

公司代码：600743

公司简称：华远地产



华远地产股份有限公司

2016 年年度报告

重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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。

四、公司负责人孙秋艳、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、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。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

公司在本报告中涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

适用 不适用

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第四节、三、(四)“可能面对的风险”。

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	31
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	41
第七节	优先股相关情况.....	47
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节	公司治理.....	55
第十节	公司债券相关情况.....	57
第十一节	财务报告.....	61
第十二节	备查文件目录.....	167

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、华远地产	指	华远地产股份有限公司
华远集团	指	本公司控股股东北京市华远集团有限公司
华远置业	指	本公司全资子公司北京市华远置业有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	华远地产股份有限公司
公司的中文简称	华远地产
公司的外文名称	Hua Yuan Property Co.,Ltd.
公司的法定代表人	孙秋艳

二、 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
联系地址	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
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	zhangql@hy-online.com	xieq@hy-online.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
公司注册地址的邮政编码	100044
公司办公地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
公司办公地址的邮政编码	100044
公司网址	www.hy-online.com
电子信箱	ir@hy-online.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼

五、 公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼
	签字会计师姓名	朱锦梅、张辉策
报告期内履行持续督导职责 的保荐机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	签字的保荐代表人 姓名	刘昀、梁宗保
	持续督导的期间	2016 年 8 月至 2017 年 12 月

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	2016年	2015年	本期比上年同期 增减(%)	2014年
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
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
	2016年末	2015年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	671,464.08	437,727.49	53.40	386,489.71
总资产	2,809,428.32	2,155,258.13	30.35	2,045,234.20

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年同期 增减(%)	2014年
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
扣除非经常性损益后的基本 每股收益(元/股)	0.20	0.40	-50.00	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
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率(%)	8.82	15.60	减少6.78个百分点	18.16

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2016 年分季度主要财务数据

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

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2016 年金额	附注（如适用）	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	347,371,685.43	七、69、70	-14,166.52	-18,863.79
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				6,037,500.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	98,630.00	七、61		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			5,811,192.62	
除同公司正常经营业务相关的有	144,697.73	七、67	109,018.82	-11,892.96

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				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,813,488.39	七、69、70	-2,434,684.28	-1,332,159.49
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,598,526.90		6,986,001.04	
少数股东权益影响额	81,911.71		172,756.71	-49,077.20
所得税影响额	-97,104,887.92		-2,995,678.67	-1,196,146.23
合计	265,004,052.24		7,634,439.72	3,429,360.33

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	1,734,390.48	1,879,088.21	144,697.73	144,697.73
合计	1,734,390.48	1,879,088.21	144,697.73	144,697.73

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

根据本公司于 2016 年 11 月 4 日召开的第六届董事会第三十四次会议决议，本公司全资子公司华远置业下属的全资子公司上海誉力置业有限公司在香港设立的全资子公司香港誉力置业有限公司认购 Elite International Investment Fund VIII LP（以下简称“八号基金”）85%的份额，认购金额 5,280 万美元。八号基金的主要投资范围是投资开发境外的房地产项目。

其中：境外资产 35,853.31（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 1.28%。

该境外资产即为上述 5,280 万美元的八号基金认购份额。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

华远地产有三十年的品牌积淀，拥有一支稳定高效且经验丰富的管理团队，公司发展战略清晰、目标明确，在稳扎稳打房地产主营业务的基础上，不断探索多元业务创新，开创了企业经营发展的新格局。

1、品牌积淀深厚，奠定企业发展基础

公司控股股东华远集团从 20 世纪 80 年代初进入房地产行业，创建“华远”品牌，距今已有 30 余年的历史，是国内最早从事房地产开发的企业之一。目前旗下数十家控股及参股公司，业务涵盖房地产、金融服务、商业服务、高端制造、信息技术等多个领域。华远地产作为华远集团的控股子公司，始终秉承“责任地产，品质建筑”的理念，十几年来陆续在京开发了海润国际公寓、尚都国际中心、盈都大厦、静林湾、华远企业中心、华远首府、昆仑公寓、裘马都、九都汇、铭悦园、铭悦好天地、澜悦、和墅、西红世、华中心等多个高品质项目，并在西安、青岛、长沙、天津开发了西安君城、海蓝城、锦悦、枫悦、青岛汤米公馆、长沙华中心、天津波士顿等区域知名项目，在全国范围内具有广泛的品牌影响力和客户美誉度。公司曾多次获得“中国房地产名牌企业”、“中国区域房地产品牌价值 TOP10”、“地产杰出贡献企业”、“中国责任地产 TOP100”等荣誉，是在行业内外享有盛誉的老牌优质房企。

