

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司
2019 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

2020年4月27日，经公司董事会审议通过，公司2019年度利润分配预案为：公司2019年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利人民币1.38元（含税）。截至2019年12月31日，公司总股本为6,096,135,252.00股，以此计算合计拟派发现金红利841,266,664.78元（含税）。

本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，拟维持每股分配比例不变。

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	上海市浦东新区浦明路1388号6楼	上海市浦东新区浦明路1388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

（一）公司所从事的主要业务和经营模式

中华企业是上海地产集团旗下市场化房地产开发的主要平台，是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业。公司以中高端商品住宅开发为核心，同步发展商业地产、资产运营、社区服务、物业管理等相关产业。公司聚焦住宅、商办以及存量资产三条产品线的开发和运营，着力打造具有海派建筑风格和央企特色的精品房地产开发项目，在深耕上海市场的同时布局环沪及长三角区域，辐射昆山、镇江、苏州、杭州、江阴、无锡、合肥等重点城市。

公司成立 65 年来，积累了丰富的房地产开发与城市开发建设经验，通过提高产品质量，提高资产效益，做深社区服务，持续提升客户满意度，扩大央企品牌影响力，为城市开发建设和社会经济发展贡献力量。如今，面对市场新形势，公司积极探索改革路径，优化企业发展模式，形成经营管理优势，进一步完成从单一住宅产品提供商向房地产开发及综合服务商的转型，正逐步形成以开发建设为业务切入点、以资产经营为利润增长点的盈利新模式，力争成为上海地区有重要影响力的房地产开发经营服务企业。

报告期内，公司重点在建项目有尚汇豪庭、央企滨江悦府、央企环球世纪大厦、央企国际金融中心、央企滨江智慧广场等。

（二）行业情况

2019 年的房地产市场以“稳”为主基调，呈现宏观政策调控收紧、土地市场趋于理性、行业竞争更为激烈的态势。在“房住不炒”的定位下，房地产市场政策面仍然趋紧，房企资金风险加大。全年全国共计出台房地产调控政策 600 余次。两会期间“一城一策”的提出意味着房地产调控更加细化。7 月的中共中央政治局会议首次明确“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，房地产市场平稳发展成为政策导向。融资方面，房企融资环境进一步收紧。银保监会重拳出击整治地产融资乱象，强调不得向未达标房地产项目提供融资，并对银行机构房地产业务开展重点检查。与此同时，城镇化建设目标更加明确、粤港澳大湾区发展规划、长三角区域一体化发展、落户限制全面放宽、城市更新与老旧小区改造步伐加快等新政的出台则为城市开发建设带来了新的机遇。总体而言，2019 年房地产市场是本轮调控效果体现的一年，通过因城施策的方针稳供求、稳价格、稳预期的“三稳”方针，众多城市从土地获取、预售标准、销售价格、销售方式等都得到了高度的规范化，地价和房价也形成了较为良性的关系。另一方面，房地产行业两极分化日益严重。头部企业市场份额进一步扩大，而中小企业面临优胜劣汰的结局。可见房地产行业正呈现出稳中求进的新竞争格局，如何调整经营模式，充分发挥自身优势以实现可持续发展成为所有房企亟待思考的问题。

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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	53,855,058,403.22	56,630,729,822.48	-4.90	58,880,952,908.56
营业收入	13,281,729,839.07	19,285,847,784.27	-31.13	13,079,970,583.82
归属于上市公司股东的净利润	2,340,167,264.35	2,592,407,958.08	-9.73	945,393,910.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,077,390,543.06	2,471,182,185.46	-15.94	286,304,158.81
归属于上市公司股东的净资产	15,177,847,315.74	13,740,486,046.19	10.46	11,527,729,024.85
经营活动产生的现金流量净额	-815,816,877.21	8,554,392,858.28	-109.54	6,578,618,643.53
基本每股收益 (元/股)	0.38	0.46	-17.39	0.17
稀释每股收益 (元/股)	0.38	0.46	-17.39	0.17
加权平均净资产收益率(%)	16.19	22.68	减少6.49个百分点	8.55

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	6,772,635,191.61	2,368,211,615.64	1,312,415,210.29	2,828,467,821.53
归属于上市公司股东的净利润	1,310,174,924.89	361,526,866.55	195,469,306.63	472,996,166.28
归属于上市公司股东的扣除非经常	1,218,221,833.97	347,952,972.17	140,062,602.94	371,153,133.98

性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-3,806,237.16	-889,863,099.84	-654,114,791.97	731,967,251.76

