



## CONTENTS 目录

领导致辞	
公司简介及所属企业介绍	01
2016 年度报告正文	42
释义	44
公司简介和主要财务指标	45
公司业务概要	48
重要管理层讨论与分析	49
重要事项	60



股份变动及股东情况	68
优先股相关情况	71
董事、监事、高级管理人员和员工情况	72
公司治理	75
公司债券相关情况	80
年度报告财务报表	84
2016 年度报告附注	98
审计意见	191



## 领导致辞

VOICE OF

PRESIDENT

纷繁世事多元应，击鼓催征稳驭舟。2016年是“十三五”规划的开局之年，面对日趋复杂多变的经济形势，中房地产主动适应经济发展新常态，坚持走改革创新之路，公司上下团结奋进，攻坚克难，取得了不俗的业绩，开创了新的发展局面，呈现出更具活力、更有效率、更加健康的“新气质”。

“新”字引领，以新机制、新思维，激发公司内在活力。这一年，公司积极实践国资委十项改革试点，深入推进混合所有制改革，引入职业经理人机制，搭建了新的经营班子，积极完善现代企业治理，推进市场化变革，新血液、新理念，激发了新动力，催生了新气象！

“优”字当先，以优结构、优管理，提高公司管控能力。这一年，公司积极优化完善治理结构，强化董事会授权，重新构建组织管控体系，探索三级管控模式；不断借力信息化建设，提升公司专业管理水平；落实风险控制，强化风险防范，公司的管理水平不断提升，运行质态持续改善！

“强”字凸显，以强文化、强责任，凝聚公司发展合力。这一年，公司全体员工继续秉承“让城市更宜居、让生活更美好”的愿景与使命，积极践行“以人为本、重诺守信、合作共赢”的企业核心价值观，凝心聚力，共谋发展，为顾客创造价值，为股东创造利益，为社会创造财富，深刻诠释了央企上市公司的责任与担当！

“创”字发力，以创佳绩、创新高，彰显公司综合实力。这一年，公司以务实求突破，以效率提效益，在业务拓展上，科学布局，抢占市场，不断推动项目落地；在项目开发上，全力促销售、保增长，年度销售业绩创历史新高，中房人撸起袖子加油干的实干精神，铸就了中房的成功与卓越！

风疾浪高，击楫勇进。2017年是“十三五”规划的深化之年，国家经济体制改革已经按下了“快进键”，在新常态的经济形势下，机遇和挑战并存，希望和困难同在。站在新的起点，面对新的征程，中房地产将以中交集团和房地产集团的战略为指引，以广大股东的信任为动力，以更加宽广的视野，更加坚定的心态，向着打造“具有中交特色、国内领先、海外一流”特色房地产商的宏伟目标再启远航！

01.

公司简介及所属企业介绍



CORPORATE ANNUAL REPORTS



CHINA<sup>+</sup>  
REAL ESTATE  
CORPORATION LIMITED



中房地产股份有限公司  
China Real Estate Corporation Limited

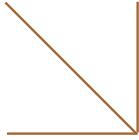
中房地产股份有限公司成立于1993年，并于1997年4月25日在深圳证券交易所上市挂牌交易，证券简称：中房地产，代码：000736。

2008年12月，我公司完成重大资产重组暨定向增发工作，目前公司注册资金297,19万元，主营业务为房地产开发与经营，注册地在重庆，中住地产开发有限公司（中交房地产集团有限公司全资子公司，以下简称中住地产）和重庆渝富资产经营管理集团有限公司（以下简称重庆渝富公司）为前两大股东，持股比例分别为：53.32%、10.69%。公司控股股东的母公司为中交房地产集团有限公司，最终控制人为中国交通建设集团有限公司。

公司依法建立了完善的法人治理结构，设立了股东大会、董事会和监事会。在经营管理机构方面，公司总部设战略投资中心、品牌营销中心、商业管理中心、产品研发中心、项目管理中心、运营管理中心、人力资源中心、财务管控中心、审计风控中心、董事会办公室、综合办公室、监察督办部等12个职能部门。

公司目前拥有4家全资子公司，7家控股公司及1家参股企业，业务拓展到包括房地产开发、工业地产经营、物业管理等领域，分别在北京、上海、深圳、长沙、西安、重庆、天津等城市相继开发一批住宅、写字楼和工业地产项目，公司不仅积累了较强的经济实力，也聚集了一支有事业心、有信心、精通业务、善于管理的房地产开发专业队伍，为公司今后的发展打下了良好的基础。





## 公司董事、监事、高管

### 吴文德

男，1964年1月生，中共党员，博士学历，高级工程师。最近五年工作经历：2008年12月至2014年1月任中房地产股份有限公司董事、总经理；2014年1月至2015年4月任中国交建房地产业事业部副总经理；2015年4月至今任中交房地产集团有限公司董事、副总经理；中住地产开发有限公司执行董事、总经理。2015年4月至今任中房地产股份有限公司董事长。

### 薛四敏

男，1967年11月生，中共党员，本科学历，高级会计师。最近五年工作经历：2009年2月至2011年1月任中国房地产开发集团公司总会计师；2011年2月至2015年4月任中交地产有限公司董事、总会计师、临时党委委员。2015年4月至今任中交房地产集团有限公司董事、总会计师、临时党委委员；2015年9月至今任中房地产股份有限公司董事。

### 史强军

男，1959年7月生，中共党员，研究生学历。最近五年工作经历：2000年8月至2015年4月任中国房地产开发集团公司纪律检查委员会副书记；2009年6月至2014年1月任中房地产股份有限公司董事、党委书记、副总经理；2014年1月至今任中房地产股份有限公司副董事长、党委书记。

### 孙卫东

男，1969年9月生，经济学硕士学位，助理研究员。最近五年工作经历：2011年3月至2014年1月任中国房地产开发集团公司总经理助理、中住地产开发有限公司副总经理；2011年5月至今任中房地产股份有限公司董事；2014年1月至2016年8月任中房地产股份有限公司总裁。2016年8月至今任中交房地产集团有限公司总经理助理，中房地产股份有限公司董事。

### 祝宏毅

男，1973年4月生，中共党员，硕士学历，工程师。最近五年工作经历：2010年3月至2011年10月任中冶置业集团有限公司营销策划总监；2011年10月至2015年6月任中冶置业集团有限公司南京分公司副总经理。2015年6月至2016年9月任中交房地产集团有限公司总经理助理兼投资管理部总经理。2015年9月至今任中房地产股份有限公司董事；2016年9月至今任中房地产股份有限公司副总裁。

### 周 健

男，1965年8月生，中共党员，大专，工程师。最近五年工作经历：2004年10月至2013年12月任重庆渝富资产经营管理集团有限公司地产管理部部长，2014年1月至今任重庆渝富资产经营管理集团有限公司土地经营事业部部长；2012年8月16日至今任中房地产股份有限公司董事。

### 郭海兰

女，1973年7月生，中共党员，硕士研究生学历，中国注册会计师，中国注册资产评估师。最近5年工作经历：2010年11月至2013年3月任中磊会计师事务所有限责任公司合伙人，2013年3月至今任利安达会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。目前兼任北京注册会计师协会上市公司审计专家委员会委员；上市公司中信海洋直升机股份有限公司、铜陵精达电磁线股份有限公司、山西仟源制药股份有限公司、中房地产股份有限公司的独立董事、审计委员会主任委员；非上市公司华扬联众数字技术股份公司独立董事、审计委员会主任委员。

### 胡必亮

男，1961年9月生，经济学博士，公共政策博士后。最近五年工作经历：自2009年6月至今任北京师范大学新兴市场研究院教授；自2015年9月至今任中房地产股份有限公司独立董事。

### 马江涛

男，1972年1月生，法学博士，最近5年工作经历：曾任北京大成律师事务所律师，部门主任，现任大成律师事务所高级合伙人、副主任；自2015年9月至今任中房地产股份有限公司独立董事。

### 陈 玲

女，1975年9月生，中共党员，硕士研究生学历，注册会计师。最近五年工作经历：2011年3月至2013年1月任中交地产有限公司财务部副部长；2013年1月至2015年3月任中交地产有限公司审计部部长；2015年3月至2015年6月任中交地产有限公司审计部总经理；2015年6月至今，中交房地产集团有限公司财务资金部总经理；自2015年9月至今任中房地产股份有限公司监事长。



## 公司董事、监事、高管

### 李晋生

男，1962年10月生，中共党员，大学本科学历，人力资源管理师。最近五年工作经历：2010年9月至2015年7月任北京联合置业有限公司历任办公室主任、总经理助理兼办公室主任、党群工作部部长；2015年7月至今任中交房地产集团有限公司综合管理部副总经理、总经理、综合办公室主任；自2015年9月至2017年4月24日任中房地产股份有限公司监事。

### 夏青松

男，1974年9月生，中共党员，硕士学位，高级工程师。最近五年工作经历：2012年12月至2014年1月任重庆中交丽景公司总经理、党委书记；2014年1月至2015年4月任中国房地产开发集团公司副总经理；2015年4月至2017年2月任中交地产有限公司董事、副总经理、临时党委委员；2017年2月至今任中交地产有限公司执行董事、总经理、法定代表人。2017年4月24日起至任中房地产股份有限公司监事。

### 叶瑞佳

女，1980年6月生，中共党员，大学本科学历。2008年12月至今任本公司综合管理部副经理、经理，办公室主任、人力行政中心（党群工作部）副总经理、综合办公室（党群工作部）副主任；2012年8月至今任中房地产股份有限公司监事。

### 杨剑平

男，1973年9月生，汉族，大专学历，2003年至2005年就读于复旦大学房地产总裁班。最近五年工作经历：2007年12月至2016年6月任浙江中梁置业有限公司副董事长、总裁。2010年12月至2016年6月任浙江新中梁房地产开发有限公司董事长、总裁。2016年4月至今，任温州德欣投资有限公司董事长、总裁；任温州嘉顺投资管理有限公司董事长、总裁；任温州欣顺投资管理有限公司董事长、总裁。2016年8月至今，任中房地产股份有限公司总裁。

### 田玉利

男，汉族，1978年1月生，中共党员，硕士学位，持有法律职业资格证书、企业法律顾问执业资格证书。最近五年工作经历：2009年3月至2011年8月任中房地产股份有限公司风险控制部经理，2011年8月至今任中房地产股份有限公司董事会秘书。

### 刘 兵

女，1968年9月生，中共党员，汉族。大学本科学历，工科学士，高级会计师，注册会计师。最近五年工作经历：2011年3月至2013年9月任中交地产有限公司任财务部部长；2013年9月至2015年3月任中交地产有限公司任财务部部长，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、财务总监；2015年3月至2015年4月任中交地产有限公司财务资金部总经理，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、财务总监；2015年4月至2016年2月任中交地产有限公司副总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司董事、总经理、财务总监；2016年2月至2016年8月任中交地产有限公司临时党委委员、总会计师，中交鼎信股权投资管理有限公司总会计师。2016年8月至今，任中房地产股份有限公司财务总监。

### 钟 瑾

女，1967年7月生，致公党党员，硕士研究生学历，高级会计师。最近五年工作经历：2001年4月至2014年1月任嘉铭投资（集团）有限公司财务总监、副总裁；2014年1月至2016年9月任中交地产有限公司副总经理。2016年9月至今，任中房地产股份有限公司副总裁。

### 周林亮

男，1981年11月生，工学学士学历，工程师。最近五年工作经历：2009年5月至2012年10月任浙江中梁置业有限公司项目总经理；2012年11月至2015年11月任温州中梁城置业有限公司总经理；2015年11月至2016年6月任浙江新中梁房地产开发有限公司区域董事长；2016年6月至2016年7月任浙江新中梁房地产开发有限公司集团副总裁。2016年4月至今任温州德欣投资有限公司监事、温州嘉顺投资管理有限公司监事、温州欣顺投资管理有限公司监事；2016年10月至今，任中房地产股份有限公司副总裁。

# 湖南

HUNAN



## 中交·中房 F 联邦

湖南修合地产实业有限责任公司

湖南修合地产实业有限责任公司（以下简称修合公司）系中房地产股份有限公司全资子公司，注册地在湖南长沙，成立于 2006 年 10 月，注册资本 5000 万元。

2007 年 2 月 14 日，修合公司在长沙土地市场竞得位于长沙市高新区麓云路 159 号 [2007] 挂 010 号土地，本项目用地面积为 272 亩，总建筑面积近 43 万平方米，容积率 2.32，建筑密度 20.56%，绿地率 40%，定名“佳境小区”（推广名中房 F 联邦）。项目分两期进行建设，其中项目一期分布在项目宗地的西北部，总建筑面积约 17 万平方米，已于 2010 年完成建设，交付使用。二期 26 万平方米于 2013 年全部开发完毕。中房 F 联邦地理位置优越，周边有公交车站，地铁站等多种市政配套，在小区设计规划上，巧妙利用自然环境，在小区东南角保留一座原生态山体，实现小区园林与自然环境融合，同时利用“美山”打造营销概念，为后续的销售和推广奠定了基础。

中房 F 联邦自开发建设以来，先后获得“爱心房企”、“优秀企业公民”、“R20 品牌地产成员单位”、“长沙楼市综合竞争力十强”等一系列的荣誉。

公司成立以来，秉承“从严把关，强化管理，实事求是，铸造品质”的经营宗旨，尤其是近两年来，在总部的指导下积极践行科学发展观，牢固树立爱岗敬业意识和争先创优意识。中房 F 联邦小区的建成，凝聚了修合公司全体员工的智慧和激情、勤奋和汗水，在一个又一个重大节点上树立起质量和信誉的丰碑，同时彰显了上市公司的企业形象。



# 湖南

HUNAN



## 中交·中房瑞致国际

长沙中住兆嘉房地产开发有限公司

长沙中住兆嘉房地产开发有限公司成立于2004年6月10日，原名：长沙兆嘉投资咨询有限公司，2008年4月重庆国际实业投资股份有限公司（简称“重庆实业”）向上海中住、中国高新和华夏科技等定向增发认购资产，公司作为被认购资产置入重庆实业，根据定向增发协议，华夏科技和中国高新合计持有公司49%的股权转让给重庆实业，定向增发后，上海中住持有51%股权，重庆实业持有49%股权，上海中住为公司母公司，重庆实业直接、间接持有公司100%股权，为公司实际控制人。目前，公司注册资本壹亿元，法人为石屹松，经营范围：房地产开发，公司股东单位分别为上海中住置业开发有限公司（40.8%）、重庆国际实业投资股份有限公司（39.2%）和中国房地产开发集团有限公司（20%）。

中房·瑞致国际位于芙蓉生态新城核心人民路与望龙路交汇处，占据黄花机场、武广、火车站三大枢纽核心，周边万家丽路、人民路“三纵三横”交通路网环伺，与地铁2、6号线实现速通。项目总建筑面积约120万 $m^2$ ，建筑密度26%-38%，绿化率30%-40%，项目平均容积率：2.53。涵盖22万 $m^2$ 一站式商业、16万 $m^2$ 中央公园、3万 $m^2$ 精英教育，合同约定业主子女可就读大同瑞致小学。在项目周边，阿里巴巴电商产业园、浏阳河滨河路及风光带、人民路东延线、隆平新区·国际种都等优势资源汇集，建成后将承载芙蓉东商圈崛起、产业崛起和人居崛起。









# 重庆

CHONGQING





## 中交·中房千寻

重庆重实房地产开发有限公司

重庆重实房地产开发有限公司（以下简称“重实房地产”）成立于2010年3月4日，是中房地产股份有限公司的全资子公司。注册资本金5000万元，注册地在重庆。中房地产和深圳市中住汇智实业有限公司（中房地产全资子公司）分别持股40%和60%。

重实房地产开发的房地产项目“中房千寻”位于重庆市沙坪坝区联芳村5号，石小路与高九路交汇处东北角，属于沙坪坝区、九龙坡区、渝中区交汇的石桥铺板块。交通便利，19条公交线和地铁一号线（高庙村站）均在项目周边设有站点，项目至三峡广场（沙坪坝商圈）约4km；至杨家坪（九龙坡商圈）约6km；至观音桥（江北商圈）约9km；至南坪（南岸区商圈）约10km；至解放碑（渝中区商圈）约12km。

项目南临规划路，与富洲新城一期一路之隔，北临富洲新城规划用地，西临富洲路，东临尚未搬迁的华育机电有限公司和志达经济研究所厂房。

根据石桥铺片区青年人群比较集中的消费力结构特征，项目定位为石桥铺片区最具品质的中小户型社区，成为精致、温馨、高雅的经典作品。

项目规划占地面积28263平米，规划总建筑面积157112.73平米，项目由7栋32层和1栋33层的高层组成，配套有社区商业、幼儿园、物业管理用房和社区服务用房等。高层建筑单层6户，2部电梯，户型由套内60平米的2房2厅、70平米的2变3单卫和80平米的2变3双卫构成。

另外，社区规划还有戏水池、游泳池、2个标准羽毛球场、1个投篮练习场、健康步道、登山步道等，满足社区居民的运动健身需求；8栋高层下均规划有架空层，架空层内规划有大量的休闲娱乐设施，满足社区居民的休闲娱乐需求。