2、发展战略清晰，产品服务并行

公司发展战略清晰、目标明确，在十三五期间，公司将始终坚持以“房地产开发及经营管理”为主业，保障开发规模、盈利能力、品牌实力等方面稳定发展。一方面，公司将通过不断提升开发产品的专业化和精细化程度，继续落实 1+N 产品策略，以促进服务业态及运营逐渐成熟，强化服务的软实力，实现“开发产品+服务”的双轮驱动，进而增强市场竞争力；另一方面，将抓住资本市场不断完善的机遇，围绕产业链横向整合、纵向延伸，突出“转型”和“创新”两个战略重点，深化打造并应用“地产+互联网”平台，进一步丰富“地产+金融”的经营内涵，提升服务运营能力和经营管理水平，在转型升级中找到多元动力，在优化创新中打开发展前景，使公司向轻资产运营模式逐渐转变。

3、区域布局明确，打造可持续发展能力

报告期内，公司与广东中力集团有限公司签订协议，收购其子公司广州高雅房地产开发有限公司所持有的广州大一山庄项目，迈出珠三角战略布局的坚实一步。同时，公司通过招拍挂市场再度在天津拿地，继续践行深耕京津冀区域战略。此外报告期内公司在原已进入城市西安、长沙土地市场均有所斩获，实现布局城市的进一步深化，并逐步实现了以北京为核心，辐射京津冀、珠三角、长三角、中西部“四大区域，五大城市”的城市战略布局，以前瞻性的眼光确保公司的可持续发展。

4、管理团队务实，确保高效营运水平

华远地产的管理团队继承了华远集团房地产运作的优良传统，具有丰富的项目运作经验。公司经历了中国房地产市场三十年跌宕起伏的长期考验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房

地产周期波动，在各种市场环境下均能确保企业获得稳定的发展。高素质的管理团队是公司实现盈利增长的重要因素。

5、融资渠道创新，降低成本效果显著

公司始终积极适应监管政策的调整并对金融机构资金面变化进行迅速反应，以合理的融资成本获得充足资金，有力地支撑了公司的长远发展和稳定经营。报告期内，公司通过发行公司债、面向全体股东配股、发行私募类 Reits 产品等多种形式，共募集资金近 60 亿元。未来，公司将继续保持同各家金融机构良好的合作关系，在保障传统融资渠道畅通的前提下，拓宽融资渠道并积极尝试创新融资方式，全方位保障公司的资金需求。

6、企业资信优质，社会认可度良好

华远品牌历经三十余年发展，凭借诚信经营在业界维系了良好的企业信誉。公司连续多年被北京市工商局评选为“守信企业”，北京市国税局、地税局联合评定的北京市纳税信用 A 级企业，中国工商银行北京分行、中国农业银行北京分行、中国银行北京分行、中国建设银行北京分行、北京银行、中国光大银行北京分行六大金融机构联合评选的“北京地产资信 20 强”等。良好的企业信誉保障公司能够持续、稳定地从银行、信托、基金、证券市场等多渠道融资，为公司的良好运营与发展提供了强有力的资金保障。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2016 年，公司开发项目主要分布于北京、西安、长沙和天津四个城市，各城市的市场运行情况存在较大差异。各城市具体市场表现分析如下：

北京：根据 WIND 数据，北京市 2016 年商品房成交创近 4 年新高，销售面积为 1,658.93 万平方米，销售额为 4,561.60 亿元，同比分别增加 6.7%和 29.7%。从土地供应方面来看，2016 年北京延续前两年土地供应缩减的趋势，全年供应住宅用地 15 宗，总建筑面积约 220 万平方米，扣除棚改、自住房、公租房和安置房等类型住宅建筑面积，商品住宅供应总建筑面积约为 59 万平方米，达到近几年历史新低。同时，受高地价推动，未来产品结构向改善型和高端产品倾斜。从商品房供应方面来看，北京全年商品房新开工面积 2,795.97 万平方米，与上年基本持平；开发投资 4,000.57 亿元，同比下降 4.2%；房屋施工和竣工面积有所下降，分别为 12,976.00 万平方米和 2,369.65 万平方米，同比分别下降 0.1%和 9.9%，较去年下降幅度收窄，预示着未来房企补库存的压力巨大。从供需关系来看，2016 年下半年北京市场处于加速升温的过程，尤其是北京作为北上深三市中的调控政策洼地，房价面临较大的上行压力。根据中国指数研究院数据，截至 2016 年末，北京市商品房去化周期约为 10.39 个月，较上年末缩短 2.04 个月。

