华远地产股份有限公司

证券代码:600743　　证券简称:华远地产

2013 年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	华远地产	股票代码	600743
股票上市交易所	上海证券交易所		

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
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

二、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

	2013年(末)	2012年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)
总资产	17,380,321,940.97	13,095,949,883.43	32.72	9,414,985,325.43
归属于上市公司股东的净资产	3,421,393,597.87	2,844,349,510.17	20.29	2,429,510,212.78
经营活动产生的现金流量净额	-910,898,526.31	899,696,005.12	-201.25	-754,452,029.85
营业收入	4,729,393,339.55	3,079,539,997.70	53.57	2,614,754,011.82
归属于上市公司股东的净利润	656,072,827.10	541,285,280.39	21.21	466,581,150.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	658,350,155.50	543,892,831.25	21.04	468,500,195.64
加权平均净资产收益率(%)	21.03	20.53	增加0.50个百分点	20.94
基本每股收益(元/股)	0.36	0.34	5.88	0.37
稀释每股收益(元/股)	0.36	0.34	5.88	0.37

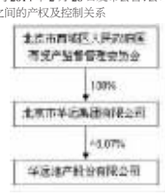
2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末股东总数			34,947	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	34641
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	837,372,929	109,222,556	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	10.058	182,829,024	23,847,264	0	质押182,829,024
北京京泰投资管理中心	国有法人	9.008	163,727,484	21,355,759	0	无0
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	9.008	163,727,483	21,355,759	0	无0
美好置业集团股份有限公司	境内非国有法人	3.239	58,877,897	7,679,726	0	质押58,865,625
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	境内非国有法人	0.580	10,541,596	1,374,991	0	无0
余军	境内自然人	0.328	5,955,702	5,955,702	0	无0
向秋颖	境内自然人	0.320	5,815,700	5,815,700	0	无0
张跃军	境内自然人	0.252	4,573,300	4,573,300	0	无0
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	国有法人	0.169	3,071,225	400,595	0	无0
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。				

注:公司股东名流置业集团股份有限公司2014年2月28日发布公告,公司更名为美好置业集团股份有限公司。

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013年,中国经济继续平稳发展,全年国内生产总值56.88万亿元,增速7.7%;固定资产投资43.65万亿元,增长19.6%;社会商品零售总额23.44万亿元,增长13.1%;年CPI指数同比上涨2.6%。国家财政收入、企业利润都在稳步增长。国民经济的平稳发展,城乡居民收入的增加和财富积累,都为房地产业的稳步发展从供和求两方面奠定着充实的基础。2013年全国房地产投资8.6万亿元,增长19.8%.;商品房销售额8.14万亿元,增长26.3%;商品房销售面积13.06亿平方米,增长17.3%;房地产新开工面积20.12亿平方米,增长13.5%;房地产开发企业购买土地3.88亿平方米,增长8.8%,新开工面积和购买土地面积由2012年的下降转为2013年的增长;2013年保障房计划开工630万套,建成470万套,截止11月底已开工666万套,建成544万套,超额完成年度目标。房地产业的发展优于国民经济的大部分行业,这是因为,中国经济实现着从温饱向小康时代的大步迈进,在城乡居民生活质量和中国城镇化水平逐步提高的这个特定发展阶段,在中国城镇化率达到80%—90%之前,房地产业发展速度快于国民经济发展速度的这一状况,都可能会持续,这为公司的持续发展提供了广阔的空间。

2013年,公司根据对市场及政策形势的判断,继续本着安全、稳健的经营原则安排各项工作,并及时灵活地调整经营策略,合理安排开发节奏,使公司取得了较好的经营业绩。报告期内公司主要经营情况如下:

报告期内,公司实现营业收入47.29亿元,同比增长53.57%,实现营业利润11.65亿元,同比增长42.65%,实现净利润6.56亿元,同比增长21.21%。公司实现开复工面积206.6万平方米,同比增长12.9%,其中新开工75.1万平方米,同比增长6.8%;竣工30.8万平米。完成销售签约额56.1亿元,同比持平;销售签约面积50.8万平方米。公司签约销售的住宅产品28%是90平方米以下的户型,50%是90~144平方米的户型,22%是144平米以上的户型。

