证券代码：600675　　股票简称：中华企业　　编号：临 2022-007

中华企业股份有限公司
关于 2021 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个别及连带责任。

重要内容提示：

● A 股每 10 股派发现金红利 0.53 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。

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 2021 年 12 月 31 日，母公司期末可供分配利润为人民币 6.92 亿元。经董事会决议，本次利润分配预案如下：

公司 2021 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 0.53 元（含税）。截至 2021 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 320,445,172.54 元（含税）。

本年度公司现金分红数额（不含已实施的股份回购金额）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 40%；本年度公司现金分红数额（含已实施的股份回购金额）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 60%。

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 2021 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 2022 年 3 月 23 日召开第十届董事会第五次会议，审议通过了公司 2021 年度利润分配预案。

本次利润分配预案尚需提交公司 2021 年度股东大会年会审议。

（二）独立董事意见

独立董事认为公司近年现金分红情况符合有关法律法规和公司章程的规定，公司董事会综合考虑公司未来发展和财务状况，提出公司 2021 年度利润分配预案，符合有关规定和公司长远发展需要，有利于维护股东的长远利益。综合以上因素，对董事会的本次利润分配预案表示同意。

（三）监事会意见

1、公司 2021 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 2021 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 2021 年度利润分配预案提交公司 2021 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 2021 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
2022 年 3 月 25 日

证券代码：600675　　股票简称：中华企业　　编号：临 2022-012

中华企业股份有限公司
关于续聘 2022 年度审计机构的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

●拟续聘的会计师事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中华企业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 3 月 23 日召开第十届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司聘请 2022 年度审计机构的议案》，拟续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）为公司 2022 年度审计机构。本事项尚需提交公司 2021 年度股东大会年会审议通过，现将有关事宜公告如下：

一、拟续聘会计师事务所事项的情况说明

立信是一家主要从事上市公司审计业务的会计师事务所，依法独立承办注册会计师业务，立信是国际会计网络 BDO 的成员所，长期从事证券服务业务，新证券法实施前具有证券、期货业务许可证，具有 H 股审计资格，并已向美国公众公司会计监督委员会（PCAOB）注册登记，在业务规模、执业质量和社会形象方面都取得了国内领先的地位，具备多年为上市公司提供优质审计服务的丰富经验和强大的专业服务能力，能够较好满足公司建立健全内部控制以及财务审计工作的要求。

在 2021 年度的审计工作中，立信遵循独立、客观、公正、公允的原则，顺利完成了公司 2021 年度财务报告及内部控制审计工作，表现了良好的职业操守和业务素质。

为保持审计工作的连续性，同时根据市场化定价原则，公司拟续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报告及内部控制审计机构，审计费用根据 2022 年度的具体审计要求和审计范围与立信会计师事务所（特殊普通合伙）协商确定。

二、拟聘任会计师事务所的基本信息

（一）机构信息

1、基本信息

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）由我国会计泰斗潘序伦博士于 1927 年在上海创建，1986 年复办，2010 年成为全国首家完成改制的特殊普通合伙制会计师事务所，注册地址为上海市，首席合伙人为朱建弟先生。立信是国际会计网络 BDO 的成员所，长期从事证券服务业务，新证券法实施前具有证券、期货业务许可证，具有 H 股审计资格，并已向美国公众公司会计监督委员会（PCAOB）注册登记。

截至 2021 年末，立信拥有合伙人 252 名、注册会计师 2276 名、从业人员总数 9697 名，签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数 707 名。

立信 2020 年业务收入（经审计）41.06 亿元，其中审计业务收入 34.31 亿元，证券业务收入 13.57 亿元。

上年度立信为 587 家上市公司提供年报审计服务，审计收费 7.19 亿元，同行业上市公司审计客户 13 家。

2、投资者保护能力

截至 2021 年末，立信已提取职业风险基金 1.29 亿元，购买的职业保险累计赔偿限额为 12.5 亿元，相关职业保险能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。

近三年在执业行为相关民事诉讼中承担民事责任的情况：

起诉（仲裁）人	被诉（被仲裁）人	诉讼（仲裁）事件	诉讼（仲裁）金额	诉讼（仲裁）结果
投资者	金爱科技、周旭辉、立信	2014 年报	预计 4500 万元	连带责任，立信投保的职业保险足以覆盖赔偿金额，目前生效判决均已履行
投资者	保千里、东北证券、银信评估、立信等	2015 年重组、2015 年报、2016 年报	80 万元	一审判决立信对保千里在 2016 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 14 日期间因证券虚假陈述行为对投资者所负债务的 15%承担补充赔偿责任，立信投保的职业保险足以覆盖赔偿金额

