

# 中房地产股份有限公司

## 2016 年第三季度报告

2016 年 10 月

## 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。

公司负责人吴文德、主管会计工作负责人刘兵及会计机构负责人(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）	15,349,264,912.15	8,126,938,033.56	88.87%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,542,330,213.18	1,709,020,270.35	-9.75%	
	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）	1,393,911,056.15	1,837.86%	1,768,049,494.97	365.62%
归属于上市公司股东的净利润（元）	93,720,129.52	-6,393.85%	94,152,959.41	346.31%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	93,737,016.38	-5,696.40%	94,171,835.82	350.85%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-545,652,045.96	6,086.43%
基本每股收益（元/股）	0.32	-3,300.00%	0.32	357.14%
稀释每股收益（元/股）	0.32	-3,300.00%	0.32	357.14%
加权平均净资产收益率	3.12%	增加 3.21 个百分点	3.12%	增加 1.87 个百分点

单位：元

项目	年初至报告期末金额	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）	-85,505.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,479.72	
减：所得税影响额	-25,746.40	
少数股东权益影响额（税后）	-58,362.73	
合计	-18,876.41	--

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、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	16,526	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			
重庆渝富资产管理集团有限公司	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	2.71%	8,051,431		质押	6,000,000
肖楚云	境内自然人	0.45%	1,340,215			
邱鸿武	境内自然人	0.36%	1,076,300			
广东粤财信托有限公司一穗富 12 号证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.28%	840,200			
黄炆	境内自然人	0.26%	782,809			
徐惜珠	境内自然人	0.24%	712,475			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
中住地产开发有限公司	158,460,235	人民币普通股	158,460,235			
重庆渝富资产管理集团有限公司	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	8,051,431	人民币普通股	8,051,431			
肖楚云	1,340,215	人民币普通股	1,340,215			

邱鸿武	1,076,300	人民币普通股	1,076,300
广东粤财信托有限公司—穗富 12 号证券投资集合资金信托计划	840,200	人民币普通股	840,200
黄炆	782,809	人民币普通股	782,809
徐惜珠	712,475	人民币普通股	712,475
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名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）	邱鸿武通过普通账户持股 601,800 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 474,500 股，合计持有 1,076,300 股。 黄炆通过普通账户持股 612,009 股，通过安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 170,800 股，合计持有 782,809 股。		

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、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

### 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、资产负债表

项目	期初余额	期末余额	变化比率	变动原因
预付账款	932,351,771.85	555,902,252.92	-40.38%	总部2015年年底代垫中交西南置业土地款，由预付账款转为存货
存货	6,181,985,193.63	10,597,621,841.33	71.43%	主要为公司在建项目开发及新项目支付土地款
一年内到期的非流动资产	111,241.00	-	-100.00%	主要为长期待摊费用的摊销
其他流动资产	81,205,944.28	115,000,164.19	41.62%	主要为预交税费的增加
在建工程	1,821,436.50	3,757,773.64	106.31%	公司房屋建筑物装修费增加
应付账款	872,869,371.33	3,036,450,885.11	247.87%	公司应付工程款和土地款的增加
预收账款	938,847,179.92	2,099,725,543.21	123.65%	公司预收购房款增加
应交税费	16,116,984.46	-3,987,495.58	-124.74%	公司本期汇算清缴时所得税调整及支付2015年所得税
应付利息	14,302,476.27	99,976,853.57	599.02%	公司计提公司债及关联方借款利息
其他应付款	92,582,816.45	532,162,376.23	474.80%	公司向地产集团借款4亿元
长期借款	1,077,000,000.00	2,144,900,000.00	99.16%	公司本期开发贷增加
应付债券	689,016,620.55	3,139,905,862.44	355.71%	公司成功发行公开债二期，面值4.7亿元，非公开债一期、二期，面值分别为10亿元
递延所得税负债		10,006,339.12	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
资本公积	508,969,568.93	254,070,430.03	-50.08%	公司总部本期溢价购买中房集团持有苏州公司30%少数股权

##### 2、利润表

项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
营业收入	1,768,049,494.97	379,719,472.78	365.62%	本期交房面积增加，营业收入增加
营业成本	1,371,500,854.64	237,569,206.15	477.31%	本期交房面积增加，营业成本增加
营业税金及附加	88,923,532.28	32,076,455.93	177.22%	本期交房面积增加，相应税费增加
销售费用	34,065,242.28	21,005,740.38	62.17%	本期部分项目公司委托代销手续费及广告宣传费的增加
财务费用	20,419,796.60	204,560.08	9882.30%	部分项目公司竣工，借款利息不再符合资本化条件，本期将其费用化

