

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 公司全体董事出席了董事会会议。
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
由于母公司2017年度未分配利润为负,根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》、《企业会计准则》及《公司章程》对利润分配的规定,公司董事会提议2017年度不进行利润分配(不派发现金红利,不送红股),也不进行资本公积金转增股本。

Table with 2 columns: 股票种类, 股票上市交易所, 股票代码, 变更前股票简称. Includes A股, 上海证券交易所, 中华企业, 600675, *ST中企.

2 报告期公司主要业务简介
1 报告期内,公司以房地产开发经营为主,逐步从传统房地产开发向房地产开发及综合服务商转型。

2 报告期内,公司对“六个事业部+五个中心+三个部门”的组织管理架构进一步完善,编制优化各类管理制度和实施细则,提升管理能效,使资金管理更加合理,资产管理更加高效,流程管理更加规范,成本管理更加到位,风险管理更加严谨。

3 报告期内,受政策和市场等多重因素的影响,房地产行业正告别高速增长、高额利润的通道,传统的住宅开发销售业务受到越来越多的局限,不少房企调整企业战略,步入转型轨道,不断探索新的业务,谋求多元化发展。“生存”和“创新”成为2017年房地产行业的关键词,为寻求新的利润增长点,挖掘存量市场,谋求健康发展,房企积极布局长租公寓、物流地产、特色小镇、商业地产等多元化业务。

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

Table with 5 columns: 2017年, 调整后, 调整前, 本年比上年增减(%) , 2015年. Rows include 总资产, 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

3.2 报告期分季度的主要会计数据
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 第一季度, 第二季度, 第三季度, 第四季度. Rows include 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

3.3 报告期分季度的主要会计数据
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 第一季度, 第二季度, 第三季度, 第四季度. Rows include 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

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

Table with 2 columns: 截止报告期末普通股股东总数(户), 88,614. Rows include 年度报告披露前上一月末的普通股股东总数(户), etc.

前10名股东持股情况

Table with 6 columns: 股东名称(全称), 报告期内期末持股数量, 比例(%), 持有有限条件的股份数量, 质押或冻结情况, 股东性质.

中华企业股份有限公司 2017年年度报告摘要

上海地产(集团)有限公司 -120,000,000 567,138,406 30.38 0 无 国有法人

上海瀚源资产管理股份有限公司 新进 120,000,000 6.43 0 无 国有法人

深圳市恩情投资发展有限公司 新进 54,934,918 2.94 0 未知 未知

中国证券投资基金业协会 中国证券投资基金业协会 新进 -163,500 40,704,128 2.18 0 未知 未知

易武 -748,300 25,173,500 1.35 0 未知 境内自然人

王俊 新进 20,426,675 1.09 0 未知 境内自然人

李菁 新进 15,807,700 0.85 0 未知 境内自然人

刘向阳 -314,200 14,734,549 0.79 0 未知 境内自然人

深圳教育实业发展有限公司 新进 14,639,037 0.78 0 未知 未知

方国良 574,528 12,044,116 0.65 0 未知 境内自然人

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。

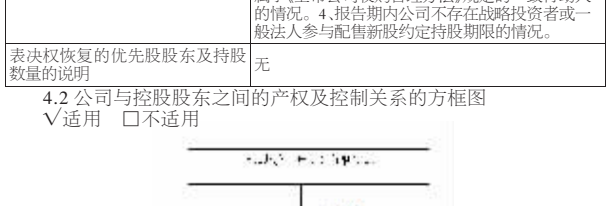
3、除上海地产(集团)有限公司外,公司未知其余九名无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人的情况。

4、报告期内公司不存在控股股东或实际控制人参与或控制新发行股份的情况。

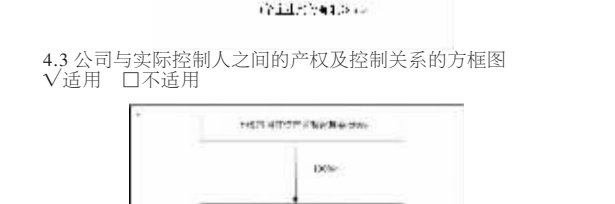
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明

无

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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

Table with 10 columns: 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. Includes 中华企业股份有限公司2013年公司债, etc.

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2017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;2017年3月20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;2017年10月16日,公司已按时兑付2013年公司债应付利息;2017年12月4日,公司已按时兑付2015年非公开发行公司债券(第一期)应付利息。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2017年5月27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2016年年报出具跟踪评级报告,公司主体信用等级上调为AA,“中华企业股份有限公司2013年公司债”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,中诚信证评将对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项,中诚信证评将在必要时及时启动不定期跟踪评级,并就有关事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级报告。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

Table with 4 columns: 2017年, 2016年, 本期比上年同期增减(%) . Rows include 资产负债率(%), EBITDA全部债务比, 利息保障倍数.

三 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15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、各地方股东、公司及相关部门的共同努力,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、产品管理、营销管理、运营管理等四个学习小组,逐步完善和优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,公司出台各项激励制度,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,重要岗位全面推广风险抵押金机制,强化经营管理者主体责任,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。一是以尚江豪庭为试点实施定制化精装修,同时,固化前置营销工作流程,努力实现项目开盘前客户有量,需求有数,产研有据,拿地有底。二是进一步加强对社区服务供应商的管控评估标准和细化管理体系,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、社区家厨“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,重点开展主力大空间户型组合试验和小户型样板房试建,为公司后续推出创新型居住产品夯实基础。四是推进“中华家圆”系统逐步上线,深化“我与家圆”、“我着项目”和“美好生活”三大板块客户端、工作端流程设计,不断推进公司信息化系统实施。

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,有针对性地制定销售方案。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82.95亿元。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运营风险隐患,并积极采取应对措施纠偏。为优化公司资本结构,公司积极推进“资金池”建设,完成26家子公司资金入池工作,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

Table with 10 columns: 序号, 地区, 项目, 经营业态, 在建项目开工/竣工项目, 项目规划/建筑面积(万平方米), 总建筑面积(万平方米), 在建面积(万平方米), 已竣工面积(万平方米), 总投资额, 报告期末实际投资额.

备注:上述投资额可能根据市场情况发生调整。

报告期内内房地产销售情况

Table with 6 columns: 序号, 地区, 项目, 经营业态, 可供出售面积(平方米), 已预售面积(平方米). Rows include 上海市, 美兰湖中华园, 印象春城, etc.

注:本公司子公司上海房地产经营(集团)有限公司于2017年12月经上海市工商核准,“上海房地产经营(集团)有限公司”名称变更为“上海原居房地产(集团)有限公司”,统一社会信用代码“91310000132367799D”保持不变。相关工商变更登记手续已办理完毕,并取得换发后的《营业执照》。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见年报附注“合并范围的变更”和“在其他主体中的权益”。

中华企业股份有限公司 董事长:冯经明 董事会批准报送日期:2018年2月12日

中华企业股份有限公司第八届董事会第十八次会议决议公告

证券代码:600675 股票简称:中华企业 编号:临2018-002

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
三、公司2017年度财务决算报告
该报告须经提请公司2017年度股东大会审议通过。

表决结果:7票赞成,0票反对,0票弃权。
四、中华企业股份有限公司2017年年度报告及其摘要
根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》,公司对财务报表格式进行了修订。董事会认为: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。该报告须经提请公司2017年度股东大会审议通过。

5.3 公司债券评级情况
√适用 □不适用

七、公司2017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网站(www.sse.com.cn)。

八、公司2017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网站(www.sse.com.cn)。

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日

中华企业股份有限公司 2018年2月14日