



中华企业股份有限公司

600675

2013 年第一季度报告

目录

§1 重要提示	3
§2 公司基本情况	3
§3 重要事项	4
§4 附录	7

1、重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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。

1.2 授权委托董事

委托董事姓名	委托董事职务	委托董事的说明	被委托人姓名
卓福民	独立董事	因公务以电话通讯方式参加会议，并授权委托代为行使表决权	徐国祥

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	董事长朱胜杰
主管会计工作负责人姓名	总经理姜维、财务总监倪伯士
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	财务部经理唐喆

公司董事长朱胜杰、总经理姜维、财务总监倪伯士及财务部经理唐喆声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

2、公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产(元)	26,352,708,091.67	25,852,906,049.31	1.93
所有者权益（或股东权益）(元)	5,797,022,215.17	5,683,883,408.22	1.99
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.726	3.653	2.00
	年初至报告期期末		比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-66,808,628.06		-111.36
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.043		-110.34
	报告期	年初至报告期期 末	本报告期比上年同 期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	120,726,325.00	120,726,325.00	3.31
基本每股收益（元/股）	0.078	0.078	4.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.073	0.073	7.35
稀释每股收益（元/股）	0.078	0.078	4.00
加权平均净资产收益率（%）	2.10	2.10	减少 0.19 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率（%）	1.97	1.97	减少 0.11 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	16,176.50
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	54,852.81
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	7,845,144.78
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-130,780.81
所得税影响额	14,365.80
少数股东权益影响额（税后）	6,999.69
合计	7,806,758.77

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）		164,280
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
上海地产（集团）有限公司	562,726,868	人民币普通股
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	18,800,000	人民币普通股
季坚义	16,340,015	人民币普通股
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	10,573,202	人民币普通股
中国农业银行股份有限公司—汇添富社会责任股票型证券投资基金	5,052,041	人民币普通股
舒晨芳	4,799,428	人民币普通股
陈锐球	3,418,541	人民币普通股
上海中路实业有限公司	3,332,206	人民币普通股
上海圣维仕物业管理有限公司	3,000,089	人民币普通股
上海房地（集团）有限公司	2,951,652	人民币普通股

3、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产负债表项目	期末余额	期初余额	增减幅度
其他应收款	417,277,563.75	140,524,067.85	196.94%
其他非流动资产	65,000,000.00		100.00%
应付利息	36,299,500.00	26,817,084.97	35.36%
利润表项目	本期数	上年同期数	增减幅度
营业收入	1,152,679,854.10	827,122,596.23	39.36%
营业成本	537,648,562.89	385,477,092.26	39.48%
销售费用	34,339,209.25	24,971,630.17	37.51%
所得税费用	85,137,907.91	53,493,874.28	59.15%
投资收益	-8,090,465.36	175,866,763.20	-104.60%
现金流量表项目	本期数	上年同期数	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	-66,808,628.06	587,996,733.11	-111.36%
投资活动产生的现金流量净额	-87,741,084.36	17,900,193.95	-590.17%
筹资活动产生的现金流量净额	212,309,997.28	-580,893,367.70	136.55%

1、其他应收款期末较期初增加 196.94%的主要原因为：公司下属上海古北（集团）有限公司新增应收建设银行保证金 2.5 亿元（该保证金已于 2013 年 4 月 8 日收回）。

2、其他非流动资产期末较期初增加 100%的主要原因为：报告期内委托贷款增加。

3、应付利息期末较期初增加 35.36%的主要原因为：公司报告期内计提公司债利息 2,130 万元。

4、营业收入较上年同期增加 39.36%的主要原因为：公司部分项目具备结转销售条件，其中南郊中华园结转收入 2.09 亿元、周浦印象春城 4.07 亿元，此外上海春城大卖场销售收入 3.2 亿元。

5、营业成本、销售费用及所得税费用较上年同期分别增加 39.48%、37.51%及 59.15%的主要原因为：公司营业收入较上年同期增加 39.36%，使营业成本、销售费用及所得税费用也相应增加。

