

证券代码：000736

证券简称：中房地产

公告编号：2017-058

债券代码：112263

债券简称：15 中房债

债券代码：112410

债券简称：16 中房债

债券代码：118542

债券简称：16 中房私

债券代码：118858

债券简称：16 中房 02

中房地产股份有限公司 2016 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 297193885 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 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

二、公司基本情况

1、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	zgdc000736@163.com	zfdc000736@163.com
------	--------------------	--------------------

2、报告期主要业务或产品简介

（一）主营业务及经营模式简述

报告期内，公司从事主要业务为房地产开发业务，产品以刚需及改善住宅为主。截止2016年底，我公司共有房地产开发项目11个，投资区域主要分布在天津、苏州、长沙、重庆、南京、宁波、温州等地。报告期内，公司主要产品、经营模式等未发生重大变化。

（二）行业发展阶段、周期性特点及公司在行业中的地位简述

中国房地产市场在经历了近十年的爆发性增长后，行业规模有了很大发展，且已成为中国经济发展中最重要经济增长点。从宏观层面来看，近年来房地产市场增速较前期趋缓，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。

公司房地产项目所售产品主要为刚需及改善型住宅产品，项目布局集中于经济较为发达的重点二线城市，公司产品在做好成本控制的前提下，保证以较高的品质面向消费客群。2016年，公司开发的苏州、天津、长沙、重庆等项目在所在地区去化效果理想，品牌影响力在区域内逐步提升。随着投资规模、产品开发及销售规模的扩大，在行业内初步占据了一定地位，尤其是在现有项目所在区域，品牌影响力逐渐显现。

公司虽在纵向发展水平上取得了明显成绩，并在已布局区域树立较好的品牌形象，但较行业内标杆企业，我司整体规模仍较小，市场占有率及行业影响力较为有限，需进一步加强规模化发展，稳健、积极扩大经营规模，提升规模效益。

3、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

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	2,094,012,046.13	1,112,269,246.23	88.26%	708,458,242.31
归属于上市公司股东的净利润	11,867,291.22	28,424,001.41	-58.25%	75,653,885.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,829,319.95	28,239,409.14	-43.95%	24,050,740.85
经营活动产生的现金流量净额	-2,023,110,921.24	-581,700,401.37	247.79%	-1,381,580,701.08
基本每股收益（元/股）	0.04	0.10	-60.00%	0.25
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.10	-60.00%	0.25
加权平均净资产收益率	0.72%	1.68%	-0.96%	4.59%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	17,325,780,141.28	8,126,938,033.56	113.19%	6,088,118,720.46
归属于上市公司股东的净资产	1,457,768,741.98	1,709,020,270.35	-14.70%	1,686,540,130.86

（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	163,906,166.13	210,232,272.69	1,393,911,056.15	325,962,551.16
归属于上市公司股东的净利润	-5,602,701.58	6,035,531.47	93,720,129.52	-82,285,668.19

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,550,514.25	5,985,333.37	93,737,016.38	-78,342,515.55
经营活动产生的现金流量净额	235,618,297.37	-1,187,052,286.85	-545,652,045.96	-526,024,885.80