3、诚信记录

立信近三年因执业行为受到刑事处罚无、行政处罚 1 次、监督管理措施 24 次、自律监管措施无和纪律处分 2 次，涉及从业人员 63 名。

（二）项目信息

1、人员信息

项目	姓名	注册会计师执业时间	开始从事上市公司审计时间	开始在本所执业时间	开始为本公司提供审计服务时间
项目合伙人	饶海兵	2000 年	2000 年	2000 年	2021 年
签字注册会计师	陆成	2014 年	2011 年	2014 年	2014 年
质量控制复核人	娄丽君	2004 年	2000 年	2004 年	2021 年

（1）项目合伙人近三年从业经历：

姓名：饶海兵

时间	上市公司名称	职务
2021 年	中华企业股份有限公司	项目合伙人
2019 年-2020 年	上海大众公用事业（集团）股份有限公司	项目合伙人
2019 年	上海水星家用纺织品股份有限公司	项目合伙人
2019 年-2021 年	西藏城市发展投资股份有限公司	质量控制复核人
2019 年-2021 年	上海科华生物工程股份有限公司	质量控制复核人

（2）签字注册会计师近三年从业经历：

姓名：陆成

时间	上市公司名称	职务
2021 年	中华企业股份有限公司	签字注册会计师
2020 年-2021 年	华辰精密装备（昆山）股份有限公司	签字注册会计师
2019 年-2020 年	北京奥赛康药业股份有限公司	签字注册会计师

（3）质量控制复核人近三年从业经历：

姓名：娄丽君

时间	上市公司名称	职务
2020 年-2021 年	光明房地产集团股份有限公司	项目合伙人
2019 年	东软集团股份有限公司	项目合伙人
2019 年-2021 年	上海顺灏新材料科技股份有限公司	项目合伙人
2021 年	中华企业股份有限公司	质量控制复核人
2021 年	上海大众公用事业（集团）股份有限公司	质量控制复核人
2021 年	中持水务股份有限公司	质量控制复核人
2020 年-2021 年	华瑞电器股份有限公司	质量控制复核人
2020 年-2021 年	确成硅化学股份有限公司	质量控制复核人
2019 年-2020 年	湖北济川药业股份有限公司	质量控制复核人

2、项目组成员独立性和诚信记录情况。

项目合伙人、签字注册会计师和质量控制复核人不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

上述人员过去三年没有不良记录。

（三）审计收费

1、审计费用定价原则

主要基于专业服务所承担的责任和需投入专业技术的程度，综合考虑参与工作员工的经验和级别相应的收费率以及投入的工作时间等因素定价。

2、审计费用同比变化情况

	2021 年	2022 年	增减(%)
财务报告审计费用(万元)	280	拟 280	-
内部控制审计费用(万元)	70	拟 70	-

三、拟续聘会计师事务所履行的程序

（一）公司董事会审计委员会认为立信在执业过程中坚持独立审计原则，客观、公正、公允地反映公司财务状况、经营成果，切实履行了审计机构应尽的职责，同意向董事会提议续聘立信会计师事务所为公司 2022 年度审计机构。

（二）独立董事的事前认可情况和独立意见。

公司独立董事对公司聘请 2022 年度审计机构事项进行了事前认可，并对此事项发表了如下意见：

1、立信会计师事务所（特殊普通合伙）是一家主要从事上市公司审计业务的会计师事务所，依法独立承办注册会计师业务，长期从事证券服务业务，新证券法实施前具有证券、期货业务从业资格。

2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）在业务规模、执业质量和社会形象方面都取得了国内领先的地位，具备多年为上市公司提供优质审计服务的丰富经验和强大的专业服务能力，能够较好满足公司未来业务和战略发展以及财务审计工作的要求。

3、同意将《关于公司聘请 2022 年度审计机构的议案》提交董事会审议。

独立董事对该事项发表的独立意见如下：

公司续聘财务审计机构及内控审计机构的审议和表决程序符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。鉴于立信会计师事务所（特殊普通合伙）长期从事证券服务业务，新证券法实施前具有证券、期货业务从业资格，并具备为上市公司提供审计服务的经验与能力，为保持公司审计工作的连续性和稳定性，我们同意续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务审计机构及内控审计机构。

