期待摊费用的原始价值，最终确定评估值。对于资产和权利已耗尽的长期待摊费用，应按实际情况评估为零。

⑨ 递延所得税资产的评估

递延所得税资产，无论是借方还是贷方，应当根据其产生的原因分别逐一评估。由于减值准备或升值预期而产生的递延税款是一种时间性差异造成的资产（或负债），应当还原到它产生的源头合并重新评估，并按资产评估的常规处理相关的所得税事项。

因以前年度亏损而带来的可弥补亏损递延所得税应按税务机关根据税法的规定所核定的数额予以确认。

（3）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

（4）房地产开发企业评估中增值税的税收处理方式说明

经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估以 2016 年 5 月 1 日为分割点，对于房地产企业所涉及的增值税分新老项目考虑，因此在增值税扣除项目的计算中，属于老项目企业按照简易计税方法测算，有新项目企业按可抵扣增值税进项税测算。

3、收益法评估方法介绍

（1）收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

- ① 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- ② 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；
- ③ 被评估资产预期收益年限可以预测。

（2）本次收益法评估思路

标的公司的长期股权投资企业主要涉及房地产相关行业,包括:房地产开发、物业管理、商业地产经营管理等上下游关联业务,因此在中星集团层面上采用合并现金流测算收益法。先分别对每一家长期股权投资单位进行净利润预测,汇总合并后得出中星集团合并口径的净利润预测,在此基础上通过折旧摊销、资本性支出和营运资金追加等因素的调整,得出中星集团企业自由现金流的预测,折现后再减去付息债务得到标的资产股东全部权益价值。对于不纳入合并收益法预测的企业作为非经营性资产加回。

(3) 评估模型

① 收益法的计算公式:

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} + \text{溢余资产}$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + Y$$

其中: P —评估值(折现值)

r —所选取的折现率

n —收益年期

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额;当收益年限无限时, n 为无穷大;

当收益期有限时, F_n 中包括期末资产剩余净额。

从公式中可见,影响收益现值的三大参数为:收益期限 n ;逐年预期收益额 F_i ;折现率 r 。

② 预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说,收益期限的差异只是计算方式的不同,所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响,用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。中星集团成立于 1994 年 6 月,为一人有限责任公司(法人独资),营业执照营业期限为自 1994 年 6 月 9 日至不约定期限。本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时,期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地,将预测的时间分为两个阶段,详细的预测期和后续期。本次评估的评估基

准日为2016年8月31日,参考中星集团提供的计划,评估人员经过综合分析,预计中星集团及下属单位于2022年完成现有的房地产开发项目,即房地产项目开发公司项目完成销售完成后清算按照有限年预测;非房地产项目开发公司如物业出租等按照永续期预测。本次评估对2016年9月至2022年采用详细预测。永续经营期项目开发公司已全部完成项目开发,剩余持续经营的中星集团及其他子公司的主要业务为房产租赁。本次整体收益法评估的永续增长率参照租金的永续增长率,取3%。

③ 收益法的计算模型

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估,扣减有息负债从而间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估的企业整体价值按下列公式计算:

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东权益价值=企业整体价值-有息债务

有息债务:指基准日账面上需要付息的债务

其中:营业性资产价值按以下公式确定:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n}{(1+r)^n(r-g)}$$

式中:P—营业性资产价值

r—折现率

i—预测年度

Fi—第i年净现金流量

Fn—第n年终值

n—预测第末年

g—长期增长率

④ 净现金流量

根据标的公司的具体情况本次选择收益类型为企业自由现金流量。其计算公式为:

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

⑤ 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量或股权自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。公式如下：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

式中：WACC—加权平均资本成本

K_e —行业普通权益资本成本

K_d —行业债务资本成本

W_e —权益资本在资本结构中的百分比

W_d —债务资本在资本结构中的百分比

t —行业所得税税率

其中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + R_c$$

式中， R_f —无风险报酬率

ERP—市场风险溢价

β —权益预期市场风险系数

R_c —企业个别风险调整系数

⑥ 溢余资产、非经营资产价值及非经营性负债的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析标的公司的资产结构确定溢余资产的价值。

（五）评估假设

1、一般假设

（1）持续使用假设

即假定标的资产在本次交易完成后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。

（2）交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论标的资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

（3）宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

（4）不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

（5）利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

2、收益法假设

（1）标的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

（2）标的公司的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

（3）标的公司遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

（4）标的公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

（5）标的公司在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

（6）本次评估是基于标的公司开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现

工程的竣工验收并根据销售合同约定如期交房。收益法评估中计算企业价值时,未考虑可能出现的工程质量问题、工期延后等情况所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响;

(7) 本次评估是以标的公司在评估基准日的存量资产为基础进行的,未考虑标的公司在未来可能取得的新项目开发所产生的价值;同时,在房地产开发项目结束后,假设房地产项目公司清算关闭,不再经营;

(8) 本次评估基于项目所在地房地产市场情况,对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断,但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果的影响;

(9) 本次评估基于已批复的规划方案、投资计划、销售计划等资料进行预测,未考虑未来年度规划方案及投资计划调整对评估结果的影响;

(10) 所有的收入和支出均发生于年末;

(11) 目前中星集团银行借款金额较大,假设银行借款到期后可正常延续,保持公司资金链稳定。

(六) 评估结论

1、资产基础法的评估结论

经资产基础法评估,以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日,标的资产股东全部权益评估值为 1,747,214.67 万元,评估增值 998,562.57 万元,评估增值率约为 133.38%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 8 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,714,609.67	1,753,063.45	38,453.78	2.24
非流动资产	794,346.69	1,746,678.08	952,331.39	119.89
其中: 可供出售金融资产净额	8,244.82	8,566.73	321.91	3.90
长期股权投资净额	421,294.82	1,195,618.61	774,323.79	183.80
投资性房地产净额	332,498.73	499,420.00	166,921.27	50.20
固定资产净额	4,796.32	19,290.90	14,494.58	302.20
无形资产净额	-	1.60	1.60	-

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
长期待摊费用	406.59	406.59	-	-
递延所得税资产	27,105.41	23,373.65	-3,731.76	-13.77
资产总计	2,508,956.36	3,499,741.53	990,785.17	39.49
流动负债	608,135.04	582,418.19	-25,716.85	-4.23
非流动负债	1,152,169.22	1,170,108.66	17,939.44	1.56
负债总计	1,760,304.26	1,752,526.85	-7,777.41	-0.44
净资产	748,652.10	1,747,214.67	998,562.57	133.38

其中主要变动科目评估值增减原因分析如下:

(1) 流动资产

流动资产账面值为 1,714,609.67 万元, 评估值为 1,753,063.45 万元, 评估增值 38,453.78 万元, 增值率 2.24%。

其中, 存货的账面值为 7,724.27 万元, 评估值 14,187.00 万元, 评估增值 6,462.73 万元, 增值率 83.67%, 评估增值的主要原因是评估对象开发时间较早, 经过多年发展, 周边环境的不断完善, 以及房地产市场的不断上涨, 造成评估增值。

(2) 长期股权投资

长期股权投资账面值 421,294.82 万元, 评估值 1,195,618.61 万元, 评估增值 774,323.79 万元, 增值率 183.80%。评估增值主要原因是因为本次评估对各家长期股权投资打开评估, 长期投资企业主要为房地产开发企业, 土地使用权账面取得成本较低, 市场价值远高于取得时成交价格。

(3) 投资性房地产

投资性房地产账面值 332,498.73 万元, 评估值 499,420.00 万元, 评估增值 166,921.27 万元, 增值率 50.20%, 评估增值主要原因是被评估的投资性房地产均为标的公司开发项目的未售房产, 大部分开发时间较早, 账面成本很低。随着近年来上海房地产市场持续发展, 各种配套设施逐渐成熟, 房地产价格有很大上升, 造成本次评估增值。

(4) 固定资产 - 房屋及建筑物

固定资产房屋及建筑物账面净值 4,448.00 万元, 评估净值 18,539.00 万元, 评估增值 14,091.00 万元, 增值率 316.79%, 评估增值主要原因为被评估房屋均为标的公司早期购入, 账面购买成本很低。随着近年来房地产市场持续发展, 各种配套设施逐渐成熟, 房地产价格有很大上升, 造成本次评估增值。

(5) 固定资产 – 设备

固定资产设备账面净值 348.32 万元, 评估净值 751.90 万元, 评估增值 403.58 万元, 增值率 115.87%, 评估增值原因:

- ① 企业财务折旧年限小于设备实际使用年限, 造成评估增值;
- ② 本次评估中, 运输设备考虑了车辆牌照价值, 造成评估增值。

(6) 递延所得税资产

递延所得税资产账面值 27,105.41 万元, 评估值 23,373.65 万元, 评估减值 3,731.76 万元, 减值率 13.77%, 评估减值的主要原因:

- ① 本次评估对应收款项重新逐项评估, 对坏账评估为 0, 故因其导致的递延所得税资产评估为 0;
- ② 上海春日置业有限公司原内部未实现利润 27,418,537.80 元, 主要为评估对象收到春日置业的委托贷款利息所产生的递延所得税资产, 但是实际上已经确认该笔收入, 并且已支付相应的所得税费用, 本次评估为 0;
- ③ 对于长期投资减值准备计提的递延所得税资产, 本次按长期投资企业评估值与账面投资成本测算递延所得税资产。

(7) 其他流动负债

其他流动负债账面值 966.85 万元, 评估值 0.00 元, 评估减值 966.85 万元, 减值率 100%, 账面值是评估对象对子公司上海星信房地产有限公司的应收委贷利息及亏损按权益法核算冲减长期投资账面值后负值调整至其他流动负债科目。减值的原因是因为本次评估对上海星信房地产开发有限公司重新评估, 评估值汇入长期股权投资科目, 故对其他流动负债科目评估为 0。

(8) 递延所得税负债

递延所得税负债账面值 1,396.97 万元，评估值 19,336.41 万元，评估增值 17,939.44 万元，增值率 1,284.16%，增值的主要原因是因为本次评估将未结转利润的上海春日置业有限公司的 45%股权、上海宏盟房地产发展有限公司、以及青岛四和房地产发展有限公司及天津星华城置业有限公司的转让收益确认相关递延所得税负债。

2、收益法评估结论

经收益法评估，中星集团在评估基准日 2016 年 8 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 1,609,000.00 万元。

3、评估结论的选取及分析

本评估项目中，中星集团采用收益法的评估结果与资产基础法的评估结果差异较大，主要原因分析如下：

本次评估是以企业在评估基准日的存量资产为基础进行的，未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值；同时，在房地产开发项目结束后，假设房地产项目公司清算关闭，不再经营。因此，在永续预测期，企业的主要收入来自于不动产租赁。由于我国的房地产市场尚处于发展阶段，租赁及销售市场的价格机制尚待完善，租金水平并不能反映出房地产市场的实际价格水平。中星集团持续经营的物业基本位于上海，根据中商产业研究院的统计数据，2016 年 8 月上海市房屋租售比平均值为 1:446，可以看出整个市场的租售比处于较低的水平。资产基础法评估中以成本法评估租赁物业的价值，其土地成本来源于评估基准日的市场价值，而收益法评估中是以租赁物业的租金收益来计算其价值。整个市场过低的租售比，造成了两种方法评估结果的差异较大。因此采用收益法和市场法的结果存在一定差异，其差距也是符合市场现状的。

中星集团的业务涉及房地产开发、不动产租赁、酒店经营等，存在永续经营和非永续经营等不同收益类型的资产。评估师在进行收益法评估计算时，充分考虑了宏观经济形势、行业发展现状、企业实际情况等因素的影响，对中星集团未来收益和经营的风险进行了合理的分析和判断，但上述因素仍可能在一定程度上影响收益法评估结果的准确性。因此，评估师认为资产基础法的数据质量优于收益法，更能准确体现评估对象的价值。本次评估采用资产基础法的评估结果作为中星集团股东全部权益价值的评估结论。

二、标的公司补充评估情况

(一) 标的资产最新一期业绩实现情况

根据立信会计对完成集团内业务整合后的中星集团出具的《上海中星(集团)有限公司专项审计报告》(信会师报字[2017]第 ZA23558 号), 中星集团 2017 年 1-6 月实现合并净利润-6,170.60 万元, 归属于母公司净利润-4,849.54 万元, 扣除非经常性损益后的净利润为-8,698.44 万元。

(二) 以 2017 年 6 月 30 日为补充评估基准日的评估结论

1、资产基础法的评估结论

经资产基础法评估, 以 2017 年 6 月 30 日为补充评估基准日, 标的资产股东全部权益评估值为 1,864,901.49 万元, 较 2016 年 8 月 31 日为基准日的评估值增加 117,686.82 万元。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2017 年 6 月 30 日

金额单位: 人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	1,207,026.02	1,231,945.59	24,919.57	2.06
非流动资产	793,879.93	1,783,514.10	989,634.17	124.66
其中: 可供出售金融资产净额	7,053.09	7,090.09	37.00	0.52
长期股权投资净额	310,928.16	1,098,007.87	787,079.71	253.14
投资性房地产净额	324,152.07	511,144.00	186,991.93	57.69
固定资产净额	4,475.64	20,006.38	15,530.74	347.01
无形资产净额	0.00	1.60	1.60	100.00
长期待摊费用	93.83	93.83	0.00	0.00
递延所得税资产	22,504.90	22,497.09	-7.81	-0.03
其他流动资产	124,672.24	124,672.24	0.00	0.00
资产总计	2,000,905.96	3,015,459.68	1,014,553.72	50.70
流动负债	422,092.08	397,342.08	-24,750.00	-5.86
非流动负债	750,181.51	753,216.11	3,034.60	0.40
负债总计	1,172,273.59	1,150,558.19	-21,715.40	-1.85
净资产	828,632.37	1,864,901.49	1,036,269.12	125.06

2、收益法评估结论

经收益法评估，中星集团在补充评估基准日 2017 年 6 月 30 日的股东全部权益价值为人民币 1,612,000.00 万元。

3、补充评估结论

以 2017 年 6 月 30 日为补充评估基准日，本次评估采用资产基础法的评估结果作为中星集团股东全部权益价值的评估结论。

（三）标的公司补充评估值增加的合理性

根据立信评估出具的信资评报字[2017]第 10059 号评估报告，在资产基础法下，拟注入资产在补充评估基准日的评估值为 1,864,901.49 万元，较 2016 年 8 月 31 日为基准日的评估值增加 117,686.82 万元；拟注入资产的母公司模拟报表净资产账面值为 828,632.37 万元，较截至 2016 年 8 月 31 日的净资产账面值增加 79,980.27 万元。因此，扣除拟入注入资产净资产账面值的增加，拟注入资产在补充评估基准日的评估值实际增加约 37,706.55 万元，主要原因是随着整体房地产和土地市场的持续发展，存货-开发成本的房地产开发项目及投资性房地产增值较高。

三、标的资产估值公允性及合理性的说明

（一）评估机构的独立性、评估假设的合理性、评估方法与目的的相关性

1、评估机构的合理性

立信评估担任本次交易标的资产的评估工作。立信评估在评估过程中，能够遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。立信评估与标的公司在过去、现时和可预期的将来都没有利益关系，与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。立信评估对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注。

因此，立信评估在本次评估中具备独立性。

2、评估假设的合理性

本次评估假设综合考虑了标的资产所属行业的实际情况及相关资产实际运营情况,且相关评估假设设定符合国家有关法规与规定,遵循市场通用惯例或准则,符合标的资产的实际情况,评估假设具有合理性。

3、评估方法与目的的相关性

根据《资产评估准则—企业价值》第二十二条,评估机构应当分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。国务院国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》中指出“涉及企业价值的资产评估项目,以持续经营为前提进行评估时,原则上要求采用两种以上方法进行评估”。从上述准则、规定等可以看出,评估方法的选取应根据国家有关规定并结合评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件而定。

结合本次评估目的及评估对象的具体情况,本次评估采用资产基础法和收益法两种方法,评估方法选择合理,符合相关政策法规的要求。因此,本次评估的评估方法与评估目的及评估资产状况相关性一致。

(二) 标的资产主要项目增值情况及增值合理性分析

截至评估基准日,标的资产增值额较高且增值幅度较大的资产主要由两部分组成:

- 中星集团本部投资性房地产账面净值 33.25 亿元,评估净值 49.94 亿元,评估增值 16.69 亿元;
- 标的资产长期股权投资项目账面净值 42.13 亿元,评估净值 119.56 亿元,评估增值 77.43 亿元,评估增值率为 183.80%。

以上两部分的总增值额达到 94.12 亿元,占本次总体评估增值的 94.26%。具体增值情况分析如下:

1、中星集团本部投资性房地产评估情况及增值合理性分析

中星集团本部主要房产为投资性房地产。以中星集团自身及原设下属多家分公司的开发项目中持有的商业、办公物业为主,主要分布在上海市浦东新区、徐汇区、静安区、长宁区、黄浦区等中心城区。目前绝大部分均由中星集团下属单位进行出租管理,出租率在 80%以上。中星集团本部投资性房产增值的主要原因在于绝大部分项目建设时间较

早, 1990-2009 年间建设项目占比较高, 仅少部分为 2010 年后建设的新项目, 因此其账面原始成本普遍较低; 另外, 由于中星集团投资性房地产采用按年限直线折旧的会计账务处理方式, 其账面净值更低于原始成本。根据中房二手房指数, 仅 2010 年至评估基准日, 上海房地产价格上涨约 2.13 倍, 而本次评估中星本部投资性房地产的增值率为 72%, 其增值幅度相对较为合理。

2、长期股权投资评估情况及增值合理性分析

截至评估基准日, 标的资产长期股权投资项目评估增值 774, 323. 79 万元, 评估增值率为 183. 80%。长期股权投资项下各家公司主要资产的构成、获取时间及增值情况如下:

公司名称	项目名称	持股比例	项目地区	存货科目	拿地年份	项目类型	账面净值(万元)	评估值(万元)	增值率	总建筑面积(平方米)	截止 2016 年 8 月 31 日已开发进度	截止 2016 年 8 月 31 日销售预售合同金额(万元)
龙宁房地产	广富林路 4 号地块项目	100%	上海	开发产品	2004	住宅、商业、办公	29,630.44	30,054.03	1.43%	124,208	已竣工	125,472.62
旗捷置业	133 号地块、135 号地块项目	100%	上海	开发成本	2004	住宅	94,616.38	101,505.42	7.28%	83,750	133 号已竣工；135 号配套、景观施工	153,621.55
馨亭置业	馨亭住宅小区 A 块项目	100%	上海	开发产品	2003	住宅、商业、车位	23,582.60	39,916.93	69.26%	124,208	已竣工	48,916.21
中星城镇置业	海上御景苑项目	100%	上海	开发产品	2008	住宅	33,793.31	44,430.00	31.48%	305,800	已竣工	225,475.08
星舜置业	中星馨恒苑项目	90%	上海	开发产品	2010	住宅	12,699.37	18,815.78	48.16%	178,351	已竣工	414,100.26
全策房地产	江桥新镇 H1、H2、H4、F7、F8 地块项目	100%	上海	开发产品	2004	商业	24,953.06	30,561.43	22.48%	537,050	已竣工	307,188.87
馨逸置业	278a-06 地块南区商品房	100%	上海	开发成本	2013	住宅	302,713.75	553,439.46	82.83%	192,629	配套过程中	418,186.01
	194-13 地块北区商品房	100%	上海	开发成本	2012	住宅	91,412.82	126,917.13	38.84%	41,800	结构过程中	161,485.80
富源滨江	黄浦江沿岸 E10 单元 E04-2 地块项目	53%	上海	开发成本	2012	住宅	131,028.05	302,388.45	130.78%	84,239	结构过程中	-
	黄浦江沿岸 E10 单元 E04-4 地块项目	53%	上海	开发成本	2012	商业	66,125.69	115,655.40	74.90%	81,129	前期准备	-
富鸣滨江	黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目	100%	上海	开发成本	2014	商办	51,436.24	70,040.01	36.17%	32,646	前期准备	-

公司名称	项目名称	持股比例	项目地区	存货科目	拿地年份	项目类型	账面净值(万元)	评估值(万元)	增值率	总建筑面积(平方米)	截止 2016 年 8 月 31 日已开发进度	截止 2016 年 8 月 31 日销售预售合同金额(万元)
申阳滨江	杨浦区平凉社区 02I5-03 地块项目	75%	上海	开发成本	2014	商办	60,319.94	70,335.27	16.60%	59,696	前期准备	-
环江投资	黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块商业办公项目	100%	上海	开发成本	2014	住宅、商业	52,398.36	71,517.51	36.49%	33,020	前期准备	-
	洋泾 23-3 地块项目	100%	上海	开发成本	2014	住宅	54,288.66	80,878.43	48.98%	41,347	前期准备	-
	黄浦江沿岸 E10 单元 E08-1 地块商业办公项目	100%	上海	开发成本	2014	商办	32,110.98	42,984.04	33.86%	25,634	前期准备	-
	黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目	100%	上海	开发成本	2014	商办	153,549.33	206,215.04	34.30%	105,680	前期准备	-
	黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目	100%	上海	开发成本	2014	商办	35,362.00	48,788.94	37.97%	31,541	前期准备	-
	杨浦区黄浦江沿岸 W7 单元 03I3-06 地块商业项目	100%	上海	开发成本	2014	商业	9,924.14	8,016.66	-19.22%	10,544	前期准备	-
安徽置业	合肥中星城项目(海耀商务中心)	100%	安徽	开发成本	2013	商业办公	43,199.19	57,700.00	33.57%	139,070	幕墙、办公楼公共区域装修、室外管网、楼体泛光照明施工中	38,534.39
昆山城际	中华园路商住楼 D 项目	100%	昆山	开发成本	2010	商业	26,787.46	53,137.11	98.37%	121,862	前期准备	-
镇江置业	跑马山地块一期房地产开发项目	100%	镇江	开发成本	2015	商住	29,116.63	29,325.79	0.72%	83,364	前期准备	-
	镇江罗家头地块项目	100%	镇江	开发成本	2015	商住	25,381.30	26,308.21	3.65%	75,000	前期准备	-

公司名称	项目名称	持股比例	项目地区	存货科目	拿地年份	项目类型	账面净值(万元)	评估值(万元)	增值率	总建筑面积(平方米)	截止 2016 年 8 月 31 日已开发进度	截止 2016 年 8 月 31 日销售预售合同金额(万元)
吉林海上	滨江南路北地块 1-1 项目	50%	吉林	开发成本	2014	商务金融用地	13,877.74	14,311.38	3.12%	201,874	1-69#, 75-77#,80# 外墙装饰, 外网、绿化施工; 其他未开工	28,303.03
	滨江南路北地块 1-2 项目	50%	吉林	开发成本	2014	城镇住宅用地	63,808.14	67,618.18	5.97%	31,214	1-3#结构封顶, 其他未开工	-
扬州置业	海上紫郡 B 区项目	100%	扬州	开发产品	2010	住宅	2,845.61	2,894.54	1.72%	59,093	6#8#9#装饰阶段, 其他已竣工备案	15,607.01
	海上紫郡 B 区项目	100%	扬州	开发成本	2010	住宅、商业	11,938.24	11,907.05	-0.06%			-
	877 号地块(中星)项目	100%	扬州	开发成本	2015	住宅	97,461.54	100,559.14	3.18%	334,629	前期准备	-
新城房产	中星恬园等	100%	上海	投资性房地产	2003	住宅	3,206.88	12,266.00	282.49%	11,460.5	-	-
	周庄盛世明珠世纪苑 29 号 103 等	100%	昆山	固定资产	1995	居住	214.46	472.00	120.09%	383.37	-	-
春日置业	黄浦区 21 街坊	50%	上海	开发产品	2003	住宅	6,940.61	12,929.00	86.28%	11,637.41	-	-
	黄浦区 22 街坊	50%	上海	开发成本	2003	住宅	297,022.50	375,650.00	26.47%	68776.2	-	-
申城物业	巨野路 233、253 号	100%	上海	投资性房地产	1995	综合	460.51	5,326.00	1056.56%	3,365	-	-
	巨野路 233、253 号	100%	上海	固定资产	1995	综合	459.58	2,124.89	362.35%	1,259.31	-	-

其中,增值额较大的公司主要包括:

序号	公司名称	股权比例 (%)	账面值 (万元)	评估值 (万元)	增减值 (万元)
1	上海地产馨逸置业有限公司	100.00	0.00	184,003.01	184,003.01
2	上海环江投资发展有限公司	100.00	74,183.22	202,583.43	128,400.21
3	上海富源滨江开发有限公司	53.00	69,718.55	186,798.06	117,079.51
4	上海星舜置业有限公司	90.00	4,500.00	47,556.32	43,056.32
5	上海中星集团新城房产有限公司	100.00	10,762.52	53,775.24	43,012.72
6	上海春日置业有限公司	50.00	3,283.73	42,770.73	39,487.00
7	上海中星集团申城物业有限公司	100.00	1,422.82	31,798.86	30,376.03
合计			163,870.84	749,285.65	585,414.81

上述7家公司合计评估增值额为585,414.81万元,占标的资产长期股权投资总评估增值额774,323.79万元的75.60%。

由长期股权投资主要资产情况表可知,上述7家公司的主要资产构成为存货(包括开发成本和开发产品)、投资性房地产和固定资产,以下分别对其增值原因进行分析。

(1) 存货

如上表所示,馨逸置业、环江投资、富源滨江、星舜置业、春日置业5家公司评估增值主要来自存货增值。其中星舜置业企业自身账面净资产46,653.69万元,评估值52,840.36万元,实际增值6,186.67万元,企业自身系尾盘销售,增值不大;而中星集团母公司报表列示的对星舜置业的长期投资账面值为原始投资额4,500.00万元,投资比例90%,故中星集团长期投资评估值47,556.32万元,较账面值增值43,056.32万元,系账面值未反映星舜置业历史盈利累积的影响所致。其他4家公司存货增值的主要原因在于存货账面值为历史取得成本,而上述4家公司开发的房地产项目拿地年份为2003-2014年,时间较早,相应土地成本较低,具体原因如下:

1) 馨逸置业开发成本

馨逸置业所开发的公园道壹号项目位于上海徐汇区南站地区,分为278a-06地块南区商品房、194-13地块北区商品房两部分。

公司名称	项目名称	项目地址	拿地年份	项目类型	土地面积 (平方米)	评估 增值率
馨逸置业	278a-06 地块南区商品房	宾南路 19 弄等	2013	住宅、办公、商业、地下车位	53,746.2	82.83%
	194-13 地块北区商品房	宾阳路 18 弄等	2012	住宅、商业、地下车位	16,197.2	38.84%

南区、北区商品房为中高端住宅社区，该项目的销售情况良好，截至评估基准日北区住宅商品房已售罄，南区住宅商品房已预售超过四成，南区预售均价为 75,733 元/平方米。周边类似住宅项目包括保利西岸名轩（瑞宁路 908 弄）、尚汇豪庭（华石路 88 弄、文定路 468 弄）、中信君廷名邸（宛平南路 1188 弄）、百汇园二期（云锦路 183 弄）等，近半年内统计数据显示上述楼盘销售均价分别为 84,253 元/平方米、84,318 元/平方米、83,103 元/平方米、78,338 元/平方米。

南区和北区商品房项目地块分别于 2013 年和 2012 年取得，账面成本较低。从上述分析可以看出，由于该项目土地取得成本较低，而该项目已售部分实现的均价和近期周边类似项目售价均较高，导致评估增值较大。该项目的评估值符合项目的实际情况，评估结果较为合理的反映了其市场价值增值。

2) 富源滨江、环江投资和春日置业开发成本

① 富源滨江、环江投资项目基本情况

富源滨江、环江投资 2 家公司的开发项目均为位于杨浦、浦东新区黄浦江两岸的住宅及商办开发项目，明细如下：

公司名称	项目名称	项目地址	拿地年份	项目类型	土地面积 (平方米)	容积率	评估 增值率
富源滨江	黄浦江沿岸 E10 单元 E04-2 地块项目	梅园新村街道 245 街坊 2/10 丘	2012	住宅	22,840.00	2.5	130.78%
	黄浦江沿岸 E10 单元 E04-4 地块项目	梅园新村街道 245 街坊 2/11 丘	2012	商业	14,147.50	4.0	74.90%
富鸣滨江	黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目	洋泾街道 247 街坊 2/3 丘	2014	商办	9,640.00	2.8	36.17%
申阳滨江	杨浦区平凉社区 0215-03 地块项目	大桥街道 84 街坊	2014	办公	11,304.40	3.6	16.60%
环江投资	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块商业办公项目	洋泾街道 245 街坊 2/35 丘	2014	住宅、商业	11,299.70	2.0	36.49%
	洋泾 23-3 地块项目	浦东新区洋泾街道	2014	住宅	11,482.50	2.5	48.98%

公司名称	项目名称	项目地址	拿地年份	项目类型	土地面积(平方米)	容积率	评估增值率
	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E08-1 地块商业办公项目	洋泾街道 245 街坊 2/39 丘	2014	商办	6,247.20	2.5	33.86%
	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目	洋泾街道 245 街坊 2/41 丘	2014	商办	18,669.50	4.0	34.30%
	浦东新区黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目	洋泾街道 249 街坊 1/2 丘	2014	商办	7,693.00	2.5	37.97%
	杨浦区黄浦江沿岸 W7 单元 03I3-06 地块商业项目	平凉街道 40 街坊 8/2 丘	2014	商业	7,272.00	0.9	-19.22%

截至评估基准日,除黄浦江沿岸 E10 单元 E04-2 地块项目建安投入比例达到 15% 之外,其余项目尚在前期准备过程中,因此账面值主要系土地使用权成本。

② 春日置业项目基本情况

春日置业开发成本系黄浦区 21 号街坊住宅。项目分为南北两块开发,其中北块为新昌路以西,凤阳路以北,成都北路以东,出 21 街坊南块以南,南块为北京西路以南,新昌路以西处东北块地块。

公司名称	项目名称	项目地址	拿地年份	项目类型	土地面积(平方米)	容积率	评估增值率
春日置业	黄浦区 21 街坊	新昌路以西,凤阳路以北,成都北路以东出 21 街坊南块以及北京西路以南,新昌路以西处东北块地块	2003 年	住宅	68,776.2	3.40	26.47%

③ 可比土地交易案例比较

根据近一年内上海中心城区土地招拍挂出让案例,区域位置、土地用途与本次评估范围内上述四家公司开发项目相近的商服及住宅用地交易案例如下:

序号	地块名称	土地用途	出让面积(平方米)	成交价(万元)	楼面价(元/平方米)	成交日期	容积率
1	虹口区提篮桥街道 HK322-01 号地块	商办文化	14,146.30	255,500	45,153	2016/11/25	4.00
2	杨浦区平凉社区 01C2-02 地块	商办	7,962.00	96,700	48,582	2016/07/28	2.50
3	虹口区四川北路街道 HK172-13 号地块	商办文化	4,570.00	75,000	41,028	2016/05/18	4.00
4	静安区中兴社区 N070202 单元 332/333-01-A 地块	住宅	31,034.00	1,101,000	100,218	2016/08/17	3.54

序号	地块名称	土地用途	出让面积 (平方米)	成交价 (万元)	楼面价 (元/平方米)	成交日期	容积率
5	虹口区凉城新村街道 073-06 号地块	住宅	19,960.00	370,000	67,409	2016/07/14	2.75

数据来源：Wind 资讯

本次对上述公司的开发项目进行评估时，商办用地的楼面单价评估值在 30,000 元/平方米左右，住宅用地楼面单价评估值在 75,000 元/平方米左右。考虑到所开发项目位于上海市中心和一线江景位置，因此上述评估值结果是较为合理的。

同时，上海市房地产市场近年来不断发展，平均地价有较大幅度的上涨。

结合上海市和项目所在的浦东新区、杨浦区土地招拍挂市场数据分析，截至本次交易报告书签署日，2016 年以来上海市全市住宅及商服地块成交楼面均价与 2012 年、2013 年及 2014 年相比分别增长 182%、81%及 64%；2016 年浦东新区住宅及商服地块成交楼面均价较 2012 年、2013 年及 2014 年相比分别增长 156%、19%及 38%；2016 年杨浦区住宅及商服地块成交楼面均价较 2012 年、2013 年及 2014 年相比分别增长 218%、161%及 41%；各地区的土地成交均价增幅明显，因此本次交易标的资产的主要房地产项目增值幅度在合理范围内。

上海市全市 2012-2016 年住宅及商服土地招拍挂成交情况

时间	成交土地面积 (万平方米)	成交土地规划建筑面积 (万平方米)	成交总价 (万元)	楼面均价 (元/平方米)	截至 2016 年 累计增幅
2016 年	493.65	993.98	15,923,315.00	16,020	-
2015 年	799.11	1,540.86	16,346,723.00	10,609	51%
2014 年	860.90	1,706.74	16,675,358.00	9,770	64%
2013 年	1,245.00	2,436.62	21,554,833.00	8,846	81%
2012 年	803.56	1,537.62	8,723,759.00	5,674	182%

数据来源：Wind 资讯

上海市浦东新区 2012-2016 年住宅及商服土地招拍挂成交情况

时间	成交土地面积 (万平方米)	成交土地规划建筑面积 (万平方米)	成交总价 (万元)	楼面均价 (元/平方米)	截至 2016 年 累计增幅
2016 年	85.99	169.53	2,520,842.00	14,870	-

时间	成交土地面积 (万平方米)	成交土地规划建筑面积 (万平方米)	成交总价 (万元)	楼面均价 (元/平方米)	截至 2016 年 累计增幅
2015 年	102.73	203.3	2,454,236.00	12,072	23%
2014 年	187.4	364.81	3,940,260.00	10,801	38%
2013 年	213.33	415.45	5,201,767.00	12,521	19%
2012 年	118.46	225.32	1,309,003.00	5,810	156%

数据来源：Wind 资讯

上海市杨浦区 2012-2016 年住宅及商服土地招拍挂成交情况

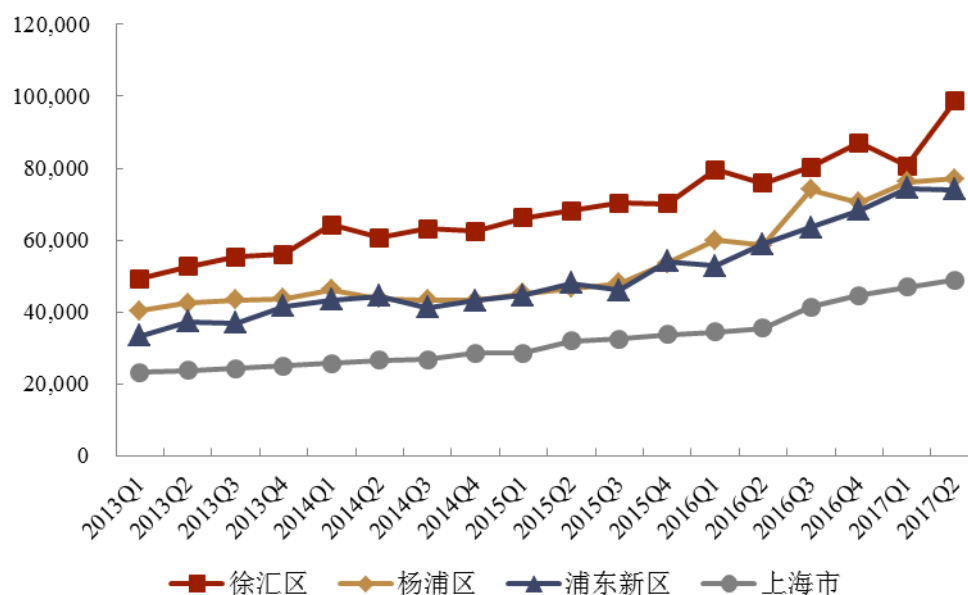
时间	成交土地面积 (万平方米)	成交土地规划建筑面积 (万平方米)	成交总价 (万元)	楼面均价 (元/平方米)	截至 2016 年 累计增幅
2016 年	5.95	11.03	473,970.00	42,971	-
2015 年	20.31	34.11	1,352,151.00	39,641	8%
2014 年	8.98	24.06	732,865.00	30,460	41%
2013 年	11.45	35.14	578,102.00	16,451	161%
2012 年	18.77	49.32	666,870.00	13,521	218%

数据来源：Wind 资讯

从区位条件来看，上述公司的开发项目主要集中在上海市徐汇区、杨浦区及浦东新区黄浦江两岸的核心地段，区位优势明显。近年来，上述区域的土地成交价格及商品房成交价格持续稳定上涨。在核心区域土地供给愈发紧缺的现状下，预计该区域房地产市场供不应求的状态不会发生本质的变化，市场需求仍会保持较为旺盛的状态，故上述公司的开发项目未来具有较高的销售确定性。

徐汇区、杨浦区及浦东新区2013-2017Q2商品住宅销售均价

单位: 元/平方米



数据来源: 中国指数研究院

(2) 投资性房地产和固定资产

新城房产、申城物业两家公司评估增值的主要原因是其持有的投资性房地产和固定资产增值。上述两家公司取得投资性房地产和固定资产的时间在1995-2003年,年代较早,获取成本较低,而近年来项目周边环境不断完善,房地产市场价格不断上涨,使得公司评估出现增值。

新城房产、申城物业两家公司的投资性房地产和固定资产位于上海市浦东新区的三林、金桥、洋泾等板块。上述几个板块发展较快,已较成熟,均属于居住人口较密集的区域,且靠近地铁,周边社区商业已较繁华,这也使这些区域的商业房地产市场近几年涨幅较大。

2016年三季度以来三林、金桥及洋泾板块的商业房地产成交均价统计如下:

单位: 元/平方米

时间	三林板块	金桥板块	洋泾板块
2016年四季度	30,262	26,365	16,913
2017年一季度	38,795	27,931	17,860
2017年二季度	33,194	19,314	19,103
2017年三季度	43,678	37,574	38,395

资料来源：瑞数房地产信息化系统

综上所述，由于标的资产长期股权投资拥有的存货、投资性房地产、固定资产项目历史取得成本低，而近年来上海地价、房价大幅上涨，故长期股权投资评估增值较大，该增值结果具有合理性。

（三）标的资产整体估值作价合理性分析

本次交易的拟注入资产交易作价为 1,747,214.67 万元，拟注入资产汇总主体截至 2016 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司所有者净资产为 729,492.31 万元。本次拟注入资产作价拟选取市净率、市盈率及 EV/EBITDA 作为估值指标，分别为 2.40 倍、15.11 倍和 11.95 倍。

项目	拟注入资产情况
交易作价（万元）	1,747,214.67
企业价值（EV）（万元）	2,835,662.06
2016 年末归属于母公司所有者净资产（万元）	729,492.31
2016 年度归属于母公司所有者净利润（万元）	115,653.07
2016 年度税息折旧摊销前利润（EBITDA）（万元）	237,292.89
市净率（PB）（倍）	2.40
市盈率（PE）（倍）	15.11
EV/EBITDA（倍）	11.95

注 1：交易作价：拟注入资产截至评估基准日的评估值；

注 2：企业价值（EV）：拟注入资产评估值 + 有息负债余额 - 货币资金；

注 3：税息折旧摊销前利润（EBITDA）：净利润 + 所得税 + 利息支出 + 折旧及摊销；

注 4：市净率（PB）：拟注入资产交易作价（截至评估基准日）÷ 2016 年末归属于母公司所有者净资产；

注 5：市盈率（PE）：拟注入资产交易作价（截至评估基准日）÷ 2016 年度归属于母公司所有者净利润；

注 6：EV/EBITDA：拟注入资产 EV（截至评估基准日）÷ 2016 年度 EBITDA。

1、结合同行业可比上市公司分析本次交易估值作价的合理性

拟注入资产的主营业务为市场化房地产开发业务资产，隶属于房地产业。根据上市

公司公开资料,房地产开发行业可比 A 股上市公司^{注1}截至 2017 年 11 月 24 日的市净率、市盈率、EV/EBITDA 如下表所示:

证券代码	证券简称	市净率 ^{注3}	市盈率 ^{注4}	EV/EBITDA ^{注5}
000002.SZ	万科 A	3.09	16.70	11.34
000006.SZ	深振业 A	2.66	17.08	22.55
000011.SZ	深物业 A	4.11	27.90	12.71
000018.SZ	神州长城	6.68	25.06	21.24
000029.SZ	深深房 A	4.27	36.27	22.01
000031.SZ	中粮地产	2.46	20.15	9.70
000038.SZ	深大通	2.36	51.21	33.58
000043.SZ	中航地产	1.68	42.57	90.90
000046.SZ	泛海控股	2.24	13.20	23.02
000062.SZ	深圳华强	4.28	40.01	28.37
000069.SZ	华侨城 A	1.70	10.82	11.75
000150.SZ	宜华健康	5.23	17.01	66.05
000402.SZ	金融街	1.20	11.91	24.43
000502.SZ	绿景控股	9.66	63.88	36.74
000514.SZ	渝开发	1.89	45.13	52.25
000537.SZ	广宇发展	11.11	73.90	51.45
000540.SZ	中天金融	2.32	11.75	15.94
000573.SZ	粤宏远 A	1.80	15.57	30.69
000620.SZ	新华联	1.86	21.87	32.98
000631.SZ	顺发恒业	1.91	29.09	11.44
000656.SZ	金科股份	1.21	17.35	25.49
000667.SZ	美好置业	1.19	11.63	7.53
000671.SZ	阳光城	1.99	21.37	52.88
000718.SZ	苏宁环球	1.95	13.74	8.13
000732.SZ	泰禾集团	1.14	11.99	73.38
000797.SZ	中国武夷	5.68	57.97	57.66
000838.SZ	财信发展	4.49	65.75	58.29

证券代码	证券简称	市净率 ^{注3}	市盈率 ^{注4}	EV/EBITDA ^{注5}
000926.SZ	福星股份	1.19	19.90	16.09
000961.SZ	中南建设	1.67	55.50	44.32
000965.SZ	天保基建	1.24	20.03	7.28
000981.SZ	银亿股份	6.55	72.35	29.81
001979.SZ	招商蛇口	2.78	16.38	13.76
002016.SZ	世荣兆业	4.77	91.25	35.23
002133.SZ	广宇集团	1.29	24.08	5.59
002146.SZ	荣盛发展	1.58	9.01	12.84
002208.SZ	合肥城建	1.95	29.43	23.67
002244.SZ	滨江集团	1.76	16.06	6.73
600007.SH	中国国贸	2.83	25.26	15.62
600048.SH	保利地产	1.59	11.40	11.75
600053.SH	九鼎投资	6.48	17.37	15.54
600064.SH	南京高科	1.12	11.90	11.65
600067.SH	冠城大通	1.37	29.05	12.63
600094.SH	大名城	1.73	21.83	20.23
600113.SH	浙江东日	5.79	33.20	19.89
600133.SH	东湖高新	3.24	41.81	23.22
600159.SH	大龙地产	1.39	30.72	18.77
600162.SH	香江控股	2.34	16.60	10.53
600185.SH	格力地产	1.64	19.96	27.45
600208.SH	新湖中宝	1.51	7.50	71.23
600223.SH	鲁商置业	1.79	43.24	39.63
600239.SH	云南城投	1.81	34.33	71.73
600240.SH	华业资本	2.26	10.48	17.23
600246.SH	万通地产	1.22	72.99	37.02
600266.SH	北京城建	1.13	15.45	27.94
600325.SH	华发股份	1.17	14.87	35.30
600340.SH	华夏幸福	3.70	14.47	15.14

证券代码	证券简称	市净率 ^{注3}	市盈率 ^{注4}	EV/EBITDA ^{注5}
600376.SH	首开股份	0.94	13.78	20.55
600383.SH	金地集团	1.48	8.80	10.97
600515.SH	海航基础	1.51	53.46	42.26
600533.SH	栖霞建设	1.49	30.04	38.03
600565.SH	迪马股份	1.56	13.60	22.36
600568.SH	中珠医疗	2.39	47.56	40.83
600576.SH	万家文化	2.96	49.70	33.16
600603.SH	广汇物流	1.55	26.31	19.64
600606.SH	绿地控股	1.57	12.22	20.89
600621.SH	华鑫股份	7.21	92.05	104.46
600622.SH	嘉宝集团	3.49	60.25	41.50
600639.SH	浦东金桥	2.27	31.79	18.86
600641.SH	万业企业	2.33	14.17	9.96
600649.SH	城投控股	1.01	10.84	13.45
600657.SH	信达地产	0.95	9.74	35.22
600658.SH	电子城	1.40	19.96	10.18
600663.SH	陆家嘴	5.45	28.11	20.07
600665.SH	天地源	1.27	15.79	37.63
600675.SH	中华企业	3.43	17.03	6.15
600683.SH	京投发展	1.92	14.36	15.41
600684.SH	珠江实业	1.97	15.24	17.98
600736.SH	苏州高新	1.47	25.55	19.65
600743.SH	华远地产	1.34	12.15	20.76
600748.SH	上实发展	1.24	19.04	14.28
600791.SH	京能置业	2.11	70.49	26.73
600823.SH	世茂股份	0.94	8.76	12.87
600848.SH	上海临港	5.92	67.86	41.18
600895.SH	张江高科	2.97	33.70	81.87
601155.SH	新城控股	3.72	18.31	21.35

证券代码	证券简称	市净率 ^{注3}	市盈率 ^{注4}	EV/EBITDA ^{注5}
601588.SH	北辰实业	1.63	31.68	36.97
603778.SH	乾景园林	4.14	48.77	39.25
平均值		2.67	29.18	28.56
拟注入资产		2.40	15.11	11.95

数据来源：Wind 资讯

注 1：上表可比公司选择了中信证券行业指数房地产行业范围内的 A 股上市公司，剔除微利上市公司（市盈率大于 100）、亏损上市公司和 ST 股上市公司；

注 2：上表中市净率、市盈率、EV/EBITDA 计算中涉及的总市值、企业价值以评估基准日 2017 年 5 月 19 日收盘价计算；

注 3：市净率（PB）：可比公司总市值 ÷ 2016 年末归属于母公司所有者净资产；

注 4：市盈率（PE）：可比公司总市值 ÷ 2016 年度归属于母公司所有者净利润；

注 5：EV/EBITDA：（可比公司总市值 + 有息负债余额 - 货币资金）÷ 2016 年度 EBITDA。

P/B、P/E 和 EV/EBITDA 是 A 股地产股常用的相对估值指标，估值技术成熟，受到投资者的广泛认可，可以从资产和盈利两个角度分别考察标的资产的估值水平是否合理，相互印证，反映了重资产的房地产企业估值的主要驱动因素，且其计算依赖于公开市场交易形成的股价和经审计的财务报告，数据可靠性高、客观性强。而从上表可以看出，本次交易拟注入资产的市净率为 2.40 倍，略低于同行业可比上市公司的平均数 2.67 倍；市盈率为 15.11 倍，远低于同行业可比上市公司的平均数 29.18 倍；EV/EBITDA 为 11.95 倍，远低于同行业可比上市公司的平均数 28.56 倍。从相对估值角度分析，本次交易的总体评估值符合行业定价规则，充分考虑了上市公司及中小股东的利益。

2、结合同行业可比交易情况分析本次交易估值作价的合理性

本次交易标的资产为中星集团 100%股权。中星集团为一家具有国家房地产开发一级资质的专业房地产企业，其主营业务包括房地产开发及销售、投资物业租赁和物业管理等业务，隶属于房地产业。

经公开信息检索，评估基准日在 2014 年 1 月 1 日以后、标的资产主营业务为商品房开发及经营且已通过证监会审核的上市公司重大资产重组交易情况如下表所示：

单位: 万元

上市公司	股票代码	标的资产	评估基准日	账面价值	评估值	评估增值率
广宇发展	000537	重庆鲁能 34.5%股权,重庆鲁能英大 30%股权,宜宾鲁能 65%股权,鲁能亘富 100%股权,顺义新城 100%股权	2016 年 4 月 30 日	479,908.10	911,117.11	89.85%
新能泰山	000720	宁华世纪 100%股权、宁华物产 100%股权及南京市燕江路 201 号房产	2016 年 4 月 30 日	66,342.80	242,928.85	266.17%
新光圆成	002147	万厦房产 100%股权和新光建材城 100%股权	2015 年 7 月 31 日	196,750.91	1,118,728.94	468.60%
京汉股份	000615	京汉置业 100%股权	2014 年 10 月 31 日	52,551.24	157,350.81	199.42%
香江控股	600162	沈阳好天地 100%股权、深圳家福特 100%股权、长春物业、郑州物业、广州物业	2015 年 9 月 30 日	59,992.00	236,225.00	293.76%
东华实业	600393	淮南置业90%股权、海南置业 77%股权、广州天鹅湾项目二期、雅鸣轩项目一期、雅鸣轩项目二期、城启大厦投资性房地产	2014 年 2 月 28 日	94,322.10	433,174.65	359.25%
可比交易案例			中值			279.97%
			平均值			279.51%
本次交易标的资产						133.38%

上述交易中,上市公司购买的标的资产均从事房地产相关业务,为本次交易的可比交易案例。由上表可以看出,可比交易的评估增值率平均值为 279.51%,中值为 279.97%。截至 2016 年 8 月 31 日评估基准日,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 998,562.57 万元,评估增值率约为 133.38%,远低于可比交易的平均评估增值率。

中星集团主要资产开发时间较早,取得成本较低,经过多年发展,周边环境不断完善、房地产市场不断上涨,因而导致本次评估增值较大、增值率较高。

综上所述,本次交易标的资产的评估增值率具有合理性。

四、董事会对本次交易估值事项的意见

地产集团与中华企业共同聘请立信评估对标的资产进行评估,并出具了信资评报字[2016]第 1099 号评估报告,公司董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、

评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性进行了认真审核，特此说明如下：

1、本次交易的评估机构具有证券业务资格。除业务关系外，评估机构及经办评估师与公司、交易对方和标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，评估机构具有独立性。

2、评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、本次评估目的是为公司本次交易提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

4、本次评估的评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理。本次交易以标的资产的评估结果为基础确定交易价格，标的资产评估定价公允。

五、独立董事对本次交易评估事项意见

中华企业第八届董事会第十三次会议审议了本次交易的相关议案，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》及《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，公司现任独立董事审阅了公司董事会提供的相关资料，并基于独立判断立场，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表如下意见：

“（1）评估机构具有独立性

本次重大资产重组的评估机构具有证券业务资格。除业务关系外，评估机构及经办

评估师与公司、交易对方和标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，评估机构具有独立性。

（2）评估假设前提具有合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是为公司本次重大资产重组提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

（4）评估定价的公允性

本次评估的评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理。本次重大资产重组以标的资产的评估结果为基础确定交易价格，交易标的评估定价公允。

综上所述，本次重大资产重组所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提具有合理性，评估方法与评估目的的相关性一致，交易标的评估定价公允，不存在损害公司及其他股东利益的情形。”

第八节 本次交易主要合同

一、《发行股份及支付现金购买资产协议》及补充协议的主要内容

2016年11月23日，中华企业与交易对方地产集团签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》并于2017年5月22日签署了《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》，协议的主要内容如下：

（一）交易价格及支付方式

1、本次交易的标的资产为地产集团所持中星集团100%股权，标的资产的最终交易价格以具有证券从业资格的评估机构正式出具的、并经上海市国资委备案的资产评估报告确定的评估值为准。依据经上海市国资委备案后的评估报告确定的评估值，确认标的资产的最终交易价格为1,747,214.67万元。

2、双方同意，中华企业通过发行股份和支付现金相结合的方式向地产集团支付本次交易的交易对价，其中，股份支付对价金额占交易对价的85%，现金支付对价金额占交易对价的15%。

3、本次交易的交易对价具体支付方式如下：①现金对价：本次交易方案获得中国证监会核准的情形下，现金对价拟采用本次交易募集配套资金的部分资金支付，在本次交易募集配套资金到账后10个工作日内，中华企业一次性向地产集团予以支付。如中华企业募集配套资金未成功或募集配套资金总额不足以支付全部现金对价的，中华企业将在标的资产交割后60个工作日内以自有资金或自筹资金支付现金对价；②股份对价：发行股份支付方式，以下述为准。

（二）非公开发行股份的方案

1、发行方式

向特定对象非公开发行股票。

2、发行股票的种类和面值

人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

3、发行对象

新增股份的发行对象为地产集团。

4、定价基准日和发行价格

新增股份的定价基准日为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)。

新增股份的发行价格为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价,即 5.23 元/股。

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。

在定价基准日至发行日期间,若中华企业发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为,本次发行价格及发行数量将按照法律法规、中国证监会及上交所的相关规则进行调整。

5、发行数量

地产集团通过本次发行取得的中华企业新增股份数量的计算公式为:获得的新增股份数量=以发行股份方式支付的交易对价金额/本次发行价格(上述公式确定的发行股份数量不为整数的应向上调整为整数,相应减少现金支付对价)。

本次发行的数量确定为 2,839,641,434 股。在本次发行的定价基准日至发行日期间,中华企业如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项,将按照中国证监会、上交所的相关规则对发行数量进行相应调整,最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

6、新增股份的锁定期

地产集团通过本次发行获得的中华企业新增股份,自新增股份上市之日起 36 个月内不得转让。

如新增股份的锁定期的承诺与中国证监会最新的监管意见不相符的,双方将根据中国证监会的监管意见进行相应调整。锁定期内,就新增股份对应的因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份,亦应遵守上述约定。

7、新增股份的上市地点

本次发行涉及的股份将在上交所上市交易。

（三）期间安排

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。以资产交割日所在月份前一个月最后一日作为标的资产的交割审计基准日，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作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。

（四）员工安置

本次中华企业通过发行股份及支付现金方式购买的标的为中星集团 100%股权，本次交易为标的公司股东层面的变动，其实施不涉及标的公司聘用人员劳动关系的变更，不涉及员工安置情形。

（五）交割及相关事项

1、标的资产的交割

（1）双方应在资产交割日签署《标的资产交割确认书》。

（2）地产集团应当于资产交割日后尽快向相应的工商行政管理部门提交标的资产变更登记所需的全部材料，中华企业应为办理标的资产变更登记签署必要的文件并提交相关文件资料。

（3）地产集团将其持有标的公司股权变更登记至中华企业名下后，地产集团即履行完毕本协议项下标的资产的交付义务。

（4）以资产交割日所在月份前一个月最后一日作为标的资产交割的交割审计基准日，由中华企业聘请并经地产集团认可的会计师事务所对标的资产在损益归属期间产生

的权益变动情况进行审计，该会计师事务所出具的专项审计报告将作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。

2、新增股份的交割

本次重大资产重组经中国证监会核准后，中华企业应及时办理本次发行的验资工作，并在资产交割日后尽快向上交所和登记结算公司提交将新增股份登记至地产集团名下所需的全部资料。地产集团应为办理前述验资及新增股份登记事宜签署必要的文件并提交相关资料。

（六）先决条件和生效条件

1、本次交易的先决条件

（1）本次重大资产重组已经按照《公司法》及其它相关法律、法规、规章、规范性文件及公司章程之规定，经本协议各方相关主体董事会、股东会/股东大会或其他有权机构审议通过。

（2）本次交易方案获得上海市国资委的批准，标的资产的评估报告已经上海市国资委备案。

（3）本次重大资产重组获得中国证监会的核准。

（4）本次重大资产重组获得法律法规所要求的其他相关有权机关的审批（如适用）。

2、协议生效条件

本协议自双方签字盖章且上述先决条件全部成就之日起生效。

（七）违约责任

1、本协议签订后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约，应按照法律规定或本协议的约定承担违约责任。

2、如因法律或政策限制，或因上市公司股东大会未能审议通过本次交易，或因政府主管部门及/或证券监管机构（包括但不限于中国证监会、行业主管部门（如有）、上

交所及登记结算公司）未能批准或核准等原因，导致本次交易不能实施，则不视为任何一方违约。

3、一方承担违约责任应当赔偿其他方由此所造成的全部损失，该等损失包括但不限于其他方为本次交易而发生的审计费用、评估费用、券商费用、律师费用、差旅费用等。违约一方应在收到守约方要求承担违约责任的书面通知之日起5个工作日内向守约方支付赔偿金，如延期支付，则违约方应当向守约方支付迟延履行期间的债务利息（按中国人民银行规定的同期贷款利率的4倍为标准计付）。

二、《盈利预测补偿协议》主要内容

2017年5月22日，中华企业与地产集团签署了《盈利预测补偿协议》。协议的主要内容如下：

（一）承诺扣非归母净利润

双方确认，本次重大资产重组的盈利预测补偿期间为本次重大资产重组实施完毕（标的资产过户登记完成）后连续三个会计年度（含本次重大资产重组实施完毕当年度），即如本次重大资产重组在2017年实施完毕，则盈利预测补偿期间为2017年、2018年、2019年，依此类推。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，如本次重大资产重组在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536,043.66万元，依此类推。如果中国证监会、上交所对盈利预测承诺另有规定或要求的，从其规定或要求。

（二）盈利预测补偿义务及实际扣非归母净利润的确定

上市公司进行盈利预测补偿期间的最后一年年度审计时应聘请具备证券从业资格的会计师事务所（以下简称“审计机构”）对标的资产在盈利预测补偿期间累计实现的实际扣非归母净利润出具专项审计报告，根据专项审核审计报告的结果确定实际扣非归母净利润与承诺扣非归母净利润之间的差异，若实际扣非归母净利润低于承诺扣非归母

净利润的，地产集团应按照本协议约定的补偿方式进行补偿。

（三）盈利预测补偿方式

（1）双方同意，盈利预测补偿方式为股份补偿及现金补偿。地产集团进行补偿时，应首先以其因本次重大资产重组获得的中华企业股份进行补偿，地产集团获得股份不足以补偿的部分以现金方式进行补偿。

（2）若在盈利预测补偿期间标的资产实际扣非归母净利润未能达到承诺扣非归母净利润，则中华企业应在专项审计报告披露后的 10 个交易日内，依据下述公式计算并确定地产集团合计需补偿的股份数量和/或现金数额，并以书面形式通知地产集团：

补偿总额=（承诺扣非归母净利润－实际扣非归母净利润）÷承诺扣非归母净利润×标的资产交易作价

应补偿股份数量=补偿总额÷股份发行价格（本次重大资产重组发行股份购买资产项下的股份发行价格，下同）

应补偿现金金额=补偿总额－实际补偿股份数量×股份发行价格

（3）地产集团同意，若中华企业在业绩补偿期内实施送股、资本公积转增股本、现金分红派息等事项，与地产集团应补偿股份相对应的新增股份或利益，随地产集团应补偿的股份一并补偿给中华企业。补偿按以下公式计算：

①如中华企业实施送股、资本公积转增股本，补偿股份数调整为：调整前补偿股份数×（1+送股或转增比例）。

②如中华企业实施分红派息，地产集团取得的补偿股份所对应的现金股利应返还给中华企业，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利（以税后金额为准）×应补偿股份数量。

（四）减值测试及补偿

（1）在盈利预测补偿期间届满且地产集团已根据本协议的约定履行补偿义务（如有）后，上市公司应聘请审计机构对置入资产进行减值测试，并在公告专项审计报告后 30 日内出具减值测试结果。如置入资产期末减值额>盈利预测补偿期间内已补偿股份总数×股份发行价格+盈利预测补偿期间内已补偿现金金额，则地产集团将另行补偿。

减值额为拟购买资产交易作价减去期末拟购买资产的评估值并扣除补偿期限内拟购买资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

（2）双方同意，另行补偿方式为股份补偿及现金补偿。另行补偿的股份数量及现金金额计算公式如下：

另行补偿的股份数量=（置入资产期末减值额－盈利补偿期内已补偿股份总数×股份发行价格－现金补偿金额）÷股份发行价格。

另行补偿的现金金额=置入资产期末减值额－已补偿股份数量×股份发行价格－已补偿现金数额。

（3）地产集团同意，若中华企业在业绩补偿期内实施送股、资本公积转增股本、现金分红派息等事项，与地产集团应补偿股份相对应的新增股份或利益，随地产集团应补偿的股份一并补偿给中华企业。补偿按以下公式计算：

如中华企业实施送股、资本公积转增股本，减值测试应补偿股份数调整为：调整前减值测试应补偿股份数×（1+送股或转增比例）。

如中华企业实施分红派息，地产集团取得的减值测试应补偿股份所对应的现金股利应返还给中华企业，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利（以税后金额为准）×减值测试应补偿股份数量。

