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
电子信箱	zhqydm@eec1.com.cn	zhqydm@eec1.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

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扣除非经常性损益的净利润	226,819,754.01	-921,507,805.82	-810,320,297.75	不适用	536,245,470.17	530,175,900.27
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
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

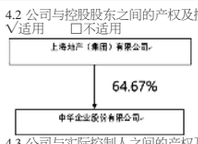
截至报告期末普通股股东总数(户)	57,243
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	70,210
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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
上海谊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						

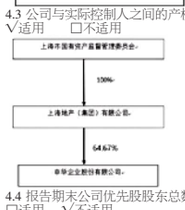
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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非公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 中企 01	151662	2024 年 6 月 5 日(期限：3+2 年)	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 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

证券代码：600675　　股票简称：中华企业　　编号：临 2024-013

中华企业股份有限公司 第十届董事会第十七次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

中华企业股份有限公司第十届董事会第十七次会议于 2024 年 4 月 16 日以通讯表决方式召开，公司董事会由 8 名董事组成，应参与表决董事 8 人，实际参与表决董事 8 人，符合《公司法》和《公司章程》的规定。经与会董事审议，通过了如下议案：

一、公司 2023 年度总经理工作报告

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

公司 2023 年度经营情况详见《中华企业股份有限公司 2023 年年度报告》。

二、公司 2023 年度董事会工作报告

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

该报告须提请公司 2023 年度股东大会年会审议通过。

三、公司 2023 年度内部控制评价报告

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

四、关于公司 2023 年度高级管理人员薪酬的议案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

具体内容详见《中华企业股份有限公司 2023 年年度报告》。

该议案提交董事会审议前已经董事会薪酬与考核审议通过。

五、关于会计政策变更的议案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

六、公司 2023 年度财务决算报告

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

该报告须提请公司股东大会审议通过。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

七、公司 2023 年年度报告及其摘要

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

以上报告须提请公司股东大会审议通过。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

八、关于公司 2023 年度计提资产减值准备的议案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

九、公司 2023 年度独立董事述职报告

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

十、关于公司聘请 2024 年度审计机构的议案

鉴于双方长期诚信合作，经公司董事会下设审计委员会提议，公司拟续聘立信会计师事务所为公司 2024 年度财务审计机构和 2024 年度内控审计机构。

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议通过。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

十一、公司 2024 年度财务预算报告

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

该报告须提请公司股东大会审议通过。

十二、关于公司 2024 年度对外担保计划的议案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

十三、关于公司 2024 年度融资计划的议案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

十四、关于公司 2023 年度日常关联交易实际发生额及 2024 年度预计日常关联交易发生额的议案

此项议案关联董事李钟、严明勇回避表决，6 票同意，0 票反对，0 票弃权获得通过。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

十五、公司 2023 年度利润分配的预案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

以上事项须提请公司股东大会年会审议通过。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

十六、关于公司提供财务资助的议案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

十七、关于公司 2024 年度项目储备计划的议案

为了增强公司持续发展后劲，增强项目储备的可操作性，提请公司股东大会授权董事会 2024 年度项目储备投资总金额不超过 150 亿元人民币，用于直接或间接购买土地，交易方式包括但不限于公开市场土地、股权招拍挂，协议收购资产及股权、增资扩股、共同投资等，交易对象不特定，包括但不限于公司控股股东上海地产(集团)有限公司及其控股子公司等，授权有效期限为 2023 年度股东大会年会召开之日至 2024 年度股东大会年会召开之日。

此项议案关联董事李钟、严明勇回避表决，6 票同意，0 票反对，0 票弃权获得通过。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

该议案提交董事会审议前已经董事会审计委员会审议通过。

十八、关于公司董事薪酬方案的议案

1、非独立董事，根据其在公司担任的具体管理职务，按照公司相关薪酬与考核管理制度领取薪酬，非独立董事人员不另行领取董事津贴。

2、独立董事，独立董事津贴为人民币 13.8 万元/年(税前)。

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

十九、关于通过《独立董事工作条例》的议案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

二十、关于延长向特定对象发行 A 股股票股东大会决议有效期的议案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

二十一、关于提请股东大会延长授权董事会办理向特定对象发行 A 股股票具体事宜有效期的议案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

二十二、关于注销回购股份并减少注册资本的议案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

二十三、关于修改公司章程并办理工商变更登记的议案

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

上述议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

二十四、关于召开 2023 年度股东大会年会的议案

公司同意于 2024 年 6 月 30 日之前，召开公司 2023 年度股东大会年会，授权董事会秘书根据确定的时间及内容适时发出 2023 年度股东大会年会会议通知。

