

公司代码：600675

公司简称：中华企业

**中华企业股份有限公司**  
**2018 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

经公司董事会审议通过的 2018 年度利润分配预案为：以 2018 年末总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.80 元（含税），同时以资本公积金转增股本的方式每 10 股转增 2 股。本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

## 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	

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

2018 年，房地产行业处于更加复杂的宏观经济环境，在财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控仍然“从紧”。两次重要会议确定了 2018 年房地产调控的主基调：2018 年 3 月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控；7 月，中央政治局会议强调“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨”。公司重点布局的地方城市则延续过去的调控方向，在需求端继续遏制投机炒房，保障合理住房需求，在供给端则大力发展住房租赁市场，有效增加供给。报告期内，公司以重大资产重组为契机，进一步理清战略，以市场化、专业化、标准化为导向，

以持续健康发展为主线，以改革创新为动力，加快构建核心竞争力，努力拓展资源获取渠道，优化企业发展模式。2018年4月完成对中星集团的重大资产重组，获取了约200万平方米的房地产开发项目，分布于包括上海、昆山、镇江等六个城市，其中上海区域主要项目有：徐汇公园道壹号、陆家嘴壹号院及上海黄浦江沿岸项目等，重大资产重组的完成极大地补充了公司的项目储备，为后续健康稳定发展打下坚实基础。目前，公司开发项目主要集中于长三角区域，重点位于上海市，辐射江苏省、浙江省等地。

### 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

	2018年	2017年		本年比上年 增减 (%)	2016年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	56,630,729,822.48	58,880,952,908.56	27,858,339,497.87	-3.82	63,576,867,205.17	30,441,609,481.37
营业收入	19,285,847,784.27	13,079,970,583.82	7,658,970,284.82	47.45	19,770,590,934.02	14,208,396,037.71
归属于上市公司股东的净利润	2,592,407,958.08	945,393,910.62	366,772,293.62	174.21	1,783,069,865.23	652,089,042.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,471,182,185.46	286,304,158.81	286,304,158.81	763.13	85,331,205.22	85,331,205.22
归属于上市公司股东的净资产	13,740,486,046.19	11,527,729,024.85	3,609,779,482.06	19.20	10,597,107,614.56	3,257,988,744.04
经营活动	8,554,392,858.28	6,578,618,643.53	5,268,583,204.99	30.03	14,129,503,318.62	8,987,720,603.82

产生的现金流量净额						
基本每股收益（元/股）	0.55	0.20	0.20	175.00	0.38	0.35
稀释每股收益（元/股）	0.55	0.20	0.20	175.00	0.38	0.35
加权平均净资产收益率（%）	22.68	8.55	10.68	增加14.13个百分点	18.24	21.82

### 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	1,530,501,698.37	6,136,982,801.25	1,396,022,258.26	10,222,341,026.39
归属于上市公司股东的净利润	5,721,955.15	827,788,601.60	-19,681,258.64	1,778,578,659.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	52,890,829.60	832,009,689.01	-21,652,975.62	1,607,934,642.47
经营活动产生的现金流量净额	-826,081,356.18	1,504,134,601.55	1,097,920,618.49	6,778,418,994.42

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

公司向控股股东上海地产（集团）有限公司发行股份及支付现金购买其持有的上海中星（集团）有限公司 100%股权属于同一控制下企业合并，按照会计准则要求，公司对 2018 年第一季度相关财务报表数据进行了追溯调整。

#### 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

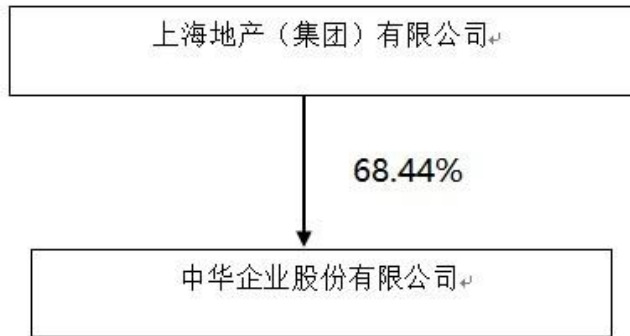
截止报告期末普通股股东总数（户）	78,673
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	77,808

截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						0	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）						0	
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售条 件的股份数量	质押或 冻结情 况		股 东 性 质
					股 份 状 态	数 量	
上海地产（集团） 有限公司	2,909,943,160	3,477,081,566	68.44	2,839,641,434	无	0	国 有 法 人
华润置地控股有限 公司	新进	343,538,928	6.76	343,538,928	无	0	国 有 法 人
上海谐意资产管理 有限公司	未变	120,000,000	2.36	0	未 知	0	国 有 法 人
深圳市恩情投资发 展有限公司	54,938,826	109,873,744	2.16	0	未 知		未 知
中国证券金融股份 有限公司	4,767,354	45,471,482	0.90	0	未 知		国 有 法 人
平安不动产有限公 司	新进	29,872,950	0.59	29,872,950	未 知	0	未 知
易武	未变	25,173,500	0.50	0	未 知		境 内 自 然 人
中国工商银行股份 有限公司—中证上 海国企交易型开放 式指数证券投资基金	新进	21,619,252	0.43	0	未 知		未 知
姚建华	新进	21,134,755	0.42	0	未 知		境 内 自

							然 人 境 内 自 然 人
李菁	26,900	15,834,600	0.31	0	未知		
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						

