



华远地产股份有限公司
HUAYUAN PROPERTY CO.,LTD.

华远地产股份有限公司

600743

2013 年第一季度报告

目录

§1 重要提示.....	2
§2 公司基本情况.....	3
§3 重要事项.....	5
§4 附录	7

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	任志强
主管会计工作负责人姓名	焦瑞云
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	李延凌

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：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比 上年度期末增减 (%)
总资产(元)	13,653,845,325.39	13,095,949,883.43	4.26
所有者权益(或股东权益)(元)	2,975,469,849.64	2,844,349,510.17	4.61
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.88	1.80	4.44
	年初至报告期期末		比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-132,857,323.42		-132.83
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.08		-130.77
	报告期	年初至 报告期期末	本报告期比上年同 期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	131,120,339.47	131,120,339.47	25.47
基本每股收益(元/股)	0.08	0.08	25.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.08	0.08	24.99
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.08	25.47
加权平均净资产收益率(%)	4.51	4.51	增加0.3个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.54	4.54	增加0.28个百分点

注：上述相关数据均以公司 2012 年 12 月 31 日股本 158057.4788 万元为基础计算而得。

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-11,776.97
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	304,376.68
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,676,000.00
所得税影响额	421,944.24
合计	-961,456.05

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）			37,584
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类	
北京华远浩利投资股份有限公司	158,981,760	人民币普通股	158,981,760
北京京泰投资管理中心	142,371,725	人民币普通股	142,371,725
北京首创阳光房地产有限责任公司	142,371,724	人民币普通股	142,371,724
名流置业集团股份有限公司	51,198,171	人民币普通股	51,198,171
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	9,166,605	人民币普通股	9,166,605
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	4,373,504	人民币普通股	4,373,504
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,542,480	人民币普通股	3,542,480
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	2,670,630	人民币普通股	2,670,630
昆明盈鑫肆零投资中心（有限合伙）	2,479,472	人民币普通股	2,479,472
崔晓东	2,283,938	人民币普通股	2,283,938

§ 3 重要事项

3.1 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

√适用 □不适用

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

单位：元

项目	报告期末	上年末	增减额	增减幅度	主要原因
交易性金融资产	1,653,121.91	9,056,187.43	-7,403,065.52	-81.75%	公司处置交易性金融资产所致
应收账款	13,150.32	45,299.32	-32,149.00	-70.97%	应收账款收回所致
预付款项	547,523,859.59	414,512,837.29	133,011,022.30	32.09%	公司预付项目款增加所致
应付账款	285,177,019.56	456,976,334.13	-171,799,314.57	-37.59%	公司结算项目支出所致
应付利息	0.00	4,098,888.89	-4,098,888.89	-100.00%	公司支付借款利息所致
一年内到期的非流动负债	607,763,242.29	1,151,161,010.95	-543,397,768.66	-47.20%	公司偿还银行借款所致

项目	报告期	上年同期	增减额	增减幅度	主要原因
营业收入	876,867,691.79	473,985,959.35	402,881,732.44	85.00%	房产销售结转收入增加
营业成本	523,529,283.59	205,790,209.75	317,739,073.84	154.40%	房产销售结转成本增加
营业税金及附加	112,008,378.45	89,232,671.12	22,775,707.33	25.52%	公司项目结利配比的土地增值税增加所致
销售费用	27,411,473.17	16,157,485.07	11,253,988.10	69.65%	加大销售推广力度，支付销售代理费增加所致
财务费用	86,572.21	-1,802,481.38	1,889,053.59	不适用	财务费用支出增加所致
公允价值变动收益	95,934.48	55,500.49	40,433.99	72.85%	交易性金融资产公允价值变动所致
投资收益	891,059.52	162,496.64	728,562.88	448.36%	联营企业投资收益较上年同期增加所致
所得税费用	53,360,384.98	40,363,919.18	12,996,465.80	32.20%	报告期结算收入和利润总额增加，相应所得税费用增加。
经营活动产生的现金流量净额	-132,857,323.42	404,732,508.43	-537,589,831.85	-132.83%	公司购入新项目，项目支出增加所致
投资活动产生的现金流量净额	11,076,243.09	-19,097,262.00	30,173,505.09	不适用	公司收回投资增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-519,808,709.19	-46,298,740.99	-473,509,968.20	不适用	本期偿还借款增加所致