投资收益（损失以“-”号填列）	-492,808.36	-274,541.79	-79.50%	联营企业北京盛世新业房地产有限公司本期亏损，按权益法确认投资损失
营业外收入	237,322.08	449,124.59	-47.16%	违约金收入减少
营业外支出	340,307.62	160,045.89	112.63%	主要为公司本期对外捐赠较上年同期增加

### 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
经营活动现金流入小计	3,301,272,026.64	1,066,336,176.89	209.59%	主要为本期预收购房款增加
经营活动现金流出小计	3,846,924,072.60	1,075,156,317.75	257.80%	主要为本期支付的往来款增加
经营活动产生的现金流量净额	-545,652,045.96	-8,820,140.86	-6086.43%	
投资活动现金流出小计	543,429,620.89	3,181,147.15	16982.82%	主要为本期购建固定资产及房屋建筑物装修支付的现金增加
投资活动产生的现金流量净额	-543,424,620.89	-3,152,895.07	17135.73%	
筹资活动现金流入小计	6,087,785,000.02	1,949,666,925.52	212.25%	取得借款收到的现金增加
筹资活动现金流出小计	1,996,146,534.48	676,124,266.98	195.23%	偿还债务、支付利息增加
筹资活动产生的现金流量净额	4,091,638,465.54	1,273,542,658.54	221.28%	
现金及现金等价物净增加额	3,002,561,798.69	1,261,569,622.61	138.00%	

## 二、重要事项进展情况及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

截至2016年9月30日，我公司房地产业务总占地面积183.99万平方米，规划总面积 542.4万平方米。2016年1-9月实现新开工面积63.02万平方米，期末累计已竣工面积124.46万平方米，2016年1-9月内实现签约销售额288,477.3万元。工业地产租赁、管理业务实现主营业务收入3,334.99万元。

### （二）公司债发行工作在报告期内进展

#### 1、非公开发行公司债进展情况

2016年1月7日，公司收到深圳证券交易所（以下简称“深交所”）出具的《关于中房地产股份有限公司2015年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函【2016】1号），深交所对公司申请确认发行面值不超过10亿元人民币的中房地产股份有限公司2015年非公开发行公司债券符合本所转让条件无异议。2016年3月，本次非公开发行公司债券发行完毕，债券简称：16中房私，债券代码：118542，发行总额10亿元人民币，期限3年，票面利率4.00%。

2016年3月29日，公司召开第七届董事会第十二次会议，审议通过了关于非公开发行公司债券（二期）相关议案，该事项已于2016年4月14日经公司2016年第二次临时股东大会审议通过，2016年8月26日，公司收到深圳证券交易所（以下简称“深交所”）出具的《关于中房地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函【2016】

579号)，2016年9月，本次非公开公司债券发行完毕，债券简称：16中房02，债券代码：118858，发行总额10亿元人民币，期限3年，票面利率3.94%。

## 2、公开发行公司债券“16中房债”进展情况

2016年2月1日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准中房地产股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2016】161号），核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过4.7亿元的公司债券。2016年7月7日，本次债券发行完毕，实际发行规模为4.7亿元，票面利率为3.69%，2016年8月18日，16中房债在深交所上市，债券简称：16中房债，债券代码：112410。

### （三）筹划非公开发行A股股票事宜

2016年7月25日，我公司由于筹划非公开发行A股股票事宜，公司股票自2016年7月25日13时起停牌。2016年8月4日，公司召开第七届董事会第二十二次会议、第七届监事会第六次会议审议通过了本次非公开发行A股股票事项的相关议案，公司股票自2016年8月5日上午开市起复牌。公司拟向温州德欣投资有限公司（以下简称“温州德欣”）非公开发行A股股票，本次发行拟募集资金规模不超过12亿元，发行的股票数量为不超过82,191,780股（含本数）。公司本次非公开发行A股股票已于2016年10月获得国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）原则同意，已于2016年10月24日经公司股东大会审议通过，尚需获中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）批准后方可实施，并以中国证监会最终核准的方案为准。

