

华远地产股份有限公司

600743

2010 年第一季度报告

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.....	6

§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 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	任志强
主管会计工作负责人姓名	焦瑞云
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	李延凌

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)	7,244,572,066.17	6,881,453,655.62	5.28
所有者权益（或股东权益）(元)	1,738,334,061.91	1,726,949,033.62	0.66
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.79	2.22	-19.37
	年初至报告期期末		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	155,698,729.30		18.42
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.16		-5.88
	报告期	年初至报告期期末	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)	89,197,940.89	89,197,940.89	29.37
基本每股收益（元/股）	0.09	0.09	0
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.09	0.09	0
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.09	0
加权平均净资产收益率（%）	5.04	5.04	增加0.77个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.09	5.09	增加0.87个百分点

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-13,030.60
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	-13,875.12
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,188,601.52
所得税影响额	300,408.03
合计	-915,099.21

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）		34,700
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	种类
名流置业集团股份有限公司	20,308,948	人民币普通股
深圳市君利得商贸有限公司	19,000,000	人民币普通股
湖北华明实业股份有限公司	6,400,000	人民币普通股
潜江市农村信用合作联社	5,640,988	人民币普通股
王浩	2,815,875	人民币普通股
广州市天河大东园酒店	1,643,465	人民币普通股
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	1,643,465	人民币普通股
谭俊宁	1,129,375	人民币普通股
冯雷	1,010,403	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司—汇添富上证综合指数证券投资基金	988,455	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

项目	报告期末	上年末	增减额	增减幅度	主要原因
应交税费	179,233,180.94	134,354,132.54	44,879,048.40	33.40%	结转收入计提税金所致

项目	报告期	上年同期	增减额	增减幅度	主要原因
营业收入	393,987,090.91	301,979,420.50	92,007,670.41	30.47%	房产销售结转增加
营业成本	187,365,206.31	141,969,701.53	45,395,504.78	31.98%	房产销售结转增加

营业税金及附加	48,772,769.77	32,791,551.16	15,981,218.61	48.74%	结转收入计提税金所致
销售费用	23,068,583.16	5,749,622.71	17,318,960.45	301.22%	本期销售额增加, 营销推广费用增加
财务费用	2,960,478.59	6,084,759.06	-3,124,280.47	-51.35%	财务费用资本化比例增加
投资收益	12,313,766.70	-90,000.00	12,403,766.70	13781.96%	联营公司投资收益增加
筹资活动产生的现金流量净额	85,669,042.78	-191,333,937.98	277,002,980.76	144.77%	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

公司于2009年10月30日召开的公司第五届董事会第十三次会议和2009年11月26日召开的2009年第三次临时股东大会审议通过了关于公司向特定对象非公开发行股票的一系列议案, 公司拟向特定对象非公开发行合计不超过1.1亿股(含1.1亿股)股票, 发行对象不超过十名特定投资者, 发行价格不低于定价基准日第五届董事会第十三次会议决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价的百分之九十, 即9.36元/股, 募集资金不超过95,000万元(募集资金总额扣除发行费用之后的净额)。该非公开发行方案已于2009年11月获得北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准, 目前正在中国证监会审批过程中。

报告期内因公司实施分红送股方案, 本次发行数量的上限调整为1.375亿股, 发行底价调整为7.41元/股, 详见公司于2010年3月12日公告的《关于实施2009年度分红方案后调整非公开发行股票数量上限和发行底价的公告》。

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; 华远集团及其一致行动人还将继续履行如下承诺: 1、避免同业竞争; 2、减少及规范关联交易; 3、与上市公司“五分开”, 确保上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立; 4、不违反“证监发[2005]120号文”及“证监发[2003]56号文”; 华远集团将在适当时机提议启动本公司股权激励计划。

另外, 因公司2008年实施重大资产重组时, 在截至吸收合并基准日2006年10月31日原北京市华远地产股份有限公司(以下简称“原北京华远”)存在两个合计约1000万元标的的诉讼, 原北京华远五位股东承诺如果上述诉讼造成原北京华远的损失, 将由五位股东按照各自所占原北京华远股权比例承担全部责任。目前尚有一件诉讼未了结, 原北京华远五位股东已按各自持股比例预留2008年度来自公司的分红所得合计1,000万元在公司账户中, 用于公司因上述诉讼可能产生的损失。待这两个诉讼