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>尚在履行中的股改承诺包括：</p> <p>一、北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）承诺：1、本次重大资产重组暨股权分置改革完成后，华远集团所持有的本公司有限售条件的流通股，自股权分置改革方案实施之日起，在 60 个月内不上市交易或者转让；2、在股权分置改革实施后，华远集团将根据相关法律法规，适时提议启动本公司股权激励计划；3、华远集团将严格遵守不竞争承诺，并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司，以确保公司全体股东利益。</p> <p>二、北京华远浩利投资股份有限公司承诺：所持有的本公司股份的上市交易和转让将严格按照《中华人民共和国公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、部门规章和规范性文件所规定的上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份上市交易和转让方式执行。</p>	<p>一、1、按承诺履行中；2、本公司仍在计划适时启动新的资本市场融资方案，按照相关法规融资与股权激励计划不能同时进行。待新的融资计划实施结束后，华远集团将适时提议启动本公司股权激励计划；3、按承诺履行中；</p> <p>二、按承诺履行中。</p>
重大资产重组相关承诺	<p>华远集团及其一致行动人承诺：1、避免同业竞争；2、减少及规范关联交易；3、与上市公司“五分开”，确保上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立；4、不违反“证监发[2005]120 号文”及“证监发[2003]56 号文”；5、严守新增股份的锁定期。</p>	按承诺履行中。

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

公司于 2013 年 3 月 8 日召开第五届董事会第 44 次会议，审议通过了公司 2012 年度利润分配预案，按 2012 年 12 月 31 日公司 1,580,574,788 股总股本为基数，每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税），并派送红股 1.5 股，共计派发现金股利 79,028,739.40 元，红股 237,086,218 股。该预案将提交公司 2012 年度股东大会审议通过后实施。

3.6 报告期内公司项目销售简况

本年度截至报告期末公司完成销售签约额约 9.4 亿元，销售签约面积约 7.3 万平方米。



§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

2013年3月31日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

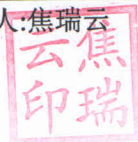
项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	2,114,633,567.95	2,756,223,357.47
交易性金融资产	1,653,121.91	9,056,187.43
应收票据		
应收账款	13,150.32	45,299.32
预付款项	547,523,859.59	414,512,837.29
应收股利		
其他应收款	863,503,060.00	1,155,008,369.13
存货	9,302,158,872.99	7,932,934,805.16
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	12,829,485,632.76	12,267,780,855.80
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	112,627,963.26	104,800,221.83
投资性房地产	440,418,892.26	443,719,982.04
固定资产	95,080,614.16	96,114,956.85
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	48,622,767.21	48,926,943.39
开发支出		
商誉	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用		
递延所得税资产	80,827,372.37	87,824,840.15
其他非流动资产		
非流动资产合计	824,359,692.63	828,169,027.63
资产总计	13,653,845,325.39	13,095,949,883.43

项目	期末余额	年初余额
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	285,177,019.56	456,976,334.13
预收款项	3,958,144,762.66	3,706,148,129.70
应付职工薪酬	18,684,276.30	18,620,693.94
应交税费	605,456,408.27	526,428,496.23
应付利息		4,098,888.89
应付股利		
其他应付款	3,943,379,563.42	3,231,651,583.00
一年内到期的非流动负债	607,763,242.29	1,151,161,010.95
其他流动负债		
流动负债合计	9,418,605,272.50	9,095,085,136.84
非流动负债:		
长期借款	1,019,400,827.34	925,708,251.49
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,019,400,827.34	925,708,251.49
负债合计	10,438,006,099.84	10,020,793,388.33
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,580,574,788.00	1,580,574,788.00
资本公积	40,000,000.00	40,000,000.00
减:库存股		
专项储备		
盈余公积	178,369,474.69	178,369,474.69
一般风险准备		
未分配利润	1,176,525,586.95	1,045,405,247.48
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,975,469,849.64	2,844,349,510.17
少数股东权益	240,369,375.91	230,806,984.93
所有者权益合计	3,215,839,225.55	3,075,156,495.10
负债和所有者权益总计	13,653,845,325.39	13,095,949,883.43

公司法定代表人:任志强



主管会计工作负责人:焦瑞云



会计机构负责人:李延凌



母公司资产负债表

2013年3月31日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

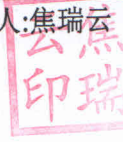
项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,885,998.60	1,887,498.32
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,148,884,986.68	1,149,179,915.18
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,150,770,985.28	1,151,067,413.50
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
资产总计	2,197,553,068.65	2,197,849,496.87

项目	期末余额	年初余额
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费		4,800.00
应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,236,145.51	5,307,625.51
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	5,236,145.51	5,312,425.51
非流动负债:		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	5,236,145.51	5,312,425.51
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,580,574,788.00	1,580,574,788.00
资本公积	40,000,000.00	40,000,000.00
减:库存股		
专项储备		
盈余公积	178,369,474.69	178,369,474.69
一般风险准备		
未分配利润	393,372,660.45	393,592,808.67
所有者权益(或股东权益)合计	2,192,316,923.14	2,192,537,071.36
负债和所有者权益(或股东权益)总计	2,197,553,068.65	2,197,849,496.87

