证券代码:000736　证券简称:中房地产　公告编号:2015-18

中房地产股份有限公司

【2014】年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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	
电话	023-67530016	023-67530016	
传真	023-67530016	023-67530016	
电子信箱	zqb@000736.net	zqb@000736.net	

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

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

	2014年	2013年		本年比上年增减	2012年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入(元)	708,458,242.00	854,656,165.06	854,656,165.06	-17.11%	640,296,733.49	640,296,733.49
归属于上市公司股东的净利润(元)	75,653,885.63	60,267,414.63	60,267,414.63	25.53%	125,031,849.64	125,031,849.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	24,050,740.85	91,299,496.03	91,299,496.03	-73.66%	38,779,359.97	38,779,359.97
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,381,580,701.08	-1,589,488,096.68	-1,589,488,096.68	-13.08%	297,751,480.49	297,751,480.49
基本每股收益(元/股)	0.25	0.20	0.20	25.00%	0.42	0.42
稀释每股收益(元/股)	0.25	0.20	0.20	25.00%	0.42	0.42
加权平均净资产收益率	4.59%	3.80%	3.80%	增加0.79个百分点	8.03%	8.03%
	2014年末	2013年末		本年末比上年末增减	2012年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	6,088,118,720.46	4,645,423,119.02	4,645,423,119.02	31.06%	2,834,921,764.18	2,834,921,764.18
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,686,540,130.86	1,615,909,766.77	1,615,909,766.77	4.37%	1,555,642,352.14	1,555,642,352.14

备注:本公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资(2014年修订)》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述,追溯重述财务报表中,上表中的主要会计数据和财务指标没有变化。

追溯重述财务报表详见本公司2014年度报告全文之财务报告附注部分。

(2)前10名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	10,238	年度报告披露日前第5个交易日末普通股股东总数	9,613

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	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	10,488,343		
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.86%	9,997,844	0		
彭程	境内自然人	0.05%	1,500,000	0		
刘朝晖	境内自然人	0.45%	1,336,808	0		
杨建明	境内自然人	0.40%	1,187,100	0		
许存	境内自然人	0.38%	1,117,200	0		
建投中信资产管理有限责任公司	境内自然人	0.34%	1,000,000	0		
冯洪燕	境内自然人	0.32%	937,293	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知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)						

(3)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。

(4)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

3、管理层讨论与分析

(1)概述

2014年年初以来,我国房地产市场总体呈现持续下滑态势,进入四季度,房地产市场短期呈现回稳趋势,但市场量价高涨的局面不再出现,交易清淡开始进入常态。房地产市场的新常态也给我公司的销售工作带来了较大压力和不利影响。面对严峻的房地产市场形势,公司认真研判,通过多种措施积极应对:加强计划和营销管理,做好资金融通和统筹,确保现有项目顺利推进;加强形势分析,选市场、盯项目,持续做好项目拓展;抓住资本市场政策调整契机,启动发挥上市公司融资功能;同时积极落实管理咨询成果、推进信息化建设,确保管理提升落到实处,专业、规范的企业管理新文化开始形成。报告期内,公司主营业务房地产开发正常发展,现有项目推进顺利,基本完成了全年工作任务。

(2)公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

①报告期主要经营指标

截止2014年12月31日,公司总资产608,811.87万元,归属于上市公司股东的净资产168,654.01万元;2014年公司实现营业收入70,845.82万元,较2013年减少17.11%;实现利润总额12,377.47万元,比2013年增加91.14%;实现归属于上市公司股东的净利润7,565.39万元,比2013年增加25.53%。报告期内,公司主营业务利润构成未发生重大变动。

2014年度在建项目开发情况表

城市	项目名称	位置	规划总面积(万平方米)	本年开工面积(万平方米)	本年竣工面积(万平方米)	期末在建面积(万平方米)	本年签约销售额(万元)	本年签约销售面积(万平方米)	项目进度
长沙	中房·F联邦	岳麓区	44.2	0	0	0	2763.46	0.67	竣工
	中房·瑞致	芙蓉区	116.35	0	14.32	20.71	13903.74	2.25	在建
重庆	中房·千寻	沙坪坝区	15.71	0	0	0	569.25	0.05	竣工
	中房·那里	九龙坡区	21.25	21.25	0	21.25	8341.1	1.13	在建
	暂未定案名	南岸区	64.17	0	0	0	0	0	前期
苏州	中房·颐园	吴江区	31.59	31.59	0	31.59	16853.92	1.66	在建
天津	暂未定案名	宝坻区	21.88	0	0	0	0	0	前期
合计			315.15	52.84	14.32	73.55	42431.47	5.76	

