

## 北京市金杜律师事务所

### 关于

### 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

### 之

## 法律意见书

二零一七年五月

# 目 录

引 言.....	3
释 义.....	5
正 文.....	9
一、 本次重大资产重组方案.....	9
二、 本次重大资产重组各方的主体资格.....	15
三、 本次重大资产重组涉及的重大协议.....	24
四、 本次重大资产重组的批准和授权.....	25
五、 本次重大资产重组的标的资产.....	26
六、 关联交易及同业竞争.....	37
七、 信息披露.....	46
八、 本次重大资产重组的自查人员在自查期间买卖股票的情况.....	46
九、 本次重大资产重组的实质条件.....	54
十、 本次重大资产重组的证券服务机构.....	59
十一、 结论.....	60
附件一： 中星集团及其并表范围内公司的房地产开发资质.....	62
附件二： 中星集团并表范围内的主要下属公司.....	63
附件三： 中星集团及其并表范围内的公司的房地产项目.....	73
附件四： 中星集团及其并表范围内的公司的土地使用权.....	76
附件五： 中星集团及其并表范围内的公司的自有房产.....	79
附件六： 中星集团及其并表范围内公司的租赁房产.....	102
附件七： 中星集团及其并表范围内的公司正在履行的借款合同.....	104
附件八： 中星集团及其并表范围内的公司正在履行的施工合同.....	107

## 引 言

**致：中华企业股份有限公司**

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》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《上海证券交易所股票上市规则(2014年修订)》、《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(2014年修订)》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》(以下简称“《证券法律业务管理办法》”)、《律师事务所证券法律业务执业规则(试行)》(以下简称“《证券法律业务执业规则》”)等法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件(以下简称“法律法规”)的有关规定,北京市金杜律师事务所(以下简称“金杜”或“本所”)受中华企业股份有限公司(以下简称“中华企业”或“上市公司”)委托,作为专项法律顾问,就中华企业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(以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”)所涉及的有关事项,出具本法律意见书。

为出具本法律意见书,本所及经办律师根据中华人民共和国(以下简称“中国”,为出具本法律意见书目的,不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区)现行的法律法规之规定,并按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,查阅了为出具本法律意见书所必须查阅的文件,包括相关各方提供的有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明,并就本次重大资产重组有关事项向相关各方做了必要的核查。

本所依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实和中国现行法律法规及中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)、上海证券交易所的有关规定发表法律意见。

本所仅就与本次重大资产重组有关的法律问题发表意见,而不对有关会计、审计及资产评估等专业事项发表意见。本法律意见书对有关审计报告和资产评估报告等专业报告中某些数据和结论的引述,并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。

本法律意见书的出具已得到本次重大资产重组相关各方的如下保证:

1. 其已向本所提供为出具本法律意见书所要求其提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明;

2. 其提供给本所的文件和材料是真实的、准确的、完整的、有效的，并无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处，且文件材料为副本或复印件的，其均与正本或原件一致。

对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、交易各方或其他有关机构出具的证明文件出具法律意见。

本所同意将本法律意见书作为本次重大资产重组必备的法律文件，随其他申报材料一起提交中国证监会审核，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

本法律意见书仅供中华企业为本次重大资产重组之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所同意中华企业在其为本次重大资产重组所制作的相关文件中按照中国证监会的审核要求引用本法律意见书的相关内容，但其作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本所有权对上述相关文件的相关内容再次审阅并确认。

本所及经办律师依据《中华人民共和国证券法》、《证券法律业务管理办法》及《证券法律业务执业规则》的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次重大资产重组相关各方提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列左栏中的术语或简称对应右栏中的含义或全称：

金杜或本所	指	北京市金杜律师事务所
中华企业/上市公司/公司	指	中华企业股份有限公司(股票代码 600675)
地产集团	指	上海地产(集团)有限公司
中星集团/标的公司	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
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
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
华润商业	指	华润置地一二三四(深圳)商业运营管理有限公司
平安不动产	指	平安不动产有限公司
交易对方/发行股份及支付现金购买资产交易对方	指	地产集团
募集配套资金认购对象	指	华润商业、平安不动产
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募集配套资金认购对象非公开发行 A 股股份募集配套资金
标的资产/拟注入资产	指	地产集团持有的中星集团 100%股权
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;如募集配套资金没有获得批准而不予实施,则发行股份及支付现金购买资产也不实施;募集配套资金的最终发行数量将以

		中国证监会核准的发行数量为准,发行数量变化不影响发行股份及支付现金购买资产的实施;若最终募集配套资金金额低于计划,不足的部分公司将自筹资金解决。
《重组报告书(草案)》	指	《中华企业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)》
《发行股份及支付现金购买资产协议》	指	中华企业与地产集团于 2016 年 11 月 23 日签署的《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》	指	中华企业与地产集团于 2017 年 5 月 22 日签署的《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》
《盈利预测补偿协议》	指	中华企业与地产集团于 2017 年 5 月 22 日签署的《盈利预测补偿协议》
《股份认购协议》	指	中华企业与募集配套资金认购对象于 2016 年 11 月 23 日分别签署的《股份认购协议》
《股份认购协议之补充协议》	指	中华企业与募集配套资金认购对象于 2017 年 5 月 22 日分别签署的《股份认购协议之补充协议》
发行股份购买资产定价基准日	指	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)
评估基准日	指	2016 年 8 月 31 日
资产交割日	指	《发行股份及支付现金购买资产协议》全部条款生效且本次交易可实施后,双方签署《标的资产交割确认书》之日
过渡期间	指	自评估基准日起至资产交割日止的期间
交割审计基准日	指	资产交割日所在月份前一个月最后一日
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
报告期/最近两年	指	2015 年、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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》(2016 年修订)
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》(证监会令第 30 号)
《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)

《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》(2014年修订)
《格式准则第26号》	指	《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(2014年修订)》
《审计报告》	指	立信审计于2017年4月21日出具的信会师报字[2017]第ZA22982号《上海中星(集团)有限公司专项审计报告》
《审阅报告》	指	立信审计于2017年5月10日出具的信会师报字[2017]第ZA15132号《中华企业股份有限公司备考审阅报告》
《评估报告》	指	立信评估于2017年2月20日出具的信资评报字[2016]第1099号《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》
《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
上海市国资委	指	上海市人民政府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
中金公司/财务顾问	指	中国国际金融股份有限公司
立信审计	指	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
立信评估	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



# 正文

## 一、本次重大资产重组方案

根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第八届董事会第十三次会议决议、《重组报告书(草案)》、中华企业与地产集团签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议、《盈利预测补偿协议》、中华企业与募集配套资金认购对象签署的《股份认购协议》及其补充协议等相关文件资料，本次重大资产重组的具体方案如下：

### (一) 本次重大资产重组整体方案

中华企业通过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，并向华润商业、平安不动产定向发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过420,000万元，不超过以发行股份方式购买标的资产交易价格（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股份的数量不超过本次发行前总股本的20%，即不超过373,411,879股。

在本次交易项下，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；如募集配套资金没有获得批准而不予实施，则发行股份及支付现金购买资产也不实施；募集配套资金的最终发行数量将以中国证监会核准的发行数量为准，发行数量变化不影响发行股份及支付现金购买资产的实施；若最终募集配套资金金额低于计划，不足的部分公司将自筹资金解决。

本次交易完成后，中华企业将持有中星集团100%股权。

### (二) 本次发行股份及支付现金购买资产

#### 1. 发行股份的种类和面值

本次发行的股份种类为人民币普通股(A股)，每股面值为1.00元。

#### 2. 发行方式

本次发行的发行方式为向特定对象非公开发行。

### 3. 发行对象和认购方式

本次发行的发行对象为中星集团股东地产集团。

本次发行的认购方式：地产集团以其持有的中星集团 85%股权认购(其余 15%股权，中华企业以现金支付购买)。

### 4. 标的资产定价原则及交易价格

标的资产的定价原则：以具有证券从业资格的评估机构出具的、并经有权国有资产监管机构备案的评估报告载明的评估值为参考依据，由双方协商确定。

根据《评估报告》，以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日，标的资产的评估价值为 1,747,214,67 万元，经双方协商确认，以经上海市国资委备案确认的评估值作为本次发行股份及支付现金购买资产的交易价格，即 1,747,214.67 万元。

### 5. 交易对价的支付方式

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价格的 85%，现金支付对价金额占交易价格的 15%。

### 6. 发行股份的定价依据和数量

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司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)。发行价格为定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价，即 5.23 元/股。

根据标的资产的交易作价及支付方式，地产集团通过本次发行取得的上市公司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)。鉴于标的资产的最终交易价格确定为 1,747,214,67 万元，按照 85%的股份支付比例计算，本次发行股份的数量为 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，将按照相关规定对本次发行价格和发行数量作相应调

整。最终的发行数量以中国证监会核准的数量为准。

## 7. 锁定期安排

地产集团通过本次发行获得的上市公司股份，自该等股份上市之日起至 36 个月届满之日前不得转让。

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。

地产集团持有的上市公司股份的锁定期与中国证监会、上交所最新的监管意见不相符的，将根据中国证监会、上交所最新的监管意见进行相应调整。锁定期内，就所持股份对应的因上市公司送股、转增股份等原因增持的股份，亦应遵守上述规定。

## 8. 损益安排

交易双方签署《标的资产交割确认书》之日为资产交割日。资产交割日所在月份前一个月最后一日为标的资产交割的交割审计基准日。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)止期间为损益归属期间。

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；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。

## 9. 盈利承诺及补偿安排

根据中华企业与地产集团签署的《盈利预测补偿协议》，本次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。

盈利承诺补偿期间，中星集团期末累计实际扣非净利润未能达到承诺扣非净利润，差额部分由地产集团以股份或现金方式进行补偿，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上市公司股份进行补偿，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。

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。

#### 10. 上市地点

本次发行的股份在上交所上市交易。

#### 11. 决议有效期

本次发行股份及支付现金购买资产的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。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。

### **(三) 本次发行股份募集配套资金方案**

#### 1. 发行股份的种类及面值

本次发行的股份种类为人民币普通股(A股)，每股面值为 1.00 元。

#### 2. 发行方式

本次发行股份募集配套资金采取向特定对象非公开发行的方式。

#### 3. 发行对象和认购方式

本次发行股份募集配套资金的发行对象为华润商业、平安不动产，均以现金认购本次发行的股份。

#### 4. 定价基准日及发行价格

本次募集配套资金的定价基准日为本次募集配套资金非公开发行股份的发行期首日。发行价格为定价基准日前 20 个交易日中华企业股票交易均价(定价基准日前 20 个交易日中华企业股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日中华企业股票交易总额 ÷ 定价基准日前 20 个交易日中华企业股票交易总量)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。

#### 5. 募集配套资金金额

本次募集配套资金总额不超过 420,000 万元，不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格(不包括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%。

#### 6. 募集配套资金发行股份数量

本次募集配套资金总额不超过 420,000 万元，不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格(不包括地产集团在本次交易停牌前六个月内及停牌期间以现金增资入股标的资产部分对应的交易价格)的 100%，且募集配套资金发行的股份数量不超过本次发行前总股本的 20%，即不超过 373,411,879 股。

本次募集配套资金认购对象的认购金额如下：

序号	认购对象	预计认购金额上限(万元)	占募集配套资金总额的比例
1	华润商业	386,400	92%
2	平安不动产	33,600	8%
	合计	420,000	100%

认购对象认购股份数量=认购本次发行股份的资金金额 ÷ 本次募集配套资金的股份发行价格。若按上述规定确定的相关认购股份数量不是整数的，则向下取整数精确至个位。

按照届时确定的发行价格测算，如募集配套资金总金额 420,000 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少于 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。

#### 7. 募集配套资金用途

本次配套融资项下募集的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及地产集团拟注入资产的在建商业办公项目。具体情况如下：

序号	项目名称	项目公司	权益占比	项目总投资额 (万元)	拟投入募集配套 资金(万元)
1	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块项目	环江投资	100%	319,900.00	109,917.80
2	浦东新区黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块项目	环江投资	100%	80,298.00	32,000.00
3	杨浦区黄浦江沿岸 W7 单元 0313-06 地块项目	环江投资	100%	20,131.00	8,000.00
4	支付本次交易的现金对价	-	-	262,082.20	262,082.20
5	中介机构费用及发行费用	-	-	8,000.00	8,000.00
合计					420,000.00

注：中介机构费用和发行费用系预估金额

## 8. 锁定期安排

募集配套资金认购对象通过本次发行认购的上市公司股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不得转让。

上述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，将根据中国证监会、上交所的最新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。

## 9. 上市地点

本次募集配套资金发行的股份在上交所上市交易。

## 10. 决议有效期

本次发行股份募集配套资金的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。如果上市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。

基于上述，本所律师认为，本次重大资产重组方案的内容合法、有效。

## 二、本次重大资产重组各方的主体资格

### (一) 中华企业的主体资格

在本次重大资产重组中，中华企业为标的资产的购买方及新增股份的发行方。

#### 1. 中华企业的基本情况

(1) 中华企业是一家依据中国法律注册成立的股份有限公司，其股票于 1993 年 9 月在上交所上市，根据中华企业最新的《营业执照》等资料，截至本法律意见书出具日，中华企业基本情况如下：

