公司代码:600675　　　　　　　　　　　　　　公司简称:中华企业

中华企业股份有限公司

【2020】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
2021年3月23日,经公司董事会审议通过,公司2020年度利润分配预案为:公司2020年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润,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2020年12月31日,公司总股本为6,096,135,252.00股,截至目前已累计回购4,971,892股股份,以此计算合计拟派发现金红利840,580,543.68元(含税),实际派发的现金分红金额将根据届时股份回购的实际情况进行相应调整。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或回购专用账户中的股份发生变动的,拟维持每股分配比例不变。
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,同步发展商办地产、资产运营、社区服务、物业管理等相关产业。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、扬州、苏州、杭州、江阴、无锡、合肥等重点城市。
中华企业作为具有丰富房地产开发与城市开发建设经验的上海老牌国企,按照习近平总书记提出的"人民城市人民建,人民城市为人民"理念内涵,积极融入上海地产集团城市更新战略发展大局,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,扩大中企品牌影响力,为城市开发建设和社会经济发展贡献力量,力争成为上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业。
(二)行业情况
1.政策持续调控
2020年,中央坚持"房住不炒"调控基调不变,多次提到"要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,促进房地产市场平稳健康发展"。上半年受新冠肺炎疫情影响,经济面临较大下行压力,中央财政、货币政策双管齐下,资金环境相对宽松。下半年,中央特别强调不将房地产作为短期刺激经济的手段,稳地价、稳房价、稳预期,房地产金融监管持续强化,"三道红线"试点实施,房地产贷款集中管理政策出台,多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策,力促市场理性回归。
2.市场稳中有升
市场方面,2020年,重点城市商品住宅市场规模全年呈恢复态势,百城新建住宅价格稳中有升,长三角和珠三角地区量价上行特征突出。商品住宅市场虽短期波动但不改中长期稳健走势,上海商品住宅市场发展稳中向好,但是商办市场受新冠疫情影响,面临巨大挑战,空置率继续走高,租金下行压力增大。土地方面,300城宅地供需规模同比小幅增长,一线城市推地量及优质地块推出量增加,带动楼面价结构性上涨。
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

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	49,344,217,778.97	53,855,058,403.22	-8.38	56,630,729,822.48
营业收入	11,552,089,317.97	13,281,729,839.07	-13.02	19,285,847,784.27
归属于上市公司股东的净利润	1,378,181,429.82	2,340,167,264.35	-41.11	2,592,407,958.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,078,302,707.54	2,077,390,543.06	-48.09	2,471,182,185.46
归属于上市公司股东的净资产	15,723,989,580.74	15,177,847,315.74	3.60	13,740,486,046.19
经营活动产生的现金流量净额	2,600,121,328.90	-815,816,877.21		8,554,392,858.28
基本每股收益(元/股)	0.23	0.38	-39.47	0.46
稀释每股收益(元/股)	0.23	0.38	-39.47	0.46
加权平均净资产收益率(%)	8.88	16.19	减少7.31个百分点	22.68

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	1,324,600,653.41	3,649,785,467.75	992,802,544.89	5,584,900,651.92
归属于上市公司股东的净利润	120,858,696.91	473,733,677.45	34,012,932.63	749,576,122.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-75,119,745.41	441,226,130.63	-2,308,657.96	714,504,980.28
经营活动产生的现金流量净额	-300,355,740.99	-769,805,398.17	2,663,746,969.58	1,006,535,498.48

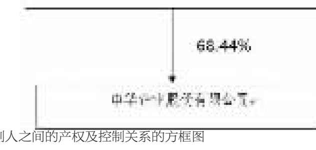
季度数据与已披露定期报告数据差异说明
□适用　√不适用
4　股本及股东情况
4.1　普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)	68,000
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	67,531
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		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		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	32,180,446	179,214,722	2.94	0	未知		未知
上海谦意资产管理有限公司		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	-3,459,595	59,605,930	0.98	0	未知		其他
姚建华	1,185,876	48,573,756	0.80	0	未知		境内自然人
中国证券金融股份有限公司	-8,186,548	46,379,231	0.76	0	未知		国有法人
平安不动产有限公司		35,847,540	0.59	35,847,540	未知		境内非国有法人
易武	-900,000	29,308,200	0.48	0	未知		境内自然人
香港中央结算有限公司	-7,127,227	22,667,074	0.37	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
中华企业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第一期)	19中企01	151662	2019年6月6日	2024年6月5日(期限:3+2年)	31.5	4.35	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
2020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;
2020年6月5日,公司已按时兑付非公开发行2019年公司债券(第一期)应付利息;
2020年11月14日,公司已按时兑付非公开发行2019年公司债券(第二期)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非公开发行2019年公司债券(第一期)
2020年6月23日中诚信国际信用评级有限责任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非公开发行2019年公司债券(第一期)"债券信用等级维持为AAA,评级展望稳定。
2、中华企业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第二期)
2020年6月23日中诚信国际信用评级有限责任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非公开发行2019年公司债券(第二期)"债券信用等级维持为AAA,评级展望稳定。
3、上海中星(集团)有限公司2016年公司债券(第一期)
2020年6月17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2019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	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	64.61	68.67	-4.06
EBITDA全部债务比	0.11	0.13	-15.38
利息保障倍数	4.64	6.96	-33.33

