华远地产股份有限公司

证券代码:600743　　证券简称:华远地产

2014 半年度报告摘要

一、重要提示

1.1　本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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半年度报告全文。

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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	18,402,073,500.13	17,380,321,940.97	5.88
归属于上市公司股东的净资产	3,438,656,160.28	3,421,393,597.87	0.50
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-2,624,092,182.34	-223,201,957.75	不适用
营业收入	3,823,560,051.41	1,612,357,816.95	137.14
归属于上市公司股东的净利润	235,381,883.13	228,422,099.01	3.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	234,471,928.92	230,482,219.41	1.73
加权平均净资产收益率(%)	6.72	7.79	减少1.07个百分点
基本每股收益(元/股)	0.129	0.126	2.38
稀释每股收益(元/股)	0.129	0.126	2.38

2.2　截止报告期末股东总数及持有公司5%以上股份的前十名股东情况

单位:股

报告期末股东总数						35,654
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	0	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	0	0	质押164,546,121
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	9.008	163,727,483	0	0	无0
北京京泰投资管理中心	国有法人	8.087	147,000,000	-16,727,484	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	0	0	质押58,865,625
吴依忠	境内自然人	1.087	19,761,800	19,761,800	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	0.580	10,541,596	0	0	无0
向秋颖	境内自然人	0.372	6,760,000	944,300	0	无0
赵家良	境内自然人	0.347	6,300,000	6,300,000	0	无0
赵赢	境内自然人	0.308	5,600,000	5,600,000	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					

2.3　控股股东或实际控制人变更情况

□适用　√不适用

三、管理层讨论与分析

(一)、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014年上半年,我国GDP同比增长7.4%,国民经济平稳发展,全国房地产开发投资4.2万亿元,同比增长14.1%;房屋新开工面积8.01亿平方米,同比减少16.4%;商品房销售面积4.84亿平方米,同比减少6%,商品房销售额3.11万亿元,同比减少6.7%;商品房待售面积5.44亿平方米,同比增长24.5%;土地购置面积1.48亿平方米,同比减少5.8%。由于2013年商品房销售增长速度超常,2014年销售略降属于市场理性反应。2014年上半年商品房销售面积和销售额比2012年上半年分别增长21%和33.4%,从两三年时间周期来看,房地产市场发展基本平稳。长远而言,短期的调整有利于房地产市场未来能够更加健康平稳的发展。公司对房地产行业发展前景仍保持谨慎乐观。

报告期内,公司继续本着安全、稳健的经营原则安排各项目开发进度,积极研究、及时调整销售策略,加大销售力度。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38.24亿元,同比增长137.14%,实现营业利润3.43亿元,同比增长5.80%,实现净利润2.35亿元,同比增长3.05%。

报告期内,公司实现开复工面积205.4万平方米,同比增长45.26%,其中新开工29.6万平方米,竣工32.4万平方米。完成销售签约额22.06亿元,同比增长27.4%,销售签约面积18.4万平方米,同比增长21.8%。公司签约销售住宅产品的91%是144平方米以下的户型,9%是144平方米以上户型。

报告期内,公司拓展土地储备的工作有所进展,新增北京大兴西红门项目,新增土地储备规划建筑面积约16.7万平方米(含地下面积)。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260.3万平方米,其中,拟发展作销售的房产面积约245.3万平方米,拟发展作出租经营用房产面积约15万平方米。

报告期内各项目开发面积如下表:

单位:万平方米

项　目	开复工面积	新开工	竣工
合计	205.4	29.6	32.4
北京铭悦项目	40.2		32.4
北京铭悦好天地项目	15.8		
北京澜悦项目	11.0		
西安海蓝城二期东区	20.5		
西安海蓝城二期西区	6.6	6.6	
西安海蓝城三期	20.9		
西安海蓝城四期	13.2	13.2	
西安锦悦项目	17.0		
长沙华中心三期	28.3		
长沙华中心四期	22.1		
长沙华中心五期	9.8	9.8	

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	205.4	10.7	4.2	8.7	86.4	22.6	15.8	6.6	1.8	29.8	18.8
其中:北京	67.0	10.7	4.2	8.7	18.8	6.5	2.1		1.6	8.2	6.2
西安	78.2				53.3	4.3			0.2	14.4	6.0
长沙	60.2				14.3	11.8	13.7	6.6		7.2	6.6
竣工面积合计(万平方米)	32.4	7.0		8.7	7.8	2.0			1.2	4.7	1.0
其中:北京	32.4	7.0		8.7	7.8	2.0			1.2	4.7	1.0

