

证券代码：000736
债券代码：112263

证券简称：中房地产
债券简称：15 中房债

公告编号：2016-44

中房地产股份有限公司 2016 年第一季度报告正文

第一节 重要提示

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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人吴文德、主管会计工作负责人聂焕新及会计机构负责人(会计主管人员)吴福军声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、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

| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减 |
|---------------------------|------------------|------------------|--------------|
| 营业收入（元） | 163,906,166.13 | 90,830,799.73 | 80.45% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | -5,602,701.58 | 4,089,253.94 | -237.01% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -5,550,514.25 | 4,095,006.50 | -235.54% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 235,618,297.37 | -196,775,479.82 | 219.74% |
| 基本每股收益（元/股） | -0.019 | 0.014 | -235.71% |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.019 | 0.014 | -235.71% |
| 加权平均净资产收益率 | -0.33% | 0.24% | -0.57% |
| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减 |
| 总资产（元） | 9,468,434,280.91 | 8,126,938,033.56 | 16.51% |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 1,703,417,568.77 | 1,709,020,270.35 | -0.33% |

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

| 项目 | 年初至报告期期末金额 | 说明 |
|--------------------|-------------|----|
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -187,277.05 | |
| 减：所得税影响额 | -46,819.25 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | -88,270.47 | |
| 合计 | -52,187.33 | -- |

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

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 | | 8,947 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） | | 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 | | |
| 重庆渝富资产管理集团有限公司 | 国有法人 | 10.69% | 31,756,243 | 0 | 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 | 0 | 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 | 0 | | |
| 蔡一野 | 境内自然人 | 2.18% | 6,480,031 | 0 | | |
| 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 | 1.70% | 5,049,192 | 0 | | |
| 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 | 1.69% | 5,009,202 | 0 | | |
| 刘朝晖 | 境内自然人 | 0.45% | 1,349,078 | 0 | | |
| 李晨 | 境内自然人 | 0.45% | 1,344,900 | 0 | | |
| 肖楚云 | 境内自然人 | 0.38% | 1,114,752 | 0 | | |
| 前 10 名无限售条件股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | 股份种类 | | | | |
| | | 股份种类 | 数量 | | | |
| 重庆渝富资产管理集团有限公司 | 31,756,243 | 人民币普通股 | 31,756,243 | | | |
| 湖南华夏投资集团有限公司 | 24,046,469 | 人民币普通股 | 24,046,469 | | | |
| 西安紫薇地产开发有限公司 | 9,997,844 | 人民币普通股 | 9,997,844 | | | |

| | | | |
|--------------------------------------|--|--------|-----------|
| 蔡一野 | 6,480,031 | 人民币普通股 | 6,480,031 |
| 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 | 5,049,192 | 人民币普通股 | 5,049,192 |
| 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 | 5,009,202 | 人民币普通股 | 5,009,202 |
| 刘朝晖 | 1,349,078 | 人民币普通股 | 1,349,078 |
| 李晨 | 1,344,900 | 人民币普通股 | 1,344,900 |
| 肖楚云 | 1,114,752 | 人民币普通股 | 1,114,752 |
| 中国建设银行股份有限公司—摩根士丹利华鑫多因子精选策略混合型证券投资基金 | 637,036 | 人民币普通股 | 637,036 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 公司未知前十名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。 | | |
| 前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有） | 刘朝晖通过普通账户持股 169,078 股，通过平安证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持股 1,180,000 股；李晨通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 1,344,900 股。 | | |

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

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

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、资产负债表

| 项目 | 期初余额 | 期末余额 | 变化比率 | 变动原因 |
|-------------|----------------|------------------|---------|------------------------------|
| 预付账款 | 932,351,771.85 | 32,850,152.74 | -96.48% | 公司2015年年底代垫中交绿城土地款，由预付账款转为存货 |
| 一年内到期的非流动资产 | 111,241.00 | 31,636.33 | -71.56% | 主要为长期待摊费用的摊销 |
| 在建工程 | 1,821,436.50 | 2,464,094.15 | 35.28% | 公司房屋建筑物装修费增加 |
| 预收账款 | 938,847,179.92 | 1,339,325,199.17 | 42.66% | 公司预收购房款增加 |
| 应付利息 | 14,302,476.27 | 40,254,787.75 | 181.45% | 公司计提公司债及关联方借款利息 |
| 应付债券 | 689,016,620.55 | 1,680,673,698.85 | 143.92% | 公司成功发行非公开债，面值为10亿元 |
| 递延所得税负债 | | 4,570,434.39 | 100.00% | 公司本期确认因未实现的利息收支产生的应纳税暂时性差异 |