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

4、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

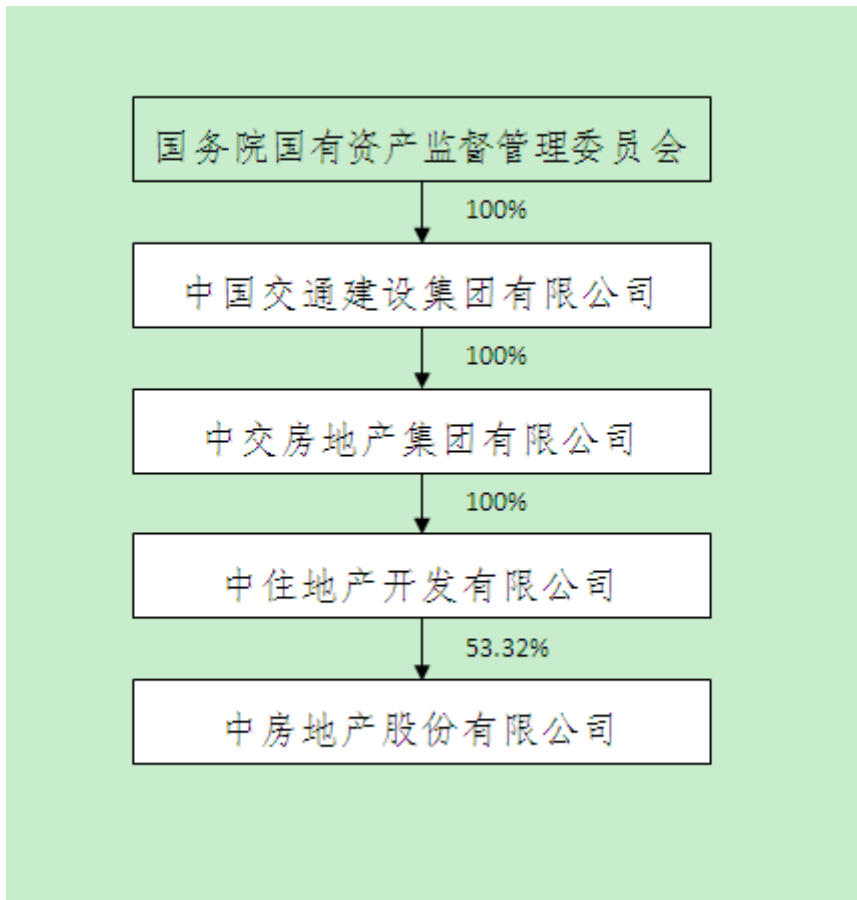
报告期末普通股股东总数	13,987	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	11,458	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中住地产开发公司	国有法人	53.32%	158,460,235				
重庆渝富资产管理集团有限公司	国有法人	10.69%	31,756,243		质押	12,130,000	
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	7.18%	21,347,569		质押	3,100,000	
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	2.66%	7,900,031		质押	6,000,000	
彭程	境内自然人	0.91%	2,698,900				
肖楚云	境内自然人	0.45%	1,339,915				
邱鸿武	境内自然人	0.34%	1,017,000				
中国建设银行股份有限公司一泰达宏利逆向策略混合型证券投资基金	其他	0.29%	875,300				
徐惜珠	境内自然人	0.28%	817,375				
上述股东关联关系或一致行动的说明	湖南华夏投资集团有限公司与彭程存在一致行动关系。除此之外，公司未知其余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）	邱鸿武通过普通账户持股 537,000 股，通过万联证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持股 480,000 股，合计持有 1,017,000 股。						

(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



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
中房地产股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券	15 中房债	112263	2020 年 08 月 12 日	70,000	4.22%
中房地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	16 中房债	112410	2021 年 07 月 06 日	47,000	3.69%
中房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券	16 中房私	118542	2019 年 03 月 11 日	100,000	4.00%
中房地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)	16 中房 02	118858	2019 年 09 月 13 日	100,000	3.94%

报告期内公司债券的付息兑付情况	2016年8月12日，公司按期兑付15中房债利息。
-----------------	---------------------------

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

经联合信用综合评估，本公司长期信用等级为AA，15中房债债券信用等级为AAA，16中房私债券信用等级为AAA。联合信用出具了《中房地产股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》。联合信用将在债券存续期内，每年发行人公告年报后2个月内对本期债券进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在联合信用网站和深圳证券交易所网站予以公布，提醒投资者关注。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	85.74%	63.44%	22.30%
EBITDA 全部债务比	1.73%	2.73%	-1.00%
利息保障倍数	0.32	0.28	14.29%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 报告期全国房地产走势简要分析

一是销售情况总体良好。国家统计局数据显示，1-12月全国商品住宅销售面积、金额分别为13.75亿平方米和11.76万亿元，同比分别上升22.4%和34.8%。分区域看，城市间仍然呈现较为明显的分化。主要城市新房销售面积大幅上升，而供应增长有限，商品住房库存量快速下降。但此前土地供应较多、人口增长较慢甚至负增长的城市，库存压力仍然较大，情况并没有根本好转。

