

# 中房地产股份有限公司

## 2014 年第一季度报告

2014 年 04 月

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中房地产股份有限公司
上海中住	指	上海中住置业开发有限公司
汇智公司	指	深圳市中住汇智实业有限公司
修合公司	指	湖南修合地产实业有限公司
兆嘉公司	指	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
重庆公司	指	重庆重实房地产开发有限公司
苏州公司	指	中房（苏州）房地产开发有限公司
嘉汇公司	指	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司
双远公司	指	重庆中房双远房地产开发有限公司

## 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。

公司董事刘兆丰先生表示：不能保证“公司 2014 年第一季度报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。” 请投资者特别关注。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人沈东进、主管会计工作负责人聂焕新及会计机构负责人(会计主管人员)王国军声明：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	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	64,990,291.21	358,777,579.02	-81.89%
归属于上市公司股东的净利润(元)	53,212,863.52	46,591,522.54	14.21%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	2,030,391.83	46,466,047.54	-95.63%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-164,517,424.97	-131,865,289.07	24.76%
基本每股收益(元/股)	0.18	0.16	12.5%
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.16	12.5%
加权平均净资产收益率(%)	3.2%	2.91%	增加 0.29 个百分点
	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)	4,761,399,303.95	4,645,423,119.02	2.5%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,661,905,631.14	1,615,909,766.77	2.85%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	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)	68,282,895.58	公司总部本期将持有的对瑞斯康达科技发展股份公司 10.253% 股权转让, 共确认投资收益 68,258,883.70 元
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	50,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-179,600.00	
减: 所得税影响额	17,038,323.89	
少数股东权益影响额(税后)	-67,500.00	
合计	51,182,471.69	--

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

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数		12,723				
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	0	质押	12,130,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	8.6%	25,546,469	10,488,343		
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	9,997,844	0		
曾钦桂	境内自然人	0.7%	2,087,804	0		
杨建明	境内自然人	0.42%	1,237,100	0		
冯洪燕	境内自然人	0.39%	1,165,793	0		
建投中信资产管理有限责任公司	境内非国有法人	0.34%	1,000,000	0		
陆知宇	境内自然人	0.22%	651,536	0		
杨悦	境内自然人	0.21%	635,500	0		
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	
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	25,546,469			人民币普通股	25,546,469	
西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844			人民币普通股	9,997,844	
曾钦桂	2,087,804			人民币普通股	2,087,804	
杨建明	1,237,100			人民币普通股	1,237,100	
冯洪燕	1,165,793			人民币普通股	1,165,793	
建投中信资产管理有限责任公司	1,000,000			人民币普通股	1,000,000	
陆知宇	651,536			人民币普通股	651,536	
杨悦	635,500			人民币普通股	635,500	

深圳市东方明珠（集团）股份有限公司	580,000	人民币普通股	580,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

##### 1、资产负债表

项目	期末余额	期初余额	变化比率	变动原因
应收账款	463,127.76	27,400.58	1590.21%	深圳公司应收水电费、厂房出租费增加
预付账款	24,348,547.03	423,576,402.35	-94.25%	本期公司将预付双远项目的土地款40029.52万元转入开发成本；兆嘉公司预付的电力工程款1786.93万元转入开发成本；苏州公司预付工程款增加1750.94万元。
长期股权投资	52,884,467.53	225,625,450.38	-76.56%	本期中房海门地产有限公司完成清算工作，公司总部减少对其的投资成本7688.00万元，公司总部将持有的对瑞斯康达科技发展股份有限公司公司10.253%股权转让，长期股权投资的账面价值9,490.13万元减少。联营企业北京盛世新业房地产有限公司本期盈利，子公司上海公司按权益法确认投资收益118.51万元。
应付账款	35,551,892.50	84,380,546.37	-57.87%	重庆公司本期支付工程款导致应付账款减少2096.20万元；兆嘉公司本期支付华夏科技诉讼案败诉执行款2381.20万元；修合公司本期支付工程款导致应付账款减少488.89万元
应付利息	7,976,208.33	173,211.10	4504.91%	公司总部本期根据借款协议计提对中房集团的借款利息797.62万元
应付股利	8,818,627.70	2,874,750.00	206.76%	公司总部本期根据2013年度股东大会决议计提股利594.39万元
其他应付款	49,944,199.55	190,228,026.06	-73.75%	公司总部因中房海门地产有限公司本期完成清算，将对该公司的其他应付款7678.70万元冲减长期股权投资，兆嘉公司本期支付诉讼执行款，其中5540.58万元冲减其他应付账款。
一年内到期的非流动负债	49,100,000.00	18,800,000.00	161.17%	兆嘉公司本期收到中房集团借款3000.00万元。
递延所得税负债	17,064,720.93		100.00%	公司本部发生