2014年度新增项目情况表

序号	城市	2014年已获取项目	获取时间	权益	土地金额(亿元)	占地面积(万平方米)	规划总建面(万平方米)
1	天津	宝坻区项目	2014年6月	40%	2.82	9.90	约21.88
2	重庆	南岸区茶园项目	2014年12月	70%	4.02	12.86	约15.76
合计					6.84	22.76	约37.64

②深入落实管理咨询成果,建立适应性组织架构,提升专业管理。

鉴于公司专业管理现状与行业先进水平之间还存在差距,2014年度我公司将专业管理水平的提升作为一项重要工作。公司通过深入推进管理咨询工作、落实管理咨询成果,按照专业管理精细化的要求,完善了专业管理部门,调整了公司组织架构,并重新梳理了总部与项目的权责关系,细化规范了项目业务流程,形成了《中房地产组织管理手册》、《中房地产权责划分手册》、《中房地产流程手册》。新组织架构运行及三大手册执行以来,总部的专业化管理能力得到提升,项目公司业务流程进一步规范和优化,产品策划、设计管理、成本控制、工程管理等各项专业管理水平也得到提升。

③在建、在售项目运营稳健,但由于市场原因,销售压力增大。

2014年,除针对市场变化主动调整外,我公司加强各项目开发进程与资金安排的统筹配合,各在建项目管理、建设工作平稳顺利。销售方面,由于全国房地产市场整体下行,成交量一直在低位徘徊,我公司在售项目也受到影响较大,虽然公司通过在售项目销售策略调整、尾盘项目促销等措施积极应对,但全年销售仍然存在一定压力。

④审慎研判,持续做好新项目拓展。

本年度我公司先后在山东、辽宁、黑龙江、上海、江苏、安徽、湖南、重庆、广西等地区考察调研了近20个项目,于2014年6月摘取天津宝坻项目宗地,于2014年12月摘得重庆茶园项目宗地,此外,公司将继续跟踪目标地块,根据市场状况和我公司工作安排稳步推进,在合适的时机继续增加公司土地储备。

⑤加强资金财务管理,资金融通和统筹能力有提升。

2014年内实现外部融资17.7亿元,融资渠道也得到较大扩展,所完成的各项融资保持较低融资成本,不仅很好地满足开发运营、新增投资的需要,且在茶园项目合作方退出后,通过统筹安排,及时解决资金缺口,有力的保障了项目顺利推进;税收筹划工作方面,为充分利用财产损失抵减公司应交所得税,对公司长期挂账、实质形成损失的两笔股权投资启动财产损失申报工作,节省企业所得税1225万元;全面预算工作方面,公司严格贯彻落实《全面预算管理制度(试行)》,开展全面预算的制定及分析工作,同时,连续三年开展房地产行业财务对标分析,针对性地提出公司经营发展中的优劣势,为经营决策提供有用信息。

⑥加强资本市场比较研究,资本市场有所动作。

公司加强上市公司特别是房地产上市公司资本市场运作研究,为后续的资本运作做好研究的准备,随着外部融资政策环境逐渐放宽,公司在报告期内启动发行公司债工作,并按计划顺利推进,7亿元公司债融资方案已上报证监会。

⑦人才队伍建设取得进展。

报告期内,根据项目发展需要,公司新增多名员工,分别在公司总部或项目公司工作。通过锻炼和交流,加快了人才成长,提升了人才业务管理水平,培植了中房企业文化,为公司的持续发展提供必要的人才储备。