三　经营情况讨论与分析
1　报告期内主要经营情况
2020年是中华企业兑现"三年业绩承诺"的收官之年,公司以经营业绩为导向,以党建为引领,坚持改革创新,强化担当作为,狠抓落实攻坚,全力以赴做好疫情防控和复工复产,鼓足干劲完成收官冲刺,超额完成三年利润承诺,在公司治理、土地拓展、销售去化、资产运营、设计管控、融资管理、质量安全、客户维护、组织绩效等各个方面推进有力,为把中华企业打造成"上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业"奠定扎实基础。
报告期内具体经营情况如下:
(1)全面兑现"三年利润承诺",圆满完成资产重组工作
报告期内,公司通过全面预算及组织绩效管控等措施,分解指标并落实至各责任主体,圆满完成三年利润承诺。一方面针对影响三年利润承诺的主要项目,分类梳理,区别对待,对症下药;另一方面通过加强过程管理、动态预警、确保指标落地。至2020年年底,中星集团超额完成三年利润承诺:2018年完成18.69亿元,2019年完成21.37亿元,2020年完成13.94亿元,三年共完成54.00亿元,完成率107.12%。
(2)规范上市公司治理,资本市场形象持续提升
报告期内,公司股票被纳入中证500指数成分股,并荣获年度上市公司社会责任、中国房地产上市公司综合实力百强、中国房地产开发企业品牌价值华东十强、中国房地产上市公司ESG最佳实践企业TOP50等多项资本市场殊荣,中华企业进入更多专业机构投资者视野,促进更多机构对公司进行指数性投资配置。同时,为回报股东,公司派发2019年度现金红利8.41亿元,占归属于上市公司股东的净利润比例35.95%,与股东共享公司经营发展成果,切实维护股东权益,提振市场形象和投资者信心。
(3)积极拓展土地资源,实施项目快开发快周转
报告期内,公司全面梳理和研判,制定项目投资拓展管理流程指引,努力拓展土地资源。一方面积极对接上海地产集团系统内资源,另一方面积极参与公开市场"招拍挂",报告期内成功竞得顾村项目。与此同时,建立"5869"快开发高周转的项目管控开发模式,土地获取后5个月开工,开工后8个月达到预售条件并开盘,开盘当日去化推盘量的60%以上,三个月去化率达到90%,三个月资金回笼60%,为项目后续利润结转和交付运营夯实基础。
(4)坚持多措并举,销售签约额保持稳定
报告期内,公司坚持"强去化+快回笼"的营销模式,坚持多措并举,创新应用移动互联、线上直播等科技营销方式,匹配灵活进取的销售策略和全员营销的执行力,确保销售业绩完成。本地项目,稳健销售,提前锁定年度销售资金回笼金额;异地项目,采取分类施策、因地制宜销售策略,快去化抢回笼,其中苏州燕回平门里中式别墅项目,通过充分发挥产品优势、强化圈层营销,减少营销费用的同时提高去化率;苏州太湖源二期、无锡燕尾山庄、镇江中山府、南山墅及吉林中环滨江世纪等上海以外项目通过关键节点把控、强化拓客、聚焦资源,圆满完成年度销售任务。
2020年度,公司销售项目共计签约83.57亿元,资金回笼80.51亿元。
(5)弘扬社会责任,资产管理平稳运营
报告期内,公司及时布控、严防死守,在资产产权范围内,杜绝疫情传播,全年未发生产权范围内的疫情存在。按照上海地产集团"应知尽知,应减尽减"的要求,认真落实疫情期间中小企业租金减免政策,弘扬国资企业的社会责任。报告期内,古北财富中心出租率仍维持较高水平。对存量资产的处置,以利益最大化为原则,合法合规地推进闵行区6街坊5丘的土地征收及相关资产处置工作。
(6)统筹财务管理,提高资金效益
报告期内,公司为应对行业日趋收紧的融资环境,持续强化融资管理。公司积极推进资产证券化、非标产品等融资模式创新,通过比选资产证券计划、保债计划、年金融资等创新融资方案,推动融资创新落地。古北财富中心二期27.5亿元不动产抵押贷款资产证券化计划获得上海证券交易所无条件通过,26亿元"中企国际金融中心不动产债权投资计划"也已启动,并于2021年初,获批公开发行74.25亿元公司债券。与此同时,通过编制财务核算工作手册和信息系统运用,深化核算数据管理,加大台账管控,提升财务管理辅助数据的颗粒度和对业务决策的支撑,报告期内,融资成本下降0.5个百分点,加权平均融资成本年化利率为4.62%。
(7)推进"乐居质量行",提升客户满意度
报告期内,公司通过"乐居质量行"品控活动,聚焦安全防范、施工质量提升和公区品质提升,在3个城市、6个项目开展了社区品质提升行动,从满足广大业主日常生活需求出发,落实提升举措近90项,提升社区硬件质量。同时,着力从提升客户满意度上下功夫,借力"400热线"、"物业互查"管控平台,深化"小区经理接待日"、"物业互查"、"入户深访"、"业委会座谈"及"心连心恳谈会"等五大管控机制,切实加强物业与业主之间的情感交流与融合、强化对物业服务质量的管控,使"相守"到"共融"再到"共鉴"的"三步走"策略得到有效实施。
(8)秉承党建引领,发挥组织优势促发展
报告期内,公司深入开展"四史"教育,以史为镜、知史明责,筑牢守初心担使命的思想根基;夯实五星党建,推进班子建设,强化理论武装、提升政治站位、增强大局观念、提高责任担当;深化文明创建,凝聚群团合力,以"奋斗者为本"理念为引领,宣贯践行"实干、创新、和谐、廉洁"核心价值观,总结提炼中企的使命愿景和核心理念,积极推进企业文化建设,强化青年后备力量建设,推动公司党建和业务工作相互促进,促进企业文化与经济建设的协调发展。
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
报告期重要会计政策变更的具体说明参见"第十一节 财务报告\五、重要会计政策及会计估计\44、重要会计政策及会计估计的变更。
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2020年12月31日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

