

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司
2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

由于母公司 2017 年度未分配利润为负，根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》、《企业会计制度》及《公司章程》对利润分配的规定，公司董事会提议 2017 年度不进行利润分配（不派发现金红利、不送红股），也不进行资本公积金转增股本。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	中华企业	600675	*ST中企

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	印学青	徐健伟
办公地址	上海市浦东新区雪野路928号6楼	上海市浦东新区雪野路928号6楼
电话	021-20772222	021-20772222
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

- 1、报告期内，公司以房地产开发经营为主业，逐步从传统房地产开发商向房地产开发及综合服务商转型。公司开发项目集中于上海市、江苏省、浙江省等，主要项目有：尚汇豪庭、香堤艺墅、苏州燕回平门里、无锡中城誉品、江阴尚海荟及杭州中企艮山府等。
- 2、报告期内，公司对“六个事业部+五个中心+三个部门”的组织管理架构进一步完善，编制优化各类管理制度和实施细则，提升管理能级，使资金管理更加合理、资产管理更加高效、流程管理更加规范、成本管理更加到位、风险管理更加严谨。
- 3、报告期内，受政策和市场等多重因素的影响，房地产行业正告别快速增长、高额利润的通道，

传统的住宅开发销售业务受到越来越多的局限，不少房企调整企业战略，步入转型轨道，不断尝试和探索新的业务，谋求多元化发展。“生存”和“创新”成为2017年房地产行业的关键词，为寻求新的利润增长点，挖掘存量市场，谋求健康发展，房企积极布局长租公寓、物流地产、特色小镇、轻资产、养老地产等多元化业务。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年		本年比上年 增减 (%)	2015年
		调整后	调整前		
总资产	27,858,339,497.87	30,441,609,481.37	30,428,114,074.32	-8.49	36,617,573,266.02
营业收入	7,658,970,284.82	14,208,396,037.71	14,196,754,200.76	-46.10	4,654,468,864.88
归属于上市公司股东的净利润	366,772,293.62	652,089,042.27	655,458,153.58	-43.75	-2,487,072,739.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	286,304,158.81	85,331,205.22	88,700,316.53	235.52	-3,169,763,971.51
归属于上市公司股东的净资产	3,609,779,482.06	3,257,988,744.04	3,258,529,883.76	10.80	2,719,123,633.43
经营活动产生的现金流量净额	5,268,583,204.99	8,987,720,603.82	8,986,094,273.47	-41.38	4,927,874,418.43
基本每股收益（元/股）	0.196	0.349	0.351	-43.84	-1.332
稀释每股收益（元/股）	0.196	0.349	0.351	-43.84	-1.332
加权平均净资产收益率（%）	10.68	21.82	21.94	减少 11.14 个百分点	-63.77

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,653,163,065.65	2,463,777,851.34	1,032,732,295.28	2,509,297,072.55
归属于上市公司股东的净利润	11,725,043.01	368,965,058.83	-87,563,392.19	73,645,583.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,548,246.43	357,073,877.92	-95,891,360.96	30,669,888.28
经营活动产生的现金流量净额	953,891,870.75	1,302,561,614.38	991,341,187.20	2,020,788,532.66

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

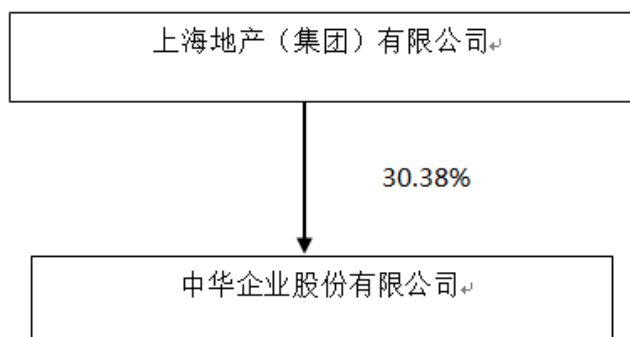
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					88,614		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					88,506		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海地产（集团）有限公司	-120,000,000	567,138,406	30.38	0	无		国有法人
上海谐意资产管理有 限公司	新进	120,000,000	6.43	0	无		国有法人
深圳市恩情投资发展 有限公司	新进	54,934,918	2.94	0	未知		未知
中国证券金融股份有 限公司	-163,500	40,704,128	2.18	0	未知		未知
易武	-748,300	25,173,500	1.35	0	未知		境内 自然 人
王俊	新进	20,426,675	1.09	0	未知		境内