##### 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	64,990,291.21	358,777,579.02	-81.89%	重庆公司去年同期大面积交房，本期已进入交房尾期，修合公司项目也进入尾期，相应结转收入成本减少
营业成本	38,249,774.77	256,133,184.72	-85.07%	本期交房面积减少，营业成本减少

营业税金及附加	4,087,135.15	22,677,239.23	-81.98%	本期交房面积减少, 结转营业税金及附加相应减少
财务费用	1,346,660.33	-576,532.37	333.58%	公司本期对中房集团借款的费用化利息122.22万元
投资收益(损失以“-”号填列)	69,466,150.47	-32,339.34	214903.86%	公司总部将持有的对瑞斯康达科技发展股份公司10.253%股权转让共确认投资收益6825.89万元, 联营企业北京盛世新业房地产有限公司本期盈利, 上海公司按权益法确认投资收益118.51万元; 上期北京盛世新业房地产有限公司亏损, 上海公司按权益法确认投资收益-3.23万元。
营业外收入	70,400.00	167,300.00	-57.92%	苏州公司本期收到税费返还5万元; 修合公司收到违约金收入较上期减少4万元; 重庆公司收到的违约金收入较上期减少10.72万元
营业外支出	200,000.00		100.00%	苏州公司本期向吴江慈善基金会捐款

### 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
收到的税费返还	50,000.00		100.00%	苏州公司本期收到税费返还5万元
销售商品、提供劳务收到的现金	119,247,393.37	253,898,553.61	-53.03%	重庆公司去年同期大面积交房, 本期已进入交房尾期, 修合公司项目也进入尾期, 相应收到购房款减少
收到其他与经营活动有关的现金	188,100,785.68	1,162,488,473.28	-83.82%	双远公司本期收到关联方往来款18000万元; 公司总部上期收到购地保证金115060万元。
购买商品、接受劳务支付的现金	180,394,424.30	82,322,045.60	119.13%	修合公司因项目工程完工, 支付工程款减少3187.30万元, 兆嘉公司本期比上年同期多付工程款2685万元, 另由于与华夏公司诉讼败诉付拆迁款2381.20万元, 苏州公司前期工程费用2281.17万元, 预付工程款1703.30万元, 嘉汇公司缴纳契税2100万元。
支付的各项税费	16,296,138.33	34,619,924.06	-52.93%	本期公司房地产销售减少, 支付的相应税费减少
支付其他与经营活动有关的现金	260,604,543.19	1,420,261,769.40	-81.65%	兆嘉公司本期支付华夏科技诉讼案败诉执行款5540.58万元, 双远公司本期偿还中房集团往来款18000万元; 公司总部上期支付购地保证金139920万元。
收回投资收到的现金	6,613,271.92		100.00%	公司本部本期收到瑞斯康达股权转让款
取得投资收益收到的现金	157,533,739.96		100.00%	公司本部本期收到瑞斯康达股权转让款
吸收投资收到的现金	10,000,000.00		100.00%	双远公司本期收到中房集团投资款1000万元
取得借款收到的现			430.00%	重庆双远公司本期收到中房集团借款4600万