表决结果：8 票赞成，0 票反对，0 票弃权。

特此公告

中华企业股份有限公司董事会

2024 年 4 月 18 日

证券代码：600675　　股票简称：中华企业　　编号：临 2024-020

中华企业股份有限公司 关于对子公司提供担保额度的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

●被担保人名称：上海古北(集团)有限公司、上海中星(集团)有限公司及其子公司。

●本次担保金额预计：2024 年度公司对下属子公司提供担保(含下属子公司之间互相担保)总额不超过 100 亿元，其中拟为上海中星(集团)有限公司担保额度不超过 35 亿元，为上海古北(集团)有限公司提供担保额度不超过 20 亿元；上海古北(集团)有限公司为上海古北物业管理有限公司提供担保额度不超过 10 亿元，上海中星(集团)有限公司为上海富鸣滨江开发建设投资有限公司提供担保额度不超过 15 亿元，上海中星(集团)有限公司为上海环江投资发展有限公司提供担保额度不超过 20 亿元。

●对外担保逾期的累计数量：无

截至 2023 年末，公司及下属子公司对外提供担保(不含为下属子公司)余额 0 元，为下属子公司提供担保余额为 11,762.14 万元。

●是否有反担保：无　　一、担保情况

2024 年 4 月 16 日，公司第十届董事会第十七次会议审议通过了关于公司 2024 年度对外担保计划的议案，同意公司(含子公司)2024 年度为公司及下属子公司(含下属子公司之间互相担保)提供担保额度总计不超过 100 亿元，其中拟为上海古北(集团)有限公司提供担保额度不超过 20 亿元、上海古北(集团)有限公司为其控股子公司提供担保额度不超过 10 亿元；为上海中星(集团)有限公司提供担保额度不超过 35 亿元，上海中星(集团)有限公司为其控股子公司提供担保额度不超过 35 亿元。有效期为 2023 年度股东大会年会审议通过之日起 12 个月内。在上述额度和有效期内，提请股东大会授权公司经营层具体执行，同时根据实际经营需要可对资产负债率处于相同类别各子公司（含新设公司）的担保额度作适度调配。本事项将提交公司 2023 年度股东大会年会审议。具体明细如下：

序号	公司名称(被担保方)	2024 年拟担保额度(亿元)	担保方持股比例(%)
资产负债率 70%以下的公司			
1	上海中星(集团)有限公司	35	100
2	上海古北物业管理有限公司	10	87.5
小计		45	
资产负债率 70%以上的公司			
1	上海古北(集团)有限公司	20	87.5
2	上海环江投资发展有限公司	20	100
3	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	15	100
小计		55	-
合计		100	-

二、被担保人基本情况

截止 2023 年 12 月 31 日，主要被担保人经营情况如下：

公司名称	资产总额(亿)	负债总额(亿)	净资产(亿)	营业收入(亿)	净利润(亿)
上海中星(集团)有限公司	224.21	103.28	120.93	48.20	6.37
上海环江投资发展有限公司	92.93	70.01	22.92	31.67	8.52
上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	9.38	7.76	1.62	0.26	-0.38
上海古北(集团)有限公司	33.45	19.34	14.11	6.68	0.15
上海古北物业管理有限公司	4.92	3.56	1.36	3.98	0.20

三、担保协议的主要内容

本公司将按照担保授权，视子公司业务发展和融资安排的实际需求与银行或相关机构协商确定担保协议，实际提供担保的金额、种类、期限等条款、条件以及反担保安排(如有)以实际签署的协议为准。

四、累计担保情况

截至 2023 年末，公司及下属子公司对外提供担保(不含为下属子公司)余额 0 元，为下属子公司提供担保余额为 11,762.14 万元。

五、董事会意见

为提升公司经营效率，公司董事会同意为上海古北(集团)有限公司及其子公司上海古北物业管理有限公司、上海中星(集团)有限公司及其子公司上海环江投资发展有限公司、上海富鸣滨江开发建设投资有限公司提供上述担保额度并提交股东大会审议。

特此公告

中华企业股份有限公司

董事会

2024 年 4 月 18 日

证券代码：600675　　股票简称：中华企业　　编号：临 2024-021

中华企业股份有限公司 关于公司 2024 年度融资计划的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

根据公司生产经营情况、项目建设资金需求及未来投资发展需要，参照公司 2023 年度融资情况，公司于 2024 年 4 月 16 日召开第十届董事会第十七次会议，审议通过了关于公司 2024 年度融资计划的议案，确定公司 2024 年度新增对外融资总额不超过 109 亿元人民币，具体内容如下：

一、融资方式

包括但不限于综合授信、银行贷款、股权融资贷款；委托贷款、融资租赁借款、小额贷款；发行公司债券、企业债券、中期票据、北京金融资产交易所债权融资计划、非金融企业债务融资工具、保险资金债权投资计划、资产证券化包括但不限于 CMBS、类 REITS、供应链保理 ABS、其他私募金融工具等方式。

