

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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事长	朱嘉骏	公务	蔡顺明

- 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

2020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	上海市浦东新区浦明路1388号6楼	上海市浦东新区浦明路1388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	50,715,500,376.32	53,855,058,403.22	-5.83

归属于上市公司股东的净资产	14,940,400,525.28	15,177,847,315.74	-1.56
	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	-1,070,161,139.16	-893,669,337.00	
营业收入	4,974,386,121.16	9,140,846,807.25	-45.58
归属于上市公司股东的净利润	594,592,374.36	1,671,701,791.44	-64.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	366,106,385.22	1,566,174,806.14	-76.62
加权平均净资产收益率(%)	3.84	11.46	减少7.62个百分点
基本每股收益(元/股)	0.10	0.27	-62.96
稀释每股收益(元/股)	0.10	0.27	-62.96

### 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)		70,944				
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	0
华润置地控股有限公司	国有法人	6.76	412,246,713	412,246,713	无	0
深圳市恩情投资发展有限公司	未知	2.94	179,214,722	0	未知	0
上海谐意资产管理有限公司	国有法人	2.36	144,000,000	0	未知	0
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	其他	0.95	57,946,530	0	未知	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	0.90	54,565,779	0	未知	0
姚建华	境内自然人	0.80	48,573,756	0	未知	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.60	36,402,045	0	未知	0

	人					
平安不动产有限公司	境内非 国有法 人	0.59	35,847,540	35,847,540	未知	0
易武	境内自 然人	0.50	30,208,200	0	未知	0
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: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(%)
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
中华企业股份有限公司非公开发行2019年公司债券(第	19中企01	151662	2019年6月6日	2024年6月5日(期限:3+2年)	31.50	4.35

一期)						
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)	15.20	4.17

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	66.12	68.67
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	6.43	11.48

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 49.74 亿元,公司实现归属于母公司净利润为 5.95 亿元;实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3.66 亿元。报告期内压缩带息负债约 17.46 亿元,期末资产负债率为 66.12%。

##### 1、销售业绩闪跌复稳

报告期内,公司克服疫情期间行业遇冷、回款滞后、周转放慢等困难,紧抓“窗口期”,提早思考和布局,及时调整营销策略,突出因城因案动态施策,踩准热点城市行情切换节奏,提速销售去化。其中公寓类项目尚汇豪庭实现销售去化约 88%;滨江悦府项目实现销售去化约 90%;别墅类项目无锡半山壹号实现销售去化约 24%,销售业绩跃居无锡市同类产品前三;苏州中华园 19 天实现销售去化约 22%。报告期内,公司累计实现签约面积 6.53 万平方米,签约金额 44.28 亿元。

##### 2、资产运营稳妥推进

报告期内,公司积极应对疫情影响,根据现实情况灵活调整运营策略。一方面,疫情防控狠抓不懈,对租赁资产层层布控,严防死守,杜绝疫情传播的可能渠道;另一方面,与客户共度难关,公司依法依规对符合条件且受本次疫情影响的中小微企业实施部分租金减免措施,上门与租户企业妥善沟通,相互理解,避免优质客户流失。

##### 3、工程建设狠抓不怠

报告期内,公司部分在建项目经历了一段时期的暂停施工,面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验,公司上下积极响应国家政策号召,认真落实常态化疫情防控举措,通过合理搭接、调配资源、交叉施工等方式,着力恢复复工复产秩序,严控项目重要节点进度、完备“一项一策”、有效推进项目各阶段证照办理,在做好新冠肺炎疫情防控这项重要工作的同时,狠抓安全生产不放松,高效推动工程实施。

##### 4、融资筹划多管齐下

报告期内,公司根据市场情况及公司未来业务发展需要,启动 100 亿公司债券发行,为公司

后续经营确保了充足的资金储备。与此同时，公司聚集资产证券化、年金融资等创新融资模式，有效推动 CMBS 融资方案和“北金所+交易商协会”组合融资方案，拓展创新融资渠道。在资金使用效率方面，公司通过资金池运作，统筹资金，有效调配，充分保障各方面资金需求。

#### 5、组织建设持续改善

报告期内，公司严格按照监管要求，进一步构建了健全的治理结构和完善的治理制度，建立了权责明确、科学灵活的决策体系，管理团队精诚团结，协同配合，保证了公司管理的高效性和执行力。与此同时，进一步强化“矩阵”式管理模式，加强人员选拔任用及管理机制，进一步搭建员工绩效考核激励约束机制。

下半年，公司将在确保公司稳定发展和规范运作的基础上，继续巩固和深化住宅、商办及存量资产三条开发运营线，进一步提升核心竞争力，朝着成为上海有重要影响力的房地产开发企业的战略目标砥砺前行。

在战略发展上，公司将科学开展“十四五”规划编制，明确目标，细化未来发展行动方案；在项目储备上，公司将积极对外开拓，加强优质资源获取；在资产运营上，公司将聚焦办公资产，对标市场，构建运营管理体系；在组织架构上，公司将完善法人治理结构，优化“矩阵”式管控方式，提升管理效能和组织动力；在人才建设上，公司将持续打造以奋斗为本的员工队伍，共创价值，共享美好。

### 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

报告期重要会计政策变更的具体说明参见《公司 2020 年半年度报告》第十节 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。

### 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