西安：西安市场作为弱二线城市的典型代表，市场在四季度迎来大幅改善。根据中国指数研究院数据，2016 年商品房销售额 1,742.35 亿元，销售面积 2,176.96 万平方米，同比分别大幅增长 52.0%和 23.5%；去化周期 13.29 个月，较去年同期减少 8.56 个月，去化速度不断上升，去库存效果显著。投资方面，全市全年商品房开发投资额较去年同期增加 128.65 亿元，房屋新开工面积、施工面积分别为 2,867.08 万平方米和 14,686.85 万平方米，同比分别上升 14.2%和 10.2%，年内竣工面积为 1,545.43 万平方米，同比增加 61.7%。

长沙：得益于前两年的去库存政策，长沙市场成为布局城市中的黑马，尤其是在四季度核心一、二线城市限购后，长沙市场迅速升温。根据中国指数研究院数据，2016 年长沙商品房销售额 1,634.24 亿元，销售面积 2,227.78 万平方米，分别较去年同期增长 46.3%和 16.7%；商品房去化周期 10.01 个月，较去年缩短 10.63 个月，市场供大于求的情况得到显著缓解；房屋新开工、施工和竣工面积分别为 2,201.03 万平米、9,679.47 万平米和 1,646.66 万平米，同比分别增加 63.9%、4.0%和 22.0%。

天津：作为京津冀市场的重要一极，天津市场的重要性不言而喻，2016 年天津市场的火热不仅体现在销售方面，还体现在开发投资和土地购置面积大幅提升。根据中国指数研究院数据，2016 年天津市场商品房销售额为 3,478.22 亿元，同比增长 94.3%，销售面积为 2,711.08 万平方米，同比增长 53.1%；截至 2016 年 12 月，商品房去化周期为 12.98 个月，市场总体供需两旺；开发投资额同比上升 22.9%至 2,300.01 亿元，新开工面积、施工面积和竣工面积分别为 2,511.47 万平方米、9,349.76 万平方米和 2,914.25 万平方米，各项基本与去年持平；全年土地市场热度不减，土地购置面积 476.91 万平方米，较去年翻了近三倍。

另外，公司于报告期末签约收购广州大一山庄项目，广州成为公司将要进入的一个新的区域。虽然与北京、上海、深圳三个一线城市存在一定程度的差距，但广州市场 2016 年的表现仍然可圈可点。中国指数研究院统计数据显示，2016 年商品房销售面积 1,866.29 万平方米，销售额 3,234.37 亿元，同比分别增加 33.8%和 48.0%；2016 年广州土地市场一片向好，全年全市土地购置面积 246.91 万平方米，较去年大幅增加 83.1%，土地购置费较去年增加 61.4%；2016 年全年新开工面积、施工面积、竣工面积分别为 2,132.38 万平方米、10,061.92 万平方米和 1,202.24 万平方米，较上年增加 22.5%、7.7%和减少 20.5%。商品房出清周期减少了 5.21 个月至 11.57 个月，供求关系进一步改善，显示出良好的发展潜力。

报告期内，面对不断发展变化的房地产市场环境，公司抓住机会快速反应，在各个城市的开发项目均取得了良好进展，具体各项目经营情况详见下文。

二、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备，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

项目总规划建设建筑面积约 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 万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。

（一）主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	7,608,409,877.78	7,449,002,419.74	2.14
营业成本	6,165,770,426.03	5,710,305,275.88	7.98
销售费用	216,337,659.48	161,114,177.08	34.28
管理费用	104,699,747.13	107,352,446.44	-2.47