金	106,000,000.00	20,000,000.00		元,兆嘉公司收到中房集团借款6000万元;兆嘉公司上期收到银行借款2000万元
偿还债务支付的现金	104,600,000.00	24,300,000.00	330.45%	公司总部本期归还中房集团借款10000万元,汇智公司偿还银行借款460万元;重庆公司上期偿还中房集团借款2000万元;汇智公司上期偿还银行借款430万元。
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,590,900.93	6,786,036.26	-32.35%	汇智公司、兆嘉公司偿还银行借款利息增加。

## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

见下表

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2009年11月,我公司起诉德恒证券有限责任公司,起因为我公司股票帐户上的124694股潍柴动力股票的归属纠纷。上海市第一中级人民法院于2010年11月12日做出了驳回一审诉讼请求的判决,我公司不服判决,已于2010年12月7日向上海市高级人民法院提起上诉。截止本报告披露日,该案尚未判决。	2010年04月04日	披露媒体:中国证券报、证券日报、证券时报、巨潮资讯网。公告编号2010-21号。
2011年1月,本公司控股子公司兆嘉公司由于合同纠纷起诉华夏科技,后华夏科技依据"补充协议"对兆嘉公司提起反诉。我公司于2013年12月26日收到湖南省高级人民法院民事判决书(2013)湘高法民一终字第161号,对本案判决如下:兆嘉公司支付华夏公司欠款2381.2万;兆嘉公司支付华夏公司违约金5540.58万元;诉讼由兆嘉公司承担共计130.23万元。截止本报告期末,该判决已执行完毕。我认为终审判决由兆嘉公司承担赔偿责任是不合理的。为维护上市公司合法权益,将由兆嘉公司向最高人民法院提出申诉,确保上市公司正当权益不受到损害。	2011年01月14日	披露媒体:中国证券报、证券日报、证券时报、巨潮资讯网。公告编号:2011-01号、2012-13号、2013-27、2013-28、2013-29、2013-30、2013-64、2014-02
	2012年04月24日	
	2013年08月17日	
	2013年09月06日	
2014年01月10日		
2014年1月16日,我公司第六届董事会二十二次会议审议通过了以公开挂牌方式出售持有的瑞斯康达科技发展股份有限公司10.253%股权的议案,2014年3月15日,上述股权已征得受让方。具体内容详见公告。截止本报告期末,上述股权转让款已收讫,股权过户手续正在办理中。	2014年01月21日	披露媒体:中国证券报、证券日报、证券时报、巨潮资讯网。公告编号:2014-03、18。
2014年03月07日		
2014年2月26日,我公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于签订<重庆中房双远房地产开发有限公司经营合同>暨关联交易的议案》,具体内容见公告。截止本报告期末,增资扩股事项尚未完成。	2014年02月28日	披露媒体:中国证券报、证券日报、证券时报、巨潮资讯网。公告编号:2014-12。
2014年2月26日,我公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于对重庆中房双远房地产开发有限公司提供财务资助的议案》,我公司向双远项目公司提供11亿元额度财务资助,中房集团按期持股比例向双远项目公司提供4.7亿元额度财务资	2014年02月28日	披露媒体:中国证券报、证券日报、证券时报、巨潮资讯网。公告编号2014-14。

助。具体内容详见公告。		
2014年3月31日,我公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于控股子公司重庆中房双远房地产开发有限公司与重庆银海融资租赁有限公司签订<委托贷款借款合同>的关联交易议案》、《关于为控股子公司重庆中房双远房地产开发有限公司提供1.5亿元担保的议案》。重庆银海融资租赁有限公司通过银行向双远项目公司提供1.5亿元委托贷款,该项贷款由我公司提供连带责任担保,中房集团按其持股比例向我公司提供反担保。具体内容详见公告。	2014年04月02日	披露媒体:中国证券报、证券日报、证券时报、巨潮资讯网。公告编号:2014-24、25号。
2014年3月31日,我公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于会计估计变更的议案》。具体变更内容详见公告。	2014年04月02日	披露媒体:中国证券报、证券日报、证券时报、巨潮资讯网,公告编号2014-26。
2014年3月31日,我公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于与关联方共同投资的议案》,我公司拟与中国房地产开发集团公司共同投资成立中房天津置业开发有限公司,其中我公司出资5100万,占股权比51%。具体内容见公告。截止本报告期末,该公司工商注册手续正在办理中。	2014年04月02日	披露媒体:中国证券报、证券日报、证券时报、巨潮资讯网,公告编号2014-27。