目前，该项目已进入清算阶段，仅剩余部分车库没有销售。





# 重庆

CHONGQING



## 中交·中房那里

重庆中房嘉汇房地产开发有限公司

重庆中房嘉汇房地产开发有限公司（以下简称“中房嘉汇”）成立于2013年10月23日，是中房地产股份有限公司的控股子公司。注册资本金83000万元，注册地在重庆。中房地产、中国路桥和中房集团分别持股40%、30%和30%。

中房嘉汇开发的房地产项目“中房那里”位于重庆市大渡口区杨渡路，地块东面和北面为待拆迁老旧居民楼，西面为西郊路，南面为汽修厂，规划有市政道路。该项目是重钢片区推出的第一块开发用地，该片区是未来几年重庆主城开发的热点区域。目前，进驻大渡口区的知名开发企业有华润置地、北大资源、蓝光BRC、佳兆业、融科等，项目周边已面市项目主要有北大资源“燕南”及蓝光“御江台”项目。

项目地理位置优越，处于杨家坪商圈扩容范围内，地处九龙坡区“退二进三”的发展版块，交通、地段、商业、品牌价值优势较为明显，未来发展潜力较大。

项目交通便捷：距离轨道2号线动物园站约800米，小区两个出入口处分别设有公交车站，有5路公交车在此停靠，且距离毛线沟转盘的公交车始发站约400米。

项目北侧和南侧均规划有公园绿地，距离重庆市动物园约900米。此外，政府将在重钢原址打造两个主题公园，围绕“创意之城、多彩滨江”主题规划设计，欲建成一个商务商贸、高档居住综合体。

根据区域收入水平及消费力结构特征，项目定位为杨家坪商圈首席品质中小户型社区+区域商业中心。

项目规划建设用地总面积39781m<sup>2</sup>，建筑面积约21万m<sup>2</sup>，项目由6栋33层高层和约3万平方米商业组成，配套有幼儿园、物业管理用房和社区服务用房等。高层建筑单层10户，3部电梯，户型由套内面积约46平方米的一房两厅单卫（可变二房）、套内面积约53-66平方米的两房两厅单卫（可变三房）、套内面积约71平方米的两房两厅双卫（可变三房）三类户型构成。

另外，社区规划有游泳池、篮球场、羽毛球场、景观步道、儿童游乐场、康体设施等，满足社区居民的运动健身及休闲娱乐需求。

目前，该项目已推出住宅1、2、5、6号楼及7号楼1层商业，住宅已销售近50%，商业仅销售不到2%。









# 重庆

## CHONGQING



## 中交·漫山

重庆中房嘉润房地产开发有限公司

重庆中房嘉润房地产开发有限公司（以下简称“中房嘉润”）成立于2014年1月6日，是中房地产股份有限公司的控股子公司。注册资本金10000万元，注册地在重庆。中房地产、和中房集团分别持股70%和30%。

中房嘉润开发的房地产项目“中交漫山”位于重庆市南岸茶园新区核心发展区域，距南岸区政府仅约1公里，西靠南山天然山脉，东临梨子园河，地块地势较高、视野开阔，可将茶园城市美景尽收眼底。项目依山而建，背山面水，是该片区自然资源最好，地势最优，景观最好的项目。

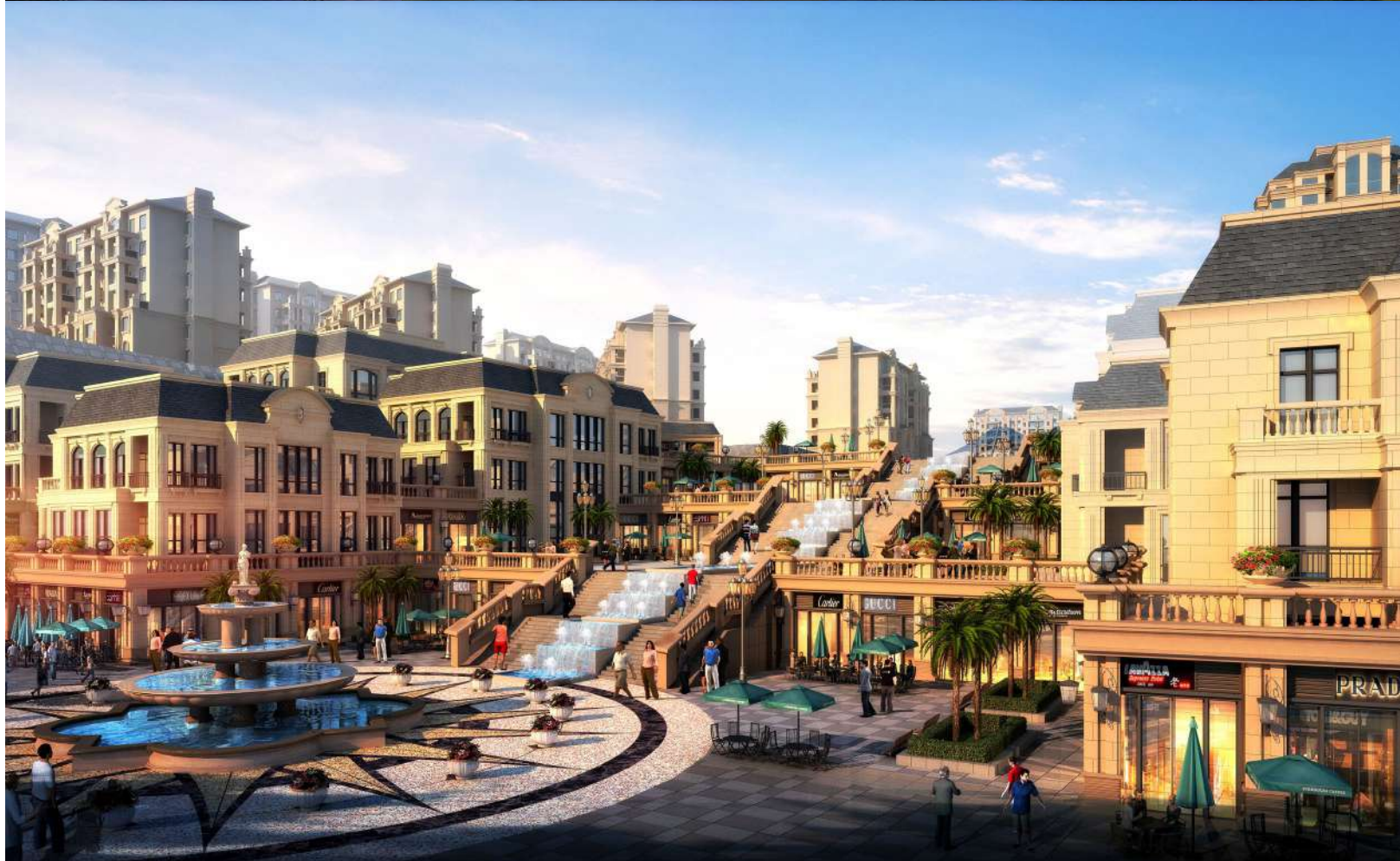
目前，茶园新区已拥有较为完善的交通体系，与主城6座大桥相连；内环、三隧道、两轻轨共同构成“三横三纵”的格局，15分钟内即可便捷的到达重庆三大CBD区域。茶园目前高端别墅楼盘云集，已然成为离主城最近的新兴板块，物业升值潜力较大。

项目总占地约560亩，地上总建筑面积约50万平方米，容积率仅1.33，产品业态规划以赖特风格的联排别墅、叠拼别墅为主，辅以部分高品质洋楼及配套商业，项目将打造成为茶园50万方河滨原山宽景生活墅区。

产品设计方面，项目将利用天然地形地势，并融入赖特风格的自然流线元素，打造灵动的坡地建筑。梨子园河将被重新改造，结合两侧河畔绿地打造环境优美的主题公园。以“让居住更美好”这一企业愿景为理念，力求将项目打造成为南岸茶园区域首屈一指的高品质生活墅区。

该项目已于2016年12月正式开工，预计2016年四月开盘销售。





# 重庆

CHONGQING



## 中交·中央公园

重庆中交西南置业有限公司

重庆中交西南置业有限公司成立于 2016 年 1 月 18 日，是中交房地产集团控股的上市公司中房地产股份有限公司旗下的一家全资子公司，公司注册资本 25000 万元，其中中房地产出资 88%，中房地产全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司出资 12%。2016 年 1 月 18 日公司成立时名称为重庆中交绿城房地产开发有限公司，注册资本 1000 万元，为法人独资有限责任公司。2016 年 10 月 11 日，公司将名称变更为重庆中交西南置业有限公司，同时将注册资本从 1000 万元增资至 20000 万元。2017 年 1 月 10 日，公司吸收合并了重庆重实房地产开发有限公司，将注册资本变更为 25000 万元，增加深圳市中住汇智实业有限公司为新股东，企业类型变更为有限责任公司。

公司开发的中交中央公园项目位于中国第三个国家级新区——重庆市两江新区（继上海浦东、天津滨海之后的第三个国家级新区）腹地。紧邻亚洲第一大、世界第三大的开放式城市公园——中央公园，区位优势突出。项目距离重庆江北国际机场约 5 公里；距离重庆国际博览中心约 5 公里。三公里范围内，将形成“四横四纵”的路网体系，通达度较高。轨道 5 号线、9 号线、10 号线环抱，未来交通较为便捷。

### 一、项目基本情况介绍

项目总用地面积约 54.0 万平方米，用地性质包括住宅、商业、商务、文化娱乐等多种类型。预计总建筑面积约 203.6 万平方米，其中地上建筑面积约 158.8 万平方米（计容建筑面积约 150.4 万平方米，代建中小学校建筑面积约 8.4 万平方米），地下建筑面积约 44.8 万平方米。

项目可租售建筑面积约 194.7 万平方米，总投入约 190.8 亿元。其中，销售部分建筑面积约 181.2 万平方米，总销售收入约 202.3 亿元，销售总成本约 176.9 亿元，销售净利润约 25.4 亿元，销售净利率约 12.6%。持有部分建筑面积约 13.5 万平方米，初始投资额约 13.9 亿元，运营收益成本比约 5.1%。

项目目前处于开发初期，第一期预计在 2017 年 8 月底开始预售。

#### 1、项目区位

项目位于重庆市两江新区中央公园。

两江新区介绍：2010 年重庆两江新区成立，是打造继上海浦东、天津渤海之后的第 3 个国家级新区，引领西部开发和中国内陆开发步伐，重庆以成为中国战略核心城市，集聚全球目光，擎领世界经济未来。

重庆中央公园介绍：

- 1) 位于重庆两江新区同茂大道和节庆大道，国内最大的开放式城市中心公园。
- 2) 其介于江北国际机场和悦来会展中心之间，占地面积 1.53 平方公里，大体为南北长条形展开，其南北长 2400 米，东西最宽 770 米，最窄 600 米。于 2011 年 6 月正式启动建设，项目总投资约 46 亿元。同茂大道连接东西，节庆大道贯穿南北。
- 3) 融汇中西方文化，依托重庆山水风貌特色，体现自然和谐之美的现代城市公园，主要包含了中央广场、活力水景、阳光草坡、半岛镜湖和密林溪流五大景区。



4) 世界四大开放式城市公园为纽约中央公园、伦敦海德公园、重庆中央公园、上海世纪公园。

## 2、项目规划设计

项目规划设计单位为绿城建筑设计院。

项目总用地面积为 518452 平方米（约 777.7 亩），综合容积率为 2.71。其中计容总建筑面积为 1406648 平方米；住宅总建筑面积为 1042173 平方米，涵盖高层、洋房、叠拼别墅、联排别墅、合院别墅等业态；商业总建筑面积为 364475 平方米（其中文化娱乐：74398 平方米），规划有购物中心、文化娱乐风情商业街、街区商业、写字楼、公寓等业态。

## 二、项目开发模式及投资介绍

项目项目总体量超过 190 万方，属于城市综合体，采取组团式开发模式，项目预计总投资超过 170 亿。

## 三、项目进展介绍

项目营销中心已于 2017 年 3 月 25 日盛大开放，目前已开始办卡蓄客；现场已开始进行首批次开盘楼栋施工，为下一阶段项目首次开

盘奠定基础。

## 四、项目价值点

（一）唯有世界级的实力，才是对这片土地的尊重

重庆中央公园板块作为世界朝向的最终聚焦点的核心区域，是两江新区蓬勃发展的基础，也是重庆腾飞于世界经济舞台之上不可或缺的一环，这样一块承载城市发展寄托的土地必须施以世界级企业的匠心，才能托起一个城市对话世界的理想。在重庆中央公园这块令全球瞩目的土地上，中交地产秉承中交建匠行世界的实力，萃取绿城中国品质基因，筑造中交·中央公园，让重庆成为下一个代言中国的城市，代言未来的时代。

（二）世界公园旁，筑 190 万方全球公园典范

中交·中央公园占据两江新区核心区域，虽然依托世界级生态公园重庆中央公园，借鉴纽约中央公园生态基因，以镜湖支流为源，倾力打造 190 万方全球公园生活典范，凭借成熟的项目规划、完善的产品形态和优良的筑造品质，让重庆中央公园板块的建面量价陡升，但是它重塑了重庆巅峰人居标准，从此在重庆人居发展历史上



留下最为浓墨重彩的一笔，成为全球公园生活典范。

(三) 超越一切浮华价值，以时势造未来

立于时势之巅的重庆中央公园，与悦来、空港在地理位置上，呈现出无缝接驳，三大区域的城市功能实现互补——“两翼”重产业发展，而重庆中央公园的“一圈”则偏重住居、商业、产业为一体的复合型城市圈儿。中交·中央公园落址于此，融入新古典建筑风格，弥漫着洋房怀旧的气息，将法式生活风格全新演绎，加之约30万方的品牌集中 mall、滨水风情商业以及格调社区商业三大商业体系，带着现代国际时尚风范闪耀于时代之先，很好地契合了重庆中央公园的区域定位，成为未来城市生活的范本。

(四) 纳世界版图于此，是国际大都市应有的气度

重庆中央公园板块规划超 200 万方商业商务体量，其规模相当于 7 个北城天街，未来成型之后将不逊色于解放碑、观音桥等现有核心商圈。中交·中央公园自身则规划了约 30 万方商业体量，涵盖品牌集中 MALL、法式水岸风情商业街、街区商业三大体系商业布局，为业主提供吃、喝、玩、乐、购、度假休闲、社区服务等一站式生活服务，倡导都市繁华生活，汇聚打造充满国际、时尚、艺术的国际化都市生活典范。

(五) 将生活半径胜券在握，是顶层阶级的特权

中交·中央公园项目所在区域“七横七纵”的二环路网体系和“三横四纵”的轨道交通体系，形成了国际领先的“空、路、轨”三维立体交通体系。贯穿重庆中央公园东西的同茂大道，与悦来、空港相连，让中交·中央公园至江北国际机场驾车仅需 5 分钟。

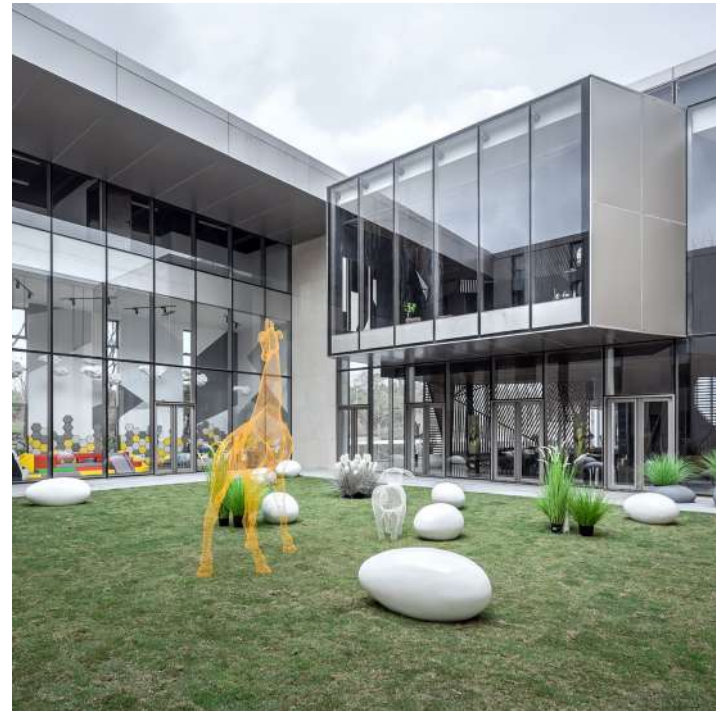
(六) 全生命周期国际化教育体系，让孩子与世界同步

中交·中央公园项目规划有两所国际双语幼儿园，同时联动两江新区教委，在项目最核心区域规划一所小学和一所中学，将以最优质的条件为项目引进重庆优质教育资源，并独享颐乐学院，倾力打造全生命周期学养教育体系，让孩子与世界同步。

