



## 华远地产股份有限公司 2016 年年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 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

公司拟定的 2016 年度利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2016 年 12 月 31 日公司总股本 2,346,100,874 股为基数，每 10 股派发现金股利 1 元（含税），共计派发现金股利 234,610,087.40 元。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额 54,966,461.37 元，全部结转以后年度分配。本次利润分配方案尚需经公司 2016 年度股东大会审议通过后实施。

### 二 公司基本情况

#### 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
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
电话	010-68036966	010-68036688-526
电子信箱	zhangql@hy-online.com	xieq@hy-online.com

## 2 报告期公司主要业务简介

本公司的经营范围为：房地产开发、销售商品房；施工总承包、专业承包；物业管理；旧城区危房成片改造；土地开发；出租办公用房；出租商业用房；销售建筑材料、机械电器设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、制冷空调设备；信息咨询（不含中介服务）；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

公司主营业务为房地产开发与销售、租赁，属于房地产行业。公司开发的房地产产品涉及住宅、写字楼、商业等多种物业类型。开发完成后的房地产产品以销售为主，自持少量投资性物业，主要为商业业态。报告期内，公司的主营业务未发生重大变化。

公司所属的房地产行业为资金密集型行业，具有高度综合、关联性强的属性，是推动国民经济发展的重要支柱产业之一。报告期内，全国房地产市场先扬后抑。前三季度，主要受 2015 年“三去一补”政策利好的影响，房地产市场空前繁荣。从土地供应市场来看，据中国指数研究院数据显示，全国 300 个城市土地出让金总额为 2.9 万亿元，同比上涨 31%；成交均价 3,343.35 元/平方米，同比上涨 34.1%。一线城市和核心二线城市土地市场“地王”频出，突出的反映了房企对于热点城市的看好和补仓意愿；从供给端和需求端来看，2016 年商品房供需两旺：根据 WIND 数据，2016 年全国商品房新开工面积和竣工面积分别为 16.7 亿平方米和 10.6 亿平方米，同比分别增长 8.1%和 6.1%；2016 年全国商品房销售金额达 11.76 万亿元，比上年增长 34.8%，商品房销售面积 15.73 亿平方米，比上年增长 22.5%，均创历史新高。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%；从房企融资角度来看，较为宽松的货币环境为房企融资提供了便利，2016 年房企通过私募债、公司债、中票等工具实现债权融资额 1.14 万亿元，同比增长 26%，实现股权融资 1,641 亿元，同比增长 14.04%。在有力的资金支持下，大型房企的市场份额进一步提升。总体而言，前三季度房地产市场呈现高位运转之势。但是，繁荣背后有隐忧，过快的增长也透支了行业的长期发展潜力。

自第四季度起，伴随“9·30 调控新政”的出台，中央重申要综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加强房地产长效机制建设，让住房回归居住功能，各地调控政策密集出台，热点城市楼市开始降温，市场逐步重归冷静。中央经济工作会议明确指出“房子是用来住的、不是用来炒的”，关于房地产领域“控风险”政策目标逐步明确，2017 年将严控房地产投资投机性需求。在此环境下，预计 2017 年房地产市场将逐步回归至相对平稳的水平。

目前，国家宏观经济仍然处于向下寻底的过程中，报告期内，国民生产总值实现 6.7%的稳增长。根据李克强总理在全国政协第十二届全国委员会第五次会议和第十二届全国人民代表大会第五次会议中所做的政府工作报告显示，2017 年“发展的主要预期目标是：国民生产总值增长 6.5%

左右，在实际工作中争取更好结果；居民消费价格涨幅 3%左右；城镇新增就业 1,100 万人以上，城镇登记失业率 4.5%以内；进出口回稳向好，国际收支基本平衡；居民收入和经济增长基本同步。”在“稳经济、扩改革、防风险”的要求下，作为国民经济支柱产业之一的房地产仍需要发挥重要作用，也就决定了未来相当长的一段时期内，房地产市场仍将保持巨大的体量。但同样需要关注的是，房地产行业表现出来的区域市场表现分化、销售产品结构调整、行业集中度加速提升等现象也表明，整个行业正在逐步产生深刻的变化，加之调控政策的不断出台，对房地产企业的经营策略和应变能力均提出了严峻的考验。