公司名称	中华企业股份有限公司
住所	上海市华山路 2 号
法定代表人	姜维

注册资本	186,705.9398 万元
公司类型	股份有限公司(上市)
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】
成立日期	1993 年 10 月 05 日
经营期限	1993 年 10 月 05 日至无固定期限

(2) 根据《中华企业股份有限公司 2017 年第一季度报告》，截至 2017 年 3 月 31 日，中华企业前十名股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	持股数(股)	持股比例(%)	股份性质
1	上海地产(集团)有限公司	687,138,406	36.8	流通股
2	中国证券金融股份有限公司	40,704,128	2.18	流通股
3	易武	25,221,800	1.35	流通股
4	刘向阳	14,784,549	0.79	流通股
5	王俊	14,091,338	0.75	
6	深圳钦舟实业发展有限公司	12,889,837	0.69	流通股
7	深圳市图腾通讯科技有限公司	12,026,715	0.64	流通股
8	方国良	11,561,188	0.62	流通股
9	李菁	11,441,136	0.61	流通股
10	朱钢	10,426,906	0.56	流通股

## 2. 中华企业的设立及股本变更

### (1) 设立改制及上市

中华企业前身为中华企业公司。中华企业公司于 1954 年设立。1993 年 7 月，经原上海市建设委员会《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)批准，中华企业公司改制为中华企业股份有限公司。1993 年 8 月，经原上海市证券管理办公室《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)批准,中华企业公司以募集方式改制设立为股份有限公司。经上海证券交易所批准,中华企业股票于1993年9月在上交所挂牌交易。

本次公开发行股份完成后,中华企业的总股本为7,863.19万股,股权结构为国家股5,863.19万股,占总股本比例为74.57%,社会法人股493.40万股,占总股本比例为6.27%,社会个人股1,506.60万股,占总股本比例为19.16%。

## (2) 1995年送股及配股

1995年5月,中华企业第三次股东大会审议通过《1994年度利润分配方案》及《1995年度增资配股方案》,根据该方案,中华企业向全体股东按10:5的比例派送红股,同时按送股前股本以10:3的比例配股。本次送股及配股实施后,中华企业总股本增至14,153.7420万股,其股权结构为国家股9,047.142万股,占总股本比例为63.92%;法人股888.120万股,占总股本比例为6.27%;社会公众股4,218.480万股,占总股本比例为29.81%。

## (3) 1996年送股及配股

1996年5月,中华企业第四次股东大会审议通过《1995年度利润分配及送股方案》,根据该方案,中华企业向全体股东按10:1的比例派送红股。本次送股实施后,中华企业总股本增至15,569.1162万股,其股权结构为国家股9,951.8562万股,占总股本比例为63.92%;法人股976.9320万股,占总股本比例6.28%;社会公众转配持股1,657.2600万股,占总股本比例为10.64%;社会公众流通股2,983.0680万股,占总股本比例为19.16%。

1996年11月,中华企业临时股东大会审议通过《1996年度增资配股方案》,根据该方案,中华企业以1995年末的总股本14,153.7420万股为基数,向全体股东以10:3(实际比例10:2.7)的比例配股,国家股股东除认购部分应配股份外,其余配股权及部分法人股配股权以10:5.5的比例向社会公众股东转配。本次配股实施后,中华企业总股本增至19,772.7776万股,其股权结构为国家股10,282.0316万股,占总股本比例为52.00%;法人股1,045.3490万股,占总股本比例为5.29%;社会公众转配持股4,656.9006万股,占总股本比例为23.55%;社会公众流通股3,788.4964万股,占总股本比例为19.16%。

## (4) 1997年送股及转增

1997年4月,中华企业第五次股东大会审议通过《1996年度利润分配及资

本公积金转增股本预案报告》，根据该预案，中华企业以 1996 年度增资配股后的股本总额 19,772.7776 万股为基数，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，中华企业的总股本增至 29,659.1664 万股，其股权结构为国家股 15,423.0474 万股，占总股本比例为 52.00%；法人股 1,568.0235 万股，占总股本比例为 5.29%；社会公众转配持股 6,985.3509 万股，占总股本比例为 23.55%；社会公众流通股 5,682.7446 万股，占总股本比例为 19.16%。

#### (5) 1998 年送股及配股

1998 年 4 月，中华企业第六次股东大会审议通过《1997 年度利润分配预案》及《1998 年度增资配股预案》，根据前述预案，中华企业按 1997 年末公司总股本 29,659.1664 万股计算，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 10:3 的比例(最终实施比例为 10:2.7)配股。本次送股及配股实施后，中华企业的总股本增至 38,747.5053 万股，其股权结构为国家股 19,323.4127 万股，占总股本比例为 49.87%；法人股 1,726.3081 万股，占总股本比例为 4.46%；社会公众转配股 9,758.5352 万股，占总股本比例为 25.18%；社会公众流通股 7,939.2493 万股，占总股本比例为 20.49%。

#### (6) 2000 年送股及转增股本

2000 年 6 月，中华企业第八次股东大会审议通过《1999 年度利润分配预案和资本公积金转增股本预案报告》，根据该预案，中华企业以 1999 年末总股本 38,747.5053 万股计算，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，中华企业的总股本增至 58,121.2581 万股，其股权结构为国有股 28,985.1191 万股，占总股本比例为 49.87%；募集法人股 2,589.4622 万股，占总股本比例为 4.46%；法人股转配股 14,637.8028 万股，占总股本比例为 25.18%；已上市人民币普通股 11,908.8740 万股，占总股本比例为 20.49%。

#### (7) 2002 年送股及转增股本

2002 年 4 月，中华企业 2001 年度股东大会审议通过《2001 年度利润分配预案》，根据该预案，中华企业以 2001 年末总股本 58,121.2581 万股向全体股东按 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，中华企业的总股本增至 69,745.5097 万股，其股权结构为国家股 34,782.1429 万股，占总股本比例为 49.87%；募集法人股 3,107.3546 万股，占总股本比例为 4.46%；已上市人民币普通股 31,856.0122 万元，占总股本比例为

45.67%。

#### (8) 2004 年股份划转

截至 2004 年 9 月，中华企业的总股本为 69,745.5097 万股，其中国家股 34,782.1429 万股，占总股本比例 49.87%，由上海房地(集团)公司持有。2004 年 9 月，经国务院国资委《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》(国资产权[2004]894 号)、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)，上海房地(集团)公司将其持有的中华企业 34,782.1429 万股国家股划转给地产集团持有。

本次股份划转完成后，地产集团成为上市公司的控股股东，持有上市公司 34,782.1429 万股股份，股份性质为非流通股(国家股)，占总股本比例为 49.87%。

#### (9) 2005 年股权分置改革

2005 年 12 月，上市公司《股权分置改革方案》取得上海市国资委《关于中华企业股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》(沪国资委[2005]793 号)，并经公司股权分置改革相关股东会议审议通过。根据该方案，以 2005 年 9 月 30 日上市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 股流通股获付 3 股股份的对价。

本次股权分置改革完成后，上市公司的总股本仍为 69,745.5097 万股，其股权结构为有限售条件的流通股份 28,332.6938 万股，占总股本比例为 40.62%；无限售条件的流通股份 41,412.8159 万股，占总股本比例为 59.38%。

本次股权分置改革完成后，地产集团所持上市公司股份减少为 25,225.3392 万股，股份性质为有限售条件的流通股份(国有股)，占总股本比例为 36.17%。

#### (10) 2007 年送股及转增股本

2007 年 3 月，中华企业 2006 年度股东大会审议通过《2006 年度利润分配预案和资本公积金转增股本预案》，根据该预案，中华企业以 2006 年末总股本 69,745.5097 万股向全体股东按 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。本次送股及转增实施后，中华企业的总股本增至 90,669.1627 万股，其股权结构为有限售条件流通股 32,792.9410 万股，占总股本比例为 36.17%；无限售条件流通股 57,876.2217 万股，占总股本比例为 63.83%。

本次送股及转增实施后，地产集团持有上市公司 32,792.9410 万股股份，股份性质为有限售条件流通股(国家持股)，占总股本比例为 36.17%。

#### (11) 2008 年送股

2008 年 2 月，中华企业 2007 年度股东大会审议通过《2007 年利润分配预案》，根据该预案，中华企业以 2007 年末总股本 90,669.1627 万股向全体股东按 10:2 的比例派送红股。本次送股实施后，中华企业的总股本增至 108,802.9952 万股，其股权结构为有限售条件流通股 39,351.5292 万股，占总股本比例为 36.17%；无限售条件流通股 69,451.4660 万股，占总股本比例为 63.83%。

本次送股实施后，地产集团持有上市公司 39,351.5292 万股股份，股份性质为有限售条件流通股(国家持股)，占总股本比例为 36.17%。

2008 年 12 月，地产集团持有上市公司的 5,440.1498 万股有限售条件流通股上市流通。本次上市后，地产集团持有上市公司 39,351.5292 万股股份，占总股本比例 36.17%，其中 33,911.3794 万股股份性质为有限售条件流通股(国家持股)，5,440.1498 万股股份性质为无限售条件流通股(A 股)。

#### (12) 2010 年送股

2009 年 12 月，地产集团持有上市公司的 5,440.1498 万股有限售条件流通股上市流通。本次上市后，地产集团持有上市公司 39,351.5292 万股股份，占总股本比例为 36.17%，其中 28,471.2296 万股股份性质为有限售条件流通股(国家持股)，10,880.2996 万股股份性质为无限售条件流通股(A 股)。

2010 年 3 月，中华企业 2009 年度股东大会审议通过《2009 年度利润分配预案》，根据该预案，中华企业以 2009 年末总股本 108,802.9952 万股计算，向全体股东按 10:3 的比例派送红股。本次送股实施后，中华企业总股本增至 141,443.8938 万股，其股权结构为有限售条件流通股 37,012.5985 万股，占总股本比例为 26.17%；无限售条件流通股 104,431.2953 万股，占总股本比例为 73.83%。

本次送股实施后，地产集团持有上市公司 51,156.9880 万股股份，占总股本比例为 36.17%，其中 37,012.5985 万股股份性质为有限售条件流通股(国家持股)，14,144.3895 万股股份性质为无限售条件流通股(A 股)。

2010年12月,地产集团持有上市公司的37,012.5985万股有限售条件流通股上市流通。本次上市后,地产集团持有上市公司51,156.9880万股股份,占总股本比例为36.17%,股份性质均为无限售条件流通股(A股)。

### (13) 2012年送股

2012年4月,中华企业2011年度股东大会审议通过《2011年度利润分配预案》,根据该预案,中华企业以2011年末总股本141,443.8938万股计算,向全体股东按10:1的比例派送红股并派发现金股利。本次送股实施后,中华企业总股本增至155,588.2832万股,其股权结构为无限售条件流通股155,588.2832万股,占总股本比例为100%。

本次送股实施后,地产集团持有上市公司56,272.6868万股股份,占总股本比例为36.17%,股份性质为无限售条件流通股(A股)。

### (14) 2014年送股

2013年6月,地产集团通过上交所大宗交易系统收购上海房地(集团)有限公司持有的上市公司股份295.1652万股,占上市公司已发行总股份数的0.19%。本次大宗交易完成后,地产集团持有上市公司56,567.8520万股,占总股本比例为36.36%,股份性质为无限售条件流通股(A股)。

2014年4月,中华企业2013年度股东大会审议通过《2013年度利润分配预案》,根据该预案,中华企业以2013年末总股本155,588.2832万股为基数,向全体股东按10:2的比例派送红股并派发现金股利。本次送股实施后,中华企业总股本增至186,705.9398万股,其股权结构为无限售条件流通股186,705.9398万股,占总股本比例为100%。

本次送股实施后,地产集团持有上市公司67,881.4224万股股份,占总股本比例为36.36%,股份性质为无限售条件流通股(A股)。

2016年1月,地产集团通过上交所证券交易系统以集中竞价方式共计增持上市公司股份182.4182股,占上市公司已发行总股份数的0.098%。本次增持完成后,地产集团持有上市公司68,713.8406万股股份,占总股本比例为36.8%,股份性质为无限售条件流通股(A股)。

## 3. 控股股东和实际控制人

截至本法律意见书出具日，上海地产集团持有中华企业 687,138,406 股股份，持股比例为 36.80%，为中华企业控股股东，中华企业的实际控制人为上海市国资委。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，中华企业为依法设立并有效存续的股份有限公司，其不存在根据法律法规及其公司章程规定需予终止的情形，具备实施本次重大资产重组的主体资格。

## (二) 交易对方的主体资格

本次重大资产重组中，地产集团为标的资产的出售方和发行股份购买资产项下新增股份的认购方。

根据地产集团持有的统一社会信用代码为 91310000744914438T 的《营业执照》等工商登记资料，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
住所	中国(上海)自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼
法定代表人	冯经明
注册资本	420,000 万元
公司类型	有限责任公司(国有独资)
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	2002 年 11 月 15 日至无固定期限

