

公司代码：600890

公司简称：中房股份

# 中房置业股份有限公司 2020 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 .....     | 7 |

## 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<br>度末增减(%) |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| 总资产                        | 306,181,263.20 | 319,923,585.79 | -4.30               |
| 归属于上市公司股东的净资产              | 268,206,020.09 | 280,387,577.76 | -4.34               |
|                            | 年初至报告期末        | 上年初至上年报告<br>期末 | 比上年同期增减<br>(%)      |
| 经营活动产生的现金流量净额              | -15,336,664.22 | -9,807,483.16  | 不适用                 |
|                            | 年初至报告期末        | 上年初至上年报告<br>期末 | 比上年同期增减<br>(%)      |
| 营业收入                       | 84,085.71      | 129,328.56     | -34.98              |
| 归属于上市公司股东的净利润              | -12,181,557.67 | -9,334,396.08  | 不适用                 |
| 归属于上市公司股东的扣除非<br>经常性损益的净利润 | -12,687,846.98 | -9,334,396.08  | 不适用                 |
| 加权平均净资产收益率(%)              | -4.44          | -3.78          | 不适用                 |
| 基本每股收益(元/股)                | -0.0210        | -0.0161        | 不适用                 |
| 稀释每股收益(元/股)                | -0.0210        | -0.0161        | 不适用                 |

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                | 本期金额       | 说明       |
|-------------------|------------|----------|
| 委托他人投资或管理资产的损益    |            |          |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 506,289.31 | 银行理财产品收益 |
| 少数股东权益影响额（税后）     |            |          |
| 所得税影响额            |            |          |
| 合计                | 506,289.31 |          |

## 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）        |             |               | 26,691      |         |             |         |
|----------------|-------------|---------------|-------------|---------|-------------|---------|
| 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 |
| 天津中维商贸集团有限公司   | 59,171,700  | 10.22         | 0           | 质押      | 46,000,000  | 境内非国有法人 |
|                |             |               |             | 冻结      | 13,171,700  |         |
| 中国铁路兰州局集团有限公司  | 41,397,866  | 7.15          | 0           | 无       | 0           | 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             | 11,777,490  | 2.03          | 0           | 无       | 0           | 境内自然人   |
| 朱忠敏            | 6,457,100   | 1.11          | 0           | 无       | 0           | 境内自然人   |
| 王海明            | 4,079,001   | 0.70          | 0           | 无       | 0           | 境内自然人   |
| 朱炳银            | 4,074,900   | 0.70          | 0           | 无       | 0           | 境内自然人   |
| 毕达             | 3,573,124   | 0.62          | 0           | 无       | 0           | 境内自然人   |
| 那彤             | 3,380,000   | 0.58          | 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 |         |
| 天津中维商贸集团有限公司   |             | 59,171,700    |             | 人民币普通股  | 59,171,700  |         |
| 中国铁路兰州局集团有限公司  |             | 41,397,866    |             | 人民币普通股  | 41,397,866  |         |
| 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             |             | 11,777,490    |             | 人民币普通股  | 11,777,490  |         |
| 朱忠敏            |             | 6,457,100     |             | 人民币普通股  | 6,457,100   |         |
| 王海明            |             | 4,079,001     |             | 人民币普通股  | 4,079,001   |         |
| 朱炳银            |             | 4,074,900     |             | 人民币普通股  | 4,074,900   |         |

|                     |                             |        |           |
|---------------------|-----------------------------|--------|-----------|
| 毕达                  | 3,573,124                   | 人民币普通股 | 3,573,124 |
| 那彤                  | 3,380,000                   | 人民币普通股 | 3,380,000 |
| 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。 |        |           |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 |                             |        |           |

第二大股东天津中维商贸集团有限公司控股股东天津和讯商贸有限公司持有 1,490,000 股，占公司总股本 0.25%。天津中维与天津和讯为一致行动人，共同持有 60,661,700 股，占公司总股本 10.47%。

## 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、货币资金：期末数较期初数增加是由于报告期内公司收回了到期的银行理财产品本金及收益所致；

2、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；

3、其他流动资产：期末数较期初数减少是由于报告期内公司购买的银行理财产品到期所致；

4、应付职工薪酬：期末数较期初数减少主要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；

5、其他应付款：期末数较期初数增加主要是由于报告期内公司计提的重大资产重组相关的中介费用所致；

6、营业收入、营业成本、税金及附加：本期数较上年同期数减少，是由于公司子公司新疆中房可出租的投资性房地产面积减少而使营业收入、营业成本、税金及附加减少所致；

7、管理费用：本期数较上年同期数增加，是由于报告期内公司计提的重大资产重组相关中介费用较上年同期增加所致；

8、投资收益：本期数较上年同期数增加，是由于报告期内公司收到了银行理财产品收益所致；

9、收到其他与经营活动有关的现金：本期数较上年同期数减少主要是由于公司子公司新疆中房报告期内代收款项较上年同期减少所致；

10、支付的各项税费：本期数较上年同期数增加主要是由于报告期内公司子公司新疆中房支付了部分上期末计提的应交所得税款所致；

11、收回投资收到的现金：本期数较上年同期数增加是由于报告期内公司收回了到期的理财产品本金所致；

12、取得投资收益收到的现金：本期数较上年同期数增加是由于报告期内公司收回了到期的理财产品收益所致；

13、投资支付的现金：本期数较上年同期减少是由于上年同期公司购买了银行理财产品所致。

### 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国家军民融合基金持有的忠旺集团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。