1	杭州中华企业房地产发展有限公司
2	江阴中企誉德房地产有限公司
3	上海鼎达房地产有限公司
4	上海中鸿置业有限公司
5	上海南郊中华园房地产开发有限公司
6	苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司
7	苏州中华园房地产开发有限公司
8	浙江锦华大酒店管理有限公司
9	上海金樱览胜商业资产管理有限公司
10	上海江森房屋设备有限公司
11	上海瀛浦置业有限公司
12	上海瀛茸置业有限公司
13	上海瀛翔投资咨询有限公司
14	上海古北房产租赁有限公司
15	上海古北物业管理有限公司
16	上海古北新虹劳务服务有限公司
17	上海古北劳动服务有限公司
18	苏州洞庭房地产发展有限公司
19	上海古北顾村置业有限公司
20	上海浦东古北置业有限公司
21	江阴金安置业有限公司
22	上海新古北物业管理有限公司
23	上海古北朱家角置业有限公司
24	无锡中城置业有限公司
25	无锡中城誉品置业有限公司
26	上海新弘生态农业有限公司
27	中企汇锦投资有限公司
28	上海房地集团物业服务有限公司
29	上海地产古北安亭置业有限公司
30	上海原经房地产(集团)有限公司
31	上海顺驰置业有限公司
32	上海凯峰房地产开发有限公司
33	上海古北(集团)有限公司
34	上海杉野置业有限公司
35	古北集团香港有限公司
36	上海中星(集团)有限公司
37	无锡申锡房地产实业有限公司
38	上海旗捷置业有限公司
39	上海中星集团昆山置业有限公司
40	上海中星集团中星房地产营销有限公司
41	上海中星集团实业有限公司
42	上海中星广告装潢有限公司
43	上海中星集团新城房产有限公司
44	上海闵润置业有限公司
45	上海全策房地产有限公司
46	上海龙宁房地产开发有限公司
47	上海中星集团申城物业有限公司
48	上海新城物业有限公司
49	上海良城物业管理有限公司
50	上海中星集团怡城实业有限公司
51	上海中星集团振城不动产经营有限公司
52	上海中大股份有限公司
53	中星(扬州)置业有限公司
54	中星(昆山)城际置业有限公司
55	上海星舜置业有限公司
56	中星(安徽)置业有限公司
57	吉林市海上置业有限公司
58	中星(镇江)置业有限公司
59	上海馨亭置业有限公司
60	上海富源滨江开发有限公司
61	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司
62	上海申江怡德投资经营管理有限公司
63	上海怡德明华物业管理有限公司
64	上海环江投资发展有限公司
65	上海申阳滨江投资开发有限公司
66	上海金丰易居房地产顾问有限公司
67	上海地产馨逸置业有限公司
68	上海润皙置业有限公司
69	上海润钻房地产开发有限公司
70	润钻(南通)置业有限公司
71	上海润钻房地产开发有限公司

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"。

证券代码:600675　　　　股票简称:中华企业　　　　编号:临2021-015

中华企业股份有限公司关于续聘2021年度审计机构的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
重要内容提示:
●拟续聘的会计师事务所名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)
中华企业股份有限公司(以下简称"公司")于 2021年3月23日召开第九届董事会第十三次会议,审议通过了《关于公司聘请2021年度审计机构的议案》,拟续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"立信")为公司 2021年度审计机构。本事项尚需提交公司2020年度股东大会年会审议通过,现将有关事宜公告如下:
一、拟续聘会计师事务所事项的情况说明
立信是一家主要从事上市公司审计业务的会计师事务所,依法独立承办注册会计师业务,立信是国际会计网络BDO的成员所,长期从事证券服务业务,新证券法实施前具有证券、期货业务许可证,具有H股审计资格,并已向美国公众公司会计监督委员会(PCAOB)注册登记,在业务规模、执业质量和社会形象方面都取得了国内领先的地位,具备多年为上市公司提供优质审计服务的丰富经验和强大的专业服务能力,能够较好满足公司建立健全内部控制以及财务审计工作的要求。
在2020年度的审计工作中,立信遵循独立、客观、公正、公允的原则,顺利完成了公司2020年度财务报告及内部控制审计工作,表现了良好的职业操守和业务素质。
为保持审计工作的连续性,同时根据市场化定价原则,公司拟续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2021年度财务报告及内部控制审计机构,审计费用根据2021年度的具体审计要求和审计范围与立信会计师事务所(特殊普通合伙)协商确定。
二、拟聘任会计师事务所的基本信息
(一)机构信息
1、基本信息
立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"立信")由我国会计泰斗潘序伦博士于1927年在上海创建,1986年复办,2010年成为全国首家完成改制的特殊普通合伙制会计师事务所,注册地址为上海市,首席合伙人为朱建弟先生。立信是国际会计网络BDO的成员所,长期从事证券服务业务,新证券法实施前具有证券、期货业务许可证,具有H股审计资格,并已向美国公众公司会计监督委员会(PCAOB)注册登记。
截至2020年末,立信拥有合伙人232名、注册会计师2323名、从业人员总数 9114名,立信的注册会计师和从业人员均从事过证券服务业务。
立信2020年度业务收入(未经审计)38.14亿元,其中审计业务收入30.40亿元,证券业务收入12.46亿元。
2020年度立信为576家上市公司提供年报审计服务,同行业上市公司审计客户12家。
2、投资者保护能力
截至2020年末,立信已提取职业风险基金1.29亿元,购买的职业保险累计赔偿限额为12.5亿元,相关职业保险能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。
3、诚信记录
立信近三年因执业行为受到刑事处罚无、行政处罚4次、监督管理措施26次、自律监管措施无和纪律处分3次,涉及从业人员62名。
(二)项目信息
1、人员信息

项目	姓名	注册会计师执业时间	开始从事上市公司审计时间	开始在本所执业时间	开始为本公司提供审计服务时间
项目合伙人	饶海兵	2000年	2000年	2000年	2011年
签字注册会计师	陆成	2014年	2011年	2014年	2014年
质量控制复核人	姜丽君	2004年	2000年	2004年	2021年

(1)项目合伙人近三年从业经历:
姓名:饶海兵

时间	上市公司名称	职务
2018年	上海飞科电器股份有限公司	项目合伙人
2018-2019年	上海水星家用纺织品股份有限公司	项目合伙人
2018-2020年	上海大众公用事业(集团)股份有限公司	项目合伙人
2018年	万泽实业股份有限公司	质量控制复核人
2018-2019年	厦门金达威集团股份有限公司	质量控制复核人
2018-2020年	西藏城市发展投资股份有限公司	质量控制复核人
2018-2020年	上海科华生物工程股份有限公司	质量控制复核人

