



# 2025 年度中华企业股份有限公司 信用评级报告

---

中诚信国际信用评级有限责任公司 | 编号: CCXI-20254390M-01

---

## 声 明

- 本次评级为委托评级，中诚信国际及其评估人员与评级委托方、评级对象不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。
- 本次评级依据评级对象提供或已经正式对外公布的信息，以及其他根据监管规定收集的信息，中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但中诚信国际对于相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。
- 中诚信国际及项目人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。
- 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法、评级程序做出的独立判断，未受评级委托方、评级对象和其他第三方的干预和影响。
- 本评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。
- 中诚信国际不对任何投资者使用本报告所述的评级结果而出现的任何损失负责，亦不对评级委托方、评级对象使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
- 本次评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为 2025 年 11 月 12 日至 2026 年 11 月 12 日。主体评级有效期内，中诚信国际将对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。
- 未经中诚信国际事先书面同意，本评级报告及评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。对于任何未经充分授权而使用本报告的行为，中诚信国际不承担任何责任。

## 跟踪评级安排

- 根据相关监管规定以及评级委托协议约定，中诚信国际将在评级结果有效期内进行跟踪评级。
- 中诚信国际将在评级结果有效期内对评级对象风险程度进行全程跟踪监测。发生可能影响评级对象信用水平的重大事项，评级委托方或评级对象应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整评级结果，并按照相关规则进行信息披露。
- 如未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，或者出现监管规定的其他情形，中诚信国际可以终止或者撤销评级。

中诚信国际信用评级有限责任公司

2025 年 11 月 12 日

**受评主体及评级结果**

中华企业股份有限公司

AA+/稳定

**评级观点**

中诚信国际肯定了中华企业股份有限公司（以下简称“中华企业”或“公司”）的控股股东上海地产（集团）有限公司（以下简称“上海地产”）实力强且对公司提供有力支持，公司融资成本较低、融资渠道通畅以及财务杠杆处于很低的水平、货币资金可对短期债务的偿付提供有力保障等因素对公司信用水平起到的支撑作用；但中诚信国际也关注到房地产行业仍处于改善修复阶段、对公司经营提出更高挑战，公司部分项目面临去化难度及减值压力，同时需关注存量土储盘活的进展等因素可能对公司经营和整体信用状况造成的影响。

**评级展望**

中诚信国际认为，中华企业股份有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

**调级因素**

**可能触发评级上调因素：**行业地位及竞争力显著提升、区域布局均衡性大幅提升、盈利能力明显增长且具有可持续性。

**可能触发评级下调因素：**股东背景及支持力度发生重大不利变化、优势区域土地储备严重不足，再融资能力显著下滑、现金流平衡能力大幅弱化。

**正 面**

- 控股股东实力强且对公司提供有力支持
- 融资成本较低，融资渠道通畅
- 财务杠杆处于很低的水平，货币资金可对短期债务的偿付提供有力保障

**关 注**

- 房地产行业仍处于改善修复阶段，对公司经营提出更高挑战
- 公司部分项目面临去化难度及减值压力，同时需关注存量土储盘活的进展

项目负责人：黎小琳 xlli@ccxi.com.cn

项目组成员：刘旭冉 xrlu@ccxi.com.cn

评级总监：

电话：(010)66428877

传真：(010)66426100

## 主体财务概况

中华企业（合并口径）	2022	2023	2024	2025.6/2025.1~6
总资产（亿元）	667.02	602.35	567.78	534.02
所有者权益合计（亿元）	170.63	171.85	169.63	178.66
总负债（亿元）	496.39	430.50	398.15	355.36
总债务（亿元）	216.37	238.58	223.67	227.67
营业总收入（亿元）	25.59	131.87	69.59	66.79
净利润（亿元）	0.54	4.55	0.67	9.03
EBITDA（亿元）	6.68	21.03	16.59	--
经营活动净现金流（亿元）	1.78	-1.06	23.53	-0.28
营业毛利率(%)	27.21	30.23	32.52	32.79
净负债率(%)	25.85	32.45	27.37	28.45
EBIT 利润率(%)	11.80	13.01	17.26	--
EBITDA 利息保障倍数(X)	0.66	1.68	1.68	--

注：1、中诚信国际根据中华企业提供的其经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2022~2024 年度审计报告和未经审计的 2025 年半年度财务报表整理，2022 年、2023 年数据分别为 2023 年、2024 年财务报告期初数，2024 年数据为当期财务报告期末数；2、本报告中所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径，其中“--”表示不适用或数据不可比；3、本报告中的债务统计口径不包含一年内到期的非流动负债中的应付利息部分。

## 同行业比较（2024 年数据）

公司名称	签约销售金额 (亿元)	总资产 (亿元)	净负债率 (%)	非受限货币资 金/短期债务 (X)	营业总收入 (亿元)	EBIT 利 润率 (%)	存货周转率 (X)	总债务/销售商品提供 劳务收到的现金 (X)
上海城开	7.60	239.08	65.13	0.95	40.51	11.95	0.67	7.34
中华企业	58.16	567.78	27.37	15.84	69.59	17.26	0.18	3.17

