

公司代码:600743

公司名称:华远地产

## 华远地产股份有限公司

## 2024 半年度报告摘要

## 第一节 重要提示

1.1 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www.sse.com.cn网站仔细阅读半年度报告全文。  
1.2 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性、准确性、完整性,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。  
1.3 公司全体董事出席董事会会议。  
1.4 本半年度报告未经审计。  
1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

## 第二节 公司简介基本情况

股票简称	股票代码	上市交易所	变更前的股票简称	变更前的股票代码
华远地产	600743	上海证券交易所	华远股份	600743
联系人或联系方式	董事会秘书	证券事务代表		
姓名	张全胜	唐蔚		
电话	010-68030666	010-68012890		
办公地址	北京市西城区北顺城街11号华远地产北京分公司1118室	北京市西城区北顺城街11号华远地产北京分公司1118室		
电子邮箱	zhangq@hy-online.com	xiang@hy-online.com		

## 2.2 主要财务数据

单位:万元 币种:人民币	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
总资产	2,062,748.22	3,066,790.28	-33.80
归属于上市公司股东的净资产	202,326.36	201,104.26	-30.60
营业收入	281,262.87	469,979.63	-40.18
归属于上市公司股东的净利润	-39,190.17	-61,200.94	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-43,289.04	-81,263.53	不适用
归属于上市公司股东的现金流量净额	-123,621.29	67,870.77	-282.14
加权平均净资产收益率(%)	-19.032	-20.94	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.215	-0.229	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.215	-0.229	不适用

## 2.3 前10名股东持股情况表

股东名称	持股数量	持股比例(%)	持有无限售条件股份数量	质押、冻结或司法冻结的股份数量
北京华远集团有限公司	47.20	1,111,709.408	0	质押 465,000,000
北京华远地产股份有限公司	6.34	106,449.493	0	无
北京华远集团投资有限公司	4.79	112,466.100	0	无
中央汇金资产管理有限责任公司	1.86	44,418.720	0	无
中国工商银行股份有限公司	1.15	27,000.000	0	无
毛卓芳	0.46	10,472.400	0	无
陈建峰	0.42	9,984.634	0	无
曹洪礼	0.42	9,900.000	0	无
张明	0.40	9,500.000	0	无
湖北楚天农村商业银行股份有限公司	0.37	8,741.644	0	无

2.4 截至报告期末的前10名优先股股东总数、前10名优先股股东情况表  
□适用 √不适用  
2.5 控股股东及实际控制人变更情况  
□适用 √不适用  
2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况  
√适用 □不适用

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	币种
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21华远01	179723	2021-01-26	2024-01-26	0	450
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21华远02	179033	2021-03-26	2024-03-30	0	440
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	21华远03	180247	2021-06-09	2024-06-11	0	420
华远地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22华远01	181942	2022-08-25	2024-08-18	0	373
华远地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	22华远02	181942	2022-08-25	2024-08-30	0	319
华远地产股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24华远01	263486	2024-01-19	2026-01-23	20	350
华远地产股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	24华远02	263682	2024-03-12	2027-03-14	20	388
华远地产股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	24华远03	264289	2024-03-28	2026-04-01	8	339
华远地产股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	24华远04	264289	2024-03-28	2027-04-01	6	368
华远地产股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)	24华远05	264289	2024-03-28	2027-04-01	6	368
华远地产股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第六期)	24华远06	265280	2024-07-30	2027-08-01	10	244
华远地产股份有限公司2022年度MTN001	22华远MTN001	102201017	2022-06-30	2024-06-01	0	334
华远地产股份有限公司2024年第一期定向发行公司债券(第一期)	PRN001(定向)	024030079	2024-01-29	2026-01-26	29	560
华远地产股份有限公司2024年第一期定向发行公司债券(第二期)	MTN001	102400089	2024-03-22	2027-03-25	10	358

2.7 报告期内被质押的情况:  
√适用 □不适用

债券名称	报告期末	上年末
PRN001(定向)	80.00	88.00
PRN002(定向)	0.43	-0.93

2.8 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.9 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.10 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.11 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.12 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.13 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.14 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.15 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.16 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.17 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.18 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.19 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.20 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.21 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.22 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.23 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.24 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.25 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.26 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.27 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.28 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.29 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.30 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.31 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.32 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.33 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.34 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.35 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.36 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.37 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.38 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.39 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.40 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.41 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.42 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.43 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.44 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.45 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.46 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.47 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.48 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.49 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.50 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.51 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.52 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.53 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.54 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.55 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.56 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.57 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.58 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.59 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.60 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.61 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.62 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.63 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.64 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.65 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.66 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.67 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.68 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.69 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.70 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.71 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.72 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.73 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.74 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.75 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.76 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.77 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.78 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.79 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.80 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.81 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.82 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.83 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.84 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.85 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.86 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.87 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.88 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.89 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.90 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.91 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.92 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.93 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.94 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.95 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.96 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.97 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.98 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

