

证券代码：000736

证券简称：中房地产

公告编号：2017-059

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 2017 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刘兵及会计机构负责人(会计主管人员)陈少国声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 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）	204,259,788.88	163,906,166.13	24.62%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-24,500,116.77	-5,602,701.58	334.79%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-29,439,372.47	-5,550,514.25	427.87%
经营活动产生的现金流量净额（元）	889,885,544.88	235,618,297.37	277.68%
基本每股收益（元/股）	-0.082	-0.019	400.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.082	-0.019	400.00%
加权平均净资产收益率	-1.69%	-0.33%	-1.36%
	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）	21,640,142,701.31	17,325,780,141.28	24.90%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,433,268,625.21	1,457,768,741.98	-1.68%

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
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	54,788.16	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,707,366.25	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	395,843.33	
减：所得税影响额	2,289,499.44	
少数股东权益影响额（税后）	1,929,242.60	
合计	4,939,255.70	--

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、普通股股东总数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		11,458	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			
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	2.36%	7,000,069		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	0.34%	1,020,484			
张洪	境内自然人	0.28%	831,500			
骆毅群	境内自然人	0.24%	713,000			
许晓东	境内自然人	0.24%	700,000			
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			
中住地产开发有限公司	158,460,235	人民币普通股	158,460,235			
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	21,347,569	人民币普通股	21,347,569			
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	7,000,069	人民币普通股	7,000,069			
彭程	2,698,900	人民币普通股	2,698,900			
肖楚云	1,020,484	人民币普通股	1,020,484			
张洪	831,500	人民币普通股	831,500			

骆毅群	713,000	人民币普通股	713,000
许晓东	700,000	人民币普通股	700,000
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）	张洪通过普通账户持股 0 股，通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 831,500 股，合计持有 831,500 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、报告期主要财务数据、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
应收账款	3,743,600.00	4,880,412.97	30.37%	主要为公司应收租户的租金和管理费等
应收利息	-	25,534,613.61	100.00%	主要为公司应收苏州中交路劲地产有限公司借款利息
其他应收款	324,512,541.46	1,688,677,895.37	420.37%	主要为公司应收苏州中交路劲地产有限公司借款本金
其他流动资产	210,397,187.23	299,377,555.74	42.29%	主要为预缴税费的增加
长期股权投资	38,782,606.98	452,378,080.64	1066.45%	主要为公司本年增加了对惠州仲恺高新区恺信房地产开发有限公司, 苏州中交路劲地产有限公司及常熟中南香缇苑房地产有限公司的投资
预收款项	3,521,752,999.86	4,998,058,074.76	41.92%	公司预收购房款增加
应付职工薪酬	34,915,878.70	23,925,242.96	-31.48%	公司本期支付2016年年底计提的职工薪酬
应交税费	118,755,794.11	64,029,320.53	-46.08%	公司本期支付2016年年底计提的企业所得税
应付利息	76,026,249.17	104,663,757.79	37.67%	公司计提公司债及关联方借款利息
其他应付款	166,232,844.31	1,733,156,717.88	942.61%	主要为本期向中交房地产集团借款增加150,000.00万元, 中房集团借款增加10,000.00万元
其他流动负债	188,553.32	2,187,082.98	1059.93%	主要为待转销项税增加
长期借款	2,574,107,299.00	4,237,107,299.00	64.60%	公司本期银行贷款增加
递延所得税负债	785,639.82	8,086,011.65	929.23%	主要为本期已确认但未实际收到利息收入产生应纳税暂时性差异

##### 2、利润表

项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
营业成本	180,125,701.63	124,241,326.74	44.98%	本期交房面积增加, 营业成本增加
营业税金及附加	2,993,002.22	12,326,731.38	-75.72%	因营改增影响本期营业税金及附加减少

销售费用	18,814,649.87	7,522,953.31	150.10%	本期部分项目公司委托代销手续费及广告宣传费的增加
管理费用	30,068,631.68	21,007,560.86	43.13%	本期新项目增加, 人员配置增加
财务费用	10,081,492.53	5,599,058.29	80.06%	本期费用化利息增加
营业外收入	651,707.67	22,272.95	2826.01%	本期购买华投公司股权导致营业外收入增加47.63万元
所得税费用	-8,749,181.18	-546,192.04	1501.85%	本期可抵扣亏损增加

### 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
销售商品、提供劳务收到的现金	1,692,412,384.47	567,571,382.01	198.18%	本期公司预收购房款增加
收到其他与经营活动有关的现金	328,731,628.43	36,433,212.16	802.29%	本期收到的往来款增加
购买商品、接受劳务支付的现金	814,565,580.47	260,620,115.41	212.55%	本期支付土地款及工程款
支付给职工以及为职工支付的现金	38,090,592.55	23,385,436.25	62.88%	本期支付职工薪酬增加
支付的各项税费	158,245,285.73	38,464,800.76	311.40%	本期销售回款增加, 相应预缴的税费增加
支付其他与经营活动有关的现金	120,357,009.27	45,915,944.38	162.12%	主要为支付的往来款增加
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	11,719,344.98	2,133,114.63	449.40%	主要为本期公司房屋建筑物装修费的增加
投资支付的现金	1,809,641,889.00		100.00%	主要为本期公司购买惠州仲恺高新区恺信房地产开发有限公司、苏州中交路劲地产有限公司及苏州华投投资有限公司股权及债权
吸收投资收到的现金	3,000,000.00	0.02	100.00%	收到上海希盟资产管理有限公司投资款
取得借款收到的现金	3,563,073,286.30	1,391,300,000.00	156.10%	银行贷款及关联方借款增加
偿还债务所支付的现金	491,500,000.00	325,000,000.00	51.23%	主要公司偿还外部借款
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	109,282,653.47	26,794,236.67	307.86%	主要为公司偿还外部借款及关联方借款利息
支付其他与筹资活动	2,362,000.00	3,346,000.00	-29.41%	主要为公司支付融资服务费的

