

公司代码：600890

公司简称：中房股份

中房置业股份有限公司 2016 年第一季度报告

目录

一、 重要提示	3
二、 公司主要财务数据和股东变化	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 公司负责人刘波、主管会计工作负责人吴小辉及会计机构负责人(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、公司主要财务数据和股东变化

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	353,461,339.41	365,142,943.59	-3.20
归属于上市公司股东的净资产	319,583,894.07	327,886,421.11	-2.53
	年初至报告期末	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	-19,984,331.21	-2,840,249.74	不适用
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	938,259.45	934,983.81	0.35
归属于上市公司股东的净利润	-8,302,527.04	-4,418,914.03	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	-8,682,325.04	-4,418,914.03	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-2.56	-1.41	减少 1.15 个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.0143	-0.0076	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.0143	-0.0076	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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	379,798.00	重组收益
少数股东权益影响额(税后)		

所得税影响额		
合计	379,798.00	

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）	26,198					
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	109,799,224	18.96	0	无	0	境内非国有法人
天津中维商贸集团有限公司	77,525,000	13.38	0	质押 冻结	59,000,000 18,525,000	境内非国有法人
兰州铁路局	41,397,866	7.15	0	无	0	国有法人
上海华山康健医疗有限公司	13,731,795	2.37	0	无	0	未知
张美红	6,570,528	1.13	0	无	0	境内自然人
朱忠敏	5,181,800	0.89	0	无	0	境内自然人
李惠民	4,973,800	0.86	0	无	0	境内自然人
耿国华	4,145,131	0.72	0	无	0	境内自然人
朱炳银	3,684,800	0.64	0	无	0	境内自然人
朱轶颖	3,018,800	0.52	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	109,799,224	人民币普通股	109,799,224			
天津中维商贸集团有限公司	77,525,000	人民币普通股	77,525,000			
兰州铁路局	41,397,866	人民币普通股	41,397,866			
上海华山康健医疗有限公司	13,731,795	人民币普通股	13,731,795			
张美红	6,570,528	人民币普通股	6,570,528			
朱忠敏	5,181,800	人民币普通股	5,181,800			
李惠民	4,973,800	人民币普通股	4,973,800			
耿国华	4,145,131	人民币普通股	4,145,131			
朱炳银	3,684,800	人民币普通股	3,684,800			
朱轶颖	3,018,800	人民币普通股	3,018,800			
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的情况。					

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：报告期较上年末增加是由于公司预付的房屋租赁费用所致。
- 2、其他应收款：报告期较上年末增加是由于公司支付的房屋租金押金所致。
- 3、固定资产：报告期较上年末增加是由于公司购置办公车辆增加所致。
- 4、应交税费：报告期内较上年末减少是由于报告期内上缴了上年度计提的税金所致。
- 5、管理费用：报告期较上年同期增加是由于公司的职工薪酬、房屋租金及折旧费用增加所致。
- 6、支付给职工以及为职工支付的现金：报告期较上年同期增加是由于职工薪酬增加所致。
- 7、支付的其他税费：报告期内较上年同期增加是由于报告期支付的上年度计提的税金较上年同期增加所致。
- 8、支付的其他与经营活动有关的现金：报告期内支付的房屋租金、押金及中介费用较上年同期增加所致。
- 9、购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金：报告期较上年同期增加购置办公车辆所致。

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

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）》。

自本次重大资产重组预案披露以来，公司及相关各方积极推进本次重大资产重组工作。目前，本次重大资产重组所涉及的有关部门的审批程序、审计、评估等各项工作尚未完成，相关文件的编制和完善工作正在进行中。待相关工作完成后，公司将再

次召开董事会审议本次重大资产重组的相关事项，披露重组报告书，并按照相关法律法规的规定履行有关的后续审批及信息披露程序。

本次重大资产重组拟收购的标的资产目前经营正常，各项业务有序开展。

3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

1、公司第一大股东嘉益(天津)投资管理有限公司在收购原大股东中国房地产开发集团公司股权披露的权益变动报告书中所作承诺：通过交易所出售的价格不低于 7 元/股。

2、第二大股东天津中维商贸集团有限公司在股权分置改革过程中承诺：1、在法定承诺禁售期（即所持股票获得流通权后 12 个月）期满后，48 个月内不上市交易；2、在上述承诺的禁售期期满后，通过交易所出售的价格不低于 7 元/股。

目前上述股东没有出现违反承诺的情况。

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

公司名称	中房置业股份有限公司
法定代表人	刘波
日期	2016年4月29日

四、 附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2016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	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	121,656,745.87	149,448,771.06
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当		

期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	4,608,300.00	
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,262,405.54	279,399.47
买入返售金融资产		
存货	717,635.14	717,635.14
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	90,302,113.88	90,359,045.99
其他流动资产	415,356.23	415,356.23
流动资产合计	223,962,556.66	241,220,207.89
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	117,698,838.44	119,460,498.11
固定资产	11,799,944.31	4,462,237.59
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
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	129,498,782.75	123,922,735.70
资产总计	353,461,339.41	365,142,943.59
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		

拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,174,694.28	5,174,694.28
预收款项		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,618,953.49	1,524,327.85
应交税费	588,928.21	1,097,247.40
应付利息		
应付股利	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	21,881,410.18	24,846,673.77
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	32,306,704.64	35,685,661.78
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
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	32,306,704.64	35,685,661.78
所有者权益		
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	-364,865,110.39	-356,562,583.35
归属于母公司所有者权益合计	319,583,894.07	327,886,421.11
少数股东权益	1,570,740.70	1,570,860.70
所有者权益合计	321,154,634.77	329,457,281.81
负债和所有者权益总计	353,461,339.41	365,142,943.59

法定代表人：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒

母公司资产负债表

2016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	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	723,510.80	271,715.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	4,608,300.00	
应收利息		
应收股利		
其他应收款	129,316,078.68	151,834,865.43
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	85,663,415.33	85,720,347.44
其他流动资产	409,508.53	
流动资产合计	220,720,813.34	237,826,928.05
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	164,415,399.40	164,415,399.40
投资性房地产		
固定资产	11,385,506.96	4,023,281.90

在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
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	175,800,906.36	168,438,681.30
资产总计	396,521,719.70	406,265,609.35
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	1,550,235.70	1,455,544.26
应交税费	115,277.26	557,732.63
应付利息		
应付股利	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	35,530,631.02	38,345,777.46
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	40,238,862.46	43,401,772.83
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
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	40,238,862.46	43,401,772.83
所有者权益：		
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	-311,414,815.84	-304,833,836.56
所有者权益合计	356,282,857.24	362,863,836.52
负债和所有者权益总计	396,521,719.70	406,265,609.35

法定代表人：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒

合并利润表

2016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	本期金额	上期金额
一、营业总收入	938,259.45	934,983.81
其中：营业收入	938,259.45	934,983.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,563,772.38	5,285,114.14
其中：营业成本	1,761,659.67	1,811,068.86
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	171,157.18	140,197.62
销售费用		
管理费用	7,663,938.96	3,773,161.72
财务费用	-32,983.43	-439,314.06

资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-56,932.11	-68,783.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-56,932.11	-68,783.70
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-8,682,445.04	-4,418,914.03
加：营业外收入	379,798.00	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-8,302,647.04	-4,418,914.03
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-8,302,647.04	-4,418,914.03
归属于母公司所有者的净利润	-8,302,527.04	-4,418,914.03
少数股东损益	-120.00	
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
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	-8,302,647.04	-4,418,914.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	-8,302,527.04	-4,418,914.03
归属于少数股东的综合收益总额	-120.00	
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.0143	-0.0076
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.0143	-0.0076

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：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

法定代表人：刘波 主管会计工作负责人：吴小辉 会计机构负责人：孟长舒

母公司利润表
2016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	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		76,899.75
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	6,903,031.38	2,531,105.87
财务费用	813.79	595.05
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-56,932.11	-35,156.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-56,932.11	-35,156.11
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-6,960,777.28	-2,643,756.78
加：营业外收入	379,798.00	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-6,580,979.28	-2,643,756.78
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-6,580,979.28	-2,643,756.78
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		

4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额		
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：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒

合并现金流量表

2016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	本期金额	上期金额
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	694,595.80	647,483.80
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	356,195.53	662,927.67
经营活动现金流入小计	1,050,791.33	1,310,411.47
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,901,223.32	1,467,991.69
支付的各项税费	992,322.10	158,056.20
支付其他与经营活动有关的现金	17,141,577.12	2,524,613.32
经营活动现金流出小计	21,035,122.54	4,150,661.21

经营活动产生的现金流量净额	-19,984,331.21	-2,840,249.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,807,693.98	
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	7,807,693.98	
投资活动产生的现金流量净额	-7,807,693.98	
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		
发行债券收到的现金		
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	-27,792,025.19	-2,840,249.74
加：期初现金及现金等价物余额	149,448,771.06	75,861,259.03
六、期末现金及现金等价物余额	121,656,745.87	73,021,009.29

法定代表人：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒

母公司现金流量表

2016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	本期金额	上期金额
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	7,086,431.21	2,051,652.45
经营活动现金流入小计	7,086,431.21	2,051,652.45
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,731,900.97	1,170,966.94
支付的各项税费	826,686.44	39,760.00
支付其他与经营活动有关的现金	1,309,261.22	836,176.23
经营活动现金流出小计	4,867,848.63	2,046,903.17
经营活动产生的现金流量净额	2,218,582.58	4,749.28
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,766,786.96	
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	1,766,786.96	
投资活动产生的现金流量净额	-1,766,786.96	
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	451,795.62	4,749.28
加：期初现金及现金等价物余额	271,715.18	40,224.68
六、期末现金及现金等价物余额	723,510.80	44,973.96

法定代表人：刘波

主管会计工作负责人：吴小辉

会计机构负责人：孟长舒

4.2 审计报告

适用 不适用