

**中房地产股份有限公司**

**2015 年第三季度报告**

**2015 年 10 月**

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人吴文德、主管会计工作负责人聂焕新及会计机构负责人(会计主管人员)吴福军声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 主要财务数据及股东变化

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	8,036,026,637.51	6,088,118,720.46	32.00%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,701,692,210.37	1,686,540,130.86	0.90%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	71,930,579.94	44.18%	379,719,472.78	-25.79%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,489,074.55	-112.89%	21,095,941.43	-78.05%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,674,950.90	-114.55%	20,887,783.28	-53.84%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-8,820,140.86	-99.18%
基本每股收益（元/股）	-0.01	-125.00%	0.07	-78.13%
稀释每股收益（元/股）	-0.01	-125.00%	0.07	-78.13%
加权平均净资产收益率	-0.09%	减少 0.77 个百分点	1.25%	减少 4.39 个百分点

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）	13,449.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	275,628.83	
减：所得税影响额	72,082.51	
少数股东权益影响额（税后）	8,838.04	
合计	208,158.15	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益

项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		11,650				
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中住地产开发有限公司	国有法人	53.32%	158,460,235	158,460,235		
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	国有法人	10.69%	31,756,243		质押	12,130,000
湖南华夏投资集团有限公司	境内非国有法人	8.09%	24,046,469			
西安紫薇地产开发有限公司	国有法人	3.36%	9,997,844			
蔡一野	境内自然人	2.18%	6,484,531			
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.60%	4,749,235			
广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.58%	4,709,202			
刘朝晖	境内自然人	0.45%	1,349,708			
肖楚云	境内自然人	0.34%	1,020,852			
王金永	境内自然人	0.32%	949,023			
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量			股份种类		
				股份种类	数量	
重庆渝富资产经营管理集团有限公司	31,756,243			人民币普通股	31,756,243	
湖南华夏投资集团有限公司	24,046,469			人民币普通股	24,046,469	

西安紫薇地产开发有限公司	9,997,844	人民币普通股	9,997,844
蔡一野	6,484,531	人民币普通股	6,484,531
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	4,749,235	人民币普通股	4,749,235
广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	4,709,202	人民币普通股	4,709,202
刘朝晖	1,349,708	人民币普通股	1,349,708
肖楚云	1,020,852	人民币普通股	1,020,852
王金永	949,023	人民币普通股	949,023
交通银行股份有限公司—长信量化先锋股票型证券投资基金	851,829	人民币普通股	851,829
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述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）	无		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

适用  不适用

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

##### 1、资产负债表

项目	期末余额	期初余额	变化比率	变动原因
应收账款	337,472.65	38,804.40	769.68%	深圳公司应收水电费、厂房出租费增加
预付款项	38,899,173.26	20,165,177.23	92.90%	项目公司预付工程款增加
其他应收款	30,840,863.88	21,314,644.10	44.69%	项目公司按揭款保证金增加
一年内到期的非流动资产	230,911.48	-	100.00%	一年内摊销的长期待摊费用增加
其他流动资产	90,099,370.56	48,515,715.23	85.71%	项目公司预收房款增加导致预缴税费增加
无形资产	2,597,743.23	1,023,256.63	153.87%	本期公司购入的ERP软件验收转入无形资产
递延所得税资产	40,267,455.41	24,391,319.84	65.09%	总部及部分子公司本期税务亏损,确定递延所得税资产增加
短期借款	-	150,000,000.00	-100.00%	项目公司本期偿还借款
预收款项	943,267,229.00	388,285,844.64	142.93%	项目公司本期预收购房款增加
应交税费	20,349,834.84	32,503,494.14	-37.39%	公司本期缴纳2014年度企业所得税
应付利息	71,467,203.67	2,172,160.83	3190.14%	公司总部及子公司本期根据借款协议计提利息及计提公司债的借款利息
一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	54,000,000.00	85.19%	项目公司一年内到期的非流动负债增加
应付债券	688,702,480.44	-	100.00%	公司本期发行公司债
长期应付款	1,579,594,869.09	1,122,019,758.28	40.78%	公司本部及项目公司取得借款
递延所得税负债	12,530,011.61	-	100.00%	公司总部本期确认因未实现的利息收支产生的应纳税暂时性差异