(2)签字注册会计师从业经历:
姓名:陆成

时间	上市公司名称	职务
2019年-2020年	北京奥赛康药业股份有限公司	签字注册会计师
2020年	华辰精密装备(昆山)股份有限公司	签字注册会计师

(3)质量控制复核人从业经历:
姓名:姜丽君

时间	上市公司名称	职务
2017年-2020年	东软集团股份有限公司	项目合伙人
2019年-2020年	上海顺灏新材料科技股份有限公司	项目合伙人
2018年-2020年	湖北济川药业股份有限公司	质量控制复核人
2020年	华瑞电器股份有限公司	质量控制复核人
2020年	确成硅化学股份有限公司	质量控制复核人

2、项目组成员独立性和诚信记录情况。
项目合伙人、签字注册会计师和质量控制复核人不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。
上述人员过去三年没有不良记录。
(三)审计收费
1、审计费用定价原则
主要基于专业服务所承担的责任和需投入专业技术的程度,综合考虑参与工作员工的经验和级别相应的收费率以及投入的工作时间等因素定价。
2、审计费用同比变化情况

	2020年	2021年	增减(%)
财务报告审计费用(万元)	280	拟280	-
内部控制审计费用(万元)	70	拟70	-

三、拟续聘会计师事务所履行的程序
(一)公司董事会审计委员会认为立信在执业过程中坚持独立审计原则,客观、公正、公允地反映公司财务状况、经营成果,切实履行了审计机构应尽的职责,同意向董事会提议续聘立信会计师事务所为公司2021年度审计机构。
(二)独立董事的事前认可情况和独立意见。
公司独立董事对公司聘请2021年度审计机构事项进行了事前认可,并对此事项发表了如下意见:
1、立信会计师事务所(特殊普通合伙)是一家主要从事上市公司审计业务的会计师事务所,依法独立承办注册会计师业务,具有证券期货相关业务从业资格。
2、立信会计师事务所(特殊普通合伙)在业务规模、执业质量和社会形象方面都取得了国内领先的地位,具备多年为上市公司提供优质审计服务的丰富经验和强大的专业服务能力,能够较好满足公司未来业务和战略发展以及财务审计工作的要求。
3、同意将《关于公司聘请2021年度审计机构的议案》提交董事会审议。
独立董事对该事项发表的独立意见如下:
公司续聘财务审计机构及内控审计机构的审议和表决程序符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。鉴于立信会计师事务所(特殊普通合伙)具备证券业从业资格,并具备为上市公司提供审计服务的经验与能力,为保持公司审计工作的连续性和稳定性,我们同意续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2021年度财务审计机构及内控审计机构。
(三)公司第九届董事会第十三次会议以7票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于公司聘请2021年度审计机构的议案》,同意续聘立信为公司2021年度审计机构。本次聘请2021年度审计机构事项尚需提请公司2020年度股东大会年会审议。
四、备查文件
1、公司第九届董事会第十三次会议决议;
2、独立董事事前认可及独立意见。

中华企业股份有限公司

2021年3月25日

证券代码:600675　　　　股票简称:中华企业　　　　编号:临2021-014

中华企业股份有限公司关于2020年度利润分配预案公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
重要内容提示:
● A股每10股派发现金红利1.38元(含税)
● 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购账户上已回购股份后的股份余额为基数,具体日期将在权益分派实施公告中明确。
● 在实施权益分派的股权登记日前公司总股本或回购专用账户中的股份发生变动的,拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额,并将另行公告具体调整情况。
一、利润分配预案内容
经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至2020年12月31日,母公司期末可供分配利润为人民币9.16亿元。经董事会决议,本次利润分配预案如下:
公司2020年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润,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2020年12月31日,公司总股本为6,096,135,252股,截至目前已累计回购4,971,892股股份,以此计算合计拟派发现金红利840,580,543.68元(含税),实际派发的现金分红金额将根据届时股份回购的实际情况进行相应调整。
本年度公司现金分红数额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例为60.99%。
本次利润分配不进行送红股也不进行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或回购专用账户中的股份发生变动的,拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额,并将另行公告具体调整情况。
本次利润分配预案尚需提交公司2020年度股东大会年会审议。
二、公司履行的决策程序
(一)董事会意见
公司于2021年3月23日召开第九届董事会第十三次会议,审议通过了公司 2020年度利润分配预案。
本次利润分配预案尚需提交公司2020年度股东大会年会审议。
(二)独立董事意见
独立董事认为公司近年现金分红情况符合有关法律法规和公司章程的规定,公司董事会综合考虑公司未来发展和财务状况,提出公司2020年度利润分配预案,符合有关规定和公司长远发展需要,有利于维护股东的长远利益。综合以上因素,对董事会的本次利润分配预案表示同意。
(三)监事会意见
1、公司 2020年度利润分配预案的决策程序、利润分配的形式和比例符合有关法律法规、《公司章程》的规定;
2、公司 2020年度利润分配预案充分考虑了公司盈利情况、现金流状态及资金需求等各种因素,不存在损害中小股东利益的情形,符合公司经营现状,有利于公司的持续、稳定、健康发展;
3、同意将 2020年度利润分配预案提交公司2020年度股东大会年会审议。
三、相关风险提示
本次利润分配方案综合考虑了公司未来发展的资金需求和融资规划,不会对公司的每股收益、经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。本次利润分配方案尚需提交公司2020年度股东大会年会审议通过后方可实施。