（五）补偿的实施

双方同意，若地产集团根据本协议之约定须向上市公司进行股份补偿的，上市公司应在审计机构出具专项审计报告或减值测试结果后 60 日内召开董事会及股东大会审议关于股份回购并注销的方案，上市公司届时应在股东大会审议通过前述议案后，以总价人民币 1.00 元的价格定向回购该等应补偿股份，并尽快履行通知债权人等法律、法规关于减少注册资本的相关程序。

若前述股份回购事宜因未获上市公司股东大会审议通过而无法实施的，则地产集团承诺在上述情形发生后的 60 日内，将应补偿的股份赠送给上市公司股东大会股权登记日或上市公司董事会确定的股权登记日登记在册的其他股东，其他股东按其持有股份数量占股权登记日上市公司扣除地产集团持有的股份数后的总股本的比例享有获赠股份。

各方同意，若地产集团根据本协议之约定须进一步向上市公司进行现金补偿的，上市公司应在审计机构出具专项审计报告或减值测试结果后 10 个交易日内书面通知地产集团，地产集团应在收到上市公司书面通知之日起 20 日内将相应的补偿现金支付至上市公司指定的银行账户。

三、《股份认购协议》及其补充协议的主要内容

2016 年 11 月 23 日，中华企业与**华润置地控股**、平安不动产、平安磐海资本有限责任公司、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）及上海金浦城市发展股权投资基金管理有限公司分别签署了《股份认购协议》。2017 年 5 月 22 日，中华企业与**华润置地控股**、平安不动产分别签署了《股份认购协议之补充协议》，并于同日与平安磐海资本有限责任公司、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）及上海金浦城市发展股权投资基金管理有限公司分别签署了《股份认购协议之解除协议》。上述协议的主要内容如下：

（一）《股份认购协议》及《股份认购协议之补充协议》主要内容

1、本次发行情况

（1）本次发行将由中华企业通过向募集配套资金认购对象及其他发行对象非公开发行新股的方式进行。

本次发行中，募集配套资金认购对象以现金认购中华企业向其发行的新股。

（2）发行价格

本次发行的定价基准日为发行期首日。

本次发行的发行价格为定价基准日前 20 个交易日的公司股票交易均价的 90%。（股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 20 个交易日的公司股票交易均价=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）。

在定价基准日至发行日期间，若中华企业发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格及发行数量将按照法律法规，中国证监会、上交所的相关规则进行相应调整。

（3）发行数量

本次重大资产重组拟募集配套资金不超过 420,000 万元，发行数量按照中华企业实际募集资金金额除以本次配套融资发行价格确定（若依据上述公式计算的发行数量不为整数时，则应舍去小数向下调整为整数，下同），但最终发行数量不超过本次重大资产重组前中华企业股本总额的 20%，即不超过 373,411,879 股。

华润置地控股同意认购上市公司本次配套融资拟发行股份总数的 92%，认购发行的股份数量不超过 343,538,928 股；平安不动产同意认购上市公司本次配套融资拟发行股份总数的 8%，认购发行的股份数量不超过 29,872,950 股。**华润置地控股**和平安不动产认购的上市公司本次配套融资发行股份的金额按照**华润置地控股**和平安不动产认购的本次配套融资发行股份数量乘以本次配套融资发行股份的发行价格确定。

（4）本次配套融资发行股份将在上交所上市交易。

（5）募集资金用途

中华企业通过本次发行募集的配套资金扣除相关费用后，拟用于支付本次重大资产重组的现金对价。

2、缴款、验资及股份登记

（1）募集配套资金认购对象应在中华企业和中华企业独立财务顾问发出缴款通知（以下简称“缴款通知”）后十个工作日内，按照缴款通知的规定，将全部认购价款一次性转账划入中华企业独立财务顾问的银行账户。

（2）为将募集配套资金认购对象登记为新增股份之股份持有人，中华企业应指定具有证券从业资格的会计师事务所对该等付款进行验资并出具验资报告，验资报告的出具日应不晚于本次配套融资的全部认购人将全部认购价款按上一款的规定到达支付至中华企业非公开发行收款账户之日后的十个工作日。

（3）验资报告出具以后，中华企业应在不迟于验资报告出具日后十个工作日内向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提交将募集配套资金认购对象登记为新增股份持有人的书面申请，募集配套资金认购对象须提供必要的协助。

3、本次认购股份的限售期

（1）根据相关法律、法规的规定，监管机构的要求以及募集配套资金认购对象承诺，募集配套资金认购对象通过本次发行获得的中华企业方新增发行股份自该等股份于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记至其名下起 36 个月内不得转让。如新增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，双方将根据中国证监会、上交所的监管意见进行相应调整。

（2）本次发行完成后，由于中华企业送红股、转增股本等事项，募集配套资金认购对象因持有本次发行中认购的股份而增加的中华企业股份，亦应遵守上一款的规定。

4、违约责任

本协议生效后，募集配套资金认购对象拒不按照股份认购协议的规定缴付股份认购价款的，募集配套资金认购对象应当按应缴付而未缴付认购金额 1%的标准向中华企业支付违约金。前述违约金不能弥补中华企业因募集配套资金认购对象违约行为遭受的损失，中华企业有权就其遭受的损失继续向募集配套资金认购对象进行追偿。

（二）《股份认购协议之解除协议》主要内容

中华企业与平安磐海资本有限责任公司、中远海运资产经营管理有限公司、上海金浦城市发展股权投资基金管理有限公司、宁波梅山保税港区合享投资中心（有限合伙）分别签署《股份认购协议之解除协议》，约定解除各方原签署的《股份认购协议》，平安磐海资本有限责任公司、中远海运资产经营管理有限公司、上海金浦城市发展股权投资基金管理有限公司、宁波梅山保税港区合享投资中心（有限合伙）不再参与认购本次配套募集资金。

第九节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家产业政策

本次交易中，标的公司主要从事市场化房地产开发相关业务。根据国家发改委《产业结构调整指导目录》，房地产开发业务符合国家产业政策，本次交易符合国家产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易不涉及环境保护报批事项。标的公司为从事市场化房地产开发业务的公司，不属于高能耗、重污染行业，标的公司按照国家及地方的有关环境保护标准和规定执行，其经营管理活动符合国家关于环境保护方面的要求。因此，本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

3、本次交易符合土地管理方面的有关法律和行政法规的规定

中星集团拥有的土地使用权已相应取得土地使用权证书或按照进度正在办理土地使用权证书，尚未取得土地使用权证书的土地已签署土地出让合同并已缴纳土地出让金，土地取得手续合法。根据相关国土部门出具的证明文件或经查询检索国土资源部、各项目所在地国土局网站，中星集团报告期内不存在因违反土地管理相关法律法规而受到重大行政处罚的情形。

4、本次交易符合反垄断的有关法律和行政法规的规定

上市公司已根据相关规定向商务部反垄断部门申报经营者集中事项，商务部反垄断局已出具《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。本次交易不存在违反《反垄断法》和其他反垄断行政法规相关规定的情形。

综上所述，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）本次交易完成后，本公司仍具备股票上市条件

假设募集配套资金按照发行前总股本 20% 的上限发行，本次交易完成后，上市公司股份总数将达到 508,011.27 万股，符合《股票上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币 5,000 万元”的要求。

假设募集配套资金按照发行前总股本 20% 的上限发行，本次交易完成后，社会公众持股总数超过公司股份总数的 10%，因此本公司股权分布不存在《股票上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

综上所述，本次交易完成后，不会导致上市公司不符合股票上市条件，符合《重组办法》第十一条第（二）项的规定。

（三）本次交易定价原则公允，不存在损害上市公司及其股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，并聘请具有证券业务资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估、法律等相关报告和意见。标的资产的最终交易价格以经具有证券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为依据确定。

此外，本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照上市公司《公司章程》履行合法程序，关联董事在审议报告书的董事会会议上回避表决，关联股东在股东大会上回避表决。

综上，本次交易所涉及的定价原则和发行原则符合有关法律法规规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组办法》第十一条第（三）项的规定。

（四）本次交易标的资产权属清晰，待获得本次交易所需批准后资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易过程中标的资产为地产集团合法拥有的中星集团 100% 股权。截至本报告书签署日，根据地产集团出具的承诺和工商登记资料，标的资产不存在质押、抵押等权利受限的情形，除本报告书披露的中星集团拥有的部分土地、房产尚待取得完整权属证

书外，中星集团 100%股权及其对应资产权属清晰。

综上所述，本次交易符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司的主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司将持有中星集团 100%股权。通过本次交易，上市公司将持有更多地产资源，主业突出，资产质量、盈利能力预计将得以改善与提升，有利于增强上市公司的可持续经营能力。

综上所述，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组办法》第十一条第（五）项的规定。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的管理体制，做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次交易完成后上市公司的实际控制人不会发生变化，不会对现有的公司治理结构产生不利影响。本次交易完成后，公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联方保持独立。

为了维护上市公司的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，地产集团已出具承诺，承诺保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性。

综上所述，本次交易有利于公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规规定，符合《重组办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）本次交易有利于公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关要求，建立了法人治理结构。本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《治

理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

综上所述，本次交易有利于公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重组办法》第十一条第（七）项的规定。

二、本次交易符合《重组办法》第四十三条的规定

（一）有利于提高上市公司资产质量、改善长期财务状况、增强持续盈利能力

通过本次重组，公司取得地产集团绝大多数市场化综合房地产开发项目，截至评估基准日，上述项目总土地储备约 200 万平方米，分布于 6 个城市，包括位于上海市核心区域的地理位置优越、市场前景良好的项目，从而补充了公司的土地储备，使得公司实现了业务规模的扩张、加强了上海市场的进一步深耕，巩固了在核心市场的优势地位，同时也扩大了业务覆盖面、进入新的区域市场，兼顾了在全国多个区域市场间的平衡，提高了公司的抗风险能力，为公司未来业绩增长打下了良好的基础。

同时，通过本次重组公司的房地产经营与开发业务实力将进一步提高，且在产业链上的布局更加完善，为消费者提供居住服务的能力进一步增强，同时也为公司创造了更多的盈利来源，开拓了更为广阔的增长空间，有利于实现公司业务转型升级的战略目标。

此外，本次交易后，公司的总资产和净资产规模预计将得到提升，资金实力的增强有助于提升公司在项目拓展、项目开发和新业务发展等方面的竞争力，帮助公司更好地打造房地产整体配套服务体系，提升价值创造能力，全力实现住宅类产品向居住类产品转变，从而在市场竞争中占据更加有利的地位。此外，通过募集配套资金，公司可以引入房地产行业具有丰富经验的战略投资者，引入先进的管理人才和理念，并且能够通过资源整合，与战略投资者在市场化房地产开发领域进行深入合作、释放协同效应，提升上市公司的整体开发实力以及行业竞争力。

综上分析，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善长期财务状况、增强持续盈利能力。

（二）有利于上市公司解决同业竞争和规范关联交易，增强独立性

1、同业竞争

本次交易前，上市公司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。其中，除上市公司之外，中星集团系地产集团旗下另一重要的市场化房地产开发业务平台。本次交易完成后，上市公司主营业务不发生变化，仍为市场化房地产开发、经营和服务业务。通过本次交易，地产集团将其控制的除上市公司之外的主要市场化房地产开发业务资产注入上市公司，上市公司成为地产集团旗下主要市场化房地产开发业务平台，进一步明确了上市公司及地产集团各自的业务定位，基本解决了上市公司与地产集团的业务重叠问题。

同时，对于地产集团未能注入上市公司的其他涉及市场化房地产开发、物业管理资产，为进一步避免与上市公司发生同业竞争，维护中小股东利益，地产集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》和《关于避免同业竞争的补充承诺函》进行了相应安排。本次交易完成后不会因同业竞争问题对上市公司造成重大不利影响。

2、关联交易

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，切实履行监督职责，对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防范风险，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

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在接受和提供劳务、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。如果在实际执行中交易金额超过协议规定的金额上限，双方应根据相关规定，将超出部分按照金额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、2016年度股东大会审议通过。

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。此外，作为上市公司的控股股东及本次交易的交易对方，地产集团出具了《关于规范关联交易的承诺函》，保证地产集团及其控股或实际控制的其他公司尽量避免和减少与上市公司发生关联交易，并承诺该等交易严格按照国家有关法律法规、上市公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露，且按照正常的商业条件进行。

综上所述，本次交易前，上市公司对关联交易的控制能够有效防范风险，维护上市公司及广大中小股东的合法权益；本次交易完成后，上市公司已经制定了措施尽可能的减少关联交易，同时，本次交易中地产集团出具了规范关联交易的相关承诺，有利于上市公司规范关联交易。在相关各方切实履行有关承诺和上市公司切实履行决策机制的情况下，上市公司的关联交易将是公允、合理的，不会损害上市公司及其全体股东的利益。

3、独立性

为了维护上市公司的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，地产集团已出具承诺，承诺保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性。承诺内容具体如下：

“1、保证上市公司人员独立

（1）保证上市公司的生产经营与行政管理完全独立于本公司控制的其他企业（不包含上市公司及其控制的企业，下同）。保证上市公司独立招聘员工，与员工签订劳动合同，拥有独立的员工队伍，高级管理人员以及财务人员均专职在上市公司工作并领取薪酬。

（2）保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，也不在本公司控制的其他企业领取薪酬；保证上市公司的财务人员均专职在上市公司工作并领取薪酬，不在本公司控制的其他企业中兼职。

（3）保证上市公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生；保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序产生，本公司不干预上市公司董事会、监事会和股东大会已经做出的人事任免决定。

2、保证上市公司资产独立完整

（1）保证上市公司具有独立完整的资产，完全独立于本公司控制的其他企业，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。

（2）保证上市公司拥有与经营有关的资质、系统、设备和配套设施，资产完整、权属清晰，不存在以资产和权益为本公司及本公司控制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制的其他企业占用而损害上市公司利益的情况。

3、保证上市公司的财务独立

（1）保证上市公司设置独立的财务部门，配备专门的财务人员，按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务会计法规、条例，结合上市公司实际情况，制订完整的内部财务管理制度，拥有独立的财务核算体系。

（2）保证上市公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与本公司及本公司控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的情况。

4、保证上市公司机构独立

（1）保证上市公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与本公司控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。

（2）保证上市公司按照法人治理结构要求，设立股东大会、董事会和监事会等机

构，并制定了相应的议事规则，各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。上市公司设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约，独立于本公司控制的其他企业。

5、保证上市公司业务独立

（1）保证上市公司能够独立自主地进行经营活动，拥有业务经营所需的各项资质，能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。

（2）保证本公司除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预，上市公司在业务上独立于本公司及本公司控制的其他企业。

（3）除本公司出具的《关于避免同业竞争承诺函》所述情形外，保证本公司及本公司控制的其他企业不在中国境内外从事与上市公司主营业务直接相竞争的业务。

（4）保证尽可能减少上市公司与本公司及本公司控制的其他企业之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则依法进行。

上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销。如违反上述承诺，并因此给上市公司造成经济损失，本公司将向上市公司进行赔偿。”

综上，本次交易有利于上市公司解决同业竞争、规范关联交易并增强独立性。

（三）上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

上市公司 2016 年度财务报告已经立信会计审计并出具“信会师报字[2017]第 ZA10188 号”标准无保留意见的审计报告。

（四）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形

根据上市公司及相关人员出具的承诺函，截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

（五）上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

根据地产集团出具的承诺及工商登记资料，截至本报告书签署日，中星集团为合法设立、有效存续的有限责任公司；地产集团持有的中星集团 100% 股权不存在被司法冻结、查封、质押等情形。

因此，上市公司本次发行股份及支付现金所购买的资产权属清晰，待获得本次交易所需批准后资产过户或者转移不存在法律障碍。

三、本次交易符合《重组办法》第四十四条及其适用意见、相关解答要求的说明

（一）本次交易符合《重组办法》第四十四条及《证券期货法律适用意见 12 号》的规定

根据《重组办法》第四十四条第一款，上市公司发行股份购买资产的，除属于《重组办法》第十三条第一款规定的交易情形即重组上市外，可以同时募集部分配套资金，其定价方式按照现行相关规定办理。

根据《证券期货法律适用意见 12 号》中对《重组办法》第四十四条第一款的适用意见，上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金，所募集配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100% 的，一并由并购重组委员会予以审核；超过 100% 的，一并由发行审核委员会予以审核。

本次交易拟募集配套资金总额不超过 267,582.20 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%，将一并提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

因此，本次交易符合《重组办法》第四十四条及《证券期货法律适用意见 12 号》的规定。

（二）本次交易符合《募集配套资金的问答》政策

根据中国证监会《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》（简称“《募集配套资金的问答》”）规定，考虑到募集资金的配套性，所募资金仅可用于：支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；投入标的资产在建项目建设。募集配套资金不能用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。

本次募集配套资金扣除相关费用后，将主要用于支付本次交易现金对价，相关募集资金不用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务，也不用于支付土地出让金，符合《募集配套资金的问答》政策。

综上，本次交易募集配套资金符合《重组办法》第四十四条、《证券期货法律适用意见 12 号》以及《募集配套资金的问答》的要求。

四、本次交易符合《重组规定》第四条的规定

上市公司已召开第八届董事会第十三次会议，并按照《重组规定》第四条的规定审议通过了《关于本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条和〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》，认为：

1、公司本次交易拟购买的标的资产为交易对方持有的中星集团 100%的股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项，不需要获得相应的批复。本次交易涉及的有关报批事项，已经在重组预案中披露了向有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序，并已对可能无法获得批准的风险作出了特别提示；

2、本次交易的标的资产为中星集团 100%股权，中星集团不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。标的资产的交易对方地产集团已经合法拥有标的资产的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形。本次交易完成后，中星集团将成为上市公司的全资子公司；

3、本次交易有利于提高上市公司资产的完整性，有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立；

4、本次交易有利于改善长期财务状况、增强持续盈利能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性、规范关联交易、解决同业竞争。

综上，本次交易符合《重组规定》第四条的规定。

五、本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形

上市公司不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票情形，具体如下：

- 1、本次交易申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 2、不存在公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；
- 3、不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；
- 4、不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；
- 5、不存在上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；
- 6、不存在最近一年财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；
- 7、不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，本次交易符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条的规定。

六、本次交易符合《非公开发行实施细则》及相关监管问答的要求

中国证监会 2017 年 2 月 15 日发布修订后的《非公开发行实施细则》规定：《上市公司证券发行管理办法》所称的“定价基准日”，是指计算发行底价的基准日。定价基准日为本次非公开发行股票发行期首日。上市公司应按不低于发行底价的价格发行股

票。同日，中国证监会发布《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》规定：上市公司申请非公开发行股票，拟发行的股份数量不得超过本次发行前总股本的 20%。根据中国证监会 2017 年 2 月 18 日就并购重组定价等相关事项答记者问，上市公司并购重组配套融资规模需符合《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》。

中华企业本次非公开发行股份募集配套资金定价基准日为发行期首日，且募集配套资金拟发行的股份数量不超过本次发行前中华企业总股本的 20%。因此，本次交易符合《非公开发行实施细则》及相关监管问答的要求。

七、本次交易目的符合相关法律法规和国家、地方房地产调控政策

（一）本次交易的主要目的是解决上市公司与控股股东地产集团之间的同业竞争

本次重组前，除中华企业及其子公司外，地产集团尚有较大体量的市场化房地产开发业务，与中华企业构成显著的同业竞争，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，对下属房地产开发企业进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争的承诺。

为履行上述承诺，地产集团通过集团内业务整合，将其控制的主要市场化房地产开发业务及资产整合至中星集团，再以中华企业发行股份及支付现金购买中星集团 100%股权的方式实现中星集团整体注入上市公司。通过本次重组，地产集团旗下主要市场化房地产开发业务将整体注入上市公司，对于少量现阶段不适合进入上市公司的房地产项目公司，地产集团亦作出了相关避免同业竞争的承诺和说明，中华企业与地产集团之间的同业竞争问题将基本得到解决。因此，虽然客观上中华企业通过本次交易增加了土地储备，但本次重组主要目的仍在于解决地产集团与上市公司在市场化房地产开发业务方面的同业竞争。

（二）本次重组系中华企业整体受让中星集团 100%股权，区别于通过收购项目公司获取土地使用权

本次交易的标的为地产集团持有的中星集团 100%股权，中星集团的前身为上海市

居住区开发中心，其成立于 1982 年，至今已有 30 多年的历史。中星集团始终坚持以“改善居住环境”为目标，以“改变城市面貌”为己任，先后打造了仙霞、田林、中原、彭浦等 40 多个大型居住区、74 块基地，开发建设了近 150 个项目，开发面积超过 3,400 万平方米，建设项目屡获行业奖项，例如中星集团承担的“世博样板组团”和“白莲泾公园”项目分别获得了上海市金属结构行业协会颁发的“金刚杯”和上海市建筑工程白玉兰奖“市优质工程”称号。经过多年的业务运作，中星集团建立了完整的项目投资、开发和运营体系，建立了一支专业的投资、开发和运营团队，积累了丰富的项目开发经验。除房地产开发业务外，中星集团旗下还包括了金丰易居、申城物业等从事房地产销售代理、物业管理等业务的公司。截至 2017 年 6 月 30 日，金丰易居在案销售代理项目 14 个，自 2014 年以来代理项目近 40 个，累计代理项目超过 300 个，涵盖住宅、商业、酒店、办公等多种业态类型。中星集团下属物业管理公司管理物业总面积超过 800 万平方米。综上，中星集团的业务范围覆盖房地产产业链多个环节，系综合性的房地产开发集团。

本次交易完成后，中星集团将作为完整经营实体注入上市公司，成为上市公司的全资子公司，其业务体系和人员将与上市公司进行整合，以进一步提高上市公司的整体盈利能力，本次重组交易方式与房地产企业在土地一级市场参与招拍挂或者通过收购项目公司股权方式获取土地使用权有本质不同。

综上所述，本次重组主要目的在于解决中华企业与地产集团之间的同业竞争，交易方式采用中星集团 100%股权整体注入的方式，不同于一般的房地产公司股权或项目收购。通过本次重组，中华企业虽增加土地储备，但本次重组不属于炒地等土地市场违法违规行为，符合相关法律法规和国家、地方房地产调控政策。

八、独立财务顾问和律师对本次交易是否符合《重组办法》发表的明确意见

（一）独立财务顾问意见

本次交易的独立财务顾问中金公司认为：本次交易行为符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》以及《股票上市规则》等法律法规，本次交易目的符合相关法律法规和国

家、地方房地产调控政策。

（二）律师意见

本次交易的法律顾问金杜律所认为：在取得法律意见书“四/(二)本次重大资产重组尚需获得的批准和授权”所述的全部批准和授权后，本次重大资产重组的实施不存在实质性法律障碍。

第十节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

公司 2015 年度、2016 年度财务报告分别经立信会计审计，根据立信会计出具的信会师报字[2016]第 111158 号、信会师报字[2017]第 ZA10188 号标准无保留意见的《审计报告》及公司 2017 年半年度报告。上市公司最近两年一期的合并财务数据如下：

（一）财务状况分析

1、资产构成分析

报告期各期末，公司合并报表中资产构成如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	701,629.00	24.45%	651,141.36	21.40%	438,569.71	11.98%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,756.75	0.24%	7,166.25	0.24%	7,198.10	0.20%
应收账款	7,945.56	0.28%	5,197.10	0.17%	504.68	0.01%
预付款项	727.03	0.03%	301.07	0.01%	280.24	0.01%
应收股利	25.00	0.00%	25.00	0.00%	-	0.00%
其他应收款	78,336.45	2.73%	74,967.03	2.46%	103,931.15	2.84%
存货	1,576,645.84	54.94%	1,814,006.17	59.62%	2,568,418.25	70.14%
划分为持有待售的资产	-	-	1,910.22	0.06%	878.22	0.02%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	3,500.00	0.10%
其他流动资产	27,131.49	0.95%	11,243.70	0.37%	682.38	0.02%
流动资产合计	2,399,197.12	83.60%	2,565,957.88	84.33%	3,123,962.73	85.31%
可供出售金融资产	12,437.91	0.43%	20,703.14	0.68%	68,456.77	1.87%
长期股权投资	108,269.54	3.77%	107,864.72	3.54%	142,483.72	3.89%
投资性房地产	252,329.88	8.79%	257,395.56	8.46%	250,243.81	6.83%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	10,179.30	0.35%	9,327.38	0.31%	21,640.76	0.59%
无形资产	7,414.98	0.26%	7,535.73	0.25%	7,369.60	0.20%
长期待摊费用	185.56	0.01%	203.50	0.01%	160.10	0.00%
递延所得税资产	59,695.96	2.08%	53,823.51	1.77%	27,439.84	0.75%
其他非流动资产	20,000.00	0.70%	20,000.00	0.66%	20,000.00	0.55%
非流动资产合计	470,513.14	16.40%	476,853.52	15.67%	537,794.59	14.69%
资产总计	2,869,710.26	100.00%	3,042,811.41	100.00%	3,661,757.33	100.00%

公司 2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末的资产总额分别为 3,661,757.33 万元、3,042,811.41 万元和 2,869,710.26 万元。资产结构方面,公司 2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末流动资产分别为 3,123,962.73 万元、2,565,957.88 万元和 2,399,197.12 万元,占资产总额的比例分别为 85.31%、84.33%和 83.60%,流动资产主要由货币资金和存货构成;非流动资产分别为 537,794.59 万元、476,853.52 万元和 470,513.14 万元,占资产总额的比例分别为 14.69%、15.67%和 16.40%,非流动资产主要由投资性房地产和长期股权投资组成。公司资产结构基本保持稳定。

(1) 流动资产分析

2016 年末,公司货币资金较 2015 年末增加 212,571.64 万元,主要是由于销售商品、提供劳务收到的现金增加 362,566.22 万元。2016 年末,存货较 2015 年末减少 754,412.08 万元,主要是由于公司 2016 年有效推进销售回笼和存量去化,存货中的尚汇豪庭、铂珏公寓、誉品谷水湾销售并结转营业收入;2017 年 6 月末,存货较 2016 年末减少 237,360.33 万元,存货去化效果进一步显现。

(2) 非流动资产分析

可供出售金融资产较 2015 年末减少 47,753.63 万元,主要是由于公司本期出售部分可供出售权益工具,使得可供出售权益工具减少 47,753.63 万元。长期股权投资较 2015 年末减少 34,619.01 万元,主要是由于公司将持有的联营企业天津星华城 30%股权转让,减少对其的投资 37,330.23 万元。2017 年 6 月末,非流动资产合计与 2016 年末略有下降,基本持平。

2、负债构成分析

报告期各期末，公司合并报表中负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	-	-	2,000.00	0.08%	141,117.00	4.36%
应付票据	-	-	-	-	5,640.69	0.17%
应付账款	329,421.32	14.03%	356,362.10	13.88%	354,669.60	10.96%
预收款项	722,608.63	30.77%	668,722.60	26.04%	780,145.61	24.11%
应付职工薪酬	4,019.18	0.17%	7,052.87	0.27%	4,089.81	0.13%
应交税费	117,572.28	5.01%	216,835.73	8.44%	55,976.93	1.73%
应付利息	18,059.61	0.77%	20,275.87	0.79%	10,456.62	0.32%
应付股利	6,614.33	0.28%	8,414.33	0.33%	114.33	0.00%
其他应付款	172,436.82	7.34%	164,866.72	6.42%	205,749.04	6.36%
一年内到期的非流动负债	97,537.01	4.15%	141,961.03	5.53%	494,828.78	15.29%
其他流动负债	-	-	-	-	37,608.22	1.16%
流动负债合计	1,468,269.17	62.52%	1,586,491.24	61.78%	2,090,396.62	64.61%
非流动负债：	-	-				
长期借款	111,200.00	4.74%	126,200.00	4.91%	534,949.14	16.53%
应付债券	612,910.50	26.10%	692,861.05	26.98%	397,623.68	12.29%
递延收益	97.00	0.00%	97.00	0.00%	97.00	0.00%
递延所得税负债	-	-	177.80	0.01%	4,738.29	0.15%
其他非流动负债	155,925.00	6.64%	161,997.06	6.31%	207,450.11	6.41%
非流动负债合计	880,132.50	37.48%	981,332.92	38.22%	1,144,858.23	35.39%
负债合计	2,348,401.67	100.00%	2,567,824.15	100.00%	3,235,254.85	100.00%

公司 2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末的负债总额分别为 3,235,254.85 万元、2,567,824.15 万元和 2,348,401.67 万元。负债结构方面，公司 2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末流动负债分别为 2,090,396.62 万元、1,586,491.24 万元和 1,468,269.17 万元，占负债总额的比例分别为 64.61%、61.78%和 62.52%，流动负债主要由应付账款和预收款项构成；非流动负债分别为 1,144,858.23 万元、981,332.92 万元和 880,132.50，

占负债总额的比例分别为 35.39%、38.22%和 37.48%，非流动负债主要由长期借款、应付债券和其他非流动负债组成。公司负债结构基本保持稳定。

(1) 流动负债分析

2016 年末流动负债较 2015 年末减少 503,905.38 万元，同比下降 24.11%，主要是由于短期借款、预收款项和一年内到期的非流动负债减少。2016 年末，公司短期借款、一年内到期的非流动负债较 2015 年末减少 139,117.00 万元、352,867.76 万元，主要是由于公司销售资金回笼后偿还借款和置换部分高息贷款；预收款项较 2015 年末减少 111,423.01 万元，主要是由于本期尚汇豪庭、香堤艺墅和嘉定萃庭结转收入；公司应交税费较 2015 年末增加 160,858.80 万元，主要是由于本年销售收入增加应交企业所得税和土地增值税相应增加。

(2) 非流动负债分析

2016 年末，公司长期借款较 2015 年末减少 408,749.14 万元，主要是由于公司销售资金回笼后偿还借款和置换部分高息贷款；公司应付债券较 2015 年末增加 295,237.37 万元，主要是由于公司本期非公开发行公司债券共募集资金 294,300.00 万元。公司其他非流动负债较 2015 年末减少 45,453.05 万元，主要是由于部分款项将于一年内到期，重分类至一年内到期的非流动负债。

3、偿债能力分析

报告期各期末，公司各项主要偿债能力指标如下：

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率	1.63	1.62	1.49
速动比率	0.56	0.47	0.27
资产负债率	81.83%	84.39%	88.35%

其中：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2017 年 6 月末、2016 年末，公司流动比率分别为 1.63、1.62，速动比率分别为 0.56、

0.47，均较 2015 年上升；同时，公司报告期内资产负债率正在逐步下降。整体来讲，公司资产负债率仍处于较高水平。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司与可比上市公司偿债能力比率比较如下：

证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率
000006.SZ	深振业 A	2.43	0.74	61.05%
000029.SZ	深深房 A	2.87	1.33	33.54%
000043.SZ	中航地产	1.30	0.64	78.25%
000062.SZ	深圳华强	1.58	1.08	41.03%
000631.SZ	顺发恒业	1.83	0.92	66.28%
000667.SZ	美好置业	2.39	0.93	62.95%
000718.SZ	苏宁环球	1.71	0.55	61.16%
000797.SZ	中国武夷	1.70	0.55	78.68%
000918.SZ	嘉凯城	1.15	0.30	88.69%
000981.SZ	银亿股份	1.84	0.44	73.92%
002285.SZ	世联行	1.75	1.75	45.17%
600007.SH	中国国贸	0.25	0.24	45.25%
600064.SH	南京高科	0.89	0.21	58.42%
600067.SH	冠城大通	1.73	0.63	61.09%
600162.SH	香江控股	1.27	0.43	66.87%
600185.SH	格力地产	2.25	0.41	72.10%
600223.SH	鲁商置业	1.40	0.31	94.01%
600239.SH	云南城投	1.85	0.35	89.22%
600641.SH	万业企业	2.22	1.13	43.87%
600649.SH	城投控股	2.55	1.43	47.25%
600665.SH	天地源	2.33	0.51	84.86%
600684.SH	珠江实业	2.77	0.88	69.79%
600724.SH	宁波富达	1.53	0.33	77.84%
600736.SH	苏州高新	1.39	0.67	68.98%
600748.SH	上实发展	2.04	0.93	70.81%
600895.SH	张江高科	1.80	0.67	55.48%
601588.SH	北辰实业	1.88	0.49	80.96%
均值		1.80	0.70	65.83%
中值		1.80	0.63	66.87%

证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率
中华企业		1.62	0.47	84.39%

注：1、同行业可比 A 股上市公司样本选择范围为以中信证券行业指数房地产行业 A 股上市公司为基础，选取 2015 年度及 2016 年度营业收入为 20 亿元至 100 亿元，并剔除市盈率为负数、大于 100 倍的上市公司和 ST 股上市公司，选取的可比上市公司共计 27 家，下同；

2、可比上市公司财务数据采用已公告 2016 年报的上市公司经审计财务数据(数据来源: Wind 资讯)。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司流动比率、速动比率略低于可比上市公司平均水平，资产负债率略高于可比上市公司平均水平，主要是由于公司项目周期较长、融资渠道单一使得融资成本较高且融资期限较长。

(二) 经营成果分析

1、利润构成分析

报告期内，公司利润构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	411,694.09	1,419,675.42	465,446.89
二、营业总成本	358,330.67	1,308,529.08	779,712.54
其中：营业成本	321,120.88	1,005,658.26	365,993.55
营业税金及附加	22,662.25	179,362.95	34,621.07
销售费用	4,994.71	24,666.76	18,328.78
管理费用	12,088.47	27,983.49	28,445.38
财务费用	26,820.75	92,588.25	113,026.89
资产减值损失	-29,356.40	-21,730.63	219,296.86
加：公允价值变动收益	-409.5	-31.85	-3,359.45
投资收益	1,923.09	57,907.77	62,514.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	404.83	2,736.22	-10,380.77
三、营业利润	54,877.02	169,022.26	-255,110.91
加：营业外收入	3,486.73	6,650.79	4,877.48
其中：非流动资产处置利得	103.60	437.49	36.25
减：营业外支出	28.61	3,041.36	163.49
其中：非流动资产处置损失	1.74	1,672.56	11.84

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
四、利润总额	58,335.13	172,631.68	-250,396.91
减：所得税费用	11,154.81	83,846.70	29,684.50
五、净利润	47,180.32	88,784.99	-280,081.41
归属于母公司所有者的净利润	38,069.01	65,545.82	-248,707.27
少数股东损益	9,111.31	23,239.17	-31,374.14

2016 年度，公司实现营业收入 1,419,675.42 万元，较 2015 年度增加了 954,228.53 万元，增幅为 205.01%。公司 2016 年度营业收入大幅增长主要是因为公司房产项目尚汇豪庭、铂珏公寓、誉品谷水湾结转营业收入较上年大幅增加。

2016 年度，公司营业成本为 1,005,658.26 万元，较 2015 年度增加了 639,664.71 万元，增幅为 174.77%。公司 2016 年度营业成本大幅增长主要是因为公司房产项目结转收入同时结转营业成本。

2016 年度，公司销售费用为 24,666.76 万元，较 2015 年度增加了 6,337.98 万元，增幅为 34.58%，主要是公司本年度销售代理服务费用随着销售收入的增长而增加。

2016 年度，公司管理费用为 27,983.49 万元，与 2015 年度相比保持稳定。

2016 年度，公司财务费用为 92,588.25 万元，较 2015 年度减少了 20,438.64 万元，下降幅度为 18.08%，主要是公司本年度销售回笼资金后，偿还和置换高息银行贷款使得财务费用减少。

2016 年度，公司资产减值损失为-21,730.63 万元，较 2015 年度减少了 241,027.50 万元，下降幅度为 109.91%，主要是因为公司 2015 年度对在开发项目杭州中企御品湾、上海朱家角古北香堤艺墅、铂珏公寓、誉品谷水湾豪庭一期、江阴中企上城、江阴誉品尚海荟共计提存货跌价准备 216,665.20 万元。

2、盈利能力分析

项目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年度
毛利率	22.00%	29.16%	21.37%
净利率	11.46%	6.25%	-60.17%
每股收益(元/股)	0.20	0.35	-1.33

注：1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2、净利率=净利润/营业收入

3、每股收益=归属于母公司所有者的净利润/普通股总股数

2016年，公司盈利能力较2015年有了显著提升，实现盈利。2015年，由于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，公司2015年度盈利能力承受较大压力，实现亏损；2016年，公司及时调整经营销售策略，加快去库存和销售结转，2016年实现扭亏为盈，盈利能力增强。2017年1-6月，公司毛利率下降7.16个百分点，主要为房地产行业结转周期所致，其中毛利水平较高的尚汇豪庭一期尾盘占比较低；公司净利润较2016年末提高了5.21个百分点，主要原因为公司对古北朱家角香堤艺墅（B7）、杭州中企御品湾项目进行存货跌价准备转回所致。

2016年度，公司与可比上市公司的盈利指标情况对比如下：

证券代码	证券简称	毛利率	净利率	每股收益
000006.SZ	深振业 A	29.13%	23.93%	0.58
000029.SZ	深深房 A	29.05%	13.24%	0.31
000043.SZ	中航地产	20.18%	2.17%	0.24
000062.SZ	深圳华强	19.16%	7.93%	0.59
000631.SZ	顺发恒业	27.69%	9.93%	0.16
000667.SZ	美好置业	36.06%	12.67%	0.26
000718.SZ	苏宁环球	34.26%	12.86%	0.35
000797.SZ	中国武夷	20.47%	8.28%	0.46
000918.SZ	嘉凯城	5.34%	8.88%	0.22
000981.SZ	银亿股份	34.54%	8.87%	0.20
002285.SZ	世联行	27.83%	12.49%	0.37
600007.SH	中国国贸	55.36%	29.24%	0.68
600064.SH	南京高科	36.59%	19.79%	1.20
600067.SH	冠城大通	24.37%	5.95%	0.22
600162.SH	香江控股	40.95%	11.98%	0.25
600185.SH	格力地产	37.09%	19.19%	0.33
600223.SH	鲁商置业	14.61%	1.54%	0.09
600239.SH	云南城投	23.49%	2.77%	0.23
600641.SH	万业企业	31.64%	22.67%	0.89
600649.SH	城投控股	29.79%	23.00%	0.65

证券代码	证券简称	毛利率	净利率	每股收益
600665.SH	天地源	23.19%	6.09%	0.27
600684.SH	珠江实业	25.84%	8.53%	0.47
600724.SH	宁波富达	32.58%	4.87%	0.09
600736.SH	苏州高新	21.27%	7.21%	0.26
600748.SH	上实发展	32.90%	11.48%	0.32
600895.SH	张江高科	38.84%	34.83%	0.47
601588.SH	北辰实业	31.87%	5.34%	0.18
均值		29.04%	12.43%	0.38
中值		29.13%	9.93%	0.31
中华企业		29.14%	6.25%	0.35

注：1、同行业可比 A 股上市公司样本选择范围为以中信证券行业指数房地产行业 A 股上市公司为基础，选取 2015 年度及 2016 年度营业收入为 20 亿元至 100 亿元，并剔除市盈率为负数、大于 100 倍的上市公司和 ST 股上市公司，选取的可比上市公司共计 27 家，下同；

2、可比上市公司财务数据采用已公告 2016 年报的上市公司经审计财务数据（数据来源：Wind 资讯）。

2016 年度，公司销售毛利率、每股收益均高于可比上市公司的中值；公司净利率低于可比上市公司，主要是由于公司项目周期较长、融资渠道单一使得财务费用高于可比上市公司。

二、本次交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）本次交易标的所在行业特点的讨论与分析

关于本次交易标的所在行业特点的讨论与分析，请参见本报告书“第五节 标的资产的业务与技术/二、所处行业概况”。

（二）本次交易标的核心竞争力及行业地位

1、高价值的资源

本次注入的资产为中星集团 100%股权，包括了地产集团旗下除本公司项目以外的绝大多数市场化房地产开发项目。

地产集团成立于 2002 年，是经上海市人民政府批准成立的国有独资企业集团公司，

注册资本 42 亿元。地产集团主营业务包括土地储备前期开发、滩涂造地建设管理、市政基础设施投资、旧区改造、房地产开发经营等。依托作为上海市重要的城市更新平台的定位、发挥城市更新职能和地产开发业务的联动优势，地产集团历史上获得了大量高价值的房地产项目资源；另一方面，地产集团旗下包括中星集团在内的一些房地产子公司也积极参与市场化竞争，并从上海走向全国，初步建立了均衡的区域布局。中星集团旗下囊括了地产集团除中华企业以外的绝大多数市场化房地产开发项目，截至评估基准日，这些项目总土地储备约 200 万平方米，分布于 6 个城市，包括位于上海市核心区域的地理位置优越、市场前景良好的项目，在房地产市场长期健康发展、核心城市土地资源紧缺的背景下，丰富而高价值的土地储备为公司业绩的长期稳定增长打下了坚实的基础。

本次交易完成以后，地产集团和中华企业将形成较为明确的业务划分，地产集团定位为功能性企业、打造上海重要的城市更新平台，而中华企业作为地产集团旗下主要的市场化房地产业务平台，将加强专业化运作、做强市场化房地产开发和服务业务，在这一过程中，中星集团作为中华企业的子公司，将继续发挥与地产集团的协同效应，在土地资源获取、规划利用等环节继续发挥优势，持续提升公司竞争力。

2、丰富的开发经验

中星集团的前身上海市居住区开发中心成立于 1982 年；成立三十多年来，中星集团始终坚持以“改善居住环境”为目标，以“改变城市面貌”为己任，先后打造了仙霞、田林、中原、彭浦等 40 多个大型居住区、74 块基地，开发建设了近 150 个项目，开发面积超过 3,400 万平方米，相当于一个中等规模的城市。中星集团曾经完成多个重点项目的开发建设，积累了丰富的开发经验。创建之初，公司就为上海城市建设重点工程如上海铁路新客站、延安东路越江隧道、南浦大桥、杨浦大桥、成都路高架道等工程提供了近 200 万平方米的动迁用房；在上海世博工程建设中，中星集团承担的“世博样板组团”和“白莲泾公园”项目分别获得了上海市金属结构行业协会颁发的“金刚杯”和上海市建筑工程白玉兰奖“市优质工程”称号。通过多年的业务运作，中星集团建立了完整的项目投资、开发和运营体系，建立了一支专业的投资、开发和运营团队，积累了丰富的项目开发经验，为未来公司业务进一步做大做强提供了有力保障。

3、更全面的产业链覆盖

除市场化房地产开发与经营外,中星集团旗下还包括了金丰易居、申城物业等从事房地产销售代理、物业管理等业务的公司。截至 2017 年 6 月 30 日,金丰易居在案销售代理项目 14 个,自 2014 年以来代理项目近 40 个,累计代理项目超过 300 个,涵盖住宅、商业、酒店、办公等多种业态类型;中星集团下属物业管理公司管理物业总面积超过 800 万平方米。在房地产开发销售行业整体增速放缓、竞争加剧、行业集中度提升、开发商积极寻求新业务机会的背景下,通过对销售代理和物业管理等业务的覆盖,中星集团实现了在房地产产业链上的延伸布局,提升了公司在房地产服务业务上的专业能力,在促进业务的转型升级方面占据了先机:一方面,更全面的业务覆盖为公司创造了多元化的收入来源,促进公司业绩提升;另一方面,有利于发挥业务协同效应,例如利用代理销售业务对市场的紧密跟踪和专业知识,不断改善公司产品的定位、规划、设计,推出更多适应市场需求的产品,促进产品销售,从而在市场竞争中占据有利地位。

4、优质的品牌形象

中星集团经过市场经济大潮的洗礼,开发理念与时俱进,开发类型多元化发展,项目品质逐步升级换代,品牌形象日益深入人心。中星集团用自己的实际行动赢得了市场的认可和社会的赞誉,截至 2016 年,中星集团已连续 31 年获得上海市重大工程实事立功竞赛优秀公司,2010-2012 年又成为沪上住宅赛区第一家获得“金杯公司”三连冠称号的国有大型房地产企业,2013-2014 年荣居上海房地产开发企业 50 强第 10 位。在房地产市场竞争日趋激烈的市场条件下,优质的品牌形象有利于提升客户对公司产品的信心,吸引更多购房者,有助于实现定价上的优势,助力业务的持续发展。

三、标的资产的财务状况、盈利能力及未来趋势分析

根据立信会计出具的《上海中星(集团)有限公司专项审计报告》(信会师报字[2017]第 ZA23558 号),对标的资产最近两年及一期财务情况分析如下:

(一) 标的资产财务状况分析

1、资产结构分析

报告期各期末,标的资产合并报表中资产构成如下表所示:

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	695,563.73	21.01%	791,028.60	23.90%	387,629.29	10.20%
应收账款	16,654.38	0.50%	22,173.51	0.67%	129,469.81	3.41%
预付款项	2,316.20	0.07%	4,684.54	0.14%	66,250.48	1.74%
应收股利	129.03	0.00%	-	0.00%	134.28	0.00%
其他应收款	196,410.00	5.93%	173,195.89	5.23%	615,879.78	16.21%
存货	1,794,507.37	54.20%	1,760,775.29	53.21%	1,895,772.15	49.89%
划分为持有待售的资产	3,154.20	0.10%	3,616.12	0.11%	3,154.20	0.08%
其他流动资产	106,206.81	3.21%	58,836.87	1.78%	197,854.06	5.21%
流动资产合计	2,814,941.72	85.02%	2,814,310.81	85.04%	3,296,144.05	86.74%
可供出售金融资产	7,852.20	0.24%	7,805.50	0.24%	8,875.46	0.23%
长期股权投资	45,115.31	1.36%	42,312.57	1.28%	32,477.64	0.85%
投资性房地产	344,345.85	10.40%	348,901.86	10.54%	369,858.17	9.73%
固定资产	9,736.16	0.29%	10,136.19	0.31%	11,533.01	0.30%
在建工程	552.34	0.02%	536.09	0.02%	34.78	0.00%
无形资产	94.90	0.00%	123.22	0.00%	103.38	0.00%
长期待摊费用	1,595.97	0.05%	1,704.68	0.05%	2,767.93	0.07%
递延所得税资产	86,566.88	2.61%	83,424.74	2.52%	78,440.34	2.06%
非流动资产合计	495,859.59	14.98%	494,944.85	14.96%	504,090.72	13.26%
资产总计	3,310,801.32	100.00%	3,309,255.66	100.00%	3,800,234.78	100.00%

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产的资产总额分别为 3,310,801.32 万元、3,309,255.66 万元及 3,800,234.78 万元，其中，流动资产和非流动资产占资产总额的比重分别为 85.02%和 14.98%、85.04%和 14.96%、86.74%和 13.26%，报告期内标的资产的流动资产占比较高，主要系标的资产以房地产开发业务为主，与房地产开发企业流动资产占比较高的特征相符。2016 年末标的资产的资产规模较 2015 年末有所下降，主要系流动资产总额下降所致。

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末, 标的资产的流动资产主要构成为货币资金及存货, 流动资产年末余额分别为 2,814,941.72 万元、2,814,310.81 万元及 3,296,144.05 万元, 其中, 2016 年末余额较去年同期下降 14.62%, 主要系应收账款、其他应收款余额较去年末大幅下降, 货币资金余额较去年末大幅上升所致。截至 2017 年 6 月、2016 年末及 2015 年末, 标的资产的非流动资产主要构成为投资性房地产及长期股权投资等, 非流动资产年末余额分别为 495,859.59 万元、494,944.85 万元及 504,090.72 万元, 相对保持稳定。

报告期内, 标的资产的主要资产情况分析如下:

(1) 货币资金

报告期内, 标的资产货币资金余额情况如下:

单位: 万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	77.27	73.66	74.80
银行存款	695,486.35	772,954.94	387,504.34
其他货币资金	0.11	18,000.00	50.15
合计	695,563.73	791,028.60	387,629.29

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末, 标的资产货币资金余额分别为 695,563.73 万元、791,028.60 万元及 387,629.29 万元, 其中, 2016 年末余额较去年同期大幅增长 104.07%, 主要系 2016 年度中星集团发行 37 亿公司债券(第一期), 以及项目公司馨逸置业的商品房销售收到预售房款 44.11 亿元所致。

(2) 应收账款

① 应收账款分类情况

1) 2017 年 6 月 30 日

单位: 万元

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	16,945.71	98.11	291.33	1.72	16,654.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	327.04	1.89	327.04	100.00	-
合计	17,272.76	100.00	618.38	-	16,654.38

2) 2016 年 12 月 31 日

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	22,541.13	98.49	367.62	1.63	22,173.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	345.91	1.51	345.91	100.00	-
合计	22,887.04	100.00	713.53	-	22,173.51

3) 2015 年 12 月 31 日

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	129,697.22	99.95	227.41	0.18	129,469.81
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	63.56	0.05	63.56	100.00	-
合计	129,760.78	100.00	290.97	-	129,469.81

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产应收账款账面余额分别为 17,272.76 万元、22,887.04 万元及 129,760.78 万元，其中，2016 年末账面余额较去年同期下降 83.36%，主要系 2016 年度项目公司馨逸置业收回向关联方上海瀛程置业有限公司出售公租房的款项所致。

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1) 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元

账龄	2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,288.96	64.45	5.00	2,818.16	140.91	5.00	1,564.72	78.24	5.00
1至2年	173.27	8.66	5.00	179.43	8.97	5.00	4.36	0.22	5.00
2至3年	0.43	0.04	10.00	4.36	0.44	10.00	1,234.69	123.47	10.00
3至4年	1,004.36	200.87	20.00	1,000.00	200.00	20.00	52.16	10.43	20.00
4至5年	4.50	2.25	50.00	4.50	2.25	50.00	-	-	-
5年以上	15.06	15.06	100.00	15.06	15.06	100.00	15.06	15.06	100.00
合计	2,486.57	291.33	-	4,021.50	367.62	-	2,870.98	227.41	-

2) 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

单位：万元

组合名称	2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方	14,459.14	-	-	18,519.63	-	-	126,826.24	-	-
合计	14,459.14	-	-	18,519.63	-	-	126,826.24	-	-

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产对关联方应收账款账面余额分别为 14,459.14 万元、18,519.63 万元及 126,826.24 万元，其中，2016 年末账面余额较去年同期下降 85.40%，主要系 2016 年度项目公司馨逸置业收回向关联方上海瀛程置业有限公司出售公租房的款项所致。

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

1) 2017 年 6 月 30 日

单位：万元

应收账款（按单位）	2017年6月30日	计提理由

	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	
常州新区新业房地产开发有限公司	51.04	51.04	100.00	预计无法收回
马鞍山市明都置业有限责任公司	12.52	12.52	100.00	预计无法收回
常州市鼎峰房地产开发有限公司	263.48	263.48	100.00	预计无法收回
合计	327.04	327.04	-	-

2) 2016 年 12 月 31 日

单位：万元

应收账款（按单位）	2016 年 12 月 31 日			计提理由
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	
常州新区新业房地产开发有限公司	51.04	51.04	100.00	预计无法收回
马鞍山市明都置业有限责任公司	12.52	12.52	100.00	预计无法收回
常州市鼎峰房地产开发有限公司	263.48	263.48	100.00	预计无法收回
江苏汇联置业有限公司	18.87	18.87	100.00	预计无法收回
合计	345.91	345.91	-	-

3) 2015 年 12 月 31 日

单位：万元

应收账款（按单位）	2015 年 12 月 31 日			计提理由
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	
常州新区新业房地产开发有限公司	51.04	51.04	100	预计无法收回
马鞍山市明都置业有限责任公司	12.52	12.52	100	预计无法收回
合计	63.56	63.56	-	-

④ 应收关联方款项情况

报告期各期末，应收关联方款项余额情况详见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/二、关联交易/（一）本次交易前标的公司的关联交易情况/3、关联方应收应余额情况”。

⑤ 应收账款期末余额前五名情况

报告期各期末，按照欠款方归集的前五名应收账款情况如下：

1) 截至 2017 年 6 月末前五名应收账款情况

单位：万元

单位名称	2017 年 6 月 30 日		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海地产（集团）有限公司	3,194.44	18.49	-
上海中星集团宜兴置业有限公司	2,801.69	16.22	-
上海地产中星曹路基地开发有限公司	1,609.86	9.32	-
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	1,356.42	7.85	-
上海顺驰置业有限公司	1,164.54	6.74	-
合计	10,126.94	58.62	-

2) 截至 2016 年末前五名应收账款情况

单位：万元

单位名称	2016 年 12 月 31 日		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海地产（集团）有限公司	6,549.29	28.62	-
上海中星集团宜兴置业有限公司	2,922.61	12.77	-
上海地产古北安亭置业有限公司	2,134.69	9.33	-
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	1,737.08	7.59	-
黄言程	1,000.00	4.37	200.00
合计	14,343.67	62.68	200.00

3) 截至 2015 年末前五名应收账款情况

单位：万元

单位名称	2015 年 12 月 31 日		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海瀛程置业有限公司	116,956.00	90.13	-
上海地产（集团）有限公司	3,966.07	3.06	-
上海中星集团宜兴置业有限公司	1,932.53	1.49	-

单位名称	2015 年 12 月 31 日		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司	1,095.23	0.84	-
黄言程	1,000.00	0.77	100.00
合计	124,949.84	96.29	100.00

(3) 其他应收款

① 其他应收款分类情况

1) 2017 年 6 月 30 日

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	3,745.00	1.82	3,745.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	200,394.99	97.60	3,984.99	1.99	196,410.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,190.34	0.58	1,190.34	100.00	-
合计	205,330.33	100.00	8,920.33	-	196,410.00

2) 2016 年 12 月 31 日

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	3,745.00	2.07	3,745.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	176,447.23	97.46	3,251.34	1.84	173,195.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	845.20	0.47	845.20	100.00	-
合计	181,037.43	100.00	7,841.54	-	173,195.89

3) 2015 年 12 月 31 日

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	3,745.00	0.60	3,745.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	622,908.76	99.28	7,028.98	1.13	615,879.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	753.72	0.12	753.72	100.00	-
合计	627,407.48	100.00	11,527.70	-	615,879.78

本次交易标的资产在注入上市公司前先进行了集团内业务整合，考虑到集团内业务整合对标的资产合并范围的影响，本次标的资产最近两年财务报表的编制基础为假设集团内业务整合完成后的中星集团资产范围于报告期期初（即 2015 年 1 月 1 日）已存在，并以此假设的资产范围编制财务报表。因此，上述业务整合中剥离的主体与标的资产的资金往来，在标的资产 2015 年度法定报表中属于合并范围主体之间的资金往来，但在 2015 年度模拟报表中体现为标的资产与关联方之间的资金往来。

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产其他应收款账面余额分别为 205,330.33 万元、181,037.43 万元及 627,407.48 万元，其中，2016 年末账面余额较上年同期下降 71.15%，主要原因为 2015 年末其他应收款账面余额主要系模拟剥离所致，截至 2016 年末，随着该等模拟剥离所形成的资金往来已结清，当期末其他应收款账面余额亦随之大幅下降。

② 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

1) 2017 年 6 月 30 日

单位：万元

其他应收款	2017 年 6 月 30 日			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	
上海百通房地产开发有限责任公司	3,745.00	3,745.00	100.00	预计无法收回
合计	3,745.00	3,745.00	-	-

2) 2016 年 12 月 31 日

单位: 万元

其他应收款	2016 年 12 月 31 日			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
上海百通房地产开发有限责任公司	3,745.00	3,745.00	100.00	预计无法收回
合计	3,745.00	3,745.00	-	-

3) 2015 年 12 月 31 日

单位: 万元

其他应收款	2015 年 12 月 31 日			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
上海百通房地产开发有限责任公司	3,745.00	3,745.00	100.00	预计无法收回
合计	3,745.00	3,745.00	-	-

③ 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

1) 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

单位: 万元

账龄	2017 年 6 月 30 日			2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,614.02	230.70	5.00	3,861.64	193.08	5.00	98,099.09	4,904.95	5.00
1 至 2 年	4,331.50	216.57	5.00	3,450.00	172.50	5.00	2,859.53	142.98	5.00
2 至 3 年	1,988.46	198.85	10.00	1,859.19	185.92	10.00	5,179.92	517.99	10.00
3 至 4 年	3,741.79	748.36	20.00	4,936.63	987.33	20.00	1,810.39	362.08	20.00
4 至 5 年	2,482.41	1,241.20	50.00	1,778.63	889.32	50.00	190.73	95.36	50.00
5 年以上	1,349.30	1,349.30	100.00	823.20	823.20	100.00	1,005.62	1,005.62	100.00
合计	18,507.48	3,984.99	-	16,709.29	3,251.34	-	109,145.26	7,028.98	-

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末, 标的资产按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账面余额分别为 18,507.48 万元、16,709.29 万元及 109,145.26 万元, 其中, 2016 年末余额较去年同期下降 84.69%, 主要系标的资产 2016 年收回天津星华府置

业有限公司、天津星华商置业有限公司股权处置款 9.33 亿元所致。

2) 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

组合名称	2017 年 6 月 30 日			2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方	181,887.51	-	-	159,737.94	-	-	513,763.50	-	-
合计	181,887.51	-	-	159,737.94	-	-	513,763.50	-	-

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产对关联方的其他应收款账面余额分别为 181,887.51 万元、159,737.94 万元及 513,763.50 万元，其中，2016 年末余额较去年同期下降 68.91%，主要原因为 2015 年末应收关联方款项余额主要系模拟剥离所致，截至 2016 年末，随着该等模拟剥离所形成的资金往来已结清，当期末应收关联方款项余额亦随之大幅下降。

④ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

1) 2017 年 6 月 30 日

单位：万元

其他应收款	2017 年 6 月 30 日			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
上海森林房地产开发经营公司	400.00	400.00	100.00	预计无法收回
凉城地区业主	290.14	290.14	100.00	预计无法收回
常州新区新业房地产开发有限公司	200.00	200.00	100.00	预计无法收回
徐州金丰易居房地产顾问有限公司	300.00	300.00	100.00	预计无法收回
新光集团	0.20	0.20	100.00	预计无法收回
合计	1,190.34	1,190.34	-	-

2) 2016 年 12 月 31 日

单位: 万元

其他应收款	2016 年 12 月 31 日			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	
上海森林房地产开发经营公司	400.00	400.00	100.00	预计无法收回
凉城地区业主	224.29	224.29	100.00	预计无法收回
常州新区新业房地产开发有限公司	200.00	200.00	100.00	预计无法收回
安徽灵璧昊春房地产开发有限公司	20.00	20.00	100.00	预计无法收回
王盐等四人	0.71	0.71	100.00	预计无法收回
新光集团	0.20	0.20	100.00	预计无法收回
合计	845.20	845.20	-	-

3) 2015 年 12 月 31 日

单位: 万元

其他应收款(按单位)	2015 年 12 月 31 日			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	
上海森林房地产开发经营公司	400.00	400.00	100.00	预计无法收回
常州新区新业房地产开发有限公司	200.00	200.00	100.00	预计无法收回
凉城地区业主	153.72	153.72	100.00	预计无法收回
合计	753.72	753.72	-	-

⑤ 应收关联方款项情况

报告期各期末, 应收关联方款项余额情况详见“第十二节 同业竞争和关联交易/二、关联交易/(一) 本次交易前标的公司的关联交易情况/3、关联方应收应余额情况”。

⑥ 其他应收款期末余额前五名情况

报告期各期末, 按照欠款方归集的前五名其他应收款情况如下:

1) 截至 2017 年 6 月末前五名其他应收款情况

单位: 万元

单位名称	款项性质	2017 年 6 月 30 日	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海春日置业有限公司	往来款	113,688.31	3 年以内	55.37	-

单位名称	款项性质	2017年6月30日	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海融绿睿江置业有限公司	往来款	61,100.00	1年以内	29.76	-
嘉定区住房保障和房屋管理局	住宅物业保修金	4,742.10	3-5年	2.31	1,106.46
上海百通房地产开发有限责任公司	其他	3,745.00	5年以上	1.82	3,745.00
上海星信房地产开发有限公司	往来款	2,275.66	2年以内	1.11	-
合计	-	185,551.07	-	90.37	4,851.46

2) 截至2016年末前五名其他应收款情况

单位：万元

单位名称	款项性质	2016年12月31日	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海春日置业有限公司	往来款	103,387.59	3年以内	57.11	-
上海融绿睿江置业有限公司	往来款	47,000.00	1年以内	25.96	-
上海星信房地产开发有限公司	往来款	4,874.92	2年以内	2.69	-
嘉定区住房保障和房屋管理局	住宅物业保修金	4,742.10	2-5年	2.62	1,106.46
上海百通房地产开发有限责任公司	其他	3,745.00	5年以上	2.07	3,745.00
合计	-	163,749.61	-	90.45	4,851.46

