

公司代码：600890

公司简称：*ST 中房

中房置业股份有限公司
2021 年年度报告摘要

第一节 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 <http://www.sse.com.cn> 网站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性、准确性、完整性，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 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带有强调事项段、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，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：

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注四、2所述，中房置业公司2021年度合并净利润为-29,384,135.49元；截至2021年12月31日累计未分配利润为-484,290,323.28元，公司2021年收入主要依赖关联方产生，尚未形成稳定业务模式，这些情况表明存在可能导致对中房置业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：

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十六、7所述，中房置业公司2021年度净利润为-29,384,135.49元且营业收入为2,692,856.01元，满足上海证券交易所对其股票实施终止上市条件。本段内容不影响已发表的审计意见。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2021年归属于母公司股东的净利润为人民币-29,383,561.05元，截至2021年12月31日，期末可供分配利润为人民币-484,290,323.28元。

由于公司累计未分配利润为负数，公司拟定2021年度不进行利润分配，不以资本公积金转增股本。

第二节 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	*ST中房	600890	中房股份

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱宏坤	空缺
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	不适用
电话	010-82608847	不适用
电子信箱	zhuhongkun@credholding.com	不适用

2 报告期公司主要业务简介

公司所属房地产开发行业，报告期内主要业务为房地产及物业经营管理。

报告期内，公司无新增土地储备和新开工项目，未销售投资性房地产。报告期末可出租物业面积 3,024.82 平方米，实际出租面积 161.28 平方米，2021 年 1-12 月实现出租收入 30.83 万元。2021 年 9 月，公司新签约上海市杨浦区“尚浦汇一期”项目物业管理服务合同，资产管理业务合同，签约面积 15.70 万平方米。2021 年度由于公司新开展物业管理服务收入依赖关联方产生，尚未形成稳定的业务模式，因此采用成本加成方式确认收入 238.45 万元。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	248,887,101.62	252,368,817.97	-1.38	319,923,585.79
归属于上市公司股东 的净资产	212,922,987.27	229,542,242.23	-7.24	280,387,577.76
营业收入	2,692,856.01	10,903,961.89	-75.30	127,072,134.24
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	308,314.27	336,342.84	-8.33	/
归属于上市公司股东 的净利润	-29,383,561.05	-50,845,335.53	/	28,486,375.59
归属于上市公司股东 的扣除非经常性 损益的净利润	-30,456,984.83	-51,933,515.96	/	23,506,986.53
经营活动产生的现 金流量净额	-27,201,132.12	-85,976,967.06	/	-27,048,933.65

加权平均净资产收益率 (%)	-13.28	-19.94	增加6.66个百分点	10.70
基本每股收益 (元/股)	-0.0507	-0.0878	/	0.0492
稀释每股收益 (元/股)	-0.0507	-0.0878	/	0.0492

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	2,025,099.51	499,585.08
归属于上市公司股东的净利润	-6,196,948.65	-6,511,438.46	-5,503,135.27	-11,172,038.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-6,196,948.65	-7,176,291.49	-5,456,460.96	-11,627,283.73
经营活动产生的现金流量净额	-12,759,370.29	-5,193,919.48	-3,182,816.09	-6,065,026.26

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

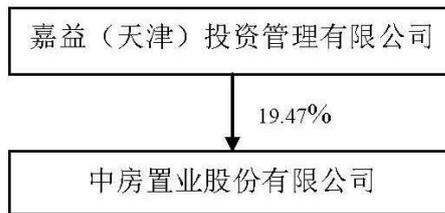
单位：股

截至报告期末普通股股东总数 (户)		18,554					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)		19,230					
截至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、标记或冻结情 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
中国铁路兰州局公司 有限公司	0	84,115,357	14.52	0	无	0	国有法人
天津中维商贸公司有 限公司	-12,235,000	35,375,300	6.11	0	冻结	35,375,300	境内 非国 有法 人
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
陈清锋	3,733,100	5,093,600	0.88	0	无	0	境内 自然 人
刘晓东	3,345,220	3,345,220	0.58	0	无	0	境内 自然 人
丁玉雄	3,270,900	3,270,900	0.56	0	无	0	境内 自然 人
何元青	3,250,000	3,250,000	0.56	0	无	0	境内 自然 人
杜锦贤	3,100,078	3,100,078	0.54	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	无						

