

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：
公司董事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，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。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计
□是 √否

一、主要财务数据
(一)主要会计数据和财务指标

单位:元、人民币										
项目	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减变动幅度(%)		
		调整前	调整后			调整前	调整后			
营业收入	717,777,580.21	636,841,099.81	650,130,440.09	10.41	4,538,725,044.04	7,316,044,384.00	7,344,850,966.55	-38.21		
利润总额	-136,634,062.20	-166,662,161.29	-166,662,179.61	不适用	-336,632,626.89	1,179,638,276.36	1,180,293,628.46	-128.44		
归属于上市公司股东的净利润	-137,659,146.33	-169,212,430.75	-169,662,828.06	不适用	-436,719,047.16	361,778,739.81	352,211,324.30	-223.99		
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-140,594,253.22	-176,066,724.09	-176,168,034.68	不适用	-436,719,047.16	330,409,964.62	320,408,422.66	-236.16		
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	不适用	不适用	-776,014,703.80	382,324,215.32	380,605,072.41	-304.10		
基本每股收益(元/股)	-0.02	-0.03	-0.03	不适用	-0.07	0.06	0.06	-0.16		
稀释每股收益(元/股)	-0.02	-0.03	-0.03	不适用	-0.07	0.06	0.06	-0.16		
加权平均净资产收益率(%)	-0.98	-1.15	-1.14	增加0.16个百分点	-3.07	2.42	2.43	减少5.50个百分点		
本报告期末					上年度末		本报告期末比上年末增减变动幅度(%)			
					调整前		调整后		调整后	
总资产	47,429,346,841.21	66,006,636,710.03	66,006,636,710.03	55,021,685,328.71	-13.80					
归属于上市公司股东的所有者权益	13,971,853,856.22	14,447,728,486.94	14,456,246,113.54		-3.34					

注：“本报告期”指本季度初至本季度末3个月期间，下同。

追溯调整或重述的原因说明
上海韦端物业（集团）有限公司于2025年12月19日与上海世博会有限公司签署了股权转让协议，收购其持有的上海盛宇物业经营服务有限公司100%的股权。截至报告期末，已完成相关资产交割、章程修订及工商变更，将上海盛宇物业经营服务有限公司纳入合并范围。按照企业会计准则，该股权收购属于同一控制下企业合并，公司对以前年度相关财务报表数据进行了追溯调整。

(二)非经常性损益项目和金额
√适用 □不适用

非经常性损益项目	本期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-7,006.46	-59,422.58	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,674,550.24	14,009,499.94	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-3,987,461.62	-11,312,558.54	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		340.67	
委托他人投资或管理资产的损益			
对外委托贷款取得的损益			
因不可抗力因素，遭受自然灾害而产生的各项资产损失			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
非货币性资产交换损益			
债务重组损益			
企业重组相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工支出等			
因收购、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响			
因收购、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用			
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
交易价格显失公允的交易产生的收益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,852,934.74	-2,202,582.76	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
减：所得税影响额	90,227.36	397,888.66	
少数股东权益影响额（税后）		476,611.36	
合计	2,566,108.89	-438,203.80	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因
√适用 □不适用

项目名称	变动比例（%）	主要原因
营业收入_年初至报告期末	-38.21	
利润总额_年初至报告期末	-128.44	
归属于上市公司股东的净利润_年初至报告期末	-223.99	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_年初至报告期末	-236.16	主要系公司交房结利的产品较上年同期减少且毛利率下降，同时权益法核算单位投资收益较上年同期减少。
基本每股收益_年初至报告期末	-0.16	
稀释每股收益_年初至报告期末	-0.16	
加权平均净资产收益率_年初至报告期末	减少5.50个百分点	
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	-304.10	主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少。