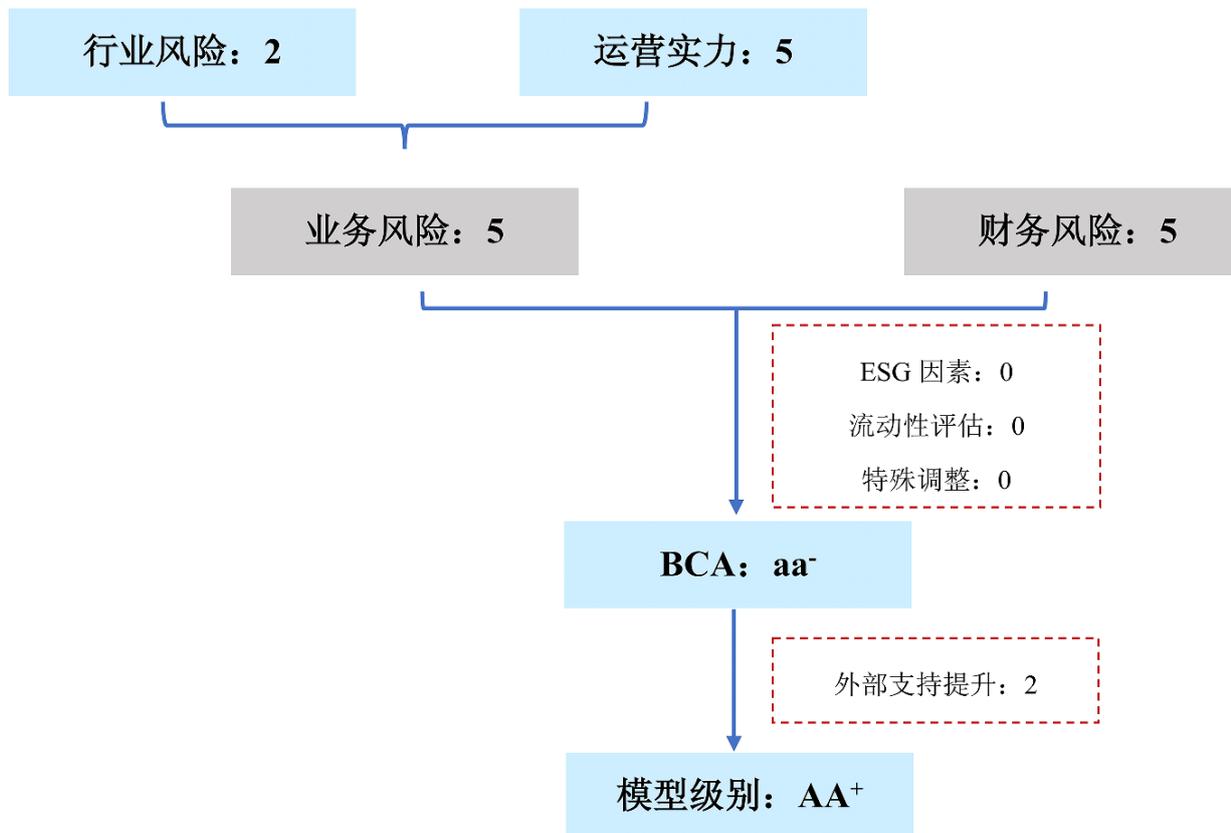
**中诚信国际认为，与同行业同级别企业相比，中华企业资产规模相对较大，财务杠杆处于较低水平，货币资金对短期债务的保障程度较高，盈利指标表现较好，存货周转效率及销售回款对总债务保障能力尚可。**

注：“上海城开”为“上海城开(集团)有限公司”简称，上表中中华企业销售金额为全口径、上海城开销售金额为并表口径。

资料来源：公司提供及公开信息，中诚信国际整理

● 评级模型

中华企业股份有限公司评级模型打分(C200100\_2024\_06\_2025\_1)



注:

**调整项:** 当期状况对公司基础信用等级无显著影响。

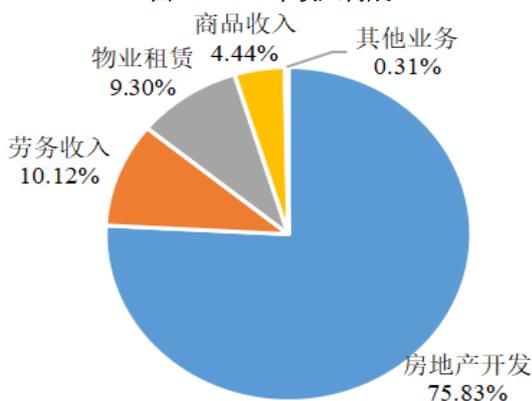
**外部支持:** 公司控股股东上海地产是上海市政府土地储备前期开发管理、旧区改造、保障性住房建设等业务的重要载体，承担了较多政府及社会职能，在业务及政策层面上均得到上海市政府较大力度的支持。作为上海地产旗下最主要的市场化房地产业务运营主体，公司持续在融资、项目获取等方面获得有力的股东支持，外部支持调升 2 个子级。

**方法论:** 中诚信国际房地产行业评级方法与模型 C200100\_2024\_06

## 评级对象概况

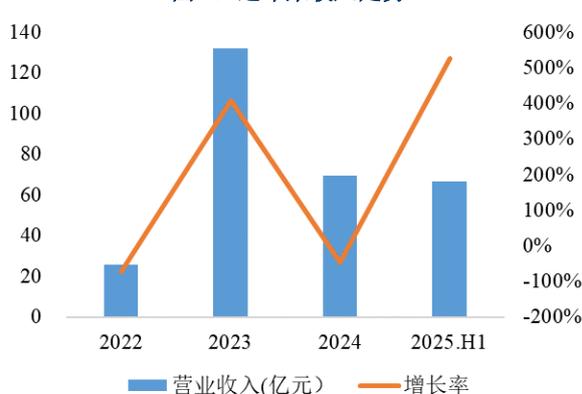
中华企业股份有限公司（以下简称“中华企业”或“公司”）创建于 1954 年，原名为中华企业公司，是上海解放后第一家从事房地产开发业务的国有企业。1993 年 9 月 24 日，公司在上海证券交易所完成挂牌交易（证券代码：600675）。2005 年 12 月，公司完成股权分置改革。2018 年 4 月，公司完成向上海地产（集团）有限公司（以下简称“上海地产”）发行股份及支付现金购买其持有的中星集团 100% 股权。2018 年 11 月，公司完成向华润置地控股有限公司和平安不动产发行股份募集配套资金 19.94 亿元。公司主营业务以房屋销售和租赁为主，项目主要集中在上海及周边地区。2024 年，公司实现营业总收入 69.59 亿元。

图 1：2024 年收入构成



资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

图 2：近年来收入走势



资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

**产权结构：**截至 2025 年 6 月末，公司注册资本和总股本均为 60.46 亿元，其中上海地产持股 65.21%，为公司控股股东；上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海市国资委”）持有上海地产 100% 股份，为公司实际控制人。

