



证券代码：600675

股票简称：中华企业

编号：临 2017-026

中华企业股份有限公司

关于公司 2016 年度日常关联交易实际发生额及 2017 年度日常 关联交易预计发生额的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据上海证券交易所《股票上市规则》对上市公司日常关联交易的相关规定，根据房地产行业特性、公司业务特点和与关联方发生交易的情况，为强化关联交易管理，提高决策效率，现对公司及公司控股子公司与关联方 2016 年度日常关联交易实际发生情况和 2017 年度预计情况说明如下：

一、与控股股东及其关联人发生的日常关联交易

(一) 2016 年日常关联交易情况

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2016 年度日常关联交易预计发生额（万元）	2016 年度日常关联交易实际发生额（万元）	2015 年度日常关联交易实际发生额（万元）
接受劳务、采购商品	销售代理、财务监理、装修等	上海地产（集团）有限公司及其下属子公司	不超过 6,000	6,045	5,243
借款	借款	上海地产（集团）有限公司及其下属子公司	不超过 400,000	25,054	176,054
租赁	租金支出	上海地产（集团）有限公司及其下属子公司	不超过 5,000	1,790	1,957
销售产品、商品	销售产品、商品、资产处置、提供租赁	上海地产（集团）有限公司及其关联方	不超过 400,000	335	804

	及土地收储 补偿等				
提供劳 务	代建(含带资 代建)、运营 管理、物业管 理等	上海地产(集 团)有限公司及 其下属子公司	不超过 103,000	3,301	1,123
合计			不超过 914,000	36,525	185,181

说明:

1、接受劳务、采购商品:

(1) 上海金丰易居房地产顾问有限公司(以下简称:金丰易居)为公司楼盘提供代理销售,2016年发生销售代理费5,824万元。

(2) 上海承大网络科技有限公司为公司提供ERP服务,发生服务费用52万元。

(3) 公司向上海地产农业投资发展有限公司购买商品,发生费用110万元。

(4) 上海市住房置业担保有限公司及其下属子公司上海建实财务监理有限公司为公司提供财务监理,产生服务费59万。

2、租赁:公司向上海世博土地控股有限公司及上海地产资产管理有限公司租用经营场所产生的2016年度租赁支出分别为1,770万元与20万元。

3、销售产品、商品:公司向上海地产馨虹置业有限公司提供办公场所租赁服务,确认收取租赁收入335万元。

4、提供劳务:公司向上海地产(集团)有限公司及其下属子公司上海地产馨越置业有限公司、上海地产馨虹置业有限公司、上海中星广告装潢有限公司、上海市土地储备中心、上海地产养老产业投资有限公司、上海地产明居发展有限公司、上海地产三林滨江生态建设有限公司等提供劳务及物业服务,2016年度发生金额合计3,301万元。

(二) 2017年预计日常关联交易发生情况:

预计2017年度,公司及公司控股子公司与控股股东及其关联人发生的各类日常关联交易总计不超过520,000万元。

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2017年度日常关联交易预计发生额(万元)
接受劳务	销售代理、财务监理、 装修等	上海地产(集团)有限公司及其 下属子公司	不超过 15,000
借款	关联方向上市公司提	上海地产(集团)有限公司及其	不超过 200,000

	供贷款	下属子公司	
租赁	租金支出	上海地产（集团）有限公司及其下属子公司	不超过 5,000
销售产品、商品	销售产品、商品、资产处置、提供租赁及土地收储补偿等	上海地产（集团）有限公司及其关联方	不超过 200,000
提供劳务	代建（含带资代建）、运营管理、物业管理等	上海地产（集团）有限公司及其下属子公司	不超过 100,000
合计			不超过 520,000

在上述时间范围内及表格所列额度内，提请股东大会授权公司董事会根据中国证监会有关规定决定具体日常关联交易事宜。

说明：

1、接受劳务

截止目前，公司与上海金丰投资股份有限公司下属子公司上海金丰易居房地产顾问有限公司（以下简称“金丰易居”）已签订 6 份销售代理合同，具体内容如下：

签约时间	项目公司名称	代理商	代理销售标的	代理佣金比例
2012 年 7 月	苏州洞庭房地产发展有限公司	金丰易居	太湖古北雅苑二期 39,721M ²	1%
2012 年 12 月	上海古北朱家角置业有限公司	金丰易居	古北香堤艺墅 90,000M ²	1%
2013 年 4 月	上海瀛茸置业有限公司	金丰易居	松江誉品谷水湾（东区公寓） 182,269M ²	1%
2013 年 6 月	上海顺驰置业有限公司	金丰易居	铂珏公馆 102,246M ²	1.1%
2014 年 4 月	上海瀛浦置业有限公司	金丰易居	印象春城六街区 47,926 M ²	1%
2015 年 5 月	上海地产古北安亭置业有限公司	金丰易居	43,000 M ²	3% (含营销费)