6、投资收益较上年同期减少 104.60%的主要原因为：公司上年同期计提上海浦东金鑫房地产发展有限公司投资收益 1.76 亿元，从而使上年同期比较基数较高。

7、经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 111.36%的主要原因为：公司报告期内销售回笼资金较上年同期增加，但是工程投入较上年同期增幅较大。

8、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 590.17%的主要原因为：报告期内委托贷款增加。

9、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 136.55%的主要原因为：公司报告期内偿还借款本金及利息较上年同期减少 8.42 亿元。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

1、 解决同业竞争的承诺

上海地产（集团）有限公司已于 2007 年明确承诺：一、凡我公司参与竞标的出让土地，上海地产（集团）有限公司其他控股子公司均不参与竞标。二、上海地产（集团）有限公司不再新设与我公司业务相同的公司。三、在未来 2—3 年内，上海地产（集团）有限公司将采用分步走的办法，对下属房地产开发企业进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。

2010 年，公司收购上海地产（集团）有限公司所持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权，有利于公司主业发展，促进同业竞争问题的解决。

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

公司第七届董事第三次会议审议通过了公司 2012 年度利润分配预案：以总股本 1,555,882,832 股计算，按每 10 股派 1.2 元现金（含税），共计分配利润 186,705,939.84 元。上述 2012 年度利润分配预案尚需经股东大会审议通过。

中华企业股份有限公司
法定代表人:朱胜杰
2013 年 4 月 20 日

4、附录

4.1

合并资产负债表
2013 年 3 月 31 日

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	2,060,987,054.37	2,003,226,769.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	10,195,160.83	3,645,500.59
预付款项	11,488,252.51	8,612,331.84
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	417,277,563.75	140,524,067.85
买入返售金融资产		
存货	17,468,784,301.91	17,248,066,240.73
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	19,968,732,333.37	19,404,074,910.52
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	236,454,216.72	250,708,809.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,247,553,382.91	2,263,488,993.05
投资性房地产	3,294,605,294.22	3,310,831,413.71
固定资产	157,582,666.92	159,374,689.47
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	94,589,183.46	95,213,264.34
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,415,843.83	3,614,472.89
递延所得税资产	284,775,170.24	365,599,496.33
其他非流动资产	65,000,000.00	
非流动资产合计	6,383,975,758.30	6,448,831,138.79
资产总计	26,352,708,091.67	25,852,906,049.31

合并资产负债表（续）

项目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	1,497,000,000.00	1,290,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,393,447,417.16	1,695,037,163.47
预收款项	3,317,258,366.05	2,934,589,372.56
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	10,507,838.67	19,867,364.20
应交税费	874,642,752.13	1,119,706,270.77
应付利息	36,299,500.00	26,817,084.97
应付股利	57,289,287.47	57,289,287.47
其他应付款	1,094,158,218.04	1,071,322,291.02
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	3,576,791,323.87	3,009,875,626.16
其他流动负债	400,830,365.30	397,430,365.30
流动负债合计	12,258,225,068.69	11,621,934,825.92
非流动负债：		
长期借款	3,529,277,262.55	3,900,141,405.45
应付债券	1,194,449,425.00	1,193,675,950.00
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债	2,689,263,161.14	2,585,678,965.94
非流动负债合计	7,412,989,848.69	7,679,496,321.39
负债合计	19,671,214,917.38	19,301,431,147.31
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,555,882,832.00	1,555,882,832.00
资本公积	38,825,234.69	46,412,752.74
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	442,661,939.57	442,661,939.57
一般风险准备		
未分配利润	3,759,652,208.91	3,638,925,883.91
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	5,797,022,215.17	5,683,883,408.22
少数股东权益	884,470,959.12	867,591,493.78
所有者权益合计	6,681,493,174.29	6,551,474,902.00
负债和所有者权益总计	26,352,708,091.67	25,852,906,049.31

