

公司代码：600890

公司简称：*ST 中房

中房置业股份有限公司 2021 年第一季度报告

目录

一、	重要提示	3
二、	公司基本情况	3
三、	重要事项	5
四、	附录.....	6

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人朱雷、主管会计工作负责人孟长舒及会计机构负责人(会计主管人员)孟长舒保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 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	242,319,851.58	252,368,817.97	-3.98
归属于上市公司股东的净资产	223,345,293.58	229,542,242.23	-2.70
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-12,759,370.29	-15,336,664.22	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	84,085.71	84,085.71	0
归属于上市公司股东的净利润	-6,196,948.65	-12,181,557.67	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	-6,196,948.65	-12,687,846.98	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-2.74	-4.44	增加 1.7 个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.0107	-0.0210	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.0107	-0.0210	不适用

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		27,223				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
嘉益（天津）投资管理有限公司	112,782,809	19.47	0	无	0	境内非国有法人
中国铁路兰州局集团有限公司	84,115,357	14.52	0	无	0	国有法人
天津中维商贸集团有限公司	47,610,300	8.22	0	质押 冻结	34,938,600 12,671,700	境内非国有法人
上海华山康健医疗有限公司	12,073,395	2.08	0	无	0	国有法人
陈勇	11,767,490	2.03	0	无	0	境内自然人
陈清锋	3,378,900	0.58	0	无	0	境内自然人
毕达	2,739,324	0.47	0	无	0	境内自然人
郭刚	2,391,500	0.41	0	无	0	境内自然人
江蕾	2,085,600	0.36	0	无	0	境内自然人
章熠	1,765,800	0.30	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
嘉益（天津）投资管理有限公司	112,782,809	人民币普通股	112,782,809			
中国铁路兰州局集团有限公司	84,115,357	人民币普通股	84,115,357			
天津中维商贸集团有限公司	47,610,300	人民币普通股	47,610,300			
上海华山康健医疗有限公司	12,073,395	人民币普通股	12,073,395			
陈勇	11,767,490	人民币普通股	11,767,490			
陈清锋	3,378,900	人民币普通股	3,378,900			
毕达	2,739,324	人民币普通股	2,739,324			
郭刚	2,391,500	人民币普通股	2,391,500			
江蕾	2,085,600	人民币普通股	2,085,600			
章熠	1,765,800	人民币普通股	1,765,800			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动人情况。					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

□适用 √不适用

三、 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

- 1、 预付款项期末数较期初数增加是由于报告期内公司预付的房屋租金增加所致；
- 2、 应付职工薪酬期末数较期初数减少是由于报告期内公司支付了上期末计提的员工年终奖金所致；
- 3、 营业成本本期数较上年同期数减少是由于公司投资性房地产面积较上年同期减少而使投资性房地产摊销额减少所致；
- 4、 管理费用本期数较上年同期数减少主要是由于报告期内公司计提的与重大资产重组相关的中介费用较上年同期减少所致；
- 5、 支付其他与经营活动有关的现金本期数较上年同期数增加主要是由于报告期内公司预付的房屋租金较上年同期增加所致；
- 6、 收回投资收到的现金本期数较上年同期减少是由于上年同期公司收回了到期的理财产品本金所致；
- 7、 取得投资收益收到的现金本期数较上年同期减少是由于上年同期公司收回了到期的理财产品收益所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

2020年3月20日，公司召开第八届董事会五十七次会议审议通过了关于重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案等议案。公司通过重大资产置换及发行股份购买资产方式购买忠旺精制及其他股东持有的忠旺集团100%股权。2020年3月30日收到上海证券交易所关于重组草案的审核意见函。2020年4月15日，公司披露了关于审核意见函的回复及重组报告书修订稿。2020年4月22日，公司召开2020年第一次临时股东大会审议通过了本次重大资产重组相关议案。

2020年5月20日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（200859号）。2020年7月24日及2020年7月29日，公司披露《中房置业股份有限公司关于〈中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书〉（[200859]号）的回复》及修订稿，重大资产重组报告书及其摘要以及相关修订稿。

2020年7月31日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》（200859号）。

2020年10月29日及11月4日，公司披露《中房置业股份有限公司关于〈中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书〉（[200859]号）的回复》及修订稿，重大

资产重组报告书及其摘要以及相关修订稿。

2021 年 4 月 5 日,公司召开第八届董事会六十五次会议审议通过了关于延长本次重大资产重组有关事项的股东大会决议有效期的议案以及关于提请股东大会继续授权董事会办理本次重大资产重组相关事宜的议案。2021 年 4 月 21 日,公司召开 2021 年第一次临时股东大会审议通过了上述议案。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 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重大变动的警示及原因说明

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。

公司名称	中房置业股份有限公司
法定代表人	朱雷
日期	2021 年 4 月 29 日

四、 附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2021 年 3 月 31 日

编制单位:中房置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	145,065,102.15	157,833,808.44
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款		
应收款项融资		
预付款项	4,610,540.00	1,036,546.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,210,773.96	6,311,120.35
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	691,567.64	691,567.64
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,628,270.88	2,658,983.79
流动资产合计	159,206,254.63	168,532,026.89
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	64,152,264.98	64,152,264.98
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	14,115,251.56	14,388,115.87
固定资产	3,994,080.41	4,444,410.23
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	852,000.00	852,000.00
非流动资产合计	83,113,596.95	83,836,791.08
资产总计	242,319,851.58	252,368,817.97
流动负债：		
短期借款		
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	3,570,907.01	3,570,907.01
预收款项		
合同负债		
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	3,098,990.81	5,576,760.08
应交税费	700,263.91	849,575.33
其他应付款	10,040,947.26	11,265,884.31
其中：应付利息		
应付股利	3,042,718.48	3,042,718.48
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		
其他流动负债		
流动负债合计	17,411,108.99	21,263,126.73
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	17,411,108.99	21,263,126.73
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,337,892.29	20,337,892.29

