证券代码:000736 证券简称:中房地产 公告编号:2014-79

# 中房地产股份有限公司

## 【2014】第三季度报告

### 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。

公司董事刘兆丰先生表示:不能保证“公司2014年第三季度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。”请投资者特别关注。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人沈东进、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。

释义

| 释义项 | 指 | 释义内容 |
|---|---|---|
| 公司、本公司 | 指 | 中房地产股份有限公司 |
| 上海中住 | 指 | 上海中住置业开发有限公司 |
| 汇智公司 | 指 | 深圳市中住汇智实业有限公司 |
| 修合公司 | 指 | 湖南修合地产实业有限公司 |
| 兆嘉公司 | 指 | 长沙中住兆嘉房地产开发有限公司 |
| 重庆公司 | 指 | 重庆重实房地产开发有限公司 |
| 苏州公司 | 指 | 中房(苏州)地产有限公司 |
| 嘉汇公司 | 指 | 重庆中房嘉汇房地产开发有限公司 |
| 嘉润公司 | 指 | 重庆中房嘉润房地产开发有限公司(原名重庆中房双远房地产开发有限公司) |
| 天津公司 | 指 | 中房(天津)置业有限公司 |

### 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

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减 |
|---|---|---|---|
| 总资产(元) | 5,903,329,756.81 | 4,645,423,119.02 | 27.08% |
| 归属于上市公司股东的净资产(元) | 1,704,816,774.66 | 1,615,909,766.77 | 5.50% |

| | 本报告期 | 本报告期比上年同期增减 | 年初至报告期末 | 年初至报告期末比上年同期增减 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入(元) | 49,887,748.58 | −50.11% | 511,692,413.74 | −28.63% |
| 归属于上市公司股东的净利润(元) | 11,549,216.34 | −165.51% | 96,123,981.12 | 50.90% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元) | 11,511,221.27 | −17.73% | 45,249,475.81 | −51.76% |
| 经营活动产生的现金流量净额(元) | -- | -- | −1,072,747,811.48 | 640.44% |
| 基本每股收益(元/股) | 0.04 | −166.67% | 0.32 | 52.38% |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.04 | −166.67% | 0.32 | 52.38% |
| 加权平均净资产收益率 | 0.68% | 增加1.76个百分点 | 5.64% | 增加1.63个百分点 |

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位:元

| | 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) | 68,302,293.71 | 主要是公司总部将持有的对瑞斯康达科技发展股份公司10.253%股权转让,确认投资收益68,258,883.70元。 |
| 计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外) | 50,000.00 | 苏州公司本期收到税费返还50,000.00元。 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | −630,505.77 | 主要是核销待有的交易性金融资产潍柴动力股票账面金额388,068.00元;苏州公司向吴江慈善基金会捐款200,000.00元;兆嘉公司本期支付华夏科技诉讼案判决的违约金145,648.80元。 |
| 减:所得税影响额 | 16,930,287.26 | |
| 少数股东权益影响额(税后) | −83,004.63 | |
| 合计 | 50,874,505.31 | -- |

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、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位:股

