

证券代码：000736 证券简称：中房地产 公告编号：2017-116
 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 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	
电话	023-67530016	023-67530016	
电子信箱	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需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）	356,450,043.96	374,138,438.82	-4.73%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-70,278,468.86	432,829.89	-16,336.97%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-85,882,006.41	434,819.12	-19,851.20%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,191,319,177.21	-951,433,989.48	25.21%
基本每股收益（元/股）	-0.24	0.0015	-16,100.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.24	0.0015	-16,100.00%
加权平均净资产收益率	-4.94%	0.01%	-4.95%
	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）	25,573,406,269.95	17,325,780,141.28	47.60%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,381,546,395.42	1,457,768,741.98	-5.23%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		18,424	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	0		
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	冻结	12,130,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	6.45%	19,164,569	0		
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	9,997,844	0		
彭程	境内自然人	1.64%	4,881,900	0		
张蕾	境内自然人	0.47%	1,410,782	0		
邱鸿武	境内自然人	0.30%	878,700	0		
杨明	境内自然人	0.27%	793,900	0		
兴业银行股份有限公司-工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	其他	0.24%	722,454	0		
重庆轻纺控股（集团）公司	境内非国有法人	0.17%	506,677	0		
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 377,700 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 501,000 股，合计持有 878,700 股。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	90.25%	85.74%	5.26%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	-0.19	0.2	-195.00%

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

（一）报告期全国房地产走势简要分析

行业政策方面，报告期内房地产行业政策整体延续分类调控、因城施策的主基调，同时强调形成促进房地产市场稳定发展的长效机制。土地供应方面，虽然楼市升温趋势得到抑制，但土地招拍挂市场一直保持活跃，一二线城市中心区域土地供应较为紧张，三四线城市土地成交情况增长较快。开发和销售方面，在调控政策和信贷收紧的双重背景下，房地产开发投资增速开始出现回落，销售增速出现下滑，房价上涨和成交升温的趋势得到了有效抑制。

预计下半年房地产调控政策难有明显松动，随着调控政策效果的逐渐显现，市场各参与方将逐步回归理性，房地产市场将趋于良性、平稳的发展。

（二）2017年半年度主要财务指标

财务指标方面：截至2017年6月30日，公司总资产2,557,340.63万元，归属于上市公司股东的净资产138,154.64万元；2017年1-6月实现营业收入35,645万元，较上年同期减少4.73%，实现利润总额-10,076.97万元；实现归属于上市公司股东净利润-7,027.85万元，比上年同期减少16,336.97%。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。

（三）报告期末累计及报告期限内新增房地产项目储备情况

1、报告期末项目储备情况

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)	在建及待建面积 (万m ²)	项目进度
长沙	中房 瑞致国际	80%	39.3	120.60	35.04	85.56	在建
重庆	中房 那里	40%	3.98	21.25	21.25	0	竣工
	中交 漫山	70%	37.19	66.56	0	66.56	在建
	中交 中央公园	100%	51.85	193.47	0	193.47	在建
苏州	中房 颐园	70%	10.45	31.59	14.01	17.58	在建
	中交 璟庭	70%	6.21	21.01	0	21.01	在建
	运东项目	苏州公司持股 51%	5.25	规划中	0	规划中	前期
天津	中交 金梧桐公馆	51%	9.9	20.45	0	20.45	在建
宁波	中交 君玺	70%	4.61	13.17	0	13.17	在建
温州	中交 御墅	70%	2.39	8.57	0	8.57	在建
南京	中交·荣域	苏州公司持股 100%	17.53	61.48	0	61.48	前期
惠州	惠州项目	51%	6.22	规划中	0	规划中	前期
昆明	呈贡项目	73%	11.78	规划中	0	规划中	前期
嘉兴	嘉善项目	90%	8.18	规划中	0	规划中	前期
合计			214.84		70.30		

2、报告期内新增项目情况

地区	项目名称	获取时间	权益	占地面积 (万m ²)	容积率面积 (万m ²)
苏州市	苏州高新区浒墅关项目	2017年1月	苏州公司持股49% (参股)	9.45	约18.91

常熟市	常熟项目	2017年2月	苏州华投公司持股33.3% (参股)	6.67	14.67
惠州市	惠州项目	2017年2月	51%	6.22	约13.68
苏州市	运东项目	2017年4月	苏州公司持股51%	5.25	约13.64
昆明市	呈贡项目	2017年5月	73%	11.78	约29.62
嘉兴市	嘉善项目	2017年5月	90%	8.18	约11.81