同时，2017 年公司对外销售项目均拟与上海金丰投资股份有限公司签订销售代理合同，预计代理佣金约为销售总额的 1%。（具体以销售代理合同约定条款为准）

2017 年度结算销售代理佣金、财务监理及装修等费用预计不超过 15,000 万元。

2、借款

为保证生产经营和资金需求，2017 年度公司及控股子公司拟向上海地产（集团）有限公司及其下属子公司借款，预计累计发生额不超过 20 亿元。

3、租赁

预计 2017 年度公司向上海地产（集团）有限公司及其下属子公司租赁办公用房，结算租金预计不超过 5,000 万元。

4、销售产品、商品

公司主营房地产投资开发业务，上海地产（集团）有限公司及其关联方从事房地产投资开发业务和房地产委托管理业务。2017 年度公司及控股子公司预计向关联方销售产品、商品、资产处置、提供租赁及土地收储补偿等，结算总金额不超过人民币 20 亿元，交易形式包括但不限于预售、销售、转让、提供租赁、股权转让及土地收储补偿等。

5、提供劳务

2017 年度公司及控股子公司拟向上海地产（集团）有限公司及其下属子公司提供代建（包括但不限于带资代建、股权委托、经营委托、项目管控等）、运营管理及物业管理服务，预计累计总金额不超过人民币 100,000 万元。

（三）关联方介绍和关联关系说明

1、公司日常关联交易方及关联关系情况如下：

关联方	注册资本（万元）	经营范围	法定代表人	关联关系
上海地产（集团）有限公司	420,000	土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，旧区改造，廉租房、经济适用房、配套商品房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。	冯经明	控股母公司
上海市土地储备中心	--	受政府委托收购储备开发和经营管理土地，指导本市区、县土地收购储备工作	--	过去 12 个月内，其主要负责人与公司控股股东的法定代表人为同一人，构成关联关系
上海金丰投资有限公司	51,832	实业投资，新型材料、楼宇设备的研制、开发、销售，住宅及基础设施配套建设，环境绿化包装，房地产开发经营、租赁、置换、咨询，建筑设计装潢，从事货物及技术的进出口业务，房地产经纪。	王文杰	母公司控股子公司
上海市滩涂造地有限公司	10,000	滩涂围垦、促淤，围垦成陆后土地的开发经营（凭专项许可证）。	殷俊	母公司控股子公司
上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	35,000	上海市虹桥经济技术开发区的统一开发和经营；从事房产经营；代理进出口业务；投资兴办相关企业及承办委托代办业务，从事房地产中介（经纪）咨询及配套服务；从事停车场经营业务。	邱彤	母公司控股子公司

上海地产资产管理有限公司	3,000	资产收购、转让、经营、管理、开发；投资咨询；物业管理；房地产经纪。	杜钧	母公司全资子公司
上海地产农业投资发展有限公司	10,000	实业投资，农作物、花卉、苗木种植销售，水域及滩涂养殖（取得许可证件后方可从事经营活动），电子商务（不得从事增值电信业务、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。	杜佳超	母公司控股子公司
上海联合融资担保有限公司	73,000	贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保；兼营诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资，以及经批准的其他业务。	田杰	母公司控股子公司
上海市住房置业担保有限公司	100,000	提供贷款担保以及与担保业务相关的资产管理及业务咨询，受托审核住房公积金个人购房贷款，代理个人住房公积金贷款风险管理，为住房公积金贷款及其他住房贷款提供咨询、代办服务，房地产经纪。	管蔚	母公司控股子公司
上海地产酒店管理有限公司	2,000	酒店管理（除餐饮经营），物业管理，房地产开发经营。	唐晓玲	母公司控股子公司
上海金丰易居房地产顾问有限公司	2,000	房地产经纪，投资管理，商务信息咨询，资产管理、室内外装潢服务。	李敏	母公司控股子公司
上海世博土地控股有限公司	1,090,000	受市政府委托，储备开发和经营管理世博会控制区域的地块，世博会工程配套商品房、世博会场址基础设施及相关工程投资、建设、管理，房地产开发经营，酒店管理。	许如庆	母公司控股子公司
上海地产明居发展有限公司	10,000	房地产开发经营管理，建筑安装与装饰（凭许可资质经营），建筑材料销售，展览服务。	周先强	母公司全资子公司
上海地产馨越置业有限公司	30,000	房地产开发经营，土方工程，市政工程，室内装潢，园林绿化工程，投资管理（除股权投资和股权投资管理），商务信息咨询、企业管理咨询（以上咨询均除经纪），销售建筑装潢材料、五金交电、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、金属材料、花卉、苗木。	钟昶	母公司全资子公司
上海地产馨虹	30,000	房地产开发与经营，实业投资。	薛宏	母公司全资

