

公司代码：600675

公司简称：中华企业

## 中华企业股份有限公司

### 2014 年年度报告摘要

#### 一 重要提示

1.1 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。

#### 1.2 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 | 中华企业    |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书（代理）          | 证券事务代表             |
|----------|--------------------|--------------------|
| 姓名       | 倪伯士                | 陈禹臣                |
| 电话       | 021-20772222       | 021-20772222       |
| 传真       | 021-20772766       | 021-20772766       |
| 电子信箱     | zhqydm@cecl.com.cn | zhqydm@cecl.com.cn |

#### 二 主要财务数据和股东情况

##### 2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

|                   | 2014年末            | 2013年末            | 本期末比上年同期末<br>增减（%） | 2012年末            |
|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 总资产               | 40,814,471,818.16 | 36,384,651,198.89 | 12.17              | 34,634,902,476.45 |
| 归属于上市公司<br>股东的净资产 | 5,080,439,738.33  | 5,735,471,509.67  | -11.42             | 6,740,613,173.45  |
|                   | 2014年             | 2013年             | 本期比上年同期增减<br>（%）   | 2012年             |
| 经营活动产生的<br>现金流量净额 | -124,996,561.13   | -536,313,926.09   | 不适用                | 442,220,462.01    |
| 营业收入              | 4,415,231,580.72  | 6,757,943,092.22  | -34.67             | 4,366,336,463.65  |
| 归属于上市公司           | -488,555,063.76   | 401,663,518.58    | -221.63            | 517,554,799.89    |

|               |                 |                |             |               |
|---------------|-----------------|----------------|-------------|---------------|
| 股东的净利润        |                 |                |             |               |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -810,908,939.46 | 395,537,055.99 | -305.01     | 35,957,694.37 |
| 加权平均净资产收益率(%) | -9.06           | 5.87           | 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、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况