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

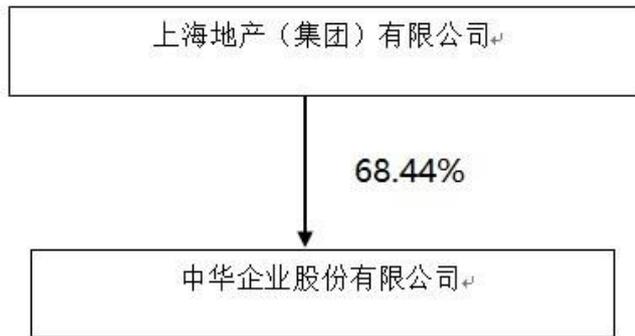
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）							74,008
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）							73,645
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	695,416,313	4,172,497,879	68.44	3,407,569,721	无	0	国有法人
华润置地控股有限公司	68,707,785	412,246,713	6.76	412,246,713	无	0	国有法人
深圳市恩情投资发展有限公司	37,160,532	147,034,276	2.41	0	未知		未知
上海谐意资产管理有限公司	24,000,000	144,000,000	2.36	0	未知		国有法人
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	41,446,273	63,065,525	1.03	0	未知		其他
中国证券金融股份	9,094,297	54,565,779	0.90	0	未		国

有限公司					知		有法人
姚建华	26,253,125	47,387,880	0.78	0	未知		境内自然人
平安不动产有限公司	5,974,590	35,847,540	0.59	35,847,540	未知		境内非国有法人
易武	5,034,700	30,208,200	0.50	0	未知		境内自然人
香港中央结算有限公司	新进	29,794,301	0.49	0	未知		境外法人
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						

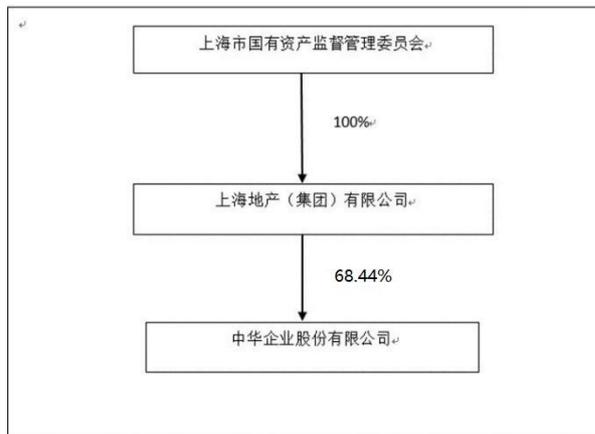
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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
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17日	2021年3月16日 (期限:3+2年)	34.89	4.10	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所
中华企	19中企	151662	2019年6	2024年6	31.5	4.35	按年付	上海证

业股份 有限公司非 公开发 行2019年 公司债 券(第一 期)	01		月6日	月5日 (期限: 3+2年)			息,到期 一次还 本	券交易 所
中华企 业股份 有限公司非 公开发 行2019年 公司债 券(第二 期)	19 中企 02	162472	2019年 11月15 日	2024年 11月14 日(期 限:3+2 年)	15.2	4.17	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

报告期内,“16中星01”完成回售的实施,有效回售金额为2.11亿元,债务余额为34.89亿元。2019年3月16日,公司上调该期债券票面利率,在2019年3月16日至2021年3月15日的存续期内,票面利率由3.20%上调为4.10%。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)回售金额和应付利息;

2019年3月4日,公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券(第一期)本金和应付利息;

2019年3月18日,公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券(第二期)本金和应付利息;

2019年10月14日,公司已按时兑付2013年公司债券本金和应付利息。

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

2019年2月19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2018年年报出具跟踪评级报告,公司主体信用等级由AA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AAA,评级展望稳定。

2019年6月11日,中诚信证券评估有限公司对公司信用状况进行跟踪分析,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”债券信用等级维持为AAA,评级展望稳定。

2、上海中星(集团)有限公司2016年公司债券(第一期)

2019年6月14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2018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。

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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	68.67	72.39	-3.72
EBITDA 全部债务比	0.13	0.14	-7.14
利息保障倍数	6.96	7.44	-6.45

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 132.82 亿元，较去年同期减少 31.13%，实现归属于母公司净利润为 23.40 亿元，较去年同期减少 9.73%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 20.77 亿元，较去年同期减少 15.94%。报告期内压缩带息负债约 3.70 亿元，期末资产负债率为 68.67%。

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

报告期内重要会计政策变更的具体说明请详见临 2020-008 号公告。

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 2019 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	上海房地集团物业服务有限公司
30	上海地产古北安亭置业有限公司
31	上海原经房地产（集团）有限公司
32	上海顺驰置业有限公司
33	上海凯峰房地产开发有限公司
34	上海古北（集团）有限公司
35	上海杉野置业有限公司

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

69	上海申阳滨江投资开发有限公司
70	上海金丰易居房地产顾问有限公司
71	上海地产馨逸置业有限公司
72	上海润钻置业有限公司
73	上海润钻房地产开发有限公司
74	润钻（南通）置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见 2019 年年度报告附注“合并范围的变更”和“在其他主体中的权益”。