随着政策环境的改变，房地产市场在较热的情况下面临骤然降温，对房地产企业而言，短期内可能会造成一定的影响。但长期看来，让市场以更加理性的方式放慢节奏稳步前行，将为整个房地产市场和参与其中的房地产企业的长期健康发展奠定更坚实更长效的基础。在此环境下，华远地产将更加坚持自己“责任地产，品质建筑”的初心，始终为购房者建设最符合需要的优质产品，让房地产产品为客户提供良好居所的本质得到最好的体现。同时，公司将适时根据不同区域市场的变化，灵活调整经营策略，让企业在变化的环境中始终保持良性运营，确保企业继续稳步前行。

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	2,809,428.32	2,155,258.13	30.35	2,045,234.20
营业收入	760,840.99	744,900.24	2.14	675,983.64
归属于上市公司股东的净利润	74,132.36	73,049.71	1.48	66,162.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	47,631.96	72,286.27	-34.11	65,819.35
归属于上市公司股东的净资产	671,464.08	437,727.49	53.40	386,489.71
经营活动产生的现金流量净额	215,470.93	-22,110.15	不适用	-150,310.42
基本每股收益（元/股）	0.32	0.40	-20.00	0.36
稀释每股收益（元/股）	0.32	0.40	-20.00	0.36
加权平均净资产收益率（%）	13.73	15.77	减少2.04个百分点	18.25

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	62,584.75	333,474.59	62,377.25	302,404.40
归属于上市公司股东的净利润	3,801.38	20,620.63	10,611.79	39,098.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,520.00	19,636.71	10,177.83	13,297.41
经营活动产生的现金流量净额	-257,623.89	80,334.45	234,077.84	158,682.53

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股本及股东情况

### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

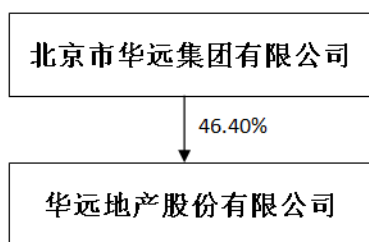
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					58,925		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					55,025		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有 有限 条件 的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京市华远集团有限公司	251,211,879	1,088,584,808	46.40	0	质押	498,340,000	国有法人
天津华远浩利投资股份有限公司	49,363,836	213,909,957	9.12	0	质押	36,000,000	境内非国有法人
北京京泰投资管理中心	40,101,000	173,771,000	7.41	0	无	0	国有法人
北京首创阳光房地产有限责任公司	36,132,000	156,572,000	6.67	0	质押	60,000,000	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	12,458,130	53,985,230	2.30	0	无	0	国有法人
南京栖霞建设股份有限公司	18,000,000	18,000,000	0.77	0	无	0	境内非国有法人

							人
中国工商银行股份有限公司—嘉实事件驱动股票型证券投资基金	15,304,890	15,304,890	0.65	0	无	0	其他
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	3,162,479	13,704,075	0.58	0	无	0	境内非国有法人
中国工商银行股份有限公司—南方大数据100指数证券投资基金	11,949,770	11,949,770	0.51	0	无	0	其他
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	2,037,390	8,828,690	0.38	0	无	0	其他
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						

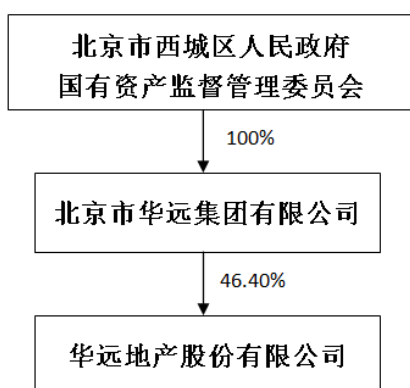
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## 5 公司债券情况

### 5.1 公司债券基本情况

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	还本付息方式	交易场所
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%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

### 5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

报告期内14年华远债于2016年4月27日支付了自2015年4月27日至2016年4月27日期间的利息,相关情况详见公司于2016年4月20日披露的《华远地产股份有限公司2014年公司债券2016年付息公告》。

### 5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

本公司委托中诚信证券评估有限公司对14华远债进行评级和跟踪评级,该公司于2014年5月和2015年6月分别出具了《华远地产股份有限公司2014年公司债券信用评级报告》和《华远地产股份有限公司2014年公司债券跟踪评级报告》(2015),评定本公司2014年公司债券信用等级为AA,本公司主体信用等级为AA。报告期内中诚信证券评估有限公司对14华远债进行了再次跟踪评级,并于2016年6月23日出具了《华远地产股份有限公司2014年公司债券跟踪评级报告》(2016),维持本公司主体信用等级为AA,评级展望稳定,维持本公司2014年公司债券信用等级为AA。上述各次评级报告和跟踪信用评级报告详见本公司于上海证券交易所网站