截至本法律意见书出具日，地产集团系上海市国资委履行出资人职责的国有独资公司，上海市国资委为其唯一股东。

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，地产集团为依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据法律法规及其公司章程规定需予以终止的情形，具备实施本次重大资产重组的主体资格。

## (三) 募集配套资金认购方的主体资格

本次重大资产重组中，华润商业、平安不动产为本次募集配套资金的认购方。

截至本法律意见书出具日，募集配套资金认购方的基本情况如下：

1. 华润商业

根据华润商业持有的统一社会信用代码为 914403000627381316 的《营业执照》等工商登记资料，华润商业的基本情况如下：

公司名称	华润置地一二三四(深圳)商业运营管理有限公司
住所	深圳市罗湖区深南路与宝安路交汇处华润中心(北区)第十四层
法定代表人	唐勇
注册资本	2,000,000 万元
公司类型	有限责任公司(法人独资)
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

根据华润商业提供的相关资料，截至本法律意见书出具之日，华润商业系华润(深圳)有限公司的全资子公司。

2. 平安不动产

根据平安不动产持有的统一社会信用代码为 91440300192305553F 的《营业执照》等工商登记资料，平安不动产的基本情况如下：

公司名称	平安不动产有限公司
住所	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
法定代表人	邹益民
注册资本	2,000,000 万元
公司类型	有限责任公司
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
------	---------------------

根据平安不动产提供的相关资料，截至本法律意见书出具日，平安不动产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	中国平安人寿保险股份有限公司	990,000	49.50
2	中国平安财产保险股份有限公司	700,000	35.00
3	深圳平科信息咨询有限公司	160,000	8.00
4	深圳市平安创新资本投资有限公司	150,000	7.50
	合计	2,000,000	100.00

基于上述，本所律师认为，截至本法律意见书出具日，华润商业、平安不动产为依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据法律法规及其公司章程规定需予以终止的情形，具备参与本次重大资产重组的主体资格。

### 三、本次重大资产重组涉及的重大协议

2016年11月23日和2017年5月22日，中华企业与地产集团分别签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》及《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》，就交易的整体方案、标的资产的交易价格及支付方式、交易涉及的股份发行、交割相关事项、交易实施的先决条件、期间安排、陈述、保证与承诺、协议的生效及终止、违约责任、争议解决等事项进行约定。

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》，对拟购买资产的利润承诺及补偿方式等事宜进行约定。

2016年11月23日、2017年5月22日，中华企业与华润商业、平安不动产分别签署了《股份认购协议》及《股份认购协议之补充协议》，对本次募集配套资金的方案及其实施方式等事宜进行约定。

基于上述，本所律师认为，《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》、《盈利预测补偿协议》、《股份认购协议》、《股份认购协议之补充协议》已经各方有效签署，协议的形式、内容不存在违反《重组管理办法》等法律法规强制性规定的情形，该等协议将从各自约定的生效条件全部得到满足后生效，对协议各方均具有约束力。



#### 四、 本次重大资产重组的批准和授权

##### (一) 本次重大资产重组已经获得的批准和授权

###### 1. 中华企业的批准和授权

中华企业分别于 2016 年 11 月 23 日、2017 年 5 月 22 日召开第八届董事会第十次会议、第八届董事会第十三次会议，审议通过了本次交易相关议案，并同意上市公司与地产集团、华润商业、平安不动产签署本次交易相关协议，关联董事对相关议案回避表决，独立董事进行事先认可并发表了独立意见。

###### 2. 交易对方的批准和授权

截至本法律意见书出具日，本次交易方案已经地产集团内部决策机构审议通过。

###### 3. 募集资金认购方的批准和授权

截至本法律意见书出具日，募集配套资金认购方内部决策机构已审议通过本次交易的相关议案。

###### 4. 标的公司的内部的批准和授权

截至本法律意见书出具日，标的公司的股东地产集团已经做出股东决定，同意本次交易事项。

###### 5. 国有资产监督管理部门审批

2016 年 11 月，上海市国资委出具《关于同意中华企业股份有限公司重大资产重组可行性方案的批复》(沪国资委产权(2016)353 号)，对本次交易方案进行了预核准。

2017 年 5 月，本次重大资产重组标的资产的相关评估报告在上海市国资委完成备案。

###### 6. 商务部批准本次交易涉及经营者集中事项

2017 年 3 月 7 日，商务部反垄断局作出《不实施进一步审查通知》(商反垄

初审函[2017]第51号), 同意对本次交易不实施进一步审查, 可以实施集中。

## (二) 本次重大资产重组尚需获得的批准和授权

根据《重组管理办法》等法律法规以及《重组报告书(草案)》、《发行股份及支付现金购买资产协议》、《股份认购协议》等文件, 本次重大资产重组尚需获得以下批准和授权:

1. 上海市国资委批准本次重大资产重组;
2. 本次重大资产重组尚需经中华企业股东大会审议通过, 并由中华企业股东大会同意豁免地产集团及其一致行动人以要约方式收购上市公司股份的义务。
3. 中国证监会对本次重大资产重组的核准。

基于上述, 本所律师认为, 除上述批准和授权以外, 截至本法律意见书出具日, 本次重大资产重组已经履行了现阶段应当履行的批准和授权程序。

## 五、 本次重大资产重组的标的资产

本次重大资产重组拟购买的标的资产为地产集团持有的中星集团 100% 股权。

### (一) 中星集团的基本情况

#### 1. 中星集团的基本情况

根据中星集团目前持有的统一社会信用代码为 91310000132232057F 的《营业执照》, 中星集团的基本情况如下:

公司名称	上海中星(集团)有限公司
住所	曲阳路 561 号
法定代表人	徐孙庆
注册资本	100,000 万元
公司类型	一人有限责任公司(法人独资)

<b>经营范围</b>	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】
<b>成立日期</b>	1994年06月09日
<b>经营期限</b>	1994年06月09日至不约定期限

## 2. 中星集团的股权结构

根据中星集团现行有效的公司章程，截至本法律意见书出具日，中星集团股权结构如下：

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

根据地产集团的承诺并经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，地产集团所持中星集团的股权权属清晰，不存在质押、被冻结等权利限制情形。

## (二) 中星集团的主要历史沿革

### 1. 1994年上海中星(集团)公司设立

中星集团前身为上海中星(集团)公司。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)总公司注册资金为5亿元。

经上海市工商局核准，设立时的名称确定为“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，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)公司就本次增资在上海市工商局办理完毕工商变更登记手续。

### 3. 1999 年 6 月改制为中星集团

1997 年 7 月 9 日, 上海市建设委员会出具《关于同意市城投总公司申请国有资产授权管理的批复》(沪建经[97]第 0616 号), 同意对上海市城市建设投资开发总公司(以下简称“城投总公司”)划转注入部分国有资产, 并实行国有资产授权管理。

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; 公司类型为有限责任公司。

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)	出资比例(%)
1	城投总公司	70,000	70.00
2	中星集团职工持股会	30,000	30.00
	合计	100,000	100.00

#### 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、上海闵行(集团)有限公司、上海房地(集团)有限公司的国有资产。

2003年7月24日,中星集团向上海市国有资产管理局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)	出资比例(%)
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。

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)	出资比例(%)
1	地产集团	100,000	100

基于上述，本所律师认为，中星集团为依法设立并有效存续的有限责任公司，截至本法律意见书出具日，其不存在根据法律法规及其公司章程规定需予终止的情形，中星集团股东已履行股东出资义务，历次股权变动合法、有效。

### (三) 主营业务

根据《重组报告书(草案)》及中星集团的说明，中星集团的主营业务为房地产开发业务。

根据中星集团提供的生产经营资质证书等相关文件，并经本所律师核查，截至本法律意见书出具日，中星集团及其并表范围内目前正在进行房地产开发的项目公司均已经取得的与主营业务相关的经营资质，具体情况请见本法律意见书“附件一：中星集团及其并表范围内公司的房地产开发资质”。

### (四) 主要资产

#### 1. 对外投资

根据中星集团提供的文件资料及说明，截至本法律意见书出具日，中星集团并表范围内的主要下属公司共计 38 家，具体情况请见本法律意见书“附件二：中星集团及其并表范围内主要下属公司”。

## 2. 房地产项目

根据中星集团提供的文件资料及说明，截至 2016 年 12 月 31 日，中星集团及其并表范围内的公司拟建、在建房地产项目及报告期内竣工的房地产项目共计 27 个，具体情况请见本法律意见书“附件三：中星集团及其并表范围内的公司的房地产项目”。

## 3. 自有土地使用权

根据中星集团提供的文件资料及说明，截至 2016 年 12 月 31 日，除前述房地产项目所涉及的土地使用权外，中星集团及其并表范围内的公司拥有的国有土地使用权请见本法律意见书“附件四：中星集团及其并表范围内的公司的土地使用权”。

## 4. 自有房产

根据中星集团提供的文件资料及说明，截至 2016 年 12 月 31 日，除前述房地产项目所涉及的房产所有权外，中星集团及其并表范围内的公司拥有已取得权属证书的主要房产共计 103 项，尚未取得权属证书的房产共计 9 项，该等房产的具体情况详见本法律意见书“附件五：中星集团及其并表范围内的公司的自有房产”。

根据中星集团提供的文件资料及说明，尚未取得权属证书的房产合计面积为 20,106.35 平方米，评估值为 10,001.06 万元，占中星集团全部固定资产、投资性房地产对应房产的建筑面积的比例小于 2%，占本次交易拟注入资产评估值的比例为 0.57%。就上述权属瑕疵，地产集团承诺：（1）对于补办权属证书不存在实质性障碍的房产，地产集团承诺将采取措施确保中星集团在 2017 年 12 月 31 日前办理完毕相应权属证书；（2）如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相应经济损失；（3）如上市公司因此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。

基于上述，本所律师认为，上述房产权属瑕疵不会对本次重大资产重组构成

实质性的法律障碍。

## 5. 租赁物业

(1) 根据中星集团提供的文件资料及说明,截至本法律意见书出具日,中星集团及其并表范围内的公司承租的物业共计 14 项,该等物业的具体情况请见本法律意见书“附件六:中星集团及其并表范围内的公司租赁物业”。

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或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,地产集团将赔偿上市公司因此而遭受的实际损失。

(2) 除上述租赁情形外,为实施本次重大资产重组需要,中星集团及其子公司将其名下部分存在权属瑕疵的房产和土地使用权剥离至地产集团全资子公司上海地产资产管理有限公司(以下简称“资产经营公司”)。

上述资产原来的经营模式为产权人出租给中星集团子公司,中星集团子公司对外转租给最终承租户,鉴于资产剥离时中星集团子公司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,同时为确保将来进入上市公司后中星集团及其子公司不再经营剥离资产,并减少控股股东与上市公司之间的关联交易,中星集团(作为甲方)、振城不动产、怡城实业、中大股份及申城物业(甲方四家子公司作为乙方)与上海地产资产管理有限公司(作为丙方)及地产集团(作为丁方)签署了《剥离资产经营协议》及其补充协议,约定按照“谁签约、谁继续经营的原则”,新的产权人资产经营公司将上述资产出租给乙方,并由乙方通过转租的方式继续经营,租赁期限为 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)。

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。此外,在 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日期间,就乙方与最终承租户租赁关系到期的剥离资产,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。

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。

## 6. 知识产权

### (1) 商标权

根据中星集团提供的文件资料及本所律师在商标局查询结果，截至本法律意见书出具日，中星集团及其并表范围内的公司拥有 22 项商标权，具体情况如下：

序号	注册号	商标	注册人	注册有效期限	核定服务或商品类别
1	1360494 6		中星集团	2015年02月21日 -2025年02月20日	43
2	8787688		中星集团	2011年11月28日 -2021年11月27日	35
3	1360493 8		中星集团	2015年04月14日 -2025年04月13日	35
4	4248011		中星集团	2008年01月28日 -2018年01月27日	37
5	4248012		中星集团	2008年01月28日 -2018年01月27日	36
6	4248013		中星集团	2008年04月28日 -2018年04月27日	37
7	4248015	中星集团	中星集团	2008年04月28日 -2018年04月27日	37
8	4248016	中星集团	中星集团	2008年01月28-2018 年01月27日	36
9	6783415		申城物 业	2010年05月14日 -2020年05月13日	36