（三）公司第十届董事会第五次会议以 5 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过了《关于公司聘请 2022 年度审计机构的议案》，同意续聘请立信为公司 2022 年度审计机构。本次聘请 2022 年度审计机构事项尚需提请公司 2021 年度股东大会年会审议。

四、备查文件

1、公司第十届董事会第五次会议决议；

2、独立董事事前认可及独立意见。

中华企业股份有限公司
2022 年 3 月 25 日

证券代码：600675　　股票简称：中华企业　　编号：临 2022-013

中华企业股份有限公司
定期经营数据公告

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个别及连带责任。

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号 - 房地产》要求，现公告公司 2021 年第四季度主要经营数据。具体内容如下：

1、公司 2021 年第 4 季度主要房地产项目开竣工情况

2021 年第 4 季度，公司主要开发项目 11 个，新开工项目 0 个，新竣工项目 1 个，无新增项目储备。

单位：万平方米

投资开发												
项目名称	位置	权益	占地面积	规划总面积建筑面积	季度内开工面积（10-12 月）	年内累计开工面积	项目累计开工面积（在建）	季度内竣工面积（10-12 月）	年内累计竣工面积	项目累计竣工面积	项目进度
上海市											
黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-3 地块项目	浦东新区	100%	1.3	5.41	0	0	5.41	0	0	0	在建
黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目	浦东新区	100%	1.87	12	0	0	12	0	0	0	在建
黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目	浦东新区	100%	0.77	3.28	0	0	3.28	0	0	0	在建
新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块	杨浦区	100%	4.53	11.7	0	0	11.7	0	0	0	在建
宝山顾村 0422-1 地块	宝山区	100%	2.81	7.98	0	0	7.98	0	0	0	在建
中美信托金融大厦	虹口区	25%	1.3	12.00	0	0	0	0	12.00	12.00	竣工
尚汇豪庭	徐汇区	71%	11.8	38.1	0	0	0	0	9.4	38.1	竣工
小计	-		24.38	90.47	0.00	0.00	40.37	0	21.40	50.10	
江苏省											
跑马山	江苏镇江	100%	2.78	10.58	0	0	6.26	4.32	4.32	4.32	在建
罗家头	江苏镇江	100%	6.9	10.19	0	0	0	0	1.92	10.19	竣工
昆山中华园路商住楼项目 D 区	昆山市	100%	3.2	12.3	0	0	0	0	1.7	12.3	竣工
小计			12.88	33.07	0	0	6.26	4.32	7.94	26.81	
吉林省											
吉林中星总部基地项目	吉林市丰满区	50%	21.02	23.16	0	0	0	0.46	8.24	23.16	竣工
小计			21.02	23.16	0	0	0	0.46	8.24	23.16	

注：

1、江苏镇江跑马山项目 1#、2#、3# 楼(建筑面积 4.32 万平方米)四季度完成竣工备案。

2、吉林中星总部基地项目售楼处(建筑面积 4600 平方米)四季度完成竣工备案。

2、公司项目销售情况　　单位：平方米、万元

项目所在区域	项目类别	季度内签约面积（10 月—12 月）	2021 年累计签约面积	季度内签约金额（10 月—12 月）	2021 年累计签约金额
上海	住宅	18,751.81	38,632.30	116,670.71	330,989.73
上海	商办	0	686.22	0	1,934.72
浙江	住宅	0	0	0	160.90
江苏	住宅	7,093.75	59,405.63	11,784.54	123,262.34
江苏	商办	110.17	4,281.00	224.25	6,364.71
吉林	住宅	117.26	5,610.21	151.93	6,189.98
合肥	商办	102.38	102.38	85.10	85.10
合计		26,175.37	108,717.74	128,916.53	468,987.48

备注：

1、上述签约面积、金额均为网上登记备案数据，签约面积不包含车位，签约金额包含车位。

2、2021 年第四季度签约面积同比减少 40.44%；2021 年第四季度签约金额同比减少 37.18%。

3、2021 年第四季度权益签约金额 127,017.46 万元。

3、公司主要项目出租情况

项目名称	项目种类	第四季度末出租面积(平方米)	第四季度末出租率	权益比例(%)	第四季度租金收入(万元)	2021 年累计租金收入(万元)
古北国际财富中心二期	办公楼	56,381.47	81%	87.50%	4,173.09	15,463.91
古北国际财富中心二期	购物中心及商铺	60,287.36	100%	87.50%	1,577.02	6,308.07
漕溪路 198 号地块	土地	38,619	100%	100%	0.00	2,428.57
中星城(不含车位)	办公、商业	60,238.59	100%	100%	1,130.00	4,520.00
凉城购物中心	商业	43,572.2	97%	100%	828.83	3,312.21
中星铂尔曼大酒店	酒店	65,591.08	100%	100%	595.24	2,380.95
新城大厦	办公楼	13,969.03	83%	100%	578.03	1,806.87
零星物业	-	-	-	-	7,536.29	24,188.49
合计	-	338,658.73	-	-	16,418.50	60,409.07