动有关的现金				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

### 1、报告期内主要经营指标

2017年1-3月年公司房地产项目新开工面积29.04万平方米，期末在建及待建总面积487.92万平方米，2017年1-3月实现签约销售面积9.3万平方米，签约销售金额123,507万元，工业厂房租赁、管理业务实现主营业务收入1335万元。

### 2、非公开发行股票进展情况

2016年8月4日，本公司第七届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》，拟向温州德欣投资有限公司（以下简称“温州德欣”）非公开发行不超过 82,191,780 股（含本数）A 股股票，发行价格为 14.60 元/股，募集资金总额不超过 120,000 万元。

2016年10月18日本公司收到实际控制人中国交通建设集团有限公司通知，中国交通建设集团有限公司收到国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）《关于中房地产股份有限公司非公开发行 A 股股票有关问题的批复》（国资产权【2016】1121 号）。国务院国资委原则同意本公司非公开发行 A 股股票方案。

2016年10月24日，本公司2016年第九次临时股东大会审议通过了《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》。

截至本报告披露日，本次发行尚需获得中国证监会核准。

### 3、受托管理中交地产有限公司进展情况

2017年1月13日，公司召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于受托管理中交地产有限公司的关联交易议案》，为尽量减少和避免同业竞争，中交房地产集团有限公司拟将其全资子公司中交地产有限公司委托我公司进行经营管理，三方将签订《托管协议》，《托管协议》部分生效条件待满足。2017年4月27日，我公司披露关于托管事项进展的公告，《托管协议》生效条件已全部满足，我公司与中交房地产集团有限公司、中交地产有限公司已于2017年4月21日签署《托管协议》，托管协议已正式生效。

### 4、报告期内对外投资事项及进展

公司控股子公司中房（苏州）地产有限公司投资设立全资子公司中房（南京）地产有限公司，该事项已经我公司第七届董事会第三十三次会议审议通过。南京公司已于2017年1月完成工商设立手续。

公司控股子公司中房（苏州）地产有限公司对外投资参股设立苏州中交路劲地有限公司，该事项已经我司第七届董事会第三十四次会议审议通过。苏州中交路劲地有限公司已于2017年1月完成工商设立手续。

公司收购苏州华投投资有限公司93%股权，该事项已经我公司第七届董事会第三十五次会议审议通过。苏州华投投资有限公司股权过户手续已于2017年3月完成。

公司参与竞拍惠州仲恺高新区恺信房地产开发有限公司51%股权。该事项已经我公司第七届董事会第三十五次会议审议通过。公司已于2017年2月收到股权成交确认书。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2017年1月13日，公司召开第七届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于中房地产股份有限公司受托管理中交地产有限公司的关联交易议案》、《关于控股子公司中房	2017年01月16日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号 2017-01、02、03、04



(苏州)地产有限公司投资设立全资子公司的议案》、《关于对控股子公司中交温州置业有限公司提供财务资助的议案》。		
2017 年 1 月 18 日, 公司第七届董事会第三十四次会议审议通过了《关于控股子公司中房(苏州)地产有限公司与苏州隽泽房地产开发有限公司共同投资的议案》。	2017 年 01 月 19 日	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号 2017-09、10
2017 年 1 月 25 日, 公司第七届董事会第三十五次会议审议通过了《关于控股子公司中房(苏州)地产有限公司对其参股公司苏州中交路劲地产有限公司提供财务资助的议案》、《中房地产股份有限公司关于收购苏州华投投资有限公司 93% 股权的议案》、《中房地产股份有限公司关于参与竞拍惠州仲恺高新区恺信房地产开发有限公司股权的议案》、《关于中房地产股份有限公司及下属公司向中交房地产集团有限公司借款的关联交易议案》、《关于中房地产股份有限公司与中交房地产集团有限公司签订股权质押担保合同及为下属公司提供担保的关联交易议案》。	2017 年 01 月 26 日	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号 2017-14、15、16、17、18、19
2017 年 2 月 28 日, 公司第七届董事会第三十六次会议审议通过了《中房地产股份有限公司关于子公司向中国房地产开发集团有限公司借款 2 亿元的关联交易议案》、《中房地产股份有限公司关于为子公司向中国房地产开发集团有限公司借款提供担保的关联交易议案》、《中房地产股份有限公司关于子公司中交温州置业有限公司融资 7 亿元的议案》、《中房地产股份有限公司关于为子公司中交温州置业有限公司提供担保的议案》。	2017 年 03 月 01 日	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号 2017-26、27、28、29
2017 年 3 月 9 日, 公司第七届董事会第三十七次会议审议通过了《关于控股子公司苏州华投投资有限公司对参股公司提供财务资助的议案》。	2017 年 03 月 10 日	中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》、巨潮资讯网。公告编号 2017-34、35

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

#### 四、对 2017 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
2017 年 01 月 10 日	电话沟通	个人	问询 2016 年销售情况, 是否业绩预告。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017 年 02 月 24 日	电话沟通	个人	问询定增情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017 年 03 月 13 日	书面问询	个人	问询销售情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2017 年 03 月 27 日	书面问询	个人	问询托管中交地产进展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。

#### 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

2017 年 4 月 27 日