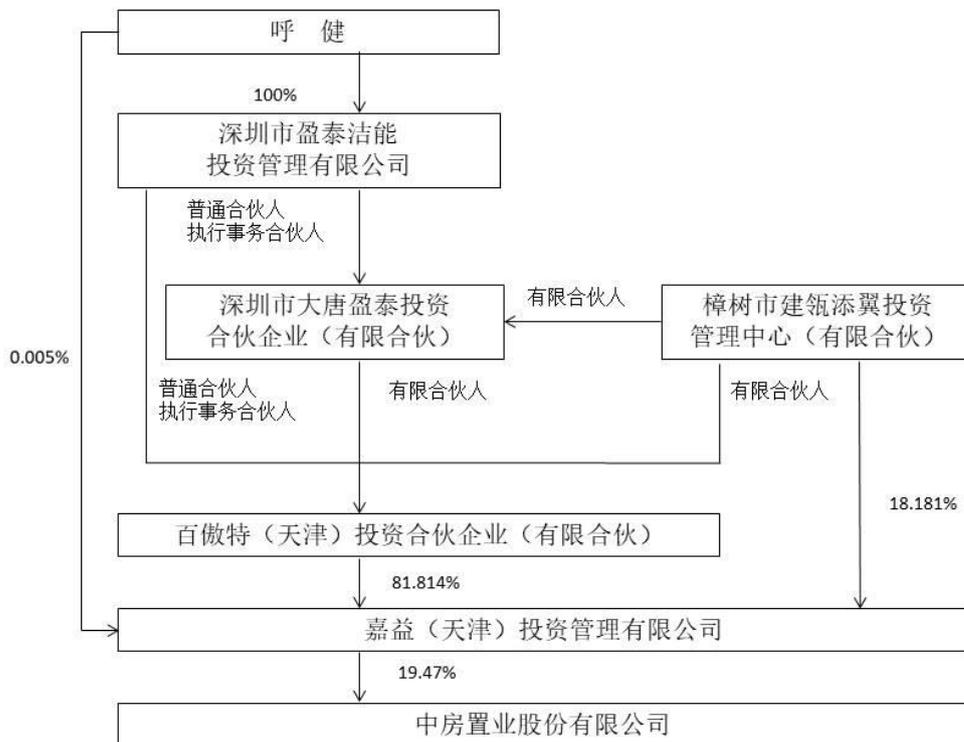
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对

公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 269.29 万元，同比减少 75.30%；实现营业利润-2,927.58 万元，归属于母公司所有者的净利润-2,938.36 万元。

公司主营业务为房地产开发、房屋销售及物业经营管理。近年来，由于无土地储备，无在建项目、开发资金紧张，存量投资性房产持续减少等原因，公司主营房地产开发业务一直处于停滞状态。2021 年 9 月，公司新签约上海市杨浦区“尚浦汇一期”项目物业管理服务合同，资产管理业务合同，签约面积 15.70 万平方米，目前持续经营。

公司后续经营将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质项目，全面开展以合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式，逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面，提升公司核心业务竞争力和经营业绩。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

财务类退市情形

公司因 2020 年度财务会计报告经审计的扣除非经常性损益后的净利润为负值且营业收入低于人民币 1 亿元，公司股票在披露 2020 年经审计的年度报告后被上海证券交易所实施了“退市风险警示”，且目前仍未撤销。

公司 2021 年度财务会计报告经审计扣除非经常性损益后的净利润为-30,456,984.83 元，营业收入为 2,692,856.01 元，公司股票在披露 2021 年经审计的年度报告后可能被上海证券交易所终止上市。

根据《上海证券交易所股票上市规则》（2022 年 1 月修订）第 9.3.11 条规定，上市公司股票因第 9.3.2 条规定情形被实施退市风险警示后，公司披露的最近一个会计年度经审计的财务会计报告存在第 9.3.2 条第一款第（一）项至第（三）项规定的任一情形或财务会计报告被出具保留意见审计报告，本所决定终止其股票上市。