华远地产股份有限公司

证券代码:600743 证券简称:华远地产

2011年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司年度财务报告已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

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:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	华远地产
股票代码	600743
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	窦志康	谢青
联系地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
电话	010-68036966	010-68036688-526
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	douzk@hy-online.com	xieq@hy-online.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入	2,614,754,011.82	1,778,913,454.43	46.99	1,159,789,512.11
营业利润	773,102,677.29	602,947,008.70	28.22	463,890,828.92
利润总额	771,004,570.02	601,387,479.77	28.20	466,115,946.94
归属于上市公司股东的净利润	466,581,150.30	401,059,082.26	16.34	344,343,540.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	468,500,195.64	402,346,724.66	16.44	342,751,428.75
经营活动产生的现金流量净额	-754,452,029.85	-773,387,837.92	不适用	496,262,726.84
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额	9,414,985,325.43	9,658,763,997.74	-2.52	6,881,453,655.62
负债总额	6,806,453,539.30	7,490,743,782.71	-9.14	5,043,107,628.73
归属于上市公司股东的所有者权益	2,429,510,212.78	2,060,195,203.28	17.93	1,726,949,033.62
总股本	1,264,459,830.00	972,661,408.00	30.00	778,129,126.00

3.2 主要财务指标

主要财务指标	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.37	0.32	15.63	0.44
稀释每股收益(元/股)	0.37	0.32	15.63	0.44
用最新股本计算的每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.37	0.32	15.63	0.44
加权平均净资产收益率(%)	20.94	21.34	减少0.4个百分点	21.39
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	21.02	21.40	减少0.38个百分点	21.29
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.60	-0.61	不适用	0.62
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.92	1.63	17.79	2.22
资产负债率(%)	72.29	77.55	减少5.26个百分点	73.29

注:公司在报告期内实施了2010年度利润分配方案,以每10股送3股进行了送股,总股本发生变化。公司2010年12月31日总股本为972,661,408股,2011年12月31日总股本为1,264,459,830股。上表中2010年基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益、每股经营活动产生的现金流量净额以及归属于上市公司股东的每股净资产均按2011年12月31日公司总股本调整计算,以便于对比。

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	-5,976.85	-14,521.32	-205.17
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
债务重组损益			3,049,266.22
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	-329,038.65	61,446.98	441,828.74
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,092,130.42	-1,545,007.61	-2,362,983.04
少数股东权益影响额	-16,426.24	-179,442.68	-544,131.09
所得税影响额	524,526.82	389,882.23	-530,703.92
合计	-1,919,045.34	-1,287,642.40	1,592,111.75

§4 股东持股情况和控制框图

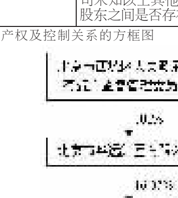
4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

2011年末股东总数		37,395户	本年度报告公布日前一个月末股东总数			37,507户
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	报告期内增减	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	46.069	582,520,298	134,427,761	582,520,298	质押439,537,387
北京华远浩利投资股份有限公司	境内非国有法人	10.058	127,185,408	29,350,479	0	质押127,185,407
北京京泰投资管理中心	国有法人	9.008	113,897,380	26,284,011	0	无
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	9.008	113,897,379	26,284,010	0	无
名流置业集团股份有限公司	境内非国有法人	3.777	47,758,911	11,021,287	0	质押40,950,000
潜江市农村信用合作联社	境内非国有法人	0.580	7,333,284	1,692,296	0	无
北京市华远国际旅游有限公司	境内非国有法人	0.372	4,700,000	742,796	0	无
广州市天河大东园酒店	境内非国有法人	0.169	2,136,504	493,039	0	冻结2,136,504
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	国有法人	0.169	2,136,504	493,039	0	无
崔晓东	境内自然人	0.145	1,827,150	421,650	0	无

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
北京华远浩利投资股份有限公司	127,185,408	人民币普通股127,185,408
北京京泰投资管理中心	113,897,380	人民币普通股113,897,380
北京首创阳光房地产有限责任公司	113,897,379	人民币普通股113,897,379
名流置业集团股份有限公司	47,758,911	人民币普通股47,758,911
潜江市农村信用合作联社	7,333,284	人民币普通股7,333,284
北京市华远国际旅游有限公司	4,700,000	人民币普通股4,700,000
广州市天河大东园酒店	2,136,504	人民币普通股2,136,504
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	2,136,504	人民币普通股2,136,504
崔晓东	1,827,150	人民币普通股1,827,150
谭俊宁	1,400,900	人民币普通股1,400,900
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和北京市华远国际旅游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以及前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

第一部分 管理层分析

一、宏观经济形势分析

2011年中国经济平稳发展,全年国内生产总值471,564亿元,同比增长9.2%。投资、消费、城乡居民收入、财政收入都稳步增长。房地产行业平稳发展:全国商品房销售额5.9亿元,同比增长12.1%;商品房销售面积10.99亿平方米,同比增长4.9%;房地产开发投资6.17万亿元,同比增长27.9%;新开工面积19亿平方米,同比增长16.2%;施工面积50.8亿平方米,同比增长25.3%;保障房开工超过1000万套。

持续多年的房地产市场调控初见成效,2011年四季度, 全国70个大中城市房价环比开始下降,2012年1月京沪等十大城市住宅平均价格同比下降0.62%。在京沪等一线城市商品房销售大幅下降的同时,全国商品房销售额、销售面积仍有增长,反映全国二、三、四线以刚性需求为主的城市居民购房需求巨大,可以在弥补一线城市销量下降的缺口之后仍然使全国商品房销售面积增长10%以上。中国巨大的经济总量、人口总量、城市化的巨大潜力使房地产市场发展潜力巨大。

2011年房地产调控在全国几十个城市实行限购、限贷、限价,使房地产行业的经营环境面临严峻考验。2011年连续六次提高存款准备金率、三次提高金融机构存贷款利率,增加了企业融资成本和融资难度。2011年房地产行业在巨大的市场潜力和严峻的政策与市场环境下虽然艰难,但全行业经济数据反映,行业还是取得平稳发展。

面对2011年复杂的形势,公司积极应变,采取了谨慎安全、灵活有效的经营策略,开发规模继续稳步扩张,面向刚性需求与改善性需求的普通住宅项目加快推进,在增加土地储备方面多看少动,等待机会,根据自身特点,选择多种合作方式,积极拓宽融资渠道,保证公司正常经营。经过公司上下共同努力,较好地完成了公司年度经营目标。

第二部分、2011年公司经营业绩回顾

一、报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入26.15亿元,比上年同期增长46.99%,实现营业利润7.73亿元,比上年同期增长28.22%,实现净利润4.67亿元,比上年同期增长16.34%。