二是政策调控趋势明显，成交增速放缓。上半年由于住房成交面积大幅上升，部分新房库存较少的城市重新面临房价上涨过快的压力。为防范市场过热风险，北京、上海、深圳等城市先后多次出台严格的限购政策和差别化的信贷政策；之后，南京、苏州、合肥等二线城市的政策也开始收紧。随着热点城市陆续调整政策，二线城市成交大幅增长的势头开始放缓，并带动了全国商品住宅成交水平逐步收窄。

三是主要城市的土地市场呈现出“高地价、高溢价”特征。1-12月，房地产开发企业土地成交价款9129亿元，增长19.8%，土地购置面积22025万m²，同比下降3.4%，热点城市土地成交单价持续攀升，土地市场竞争更加激烈。

四是全国房地产开发、投资情况相比2015年的低迷有所好转，但增长的可持续性仍待观察。

综合考虑国内宏观经济、政策及行业发展等外部因素，房地产业未来发展将呈现出挑战与机遇并存的复杂态势。具有品牌优势和资本实力的房地产企业，特别是上市公司将获得更大的竞争优势并成为行业整合的主导者，而综合实力较弱的企业将逐步被收购兼并而退出；行业的集中度也将逐步提高，整体市场将趋向良性、有序的竞争。

(二) 2016年度主要财务指标及土地储备情况

财务指标方面：截至2016年12月31日，公司总资产1,732,578.01万元，归属于上市公司股东的净资产145,776.87万元；2016年公司实现营业收入209,401.20万元，较2015年增加88.26%，实现利润总额5,416.36万元，较2015年增加18.37%；实现归属于上市公司股东净利润1,186.73万元，比2015年减少58.25%。报告期内，公司主营业务利润主要来源于房地产业务，主营业务构成未发生重大变化。

报告期内我公司房地产业务储备情况：占地总面积约183.41万平方米，规划总面积约558.22万平方米，累计已竣工面积64.85万平方米。

(三) 2016年度新增项目情况

地区	位置	获取时间	权益	土地金额(亿元)	占地面积(万m ²)	容积率面积(万m ²)
宁波市	鄞州区	2016年8月	70%	8.56	4.61	约13.17
温州市	瑞安市	2016年10月	70%	8.74	2.39	约8.57
南京市	高淳区	2016年11月	70%	9.42	17.53	约40.32

(四) 2016年公司在建的主要房地产项目开发情况

地区	项目名称	权益比例	占地面积(万m ²)	规划总面积(万m ²)	期末累计已竣工面积(万m ²)	预计总投资额(万元)	实际投资额(万元)	项目进度
长沙	中房 瑞致国际	80%	39.3	120.60	35.04	689,748	239,955	在建
重庆	中房 那里	40%	3.98	21.25	15.80	146,309	137,354	在建
	中交 漫山	70%	37.19	66.56	0	551,313	199,465	在建
	中交 中央公园	100	51.85	193.47	0	1,802,367	294,979	在建
苏州	中房 颐园	70%	10.45	31.59	14.01	286,809	224,746	在建
	中交 璟庭	70%	6.21	20.98	0	127,600	69,251	在建
天津	中交 金梧桐公馆	51%	9.9	20.45	0	143,375	56,945	在建
宁波	中交 君玺	70%	4.61	13.17	0	246,000	152,212	前期
温州	中交 御墅	70%	2.39	8.57	0	150,000	56,394	前期
南京	高淳区项目	70%	17.53	61.58	/	/	/	前期

(五) 2016年度主要房地产项目销售情况

序号	项目名称	地区	权益比例	业态	本年签约销售面积(万m ²)	期末可供销售面积(万m ²)	本年结算面积(万m ²)
1	中房 F联邦	长沙	100%	住宅	0.52	-	0.62
				商业及其它	-	4.61	
2	中房 瑞致	长沙	80%	住宅	1.55	2.56	9.18
				商业及其它	0.18	0.08	
3	中房 千寻	重庆	100%	住宅	-	-	0.05
				商业及其它	0.20	-	
4	中房 那里	重庆	40%	住宅	7.61	0.82	6.13
				商业及其它	0.004	2.79	
5	中房 颐园	苏州	70%	住宅	14.24	0.2714	8.69
				商业及其它	-	-	
6	中交 璟庭	苏州	70%	住宅	-	2.03	-
				商业及其它	-	-	
7	中交 漫山	重庆	70%	住宅	3.78	1.10	-
				商业及其它	-	-	
8	中交 金梧桐花园	天津	51%	住宅	6.57	-	-
				商业及其它	0.91	0.12	

