

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司
2023 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司 2023 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除届时回购专户上已回购股份后的股份余额为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.28 元（含税）。截至 2023 年 12 月 31 日，公司总股本为 6,096,135,252 股，扣除截至目前已累计回购 49,999,921 股股份，以此计算合计拟派发现金红利 169,291,789.3 元（含税）。2023 年度公司现金分红数额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例为 30.49%。本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。预案尚需提交公司年度股东大会年会审议。

第二节 公司基本情况

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	顾昕	徐健伟
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
电话	021-20772222	021-20772222

2 报告期公司主要业务简介

1、房地产宏观经济市场分析

2023 年，“房地产市场供求关系发生重大变化”定调楼市，各级政府部门频繁优化楼市政策力促房地产市场平稳运行，但房价下跌预期仍在的因素依然制约着市场修复节奏，新房市场调整态势未改。2023 年全年，我国 GDP 同比增长 5.2%，顺利实现全年 5%左右的增长目标，但“三驾马车”中，2024 年初出口同比增速持续收窄；固定资产投资同比增速也收窄至 2.9%，房地产开发投资降幅仍在扩大。

2023 年，我国房地产市场仍处于下行阶段，房企资金面承压未改。在供求发生重大变化的新形势下，市场格局与企业格局继续面临调整，长期来看，房地产市场十万亿规模仍在，不同城市、不同需求仍有结构性机会。整体来看，房地产市场的持续低迷以及行业风险的积聚对整个宏观经济、金融系统的稳定均带来了不利影响，稳定房地产市场对于稳定宏观经济大盘至关重要。在 7 月 24 日中央政治局会议提出要“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”的重要背景下，过去市场过热阶段出台的限制性政策正在逐步退出或优化。

此外，降低购房成本、降低购房门槛仍是政策优化聚焦点，核心一二线城市首套、二套首付比例有望进一步下降，一线城市也有望因需、因区施策优化限购政策，二线城市或全面取消限购政策；更多地级城市或通过发放购房补贴等方式促进购房需求释放。同时，政策仍将侧重缓解房地产企业的资金压力和防控风险，金融机构或继续加大对房企的资金支持力度，待“三个不低于”等相关政策能够实质性细化落实，将有利于改善企业融资环境。另外，“保交楼”资金和配套举措或进一步跟进，稳定市场预期。同时，涉及待售住宅、非住宅闲置项目、未开发土地等存量盘活的政策，亦是为企业提供流动性支持的重要方面。

2、土地市场分析

土地方面，2023 年 300 城住宅用地供求同比降幅均超两成，央国企仍是拿地主力，年底多地取消地价上限，土拍分化加剧。据中国指数研究院初步统计，2023 年全国 300 城住宅用地推出、成交面积分别同比下降 22.4%、23.1%，绝对规模均处近十年同期最低水平，土拍整体低迷态势未改。为提高房企参拍意愿，各地政府不断调整供地结构，带动成交楼面均价同比上涨 7.6%。在全国土拍市场供应量下行状态下，地方政府财政压力较大，叠加受 2022 年 10 月“财政部严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口”影响，地方平台拿地现象减少，央国企资金优势凸显，地方国资托底乏力。

3、公司主营业务

中华企业股份有限公司于 1954 年创建，1993 年改制 A 股上市，是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业，经营范围涵盖住宅项目开发、商办项目开发、持有物业经营、物业服务管理等。公司经过六十九年的发展，积累了丰富的房地产开发与城市开发建设经验，通过提高产品质量，提高资产效益，做深社区服务，持续提升客户满意度，扩大中企品牌影响力。近年来，公司聚焦房地产开发及资产经营，深化现代农业和物业服务生活板块，通过深耕上海，积极参与上海地产集团“城市更新平台”建设，以服务集团“区域整体开发”为导向，加强市场化土地资源拓展，增强发展后劲，努力深化城市生活服务板块，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”。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2023年	2022年		本年比上年增减 (%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	60,234,993,691.29	66,702,095,188.76	58,710,591,300.28	-9.70	59,302,618,387.15	54,184,620,613.60
归属于上市公司股东的净资产	14,830,685,278.79	14,394,956,124.11	15,236,036,443.02	3.03	14,711,722,873.15	15,532,513,210.96
营业收入	13,187,448,289.13	2,558,828,402.21	2,601,349,489.29	415.37	9,596,898,644.26	9,596,898,644.26
归属于上市公司股东的净利润	555,159,988.34	-57,035,451.49	23,054,529.61	不适用	791,839,242.61	805,278,958.78
归属于上市公司股东的	226,819,754.01	-921,507,805.82	-810,320,297.75	不适用	536,245,470.17	530,175,900.27

股东的扣除非经常性损益的净利润						
经营活动产生的现金流量净额	-106,422,876.62	177,935,717.57	-1,456,241,244.26	-159.81	2,867,077,765.09	2,870,195,777.31
加权平均净资产收益率(%)	3.80	-0.39	0.15	增加4.19个百分点	4.94	5.02
基本每股收益(元/股)	0.09	-0.01	0.004	不适用	0.13	0.13