报告期内公司按业态分类的销售情况明细如下表,2014年1-6月完成销售签约额22.06亿元,销售签约面积18.4万平方米,销售均价约11,980元/平方米:

项目	2014年1-6月销售面积(平方米)	2014年1-6月签约额(万元)	各业态销售均价(元/平方米)
合计	184123	220579	11980
普通商品住宅	117598	124107	10553
保障房	21788	16341	7500
商业	33019	73181	22163
办公	607	1538	25338
仓储	941	309	3284
车位	10170	5103	5018

2014年1-6月公司按区域划分的销售及结算情况如下表:

项目区域	区域位置	总建筑面积(万平方米)	2014年1-6月销售面积(平方米)	至2014-6-30累计销售面积(平方米)	2014年1-6月结算面积(平方米)	至2014-6-30累计结算面积(平方米)
华北地区	北京	77.1	51799	409174	230744	319015
华东地区	青岛	8.7	707	65055	758	65054
华中地区	长沙	72.3	32239	293447	64985	191270
西北地区	西安	180.5	99378	1104874	40337	856560
合计		338.6	184123	1872550	336824	1431899

注:统计口径为2014年1-6月公司在建及在售项目。

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4.63万平方米,出租率为87%,上半年完成租金收入2,308.78万元,每平方米每月(不含车位)的平均基本租金约95.53元。其中,5年以上长期租约收入2,112.2万元,占总租金收入的91.5%。

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)	38624.42	2112.2	91.14	88.67%
中期租约(3-5年)	145.72	5.31	60.73	12.00%
短期租约(3年以内)	1509.4	136.26	150.46	100.00%
其他(车位)	--	55.01	--	100.00%
合计	40279.54	2308.78	95.53	87%

注:1.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.公司出租物业主要位于北京市,青岛、长沙有少量商业物业。

3.不含代理出租物业的租赁面积及收入。

1、主营业务分析

(1)、财务报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	3,823,560,051.41	1,612,357,816.95	137.14
营业成本	3,073,111,076.30	933,106,042.98	229.34
销售费用	71,406,127.80	57,555,446.50	24.06
管理费用	73,367,506.13	77,334,986.06	-5.13
财务费用	1,643,680.47	4,680,429.11	-64.88
经营活动产生的现金流量净额	-2,624,092,182.34	-223,201,957.75	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-88,291,977.39	-74,158,872.91	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,894,839,402.88	-566,487,900.48	不适用

营业收入变动原因说明:项目结算收入增加

营业成本变动原因说明:项目结算收入增加相应结算成本增加

销售费用变动原因说明:项目销售推广费用增加及预售收入增长

管理费用变动原因说明:随着新开发项目增加资本化费用增加

财务费用变动原因说明:本期资本化利息增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:新增项目及在施项目投入增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:投资支出增加所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期借款增加所致

(2)、经营计划进展说明

报告期内,公司已完工、在建和拟建项目均在按计划推进。报告期内主要开发项目进展情况如下:

已完工在售项目:

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37.5万平方米已售完并入住;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92%,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,至报告期末已全部售完并入住;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94%,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,总建筑面积约45万平方米(其中地上建筑面积约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76%,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83%,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。

截至报告期末,项目中的定向安置房、限价商品房及部分普通商品住宅和商业共计32.4万平方米已竣工,剩余部分将于2014年四季度竣工入住。项目累计销售率已超过83%。

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15.8万平方米,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,正在按计划进行地上结构施工,其中,商业部分已按计划于2014年4月开盘销售。

北京澜悦项目

该项目是2013年2月获取的项目,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,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上结构施工,已于6月开盘销售。

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,东区在按计划进行外立面及室内各专业施工,计划四季度竣工入住,累计销售率为56%。项目西区约6.6万平方米,于2014年4月正式开工,6月底开盘销售。截至报告期末,正在按计划进行结构施工。

西安海蓝城三、四期项目

海蓝城三~五期项目是2013年获取的项目,由西安唐明宫置业有限公司负责分期开发,公司享有51%权益。

海蓝城三期项目位于海蓝城二期项目北侧,总规模约20.9万平方米,功能为住宅,于2013年11月开工、12月开盘销售。截至报告期末,项目正在按计划进行结构施工,计划2015年竣工入住。截至报告期末,项目累计销售率19%。