### 三、公司或持股5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中住地产开发公司	公司控股股东中住地产特别承诺,其在本次定向发行中认购的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	1、为避免同业竞争,目前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开发有限公司、惠州华能房地产开发有限公司等部分股权,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。2、对于上海	2008年05月19日	1、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;2、无具体期限	1、中住地产将继续信守在股权分置改革中的承诺。中住地产承诺清理的其他房地产资产中上海华能天地房地产开发有限公司、北京汉华房地产开发有限公司的工商变更工手续已办理完毕,其他房地产资产的清理也在努力推进。2、北京裕泰、

		<p>中住及拟清算的北京华能、江苏华能、北京裕泰、上海华能物业、华汇仓储等，中住地产承诺如下：A. 如果上述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。</p>			<p>华汇仓储、上海华能物业、北京华能已经清算完毕，清算后剩余资产价值均不低于 2007 年 5 月 31 日的评估值，不需现金补足。江苏华能的清算工作正在进行中。</p>
	中房集团	<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</p>	2008 年 05 月 19 日	持续履行	<p>目前中房集团及其控制的其他企业不存在与中房地产开展房地产业务的城市或地区构成竞争的房地产业务。</p>

		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我公司不具有关联关系的第三方，我公司仍享有收益权。			
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	中住地产	公司控股股东中住地产于 2013 年承诺：本公司控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司与湖南华夏投资集团有限公司的诉讼及最终审判结果中，若因《补充协议》兆嘉公司承担了应由中住地产承担的责任，中住地产将给予兆嘉公司相应补偿。	2013 年 09 月 28 日	最终审判结果	持续履行
承诺是否及时履行	否				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	自承诺之日起，中住地产认真开展了承诺履行工作，但由于资产清理工作的复杂性，目前尚未全部完成承诺的资产清理，中住地产将继续信守在公司股权分置改革中的承诺，继续开展其它资产的清理工作。对于超期未完成的承诺事项，中住地产按照《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》、中国证监会重庆监管局《关于进一步做好涉及上市公司承诺及履行工作的通知》等文件要求进行了梳理、报送和披露。中住地产表示将继续抓紧推进未履行完毕的承诺工作，尽快确定承诺完成的具体时间，并及时履行审批程序。				

#### 四、对 2014 年 1-6 月经营业绩的预计

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

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
股票	000338	潍柴动力	388,068.00	149,633	0.01%	149,633	0.01%	388,068.00	0.00	可供出售金融资产	交易系统购入
合计			388,068.00	149,633	--	149,633	--	388,068.00	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披	历史遗留										

露日期	
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）	历史遗留

持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

## 六、衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额（如有）	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例（%）	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	0	0	0	0%	0
衍生品投资资金来源				不适用							
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）											
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）											

## 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014年01月04日	证券部	书面问询	个人	流通股股东	公司子公司兆嘉公司诉讼情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年02月18日	证券部	书面问询	个人	流通股股东	公司同业竞争情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2014年03月04日	证券部	书面问询	个人	流通股股东	公司下属公司经营情况，提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。

## 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	635,218,795.28	637,082,722.50
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	388,068.00	388,068.00
应收票据		
应收账款	463,127.76	27,400.58
预付款项	24,348,547.03	423,576,402.35
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	15,622,757.42	13,478,479.51
买入返售金融资产		
存货	3,867,688,537.09	3,191,334,164.34
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	68,231,591.33	59,981,983.47
流动资产合计	4,611,961,423.91	4,325,869,220.75
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	52,884,467.53	225,625,450.38