##### 2、利润表

项目	本期发生额	上期发生额	变化比率	变动原因
营业成本	237,569,206.15	361,472,080.66	-34.28%	本期交房面积减少,营业成本减少
财务费用	-2,491,565.79	-5,325,295.62	53.21%	本期不符合资本化条件的利息支出增加,存款利息收入减少
投资收益(损失以“-”号填列)	-274,541.79	68,452,627.45	-100.40%	主要原因为公司总部上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6825.89万元。
营业外收入	449,124.59	183,811.03	144.34%	违约金收入增加
营业外支出	160,045.89	743,092.77	-78.46%	主要原因为项目公司捐赠支出减少;公司总部上期根据上海市高级人民法院判决书核销持有的潍柴动力股票;兆嘉公司上期支付华夏科技诉讼案判决的违约金。

##### 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
销售商品、提供劳务收到的现金	920,071,797.42	344,730,233.68	166.90%	子公司本期收到购房款减少
收到其他与经营活动有关的现金	146,264,379.47	724,277,255.53	-79.81%	项目公司本期受限资金转出;项目公司上期收到往来款,本期未发生。
购买商品、接受劳务支付的现金	637,141,226.63	1,105,244,287.46	-42.35%	支付的土地款减少
支付的各项税费	115,910,946.85	80,167,266.70	44.59%	支付各项税费增加
支付其他与经营活动有关的现金	272,345,666.17	916,234,180.70	-70.28%	项目公司本期划入受限资金;项目公司上期支付往来款;兆嘉公司上期支付诉讼案执行款
收回投资收到的现金	8,452.08	6,613,271.92	100.00%	公司总部上期收到瑞斯康达股权转让款
取得投资收益收到的现金	0.00	157,533,739.96	100.00%	公司总部上期收到瑞斯康达股权转让款
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,181,147.15	5,463,666.11	-41.78%	公司本期购建固定资产、无形资产支付现金减少
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	18,160.00	-100.00%	项目公司上期处置固定资产支付现金
吸收投资收到的现金	0.00	86,000,002.94	-100.00%	项目公司上期收到投资款
取得借款收到的现金	1,859,100,000.00	1,248,300,000.00	48.93%	公司总部收到借款及公司债款,项目公司收到借款
收到其他与筹资活动有关的现金	90,566,925.52	6,377.78	1419938.41%	主要原因是项目公司票据业务收到贴现款
偿还债务支付的现金	553,000,000.00	332,900,000.00	66.12%	公司总部及项目公司偿还借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	103,814,016.19	46,966,023.15	121.04%	公司偿付借款利息增加
支付其他与筹资活动有关的现金	19,310,250.79	28,049,226.38	-31.16%	本期支付融资服务费减少

## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

(一) 报告期内公司各项主要经营指标

2015年1-9月公司房地产项目共新开工面积1.95万平方米,期末在建面积70.0万平方米,竣工面积5.5万平方米,实现签约销售面积13.06万平方米,签约销售金额96,308.29万元;实现工业地产租赁、管理业务收入3,214万元。

(二) 根据《公司债券发行与交易管理办法》相关要求,将公司当年累计新增借款或对外担保占上年末净资产情况披露如下:截止2015年9月30日,我公司借款合计356,641.98万元,较上年末增加131,640万元,新增借款占上年末净资产的44.63%;截止2015年9月30日,公司对外提供担保余额32,000万元,较上年末增加17,000万元,新增对外担保占上年末净资产的5.76%。

(三) 其它重大事项及其进展情况详见下表

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2011年1月,我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	2014年12月11日	本项诉讼最新进展情况已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号2014-91。

