

公司代码：600743

公司简称：华远地产



**华远地产股份有限公司**  
**2015 年第三季度报告**

# 目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	10

## 一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员应当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 公司负责人孙秋艳、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 本公司第三季度报告未经审计。

## 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	23,788,468,714.04	20,452,342,010.71	16.31
归属于上市公司股东的净资产	3,947,949,890.17	3,864,897,101.87	2.15
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	185,806,297.90	-2,767,655,700.98	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	3,206,216,985.30	4,290,882,748.40	-25.28
归属于上市公司股东的净利润	301,172,109.02	288,791,945.18	4.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	305,204,334.12	287,268,263.53	6.24

## 2015 年第三季度报告

加权平均净资产收益率 (%)	7.64	8.33	增加 -0.69 个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.17	0.16	6.25
稀释每股收益 (元/股)	0.17	0.16	6.25

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-174.90	-7,544.52	
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	-160,555.01	-7,928.65	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,131,292.79	-3,151,452.63	
所得税影响额	-1,457,860.54	-1,040,132.84	
少数股东权益影响额(税后)	174,154.99	174,833.54	
合计	3,686,857.33	-4,032,225.10	

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

股东总数(户)		78285				
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股 数量	比例 (%)	持有 有限售条件 股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份 状态	数量	
北京市华远集团有限公司	837,372,929	46.07	0	质押	377,372,929	国有法人
北京华远浩利投资股份有限公司	164,546,121	9.05	0	质押	123,409,590	境内非国有法人
北京京泰投资管理中心	133,670,000	7.35	0	无	0	国有法人
北京首创阳光房地产有限责任公司	120,440,000	6.63	0	质押	96,300,000	国有法人
中央汇金投资有限责任公司	41,527,100	2.28	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	30,275,179	1.67	0	无	0	国有法人

博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	11,109,500	0.61	0	无	0	其他
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	11,109,500	0.61	0	无	0	其他
工银瑞信基金—农业银行—工银瑞信中证金融资产管理计划	11,109,500	0.61	0	无	0	其他
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	11,109,500	0.61	0	无	0	其他
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	11,109,500	0.61	0	无	0	其他
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	11,109,500	0.61	0	无	0	其他
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	11,109,500	0.61	0	无	0	其他
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	11,109,500	0.61	0	无	0	其他
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	11,109,500	0.61	0	无	0	其他
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	11,109,500	0.61	0	无	0	其他

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	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	164,546,121	人民币普通股	164,546,121
北京京泰投资管理中心	133,670,000	人民币普通股	133,670,000
北京首创阳光房地产有限责任公司	120,440,000	人民币普通股	120,440,000
中央汇金投资有限责任公司	41,527,100	人民币普通股	41,527,100
中国证券金融股份有限公司	30,275,179	人民币普通股	30,275,179
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	11,109,500	人民币普通股	11,109,500
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	11,109,500	人民币普通股	11,109,500

工银瑞信基金—农业银行—工银瑞信中证金融资产管理计划	11,109,500	人民币普通股	11,109,500
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	11,109,500	人民币普通股	11,109,500
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	11,109,500	人民币普通股	11,109,500
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	11,109,500	人民币普通股	11,109,500
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	11,109,500	人民币普通股	11,109,500
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	11,109,500	人民币普通股	11,109,500
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	11,109,500	人民币普通股	11,109,500
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	11,109,500	人民币普通股	11,109,500
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		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

### 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：万元 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	425,645.35	290,523.13	135,122.22	46.51	销售回款及本期发行公司债券收到现金所致
应收账款	10,784.08	37,240.50	-26,456.43	-71.04	收回应收客户房款所致
其他应收款	117,178.61	4,922.60	112,256.01	2,280.42	其他应收往来款项增加所致
其他流动资产	49,995.15	20,982.02	29,013.13	138.28	根据销售收款预缴各项税金所致
长期股权投资	58,627.81	8,732.59	49,895.22	571.37	新增对外股权投资所致