投资性房地产	52,957,578.84	53,868,547.22
固定资产	11,080,498.41	11,514,178.54
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	413,157.55	137,425.04
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,051,356.29	1,214,574.08
递延所得税资产	31,050,821.42	27,193,723.01
其他非流动资产		
非流动资产合计	149,437,880.04	319,553,898.27
资产总计	4,761,399,303.95	4,645,423,119.02
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		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	35,551,892.50	84,380,546.37
预收款项	669,418,725.51	614,031,244.02
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,609,699.31	2,499,768.33
应交税费	29,125,499.58	28,951,808.59
应付利息	7,976,208.33	10,018,888.20
应付股利	8,818,627.70	2,874,750.00
其他应付款	49,944,199.55	190,228,026.06
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		
一年内到期的非流动负债	49,100,000.00	18,800,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	852,544,852.48	951,785,031.57
非流动负债：		
长期借款	262,500,000.00	267,400,000.00
应付债券		
长期应付款	774,904,162.37	617,826,285.27
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	17,064,720.93	
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,054,468,883.30	885,226,285.27
负债合计	1,907,013,735.78	1,837,011,316.84
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	506,776,114.30	508,049,235.75
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	45,044,831.29	45,044,831.29
一般风险准备		
未分配利润	812,890,800.55	765,621,814.73
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,661,905,631.14	1,615,909,766.77
少数股东权益	1,192,479,937.03	1,192,502,035.41
所有者权益（或股东权益）合计	2,854,385,568.17	2,808,411,802.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,761,399,303.95	4,645,423,119.02

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

## 2、母公司资产负债表

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	8,412,177.34	76,735,274.68
交易性金融资产	388,068.00	388,068.00
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,560,123.09	401,151,987.00
应收利息		
应收股利		84,650,000.00
其他应收款	448,828.81	320,002,250.00
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	10,809,197.24	882,927,579.68
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	576,656,387.00	
长期股权投资	1,786,913,719.14	1,951,695,019.99
投资性房地产		
固定资产	2,738,926.44	2,931,516.83
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	348,833.32	73,258.33
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,580,752.74	
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,370,238,618.64	1,954,699,795.15
资产总计	2,381,047,815.88	2,837,627,374.83
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	946,719.71	946,719.71
应交税费	558,688.56	1,835,822.00
应付利息	7,976,208.33	
应付股利	8,818,627.70	2,874,750.00
其他应付款	47,242,724.65	468,907,799.43
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	65,542,968.95	474,565,091.14
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款	290,000,000.00	390,000,000.00
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	17,064,720.93	
其他非流动负债		
非流动负债合计	307,064,720.93	390,000,000.00
负债合计	372,607,689.88	864,565,091.14
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	297,193,885.00	297,193,885.00
资本公积	1,609,337,318.44	1,608,467,502.99
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	34,404,357.98	34,404,357.98
一般风险准备		
未分配利润	67,504,564.58	32,996,537.72
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,008,440,126.00	1,973,062,283.69
负债和所有者权益（或股东权益）总	2,381,047,815.88	2,837,627,374.83

计		
---	--	--

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

### 3、合并利润表

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	64,990,291.21	358,777,579.02
其中：营业收入	64,990,291.21	358,777,579.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	67,924,739.31	297,312,947.40
其中：营业成本	38,249,774.77	256,133,184.72
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	4,087,135.15	22,677,239.23
销售费用	6,219,537.35	5,153,692.61
管理费用	18,021,631.71	13,925,363.21
财务费用	1,346,660.33	-576,532.37
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）	69,466,150.47	-32,339.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,185,080.79	-32,339.34
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	66,531,702.37	61,432,292.28