公司法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：姜维

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆

母公司资产负债表

2013 年 3 月 31 日

编制单位: 中华企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	583,687,964.44	667,363,120.33
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	331,644.00	331,644.00
预付款项	19,400.00	
应收利息		
应收股利	683,750,000.00	683,750,000.00
其他应收款	5,207,474,954.04	4,727,234,472.06
存货	35,348,563.20	35,540,095.49
一年内到期的非流动资产	1,070,000,000.00	1,070,000,000.00
其他流动资产		
流动资产合计	7,580,612,525.68	7,184,219,331.88
非流动资产:		
可供出售金融资产	236,454,216.72	250,708,809.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,703,742,751.54	5,700,879,966.30
投资性房地产	541,931,197.91	544,865,812.98
固定资产	55,070,919.48	55,877,236.92
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	75,902,152.43	76,440,291.95
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,854,859.93	1,863,520.83
递延所得税资产		
其他非流动资产	300,000,000.00	300,000,000.00
非流动资产合计	6,914,956,098.01	6,930,635,637.98
资产总计	14,495,568,623.69	14,114,854,969.86

母公司资产负债表（续）

项目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	1,697,000,000.00	1,590,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	9,315,612.49	9,937,939.49
预收款项	360,906,967.00	362,492,466.00
应付职工薪酬	7,768,673.20	12,839,741.83
应交税费	-25,508,496.17	3,696,938.49
应付利息	35,500,000.00	21,175,667.44
应付股利	1,039,287.47	1,039,287.47
其他应付款	3,590,534,851.91	3,447,153,872.39
一年内到期的非流动负债	1,531,201,745.24	722,148,547.53
其他流动负债	400,830,365.30	397,430,365.30
流动负债合计	7,608,589,006.44	6,567,914,825.94
非流动负债：		
长期借款	567,000,000.00	1,223,783,919.90
应付债券	1,194,449,425.00	1,193,675,950.00
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债	2,689,263,161.14	2,585,678,965.94
非流动负债合计	4,450,712,586.14	5,003,138,835.84
负债合计	12,059,301,592.58	11,571,053,661.78
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,555,882,832.00	1,555,882,832.00
资本公积	47,316,217.52	54,903,735.57
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	448,464,207.18	448,464,207.18
一般风险准备		
未分配利润	384,603,774.41	484,550,533.33
所有者权益（或股东权益）合计	2,436,267,031.11	2,543,801,308.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,495,568,623.69	14,114,854,969.86

公司法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：姜维

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆

4.2

合并利润表

2013 年 1—3 月

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,152,679,854.10	827,122,596.23
其中：营业收入	1,152,679,854.10	827,122,596.23
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	921,351,943.84	809,201,945.16
其中：营业成本	537,648,562.89	385,477,092.26
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	134,281,789.07	166,276,712.88
销售费用	34,339,209.25	24,971,630.17
管理费用	59,707,379.94	53,318,043.19
财务费用	152,802,416.23	179,029,140.78
资产减值损失	2,572,586.46	129,325.88
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	-8,090,465.36	175,866,763.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-15,935,610.14	165,342,633.20
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	223,237,444.90	193,787,414.27
加：营业外收入	143,225.53	386,938.84
减：营业外支出	202,977.03	101,761.05
其中：非流动资产处置损失	1,596.20	1,746.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	223,177,693.40	194,072,592.06
减：所得税费用	85,137,907.91	53,493,874.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	138,039,785.49	140,578,717.78
归属于母公司所有者的净利润	120,726,325.00	116,855,481.96
少数股东损益	17,313,460.49	23,723,235.82
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.078	0.075
（二）稀释每股收益	0.078	0.075
七、其他综合收益	-7,587,518.05	50,443,016.00
八、综合收益总额	130,452,267.44	191,021,733.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	113,138,806.95	167,298,497.96
归属于少数股东的综合收益总额	17,313,460.49	23,723,235.82