财务费用	-9,012,237.43	-5,634,775.25	-59.94
经营活动产生的现金流量净额	2,154,709,283.37	-221,101,472.24	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-814,908,863.67	-655,734,912.87	-24.27
筹资活动产生的现金流量净额	2,261,069,294.27	-35,524,081.25	不适用
研发支出	1,819,985.68	2,275,076.80	-20.00

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	759,468.01	616,575.44	18.81	2.06	7.98	减少 4.45 个百分点
其他	1,372.98	1.60	99.88	82.39	1.00	减少 0.12 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
开发产品	747,227.69	610,598.97	18.28	1.59	7.63	减少 4.59 个百分点
租赁产品	12,240.32	5,976.47	51.17	42.42	61.33	减少 5.72 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华北地区	446,712.23	389,883.35	12.72	-0.97	5.45	减少 5.31 个百分点
华中地区	187,789.15	136,362.59	27.39	175.62	238.46	减少 13.48 个百分点
西北地区	124,966.63	90,329.50	27.72	-43.89	-43.34	减少 0.70 个百分点

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位:万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产开发、租赁成本	616,575.44	100.00	571,030.53	100.00	7.98	本期结算项目的结转成本增

其他	其他成本	1.60	0.00				加所致
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
开发产品	房地产开发成本	610,598.97	99.03	567,326.10	99.35	7.63	本期结算项目的结转成本增加所致
租赁产品	租赁成本	5,976.47	0.97	3,704.42	0.65	61.33	

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 248,012 万元，占年度销售总额 32.60%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 161,435 万元，占年度销售总额 21.22 %。

前五名供应商采购额 87,920 万元，占年度采购总额 11.69%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 13,235 万元，占年度采购总额 1.76%。

2. 费用

√适用 □不适用

单位：万元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度(%)	主要原因
销售费用	21,633.77	16,111.42	5,522.35	34.28	本期在售项目增多、销售力度加大所致
管理费用	10,469.97	10,735.24	-265.27	-2.47	公司有效控制经营费用所致
财务费用	-901.22	-563.48	-337.75	59.94	本期借款利息资本化增加，费用化减少

3. 研发投入

研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	1,819,985.68
本期资本化研发投入	
研发投入合计	1,819,985.68
研发投入总额占营业收入比例(%)	0.03

4. 现金流

√适用 □不适用

单位：万元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	215,470.93	-22,110.15	237,581.08	不适用	本期现金流入较上年增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-81,490.89	-65,573.49	-15,917.40	-24.27	本期对外投资较上期增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	226,106.93	-3,552.41	229,659.34	不适用	本期偿还债务较上期减少所致

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例(%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例(%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例(%)	情况说明
货币资金	549,341.48	19.55	190,641.85	8.85	188.15	发行公司债券及配股所致
应收账款	41,723.79	1.49	11,084.78	0.51	276.41	项目结算应收项目尾款增加所致
预付账款	73,929.27	2.63	16,316.62	0.76	353.09	预付项目款增加所致
其他应收款	115,636.69	4.12	49,675.81	2.30	132.78	本期合作项目款增加所致
其他流动资产	71,823.16	2.56	33,068.85	1.53	117.19	本期缴纳税费所致
可供出售金融资产	48,312.47	1.72	12,659.98	0.59	281.62	本期对外投资增加所致
长期股权投资	17,504.32	0.62	9,049.55	0.42	93.43	股东借款增加所致
投资性房地产	24,741.95	0.88	37,355.09	1.73	-33.77	本期投资性房地产转让所致
递延所得税资产	17,400.39	0.62	4,991.79	0.23	248.58	本期对会计与税法产生的时间性差异计提递延所得税资产增加所致
预收款项	529,710.94	18.85	287,197.73	13.33	84.44	本期销售收款增加所致
应付职工薪酬	87.32	0.00	46.98	0.00	85.86	本期计提应付职工

						薪酬所致
应交税费	59,889.38	2.13	31,806.05	1.48	88.30	本期计提应交税费所致
应付利息	21,008.76	0.75	8,543.59	0.40	145.90	本期计提到期还本付息的公司债券利息所致
其他应付款	122,035.35	4.34	343,940.21	15.96	-64.52	本期股东借款减少所致
一年内到期的非流动负债	398,495.00	14.18	142,572.58	6.62	179.50	本期一年内到期的借款增加所致
应付债券	637,358.08	22.69	287,741.68	13.35	121.50	本期公司发行公司债券所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

