

公司代码:600675

公司简称:中华企业

## 中华企业股份有限公司

## 2017 年度报告摘要

公司债券“债券信用等级维持为AA+，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。

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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	81.68	84.40	减少2.72个百分点
EBITDA全部债务	0.06	0.11	-43.64
利息保障倍数	2.14	2.77	-22.81

3 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

1. 坚定不移推进重大资产重组

报告期内，公司有序推进重大资产重组并取得关键性进展。2017年12月16日经中国证监会上市公司并购重组委员会审核，公司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。目前，公司已获得中国证监会的正式批文。本次重组凝聚了地产集团、各方股东、公司及相关机构的共同努力，重组的成功实施将极大补充公司项目储备，并解决困扰公司许久的同业竞争问题，全面提升企业综合竞争能力。

2. 坚定不移实施市场化机制改革

报告期内，公司主动对标行业标杆企业，组建成本管理、生产管理、营销管理、运营管理四个专业小组，逐步完善和固化公司现行运营模式，以实现项目高品质、高效率、低成本为目标，调整项目公司组织架构和授权方式，初步形成项目公司“矩阵式”运营管理体系。同时，公司出台各项激励机制，针对部门特点，落实利益挂钩，强化绩效考核；通过在重点项目，重要岗位全面推行风险抵押金机制，强化经营管理主体责任，激发活力，提高成效。

3. 坚定不移培育企业核心竞争力

报告期内，公司稳步推进创新举措，不断提升公司核心竞争力。一是以尚汇豪庭为试点实施定制精装修房。同时，固化前置营销工作流程，努力实现在项目拿地开发前客户有量、需求有数，产研有据、拿地有据。二是进一步明确对社区服务供应商的管控评估标准和细化管理规定，突出标准化管控的规范性、精准性和市场化、专业化要求，并通过印象春城社区食堂、社区菜场“上河湾”店、社区食堂等社区配套服务落地，逐步实现规模化、产业化经营。三是通过市场调研，深度锁定目标客户，重点开展大空间户型组合试验和小楼样板房试销、试销工作，为公司后续推出创新型居住产品夯实基础。四是推进中华家园系统逐步上线，深化“我与家园”、“我看项目”和“美好生活”三大数据客户端、工作端流程设计，不断推进公司信息数字化系统实施。

4. 坚定不移提升公司健康度

报告期内，公司根据市场宏观调控变化与存量产品配比，聚焦价格策略，把握推盘节奏，有针对性制定销售方案。2017年公司主要住宅项目实现签约金额69.65亿元，实现资金回笼82.96亿元。同时，通过常态化的全面预算执行情况分析和风险预警提示，及时查找资产负债率、贷款规模等指标和公司资金运营风险隐患，并积极采取应对措施加以优化。优化公司资本结构，公司积极推进“资金池”建设，完成26家子公司资金人池工作，进一步统筹资金管理，减少资金沉淀。2017年公司融资总额由年初111.78亿元下降至95.91亿元，贷款资金成本从年初6.3%降至5.83%。

报告期内房地产开发投资情况

3	上海市松江区	松江馨谷公寓	竣工	14.8	23.68	36	0	36	39.8	0.47
4	上海市青浦区	古北香醍别墅	竣工	13.2	8.82	15.2	0	15.2	25	0.69
5	上海市徐汇区	古北豪庭公寓	在建	11.8	25.36	38.6	8.87	19.8	80	2.38
6	上海市嘉定区	古北萃庭商住	竣工	7.7	11.78	16.88	0	16.88	14.6	0.91
7	苏州平江区	苏州燕园平门里别墅	在建	4.9	24.5	5.2	5.2	0	13.2	0.34
8	江阴市申港街道	江阴中余公寓、别墅	竣工	12.4	16.28	21.6	0	21.6	12.8	0.79
9	江阴市澄江街道	江阴爵品尚海墅公寓	竣工	8.5	12.75	17.6	0	17.6	9.8	0.62
10	无锡市河埭街道	无锡锦翠园商住	竣工	9.5	29.45	38.6	0	38.6	30	2.29
11	杭州市江干区	杭州中余悦山府公寓	竣工	6.2	15.5	22.3	0	22.3	45.2	1.52

备注：上述投资额可能根据市场情况发生调整。

报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售面积(平方米)
1	上海市	美兰湖中华国际·铂仕	住宅	2,706,099	5781
		印象春城	LOFT	286.43	46.2
		松江锦品湾	住宅	3,227.22	3,227.22
		朱家角香堤	住宅	11,798.53	10,402.66
		古北新城	住宅	406.28	223.28
		印象·豪庭	住宅	32,357.25	32,357.25
		印象·豪庭	住宅	928.67	560.48
2	江苏省	江阴新城	住宅	114,520.14	45,831.64
		无锡新城	住宅	96,900.60	3,832.43
		江阴新城	住宅	35,494.06	31,251.15
3	浙江省	良渚新城	住宅	127,751.32	92,585.99

