

公司代码：600743

公司简称：华远地产



华远地产股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
不适用

二 公司基本情况

2.1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	华远地产	600743	ST幸福

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张全亮	谢青
电话	010-68036966	010-68036688-526
办公地址	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
电子信箱	zhangql@hy-online.com	xieq@hy-online.com

2.2 公司主要财务数据

单位：万元 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	5,669,819.85	4,966,545.04	14.16
归属于上市公司股东的 净资产	774,075.07	783,687.31	-1.23
	本报告期 (1-6月)	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	-592,860.43	-483,084.18	-22.72
营业收入	158,966.82	133,964.75	18.66
归属于上市公司股东的净利润	18,540.98	5,957.47	211.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,893.16	7,080.27	96.22
加权平均净资产收益率(%)	2.38	0.81	增加1.57个百分点
基本每股收益(元/股)	0.079	0.025	216.00
稀释每股收益(元/股)	0.079	0.025	216.00

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				50,602		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	46.4	1,088,584,808	0	质押	498,340,000
北京京泰投资管理中心	国有法人	7.41	173,771,000	0	无	
天津华远浩利投资股份有限公司	境内非国有法人	6.84	160,449,031	0	无	
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	4.50	105,546,000	0	无	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	2.30	53,985,230	0	无	
南京栖霞建设股份有限公司	境内非国有法人	1.01	23,584,392	0	无	
华夏人寿保险股份有限公司—自有资金	境内非国有法人	0.96	22,467,700	0	无	
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	境内非国有法人	0.57	13,304,075	0	无	
李应生	境内自然人	0.51	11,880,900	0	无	
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.38	8,828,690	0	无	
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、天津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				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)
华远地产股份有限公司 2014 年公司债券	14 华远债	122370	2015 年 4 月 27 日	2020 年 4 月 27 日	1,400,000,000	5.24

反映发行人偿债能力的指标:

☒适用 ☐不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率 (%)	85.06	82.74
	本报告期 (1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.22	0.99

关于逾期债项的说明

☐适用 ☒不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

1. 报告期内新增房地产储备情况

序号	地块名称	项目案名	占地面积 (平方米)	规划计容 建筑面积 (平方米)	报告期末股权 比例(%)
1	重庆市沙坪坝区西永组团 K 分区 K-B2-3-1/07 号	华远·海蓝和光(重庆)一期	39,851	99,627	100
2	重庆市沙坪坝区西永组团 K 分区 K-B2-4-1/05 号	华远·海蓝和光(重庆)二期	40,911	102,278	100
3	银川市长河湾项目	待定	332,057	332,057	100
4	石家庄市丰铭·鹿鸣臺项目	华远·海蓝城(石家庄)	56,784	199,588	80

5	石家庄市栾城区[2019]008 号 地块	华远·昆仑赋(石家庄)	172,516	396,787	100
---	--------------------------	-------------	---------	---------	-----

2. 报告期内房地产开发投资及销售情况

报告期内，公司实现开复工面积 382 万平方米，同比增长 48%；其中新开工 117.9 万平方米，同比减少 28%；竣工 7.6 万平方米。完成销售签约额 61 亿元，同比增长 43.2%，完成销售签约面积 48.6 万平方米，同比增长 27.6%；完成销售回款 50.1 亿元，同比增长 66.4%。

报告期内，公司房地产开发项目具体情况如下表：

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	项目	位置	经营 业态	项目 进度	股权 比例(%)	占地面积	规划计容 建筑面积	总建筑面积	报告期新 开工面积	报告期 在建面积	报告期 竣工面积	累计 竣工面积	可供出售 面积	报告期 签约面积	累计 签约面 积	计划 投资总额	报告期 实际投资额
北京	铭悦园	通州区梨园镇砖厂村	住宅、保障房、配套商业	竣工	100	129,029	311,808	401,874	0	0	0	401,874	323,419	0	323,419	369,394	930
	铭悦好天地	通州区梨园镇砖厂村	保障房、商业、办公	竣工	100	59,119	122,798	158,229	0	0	0	158,229	121,947	0	121,525	199,267	2,078
	和墅	大兴新城孙村	住宅、保障房	竣工	100	99,000	148,500	188,314	0	0	0	188,314	165,006	2,921	162,635	205,009	792
	西红世	大兴区西红门镇	办公、商业	竣工	50	48,029	122,714	163,514	0	0	0	163,514	81,444	0	81,444	261,753	1,945
	华中心	门头沟区龙泉镇	住宅、商业、办公	在建	100	70,431	201,697	302,332	0	1,531	0	300,801	180,943	5,426	143,808	501,981	10,223
	石景山项目	石景山区苹果园	商业、办公	在建	80	35,245	123,357	217,909	0	217,909	0	0	0	0	0	749,720	26,090
	龙湖长安天街	门头沟	商业、办公	在建	21	27,641	96,744	153,094	0	118,304	0	34,790	69,492	33,058	44,967	202,708	11,716
石家庄	海蓝城	循环化工园区	住宅	拟建	80	56,784	199,588	246,854	0	0	0	0	190,982	0	0	195,779	64,803
	昆仑赋	高新区	住宅	拟建	100	172,516	396,787	520,276	0	0	0	0	349,278	0	0	680,921	270,678
涿州	海蓝城	京开区盛福南街西侧、恩义路北侧	住宅	在建	100	79,459	158,918	212,171	212,171	212,171	0	0	136,375	0	0	273,700	15,174

