



华远地产股份有限公司

2009 年第三季度报告

目录

§ 1 重要提示.....	2
§ 2 公司基本情况.....	2
§ 3 重要事项.....	3
§ 4 附录.....	5

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本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。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第三季度财务报告未经审计。

1.4 公司负责人任志强、主管会计工作负责人焦瑞云及会计机构负责人（会计主管人员）李延凌声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	6,453,884,344.03	4,889,815,640.34	31.99
所有者权益(或股东权益)(元)	1,599,460,901.60	1,547,137,774.62	3.38
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	2.06	1.99	3.52
	年初至报告期期末 (1-9月)		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	188,704,645.19		-47.84
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.24		-47.83
	报告期 (7-9月)	年初至报告期期末 (1-9月)	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	61,347,713.27	216,855,408.48	98.9
基本每股收益(元)	0.08	0.28	75
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	—	0.28	—
稀释每股收益(元)	0.08	0.28	75
全面摊薄净资产收益率(%)	3.84	13.56	增加 6.22 个百分点
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	3.79	13.43	增加 6.46 个百分点

注：由于公司于 2008 年 8 月完成重大资产重组暨股权分置改革，会计主体及总股本发生较大变化（有关说明详见公司于 2009 年 3 月 6 日公告的 2008 年年度报告），2008 年 1-9 月基本每股收益计算的总股本基数为加权平均值 666,911,348 股。

扣除非经常性损益项目和金额

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额 (1-9月) (元)
非流动资产处置损益	231.34
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	1,539,040.01
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	333,002.98

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	950,844.15
少数股东权益影响额	-615,866.00
所得税影响额	-237,661.04
合计	1,969,591.44

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	23,331	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	股份种类
名流置业集团股份有限公司	24,000,000	人民币普通股
深圳市君利得商贸有限公司	15,200,000	人民币普通股
国泰君安证券股份有限公司	14,113,602	人民币普通股
潜江市农村信用合作联社	11,050,480	人民币普通股
湖北华明实业股份有限公司	5,120,000	人民币普通股
王浩	5,032,657	人民币普通股
厦门永红集团有限公司	1,485,602	人民币普通股
上海达君贸易有限公司	1,318,000	人民币普通股
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	1,314,772	人民币普通股
湖北省潜江市制药厂	1,314,772	人民币普通股
广州市天河大东园酒店	1,314,772	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
货币资金	2,655,064,906.90	593,103,081.50	2,061,961,825.40	347.66	销售回款、银行借款及控股股东投入增加所致
预付账款	14,369,806.98	6,990,282.18	7,379,524.80	105.57	预付项目工程款、材料款增加所致
长期股权投资	103,753,709.58	340,738,128.20	-236,984,418.62	-69.55	转让野力房地产公司剩余 45%股权等所致
固定资产	92,278,056.51	149,302,459.09	-57,024,402.58	-38.19	将土地使用权重分类至无形资产所致。
无形资产	53,707,081.27	-	53,707,081.27		将土地使用权重分类至无形资产所致。
应付账款	20,300,208.84	52,289,664.51	-31,989,455.67	-61.18	项目工程款结算所致。
应付职工薪酬	6,318,274.15	873,751.92	5,444,522.23	623.12	公司领导未全额领取薪酬所致
应交税费	100,098,447.17	66,485,905.01	33,612,542.16	50.56	结算收入计提税金增加所致
其他应付款	1,045,343,196.68	638,745,256.50	406,597,940.18	63.66	随着公司业务规模扩大，控股股东增加投入所致
一年内到期的长期负债	126,000,000.00	910,000,000.00	-784,000,000.00	-86.15	按期归还银行借款所致