⑧资产处置工作方面。参股公司盛世新业股权处置在报告期内进入清算程序,江苏汇智公司在2014年未完成清算注销工作。

⑨信息化建设方面。

目前公司总部和经营性所属企业的OA系统已完成建设、正常上线运行,形成了覆盖总部及所有项目公司的协同办公平台。ERP系统建设在部分具备条件的控股子公司已正式上线运行,运行情况良好。同时,公司还在进行已上线系统的优化、调整、完善工作,及与OA系统的集成工作。公司通过信息化系统建设,结合项目管理现状,落实管理咨询成果,不断规范业务流程与管理流程,提升管理效率,在计划管理、成本管理、销售管理三个方面实现流程再造、固化和优化,进一步提高项目管理的精细化,增强项目管控能力。

(3)公司未来发展的展望

①行业竞争格局和发展趋势

外部环境方面,公司预计2015年市场态势将持续2014年的市场局面进一步转向买方市场,交易清淡的格局难以改观,去库存将成为企业的主要任务;而业务和管理创新将成为行业热点,越来越为地产企业推崇。内部条件环境方面,公司将继续向行业先进企业和内外标杆企业学习,不断提升公司专业化管理水平,稳健经营各个项目;密切关注市场动态,积极稳妥推进项目拓展工作;探索形成更加有效的合作模式、融资模式及业态模式,加快规模扩张和业务创新;力所能及利用资本市场,开展资本运作。

②公司发展战略

以房地产开发为主业,依托各类资源,大力推进主业发展;以普通商品房项目开发为主,构建以珠三角、长三角、环渤海及以重庆为中心的周边地区等作为我可重点发展区域的业务布局;发挥央企优势,严格执行品牌规范,通过做好项目,塑造中房品牌;增强企业整体盈利能力,全面提升管理水平,迅速扩大主业经营规模和提高经营效益。

③关于2015年经营发展计划

ⅰ加快专业管理能力的提升,不断提高设计策划、成本管控、工程施工、销售策划及售后服务等专业管理能力。进一步完善《中房地产组织管理手册》、《中房地产权责划分手册》、《中房地产流程手册》的修订工作,使之成为真正适应公司发展的制度、流程设计。同时进一步建立健全各类切实可行的业务管理制度,使公司业务管理纵深化、精细化、规范化,提高管理水平。

ⅱ做好运营资金和开发计划管理,稳健运营现有项目,加大去库存力度,打造品牌。

ⅲ继续稳妥推进新项目拓展。密切关注和研究区域市场,根据市场形势及变化审慎面对投资机会,根据公司实际运营情况,新增开发项目。

ⅳ开展业务创新,推进兆嘉项目、茶园项目商业地产部分工作。

ⅴ加强研究、统筹协调尾盘项目处置工作。在保证利润的前提下,通过组织优化,加快剩余资产、项目人员的处置分流进程。

ⅵ继续推进管理信息化,进一步提升管理。一是进一步优化OA系统流程,提升协同办公平台的运行效能,为公司内部管理效率的提升提供支持。二是继续深化ERP系统建设工作,实现计划管理、成本管理、销售管理的全面应用,建立自上而下的业务信息管理网络及体系,实现对项目公司管理的标准化、透明化、规范化。

ⅶ着力加强专业队伍建设和人才培养。重点培养项目营销策划人才和工程管理人才,打造若干优秀的项目管理团队;建立和完善人才培养机制;完善绩效管理制度,强化激励约束机制。

ⅷ继续做好安全稳定工作。确保全年不发生重大安全生产责任事故。

ⅸ继续培育和提升专业化的公司文化,不断提高全体员工的向心力、凝聚力与战斗力,促进公司全方位进一步提升。

④资金需求分析

公司预期2015年度房地产行业资金面将相对紧张,公司将进一步拓宽市场融资渠道,加大销售回款和融资力度,确保资金平衡。充分利用资本市场、金融机构、股东单位资源,不断拓宽融资渠道;加快已投资项目资本金回收周期,加强在售项目回款,进一步提升资金使用的高效率和安全性,确保现有项目开发和2015年度新增项目的资金需求,保证资金平衡。

⑤可能面对的风险及应对措施

ⅰ外部风险

经过近几十年的高速发展,我国经济进入中速左右增长的新常态;房地产行业经过十多年的快速发展,市场总体供需格局发生根本转变。2014年年初以来,我国房地产市场总体呈现持续下滑态势,进入四季度,房地产市场短期呈现回稳趋势,但市场量价高涨的局面不再出现,交易清淡开始进入常态。房地产市场的新常态给整个行业也给我公司的销售带来了巨大压力和不利影响;同时也给我公司加快拓展项目、扩大规模带来挑战。