## 业务风险

### 宏观经济和政策环境

中诚信国际认为，2025 年三季度受政策效应边际递减、关税预期扰动以及“抢出口”放缓、“反内卷”治理短期阵痛等影响，中国经济基本面走弱，增长压力显现，四季度或延续供强需弱的局面，高基数下增速或进一步放缓，但伴随“两新”“两重”政策加力扩围，扩大内需、活跃资本市场、整治“内卷”等一系列政策发力显效，全年实现 5% 的经济增长目标仍有支撑。

详见《供强需弱的格局再强化，年内完成增速目标压力不大》，报告链接：<https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/12184?type=1>

### 行业概况

2024 年房地产行业销售规模降幅同比扩大，土地投资及新开工仍处于低位，房企主要偿债指标趋弱，但政策刺激为市场注入信心，各项利好政策密集出台，融资环境持续改善，预计 2025 年行业销售及投资下行压力仍在，但考虑到利好政策深度及广度仍有提升空间，行业基本面仍将以改善修复为主基调。

2024 年房地产行业继续呈调整态势，上半年“517”新政以及下半年“924”新政为市场注入信心，行业呈阶段性回温态势，高能级核心城市恢复尤为明显；受土地供给量价齐跌、销售持续下滑、库存规模高企等因素影响，2024 年行业土地投资与开发规模仍处于低位。行业融资政策进一步宽松，“白名单”等政策亦不断推进，融资环境持续改善，但需警惕各类舆情对房企公开市场融资的影响。预计 2025 年，在经济恢复缓慢的背景下，居民收入预期未能根本性扭转，购房信心仍不足，市场持续筑底，但在“实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策”背景下，政策端有望持续发力，托底行业基本面。

详见《中国房地产行业展望，2025 年 1 月》，报告链接：<https://www.ccxi.com.cn/coreditResearch/detail/11651?type=1>

## 运营实力

中诚信国际认为，公司规模优势一般，位于上海的项目储备集中度较高，市场降温使得近年来公司销售业绩有所下降，上海以外的项目面临去化及减值压力；公司保持了通畅的融资渠道及较低的融资成本，可对其债券再融资形成有力支持；此外，投资物业可带来稳定的收入和现金流补充。

*公司具有较为丰富的开发经验，但规模优势一般，整体开竣工规模及销售业绩易受个别项目影响而波动；市场降温使得近年来公司销售业绩有所下降。*

公司是上海解放后第一家从事房地产开发业务的国有企业，积累了较为丰富的开发经验，在上海市拥有较高的品牌知名度。由于公司项目数量相对较少，因此整体开发销售规模易受个别项目影响而波动。2024 年以来，公司无新开工项目。由于 2023 年集中竣工规模较大，2024 年竣工面积大幅减少；2025 年上半年，因去年同期基数较低，竣工面积同比有所增长。

表 1：公司房地产业务运营情况（万平方米）

	2022	2023	2024	2025.H1
新开工面积	31.21	33.44	0	0
竣工面积	6.25	40.23	25.50	5.67

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

同期，公司于上年获取的上海闵行项目开盘销售，并对现有项目如上海浦东三林项目、松江项目等进行续销，由于市场进一步走弱，全年销售面积及销售金额有较明显的下降。2025 年上半年，得益于存量盘续销的良好表现，公司销售金额同比增长 23.26%。近年来公司销售区域高度集中于上海，其销售金额占比保持在 96%以上，其余部分主要来自苏州及周边区域。

表 2：公司房地产销售情况（万平方米、亿元、万元/平方米）

	2022	2023	2024	2025.H1
销售面积（全口径）	14.82	12.86	10.00	3.35
销售金额（全口径）	122.16	97.49	58.16	17.95
销售均价（全口径）	8.24	7.58	5.81	5.35

资料来源：公司年报及公告，中诚信国际整理

*公司位于上海的项目储备货值集中于少数项目，业绩稳定性易受影响；公司正着手盘活存量土储，同时近期于徐汇区内环补充优质地块，土储结构有所优化，但部分项目仍面临去化及减值压力。*

受市场因素影响，公司扬州项目拟盘活出售，同时上海松江项目因周边配套尚不完善、产品与市场需求匹配度不足等因素导致去化速度偏慢，公司基于此计划对部分存量土地进行规划调整，暂

不再开发，期末剩余可售面积较期初大幅减少，截至 2025 年 6 月末，公司在建、已竣工项目以及待开发项目的剩余全口径可售面积为 17.75 万平方米（其中纯住宅项目可售面积为 10.20 万平方米），其中项目货值集中于上海市少量项目，业绩稳定性易受影响。2025 年 9 月 26 日，公司通过全资子公司上海澜钻置业有限公司（以下简称“澜钻置业”）与上海新祺弘创置业有限公司联合竞得上海新枫安企业发展有限公司（简称“新枫安公司”）100%股权，成交总价约为 29.87 亿元，其中，澜钻置业出资约 20.91 亿元受让新枫安公司 70%股权及相应债权；新枫安公司拥有位于徐汇区内环内的斜土社区 C030301 单元 127b-23 地块的开发经营管理权，地上计容建筑面积 6.62 万平方米，为公司补充了关键的优质项目储备。除上海项目外，公司项目主要集中在房地产市场低迷的镇江市及吉林市等，剩余可售面积达 9.74 万平方米，面临去化及减值压力。

表 3：截至 2025 年 6 月末公司全口径剩余可售面积分布情况（万平方米）

地区	期末剩余可售面积	面积占比
上海	8.01	45.12%
江苏	6.43	36.20%
吉林	2.56	14.43%
安徽	0.75	4.25%
总计	17.75	100.00%