中华企业股份有限公司
2022 年 3 月 25 日

公司代码：600675　　公司简称：中华企业

中华企业股份有限公司
2021 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

2022 年 3 月 23 日，经公司董事会审议通过，公司 2021 年度利润分配预案为：

公司 2021 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 0.53 元（含税）。截至 2021 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 49,999,921.00 股股份，以此计算合计拟派发现金红利 320,445,172.54 元（含税）。

本次利润分配不进行送股及资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

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	印学青	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@ceecl.com.cn	zhqydm@ceecl.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

2021 年对于房地产市场而言，“房企变局”、“密集调控”和“政策底显现”等是这一年的关键词。2021 年年初房企“三条红线”和“集中供地”等政策落地，给整个房地产行业带来根本性变化，过去行业高杠杆、高周转、高回报的模式不复存在。中央继续实施稳健的货币政策，采取宏观审慎措施并加强对房地产金融潜在风险的识别。各地执行严格的贷款监管机制，进一步强化对房地产企业贷款业务管理的力度，严查违规贷款。在中央防范化解金融风险、坚决防止经营用途贷款违规流入房地产领域的背景下，北上广深等多个热点城市监管部门继续开展严查购房首付款来源和经营贷违规流入房地产市场等行为，审查范围持续扩大，审查力度持续加强，目前，中央已明确实施房地产金融审慎管理制度，未来仍将坚决打击投机炒房行为，保障房地产平稳健康发展。

在“房住不炒”的大背景下，全国各地也密集出台各项调控措施，调控的方式主要从土地供给、信贷、利率、购房政策和融资等最核心的方面入手，调控的深度从新房市场深入到二手房市场，调控的范围进一步涵盖法拍房、赠与房、学区房等新兴热点领域。无论从政策的深度还是广度上都远超过去，加速市场降温，房地产行业销售也呈现“前高后低”的态势。

2.土地市场分析

土地方面，受集中供应、集中出让“两集中”政策影响，上半年土地市场热度较高，下半年重点城市后两批集中供地土拍规则有所调整，加上交易市场调整和资金压力，房企拿地意愿降低，全国土地市场出现降温，流拍和撤牌现象明显。2021 年，上海共实施三批次集中供应土地，全年土地供应总建面为 1740 万平米，其中 1075 万平米为商品住宅用地，全年土地供应量略低于 2020 年，底价成交的地块占比持续上升，平均溢价率持续下滑，平均楼面价走低。

3.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。公司经过六十余年的发展，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，作为上海地产集团旗下市场化房地产开发的平台，公司以中高端商品住宅开发为核心，同步发展商用地产、资产运营、社区服务、物业管理等相关产业。近年来，公司在巩固房地产开发业务固有优势的基础上，紧跟地产集团战略部署，致力于打造成为上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业。

4.经营情况讨论与分析

2021 年，是中华企业实施“十四五”规划的开局之年，也是深化市场化改革打造核心竞争力的关键之年。报告期内，公司按照地产集团的战略部署和总体要求，以党建凝心聚力，以改革发展为动力，聚焦未来战略目标，布局新赛道，深攻市场化资源获取，加强资产整合和结构优化，积极参与地产集团城市更新平台建设，以奋发有为的精神状态和攻坚克难的拼搏精神，较好地推动了各项工作取得新进展。报告期内具体经营情况如下：

1）坚持党建引领，发挥组织优势

公司深化党史教育，把学习党史同总结经验、观照现实、推动工作结合起来，努力实现“学史明理、学史增信、学史崇德、学史力行”的总目标。夯实五星党建，全面强基固本，推动党建和业务深度融合，聚焦部门的“平台党建”、工地的“项目党建”、社区的“物业党建”、大厦的“楼宇党建”、滨江的“区域党建”，确保基层党建工作落地生根，激发企业活力和内生动力。同时，以庆祝建党 100 周年为主题，以“四诺”活动为抓手，组织推动 243 名党员承诺实事 438 项，促进“我为群众办实事”实践活动走深走实，谱写企业高质量发展、高品质生活新篇章。加强文化引领，凝聚群团合力，开展文明系列评选表彰活动和实事立功竞赛等活动，举行 2021 年健康跑，切实开展结对帮扶工作和扶贫采购工作，自觉履行国企责任。