ⅱ内部风险

公司创新能力不足,企业规模明显偏小,土地储备相对不足,制约着公司产主业规模的扩大以及长远发展;公司整体专业管理能力与行业先进水平仍有较大差距。运作成本还需降低,净利润率水平需努力提升,管理水平有待加快提高;资金压力较大,融资手段较为单一,未能充分利用资本市场进行融资;员工专业素质仍需提高,业务部门专业力量还需加强,核心专业人才队伍建设工作还有很长的路要走。

ⅲ对策

加快专业队伍建设和人才培养,加快培育企业创新能力、加快业务创新;高度关注国际国内和宏观经济,紧盯行业发展走势,力所能及地加大行业研究;细化区域市场研究,积极、审慎地把握投资机会;加大产品研究,做精产品,提升营销能力和水平;加紧深练内功,加大成本管控,依托信息化,全面提升项目全流程专业化运营管理水平;争取股东支持,充分利用资本市场,抓住机会拓展融资渠道,加快公司的规模化发展。

4、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

(一)会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014年初,财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报(2014年修订)》、《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》、《企业会计准则第33号——合并财务报表(2014年修订)》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资(2014年修订)》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》,要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行,鼓励在境外上市的企业提前执行。同时,财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2014年修订)》(以下简称"金融工具列报准则"),要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

经本公司第六届董事会第四十次会议于2014年12月24日决议通过,本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则,在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则,并根据各准则衔接要求进行了调整。

此次会计政策变更依照财政部有关规定和要求进行,对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。具体需要调整的情况如下:根据《企业会计准则第30号-财务报表列报》对公司资产负债表2014年期初相关科目列报进行调整:调整增加可供出售金融资产20,542.42万元,可供出售金融资产减值准备10,838.00万元,调整减少长期股权投资余额20,542.42万元,长期股权投资减值准备10,838.00万元。调整减少资本公积204.61万元,调整增加其他综合收益204.61万元。

(二)会计估计变更

①会计估计变更的原因,审批程序及适用时点。

公司主要经营业务为房地产项目开发、销售及物业经营,根据房地产行业经营特点,一般采取预售方式进行结算,应收款项账龄短,金额小、客户信用度高,发生坏账损失的风险小。

为了使会计估计的应收款项坏账准备更加接近实际损失情况,公司决定对应收款项坏账准备的会计估计进行变更。根据《企业会计准则-会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的相关规定,公司对上述事项的修改属于会计估计变更,采用未来适用法进行相应的会计处理。

本次会计估计变更已经公司于2014年3月31日召开的第六届董事会第二十五次会议审议通过。

公司从2014年3月31日起对应收款项坏账准备会计估计进行变更。

②会计估计变更的内容

A、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

公司对于单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试,单项金额重大的应收款项,没有减值迹象的,按照组合计提坏账准备。单项金额重大的判断标准变更如下:

变更前	变更后
单笔金额超过资产总额0.5%以上的客户应收款项	法人公司应收第三方客户款项的前五位

B、按组合计提坏账准备的应收款项

公司对于单项金额不重大的应收款项,与经单独测试后未发生减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合,根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定应计提的坏账准备。

对于按照组合计提坏账准备的应收款项,本次会计估计变更前,按照逾期账龄确定为组合,并按以下比例计提坏账准备:

逾期账龄	计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	
其中:0-6个月	
6-12个月	10
1-2年	30
2-3年	50
3年以上	100

本次会计估计变更,组合确定依据、坏账计提方法以及组合中采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例变更如下:

组合名称	计提方法
保证金(不含质量保证金)	一般不计提坏账准备
员工个人借款、备用金	一般不计提坏账准备
其他应收款项	账龄分析法

其中,组合中按照账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下:

挂账账龄	计提比例(%)
0-6个月(含)	
6-12个月(含)	1
1年-2年(含)	15
2年-3年(含)	30
3-4年(含)	50
4-5年(含)	75
5年以上	100