资料来源：公司提供，中诚信国际整理

**公司近年来新获取项目均位于上海，符合其战略方向，有利于发挥其自身优势，且公司融资渠道顺畅、融资成本较低，整体经营稳健度较高。**

近年来公司重新确立深耕上海的拿地策略，2021 年以来所获项目全部位于上海，且全部为以住宅为主要构成部分的地块，不断补充相对优质的可售资源。2024 年及 2025 年上半年，公司未获取新地块，但于 2025 年 9 月获取了上海市徐汇区内环板块的新项目，为其增加了重要的项目储备。

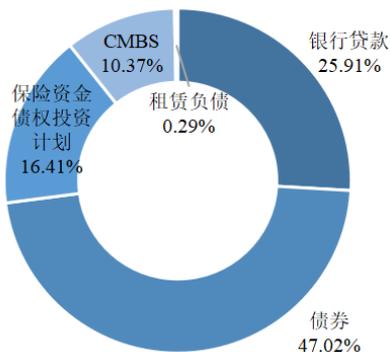
表 4：近年来公司土地储备获取情况（个、万平方米、亿元、万元/平方米）

指标	2022	2023	2024	2025.H1
新增项目数量	2	1	0	0
新增土储规划建筑面积（全口径）	32.97	6.58	0	0
新增拿地金额（全口径）	77.47	20.11	0	0
新增项目楼面均价（全口径）	2.35	3.06	--	--

资料来源：公司提供及公司公告，中诚信国际整理

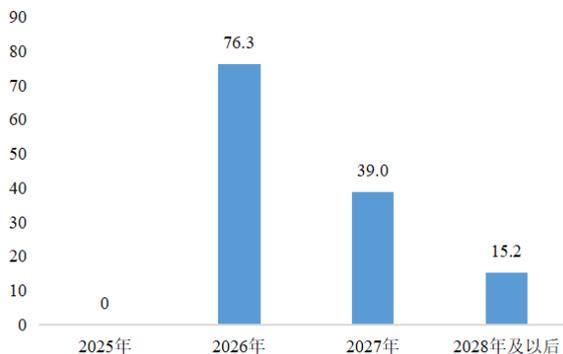
融资渠道方面，公司主要通过公开市场融资、银行借款和保险债权投资计划进行筹资，信用类债务的占比较高。2024 年公司顺利接续两笔到期的交易所私募债券，且将票面利率分别降低 195 个 BP 和 229 个 BP，整体综合融资成本进一步降至 3.87%，同比下降 47 个 BP，依然保持通畅的融资渠道和较低的融资成本。截至 2025 年 6 月末，公司发行的债券于 1 年内到期的金额约 52.87 亿元。**中诚信国际认为**，公司与金融机构保持友好合作关系，且可得到股东上海地产的担保支持，融资渠道畅通，公开市场债券即期兑付压力较小。

图 3：截至 2025 年 6 月末公司总债务构成



资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

图 4：截至 2025 年 10 月 31 日公司债券及资产支持证券到期（含回售）分布（亿元）



资料来源：公开信息，中诚信国际整理

**公司主要投资物业均位于上海市中心城区，产生的租金收入可对公司收入及现金流形成补充。**

截至 2025 年 6 月末，公司持有的主要投资物业（共 11 个）总建筑面积约 39.00 万平方米，均位于上海市中心城区。2024 年，受入驻企业效益下降及租金价格无优势等因素影响，古北国际财富中心二期办公楼、新城大厦、中企财富世纪大厦 2024 年出租率延续下降趋势，受此影响，公司整体物业租赁业务收入同比略有减少。截至 2025 年 6 月末，上述项目出租率未有明显好转，此外，中企滨江世纪大厦因主力租约到期退租导致空置率阶段性上升，中企国际金融中心作为新开业项目，出租率尚处于爬升期，其余租赁项目均接近满租状态。

## 财务风险

中诚信国际认为，2024 年中华企业盈利指标受单个项目结转节奏的影响而有一定的波动；资产规模逐步收缩，但财务杠杆处于很低的水平；经营回款对总债务的保障程度有所弱化，但 EBITDA 对利息的保障程度尚可，非受限货币资金可对短期债务的偿付形成有力保障。

## 盈利能力

**2024 年中华企业仍保持较好的初始盈利空间，但盈利指标受单个项目结转节奏的影响而有一定的波动；由于达到结转条件的产品同比增加以及合作开发项目获利结算，2025 年上半年净利润显著增长。**

公司主营业务突出，其营业收入以房地产销售及租赁收入为主。2024 年主要受浦东三林项目较大部分货值未在年内实现结转的影响，营业收入出现大幅下滑，由于结转项目初始盈利空间较高，营业毛利率小幅提升。收入规模的收缩致使 2024 年经营性利润同比大幅下降，同时受镇江项目减值准备计提的影响，净利润仅为微利状态，由于费用化利息支出规模仍较大，使得 EBIT 利润率指标有所提升。2025 年上半年，随着浦东三林项目已达结转条件的货值顺利结转，带动整体营业收入大幅增长，同时合营企业开发的项目交房结利产生一定规模的投资收益，使得当期净利润显著增加。

表 5：公司营业收入构成及毛利率结构（亿元、%）

项目	2022	2023	2024	2025.H1
----	------	------	------	---------

	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
房地产开发	12.02	46.72	116.23	31.51	52.77	38.60	58.08	35.43
物业租赁	4.81	18.37	6.94	43.76	6.47	29.33	2.91	26.60
劳务收入	6.27	5.88	6.15	4.13	7.04	1.51	4.12	11.21
商品收入	2.35	3.11	2.18	-10.36	3.09	6.67	1.51	-4.50
其他业务	0.57	78.82	0.37	49.01	0.22	24.16	0.17	86.88
<b>合计</b>	<b>26.01</b>	<b>28.40</b>	<b>131.87</b>	<b>30.23</b>	<b>69.59</b>	<b>32.52</b>	<b>66.79</b>	<b>32.79</b>