2013年,公司新项目拓展工作取得较大进展。先后通过招拍挂方式获取了北京密云澜悦项目;以协议转让的方式收购西安唐明宫置业有限公司51%股权和西安骏华房地产开发有限公司100%股权及债权,获取了海蓝城三、四号地项目;通过招拍挂方式获取北京大兴孙村B-17地块;通过投标方式获取北京门头沟项目。全年新增土地储备共计约143万平方米(其中地上建筑面积约108万平方米,最终以规划审批核准面积为准)。

截至报告期末,公司持有待开发及已开发房产储备总面积共约268.5万平方米,其中,拟发展作销售的房产面积约261.5万平方米,拟发展作出租经营用房产面积约7万平方米。此外,公司下属子公司北京新通源远房地产开发有限公司受北京市通州区梨园镇政府委托操作通州区西小马庄居住项目B-2.2地块(占地约4.3万平方米)土地一级开发整理工作,完成后土地将交由土地整理储备中心上市交易。

报告期内各项目开发情况如下表:

单位:万平方米

指标	开复工面积	新开工	竣工
全年开复工面积	206.6	75.1	30.8
北京铭悦园项目	40.2	10.4	
北京铭悦好天地项目	15.8	15.8	
北京澜悦项目	11.0	11.0	
西安君城三期B区	18.8		18.8
西安海蓝城二期东区项目	20.5		
西安海蓝城三期项目	20.9	20.9	
西安锦悦项目地块一	17.0	17.0	
长沙华中心一期项目	12.0		12.0
长沙华中心三期项目	28.3		
长沙华中心四期项目	22.1		

其中,按地区和业态划分的开复工和竣工情况明细如下表:

单位:万平方米

项目所在地区	合计	限价房	经济适用房	定向安置房	普通商品住宅	商业	写字楼	酒店	仓储	车库	其他
开复工面积合计	206.6	10.7	4.2	8.7	98.1	20.4	11.3	6.6	1.8	26.8	18
其中:北京	67	10.7	4.2	8.7	18.8	6.5	2.1	-	1.6	8.2	6.2
西安	77.2	-	-	-	57	2.8	-	-	0.2	13	4.2
长沙	62.4	-	-	-	22.3	11.1	9.2	6.6	-	5.6	7.6
竣工面积合计	30.8	-	-	-	23.7	2.0	-	-	-	3.0	2.1
其中:西安	18.8	-	-	-	15.7	0.4	-	-	-	2.1	0.6
长沙	12	-	-	-	8.0	1.6	-	-	-	0.9	1.5

报告期内公司按业态分类的销售情况明细如下表,2013年可供出售楼面面积共计78.2万平方米,年内完成销售签约面积50.8万平方米,销售均价约11043元/平方米:

业态	可供出售楼面面积(平方米)	签约面积(平方米)	签约额(万元)	各业态销售均价(元/平方米)
合计	781843	508332	561326	11043
定向安置房	86915	86915	52149	6000
普通商品住宅	427699	305680	355971	11645
商业	44733	39463	55254	14001
写字楼	48168	48168	87663	18199
仓储	29488	5146	2204	4283
车位	144840	22960	8085	3521

报告期内,公司的已完工、在建和拟建项目的开发进度均按计划推进。报告期内主要开发项目进展情况如下:

已完工在售项目

北京九都汇项目

项目地处北京燕莎商务中心区核心位置,西邻城市主干道东三环路和北京国际机场高速公路的市区入口,南临美国大使馆等17个国家的驻华大使馆。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,2011年竣工。截至报告期末,项目已基本销售完毕。

西安君城项目

项目位于西安市未央区太原路南,项目总体建设规模约83万平方米,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。

项目一期和二期A区、B区合计37.5万平方米已销售完成并入住;C区总建筑面积12.6万平方米于2012年11月竣工入住,截至报告期末,项目累计销售率为83%,计划2014年全部售完。三期A区总建筑面积14万平方米,于2012年6月竣工验收并入住,至报告期末累计销售率为97%,计划2014年全部售完。三期B区总建筑面积18万平方米,于2013年8月竣工入住,至报告期末累计销售率为89.2%,计划2014年全部售完。

