

公司代码：600675

公司简称：*ST 中企

中华企业股份有限公司

2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 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	*ST中企	600675	中华企业

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
电话	021-20772222	021-20772222
传真	021-20772766	021-20772766
电子信箱	zhqydm@cecl.com.cn	zhqydm@cecl.com.cn

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	32,431,292,220.40	36,617,573,266.02	-11.43
归属于上市公司股东的净资产	2,582,845,510.16	2,719,123,633.43	-5.01
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	3,127,170,898.37	1,078,239,345.62	190.03
营业收入	7,338,225,127.93	1,272,585,727.51	476.64
归属于上市公司股东的净利润	-61,566,277.18	-739,001,291.24	不适用
归属于上市公司股	-114,943,212.92	-824,461,043.42	不适用

东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率(%)	-2.32	-15.32	增加13.00个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.033	-0.396	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.033	-0.396	不适用

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				101, 669		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海地产（集团）有限公司	国有法人	36. 80	687, 138, 406	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	其他	2. 19	40, 867, 628	0	未知	
易武	境内自然人	1. 39	25, 921, 800	0	未知	
刘向阳	境内自然人	0. 81	15, 048, 749	0	未知	
方国良	境内自然人	0. 61	11, 469, 588	0	未知	
郭鹿	境内自然人	0. 59	11, 100, 000	0	未知	
中央汇金资产管理有限责任公司	其他	0. 49	9, 239, 600	0	未知	
朱丽红	境内自然人	0. 44	8, 230, 299	0	未知	
陈广明	境内自然人	0. 40	7, 557, 200	0	未知	
孙天豪	境内自然人	0. 40	7, 377, 000	0	未知	
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	

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三 管理层讨论与分析

2016 年上半年,加快库存去化和支持住房刚性需求及改善性需求是本轮房地产政策的主基调,房地产市场整体处于复苏状态,部分一线城市呈量价齐升态势,部分二三线城市交易逐步回暖。但楼市政策有保有压,对房价上涨过快城市进行收紧,上海“沪九条”、苏州“苏十条”、南京“宁十条”等相继出台。截止本报告期末,部分热点城市已显现调控成果,6 月成交量增速有所放缓。公司位于上海地区的部分项目受市场热捧,尚汇豪庭销售持续火爆,铂珏公馆、古北香堤艺墅销售同比有较大增长。但因供应充足、购买力有限等原因,公司位于杭州、江阴等地项目销售价格变化不大,去库存压力仍然较大。

在整体宽松趋稳的形势下,公司紧抓市场时间窗口,加快存货去化,加速资金回笼。报告期内,公司实现销售资金回笼 53.22 亿元,同比增长 42.07%;经营活动产生的现金流量净额达 31.27 亿元,同比增长 190.03%;实现结转营业收入 73.38 亿元,同比增长 476.64%。

3.1 主营业务分析

3.1.1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
营业收入	7,338,225,127.93	1,272,585,727.51	476.64	报告期内公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期大幅增加所致
营业成本	5,043,398,299.08	1,066,998,202.76	372.67	报告期内公司结转的营业收入较上年同期大幅增加,结转的营业成本相应增加
营业税金及附加	1,129,069,667.33	88,400,336.56	1,177.22	报告期内公司结转的营业收入较上年同期大幅增加,结转的营业税金及附加相应增加
销售费用	38,789,290.37	55,553,739.86	-30.18	报告期内公司严格管控

				销售费用支出所致
管理费用	120,847,352.22	139,110,773.16	-13.13	报告期内公司严格管控管理费用支出所致
财务费用	362,356,867.14	514,955,158.39	-29.63	报告期内公司借款规模和借款利率水平均有明显下降所致
资产减值损失	-11,867,934.96	416,799,403.01	-102.85	上年同期计提了大额的存货跌价准备使得上年同期比较基数较大
投资收益	15,122,365.02	59,827,843.98	-74.72	主要系报告期内处置可供出售金融资产取得的投资收益较上年同期大幅下降所致
营业外收入	37,933,193.28	67,570,802.00	-43.86	主要系上年同期将无法支付的其他应付款转入营业外收入使得上年同期比较基数较大
所得税费用	593,844,106.30	18,721,126.21	3,072.05	报告期内公司尚汇豪庭项目结转营业收入计提相应的应交所得税所致
归属于母公司所有者的净利润	-61,566,277.18	-739,001,291.24	不适用	上年同期计提了大额存货跌价准备,使得上年同期比较基数较大
经营活动产生的现金流量净额	3,127,170,898.37	1,078,239,345.62	190.03	报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期大幅增加,而购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期大幅减少所致
投资活动产生的现金流量净额	268,389,150.33	552,543,550.15	-51.43	上年同期公司转让上海国际汽车城置业有限公司股权使得上年同期比较基数较大
筹资活动产生的现金流量净额	-2,952,603,564.55	-1,453,053,854.42	不适用	报告期内公司偿还债务支付的现金较上年同期大幅增加所致