资料来源：公司财务报告，中诚信国际整理

表 6：近年来公司盈利能力相关指标（亿元、%）

	2022	2023	2024	2025.1-6
期间费用率	42.75	9.92	16.58	7.09
经营性业务利润	-7.81	13.98	4.07	10.59
投资收益	7.78	2.70	0.00	2.60
资产减值损失	0.09	6.71	0.71	0.11
信用减值损失	0.04	0.04	0.03	-0.01
EBITDA	6.68	21.03	16.59	--
利润总额	1.40	10.40	4.71	13.36
净利润	0.54	4.55	0.67	9.03
EBIT 利润率	11.80	13.01	17.26	--

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

## 资产质量

**公司资产规模逐步收缩，但货币资金保持较为充裕，且净负债率处于很低水平，财务结构稳健。**

近年来公司资产规模随着存货减少逐步收缩。2024 年随着货值较大的浦东三林项目首批两个地块竣工并完成其中一个地块的交付结转，年末存货呈现结构性下降，开发产品占比有所提升，存货周转效率受结转规模下降的影响有所降低，处于行业中等水平；货币资金余额在小范围内波动，受限部分较少，现金及现金等价物充裕；投资性房地产账面价值微降，主要系折旧摊销及部分物业资产用途变更所致。2025 年上半年，随着已达结转条件的货值顺利结转，存货规模有所减少，期末总资产规模亦随之下降。

负债方面，2024 年末合同负债（含预收款项）随浦东三林项目的部分结转同比小幅下降；由于到期债务的清偿，年末总债务规模降低，短期债务占比降至很低水平。年内归母净利润亏损使得所有者权益略有下降。2025 年上半年，随着浦东三林项目较大规模结转，期末合同负债（含预收款项）较年初大幅减少，同期末利润留存增厚公司自有资本实力。整体来看，公司财务杠杆处于很低的水平，且债务期限结构良好，财务结构稳健。

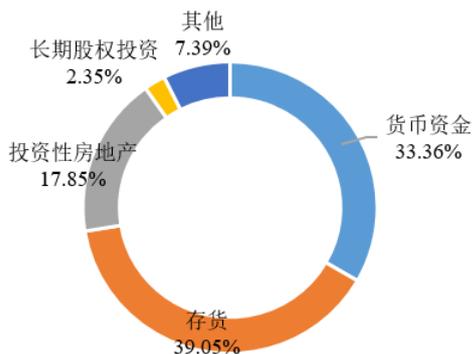
表 7：近年来公司资产质量相关指标（亿元、次/年、%）

	2022	2023	2024	2025.6
货币资金	173.46	185.02	178.44	178.14
存货	348.80	269.76	246.70	208.53
开发产品/存货	9.62	9.37	29.94	16.20
存货周转率	0.07	0.30	0.18	--
投资性房地产	82.56	102.05	97.26	95.35
长期股权投资	12.16	10.01	9.90	12.54
总资产	667.02	602.35	567.78	534.02
预收款项（含合同负债）	128.14	92.29	89.01	47.49
总债务	216.37	238.58	223.67	227.67

短期债务/总债务	6.39	34.24	5.00	28.23
实收资本	60.96	60.96	60.46	60.46
资本公积	14.99	13.99	12.83	12.83
未分配利润	60.59	66.02	61.16	66.37
少数股东权益	26.68	23.54	26.29	30.11
所有者权益	170.63	171.85	169.63	178.66
净负债率	25.85	32.45	27.37	28.45

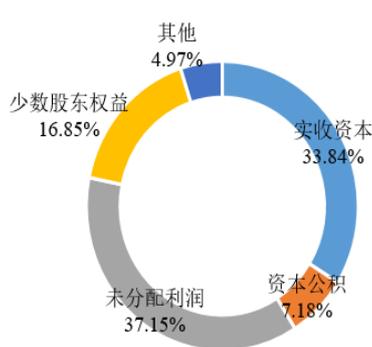
资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

图 5：截至 2025 年 6 月末公司总资产构成



资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

图 6：截至 2025 年 6 月末公司所有者权益构成



资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

## 现金流及偿债情况

**经营回款对总债务的保障程度有所弱化，但 EBITDA 对利息的保障程度尚可，较为充足的非受限货币资金可对短期债务的偿付形成有力保障。**

2024 年公司销售业绩下降，销售商品、提供劳务收到的现金减少，对总债务的保障程度有所弱化，但因年内拿地支出及税费支出均大幅下降，经营活动现金流由净流出转为净流入态势；2024 年投资活动现金流流入流出规模均较小；因偿还到期债务，筹资活动现金净流出量同比扩大。2025 年上半年，公司销售回款同比略有增长，同时工程建设等支出减少，使得经营活动现金流净流出规模同比收窄。

2024 年盈利规模及利息支出同步下降使得 EBITDA 利息倍数仍保持稳定；截至 2025 年 6 月末，公司非受限货币资金较为充足，可对短期债务的偿付提供有力保障。

表 8：近年来公司现金流及偿债指标情况（亿元、X）

	2022	2023	2024	2025.1-6
经营活动净现金流	1.78	-1.06	23.53	-0.28
销售商品、提供劳务收到的现金	126.64	104.41	70.47	25.91
投资活动净现金流	38.78	19.86	1.18	0.39
筹资活动净现金流	-10.18	-8.24	-30.29	-0.49
EBITDA 利息倍数	0.66	1.68	1.68	--
非受限货币资金/短期债务	12.46	2.24	15.84	2.75
总债务/销售商品提供劳务收到的现金	1.71	2.29	3.17	--