(www.sse.com.cn)披露的相关公告。

#### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	74.81%	78.16%	减少 3.35 个百分点
EBITDA 全部债务比	0.0916	0.1197	-23.50
利息保障倍数	2.46	2.31	6.49

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现开复工面积 174.0 万平方米，同比下降 41%。其中新开工 10.3 万平方米，竣工 55.2 万平方米。完成销售签约额 107.8 亿元，同比增长 129%；完成销售签约面积 70.8 万平方米，同比增长 88%。

报告期内，公司已完工、在建和拟建项目均在按计划推进。报告期内主要开发项目进展情况如下：

#### 已完工在售项目

##### 北京铭悦园项目

项目位于北京市通州区梨园镇，由北京新通致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 99% 权益。总建筑面积约 40.2 万平方米，功能为住宅、商业，住宅中包含定向安置房及限价商品房合计总建筑面积 19 万平方米（其中地上建筑面积 15.7 万平方米）。项目于 2015 年全部竣工入住，截至报告期末已基本完成销售。

##### 北京铭悦好天地项目

项目位于北京市通州区梨园镇，紧邻华远铭悦园项目，由公司 100% 持股的北京华和房地产开发有限公司负责开发。项目规划总建筑面积约 15.8 万平方米，规划性质为住宅、商业，包含保障房约 6.4 万平方米（其中限价商品房 2.2 万平方米、经济适用房 4.2 万平方米），写字楼及商业约 5.8 万平方米，其余为地下车库等附属配套设施。项目于 2013 年 6 月开工，截至报告期末已全部竣工入住，可售部分累计销售率为 93%。

##### 北京澜悦项目

项目位于北京市密云区密云镇，由公司 100%持股的北京馨悦致远房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 11 万平方米，规划性质为住宅、商业，包含 1.5 万平方米限价商品住房。项目于 2013 年 9 月开工，2015 年全部竣工入住，截至报告期末已完成全部销售。

#### 西安海蓝城一期项目

海蓝城一期项目位于西安市未央区，邻近城市交通主干道-东、北二环，与政府重点推进发展的经开区、大明宫遗址公园区、文教区、老城区、浐灞生态区等五个城市中心区域环绕交集。项目由公司 100%持股的西安曲江唐瑞置业有限公司负责开发，总建筑面积约 17 万平方米，规划性质为住宅、商业。项目已于 2012 年 6 月竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 92%。

#### 西安海蓝城二期项目

海蓝城二期项目位于海蓝城一期北侧，由公司 100%持股的西安曲江唐瑞置业有限公司负责开发。项目总建筑面积约 27 万平方米，规划性质为住宅、商业。项目分东西两区，其中项目东区约 20.5 万平方米已于 2014 年 10 月竣工，截至报告期末累计销售率为 85%；项目西区约 6.6 万平方米于 2014 年 4 月开工，2015 年竣工入住，截至报告期末累计销售率为 98%。

#### 西安海蓝城三、四期项目

海蓝城三号地位于海蓝城二期项目北侧，由西安唐明宫置业有限公司负责开发，公司享有 51% 权益。项目总规模约 66 万平方米，分三期开发，即海蓝城三、四、五期。

其中海蓝城三期项目总建筑面积约 20.9 万平方米，规划性质为住宅、商业，于 2013 年 11 月开工、12 月开盘销售，2015 年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 70%。

海蓝城四期项目总建筑面积约 13.3 万平方米，规划性质为住宅、商业，于 2014 年 5 月开工，于 2014 年 8 月开盘销售，2015 年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 67%。

#### 西安锦悦一期项目

项目位于西安市未央区，西临太华北路，在凤城二路与凤城三路之间，由公司 100%持股的西安鸿华房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 17 万平方米，规划性质为住宅及商业。项目于 2013 年 8 月开工，2015 年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 80%。