							自然人
李菁	新进	15,807,700	0.85	0	未知		境内自然人
刘向阳	-314,200	14,734,549	0.79	0	未知		境内自然人
深圳钦舟实业发展有限公司	新进	14,639,037	0.78	0	未知		未知
方国良	574,528	12,044,116	0.65	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。2、前十名无限售条件流通股股东中,上海地产(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。3、除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。4、报告期内公司不存在战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

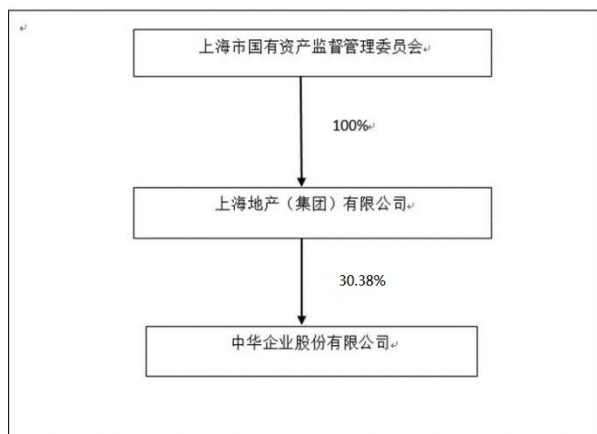
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中华企业股份有限公司 2013 年公司债券	13 中企债	122330	2014 年 10 月 14 日	2019 年 10 月 13 日 (期限: 3+2 年)	15.27	5.47	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所
中华企业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第一期)	15 中企 01	125646	2015 年 12 月 3 日	2018 年 12 月 2 日	8.57	6.00	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所
中华企业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一	16 中企 01	135263	2016 年 3 月 2 日	2019 年 3 月 1 日	14.43	6.00	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所

期)								
中华企业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)	16 中企 02	135320	2016年3月18日	2019年3月17日	15	4.95	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2017年3月2日,公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券(第一期)应付利息;2017年3月20日,公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券(第二期)应付利息;2017年10月16日,公司已按时兑付2013年公司债券应付利息;2017年12月4日,公司已按时兑付2015年非公开发行债券(第一期)应付利息。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2017年5月27日中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)根据公司2016年年报出具跟踪评级报告,公司主体信用等级上调为AA,“中华企业股份有限公司2013年公司债券”债券信用等级维持为AA+,评级展望稳定。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评对跟踪评级的有关要求,在跟踪评级期限内,中诚信证评将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。中诚信证评将密切关注与公司以及债券有关的信息,如发生可能影响债券信用级别的重大事件,中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	81.68	84.40	减少2.72个百分点
EBITDA全部债务比	0.06	0.11	-43.64
利息保障倍数	2.14	2.77	-22.81

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

1、坚定不移推进重大资产重组

报告期内，公司有序推进重大资产重组并取得关键性进展。2017年12月15日经中国证监会上市公司并购重组委员会审核，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事项获得有条件通过。目前，公司已获得中国证监会的正式批文。本次重组凝聚了地产集团、各方股东、公司及相关机构的共同努力，重组的成功实施将极大补充公司项目储备，并解决困扰公司许久的同业竞争问题，全面提升企业综合竞争能力。

2、坚定不移实施市场机制改革

报告期内，公司主动对标行业标杆企业，组建成本管理、产品管理、营销管理、运营管理等四个学习小组，逐步完善和优化公司现行运营模式，以实现项目高品质、高效率、低成本为目标，调整项目公司组织架构和授权方式，初步形成项目公司“矩阵式”运营管理体系。同时，公司出台各项激励机制，针对部门特点，落实利益挂钩，强化绩效考核；通过在重点项目、重要岗位全面推广风险抵押金机制，强化经营管理主体责任，激发活力，提高成效。