□适用 √不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：万元

报告期内对外投资额	43,344.31
上年同期对外投资额	113,538.27
对外投资额增减变动情况	-70,193.96
对外投资额变动比例	-61.82%

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元

名称	持股比例(%)	投资成本	期末净资产	本期净利润
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	21.00	1,890.00	7,792.48	-811.31
天津金辉永华置业有限公司	26.00	4,483.00	16,314.22	-924.43
北京创想精英教育科技有限公司	49.00	128.00	134.68	-65.32
北京北医医疗技术服务有限公司	30.00	1,200.00	1,858.41	-41.59

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	1,734,390.48	1,879,088.21	144,697.73	144,697.73
合计	1,734,390.48	1,879,088.21	144,697.73	144,697.73

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

2016年9月28日，公司2016年第二次临时股东大会审议通过《关于以商业物业为标的资产开展创新型资产运作模式的议案》，由恒泰证券股份有限公司（以下简称“恒泰证券”）作为管理人设立资产支持专项计划，以公司全资子公司北京华远盈都房地产开发有限公司持有的位于北京市海淀区知春路甲48号的盈都大厦4号楼D110室商业及地下车库商业物业为标的资产开展创新型资产运作。

2016年12月26日，恒泰证券收到中证机构间报价系统股份有限公司下发的《关于恒泰证券股份有限公司“恒泰弘泽-华远盈都商业资产支持专项计划”符合机构间私募产品报价与服务系统挂牌条件的无异议函》（中证报价函[2016]281号），中证报价对于专项计划相关法律文件符合其挂牌要求无异议。

根据公司全资子公司华远置业与内蒙古恒泰盛达投资管理有限公司（代表恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金）签订的股权转让协议，股权转让价款总计60,560.72万元，首次转让80%股权作价48,448.576万元，剩余20%股权作价12,112.144万元，股权转让价款已全部于2017年1月25日收到，80%股权转让工商变更手续于2016年12月28日完成，剩余20%股权转让工商变更手续于2017年1月22日完成。

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润	占合并报表净利润比例
北京华远盈都房地产开发有限公司	房地产开发、经营	盈都大厦 租售、经营	2,000	21,091	7,775	10,943	1,731	2.33%

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

(1) 主要控股子公司情况

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京金秋莱太房地产开发有限公司	房地产开发	九都汇项目	10,000	18,122.44	16,381.05	586.83
北京新通致远房地产开发有限公司	房地产开发	铭悦园项目	15,000	47,111.08	24,152.26	-360.94

北京华和房地产开发有限公司	房地产开发	铭悦好天地项目	5,000	40,915.67	7,511.37	-83.68
北京馨悦致远房地产开发有限公司	房地产开发	澜悦项目	2,000	17,973.81	3,579.76	714.46
北京新都致远房地产开发有限公司	房地产开发	北京华中心项目	19,608	301,636.25	30,522.96	11,940.65
北京尚居置业房地产开发有限公司	房地产开发	和墅项目	2,000	68,565.64	1,227.78	274.27
北京上和致远房地产开发有限公司	房地产开发	西红世项目	20,000	281,575.93	17,312.02	-2,409.07
北京新润致远房地产开发有限公司	房地产开发	苹果园项目	5,000	388,717.73	4,797.59	-201.66
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	君城项目	35,638	54,613.15	47,319.15	-193.22
西安曲江唐瑞置业有限公司	房地产开发	海蓝城一、二期项目	5,000	32,055.98	14,124.75	3,828.70
西安唐明宫房地产开发有限公司	房地产开发	海蓝城三~五期项目	10,000	219,466.87	30,926.02	5,738.09
西安鸿华房地产开发有限公司	房地产开发	锦悦项目	2,000	84,236.56	9,609.33	7,630.74
西安骏华房地产开发有限公司	房地产开发	海蓝城六期项目	1,000	48,314.04	2,101.78	-69.53
西安泽华房地产开发有限公司	房地产开发	枫悦一、二期项目	2,000	108,544.74	-446.87	-446.78
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发	长沙华中心项目	28,500	371,989.57	137,348.82	24,941.71
菱华阳光(天津)房地产开发有限公司	房地产开发	天津波士顿(44#、37#)项目	53,000	75,545.89	66,778.71	6,522.43
阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司	房地产开发	天津波士顿(43#)项目	31,000	142,236.32	28,639.15	-1,688.62