公司法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：姜维

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆

母公司利润表
2013 年 1—3 月

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	4,633,179.61	11,184,209.95
减：营业成本	3,814,572.50	6,616,824.09
营业税金及附加	784,469.40	23,572,993.75
销售费用	308,485.00	1,544,851.79
管理费用	11,817,123.20	14,199,782.51
财务费用	98,545,964.44	139,586,381.79
资产减值损失	18,144.04	-9,560.98
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	10,707,930.02	51,710,942.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,862,785.24	-10,173,685.63
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-99,947,648.95	-122,616,120.62
加：营业外收入	890.03	67,300.78
减：营业外支出		106.20
其中：非流动资产处置损失		106.20
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-99,946,758.92	-122,548,926.04
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-99,946,758.92	-122,548,926.04
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.064	-0.079
（二）稀释每股收益	-0.064	-0.079
六、其他综合收益	-7,587,518.05	50,443,016.00
七、综合收益总额	-107,534,276.97	-72,105,910.04

公司法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：姜维

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆

4.3

合并现金流量表

2013 年 1—3 月

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,540,868,981.23	1,126,261,504.98
收到的税费返还	54,852.81	79,504.75
收到其他与经营活动有关的现金	96,645,649.44	359,613,664.45
经营活动现金流入小计	1,637,569,483.48	1,485,954,674.18
购买商品、接受劳务支付的现金	886,672,876.18	529,940,665.59
支付给职工以及为职工支付的现金	56,271,487.55	52,516,424.44
支付的各项税费	380,934,984.91	246,463,043.38
支付其他与经营活动有关的现金	380,498,762.90	69,037,807.66
经营活动现金流出小计	1,704,378,111.54	897,957,941.07
经营活动产生的现金流量净额	-66,808,628.06	587,996,733.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	54,884,230.46	8,000,000.00
取得投资收益收到的现金	7,845,144.78	10,524,130.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	51,910.00	120,693.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	62,781,285.24	18,644,823.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,305,213.37	744,629.99
投资支付的现金	148,217,156.23	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	150,522,369.60	744,629.99
投资活动产生的现金流量净额	-87,741,084.36	17,900,193.95
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,406,919,777.00	1,455,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,406,919,777.00	1,455,500,000.00
偿还债务支付的现金	929,950,000.00	1,748,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	264,659,779.72	288,093,367.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,194,609,779.72	2,036,393,367.70
筹资活动产生的现金流量净额	212,309,997.28	-580,893,367.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	57,760,284.86	25,003,559.36
加：期初现金及现金等价物余额	2,003,226,769.51	1,556,783,763.81
六、期末现金及现金等价物余额	2,060,987,054.37	1,581,787,323.17

公司法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：姜维

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆

母公司现金流量表

2013 年 1—3 月

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,983,902.00	12,465,262.95
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,909,621.02	54,818,566.31
经营活动现金流入小计	12,893,523.02	67,283,829.26
购买商品、接受劳务支付的现金	1,895,787.00	3,954,216.69
支付给职工以及为职工支付的现金	9,837,384.52	9,014,250.73
支付的各项税费	32,254,492.90	28,999,225.33
支付其他与经营活动有关的现金	5,763,402.29	6,607,758.11
经营活动现金流出小计	49,751,066.71	48,575,450.86
经营活动产生的现金流量净额	-36,857,543.69	18,708,378.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	66,884,230.46	160,000,000.00
取得投资收益收到的现金	27,382,644.78	83,696,379.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	910.00	103,550.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	94,267,785.24	243,799,929.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,273,546.00	512,835.05
投资支付的现金	253,217,156.23	13,170,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	254,490,702.23	13,682,835.05
投资活动产生的现金流量净额	-160,222,916.99	230,117,094.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,087,000,000.00	1,888,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,087,000,000.00	1,888,500,000.00
偿还债务支付的现金	802,750,000.00	1,630,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	170,844,695.21	189,761,813.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	973,594,695.21	1,820,461,813.00
筹资活动产生的现金流量净额	113,405,304.79	68,038,187.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-83,675,155.89	316,863,659.79
加：期初现金及现金等价物余额	667,363,120.33	297,283,712.18
六、期末现金及现金等价物余额	583,687,964.44	614,147,371.97

公司法定代表人：朱胜杰

主管会计工作负责人：姜维

财务总监：倪伯士

会计机构负责人：唐喆