长期借款	2,461,898,805.31	327,882,426.14	2,134,016,379.17	650.85	公司业务规模大幅增长,相应增加银行长期借款所致。
项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度(%)	主要原因
营业税金及附加	106,468,853.37	41,540,202.79	64,928,650.58	156.30	项目结算税金增加所致
投资收益	116,237,726.53	87,109,610.34	29,128,116.19	33.44	公司转让股权收益增加所致
营业利润	310,708,892.63	157,109,632.68	153,599,259.95	97.77	公司结算项目销售利润率增加所致
营业外支出	3,407,370.13	497,737.22	2,909,632.91	584.57	与经营活动无关支出增加所致
所得税费用	100,324,482.71	43,452,813.41	56,871,669.30	130.88	利润增加所致
归属于母公司的净利润	216,855,408.48	109,026,711.89	107,828,696.59	98.90	公司结算项目销售利润率增加所致
经营活动产生的现金流量净额	188,704,645.19	361,754,713.89	-173,050,068.70	-47.84	在建项目持续投入所致
投资活动产生的现金流量净额	765,144,798.54	21,323,618.34	743,821,180.20	3,488.25	收回项目公司股权转让款所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,106,327,811.10	-931,463,312.69	2,037,791,123.79	-	公司业务规模大幅增长,相应增加银行借款规模所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

公司股东北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）、北京华远浩利投资股份有限公司、北京京泰投资管理中心、北京首创阳光房地产有限责任公司、北京市华远国际旅游有限公司、名流置业集团股份有限公司关于遵守限售股票锁定期限制的承诺正在严格履行中；华远集团将继续严格履行不竞争承诺，并将在适当时机提议启动本公司股权激励计划。其他各项股改特别承诺已经履行完毕，详见公司于 2009 年 8 月 22 日披露的 2009 年半年度报告。

3.4 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

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

根据公司章程，公司的现金分红政策为：在公司现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司每年现金分红额不低于当年净利润额的 10%，具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

公司于报告期内按照该现金分红政策实施了 2008 年度利润分配方案，详见公司于 2009 年 8 月 22 日披露的 2009 年半年度报告。

华远地产股份有限公司
法定代表人:任志强
2009 年 10 月 27 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

2009 年 9 月 30 日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	2,655,064,906.90	593,103,081.50
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,789,890.99	1,456,888.01
应收票据		
应收账款	380,902.20	
预付款项	14,369,806.98	6,990,282.18
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	515,952,410.15	480,811,521.07
买入返售金融资产		
存货	2,454,133,768.34	2,726,443,977.63
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,641,691,685.56	3,808,805,750.39
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		
长期股权投资	103,753,709.58	340,738,128.20
投资性房地产	489,915,434.40	499,238,724.51
固定资产	92,278,056.51	149,302,459.09
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	53,707,081.27	
开发支出		
商誉	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用		
递延所得税资产	25,756,293.34	44,948,494.78
其他非流动资产		
非流动资产合计	812,192,658.47	1,081,009,889.95
资产总计	6,453,884,344.03	4,889,815,640.34
流动负债：		
短期借款	28,000,000.00	28,000,000.00

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	20,300,208.84	52,289,664.51
预收款项	963,859,390.00	1,206,452,104.69
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	6,318,274.15	873,751.92
应交税费	100,098,447.17	66,485,905.01
应付利息		
应付股利	10,000,000.00	
其他应付款	1,045,343,196.68	638,745,256.50
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	126,000,000.00	910,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,299,919,516.84	2,902,846,682.63
非流动负债：		
长期借款	2,461,898,805.31	327,882,426.14
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,461,898,805.31	327,882,426.14
负债合计	4,761,818,322.15	3,230,729,108.77
股东权益：		
股本	778,129,126.00	778,129,126.00
资本公积	30,000,000.00	
减：库存股		
盈余公积	14,495,979.63	14,495,979.63
一般风险准备		
未分配利润	776,835,795.97	754,512,668.99
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,599,460,901.60	1,547,137,774.62
少数股东权益	92,605,120.28	111,948,756.95
股东权益合计	1,692,066,021.88	1,659,086,531.57
负债和股东权益合计	6,453,884,344.03	4,889,815,640.34