<p>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。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,已由兆嘉公司向最高人民法院提出申诉,2014年7月,兆嘉公司收到最高人民法院立案通知。2014年12月,兆嘉公司收到最高院(2014)民申字第1089号民事裁定书,本案由最高院提审。截止本报告期末,该案正在审理中。</p>		
<p>报告期内公司获悉中交房地产集团有限公司收到中国交通建设集团有限公司《关于同意将中住地产开发有限公司股权无偿划转至中交房地产集团有限公司的批复》,主要内容如下:将中国房地产开发集团公司持有的中住地产开发有限公司100%股权无偿划转至中交房地产集团有限公司,划转完成后,中住地产开发有限公司成为中交房地产集团有限公司的全资子公司。</p>	<p>2015年07月10日</p>	<p>本事项已于2015年7月10日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号2015-43。</p>
<p>报告期内公司完成15中房债券发行及上市工作,本次公司债券发行总额为人民币7亿元,期限5年,票面利率为4.22%,于2015年9月30日在深圳证券交易所上市,证券简称15中房债,证券代码112263。</p>	<p>2015年08月10日</p>	<p>公司债发行公告及募集说明书等资料已于2015年8月10日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号2015-46。</p>
	<p>2015年08月12日</p>	<p>公司债券票面利率公告已于2015年8月12日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号2015-50。</p>
	<p>2015年08月17日</p>	<p>公司债发行结果已于2015年8月17日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号2015-46。</p>
	<p>2015年09月28日</p>	<p>公司债上市公告书已于2015年9月28日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号2015-75。</p>
<p>2015年8月14日,公司召开第六届董事会第四十七次会议,审议通过了《关于为控股子公司长沙中住兆嘉房地产开发有限公司提供财务资助20,000万元的议案》、《关于为控股子公司中房嘉润房地</p>	<p>2015年08月15日</p>	<p>本事项已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露,公告编号2015-52、53</p>



产开发有限公司提供财务资助 35,000 万元的议案》、《关于为控股子公司中房嘉润房地产开发有限公司提供财务资助 3,000 万元的议案》、《关于向控股子公司中房嘉润房地产开发有限公司新增财务资助额度 50,000 万元的议案》。		
2015 年 8 月 24 日，公司召开第六届董事会第四十八次会议审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》；召开第六届监事会第十九次会议审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》，并提交公司于 2015 年 9 月 10 日召开的 2015 年第五次临时股东大会审议通过。	2015 年 08 月 25 日	六届董事会四十八次会议决议公告已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号 2015-57、58
	2015 年 09 月 11 日	2015 年第五次临时股东大会决议公告已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号 2015-70
2015 年 9 月 2 日，公司召开第六届董事会第四十九次会议，审议通过了关于公司发行公司债券（4.7 亿）相关议案，并提交公司 2015 年第六次临时股东大会审议通过。	2015 年 09 月 03 日	六届董事会四十九次会议决议已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号 2015-67
	2015 年 09 月 19 日	2015 年第六次临时股东大会决议已在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露，公告编号 2015-73

### 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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	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	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开发有限公司前期已清理完毕； 2015 年 5 月 14 日，公司 2015 年第三次临时股东大会审议通过了《关于豁免控股股东

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>2、对于上海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>中住地产开发有限公司履行相关承诺的议案》，鉴于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。惠州华能房地产开发经营公司的资产清理工作正在抓紧推进。</p> <p>2、已纳入中房地产的拟清算企业中，北京裕泰、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。江苏汇智于 2014 年 12 月清算完成后，收回剩余财产价值低于评估值 2,966,452.19 元，中住地产已按照前述承诺以现金 2,966,452.19 元补足差额，款项已于 2015 年 1 月 21 日到账。</p>
	中国房地产开发集团公司（原实际控制人）	<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</p>	2008 年 12 月 05 日	持续履行	<p>除广东东莞中房龙域项目是中房集团收购我司之前下属企业遗留的项目，现正在进行后期销售外，目前中房集团及其控制的其他企业不存在在中房地产开展业务的的城市或地区构成竞争的房地产业务。</p>