序号	注册号	商标	注册人	注册有效期限	核定服务或商品类别
10	16768920	众房联	金丰易居	2016年06月14日 -2026年06月13日	9
11	16768355	众房联	金丰易居	2016年06月14日 -2026年06月13日	35
12	16768409	众房联	金丰易居	2016年06月14日 -2026年06月13日	36
13	16768999	众销宝	金丰易居	2016年06月14日 -2026年06月13日	9
14	16768274	众销宝	金丰易居	2016年07月21日 -2026年07月20日	35
15	16768474	众销宝	金丰易居	2016年06月14日 -2026年06月13日	36
16	16769052	众销宝	金丰易居	2016年06月14日 -2026年06月13日	38
17	16768755	众销宝	金丰易居	2016年06月14日 -2026年06月13日	42
18	16768682	呼销宝	金丰易居	2016年6月14日 -2026年06月13日	9
19	16768183	呼销宝	金丰易居	2016年6月14日 -2026年06月13日	35
20	16768526	呼销宝	金丰易居	2016年6月14日 -2026年06月13日	36
21	16768587	呼销宝	金丰易居	2016年6月14日 -2026年06月13日	38
22	16768731	呼销宝	金丰易居	2016年6月14日 -2026年06月13日	42

## (2) 域名

根据中星集团及其并表范围内的公司提供的文件资料及说明,截至本法律意见书出具日,中星集团及其并表范围内的公司拥有5项域名,具体情况如下:

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 年 4 月 21 日	中星集团	2011 年 4 月 21 日-2018 年 4 月 21 日
2	www.hpj999.com	沪 ICP 备 10010405 号	中国	2010 年 1 月 18 日	申江怡德	2010 年 1 月 18 日至 2017 年 1 月 18 日
3	www.hpjly.com	沪 ICP 备 13021391 号	中国	2013 年 4 月 12 日	上海德响实业有限公司	2013 年 4 月 12 日至 2017 年 4 月 12 日
4	www.pnr.cn	沪 ICP 备 15019518-2 号	中国	2004 年 1 月 14 日	金丰易居	2004 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 14 日
5	www.shjfyj.com	沪 ICP 备 15019518-1 号	中国	2015 年 1 月 16 日	金丰易居	2015 年 1 月 16 日至 2018 年 1 月 16 日

### (五) 重大合同

根据中星集团提供的文件资料及说明，截至 2016 年 12 月 31 日，中星集团及其并表范围内的公司正在履行的贷款合同共计 22 项，该等合同的具体情况详见本法律意见书“附件七：中星集团及其并表范围内的公司正在履行的贷款合同”。截至 2016 年 4 月 30 日，中星集团及其并表范围内的公司正在履行的金额超过人民币 10,000 万元的施工合同共计 43 项，该等合同的具体情况详见本法律意见书“附件八：中星集团及其并表范围内的公司正在履行的重大施工合同”。

### (六) 税收

根据《审计报告》以及中星集团提供的文件资料及说明，中星集团及并表范围内的公司执行的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、4%、5%、6%、11%、13%、17%
营业税	按应税营业收入计缴	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%、7%
房产税	租赁收入、房屋建筑物原值	1.2%、12%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%、40%、50%、60%

## (七) 重大诉讼、仲裁和行政处罚

### 1 诉讼、仲裁

根据中星集团提供的文件资料及说明，并经本所律师在最高人民法院网站查询，截至本法律意见书出具日，中星集团及其并表范围内的公司存在尚未了结的或执行完毕的金额在 500 万元以上的重大诉讼、仲裁情况如下：

#### (1) 怡城实业与凯磊公司拍卖合同纠纷

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。怡城实业于 2016 年 9 月 9 日、2016 年 10 月 18 日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。

截至本法律意见书出具日，该案件尚在审理过程中。

上述案件争议金额占本次重大资产重组注入资产评估值的比例较小，且地产集团已出具承诺，如上述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。基于上述，本所律师认为，上述案件不会对本次重大资产重组构成实质性法律障碍。

## 2 行政处罚

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对本次重组构成实质性障碍的重大行政处罚事项。

## 六、关联交易及同业竞争

### (一) 关联交易

#### 1. 本次交易构成关联交易

根据中华企业第八届董事会第十次会议、第八届董事会第十三次会议及相关交易协议文件，本次交易项下，发行股份及支付现金购买资产的交易对方为地产集团，地产集团系上市公司控股股东，本次发行股份及支付现金购买资产构成关联交易。

同时，本次交易完成后，华润商业将直接持有中华企业5%以上股份，且上述事项预计在未来十二个月内发生，根据《股票上市规则》等相关规定，华润商业构成上市公司的关联方，与上市公司存在关联关系，本次发行股份募集配套资金构成关联交易。

中华企业分别于2016年11月23日、2017年5月22日召开第八届董事会第十次、第十三次会议，审议通过本次重大资产重组具体方案。因本次重大资产重组构成关联交易，在董事会审议本次重大资产重组事项时，关联董事已回避表决。

## 2. 本次交易后规范关联交易的措施

为了规范本次交易完成后可能产生的关联交易，地产集团已出具《关于规范关联交易的承诺函》，承诺如下：

“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、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。”

经核查，本所律师认为，上述承诺不存在违反法律、行政法规的强制性规定情形，有利于减少和规范关联交易。

## (二) 同业竞争

根据地产集团、中华企业提供的相关文件资料、《重组报告书(草案)》，并经本所律师核查，本次交易前，中华企业与其控股股东地产集团及其控制的其他企业在房地产开发、物业管理等方面存在同业竞争情形，地产集团通过本次交易将旗下的市场化房地产开发业务和物业管理业务注入上市公司，旨在解决地产集团与上市公司之间的同业竞争问题。

为进一步避免与上市公司发生同业竞争，地产集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，就部分未注入上市公司的房地产开发和物业管理业务，为最大限度保障中华企业的利益，避免同业竞争，地产集团说明及承诺如下：

### 1. 地产集团和中华企业的定位

#### (1) 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。

#### (2) 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。

### 2. 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，地产集团控制的其他涉及房地产开发业务的公司如下：

序号	企业名称	所在区域	开发类型	控制权益比例(%)
1	地产集团(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
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
40	上海富溯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	上海	商办物业	50

	公司			
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

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。

地产集团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。地产集团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，地产集团承诺确保该等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。

地产集团承诺，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。

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、上海富淞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。

地产集团承诺，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

地产集团已通过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

司、上海富瀛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。

地产集团承诺，如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)。

#### 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。

地产集团承诺，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。

### 3. 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，地产集团控制的其他涉及物业管理业务的企业如下：

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

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:

1) 上海华禹物业管理有限公司目前未实际开展经营业务,地产集团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,地产集团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,地产集团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。

#### 4. 地产集团关于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,地产集团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。

(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。”

经核查,本所律师认为,上述承诺不存在违反法律、行政法规的强制性规定情形,有利于规范同业竞争。

## 七、 信息披露

经核查,本所律师认为,中华企业已履行了现阶段法定的披露和报告义务。中华企业尚需根据本次重大资产重组的进展情况,按照《重组管理办法》、《股票上市规则》等相关法律法规及上交所关于信息披露的相关规定持续履行信息披露义务。

## 八、 本次重大资产重组的自查人员在自查期间买卖股票的情况

根据本次重大资产重组相关各方提供的知情人名单、相关公司和人员出具的自查报告和买卖股票的情况说明及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的股份变更查询证明,上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员、交易对方地产集团及其知悉本次重大资产重组内幕信息的董事、监事、高级管理人员(或主要负责人)、标的资产中星集团及其知悉本次重大资产重组内幕信息的董事、监事、高级管理人员(或主要负责人)、本次重大资产重组聘请的中介机构及其相关业务经办人员,以及前述自然人的直系亲属在本公司股票停牌前6个月至《重组报告书(草案)》披露前,即2015年12月23日至2017年5月8日期间(以下简称“自查期间”或“核查期间”)是否存在买卖本公司股票行为进行了自查,买卖中华企业股票的情况如下:

### (一) 中华企业自查人员交易中华企业股票的情况

序号	姓名	身份	日期	买卖方向	数量(股)	价格(元)
1.	樊妹娣	中华企业原	2016-01-11	买入	500	6.36
2.		副总经理樊	2016-02-18	卖出	560	5.49
3.		惠敏的母亲	2017-05-05	买入	500	6.79

樊妹娣出具的声明与承诺如下：“1、本人女儿樊惠敏已于本次交易首次董事会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和决策，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；2、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；3、本人曾于2016年11月承诺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。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，因而进行了股票交易，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；4、在本承诺函出具后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

日期	买卖方向	数量(股)	价格(元)
2016-01-27	买入	1,000,000	5.00
2016-01-27	买入	1,000,000	4.90
2016-01-27	买入	200	4.89
2016-01-27	买入	348,012	4.90
2016-01-27	买入	33,100	4.91
2016-01-27	买入	3,800	4.93
2016-01-27	买入	26,600	4.94

日期	买卖方向	数量(股)	价格(元)
2016-01-27	买入	936,500	4.95
2016-01-27	买入	2,651,788	4.90
2016-01-27	买入	49,600	5.03
2016-01-27	买入	25,300	5.04
2016-01-27	买入	125,100	5.05
2016-01-27	买入	5,800	5.02
2016-01-27	买入	2,000	5.03
2016-01-27	买入	38,100	5.04
2016-01-27	买入	123,540	5.05
2016-01-27	买入	40,400	5.06
2016-01-27	买入	40,160	5.07
2016-01-27	买入	2,800	5.04
2016-01-27	买入	1,800	5.05
2016-01-27	买入	1,600	5.06
2016-01-27	买入	20,040	5.07
2016-01-27	买入	23,760	5.08
2016-01-28	买入	100,000	4.97
2016-01-28	买入	100,000	5.00
2016-01-28	买入	100,000	4.99
2016-01-28	买入	100,000	4.98
2016-01-28	买入	100,000	4.97
2016-01-28	买入	200,000	4.96
2016-01-28	买入	200,000	4.94
2016-01-28	买入	400,000	4.90
2016-01-28	买入	49,582	4.89
2016-01-28	买入	12,800	4.90
2016-01-28	买入	12,800	4.92
2016-01-28	买入	52,863	4.93
2016-01-28	买入	33,830	4.94
2016-01-28	买入	55,900	4.95
2016-01-28	买入	31,807	4.96
2016-01-28	买入	4,600	4.95



日期	买卖方向	数量（股）	价格（元）
2016-01-28	买入	72,384	4.96
2016-01-28	买入	20,442	4.97
2016-01-28	买入	37,300	4.98
2016-01-28	买入	65,274	4.99
2016-01-28	买入	74,600	4.96

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）中星集团及自查人员交易中华企业股票的情况

序号	姓名	身份	日期	买卖方向	数量（股）	价格（元）
1.	方伟庆	中星集团 纪委书记、 党委副书记	2016-03-15	买入	10,000	5.46
2.			2016-03-16	买入	28,700	5.54
3.			2016-03-16	买入	20,000	5.53
4.			2016-03-17	卖出	18,700	5.58
5.			2016-03-17	买入	8,800	5.53
6.			2016-03-17	买入	9,900	5.66
7.			2016-03-18	非交易变动	58,700	0
8.	方艺轩	中星集团 纪委书记、 党委副书记方 伟庆的子女	2017-03-08	买入	600	7.69
9.			2017-03-16	卖出	100	7.74
10.			2017-03-27	卖出	500	7.45
11.			2017-03-08	买入	600	7.69
12.	蒋滨	中星集团	2016-05-12	买入	1,000	5.43

序号	姓名	身份	日期	买卖方向	数量(股)	价格(元)		
13.		原董事	2016-05-12	买入	5,000	5.51		
14.			2016-05-13	买入	10,000	5.56		
15.			2016-05-13	买入	20,000	5.59		
16.			2016-05-13	买入	30,000	5.56		
17.			2016-05-13	买入	10,000	5.48		
18.			2016-05-18	买入	20,000	5.44		
19.			2016-05-18	买入	20,000	5.34		
20.			2016-05-30	买入	20,000	5.19		
21.			2016-05-30	买入	20,000	5.15		
22.			2016-06-01	卖出	20,000	5.39		
23.			2016-06-13	买入	20,000	5.25		
24.			2016-06-14	买入	30,000	5.12		
25.			2016-06-14	买入	30,000	5.06		
26.			2016-06-22	买入	50,000	5.03		
27.			2016-12-21	买入	7,800	6.55		
28.			2017-05-05	卖出	16,800	6.65		
29.			2017-05-05	卖出	89,000	6.64		
30.			2017-05-05	卖出	11,928	6.63		
31.			2017-05-05	卖出	92,800	6.62		
32.			2017-05-05	卖出	33,072	6.63		
33.			2017-05-05	卖出	12,800	6.64		
34.			2017-05-05	卖出	17,400	6.65		
35.			蒋修生	中星集团原董事蒋滨父亲	2016-02-19	卖出	2,000	5.44
36.					2017-01-12	买入	3,000	7.02
37.					2017-01-26	买入	10,000	7.19
38.			吕亚萍	中星集团原董事蒋滨的母亲	2016-01-19	买入	1,000	5.63
39.					2016-01-29	买入	1,000	5.00
40.					2016-02-17	卖出	1,000	5.49
41.					2016-02-18	卖出	1,000	5.55
42.					2016-02-26	卖出	1,000	6.04
43.					2016-02-26	卖出	1,000	6.03
44.					2016-03-02	买入	1,000	6.31
45.					2016-03-03	买入	1,000	6.53
46.					2016-03-14	买入	1,000	5.56
47.	2016-03-14	买入			1,000	5.53		
48.	2016-03-18	卖出			1,000	5.63		