报告期内,公司实现开复工面积133.6万平方米,比2010年同期增长40.9%,其中新开工65.7万平方米、竣工21.8万平米,完成销售签约额22.4亿元,销售签约面积25.6万平方米。

项目	开复工面积	其中:新开	竣工
开复工面积(万平方米)	133.6	65.7	21.8
北京九都汇项目	10.0		10
北京铭悦项目	29.8	29.8	
青岛汤米公馆项目	8.7		8.7
西安君城二期A区项目	3.1		3.1
西安君城二期B区项目	7.5		
西安君城二期C区项目	12.6		
西安君城三期A区项目	14.0		
西安君城三期B区项目	18.0	18.0	
西安海蓝城一期项目	17.9	17.9	
长沙华远华中心一期项目	12.0		

报告期内,公司的已完工、在建和拟建项目的开发进度均基本按计划推进,公司开发规模稳步扩大。

报告期内,受政策调控及房地产市场环境变化的影响,公司项目销售工作遇到了较大的压力。面对不利的市场环境,公司积极拓展销售渠道,及时调整销售策略,应对市场变化。由于销售准备工作的变化及市场方面的原因, 原定于四季度推出销售的北京铭悦项目和长沙华远华中心项目延期到2012年上半年开盘,所以2011年完成的销售签约额比2010年少6.6亿元,签约面积比2010年少1.5万平方米。

报告期内,公司利用各种资源力求增加土地储备,全年对50余个协议转让项目进行了跟踪分析及洽谈,对北京、青岛土地公开交易市场上上市交易的30余个项目进行了重点分析和现场调研。但是,在房地产市场宏观调控持续加强的形势下,公司本着稳健经营、谨慎选择、控制投资风险的策略,暂未新增土地储备,以规避风险,确保经营安全。

二、报告期内主要开发项目进展情况

1、已完工在售项目

北京昆仑公寓项目

项目地处北京燕莎商圈核心,南临亮马河及使馆区,东临昆仑饭店,西临京城俱乐部,占地面积5552平方米,总建筑面积约3万平方米,规划性质为酒店式公寓和高档商场,是燕莎商业区内具代表性的顶级公寓及商场。该项目由北京华远嘉利房地产开发有限公司开发,公司享有60%权益。截至报告期末,项目公寓部分已累计销售92%,已售房屋客户已全部入住。

北京九都汇项目(原莱太项目)

由北京金秋莱太房地产开发有限公司负责开发,公司享有100%权益。项目占地面积约1.6万平方米,总建筑面积约10.04万平方米,规划性质为住宅、公寓及商业。项目于2009年11月开盘销售,于报告期内全部竣工,北区于8月开始办理入住,南区于11月开始办理入住。截至报告期末,项目累计销售率为67%,部分业主已入住。

西安君城一期、二期A区项目

西安君城项目位于西安市未央区太原路南,项目总体建设规模约84万平方米(最终以规划审批面积为准),规划性质为住宅、商业。该项目由西安万华房地产开发有限公司负责分期开发,公司享有99%权益。

其中一期占地4.97万平方米,住宅及商业部分总建筑面积17.3万平方米,于2010年3月开始入住。截至报告期末项目住宅部分已售完并全部入住,商业部分累计销售率为80%。

二期A区占地3.57万平方米,总建筑面积12.7万平方米,于2010年4月开盘销售,其中小学校和幼儿园已于2010年9月正式投入使用。项目于2011年3月全部竣工入住。截至报告期末,项目销售已基本完成;住宅部分的累计入住率已超过98%。

青岛汤米公馆项目(原汇丰名车世界项目)

项目位于青岛市市北区福州路,由青岛市华安房地产开发有限公司负责开发,公司享有51%权益。项目占地面积1.5万平方米,总建筑面积8.7万平米,功能为公寓、商场。于2009年12月实现结构封顶,2010年9月开盘销售,已按计划于2011年3月竣工入住,商场已开业。截至报告期末,项目累计销售率为66%,已售面积的入住率为97%。

2、在建项目

西安君城二期B、C区和三期A、B区项目

二期B、C区占地2.66万平方米,总建筑面积20.1万平方米,分别于2010年4月、8月陆续开工。截至报告期末,B区在进行施工收尾,C区在按计划进行地上结构施工。B区于2010年11月开盘销售,截至报告期末,项目销售已基本完成,计划2012年3月入住;C区于2011年6月开盘销售,截至报告期末,项目累计销售率为60%,计划2012年四季度竣工入住。

三期A区占地2.76万平方米,总建筑面积14万平方米,于2010年6月开工,报告期末正在按计划进行地上结构施工;住宅部分于2010年12月陆续开盘销售,截至报告期末,已开盘的5栋住宅楼累计销售率为84%,剩余1栋住宅楼及商业部分尚未开盘。截至报告期末,项目已全部封顶,在进行外檐、设备安装及内装施工,计划2012年内陆续竣工入住。

三期B区占地3.40万平方米,总建筑面积约18万平方米,于2011年6月28日开工(至此西安君城项目已全部开工)。截至报告期末正在进行基础施工。项目于2011年11月底开盘销售,截至报告期末,项目累计销售率为4%,计划2013年竣工入住。

西安海蓝城一期项目

该项目邻近城市交通主干道东、北二环,与政府重点推进发展的经开区、大明宫遗址公园区、文教区、老城区、浐灞生态区等五个城市中心区域环绕交集,项目将以品质生活新理念、新风尚传导全城,联动区域价值的快速升级,成为"城市中心生活的缔造者与引领者",打造西安环城第一居所。

该项目由西安曲江唐瑞置业有限公司负责开发,公司享有100%权益。地上总建筑面积约34万平方米。其中,一期总建筑面积17.9万平方米(其中地上建筑面积12.9万平方米),规划1.9的超低容积率,以精心设计的欧式园林花园及英伦风情的自然建筑,创新人与人、人与自然、人与建筑和谐关系的极致升级。项目已于2011年1月15日开工,9月开盘销售。 截至报告期末,项目在按计划进行地上结构施工,累计销售率为25%,计划2012年陆续竣工入住。

长沙华远华中心项目(原长沙金外滩项目)一期

长沙华远华中心(原长沙金外滩项目)紧邻长沙市湘江大道,占地总面积11.49万平方米,规划总建筑面积约120万平方米(其中地上约82万平方米,最终以通过规划审批的面积为准)。项目主题定位为城市核心的高品质、国际化的城市商务、文化及居住核心区。项目建成后将成为长沙市未来文化、金融、商业、休闲、影视、旅游观光、居住集于一体的大型城市综合体。该项目由长沙橘韵投资有限公司、长沙地韵投资有限公司、长沙人韵投资有限公司开发建设,公司分别享有三个公司93%权益。项目分为南区、北区,北区已完成拆迁总量的99%,将分五期进行建设开发;南区尚未开始拆迁,正在进行控规方案研究。