3) 截至2015年末前五名其他应收款情况

单位：万元

单位名称	款项性质	2015年12月31日	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海地产中星曹路基地开发有限公司	往来款	245,042.05	2年以内	39.06	-
天津大唐房地产开发有限公司	应收非流动资产处置款	93,324.00	1年以内	14.87	4,666.20
上海春日置业有限公司	往来款	92,663.52	2年以内	14.77	-
上海中星城北房地产有限公司	往来款	65,781.99	1年以内	10.48	-
上海中星集团宜兴置业有限公司	往来款	54,585.34	2年以内	8.70	-
合计	-	551,396.89	-	87.88	4,666.20

(4) 存货

① 存货的构成情况

中星集团主要从事房地产开发业务, 存货主要为开发成本及开发产品, 其中开发成本系未完工的项目成本, 开发产品系已完工的项目成本。报告期各期末, 存货明细情况如下:

单位: 万元

项目	2017年6月30日			2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,361,473.15	6,643.19	1,354,829.96	1,543,382.12	6,483.19	1,536,898.93	1,430,823.85	25,500.00	1,405,323.85
开发产品	453,433.29	14,683.05	438,750.24	242,354.74	19,470.53	222,884.21	521,909.99	32,795.02	489,114.97
工程施工	-	-	-	-	-	-	63.23	-	63.23
原材料	21.26	-	21.26	18.10	2.12	15.97	26.62	2.12	24.49
周转材料 (低耗、包装物)	44.83	-	44.83	49.68	-	49.68	45.34	-	45.34
库存商品	1.38	-	1.38	1.47	-	1.47	1.74	-	1.74
物业工程	1,284.30	814.59	469.71	1,344.61	815.59	529.03	2,269.14	1,478.61	790.53
其他	390.00	-	390.00	396.00	-	396.00	408.00	-	408.00
合计	1,816,648.20	22,140.83	1,794,507.37	1,787,546.72	26,771.43	1,760,775.29	1,955,547.91	59,775.76	1,895,772.15

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末, 标的资产存货账面余额分别为 1,816,648.20 万元、1,787,546.72 万元及 1,955,547.91 万元, 其中: (1) 2017 年 6 月末存货账面余额较 2016 年末增加 1.63%, 主要系中星红庐、安徽中星城、公园道壹号等部分开发项目当期完工结转, 从而导致开发成本账面余额下降及开发产品账面余额增长所致。(2) 2016 年末存货账面余额较去年同期下降 8.59%, 主要系开发产品账面余额有所下降所致。截至 2016 年末及 2015 年末, 标的资产开发产品账面余额分别为 242,354.74 万元及 521,909.99 万元, 2016 年末较去年同期下降 53.56%, 主要系城际广场、中星馨恒苑等开发项目当期销售结转或完工转入投资性房地产金额较大, 以及 2016 年度标的资产转让子公司天津星华城置业有限公司相关股权所致。

② 存货跌价准备情况

1) 2015 年度

单位：万元

项目	2015 年 1 月 1 日	本期增加金额		本期减少金额			2015 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回	转销	其他（注）	
开发成本	2,115.27	25,500.00	-2,115.27	-	-	-	25,500.00
开发产品	29,095.02	10,421.47	2,115.27	470.00	8,366.73	-	32,795.02
出租开发产品	-	1,326.39	-	-	-	1,326.39	-
原材料	-	2.12	-	-	-	-	2.12
物业工程	1,660.74	15.32	-	197.44	-	-	1,478.61
合计	32,871.03	37,265.30	-	667.44	8,366.73	1,326.39	59,775.76

注：本期减少金额中的其他系 2015 年标的资产转让子公司天津星华商置业有限公司相关股权所致。

2) 2016 年度

单位：万元

项目	2016 年 1 月 1 日	本期增加金额		本期减少金额			2016 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回	转销	其他（注）	
开发成本	25,500.00	8,888.69	-2,405.50	11,060.00	-	14,440.00	6,483.19
开发产品	32,795.02	7,471.08	2,405.50	2,332.23	19,456.84	1,412.00	19,470.53
原材料	2.12	-	-	-	-	-	2.12
物业工程	1,478.61	205.36	-	-	868.39	-	815.59
合计	59,775.76	16,565.13	0.00	13,392.23	20,325.23	15,852.00	26,771.43

注：本期减少金额中的其他系 2016 年标的资产转让子公司天津星华城置业有限公司相关股权所致。

3) 2017 年 1-6 月

单位：万元

项目	2017 年 1 月 1 日	本期增加金额		本期减少金额			2017 年 6 月 30 日
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	6,483.19	160.00	-	-	-	-	6,643.19
开发产品	19,470.53	-	-	-	4,787.48	-	14,683.05
原材料	2.12	-	-	-	2.12	-	-

项目	2017年1月1日	本期增加金额		本期减少金额			2017年6月30日
		计提	其他	转回	转销	其他	
物业工程	815.59	0.15	-	-	1.15	-	814.59
合计	26,771.43	160.15	-	-	4,790.75	-	22,140.83

③ 标的资产存货跌价准备计提的充分性分析

1) 截至目前标的公司开发项目所在区域房地产市场均价变动情况

标的资产开发项目所在区域分别位于上海市、江苏省(扬州、无锡、昆山市)、安徽省合肥市及吉林省吉林市。

A、上海地区主要开发项目情况

标的资产未来将产生盈利的开发项目主要位于上海市区, 其中:

a、主要在建项目

I、洋泾 23-3 地块项目、黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块商业办公项目、黄浦江沿岸 E10 单元 E08-1 地块商业办公项目、黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目、黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目、黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目均位于上海市浦东新区“洋泾”板块;

II、黄浦江沿岸 E10 单元 E04-2 地块项目、黄浦江沿岸 E10 单元 E04-4 地块项目位于上海市浦东新区“源深”板块;

III、杨浦区平凉社区 02I5-03 地块项目、杨浦区黄浦江沿岸 W7 单元 03I3-06 地块商业项目, 位于上海市杨浦区“东外滩”板块;

IV、278a-06 地块南区商品房(公园道壹号—臻庭项目), 位于上海市徐汇区“上海南站”板块。

上述项目均位于上海市浦东新区、杨浦区、徐汇区的重点开发区域, 2016 年以来上海地区土地成交价格溢价率较高, 带动了该等区域新房价格持续上涨。“瑞数房地产信息化系统”信息显示: 2017 年 1 月至 2017 年 9 月, 合并统计“洋泾、源深”板块新房住宅成交均价区间为 8.00 万元至 10.38 万元/平米, 总体呈增长趋势, 其中

2017年9月份成交均价为10.06万元/平米;2017年1月至2017年9月,徐汇区“上海南站”板块新房住宅成交均价区间为6.73万元至7.59万元/平米,总体呈增长趋势,其中2017年9月份成交均价为7.28万元/平米;2017年1月至2017年8月杨浦区“东外滩”板块商办楼新房成交均价区间为1.50万元至3.68万元/平米,总体呈增长趋势,其中2017年8月份成交均价为3.68万元/平米。

综上,2017年7月至2017年9月,标的资产上海地区主要在建项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅波动,项目不存在减值迹象。

b、主要建成项目

I、江桥新镇H4地块项目位于上海市嘉定区江桥镇,2017年二季度末标的资产聘请独立第三方机构调研评估,经比较周边市场、结合项目产品特点,该商业广场截至2017年6月30日评估单价为1.75万元/平米。“瑞数房地产信息化系统”信息显示:2017年1月至2017年9月,项目周边在售的商业中心“新影商务中心(一期、二期)”新房成交均价区间为2.05万元至2.50万元/平米,总体呈增长趋势,其中2017年9月份成交均价为2.38万元/平米。

II、公园道壹号-尊庭项目(194-13地块北区商品房),位于上海市徐汇区“上海南站”板块,截至2017年二季度末住宅部分已全部签约,经测试不存在减值迹象;剩余商业用房和地下车位待售,2017年二季度末标的资产聘请独立第三方机构调研评估,经比较周边市场、结合项目产品特点,商业用房截至2017年6月30日评估单价为3.53万元/平米。由于项目周边无在售的新盘商业用房,考虑到同区域商业用房与住宅成交价格存在一定关联,2017年1月至2017年9月,徐汇区“上海南站”板块新房住宅成交均价区间为6.73万元至7.59万元/平米,其中2017年9月份成交均价为7.28万元/平米,周边新房住宅成交均价总体呈增长趋势,故“公园道壹号-尊庭项目”商业用房不存在减值迹象。

综上,2017年7月至2017年9月,标的资产上海地区主要建成项目所在区域及具体板块房地产市场价格未发生大幅波动,项目不存在减值迹象。

B、上海以外地区主要开发项目情况

a、截至2017年6月30日,标的资产位于江苏地区的部分已建成项目存在减值

迹象,其中:

I、位于昆山市的“昆山清水湾项目”、“昆山中华园项目”,截至2017年6月30日,标的资产已根据独立第三方机构调研评估对相关项目全额计提了存货跌价准备。截至2017年三季度末,经比较项目周边房地产市场均价,未出现房价大幅下跌的情况,项目不存在进一步减值的迹象,具体分析详见本回复下文之“(二)结合上述均价变动情况,补充披露标的资产存货跌价准备计提的充分性”;

II、位于无锡市的“半山一号别墅项目”、“半山一号会所项目”,截至2017年6月30日,标的资产已根据独立第三方机构调研评估对相关项目全额计提了存货跌价准备。截至2017年三季度末,经比较项目周边房地产市场均价,未出现房价大幅下跌的情况,项目不存在进一步减值的迹象,具体分析详见本回复下文之“(二)结合上述均价变动情况,补充披露标的资产存货跌价准备计提的充分性”;

III、位于扬州市的大卖场、会所、商铺项目,截至2017年6月30日,标的资产已与相关客户签订了销售合同并根据合同售价计提跌价准备,具体分析详见本回复下文之“(二)结合上述均价变动情况,补充披露标的资产存货跌价准备计提的充分性”。

b、标的资产位于合肥市瑶海区的建成项目合肥中星城项目(海耀商务中心),项目类型为商铺、办公楼及地下车位。截至2017年6月30日,项目部分已售、部分待售,经比较周边市场、结合项目产品特点并聘请独立第三方机构调研评估,截至2017年6月30日项目评估值为9.11亿元,待售商铺预计销售均价为3.16万元/平米,待售办公楼预计销售均价为0.94万元/平米,项目账面成本为6.18亿元,评估增值率为47%。由于难以获取该等地区新房均价走势,考虑到同区域内二手房成交价格与一手房成交价格变动关系紧密,故根据二手房价格信息分析一手房房地产价格情况。“房天下网站”数据显示,2017年9月瑶海区二手房成交均价为1.30万元/平米,较2017年6月二手房成交均价1.35万元/平米基本持平,同时鉴于截至2017年6月30日项目评估增值率较高,故截至2017年三季度末项目不存在减值迹象。

c、标的资产位于吉林市丰满区的在建项目滨江南路北地块1-1、1-2项目,主要在建的为一期别墅及洋房。截至2017年6月30日,项目部分已售、部分待售,对于未签约别墅及洋房,经比较周边市场、结合项目产品特点并聘请独立第三方机构调研评估,预计叠加别墅销售均价为0.93万元/平米,花园洋房销售均价为0.62万元/

平米,联排别墅销售均价为1.19万元/平米,经测算项目不存在减值迹象。由于难以获取该等地区新房均价走势,考虑到同区域内二手房成交价格与一手房成交价格变动关系紧密,故根据二手房价格信息分析一手房房地产价格情况。根据“房天下网站”显示:2017年6月,丰满区二手房成交均价为0.72万元/平方米;2017年9月,丰满区二手房成交均价为0.79万元/平方米,总体呈上涨趋势,故截至2017年三季度末项目不存在减值的迹象。

综上,2017年7月至2017年9月,标的资产上海以外地区主要开发的项目所在区域市场价格较为平稳,不存在进一步计提存货跌价准备的迹象。

2)截至2017年6月30日,标的资产按项目计提存货跌价准备明细如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目公司	截至2017/06/30 存货跌价准备
1	196a-08地块三期公共租赁房项目	馨逸置业	1,750.00
2	红庐别墅134号地块项目	闵润置业	619.32
3	昆山清水湾项目	昆山置业	390.00
4	昆山中华园项目	昆山城际	8,163.33
5	海兰苑项目	全策房地产	347.00
6	扬州大卖场项目	扬州置业	4,893.19
7	扬州会所项目	扬州置业	2,213.26
8	扬州商铺项目	扬州置业	422.97
9	半山一号别墅项目	无锡申锡	390.00
10	半山一号会所项目	无锡申锡	613.00
11	朗庭上郡车位项目	馨亭置业	1,520.00
合计			21,322.07

结合市场均价变动情况,逐项分析上表中项目对应的存货跌价准备计提的充分性:

A、196a-08地块三期公共租赁房项目(馨逸置业)

项目用地位于上海市三江小区以南、南宁路以北、三江路以东、武宣路以西,土

地用途为公共租赁住房用地。为支持徐汇区历史风貌保护区的征收安置工作,根据馨逸置业与上海市徐汇区规划和土地管理局签订的《关于解除沪徐规土[2013]出让合同第26号》协议,双方同意解除土地出让合同(沪徐规土【2013】出让合同第26号),徐汇区规划和土地管理局收回该地块的土地使用权,并退回标的资产前期已缴纳的土地出让价款14,516万元。截至2017年6月30日,该地块账面成本金额16,266.57万元,故标的资产根据已签订的土地解除合同计提存货跌价准备1,750万元。

B、红庐别墅134号地块项目(闵润置业)

项目位于上海市闵行区昆阳路3299弄,为高档独栋别墅,周边无可比较类似项目,2016年,标的资产与上海融创房地产开发有限公司对未售房源签订包销合同,包销均底价4.7万元/平方米。截至2017年6月30日,标的资产存货中尚余12套别墅,其中未售5套,已签约7套,其中:a、未售项目中有2套别墅作为样板间已进行装修,样板间作为展示虽未实际使用,但由于存在装修风格变化、物质损耗折旧等情况,预计装修成本无法全额收回,2套装修别墅预计收入5,700万元,预计销售单价6万元/平方米(为包销均底价加上按成新率折算的装修费用),账面成本5,280万元,单位成本5.8万元/平方米,销售费用及税费预计1,040万左右,故标的资产计提存货跌价准备619.32万元。b、未售项目中3套系毛坯,预计销售单价4.7万元/平方米(为包销均底价),预计收入5,914万元,销售费用及税费预计150万元左右,账面成本4,915万元,不存在减值迹象。c、已签约别墅7套,实际签约合同金额1.79亿元,销售费用及税费预计4,150万元左右,账面成本1.14亿元,不存在减值迹象。

截至本回复出具日,该项目上述未售项目均已全部签约,其中:a、2套装修别墅实际签约总价5,500万元,实际签约均价5.8万元/平方米,销售费用及税费预计410万元左右,截至2017年6月30日账面成本5,280万元,已于2017年6月30日计提跌价619.32万元,装修别墅不存在进一步减值迹象;b、3套毛坯别墅实际签约总价6,582万元,实际签约均价5.23万元/平方米,销售费用及税费预计945万左右,截至2017年6月30日账面成本为4,915万元,不存在减值迹象。

C、昆山清水湾项目(昆山置业)

项目位于昆山市张浦镇大市清水湾村,包括联排别墅和独栋别墅两种类型。截至2017年6月30日,经比较周边市场、结合项目产品特点并聘请独立第三方机构调研

评估,预计联排别墅销售均价为1万元/平米,独栋别墅销售均价为1.5万元/平米左右。经测算,独栋别墅1-4#、6-8#房存在减值的迹象,账面单位成本为1.5万元/平米,考虑销售费用等扣减项,标的资产共计提存货跌价准备390.00万元。截至2017年三季度末,根据“房天下网站”显示,该项目周边或类似项目如玫瑰湖滨新房挂牌价为1.52万元/平方米,较截至2017年6月30日挂牌价1.5万元/平方米有所上升,由于昆山地区房价也呈上升趋势,故项目不存在进一步减值的迹象。

D、昆山中华园项目(昆山城际)

项目位于昆山市开发区中华园路南侧、柏庐路西侧,包括住宅、商铺、酒店、车库。其中:

a、住宅项目:截至2017年6月30日,住宅项目大部分已签约,标的资产根据已签约合同价计提跌价准备27.33万;对于未签约住宅,经比较周边市场、结合项目产品特点并聘请独立第三方机构调研评估,预计销售均价为1.2万元/平米,考虑销售费用等扣减项,标的资产计提存货跌价准备21万元。截至2017年8月末,该项目未签约住宅已全部签约,签约均价为12,835元/平方米,项目不存在进一步减值的迹象。

b、商铺项目: I、截至2017年6月30日,可售商铺账面成本为24,997万元,其中:城际广场AB块商铺项目账面成本为16,938万元,城际广场C块商铺账面成本为8,059万元。截至2017年6月30日,经比较周边市场、结合项目产品特点并聘请独立第三方机构调研评估:城际广场AB块商铺项目预计售价为12,600.00万元,销售均价约为2.53万元/平米,考虑销售费用等扣减项,标的资产计提存货跌价准备5,380.00万元;城际广场C块商铺项目账面成本为8,059万元,预计售价为8,895.00万元,销售均价约为1.8万元/平米,不存在减值迹象。2017年7月至2017年9月,昆山地区房价总体呈上升趋势,此外,根据“安居客网站”显示:该项目周边同类或类似项目如“象屿珑庭两岸贸易中心”商铺,二手房挂牌均价为2.62万元/平方米,高于截至2017年6月30日评估单价2.53万元/平方米,故截至2017年三季度末项目不存在进一步减值的迹象。II、截至2017年6月30日,不可售商铺账面成本2,620万元,经比较周边市场、结合项目产品特点并聘请独立第三方机构调研评估,根据租金收益法评估,该项目评估值为965万,租金水平为1.70元/平方米/天,标的资产

计提存货跌价准备 1,655 万。2017 年 7 月至 2017 年 9 月,由于项目周边无同类商铺租赁价格,鉴于昆山地区房价总体呈上升趋势,考虑到租金收入与房价变动存在正向联动关系,截至 2017 年三季度末项目不存在进一步减值的迹象。

c、酒店项目:截至 2017 年 6 月 30 日,酒店项目账面成本 32,076 万元,酒店整体销售体量较大且位于新城区,销售周期较长,周边也无可比较类似项目,结合项目产品特点聘请独立第三方机构调研评估,项目采用成本法进行评估的评估价值为 33,857 万元,考虑销售费用等扣减项,标的资产计提存货跌价准备 1,080 万元。截至 2017 年三季度末,鉴于酒店尚未展开经营,酒店的交易市场并不活跃,难以找到可比案例,由于同区域内房价总体呈上升趋势,该项目不存在进一步减值的迹象。

E、海兰苑项目(全策房地产)

海兰苑项目位于上海市嘉定区江桥镇,房屋用途为动迁配套商品房,2009 年项目竣工交付,江桥镇人民政府向公司回购海兰苑项目并已支付全款,回购单价小高层为 3,800 元/平方米,多层为 3,500 元/平方米。由于动迁房屋的交付以动迁户至物业办理交付手续为依据,部分动迁户至今未至物业办理交付手续,导致未交付的动迁房仍在公司“开发产品”科目核算,截至 2017 年 6 月 30 日,项目账面单位成本为 3,809 元/平米,考虑税费等因素,标的资产已全额计提存货跌价准备 347 万元。

F、扬州大卖场项目(扬州置业)

项目位于扬州市邗江北路东侧、台扬路北侧 B 地块,为大卖场,周边无可比较类似项目。标的资产于 2016 年 12 月 20 日与江苏润辉置业有限公司签订销售合同,合同约定成交金额为 1.2 亿元。截至 2017 年 6 月 30 日,标的资产账面成本为 1.61 亿元,考虑销售费用等扣减项,计提存货跌价准备 4,893.19 万元。

G、扬州会所项目(扬州置业)

项目位于扬州市邗江北路东侧、台扬路北侧 B 地块,为会所,周边无可比较类似项目。标的资产于 2017 年 5 月 18 日与个人客户签订销售合同,合同约定成交金额为 1,750 万元。截至 2017 年 6 月 30 日,标的资产账面成本为 3,766.77 万元,考虑销售费用等扣减项,计提存货跌价准备 2,213.26 万元。

H、扬州商铺项目(扬州置业)

项目位于扬州市邗江北路东侧、台扬路北侧B地块,为商铺。标的资产已与个人客户签订销售合同,合同约定6#101及8#101成交金额分别为491.77万元、532.58万元。截至2017年6月30日,标的资产账面成本分别为644.47万元、703.35万元,考虑销售费用等扣减项,分别计提存货跌价准备230.80万元、192.17万元。

I、半山一号别墅项目(无锡申锡)

项目位于无锡市滨湖区马山环山东路1号燕尾山庄小区内,系独栋别墅。项目地处无锡太湖风景区马山半岛,周边环境优美,但位置较偏远,交通配套及基础配套情况较差,项目内独栋别墅户型类别多样,产品之间差异较大。标的资产聘请独立第三方机构结合户型、地理位置、已成交别墅单价进行调研评估,其中110#、113#别墅所处地势不佳,预计其截至2017年6月30日销售均价为8,780元、9,800元/平方米,存在减值迹象,故标的资产于2017年6月30日计提减值准备390.00万元。根据“房天下网站”显示的无锡市滨湖区房价走势,滨湖区2017年6月二手房成交均价为1.47万元/平方米,2017年9月二手房成交均价为1.54万元/平方米,滨湖区房价整体呈上升趋势,故截至2017年三季度末项目不存在进一步减值的迹象。

J、半山一号会所项目(无锡申锡)

项目位于无锡市滨湖区马山环山东路1号燕尾山庄小区内,系会所。项目地处无锡太湖风景区马山半岛,周边环境优美,但位置较偏远,交通配套及基础配套情况较差。考虑会所主要为业主服务,装修成本较高,结合标的资产聘请的独立第三方机构调研评估,会所预计售价为3,535万元,截至2017年6月30日标的资产账面余额3,532.79万元,考虑销售费用等扣减项,计提存货跌价准备613.00万元。由于2017年7月至2017年9月,无锡地区房价总体呈上升趋势,故截至2017年三季度末项目不存在进一步减值的迹象。

K、朗庭上郡车位项目(馨亭置业)

项目位于上海市松江区朗亭路288弄,系小区车位。截至2017年6月30日,项目周边同类或类似项目车位平均售价为7万元/个,标的资产账面余额为12.7万元/个,考虑销售费用等扣减项,计提存货跌价准备1,520万元。2017年7月至9月,根据“瑞数房地产信息化系统”一手房成交数据,该项目周边同类或类似项目如“绿庭尚城地下车位”一手成交均价为9.3万元/个、“九亭明珠苑地下车位”一手成交均

价 8.8 万元/个、“开心公寓地下车位”二手成交均价 7 万元/个，均价较截至 2017 年 6 月 30 日的 7 万元/个有所增长，故截至 2017 年三季度末项目不存在进一步减值的迹象。

综上所述，截至 2017 年 6 月 30 日，标的资产存在减值迹象的开发项目中，已签约项目已根据合同售价计提跌价准备；待售项目经比较周边市场、结合项目产品特点并聘请独立第三方机构调研评估，已于 2017 年 6 月 30 日计提了相应的存货跌价准备，此外，通过分析自 2017 年 7 月以来开发项目所在区域房产价格变动情况，截至 2017 年三季度末，标的资产开发的项目不存在进一步计提跌价准备的情况，标的资产已充分计提了存货跌价准备。

(5) 其他流动资产

报告期内，标的资产的其他流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期委托贷款	42,020.73	38,018.46	197,658.46
多缴企业所得税	4,375.91	429.75	195.60
增值税待抵扣进项税	16,319.22	15,036.48	-
预缴增值税	37,395.96	5,352.18	-
金融产品	6,095.00	-	-
合计	106,206.81	58,836.87	197,854.06

报告期内，标的资产的其他流动资产主要构成为一年内到期委托贷款。截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产其他流动资产余额分别为 106,206.81 万元、58,836.87 万元及 197,854.06 万元。其中，2017 年 6 月末余额较 2016 年末增长，主要系项目公司馨逸置业房地产项目预售导致预缴增值税增加所致；2016 年末余额较去年同期大幅下降，主要系 2016 年度标的资产收回对原合并范围内的子公司上海地产中星曹路基地开发有限公司的委托贷款 14.96 亿元所致。

(6) 投资性房地产

标的资产采用成本模式对投资性房地产进行计量。报告期内，投资性房地产明细情

况如下：

① 2015 年度

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1、账面原值			
（1）2015 年 1 月 1 日	440,208.66	20,688.30	460,896.96
（2）本期增加金额	684.33	-	684.33
—外购	684.33	-	684.33
—存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
（3）本期减少金额	4,963.08	-	4,963.08
—处置	4,963.08	-	4,963.08
（4）2015 年 12 月 31 日	435,929.91	20,688.30	456,618.21
2、累计折旧和累计摊销			
（1）2015 年 1 月 1 日	59,183.83	14,341.12	73,524.94
（2）本期增加金额	14,262.30	655.16	14,917.46
—计提或摊销	14,262.30	655.16	14,917.46
（3）本期减少金额	1,682.36	-	1,682.36
—处置	1,682.36	-	1,682.36
（4）2015 年 12 月 31 日	71,763.77	14,996.28	86,760.04
3、减值准备			
（1）2015 年 1 月 1 日	-	-	-
（2）本期增加金额	-	-	-
—计提	-	-	-
（3）本期减少金额	-	-	-
—处置	-	-	-
（4）2015 年 12 月 31 日	-	-	-
4、账面价值			
（1）2015 年 12 月 31 日	364,166.14	5,692.03	369,858.17
（2）2015 年 1 月 1 日	381,024.83	6,347.19	387,372.02

② 2016 年度

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1、账面原值			
（1）2016年1月1日	435,929.91	20,688.30	456,618.21
（2）本期增加金额	1,479.37	-	1,479.37
—外购	1,479.37	-	1,479.37
—存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
（3）本期减少金额	9,007.54	-	9,007.54
—处置	8,184.01	-	8,184.01
—转为持有待售	823.52	-	823.52
（4）2016年12月31日	428,401.75	20,688.30	449,090.05
2、累计折旧和累计摊销			
（1）2016年1月1日	71,763.77	14,996.28	86,760.04
（2）本期增加金额	14,317.65	655.16	14,972.81
—计提或摊销	14,317.65	655.16	14,972.81
（3）本期减少金额	2,344.66	-	2,344.66
—处置	1,983.05	-	1,983.05
—转为持有待售	361.61	-	361.61
（4）2016年12月31日	83,736.76	15,651.43	99,388.19
3、减值准备			
（1）2016年1月1日	-	-	-
（2）本期增加金额	800.00	-	800.00
—计提	800.00	-	800.00
（3）本期减少金额	-	-	-
—处置	-	-	-
（4）2016年12月31日	800.00	-	800.00
4、账面价值			
（1）2016年12月31日	343,864.99	5,036.87	348,901.86
（2）2016年1月1日	364,166.14	5,692.03	369,858.17

③ 2017年1-6月

单位：万元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1、账面原值			
（1）2017年1月1日	428,401.75	20,688.30	449,090.05
（2）本期增加金额	3,304.37	-	3,304.37
—外购	3,304.37	-	3,304.37
—存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
（3）本期减少金额	871.53	-	871.53
—处置	871.53	-	871.53
（4）2017年6月30日	430,834.59	20,688.30	451,522.89
2、累计折旧和累计摊销			
（1）2017年1月1日	83,736.76	15,651.43	99,388.19
（2）本期增加金额	6,923.21	327.58	7,250.79
—计提或摊销	6,923.21	327.58	7,250.79
（3）本期减少金额	261.94	-	261.94
—处置	261.94	-	261.94
（4）2017年6月30日	90,398.03	15,979.01	106,377.04
3、减值准备			
（1）2017年1月1日	800.00	-	800.00
（2）本期增加金额	-	-	-
—计提	-	-	-
（3）本期减少金额	-	-	-
—处置	-	-	-
（4）2017年6月30日	800.00	-	800.00
4、账面价值			
（4）2017年6月30日	339,636.56	4,709.29	344,345.85
（1）2017年1月1日	343,864.99	5,036.87	348,901.86

截至2017年6月末、2016年末及2015年末，标的资产投资性房地产价值分别为344,345.85万元、348,901.86万元及369,858.17万元，总体保持稳定。

2、负债结构分析

报告期各期末，标的资产合并报表中负债构成如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	33,500.00	1.34%	40,250.00	1.61%	110,720.00	3.57%
应付账款	155,595.52	6.20%	176,508.90	7.06%	460,289.32	14.82%
预收款项	1,240,680.02	49.47%	910,623.02	36.43%	321,197.66	10.34%
应付职工薪酬	2,524.17	0.10%	7,211.48	0.29%	4,807.30	0.15%
应交税费	-43,541.24	-1.74%	52,321.64	2.09%	53,069.48	1.71%
应付利息	5,031.36	0.20%	11,168.95	0.45%	13,184.98	0.42%
其他应付款	133,735.62	5.33%	192,661.26	7.71%	615,314.00	19.82%
一年内到期的非流动负债	231,800.00	9.24%	42,154.00	1.69%	241,169.00	7.77%
其他流动负债	-	-	1,559.43	0.06%	258.61	0.01%
流动负债合计	1,759,325.45	70.15%	1,434,458.68	57.39%	1,820,010.34	58.62%
长期借款	319,036.21	12.72%	480,076.46	19.21%	690,666.33	22.24%
应付债券	368,076.26	14.68%	367,514.03	14.70%	216,568.10	6.97%
长期应付款	9,960.94	0.40%	9,950.75	0.40%	9,340.85	0.30%
递延收益	235.00	0.01%	235.00	0.01%	235.00	0.01%
递延所得税负债	1,486.10	0.06%	1,474.42	0.06%	2,200.19	0.07%
其他非流动负债	50,000.00	1.99%	205,600.00	8.23%	366,000.00	11.79%
非流动负债合计	748,794.51	29.85%	1,064,850.66	42.61%	1,285,010.48	41.38%
负债合计	2,508,119.96	100.00%	2,499,309.34	100.00%	3,105,020.82	100.00%

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产的负债总额分别为 2,508,119.96 万元、2,499,309.34 万元及 3,105,020.82 万元，其中，流动负债与非流动负债占负债总额的比重分别为 70.15%和 29.85%、57.39%和 42.61%、58.62%和 41.38%。2017 年 6 月末标的资产流动负债余额较 2016 年末有所增长，非流动负债余额较 2016 年末均有所下降，导致流动负债余额占比提高，非流动负债余额占比下降；2016 年末标的资产流动负债与非流动负债余额较 2015 年末均有所下降，导致负债规模相应下降。

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产的流动负债总额分别为 1,759,325.45 万元、1,434,458.68 万元及 1,820,010.34 万元，其中，2017 年 6 月末余额较 2016 年末增长 22.65%%，主要系预收款项及一年内到期的非流动负债余额增长所致；

2016 年末余额较去年同期下降 21.00%，主要系应付账款、其他应付款余额较去年末大幅下降，预收账款余额较去年末大幅上升所致。截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产的非流动负债总额分别为 748,794.51 万元、1,064,850.66 万元及 1,285,010.48 万元，其中，2017 年 6 月末余额较 2016 年末下降 29.68%，主要系其他非流动负债余额下降所致；2016 年末余额较去年同期下降 17.13%，主要系长期借款余额较去年末有所下降，应付债券余额较去年末有所上升所致。

(1) 短期借款

报告期内，标的资产短期借款余额情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
保证借款	-	-	2,000.00
信用借款	33,500.00	40,250.00	108,720.00
合计	33,500.00	40,250.00	110,720.00

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产短期借款余额分别为 33,500.00 万元、40,250.00 万元及 110,720.00 万元，其中，2016 年末余额较去年同期下降 63.65%，主要系标的资产子公司富源滨江、富鸣滨江、申阳滨江等合计归还所欠申江集团 6.73 亿元款项所致。

(2) 应付账款

报告期内，标的资产应付账款余额情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	136,052.41	149,951.53	372,034.75
1-2 年	7,616.06	5,701.74	45,413.25
2-3 年	1,803.47	8,126.19	31,698.90
3 年以上	10,123.58	12,729.44	11,142.42
合计	155,595.52	176,508.90	460,289.32

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产应付账款余额分别为

155,595.52 万元、176,508.90 万元及 460,289.32 万元，其中，2016 年末余额较去年同期下降 61.65%，主要系标的资产当期支付应付申江集团的土地款 34.17 亿元所致。

（3）预收款项

① 报告期内，标的资产预收款项余额情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	659,571.33	770,211.50	290,005.59
1-2 年	473,258.68	137,714.05	27,502.76
2-3 年	106,541.58	1,227.72	2,027.99
3 年以上	1,308.42	1,469.75	1,661.33
合计	1,240,680.02	910,623.02	321,197.66

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产预收款项余额分别为 1,240,680.02 万元、910,623.02 万元及 321,197.66 万元，报告期内呈逐年增长趋势。其中，2017 年 6 月末余额较 2016 年末增长 36.25%，主要原因系项目公司馨逸置业商品房项目销售收到预售房款 12.15 亿元，以及项目公司富源滨江商品房项目销售收到预售房款 17.75 亿元所致；2016 年末余额较去年同期增长 183.51%，主要系当期项目公司馨逸置业商品房项目销售收到预售房款 44.11 亿元所致。标的资产报告期内主要从事房地产开发业务，预收款项余额的增长主要系由于相关开发项目未结转收入所致，符合行业特征及惯例，通常不会导致标的资产出现偿付风险，且随着相关开发项目的结转，将在未来形成标的资产的营业收入及利润来源。

② 截至 2017 年 6 月末，标的资产主要预售项目情况

单位：万元

项目名称	2017 年 6 月 30 日		预计竣工时间
	期末余额	预售比例	
中星红庐（135#）	82,573.38	63.48%	2017 年
海上紫郡 B 区 9 号大卖场	2,140.00	100.00%	2017 年
安徽中星城	46,511.94	42.40%	2017 年
中环滨江世纪	38,463.32	40.00%	2017 年
富源滨江名邸	365,568.26	99.36%	2018 年

项目名称	2017年6月30日		预计竣工时间
	期末余额	预售比例	
公园道壹号-尊庭	163,912.01	100.00%	2017年
公园道壹号-臻庭	469,363.08	52.72%	2018年
合计	1,168,531.99	-	-

③ 截至2017年6月末，标的资产账龄超过一年的重要预收款项

单位：万元

项目	预收账款	未结转原因
徐汇公园道壹号-尊庭购房者	154,318.56	尚未达到收入确认条件
徐汇公园道壹号-臻庭购房者	354,879.87	尚未达到收入确认条件
安徽中星城项目客户	36,379.11	尚未达到收入确认条件
中环滨江世纪购房者	17,367.10	尚未达到收入确认条件
中星红庐(135#)购房者	9,493.81	尚未达到收入确认条件
合计	572,438.44	-

(4) 其他应付款

报告期内，标的资产其他应付款余额情况如下：

单位：万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
保证金及押金	8,967.58	13,052.84	8,840.25
往来款及借款	87,278.09	147,552.75	545,058.90
暂收款	10,113.92	6,482.25	12,827.38
征地费用	3,166.63	3,458.97	3,936.03
其他	24,209.40	22,114.46	44,651.43
合计	133,735.62	192,661.26	615,314.00

截至2017年6月末、2016年末及2015年末，标的资产其他应付款余额分别为133,735.62万元、192,661.26万元及615,314.00万元，其中，2017年6月末余额较2016年末下降30.59%，主要原因系2017年项目公司馨逸置业归还地产集团的往来款所致；

2016 年末余额较去年同期下降 68.69%，主要系 2016 年项目公司馨逸置业归还所欠地产集团、地产住保的往来款所致。

（5）一年内到期的非流动负债

报告期内，标的资产一年内到期的非流动负债余额情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	91,400.00	42,154.00	98,440.00
一年内到期的应付债券	-	-	129,749.00
一年内到期的长期应付款	-	-	-
一年内到期的其他长期负债	140,400.00	-	12,980.00
合计	231,800.00	42,154.00	241,169.00

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产一年内到期的非流动负债余额分别为 231,800.00 万元、42,154.00 万元及 241,169.00 万元，其中，2017 年 6 月末余额较 2016 年末增长 449.89%，主要原因系标的资产向太平洋资产管理有限责任公司的借款 13 亿将于 2018 年 3 月到期，从其他非流动负债重分类至一年内到期的非流动负债所致；2016 年末余额较去年同期下降 82.52%，主要系标的资产当期归还非公开定向债务融资工具 12.97 亿元所致。

（6）长期借款

报告期内，标的资产长期借款余额情况如下：

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款	-	-	-
抵押借款	305,286.21	466,076.46	678,902.33
保证借款	7,000.00	14,000.00	11,764.00
信用借款	6,750.00	-	-
合计	319,036.21	480,076.46	690,666.33

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产长期借款余额分别为

319,036.21 万元、480,076.46 万元及 690,666.33 万元，报告期内标的资产一年内到期的长期借款及长期借款合计余额逐年下降，主要系标的资产根据开发项目的实际开工及结转情况对借款金额适当调整，以及通过发行公司债券方式替代部分长期借款作为长期资金来源等原因所致。

（7）应付债券

报告期内，标的资产应付债券余额情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
2013 年度第一期非公开定向债务融资工具	-	-	-
2014 年度第一期非公开定向债务融资工具	-	-	87,632.24
2015 年度第一期非公开定向债务融资工具	-	-	128,935.86
上海中星（集团）有限公司 2016 年公司债券	368,076.26	367,514.03	-
合计	368,076.26	367,514.03	216,568.10

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末，标的资产应付债券余额分别为 368,076.26 万元、367,514.03 万元及 216,568.10 万元，其中，2016 年末余额较去年同期有所上升，主要系中星集团当期发行 37 亿元上海中星（集团）有限公司 2016 年公司债券（第一期），同时偿还上海中星（集团）有限公司 2013 年度第一期非公开定向债务融资工具以及地产集团承继上海中星（集团）有限公司 2014 年度第一期及 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具所致。

（8）其他非流动负债

报告期内，标的资产其他非流动负债余额情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以上到期的信托计划	-	-	140,000.00
1 年以上到期的债权计划	50,000.00	190,000.00	200,000.00
1 年以上到期的其他借款	-	15,600.00	26,000.00

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
合计	50,000.00	205,600.00	366,000.00

截至2017年6月末、2016年末及2015年末,标的资产其他非流动负债余额分别为50,000.00万元、205,600.00万元及366,000.00万元,其中,2017年6月末余额较2016年末下降75.68%,主要系1年以上到期的其他借款将于一年内到期,重分类至一年内到期的非流动负债所致;2016年末余额较去年同期有所下降43.83%,主要系2016年度标的资产归还信托计划14亿元所致。

3、偿债能力分析

(1) 主要偿债指标及其分析

报告期内,标的资产各项主要偿债指标如下:

项目	2017年6月30日/2017 年1-6月	2016年12月31日/2016 年度	2015年12月31日/2015 年度
流动比率	1.60	1.96	1.81
速动比率	0.58	0.73	0.77
资产负债率	75.76%	75.52%	81.71%
息税前利润(万元)	12,153.76	211,647.47	95,527.64
利息保障倍数	0.72	4.00	1.24

其中:

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%
- 4、息税前利润=净利润+所得税+(利息支出-利息收入)
- 5、利息保障倍数=息税前利润/(利息支出-利息收入)

① 流动比率和速动比率

截至2017年6月末、2016年末及2015年末,标的资产流动比率分别为1.60、1.96及1.81,其中,2017年6月末流动比率较2016年末有所下降,主要系当期末预收款项及一年内到期的非流动负债余额增长所致;2016年末流动比率较去年同期有所上升,

主要原因系 2016 年末应付账款、其他应付款以及一年内到期的非流动负债大幅下降导致流动负债降幅较大所致。截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末,标的资产速动比率分别为 0.58、0.73 及 0.77,其中,2017 年 6 月末速动比率较 2016 年末有所下降,主要系当期末预收款项及一年内到期的非流动负债余额增长所致。标的资产报告期内主要从事房地产开发业务,预收款项余额的增长主要系由于相关开发项目未结转收入所致,符合行业特征及惯例,通常不会导致标的资产出现偿付风险,且随着相关开发项目的结转,将在未来形成标的资产的营业收入及利润来源。此外,截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末,标的资产货币资金余额分别为 695,563.73 万元、791,028.60 万元及 387,629.29 万元,货币资金对短期有息负债的覆盖比例(货币资金/(短期借款+一年内到期的非流动负债))分别为 2.62、9.60 及 1.10,报告期末公司账面货币资金可以覆盖短期带息负债。

② 资产负债率

截至 2017 年 6 月末、2016 年末及 2015 年末,标的资产合并资产负债率分别为 75.76%、75.52%及 81.71%,其中,2016 年末较去年同期有所下降,主要原因系 2016 年末应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款等下降导致负债总额相应下降,以及 2016 年末其他应收款大幅下降导致所致资产总额有所下降所致。

与同行业可比上市公司相比,标的资产的资产负债率略高于同行业可比上市公司,主要原因系标的资产为未上市企业,融资渠道与同行业可比上市公司相比较为匮乏,主要系通过债务融资方式获取资金,但总体而言,报告期内标的资产长期偿债能力处于合理水平。

此外,近期同行业可比交易标的资产的资产负债率情况如下:

股票代码	股票名称	标的资产	资产负债率				
			2017/ 06/30	2016/ 12/31	2015/12/31 2015/09/30 2015/07/31 2015/03/31	2014/ 12/31	2013/ 12/31
600162.SH	香江控股	沈阳好天地	-	-	44.67%	75.33%	76.78%
		深圳家福特	-	-	93.33%	94.30%	87.36%
000720.SZ	新能泰山	宁华世纪	-	85.83%	94.57%	-	-
		宁华物产	-	77.01%	97.87%	-	-

股票代码	股票名称	标的资产	资产负债率				
			2017/ 06/30	2016/ 12/31	2015/12/31 2015/09/30 2015/07/31 2015/03/31	2014/ 12/31	2013/ 12/31
002147.SZ	新光圆成	万夏房产	-	-	74.81%	76.05%	62.03%
		新光建材城	-	-	86.95%	82.35%	91.26%
000615.SZ	京汉股份	京汉置业	-	-	82.68%	82.63%	76.88%
000537.SZ	广宇发展	重庆鲁能(含重庆鲁能英大)	85.05%	83.34%	72.23%	59.42%	-
		宜宾鲁能	92.74%	90.89%	87.55%	81.10%	-
		鲁能亘富	93.14%	91.02%	87.17%	80.45%	-
		顺义新城	90.65%	90.56%	86.20%	94.13%	-
600393.SH	东华实业	淮南置业	-	-	-	89.57%	-
		海南置业	-	-	-	79.90%	-
均值			90.40%	86.44%	82.55%	81.38%	78.86%
中值			91.70%	88.20%	86.95%	81.10%	76.88%
标的资产			75.76%	75.52%	81.71%	-	-

数据来源: wind 资讯

由上表可见,与近期同行业可比交易相比,标的资产的资产负债率及其波动处于合理区间,且总体略低于同行业可比交易标的资产的资产负债率。标的资产资产负债率存在合理性。

③ 利息保障倍数

2017年1-6月、2016年度及2015年度,标的资产息税前利润分别为12,153.76万元、211,647.47万元及95,527.64万元,其中,2017年1-6月息税前利润有所下降,主要系当期标的资产营业收入下降所致;2016年度较去年同期大幅上升,主要原因系2016年度标的资产出售其所持天津星华城70%股权导致当期投资收益大幅增长以及当期资产减值损失减少所致。2017年1-6月、2016年度及2015年度,标的资产利息保障倍数分别为0.72、4.00及1.24,其中,2017年1-6月利息保障倍数有所下降,主要系当期标的资产营业收入及利息支出有所下降所致;2016年度利息保障倍数较去年同期大幅上升,主要原因系当期息税前利润大幅增长及利息支出有所下降所致。

（2）与同行业可比上市公司的比较分析

2016 年 12 月 31 日				
证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率（%）
000006.SZ	深振业 A	2.43	0.74	61.05
000029.SZ	深深房 A	2.87	1.33	33.54
000043.SZ	中航地产	1.30	0.64	78.25
000062.SZ	深圳华强	1.58	1.08	41.03
000631.SZ	顺发恒业	1.83	0.92	66.28
000667.SZ	美好置业	2.39	0.93	62.95
000718.SZ	苏宁环球	1.71	0.55	61.16
000797.SZ	中国武夷	1.70	0.55	78.68
000918.SZ	嘉凯城	1.15	0.30	88.69
000981.SZ	银亿股份	1.84	0.44	73.92
002285.SZ	世联行	1.75	1.75	45.17
600007.SH	中国国贸	0.25	0.24	45.25
600064.SH	南京高科	0.89	0.21	58.42
600067.SH	冠城大通	1.73	0.63	61.09
600162.SH	香江控股	1.27	0.43	66.87
600185.SH	格力地产	2.25	0.41	72.10
600223.SH	鲁商置业	1.40	0.31	94.01
600239.SH	云南城投	1.85	0.35	89.22
600641.SH	万业企业	2.22	1.13	43.87
600649.SH	城投控股	2.55	1.43	47.25
600665.SH	天地源	2.33	0.51	84.86
600684.SH	珠江实业	2.77	0.88	69.79
600724.SH	宁波富达	1.53	0.33	77.84
600736.SH	苏州高新	1.39	0.67	68.98
600748.SH	上实发展	2.04	0.93	70.81
600895.SH	张江高科	1.80	0.67	55.48
601588.SH	北辰实业	1.88	0.49	80.96
均值		1.80	0.70	65.83
中值		1.80	0.63	66.87
标的资产		1.96	0.73	75.52

注：

1、同行业可比 A 股上市公司样本选择范围为以中信证券行业指数房地产行业 A 股上市公司为基础，选取 2015 年度及 2016 年度营业收入为 20 亿元至 100 亿元，并剔除市盈率为负数、大于 100 倍的上市公司和 ST 股上市公司，选取的可比上市公司共计 27 家，下同。

2、中星集团财务数据采用 2015 年度及 2016 年经审计财务数据，可比上市公司财务数据采用 2015 年及 2016 年上市公司公告的经审计财务数据（数据来源：Wind 资讯），下同。

2015 年 12 月 31 日				
证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率（%）
000006.SZ	深振业 A	2.46	0.48	64.62
000029.SZ	深深房 A	2.26	0.90	47.29
000043.SZ	中航地产	1.24	0.27	79.48
000062.SZ	深圳华强	1.62	1.22	40.49
000631.SZ	顺发恒业	1.56	0.26	68.36
000667.SZ	美好置业	2.12	0.44	65.21
000718.SZ	苏宁环球	1.78	0.53	61.41
000797.SZ	中国武夷	1.53	0.56	86.16
000918.SZ	嘉凯城	1.41	0.16	90.51
000981.SZ	银亿股份	1.76	0.41	78.06
002285.SZ	世联行	1.68	1.68	50.74
600007.SH	中国国贸	0.40	0.38	44.69
600064.SH	南京高科	1.06	0.28	58.16
600067.SH	冠城大通	2.11	0.70	56.11
600162.SH	香江控股	1.58	0.57	71.77
600185.SH	格力地产	2.01	0.33	80.78
600223.SH	鲁商置业	1.22	0.22	93.06
600239.SH	云南城投	1.89	0.33	87.64
600641.SH	万业企业	2.42	0.50	41.60
600649.SH	城投控股	2.02	0.56	52.85
600665.SH	天地源	2.16	0.42	84.22
600684.SH	珠江实业	2.60	0.61	66.42
600724.SH	宁波富达	1.32	0.21	81.99
600736.SH	苏州高新	1.75	0.63	70.79
600748.SH	上实发展	1.96	0.71	79.79
600895.SH	张江高科	1.32	0.57	57.25
601588.SH	北辰实业	2.13	0.45	74.97

2015 年 12 月 31 日				
证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率(%)
均值		1.75	0.53	67.94
中值		1.76	0.48	68.36
标的资产		1.81	0.77	81.71

报告期内,与同行业可比上市公司相比,标的资产 2015 年末及 2016 年末流动比率、速动比率位于合理区间内,且略高于同行业可比上市公司;2017 年 6 月末流动比率、速动比率略低于同行业可比上市公司,主要系当期末预收账款余额大幅增长所致,总体而言标的资产短期偿债能力良好。报告期内,标的资产的资产负债率略高于同行业可比上市公司,主要原因系标的资产为未上市企业,融资渠道与同行业可比上市公司相比较为匮乏,主要系通过债务融资方式获取资金。此外,与近期同行业可比交易相比,标的资产的资产负债率及其波动处于合理区间,且总体略低于同行业可比交易标的资产的资产负债率。综上,报告期内标的资产的偿债能力处于合理水平,不存在重大偿债风险。

此外,根据上市公司与交易对方地产集团签署的相关盈利预测补偿协议,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 536,043.66 万元,补偿期间可依此类推。因此,随着标的资产未来盈利能力不断提高,标的资产的偿债能力将进一步增强。

4、营运能力分析

(1) 主要资产周转指标及其分析

报告期内,标的资产各项主要资产周转指标如下:

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率	13.61	7.42	4.61
存货周转率	0.09	0.19	0.20

其中:

1、应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款净额+期末应收账款净额)/2],其中 2017 年 6 月 30 日数据采用 2017 年 1-6 月营业收入乘以 2 进行年化计算;

2、存货周转率=营业成本/[(期初存货净额+期末存货净额)/2],其中 2017 年 6 月 30 日数据采用 2017 年 1-6 月营业成本乘以 2 进行年化计算。

2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产应收账款周转率分别为 13.61、7.42 及 4.61，报告期内逐年增长，主要系标的资产应收账款余额逐年下降所致。2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产存货周转率分别为 0.09、0.19 及 0.20，其中，2017 年 1-6 月较 2016 年度有所下降，主要系当期营业成本下降所致。

总体而言，报告期内标的资产的资产周转率保持稳定，其中应收账款周转率有所提高，标的资产的资产周转率保持在合理水平。

（2）与同行业可比上市公司的比较分析

2016 年 12 月 31 日			
证券代码	证券简称	应收账款周转率	存货周转率
000006.SZ	深振业 A	300.35	0.30
000029.SZ	深深房 A	21.30	0.86
000043.SZ	中航地产	13.13	0.59
000062.SZ	深圳华强	6.24	4.64
000631.SZ	顺发恒业	122.35	0.33
000667.SZ	美好置业	37.29	0.29
000718.SZ	苏宁环球	17.77	0.37
000797.SZ	中国武夷	3.64	0.32
000918.SZ	嘉凯城	9.50	0.11
000981.SZ	银亿股份	30.82	0.32
002285.SZ	世联行	6.81	-
600007.SH	中国国贸	16.44	45.58
600064.SH	南京高科	12.07	0.38
600067.SH	冠城大通	10.00	0.47
600162.SH	香江控股	81.14	0.37
600185.SH	格力地产	171.62	0.11
600223.SH	鲁商置业	41.30	0.22
600239.SH	云南城投	6.88	0.20
600641.SH	万业企业	2,927.99	0.49
600649.SH	城投控股	34.77	0.43
600665.SH	天地源	187.52	0.21
600684.SH	珠江实业	9,131.09	0.40

2016 年 12 月 31 日			
证券代码	证券简称	应收账款周转率	存货周转率
600724.SH	宁波富达	86.76	0.33
600736.SH	苏州高新	63.68	0.51
600748.SH	上实发展	60.94	0.27
600895.SH	张江高科	5.23	0.25
601588.SH	北辰实业	168.25	0.18
均值		502.77	2.25
中值		34.77	0.33
标的资产		7.42	0.19

2015 年 12 月 31 日			
证券代码	证券简称	应收账款周转率	存货周转率
000006.SZ	深振业 A	236.34	0.31
000029.SZ	深深房 A	21.97	0.56
000043.SZ	中航地产	14.40	0.39
000062.SZ	深圳华强	5.68	2.10
000631.SZ	顺发恒业	360.26	0.28
000667.SZ	美好置业	25.83	0.27
000718.SZ	苏宁环球	24.30	0.28
000797.SZ	中国武夷	3.96	0.30
000918.SZ	嘉凯城	4.56	0.14
000981.SZ	银亿股份	43.57	0.37
002285.SZ	世联行	6.04	-
600007.SH	中国国贸	15.93	44.78
600064.SH	南京高科	10.98	0.33
600067.SH	冠城大通	12.73	0.50
600162.SH	香江控股	96.90	0.27
600185.SH	格力地产	663.81	0.10
600223.SH	鲁商置业	26.12	0.18
600239.SH	云南城投	1.94	0.11
600641.SH	万业企业	1,729.99	0.31
600649.SH	城投控股	26.62	0.33

2015 年 12 月 31 日			
证券代码	证券简称	应收账款周转率	存货周转率
600665.SH	天地源	157.79	0.20
600684.SH	珠江实业	18,205.24	0.35
600724.SH	宁波富达	47.78	0.14
600736.SH	苏州高新	22.54	0.22
600748.SH	上实发展	394.90	0.33
600895.SH	张江高科	2.99	0.33
601588.SH	北辰实业	110.19	0.15
均值		824.94	2.06
中值		25.83	0.31
标的资产		4.61	0.20

报告期内, 同行业可比上市公司应收账款周转率均值与中值差异情况较大, 与同行业可比上市公司相比, 标的资产应收账款周转率较低, 主要原因系标的资产 2015 年末应收关联方款项余额较大所致, 上述大部分款项已于 2016 年度收回, 若以 2016 年末应收账款余额测算标的资产应收账款周转率, 则标的资产该项指标处于行业合理水平。报告期内, 与同行业可比上市公司相比, 标的资产存货周转率处于合理范围, 略低于行业平均水平。

(二) 标的资产盈利能力分析

标的资产最近两年及一期的利润表如下:

单位: 万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	收入百分比	金额	收入百分比	金额	收入百分比
一、营业总收入	132,138.63	100.00%	562,655.08	100.00%	596,639.05	100.00%
二、营业总成本	140,532.96	106.35%	504,706.28	89.70%	624,365.31	104.65%
其中: 营业成本	82,787.36	62.65%	342,112.29	60.80%	379,951.31	63.68%
营业税金及附加	8,238.15	6.23%	42,756.22	7.60%	71,636.77	12.01%
销售费用	20,569.09	15.57%	36,526.15	6.49%	24,137.51	4.05%
管理费用	11,240.61	8.51%	29,150.72	5.18%	28,965.56	4.85%
财务费用	16,812.82	12.72%	53,279.82	9.47%	77,574.58	13.00%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	收入百分比	金额	收入百分比	金额	收入百分比
资产减值损失	884.93	0.67%	881.08	0.16%	42,099.58	7.06%
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	109.53	0.08%	93,043.68	16.54%	35,210.01	5.90%
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-487.95	-0.37%	213.34	0.04%	-3,803.70	-0.64%
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-8,284.79	-6.27%	150,992.48	26.84%	7,483.75	1.25%
加:营业外收入	3,912.79	2.96%	8,452.77	1.50%	11,546.21	1.94%
其中:非流动资产处置利得	3.72	0.00%	7.54	0.00%	128.73	0.02%
减:营业外支出	242.89	0.18%	770.22	0.14%	691.04	0.12%
其中:非流动资产处置损失	3.30	0.00%	54.12	0.01%	14.91	0.00%
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-4,614.90	-3.49%	158,675.03	28.20%	18,338.92	3.07%
减:所得税费用	1,555.70	1.18%	37,836.02	6.72%	19,447.23	3.26%
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-6,170.60	-4.67%	120,839.01	21.48%	-1,108.31	-0.19%
归属于母公司所有者的净利润	-4,849.54	-3.67%	115,653.07	20.55%	8,012.77	1.34%
少数股东损益	-1,321.06	-1.00%	5,185.94	0.92%	-9,121.09	-1.53%

1、营业收入分析

单位:万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	130,916.57	99.08%	554,328.55	98.52%	594,603.56	99.66%
其他业务	1,222.06	0.92%	8,326.53	1.48%	2,035.49	0.34%
合计	132,138.63	100.00%	562,655.08	100.00%	596,639.05	100.00%

2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度主营业务占营业收入的比重分别为 99.08%、98.52%、99.66%，主营业务突出。2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产营

业收入分别为 132,138.63 万元、562,655.08 万元、596,639.05 万元。报告期内，标的资产主营业务的分类及占比情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产	114,422.74	87.40%	499,155.47	90.05%	555,627.30	93.45%
物业管理	9,374.68	7.16%	23,330.80	4.21%	22,413.39	3.77%
劳务收入	6,531.38	4.99%	30,699.27	5.54%	15,286.05	2.57%
旅游饮食服务业	587.78	0.45%	1,130.61	0.20%	1,202.27	0.20%
施工业	-	-	12.40	0.00%	74.55	0.01%
合计	130,916.57	100.00%	554,328.55	100.00%	594,603.56	100.00%

标的资产的主营业务为房地产及物业管理等业务，2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度主营业务收入分别为 130,916.57 万元、554,328.55 万元及 594,603.56 万元，其中，房地产业务占主营业务收入的比重分别为 87.40%、90.05%及 93.45%，为标的资产报告期内的核心业务。

报告期内，标的资产主营业务收入有所下降，主要原因系当期房地产开发收入有所下降所致。报告期内，标的资产主要从事房地产开发业务，国内房地产开发行业由于受到房地产市场政策波动、项目开发周期较长、项目结算较为集中等行业特征的影响，行业企业经营业绩在一定范围内呈现波动，报告期内标的资产部分项目公司经营业绩亦相应出现一定幅度的波动。其中，2017 年 1-6 月房地产业务收入有所下降，主要系受到项目开发及结算周期的影响，标的资产当期结转收入的开发项目较少所致，但标的资产报告期各期末预收账款余额逐年大幅增长，截至 2017 年 6 月末，标的资产预收账款余额为 1,240,680.02 万元，且主要项目预计竣工时间为 2017 至 2018 年，该等预收账款将在未来结转后形成标的资产的营业收入；2016 年度房地产业务收入较 2015 年度小幅下降，主要系标的资产部分项目公司经营业绩相应出现一定幅度的波动所致，比如项目公司全策房地产、星舜置业、硕和房地产等由于所开发的房地产项目于 2015 年度集中统一交房并确认收入，导致该等主体 2015 年度营业收入金额相比 2016 年度较高；同时项目公司中星城镇置业、馨亭置业等由于所开发的房地产项目于 2016 年度集中统一交房并确认收入，导致该等主体 2016 年度营业收入较 2015 年有所增长。

报告期内，标的资产主营业务收入按照地区分类情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
上海地区	122,129.24	93.29%	474,261.69	85.56%	512,886.52	86.26%
江苏地区	7,593.90	5.80%	67,580.73	12.19%	66,596.77	11.20%
浙江地区	667.64	0.51%	598.83	0.11%	397.88	0.07%
安徽地区	351.12	0.27%	1,496.24	0.27%	1,852.03	0.31%
天津地区	165.15	0.13%	10,375.43	1.87%	12,870.36	2.16%
吉林地区	9.52	0.01%	15.62	0.00%	-	-
合计	130,916.57	100.00%	554,328.55	100.00%	594,603.56	100.00%

报告期内，标的资产主营业务收入主要来源于上海、江苏以及天津等地区，其中，2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，上海地区主营业务收入占当期主营业务收入的比重分别为 93.29%、85.56%及 86.26%。

2、主营业务毛利分析

报告期内，标的资产主营业务毛利构成及毛利率情况如下：

单位：万元

业务	2017 年 1-6 月			2016 年度			2015 年度		
	金额	占比 (%)	毛利率 (%)	金额	占比 (%)	毛利率 (%)	金额	占比 (%)	毛利率 (%)
房地产	44,760.64	92.05	39.12	193,084.40	90.23	38.68	205,216.25	95.07	36.93
物业管理	-20.89	-0.04	-0.22	-1,386.37	-0.65	-5.94	-1,798.75	-0.83	-8.03
劳务收入	3,598.34	7.40	55.09	21,708.93	10.15	70.71	11,699.70	5.42	76.54
旅游饮食服务业	286.77	0.59	48.79	564.10	0.26	49.89	730.78	0.34	60.78
施工业	-	-	-	12.40	0.01	100.00	16.34	0.01	21.91
合计	48,624.86	100.00	37.14	213,983.46	100.00	38.60	215,864.32	100.00	36.30