序号	姓名	身份	日期	买卖方向	数量(股)	价格(元)
49.			2016-03-18	卖出	1,000	5.64
50.			2016-03-22	卖出	1,000	5.56
51.			2016-03-28	买入	1,000	5.47
52.			2016-04-06	卖出	1,000	5.81
53.			2016-04-08	卖出	1,000	6.04
54.			2016-04-26	买入	1,000	6.14
55.			2016-05-09	买入	2,000	5.88
56.			2016-05-31	买入	1,000	5.31
57.			2016-05-31	买入	1,000	5.24
58.			2016-06-14	买入	1,000	5.12
59.			2016-06-23	买入	1,000	5.04
60.			2016-12-20	买入	2,000	6.64
61.			2016-12-21	买入	2,300	6.69
62.			2016-12-23	买入	2,100	6.34
63.			2017-02-23	卖出	2,000	7.88
64.			2017-02-28	卖出	2,000	8.30
65.			2017-03-07	买入	1,000	7.81
66.			2017-03-07	买入	1,000	7.82
67.			2017-04-10	卖出	2,000	7.53
68.			2017-04-10	卖出	1,000	7.63
69.			2017-04-10	卖出	500	7.78
70.			2016-05-10	买入	20,000	5.62
71.			2016-05-10	买入	10,000	5.65
72.			2016-05-10	买入	20,000	5.64
73.			2016-05-10	买入	20,000	5.59
74.	刘玉	中星集团 副总经理	2016-05-10	买入	9,600	5.57
75.	峥	朱家龙父 亲	2016-05-10	买入	400	5.58
76.			2016-05-11	买入	20,000	5.50
77.			2016-12-20	买入	7,000	6.65
78.			2016-12-20	卖出	30,000	6.72
79.			2016-12-21	买入	10,000	6.72
80.			2016-12-22	买入	10,000	6.50
81.	陆华	中星集团 监事	2016-12-23	买入	10,000	6.41
82.			2016-12-23	买入	10,000	6.37
83.			2017-02-07	卖出	40,000	7.52

方伟庆、方艺轩、蒋滨、蒋修生、吕亚萍、刘玉峥、陆华分别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 27,200 股，累计卖出 27,300 股，期末无持股；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 776,100 股，累计卖出 776,100 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为。其自营、资产管理部及旗下基金公司买卖中华企业股票是依据其自身投资研究作出的独立决策，属于其日常市场化行为。

除上述情况外，中金公司承诺：在本次拟实施的上市公司重大资产重组过程中，不以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖中华企业股票，也不以任何方式将本次拟实施的上市公司重大资产重组事宜之未公开信息披露给第三方。

#### (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

序号	姓名	身份	日期	买卖方向	数量(股)	价格(元)
1.	柯艳	立信评估项目经办人	2016-06-01	买入	3,000	5.40
2.	艳	邓先军的配偶	2016-06-02	卖出	1,500	5.44
3.			2016-06-02	卖出	1,500	5.43

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

序号	姓名	身份	日期	买卖方向	数量(股)	价格(元)
1.	杨冬	立信税务师事务所有限公司项目经办人李显凤的母亲	2016-02-24	买入	4,000	5.47
2.	姑		2016-02-25	卖出	4,000	6.00

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股份有限公司自查人员交易中华企业股票的情况

序号	姓名	身份	日期	买卖方向	数量(股)	价格(元)
1.	王海 军	万全智策企业管理咨询服务股份有限公司项目经办人	2016-04-13	买入	3,000	6.46
2.			2016-04-13	买入	1,000	6.44
3.			2016-04-13	买入	1,000	6.45
4.			2016-04-13	买入	3,000	6.42
5.			2016-04-13	买入	5,900	6.41
6.			2016-04-13	买入	2,000	6.37
7.			2016-04-14	卖出	3,000	6.46
8.			2016-04-14	卖出	3,000	6.54
9.			2016-04-14	卖出	7,900	6.56

10.			2016-04-14	卖出	1,500	6.52
11.			2016-04-14	卖出	500	6.51
12.			2016-04-18	买入	2,000	6.32
13.			2016-04-18	买入	4,000	6.29
14.			2016-04-18	买入	3,000	6.31
15.			2016-04-18	买入	3,000	6.28
16.			2016-04-19	卖出	12,000	6.27
17.			2016-04-26	买入	3,000	6.10
18.			2016-04-27	卖出	3,000	6.43
19.			2016-04-28	买入	200	6.48
20.			2016-04-28	买入	2,000	6.44
21.			2016-04-28	买入	2,000	6.47
22.			2016-04-28	买入	1,000	6.43
23.			2016-04-28	买入	4,000	6.41
24.			2016-04-29	卖出	9,200	6.58
25.			2016-05-03	买入	2,000	6.52
26.			2016-05-03	买入	4,000	6.46
27.			2016-05-04	卖出	6,000	6.55

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。”

基于上述，本所律师认为，在上述相关主体、人员书面申明与承诺属实及有关承诺措施得到履行的情况下，自查人员于自查期间内买卖中华企业股票的行为不构成内幕交易行为，不会对本次重大资产重组构成实质性法律障碍。

## 九、 本次重大资产重组的实质条件

根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》及《发行管理办法》等法律法规的相关规定，本所律师逐条核查了中华企业进行本次重大资产重组的实质条件，具体如下：

### **(一) 本次重大资产重组符合《公司法》的相关规定**

根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第八届董事会第十三次会议决议、《发行股份及支付现金购买资产协议》、《股份认购协议》等相关文件并经本所律师核查，中华企业本次重大资产重组所发行的股份均为 A 股股份，每股股份具有同等的权利且为同等价格，符合《公司法》第一百二十六条之规定。

### **(二) 本次重大资产重组符合《证券法》的相关规定**

根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第八届董事会第十三次会议决议、《发行股份及支付现金购买资产协议》、《股份认购协议》等相关文件并经本所律师核查，本次重大资产重组未采用广告、公开劝诱和变相公开方式实施，符合《证券法》第十条之规定。

### **(三) 本次重大资产重组符合《重组管理办法》的相关规定**

1. 本次重大资产重组符合国家有关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

根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议、《重组报告书(草案)》、中星集团及其并表范围内的公司出具的说明、相关政府部门出具的证明，并经本所律师核查，中星集团及其并表范围内的公司从事的主营业务为房地产开发，符合国家产业政策；中星集团及其并表范围内的公司报告期内不存在因严重违反有关环境保护法律法规而受到重大行政处罚的情形；中星集团及其并表范围内的公司报告期内不存在因违反有关土地管理法律法规而受到重大行政处罚的情形；商务部反垄断局已经书面批复同意对本次交易不实施进一步审查，可以实施集中；符合《重组管理办法》第十一条第(一)项的规定。

2. 本次重大资产重组不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议及《重组报告书(草案)》，中华企业的总股本超过 4 亿股，本次交易完成后，社会公众持有的股份比例不低于 10%，中华企业仍具备股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第(二)项的规定。

3. 拟购买资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议及《重组报

告书(草案)》，本次交易涉及的资产的交易价格以评估机构出具的相关资产评估报告载明的相关资产截至评估基准日的评估价值为依据。中华企业 独立董事发表的独立意见认为，本次交易聘请的评估机构及其经办评估师具有独立性；本次重大资产重组相关评估假设前提具有合理性；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；本次重大资产重组以具有相关证券业务资格的评估机构出具的评估报告的评估结果为基础确定拟购买资产的价格，交易定价方式合理，符合《重组管理办法》第十一条第(三)项之规定。

4. 本次重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议及《重组报告书(草案)》，本次重大资产重组涉及的拟购买资产为地产集团持有的中星集团 100%的股权。根据地产集团出具的说明与承诺及相关工商登记资料，中星集团为合法设立、有效存续的公司；中星集团 100%股权不存在被司法冻结、查封、托管、质押等限制其转让的情形；在相关法律程序和先决条件得到适当履行的情形下，前述股权过户或转移不存在实质性法律障碍；本次交易仅涉及中星集团股东变更，不涉及中星集团债权债务的转移；符合《重组管理办法》第十一条第(四)项之规定。

5. 有利于增强上市公司持续经营能力，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

根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议及《重组报告书(草案)》，本次重大资产重组完成后，中星集团将成为上市公司的全资子公司，本次交易有利于增强上市公司的持续经营能力，且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《重组管理办法》第十一条第(五)项之规定。

6. 有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东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

根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议及《重组报告书(草案)》，本次交易完成后，中华企业控股股东及实际控制人未发生变化，地产集团出具了《关于保证上市公司独立性的承诺函》，本次重大资产重组完成后，中华企业在业务、资产、人员、机构和财务等方面独立于控股股东及其控制的其他企业，符合《重组管理办法》第十一条第(六)项之规定。



## 7. 有利于上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构

根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议及《重组报告书(草案)》，中华企业已经按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规以及规范性文件的规定，设置了股东大会、董事会、监事会等内部组织机构，并制定了相应的内部控制管理制度，中华企业上述规范法人治理的措施不因本次交易而发生变化，本次交易完成后，中华企业将继续保持其健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第(七)项之规定。

8. 根据《重组报告书(草案)》和《审阅报告》，本次重大资产重组有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况、增强持续盈利能力；此外，经本所律师核查，地产集团已经出具了《关于规范关联交易的承诺函》、《关于避免同业竞争的承诺函》和《关于保证上市公司独立性的承诺函》，符合《重组管理办法》第四十三条第一款第(一)项之规定。

9. 根据《中华企业股份有限公司 2016 年度审计报告》（信会师报字〔2017〕第 ZA10188 号），上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具了无保留意见的审计报告，不存在被出具保留意见、否定意见或无法发表意见的审计报告的情形，符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（二）项之规定。

10. 根据相关主管政府部门的证明、中华企业及现任董事、高级管理人员出具的《董事、高级管理人员关于任职资格等事项的承诺》并经本所律师在中国证监会网站查询，中华企业及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正在中国证监会立案调查的情形，符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（三）项之规定。

11. 根据《重组报告书(草案)》、《发行股份及支付现金购买资产协议》及地产集团出具的书面说明，本次交易的标的资产为中星集团 100% 股权，标的资产权属清晰，不存在质押、冻结、司法查封等权利限制情形，在相关法律程序和先决条件得到适当履行的情形下，标的资产办理权属转移手续不存在法律障碍，符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（四）项之规定。

12. 根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议、《重组报告书(草案)》、《发行股份及支付现金购买资产协议》等文件，本次发行股份购买资产的发行价格为 5.23 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，符合《重组管理办法》第四十五条第一款之规定。

13. 根据《发行股份及支付现金购买资产协议》及地产集团出具的《关于

股份锁定的承诺函》，地产集团承诺：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，符合《重组管理办法》第四十六条之规定。

14. 根据《重组报告书(草案)》、《发行股份及支付现金购买资产协议》及地产集团出具的《关于股份锁定的承诺函》等文件，地产集团承诺：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，其持有的上市公司股份的锁定期自动延长 6 个月，如本次交易因涉嫌所提供或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以前，不转让其在该上市公司拥有权益的股份，符合《重组管理办法》第四十八条之规定。

#### **(四) 本次重大资产重组符合《发行管理办法》、《非公开发行实施细则》的相关规定**

1. 根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议、《重组报告书(草案)》等文件，本次募集配套资金认购对象为华润商业、平安不动产，符合《发行管理办法》第三十七条第一款第(二)项之规定。

2. 根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议、《重组报告书(草案)》、《股份认购协议》等文件，本次募集配套资金的定价基准日为发行期首日，发行价格为发行期首日前 20 个交易日中华企业股票交易均价的 90%，符合《发行管理办法》第三十八条第(一)项之规定及《非公开发行实施细则》第七条之规定。

3. 根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议、《重组报告书(草案)》、《股份认购协议》及本次募集配套资金认购对象出具的承诺，在本次募集配套资金认购的股份承诺自该等股份上市之日起 36 个月内不得转让，符合《发行管理办法》第三十八条第(二)项和《非公开发行实施细则》第九条之规定。

4. 根据中华企业第八届董事会第十次会议决议、第十三次会议决议、《重组报告书(草案)》、《股份认购协议》等文件，本次募集配套资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买的资产交易价格(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%、拟发行的股份数量不超过上市公司本次发行前总股本的 20%；该等资金的使用符合国家产业政策，不存在违反有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规

定；本次配套融资所募集资金将不会用于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的情形，也会直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的企业；本次配套融资项下投资项目实施后，不会导致与控股股东产生同业竞争或影响中华企业生产经营的独立性；中华企业已经建立募集资金专项存储制度，募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户；符合《发行管理办法》第十条和第三十八条第(三)项及《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见—证券期货法律适用意见第12号》第二条之规定。

