

公司代码：600890

公司简称：中房股份

中房置业股份有限公司
2020 年年度报告摘要

一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、准确、完整，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 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

与持续经营相关的重大不确定性：

中房股份公司截至 2020 年 12 月 31 日累计未分配利润为-454,906,762.23 元，目前无后续房地产开发项目，且中房股份公司的重大资产重组事项尚在推进中，这些情况表明存在可能导致对中房股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

强调事项一退市风险：

中房股份公司 2020 年度净利润为-50,846,025.53 元且营业收入为 10,903,961.89 元，满足上海证券交易所对其股票实施退市风险警示。本段内容不影响已发表的审计意见。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年归属于母公司所有者的净利润为-50,845,335.53 元，加上年初未分配利润-404,061,426.70 元，期末可供分配的利润为-454,906,762.23 元。

由于公司累计未分配利润为负数，本年度公司拟不进行利润分配，资本公积金不转增股本。

二 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	郭洪洁	
办公地址	北京市海淀区苏州街18号长远天地大厦C座二层	
电话	010-82608847	
电子信箱	guohongjie@credholding.com	

2 报告期公司主要业务简介

公司目前主要业务为投资性房产的销售及自有物业的出租。

报告期内，公司全资子公司新疆中房销售位于新疆乌鲁木齐新疆兵团大厦部分四层 950 平方米投资性房产，实现营业收入 1,056.76 万元。报告期末实际物业出租面积为 161.28 平方米，全年出租收入 33.63 万元。

由于公司投资性房产的继续出售，导致公司投资性房地产存量继续下降，截至报告期末仅有新疆中房 3,024.82 平方米存量投资性房地产。报告期内，公司没有新增土地储备和新开工项目，房地产主营业务面临经营困境。

公司正在进行重大资产重组，若重组成功，公司主营业务将彻底发生改变。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	252,368,817.97	319,923,585.79	-21.12	278,909,465.00
营业收入	10,903,961.89	127,072,134.24	-91.42	12,225,355.53
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	336,342.84	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	-50,845,335.53	28,486,375.59	不适用	-42,021,979.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-51,933,515.96	23,506,986.53	不适用	-42,184,723.07
归属于上市公司股东的净资产	229,542,242.23	280,387,577.76	-18.13	251,882,550.02
经营活动产生的现金流量净额	-85,976,967.06	-27,048,933.65	不适用	-43,638,861.24

基本每股收益（元/股）	-0.0878	0.0492	不适用	-0.0726
稀释每股收益（元/股）	-0.0878	0.0492	不适用	-0.0726
加权平均净资产收益率(%)	-19.9421	10.70	减少30.64个百分点	-15.40

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	84,085.71	84,085.71	84,085.71	10,651,704.76
归属于上市公司股东的净利润	-12,181,557.67	-16,195,025.62	6,604,101.28	-29,072,853.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-12,687,846.98	-16,654,281.77	6,488,397.21	-29,079,784.42
经营活动产生的现金流量净额	-15,336,664.22	-29,914,568.46	-11,731,324.40	-28,994,409.98

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

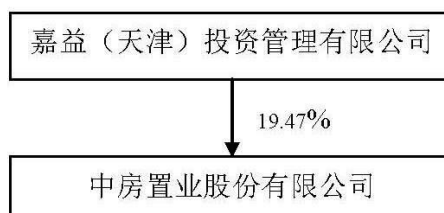
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					21,178		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					27,223		
截止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	0	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	42,717,491	84,115,357	14.52	0	无	0	国有法人
天津中维商贸集团有 限公司	-11,561,400	47,610,300	8.22	0	质押	33,718,600	境内非国有 法人
					冻结	12,671,700	
上海华山康健医疗有 限公司	0	12,073,395	2.08	0	无	0	国有法人
陈勇	0	11,767,490	2.03	0	无	0	境内自然人
章熠	3,048,800	3,048,800	0.53	0	无	0	境内自然人
西藏普瑞投资管理有	3,004,900	3,004,900	0.52	0	无	0	境内非国有