(七) 以国际设计视野，对话世界未来

中交·中央公园的建筑设计由 gad 绿城设计院担纲。gad 创建于 1997 年，具有建筑行业建筑工程甲级资质，致力于追求将客户的商业价值和设计师的建筑理想完美结合，以精致的设计风格和充满人文关怀的设计思想，成为现代中国建筑设计的品牌设计企业。gad 根据重庆中央公园片区规划，以国际化设计视野，对话世界未来，采用国际先进的街区式城市设计理念将中交·中央公园打造成“城中之城”，全线覆盖城市要素，融入阔景高层、花园洋房、宽境叠墅、法式合院以及大平层多种建筑形态，用全系产品演绎 190 万方全球公园生活典范的价值，对话世界。





# 苏州

SUZHOU



## 中房（苏州）地产有限公司简介

中房（苏州）地产有限公司于 2013 年 5 月 10 日在苏州市吴江区注册成立。公司注册资本金 9.5 亿元，其中：中房地产股份有限公司出资 40%，中国房地产开发集团公司出资 30%，中国路桥工程有限责任公司出资 30%。

公司实行董事会领导下的总经理负责制，由办公室、财务部、成本部、开发部、设计部、工程部、营销部七大部门组成。目前，公司在职工 38 人，规章制度 50 余项，各项工作都有章可循。

中房（苏州）地产有限公司已于 2013 年 8 月 15 日取得国家房地产开发企业暂定二级资质证书，其开发的中房·颐园项目为苏州湾内唯一全精装项目，目前项目在售且销售情况良好。公司于 2015 年 10 月取得的 35 号地块目前处于前期准备和方案规划阶段，正在稳步推进中。

## 中交·中房颐园

中房（苏州）地产有限公司

中交·中房颐园位于苏州吴江区太湖新城板块，东临秋枫街与秋枫河，南面是市政形象道路高新路。中交·中房颐园是中交集团倾力打造的太湖新城板块唯一全精装居住社区，总用地面积 157 亩，用地性质为住宅，容积率为 2.4。中房·颐园 2014 年签约销售额为 1.68 亿元，2015 年签约销售额为 10.05 亿元，2016 年 1 月 -3 月签约销售额为 6.162 亿元，销售量稳步增长。

项目规划占地面积 104546.25m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 315652.09m<sup>2</sup>。地上建筑面积 254413.92m<sup>2</sup>，地下建筑面积为 61238.17m<sup>2</sup>；其中住宅建筑面积 247999.97m<sup>2</sup>，物业管理用房 1779.80m<sup>2</sup>，社区服务用房 763.96m<sup>2</sup>，消防控制室、门卫室、变电所、调压站等面积 1223.51m<sup>2</sup>；地下建筑面积 61238.17m<sup>2</sup>，其中地下车库面积 51192.29m<sup>2</sup>，住宅主楼地下室面积 10045.88m<sup>2</sup>。

项目由 1 栋 2 层配套用房，2 栋 18 层、10 栋 26 层、1 栋 32 层和 4 栋 33 层的高层住宅组成，配有物业管理用房和社区服务用房等，规划总户数 1892 户。每单元两部电梯，每层有 2 户、3 户、4 户三种平面布局，户型有 98m<sup>2</sup>，100m<sup>2</sup>，128m<sup>2</sup>，132m<sup>2</sup>，134m<sup>2</sup>，143m<sup>2</sup>，180m<sup>2</sup> 等几种。

中交·中房颐园所在的太湖新城板块，是苏州以“一核四城”的城市格局重点打造的，太湖新城规划投资 400 多亿，目前已经投资了 200 多亿，太湖新城得天独厚的天然生态资源，为政府确定区域规划奠定了良好的基础，也为这一区域的地产发展创造了千载难逢的机遇。

交通配套：紧邻 230 省道、绕城高速、苏嘉杭高速、227 省道、西环高架，与苏州城区无缝对接，距上海、杭州路程较近。项目东北角为轻轨四号线顾家荡站，2016 年底将迎来轻轨时代。

商业生活配套：超高层建筑之冠绿地中心、水秀天地、国内最大的滨水综合体苏州湾水街，建成后堪比苏州园区李公堤；苏州文博中心、苏州大剧院、东太湖体育公园也都在太湖新城规划范围之内。另：紧靠项目南边有规划中的华润万象汇及已经对外开放的新城吾悦广场。项目东侧是在建的 1000 平米的农贸市场以及 5000 平米的社区配套用房。

教育医疗配套：项目紧邻吴江实验小学附属幼儿园和吴江实验小学，项目西侧是吴江中学，另有规划的苏州湾实验小学及附属幼儿园、北京外国语大学苏州湾校区、苏州韩国学校等，形成了一站式的教育资源。三级甲等的苏州市第九人民医院也在建设中。

自然环境配套：项目西侧是国内最大的人造内部沙滩项目——黄金海岸，将在三年内建设完成。颐园项目距全国最大的内湖游艇俱乐部、最大的内部灯塔、亚洲第一景观音乐喷泉、东太湖生态园仅为 5 分钟车程。





# 苏州

SUZHOU



## 中交·璟庭

中房（苏州）地产有限公司

我司于 2015 年 10 月 28 日以底价竞拍摘得 WJ-J-2015-035 号地块，该地块位于城市主干道高新路南侧，东起冬梅街，西至秋枫街。本地块距太湖仅 2 公里，距离苏州市中心约 20 公里。该项目总用地面积 93 亩，用地性质为住宅，容积率为 2.45。是继颐园项目之后我司在吴江太湖新城地区的又一力作。

项目规划占地面积 62071.50m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 195872.83m<sup>2</sup>。地上建筑面积 152075.18m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 150383.05m<sup>2</sup>，物业管理用房 1064.53m<sup>2</sup>，社区服务用房 508.8m<sup>2</sup>，消防控制室、门卫室、变电所、调压站等面积 118.8m<sup>2</sup>；地下建筑面积 43797.65m<sup>2</sup>，其中地下车库面积 38322.94m<sup>2</sup>，住宅主楼地下室面积 3717.84m<sup>2</sup>。

项目由 1 栋 2 层配套用房，10 栋 18 层、1 栋 13 层、3 栋 27 层和 2 栋 32 层的高层住宅组成，配套有物业管理用房和社区服务用房等，规划总户数 1272 户。每单元 1 部电梯，每层有 2 户、4 户 2 种平面布局，户型有 95m<sup>2</sup>、103m<sup>2</sup>、120m<sup>2</sup>、132m<sup>2</sup>、142m<sup>2</sup> 等几种。

项目所在的太湖新城板块，是苏州以“一核四城”的城市格局重点打造的，太湖新城规划投资 400 多亿，目前已经投资了 200 多亿，太湖新城得天独厚的天然生态资源，为政府确定区域规划奠定了良好的基础，也为这一区域的地产发展创造了千载难逢的机遇。

交通配套：紧邻 230 省道、绕城高速、苏嘉杭高速、227 省道、西环高架，与苏州城区无缝对接，距上海、杭州路程较近。项目西北角为轻轨四号线顾家荡站，2016 年底将迎来轻轨时代。

商业生活配套：超高层建筑之冠绿地中心、水秀天地、国内最大的滨水综合体苏州湾水街，建成后堪比苏州园区李公堤；苏州文博中心、苏州大剧院、东太湖体育公园也都在太湖新城规划范围之内。另：紧靠项目南边有规划中的华润万象汇及已经对外开放的新城吾悦广场。项目北边是在建的 1000 平米的农贸市场以及 5000 平米的社区配套用房。

教育医疗配套：项目紧邻吴江实验小学附属幼儿园和吴江实验小学，项目西北侧是吴江中学，另有规划的苏州湾实验小学及附属幼儿园、北京外国语大学苏州湾校区、苏州韩国学校等，形成了一站式的教育资源。三级甲等的苏州市第九人民医院也在建设中。

自然环境配套：项目西侧是国内最大的人造内部沙滩项目——黄金海岸，将在三年内建设完成。项目距全国最大的内湖游艇俱乐部、最大的内部灯塔、亚洲第一景观音乐喷泉、东太湖生态园仅为 5 分钟车程。



# 天津

TIANJIN



## 中交·金梧桐花园

中房（天津）置业有限公司

中房（天津）置业有限公司成立于 2014 年 4 月 21 日，由中房地产股份有限公司（占股 51%）与中国房地产开发集团有限公司（49%）共同出资成立，注册地天津市宝坻区开元路 1 号，注册资本金 1000 万元人民币。公司于 2016 年 3 月 3 日取得房地产开发四级资质。

目前开发建设项目名称“中交·金梧桐花园”，该项目地块位于宝坻新城板块内，望月路东侧、窝头河北侧，项目建设用地总面积 99012.80m<sup>2</sup>，容积率 1.5，绿地率 40%，建筑密度 21%。项目南侧南环西路及北侧景苑街，均为宝坻区主干道，连接老城区，东侧朝霞路及平宝线连接京哈、津蓟高速，未来京滨、京唐、津承高铁均停经距离项目约 5 公里的宝坻南站。便利的交通，优越的区位保障了良好的开发前景。

本项目定位为中高档法式多、高层公寓洋房。总建筑面积约 202610m<sup>2</sup>。预计项目总投资 147040.64 万元（不含所得税），销售收入：149273 万元，预计实现利润总额 1674.52 万元。拟分两期开发，一期工程预计 2016 年 6 月初开工，二期工程预计 2016 年 11 月 30 日开工，2016 年 10 月首次开盘。预计整体竣工时间 2018 年 8 月。

目前，项目已经取得了《建设工程规划许可证》等一系列证照，完成施工总承包、设计、监理单位公开招标等招标工作，场地平整、止水帷幕工程等开工准备工程正在施工。未来将以高品质的产品打造区域地产价值标杆，创造经济和社会双重效益，树立央企高端品牌形象。





# 宁波

NINGBO



## 中交·君玺

中交（宁波）置业有限公司

中交（宁波）置业有限公司成立于2016年9月9日，注册地为宁波。注册资金壹亿元整，股权比例拟定为：中房地产股份有限公司出资7000万元，占注册资本的70%；温州中梁顺置业有限公司出资3000万元，占注册资本30%。

公司目前开发的项目为2016年8月12日拍的“宁波鄞州区长丰地YZ13-01-A2/C2地块”，两个地块占地约4.6万方，总可售面积为91341.06m<sup>2</sup>，共645户，由4幢高层、4幢小高层、5幢多层住宅和9班制高端幼儿园组成，项目推广名为“中交·君玺”。

座块地处鄞州区长丰板块核心区域，紧邻宁波市鄞州区舟宿夜江（近奉化江南岸），坐拥一线奢华江景，属于城市中心区三江口绝版地段，地块周边商住、配套、教育、医疗、交通资源已臻成熟。2017年，“中交·君玺”被选入鄞州区18个重大项目，旨在打造宁波三江口豪宅标杆。

“中交·君玺”项目作为世界500强中国交建在宁波的开宗作品，以全球视野筑居建宅，诚邀GRAND、AECOM、G-ART三大国际翘楚巨匠携手共筑，深刻研习宁波人的居住生活习惯，洋房、小高层、高层建筑错落布局，整体的建筑风格，采用当下豪宅御用的新亚洲风格，同时融汇东方的优雅与西方简约的生活方式，配置市中心不可多得的开阔园林中央景观、宽尺公共功能空间。

揽江高层、平墅洋房主力建筑面积约118m<sup>2</sup>至185m<sup>2</sup>，整体精装风格时尚、雅奢、精致，由博洛尼、西门子、杜拉维特、高仪等国际知名品牌打造国际品质厨房系统、卫浴系统及新风系统，洋房配置升级型地暖，带来甬上罕见的全系精装家居空间，为当代文明进程中杰出人物度身誉制，如同君子之玺，时代之印，群英之廷，矗立三江之心。

目前，项目现场营销中心与样板房均已开放，将于5月份首开。











# 温州

WENZHOU



## 中交·御墅

中交温州置业有限公司

中交温州置业有限公司有限公司，成立于 2016 年 11 月 9 日，是中房地产股份有限公司的控股子公司。注册资本金 1000 万元，注册地在温州瑞安。中房地产和上海希盟资产经营管理有限公司分别持股 70% 和 30%。

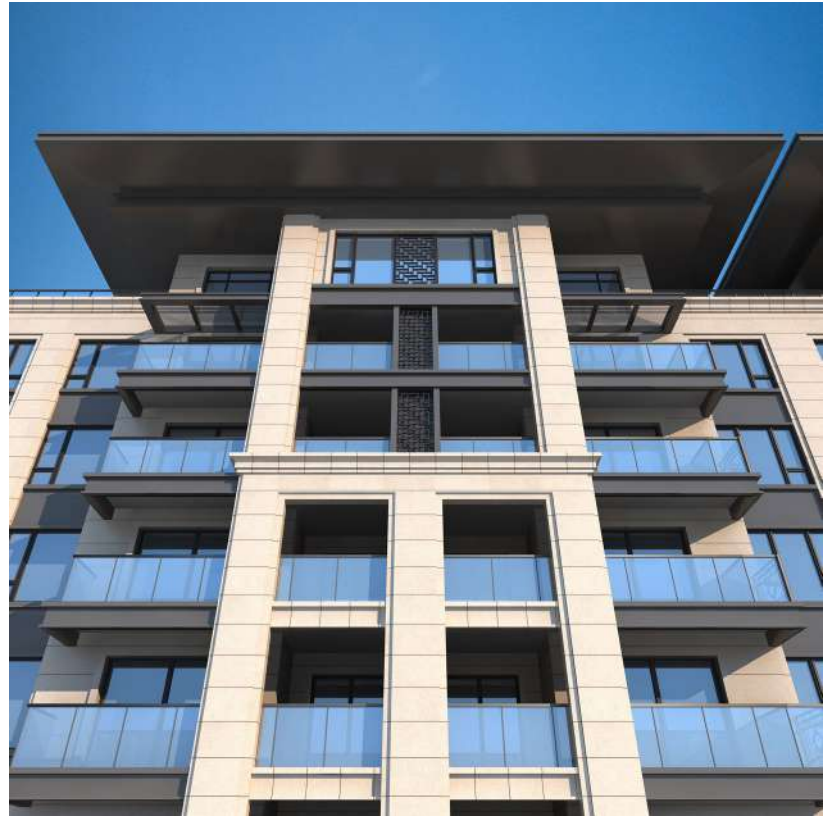
中交温州置业有限公司开发的房地产项目“中交御墅”位于瑞祥新区核心地段，罗阳大道以东，卓敬路以西，拥享政府百亿投资规划配套：五大公园（万松山公园、瑞祥公园、瑞祥广场、罗阳大道河滨景观带、仙桥河滨水公园）、五大教育名校（瑞祥实验学校小学部、瑞祥实验学校初中部、新纪元学校、瑞祥第一幼儿园、朝阳国际幼儿园）、五大商业配套（瑞祥新区商业广场、时代广场、瑞祥商务广场、吾悦广场、中润广场），瑞祥新区一流医疗设施等，交通方便，配套成熟，高端名宅云集。

作为世界 500 强央企中交集团旗下中交地产进驻瑞安的首个项目，小区规划用地面积约 23874m<sup>2</sup>，总建筑面积约 6.5 万方，14 栋新亚洲御墅有南至北有序规划：至尊院墅、尊崇洋房、尊爵跃墅、尊荣平墅，建面约 105-235m<sup>2</sup> 四大墅品首启瑞安，形成彼此之间既有独享院落，且有序贯通的围合空间。

项目规划占地面积 23873.8 平方米，容积率为 2.758，总建筑面积为 85739.96m<sup>2</sup>，其中计容面积为 65843.94m<sup>2</sup>，物业形态主要由高层 4 栋 375 套，洋房 2 栋 30 套，联排 8 栋 45 套，配电房 1 栋，车位 511 个组成，项目总投资 15 亿。

项目于 2017 年 4 月开盘，当天取得 90% 的销售佳绩，目前仅有少量别墅及车位处于尾盘销售阶段。





# 深圳

SHENZHEN



## 百门前工业区

深圳市中住汇智实业有限公司

深圳市中住汇智实业有限公司前身为深圳华能汇智实业有限公司，于 1988 年 7 月经国务院以煤代油办公室、广东省人民政府批准成立，现为中房地产股份有限公司的全资子公司。目前注册资本金 5000 万元，注册地点为深圳市龙岗区南湾布沙公路 215 号百门前工业区。

汇智公司自成立以来，一直致力于建设、开发、经营、管理百门前工业区。百门前工业区地处深圳市版图中心地域，位于深圳市布吉布沙公路的中段，临近深惠汕、布龙公路及广九铁路，距福田中心区 14 公里，距文锦渡口岸 12 公里，交通非常便捷，工业区地理位置十分优越。

百门前工业区占地面积约 11.97 万平方米。工业区厂房、宿舍的基本建设已全部完工并投入使用。截至 2010 年，工业区累计完成基建投资 2.47 亿元（含建设期利息），完工物业建筑面积 24.5 万平方米，其中，自有物业 19.3 万平方米，可出租经营面积约 18.8 万平方米。目前，汇智公司在百门前工业区拥有标准工业厂房 8 栋，工人宿舍楼 19 栋，住宅楼 2 栋，仓库、饭堂、服务楼各 1 栋；另有临建厂房 2000 余平方米及其他生活服务配套设施一批。

工业区环境优美，配套设施齐全，管理完善，配套服务上乘。工业区引进了 60 多家中外客商前来投资办厂，包括注塑、模具、制衣、五金、电子、印刷等行业。在工业区各工厂就业的各类人员达 1.5 万多人。工业区创造了良好的经济效益和社会效益。

在未来的“十三五”期间，深圳市中住汇智实业有限公司将在中交集团的领导下，谋求新发展，实现新跨越，为中交集团倾力打造“工业地产”、为实现“中交梦”、践行“中国梦”贡献汇智的力量。



# 北京

BEIJING





## 通州区砖厂村一级开发项目

北京盛世新业房地产有限公司

北京盛世新业房地产有限公司是我公司参股企业，持股比例 30%。开发的通州区砖厂村项目位于通州区梨园镇。东至玉带河，南至九棵树东路，西至土桥中路，北至土桥中街，项目建筑用地面积 13 万平方米。

本一级开发项目本着“有机、共生、公园式”的理念，力求打造一个景色与生活融为一体的公园式社区，让人们在享受到现代生活的同时，同时享受到自然生活的乐趣。

02.