#### 西安锦悦二期项目

项目紧邻西安锦悦一期项目，由公司 100%持股的西安鸿华房地产开发有限公司负责开发。规



划总建筑面积约 6.3 万平方米，规划性质为商业、服务业等综合用地。项目于 2015 年开工，截至报告期末已竣工并办理入住，项目累计销售率为 43%。

#### 长沙华中心五期项目

长沙华中心项目紧邻长沙市湘江大道，占地总面积 11.49 万平方米，规划总建筑面积约 120 万平方米(最终以通过规划审批的面积为准)。项目定位为城市核心的高品质、国际化的城市商务、文化及居住核心区，建成后将成为长沙市文化、金融、商业、休闲、影视、旅游观光、居住集于一体的大型城市综合体。该项目由长沙橘韵投资有限公司、长沙地韵投资有限公司、长沙人韵投资有限公司开发建设，公司分别享有三个公司 93%权益。项目分为南区、北区，南区尚未开始拆迁，在继续控规方案研究；北区已完成拆迁并分五期进行建设开发，其中一期已开发完成并基本完成销售。

五期项目总建筑面积约 9.9 万平方米，规划性质为商业、办公，于 2013 年 8 月签订整售协议，将写字楼部分约 5 万平方米定制销售给北京银行。项目于 2014 年 5 月开工，截至报告期末除古建部分尚未开始建设之外，其它已全部竣工，定制部分已顺利交付北京银行。该项目公司保留约 3.3 万平方米商业及车位用作自持经营，可售部分已基本完成销售。

#### 天津波士顿 44 号地项目

天津波士顿 44 号地项目位于天津市津南区辛庄镇。由公司 100%持股的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 19.7 万平方米，规划性质为住宅及配套商业。项目已于 2015 年末竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 95%。

### 在建项目

#### 北京和墅项目

项目位于北京市大兴区，由公司 100%持股的北京尚居置业有限公司负责开发。总建筑面积约 18.8 万平方米（其中地上建筑面积约 14.8 万平方米），规划性质为住宅，包含自住型商品房 9.2 万平方米、限价房 4.5 万平方米，商品住宅 1.8 万平方米及车库等附属配套设施。其中自住型商品房和限价房于 2015 年竣工入住，商品住宅及配套设施于报告期已大部分竣工，将于 2017 年全部竣工并入住。截至报告期末，项目累计销售率为 93%。

#### 北京华中心项目

项目位于北京市门头沟区龙泉镇，由公司 100%持股的北京新都致远房地产开发有限公司负责

开发。总建筑面积约 30.3 万平方米（其中地上建筑面积 20.2 万平方米），规划性质为住宅、商业。包含 1.5 万平方米自住型商品房、0.6 万平方米经济适用房、2.7 万平方米还建住宅及 5.3 万平方米还建商业（均为地上建筑面积）、商品住宅及商业用房 10.1 万平方米以及车库等附属配套设施。其中，自住型商品房、经济适用房及还建住宅于 2014 年底开工建设，其它部分于 2015 年开工建设。截至报告期末，部分住宅已竣工，商业部分正在进行机电和内外装施工，预计 2017 年全部竣工，累计销售率为 55%。

#### 北京西红世项目

项目位于北京市大兴区西红门，由北京上和致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 50% 权益。项目总建筑面积约 16.4 万平方米，规划性质为商业、办公。该项目原计划 2016 年下半年竣工入住，但因雾霾影响，政府要求工地统一实施环保治理政策性停工，导致该项目未能按期竣工，入住延迟，公司预计年度内结转利润未能实现。项目已于报告期内部分竣工，预计将于 2017 年全部竣工并入住。该项目公司保留约 6.2 万平方米用作自持经营。截至报告期末，可售部分累计销售率为 57%。

#### 西安海蓝城五期项目

项目位于海蓝城三号地内，总建筑面积约 31.1 万平方米，规划性质为住宅、商业，由西安唐明宫置业有限公司负责开发，公司享有 51% 权益。项目于 2015 年开工建设，截至报告期末已经完成结构施工，正在进行机电和内外装施工，预计 2017 年竣工。截至报告期末累计销售率为 32%。

#### 西安海蓝城六期项目

项目位于海蓝城三号地东侧，由公司 100% 持股的西安骏华房地产开发有限公司负责开发。项目总建筑面积约 20.9 万平方米，规划性质为住宅，于 2014 年 9 月开工。

#### 西安枫悦一期项目

项目位于西安市未央区，太华路与凤城五路交汇处东侧，总占地面积 9.2 万平方米，总建筑面积约 40.3 万平方米，包含住宅、商业等多种业态，由公司 100% 持股的西安泽华房地产开发有限公司负责开发。项目分为两期开发建设，其中一期总建筑面积约 24.3 万平方米。截至报告期末项目一期已经开工，正在进行结构施工，项目累计销售率为 29%。