中华企业股份有限公司
2021年3月25日

证券代码:600675　　　　股票简称:中华企业　　　　编号:临2021-016

中华企业股份有限公司关于重大资产重组业绩承诺实现情况的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第109号)及《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》(中国证券监督管理委员会令第159号)等有关规定,中华企业股份有限公司(以下简称"公司"或"中华企业")编制了本说明。
一、重大资产重组基本情况
1、经公司第八届董事会第十次会议、第八届董事会第十三次会议以及2016年度股东大会年会审议通过,中华企业拟以发行股份及支付现金的方式购买上海地产(集团)有限公司(以下简称"地产集团")持有的上海中星(集团)有限公司(以下简称"中星集团")100%的股权,以非公开发行股票的方式向华润置地控股有限公司(以下简称"华润置地控股")、平安不动产有限公司(以下简称"平安不动产")2名投资者募集配套资金(以下简称"本次交易"或"本次重大资产重组")。
2、2017年12月15日,经中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开的2017年第72次并购重组委工作会议审核,公司本次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。
3、2018年1月30日,公司取得中国证监会印发的《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产(集团)有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2018]215号)。
4、2018年4月17日,公司与地产集团签署了《标的资产交割确认书》,根据上海市工商行政管理局于2018年4月23日换发的营业执照(统一社会信用代码:91310000132232057F),中星集团100%股权已过户至公司名下,相关变更手续已办理完成。
5、2018年5月22日,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》,公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕。
6、2018年11月29日,公司根据交易协议约定及经审计的标的资产过渡期间损益情况,向地产集团支付了调整后的现金对价。
二、业绩承诺情况
为保障中华企业及其股东尤其是中小股东的合法权益,同时依据《重组办法》等相关法律法规的规定,中华企业就本次发行股份购买资产,已与交易对方地产集团签署了相关盈利预测补偿协议,对本次发行股份及支付现金购买资产的盈利预测补偿进行了约定,本次重组的盈利预测补偿期间为本次重组实施完毕(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)。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10991号)载明的测算值确定。按照上述原则,地产集团承诺中星集团在2018年度、2019年度、2020年度承诺扣非归母净利润合计不低于504,126.39万元。
三、业绩实现情况
根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《关于中华企业股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》(信会师报字 [2019] 第ZA10221号、信会师报字 [2020] 第ZA11249号、信会师报字 [2021]第ZA10410号),中星集团2018年度、2019年度、2020年度的扣非归母净利润分别为186,875.54万元、213,705.04万元、139,415.78万元,合计为539,996.36万元,已完成三年业绩承诺总额的107.12%。
特此公告

中华企业股份有限公司
2021年3月25日

证券代码:600675　　　　股票简称:中华企业　　　　编号:临2021-018

中华企业股份有限公司关于计提减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
一、本次计提资产减值准备的情况
按照《企业会计准则》和会计政策、会计估计的相关规定,2020年第四季度末,公司对存货、投资性房地产、固定资产中的不动产进行了梳理,对可能存在减值迹象的项目,根据销售计划、目标成本以及第三方评估机构评估报告进行了减值测试。经测试,2020年四季度末公司需对吉林中环滨江世纪二期计提减值准备3,353.00万元,对江阴金安商业项目计提减值准备3,488.00万元、对江阴中企商业项目计提减值准备3,136.00万元。本次计提具体情况如下:
(1)吉林中环滨江世纪二期
该项目位于吉林市丰满区,可售面积2.11万平方米,车位211个,预计总成本为30,173.40万元,预计销售收入(不含税)26,543.86万元,销售费用及税费约420.52万元,土地成本抵减销项税697.06万元,需计提跌价准备3,353.00万元,本次计提跌价准备3,353.00万元。
(2)江阴金安商业项目
该项目位于江阴市澄南路,可售面积0.55万平方米,总成本8,336.32万元,预计销售收入(不含税)5,477.78万元,销售费用及税费约629.46万元,需计提跌价准备3,488.00万元,本次计提跌价准备3,488.00万元。
(3)江阴中企商业项目
该项目位于江阴市申港镇,可售面积0.62万平方米,总成本6,261.05万元,预计销售收入(不含税)3,736.22万元,销售费用及税费约611.17万元,需计提跌价准备3,136.00万元,本次计提跌价准备3,136.00万元。
二、本次计提资产减值准备对公司财务状况的影响
本次计提该项减值准备相应减少公司报告期归属上市公司股东净利润5,952万元。
三、董事会关于公司计提资产减值准备的合理性说明
董事会认为:依据《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定,本次计提资产减值准备基于谨慎性原则,依据充分,公允地反映了公司资产状况,同意公司本次计提资产减值准备事项。
四、独立董事关于计提资产减值准备的独立意见
独立董事认为:本次公司2020年度对上述项目计提减值准备的决策程序合法,符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定,能够公允地反映公司的资产状况,符合公司和全体股东的利益,不存在损害公司和中小股东合法权益的情况,对本次计提资产减值准备表示同意。
五、监事会关于计提资产减值准备的审核意见
监事会认为:本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定,符合公司的实际情况,计提后能够公允地反映公司的资产状况;董事会审议本次计提资产减值准备的决策程序合法。监事会同意本次计提资产减值准备事项。
特此公告