2）斩获项目资源，优化管控模式

根据发展战略及业务拓展需要，公司积极融入地产集团城市更新平台建设，通过一二级联动尝试，与上海世博土地控股有限公司联合体成功竞得上海淞泽置业有限公司 95%股权，获取三林滨江南片区 9 单元地块的开发经营管理权，该地块是三林整个片区首个启动的经营性项目，对公司积极融入地产集团城市更新发展战略具有重要意义。与此同时，公司努力推动管控优化，加速项目开发。光华雅境项目实现 5 个月开工，开工 8 个月达到预售条件目标，兑现“5869”快开发节奏。E06-2、E23-3、虹桥 31 号地块项目均按计划年内完成结构封顶，尚汇豪庭住宅项目三期、吉林项目二期均按计划年内完成交付，各重点项目年度开竣工、交付等均按预期达到目标，为公司主营业务收入的实现奠定了基础，“四梁八柱”支撑体系得到有力体现。

3）实施多措并举，推进销售去化

全年公司实现签约金额 46.90 亿元，坚持多措并举拓展销售渠道。一是存量项目分类施策，创新思路，古北雅园项目，通过强化与终端经纪人的粘性，转换营销代理等举措，基本实现项目清盘；维坊路项目，采取“内外联动，全员营销”的模式，取得快速成交的好业绩；光华雅境项目，创新采用线上开盘方式，实现数字化、科技化全新体验。二是尾盘项目加强攻坚，加快去化，全年以“厘清可售尾盘，重视大宗交易，分级分类处理”为工作主旨，在古北香堤岭、古北萃庭、古北国际花园、古北国际广场、东方中华园等难点收尾项目上取得突破性进展，销售额达 2.37 亿元。三是强化费用控制，降本增效，通过聚焦发力点、资源整合，全年落实 6 个项目售楼处的运营费用调减工作，销售费用同比下降 3.14%。

4）启动资源整合，强化资产运营

为提升管理能效，公司着力推动物业、资产板块的业务整合。在物业公司整合上，以“业务整合、人员融合、文化化合”为原则，以集聚优势资源为目标，编制完成《中华企业物业板块改革方案》，有效开展公司所属古北、申城、怡德、上房四家物业公司的整合工作。在资产板块的整合上，基本完成管运分离。一方面，根据公司资产规模合理配置、确保管运界面清晰，管控手势统一的要求，组建成立商办经营部，统一运营经营性资产，实现运营主体集约化、产权管理集中化目标。另一方面，商办经营部积极参与推进地产集团资产管理信息化平台建设工作，确保招商平台上线后，快速开展业务工作。

5）坚持产品提质，强化定档标准

公司全面启动住宅产品线标准化编制工作，在原住宅标准化成果基础上，总结和反思过往案例，整理和研讨设计缺陷，完成 c 档住宅产品标准化成果，重点关注产品标准适配、合法合规、图纸质量、成本限额及客户体验，以“定档标准”为核心，从配置标准、设计标准、技术标准、部品标准和成本限额指标等几部分内容展开，升级住宅户型库、住宅技术标准，编制标准化应用手册、住宅精装和机电交付标准等一系列标准化成果，全面增强标准化落地的实用性。

6）实现融资创新，保持健康运行

公司财务管理工作围绕预算和资金开展。在预算管理方面，合理编制年度财务预算，有效开展预算执行分析；在融资管理方面，成功实现资本市场创新融资，发行国君 - 中企古北国际财富中心资产支持专项计划，规模 27.5 亿元，综合利率 4.3%为 2021 年同评级原始权益人利率新低；公开发行面向专业投资者 2021 中企 01 公司债券（第一期），规模 30.87 亿元，票面利率 3.7%创近年来公司各期限、各品种融资最低；在资金管理方面，有效实施公司资金集中管理制度，统筹资金，提高资金效率，货币资金余额 143.31 亿元。公司“三道红线”均处于“绿档”水平，对应剔除预收款后的资产负债率为 66.34%；净负债率为 41.35%；现金短债比为 7.25。