②会计估计变更对当期和未来期间受影响的报表项目名称和影响金额。

受影响的报表项目名称	影响金额
应收账款、其他应收款	0.00

(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、本期纳入合并范围的子公司

本公司本年合并范围增加重庆中房嘉润房地产开发有限公司和中房(天津)置业有限公司。对嘉润公司和天津公司持股比例分别为70%和51%,本公司对其均有控制权。

2、本期清算的子公司

2013年10月23日,本公司与中房集团、中国路桥和深圳市建元投资有限公司共同投资设立了中房海门地产有限公司(以下简称"海门公司"),参与了江苏省海门市北京路相关地块的竞拍,由于市场原因,竞拍未获成功,公司将海门公司进行注销,2013年12月6日税务注销完成,2014年1月28日工商注销完成。

江苏汇智房地产开发有限公司于2012年11月进入清算程序,2014年12月18日公司注销完成。

(4)董事会、监事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

中房地产股份有限公司

二〇一五年三月九日

证券代码:000736　证券简称:中房地产　公告编号:2015-16

中房地产股份有限公司 第六届董事会第四十三次会议决议公告

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2015年3月2日以书面和电子邮件方式发出了召开第六届董事会第四十三次会议的通知,2015年3月9日,公司第六届董事会第四十三次会议以现场结合通讯方式召开,会议应到董事9人,实到董事9人。其中董事沈东进、史强军、李志江、孙卫东、独立董事郭海兰参加了现场会议,其他董事以通讯方式参加。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:

一、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于<2014年度总经理工作报告>的议案》。

二、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于<2014年度内部控制自我评价报告>的议案》。

公司《2014年度内部控制自我评价报告》于2015年3月11日在巨潮资讯网上披露。

三、以8票同意、1票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于<2014年度董事会工作报告>的议案》。

刘兆丰董事对本项议案投反对票,理由为:董事会2014年的工作不能让人认可。

本项议案将提交公司股东大会审议。

四、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《2014年度利润分配预案》。

经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2014年度本公司(母公司)实现净利润33,482,447.51元,2014年度母公司可供分配利润为60,535,130.51元,根据《公司章程》规定,提取10%的法定盈余公积3,348,244.75元,2014年度可供股东分配的利润为57,186,885.76元,资本公积为1,611,530,773.04元。

根据《公司章程》等相关规定,综合考虑对股东的回报以及公司2015年度实际的现金流情况,拟对公司2014年度利润分配提出如下预案:按年末总股本 297,193,885股为基数,每10股派送0.2元(含税)现金红利,共派送现金红利5,943,877.70元,送红股0股,不以资本公积金转增股本。剩余未分配利润51,243,008.06元结转至下一年度。

五、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<2014年度报告>及摘要的议案》。

刘兆丰董事对本项议案投弃权票,理由为:不能保证公司2014年度报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,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。

公司《2014年度报告》全文于2015年3月11日在巨潮资讯网上披露,摘要于2015年3月11日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露。本项议案将提交公司股东大会审议。

六、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于修订公司<章程>的议案》。

根据中国证监会颁布的《上市公司章程指引》(2014年10月修订),结合公司实际情况,拟对公司《章程》相关条款作如下修订:

修订前	修订后
第七十九条股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权,每一股份享有一票表决权。 股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时,对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。 公司持有的本公司股份没有表决权,且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。	第七十九条股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权,每一股份享有一票表决权。 股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时,对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。 公司持有的本公司股份没有表决权,且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。
第八十一条公司应在保证股东大会合法、有效的前提下,通过各种方式和途径,包括提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段,为股东参加股东大会提供便利。	第八十一条公司应在保证股东大会合法、有效的前提下,通过各种方式和途径,优先提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段,为股东参加股东大会提供便利。

本项议案将提交公司股东大会审议。

七、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于修订公司<股东大会议事规则>的议案》。

根据中国证监会颁布的《上市公司章程指引》(2014年10月修订),结合公司实际情况,拟对公司《股东大会议事规则》相关条款作如下修订:

修订前	修订后
第四十二条股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权,每一股份享有一票表决权。股权登记日登记在册的所有股东或其代理人,均有权依照有关法律、法规、《公司章程》及本规则行使表决权。 公司持有的本公司股份没有表决权,且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。	第四十二条股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权,每一股份享有一票表决权。股权登记日登记在册的所有股东或其代理人,均有权依照有关法律、法规、《公司章程》及本规则行使表决权。 股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时,对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。 公司持有的本公司股份没有表决权,且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。