中华企业股份有限公司
2021年3月25日

证券代码:600675　　　　股票简称:中华企业　　　　编号:临2021-019

中华企业股份有限公司关于与上海地产闵虹(集团)有限公司共同投资设立公司暨关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
重要内容提示:
●交易内容:中华企业股份有限公司(以下简称"公司")拟与关联方—上海地产闵虹(集团)有限公司(以下简称"闵虹公司")共同出资设立新公司,注册资本人民币12亿元。其中,公司持股比例为50.2%,认缴出资额人民币6.024亿元;闵虹公司持股比例为49.8%,认缴出资额人民币5.976亿元。
●交易性质:本次交易构成关联交易,但不构成重大资产重组。
●本次关联交易经公司第九届董事会第十三次会议审议通过。本次交易无需提交股东大会审议。
一、关联交易概述
为提升开发经营空间,为可持续发展创造积极条件,公司与控股股东上海地产(集团)有限公司(以下简称"地产集团")下属公司闵虹公司拟以现金方式出资共同设立新公司,注册资本人民币12亿元。其中,公司持股比例为50.2%,认缴出资额人民币6.024亿元;闵虹公司持股比例为49.8%,认缴出资额人民币5.976亿元。
闵虹公司为公司控股股东地产集团下属公司,根据《上海证券交易所股票上市规则》,本次交易构成关联交易。
本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
二、关联方介绍
关联方名称:上海地产闵虹(集团)有限公司
注册号/统一社会信用代码:91310115301612828Y
住所:上海市闵行区江川路1251号1幢底层西310-315室
法定代表人:冯晓明
注册资本:人民币110,000万元
公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
经营范围:开发区建设和经营管理、实业投资、投资管理、项目管理、企业投资咨询(除经纪)、房地产开发与经营、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】
截至 2020年末,闵虹公司总资产为人民币775,664万元,净利润为人民币9,772万元,净资产为人民币353,964万元,营业总收入为人民币32,520万元(未经审计)。
三、交易标的基本情况
公司名称:暂未定,具体以工商登记为准
企业类型:有限责任公司
注册资本:人民币12亿元(根据项目进展及业务发展情况分期出资到位)
经营范围:园区开发、建设、经营和管理,房地产开发经营、物业管理、市政基础设施开发,为所投资、管理的企业提供财务服务、咨询服务。(暂定,以工商审批登记为准)
出资方式:均以现金出资,按照各自持股比例履行出资义务。
股东名称、拟定出资额和持股比例如下:

股东名称	出资额	出资方式	持股比例
中华企业股份有限公司	6.024亿元	现金	50.2%
上海地产闵虹(集团)有限公司	5.976亿元	现金	49.8%
合计	12亿元		100%

四、本次交易目的及对公司影响
本次交易为双方强强联合,优势互补。通过新设公司,中华企业将拓展资源获取渠道,探索产城融合的开发模式转型,从而进一步提升公司可持续经营能力和市场竞争力。
五、本次关联交易应当履行的审议程序
本次关联交易经公司第九届董事会第十三次会议审议通过,其中董事会表决情况如下:3名关联董事回避表决,4名非关联董事一致同意本次关联交易,全体独立董事签署了《独立董事事前认可意见书》及《独立董事独立意见》,同意前述关联交易。
本次关联交易所有出资方均以现金方式出资,且按照出资额比例确定双方在所设立公司的股权比例。在审议本项议案时,关联董事回避了表决。本事项符合有关法律、法规和公司章程的规定,符合证监会的监管要求,符合公司及全体股东利益。
本次关联交易无需提交公司股东大会审议。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
六、历史关联交易情况
最近12个月,除已披露的关联交易外,与关联方地产集团及其控股子公司发生的日常关联交易金额合计不超过920万元,其他非日常关联交易金额不超过2,650万元。
七、备查文件目录
1、第九届董事会临时会议决议;
2、独立董事事前认可意见书;
3、独立董事独立意见。
特此公告

中华企业股份有限公司
2021年3月25日

证券代码:600675　　　　股票简称:中华企业　　　　编号:临2021-011

中华企业股份有限公司第九届董事会第十三次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
中华企业股份有限公司第九届董事会第十三次会议于2021年3月23日在公司7楼董事会会议室召开,公司董事会由7名董事组成,应参与表决董事7人,实际参与表决董事7人,符合《公司法》和《公司章程》的规定。经与会董事审议,通过了如下议案:
一、公司2020年度总经理工作报告
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
公司2020年度经营情况详见《中华企业股份有限公司2020年年度报告》。
二、公司2020年度董事会工作报告
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
该报告须提请公司2020年度股东大会年会审议通过。
三、公司2020年度内部控制评价报告
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cm)。
四、公司2020年度内部控制审计报告
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。
五、关于公司2020年度计提资产减值准备的议案
本次计提减值准备相应减少公司报告期归属上市公司股东净利润5,952万元。
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。
六、关于公司会计政策变更的议案
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。
七、关于公司2020年度高级管理人员薪酬的议案
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
具体内容详见《中华企业股份有限公司2020年年度报告》。
八、公司2020年度财务决算报告
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
该报告须提请公司2020年度股东大会年会审议通过。
九、公司2020年年度报告及其摘要
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
该报告须提请公司2020年度股东大会年会审议通过。
具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。
十、公司2020年度利润分配的预案
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
以上事项须提请2020年度股东大会年会审议通过。
具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。
十一、公司2020年度独立董事述职报告
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。
十二、关于公司聘请2021年度审计机构的议案
鉴于双方长期诚信合作,经公司董事会下设审计委员会提议,公司拟续聘立信会计师事务所为公司2021年度财务审计机构和2021年度内控审计机构。
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
上述议案尚需提交公司股东大会审议通过。
十三、关于重大资产重组业绩承诺完成情况的议案
表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。
十四、关于与关联方共同投资暨关联交易的议案
此项议案关联董事朱嘉骏、王斌、严明勇回避表决,4票同意,0票反对,0票弃权获得通过。
具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。
特此公告