北区一期项目规划建筑面积12万平方米(其中地上9.7万平方米),为198米的超高层高档公寓及商场,报告期末项目已按计划完成地上26层结构施工,预计2012年上半年开盘销售,2013年竣工入住。

3、拟建项目

西安海蓝城二期项目

海蓝城二期项目地上建筑面积约21.1万平方米,报告期末在按计划进行项目报审手续及规划设计等工作,预计2012年开工并开盘销售。

长沙华远华中心二~五期项目

截至报告期末,项目北区二~五期各项前期手续办理和规划方案设计等工作正在进行中,待规划设计及拆迁完成后陆续开工建设。

公司与香格里拉中国有限公司就建设香格里拉国际品牌酒店事宜达成合作意向, 于2011年6月28日签订了长沙金外滩项目合作框架协议,正在按协议约定开展后续工作。

北京铭悦项目(原通州砖厂项目)

该项目位于北京市通州区梨园镇,由北京新通致远房地产开发有限公司负责开发,公司享有99%权益。项目地上总建筑面积30.9万平方米,包含保障房(定向安置房及限价商品房)合计约15.8万平方米和普通商品房约15.1万平方米,地上地下总建筑面积约40万平方米。截至报告期末,保障房及部分商品房总计29.8万平方米已开工,剩余10.2万平方米商品房计划2012年开工。保障房中的限价房已于2011年底开始摇号销售收款,2012年上半年商品房将开盘销售。预计2013年、2014年陆续竣工入住。

三、报告期主要财务状况、经营成果指标比较情况

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

金额单位:万元

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度	主要原因
货币资金	91,063.94	240,531.59	-149,467.65	-62.14%	项目投入及归还贷款所致
预付账款	6,699.11	10,416.21	-3,717.10	-35.69%	预付工程材料款结转开发成本所致
其他应收款	47,190.70	87,228.50	-40,037.80	-45.90%	收回款项所致
存货	718,038.68	542,825.22	175,213.46	32.28%	公司项目推进开发进度继续加大投入
长期股权投资	7,930.41	11,725.37	-3,794.96	-32.37%	处置参股公司所致
应付账款	28,949.55	21,826.82	7,122.73	32.63%	项目结算确认的应付账款增加
应付职工薪酬	1,863.72	1,347.25	516.47	38.34%	公司高管人员未全额领取薪酬所致
应缴税费	24,846.94	9,480.64	15,366.30	162.08%	项目收入计提应交税金增加
应付股利	0.00	1,000.00	-1,000.00	-100.00%	支付应付股利所致
一年内到期的流动负债	128,144.83	61,826.46	66,318.37	107.27%	银行借款按还款时间重分类所致
长期借款	145,946.51	298,723.54	-152,777.03	-51.14%	银行借款按还款时间重分类所致
项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度	主要原因
营业收入	261,475.40	177,891.35	83,584.05	46.99%	项目结算收入增加
营业成本	128,738.42	84,654.99	44,083.43	52.07%	项目结算收入增加相应结算成本增加所致
营业税金及附加	38,660.00	25,539.56	13,120.44	51.37%	营业收入增长,相应税金增长所致
财务费用	-23.42	1,644.05	-1,667.47	-101.42%	利息资本化增加及归还银行贷款所致
资产减值损失	2,076.88	-1,468.22	3,545.10	241.46%	按规定计提应收款项坏账准备增加所致
投资收益	502.22	6,971.89	-6,469.67	-92.80%	本期参股公司较上年股权投资收益减少所致
所得税费用	20,554.57	15,495.45	5,059.12	32.65%	利润增加相应所得税费用增加
经营活动产生的现金流量净额	-75,445.20	-77,338.78	1,893.58	2.45%	变化不大,主要是报告期内房地产开发项目投入增长所致
投资活动产生的现金流量净额	2,191.30	-6,445.42	8,636.72	134.00%	投资活动现金流入增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-75,842.81	80,526.25	-156,369.06	-194.18%	偿还借款所致

2、主要控股公司的经营情况及业绩

金额单位:万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京金秋莱太房地产开发有限公司	房地产开发	九都汇项目	10000	181738	18603	31301
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	西安君城项目	35638	186588	39520	16166
青岛华安房地产开发有限公司	房地产开发	汤米公馆项目	1000	28040	11867	12071

3、主要供应商、客户情况

金额单位:万元

向前五名供应商采购金额合计	40482.49	占年度采购总额比例	28.19%
前五名销售客户销售金额合计	14545.75	占销年度售总额比例	5.74%

4、总体财务状况分析

报告期内,公司继续维持了良好的运营状态,在整体经济环境尤其是融资环境以及市场环境极为不利的情况下,公司大力挖潜,通过严密的资金计划严格控制成本费用支出,提高公司资金使用效益,整合优化现有资源,公司财务状况保持了稳定而健康的发展态势。

截至2011年12月31日,公司资产总额为94.15亿元,负债总额68.06亿元,归属于上市公司股东的净资产为24.30亿元。总资产与上年末相比变化不大,负债总额与上年末相比减少9.14%,主要因为归还银行借款所致。公司持续保持了良好的盈利状况,归属于上市公司股东的净资产比上年末增长了17.93%。

公司整体资产结构比较合理,资产质量优良,存货(开发产品及开发成本)及投资性房地产等具备较强升值能力的优质资产占总资产的81.12%,是公司发展的有力保证。公司其他资产大部分为货币资金(约占资产总额10%)及流动性较强的其他应收款项。货币资金余额较期初有较大幅度的下降,一方面是公司现有项目开发正常推进,继续加大投入,以及公司2010年底新增土地储备款项部分于本年初支付;另一方面,是公司归还到期贷款以及经过综合平衡提前归还部分贷款所致。

2011年末,公司资产负债率72.29%,较上年的77.55%有所下降,负债构成中,预收账款为23.61亿元,占负债总额的34.69%,这部分预收账款会随着项目达到结算条件转化为公司的营业收入,是公司未来利润的保障。扣除这部分并不构成实际负债的预收账款影响后,公司的其他各项负债占总资产的比例实际上仅为47.21%,实际负债水平相对较低。

公司本年度银行借款期末余额27.41亿元,占负债总额的40.27 %,较期初的36.05亿元减少了8.64亿元。其中短期借款和一年内到期的长期借款为12.81亿元,占金融机构借款的46.75 %,长期借款14.59亿元,占金融机构借款的53.25%,公司短期偿债压力较上年度有所加大。但总体来说公司的负债水平和结构比较合理。

