

中华企业股份有限公司 2006年度报告摘要

§1 重要提示
1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。

§2 公司基本情况简介
2.1 基本情况简介
2.2 联系人和联系方式
2.3 主要会计数据和财务指标摘要

Table with 2 columns: 主要会计数据, 2006年, 2005年, 本年比上年增减(%)

Table with 2 columns: 主要财务指标, 2006年, 2005年, 本年比上年增减(%)

Table with 2 columns: 扣除非经常性损益项目, 2006年, 2005年, 本年比上年增减(%)

Table with 2 columns: 扣除非经常性损益项目, 2006年, 2005年, 本年比上年增减(%)

Table with 2 columns: 扣除非经常性损益项目, 2006年, 2005年, 本年比上年增减(%)

Table with 2 columns: 扣除非经常性损益项目, 2006年, 2005年, 本年比上年增减(%)

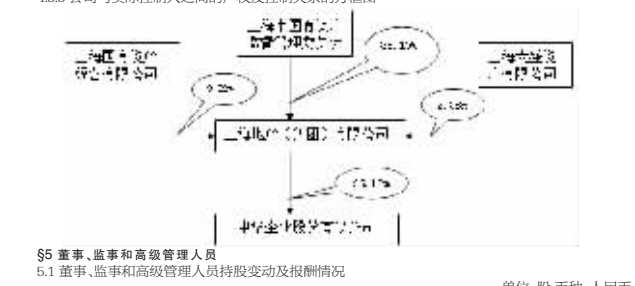
Table with 2 columns: 扣除非经常性损益项目, 2006年, 2005年, 本年比上年增减(%)

Table with 2 columns: 扣除非经常性损益项目, 2006年, 2005年, 本年比上年增减(%)

Table with 2 columns: 扣除非经常性损益项目, 2006年, 2005年, 本年比上年增减(%)

Table with 2 columns: 前十名无限售条件流通股持股情况, 股东名称, 持有无限售条件股份数量, 股份种类

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况
4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍



§5 董事、监事和高级管理人员
5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

Table with 2 columns: 姓名, 职务, 性别, 年龄, 任期起止日期, 年初持股数, 年末持股数, 变动原因, 报告期内从公司获得的税前报酬总额, 是否领取独立董事津贴

§6 董事会报告
6.1 管理层讨论与分析
(一) 公司经营情况回顾
1. 报告期内主要经营情况

报告期内, 公司全年实现营业收入 19.78 亿元, 主营业务利润 6.50 亿元。结转净利润项目主要为: 上海内环线内(一期) 1.26 亿元, 上海外环线内(一期) 1.26 亿元, 上海内环线内(二期) 1.26 亿元, 上海外环线内(二期) 1.26 亿元。

AAA 级单位; 经中国房地产 TOP10 评选, 公司被评为“2006 中国房地产百强企业”第 24 名; 此外, 公司被评为上海市 2004-2005 年“守合同、重信用”单位。

5. 营销精细化
由于宏观调控和行业竞争加剧, 加之公司未来的发展规模持续扩大, 拓展区域城市增加, 对公司项目管理提出了更高要求。公司为了精细化管理, 即管理的系统化、流程化和标准化是应对挑战的重要手段。

6. 投资者关系管理常态化
报告期内, 投资者关系管理进一步加强, 公司透明度持续提升, 良好的法人治理结构和公司治理持续健康的发展赢得了广大投资者的认可。

(二) 公司主营业务及其经营状况
1. 主营业务分行业经营情况

Table with 2 columns: 行业, 主营业务收入, 主营业务成本, 主营业务利润率(%)

Table with 2 columns: 地区, 主营业务收入, 主营业务成本, 主营业务利润率(%)

Table with 2 columns: 分产品, 主营业务收入, 主营业务成本, 主营业务利润率(%)

Table with 2 columns: 分房产, 主营业务收入, 主营业务成本, 主营业务利润率(%)

Table with 2 columns: 地区, 主营业务收入, 主营业务成本, 主营业务利润率(%)

Table with 2 columns: 分行业, 主营业务收入, 主营业务成本, 主营业务利润率(%)

Table with 2 columns: 分产品, 主营业务收入, 主营业务成本, 主营业务利润率(%)