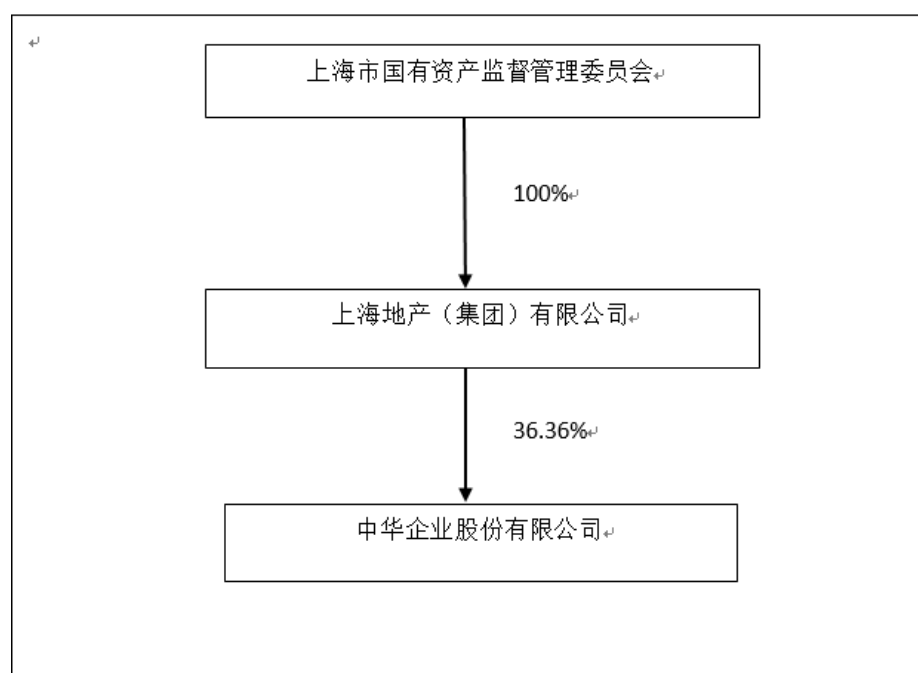
表

单位：股

|                                     |           |                                                             |             |                      |                |   |
|-------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|----------------|---|
| 截止报告期末股东总数（户）                       |           |                                                             |             | 135,910              |                |   |
| 年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户）             |           |                                                             |             | 128,297              |                |   |
| 前 10 名股东持股情况                        |           |                                                             |             |                      |                |   |
| 股东名称                                | 股东性质      | 持股比例<br>(%)                                                 | 持股<br>数量    | 持有有限售<br>条件的股份<br>数量 | 质押或冻结的股份数<br>量 |   |
| 上海地产（集团）有限公司                        | 国有法人      | 36.36                                                       | 678,814,224 | 0                    | 无              | 0 |
| 季坚义                                 | 境内自然<br>人 | 1.01                                                        | 18,934,407  | 0                    | 未知             |   |
| 中国农业银行股份有限公司－富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金   | 其他        | 0.40                                                        | 7,519,784   | 0                    | 未知             |   |
| 中国银行股份有限公司－国泰中证房地产行业指数分级证券投资基金      | 其他        | 0.38                                                        | 7,049,388   | 0                    | 未知             |   |
| 蔡宏基                                 | 境内自然<br>人 | 0.35                                                        | 6,588,291   | 0                    | 未知             |   |
| 柴长茂                                 | 境内自然<br>人 | 0.35                                                        | 6,557,135   | 0                    | 未知             |   |
| 上海财通资产－光大银行－财通资产－钻石 1 号特定多个客户资产管理计划 | 其他        | 0.25                                                        | 4,704,496   | 0                    | 未知             |   |
| 李伟                                  | 境内自然<br>人 | 0.21                                                        | 4,000,034   | 0                    | 未知             |   |
| 周文杰                                 | 境内自然<br>人 | 0.21                                                        | 4,000,015   | 0                    | 未知             |   |
| 上海中路实业有限公司                          | 其他        | 0.21                                                        | 3,998,647   | 0                    | 未知             |   |
| 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 |             |                      |                |   |

|  |                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>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。</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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

### i. 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 年楼市交易回暖后, 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量减少。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, 楼市出现回暖走势。从国家统计局数据看, 2014 年, 行业总体处于复杂调整的状态, 全国房地产开发投资 9.5 万亿元, 同比增长 10.5%; 商品房销售额为 7.63 万亿元, 同比下降 6.3%; 销售面积 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

单位:元 币种:人民币

| 科目            | 本期数              | 上年同期数             | 变动比例<br>(%) | 情况说明                                                       |
|---------------|------------------|-------------------|-------------|------------------------------------------------------------|
| 营业收入          | 4,415,231,580.72 | 6,757,943,092.22  | -34.67%     | 一方面公司的主要项目尚未具备结转收入的条件,另一方面古北商务分区 9-4 项目、华宁国际广场的出售以股权转让方式实现 |
| 营业成本          | 3,436,123,566.17 | 3,986,255,953.51  | -13.80%     | 公司营业收入较上年同期有较大幅度的减少,营业成本同比减少                               |
| 营业税金及附加       | 304,869,657.83   | 756,227,719.56    | -59.69%     | 公司营业收入较上年同期有较大幅度的减少,营业税金及附加同比减少                            |
| 销售费用          | 169,982,131.59   | 182,197,548.78    | -6.70%      | 销售费用较上年同期略有减少                                              |
| 管理费用          | 265,216,371.15   | 277,235,710.86    | -4.34%      | 管理费用较上年同期略有减少                                              |
| 财务费用          | 1,041,296,876.31 | 732,850,993.13    | 42.09%      | 一方面公司带息负债的规模有所增加,另一方面公司利息资本化的比例有所降低                        |
| 资产减值损失        | 649,710,645.05   | 115,885,305.48    | 460.65%     | 公司计提了杭州御品湾、朱家角香堤艺墅、江阴中企上城三个项目的存货跌价准备所致                     |
| 投资收益          | 1,292,412,048.40 | 20,248,668.83     | 6282.70%    | 古北商务分区 9-4 项目、华宁国际广场的出售以股权转让方式实现                           |
| 归属于母公司所有者的净利润 | -488,555,063.76  | 401,663,518.58    | -221.63%    | 一方面营业收入有所减少,另一方面报告期内计提了存货跌价准备                              |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -124,996,561.13  | -536,313,926.09   | 不适用         | 公司现金回笼增加,购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期大幅减少所致                         |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 1,880,320,199.19 | -1,542,457,968.35 | 不适用         | 公司收到古北商务分区 9-4 项目、华宁国际广场的股权转让款所致                           |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 351,683,777.56   | 1,318,972,854.04  | -73.34%     | 公司取得借款收到的现金较上年同期有较大幅度的减少                                   |

