

公司代码：600890

公司简称：中房股份

中房置业股份有限公司 2018 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	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	307,119,374.94	323,844,294.41	-5.16
归属于上市公司股东的净资产	284,992,593.08	293,923,162.87	-3.04
	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	-19,476,897.46	-11,814,350.50	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	219,964.25	463,896.06	-52.58
归属于上市公司股东的净利润	-8,930,569.79	-8,864,899.81	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	-8,925,517.19	-8,340,804.86	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-3.09	-3.15	增加0.06个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.0154	-0.0153	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.0154	-0.0153	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
非流动资产处置损益	-5,052.60	处置车辆损益
少数股东权益影响额(税后)		

所得税影响额		
合计	-5,052.60	

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

单位：股

股东总数（户）				21,411		
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	质押	81,000,000	境内非国有法人
天津中维商贸集团有限公司	64,961,700	11.22	0	质押	39,290,000	境内非国有法人
				冻结	18,961,700	
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	12,073,395	2.08	0	无	0	未知
陈勇	11,767,490	2.03	0	质押	9,430,000	境内自然人
朱忠敏	9,573,600	1.65	0	无	0	境内自然人
天津和讯商贸有限公司	7,280,000	1.26	0	质押	7,280,000	境内非国有法人
朱炳银	5,062,000	0.87	0	无	0	境内自然人
厦门国际信托有限公司—鑫金十三号证券投资集合资金信托计划	4,334,243	0.75	0	无	0	未知
朱轶颖	3,884,700	0.67	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	64,961,700	人民币普通股	64,961,700			
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	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			
朱忠敏	9,573,600	人民币普通股	9,573,600			
天津和讯商贸有限公司	7,280,000	人民币普通股	7,280,000			
朱炳银	5,062,000	人民币普通股	5,062,000			
厦门国际信托有限公司—鑫金十三号证券投资集合资金信托计划	4,334,243	人民币普通股	4,334,243			
朱轶颖	3,884,700	人民币普通股	3,884,700			
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间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、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、 应付款项：期末数较期初数减少是由于报告期内公司子公司新疆中房置业有限公司支付的工程改造款设计费所致。

2、 应付职工薪酬：期末数较期初数减少是由于本报告期内支付了上年末计提的年终奖金所致。

3、 应交税费：期末数较期初数减少主要是由于报告期内公司子公司新疆中房置业有限公司缴纳了上年末计提的应交所得税款所致。

4、 其他应付款：期末数较期初数减少主要是由于报告期内公司支付了以前年度计提的重组相关的部分中介费用所致。

5、 营业收入：本期数较上期数减少是由于报告期内公司子公司新疆中房置业有限公司房屋整体升级改造尚未完成，租金收入较上期收入减少所致。

6、 投资收益：本期数较上期数减少是由于上一报告期公司收到银行保本理财收益所致。

7、 资产处置收益：本期数较上期数增加是由于报告期内公司处置办公车辆损失较上期减少所致。

8、 销售商品、提供劳务收到的现金：本期数较上期数减少是由于报告期内公司子公司新疆中房置业有限公司出租房屋整体升级改造尚未完成，租金收入较上期收入减少所致。

9、 支付给职工以及为职工支付的现金：本期数较上期数增加是由于报告期内支付的上年末计提的年终奖金数额较上期增加所致。

10、 支付的各项税费：本期数较上期数增加主要是由于报告期内公司子公司新疆中房置业有限公司缴纳了上年末计提的应交所得税款所致。

11、 支付的其他与经营活动有关的现金：本期数较上期数增加主要是由于报告期内公司支付的房屋押金、租金及支付的中介费用较上期增加所致。

12、 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额：本期数较上期数减少是由于报告期内公司处置车辆收入较上期减少所致。

13、 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金：本期数较上期数增加主要是由于报告期内公司子公司新疆中房置业有限公司工程改造相关支出增加所致。

14、 支付的其他与投资活动有关的现金：本期数较上期数增加是由于报告期内公司购买的银行保本理财金额较上期增加所致。

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8月22日披露了《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）》等相关公告。2016年9月6日，公司召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了本次交易重组报告书（草案）及除配套融资相关议案外的其他相关议案。

2017年8月18日，公司召开第八届董事会三十八次会议，审议并通过了《关于延长本次重组决议有效期的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重组相关事宜的议案》，《关于公司与辽宁忠旺精制投资有限公司签署附条件生效的<资产置换及发行股份购买资产协议之补充协议（二）>的议案》。2017年9月5日，公司召开2017年第二次临时股东大会，审议通过了前述议案。

2017年12月29日，公司对上海证券交易所《关于对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信息披露的二次问询函》进行了回复。公司股票于2017年12月29日复牌。