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：焦瑞云 会计机构负责人：李延凌

母公司资产负债表
2009 年 9 月 30 日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	793,218.36	23,893,388.30
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,521,947.47	339,183,966.92
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	16,315,165.83	363,077,355.22
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		
长期股权投资	1,046,782,083.37	646,782,083.37
投资性房地产		
固定资产		
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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,046,782,083.37	646,782,083.37
资产总计	1,063,097,249.20	1,009,859,438.59
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		
应交税费	10,000,000.00	
应付利息		
应付股利	10,000,000.00	
其他应付款		

一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	20,000,000.00	
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	20,000,000.00	
股东权益：		
股本	778,129,126.00	778,129,126.00
资本公积	30,000,000.00	
减：库存股		
盈余公积	14,495,979.63	14,495,979.63
未分配利润	220,472,143.57	217,234,332.96
外币报表折算差额		
股东权益合计	1,043,097,249.20	1,009,859,438.59
负债和股东权益合计	1,063,097,249.20	1,009,859,438.59

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：焦瑞云 会计机构负责人：李延凌

4.2

合并利润表

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额(1-9 月)	上年年初至报 告期末金额 (1-9月)
一、营业总收入	333,775,478.14	16,984,293.79	818,801,445.42	731,733,136.78
其中：营业收入	333,775,478.14	16,984,293.79	818,801,445.42	731,733,136.78
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金 收入				
二、营业总成本	248,228,802.65	39,215,500.60	624,663,282.30	660,372,305.74
其中：营业成本	161,586,571.46	8,364,662.97	401,220,095.94	508,652,677.65
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				
加	50,730,566.67	1,244,711.20	106,468,853.37	41,540,202.79
销售费用	10,883,642.30	8,705,734.05	21,896,789.36	28,693,813.89
管理费用	16,425,320.89	18,682,868.17	76,291,387.66	69,577,428.98
财务费用	8,602,701.33	2,217,524.21	18,786,155.97	11,929,582.43
资产减值损失				-21,400.00
加：公允价值变动收 益(损失以“-”号填列)	160,555.01	-67,393.46	333,002.98	-1,360,808.70
投资收益(损失 以“-”号填列)	18,089,951.37	919,439.95	116,237,726.53	87,109,610.34
其中：对联营 企业和合营企业的投资收 益				
汇兑收益(损失 以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	103,797,181.87	-21,379,160.32	310,708,892.63	157,109,632.68
加：营业外收入	3,049,266.22	521,322.67	5,897,485.63	7,846,407.81
减：营业外支出	3,306,870.13	207,769.83	3,407,370.13	497,737.22
其中：非流动资 产处置损失	231.34		231.34	-165,085.49
四、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)	103,539,577.96	-21,065,607.48	313,199,008.13	164,458,303.27
减：所得税费用	43,173,771.61	-189,528.25	100,324,482.71	43,452,813.41
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	60,365,806.35	-20,876,079.23	212,874,525.42	121,005,489.86

归属于母公司所有者的净利润	61,347,713.27	-19,680,323.08	216,855,408.48	109,026,711.89
少数股东损益	-981,906.92	-1,195,756.15	-3,980,883.06	11,978,777.97
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.08	-0.03	0.28	0.16
（二）稀释每股收益	0.08	-0.03	0.28	0.16

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：焦瑞云 会计机构负责人：李延凌

母公司利润表

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额(1-9 月)	上年年初至报 告期末金额 (1-9月)
一、营业收入				190,882,400.00
减：营业成本				156,640,675.25
营业税金及附加				11,664,432.00
销售费用				
管理费用	26,098.80		2,352,943.27	27,230,739.92
财务费用	-23,373.07		-123,035.38	-1,246,989.22
资产减值损失				
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				-432,066.44
投资收益(损失以 “-”号填列)			200,000,000.00	81,273.56
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)	-2,725.73		197,770,092.11	-3,757,250.83
加：营业外收入				174.59
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)	-2,725.73		197,770,092.11	-3,757,076.24
减：所得税费用				
四、净利润(净亏损以“-” 号填列)	-2,725.73		197,770,092.11	-3,757,076.24

