

公司代码：600743

公司简称：华远地产



华远地产股份有限公司
2018 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	3,843,051.27	3,435,298.96	11.87
归属于上市公司股东的净资产	714,648.61	732,152.15	-2.39
	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	-483,084.18	47,659.11	-1,113.62

营业收入	133,964.75	382,763.87	-65.00
归属于上市公司股东的净利润	5,957.47	30,140.31	-80.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,080.27	21,914.60	-67.69
加权平均净资产收益率(%)	0.81	4.39	减少3.58个百分点
基本每股收益(元/股)	0.025	0.128	-80.47
稀释每股收益(元/股)	0.025	0.128	-80.47

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

因房地产开发周期原因，公司上半年达到结利条件的项目有限，随着项目开发进展，下半年会陆续有更多项目达到竣工结转条件。

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)					55,815	
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	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	4.99	117,181,700	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	
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	0.58	13,704,075	0	无	
南京栖霞建设股份有限公司	境内非国有法人	0.51	12,000,000	0	无	
李应生	境内自然人	0.39	9,128,800	0	无	
中国农业银行股份有限公司—易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	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	80.24%	77.46%
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.99	1.18

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)	报告期末权益比例(%)
1	重庆市滨江新城 A-1-02、04、05 号地块及滨江新城 A-2-16、17、20 号地块	华远·春风度(原名江和墅)四期	168,012	223,711	51
2	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二(WG0002)	待定	69,062	207,185	49
3	佛山市三水区云东海街道塘西线三期西侧地块一	华远·海蓝城(佛山)	82,036	221,498	51
4	重庆市滨江新城 A-2-02、23、24、27 号地块	华远·春风度五期	167,668	184,434	51

5	天津市津南区咸水沽镇津南（挂）2017-05号地块	华远·海蓝城（天津）	99,257	192,513	100
6	涿州市 2018-11、12号地块	华远·海蓝城（涿州）	79,459	158,918	100
7	长沙市 [2018]长沙县 018号地块和 [2018]长沙县 019号地块	华远·海蓝城（长沙）一期、二期	134,646	403,937	100
8	银川市银地（G）[2018]-20号地块	待定	88,693	133,039	100

2. 报告期内房地产开发投资及销售情况

报告期内公司房地产开发项目情况如下表，其中以公司并表项目计，报告期内公司实现开复工面积 238.3 万平方米，同比增长 79.4%；其中新开工 145.0 万平方米，同比增长 943.2%。完成销售签约额 42.6 亿元，完成销售签约面积 38.1 万平方米。

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	项目	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	可供出售面积	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	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	住宅、保障房、配套商业	竣工	100	129,029	311,808	401,874	323,419	0	0	0	401,874	0	323,419	369,394	1,988
	铭悦好天地	保障房、商业、办公	竣工	100	59,119	122,798	158,229	121,947	0	0	0	158,229	2,727	121,029	199,267	986
	澜悦	住宅、配套商业、保障房	竣工	100	45,181	91,996	110,527	92,135	0	0	0	110,527	0	92,135	93,480	4,204
	和墅	住宅、保障房	竣工	100	99,000	148,500	188,314	165,006	0	0	0	188,314	0	158,408	205,009	1,721
	西红世	办公、商业	竣工	50	48,029	122,714	163,514	81,444	0	0	0	163,514	0	67,599	261,753	8,053
	华中心	住宅、商业、办公	在建	100	70,431	201,697	302,332	180,943	0	157,245	0	145,087	10,438	124,992	501,981	12,851
	苹果园项目	商业、办公	在建	80	35,245	123,357	217,909	0	217,909	217,909	0	0	0	0	749,720	42,911
	龙湖长安天街（原北京门头沟项目）	商业、办公	在建	21	27,641	96,467	153,094	69,492	0	153,094	0	0	9,256	9,256	202,708	147,900
涿州	海蓝城	住宅	拟建	100	79,459	158,918	214,192	136,375	0	0	0	0	0	0	273,700	119,425
西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	竣工	100	132,517	342,820	437,179	403,983	0	0	0	437,179	9,946	388,512	236,034	751
	海蓝城三期	住宅、商业	竣工	100	59,896	166,619	208,541	203,584	0	0	0	208,541	10,745	194,966		
	海蓝城四期	住宅、商业	竣工	100	34,867	88,843	132,945	116,260	0	0	0	132,945	18,992	107,779	411,948	4,765
	海蓝城五期	住宅、商业	竣工	100	63,962	220,391	310,596	307,272	0	0	0	310,596	26,920	277,663		
	海蓝城六期	住宅	在建	100	53,160	166,191	205,514	176,336	0	209,091	0	0	87,319	164,189	127,615	10,157
	锦悦一期	住宅、商业	竣工	100	34,807	121,824	170,331	153,501	0	0	0	170,331	55	133,795	98,487	838
	锦悦二期	办公、商业	竣工	100	10,386	57,123	63,295	58,413	0	0	0	63,295	11,000	56,133	54,757	
	枫悦一期	住宅、商业	在建	100	58,444	201,696	242,541	217,744	0	163,541	0	79,000	29,578	204,428	145,841	16,812