(2) 重要被投资公司情况

被投资单位	主要经营业务	占被投资公司的权益比例(%)
北京圣瑞物业服务有限公司	物业服务	20
北京嘉里华远房地产开发有限公司	房地产开发	29
长沙海信广场实业有限公司	商品销售	49
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	房地产开发	21
天津金辉永华置业有限公司	房地产开发	26
北京北医医疗技术服务有限公司	技术开发、技术服务	30
北京创想精英教育科技有限公司	技术咨询、教育咨询	49
北京华远盈都房地产开发有限公司	房地产开发、经营	20
Elite 国际投资基金 8 号	实业投资、投资咨询、投资管理	85

北京建华置地有限公司	房地产开发	一期 100%
北京市城远市政工程有限公司	工程施工	2.24
上海中城联盟投资管理有限公司	实业投资、资产管理	1.83
上海伍翎投资中心（有限合伙）	实业投资、投资咨询、投资管理	8.65
北京盛同华远房地产投资有限公司	房地产经纪	4.4
北京盛同联行房地产经纪有限公司	房地产经纪	4.4
芜湖歌斐文欣投资中心（有限合伙）	实业投资、投资咨询、投资管理	39.67
上海中城创盈商业经营管理有限公司	商业管理、投资管理、资产管理	6.67

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位：万元

单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润
北京建华置地有限公司	3,210.39	40.72	3,169.68	36.33	33.78

北京建华置地有限公司（以下简称“建华置地”）为中外合作企业，2004年3月29日本公司与SOHO中国（BVI-7）有限公司（系SOHO中国有限公司的子公司）签订股权转让协议，按照协议约定本公司拥有建华置地5%的股权，享有其经营开发的尚都国际中心A座项目的全部收益，SOHO中国（BVI-7）有限公司享有尚都国际中心二、三期项目的全部收益。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

步入2017年，房地产调控政策继续趋严，2017年3月北京市又连续出台了一系列关于房地产调控的组合政策，其他多个城市也分别出台不同程度的调控措施。政府调控政策因城施策，以维稳作为首要目标，对核心一、二线城市主要表现为调控加码，预计此类城市的房地产市场成交将呈现“量缩价稳”趋势，同时伴随着大部分三四线去库存的进程，政府扶持政策有望切实落地，不同城市市场环境将进一步分化，未来发展环境仍有较大不确定性。

在此环境下，公司将针对不同开发区域的不同情况，及时调整经营策略，并坚持深耕细作，为市场和和购房人提供最符合需求的房地产产品，确保企业在变化的行业环境中不断稳健前行。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

华远地产始终坚持以房地产开发及经营管理为主业，不断提升产品的专业化和精细化水平，保障公司在开发规模、盈利能力、品牌实力等方面长远、稳定发展。同时，根据公司对行业发展形势的研判，公司未来将在以下几个方面着重努力：

1、深耕已进入城市，拓展符合公司城市布局计划和国家战略的新区域

报告期内，公司继续深耕北京、天津、西安、长沙等有发展潜力的城市，并以并购方式首次进入广州市场，有力践行了以北京为核心，辐射京津冀、珠三角、长三角、中西部“四大区域，五大城市”的城市布局战略。未来公司将继续发挥自身灵活优势，在控制风险的基础上巩固发展

现有城市，同时将重点关注国家主要城市群的核心城市，在京津冀、长三角、珠三角和川渝等地区选择宏观经济基本面好、人口增长潜力大、高净值人群较为集中和房地产市场发展可持续性较强的城市择机进入，为公司的长期稳定健康发展奠定坚实基础。同时，公司也将根据自身资源，对于市场稳定、地价偏低的二、三线城市给予适当关注，结合具体项目和当期市场特点做出投资决策。

同时，公司将紧随国家在京津冀区域的规划战略，特别是新推出的雄安新区发展规划，认真研究，积极响应，寻求机会，争取参与到新区的开发建设中，尽力为新区的建设和发展贡献一己之力。