(注：上述有关面积的指标均不含车位)

(六) 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厂房的租赁与管理，2016年度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91.9%。

(七) 管理提升方面

报告期内，公司根据市场变化稳健经营，努力推进现有项目开发，实施快销策略，全力促销售、保回款，取得良好销售业绩；在业务上进行战略布局，加速拓展，新项目拓展取得较大突破；引入市场化机制，深入推行企业改革；完善公司治理结构，强化董事会授权，重新构建组织管控体系；不断借力信息化，提升公司专业管理水平；引入职业经理人机制，推行市场化选聘机制，并从薪酬绩效体制上与市场化接轨；强化风险控制及企业安全稳定工作，确保公司稳定发展。

(八) 截止2016年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	101,800	3年	4.51%-7.43%
信托融资	21,000	3年	11%
融资租入固定资产租赁借款	41,250	5年	8.17%
关联方借款	82,178	不超过3年	7%-10%
公开发行公司债	117,000	5年	4.03%-4.61%
非公开发行公司债	200,000	5年	4.18%-4.33%
其他	156,390	5年	6.00%

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
中房 F 联邦	33,606,227.72	25,215,445.86	24.97%	31.68%	97.69%	-25.05%
中房千寻	11,661,390.00	4,320,194.84	62.95%	43.51%	-22.75%	-9.96%
中房瑞致	584,849,583.77	438,437,746.67	25.03%	5.04%	72.74%	-3.66%
中房那里	379,140,889.61	374,049,699.69	1.34%	31.91%	9.28%	-2.91%
中房颐园	1,032,248,160.51	783,285,881.91	24.12%	367.15%	330.76%	-5.20%
深圳百门前工业区厂房租赁管理	45,615,894.33	10,826,262.59	76.27%	6.29%	-25.84%	10.28%

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

本报告期实现营业收入2,094,012,046.13元，较上年同期增加88.26%，主要是因为本报告期交房面积增加，收入增加。

本报告期发生营业成本1,637,235,160.16，较上年同期增加94.81%，主要是因为本报告期交房面积增加，收入增加。

本报告期实现归属于上市公司股东的净利润11867291.22元，较上年同期减少43.95%，主要是因为：1、部分项目毛利率偏低；2、因销售的扩大、新项目的拓展、人员配置增加等因素，致销售费用、管理费用较上年有较大幅度上升；3、因部分项目竣工及购买少数股权等因素，致部分借款费用不能资本化，财务费用有较大幅度增加。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、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

1、2016年1月18日，本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》。本年新设重庆中交西南置业有限公司，注册资本20,000.00万元，持股比例100.00%。

2、2016年9月8日，本公司召开第七届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》，同意本公司与温州中梁顺置业有限公司共同出资成立项目公司，对宁波市鄞州区项目地块进行开发。本公司出资额7,000.00万元，持股比例为70.00%，中梁顺置业出资额3,000.00万元，持股比例为30.00%。2016年9月14日本公司控股子公司中交（宁波）置业有限公司工商设立手续已办理完毕。

3、2016年11月3日，本公司召开第七届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》，同意本公司与上海希盟资产经营管理有限公司共同出资成立项目公司，对瑞安市安阳街道西垟旧村改造和安置留地地块的国有建设用地进行开发。本公司出资700.00万元，占项目公司股权比例为70.00%，上海希盟出资300.00万元，占项目公司股权比例为30.00%。2016年11月10日，本公司控股子公司中交温州置业有限公司工商设立手续已办理完毕。

4、2016年11月9日，本公司召开七届董事会第三十次会议审议通过了《关于全资子公司重庆中交西南置业有限公司吸收合并全资子公司重庆重实房地产开发有限公司的议案》，2016年12月26日，重庆重实房地产开发有限公司收到重庆市工商行政管理局江北区分局《准予注销登记通知书》，准予重庆重实房地产开发有限公司注销登记。