2.99 报告期内被查封的情况:  
□适用 √不适用

2.100 报告期内被冻结的情况:  
□适用 √不适用

(二) 关联人基本情况:  
公司名称:北京华远集团有限公司  
统一社会信用代码:91110000101124571M  
成立日期:1963年08月21日  
注册地址:北京市西城区南礼士路36号(华远大厦7层)  
办公地址:同上  
法定代表人:王乐诚  
注册资本:136,176,499.79元  
主要经营范围:资产管理;信息咨询业务(中介除外);销售百货;仓储服务;主要经营范围:资产管理;信息咨询业务(中介除外);销售百货;仓储服务;占本公司总股本的47.39%。  
北京华远集团持有华远集团100%股权。根据《上市规则》,本次交易构成关联交易。  
截至2023年末,华远集团总资产为4,196,687.14万元,归属于上市公司净资产为377,875.77万元,2023年度营业收入为1,624,840.25万元,归属于上市公司股东的净利润为-80,576.13万元(上述数据已经审计)。

截至本公告日,华远集团资信情况良好,不属于失信被被执行人。华远集团与公司存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面保持独立。

三、关联交易的基本情况  
(一) 交易标的的基本情况  
1. 标的名称和类别:本次交易标的为华远集团持有的华远好天地100%股权,本次交易属于《上市规则》中规定的“购买资产”。

2. 权属状况说明:华远好天地产权清晰,不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况,不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施,不存在妨碍权属转移的其他情况。

3. 相关资产运营情况的说明:华远好天地主要从事物业管理业务,以“数字化+智能化、美好生活服务”为核心理念,深耕智慧物业服务,为客户提供物业服务、物业管理服务、智慧科技服务、社区运营服务等一站式社区生活服务。当前为商场、写字楼、住宅项目等多种业态提供专业物业管理服务,截止2023年末,累计管理面积40万平方米。

(二) 交易标的的主要财务信息:  
1. 基本信息  
公司名称:北京华远好天地智慧物业服务有限公司  
公司类型:有限责任公司(法人独资)  
统一社会信用代码:91110102MA029N04XP  
注册地址:北京市西城区南礼士路36号5层11号  
法定代表人:李海英  
注册资本:5,000万元人民币  
成立日期:2021年4月12日

营业期限:2021年4月12日至无固定期限  
经营范围:一般项目:物业管理;建筑物清洁服务;园林绿化工程施工;停车场服务;信息系统集成服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;礼仪服务;会议及展览服务;打字复印;非居住房地产租赁;企业管理;市场营销策划;组织文化艺术交流活动;专业保洁、清洗、消毒服务;互联网销售(除销售药品外);金属材料销售;软件开发;广告制作;金属制品销售;家用电器零配件销售;仪器仪表销售;安防设备销售;食品添加剂销售;农副产品销售;特种设备销售;网络设备销售;电气设备销售;照明器具销售;文具用品零售;特种劳动防护用品销售;劳动防护用品销售;消防器材销售;针纺织品及原料销售;紧固件销售;金属工具销售;日用化学产品销售;日用杂品销售;水暖管道销售;建筑材料销售;建筑材料销售;教学专用仪器销售;教学用模型教具销售;汽车配件零售;电子元器件零售;电子产品销售;机电元件销售;机械配件销售;销售;计算机软硬件及辅助设备零售;工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);日用品销售;化妆品销售(不含许可类化妆品);广告设计、代理;广告发布;数字广告发布;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:网络文化经营;建设工程设计;建筑智能化系统设计;互联网信息服务(仅限互联网信息服务);(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

本次交易前,华远集团持有华远好天地100%股权。  
2. 华远好天地最近一年一期的主要财务数据

项目	2024年6月末/2024年1-6月	2023年末/2023年度
资产总额	40,721,889.71	32,767,028.94
负债总额	20,497,880.01	18,906,779.88
所有者权益	14,224,022.70	13,960,249.06
营业收入	31,128,888.68	61,214,319.78
净利润	273,700.72	7,724,786.07
净利润	273,700.72	7,724,786.04

上述华远好天地财务数据已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。

四、交易标的定价情况  
(一) 定价依据及方法  
1. 定价方法和依据  
本次交易价格以经有权国有资产监督管理部门核准的资产评估结果为依据,由交易双方协商确定。经评估,华远好天地全部股东权益评估值为2,756万元。根据《企业会计准则》,华远好天地100%股权的转让价格确定为2,756万元。

2. 资产评估基本情况  
(1) 采用的评估方法:收益法、资产基础法。  
资产基础法是从现时成本角度出发,将构成企业价值的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值。收益法是从未来收益的角度出发,以被评估企业未来可产生的收益折现,并考虑风险性折现的期望值后作为被评估企业股权的评估价值,因此收益法对企业未来的预期盈利能力产生的影响考虑比较充分。根据以上分析,本次交易定价的,采用收益法结论作为最终评估结论。

