

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司  
2018 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 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 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  
不适用

## 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(%)
		调整后	调整前	
总资产	53,485,032,691.86	58,880,952,908.56	28,697,102,571.51	-9.16
归属于上市公司股东的净资产	10,026,849,111.49	11,527,729,024.85	3,631,409,865.84	-13.02
	本报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	

经营活动产生的现金流量净额	678,053,245.37	3,807,416,783.71	2,256,453,485.13	-82.19
营业收入	7,667,484,499.62	5,429,998,866.23	4,116,940,916.99	41.21
归属于上市公司股东的净利润	833,510,556.75	351,610,552.92	380,690,101.84	137.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	884,900,518.61	351,525,631.49	351,525,631.49	151.73
加权平均净资产收益率(%)	7.47	3.26	11.04	增加4.21个百分点
基本每股收益(元/股)	0.18	0.07	0.20	157.14
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.07	0.20	157.14

### 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)		84,170				
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	72.38	3,406,779,840	2,839,641,434	无	0
上海谐意资产管理有限公司	国有法人	2.55	120,000,000	0	无	0
深圳市恩情投资发展有限公司	境内非国有法人	1.22	57,334,918	0	未知	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	0.86	40,704,128	0	未知	
易武	境内自然人	0.53	25,173,500	0	未知	
姚建华	境内自然人	0.40	18,775,155	0	未知	
李菁	境内自然人	0.34	15,822,700	0	未知	
深圳钦舟实业发展有限公司	境内自然人	0.33	15,669,037	0	未知	
王俊	境内自	0.32	15,035,954	0	未知	

	然人					
刘向阳	境内自 然人	0.31	14,527,473	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)	15.27	5.47
中华企业股份有限公司 2015年非公开发行公司债券(第一期)	15 中企01	125646	2015年12月3日	2018年12月2日	8.57	6.00
中华企业股份有限公司 2016年非公开发行公司债券(第	16 中企01	135263	2016年3月2日	2019年3月1日	14.43	6.00

一期)						
中华企业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)	16中企02	135320	2016年3月18日	2019年3月17日	15	4.95
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)	37	3.20

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	77.41	76.71
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	4.85	2.36

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76.67亿元,较去年同期增长41.21%,公司实现归属于母公司净利润为8.34亿元,较去年同期增长137.06%;实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润8.85亿元,较去年同期增长151.73%。报告期内压缩带息负债约17.42亿元,期末资产负债率为77.41%。

报告期内,公司围绕“抓改革、抓发展、抓稳定”这条主线积极推进各项工作,一是有序落地重大资产重组,截止报告期末,中星集团100%股权过户至公司名下,公司获取大量项目储备,并解决困扰许久的同业竞争问题。二是逐步优化管理机制,通过完善绩效考核体系、推进风险抵押金机制、拓宽人才引进渠道,进一步抓实基础管理,强化经营主体责任,激发活力,提高成效。三是着力培养核心能力,通过进一步完善运营体系、深化产品研发、丰富配套服务,稳步推进创新举措,不断提升公司核心竞争力。四是扎实提升经营效益,攻坚存量去化,推进代建业务,促进公司健康度提升。

下半年,公司将继续坚持改革和发展两手抓,在确保公司调整稳定和规范运作的基础上,进一步聚焦住宅、商办及存量资产三条开发运营线,提升管理能级,努力成为上海有重要影响力的房地产开发企业。一是有效管理开发项目,抓住市场窗口期快速启动异地住宅项目开盘;聚焦中央商务区和新兴商务区写字楼的开发与收购;做好项目管控、标准化体系和创新研发三方面工作。二是有序完成机构整合,完善管理架构,引入激励机制,提升运营效率,理顺业务职能线条和项

目管理线条工作界面，形成与项目公司“矩阵式”运营体系，扎实做好人力资源配置工作，有效实施绩效管控。三是按照市场化、专业化要求，进一步提升资产运营水平，通过整体出租、创新运营等方式，改善公司资产结构和质量，增加公司经营性资产收入。

**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

**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

董事长：朱嘉骏

董事会批准报送日期：2018-8-22