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	2018年4月18日

四、 附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2018 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	57,487,600.53	231,211,982.67
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	6,585,300.00	120,000.00
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	7,002,695.51	6,420,436.65
买入返售金融资产		
存货	691,567.64	691,567.64
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	150,005,847.70	5,847.70
流动资产合计	221,773,011.38	238,449,834.66
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	2,176,145.81	2,330,502.73
投资性房地产	73,781,579.19	73,925,267.13
固定资产	9,388,638.56	9,138,689.89
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	85,346,363.56	85,394,459.75
资产总计	307,119,374.94	323,844,294.41
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	3,756,272.85	4,583,767.01
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	3,135,229.46	6,547,305.06
应交税费	476,659.48	1,129,208.99
应付利息		
应付股利	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	10,151,216.41	13,053,396.82
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		
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	20,562,096.68	28,356,396.36
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	20,562,096.68	28,356,396.36
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	-399,456,411.38	-390,525,841.59
归属于母公司所有者权益合计	284,992,593.08	293,923,162.87
少数股东权益	1,564,685.18	1,564,735.18
所有者权益合计	286,557,278.26	295,487,898.05
负债和所有者权益总计	307,119,374.94	323,844,294.41

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

2018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	55,598,051.37	231,054,335.10
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	5,733,300.00	120,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,672,094.68	6,410,428.02
存货		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	150,000,000.00	
流动资产合计	218,003,446.05	237,584,763.12
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	166,591,545.21	166,745,902.13
投资性房地产		
固定资产	9,386,316.82	9,150,707.01
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	175,977,862.03	175,896,609.14
资产总计	393,981,308.08	413,481,372.26
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	3,067,144.40	6,479,220.27
应交税费	92,521.49	138,569.53
应付利息		
应付股利	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	79,202,558.85	88,146,196.87
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	85,404,943.22	97,806,705.15
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	85,404,943.22	97,806,705.15
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	-359,121,308.22	-352,023,005.97
所有者权益合计	308,576,364.86	315,674,667.11
负债和所有者权益总计	393,981,308.08	413,481,372.26

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

2018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	219,964.25	463,896.06
其中：营业收入	219,964.25	463,896.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,991,174.52	8,804,921.43
其中：营业成本	1,297,980.36	1,521,548.37
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		
税金及附加	348,260.73	440,229.33
销售费用		
管理费用	7,851,105.33	7,460,925.97
财务费用	-506,171.90	-617,782.24
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）	-154,356.92	156,970.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-154,356.92	-289.49
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-5,052.60	-681,355.22
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-8,930,619.79	-8,865,409.81
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）	-8,930,619.79	-8,865,409.81
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-8,930,619.79	-8,865,409.81
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-8,930,619.79	-8,865,409.81
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.少数股东损益	-50.00	-510.00
2.归属于母公司股东的净利润	-8,930,569.79	-8,864,899.81
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	-8,930,619.79	-8,865,409.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	-8,930,569.79	-8,864,899.81
归属于少数股东的综合收益总额	-50.00	-510.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.0154	-0.0153
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.0154	-0.0153

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

2018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		
税金及附加	10,264.61	
销售费用		
管理费用	7,355,007.73	6,798,753.09
财务费用	-426,379.61	-617,868.52
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）	-154,356.92	156,970.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-154,356.92	-289.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-5,052.60	-681,355.22
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,098,302.25	-6,705,269.01
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）	-7,098,302.25	-6,705,269.01
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,098,302.25	-6,705,269.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,098,302.25	-6,705,269.01
（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）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	-7,098,302.25	-6,705,269.01
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

2018 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	224,462.47	782,539.10
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	1,103,058.27	1,061,932.78
经营活动现金流入小计	1,327,520.74	1,844,471.88
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	6,379,928.21	4,284,831.82
支付的各项税费	999,512.34	146,040.42
支付其他与经营活动有关的现金	13,424,977.65	9,227,950.14
经营活动现金流出小计	20,804,418.20	13,658,822.38
经营活动产生的现金流量净额	-19,476,897.46	-11,814,350.50
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	245,000.00	1,600,000.00
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		157,260.27
投资活动现金流入小计	245,000.00	1,757,260.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,492,484.68	3,476,871.00
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	150,000,000.00	
投资活动现金流出小计	154,492,484.68	3,476,871.00
投资活动产生的现金流量净额	-154,247,484.68	-1,719,610.73
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	-173,724,382.14	-13,533,961.23
加：期初现金及现金等价物余额	231,211,982.67	145,795,726.46
六、期末现金及现金等价物余额	57,487,600.53	132,261,765.23

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

2018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	30,930,934.71	625,060.99
经营活动现金流入小计	30,930,934.71	625,060.99
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	6,162,052.81	4,132,061.26
支付的各项税费	51,784.51	29,680.97
支付其他与经营活动有关的现金	49,285,381.12	8,116,995.92
经营活动现金流出小计	55,499,218.44	12,278,738.15
经营活动产生的现金流量净额	-24,568,283.73	-11,653,677.16
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	245,000.00	1,600,000.00
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		157,260.27
投资活动现金流入小计	245,000.00	1,757,260.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,133,000.00	3,476,871.00
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	150,000,000.00	
投资活动现金流出小计	151,133,000.00	3,476,871.00
投资活动产生的现金流量净额	-150,888,000.00	-1,719,610.73
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	-175,456,283.73	-13,373,287.89
加：期初现金及现金等价物余额	231,054,335.10	137,913,936.78

六、期末现金及现金等价物余额	55,598,051.37	124,540,648.89
----------------	---------------	----------------

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 审计报告

适用 不适用