| 报告期末普通股股东总数 | | | | | 11,428 |
|---|---|---|---|---|---|
| 前10名普通股股东持股情况 | | | | | |
| 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 | 质押或冻结情况:数量 |
| 中住地产开发公司 | 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 | 8.60% | 25,546,469 | 10,488,343 | | |
| 西安紫薇地产开发有限公司 | 国有法人 | 3.36% | 9,997,844 | | | |
| 刘朝晖 | 境内自然人 | 0.45% | 1,331,208 | | | |
| 杨建明 | 境内自然人 | 0.42% | 1,237,100 | | | |
| 冯洪燕 | 境内自然人 | 0.40% | 1,195,793 | | | |
| 建投中信资产管理有限责任公司 | 境内非国有法人 | 0.34% | 1,000,000 | | | |
| 翁钗 | 境内自然人 | 0.29% | 866,110 | | | |
| 深圳市东方明珠(集团)股份有限公司 | 境内非国有法人 | 0.20% | 580,000 | | | |
| 前10名无限售条件普通股股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件普通股股份数量 | 股份种类:股份种类 | 股份种类:数量 | | | |
| 重庆渝富资产经营管理集团有限公司 | 31,756,243 | 人民币普通股 | 31,756,243 | | | |
| 湖南华夏投资集团有限公司 | 15,058,126 | 人民币普通股 | 15,058,126 | | | |
| 西安紫薇地产开发有限公司 | 9,997,844 | 人民币普通股 | 9,997,844 | | | |
| 刘朝晖 | 1,331,208 | 人民币普通股 | 1,331,208 | | | |
| 杨建明 | 1,237,100 | 人民币普通股 | 1,237,100 | | | |
| 冯洪燕 | 1,195,793 | 人民币普通股 | 1,195,793 | | | |
| 建投中信资产管理有限责任公司 | 1,000,000 | 人民币普通股 | 1,000,000 | | | |
| 翁钗 | 866,110 | 人民币普通股 | 866,110 | | | |
| 深圳市东方明珠(集团)股份有限公司 | 580,000 | 人民币普通股 | 580,000 | | | |
| 大成价值增长证券投资基金 | 566,400 | 人民币普通股 | 566,400 | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。 | | | | | |
| 前10名无限售条件普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有) | 无 | | | | | |

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、报告期末优先股股东总数及前十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

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 | 变化比率 | 变动原因 |
|---|---|---|---|---|
| 交易性金融资产 | | 388,068.00 | −100.00% | 公司总部本期根据上海市高级人民法院判决书核销持有的潍柴动力股票账面金额38.81万元 |
| 应收账款 | 1,345,146.43 | 27,400.58 | 4809.19% | 汇智公司应收水电费、厂房出租费增加 |
| 预付款项 | 15,844,286.32 | 423,576,402.35 | −96.26% | 公司本期将预付嘉润项目的土地款40029.52万元转入开发成本;兆嘉公司预付工程款1968.54万元本期完工计入成本;苏州公司预付工程款增加848.25万元;嘉汇公司预付工程款增加210.15万元 |
| 存货 | 4,924,114,829.26 | 3,191,334,164.34 | 54.30% | 公司本期增加嘉润公司和天津公司的两个项目共支付土地出让金123349万元,以及子公司开发成本的增加大于结转的营业成本 |
| 长期股权投资 | 51,870,944.54 | 225,625,450.38 | −77.01% | 主要是本期中房海门地产有限公司完成清算工作,公司减少对其的投资成本7,688.18万元,公司将持有的对瑞斯康达科技发展股份有限公司公司10.253%股权转让,长期股权投资的账面价值9,704.43万元减少。 |
| 无形资产 | 842,689.92 | 137,425.04 | 513.20% | 本期公司购入的OA软件验收转入无形资产 |
| 短期借款 | 150,000,000.00 | | 100.00% | 嘉润公司本期取得银海租赁借款15000万元 |
| 应付账款 | 370,053,573.20 | 84,380,546.37 | 338.55% | 公司子公司应付工程款增加 |
| 应交税费 | 7,285,227.55 | 28,951,808.59 | −74.84% | 重庆公司和修合公司本期缴纳2013年度企业所得税 |
| 应付利息 | 49,664,447.74 | 173,211.10 | 28572.79% | 公司总部及子公司本期根据借款协议计提对中房集团的借款利息 |
| 其他应付款 | 49,314,928.25 | 190,228,026.06 | −74.08% | 公司总部因中房海门地产有限公司本期完成清算,将对该公司的其他应付款7678.70万元冲减长期股权投资;兆嘉公司本期支付华夏科技诉讼案执行款5540.58万元 |
| 长期借款 | 963,700,000.00 | 267,400,000.00 | 260.40% | 兆嘉公司建行开发贷款增加1100万元;苏州公司本期收到中国银行吴江分行开发贷款29000.00万元,收到渤海信托贷款21000.00万元;嘉汇公司本期收到建行开发贷款20000.00万元;汇智公司本期归还银行借款1390.00万元,转入一年内到期的非流动负债80.00万元 |
| 长期应付款 | 867,204,162.37 | 627,671,962.37 | 100.00% | 为公司总部及子公司本期取得中房集团的长期借款增加 |