2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产主营业务毛利、毛利率分别为 48,624.86 万元、213,983.46 万元及 215,864.32 万元、37.14%、38.60%及 36.30%，2017 年 1-6 月主营业务毛利有所下降、毛利率相对保持稳定，2016 年度主营业务毛利、毛利

率与 2015 年度相比总体保持稳定。由于房地产业务为标的资产的核心业务，故报告期内标的资产主要毛利来源于房地产业务，2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，该业务的毛利率分别为 39.12%、38.68%及 36.93%，总体小幅提高，主要原因为 2016 年以来，在政策鼓励去库存、放松限购以及下调贷款利率等多重因素影响下，国内房地产行业运行的政策环境有所改善，楼市总体呈现回暖的态势，标的资产房地产项目销售价格有所提高，盈利水平得到增强，比如，标的资产下属毛利占比较高的昆山城际、星舜置业等项目公司，报告期内毛利率均有所提高，从而增强了标的资产报告期内整体盈利能力。

同行业可比上市公司的毛利率情况对比如下：

单位：%

证券代码	证券简称	2016 年度	2015 年度
000006.SZ	深振业 A	29.13	34.64
000029.SZ	深深房 A	29.05	35.77
000043.SZ	中航地产	20.18	24.19
000062.SZ	深圳华强	19.16	33.88
000631.SZ	顺发恒业	27.69	25.66
000667.SZ	美好置业	36.06	28.79
000718.SZ	苏宁环球	34.26	33.95
000797.SZ	中国武夷	20.47	31.47
000918.SZ	嘉凯城	5.34	-0.45
000981.SZ	银亿股份	34.54	22.06
002285.SZ	世联行	27.83	32.54
600007.SH	中国国贸	55.36	51.33
600064.SH	南京高科	36.59	29.09
600067.SH	冠城大通	24.37	29.09
600162.SH	香江控股	40.95	42.76
600185.SH	格力地产	37.09	41.15
600223.SH	鲁商置业	14.61	19.93
600239.SH	云南城投	23.49	27.15
600641.SH	万业企业	31.64	27.11
600649.SH	城投控股	29.79	25.12
600665.SH	天地源	23.19	24.95

证券代码	证券简称	2016 年度	2015 年度
600684.SH	珠江实业	25.84	33.30
600724.SH	宁波富达	32.58	35.08
600736.SH	苏州高新	21.27	14.85
600748.SH	上实发展	32.90	34.87
600895.SH	张江高科	38.84	31.47
601588.SH	北辰实业	31.87	42.73
均值		29.04	30.09
中值		29.13	31.47
标的资产		38.60	36.30

报告期内，同行业可比上市公司毛利率总体保持稳定。与同行业可比上市公司相比，标的资产报告期内毛利率略高于行业平均水平，主要原因系标的资产营业收入主要来源于上海地区，近年来上海地区房地产市场价格逐年上涨且上涨幅度高于国内其他大部分城市，故标的资产毛利率相对较高，但处于合理范围内。

3、期间费用分析

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	收入百分比	金额	收入百分比	金额	收入百分比
销售费用	20,569.09	15.57%	36,526.15	6.49%	24,137.51	4.05%
管理费用	11,240.61	8.51%	29,150.72	5.18%	28,965.56	4.85%
财务费用	16,812.82	12.72%	53,279.82	9.47%	77,574.58	13.00%
期间费用合计	48,622.52	36.80%	118,956.69	21.14%	130,677.66	21.90%

2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产的期间费用分别为 48,622.52 万元、118,956.69 万元及 130,677.66 万元，其中财务费用占比相对较高。其中，2016 年度标的资产期间费用总额较 2015 年度有所下降，主要原因系当期财务费用下降所致。

（1）销售费用分析

报告期内，标的资产销售费用明细如下：

单位: 万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售服务费	14,640.33	71.18%	17,336.40	47.46%	7,000.46	29.00%
职工薪酬	2,598.22	12.63%	8,365.30	22.90%	6,923.20	28.68%
广告费	1,787.75	8.69%	6,947.36	19.02%	6,346.01	26.29%
保险费	1.99	0.01%	4.34	0.01%	2.99	0.01%
展览费	0.00	0.00%	350.74	0.96%	284.40	1.18%
运输费	0.00	0.00%	1.15	0.00%	0.05	0.00%
业务经费	0.30	0.00%	0.23	0.00%	11.24	0.05%
折旧费	16.96	0.08%	30.29	0.08%	16.12	0.07%
修理费	2.45	0.01%	2.83	0.01%	3.06	0.01%
租赁费	41.48	0.20%	184.72	0.51%	233.13	0.97%
其他	1,479.61	7.19%	3,302.79	9.04%	3,316.86	13.74%
合计	20,569.09	100.00%	36,526.15	100.00%	24,137.51	100.00%

报告期内,标的资产销售费用主要由销售服务费、职工薪酬以及广告费等项目构成,2017年1-6月、2016年度及2015年度,标的资产销售费用分别为20,569.09万元、36,526.15万元及24,137.51万元,其中,2016年度较去年同期有所增长,主要原因系2016年度项目公司富源滨江、安徽置业等商品房集中预售,发生的销售佣金增加导致当期销售服务费大幅增长所致。

① 报告期内项目标的资产销售佣金与收入结转情况如下:

单位: 万元

项目名称	销售方式	项目公司	房地产销售收入			销售佣金		
			2017年1-6月	2016年度	2015年度	2017年1-6月	2016年度	2015年度
合肥中星城	预售	安徽置业				157.1	1,079.34	
滨江南路北地块1-1、1-2	预售	吉林海上	9.52	15.62		84.5	467.39	
富源滨江名邸	预售	富源滨江				3,580.08	2,847.79	
中星红庐(135#)	预售	旗捷置业				1,972.96	1,778.85	
馨亭住宅小区A块三期	预售	馨亭置业						284.08
馨亭住宅小区A块三期	现房		279.11	48,072.57		3.81	492.79	

项目名称	销售方式	项目公司	房地产销售收入			销售佣金		
			2017年1-6月	2016年度	2015年度	2017年1-6月	2016年度	2015年度
红庐别墅 133号地块	现房	旗捷置业	22,927.41	34,061.61	22,132.46	2,490.72	1,618.40	803.21
红庐别墅 134号地块	现房	闵润置业	28,008.10	12,931.39	6,570.65	5,066.47	781.22	134.51
中星馨恒苑	现房	星舜置业	1,381.65	115,540.95	140,821.39	16.9	2,811.02	2,477.95
广富林路四号	现房	龙宁房地产	6,030.44	27,409.45	42,720.93	273.76	1,347.23	736.3
不动产销售	现房	中星集团	19,751.82	37,035.36	38,719.84	76.82	687.78	247.9
凉城地区中心商办楼	现房	中星集团			34,453.57			
海上硕和城二期 5.6.7.8	现房	硕和房地产		33,000.00	50,000.00		313.5	468.5
海上御景苑一二四五期	现房	中星城镇置业	9,342.26	35,330.96	7,373.46	130.56	582.68	129.73
海上御景苑三期	现房	中星城镇置业	86.63	17,321.87			222.07	
馨亭住宅小区A块一、二期	现房	馨亭置业	442.89	271.68				
朗庭上郡苑	现房	馨亭置业	2,802.81	4,991.33	6,437.37	590.67	688.95	175.46
全策其他项目	现房	全策房地产	729.33	10,548.90	15,840.34	4.7	277.94	403.05
水岸丽苑二期	现房	全策房地产	971.97	5,007.19	69,781.13	6.25	96.31	767.07
城际广场AB块	现房	昆山城际	1,968.98	58,375.44	21,291.31	6.29	449.75	70.44
城际广场C块	现房	昆山城际	43.33	1,648.64	31,100.58	0.14	5.49	103.56
		其他	6,141.76	28,495.51	38,065.61	178.6	787.9	198.72
合计			100,918.01	470,058.50	525,308.63	14,640.33	17,336.40	7,000.46

注：1、吉林海上公司 2016 年及 2017 年 1-6 月收入系外购车位出售收入。

2、2015 年度由于部分房产项目由中星集团合并范围内公司进行代理销售，导致当期合并报表销售佣金总体低于 2016 年度与 2017 上半年度水平。

上述数据显示标的资产销售佣金和预售项目收入不存在精确的匹配关系，主要是因为标的资产销售佣金计入费用时点和收入确认时点并非完全同步。具体如下：

依据企业会计准则，费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。标的资产下属项目公司分别与销售代理公司签订销售代理合同，代理合同一般约定项目公司依据项目预收房款的回款情况向代理公司支付佣金，单套房屋回款比例达 100%时，代理公司的服务已经完成，标的资产按合同将应支付的销售佣金确认并在报表中列示。

标的资产主营业务为房地产开发及销售，在该等业务的会计政策中，销售收入的确认需同时满足下列条件：A、工程已经竣工，具备入住交房条件，取得了房地产权证（大产证）；B、具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；C、履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；D、成本能够可靠地计量。报告期内标的资产的收入的确认符合上述政策。

按照企业会计准则及行业惯例，由于房地产业务在预售项目收入确认上具有一定的特殊性，房地产业务一般预收款项在前，结转收入在后，且两者间隔周期较长，导致销售佣金确认为费用的时点一般早于预售项目收入的结转时点，故销售佣金和预售项目收入的结转不存在精确的匹配关系。

此外，同行业公司销售佣金与收入结转情况如下：

单位：万元

单位	房地产业务收入			销售佣金		
	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2017年1-6月	2016年度	2015年度
深振业A	183,381.79	327,549.61	356,846.73	1,002.61	3,531.78	3,525.31
深深房A	39,518.69	134,412.48	145,188.22	5.67	385.79	3,150.81
中航地产	106,022.59	379,563.30	359,166.22	1,668.69	7,268.52	2,836.46
顺发恒业	310,445.01	353,046.47	338,887.81	562.11	2,304.15	3,216.73
苏宁环球	147,524.81	779,077.24	713,360.98	1,744.95	7,616.81	6,729.07
中国武夷	41,818.08	150,046.66	138,904.51	691.11	1,491.09	1,625.83
银亿股份	245,953.55	696,322.93	797,534.77	3,271.86	10,903.15	10,165.52
南京高科	70,892.92	321,524.77	245,166.22	2,709.71	5,997.18	4,185.39
冠城大通	206,419.80	330,010.04	460,101.35	1,001.89	2,791.97	1,756.18
鲁商置业	212,569.39	736,026.69	560,884.98	2,062.97	4,917.49	3,618.56
云南城投	324,385.39	941,029.32	251,568.33	1,611.42	2,280.16	1,238.33
万业企业	184,596.87	316,603.10	242,219.20	104.71	3,688.77	1,514.87
城投控股	106,699.59	682,957.07	611,743.39	673.37	5,394.11	7,128.32
天地源	181,390.13	357,015.83	284,330.02	1,271.95	3,214.60	2,327.46
珠江实业	242,971.72	397,852.50	321,794.24	3,851.99	3,523.90	1,507.43
宁波富达	53,409.73	368,084.22	98,061.81	484.31	1,561.13	1,049.72
苏州高新	118,500.00	482,700.64	268,812.96	1,772.99	4,509.41	2,400.62
上实发展	165,321.86	497,818.51	605,524.57	5,272.58	10,232.77	5,535.37

单位	房地产业务收入			销售佣金		
	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
中华企业	397,254.93	1,391,003.71	440,216.75	3,687.54	16,364.84	10,654.95
中星集团	114,422.74	499,155.47	555,627.30	14,640.33	17,336.40	7,000.46

数据来源：wind 资讯

单位	佣金费率 (佣金/收入)			比率增减 (当期佣金费率-上期佣金费率)	
	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2017 年 1-6 月较 2016 年度	2016 年度较 2015 年度
深振业 A	0.55%	1.08%	0.99%	-0.53%	0.09%
深深房 A	0.01%	0.29%	2.17%	-0.27%	-1.88%
中航地产	1.57%	1.91%	0.79%	-0.34%	1.13%
顺发恒业	0.18%	0.65%	0.95%	-0.47%	-0.30%
苏宁环球	1.18%	0.98%	0.94%	0.21%	0.03%
中国武夷	1.65%	0.99%	1.17%	0.66%	-0.18%
银亿股份	1.33%	1.57%	1.27%	-0.24%	0.29%
南京高科	3.82%	1.87%	1.71%	1.96%	0.16%
冠城大通	0.49%	0.85%	0.38%	-0.36%	0.46%
鲁商置业	0.97%	0.67%	0.65%	0.30%	0.02%
云南城投	0.50%	0.24%	0.49%	0.25%	-0.25%
万业企业	0.06%	1.17%	0.63%	-1.11%	0.54%
城投控股	0.63%	0.79%	1.17%	-0.16%	-0.38%
天地源	0.70%	0.90%	0.82%	-0.20%	0.08%
珠江实业	1.59%	0.89%	0.47%	0.70%	0.42%
宁波富达	0.91%	0.42%	1.07%	0.48%	-0.65%
苏州高新	1.50%	0.93%	0.89%	0.56%	0.04%
上实发展	3.19%	2.06%	0.91%	1.13%	1.14%
中华企业	0.93%	1.18%	2.42%	-0.25%	-1.24%
中星集团	12.79%	3.47%	1.26%	9.32%	2.21%

数据来源：wind 资讯

通过与同行业上市公司销售佣金与收入确认的情况进行比较，同行业上市公司佣金费率在 0.01%至 3.82%之间。标的资产 2017 年上半年度佣金费率 12.79%，高于同行

业水平，主要系富源滨江、旗捷置业、安徽置业等项目公司部分项目已预售但尚未结转收入导致，未来随着上述项目收入的结转，标的资产佣金费率将大幅下降；标的资产 2016 年佣金费率为 3.47%，略高于同行业水平，主要系富源滨江、安徽置业等项目公司部分项目已预售但尚未结转收入导致。此外，由上表可见，部分同行业上市公司当期销售佣金与收入结转亦未呈明确的配比关系，如上实发展、城投控股、深深房 A、中航地产、南京高科、冠城大通、云南城投、万业企业、珠江实业、宁波富达等。

（2）管理费用分析

报告期内，标的资产管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	6,610.49	58.81%	18,614.71	63.86%	17,742.89	61.26%
租赁费	1,014.44	9.02%	2,906.43	9.97%	2,005.00	6.92%
差旅费	569.38	5.07%	1,214.23	4.17%	1,137.81	3.93%
折旧费	433.06	3.85%	913.89	3.14%	957.63	3.31%
咨询费	269.29	2.40%	1,126.81	3.87%	1,065.08	3.68%
业务招待费	75.38	0.67%	182.35	0.63%	432.69	1.49%
办公费	308.39	2.74%	633.06	2.17%	629.60	2.17%
税金	-	0.00%	453.96	1.56%	1,639.37	5.66%
无形资产摊销	1.65	0.01%	10.16	0.03%	9.73	0.03%
聘请中介机构费用	358.12	3.19%	379.99	1.30%	595.04	2.05%
会务费	12.99	0.12%	43.22	0.15%	60.29	0.21%
保险费	0.39	0.00%	6.54	0.02%	1.22	0.00%
其他	1,587.02	14.12%	2,665.36	9.14%	2,689.23	9.28%
合计	11,240.61	100.00%	29,150.72	100.00%	28,965.56	100.00%

报告期内，标的资产管理费用主要由职工薪酬、租赁费以及差旅费等项目构成，2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产管理费用分别为 11,240.61 万元、29,150.72 万元及 28,965.56 万元，其中，2016 年度较去年同期小幅增长，主要原因系 2016 年度职工薪酬小幅增长所致。

(3) 财务费用分析

报告期内，标的资产财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息支出	21,069.15	125.32%	61,308.02	115.07%	79,730.37	102.78%
减：利息收入	4,300.49	25.58%	8,335.58	15.64%	2,541.65	3.28%
汇兑损益	-	-	-	-	-	-
其他	44.16	0.26%	307.38	0.58%	385.87	0.50%
合计	16,812.82	100.00%	53,279.82	100.00%	77,574.58	100.00%

报告期内，标的资产财务费用主要由利息支出及利息收入项目构成，2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产财务费用分别为 16,812.82 万元、53,279.82 万元及 77,574.58 万元，呈逐年下降趋势，主要系标的资产根据开发项目的实际开工及结转情况对借款金额适当调整并归还部分借款，导致当期利息支出有所降低所致。

4、资产减值损失分析

报告期内，标的资产资产减值损失明细如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
坏账损失	724.78	81.90%	-3,222.02	-365.69%	5,501.72	13.07%
存货跌价损失	160.15	18.10%	3,172.90	360.12%	36,597.85	86.93%
投资性房地产减值损失	-	-	800.00	90.80%	-	-
固定资产减值损失	-	-	130.19	14.78%	-	-
合计	884.93	100.00%	881.08	100.00%	42,099.58	100.00%

报告期内，标的资产的资产减值损失主要由存货跌价损失构成。2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产的资产减值损失分别为 884.93 万元、881.08 万元及 42,099.58 万元，其中，2016 年度资产减值损失较 2015 年度有所下降，主要系存货跌价损失下降

所致。

2016 年度,标的资产存货跌价损失金额为 3,172.90 万元,较去年同期大幅下降,主要原因系报告期内标的资产主要从事房地产开发业务,其房地产开发项目主要集中在上海及部分二、三线城市。2015 年,国内特别是部分二、三线城市房地产市场总体面临下行调整态势,主要表现为开发投资增速回落、楼市销售价格下调及销售减少。2016 年以来,在政府鼓励去库存、放松限购以及下调贷款利率等多重因素影响下,房地产行业运行政策环境有所改善,楼市总体呈现回暖的态势。受到国内房地产市场波动的影响,报告期内标的资产对部分项目公司分别计提或转回了存货跌价准备,主要为 2015 年度,从谨慎性角度考虑,标的资产对天津星华城、昆山城际及龙宁房地产等项目公司的部分开发项目分别计提了存货跌价准备;2016 年度,随着国内房地产行业运行政策环境有所改善,标的资产根据不同项目的实际情况,对扬州置业、天津星华城和昆山城际等项目公司部分开发项目分别计提、转回存货跌价准备,上述情况总体导致标的资产 2016 年度资产减值损失有所下降。

5、投资收益分析

报告期内,标的资产投资收益明细如下:

单位:万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-487.95	213.34	- 3,803.70
处置长期股权投资产生的投资收益	-1.08	92,484.15	35,584.09
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	-	10.02	1.41
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	216.64	-
委托贷款收益	-	-	3,256.73
其他投资收益	598.56	119.54	171.49
合计	109.53	93,043.68	35,210.01

2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度,标的资产投资收益金额分别为 109.53 万元、93,043.68 万元及 35,210.01 万元,其中,2016 年度金额较去年同期大幅增长,主要原因系 2016 年度标的资产以 17.99 亿元的对价,向天津市远铭置业有限公司出售其所持天津星华城 70%股权,导致当期处置长期股权投资产生的投资收益大幅增长所致。

7、非经常性损益分析

报告期内，标的资产非经常性损益明细情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损益	-0.66	173.29	33,635.92
计入当期损益的政府补助	436.72	6,724.40	5,596.01
债务重组损益	-	-224.35	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-1,624.87	-32.83
对外委托贷款取得的损益	-	-	3,134.25
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,232.76	510.70	4,786.83
其他符合非经常性损益定义的损益项目	598.56	119.54	-
合计	4,267.38	5,678.72	47,120.18
所得税影响额	-225.34	-1,404.83	-9,063.60
少数股东权益影响额	-193.14	153.74	1.11
非经常性损益合计	3,848.90	4,427.63	38,057.69

2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，标的资产非经常性损益金额分别为 3,848.90 万元、4,427.63 万元及 38,068.72 万元，其中，2015 年度非经常性损益金额较高，主要原因系 2015 年度标的资产将其持有的上海国际汽车城置业有限公司 40%的股权进行转让并取得非流动资产处置收益 33,480.98 万元所致。由于转让前，上海国际汽车城置业有限公司为标的资产合营企业，因此该项处置收益计入标的资产非经常性损益。

8、盈利能力分析

（1）利润来源分析

报告期内，标的资产相关利润指标如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度	
	金额	收入百分比	金额	收入百分比	金额	收入百分比
营业收入	132,138.63	100.00%	562,655.08	100.00%	596,639.05	100.00%
营业毛利	49,351.27	37.35%	220,542.79	39.20%	216,687.74	36.32%

主营业务毛利	48,624.86	37.14%	213,983.46	38.60%	215,864.32	36.30%
营业利润	-8,284.79	-6.27%	150,992.48	26.84%	7,483.75	1.25%
利润总额	-4,614.90	-3.49%	158,675.03	28.20%	18,338.92	3.07%
归属于母公司所有者净利润	-4,849.54	-3.67%	115,653.07	20.55%	8,012.77	1.34%

① 标的资产经营业绩波动的主要原因及合理性分析

报告期内，标的资产营业收入总体有所下降，主要原因系当期房地产开发收入有所下降所致。报告期内，标的资产主要从事房地产开发业务，国内房地产开发行业由于受到房地产市场政策波动、项目开发周期较长、项目结算较为集中等行业特征的影响，行业企业经营业绩在一定范围内呈现波动，报告期内标的资产部分项目公司经营业绩亦相应出现一定幅度的波动。其中，2017年1-6月房地产业务收入有所下降，主要系受到项目开发及结算周期的影响，标的资产当期结转收入的开发项目较少所致，但标的资产报告期各期末预收账款余额逐年大幅增长，截至2017年6月末，标的资产预收账款余额为1,240,680.02万元，且主要项目预计竣工时间为2017至2018年，该等预收账款将在未来结转后形成标的资产的营业收入。2016年度房地产业务收入较2015年度小幅下降，主要系标的资产部分项目公司经营业绩相应出现一定幅度的波动所致，比如项目公司全策房地产、星舜置业、硕和房地产、龙宁房地产等由于所开发的房地产项目于2015年度集中统一交房并确认收入，导致该等主体2016年度营业收入较2015年度分别下降70,047.01万元、25,339.25万元、17,000.00万元、15,311.47万元；同时项目公司中星城镇置业、馨亭置业等由于所开发的房地产项目于2016年度集中统一交房并确认收入，导致该等主体2016年度营业收入较2015年分别增长45,279.37万元、46,909.95万元。

此外，除营业收入呈现一定程度波动以外，报告期内标的资产利润水平亦有所波动。其中，2017年1-6月利润水平有所下降，主要系受到项目开发及结算周期的影响，标的资产部分所开发项目当期未结转收入导致营业收入下降所致。2016年度利润水平较2015年度大幅增长，主要原因系：A、2016年以来，在政策鼓励去库存、放松限购以及下调贷款利率等多重因素影响下，国内房地产行业运行的政策环境有所改善，楼市总体呈现回暖的态势，标的资产房地产项目销售价格有所提高，标的资产主营业务毛利率有所增长；B、2016年度，标的资产根据开发项目的实际开工及结转情况对借款

金额适当调整并归还部分借款,导致当期利息支出有所降低从而使得财务费用下降;C、2016 年度,随着国内房地产行业运行环境有所改善,标的资产对不同项目根据实际情况转回存货跌价准备,从而使得资产减值损失较 2015 年度有所下降;D、2016 年度标的资产以 17.99 亿元的对价向天津市远铭置业有限公司出售其所持天津星华城 70%股权,从而导致当期处置长期股权投资产生的投资收益大幅增长。

因此,受国内房地产市场政策波动、项目开结算周期以及标的资产自身经营情况波动等原因,报告期内标的资产经营业绩存在一定波动。

报告期内,同行业可比 A 股上市公司的经营业绩情况如下:

单位:亿元

证券代码	证券简称	营业收入			归属于母公司所有者净利润		
		2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
000006.SZ	深振业 A	18.70	33.59	36.54	2.50	7.79	4.17
000029.SZ	深深房 A	7.31	23.52	21.63	1.37	3.12	3.01
000043.SZ	中航地产	23.80	63.23	55.19	-1.41	1.61	4.01
000062.SZ	深圳华强	30.98	55.45	20.34	1.96	4.26	3.76
000631.SZ	顺发恒业	31.76	36.35	34.74	3.02	3.66	3.27
000667.SZ	美好置业	18.65	52.05	46.79	3.00	6.65	4.28
000718.SZ	苏宁环球	16.98	82.47	73.75	1.78	10.71	9.00
000797.SZ	中国武夷	9.39	25.71	24.09	0.54	2.20	1.28
000918.SZ	嘉凯城	4.25	30.74	40.56	-7.17	3.99	-23.43
000981.SZ	银亿股份	37.47	80.57	84.59	3.33	5.14	5.27
002285.SZ	世联行	33.38	62.70	47.11	2.85	7.47	5.09
600007.SH	中国国贸	12.55	23.49	22.71	2.95	6.86	6.28
600064.SH	南京高科	14.41	51.83	38.38	5.13	9.27	8.48
600067.SH	冠城大通	37.48	61.29	74.02	5.11	3.22	2.12
600162.SH	香江控股	20.80	54.10	42.12	3.30	6.90	3.90
600185.SH	格力地产	15.24	31.22	25.45	2.77	6.01	13.71
600223.SH	鲁商置业	22.73	76.46	58.64	0.39	0.92	1.12
600239.SH	云南城投	36.42	97.70	40.13	-2.83	2.44	2.79
600641.SH	万业企业	18.47	31.88	24.38	15.77	7.18	2.11
600649.SH	城投控股	14.14	94.77	79.77	9.03	20.95	36.12

证券代码	证券简称	营业收入			归属于母公司所有者净利润		
		2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
600665.SH	天地源	18.14	37.25	29.75	1.05	2.30	2.07
600684.SH	珠江实业	24.96	41.01	33.29	2.30	3.33	2.87
600724.SH	宁波富达	15.16	55.59	27.46	0.78	1.27	-11.58
600736.SH	苏州高新	15.66	55.83	32.51	2.59	3.07	1.91
600748.SH	上实发展	23.58	64.89	66.19	2.28	5.92	5.20
600895.SH	张江高科	4.96	20.88	24.19	3.10	7.27	4.82
601588.SH	北辰实业	78.53	98.30	71.86	6.23	6.01	6.12
标的资产		13.21	56.27	59.66	-0.48	11.57	0.80
平均值		22.44	53.44	43.56	2.66	5.54	3.99
中值		18.65	54.10	38.38	2.59	5.14	3.90

由上表可见，报告期内同行业可比上市公司整体经营业绩亦呈现一定程度波动，其中 2016 年度总体经营业绩较 2015 年度有所增长，主要系 2016 年度国内房地产行业运行环境有所改善所致。此外，具体到不同可比上市公司，亦存在中航地产、苏宁环球、嘉凯城、云南城投、城投控股、宁波富达、北辰实业等企业，根据自身经营情况存在经营业绩与行业整体波动不一致的情形。

综上，由于房地产开发企业的经营业绩受到行业政策环境、项目开发周期较长、项目结算较为集中等行业特征的影响较为明显，结合不同公司自身实际经营情况，行业企业的经营业绩在一定范围内呈现波动较为常见。标的资产报告期内的经营业绩有所波动，既受到行业运行环境波动的影响，也存在自身经营情况的原因，总体而言，标的资产报告期内经营业绩波动存在合理性。

② 标的资产盈利能力的稳定性及业绩承诺的合理性与可实现性分析

1) 行业发展及市场竞争情况

A、整体来看全国房地产市场将进入平稳增长的新常态

我国在 1987 年首次提出建立房地产市场，在随后的二十余年中，房地产市场不断得到规范和完善，市场需求亦呈快速增长。在此发展过程中，虽然历经了 2003 年政府为稳定市场增长出台多项调控政策，2008 年全球金融危机爆发后刺激内需导致

土地及商品房成交价格快速增长，2014 年进入调控政策“拐点”使得市场不断降温，2015 年至 2016 年上半年救市政策使得房地产市场逐步回暖，以及 2016 年下半年起出台严厉的房地产调控政策等过程，但总体来看，房地产行业已经成为我国国民经济的发展支柱和重要经济增长点，随着人民生活水平的提高与城市化进程的不断深入，长期来看，我国房地产行业未来将呈长期健康稳定发展的态势。

此外，随着城市化水平的日益加深，我国人口迁徙的聚集效应逐渐凸显，直接导致了房地产市场结构的分化。投资逐渐朝一、二线城市聚集，一、二线核心区域土地呈现供不应求的局面。2014 年 9 月 30 日房地产调控政策放松后，房地产市场依靠一线城市房地产行业的蓬勃发展实现了 2015 年全年波澜壮阔的行情，即使各线城市在 2015 年下半年的增长速度有所放缓，但主流城市的房屋单价依然徘徊在历史高位。2016 年，全国 40 大中城市商品房销售金额达 67,020 亿元，全国 40 大中城市商品房销售面积达 61,698 万平方米，分别同比增长 37.2%和 23.4%。2017 年 1-6 月，全国 40 大中城市商品房销售金额达 31,454 亿元，商品房销售面积达 27,628 万平方米，分别同比增长 9.61%和 4.19%。

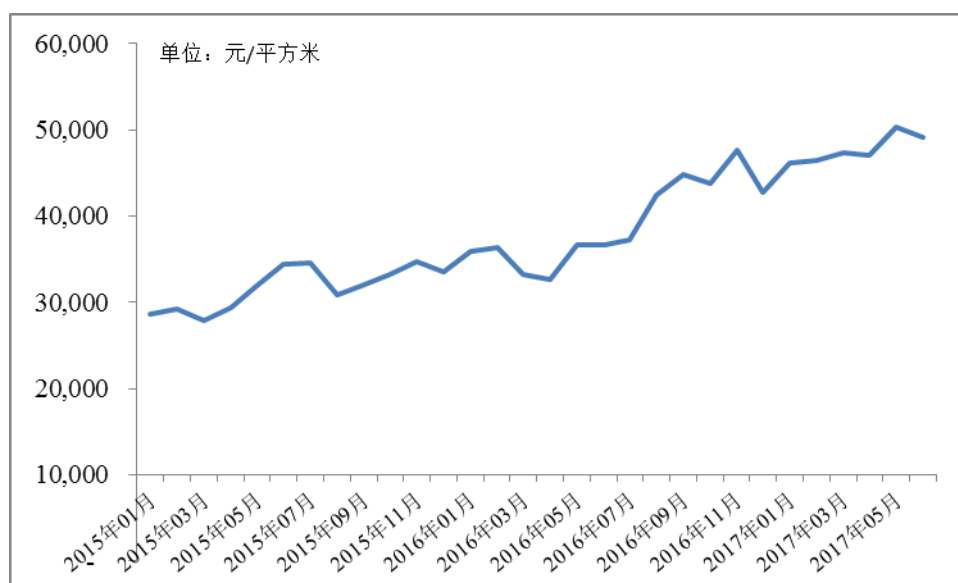
B、上海等核心城市的房地产需求依然强劲，拥有核心区域资源的开发商将更具竞争优势

整体上看，上海房地产的供给仍在增加，需求依然存在。

2017 年下半年，上海进入集中供地期。中指数据库统计显示，2017 年 1-9 月，上海合计挂牌 180 宗经营性用地，总出让面积逾 670 万平方米，规划建筑面积近 1,205 万平方米，与去年同期相比增长 14%。其中，住宅用地推出 77 宗，出让面积约 367 万平方米，规划建筑面积约 676 万平方米，与去年同期相比增长约 35%。可见上海房地产市场土地供应依旧活跃。

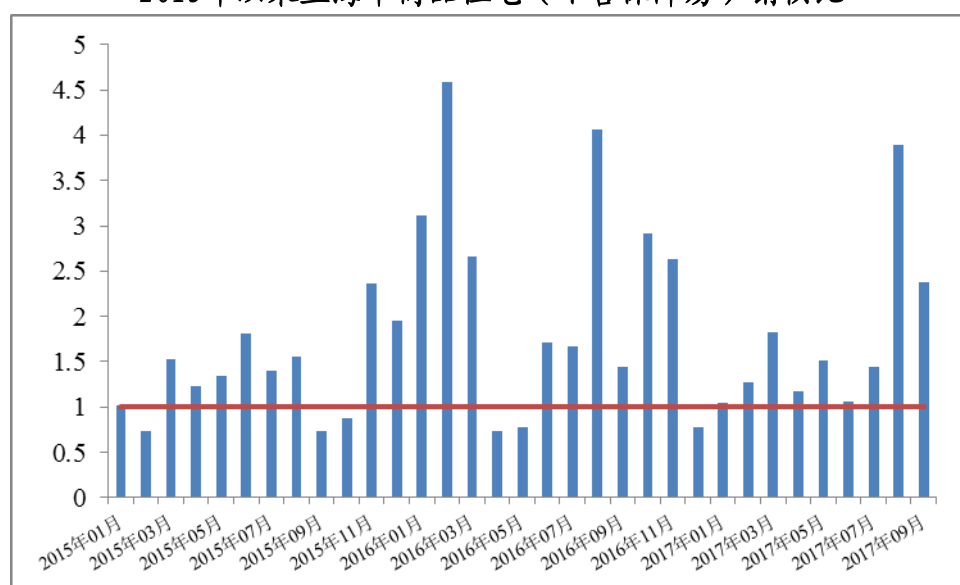
住宅销售面积和销售额下降的主要原因是受政策调控影响，银行贷款收紧，购房资金受限，但整体上住宅成交均价稳定，且住宅市场仍然保持供不应求的状态。

2015 年以来上海市商品住宅（不含保障房）成交均价



资料来源：中指数据库

2015年以来上海市商品住宅（不含保障房）销供比



资料来源：中指数据库

随着房地产行业竞争的不断加剧，大型房地产企业间并购整合与资本运作日趋频繁。在这种背景下，拥有一线城市核心地段开发项目的开发商在市场竞争中将占据较为明显的优势。

截至评估基准日，中星集团总土地储备约 200 万平方米，分布于 6 个城市，包括位于上海市核心区域的地理位置优越、市场前景良好的项目，项目盈利能力较强。本次交易能够有效补充公司的土地储备、实现业务规模扩张，加强上海市场的进一步深耕，巩固了在核心市场的优势地位，为公司未来业绩增长打下了良好的基础。

同时，本次交易中华企业将引入华润置地控股等战略投资者，华润作为国内领先的房地产开发企业之一，具有丰富的房地产项目开发经验及运营能力。本次交易后，上市公司将学习华润先进的管理经验及市场化的项目运营机制，有助于进一步提升中星集团持有项目开发的执行效率，实现产品定位、研发、开发、营销、管理等环节的优化，有效提高项目的盈利能力，为中星集团业绩承诺的实现提供了有力保障。

此外，评估师在 2017 年 8 月对中星集团进行收益法补充评估时已经充分考虑了行业政策及市场环境的变化对收益预测的影响，盈利预测结果无实质变化。

2) 在建项目情况

中星集团业绩承诺期内的盈利主要来源于下属房地产开发企业的房地产开发项目。收益法评估中对业绩承诺影响较大的房地产开发项目的盈利预测如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目公司名称	权益占比	2017-2019 归母净利润
1	黄浦江沿岸 E10 单元 E04-2 地块项目	上海富源滨江开发有限公司	53%	109,372.57
2	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块商业办公项目	上海环江投资发展有限公司	100%	55,944.03
3	194-13 地块北区商品房（公园道壹号-尊庭项目）	上海地产馨逸置业有限公司	100%	30,227.95
4	278a-06 地块南区商品房（公园道壹号-臻庭项目）	上海地产馨逸置业有限公司	100%	319,391.60
合计				514,936.15

上表中的主要房地产开发项目 2017-2019 年度预计产生的归属于中星集团的净利润合计为 514,936.15 万元，占中星集团业绩承诺金额 536,043.66 万元的比例为 96.06%。截至 2017 年 9 月 30 日，上述主要房地产开发项目进度情况如下：

A、黄浦江沿岸 E10 单元 E04-2 地块项目

该项目由富源滨江开发，位于上海梅园新村街道 245 街坊 2/10 丘，西至 04-1 和 04-3 绿化带，东至 04-4 项目，南至昌邑路，北至滨江路。土地面积 22,840.00 平方米，总建筑面积 84,239.20 平方米，其中地上建筑物面积 62,110.20 平方米，总计容积率面积 57,100.00 平方米。根据公司对项目经济技术指标的预测，项目开发物业类型如下：

物业类型	面积 (平方米)
商品住宅	54,226.00
地下车位	22,129.00 / 487 个可售
配套用房	7,884.20

2016年11月10日,项目一期获得上海市商品房预售许可证(证号:浦东新区房管2016预字0000487号),项目名称为富源滨江名邸,项目坐落在滨江大道1399弄,本次许可销售地上建筑面积为30,497.83平方米,共137套住宅,均价上限12.8万元/平方米。截至2017年9月30日,项目实际已售出131套住宅,合约销售面积29,260.42平方米,合同总价369,079.72万元,折合单价约为12.61万元/平方米(含税)。项目一期销售已接近尾声,根据目前销售情况,本次评估一期剩余房源销售均价为12.3万元/平方米(含税)。项目整体预计于2018年末竣工。项目二期预计共有住宅110套,可售建筑面积22,502.17平方米,截至评估基准日尚未取得批准的预售方案。另外,项目可售地下车库车位共计487个,均价上限为60万/个。

陆家嘴周边及黄浦区沿江类似品质商品住宅项目销售情况如下:

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价 (万元/平方米)	楼盘类型	开盘时间
保利ONE56	浦明路868弄	15	商品住宅	2013年11月开盘
仁恒公园世纪	浦东银融路88弄(近浦建路)	12	商品住宅	2016年4月加推#7, #9-#10
绿城黄浦湾	黄浦中山南路566弄(近老码头)	15	商品住宅	加推待定
海珀黄浦	黄浦南车站路169弄	13	商品住宅	2016年4月加推#1-#5

数据来源:瑞数房地产信息化系统

根据上述楼盘价格情况,结合项目的地理位置、区域市场情况、项目一期及周边实际成交价及地块自身属性考虑,预计该项目二期住宅售价为含税12.8万元/平方米,较为合理。

陆家嘴周边及黄浦区沿江类似品质车位销售情况如下:

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价 (万元/个)	楼盘类型
仁恒滨江园	浦城路99弄	50	车位

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价 (万元/个)	楼盘类型
保利国际中心	浦明路 868 弄	50	车位
汤臣一品	花园石桥路 28 弄	100	车位

数据来源：瑞数房地产信息化系统

根据上述周边车位实际成交价格情况，预计为含税 60 万元/个，较为合理。

另外，该项目仍在建设中，并计划于 2018 年竣工。截至 2017 年 9 月 30 日，该项目一期已基本售罄。综合考虑周边市场情况、项目施工进度及销售情况，该项目盈利预测合理，具有可实现性。

B、浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块商业办公项目

该项目由环江投资开发，位于浦东新区洋泾街道，东至名门滨江苑、西近源深路、南近浦东大道、北至昌邑路，土地面积 11,299.70 平方米。依据国有建设用地使用权出让合同（沪规土资（2015）出让合同补字第 87 号），项目地上建筑面积 22,600 平方米。

截至 2017 年 9 月 30 日，该项目已办理相关许可登记如下：

许可文件	证书编号
土地使用权证	沪房地浦字（2016）第 046753 号
建设用地规划许可证	沪规地浦（2016）EA31001520164014
建设工程规划许可证	沪规建浦（2017）FA31001520174005
建筑工程施工许可证	150PD0014D01

项目位于浦东新区洋泾街道，东至名门滨江苑、西近源深路、南近浦东大道、北至昌邑路。根据上海十三五规划，该区域规划为开放式的高尚居住和部分商业休闲用地；开发海事大学地下空间体系等，形成与陆家嘴定位互补的总部和商业、居住综合区。该地块邻黄浦江岸，距陆家嘴中心区域 3 公里，周边为高档住宅小区。距在建地铁 14 号线源深路站 250 米、距地铁 4 号线浦东大道站 1 公里，距大连路隧道 1 公里，200 米内昌邑路和浦东大道上有多条公交线路，距上海火车站直线距离 6.8 公里，距虹桥国际机场直线距离 18 公里，距浦东机场直线距离 28 公里。

根据项目可研报告, 该项目各类型房屋建设规模如下:

房屋类型	可售面积 (平方米)
住宅	20,339.00
地下车位 (个)	199

根据计划, 该项目于 2017 年上半年开始动工, 2018 年开始预售, 2019 年完工并全部销售。

浦东新区黄浦江沿岸类似品质商品住宅项目销售情况如下:

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价 (万元/平方米)	楼盘类型	开盘时间
陆家嘴花园	桃林路 815 弄	8.9	商品住宅	2004 年
西镇小区	洋泾镇路 89 弄	9.4	商品住宅	2000 年
巨东小区	张杨路 1776 弄	10.6	商品住宅	1995 年
桃林小区	灵山路 600 弄	10.9	商品住宅	1995 年

数据来源: 瑞数房地产信息化系统

参考周边类似住宅成交价格(周边二手房目前成交价在 8-10 万元/平方米, 在售尚海郦景叠加公寓开发商报价 12.5 万元/平方米), 预计销售平均单价为含税 12 万元/平方米。

浦东新区黄浦江沿岸类似品质车位销售情况如下:

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价 (万元/个)	楼盘类型	开盘时间
菊园	浦明路 233 弄 15 号	50	车位	2002 年
世茂滨江花园	潍坊西路 2 弄 8 号 4201 室	40	车位	2002 年
盛大金磐花园	东泰路 200 弄 7 号 1003 室	45	车位	2004 年
财富海景花园	浦明路 258 弄 2 号 3402 室	50	车位	2004 年

数据来源: 瑞数房地产信息化系统

参考周边类似住宅车位的成交价格(40-50 万元/个), 预计销售平均单价为 50 万元/个, 较为合理, 具有可实现性。

另外,该项目现已开工,并计划于2019年竣工。综合考虑周边市场情况、项目施工进度,该项目盈利预测合理,具有可实现性。

C、194-13地块北区商品房(公园道壹号-尊庭项目)

该项目由馨逸置业开发,位于龙华港以南、沪闵路以东、宾阳路以北、三江路以西,占地面积约1.164公顷,土地用途为普通商品房。规划建设住宅、商业、配套地下车位。该项目建筑物外立面为石材贴面,彩铝窗,整体环境较好。截至评估基准日已预售部分住宅,各类型房屋建设规模如下:

房屋类型	可售面积(平方米)
住宅(已售)	26,973.53
商铺	2,496.46
地下车位(个)	199

截至2017年9月30日,该地块住宅已全部预售,项目预计将于2017年末结转销售收入,已售住宅平均成交单价为含税6.08万元/平方米。

徐汇区194-13地块北区类似品质商铺销售情况如下:

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价 (万元/平方米)	楼盘类型	时间
都市驿站宜德苑	宜山路436号	3.79	商铺	2017年
绿锦汇创商务广场	龙启路256号	3.53	商铺	2017年
中星海上名庭	梅川路852-904号	4.1	商铺	2017年
罗秀路	徐汇区罗秀路	3.1	商铺	2017年

数据来源:瑞数房地产信息化系统

截至2017年9月30日,商铺尚未开始预售,参考周边类似商铺成交价格(3.1-4.1万元/平方米),预计销售平均单价为含税3.5万元/平方米,较为合理。

徐汇区194-13地块北区类似品质车位销售情况如下:

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价 (万元/个)	楼盘类型	时间
尚汇豪庭一期	华石路88弄	40.8	车库	2017年
百汇园	宛平南路1518弄	40.5	车库	2016年

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价 (万元/个)	楼盘类型	时间
云都新苑	龙漕路 221 弄	40	车库	2016 年
海珀府邸	东安路 800 弄	41	车库	2017 年

数据来源：瑞数房地产信息化系统

车位尚未开始预售，参考周边类似住宅车位的成交价格（40 万元/个），预计销售平均单价为含税 40 万元/个，较为合理。

另外，截至 2017 年 9 月 30 日，该项目已竣工，且住宅部分已全部售罄。综合考虑未售业态周边市场情况、项目施工进度及销售情况，该项目盈利预测合理，具有可实现性。

D、278a-06 地块南区商品房（公园道壹号—臻庭项目）

该项目由馨逸置业开发，位于沪闵路以南、定安路以东、南宁路以北、宾南路以西，占地面积约 5.375 公顷，土地用途为普通商品房、商办用地；规划建设住宅、商业、办公及配套地下车位。该项目建筑物外立面为石材贴面，彩铝窗，整体环境较好。截至 2017 年 9 月 30 日，该项目已预售部分住宅，各类型房屋建设规模如下：

房屋类型	可售面积（平方米）
住宅（已售）	68,799.37
住宅（未售）	60,668.01
办公	8,153.63
商铺	2,262.32
地下车位（个）	883

截至 2017 年 9 月 30 日，该项目住宅已预售达 53%，预计 2018 年开始结转销售收入。预计未售住宅平均销售单价为含税 8.90 万元/平方米。

徐汇区 278a-06 地块南区类似品质办公楼销售情况如下：

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价 (万元/平方米)	楼盘类型	时间
宜山路 711 号商办综合楼	宜山路 717、719 号	4.15	办公楼	2017 年
飞洲国际广场	零陵路 899 号	4.00	办公楼	2017 年

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价 (万元/平方米)	楼盘类型	时间
徐汇万科中心	漕河泾街道 348 街坊	3.93	办公楼	2017 年
光启城	宜山路 425 号	4.09	办公楼	2016 年

数据来源：瑞数房地产信息化系统

截至 2017 年 9 月 30 日,办公楼尚未开始预售,参考周边类似办公楼成交价格(约 4 万元/平方米),预计销售平均单价为含税 4 万元/平方米,较为合理。

徐汇区 278a-06 地块南区类似品质商铺销售情况如下:

楼盘名称	楼盘坐落	挂牌均价 (万元/平方米)	楼盘类型	时间
永兆豪庭	虹梅路 2125 弄	4.8	商铺	2016 年
科华公寓	漕宝路 51 号	4.68	商铺	2016 年
恒地仓国际大厦	柳州路 399 号	5.00	商铺	2016 年

数据来源：瑞数房地产信息化系统

项目商铺有 2,262.32 平米出售,参考周边成交价格(4.5-5 万元/平方米),销售平均单价含税 5 万元/平方米,较为合理。

截至评估基准日车位尚未开始预售,参考周边类似住宅车位的成交价格(同(3)中 194-13 地块北区商品房的车位可比销售项目,40 万元/个),预计销售平均单价为含税 40 万元/个,较为合理。

另外,该项目建设工程已进入中后期阶段,并计划于 2018 年如期竣工。综合考虑周边市场情况、项目施工进度及销售进度,该项目盈利预测合理,具有可实现性。

综上,随着国内房地产业发展步入平稳增长的新常态,核心区域市场需求稳定,由于标的资产拥有核心区域的优质项目资源,且构成标的资产未来主要盈利来源的在建项目均位于上海优质地段,市场需求强劲,标的资产未来盈利能力及业绩承诺具备较高的可实现性及稳定性。

(2) 盈利能力指标分析

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
毛利率	37.35%	39.20%	36.32%

期间费用率	36.80%	21.14%	21.90%
营业利润率	-6.27%	26.84%	1.25%
净利率	-3.67%	20.55%	1.34%
加权平均净资产收益率	-0.67%	17.66%	1.42%

其中：

- 1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%；
- 2、期间费用率=（销售费用+管理费用+财务费用）/营业收入*100%；
- 3、营业利润率=营业利润/营业收入*100%
- 4、净利率=归属于母公司股东的净利润/营业收入*100%；
- 5、加权平均净资产收益率按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）规定计算。

报告期内，标的资产盈利能力指标呈现一定程度的波动，主要变动原因与标的资产利润指标的波动原因相似。其中，2017年1-6月标的资产期间费用率较高，主要系标的资产主要从事的房地产开发项目受到项目开发及结算周期的影响，当期部分所开发的项目未结转营业收入，但是相关销售费用、管理费用、财务费用等期间费用仍持续发生所致，该等波动原因符合行业惯例及特征。

同行业可比上市公司相关盈利指标对比如下：

2016年度					
证券代码	证券简称	毛利率（%）	期间费用率（%）	销售净利率（%）	净资产收益率（%）
000006.SZ	深振业A	29.13	8.71	23.93	16.56
000029.SZ	深深房A	29.05	3.40	13.24	12.53
000043.SZ	中航地产	20.18	17.48	2.17	4.02
000062.SZ	深圳华强	19.16	9.22	7.93	11.24
000631.SZ	顺发恒业	27.69	4.43	9.93	7.64
000667.SZ	美好置业	36.06	9.19	12.67	10.79
000718.SZ	苏宁环球	34.26	5.15	12.86	12.54
000797.SZ	中国武夷	20.47	12.54	8.28	10.86
000918.SZ	嘉凯城	5.34	52.83	8.88	17.23
000981.SZ	银亿股份	34.54	13.22	8.87	9.49
002285.SZ	世联行	27.83	8.04	12.49	19.47
600007.SH	中国国贸	55.36	9.16	29.24	11.71

2016 年度					
600064.SH	南京高科	36.59	10.31	19.79	9.86
600067.SH	冠城大通	24.37	9.02	5.95	4.55
600162.SH	香江控股	40.95	13.56	11.98	13.30
600185.SH	格力地产	37.09	8.16	19.19	11.87
600223.SH	鲁商置业	14.61	4.99	1.54	4.23
600239.SH	云南城投	23.49	13.34	2.77	5.49
600641.SH	万业企业	31.64	4.08	22.67	17.77
600649.SH	城投控股	29.79	6.65	23.00	9.62
600665.SH	天地源	23.19	6.76	6.09	8.29
600684.SH	珠江实业	25.84	5.92	8.53	13.71
600724.SH	宁波富达	32.58	11.16	4.87	5.05
600736.SH	苏州高新	21.27	12.71	7.21	6.05
600748.SH	上实发展	32.90	10.12	11.48	6.68
600895.SH	张江高科	38.84	18.98	34.83	9.18
601588.SH	北辰实业	31.87	16.93	5.34	5.25
均值		29.04	11.34	12.43	10.18
中值		29.13	9.19	9.93	9.86
标的资产		39.20	21.14	20.55	17.66

2015 年度					
证券代码	证券简称	毛利率（%）	期间费用率（%）	销售净利率（%）	净资产收益率（%）
000006.SZ	深振业 A	34.64	10.47	12.01	9.77
000029.SZ	深深房 A	35.77	6.39	13.92	13.21
000043.SZ	中航地产	24.19	16.58	6.72	10.90
000062.SZ	深圳华强	33.88	16.62	18.38	14.34
000631.SZ	顺发恒业	25.66	4.57	9.41	9.02
000667.SZ	美好置业	28.79	6.46	9.08	7.56
000718.SZ	苏宁环球	33.95	5.69	11.96	16.91
000797.SZ	中国武夷	31.47	21.58	5.36	10.89
000918.SZ	嘉凯城	-0.45	32.86	-66.17	-74.38
000981.SZ	银亿股份	22.06	6.89	5.14	10.63
002285.SZ	世联行	32.54	8.51	11.55	17.67

2015 年度					
600007.SH	中国国贸	51.33	10.03	27.66	11.61
600064.SH	南京高科	29.09	14.09	22.95	9.83
600067.SH	冠城大通	29.09	7.27	6.15	3.26
600162.SH	香江控股	42.76	19.70	7.79	12.05
600185.SH	格力地产	41.15	9.04	53.82	40.12
600223.SH	鲁商置业	19.93	7.07	2.40	5.41
600239.SH	云南城投	27.15	16.26	5.27	6.70
600641.SH	万业企业	27.11	5.37	10.82	5.74
600649.SH	城投控股	25.12	8.37	45.44	19.57
600665.SH	天地源	24.95	7.85	6.83	7.88
600684.SH	珠江实业	33.30	4.80	10.96	13.14
600724.SH	宁波富达	35.08	17.73	-40.65	-37.54
600736.SH	苏州高新	14.85	21.05	7.21	4.43
600748.SH	上实发展	34.87	10.91	9.13	11.59
600895.SH	张江高科	31.47	23.27	20.25	6.56
601588.SH	北辰实业	42.73	20.46	8.84	5.52
均值		30.09	12.59	8.97	6.38
中值		31.47	10.03	9.13	9.83
标的资产		36.32	21.90	1.34	1.42

与同行业可比上市公司相比，报告期内标的资产毛利率略高于行业平均水平，主要系标的资产营业收入主要来源于上海地区，近年来上海地区房地产市场价格逐年上涨且上涨幅度高于国内其他大部分城市，故标的资产毛利率相对较高，但处于合理范围内。报告期内标的资产期间费用率较高，主要系标的资产资产负债率较高从而导致财务费用较高所致。此外，由于报告期内标的资产利润水平波动较大，故与同行业可比上市公司相比，销售净利率及净资产收益率存在的一定波动。

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

本次交易完成后上市公司仍将专注于房地产业，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综合服务商；本次交易将增强公司实力，有效改善公司的持续经营能力，提高公司的竞争力，具体表现在：

1、本次交易有利于补充公司土地储备，提高公司市场竞争力

中国房地产行业经过约 30 年的发展，市场化水平大大提高；而随着中国宏观经济进入“新常态”，房地产市场也发展到一个新的阶段，具体表现在市场竞争加剧、市场集中度提升、区域市场分化扩大、投融资模式创新层出不穷等；在行业新形势下，大型房企由于在资金实力、业务运作经验、土地储备资源等方面的优势，在行业竞争中往往能占得先机。另一方面，近年来土地市场升温明显，尤其是经济发达、房地产市场需求旺盛的核心城市，地价上涨较为显著，挤压了开发商的利润空间；根据国土资源部统计数据，2017 年第二季度全国 105 个主要监测城市商服和住宅用地成交均价分别达到 7,088 元/平方米和 6,200 元/平方米，较 2010 年第二季度已累计上涨 44.2%和 54.8%。在市场竞争加剧、区域分化、土地升值明显的背景下，增强自身资金实力、以合理价格获取充足的优质土地资源，对于房地产开发商充分挖掘和迎合市场需求、控制综合成本、提高业务竞争力来说，显得至关重要。

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司在上海、江苏和浙江共拥有主要项目 11 个，在建面积 27.27 万平方米；2016 年 1-12 月累计签约销售面积 41.32 万平方米，签约金额 122.19 亿元。2017 年 1-6 月累计签约销售面积 11.37 万平方米，签约金额 37.35 亿元；截至 2017 年 6 月 30 日，共有物业租赁面积 12.98 万平方米，2016 年 1-12 月实现租金收入 3.36 亿元。2017 年 1-6 月，实现租金收入 1.77 亿元。总体看，上市公司业务规模与行业龙头相比还有较大差距，土地储备有限，限制了公司业务的进一步发展和长期盈利能力的提升。

通过本次交易，本公司将以 1,747,214.67 万元的作价发行股份收购中星集团，从而获取地产集团绝大多数市场化房地产开发项目，截至评估基准日，这些项目总土地储备

约 200 万平方米，分布于 6 个城市，包括位于上海市核心区域的地理位置优越、市场前景良好的项目，从而有效补充了公司的土地储备，使得公司实现了业务规模的扩张、加强了上海市场的进一步深耕，巩固了在核心市场的优势地位，同时也进入了新的区域市场，兼顾了在全国多个区域市场间的平衡，提高了公司的抗风险能力，为公司未来业绩增长打下了良好的基础。

2、本次交易有利于解决同业竞争，增强与地产集团的协同效应

本公司的控股股东地产集团成立于 2002 年，是经上海市人民政府批准成立的国有独资企业集团公司，注册资本 42 亿元。地产集团主营业务包括土地储备前期开发、滩涂造地建设管理、市政基础设施投资、旧区改造、房地产开发经营等。截至 2016 年 12 月 31 日，地产集团总资产达 2,179.02 亿元。本次交易完成前，除本公司外，由于历史原因，地产集团旗下的中星集团等其他企业也在从事市场化房地产开发业务，与本公司形成同业竞争。

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，本公司将成为地产集团旗下的市场化房地产开发业务的核心平台，利用地产集团在城市更新业务上累积的对开发项目地块的知识和经验、与地方政府建立的良好关系，实现自身业务开展与地产集团的业务发展的衔接和互相促进，更好地对项目地块进行规划利用，达到满足客户需求、促进城市发展、提高企业利润等多方面诉求的平衡，从而能够在项目拿地、规划、开发、销售、运营等市场化房地产开发的全产业链上持续提升公司的竞争力。

3、本次交易有利于加强公司的房地产服务业务能力

随着房地产行业形势的变化、行业集中度的提升和竞争的加剧，越来越多的房企开始业务的转型升级，探索新的业务发展方向。为了在行业新形势下房地产市场竞争中占据有利地位，本公司提出从开发住宅类产品向提供居住类产品转型，不断优化调整产业和产品结构，积极寻求新的利润增长点，通过提升产品功能和抢占社区服务入口，改变传统先开发后销售的操作方式，形成以开发建设为业务切入点、以增值服务为利润增长点，以轻资产运营为风险控制点的盈利新模式。而在这一过程中，加强房地产服务业务的能力，将有利于公司顺应市场需求，完善公司在整个房地产产业链上的布局并形成协同效应，开发新的盈利来源以进一步提升公司业绩。

本次交易标的资产中包括了金丰易居、申城物业等从事房地产销售代理、物业管理等业务的公司。截至 2017 年 6 月 30 日,金丰易居在案销售代理项目 14 个,自 2014 年以来代理项目近 40 个,累计代理项目超过 300 个,涵盖住宅、商业、酒店、办公等多种业态类型;中星集团下属物业管理公司管理物业总面积超过 800 万平方米。本次交易完成以后,通过整合金丰易居、申城物业等公司业务,本公司的房地产服务业务实力将得到提高,在产业链上的布局更加完善,为消费者提供居住服务的能力进一步增强,同时也为公司创造了更多的盈利来源,开拓了更为广阔的增长空间,有利于实现本公司业务转型升级。

4、本次交易有利于增强公司的资金实力

截至 2017 年 6 月 30 日,本公司合并报表总资产 286.97 亿元,归属于母公司股东的权益总额为 36.31 亿元,货币资金 70.16 亿元,资产负债率达到 81.83%;与龙头房企相比,公司资产规模有限,资金实力相对较弱,从而限制了公司业务的进一步发展。本次交易完成后,公司的总资产和净资产规模将得到提升,资金实力的增强有助于提升公司在项目拓展、项目开发和新业务发展等方面的竞争力,帮助公司更好地打造房地产整体配套服务体系,提升价值创造能力,全力实现住宅类产品向居住类产品转变,从而在市场竞争中占据更加有利的地位。

5、深化与战略投资者的合作

本次交易完成后,公司将引入**华润置地控股**和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) 本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

1、本次交易完成后的整合计划

本次交易中,中华企业拟以发行股份及支付现金的方式购买地产集团持有的中星集团 100%股权。本次交易完成后,中星集团将成为上市公司的全资子公司,作为上市公

司市场化房地产开发业务的重要组成部分进行运营。上市公司将充分利用重组后的各种资源，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，进一步提升公司内部管理水平、改善公司经营水平，增强公司的竞争力。

2、本次交易完成后上市公司未来发展计划

（1）以上海区域一流的房地产开发及综合服务商为发展战略目标

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中华企业，中华企业成为其市场化房地产开发业务的平台。标的资产的注入不仅能够显著增加上市公司的优质土地储备，有效提升房地产开发业务的市场竞争力，同时有利于上市公司调整优化产业结构，增加自身造血功能，寻求新的利润增长点；通过对地产集团旗下销售代理、物业管理等业务的整合，配合中华企业产品功能和社区配套服务的联动发展，上市公司将以开发建设为业务切入点、以增值服务为利润增长点，进一步加强房地产服务业务的能力，契合其房地产开发及综合服务商这一战略定位。

（2）引入战略投资者，提升公司运营管理能力，力争达到行业标杆水平

本次交易中华企业将引入**华润置地控股**等战略投资者，华润作为国内领先的房地产开发企业之一，具有丰富的房地产项目开发经验及运营能力。本次交易后，上市公司将学习华润先进的管理经验及市场化的项目运营机制，有助于进一步提升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。公司将以此为契机着力构建区域规划能力、配套实施能力、地产开发能力、社区运营能力等核心竞争力，全方位提高自身运营管理能力，力争达到行业标杆水平。