报告期内,公司经营业绩保持稳定增长,盈利能力进一步增强。全年实现营业总收入26.15亿元,比上年增长46.99%,营业利润7.73亿元,比上年增长28.22%,利润总额7.71亿元,比上年增长28.20%,归属于上市公司股东的净利润4.67亿元,比上年增长16.34%。公司加权平均净资产收益率为20.94%,表现了公司良好的成长性和净资产盈利能力。归属于上市公司股东的每股净资产1.92元,基本每股收益0.37元。总体来说公司持续保持了稳健的财务状况。

本年度销售市场低迷,加之银行信贷政策紧缩,购房客户取得按揭贷款的难度加大、成本增加,一定程度上影响了公司销售回款,公司采取措施开源节流,同时量入为出,加强成本费用的控制,经营活动产生的现金净流量与上年相比变化不大。

公司利润增长部分依赖于之前年度现金流入的积累。一方面房地产结算有滞后性,另一方面本年度现金流入确实受到市场低迷的影响,一定程度上影响了企业销售利润空间。未来公司资金压力依然存在,应加大经营现金尤其是销售现金的流入,以支撑净利润的稳步增长。

第三部分、2012年公司展望

一、外部环境及行业趋势分析

2012年尽管国际国内经济发展都存在许多不确定因素,中国经济仍将保持7%以上的经济增长速度。中国2011人均GDP达到5400美元,城市化率在2011年超过51%,与发达国家在同等经济发展水平时的城市化率70%左右相比,中国的城市化率至少还有20年高速发展期。持续的经济增长和人民收入的增长,巨大的城市化发展潜力,这两方面将支撑房地产业至少还有20年的高速增长。中央政府对房地产业的宏观调控将常态化,调控的目的是为了行业的健康发展,不断改善人民的居住和生活条件。调控政策仍然是增加保障房和普通住宅的有效供给,抑制投机性和投资性需求,加强监管保证市场规范运行。在这样一个大前提下,公司对行业发展保持谨慎乐观,2012年房地产业仍将平稳发展。我们将专注于在房地产行业的发展,不会去盲目进行多元化扩张。

二、公司2012年发展方向与策略

2012年,房地产市场的复苏前景、金融环境及市场环境存在不确定性。2012年政府对房地产市场的宏观调控将持续进行,房地产企业的经营环境依然严峻,公司依然会坚定的克服重重困难努力前行。

公司二次创业十年来,一直在稳步扩大发展规模,2012年公司的经营方针是:稳中求进,顺势发展。公司将本着安全、稳健的经营原则,继续扩大开发规模。公司现有的开发项目,基本上都是符合当地市场需求的项目,公司将通过调整经营策略、深化内部管理、继续完善区域布局等一系列措施,进一步优化公司管理,加速推进现有项目的开发建设,缩短开发周期,提高运营效率,确保项目工程质量和计划进度,降低成本,按时按质按量向客户提供满意的产品和服务。

持续不断的宏观调控压缩了房地产行业的融资空间,2012年公司将继续利用控股股东的资金优势和公司的品牌优势,积极研究关注新形势下融资政策和融资手段的变化,寻找适合公司的新的融资方式,拓宽融资渠道,通过多种融资渠道和多种合作方式进行融资,以支持公司业务的发展。积极推进销售,加快项目资金周转,是提高公司利润率的重要手段,销售回款是公司最重要的资金来源,2012年公司将积极分析市场,抓住所有能够抓住的市场机会,顺应市场需求,调整销售策略和手段,加速推盘,加速销售,加快公司资金周转速度。

公司在未来几年都将处于在不断扩张开发规模、扩大公司实力和影响力的过程中,2012年房地产市场的竞争会更激烈,市场在充满风险的同时也将会出现机会,公司将保持敏锐的洞察力,积极寻找机会,适度增加公司的土地储备,为公司持续发展扩张做好准备。

2012年公司将进入二次创业的第二个十年,公司将努力践行"责任地产,品质建筑"的公司理念,积极克服前进道路上的重重困难,努力实现公司经营目标,为股东创造更大收益,为社会作出我们的贡献。

三、2012年经营计划

(一)、开发规模

2012年全部开复工面积为184万平方米,同比增长37.7%;其中新开工72.2万平方米,同比增长9.9%;竣工52万平方米,同比增长138.5%。其中,

2012年计划新开工的房地产项目如下:

- ●北京铭悦项目项目新开工10.2万平方米。
- ●西安海蓝城二期项目新开工16万平方米;
- ●长沙华远华中心三、四期项目新开工46万平方米;

2012年计划竣工的房地产项目如下:

- ●西安君城二期项目竣工20.1万平方米;
- ●西安君城三期项目竣工14.0万平方米;
- ●西安海蓝城一期项目竣工17.9万平方米。

(二)、商品房销售

2012年在售项目为北京昆仑公寓项目、九都汇项目、铭悦项目,西安君城二、三期项目和海蓝城项目,以及青岛汤米公馆项目。鉴于2012年的宏观调控政策仍存在较大不确定性,面对可能会出现的市场不利形势,公司将采取更为积极与灵活的销售策略,力争在2012年取得良好的销售业绩。

四、2012年投资计划

根据公司发展规划和2012年经营计划,2012年公司计划房地产开发直接投资总额46亿元。

其中,在建及已完工项目约22亿元,主要包括:西安君城二~三期项目,海蓝城一期;青岛汇丰名车世界项目;北京铭悦项目、九都汇项目;长沙华远华中心一期等;

拟建项目约4亿元,主要包括:北京通州一级开发项目;西安海蓝城二期;长沙金外滩二~五期项目等;

新项目拓展约20亿元。

董事会提请股东大会授权管理层具体执行2012年度投资计划,并给予如下具体授权:

1、在不超出年度投资计划总额的前提下,授权管理层根据具体情况适当调整各项目之间的投资。

2、授权董事会视公司2012年度资金情况及项目拓展需要,在不超过年度投资计划20%的范围内增加总投资。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产业	2,603,440,337.65	1,283,209,447.33	50.71	48.26	51.58	减少1.08个百分点

§6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

董事长:任志强

华远地产股份有限公司

2012年3月13日

证券代码:600743 证券简称:华远地产 编号:临2012-03

华远地产股份有限公司第五届董事会第三十二次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

华远地产股份有限公司第五届董事会第三十二次会议于2012年2月21日以传真和书面方式发出会议通知。会议于2012年3月9日上午在北京市西城区北展北街11号华远·企业中心11号楼召开,应到董事9人,实到董事9人。公司5名监事及部分高级管理人员列席了会议,符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议由董事长任志强先生主持,经逐项审议并书面表决,通过了如下决议:

一、审议并一致通过了《公司2011年年报及年报摘要》,并决定将本议案提交公司2011年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

二、审议并一致通过了《公司2011年董事会工作报告》,并决定将本议案提交公司2011年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

三、审议并一致通过了《2011年度关于公司内部控制的自我评价报告》。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

四、审议并一致通过了《公司2011年履行社会责任的报告》。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

