

证券代码：000736

证券简称：中房地产

公告编号：2016-115

债券代码：112263、112410

债券简称：15 中房债、16 中房债

中房地产股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

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	zfdc000736@163.com	zfdc000736@163.com	

2、主要财务数据及股东变化

(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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	374,138,438.82	307,788,892.84	21.56%
归属于上市公司股东的净利润（元）	432,829.89	22,585,015.98	-98.08%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	434,819.12	22,562,734.18	-98.07%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-951,433,989.48	-142,015,899.42	569.95%
基本每股收益（元/股）	0.0015	0.076	-98.03%
稀释每股收益（元/股）	0.0015	0.076	-98.03%
加权平均净资产收益率	0.01%	1.33%	-1.32%
	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）	10,374,454,549.06	8,126,938,033.56	27.66%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,703,509,222.58	1,709,020,270.35	-0.32%

(2) 前 10 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		15,198				
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	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		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		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	2.48%	7,374,931		质押	5,000,000
刘朝晖	境内自然人	0.45%	1,349,078			
肖楚云	境内自然人	0.38%	1,114,752			
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	0.26%	779,250			
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	0.26%	770,278			
中国建设银行股份有限公司－摩根士丹利华鑫多因子精选策略混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.21%	636,536			
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）		刘朝晖通过平安证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 1,349,078 股，合计持有公司股票 1,349,078 股。				

（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）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。

3、管理层讨论与分析

一、概述

1、2016年上半年房地产市走势简要分析

2016年上半年，房地产行业政策整体宽松趋稳，市场则延续上年末向好局势，但城市分化加剧，地方因城施策调控呈现差异化。同时大型房企资源整合加剧，对热点城市土地市场投资态度积极，在多重政策利好影响下，一线及部分热点二三线城市显现过热发展态势。一方面，热点城市风险积聚，楼市调整压力加大；另一方面，房地产市场库存总量仍较大，且存在结构

失衡问题，多数三四线城市库存压力依然严峻，多管齐下去库存仍是重点。

2、公司2016年上半年财务指标情况概述

截至2016年6月30日，公司总资产1,037,445.45万元，归属于上市公司股东的净资产170,350.92万元；2016年上半年公司实现营业收入37,413.84万元，较上年同期增加21.56%；实现利润总额-475.56万元，实现归属于上市公司股东的净利润43.28万元，较上年同期减少 -98.08%。报告期内，公司主营业务利润构成未发生重大变动。

二、报告期内经营情况

1、在建项目开发及销售情况

截至2016年6月30日，我公司房地产业务总占地面积179.38万平方米，规划总面积521.99万平方米。报告期内实现新开工面积21.08万平方米，期末累计已竣工面积101.33万平方米，报告期内实现签约销售额 157,918万元，报告期内实现签约销售面积14.59万平方米。

2016年上半年房地产项目开发情况表：

城市	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 F联邦	100%	18.09	44.20	43.90	143,054	147,665	竣工
	中房 瑞致	80%	38.88	118.30	35.04	689,748	225,807	在建
重庆	中房 千寻	100%	2.83	15.71	15.71	79,277	83,623	竣工
	中房 那里	40%	3.98	21.25	4.34	146,309	136,549	在建
	中交 漫山	70%	37.19	64.93	0	551,313	172,293	在建
	中央公园项目	100%	51.85	184.51	0	1,802,367	226,935	前期
苏州	中房 颐园	40%	10.45	31.56	2.34	286,809	179,371	在建
	吴江项目	40%	6.21	20.98	0	127,600	55,152	前期
天津	中交 金梧桐花园	51%	9.9	20.55	0	143,375	41,968	在建
合计			179.38	521.99	101.33	3,969,852	1,269,363	/

2016年上半年房地产项目销售情况表：

城市	项目名称	权益比例	报告期内签约销售面积（万m ² ）	报告期末可供销售面积（万m ² ）	报告期内结算面积（万m ² ）
长沙	中房 F联邦	100%	0.45	0.16	0.25
	中房 瑞致	80%	4.85	3.46	5.65
重庆	中房 千寻	100%	0.10	0	0.08
	中房 那里	40%	2.67	6.43	0.25
	中交 漫山	70%	0.24	0.29	0
苏州	中房 颐园	40%	6.28	2.15	0.11
合计			14.59	12.49	6.34

2、工业地产租赁与管理方面

公司全资子公司深圳汇智主营深圳百门前工业区地产的租赁与管理，2016年上半年深圳汇智公司努力做好工业区经营管理和安全管理，报告期内工业区经营情况稳定，可出租面积18.99万平方米，出租率 91.5%。

3、新项目拓展方面

报告期内，我公司根据行业发展和各地市场情况，在深耕现有项目区域的同时，先后在海南、青岛、杭州、江苏等地的项目进行了考察和调研，其中公司收购上海三鑫承华句容房地产开发有限公司80%股权事项在报告期内已通过公司董事会审议，截止本报告披露日，项目相关评估报告已完成国资部门备案。

4、公司管理方面

报告期内，公司加强投资运营管理、营销设计管理、成本控制管理。对所属项目持有型物业进行了梳理，督促项目公司盘点库存、去化库存，开展了成本管理效能监察等活动。

5、融资工作方面

2016年上半年，公司成功发行非公开公司债券10亿元。公开发行公司债（二期）4.7亿元及非公开公司债（二期）10亿元均处于申报阶段。其中公开发行的公司债（二期）4.7亿元已于7月初到账。除公司债以外，公司其它累计新增借款18.7亿元，主要包括向关联方借款、金融机构借款等。

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

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

2016年本公司合并范围增加重庆中交绿城房地产开发有限公司，本公司对重庆中交绿城房地产开发有限公司持股比例为100.00%。

（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董事会

2016年8月18日