5. 根据中华企业及其董监高出具的声明和承诺，并经本所律师核查，中华企业不存在下述情形，符合《发行管理办法》第三十九条之规定。

- (1) 本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- (2) 中华企业的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；
- (3) 中华企业及其下属公司违规对外提供担保且尚未解除；

(4) 中华企业现任董事、高级管理人员最近36个月内受到过中国证监会的行政处罚，最近12个月内未受到过证券交易所公开谴责；

(5) 中华企业或其现任董事、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；

(6) 中华企业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；

(7) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

基于上述，本所律师认为，本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《发行管理办法》、《非公开发行实施细则》等法律法规规定的实质条件。

## 十、 本次重大资产重组的证券服务机构

本次重大资产重组上市公司聘请的主要证券服务机构如下：

聘请的证券服务机构	名称
独立财务顾问	中国国际金融股份有限公司

法律顾问	北京市金杜律师事务所
审计机构	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
资产评估机构	上海立信资产评估有限公司

经核查,上述证券服务机构具有为本次重大资产重组提供相关证券服务的适当资格。

## 十一、结论

综上,本所经办律师认为,在取得本法律意见书“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。

本法律意见书正本一式伍份。

(以下无正文,为签章页)

(此页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于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之法律意见书》之签章页)



经办律师: 叶国俊  
叶国俊

经办律师: 许胡英  
许胡英

单位负责人: 王玲  
王玲

二〇一七年五月二十二日

附件一：中星集团及其并表范围内公司的房地产开发资质

序号	公司名称	资质证书	证书编号	有效期
1	中星集团	房地产开发企业资质证书(壹级)	建开企[2001]121号	2018年12月31日
2	吉林海上	房地产开发企业暂定资质证书	JFK-B0468	2017年9月5日
3	扬州置业	房地产开发企业暂定资质证书	扬州 KF11031	2017年9月22日
4	镇江置业	房地产开发企业暂定资质证书	镇江 KF14071	2018年4月7日
5	旗捷置业	房地产开发企业暂定资质证书	沪房地资(闵行)第(0000338)号	2017年7月20日
6	昆山城际	房地产开发企业资质证书(贰级)	苏州 KF09279	2017年9月11日
7	安徽置业	房地产开发企业暂定资质证书	合 Z1605号	2020年1月5日
8	富源滨江	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管(浦东)第0001514号	2018年3月26日
9	富鸣滨江	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管(浦东)第0001542号	2017年9月29日
10	环江投资	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
11	申阳滨江	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管(杨浦)第0000471号	2017年12月31日
12	馨逸置业	房地产开发企业暂定资质证书	沪房管(徐汇)第0000415号	2017年12月31日

附件二：中星集团并表范围内的主要下属公司

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）置业有限公司	2,000 万元	有限责任公司	100	合肥市瑶海区五洲商城 D 区 2 幢 220 室	1993.07.26-不约定期限	房地产开发经营、房地产咨询服务（不含中介服务），建筑材料、装潢材料，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。

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
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 (含侨外租房)、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)。



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
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，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。
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	1,000 万元	有限责任公司	100	上海市黄浦区福	2001.06.14-2026.06.13	房地产经营，房地产经纪，室

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
	星房地产营销有限公司				州路515号底层		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.	上海环江投资发展有限公司	58,180万元	有限责任公司	100	浦东新区东方路 1988号605C-1 室	2004.03.10-2029.03.09	城市建设投资,房地产开发、 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	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

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
					楼		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	2004.07.26-201 9.07.25	房地产开发、经营、销售、租赁，室内装璜，销售建筑装璜材料，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	2006.04.11-202 6.04.10	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	2008.03.07-202 8.03.06	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

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
							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（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	2010.10.22-2025.10.21	房地产开发经营，建筑装潢材料的销售。

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
					室		
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。
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, 建筑装饰装饰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。

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
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

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
							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 3E-2551 室	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。



附件三：中星集团及其并表范围内的公司的房地产项目

1. 竣工项目

序号	项目名称	项目公司	公司资质	地点	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	四证取得情况 <sup>1</sup>
1	馨亭住宅小区 A 块项目	馨亭置业	暂定	上海市松江区	11,928.0	四证齐全
2	海上御景苑项目	中星城镇置业	暂定	上海市宝山区	179,321.4	四证齐全
3	地产馨逸公寓二期	馨逸置业	暂定	上海市徐汇区	17,772.2	四证齐全
4	海上紫郡 B 区项目	扬州置业	暂定	江苏省扬州市	35,281.5	四证齐全
5	公园道壹号项目(南站地区 194-13 地块商品房项目)	馨逸置业	暂定	上海市徐汇区	16,197.2	四证齐全
6	江桥新镇 H1、H2、H4、F7、F8 地块项目	全策房地产	暂定	上海市嘉定区	320,735	四证齐全
7	凉城地区中心商办楼新建项目	中星集团	壹级	上海市虹口区	41,432.3	四证齐全

2. 在建项目

序号	项目名称	项目公司	公司资质	地点	土地面积(m <sup>2</sup> )	四证取得情况
1	马桥镇 135 号地块商品住宅项目	旗捷置业	暂定	上海市闵行区	141,880.0	四证齐全
2	滨江南路北地块 1-1 项目	吉林海上	暂定	吉林省吉林市	62,904.1	四证齐全
3	滨江南路北地块 1-2 项目	吉林海上	暂定	吉林省吉林市	146,565.88	四证齐全
4	扬州 877 号地块项目(廖家沟)	扬州置业	暂定	江苏省扬州市	111,135.17	四证齐全
5	跑马山地块一期房地产开发项目	镇江置业	暂定	江苏省镇江市	27,826.2	四证齐全

<sup>1</sup>四证分 A/B/C/D 证，分别指：建设用地规划许可证、国有土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。下同。

6	中华园路商住楼项目	昆山城际	贰级	江苏省昆山市	99,430.0	四证齐全
7	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目	环江投资	暂定	上海市浦东新区	18,669.5	四证齐全
8	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块商业办公项目	环江投资	暂定	上海市浦东新区	11,299.7	四证齐全
9	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E08-1 地块商业办公项目	环江投资	暂定	上海市浦东新区	6,247.2	四证齐全
10	浦东新区黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目	环江投资	暂定	上海市浦东新区	7,693.0	四证齐全
11	浦东新区黄浦江沿岸 W7 单元 0313-06 地块商业项目	环江投资	暂定	上海市杨浦区	7,272.0	四证齐全
12	浦东新区黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目	富鸣滨江	暂定	上海市浦东新区	9,640.0	四证齐全
13	海耀商务中心项目	安徽置业	暂定	安徽省合肥市	23,773.5	四证齐全
14	杨浦区平凉社区 0215-03 地块商办楼项目	申阳滨江	暂定	上海市杨浦区	11,304.40	BCD 齐全, A 尚未取得
15	公园道壹号项目(南站地区 278a-06 地块商品房项目)	馨逸置业	暂定	上海市徐汇区	53,746.2	四证齐全
16	浦东新区黄浦江沿岸 E10 单元 E04-2、E04-4 地块项目	富源滨江	暂定	上海市浦东新区	36,987.5	四证齐全
17	雪野北块项目	中星集团	壹级	上海市浦东新区	79,920	四证齐全

### 3. 拟建项目

序号	项目名称	项目公司	公司资质	地点	土地面积(m <sup>2</sup> )	四证取得情况
----	------	------	------	----	-----------------------	--------

1	罗家头地块项目	镇江置业	暂定	江苏省镇江市	69,045.0	尚未取得四证
2	洋泾 23-3 地块项目	环江投资	暂定	上海市浦东新区	11,299.7	尚未取得四证
3	漕溪路 198 号地块项目	中星集团	壹级	上海市徐汇区	38,619	AB 齐全, C/D 未取得

附件四：中星集团及其并表范围内的公司的土地使用权

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	鼎盛时代广场8、9幢及2、3号商业	137.45	出让	住宅	至2072年	-

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
		07798号	106、206、306室				10月止	
10	上海中星集团 新城房地产有限公司	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	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	

注：1、本法律意见书中，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；

3、除上表列示的相关土地使用权外，截至本法律意见书出具日，中星集团就坐落于“仙霞路665、669、673号、虹古路767/781号”

的商业物业所占用土地已与上海市长宁区规划和土地管理局签署《上海市国有建设用地使用权出让合同》(沪长规土(2016)出让合同第7号), 且已补缴了土地出让金。

附件五：中星集团及其并表范围内的公司的自有房产

1. 已取得完整权属证书的房产

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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
1	中星集团	沪房地杨字(2014)第004630号	1,562.92	包头路472-478号	店铺/-	9,719	商业、住宅	出让	至2053年11月12日止	-
2	中星集团	沪房地杨字(2014)第004533号	284.35	包头路480号	店铺/-					-
3	中星集团	沪房地杨字(2014)第004702号	126.24	包头路490号101室	店铺/-					-
4	中星集团	沪房地杨字(2014)第004554号	72.37	包头路490号102室	店铺/-					-
5	中星集团	沪房地杨字(2014)第004701号	1,330.65	包头路492-496号	店铺/-					-

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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
6	中星集团	沪房地黄字(2013)第001895号	245.47	北京西路95号1601室幢号:85号、93号、95号	公寓/居住	5,492	商、住、办综合用地	出让	至2047年8月18日止	-
7	中星集团	沪房地黄字(2013)第001896号	202.94	北京西路95号1602室幢号:85号、93号、95号	公寓/居住					-
8	中星集团	沪房地黄字(2013)第001897号	219.59	北京西路95号1603室幢号:85号、93号、95号	公寓/居住					-
9	中星集团	沪房地黄字(2013)第001898号	144.13	北京西路95号1604室幢号:85号、93号、95号	公寓/居住					-
10	中星集团	沪房地黄字(2013)第001899号	202.94	北京西路95号1605室幢号:85号、93号、	公寓/居住					-



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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
				95号						
11	中星集团	沪房地黄字(2013)第001900号	150.55	北京西路95号1606室幢号:85号、93号、95号	公寓/居住					-
12	中星集团	沪房地虹字(2008)第015839号	45,094.75	车站南路330弄2、6号,车站南路332-398号	-	38,203	综合	出让	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	3,239.23	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	店铺/店铺、其他/其他	24,122	住宅	转让	至2073年12月7日止	-
14	中星集团	沪房地静字(2004)第	54.19	奉贤路183号511室幢号:	公寓/办公	755(分摊面	办公	出让	至2054年7月15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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
		008071号		215/17		积4.8)				
15	中星集团	沪房地静字(2004)第008075号	54.19	奉贤路183号711室幢号:183	公寓/办公	755 (分摊面积4.8)	办公	出让	至2054年7月15日止	-
16	中星集团	沪房地静字(2004)第008053号	43.85	奉贤路183号709室幢号:183	公寓/办公	736 (分摊面积3.9)	办公	出让	至2054年7月15日止	-
17	中星集团	沪房地静字(2004)第008055号	54.19	奉贤路183号811室幢号:183	公寓/办公	736 (分摊面积4.8)	办公	出让	至2054年7月15日止	-
18	中星集团	沪房地静字(2004)第008056号	55.44	奉贤路183号706室幢号:183	公寓/办公	736 (分摊面积4.9)	办公	出让	至2054年7月15日止	-
19	中星集团	沪房地市字(2006)第000229号	3,069.17	共和新路4460、4452号	商场/店铺	1,258 (分摊面积:1,100.7)	商业	转让	至2043年5月7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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
20	中星集团	沪房地静字(2009)第006105号	19,767.31	江宁路167号501室等	办公楼/办公、商场/商业、其他/特种用途	5,125 (分摊面积: 2,420.5)	综合(商办)	出让	至2059年7月27日止	抵押
21	中星集团	沪房地市字(2006)第000235号	1,413.43	控江路980弄5号	办公楼/-	14,840	住宅	转让	-	-
22	中星集团	沪房地浦字(2003)第008720号	12,632.58	兰村路518-522号(双)	店铺/-	4,321	综合	-	至2049年1月26日止	-
23	中星集团	沪房地市字(2006)第000172号	199.00	茅台路468号	店铺/商业	199	商业	转让	至2043年4月20日止	-
24	中星集团	沪房地普字(2005)第045354号	16,043.24	梅岭北路1187号、1191-1245(单)号, 1251弄3-7(单)号, 中江路	店铺/-	7,378	住宅、商业用地	出让	至2049年3月2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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
				1265-1279(单)号						
25	中星集团	沪房地杨字(2004)第017501号	809.17	民星路351号	商场/-	14,258	住宅	出让	至2069年1月20日止	-
26	中星集团	沪房地市字(2006)第000238号	6,498.30	宁海东路200号	办公楼/办公	4,527 (分摊面积: 740.9)	综合	转让	至2047年8月12日止	-
27	中星集团	沪房地浦字(2004)第110787号	4,621.09	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	办公楼/办公、店铺/店铺	60,541	住宅	出让	至2070年4月10日止	-
28	上海中星(集团)公	沪房地浦字(2001)第	1,990.96	浦东南路4403、4405、4407号	办公楼/-	12,897	商住办	-	商办用地使用期限50年,1996年12月26日至	-