#### 长沙华中心三、四期项目

三、四期项目总建筑面积约 50.2 万平方米，由主楼 263 米高的一组超高层大厦及七层裙楼组成，功能为五星级酒店、写字楼、商业和高级公寓，于 2012 年 5 月开工。裙房商场约 9 万平方米及部分车库已在 2012 年定制销售给长沙海信广场实业有限公司，并在 2015 年竣工，商业开始营业；公寓塔楼于 2015 年末竣工入住；写字楼、住宅塔楼于报告期内竣工入住。酒店部分正在进行精装修施工，预计 2017 年竣工并开始对外营业。项目公司保留四期中的酒店和部分写字楼自持经营，除此之外三、四期截至报告期末可售部分累计销售率为 72%。

#### 天津波士顿 37 号地项目

项目位于天津市津南区辛庄镇。由公司 100%持股的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司负责开发。项目总建筑面积约 1.5 万平方米，规划性质为商业。项目已于 2015 年 12 月开工，预计 2017 年竣工。截至报告期末，项目累计销售率为 10%。

#### 天津波士顿 43 号地项目

项目位于天津市津南区辛庄镇，由公司 100%持股的阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司负责开发。项目总建筑面积约 13.6 万平方米，规划性质为住宅。项目已于 2014 年 9 月开工，原计划 2016 年底前竣工入住，但因雾霾影响，政府要求工地统一实施环保治理政策性停工，导致该项目未能按期竣备，入住延迟，公司预计年度内结转利润未能实现。截至报告期末已经完成主体工程建设，进行外环境工程收尾，预计 2017 年上半年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 78%。

### 拟建项目

#### 北京苹果园项目

项目位于北京市石景山区苹果园，由公司 100%持股的北京新润致远房地产开发有限公司负责开发。总占地面积约 3.5 万平方米，总建筑面积约 22 万平方米。报告期末正在进行报建手续和规划设计工作。计划于 2017 年下半年开工建设。

#### 西安枫悦二期项目

项目总规划建筑面积约 16.1 万平方米，计划 2018 年开工建设。

#### 长沙华中心二期项目

项目总建筑面积约 12.9 万平方米，2015 年 4 月已完成全部拆迁工作，截至报告期末在按计

划进行定位深化、规划方案设计、前期报建和施工准备等工作，计划 2017 年上半年开工建设。

#### 长沙华时代项目

该项目是公司于 2016 年 12 月新获取的项目，位于长沙市开福区芙蓉路，是长沙地区金融和写字楼集中区域，由公司 100%持股的长沙隆熙致远房地产开发有限公司负责开发。总占地面积约 1.9 万平方米，总建筑面积约 27.9 万平方米，规划性质为商业，计划于 2017 年末开工。

#### 长沙华中心古建项目

该项目是长沙华中心五期项目的最后组成部分，项目定位于打造仿古精品建筑，总建筑面积约 2,000 平方米，规划性质为商业，计划于 2017 年末开工。

#### 天津汉沽 3 号地项目

该项目是公司于 2016 年 12 月新获取的项目，位于天津市汉沽区，由公司 100%持股的华尚宏远（天津）房地产开发有限公司负责开发。总占地面积约 3.5 万平方米，总建筑面积约 8.7 万平方米，规划性质为住宅和配套商业，计划 2017 年下半年开工建设并开盘销售。

#### 天津汉沽 4 号地项目

该项目是公司于 2016 年 12 月新获取的项目，位于天津市汉沽区，由公司 100%持股的华尚宏远（天津）房地产开发有限公司负责开发。总占地面积约 6.1 万平方米，总建筑面积约 12.8 万平方米，规划性质为住宅和配套商业，计划 2017 年下半年开工建设并开盘销售。

#### 广州大一山庄项目

公司于 2016 年 12 月 22 日披露《第六届董事会第三十五次会议决议公告》、《第六届监事会第十五次会议决议公告》和《收购资产公告》，公司全资子公司华远置业通过受让广东中力集团有限公司所持有的广州高雅房地产开发有限公司（以下简称“广州高雅”）100%股权及债权的方式，收购广州高雅所持有的广州大一山庄项目。股权收购计划分两次完成，首期收购广州高雅 49%股权，第二期收购剩余 51%股权，报告期内尚未实施该股权收购事项。截至本报告披露日，首期 49%股权已完成收购。大一山庄项目位于广州市白云区，是以别墅、叠墅为主的高端住宅项目，总占地面积约 15.2 万平方米，总建筑面积约 23.8 万平方米，地块内现存已基本建设完成的 23 栋房屋，其中约 1.9 平方米已经完成竣工备案，2.4 万平方米为在建工程。本项目未开工部分计划于 2017 年开工，且开盘销售。