2、利润表

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 变化比率 | 变动原因 |
|---|---|---|---|---|
| 销售费用 | 24,622,953.89 | 17,588,723.89 | 39.99% | 重庆公司和修合公司本期销售代理费减少394万元;苏州公司本期发生销售费用1047.23万元,重庆嘉汇公司本期发生销售费用155.17万元,上期无此项。 |
| 财务费用 | −5,325,295.62 | −44,405.59 | −11892.40% | 公司本期产生对中房集团借款费用化利息122.22万元,嘉汇公司和嘉润公司本期取得银行存款利息267.10万元;公司总部上年同期因资金相对充足取得银行存款利息收入308.25万元,重庆重实公司上期产生借款利息费用271.10万元,深圳公司借款利息费用本期计入其他业务成本,财务费用减少520.25万元 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 68,452,627.45 | 5,450,966.16 | 1155.79% | 主要是公司总部将持有的对瑞斯康达科技发展股份公司10.253%股权转让共确认投资收益6825.89万元;上期总部确认参股公司瑞斯康达分红173.98万元;联营企业北京盛世新业房地产有限公司上期盈利,上海公司按权益法确认投资收益371.12万元 |
| 营业外收入 | 183,811.03 | 1,951,225.13 | −90.58% | 汇智公司上期处置自用房产实现处置净收益161.91万元 |
| 营业外支出 | 743,092.77 | 52,910,300.00 | −98.60% | 公司总部本期根据上海市高级人民法院判决书核销持有的潍柴动力股票账面金额38.81万元;苏州公司本期向吴江慈善基金会捐款20万元;兆嘉公司本期支付华夏科技诉讼案判决的违约金14.56万元,上期根据华夏科技诉讼案判决违约金确认营业外支出5291.03万元。 |

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 | 344,730,233.68 | 752,984,491.38 | −54.22% | 子公司本期收到购房款减少 |
| 收到的税费返还 | 50,000.00 | 0.00 | 100.00% | 苏州公司本期收到税费返还5万元 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 724,277,255.53 | 1,206,397,452.02 | −39.96% | 苏州公司本期收到南通三建公司往来款50000万元;嘉润公司本期收到关联方往来款18000万元;公司总部上期收到购地保证金115060万元 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,105,244,287.46 | 702,402,118.40 | 57.35% | 修合公司因项目工程完工,支付工程款减少597.26万元;兆嘉公司本期增加工程款支出5400.23万元,另付华夏拆迁欠款2381.20万元;苏州公司本期增加工程款支出7162.32万元,上期支付土地款45200万元;嘉汇公司本期缴纳契税2100万元,支付工程款6549.74万元;嘉润公司本期支付土地款380516万元,缴纳契税3149.45万元;天津公司本期支付土地款28220万元 |
| 收回投资收到的现金 | 6,613,271.92 | 0.00 | 100.00% | 公司本部本期收到瑞斯康达股权转让款 |
| 取得投资收益收到的现金 | 157,533,739.96 | 1,739,788.08 | 100.00% | 公司本部本期收到瑞斯康达股权转让款 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 30,600.00 | 1,656,222.33 | −98.15% | 汇智公司本期收到固定资产处置收益,上期收到南天大厦房产处置收益 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 5,463,666.11 | 1,811,990.59 | 201.53% | 公司本期支付OA软件、明源ERP软件款及购建固定资产增加 |
| 吸收投资收到的现金 | 86,000,002.94 | 300,000,000.00 | −71.33% | 公司总部收到出售零碎股净所得2.94元,嘉润公司本期收到中房集团投资款3700万元,天津公司本期收到中房集团投资款4900万元,苏州公司上期收到中房集团和中国路桥的投资款各15000万元 |
| 取得借款收到的现金 | 1,248,300,000.00 | 49,000,000.00 | 2447.55% | 兆嘉公司本期取得中房集团借款10000万元,建设银行开发贷款12000万元;而上年同期收到的开发贷款为4900万元;苏州公司本期收到中国银行吴江分行开发贷款29000万元,收到渤海信托贷款21000万元;嘉润公司本期取得中房集团借款4600万元,银海租赁贷款15000万元;天津公司本期取得中房集团借款13230万元 |
| 偿还债务支付的现金 | 332,900,000.00 | 83,000,000.00 | 301.08% | 公司总部本期归还中房集团借款14000万元,汇智公司偿还银行借款1390万元;兆嘉公司本期归还中房集团借款7000万元,偿还开发贷款10900万元;重庆公司上期偿还中房集团借款2000万元;重庆公司上期归还中房集团借款7000万元,汇智公司偿还银行借款1300万元。 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 46,966,023.15 | 22,939,144.19 | 104.74% | 总部本期支付对中房集团的借款利息307.33万元,本期分配现金股利594.38万元;汇智公司、兆嘉公司、苏州公司偿还外部借款利息增加。 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 28,049,226.38 | 980,000.00 | 2762.17% | 本期嘉润公司通同中房集团增资款700万元,苏州公司支付融资服务费1679万元,兆嘉公司本期支付贷款服务费410万元。 |

