



华远地产股份有限公司
HUAYUAN PROPERTY CO.,LTD.

华远地产股份有限公司

600743

2014 年第一季度报告

目录

一、 重要提示.....	2
二、 公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、 重要事项.....	5
四、 附录.....	7

一、重要提示

1.1 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。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3

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）李延凌保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第一季度报告中的财务报表未经审计。

二、 公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减(%)
总资产	19,811,501,345.04	17,380,321,940.97	13.99
归属于上市公司股东的净资产	3,478,853,689.27	3,421,393,597.87	1.68
归属于上市公司股东的每股净资产	1.91	1.88	1.60
	年初至报告期末 (1-3月)	上年初至上年报告期末 (1-3月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-845,650,651.40	-132,857,323.42	-536.51
投资活动产生的现金流量净额	-22,326,067.95	11,076,243.09	-301.57
筹资活动产生的现金流量净额	910,208,664.49	-519,808,709.19	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	520,577,104.85	876,867,691.79	-40.63
归属于上市公司股东的净利润	57,460,091.40	131,120,339.47	-56.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	58,982,990.73	132,081,795.52	-55.34
加权平均净资产收益率(%)	1.67	4.51	减少 2.84 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.03	0.07	-57.14
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.07	-57.14

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额 (1-3月)
流动资产处置损益	11,896.36
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	-19,821.60
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,016,000.00
所得税影响额	501,025.91
合计	-1,522,899.33

2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东、前十名无限售条件股东的持股情况表

单位：股

股东总数				36,603	
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京市华远集团有限公司	国有法人	46.07	837,372,929	0	质押 837,372,928
北京华远浩利投资股份有限公司	境内非国有法人	10.06	182,829,024	0	质押 182,829,024
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	9.01	163,727,483	0	无 0
北京京泰投资管理中心	国有法人	8.25	150,000,000	0	无 0
美好置业集团股份有限公司	境内非国有法人	3.24	58,877,897	0	质押 58,865,625
吴依忠	境内自然人	0.72	13,135,910	0	无 0
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	境内非国有法人	0.58	10,541,596	0	无 0
向秋颖	境内自然人	0.30	5,500,000	0	无 0
张跃军	境内自然人	0.28	5,000,000	0	无 0
余军	境内自然人	0.24	4,300,000	0	无 0
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		股份种类及数量		
北京市华远集团有限公司	837,372,929		人民币普通股	837,372,929	
北京华远浩利投资股份有限公司	182,829,024		人民币普通股	182,829,024	
北京首创阳光房地产有限责任公司	163,727,483		人民币普通股	163,727,483	
北京京泰投资管理中心	150,000,000		人民币普通股	150,000,000	
美好置业集团股份有限公司	58,877,897		人民币普通股	58,877,897	
吴依忠	13,135,910		人民币普通股	13,135,910	
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	10,541,596		人民币普通股	10,541,596	
向秋颖	5,500,000		人民币普通股	5,500,000	
张跃军	5,000,000		人民币普通股	5,000,000	
余军	4,300,000		人民币普通股	4,300,000	
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京市华远集团有限公司、北京华远浩利投资股份有限公司为一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。				

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元

项目	报告期末	上年末	增减额	增减幅度	主要原因
应收账款	1,029,856.00	3,229,901.00	-2,200,045.00	-68.11%	公司收回应收款项所致
其他应收款	535,505,598.81	102,699,325.82	432,806,272.99	421.43%	公司支付投标保证金所致
短期借款	2,599,500,000.00	1,439,800,000.00	1,159,700,000.00	80.55%	公司增加借款所致
应付票据	0.00	58,060,000.00	-58,060,000.00	-100.00%	公司支付应付款项所致
其他应付款	4,855,786,522.14	3,411,515,354.44	1,444,271,167.70	42.34%	公司增加股东借款所致

项目	报告期	上年同期	增减额	增减幅度	主要原因
营业收入	520,577,104.85	876,867,691.79	-356,290,586.94	-40.63%	房产销售结转收入减少
营业成本	304,882,864.45	523,529,283.59	-218,646,419.14	-41.76%	房产销售结转成本减少
营业税金及附加	55,536,681.58	112,008,378.45	-56,471,696.87	-50.42%	公司结转收入减少相应配比税金减少所致
销售费用	41,899,599.64	27,411,473.17	14,488,126.47	52.85%	加大销售推广力度，营销推广费增加所致
财务费用	433,708.59	86,572.21	347,136.38	400.98%	利息支出增加所致
公允价值变动收益	-19,821.60	95,934.48	-115,756.08	-120.66%	交易性金融资产公允价值变动所致
投资收益	403,412.78	891,059.52	-487,646.74	-54.73%	联营企业投资收益较上年同期减少所致
所得税费用	33,337,051.89	53,360,384.98	-20,023,333.09	-37.52%	报告期结算收入和利润总额减少，相应所得税减少
经营活动产生的现金流量净额	-845,650,651.40	-132,857,323.42	-712,793,327.98	-536.51%	公司项目投资增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-22,326,067.95	11,076,243.09	-33,402,311.04	-301.57%	公司投资增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	910,208,664.49	-519,808,709.19	1,430,017,373.68	不适用	本期收到借款增加所致