## 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：

第一、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誉品谷水湾、莫奈庄园、安亭汽车城、铂珏公馆等。

第二、部分商业地产以股权转让方式出售，如：古北商务分区 9-4 项目等。

### (2) 主要销售客户的情况

单位：元

| 客户名称        | 营业收入           | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|-------------|----------------|-----------------|
| 上海高岛屋百货有限公司 | 121,241,768.88 | 2.75            |

|                |                |      |
|----------------|----------------|------|
| 西郊古北国际别墅某业主    | 58,178,880.00  | 1.32 |
| 苏州奇瑞捷豹路虎贸易有限公司 | 18,630,956.28  | 0.42 |
| 古北香堤岭某业主       | 17,500,000.00  | 0.40 |
| 古北香堤岭某业主       | 15,800,000.00  | 0.36 |
| 合计             | 231,351,605.16 | 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(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) |
| 房地产行业  | 房地产行业  | 3,227,125,379.33 | 94.39       | 3,790,931,359.23 | 95.53         | -14.87           |
| 商业和服务业 | 商业和服务业 | 179,736,829.06   | 5.26        | 171,795,653.67   | 4.33          | 4.62             |
| 工程施工   | 工程施工   | 11,936,396.95    | 0.35        | 5,751,982.82     | 0.14          | 107.52           |
| 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(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) |
| 房产销售   | 房产销售   | 3,115,720,928.63 | 91.13       | 3,666,571,497.73 | 92.39         | -15.02           |
| 房屋租赁   | 房屋租赁   | 111,404,450.70   | 3.26        | 124,359,861.50   | 3.14          | -10.42           |
| 商业和服务业 | 商业和服务业 | 179,736,829.06   | 5.26        | 171,795,653.67   | 4.33          | 4.62             |
| 工程施工   | 工程施工   | 11,936,396.95    | 0.35        | 5,751,982.82     | 0.14          | 107.52           |

### 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  | 169,982,131.59   | 182,197,548.78 | -6.70   |
| 管理费用  | 265,216,371.15   | 277,235,710.86 | -4.34   |
| 财务费用  | 1,041,296,876.31 | 732,850,993.13 | 42.09   |
| 所得税费用 | 335,151,763.16   | 282,465,398.80 | 18.65   |

### 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  | -536,313,926.09   | 不适用     |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 1,880,320,199.19 | -1,542,457,968.35 | 不适用     |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 351,683,777.56   | 1,318,972,854.04  | -73.34% |

## 6 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司利润构成及来源未发生重大变动。

### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

①2014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]911号），核准公司向社会公开发行面值不超过15.5亿元的公司债券。2014年10月17日公司完成本次公司债15.5亿元的发行工作。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](http://www.sse.com.cn) 披露的编号临2014-053号、2014-059号公告）。本次公司债的使用详情见本节“投资状况分析”中“募集资金使用情况”所述。

②2014年6月27日第七届董事会第十三次会议及2014年8月7日第七届董事会第十四次会议审议通过公司非公开发行A股股票方案。2014年8月25日召开的公司2014年第一次临时股东大会审议上述方案，其中，《关于非公开发行A股股票方案（修订）的议案》等八项议案未获股东大会审议通过。（具体内容详见公司于上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 披露的编号临2014-038、临2014-044及临2014-050号公告）

③2014年10月10日，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），具体发行规模将以公司在中国银行间市场交易商协会注册的金额为准。2014年10月29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，中期票据的发行申请已报中国银行间市场交易商协会并初审之中。（具体内容详见公司于上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 披露的编号临2014-054、临2014-055及临2014-060号公告）

### (3) 发展战略和经营计划进展说明

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，加快存量去化”的重点工作，采取各种措施，细化目标责任，破解销售难题。报告期内，公司实现销售资金回笼69.6亿元。其中，尚汇豪庭项目

开盘即销售 159 套，销售金额近 12 亿元，刷新 2014 年全市单盘首开记录；松江御品谷水湾项目全年销售面积达 4.43 万平方米，获全市户均成交面积 140 平方米以上总销售面积第一。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。