海蓝城四期总建筑面积约13.2万平方米,功能为住宅,已于2014年5月开工、6月取得销售证,截至报告期末,项目按计划进行结构施工,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2013年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,项目在按计划进行结构施工,累计销售率为33%。

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;南区由地韵公司、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95%。

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。其中,三、四期商场约9万平方米及部分车库已在2012年整售给长沙海信广场有限公司,公寓部分已于2014年3月取得销售证开始销售,三期住宅、四期写字楼计划在下半年开始销售。

长沙华中心五期项目

华中心五期项目总建筑面积约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。项目已于2014年6月开工,截至报告期末,项目在按计划进行基础施工。

拟建项目:

北京和墅项目(原北京大兴项目)

是公司2013年11月获取的项目,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。目前在按计划进行报建和设计工作,计划2014年下半年开工建设、2015年竣工入住。

北京门头沟项目

是公司2013年11月获取的项目,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29.8万平方米,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年下半年开工建设、2016年竣工入住。

北京大兴西红门项目

是公司2014年5月获取的项目,位于大兴西红门,由公司100%控股的北京上和致远房地产开发有限公司负责开发。总建筑规模约16.7万平方米,功能为商业,目前正在进行规划方案设计和前期手续办理等工作,计划2015年开工。

西安海蓝城五、六期项目

是公司2013年获取的项目,海蓝城五期总建筑规模约31.8万平方米,功能为住宅,计划2015年一季度开工建设。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,总建筑面积约22万平方米,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2014年下半年开工建设。

长沙华中心二期项目

华中心二期项目总建筑面积约13.2万平方米,在按计划进行定位研究、规划方案设计和拆迁等工作,计划2015年开工建设。

报告期内,公司在北京新增加了土地储备,北京、西安、长沙、青岛等地各个项目都在按计划推进,新项目拓展工作也在按计划进行。2014年下半年新开工面积、可销售资源都将大于上半年,公司下半年的开发规模将继续扩大,销售签约较上半年将有较大幅度增长。

面对房地产调控政策下房地产企业严峻的融资环境,公司积极拓宽融资渠道,充分利用公司三十年来诚信经营的良好信誉和大股东的支持,通过银行、信托、基金等多种融资方式融资,保证了公司经营业务的正常运行和资产结构的健康安全。

截止6月末,公司预收账款账面余额为26.35亿元,随着已销售的项目陆续竣工结算,预收账款将陆续转为结算收入,为公司未来业绩的实现提供了保证。

2014年下半年,市场环境受宏观形势影响仍存在较大不确定性。公司将继续坚持稳健经营原则,及时跟进政策的变化、研究分析市场变化的趋势,以及时调整经营策略并采取各种有效的措施,努力加快各项目去化与资金周转的速度,提高资金使用效率,降低财务风险,努力实现年度经营目标。

2、行业、产品或地区经营情况分析

(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	3,822,682,486.76	3,073,111,076.30	19.61	137.77	229.34	减少22.35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	3,782,292,307.80	3,055,383,263.44	19.22	141.68	232.03	减少21.98个百分点
出租房产	40,390,178.96	17,727,812.86	56.11	-5.51	37.52	减少13.73个百分点

本报告期主营业务中开发产品毛利率较上年同期减少,主要因为报告期内北京铭悦园项目的定向安置房、限价商品房及部分普通商品住宅和商业竣工结算,该项目毛利率较低,导致公司整体毛利率下降。

(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	2,391,859,180.96	420.15
华东地区	6,682,929.00	-85.77
华中地区	1,139,502,525.80	
西北地区	284,637,851.00	-74.15

华北地区营业收入大幅增加,是因为报告期内公司北京铭悦园项目中的安置房、限价商品房及部分普通商品住宅和商业竣工结算结转收入所致;华中地区上年同期没有达到结算条件项目,本报告期内长沙华中心一期项目结算收入。华东地区和西北地区报告期内结算项目收入较上年同期有所减少。

3、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:

(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、裘马都、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。

(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)、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。

(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。

4、投资状况分析

(1)、对外股权投资总体分析

①、报告期内对外投资情况

单位:元

报告期内对外投资额	22,500,000.00
上年同期对外投资额	81,780,000.00
对外投资额增减变动金额	-59,280,000.00
对外投资额变动比例(%)	-72.49

②、被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营业务	占被投资公司的权益比例(%)
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
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
上海伍翎投资中心(有限合伙)	实业投资、投资咨询、投资管理	7.89
北京锦程上信投资中心(有限合伙)	投资管理、咨询	1