公司本期营业收入、归属于上市公司股东的净利润比上年同期有大幅下降，是因为一季度公司达到结算条件的项目较少。但公司各项目进展情况正常，按年度经营计划将陆续有项目在年内达到结算条件。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>一、北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）承诺：1、在股权分置改革实施后，华远集团将根据相关法律法规，适时提议启动本公司股权激励计划；2、华远集团将严格遵守不竞争承诺，并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司，以确保公司全体股东利益。</p> <p>二、北京华远浩利投资股份有限公司承诺：所持有的本公司股份的上市交易和转让将严格按照《中华人民共和国公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、部门规章和规范性文件所规定的上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份上市交易和转让方式执行。</p>	<p>一、1、华远集团承诺将根据相关法律法规的规定，在 2015 年 12 月 31 日前提议启动华远地产股权激励计划；2、按承诺履行中；</p> <p>二、按承诺履行中。</p>
重大资产重组相关承诺	<p>华远集团及其一致行动人承诺：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”；5、严守新增股份的锁定期。</p>	按承诺履行中。

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重大变动的警示及原因说明

□适用 √不适用



华远地产股份有限公司
法定代表人：任志强
2014 年 4 月 22 日

四、 附录

合并资产负债表

2014年3月31日

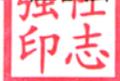
编制单位:华远地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	2,918,008,707.59	2,875,776,762.45
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,617,443.02	1,637,264.62
应收票据		
应收账款	1,029,856.00	3,229,901.00
预付款项	605,727,200.24	523,861,955.79
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	535,505,598.81	102,699,325.82
买入返售金融资产		
存货	14,867,289,516.01	13,006,230,648.36
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	18,929,178,321.67	16,513,435,858.04
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	188,461,844.84	166,011,003.12
投资性房地产	427,214,533.14	430,515,622.92
固定资产	92,200,628.02	93,079,230.72
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	47,504,597.89	47,710,238.67
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	80,159,336.11	82,787,904.13
其他非流动资产		
非流动资产合计	882,323,023.37	866,886,082.93
资产总计	19,811,501,345.04	17,380,321,940.97

流动负债：		
短期借款	2,599,500,000.00	1,439,800,000.00
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		58,060,000.00
应付账款	471,372,376.91	630,177,296.41
预收款项	4,468,572,914.56	4,230,838,915.13
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	18,680,461.53	18,800,331.13
应交税费	407,335,608.31	521,355,990.33
应付利息		
应付股利		
其他应付款	4,855,786,522.14	3,411,515,354.44
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	868,797,647.94	1,002,965,140.60
其他流动负债		
流动负债合计	13,690,045,531.39	11,313,513,028.04
非流动负债：		
长期借款	2,393,778,179.40	2,398,143,110.89
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	2,393,778,179.40	2,398,143,110.89
负债合计	16,083,823,710.79	13,711,656,138.93
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,817,661,006.00	1,817,661,006.00
资本公积	40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	216,102,506.42	216,102,506.42
一般风险准备		
未分配利润	1,405,090,176.85	1,347,630,085.45
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,478,853,689.27	3,421,393,597.87
少数股东权益	248,823,944.98	247,272,204.17
所有者权益合计	3,727,677,634.25	3,668,665,802.04
负债和所有者权益总计	19,811,501,345.04	17,380,321,940.97

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

2014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

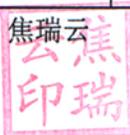
项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	1,441,686.69	986,891.53
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,443,954,609.68	1,448,342,643.68
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,445,396,296.37	1,449,329,535.21
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
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	2,492,178,379.74	2,496,111,618.58