置业有限公司				子公司
上海承大网络科技服务有限公司	1,000	计算机软硬件开发, 计算机系统集成, 计算机专业领域内的技术咨询、技术开发、技术服务, 设计、制作、代理各类广告, 利用自有媒体发布广告, 投资咨询, 商务信息咨询, 投资管理, 以服务外包方式从事企业生产工段、企业运营管理, 会展服务, 市场营销策划, 企业形象策划, 通信技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务, 呼叫中心服务, 销售办公用品、数码设备、家居用品、建材。	蒋勤	母公司控股子公司
上海建实财务监理有限公司	600	全面监理及有效管理项目的建设资金、建设项目财务核算、咨询; 代办招投标业务; 非标设备的审价; 代编工程项目竣工决算; 企事业单位的财务监理、代办工程监理; 项目可行性评估及项目后评估。	周国慰	母公司控股子公司
上海地产园林发展有限公司	3,000	园林绿化工程施工, 绿化养护管理, 土石方工程施工, 园林绿化苗木、花卉引种、生产、研究、繁殖、推广、销售。	车民强	母公司控股子公司

2、上海地产（集团）有限公司的关联方包括但不限于如下所列：

关联方	注册资本（万元）	经营范围	法定代表人	关联关系
上海中星（集团）有限公司	100,000	建设基地开发经营, 房地产开发经营, 自有房屋租赁, 房产咨询, 建筑材料, 金属材料, 机电设备, 建筑装潢, 建材加工, 技术咨询, 附设分支机构。	徐孙庆	母公司全资子公司
上海中星广告装潢有限公司	60	企业形象设计, 设计、制作、代理、发布各类广告, 室内装潢设计, 水电安装, 建筑装饰装饰工程专业承包。销售工艺礼品, 百货, 建筑装潢材料, 照明设备, 五金交电, 汽车配件, 机电产品。	陶茂龙	母公司控股子公司
上海地产养老产业投资有限公司	30,000	养老产业投资, 投资管理, 资产管理, 实业投资, 创业投资, 市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验）, 企业兼并重组策划, 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	管韬萍	母公司控股子公司

		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。		
上海闵行联合发展有限公司	40,000	负责闵行经济技术开发区的开发、建设和经营管理、咨询代理、投资兴办企业、进出口业务、物资供应、经营商品厂房、住宅及公寓。	方菁菁	母公司控股子公司
上海建材（集团）有限公司	200,000	投资入股控股，兴办经济实体，建筑材料、建材设备及相关产品的设计制造和销售，从事建筑装饰工程和技术开发转让业务，建筑装饰工程总承包及设计施工，房地产开发经营，物业管理。	赵健	母公司控股子公司

上述关联方公司包含其控股子公司。

（四）定价政策及依据：

1、销售代理佣金定价按照行业指导价或自律价规定的合理价格；若无行业指导价或自律价，则为参照当地市场价格。销售代理包销定价参照当地市场价格，经双方协商确定。

2、公司及控股子公司向关联方委托借款利率不高于国内金融机构对公司及控股子公司同期同档次贷款利率。

3、租金定价参照当地市场价格，经双方协商确定。

4、销售产品、商品、资产处置、提供租赁及土地收储补偿等以市场价或资产评估价值为依据，经双方协商确定。

（五）交易目的和对本公司的影响

本公司与上述关联企业之间的关联交易，是本公司生产、经营活动的组成部分，有利于加快公司资产周转，多渠道拓展融资，保证公司持续稳健发展。本公司与关联方进行的交易符合诚实信用、公平公正的原则，没有损害公司和其他股东的利益。上述交易对本公司独立性没有影响，公司的主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

（六）审批程序

按照上海证券交易所于 2011 年颁布实施的《上市公司关联交易实施指引》等规定，上述预计日常关联交易金额占公司最近一期经审计净资产的 5%以上，因此，需提交董事会审议通过，且关联董事回避表决。

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

二、与其他同公司有特殊关系的关联人发生的日常关联交易

（一）2016 年日常关联交易情况

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2016年度日常关联交易预计发生额（万元）	2016年度日常关联交易实际发生额（万元）	2015年度日常关联交易实际发生额（万元）
同股同权资金使用	资金使用	控股子公司少数股东方	不超过 100,000	34,200.00	22,800
接受劳务	接受劳务	控股子公司少数股东方、参股公司	不超过 5,000	6.00	
同股同权接受财务资助	资金拆入	控股子公司少数股东方	不超过 40,000	15,937.28	5,471
合计			不超过 145,000	50,143.28	28,271