## 二、开源节流、保资金平衡

报告期内，公司紧抓资本及货币市场融资契机，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。公司紧抓银行间交易商协会对上市房企发行中期票据政策放松的契机，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，公司通过资金统筹，强化资金管理，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税和营业税清算工作。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、优运营效能

报告期内，针对行业深度变化，公司强练内功。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 管理平台和缩短建设周期，提高了项目运营效率，加快了项目周转。公司无锡中城誉品项目践行了“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。三通过产品质量把关，强化品牌意识和管理措施，先后颁布实施了《装修工程设计标准》、《住宅防水渗漏设计标准》和《住宅弱电智能化技术标准》。古北国际财富中心—中华企业大厦荣获“2014-2015 年度中国建设工程鲁班奖”；美兰湖铂珏公馆项目荣获第七届“上海市优秀住宅奖”；安亭 12 号地块 5 号房获得“市优质结构”奖。

## 四、战略管理、促发展后劲

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”。一是在项目投资管理领域尝试项目投资风险保证金等类跟投制度，探索和完善国有企业激励和约束的新机制，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，通过汇锦公司加强房地产基金运作、股权投资和市值管理，培育了新的利润增长点。三积极构建城市服务商运营体系，提升房地产综合服务能级。古北物业与申通集团创新合作模式，发挥管理优势，参与迪斯尼地铁站等公共设施的物业管理。

## 五、稳定发展、强投资者关系管理

股东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，公司通过分析师恳谈会、媒体沟通会及投资者见面会等多种方式，加强与投资者的交流，力争取得支持与理解。同时，及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

| 主营业务分行业情况 |                  |                  |            |                   |                   |                  |
|-----------|------------------|------------------|------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 分行业       | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率<br>(%) | 营业收入比上年<br>增减 (%) | 营业成本比上年<br>增减 (%) | 毛利率比上年<br>增减 (%) |
| 房地产行业     | 4,175,330,421.68 | 3,227,125,379.33 | 22.71      | -36.27            | -14.87            | 减少 19.43 个百分点    |
| 商业和服务业    | 196,059,519.47   | 179,736,829.06   | 8.33       | 13.76             | 4.62              | 增加 8.01 个百分点     |

|           |                  |                  |            |                   |                   |                 |
|-----------|------------------|------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 工程施工      | 15,150,941.30    | 11,936,396.95    | 21.22      | 85.56             | 107.52            | 减少 8.34 个百分点    |
| 合计        | 4,386,540,882.45 | 3,418,798,605.34 | 22.06      | -34.84            | -13.85            | 减少 18.99 个百分点   |
| 主营业务分产品情况 |                  |                  |            |                   |                   |                 |
| 分产品       | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率<br>(%) | 营业收入比上年<br>增减 (%) | 营业成本比上年<br>增减 (%) | 毛利率比上年增减<br>(%) |
| 房产销售      | 3,753,776,695.43 | 3,115,720,928.63 | 17.00      | -38.75            | -15.02            | 减少 23.18 个百分点   |
| 房屋租赁      | 421,553,726.25   | 111,404,450.70   | 73.57      | -0.36             | -10.42            | 增加 2.97 个百分点    |
| 商业和服务业    | 196,059,519.47   | 179,736,829.06   | 8.33       | 13.76             | 4.62              | 增加 8.01 个百分点    |
| 工程施工      | 15,150,941.30    | 11,936,396.95    | 21.22      | 85.56             | 107.52            | 减少 8.34 个百分点    |
| 合计        | 4,386,540,882.45 | 3,418,798,605.34 | 22.06      | -34.84            | -13.85            | 减少 18.99 个百分点   |

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

| 地区   | 营业收入             | 营业收入比上年增减 (%) |
|------|------------------|---------------|
| 上海地区 | 4,352,814,150.11 | -35.27        |
| 江苏地区 | 27,127,789.84    | 1,477.20      |
| 浙江地区 | 6,598,942.50     | 0.92          |
| 合计   | 4,386,540,882.45 | -34.84        |