### （四）限售股解除限售事宜

2016年9月2日，公司控股股东中住地产开发有限公司持有的我公司限售股份158,460,235股解除限售并上市流通，本次解除限售股份数量占公司总股本比例为53.32%。该事项已于2016年8月31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2016-123。

### （五）其它重要事项

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2016年7月1日，公司召开第七届董事会第十九次会议，审议通过了《关于终止与绿城房地产集团有限公司共同投资的议案》、《关于收购上海三鑫承华句容房地产开发有限公司80%股权的议案》。	2016年07月04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2016-84、85、86。
2016年7月8日，公司召开第七届董事会第二十次会议，审议通过了《关于取消2016年第五次临时股东大会部分提案的议案》。鉴于我公司已与关联方绿城房地产集团有限公司终止对重庆中交绿城房地产开发有限公司的增资扩股事宜，重庆中交绿城房地产开发有限公司现为我公司全资子公司，公司董事会取消提请股东大会审议《关于为子公司重庆中交绿城房地产开发有限公司提供财务资助额度的议案》。	2016年07月11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2016-92、93。
2016年7月22日，公司召开第七届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于控股子公司中房（天津）置业有限公司申请1.95亿元开发贷款的议案》。	2016年07月25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2016-98。
2016年8月4日，公司召开第七届董事会第二十二次会议审议通过了《关于聘任总经理的议案》和非公开发行A股相关议案。	2016年08月05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2016-106~109。



2016年8月17日,公司召开第七届董事会第二十三次会议审议通过了《关于控股子公司中房(苏州)地产有限公司与中交第二航务工程局有限公司签订<建设工程施工合同>的关联交易议案》、《关于收购中房(苏州)地产有限公司30%股权的关联交易议案》等议案。	2016年08月19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2016-114~116、141。
2016年8月31日,公司召开第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于修订公司<章程>的议案》、《关于修订公司<总经理工作细则>的议案》、《关于修订<中房地产股份有限公司组织管理手册>的议案》、《关于建立<中房地产股份有限公司核心员工投资项目公司管理办法>的议案》。	2016年08月31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2016-125。
2016年9月8日,公司召开第七届董事会第二十五次会议审议通过了《关于聘任公司财务总监的议案》、《关于与关联方共同投资的关联交易议案》(宁波公司)、《关于对重庆中交绿城房地产开发有限公司增资扩股的议案》、《关于控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司申请开发贷款的议案》。	2016年09月09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2016-129~131。
2016年9月14日,公司召开第七届董事会第二十六次会议审议通过了《关于续聘瑞华会计师事务所为公司2016年度审计中介机构及确定其报酬的议案》、《关于续聘瑞华会计师事务所为公司2016年内部控制审计中介机构及确定其报酬的议案》、《关于调整独立董事薪酬的议案》。	2016年09月19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2016-133。
2016年9月30日,公司召开第七届董事会第二十七次会议审议通过了《关于聘任祝宏毅先生为中房地产股份有限公司副总裁的议案》、《关于聘任钟瑾女士为中房地产股份有限公司副总裁的议案》。	2016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2016-143。

### 三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产开发有限公司		公司控股股东中住地产特别承诺,其在定向发行中认购的本公司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20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	持续	持续履行
收购报告书或权	中住地产开		1、为避免同业竞争,重组时	2008年05月	1、2016年底	1、北京汉华房地产开

益变动报告书中所作承诺	发有限公司		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、惠州华能房地产开发经营公司等部分股权，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。2014 年 6 月 30 日，经我司 2014 年第三次临时股东大会审议通过，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，中住地产承诺最迟在 2016 年底完成三亚公司、惠州公司的资产处置工作。 2、对于上海中住，中住地产承诺如下：A. 如果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损失。	19 日	前； 2、持续履行。	发有限公司、上海华能天地房地产有限公司前期已清理完毕；三亚公司已完成营业执照变更经营范围的工商注册手续，变更后的经营范围与房地产开发无关，经股东大会审议，豁免中住地产履行处置三亚公司的承诺。惠州华能营业执照已于 2016 年 3 月变更完毕，变更后的经营范围与房地产无关。公司已于 2016 年 5 月 11 日召开 2016 年第三次临时股东大会，审议通过豁免中住地产处置惠州公司的承诺。 2、持续履行。
	中国房地产开发集团公司（注：2015 年 7 月，中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100%股		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，中房集团及中房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	2008 年 05 月 19 日	持续履行	1、中交房地产 2015 年 7 月，中交房地产通过无偿划转方式受让取得中房集团持有的中住地产 100%股权，成为中房地产实际控制人。公司就中房集团承诺事项向中交房地产进行了问询，中交房地产