		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。			
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	中住地产开发有限公司	公司控股股东中住地产于2013年9月承诺: 本公司控股子公司长沙中住兆嘉	2013年09月27日	持续履行	按承诺履行

		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。			
承诺是否及时履行	是				

#### 四、对 2015 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

#### 五、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### 六、持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

#### 七、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

#### 八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待地点	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
2015年07月09日	资本证券部	书面问询	个人	流通股东	公司股价情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2015年07月17日	资本证券部	书面问询	个人	流通股东	大股东持股情况。提供已披露的定期报告及信息披露相关资料。
2015年8月5日	资本证券部	书面问询	个人	流通股东	公司未来发展的定位。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

2015年09月30日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,814,413,992.83	549,424,330.66
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	337,472.65	38,804.40
预付款项	38,899,173.26	20,165,177.23
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	30,840,863.88	21,314,644.10
买入返售金融资产		
存货	5,859,045,542.87	5,255,136,008.46
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	230,911.48	
其他流动资产	90,099,370.56	48,515,715.23
流动资产合计	7,833,867,327.53	5,894,594,680.08
非流动资产：		
发放贷款及垫款		

可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	8,080,974.17	7,344,650.74
长期股权投资	38,249,755.30	38,524,297.09
投资性房地产	47,706,813.24	50,448,952.23
固定资产	42,022,477.02	43,486,985.27
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	2,597,743.23	1,023,256.63
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	23,234,091.61	28,304,578.58
递延所得税资产	40,267,455.41	24,391,319.84
其他非流动资产		
非流动资产合计	202,159,309.98	193,524,040.38
资产总计	8,036,026,637.51	6,088,118,720.46
流动负债：		
短期借款		150,000,000.00
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	429,088,451.59	419,179,938.84
预收款项	943,267,229.00	388,285,844.64
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,583,750.94	3,926,681.80
应交税费	20,349,834.84	32,503,494.14

应付利息	71,467,203.67	2,172,160.83
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	36,646,653.15	39,498,645.97
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	100,000,000.00	54,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,606,277,873.19	1,092,441,516.22
非流动负债：		
长期借款	1,187,000,000.00	924,000,000.00
应付债券	688,702,480.44	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,579,594,869.09	1,122,019,758.28
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	12,530,011.61	
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,467,827,361.14	2,046,019,758.28
负债合计	5,074,105,234.33	3,138,461,274.50
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	508,969,568.93	508,969,568.93
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	47,011,601.72	47,011,601.72
一般风险准备		
未分配利润	848,517,154.72	833,365,075.21
归属于母公司所有者权益合计	1,701,692,210.37	1,686,540,130.86
少数股东权益	1,260,229,192.81	1,263,117,315.10
所有者权益合计	2,961,921,403.18	2,949,657,445.96
负债和所有者权益总计	8,036,026,637.51	6,088,118,720.46

法定代表人：吴文德

主管会计工作负责人：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	14,683,733.59	13,794,682.57
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	1,369,429.09	1,408,315.00
应收利息	64,651,846.06	
应收股利		
其他应收款	3,070,299.29	2,968,702.19
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	83,775,308.03	18,171,699.76
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	1,437,101,563.51	564,173,573.41
长期股权投资	1,900,913,719.14	1,900,913,719.14
投资性房地产		



固定资产	2,874,673.64	2,212,113.76
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,793,126.32	299,215.41
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	22,916,666.67	27,041,666.67
递延所得税资产	11,202,281.85	
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,376,802,031.13	2,494,640,288.39
资产总计	3,460,577,339.16	2,512,811,988.15
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	1,122,160.79	946,719.71
应交税费	3,829,286.82	25,555,161.21
应付利息	10,911,296.24	67,500.00
应付股利	2,874,750.00	2,874,750.00
其他应付款	73,050,763.78	89,703,710.70
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	91,788,257.63	119,147,841.62
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	688,702,480.44	

