

1.重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	中房地产	股票代码	000736
股票上市交易所	深圳证券交易所	注册地址	深圳市福田区
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王野		
电话	023-67530016		
传真	023-67530016		
电子邮箱	zqsb@000736.net		

2.主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

	2012年	2011年	本年比上年增减(%)	2010年
营业收入(元)	660,296,733.49	595,150,354.34	26.75%	431,591,173.90
归属于上市公司股东的净利润(元)	125,031,849.64	72,292,270.61	72.95%	128,634,272.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	38,779,359.97	71,371,730.61	-45.67%	66,609,935.03
经营活动产生的现金流量净额(元)	297,751,480.49	-114,266,667.35	-360.58%	-325,697,864.80
基本每股收益(元/股)	0.42	0.24	75%	0.43
稀释每股收益(元/股)	0.42	0.24	75%	0.43
加权平均净资产收益率(%)	8.03%	5.04%	增加2.99个百分点	10.07%
	2012年末	2011年末	本年比上年末增/减(%)	2010年末
总资产(元)	2,834,021,764.18	2,524,588,309.63	12.29%	2,123,925,625.55
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,555,642,352.14	1,433,662,078.82	8.52%	1,361,449,627.44

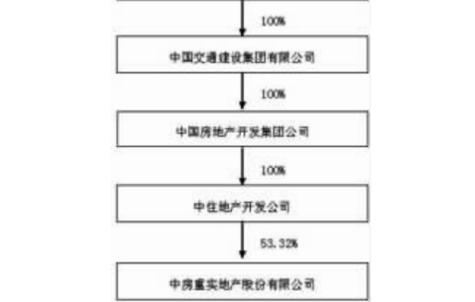
(2)前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	17,435	年度报告披露日前5个交易日末股东总数		16,249
前10名股东持股情况				

股东名称	股东类型	持股比例(%)	持股数量	持有有限限售条件的股份数量	质押或冻结情况	数量
中信证券-平安证券	国有法人	53.32%	158,660,235	158,660,235		
重庆商社地产开发集团有限公司	国有法人	10.69%	31,756,243	0	质押	12,130,000
湖南华信资产管理集团有限公司	国有法人	8.60%	25,446,469	10,488,343		
西安高新地产开发有限公司	国有法人	3.26%	9,997,844	0		
湖南华信资产管理集团有限公司	境内非国有法人	0.34%	1,000,000	0		
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.28%	826,298	0		
国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.17%	506,677	0		
深圳市南方明证房地产股份有限公司	国有法人	0.16%	500,000	0		
冯海潮	境内自然人	0.17%	477,009	0		
陶华	境内自然人	0.12%	364,027	0		

上述关联关系或一致行动人 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。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3.管理层讨论与分析

(1)2012年度公司主营业务发展情况回顾

①2012年度财务指标概要披露

截止2012年12月31日,公司总资产283,492.18万元,归属于上市公司股东的净资产155,564.21万元;2012年公司实现营业收入64,029.67万元,较2011年增加26.75%;实现利润总额14,237.40万元,较2011年增加58.38%;实现归属于上市公司股东的净利润12,503.18万元,较2011年增加72.95%。2012年全年新开工面积20.84万平方米,全年施工面积49.55万平方米,其中2012年度开工面积为26.11万平方米。报告期内,公司利润构成未发生重大变动。

②公司前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况回顾总结

大力推进在建项目建设,保证在建项目的开发进度

报告期内,公司严格控制工程质量,合理安排施工进度,加强内部管理,确保公司在建房地产开发项目的顺利推进和工业地产租赁业务的正常发展。截止2012年12月31日,公司各子公司及其所属项目进展情况如下:

(上接 B38 版)	
(24) 中信建投证券股份有限公司	
住所、办公地址	深圳市福田区益田路 66 号 4 号楼
法定代表人	北京前门内大街 188 号
联系人	王雪峰
电话	010165183880
传真	010165183251
网址	www.citic108.com
(25) 兴业证券股份有限公司	
住所、办公地址	福州市湖东路 268 号
法定代表人	上海浦东新区民生路 1199 弄太古汇广场 1 号楼 21 层
联系人	兰荣
电话	02133865785
传真	02133860955
网址	www.xyjq.com.cn
(26) 国盛证券有限责任公司	
住所、办公地址	江西省南昌市北京东路 88 号江信国际金融大厦
法定代表人	江西省南昌市北京东路 88 号江信国际金融大厦 4 楼
联系人	曹小慧
电话	079138628337
传真	079138628229
网址	www.gstsc.com
(27) 东方证券股份有限公司	
住所、办公地址	上海市中山南路 318 号 2 号楼 22-29 层
法定代表人	魏寿华
电话	02216323888
传真	022163326173
网址	www.dfq.com.cn
(28) 平安证券有限责任公司	
住所、办公地址	深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 楼
法定代表人	杨宇军
电话	0755-2262391
传真	0755-24240862
网址	www.pingan.com
(29) 招商证券股份有限公司	
住所、办公地址	深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层
法定代表人	曾少波
电话	075582943666
传真	075582943636
网址	www.newone.com.cn
(30) 财信证券有限责任公司	
住所、办公地址	湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 楼
法定代表人	周晖
电话	073184403319
传真	073184403360
网址	www.cfzq.com
(31) 东吴证券股份有限公司	
住所、办公地址	苏州工业园区翠园路 181 号
法定代表人	吴永敏
电话	051265851136
传真	051265858021
网址	www.dwzq.com.cn
(32) 中信万通证券股份有限公司	
住所、办公地址	青岛市市南区香港中路 29 号奥林匹克大厦 15 层(1507-1510 室)
法定代表人	杨斌林
电话	053238922236
传真	053238922665
网址	www.zwtz.com.cn
(33) 山西证券股份有限公司	
住所、办公地址	太原市晋源区晋源 69 号山西国际商务中心 8 楼
法定代表人	张帆
电话	03513868659
传真	03513868619
网址	www.sx18.com.cn
(34) 南京证券有限责任公司	
住所、办公地址	江苏省南京市太平门 8 号
法定代表人	张华东
电话	02588367888
传真	02588320566
网址	www.njzq.com.cn
(35) 民生证券股份有限公司	
住所、办公地址	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16-18 层
法定代表人	余政
电话	010108517622
传真	01018512917
网址	www.mszq.com
(36) 渤海证券股份有限公司	
住所、办公地址	天津经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室
法定代表人	杜庆华
电话	022128451861
传真	022128451982
网址	www.bhzq.com
(37) 光大证券股份有限公司	
住所、办公地址	上海市静安区新闸路 1588 号
法定代表人	徐浩明
电话	02122169999
传真	02112216134
网址	www.ebscn.com
(38) 国信证券股份有限公司	
住所、办公地址	深圳市福田区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十层
法定代表人	何如
电话	0755-82138833
传真	0755-82133962
网址	www.guosen.com.cn
(39) 安信证券股份有限公司	
住所、办公地址	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层 28 层 A02 单元
法定代表人	牛冠海
电话	075523825551
传真	075523825335
网址	www.axzq.com.cn
(40) 长城证券股份有限公司	

中房重地地产股份有限公司

证券代码:000736 证券简称:中房地产 公告编号:2013-10

2012 年度 报告摘要

中房-F 联邦项目: 该项目由全资子公司汇智公司开发,项目位于长沙市高新技术开发区麓谷基地麓云路 159 号,规划占地面积约为 18 万平方米,规划总建筑面积约为 44 万平方米,其中住宅约 35.5 万平方米,分期开发建设。报告期内,汇智公司充分把握目标市场,根据市场成交峰谷曲线制定营销策略,严格关注周边价格竞争状况,采取灵活的营销策略,控制营销成本,取得了良好的经营业绩。

开发进度:17-20# 栋已按进度完成,21-26# 栋外墙保温全部完成,内墙抹灰全部完成;23-26# 栋外墙第一遍腻子完成,铝合金门窗框安装完成 50%;22# 栋 2 楼砌体完成 50%。

销售情况:全年签约销售面积 4.75 万平方米,签约销售金额 2.34 亿元,确认主营业务收入 2.93 亿元,确认交房面积 6.12 万平方米,累计确认交房面积 29.51 万平方米,2012 年度施工面积 13 万平方米,累计竣工面积 43 万平方米。

中房-瑞欧国际项目: 该项目由控股子公司汇智公司开发,项目总建筑面积约 116.35 万平方米,其中住宅建筑面积约 75.18 万平方米,公建面积约 19.71 万平方米,其它配套面积约 3.37 万平方米,拟分四期滚动开发。在报告期内,兆基公司积极推进项目开发贷款,保证了项目开发所需资金,完成项目各项行政审批手续,报告期内,该项目已开工建设并实现销售。

开发进度:项目于 2012 年 5 月开工,截止报告期末,实际开工面积 20 万平方米,项目售楼处、园林示范区、样板房全部完成并正常开放;4# 地一栋完成 8 个栋号,其中 2 个达到封顶,3 个完成主体结构 20 层以上,1 个达到地上 3 层,2 个接近正负零,地下室主体结构完成 80%;8 栋楼中的 4 个栋号已经开始室内砌筑工程施工,16# 地二标段已接近完工。