Table with 2 columns: 分房产, 主营业务收入, 主营业务成本, 主营业务利润率(%)

Table with 2 columns: 项目, 年初数, 年末数, 增减额, 增减百分比

Table with 2 columns: 项目, 上年数, 本年数, 增减额, 增减百分比

1. 货币资金
报告期内公司货币资金余额较年初减少 21,394.16 万元, 为 134,886.68 万元, 在金融机构存款余额较年初下降, 货币资金保持在较为合理的水平。

2. 预付款项
报告期内公司预付款项余额较年初增加了 16,478.63 万元, 主要原因是报告期内控股子公司上海古北(集团)有限公司受上海古北置业发展有限公司开发的建德南郊别墅项目, 支付定金 1.5 亿元。

3. 长期股权投资
报告期内公司长期股权投资年初减少了 6,701.70 万元, 主要原因系转让了上海中企建筑装潢工程有限公司、上海浦东房地产开发有限公司股权, 两者合计减少长期股权投资 8,831.52 万元。

4. 其他长期资产
报告期内公司其他长期资产余额较年初增加了 18,068.90 万元, 主要原因系报告期内杭州锦华大酒店工程转为在建工程资产, 导致在建工程、东方中国城项目开发资产转为在建工程资产。

5. 预收款项
报告期内公司预收款项余额较年初增加了 3,038.24 万元, 主要原因系报告期内古北国际花园、古北世纪花园二期等项目预售商品房预售款增加所致。

6. 其他应付款
报告期内公司其他应付款余额较年初减少了 22,826.42 万元, 主要原因系报告期内归还了 2006 年上海房产(集团)有限公司的借款 22,000 万元。

7. 借款类资产
报告期内公司借款类资产余额较年初增加了 6,596.72 万元, 主要原因系 2006 年同期新增息同、同华大厦等项目转让时预收购房款 3,666.89 万元, 使短期借款余额较低, 本期因此类因素后管理使用较 2005 年同期有所增加。

8. 主营业务收入
报告期内公司主营业务收入较 2005 年同期增加了 21,968.03 万元, 主要原因系控股子公司上海中企实业有限公司与上海东方瑞泰房地产开发有限公司合作开发上海内环线内浦东地块项目, 按合作协议上海中企实业有限公司将该项目股权转让给上海东方瑞泰房地产开发有限公司, 转让价款 20,101.60 万元。

(五) 报告期内公司现金流量分析
1. 经营活动产生的现金流量分析

Table with 2 columns: 项目, 上年数, 本年数, 增减额

2006 年经营活动产生的现金流量分析:
1. 经营活动产生的现金流量发生重大变动的主要原因: 报告期内, 经营活动产生的现金流量为 -1.86 亿元, 较上年同期下降 1.86 亿元。

2. 投资活动产生的现金流量分析
报告期内, 投资活动产生的现金流量为 1.09 亿元, 主要是由于报告期内公司转让了重庆中华企业房地产发展有限公司股权, 收回转让款 3.63 亿元。

3. 筹资活动产生的现金流量分析
报告期内, 筹资活动产生的现金流量为 -1.26 亿元, 主要是由于报告期内公司银行借款净增加 2.08 亿元, 分配股利和支付利息 3.33 亿元。

4. 报告期内, 投资活动产生的现金流量净额与净利润相比存在较大差异的主要原因:
(1) 报告期内公司存货有所增加, 经营性应付项目有所增加, 三项合计使经营活动产生的现金流量减少 6.15 亿元, 但对净利润没有影响。

5. 报告期内, 公司的盈利能力持续提升, 公司净资产收益率和净资产收益率分别为 0.62% 和 3.22 亿元, 又提高了 0.92% 至 19.1%, 报告期内公司非经常性损益虽然较高, 但主要是报告期内股权转让收益和政府拆迁补偿等专项收益; 报告期内公司资产负债率为 65.70%, 和 2005 年底基本持平。

(四) 公司资产和费用构成情况
1. 资产构成
2. 费用构成

证券代码: 600675 股票简称: 中华企业 编号: 临 2007-006
中华企业股份有限公司
第五届董事会第八次会议决议公告

中华企业股份有限公司于 2007 年 3 月 2 日在上海虹桥路 2388 号虹桥华苑酒店召开第五届董事会第八次会议, 应到董事 9 人, 实际到会与委托的董事 9 人(公司董事傅平生因公无法出席会议, 授权公司董事孙勇先生出席本次会议并代行使表决权)。