2016 年度报告



CORPORATE ANNUAL REPORTS





## 第一节 释义

公司、本公司	>>	中房地产股份有限公司
中交集团	>>	中国交通建设集团有限公司
中交房地产	>>	中交房地产集团有限公司
中住地产	>>	中住地产开发有限公司
上海中住	>>	上海中住置业开发有限公司
汇智公司	>>	深圳市中住汇智实业有限公司
修合公司	>>	湖南修合地产实业有限公司
兆嘉公司	>>	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
重庆公司	>>	重庆重实房地产开发有限公司
苏州公司	>>	中房（苏州）地产有限公司
嘉汇公司	>>	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司
嘉润公司	>>	重庆中房嘉润房地产开发有限公司
天津公司	>>	中房（天津）置业有限公司
西南置业	>>	重庆中交西南置业有限公司
宁波公司	>>	中交（宁波）置业有限公司
温州公司	>>	中交温州置业有限公司
南京公司	>>	中房（南京）地产有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	>>	中房地产
股票代码	>>	000736
股票上市证券交易所	>>	深圳证券交易所
公司的中文名称	>>	中房地产股份有限公司
公司的中文简称	>>	中房地产
公司的外文名称（如有）	>>	China Real Estate Corporation Limited
公司的外文名称缩写（如有）	>>	CREC
公司的法定代表人	>>	吴文德
注册地址	>>	重庆市江北区建新北路 86 号
注册地址的邮政编码	>>	401147
办公地址	>>	重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼
办公地址的邮政编码	>>	401120
公司网址	>>	建设中
电子信箱	>>	zfdc000736@163.com

### 二、联系人和联系方式

董事会秘书 田玉利  
证券事务代表 王 婷

地址重庆市渝北区洪湖东路 9 号财富大厦 B 座 9 楼  
电话 023-67530016  
传真 023-67530016  
电子信箱 zqb@000736.net

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称  
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址  
公司年度报告备置地点

中国证券报、证券时报、证券日报、上海证券报  
www.cninfo.com.cn  
公司董事会办公室



## 四、注册变更情况

组织机构代码

统一社会信用代码 915000002028133840

公司上市以来主营业务的变化情况

公司于 1997 年 4 月在深圳证券交易所上市，主营业务（经营范围）：实业投资，利用外资投资，高科技开发，设备、租赁、代理三类商品进出口业务，国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料，汽车（不含小轿车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品），中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。公司在 2008 年 12 月完成重大资产重组，主营业务（经营范围）变更为：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品，建筑材料，装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

历次控股股东的变更情况

1997 年 4 月：公司在深圳证券交易所上市，控股股东为中国重庆国际经济技术合作公司  
1999 年 6 月：第一大股东变更为北京中经四通信息技术发展有限公司  
2008 年 12 月：控股股东变更为中住地产开发有限公司

## 五、其他有关资料

会计师事务所名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）  
会计师事务所办公地址：北京市东城区西滨河路中海地产广场西塔 5-11 层  
签字会计师姓名：张天福、张玉莲

保荐机构名称：申银万国证券股份有限公司  
保荐机构办公地址：上海市常熟路 171 号  
保荐代表人姓名：顾晶晶  
持续督导期间：股权分置改革

## 六、主要会计数据和财务指标

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入 (元)	2,094,012,046.13	1,112,269,246.23	88.26%	708,458,242.31
归属于上市公司股东的净利润 (元)	11,867,291.22	28,424,001.41	-58.25%	75,653,885.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	15,829,319.95	28,239,409.14	-43.95%	24,050,740.85
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-2,023,110,921.24	-581,700,401.37	247.79%	-1,381,580,701.08
基本每股收益 (元/股)	0.04	0.10	-60.00%	0.25
稀释每股收益 (元/股)	0.04	0.10	-60.00%	0.25
加权平均净资产收益率	0.72%	1.68%	-0.96%	4.59%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产 (元)	17,325,780,141.28	8,126,938,033.56	113.19%	6,088,118,720.46
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,457,768,741.98	1,709,020,270.35	-14.70%	1,686,540,130.86

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

不适用

## 八、分季度主要财务指标

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	163,906,166.13	210,232,272.69	1,393,911,056.15	325,962,551.16
归属于上市公司股东的净利润	-5,602,701.58	6,035,531.47	93,720,129.52	-82,285,668.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,550,514.25	5,985,333.37	93,737,016.38	-78,342,515.55
经营活动产生的现金流量净额	235,618,297.37	-1,187,052,286.85	-545,652,045.96	-526,024,885.80

## 九、非经常性损益项目及金额

项目	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额	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)	187,800.80	-9,552.13	114,092.42	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			50,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			68,643,816.23	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,019,924.46	275,176.82	-130,420.81	
减: 所得税影响额	111,935.77	66,406.17	17,143,786.34	
少数股东权益影响额 (税后)	17,969.30	14,626.25	-69,443.28	
合计	-3,962,028.73	184,592.27	51,603,144.78	--
合计	184,592.27	51,603,144.78	-31,032,081.40	--

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。



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号--上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### (一) 主营业务及经营模式简述

报告期内，公司从事主要业务为房地产开发业务，产品以刚需及改善住宅为主。截止2016年底，我公司共有房地产开发项目11个，投资区域主要分布在天津、苏州、长沙、重庆、南京、宁波、温州等地。报告期内，公司产品、经营模式等未发生重大变化。

#### (二) 行业发展阶段、周期性特点及公司在行业中的地位简述

中国房地产市场在经历了近十年的爆发性增长后，行业规模有了很大发展，且已成为中国经济发展中最重要经济增长点。从宏观层面来看，近年来房地产市场增速较前期趋缓，呈总量放缓、结构分化的特征。房地产行业周期缓慢，对经济的影响举足轻重。房地产短周期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等金融政策影响，长周期主要受经济增长、城市化、人口数量和结构等影响。

公司房地产项目所售产品主要为刚需及改善型住宅产品，项目布局集中于经济较为发达的重点二线城市，公司产品在做好成本控制的前提下，保证以较高的品质面向消费客群。2016年，公司开发的苏州、天津、长沙、重庆等项目在所在地区去化效果理想，品牌影响力在区域内逐步提升。随着投资规模、产品开发及销售规模的扩大，在行业内初步占据了一定地位，尤其是在现有项目所在区域，品牌影响力逐渐显现。

公司虽在纵向发展水平上取得了明显成绩，并在已布局区域树立较好的品牌形象，但较行业内标杆企业，我司整体规模仍较小，市场占有率及行业影响力较为有限，需进一步加强规模化发展，稳健、积极扩大经营规模，提升规模效益。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	-
固定资产	-
无形资产	-
在建工程	本期金额 595,289.94 元，较去年同期下降 67.32%，主要为年初在建工程本期转为固定资产。
存货	本期金额 14,459,751,941.11 元，较去年同期增加 133.90%，主要为主要为公司新项目支付土地款。
其他应收款	本期金额 324,512,541.46 元，较去年同期增加 527.64%，主要为新地块竞买保证金增加。
预付款项	本期金额 7,648,698.68，较去同期下降 99.18%，主要为总部 2015 年年底支付土地款保证金，本年由预付账款转为存货。
其它流动资产	本期金额 210,397,187.23 元，较去年同期增加 159.09%，主要为预缴税款及进项税留抵增加。
递延所得税资产	本期金额 128,729,608.57 元，较去年同期增加 135.33%，主要为本期可抵扣亏损等可抵扣暂时性差异增加

### 三、核心竞争力分析

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

一是积累了较为丰富的项目开发经验及较强的品牌效应。公司具备十余年房地产开发经验，先后成功开发了业态涵盖住宅、别墅、商业、综合体的多个项目，积累了一定的房地产开发和商品房出租出售实战经验；项目品牌在已深耕城市建立较高的认可度及知名度，在当地口碑良好，形成了较强的品牌优势；同时，公司在多年房地产开发过程中，专业人才队伍的数量及质量逐年提升，为实现效益提供保障。

二是引入了市场化经营理念与管理思路。本年度公司通过启动定向增发引入战略投资方，引入市场化管理手段，一方面逐步开展组织机构调整、权责流程梳理、股权激励机制建立等工作增强企业经营管理效率；另一方面在投资拓展、品牌建设等业务工作重点环节加强市场化手段运用，以公司原有优势为基础进一步提升专业能力，全面增强公司市场化运作能力与专业化管理水平。

三是具备较强的发展资源平台优势。一方面公司作为中国交通建设集团有限公司在房地产板块唯一的 A 股上市平台，具备良好的企业背景及信用水平等条件，可以促进公司业务整体持续发展；另一方面公司具备整体发展战略方向及资源优势，公司加大一、二线城市及有较大成长性城市布局力度的战略部署，从战略角度着手搭建资源建设平台，并同市场上的优势资源进行资源积极对接，保障主业持续发展和产业链延伸。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、概述

#### （一）报告期全国房地产走势简要分析

一是销售情况总体良好。国家统计局数据显示，1-12 月全国商品住宅销售面积、金额分别为 13.75 亿平方米和 11.76 万亿元，同比分别上升 22.4% 和 34.8%。分区域看，城市间仍然呈现较为明显的分化。主要城市新房销售面积大幅上升，而供应增长有限，商品住房库存量快速下降。但此前土地供应较多、人口增长较慢甚至负增长的城市，库存压力仍然较大，情况并没有根本好转。

二是政策调控趋势明显，成交增速放缓。上半年由于住房成交面积大幅上升，部分新房库存较少的城市重新面临房价上涨过快的压力。为防范市场过热风险，北京、上海、深圳等城市先后多次出台严格的限购政策和差别化的信贷政策；之后，南京、苏州、合肥等二线城市的政策也开始收紧。随着热点城市陆续调整政策，二线城市成交大幅增长的势头开始放缓，并带动了全国商品住宅成交水平逐步收窄。

三是主要城市的土地市场呈现出“高地价、高溢价”特征。1-12 月，房地产开发企业土地成交价款 9129 亿元，增长 19.8%，土地购置面积 22025 万 $\text{m}^2$ ，同比下降 3.4%，热点城市土地成交单价持续攀升，土地市场竞争更加激烈。

四是全国房地产开发、投资情况相比 2015 年的低迷有所好转，但增长的可持续性仍待观察。

综合考虑国内宏观经济、政策及行业发展等外部因素，房地产业未来发展将呈现出挑战与机遇并存的复杂态势。具有品牌优势和资本实力的房地产企业，特别是上市公司将获得更大的竞争优势并成为行业整合的主导者，而综合实力较弱的企业将逐步被收购兼并而退出；行业的集中度也将逐步提高，整体市场将趋向良性、有序的竞争。



## (二) 2016 年度主要财务指标及土地储备情况

财务指标方面：截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 1,732,578.01 万元，归属于上市公司股东的净资产 145,776.87 万元；2016 公司实现营业收入 209,401.20 万元，较 2015 年增加 88.26%，实现利润总额 5,416.36 万元，较 2015 年增加 18.37%；实现归属于上市公司股东净利润 1,186.73 万元，比 2015 年减少 58.25%。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。

报告期内我公司房地产业务土地储备情况：占地总面积约 183.41 万平方米，规划总面积约 558.22 万平方米，累计已竣工面积 64.85 万平方米。

## (三) 2016 年度新增项目情况

地区	位置	获取时间	权益	土地金额 (亿元)	占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	容积率面积 (万 m <sup>2</sup> )
宁波市	鄞州区	2016 年 8 月	70%	8.56	4.61	约 13.17
温州市	瑞安市	2016 年 10 月	70%	8.74	2.39	约 8.57
南京市	高淳区	2016 年 11 月	70%	9.42	17.53	约 40.32

## (四) 2016 年公司在建的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 <sup>2</sup> )	规划总面积 (万 m <sup>2</sup> )	期末累计已竣工面积 (万 m <sup>2</sup> )	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	239,955	在建
重庆	中房·那里	40%	3.98	21.25	15.80	146,309	137,354	在建
	中交·漫山	70%	37.19	66.56	0	551,313	199,465	在建
苏州	中交·中央公园	100	51.85	193.47	0	1,802,367	294,979	在建
	中房·颐园	70%	10.45	31.59	14.01	286,809	224,746	在建
	中交·璟庭	70%	6.21	20.98	0	127,600	69,251	在建
天津	中交·金梧桐公馆	51%	9.9	20.45	0	143,375	56,945	在建
宁波	中交·君玺	70%	4.61	13.17	0	246,000	152,212	前期
温州	中交·御墅	70%	2.39	8.57	0	150,000	56,394	前期
南京	高淳区项目	70%	17.53	61.58	/	/	/	前期

## (五) 2016 年度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 <sup>2</sup> )	期末可供销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	本年结算面积 (万 m <sup>2</sup> )
1	中房·F 联邦	长沙	100%	住宅	0.52	-	0.62
				商业及其它	-	4.61	-
2	中房·瑞致	长沙	80%	住宅	1.55	2.56	9.18
				商业及其它	0.18	0.08	-
3	中房·千寻	重庆	100%	住宅	-	-	0.05
				商业及其它	0.20	-	-
4	中房·那里	重庆	40%	住宅	7.61	0.82	6.13
				商业及其它	0.004	2.79	-
5	中房·颐园	苏州	70%	住宅	14.24	0.27	8.69
				商业及其它	-	-	-
6	中交·璟庭	苏州	70%	住宅	-	2.03	-
				商业及其它	-	-	-
7	中交·漫山	重庆	70%	住宅	3.78	1.10	-
				商业及其它	-	-	-
8	中交·金梧桐公馆	天津	51%	住宅	6.57	-	-
				商业及其它	0.91	0.12	-

(注：上述有关面积的指标均不含车位)

## （六）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厂房的租赁与管理，2016 年度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 91.9%。

## （七）管理提升方面

报告期内，公司根据市场变化稳健经营，努力推进现有项目开发，实施快销策略，全力促销售、保回款，取得良好销售业绩；在业务上进行战略布局，加速拓展，新项目拓展取得较大突破；引入市场化机制，深入推行企业改革；完善公司治理结构，强化董事会授权，重新构建组织管控体系；不断借力信息化，提升公司专业管理水平；引入职业经理人机制，推行市场化选聘机制，并从薪酬绩效体制上与市场化接轨；强化风险控制及企业安全稳定工作，确保公司稳定发展。

## （八）截止 2016 年末公司融资情况如下：

融资途径	融资余额（万元）	期限	成本区间
银行贷款	101,800	3 年	4.51%-7.43%
信托融资	21,000	3 年	11%
融资租入固定资产租赁借款	41,250	5 年	8.17%
关联方借款	82,178	不超过 3 年	7%-10%
公开发行公司债	117,000	5 年	4.03%-4.61%
非公开发行公司债	200,000	5 年	4.18%-4.33%
其他	156,390	5 年	6.00%

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

	2016 年		2015 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,094,012,046.13	100%	1,112,269,246.23	100%	88.26%
分行业					
地产销售	2,041,506,251.61	97.49%	1,063,606,499.82	95.62%	1.87%
工业厂房租赁、管理	45,615,894.33	2.18%	42,917,050.06	3.86%	-1.68%
其他业务	6,889,900.19	0.33%	5,745,696.35	0.52%	-0.19%
分产品					
中房 F 联邦	33,606,227.72	1.60%	25,520,725.00	2.29%	-0.69%
中房千寻	11,661,390.00	0.56%	20,643,789.00	1.86%	-1.30%
中房瑞致	584,849,583.77	27.93%	239,691,648.00	21.55%	6.38%
中房那里	379,140,889.61	18.11%	556,784,723.00	50.06%	-31.95%
中房颐园	1,032,248,160.51	49.30%	220,965,614.82	19.87%	29.43%
深圳百门前工业区厂房租赁管理	45,615,894.33	2.18%	42,917,050.06	3.86%	-1.68%
其它业务	6,889,900.19	0.33%	5,745,696.35	0.52%	-0.19%
分地区					
华中地区	618,455,811.49	29.53%	582,305,448.00	52.62%	-22.82%
华东地区	1,032,248,160.51	49.30%	220,965,614.82	19.97%	-29.33%
西南地区	390,802,279.61	18.66%	260,335,437.00	23.41%	-4.74%
华南地区	45,615,894.33	2.18%	42,917,050.06	3.86%	-1.68%
其它业务	6,889,900.19	0.33%	5,745,696.35	0.52%	-0.19%