销售情况:项目于 2012 年 9 月开盘销售,截止报告期末,签约面积 3.81 万平方米,签约金额 2.1 亿元。

中房-千禧项目: 该项目由全资子公司重庆公司开发,该项目位于重庆市沙坪坝区,项目规划建筑面积约 15.71 万平方米,其中住宅面积约 12.97 万平方米。报告期内,重庆公司通过丰富的工程管理和确定灵活的营销策略取得了良好的经营业绩。

开发进度:项目于 2012 年取得了 1-8# 楼及幼儿园工程竣工验收,完成了项目 1# 楼、6# 楼、7# 楼和 5# 楼的交房工作,截止报告期末,项目正进行正负零、砌筑及外墙工程施工。

销售情况:截止 12 月 31 日,项目签约销售面积 9.26 万平方米,签约金额 5.94 亿元,确认交房面积 4.89 万平方米,确认完成销售收入 3.05 亿元,2012 年度施工面积 13.11 万平方米。

工业/厂房物业管理: 汇智公司面对国际经济形势的不景气,工业厂家订单不足引发厂家退租,减少租用物业的面积,积极采取灵活多样,化整为零等方式,多渠道开展物业招租工作,确保了年度园区出租率不低于 95%,年度园区费用收缴率不低于 95%。报告期内,在上级公司的领导和指导下,汇智公司还积极推进了工业区更新改造工作。2012 年汇智公司实现营业收入 5566.37 万元,实现净利润 1759.84 万元。

① 全力进行新项目拓展,力争取得土地储备突破

报告期内,公司调动各方关系和资源,群策群力,积极主动寻找合适的新项目。经营班子成员奔赴各地,带领职能部门人员和业务人员搜集相关资料,多角度、多方面详细了解项目土地情况,获取项目信息,同时组织项目人员进行实地考察,以选取合适项目,争取取得土地储备的突破。我公司先后在珠三角、长三角、成都等地区考察调研了近 20 个项目,并赴其中重点项目进行了可行性研究和前期谈判,还参与了其中两个项目的拓展工作。由于报告期内未能取得前述项目地块,目前我公司还在积极进行项目寻找与考察,并已取得有关地块,争取再参与“摘牌”。

② 做好资金管理及融资工作,确保资金链安全

报告期内,公司加强资金管理,严控资金成本,保证了项目现金流的连续性,保障了工程建设各个环节的资金需求,实现了资金链的健康良性运转。

③ 做好主业资产处置及非持续经营公司清理工作

报告期内,公司完成了出售湖南瑞欧科技股份有限公司(以下简称“瑞欧斯达”)18%股权转让的后续工作;完成了北京汇智房地产开发有限责任公司(以下简称“北京汇智”)清理工作。

(2)对 2013 年工作的展望

① 行业竞争格局和发展趋势

2012 年,房地产市场政策继续延续了 2011 年的调控思路,限购、限贷政策继续维持,调控房价上涨和加快保障性安居工程建设的政策依然是房地产调控的重心。展望未来楼市政策走向,2013 年限购、限贷等调控放松的可能性不大,“房住不炒”调控不放松”很长一段时间内不会改变,预计中央政府抑制不合理住房需求的大方向不会变化,房地产调控政策仍将维持稳中趋紧态势。房地产企业应认真进行市场调研,正确进行目标市场定位,合理安排投资规模,积极创新,理性应对房地产市场。

② 公司发展战略

以房地产开发为主业,依托各类资源,大力推进主业发展,以普通商品房项目开发为主,构建以珠三角、长三角、环渤海及以重庆为中心的周边地区等作为公司重点发展地区的业务布局,发挥资金优势,严格执行品牌规范,通过做好项目,塑造中房品牌,增强企业整体盈利能力,全面提升管理水平,迅速扩大企业经营规模和提高经营效益。

③ 2013 年经营发展计划

Ⅰ 确保在建项目有效运营

2013 年度,公司将继续对现有在建项目管理工作,确保公司业务稳定,逐步积累业主口碑,树立良好的中房品牌形象;克服困难,做好工业物业的经营管理工作,确保年度经营指标任务的完成。

Ⅱ 做好新项目土地储备工作

为保持公司主营业务项目的健康发展,公司将继续加大对新项目的考察,加大土地储备力度,采取多种方式积极开拓新的房地产开发项目。

Ⅲ 做好资金规划,保证在建项目及新项目排挤的资金需求

做好资金管理,通过在建项目加速回款,处置非主业资产,争取股东资金支持等方式做好融资工作,拓展资本市场融资渠道,确保公司在建项目、新项目拓展的资金需求。

④ 资金需求分析

在 2013 年度预期国家加大金融宏观调控的情况下,为加快公司在建项目及新项目的开发进度,公司将加大资金筹集力度,通过银行回款、清理非主营业务资产、银行借款及股东借款等多种筹资方式,提高资金使用效率,降低资金成本,打造安全、稳定的资金链条,满足公司在经营和项目拓展中的资金需求。