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	项目	位置	经营 业态	项目 进度	股权 比例 (%)	占地面积	规划计容 建筑面积	总建筑面积	报告期新 开工面积	报告期 在建面积	报告期 竣工面积	累计 竣工面积	可供出售 面积	报告期 签约面积	累计 签约面 积	计划 投资总额	报告期 实际投资额
西安	海蓝城一、二期	东二环路矿山路与广运潭路口	住宅、商业	竣工	100	132,517	342,820	437,179	0	0	0	437,179	403,983	4,494	395,292	236,034	466
	海蓝城三期	浐灞生态区玄武东路	住宅、商业	竣工	100	59,896	166,619	208,541	0	0	0	208,541	203,584	292	197,205	411,948	4,999
	海蓝城四期			竣工	100	34,867	88,843	132,945	0	0	0	132,945	116,260	2,408	113,134		
	海蓝城五期			竣工	100	63,962	220,391	310,596	0	0	0	310,596	307,284	0	307,284		
	海蓝城六期		住宅	在建	100	53,160	166,191	205,335	0	117,117	0	88,218	176,336	8,103	176,423	127,615	12,504
	锦悦一期	未央区太华路与北二环路口北	住宅、商业	竣工	100	34,807	121,824	170,331	0	0	0	170,331	153,501	3,082	142,231	98,487	1,805
	锦悦二期		办公、商业	竣工	100	10,386	57,123	63,295	0	0	0	63,295	58,413	142	57,837	54,757	
	枫悦一期	太华路与凤城五路交汇处东	住宅、商业	竣工	100	58,444	201,696	224,289	0	0	0	224,289	217,744	829	212,304	145,841	16,105
	枫悦二期			在建	100	33,877	121,630	168,482	0	165,505	0	0	158,852	35,713	137,139	95,482	
	辰悦	浐灞生态区	住宅、商业	在建	100	100,000	374,000	452,800	15,580	94,852	48,165	255,046	344,867	12,627	197,486	241,284	17,387
银川	璟玺	金凤区培华路以南	住宅	在建	60	88,693	133,039	168,429	128,880	128,880	0	0	147,604	27,325	27,325	116,123	9,469
	珑玺	金凤区九中北侧	住宅	在建	60	101,416	152,124	189,214	188,422	188,422	0	0	148,925	0	0	136,444	4,204
	长河湾	贺兰县金贵镇	住宅	拟建	100	332,057	332,057	403,000	0	0	0	0	0	0	0	297,656	13,412
重庆	春风度	江津区滨江	住宅	在建	100	150,118	155,052	206,595	0	206,595	0	0	184,292	15,048	38,369	149,613	22,242

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	项目	位置	经营业态	项目进度	股权比例 (%)	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	报告期新开工面积	报告期 在建面积	报告期 竣工面积	累计 竣工面积	可供出售 面积	报告期 签约面积	累计 签约面积	计划 投资总额	报告期 实际投资额
	一期	江新城(德感片区)															
	春风度二期			拟建	100	168,012	223,711	587,119	0	0	0	0	449,545	0	0	待定	
	春风度三期			拟建	100	167,668	184,434										
	海蓝城	巴南区李家沱	住宅	在建	100	136,794	346,812	435,697	171,639	360,516	0	0	436,442	24,980	90,441	416,579	25,501
	海蓝和光一期	沙坪坝区	住宅	拟建	100	39,851	99,627	141,462	0	0	0	0	95,926	0	0	291,001	153,425
	海蓝和光二期		住宅	拟建	100	40,911	102,278	144,019	0	0	0	0	101,839	0	0		
长沙	华中心二期	天心区湘江中路2段36号	办公、商业	竣工	93	13,010	80,204	128,998	0	0	0	128,998	117,948	869	109,934	157,180	25,389
	华中心三期		住宅、商业	竣工	93	29,341	394,610	502,260	0	0	0	502,260	269,125	528	199,208	637,106	
	华中心四期		商业、办公、酒店	竣工	93				0	0	0		126,923	0	85,562		
	华中心五期		商业、办公	竣工	93	9,888	68,857	98,895	0	0	0	98,895	62,296	0	62,296		
	华中心8号楼		商业	竣工	93	1,152	1,320	2,558	0	0	0	2,558	2,558	0	0		
	华时代	开福区芙蓉中路	商业	在建	100	19,221	218,498	278,753	0	278,753	0	0	211,766	27,746	92,752	349,267	21,470
	海蓝城一期	长沙县远大路	住宅	在建	50	55,550	166,650	222,992	116,711	216,304	0	0	163,613	1,539	1,539	196,904	13,229
	海蓝城二期			拟建	50	79,096	237,288	318,906	0	0	0	0	233,342	0	0	279,752	6,140