本项议案将提交公司股东大会审议。

八、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于为控股子公司提供担保额度的议案》。

本项担保具体情况于2015年3月11日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露,公告编号2015-19 。本项议案将提交公司股东大会审议。

九、以7票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于为控股子公司提供财务资助额度的议案》。

关联董事沈东进、李志江回避表决本项议案。

本项议案具体情况于2015年3月11日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露,公告编号2015-20 。本项议案将提交公司股东大会审议。

十、以7票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于向关联方借款的议案》。

关联董事沈东进、李志江回避表决本项议案。

本项关联交易具体情况于2015年3月11日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上披露,公告编号2015-21。本项议案将提交公司股东大会审议。

十一、以8票同意、1票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于(2015年度全面预算报告)的议案》。

周健董事对此项议案投反对票,理由为:收入与利润同比降幅大,数据分析不详实,理由不充分。

公司《2015年度全面预算》于2015年3月11日在巨潮资讯网上披露。本项议案将提交公司股东大会审议。

十二、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于建立<反舞弊与举报机制条例>的议案》。

十三、以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于召开2014年度股东大会的议案》

公司2014年度股东大会通知于2015年3月11日在巨潮资讯网上披露,公告编号2015-22。

中房地产股份有限公司董事会

二〇一五年三月九日

证券代码:000736　证券简称:中房地产　公告编号:2015-17

中房地产股份有限公司 第六届监事会第十六次会议决议公告

本公司及监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。

2015年3月2日,公司以书面方式发出了召开第六届监事会第十六次会议的通知,2015年3月9日,公司第六届监事会第十六次会议在公司会议室召开,会议应到监事3人,实到监事3人,公司监事均亲自出席本次会议。会议符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。会议由监事长耿忠强先生主持。经与会全体监事审议,形成了如下决议:

一、以3票同意,0票反对,0票弃权的审议结果通过《2014年度利润分配预案》。

经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2014年度本公司(母公司)实现净利润33,482,447.51元,2014年度母公司可供分配利润为60,535,130.51元,根据《公司章程》规定,提取10%的法定盈余公积3,348,244.75元,2014年度可供股东分配的利润为57,186,885.76元,资本公积为1,611,530,773.04元。

根据公司《章程》等相关规定,综合考虑对股东的回报以及公司2015年度实际的现金流情况,拟对公司2014年度利润分配提出如下预案:按年末总股本 297,193,885股为基数,每10股派送0.2元(含税)现金红利,共派送现金红利5,943,877.70元,送红股0股,不以资本公积金转增股本。剩余未分配利润51,243,008.06元结转至下一年度。

二、以3票同意,0票反对,0票弃权的审议结果通过《关于<2014年度内部控制自我评价报告>的议案》。

公司监事会对中房地产股份有限公司《2014年度内部控制自我评价报告》发表书面意见如下:

公司遵循内部控制的基础原则,根据自身实际情况,建立了较为健全的内部控制体系,制订了较为完善、合理的内部控制制度,各项内部控制制度在生产经营、财务管理、信息披露等各个环节得到了较好的贯彻执行。公司对2013年度发现的3个非财务报告内部控制重要缺陷,在2014年度按照整改计划,切实完成了整改工作。中房地产股份有限公司《2014年度内部控制自我评价报告》能够真实、准确、客观反映公司内部控制的实际情况。

三、以3票同意,0票反对,0票弃权的审议结果通过《关于<2014年度监事会工作报告>的议案》。

四、以3票同意,0票反对,0票弃权的审议结果通过《关于<公司2014年度报告>及摘要》的议案。

监事会对公司2014年度报告发表书面审核意见如下:

1、公司2014年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和内部管理制度的规定;

2、公司2014年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各方面反映公司2014年度的经营管理和财务状况。