	权, 我公司实际控制人变更为中交房地产)		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不具有关系的第三方继续经营的安排, 中房集团仍享有收益权; 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中房集团不具有关联关系的第三方, 中房集团仍享有收益权。			<p>回函表示: 根据中国证监会的相关要求, 对于中房集团尚未履行完毕且适用于中交房地产的承诺, 中交房地产承诺予以承接并继续履行相关义务。中交房地产曾于 2016 年 2 月筹划与中房地产的重大资产重组事项, 并拟在此次重大资产重组过程中, 根据实际情况提出有效可行的同业竞争问题解决方案, 后由于重组方案存在重大不确定事项, 中房地产于 2016 年 6 月终止本次重大资产重组。中交房地产及下属控股子公司与中房地产业务的同业竞争事项, 中交房地产将继续按照实际情况和证券监管部门的要求, 逐步规范和解决。</p> <p>2、中房集团</p> <p>除广东东莞中房龙域项目是中房集团收购我司之前下属企业遗留的项目, 现正在进行后期销售外, 目前中房集团及其控制的其他企业不存在在中房地产开展业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。</p>
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						

股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

#### 四、对 2016 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。

#### 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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 07 月 15 日	电话沟通	个人	询问公司前期停牌原因及实际控制人情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2016 年 08 月 24 日	电话沟通	个人	询问收购苏州公司的目的。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2016 年 08 月 30 日	书面问询	个人	询问限售股情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2016 年 09 月 28 日	书面问询	个人	询问非公开发行进展情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2016 年 09 月 30 日	书面问询	个人	询问股东人数情况。根据实际情况回复。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。

#### 八、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,792,254,520.26	661,505,830.77
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	585,292.93	
预付款项	555,902,252.92	932,351,771.85
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	65,899,737.69	51,703,691.67
买入返售金融资产		
存货	10,597,621,841.33	6,181,985,193.63
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		111,241.00
其他流动资产	115,000,164.19	81,205,944.28
流动资产合计	15,127,263,809.32	7,908,863,673.20
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		

持有至到期投资		
长期应收款	9,402,289.70	8,261,611.71
长期股权投资	37,853,485.14	38,346,293.50
投资性房地产	44,033,633.02	46,938,464.91
固定资产	43,934,954.84	41,015,195.73
在建工程	3,757,773.64	1,821,436.50
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,208,904.61	2,564,585.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,451,746.72	24,425,445.86
递延所得税资产	61,358,315.16	54,701,326.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	222,001,102.83	218,074,360.36
资产总计	15,349,264,912.15	8,126,938,033.56
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,036,450,885.11	872,869,371.33
预收款项	2,099,725,543.21	938,847,179.92
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	3,705,631.46	3,954,861.38
应交税费	-3,987,495.58	16,116,984.46
应付利息	99,976,853.57	14,302,476.27

应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	532,162,376.23	92,582,816.45
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	353,000,000.00	287,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,123,908,544.00	2,229,048,439.81
非流动负债：		
长期借款	2,144,900,000.00	1,077,000,000.00
应付债券	3,139,905,862.44	689,016,620.55
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,334,971,543.47	1,156,178,070.38
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	4,197,000.00	4,197,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债	10,006,339.12	
非流动负债合计	6,633,980,745.03	2,926,391,690.93
负债合计	12,757,889,289.03	5,155,440,130.74
所有者权益：		
股本	297,193,885.00	297,193,885.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	254,070,430.03	508,969,568.93
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	43,456,274.31	43,456,274.31



一般风险准备		
未分配利润	947,609,623.84	859,400,542.11
归属于母公司所有者权益合计	1,542,330,213.18	1,709,020,270.35
少数股东权益	1,049,045,409.94	1,262,477,632.47
所有者权益合计	2,591,375,623.12	2,971,497,902.82
负债和所有者权益总计	15,349,264,912.15	8,126,938,033.56

法定代表人：吴文德

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：吴福军

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	749,141,245.32	36,544,511.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	524,731,467.31	906,545,646.58
应收利息	42,548,056.44	
应收股利		
其他应收款	3,149,733.81	1,833,603.72
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,319,570,502.88	944,923,762.26
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	2,207,854,489.70	1,002,561,867.71
长期股权投资	2,703,495,349.14	1,900,913,719.14
投资性房地产		
固定资产	3,007,110.78	3,012,049.86