经与会董事审议, 通过如下决议:
一、审议通过公司 2006 年度总经理工作报告
二、审议通过公司 2006 年度董事会工作报告
三、审议通过公司 2006 年度财务决算报告
四、审议通过公司 2006 年度利润分配预案和资本公积金转增股本预案

000.00 元, 执行人民银行同期基准利率, 借款期限为一年。
二、同意我公司向民生银行上海分行浦东支行申请借款, 借款金额为人民币 50,000,000.00 元, 执行人民银行同期基准利率, 借款日期自 2007 年 3 月至 2008 年 3 月止。

中华企业股份有限公司
2007 年 3 月 2 日
证券代码: 600675 股票简称: 中华企业 编号: 临 2007-007
中华企业股份有限公司关于召开 2006 年年度股东大会的有关情况公告

《上海证券交易所股票上市规则》和中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规范意见》的有关规定, 中华企业股份有限公司定于 2006 年 3 月 26 日(星期一)上午 9:30 召开 2006 年度股东大会, 具体情况如下:

一、会议召开日期: 2007 年 3 月 26 日(星期一)上午 9:30
二、会议召开地点: 待股东大会召开后另行通知
三、会议召集人: 公司董事会
四、会议审议事项:
1. 审议通过公司 2006 年度董事会工作报告;
2. 审议通过公司 2006 年度监事会工作报告;
3. 审议通过公司 2006 年度财务决算报告;
4. 审议通过公司 2006 年度利润分配预案和资本公积金转增股本预案;
5. 审议通过公司 2006 年度报告正文及其摘要;
6. 审议通过公司章程修改及相关补充文件修改的议案;
7. 审议通过公司 2007 年度财务预算报告;
8. 审议通过聘请公司 2007 年度审计机构的议案;
9. 审议通过调整公司独立董事津贴的议案;
10. 其他事项。

委托人签名:
受托人身份证号码:
受托人持股数:
受托人身份证件:
受托人身份证号码:
受托日期:
(按本格式自制及复印授权委托书均有效)

中华企业股份有限公司
第五届监事会第四次决议公告
中华企业股份有限公司第五届监事会第四次决议于 2007 年 3 月 2 日在上海举行, 应到监事 3 名, 实际出席 3 名, 会议审议通过如下决议:

一、2006 年度监事会工作报告
二、中华企业股份有限公司 2006 年年度报告正文及其摘要;
三、监事会对公司依法运作情况等事项发表如下独立意见:

根据国家有关法律、法规和《公司章程》的相关规定, 监事会对公司的决策程序、内部控制管理制度和公司董事、经理履行职责情况进行了监督, 认为公司能够按照国家法律法规和公司内部控制管理制度规范运作, 不断改进和完善公司管理体制和运行机制, 已建立了较为完善的内部控制和管理制度, 公司决策程序合法、规范, 未发现公司董事、经理执行公司职务时有违法违规行为, 公司决策程序符合法律法规的行为。

四、检查公司财务报告
监事会认为, 报告期内, 公司董事会继续高度重视项目成本、经营费用和对外担保等事项, 公司高管严格执行《中华企业股份有限公司财务制度》、《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》和《中华企业股份有限公司财务委派制度》, 加强了项目成本、财务报告、管理费用的控制, 加强对对外担保事项的规范操作, 并取得了较好的成效; 公司管理层依据房地产行业财务特点, 强化了对投资项目的所需资金的调控, 提高了资金的使用效率, 统一和规范了投资企业的财务运作行为, 加强了财务管理, 规范经济核算, 保证了会计信息的真实性、完整性和合法性, 保障企业资产的安全和国有资产的保值增值; 同时, 公司积极应对新会计准则实施后对公司经营等方面的影响, 加强学习及对财务人员培训, 积极做好新会计准则实施后的各项准备工作。

上海立信会计师事务所有限公司审计公司 2006 年度财务报告, 并出具了“标准无保留意见”的审计报告。公司监事会认为财务报告真实、准确、完整地反映了公司年度财务状况和经营成果。