备注：上述2017年可供出售面积可能将根据公司销售策略、项目情况有所调整。  
报告期内房地产出租情况

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	长宁区	古北国际财富中心二期	办公	63,779.00	19,816.63	否	不适用
2	长宁区	古北国际财富中心二期	商业	60,287.36	9,462.10	否	不适用
3	徐汇区	海融公寓	住宅	4,400.00	834.27	否	不适用
4	奉贤区	奉贤新城	住宅	5,735.34	否	不适用	不适用
合计				128,496.36	35,848.34		

2 导致暂时上市的原因

□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

1. 重要会计政策变更

执行《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第16号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

(1) 财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

(2) 财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行处理。

(3) 财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项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) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”，并披露当期所得税费用。	列示持续经营净利润本年金额517,829,443.20元；列示终止经营净利润本年金额0.00元；列示持续经营净利润上年金额884,000.74元；列示终止经营净利润上年金额0.00元。
(2) 部分与资产相关的政府补助，冲减了相关资产账面价值，比较数据不调整。	固定资产：减少0.00元。
(3) 部分与收益相关的政府补助，冲减了相关成本费用，比较数据不调整。	管理费用：减少0.00元。
(4) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入，比较数据相应调整。	其他收益：0.00元。
(5) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分列示为“营业外收入”、“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目，比较数据相应调整。	上年营业外收入减少4,374,913.19元，上年营业外支出减少456.26元，本年营业外收入减少1,319,535.71元，营业外支出减少0.00元，重分类至资产处置收益。

2. 重要会计估计变更

本报告期末主要会计估计未发生变更。

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2017年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称	持股比例	经营范围	是否纳入合并范围
1	上海浦东之耀房地产开发有限公司	100%	房地产开发	是
2	杭州中华企业房地产发展有限公司	100%	房地产开发	是
3	江阴中华企业房地产发展有限公司	100%	房地产开发	是
4	上海浦东之耀房地产开发有限公司	100%	房地产开发	是
5	上海中锦置业有限公司	100%	房地产开发	是
6	上海南郊中华国际房地产开发有限公司	100%	房地产开发	是
7	苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	100%	房地产开发	是
8	苏州工业园区中华企业房地产开发有限公司	100%	房地产开发	是
9	浙江湖州大酒店管理有限公司	100%	酒店管理	是
10	上海金德曼投资管理有限公司	100%	投资管理	是
11	上海江森房屋设备有限公司	100%	房屋设备	是
12	上海康辉置业有限公司	100%	房地产开发	是
13	上海康辉置业有限公司	100%	房地产开发	是
14	上海康辉置业有限公司	100%	房地产开发	是
15	上海古北房产租赁有限公司	100%	房产租赁	是
16	上海古北物业管理有限公司	100%	物业管理	是
17	上海古北新虹劳务服务有限公司	100%	劳务服务	是
18	上海古北物业服务公司	100%	物业服务	是
19	上海古北置业发展有限公司	100%	房地产开发	是
20	苏州康辉房地产开发有限公司	100%	房地产开发	是
21	上海古北康辉置业有限公司	100%	房地产开发	是
22	上海浦东古北置业有限公司	100%	房地产开发	是
23	江阴金安置业有限公司	100%	房地产开发	是
24	上海新古北物业管理有限公司	100%	物业管理	是
25	上海古北来家商业管理有限公司	100%	商业管理	是
26	无锡中城置业有限公司	100%	房地产开发	是

一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

二、具体情况及对公司的影响

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
在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分列示为“营业外收入”、“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目，比较数据相应调整。	上年营业外收入减少4,374,913.19元，上年营业外支出减少456.26元，本年营业外收入减少1,319,535.71元，营业外支出减少0.00元，重分类至资产处置收益。

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  
2018年2月14日

证券代码:600675 股票简称:中华企业 编号:修2018-005

## 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《上市公司信息披露指引》(第二号-房地产业)》要求，现公告公司2017年第四季度主要经营数据，具体内容如下：

1. 公司2017年第四季度主要经营数据

公司现有主要项目11个，2017年第四季度，无项目开工，无项目竣工。

公司2017年第四季度主要房地产项目表 单位:万平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划总建筑面积	季内开工面积(10-12月)	季内竣工面积(10-12月)	季内施工进度
住宅开发							
上海市							
前滩江湾(罗店D1-2街坊)	宝山区	100%	10.2	21.4	0	21.4	0 竣工
印象春城(周浦新城)	浦东新区	93%	31.7	56.8	0	56.8	0 竣工
松江锦品湾	松江区	94.50%	14.8	36	0	36	0 竣工
古北新城	浦东新区	87.50%	13.2	15.2	0	15.2	0 竣工
南汇新城(小南项目)	徐汇区	71%	11.8	38.6	0	28.68	0 在建
安亭新城(安亭-A1A、B6A-A1A项目)	嘉定区	87.50%	7.7	16.88	0	16.88	0 竣工
小计	-	-	89.4	184.88	0	174.96	0
江苏省							
苏州中华园	苏州	100%	4.9	5.2	0	5.2	0 在建
江阴新城	江阴	95%	12.4	21.6	0	21.6	0 竣工
江阴新城	江阴	45.90%	8.5	17.6	0	17.6	0 竣工
无锡锦品湾	无锡	71.60%	9.5	38.6	0	38.6	0 竣工
小计	-	-	36.3	83	0	83	0
浙江省							
杭州中华企业	杭州	100%	6.2	22.3	0	22.3	0 竣工
小计	-	-	6.2	22.3	0	22.3	0 -