2、利润表

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 变化比率 | 变动原因 |
|-----------------|----------------|---------------|----------|----------------------------------|
| 营业收入 | 163,906,166.13 | 90,830,799.73 | 80.45% | 本期交房面积增加，营业收入增加 |
| 营业成本 | 124,241,326.74 | 50,372,828.81 | 146.64% | 本期交房面积增加，营业成本增加 |
| 营业税金及附加 | 12,326,731.38 | 7,033,717.94 | 75.25% | 本期交房面积增加，结转营业税金及附加相应增加 |
| 销售费用 | 7,522,953.31 | 4,953,529.72 | 51.87% | 本期部分项目公司委托代销手续费及广告宣传费的增加 |
| 财务费用 | 5,599,058.29 | 693,816.69 | 706.99% | 部分项目公司专属开发贷借款利息不再符合资本化条件，本期将其费用化 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -841,436.82 | -141,443.11 | -494.89% | 联营企业北京盛世新业房地产有限公司本期亏损，按权益法确认投资损失 |
| 营业外收入 | 22,272.95 | 49,214.24 | -54.74% | 主要为公司去年同期有处置固定资产利得，今年没有此因素影响 |
| 营业外支出 | 209,550.00 | 120,000.00 | 74.63% | 主要为公司本期对外捐赠较上年同期增加 |

3、现金流量表

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 变化比率 | 变动原因 |
|----|-------|-------|------|------|
|----|-------|-------|------|------|

| | | | | |
|------------|-----------------|----------------|---------|--------------------|
| 经营活动现金流入小计 | 604,004,594.17 | 252,834,510.76 | 138.89% | 主要为本期预收购房款增加 |
| 经营活动现金流出小计 | 368,386,296.80 | 449,609,990.58 | -18.07% | 主要为本期支付的往来款减少 |
| 投资活动现金流出小计 | 2,133,114.63 | 241,041.00 | 784.96% | 主要为本期购建固定资产支付的现金增加 |
| 筹资活动现金流入小计 | ,391,300,000.02 | 934,966,925.52 | 48.81% | 取得借款收到的现金增加 |
| 筹资活动现金流出小计 | 355,140,236.67 | 395,165,304.70 | -10.13% | 偿还债务、支付利息减少 |

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

（一）报告期内公司各项目主要经营指标

2016年1-3月年公司房地产项目无新开工面积，期末在建面积59.21万平米，实现签约销售面积7.10万平方米，签约销售金额82,673万元；汇智公司（主营工业地产租赁、管理）实现主营业务收入1,058.65万元。

（二）公司债发行工作在报告期内进展

1、2016年1月7日，公司收到深圳证券交易所出具的《关于中房地产股份有限公司2015年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》，对我公司申请发行面值不超过10亿元人民币的2015年非公开公司债券符合转让条件表示无异议。2016年3月，本期非公开发行公司债券的发行工作完毕，本期债券的最终发行规模为10亿元人民币，最终票面利率为4.0%。

2、2016年2月1日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于核准中房地产股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》，核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过4.7亿元的公司债券。截止本报告披露日，本期债券发行工作正在进行中。

3、2016年3月29日，公司召开第七届董事会第十二次会议审议通过了关于发行非公开发行公司债券相关议案，2016年4月14日，公司召开2016年第二次临时股东大会审议通过了关于发行非公开发行公司债券相关议案。本期拟发行债券规模10亿元人民币。截止本报告披露日，本期债券发行工作正在进行中。

（三）重大资产重组进展情况

公司因筹划购买中国交通建设集团公司旗下优质地产项目的重大事项，公司股票自2016年2月22日开市起停牌；2016年2月29日，因明确该重大事项构成重大资产重组，公司发布了《重大资产重组停牌公告》；2016年3月29日，公司发布了《关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告》，经公司申请，公司股票继续停牌。截止本报告披露日，有关各方仍在继续研究论证重大资产重组方案，相关尽职调查、审计、评估等工作正在进行中。

