

公司代码：600890

公司简称：中房股份

中房置业股份有限公司

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	中房股份	600890	ST中房、*ST中房、长春长铃

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴小辉	郭洪洁
电话	010-82608847	010-82608847
传真	010-82611808	010-82611808
电子信箱	wuxiaohui@credholding.com	guohongjie@credholding.com

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	345,121,789.04	365,142,943.59	-5.48
归属于上市公司股东的净资产	311,054,892.78	327,886,421.11	-5.13
	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	-23,986,241.52	-8,978,609.47	不适用
营业收入	1,848,749.11	1,863,967.62	-0.82
归属于上市公司股东的净利润	-16,831,528.33	-12,353,464.43	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润	-17,212,146.33	-12,353,464.43	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-5.27	-3.99	减少1.28个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.03	-0.02	不适用

稀释每股收益（元 / 股）	-0.03	-0.02	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）				27,871		
截止报告期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	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	
嘉益（天津）投资管理有限 公司	境内非国有 法人	19.47	112,782,809	0	质押	70,000,000
天津中维商贸集团有限公司	境内非国有 法人	11.22	64,961,700	0	质押 冻结	46,000,000 18,961,700
兰州铁路局	国有法人	7.15	41,397,866	0	无	0
上海华山康健医疗有限公司	未知	2.08	12,073,395	0	无	0
朱忠敏	境内自然人	1.63	9,458,800	0	无	0
陈勇	境内自然人	1.58	9,130,390	0	无	0
天津和讯商贸有限公司	境内非国有 法人	1.26	7,280,000	0	无	0
张美红	境内自然人	0.99	5,722,200	0	无	0
李惠民	境内自然人	0.86	4,973,800	0	无	0
杨忠义	境内自然人	0.81	4,691,300	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		天津和讯商贸有限公司为天津中维商贸集团有限公 司的控股股东，与天津中维为一致行动人。公司未知 其他股东之是否存在关联关系或一致行动人的情况。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无				

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.4 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

报告期内，公司可销售的存量房少，无新增可销售房屋，本期收入主要为出租房

屋租金收入。报告期实现营业收入 1,848,749.11 元，同比减少 0.82%；实现营业利润 -17,213,056.00 元，归属于母公司所有者的净利润 -16,831,528.33 元。

(一) 主营业务分析

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（%）
营业收入	1,848,749.11	1,863,967.62	-0.82
营业成本	3,523,319.34	3,839,097.72	-8.23
销售费用	0	0	不适用
管理费用	15,872,277.07	10,809,621.06	46.83
财务费用	-641,267.62	-846,017.12	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-23,986,241.52	-8,978,609.47	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-57,817,907.13		不适用
筹资活动产生的现金流量净额			不适用
研发支出			不适用

管理费用变动原因说明：本期发生的中介费用、租赁费用及折旧费用较上年同期增加。

财务费用变动原因说明：本期发生的利息收入较上年同期减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期支付的中介费用、办公用房租金及押金较上年同期增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期公司购买银行保本浮动收益型理财产品及购置办公车辆较上年同期增加。

2、其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

公司近年来已无房地产后续项目，原有的项目已基本销售完毕，报告期内公司营业收入主要来源于自有物业的出租收入。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

无

(3) 经营计划进展说明

公司正在进行重大资产重组，若此次重大资产重组能顺利实施，公司主营业务将发生重大变化。

(二)行业、产品或地区经营情况分析**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(%)
房地产行业	1,848,749.11	3,523,319.34	-90.58	-0.82	-8.23	增加 15.38 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(%)
房屋租赁	1,848,749.11	3,523,319.34	-90.58	-0.82	-8.23	增加 15.38 个百分点

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(%)
华北地区	0	-100.00
西北地区	1,848,749.11	15.81

(三)投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

报告期内, 经公司第八届董事会第二十五次会议审议通过, 公司拟出资 5,000 万元, 与上海惊破天资产管理有限公司共同投资设立服务于公司资产并购与产业整合的产业并购基金, 与惊破天签署了《合作框架协议》。

因工商登记部门的临时性限制规定, 公司以变更已设立的合伙企业(基金)股权的形式投资设立并购基金。设立的合伙企业(基金)的名称为上海夏达投资管理中心(有限合伙), 成立时间为 2015 年 8 月 26 日, 原注册资本 5,000 万元。经上海夏达原股东进行股权转让以及增资, 上海夏达现注册资本变更为 10,000 万元, 普通合伙人惊破天认缴出资 5,000 万元, 公司认缴出资 5,000 万元, 上海夏达自注册成立后并未进行实际经营活动, 没有对外债权债务, 与公司无关联关系。详见《关于关于投资设立产业并购基金的进展公告》(临 2016-052)。

公司于 2016 年 7 月 19 日及 7 月 28 日分别出资 50 万元、450 万元, 截止报告日共出资 500 万元。

(1) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 持有金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

√适用 □ 不适用

单位:万元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
中国建设银行股份有限公司	保本浮动收益型理财产品	5,000	2016-5-9	2016-11-7	产品到期后一次性支付	77	0	0	是	0	否	否	否	
合计	/	5,000	/	/	/	77	0	0	/	0	/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）						0								
委托理财的情况说明						本次投资委托理财产品的资金来源为公司自有资金，且本次委托理财不构成关联交易。								

(2) 委托贷款情况

□ 适用 √不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

□ 适用 √不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

单位:万元 币种:人民币

公司名称	行业	经营范围	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
天津乾成置业有限公司	房地产业	房地产开发, 商品房销售, 物业管理等	1,000.00	2,695.48	2,500.99	0	63.56
新疆中房置业有限公司	房地产业	房屋销售, 房屋租赁, 物业管理等	13,500.00	10,413.05	6,903.83	184.87	-326.07
中房上海房产营销有限公司	房地产业	房产经纪、咨询服务等	5,000.00	1,885.64	1,569.95	0	-0.91
徐州天嘉房地产开发有限公司	房地产业	房地产开发	2,210.00	6,107.44	4,191.31	0	-24.53

2015 年 12 月 28 日公司第八届董事会二十二次会议（临时）审议通过了转让参股子公司徐州天嘉房地产开发有限公司 45%股权的议案。截至本报告披露日，该股权转让尚未完成。详见 2016 年 8 月 20 日披露的《关于转让参股子公司徐州天嘉房地产开发有限公司 45%股权的进展公告（临 2016-060）》。

5、非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	5,000.00		0	0	0
合计	5,000.00	/	0	0	/

详见(三)、1 对外股权投资总体分析

（四）利润分配或资本公积金转增预案**1、 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况**

公司近几年累计未分配利润一直为负，报告期内未进行利润分配及公积金转增股本，也未进行现金分红。

2、 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

（五）其他披露事项**1、预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**

☒ 适用 ☐ 不适用

因公司主营房地产业务可销售房屋减少，预计年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损。

2、董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 其他披露事项

公司于 2016 年 3 月 22 日召开第八届董事会二十五次会议，审议通过了《关于<中房置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>及其摘要》等相关议案，并于 2016 年 3 月 23 日披露《中房置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，于 2016 年 4 月 7 日披露《中房置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案（修订稿）》。

公司于 2016 年 8 月 19 日召开第八届董事会三十次会议，审议通过了《中房置业股份有限公司重大置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》等相关议案，并于 2016 年 8 月 22 日披露《中房置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》。

由于公司有重大事项在核实过程中，公司股票自 2016 年 8 月 23 日起停牌。

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。

无

- 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。

无

- 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。

无

- 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。

无