地区	项目	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	可供出售面积	报告期新开工面积	报告期末在建面积	报告期末竣工面积	累计竣工面积	报告期末签约面积	累计签约面积	计划投资总额	报告期实际投资额
	枫悦二期	住宅、商业	拟建	100	33,877	121,630	168,482	158,852	0	0	0	0	0	0	95,482	
	辰悦	住宅、商业	在建	100	100,000	374,000	452,800	344,867	136,153	286,153	0	0	58,063	106,247	241,284	27,594
银川	银地(G)[2018]-20号地块	住宅	拟建	100	88,693	133,039	161,980	129,619	0	0	0	0	0	0	122,142	0
重庆	春风度一至三期	住宅	在建	51	150,118	155,052	205,898	184,292	93,815	93,815	0	0	0	0	149,613	34,836
	春风度四期	住宅	拟建	51	168,012	223,711	587,119	449,545	0	0	0	0	0	0	待定	
	春风度五期	住宅	拟建	51	167,668	184,434		436,442	188,877	188,877	0	0	0	0	416,579	127,030
	海蓝城	住宅	在建	100	136,794	346,812	435,697	436,442	188,877	188,877	0	0	0	0	416,579	127,030
长沙	华中心二期	办公、商业	在建	93	13,010	80,204	128,998	117,948	0	128,998	0	0	62,404	85,555	157,180	19,923
	华中心三期	住宅、商业	竣工	93	29,341	394,610	502,260	269,125	0	0	0	502,260	3,154	249,726	637,106	25,228
	华中心四期	商业、办公、酒店	竣工	93				126,923	0	0	6,563		80,695			
	华中心五期	商业、办公	竣工	93	9,888	68,857	98,895	61,535.33	0	0	0	98,895	0	61,535		
	华中心8号楼	商业	在建	93	1,152	1,320	2,558	2,558	0	2,558	0	0	0	0		
	华时代	商业	在建	100	19,221	218,498	278,753	211,766	278,753	278,753	0	0	0	0	349,267	12,266
	海蓝城一期	住宅	拟建	100	55,550	166,650	222,992	163,613	0	0	0	0	0	0	196,904	41,036
	海蓝城二期	住宅	拟建	100	79,096	237,288	318,906	233,342	0	0	0	0	0	0	279,752	56,049
天津	波士顿43号地	住宅	竣工	100	55,295	110,588	135,588	123,852	0	0	0	135,588	126	120,606	96,988	4,163
	波士顿37号地	商业	竣工	100	12,802	23,044	14,640	13,826	0	0	0	14,640	0	9,163	153,377	4,533
	波士顿44号地	住宅、商业	竣工	100	79,172	158,345	196,800	193,249	0	0	0	196,800	110.69	178,580		
	棠悦一期(原汉沽3号地)	住宅、商业	在建	50	34,499	68,997	92,923	68,595	0	92,923	0	0	0	0	58,361	11,463
	棠悦二期(原汉沽4号地)	住宅、商业	在建	50	61,396	92,094	116,691	90,165	116,691	116,691	0	0	0	0	89,600	
	保利东郡(原汉沽5号地)	住宅、商业	在建	50	116,676	175,005	208,437	170,591	156,058	156,058	0	0	36,608	36,608	157,012	8,741
	金地艺城乐府(原辛庄2号地)	住宅、商业	在建	26	67,726	121,908	148,008	113,274	0	102,221	45,787	45,787	1,856	112,375	122,635	7,002
	首创悦山郡(原辛庄)	住宅、商业	在建	20	82,162	147,848	187,348	139,045	0	154,273	33,075	33,075	32,125	133,094	135,559	11,198

地区	项目	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	可供出售 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	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
	5号地)															
	栖霞(原塘沽湾项目)	住宅、商业	在建	100	44,124	66,186	82,415	63,054	82,415	82,415	0	0	0	0	96,896	55,494
	海蓝城	住宅、商业	拟建	100	99,257	192,513	249,013	191,013	0	0	0	0	0	0	311,465	87,344
广州	雲和墅	别墅、叠墅	在建	100	151,536	151,536	225,405	133,665	177,135	177,135	0	35,970	1,126	1,126	627,198	39,476
佛山	保利文玥花园(原高明16号地)	住宅	在建	25	69,135	193,575	253,145	192,140	111,860	111,860	0	0	0	0	223,642	114,643
	美的明湖北湾花园二期(原高明18号地)	住宅	在建	33	59,008	165,222	228,554	164,182	192,527	228,554	0	0	0	0	179,689	3,138
	三水WG0002	住宅	拟建	49	69,062	207,185	277,753	189,833	0	0	0	0	0	0	286,511	77,650
	海蓝城	住宅	拟建	51	82,036	221,498	298,916	217,541	0	0	0	0	0	0	323,525	78,913

3. 报告期内房地产出租情况

截至报告期末，公司用于出租经营的主要房产面积共计约 15.78 万平方米，已出租经营面积约为 15.16 万平方米，出租率约为 96%，报告期内完成出租经营收入 10,801.54 万元。详情请见下表。

单位：万元

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	156.07
2		宝隆大厦	商业	3,090.87	268.49
3		铭悦好天地	商业	17,775.18	554.03
4	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	22,648.85	1,651.04
5		华中心飞猫公社	商业等	14,322.60	621.70
6		君悦酒店	酒店	68,789.00	7,346.98
7		郡原广场	商业	198.32	14.36
8		其他物业	会所等	4,299.00	32.90
9	西安	海蓝城	商业	7,498.74	86.52
10		君城	商业	1,050.00	63.00
11		枫悦	商业	2,610.00	4.12
12	广州	雲和墅	会所	4,669.00	2.34

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。

3.2 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

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：2018年8月27日