西安海蓝城一期项目

海蓝城一、二期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,规划性质为住宅、商业。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。其中一期项目总建筑面积17.9万平方米,于2012年6月竣工入住,截至报告期末,项目累计销售率为75%,计划2014年全部售完。

青岛汤米公馆项目

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。项目于2011年3月竣工入住。截至报告期末,项目累计销售率为81%,计划2014年全部售完。

在建项目

北京铭悦园项目

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。总建筑面积40.2万平方米,功能为住宅、商业,住宅中包含定向安置房及限价商品房合计总建筑面积19万平方米(其中地上建筑面积15.7万平方米)。

截至报告期末,项目已全部开工,其中报告期内新开工10.4万平方米。项目将于2014竣工入住。项目累计销售率已超过78%。

北京铭悦好天地项目

项目位于通州区梨园镇,紧邻华远铭悦园项目,由北京华和房地产开发有限公司负责开发,公司享有100%权益。项目规划总建筑面积约15.9万平方米(最终以规划审批的面积为准),包含保障房约6.4万平方米(其中限价商品房2.2万平方米、经济适用房4.2万平方米),写字楼及商业约5.8万平方米,其余为地下车库等附属配套设施。项目于2013年6月开工,截至报告期末,正在按计划进行施工,计划2014年上半年开盘销售。

北京澜悦项目

该项目是2013年2月新获取的项目,位于北京密云县密云镇,由北京馨悦致远房地产开发有限公司负责开发,公司享有100%权益。总建筑面积约11万平方米(其中地上建筑面积约9.2万平方米,最终以规划审批的面积为准),功能为住宅、商业,包含1.5万平方米限价商品住房。项目于2013年9月开工,截至报告期末,项目在按计划进行地下结构施工,计划2014年开盘销售。

西安海蓝城二期项目

二期项目总建筑面积约27.1万平方米,功能为住宅,分东西两区。其中项目东区约20.5万平方米已于2012年5月开工、10月开盘销售。截至报告期末,东区在按计划进行地上结构施工,预计2014年竣工,累计销售率为53%。项目西区约6.6万平方米计划在2014年正式开工。

西安海蓝城三期项目

海蓝城三~五期项目是2013年新获取的项目,由西安唐明宫置业有限公司负责开发,公司享有51%权益。项目位于海蓝城二期项目北侧,总规模约66万平方米(其中地上建筑面积约47.6万平方米),功能为住宅,计划分三期开发,即海蓝城三、四、五期。其中海蓝城三期项目总建筑面积约20.9万平方米(其中地上建筑面积约16.7万平方米),于2013年11月开工,年底开盘销售。截至报告期末,项目正在按计划进行施工,计划2015年竣工入住。

西安锦悦项目

项目位于西安市未央区,西临太华北路,在凤城二路与凤城三路之间,交通条件较为便捷,由公司100%控股的西安鸿华房地产开发有限公司负责开发。规划总建筑面积约17万平方米,规划性质为住宅及商业。项目已于6月完成示范区建设,8月开工,9月开盘销售。截至报告期末,项目累计销售率为28%。

长沙华中心一期项目

长沙华中心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(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,建成后将成为长沙市文化、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,北区由橘韵公司开发,已基本完成拆迁,分五期进行建设开发;南区由地韵、人韵公司开发,尚未开始拆迁,在继续控规方案研究。其中:

一期项目规划建筑面积12.1万平方米,为总高198米的超高层高档公寓及商场。项目于2010年11月开工,2012年4月开盘销售,2013年12月竣工入住。截至报告期末,项目的累计销售率为85%。

长沙华中心三、四期项目

三、四期项目总建筑面积约50.4万平方米,由主楼263米高的一组超高层大厦及七层裙楼组成,功能为五星级酒店、写字楼、商业和高级公寓,2012年5月开工,2013年12月7层商业裙房全部封顶,截至报告期末,项目在按计划进行结构施工。整组大厦计划2016年竣工。

拟建项目

北京大兴项目

是公司2013年新获取的土地储备,位于大兴新城孙村,由公司100%控股的北京尚居置业有限公司负责开发。总建筑规模约18.7万平方米(其中地上建筑面积约14.8万平方米),功能为住宅,包含自住型商品房9.2万平方米、限价房4.46万平方米。计划2014年开工建设、2015年竣工入住。

