

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司
2024 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 2024 年度拟不进行现金分红，不送红股，也不进行以资本公积金转增股本和其他形式的利润分配。

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
联系地址	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
传真	021-20772766	021-20772766
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

2024 年，中国国民经济运行总体平稳、稳中有进，全年国内生产总值同比增长 5.0%。分季度来看，经济走势呈现“前高后低”再“前低后高”的态势：一季度 GDP 同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度在政策推动下大幅回升至 5.4%。在政策方面，9 月 26 日中央政治局召开非常规经济主题会议，明确要求“有效落实存量政策，加力推出增量政策”，随后一揽子增量政策落地，有效带动了经济增长。这些政策推动了四季度经济的显著回升，特别是房地产市场和资本市场的活跃度显著提升。展望 2025 年，外部环境的不确定性可能对出口造成一定拖累，但宏观政策将继续加大逆周期调节力度，以提振国内消费和投资。

2024 年房地产市场整体呈现“止跌回稳”态势。前三季度，新房销售同比下降，二手房市场活跃度有所提升。9 月 26 日中央政治局会议定调“促进房地产市场止跌回稳”，随后多部门推出“四个取消、四个降低、两个增加”等政策组合拳，包括取消限购、限售、限价等限制性措施，降低住房贷款首付比例和存量贷款利率等。这些政策推动房地产市场在四季度显著回暖：12 月，30 个重点城市新房销售面积环比、同比均增长 20%左右，20 个重点城市二手房成交套数同比增长近 70%。此外，一线城市新房和二手房价格环比上涨，市场预期逐渐修复。展望 2025 年，政策将继续支持房地产市场稳定发展，预计市场跌幅将进一步收窄，核心城市有望率先止跌回稳。

(2) 土地市场分析

全国土地市场整体下行，土地出让金和成交面积均显著下滑。2024 年，全国 300 城住宅用地出让金达 2.08 万亿元，同比下降 27.81%；土地出让面积为 186,706 万平方米，同比下降 16.1%。各线城市土地成交规模均缩量，但一线城市土地出让金占比有所提升，房企拿地进一步聚焦核心城市。土地市场分化明显，整体维持点状高热与持续分化的趋势。9 月 26 日政策出台后，北京、上海、杭州、成都等核心城市部分地块竞拍出高溢价，但全国土地市场仍面临调整压力。从溢价率来看，一线城市平均溢价率最高，为 7.6%，二线和三四线城市分别为 4.4%和 3%。央国企和地方国资仍是拿地的绝对主力，城投公司拿地占比达 33%，较 2023 年增加 2 个百分点。

(3) 报告期内公司从事的业务情况,

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。公司经过七十年的发展，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，深化城市生活服务板块，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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	56,777,717,344.80	60,234,993,691.29	-5.74	66,702,095,188.76
归属于上市公司股东的净资产	14,333,835,467.03	14,830,685,278.79	-3.35	14,394,956,124.11
营业收入	6,958,965,588.61	13,187,448,289.13	-47.23	2,558,828,402.21
扣除与主营业	6,937,440,954.39	13,150,072,266.81	-47.24	2,544,463,107.51

务无关的业务 收入和不具备 商业实质的收 入后的营业收 入				
归属于上市公司股东的净利润	-316,761,789.88	555,159,988.34	-157.06	-57,035,451.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-430,697,700.15	226,819,754.01	-289.89	-921,507,805.82
经营活动产生的现金流量净额	2,352,948,628.02	-106,422,876.62	不适用	177,935,717.57
加权平均净资产收益率（%）	-2.17	3.80	减少5.97个百分点	-0.39
基本每股收益（元/股）	-0.05	0.09	-155.56	-0.01
稀释每股收益（元/股）	-0.05	0.09	-155.56	-0.01

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	457,776,327.89	609,035,021.48	608,060,133.87	5,284,094,105.37
归属于上市公司股东的净利润	-214,354,750.94	-137,460,841.77	-175,301,559.08	210,355,361.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-223,512,001.22	-141,991,560.95	-184,586,845.63	119,392,707.65
经营活动产生的现金流量净额	-1,027,636,427.21	520,633,807.16	957,434,476.17	1,902,516,771.90

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）					62,270		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					59,597		
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		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	0	3,942,607,879	65.21	0	无	0	国有法人
华润置地控股有限公司	0	412,246,713	6.82	0	无	0	国有法人
上海国盛（集团）有限公司	-48,930,000	180,960,000	2.99	0	未知		国有法人
深圳市恩情投资发展有限公司	-33,125,577	164,787,477	2.73	0	未知		未知
上海谐意资产管理有限公司	0	144,000,000	2.38	0	未知		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	15,444,955	50,865,204	0.84	0	未知		其他
姚建华	564,300	50,738,056	0.84	0	未知		自然人
深圳钦舟实业发展有限公司	3,864,700	23,754,839	0.39	0	未知		未知
香港中央结算有限公司	1,448,560	22,143,167	0.37	0	未知		其他
深圳市博睿财智控股有限公司	13,435,749	18,935,749	0.31	0	未知		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

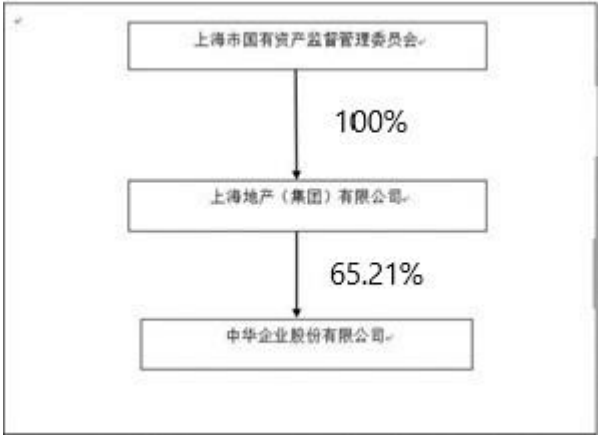
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 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	2.55
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	2.18
中华企业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第一期)	24 中企 01	256181	2029 年 11 月 7 日 (期限: 3+2 年)	31.5	2.40
中华企业股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第一期)	25 中企 01	257022	2030 年 1 月 9 日 (期限: 3+2 年)	15.2	1.88
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 2024 年 6 月 5 日按时付息兑付
19 中企 02	报告期内, 公司已于 2024 年 11 月 14 日按时付息兑付
21 中企 01	报告期内, 公司已于 2024 年 6 月 15 日按时支付利息
23 中企 01	报告期内, 公司已于 2024 年 1 月 10 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	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	70.12	71.47	-1.35
扣除非经常性损益后净利润	-430,697,700.15	226,819,754.01	-289.89
EBITDA 全部债务比	0.08	0.10	-20.00
利息保障倍数	1.36	1.65	-17.58

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 69.59 亿元，较去年同期减少 47.23%，实现归属于上市公司股东的净利润为-3.17 亿元，较去年同期减少 157.06%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-4.31 亿元，较去年同期减少 289.89%。

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