科目	期末余额	期初余额	变动比例 (%)	情况说明
一年内到期的非流动资产	0.00	35,000,000.00	-100.00	报告期内公司收回少数股东委托贷款所致
应交税费	1,085,777,154.29	559,769,315.70	93.97	报告期内公司计提大额应交税金所致
应付利息	206,143,139.99	104,566,228.67	97.14	报告期内公司计提借款利息所致
一年内到期的非流动负债	2,081,307,533.24	4,948,287,833.42	-57.94	主要系报告期内一年内到期的长期借款到期归还所致
其他流动负债	0.00	376,082,151.27	-100.00	报告期内归还信托借款所致
应付债券	6,919,236,832.33	3,976,236,832.33	74.01	报告期内公司发行私募公司债所致
递延所得税负债	22,478,904.06	47,382,852.74	-52.56	报告期内可供出售金融资产公允价值变动所致
其他综合收益	67,436,712.13	142,148,558.22	-52.56	主要为报告期内可供出售金融资产公允价值变动损益

3.1.2 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司利润构成及来源未发生重大变动。

3.1.3 经营计划进展说明

报告期内，公司按照 2016 年度经营计划稳步前进，在改革推进、存量去化、能力提升及预算管理等方面取得了一定的成效。

(1) 明确战略定位，落实机构改革

报告期内，公司明确定位为城市更新平台综合服务商，通过完善管理架构，整合运营体系，形成了“中心+事业部—项目公司”两层两级扁平化管理架构。中心实施投资决策、战略管控。事业部作为经营实体、利润中心。项目公司对项目建设进行管理，同类项目向事业部归并集中，由事业部统一运营管理。

(2) 加快存量去化，保持健康业态

报告期内，公司以“加快资金回笼，提升企业健康度”为主要目标，拓宽渠道，整合资源，主动融入“居住无忧”，在销售端提供“购房无忧”，在服务端提供“生活无忧”，全面提升产品附加值，促进项目销售去化。截至 2016 年 6 月 30 日，公司累计完成签约金额 63.05 亿元，签约面积 22.59 万平方米，资金回笼 53.22 亿元。

(3) 加强全面预算，有效降低负债

报告期内，公司全面提高预算的完整性、准确性和及时性，明确年度重点指标，夯实工作基础，对各项目进度节点严格把关，强化预算动态监控，从严把控预算执行。同时通过积极协商，提前偿还或置换高息贷款，有效降低负债利率。2016 上半年共调整 15 笔带息负债，平均综合成本逐步下降。

(4) 开展专业攻坚，磨砺专业能力

报告期内，公司紧紧抓住“提升专业能级，提高经营效益”这条主线，创新经营理念，加强专业运作，在打造城市更新平台综合服务商的工作中不断磨砺专业能力。在项目储备方面，积极探索轻资产开发模式，拓展储备渠道，建立项目库；在产品研发方面，全方位开展标准化研究工作，覆盖居住、商办、社区等产品，系统总结了五大系列九大类别，实现标准产品线的数据化、模块化和可复制化。在客户关系方面，公司积极筹建品牌与客户中心，以市场为导向，通过整合客户数据，创造需求，前置导入，拟全面实现“客户”到“用户”的转变。

下半年，公司将进一步加大存量房产的营销力度，加快销售速度，尽快回笼资金；同时强化成本控制、严格预算管理、规范内部控制，防范运营过程中产生的风险。

3.2 行业、产品或地区经营情况分析

3.2.1 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上 年增减 (%)
房地产业	7,206,773,031.71	4,934,324,333.44	31.53	524.61	416.97	增加 14.26 个百分点
工程施工	5,664,999.48	3,546,725.34	37.39	55.45	314.01	减少 39.10 个百分点
商业和服务业	117,545,692.87	101,471,120.39	13.68	8.69	-3.22	增加 10.62 个百分点
合计	7,329,983,724.06	5,039,342,179.17	31.25	479.17	375.33	增加 15.02 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上 年增减 (%)
房产销售	7,043,459,656.09	4,890,479,411.18	30.57	612.94	438.61	增加 22.47 个百分点
房屋租赁	163,313,375.62	43,844,922.26	73.15	-1.54	-5.71	增加 1.19 个百分点
工程施工	5,664,999.48	3,546,725.34	37.39	55.45	314.01	减少 39.10 个百分点
商业和服务业	117,545,692.87	101,471,120.39	13.68	8.69	-3.22	增加 10.62 个百分点
合计	7,329,983,724.06	5,039,342,179.17	31.25	479.17	375.33	增加 15.02 个百分点

3.2.2 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
上海地区	7,218,483,846.13	477.31
江苏地区	110,999,877.93	742.08
浙江地区	500,000.00	-75.61
合计	7,329,983,724.06	479.17

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

不适用

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用