二、股东信息
(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

报告期末普通股股东总数		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		前10名无限售条件流通股（不含通过转融通出借股份）	
60,557					
前10名无限售条件流通股（不含通过转融通出借股份）		前10名无限售条件流通股（不含通过转融通出借股份）		前10名无限售条件流通股（不含通过转融通出借股份）	
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况 股份状态 数量
上海地产（集团）有限公司	国有法人	3,942,607,879	65.21	0	无
华润置地控股有限公司	国有法人	412,246,713	6.82	0	无
上海国盛（集团）有限公司	国有法人	173,000,000	2.86	0	未知
上海诺置资产管理有限公司	国有法人	144,000,000	2.38	0	未知
香港中央结算有限公司	其他	37,267,190	0.62	0	未知
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	其他	21,975,430	0.36	0	未知
韦端花	境内自然人	16,888,842	0.28	0	未知
李林华	境内自然人	16,100,000	0.27	0	未知
方国良	境内自然人	12,271,306	0.20	0	未知
汤品荣	境内自然人	12,178,900	0.20	0	未知
前10名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）		股份种类及数量		股份种类及数量	
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类	数量	股份种类	数量
上海地产（集团）有限公司	3,942,607,879	人民币普通股	3,942,607,879		
华润置地控股有限公司	412,246,713	人民币普通股	412,246,713		
上海国盛（集团）有限公司	173,000,000	人民币普通股	173,000,000		
上海诺置资产管理有限公司	144,000,000	人民币普通股	144,000,000		
香港中央结算有限公司	37,267,190	人民币普通股	37,267,190		
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	21,975,430	人民币普通股	21,975,430		
韦端花	16,888,842	人民币普通股	16,888,842		
李林华	16,100,000	人民币普通股	16,100,000		
方国良	12,271,306	人民币普通股	12,271,306		
汤品荣	12,178,900	人民币普通股	12,178,900		
1.上述股东、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.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。					
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。					
1.公司股东韦端花通过投资者信用证券账户持有16,888,842股，实际合计16,888,842股。					
2.公司股东方国良通过投资者信用证券账户持有10,938,300股，实际合计12,271,306股。					
3.除上述情形外，公司未知前10名股东及前10名无限售条件股东参与融资融券及转融通业务情况（如有）。					
前10名股东及前10名无限售条件流通股股东及前10名无限售流通股股东参与融资融券业务出转融通业务出转融通股份情况					
□适用 √不适用					
前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致上期发生变化					
□适用 √不适用					
需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息					
□适用 √不适用					

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-69,012.44元，上期被合并方实现的净利润为：-62,584.49元。