五、审议并一致通过了《公司2011年财务决算、审计报告》,并决定将本议案提交公司2011年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

六、审议并一致通过了《公司2011年利润分配方案》。

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告,公司2011年度合并利润中归属于母公司所有者的净利润466,581,150.30元,期末未分配利润余额987,461,248.66?元。公司2011年度母公司实现净利润?468,970,920.88元,根据《公司章程》按本年净利润的10%提取法定盈余公积金46,897,092.09元,加母公司以前年度结余未分配利润47,056,855.71元,母公司2011年可供分配利润总计为469,130,684.50元。

公司拟定的2011年利润分配预案为:以母公司为主体进行利润分配,按2011年12月31日公司1,264,459,830股总股本为基数,每10股派发现金股利1元(含税),并派送红股2.5股,共计派发现金股利126,445,983元,红股316,114,958股。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额26,569,743.5元,全部结转以后年度分配。

本议案将提交公司2011年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

七、审议并一致通过了《公司2012年经营计划》。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

八、审议并一致通过了《公司2012年投资计划》,并决定将本议案提交公司2011年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

九、审议并一致通过了《公司2012年续聘会计师事务所的议案》。

根据公司经营需要,公司拟续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2012年度审计机构,年度审计费用为80万元。

本议案将提交公司2011年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

十、审议并一致通过了《2012年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》。

北京市华远集团有限公司(以下简称"华远集团")作为公司的控股股东,为支持公司的发展,2012年将为公司(含公司的控股子公司及其控股参股的各下属公司)提供融资担保(包括银行贷款担保和其他对外融资担保)总额不超过50亿元。

目前,市场上担保费收费标准为0.5%-5%,华远集团按不高于0.8%向公司收取担保费。华远集团将根据公司融资的实际需要,与贷款银行或向公司融资的机构签署担保协议。

由于银行贷款及对外融资有时要求提供两个担保人,所以,此担保额度与议案十二中公司为控股子公司提供的融资担保额度可能有重叠部分。

本交易均属于关联交易,按照公司章程,将提交公司2011年度股东大会审议。

本议案关联董事任志强、杜凤超、孙秋艳回避表决。

(表决结果:同意6票,反对0票,弃权0票)

十一、审议并一致通过了《2012年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的关联交易的议案》。

为支持公司的发展,华远集团作为公司的控股股东,2012年度将向公司提供不超过20亿元的资金周转额度,在公司及公司控股子公司(或其控股的下属公司)需要之时,华远集团提供相应的周转资金,由实际使用资金的公司的控股子公司(或其控股的下属公司)向华远集团支付相应的资金使用费,资金使用费率不超过市场同期利率。具体资金使用费按照届时实际划付的单据为准计算。

本交易均属于关联交易,按照公司章程,将提交公司2011年度股东大会审议。

本议案关联董事任志强、杜凤超、孙秋艳回避表决。

(表决结果:同意6票,反对0票,弃权0票)

十二、审议并一致通过了《2012年公司为控股子公司提供融资担保的议案》。

根据公司现有开发项目的进展情况、2012年公司资金状况和公司发展的资金需求,预计2012年度公司对控股子公司(及其控股参股的各下属公司)提供融资担保(包括银行贷款担保和其他对外融资担保)总额不超过55亿元(含控股子公司及其控股参股的各下属公司之间相互担保)。由于融资担保有时要求提供两个担保人,所以,此担保额度与议案十中华远集团为公司提供的融资担保额度可能有重叠部分。为此,董事会将提请公司股东大会对公司的对外担保给予如下授权:

1、同意在公司2012年年度股东大会召开前,公司对控股子公司(及其控股参股的各下属公司)提供融资担保(包括银行贷款担保和其他对外融资担保)总额不超过55亿元(含控股子公司及其控股参股的各下属公司之间相互担保),以支持公司业务发展。

2、上述担保的单笔融资担保额度不超过15亿元。

3、为控股子公司下属的参股公司提供融资担保(包括银行贷款担保和其他对外融资担保)时,担保金额所占该参股公司融资总额的比例不得超过控股子公司在该参股公司的持股比例。

4、担保方式可以是信誉担保或以公司资产(包括但不限于控股子公司及其控股参股的各下属公司的股权、土地所有权、房屋所有权、在建工程等)担保。

5、以上融资担保分笔实施之时,授权公司董事长在股东大会批准的担保额度内签署相关法律文件。

本授权有效期自股东大会通过之日起至公司2012年年度股东大会召开前一日止。

本议案将提交公司2011年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

十三、审议并一致通过了《公司社会捐赠的议案》。

公司2010年度股东大会批准的公司2011年度公益性、救济性捐赠额度为400万元人民币,2011年度公司实际对外捐赠191.64万元,其中向北京市西城区红十字会捐赠2.54万元,向北京市体育基金会捐赠189.1万元。

为了更好的履行社会责任,规范公司的捐赠行为,维护公司的形象和股东的利益,经董事会审议:

1、同意公司2012年公益性、救济性捐赠额度累计不超过 400万元人民币(含400万元);

2、同意董事会授权董事长决定在总额度范围内单笔不高于200万元人民币(含200万元)的公益性、救济性捐赠;

3、每年的具体捐赠实际执行情况向年度股东大会报告。

本议案将提交公司2011年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

十四、审议并一致通过了《2012年公司的全资子公司北京市华远置业有限公司向北京银行股份有限公司贷款的议案》

公司的全资子公司北京市华远置业有限公司(以下简称"华远置业")拟于2012年度向北京银行股份有限公司(以下简称"北京银行")贷款14亿元,用于公司长沙华远华中心项目(原长沙金外滩项目)、西安君城项目、西安海蓝城项目的开发建设。贷款期限为一至三年,贷款利率为银行同期市场利率。

华远置业以其控股子公司长沙橘韵投资有限公司、长沙地韵投资有限公司、长沙人韵投资有限公司拥有的长沙华远华中心项目(原长沙金外滩项目)土地使用权及在建工程、西安万华房地产开发有限公司拥有的西安君城三期B区项目土地使用权及在建工程、西安曲江唐瑞置业有限公司拥有的西安海蓝城项目土地使用权及在建工程为上述贷款提供担保,控股股东华远集团为上述贷款提供担保。

在增加本次贷款后,华远置业在北京银行的贷款余额不超过20亿元。

由于本公司董事长任志强先生是北京银行董事,此项贷款为关联交易,按照公司章程,将提交公司股东大会审议。公司董事会提请股东大会在通过本议案后,授权公司董事长签署办理该项贷款的相关法律文件。

本议案关联董事任志强回避表决。

(表决结果:同意8票,反对0票,弃权0票)

十五、审议并一致通过了《关于召开2011年度股东大会的议案》。

公司拟召开2011年度股东大会,审议如下事项:

(一)、审议公司2011年董事会工作报告;

(二)、审议公司2011年监事会工作报告;

(三)、审议公司2011年财务决算、审计报告;

(四)、审议公司2011年利润分配方案;

(五)、审议公司2012年投资计划;

(六)、审议公司2011年年报及年报摘要;

(七)、审议公司2012年续聘会计师事务所的议案;

(八)、审议2012年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的议案(关联交易);

(九)、审议2012年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的议案(关联交易);

(十)、审议2012年公司为控股子公司提供融资担保的议案;

(十一)、审议2012年公司的全资子公司北京市华远置业有限公司向北京银行股份有限公司贷款的议案(关联交易);

(十二)、审议公司社会捐赠的议案;

(十三)、审议公司《章程修正案》;

(十四)、其他事项。

会议召开时间待定,公司将另行公告2011年度股东大会通知。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

十六、审议并一致通过了《关于补充修订<内幕信息知情人登记制度>的议案》。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

十七、审议并一致通过了《关于公司<章程修正案>的议案》。

由于公司办公地址名称变更,及在2011年度利润分配方案实施完成后公司注册资本、现有股份总数都会相应变更,公司拟对《华远地产股份有限公司章程》进行如下修改:

1、原章程"第五条 公司办公地址:北京市西城区北展北街11号华远·企业号"修改为"第五条 公司办公地址:北京市西城区北展北街11号华远·企业中心"。

2、原章程"第六条 公司注册资本为人民币1,264,459,830元。"修改为"第六条 公司注册资本为人民币1,580,574,788元。"

3、原章程"第十九条 公司现有股份总数为1,264,459,830股,公司的股本结构为:普通股1,264,459,830股。"修改为"第十九条 公司现有股份总数为1,580,574,788股,公司的股本结构为:普通股1,580,574,788股。"

本议案将提交公司2011年度股东大会审议。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

十八、审议并一致通过了《关于公司的全资子公司北京市华远置业有限公司与青岛海信东海商贸有限公司共同投资设立公司及重大合同交易的议案》。

1、同意公司全资子公司北京市华远置业有限公司(以下简称"华远置业")与青岛海信东海商贸有限公司(以下简称"海信")共同投资设立长沙海信广场有限公司(以下简称"项目公司",公司名称以工商行政管理部门核准名称为准),项目公司注册资本1亿元人民币,华远置业持有35%股权。同意本公司控股子公司长沙橘韵投资有限公司(以下简称"长沙橘韵")向项目公司出售由长沙橘韵投资开发的长沙华远·华中心北区三、四号地块部分商业裙房及附属设施(地上地下合计总建筑面积约10.7万平方米)。本次交易总价约为人民币129,450万元。

2、同意公司董事会授权公司总经理全权负责上述项目公司设立及相关交易事宜,并签署相关法律文件。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

特此公告。

华远地产股份有限公司董事会

二○一二年三月十三日

证券代码:600743 证券简称:华远地产 编号:临2012-04

华远地产股份有限公司第五届监事会第十六次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

华远地产股份有限公司第五届监事会第十六次会议于2012年2月21日以传真和书面方式发出会议通知。会议于2012年3月9日上午在北京市西城区北展北街11号华远·企业中心11号楼召开,应到监事5人,实到监事5人,符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议由监事会主席刘丽云主持。经逐项审议并书面表决,通过了如下决议:

一、审议并一致通过了《公司2011年年报及年报摘要》;

(表决结果:同意5票,反对0票,弃权0票)

二、审议并一致通过了《公司2011年监事会工作报告》;

(表决结果:同意5票,反对0票,弃权0票)

三、审议并一致通过了《2011年度关于公司内部控制的自我评价报告》;

(表决结果:同意5票,反对0票,弃权0票)

四、审议并一致通过了《公司2011年履行社会责任的报告》;

(表决结果:同意5票,反对0票,弃权0票)

五、审议并一致通过了《公司2011年财务决算、审计报告》。

(表决结果:同意5票,反对0票,弃权0票)

监事会同意将上述第一、二、五议案提交公司2011年度股东大会审议。

特此公告。

华远地产股份有限公司监事会

二○一二年三月十三日

证券代码:600743 证券简称:华远地产 编号:临2012-05

华远地产股份有限公司关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

一、交易背景及交易概述:

(一)、交易背景:

北京市华远集团有限公司(以下简称"华远集团")作为公司的控股股东,一直为公司提供银行贷款担保和周转资金,为公司提供了有效的资金支持,促进了公司业务的发展。2012年度华远集团将继续为公司提供同样的资金支持,下述第一项关联交易《关于2012年华远集团为公司提供融资担保的关联交易》和第二项关联交易《关于2012年华远集团向公司提供周转资金的关联交易》即基于该情况下作出。

为了加快公司长沙华远华中心项目(原长沙金外滩项目)、西安君城项目、西安海蓝城项目的开发,公司全资子公司北京市华远置业有限公司(以下简称"华远置业")拟于2012年度向北京银行股份有限公司(以下简称"北京银行")贷款人民币14亿元,以支持项目开发建设。下述第三项关联交易《关于2012年公司的全资子公司北京市华远置业有限公司向北京银行股份有限公司贷款的关联交易》即基于该情况下作出。

(二)、交易概述:

1、关于2012年华远集团为公司提供融资担保的关联交易

华远集团作为公司的控股股东,为支持公司的发展,2012年将为公司(含公司的控股子公司及其控股参股的各下属公司)提供融资担保(包括银行贷款担保和其他对外融资担保)总额不超过50亿元。

目前,市场上担保费收费标准为0.5%-5%,华远集团按不高于0.8%向公司收取担保费。华远集团将根据公司贷款的实际需要,与贷款银行或向公司融资的机构签署担保协议。

由于银行贷款及对外融资有时要求提供两个担保人,所以,此担保额度与公司为控股子公司提供的融资担保额度可能有重叠部分。

本关联交易事项将提交公司2011年度股东大会审议。

2、关于2012年北京市华远集团有限公司向公司提供周转资金的关联交易

为支持公司的发展,华远集团作为公司的控股股东,2012年度将向公司提供不超过20亿元的资金周转额度,在公司及公司控股子公司需要之时,华远集团提供相应的周转资金,由实际使用资金的公司的控股子公司向华远集团支付相应的资金使用费,资金使用费率不超过市场同期利率。具体资金使用费按照届时实际划付的单据为准。

本关联交易事项将提交公司2011年度股东大会审议。

3、关于2012年公司的全资子公司北京市华远置业有限公司向北京银行股份有限公司贷款的关联交易

公司的控股子公司华远置业将于2012年度向北京银行贷款14亿元,用于公司长沙华远华中心项目(原长沙金外滩项目)、西安君城项目、西安海蓝城项目的开发建设。贷款期限为一至三年,贷款利率为银行同期市场利率。