## 3、报告期内结转主营收入的主要项目

币种：人民币 单位：平方米、万元

| 项目     | 销售/租赁面积    | 主营收入       | 主营成本       | 主营税金      | 主营利润      | 报告期末累计结算面积 |
|--------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|
| 安亭汽车城  | 21,657.74  | 28,750.56  | 19,145.48  | 2,887.51  | 6,717.57  | 62,763.46  |
| 古北御庭   | 2,470.88   | 13,126.66  | 8,554.42   | 1,306.81  | 3,265.43  | 62,619.57  |
| 古北香堤岭  | 5,115.69   | 12,203.82  | 9,194.72   | 910.12    | 2,098.98  | 24,754.79  |
| 印象春城   | 16,619.76  | 47,556.84  | 35,418.18  | 3,120.81  | 9,017.85  | 207,281.78 |
| 誉品谷水湾  | 107,356.14 | 196,379.08 | 178,250.55 | 10,899.04 | 7,229.49  | 107,356.14 |
| 铂珏公馆   | 22,248.41  | 43,504.97  | 41,303.66  | 1,930.02  | 271.29    | 22,248.41  |
| 江阴中企上城 | 1,949.71   | 2,646.86   | 2,534.62   | 148.22    | -35.98    | 1,949.71   |
| 南郊中华园  | 6,158.26   | 17,048.38  | 7,088.44   | 2,261.75  | 7,698.19  | 204,904.86 |
| 租金小计   | 298,266.08 | 42,155.37  | 11,140.45  | 5,200.44  | 25,814.48 |            |
| 合计     |            | 403,372.54 | 312,630.52 | 28,664.72 | 62,077.30 |            |

## (三) 核心竞争力分析

公司历经 60 多年的磨练，专注于房地产事业，以“稳健经营、持续发展”为指导思想，立足上海拓展长三角。公司把提升企业经营水平、为股东创造价值以及扩大品牌影响力作为努力的目标，励炼内功，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产品，中华园系列、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

##### 1、融资情况

2014 年度，公司房地产业务融资为项目开发融资，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施。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，公司债 15.27 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利息资本化金额为 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%；最高项目融资年利率 11.8%。

##### 2、销售租赁情况分析

###### (1) 物业销售情况分析

| 品类                 | 2014 年末可售面积<br>(万平方米) | 2014 年内签约金额<br>(万元) | 2014 年内签约面积<br>(万平方米) | 2014 年签约均价<br>(元/平方米) |
|--------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 住宅                 | 66.57                 | 473,376             | 18.64                 | 25,395                |
| 办公楼                | -                     | -                   | -                     | -                     |
| 购物中心及商铺            | 1.54                  | 56,866              | 3.59                  | 15,840                |
| 酒店                 | -                     | -                   | -                     | -                     |
| 其他                 | 不适用                   | 8,137               | 不适用                   | 不适用                   |
| 合计（未包括天津华<br>明镇项目） | 68.11                 | 538,379             | 22.23                 |                       |

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

| 种类      | 可出租面积<br>(平方米) | 年末出租率 | 年租金收入<br>(万元) | 每平方米每日出租均价<br>(元/平方米) |
|---------|----------------|-------|---------------|-----------------------|
| 住宅      | 9,198          | 75%   | 1,809         | 5.39                  |
| 办公楼     | 98,000         | 99%   | 16,862        | 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                  |
| 仓储      | 39,855         | 100%  | 2,643         | 1.82                  |
| 其他      | 42,926         | 100%  | 4,096         | -                     |
| 合计      | 298,266        | -     | 42,155        | -                     |

##### 4、公司土地储备情况分析

单位：万平方米

| 项目 | 位置 | 公司实际权益 | 占地面积 | 2014 年末项目储备建筑面积 | 其中拟发展做销售的土地 | 其中拟发展做销售的房产面积 | 其中拟发展做出租的土地 | 其中拟发展做出租的房产面积 |
|----|----|--------|------|-----------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|----|----|--------|------|-----------------|-------------|---------------|-------------|---------------|

|                        |        |       |      |      |      |      |  |  |
|------------------------|--------|-------|------|------|------|------|--|--|
| 安亭新镇 05A-01A、06A-01 地块 | 上海市嘉定区 | 87.5% | 7.7  | 3.79 | 7.7  | 12.0 |  |  |
| 安亭汽车城 10 号地块           | 上海市嘉定区 | 50%   | 5.2  | 4.6  | 4.2  | 4.6  |  |  |
| 安亭汽车城 17 号地块           | 上海市嘉定区 | 50%   | 20.7 | 13.6 | 20.2 | 13.1 |  |  |
| 安亭汽车城 19 号地块           | 上海市嘉定区 | 50%   | 5.8  | 5.8  | 5.8  | 5.8  |  |  |
| 安亭汽车城 20 号地块           | 上海市嘉定区 | 50%   | 9.3  | 7.9  | 4.8  | 4.3  |  |  |
| 安亭汽车城 21 号地块           | 上海市嘉定区 | 50%   | 3.4  | 2.7  | 3.4  | 2.7  |  |  |