(2) 占公司营业收入或营业利润 10% 以上的行业、产品或地区情况

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
<b>分行业</b>						
地产销售	2,041,506,251.61	1,625,308,968.97	20.39%	47.90%	49.21%	-2.01%
工业厂房租赁、管理	45,615,894.33	10,826,262.59	76.27%	6.29%	-25.84%	10.58%
<b>分产品</b>						
中房 F 联邦	33,606,227.72	25,215,445.86	24.97%	31.68%	97.69%	-25.05%
中房千寻	11,661,390.00	4,320,194.84	62.95%	43.51%	-22.75%	-9.96%
中房瑞致	584,849,583.77	438,437,746.67	25.03%	5.04%	72.74%	-3.66%
中房那里	379,140,889.61	374,049,699.69	1.34%	31.91%	9.28%	-2.91%
中房颐园	1,032,248,160.51	783,285,881.91	24.12%	367.15%	330.76%	-5.20%
深圳百门前工业区厂房租赁管理	45,615,894.33	10,826,262.59	76.27%	6.29%	-25.84%	10.28%
<b>分地区</b>						
华中地区	618,455,811.49	463,653,192.53	25.03%	23.01%	-22.18%	-0.80%
华东地区	1,032,248,160.51	783,285,881.91	24.12%			24.12%
西南地区	390,802,279.61	378,369,894.53	3.18%	50.11%	64.79%	-8.62%
华南地区	45,615,894.33	10,826,262.59	76.27%	6.29%	-25.84%	10.28%

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

产品分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
地产销售	土地成本	568,310,005.11	34.97%	218,322,752.22	26.45%	349,987,252.89%
	建筑安装工程费	788,022,489.32	48.48%	407,115,059.02	49.32%	380,907,430.30%
	其它成本	268,976,474.54	16.55%	199,973,122.34	24.23%	69,003,352.20%
地产销售合计		1,625,308,968.97	100.00%	825,410,933.58	100.00%	799,898,035.39%
工业厂房租赁、管理	折旧费	3,934,532.05	36.34%	3,656,185.32	25.05%	278,346.73%
	职工薪酬	3,212,564.55	29.67%	3,456,403.11	23.68%	-243,838.56%
	其他	3,679,165.99	33.98%	7,485,285.57	51.28%	-3,806,119.58%
工业厂房租赁、管理合计		10,826,262.59	100.00%	14,597,874.00	100.00%	-3,771,611.41%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

- 2016 年 1 月 18 日，本公司召开第七届董事会第八次会议，审议通过了《中房地产股份有限公司关于投资设立全资子公司的议案》。本年新设重庆中交西南置业有限公司，注册资本 20,000.00 万元，持股比例 100.00%。
- 2016 年 9 月 8 日，本公司召开第七届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》，同意本公司与温州中梁顺置业有限公司共同出资成立项目公司，对宁波市鄞州区项目地块进行开发。本公司出资额 7,000.00 万元，持股比例为 70.00%，中梁顺置业出资额 3,000.00 万元，持股比例为 30.00%。2016 年 9 月 14 日本公司控股子公司中交（宁波）置业有限公司工商设立手续已办理完毕。
- 2016 年 11 月 3 日，本公司召开第七届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》，同意本公司与上海希盟资产经营管理有限公司共同出资成立项目公司，对瑞安市安阳街道西垟旧村改造和安置留地地块的国有建设用进行开发。本公司出资 700.00 万元，占项目公司股权比例为 70.00%，上海希盟出资 300.00 万元，占项目公司股权比例为 30.00%。2016 年 11 月 10 日，本公司控股子公司中交温州置业有限公司工商设立手续已办理完毕。

4、2016年11月9日，本公司召开七届董事会第三十次会议审议通过了《关于全资子公司重庆中交西南置业有限公司吸收合并全资子公司重庆重实房地产开发有限公司的议案》，2016年12月26日，重庆重实房地产开发有限公司收到重庆市工商行政管理局江北区分局《准予注销登记通知书》，准予重庆重实房地产开发有限公司注销登记。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	18,890,434.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.70%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	自然人一	4,251,012.00	0.07%
2	自然人二	3,987,190.00	0.06%
3	自然人三	3,654,200.00	0.06%
4	自然人四	3,508,032.00	0.06%
5	自然人五	3,490,000.00	0.06%
合计	--	18,890,434.00	0.31%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	550,002,304.04
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	49.61%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	7.20%

公司前5名供应商资料

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例
1	供应商一	306,793,812.83	27.67%
2	供应商二	79,826,421.11	7.20%
3	供应商三	80,392,437.85	7.25%
4	供应商四	50,319,002.25	4.54%
5	供应商五	32,670,630.00	2.95%
合计	--	550,002,304.04	49.61%

3、费用

	2016年	2015年	同比增减	重大变动说明
销售费用	78,565,423.73	36,495,795.09	115.27%	本期部分项目公司委托代销手续费及广告宣传费的增加
管理费用	121,635,215.52	89,364,187.37	36.11%	主要为新项目增加，人员配置增加
财务费用	42,858,156.90	20,126,605.83	112.94%	主要为本期费用化借款利息增加



#### 4、研发投入

不适用

#### 5、现金流

项目	2016年	2015年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,878,049,624.93	1,966,794,884.32	148.02%
经营活动现金流出小计	6,901,160,546.17	2,548,495,285.69	170.79%
经营活动产生的现金流量净额	-2,023,110,921.24	-581,700,401.37	247.79%
投资活动现金流入小计	759,426.00	43,352.08	1,651.76%
投资活动现金流出小计	14,513,628.38	6,523,594.58	122.48%
投资活动产生的现金流量净额	-13,754,202.38	-6,480,242.50	112.25%
筹资活动现金流入小计	8,509,728,483.05	1,949,666,925.52	336.47%
筹资活动现金流出小计	5,322,084,385.00	1,234,405,228.82	331.15%
筹资活动产生的现金流量净额	3,187,644,098.05	715,261,696.70	345.66%
现金及现金等价物净增加额	1,150,778,974.43	127,081,052.83	805.55%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

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	4,878,049,624.93	1,966,794,884.32	148.02%	主要为本期预收购房款增加
经营活动现金流出小计	6,901,160,546.17	2,548,495,285.69	170.79%	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	-2,023,110,921.24	-581,700,401.37	-247.79%	-
投资活动现金流入小计	759,426.00	43,352.08	1651.76%	主要为本期处置资产收到的现金增加
投资活动现金流出小计	14,513,628.38	6,523,594.58	122.48%	主要为本期购建固定资产支付的现金增加
投资活动产生的现金流量净额	-13,754,202.38	-6,480,242.50	112.25%	-
筹资活动现金流入小计	8,509,728,483.05	1,949,666,925.52	336.47%	取得借款收到的现金增加
筹资活动现金流出小计	5,322,084,385.00	1,234,405,228.82	331.15%	偿还债务、支付利息，购买少数股权增加
筹资活动产生的现金流量净额	3,187,644,098.05	715,261,696.70	345.66%	-
现金及现金等价物净增加额	1,150,778,974.43	127,081,052.83	805.55%	-

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

本公司为房地产开发企业，项目开发投入大、周期长，开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现，同时结转相应的营业成本，但经营活动相关的预售收入、开发投入等经营活动现金流量，在发生当期即计入现金流量表相关项目，导致经营活动现金流量与本年度净利润存在时间差。

### 三、非主营业务分析

不适用

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

	2016 年末		2015 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,011,709,974.80	11.61%	661,505,830.77	8.14%	3.47%	
应收账款	3,743,600.00	0.02%			0.02%	
存货	14,459,751,941.11	83.46%	6,181,985,193.63	76.07%	7.39%	主要为公司新项目支付土地款
投资性房地产	60,441,831.10	0.35%	46,938,464.91	0.58%	-0.23%	
长期股权投资	38,782,606.98	0.22%	38,346,293.50	0.47%	-0.25%	
固定资产	49,088,323.56	0.28%	41,015,195.73	0.50%	-0.22%	
在建工程	595,289.94	0.00%	1,821,436.50	0.02%	-0.02%	
长期借款	2,520,107,299.00	14.55%	1,077,000,000.00	13.25%	1.30%	主要为公司开发贷款增加

## 2、以公允价值计量的资产和负债

不适用

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	306,954,094.10	见注①
存货	2,066,581,525.80	见注②
固定资产	3,411,277.95	见注③
投资性房地产	42,392,115.27	见注③
合计	2,419,339,013.12	

注：

①截至 2016 年 12 月 31 日，其他货币资金中受限金额 306,954,094.10 元，其中包括：本公司按规定在重庆住房公积金管理中心缴存的住房基金 990,126.28 元，项目保证金、按揭保证金、偿债受限资金以及预售监管资金合计 305,963,967.82 元。

②本公司之子公司苏州公司与渤海国际信托有限公司签订借款协议，本年借款余额 210,000,000.00 元，以 52,389.20 平方米土地（见土地证“吴国用 2013 第 10060050 号”）作抵押，所抵押土地账面价值为 473,726,153.70 元；与中国银行股份有限公司吴江分行营业部签订借款协议，本年借款余额 450,000,000.00 元，以 62,071.50 平方米土地（见“土地证吴国用 2016 第 1005997 号”）作抵押，所抵押土地账面价值为 504,020,580.00 元。

本公司之子公司兆嘉公司本年以土地作为抵押与中国光大银行八一路支行签订了最高额抵押合同，合同金额 180,000,000.00 元，所抵押土地账面价值为 272,270,224.46 元。

本公司之子公司嘉汇公司与建设银行渝中支行签订开发贷款协议，本年借款余额 92,000,000.00 元，以 19,419.15 平方米商用用房作为抵押（见房产证 102D 房地证 2014 字第 00161 号），所抵押房屋账面价值 312,206,768.47 元。

本公司之子公司嘉润公司与中国建设银行渝中支行签订长期借款协议，本年借款余额 288,207,299.00 元，以 129,560.00 平方米土地（见土地证“106D 房地证 2014 字第 00520 号、106D 房地证 2014 字第 00523 号、106D 房地证 2014 字第 00522 号”）作为抵押，所押土地账面价值为 504,357,799.17 元。

③ 2014 年 11 月本公司之子公司深圳公司与租赁公司签订融资租赁售后回租合同，将百门前工业区地下管网、设备等出售给租赁公司，转让价款 50,000 万元，工业区内房屋建筑物作为抵押物，深圳公司与本公司为共同承租人租回租赁物，并按约定由本公司支付租金。上述用于融资租赁售后回租抵押的厂房和宿舍投资性房地产账面价值 42,392,115.27 元，固定资产账面价值 3,411,277.95 元，合计 45,803,393.22 元。



## 五、投资状况

### 1、总体情况

报告期投资额 (元)	上年同期投资额 (元)	变动幅度
809,581,630.00	0.00	100.00%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期 (如有)	披露索引 (如有) (注2)
中交西南置业有限公司	房地产开发	新设	10,000,000.00	100.00%	自筹	无	持续	房地产开发	已设立	不适用	注1	否	2016年01月20日	公告编号2016-08
中房(苏州)地产有限公司	房地产开发	收购	532,581,630.00	30.00%	自筹	中国路桥工程有限责任公司	持续	房地产开发	已过户完成	不适用	注1	否	2016年08月19日	公告编号2016-116
中交(宁波)置业有限公司	房地产开发	新设	70,000,000.00	70.00%	自筹	温州中梁顺置业有限公司	持续	房地产开发	已完成设立手续	不适用	注1	否	2016年09月09日	公告编号2016-130
中交西南置业有限公司	房地产开发	增资	190,000,000.00	100.00%	自筹	无	持续	房地产开发	已完成增资手续	不适用	注1	否	2016年09月09日	公告编号2016-131
中交温州置业有限公司	房地产开发	新设	7,000,000.00	70.00%	自筹	上海希盟资产经营管理有限公司	持续	房地产开发	已完成设立手续	不适用	注1	否	2017年11月04日	公告编号2016-163
合计	--	--	809,581,630.00	--	--	--	--	--	--	不适用	注1	--	--	--

注1：上述被投资企业财务指标见本报告“主要控股参股公司分析”部分。

注2：披露媒体为《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

### (1) 募集资金总体使用情况

单位：元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015	公开发行公司债	68,970	0	68,970	0	0	0.00%	0	不适用	0
2016	非公开发行公司债	46,318.5	46,318.5	46,318.5	0	0	0.00%	0	不适用	0
2016	公开发行公司债	99,130	99,130	99,130	0	0	0.00%	0	不适用	0
2016	公开发行公司债	99,300	99,300	99,300	0	0	0.00%	0	不适用	0
合计	--	313,718.5	244,748.5	313,718.5	0	0	0.00%	0	--	0

#### 募集资金总体使用情况说明

15 中房债募集资金净额为 68,970 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 20,000 万元用于所属子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司用于开发建设；48,000 万元用于重庆中房嘉润房地产开发有限公司用于归还原借款及开发建设，剩余募集资金用于总部补充流动资金，符合债券募集说明书约定。

16 中房债募集资金净额为 46,318.5 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 30,000 万元用于所属子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司用于开发建设；17,000 万元用于重庆中房嘉润房地产开发有限公司用于归还原借款及开发建设，符合债券募集说明书约定。

16 中房私募集资金净额为 99,130 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 56411.62 万元募集资金用于归还总部原有借款；41,400 万元用于重庆中交西南置业有限公司的投资建设，符合债券募集说明书约定。

16 中房 2 募集资金净额为 99,300 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 53,258.16 万元用于收购中房苏州地产有限公司的 30% 股权；26,000 万元用于投资宁波项目；20,000 万元用于投资南京项目，符合债券募集说明书约定。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

不适用

## 七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况



单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市中住汇智实业有限公司	子公司	工业地产租赁管理	50000000	184,908,408.16	153,862,996.34	52,993,146.02	27,501,163.47	20,569,783.42
上海中住置业开发有限公司	子公司	房地产开发	15000000	410,956,942.39	380,820,319.05	1,409,804.58	1,156,146.91	1,157,298.23
湖南修合地产实业有限责任公司	子公司	房地产开发	50000000	87,542,014.62	61,883,811.59	33,625,805.05	1,279,370.50	-2,407,152.40
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100000000	1,744,925,772.45	472,535,957.34	585,070,666.84	31,312,175.83	23,562,893.38
中房（苏州）地产有限公司	子公司	房地产开发	950000000	4,685,441,181.11	1,000,878,876.07	1,050,173,029.58	170,145,428.72	127,282,927.29
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	830000000	1,074,115,148.75	808,120,568.24	398,439,998.56	-9,415,314.06	-7,044,521.01
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100000000	2,202,328,418.05	84,887,255.53	0.00	-10,628,082.53	-8,021,050.66
中房（天津）置业有限公司	子公司	房地产开发	100000000	843,082,703.93	81,218,450.62	126,028.30	-14,564,764.16	-10,990,872.96
中交西南置业有限公司	子公司	房地产开发	200000000	4,944,749,803.52	246,957,154.17	12,548,862.18	-2,813,666.88	-10,347,488.00
中交（宁波）置业有限公司	子公司	房地产开发	100000000	1,554,191,625.16	97,534,233.48	0.00	-3,265,630.97	-2,465,766.52
中交温州置业有限公司	子公司	房地产开发	100000000	880,545,056.21	-312,150.00	0.00	-416,200.00	-312,150.00

#### 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆中交西南置业有限公司	新设	新设立的子公司为房地产项目公司，有利于扩大公司主营业务规模，保持公司可持续发展。
中交（宁波）置业有限公司	新设	新设立的子公司为房地产项目公司，有利于扩大公司主营业务规模，保持公司可持续发展。
中交温州置业有限公司	新设	新设立的子公司为房地产项目公司，有利于扩大公司主营业务规模，保持公司可持续发展。
重庆重实房地产开发有限公司	由重庆中交西南置业有限公司吸收合并	有利于公司资源的优化集中管理，提高经营效率，由于重庆重实和西南置业均为我公司全资子公司，其财务报表已纳入公司合并报表范围，本次吸收合并对公司的正常经营不构成影响。

#### 主要控股参股公司情况说明

## 八、公司控制的结构化主体情况

不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）行业竞争格局和发展趋势

总体来说，我国房地产行业已告别高增长时代，呈总量放缓、结构分化的特征。但纵观行业整体形势，现阶段五大利好仍长期存在：一是目前国内城镇化率水平来看，中国房地产市场尚有空间；二是城镇化的推进将持续带来购房需求；三是城市更新加大了改善性住房需求，按非线性折旧推算，十年之后拆旧改善将成为主流需求；四是人口红利现阶段依然存在，80年代后“小婴儿潮”正是当前刚需主力，而二胎全面放开将对未来需求有提振作用；五是户籍改革制度持续推动城镇住房的需求，有利于城乡间人口流动，为城市带来新增购房需求。