二、重要事项进展情况及其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

2014年1-9月年公司房地产项目共新开工面积52.84万平方米,期末在建面积81.07万平米,竣工面积6.62万平方米,实现签约销售面积2.3万平方米,签约销售金额16206.27万元;汇智公司(主营工业地产租赁、管理)实现主营业务收入3198.34万元。

2014年1-9月房地产在建项目开发情况见下表:

| 项目 | 项目名称 | 位置 | 开工面积(万平方米) | 竣工面积(万平方米) | 期末在建面积(万平方米) | 签约销售额(万元) | 签约销售面积(万平方米) | 项目进度 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 长沙 | 中房·F联邦 | 岳麓区 | 0 | 0 | 0 | 2150.33 | 0.39 | 竣工 |
| | 中房·瑞致 | 芙蓉区 | 0 | 6.62 | 28.23 | 8927.22 | 1.44 | 在建 |
| 重庆 | 中房·千寻 | 沙坪坝区 | 0 | 0 | 0 | 569.25 | 0.05 | 峻工 |
| | 中房·那里 | 九龙坡区 | 21.25 | 0 | 21.25 | 0 | 0 | 在建 |
| | 注 | 南岸区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 前期 |
| 苏州 | 中房·顾园 | 吴江区 | 31.59 | 0 | 31.59 | 4559.47 | 0.42 | 在建 |
| 天津 | 注 | 宝坻区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 前期 |
| 合计 | | | 52.84 | 6.62 | 81.07 | 16206.27 | 2.30 | |

注:重庆市南岸区项目于2013年12月取得,土地占地面积24.44万平方米;天津市宝坻区项目于2014年6月取得,土地占地面积9.9万平方米。上述两个项目正在进行前期工作。

(二)公司债发行工作进展

2014年8月25日,公司第六届董事会第三十四次审议通过了关于公开发行公司债券的相关议案,该事项已经2014年9月10日召开的2014年第四次临时股东大会上审议通过。截止本报告期末,公司债发行正在积极进行各项资料的准备工作。

