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	徐婕伟
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@ceci.com.cn	zhqydm@ceci.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向。

2、土地市场分析

上地方面,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,上拍分化加剧。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年改制入股上市,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	66,702,096,188.76	68,710,591,300.28	-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	791,829,242.61	805,278,968.78
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	-810,320,297.76	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
年报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
年报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
深圳市恩清投资发展有限公司	4,916,911	197,913,054	3.25	0	未知		未知
上海新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6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2024-025

中华企业股份有限公司
关于修订公司章程部分条款的公告

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。

鉴于公司拟用于实施权益激励计划的回购股份期限即将届满,公司拟将存放于股份回购专用证券账户中的49,999,921股股份予以注销。本次注销完成后,公司股份总数预计将由6,096,135,252股减少为6,046,135,331股。具体修改情况如下:

《公司章程》第六条"公司注册资本为人民币6,096,135,252元",现修改为"公司注册资本为人民币6,046,135,331元"。

《公司章程》第十九条"现公司股份总数为6,096,135,252股,公司全部股份均为普通股",现修改为"现公司股份总数为6,046,135,331股,公司全部股份均为普通股"。

除修订上述条款外,《公司章程》其他条款不变。

本次《公司章程》条款的修改尚需提交公司股东大会审议,同时提请股东大会授权公司经营管理层全权办理修订《公司章程》相关变更登记等具体事宜。

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2024-022

中华企业股份有限公司
关于2023年度利润分配预案公告

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:

● A股每10股派发现金红利0.28元(含税)

● 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除回购账户上已回购股份后的股份余额为基数,具体日期将在权益分派实施公告中明确。

●在实施权益分派的股权登记日前公司总股本或回购专用账户中的股份发生变动的,拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额,并将另行公告具体调整情况。

一、利润分配预案内容

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至2023年12月31日,母公司期末可供分配利润为人民币3.06亿元。经董事会决议,本次利润分配预案如下:

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)。

本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也不进行资本公积金转增股本。

在实施权益分派的股权登记日前公司总股本或回购专用账户中的股份发生变动的,拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额,并将另行公告具体调整情况。

本次利润分配预案尚需提交公司2023年度股东大会年会审议。

二、公司履行的决策程序

(一)董事会审议情况

公司于2024年4月16日召开第十届董事会第十七次会议,审议通过了公司 2023年度利润分配预案。本方案符合公司章程规定的利润分配政策和公司长期赢的股东回报规划。

本次利润分配预案尚需提交公司2023年度股东大会年会审议。

(二)监事会意见

1、公司 2023年度利润分配预案的决策程序、利润分配的形式和比例符合有关法律法规、《公司章程》的规定;

2、公司 2023年度利润分配预案充分考虑了公司盈利情况、现金流状态及资金需求等各种因素,不存在损害中小股东利益的情形,符合公司经营现状,有利于公司的持续、稳定、健康发展;

3、同意将 2023年度利润分配预案提交公司2023年度股东大会年会审议。

三、相关风险提示

本次利润分配方案综合考虑了公司未来发展的资金需求和融资规划,不会对公司的每股收益、经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。本次利润分配方案尚需提交公司2023年度股东大会年会审议通过后方可实施。

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2024-024

中华企业股份有限公司
关于注销回购股份并减少注册资本的公告

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。

2024年4月16日,中华企业股份有限公司(以下简称"中华企业"或"公司")召开第十届董事会第十七次会议,审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》。公司拟将2021年股份回购专用证券账户中的 49,999,921股回购股份进行注销,并将按规定办理相关注销手续。本事项尚需提交公司股东大会审议,具体情况如下:

一、回购股份基本情况

公司于2021年1月18日召开第九届董事会第十二次会议,审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》,并于2021年1月26日披露了公司《关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》,具体内容详见公司公告(公告编号:临2021-007)。

公司于2021年2月2日至2021年7月8日期间实施并完成了回购股份计划,共计回购公司股份49,999,921股,占公司总股本的比例为0.82%,支付总金额为162,303,764.17元(不含印花税、交易佣金等交易费用)。本次回购股份转全部作为库存股用于实施股权激励计划,具体内容详见公司于2021年7月10日披露的《关于股份回购实施结果的公告》(公告编号:临2021-040)。

二、回购股份注销原因

根据《上市公司股份回购规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第7号——回购股份》的有关规定和公司回购股份方案的相关安排,公司回购的股份应当在披露回购结果暨股份变动公告后三年内按照披露的用途进行转让或在三年期限届满前注销。

鉴于上述用于实施股权激励计划的回购股份期限即将届满,公司拟根据上述规定将存放于股份回购专用证券账户中的49,999,921股股份予以注销,并相应减少公司注册资本。

三、回购股份注销后公司股份变动情况

本次注销完成后,公司股份总数将由6,096,135,252股减少为6,046,135,331股,注销前后公司股份预计变动情况如下:

单位:股

股份性质	本次注销前股份数量	本次拟注销股份数量	本次注销后股份数量
有限售条件流通股份	0	0	0
无限售条件流通股份	6,096,135,252	49,999,921	6,046,135,331
股份总数	6,096,135,252	49,999,921	6,046,135,331

注:以上股份变动的最终情况以本次注销回购股份事项完成后中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的股本结构表为准。

四、回购股份注销对公司的影响

本次注销回购股份并减少注册资本事项,不会影响公司损益,不会对公司的财务状况和经营成果产生实质影响,不存在损害公司利益及中小投资者利益的情形。本次回购股份注销后,公司股权分布仍具备上市条件,不会影响公司的上市地位。

本次鉴尚需提交公司2023年度股东大会年会审议。公司董事会提请股东大会授权公司董事会秘书或其转授权人士按照相关规定向上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请办理回购股份注销手续、通知债权人等相关手续,并根据注销结果对《公司章程》中涉及注册资本金额、股本总额和股权结构等条款进行相应修改,并办理工商登记备案。

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。本事项经提交公司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

本公司将按照担保额度、被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间市场情况,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

【2023】年度报告摘要

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间市场情况,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2024-020

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。本事项经提交公司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

本公司将按照担保额度、被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2024-023

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),项目开发启期,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