3、坚定不移培育企业核心竞争力

报告期内，公司稳步推进创新举措，不断提升公司核心竞争力。一是以尚汇豪庭为试点实施可定制精装修房。同时，固化前置营销工作流程，努力实现在项目拿地开发前客户有量、需求有数、产研有据、拿地有底。二是进一步明确对社区服务供应商的管控评估标准和细化管理规定，突出标准化管控的规范性、精准性和市场化、专业化要求，并通过印象春城社区食堂、社区家厨“上河湾”店、社区食当家等社区配套服务落地，逐步实现规模化、产业化经营。三是通过市场调研，深度锁定目标客户，重点开展主力大空间户型组合试验和小楼样板房试搭、试建工作，为公司后续推出创新型居住产品夯实基础。四是推进中华家园系统逐步上线，深化“我与家圆”、“我看项目”和“美好生活”三大板块客户端、工作端流程设计，不断推进公司信息化系统实施。

4、坚定不移提升公司健康度

报告期内，公司根据市场宏观调控变化与存量产品配比，聚焦价格策略，把握推盘节奏，有针对性地制定销售方案。2017年公司主要住宅项目实现签约金额69.65亿元，实现资金回笼82.95亿元。同时，通过常态化的全面预算执行情况分析和风险预警提示，及时查找资产负债率、贷款规模等指标和公司资金运营风险隐患，并积极采取应对措施纠偏。为优化公司资本结构，公司积极推进“资金池”建设，完成26家子公司资金入池工作，进一步统筹资金管理，减少资金沉淀。2017年公司融资总额由年初111.78亿元下降至95.91亿元，贷款资金成本从年初6.3%降至5.83%。

报告期内房地产开发投资情况

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (万平方米)	项目规划 计容建筑 面积 (万平方米)	总建筑 面积 (万平方 米)	在建 建筑 面积 (万平方 米)	已竣 工面 积 (万平方 米)	总投 资额	报 告 期 实 际 投 资 额
1	上海市宝山区	铂珺公馆	公寓	竣工	10.2	15.3	21.4	0	21.4	30.3	1.22
2	上海市浦东新区	印象春城	商住	竣工	31.7	46.6	56.8	0	56.8	44	0.05
3	上海市松江区	松江誉谷湾	公寓	竣工	14.8	23.68	36	0	36	39.8	0.47
4	上海市青浦区	古北堤香艺墅	别墅	竣工	13.2	8.82	15.2	0	15.2	25	0.69
5	上海市徐汇区	尚汇豪庭	公寓	在建	11.8	25.96	38.6	8.87	19.8	80	2.38
6	上海市嘉定区	古北萃庭	商住	竣工	7.7	11.78	16.88	0	16.88	14.6	0.91
7	苏州平江区	苏州回门燕平里	别墅	在建	4.9	2.45	5.2	5.2	0	13.2	0.34
8	上海市浦东新区	江中阴企上城	公寓、别墅	竣工	12.4	16.28	21.6	0	21.6	12.8	0.79
9	上海市浦东新区	江中阴企上城	公寓	竣工	8.5	12.75	17.6	0	17.6	9.8	0.62
10	无锡市锡山区	无锡誉品中城	商住	竣工	9.5	29.45	38.6	0	38.6	30	2.29
11	杭州市江干区	杭州企山中良府	公寓	竣工	6.2	15.5	22.3	0	22.3	45.2	1.52