其中：优先股		
永续债		
长期应付款	642,445,902.68	390,000,000.00
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	12,530,011.61	
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,343,678,394.73	390,000,000.00
负债合计	1,435,466,652.36	509,147,841.62
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	1,611,530,773.04	1,611,530,773.04
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	37,752,602.73	37,752,602.73
未分配利润	78,633,426.03	57,186,885.76
所有者权益合计	2,025,110,686.80	2,003,664,146.53
负债和所有者权益总计	3,460,577,339.16	2,512,811,988.15

### 3、合并本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	71,930,579.94	49,887,748.58
其中：营业收入	71,930,579.94	49,887,748.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	72,135,397.64	42,591,224.97

其中：营业成本	44,881,457.53	16,114,022.52
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	6,745,210.68	4,251,895.56
销售费用	7,734,937.33	8,539,612.62
管理费用	15,469,917.97	15,644,190.44
财务费用	-2,696,125.87	-1,958,496.47
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）	13,062.31	-721,794.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,062.31	-721,794.33
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-191,755.39	6,574,729.28
加：营业外收入	351,475.25	56,486.00
其中：非流动资产处置利得	13,449.87	
减：营业外支出	35,000.00	
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	124,719.86	6,631,215.28
减：所得税费用	3,172,191.51	-3,148,692.72
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-3,047,471.65	9,779,908.00
归属于母公司所有者的净利润	-1,489,074.55	11,549,216.34
少数股东损益	-1,558,397.10	-1,769,308.34
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	-3,047,471.65	9,779,908.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,489,074.55	11,549,216.34
归属于少数股东的综合收益总额	-1,558,397.10	-1,769,308.34
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	-0.01	0.04
(二)稀释每股收益	-0.01	0.04

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：聂焕新

会计机构负责人：吴福军

#### 4、母公司本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	30,775,619.41	10,730,587.06
减：营业成本	17,771,532.94	5,500,833.34
营业税金及附加	1,723,434.69	600,912.88

销售费用		
管理费用	5,607,808.37	4,317,349.53
财务费用	-242,375.39	-400,535.25
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	1,752,431.33	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	7,667,650.13	712,026.56
加：营业外收入	24,737.88	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	7,692,388.01	712,026.56
减：所得税费用	843,928.14	178,006.65
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	6,848,459.87	534,019.91
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	6,848,459.87	534,019.91
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.02	0
（二）稀释每股收益	0.02	0

## 5、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	379,719,472.78	511,692,413.74
其中：营业收入	379,719,472.78	511,692,413.74
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	341,721,837.33	464,724,430.92
其中：营业成本	237,569,206.15	361,472,080.66
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	32,076,455.93	33,610,290.97
销售费用	21,005,740.38	24,622,953.89
管理费用	53,562,000.66	50,334,401.02
财务费用	-2,491,565.79	-5,325,295.62
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）	-274,541.79	68,452,627.45
其中：对联营企业和合营企业	-274,541.79	171,557.77

的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	37,723,093.66	115,420,610.27
加：营业外收入	449,124.59	183,811.03
其中：非流动资产处置利得	13,449.87	
减：营业外支出	160,045.89	743,092.77
其中：非流动资产处置损失		9,375.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	38,012,172.36	114,861,328.53
减：所得税费用	19,804,353.22	23,108,284.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,207,819.14	91,753,044.17
归属于母公司所有者的净利润	21,095,941.43	96,123,981.12
少数股东损益	-2,888,122.29	-4,370,936.95
六、其他综合收益的税后净额		-1,273,121.45
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,273,121.45
（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		-1,273,121.45
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		-1,273,121.45
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	18,207,819.14	90,479,922.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	21,095,941.43	94,850,859.67
归属于少数股东的综合收益总额	-2,888,122.29	-4,370,936.95
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.07	0.32
（二）稀释每股收益	0.07	0.32