北京门头沟项目

是公司2013年新获取的土地储备,位于门头沟区龙泉镇,由公司100%控股的北京新都致远房地产开发有限公司负责开发。总建筑规模约26万平方米(其中地上建筑面积约20.2万平方米),功能为住宅、商业,包含1.5万平方米自住型商品房.0.6万平方米经济适用房.2.7万平方米还建住宅及5.3万平方米还建公建。计划2014年开工建设、2016年竣工入住。

西安海蓝城四、五、六期项目

是公司2013年新获取的土地储备,海蓝城四、五期总建筑规模约45.1万平方米(其中地上建筑面积约30.9万平方米),功能为住宅,计划分期开发,2014年内开工建设。项目由西安唐明宫置业有限公司负责开发,公司享有51%权益。海蓝城六期项目位于海蓝城三~五期项目东侧,总建筑面积22万平方米(其中地上建筑面积16.6万平方米),功能为住宅,由西安骏华房地产开发有限公司负责开发,公司享有100%权益,计划在2015年开工建设。

长沙华中心二、五期项目

华中心二、五期项目在按计划进行各项前期手续办理、规划方案设计和拆迁等工作,待规划设计及拆迁完成后陆续开工建设。其中,华中心五期总规模约9.8万平方米,规划性质为商业、办公,于2013年8月签订整售协议,将写字楼部分约4.8万平方米整售给北京银行。截至报告期末,正在积极与北京银行落实设计条件,计划2014年二季度开工。

除上述开发项目之外,截至报告期末,公司用于出租的主要房产面积共计4.3万平方米,出租率为100%,报告期内租金收入4781万元,每平方米每月(不含车位)的平均基本租金约92元。其中,5年以上长期租约收入4715万元,占总租金收入的98.6%。

期限	出租面积(平方米)	租金收入(万元)	平均租金(元/平方米·月)	出租率(%)
长期租约(5年以上)	41966	4715	94	100
中期租约(1-5年)	380	10	22	100
短期租约(1年以内)	479	22	38	100
合计	42825	4748	92	100

注:1.目前公司出租物业均位于北京市,其中长期租约和中期租约均为商业,短期租约为少量住宅散房。2、不含车位和代理出租物业的租赁面积及收入。

2013年未公司融资余额为77.10亿元,其中银行贷款为33.62亿元,信托融资为14.79亿元,股东提供借款20.32亿元,基金及其他融资8.37亿元。2013年度公司加权平均融资成本为9.28%,最高项目融资成本为11.5%年。报告期内利息资本化金额5.90亿元,利息资本化率96.64%。

3.1.1主营业务分析

3.1.1.1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	4,729,393,339.55	3,079,539,997.70	53.57
营业成本	2,889,820,521.61	1,484,227,549.94	94.70
销售费用	107,698,266.98	97,493,876.46	10.47
管理费用	108,644,076.99	93,805,220.97	15.82
财务费用	9,526,355.29	6,084,892.15	56.56
经营活动产生的现金流量净额	-910,898,526.31	899,696,005.12	-201.25
投资活动产生的现金流量净额	-202,541,499.97	-19,206,764.10	-954.53
筹资活动产生的现金流量净额	1,238,716,906.29	971,502,971.26	27.51

3.1.1.2 收入

(1)驱动业务收入变化的因素分析

报告期内,公司西安君城、海蓝城、北京九都汇、青岛汤米公馆等项目结算,长沙华中心一期项目本年竣工结算结转收入,故此公司主营业务收入较上年大幅增加。

(2)以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

同上,报告期内,公司西安君城、海蓝城、北京九都汇、青岛汤米公馆等项目结算,长沙华中心一期项目本年竣工结算结转收入,故此公司主营业务收入较上年大幅增加。

(3)主要销售客户的情况

报告期内,公司前五名客户销售额合计93365.57万元,占报告年度结算营业收入总额的19.75%。

3.1.1.3 成本

(1)成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产业	房地产开发、租赁成本	2,889,820,521.61	100	1,484,227,549.94	100	94.70

分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
开发产品	房地产开发成本	2,855,656,696.42	98.82	1,458,699,231.98	98.28	95.77
租赁产品	租赁成本	34,163,825.19	1.18	25,528,317.96	1.72	33.83