### 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    | 2020 年 4 月 23 日 |

## 四、 附录

### 4.1 财务报表

#### 合并资产负债表

2020 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            | 2020 年 3 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------------|-----------------|------------------|
| <b>流动资产:</b>  |                 |                  |
| 货币资金          | 219,604,848.30  | 184,404,845.85   |
| 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          | 3,558,510.29    | 1,023,538.29     |
| 应收保费          |                 |                  |
| 应收分保账款        |                 |                  |
| 应收分保合同准备金     |                 |                  |
| 其他应收款         | 6,530,282.02    | 6,829,307.28     |
| 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        | 136,578.58      | 50,194,236.87    |
| 流动资产合计        | 230,521,786.83  | 243,143,495.93   |
| <b>非流动资产:</b> |                 |                  |
| 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        | 50,000,000.00   | 50,000,000.00    |
| 其他权益工具投资      |                 |                  |
| 其他非流动金融资产     |                 |                  |
| 投资性房地产        | 20,017,698.33   | 20,410,827.85    |

|               |                |                |
|---------------|----------------|----------------|
| 固定资产          | 4,789,778.04   | 5,517,262.01   |
| 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       | 75,659,476.37  | 76,780,089.86  |
| 资产总计          | 306,181,263.20 | 319,923,585.79 |
| <b>流动负债：</b>  |                |                |
| 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          | 3,773,412.85   | 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        | 2,922,160.38   | 4,838,401.49   |
| 应交税费          | 13,540,970.74  | 17,776,798.58  |
| 其他应付款         | 16,174,560.13  | 11,785,761.94  |
| 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        | 36,411,104.10  | 37,971,869.02  |
| <b>非流动负债：</b> |                |                |
| 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                 | 36,411,104.10   | 37,971,869.02   |
| 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                | -416,242,984.37 | -404,061,426.70 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 268,206,020.09  | 280,387,577.76  |
| 少数股东权益               | 1,564,139.01    | 1,564,139.01    |
| 所有者权益（或股东权益）合计       | 269,770,159.10  | 281,951,716.77  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    | 306,181,263.20  | 319,923,585.79  |

法定代表人：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

2020 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      | 2020 年 3 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------|-----------------|------------------|
| 流动资产：   |                 |                  |
| 货币资金    | 205,325,260.27  | 165,494,310.16   |
| 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          | 3,558,510.29   | 1,023,538.29   |
| 其他应收款         | 6,404,400.00   | 6,752,002.62   |
| 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        | 116,087.88     | 50,145,856.44  |
| 流动资产合计        | 215,404,258.44 | 223,415,707.51 |
| <b>非流动资产：</b> |                |                |
| 债权投资          |                |                |
| 其他债权投资        |                |                |
| 长期应收款         |                |                |
| 长期股权投资        | 214,415,399.40 | 214,415,399.40 |
| 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          | 4,785,493.67   | 5,511,512.71   |
| 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       | 219,200,893.07 | 219,926,912.11 |
| 资产总计          | 434,605,151.51 | 443,342,619.62 |
| <b>流动负债：</b>  |                |                |
| 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        | 2,847,357.25   | 4,766,309.00   |
| 应交税费          |                |                |

|                      |                 |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| 其他应付款                | 182,196,805.51  | 177,684,087.27  |
| 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               | 185,044,162.76  | 182,450,396.27  |
| <b>非流动负债：</b>        |                 |                 |
| 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                 | 185,044,162.76  | 182,450,396.27  |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                 |                 |
| 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                | -418,136,684.33 | -406,805,449.73 |
| 所有者权益（或股东权益）合计       | 249,560,988.75  | 260,892,223.35  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    | 434,605,151.51  | 443,342,619.62  |

