



中房 5

NEEQ : 400124

中房置业股份有限公司

CRED HOLDING CO.,LTD.

年度报告摘要

—— 2022 ——

一. 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn或www.neeq.cc）的年度报告全文。

1.2 公司董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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孟长舒保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带持续经营重大不确定性段落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。

1.5 公司联系方式

董事会秘书/信息披露事务负责人	朱宏坤
电话	010-82608847
传真	010-82610018
电子邮箱	400124@credholding.com
公司网址	www.credholding.com
联系地址	北京市海淀区苏州街 18 号院长远天地大厦 C 座二层
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司证券事务部

二. 主要财务数据、股本结构及股东情况

2.1 主要财务数据

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	207,967,699.64	248,887,101.62	-16.44%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	172,538,438.34	212,922,987.27	-18.97%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	0.2979	0.3676	-18.96%
资产负债率%（母公司）	53.52%	50.96%	-
资产负债率%（合并）	16.28%	13.82%	-
	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	16,709,866.54	2,692,856.01	520.53%
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-45,433,954.90	-29,383,561.05	-54.62%

归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-44,172,581.61	-30,456,984.83	-
经营活动产生的现金流量净额	-33,994,416.96	-27,201,132.12	-24.97%
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	-23.89%	-13.28%	-
加权平均净资产收益率%（归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-23.22%	-13.77%	-
基本每股收益（元/股）	-0.0784	-0.0507	-54.64%

2.2 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	579,194,925	100%	0	579,194,925	100%
	其中：控股股东、实际控制人	112,782,809	19.4723%	0	112,782,809	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	0	0%	0	0	0%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		579,194,925	-	0	579,194,925	-
普通股股东人数		12,921				

2.3 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	嘉益（天津）投资管理有限公司	112,782,809	0	112,782,809	19.4723%	0	112,782,809
2	中国铁路兰州局集团有限公司	84,115,357	-5,791,900	78,323,457	13.5228%	0	78,323,457
3	天津中维商贸集团有限公司	35,375,300	-5,790,000	29,585,300	5.1080%	0	29,585,300
4	上海华山	12,073,395	0	12,073,395	2.0845%	0	12,073,395

	康健医疗 有限公司						
5	陈勇	11,767,490	0	11,767,490	2.0317%	0	11,767,490
6	杨林	/	/	10,046,785	1.7346%	0	10,046,785
7	钟兴华	/	/	10,000,001	1.7265%	0	10,000,001
8	孙悦	/	/	6,068,021	1.0477%	0	6,068,021
9	陈清锋	5,093,600	851,500	5,945,100	1.0264%	0	5,945,100
10	林攀	/	/	5,760,600	0.9946%	0	5,760,600
合计		/	/	282,352,958	48.7491%	0	282,352,958
普通股前十名股东间相互关系说明：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。							

三、 涉及财务报告的相关事项

3.1 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

1、重要会计政策变更

（1）公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响；

（2）公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响；

（3）公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响；

（4）公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2.重要会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

3.2 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

□会计政策变更 □会计差错更正 □其他原因 √不适用

3.3 合并报表范围的变化情况

√适用 □不适用

本期合并范围较上年度减少 1 户为报告期内公司注销了子公司上海乾成凡申建材商贸有限公司所致。本期合并范围较上年度增加 1 户为上海鲟壹餐饮管理有限公司，该公司未实缴出资，未正式开展经营活动。

3.4 关于非标准审计意见的说明

√适用 □不适用

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“永拓”）对中房置业股份有限公司（以下简称“公司”）2022 年度财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告，根据《公开发行证券公司信息披露编报规则 14 号-非标准审计意见及其涉及事项的处理》有关规定，公司董事会对审计报告中非标准审计意见及其涉及事项专项说明如下：

一、审计报告中持续经营重大不确定性段落的主要内容

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2 所述，中房置业公司 2022 年度合并净利润为-45,434,714.90 元；截至 2022 年 12 月 31 日累计未分配利润为-529,724,278.18 元，中房置业公司 2022 年收入主要依赖关联方产生，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。

二、董事会专项说明

近年来，由于公司无土地储备，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，公司子公司上海强申达荣物业管理有限公司与关联方上海建奇房地产开发有限公司就“尚浦汇”一期项目签订了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》开展物业经营管理业务。2023 年 3 月，鉴于市场环境的变化，经双方友好协商达成一致，提前终止《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》。

2022 年 1 月，公司作为有限合伙人以自有资金认缴出资人民币 2,000 万元参与设立上海厘同企业管理中心（有限合伙）。通过上海厘同投资“泰安市观山悦二期”项目，并为该项目提供投后管理服务。2023 年 4 月，公司收到上海厘同执行事务合伙人的通知，上海厘同已完成合伙协议约定投资项目退出并已收到全部退出收益，根据合伙协议约定，上海厘同将向公司分配本次投资项目的本金及投资收益，公司投后管理服务协议同时终止。

上述公司日常关联交易、对外投资事项终止在短期内对公司持续经营能力产生一定影响。公司董事会和管理层已充分认识到公司持续经营能力不足的现状，一方面加大现有资产和物业的销售和出租力度，同时加强企业内部控制管理，加大各项费用控制力度；另一方面，公司持续经营将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质房地产项目，全面开展以房地产合作开发、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，提升公司持续经营能力与经营业绩。

三、董事会意见

审计报告中持续经营重大不确定性段落的主要内容客观反映了公司的实际情况，揭示了公司面临的风险。对于永拓出具的审计报告意见类型，公司董事会尊重其独立判断，并高度重视审计报告涉及事项对公司产生的影响，将积极采取有效措施尽快消除上述事项影响，维护公司及全体股东的利益。