7）优化服务体系，客户满意提升

公司致力于客户服务满意度的持续提升，树立“破难题、保增长、促革新”满意度主基调，聚焦重难点项目，保证常态优势满意度项目稳定增长，围绕“中华家园”平台，开展物业线上服务革新等举措，为整体满意度提升保驾护航。稳步推进“乐居服务行、乐居质量行”，通过物业服务微信平台建设、依托“400 客服回访机制”等举措强力输出客户需求管控；通过聚焦“安全隐患、设计缺陷、施工质量、品质实现”的提升因素，提振产品硬实力。

8）规范公司治理，树立积极形象

公司顺利召开 2020 年度股东大会，圆满完成董监事会换届，实现公司董事会、监事会有机衔接；成功举办 2021 年半年度业绩说明会，积极开展公司债券专项风险排查，开设公司官网信息公开专栏，信息披露工作取得上海证券交易所主板上市公司 2020 一 2021 年度“A”级评级，树立起资本市场阳光上市公司形象。同时，积极与业内专业人士深入交流拓展发展思路，开展个人投资者线上调研活动，搭建个人投资者与公司的沟通桥梁，公司凭借完善的公司治理体系、规范的运营，荣获“2020 中国企业 ESG 公司治理案例奖”、荣获和讯网“2021 年度城市贡献榜样”、入选中国房地产业协会、中国房地产测评中心公司“2021 中国房地产上市公司百强榜单 51 位”等多项资本市场殊荣，有效提升公司的市场信誉和投资价值。

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

	2021 年	2020 年	本年比上年增减(%)	2019 年
总资产	54,184,620,613.60	49,344,217,778.97	9.81	53,855,058,403.22
归属于上市公司股东的净资产	15,532,513,210.96	15,723,989,580.74	-1.22	15,177,847,315.74
营业收入	9,596,898,644.26	11,552,089,317.97	-16.92	13,281,729,839.07
归属于上市公司股东的净利润	805,278,958.78	1,378,181,429.82	-41.57	2,340,167,264.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	530,175,900.27	1,078,302,707.54	-50.83	2,077,390,543.06
经营活动产生的现金流量净额	2,870,195,777.31	2,600,121,328.90	10.39	-815,816,877.21
加权平均净资产收益率(%)	5.02	8.88	减少 3.86 个百分点	16.19
基本每股收益(元/股)	0.13	0.23	-43.48	0.38
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.23	-43.48	0.38

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	803,411,331.38	5,824,317,293.74	1,494,976,855.23	1,474,193,163.91
归属于上市公司股东的净利润	68,853,337.33	921,964,468.77	37,839,380.23	-223,378,227.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-44,022,263.72	888,028,031.24	-32,240,368.73	-281,589,498.52
经营活动产生的现金流量净额	-10,649,727.75	117,752,795.09	-644,379,235.24	3,407,471,945.21

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

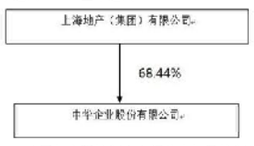
截至报告期末普通股股东总数(户)	65,198
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	64,292
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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		4,172,497,879	68.44	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
深圳市恩情投资发展有限公司	-3,033,419	176,181,303	2.89	0	未知		未知
上海皆意资产管理有限公司		144,000,000	2.36	0	未知		国有法人
姚建华		48,573,756	0.80	0	未知		境内自然人
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	-12,218,064	47,387,866	0.78	0	未知		其他
平安不动产有限公司		35,847,540	0.59	0	未知		境内非国有法人
易武	-1,846,894	27,461,306	0.45	0	未知		境内自然人
深圳钦舟实业发展有限公司		19,590,139	0.32	0	未知		未知
李菁		18,051,520	0.30	0	未知		境内自然人
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						

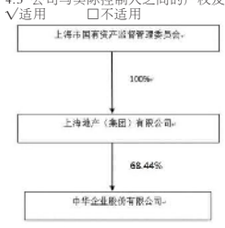
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 2019 年度第一期中期票据	19 中华企业 MTN001	101901592	2022 年 11 月 22 日	10	3.91

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 2021 年 6 月 5 日按时支付利息
19 中企 02	报告期内，公司已于 2021 年 11 月 14 日按时支付利息
21 中企 01	报告期内，公司尚未到利息支付期
19 中华企业 MTN001	报告期内，公司已于 2021 年 11 月 22 日按时支付利息

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

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

单位：亿元　