2、成功试水境外投资，择机扩大海外布局

报告期内，公司成功试水海外市场，以自有资金认购八号基金 85%的份额，认购金额 5,280 万美元。八号基金的主要投资范围境外的房地产项目，该项目预期投资收益良好。此次投资是公司对于资产进行的区域优化配置，将有利于公司整体业绩的稳定增长。未来公司将继续关注海外市场，在摸清市场规则、控制风险的前提下，尝试海外投资拓展，在区域选择上，重点关注经济基本面良好的发达国家之核心城市及区域；在进入方式上，积极寻找可靠的当地战略合作伙伴联合发展，并在初期更多考虑以合资或基金的形式参与投资。同时，为将降低新进市场的财务风险，公司也将寻找国内外的专业投资机构进行合作。

3、丰富融资渠道，提升成本控制能力

2016 年度，公司的再融资工作取得了长足进展，在配股、发债和资产证券化方面都取得了较突出的成果：成功发行了 35 亿元的非公开债券；精准地抓住了市场反弹的窗口以高认配率完成向全体股东配售股份，共计募集资金净额约 17.41 亿元；以所持有的盈都大厦 D 座持有型出租物业为标的进行资产证券化，最终于 2017 年 1 月完成相关资产支持专项证券发行工作，发行总规模 7.36 亿元，充分显现出了公司资本运作能力，拉开公司轻资产运营模式的序幕。

前述融资方式有效降低了公司资金成本，显著提升公司的资金实力和偿付能力。未来，公司将在保障传统融资渠道畅通的同时积极拓展其他融资渠道，以多种方式保障公司的资金需求。

4、升级+创新，打造“华远”印记与特色的服务模式

公司不断致力于产品与服务的双向升级，在报告期内，公司以梳理用户需求为起始点，以优化业务品质为实际手段，对 1+N 战略进一步深化落地，为客户量身打造其生活、工作所需的多项服务，切实解决客户需求的痛点和难点。公司致力于布局房地产产业链相关联的业务领域，携手北医医疗设立北京北医医疗技术服务有限公司，本公司持有 30%股权，共同创立社区医疗品牌北医医林诊所，采取“线上 APP+线下实体店”联动形式，开展社区医疗服务与社区居家养老服务。同时，公司联合原新东方高管团队创建高端社区教育品牌——“乐知林成长中心”共同设立北京创想精英教育科技有限公司，本公司持有 49%股权，为 3-18 岁的孩子提供少儿英语、创意美术、幼小衔接、书法、托管等素质类教育项目，通过线下培训机构和在线教育平台相互配合的方式，为业主量身提供专业、优质的教育服务。截止目前，华远“北医医林国医馆”、“乐知林成长中心”已在北京铭悦园项目、西安海蓝城项目成功落地。未来，公司还将持续通过 1+N 战略的进一步实施，致力于基础服务和创新服务的提升，深度打造有“华远”印记与特色的产品及服务模式。

5、调整经营结构，提升轻资产运营能力

在全新的经济形势下，资产结构的创新是房地产行业所面临的必然趋势。华远地产作为一家

高度市场化的国有控股企业，为了保障公司的长远健康发展、股东的收益以及资金的安全，不断推进金融创新、优化投资组合，实现重资产向轻资产过渡。报告期内，公司通过进一步完善房地产金融布局，以金融为依托，实现对更多外部资源的撬动，助力公司主业规模扩张及业绩增长。盈都大厦资产证券化的发行就是一次成功的尝试，未来公司将进一步尝试房地产与金融结合的多种可能方式，积极通过金融资本市场提升企业轻资产运营能力。

同时，公司在继续开发传统住宅类产品的同时，适度增加核心区域商业地产的开发及投资规模，加大商业地产等方向的投入，并着力打造资产管理与商业管理团队，提高商业运营管理能力及效率。商管团队注重加强与国际知名投资机构的交流及合作，对标国际市场的管理思路及回报要求，并在长沙华中心项目、北京铭悦好天地项目、北京西红世项目及北京苹果园项目等重点商业项目中通过实践不断提升团队运营管理能力。公司通过商业运营能力的整体提升，逐步实现业务模式及业态上的突破，实现多业态、多元化发展。