备注：截止报告期末，土地储备项目处于前期设计规划阶段，未取得施工许可证，上述数据为暂定面积。

## ii. 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

随着房地产政策逐步放松，资本市场融资回归正常，行业整体向下调整势头得到缓解，处于高位盘整阶段。为此，三个特点将继续加强：一是库存去化，练内功；二是行业整合，强实力；三是转型发展，赢机遇。

### (二) 公司发展战略

中华企业要形成以住宅和商业地产投资开发为主，以资产经营管理、房地产金融业务、股权投资等相关产业协同发展的格局，成为复合型房地产投资开发和管理的企业集团。推动住宅和商业地产联动发展，开发和经营双轮驱动，主流产品和创新产品合理配比，自主经营和战略合作稳步推进，本地项目和区外拓展优化布局，促使中华企业持续稳定发展。

为实现战略目标，公司拟通过提升总部功能，优化管理布局，拓展区域开发，搞好产品塑造，加强资本运作和激活经营机制等方式，形成企业改革发展新举措，取得新成效，推动企业持续健康发展。公司要完善总部设置，构建投资运营中心、资产经营中心、产品研发中心、人才开发中心、财务管理中心等五大中心，进一步提升总部功能，加强战略管理。

### (三) 经营计划

2015 年形势依然严峻，市场有所转暖。公司要紧贴市场，解决难点，提升专业化水平，提高健康度，促进转型发展，为此：

#### 一、采取有力措施、强化销售回笼

2015 年，公司将统一到资金平衡的大局上来，要采取有力措施，细化任务目标，层层落实责任，采取一盘、一楼、一房一策，借助互联网平台，拓宽销售渠道，全力以赴打好市场营销攻坚战，确保完成销售任务。通过销售促资金回笼，改善企业资金面，提升企业健康度。

#### 二、优化财务结构、提高资金使用率

2015 年，公司将继续发挥上市公司融资平台优势，拓宽融资渠道，继续推进中期票据、公司债的融资工作。同时，公司将紧抓落实资金池管理模式，优化资金使用效率，有效降低资金成本，发挥统筹效能。

#### 三、加强投资管理、提升开发能力

2015 年，公司将继续探索投资体制改革。坚持以市场为导向，以利润考核为核心，逐步形成可复制、可推广的项目保证金和投资风险保证金制度，探索混合所有制管理模式，建立有效的激励和约束机制，确保投资收益。

#### 四、深化改革创新、推动转型发展

2015 年，公司将加快推进总部五大中心管理平台的构建，完善总部管理职能，理顺母子公司关系，充分发挥各控股企业项目开发、区域深耕的积极性、创造性和技术优势。充分发挥汇锦投资公司的运作效应，完善房地产基金运作、股权投资和市值管理，培育新的利润增长点。关注互联网金融和产融结合的发展，研究确立新常态下房地产投资在开发、经营、服务等方面的新模式，力争资本平台的新突破，赢得新的发展机遇。

#### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将强化库存去化，加快资金回笼，加强资金统筹，拓展融资渠道，以及控制费用支出等多种方式，确保公司项目研发，满足资金平衡。

#### (五) 可能面对的风险

2014 年公司总体保持经营正常，面对未来复杂多变状况，公司可能面对如下风险：

1、市场风险。公司目前开发经营的项目主要集中在上海、江苏、浙江地区。在调控政策持续不放松的背景下，公司布局的部分地区受政策和行业调整的影响，一定程度上对市场需求形成抑制，影响公司的销售和资金回笼速度。同时，公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品，在房地产市场激烈竞争和行业调整的大背景下，存货的市场销售价格面临波动的风险，为此可能对本公司的盈利能力产生不利影响。近三年，公司主营业务收入构成中，上海地区的主营业务收入占公司主营业务收入总额的比重均超过了 90%，因此公司存在过度依赖上海市场的风险。如果上海房地产市场出现重大不利变化，将对公司的经营业绩造成负面影响。同时，上海作为我国重要的经济中心，吸引了大量知名房地产开发商，使公司面临较为激烈的市场竞争。近年来，公司始终以去库存回笼资金为年度重点工作，2015 年将继续采取强化去库存等有力措施，应对市场风险。

