证券代码:000736 证券简称:中房地产
债券代码:112263 债券简称:15中房债
公告编号:2015-77

中房地产股份有限公司

【2015】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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人吴艾德、主管会计工作负责人聂燕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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	8,036,026,637.51	6,088,118,720.46	32.00%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,701,692,210.37	1,686,540,130.86	0.90%

	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)	71,930,579.94	44.18%	379,719,472.78	-25.79%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-1,489,074.55	-112.89%	21,095,941.43	-78.05%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-1,674,950.90	-114.55%	20,887,783.28	-53.84%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	-8,820,140.86	-99.18%
基本每股收益(元/股)	-0.01	-125.00%	0.07	-78.13%
稀释每股收益(元/股)	-0.01	-125.00%	0.07	-78.13%
加权平均净资产收益率	-0.09%	减少0.77个百分点	1.25%	减少4.39个百分点

非经常性损益项目和金额

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)	13,449.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	275,628.83	
减:所得税影响额	72,082.51	
少数股东权益影响额(税后)	8,838.04	
合计	208,158.15	--

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						11,650
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	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			
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%	1,349,708			
肖楚云	境内自然人	0.34%	1,020,852			
王金水	境内自然人	0.32%	949,023			

前10名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	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	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	6,484,531	人民币普通股	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	4,749,235	人民币普通股	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	4,709,202	人民币普通股	4,709,202
刘朝晖	1,349,708	人民币普通股	1,349,708
肖楚云	1,020,852	人民币普通股	1,020,852
王金水	949,023	人民币普通股	949,023
交通银行股份有限公司-长信量化先锋股票型证券投资基金	851,829	人民币普通股	851,829
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名普通股股东参与融资融券业务情况说明(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

1、应收账款:深圳公司应收水电费、广房出租费增加

项目	期末余额	期初余额	变化比率	变动原因
应收账款	337,472.65	38,804.40	769.68%	深圳公司应收水电费、广房出租费增加
预付款项	38,899,173.26	20,165,177.23	92.90%	项目公司预付工程款增加
其他应收款	30,840,863.88	21,314,644.10	44.69%	项目公司按揭款保证金增加
一年内到期的非流动资产	230,911.48	-	100.00%	一年内摊销的长期待摊费用增加
其他流动资产	90,099,370.56	48,515,715.23	85.71%	项目公司预收房款增加导致预缴税费增加
无形资产	2,597,743.23	1,023,256.63	153.87%	本期公司购入的EIU软件验收转入无形资产
递延所得税资产	40,267,455.41	24,391,319.84	65.09%	包括及部分子公司本期税务亏损,确定递延所得税资产增加
短期借款	-	150,000,000.00	-100.00%	项目公司本期偿还借款
预收款项	943,267,229.00	388,285,844.64	142.93%	项目公司本期预收购房款增加
应交税费	20,349,834.84	32,503,494.14	-37.39%	公司本期缴纳2014年度企业所得税
应付利息	71,467,203.67	2,172,160.83	3190.14%	公司总部及子公司本期根据借款协议计提利息及计提公司债的借款利息
一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	54,000,000.00	85.19%	项目公司一年内到期的非流动负债增加
应付债券	688,702,480.44	-	100.00%	公司本期发行公司债
长期应付款	1,579,594,889.09	1,122,019,758.28	40.78%	公司本部及项目公司收得借款
递延所得税负债	12,530,011.61	-	100.00%	公司总部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
营业成本	237,569,206.15	361,472,080.68	-34.28%	本期交房面积减少,营业成本减少
财务费用	-2,491,565.79	-5,325,206.62	53.21%	本期不符合资本化条件的利息支出增加,存款利息收入减少
投资收益(损失以"-"号填列)	-274,541.79	68,452,627.45	-100.40%	主要原因为公司总部上期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60205.80万元。
营业外收入	449,124.59	183,811.03	144.34%	违约金收入增加
营业外支出	160,045.89	743,092.77	-78.46%	主要原因为项目公司刚刚支出减少;公司总部上期根据上海市高级人民法院判决书核销持有的浦东动力股票;兆基公司上期支付华夏银行诉讼案判决的违约金。

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	920,071,797.42	344,730,233.68	166.90%	子公司本期收到购房款减少
收到其他与经营活动有关的现金	146,264,379.47	724,277,256.53	-79.81%	项目公司本期受限资金转出;项目公司上期收到往来款,本期未发生。
购买商品、接受劳务支付的现金	637,141,226.63	1,105,244,287.46	-42.36%	支付的土地款减少
支付的各项税费	115,910,946.85	80,167,266.70	44.59%	支付各项税费增加
支付其他与经营活动有关的现金	272,345,666.17	916,234,180.70	-70.28%	项目公司本期划入受限资金;项目公司上期支付往来款;兆嘉公司上期支付诉讼案执行款
收回投资收到的现金	8,452.08	6,613,271.92	100.00%	公司总部上期收到瑞斯康达股权转让款
取得投资收益收到的现金	0.00	157,533,739.96	100.00%	公司总部上期收到瑞斯康达股权转让款
购建固定资产,无形资产和其他长期资产支付的现金	3,181,147.15	5,463,666.11	-41.78%	公司本期购建固定资产,无形资产支付现金减少
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	18,160.00	-100.00%	项目公司上期处置固定资产支付现金
吸收投资收到的现金	0.00	86,000,002.94	-100.00%	项目公司上期收到投资款
取得借款收到的现金	1,859,100,000.00	1,248,300,000.00	48.93%	公司总部收到借款及公司债款,项目公司收到借款
收到其他与筹资活动有关的现金	90,566,925.52	6,377.78	141993.41%	主要原因是项目公司票据业务收到贴现款
偿还债务支付的现金	553,000,000.00	332,900,000.00	66.12%	公司总部及项目公司偿还借款
分配股利,利润或偿付利息支付的现金	103,814,016.19	46,966,023.15	121.04%	公司偿付借款利息增加
支付其他与筹资活动有关的现金	19,310,250.79	28,049,226.38	-31.16%	本期支付融资服务费减少

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)报告期内公司各项主要经营指标

2015年1-9月年公司房地产项目共新开工面积1.95万平方米,期末在建面积70万平米,竣工面积5.5万平方米,实现签约销售面积13.06万平方米,签约销售金额96,308.29万元;实现工业地产租赁、管理业务收入3,214万元。

(二)根据《公司债券发行与交易管理办法》相关要求,将我公司当年累计新增借款或对外担保占上年末净资产情况披露如下:截止2015年9月30日,我公司借款合计956,641.98万元,较上年末增加131,640万元,新增借款占上年末净资产的94.63%;截止2015年9月30日,公司对外提供担保余额32,000万元,较上年末增加17,000万元,新增对外担保占上年末净资产的5.76%。

(三)其它重大事项及其进展情况详见下表

披露事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2013年3月,公司控股子公司瑞盈小额自子合伙联合哈尔滨中房置业有限公司(以下简称"哈尔滨中房")共同成立哈尔滨中房瑞盈置业有限公司(暨瑞盈),瑞盈注册资本人民币2亿元,瑞盈公司注册资本为哈尔滨中房置业有限公司100.0000%股权,注册地:哈尔滨市,经营范围:一般经营项目:房地产开发经营。瑞盈公司成立后,哈尔滨中房以其拥有的哈尔滨中房置业有限公司100.0000%股权,以货币资金方式对瑞盈公司进行增资,瑞盈公司注册资本为人民币2亿元,瑞盈公司实际注册资本为人民币2亿元,瑞盈公司实际注册资本为人民币2亿元,瑞盈公司实际