

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
2019 年半年度，公司无利润分配预案或公积金转增股本预案。

二 公司基本情况

2.1 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
电话	021-20772222	021-20772222
办公地址	上海市浦东新区雪野路928号6楼	上海市浦东新区雪野路928号6楼
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	49,922,975,469.29	56,630,729,822.48	-11.84
归属于上市公司股东的净资产	14,509,381,842.83	13,740,486,046.19	5.60
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)

经营活动产生的现金流量净额	-893,669,337.00	678,053,245.37	-231.80
营业收入	9,140,846,807.25	7,667,484,499.62	19.22
归属于上市公司股东的净利润	1,671,701,791.44	833,510,556.75	100.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,566,174,806.14	884,900,518.61	76.99
加权平均净资产收益率(%)	11.46	7.47	增加3.99个百分点
基本每股收益(元/股)	0.27	0.15	80.00
稀释每股收益(元/股)	0.27	0.15	80.00

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				76,039		
截止报告期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	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海地产（集团）有限公司	国有法人	68.44	4,172,497,879	3,407,569,721	无	
华润置地控股有限公司	国有法人	6.76	412,246,713	412,246,713	无	
上海谐意资产管理有限公司	国有法人	2.36	144,000,000	0	未知	
深圳市恩情投资发展有限公司	未知	2.33	142,223,419	0	未知	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	0.90	54,565,779	0	未知	
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	未知	0.64	39,164,966	0	未知	
姚建华	境内自然人	0.59	36,197,880	0	未知	
平安不动产有限公司	境内非国有法人	0.59	35,847,540	35,847,540	无	
易武	境内自然人	0.50	30,208,200	0	未知	

深圳软舟实业发展有限公司	未知	0.31	18,802,844	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					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

☒适用 ☐不适用

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(%)
中华企业股份有限公司2013年公司债券	13 中企债	122330	2014 年 10 月 14 日	2019 年 10 月 13 日(期限: 3+2 年)	15.26	5.47
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 16 日	2021 年 3 月 15 日(期限: 3+2 年)	34.89	发行利率为 3.20, 2019 年 1 月 28 日发行人上调票面利率为 4.10
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 5 日	2024 年 6 月 5 日(期限: 3+2 年)	31.5	4.35

反映发行人偿债能力的指标：

√适用□不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	67.06	72.39
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	11.48	4.85

关于逾期债项的说明

□适用√不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入 91.41 亿元，较去年同期增长 19.22%；实现归属于母公司净利润 16.72 亿元，较去年同期增长 100.56%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 15.66 亿元，较去年同期增长 76.99%。报告期内压缩带息负债约 3.73 亿元，期末资产负债率为 67.06%。报告期内，公司主要经营情况介绍如下：

1、重组整合初见成效

报告期内，公司完成重组整合后的组织架构、权责体系、制度流程及人员结构再造等工作。上半年，以组织架构为基础，制定《权责管理手册》、《组织管理手册》，并在此基础上，编制并修订各项制度文件，有效推进建章立制工作。新的架构已经形成，新的机制正在优化，新的文化正在培育。

2、销售业绩平稳增长

报告期内，公司根据不同城市、不同产品性质制定针对性策略积极推进存货去化，狠抓去库存、促回款等核心工作。2019 年上半年，公司销售业绩稳步增长，累计签约面积 13.57 万平方米，同比增长 10.86%；签约金额 66.34 亿元，同比增长 155.22%。

3、运营质量持续提升

报告期内，公司全力打造前段强投资，中端强运营，后端强服务的企业价值链。着力投资扩容，优化拿地流程；着力项目管控，提升计划完成率；着力成本管控，完善制度及流程；着力招采管理，优化招标体系建设；着力客服管理，全力提升客户满意度。

4、资产结构不断优化

报告期内，公司不断优化经营性资产，实施经营性物业再评估，根据物业品质优化经营策略，逐步推动优质不动产持有的战略转型。对于优质物业着手搭建经营团队提升经营水平；对于潜力物业着手实施经营定位更新改造；对于低效物业加速变现去化，盘活沉淀资金。

5、融资管理着力统筹

报告期内，公司抓好融资管理，取得上海证券交易所 90 亿元额度公司债无异议函，同时完成 2019 年首期公司债 31.5 亿元的发行工作，发行利率 4.35%，创 2017 年以来同级房地产企业私募债票面利率最低。截止报告期末，公司加权平均融资成本年化利率为 5%。

下半年，公司将在确保稳定发展和规范运作的基础上，继续聚焦住宅、商办及存量资产三条业务线，进一步提升核心竞争力，努力成为上海有重要影响力的房地产开发企业。一是深入推进市场研究，主动寻求合适的项目，拓展规模性开发机会。二是强化业绩导向，确保项目重大开发节点按时推进，进一步提升存量去化力度，加速签约回笼。三是夯实基础管理，促进提质增效，

进一步提升产品研发能力、推动成本体系落地、提高招采计划按时完成率、提升物业满意度、全面提高业务管理水平。四是进一步优化资产结构。公司将无效非主业类子公司进行整合压减，不断优化经营性资产结构。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☒ 适用 ☐ 不适用

1、重要会计政策变更

①财务报表格式调整

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，执行企业会计准则的非金融企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2019 年度中期和年度及以后期间的财务报表。

公司根据通知要求，编制 2019 年半年度财务报表，对财务报表部分项目进行列报调整，并采用追溯调整法对可比会计期间的比较数据作相应调整。

公司按照财会〔2019〕6 号要求编制财务报表，仅对财务报表格式和部分项目填列口径产生影响，对公司净资产、净利润等财务指标不产生影响。

②新金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日发布了修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》(财会[2017]8 号)和《企业会计准则第 24 号—套期会计》(财会[2017]9 号)；财政部于 2017 年 5 月 2 日发布了修订后《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(财会[2017]14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

根据上述会计准则的修订及执行期限要求，公司自 2019 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，根据新金融工具准则的衔接规定，公司无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异调整计入 2019 年期初留存收益或其他综合收益，不重述 2018 年末可比数。

③非货币性资产交换

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了修订的《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》(财会〔2019〕8 号)，要求企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。本准则自 2019 年 6 月 10 日起施行。

公司按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》的规定，对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整。执行本准则对公司本期财务指标不产生影响。

④债务重组

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了修订的《企业会计准则第 12 号—债务重组》(财会〔2019〕9 号)，要求企业对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整。本准则自 2019 年 6 月 17 日起施行。

公司按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的规定，对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组不进行追溯调整。执行本准则对公司本期财务指标不产生影响。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

☐ 适用 ☒ 不适用