在五大利好条件之下，预期现阶段房地产市场需求仍然保持稳中有升的水平，行业空间仍然存在。

## （二）公司发展思路

进一步深耕长三角区域，战略进入中西部省份省会城市，以华南区域二三线城市为突破口，落子珠三角，试探性进入京津冀区域，实现全国的战略总体布局，并以此为基础，待业务布局稳定后逐步发展至一线和热点二线城市。

## （三）关于 2017 年重点工作安排

- 1、战略经营方面，继续关注并着力解决规模问题、速度问题、协同问题和价值问题。努力获取各方面资源的协同支持，实现资源接入和业务扩张，在精准城市投资选择的基础上，通过创新投资模式来不断增加投资力度，研究与产业地产对接的创新发展模式。
- 2、业务拓展方面，按业务战略的布局继续新增房地产开发项目，拟新增项目计划分别部署在长三角、京津冀、珠三角及重点省会城市，形成品牌影响力。
- 3、资金使用方面，进一步提高自身资金的资本撬动能力，发挥杠杆优势，提高有限资金的项目撬动能力。同时，在自有资金的使用上，积极推进联合开发、收并购等多种项目获取方式，控制项目用地成本，提高项目盈利能力，实现公司的规模化发展。
- 4、内部管理方面，通过规范公司治理、优化企业管控体系、完善信息化平台、借助第三方咨询单位的外脑作用等实现企业市场化、模式化管理。加强经营目标管理，明确年度经营指标，围绕年度工作指标和月度指标保障我司整体经营战略的实现。

## （四）资金需求分析

随着公司规模的扩张，公司资产、负债增长较快，公司规模的扩张主要依靠负债资金，导致资产负债率逐年上升。同时，公司预期 2017 年度房地产行业资金面将持续紧张，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。同时，在资金使用方面，努力增加合作机会，提高自身资金的资本撬动能力，发挥杠杆优势，提高有限资金的项目撬动能力。

## （五）可能面对的风险及应对措施

1. 市场风险。我国房地产市场呈现总量放缓，结构分化的态势，对公司的销售、项目拓展等带来了较大压力和不利影响。公司将努力获取各方面资源的协同支持，实现资源接入和业务扩张，在精准城市投资选择的基础上，通过创新投资模式来不断增加投资力度，研究与产业地产对接的创新发展模式。
2. 现有规模偏小，抗市场风险能力较差；开发项目较少，难以发挥多项目规模化开发的优势。公司将按业务战略的布局，继续在长三角、京津冀、珠三角及重点省会城市等区域新增房地产开发项目，并形成品牌影响力，进一步加强规模化发展，提升规模效益。
3. 公司在专业管理水平方面与行业内先进企业尚存在差距。公司将通过优化企业管控体系、完善信息化平台、借助第三方咨询单位的外脑作用等实现企业市场化、模式化管理；推行市场化选人用人机制，对接市场化体制机制；同时进一步规范企业运作，确保企业安全、稳定、健康。
4. 现金流动负债比率较低，经营活动现金流量波动较大，短期偿债的现金保障程度不高。目前，公司资金储备有限，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，并充分发挥上市公司功能，对接资本市场，保证现金流满足生产经营的需要。

# 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

## 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表





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01月08日	电话沟通	个人	咨询公司是否考虑送配。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2016年02月23日	书面问询	个人	咨询公司经营发展情况及建议。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2016年02月29日	书面问询	个人	咨询股东人数情况。根据登记公司提供的数据回复。
2016年03月24日	书面问询	个人	咨询公司股票复牌安排。提供信息披露相关资料。
2016年06月13日	其他	个人	公司召开投资者说明会对有关终止重组情况与投资者进行了沟通，沟通情况已于2016年6月14日披露，公告编号2016-74。
2016年07月15日	电话沟通	个人	咨询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	咨询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	咨询限售股情况。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	咨询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10月13日	书面问询	个人	咨询子公司深圳汇智经营情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2016年11月05日	书面问询	个人	咨询公司三季报中资本公积情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2016年11月17日	书面问询	个人	咨询绿城房地产退出中央公园项目的影响。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2016年12月23日	书面问询	个人	咨询托管中交地产事项进展。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
接待次数		73	
接待机构数量		0	
接待个人数量		73	
接待其他对象数量		0	
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否	

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

公司报告期内利润分配政策（包括现金分红政策）符合相关法律、规则的要求，在报告期未发生变化；公司在报告期内严格按照利润分配政策执行分红事宜。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

公司2016年度利润分配方案如下：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。

公司2015年度利润分配方案如下：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。

公司 2014 年度利润分配方案如下：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。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2016 年	5,943,877.70	11,867,291.22	50.09%	0.00	0.00%
2015 年	5,943,877.70	28,424,001.41	20.91%	0.00	0.00%
2014 年	5,943,877.70	75,653,885.63	7.86%	0.00	0.00%

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.20
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	297,193,885
现金分红总额（元）（含税）	5,943,877.70
可分配利润（元）	110,924,156.06
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
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。	

## 三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关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

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	持续履行	按承诺履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中住地产开发有限公司		1、为避免同业竞争，重组时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 年底前完成三亚公司、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。	2008 年 05 月 19 日	1、2016 年底前； 2、持续履行。	1、北京汉华房地产开发有限公司、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。



<p>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%股权,我公司实际控制人变更为中交房地产)</p>	<p>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间接以合作、参股等任何间接方式从事新的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>	<p>2008年05月19日 持续履行</p>	<p>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,成为中交房地产实际控制人。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月筹划与中交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,中交房地产于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交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。 2、中房集团 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,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交房地产开展业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。</p>
<p>资产重组时所作承诺</p>			
<p>首次公开发行或再融资时所作承诺</p>			
<p>股权激励承诺</p>			
<p>其他对公司中小股东所作承诺</p>			
<p>承诺是否按时履行</p>	<p>是</p>		
<p>如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划</p>	<p>不适用</p>		

#### 四、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

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。

#### 五、董事会、监事会、独立董事(如有)对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

#### 六、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

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。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、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

- 1、2016年1月18日，本公司召开第七届董事会第八次会议，审议通过了《中房地产股份有限公司关于投资设立全资子公司的议案》。本年新设重庆中交西南置业有限公司，注册资本20,000.00万元，持股比例100.00%。
- 2、2016年9月8日，本公司召开第七届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》，同意本公司与温州中梁顺置业有限公司共同出资成立项目公司，对宁波市鄞州区项目地块进行开发。本公司出资额7,000.00万元，持股比例为70.00%，中梁顺置业出资额3,000.00万元，持股比例为30.00%。2016年9月14日本公司控股子公司中交（宁波）置业有限公司工商设立手续已办理完毕。
- 3、2016年11月3日，本公司召开第七届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》，同意本公司与上海希盟资产经营管理有限公司共同出资成立项目公司，对瑞安市安阳街道西垟旧村改造和安置留地地块的国有建设用进行开发。本公司出资700.00万元，占项目公司股权比例为70.00%，上海希盟出资300.00万元，占项目公司股权比例为30.00%。2016年11月10日，本公司控股子公司中交温州置业有限公司工商设立手续已办理完毕。
- 4、2016年11月9日，本公司召开七届董事会第三十次会议审议通过了《关于全资子公司重庆中交西南置业有限公司吸收合并全资子公司重庆重实房地产开发有限公司的议案》，2016年12月26日，重庆重实房地产开发有限公司收到重庆市工商行政管理局江北区分局《准予注销登记通知书》，准予重庆重实房地产开发有限公司注销登记。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	55
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	张天福、张玉莲

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

## 十一、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。



## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引(注s)
中交第二航务工程局有限公司	我公司实际控制人中国交通建设集团有限公司下属企业	施工	施工工程	公开招标	26857.27	26,857.27	53.29%	26,857.27	否	按施工进度结算	不适用	2016年08月09日	已于2016年8月9日披露,公告编号2016-111号。
中交第二航务工程局有限公司	我公司实际控制人中国交通建设集团有限公司下属企业	施工	施工工程	公开招标	23539.47	23,539.47	46.71%	23,539.47	否	按施工进度结算	不适用	2016年05月27日	已于2016年5月27日披露,公告编号2016-64号。
合计				--	--	50,396.74	--	50,396.74	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况		不适用											
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)		不适用											
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)		不适用											

注：披露媒体为《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值 (万元)	转让资产的评估价值 (万元)	转让价格 (万元)	关联交易结算方式	交易损益 (万元)	披露日期	披露索引
中国房地产开发集团有限公司	我公司实际控制人中国交通建设集团有限公司下属企业	股权收购	收购中国房地产开发集团有限公司持有的中房(苏州)地产有限公司30%股权。	依据具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构评估值确定	28,007.88	53,258.16	53,258.16	转账	0	2016年08月19日	本事项已于2016年8月19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2016-116号。

转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)不适用

对公司经营成果与财务状况的影响情况 苏州公司股权关系清晰,经营状况良好,本次收购苏州公司30%股权完成以后,我公司持有苏州公司70%股权,公司财务报表合并范围不会发生变化,但公司在苏州公司的权益份额将扩大,对公司整体经营状况将产生积极影响,有利于增强公司可持续经营能力,促进公司主营业务的健康发展。

如相关交易涉及业绩约定的,报告期内的业绩实现情况 不适用

### 3、共同对外投资的关联交易

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
温州中梁顺置业有限公司	我公司总裁杨剑平先生家庭成员控制的公司	中交(宁波)置业有限公司	房地产开发	10000	1,554,191,625.16	-312,150	-2,465,766.5
上海希盟资产经营管理有限公司	我公司总裁杨剑平先生家庭成员控制的公司	中交温州置业有限公司	房地产开发	1000	880,545,056.21	-312,150	-312,150

被投资企业的重大在建项目进展情况(如有) 宁波公司正在对宁波市鄞州区长丰地段项目进行开发建设,项目进展正常。温州公司正在对浙江省瑞安市安阳街道西垟日村改造和安置留地地块项目进行开发建设,项目进展正常。

### 4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

2016年8月4日,公司第七届董事会第二十二次会议审议通过《关于公司本次非公开发行股票构成关联交易的议案》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,募集资金总额不超过120,000万元。温州德欣为公司本次董事会聘任的总裁杨剑平实际控制的企业,为公司的关联法人。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定,本次非公开发行构成关联交易。重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
向关联方借款的关联交易公告	2016年01月07日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-03。
关于为控股子公司提供担保的公告	2016年01月07日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-04。
向关联方借款的关联交易公告	2016年04月29日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-045。
关于与关联方共同投资的关联交易公告	2016年05月03日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-047。
关于拟豁免中住地产开发有限公司履行相关承诺事项的公告	2016年05月03日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-049。
关于因公开招标形成关联交易的公告	2016年05月27日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-064。
关于公司非公开发行股票构成关联交易的公告	2016年08月05日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-108。
关于因公开招标形成关联交易的公告	2016年08月09日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-111。
关于收购中房(苏州)地产有限公司30%股权的公告	2016年08月19日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-116。
关于与关联方共同投资的关联交易公告	2016年09月09日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-130。
关于与关联方共同投资的关联交易公告	2016年11月04日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-163。
关于向关联方借款的关联交易公告	2016年12月17日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网,公告编号2016-176。



## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2015年01月05日	32,000	2016年01月27日	32,000	连带责任保证	13个月	是	否
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2016年01月07日	11,760	2016年01月26日	11,760	质押	10个月	是	否
中交西南置业有限公司	2016年06月29日	156,390	2016年07月22日	156,390	连带责任保证	5年	否	否
中交西南置业有限公司	2016年10月31日	138,610		0	连带责任保证		否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			306,760	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			200,150	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			338,760	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			156,390	
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	2016年01月07日	12,240	2016年01月26日	12,240	质押	10个月	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			12,240	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）			12,240	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			12,240	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）			0	
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			319,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）			212,390	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			351,000	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）			156,390	
实际担保总额（即A4+B4+C4）占公司净资产的比例				107.28%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				156,390				
担保总额超过净资产50%部分的金额（F）				83,258				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				156,390				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

#### (2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

报告期内,公司遵纪守法,合规经营,严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规、部门规章、规范性文件文件和公司《章程》的规定,在追求经济效益的同时,注重认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务。努力做到经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调,实现公司与社会、公司与环境、公司与员工的健康和谐发展。

## 十九、其他重大事项的说明

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。

## 二十、公司子公司重大事项

无





## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)		本次变动后				
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	158,460,235	53.32%				-158,460,235	-158,460,235	0	0.00%
2、国有法人持股	158,460,235	53.32%				-158,460,235	-158,460,235	0	0.00%
二、无限售条件股份	138,733,650	46.68%				158,460,235	158,460,235	297,193,885	100.00%
1、人民币普通股	138,733,650	46.68%				158,460,235	158,460,235	297,193,885	100.00%
三、股份总数	297,193,885	100.00%				0	0	297,193,885	100.00%

股份变动的原因

2016年9月2日，我公司第一大股东中住地产开发有限公司限售股份158,460,235股解除限售并上市流通，占总股本比例53.32%。

#### 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
中住地产开发有限公司	158,460,235	158,460,235	0	0	定向增发暨重大资产重组	2016年9月2日
合计	158,460,235	158,460,235	0	0	--	--

## 二、证券发行与上市情况

#### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

不适用

#### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用

#### 3、现存的内部职工股情况

不适用

## 三、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

报告期末普通股股东总数	13,987	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	11,458	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况 股份状态	持有有限售条件的股份数量	持有无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		
重庆渝富资产管理集团有限公司	国有法人	10.69%	31,756,243			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	7.18%	21,347,569			21,347,569	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			9,997,844		
蔡一野	境内自然人	2.66%	7,900,031			7,900,031	质押	6,000,000
彭程	境内自然人	0.91%	2,698,900			2,698,900		
肖楚云	境内自然人	0.45%	1,339,915			1,339,915		
邱鸿武	境内自然人	0.34%	1,017,000			1,017,000		
中国建设银行股份有限公司 - 泰达宏利逆向策略混合型证券投资基金	其他	0.29%	875,300			875,300		
徐惜珠	境内自然人	0.28%	817,375			817,375		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注3)	不适用							
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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称 股份种类	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
	数量		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	21,347,569		人民币普通股	21,347,569				
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	7,900,031		人民币普通股	7,900,031				
彭程	2,698,900		人民币普通股	2,698,900				
肖楚云	1,339,915		人民币普通股	1,339,915				
邱鸿武	1,017,000		人民币普通股	1,017,000				
中国建设银行股份有限公司 - 泰达宏利逆向策略混合型证券投资基金	875,300		人民币普通股	875,300				
徐惜珠	817,375		人民币普通股	817,375				
前 10 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)(参见注4)	邱鸿武通过普通账户持股 537,000 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 480,000 股,合计持有 1,017,000 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未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人



控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中住地产开发有限公司	吴文德	1992年03月28日	91310115775787734F	房地产经营；中住地产房地产经营业务下的建筑材料的销售（国家有专项专营规定的除外）；物业管理；与上述业务有关的咨询服务（以上涉及许可经营的凭许可证经营）。

### 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：中央国资管理机构

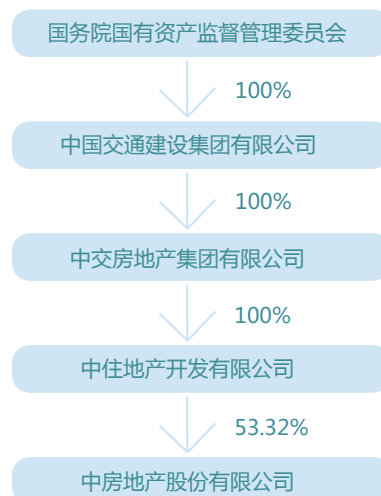
实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国交通建设集团有限公司	刘起涛	2005年12月08日	710933809	承包境外工程和境内国际招标工程；各种专业船舶总承包制造；专业船舶、施工机械的租赁及维修；海上拖带、海洋工程有关专业服务；船舶及港口配套设备的技术咨询服务；承担国内外港口、航道、公路、桥梁建设项目的总承包（包括工程技术经济咨询、可行性研究、勘察、设计、施工、监理以及相关成套设备、材料的采购和供应、设备安装）；承担工业与民用建筑、铁路、冶金、石化、隧道、电力、矿山、水利、市政建设工程的总承包；进出口业务；房地产开发及物业管理；运输业、酒店业、旅游业的投资与管理。
中交房地产集团有限公司	孙国强	2016年03月24日	911100003355015281	房地产开发；物业管理；建设工程项目管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房；出租办公用房；项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询。

实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况  
中国交通建设集团有限公司持有中国交建（代码：601800）63.83% 股权。  
中交房地产集团有限公司持有绿城中国（代码：03900.HK）28.9% 股权。

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



#### 4、其他持股在 10% 以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人 / 单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
重庆渝富资产管理集团有限公司	李剑铭	2004 年 02 月 27 日	1000000 万元	市政府授权范围内的资产收购、处置及相关产业投资、投资咨询，财务顾问，企业重组兼并顾问及代理，企业和资产代管。