## 参股项目

除上述公司自主开发项目之外，公司还通过投资入股的方式参与了以下几个项目的开发，公司不负责操盘，将按投资比例享受项目收益：

### 北京门头沟项目

2015年11月，公司全资子公司华远置业投资入股北京兴佰君泰房地产开发有限公司，该公司注册资本9,000万元，本公司持有21%权益。该公司开发位于北京市门头沟的京土整储挂（门）[2015]004号土地，土地使用权面积约2.76万平方米，总建筑面积约15.3万平方米，规划用途为商务金融用地及综合。截止报告期末，本项目正在进行方案设计和规划报审工作，预计2017年上半年开工建设。

### 天津辛庄二号地项目（艺城悦府）

2016年6月，公司100%持股的北京新尚致远房地产开发有限公司投资入股天津金辉永华置业有限公司，该公司注册资本17,241万元，本公司持有26%权益。该公司开发位于天津津南区域的辛庄镇的津南（挂）2015-07号地块，项目地上建筑面积约12.2万平方米，规划性质为住宅及配套，于2016年年中开工建设，8月开盘销售，截止报告期末正在进行结构施工，预计2018年竣工入住。

## 房地产行业经营性信息分析

### （1）报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	北京门头沟项目	27,641		96,744	是	96,744	21
2	北京苹果园项目	35,245		123,357	否		
3	北京通州区西小马一级土地整理项目		66,905	103,788	是	103,788	50
4	长沙华中心二期项目	13,010		80,204	是	80,204	93
5	长沙华中心项目南区	57,829		109,000	是	109,000	93

6	天津汉沽 3 号地项目	34,500		69,001	否		
7	天津汉沽 4 号地项目	61,399		92,099	否		
8	长沙华时代项目	19,221		212,115	否		
9	西安枫悦二期项目	33,877		121,576	否		

注：1、报告期内房地产储备情况以截至报告期末已取得但尚未开工的项目为统计口径；

2、北京门头沟项目为公司与多家房企共同出资组建的北京兴佰君泰房地产开发有限公司所开发的项目，公司不负责操盘，持有项目公司 21%权益。

(2) 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划 计容建筑 面积 (平方米)	总建筑 面积 (平方米)	在建建 筑面积 (平方米)	已竣工 面积 (平方米)	总投 资额	报告期 实际 投资额
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	竣工项目	129,029	311,808	401,874		401,874	369,394	5,559
2	北京	铭悦好天地	保障房、商业、办公	竣工项目	59,119	122,798	158,229		158,229	199,267	9,593
3	北京	澜悦	住宅、配套商业、保障房	竣工项目	45,181	91,996	110,527		110,527	93,480	2,533
4	北京	和墅	住宅、保障房	在建项目	99,000	148,500	188,314	1,921	186,393	205,009	18,979
5	北京	华中心	综合体	在建项目	70,431	201,697	302,892	221,736	81,156	501,981	52,569
6	北京	西红世	办公、商业	在建项目	40,904	122,714	163,514	114,002	49,512	261,753	37,991
7	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	竣工项目	132,517	342,820	437,179		437,179	236,034	4,544
8	西安	海蓝城三期	住宅、商业	竣工项目	59,896	166,619	208,541		208,541	411,948	67,363
9	西安	海蓝城四期	住宅、商业	竣工项目	34,867	88,843	132,945		132,945		
10	西安	海蓝城五期	住宅、商业	在建项目	63,962	220,391	310,596	310,596			
11	西安	海蓝城六期	住宅	在建项目	53,160	166,191	209,091	209,091		127,615	3,813
12	西安	锦悦一期	住宅、商业	竣工项目	34,807	121,824	170,331		170,331	98,487	21,585
13	西安	锦悦二期	办公、商业	竣工项目	10,386	57,123	63,295		63,295	54,757	
14	西安	枫悦一期	住宅、商业	在建项目	58,444	201,696	242,541	103,266		145,841	57,624
15	长沙	华中心三期	住宅、商业	在建项目	29,341	394,610	502,260	74,758	427,502	631,931	92,360
16	长沙	华中心四期	商业、办公、酒店	在建项目							
17	长沙	华中心五期	商业、办公	竣工项目	9,888	68,857	98,895		98,895		
18	天津	波士顿 43#地	住宅	在建项目	55,295	110,588	135,588	135,588		96,988	28,470
19	天津	波士顿 37#地	商业	在建项目	12,802	23,044	14,640	14,640		153,377	10,105