中房地产股份有限公司监事会

二〇一五年三月九日

证券代码:000736　证券简称:中房地产　公告编号:2015-19

中房地产股份有限公司 向控股子公司提供担保额度的公告

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。

一、担保情况概述

随着中房地产股份有限公司(以下简称"我公司")主营业务的发展,在建项目的增加,各在建项目的融资需求也在增加,对融资决策的时效性也提出了更高的要求。为提高决策效率,及时保证各在建项目的融资需求,董事会提请股东大会在一定额度和有效期内,授权公司董事会审批对控股子公司提供担保具体事宜,并按规定履行信息披露义务。具体担保额度和有效期限如下:根据项目公司的实际情况,拟由我公司为预计有担保需求的控股子公司提供担保额度总计180,000万元,期限自2014年度股东大会召开之日至2015年度股东大会召开之日止。具体情况如下:

1、为控股子公司提供担保额度:

被担保公司	我司持股比例	担保额度(万元)
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	80%	50000
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	70%	100000
中房(天津)置业有限公司	51%	30000
合计	——	180000

2、对于与关联方共同投资成立的子公司,将由关联方股东按持股比例提供担保,或按持股比例向我公司提供反担保。

我公司于2015年3月9日召开第六届董事会第四十三次会议审议通过了本次担保事项,本项议案还需提交股东大会审议。

二、被担保人基本情况

1、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司

注册地长沙市,法定代表人蔡建民,注册资本10,000万元,我公司持有其80%股份,关联方中国房地产开发集团公司(系我公司实际控制人中国交通建设集团有限公司下属公司,以下简称"中房集团")持有其20%股份。主营业务房地产开发。目前正在开发"中房·瑞致国际"项目。截止2014年12月31日,资产总额152,054.41万元,负债总额112,469.04万元,净资产39,585.37万元,主营业务收入52,593.59万元,净利润7,933.58万元。

2、重庆中房嘉润房地产开发有限公司

注册地重庆市,法定代表人余勇,注册资本10,000万元,我公司持有其70%股份,关联方中房集团持有其30%股份。主营业务房地产开发。目前正在开发重庆茶园项目。截止2014年12月31日,资产总额134,731.95万元,负债总额124,979.62万元,净资产9,752.33万元,主营业务收入0万元,净利润-247.67万元。

3、中房(天津)置业有限公司

注册地天津市,法定代表人吴端阳,注册资本10,000万元,我公司持有其51%股份,关联方中房集团持有其49%股份。主营业务房地产开发。目前正在开发天津宝坻项目。截止2014年12月31日,资产总额37,762.50万元,负债总额28,080.74万元,净资产9,681.75万元,主营业务收入0万元,净利润-318.25万元。

三、担保合同

本担保为拟担保授权事项,相关担保协议尚未签署,担保协议将于具体担保事项发生时经董事会审议通过后确定,最终实际担保总额将不超过本次授权的担保额度。

四、董事会意见

采用由股东大会授权担保总额度,具体担保事项由董事会审议通过后执行的方式,有利于提高决策效率,保障项目建设对资金需求的及时性,上述担保额度符合公司正常经营需要;上述控股子公司经营状况良好,有能力偿还到期债务。公司董事会同意为控股子公司提供上述财务资助额度。

五、我公司累计担保情况

截止本报告披露日,公司对外担保额度(包括本次担保额度)为212,000万元,占2014年末净资产的125.70%;实际担保余额为32,000万元,占2014年末净资产的10.85%。无逾期担保,无涉及诉讼及因担保被判决败诉而应承担的损失。

特此公告。

中房地产股份有限公司

二〇一五年三月九日

证券代码:000736　证券简称:中房地产　公告编号:2015-20

中房地产股份有限公司 向控股子公司提供财务资助额度的公告

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。

一、财务资助事项概述

2015年3月9日,中房地产股份有限公司(以下简称"我公司")第六届董事会第四十三次会议审议通过了《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在一定额度和有效期内,授权公司董事会审批对控股子公司提供财务资助具体事宜,并按规定履行信息披露义务。

该事项尚需提交股东大会审议。本次拟接受财务资助的控股子公司另一方股东为本公司关联方中国房地产开发集团公司(系我公司实际控制人中国交通建设集团有限公司下属公司,以下简称"中房集团"),关联方将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

二、被资助对象基本情况

1、长沙中住兆嘉房地产开发有限公司

注册地长沙市,法定代表人蔡建民,注