公司负责人：孙毅 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

2026年1—9月

证券代码：600675 证券简称：中华企业

中华企业股份有限公司

2026 第三季度报告

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2026年9月30日	2025年12月31日
流动资产：		
货币资金	8,584,191,353.32	14,119,344,170.19
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	49,579,850.03	60,892,408.57
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	465,959,572.13	347,327,941.04
应收款项融资		
预付款项	19,188,095.12	19,141,588.40
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	164,743,361.71	170,280,261.59
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	25,321,117,449.03	27,200,939,329.53
其中：数据资源		
合同资产	865,229.00	2,266,448.92
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	655,518,189.48	636,513,148.12
流动资产合计	35,261,139,099.82	42,566,705,296.36
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,103,956,587.58	1,102,452,290.31
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,919,989.76	3,501,439.76
投资性房地产	9,005,215,593.47	9,297,531,677.21
固定资产	834,375,248.64	859,139,989.73
在建工程	32,877,767.94	29,832,586.16
生产性生物资产	13,038,775.39	13,300,625.17
油气资产		
使用权资产	85,933,963.31	63,706,967.48
无形资产	58,070,277.44	60,564,768.77
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	60,134,458.90	61,232,872.82
递延所得税资产	969,566,979.71	958,515,314.45
其他非流动资产	1,924,099.25	15,151,500.49
非流动资产合计	12,168,152,741.39	12,464,980,032.35
资产总计	47,429,346,841.21	55,021,685,328.71
流动负债：		
短期借款	40,023,805.57	60,033,672.22
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,827,120,169.52	1,786,958,154.99
预收款项	12,110,730.03	25,436,265.48
合同负债	176,646,408.03	2,866,540,639.59
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	94,805,061.60	156,150,683.81
应交税费	1,391,476,519.08	1,688,050,571.85
其他应付款	3,419,325,851.95	3,381,065,205.43
其中：应付利息		
应付股利	1,336,950.94	1,336,950.94
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,171,906,008.43	9,490,691,989.23
其他流动负债	2,903,292.34	11,637,307.28
流动负债合计	8,136,317,918.55	19,436,564,389.68
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,240,384,361.40	9,539,124,361.40
应付债券	12,194,165,413.52	7,707,701,214.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	59,773,784.10	35,164,262.84
长期应付款	99,212,176.11	99,201,270.28
长期应付职工薪酬	89,174,151.84	93,605,494.17
预计负债	4,761,031.83	8,928,851.69
递延收益	135,281,694.10	145,728,428.31
递延所得税负债	16,108,752.80	16,282,689.54
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,838,861,365.70	17,645,736,572.36
负债合计	29,975,179,284.25	37,082,300,962.04
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,046,135,331.00	6,046,135,331.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,270,888,973.06	1,281,888,973.06
减：库存股		
其他综合收益	-11,812,500.00	-11,812,500.00
专项储备		
盈余公积	913,741,809.49	913,741,809.49
一般风险准备		
未分配利润	5,752,900,241.57	6,225,291,499.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,971,853,856.22	14,456,246,113.54
少数股东权益	3,462,312,701.74	3,484,139,253.13
所有者权益（或股东权益）合计	17,434,166,556.96	17,939,384,366.67
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,429,346,841.21	55,021,685,328.71

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-69,012.44元，上期被合并方实现的净利润为：-62,584.49元。

公司负责人：孙毅 主管会计工作负责人：顾昕 会计机构负责人：孙婷

2026年1—9月

合并现金流量表
2026年1—9月

编制单位：中华企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	4,303,917.33	14,479,438.69
收到其他与经营活动有关的现金	587,717,413.99	567,483,788.08
经营活动现金流入小计	2,347,002,350.59	4,324,583,361.91
购买商品、接受劳务支付的现金	1,394,971,116.35	1,301,422,357.30
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	326,589,508.04	379,553,471.24
支付的各项税费	847,134,614.30	1,656,368,493.74
支付其他与经营活动有关的现金	555,121,815.70	606,633,967.22
经营活动现金流出小计	3,123,817,054.39	3,943,978,299.50
经营活动产生的现金流量净额	-776,814,703.80	380,605,072.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,702,265.27	
取得投资收益收到的现金	6,866,352.19	19,235,491.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	157,399.12	32,113,780.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	21,716,016.58	51,349,271.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,006,906.58	11,508,010.76
投资支付的现金	1,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,006,906.58	11,508,010.76
投资活动产生的现金流量净额	14,710,110.00	37,841,261.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,242,300,000.00	2,759,791,652.05
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,242,300,000.00	2,759,791,652.05
偿还债务支付的现金	10,360,680,000.00	4,047,661,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	635,139,583.39	569,565,243.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	866,436.09	12,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	22,016,784.22	2,124,734,889.94
筹资活动现金流出小计	11,017,836,382.55	6,741,961,332.50
筹资活动产生的现金流量净额	-4,775,536,382.55	-3,982,169,680.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,128.30	-2,085.58
五、现金及现金等价物净增加额	-5,537,647,105.65	-3,561,725,432.50
加：期初现金及现金等价物余额	13,986,673,990.30	17,793,782,847.68
六、期末现金及现金等价物余额	8,449,026,884.65	14,172,057,415.18

公司负责人：孙毅主管会计工作负责人：靳丽会计机构负责人：孙婷

□2026年度首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用