资料来源：公司财务报表，中诚信国际整理

## 其他事项

受限资产方面，截至 2025 年 6 月末，公司受限资产合计 75.93 亿元，其中受限投资性房地产、

存货、长期股权投资和货币资金账面价值分别为 32.70 亿元、26.80 亿元、15.14 亿元和 1.29 亿元，受限资产占总资产的比重为 14.22%。

截至 2025 年 6 月末，公司除对商品房承购人向银行提供按揭贷款阶段性担保以外，无其他对外担保。

截至 2025 年 6 月末，公司涉及 1 起重大未决诉讼<sup>1</sup>，总体涉及金额较小，或有风险可控。

**过往债务履约情况：**根据公司提供的《企业信用报告》及相关资料，截至 2025 年 11 月 4 日，公司本部所有借款均到期还本、按期付息，未出现延迟支付本金和利息的情况。根据公开资料显示，截至报告出具日，公司在公开市场无信用违约记录。

## 假设与预测<sup>2</sup>

### 假设

——2025 年，中华企业全年全口径签约销售金额较上年有一定幅度的下降。

——2025 年，中华企业成功在上海中心城区获取新项目，拿地金额较大。

——2025 年，中华企业浦东三林项目年初待结转部分已于一季度结转，闵行项目和松江项目已售部分于年内顺利结转，全年房地产结转收入较上年有所上升，由于闵行项目和松江项目毛利率相对较低，房地产业务毛利率较上年有所下滑。

### 预测

表 9：预测情况表

重要指标	2023 年实际	2024 年实际	2025 年预测
净负债率(%)	32.45	27.37	41.0~45.0
总债务/销售商品、提供劳务收到的现金(X)	2.29	3.17	3.6~4.0

资料来源：实际值根据企业提供资料，中诚信国际整理；预测值根据企业提供资料及假设情景预测。

## 调整项

### 流动性评估

**中诚信国际认为，公司资金平衡状况较好，未来一年流动性来源能够对流动性需求形成覆盖。**

公司资金流出主要用于获取土地储备、项目工程建设和各项税费支出以及偿还债务，其中出于补充项目的需要公司预计有一定的土地投资规模，同时工程建设支出预计因新项目开发而有所增加，但年内到期债务规模较小。中华企业 2025 年可售的项目主要为上海松江项目、闵行项目和三林项目，考虑到松江项目去化速度偏慢，三林项目主要在售为大面积段豪宅，闵行项目为尾盘，

<sup>1</sup> 公司下属孙公司中星（镇江）置业有限公司（以下简称“镇江置业”），因项目总包江苏南通六建建设集团有限公司（以下简称“南通六建”）破产，被申请人河南省恒昌防水防腐有限公司镇江润州分公司、刘德平分别向镇江市润州区人民法院提起诉讼，申请财产保全。2022 年，镇江市润州区人民法院做出民事裁定，裁定冻结镇江置业相应财产，已冻结镇江置业银行存款 2,000.76 万元。本案已追加南通六建作为第三人参与诉讼并继续由镇江市润州区人民法院管辖，截至 2025 年 8 月 27 日，镇江市润州区人民法院尚未对全部纠纷事项做出判决。

<sup>2</sup> 中诚信国际对受评对象的预测性信息是中诚信国际对受评对象信用状况进行分析的考量因素之一。在该项预测性信息作出时，中诚信国际考虑了与受评对象相关的重要假设，可能存在中诚信国际无法预见的事项和假设因素，该等事项和假设因素可能对预测性信息造成影响，因此，前述的预测性信息与受评对象的未来实际经营情况可能存在差异。

预计年内销售回款规模将有一定程度的下降，但截至 2025 年 6 月末公司非受限货币资金余额充裕，同时融资渠道通畅且未使用授信余额达 53.62 亿元，可对其业务运营及再融资提供较强支持。综上所述，公司资金平衡状况较好，未来一年流动性来源能够对流动性需求形成覆盖，流动性评估对公司基础信用等级无显著影响。

## ESG 分析<sup>3</sup>

**中诚信国际认为，公司聚焦“双碳”目标，推动可持续发展，并积极履行企业社会责任；公司治理结构较为健全，内控制度较为完善，目前公司 ESG 表现较好，其对持续经营和信用风险负面影响较小。**

环境方面，公司积极响应“双碳”目标，积极践行可持续发展理念，积极拓展绿色智能建筑领域，推进超低能耗建筑的普惠应用发展，将绿色建筑技术体系贯穿于建筑全生命周期中，从规划、设计、建造、营运等方面奉行绿色原则，减低污染排放强度，提升资源利用效率。

社会方面，公司设置了合理的员工激励机制和培养体系，维护员工各项基本权益，并锐意培养有潜力的员工，人员稳定性较好；近三年未发生生产安全事故。此外，在结对帮扶、乡村振兴方面发挥了国企担当作用。

公司治理方面，中诚信国际从信息披露、内控治理、发展战略、高管行为、治理结构和运行等方面综合考察公司治理情况。公司制定了包括财务制度、内部审计制度、关联交易管理制度、对外担保管理制度等较为完善合理的内部管理制度体系，能够保证其各项运作更趋规范化和科学化，为其持续稳定发展奠定了良好的基础。战略方面，公司致力于成为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”，聚焦房地产开发、资产经营、现代农业和物业服务等板块。在聚焦房地产开发业务的同时，公司将积极提升资产经营效益，推动物业服务深层次发展，构建现代农业业务供应链。