（3）积极推动战略合作，拓展业务渠道，夯实发展根基

本次交易完成后，公司将与华润等战略投资者积极探索合作开发、合作运营等合作机会，拓展市场投资渠道、项目储备渠道、资产扩容渠道，以战略合作、项目收购、轻资产化等形式增加土地储备，构建项目储备库，为公司持续健康发展打好基础，形成符合公司战略发展的资产版块，提高资产经营效率。

（4）全力降本增效，提升运营健康水平

本次交易完成后，公司将进一步加强降本增效管理，提升公司整体的运营健康水平。具体来讲一是加大存量去化力度，坚持分类调控，因地因时因楼施策，探索整体销售路

径，重点做好上海以外房地产项目的去化工作。二是继续降低带息负债，有效控制资金成本，通过资金池运作，优化资金使用效率，并通过合理布局，疏通产业链，实现公司新的利润增长。三是通过明确公司投资标准，严格预算计划，推进管理费用标准化建设，进一步实现企业效率提升。

（三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标影响的分析

根据公司 2016 年年报、2017 年半年度报告及经立信会计审计的《上市公司备考财务报告》（信会师报字[2017]第 ZA15850 号），公司合并报表与本次交易完成后的备考合并报表相关财务指标对比情况如下：

1、本次交易对上市公司财务指标的影响

（1）本次交易完成前后资产结构比较分析

单位：万元

项目	2017年6月30日 (交易完成前)		2017年6月30日 (交易完成后)		变化情况	
	金额	占比	金额	占比	金额	变化率
流动资产：						
货币资金	701,629.00	24.45%	1,397,192.73	22.60%	695,563.73	99.14%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,756.75	0.24%	6,756.75	0.11%	-	0.00%
应收账款	7,945.56	0.28%	20,535.70	0.33%	12,590.14	158.46%
预付款项	727.03	0.03%	3,043.23	0.05%	2,316.20	318.58%
应收股利	25.00	0.00%	154.03	0.00%	129.03	516.12%
其他应收款	78,336.45	2.73%	274,746.45	4.44%	196,410.00	250.73%
存货	1,576,645.84	54.94%	3,371,153.21	54.52%	1,794,507.37	113.82%
划分为持有待售的资产	-	-	3,154.20	0.00%	-	N/A
其他流动资产	27,131.49	0.95%	133,338.30	2.16%	106,206.81	391.45%
流动资产合计	2,399,197.12	83.60%	5,210,074.60	84.26%	2,810,877.48	117.16%
可供出售金融资产	12,437.91	0.43%	20,290.11	0.33%	7,852.20	63.13%
长期股权投资	108,269.54	3.77%	160,291.04	2.59%	52,021.50	48.05%
投资性房地产	252,329.88	8.79%	596,675.73	9.65%	344,345.85	136.47%
固定资产	10,179.30	0.35%	19,915.46	0.32%	9,736.16	95.65%
在建工程	-	-	552.34	0.01%	-	N/A
无形资产	7,414.98	0.26%	7,509.88	0.12%	94.90	1.28%
长期待摊费用	185.56	0.01%	1,781.53	0.03%	1,595.97	860.08%
递延所得税资产	59,695.96	2.08%	146,262.83	2.37%	86,566.87	145.01%
其他非流动资产	20,000.00	0.70%	20,000.00	0.32%	-	0.00%
非流动资产合计	470,513.14	16.40%	973,278.92	15.74%	502,765.78	106.85%
资产总计	2,869,710.26	100.00%	6,183,353.52	100.00%	3,313,643.26	115.47%

单位：万元

项目	2016年12月31日 (交易完成前)		2016年12月31日 (交易完成后)		变化情况	
	金额	占比	金额	占比	金额	变化率
流动资产：						
货币资金	651,141.36	21.40%	1,443,049.37	22.71%	791,908.01	121.62%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,166.25	0.24%	7,166.25	0.11%	-	-
应收账款	5,197.10	0.17%	22,312.63	0.35%	17,115.53	329.33%
预付款项	301.07	0.01%	4,987.43	0.08%	4,686.36	1556.57%
应收股利	25.00	0.00%	25.00	0.00%	-	-
其他应收款	74,967.03	2.46%	248,487.36	3.91%	173,520.33	231.46%
存货	1,814,006.17	59.62%	3,574,875.53	56.25%	1,760,869.36	97.07%
划分为持有待售的资产	1,910.22	0.06%	5,526.33	0.09%	3,616.11	189.30%
其他流动资产	11,243.70	0.37%	70,080.56	1.10%	58,836.86	523.29%
流动资产合计	2,565,957.88	84.33%	5,376,510.47	84.60%	2,810,552.59	109.53%
可供出售金融资产	20,703.14	0.68%	28,176.03	0.44%	7,472.89	36.10%
长期股权投资	107,864.72	3.54%	157,372.15	2.48%	49,507.43	45.90%
投资性房地产	257,395.56	8.46%	606,297.42	9.54%	348,901.86	135.55%
固定资产	9,327.38	0.31%	19,491.65	0.31%	10,164.27	108.97%
在建工程	-	-	536.09	0.01%	-	N/A
无形资产	7,535.73	0.25%	7,658.95	0.12%	123.22	1.64%
长期待摊费用	203.50	0.01%	1,929.89	0.03%	1,726.39	848.35%
递延所得税资产	53,823.51	1.77%	137,248.25	2.16%	83,424.74	155.00%
其他非流动资产	20,000.00	0.66%	20,000.00	0.31%	-	-
非流动资产合计	476,853.52	15.67%	978,710.43	15.40%	501,856.91	105.24%
资产总计	3,042,811.41	100.00%	6,355,220.90	100.00%	3,312,409.49	108.86%

本次交易完成后，随着标的资产注入（未考虑配套融资的影响），2016 年期末，公司的备考总资产规模将由 3,042,811.41 万元增至 6,355,220.90 万元，总资产规模增加 3,312,409.49 万元，增幅为 108.86%，资产规模将大幅上升。其中，货币资金、存货和投资性房地产分别增加 791,908.01 万元、1,760,869.36 万元和 348,901.86 万元，上市公司的资金实力和业务规模得到很大增强。

(2) 本次交易完成前后负债结构比较分析

单位: 万元

项目	2017年6月30日 (交易完成前)		2017年6月30日 (交易完成后)		变化情况	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:						
短期借款	-	-	33,500.00	0.66%	33,500.00	N/A
应付账款	329,421.32	14.03%	480,952.60	9.40%	151,531.28	46.00%
预收款项	722,608.63	30.77%	1,963,288.65	38.39%	1,240,680.02	171.69%
应付职工薪酬	4,019.18	0.17%	6,543.35	0.13%	2,524.17	62.80%
应交税费	117,572.28	5.01%	73,981.07	1.45%	-43,591.21	-37.08%
应付利息	18,059.61	0.77%	23,090.97	0.45%	5,031.36	27.86%
应付股利	6,614.33	0.28%	6,614.33	0.13%	-	0.00%
其他应付款	172,436.82	7.34%	568,254.65	11.11%	395,817.83	229.54%
一年内到期的非流动负债	97,537.01	4.15%	329,337.01	6.44%	231,800.00	237.65%
其他流动负债	-	-	-	-	-	N/A
流动负债合计	1,468,269.17	62.52%	3,485,562.61	68.15%	2,017,293.44	137.39%
非流动负债:	-	-				
长期借款	111,200.00	4.74%	430,236.21	8.41%	319,036.21	286.90%
应付债券	612,910.50	26.10%	980,986.76	19.18%	368,076.26	60.05%
长期应付款	-	-	9,960.94	0.19%	-	N/A
递延收益	97.00	0.00%	332.00	0.01%	235.00	242.27%
递延所得税负债	-	-	1,486.10	0.03%	1,486.10	N/A
其他非流动负债	155,925.00	6.64%	205,925.00	4.03%	50,000.00	32.07%
非流动负债合计	880,132.50	37.48%	1,628,927.01	31.85%	748,794.51	85.08%
负债合计	2,348,401.67	100.00%	5,114,489.62	100.00%	2,766,087.95	117.79%

单位: 万元

项目	2016年12月31日 (交易完成前)		2016年12月31日 (交易完成后)		变化情况	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:						
短期借款	2,000.00	0.08%	42,250.00	0.79%	40,250.00	2012.50%
应付账款	356,362.10	13.88%	527,999.66	9.91%	171,637.56	48.16%

项目	2016年12月31日 (交易完成前)		2016年12月31日 (交易完成后)		变化情况	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收款项	668,722.60	26.08%	1,580,562.64	29.68%	911,840.04	136.36%
应付职工薪酬	7,052.87	0.27%	14,264.35	0.27%	7,211.48	102.25%
应交税费	216,835.73	8.44%	269,157.37	5.05%	52,321.64	24.13%
应付利息	20,275.87	0.79%	31,444.82	0.59%	11,168.95	55.08%
应付股利	8,414.33	0.33%	8,414.33	0.16%	-	0.00%
其他应付款	164,866.72	6.42%	619,610.18	11.63%	454,743.46	275.82%
一年内到期的非流动负债	141,961.03	5.53%	184,115.03	3.46%	42,154.00	29.69%
其他流动负债	-	-	1,559.43	0.03%	1,559.43	N/A
流动负债合计	1,586,491.24	61.80%	3,279,377.80	61.58%	1,692,886.56	106.71%
非流动负债：						
长期借款	126,200.00	4.91%	606,276.46	11.38%	480,076.46	380.41%
应付债券	692,861.05	26.97%	1,060,375.08	19.91%	367,514.03	53.04%
长期应付款	-	-	9550.75	0.18%	-	N/A
递延收益	97.00	0.00%	332.00	0.01%	235.00	242.27%
递延所得税负债	177.80	0.01%	1,652.22	0.03%	1,474.42	829.26%
其他非流动负债	161,997.06	6.31%	367,597.06	6.90%	205,600.00	126.92%
非流动负债合计	981,332.92	38.20%	2,046,183.57	38.42%	1,064,850.65	108.51%
负债合计	2,567,824.15	100.00%	5,325,561.38	100.00%	2,757,737.23	107.40%

本次交易完成后，随着标的资产注入（未考虑配套融资的影响），2016 年期末，公司的备考负债规模从 2,567,824.15 万元增加到 5,325,561.38 万元，增加 2,757,737.23 万元，增幅为 107.40%，本次交易后负债规模大幅提升。其中，预收款项、其他应付款、长期借款、应付债券分别增加 911,840.04 万元、454,743.46 万元、480,076.46 万元和 367,514.03 万元，增幅较大。

从整体负债结构来看，本次交易完成后，上市公司的流动负债占总负债的比重上升，主要是由于本次交易完成后上市公司预收账款及其他应付款占比较高。

（3）本次交易前后公司偿债能力影响分析

项目	2017年6月30日 (交易完成前)	2017年6月30日 (交易完成后)	变化情况
流动比率	1.63	1.49	-0.14
速动比率	0.56	0.53	-0.03
资产负债率	81.83%	82.71%	提高 0.88 个百分点

项目	2016年12月31日 (交易完成前)	2016年12月31日 (交易完成后)	变化情况
流动比率	1.62	1.64	0.02
速动比率	0.47	0.55	0.07
资产负债率	84.39%	83.80%	降低 0.59 个百分点

其中：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

本次交易完成后，随着标的资产注入（未考虑配套融资的影响），2016年期末，上市公司流动比率、速动比率均小幅上升，同时资产负债率小幅下降，短期偿债能力增强。

(4) 本次交易前后公司营运能力影响分析

项目	2017年1-6月 (交易完成前)	2017年1-6月 (交易完成后)	变化情况
应收账款周转率	62.65	50.69	-11.96
存货周转率	0.19	0.23	0.04

项目	2016年度 (交易完成前)	2016年度 (交易完成后)	变化情况
应收账款周转率	497.98	26.16	-471.82
存货周转率	0.46	0.34	-0.12

其中：1、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2]，其中 2017 年 1-6 月数据简单年化；

2、存货周转率=营业成本/[（期初存货净额+期末存货净额）/2]，其中 2017 年 1-6 月数据简单年化。

本次交易完成后，随着标的资产注入（未考虑配套融资的影响），2016 年期末，公司的备考应收账款周转率、存货周转率均有所下降，主要由于本次交易完成后应收账款

和存货账面价值提高。

(5) 本次交易完成前后利润规模及构成情况分析

单位：万元

项目	2017年1-6月 (交易完成前)	2017年1-6月 (交易完成后)	变化情况	
			金额	比例
一、营业总收入	411,694.09	542,999.89	131,305.80	31.89%
二、营业总成本	358,330.67	497,980.81	139,650.14	38.97%
其中：营业成本	321,120.88	403,908.24	82,787.36	25.78%
营业税金及附加	22,662.25	30,900.40	8,238.15	36.35%
销售费用	4,994.71	24,680.99	19,686.28	394.14%
管理费用	12,088.47	23,329.08	11,240.61	92.99%
财务费用	26,820.75	43,633.57	16,812.82	62.69%
资产减值损失	-29,356.40	-28,471.47	884.93	-3.01%
加：公允价值变动收益	-409.50	-409.50	-	0.00%
投资收益	1,923.09	2,076.55	153.46	7.98%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	404.83	-39.20	-444.03	-109.68%
三、营业利润	54,877.02	46,686.12	-8,190.90	-14.93%
加：营业外收入	3,486.73	7,399.51	3,912.78	112.22%
其中：非流动资产处置利得	103.60	107.31	3.71	3.58%
减：营业外支出	28.61	271.50	242.89	848.97%
其中：非流动资产处置损失	1.74	5.04	3.30	189.66%
四、利润总额	58,335.13	53,814.13	-4,521.00	-7.75%
减：所得税费用	11,154.81	12,710.51	1,555.70	13.95%
五、净利润	47,180.32	41,103.62	-6,076.70	-12.88%
归属于母公司所有者的净利润	38,069.01	33,313.37	-4,755.64	-12.49%
少数股东损益	9,111.31	7,790.25	-1,321.06	-14.50%

单位：万元

项目	2016年度 (交易完成前)	2016年度 (交易完成后)	变化情况	
			金额	比例
一、营业总收入	1,419,675.42	1,977,059.09	557,383.67	39.26%

项目	2016 年度 (交易完成前)	2016 年度 (交易完成后)	变化情况	
			金额	比例
二、营业总成本	1,308,529.08	1,808,300.86	499,771.78	38.19%
其中：营业成本	1,005,658.26	1,348,349.44	342,691.18	34.08%
营业税金及附加	179,362.95	222,119.44	42,756.49	23.84%
销售费用	24,666.76	55,662.19	30,995.43	125.66%
管理费用	27,983.49	57,134.21	29,150.72	104.17%
财务费用	92,588.25	145,868.07	53,279.82	57.54%
资产减值损失	-21,730.63	-20,832.48	898.15	-4.13%
加：公允价值变动收益	-31.85	-31.85	0.00	0.00%
投资收益	57,907.77	146,558.49	88,650.72	153.09%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,736.22	-1,443.40	-4,179.62	-152.75%
三、营业利润	169,022.26	315,284.87	146,262.61	86.53%
加：营业外收入	6,650.79	15,103.56	8,452.77	127.09%
其中：非流动资产处置利得	437.49	445.04	7.55	1.73%
减：营业外支出	3,041.36	3,811.58	770.22	25.32%
其中：非流动资产处置损失	1,672.56	1,726.68	54.12	3.24%
四、利润总额	172,631.68	326,576.84	153,945.16	89.18%
减：所得税费用	83,846.70	121,682.72	37,836.02	45.13%
五、净利润	88,784.99	204,894.12	116,109.13	130.78%
归属于母公司所有者的净利润	65,545.82	179,212.14	113,666.32	173.42%
少数股东损益	23,239.17	25,681.98	2,442.81	10.51%

本次交易完成后，随着标的资产注入（未考虑配套融资的影响），2016 年度，公司的备考营业收入从 1,419,675.42 万元增加到 1,977,059.09 万元，增加 557,383.67 万元，增幅为 39.26%；净利润从 88,784.99 万元增加到 204,894.12 万元，增加 116,109.13 万元，增幅为 130.78%。本次交易使得上市公司盈利能力得到改善和增强。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，为满足标的公司项目的实施和其未来的发展计划，公司未来的资本性支出较本次交易前有所增加。同时，未来上市公司也将根据业务发展的实际需要、

自身的资产负债结构及融资成本等因素，在有其他大规模资本支出需求时，根据实际情况制定融资计划。

为应对未来的资本性支出的增加，一方面，本次重组中，公司将部分募集配套资金用于标的公司项目开发和建设；另一方面，本次交易完成后，上市公司的资本结构将进一步趋于合理，盈利能力得到明显提高，为上市公司后续利用股权、债权等多种工具进行融资创造了条件。

3、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的交易税费由相关交易各方按照协议约定分别承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，本次交易成本不会对未来上市公司产生重大影响。

第十一节 财务会计信息

一、标的资产的财务会计信息

立信会计对完成集团内业务整合后的中星集团 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-6 月财务报表及附注进行了审计，并出具了《上海中星（集团）有限公司专项审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA23558 号）。

中星集团最近两年经审计财务数据如下：

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	695,563.73	791,028.60	387,629.29
应收账款	16,654.38	22,173.51	129,469.81
预付款项	2,316.20	4,684.54	66,250.48
应收股利	129.03	-	134.28
其他应收款	196,410.00	173,195.89	615,879.78
存货	1,794,507.37	1,760,775.29	1,895,772.15
划分为持有待售的资产	3,154.20	3,616.12	3,154.20
其他流动资产	106,206.81	58,836.87	197,854.06
流动资产合计	2,814,941.72	2,814,310.81	3,296,144.05
非流动资产：			
可供出售金融资产	7,852.20	7,805.50	8,875.46
长期股权投资	45,115.31	42,312.57	32,477.64
投资性房地产	344,345.85	348,901.86	369,858.17
固定资产	9,736.16	10,136.19	11,533.01
在建工程	552.34	536.09	34.78
无形资产	94.90	123.22	103.38
长期待摊费用	1,595.97	1,704.68	2,767.93
递延所得税资产	86,566.88	83,424.74	78,440.34

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
非流动资产合计	495,859.59	494,944.85	504,090.72
资产总计	3,310,801.32	3,309,255.66	3,800,234.78
流动负债：			
短期借款	33,500.00	40,250.00	110,720.00
应付账款	155,595.52	176,508.90	460,289.32
预收款项	1,240,680.02	910,623.02	321,197.66
应付职工薪酬	2,524.17	7,211.48	4,807.30
应交税费	-43,541.24	52,321.64	53,069.48
应付利息	5,031.36	11,168.95	13,184.98
其他应付款	133,735.62	192,661.26	615,314.00
一年内到期的非流动负债	231,800.00	42,154.00	241,169.00
其他流动负债	-	1,559.43	258.61
流动负债合计	1,759,325.45	1,434,458.68	1,820,010.34
非流动负债：			
长期借款	319,036.21	480,076.46	690,666.33
应付债券	368,076.26	367,514.03	216,568.10
长期应付款	9,960.94	9,950.75	9,340.85
递延收益	235.00	235.00	235.00
递延所得税负债	1,486.10	1,474.42	2,200.19
其他非流动负债	50,000.00	205,600.00	366,000.00
非流动负债合计	748,794.51	1,064,850.66	1,285,010.48
负债合计	2,508,119.96	2,499,309.34	3,105,020.82
所有者权益：			
股本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	550,301.17	550,301.17	-32,307.54
其他综合收益	267.38	232.35	170.94
盈余公积	111,206.30	111,206.30	114,082.76
未分配利润	-37,013.62	-32,247.50	398,189.06
归属于母公司所有者权益合计	724,761.22	729,492.31	580,135.22
少数股东权益	77,920.14	80,454.01	115,078.73
所有者权益合计	802,681.36	809,946.32	695,213.95
负债和所有者权益总计	3,310,801.32	3,309,255.66	3,800,234.78

(二) 合并利润表

单位: 万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	132,138.63	562,655.08	596,639.05
二、营业总成本	140,532.96	504,706.28	624,365.31
其中: 营业成本	82,787.36	342,112.29	379,951.31
营业税金及附加	8,238.15	42,756.22	71,636.77
销售费用	20,569.09	36,526.15	24,137.51
管理费用	11,240.61	29,150.72	28,965.56
财务费用	16,812.82	53,279.82	77,574.58
资产减值损失	884.93	881.08	42,099.58
投资收益	109.53	93,043.68	35,210.01
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-487.95	213.34	-3,803.70
三、营业利润	-8,284.79	150,992.48	7,483.75
加: 营业外收入	3,912.79	8,452.77	11,546.21
其中: 非流动资产处置利得	3.72	7.54	128.73
减: 营业外支出	242.89	770.22	691.04
其中: 非流动资产处置损失	3.30	54.12	14.91
四、利润总额	-4,614.90	158,675.03	18,338.92
减: 所得税费用	1,555.70	37,836.02	19,447.23
五、净利润	-6,170.60	120,839.01	-1,108.31
归属于母公司所有者的净利润	-4,849.54	115,653.07	8,012.77
少数股东损益	-1,321.06	5,185.94	-9,121.09
六、其他综合收益的税后净额	35.02	61.41	-30.84
七、综合收益总额	-6,135.58	120,900.42	-1,139.15

(三) 合并现金流量表

单位: 万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	472,825.04	1,317,995.86	704,131.90

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
收到的税费返还	56.51	1,934.79	0.01
收到其他与经营活动有关的现金	18,425.76	34,799.66	67,358.19
经营活动现金流入小计	491,307.31	1,354,730.31	771,490.11
购买商品、接受劳务支付的现金	120,876.07	634,520.22	710,344.73
支付给职工以及为职工支付的现金	20,930.49	38,330.11	38,837.68
支付的各项税费	153,280.12	113,604.81	95,227.46
支付其他与经营活动有关的现金	41,124.30	54,096.90	31,058.86
经营活动现金流出小计	336,210.98	840,552.03	875,468.73
经营活动产生的现金流量净额	155,096.33	514,178.27	-103,978.62
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	1,510.52	74,811.87
取得投资收益收到的现金	707.97	478.00	7,142.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13.47	26.30	198.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	256,057.90	16,325.08
收到其他与投资活动有关的现金	4,002.27	553,634.03	223,838.90
投资活动现金流入小计	4,723.71	811,706.75	322,316.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	715.48	1,024.60	3,375.01
投资支付的现金	3,350.90	8,952.53	9,670.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	8,611.64	40.00
支付其他与投资活动有关的现金	31,997.28	54,000.00	303,954.04
投资活动现金流出小计	36,063.66	72,588.76	317,039.05
投资活动产生的现金流量净额	-31,339.94	739,117.98	5,277.17
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	510,049.00	141,946.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	49.00	9,946.00
取得借款收到的现金	12,400.00	269,854.60	741,948.27
发行债券收到的现金	-	370,000.00	130,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,073.72	145,623.65	41,770.83
筹资活动现金流入小计	15,473.72	1,295,527.25	1,055,665.10

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
偿还债务支付的现金	128,144.25	1,115,662.87	641,870.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,869.15	610,159.67	134,029.69
支付其他与筹资活动有关的现金	53,768.36	405,126.04	130,636.68
筹资活动现金流出小计	217,781.77	2,130,948.58	906,536.90
筹资活动产生的现金流量净额	-202,308.05	-835,421.34	149,128.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-78,551.66	417,874.92	50,426.74
加：期初现金及现金等价物余额	758,143.21	340,268.29	289,841.54
六、期末现金及现金等价物余额	679,591.55	758,143.21	340,268.29

（四）母公司资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	227,113.40	326,421.90	117,507.73
应收账款	5,608.24	5,703.32	4,866.07
预付款项	46.18	2,903.47	329.93
应收股利	29,753.25	29,753.25	12,818.68
其他应收款	488,642.47	467,924.62	1,007,491.03
存货	8,440.01	8,477.94	8,774.89
划分为持有待售的资产	11,557.89	12,019.81	11,557.89
其他流动资产	435,864.56	507,180.53	276,892.30
流动资产合计	1,207,026.02	1,360,384.85	1,440,238.53
可供出售金融资产	7,053.09	6,977.25	8,244.82
长期股权投资	310,928.16	307,944.59	262,300.98
投资性房地产	324,152.07	328,068.69	346,274.13
固定资产	4,475.64	4,663.22	5,088.32
长期待摊费用	93.83	281.49	656.80
递延所得税资产	22,504.90	23,781.60	22,411.02
其他非流动资产	124,672.24	38,679.00	-
非流动资产合计	793,879.94	710,395.84	644,976.08

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计	2,000,905.96	2,070,780.69	2,085,214.61
短期借款	24,000.00	24,000.00	24,000.00
应付账款	3,036.00	2,526.72	10,561.56
预收款项	-	11,137.41	4,060.27
应付职工薪酬	209.61	1,871.17	1,001.84
应交税费	727.59	19,670.93	11,554.23
应付利息	4,494.98	10,693.19	10,814.54
其他应付款	157,823.90	126,199.63	236,431.73
一年内到期的非流动负债	231,800.00	62,154.00	195,189.00
其他流动负债	-	1,559.43	258.61
流动负债合计	422,092.08	259,812.47	493,871.78
长期借款	306,686.21	420,076.46	515,970.96
应付债券	368,076.26	367,514.03	216,568.10
递延所得税负债	1,419.04	1,400.08	1,396.97
其他非流动负债	74,000.00	213,600.00	366,000.00
非流动负债合计	750,181.51	1,002,590.57	1,099,936.04
负债合计	1,172,273.59	1,262,403.04	1,593,807.82
股本	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	522,262.70	522,262.70	-220,232.73
其他综合收益	66.20	9.32	
盈余公积	114,709.45	114,709.45	114,709.45
未分配利润	91,594.01	71,396.18	496,930.07
所有者权益合计	828,632.37	808,377.65	491,406.79
负债和所有者权益总计	2,000,905.96	2,070,780.69	2,085,214.61

(五) 母公司利润表

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度
一、营业总收入	30,315.58	60,080.84	96,402.39
减：营业成本	9,582.04	20,245.15	44,312.80
营业税金及附加	2,980.22	7,060.22	12,179.11
销售费用	834.15	2,082.03	2,628.97

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
管理费用	4,644.06	12,907.71	12,566.00
财务费用	7,230.26	32,644.54	48,394.17
资产减值损失	65.91	2,891.50	4,745.05
投资收益	13,063.85	144,861.69	79,925.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-436.15	-121.45	-4,358.35
二、营业利润	18,042.78	127,111.39	51,501.62
加：营业外收入	3,383.15	5,297.58	4,781.89
其中：非流动资产处置利得	0.00	1.34	0.10
减：营业外支出	0.78	45.86	3.85
其中：非流动资产处置损失	0.41	0.48	3.85
三、利润总额	21,425.15	132,363.11	56,279.66
减：所得税费用	1,227.32	13,264.46	3,179.47
四、净利润	20,197.83	119,098.64	53,100.19
五、其他综合收益的税后净额	56.88	9.32	-
六、综合收益总额	20,254.71	119,107.96	53,100.19

(六) 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	18,501.36	63,211.52	82,114.60
收到其他与经营活动有关的现金	3,752.82	14,491.01	56,365.15
经营活动现金流入小计	22,254.18	77,702.53	138,479.75
购买商品、接受劳务支付的现金	1,568.67	13,159.77	30,544.31
支付给职工以及为职工支付的现金	4,085.77	7,421.16	7,867.57
支付的各项税费	24,919.50	16,580.68	23,596.42
支付其他与经营活动有关的现金	17,926.17	8,329.61	8,382.79
经营活动现金流出小计	48,500.10	45,491.22	70,391.10
经营活动产生的现金流量净额	-26,245.93	32,211.31	68,088.65

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	-	1,496.72	65,186.87
取得投资收益收到的现金	13,573.50	20,312.06	9,164.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.30	7.05	1.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	272,977.09	24,750.00
收到其他与投资活动有关的现金	76,171.57	693,468.01	425,697.75
投资活动现金流入小计	89,745.37	988,260.94	524,800.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44.84	36.43	2,352.54
投资支付的现金	3,350.90	371.38	720.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	8,611.64	40.00
支付其他与投资活动有关的现金	88,021.87	535,038.47	575,325.72
投资活动现金流出小计	91,417.61	544,057.93	578,438.26
投资活动产生的现金流量净额	-1,672.24	444,203.01	-53,637.70
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	510,000.00	-
取得借款收到的现金	6,800.00	159,617.60	434,566.20
发行债券收到的现金	-	370,000.00	130,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	87,400.00	82,441.04	39,854.57
筹资活动现金流入小计	94,200.00	1,122,058.64	604,420.77
偿还债务支付的现金	106,144.25	762,580.50	390,607.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,617.73	591,243.67	104,651.61
支付其他与筹资活动有关的现金	25,828.36	33,734.62	83,138.50
筹资活动现金流出小计	165,590.34	1,387,558.79	578,397.27
筹资活动产生的现金流量净额	-71,390.34	-265,500.15	26,023.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-99,308.50	210,914.17	40,474.44
加：期初现金及现金等价物余额	326,421.90	115,507.73	75,033.29
六、期末现金及现金等价物余额	227,113.40	326,421.90	115,507.73

二、上市公司备考财务报表

根据立信会计出具的《中华企业股份有限公司备考审阅报告》（信会师报字[2017]第 ZA15850 号）：

（一）备考合并资产负债表

单位：万元

资产	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,397,192.73	1,443,049.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,756.75	7,166.25
应收账款	20,535.70	22,312.63
预付款项	3,043.23	4,987.43
应收股利	154.03	25.00
其他应收款	274,746.45	248,487.36
存货	3,371,153.21	3,574,875.53
划分为持有待售的资产	3,154.20	5,526.33
其他流动资产	133,338.30	70,080.56
流动资产合计	5,210,074.60	5,376,510.47
非流动资产：		
可供出售金融资产	20,290.11	28,176.03
长期股权投资	160,291.04	157,372.15
投资性房地产	596,675.73	606,297.42
固定资产	19,915.46	19,491.65
在建工程	552.34	536.09
无形资产	7,509.88	7,658.95
长期待摊费用	1,781.53	1,929.89
递延所得税资产	146,262.83	137,248.25
其他非流动资产	20,000.00	20,000.00
非流动资产合计	973,278.92	978,710.43
资产总计	6,183,353.52	6,355,220.90
流动负债：		
短期借款	33,500.00	42,250.00
应付账款	480,952.60	527,999.66

资产	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
预收款项	1,963,288.65	1,580,562.64
应付职工薪酬	6,543.35	14,264.35
应交税费	73,981.07	269,157.37
应付利息	23,090.97	31,444.82
应付股利	6,614.33	8,414.33
其他应付款	568,254.65	619,610.18
一年内到期的非流动负债	329,337.01	184,115.03
其他流动负债	-	1,559.43
流动负债合计	3,485,562.61	3,279,377.80
非流动负债:		
长期借款	430,236.21	606,276.46
应付债券	980,986.76	1,060,375.08
长期应付款	9,960.94	9,950.75
递延收益	332.00	332.00
递延所得税负债	1,486.10	1,652.22
其他非流动负债	205,925.00	367,597.06
非流动负债合计	1,628,927.01	2,046,183.57
负债合计	5,114,489.62	5,325,561.38
所有者权益:		-
归属于母公司所有者权益	832,776.16	800,071.25
少数股东权益	236,087.75	229,588.27
所有者权益合计	1,068,863.91	1,029,659.52
负债和所有者权益总计	6,183,353.52	6,355,220.90

(二) 备考合并利润表

单位: 万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度
一、营业总收入	542,999.89	1,977,059.09
二、营业总成本	497,980.81	1,808,300.86
其中: 营业成本	403,908.24	1,348,349.44
税金及附加	30,900.40	222,119.44

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度
销售费用	24,680.99	55,662.19
管理费用	23,329.08	57,134.21
财务费用	43,633.57	145,868.07
资产减值损失	-28,471.47	-20,832.48
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-409.50	-31.85
投资收益（损失以“-”号填列）	2,076.55	146,558.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-39.20	-1,443.40
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	46,686.12	315,284.87
加：营业外收入	7,399.51	15,103.56
其中：非流动资产处置利得	107.31	445.04
减：营业外支出	271.50	3,811.58
其中：非流动资产处置损失	5.04	1,726.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	53,814.13	326,576.84
减：所得税费用	12,710.51	121,682.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41,103.62	204,894.12
归属于母公司所有者的净利润	33,313.37	179,212.14
少数股东损益	7,790.25	25,681.98
六、其他综合收益的税后净额	-664.44	-13,620.04
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-664.44	-13,620.04
七、综合收益总额	40,439.18	191,274.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	32,648.93	165,592.10
归属于少数股东的综合收益总额	7,790.25	25,681.98
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.07	0.38
（二）稀释每股收益（元/股）	0.07	0.38

第十二节 同业竞争和关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易完成后上市公司的同业竞争情况

本次交易前，上市公司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。其中，除上市公司之外，中星集团系地产集团旗下主要的市场化房地产开发业务平台。

本次交易完成后，上市公司主营业务不发生变化，仍为房地产开发、经营和服务业务。通过本次交易，地产集团将其控制的除上市公司之外的主要市场化房地产开发业务资产注入上市公司，进一步明确了上市公司及地产集团各自的业务定位，基本解决了上市公司与地产集团的业务重叠问题。其中，上市公司成为地产集团旗下市场化房地产项目开发的主要平台，开发业务涉及商品房、商业物业等多个领域，专注做强市场化房地产开发和服务业务；地产集团根据上海市政府的精神定位为上海市政府旗下的功能性企业，作为上海重要的城市更新平台，专注从事包括旧区及城中村改造、保障房开发、工业园区产业升级、黄浦江两岸公益设施投资开发、滩涂造地建设管理、市政基础设施投资等政府职能衍生相关的业务。

（二）本次交易完成后避免同业竞争的措施

1、针对地产集团现有未能注入上市公司的其他涉及市场化房地产开发、物业管理资产的避免同业竞争的措施

为进一步避免与上市公司的同业竞争，地产集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺对于未能注入上市公司的其他涉及市场化房地产开发、物业管理资产，本次交易后将采取适当措施避免未来可能形成的同业竞争。

地产集团就上述避免同业竞争事项出具的说明及承诺详见本报告书“重大事项提示/十二、本次交易相关方做出的重要承诺或说明/《关于避免同业竞争的承诺函》”。

2、针对未来可能进入地产集团的其他涉及市场化房地产开发、物业管理资产的避

免同业竞争的措施

除上述对于未能注入上市公司的其他涉及市场化房地产开发、物业管理资产承诺外，2017年6月，根据上海市政府、上海市国有资产监督管理委员会的相关会议精神，地产集团与世博集团、申虹公司进行联合重组，联合重组完成后，世博集团和申虹公司将成为地产集团实际控制的企业。2017年8月7日，中华企业第八届董事会第十五次会议审议通过了《关于转让上海房地（集团）有限公司股权的议案》，拟将中华企业持有的上房集团100%股权通过进场协议方式转让给地产集团或其控制的子公司，交易完成后，上房集团将成为地产集团的实际控制的企业。截至本报告书签署日，上述联合重组尚未完成，具体推进进展及完成时间尚未确定。

上述上房集团股权转让亦尚未完成。

为避免上述联合重组及股权转让后可能产生新的同业竞争情形，地产集团作出补充说明及承诺，详见本报告书“重大事项提示/十二、本次交易相关方做出的重要承诺或说明/《关于避免同业竞争的补充承诺函》”。

（三）关于认定地产集团部分下属企业与上市公司不存在同业竞争的理由分析

针对地产集团本次未能注入上市公司的其他涉及房地产开发、物业管理的资产，其与上市公司不构成同业竞争或不适宜注入上市公司的理由具体如下：

1、房地产开发业务

（1）现有商品房及商业项目已开发完毕，缺乏注入上市公司的必要性

下述商品房及商业项目均已开发完毕，除部分项目有少数自持或尚未销售的物业外，均已销售完毕，没有必要注入上市公司。

序号	公司名称	控制权益比例（%）	目前业务情况
1	上海地产（集团）有限公司（尚海郛景名苑项目）	100	项目已开发完毕，项目已处于销售尾盘
2	上海丰利居置业有限公司	60	项目已销售完毕
3	上海馨安置业有限公司	100	项目已开发完毕，处于销售尾盘
4	上海地产馨虹置业有限公司	100	项目已开发完毕，处于销售尾盘
5	上海周馨置业有限公司	100	项目已开发完毕，处于销售尾盘
6	上海茸欣房地产置业有限公司	100	正在办理注销相关手续

序号	公司名称	控制权益比例（%）	目前业务情况
7	上海名潮置业有限公司	100	项目已销售完毕
8	吴江虹桥置业有限公司	100	项目已开发完毕，处于销售尾盘
9	无锡太湖花园置业有限公司	80	项目已开发完毕，目前经营酒店管理业务
10	上海地产馨越置业有限公司	100	保障房与商品房均有，其中商品房处于销售尾盘
11	马鞍山市金申置业发展有限公司	100	项目已开发完毕，处于销售尾盘
12	上海中星虹达置业有限公司	100	该项目已开发完毕，部分剩余别墅转为自持经营性项目
13	上海中星集团宜兴置业有限公司	100	项目已开发完毕，处于销售尾盘

地产集团已承诺确保上述公司将不再从事新的商品房及商业项目开发业务。

（2）保障房项目，不构成实质性同业竞争

下述公司主要从事保障房项目的开发，与中华企业业务发展定位存在显著差异，不构成实质性同业竞争。

序号	企业名称	控制权益比例（%）	开发类型
1	上海明馨置业有限公司	100	保障房
2	上海馨宁置业有限公司	100	保障房
3	上海金丰易居置业有限公司	100	保障房
4	上海地产馨丰置业有限公司	100	保障房
5	上海闵联奉南房产置业有限公司	100	保障房
6	上海虹奉房地产有限公司	100	保障房
7	上海地产住房保障有限公司	100	保障房
8	上海地产馨浦置业有限公司	100	保障房
9	上海住保北程置业有限公司	100	保障房
10	上海九韵置业有限公司	100	保障房
11	上海地产馨远置业有限公司	100	保障房
12	上海瀛程置业有限公司	100	保障房
13	上海住保久程置业有限公司	100	保障房
14	上海地产中星曹路基地开发有限公司	100	保障房
15	上海中星城北房地产有限公司	100	保障房
16	上海安阁房地产有限公司	100	保障房
17	上海星南置业有限公司	50	保障房

序号	企业名称	控制权益比例（%）	开发类型
18	上海星汇置业有限公司	60	保障房
19	上海地产三林滨江生态建设有限公司	70	保障房

地产集团已承诺确保上述公司将不从事商品房及商业项目开发业务。

（3）仅在产业园区内开展业务而设立的公司，不构成实质性同业竞争

下述企业为仅在特定产业开发园区内从事配套房地产项目开发而设立的特定项目公司，与上市公司在经营区域上存在差异，不构成实质性同业竞争。

序号	企业名称	控制权益比例（%）	开发区域
1	上海闵联临港置业有限公司	100	上海临港开发区园区
2	上海闵临置业有限公司	100	上海临港开发区园区

地产集团已承诺确保上述公司不会从事上海临港开发区园区外的商品房及商业项目开发业务。

（4）项目公司缺乏持续盈利能力，暂不适合注入上市公司

江阴集汇置业有限公司受项目所在地房地产市场不稳定因素的影响，出现长期亏损、资不抵债的情况，目前暂不适合注入上市公司。

地产集团已承诺，如上述公司连续两年净资产与扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，将采取合理方式将上述公司或业务注入上市公司。如上市公司书面通知放弃前述机会，则地产集团承诺在上市公司放弃后一年内在合适时机将其出售给与地产集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。

无锡金丰投资有限公司和无锡灵山房地产投资开发有限公司亦因亏损或资不抵债情况未在本次交易中注入上市公司，该两家公司的 100%股权已通过公开挂牌方式对外转让，且已确定受让方为苏南阳光城置业（苏州）有限公司，该等股权转让正在履行价款支付、股权过户等手续。

（5）项目公司开发的项目涉及规划调整等不确定因素，暂不适合注入上市公司

下述项目或公司因涉及扩大用地审批、市政工程建设、规划调整等因素，目前无法进行开发。此外，该等项目未来的开发业态、盈利能力及项目周期存在较大不确定性导致目前无法进行合理的评估，暂不适合注入上市公司。

序号	企业名称	控制权益比例（%）	具体情况
1	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 E18-1 地块	100	因涉及扩大用地审批、市政工程建设、规划调整等因素，目前无法进行开发。此外，该等项目未来的开发业态、盈利能力及项目周期存在较大不确定性导致目前无法进行合理的评估，暂不适合注入上市公司。
2	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 1-16 地块	100	
3	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 12-1 地块	100	
4	上海富洲滨江开发建设投资有限公司	100	
5	上海富洲滨江开发建设投资有限公司	100	

地产集团已承诺，如目前存在的不确定因素消除、项目具备开发条件且与上市公司的业务存在实质性的同业竞争，地产集团将采取合理方式将上述公司或业务注入上市公司，如上市公司书面通知放弃前述机会，则地产集团承诺在上市公司放弃后一年内在合适时机将其出售给与地产集团无关联的第三方或委托中华企业或与地产集团无关联的第三方进行开发（中华企业在同等条件下享有优先权）。

（6）项目公司主要资产已转让或控制权拟转让，没有必要注入上市公司

下述公司的主要房地产资产已进行转让，正在办理过户手续；或公司控制权将进行转让，转让后将不再进行财务并表，没有必要注入上市公司。

序号	企业名称	控制权益比例（%）	物业资产或股权转让进程
1	上海缤纷商贸发展有限公司	100	已于 2017 年 4 月 24 日就持有的物业资产与经挂牌产生的受让方深圳市信城不动产代理有限公司签署《产权交易合同》，相关资产正在办理过户手续。转让完成后，将不再进行房地产开发。
2	上海七彩汇商贸发展有限公司	100	已于 2017 年 4 月 24 日就持有的物业资产与经挂牌产生的受让方深圳市信城不动产代理有限公司签署《产权交易合同》，相关资产正在办理过户手续。转让完成后，将不再进行房地产开发。
3	上海富浦滨江开发建设投资有限公司	70	根据地产集团的沪地产[2017]119 号批复，该公司的原股东华润置地（上海）有限公司将通过增资方式取得该公司 51% 股权，增资完成后，地产集团对该公司将不再进行财务并表。

序号	企业名称	控制权益比例（%）	物业资产或股权转让进程
4	上海富馥滨江开发建设投资有限公司	70	根据地产集团的沪地产[2017]120号批复，该公司的原股东华润置地（上海）有限公司将通过增资方式取得该公司51%股权，增资完成后，地产集团对该公司将不再进行财务并表。

地产集团已承诺，如其未能在本次重大资产重组资产交割日前成功进行上述转让的，将采取合理方式将上述公司注入上市公司，如上市公司书面通知放弃前述机会，则地产集团承诺在上市公司放弃后一年内在合适时机将其转让给与地产集团无关联的第三方或委托中华企业或与地产集团无关联的第三方进行开发（中华企业在同等条件下享有优先权）。

（7）项目公司存在法律纠纷，暂不适合注入上市公司

下述公司目前存在未决的法律纠纷，目前均不适合注入上市公司，具体情况如下：

序号	企业名称	控制权益比例（%）	法律纠纷情况
1	上海环通建设开发有限公司	50	主要资产存在尚未了结的法律纠纷。
2	宁波东创置业有限公司	70	存在尚未了结的诉讼，公司项目用地被法院查封，且项目地块所在区域涉及规划调整，目前正在与政府就土地置换事项进行协商。

地产集团已承诺，在现有法律纠纷和土地闲置问题解决后，将采取合理方式将上述公司或业务注入上市公司，如上市公司书面通知放弃前述机会，则地产集团承诺在上市公司放弃后一年内在合适时机将其出售给与地产集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。

（8）因用地性质变化无法进行项目开发

根据上海市城市规划局出具的《关于确定麦其里地块规划用地性质的通知》（沪规景[2005]455号），上海麦其房产发展有限公司的项目用地已经明确为公共设施用地，并撤销了项目公司的建设工程规划许可证，该项目无法进行商品房开发，与上市公司不构成实质性同业竞争。地产集团已承诺确保该公司不会从事商品房及其他商业项目开发业务。

2、物业管理业务

下述涉及物业管理业务的公司未开展经营，或在服务对象、经营区域上与上市公司存在差异，不构成实质性同业竞争，无必要注入上市公司。

序号	企业名称	控制权益比例（%）	业务开展情况
1	上海华禹物业管理有限公司	90	目前未实际开展经营业务，地产集团已承诺该公司不会开展物业经营管理相关业务。
2	上海耀宁物业管理有限公司	100	目前仅从事地产集团下属上海建材（集团）有限公司自有办公楼、厂房的看护、管理业务，不对外经营，与上市公司业务不构成实质性的同业竞争。地产集团已承诺确保该公司不会对外从事物业管理业务。
3	上海虹锦物业管理有限公司	100	目前仅在虹桥开发区内提供物业服务，地产集团已承诺将确保该等公司不会在虹桥开发区外从事物业管理业务。
4	上海虹桥经济技术开发区物业经营管理有限公司	69.23	

综上，基于上述情况，地产集团旗下部分房地产开发、物业管理的资产与上市公司不构成同业竞争，不必要注入上市公司或者不适合注入上市公司，相关事实及理由充分、合理。

（四）联合重组和上房集团股权转让是否导致地产集团与上市公司产生新的同业竞争及解决措施

1、联合重组是否产生新的同业竞争

2017年6月，根据上海市政府、上海市国有资产监督管理委员会的相关会议精神，为提升功能类企业在服务城市功能建设、维护城市安全运行、保障社会民生等方面的能力和水平，地产集团与世博集团、申虹公司进行联合重组，联合重组完成后，世博集团和申虹公司将成为地产集团实际控制的企业。截至本报告书签署日，上述联合重组尚未完成，具体推进进展及完成时间尚未确定。本次联合重组预计不会导致地产集团与上市公司产生新的同业竞争情况。具体理由如下：

（1）世博集团和申虹公司的功能定位

①世博集团

世博集团为受上海市政府委托，负责实施世博园区的开发建设和管理而设立的企业，定位为引领世博会后上海现代服务业发展的旗舰企业，属于功能性企业。

② 申虹公司

申虹公司系经上海市政府批准组建的市级国有多元投资开发公司，根据上海市政府的文件精神，申虹公司定位为功能性企业，是虹桥商务区主功能区土地前期开发的受托实施主体、虹桥商务区主功能区城市基础设施建设的主要投资主体、虹桥商务区公共服务配套项目的投资建设主体。其主要职责是土地储备、项目建设、运营管理、资金平衡、资产资金监管和完成市政府交办的其他事项。在项目建设方面，根据虹桥商务区建设的需要，负责组织实施主功能区公共景观绿地等低碳标志性项目和公共地下空间等公共服务配套设施的建设。为实现虹桥商务区商务功能，在虹桥商务区管委会认为必要时，可参与虹桥商务区部分经营性项目的开发建设，为市场主体投资虹桥商务区起到引导和推动作用。

综上，上市公司为地产集团旗下市场化房地产项目开发的主要平台，专注做强市场化房地产开发和服务业务，世博集团和申虹公司的功能定位与上市公司存在明显的不同。

（2）世博集团、申虹公司现有房地产开发业务与上市公司不构成实质性同业竞争

① 不存在正在开发或待开发的房地产项目，不构成同业竞争

下述公司的经营范围中涉及房地产开发业务，经核查，目前均不存在正在开发或待开发的商品房或商业项目，与上市公司不存在同业竞争情形。

序号	企业名称	控制权益比例（%）	项目开发情况
1	上海世博建设开发有限公司	100	目前不存在正在开发或待开发的商品房或商业项目。
2	上海申虹投资发展有限公司	50	
3	上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司	100	
4	上海新纪元能源有限公司	100	
5	上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司	53.85	
6	上海西虹桥新能源有限公司	99.99	
7	上海申虹置地有限公司	100	

地产集团已承诺确保上述公司将来不会从事商品房及商业项目开发业务。

②仅在特定区域内开展业务，承担一定社会职能，不构成实质性同业竞争

下述公司仅为在世博园区或虹桥商务区内相关项目开发设立的公司，承担一定社会职能，与上市公司业务不构成实质性同业竞争。

序号	企业名称	控制权益比例（%）	开发区域
1	上海世博发展（集团）有限公司	100	世博园区
2	上海世辉英诚投资有限公司	100	
3	上海世博国际酒店投资管理有限公司	100	
4	上海鼎保置业有限公司	75	
5	上海世博滨江置业有限公司	100	
6	上海虹桥商务区投资置业有限公司	100	虹桥商务区内
7	上海众合地产开发有限公司	50	
8	上海豪闵房产有限公司	100	

地产集团已承诺确保上述公司不会在世博园区和虹桥商务区外从事商品房及商业项目开发业务。

③保障房项目，不构成实质性同业竞争

上海和闵房产有限公司开发的项目为保障房项目，与中华企业业务发展定位存在显著差异，不构成实质性同业竞争。

地产集团已承诺确保该公司将不从事商品房或其他商业项目开发业务。

（3）世博集团、申虹公司现有物业管理业务与上市公司不构成实质性同业竞争

①目前没有从事物业管理服务业务，不构成同业竞争

下述公司的经营范围涉及物业管理，但未取得物业管理资质，且未实际从事物业管理服务业务，与上市公司和拟注入标的资产不构成同业竞争。

序号	企业名称	控制权益比例（%）	目前业务开展情况
1	上海世博发展（集团）有限公司	100	未取得物业管理资质，

序号	企业名称	控制权益比例（%）	目前业务开展情况
2	上海世博会经贸有限公司	100	且未实际从事物业管理服务业务。
5	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	100	
6	上海世辉英诚投资有限公司	100	
7	上海世博国际酒店投资管理有限公司	100	
8	上海世博后滩源实业有限公司	100	
9	上海世博会运营有限公司	100	
10	上海世博文化旅游发展有限公司	100	
11	上海申虹投资发展有限公司	50	
12	上海虹桥交通枢纽迎宾三路建设发展有限公司	100	
13	上海虹桥枢纽交通中心建设发展有限公司	100	
14	上海新纪元能源有限公司	100	
15	上海虹桥商务区投资置业有限公司	100	
16	上海众合地产开发有限公司	50	
17	上海悦辉投资发展有限公司	100	
18	上海豪闵房产有限公司	100	
19	上海虹桥商务区新能源投资发展有限公司	53.85	
20	上海西虹桥新能源有限公司	99.99	
21	上海申虹置地有限公司	100	

地产集团已承诺确保上述公司将不从事物业管理服务业务。

② 目前或将来仅在特定区域内开展业务，不构成实质性同业竞争

上海世博会有限公司目前仅在世博园区内提供物业管理服务，不构成实质性同业竞争，地产集团承诺确保该公司不会在世博园区外从事物业管理服务业务。

上海盛宇物业经营服务有限公司系通过股权收购获得，因历史原因，在世博园区外存在物业管理业务，地产集团已承诺：（1）自承诺作出之日起，上海盛宇物业经营服务有限公司不再承接世博园区外的物业管理业务；（2）就现有世博园区外的业务，在相关服务合同到期后将不再续签。

2、上房集团股权转让是否产生新的同业竞争

2017年8月7日，中华企业第八届董事会第十五次会议审议通过了《关于转让上海房地（集团）有限公司股权的议案》，拟将中华企业持有的上房集团100%股权通过进场协议方式转让给地产集团或其控制的子公司，交易完成后，上房集团将成为地产集团的实际控制的企业。截至本报告书签署日，上述股权转让尚未完成。

鉴于上房集团及其唯一一家控股子公司上海民诚置业有限公司目前均不存在正在开发或尚未开发的房地产开发项目，无后续产生利润的业务及资产储备，故其与上市公司不存在同业竞争。同时，地产集团已承诺，将确保上房集团和上海民诚置业有限公司不会从事商品房及商业项目开发业务和物业管理服务业务。

综上所述，上述联合重组和上房集团股权转让事宜不会导致地产集团与上市公司产生新的同业竞争情况。

对于上述联合重组和上房集团股权转让事宜，地产集团已出具《关于避免同业竞争的补充承诺函》；此外，地产集团已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，对于未来潜在同业竞争的情况，作出进一步承诺如下：

“（一）本公司作为上海市政府承担城市更新职能的功能性平台企业，根据上海市政府统一安排和部署，将持续参与重点核心区域成片开发、城中村改造、中心城区旧区改造、工业园区的拓展、置换和升级、历史风貌区保护等项目，在参与开发该等类型的项目过程中，本公司承诺将避免从事商品房及其他商业项目开发。如确因上海市政府指示要求，致使本公司与上市公司及其控制的企业的主营业务构成实质性同业竞争的，本公司承诺在实际取得项目开发权之日起两年内将其出售或委托其他方进行开发，中华企业在同等条件下享有优先权。

（二）除前述情形外，本次重大资产重组完成后，本公司及本公司控制的其他企业将不会在中国境内或境外，从事任何与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的业务或活动。

（三）截至本承诺函签署之日，除本承诺函已经披露的前述情形外，本公司及本公司控制的其他企业实际从事的业务不存在与上市公司及其控制的企业主营业务构成实质性同业竞争的情况。

（四）若本公司及本公司控制的其他企业未来从市场获得任何与上市公司及其控

制的企业主营业务构成实质性同业竞争的商业机会，在具备相关开发资格、招标条件并获得第三方同意（如需）的同等条件下，本公司将尽力促成上市公司获得该等商业机会。

（五）本公司不会利用从上市公司及其控制的其他企业了解或知悉的信息协助任何第三方从事与上市公司及其控制的其他企业从事的业务存在实质性同业竞争的经营活动。

（六）本公司承诺，自本承诺函生效日起，赔偿上市公司因本公司违反本承诺而遭受或产生的任何合理损失或开支。”

（五）同业竞争解决措施是否切实、可行，是否存在督促地产集团履行解决同业竞争承诺的具体、可行措施

1、关于解决措施的承诺在内容和形式上符合《监管指引第4号》的规定

本次交易完成后，地产集团存在部分未注入上市公司的涉及房地产开发、物业管理的资产，同时，存在上房集团股权转让及后续进行联合重组的事宜，为避免进一步与上市公司产生同业竞争，地产集团分别出具了《关于避免同业竞争的承诺函》和《关于避免同业竞争的补充承诺函》，对潜在同业竞争的相关解决措施进行了承诺，对于未来出现实质性同业竞争的情况或相关资产符合注入条件的情况提出了明确的解决方式和解决时限，关于解决措施的承诺在内容和形式上《监管指引第4号》的规定，相关解决措施切实、可行。

2、地产集团的履约意愿

减少同业竞争是地产集团与上市公司进行本次交易的主要目的之一。2007年地产集团曾出具承诺：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、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。

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。故地产集团对解决同业竞争的承诺具有明确的履行意愿。

3、地产集团的履约能力

地产集团作为上市公司的控股股东，始终支持上市公司的发展，并将上市公司作为其旗下市场化房地产项目开发的主要平台，将采取有效措施积极稳妥地履行对上市公司的相关承诺。同时，地产集团作为大型企业集团，具有雄厚的经济实力。截至本报告书签署日，地产集团合法直接或间接持有承诺涉及的相关企业的控股权，地产集团有能力在相关条件具备或满足时，将相应公司的股权对外转让或注入上市公司，对所做承诺具备充分的履约能力。

4、督促地产集团履行承诺的措施

（1）鉴于地产集团已承诺将赔偿上市公司因其违反《关于避免同业竞争的承诺函》而遭受或产生的任何合理损失或开支，该等承诺函作为承诺方签署确认的文件，对地产集团具有法律约束力，当承诺函中相关承诺履行的条件触发时，上市公司有权要求地产集团履行承诺，若其不履行承诺，则有权据此向有管辖权的法院提起诉讼要求其履行承诺。

（2）因相关资产的注入属于关联交易，需要取得上市公司内部适当的批准和授权，因此届时存在因相关关联交易无法取得上市公司董事会、股东大会审议通过而无法注入上市公司的风险。如上述情况出现，上市公司将督促地产集团根据其所出具的承诺，在相应承诺时限内出售或委托给与其无关联的第三方进行开发。

（3）根据《监管指引第4号》的规定，如因相关法律法规、政策变化、自然灾害等地产集团自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行的，上市公司将及时进行信息披露；除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外，承诺确已无法履行或者履行承诺不利于维护上市公司权益的，地产集团其将对履约过程中的障碍如实说明理由，充分披露原因，向上市公司或其他投资者提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务，并提交股东大会审议通过。

（4）在将上述变更方案提交股东大会审议时候，上市公司将向股东提供网络投票方式，要求地产集团及关联方回避表决。此外，上市公司将督促独立董事、监事会

就地产集团提出的变更方案是否合法合规、是否有利于保护上市公司或其他投资者的利益发表意见。

（5）上市公司还将在定期报告中披露报告期内地产集团所做同业竞争承诺的事项及进展情况。如发现地产集团作出的承诺事项存在无法履行、无法按期履行或其他不符合《监管指引第4号》要求的情形，上市公司将及时披露相关信息并向投资者作出风险提示。

综上，地产集团就同业竞争提出的相关解决措施切实、可行，上市公司督促地产集团履行解决同业竞争承诺的措施具体、可行。

二、关联交易

（一）本次交易前上市公司的关联交易情况

根据上市公司公告的2017年半年度报告以及立信会计出具的《中华企业股份有限公司审计报告》（信会师报字[2017]第ZA10188号），本次交易前上市公司的关联方及关联交易情况如下：

1、上市公司的关联方

（1）母公司

名称	主营业务	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)
上海地产（集团）有限公司	土地储备前期开发、保障性住房建设等	42 亿元	30.38	30.38

（2）子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	2017年6月30日持股比例(%)	
				直接	间接
上海古北（集团）有限公司	上海	长宁区虹桥路1438号1幢29-30楼	房地产业	87.50	---
上海房地产经营（集团）有限公司	上海	上海南苏州路255号	房地产业	90.00	---
上海房地（集团）有限公司	上海	上海市延安西路129号华侨大厦5楼	房地产业	100.00	---

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	2017年6月30日持股比例(%)	
				直接	间接
上海房产之窗房地产信息有限公司	上海	上海张江高科技园区芳春路400号1幢3层301—144室	服务业	97.33	---
上海鼎达房地产有限公司	上海	上海市杨浦区四平路1230号甲3号楼4层	房地产业	90.00	10.00
上海中鸿置业有限公司	上海	上海市浦东新区航鹤楼1699弄94幢67号	房地产业	100.00	----
上海南郊中华园房地产开发有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇康士路25号1144室	房地产业	90.00	10.00
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	苏州工业园区津梁街133号19（商）幢101、102室	房地产业	90.00	10.00
浙江锦华大酒店管理有限公司	杭州	杭州市秋涛北路326号	服务业	95.00	---
上海顺驰置业有限公司	上海	上海市宝山区罗店镇市一路200号-B	房地产业	100.00	---
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室	房地产业	100.00	---
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号	房地产业	100.00	---
中企汇锦投资有限公司	上海	上海市杨浦区宁武路269号1号楼218室	投资管理	100.00	---
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	江阴市临港新城港城大道（申港区）	投资管理	95.00	---
上海新弘生态农业有限公司	上海	上海市崇明县城桥镇寒山寺路358号106—4室	农业	100.00	
上海古北房产租赁有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1452号1402室	服务业	---	100.00
上海古北物业管理有限公司	上海	上海市长宁区荣华东道96号	服务业	---	100.00
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	上海市永冠经济开发区向化路1519号	服务业	---	100.00
上海古北劳动服务有限公司	上海	上海市长宁区水城南路51弄6号103室	服务业	---	100.00
上海古北京宸置业发展有限公司	上海	上海市长宁区水城南路55号306室	房地产业		70.00
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产业		90.00
上海浦东古北置业有限公司	上海	上海市浦东新区金海路3288号二楼2038室	房地产业		100.00
上海古北朱家角置业有限公司	上海	上海市青浦区朱家角镇北大街226号201室	房地产业		100.00
上海新古北物业管理有限公司	上海	青浦区青赵公路4989号3幢2层G区234室	服务业		60.00
上海古北顾村置业有限公司	上海	上海市宝山区泰和西路3463弄116号	房地产业		100.00
上海杉野置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥工业区沪南路2502号408室16号	房地产业		100.00
古北集团香港有限公司	香港	7/F9DESVOEUXROADWEST HK	服务业		100.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	2017年6月30日持股比例(%)	
				直接	间接
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	上海市南苏州路 255 号	房地产业		100.00
上海江森房屋设备有限公司	上海	上海市浦东新区张扬路 550 弄 8 号 2002 室	工程施工		50.00
上海瀛浦置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇沪南公路 2502 号 409—95 座	房地产业	30.00	70.00
上海瀛茸置业有限公司	上海	上海市松江区新松江路 1800 弄 3 号 3 层 310 室	房地产业	45.00	55.00
上海瀛翔投资咨询有限公司	上海	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3637 室	投资管理		100.00
江阴金安置业有限公司	江阴	江阴市名贤路 188 号	房地产业		51.00
无锡中城置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产业		60.00
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产业		100.00
上海融欧股权投资基金管理有限公司	上海	中国（上海）自由贸易试验区加枫路 24 号三层 340 室	投资管理		60.00
上海民诚置业有限公司	上海	上海市上中路 462 号 12 楼 203 室	房地产业		100.00
上海房地集团物业服务服务有限公司	上海	上海市青浦区金泽镇金溪路 119 号	服务业		100.00
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	上海市中山西路 2020 号 2 楼 1001 室	房地产业		71.00
上海地产古北安亭置业有限公司	上海	上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室	房地产业		70.00