2. 公司项目销售情况 单位:平方米、万元

项目所在地	项目类别	季度内签约面积(10月-12月)	2017年累计签约面积	季度内签约金额(10月-12月)	2017年累计签约金额
上海市	住宅、别墅、商住、酒店式公寓	9,387.13	47,474.96	57,088.06	325,477.62
江苏省	住宅	16,251.98	80,915.22	12,594.70	65,400.12
浙江省	住宅	34,950.70	92,585.99	112,126.56	305,588.28
合计		61,189.81	220,976.17	181,789.32	696,476.01

备注：上述签约面积、金额均为网签记录数据。

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	前四季度租金收入(万元)
古北国际财富中心二期	办公楼	63,779.00	92.68%	19,816.63
古北国际财富中心二期	购物中心及商铺	60,287.36	100%	9,462.10
南汇新城	住宅	4,400.00	45.45%	834.27
零嘴物业				5,735.34
合计		128,466.36		35,848.34

特此公告

中华企业股份有限公司  
2018年2月14日  
公告编号:修2018-006

证券代码:600675 股票简称:中华企业 编号:修2018-005

债券代码:135263 债券简称:16中企01

## 中华企业股份有限公司“16中企01”2018年付息公告

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(以下简称“发行人”)于2016年3月2日发行的中华企业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)(以下简称“本期债券”)将于2018年3月2日开始支付自2017年3月2日(“起息日”)至2018年3月1日期间的利息。根据《中华企业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书》有关条款的规定，现将有关事宜公告如下：

一、本期债券基本情况

1. 债券名称:中华企业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)。
2. 债券简称及代码:16中企01/135263。
3. 债券发行批准文号:上证函【2015】11642号。
4. 发行人:中华企业股份有限公司。
5. 发行规模:人民币14.43亿元。
6. 发行利率:本期债券票面利率为6.00%，在本期债券存续期间固定不变。
7. 债券期限:本期公司债券的期限为3年。
8. 债券计息期限及还本付息方式

本期债券的计息期限为2016年3月2日至2019年3月1日。(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日)。

本期公司债券按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

9. 起息日:本期债券自发行首日开始计息，本期债券计息期限内每年的3月2日为该计息年度的起息日。

10. 付息日:在本期债券的计息期间内，每年的3月2日为上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日，本次付息日为2018年3月2日。

11. 债权登记日:每年3月2日之前的最后一个交易日为本期债券的债权登记日，本次债权登记日为2018年3月1日。

12. 利息支付金额:本期债券的利息支付金额为投资者于债权登记日交易结束后持有的本期债券票面总额×票面利率。

13. 担保事项:本次公司债券不提供担保。

14. 信用评级情况:本期债券未进行信用评级。

15. 挂牌情况:2016年4月6日起在上海证券交易所挂牌。

16. 登记、托管、委托债券派息、兑付机构:中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

二、本次付息方案

本期债券票面利率为6.00%。每手“16中企01”(面值1,000元)派发利息为60.00元(含税)。

三、本次付息债权登记日及付息日

1. 本次付息债权登记日:2018年3月1日。

2. 本次付息日:2018年3月2日。

四、本次付息对象

本次付息对象为2018年3月1日上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(以下简称“中证登上海分公司”)登记在册的全体“16中企01”持有人。

五、本次付息办法

1. 本公司已与中证登上海分公司签订了《委托代理债券兑付、兑息协议》，委托中证登上海分公司进行债券兑付、兑息。如本公司未按时足额将债券兑付、兑息资金划入中证登上海分公司指定的银行账户，则中证登上海分公司将根据协议终止委托代理债券兑付、兑息服务，后续兑付、兑息工作由本公司自行负责办理，相关实施事宜以本公司的公告为准，公司将在本年度付息日2个交易日前将本年度债券的利息足额划付至中证登上海分公司指定的银行账户。

2. 中证登上海分公司在收到款项后，通过资金结算系统将债券利息划付给相应的兑付机构(证券公司或中证登上海分公司认可的其他机构)，投资者于兑付机构领取规定的利息。

6. 关于向个人投资者征收企业债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》以及其他相关税收法规和规定，本期债券个人投资者应缴纳公司债券个人所得税，本期债券利息个人所得税统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地税务部门缴付。

本期债券的个人利息所得税缴纳说明如下：

1. 纳税人:本期债券的个人投资者。

2. 征税对象:本期债券的利息所得。

3. 征税税率:按利息额的20%征收。

4. 征免环节:个人投资者在兑付机构领取利息时由兑付机构一次性扣除。

5. 代扣代缴义务人:负责本期债券付息工作的各兑付机构。

7. 关于其他投资者缴纳公司债券利息所得税的说明

(一)对于持有“16中企01”的居民