(三)报告期内其它重要事项及进展见下表

| 重要事项概述 | 披露日期 | 临时报告披露网站查询索引 |
|---|---|---|
| 2009年11月,我公司起诉德恒证券有限责任公司,起因为我公司股票帐户上的124694股潍柴动力股票的归属纠纷。上海市第一中级人民法院于2010年11月12日做出了驳回一审诉讼请求的判决,我公司不服判决,于2010年12月7日向上海市高级人民法院提起上诉。报告期内公司收到上海市高级人民法院二审判决书,驳回诉讼请求。 | 2010年04月04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2010-21。 |
| | 2014年07月15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2014-58。 |
| 2011年1月,本公司控股子公司兆嘉公司由于合同纠纷起诉华夏科技,后华夏科技依据*补充协议*对兆嘉公司提起反诉。我公司于2013年12月26日收到湖南省高级人民法院民事判决书(2013)湘高法民一终字第161号,对本案判决如下:兆嘉公司支付华夏公司欠款2381.2万;兆嘉公司支付华夏公司违约金5540.58万元。该判决已执行完毕。我公司认为终审判决由兆嘉公司承担赔偿是不合理的,为维护上市公司合法权益,已由兆嘉公司向最高人民法院提出申诉,2014年7月,兆嘉公司收到最高人民法院立案通知。截止本报告期末,该案正在审理中。 | 2011年01月14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2011-01。 |
| | 2012年04月24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2012-13。 |
| | 2013年08月17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2013-27。 |
| | 2013年09月06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2013-28。 |
| | 2014年01月10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2014-02。 |
| | 2014年07月15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2014-58。 |
| 2014年7月23日,公司召开第六届董事会第三十一次会议案,审议通过了《关于核销资产的议案》,对公司持有的德恒证券股份有限公司(以下简称“德恒证券”)的4,900万元长期股权投资进行核销,本次核销的长期股权投资已于2004年未全额计提资产减值准备。公司已向税务机关申报该项股权投资损失,并取得主管税务机关的核准,在企业所得税前扣除该项股权投资损失,可以抵减公司未来五年内应交所得税费用1,225万元。 | 2014年07月03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2014-57 |
| | 2014年07月24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2014-64 |
| 2014年7月23日,公司召开第六届董事会第三十一次会议案,审议通过了《关于对控股子公司中房(天津)置业有限公司进行财务资助的关联交易议案》,由我公司向控股子公司中房(天津)置业有限公司(以下简称“天津公司”)按照出资比例(51%)提供财务资助13,770万元,天津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”)按出资比例(49%)提供财务资助13,230万元。 | 2014年07月24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2014-65 |
| 2014年8月6日,公司第六届董事会第三十二次会议审议通过了《关于控股子公司重庆中房嘉汇房地产开发有限公司申请4.2亿元额度开发贷款的议案》,嘉汇公司以其项目土地及在建工程作为抵押担保,向中国建设银行股份有限公司重庆渝中支行申请人民币4.2亿元额度的开发贷款,期限三年,利率为人民银行同期基准利率上浮10%。 | 2014年08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2014-66 |
| 2014年8月25日,公司第六届董事会第三十四次审议通过了关于公开发行公司债券的相关议案。该事项已经2014年9月10日召开的2014年第四次临时股东大会上审议通过。截止本报告期末,公司债发行工作正在积极进行各项资料的准备工作。 | 2014年08月26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2014-70 |
| 2014年10月9日,公司第六届董事会第三十六次会议审议通过了《关于通过融资租赁向中国嘉富国际租赁有限公司融资5亿元的议案》,我司通过融资租赁向中国嘉富国际租赁有限公司(以下简称“中国嘉富国际”)进行融资,融资金额5亿元,期限5年,融资服务费2750万元,年租息率为8.7168%。 | 2014年10月10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2014-76 |

二、公司或持股5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

| 承诺事由 | 承诺方 | 承诺内容 | 承诺时间 | 承诺期限 | 履行情况 |
|---|---|---|---|---|---|
| 股改承诺 | 中住地产开发公司 | 公司控股股东中住地产特别承诺,其在本次定向发行中认购的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2元/股,中住地产将不通过证券交易所出售其所持的股份。 | 2008年05月19日 | 股改实施之日起满三十六个月且股价达20元。 | 按承诺履行 |
| 收购报告书或权益变动报告书中所作承诺 | 中住地产 | 1、为避免同业竞争,目前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、惠州华能置业有限公司等部分股权,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。报告期内,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。2、对于上海中住及拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等,中住地产承诺如下:A.如果上述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责任。 | 2008年05月19日 | 1、三亚公司、惠州公司的资产清理工作正在抓紧推进。2、北京裕泰、华汇仓储、上海华能物业、北京华能已经清算完毕,清算后剩余资产价值均不低于2007年5月31日的评估值,不需现金补足。江苏华能的清算工作正在进行中。 |
| | 中房集团 | 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,中房集团及该集团控制的其他企业不会直接或以合作、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保证将竞争商业机会的第三方继续经营的承诺,中房集团承诺收益权;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我公司不具有关联关系的第三方,我公司仍享有收益权。 | 2008年05月19日 | 1、2016年底前;2、长期。 | |
| 资产重组时所作承诺 | | | | | |
| 首次公开发行或再融资时所作承诺 | | | | | |
| 其他对公司中小股东所作承诺 | 中住地产 | 公司控股股东中住地产于2013年承诺:本公司控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司与湖南华夏投资集团有限公司的诉讼及破产管理结果中,若因《补充协议》兆嘉公司承担了应由中住地产承担的责任,中住地产将给予兆嘉公司相应补偿。 | 2014年09月28日 | 再审结果 | 持续履行 |
| 承诺是否及时履行 | 是 | | | | |