2、财务风险。作为一家以房地产开发经营为主营业务的上市公司，在发展过程中，需要大量的资金投入，如果国家对房地产行业的信贷政策和融资渠道持续紧缩，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来压力。目前公司资产负债率偏高。近年来，公司强化库存去化，通过资本市场、中票等多种方式拓展融资渠道，降低资金成本，努力降低资产负债率。

3、经营风险。房地产项目开发周期长，变化多，投资大，面对日益激烈的市场竞争，改善经营模式，提高开发效率，降低开发成本，加快周转已成为必然趋势。公司正在探索投资体制改革，适度降低经营风险。近年来公司推出“三个当年”的经营模式，提高新项目的开发效率。

### 四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

公司已于 2014 年 7 月 1 日执行新准则要求，并对会计政策进行了重述，根据新准则规定对长期股权投资、可供出售金融资产、其他综合收益等进行了调整，并根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》规定进行了追溯调整，对财务报表变化产生如下影响： 1、根据修订后的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》规定，本公司对被投资单位不具有控制、

共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的“长期股权投资”，并入《企业会计准则第 22 号-金融工具确认及计量》，本公司原在长期股权投资核算的截止到 2014 年 12 月末账面价值为 8,246,078.08 元的投资重分类至可供出售金融资产列报，合并报表年初账面价值 8,246,078.08 元的投资也进行了相应的调整。2、根据修订后的《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》规定，本公司对其他综合收益的定义和列报做出了调整，将原资本公积中归属于其他综合收益的部分予以调整，并区分以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目、以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目。本公司原在资本公积的其他综合收益金额截止到 2014 年 12 月末账面价值为 16,391,923.83 元统一划分至其他综合收益，合并报表该项目年初账面价值为 27,280,348.21 元也进行了相应的调整。

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

本报告期无前期会计差错更正。

4.3 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。

(1) 2013 年 12 月 31 日，子公司上海古北（集团）有限公司通过上海联合产权交易所将持有的上海锐思资产管理有限公司 100%股权以总价 14.64 亿元转让给沈阳首源投资管理有限公司，办理了产权交易手续。2014 年 1 月，上海古北（集团）有限公司已收到全部转让价款并于 2014 年 2 月办理完成工商变更手续。

(2) 2014 年 10 月 29 日，子公司上海古北（集团）有限公司、孙公司上海古北房产租赁有限公司通过上海联合产权交易所将两公司持有的上海古北文化娱乐建设发展有限公司 100%股权及上海古北（集团）有限公司对上海古北文化娱乐建设发展有限公司债权以 3 亿元的总价（含对上海古北文化娱乐建设发展有限公司的债权 4,557.41 万元）转让给上海耀中教育管理咨询有限公司，办理了产权交易手续。2014 年 11 月，已收到转让价款 2.10 亿元，并于 2014 年 11 月办理完成工商变更手续。

(3) 2014 年 12 月 30 日，子公司上海房产经营（集团）有限公司、子公司上海古北（集团）有限公司通过上海联合产权交易所将两公司持有的上海华宁置业有限公司 100%股权以 5.36 亿元的价格转让给上海浦江世博资产经营管理有限公司，并办理了产权交易手续。截至 2014 年 12 月 31 日已收到全部转让价款 5.36 亿元，并完成转让交接手续。

(4) 2014 年 12 月 17 日，子公司上海房地（集团）有限公司、上海房地产经营（集团）有限公司将两公司持有的上海上房现代物流有限公司 100%股权以 1.60 亿元的价格转让给上海万仓物流有限公司，办理了产权交易手续，截至 2014 年 12 月 31 日，已收到全部股权转让价款，并完成转让交接手续。

4.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

立信会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

董事长：朱胜杰

中华企业股份有限公司

2015 年 3 月 20 日