

公司代码：600743

公司简称：华远地产



**华远地产股份有限公司**

**2020 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	010-68012260
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	6,169,982.47	5,847,922.10	5.51
归属于上市公司股东的净资产	821,329.27	828,954.75	-0.92
	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	138,044.95	-592,860.43	不适用
营业收入	131,687.27	158,966.82	-17.16

归属于上市公司股东的净利润	17,326.57	18,540.98	-6.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,033.26	13,893.16	15.40
加权平均净资产收益率(%)	2.10	2.38	减少0.28个百分点
基本每股收益(元/股)	0.074	0.079	-6.33
稀释每股收益(元/股)	0.074	0.079	-6.33

### 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)				45,465		
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	46.40	1,088,584,808	0	质押	305,000,000
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	
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	
北京天乐海企业管理有限公司	境内非国有法人	2.00	46,920,000	0	无	
南京栖霞建设股份有限公司	境内非国有法人	1.96	46,000,037	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	0.56	13,104,075	0	无	
李应生	境内自然人	0.50	11,633,573	0	无	
廖国礼	境内自然人	0.39	9,207,471	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:亿元 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	14	5.24
华远地产股份有限公司 2020 年公司债券	20 华远 01	163294	2020 年 4 月 3 日	2023 年 4 月 3 日	11	4.8
华远地产股份有限公司 2020 年公司债券	20 华远 02	163374	2020 年 4 月 3 日	2023 年 4 月 3 日	3	5.5

注：表中“14 华远债”已于 2020 年 4 月 27 日到期兑付并摘牌，详见公司 2020 年 4 月 16 日发布的《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券 2020 年本息兑付和摘牌公告》。

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	85.17	84.19
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.22	1.22

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

##### 3.1.1 报告期内房地产开发投资及销售情况

报告期内，公司操盘和并表项目实现开复工面积 386 万平方米，同比增长 1%；其中新开工 22 万平方米；上半年无竣工项目；完成销售签约额 50.77 亿元，同比下降 16.77%；完成销售签约面积 38.55 万平方米，同比下降 20.68%；完成销售回款 50.21 亿元，同比增加 0.22%。

报告期内，公司主要开发项目进展情况如下表：

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	权益比例 (%)	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	29
	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	121,863	199,267	1,949
	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	135	163,283	205,009	641
	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	2,421
	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	6,862	159,754	501,981	5,170
	石景山项目	石景山区苹果园	商业、办公	在建	80	35,245	123,357	217,709	0	217,709	0	0	0	0	0	749,720	20,196
	龙湖长安天街	门头沟	商业、办公	竣工	21	27,641	96,744	153,094	0	0	0	153,094	69,492	0	46,868	202,708	2,505
涿州	海蓝城一期	京开区盛福南街西侧、恩义路北侧	住宅、保障房	在建	100	79,459	158,918	212,171	0	212,171	0	0	167,638	0	36,905	273,700	13,665
	海蓝城二期	京南开发区润禾街西侧	住宅	拟建	100	112,497	224,994	305,213	0	0	0	0	待定	0	0	247,614	
任丘	任丘华北油田项目	高速南引线北侧、前长洋村南	住宅	拟建	61	513,460	1,026,920	1,325,561	0	0	0	0	待定	0	0	862,434	20,684
石家庄	海蓝和光	循环化工园区	住宅	在建	50	56,784	199,588	247,210	0	247,210	0	0	229,189	60,156	93,076	195,779	4,424
	昆仑赋	高新区	住宅	在建	53	172,516	409,503	568,019	72,171	239,031	0	0	466,738	10,019	13,293	743,098	20,663
西安	海蓝城一、二期	东二环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	404,564	536	403,664	236,034	312

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	权益比例 (%)	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
	海蓝城三期	泸瀾生态区玄武东路	住宅、商业	竣工	100	158,725	475,853	652,082	0	0	0	652,082	633,121	27	630,620	411,948	731
	海蓝城六期		住宅	竣工	100	53,160	166,191	208,722	0	0	0	208,722	176,831	0	176,831	127,615	4,324
	锦悦	未央区太华路与北二环路路口北	住宅、商业	竣工	100	45,193	178,947	233,626	0	0	0	233,626	215,460	83	209,263	153,244	334
	枫悦	太华路与凤城五路交汇处东	住宅、商业	竣工	100	92,321	323,326	393,311	0	0	0	393,311	371,260	440	371,260	241,323	9,226
	辰悦	泸瀾生态区	住宅、商业	在建	100	100,000	374,000	452,800	0	81,516	0	286,924	378,636	68	245,054	241,284	9,134
银川	璟玺	金凤区培华路以南	住宅	在建	60	88,693	133,039	168,429	0	168,429	0	0	157,007	16,517	120,547	116,123	5,073
	珑玺	金凤区九中北侧	住宅	在建	60	101,416	152,124	190,619	0	190,619	0	0	166,529	30,332	78,327	136,444	9,163
	长河湾	贺兰县金贵镇	住宅	拟建	100	332,057	330,798	403,000	0	0	0	0	待定	0	0	待定	335
重庆	春风度一期	江津区滨江新城(德感片区)	住宅	在建	100	150,118	155,052	206,595	0	126,053	0	80,542	201,114	1,425	67,692	149,613	16,443
	春风度二期			拟建	100	168,012	223,711	587,119	0	0	0	542,558	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	471,118	0	245,295	0	188,779	459,042	27,733	197,622	416,579	15,983
	海蓝和光一期	沙坪坝区	住宅	在建	100	39,851	101,820	141,462	0	139,763	0	0	131,854	29,743	37,652	291,001	15,074
海蓝和光二期	在建			100	40,911	102,278	144,019	142,906	142,906	0	0	140,496	0	0			
长	华中心	天心区湘江	办公、商	竣工	93	13,010	80,204	128,998	0	0	0	128,998	123,359	0	112,345	157,180	23,875