## 外部支持

**作为上海地产旗下核心的市场化房地产综合开发平台，公司在项目获取及融资等方面获得有力的股东支持。**

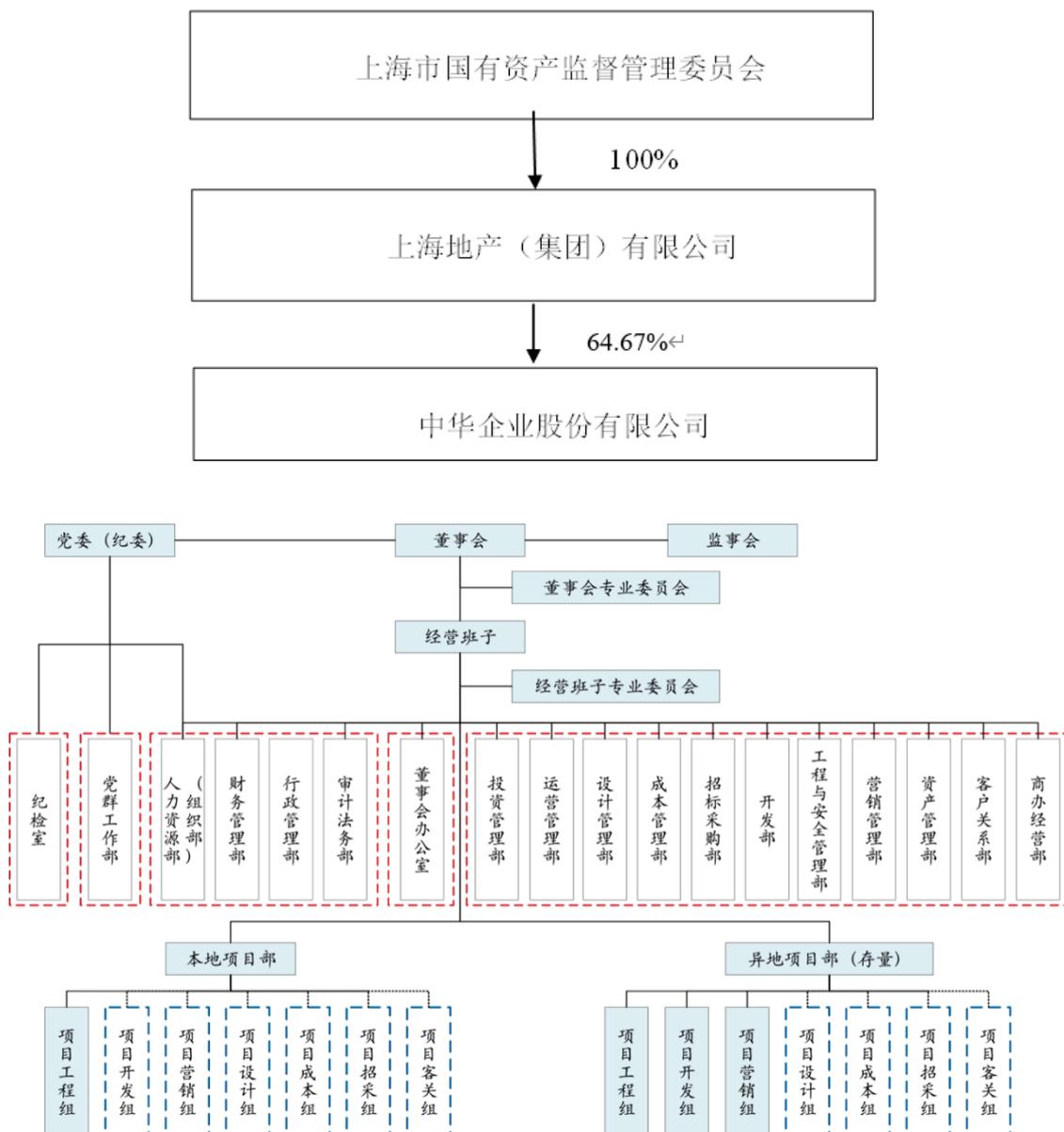
公司控股股东上海地产由上海市国资委全资控股，是上海市政府土地储备前期开发管理、旧区改造、保障性住房建设等业务的重要载体，承担了较多政府及社会职能，在业务及政策层面上均得到上海市政府的大力支持。公司是上海地产下属市场化房地产业务的核心平台，上海地产通过资源整合的方式给予公司优质项目资源的支持，此外通过为公司发行的公司债及债权投资计划提供担保的方式给予了公司相应的融资支持，截至 2025 年 6 月末，上海地产对公司提供的借款担保余额为 123.52 亿元。

## 评级结论

综上所述，中诚信国际评定中华企业股份有限公司主体信用等级为 **AA<sup>+</sup>**，评级展望为稳定。

<sup>3</sup> 中诚信国际的 ESG 因素评估结果以中诚信绿金科技(北京)有限公司的 ESG 评级结果为基础，结合专业判断得到。

## 附一：中华企业股份有限公司股权结构图及组织结构图（截至 2025 年 6 月末）



资料来源：公司提供

## 附二：中华企业股份有限公司财务数据及主要指标（合并口径）

财务数据（单位：万元）	2022	2023	2024	2025.6/2025.1-6
货币资金	1,734,646.94	1,850,160.40	1,784,437.80	1,781,424.76
其他应收款	102,962.21	19,836.06	20,229.01	17,068.13
存货	3,488,034.92	2,697,592.76	2,466,951.10	2,085,299.30
长期投资	122,097.67	100,585.08	99,476.90	125,880.95
固定资产	37,816.81	71,379.71	89,787.12	88,764.48
在建工程	7,983.65	161.13	2,448.28	3,004.39
无形资产	6,502.38	6,797.21	6,406.52	6,230.51
投资性房地产	825,616.25	1,020,518.00	972,569.04	953,466.85
资产总计	6,670,209.52	6,023,499.37	5,677,771.73	5,340,174.82
预收款项	2,088.37	4,178.97	3,117.74	2,895.29
合同负债	1,279,348.06	918,715.24	886,943.43	471,961.96
其他应付款	629,024.02	368,554.35	347,939.16	347,577.68
短期债务	138,240.70	816,899.09	111,860.60	642,745.38
长期债务	2,025,486.79	1,568,852.23	2,124,795.37	1,633,982.90
总债务	2,163,727.48	2,385,751.32	2,236,655.97	2,276,728.28
净债务	441,164.31	557,624.15	464,319.96	508,207.31
负债合计	4,963,902.73	4,305,019.41	3,981,467.26	3,553,606.09
所有者权益合计	1,706,306.79	1,718,479.96	1,696,304.48	1,786,568.73
利息支出	100,948.36	125,373.58	98,928.56	--
营业总收入	255,882.84	1,318,744.83	695,896.56	667,920.30
经营性业务利润	-78,146.94	139,793.35	40,651.59	105,886.26
投资收益	77,801.75	27,047.96	7.91	26,017.47
净利润	5,383.74	45,493.98	6,699.52	90,264.25
EBIT	30,200.28	171,521.85	120,128.71	--
EBITDA	66,775.16	210,302.58	165,851.15	--
销售商品、提供劳务收到的现金	1,266,354.66	1,044,055.77	704,729.98	259,055.51
经营活动产生的现金流量净额	17,793.57	-10,642.29	235,294.86	-2,813.36
投资活动产生的现金流量净额	387,759.25	198,587.38	11,828.63	3,897.90
筹资活动产生的现金流量净额	-101,839.80	-82,381.46	-302,914.97	-4,899.35
财务指标	2022	2023	2024	2025.6/2025.1-6
营业毛利率（%）	27.21	30.23	32.52	32.79
期间费用率（%）	42.75	9.92	16.58	7.09
EBITDA 利润率（%）	26.10	15.95	23.83	--
EBIT 利润率（%）	11.80	13.01	17.26	--
净资产收益率（%）	0.32	2.66	0.39	--
存货周转率（X）	0.07	0.30	0.18	--
资产负债率（%）	74.42	71.47	70.12	66.54
总资本化比率（%）	55.91	58.13	56.87	56.03
净负债率（%）	25.85	32.45	27.37	28.45
短期债务/总债务（%）	6.39	34.24	5.00	28.23
非受限货币资金/短期债务（X）	12.46	2.24	15.84	2.75
经调整的经营活动产生的现金流量净额/ 总债务（X）	-0.04	-0.06	0.06	--
经调整的经营活动产生的现金流量净额/ 短期债务（X）	-0.60	-0.17	1.22	--
经营活动产生的现金流量净额利息保障倍 数（X）	0.18	-0.08	2.38	--
总债务/销售商品、提供劳务收到的现金 （X）	1.71	2.29	3.17	--
总债务/EBITDA（X）	32.40	11.34	13.49	--
EBITDA/短期债务（X）	0.48	0.26	1.48	--
EBITDA 利息保障倍数（X）	0.66	1.68	1.68	--