20	天津	波士顿44#地	住宅、商业	竣工项目	79,172	158,345	196,800		196,800	
----	----	---------	-------	------	--------	---------	---------	--	---------	--

(3) 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	10,328	9,447
2	北京	铭悦好天地	保障房、商业、办公	19,203	10,085
3	北京	澜悦	住宅、配套商业、保障房	1,325	1,325
4	北京	和墅	住宅、保障房	30,512	19,597
5	北京	华中心	保障房、住宅、商业、酒店	156,945	77,274
6	北京	西红世	公寓、办公、商业	75,625	40,966
7	西安	君城	商业、剩余车位	21,016	-5,743
8	西安	海蓝城一期	住宅、商业	24,409	11,422
9	西安	海蓝城二期东区	住宅、商业	30,866	3,961
10	西安	海蓝城二期西区	住宅、商业	29,138	28,034
11	西安	海蓝城三期	住宅、商业	114,108	53,445
12	西安	海蓝城四期	住宅、商业	55,556	11,661
13	西安	海蓝城五期	住宅、商业	278,028	93,879
14	西安	锦悦一期	住宅、商业	66,922	35,519
15	西安	锦悦二期	公寓、商业、办公	62,266	27,169
16	西安	枫悦一期	住宅、商业	217,171	64,217
17	长沙	华中心一期	住宅、商业	539	539
18	长沙	华中心三期	住宅、公寓、商业	133,896	66,506
19	长沙	华中心四期	商业、办公、酒店	59,596	35,878
20	天津	波士顿37号地项目	商业	12,483	1,327
21	天津	波士顿43号地项目	住宅、商业	103,134	96,689
22	天津	波士顿44号地项目	住宅、商业	42,535	19,123

注：1、已预售面积按报告期内完成的销售面积填报。

2、西安君城项目报告期内减少的已预售面积系因购房客户未能按约支付房款而作退房处理产生。

(4) 报告期内房地产出租情况

截至2016年12月31日，公司用于出租的主要房产面积共计约9.83万平方米，已出租面积约为7.79万平方米，出租率约为79.26%，1~12月完成租金收入5,745.93万元。其中，5年以上长期租约收入4,490.87万元，占总租金收入的78.16%。

单位：万元 币种：人民币

期限	可出租面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	租金收入	出租率
长期租约(5年以上)	62,373.40	62,373.40	4,490.87	100%
中期租约(3~5年)	14,907.91	14,907.91	1,183.24	100%
短期租约(3年以内)	21,060.31	661.01	71.82	3.14%
合计	98,341.62	77,942.32	5,745.93	79.26%

注：1.长期租约和中期租约均为商业和写字楼，短期租约为写字楼和少量住宅散房。

- 2.公司出租物业主要位于北京和长沙，西安有部分商业物业。
- 3.不含公司代理出租物业的租赁面积及收入。

(5) 报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,257,923.95	5.85	72,623.17

(6) 2017 年度经营计划

2017 年度公司开发规模计划如下：

2017 年计划开复工面积为 239.2 万平方米，其中新开工 118 万平方米，竣工 97.8 万平方米。

其中：

2017 年计划新开工的房地产项目如下：

- 北京苹果园项目 22.3 万平方米；
- 西安枫悦一期项目 13.9 万平方米；
- 长沙华中心二期项目 12.9 万平方米；
- 长沙华中心古建项目 0.2 万平方米；
- 长沙华时代项目 27.9 万平方米；
- 天津汉沽 3 号地项目 8.7 万平方米；
- 天津汉沽 4 号地项目 12.8 万平方米；
- 广州大一山庄项目 19.3 万平方米。

2017 年计划竣工的房地产项目如下：

- 北京和墅项目 0.2 万平方米；
- 北京华中心项目 22.2 万平方米；
- 北京西红世项目 11.4 万平方米；
- 西安海蓝城五期项目 31.1 万平方米；
- 西安枫悦一期项目 7.9 万平方米；
- 长沙华中心三、四期项目 7.5 万平方米；
- 天津波士顿 37 号地项目 1.5 万平方米；
- 天津波士顿 43 号地项目 13.6 万平方米；
- 广州大一山庄项目 2.4 万平方米。