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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
	司 <sup>注1</sup>	112920号							2046年12月25日止; 住宅用地使用期限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	3,034.63	钦州路828号	办公楼/办公	2,929	商办	转让	至2053年5月28日止	-
30	中星集团	沪房地徐字(2007)第020651号	16,102.89	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)	公寓/居住、其他/特种用途、店铺/店铺	25,253	住宅	出让	至2068年8月20日止	-
31	中星集团	沪房地黄字(2007)第005323号	11,902.71	人民路833号	-/旅(宾)馆	1,767	旅馆	出让	至2047年7月11日止	抵押
32	中星集团	沪房地市字	649.26	水城路568-578	办公楼/办	452	办公	转让	至2053年1月	-

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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
		(2006)第000175号		号(双)	公				23日止	
33	中星集团	沪房地闵字(2010)第045578号	781.54	天河路8号101、201室	会所/会所	34,013	住宅	出让	至2074年9月15日止	-
34	中星集团	沪房地闵字(2010)第045579号	724.38	天河路55、59号, 珠城路66、67号幢号: 3	其他/特种用途	15,227	住宅	出让	至2076年3月6日止	-
35	中星集团	沪房地市字(2001)第006862号	59.39	外高桥保税区富特西一路135号406(A407)	工厂/-	20.9	工业、仓储	转让	至2042年12月10日止	-
36	中星集团	沪房地浦字(2010)第095151号	10,516.95	潍坊路16弄2号	公寓/居住	4,039	住宅用地	出让	-	抵押
37	中星集团	沪房地市字(2006)第000185号	4,311.89	潍坊路172-200号(双)	商场/-	3,382	商业用地	转让	至2039年2月14日止	-
38	中星集团	沪房地浦字(2011)第	8,264.73	西营路70-92号	商场/商业	5,193	商业用地	出让	至2036年12月25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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
		033401号								
39	中星集团	沪房地市字(2006)第000173号	1,002.45	仙霞路685-689号(单)	办公楼/办公	4,607 (分摊面积296)	办公	转让	至2053年1月23日止	-
40	中星集团	沪房地杨字(2012)第006508号	24,717.70	翔殷路256号、白城南路21号	办公楼/-、其他/-	82,771	商住办综合	出让	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)第017923号	998.67	延长西路88号	店铺/店铺	1,636	商业用地	出让	至2054年7月9日止	-
42	中星集团	沪房地市字(2003)第003404号	1,154.66	阳曲路806、810、812、818号,景凤路353、359、361、367、369、375号	店铺/-	6,129	住宅	出让	至2068年12月13日止	-
43	中星集团	沪房地杨字	68,177.57	营口路866弄	商场/-、店	47,180	住宅	出让	至2071年9月	-

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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
		(2003)第033265号		1-19号, 21-46号、营口路852号, 860号, 864号, 868号, 872号, 878号; 安波路283号, 289号, 297号	铺/-、办公楼/-				18日止	
44	中星集团	沪房地市字(2006)第000226号	1,928.01	张杨路1705-1725号(单)	商场/商业	4,458	住宅用地	转让	至2068年11月18日止	-
45	中星集团	沪房地浦字(2011)第033052号	2,050.53	张杨路1811弄2-4号	会所/会所	51,254	住宅用地	出让	至2073年3月18日止	-
46	中星集团	沪房地市字(2006)第000163号	353.00	中山北二路1550号	商场/商业	385	商业	转让	至2043年6月8日止	-
47	中星集团	沪房地市字(2006)第000179号	705.00	中山北二路1558号	商场/商业	382	商业	转让	至2043年6月8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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
48	中星集团	沪房地市字(2006)第000178号	353.00	中山北二路1658号	商场/商业	376	商业	转让	至2043年6月8日止	-
49	中星集团	沪房地徐字(2014)第013882号	65,591.08	浦北路1.3.5号、柳州路77.99号	旅馆/-、其他/	29,398	商业、文化、酒店、办公用地	出让	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	44,319.07	浦北路7号, 柳州路77.79号	其他/特种用途、办公楼/办公、店铺/店铺		商业、文化、酒店、办公用地	出让	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	48,502.10	浦北路9号、柳州路77.99号	其他/-、商场/-		商业、文化、酒店、	出让	商业、文化、酒店2007年5月10日至2047年5月	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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
							办公用地		月9日止; 办公 2007年5月10 日至2057年5月 9日止	
52	中星集团	宜房权证宜城字第 A0033603 号	695.72	宜兴市团氿花园 28 幢 1 号	成套住宅	-	-	-	-	-
53	中星集团	沪房地闵字 (2007) 第 069206 号	2,966.03	顾戴路 1325 弄 12 号	其他/特种用途	131,442	住宅	转让	至 2073 年 3 月 30 日止	-
54	中星集团	沪房地浦字 (2014) 第 015657 号	668.83	兰城路 115 弄 50 号	会所/会所、特种用途/特种用途	57,680	住宅	出让	至 2072 年 4 月 30 日止	-
55	中星集团	沪房地徐字 (2008) 第 017329 号	88,676.32	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	公寓/-、其他/-	43,165	住宅	出让	至 2068 年 8 月 19 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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
56	中星集团	沪房地虹字(2012)第010696号	411.87	凉城路815弄1号1层01茶室、1层02健身房	会所/会所	14,498	综合	出让	至2056年3月21日止	-
57	中星集团	沪房地浦字(2005)第025502号	82,963.28	蓝村路55弄1-20、22-24号	店铺/-	45,469	住宅用地	出让	至2063年8月14日止	
58	中星集团	沪房地杨字(2011)第018145号	16,987.68	安波路533弄6号等	其他/-、商场/-	43,934	商业、办公	出让	至2054年8月26日止	抵押
59	中星集团	沪房地浦字(2011)第053050号	34.86	上南五村12号301室	公寓/居住	8,916 (分摊面积5.6)	住宅用地	出让	-	-
60	中星集团	沪房地虹字(2007)第013639号	12,640.6	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	店铺/店铺、商场/商业、办公楼/办公、其他/特种用途、会所/会所、公寓/居住	14,498	综合	出让	至2056年3月21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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
				车库						
61	中星集团	沪房地徐字(2013)第004916号	4,128.3	虹漕南路699弄4号	办公楼/办公	29,811	住宅	出让	至2068年10月26日止	-
62	中星集团	沪房地浦字(2012)第017201号	425.47	苗圃路600弄32号全幢	会所/会所	43,608	住宅用地	出让	至2074年11月17日止	-
63	中星集团	沪房地闸字(2003)第001371号	1,398.20	安业路124号	办公楼	1,256.3 (分摊面积628.19)	办公	出让	-	-
64	中星集团	沪房地杨地字(2004)第036483号	58,886.86	工农四村83-104号、市光路1262-1280(双连)号	公寓/居住	138,484	住宅	出让	至2068年12月10日止	
65	中星集团	沪(2016)静字不动产权第005805号	1,398.01	汾西路439号	-/办公	1,256	办公	出让	至2066年8月9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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/ 房屋用途	证载宗地 面积 (m <sup>2</sup> )	土地 用途	取得 方式	使用期限	
66	中星集团	沪(2017)虹字 不动产权第 000863号	983	曲阳路561号 1-5层西间	-/办公	563	商业 用地	出让	至2056年12月 18日止	-
67	中星集团	沪房地浦字 (2007)第 106862号	82,390.51	苗圃路600弄 1-2、4-5、7-9、 11-12、14-15、 17-26、28-30、 32号,苗圃路 588、592、596、 604、608、612 号	-/-	43,608	住宅 用地	出让	至2074年11月 17日止	
68	上海中 星集团 振城房 地产有 限公司	沪房地徐字 (2005)第 009783号	323.14	长乐路1045号	花园住宅/ 居住	345	住宅	出让	至2074年5月 28日止	-
69	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	215.24	周庄镇淀南路 509号盛世明珠 园明珠艺墅10 幢	-/成套住 宅、-/阁楼	-	-	-	-	-

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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
70	全策房地产	沪房地嘉字(2005)第007388号	306.5	嘉定区曹安公路2796号A26幢	花园住宅/居住	644.5	花园住宅	转让	至2063年5月10日止	-
71	昆山置业	昆房权证张浦字第171011168号	656.84	昆山市张浦镇中星清水湾别墅243幢	-/商业服务房	-	-	-	-	-
72	昆山置业	昆房权证张浦字第171011169号	5,967.99	昆山市张浦镇中星清水湾别墅246幢	-/商业服务房	-	-	-	-	-
73	怡城实业	沪房地长字(2012)第008747号	50	茅台路520号	其他/-	54.7	商业	出让	至2048年12月1日止	-
74	怡城实业	沪房地长字(2012)第008745号	226.74	茅台路601弄36、38号	其他/-	226.7	商业	出让	至2048年12月1日止	-
75	怡城实业	沪房地杨字(2012)第009909号	707	开鲁路208号	店铺/店铺	1,594	仓储	出让	至2043年4月28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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
76	怡城实业	沪房地杨字(2012)第009902号	53.24	市光三村221号	办公楼/办公	9,719	商业、住宅	出让	至2053年11月12日止	-
77	怡城实业	沪房地闸字(2009)第022948号	425.54	共和新路4538-4546号(双)	商场/商业	433	商业	出让	至2048年10月23日止	-
78	怡城实业	沪房地闸字(2009)第023115号	77.15	保德路921弄1号	公寓/居住	30.5	住宅	出让	至2067年12月15日止	-
79	怡城实业	沪房地闸字(2009)第023116号	73.92	保德路921弄1号	公寓/居住	29.2	住宅	出让	至2067年12月15日止	-
80	怡城实业	沪房地徐字(2012)第006354号	732.81	虹漕南路777号	公共设施用房/公用服务	1,440	商业用地	出让	至2049年1月5日止	-
81	新城房产	昆房权证周庄字第241002497号	215.24	周庄镇淀南路509号盛世明珠园明珠艺墅4幢	-/成套住宅、-/阁楼	-	-	-	-	-

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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
82	新城房产	昆房权证周庄字第241002650号	168.33	周庄镇淀南路509号盛世明珠园世纪苑29号楼103室	-/成套住宅、-/阁楼	-	-	-	-	-
83	新城房产	沪房地浦字(2005)第096821号	19,949.15(账面面积2,114.99)	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	-	7,504	住宅	出让	至2073年2月17日止	-
84	新城房产	沪房地浦字(2010)第021514号	59,469.48(账面面积2,990.01)	民生路999弄1-9、16-36号、地下车库	-	34,202	住宅用地	出让	至2074年11月11日止	-
85	新城房产	沪房地浦字(2003)第080614号	5,167.74	三林路1662弄	店铺/-	84,912	住宅	转让	-	-
86	新城房产	沪房地浦字(2003)第099464号	2,160.02	归昌路289-319号.329号.333-349号.353-385号.	商场/商业	44,109	商业金融	转让	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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/房屋用途	证载宗地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	使用期限	
				五莲路 1474-1504号						
87	中大股份	沪房地浦字 (2005)第 063830号	129,202.75	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	-	66,649	住宅 用地	出让	至2072年12月 4日止	-
88	中大股份	沪房地浦字 (2006)第 055338号	3,076.6	荷泽路58弄1 号	其他/特种 用途	53,394	住宅 用地	出让	至2072年3月6 日止	-
89	安徽置业	房地权证合房 字第 8110148581号	1,005.41	瑶海区五州商 城D区2幢 217、219、220、 301-319、 501-503室	-/商业服务	-	-	-	-	-
90	安徽置业	房地权证合房 字第 8110148575号	436.53	瑶海区五州商 城D区4幢 115、120-130、	-/商业服务	-	-	-	-	-

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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/ 房屋用途	证载宗地 面积 (m <sup>2</sup> )	土地 用途	取得 方式	使用期限	
				134、139室						
91	安徽置业	房地权证合产 字第 8110148577号	2,406.67	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	-/商业服务	-	-	-	-	-
92	安徽置业	房地权证合产 字第 8110148578号	303.79	瑶海区五州商 城D区7幢 129-131、144、 145、157、158 室	-/商业服务	-	-	-	-	-
93	安徽置业	房地权证合产 字第 8110148580号	2,442.42	包河区马鞍山 南路299号鼎盛 时代广场9幢 103、203、303 室	-/商业服务	-	-	-	-	-
94	安徽置业	房地权证合产 字第 8110151027号	60	瑶海区长江东 路999号东都大 厦地下室12-13	-/仓储	-	-	-	-	-

