

一重要提示
11 本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站上的年度报告全文。
12 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	公司股票简称	股票代码	变更后的股票简称
A股	上海证券交易所	中华企业	600675	中华企业
联系人/联系方式				
董事会秘书(代理)		陈高昆		
电话		021-20772222		
传真		021-20772766		
电子邮箱		zhqzhen@secd.com.cn		

二主要财务数据和股东信息情况

2.1公司主要财务数据

	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增 减(%)	2012年末
总资产	40,814,471,818.16	39,384,061,198.89	12.17	34,634,902,476.46
归属于上市公司股东的 净资产	5,080,429,738.33	5,736,471,506.07	-11.42	6,740,613,173.45
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现 金流量净额	-124,996,561.13	-536,313,506.09	不适用	442,220,462.01
营业收入	4,415,231,680.72	6,757,943,092.22	-34.67	6,386,396,463.85
归属于上市公司股东的 净利润	-488,555,063.76	401,683,518.68	-221.63	517,554,799.89
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损 益的净利润	-810,908,938.46	395,537,065.98	-305.01	35,867,694.37
加权平均净资产收 益率(%)	-0.06	5.97	减少14.93个百分点	8.11
基本每股收 益(元/股)	-0.262	0.215	-221.86	0.277
稀释每股收 益(元/股)	-0.262	0.215	-221.86	0.277

2.2截止报告期末的股东总数,前十名股东,前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况

单位:股		截止报告期末股东总数(户)	136,019
年度报告披露前前五名流通股股东持有流通股总数(户)		128,287	

前10名股东持股情况					
股东名称	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件股份的数量	质押或冻结的股份数量	
上海地产(集团)有限公司	国有法人	36.36	678,014,224	0	无
李荣庆	境内自然人	1.01	18,304,407	0	无
中国银行股份有限公司－鹏华中证500指数分级证券投资基金	其他	0.40	7,519,794	0	未知
中国银行股份有限公司－国泰沪深300指数分级证券投资基金	其他	0.38	7,049,389	0	未知
蔡宏基	境内自然人	0.35	6,588,291	0	未知
张永茂	境内自然人	0.36	6,567,135	0	未知
上海财险资产－光大银行－财通基金－财信1号特定多客户资产管理计划	其他	0.25	4,704,495	0	未知
李伟	境内自然人	0.21	4,000,034	0	未知
周文涛	境内自然人	0.21	4,000,015	0	未知
上海中骏实业有限公司	其他	0.21	3,968,647	0	未知

1.前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与蔡宏基九位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)有限公司与其他九位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,公司未知其他九位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。
4.报告期内公司不存在控股股东或者一般法人参与配售股份约定持股期限的情况。

2.3公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三管理层讨论与分析
1.董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析
在经历了2013年楼市交易降温后,2014年前三季度房地产市场经历了一轮调整,主要表现为开发投资增速回落和楼市销售放缓。但在四季度政府放松限购、限贷,下调贷款利率等多重因素影响下,楼市出现回暖态势。从国家统计局数据看,2014年,行业总体处于复苏调整的状态,全国房地产开发投资9.5万亿元,同比增长10.5%;商品房销售面积为7.63万亿元,同比下降6.3%;销售面积12.12亿平方米,同比下降7.6%。

(一)主营业务分析
1.利润表及现金流量表相关科目变动分析表

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	情况说明
营业收入	4,415,231,580.72	6,757,943,092.22	-34.67%	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产
营业成本	3,436,123,566.17	3,986,265,935.51	-13.80%	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产
营业税金及附加	304,869,687.93	756,227,761.51	-59.03%	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产
销售费用	169,882,131.69	182,107,544.78	-6.70%	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产
管理费用	286,216,271.15	277,235,710.86	-3.24%	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产
财务费用	1,041,266,678.31	732,850,993.13	42.00%	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产
资产减值损失	649,710,646.05	115,886,306.49	460.61%	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产
投资收益	1,262,412,048.40	20,241,660.83	6282.70%	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产
归属于上市公司所有者的净利润	-488,555,062.76	401,683,618.68	-221.63%	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产
经营活动产生的现金流量净额	-124,996,561.13	-536,313,506.09	不适用	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产
投资活动产生的现金流量净额	1,880,230,199.19	-1,542,467,968.35	不适用	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产
筹资活动产生的现金流量净额	351,693,777.56	1,319,972,854.04	-73.34%	一方面公司的主营项目来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产,另一方面来自本集团收购的资产