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

不适用

## 第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。



## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股数(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
吴文德	董事长	现任	男	53	2015年05月14日	2018年09月10日	0				0
史强军	副董事长、党委书记	现任	男	57	2008年12月19日	2018年09月10日	0				0
薛四敏	董事	现任	男	49	2015年09月10日	2018年09月10日	0				0
祝宏毅	董事	现任	男	44	2015年09月10日	2018年09月10日	0				0
孙卫东	董事	现任	男	47	2011年05月31日	2018年09月10日	0				0
周健	董事	现任	男	51	2012年08月16日	2018年09月10日	0				0
郭海兰	独立董事	现任	女	43	2014年04月25日	2018年09月10日	0				0
马江涛	独立董事	现任	男	45	2015年09月10日	2018年09月10日	0				0
胡必亮	独立董事	现任	男	55	2015年09月10日	2018年09月10日	0				0
陈玲	监事长	现任	女	41	2015年09月10日	2018年09月10日	0				0
李晋生(注)	监事	离任	男	54	2015年09月10日	2017年04月24日	0				0
夏青松(注)	监事	现任	男	43	2017年4月24日	2018年09月10日	0				0
叶瑞佳	监事	现任	女	36	2012年08月16日	2018年09月10日	0				0
孙卫东	总裁	离任	男	47	2014年01月24日	2016年08月04日	0				0
杨剑平	总裁	现任	男	44	2016年08月04日	2018年09月10日	0				0
聂焕新	财务总监	离任	女	44	2008年12月19日	2016年09月08日	0				0
田玉利	董事会秘书	现任	男	39	2011年08月10日	2018年09月10日	0				0
余勇	副总裁	离任	男	40	2015年09月16日	2016年09月30日	0				0
刘兵	财务总监	现任	女	49	2016年09月08日	2018年09月10日	0				0
祝宏毅	副总裁	现任	男	44	2016年09月30日	2018年09月10日	0				0
钟瑾	副总裁	现任	女	50	2016年09月30日	2018年09月10日	0				0
周林亮	副总裁	现任	男	36	2016年10月28日	2018年09月10日	0				0
合计	--	--	--	--	--	--	0				0

注：李晋生先生已于2017年4月24日离任，夏青松先生于2017年4月24日任公司监事。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
孙卫东	总裁	离任	2016年08月04日	因工作原因主动离职，不再担任公司总裁，继续担任公司董事职务。
聂焕新	财务总监	解聘	2016年09月08日	因工作原因主动离职，不再担任公司任何职务。
余勇	副总裁	解聘	2016年09月30日	因工作原因主动离职，继续在公司工作。

### 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责详见第 5 页 公司董事、监事、高管

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
吴文德	中交房地产集团有限公司	董事、副总经理	2015 年 04 月		是
吴文德	中住地产开发有限公司	执行董事、总经理	2015 年 04 月		否
薛四敏	中交房地产集团有限公司	董事、总会计师	2015 年 04 月		是
祝宏毅	中交房地产集团有限公司	总经理助理兼投资管理部总经理	2015 年 06 月	2016 年 10 月	是
周健	重庆渝富资产经营管理集团有限公司	土地经营事业部部长	2014 年 01 月		是
陈玲	中交房地产集团有限公司	财务资金部总经理	2015 年 06 月		是
李晋生（注）	中交房地产集团有限公司	综合办公室主任	2015 年 07 月		是
夏青松	中交地产有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2017 年 2 月		是

注：李晋生先生已于 2017 年 4 月 24 日离职。

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郭海兰	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2013 年 03 月 31 日		是
	铜陵精达电磁线股份有限公司	独立董事	2010 年 01 月 31 日		是
	山西仟源制药股份有限公司	独立董事	2010 年 06 月 30 日		是
	华扬联众数字技术股份有限公司	独立董事	2012 年 08 月 31 日		是
	中信海洋直升机股份有限公司	独立董事	2014 年 01 月 31 日		是
胡必亮	北京师范大学新兴市场研究院	教授	2009 年 06 月 30 日		是
马江涛	大成律师事务所	高级合伙人、副主任	2013 年 04 月 30 日		是
	温州德欣投资有限公司	总裁	2016 年 04 月 30 日		否
	温州嘉顺投资管理有限公司	总裁	2016 年 04 月 30 日		否
杨剑平	温州嘉顺投资管理有限公司	总裁	2016 年 04 月 30 日		否
	温州德欣投资有限公司	监事	2016 年 04 月 30 日		否
周林亮	温州嘉顺投资管理有限公司	监事	2016 年 04 月 30 日		否
	温州欣顺投资管理有限公司	监事	2016 年 04 月 30 日		否

### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况详见公开年报。

### 五、公司员工情况

#### 1、员工数量、专业构成及教育程度



母公司在职工的数量(人)	100
主要子公司在职工的数量(人)	339
在职工的数量合计(人)	439
当期领取薪酬员工总人数(人)	439
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	0
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数(人)
生产人员	0
销售人员	58
技术人员	156
财务人员	40
行政人员	52
其他	133
合计	439
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量(人)
硕士研究生及以上	110
大学本科	228
大学专科及以下	101
合计	439

## 2、薪酬政策

公司根据工作要求,在薪酬福利方面进行市场化调整,建立公司“总部-区域-城市”三级管控体系通行并用的《目标(绩效)考核管理手册》、《薪酬管理手册》,取代原有薪酬考核体系。根据行业内同等规模市场化经营业绩考核标准,明确权责利,并以此进行绩效评估和激励约束。薪酬分配向价值创造者倾斜、向项目一线倾斜,发挥绩效考核的杠杆调节功能和薪酬的激励约束作用,完善薪酬考核体制,用绩效作为薪酬调整和职位升降的核心依据,结果导向的理念正在逐步贯彻到公司的绩效薪酬管理工作中。

## 3、培训计划

### (1) 围绕公司战略发展要求,调整教育培训方向。

报告期内,公司紧紧围绕发展战略,结合公司定位要求,从公司的发展需要出发,从提高公司员工专业技能角度出发,我们逐步调整了公司年度教育培训方向,主要从加强公司总部业务管控能力、新管控体系贯彻实施的角度出发,与运营管理条线、企业管理方向的人员一起,在第三方咨询机构的配合下,在原有年度培训计划的基础上,将培训方向重点选择在新体系、新制度、新理念的贯彻执行方面。

### (2) 结合公司架构及人员调整情况,调整培训内容。

随着公司各级组织架构的调整,对于新管理体系(包括组织架构、组织权责、内控管理、信息化管理等)的宣贯和学习,是第一位的,也是为顺利合规开展工作的制度保证,所以各层级人力行政部门和计划运营部门(含企业管理、信息化管理)联合组成培训团队,从2016年10月起,通过现场培训、视频培训、专项培训等方式,有针对性地进行管理体系培训。与此同时,积极协调邀请专项专家,对上市公司治理规则进行专项类培训,旨在普及上市公司基础知识和基本原则,让员工建立明确意识。

### (3) 规范员工入职培训材料,建立统一模板。

公司根据建立培训开发体系的工作要求,为了统一规范教育培训工作基础材料,公司于2016年12月梳理并明确了中房地产入职培训PPT统一课程体系,目前包含7项课程,后续将陆续补充其他未含入的专业课程,并利用并逐步开发音视频培训平台(微课等)。通过内部培训,宣贯公司制度,规范员工行为,进一步提高新员工对于公司的了解程度、提升日常工作实操技能。

(4) 持续开展日常类、继续教育类培训。

作为日常培训，我公司参加了由监管机构、企业顾问协会等各级单位和培训机构组织的各类日常继续教育类培训，并鼓励年轻员工积极参加专业技术职务、职业资格、置业水平能力等方面的专业化水平，一方面提升自我的专业能力，一方面为公司资质和个人职务晋升提供必备支持。

#### 4、劳务外包情况

不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规要求，严格执行公司《章程》及公司各项基本管理制度。公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益，公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符，不存在重大差异。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

1. 业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。
2. 人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度。
3. 资产方面：公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产与控股股东明确分开。
4. 机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系。
5. 财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设帐户。

### 三、同业竞争情况

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	中住地产开发有限公司	国资委	定向增发暨重大资产重组	承诺通过处置资产等方式解决	进展情况详见本报告第五节“重大事项”第三项“承诺履行情况”相关内容。
同业竞争	中国房地产开发集团公司（注：2015年7月，中交房地产集团有限公司通过无偿划转方式受让取得中国房地产开发集团有限公司持有的中住地产开发有限公司100%股权，成为我公司间接控股股东。）	国资委	定向增发暨重大资产重组	承诺通过划分地域等方式解决	进展情况详见本报告第五节“重大事项”第三项“承诺履行情况”相关内容。
同业竞争	中交房地产集团有限公司	国资委	资产划转	承接原实际控制人承诺；其它同业竞争事项按照实际情况和证券监管部门的要求，逐步规范 and 解决。	继续履行原实际控制人承诺；在我司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。





## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016年01月22日	2016年01月23日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号2016-10
2015年度股东大会	年度股东大会	0.01%	2016年04月07日	2016年04月08日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号2016-35
2016年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016年04月14日	2016年04月15日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号2016-39
2016年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.04%	2016年05月18日	2016年05月19日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号2016-57
2016年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.02%	2016年06月16日	2016年06月17日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号2016-76
2016年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2016年07月14日	2016年07月15日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号2016-96
2016年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2016年09月05日	2016年09月06日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号2016-128
2016年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2016年09月19日	2016年09月20日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号2016-138
2016年第八次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2016年09月30日	2016年10月10日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号2016-144
2016年第九次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2016年10月24日	2016年10月25日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号2016-154
2016年第十次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2016年11月15日	2016年11月16日	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、巨潮资讯网，公告编号2016-170

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事姓名	独立董事出席董事会情况					是否连续两次未亲自参加会议
	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	
郭海兰	26	1	25	0	0	否
胡必亮	26	2	24	0	0	否
马江涛	26	1	25	0	0	否
独立董事列席股东大会次数	1					

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

报告期内，公司对独立董事依据《独立董事工作制度》等规定，通过事前意见、独立意见、参加董事会会议及专门委员会会议等方式，对公司年报审计、关联交易等重大事项提出的合理化建议予以了采纳。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会设立审计、薪酬与考核、提名、战略与执行四个专门委员会。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。报告期内，各专门委员会恪尽职守，认真履职，加强了董事会决策的科学性，提高了董事会决策质量。

### 1、董事会审计委员会工作情况

公司董事会审计委员会由三名独立董事组成，委员会主任由独立董事中的专业会计人士郭海兰女士担任。根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司审计委员会议事规则，公司审计委员会本着勤勉尽责的原则认真履行职责，报告期内，召开审计委员会会议五次，对定期财务报告、年度审计机构聘任、审计费用等事项进行了审议。2016年3月7日，公司第七届董事会审计委员会召开第二次会议，审议通过了《关于〈2015年度财务报告〉的议案》、《关于〈瑞华会计师事务所从事本年度审计工作的总结报告〉的议案》。2016年4月22日，公司第七届董事会审计委员会召开第三次会议，审议通过了《关于〈公司2016年度一季度财务报告〉的议案》。2016年8月8日，公司第七届董事会审计委员会召开第四次会议，审议通过了《关于〈公司2016年半年度财务报告〉的议案》。2016年9月9日，公司第七届董事会审计委员会召开第五次会议，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年度内部控制审计中介机构及确定其报酬的议案》。2016年10月19日，公司第七届董事会审计委员会召开第六次会议，审议通过了《关于〈中房地产股份有限公司2016年三季度财务报告〉的议案》。



2016 年年度报告编制过程中，审计委员会履行了以下工作职责：

(1) 在年审会计师进场前，与公司管理层、审计机构就公司 2016 年度整体经营情况和财务情况进行了交流与沟通，认真审阅了公司 2016 年度审计策略书及相关资料，与年审注册会计师就公司 2016 年度财务报告有关会计事项进行了初步沟通；与负责公司年度审计工作的瑞华会计师事务所注册会计师协商确定了 2016 年度财务报告审计工作的时间安排。并就以上事项出具书面意见。

(2) 认真审阅了公司编制的财务会计报表，就 2016 年度财务报告中的重大会计事项与公司管理层和年审注册会计师进行了认真的讨论与沟通，并出具书面意见。

(3) 认真审阅了年审注册会计师出具的初步审计意见，并出具书面意见。

(4) 在瑞华会计师事务所出具 2016 年度审计报告后，审计委员会召开会议，对瑞华会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结。

## 2. 薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

公司薪酬与考核委员会由三名独立董事和两名董事组成，委员会主任由独立董事胡必亮先生担任，报告期内，薪酬与考核委员会按照公司《薪酬与考核委员会工作细则》展开工作，召开薪酬与考核委员会会议三次。

2016 年 4 月 11 日，公司第七届薪酬与考核委员会第二次会议通过《关于中房地产股份有限公司 2015 年度高级管理人员考核得分及绩效奖金的议案》。2016 年 10 月 19 日，公司第七届薪酬与考核委员会第二次会议审议通过了《关于建立〈中房地产股份有限公司薪酬管理手册〉的议案》、《关于建立〈中房地产股份有限公司奖金考核管理办法〉的议案》、《关于建立〈中房地产股份有限公司效益激励管理办法〉的议案》、《关于建立〈中房地产股份有限公司目标（绩效）考核管理手册〉的议案》、《关于建立〈中房地产股份有限公司单位负责人经营业绩目标考核管理细则〉的议案》、《关于〈中房地产股份有限公司 2016 年度考核指标及权重表〉的议案》、《关于调整公司高级管理人员薪酬的议案》。

## 3. 提名委员会履职情况

公司提名委员会由三名独立董事和两名非独立董事组成，委员会召集人由公司独立董事马江涛担任。报告期内，提名委员召开四次会议。2016 年 7 月 30 日，公司第七届董事会提名委员会第一次会议审议通过了《关于提名杨剑平先生为中房地产股份有限公司总经理的议案》。2016 年 9 月 5 日，公司第七届董事会提名委员会第二次会议审议通过了《关于提名刘兵女士为中房地产股份有限公司财务总监的议案》。2016 年 9 月 26 日，公司第七届董事会提名委员会第三次会议审议通过了《关于提名祝宏毅先生为中房地产股份有限公司副总裁的议案》、《关于提名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 19 日，公司第七届董事会提名委员会第四次会议审议通过了《关于提名周林亮先生为中房地产股份有限公司副总裁的议案》。

## 七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

为有效激励公司高级管理人员更好地履行工作职责，明确权利义务，公司每年年初根据公司全年经营管理目标和绩效管理制度确定总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书等高级管理人员的年度经营目标责任书，在与各位高管充分沟通后落实签订，并将其薪酬回报与绩效目标的完成情况挂钩，做到职责明确、目标明确。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

否

## 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2017 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	88.23%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	98.39%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司层面缺陷认定时，以公司税前利润为基数进行定量判断，重要性水平为公司税前利润的 5%，一般性水平为 1%。分子公司缺陷认定时，定量判断的基数为分子公司总资产或销售收入，重要性水平为分子公司销售收入或总资产的 1.5%，一般性水平为 0.3%。	非财务报告内部控制缺陷认定参照财务报告内部控制缺陷的认定标准。
定量标准	<p>①以下任一情况可视为重大缺陷的判断标准：识别出高级管理层中的任何程度的舞弊行为。与财务报告相关的高级管理层人员任何程度的舞弊行为都会造成重大缺陷，高级管理层人员包括公司章程中规定的相关人员及分子公司的总经理、负责财务的副总经理或总会计师等。对已公布的财务报告进行更正。公司按规定期限公布财务报告（含年报和半年报）后，如果公司对财务报告重新报送以更正财务报告中的错报，包括对报告年度财务报告错报进行更正重报和以前报告年度出现的错报在当年财务报告中进行更正，此类情况可认定存在重大缺陷。注册会计师发现当期财务报告存在重大错报（暂定大于税前利润的 3%），而内部控制在运行过程中未能发现该错报。公司审计委员会和风险控制部对内部控制的监督无效。如果审计委员会不能履行对公司的对外财务报告和财务报告的内部控制实施有效的监督或不具备监督财务报告准确的资质及能力，就可以确认审计委员会的监督无效。②以下任一情况可视为重要缺陷的判断标准：沟通后的重大缺陷没有在合理的期间得到的纠正；控制环境无效；公司内部审计职能和风险评估职能无效；对于是否根据一般公认原则对会计政策进行选择和应用的控制无效；反舞弊程序和控制无效；对于期末财务报告过程的无效。</p>	
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

## 十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2017 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否



## 第十节 公司债券相关情况

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式
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	2015年08月12日	2020年08月12日	70,000	4.22%	单利按年计息, 不计复利; 按年付息、到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付 一起支付。
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	2016年07月06日	2021年07月06日	47,000	3.69%	单利按年计息, 不计复利。 按年付息、到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付 一起支付。
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	2016年03月11日	2019年03月11日	100,000	4.00%	按年付息、到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付 一起支付。
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	2016年09月13日	2019年09月13日	100,000	3.94%	按年付息、到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付 一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所		深圳证券交易所					
报告期内公司债券的付息兑付情况		2016年8月12日, 公司按期兑付15中房债利息。					
公司债券附发行人或投资者选择权条款、不适用 可交换条款等特殊条款的, 报告期内相 关条款的执行情况(如适用)。							