注：其他同公司有特殊关系的关联人主要指按照《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》规定持有对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人、自然人及其他组织等。

说明：

1、同股同权资金使用：大华（集团）有限公司为公司控股子公司的少数股东。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，金额 34,200 万元。

2、同股同权接受财务资助：上海达安企业股份有限公司为公司控股子公司（项目公司）的少数股东。为保证项目公司资金需求，上述少数股东按市场利率同股同权短期拆借资金 15,543.49 万元用于项目公司使用。无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司为公司控股子公司（项目公司）的少数股东，为保证项目公司资金需求，上述少数股东按市场利率同股同权短期拆借资金 393.79 万元用于项目公司使用。

（二）2017 年预计日常关联交易情况：

预计 2017 年度公司及公司控股子公司与关联方进行的各类日常关联交易总额不超过

195,000 万元。

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2017年度日常关联交易预计发生额（万元）
销售商品、产品	销售商品、产品	控股子公司少数股东方	不超过 50,000
同股同权资金使用	资金使用	控股子公司少数股东方	不超过 100,000
接受劳务	接受劳务	控股子公司少数股东方、参股公司	不超过 5,000
同股同权接受财务资助	资金拆入	控股子公司少数股东方	不超过 40,000
合计			不超过 195,000

在上述时间范围内及表格所列额度内，提请股东大会授权公司董事会根据中国证监会有关规定决定具体日常关联交易事宜。

说明：

（三）关联方介绍和关联关系说明

1、公司日常关联交易方及关联关系情况如下：

关联方	注册资本（万元）	经营范围	法定代表人	关联关系
浙江金湖机械集团有限公司	5201 万元人民币	机械设备及配件制造、加工、销售；实业投资、房屋租赁。	何春雷	对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人
大华（集团）有限公司	150,000 万人民币	实业投资，房地产开发，国内贸易（除专项审批外），物业管理，服装加工，木制品加工，机械加工，通用设备制造，家具制造，仓储的投资管理，自有房屋租赁，为国内企业提供劳务派遣服务。	金惠明	对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人
无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	200,000 万元人民币	利用自有资产对城市建设项目进行投资；房地产开发；公用基础设施项目的设计、开发；建筑材料、建筑专用设备的销售。	孙少庸	对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人
上海达安房产开发有限公司	340 万美元	经营房地产及其配套设施。	张林发	控股子公司 10%以上股份的法人

上海新长宁(集团)有限公司	92,402.49 万人民币	医药投资,软件开发,多媒体产业投资,多媒体产业园区投资开发,工业园区开发建设,实业投资,国内贸易(除专项规定),房地产开发经营及物业管理,城区建设及旧区改造,自有房屋租赁。	黄经麟	对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人
上海集汇置业有限公司	10,000 万人民币	实业投资,投资咨询,房地产信息咨询(除中介),建筑工程咨询服务,本公司开发的住房贷款咨询代办服务,销售建材,室内装潢。	杨琳	对上市公司具有重要影响的控股子公司 10%以上股份的法人

(四) 定价政策及依据:

1、公司及控股子公司向关联方委托借款利率不高于国内金融机构对公司及控股子公司同期同档次贷款利率。

2、销售产品、商品以资产评估价值为依据,经双方协商确定。

(五) 交易目的和对本公司的影响

本公司与上述关联企业之间的关联交易,是本公司生产、经营活动的组成部分,有利于加快公司资产周转,多渠道拓展融资,保证公司持续稳健发展。本公司与关联方进行的交易符合诚实信用、公平公正的原则,没有损害公司和其他股东的利益。上述交易对本公司独立性没有影响,公司的主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

(六) 审批程序

按照上海证券交易所于 2011 年颁布实施的《上市公司关联交易实施指引》等规定,上述预计日常关联交易金额占公司最近一期经审计净资产的 5%以上,因此,需提交董事会审议通过。

在提请董事会审议上述事项前,公司征求独立董事意见,独立董事同意将本议案提交董事会审议。公司独立董事对前述事项进行审查,并发表独立意见。上述关联交易尚需提交公司 2016 年度股东大会年会审议通过。

三、备查文件

- (一) 中华企业股份有限公司独立董事事前认可意见书;
- (二) 中华企业股份有限公司第八届董事会第十三次会议决议;
- (三) 中华企业股份有限公司独立董事意见。

特此公告

中华企业股份有限公司

2017 年 5 月 23 日