在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,436,973.14	1,760,151.08
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,233,049.58	24,174,475.95
递延所得税资产	18,386,973.36	434,597.08
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,953,413,945.70	2,932,856,860.82
资产总计	6,272,984,448.58	3,877,780,623.08
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	1,541,207.06	1,550,783.50
应交税费	-102,995.28	8,439,518.26
应付利息	44,493,809.85	11,778,972.05
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	564,583,091.16	591,187,916.21
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	143,000,000.00	87,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	756,389,862.79	703,331,940.02
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,139,905,862.44	689,016,620.55
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	312,832,812.80	430,675,062.10
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,006,339.12	
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,462,745,014.36	1,119,691,682.65
负债合计	4,219,134,877.15	1,823,023,622.67
所有者权益：		
股本	297,193,885.00	297,193,885.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,611,530,773.06	1,611,530,773.04
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	43,456,274.31	43,456,274.31
未分配利润	101,668,639.06	102,576,068.06
所有者权益合计	2,053,849,571.43	2,054,757,000.41
负债和所有者权益总计	6,272,984,448.58	3,877,780,623.08

### 3、合并本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,393,911,056.15	71,930,579.94
其中：营业收入	1,393,911,056.15	71,930,579.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,217,291,851.04	72,135,397.64
其中：营业成本	1,102,205,375.77	44,881,457.53

利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	66,887,969.22	6,745,210.68
销售费用	12,652,834.95	7,734,937.33
管理费用	20,604,603.92	15,469,917.97
财务费用	14,941,067.18	-2,696,125.87
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	457,826.33	13,062.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	457,826.33	13,062.31
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	177,077,031.44	-191,755.39
加：营业外收入	115,784.51	351,475.25
其中：非流动资产处置利得	30,000.00	13,449.87
减：营业外支出	130,757.62	35,000.00
其中：非流动资产处置损失	120,505.82	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	177,062,058.33	124,719.86
减：所得税费用	43,803,577.54	3,172,191.51
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	133,258,480.79	-3,047,471.65
归属于母公司所有者的净利润	93,720,129.52	-1,489,074.55
少数股东损益	39,538,351.27	-1,558,397.10
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	133,258,480.79	-3,047,471.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	93,720,129.52	-1,489,074.55
归属于少数股东的综合收益总额	39,538,351.27	-1,558,397.10
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.32	-1
(二)稀释每股收益	0.32	-0.01

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：吴文德

主管会计工作负责人：刘兵

会计机构负责人：吴福军

#### 4、母公司本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	31,913,590.02	30,775,619.41
减：营业成本	43,327,449.56	17,771,532.94
营业税金及附加	43,327,449.56	1,723,434.69

销售费用		
管理费用	8,688,616.77	5,607,808.37
财务费用	-571,112.73	-242,375.39
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		1,752,431.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-19,558,201.15	7,667,650.13
加：营业外收入	0.01	24,737.88
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-19,558,201.14	7,692,388.01
减：所得税费用	-4,889,550.28	843,928.14
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-14,668,650.86	6,848,459.87
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有		

效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-14,668,650.86	6,848,459.87
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.05	0.02
（二）稀释每股收益	-0.05	0.02

## 5、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,768,049,494.97	379,719,472.78
其中：营业收入	1,768,049,494.97	379,719,472.78
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,595,147,272.21	341,721,837.33
其中：营业成本	1,371,500,854.64	237,569,206.15
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	88,923,532.28	32,076,455.93
销售费用	34,065,242.28	21,005,740.38
管理费用	65,296,779.23	53,562,000.66
财务费用	35,360,863.78	-2,491,565.79
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-492,808.36	-274,541.79
其中：对联营企业和合营企	-492,808.36	-274,541.79

业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	172,409,414.40	37,723,093.66
加：营业外收入	237,322.08	449,124.59
其中：非流动资产处置利得	35,000.00	13,449.87
减：营业外支出	340,307.62	160,045.89
其中：非流动资产处置损失	120,505.82	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	172,306,428.86	38,012,172.36
减：所得税费用	43,903,200.90	19,804,353.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	128,403,227.96	18,207,819.14
归属于母公司所有者的净利润	94,152,959.41	21,095,941.43
少数股东损益	34,250,268.55	-2,888,122.29
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		