中华企业股份有限公司
2021年3月25日

证券代码:600675　　　　股票简称:中华企业　　　　编号:临2021-012

中华企业股份有限公司第九届监事会第十二次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
中华企业股份有限公司第九届监事会第十二次会议于2021年3月23日在公司7楼会议室举行,公司监事会由3名监事组成,应参与表决监事3人,实际参与表决监事3人,符合《公司法》和《公司章程》的规定。会议审议通过如下议案:
一、公司2020年度监事会工作报告;
表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。
该报告尚需提交公司股东大会审议通过。
二、公司2020年度财务决算报告
表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。
该报告尚需提交公司股东大会审议通过。
三、公司2020年年度报告及其摘要;
监事会认为:
1、公司2020年年度报告的编制和审议程序符合法律法规、《公司章程》以及公司内部管理制度的有关规定。
2、公司2020年年度报告的内容与格式符合中国证监会和上海证券交易所的有关规定,年度报告公允地反映了公司2020年度的财务状况和经营成果等事项。经注册会计师审计的公司2020年度财务报告真实准确、客观公正。
3、年报编制过程中,未发现本公司参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。
4、监事会保证公司2020年年度报告披露的信息真实、准确、完整,其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。
该报告须提请公司股东大会审议通过。
四、公司2020年度利润分配预案
表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。
本预案尚需提交公司股东大会审议通过。
具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。
五、公司聘请2021年度审计机构的议案
鉴于双方长期诚信合作,经公司董事会下设审计委员会提议,公司拟续聘立信会计师事务所为公司2021年度财务审计机构和2021年度内控审计机构。
表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。
本议案须提交公司股东大会审议通过。
具体内容详见上海证券所网站(www.sse.com.cn)。
六、监事会就公司依法运作情况等事项发表如下独立意见:
(一)公司依法运作
根据国家有关法律、法规和《公司章程》的相关规定,监事会对公司的决策程序、内部控制管理制度和公司董事、高层履行职责情况进行了监督,认为公司能按照国家相关法律法规和公司内部控制管理制度规范运作,不断改进和完善公司管理体制和运行机制,已建立较为完善的内部控制和管理制度;公司决策程序严格、合法、规范,未发现公司董事、高层执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。
(二)董事会执行股东大会决议
报告期内,公司董事会认真履行了股东大会审议通过的各项决议,既保证了公司社会股东的权益,又确保了国有资产的保值增值。
(三)检查公司财务情况
报告期内,公司监事会继续高度关注项目成本、经营费用和带息负债等事项,公司高管层严格执行《中华企业股份有限公司财务制度》、《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》和《中华企业股份有限公司财务委派制度》,加强项目成本、财务费用、管理费用的控制措施,加强对外担保事项的规范操作,并取得较好的成效;公司管理层依据房地产开发业务特点,强化对控股项目公司所需资金的调控,提高资金的使用效率,统一和规范投资企业的财务运作行为,加强财务管理,规范经济核算,保证财务会计信息的真实性、完整性和合法性,保障企业资产的安全和国有资产的保值增值。此外,公司进行如下会计政策变更:
财政部2017年修订并发布了《企业会计准则第14号——收入》(以下简称"新收入准则"),对收入的确认和计量进行了修订,并要求境内上市企业自 2020年1月1日起执行新收入准则。
财政部于2018年修订并发布了《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称"新租赁准则")。新租赁准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2019年1月1日起施行;其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。公司将按照财政部的规定于2021年1月1日起执行新租赁准则。
监事会认为:会计政策变更是根据财政部颁布的规定进行的合理变更和调整,执行会计政策变更能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果;相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定,不存在损害公司及股东利益的情形。
立信会计师事务所审计了公司2020年度财务报告,并出具"标准无保留意见"的审计报告。公司监事会认为财务报告真实、准确、完整地反映了公司年度财务状况和经营成果。
(四)编制年度报告情况
公司监事会认为,公司2020年年度报告的编制和审议程序符合法律法规、《公司章程》以及公司内部管理制度的有关规定。公司2020年年度报告的内容与格式符合中国证监会和上海证券交易所的有关规定,年度报告公允地反映了公司2020年度的财务状况和经营成果等事项。经注册会计师审计的公司2020年度财务报告真实准确、客观公正。年报编制过程中,未发现本公司参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。
(五)公司最近一次募集资金实际投入情况
报告期内,公司未发生募集资金实际投入项目与承诺投入项目发生变更用途的情况。
(六)公司出售资产情况
报告期内,公司出售资产交易价格合理,未发现内幕交易行为,未发现有损害股东的权益或造成公司资产流失的情况。
(七)公司关联交易情况
报告期内,公司关联交易公平,表决程序合法,涉及关联董事回避表决,相关信息披露及时、充分,独立董事对关联交易发表了独立意见,做出了客观、独立的判断意见,未发现有损害公司及其他股东利益的情况。
(八)公司内幕信息知情人登记管理制度实施情况
公司已制订《中华企业股份有限公司内幕信息知情人管理制度》。报告期内,在定期报告或其他重要事项发生时,对内幕信息知情人按规定实施登记备案,落实相关人员的保密责任和义务。
(九)公司内部控制情况
监事会审阅了《公司2020年度内部控制评价报告》及立信会计师事务所出具的《公司2020年度内部控制审计报告》,对该报告无异议。
(十)公司计提资产减值准备的情况
按《企业会计准则》和会计政策、会计估计的相关规定,2020年第四季度末,公司对存货、投资性房地产、固定资产中的不动产进行了梳理,对可能存在减值迹象的项目,根据销售计划、目标成本以及第三方评估机构评估报告进行了减值准备测试。经测试,本次计提该项减值准备相应减少公司报告期归属上市公司股东净利润5,952万元。
本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定,符合公司的实际情况,计提后能够公允地反映公司的资产状况;董事会审议本次计提资产减值准备的决策程序合法;同意本次计提资产减值准备事项。
特此公告

中华企业股份有限公司
2021年3月25日

证券代码:600675　　　　股票简称:中华企业　　　　公告编号:临2021-013

中华企业股份有限公司关于会计政策变更的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
重要内容提示:
●本次会计政策变更系中华企业股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司")执行中华人民共和国财政部(以下简称"财政部")颁布的相关企业会计准则,本次执行修订后的新租赁准则,将相应增加公司2021年期初总资产和总负债7,174.26万元,对净资产无影响。
一、本次会计政策变更概述
财政部于2018年修订并发布了《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称"新租赁准则")。新租赁准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2019年1月1日起施行;其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。
公司将按照财政部的规定于2021年1月1日起执行新租赁准则。
财政部修订后的新租赁准则规定承租人不再将租赁区分为经营租赁或融资租赁,而是采用统一的会计处理模型,除准则规定的豁免之外,其他所有租赁均确认使用权资产和租赁负债,并分别计提折旧和利息费用;对出租人而言,新租赁准则基本上延续了现行出租人的会计处理,但对出租人的信息披露有详细的要求。
二、本次会计政策变更对公司的影响
按照新租赁准则的要求,公司将在编制2021年度及各期间财务报告时,根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行新租赁准则当年年初财务报表相关项目金额,对可比期间信息不予调整。
本次执行修订后的新租赁准则,将相应增加公司2021年期初总资产和总负债7,174.26万元,对净资产无影响。
2021年期初数调整明细　　　　单位:元