注：上海江森房屋设备有限公司因公司董事会成员中本公司派驻的董事会成员人数过半，并控制其日常经营活动，具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

（3）合营和联营企业

本期与公司发生关联方交易，或前期与公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与公司关系
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	子公司的联营企业
上海瀛利置业有限公司	孙公司的联营企业
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	子公司的合营企业

（4）其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
上海地产明居发展有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产馨虹置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产资产管理有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制
上海金丰易居房地产顾问有限公司	同受母公司控制
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制
上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制
上海集汇置业有限公司	同受母公司控制
上海承大网络科技服务有限公司	同受母公司控制
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海中星（集团）有限公司	同受母公司控制
上海市土地储备中心（注 1）	2016 年 7 月前与母公司同一管理层
上海世博土地控股有限公司	母公司的联营企业
大华（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海达安企业股份有限公司	孙公司的少数股东
上海达安房产开发有限公司	与孙公司的少数股东受同一公司控制
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的少数股东
上海永禧投资发展有限公司	子公司少数股东的子公司
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	孙公司的少数股东
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海金丰投资有限公司	同受母公司控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制
新长宁（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海世博发展(集团)有限公司（注 2）	母公司的子公司
上海申养投资管理股份有限公司	母公司的联营企业
上海地产馨逸置业有限公司	同受母公司控制
上海环江投资发展有限公司	同受母公司控制

注 1：2016 年 7 月，上海市土地储备中心机构职能由本公司母公司划转至上海市规划和国土资源管理局，因此不再作为本公司关联方披露。

注 2：2017 年 5 月，上海国有资产监督管理委员会下发“关于上海地产（集团）有限公司与上海世

博发展（集团）有限公司联合重组的通知”（沪国资委改革（2017）123号），将其持有的上海世博发展（集团）有限公司100%股权无偿划入上海地产（集团）有限公司，上海世博发展（集团）有限公司成为上海地产（集团）有限公司的子公司。因此，公司本期将其做为关联方披露。

2、上市公司的关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017年1-6月	2016年度	2015年度
上海金丰易居房地产顾问有限公司	销售代理费	882.30	5,823.33	3,309.55
上海地产农业投资发展有限公司	购买农产品	-	110.11	42.58
上海建实财务监理有限公司	财务监理	-	58.83	246.91
上海承大网络科技有限公司	ERP服务	-	52.37	10.05
上海世博土地控股有限公司	支付装修费	-	-	1,633.42
上海中心大厦置业管理有限公司	接受劳务	-	-	91.88
上海达安房产开发有限公司	接受劳务	-	6.00	-

② 出售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017年1-6月	2016年度	2015年度
上海永禧投资发展有限公司	出售商品	-	23,248.15	-
上海地产（集团）有限公司	出售商品	-	12,241.46	-
上海地产馨越置业有限公司	物业服务	30.75	532.18	-
上海地产馨虹置业有限公司	工程施工、物业服务	468.11	1,053.66	28.80
上海地产（集团）有限公司	提供劳务	456.41	303.46	45.64
上海地产（集团）有限公司	在售楼盘物业服务	-	325.61	-
上海中星广告装潢有限公司	在售楼盘物业服务	-	612.26	-
上海市土地储备中心	提供劳务	-	177.43	963.57
上海地产养老产业投资有限公司	提供劳务	-	228.44	22.06
上海地产明居发展有限公司	物业服务	7.05	42.21	34.88

关联方	关联交易内容	2017年1-6月	2016年度	2015年度
上海地产三林滨江生态建设有限公司	提供劳务	19.00	25.34	-
上海地产园林发展有限公司	物业服务	-	-	28.23
上海世博土地控股有限公司	物业服务	491.57	-	-
上海地产馨逸置业有限公司	物业服务	242.17	192.60	-
上海地产资产管理有限公司	物业服务	36.61	-	-
上海金丰投资有限公司	物业服务	15.03	-	-
上海地产农业投资有限公司	物业服务	1.26	-	-
上海中星(集团)有限公司	物业服务	97.20	-	-
上海市滩涂造地有限公司	物业服务	45.82	-	-
上海市住房置业担保有限公司	物业服务	60.10	-	-
上海环江投资发展有限公司	物业服务	36.67	-	-

(2) 关联租赁

① 公司作为出租方

单位：万元

承租方名称	2017年1-6月	2016年度	2015年度
上海地产馨虹置业有限公司	-	334.87	803.69

② 公司作为承租方

单位：万元

出租方名称	2017年1-6月	2016年度	2015年度
上海世博土地控股有限公司	972.94	1,769.53	1,934.76
上海地产资产管理有限公司	11.43	20.57	21.60

(3) 关联担保

① 公司作为担保方

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行

						完毕
中华企业股份有限公司	上海房地（集团）有限公司	30,000.00	-	2015/7/8	2016/1/29	是
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	7,500.00	-	2013/5/27	2016/5/27	是
中华企业股份有限公司	上海地产中星曹路基地开发有限公司	90,000.00	-	2013/1/25	2016/11/21	是
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	17,400.00	-	2014/6/23	2016/12/31	是

② 公司作为被担保方

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	-	2014/3/3	2016/12/26	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	50,000.00	-	2013/6/9	2016/6/8	是
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	80,000.00	83,160.00	2014/7/31	2019/7/30	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	70,000.00	72,765.00	2015/1/8	2020/1/7	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	155,000.00	154,312.45	2014/10/14	2017/10/14	否
上海地产（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	150,000.00	150,000.00	2016/3/18	2019/3/17	否
上海房地产经营（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	44,060.00	-	2014/1/27	2016/1/27	是
上海房地产经营（集团）有限公司	上海瀛茸置业有限公司	50,000.00	-	2013/7/1	2016/6/30	是
上海房地产经营（集团）有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	44,125.00	-	2014/4/29	2016/4/28	是
上海中星（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	40,000.00	-	2013/7/25	2016/7/25	是
上海房地产经营（集团）有限公司	无锡中城誉品置业有限公司	23,880.00	-	2014/8/11	2017/5/15	是
上海房地（集	上海国际汽车城	3,170.00	-	2011/9/21	2016/9/21	是

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
团)有限公司	置业有限公司					
上海房地（集团）有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	3,000.00	-	2014/12/5	2016/3/22	是
上海古北（集团）有限公司	安亭新古北（上海）建设开发有限公司	20,000.00	1,411.56	2016/7/26	2021/7/25	否

（4）关联方资金拆借

① 以委贷形式从关联方拆入资金

单位：万元

关联方	金额	起始日	到期日	2017年1-6月利息支出
上海联合融资担保有限公司	2,000.00	2016-12-29	2017-3-29、2017-6-20	33.51
上海达安企业股份有限公司	4,350.00	2016-7-15	2018-7-13	103.31
上海集汇置业有限公司	3,000.00	2016-7-15	2018-7-13	71.25

单位：万元

关联方	金额	起始日	到期日	2016年度利息支出
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2015-8-20	2016-6-30	731.50
上海联合融资担保有限公司	50,000.00	2015-12-25	2016-12-25	3,340.69
上海市住房置业担保有限公司	40,000.00	2014-4-11	2016-3-22	774.44
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	30,000.00	2014-9-5	2016-9-4	1,532.42
上海市滩涂造地有限公司	10,000.00	2015-3-4	2016-12-26	721.11
上海市滩涂造地有限公司	13,000.00	2015-12-29	2016-12-26	871.00
上海市住房置业担保有限公司	10,000.00	2013-8-30	2016-8-30	523.72
上海市住房置业担保有限公司	15,000.00	2014-3-4	2016-3-3	232.50
上海联合融资担保有限公司	8,000.00	2014-9-4	2016-9-3	358.00
上海兴华地酒店管理有限公司	1,000.00	2014-7-14	2016-7-13	48.50
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2013-7-1	2016-6-29	820.39
上海市住房置业担保有限公司	10,000.00	2013-12-3	2016-6-29	410.19

关联方	金额	起始日	到期日	2016 年度利息支出
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2015-8-21	2016-6-30	780.39
上海达安企业股份有限公司	5,066.88	2013-6-27	2016-6-26	177.28
上海集汇置业有限公司	3,494.40	2013-6-27	2016-6-26	122.27
上海联合融资担保有限公司	16,330.00	2016-1-20	2016-5-3、 2016-11-1、 2016-12-29	901.06
上海联合融资担保有限公司	2,000.00	2016-12-29	2017-12-28	0.79
上海达安企业股份有限公司	4,350.00	2016-7-15	2018-7-13	97.57
上海集汇置业有限公司	3,000.00	2016-7-15	2018-7-13	67.29

② 以委贷形式向关联方拆出资金

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日
浙江金湖机械集团有限公司	6,500.00	2013-3-8	2016-3-8

③ 以其他形式从关联方拆入资金

单位：万元

拆出方	2017 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2017 年 6 月 30 日
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	52,301.88	-	-	52,301.88
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	26,271.26	136.97	-	26,408.23
上海达安企业股份有限公司	2,964.12	-	2,964.12	-
上海国际汽车城置业有限公司	5,000.00	2,500.00	-	7,500.00

单位：万元

拆出方	2016 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	52,301.88	-	-	52,301.88
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	29,957.47	393.79	4,080.00	26,271.26
上海地产（集团）有限公司	25,933.31	707.05	26,640.36	-
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	4,000.00	6,755.00	10,755.00	-

拆出方	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
上海集汇置业有限公司	2,000.00	3,017.32	5,017.32	-
上海达安企业股份有限公司	2,900.00	11,193.49	11,129.37	2,964.12
上海国际汽车城置业有限公司	-	5,000.00	-	5,000.00

④ 以其他形式向关联方拆出资金

单位：万元

拆入方	2017年1月1日	本期增加	本期减少	2017年6月30日
大华(集团)有限公司	39,900.00	-	-	39,900.00
上海瀛利置业有限公司	15,000.00	-	-	15,000.00
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	500.00	-	-	500.00

单位：万元

拆入方	2016年1月1日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
大华(集团)有限公司	28,500.00	34,200.00	22,800.00	39,900.00
上海瀛利置业有限公司	15,000.00	-	-	15,000.00
天津星华城置业有限公司	-	6,000.00	6,000.00	-
上海国际汽车城置业有限公司	2,000.00	-	2,000.00	-
安亭新古北(上海)建设开发有限公司	-	500.00	-	500.00

(5) 资产转让、债务重组

2016年12月26日,经公司董事会审议批准,本公司以现金收购上海金丰投资有限公司的社区服务平台相关资产,交易作价依据万隆(上海)资产评估有限公司出具的评估报告(万隆评报字[2016]第1880号),交易价格为481.5136万元。

(6) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度

关键管理人员报酬	321.78	599.70	451.40

(7) 其他关联交易

① 2014 年, 公司孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与其股东方上海房地(集团)有限公司、上海地产(集团)有限公司及上海永禧投资发展有限公司(大华(集团)有限公司之子公司)分别签订《商品房买卖合同》, 将其开发的尚汇豪庭部分商品房出售于股东三方, 交易总金额为 12.23 亿元, 其中上海地产(集团)有限公司购买 12 套, 共计 1.22 亿元, 上海永禧投资发展有限公司购买 24 套, 共计 2.32 亿元, 上海房地(集团)有限公司购买 86 套, 共计 8.69 亿元。截至 2016 年 12 月 31 日, 上海凯峰房地产开发有限公司已收到全部合同款项, 并完成房屋交接和产权变更。

② 2016 年 12 月 29 日, 经公司董事会审议批准, 公司全资子公司上海新弘生态农业有限公司以现金方式收购上海地产(集团)有限公司控股子公司上海地产农业投资发展有限公司经营的“食当家”社区生鲜配套资产及业务, 交易价格为上海地产农业投资发展有限公司“食当家”业务相关资产转让的评估价值(资产和负债净额评估值为 20.24 万元), 相关人员、资产、负债交接手续已在 2017 年 3 月末交接完成。

③ 公司受上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司(以下简称“虹联公司”)委托, 负责建设管理虹联公司虹桥经济技术开发区 31 号地块项目。公司与虹联公司签订建设工程委托管理合同, 双方约定, 预计项目管理费为人民币 3,000 万元, 虹联公司分 4 次支付全部项目管理费, 双方签约后支付首次 30%管理费用, 取得施工许可证后支付 20%, 结构封顶后支付 30%, 竣工交付后支付最后 20%管理费用。双方约定在合同期内, 公司如未能实现投资控制目标, 虹联公司有权要求公司承担超出部分 50%的违约责任, 且虹联公司保留向公司的追偿权, 以总管理费为限。

3、关联方应收应付余额情况

(1) 应收项目

单位: 万元

项目名称	关联方	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账	上海地产园林发展有限公司	28.23	-	28.23	-

项目名称 款	关联方	2017年6月30日		2016年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	-	-	26.86	-
	上海地产（集团）有限公司	24.40	-	-	-
	上海地产馨虹置业有限公司	8.50	-	-	-
	上海世博土地控股有限公司	8.04	-	-	-
	上海市住房置业担保有限公司	3.36	-	-	-
	上海地产资产管理有限公司	1.34	-	-	-
	上海地产农业投资发展有限公司	1.15	-	-	-
	上海地产馨逸置业有限公司	0.99	-	-	-
	江阴集汇置业有限公司	0.17	-	-	-
	上海市滩涂造地有限公司	0.91	-	-	-
	上海申养投资管理股份有限公司	21.83	-	-	-
应收股利	上海瀛利置业有限公司	25.00	-	25.00	-
预付款项	上海地产农业投资发展有限公司	-	-	20.24	-
其他应收款	大华（集团）有限公司	39,900.00	-	39,900.00	-
	浙江金湖机械集团有限公司	1,669.91	-	1,669.91	-
	上海瀛利置业有限公司	15,000.00	-	15,000.00	-
	安亭新古北（上海）建设开发有限公司	500.00	-	500.00	-
	上海地产馨虹置业有限公司	143.09	-	143.09	-
	上海金城房地产投资咨询公司	1,318.32	-	-	-
其他非流动资产	上海世博发展（集团）有限公司（注）	20,000.00	-	20,000.00	-

注：该款项已于 2017 年 8 月 7 日收回。

（2）应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2017年6月30日账面余额	2016年12月31日账面余额
应付账款	上海金丰易居房地产顾问有限公司	4,064.24	5,057.98
	上海建实财务监理有限公司	42.85	42.85
	上海世博土地控股有限公司	-	4.82

项目名称	关联方	2017年6月30日账面余额	2016年12月31日账面余额
	上海地产农业投资有限公司	16.00	3.89
	安亭新古北(上海)建设开发有限公司	4,484.70	-
预收款项	上海地产馨虹置业有限公司	220.78	551.95
	上海地产馨逸置业有限公司	2.30	-
	上海世博土地控股有限公司	6.64	-
	上海地产(集团)有限公司	14.67	-
其他应付款	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	52,301.88	52,301.88
	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	26,408.23	26,271.26
	上海达安企业股份有限公司	-	2,964.12
	上海达安房产开发有限公司	-	6.00
	上海国际汽车城置业有限公司	7,500.00	5,000.00
	上海地产养老产业投资有限公司	13.63	-
应付利息	上海达安企业股份有限公司	5.17	6.31
	上海集汇置业有限公司	3.56	4.35
	上海联合融资担保有限公司	-	0.79
短期借款	上海联合融资担保有限公司	-	2,000.00
应付股利	新长宁(集团)有限公司	6,500.00	6,500.00
	上海地产(集团)有限公司	-	1,800.00
长期借款	上海集汇置业有限公司	3,000.00	3,000.00
	上海达安企业股份有限公司	4,350.00	4,350.00

(二) 本次交易前标的公司的关联交易情况

根据立信会计出具的《上海中星(集团)有限公司专项审计报告》(信会师报字[2017]第 ZA23558 号), 本次交易前标的公司的关联方及关联交易情况如下:

1、标的资产的关联方

(1) 母公司

名称	主营业务	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)
上海地产(集团)有限公司	土地储备前期开发、保障性住房建设等	42 亿元	100.00	100.00

(2) 子公司

标的资产子公司的详细情况如下：

名称	主要经营地	注册地	主营业务	2017年6月30日 持股比例(%)	
				直接	间接
无锡申锡房地产实业有限公司	无锡市	江苏无锡滨湖区马山镇檀溪村钮埭1号	房地产开发	90.00	-
上海旗捷置业有限公司	上海市	闵行区光华路2118号C-3	房地产开发	90.00	10.00
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山市	张浦镇大市昆南路1号	房地产开发	100.00	-
昆山星耀房地产开发有限公司	昆山市	昆山开发区前进中路342号二楼	房地产开发	-	100.00
上海中星集团中星房地产营销有限公司	上海市	黄浦区福州路515号底层	房地产经纪	80.00	20.00
上海湘大房地产开发有限公司	上海市	松江新城路2号109室	房地产开发	70.00	-
上海中星实业有限公司	上海市	普陀区武宁路419号E楼（16幢）2楼	房地产开发及咨询中介，租赁	100.00	-
上海中星广告装潢有限公司	上海市	上海曲阳路561号	企业形象设计，发布各类广告	100.00	-
上海硕和房地产开发有限公司	上海市	杨浦区赤峰路59弄2号2楼	房地产开发	52.00	-
上海中星集团新城房产有限公司	上海市	黄浦区湖北路145号	房地产开发、经营	100.00	-
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海市	黄浦区宁海东路200号10楼1016室	房地产开发、经营	100.00	-
上海闵润置业有限公司	上海市	闵行区光华路2118号C-134	房地产开发	95.00	5.00
上海全策房地产有限公司	上海市	嘉定区海波路755、761、767号	房地产开发	90.00	10.00
上海龙宁房地产开发有限公司	上海市	松江区玉佳路72号C129座	房地产开发	95.00	5.00
上海中星集团申城物业管理有限公司	上海市	杨浦区控江路980弄5号5楼502室	物业管理	100.00	-
上海新城物业有限公司	上海市	宁海东路200号2616室	物业管理	-	100.00
上海良城物业管理服务有限公司	上海市	浦区控江路980弄5号5楼501室	物业管理及咨询服务	-	100.00
上海中星集团怡城实业有限公司	上海市	曲阳路561号	房地产开发及咨询中介，租赁	100.00	-
上海中星城镇置业有限公司	上海市	宝山区沪太路8756号-8	房地产开发、销售；物业管理	80.00	-
上海中大股份有限公司	上海市	黄浦区宁海东路200号2316室	城市综合开发建设、市政交通	25.33	74.67

名称	主要经营地	注册地	主营业务	2017年6月30日 持股比例(%)	
				直接	间接
			道路		
中星（扬州）置业有限公司	扬州市	扬州市平山堂西路西湖花园（一期）A 公建	房地产开发、经营、销售等	100.00	-
中星（昆山）城际置业有限公司	昆山市	昆山开发区中华园路850号30室、31室	房产开发、销售、房产租赁、维修等	100.00	-
上海星舜置业有限公司	上海市	江场西路1577弄7号1层124室	房地产开发、建筑装饰材料的销售。	90.00	-
中星（安徽）置业有限公司	合肥市	合肥市瑶海区五洲商城D区2幢220室	房地产开发经营	100.00	-
吉林市海上置业有限公司	吉林市	吉林市丰满区小白山乡白山村（松江南路488号）232室	房地产开发经营	50.00	-
中星（镇江）置业有限公司	镇江市	镇江市檀山路9号（镇江市润州区跑马山庄3幢101室）	房地产开发、经营、销售等	100.00	-
上海馨亭置业有限公司	上海市	上海市闵行区元江路5255号	房地产经营开发，物业管理，建材销售	100.00	-
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海市	上海市浦东新区浦东大道2123号3E-2551室	房地产开发经营等	100.00	-
上海富源滨江开发有限公司	上海市	上海市浦东新区东方路2981号6楼E26室	房地产开发经营等	53.00	-
上海申江怡德投资经营管理有限公司	上海市	上海市大连西路281号101室	物业管理等	100.00	-
上海申江怡德会展经营管理有限公司	上海市	上海市虹口区海宁路137号7层E座725D室	会展会务服务等	-	100.00
上海德响实业有限公司	上海市	崇明县绿花镇嘉华路4号104-4室	票务代理等	-	100.00
上海怡阳文化发展有限公司	上海市	上海市浦东新区东方路2981号6楼E-56室	文化艺术交流活动策划等	-	51.00
上海怡德明华物业管理有限公司	上海市	上海市黄浦区南苏州路381号506室	物业管理	-	51.00
上海环江投资发展有限公司	上海市	上海市浦东新区东方路1988号605C-1室	城市建设投资等	100.00	-
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海市	上海市杨浦区许昌路1296号502室	房地产开发经营	-	75.00
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海市	上海市松江区石湖荡镇塔汇路609号405室	房地产经纪、投资管理等	100.00	-

名称	主要经营地	注册地	主营业务	2017年6月30日 持股比例(%)	
				直接	间接
上海地产馨逸置业有限公司	上海市	上海市徐汇区漕东路209号152室	房地产开发、经营等	100.00	-

（3）合营和联营企业

标的资产重要的合营或联营企业详细情况如下：

① 重要的合营企业或联营企业

名称	主要经营地	注册地	主营业务	2017年6月30日 持股比例(%)	
				直接	间接
上海国际汽车城置业有限公司	上海市	上海市嘉定区安亭镇墨玉路79号	房地产开发、经营等	10.00	-
上海虹城房地产有限公司	上海市	上海市虹口区曲阳路630弄13号801室	房地产开发、建造等	-	25.00
上海春日置业有限公司	上海市	上海市黄浦区宁海东路200号512室	房地产开发经营，自有房屋租赁等	50.00	-
上海星信房地产开发有限公司	上海市	上海嘉定区真南路4268号2幢705室	房地产开发与经营	40.00	-

② 报告期与标的资产发生关联交易或前期与标的资产发生关联交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

名称	与标的资产关系
上海虹城房地产有限公司	联营企业
上海金城房地产投资咨询公司	联营企业
上海星信房地产开发有限公司	联营企业
上海侨建重联企业发展有限公司（注）	联营企业
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
上海春日置业有限公司	联营企业
吉林市百通房地产开发有限责任公司	联营企业
上海利昊物业管理有限公司	合营企业

注：2016年7月22日上海侨建房地产有限公司更名为“上海侨建重联企业发展有限公司”

（4）其他关联方

名称	与标的资产的关系
上海中星集团宜兴置业有限公司	同受母公司控制
昆山太平洋酒店有限公司	同受母公司控制
马鞍山市金申置业发展有限公司	同受母公司控制
宁波东创置业有限公司	同受母公司控制
上海安阁房地产有限公司	同受母公司控制
上海中星城北房地产有限公司	同受母公司控制
上海地产中星曹路基地开发有限公司	同受母公司控制
上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制
上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制
上海星汇置业有限公司	同受母公司控制
上海中星城际置业有限公司	同受母公司控制
上海星客来公寓酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海缤纷商贸发展有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制
上海凯峰房地产开发有限公司	同受母公司控制
上海闵行联合发展有限公司	同受母公司控制
上海七彩汇商贸发展有限公司	同受母公司控制
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	同受母公司控制
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制
上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制
上海馨安置业有限公司	同受母公司控制
上海地产资产经营有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海丰利居置业有限公司	同受母公司控制
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海承大网络科技服务有限公司	同受母公司控制
上海金丰投资有限公司（注1）	同受母公司控制
无锡金丰投资有限公司	同受母公司控制

名称	与标的资产的关系
上海房屋置换股份有限公司	同受母公司控制
中华企业股份有限公司	同受母公司控制
上海顺驰置业有限公司	同受母公司控制
江阴中企誉德房地产有限公司	同受母公司控制
上海古北（集团）有限公司	同受母公司控制
上海地产古北安亭置业有限公司	同受母公司控制
上海古北朱家角置业有限公司	同受母公司控制
上海浦东古北置业有限公司	同受母公司控制
上海瀛浦置业有限公司	同受母公司控制
上海瀛茸置业有限公司	同受母公司控制
苏州洞庭房地产发展有限公司	同受母公司控制
上海古北物业管理有限公司	同受母公司控制
上海申江资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海申江体育文化投资有限公司	同受母公司控制
上海金岸企业发展有限公司	同受母公司控制
上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富淞滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海申江游艇发展有限公司	同受母公司控制
上海地产优家房屋租赁管理有限公司	同受母公司控制
上海市城镇建设发展有限公司	子公司的少数股东
上海融绿睿江置业有限公司	子公司的少数股东
上海中环投资开发（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海耘兰房地产开发有限公司	子公司的少数股东
上海森杰房地产开发有限公司	子公司的少数股东
上海三湘（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海北方城市发展投资有限公司	子公司的少数股东
上海杨浦滨江投资开发有限公司	孙公司的少数股东
上海明华物业管理有限公司	孙公司的少数股东
吉林市中环房地产置业有限公司	子公司少数股东的子公司
上海宏盟房地产发展有限公司	中星投资单位

名称	与标的资产的关系
上海世博土地控股有限公司	母公司联营企业
上海松江新城建设发展有限公司	母公司联营企业
上海市土地储备中心（注2）	与母公司地产集团同一管理层

注1：上海金丰投资股份有限公司于2015年6月30日进行资产重组，重组后上海金丰投资股份有限公司更名为绿地控股股份有限公司，上海金丰投资股份有限公司置出资产及负债由上海金丰投资有限公司承接。

注2：上海市土地储备中心与上海地产（集团）有限公司为同一管理层，因2016年6月30日移交至上海市规划和国土资源管理局，变更为非关联方。

2、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017年1-6月	2016年度	2015年度
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	购买土地	-	35,000.00	391,052.22
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	项目代建	180.68	267.08	-
上海金岸企业发展有限公司	码头停泊	950.91	1,815.44	1,801.84
上海古北物业管理有限公司	物业管理	225.83	902.81	-
上海房屋置换股份有限公司	中介代理费	-	23.29	126.78
上海北方城市发展投资有限公司	人员借用费	-	-	10.00
上海地产农业投资发展有限公司	农产品、产品销售	17.38	23.90	6.65
上海市城镇建设发展有限公司	借工费	30.62	61.24	60.41
上海申江体育文化投资有限公司	土地看管	229.13	225.13	-
上海中星城际置业有限公司	广告费	-	70.00	-
上海承大网络科技服务有限公司	劳务费	3.43	31.70	4.25
上海建实财务监理有限公司	招投标管理费	77.00	20.40	25.80
上海建实财务监理有限公司	投资监理费	7.73	51.39	66.19
合计	-	1,722.72	38,492.38	393,154.15

② 出售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017年1-6月	2016年度	2015年度
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	物业管理费等	2,033.79	6,268.87	6,296.31
上海环通建设开发有限公司	物业管理	99.61	182.29	156.38
上海金岸企业发展有限公司	物业管理	54.96	94.98	92.91
上海申江资产经营管理有限公司	物业管理费等	287.40	490.60	478.10
上海市土地储备中心	地块看管	-	110.25	206.38
上海申江游艇发展有限公司	土地、物业管理	22.46	21.36	-
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	331.60	380.60	2.09
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	10.67	122.86	90.36
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	4.90	42.97	35.25
上海富泓滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	25.09	97.56	41.82
上海地产（集团）有限公司	土地看管等	-	43.27	68.89
上海地产养老产业投资有限公司	物业管理费等	7.86	61.56	12.65
江阴中企誉德房地产有限公司	销售代理费	-	-	20.76
上海浦东古北置业有限公司	销售代理费	-	0.48	11.71
上海瀛浦置业有限公司	销售代理费	30.70	425.65	161.63
上海瀛茸置业有限公司	销售代理费	474.38	1,724.97	971.77
上海顺驰置业有限公司	销售代理费	163.72	1,243.98	250.16
无锡金丰投资有限公司	销售代理费	-	496.35	439.39
上海凯峰房地产开发有限公司	销售代理费	-	-	113.14
马鞍山市金申置业发展有限公司	销售代理费	15.24	498.29	431.02
上海地产馨越置业有限公司	销售代理费	-	3,585.98	2,743.67
上海地产古北安亭置业有限公司	销售代理费	164.04	2,007.41	947.49
上海丰利居置业有限公司	销售代理费	55.61	306.93	222.87
上海地产三林滨江生态建设有限公司	销售代理费	-	1.50	4.70
上海地产（集团）有限公司	销售代理费	-	3,357.32	-
上海馨安置业有限公司	销售代理费	-	200.00	-
上海古北朱家角置业有限公司	销售代理费	-	925.47	-
苏州洞庭房地产发展有限公司	销售代理费	-	-	30.00
上海中星集团宜兴置业有限公司	物业管理费	27.48	754.84	1,112.55
上海七彩汇商贸发展有限公司	物业管理费	-	15.28	15.28
上海缤纷商贸发展有限公司	物业管理费	-	34.73	34.73

关联方	关联交易内容	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
上海瀛程置业有限公司	物业管理费	28.80	45.22	24.00
上海地产馨越置业有限公司	物业管理费	12.00	24.00	24.00
上海中星城际置业有限公司	物业管理费	-	36.11	-
上海中星集团宜兴置业有限公司	劳务费	265.87	-	-
上海中星虹达置业有限公司	销售代理费	17.65	-	133.48
上海中星虹达置业有限公司	装修工程	-	-	32.04
上海地产三林滨江生态建设有限公司	装修工程	-	-	35.51
上海世博土地控股有限公司	装修工程	-	-	7.01
上海中星城北房地产有限公司	广告制作	-	-	3.43
上海中星虹达置业有限公司	项目推广	-	471.70	7.56
马鞍山市金申置业发展有限公司	项目推广	-	-	141.43
上海地产（集团）有限公司	咨询服务	-	4,913.21	-
上海星信房地产开发有限公司	劳务费	303.13	1,261.04	-
上海地产（集团）有限公司	物业管理费	3.00	6.00	-
上海地产养老产业投资有限公司	物业管理费	3.00	12.00	-
上海地产住房保障有限公司	物业管理费	42.00	20.00	-
上海地产三林滨江生态建设有限公司	物业管理费	69.80	-	-
上海地产（集团）有限公司	销售劳务服务费	119.64	239.87	179.08
上海地产（集团）有限公司	项目管理费	1,077.67	2,909.94	3,336.39
上海地产中星曹路基地开发有限公司	项目管理费	1,518.74	-	-
上海三湘（集团）有限公司	出售车位	-	325.71	-
上海瀛浦置业有限公司	劳务费	-	23.98	-
上海瀛茸置业有限公司	劳务费	-	21.75	9.70
上海地产馨越置业有限公司	劳务费	16.96	7.54	23.99
上海地产古北安亭置业有限公司	劳务费	-	6.56	-
合计	-	7,287.78	33,821.00	18,949.60

（2）关联租赁情况

① 标的资产作为出租方

单位：万元

承租方	租赁收入		
	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
上海中星虹达置业有限公司	12.83	25.10	-
昆山太平洋酒店有限公司	-	9.52	20.00
上海春日置业有限公司	74.34	109.14	61.23
上海星客来公寓酒店管理有限公司	238.10	571.43	317.43
上海中星城际置业有限公司	3,342.86	6,703.37	6,400.00
上海好饰家建材园艺超市有限公司	1,618.63	3,238.21	3,403.62
合计	5,286.76	10,656.77	10202.28

②标的资产作为承租方

单位：万元

出租方名称	租赁支出		
	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
上海中星虹达置业有限公司	685.06	320.70	276.33
上海世博土地控股有限公司	607.98	1,243.88	1,619.64
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	91.74	121.11	121.11
上海金岸企业发展有限公司	41.00	85.14	84.00
上海申江游艇发展有限公司	78.70	138.16	-
上海地产（集团）有限公司	-	107.35	-
合计	1,504.49	2,016.33	2,101.08

(3) 关联担保情况

① 标的资产作为担保方

单位：万元

担保单位	被担保方	借款单位或事项	最高担保 额	借款余额	担保起 始日	担保到 期日	担保是否 已经履行 完毕
上海中星（集团）有限公司	天津星华城置业有限公司	东亚银行（中国）有限公司天津分行、上海分行银团	17,500.00	-	2013-5-24	2016-5-23	是

担保单位	被担保方	借款单位或事项	最高担保额	借款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海中星（集团）有限公司	天津星华城置业有限公司	东亚银行（中国）有限公司天津分行、上海分行银团	40,600.00	-	2014-6-23	2016-12-31	是
上海中星（集团）有限公司	中星（昆山）城际置业有限公司	东亚银行（中国）有限公司上海分行	27,000.00	-	2014-12-26	2016-4-12	是
上海中星（集团）有限公司	上海龙宁房地产开发有限公司	东亚银行（中国）有限公司上海分行	20,000.00	-	2014-5-12	2016-11-17	是
上海中星（集团）有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	宁波通商银行上海分行	3,000.00	-	2014-12-5	2016-3-22	是
上海中星（集团）有限公司	上海国际汽车城置业有限公司	交通银行、工商银行银团	3,170.00	-	2011-9-21	2016-9-21	是
上海中星（集团）有限公司	上海春日置业有限公司	交通银行股份有限公司上海闵行支行	140,000.00	96,234.32	2015-5-19	2018-5-18	否
上海中星（集团）有限公司	上海春日置业有限公司	兴业银行股份有限公司上海浦东支行	105,000.00	105,000.00	2017/1/18	2019/5/17	否
上海中星（集团）有限公司	上海地产中星曹路基地开发有限公司	中国农业发展银行上海市浦东分行	100,000.00	-	2013-1-25	2016-11-21	是
上海中星（集团）有限公司	中华企业股份有限公司	中国光大银行股份有限公司	40,000.00	-	2013-7-25	2016-7-25	是
上海中星（集团）有限公司	上海金丰投资有限公司	平安银行股份有限公司上海分行	20,000.00	-	2015-4-11	2016-4-12	是
上海中星（集团）有限公司	上海金丰投资有限公司	交通银行股份有限公司上海分行	5,000.00	-	2015-3-12	2016-3-13	是
上海中星（集团）有限公司	上海金丰投资有限公司	江苏银行股份有限公司上海杨浦支行	13,000.00	-	2015-12-23	2016-12-24	是
上海中星（集团）有限公司	上海星汇置业有限公司	交通银行股份有限公司闵行支行	30,000.00	-	2016-9-27	2017-1-20	是

② 标的资产作为被担保方

单位：万元

担保单位	被担保方	借款单位或事项	担保金额	借款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产（集	上海中星	交银国际信托有限	50,000.00	-	2014-3-	2016-3-	是

担保单位	被担保方	借款单位或事项	担保金额	借款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
团)有限公司	(集团)有限公司	公司			4	4	
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	中国银行溧阳路支行并购马鞍山贷款	8,740.00	-	2013-12-24	2016-12-24	是
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	中国银行溧阳路支行并购馨亭贷款	5,264.00	-	2014-6-18	2017-6-19	是
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	太平洋资产管理有限责任公司	150,000.00	130,000.00	2014-12-3	2018-3-12	否
上海世博土地控股有限公司	上海中星(集团)有限公司	中国农业发展银行浦东分行	7,000.00	7,000.00	2016-2-29	2019-2-28	否
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	太平洋资产管理有限责任公司-安徽中星城债权投资计划	50,000.00	50,000.00	2015-8-10	2020-8-9	否
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	平安银行股份有限公司	7,000.00		2010-8-26	2017-3-15	是
上海地产资产经营有限公司	上海中星(集团)有限公司	平安银行股份有限公司	13,000.00		2010-8-26	2017-3-15	是
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	东亚银行(中国)有限公司天津分行、上海分行银团	7,500.00	-	2013-5-24	2016-5-23	是
中华企业股份有限公司	天津星华城置业有限公司	东亚银行(中国)有限公司天津分行、上海分行银团	17,400.00	-	2014-6-23	2016-12-31	是
上海地产住房保障有限公司、上海瀛程置业有限公司	上海地产馨逸置业有限公司	中国农业银行股份有限公司上海奉贤支行、中国建设银行股份有限公司上海市分行、国家开发银行股份有限公司	49,600.00	-	2014-6-11	2016-11-25	是
上海瀛程置业有限公司	上海地产馨逸置业有限公司	交通银行上海市分行	83,000.00	-	2012-6-1	2016-11-25	是
上海中星虹达置业有限公司	上海中星(集团)有限公司	上海农村商业银行	93,000.00	91,400.00	2015-5-15	2018-5-10	否
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司2016年公司债券(第一期)	370,000.00	370,000.00	2016-12-12	2021-3-16	否

③ 截至本报告书签署日，标的资产尚在履行的对关联方提供的担保情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	借款单位或事项	担保金额	借款余额	借款起始日	借款到期日	截至本报告签署之日是否履行完毕
中星集团	春日置业	交通银行股份有限公司上海闵行支行	140,000.00	96,234.32	2015-5-19	2018-5-18	否
中星集团	春日置业	兴业银行股份有限公司上海浦东支行	105,000.00	105,000.00	2017-1-18	2019-5-17	否

注：1、上表中借款余额统计至 2017 年 6 月 30 日；

2、根据担保合同，上述 2 笔担保的担保期间为主债务履行期限届满之日起 2 年。

春日置业为标的资产的联营公司，标的资产作为春日置业的股东之一向其提供担保，作为其房地产项目开发融资的增信措施。该笔担保为标的资产业务开展中的正常经营性行为，有利于保障项目的良好运作，符合行业惯例，对中星集团的发展具有积极意义，不属于关联方非经营性资金占用或违规担保的情形。

鉴于本次交易完成后，中星集团将成为上市公司的全资子公司，为进一步保护上市公司股东利益，上市公司第八届第十三次董事会、2016 年度股东大会审议通过该等担保事项。

（4）关联方资金拆借

① 关联方拆借资金

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
从关联方拆入资金			
上海杨浦滨江投资开发有限公司	8,349.00	2015/5/7	2016/5/6
上海杨浦滨江投资开发有限公司	6,000.00	2016/5/6	2017/8/2
上海杨浦滨江投资开发有限公司	3,000.00	2016/12/15	2017/12/14
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	15,000.00	2016/5/6	2016/12/15
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	15,000.00	2015/5/8	2016/5/6
上海申江游艇发展有限公司	3,000.00	2016/5/9	2016/12/15

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	1,140.00	2016/3/31	2016/12/17
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	500.00	2015/7/22	2016/7/11
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	49,347.00	2015/7/31	2016/7/11
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	500.00	2015/10/16	2016/10/19
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	500.00	2016/6/21	2016/12/13
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	55,347.00	2016/7/12	2016/12/13
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	2,000.00	2015/4/7	2016/4/6
上海融绿睿江置业有限公司	1,774.00	2015/3/26	2016/3/25
上海中环投资开发（集团）有限公司	6,750.00	2015/5/8	2016/5/7
上海中环投资开发（集团）有限公司	500.00	2015/8/17	2016/8/16
上海中环投资开发（集团）有限公司	6,750.00	2016/5/8	2017/5/7
上海中环投资开发（集团）有限公司	500.00	2016/8/16	2017/8/15
上海中环投资开发（集团）有限公司	6,750.00	2017/5/4	2019/5/3
上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00	2015/3/24	2016/3/23
上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00	2016/3/23	2017/3/22
上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00	2017/3/23	2018/3/22
上海地产（集团）有限公司	20,000.00	2015/9/1	2016/9/1
上海地产（集团）有限公司	90,000.00	2016/2/17	2016/12/7
上海市滩涂造地有限公司	10,000.00	2014/9/3	2016/1/25
中华企业股份有限公司	6,000.00	2016/1/6	2016/6/27
上海地产住房保障有限公司	50,988.96	2015/12/21	2016/1/7
上海地产住房保障有限公司	40,988.96	2016/1/8	2016/2/1
上海地产住房保障有限公司	50,988.96	2016/2/2	2016/3/20
上海地产住房保障有限公司	51,866.96	2016/3/21	2016/4/11
上海地产住房保障有限公司	10,554.51	2015/12/21	2016/1/10
上海地产住房保障有限公司	10,554.51	2016/1/11	2016/3/20
上海地产住房保障有限公司	10,689.19	2016/3/21	2016/4/11
上海地产住房保障有限公司	62,556.15	2016/4/12	2016/6/26
上海地产住房保障有限公司	52,556.15	2016/6/27	2016/8/8
上海地产住房保障有限公司	8,556.15	2016/8/9	2016/10/31

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海地产（集团）有限公司	68,335.55	2015/12/21	2016/2/1
上海地产（集团）有限公司	58,335.55	2016/2/2	2016/7/28
上海地产（集团）有限公司	40,335.55	2016/7/29	2016/8/9
上海地产（集团）有限公司	8,335.55	2016/8/10	2016/12/20
上海地产（集团）有限公司	10,502.75	2016/12/21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	264.42	2017/6/21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	125,705.43	2015/12/21	2016/9/26
上海地产（集团）有限公司	105,705.43	2016/9/27	2016/11/23
上海地产（集团）有限公司	25,705.43	2016/11/24	2016/12/7
上海地产（集团）有限公司	5,705.43	2016/12/8	2016/12/20
上海地产（集团）有限公司	11,789.11	2016/12/21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	296.81	2017/6/21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	91,985.63	2015/12/21	2016/12/20
上海地产（集团）有限公司	96,661.57	2016/12/21	2016/12/28
上海地产（集团）有限公司	16,661.57	2016/12/29	2016/12/29
上海地产（集团）有限公司	65,351.40	2015/12/21	2016/12/20
上海地产（集团）有限公司	68,871.18	2016/12/21	2016/12/29
上海地产（集团）有限公司	30,000.00	2016/12/30	2017/2/19
上海地产（集团）有限公司	18,582.74	2016/12/30	2017/3/9
上海地产（集团）有限公司	11,409.69	2015/12/21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	1,417.26	2015/12/21	2017/3/9
上海地产（集团）有限公司	454.29	2016/12/21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	886.75	2017/6/21	无固定到期日
向关联方拆出资金			
上海地产中星曹路基地开发有限公司	6,800.00	2014/3/18	2016/2/16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	3,200.00	2014/3/18	2016/2/16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	2,100.00	2014/3/27	2016/2/16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	2,658.74	2014/3/27	2016/2/16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	14,800.00	2014/5/16	2016/2/16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	17,500.00	2014/5/22	2016/2/16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	6,800.00	2016/2/17	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	3,200.00	2016/2/17	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	2,100.00	2016/2/17	2016/12/12

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海地产中星曹路基地开发有限公司	2,658.74	2016/2/17	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	14,800.00	2016/2/17	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	17,500.00	2016/2/17	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	57,061.00	2014/6/16	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	6,750.00	2014/7/28	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	5,000.00	2014/8/29	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	22,000.00	2015/7/8	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	5,000.00	2015/7/30	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	15,000.00	2015/8/12	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	10,000.00	2015/9/7	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	88,500.00	2015/10/19	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	19,140.00	2015/11/5	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	7,000.00	2016/3/9	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	4,300.00	2016/1/18	2016/3/20
上海地产中星曹路基地开发有限公司	4,700.00	2016/1/18	2016/8/2
上海地产中星曹路基地开发有限公司	30,000.00	2016/6/27	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	20,000.00	2016/7/22	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	30,000.00	2016/8/4	2016/12/12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	18,000.00	2016/8/12	2016/8/19
上海地产中星曹路基地开发有限公司	42,000.00	2015/12/2	2016/12/12
上海春日置业有限公司	5,000.00	2014/5/16	2018/5/10
上海春日置业有限公司	20,000.00	2014/12/29	2019/12/12
上海春日置业有限公司	22,071.00	2015/5/20	2018/5/8
上海春日置业有限公司	30,882.50	2015/7/21	2018/5/8
上海春日置业有限公司	1,500.00	2015/11/15	2018/5/8
上海春日置业有限公司	1,500.00	2015/12/16	2018/5/8
上海春日置业有限公司	1,600.00	2016/3/17	2018/5/8
上海春日置业有限公司	1,600.00	2016/6/16	2018/5/8
上海春日置业有限公司	1,400.00	2016/9/18	2018/5/8
上海春日置业有限公司	1,400.00	2016/12/19	2018/5/8
上海春日置业有限公司	5,000.00	2017/2/6	2018/5/8
上海春日置业有限公司	1,400.00	2017/3/13	2018/5/8
上海春日置业有限公司	1,400.00	2017/6/14	2018/5/8

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海星汇置业有限公司	2,400.00	2016/7/28	2016/10/28
宁波东创置业有限公司	20.00	2015/2/9	2016/12/21
宁波东创置业有限公司	100.00	2015/3/13	2016/12/21
宁波东创置业有限公司	100.00	2015/4/24	2016/12/21
宁波东创置业有限公司	90.00	2015/11/5	2016/12/21
宁波东创置业有限公司	40.00	2015/11/26	2016/2/1
宁波东创置业有限公司	90.00	2016/3/15	2016/12/21
宁波东创置业有限公司	50.00	2016/6/20	2016/12/21
宁波东创置业有限公司	20.00	2016/7/25	2016/12/21
宁波东创置业有限公司	90.00	2016/9/18	2016/12/20
上海中星城北房地产有限公司	199.00	2015/2/11	2016/1/7
上海中星城北房地产有限公司	2,400.00	2015/3/17	2016/1/7
上海中星城北房地产有限公司	3,000.00	2015/10/27	2016/1/7
上海星信房地产开发有限公司	31,054.88	2015/11/25	未约定到期日
上海星信房地产开发有限公司	7,000.00	2015/11/25	2016/1/26
上海星信房地产开发有限公司	1,141.65	2015/11/25	未约定到期日
上海星信房地产开发有限公司	3,321.94	2015/11/26	未约定到期日
上海星信房地产开发有限公司	2,500.00	2015/11/24	未约定到期日
上海星信房地产开发有限公司	4,002.27	2017/6/27	未约定到期日
上海中星集团宜兴置业有限公司	900.00	2015/1/14	2016/12/20
上海中星集团宜兴置业有限公司	8,500.00	2015/2/3	2016/12/20
上海中星集团宜兴置业有限公司	8,000.00	2015/2/10	2016/12/20
上海中星集团宜兴置业有限公司	850.00	2015/2/11	2016/12/20
上海中星集团宜兴置业有限公司	1,624.58	2015/3/17	2016/12/20
上海中星集团宜兴置业有限公司	500.00	2015/3/24	2016/12/20
上海中星集团宜兴置业有限公司	6,000.00	2015/3/24	2016/12/20
上海中星集团宜兴置业有限公司	3,000.00	2016/2/3	2016/6/1
上海金丰投资有限公司	2,000.00	2015/12/21	2016/1/19
上海金丰投资有限公司	1,000.00	2016/1/20	2016/4/29
上海金丰投资有限公司	1,000.00	2016/3/11	2016/3/18
上海金丰投资有限公司	2,000.00	2015/4/29	2016/4/29
上海融绿睿江置业有限公司	47,000.00	2016/12/30	未约定到期日
上海融绿睿江置业有限公司	14,100.00	2017/1/22	未约定到期日

② 关联方资金拆借利息

单位：万元

关联方	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
关联方资金拆借利息支出	1,988.42	29,602.62	35,116.35
关联方资金拆借利息收入	4,681.44	28,654.71	23,818.01

3、关联方应收应付余额情况

(1) 应收项目

① 应收项目余额

单位：万元

项目名称	关联方	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海市申江两岸开发建设投资有限公司（集团）有限公司	1,356.42	-	1,737.08	-	1,095.23	-
	上海富淞滨江开发建设投资有限公司	-	-	26.69	-	39.73	-
	上海环通建设开发有限公司	24.73	-	16.17	-	15.65	-
	上海古北（集团）有限公司	166.54	-	166.54	-	166.54	-
	上海浦东古北置业有限公司	-	-	-	-	11.71	-
	上海古北朱家角置业有限公司	981.00	-	981.00	-	-	-
	上海地产古北安亭置业有限公司	815.92	-	2,134.69	-	947.49	-
	上海瀛浦置业有限公司	328.52	-	295.97	-	-	-
	上海顺驰置业有限公司	1,164.54	-	991.00	-	-	-
	上海瀛茸置业有限公司	607.73	-	488.77	-	-	-
	马鞍山市金申置业发展有限公司	16.16	-	27.60	-	24.46	-
	上海地产馨越置业有限公司	704.47	-	823.97	-	803.67	-
	上海丰利居置业有限公司	106.67	-	47.72	-	124.26	-
	上海地产（集团）有限公司	3,194.44	-	6,549.29	-	3,966.07	-
	无锡金丰投资有限公司	-	-	144.80	-	-	-
	上海七彩汇商贸发展有限公	-	-	235.32	-	146.30	-

项目名称	关联方	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	司						
	上海缤纷商贸发展有限公司	-	-	771.47	-	462.40	-
	上海瀛程置业有限公司	5.08	-	-	-	116,956.00	-
	上海中星集团宜兴置业有限公司	2,801.69	-	2,922.61	-	1,932.53	-
	昆山太平洋酒店有限公司	10.10	-	10.10	-	-	-
	上海地产资产经营有限公司	131.55	-	128.64	-	134.19	-
	上海地产中星曹路基地开发有限公司	1,609.86	-	0.39	-	-	-
	上海富浦滨江开发建设投资有限公司	11.31	-	11.31	-	-	-
	上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	5.19	-	5.19	-	-	-
	上海富洲滨江开发建设投资有限公司	-	-	3.31	-	-	-
	上海星客来公寓酒店管理有限公司	250.00	-	-	-	-	-
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	73.98	-	-	-	-	-
	上海申江资产经营管理有限公司	34.86	-	-	-	-	-
	上海地产保障住房投资建设管理有限公司	31.80	-	-	-	-	-
	上海中星虹达置业有限公司	18.70	-	-	-	-	-
	上海金岸企业发展有限公司	7.77	-	-	-	-	-
	上海地产养老产业投资有限公司	0.11	-	-	-	-	-
预付账款	上海申江体育文化投资有限公司	229.13	-	458.27	-	-	-
其他应收款	上海地产住房保障有限公司	2.88	-	-	-	5.27	-
	上海中星城际置业有限公司	-	-	-	-	4.00	-
	上海市申江两岸开发建设投资有限公司（集团）有限公司	-	-	12.91	-	24,845.90	-
	上海申江资产经营管理有限公司	-	-	235.00	-	-	-
	上海地产（集团）有限公司	504.88	-	555.19	-	500.00	-
	上海金丰投资有限公司	-	-	-	-	4,083.41	-
	上海七彩汇商贸发展有限公司	91.84	-	649.35	-	302.09	-
	上海缤纷商贸发展有限公司	210.19	-	319.41	-	686.75	-

项目名称	关联方	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海地产馨越置业有限公司	42.28	-	629.81	-	-	-
	上海中星集团宜兴置业有限公司	-	-	1.52	-	54,585.34	-
	昆山太平洋酒店有限公司	-	-	-	-	1,907.00	-
	上海地产资产经营有限公司	1,159.66	-	-	-	2,100.00	-
	上海星客来公寓酒店管理有限公司	-	-	-	-	315.84	-
	上海虹城房地产有限公司	1,156.62	-	1,096.54	-	1,089.98	-
	上海中星虹达置业有限公司	-	-	-	-	267.20	-
	马鞍山市金申置业发展有限公司	-	-	-	-	5,382.40	-
	上海松江新城建设发展有限公司	-	-	-	-	1,760.00	-
	宁波东创置业有限公司	-	-	-	-	8,914.29	-
	上海中星城北房地产有限公司	-	-	-	-	65,781.99	-
	上海地产中星曹路基地开发有限公司	-	-	-	-	245,042.05	-
	上海春日置业有限公司	113,688.31	-	103,387.59	-	92,663.52	-
	上海侨建房地产有限公司	219.66	-	538.16	-	920.36	-
	上海星信房地产开发有限公司	2,275.66	-	4,874.92	-	606.11	-
	上海国际汽车城置业有限公司	6.26	-	10.67	-	2,000.00	-
	上海融绿睿江置业有限公司	61,100.00	-	47,000.00	-	-	-
	上海瀛程置业有限公司	181.26	-	391.51	-	-	-
	上海申江游艇发展有限公司	-	-	35.36	-	-	-
	上海金城房地产投资咨询公司	1,230.50	-	-	-	-	-
	上海好饰家建材园艺超市有限公司	12.52	-	-	-	-	-
	上海金岸企业发展有限公司	4.42	-	-	-	-	-
	上海地产养老产业投资有限公司	0.58	-	-	-	-	-
应收股利	上钢集贸市场经营管理有限公司	129.03	-	-	-	-	-
	上海金城房地产投资咨询公司	-	-	-	-	134.28	-
其他流动资产	上海地产中星曹路基地开发有限公司	-	-	-	-	149,640.00	-

项目名称	关联方	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海中星城北房地产有限公司	-	-	-	-	3,000.00	-
	上海星信房地产开发有限公司	42,020.73	-	38,018.46	-	45,018.46	-

② 关联方其他应收款项及其他流动资产情况

1) 对关联方的其他应收款

截至 2017 年 6 月 30 日，标的资产对关联方的其他应收款余额如下：

单位：万元

关联方	关联关系	2017年6月30日余额	形成原因及收回情况
地产集团及其控制企业			
上海地产资产经营有限公司	同一最终控制	1,159.66	集团内业务重组产生的相关税费，截至本报告书签署日已收回
上海地产（集团）有限公司	母公司	504.88	项目销售代理的保证金 500 万元；提供物业管理业务过程中预付的成本、费用 4.88 万元，截至本报告书签署日已收回
上海缤纷商贸发展有限公司	同一最终控制	210.19	提供物业管理业务过程中预付的成本、费用，截至本报告书签署日已收回
上海瀛程置业有限公司	同一最终控制	181.26	提供物业管理业务过程中预付的成本、费用，截至本报告书签署日已收回
上海七彩汇商贸发展有限公司	同一最终控制	91.84	提供物业管理业务过程中预付的成本、费用，截至本报告书签署日已收回
上海地产馨越置业有限公司	同一最终控制	42.28	提供物业管理业务过程中预付的成本、费用，截至本报告书签署日已收回
上海好饰家建材园艺超市有限公司	同一最终控制	12.52	代付人员工资，截至本报告书签署日已收回
上海金岸企业发展有限公司	同一最终控制	4.42	代收代付水电费，截至本报告书签署日已收回
上海地产住房保障有限公司	同一最终控制	2.88	提供物业管理业务过程中预付的成本、费用，截至本报告书签署日已收回
上海地产养老产业投资有限公司	同一最终控制	0.58	代收代付水电费，截至本报告书签署日已收回
小计		2,210.51	-

关联方	关联关系	2017年6月30日余额	形成原因及收回情况
其他关联方			
上海春日置业有限公司	联营企业	113,688.31	合作经营投入，对所投资项目公司进行资金投入，以供房地产项目开发所需， 未到结算期
上海融绿睿江置业有限公司	子公司的少数股东	61,100.00	在项目销售回笼结余资金的情况下，为提高资金使用效率，按行业惯例，各方股东按股权比例调出资金使用
上海星信房地产开发有限公司	联营企业	2,275.66	委托借款利息和提供劳务的相关款项， 未到结算期
上海金城房地产投资咨询公司	联营企业	1,230.50	公司清算资金，截至本报告书签署日已收回
上海虹城房地产有限公司	联营企业	1,156.62	以美元缴纳认缴注册资本时，因验资时点与投资时点不同而形成的汇率差，作为经营投入， 截至本报告书签署日已收回
上海侨建房地产有限公司	联营企业	219.66	合作经营投入，对所投资项目公司进行资金投入，以供房地产项目开发所需， 未到结算期
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业	6.26	代付人员工资，系提供劳务的经营性资金占用， 截至本报告书签署日已收回
小计		179,677.01	-

2) 对关联方的其他流动资产

截至 2017 年 6 月 30 日，中星集团对关联方的其他流动资产余额如下：

关联方	关联关系	2017年6月30日余额（万元）	形成原因
上海星信房地产开发有限公司	联营企业	42,020.73	系合作经营投入，委托银行发放委贷资金，对所投资项目公司进行资金投入，以供房地产项目开发所需

截至 2017 年 6 月 30 日，上述标的资产对关联方其他应收款和其他流动资产余额主要为：①在业务经营过程中，按照行业惯例和合同约定，向地产集团及其控制企业提供成本、费用的阶段性代垫及项目销售代理的保证金等；②子公司在项目销售回笼结余资金的情况下，为提高资金使用效率，按行业惯例，各方股东按股权比例调出资金使用；③向联营公司提供的房地产项目开发资金或委托借款；④对其他关联方的经营相关投入。

标的资产因销售代理业务的开展，向地产集团支付代理项目的销售保证金 500 万元，该等保证金系由标的资产与该项目另外两家无关联第三方代理均向地产集团进行支付所致，属于与业务经营相关的款项。除此之外，截至本报告书签署日，标的资产已全部收回上述其他应收款余额中应收地产集团及其控制企业的部分。

中星集团子公司在项目销售回笼结余资金的情况下，为提高资金使用效率，按行业惯例，中星集团及上海融绿睿江置业有限公司（联营方）按股权比例调出资金使用。鉴于本次交易完成后，中星集团将成为上市公司的全资子公司，为进一步保护上市公司股东利益，上市公司第八届第十三次董事会、2016 年度股东大会已审议通过该等事项。除此之外，上述其他关联方其他应收款余额、其他流动资产余额的形成系为了满足中星集团合作项目经营和业务发展的需要，有利于保障项目的良好运作，均为业务开展中的正常经营性行为，符合行业惯例，对中星集团的发展具有积极意义。

中星集团对关联方的其他应收款系企业正常业务经营开展往来所形成，不存在中星集团股东控股股东、实际控制人及其关联方非经营性资金占用的情形。

（2）应付项目

项目名称	关联方	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付账款	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	35,252.26	35,002.60	341,682.00
	上海七彩汇商贸发展有限公司	-	39.58	-
	上海地产资产经营有限公司	22.31	-	-
预收账款	上海市城镇建设发展有限公司	-	-	239.94
	上海中星虹达置业有限公司	-	-	471.70
	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	-	-	1,149.00
	上海地产养老产业投资有限公司	100.69	97.94	-
	上海中星城际置业有限公司	1.47	1.47	-
应付利息	上海中环投资开发（集团）有限公司	57.00	204.09	279.08
	上海市滩涂造地有限公司	-	-	27.50
	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	-	-	1,730.88
	上海融绿睿江置业有限公司	-	-	3.19
	上海杨浦滨江投资开发有限公司	509.99	206.36	326.19
	上海好饰家建材园艺超市有限公司	4.83	5.32	-

