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@ceel.com.cn	zhqydm@ceel.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态势，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
上海诣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

4.4 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”“人户深访”“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；弃实五星党建，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	江阴中企营德房地产有限公司
3	上海里达房地产有限公司
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	江阴金安置业有限公司
12	上海瀛翔置业有限公司
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	苏州涧庭房地产发展有限公司
19	上海古北蟠村置业有限公司
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	上海古北宋家角置业有限公司
24	无锡中城置业有限公司
25	无锡中城资产管理有限公司
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	长江集团香港有限公司
36	上海中星(集团)有限公司
37	无锡中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	上海金策房地产有限公司
46	上海龙宁房地产开发有限公司
47	上海中星集团中城物业有限公司
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	上海中星集团信城实业有限公司
51	上海中星集团拓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	上海星辉置业有限公司
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	上海富源浩江开发有限公司
61	上海富鸣浩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	上海怡德时代物业管理有限公司
64	上海环江投资发展有限公司
65	上海申阳浩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	上海润钻置业有限公司
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2021-017

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	累计开工面积	季度内竣工面积(10-12月)	年内累计竣工面积	累计竣工面积	项目进度	
上海市												
杨浦区平凉社区0215-03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

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	华端电器股份有限公司	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》，同意续聘请立信为公司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2021-016

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