股)						
稀释每股收益 (元/股)	0.09	-0.01	0.004	不适用	0.13	0.13

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	387,807,281.24	2,327,747,345.52	6,753,965,143.88	3,717,928,518.49
归属于上市公司股东的净利润	-284,698,711.85	177,476,529.96	888,441,637.97	-226,059,467.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-313,984,008.34	161,493,335.50	603,521,559.04	-224,211,132.19
经营活动产生的现金流量净额	462,301,648.94	-2,798,021,351.95	881,793,747.01	1,347,503,079.38

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

公司于本报告期第二季度向关联方上海世博土地控股有限公司（现更名：上海地产投资有限公司）支付现金购买其持有的上海淞泽置业有限公司 2%股权并完成过户及工商变更，上海淞泽置业有限公司纳入合并范围，该合并属于同一控制下企业合并，按照企业会计准则要求，公司对一季度相关财务报表数据进行了追溯调整。

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

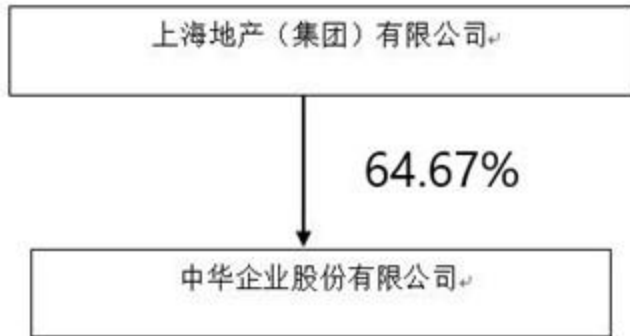
截至报告期末普通股股东总数（户）	57,243
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	70,210
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海地产(集团)有限公司		3,942,607,879	64.67	0	无	0	国有法人
华润置地控股有限公司		412,246,713	6.76	0	无	0	国有法人
上海国盛(集团)有限公司	20,190,000	229,890,000	3.77	0	未知		国有法人
深圳市恩情投资发展有限公司	4,916,911	197,913,054	3.25	0	未知		未知
上海谐意资产管理有 限公司		144,000,000	2.36	0	未知		国有法人
姚建华		50,173,756	0.82	0	未知		自然 人
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	5,537,183	35,420,249	0.58	0	未知		其他
平安不动产有限公司	-4,994,760	30,852,780	0.51	0	未知		非国 有法 人
兴业银行股份有限公 司—万家成长优选灵 活配置混合型证券投 资基金	25,102,681	25,102,681	0.41	0	未知		其他
香港中央结算有限公 司	17,075,886	20,694,607	0.34	0	未知		其他
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	无						

量的说明

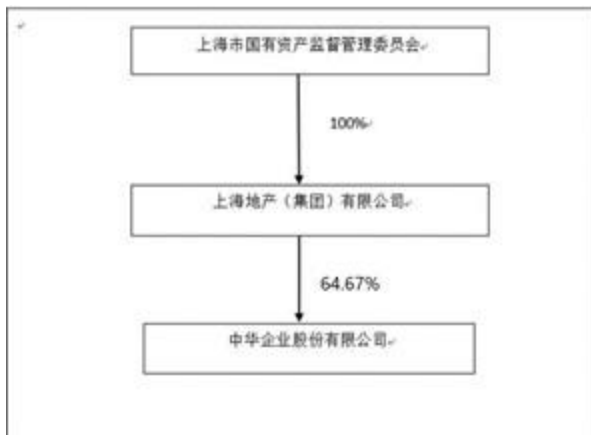
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
中华企业股份有限公司非公开发行2019年公司债券	19中企01	151662	2024年6月5日(期限:3+2年)	31.5	4.35

(第一期)					
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	2024 年 11 月 14 日 (期限: 3+2 年)	15.2	4.17
中华企业股份有限公司 2021 年度面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	21 中企 01	188228	2026 年 6 月 15 日 (期限: 3+2 年)	30.87	3.70
中华企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	23 中企 01	138811	2027 年 1 月 10 日 (期限: 2+2 年)	7.5	3.57
中华企业股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 中华企业 MTN001	102380317. IB	2026 年 2 月 27 日 (期限: 3 年)	22	3.82

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
19 中企 01	报告期内, 公司已于 2023 年 6 月 5 日按时支付利息
19 中企 02	报告期内, 公司已于 2023 年 11 月 14 日按时支付利息
21 中企 01	报告期内, 公司已于 2023 年 6 月 15 日按时支付利息

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	71.47	74.42	-2.95
扣除非经常性损益后净利润	226,819,754.01	-921,507,805.82	不适用
EBITDA 全部债务比	0.10	0.07	42.86
利息保障倍数	1.65	0.82	101.22

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 131.87 亿元，较去年同期增加 415.37%，实现归属于上市公司股东的净利润为 5.55 亿元，较去年同期增加 6.12 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 2.27 亿元，较去年同期增加 11.48 亿元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用