

证券代码：000736

证券简称：中房地产

公告编号：2016-23

债券代码：112263

债券简称：15 中房债

## 中房地产股份有限公司 2015 年年度报告摘要

### 一、重要提示

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，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以报告期末总股本 297,193,885 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

公司简介

股票简称	中房地产	股票代码	000736
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	田玉利	王婷	
办公地址	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼	
传真	023-67530016	023-67530016	
电话	023-67530016	023-67530016	
电子信箱	zqb@000736.net	zqb@000736.net	

### 二、报告期主要业务或产品简介

#### 1、主要业务及经营模式

报告期内，公司主营房地产开发业务，开发项目主要位于重庆、长沙、江苏、天津等地。经营模式主要为通过投资决策获得

项目地块，通过专业化的规划、设计、建设、营销获得房屋销售收益。报告期内公司房地产开发项目类型主要为住宅以及部分商业配套。报告期内公司坚持走管理专业化、标准化的道路，以不断提升管理水平和管理效率。

## 2、行业发展阶段、周期性特点及公司在行业中的地位

总体来说，我国房地产行业已告别高增长时代，呈总量放缓、结构分化的特征。房地产行业周期缓慢，对经济的影响举足轻重。房地产短周期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等金融政策影响，长周期主要受经济增长、城市化、人口数量和结构等影响。跟行业内先进企业相比，公司目前规模偏小，土地储备相对不足，综合实力与行业内先进水平仍有一定差距。

## 三、主要会计数据和财务指标

### 1、近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	1,112,269,246.23	708,458,242.31	57.00%	854,656,165.06
归属于上市公司股东的净利润	28,424,001.41	75,653,885.63	-62.43%	60,267,414.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,239,409.14	24,050,740.85	17.42%	91,299,496.03
经营活动产生的现金流量净额	-581,700,401.37	-1,381,580,701.08	-57.90%	-1,589,488,096.68
基本每股收益（元/股）	0.10	0.25	-60.00%	0.20
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.25	-60.00%	0.20
加权平均净资产收益率	1.68%	4.59%	-2.91%	3.80%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	8,126,938,033.56	6,088,118,720.46	33.49%	4,645,423,119.02
归属于上市公司股东的净资产	1,709,020,270.35	1,686,540,130.86	1.33%	1,615,909,766.77

### 2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	90,830,799.73	216,958,093.11	71,930,579.64	732,549,773.75
归属于上市公司股东的净利润	4,089,253.94	18,495,762.04	-1,489,074.55	7,328,059.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,095,006.50	18,467,522.39	-1,697,059.44	7,351,452.60
经营活动产生的现金流量净额	-196,775,479.82	54,759,580.40	-8,820,140.86	-430,864,361.09

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 四、股本及股东情况

### 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

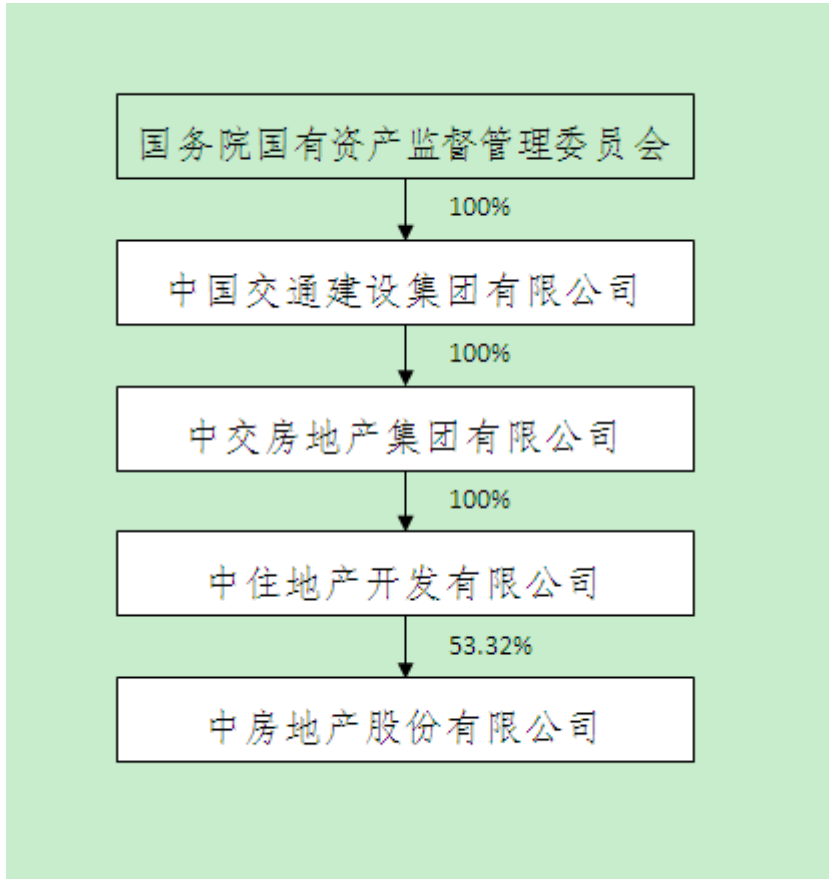
报告期末普通股股东总数	9,072	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	8,952	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中住地产开发有限公司	国有法人	53.32%	158,460,235	158,460,235			
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	31,756,243		质押	12,130,000	
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	8.09%	24,046,469		质押	5,620,000	
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	9,997,844				
蔡一野	境内自然人	2.18%	6,484,531				
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.60%	4,749,235				
广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.58%	4,709,202				
刘朝晖	境内自然人	0.45%	1,340,618				
肖楚云	境内自然人	0.37%	1,100,052				
王金永	境内自然人	0.20%	608,602				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用						