华远置业以其控股子公司长沙橘韵投资有限公司、长沙地韵投资有限公司、长沙人韵投资有限公司拥有的长沙华远华中心项目(原长沙金外滩项目)土地使用权及在建工程、西安万华房地产开发有限公司拥有的西安君城三期B区项目土地使用权及在建工程、西安曲江唐瑞置业有限公司拥有的西安海蓝城项目土地使用权及在建工程为14亿元贷款提供担保,控股股东华远集团为14亿元贷款提供担保。

在增加本次贷款后,华远置业在北京银行的贷款余额不超过20亿元。

本关联交易事项将提交公司2011年度股东大会审议。

二、独立董事的事前认可情况和发表的独立意见:

公司事前就上述涉及的关联交易事项与独立董事进行沟通并获得了独立董事的认可;独立董事认真审核后同意将上述事项提交董事会审议。公司独立董事宁高宁、刘淀生、张富根发表如下独立意见:

1、关于2012年华远集团为公司提供融资担保的关联交易,基于独立判断的立场,我们认为该议案内容符合公司利益,大股东华远集团为公司提供融资担保有利于公司进行融资,支持公司发展。担保费费率不高于0.8%,接近市场担保费率的低限,不存在大股东侵犯公司利益或其他有损公司利益情形。

在审议此项关联交易时,关联董事任志强、杜凤超、孙秋艳回避表决,表决程序符合有关法律法规的规定。

2、关于2012年华远集团向公司提供周转资金的关联交易,基于独立判断的立场,我们认为该议案内容符合公司利益,大股东提供周转资金有利于公司资金周转,促进公司的业务发展,同时资金使用费收取原则合理,不存在大股东侵犯公司利益或其他有损公司利益情形。

在审议此项关联交易时,关联董事任志强、杜凤超、孙秋艳回避表决,表决程序符合有关法律法规的规定。

3、关于2012年公司的全资子公司北京市华远置业有限公司向北京银行股份有限公司贷款的关联交易,基于独立判断的立场,我们认为该议案内容符合公司利益,公司根据业务发展需要进行银行贷款,北京银行向公司提供贷款,贷款利率、期限、担保条件均符合商业银行正常贷款业务惯例,交易定价以市场价格为基础,体现了公平交易原则,该贷款对公司发展起到有效支持作用。不存在关联人侵犯公司利益或其他有损公司利益情形。

在审议此项关联交易时,关联董事任志强回避表决,表决程序符合有关法律法规的规定。

三、董事会表决情况

2012年3月9日,公司以现场方式召开的第五届董事会第三十二次会议对上述三项关联交易进行了审议,对于第一项和第二项关联交易,关联董事任志强、杜凤超、孙秋艳回避了表决;对于第三项关联交易,关联董事任志强回避了表决。其余非关联董事一致同意该三项关联交易议案。

四、本次关联交易的关联方及关联关系说明

第一项关联交易和第二项关联交易的关联方华远集团成立于1993年9月,注册资本为121,074.678594万元,主要从事投资与资产管理业务。目前持有公司46.07%股份,为公司第一大股东。

第三项关联交易的关联方北京银行为一家商业银行,成立于1996年1月,注册资本为622,756万元,注册地址:北京市西城区金融大街甲17号首层,法定代表人:闫冰竹。本公司董事长任志强先生是北京银行董事。根据《上海证券交易所股票上市规则》,北京银行是本公司关联方,本公司与北京银行的交易为关联交易。

五、交易的定价政策和定价依据

1、华远集团为公司提供融资担保的担保费率定价政策及依据:

目前市场的担保费率为0.5%-5%,华远集团为公司提供融资担保的担保费率为不超过0.8%,接近市场费率的低限。

2、华远集团向公司提供周转资金的资金使用费定价政策及依据:

华远集团向公司提供周转资金的资金使用费由实际使用资金的公司的控股子公司向华远集团支付,资金使用费率不超过同期市场利率。

3、华远置业向北京银行贷款的利率定价和担保条件确定依据:

华远置业向北京银行贷款的关联交易遵循一般商业原则,交易定价以市场价格为基础,贷款利率、期限、担保条件均符合商业贷款业务惯例和公平交易原则。

六、关联交易的必要性及对公司的影响

上述三项关联交易事项使公司取得大股东和商业银行提供的融资和资金支持,有效补充公司资金来源,可促进公司业务的发展,同时费用确定合理,没有损害股东利益的情况发生。

七、备查文件目录

1、独立董事关于上述关联交易事项的独立意见。

2、第五届董事会第三十二次会议决议。

3、相关交易事项的协议、合同等。

华远地产股份有限公司董事会

二○一二年三月十三日

证券代码:600743 证券简称:华远地产 编号:临2012-06

华远地产股份有限公司重大合同交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

重要内容提示:

●交易内容:由华远地产股份有限公司(下称"本公司")全资子公司北京市华远置业有限公司(以下简称"华远置业")与青岛海信东海商贸有限公司(以下简称"海信")共同投资设立长沙海信广场有限公司(以下简称"项目公司",公司名称以工商行政管理部门核准名称为准,华远置业持有35%股权),并以项目公司名义购买由本公司控股子公司长沙橘韵投资有限公司(以下简称"长沙橘韵")投资开发的长沙华远·华中心北区三、四号地块部分商业裙房及附属设施(地上地下合计总建筑面积约10.7万平方米)(以下简称"该房屋")。本次交易总价约为人民币129,450万元。

●本次交易非关联交易。

●本次交易对本公司及华远置业、长沙橘韵的持续经营能力不存在不利影响,不会对公司未来财务状况造成不良影响。

●需提请投资者注意的其他事项:此次重大交易属于公司经营范围内的正常经营交易,不需经股东大会审批。

一、交易概述

1、华远置业、海信、长沙橘韵共同签署《青岛海信东海商贸有限公司与北京市华远置业有限公司长沙橘韵投资有限公司关于长沙海信广场项目之合作协议书》(以下简称"协议")。由华远置业与海信共同投资设立项目公司,注册资本为人民币1亿元,其中海信持有65%股权,华远置业持有35%股权。并以项目公司名义购买由长沙橘韵投资开发的长沙华远·华中心北区三、四号地块部分商业裙房及附属设施(地上地下合计总建筑面积约10.7万平方米)。项目公司将在该房屋经营高档大型商场—长沙海信广场。

本次交易不构成关联交易。

2、本次交易事项已经2012年3月9日本公司第五届董事会第三十二次会议决议一致审议通过。

二、交易各方情况介绍

1、青岛海信东海商贸有限公司

注册地址:青岛市市南区澳门路117号

法定代表人:周涛

营业执照号:370202018033061

青岛海信东海商贸有限公司注册资本叁仟壹佰伍拾捌万元,已成功运作了青岛海信广场及天津海信广场项目,拥有丰富的高档商场经营管理运作经验。本次交易是青岛海信东海商贸有限公司与本公司的第一次交易。