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：焦瑞云 会计机构负责人：李延凌

4.3

合并现金流量表

2009 年 1—9 月

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9 月)	上年年初至报告期期末 金额 (1-9 月)
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	581,018,942.21	767,708,947.70
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		
收到其他与经营活动有关的现金	1,240,134,002.83	1,114,557,438.50
经营活动现金流入小计	1,821,152,945.04	1,882,266,386.20
购买商品、接受劳务支付的现金	439,715,047.92	584,377,337.86
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	61,526,825.12	44,954,139.37
支付的各项税费	169,676,120.23	337,875,347.72
支付其他与经营活动有关的现金	961,530,306.58	553,304,847.36
经营活动现金流出小计	1,632,448,299.85	1,520,511,672.31
经营活动产生的现金流量净额	188,704,645.19	361,754,713.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	334,450,000.00	414,348,924.31
取得投资收益收到的现金	1,851,335.95	1,364,815.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	68,027.45	335,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	430,200,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	766,569,363.40	416,049,439.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,424,564.86	2,483,891.30
投资支付的现金		392,224,090.56
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		17,839.44
投资活动现金流出小计	1,424,564.86	394,725,821.30
投资活动产生的现金流量净额	765,144,798.54	21,323,618.34
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,258,000,000.00	88,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		39,490,000.00
筹资活动现金流入小计	2,258,000,000.00	127,490,000.00
偿还债务支付的现金	907,983,620.83	958,807,947.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	233,537,486.99	86,925,365.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	11,362,753.61	
支付其他与筹资活动有关的现金	10,151,081.08	13,220,000.00
筹资活动现金流出小计	1,151,672,188.90	1,058,953,312.69
筹资活动产生的现金流量净额	1,106,327,811.10	-931,463,312.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-18,146.26
五、现金及现金等价物净增加额	2,060,177,254.83	-548,403,126.72
加：期初现金及现金等价物余额	594,887,652.07	1,141,632,380.00
六、期末现金及现金等价物余额	2,655,064,906.90	593,229,253.28

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：焦瑞云 会计机构负责人：李延凌

母公司现金流量表
2009 年 1—9 月

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9 月)	上年年初至报告期期末 金额 (1-9 月)
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		152,000,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	713,956,304.40	2,258,291,462.75
经营活动现金流入小计	713,956,304.40	2,410,291,462.75
购买商品、接受劳务支付的现金		1,059,800.01
支付给职工以及为职工支付的现金		33,352,506.34
支付的各项税费		158,589,443.76
支付其他与经营活动有关的现金	192,524,192.84	1,521,380,495.64
经营活动现金流出小计	192,524,192.84	1,714,382,245.75
经营活动产生的现金流量净额	521,432,111.56	695,909,217.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		325,028,924.31
取得投资收益收到的现金		1,304,424.18
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		326,333,348.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		76,600.00
投资支付的现金	400,000,000.00	1,066,015,230.00
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	400,000,000.00	1,066,091,830.00
投资活动产生的现金流量净额	-400,000,000.00	-739,758,481.51
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		60,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		39,490,000.00
筹资活动现金流入小计		99,490,000.00
偿还债务支付的现金		720,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	144,532,281.50	53,011,471.55
支付其他与筹资活动有关的现金		1,720,000.00
筹资活动现金流出小计	144,532,281.50	774,731,471.55
筹资活动产生的现金流量净额	-144,532,281.50	-675,241,471.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-17,815.95
五、现金及现金等价物净增加额	-23,100,169.94	-719,108,552.01
加：期初现金及现金等价物余额	23,893,388.30	763,879,653.05
六、期末现金及现金等价物余额	793,218.36	44,771,101.04

公司法定代表人：任志强 主管会计工作负责人：焦瑞云 会计机构负责人：李延凌