四、对2014年度经营业绩的预计

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。

持有其他上市公司股权情况的说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

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 | 接待地点 | 接待方式 | 接待对象类型 | 接待对象 | 谈论的主要内容及提供的资料 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2014年07月07日 | 资本证券部 | 书面问询 | 个人 | 流通股东 | 地产项目经营情况、提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。 |
| 2014年07月14日 | 资本证券部 | 书面问询 | 个人 | 流通股东 | 半年报业绩、提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。 |
| 2014年07月24日 | 资本证券部 | 书面问询 | 个人 | 流通股东 | 半年报是否透配、提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。 |
| 2014年08月18日 | 资本证券部 | 书面问询 | 个人 | 流通股东 | 股东人数、提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。 |
| 2014年08月28日 | 资本证券部 | 电话沟通 | 个人 | 流通股东 | 媒体报道重事投票情况、提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。 |
| 2014年09月24日 | 资本证券部 | 书面问询 | 个人 | 流通股东 | 限售股解禁期限、提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。 |
| 2014年09月28日 | 资本证券部 | 书面问询 | 个人 | 流通股东 | 公司债发行进展、提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。 |

中房地产股份有限公司

2014年10月21日

证券代码:000736 证券简称:中房地产 公告编号:2014-80

# 中房地产股份有限公司
# 第六届董事会第三十七次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中房地产股份有限公司(以下简称“我公司”)于2014年10月15日以书面和电子邮件方式发出了召开第六届董事会第三十七次会议的通知,2014年10月21日,公司第六届董事会第三十七次会议以通讯方式召开,会议应到董事9人,实到董事9人。本次会议由董事长沈东进先生主持。会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。经与会全体董事审议,形成了如下决议:

以8票同意、0票反对、1票弃权的表决结果审议通过了《关于中房地产股份有限公司第三季度报告的议案》。

董事刘兆丰先生对上述议案投弃权票,理由:不能保证“公司2014年第三季度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。”

中房地产股份有限公司董事会

二○一四年十月二十一日

# 郑州宇通客车股份有限公司

## 【2014】第三季度报告

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员应当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。

1.2 独立董事张复生先生因公差未出席本次会议,委托独立董事刘伟先生代为出席并作出了同意的表决;董事奉定勇先生未出席本次会议,委托董事于莉女士代为出席并作出了同意的表决。

1.3 公司董事长汤玉祥先生、总经理牛波先生、主管会计工作负责人刘春志先生及会计机构负责人(会计主管人员)刘春志先生保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 18,374,423,274.68 | 16,197,573,484.10 | 13.44 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 9,238,143,098.17 | 8,747,061,907.92 | 5.61 |
| | | | |
| | 年初至报告期末(1-9月) | 上年初至上年报告期末(1-9月) | 比上年同期增减(%) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,323,847,789.10 | 2,758,002,518.51 | −15.74 |
| | | | |
| | 年初至报告期末(1-9月) | 上年初至上年报告期末(1-9月) | 比上年同期增减(%) |
| 营业收入 | 15,002,502,291.76 | 13,669,406,746.49 | 9.75 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,127,129,111.26 | 903,117,971.44 | 24.80 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 997,303,269.00 | 722,186,836.28 | 38.09 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 12.47 | 11.92 | 增加 0.55 个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.89 | 0.71 | 25.35 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.89 | 0.71 | 25.35 |
| 扣除非经常性损益后基本每股收益 | 0.79 | 0.57 | 38.26 |