房地产开发、租赁成本:本期项目结利增加相应结转成本增加

房地产开发成本:本期项目结利增加相应结转成本增加

租赁成本:本期租赁收入增加相应成本增加

(2)主要供应商情况

公司前5名供应商采购金额合计83,979.77万元,占年度采购总额的27.63%。

3.1.1.4 费用

单位:元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度(%)	主要原因
销售费用	107,698,266.98	97,493,876.46	10,204,390.52	10.47	本期在售项目增多、销售力度加大所致
管理费用	108,644,076.99	93,805,220.97	14,838,856.02	15.82	公司经营发展、管理规模扩大所致
财务费用	9,526,355.29	6,084,892.15	3,441,463.14	56.56	本期借款增加、利息支出增加

3.1.1.5 现金流

单位:元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-910,898,526.31	899,696,005.12	-1,810,594,531.43	-201.25	本期土地储备增加及在建项目持续投入所致
投资活动产生的现金流量净额	-202,541,499.97	-19,206,764.10	-183,334,735.87	-954.53	本期对外投资较上期增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,238,716,906.29	971,502,971.26	267,213,935.03	27.51	本期融入资金增加所致

3.1.1.6 其它

(1)发展战略和经营计划进展说明

报告期内,公司积极应对房地产持续调控的不利环境,实现了较好的经营业绩,营业收入、营业利润、净利润等都有较大幅度增长。但由于西安海蓝城二期项目、北京铭悦园项目、北京澜悦项目等因规划设计或工程施工方案调整等原因推迟了开竣工和开盘时间,使公司2013年度销售签约额增长计划受到少量影响,销售签约额基本与2012年度持平,未能实现年度计划增长20%的目标。这些可销售资源将转入2014年,增加2014年度销售业绩。

3.1.2行业、产品或地区经营情况分析

3.1.2.1 主营业务分行业、分产品情况

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	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业	4,717,493,698.33	2,889,820,521.61	38.74	53.26	94.70	减少13.04个百分点

主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
开发产品	4,622,476,036.85	2,855,656,696.42	38.22	53.89	95.77	减少13.22个百分点
租赁产品	95,017,661.48	34,163,825.19	64.04	27.96	33.83	减少1.58个百分点

3.1.2.2 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华北地区	632,649,986.48	-57.39
华东地区	83,378,947.00	-7.04
华中地区	1,597,642,145.73	不适用
西北地区	2,403,822,619.12	59.88

华北地区营业收入较上年减少是因为区域内结算项目减少,在建项目尚未达到结算条件所致;华东地区结算收入与上年相比变化不大;华中地区结算收入大幅增加是因为长沙华中心项目部分开始进入结算所致;西北地区营业收入较上年大幅增加,是因区域内项目结算面积增加所致。

3.1.3资产、负债情况分析

3.1.3.1 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
交易性金融资产	1,637,264.62	0.01	9,056,187.43	0.07	-81.92
应收账款	3,229,901.00	0.02	45,299.32	0.00	7,030.13
其他应收款	102,699,325.82	0.59	1,155,008,369.13	8.82	-91.11
存货	13,006,230,648.36	74.83	7,932,934,805.16	60.58	63.95
长期股权投资	166,011,003.12	0.96	104,800,221.83	0.80	58.41
短期借款	1,439,800,000.00	8.28			不适用
应付票据	58,060,000.00	0.33			不适用
应付账款	630,177,296.41	3.63	456,976,334.13	3.49	37.90
应付利息			4,098,888.89	0.03	-100.00
长期借款	2,398,143,110.89	13.80	925,708,251.49	7.07	159.06

交易性金融资产:本期处置部分基金投资所致

应收账款:本期项目结利增加所致

其他应收款:本期收回应收款项所致

存货:本期新增项目投资所致

长期股权投资:本期对参股公司投资增加所致

短期借款:本期项目借款增加所致

应付票据:本期采购增加所致

应付账款:本期项目结算所致

应付利息:本期偿还借款利息所致

长期借款:本期项目借款增加所致

3.1.3.2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

本期赎回银行理财产品7,499,000元,本期期末以公允价值计量的资产余额为1,637,264.62元。

3.1.4核心竞争力分析

华远地产是一家完全依靠市场竞争成长起来的专业地产公司。在激烈的市场竞争格局中,公司形成了诚信、规范、创新并举的经营风格,经营规范、机制灵活、品牌竞争力强,具有项目运作经验丰富的管理团队和良好的企业资信,具有较强的企业竞争力:

3.1.4.1 广泛的品牌影响力

公司控股股东华远集团从20世纪80年代初进入房地产行业,是国内最早从事房地产开发的企业之一,在多年的开发中逐步积累形成了"华远"这一北京房地产市场上的一线品牌。华远地产承继了这一品牌,自2001年至今陆续在京城开发出海润国际公寓、尚都国际中心、盈都大厦、静林湾、华远企业中心、华远首府、昆仑公寓、袭马都、九都汇等多个高品质项目。并在青岛、西安、长沙开发了青岛汤米公馆、西安君城、海蓝城、长沙华远华中心等项目,具有广泛品牌影响力和美誉度。

3.1.4.2 高素质的管理团队,项目运作经验丰富

华远地产的管理团队继承了华远集团房地产运作的优良传统,具有丰富的项目运作经验。公司的骨干精英经历了中国房地产市场三十年发展跌宕起伏的长期考验,能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动,在各种市场环境下均能确保企业获得稳定的发展。高素质的管理团队是公司实现盈利增长的重要因素。

3.1.4.3 战略清晰、管理规范

公司致力于成为一个全国性的房地产运营商(发展商)和令人尊敬的房地产品牌企业,为此公司制定了清晰的区域发展策略、土地储备策略、资本及财务发展策略、项目开发策略以及公司管理策略,确保十二五期间公司业务的开发规模、盈利能力、品牌实力保持稳定的发展。同时公司建立了规范健全的治理结构和内部控制体系,以保障发展目标得以有效实现。

3.1.4.4 良好的企业资信和融资能力

华远创业三十年诚信经营在金融界和社会上创立了良好的信誉。公司连续多年被北京市工商局评选为"守信企业"、北京市国税局、地税局联合评定的北京市纳税信用A级企业、中国工商银行北京分行、中国农业银行北京分行、中国银行北京分行、中国建设银行北京分行、北京银行、中国光大银行北京分行六大金融机构联合评选的"北京地产资信20强"等。良好的信誉使得公司能够持续从银行、信托、基金等方式多渠道融资,确保公司能取得充足的项目开发资金,保障公司的良好运营与发展。

3.1.5投资状况分析

3.1.5.1 对外股权投资总体分析

(1)对外股权投资的情况。

单位:元

报告期内对外投资额	166,011,003.12
上年同期对外投资额	104,800,221.83
对外投资额增减变动情况	61,210,781.29
对外投资额变动比例	58.41%

(2)被投资公司情况

被投资单位	主要经营业务	占被投资公司(企业)的权益比例%
北京圣瑞物业服务有限公司	物业服务	20
北京嘉里华远房地产开发有限公司	房地产开发	29
长沙海信广场实业有限公司	商品销售	49
北京市城远市政工程有限公司	工程施工	2.24
上海中城联盟投资管理有限公司	实业投资、资产管理	2.057
北京盛同华远房地产投资有限公司	房地产经纪	4.4
北京盛同联行房地产经纪有限公司	房地产经纪	4.4
上海佑翎投资中心(有限合伙)	实业投资、投资咨询、投资管理	7.89
北京锦程上德投资中心(有限合伙)	投资管理、投资咨询	按合伙协议约定
北京锦程上信投资中心(有限合伙)	投资与资产管理、投资咨询	按合伙协议约定

3.1.5.2 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1)委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2)委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3.1.5.3 募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3.1.5.4 主要子公司、参股公司分析