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

## 6、母公司年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	73,011,048.61	33,074,483.83
减：营业成本	46,711,749.01	19,396,416.67
营业税金及附加	4,088,618.72	1,852,171.10
销售费用		
管理费用	17,172,273.79	15,678,973.40
财务费用	-1,008,835.36	-857,274.67
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	21,952,431.33	68,288,184.47
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）	27,999,673.78	65,292,381.80
加：营业外收入	24,737.89	22,782.62
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		397,443.97
其中：非流动资产处置损失		9,375.97
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	28,024,411.67	64,917,720.45
减：所得税费用	634,009.48	4,581,112.53
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	27,390,402.19	60,336,607.92
五、其他综合收益的税后净额		869,815.45



(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		869,815.45
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		869,815.45
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	27,390,402.19	61,206,423.37
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.09	0.20
(二) 稀释每股收益	0.09	0.20

## 7、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	920,071,797.42	344,730,233.68
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		50,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	146,264,379.47	724,277,255.53
经营活动现金流入小计	1,066,336,176.89	1,069,057,489.21
购买商品、接受劳务支付的现金	637,141,226.63	1,105,244,287.46
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	49,758,478.10	40,159,565.83
支付的各项税费	115,910,946.85	80,167,266.70
支付其他与经营活动有关的现金	272,345,666.17	916,234,180.70
经营活动现金流出小计	1,075,156,317.75	2,141,805,300.69
经营活动产生的现金流量净额	-8,820,140.86	-1,072,747,811.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,452.08	6,613,271.92
取得投资收益收到的现金		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	19,800.00	30,600.00
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	28,252.08	164,177,611.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,181,147.15	5,463,666.11
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	3,181,147.15	5,481,826.11
投资活动产生的现金流量净额	-3,152,895.07	158,695,785.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		86,000,002.94
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		86,000,000.00
取得借款收到的现金	1,859,100,000.00	1,248,300,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	90,566,925.52	6,377.78
筹资活动现金流入小计	1,949,666,925.52	1,334,306,380.72
偿还债务支付的现金	553,000,000.00	332,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	103,814,016.19	46,966,023.15
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	19,310,250.79	28,049,226.38
筹资活动现金流出小计	676,124,266.98	407,915,249.53
筹资活动产生的现金流量净额	1,273,542,658.54	926,391,131.19
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	1,261,569,622.61	12,339,105.48
加：期初现金及现金等价物余额	426,895,853.44	610,931,410.90
六、期末现金及现金等价物余额	1,688,465,476.05	623,270,516.38

## 8、母公司年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	64,199,053.95	373,942,986.75
经营活动现金流入小计	64,199,053.95	373,942,986.75
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	10,997,566.70	9,307,425.25
支付的各项税费	25,153,040.21	4,703,131.88
支付其他与经营活动有关的现金	32,462,643.73	344,552,015.10
经营活动现金流出小计	68,613,250.64	358,562,572.23
经营活动产生的现金流量净额	-4,414,196.69	15,380,414.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	137,178,544.00	336,337,471.92
取得投资收益收到的现金	48,341,423.21	198,801,570.65
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	185,519,967.21	535,139,042.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,265,824.13	793,162.00
投资支付的现金	1,030,600,000.00	432,161,200.00
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	1,032,865,824.13	432,954,362.00
投资活动产生的现金流量净额	-847,345,856.92	102,184,680.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		2.94
取得借款收到的现金	1,009,700,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,966,452.19	
筹资活动现金流入小计	1,012,666,452.19	2.94
偿还债务支付的现金	122,000,000.00	140,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,629,996.77	9,017,146.08
支付其他与筹资活动有关的现金	9,387,350.79	8,137.49
筹资活动现金流出小计	160,017,347.56	149,025,283.57
筹资活动产生的现金流量净额	852,649,104.63	-149,025,280.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的		

影响		
五、现金及现金等价物净增加额	889,051.02	-31,460,185.54
加：期初现金及现金等价物余额	12,818,536.00	75,766,561.79
六、期末现金及现金等价物余额	13,707,587.02	44,306,376.25

## 二、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是  否

公司第三季度报告未经审计。

中房地产股份有限公司董事会

2015年10月27日