（四）其它重大事项

| 重要事项概述 | 披露日期 | 临时报告披露网站查询索引 |
|---|-------------|---|
| 2016年1月6日，公司召开第七届董事会第七次会议，审议通过了《中房地产股份有限公司关于向关联方借款的关联交易议案》、《中房地产股份有限公司关于为控股子公司提供担保的议案》，我公司和控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司（以下简称“兆嘉公司”）向中交房地产集团有限公司（以下简称“中交房地产”）借入款项3亿元人民币，年利率为7.2%，借款期限18个月。此笔借款由我公司、全资子公司上海中住置业开发有限公司（以下简 | 2016年01月07日 | 本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号2016-03、04。 |

| | | |
|--|------------------|---|
| 称"上海中住")以持有的兆嘉公司股权比例(合计 80%)提供股权质押担保,兆嘉公司另一股东中国房地产开发集团公司(以下简称"中房集团")按其持有的兆嘉公司股权比例(20%)提供股权质押担保。同时,兆嘉公司对我公司和上海中住提供等额反担保,并出具无条件的不可撤销的反担保函,承担反担保的保证责任。该担保事项已经我公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过。 | | |
| 2016 年 1 月 18 日,公司召开第七届董事会第八次会议,审议通过了《中房地产股份有限公司关于投资设立全资子公司的议案》。全资子公司重庆中交绿城房地产开发有限责任公司注册资本 1000 万,主营业务房地产开发,其工商设立手续已于 2016 年 1 月办理完毕。 | 2016 年 01 月 20 日 | 本项诉讼已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号 2016-08、09。 |
| 2016 年 2 月 3 日,公司召开第七届董事会第九次会议,审议通过了《关于控股子公司重庆中房嘉润房地产有限公司申请 3.6 亿元开发贷款的议案》。嘉润公司向建设银行重庆分行渝中支行申请人民币 3.6 亿元的开发贷款,期限为 36 个月,利率为人民银行公布的同期贷款基准利率。本次开发贷以嘉润公司土地为抵押。截止本报告披露日,该笔开发贷款已到账 1 亿元人民币。 | 2016 年 02 月 04 日 | 本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号 2016-13 |
| 2016 年 3 月 16 日,我公司第七届董事会第十一次会议审议通过了《关于为控股子公司提供财务资助额度的议案》,为保证各控股子公司项目建设的顺利推进,提高决策效率,根据各项目公司的实际情况,董事会提请股东大会批准由我公司为所属控股子公司提供财务资助额度总计 250,000 万元,单笔财务资助期限不过 36 个月,利率不超过 7%。以上财务资助额度使用期限自 2015 年度股东大会召开之日起至 2016 年度股东大会召开之日止有效。该事项已经我公司 2015 年度股东大会审议通过。 | 2016 年 03 月 18 日 | 本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号 2016-24 |

三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

| 承诺事由 | 承诺方 | 承诺类型 | 承诺内容 | 承诺时间 | 承诺期限 | 履行情况 |
|------|------------|------|---|------------------|------|-------|
| 股改承诺 | 中住地产开发有限公司 | | 公司控股股东中住地产特别承诺,其在定向发行中认购的本公司股份自公司股权分置改革实施之日起的三十六个月之内不上市交易或转让;自其持有的我公司股份锁定期满之日起,若我公司股价未达到 20 元/股,中住地产将不通 | 2008 年 05 月 19 日 | 持续履行 | 按承诺履行 |

| | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------|--|---|------------------|--|---|
| | | | 过证券交易所出售其所持的股份。 | | | |
| 收购报告书或权益变动报告书中所作承诺 | 中住地产开发有限公司 | | <p>1、为避免同业竞争，重组时中住地产旗下的其他房地产资产，包括北京汉华房地产开发有限公司、华能（海南）实业开发公司三亚公司、上海华能天地房地产有限公司、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，尚在处置过程中，或因其资产状况不宜转入上市公司、中住地产即将予以处置；对于该部分资产，中住地产承诺在本次发行股份及资产重组获得中国证监会批准后 12 个月内处置完毕。2014 年 6 月 30 日，经我司 2014 年第三次临时股东大会审议通过，中住地产根据实际情况对尚未完成的三亚公司、惠州公司清理的完成期限进行了变更，中住地产承诺最迟在 2016 年底完成三亚公司、惠州公司的资产处置工作。</p> <p>2、对于上海中住，中住地产承诺如下：A. 如果公司清算后的剩余财产价值低于 2007 年 5 月 31 日评估值，则中住地产以现金补足；B. 上述公司从 2007 年 5 月 31 日至清理时不发生或有负债等其它影响上市公司权益的或有事项。如果期间发生影响上市公司权益的或有事项，则中住地产承担发生或有事项之损失。</p> | 2008 年 05 月 19 日 | <p>1、2016 年底 前；</p> <p>2、持续履行。</p> | <p>1、北京汉华房地产开发有限公司、上海华能天地房地产有限公司前期已清理完毕；三亚公司已完成营业执照变更经营范围的工商注册手续，变更后的经营范围与房地产开发无关，经股东大会审议，豁免中住地产履行处置三亚公司的承诺。惠州华能营业执照已于 2016 年 3 月变更完毕，变更后的经营范围与房地产无关。公司将尽快提请董事会及股东大会审议豁免中住地产处置惠州公司的承诺。</p> <p>2、持续履行。</p> |
| | 中国房地产开发集团公司（注：2015 年 7 月，中交 | | 通过划分区域市场避免同业竞争，包括：A. 我公司重组完成后，在我公司及其控股子公司已有房地产 | 2008 年 05 月 19 日 | 持续履行 | 除广东东莞中房龙域项目是中房集团收购我司之前下属企业遗留 |