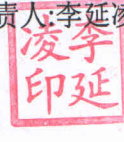
公司法定代表人:任志强



主管会计工作负责人:焦瑞云



会计机构负责人:李延凌



合并利润表

2013年1—3月

编制单位：华远地产股份有限公司

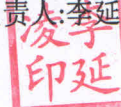
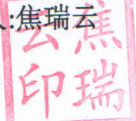
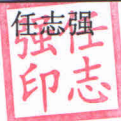
单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	876,867,691.79	473,985,959.35
其中：营业收入	876,867,691.79	473,985,959.35
二、营业总成本	682,933,793.40	328,333,487.58
其中：营业成本	523,529,283.59	205,790,209.75
营业税金及附加	112,008,378.45	89,232,671.12
销售费用	27,411,473.17	16,157,485.07
管理费用	19,898,085.98	19,079,113.02
财务费用	86,572.21	-1,802,481.38
资产减值损失		-123,510.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	95,934.48	55,500.49
投资收益（损失以“-”号填列）	891,059.52	162,496.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	682,617.32	162,496.64
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	194,920,892.39	145,870,468.90
加：营业外收入		
减：营业外支出	1,687,776.97	1,635,921.18
其中：非流动资产处置损失	11,776.97	13,921.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	193,233,115.42	144,234,547.72
减：所得税费用	53,360,384.98	40,363,919.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	139,872,730.44	103,870,628.54
归属于母公司所有者的净利润	131,120,339.47	104,502,266.40
少数股东损益	8,752,390.97	-631,637.86
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.08	0.07
（二）稀释每股收益	0.08	0.07
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	139,872,730.44	103,870,628.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	131,120,339.47	104,502,266.40
归属于少数股东的综合收益总额	8,752,390.97	-631,637.86

公司法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌



母公司利润表

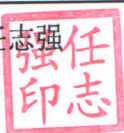
2013年1—3月

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	223,248.50	975,681.00
财务费用	-3,100.28	-12,263.32
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-220,148.22	-963,417.68
加：营业外收入		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-220,148.22	-963,417.68
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-220,148.22	-963,417.68
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-220,148.22	-963,417.68

公司法定代表人：任志强



主管会计工作负责人：焦瑞云



会计机构负责人：李延凌



合并现金流量表

2013年1—3月

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,126,033,270.57	806,156,088.86
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,886,761,978.14	185,765,554.77
经营活动现金流入小计	4,012,795,248.71	991,921,643.63
购买商品、接受劳务支付的现金	1,916,098,220.84	417,853,130.97
支付给职工以及为职工支付的现金	26,619,778.60	24,080,208.15
支付的各项税费	81,588,360.35	80,515,949.55
支付其他与经营活动有关的现金	2,121,346,212.34	64,739,846.53
经营活动现金流出小计	4,145,652,572.13	587,189,135.20
经营活动产生的现金流量净额	-132,857,323.42	404,732,508.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	18,322,400.00	
取得投资收益收到的现金	563,318.09	662,800.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,100.00	2,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	18,887,818.09	665,600.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	311,575.00	2,262,862.00
投资支付的现金	7,500,000.00	17,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,811,575.00	19,762,862.00
投资活动产生的现金流量净额	11,076,243.09	-19,097,262.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	810,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	120,000,000.00	208,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	120,810,000.00	208,000,000.00
偿还债务支付的现金	569,705,192.81	202,059,169.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,913,516.38	52,239,571.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	640,618,709.19	254,298,740.99
筹资活动产生的现金流量净额	-519,808,709.19	-46,298,740.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-641,589,789.52	339,336,505.44
加：期初现金及现金等价物余额	2,675,150,229.20	910,639,355.50
六、期末现金及现金等价物余额	2,033,560,439.68	1,249,975,860.94

公司法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

母公司现金流量表

2013年1—3月

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	175,898.62	1,027,227.94
经营活动现金流入小计	175,898.62	1,027,227.94
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	158,057.50	12.00
支付其他与经营活动有关的现金	19,340.84	894,752.62
经营活动现金流出小计	177,398.34	894,764.62
经营活动产生的现金流量净额	-1,499.72	132,463.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,499.72	132,463.32
加：期初现金及现金等价物余额	1,887,498.32	535,816.46
六、期末现金及现金等价物余额	1,885,998.60	668,279.78

公司法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

任志强印

焦瑞云印

李延凌印