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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/ 房屋用途	证载宗地 面积 (m <sup>2</sup> )	土地 用途	取得 方式	使用期限	
				轴						
95	安徽置业	房地权证合产字第8110145957号	82.11	瑶海区凤阳路东侧7幢干警住宅楼105室	-/成套住宅	-	-	-	-	-
96	申城物业	沪房地浦字(1999)第033399号	4,624.31	巨野路233、253号	综合楼/-	2,189	综合	-	至2048年12月26日止	-
97	硕和房地产	沪房地杨字(2008)第014580号	155,957.27	安波路567弄1-9号、11-33号	-	62,104	住宅	出让	至2074年8月26日止	-
98	金丰易居	苏(2017)无锡市不动产权第0000524号	42.73	五爱路195-10	-/商业、金融、信息	6.1	批发零售用地	出让	至2043年9月29日止	-
99	昆山城际	昆房权证开发区字第301136897号	166.63	昆山开发区中华园路850号楼30室	商业服务房	-	-	-	-	-
100	昆山城际	昆房权证开发区字第301136900号	161.8	昆山开发区中华园路850号楼31室	商业服务房	-	-	-	-	-

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
			证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地坐落	建筑类型/ 房屋用途	证载宗地 面积 (m <sup>2</sup> )	土地 用途	取得 方式	使用期限	
101	昆山城际	昆房权证开发区字第 301136898号	98.62	昆山开发区中 华园路850号楼 43室	商业服务 房	-	-	-	-	-
102	昆山城际	昆放权证开发区字第 301136899号	98.62	昆山开发区中 华园路850号楼 44室	商业服务 房	-	-	-	-	-
103	昆山城际	昆放权证开发区字第 301136896号	150.47	昆山开发区中 华园路850号楼 45室	商业服务 房	-	-	-	-	-

## 2. 尚未取得权属证书的房产

序号	房屋所有权人	坐落	用途	面积(平方米)
1.	吉林海上	中环滨江花园60号楼1单元18层049室	员工宿舍	78.26
2.	吉林海上	中环滨江花园60号楼2单元18层097室	员工宿舍	78.26
3.	吉林海上	中环滨江花园64号楼2单元12层047室	员工宿舍	101.66
4.	吉林海上	中环滨江花园35号楼1单元5层009室	员工宿舍	152.81

序号	房屋所有权人	坐落	用途	面积 (平方米)
5.	吉林海上	中环滨江花园 1 号楼 0 单元 1-2 层 004 室	办公	261.69
6.	吉林海上	中环滨江花园 1 号楼 0 单元 1-2 层 005 室	办公	203.16
7.	昆山置业	酒店式公寓	酒店式公寓	6,695.83
8.	安徽置业	合肥市瑶海区一环路凤阳路段	家具城	12,501.97
9.	安徽置业	桂花园车库	车库	32.71
合计				<b>20,106.35</b>

附件六：中星集团及其并表范围内公司的租赁房产

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	2016.01.01-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.	吴毓祥	扬州置业	邗江北路 888 号碧 水栖庭 31#204 室	员工宿舍	115.51	2016.12.01-2017.05.31
7.	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	2015.07.01-2017.06.30
8.	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
9.	管玉花	镇江置业	镇江市檀山路 9 号 跑马山庄 2 幢 601	员工宿舍	144.29	2015.07.01-2017.06.30

序号	出租方	承租方	坐落	用途	租赁面积 (平方米)	租赁 期限
			室			
10.	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	2015.07.01-2017.06.30
11.	江山、朱建芳	镇江置业	镇江市檀山路9号 跑马山庄3幢101 室	员工宿舍	425.34	2016.09.10-2017.09.09
12	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
13	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
14	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

附件七：中星集团及其并表范围内的公司正在履行的贷款合同

序号	合同编号	借款方	贷款方	期限	金额(万元)
1	平银(上海)贷字(2010)第(C1001200301000101)号	中星集团	平安银行股份有限公司上海分行	2010.08.26-2020.08.21	20,000
2	3664092013001	中星集团	中国光大银行股份有限公司上海分行	2013.05.31-2025.05.30	35,000
3	3100702014M100011900	中星集团	交通银行股份有限公司上海闵行支行	2014.12.24-2023.12.20	100,000
4	C17TR1400055N	中星集团	申万宏源证券有限公司	2014.12.17-2019.12.17	140,000
5	31010420120000085	中星集团	中国农业银行股份有限公司上海五角场支行	2012.05.29-2020.05.28	12,000
6	31010420110000182	中星集团	中国农业银行股份有限公司上海五角场支行	2011.11.18-2019.11.17	8,644
7	085C216201200001	中星集团	杭州银行股份有限公司上海分行	2012.07.31-2020.07.31	18,800
8	2014年中星贷字第1号	中星集团	中国银行股份有限公司上海市虹口支行	2014.06.19-2017.06.18	5,264



序号	合同编号	借款方	贷款方	期限	金额(万元)
9	31390154570005	中星集团	上海农商银行杨浦支行	2015.05.15-2018.05.10	93,000
10	沪 2016022402	中星集团	中国农发重点建设基金有限公司	2016.02.29-2019.02.28	7,000
11	97992016280147	中星集团	上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部	2016.05.30-2024.06.21	40,000
12	GY2015-2	中星集团	交银国际信托有限公司	2015.06.30-2017.06.28	50,000
13	GJZL(14)05HZ001	中星集团	上海国金租赁有限公司	2015.03.03-2018.03.02	31,200
14	JK152716000172	中星集团	江苏银行股份有限公司上海宝山支行	2016.08.30-2017.08.29	20,000
15	2015年建信(贷)ZXZY贷字第 001 号	安徽置业	建信信托有限责任公司	2015.04.23-2017.04.23	50,000
16	——	中星集团	太平洋资产管理有限责任公司	2014.12.03-2018.03.11	150,000
17	——	中星集团	太平洋资产管理有限责任公司	2015.08.10-2020.08.10	50,000

序号	合同编号	借款方	贷款方	期限	金额(万元)
18	31269164120008	吉林海上	上海中环投资开发(集团)有限公司	2016.05.06-2017.05.05	6,750
19	31269164120017	吉林海上	上海中环投资开发(集团)有限公司	2016.08.16-2017.08.15	500
20	平银地产投行沪固贷字 20150812第001号	旗捷置业	平安银行股份有限公司自贸 试验区分行	2015.09.11-2020.09.09	70,000
21	97022016280050	富源滨江	银团	2016.01.25-2021.01.10	177,749.60
22	——	馨逸置业	银团	首笔提款日起三年	172,000

附件八：中星集团及其并表范围内的公司正在履行的施工合同

序号	公司名称	合同相对方	合同名称	合同金额(元)	签署日期
1	昆山城际	江苏城南建设集团有限公司	建设工程施工合同(中华园路商住楼D块)	478,162,579	2016-12-09
2	申阳滨江	上海建工七建集团有限公司	建设工程施工总承包合同(杨浦区平凉社区0215-03地块商办楼)	449,708,277	2017-01-06
3	申阳滨江	上海市黄浦江杨浦段滨江综合开发指挥部办公室	上海市杨浦区南段滨江工程配套合同	101,416,700	2016-12-27
4	环江投资	上海建工二建集团有限公司	浦东新区黄浦江沿岸E10单元E08-1地块商业办公项目施工总承包合同	165,166,716	2017-01-09
5	环江投资	上海建工二建集团有限公司	浦东新区黄浦江沿岸E10单元E07-2地块住宅商业项目建设工程施工总承包合同	296,711,110	2017-01-09
6	环江投资	上海建工一建集团有限公司	建设工程施工总承包合同(浦东新区黄浦江沿岸E10单元E06-2地块商业办公项目)	638,505,836	2017-01-09

序号	公司名称	合同相对方	合同名称	合同金额(元)	签署日期
7	环江投资	上海建工二建集团有限公司	浦东新区黄浦江沿岸E8单元E17-4地块商业办公项目施工总承包合同	213,983,779	2017-01-09
8	富鸣滨江	上海建工五建集团有限公司	黄浦江沿岸E8单元E15-3地块项目施工总承包合同	249,990,000	2017-01-09
9	富源滨江	中国建筑第八工程局有限公司	黄浦江沿岸E10单元E04-4地块新建工程(除桩基)建设项目施工总承包合同	549,988,712	2016-12-27
10	富源滨江	北京建工集团有限责任公司	黄浦江沿岸E10单元E04-2地块新建工程(除桩基)项目施工总承包合同补充协议二(精装修工程)	237,171,477	2016-12-01
11	安徽置业	合肥瑶海建筑安装工程有限责任公司	合肥中星城施工总承包合同	183,893,235.65	2014-09-20
12	中星城镇置业	汕头市潮阳第二建筑总公司	海上御景苑五朝7标段工程总包合同	118,071,397.00	2011-03-10
13	吉林海上	吉林住豪建筑工程有限公司	吉林市中星总部基地住宅地块项目S02标段	104,922,583.00	2015-01-26
14	吉林海上	上海建工五建集团有限公司	吉林市中星总部基地住宅地块项目S01标段	359,499,963.54	2014-12-28

序号	公司名称	合同相对方	合同名称	合同金额(元)	签署日期
15	昆山城际	舜杰建设(集团)有限公司	建设施工合同(B标2、3、6#房)	205,343,301.77	2010-11-20
16	昆山城际	江苏城南建设集团有限公司	建设施工合同(C标4#、5#、7#)	218,692,534.67	2010-12-02
17	昆山城际	四川华西集团有限公司	建设施工合同(A标1、8-10、11、12#)	273,532,941.12	2010-11-24
18	昆山城际	江苏城南建设集团有限公司	建设工程施工合同	340,979,131.03	2013-01-28
19	龙宁房地产	上海金山石油化工建筑有限公司	广富林四号地块商住项目2标	315,457,719.00	2010-11-24
20	龙宁房地产	江苏广宇建设集团有限公司	广富林路四号地块商住项目一标段	423,973,250.00	2011-02-24
21	闵润置业	深圳潮阳建筑工程有限公司	mr-65 旗忠134#地块商品住宅II标工程	140,355,197.04	2009-12-18
22	闵润置业	深圳潮阳建筑工程有限公司	mr-46 旗忠134#地块商品住宅I标土建安装	148,934,264.84	2009-06-18
23	旗捷置业	舜杰建设(集团)有限公司	qj-62 133#地块商品住宅土建安装	248,718,925.00	2009-12-28

序号	公司名称	合同相对方	合同名称	合同金额(元)	签署日期
24	旗捷置业	浙江申宏建筑工程有限公司	qj-85 135#地块商品住宅土建、安装等工程	292,775,194.00	2010-06-17
25	全策房地产	上海凯栋建筑装潢工程有限公司	中星海上名豪苑(F-8地块)二标段建安工程	108,209,078.00	2009-12-21
26	全策房地产	浙江海滨建设集团有限公司	江桥新镇 H-1、F-2 地块一标段建安工程	129,280,705.00	2011-04-26
27	全策房地产	扬州市第五建筑安装工程有限公司	中星海上名豪苑(F-8地块)一标段建安工程	128,357,199.00	2009-11-10
28	全策房地产	上海宝建(集团)有限公司	江桥新镇 F-7 地块二标段建安工程	122,777,524.71	2010-10-10
29	全策房地产	龙元建设集团股份有限公司	江桥新镇 H-1、F-2 地块三标段建安工程	152,859,837.00	2011-04-26
30	全策房地产	扬州市第五建筑安装工程有限公司	江桥新镇 H-1、F-2 地块二标段建安工程	175,585,056.00	2011-04-26
31	全策房地产	扬州市第五建筑安装工程有限公司	凉城地区中心办公楼建安工程	189,472,860.00	2007-12-17
32	全策房地产	上海宝建(集团)有限公司	江桥新镇 H-2 地块四标段建安工程	114,764,292.00	2012-11-23

序号	公司名称	合同相对方	合同名称	合同金额(元)	签署日期
33	全策房地产	浙江宝业建设集团有限公司	江桥新镇 F-7 地块一标段建安工程	141,182,399.00	2010-10-12
34	全策房地产	浙江中成建工集团有限公司	江桥新镇 H-2 地块二标段建安工程	121,663,611.00	2012-11-23
35	全策房地产	浙江中成建工集团有限公司	江桥新镇 H-2 地块三标段建安工程	128,214,276.00	2012-11-23
36	全策房地产	浙江申宏建筑工程有限公司	江桥新镇 H-2 地块一标段建安工程	211,360,828.00	2011-09-06
37	馨亭置业	上海东茂建设有限公司	建筑工程施工合同补充合同	122,591,057.00	2014-01-27
38	星舜置业	浙江八达建设集团有限公司	c03 标段施工合同	203,196,553.00	2011-09-10
39	星舜置业	八方建设集团有限公司	co2 标段施工合同	224,556,418.00	2011-09-10
40	星舜置业	浙江宝业建设集团有限公司	co1 标段施工合同	243,670,852.00	2011-09-08
41	扬州置业	江苏省江建集团有限公司	建筑工程施工合同	173,839,979.40	2012-03-14

序号	公司名称	合同相对方	合同名称	合同金额(元)	签署日期
42	镇江置业	上海建工四建集团有限公司	一期施工总承包	220,828,010.29	2015-12-07
43	馨逸置业	上海建工二建集团有限公司	南站地区 278a-06 地块商品房项目 施工总承包合同	682,998,987.00	2014-04-01