项目	2020年年末数	2021年年初数	调整数
使用权资产	0.00	71,826,382.66	71,826,382.66
预付账款	15,467,186.10	15,383,446.65	-83,739.45
租赁负债	0.00	52,930,284.90	52,930,284.90
一年内到期非流动负债	4,047,612,595.61	4,066,424,953.92	18,812,358.31

三、董事会、独立董事和监事会的结论性意见
公司董事会、独立董事、监事会均认为:本次会计政策变更是根据财政部颁布的规定进行的合理变更和调整,执行会计政策变更能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果;相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定,不存在损害公司及股东利益的情形。
特此公告

中华企业股份有限公司
2021年3月25日

证券代码:600675　　　　股票简称:中华企业　　　　编号:临2021-017

中华企业股份有限公司定期经营数据公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号-房地产》要求,现公告公司2020年第四季度主要经营数据。具体内容如下:
1、公司2020年第4季度主要房地产项目开竣工情况
2020年第4季度,公司主要开发项目13个,新开工项目1个,新竣工项目2个,无新增项目储备。

单位:万平方米

投资开发											
项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	季度内开工面积(10-12月)	年内累计开工面积	项目累计开工面积	季度内竣工面积(10-12月)	年内累计竣工面积	项目累计竣工面积	项目进度
上海市											
杨浦区平凉社区02I5-03地块商办楼项目	杨浦区	75%	1.10	6.00	0.00	0.00	0.00	6.00	6.00	6.00	竣工
黄浦江沿岸E8单元E15-3地块项目	浦东新区	100%	1.00	3.80	0.00	0.00	0.00	3.80	3.80	3.80	竣工
黄浦江沿岸E8E10单元E23-3地块项目	浦东新区	100%	1.30	5.41	0.00	0.00	5.41	0.00	0.00	0.00	在建
黄浦江沿岸E10单元E06-2地块商业办公项目	浦东新区	100%	1.87	12.00	0.00	0.00	12.00	0.00	0.00	0.00	在建
黄浦江沿岸E8单元E17-4地块商业办公项目	浦东新区	100%	0.77	3.28	0.00	0.00	3.28	0.00	0.00	0.00	在建
中美信托金融大厦	虹口区	25%	1.30	12.30	0.00	0.00	12.30	0.00	0.00	0.00	在建
尚汇豪庭	徐汇区	71%	11.80	38.10	0.00	0.00	9.40	0.00	0.00	28.70	在建
新江湾社区N091104单元B2-01地块	杨浦区	100%	4.53	11.88	0.00	11.88	11.88	0.00	0.00	0.00	在建
宝山顾村0422-1地块	宝山	100%	2.81	7.92	7.92	7.92	7.92	0.00	0.00	0.00	在建
小计	–		26.48	100.69	7.92	19.80	62.19	9.80	9.80	38.50	
江苏省											
跑马山	江苏镇江	100%	2.78	10.58	0.00	0.00	10.58	0.00	0.00	0.00	在建
罗家头	江苏镇江	100%	6.90	10.20	0.00	0.00	1.92	1.78	8.27	8.27	在建
昆山中华园路商住楼项目D区	昆山市	100%	3.20	12.30	0.00	0.00	1.70	0.00	10.60	10.60	在建
小计			12.88	33.08	0.00	0.00	14.20	1.78	18.87	18.87	
吉林省											
吉林中星总部基地项目	吉林市丰满区	50%	21.02	23.23	0.00	0.00	8.31	0.00	0.00	14.92	在建
小计			21.02	23.23	0.00	0.00	8.31	0.00	0.00	14.92	

2、公司项目销售情况　　　　单位:平方米、万元

项目所在区域	项目类别	季度内签约面积(10月—12月)	2020年累计签约面积	季度内签约金额(10月—12月)	2020年累计签约金额
上海	住宅	8,168.32	55,112.52	88,155.22	581,946.07
上海	商办	9,785.69	11,294.42	64,918.28	72,018.28
浙江	住宅	0	0	0	121.64
江苏	住宅	18,425.83	58,602.46	44,732.61	143,463.21
江苏	商办	926.37	7,291.35	1,324.58	10,691.42
吉林	住宅	6,317.20	22,968.89	5,701.00	26,609.00
安徽	商办	327.84	842.01	382.26	829.24
合计		43,951.25	156,111.65	205,213.95	835,678.86

备注:
1、上述签约面积、金额均为网上登记备案数据,签约面积不包含车位,签约金额包含车位。
2、2020年累计签约面积同比减少29.5%;2020年累计签约金额同比减少12.1%。
3、2020年累计权益签约金额658,418.90万元,2020年第四季度权益签约金额149,680.03万元。
3、公司主要项目出租情况

项目名称	项目种类	第四季度末出租面积(平方米)	第四季度末出租率	权益比例(%)	第四季度租金收入(万元)	2020年累计租金收入(万元)
古北国际财富中心二期	办公楼	56,241.96	80.5%	87.5%	4,949.41	14,222.33
古北国际财富中心二期	购物中心及商铺	60,287.36	100%	87.5%	1,619.48	5,458.94
漕溪路198号地块	土地	38619	100%	100%	1,349.52	3,236.96
中星城(不含车位)	办公、商业	60,238.59	100%	100%	753.33	3,390.00
凉城购物中心	商业	44912.35	100%	100%	651.07	3,034.74
中星铂尔曼大酒店	酒店	65,591.08	100%	100%	595.24	1,190.48
新城大厦	办公楼	14,318.87	85%	100%	599.40	1,469.60
零星物业	–	–	–		5,861.44	18,238.49
合计	–	340,209.21	–		16,378.89	50,241.54

中华企业股份有限公司
2021年3月25日