减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	84,916,187.17	84,916,187.17
一般风险准备		
未分配利润	-461,103,710.88	-454,906,762.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	223,345,293.58	229,542,242.23
少数股东权益	1,563,449.01	1,563,449.01
所有者权益（或股东权益）合计	224,908,742.59	231,105,691.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计	242,319,851.58	252,368,817.97

公司负责人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

母公司资产负债表

2021 年 3 月 31 日

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	144,835,409.91	156,984,060.25
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	4,610,540.00	1,036,546.67
其他应收款	6,094,400.00	6,307,798.16
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,608,045.45	2,608,045.49
流动资产合计	158,148,395.36	166,936,450.57
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	228,567,664.38	228,567,664.38
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		

投资性房地产		
固定资产	3,993,853.81	4,443,739.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	232,561,518.19	233,011,404.19
资产总计	390,709,913.55	399,947,854.76
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	3,025,021.81	5,504,906.26
应交税费		
其他应付款	184,426,196.27	185,731,071.36
其中：应付利息		
应付股利	3,042,718.48	3,042,718.48
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	187,451,218.08	191,235,977.62
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		

其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	187,451,218.08	191,235,977.62
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	579,194,925.00	579,194,925.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,586,560.91	3,586,560.91
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	84,916,187.17	84,916,187.17
未分配利润	-464,438,977.61	-458,985,795.94
所有者权益（或股东权益）合计	203,258,695.47	208,711,877.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	390,709,913.55	399,947,854.76

公司负责人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

合并利润表

2021 年 1—3 月

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021 年第一季度	2020 年第一季度
一、营业总收入	84,085.71	84,085.71
其中：营业收入	84,085.71	84,085.71
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,281,034.36	12,771,932.69
其中：营业成本	272,864.31	393,129.52
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	103,946.11	118,624.97
销售费用		
管理费用	6,011,102.56	12,419,627.09
研发费用		
财务费用	-106,878.62	-159,448.89

其中：利息费用		
利息收入	110,457.92	165,076.69
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		506,289.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,196,948.65	-12,181,557.67
加：营业外收入		
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,196,948.65	-12,181,557.67
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,196,948.65	-12,181,557.67
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,196,948.65	-12,181,557.67
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备		
（6）外币财务报表折算差额		
（7）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额		
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		

(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

母公司利润表

2021年1—3月

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	12,088.80	
销售费用		
管理费用	5,547,617.67	11,955,449.98
研发费用		
财务费用	-106,524.80	-117,926.07
其中：利息费用		
利息收入	109,471.70	122,728.47
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		506,289.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,453,181.67	-11,331,234.60
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,453,181.67	-11,331,234.60
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,453,181.67	-11,331,234.60
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,453,181.67	-11,331,234.60
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-5,453,181.67	-11,331,234.60
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

合并现金流量表

2021年1—3月

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	88,290.00	88,290.00
客户存款和同业存放款项净增加额		
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		
收到其他与经营活动有关的现金	268,340.49	355,134.68
经营活动现金流入小计	356,630.49	443,424.68
购买商品、接受劳务支付的现金		
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	4,944,151.56	4,723,106.59
支付的各项税费	148,049.47	4,252,254.52
支付其他与经营活动有关的现金	8,023,799.75	6,804,727.79
经营活动现金流出小计	13,116,000.78	15,780,088.90
经营活动产生的现金流量净额	-12,759,370.29	-15,336,664.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		50,000,000.00
取得投资收益收到的现金		536,666.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		50,536,666.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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	9,336.00	
投资活动产生的现金流量净额	-9,336.00	50,536,666.67
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-12,768,706.29	35,200,002.45
加：期初现金及现金等价物余额	157,833,808.44	184,404,845.85
六、期末现金及现金等价物余额	145,065,102.15	219,604,848.30

公司负责人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

母公司现金流量表

2021年1—3月

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021年第一季度	2020年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	109,471.70	122,728.47
经营活动现金流入小计	109,471.70	122,728.47
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	4,547,696.04	4,335,506.98
支付的各项税费	12,088.80	
支付其他与经营活动有关的现金	7,689,001.20	6,492,938.05
经营活动现金流出小计	12,248,786.04	10,828,445.03
经营活动产生的现金流量净额	-12,139,314.34	-10,705,716.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		50,000,000.00
取得投资收益收到的现金		536,666.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		50,536,666.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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	9,336.00	
投资活动产生的现金流量净额	-9,336.00	50,536,666.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		

五、现金及现金等价物净增加额	-12,148,650.34	39,830,950.11
加：期初现金及现金等价物余额	156,984,060.25	165,494,310.16
六、期末现金及现金等价物余额	144,835,409.91	205,325,260.27

公司负责人：朱雷

主管会计工作负责人：孟长舒

会计机构负责人：孟长舒

4.2 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

4.3 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用