投资性房地产	62,857.72	41,731.13	21,126.60	50.63	本期新增持有型物业所致
应付职工薪酬	48.04	1,862.59	-1,814.55	-97.42	本期支付应付未付工资所致
应交税费	22,862.96	40,402.53	-17,539.56	-43.41	本期缴纳各项税金增加所致
应付利息	3,911.64	1,649.89	2,261.75	137.09	计提应付未付借款利息所致
应付股利	-	50.00	-50.00	-100.00	本期支付少数股东股利所致
应付债券	287,621.18	-	287,621.18	100.00	本期发行公司债券所致
财务费用	-633.95	428.84	-1,062.80	-247.83	本期利息收入增加所致
资产减值损失	-	-656.42	656.42	不适用	本期没有发生资产减值损失所致
公允价值变动收益	-0.79	-2.58	1.78	不适用	公允价值变动损失较上年同期减少
投资收益	1,692.27	991.25	701.01	70.72	本期投资收益增加所致
营业外支出	881.39	269.47	611.93	227.09	本期营业外支出增加所致
经营活动产生的现金流量净额	18,580.63	-276,765.57	295,346.20	不适用	本期销售收入较上年同期增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-1,486.06	-8,854.37	7,368.31	不适用	投资相关活动较上年同期增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	128,963.76	204,046.02	-75,082.25	-36.80	本期发行公司债券及偿还借款所致

### 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

公司经 2015 年 5 月 25 日召开的 2014 年度股东大会审议通过了《关于非公开发行公司债券方案的议案》等系列议案，同意公司非公开发行不超过 15 亿元人民币的公司债券。债券期限为三年。债券利率为固定利率。公司已于 2015 年 9 月 18 日完成上述非公开债发行工作，债券票面利率为 5.73%；公司经 2015 年 8 月 12 日召开的 2015 年第二次临时股东大会审议通过了《关于配股发行方案的议案》等系列议案，同意以公司截至 2015 年 3 月 31 日的总股本 1,817,661,006 股为基数，按照每 10 股配售不超过 3 股的比例向全体股东配售股份，配股总数量不超过 545,298,301 股，拟募集资金不超过 30 亿元人民币。本次配股申请正在中国证监会审核过程中。

### 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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行	是否及时严	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划


					期 限	格 履 行		
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	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	2008年8月28日，长期	否	是		
与股改相关的承诺	其他	北京市华远集团有限公司	在股权分置改革实施后，将根据相关法律法规，适时提议启动本公司股权激励计划	2008年8月28日，长期	否	否	华远集团作为国有独资企业，启动股权激励计划需要履行相应的国有资产管理程序，公司正在积极进行相关审核程序的履行准备与沟通	华远集团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
与股改相关的承诺	其他	北京华远浩利投资股份有限公司	在36个月限售期满后，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	2008年8月28日，长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	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、北京市华远国际旅游有限公司	避免同业竞争	2008年8月28日，长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	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	减少及规范关联交易	2008年8月28日，长期	否	是		



		司、北京市华远国际旅游有限公司						
与重大资产重组相关的承诺	其他	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、北京市华远国际旅游有限公司	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；不违反“证监发[2005]120号文”及“证监发[2003]56号文”	2008年8月28日，长期	否	是		

## 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


公司名称	华远地产股份有限公司
法定代表人	孙秋艳
日期	2015年10月28日

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2015 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
<b>流动资产:</b>		
货币资金	4,256,453,491.63	2,905,231,313.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,617,443.01	1,625,371.66
应收票据		
应收账款	107,840,751.11	372,405,031.65
预付款项	194,058,886.91	251,187,489.44
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,171,786,118.65	49,226,004.54
存货	15,923,318,538.61	15,747,905,544.21
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	499,951,517.55	209,820,195.19
流动资产合计	22,155,026,747.47	19,537,400,950.67
<b>非流动资产:</b>		
可供出售金融资产	159,914,266.44	159,914,266.44
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	586,278,051.34	87,325,883.63
投资性房地产	628,577,230.36	417,311,263.80
固定资产	88,244,415.70	91,213,484.66
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	45,583,862.07	46,592,069.35
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	78,062,057.29	65,802,008.79