备注：上述投资额可能根据市场情况发生调整。

报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	上海市	美兰湖中华园·铂珏	住宅	2,706.09	578.1
		印象春城	LOFT	286.43	46.2
		松江誉品谷水湾	住宅	3,227.22	3,227.22
		朱家角香堤艺墅	住宅	11,798.53	10,502.66
		古北萃庭	住宅	405.28	223.28
		尚汇豪庭	住宅	40,722.25	32,337.02
		古北香堤岭	住宅	928.67	560.48
2	江苏省	江阴中企上城	住宅	114,520.14	45,831.64
		无锡中城誉品	住宅	98,906.00	3,832.43
		江阴尚海荟	住宅	35,494.06	31,251.15
3	浙江省	艮山府	住宅	127,751.32	92,585.99

备注：上述 2017 年可供出售面积可能将根据公司销售策略、项目情况有所调整。

报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用公允 价值计量模式	租金收入 /房地产 公允价值 (%)
1	长宁区	古北国际财富中心二期	办公	63,779.00	19,816.63	否	不适用
2	长宁区	古北国际财富中心二期	商业	60,287.36	9,462.10	否	不适用
3	徐汇区	淮海公寓	住宅	4,400.00	834.27	否	不适用
4		零星物业			5,735.34	否	不适用
合计				128,466.36	35,848.34		

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1. 重要会计政策变更

执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

(1) 财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

(2) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

(3) 财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	列示持续经营净利润本年金额 517,829,443.20 元； 列示终止经营净利润本年金额 0.00 元。列示持续经营净利润上年金额 884,480,743.95 元；列示终止经营净利润上年金额 0.00 元。
(2) 部分与资产相关的政府补助，冲减了相关资产账面价值。比较数据不调整。	固定资产：减少 0.00 元。
(3) 部分与收益相关的政府补助，冲减了相关成本费用。比较数据不调整。	管理费用：减少 0.00 元。
(4) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	其他收益：0.00 元。
(5) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”、“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	上年营业外收入减少 4,374,913.19 元，上年营业外支出减少 456.28 元，本年营业外收入减少 1,319,935.71 元，营业外支出减少 0.00 元，重分类至资产处置收益。

2. 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

1	上海房产之窗房地产信息有限公司
2	杭州中华企业房地产发展有限公司
3	江阴中企誉德房地产有限公司
4	上海鼎达房地产有限公司
5	上海中鸿置业有限公司
6	上海南郊中华园房地产开发有限公司
7	苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司
8	苏州中华园房地产开发有限公司
9	浙江锦华大酒店管理有限公司
10	上海金樱览胜商业资产管理有限公司
11	上海江森房屋设备有限公司
12	上海瀛浦置业有限公司
13	上海瀛茸置业有限公司
14	上海瀛翔投资咨询有限公司
15	上海古北房产租赁有限公司
16	上海古北物业管理有限公司
17	上海古北新虹劳务服务有限公司
18	上海古北劳动服务有限公司
19	上海古北京宸置业发展有限公司
20	苏州洞庭房地产发展有限公司
21	上海古北顾村置业有限公司
22	上海浦东古北置业有限公司
23	江阴金安置业有限公司
24	上海新古北物业管理有限公司
25	上海古北朱家角置业有限公司
26	无锡中城置业有限公司
27	无锡中城誉品置业有限公司
28	上海新弘生态农业有限公司
29	中企汇锦投资有限公司
30	上海融欧股权投资基金管理有限公司
31	上海房地集团物业服务服务有限公司
32	上海地产古北安亭置业有限公司
33	上海原经房地产(集团)有限公司(注)
34	上海顺驰置业有限公司
35	上海凯峰房地产开发有限公司
36	上海古北(集团)有限公司
37	上海杉野置业有限公司
38	古北集团香港有限公司

注：本公司子公司上海房地产经营（集团）有限公司于 2017 年 12 月经上海市工商局核准，“上海房地产经营（集团）有限公司”名称变更为“上海原经房地产（集团）有限公司”，统一社会信用代码“91310000132367779D”保持不变。相关工商变更登记手续已办理完毕，并取得换发后的《营

业执照》。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见年报附注“合并范围的变更”和“在其他主体中的权益”。

中华企业股份有限公司

董事长：冯经明

董事会批准报送日期：2018年2月12日