2、北京市华远置业有限公司

注册地址:北京市西城区北展北街11号

法定代表人:任志强

营业执照号:110000003772971

华远置业系本公司全资子公司,公司主要业务为房地产开发销售。

3、长沙橘韵投资有限公司

注册地址:长沙天心区坡子街湘韵阁503号

法定代表人:孙秋艳

营业执照号:430100000019295

长沙橘韵系本公司控股子公司,拥有并负责开发湖南省长沙市华远·华中心项目(原华远·金外滩项目)。

三、交易标的基本情况

该房屋位于长沙市湘江大道,是长沙橘韵拥有并负责开发的华远·华中心项目(原华远·金外滩项目)北区城市综合体的一部分,该房屋地上地下总建筑面积约10.7万平方米,将由项目公司用于经营高档商场—长沙海信广场。

四、交易合同的主要内容

1、交易标的:该房屋地上地下总建筑面积约10.7万平方米。

2、交易金额:本次交易总价共计约人民币129,450万元。

3、协议签署日期和地点:2012年3月10日于北京签署。

4、付款条件:

(1)、交易总价中的123,450万元将按工程进度分三次支付,最后一次支付时间为该房屋按合同约定的房屋交付标准交房(最迟为2014年12月30日)后7个工作日内;

(2)、该房屋的房屋产权证办至受让方名下(最迟为2017年12月30日)后7个工作日内,受让方支付人民币6,000万元。

五、交易对公司的影响

海信在大型高档商场经营管理方面有丰富经验,"致力于开创中国顶级奢侈品店"的海信广场,是国内著名顶级百货店,此次交易旨在华远·华中心项目(原华远·金外滩项目)引入长沙海信广场,可以丰富华远·华中心项目的商业区域,提升华远·华中心项目的整体商业形象,并给公司带来盈利。

六、合同履行中的风险

合同履约过程存在履约能力风险、市场风险、政策风险、法律风险。本公司将统筹安排,确保按合同约定履行合同。

七、备查文件目录

1、《青岛海信东海商贸有限公司与北京市华远置业有限公司、长沙橘韵投资有限公司关于长沙海信广场项目之合作协议书》;

2、本公司关于审议通过本次交易的董事会决议;

特此公告。

华远地产股份有限公司董事会

二○一二年三月十三日

证券代码:600743 证券简称:华远地产 编号:临2012-07

华远地产股份有限公司关于2012年为控股子公司提供融资担保的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

重要内容提示

● 经公司第五届董事会第三十二次会议审议通过,预计2012年度公司对控股子公司(及其控股参股的各下属公司)提供总额不超过55亿元(含控股子公司及其控股参股的各下属公司之间相互担保)的融资担保(包括银行贷款担保和其他对外融资担保)。

一、担保情况概述

经公司第五届董事会第32次会议审议通过, 根据公司现有开发项目的进展情况、2012年公司资金状况和公司发展的资金需求,预计2012年度公司对控股子公司(及其控股参股的各下属公司)提供融资担保(包括银行贷款担保和其他对外融资担保)总额不超过55亿元(含控股子公司及其控股参股的各下属公司之间相互担保)。同时,公司董事会将提请公司股东大会对公司的对外担保给予如下授权:

1、同意在公司2012年年度股东大会召开前,公司对控股子公司(及其控股参股的各下属公司)提供融资担保(包括银行贷款担保和其他对外融资担保)总额不超过55亿元(含控股子公司及其控股参股的各下属公司之间相互担保),以支持公司业务发展。

2、上述担保的单笔融资担保额度不超过15亿元。

3、为控股子公司下属的参股公司提供融资担保(包括银行贷款担保和其他对外融资担保)时,担保金额所占该参股公司融资总额的比例不得超过控股子公司在该参股公司的持股比例。

4、担保方式可以是信誉担保或以公司资产(包括但不限于控股子公司及其控股参股的各下属公司的股权、土地所有权、房屋所有权、在建工程等)担保。

5、以上融资担保分笔实施之时,授权公司董事长在股东大会批准的担保额度内签署相关法律文件。

本授权有效期自股东大会通过之日起至公司2012年年度股东大会召开前一日止。

二、被担保人基本情况

上述担保的被担保人均为公司控股子公司及其控股参股的下属公司,担保总额为55亿元。详细情况如下表:

被担保人情况表

单位:万元

担保人	被担保人	担保额度	被担保人2011年财务状况									
			法定代表人	注册地	主要开发项目	公司对被担保人持股比例(%)	总资产	负债总额	贷款总额	一年内到期负债	净资产	净利润
北京市华远置业有限公司	西安万华房地产开发有限公司	60000	孙秋艳	西安	西安君城	99.00	186,588.18	147,068.39	9,000.00	4,000.00	39,519.79	16,165.80
北京市华远置业有限公司	北京新通致远房地产开发有限公司	170000	孙秋艳	北京	北京铭悦	65.67	204,738.15	190,130.18	0.00	0.00	14,607.97	-391.89
北京市华远置业有限公司	西安曲江唐瑞置业有限公司	70000	孙秋艳	西安	西安海蓝城	100.00	93,094.20	88,713.68	0.00	0.00	4,380.52	-610.57
北京市华远置业有限公司	长沙橘韵投资有限公司	110000	孙秋艳	长沙	长沙华远华中心	93.00	185,998.85	163,973.74	30,000.00	0.00	22,025.11	-740.11
华远地产股份有限公司	北京市华远置业有限公司	60000	任志强	北京	华远企业中心,并持有下属各项目公司股权	100.0	611,189.27	490,101.36	177,368.00	122,099.00	121,087.91	44,559.46
拟新成立项目公司	北京市华远置业有限公司	60000	任志强	北京		100.00	611,189.27	490,101.36	177,368.00	122,099.00	121,087.91	44,559.46
北京市华远置业有限公司	拟新成立项目公司	20000	待定	待定	拟投资新项目	待定	—	—	—	—	—	—

注:上表中被担保人财务数据均截至2011年12月31日。

三、截止本公告日,公司对控股子公司(及其控股参股的各下属公司)提供融资担保(包括银行贷款担保和其他对外融资担保)总额为324,654.46万元(含控股子公司及其控股参股的各下属公司之间相互担保),无逾期担保。

四、上述担保事项已经2012年3月9日召开的公司第五届董事会第32次会议审议通过,并将提交公司2011年度股东大会审议。

五、备查文件目录

1、第五届董事会第三十二次会议决议

2、被担保人最近一期的财务报表

特此公告。

华远地产股份有限公司董事会

2012年3月13日