(2) 评估基准日:2024年6月30日。  
(3) 重要评估假设:  
① 持续经营假设:假设企业持续经营。  
② 交易假设:假设企业评估目的已经实现,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行定价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。  
③ 公开市场假设:假设在市场上交易的资产,或假设有在市场上交易的资产,资产买卖双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其市场价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为前提。  
④ 持续经营假设:假设持续经营是指假设被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。  
⑤ 一般假设:  
1. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次被评估单位所在地政治经济、经济环境无重大变化;  
2. 假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的,并且公司管理层有能力担当其职务;  
3. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规;  
4. 假设无被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及政策性征收费用等评估基准日后发生重大变化;  
5. 假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 定价合理性分析  
本次交易价格以经有权国有资产监督管理部门核准的资产评估结果为依据,由交易双方协商确定。经评估,华远好天地全部股东权益评估值为2,756万元。根据《企业会计准则》,华远好天地100%股权的转让价格确定为2,756万元。

五、交易标的定价情况  
(一) 定价依据及方法  
1. 定价方法和依据  
本次交易价格以经有权国有资产监督管理部门核准的资产评估结果为依据,由交易双方协商确定。经评估,华远好天地全部股东权益评估值为2,756万元。根据《企业会计准则》,华远好天地100%股权的转让价格确定为2,756万元。

2. 资产评估基本情况  
(1) 采用的评估方法:收益法、资产基础法。  
资产基础法是从现时成本角度出发,将构成企业价值的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值。收益法是从未来收益的角度出发,以被评估企业未来可产生的收益折现,并考虑风险性折现的期望值后作为被评估企业股权的评估价值,因此收益法对企业未来的预期盈利能力产生的影响考虑比较充分。根据以上分析,本次交易定价的,采用收益法结论作为最终评估结论。

(2) 评估基准日:2024年6月30日。  
(3) 重要评估假设:  
① 持续经营假设:假设企业持续经营。  
② 交易假设:假设企业评估目的已经实现,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行定价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。  
③ 公开市场假设:假设在市场上交易的资产,或假设有在市场上交易的资产,资产买卖双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其市场价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为前提。  
④ 持续经营假设:假设持续经营是指假设被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。  
⑤ 一般假设:  
1. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次被评估单位所在地政治经济、经济环境无重大变化;  
2. 假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的,并且公司管理层有能力担当其职务;  
3. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规;  
4. 假设无被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及政策性征收费用等评估基准日后发生重大变化;  
5. 假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 定价合理性分析  
本次交易价格以经有权国有资产监督管理部门核准的资产评估结果为依据,由交易双方协商确定。经评估,华远好天地全部股东权益评估值为2,756万元。根据《企业会计准则》,华远好天地100%股权的转让价格确定为2,756万元。

六、交易标的定价情况  
(一) 定价依据及方法  
1. 定价方法和依据  
本次交易价格以经有权国有资产监督管理部门核准的资产评估结果为依据,由交易双方协商确定。经评估,华远好天地全部股东权益评估值为2,756万元。根据《企业会计准则》,华远好天地100%股权的转让价格确定为2,756万元。

2. 资产评估基本情况  
(1) 采用的评估方法:收益法、资产基础法。  
资产基础法是从现时成本角度出发,将构成企业价值的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值。收益法是从未来收益的角度出发,以被评估企业未来可产生的收益折现,并考虑风险性折现的期望值后作为被评估企业股权的评估价值,因此收益法对企业未来的预期盈利能力产生的影响考虑比较充分。根据以上分析,本次交易定价的,采用收益法结论作为最终评估结论。

(2) 评估基准日:2024年6月30日。  
(3) 重要评估假设:  
① 持续经营假设:假设企业持续经营。  
② 交易假设:假设企业评估目的已经实现,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行定价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。  
③ 公开市场假设:假设在市场上交易的资产,或假设有在市场上交易的资产,资产买卖双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其市场价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为前提。  
④ 持续经营假设:假设持续经营是指假设被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。  
⑤ 一般假设:  
1. 假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次被评估单位所在地政治经济、经济环境无重大变化;  
2. 假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的,并且公司管理层有能力担当其职务;  
3. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规;  
4. 假设无被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及政策性征收费用等评估基准日后发生重大变化;  
5. 假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 定价合理性分析  
本次交易价格以经有权国有资产监督管理部门核准的资产评估结果为依据,由交易双方协商确定。经评估,华远好天地全部股东权益评估值为2,756万元。根据《企业会计准则》,华远好天地100%股权的转让价格确定为2,756万元。

七、交易标的定价情况  
(一) 定价依据及方法  
1. 定价方法和依据  
本次交易价格以经有权国有资产监督管理部门核准的资产评估结果为依据,由交易双方协商确定。经评估,华远好天地全部股东权益评估值为2,756万元。根据《企业会计准则》,华远好天地100%股权的转让价格确定为2,756万元。

2. 资产评估基本情况  
(1) 采用的评估方法:收益法、资产基础法。  
资产基础法是从现时成本角度出发,将构成企业价值的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值。收益法是从未来收益的角度出发,以被评估企业未来可产生的收益折现,并考虑风险性折现的期望值后作为被评估企业股权的评估价值,因此收益法对企业未来的预期盈利能力产生的影响考虑比较充分。根据以上分析,本次