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	权益比例 (%)	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
沙	二期	中路2段36号	业														
	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	1,593	268,034	637,106	
	华中心四期		商业、办公、酒店	竣工	93				0	0	0		126,923	0	92,934		
	华中心五期		商业、办公	竣工	93	9,888	68,857	98,895	0	0	0	98,895	92,194	0	92,194		
	华中心8号楼		商业	竣工	93	1,152	1,320	2,558	0	0	0	2,558	2,558	2,558	2,558		
华时代	开福区芙蓉中路	商业	在建	100	19,221	218,498	278,753	0	162,656	0	116,097	255,932	16,532	151,370	349,267		
海蓝城一期	长沙县远大路	住宅	在建	50	55,550	166,650	216,304	0	216,304	0	0	216,131	3,116	8,767	196,904	12,159	
			拟建	50	79,096	237,288	318,906	0	0	0	0	303,552	0	0	279,752	6,872	
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	0	179,507	0	0	171,209	15,408	118,480	115,782	2,244	
空港城酒店	长沙临空南路	商业	竣工	100	25,445	29,081	29,081	0	0	0	29,081	0	0	0	60,174	2,440	
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	121,856	96,988	0
	波士顿37号地		商业	竣工	100	12,802	23,044	14,640	0	0	0	14,640	13,803	0	10,185	153,377	248
	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	74,748	763	49,102	58,361	9,149
	棠悦二期			在建	50	61,396	92,094	116,691	0	116,691	0	0	112,774	9,895	67,902	89,600	
	保利东郡			在建	50	116,676	175,005	208,437	0	208,437	0	0	170,591	31,009	146,076	157,012	

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	权益比例 (%)	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
	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	0	0	148,008	113,279	0	113,279	122,635	11,389
	首创悦山郡	津南区辛庄	住宅、商业	竣工	20	82,162	147,893	187,348	0	0	0	187,348	140,410	1256	140,410	135,559	2,068
	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	81,128	2,953	28,159	96,896	7,756
	海蓝城	津南区咸水沽镇	住宅、商业	在建	51	99,257	192,513	247,821	0	247,821	0	0	243,017	25,442	91,404	311,465	12,895
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	116,127	0	104,694	199,648	10,071	66,685	627,198	27,939
佛山	海蓝城	三水区云东海街道塘西线三期西侧	住宅	在建	100	82,036	221,498	309,012	0	309,012	0	0	286,644	36,837	126,458	323,525	11,269
	保利文玥花园	高明区西江新城丽景东路以北	住宅	在建	25	69,135	193,575	264,116	0	264,116	0	0	237,241	18,307	91,604	223,642	12,292
	美的明湖北湾二期花园	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	120,939	0	107,615	206,350	28,696	140,233	179,689	10,738

注：表中“可供出售面积”最终以实测面积为准。

### 3.1.2 报告期内房地产出租情况

2020 年上半年度，公司用于出租经营的主要房产面积共计约 17.56 万平方米，已出租经营面积约为 16.92 万平方米，出租率约为 96%，2020 年上半年度完成出租经营收入 7,018.02 万元。详情请见下表：

序号	地区	项目	经营业态	已出租面积 (平方米)	出租经营收入 (万元)
1	北京	华远企业中心	商业等	4,687.64	98.89
2		宝隆大厦	商业	3,090.87	194.10
3		铭悦好天地	商业	17,329.49	495.35
4	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	19,149.54	1,362.28
5		华中心飞猫公社	商业等	12,220.21	154.62
6		君悦酒店	酒店	68,707.00	4,189.05
7		凯悦嘉轩酒店	酒店	24,873.60	260.66
8		其他物业	会所等	1,472.00	4.86
9	西安	海蓝城	商业	7,722.53	154.77
10		辰悦	商业	448.13	0.19
11		锦悦	商业	3,263.01	28.37
12		枫悦	商业	2,750.00	62.57
13	广州	雲和墅	商业	3,512.00	12.31

注：1、长沙君悦酒店为本公司投资开发的五星级高端酒店，长沙凯悦嘉轩酒店为本公司投资开发的四星级商务酒店。酒店均聘请国际知名酒店管理集团凯悦集团进行管理，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。

### 3.2 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

详见半年度报告全文第十节财务报告，五，44.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：2020年8月27日