(四) 报告期内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	261,953	在建
重庆	中房 那里	40%	3.98	21.25	21.25	144,000	140,801	竣工
	中交 漫山	70%	37.19	66.56	0	551,313	219,212	在建
	中交 中央公园	100%	51.85	193.47	0	1,802,367	312,822	在建
苏州	中房 颐园	70%	10.45	31.59	14.01	286,809	242,680	在建
	中交 璟庭	70%	6.21	21.01	0	127,600	95,766	在建
	运东项目	苏州公司持股 51%	5.25	约18.26	0	250,906	115,237	前期
天津	中交 金梧桐公馆	51%	9.9	20.45	0	143,375	62,120	在建
宁波	中交 君玺	70%	4.61	13.17	0	246,000	168,398	在建
温州	中交 御墅	70%	2.39	8.57	0	150,000	106,309	在建
南京	中交·荣域	苏州公司持股 100%	17.53	61.48	0	280,000	104,784	前期
惠州	惠州项目	51%	6.22	规划中	0	规划中	11,177	前期
昆明	中交·锦绣雅郡	73%	11.78	规划中	0	规划中	26,540	前期
嘉兴	嘉善项目	90%	8.18	规划中	0	规划中	41,714	前期

(五) 报告期内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			
				商业		0.44	
2	中房 瑞致	长沙	80%	住宅	2.18	0.37	2.053
				商业	0.09	0.01	0.1148
3	中房 颐园	苏州	70%	住宅	0.39	0.21	
				商业	0	0	
4	中交·璟庭	苏州	70%	住宅	12.45	2.25	

				商业	0	0	
5	中房 那里	重庆	40%	住宅	0.81	0.01	3.23
				商业	0	2.18	0.0167
6	中交 漫山	重庆	70%	住宅	4.38	0.28	
				商业			
7	中交 君玺	宁波	70%	住宅	2.19	0.35	
				商业	0	0	
8	中交 御墅	温州	70%	住宅	6.30	0.21	
				商业	0	0	

(六) 地产租赁与管理方面

出租性物业类别	可出租面积 (万m ²)	累计已出租面积 (万m ²)	出租率 (%)	出租收入 (万元)
深圳工业区厂房等	18.99	17.33	91.29	2680.58
“中房那里”项目商业	0.73	0.02	2.74	10.48

(七) 管理提升方面, 报告期内, 公司通过优化企业管控体系、完善信息化平台等措施提升企业管理和运行效率, 确保企业安全、稳定、健康。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比, 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) 与上一会计期间财务报告相比, 合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内新增纳入合并子公司6家, 具体如下:

(1) 2017年1月13日, 本公司召开第七届董事会第三十三次会议, 审议通过了《关于控股子公司中房(苏州)地产有限公司投资设立全资子公司的议案》。报告期内, 苏州公司全资子公司中房(南京)地产有限公司工商设立手续已经办理完毕, 注册资本10,000.00万元, 苏州公司持股比例100.00%。

(2) 2017年1月25日, 本公司召开第七届董事会第三十五次会议, 审议通过了《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》(以下简称“华投公司”)。报告期内, 华投公司产权变更手续已办理完毕, 华投公司注册资本5000万元人民币, 我公司持有93%股权。

(3) 2017年1月25日, 本公司召开第七届董事会第三十五次会议, 审议通过了《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》(以下简称“惠州公司”), 同意董事会授权经营管理层与广州市飞骏物流有限公司联合参与竞拍惠州仲恺高新区恺信房地产开发有限公司80%股权(本公司51%, 飞骏物流29%)。报告期内, 惠州公司产权变更手续已完成, 惠州公司注册资本300万人民币, 我公司持有51%股权。

(4) 2017年6月2日, 本公司召开第七届董事会第四十一次会议审议通过了《关于投资设立嘉兴项目公司的议案》, 同意本公司与苏州华凯投资有限公司共同出资成立项目公司对浙江省嘉兴市房地产项目地块进行开发, 本公司持股比例为90%。报告期内, 本公司控股子公司中交(嘉兴)置业有限公司工商设立手续已经办理完毕, 注册资本7,000.00万元。

(5) 2017年6月5日, 本公司召开2017年第五次临时股东大会, 审议通过了《关于与关联方共同投资的关联交易议案》, 同意本公司与关联方中交地产有限公司、与非关联方昆明众垚建设项目管理合伙企业(有限合伙)共同投资成立项目公司, 对公司位于昆明市呈贡区的房地产项目进行合作开发, 本公司持股比例为73%。报告期内, 本公司控股子公司中交昆明置业

有限公司工商设立手续已经办理完毕，注册资本10,000.00万元。

(6) 2017年6月14日，本公司召开第七届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于投资设立吴江项目公司的议案》，同意本公司控股子公司中房（苏州）地产有限公司与苏州金鸿悦房地产开发有限公司共同出资成立项目公司，苏州公司持股比例为51%。苏州公司控股子公司苏州华运地产有限公司工商设立手续已经办理完毕，注册资本20,000.00万元。

中房地产股份有限公司董事会
2017年8月24日