法定代表人：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

2020 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 | 2020 年第一季度 | 2019 年第一季度 |
|----|------------|------------|
|----|------------|------------|

|                            |                |               |
|----------------------------|----------------|---------------|
| 一、营业总收入                    | 84,085.71      | 129,328.56    |
| 其中：营业收入                    | 84,085.71      | 129,328.56    |
| 利息收入                       |                |               |
| 已赚保费                       |                |               |
| 手续费及佣金收入                   |                |               |
| 二、营业总成本                    | 12,771,932.69  | 9,028,308.71  |
| 其中：营业成本                    | 393,129.52     | 1,089,013.80  |
| 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                      | 118,624.97     | 312,654.90    |
| 销售费用                       |                |               |
| 管理费用                       | 12,419,627.09  | 8,067,010.27  |
| 研发费用                       |                |               |
| 财务费用                       | -159,448.89    | -440,370.26   |
| 其中：利息费用                    |                |               |
| 利息收入                       | 165,076.69     | 443,005.57    |
| 加：其他收益                     |                |               |
| 投资收益（损失以“－”号填列）            | 506,289.31     | -435,465.93   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益         |                | -435,465.93   |
| 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）          | -12,181,557.67 | -9,334,446.08 |
| 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）        | -12,181,557.67 | -9,334,446.08 |
| 减：所得税费用                    |                |               |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列）          | -12,181,557.67 | -9,334,446.08 |
| （一）按经营持续性分类                |                |               |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）      | -12,181,557.67 | -9,334,446.08 |
| 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） | -12,181,557.67 | -9,334,396.08 |

|                         |                |               |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 填列)                     |                |               |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）    |                | -50.00        |
| 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                | -12,181,557.67 | -9,334,446.08 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额     | -12,181,557.67 | -9,334,396.08 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额       |                | -50.00        |
| 八、每股收益：                 |                |               |
| （一）基本每股收益(元/股)          | -0.0210        | -0.0161       |
| （二）稀释每股收益(元/股)          | -0.0210        | -0.0161       |

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。

法定代表人：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

2020 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     | 2020 年第一季度    | 2019 年第一季度   |
|--------|---------------|--------------|
| 一、营业收入 |               |              |
| 减：营业成本 |               |              |
| 税金及附加  |               | 6,044.40     |
| 销售费用   |               |              |
| 管理费用   | 11,955,449.98 | 7,415,460.05 |
| 研发费用   |               |              |

|                        |                |               |
|------------------------|----------------|---------------|
| 财务费用                   | -117,926.07    | -440,433.34   |
| 其中：利息费用                |                |               |
| 利息收入                   | 122,728.47     | 443,192.69    |
| 加：其他收益                 |                |               |
| 投资收益（损失以“－”号填列）        | 506,289.31     | -435,465.93   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |                | -435,465.93   |
| 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）      | -11,331,234.60 | -7,416,537.04 |
| 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）    | -11,331,234.60 | -7,416,537.04 |
| 减：所得税费用                |                |               |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列）      | -11,331,234.60 | -7,416,537.04 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列） |                |               |
| （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               | -11,331,234.60 | -7,416,537.04 |
| 七、每股收益：                |                |               |
| （一）基本每股收益(元/股)         |                |               |
| （二）稀释每股收益(元/股)         |                |               |

法定代表人：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

2020 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                        | 2020年第一季度      | 2019年第一季度     |
|---------------------------|----------------|---------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                |               |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 88,290.00      | 141,666.38    |
| 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            | 355,134.68     | 517,629.77    |
| 经营活动现金流入小计                | 443,424.68     | 659,296.15    |
| 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            | 4,723,106.59   | 4,465,843.88  |
| 支付的各项税费                   | 4,252,254.52   | 31,962.52     |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 6,804,727.79   | 5,968,972.91  |
| 经营活动现金流出小计                | 15,780,088.90  | 10,466,779.31 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -15,336,664.22 | -9,807,483.16 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                |               |
| 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                   |                | 50,000,000.00 |
| 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                |                | 50,000,000.00  |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 50,536,666.67  | -50,000,000.00 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                |                |
| 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             |                |                |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 35,200,002.45  | -59,807,483.16 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 184,404,845.85 | 147,979,019.56 |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 219,604,848.30 | 88,171,536.40  |

法定代表人：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

2020 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                    | 2020年第一季度      | 2019年第一季度      |
|-----------------------|----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                |                |
| 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        | 122,728.47     | 443,192.69     |
| 经营活动现金流入小计            | 122,728.47     | 443,192.69     |
| 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        | 4,335,506.98   | 4,067,333.74   |
| 支付的各项税费               |                | 6,117.90       |
| 支付其他与经营活动有关的现金        | 6,492,938.05   | 6,988,636.77   |
| 经营活动现金流出小计            | 10,828,445.03  | 11,062,088.41  |
| 经营活动产生的现金流量净额         | -10,705,716.56 | -10,618,895.72 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |                |                |
| 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                   |                | 50,000,000.00  |
| 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                |                | 50,000,000.00  |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 50,536,666.67  | -50,000,000.00 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                |                |
| 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             |                |                |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 39,830,950.11  | -60,618,895.72 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 165,494,310.16 | 147,527,290.34 |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 205,325,260.27 | 86,908,394.62  |