加：营业外收入	70,400.00	167,300.00
减：营业外支出	200,000.00	
其中：非流动资产处置损失	19,935.97	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	66,402,102.37	61,599,592.28
减：所得税费用	16,211,337.23	15,348,019.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	50,190,765.14	46,251,572.47
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	53,212,863.52	46,591,522.54
少数股东损益	-3,022,098.38	-339,950.07
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.18	0.16
（二）稀释每股收益	0.18	0.16
七、其他综合收益	869,815.45	
八、综合收益总额	51,060,580.59	46,251,572.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	54,082,678.97	46,591,522.54
归属于少数股东的综合收益总额	-3,022,098.38	-339,950.07

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

#### 4、母公司利润表

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	14,352,311.72	4,623,558.19
营业税金及附加		0.01
销售费用		
管理费用	6,610,891.52	6,385,929.17
财务费用	7,741,420.20	-1,762,371.53
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）	68,288,184.27	
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）	53,935,872.75	-4,623,557.65
加：营业外收入		
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）	53,935,872.75	-4,623,557.65
减：所得税费用	13,483,968.19	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	40,451,904.56	-4,623,557.65
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.14	-0.02
（二）稀释每股收益	0.14	-0.02
六、其他综合收益	869,815.45	
七、综合收益总额	41,321,720.01	-4,623,557.65

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

## 5、合并现金流量表

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	119,247,393.37	253,898,553.61
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		
处置交易性金融资产净增加额		
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	50,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	188,100,785.68	1,162,488,473.28
经营活动现金流入小计	307,398,179.05	1,416,387,026.89
购买商品、接受劳务支付的现金	180,394,424.30	82,322,045.60
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	14,620,498.20	11,048,576.90
支付的各项税费	16,296,138.33	34,619,924.06
支付其他与经营活动有关的现金	260,604,543.19	1,420,261,769.40
经营活动现金流出小计	471,915,604.02	1,548,252,315.96
经营活动产生的现金流量净额	-164,517,424.97	-131,865,289.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,613,271.92	
取得投资收益所收到的现金	157,533,739.96	
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	164,147,011.88	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	923,355.00	37,340.00
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	18,160.00	
投资活动现金流出小计	941,515.00	37,340.00
投资活动产生的现金流量净额	163,205,496.88	-37,340.00

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	10,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000,000.00	
取得借款收到的现金	106,000,000.00	20,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	6,377.78	
筹资活动现金流入小计	116,006,377.78	20,000,000.00
偿还债务支付的现金	104,600,000.00	24,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,590,900.93	6,786,036.26
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	8,871,088.89	980,000.00
筹资活动现金流出小计	118,061,989.82	32,066,036.26
筹资活动产生的现金流量净额	-2,055,612.04	-12,066,036.26
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	-3,367,540.13	-143,968,665.33
加：期初现金及现金等价物余额	610,931,410.90	673,010,227.05
六、期末现金及现金等价物余额	607,563,870.77	529,041,561.72

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

## 6、母公司现金流量表

编制单位：中房地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	345,400,037.41	1,152,381,150.68
经营活动现金流入小计	345,400,037.41	1,152,381,150.68
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	4,100,138.62	3,921,343.74

支付的各项税费	1,707,294.80	1,750,017.92
支付其他与经营活动有关的现金	322,814,547.10	1,401,528,810.64
经营活动现金流出小计	328,621,980.52	1,407,200,172.30
经营活动产生的现金流量净额	16,778,056.89	-254,819,021.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	40,613,271.92	
取得投资收益所收到的现金	192,189,028.85	
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	232,802,300.77	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	542,255.00	
投资支付的现金	217,361,200.00	
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	217,903,455.00	
投资活动产生的现金流量净额	14,898,845.77	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	100,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-100,000,000.00	
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	-68,323,097.34	-254,819,021.62



加：期初现金及现金等价物余额	75,766,561.79	410,361,867.60
六、期末现金及现金等价物余额	7,443,464.45	155,542,845.98

法定代表人：沈东进

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：王国军

## 二、审计报告

第一季度报告是否经过审计

 是  否

公司第一季度报告未经审计。

中房地产股份有限公司董事会

二〇一四年四月二十一日