### 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人:							
名称	华融证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区朝阳门北大街 18号中国人保寿险大厦	联系人	曹智强、张昕艺	联系人电话	010-85556451、 010-85556450
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	联合信用评级有限公司	办公地址	天津市南开区水上公园北道 38号爱丽园公寓508				
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信 评级机构发生变更的, 变更的原因、履行的 程序、对投资者利益的影响等(如适用)							

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	15 中房债募集资金净额为 68,970 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 20,000 万元用于所属子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司用于开发建设；48,000 万元用于重庆中房嘉润房地产开发有限公司用于归还原借款及开发建设，剩余募集资金用于总部补充流动资金，符合债券募集说明书约定。
16 中房债（二期）募集资金净额为 46,318.5 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 30,000 万元用于所属子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司用于开发建设；17,000 万元用于重庆中房嘉润房地产开发有限公司用于归还原借款及开发建设，符合债券募集说明书约定。	
16 中房私募债（一期）募集资金净额为 99,130 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 56,411.62 万元募集资金用于归还总部原有借款；41,400 万元用于重庆中交西南置业有限公司的投资建设，符合债券募集说明书约定。	
16 中房私募债（二期）募集资金净额为 99,300 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中 53,258.16 万元用于收购中房苏州地产有限公司的 30% 股权；26,000 万元用于投资宁波项目；20,000 万元用于投资南京项目，符合债券募集说明书约定。	
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

## 四、公司债券信息评级情况

经联合信用综合评估，本公司长期信用等级为 AA，15 中房债债券信用等级为 AAA，16 中房私债券信用等级为 AAA。联合信用出具了《中房地产股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》。

联合信用将在债券存续期内，每年发行人公告年报后 2 个月内对本期债券进行一次定期跟踪评级，并在债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。跟踪评级结果将在联合信用网站和深圳证券交易所网站予以公布，提醒投资者关注。

## 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内未召开债券持有人会议。

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人切实履行职责。

2016 年，债券受托管理人根据《公司债券受托管理人职业行为准则》中受托管理人权利与义务要求，在项目存续期内，持续关注发行人资信状况，出具临时受托报告。2016 年，受托人共出具 27 份公开类公司债券项目临时受托管理报告，23 份非公开类公司债券项目临时受托管理报告。根据公司重大事项公告所出具的相关临时受托公告，内容具体涵盖发行人当年累计新增借款或对外担保超过上年末净资产的 20%、重大资产重组、高级管理人员辞职变动、关联交易等重大事项。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标



项目	2016年	2015年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	12,809.05	8,515.76	50.42%
流动比率	2.12%	3.55%	-1.43%
资产负债率	85.74%	63.44%	22.30%
速动比率	0.32%	0.77%	-0.45%
EBITDA 全部债务比	1.73%	2.73%	-1.00%
利息保障倍数	0.32	0.28	14.29%
现金利息保障倍数	-6.49	-1.05	518.10%
EBITDA 利息保障倍数	0.38	0.34	11.76%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30% 的主要原因

- 1、息税折旧摊销前利润同比增加，主要原因为本期利润总额及费用化利息增加导致。
- 2、流动比率同比减少，主要原因是本期签约销售额增加，导致预收账款增加，同时随着项目开发进程推进，应付账款增加，这两个因素使得流动负债增加较多，因此此比例减少。
- 3、资产负债率同比增加，主要为本期开发贷、发行债券及应付土地款的增加导致负债增加。
- 4、速动比率同比减少，主要原因是本期流动负债增加较多，导致此比例增加。
- 5、EBITDA 全部债务比同比减少，主要原因是开发贷及发行债券导致债务总额增加，因此此比例减少。
- 6、现金利息保障倍数同比减少，主要原因为本期支付土地款较多，导致经营活动产生的现金流量净额减少，因此此比例减少。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司无其他债券和债务融资工具。

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内获得银行授信 43.68 亿，使用银行授信 26.05 亿，偿还银行贷款 11.33 亿。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照公司债券募集说明书的约定使用募集资金。

## 十二、报告期内发生的重大事项

报告期内，公司对当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的 20% 的情况进行了披露，公告编号为 2016-20、2016-27、2016-51、2016-53、2016-62、2016-77、2016-95、2016-101、2016-137、2016-147、2016-174。披露媒体为《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网。

上述事项进展情况正常，对公司经营情况和偿债能力没有重大影响。

## 十三、公司债券是否存在保证人

公司债券存在保证人，为法人或其他组织

在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注





03.

年度报告财务报表



CORPORATE ANNUAL REPORTS



## 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
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,011,709,974.80	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	3,743,600.00	
预付款项	7,648,698.68	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	324,512,541.46	51,703,691.67
买入返售金融资产		
存货	14,459,751,941.11	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	988,297.42	111,241.00
其他流动资产	210,397,187.23	81,205,944.28
<b>流动资产合计</b>	<b>17,018,752,240.70</b>	<b>7,908,863,673.20</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	8,655,138.62	8,261,611.71
长期股权投资	38,782,606.98	38,346,293.50
投资性房地产	60,441,831.10	46,938,464.91
固定资产	49,088,323.56	41,015,195.73
在建工程	595,289.94	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	2,892,742.28	2,564,585.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,842,359.53	24,425,445.86
递延所得税资产	128,729,608.57	54,701,326.48
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>307,027,900.58</b>	<b>218,074,360.36</b>
<b>资产总计</b>	<b>17,325,780,141.28</b>	<b>8,126,938,033.56</b>
<b>流动负债：</b>		
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	3,595,065,800.45	872,869,371.33
预收款项	3,521,752,999.86	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	34,915,878.70	3,954,861.38
应交税费	118,755,794.11	16,116,984.46
应付利息	76,026,249.17	14,302,476.27
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	166,232,844.31	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	521,300,000.00	287,500,000.00
其他流动负债	188,553.32	
流动负债合计	8,037,112,869.92	2,229,048,439.81
非流动负债：		
长期借款	2,520,107,299.00	1,077,000,000.00
应付债券	3,142,062,778.11	689,016,620.55
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,146,494,263.47	1,156,178,070.38
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	4,113,910.00	
递延收益	4,197,000.00	4,197,000.00
递延所得税负债	785,639.82	
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,817,760,890.40	2,926,391,690.93
负债合计	14,854,873,760.32	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	251,794,627.02	508,969,568.93
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	45,044,270.50	43,456,274.31
一般风险准备		
未分配利润	863,735,959.46	859,400,542.11
归属于母公司所有者权益合计	1,457,768,741.98	1,709,020,270.35
少数股东权益	1,013,137,638.98	1,262,477,632.47
所有者权益合计	2,470,906,380.96	2,971,497,902.82
负债和所有者权益总计	17,325,780,141.28	8,126,938,033.56



## 母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	184,727,851.65	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	248,613.99	906,545,646.58
应收利息	3,331,108.60	
应收股利		
其他应收款	247,370,134.31	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	137,700,000.00	
其他流动资产	728,097.81	
流动资产合计	574,105,806.36	944,923,762.26
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	2,989,174,818.62	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	3,510,290.15	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	2,696,177.57	1,760,151.08
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,728,548.41	24,174,475.95
递延所得税资产	19,471,222.73	434,597.08
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,736,076,406.62	2,932,856,860.82
资产总计	6,310,182,212.98	3,877,780,623.08
<b>流动负债：</b>		
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	2,575,483.14	
应付职工薪酬	10,333,959.11	1,550,783.50
应交税费	998,970.00	8,439,518.26
应付利息	65,044,161.33	11,778,972.05
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	607,792,020.73	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	125,000,000.00	87,500,000.00
其他流动负债	188,553.32	
流动负债合计	814,807,897.63	703,331,940.02

非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,142,062,778.11	689,016,620.55
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	287,832,812.80	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	785,639.82	
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,430,681,230.73	1,119,691,682.65
负债合计	4,245,489,128.36	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	45,044,270.50	43,456,274.31
未分配利润	110,924,156.06	102,576,068.06
所有者权益合计	2,064,693,084.62	2,054,757,000.41
负债和所有者权益总计	6,310,182,212.98	3,877,780,623.08



## 合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,094,012,046.13	1,112,269,246.23
其中：营业收入	2,094,012,046.13	1,112,269,246.23
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,036,452,625.10	1,066,598,277.55
其中：营业成本	1,637,235,160.16	840,411,543.92
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		
税金及附加	156,158,668.79	80,200,145.34
销售费用	78,565,423.73	36,495,795.09
管理费用	121,635,215.52	89,364,187.37
财务费用	42,858,156.90	20,126,605.83
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）	436,313.48	-178,003.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	436,313.48	-178,003.59
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	57,995,734.51	45,492,965.09
加：营业外收入	808,653.12	494,128.14
其中：非流动资产处置利得	308,306.62	19,749.87
减：营业外支出	4,640,776.78	228,503.45
其中：非流动资产处置损失	120,505.82	29,302.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	54,163,610.85	45,758,589.78
减：所得税费用	28,229,625.05	17,974,271.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,933,985.80	27,784,318.78
归属于母公司所有者的净利润	11,867,291.22	28,424,001.41
少数股东损益	14,066,694.58	-639,682.63
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	25,933,985.80	27,784,318.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	11,867,291.22	28,424,001.41
归属于少数股东的综合收益总额	14,066,694.58	-639,682.63
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.04	0.10
（二）稀释每股收益	0.04	0.10

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 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：陈少国

## 母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	152,732,961.53	109,523,564.77
减：营业成本	153,664,559.53	66,724,454.70
税金及附加	3,907,427.77	6,133,319.62
销售费用		
管理费用	59,321,054.26	25,229,273.73
财务费用	-1,454,047.34	-1,246,483.82
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）	63,000,000.00	46,223,223.20
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）	293,967.31	58,906,223.74
加：营业外收入	29,323.19	24,737.89
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	20,500.00	17,080.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	302,790.50	58,913,881.63
减：所得税费用	-15,577,171.37	1,877,165.83
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,879,961.87	57,036,715.80
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	15,879,961.87	57,036,715.80
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		





## 合并现金流量表

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	4,703,673,307.42	1,636,494,091.23
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	174,376,112.03	330,300,793.09
经营活动现金流入小计	4,878,049,624.93	1,966,794,884.32
购买商品、接受劳务支付的现金	5,680,031,878.19	1,110,468,420.41
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	76,960,075.15	66,356,832.83
支付的各项税费	425,860,907.94	189,219,575.32
支付其他与经营活动有关的现金	718,307,684.89	1,182,450,457.13
经营活动现金流出小计	6,901,160,546.17	2,548,495,285.69
经营活动产生的现金流量净额	-2,023,110,921.24	-581,700,401.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		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	759,426.00	34,900.00
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	759,426.00	43,352.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,513,628.38	6,523,594.58
投资支付的现金		
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	14,513,628.38	6,523,594.58
投资活动产生的现金流量净额	-13,754,202.38	-6,480,242.50
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	30,000,000.00	
取得借款收到的现金	8,449,633,019.00	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	30,095,464.03	90,566,925.52
筹资活动现金流入小计	8,509,728,483.05	1,949,666,925.52
偿还债务支付的现金	4,504,264,277.61	864,793,469.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	272,340,377.55	256,846,202.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	18,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	545,479,729.84	112,765,557.46
筹资活动现金流出小计	5,322,084,385.00	1,234,405,228.82
筹资活动产生的现金流量净额	3,187,644,098.05	715,261,696.70
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	1,150,778,974.43	127,081,052.83
加：期初现金及现金等价物余额	553,976,906.27	426,895,853.44
六、期末现金及现金等价物余额	1,704,755,880.70	553,976,906.27

## 母公司现金流量表

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	234,770,480.29	66,773,887.95
经营活动现金流入小计	234,770,480.29	66,773,887.95
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	17,758,893.15	14,191,832.61
支付的各项税费	16,487,983.52	25,640,159.77
支付其他与经营活动有关的现金	489,056,765.69	970,531,002.62
经营活动现金流出小计	523,303,642.36	1,010,362,995.00
经营活动产生的现金流量净额	-288,533,162.07	-943,589,107.05
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	567,178,544.00
取得投资收益收到的现金	215,485,979.00	178,496,910.64
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	2,107,406,235.00	745,675,454.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,343,844.08	3,637,442.89
投资支付的现金	3,912,501,310.00	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	3,914,845,154.08	1,034,237,442.89
投资活动产生的现金流量净额	-1,807,438,919.08	-288,561,988.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.02	
取得借款收到的现金	7,233,985,000.00	1,529,700,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	30,095,464.03	2,966,452.19
筹资活动现金流入小计	7,264,080,464.05	1,532,666,452.19
偿还债务支付的现金	4,923,700,000.00	222,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,783,164.54	42,930,628.58
支付其他与筹资活动有关的现金	12,448,099.84	12,842,657.46
筹资活动现金流出小计	5,019,931,264.38	277,773,286.04
筹资活动产生的现金流量净额	2,244,149,199.67	1,254,893,166.15
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	148,177,118.52	22,742,070.85
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	183,737,725.37	35,560,606.85



## 合并所有者权益变动表

### 本期金额

项目	本期										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	少数股东权益
	股本	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	297,193,885.00				508,969,568.93				43,456,274.31		859,400,542.11	1,262,477,632.47	2,971,497,902.82
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	297,193,885.00				508,969,568.93				43,456,274.31		859,400,542.11	1,262,477,632.47	2,971,497,902.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-257,174,941.91				1,587,996.19		4,335,417.35	-249,339,993.49	-500,591,521.86
（一）综合收益总额					-257,174,941.91						11,867,291.22	14,066,694.58	25,933,985.80
（二）所有者投入和减少资本												-245,406,688.07	-502,581,629.98
1. 股东投入的普通股												30,000,000.00	30,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-257,174,941.91							-275,406,688.07	-532,581,629.98
（三）利润分配									1,587,996.19		-7,531,873.87	-18,000,000.00	-23,943,877.68
1. 提取盈余公积									1,587,996.19		-1,587,996.19		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-18,000,000.00	-23,943,877.68
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	297,193,885.00				251,794,627.02				45,044,270.50		863,735,959.46	1,013,137,638.98	2,470,906,380.96

## 上期金额

项目	上期										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	少数股东权益
股本	优先股	永续债	其他	其他权益工具							其他综合收益		
一、上年期末余额	297,193,885.00				508,969,568.93				47,011,601.72		833,365,075.21	1,263,117,315.10	2,949,657,445.96
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	297,193,885.00				508,969,568.93				47,011,601.72		833,365,075.21	1,263,117,315.10	2,949,657,445.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-3,555,327.41		26,035,466.90	-639,682.63	21,840,456.86
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积									5,703,671.58		-11,647,533.50		-5,943,861.92
2. 提取一般风险准备									5,703,671.58		-5,703,671.58		
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）									-9,258,998.99		9,258,998.99		
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	297,193,885.00				508,969,568.93				43,456,274.31		859,400,542.11	1,262,477,632.47	2,971,497,902.82



## 母公司所有者权益变动表

### 本期金额

项目	本期		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本	其他	优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	297,193,885.00					1,611,530,773.04				43,456,274.31	102,576,068.06	2,054,757,000.41
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	297,193,885.00					1,611,530,773.04				43,456,274.31	102,576,068.06	2,054,757,000.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						0.02				1,587,996.19	8,348,088.00	9,936,084.21
(一) 综合收益总额											15,879,961.87	15,879,961.87
(二) 所有者投入和减少资本						0.02						0.02
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他						0.02						0.02
(三) 利润分配										1,587,996.19	-7,531,873.87	-5,943,877.68
1. 提取盈余公积										1,587,996.19	-1,587,996.19	
2. 对所有者(或股东)的分配											-5,943,877.68	-5,943,877.68
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	297,193,885.00					1,611,530,773.06				45,044,270.50	110,924,156.06	2,064,693,084.62

## 上期金额

项目	上期				所有者权益合计				
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年期末余额	297,193,885.00		1,611,530,773.04				37,752,602.73	57,186,885.76	2,003,664,146.53
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	297,193,885.00		1,611,530,773.04				37,752,602.73	57,186,885.76	2,003,664,146.53
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							5,703,671.58	45,389,182.30	51,092,853.88
(一) 综合收益总额								57,036,715.80	57,036,715.80
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配							5,703,671.58	-11,647,533.50	-5,943,861.92
1. 提取盈余公积							5,703,671.58	-5,703,671.58	
2. 对所有者(或股东)的分配								-5,943,861.92	-5,943,861.92
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	297,193,885.00		1,611,530,773.04				43,456,274.31	102,576,068.06	2,054,757,000.41

04.

2016 年度报告附注

CORPORATE ANNUAL REPORTS





通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层  
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen  
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing  
邮政编码 (Post Code): 100077  
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

## 审计报告

瑞华审字[2016] 01610004 号

中房地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中房地产股份有限公司（以下简称“中房地产公司”）的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2015 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中房地产公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。



我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中房地产股份有限公司 2015 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2015 年度合并及公司的经营成果和现金流量。



瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一六年三月十六日