项目名称	关联方	2017年6月 30日	2016年12月 31日	2015年12月 31日
其他应付款	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	180.00	180.00	11,645.24
	上海融绿睿江置业有限公司	2,385.03	2,385.03	-
	上海申江资产经营管理有限公司	20.67	9.05	9.05
	上海金岸企业发展有限公司	1.05	1.05	1.05
	上海环通建设开发有限公司	-	2.38	2.38
	上海地产（集团）有限公司	45,266.67	96,150.60	364,204.94
	上海地产住房保障有限公司	-	42.79	61,543.47
	吉林市中环房地产置业有限公司	-	871.51	871.51
	上海北方城市发展投资有限公司	-	-	2,271.16
	上海中星虹达置业有限公司	685.06	67.40	32,195.12
	上海利昊物业管理有限公司	204.56	204.56	204.56
	上海地产资产经营有限公司	1,154.51	12,111.70	-
	上海安阁房地产有限公司	-	-	4,880.00
	上海地产中星曹路基地开发有限公司	-	-	39,400.74
	上海中星城际置业有限公司	-	-	931.00
	上海地产农业投资发展有限公司	-	-	4.00
	上海宏盟房地产发展有限公司	6,966.87	6,966.87	6,966.87
	上海春日置业有限公司	264.08	264.08	264.08
	上海国际汽车城置业有限公司	7,500.00	5,000.00	-
	上海地产养老产业投资有限公司	49.80	211.05	-
	上海瀛程置业有限公司	4,873.28	18.88	-
	上海地产馨越置业有限公司	25.72	89.22	-
	上海地产优家房屋租赁管理有限公司	61.95	61.95	-
	上海市城镇建设发展有限公司	30.62	-	-
短期借款	上海杨浦滨江投资开发有限公司	9,000.00	9,000.00	8,349.00
	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	-	-	67,347.00
	上海融绿睿江置业有限公司	-	-	1,774.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司	500.00	7,250.00	7,250.00
	上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00	4,000.00	4,000.00
	上海地产（集团）有限公司	-	-	20,000.00
长期借款	上海中环投资开发（集团）有限公司	6,750.00	-	-

项目名称	关联方	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
一年内到期的非流动负债	上海市滩涂造地有限公司	-	-	10,000.00

（三）本次交易后上市公司的关联交易情况

根据立信会计出具的《中华企业股份有限公司备考审阅报告》（信会师报字[2017]第 ZA15850 号），本次交易后上市公司的关联交易情况如下：

1、本次交易完成后的关联方情况

（1）母公司

名称	主营业务	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)
上海地产（集团）有限公司	土地储备前期开发、保障性住房建设等	42 亿元	30.38	30.38

（2）子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	2017年6月30日持股比例(%)	
				直接	间接
上海古北（集团）有限公司	上海	长宁区虹桥路 1438 号 1 幢 29-30 楼	房地产业	87.50	-
上海房地产经营（集团）有限公司	上海	上海南苏州路 255 号	房地产业	90.00	-
上海房地（集团）有限公司	上海	上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼	房地产业	100.00	-
上海房产之窗房地产信息有限公司	上海	上海张江高科技园区芳春路 400 号 1 幢 3 层 301—144 室	服务业	97.33	-
上海鼎达房地产有限公司	上海	上海市杨浦区四平路 1230 号甲 3 号楼 4 层	房地产业	90.00	10.00
上海中鸿置业有限公司	上海	上海市浦东新区航鹤楼 1699 弄 94 幢 67 号	房地产业	100.00	-
上海南郊中华园房地产开发有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇康士路 25 号 1144 室	房地产业	90.00	10.00
苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	苏州	苏州工业园区津梁街 133 号 19（商）幢 101、102 室	房地产业	90.00	10.00
浙江锦华大酒店管理有限公司	杭州	杭州市秋涛北路 326 号	服务业	95.00	-

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	2017年6月30日 持股比例(%)	
				直接	间接
上海顺驰置业有限公司	上海	上海市宝山区罗店镇市一路200号-B	房地产业	100.00	-
杭州中华企业房地产发展有限公司	杭州	杭州市江干区章家坝云河家园6幢裙楼301室	房地产业	100.00	-
苏州中华园房地产开发有限公司	苏州	苏州市平江区桃花坞龙兴桥33号	房地产业	100.00	-
中企汇锦投资有限公司	上海	上海市杨浦区宁武路269号1号楼218室	投资管理	100.00	-
江阴中企誉德房地产有限公司	江阴	江阴市临港新城港城大道(申港区)	投资管理	95.00	-
上海新弘生态农业有限公司	上海	上海市崇明县城桥镇寒山寺路358号106-4室	农业	100.00	
上海古北房产租赁有限公司	上海	上海市长宁区虹桥路1452号1402室	服务业	-	100.00
上海古北物业管理有限公司	上海	上海市长宁区荣华东道96号	服务业	-	100.00
上海古北新虹劳务服务有限公司	上海	上海市永冠经济开发区向化路1519号	服务业	-	100.00
上海古北劳动服务有限公司	上海	上海市长宁区水城南路51弄6号103室	服务业	-	100.00
上海古北京宸置业发展有限公司	上海	上海市长宁区水城南路55号306室	房地产业	-	70.00
苏州洞庭房地产发展有限公司	苏州	苏州市吴中区西山镇镇夏街	房地产业	-	90.00
上海浦东古北置业有限公司	上海	上海市浦东新区金海路3288号二楼2038室	房地产业	-	100.00
上海古北朱家角置业有限公司	上海	上海市青浦区朱家角镇北大街226号201室	房地产业	-	100.00
上海新古北物业管理有限公司	上海	青浦区青赵公路4989号3幢2层G区234室	服务业	-	60.00
上海古北顾村置业有限公司	上海	上海市宝山区泰和西路3463弄116号	房地产业	-	100.00
上海杉野置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥工业区沪南路2502号408室16号	房地产业	-	100.00
古北集团香港有限公司	香港	7/F9DESVOEUXROADWESTHK	服务业	-	100.00
上海金樱览胜商业资产管理有限公司	上海	上海市南苏州路255号	房地产业	-	100.00
上海江森房屋设备有限公司	上海	上海市浦东新区张杨路550弄8号2002室	工程施工	-	50.00
上海瀛浦置业有限公司	上海	上海市浦东新区康桥镇沪南公路2502号409-95座	房地产业	30.00	70.00
上海瀛茸置业有限公司	上海	上海市松江区新松江路1800弄3号3层310室	房地产业	45.00	55.00
上海瀛翔投资咨询有限公司	上海	上海市虹口区飞虹路360弄9号3637室	投资管理	-	100.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	2017年6月30日 持股比例(%)	
				直接	间接
江阴金安置业有限公司	江阴	江阴市名贤路 188 号	房地产业	-	51.00
无锡中城置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产业	-	60.00
无锡中城誉品置业有限公司	无锡	无锡市滨湖区梁溪路 38 号	房地产业	-	100.00
上海融欧股权投资基金管理有限公司	上海	中国（上海）自由贸易试验区加枫路 24 号三层 340 室	投资管理	-	60.00
上海民诚置业有限公司	上海	上海市上中路 462 号 12 楼 203 室	房地产业	-	100.00
上海房地集团物业服务集团有限公司	上海	上海市青浦区金泽镇金溪路 119 号	服务业	-	100.00
上海凯峰房地产开发有限公司	上海	上海市中山西路 2020 号 2 楼 1001 室	房地产业	-	71.00
上海地产古北安亭置业有限公司	上海	上海市嘉定区安亭镇墨玉路 185 号 607 室	房地产业	-	70.00
上海中星（集团）有限公司	上海	上海市曲阳路 561 号	房地产开发	100.00	-
无锡申锡房地产实业有限公司	无锡市	无锡市滨湖区马山环山东路 1 号	房地产开发	-	90.00
上海旗捷置业有限公司	上海市	上海市闵行区光华路 2118 号 C-3	房地产开发	-	100.00
上海中星集团昆山置业有限公司	昆山市	昆山市张浦镇大市昆南路 1 号	房地产开发		100.00
昆山星耀房地产开发有限公司	昆山市	昆山开发区中华园路 850 号楼 30、31 室	房地产开发	-	100.00
上海中星集团中星房地产营销有限公司	上海市	上海市黄浦区福州路 515 号底层	房地产经纪	-	100.00
上海湘大房地产开发有限公司	上海市	上海市松江新城路 2 号 109 室	房地产开发	-	70.00
上海中星实业有限公司	上海市	上海曲阳路 561 号	房地产开发及咨询中介，租赁	-	100.00
上海中星广告装潢有限公司	上海市	上海曲阳路 561 号	企业形象设计，发布各类广告	-	100.00
上海硕和房地产开发有限公司	上海市	上海市杨浦区赤峰路 59 弄 2 号 2 楼	房地产开发	-	52.00
上海中星集团新城房产有限公司	上海市	上海市黄浦区湖北路 145 号	房地产开发、经营	-	100.00
上海中星集团振城不动产经营有限公司	上海市	上海市黄浦区宁海东路 200 号 10 楼 1016 室	房地产开发、经营	-	100.00
上海闵润置业有限公司	上海市	上海市闵行区光华路 2118 号 C-134	房地产开发	-	100.00
上海全策房地产有限公司	上海市	上海市嘉定区海波路 755、761、767 号	房地产开发	-	100.00
上海龙宁房地产开发有	上海市	上海市松江区玉佳路 72 号	房地产开发	-	100.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	2017年6月30日 持股比例(%)	
				直接	间接
限公司		C129 座			
上海中星集团申城物业有限公司	上海市	上海市杨浦区控江路980弄5号5楼502室	物业管理	-	100.00
上海新城物业有限公司	上海市	上海市静安区江宁路167号502室	物业管理	-	100.00
上海良城物业管理有限公司	上海市	上海市杨浦区控江路980弄5号5楼501室	物业管理及咨询服务	-	100.00
上海中星集团怡城实业有限公司	上海市	上海市曲阳路561号	房地产开发及咨询中介，租赁	-	100.00
上海中星城镇置业有限公司	上海市	上海市宝山区沪太路8756号-8	房地产开发、销售；物业管理	-	80.00
上海中大股份有限公司	上海市	上海市黄浦区宁海东路200号2316室	城市综合开发建设、市政交通道路	-	100.00
中星（扬州）置业有限公司	扬州市	扬州市平山堂西路西湖花园（一期）A公建	房地产开发、经营、销售等	-	100.00
中星（昆山）城际置业有限公司	昆山市	昆山开发区中华园路850号30室、31室	房产开发、销售、房产租赁、维修等	-	100.00
上海星舜置业有限公司	上海市	上海市江场西路1577弄7号1层124室	房地产开发、建筑装潢材料的销售。	-	90.00
中星（安徽）置业有限公司	合肥市	合肥市瑶海区五洲商城D区2幢220室	房地产开发经营	-	100.00
吉林市海上置业有限公司	吉林市	吉林市丰满区小白山乡白山村（松江南路488号）232室	房地产开发经营	-	50.00
中星（镇江）置业有限公司	镇江市	镇江市檀山路9号（镇江市润州区跑马山庄3幢101室）	房地产开发、经营、销售等	-	100.00
上海馨亭置业有限公司	上海市	上海市松江区九亭镇虬泾路149号	房地产经营开发，物业管理，建材销售	-	100.00
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	上海市	上海市浦东新区浦东大道2123号3E-2551室	房地产开发经营等	-	100.00
上海富源滨江开发有限公司	上海市	上海市浦东新区东方路2981号6楼E26室	房地产开发经营等	-	53.00
上海申江怡德投资管理咨询有限公司	上海市	上海市大连西路281号101室	物业管理等	-	100.00
上海申江怡德会展投资管理有限公司	上海市	上海市虹口区海宁路137号7层E座725D室	会展会务服务等	-	100.00
上海德响实业有限公司	上海市	崇明县绿花镇嘉华路4号104-4室	票务代理等	-	100.00
上海怡阳文化发展有限	上海市	上海市浦东新区东方路	文化艺术交	-	51.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	2017年6月30日持股比例(%)	
				直接	间接
公司		2981号6楼E-56室	流活动策划等		
上海怡德明华物业管理有限公司	上海市	上海市黄浦区南苏州路381号506室	物业管理	-	51.00
上海环江投资发展有限公司	上海市	上海市浦东新区东方路1988号605C-1室	城市建设投资等	-	100.00
上海申阳滨江投资开发有限公司	上海市	上海市杨浦区许昌路1296号502室	房地产开发经营	-	75.00
上海金丰易居房地产顾问有限公司	上海市	上海市松江区石湖荡镇塔汇路609号405室	房地产经纪、投资管理等	-	100.00
徐州金丰易居房地产顾问有限公司	徐州市	徐州市庆丰路西绿地世纪城七期办公楼1单元531	房地产经纪	-	51.00
上海地产馨逸置业有限公司	上海市	上海市徐汇区漕东路209号152室	房地产开发、经营等	-	100.00

(3) 重要的合营和联营企业

名称	主要经营地	注册地	主营业务	2017年6月30日持股比例(%)	
				直接	间接
上海国际汽车城置业有限公司	上海市	上海市嘉定区安亭镇墨玉路79号	房地产开发、经营等	-	10.00
上海虹城房地产有限公司	上海市	上海市虹口区曲阳路630弄13号801室	房地产开发、建造等	-	25.00
上海春日置业有限公司	上海市	上海市黄浦区宁海东路200号512室	房地产开发经营，自有房屋租赁等	-	50.00
上海星信房地产开发有限公司	上海市	上海嘉定区真南路4268号2幢705室	房地产开发与经营	-	40.00

(4) 其他关联方

其他关联方名称	与本公司的关系
上海地产明居发展有限公司	同受母公司控制
上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制
上海地产馨虹置业有限公司	同受母公司控制
上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制
上海地产资产管理有限公司	同受母公司控制
上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	与本公司的关系
上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制
上海市滩涂造地有限公司	同受母公司控制
上海市住房置业担保有限公司	同受母公司控制
上海集汇置业有限公司	同受母公司控制
上海承大网络科技有限公司	同受母公司控制
上海建实财务监理有限公司	同受母公司控制
上海市土地储备中心（注1）	2016年7月前与母公司同一管理层
上海世博土地控股有限公司	母公司的联营企业
上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制
大华（集团）有限公司	孙公司的少数股东
上海达安企业股份有限公司	孙公司的少数股东
上海达安房产开发有限公司	与孙公司的少数股东受同一公司控制
浙江金湖机械集团有限公司	孙公司的少数股东
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制
上海永禧投资发展有限公司	孙公司的少数股东的子公司
安亭新古北（上海）建设开发有限公司	子公司的联营企业
上海国际汽车城置业有限公司	联营企业
上海春日置业有限公司	子公司的联营企业
上海虹城房地产有限公司	子公司的联营企业
上海宏盟房地产发展有限公司	子公司的投资单位
上海利昊物业管理有限公司	子公司的合营企业
上海浦东金鑫房地产发展有限公司	子公司的联营企业
上海星信房地产开发有限公司	子公司的联营企业
上海金城房地产投资咨询公司	子公司的联营企业
上海侨建房地产有限公司	子公司的联营企业
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	孙公司的少数股东
上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制
上海兴华地酒店管理有限公司	母公司的联营企业
上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制
上海金丰投资有限公司	同受母公司控制
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制
上海地产中星曹路基地开发有限公司	同受母公司控制
新长宁（集团）有限公司	子公司的少数股东

其他关联方名称	与本公司的关系
上海中星集团宜兴置业有限公司	同受母公司控制
昆山太平洋酒店有限公司	同受母公司控制
马鞍山市金申置业发展有限公司	同受母公司控制
宁波东创置业有限公司	同受母公司控制
上海中星城北房地产有限公司	同受母公司控制
上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制
上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制
上海星汇置业有限公司	同受母公司控制
上海中星城际置业有限公司	同受母公司控制
上海缤纷商贸发展有限公司	同受母公司控制
上海七彩汇商贸发展有限公司	同受母公司控制
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	同受母公司控制
上海馨安置业有限公司	同受母公司控制
上海地产业产经营有限公司	同受母公司控制
上海丰利居置业有限公司	同受母公司控制
无锡金丰投资有限公司	同受母公司控制
上海房屋置换股份有限公司	同受母公司控制
上海申江资产经营管理有限公司	同受母公司控制
上海申江体育文化投资有限公司	同受母公司控制
上海金岸企业发展有限公司	同受母公司控制
上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富灏滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制
上海申江游艇发展有限公司	同受母公司控制
上海市城镇建设发展有限公司	子公司的少数股东
上海融绿睿江置业有限公司	子公司的少数股东
上海中环投资开发（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海耘兰房地产开发有限公司	子公司的少数股东
上海森杰房地产开发有限公司	子公司的少数股东
上海三湘（集团）有限公司	子公司的少数股东
上海杨浦滨江投资开发有限公司	孙公司的少数股东

其他关联方名称	与本公司的关系
吉林市中环房地产置业有限公司	孙公司少数股东的子公司
上海地产优家房屋租赁管理有限公司	同受母公司控制
上海世博发展（集团）有限公司（注 2）	母公司的子公司
上海地产馨逸置业有限公司	同受母公司控制
上海申养投资管理股份有限公司	母公司的联营企业
上海环江投资发展有限公司	同受母公司控制
上海星客来公寓酒店管理有限公司	同受母公司控制
江阴集汇置业有限公司	同受母公司控制
上海市城镇建设发展有限公司	子公司的少数股东
上钢集贸市场经营管理有限公司	孙公司的联营企业
上海瀛利置业有限公司	孙公司的联营企业

注 1：2016 年 7 月，上海市土地储备中心机构职能由本公司母公司划转至上海市规划和国土资源管理局。

注 2：2017 年 5 月，上海国有资产监督管理委员会下发“关于上海地产（集团）有限公司与上海世博发展（集团）有限公司联合重组的通知”（沪国资委改革（2017）123 号），将其持有的上海世博发展（集团）有限公司 100%股权无偿划入上海地产（集团）有限公司，上海世博发展（集团）有限公司成为上海地产（集团）有限公司的子公司。因此，公司本期将其做为关联方披露。

2、本次交易完成后的关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017 年 1-6 月	2016 年度
上海地产农业投资发展有限公司	购买农产品	17.38	134.01
上海建实财务监理有限公司	财务监理	84.73	130.62
上海承大网络科技有限公司	ERP 服务	3.43	84.07
上海达安房产开发有限公司	接受劳务	-	6.00
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	购买土地	-	35,000.00
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	项目代建	180.68	267.08
上海金岸企业发展有限公司	码头停泊	950.91	1,815.44
上海房屋置换股份有限公司	中介代理费	-	23.29

关联方	关联交易内容	2017 年 1-6 月	2016 年度
上海市城镇建设发展有限公司	借工费	30.62	61.24
上海申江体育文化投资有限公司	土地看管	229.13	225.13
上海中星城际置业有限公司	广告费	-	70.00

② 出售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2017 年 1-6 月	2016 年度
上海永禧投资发展有限公司	出售商品	-	23,248.15
上海地产（集团）有限公司	出售商品	-	12,241.46
上海地产馨越置业有限公司	物业服务	42.75	556.18
上海地产馨虹置业有限公司	工程施工、物业服务	468.11	1,053.66
上海地产（集团）有限公司	提供劳务	576.05	549.33
上海地产（集团）有限公司	物业管理费	3.00	325.61
上海市土地储备中心	提供劳务	-	287.68
上海地产养老产业投资有限公司	提供劳务	10.86	302.00
上海地产明居发展有限公司	物业服务	7.05	42.21
上海地产三林滨江生态建设有限公司	提供劳务	88.80	25.34
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	物业管理费等	2,033.79	6,268.87
上海环通建设开发有限公司	物业管理等	99.61	182.29
上海金岸企业发展有限公司	物业管理等	54.96	94.98
上海申江资产经营管理有限公司	物业管理费等	287.40	490.60
上海申江游艇发展有限公司	土地、物业管理	22.46	21.36
上海富洲滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	331.60	380.60
上海富浦滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	10.67	122.86
上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	4.90	42.97
上海富泓滨江开发建设投资有限公司	土地看管、工程	25.09	97.56
上海地产（集团）有限公司	土地看管等	-	43.27
无锡金丰投资有限公司	销售代理费	-	496.35
马鞍山市金申置业发展有限公司	销售代理费	15.24	498.29
上海地产馨越置业有限公司	销售代理费、提供劳务	16.96	3,585.98
上海丰利居置业有限公司	销售代理费	55.61	306.93

关联方	关联交易内容	2017 年 1-6 月	2016 年度
上海地产三林滨江生态建设有限公司	销售代理费	-	1.50
上海地产（集团）有限公司	销售代理费	-	3,357.32
上海馨安置业有限公司	销售代理费	-	200.00
上海中星集团宜兴置业有限公司	物业管理费、劳务费	293.36	754.84
上海七彩汇商贸发展有限公司	物业管理费	-	15.28
上海缤纷商贸发展有限公司	物业管理费	-	34.73
上海瀛程置业有限公司	物业管理费	28.80	45.22
上海中星城际置业有限公司	物业管理费	-	36.11
上海中星虹达置业有限公司	项目推广、销售代理费	17.65	471.70
上海地产（集团）有限公司	咨询服务	-	4,913.21
上海星信房地产开发有限公司	劳务费	303.13	1,261.04
上海地产（集团）有限公司	项目管理费	1,077.67	2,909.94
上海三湘（集团）有限公司	出售车位	-	325.71
上海地产住房保障有限公司	物业管理费	42.00	20.00
上海地产中星曹路基地开发有限公司	项目管理费	1,518.74	-
上海世博土地控股有限公司	物业服务	491.57	-
上海地产馨逸置业有限公司	物业服务	242.17	-
上海地产资产管理有限公司	物业服务	36.61	-
上海金丰投资有限公司	物业服务	15.03	-
上海地产农业投资发展有限公司	物业服务	1.26	-
上海市滩涂造地有限公司	物业服务	45.82	-
上海市住房置业担保有限公司	物业服务	60.10	-
上海环江投资发展有限公司	物业服务	36.67	-

（2）关联租赁情况

① 公司作为出租方

单位：万元

承租方名称	2017 年 1-6 月租赁收入	2016 年度租赁收入
上海地产馨虹置业有限公司	-	334.87
上海中星虹达置业有限公司	12.83	25.10
昆山太平洋酒店有限公司	-	9.52

承租方名称	2017年1-6月租赁收入	2016年度租赁收入
上海春日置业有限公司	74.34	109.14
上海中星城际置业有限公司	3,342.86	6,703.37
上海好饰家建材园艺超市有限公司	1,618.63	3,238.21

② 公司作为承租方

单位：万元

出租方名称	2017年1-6月租赁收入	2016年度租赁支出
上海世博土地控股有限公司	1,580.92	3,013.41
上海地产资产管理有限公司	11.43	20.57
上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司	91.74	121.11
上海金岸企业发展有限公司	41.00	85.14
上海申江游艇发展有限公司	78.70	138.16
上海地产(集团)有限公司	-	107.35
上海中星虹达置业有限公司	685.06	320.70

(3) 关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	借款单位或事项	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	中银国际证券有限责任公司	50,000.00		2014-3-3	2016-12-26	是
中华企业股份有限公司(注1)	天津星华城置业有限公司	东亚银行(中国)有限公司	7,500.00		2013-5-24	2016-5-23	是
中华企业股份有限公司(注1)	天津星华城置业有限公司	东亚银行(中国)有限公司	17,400.00		2014-6-23	2016-12-31	是
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	中投信托有限责任公司	50,000.00		2013-6-9	2016-6-8	是
上海房地产经营(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	上海中融融欧一期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	44,060.00		2014-1-27	2016-1-27	是
上海房地产经营(集团)有限公司	上海瀛茸置业有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司	50,000.00		2013-7-1	2016-6-30	是
上海房地产经营(集团)有限公司	上海凯峰房地产开发有限公司	上海中融融欧二期股权基金合伙企业(有限合伙)	44,125.00		2014-4-29	2016-4-28	是
中华企业股份有限公司	上海房地(集团)有限公司	北京银行股份有限公司上海虹口支行	30,000.00		2015-7-8	2016-1-29	是
上海房地产经营(集团)有限公司	无锡中城誉品置业有限公司	交通银行股份有限公司无锡分行	23,880.00		2014-8-11	2017-5-15	是

担保方	被担保方	借款单位或事项	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
司							
中华企业股份有限公司(注2)	上海地产中星曹路基地开发有限公司	中国农业发展银行	90,000.00		2013-1-25	2016-11-21	是
上海房地(集团)有限公司(注3)	上海国际汽车城置业有限公司	交通银行股份有限公司和中国工商银行股份有限公司的银团	3,170.00		2011-9-21	2016-9-21	是
上海房地(集团)有限公司(注3)	上海国际汽车城置业有限公司	宁波通商银行上海分行	3,000.00		2014-12-5	2016-3-22	是
上海地产(集团)有限公司(注4)	中华企业股份有限公司	平安资产管理有限责任公司	80,000.00	83,160.00	2014-7-31	2019-7-30	否
上海地产(集团)有限公司(注4)	中华企业股份有限公司	平安资产管理有限责任公司	70,000.00	72,765.00	2015-1-8	2020-1-7	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	发行“13 中企债”	155,000.00	154,312.45	2014-10-14	2017-10-14	否
上海地产(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	非公开发行 2016 年公司债券(第二期)	150,000.00	150,000.00	2016-3-18	2019-3-17	否
上海古北(集团)有限公司(注5)	安亭新古北(上海)建设开发有限公司	上海农村商业银行安亭支行	20,000.00	1,411.56	2016-7-26	2021-7-25	否
上海中星(集团)有限公司(注1)	天津星华城置业有限公司	东亚银行(中国)有限公司天津分行、上海分行银团	17,500.00		2013-5-24	2016-5-23	是
上海中星(集团)有限公司(注1)	天津星华城置业有限公司	东亚银行(中国)有限公司天津分行、上海分行银团	40,600.00		2014-6-23	2016-12-31	是
上海中星(集团)有限公司	中星(昆山)城际置业有限公司	东亚银行(中国)有限公司上海分行	27,000.00		2014-12-26	2016-4-12	是
上海中星(集团)有限公司	上海龙宁房地产开发有限公司	东亚银行(中国)有限公司上海分行	20,000.00		2014-5-12	2016-11-17	是
上海中星(集团)有限公司(注3)	上海国际汽车城置业有限公司	宁波通商银行上海分行	3,000.00		2014-12-5	2016-3-22	是
上海中星(集团)有限公司(注3)	上海国际汽车城置业有限公司	交通银行、工商银行银团	3,170.00		2011-9-21	2016-9-21	是
上海中星(集团)有限公司	上海春日置业有限公司	交通银行股份有限公司上海闵行支行	140,000.00	96,234.32	2015-5-19	2018-5-18	否
上海中星(集团)有限公司(注6)	上海春日置业有限公司	兴业银行股份有限公司上海浦东支行	105,000.00	105,000.00	2017-1-18	2019-5-17	否
上海中星(集团)有限公司	上海地产中星曹路基地开发有限公司	中国农业发展银行上海市浦东分行	100,000.00		2013-1-25	2016-11-21	是
上海中星(集团)有限公司	中华企业股份有限公司	中国光大银行股份有限公司	40,000.00		2013-7-25	2016-7-25	是
上海中星(集团)有限公司	上海金丰投资有限公司	平安银行股份有限公司上海分行	20,000.00		2015-4-11	2016-4-12	是
上海中星(集团)有限公司	上海金丰投资有限公司	交通银行股份有限公司上海分行	5,000.00		2015-3-12	2016-3-13	是
上海中星(集团)有限公司	上海金丰投资有限公司	江苏银行股份有限公司上海杨浦支行	13,000.00		2015-12-23	2016-12-24	是

担保方	被担保方	借款单位或事项	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海中星(集团)有限公司(注7)	上海星汇置业有限公司	交通银行股份有限公司闵行支行	30,000.00		2016-9-27	2017-1-20	是
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	交银国际信托有限公司	50,000.00		2014-3-4	2016-3-4	是
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	中国银行溧阳路支行并购马鞍山贷款	8,740.00		2013-12-24	2016-12-24	是
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	中国银行溧阳路支行并购馨亭贷款	5,264.00		2014-6-18	2017-6-19	是
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	太平洋资产管理有限责任公司	150,000.00	130,000.00	2014-12-3	2018-3-12	否
上海世博土地控股有限公司	上海中星(集团)有限公司	中国农业发展银行浦东分行	7,000.00	7,000.00	2016-2-29	2019-2-28	否
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	太平洋资产管理有限责任公司-安徽中星城债权投资计划	50,000.00	50,000.00	2015-8-10	2020-8-9	否
上海地产(集团)有限公司(注8)	上海中星(集团)有限公司	平安银行股份有限公司	7,000.00		2010-8-26	2017-3-15	是
上海地产资产经营有限公司(注8)	上海中星(集团)有限公司	平安银行股份有限公司	13,000.00		2010-8-26	2017-3-15	是
上海地产住房保障有限公司、上海瀛程置业有限公司	上海地产馨逸置业有限公司	中国农业银行股份有限公司上海奉贤支行、中国建设银行股份有限公司上海市分行、国家开发银行股份有限公司	49,600.00		2014-6-11	2016-11-25	是
上海瀛程置业有限公司	上海地产馨逸置业有限公司	交通银行上海市分行	83,000.00		2012-6-1	2016-11-25	是
上海中星虹达置业有限公司(注9)	上海中星(集团)有限公司	上海农村商业银行	93,000.00	91,400.00	2015-5-15	2018-5-10	否
上海地产(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司	上海中星(集团)有限公司2016年公司债券(第一期)	370,000.00	370,000.00	2016-12-12	2021-3-16	否

注1: 按持有天津星华城置业有限公司(以下简称“天津星华城”)的股权比例为天津星华城向东亚银行贷款提供相应的担保,截止2016年12月31日,本公司和中星集团原持有的天津星华城100%股权已完成转让,同时本公司和中星集团对天津星华城的担保义务也解除。

注2: 上海地产中星曹路基地开发有限公司向中国农业发展银行申请总额人民币33亿元的土地储备贷款,期限4年,利率4.75%(3-5年基准利率),专项用于曹路大型居住区南扩基地的土地储备。根据2015年度股东大会决议,中华企业股份有限公司为上海中星(集团)有限公司及其控股子公司提供互为担保承诺,担保额度不超过14亿元人民币,有效期为2015年度股东大会年会召开之日起至2016年度股东大会年会召开之日。该担保项下已发生借款9亿元,上海地产中星曹路基地开发有限公司已于2016年11月21日全部归还该笔贷款,担保义务已解除。

注3: 按持有上海国际汽车城置业有限公司(以下简称“上海国际汽车城”)的股权比例为上海国际汽车城向银行贷款提供相应的担保,子公司上海房地(集团)有限公司原持有上海国际汽车城置业有限公司10%股权,中星集团亦持有上海国际汽车城置业有限公司10%股权,故各提供10%的担保,

该借款已全部偿还。

注 4：担保余额系含还未支付的利息。

注 5：因安亭新古北（上海）建设开发有限公司向上海农村商业银行安亭支行贷款，股东上海安亭实业发展有限公司、上海古北（集团）有限公司按照股权比例为该贷款作担保，担保金额覆盖授信下贷款额为 4 亿元。子公司上海古北（集团）有限公司持有安亭新古北（上海）建设开发有限公司 50% 股权，故提供 50% 的担保，截止 2017 年 6 月 30 日，该贷款期末余额为 2,823.12 万元。

注 6：本公司子公司中星集团为上海春日置业有限公司在兴业银行上海浦东分行的 10.5 亿元贷款出具的还本付息承诺函于 2017 年 1 月 18 日改为子公司中星集团对上海春日置业有限公司 10.5 亿元借款提供担保。

注 7：本公司子公司中星集团按照原持有上海星汇置业有限公司 60% 股权，按股权比例承担相应的担保；2017 年 1 月，上海中星（集团）有限公司对上海星汇置业有限公司 3 亿元担保已解除，由上海地产资产经营有限公司对其提供担保，担保日期自 2017 年 1 月 20 日至 2019 年 9 月 27 日。

注 8：本公司子公司中星集团向平安银行借款 2 亿元，由中星经贸大厦抵押担保 1.3 亿元，差额 7,000 万元由上海地产(集团)有限公司提供担保。本次备考合并假设中星经贸大厦产权已变更为上海地产资产经营有限公司，因此该借款视同上海地产资产经营有限公司为该借款提供抵押担保，2017 年 3 月，该笔借款已归还，前述担保已解除。

注 9：本公司子公司中星集团向上海农村商业银行贷款 9.3 亿元，由上海中星虹达置业有限公司的沪房地长字（2014）第 004761 号（虹桥路 1168 弄 7/12/19/11/26/30 号、沪房地长字（2012）第 005515 号：虹桥路 1168 弄 1/22/23/25/27/28/29/2/6/9 号）房产提供抵押担保。

（4）关联方资金拆借

① 关联方拆借有息资金

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
从关联方拆入资金			
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2015-8-20	2016-6-30
上海联合融资担保有限公司	50,000.00	2015-12-25	2016-12-25
上海市住房置业担保有限公司	40,000.00	2014-4-11	2016-3-22
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	30,000.00	2014-9-5	2016-9-4
上海市滩涂造地有限公司	10,000.00	2015-3-4	2016-12-26

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海市滩涂造地有限公司	13,000.00	2015-12-29	2016-12-26
上海市住房置业担保有限公司	10,000.00	2013-8-30	2016-8-30
上海市住房置业担保有限公司	15,000.00	2014-3-4	2016-3-3
上海联合融资担保有限公司	8,000.00	2014-9-4	2016-9-3
上海兴华地酒店管理有限公司	1,000.00	2014-7-14	2016-7-13
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2013-7-1	2016-6-29
上海市住房置业担保有限公司	10,000.00	2013-12-3	2016-6-29
上海市住房置业担保有限公司	20,000.00	2015-8-21	2016-6-30
上海达安企业股份有限公司	5,066.88	2013-6-27	2016-6-26
上海集汇置业有限公司	2,000.00	2015-12-29	2016-1-22
上海集汇置业有限公司	3,494.40	2013-6-27	2016-6-26
上海联合融资担保有限公司	16,330.00	2016-1-20	2016-5-3、 2016-11-1、 2016-12-29
上海达安企业股份有限公司	4,350.00	2016-7-15	2018-7-13
上海集汇置业有限公司	3,000.00	2016-7-15	2018-7-13
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	8,202.43	2017-1-1	2017-6-2
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	6,162.43	2017-1-1	2017-6-7
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	4,122.43	2017-1-1	2017-12-31
上海地产（集团）有限公司	25,933.31	2016-1-1	2016-3-16
上海地产（集团）有限公司	22,000.00	2016-3-17	2016-4-14
上海地产（集团）有限公司	16,000.00	2016-4-15	2016-7-12
上海集汇置业有限公司	3,000.00	2016-6-24	2016-7-18
上海达安企业股份有限公司	2,900.00	2016-12-29	2017-3-28、 2017-6-21
上海达安企业股份有限公司	2,900.00	2015-12-28	2016-1-4
上海达安企业股份有限公司	6,670.00	2016-1-5	2016-4-28
上海达安企业股份有限公司	5,945.00	2016-4-29	2016-6-30
上海达安企业股份有限公司	5,945.00	2016-7-1	2016-8-31
上海联合融资担保有限公司	2,000.00	2016-12-29	2017-3-29、 2017-6-20
上海杨浦滨江投资开发有限公司	8,349.00	2015-5-7	2016-5-6
上海杨浦滨江投资开发有限公司	6,000.00	2016-5-6	2017-8-2
上海杨浦滨江投资开发有限公司	3,000.00	2016-12-15	2017-12-14

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	15,000.00	2016-5-6	2016-12-15
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	15,000.00	2015-5-8	2016-5-6
上海申江游艇发展有限公司	3,000.00	2016-5-9	2016-12-15
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	1,140.00	2016-3-31	2016-12-17
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	500.00	2015-7-22	2016-7-11
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	49,347.00	2015-7-31	2016-7-11
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	500.00	2015-10-16	2016-10-19
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	500.00	2016-6-21	2016-12-13
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	55,347.00	2016-7-12	2016-12-13
上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	2,000.00	2015-4-7	2016-4-6
上海融绿睿江置业有限公司	1,774.00	2015-3-26	2016-3-25
上海中环投资开发（集团）有限公司	6,750.00	2015-5-8	2016-5-7
上海中环投资开发（集团）有限公司	500.00	2015-8-17	2016-8-16
上海中环投资开发（集团）有限公司	6,750.00	2016-5-8	2017-5-7
上海中环投资开发（集团）有限公司	500.00	2016-8-16	2017-8-15
上海中环投资开发（集团）有限公司	6,750.00	2017-5-4	2019-5-3
上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00	2015-3-24	2016-3-23
上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00	2016-3-23	2017-3-22
上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00	2017-3-23	2018-3-22
上海地产（集团）有限公司	20,000.00	2015-9-1	2016-9-1
上海地产（集团）有限公司	90,000.00	2016-2-17	2016-12-7
上海市滩涂造地有限公司	10,000.00	2014-9-3	2016-1-25
上海地产住房保障有限公司	50,988.96	2015-12-21	2016-1-7
上海地产住房保障有限公司	40,988.96	2016-1-8	2016-2-1
上海地产住房保障有限公司	50,988.96	2016-2-2	2016-3-20
上海地产住房保障有限公司	51,866.96	2016-3-21	2016-4-11
上海地产住房保障有限公司	10,554.51	2015-12-21	2016-1-10
上海地产住房保障有限公司	10,554.51	2016-1-11	2016-3-20
上海地产住房保障有限公司	10,689.19	2016-3-21	2016-4-11
上海地产住房保障有限公司	62,556.15	2016-4-12	2016-6-26
上海地产住房保障有限公司	52,556.15	2016-6-27	2016-8-8
上海地产住房保障有限公司	8,556.15	2016-8-9	2016-10-31
上海地产（集团）有限公司	68,335.55	2015-12-21	2016-2-1

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海地产（集团）有限公司	58,335.55	2016-2-2	2016-7-28
上海地产（集团）有限公司	40,335.55	2016-7-29	2016-8-9
上海地产（集团）有限公司	8,335.55	2016-8-10	2016-12-20
上海地产（集团）有限公司	10,502.75	2016-12-21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	264.42	2017-6-21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	125,705.43	2015-12-21	2016-9-26
上海地产（集团）有限公司	105,705.43	2016-9-27	2016-11-23
上海地产（集团）有限公司	25,705.43	2016-11-24	2016-12-7
上海地产（集团）有限公司	5,705.43	2016-12-8	2016-12-20
上海地产（集团）有限公司	11,789.11	2016-12-21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	296.81	2017-6-21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	91,985.63	2015-12-21	2016-12-20
上海地产（集团）有限公司	96,661.57	2016-12-21	2016-12-28
上海地产（集团）有限公司	16,661.57	2016-12-29	2016-12-29
上海地产（集团）有限公司	65,351.40	2015-12-21	2016-12-20
上海地产（集团）有限公司	68,871.18	2016-12-21	2016-12-29
上海地产（集团）有限公司	30,000.00	2016-12-30	2017-2-19
上海地产（集团）有限公司	18,582.74	2016-12-30	2017-3-9
上海地产（集团）有限公司	11,409.69	2015-12-21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	1,417.26	2015-12-21	2017-3-9
上海地产（集团）有限公司	454.29	2016-12-21	无固定到期日
上海地产（集团）有限公司	886.75	2017-6-21	无固定到期日
向关联方拆出资金			
上海地产中星曹路基地开发有限公司	6,800.00	2014-3-18	2016-2-16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	3,200.00	2014-3-18	2016-2-16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	2,100.00	2014-3-27	2016-2-16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	2,658.74	2014-3-27	2016-2-16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	14,800.00	2014-5-16	2016-2-16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	17,500.00	2014-5-22	2016-2-16
上海地产中星曹路基地开发有限公司	6,800.00	2016-2-17	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	3,200.00	2016-2-17	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	2,100.00	2016-2-17	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	2,658.74	2016-2-17	2016-12-12

关联方	拆借金额	起始日	到期日
上海地产中星曹路基地开发有限公司	14,800.00	2016-2-17	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	17,500.00	2016-2-17	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	57,061.00	2014-6-16	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	6,750.00	2014-7-28	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	5,000.00	2014-8-29	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	22,000.00	2015-7-8	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	5,000.00	2015-7-30	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	15,000.00	2015-8-12	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	10,000.00	2015-9-7	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	88,500.00	2015-10-19	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	19,140.00	2015-11-5	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	7,000.00	2016-3-9	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	4,300.00	2016-1-18	2016-3-20
上海地产中星曹路基地开发有限公司	4,700.00	2016-1-18	2016-8-2
上海地产中星曹路基地开发有限公司	30,000.00	2016-6-27	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	20,000.00	2016-7-22	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	30,000.00	2016-8-4	2016-12-12
上海地产中星曹路基地开发有限公司	18,000.00	2016-8-12	2016-8-19
上海地产中星曹路基地开发有限公司	42,000.00	2015-12-2	2016-12-12
上海春日置业有限公司	5,000.00	2014-5-16	2018-5-10
上海春日置业有限公司	20,000.00	2014-12-29	2019-12-12
上海春日置业有限公司	22,071.00	2015-5-20	2018-5-8
上海春日置业有限公司	30,882.50	2015-7-21	2018-5-8
上海春日置业有限公司	1,500.00	2015-11-15	2018-5-8
上海春日置业有限公司	1,500.00	2015-12-16	2018-5-8
上海春日置业有限公司	1,600.00	2016-3-17	2018-5-8
上海春日置业有限公司	1,600.00	2016-6-16	2018-5-8
上海春日置业有限公司	1,400.00	2016-9-18	2018-5-8
上海春日置业有限公司	1,400.00	2016-12-19	2018-5-8
上海春日置业有限公司	5,000.00	2017-2-6	2018-5-8
上海春日置业有限公司	1,400.00	2017-3-13	2018-5-8
上海春日置业有限公司	1,400.00	2017-6-14	2018-5-8
上海星汇置业有限公司	2,400.00	2016-7-28	2016-10-28

关联方	拆借金额	起始日	到期日
宁波东创置业有限公司	20.00	2015-2-9	2016-12-21
宁波东创置业有限公司	100.00	2015-3-13	2016-12-21
宁波东创置业有限公司	100.00	2015-4-24	2016-12-21
宁波东创置业有限公司	90.00	2015-11-5	2016-12-21
宁波东创置业有限公司	40.00	2015-11-26	2016-2-1
宁波东创置业有限公司	90.00	2016-3-15	2016-12-21
宁波东创置业有限公司	50.00	2016-6-20	2016-12-21
宁波东创置业有限公司	20.00	2016-7-25	2016-12-21
宁波东创置业有限公司	90.00	2016-9-18	2016-12-20
上海中星城北房地产有限公司	199.00	2015-2-11	2016-1-7
上海中星城北房地产有限公司	2,400.00	2015-3-17	2016-1-7
上海中星城北房地产有限公司	3,000.00	2015-10-27	2016-1-7
上海星信房地产开发有限公司	31,054.88	2015-11-25	未约定到期日
上海星信房地产开发有限公司	7,000.00	2015-11-25	2016-1-26
上海星信房地产开发有限公司	1,141.65	2015-11-25	未约定到期日
上海星信房地产开发有限公司	3,321.94	2015-11-26	未约定到期日
上海星信房地产开发有限公司	2,500.00	2015-11-24	未约定到期日
上海星信房地产开发有限公司	4,002.27	2017-6-27	未约定到期日
上海中星集团宜兴置业有限公司	900	2015-1-14	2016-12-20
上海中星集团宜兴置业有限公司	8,500.00	2015-2-3	2016-12-20
上海中星集团宜兴置业有限公司	8,000.00	2015-2-10	2016-12-20
上海中星集团宜兴置业有限公司	850	2015-2-11	2016-12-20
上海中星集团宜兴置业有限公司	1,624.58	2015-3-17	2016-12-20
上海中星集团宜兴置业有限公司	500	2015-3-24	2016-12-20
上海中星集团宜兴置业有限公司	6,000.00	2015-3-24	2016-12-20
上海中星集团宜兴置业有限公司	3,000.00	2016-2-3	2016-6-1
上海金丰投资有限公司	2,000.00	2015-12-21	2016-1-19
上海金丰投资有限公司	1,000.00	2016-1-20	2016-4-29
上海金丰投资有限公司	1,000.00	2016-3-11	2016-3-18
上海金丰投资有限公司	2,000.00	2015-4-29	2016-4-29
上海融绿睿江置业有限公司	47,000.00	2016-12-30	未约定到期日
上海融绿睿江置业有限公司	14,100.00	2017-1-22	未约定到期日

② 关联方资金拆借利息

单位：万元

关联方	2017 年 1-6 月	2016 年度
关联方资金拆借利息支出	2,429.34	43,714.55
关联方资金拆借利息收入	4,681.44	28,654.71

(5) 资产转让、债务重组

2016 年 12 月 26 日，经公司董事会审议批准，公司以现金收购上海金丰投资有限公司的社区服务平台相关资产，交易作价依据万隆（上海）资产评估有限公司出具的万隆评报字（2016）第 1880 号评估报告，交易价格为 481.5136 万元，其中 373.4 万元计入无形资产。

(6) 其他关联交易

① 2014 年，公司孙公司上海凯峰房地产开发有限公司与其股东方上海房地（集团）有限公司、上海地产（集团）有限公司及上海永禧投资发展有限公司（大华（集团）有限公司之子公司）分别签订《商品房买卖合同》，将其开发的尚汇豪庭项目部分商品房出售于股东三方，交易总金额为 12.23 亿元，其中上海地产（集团）有限公司购买 12 套，共计 1.22 亿元，上海永禧投资发展有限公司购买 24 套，共计 2.32 亿元，上海房地（集团）有限公司购买 86 套，共计 8.69 亿元。截至 2016 年 12 月 31 日，上海凯峰房地产开发有限公司已收到全部合同款项，并完成房屋交接和产权变更。

② 2016 年 12 月 29 日，经公司董事会审议批准，公司全资子公司上海新弘生态农业有限公司以现金方式收购上海地产（集团）有限公司控股子公司上海地产农业投资发展有限公司经营的“食当家”社区生鲜配套资产及业务，交易价格为上海地产农业投资发展有限公司“食当家”业务相关资产转让的评估价值（资产和负债净额评估值为 20.24 万元），相关人员、资产、负债交接手续已在 2017 年 3 月交接完成。

③ 公司受上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司（以下简称“虹联公司”）委托，负责建设管理虹联公司虹桥经济技术开发区 31 号地块项目。公司与虹联公司签订建设工程委托管理合同，双方约定，预计项目管理费为人民币 3,000 万元，虹联公司分 4 次支付全部项目管理费，双方签约后支付首次 30%管理费用，取得施工许可证后支付

20%，结构封顶后支付 30%，竣工交付后支付最后 20%管理费用。双方约定在合同期内，公司如未能实现投资控制目标，虹联公司有权要求公司承担超出部分 50%的违约责任，且虹联公司保留向公司的追偿权，以总管理费为限。

④ 2017 年 5 月 17 日，中星集团分别与上海地产中星曹路基地开发有限公司、上海中星城北房地产有限公司签订项目委托开发建设管理协议，委托中星集团及或其指定的主体为曹路项目、城北 5#地块项目的后续开发建设活动提供管理服务，管理期限为一年，即自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日。期限届满后双方可以根据项目开发进展及实际需要重新在上海地产（集团）有限公司的鉴证下续签协议，延长委托开发建设管理的期限。委托方按照本年度实际完成投资量（含土地、前期、建安、配套及其他工程费等）的 2%标准减去项目公司当年发生的管理费用（最终以成本审定数为准）向受托方支付委托开发管理费。

⑤ 2017 年 5 月 17 日，公司孙公司上海中星集团中星房地产营销有限公司分别与上海中星虹达置业有限公司、上海中星集团宜兴置业有限公司签订项目委托销售管理协议，委托上海中星集团中星房地产营销有限公司为中星美华邨项目、宜兴中星湖滨城项目的后续的销售活动提供管理服务，管理期限为一年，即自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日。期限届满后双方可以根据项目开发进展及实际需要重新在上海地产（集团）有限公司的鉴证下续签协议，延长委托销售管理的期限。委托方分别按年回款收入的 3%和 6%为计费标准向受托方支付销售管理费用（最终费用以认定数为准）。

⑥ 2017 年 1 月 1 日，公司孙公司上海中星集团振城不动产经营有限公司与上海中星虹达置业有限公司签订协议，自 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日，上海中星集团振城不动产经营有限公司将虹桥路 1168 弄的租金收入 90%交给上海中星虹达置业有限公司。

2017 年 5 月 17 日，上海中星集团振城不动产经营有限公司与上海中星虹达置业有限公司签订物业委托租赁管理协议，委托上海中星集团振城不动产经营有限公司为虹桥路 1168 弄物业后续的租赁事宜提供管理服务，管理期限为 6 个月，即自 2017 年 7 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日。期限届满后双方可以根据物业经营情况及实际需要重新续签协议，延长委托租赁管理的期限。委托方按实际经营收入的 10%向受托方支付租赁管理服务费。

3、关联方应收应付余额情况

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2017年6月30日		2016年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海地产园林发展有限公司	28.23	-	28.23	-
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	-	-	26.86	-
	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	1,356.42	-	1,737.08	-
	上海富泓滨江开发建设投资有限公司	-	-	26.69	-
	上海环通建设开发有限公司	24.73	-	16.17	-
	马鞍山市金申置业发展有限公司	16.16	-	27.60	-
	上海地产馨越置业有限公司	704.47	-	823.97	-
	上海丰利居置业有限公司	106.67	-	47.72	-
	上海地产（集团）有限公司	3,218.84	-	6,549.29	-
	无锡金丰投资有限公司	-	-	144.80	-
	上海七彩汇商贸发展有限公司	-	-	235.32	-
	上海缤纷商贸发展有限公司	-	-	771.47	-
	上海中星集团宜兴置业有限公司	2,801.69	-	2,922.61	-
	昆山太平洋酒店有限公司	10.10	-	10.10	-
	上海地产资产经营有限公司	131.55	-	128.64	-
	上海地产中星曹路基地开发有限公司	1,609.86	-	0.39	-
	上海富浦滨江开发建设投资有限公司	11.31	-	11.31	-
	上海富瀛滨江开发建设投资有限公司	5.19	-	5.19	-
	上海富洲滨江开发建设投资有限公司	-	-	3.31	-
	上海瀛程置业有限公司	5.08	-	-	-
	上海星客来公寓酒店管理有限公司	250.00	-	-	-
	上海地产三林滨江生态建设有限公司	73.98	-	-	-
	上海申江资产经营管理有限公司	34.86	-	-	-
	上海地产住房保障有限公司	31.80	-	-	-
	上海中星虹达置业有限公司	18.70	-	-	-
	上海金岸企业发展有限公司	7.77	-	-	-
	上海地产养老产业投资发展有限公司	0.11	-	-	-

项目名称	关联方	2017年6月30日		2016年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海地产馨虹置业有限公司	8.50	-	-	-
	上海世博土地控股有限公司	8.04	-	-	-
	上海市住房置业担保有限公司	3.36	-	-	-
	上海地产资产管理有限公司	1.34	-	-	-
	上海地产农业投资发展有限公司	1.15	-	-	-
	上海地产馨逸置业有限公司	0.99	-	-	-
	江阴集汇置业有限公司	0.17	-	-	-
	上海市滩涂造地有限公司	0.91	-	-	-
	上海申养投资管理股份有限公司	21.83	-	-	-
应收股利	上钢集贸市场经营管理有限公司	129.03	-	-	-
	上海瀛利置业有限公司	25.00	-	25.00	-
预付款项	上海地产农业投资发展有限公司	-	-	20.24	-
	上海申江体育文化投资有限公司	229.13	-	458.27	-
其他应收款	大华（集团）有限公司	39,900.00	-	39,900.00	-
	浙江金湖机械集团有限公司	1,669.91	-	1,669.91	-
	上海瀛利置业有限公司	15,000.00	-	15,000.00	-
	安亭新古北（上海）建设开发有限公司	500.00	-	500.00	-
	上海地产馨虹置业有限公司	143.09	-	143.09	-
	上海国际汽车城置业有限公司	6.26	-	10.67	-
	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	-	-	12.91	-
	上海申江资产经营管理有限公司	-	-	235.00	-
	上海地产（集团）有限公司	504.88	-	555.19	-
	上海七彩汇商贸发展有限公司	91.84	-	649.35	-
	上海缤纷商贸发展有限公司	210.19	-	319.41	-
	上海地产馨越置业有限公司	42.28	-	629.81	-
	上海中星集团宜兴置业有限公司	-	-	1.52	-
	上海虹城房地产有限公司	1,156.62	-	1,096.54	-
	上海春日置业有限公司	113,688.31	-	103,387.59	-
	上海侨建房地产有限公司	219.66	-	538.16	-
	上海星信房地产开发有限公司	2,275.66	-	4,874.92	-
	上海融绿睿江置业有限公司	61,100.00	-	47,000.00	-

项目名称	关联方	2017年6月30日		2016年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海瀛程置业有限公司	181.26	-	391.51	-
	上海申江游艇发展有限公司	-	-	35.36	-
	上海地产住房保障有限公司	2.88	-	-	-
	上海地产资产经营有限公司	1,159.66	-	-	-
	上海金城房地产投资咨询公司	2,548.82	-	-	-
	上海好饰家建材园艺超市有限公司	12.52	-	-	-
	上海金岸企业发展有限公司	4.42	-	-	-
	上海地产养老产业投资有限公司	0.58	-	-	-
其他流动资产	上海星信房地产开发有限公司	42,020.73	-	38,018.46	-
其他非流动资产	上海世博发展（集团）有限公司（注）	20,000.00	-	20,000.00	-

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2017年6月30日 账面余额	2016年12月31日 账面余额
应付账款	上海建实财务监理有限公司	42.85	42.85
	上海世博土地控股有限公司	-	4.82
	上海地产农业投资发展有限公司	16.00	3.89
	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	35,252.26	35,002.60
	上海七彩汇商贸发展有限公司	-	39.58
	安亭新古北（上海）建设开发有限公司	4,484.70	-
	上海地产资产经营有限公司	22.31	-
预收款项	上海地产馨虹置业有限公司	220.78	551.95
	上海地产养老产业投资有限公司	100.69	97.94
	上海中星城际置业有限公司	1.47	-
	上海地产馨逸置业有限公司	2.30	-
	上海世博土地控股有限公司	6.64	-
	上海地产（集团）有限公司	14.67	-
其他应付款	上海浦东金鑫房地产发展有限公司	52,301.88	52,301.88
	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	26,408.23	26,271.26

项目名称	关联方	2017年6月30日 账面余额	2016年12月31 日账面余额
	上海达安企业股份有限公司	-	2,970.12
	上海国际汽车城置业有限公司	15,000.00	10,000.00
	上海地产养老产业投资有限公司	63.43	211.05
	上海地产（集团）有限公司	307,348.87	358,232.80
	上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	180.00	180.00
	上海融绿睿江置业有限公司	2,385.03	2,385.03
	上海申江资产经营管理有限公司	20.67	9.05
	上海金岸企业发展有限公司	1.05	1.05
	上海环通建设开发有限公司	-	2.38
	上海地产住房保障有限公司	-	42.79
	吉林市中环房地产置业有限公司	-	871.51
	上海中星虹达置业有限公司	685.06	67.40
	上海利昊物业管理有限公司	204.56	204.56
	上海地产资产经营有限公司	1,154.51	12,111.70
	上海宏盟房地产发展有限公司	6,966.87	6,966.87
	上海春日置业有限公司	264.08	264.08
	上海瀛程置业有限公司	4,873.28	18.88
	上海地产馨越置业有限公司	25.72	89.22
	上海地产优家房屋租赁管理有限公司	61.95	61.95
	上海市城镇建设发展有限公司	30.62	-
应付利息	上海达安企业股份有限公司	5.17	6.31
	上海集汇置业有限公司	3.56	4.35
	上海联合融资担保有限公司	-	0.79
	上海中环投资开发（集团）有限公司	57.00	204.09
	上海杨浦滨江投资开发有限公司	509.99	206.36
	上海好饰家建材园艺超市有限公司	4.83	5.32
短期借款	上海联合融资担保有限公司	-	2,000.00
	上海杨浦滨江投资开发有限公司	9,000.00	9,000.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司	500.00	7,250.00
	上海好饰家建材园艺超市有限公司	4,000.00	4,000.00
应付股利	新长宁（集团）有限公司	6,500.00	6,500.00
	上海地产集团有限公司	-	1,800.00

项目名称	关联方	2017年6月30日 账面余额	2016年12月31 日账面余额
长期借款	上海集汇置业有限公司	3,000.00	3,000.00
	上海达安企业股份有限公司	4,350.00	4,350.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司	6,750.00	-

注：其他应付款上海地产（集团）有限公司中含因购买中星集团 100%股权待付的股权受让款 2,620,822,000.18 元。

（四）本次交易对关联交易的影响

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，切实履行监督职责，对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防范风险，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

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在接受和提供劳务、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，主要内容如下：（1）《关联交易框架协议》约定项下产品、服务的价格或合作条件应按照公平、公正、等价、合理的原则予以确定，任何一方不得利用自己的优势或地位迫使对方接受违反合作原则的交易条件，其

向对方提供的产品、服务的价格或合作条件，不得逊于其向任何第三方提供的相同或类似产品、服务的价格或合作条件。（2）《关联交易框架协议》约定项下产品或服务的报酬或价款，由双方顺序选择政府定价、政府指导价、市场价、成本价确定双方的关联交易价格：对于双方之间的交易，如有政府定价的，适用政府定价；无政府定价但有政府指导价的，适用政府指导价；没有政府定价也无政府指导价的，适用市场价；无政府定价和政府指导价，且无可以参考的市场价的，适用成本价。采取成本价，应以实际发生的材料成本、人工成本、管理费用、税金加上合理利润等综合因素确定。（3）《关联交易框架协议》约定项下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 2017 年度、2018 年度以及 2019 年度各类日常关联交易合同金额总计分别不超过 67,500 万元、29,240 万元及 28,240 万元。（4）如果在实际执行中交易金额超过协议规定的金额上限，双方应根据相关规定，将超出部分按照金额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、2016 年度股东大会审议通过。

根据立信会计出具的《上海中星（集团）有限公司专项审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA23558 号）及上述《关联交易框架协议》，下表列示了 2015 年度及 2016 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实际发生的购销、劳务及租赁关联交易金额，以及 2017 年度、2018 年度以及 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预计发生的上述关联交易金额上限，总体而言，关联交易金额呈下降趋势，有利于本次交易完成后上市公司规范并减少关联交易。

单位：万元

交易类型	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
接受劳务、采购商品、物业承租	393,565.18	38,300.79	13,600	5,000	4,000
提供劳务、出售商品、物业出租	26,019.49	35,712.40	47,500	20,040	20,040

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。此外，作为上市公司的控股股东及本次交易的交易对方，地产集团出具了《关于规范关联交易的承诺函》，保证地产集团

及其控股或实际控制的其他公司尽量避免和减少与上市公司发生关联交易，并承诺该等交易严格按照国家有关法律法规、上市公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露，且按照正常的商业条件进行。

综上所述，本次交易前，上市公司对关联交易的控制能够有效防范风险，维护上市公司及广大中小股东的合法权益；本次交易完成后，上市公司已经制定了措施尽可能的减少关联交易，同时，本次交易中地产集团出具了规范关联交易的相关承诺，有利于上市公司规范关联交易。在相关各方切实履行有关承诺和上市公司切实履行决策机制的情况下，上市公司的关联交易将是公允、合理的，不会损害上市公司及其全体股东的利益。

（五）本次交易完成后规范关联交易的措施

作为上市公司的控股股东及本次交易的交易对方，地产集团出具了《关于规范关联交易的承诺函》：

“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，本公司将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、上市公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且本公司及关联企业将不会利用控股股东或关联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和善意地履行与上市公司签订的各项关联协议；本公司及关联企业将不会向上市公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益；

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及其下属企业的资金、资产，亦不要求上市公司及其下属企业为本公司及关联企业进行违规担保。

6、如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司作出充分的赔偿或

补偿。

上述承诺在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。”

第十三节 风险因素

投资者在评价本次交易时，除本报告书和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能被暂停或取消的风险

本次交易存在如下被暂停或取消的风险：

1、尽管上市公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次交易过程中，仍存在因公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而致使本次交易被暂停或取消的风险。

2、在本次交易审核过程中，交易各方可能需根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可能。

3、若交易过程中，标的资产业绩大幅下滑，或出现不可预知的重大影响事项，则本次交易可能将无法按期进行。如果本次交易需重新进行，则需面临重新定价的风险，提请投资者注意。

（二）本次交易无法获得批准的风险

本次交易尚需履行的决策及审批程序包括但不限于：

- 1、中国证监会核准本次交易；
- 2、其他可能涉及的审批事项。

上述决策及审批程序均为本次交易实施的前提条件。截至本报告书签署日，上述待批准事项尚未完成，本次交易能否取得上述批准或核准、以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