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	项目	位置	经营业态	项目进度	股权比例 (%)	占地面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	报告期新开工面积	报告期在建面积	报告期竣工面积	累计竣工面积	可供出售面积	报告期签约面积	累计签约面积	计划投资总额	报告期实际投资额
	海蓝郡	长沙县 泉塘街道中轴路以东	住宅	在建	100	46,580	139,739	179,507	179,507	179,507	0	0	171,639	33,902	33,902	115,782	28,659
	空港城酒店	长沙临空南路	酒店	在建	100	25,445	29,081	29,081	29,081	29,081	0	0	0	0	0	60,174	13,996
天津	波士顿43号地	津南区辛庄	住宅	竣工	100	55,295	110,588	135,588	0	0	0	135,588	123,852	0	121,814	96,988	632
	波士顿37号地		商业	竣工	100	12,802	23,044	14,640	0	0	0	14,640	13,826	0	10,122	153,377	1,536
	波士顿44号地		住宅、商业	竣工	100	79,172	158,345	196,800	0	0	0	196,800	193,249	0	192,605		
	棠悦一期	汉沽区滨海新区	住宅、商业	在建	50	34,499	68,997	92,923	0	92,923	0	0	68,595	8,203	43,233	58,361	8,437
	棠悦二期			在建	50	61,396	92,094	116,691	0	116,691	0	0	90,165	26,598	30,291	89,600	
	保利东郡			在建	50	116,676	175,005	208,437	0	208,437	0	0	170,591	85,717	115,067	157,012	8,200
	金地艺城乐府	津南区辛庄	住宅、商业	竣工	26	67,726	121,908	148,008	0	102,221	102,221	148,008	113,274	1,229	114,120	122,635	5,945
	首创悦山郡	津南区辛庄	住宅、商业	竣工	20	82,162	147,893	187,348	0	132,273	132,273	187,348	139,045	267	138,692	135,559	9,090
	栖塘	滨海新区塘沽湾	住宅、商业	在建	100	44,124	66,186	82,415	0	82,415	0	0	63,054	13,723	14,614	96,896	7,301
	海蓝城	津南区咸水沽镇	住宅、商业	在建	51	99,257	192,513	247,821	4,500	247,821	0	0	191,013	23,401	28,403	311,465	14,733
广州	雲和墅	白云区广从路	别墅、叠墅	在建	100	151,536	151,536	225,405	0	142,308	27,544	98,341	133,665	24,716	41,209	627,198	38,737

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	项目	位置	经营 业态	项目 进度	股权 比例 (%)	占地面积	规划计容 建筑面积	总建筑面积	报告期新 开工面积	报告期 在建面积	报告期 竣工面积	累计 竣工面积	可供出售 面积	报告期 签约面积	累计 签约面 积	计划 投资总额	报告期 实际投资额
佛山	海蓝城	三水区云东海街道塘西线三期西侧	住宅	在建	51	82,036	221,498	303,804	132,325	303,804	0	0	285,408	33,329	33,329	323,525	24,335
	保利文明花园	高明区西江新城丽景东路以北	住宅	在建	25	69,135	193,575	253,145	0	175,000	0	0	237,241	25,338	39,252	223,642	12,196
	美的明湖北湾花园二期	高明区西江新城丽景东路以北	住宅	在建	33	59,008	165,222	228,554	0	228,554	0	0	206,350	62,045	88,256	179,689	13,602
	远洋江玥花园	三水区云东海街道塘西线三期西侧	住宅	在建	49	69,062	207,185	286,800	0	258,078	0	0	217,541	35,330	51,133	278,180	16,860

3. 报告期内房地产出租情况

截至报告期末，公司已出租经营的房产面积约为 14.57 万平方米，报告期内完成出租经营收入 10,732.57 万元。详情请见下表：

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	已出租面积(平方米)	出租经营收入
1	北京	华远企业中心	商业等	4,687.64	150.34
2		宝隆大厦	商业	3,090.87	387.38
3		铭悦好天地	商业	17,585.70	687.16
4	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	20,183.45	1,493.05
5		华中心飞猫公社	商业等	13,385.43	163.76
6		君悦酒店	酒店	68,789.00	7,638.43
7		郡原广场	商业	198.32	12.77
8		其他物业	会所等	2,250.00	32.88
9	西安	海蓝城	商业	7,184.34	142.28
10		君城	商业	1,050.00	10.00
11		枫悦	商业	2,610.00	——
12	广州	雲和墅	会所	4,669.00	14.52

注：1、君悦酒店为本公司投资开发的五星级高端酒店，聘请国际知名酒店管理集团凯悦集团进行管理。君悦酒店收入包括客房收入、餐饮收入及其他收入；

2、上述项目均采用成本计量模式；

3、上表不含公司代理出租物业的租赁面积及收入。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☒ 适用 ☐ 不适用

详见第十节财务报告，五，41. 重要会计政策和会计估计的变更

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

☐ 适用 ☒ 不适用

华远地产股份有限公司

董事长：杜凤超

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 21 日