(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

本报告期公司无委托理财事项。

②、委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

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)、主要子公司、参股公司分析

①、主要子公司情况

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
北京新通致远房地产开发有限公司	房地产开发	铭悦园项目	15000	183,800.58	15,837.73	3,722.13
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	149,635.00	3,862.87	-811.60
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	46,507.81	1,608.31	-373.67
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	100000	254,052.13	9,874.75	-99.30
北京尚居置业房地产开发有限公司	房地产开发	北京和墅项目	2000	132,177.14	1,901.66	-32.90
北京上和致远房地产开发有限公司	房地产开发	大兴西红门项目	2000	108,571.09	1,998.83	-1.17
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	君城项目	35638	92,895.87	56,220.95	3,469.51
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	209,180.33	6,600.19	201.34
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	116,811.52	8,648.43	-791.79
西安鸿华房地产开发有限公司	房地产开发	锦悦项目	2000	86,958.25	901.88	-530.67
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	26,844.92	963.91	-15.42
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发	华中心项目	22800	311,766.65	81,074.96	23,406.80
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	14,785.93	14,392.42	-10.20

②、新设立子公司情况:

北京上和致远房地产开发有限公司

本年3月,公司全资子公司华远置业出资设立了北京上和致远房地产开发有限公司,注册资本2,000万元,华远置业持股100%,于当月取得企业法人营业执照。

北京新尚致远房地产开发有限公司

本年3月,公司全资子公司华远置业出资设立了北京新尚致远房地产开发有限公司,注册资本2,000万元,华远置业持股100%,于当月取得企业法人营业执照。

北京心和致远房地产开发有限公司

本年6月,公司全资子公司华远置业出资设立了北京心和致远房地产开发有限公司,注册资本5,000万元,华远置业持股100%,于当月取得企业法人营业执照。

③、本期新纳入合并范围的子公司

单位:元

名　称	期末净资产	本期净利润
北京上和致远房地产开发有限公司	19,988,346.54	-11,653.46
北京新尚致远房产地开发有限公司	20,013,290.84	13,290.84
北京心和致远房地产开发有限公司		
北京锦程上德投资中心(有限合伙)	2,035,341.98	2,706.04

④、对公司净利润影响达到10%以上的子公司情况

单位:万元

被投资单位全称	业务性质	主要产品或服务	净利润
北京新通致远房地产开发有限公司	房地产开发	铭悦项目	3,722.13
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	君城项目	3,469.51
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发	华远·华中心项目	23,406.80

(4)、非募集资金项目情况

单位:万元　币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
北京铭悦园项目	376,439	在建、在售,部分竣工结算。	43,338	346,064	部分结算收益
北京铭悦好天地项目	181,102	在建、部分在售	13,067	138,018	尚未结算收益
北京澜悦项目	79,254	在建、部分在售	9,253	46,484	尚未结算收益
北京和墅项目	180,190	报建和设计阶段	8,304	132,232	尚未结算收益
北京门头沟项目	340,177	拟建	155,949	253,279	尚未结算收益
北京大兴西红门项目	221,808	规划方案设计和前期手续办理	108,553	108,553	尚未结算收益
西安海蓝城一、二期项目	242,685	一期已竣工结算,二期在建、部分在售	13,125	197,562	部分结算收益
西安海蓝城三~五期项目	399,816	在建、结构施工阶段	20,367	117,069	尚未结算收益
西安海蓝城六期项目	123,061	拟建	1,231	30,345	尚未结算收益
西安锦悦项目	144,074	在建、部分在售	11,204	61,656	尚未结算收益
长沙华中心项目	943,878	在建、部分在售	57,671	452,050	部分结算收益
合计	3,232,484	/	442,062	1,883,312	/

(二)、利润分配或资本公积金转增预案

报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况:

报告期内经2014年5月5日召开的公司2013年度股东大会审议通过了公司2013年度利润分配方案,本次分配以公司总股本1,817,661,006股为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.2元(含税,公司代扣代缴个人所得税。根据持股主体和持股期限的不同,扣税后每10股派发现金红利分别为1.14元、1.08元或0.96元),共计派发现金股利218,119,320.72元(含税)。剩余未分配利润结转以后年度分配。该利润分配方案于2014年5月22日全部实施完毕。