3. 编制的年度报告情况
公司编制的年度报告, 为 2006 年度编制的年度报告及审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度等各项规定, 年度报告的内容、格式均符合中国证监会和证券交易所的各项规定, 所包含的信息能从各个方面真实反映公司本年的经营管理和财务状况, 未发现与本年年度报告编制和审议人员有违反保密规定的行为。

4. 公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投入项目没有发生变更。
5. 公司收购出售资产情况
公司收购、出售资产交易价格合理, 未发现内幕交易, 未发现有损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。
6. 公司关联交易情况

公司关联交易公平、表决程序合法, 涉及关联交易回避表决, 相关信息披露及时、充分, 独立董事对关联交易作出了客观、独立的判断意见, 未发现有损害上市公司和中小股东利益的情况。

中华企业股份有限公司
2007 年 3 月 5 日
证券代码: 600675 股票简称: 中华企业 编号: 临 2007-009
中华企业股份有限公司公告

重要内容提示:
● 被担保人名称: 为公司控股子公司 -- 上海房地产经营(集团)有限公司
● 本次担保金额及累计为其担保数量: 本次我公司为上海房地产经营(集团)有限公司提供人民币 1.8 亿元的担保, 公司累计为上海房地产经营(集团)有限公司担保 3 亿元(包括本次担保金额)

● 上海房地(集团)公司为本次担保提供金额为 1800 万元的反担保
● 对外担保的累计数量: 无
● 截至目前, 我公司及控股子公司对外担保总额为 6.3 亿元, 其中: 我公司为控股子公司提供担保总额为 5.8 亿元(包括本次担保金额); 控股子公司为我公司提供担保总额为 5000 万元。

一、担保情况概述
我公司第五届董事会于 2007 年 3 月 2 日召开第八次会议, 经与会董事审议, 同意我公司为上海房地产经营(集团)有限公司(以下简称“经营公司”)向招商银行股份有限公司上海分行申请借款人民币 1.8 亿元提供连带责任担保, 担保期限按不可撤销担保合同约定履行。(9 票赞成 0 票反对 0 票弃权)

(中华企业股份有限公司对外担保管理制度)第 2.8 条规定: “公司应控制或参股子公司的要求为其提供担保的, 该控股或参股子公司的其他股东应同时采取以下措施之一以减少公司的风险: (1) 该控股子公司同时按非连带责任共同方式提供担保或参股子公司提供担保, 公司与该被担保人在担保金额范围内按持股比例分担担保份额”, 根据上述规定, 经营公司另一股东上海房地(集团)公司(持有经营公司 10%股权)应承担连带责任借款金额 10%的担保, 经我公司与上海房地(集团)公司达成对外担保意向, 担保方式为信用担保, 起止期限与我公司提供担保期限一致。

二、被担保人基本情况
经营公司股权结构: 我公司占 90%的股权, 上海房地(集团)公司占 10%的股权, 注册地址为上海市黄浦区南京路 255 号, 注册资本为人民币 3 亿元, 法定代表人(董事长)为田汉强; 公司经营范围: 房地产开发、经营、投资、兴建、代理、租赁及相关业务; 住家绿化设计、绿化工程及养护; 销售及售后服务; 房屋测绘业务; 新建房屋设备、安装工程, 国内贸易(除专项规定外); 进出口业务及 A++(经中国人民银行外汇管理局备案); 上海新纪信资产评估服务有限公司资信评级专家委员会(评定)。

2006 年 12 月 31 日, 经营公司总资产 13639.64 万元, 负债总额 47382.21 万元, 股东权益 81366.13 万元; 2006 年 1-12 月, 经营公司收入 112959.57 万元, 主营业务利润 3740.07 万元, 净利润 11700.33 万元。

三、董事意见
董事会认为, 鉴于经营公司参与建设的项目地段优越, 发展前景广阔, 且该公司资产负债率低, 财务状况良好, 担保风险较小, 有能力偿还到期债务, 故同意本次担保事项。
四、累计对外担保数量及逾期担保的数量
截至目前, 我公司为控股子公司对外担保总额为 6.3 亿元, 其中: 我公司为控股子公司提供担保的总额为 5.8 亿元(包括本次担保金额), 控股子公司为我公司提供担保总额为 5000 万元。
公司对外担保逾期的累计数量为零。
特此公告
中华企业股份有限公司
2007 年 3 月 5 日