⑤ 可能面对的风险及应对措施

土地储备风险:公司土地储备不足,公司必须新增适量的土地储备,才能实现公司加速发展总体目标。应对措施:在做好现有项目开发的基础上,抓紧进行市场调研及项目拓展调研,积极落实新项目。

政策风险:预计未来较长一段时间内房地产行业调控政策都不会放松,房地产市场发展存在较大不确定性。应对措施:认真进行市场调研,正确进行目标市场定位,合理安排投资规模,积极创新,理性应对房地产市场。

竞争风险:房地产行业市场竞争加剧,导致毛利率下降,公司现有资产规模,经营规模,经营项目发现规模仍偏小,抗市场风险能力不足。应对措施:采取灵活的营销策略有效策略,促进销售,确保现有项目顺利推进,同时努力争取扩大经营规模,增强公司抗风险能力。

2013 年,董事会将根据应对内外部环境的变化,按照有关要求认真开展内部控制规范体系建设工

(57) 中原证券股份有限公司	住所、办公地址	郑州市郑东新区商务外环东 10 号	联系人	李奇芳	
法定代表人	胡卫	电话	037136585670	传真	037136585668
网址	www.ccnew.com.cn	客服电话	967218	4008138666	
(58) 华安证券股份有限公司	住所、办公地址	安徽省合肥市政务区祁门路 308 号	联系人	李新田	
法定代表人	李新田	电话	055138784656	传真	055138949626
网址	www.hahq.com.cn	客服电话	05514899208	4890619	
(59) 万联证券股份有限公司	住所、办公地址	广州市中山二路 18 号电信广场 36、37 层	联系人	罗剑祺	
法定代表人	张捷雄	电话	020137865070	传真	0201378718-1013
网址	www.wlj.com.cn	客服电话	4008888133		
(60) 东莞证券有限责任公司	住所、办公地址	东莞市莞城区可园南路 1 号金源中心 30 楼	联系人	苏仁仁	
法定代表人	李松	电话	0769122112062	传真	0769122119423
网址	www.dgq.com.cn	客服电话	95575	95575	
(61) 大同证券经纪有限责任公司	住所、办公地址	山西省大同市大北街 13 号	联系人	李国斌	
法定代表人	李国斌	电话	03523883366	传真	03523883366
网址	www.dhtz.com.cn	客服电话	4007121212		
(62) 齐鲁证券有限公司	住所、办公地址	山东省济南市市中区经一路 86 号	联系人	吴阳	
法定代表人	李玮	电话	053168899155	传真	053168899752
网址	www.qlzq.com.cn	客服电话	95538		
(63) 国金证券股份有限公司	住所、办公地址	成都市东城根上街 95 号	联系人	金磊	
法定代表人	冉云	电话	02838660126	传真	02838660126
网址	www.gjzq.com.cn	客服电话	4006601019		
(64) 第一创业证券股份有限公司	住所、办公地址	广东省深圳罗湖区笋岗路 12 号中民时代广场 B 座 25、26 层	联系人	崔国信	
法定代表人	刘学民	电话	075525832852	传真	075582485081
网址	www.fysec.com	客服电话	400881888		
(65) 中国中投证券有限责任公司	住所、办公地址	深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18 层-21 层及第 04 层 01.02.03.05.11.12.13.15.16.18.19.20.21.22.23 层	联系人	李薇	
法定代表人	龙涛	电话	0755-82032442	传真	0755-82026539
网址	www.china-ir.com.cn	客服电话	400 600 8008		
(66) 瑞信证券有限责任公司	住所、办公地址	北京市西城区金融大街 7 号英蓝国际金融中心 12 层、15 层	联系人	李冲	
法定代表人	刘宏	电话	010158328366	传真	010158328748
网址	www.abchina.com.cn	客服电话	400-887-8827		
(67) 华鑫证券有限责任公司	住所、办公地址	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 28 层 A01、A01(16)单元	联系人	雷雷	
法定代表人	陈新军	电话	075538283788	传真	075538283438
网址	www.hxzq.com.cn	客服电话	021322109999	(029)68918888	
(68) 中信证券(浙江)有限责任公司	住所、办公地址	深圳市福田区益田路 6009 号新世界中心 29 层	联系人	李薇	
法定代表人	张永良	电话	075582570886	传真	075582960882
网址	www.zq.com.cn	客服电话	400102011		
(69) 中国民族证券有限责任公司	住所、办公地址	北京市西城区金融街 5 号新大厦 A 座 6-9 层	联系人	李薇	
法定代表人	赵大威	电话	01019355941	传真	010166553791
网址					