单位:万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	持股比例(%)	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	100	52,896.43	15,391.34	14,979.36
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	君城项目	35638	99	135,470.31	52,751.43	29,167.90
西安曲江唐瑞置业有限公司	房地产开发	海蓝城一、二期项目	5000	100	195,966.53	6,398.85	6,033.36
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发	华中心项目	28500	93	368,464.37	57,668.16	35,300.51
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	51	20,900.13	14,402.62	1,462.84
西安唐明宫房地产开发有限公司	房地产开发	海蓝城三~五期项目	10000	51	92,618.36	9,440.22	-554.02
西安鸿华房地产开发有限公司	房地产开发	锦悦项目	2000	100	50,841.14	1,432.56	-567.09
西安骏华房地产开发有限公司	房地产开发	海蓝城六期项目	1000	100	25,480.52	979.33	-20.13
北京新通致远房地产开发有限公司	房地产开发	铭悦项目	15000	99	398,058.29	12,115.60	-1,277.37
北京华和房地产开发有限公司	房地产开发	铭悦好天地项目	5000	100	119,259.53	4,674.47	-322.33
北京馨悦致远房地产开发有限公司	房地产开发	澜悦项目	2000	100	35,382.09	1,981.98	-18.02
北京新都致远房地产开发有限公司	房地产开发	门头沟项目	10000	100	91,308.43	9,974.06	-25.94
北京尚居置业房地产开发有限公司	房地产开发	大兴项目	2000	100	121,966.88	1,934.56	-65.44

本期新纳入合并范围的子公司

(1)北京华远锦程投资管理有限公司

本年1月,公司全资子公司华远置业与股东北京华远浩利投资股份有限公司共同出资,设立了北京华远锦程投资管理有限公司,注册资本1,000万元,分两次缴足,华远置业持股60%。该出资业经北京高商万达会计师事务所出具的高商万达验字(2013)第4801号及高商万达验字(2013)第4820号验资报告验证,并于当月取得企业法人营业执照。

(2)北京馨悦致远房地产开发有限公司

本年5月,公司全资子公司华远置业出资设立了北京馨悦致远房地产开发有限公司,注册资本2,000万元,该出资业经北京高商万达会计师事务所出具的高商万达验字(2013)第4807号验资报告验证,并于当月取得企业法人营业执照。

(3)长沙嘉华昌远商业管理有限公司

本年6月,公司全资子公司华远置业下属控股公司北京嘉华和远商业管理有限公司出资设立了长沙嘉华昌远商业管理有限公司,注册资本50万元,该出资业经湖南长城有限责任会计师事务所出具的湘长城会验字2013(YZ-0004)号验资报告验证,并于当月取得企业法人营业执照。

(4)北京尚居置业房地产开发有限公司

本年8月,公司全资子公司华远置业出资设立了北京尚居置业房地产开发有限公司,注册资本2,000万元,该出资业经北京高商万达会计师事务所出具的高商万达验字(2013)第4818号验资报告验证,并于当月取得企业法人营业执照。

(5)北京新都致远房地产开发有限公司

本年11月,公司全资子公司华远置业与其下属控股公司北京金秋莱太房地产开发有限公司(以下简称"金秋莱太")出资设立了北京新都致远房地产开发有限公司,注册资本10,000万元,其中:华远置业投资9500万元,持股95%;金秋莱太投资500万元,持股5%。于当月取得企业法人营业执照。

(6)西安唐明宫置业有限公司

本年8月,公司全资子公司华远置业与西安曲江大明宫房地产开发有限公司签订了股权转让合同,收购其持有的西安唐明宫置业有限公司100%股权,股权收购价款11,471.1万元,后华远置业与上海歌斐星舟投资中心(有限合伙)又签订了股权转让协议,向其转让其持有的49%股权,本次转让后,华远置业持股51%,并于当月办理了工商变更登记手续。

(7)西安骏华房地产开发有限公司

本年8月,公司全资子公司华远置业与西安曲江大明宫房地产开发有限公司签订了股权转让合同,收购其持有的西安骏华房地产开发有限公司100%股权,股权收购价款2,313.07万元,并于当月办理工商变更登记手续。

本期新纳入合并范围的子公司

单位:万元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
北京华远锦程投资管理有限公司	1,459.42	459.42
北京馨悦致远房地产开发有限公司	1,981.98	-18.02
北京尚居置业房地产开发有限公司	1,934.56	-65.44
西安唐明宫置业有限公司	9,440.22	-554.02
西安骏华房地产开发有限公司	979.33	-20.13
长沙嘉华昌远商业管理有限公司	49.98	-0.02
北京新都致远房地产开发