结案后，若公司因诉讼实际产生的损失大于 1,000 万元，由原北京华远五位股东按各自持股比例补给公司；若公司因诉讼实际产生的损失少于 1,000 万元，由公司按各自持股比例退回原北京华远五位股东。

其他各项重组及股改特别承诺已经履行完毕，详见公司于 2010 年 2 月 1 日披露的 2009 年年度报告。

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

公司严格执行公司章程规定的现金分红政策，于报告期内实施完成了 2009 年度利润分配方案，本次分配以公司总股本 778,129,126 股为基数，向全体股东每 10 股派送红股 2.5 股并派发现金红利 1 元（含税，红股和现金红利均按 10%代扣代缴个人所得税，扣税后每 10 股派发现金红利 0.65 元），共计分配利润 272,345,194.6 元，其中派发红股 194,532,282 股，现金红利 77,812,912.6 元。剩余未分配利润结转下一年度分配。本次分配的股权登记日为 2010 年 3 月 5 日，除权除息日为 2010 年 3 月 8 日，新增可流通股份上市流通日为 2010 年 3 月 9 日，现金红利发放日为 2010 年 3 月 11 日。

3.6 报告期内公司项目销售简况

报告期内公司项目完成销售签约额 60,506 万元，完成销售面积 35097 平方米。

华远地产股份有限公司

法定代表人:任志强

2010 年 4 月 27 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

2010 年 3 月 31 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	2,617,011,317.15	2,375,156,852.32
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,879,088.21	1,892,963.33
应收票据		
应收账款		
预付款项	52,512,132.20	75,054,414.18
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	577,990,995.75	682,303,556.27
买入返售金融资产		
存货	3,122,784,297.43	2,876,533,487.24
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,372,177,830.74	6,010,941,273.34
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	164,963,389.66	153,189,815.71
投资性房地产	484,116,583.06	487,448,836.24
固定资产	90,043,513.54	90,948,834.05
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	52,272,881.37	52,577,057.55
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	34,215,784.43	39,565,755.36
其他非流动资产		
非流动资产合计	872,394,235.43	870,512,382.28
资产总计	7,244,572,066.17	6,881,453,655.62
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	287,492,316.92	223,799,579.35
预收款项	1,505,162,808.43	1,364,159,822.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	7,188,639.06	6,790,257.99
应交税费	179,233,180.94	134,354,132.54
应付利息		
应付股利	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	711,855,763.22	817,585,947.80
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	108,000,000.00	128,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,836,932,708.57	2,712,689,739.68
非流动负债：		
长期借款	2,566,885,024.90	2,330,417,889.05
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	2,566,885,024.90	2,330,417,889.05
负债合计	5,403,817,733.47	5,043,107,628.73
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	972,661,408.00	778,129,126.00
资本公积	30,000,000.00	30,000,000.00

减：库存股		
专项储备		
盈余公积	49,441,263.70	49,441,263.70
一般风险准备		
未分配利润	686,231,390.21	869,378,643.92
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,738,334,061.91	1,726,949,033.62
少数股东权益	102,420,270.79	111,396,993.27
所有者权益合计	1,840,754,332.70	1,838,346,026.89
负债和所有者权益总计	7,244,572,066.17	6,881,453,655.62

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

2010 年 3 月 31 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	4,783,787.16	262,894.33
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	153,797,474.15	167,744,620.12
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	158,581,261.31	168,007,514.45
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	1,046,782,083.37
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	1,046,782,083.37
资产总计	1,205,363,344.68	1,214,789,597.82
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	13,523,914.09	10,009,600.00
应付利息		
应付股利	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	45,489.00	
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	23,569,403.09	20,009,600.00
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	23,569,403.09	20,009,600.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	972,661,408.00	778,129,126.00
资本公积	30,000,000.00	30,000,000.00
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	49,441,263.70	49,441,263.70
一般风险准备		
未分配利润	129,691,269.89	337,209,608.12
所有者权益（或股东权益）合计	1,181,793,941.59	1,194,779,997.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,205,363,344.68	1,214,789,597.82