归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	128,403,227.96	18,207,819.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	94,152,959.41	21,095,941.43
归属于少数股东的综合收益总额	34,250,268.55	-2,888,122.29
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.32	0.07
（二）稀释每股收益	0.32	0.07

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

## 6、母公司年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	112,290,801.77	73,011,048.61
减：营业成本	104,940,616.93	46,711,749.01
营业税金及附加	3,652,472.34	4,088,618.72
销售费用		
管理费用	25,955,299.35	17,172,273.79
财务费用	-1,021,812.82	-1,008,835.36
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	21,000,000.00	21,952,431.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-235,774.03	27,999,673.78
加：营业外收入	0.01	24,737.89
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-235,774.02	28,024,411.67
减：所得税费用	-5,272,222.70	634,009.48

四、净利润（净亏损以“－”号填列）	5,036,448.68	27,390,402.19
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	5,036,448.68	27,390,402.19
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.02	0.09
（二）稀释每股收益	0.02	0.09

## 7、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,944,852,426.61	920,071,797.42
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		

收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	205.48	
收到其他与经营活动有关的现金	356,419,394.55	146,264,379.47
经营活动现金流入小计	3,301,272,026.64	1,066,336,176.89
购买商品、接受劳务支付的现金	2,491,762,545.90	637,141,226.63
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	56,114,475.56	49,758,478.10
支付的各项税费	226,087,688.22	115,910,946.85
支付其他与经营活动有关的现金	1,072,959,362.92	272,345,666.17
经营活动现金流出小计	3,846,924,072.60	1,075,156,317.75
经营活动产生的现金流量净额	-545,652,045.96	-8,820,140.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	8,452.08
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,000.00	19,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,000.00	28,252.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,847,990.89	3,181,147.15
投资支付的现金	532,581,630.00	0.00

质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	543,429,620.89	3,181,147.15
投资活动产生的现金流量净额	-543,424,620.89	-3,152,895.07
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	30,000,000.02	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,027,785,000.00	1,859,100,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	90,566,925.52
筹资活动现金流入小计	6,087,785,000.02	1,949,666,925.52
偿还债务支付的现金	1,865,864,277.61	553,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	121,258,795.92	103,814,016.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	9,023,460.95	19,310,250.79
筹资活动现金流出小计	1,996,146,534.48	676,124,266.98
筹资活动产生的现金流量净额	4,091,638,465.54	1,273,542,658.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	3,002,561,798.69	1,261,569,622.61
加：期初现金及现金等价物余额	563,006,806.27	426,895,853.44
六、期末现金及现金等价物余额	3,565,568,604.96	1,688,465,476.05

## 8、母公司年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	228,225,388.44	64,199,053.95

经营活动现金流入小计	228,225,388.44	64,199,053.95
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	13,159,080.87	10,997,566.70
支付的各项税费	16,371,455.53	25,153,040.21
支付其他与经营活动有关的现金	763,749,238.29	32,462,643.73
经营活动现金流出小计	793,279,774.69	68,613,250.64
经营活动产生的现金流量净额	-565,054,386.25	-4,414,196.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,891,920,256.00	137,178,544.00
取得投资收益收到的现金	93,265,449.28	48,341,423.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,985,185,705.28	185,519,967.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,676,072.98	2,265,824.13
投资支付的现金	2,993,581,630.00	1,030,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,995,257,702.98	1,032,865,824.13
投资活动产生的现金流量净额	-1,010,071,997.70	-847,345,856.92
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.02	0.00
取得借款收到的现金	5,658,985,000.00	1,009,700,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	2,966,452.19
筹资活动现金流入小计	5,688,985,000.02	1,012,666,452.19
偿还债务支付的现金	3,330,700,000.00	122,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,988,421.76	28,629,996.77
支付其他与筹资活动有关的现金	8,573,460.95	9,387,350.79
筹资活动现金流出小计	3,401,261,882.71	160,017,347.56

筹资活动产生的现金流量净额	2,287,723,117.31	852,649,104.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	712,596,733.36	889,051.02
加：期初现金及现金等价物余额	35,560,606.85	12,818,536.00
六、期末现金及现金等价物余额	748,157,340.21	13,707,587.02

## 二、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是  否

公司第三季度报告未经审计。

中房地产股份有限公司董事会

2016 年 10 月 28 日