二、融资额度

根据公司情况，预计新增融资总额不超过 109 亿元。

三、担保方式

1、由公司及所属控股子公司实物资产和股权资产提供抵押担保；

2、由公司与所属控股子公司之间或所属控股子公司之间相互提供信用担保；

3、由公司控股股东提供信用担保或资产抵押、质押担保；

4、法律、法规允许的其他方式提供担保。

四、融资主体范围：公司及子公司(包括已设及新设的)

五、授权委托

董事会提请股东大会授权公司经营层在 2023 年度股东大会年会召开之日至 2024 年度股东大会年会召开之日的有效期内，全权处理与上述事项有关的事宜，具体包括：

1、在监管机构批准的可发行的额度范围内，决定公司发行的债务融资工具的具体品种，包括但不限于：综合授信、银行贷款、股权融资贷款；委托贷款、融资租赁借款、小额贷款；发行公司债券、企业债券、中期票据、北京金融资产交易所债权融资计划、非金融企业债务融资工具、保险资金债权投资计划、资产证券化包括但不限于 CMBS、类 REITS、供应链保理 ABS、其他私募金融工具等产品；

2、在上述范围内根据公司具体需要决定募集资金的具体用途；

3、根据公司资金需求情况及发行时市场情况，确定每次发行的债务融资工具的具体条款和条件以及相关事宜，包括但不限于确定每次实际发行的债务融资工具金额、利率、期限、发行时间、发行对象、发行方式、募集资金的具体用途、发行配售安排、是否设置回售条款和赎回条款及设置的具体内容、债券回售与转让等与本次发行方案有关的一切事宜；

4、根据发行债务融资工具的实际需要，委任各中介机构，包括但不限于主承销商、受托管理人、评级机构、律师事务所等，并谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次发行相关的所有必要法律文件，并代表公司向相关监管部门办理每次债务融资工具的申请、注册或备案等所有必要手续；

5、办理与发行债务融资工具相关、且上述未提及到的其他事项；

6、在取得监管部门的发行批准、许可或登记后，公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内适时完成有关发行。

上述事项须提请公司股东大会审议通过。

特此公告

中华企业股份有限公司董事会

2024 年 4 月 18 日

证券代码：600675　　股票简称：中华企业　　编号：临 2024-023

中华企业股份有限公司 关于提供财务资助的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、财务资助背景

房地产开发多采用项目公司模式，项目开发前期，项目公司的注册资本金通常不足以覆盖土地款、工程款等支出，需要项目公司股东按出资比例提供短期的股东投入(借款)；项目开发后期，项目公司取得预售款后，为了提高资金使用效率，通常在充分保障项目后续经营建设所需资金的前提下，根据项目进度和整体资金安排，项目公司股东各方按出资比例临时调用项目公司阶段性盈余资金。

上述向项目公司提供短期股东投入（借款）以及项目公司股东临时调用项目公司阶段性盈余资金，构成《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—规范运作》规定的提供财务资助事项。

为持续解决项目公司经营发展所需资金及有效盘活项目公司阶段性盈余资金，提高决策效率，加快项目建设进度，增强股东回报，公司于 2024 年 4 月 16 日召开第十届董事会第十七次会议，审议通过了《关于公司提供财务资助的议案》。

本议案尚需提交公司股东大会审议。二、财务资助的主要内容

（一）本次资助对象包括如下公司：1、对合并报表范围外合作项目公司；2、公司与关联人共同投资的合并报表范围内合作项目公司；3、合并报表范围内合作项目公司的其他股东(其他股东不含公司关联方、下同)。董事会拟提请股东大会授权公司对上述三类公司提供财务资助余额不超过 56.2 亿元，其中对单个被资助对象的资助额度新增不超过本公司最近一期经审计净资产的 10%，在上述额度内，资金可以滚动使用。截至 2023 年末，公司对外提供的财务资助余额为 19.72 亿元。

（二）为提高决策效率，董事会拟提请股东大会授权公司经营层在上述财务资助余额额度内，对符合下述条件的具体财务资助事项进行决策。

1、为合并报表范围外合作项目公司、公司与关联人共同投资的合并报表范围内合作项目公司提供财务资助

（1）被资助对象从事单一主营业务且为房地产开发业务，且资助资金仅用于主营业务，被资助对象最近一期经审计的资产负债率不高于 90%。

（2）公司按出资比例提供财务资助，即被资助公司的其他股东或者其他合作方需按其出资比例提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等。