注：1、中诚信国际债务统计口径不包含一年内到期的非流动负债中的应付利息部分；2、本报告中所引用数据除特别说明外，均为中诚信国际统计口径。

## 附四：基本财务指标的计算公式

指标	计算公式	
资本结构	短期债务	短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债/交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他债务调整项
	长期债务	长期借款+应付债券+租赁负债+其他债务调整项
	总债务	长期债务+短期债务
	非受限货币资金	货币资金-受限货币资金
	净债务	总债务-非受限货币资金
	资产负债率	负债总额/资产总额
	经调整的所有者权益	所有者权益合计-混合型证券调整
	总资本化比率	总债务/(总债务+经调整的所有者权益)
	净负债率	净债务/经调整的所有者权益
	长期投资	债权投资+其他权益工具投资+其他债权投资+其他非流动金融资产+长期股权投资
经营效率	应收账款周转率	营业收入/(应收账款平均净额+应收款项融资调整项平均净额)
	存货周转率	营业成本/存货平均净额
盈利能力	营业毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入
	期间费用合计	销售费用+管理费用+财务费用+研发费用
	期间费用率	期间费用合计/营业收入
	经营性业务利润	营业总收入-营业成本-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-税金及附加-期间费用+其他收益-非经常性损益调整项
	EBIT (息税前盈余)	利润总额+费用化利息支出-非经常性损益调整项
	EBITDA (息税折旧摊销前盈余)	EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
	净资产收益率	净利润/所有者权益合计平均值
EBIT 利润率	EBIT /营业收入	
现金流	经调整的经营活动产生的现金流量净额	经营活动产生的现金流量净额-购建固定资产无形资产和其他长期资产支付的现金中资本化的研发支出-分配股利利润或偿付利息支付的现金中利息支出和混合型证券股利支出
偿债能力	流动比率	流动资产/流动负债
	速动比率	(流动资产-存货)/流动负债
	利息支出	资本化利息支出+费用化利息支出+调整至债务的混合型证券股利支出
	EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/利息支出

注：1、“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”为金融及涉及金融业务的相关企业专用；2、根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），对于未执行新金融准则的企业，长期投资计算公式为：“长期投资=可供出售金融资产+持有至到期投资+长期股权投资”；3、根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》证监会公告[2023]65 号，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

## 附五：信用等级的符号及定义

个体信用评估 (BCA) 等级符号	含义
aaa	在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
aa	在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响很小，违约风险很低。
a	在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
bbb	在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
bb	在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
b	在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
ccc	在无外部特殊支持下，受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
cc	在无外部特殊支持下，受评对象基本不能偿还债务，违约很可能会发生。
c	在无外部特殊支持下，受评对象不能偿还债务。

注：除 aaa 级，ccc 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

主体等级符号	含义
AAA	受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
AA	受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。
A	受评对象偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
BBB	受评对象偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
BB	受评对象偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
B	受评对象偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
CCC	受评对象偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
CC	受评对象基本不能偿还债务，违约很可能会发生。
C	受评对象不能偿还债务。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

中长期债项等级符号	含义
AAA	债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。
AA	债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，信用风险很低。
A	债券安全性较强，较易受不利经济环境的影响，信用风险较低。
BBB	债券安全性一般，受不利经济环境影响较大，信用风险一般。
BB	债券安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高信用风险。
B	债券安全性较大地依赖于良好的经济环境，信用风险很高。
CCC	债券安全性极度依赖于良好的经济环境，信用风险极高。
CC	基本不能保证偿还债券。
C	不能偿还债券。

注：除 AAA 级，CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

短期债项等级符号	含义
A-1	为最高级短期债券，还本付息风险很小，安全性很高。
A-2	还本付息能力较强，安全性较高。
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不利环境变化的影响。
B	还本付息能力较低，有很高的违约风险。
C	还本付息能力极低，违约风险极高。
D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。



## 独立 · 客观 · 专业

地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

邮编：100010

电话：+86（10）6642 8877

传真：+86（10）6642 6100

网址：www.ccxi.com.cn

Address: Building 5, Galaxy SOHO, No.2 Nanzhugan Lane, Chaoyangmennei Avenue, Dongcheng District, Beijing

Postal Code: 100010

Tel: +86（10）6642 8877

Fax: +86（10）6642 6100

Web: www.ccxi.com.cn