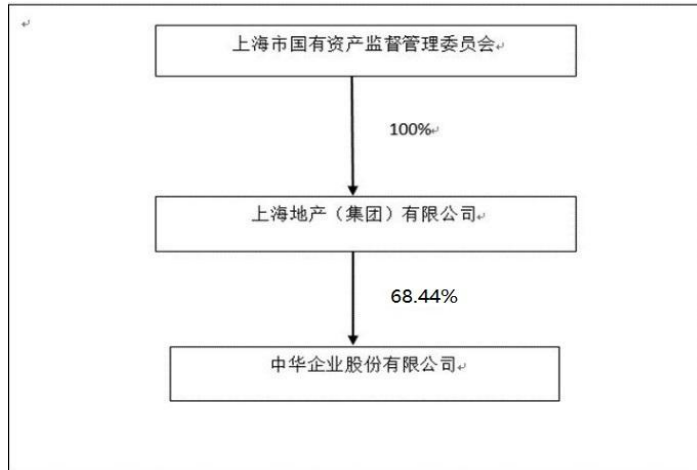
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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)	15.26	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		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	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

券(第一期)								
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
上海中星(集团)有限公司 2016 年公司债券(第一期)	16 中星 01	136292	2016年3月16日	2021年3月15日 (期限:3+2年)	37	3.20	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

2018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;

2018年3月16日,公司全资子公司中星集团已按时兑付2016年公司债券(第一期)应付利息;

2018年3月19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;

2018年10月15日,公司已按时兑付2013年公司债券应付利息;

2018年12月3日,公司已按时兑付2015年非公开发行公司债券(第一期)本金和应付利息。

## 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

### 1、中华企业股份有限公司 2013 年公司债券

2018年6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2017年年报出具跟踪评级报告,公司主体信用等级维持为AA,“中华企业股份有限公司2013年公司债券”债券信用等级上调为AAA,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。

### 2、上海中星(集团)有限公司 2016 年公司债券(第一期)

2018年6月26日上海新世纪资信评估投资服务有限公司(以下简称“新世纪资评”)根据中星集团2017年年报出具跟踪评级报告,公司主体信用等级维持为AA+,“上海中星(集团)有限公司



2016 年公司债券（第一期）”债券信用等级维持为 AAA，评级展望稳定。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及新世纪资评对跟踪评级的有关要求，在跟踪评级期限内，新世纪资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。新世纪资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，新世纪资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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	72.39	76.71	-4.32
EBITDA 全部债务比	0.14	0.06	133.33
利息保障倍数	7.44	2.55	191.76

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 192.86 亿元，较去年同期增长 47.45%，实现归属于母公司净利润为 25.92 亿元，较去年同期增长 174.21%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 24.71 亿元，较去年同期增长 763.13%。报告期内压缩带息负债约 21.17 亿元，期末资产负债率为 72.39%。

#### 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

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述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) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示	“应收票据”和“应收账款”合并列示为
为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合	“应收票据及应收账款”，本期金额

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
<p>并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。</p>	<p>127,133,468.47 元，上期金额 173,720,560.21；</p> <p>“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 3,761,838,347.25 元，上期金额 4,634,931,149.71 元；</p> <p>“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；调增“其他应收款”本期金额 23,717,712.63 元，上期金额 1,356,217.58 元；</p> <p>“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；调增“其他应付款”本期金额 799,871,956.64 元，上期金额 317,736,487.93 元；</p> <p>“固定资产清理”并入“固定资产”列示；调增“固定资产”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元；</p> <p>“工程物资”并入“在建工程”列示；调增“在建工程”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00；</p> <p>“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整；调增“长期应付款”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元。</p>
<p>(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。</p>	<p>调减“管理费用”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元，重分类至“研发费用”。</p> <p>在本期和上期利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。</p>
<p>(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。</p>	<p>“设定受益计划变动额结转留存收益”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元。</p>

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 2018 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	苏州洞庭房地产发展有限公司
20	上海古北顾村置业有限公司
21	上海浦东古北置业有限公司
22	江阴金安置业有限公司
23	上海新古北物业管理有限公司
24	上海古北朱家角置业有限公司
25	无锡中城置业有限公司
26	无锡中城誉品置业有限公司
27	上海新弘生态农业有限公司
28	中企汇锦投资有限公司
29	上海融欧股权投资基金管理有限公司
30	上海房地集团物业服务有限公司
31	上海地产古北安亭置业有限公司
32	上海原经房地产（集团）有限公司
33	上海顺驰置业有限公司
34	上海凯峰房地产开发有限公司
35	上海古北（集团）有限公司

36	上海杉野置业有限公司
37	古北集团香港有限公司
38	上海中星（集团）有限公司
39	无锡申锡房地产实业有限公司
40	上海旗捷置业有限公司
41	上海中星集团昆山置业有限公司
42	上海中星集团中星房地产营销有限公司
43	上海湘大房地产开发有限公司
44	上海中星集团实业有限公司
45	上海中星广告装潢有限公司
46	上海中星集团新城房产有限公司
47	上海中星集团振城不动产经营有限公司
48	上海闵润置业有限公司
49	上海全策房地产有限公司
50	上海龙宁房地产开发有限公司
51	上海中星集团申城物业有限公司
52	上海新城物业有限公司
53	上海良城物业管理有限公司
54	上海中星集团怡城实业有限公司
55	上海中星城镇置业有限公司
56	上海中大股份有限公司
57	中星（扬州）置业有限公司
58	中星（昆山）城际置业有限公司
59	上海星舜置业有限公司
60	中星（安徽）置业有限公司
61	吉林市海上置业有限公司
62	中星（镇江）置业有限公司
63	上海馨亭置业有限公司
64	上海富源滨江开发有限公司
65	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司
66	上海申江怡德投资经营管理有限公司
67	上海申江怡德会展经营管理有限公司
68	上海德响实业有限公司
69	上海怡德明华物业管理有限公司
70	上海环江投资发展有限公司
71	上海申阳滨江投资开发有限公司
72	上海金丰易居房地产顾问有限公司
73	上海地产馨逸置业有限公司

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