## 2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## 3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 五、管理层讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

#### （一）2015年房地产市场走势简要分析

国家统计局公布的数据显示，2015年商品房销售面积128495万平方米，同比上升6.5%，商品房销售额87281亿元，同比上升14.4%；房企土地购置面积22811万平方米，同比下降32%；房地产开投资完成95979亿元，同比增长1%。2015年房地产市场总体呈现成交回暖，投资增速降低，土地市场分化的态势。政策方面，2015年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，在经济增速下行和高库存压力下，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用，中央多轮降准降息、降首付、减免税等措施，刺激消费，推动需求入市，在多重政策支持下，市场需求得到释放，楼市总体呈现回暖态势。从各城市来看，政策对一线及部分二级重点城市的作为较为明显，而三四线城市影响较小，库存压力仍然较大。土地供需则呈现分化的局面，房地产企业虽整体经营策略保持谨慎，但对部分城市拿地热情升温，逐步加大一线城布局，热点城市行情升温，三四线土地市场则遇冷。

#### （二）2015年度财务指标情况概述

截止2015年12月31日，公司总资产812,693.80万元，归属于上市公司股东的净资产170,902.03万元；2015年公司实现营业收入111,226.92万元，较2014年增加57.00%；实现利润总额4,575.86万元，比2014年减少63.03%；实现归属于上市公司股东的净利润2,842.40万元，比2014年减少62.43%。报告期内，公司主营业务利润构成未发生重大变动。

#### （三）2015年度经营管理情况回顾

##### 1.在建项目开发及销售情况

2015年，我公司房地产业务总占地面积约121.43万平方米，总建筑面积约317.8万平方米。全年实现新开工面积14.1万平方米，期末累计已竣工面积102.46万平方米，实现签约销售额172,474万元，实现签约销售面积21.61万平方米。

2015年度房地产项目开发情况表：

城市	项目名称	权益比例	占地面积（万m <sup>2</sup> ）	规划总面积（万m <sup>2</sup> ）	期末累计已竣工面积（万m <sup>2</sup> ）	预计总投资额（万元）	实际投资额（万元）	项目进度
长沙	中房 F 联邦	100%	18.09	44.20	43.90	143,054	147,207	竣工

	中房 瑞致	80%	38.88	116.08	35.04	557,000	204,960	在建
重庆	中房 千寻	100%	2.83	15.71	15.71	79,277	83,560	竣工
	中房 那里	40%	3.98	21.25	4.34	161,025	125,417	在建
	中交 漫山	70%	37.3	68.47	0	551,313	156,113	在建
苏州	中房 颐园	40%	10.45	31.59	0	286,809	149,468	在建
天津	金梧桐花园	51%	9.9	20.50	0	147,041	36,159	在建
	合计		121.43	317.80	102.46	1,925,519	902,886	/

2015年度房地产项目销售情况表:

城市	项目名称	权益比例	业态	本年签约销售面积 (万m <sup>2</sup> )	期末可供销售面积 (万m <sup>2</sup> )	本年结算面积 (万m <sup>2</sup> )
长沙	中房 F联邦	100%	住宅	0.20	0.36	0.23
			商业	0.15	0.68	0.06
			写字楼			
			车位 (个)	38	1018	32
			其它	0.32	0.27	0.49
	中房 瑞致	80%	住宅	6.68	7.39	9.08
			商业	0.05	0.31	0.10
			写字楼			
			车位 (个)	246	987	230
			其它			
重庆	中房 千寻	100%	住宅			
			商业	0.1	0.02	0.99
			写字楼			
			车位 (个)	150	649	150
			其它			
	中房 那里	40%	住宅	3.73	1.6	3.74
			商业	0.02	1.82	
			写字楼			
			车位 (个)			
			其它			
苏州	中房 颐园	40%	住宅	8.71	14.70	2.07
			商业			
			写字楼			
			车位 (个)			
			其它			
合计				21.61	16.34	17.36