## 母公司资产负债表

2015 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
<b>流动资产:</b>		
货币资金	806,441,512.81	884,678.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
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	3,311,829,294.56	1,426,655,794.88
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	4,118,270,807.37	1,427,540,473.63
<b>非流动资产:</b>		
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	5,165,052,890.74	2,474,322,557.00
<b>流动负债:</b>		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损		



## 合并利润表

2015 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	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 期期末金额 (1-9 月)
一、营业总收入	1,017,496,147.24	467,322,696.99	3,206,216,985.30	4,290,882,748.40
其中：营业收入	1,017,496,147.24	467,322,696.99	3,206,216,985.30	4,290,882,748.40
二、营业总成本	825,029,278.63	392,374,720.66	2,814,484,472.87	3,882,494,372.08
其中：营业成本	723,317,828.42	300,810,113.40	2,403,022,070.34	3,373,921,189.70
营业税金 及附加	63,344,729.95	35,158,260.72	219,580,305.10	309,313,721.44
销售费用	36,207,055.23	37,941,300.41	111,236,283.95	109,347,428.21
管理费用	7,996,292.55	18,820,309.67	86,985,363.30	92,187,815.80
财务费用	-5,836,627.52	2,644,736.46	-6,339,549.82	4,288,416.93
资产减值 损失		-3,000,000.00		-6,564,200.00
加：公允价值变 动收益（损失以 “-”号填列）	-160,555.01	-31,714.58	-7,928.65	-25,768.10
投资收益 （损失以“-”号 填列）	19,982,479.56	561,265.23	16,922,670.40	9,912,528.32
其中：对联 营企业和合营企 业的投资收益	639,866.86	261,244.60	894,832.82	1,060,910.13
汇兑收益 （损失以“-”号 填列）				
三、营业利润（亏 损以“-”号填列）	212,288,793.16	75,477,526.98	408,647,254.18	418,275,136.54
加：营业外收入	5,605,747.78	1,152,000.00	5,654,931.78	4,752,000.00
其中：非流 动资产处置利得				
减：营业外支出	475,308.43	300,000.00	8,813,928.93	2,694,656.36
其中：非流 动资产处置损失	174.90		7,544.52	11,896.36
四、利润总额（亏 损总额以“-” 号填列）	217,419,232.51	76,329,526.98	405,488,257.03	420,332,480.18
减：所得税费用	50,646,127.20	23,880,753.57	116,639,698.46	122,757,663.50
五、净利润（净亏	166,773,105.31	52,448,773.41	288,848,558.57	297,574,816.68







## 合并现金流量表

2015 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)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,418,640,011.70	2,911,157,498.79
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,018,131,338.67	4,522,399,419.79
经营活动现金流入小计	8,436,771,350.37	7,433,556,918.58
购买商品、接受劳务支付的现金	2,156,248,950.94	5,018,715,071.93
支付给职工以及为职工支付的现金	203,268,460.04	179,578,027.38
支付的各项税费	737,022,153.58	873,426,516.97
支付其他与经营活动有关的现金	5,154,425,487.91	4,129,493,003.28
经营活动现金流出小计	8,250,965,052.47	10,201,212,619.56
经营活动产生的现金流量净额	185,806,297.90	-2,767,655,700.98
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	32,231,782.93	20,604,168.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,381.19	1,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,678,163.50	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	42,918,327.62	20,605,268.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	778,888.00	1,010,924.00
投资支付的现金	57,000,000.00	108,138,000.00
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	57,778,888.00	109,148,924.00
投资活动产生的现金流量净额	-14,860,560.38	-88,543,655.39
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	100,000,000.00	10,000.00
取得借款收到的现金	4,471,220,488.00	5,698,999,998.00
发行债券收到的现金	2,900,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,471,220,488.00	5,699,009,998.00
偿还债务支付的现金	5,259,432,994.91	3,041,563,836.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	895,330,506.03	616,839,129.00