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
2010 年 1—3 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	本期金额	上期金额
一、营业总收入	393,987,090.91	301,979,420.50
其中：营业收入	393,987,090.91	301,979,420.50
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	275,881,851.31	202,384,669.97
其中：营业成本	187,365,206.31	141,969,701.53
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	48,772,769.77	32,791,551.16
销售费用	23,068,583.16	5,749,622.71
管理费用	13,714,813.48	15,789,035.51
财务费用	2,960,478.59	6,084,759.06
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-13,875.12	-85,232.90
投资收益（损失以“－”号填列）	12,313,766.70	-90,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,313,766.70	
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	130,405,131.18	99,419,517.63
加：营业外收入	250,000.00	1,539,040.01
减：营业外支出	1,451,632.12	100,000.00
其中：非流动资产处置损失	13,030.60	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	129,203,499.06	100,858,557.64
减：所得税费用	32,696,421.64	32,933,656.37
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	96,507,077.42	67,924,901.27
归属于母公司所有者的净利润	89,197,940.89	68,947,010.34
少数股东损益	7,309,136.53	-1,022,109.07
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.09	0.09

(二) 稀释每股收益	0.09	0.09
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	96,507,077.42	67,924,901.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	89,197,940.89	68,947,010.34
归属于少数股东的综合收益总额	7,309,136.53	-1,022,109.07

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
2010 年 1—3 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	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	1,192,438.72	1,059,793.35
财务费用	-9,224.03	-9,885.68
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）	65,860,071.06	
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）	64,676,856.37	-1,049,907.67
加：营业外收入	150,000.00	
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）	64,826,856.37	-1,049,907.67
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	64,826,856.37	-1,049,907.67
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	64,826,856.37	-1,049,907.67

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

2010 年 1—3 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	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	524,154,495.49	86,255,753.29
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	20,702,269.78	
收到其他与经营活动有关的现金	1,593,954,178.74	272,921,702.10
经营活动现金流入小计	2,138,810,944.01	359,177,455.39
购买商品、接受劳务支付的现金	303,165,890.22	87,853,613.80
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	17,756,925.77	11,370,963.20
支付的各项税费	56,920,294.61	13,796,044.85
支付其他与经营活动有关的现金	1,605,269,104.11	114,672,262.49
经营活动现金流出小计	1,983,112,214.71	227,692,884.34
经营活动产生的现金流量净额	155,698,729.30	131,484,571.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	540,192.75	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,200.00	
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	542,392.75	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,700.00	36,250.00

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		90,000.00
投资活动现金流出小计	55,700.00	126,250.00
投资活动产生的现金流量净额	486,692.75	-126,250.00
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	400,000,000.00	70,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	400,000,000.00	70,000,000.00
偿还债务支付的现金	183,532,864.15	233,174,587.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	129,398,093.07	23,951,469.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	16,285,859.01	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,400,000.00	4,207,881.08
筹资活动现金流出小计	314,330,957.22	261,333,937.98
筹资活动产生的现金流量净额	85,669,042.78	-191,333,937.98
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	241,854,464.83	-59,975,616.93
加：期初现金及现金等价物余额	2,375,156,852.32	594,887,652.07
六、期末现金及现金等价物余额	2,617,011,317.15	534,912,035.14

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

2010 年 1—3 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	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	81,739,487.64	10,243.68
经营活动现金流入小计	81,739,487.64	10,243.68
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		
支付的各项税费	15,020.00	
支付其他与经营活动有关的现金	1,514,576.30	3,251,981.35
经营活动现金流出小计	1,529,596.30	3,251,981.35
经营活动产生的现金流量净额	80,209,891.34	-3,241,737.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
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		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额		
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		
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	0.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,288,998.51	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,400,000.00	
筹资活动现金流出小计	75,688,998.51	
筹资活动产生的现金流量净额	-75,688,998.51	
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	4,520,892.83	-3,241,737.67
加：期初现金及现金等价物余额	262,894.33	23,893,388.30
六、期末现金及现金等价物余额	4,783,787.16	20,651,650.63

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