## 2.土地储备情况

2015年,公司以底价5.04亿元竞得苏州市吴江区太湖新城35号地块。该项目占地面积6.21万平方米,容积率面积15.21万平方米;以底价45.3亿元竞得重庆市北部新区中央公园项目,该项目占地面积总计51.85万平方米,容积率面积140.66万平方米。

2015年度新增及待开发项目情况表

城市	位置	获取时间	权益	土地金额(亿)	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率面积 (万m <sup>2</sup> )
----	----	------	----	---------	-------------------------	--------------------------

				元)		
苏州	吴江区	2015年10月	40% (拥有控制权)	5.04	6.21	约15.21
重庆	两江新区	2015年12月	100%	45.30	51.85	约140.66
合计				50.34	58.06	约162.43

### 3. 工业地产租赁与管理方面

公司全资子公司深圳汇智主营深圳百门前工业区地产的租赁与管理,2015年度深圳汇智公司努力做好工业区经营管理和安全管理,报告期内工业区经营情况稳定,可出租面积18.99万平方米,出租率90.64%。

### 4. 提升公司专业管理方面

(1) 报告期内,公司继续完善OA办公系统,根据实际情况对部分流程进行了调整和修改;重点加快ERP系统建设,实现了嘉汇公司、嘉润公司、兆嘉公司、苏州公司计划、成本、销售系统建设和上线运行工作。下一步,公司将重点在招采系统等方面继续深化ERP系统建设,以信息化作为重要依托和工具,进一步提升专业管理。

(2) 不断加强工程管理,根据工程质量管理中容易出现的问题和工程管理标准化要求,编制了《工程质量管理计划模板》、《中房地产股份有限公司装修工程施工工艺标准(土建部分)》等规范化模板,形成管理规范。

(3) 进一步严格成本管控,搭建了公司成本数据库,对重点成本指标进行了分析和应用;开始着手建立公司采购资源库、上市公司招标文件、合同文件的标准文本库;积极指导项目公司成本管理工作,加强成本管控。

(4) 与各项目公司密切配合,提高项目设计及营销工作水平。统筹推进各项目方案设计、施工图设计、精装修设计等工作,不断使用新方法、新模式、新思路推进营销工作,加大营销工作力度,合理降低营销费用。

(5) 在规范要求和相关管理制度的基础上,进一步优化和固化管理流程,提高管理效率。

### 5. 融资工作方面。

截至报告期末公司融资情况如下:

融资途径	融资余额(万元)	期限	成本区间
银行贷款	74,700	3年	5.5%——7.38%
信托融资	53,000	2-3年	8.2%——9.8%
融资租入固定资产租赁借款	50,000	5年	9.72%
关联方借款	74,350	1-5年	12%以内
公开发行公司债	68,970	5年	4.22%

6、人才队伍建设方面。2015年,根据公司业务发展需求,还积极开展涉及绿色建筑、成本管控、产品设计、财务管理等方面的专业培训工作,进一步提高专业部员工的业务能力和实际操作经验。

7、严格开展增收节支工作。公司上下十分重视,全员参与,报告期内取得了明显效果。

8、积极开展各项促进安全生产、质量管理、节能减排工作,及时发现问题并整改。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
地产销售	1,063,606,499.82	825,410,933.58	22.40%	57.00%	76.49%	-6.97%
工业厂房租赁、管理	42,917,050.06	14,597,874.00	65.99%	-0.46%	20.92%	-5.98%

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

1、本期营业收入较上期增加57%，主要是因为苏州公司、嘉汇公司在本年符合收入确认条件，开始结转收入；兆嘉公司本年实现交付的开发产品，其中一部分是以前年度销售并收取销售款，在本年符合收入确认条件，结转了营业收入，因此营业收入较上年增加。

2、本期营业成本较上期增加75.11%，主要是因为苏州公司、嘉汇公司、兆嘉公司确认营业收入的同时结转了营业成本，相应营业成本较上年增加。

3、本期归属于上市公司普通股股东的净利润较上期减少62.43%，主要是因为2014年度我公司转让瑞斯康达科技发展股份有限公司10.253%股权，确认股权转让收益6,903万元，增加2014年度归属于母公司所有者的净利润5,120万元，2015年无此因素影响。

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 六、涉及财务报告的相关事项

### 1、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### 2、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

### 3、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

### 4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

中房地产股份有限公司  
董事长：吴文德

2016年3月16日