2.收入
(1)驱动业务收入变化的因素分析
报告期内公司营业收入较上年同期减少34.67%,主要原因:
一、报告期内公司具备结转条件的项目较上年同期明显减少,报告期内结转营业收入的主要项目为松江碧品谷东、莫荣庄南、安亭汽车城、柏庄公馆等。
二、部分商业地产以股权转让方式出售,如:古北商务分区9—11等项目。

(二)主要销售客户的情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入比例(%)
上海高岛房产投资有限公司	121,241,768.88	2.75
西安古北国际别墅城业主	58,178,880.00	1.32
苏州中骏建设投资有限公司	18,630,964.28	0.42
古北香樟苑业主	17,550,000.00	0.40
古北香樟苑业主	15,800,000.00	0.36
合计	231,361,606.16	5.25

3成本
(1)成本分析表

币种:人民币,单位:元					
分行业情况					
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)
房地产行业	房地产开发成本	3,227,125,379.33	94.39	3,790,031,692.21	95.53
房地产行业	工程施工	179,736,326.06	5.26	171,706,663.67	4.33
房地产行业	工程施工	11,398,296.05	0.35	5,761,882.62	0.14
分产品情况					
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)
房产销售	房产销售	3,115,720,928.63	91.13	3,666,571,497.73	92.39
房屋租赁	房屋租赁	111,404,450.70	3.26	124,359,361.50	3.14
商业和服务业	商业和服务业	179,736,326.06	5.26	171,706,663.67	4.33
工程施工	工程施工	11,398,296.05	0.35	5,761,882.62	0.14

4费用
单位:元,币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
销售费用	169,882,131.69	182,107,544.78	-6.70
管理费用	286,216,271.15	277,235,710.86	-3.24
财务费用	1,041,266,678.31	732,850,993.13	42.00
销售费用	351,693,777.56	282,465,389.03	19.88

5现金流
单位:元,币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
经营活动产生的现金流量净额	-124,996,561.13	-536,313,506.09	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,880,230,199.19	-1,542,467,968.35	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	351,693,777.56	1,319,972,854.04	-73.34%

6其他
(1)公司利润构成和利润来源发生重大变动的详细说明
报告期内,公司利润构成及利润来源发生重大变动。

(2)公司报告期各重大资产重组事项实施进度分析说明
2014年9月2日,公司收到了中国证券监督管理委员会《关于核准中华企业股份有限公司公开发行公司债券的批复》(证监许可[2014]919号),核准公司向特定对象公开发行面值不超过15.5亿元的公司债券。

2014年10月17日,公司完成公开发行15.5亿元的公司债券。2014年10月31日完成本次公司债上市工作。(具体内容详见公司于上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的编号临2014-063号、2014-069号公告)

2014年6月27日,公司召开了第十三次董事会及2014年8月7日第七届中国证监会第十四次会议审议通过公司非公开发行股票方案。2014年10月26日召开的公司2014年第一次临时股东大会审议通过上述方案,其中,《关于非公开发行A股股票方案(修订)的议案》等八项议案经股东大会审议通过。(具体内容详见公司于上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的编号临2014-038、临2014-044及临2014-050号公告)

2014年10月,公司召开董事会以通讯表决方式通过了《关于发行中期票据的议案》,拟注册规模为不超过人民币20亿元(含20亿元),具体发行规模将由公司与中国银行间市场交易商协会的金额为不超过2014年10月20日,公司召开2014年第二次临时股东大会审议通过上述议案。报告期内,中期票据的发行符合中国银行间市场交易商协会的并审中。(具体内容详见公司于上海证券交易所网站www.sse.com.cn披露的编号临2014-054、临2014-055及临2014-060号公告)

(3)发展战略执行情况进展说明
报告期内,面对行业整体下行调整的压力,公司针对项目周期较长、融资渠道单一等难点和问题,立足自身,真抓实干,全力实现产品去化与结构调整,努力提高企业健康度和核心竞争力,着力促进企业平稳发展和顺利转型。具体重点工作如下所示:

一、迎难而上,促销售回笼
报告期内,公司紧紧围绕“强化销售回笼,加快库存去化”的重点工作,采取各种措施,细化目标责任,明确销售措施。报告期内,公司实现销售金额达69.6亿元。其中,汇豪庭项目开盘即销售150套,销售金额达12亿元,刷新2014年全市开盘记录;松江碧品谷东项目全销售面积达4.43万平方米,获全市平均成交面积140平方米以上销售面积第一。同时,公司通过股权转让方式去化华宁国际广场、古北财富中心(一期)等存量物业,优化资产结构,提高资金使用效率。

公司代码:600675

中华企业股份有限公司

2014年度报告摘要

二、开源节流、保资金平衡

报告期内,公司紧紧围绕去化与资金市场融资整合,大力拓宽融资渠道,降低资金成本。公司以5.47%的利率成功发行15.5亿元公司债,优化资金结构。公司紧跟银行间交易商协会对上市房企发行中期票据政策宽松的契机,第一时间召开股东大会审议通过并正式申请注册发行不超过20亿中期票据,现阶段中期票据正在受理审核中。同时,公司通过资金管理,减少资金沉淀。一通过预算管理,提高预算执行力,合理调整资金,降低资金成本。二通过融资管理,严控企业融资规模,努力降低资产负债率。三通过税收筹划管理,指导所属企业土地增值和职业税收清算工作。四通过诊断把脉公司财务状况,编制公司健康度分析报告,提出有针对性的改进措施。

三、项目管控、提升运营效能
报告期内,针对行业深度变化,公司强化内控。一通过合理调节工程款支付进度、推进战略采购和规范招投标管理等举措,实行目标成本动态跟踪,增强成本控制力度,实现项目降本增效。二通过推行ERP管理平台和信息化建设,提高了项目运营效率,加快了项目回笼。公司无锡中城品质项目践行了“三个当年”(当年拿地、当年开工、当年销售)的工作目标,开创了“快周转模式”的典范。三通过产品质量提升,强化品牌意识和质量管理,先后颁布实施了《装修工程计价标准》、《住宅防水渗漏防治标准》和《住宅智能化技术标准》。古北国际商务区中心—中华企业大厦荣获“2014-2015年度中国建设工程鲁班奖”;莫兰湖柏庄公馆项目荣获第七届“上海市优秀住宅奖”;安亭12号地6号房获得“市优质结构”奖。

四、战略管理、促进发展后劲
报告期内,公司进一步深化改革创新,加快实现战略布局和结构调整,着力构建“五大中心”。一是在项目开发管理领域尝试项目投融资风险保证金等类似制度,探索和运用国有企业激励约束的新机制,进一步激发企业内在活力。二是着力拓展多元投资,调整产业结构,通过无锡公司加强房地产主业运作、股权投资和物业管理,培育了新的利润增长点。三积极拓展城市服务商业运营体系,提升房地产综合服务能力。古北物业与中骏集团创新合作模式,发挥管理优势,参与迪斯尼度假区等公共设施的运营服务。

五、稳定发展、投资者关系管理
股权投资成功离不开企业的稳定发展,企业持续发展离不开投资者的关心与支持。报告期内,面临复杂状态,公司通过及时召开媒体沟通会、投资者见面会等多种方式,加强与投资者的交流,力争取得支持与管理。同时,将投资者建议报告于管理层和有关股东,做到信息畅通,以保持企业稳定发展。

(二)行业、产品或地区经营情况分析
1.主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币					
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)
房地产行业	4,175,390,421.68	3,227,125,379.33	22.71	-36.27	-44.67
房地产行业	196,069,519.47	179,736,326.06	8.33	13.76	6.02
工程施工	15,150,941.30	11,398,296.05	21.22	85.56	107.52
合计	4,386,549,882.45	3,416,798,001.44	22.06	-34.94	-43.85
主营业务分产品情况					
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)
房产销售	3,753,776,095.43	3,115,720,928.63	17.00	-38.75	-45.02
房屋租赁	421,553,728.25	111,404,450.70	73.57	-0.36	-10.42
商业和服务业	196,069,519.47	179,736,326.06	8.33	13.76	6.02
工程施工	15,150,941.30	11,398,296.05	21.22	85.56	107.52
合计	4,386,549,882.45	3,416,798,001.44	22.06	-34.94	-43.85

1.前十名股东中,上海地产(集团)有限公司与蔡宏基九位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)有限公司与其他九位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,公司未知其他九位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。
4.报告期内公司不存在控股股东或者一般法人参与配售股份约定持股期限的情况。