| | | | | | |
|--|---|-------------------------|--|-------------|--|
| | <p>房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100% 股权，我公司实际控制人变更为中交房地产)</p> | | <p>业务及拟开展房地产业务的城市或地区重庆、四川、贵州、广西、陕西、湖南、湖北等，中房集团及中房集团控制的其他企业不会直接或间接以合作、参股等任何间接方式从事新的可能对我公司构成竞争的房地产业务，包括但不限于房地产开发、销售、租赁及物业管理业务等；B.对于我公司重组前中房集团及中房集团控制的其他企业在上述我公司开展房地产业务的地区已经开展、尚未完成的可能对我公司构成竞争的房地产业务，中房集团已做出通过转让、委托销售、委托管理等方式委托与中房集团不具有关系的第三方继续经营的安排，中房集团仍享有收益权；C.我公司重组完成后，在我公司开展房地产业务的地区，如中房集团或中房集团控制的其他企业有任何商机可从事、参与从事可能对我公司构成竞争的房地产业务，中房集团保证将该等商业机会通知我公司，我公司在通知指定的合理期间内作出愿意利用该等商业机会的肯定答复的，我公司将享有取得该商业机会的优先权；如果我公司放弃该商业机会，中房集团保证在该房地产项目进入实质销售或经营阶段时，将该等房地产项目转让或委托给中房集团不具有关联关系的第三方，中房集团仍享有收益权。</p> | | <p>的项目，现正在 进行后期销售 外，目前中房集团及其控制的其他企业不存在在中房地产开展业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。</p> |
| | <p>中交房地产</p> | <p>2015 年 7 月，中交房地产</p> | <p>2016 年 03 月</p> | <p>持续履行</p> | <p>持续履行</p> |

| | | | | | | |
|-----------------|---|--|---|------|--|--|
| 集团有限公司 | | | 通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100% 股权, 成为中房地产实际控制人。公司就中房集团承诺事项亦向中交房地产进行了询问, 中交房地产表示: 根据中国证监会的相关要求, 对于中房集团尚未履行完毕且适用于中交房地产的承诺, 中交房地产承诺予以承接并继续履行相关义务。中交房地产及下属控股子公司与中房地产业务的同业竞争事项, 中交房地产将按照实际情况和证券监管部门的要求, 逐步规范和解决。中交房地产正在筹划与中房地产的重大资产重组事宜, 中交房地产将在本次重大资产重组过程中, 根据实际情况提出有效可行的同业竞争问题解决方案, 保证中小股东的合法权益。 | 07 日 | | |
| 资产重组时所作承诺 | | | | | | |
| 首次公开发行或再融资时所作承诺 | | | | | | |
| 股权激励承诺 | | | | | | |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | | | | | | |
| 承诺是否按时履行 | 是 | | | | | |

四、对 2016 年 1-6 月经营业绩的预计

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大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

| 接待时间 | 接待方式 | 接待对象类型 | 调研的基本情况索引 |
|------------------|------|--------|----------------------------------|
| 2016 年 01 月 08 日 | 电话沟通 | 个人 | 公司是否考虑送配。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。 |
| 2016 年 02 月 23 日 | 书面问询 | 个人 | 公司经营发展情况及建议。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。 |
| 2016 年 02 月 29 日 | 书面问询 | 个人 | 股东人数情况。根据登记公司提供的数据回复。 |
| 2016 年 03 月 24 日 | 书面问询 | 个人 | 公司股票复牌安排。提供信息披露相关资料。 |

八、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

中房地产股份有限公司董事会

2016 年 4 月 28 日