

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计划,投资者应当到上海证券交易所网站中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

公司概况			
投票种类	股票上市交易场所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	中华企业	600675

联系人和联系方式

姓名 国学平 性别 女

办公地址 上海市浦东新区陆家嘴环路1000号

电话 021-26722222

电子信箱 gsp@zhtc.com.cn

2.报告期公司主要业务简介

2018年,房地产业处在更加复杂的宏观经济环境,在财政政策定下“宽松”的同时,房地产调控仍然从“紧”。“两次重申政策”确定了2019年房地产调控的主要基调。2018年3月,两会政府工作报告进一步强调“房是用来住的,不是用来炒的”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乱象,坚持因城施策,促进供求平衡,引导预期形成,整顿规范市场秩序,坚决遏制房价上涨”。公司项目布局在长三角地区,过去在购房控制方面,在确保端续进地投机房,保障合理住房需求,在供给侧结构性发展方面有所作为,有效抑制房价上涨。

报告期内,公司通过大资产平台为载体,进一步理清战略,以市场化、专业化、标准化为方向,以持续

健康发展为主线,以创新驱动为动力,加快构建新的竞争优势,努力拓展资源渠道,优化企业发展模式。2018年对区域的重大项目取得了约200万平方米的房地产业务项目,分布于包括上海、昆山、镇江等在内的多个城市,其中区域重点项目有:徐汇区漕河泾、陆家嘴壹号院及上海黄浦江沿岸项目等,重大项目的完成极大补充了公司的项目储备,为后续稳健发展打下坚实基础。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 近三年的主要会计数据和财务指标

单位:亿元 币种:人民币

	2017年		2016年		本年比上年增长(%)
	营业收入	利润总额	营业收入	利润总额	
营业收入	64,630,720,322.00	68,080,982,508.00	27,388,329,497.07	-3.65	24.05,409,401.37
营业成本	19,288,047,794.22	13,079,970,516.82	7,468,895,264.82	47.46	19,770,500,516.02
归属于上市公司股东的净利润	2,692,407,968.00	948,263,916.02	366,772,250.62	174.21	1,762,009,065.23
扣除非经常性损益后的净利润	2,471,352,106.46	288,304,160.81	206,331,206.22	88,351,206.22	662,069,042.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,740,480,040.15	11,527,720,024.08	3,699,779,402.00	19.20	10,607,307,014.66
经营活动产生的现金流量净额	8,164,302,080.20	6,079,618,404.63	5,268,563,204.09	30.02	14,129,903,716.62
投资活动产生的现金流量净额	-22,080	856	1600	143.13个	18.84
筹资活动产生的现金流量净额	22,080	856	1600	143.13个	21.02

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:亿元 币种:人民币

	第一季度		第二季度		第三季度
	(1-3月)	(4-6月)	(7-9月)	(10-12月)	
营业收入	1,300,500,409.37	6,136,902,302.26	1,496,022,260.00	10,222,111,000.29	
归属于母公司所有者的净利润	6,725,996,915.15	627,798,607.60	-39,181,266.81	1,778,376,607.60	
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润	62,800,000.00	852,000,000.00	-21,062,000.00	1,009,404,642.00	
经营活动产生的现金流量净额	-69,000,000.00	1,504,130,016.00	1,007,000,000.00	6,799,404,004.00	

季度数据与上年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)有限公司公开发行股份及支付现金购买其持有的上海中瀛(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根据进行了追溯调整。

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

股东名称	报告期末持有股份		质押或冻结情况(股)	股东性质
	股数(股)	占总股本比例(%)		
上海地产(集团)有限公司	2,909,043,100	3,077,001,566	66.44	2,300,441,454 其他
国泰君安证券投资基金	343,830,958	0.76	343,830,958 无	境内非国有法人
上海中瀛(集团)有限公司	未上市	130,000,000	2.30	0 未知
国泰君安证券资产管理有限公司	6,000,000	693,931,744	2.40	0 未知
国泰君安证券股份有限公司	4,901,364	40,471,043	0.86	0 未知
平安不动产有限公司	未上市	20,072,060	0.06	20,072,060 未知
国泰君安证券股份有限公司-中证上海国企开放型指数型基金	未上市	26,173,000	0.06	0 未知
国泰君安证券股份有限公司-中证上海国企开放型指数型基金	未上市	21,319,262	0.43	0 未知
国泰君安证券股份有限公司	未上市	21,134,756	0.42	0 未知
华泰证券	未上市	26,300	19,400,000 0.03	0 未知

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

报告期内,公司控股股东上海地产(集团)有限公司公开发行股份及支付现金购买其持有的上海中瀛(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根据进行了追溯调整。

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

报告期内,公司实际控制人上海地产(集团)有限公司通过全资子公司上海地产集团有限公司持有公司55.44%的股权。

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

公司债券信用评级情况

√适用 □不适用

公司债券受托管理人情况

√适用 □不适用

公司债券发行、交易情况

√适用 □不适用

公司债券上市情况

√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	代码	发行日期	到期日	债券余额	利率	付息方式	计息方法
中债企债(136000)	136000	2014年10月14日	2019年10月14日	25,476,000	4.57%	按季付息,到期还本	单利计息
中债企债(136001)	136001	2015年1月20日	2020年1月20日	25,476,000	4.57%	按季付息,到期还本	单利计息
中债企债(136002)	136002	2015年1月20日	2020年1月20日	25,476,000	4.57%	按季付息,到期还本	单利计息
中债企债(136003)	136003	2015年1月20日	2020年1月20日	25,476,000	4.57%	按季付息,到期还本	单利计息

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;

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2016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

2018年6月27日中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证券”)根据公司2017年年报出具信用评级报告,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”债券信用等级上升为AAA,评级展望稳定。

根据中国证监会相关规定,评级行业评价机制以及评级跟踪评级有关规定,在跟踪评级期间,中诚信证券将密切关注与公司及债券持有人的相关情况,如出现可能影响债券信用级别的重大事项,中诚信证券将在必要时及时启动定期跟踪评级,就该事项进行分析并发布不定期跟踪评级结果。

2.上海中瀛(