2017 年公司商品房销售计划如下：

2017 年公司可售项目包括：北京铭悦好天地项目、北京和墅项目、北京华中心项目、北京西红世项目；西安海蓝城一~五期项目、西安锦悦一期项目和锦悦二期项目、西安枫悦项目一期；长沙华中心二~四期项目；天津波士顿 37 号、43 号、44 号地项目、天津汉沽 3 号地和 4 号地项目；广州大一山庄项目。

2017 年公司销售签约额预计与上年持平。

2017 年公司投资计划如下：

根据公司发展规划和 2017 年经营计划，2017 年公司计划投资总额约 149 亿元。包括：

(1)、房地产开发直接投资约 148 亿元，其中：土地储备支出约 60 亿元；已取得项目土地支出约 47 亿元；项目建设直接投资约 41 亿元，主要包括：北京和墅项目、北京华中心项目、北京西红世项目、北京苹果园项目、西安海蓝城五期和六期项目、西安锦悦一期和二期项目、西安枫悦一期项目、长沙华中心二~五期项目（含长沙华中心古建项目）、长沙华时代项目、天津波士顿 37 号地和 43 号地项目、天津汉沽 3 号地和 4 号地项目、广州大一山庄项目。

(2)、其它对外投资总额约 1 亿元。

董事会提请股东大会授权管理层具体执行 2017 年度投资计划，并给予如下具体授权：

(1)、在不超出年度投资计划总额的前提下，授权管理层根据具体情况适当调整各类投资额度。

(2)、授权董事会视公司 2017 年度资金情况及项目拓展需要，在不超出年度投资计划 20% 的范围内增加总投资。

注：公司上述经营计划并不构成对公司对投资者的业绩承诺，敬请广大投资者对此保持足够风险意识，并且理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

(1) 执行《增值税会计处理规定》

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22号),适用于2016年5月1日起发生的相关交易。

本公司执行该规定的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自2016年5月1日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目,2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额12,102,580.11元,调减管理费用本年金额12,102,580.11元。
(3) 将已确认收入(或利得)但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”(或“其他非流动负债”)项目。比较数据不予调整。	无
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”(或“其他非流动资产”)项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额92,747,488.70元,调增应交税费期末余额92,747,488.70元。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用 □不适用

截至2016年12月31日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

公司名称	公司简称
北京市华远置业有限公司	华远置业
北京新威房地产开发有限责任公司	新威
北京金秋莱太房地产开发有限公司	金秋莱太
西安万华房地产开发有限公司	西安万华
长沙人韵投资有限公司	长沙人韵
长沙地韵投资有限公司	长沙地韵
长沙橘韵投资有限公司	长沙橘韵
北京华和房地产开发有限公司	华和
西安曲江唐瑞置业有限公司	曲江唐瑞

公司名称	公司简称
北京新通源远房地产开发有限公司	新通源远
北京新通致远房地产开发有限公司	新通致远
北京嘉华利远商业管理有限公司	嘉华利远
西安鸿华房地产开发有限公司	西安鸿华
北京华远锦程投资管理有限公司	华远锦程
北京馨悦致远房地产开发有限公司	馨悦致远
北京尚居置业有限公司	尚居置业
西安唐明宫置业有限公司	西安唐明宫
西安骏华房地产开发有限公司	西安骏华
北京新都致远房地产开发有限公司	新都致远
北京上和致远房地产开发有限公司	上和致远
北京新尚致远房地产开发有限公司	新尚致远
北京心和致远房地产开发有限公司	心和致远
北京上同致远房地产开发有限公司	上同致远
长沙嘉华昌远商业管理有限公司	嘉华昌远
华远有限公司 (BVI)	华远 BVI
西安泽华房地产开发有限公司	西安泽华
菱华阳光 (天津) 房地产开发有限公司	菱华阳光
阳菱光辉 (天津) 房地产开发有限公司	阳菱光辉
北京新润致远房地产开发有限公司	新润致远
北京华瑞和酒店管理有限公司	华瑞和酒店
北京华瑞城会所管理有限公司	华瑞城会所
上海誉力置业有限公司	上海誉力
香港誉力置业有限公司	香港誉力
广州上和拓远置业有限公司	广州上和
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	长沙隆熙
胜华辰远 (天津) 房地产开发有限公司	胜华辰远

本期合并财务报表范围及其变化情况详见公司 2016 年年度报告全文第十一节“财务报告”之“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

董事长：孙秋艳

董事会批准报送日期：2017 年 4 月 18 日