（三）标的资产权属风险

1、部分房产未能取得权属凭证的风险

截至本报告书签署日，中星集团及其子公司尚有部分房产未取得完整权属凭证，该等房产面积占中星集团全部固定资产、投资性房地产对应房产总建筑面积的 1.51%，该等房产评估值占本次交易拟注入资产评估值的 0.52%，该等房产面积、评估值占比相对较小；如该等房产最终无法取得完整权属凭证，可能对中星集团的业务经营产生一定影响。截至目前，中星集团及其子公司能正常使用该等房产，未被告知必须停止使用或者需缴纳罚款等情形；同时，地产集团出具承诺，由地产集团承担因上述房产权属凭证瑕疵可能造成的损失。

2、土地使用权证办理的风险

截至本报告书签署日，中星集团下属子公司尚有部分土地未取得国有土地使用权证书。对于该等土地，虽已相应签署土地使用权出让合同，且缴纳了土地出让金，但土地使用权证办理的手续工作正在进行中，不排除无法按期取得土地使用权证书的风险。

（四）本次交易的标的资产评估增值较高风险

根据立信评估出具的信资评报字[2016]第 1099 号评估报告，以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日，评估机构采用资产基础法及收益法对中星集团 100%股权进行了评估，并最终采用资产基础法的评估结果：中星集团股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 1,747,214.67 万元，较经审计的母公司报表所有者权益 748,652.10 万元评估增值 998,562.57 万元，增值率为 133.38%。此次评估值较其账面价值存在大幅度的增值，特此提醒广大投资者关注相关风险。

虽然评估机构在评估过程中严格按照评估的相关规定，并履行勤勉、尽职的义务，但仍存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、国家法规及行业政策的变化、市场竞争环境等情况变化，使未来盈利达不到预期，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形，进而可能对上市公司的股东利益造成不利影响。

（五）标的资产业绩波动风险

受行业竞争加剧以及国家产业政策影响，标的资产的经营业绩具有一定波动性。其中，2017 年 1-6 月、2016 年度及 2015 年度，中星集团实现营业收入分别为 132,138.63

万元、562,655.08 万元和 596,639.05 万元，实现归属于母公司所有者净利润分别为 -4,849.54 万元、115,653.07 万元和 8,012.77 万元，呈现一定程度的波动，主要原因为受到近年来国内房地产市场波动及自身项目结算周期等因素的影响，标的资产部分项目公司经营业绩相应出现一定幅度的波动，以及报告期内标的资产投资收益出现波动所致。本次交易完成后，若标的资产经营业绩出现下滑，将会影响上市公司的整体经营业绩，提请投资者关注标的资产业绩波动风险。

（六）标的资产业绩承诺不能达标的风险

根据公司与交易对方地产集团签署的《盈利预测补偿协议》，地产集团对中星集团未来特定年度所实现的净利润作出了承诺。

上述业绩承诺系基于标的公司目前的经营能力和未来的发展前景做出的综合判断，标的公司未来盈利的实现受到宏观经济、市场环境、监管政策等因素的影响。业绩承诺期内，如以上因素发生较大变化，则可能导致标的公司的业绩承诺无法实现，进而影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注标的资产业绩承诺不能达标的风险。

（七）标的资产资产负债率较高的风险

截至 2017 年 6 月末、2016 年末和 2015 年末，标的资产合并资产负债率分别为 75.76%、75.52%和 81.71%，由于标的资产主要以市场化房地产开发业务为主，在市场化房地产开发业务开展过程中向外部筹集大量资金，同时预售收款在商品房交付前在资产负债表上记为负债，导致标的资产资产负债率较高。虽然标的资产生产经营能够产生较大的现金流用以偿还负债，并且也具有自身的债务偿还计划，但是仍然存在标的资产不能偿还全部债务导致标的资产面临被债权人追偿的风险。提请投资者注意上述风险。

（八）潜在同业竞争风险

地产集团拟将其控制的除上市公司之外的主要市场化房地产开发、销售代理及物业管理业务资产注入上市公司，上市公司将成为地产集团旗下市场化房地产项目开发的主要平台。但是，地产集团控制的部分企业仍存在与中华企业构成潜在同业竞争的业务。由于上述企业存在诸如现有商品房及商业项目已开发完毕、严重亏损缺乏持续盈利能力、涉及规划调整等不确定性因素、控制权正在办理对外转让、存在重大法律纠纷、项

目因政府规划调整暂无法进行开发、系针对开发区园区内配套项目设立的项目公司等情况，部分地产集团控制下的物业管理公司存在未实际开展经营业务、不对外经营、仅在开发区园区内提供物业服务等情况，从是否构成实质同业竞争以及是否有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况、增强持续盈利能力的角度考量，上述公司无必要或不适合注入上市公司。同时，为进一步避免与上市公司发生同业竞争，维护中小股东利益，地产集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》及《关于避免同业竞争的补充承诺函》，承诺对于上述未能注入上市公司的涉及市场化房地产开发、物业管理的资产和业务，将采取适当措施避免潜在的同业竞争情况。

（九）即期回报摊薄风险

本次交易完成后，在考虑配套融资的情况下，公司的总股本规模较本次交易前将有所扩大。同时，由于房地产行业存在较强的周期性，本次交易标的公司持有项目数量较多，开发周期较长，仍有部分项目处于在建或拟建阶段，随着未来几年注入项目逐渐进入结算阶段，标的公司盈利将有所增长。根据公司初步测算，假设本次交易于 2017 年 10 月完成，预计上市公司本次交易完成后当年的扣除非经常性损益后的每股收益不会较 2016 年摊薄。但如果中星集团业绩承诺未按预期实现，或公司的经营环境发生重大变化，可能会导致交易完成后的上市公司每股收益出现一定幅度的下滑。特此提醒投资者关注本次重大资产重组可能摊薄即期回报的风险。

对此，本次交易对方地产集团已与上市公司就中星集团未来业绩签订了《盈利预测补偿协议》，且公司制定了填补每股收益摊薄的措施，同时公司董事、高级管理人员承诺忠实、勤勉地履行职责和维护公司和全体股东的合法权利。

二、业务与经营风险

（一）标的公司主要经营风险

1、房地产行业政策调控风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2012 年 6 月以后，主要城市房价连续多月上涨。2013 年 2 月，国务

院常务会议出台了房地产五项调控政策措施，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，要求各地公布年度房价控制目标。2013年7月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。自2015年3月，多部委房地产重量级政策相继出台，从降低居民购房门槛和降低二套房交易成本两方面，进一步提升增加房地产市场流动性，促进成交与居民住房需求的兑现。中国人民银行联合三部委发布通知，商业性住房贷款，二套贷款首付比例由六成调至四成，不再规定1.1倍基准利率限制；公积金委托贷款，首套首付款比例由三成降至两成；财政部发布通知，住宅销售营业税免扣时间由5年缩短至2年。此次政策放松的组合出击，符合中央2015年政府工作报告“稳定住房消费；支持居民自住房和改善性住房需求”的政策基调。结合不动产登记政策的推行，建立更加长期规范的房地产行业配套制度，形成相对稳定的中长期房地产市场和政策环境。2016年以来，全国多个城市出台了新调控措施。2016年3月25日，上海市政府发布“沪九条”，其中限购政策方面，规定对拥有1套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，首付款比例不低于50%；对拥有1套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买非普通自住房的，首付款比例不低于70%。对在上海市已有1套住房的沪籍居民家庭，及连续5年及以上在上海市缴纳社会保险或个人所得税的非沪籍居民家庭，限购1套住房；对在上海市已拥有2套及以上住房的沪籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非沪籍居民家庭，及无法提供连续5年及以上在上海市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非沪籍居民家庭，暂停向其售房。2016年10月8日，上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市规划和国土资源管理局联合下发《关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》，提出在继续严格执行“沪九条”的基础上，实行进一步加大商品住房用地供应力度，加强商品住房用地交易资金来源监管，加强新建商品住房预销售管理，严厉查处房地产市场违法违规行为，全面实行存量住房交易资金监管制度，加强政策解读和宣传等措施。2016年11月28日，上海市住房和城乡建设管理委员会、中国人民银行上海分行、上海银监局联合下发《关于促进本市房地产市场平稳健康有序发展 进一步完善差别化住房信贷政策的通知》，规定自2016年11月29日起，居民家庭购买首套住房申请商业贷款的，首付款比例不低于35%；在上海市已拥有1套住房的、或在上海市无住房但有住房贷款记录的居民家庭申

请商业贷款，购买普通自住房的，首付款比例不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%；坚决遏制房价过快上涨态势，确保房地产市场平稳健康发展。2017 年 3 月 30 日，上海市规划国土资源局下发《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》，规定出让合同中应明确，办公用地不得建设公寓式办公（项目）；出让合同中，商业用地未经约定，不得建设公寓式酒店；出让合同约定办公、商业可售部分，（应）以层为单位进行销售；出让人应按照相关文件规定明确商业、办公物业的持有比例和持有年限，并载入土地出让合同；出让合同约定社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业应整体持有；受让人在完成开发建设并领取房地产权证后，土地出让合同中约定持有的物业，在持有年限内不得转让；对商业、办公、商品住宅等经营性物业，应按照出让合同约定持有相应面积的房地产，不得整体、分割转让等。

若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，如果公司不能适应这些政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、税收政策变化风险

2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于房地产行业对缴纳增值税缺乏实践经验，在进项税额抵扣、增值税缴纳、增值税发票管理等环节还未形成成熟的操作模式，客户对缴税方式的转变也还需要一个熟悉的过程，该项政策的出台可能对需求方和供给方同时产生一定程度的影响，进而影响公司的经营成果、财务状况和现金流量。

3、房地产项目销售风险

随着房地产业的发展，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求不断提高。如果标的公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。政府房地产政策的调整，如商品房预售标准和交易契税的提高，也会增加商品房交易成本，影响了消费者购房心理。

同时,购房按揭贷款政策的变化还会影响消费者购房欲望,加大公司的销售风险,如果进一步出台诸如征收物业税等措施,可能对标的公司销售带来进一步不利影响。

4、持有型物业经营风险

标的公司资产中包括部分持有运营的经营性物业,以获得长期持续性经营收益、最大化项目价值。经营性物业未来收益受所在区位发展、市场供求等因素的影响较大,面临的状况多变,标的公司持有的物业未必能获得预期的经营收益,从而对标的公司的经营业绩和财务状况产生影响,进而影响标的公司的盈利能力。

5、项目开发风险

房地产项目开发具有流程复杂、周期较长、涉及的审批部门及合作单位较多等特点,业务流程涵盖市场研究、投资决策、土地获得、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理等多个环节,且同时涉及到不同政府部门的审批和监管,标的公司对项目开发控制的难度较大。如果项目的某个开发环节出现问题,如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等,可能会导致项目开发周期延长、成本上升,项目预期经营目标难以如期实现。

6、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来,受到国内外经济形势的影响,房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨,加大了房地产企业盈利增长的难度。由于房地产市场项目的开发周期较长,在项目开发过程中,土地价格、原材料价格及劳动力成本可能发生波动,并一定程度影响开发成本,进而影响标的公司的盈利能力。

尤其是近期土地价格上涨,将增加公司将来获取项目的成本,加大项目开发经营风险。目前,全国各地均已实行土地公开出让制度,地价支付周期缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场,促进行业有序发展和公平竞争,但也加大了公司土地储备的资金压力,影响公司资金的周转效率和收益回报。

7、市场竞争风险

由于行业壁垒较低,国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时,经过多轮房地产调控之后,购房者愈发理性和成熟,对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等

提出了更高的要求。市场竞争加剧可能导致对土地需求的增加,土地获取成本的上升以及经营成本的增加,同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降,进而对标的公司业务和经营业绩造成不利影响。

标的公司所持有的土地储备集中在上海、江苏等地,该区域房地产市场需求强劲,近年来表现突出,吸引了众多大型全国或地区性开发商以及小型区域性开发商,均为标的公司经营过程中面对的主要竞争对手。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈,加之国内房地产市场区域分化日益严重,一线城市位于核心位置的优质产品售价不断攀升的同时,一些二、三线城市却面临供给过剩的挑战,对标的公司在不同地区经营的能力提出了更高的要求。与大型开发商或专注于区域性经营的开发商相比,标的公司对当地市场的了解及资源的运用可能略有不足,如在经营过程中不能及时根据市场环境的变化调整经营策略,会面临市场竞争风险。

8、存货跌价风险

标的公司的主营业务为市场化房地产开发,存货主要由开发成本及开发产品构成。标的公司有部分项目位于二、三线城市,以在建及拟建项目为主。若未来标的公司开发项目所在区域房地产市场发生较大波动,导致产品滞销或价格大幅下跌,则标的公司会面临较大的存货跌价风险,进而影响标的公司的持续经营及盈利能力。

9、抵押资产处置风险

截至2017年6月30日,标的公司及其下属子公司受限资产账面价值合计390,857.10万元,占合并报表资产总额的比重为11.81%,受限资产主要为用于银行贷款的存货、投资性房地产等资产的抵押。若标的公司及其下属公司在资产抵押期限内经营出现重大问题,或严重违反贷款合同及抵押担保合同,则存在借款银行主张实现抵押权、处置抵押土地的风险。

(二) 本次交易完成后公司的主要经营风险

1、管理风险

本次交易完成以后,本公司的业务规模将有明显扩大,业务覆盖的区域也将有所扩张,管辖的项目公司数量、管理半径都会显著增加,对公司的管理能力提出了更高的要求。尽管本公司在以往项目开发过程中积累了较为成熟、丰富的跨区域业务开发和项目

管理经验，但在公司业务快速发展以及跨区域经营发展的过程中，如果不能将本次交易的标的资产有效整合进公司现有的管理体系，或公司内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司日益发展的要求，公司将面临一定的管理风险和跨区域经营风险。

2、短期内上市公司盈利被摊薄的风险

本次交易标的公司持有项目数量较多，开发周期较长，仍有部分项目处于在建或拟建阶段，随着未来几年注入项目逐渐进入结算阶段，标的公司盈利将有所增长。根据公司初步测算，假设本次交易于 2017 年 10 月完成，预计上市公司本次交易完成后当年的扣除非经常性损益后的每股收益不会较 2016 年摊薄。但由于房地产行业存在周期波动，不排除因短期内标的公司业绩未达预期而导致公司每股盈利被摊薄的风险，提示投资者注意。

3、进入新市场的业务风险

目前公司的市场化房地产开发项目主要位于江浙沪地区，本次交易完成后，公司将显著扩大业务规模及覆盖范围，进入安徽、吉林等多个新市场，开展市场化房地产开发业务。标的公司下属项目公司已在当地市场拥有较为丰富的项目运营经验及资源，但拟注入资产整合进入上市公司体系后，由于公司对新市场的供应竞争环境、需求特点、政策变化等情况需要一个熟悉的过程，仍面临一定的经营风险。

4、项目区域集中风险

本次交易完成后，公司位于上海地区的土地储备占比较高，项目所在区域过于集中可能会导致更易受到市场或政策波动引起的系统性风险冲击。上海房地产市场未来还可能继续波动，如果未来项目开发过程中未能有效应对市场的变化，可能会给公司的经营成果、财务状况和现金流量带来不利影响。此外，区域的信贷政策及房地产行业调控政策将对项目的开发和销售产生影响，购房按揭贷款利率的变化直接影响购房成本；限购政策、首付款比例的政策变化将较大程度上决定购房者进入市场的门槛，从而影响市场需求端的规模，对产品销售带来不确定性。

5、工程质量风险

本次交易完成后，本公司仍将是以前市场化房地产开发为主营业务的专业化房地产企

业。房地产项目开发涉及勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面, 尽管公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及对相关人员的责任意识和专业能力的培养, 制定了各项制度及操作规范, 建立了完善的质量管理体系和控制标准, 并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节, 但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题, 损害公司品牌声誉和市场形象, 并使公司遭受不同程度的经济损失, 甚至导致法律诉讼。

6、市场风险

本次交易完成后, 本公司仍将是以前市场化房地产开发为主营业务的专业化房地产企业, 房地产市场的供求关系、市场政策、竞争状况等仍然极大地影响着公司的业务运营。近年来, 房地产市场存在着周期性波动, 国家和地方政府为促进房地产行业健康发展, 也不断出台和调整行业政策; 同时, 房地产行业集中度不断提升, 市场竞争激烈; 如果未来本公司不能有效应对房地产市场供求、政府政策和竞争环境的变化, 可能会对本公司的经营业绩、财务状况和现金流量产生不利影响。

7、资本开支较大的风险

房地产行业属于重资产行业, 对资金投入的需求较大; 近年来, 土地、人工成本不断上升, 对房地产企业的资金实力提出了更高要求, 房地产开发商纷纷创新融资渠道, 支持房地产开发和经营。本次交易完成后, 本公司的市场化房地产开发和经营项目数量将有显著增长, 预计还需投入的资金规模较大, 如果本公司不能通过合适的融资渠道获取充足的资金支持项目建设和运营的资本开支, 则可能会对公司业务的开展造成不利影响。

8、突发事件引起的经营风险

本公司业务的正常开展在很大程度上依赖于经营环境稳定、资产安全、管理体系基本稳定等前提条件。本次交易完成后, 本公司的资产规模和业务分布范围将有明显扩张, 相应面临的环境也更加复杂。若发生一些突发事件(例如发生自然灾害造成本公司部分项目资产遭到严重损失), 可能会对公司的业务经营造成不利影响。

(三) 募集配套资金金额不足或失败的风险

本次交易拟向**华润置地控股**、平安不动产非公开发行股份募集配套资金, 配套资金

总额不超过 267,582.20 万元，不超过以发行股份方式购买的资产交易价格（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。本次募集配套资金扣除相关费用后将主要用于支付本次交易现金对价。如果公司股价出现较大幅度波动、市场环境变化，或审核要求改变等将可能导致本次募集配套资金金额不足或失败。若**发行股份及支付现金购买资产实施**但本次募集配套资金金额不足甚至失败，公司将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式解决支付本次交易现金对价及**相关费用**的资金需求。以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹集所需资金的安排，将给公司带来一定的财务和融资风险。

（四）公司治理与整合风险

本次交易完成后，公司将持有中星集团 100%股权。标的公司资产质量良好，业务发展成熟、公司管理有效，可以提高上市公司资产质量、财务状况、盈利能力、抗风险能力和综合竞争实力。但是在短期内，标的公司经营模式和企业内部运营管理体系等方面存在的差异将为本公司日后整合带来一定难度。公司与标的公司之间能否顺利实现整合以及整合后是否能达到预期效果，仍存在一定的不确定性。公司将通过不断完善公司治理、加强内部控制等措施降低该等风险，并对相关情况进行真实、准确、及时、完整、公平的披露。

三、其他风险

（一）股票市场波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金、供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。此外，由于公司本次交易需经有关监管部门审批，且审批时间存在不确定性，期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标，加强内部管理，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券

法》等法律、法规的要求规范运作。此外，公司将严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）不可控因素风险

公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十四节 其他重要事项

一、本次交易对中小投资者权益保护的安排

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）和《重组办法》的相关规定，公司在本次重组中对投资者权益保护作出了适当的安排，具体情况如下：

（一）确保发行股份购买资产定价公平、公允

对于本次发行股份及支付现金购买的标的资产，公司已聘请审计机构、资产评估机构对标的资产进行审计、评估，确保拟购买资产的定价公允、公平、合理。公司独立董事已对本次发行股份及支付现金购买资产评估定价的公允性发表独立意见。公司所聘请的独立财务顾问和律师将对本次交易的实施过程、资产过户事宜和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确的意见。

（二）严格履行上市公司信息披露义务

本公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《重组办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况。

（三）严格履行相关决策及审批程序

本次交易方案需经公司董事会审议，本公司已获得独立董事对本次交易的事先认可，公司独立董事已就公司本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书出具了独立董事意见。

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审批程序。本公司召开董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决。本次交易的正式方案已在公司股东大会上由公司非关联股东予以表决，关联股东已回避表决相

关议案，并采取了现场投票与网络投票相结合等有利于扩大股东参与表决的方式展开，对中小投资者的投票情况单独统计并予以披露。此外，公司已聘请独立财务顾问、律师等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害公司股东的利益。

（四）股份锁定安排

根据重大资产重组协议以及交易对方、募集配套资金认购对象出具的承诺函，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/股的，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、**华润置地控股**、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。

（五）标的资产期间损益归属

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。以资产交割日所在月份前一个月最后一日作为标的资产的交割审计基准日，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作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。

（六）标的资产业绩补偿安排

为保护上市公司利益及中小投资者的合法权益，本次交易由交易对方对标的资产未来三年的盈利进行了承诺。本次重组的盈利预测补偿期间为本次重组实施完毕（标的资产过户登记完成）后连续三个会计年度（含本次重组实施完毕当年度），即如本次重组在 2017 年实施完毕，则盈利预测补偿期间为 2017 年、2018 年、2019 年，依此类推。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 536,043.66 万元，依此类推。关于标的资产的业绩承诺及补偿措施详见本报告书“第八节 本次交易主要合同/二、《盈利预测补偿协议》主要内容”。

（七）提供网络投票平台

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，本公司就本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的表决提供了网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（八）现金分红政策及股东回报规划

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）及相关规定，本公司于 2016 年 7 月对《公司章程》进行了修订，完善了董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，进一步细化了现金分红政策，明确了分红标准和比例。同时，公司已制定《未来三年（2017 年-2019 年）股东回报规

划》，并经公司 2016 年度股东大会审议通过。关于公司利润分配政策、最近三年的分红情况、未分配利润使用情况以及未来三年股东回报规划，具体参见本报告书“第十四节 其他重要事项/七、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排”部分。

二、本次交易完成后上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；是否存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

（一）本次交易完成后，上市公司潜在的资金、资产被实际控制人或其他关联人占用情形

截至本报告书签署日，上市公司不存在潜在的资金、资产被实际控制人或其他关联人非经营性占用的情况。

（二）本次交易完成后，上市公司潜在的为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

本次交易完成后，上市公司的关联担保情况请参见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/二、关联交易/（三）本次交易后上市公司的关联交易情况/2、本次交易完成后的关联交易情况/（3）关联担保情况”。

截至本报告书签署日，上市公司不存在潜在的为实际控制人或其他关联人违规提供担保的情况。

（三）地产集团出具的防范资金占用的承诺

1、地产集团已经出具书面承诺，其在本次重大资产重组期间及重组完成后不会发生占用上市公司及其子公司非经营性资金的行为。

2、地产集团同时出具了《规范关联交易承诺函》，用于规范其与上市公司的关联交易，具体如下：“（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，本公司将促使此等交易严格按照国

家有关法律法规、上市公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且本公司及关联企业将不会利用控股股东或关联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和善意地履行与上市公司签订的各项关联协议；本公司及关联企业将不会向上市公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益；（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及其下属企业的资金、资产，亦不要求上市公司及其下属企业为本公司及关联企业进行违规担保。（6）如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司作出充分的赔偿或补偿。”

三、本次交易完成后上市公司负债结构合理性说明

根据上市公司 2017 年半年度报告、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 ZA15850 号），截至 2017 年 6 月 30 日，本次交易前后上市公司的资产、负债情况如下：

项目	2017 年 6 月 30 日	
	本次交易前	本次交易后
资产总计（万元）	2,869,710.26	6,183,353.52
负债总计（万元）	2,348,401.67	5,114,489.62
资产负债率	81.83%	82.71%

本次交易后，拟注入资产进入上市公司，上市公司的资产总额和负债总额都有较大幅度的增加，但资产负债率总体保持稳定，考虑本次募集配套资金后，上市公司偿债能力将有所提高。综上，本次交易完成后，公司的负债结构比较合理，不存在因本次交易大量增加负债（包括或有负债）的情况。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关要求，建立了法人治理结构。本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《治

理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

五、上市公司在最近 12 个月内重大资产交易情况

除本次交易外，截至本报告书签署日，上市公司在最近 12 个月内重大资产交易情况如下：

1、出售天津星华城 30%股权

2016 年 6 月 12 日，中华企业召开的第八届董事会临时会议，审议通过了《关于公司转让参股子公司股权的议案》、《关于公司放弃参股子公司优先受让权的议案》，同意中华企业将其持有的天津星华城 30%的股权，与中星集团持有的天津星华城 70%股权一并通过上海联合产权交易所整体挂牌公开转让，并同意中华企业放弃天津星华城 70%股权的优先购买权。独立董事对中华企业放弃天津星华城 70%股权的优先购买权事宜进行了事前认可并发表了独立意见。2016 年 8 月 17 日，中华企业召开 2016 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司放弃参股子公司优先受让权》的议案。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（信会师报字[2016]第 124427 号），天津星华城截至 2016 年 4 月 30 日经审计资产总额为 255,625.76 万元，负债 143,216.52 万元，所有者权益合计为 112,409.25 万元。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的《上海中星（集团）有限公司和中华企业股份有限公司拟转让天津星华城置业有限公司股权所涉及的股东全部权益价值评估报告》（沪东洲资评报字[2016]第 0660196 号），天津星华城于评估基准日 2016 年 4 月 30 日的股东全部权益价值评估值为 136,136.76 万元。上述评估结果已经国资备案。

2016 年 9 月 14 日，中华企业召开第八届董事会会议，审议通过了《关于公司转让参股子公司股权价格的议案》，同意天津星华城的股权按不低于经国资评估备案的股权评估价值进行挂牌转让。

根据竞价结果，中华企业、中星集团与天津市远铭置业有限公司签署了产权交易合同，中华企业将其持有的天津星华城 30%股权以 77,100 万元转让给天津市远铭置业有限公司。天津市远铭置业有限公司与中华企业、地产集团均不存在关联关系。2017 年 1

月，天津星华城股权过户的工商变更登记已完成。

2、收购金丰投资社区服务平台相关资产

2016年12月26日，中华企业召开第八届董事会临时会议，审议通过了《关于公司收购上海金丰投资有限公司社区服务平台相关资产暨关联交易的议案》，同意中华企业收购金丰投资社区服务平台相关资产，收购方式为产权交易所进场协议转让，交易价格为不高于资产评估价值4,815,136元。金丰投资为地产集团的全资子公司，上述交易构成关联交易，独立董事对上述交易进行了事前认可并发表了独立意见。

根据万隆（上海）资产评估有限公司出具的《中华企业股份有限公司资产组收购项目涉及的上海金丰投资有限公司社区服务平台资产组价值评估报告》（万隆评报字（2016）第1880号），截至评估基准日2016年10月31日，金丰投资社区服务平台资产组的评估值为4,815,136元，账面值为4,759,203.33元。上述评估结果已经国资备案。

2016年12月26日，中华企业与金丰投资签署《上海市产权交易合同》，约定了上述收购事宜，交易价款为4,815,136元。

截至本报告书签署日，中华企业收购上海金丰投资有限公司社区服务平台相关资产的交易已完成。

3、收购上海地产农业投资发展有限公司“食当家”社区生鲜配套资产及业务

2016年12月29日，中华企业召开第八届董事会临时会议，审议通过了《关于全资子公司收购上海地产农业投资发展有限公司“食当家”业务资产暨关联交易的议案》，同意中华企业的子公司上海新弘生态农业有限公司收购上海地产农业投资发展有限公司经营的“食当家”社区生鲜配套资产及业务，收购方式为产权交易所进场协议转让，交易价格不高于评估价值202,400.26元。上海地产农业投资发展有限公司为地产集团的控股子公司，上述交易构成关联交易，独立董事对上述交易进行了事前认可并发表了独立意见。

根据上海财瑞资产评估有限公司出具的《上海地产农业投资发展有限公司协议转让与“食当家”业务相关资产和负债所涉及的部分资产评估报告》（沪财瑞评报（2016）第1198号），评估对象在评估基准日2016年9月30日的资产评估价值为12,636,290.38元、账面值为12,400,223.96元，负债评估价值、账面值均为12,433,890.12元，资产和

负债净额评估值为 202,400.26 元、账面值为-33,666.16 元。上述评估结果已经国资备案。

2016 年 12 月 29 日，上海新弘生态农业有限公司与上海地产农业投资发展有限公司签署《上海市产权交易合同》，约定了上述收购事宜，交易价款为 202,400.26 元。截至本报告书签署日，上海新弘生态农业有限公司已支付完毕上述交易价款。

4、出售上海鼎保置业有限公司 25%股权

2017 年 5 月 22 日，中华企业召开的第八届董事会第十三次会议，审议通过了《关于公司转让参股子公司股权的议案》，同意子公司上海古北（集团）有限公司以不低于国资委备案的价格公开转让其持有的上海鼎保置业有限公司（以下简称“鼎保置业”）25%的股权。2017 年 6 月 21 日，中华企业召开 2016 年度股东大会，审议通过了《关于公司转让参股子公司股权的议案》。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA10610 号），鼎保置业截至 2016 年 12 月 31 日经审计资产总额为 53,543.60 万元，负债为 576.19 万元，所有者权益合计为 52,967.41 万元。目前，鼎保置业的资产评估工作尚未完成。

5、出售上房集团 100%股权

2017 年 8 月 7 日，中华企业召开第八届董事会第十五次会议，审议通过了《关于转让上房集团股权的议案》，同意将上房集团 100%股权转让给地产集团或其控制的子公司。中华企业拟聘请具有证券从业资格的第三方评估机构以 2017 年 7 月 31 日为基准日对上房集团进行评估，评估结果将报国资备案。本次转让方式为进场协议方式，转让价格拟不低于评估备案价格。上述交易构成关联交易，独立董事对上述交易进行了事前认可并发表了独立意见。

截至 2017 年 6 月 30 日，上房集团总资产 1.46 亿元，所有者权益 0.85 亿元。目前，上房集团的资产评估工作尚未完成。

6、出售上海杉野置业有限公司 100%股权

2017 年 8 月 7 日，中华企业召开第八届董事会第十五次会议，审议通过了《关于控股子公司股权公开挂牌转让的议案》，同意通过上海联合产权交易所公开挂牌转让上海杉野置业有限公司 100%股权。中华企业拟聘请具有证券从业资格的第三方评估机构

以 2017 年 7 月 31 日为基准日对上海杉野置业有限公司进行评估，评估结果将报国资委备案，公开挂牌转让价格拟不低于评估备案价格。

截至 2016 年 12 月 31 日，上海杉野置业有限公司总资产约 4.27 亿元，总负债约 1.4 亿元，所有者权益约 2.87 亿元。目前，上海杉野置业有限公司的资产评估工作尚未完成。

上市公司最近十二个月内发生的上述资产交易均与本次交易无关，为上市公司根据公司战略和经营需要独立作出。

截至本报告书出具之日，除上述交易外，中华企业在本次交易前十二个月内未发生其他重大资产购买、出售的情况。

六、关于本次交易相关人员和机构买卖上市公司股票的自查情况

本公司股票自 2016 年 6 月 24 日起停牌。根据《重组办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关法律法规的规定，本公司对本次交易所涉及的中华企业、地产集团、中星集团、募集配套资金认购对象及其各自的董事、监事、高级管理人员、项目知情人员，相关中介机构及其参与本项目的中介机构人员，以及上述人员的直系亲属（以下统称“自查人员”）在本次交易停牌前 6 个月至本报告书公告前，即 2015 年 12 月 23 日至 2017 年 5 月 22 日期间（以下简称“自查期间内”或“核查期间”）交易本公司的股票情况进行了核查。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询结果，在自查期间内，相关人员和机构交易本公司股票情况如下：

（一）中华企业自查人员交易中华企业股票的情况

姓名	内幕知情人关系	交易情况
樊妹娣	中华企业原副总经理樊惠敏的母亲	累计买入中华企业股票 3,000 股，均价 6.50 元 累计卖出中华企业股票 1,560 股，均价 6.15 元

樊妹娣出具的声明与承诺如下：“本人女儿樊惠敏已于中华企业本次交易首次董事会会议前因工作调动原因辞去中华企业副总经理职务，其在中华企业任职期间，负责与上海地产（集团）有限公司的合作项目，并协管产品研发中心，未参与本次交易的筹划与决策，且本人买卖中华企业股票的行为均非发生在其担任中华企业高管期间。本人在

中华企业本次交易停牌前并不知悉该事项，本人于中华企业停牌前买卖中华企业股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系。本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。中华企业股票复牌后，本人误以为中华企业本次重大资产重组已经实施完毕，因此进行了股票交易，该等交易也系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系，本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在本承诺函出具之日直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

（二）地产集团交易中华企业股票的情况

名称	内幕知情人关系	交易情况
地产集团	上市公司控股股东、交易对方	累计买入中华企业股票 8,324,182 股，均价 4.94 元

地产集团出具的声明与承诺如下：“1、根据中华企业 2015 年 7 月 13 日《关于维护公司股价稳定的公告》，本公司作为控股股东，拟在未来六个月内不减持所持有的中华企业股票，以实际行动维护市场稳定，切实保护投资者利益，根据市场情况和公司实际，在法律、法规允许的范围内，择机增持中华企业股票。本公司上述买卖中华企业股票系落实国资委意见和中国证监会《关于上市公司大股东及董事、监事、高级管理人员增持本公司股票相关事项的通知》的精神作出的决定。

2、本公司买卖上述中华企业股票时，本次重大资产重组事项尚未筹划，本公司不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。

3、在中华企业复牌直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本公司将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

（三）中星集团交易中华企业股票的情况

姓名	内幕知情人关系	交易情况
方伟庆	中星集团纪委书记、党委副书记	累计买入中华企业股票 77,400 股，均价 5.54 元 累计卖出中华企业股票 77,400 股，均价 5.58 元
方艺轩	中星集团纪委书记、党委副书记	累计买入中华企业股票 600 股，均价 7.69 元

姓名	内幕知情人关系	交易情况
	方伟庆的子女	累计卖出中华企业股票 600 股，均价 7.50 元
蒋滨	中星集团原董事	累计买入中华企业股票 293,800 股，均价 5.30 元 累计卖出中华企业股票 293,800 股，均价 6.55 元
蒋修生	中星集团原董事蒋滨的父亲	累计买入中华企业股票 13,000 股，均价 7.15 元 累计卖出中华企业股票 2,000 股，均价 5.44 元
吕亚萍	中星集团原董事蒋滨的母亲	累计买入中华企业股票 22,400 股，均价 6.08 元 累计卖出中华企业股票 16,500 股，均价 6.71 元
刘玉峥	中星集团副总经理朱家龙的父亲	累计买入中华企业股票 107,000 股，均价 5.66 元 累计卖出中华企业股票 30,000 股，均价 6.72 元
陆华	中星集团监事	累计买入中华企业股票 40,000 股，均价 6.50 元 累计卖出中华企业股票 40,000 股，均价 7.52 元

上述股票买卖相关人员出具情况声明与承诺如下：

方伟庆出具的声明与承诺如下：“本人在中华企业本次交易停牌前并不知悉该事项。本人于核查期间买卖中华企业股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系。本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在本承诺函出具之日直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

方艺轩出具的声明与承诺如下：“本人在中华企业本次交易停牌前并不知悉该事项。本人于核查期间买卖中华企业股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系。本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在本承诺函出具之日直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

蒋滨出具的声明与承诺如下：“本人在中华企业本次交易停牌前并不知悉该事项。本人于核查期间买卖中华企业股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系。本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在本承诺函出具之日直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

蒋修生出具的声明与承诺如下：“本人在中华企业本次交易停牌前并不知悉该事项。

本人于核查期间买卖中华企业股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系。本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在本承诺函出具之日直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

吕亚萍出具的声明与承诺如下：“本人在中华企业本次交易停牌前并不知悉该事项。本人于核查期间买卖中华企业股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系。本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在本承诺函出具之日直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

刘玉峥出具的声明与承诺如下：“本人在中华企业本次交易停牌前并不知悉该事项。本人于核查期间买卖中华企业股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系。本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在本承诺函出具之日直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

陆华出具的声明与承诺如下：“本人在中华企业本次交易停牌前并不知悉该事项。本人于核查期间买卖中华企业股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系。本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在本承诺函出具之日直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

（四）中金公司交易中华企业股票的情况

中金公司作为本次交易中华企业聘请的独立财务顾问，在自查期间内，中金公司对中华企业股票的交易和持仓情况如下：中金公司资产管理账户于自查期间累计买入 1,616,700 股，累计卖出 1,612,297 股，期末持仓 4,503 股；中金公司自营账户于自查期间累计买入 97,900 股，累计卖出 97,900 股，期末无持股；中金公司衍生品业务自营账

户于自查期间累计买入 1,051,265 股，累计卖出 1,051,265 股，期末无持股；中金公司旗下基金公司管理的账户于自查期间累计买入 981,363 股，累计卖出 978,168 股，期末持仓 3,195 股；中金公司子公司中金浦成投资有限公司于自查期间累计买入 3,400 股，累计卖出 3,400 股，期末无持股。

根据中金公司针对上述股票买卖情况的说明，其已经严格遵守监管机构的各项规章制度，切实执行内部信息隔离制度，充分保障了职业操守和独立性。其建立了严格的信息隔离墙机制，包括各业务之间在机构设置、人员、信息系统、资金账户、业务运作、经营管理等方面的独立隔离机制及保密信息的管理和控制机制等，以防范内幕交易及避免因利益冲突产生的违法违规行。其资产管理账户、自营账户、衍生品业务自营账户和旗下基金公司、中金浦成投资有限公司账户持有和买卖中华企业股票均依据其自身独立投资研究决策，属于其日常市场化行为。

（五）上海立信资产评估有限公司自查人员交易中华企业股票的情况

姓名	内幕知情人关系	交易情况
柯艳艳	上海立信资产评估有限公司项目经办人邓先军的配偶	累计买入中华企业股票 3,000 股，均价 5.40 元 累计卖出中华企业股票 3,000 股，均价 5.44 元

柯艳艳出具的声明与承诺如下：“本人在中华企业本次交易停牌前并不知悉该事项。本人于核查期间买卖中华企业股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系。本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在中华企业复牌直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

（六）立信税务师事务所有限公司自查人员交易中华企业股票的情况

姓名	内幕知情人关系	交易情况
杨冬姑	立信税务师事务所有限公司项目经办人李显风的母亲	累计买入中华企业股票 4,000 股，均价 5.47 元 累计卖出中华企业股票 4,000 股，均价 6.00 元

杨冬姑出具的声明与承诺如下：“本人在中华企业本次交易停牌前并不知悉该事项。

本人于核查期间买卖中华企业股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系。本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在中华企业复牌直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

（七）万全智策企业管理咨询服务有限公司自查人员交易中华企业股票的情况

姓名	内幕知情人关系	交易情况
王海军	万全智策企业管理咨询服务有限公司项目 经办人	累计买入中华企业股票 46,100 股，均价 6.38 元 累计卖出中华企业股票 46,100 股，均价 6.47 元

王海军出具的声明与承诺如下：“本人在中华企业本次交易停牌前并不知悉该事项。本人于核查期间买卖中华企业股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对中华企业投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与中华企业本次交易不存在关联关系。本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在中华企业复牌直至中华企业本次交易实施完毕或中华企业宣布终止该事项实施期间，本人将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再买卖中华企业的股票。”

七、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排

本次交易完成后，公司将继续重视对社会公众股东的合理投资回报，维护社会公众股东权益。公司现行的《公司章程》对股利分配政策的规定如下：

（一）现行利润分配政策

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）及相关规定，本公司于2016年7月对《公司章程》进行了修订，完善了董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，进一步细化了现金分红政策，明确了分红标准和比例。具体内容如下：

“第一百五十五条 公司充分考虑对投资者的回报，实行持续、稳定的利润分配政策。公司分红回报规划应当着眼于公司的长远和可持续发展，综合考虑公司经营发展实

际、股东要求和意愿、市场资金成本和融资环境等因素。

(一) 具体利润分配政策

1、公司可以采取现金、股票或者现金和股票相结合的方式分配股利。在公司符合利润分配的条件下,原则上每年度进行一次利润分配,根据经营情况和资金状况,公司可以进行中期利润分配。

2、公司当年实现盈利,弥补以前年度亏损和依法提取公积金后,累计未分配利润为正值,且审计机构对当年财务报告出具标准无保留意见审计报告并保证公司正常经营和长期发展的前提下,公司优先采取现金分红的利润分配方式。公司采取现金方式分配股利的,应当按照下列规定进行:

(1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%;

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%;

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%;

前述“重大资金支出安排”是指:公司未来十二个月内拟工程支出、对外投资、收购资产(含土地使用权)或者购买设备等的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

3、若董事会认为公司资产规模、经营规模等与公司股本规模不匹配,发放股票股利有利于公司整体利益和全体股东利益时,可以采用发放股票股利的方式进行利润分配,具体分红比例由董事会审议后,提交股东大会审议决定。

4、在公司盈利、现金流满足公司持续经营、长期发展和投资计划的前提下,最近三年以现金方式累计分配的利润原则上不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

(二) 利润分配预案及审议程序

1、根据届时公司偿债能力、业务发展情况、经营业绩,将由董事会拟定公司的利

利润分配预案、当年以现金方式分配的股利占当年实现的可供分配利润的具体比例及是否额外采取股票股利分配方式。利润分配预案应当提交股东大会审议批准,独立董事应当发表明确意见。

2、现金分红具体预案或提案在拟定、形成过程中或提交股东大会进行审议时,应当通过多种渠道与股东特别是中小股东进行沟通和交流,充分听取中小股东的意见和诉求,并及时答复中小股东关心的问题。

（三）公司利润分配政策不得随意调整而降低对股东的回报水平,因国家法律法规和证券监管部门对上市公司的利润分配政策颁布新的规定或公司外部经营环境、自身经营状况发生较大变化而需调整分红政策的,应以股东权益保护为出发点,详细论证和说明原因,且调整后的利润分配政策不得违反法律法规或证券监管规定的相关要求。公司董事会应先形成对利润分配政策进行调整的预案,由公司独立董事发表独立意见,并征求监事会的意见,有关调整利润分配政策的议案需经公司董事会审议通过后提请公司股东大会批准。其中,现金分红政策的调整议案需经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。”

（二）最近三年利润分配及未分配利润使用情况

经公司 2014 年度股东大会审议批准,由于公司 2014 年度经营亏损,公司 2014 年度不进行利润分配（不派发现金红利、不送红股）,也不进行资本公积转增股本。

经公司 2015 年度股东大会审议批准,由于公司 2015 年度经营亏损,公司 2015 年度不进行利润分配（不派发现金红利、不送红股）,也不进行资本公积转增股本。

经公司 2016 年度股东大会审议批准,由于公司 2016 年度末未分配利润为负,公司拟 2016 年度不进行利润分配（不派发现金红利、不送红股）,也不进行资本公积转增股本。

（三）未来三年股东回报规划

为进一步增强公司现金分红的透明度,便于投资者形成稳定的回报预期,本公司中华企业第八届董事会第十三次会议审议通过了《未来三年（2017 年-2019 年）股东分红回报规划》（“《股东回报规划》”）。本次交易后,上市公司按照《股东回报规划》执行现金分红政策,主要包括:

1、2017-2019 年股东回报规划

(1) 公司可以采取现金、股票或者现金和股票相结合的方式分配股利。在公司符合利润分配的条件下,原则上每年度进行一次利润分配,根据经营情况和资金状况,公司可以进行中期利润分配。

(2) 未来三年(2017-2019 年)在公司当年实现盈利,弥补以前年度亏损和依法提取公积金后,累计未分配利润为正值,且审计机构对当年财务报告出具标准无保留意见审计报告并保证公司正常经营和长期发展的前提下,公司优先采取现金分红的利润分配方式,且最近三年以现金方式累计分配的利润原则上不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

(3) 公司采取现金方式分配股利的,应当按照下列规定进行:

公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%;

公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%;

公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%;

重大投资或重大资金支出安排是指:公司未来十二个月内拟工程支出、对外投资、收购资产(含土地使用权)或者购买设备等的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

(3) 若董事会认为公司资产规模、经营规模等与公司股本规模不匹配,发放股票股利有利于公司整体利益和全体股东利益时,可以采用发放股票股利的方式进行利润分配,具体分红比例由董事会审议后,提交股东大会审议决定。

2、规划的决策机制

本规划预案由公司董事会依照公司章程的规定,结合公司盈利情况、资金需求和股东回报规划提出合理的分红建议和预案,经董事会审议通过后报公司股东大会审议批准后实施。公司应广泛听取股东对公司分红的意见与建议,并接受股东的监督。

股东回报规划不得随意调整而降低对股东的回报水平，因国家法律法规和证券监管部门对上市公司的利润分配政策颁布新的规定或公司外部经营环境、自身经营状况发生较大变化而确有必要调整分红政策的，应以股东权益保护为出发点，详细论证和说明原因，并严格履行决策程序，且调整后的利润分配政策不得违反法律法规或证券监管规定的相关规定。

八、上市公司停牌前股价波动情况说明

根据中国证监会《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）的要求，公司对本次重大资产重组停牌前股票价格波动的情况进行了自查。

中华企业股票自2016年6月24日开市起停牌。中华企业本次停牌前一交易日（2016年6月23日）收盘价格为5.05元/股，停牌前第21个交易日（2016年5月24日）收盘价格为5.23元/股。本次重大资产重组事项公告停牌前20个交易日内（即2016年5月25日至2016年6月23日期间）中华企业收盘价格累计跌幅为3.44%。

自2016年5月25日至2016年6月23日，上证综指（000001.SH）自2,821.67点上涨至2,891.96点，累计涨幅为2.49%；上证房地产指数（000006.SH）自5,209.37点上涨至5,240.76点，累计涨幅为0.60%。中华企业股票剔除大盘因素和同行业板块因素影响的累计跌幅分别为-5.93%、-4.04%。

因此，公司股价在本次停牌前20个交易日内累计涨跌幅未超过20%，未构成异常波动。

九、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强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》第十三条不得参与上市公司重大资产重组的情形

上市公司及其控股股东、本次交易的交易各方以及为本次交易提供服务的证券公司、证券服务机构及其经办人员，均不存在《关于加强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》第十三条所规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形：（1）曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查；（2）最近 36 个月内曾因与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司法机关依法追究刑事责任。

十、本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施

1、本次重组摊薄即期回报情况分析

（1）基于公司备考报表的每股收益变化情况

本次交易完成后，公司总股本将有较大幅度的增加。根据公司 2016 年年报、2017 年半年度报告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 ZA15850 号），本次交易前后公司相关财务指标如下：

项目	2017 年 1-6 月	2017 年 1-6 月备考	
	本次交易前	不考虑募集配套资金	考虑募集配套资金
归属于母公司所有者的净利润（万元）	38,069.01	33,313.37	33,313.37
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	35,152.56	26,548.02	26,548.02
基本每股收益（元/股）	0.204	0.071	0.066
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.188	0.056	0.052

项目	2016 年度	2016 年度备考	
	本次交易前	不考虑募集配套资金	考虑募集配套资金
归属于母公司所有者的净利润（万元）	65,545.82	179,212.14	179,212.14
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	8,870.03	156,210.39	156,210.39
基本每股收益（元/股）	0.351	0.381	0.353
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.048	0.332	0.307

注：以上表格在考虑对股权结构的影响时，配套募集资金按照最高发行股份数量 373,411,879 股计算，公司募集配套资金发行股份的最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

根据上表,本次交易完成后,在不考虑募集配套资金情况下,上市公司 2016 年度基本每股收益将由 0.351 元/股增厚至 0.381 元/股,扣除非经常性损益后基本每股收益将由 0.048 元/股增厚至 0.332 元/股;在考虑募集配套资金情况下,上市公司 2016 年度基本每股收益将由 0.351 元/股增厚至 0.353 元/股,扣除非经常性损益后基本每股收益将由 0.048 元/股增厚至 0.307 元/股。本次交易显著增厚上市公司 2016 年度每股收益。

由于房地产行业具有一定的周期性,受标的资产销售结转周期的影响,本次交易完成后,上市公司 2017 年 1-6 月备考每股收益有所下降。

(2) 重组完成后当年摊薄即期回报情况分析

① 主要假设

以下假设仅为测算本次重大资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响,不代表公司对 2017 年经营情况及趋势的判断,亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策,投资者据此进行投资决策造成损失的,公司不承担赔偿责任;

A、公司 2017 年 10 月完成重大资产重组(此假设仅用于分析本次重大资产重组每股收益摊薄计算,不代表公司对于业绩的预测,亦不构成对本次重大资产重组实际完成时间的判断),最终完成时间以经中国证监会核准后实际发行完成时间为准;

B、公司 2017 年非经常性损益和归属于母公司所有者的净利润由 2017 年 1-6 月数据年化得出;

C、根据立信评估出具的信资评报字[2017]第 10059 号评估报告中的收益法评估情况,本次交易注入资产中星集团 2017 年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 57,362.35 万元;

D、假设不考虑上市公司公积金转增股本、分红等其他对股份数有影响的因素,同时本次配套资金按发行股份数量上限,即募集配套资金发行 373,411,879 股。最终发行股数以证监会核准为准。

E、假设宏观经济环境、证券行业情况、公司经营环境未发生重大不利变化。

② 对公司主要财务指标的影响

项目	2016 年度	2017 年度	
		不考虑募集配套资金	考虑募集配套资金
归属于母公司所有者的净利润（万元）	65,545.82	133,500.37	133,500.37
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	8,870.03	127,667.47	127,667.47
基本每股收益（元/股）	0.351	0.284	0.280
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.048	0.271	0.268

注：考虑对股权结构的影响时，配套募集资金按照最高发行股份数量 373,411,879 股计算，公司募集配套资金发行股份的最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

因此，在前述相关假设成立的前提下，预计本次交易完成后当年公司扣除非经常性损益后的基本每股收益将显著增厚。

2、公司应对本次重大资产重组摊薄即期回报采取的措施

为应对未来可能存在的每股收益摊薄的风险，公司根据自身经营特点制定以下填补回报的措施：

“（1）本次交易完成后，公司将加快对标的资产的整合，从业务、财务、人员等多个方面着手，发挥公司与标的公司之间的协同效应。

（2）本次交易完成后，公司将进一步加强企业经营管理和内部控制，提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，全面有效地控制公司经营和管理风险，提升经营效率。

（3）为完善公司利润分配政策，推动上市公司建立更为科学、持续、稳定的股东回报机制，增加利润分配政策决策的透明度和可操作性，切实保护公众投资者的合法权益，公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等法律法规的有关规定，结合公司实际情况，在《公司章程》中对利润分配政策进行了明确的规定。未来，公司将继续保持和完善利润分配制度，进一步强化投资者回报机制。”

3、相关主体出具的承诺

公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到

切实履行作出了如下承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺未来股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

6、本人承诺切实履行公司制定的有关填补即期回报措施以及本人对此作出的任何有关填补即期回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或投资者的赔偿责任及监管机构的相应监管措施和处罚，并在股东大会和中国证监会指定报刊公开作出解释并道歉。”

此外，公司控股股东承诺：

“1、不干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，承担相应的处罚或监管措施。”

第十五节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见

一、独立董事意见

根据《关于在上市公司中建立独立董事制度的指导意见》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，公司独立董事参加了公司于2017年5月22日召开的第八届董事会第十三次会议（以下简称“本次董事会会议”），审阅了公司本次交易的相关文件，并基于独立判断立场就本次交易发表如下意见：

“1、本次交易的相关议案在提交本次董事会会议审议前已经我们事先认可。

2、本次交易的相关议案已经公司第八届董事会第十三次会议审议通过，关联董事对涉及关联交易的议案均进行了回避表决。本次董事会会议的召集、召开、表决程序符合《中华人民共和国公司法》等法律、法规及《公司章程》的相关规定。

3、根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等规定，本次交易构成重大资产重组，同时构成关联交易。

4、本次交易的方案符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，方案合理、切实可行，没有损害中小股东的利益。

5、《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）》及其摘要，公司签订的与本次交易相关的协议，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定及监管规则的要求，具备基本的可行性和可操作性，无重大法律、政策障碍。同意公司与上海地产（集团）有限公司签署附生效条件的《发行股份及支付现金购买资产协议》、《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》及《盈利预测补偿协议》；同意公司与华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司、平安不动产有限公司签署附生效

条件的《股份认购协议》、《股份认购协议之补充协议》；同意公司董事会就本次交易事项的总安排。

6、公司已聘请具有相关证券业务资格的资产评估机构对本次交易的标的资产进行评估；标的资产的评估结果已经取得上海市国有资产监督管理委员会备案确认，本次交易价格以评估价值为依据，资产定价公平、合理，符合相关法律、法规及公司章程的规定。

7、本次交易有利于提高公司资产质量，改善公司财务状况和增强持续盈利能力，有利于增强独立性、减少关联交易、避免潜在同业竞争，符合公司和全体股东的现实及长远利益。

8、公司已按规定履行了信息披露义务，并与相关中介机构签订了保密协议，所履行的程序符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

9、本次交易尚需获得以下批准或授权：（1）上海市国资委批准本次交易方案；（2）公司股东大会审议批准本次交易方案；（3）中国证监会核准本次交易方案，公司已经在《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）》中作了重大风险提示。

综上所述，本次交易的各项程序符合法律法规的规定，公开、公平、合理，本次交易有利于公司业务的发展及业绩的提升，保护了公司的独立性，不会损害其他非关联股东特别是中小股东的利益。”

二、独立财务顾问的意见

本公司已聘请中金公司担任本次交易的独立财务顾问。独立财务顾问通过对本次交易涉及事项进行审慎核查后，发表了以下独立财务顾问核查意见：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《重组规定》等法律、法规和规范性文件的规定。

2、本次重组符合相关法律法规及中国证监会规定的重大资产重组条件，重组报告书及其他信息披露文件的编制符合中国证监会及上交所的相关规定，所披露的信息真

实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3、本次交易过程中标的资产为地产集团合法拥有的中星集团 100%股权。截至本独立财务顾问报告出具日，根据地产集团出具的承诺和工商登记资料，标的资产不存在质押、抵押等权利受限的情形，除本报告书披露的中星集团拥有的土地、房产尚待取得完整权属证书外，中星集团 100%股权及其对应资产权属清晰。本次交易获得所需批准后，标的资产的过户或者转移不存在法律障碍。

4、本次交易标的资产的定价按照相关法律法规规定的程序和要求依法进行，非公开发行股份的发行价格符合中国证监会的相关规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

5、本次交易的实施有利于上市公司改善长期财务状况、增强持续盈利能力，符合上市公司及全体股东的利益。

三、法律顾问的意见

本公司已聘请金杜律所担任本次交易的法律顾问。金杜律所为本次交易出具了法律意见书，发表了如下法律顾问意见：

在取得法律意见书“四/（二）本次重大资产重组尚需获得的批准和授权”所述的全部批准和授权后，本次重大资产重组的实施不存在实质性法律障碍。

第十六节 相关中介机构

一、独立财务顾问

名称：	中国国际金融股份有限公司
办公地址：	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
法定代表人：	毕明建
电话：	010-6505 1166
传真：	010-6505 8676
项目主办人：	余子宜、李扬
项目协办人：	沈俊
项目组成员：	孙雷、任意、罗翔、银雷、梁玥、陈天骏、陆隽怡、卢宇婷、李梦竹

二、法律顾问

名称：	北京市金杜律师事务所
办公地址：	北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心写字楼A座40层
法定代表人：	王玲
电话：	010-5878 5588
传真：	010-5878 5566
经办人员：	叶国俊、许胡英

三、审计机构

名称：	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址：	上海市南京东路61号4楼
执行事务合伙人：	朱建弟
电话：	021-6339 1166
传真：	021- 6339 1116

经办人员：	潘莉华、林盛宇、李磊明、韩频、周惠琴

四、资产评估机构

名称：	上海立信资产评估有限公司
办公地址：	上海市陆家嘴丰和路港务大厦 1 号 7 楼
法定代表人：	杨伟墩
电话：	021-6887 7288
传真：	021-6887 7020
经办人员：	舒英、赵吟时、吴红兵

第十七节 全体董事、监事、高级管理人员 及有关中介机构声明

一、全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司董事会及全体董事、监事和高级管理人员承诺保证本报告书及中华企业为本次重大资产重组所出具的其他信息披露和申请文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本报告书及中华企业为本次重大资产重组所出具的其他信息披露和申请文件的内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事、监事、高级管理人员承诺，如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、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，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份（如有）。

(本页无正文,为《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》之全体董事、监事、高级管理人员声明的签章页)

全体董事签字:

冯经明

冯经明

蔡顺明

蔡顺明

王斌

王斌

是飞舟

是飞舟

徐国祥

徐国祥

卓福民

卓福民

张维宾

张维宾



(本页无正文，为《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》之全体董事、监事、高级管理人员声明的签章页)

全体监事签字:

陈力

陈 力

陈洪

陈 洪

王幸儿

王幸儿



中华企业股份有限公司

2017年11月27日

（本页无正文，为《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》之全体董事、监事、高级管理人员声明的签章页）

全体高级管理人员签字：

印学青

印学青

李越峰

李越峰

倪伯士

倪伯士

张锋

张锋



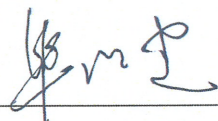
二、独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意中华企业股份有限公司在《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》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容。

本公司保证中华企业股份有限公司在上述报告书及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认上述报告书及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人：



毕明建

财务顾问主办人：

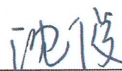


余子宜



李 扬

财务顾问协办人：



沈 俊

中国国际金融股份有限公司

2017年11月27日

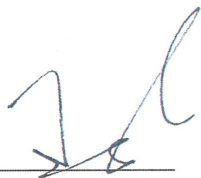


法律顾问声明

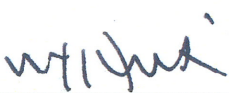
本所及本所经办律师同意《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要中不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本所出具的法律意见书的内容的真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

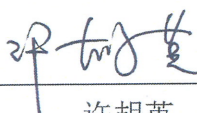
如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

单位负责人：


王 玲

经办律师：


叶国俊


许胡英



四、审计机构声明

本所及本所经办注册会计师同意中华企业股份有限公司在《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）》及其摘要中引用本所出具的审计报告的相关内容。

本所保证中华企业股份有限公司在上述报告书及其摘要中引用本所出具的审计报告的相关内容已经本所及本所经办注册会计师审阅，确认上述报告书及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

会计师事务所负责人：_____

朱建弟



签字注册会计师：_____

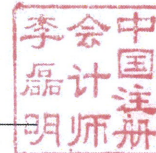
潘莉华



林盛宇



李磊明



韩 频



周惠琴



立信会计师事务所（特殊普通合伙）



2017年11月27日

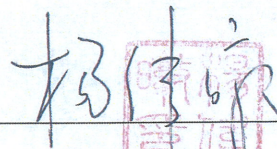
五、资产评估机构声明

本公司及本公司经办资产评估师同意中华企业股份有限公司《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）》及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告的相关内容。

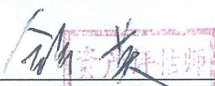
本公司保证中华企业股份有限公司在上述报告书及其摘要中引用本公司出具的资产评估报告的相关内容已经本公司及本公司经办资产评估师审阅，确认上述报告书及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

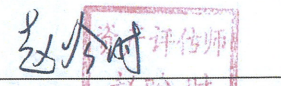
如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

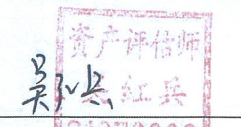
法定代表人（或授权代表）：


杨伟墩

经办资产评估师：


舒 英
31100006


赵吟时
31040003


吴红兵
31070008


上海立信资产评估有限公司
2017年11月27日

第十八节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- 1、上市公司第八届第十次董事会会议决议及独立董事意见
- 2、上市公司第八届第十三次董事会会议决议及独立董事意见
- 3、上市公司第八届第十六次董事会会议决议及独立董事意见
- 4、上市公司 2016 年度股东大会年会决议
- 5、上市公司与交易对方签署的发行股份及支付现金购买资产协议及补充协议、盈利预测补偿协议和股份认购协议及补充协议
- 6、标的公司关于本次交易的股东决定
- 7、中金公司出具的独立财务顾问报告
- 8、金杜律所出具的法律意见书
- 9、立信会计出具的相关审计报告及备考审阅报告
- 10、立信评估出具的相关资产评估报告及评估说明

二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午 9:00—11:00，下午 3:00—5:00，于下列地点查阅上述文件。

（一）中华企业股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区雪野路 928 号 6 楼

联系电话：（021）2077 2222

传真：（021）2077 2766

联系人：徐健伟

（二）中国国际金融股份有限公司

联系地址：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

联系电话：（010）6505 1166

传真：（010）6505 1166

联系人：陆隽怡、卢宇婷

另外，投资者可在中国证监会指定的信息披露网站：<http://www.cninfo.com.cn> 或者《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站：<http://www.sse.com.cn> 上查阅《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）》或其摘要全文。

(本页无正文，为《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》之盖章页)