限公司							法人
毕达	-802,876	2,819,324	0.49	0	无	0	境内自然人
马丽杰	2,478,900	2,478,900	0.43	0	无	0	境内自然人
郭刚	905,800	2,391,500	0.41	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东这间是否存在关联关系或一致行人情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

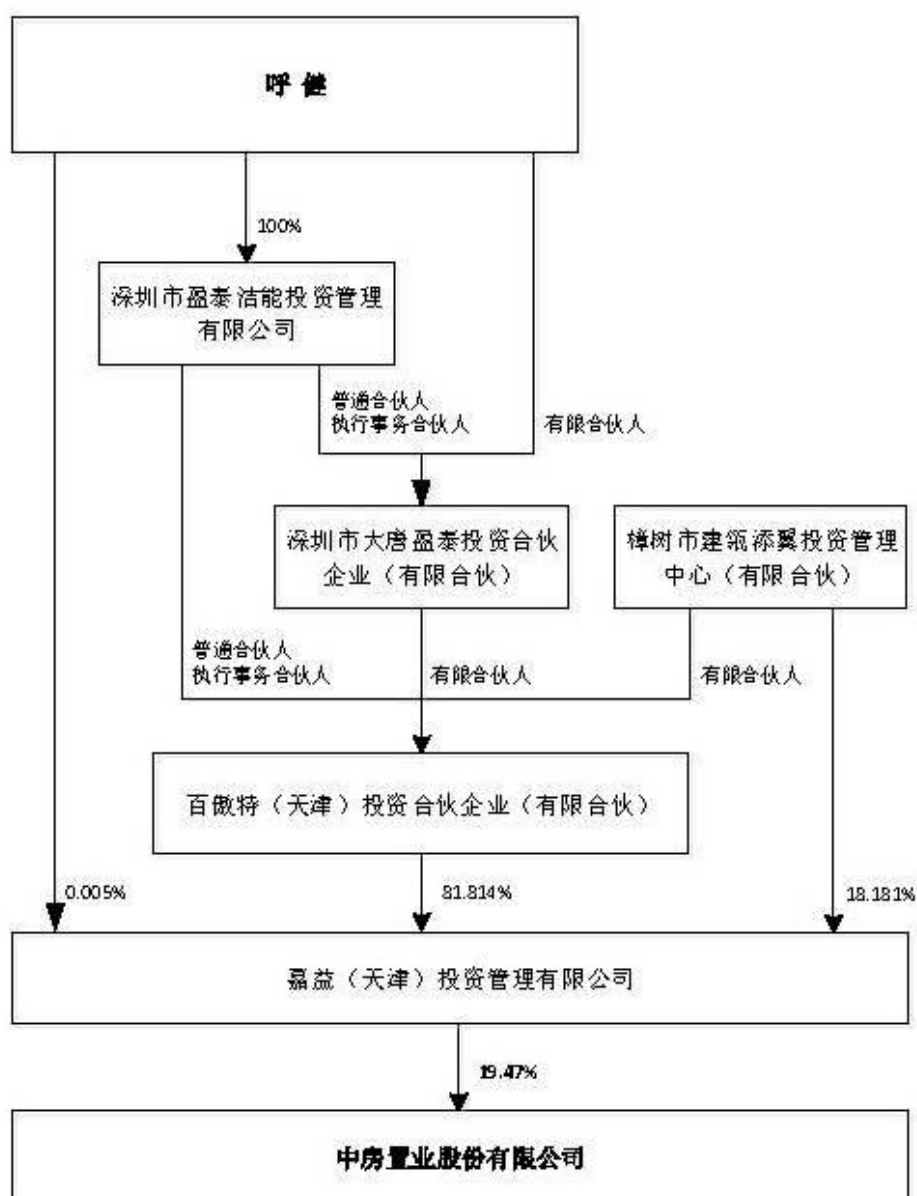
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期实现营业收入 1,090.40 万元，同比减少 91.42%；实现营业利润-5,007.83 万元，

归属于母公司所有者的净利润-5,084.53 万元。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

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。

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。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用