2.主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海地区	4,382,814,150.11	-36.27
浙江地区	227,127,769.94	1,477.20
浙江地区	6,596,962.60	0.92
合计	4,389,548,882.65	-34.94

3.报告期内结转主营收入的主要项目

项目	销售金额(万元)	主营收入	主营业务成本	毛利率(%)	报告期末累计结转金额
安亭汽车城	21,697.74	28,760.16	19,146.48	2.88751	62,763.46
松江碧品谷	2,470.89	13,126.06	9,554.42	1.30601	62,819.07
古北香樟苑	5,115.69	12,203.32	9,194.72	9.9152	2,008.96
御桥香苑	16,619.76	47,556.84	35,418.18	1.32081	9,017.85
静安公寓	107,356.14	196,370.09	178,250.05	10.8904	7,229.49
静安公寓	22,248.11	43,504.97	41,303.66	1.93002	271.29
江湾中上城	1,949.71	2,646.36	2,088.42	14.822	-36.98
商业和服务业	6,158.26	17,048.38	13,644.4	2.26175	2,004.98
租金合计	288,260.8	42,155.37	11,140.45	5.28044	25,814.48
合计	493,372.4	312,633.62	256,494.72	62.0739	

(三)核心竞争力分析
公司历经60多年的磨炼,专注于房地产业,以“稳健经营、持续发展”为指导思想,立足上海拓展长三角。公司不断提升企业经营水平、为股东创造价值以及为品牌影响力作为努力的目标,励精图治,真抓实干。

1.以住宅和商业地产双轮驱动强化抗风险能力。公司在产品配置方面保持住宅与商业地产的合理动态配比,拥有一些高品质经营性物业,比如,公司标志性物业中华企业大厦。

2.以优良的产品和服务获得消费者对中华企业品牌的认同。作为“上海市著名商标”企业,公司创造了许多上海房地产行业第一,也开发建设了许多耳熟能详的项目,中华国际里、春城系列、古北系列等均获得消费者好评,中华企业品牌拥有一批忠实的消费群体。

3.以持续分红实现投资者价值回报。上市20年以来,公司秉持关注股东回报的经营理念,每年通过分配股利或现金分红方式给予投资者持续回报,仅现金分红累计超过12.18亿元,占上市以来募集资金总额195%。

(四)其他情况
1.融资情况
2014年度,公司房地产业务融资项目开发融资,主要通过银行贷款和非银行性金融机构融资及发行公司债实现。截止报告期末,公司融资余额为236.28亿元,其中银行贷款融资余额150.42亿元,非银行性金融机构融资余额70.59亿元,合计15.72亿元。2014年度,公司房地产业务银行贷款和非银行性金融机构融资资金成本率为10.57亿元,加权平均融资成本年化利率为8.25%,其中银行贷款加权平均年化利率为8.08%,非银行性金融机构融资加权平均年化利率为9.24%,公司债年化利率为5.47%;最高项目融资年化利率11.8%。

2.销售租赁情况分析
(1)物业销售情况分析

销售情况	2014年末销售面积(万平方米)	2014年内销售面积(万平方米)	2014年内签约均价(元/平方米)	2014年内签约均价(元/平方米)
住宅	66.57	473.376	1854	25,356
办公楼	-	-	-	-
购物中心及商铺	154	56,886	359	15,840
酒店	-	-	-	-
其他	不适用	8,137	不适用	不适用
合计(未包括联营非并表项目)	68.11	538,379	223	

注:上述物业销售方式不包括以股权转让方式出售房产。

(2)物业租赁情况分析

品名	可出租面积(万平方米)	年末出租率	年租金收入(万元)	每平方米每日出租均价(元/平方米/日)
住宅	9,198	76%	1,889	5.39
办公楼	98,000	99%	16,382	4.71
购物中心及商铺	87,187	99%	16,094	5.06
酒店及休闲	21,100	100%	650	0.84
商业	39,855	100%	2,643	1.02
其他	42,926	100%	4,096	-
合计	298,266	-	42,116	-

4.公司土地储备情况分析

项目	位置	公司开发	占地面积(亩)	2014年末项目取得土地面积(亩)	其中拟开发面积(亩)	其中拟开发面积(亩)	其中拟开发面积(亩)
安亭汽车城(A01-A10A-01地块)	上海市嘉定区	87.83	77	279	77	120	
安亭汽车城B10地块	上海市嘉定区	50%	52	46	42	46	