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

| 股东总数(户) | | | | | 44,780 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 前十名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称(全称) | 报告期内增减 | 期末持股数量 | 比例(%) | 持有限售条件股数 | 质押或冻结情况:股份状态 | 质押或冻结情况:数量 | 股东性质 |
| 郑州宇通集团有限公司 | | 400,191,543 | 31.5 | | 质押 | 251,999,999 | 境内非国有法人 |
| 中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金 | −2,656,816 | 38,908,566 | 3.06 | | 未知 | | 其他 |
| 中国公路车辆机械有限公司 | | 29,590,128 | 2.33 | | 未知 | | 国有法人 |
| 全国社保基金一一三组合 | 3,677,754 | 20,976,593 | 1.65 | | 未知 | | 其他 |
| 全国社保基金四一三组合 | 3,929,758 | 17,011,938 | 1.34 | | 未知 | | 其他 |
| 中国工商银行-广发大盘成长混合型证券投资基金 | 4,635,818 | 16,101,726 | 1.27 | | 未知 | | 其他 |
| GIC PRIVATE LIMITED | 15,994,969 | 15,994,969 | 1.26 | | 未知 | | 境外法人 |
| 全国社保基金一零八组合 | 5,499,801 | 11,999,456 | 0.94 | | 未知 | | 其他 |
| 中国银行-易方达策略成长证券投资基金 | −1,252,045 | 11,937,955 | 0.94 | | 未知 | | 其他 |
| 中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品 | 9,911,161 | 9,911,161 | 0.78 | | 未知 | | 国有法人 |
| 前十名无限售条件股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件流通股的数量 | 股份种类及数量:种类 | 股份种类及数量:数量 | | | | |
| 郑州宇通集团有限公司 | 400,191,543 | 人民币普通股 | 400,191,543 | | | | |
| 中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金 | 38,908,566 | 人民币普通股 | 38,908,566 | | | | |
| 中国公路车辆机械有限公司 | 29,590,128 | 人民币普通股 | 29,590,128 | | | | |
| 全国社保基金一一三组合 | 20,976,593 | 人民币普通股 | 20,976,593 | | | | |
| 全国社保基金四一三组合 | 17,011,938 | 人民币普通股 | 17,011,938 | | | | |
| 中国工商银行-广发大盘成长混合型证券投资基金 | 16,101,726 | 人民币普通股 | 16,101,726 | | | | |
| GIC PRIVATE LIMITED | 15,994,969 | 人民币普通股 | 15,994,969 | | | | |
| 全国社保基金一零八组合 | 11,999,456 | 人民币普通股 | 11,999,456 | | | | |
| 中国银行-易方达策略成长证券投资基金 | 11,937,955 | 人民币普通股 | 11,937,955 | | | | |
| 中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品 | 9,911,161 | 人民币普通股 | 9,911,161 | | | | |

上述股东关联关系或一致行动的说明:前10名股东中,中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金和中国银行-易方达策略成长证券投资基金同属易方达基金管理有限公司管理,未知其他股东之间存在关联关系或属于一致行动人。

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

资产负债表项目

单位:人民币元

| 项目 | 2014年9月30日 | 2013年12月31日 | 增减额 | 比例 |
|---|---|---|---|---|
| 预付款项 | 411,469,638.99 | 207,280,045.51 | 204,189,593.48 | 98.51% |
| 其他流动资产 | 1,111,204,447.96 | 807,323,012.42 | 303,881,435.54 | 37.64% |
| 长期待摊费用 | 16,327,737.82 | | 16,327,737.82 | |
| 应付票据 | 1,876,016,802.73 | 1,309,857,941.54 | 566,158,861.19 | 43.22% |
| 应付账款 | 5,045,299,040.79 | 3,406,505,398.79 | 1,638,793,642.00 | 48.11% |
| 预收款项 | 494,309,424.15 | 850,826,513.76 | −356,517,089.61 | −41.90% |
| 一年内到期的非流动负债 | 5,556,949.84 | 34,092,337.68 | −28,535,387.84 | −83.70% |
| 长期借款 | | 4,127,783.87 | −4,127,783.87 | −100.00% |

注:

1、预付款项:变动的主要原因是期末预付土地款及材料款增加所致;

2、其他流动资产:变动的主要原因是期末银行理财产品增加所致;

3、长期待摊费用:变动的主要原因是期末预付热水费影响所致;

4、应付票据:变动的主要原因是期末对供应商增加票据结算所致;

5、应付账款:变动的主要原因是本报告期采购量增加及结算周期性变动影响所致;

6、预收账款:变动的主要原因是上年末预收款项本期确认收入所致;

7、一年内到期的非流动负债:变动的主要原因是一年内到期的长