(三)、其他披露事项

1、董事会、监事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

√/不适用

2、其他披露事项

公司经2014年5月5日召开的2013年度股东大会通过了《关于发行公司债券方案的议案》和《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》等系列议案。现公司已将公司债券发行申请报至中国证监会,正在审核过程中。非公开发行股票事项正在进行文件准备,待准备完成后将尽快上报。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1　与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

1、与上年相比本年增加合并单位3家,原因为:

(1)北京上和致远房地产开发有限公司

本年3月,公司全资子公司华远置业出资设立了北京上和致远房地产开发有限公司,注册资本2,000万元,华远置业持股100%,于当月取得企业法人营业执照。

(2)北京新尚致远房地产开发有限公司

本年3月,公司全资子公司华远置业出资设立了北京新尚致远房地产开发有限公司,注册资本2,000万元,华远置业持股100%,于当月取得企业法人营业执照。

(3)北京心和致远房地产开发有限公司

本年6月,公司全资子公司华远置业出资设立了北京心和致远房地产开发有限公司,注册资本5,000万元,华远置业持股100%,于当月取得企业法人营业执照。

(4)北京锦程上德投资中心(有限合伙)

2013年3月,公司下属控股公司北京华远锦程投资管理有限公司(以下简称"华远锦程")与个人出资设立了北京锦程上德投资中心(有限合伙),出资额201万,其中:华远锦程出资200万元,为普通合伙人;个人出资1万元,为有限合伙人。

2013年6月,经合伙人协议及变更协议书,个人股东退伙,苏州信托有限公司认缴19,800万元,出资额变更为20,000万元。华远锦程持股1%,苏州信托有限公司持股99%。

2014年6月,根据合伙人协议及变更协议书,原有限合伙人苏州信托有限公司退伙,北京锦程上德投资中心(有限合伙)出资数额由2亿元变更为201万元,其中北京华远锦程投资管理有限公司认缴出资额200万元,为普通合伙人;个人认缴出资额1万元,为有限合伙人。已于当月取得变更后的营业执照。

2、与上年相比本年合并单位未减少。

董事长:任志强

华远地产股份有限公司

2014年8月11日

(上接B38版)

(2)截止2014年6月30日宁波泰鸿的财务指标:

资产总额:21,311.98 万元

负债总额:8,199.53 万元

(其中银行贷款总额:600.00万元,流动负债总额:8,199.53万元)

净资产:13,112.45 万元

营业收入:12,239.55 万元

利润总额:1,004.42 万元

净利润:726.49 万元

或有事项涉及的总额:截止2014年6月30日,无需要披露的重大或有事项。

三、担保协议的主要内容

(1)担保方式:公司提供保证担保;

(2)担保期限:一年;

(3)担保金额:不超过1,950万元;

有关担保协议尚未签署,具体内容由公司、公司控股子公司及银行共同确定。

四、董事会意见

1. 为节约财务费用,提高资金使用效率,扩大生产经营,提高控股子公司的盈利水平,宁波泰鸿拟通过银行授信办理银行短期借款用于补充流动资金。公司按照持股比例为宁波泰鸿提供不超过1,950万元的担保,可基本满足其生产经营的需要。

2. 根据本公司和宁波泰鸿的生产经营状况,董事会认为上述担保方案有利于宁波泰鸿获得业务发展所需的流动资金支持以及良性发展,符合本公司及控股子公司的整体利益。宁波泰鸿经营状况正常,盈利前景良好,公司对其有控制权,财务风险处于公司有效控制的范围之内。因此,董事会同意公司为控股子公司宁波泰鸿提供担保,并同意将上述担保方案提交公司股东大会审议。

独立董事认为董事会所审议的担保事项符合有关法律法规的规定,表决程序合法、有效;且担保事项为对控股子公司的担保,风险可控,符合公司利益,未有损害公司股东利益。同意上述担保。

3. 公司持有宁波泰鸿65%的股权,本次宁波泰鸿的其他股东浙江泰鸿机电有限公司同意按35%的比例为宁波泰鸿提供担保(不超过1,050万元),担保公平。

4. 上述担保不存在提供反担保情况。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

本次担保实施后,公司的累计担保总额为:

序号	被担保人	公司持股比例	担保金额(万元)
1	宁波泰鸿机电有限公司	65%	5,200
2	日照兴业汽车配件有限公司	60%	15,600
3	日照兴发汽车零部件制造有限公司	60%	11,700
4	湖北海立田汽车部件有限公司	80%	4,000