

公司代码：600675

公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司
2025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、 本公司董事会及董事、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、 众华会计师事务所（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2025年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润，拟以未分配利润向全体股东每10股派发现金红利人民币0.059元（含税）。截至2025年12月31日，公司总股本为6,046,135,331股，以此计算合计拟派发现金红利35,672,198.46元（含税）。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

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
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

2025年，全国房地产市场整体延续调整态势。二季度以来新房销售边际转弱，二手房市场持续“以价换量”，市场整体仍处于“止跌回稳”过程中。8月，国务院会议重申要“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”，释放了积极信号。10月，《“十五五”规划建议》明确指出要“推动房地产高质量发展”，并提出清理住房消费不合理限制性措施。12月，中央政治局会议指出“明年经济工作要坚持稳中求进、提质增效，继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，发挥存量政策和增量政策集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度，切实提升宏观经济治理效能。”并强调“要坚持内需主导，建设强大国内市场”，为2026年宏观政策定调。

2025年以来，核心城市在优质项目带动下表现平稳，其中一季度市场延续修复态势，但二季度以来市场动能有所转弱；四季度在房企促销、改善项目入市推动下，核心城市仍维持一定规模。在“以价换量”策略下，重点30城二手住宅成交套数同比小幅增长。同时，随着开工及上市规模持续缩减，上半年重点城市可售库存持续回落，但下半年下降趋势放缓，出清周期有所延长。

2、土地市场分析

2025年，各地政府保持“缩量提质”的供地策略。全国300城住宅用地成交规划建筑面积同比下降15.8%，土地出让金总额下降6%。房企拿地进一步向核心城市聚焦，北京、上海、深圳、杭州等城市土地拍卖市场热度较高，带动一、二线城市整体出让金同比增长4%。全年土地市场热度呈现“前高后低”的走势：自第三季度以来，核心城市优质地块供应节奏放缓，市场热度有所下降。从城市集中度看，TOP20城市住宅用地出让金占全国总额的比重达到57%。目前，中央及国有企业仍是土地市场的绝对拿地主力，而地方国有资本平台的托底力度则有所减弱。

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、商办项目开发、持有物业经营、物业管理服务等。公司经过七十多年的发展，积累了丰富的城市和房地产开发建设经验，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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	55,006,636,710.01	56,777,717,344.80	-3.12	60,234,993,691.29
归属于上市公司股东的净资产	14,447,728,485.94	14,333,835,467.03	0.79	14,830,685,278.79
营业收入	10,557,337,769.46	6,958,965,588.61	51.71	13,187,448,289.13
利润总额	1,325,722,660.95	470,524,588.38	181.75	1,039,650,410.62
归属于上市公司股东的净利	118,637,140.44	-316,761,789.88	不适用	555,159,988.34

润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	72,626,559.63	-430,697,700.15	不适用	226,819,754.01
经营活动产生的现金流量净额	-1,183,202,706.83	2,352,948,628.02	-150.29	-106,422,876.62
加权平均净资产收益率(%)	0.82	-2.17	增加2.99个百分点	3.80
基本每股收益(元/股)	0.02	-0.05	不适用	0.09
稀释每股收益(元/股)	0.02	-0.05	不适用	0.09

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	5,765,080,818.49	914,122,181.69	636,841,099.81	3,241,293,669.47
归属于上市公司股东的净利润	459,975,087.48	61,016,063.08	-169,212,410.75	-233,141,599.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	451,433,745.60	45,042,943.11	-176,066,724.09	-247,783,404.99
经营活动产生的现金流量净额	-92,909,093.29	64,775,474.67	410,457,833.94	-1,565,526,922.15

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

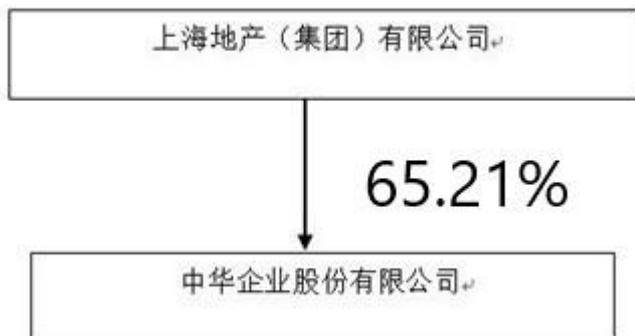
截至报告期末普通股股东总数(户)	60,531
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	62,393
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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		3,942,607,879	65.21	0	无		国有法人
华润置地控股有限公司		412,246,713	6.82	0	无		国有法人
上海国盛（集团）有限公司	-7,960,000	173,000,000	2.86	0	未知		国有法人
上海谐意资产管理有 限公司		144,000,000	2.38	0	未知		国有法人
香港中央结算有限公 司	1,248,810	23,391,977	0.39	0	未知		其他
林丽萍	19,048,800	19,048,800	0.32	0	未知		境内 自然 人
李林华	310,000	17,680,000	0.29	0	未知		境内 自然 人
韦琼花	11,000,042	16,888,842	0.28	0	未知		境内 自然 人
招商银行股份有限公司—南方中证1000交 易型开放式指数证券 投资基金	1,646,384	16,701,863	0.28	0	未知		其他
中国工商银行股份有 限公司—南方中证全 指房地产交易型开放 式指数证券投资基金	1,264,962	15,514,591	0.26	0	未知		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p> <p>2、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。</p> <p>3、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。</p>						

表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无
---------------------	---

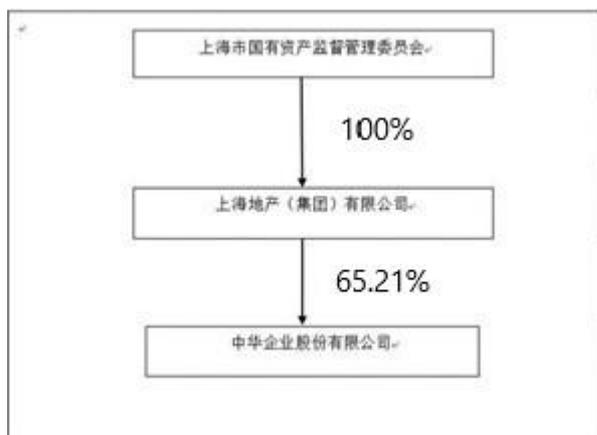
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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	21 中企 01	188228	2026 年 6 月 15	30.87	2.55

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)			日(期限: 3+2 年)		
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
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)	报告期内, 公司已于 2025 年 6 月 15 日按时支付利息
中华企业股份有限公司 2023 年度面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	报告期内, 公司已于 2025 年 1 月 10 日按时支付利息
中华企业股份有限公司 2024 年度面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	报告期内, 公司已于 2025 年 11 月 7 日按时支付利息
中华企业股份有限公司	报告期内, 公司已于 2025 年 2 月 27 日按时支付利息

司 2023 年度第一期中 期票据	
----------------------	--

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	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	67.40	70.12	-2.72
扣除非经常性损益后净利润	72,626,559.63	-430,697,700.15	不适用
EBITDA 全部债务比	0.09	0.08	12.50
利息保障倍数	2.39	1.36	75.74

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 105.57 亿元，较去年同期增加 51.71%，实现归属于上市公司股东的净利润为 1.19 亿元，较去年同期增加 4.35 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 0.73 亿元，较去年同期增加 5.03 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