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	-2,179,388.97	36,823.81
应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,328,789.20	5,236,145.51
一年内到期的非流动负 债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,149,400.23	5,272,969.32
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	3,149,400.23	5,272,969.32
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,817,661,006.00	1,817,661,006.00
资本公积	40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	216,102,506.42	216,102,506.42
一般风险准备		
未分配利润	415,265,467.09	417,075,136.84
所有者权益（或股东权益） 合计	2,489,028,979.51	2,490,838,649.26
负债和所有者权益 （或股东权益）总计	2,492,178,379.74	2,496,111,618.58

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



合并利润表
2014年1—3月

单位:元 币种:人民币

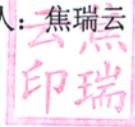
项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	520,577,104.85	876,867,691.79
其中：营业收入	520,577,104.85	876,867,691.79
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	426,578,197.42	682,933,793.40
其中：营业成本	304,882,864.45	523,529,283.59
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	55,536,681.58	112,008,378.45
销售费用	41,899,599.64	27,411,473.17
管理费用	23,825,743.16	19,898,085.98
财务费用	433,708.59	86,572.21
资产减值损失	-400.00	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-19,821.60	95,934.48
投资收益（损失以“－”号填列）	403,412.78	891,059.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	403,412.78	682,617.32
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	94,382,498.61	194,920,892.39
加：营业外收入		
减：营业外支出	2,027,896.36	1,687,776.97
其中：非流动资产处置损失	11,896.36	11,776.97
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	92,354,602.25	193,233,115.42
减：所得税费用	33,337,051.89	53,360,384.98
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	59,017,550.36	139,872,730.44
归属于母公司所有者的净利润	57,460,091.40	131,120,339.47

少数股东损益	1,557,458.96	8,752,390.97
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.03	0.07
（二）稀释每股收益	0.03	0.07
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	59,017,550.36	139,872,730.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	57,460,091.40	131,120,339.47
归属于少数股东的综合收益总额	1,557,458.96	8,752,390.97

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
2014年1—3月

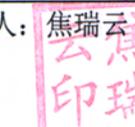
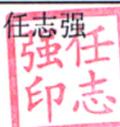
单位：元 币种：人民币

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	1,809,777.11	223,248.50
财务费用	-107.36	-3,100.28
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）		
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）	-1,809,669.75	-220,148.22
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）	-1,809,669.75	-220,148.22
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,809,669.75	-220,148.22
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	-1,809,669.75	-220,148.22

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



合并现金流量表

2014年1—3月

单位:元 币种:人民币

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	697,577,339.79	1,126,033,270.57
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	2,025,359,436.55	2,886,761,978.14
经营活动现金流入小计	2,722,936,776.34	4,012,795,248.71
购买商品、接受劳务支付的现金	2,155,383,222.75	1,916,098,220.84
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	31,942,475.41	26,619,778.60
支付的各项税费	211,843,077.19	81,588,360.35
支付其他与经营活动有关的现金	1,169,418,652.39	2,121,346,212.34
经营活动现金流出小计	3,568,587,427.74	4,145,652,572.13
经营活动产生的现金流量净额	-845,650,651.40	-132,857,323.42
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		18,322,400.00
取得投资收益收到的现金	452,571.05	563,318.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,100.00	2,100.00
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	453,671.05	18,887,818.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	279,739.00	311,575.00

投资支付的现金	22,500,000.00	7,500,000.00
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		
投资活动现金流出小计	22,779,739.00	7,811,575.00
投资活动产生的现金流量净额	-22,326,067.95	11,076,243.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		810,000.00
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	1,559,700,000.00	120,000,000.00
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	1,559,700,000.00	120,810,000.00
偿还债务支付的现金	538,532,424.15	569,705,192.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	110,958,911.36	70,913,516.38
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		
筹资活动现金流出小计	649,491,335.51	640,618,709.19
筹资活动产生的现金流量净额	910,208,664.49	-519,808,709.19
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	42,231,945.14	-641,589,789.52
加：期初现金及现金等价物余额	2,875,776,762.45	2,675,150,229.20
六、期末现金及现金等价物余额	2,918,008,707.59	2,033,560,439.68

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

2014年1—3月

单位：元 币种：人民币

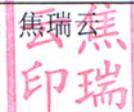
项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,422,442.08	1,027,227.94
经营活动现金流入小计	4,422,442.08	1,027,227.94
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		

支付的各项税费	118,543.11	12.00
支付其他与经营活动有关的现金	3,849,103.81	894,752.62
经营活动现金流出小计	3,967,646.92	894,764.62
经营活动产生的现金流量净额	454,795.16	132,463.32
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		
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		
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		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	454,795.16	132,463.32
加：期初现金及现金等价物余额	986,891.53	535,816.46
六、期末现金及现金等价物余额	1,441,686.69	668,279.78

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

