

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司
2022 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 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	李钟	公务	冯晓明

- 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2022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0.02元（含税）。截至2022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12,092,270.66元（含税）。本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。

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	印学青	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
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

1、房地产宏观经济市场分析

2022年，我国宏观经济面临下行压力，同时多地疫情反复、多个期房项目停工等超预期因素频出，叠加中长期住房需求动能释放减弱，房地产行业面临的挑战前所未有。2022年初以来，需求端政策及信贷环境不断优化，但政策效果并不明显，房地产市场深度调整态势未改。四季度，多个监管部门接连释放重磅利好，从供需两端优化政策，稳定房地产市场预期。尽管政策不断改善，但当前居民收入预期弱、购房观望情绪尚未改变，叠加近期我国优化疫情防控措施，疫情冲击仍将持续一段时间，短期房地产市场调整压力仍在。

此外，近年来新房供给逐步向改善产品转变，带动新房供应高端化，面积段出现一定增大趋势，同时近两年土地市场持续低迷，地方政府推地倾向于中心区地块，也带动新房项目价格出现结构性上涨。另一方面，2022年50个代表城市商品住宅新批上市面积同比下降超四成，市场销售疲软叠加部分城市疫情封控影响，房企推盘节奏放缓。据初步统计，2022年，50个代表城市商品住宅月均新批上市面积约1,779万平方米，处2015年以来最低水平，同比下降超40%。

2、土地市场分析

土地方面，受房地产市场持续调整、房企资金承压影响，政府推地及房企拿地意愿均不足，全国300城住宅用地供求两端均缩量明显。据中国指数研究院初步统计，2022年全国300城住宅用地推出、成交面积分别同比下降35.9%、31.5%，绝对规模均处近十年同期最低水平。在全国土拍市场整体表现低迷下，政府推地倾向以主城区优质地块为主，以提高房企参拍积极性，住宅用地成交楼面价结构性小幅上涨，同时地方政府持续优化土拍规则、降低配建及自持面积，但土拍情绪仍低位徘徊，溢价率仅3.0%。

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。公司经过六十余年的发展，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，作为上海地产集团旗下市场化房地产开发的平台，公司以中高端商品住宅开发为核心，同步发展商业地产、资产运营、社区服务、物业管理等相关产业。近年来，公司在巩固房地产开发业务固有优势的基础上，紧跟地产集团战略部署，重点布局城市生活服务领域，致力于打造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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	58,710,591,300.28	54,184,620,613.60	8.35	49,344,217,778.97
归属于上市公司股东的净资产	15,236,036,443.02	15,532,513,210.96	-1.91	15,723,989,580.74
营业收入	2,601,349,489.29	9,596,898,644.26	-72.89	11,552,089,317.97
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收	2,544,463,107.51	9,553,829,395.27	-73.37	11,554,481,561.49

入后的营业收入				
归属于上市公司股东的净利润	23,054,529.61	805,278,958.78	-97.14	1,378,181,429.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-810,320,297.75	530,175,900.27	-252.84	1,078,302,707.54
经营活动产生的现金流量净额	-1,456,241,244.26	2,870,195,777.31	-150.74	2,600,121,328.90
加权平均净资产收益率（%）	0.15	5.02	减少4.87个百分点	8.88
基本每股收益（元/股）	0.004	0.13	-96.92	0.23
稀释每股收益（元/股）	0.004	0.13	-96.92	0.23

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	686,581,652.48	614,366,667.21	590,259,002.44	710,142,167.16
归属于上市公司股东的净利润	-109,898,700.61	-209,120,894.70	-144,503,253.07	486,577,377.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-138,759,541.53	-296,276,060.22	-201,849,971.36	-173,434,724.64
经营活动产生的现金流量净额	675,827,521.26	90,041,362.68	2,587,987,255.89	-4,810,097,384.09

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

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）					65,716		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					63,171		
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	-229,890,000	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	209,700,000	209,700,000	3.44	0	未知		国有法人
深圳市恩情投资发展有限公司	16,814,840	192,996,143	3.17	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	1,600,000	50,173,756	0.82	0	未知		境内自然人
平安不动产有限公司	-	35,847,540	0.59	0	未知		境内非国有法人
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	-17,504,800	29,883,066	0.49	0	未知		其他
深圳钦舟实业发展有限公司	-	19,590,139	0.32	0	未知		未知
李菁	33,180	18,084,700	0.30	0	未知		境内自然人
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	

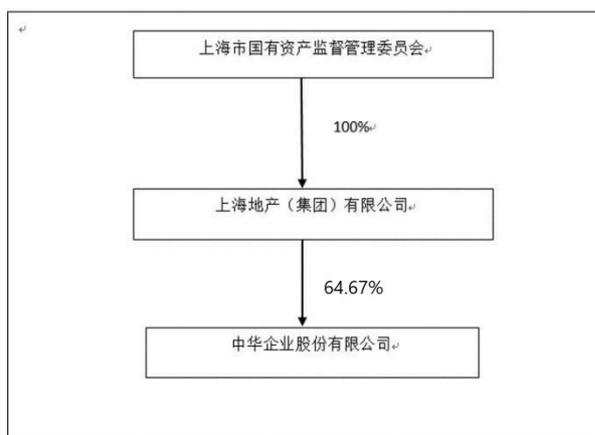
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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(第一期)	19 中企 01	151662	2024-06-05	31.5	4.35
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	2024-11-14	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	2026-06-15	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	2027-01-10	7.5	3.57

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 2022 年 6 月 5 日按时支付利息
19 中企 02	报告期内, 公司已于 2022 年 11 月 14 日按时支付利息
21 中企 01	报告期内, 公司已于 2022 年 6 月 15 日按时支付利息

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

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	71.98	68.59	3.39
扣除非经常性损益后净利润	-8.10	5.30	-252.84
EBITDA 全部债务比	0.08	0.15	-46.67
利息保障倍数	1.23	3.44	-64.24

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 26.01 亿元，较去年同期减少 72.89%，实现归属于上市公司股东的净利润为 0.23 亿元，较去年同期减少 97.14%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-8.10 亿元，较去年同期减少 252.84%。

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