法定代表人：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 2020 年起首次执行新收入准则、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

##### 本次会计政策变更情况概述

##### 1、变更原因

2017 年 7 月 5 日，财政部修订发布《企业会计准则第 14 号—收入》。根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020

年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。由于上述会计准则修订，公司需对原采用的相关会计政策进行相应调整。

## 2、变更日期

按照财政部的规定，公司自 2020 年 1 月 1 日起施实。

## 3、本次会计政策变更对公司的影响

本次准则修订内容主要包括：将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；识别合同所包含的各单项履约义务并在履行时分别确认收入；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引；对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。新准则自 2020 年 1 月 1 日起施行，该准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，对公司当期及前期的净利润、总资产和净资产不产生重大影响

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|---------------|------------------|----------------|-----|
| <b>流动资产：</b>  |                  |                |     |
| 货币资金          | 184,404,845.85   | 184,404,845.85 |     |
| 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          | 1,023,538.29     | 1,023,538.29   |     |
| 应收保费          |                  |                |     |
| 应收分保账款        |                  |                |     |
| 应收分保合同准备金     |                  |                |     |
| 其他应收款         | 6,829,307.28     | 6,829,307.28   |     |
| 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        | 50,194,236.87    | 50,194,236.87  |     |
| 流动资产合计        | 243,143,495.93   | 243,143,495.93 |     |
| <b>非流动资产：</b> |                  |                |     |
| 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       | 50,000,000.00  | 50,000,000.00  |  |
| 其他权益工具投资     |                |                |  |
| 其他非流动金融资产    |                |                |  |
| 投资性房地产       | 20,410,827.85  | 20,410,827.85  |  |
| 固定资产         | 5,517,262.01   | 5,517,262.01   |  |
| 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      | 76,780,089.86  | 76,780,089.86  |  |
| 资产总计         | 319,923,585.79 | 319,923,585.79 |  |
| <b>流动负债：</b> |                |                |  |
| 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       | 4,838,401.49   | 4,838,401.49   |  |
| 应交税费         | 17,776,798.58  | 17,776,798.58  |  |
| 其他应付款        | 11,785,761.94  | 11,785,761.94  |  |
| 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               | 37,971,869.02   | 37,971,869.02   |  |
| <b>非流动负债：</b>        |                 |                 |  |
| 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                 | 37,971,869.02   | 37,971,869.02   |  |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                 |                 |  |
| 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                | -404,061,426.70 | -404,061,426.70 |  |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 280,387,577.76  | 280,387,577.76  |  |
| 少数股东权益               | 1,564,139.01    | 1,564,139.01    |  |
| 所有者权益（或股东权益）合计       | 281,951,716.77  | 281,951,716.77  |  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    | 319,923,585.79  | 319,923,585.79  |  |

各项目调整情况的说明：

☐适用 ☒不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 1 月 1 日 | 调整数 |
|----|------------------|----------------|-----|
|----|------------------|----------------|-----|

|               |                |                |  |
|---------------|----------------|----------------|--|
| <b>流动资产：</b>  |                |                |  |
| 货币资金          | 165,494,310.16 | 165,494,310.16 |  |
| 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          | 1,023,538.29   | 1,023,538.29   |  |
| 其他应收款         | 6,752,002.62   | 6,752,002.62   |  |
| 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        | 50,145,856.44  | 50,145,856.44  |  |
| 流动资产合计        | 223,415,707.51 | 223,415,707.51 |  |
| <b>非流动资产：</b> |                |                |  |
| 债权投资          |                |                |  |
| 其他债权投资        |                |                |  |
| 长期应收款         |                |                |  |
| 长期股权投资        | 214,415,399.40 | 214,415,399.40 |  |
| 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          | 5,511,512.71   | 5,511,512.71   |  |
| 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       | 219,926,912.11 | 219,926,912.11 |  |
| 资产总计          | 443,342,619.62 | 443,342,619.62 |  |
| <b>流动负债：</b>  |                |                |  |
| 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               | 4,766,309.00    | 4,766,309.00    |  |
| 应交税费                 |                 |                 |  |
| 其他应付款                | 177,684,087.27  | 177,684,087.27  |  |
| 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               | 182,450,396.27  | 182,450,396.27  |  |
| <b>非流动负债：</b>        |                 |                 |  |
| 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                 | 182,450,396.27  | 182,450,396.27  |  |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                 |                 |  |
| 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                | -406,805,449.73 | -406,805,449.73 |  |
| 所有者权益（或股东权益）合计       | 260,892,223.35  | 260,892,223.35  |  |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    | 443,342,619.62  | 443,342,619.62  |  |

各项目调整情况的说明：

☐适用 ☒不适用

#### 4.3 2020 年起首次执行新收入准则、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