涉及的具体对象主要包括：

对象名称	资助余额额度	年利率	期限
上海保锦润房地产有限公司	不超过 10 亿元	不低于同期 LPR 利率，不高于 7%	不超过 18 个月
上海淞泽置业有限公司	不超过 10 亿元	依股东方合同约定利率，不高于 7%	不超过 24 个月
其他及新增公司	不超过 20 亿元	依股东方合同约定利率，不高于 7%	不超过 24 个月

在上述额度和有效期限内，公司根据实际经营需要可对项目公司(含新增公司)的资助余额额度作适度调配。

上海保锦润房地产有限公司因公司高管担任该公司董事，构成关联关系，涉及的关联董事及关联股东回避表决。

（4）交易对方介绍

上海保锦润房地产有限公司：类型：有限责任公司；住所：上海市宝山区顾北东路 575 弄 1-17 号；注册资本：96,000 万人民币；经营范围：许可项目：房地产开发经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：停车场服务；住房租赁；物业管理；普通机械设备安装服务；通用设备修理。

截至 2023 年 12 月 31 日，上海保锦润房地产有限公司总资产 4,590,747,879.58 元，净资产 938,784,851.47 元，营业收入 0 元，净利润 -20,766,540.99 元。(未经审计)

2、向合并报表范围内合作项目公司的股东按出资比例提供财务资助(由该合作项目公司按股东出资比例向全体股东提供财务资助)

（1）合并报表范围内合作项目公司为从事单一主营业务且为房地产开发业务；

（2）被资助对象最近一期经审计的资产负债率不高于 90%。

（3）风险防控措施：

具体如下：一是在每笔阶段性盈余资金调用前，需根据合作约定，履行项目公司相应的审批程序；二是项目公司仅在充分预留了项目后续建设和正常经营所需资金后，在阶段性盈余资金范围内提供财务资助；提供财务资助的金额上限根据项目阶段性盈余资金以及所有股东在项目中的出资比例计算；三是如项目公司后续出现资金缺口，各股东方应该按照项目公司的通知要求及时归还已调用的阶段性盈余资金，用于项目建设运营。如任一方股东未按照项目公司通知归还阶段性盈余资金，构成违约的，违约方需按照合作约定支付相应的违约金并赔偿项目公司及守约股东的相应损失。

涉及的具体对象除上市公司及其控股子公司作为股东，还主要包括：

对象名称	资助余额额度	年利率	期限
大华(集团)有限公司	不超过 5 亿元	依股东方合同约定利率	不超过 24 个月
上海融绿睿江置业有限公司	不超过 1.2 亿元	依股东方合同约定利率	不超过 24 个月
其他及新增公司	不超过 10 亿元	依股东方合同约定利率	不超过 24 个月

在上述额度和有效期限内，公司根据实际经营需要可对合作项目公司其他股东(含新增公司)的资助余额额度作适度调配。

（4）交易对方介绍

①大华(集团)有限公司：类型：有限责任公司；住所：上海市华灵路 698 号；注册资本：150,000 万人民币；经营范围：实业投资，房地产开发，国内贸易(除专项审批外)，物业管理，服装加工，木制品加工，机械加工，通用设备制造，家具制造，仓储的投资管理，自有房屋租赁。

截至 2022 年 12 月 31 日，大华(集团)有限公司总资产 20,391,744.16 万元，净资产 4,450,921.31 万元，营业收入 4,218,236.18 万元，净利润 280,174.78 万元。(已经审计)

截至 2023 年 9 月 30 日，大华(集团)有限公司总资产 18,898,594.37 万元，净资产 4,548,357.55 万元，营业收入 4,269,915.05 万元，净利润 200,961.45 元。(未经审计)

②上海融绿睿江置业有限公司：类型：有限责任公司；住所：上海市长宁区哈密路 1955 号 5F-304 室；注册资本：5,000 万人民币；经营范围：房地产开发经营，物业管理，资产管理(不得从事银行、证券、保险业务)，停车场(库)管理，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，建筑设备的安装(除特种设备)，企业营销策划，商务咨询，电子商务(不得从事增值电信、金融服务)，人才咨询，房地产经纪。

截至 2022 年 12 月 31 日，上海融绿睿江置业有限公司总资产 1,458,380,841.00 元，净资产 249,834,694.31 元，营业收入 9,354,767.51 元，净利润 -14,140,425.88 元。(已经审计)

截至 2023 年 9 月 30 日，上海融绿睿江置业有限公司总资产 1,446,938,493.58 元，净资产 238,325,414.27 元，营业收入 13,174,469.38 元，净利润 -11,509,280.04 元。(未经审计)

（三）本次财务资助事项授权有效期自公司 2023 年度股东大会年会审议通过本事项之日起至 2024 年度股东大会年会召开之日止。

特此公告。

中华企业股份有限公司董事会

2024 年