6、投资模式创新驱动发展，并购战略深化丰富公司产业链

在审慎的前提下，公司将积极寻求同行业的横向并购和跨行业的纵向延伸，优化资产结构，加速企业规模化发展进程。一方面公司在加强与各类金融机构及知名房地产企业合作的前提下，积极探索多元化的投资模式，针对不同业态、区域、业务模式的房地产项目，考虑采用并购、与第三方投资者合作、房地产基金、REITs 等多元化的合作模式进行投资，从而快速实现投资规模和效益的提升，并充分借助公司在项目运作上的核心竞争力，获得合理回报；另一方面公司将不断尝试与知名企业合作建立产业基金，围绕公司房地产主业的上下游孵化、培育相关业态，从中优选快速成长、符合国家十三五规划的重点产业，诸如健康养老、生态环保、教育、智慧社区、金融等企业进行并购，繁荣企业多种投资形式，保障公司获得持续、稳定的规模化发展。

7、注重人才储备，培育优秀员工团队

人才储备是公司经营战略实现的基石之一。根据业务经营及多元化投资的发展需要，公司未来将通过内部培养、外部招聘等方式打造一支具有跨界业务经营管理能力的核心管理团队。在团队建设方面，公司将更有系统性、弹性、包容性和可扩展性，以打造支持公司战略实现的人才队伍。

在能力建设方面，公司将根据主营业态经营及多元化投资的发展需要，合理进行符合对口业务能力需求的人力配置，并围绕公司业务开展需要，一方面强化传统核心专业职能相关的管理能力提升，同时对于新拓展业务在人力发展机制上提供保障，从而有效提升团队的整体竞争力。

在激励机制方面，顺应公司管理体系的改革要求，公司将进一步完善薪酬管理体系，合理优化以短期固定薪酬、中期浮动薪酬和长期股权激励为主体的薪酬体系，以满足公司外部人才吸引、内部员工激励和核心人员保留等多方面人才战略需求。在短期固定薪酬方面，通过提供具有市场竞争力的薪酬水平吸引优秀人才加入公司；在中期浮动薪酬方面，通过构建以经营结果为导向的考核和激励体系，将员工的中期薪酬与公司经营业绩紧密关联，促进员工工作质量与效率的持续提升；在长期股权激励方面，探索实施持续的股权激励计划，将核心管理团队和骨干专业人员与公司利益进行深度绑定，确保公司管理核心和专业核心的长期稳定，保障公司业务长远、稳定、健康发展。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

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，在不超过年度投资计划 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。

（四） 可能面对的风险

适用 不适用

1、 政策风险

房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。因此，国家相关房地产宏观调控政策对公司将具有重大影响。公司将随时关注国家相关政策的变化，积极开发普通住宅，加快周转速度，降低风险。

2、 项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域。同时涉及到不同政府部门的审批和监管。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

公司将依托自身在房地产开发领域的丰富经验，通过慎重的购地决策、精心的规划设计、准确的市场定位，开发出适合市场需要的项目；在项目开发过程中，充分发挥公司的专业能力，精心组织，缩短开发周期；尽力创造条件，快速销售，收回投资；同时公司将进一步完善项目管理体系，加大成本控制力度，通过科学严密的施工组织，进一步降低项目的成本。

3、 销售风险

房地产开发企业众多，市场竞争激烈；同时房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给开发项目销售带来一定程度的不确定性。如果市场供求关系发生重大变化，或者公司的销售策略失误，可能会导致开发项目不能及时出售从而导致销售风险。

针对销售风险，公司在决策开发项目之前，都会针对每个具体项目认真研究市场及客户需求，进行项目设计规划，使项目推出时能够满足它所面对的特殊市场需要；充分利用公司品牌影响力，采用多种营销手段，拓宽营销渠道；加强销售工作管理力度和深度，尽快开发，尽快销售，降低项目销售风险。

4、 财务风险

房地产项目的开发周期长，资金需求量大，公司短期内支付地价使公司的项目资金占用期长，

财务成本高，公司可能面临现金流量不足和资金周转困难的风险。

对此，公司将加强公司内部各项目资金统筹规划；公司内部实行全面预算管理，实现全员全过程对资金使用的有效控制；公司将继续利用公司品牌优势和良好信誉，努力拓展各种筹资渠道，多方式筹集资金，以提高公司抗风险能力。

5、土地储备风险

公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。政府对土地供应政策的调整，可能使本公司面临土地储备不足的局面，影响公司后续项目的持续开发。城市房屋拆迁安置成本越来越高，会提高公司待拆迁项目如长沙华中心项目拆迁成本，从而提高项目土地成本。

对此，公司将紧密跟踪国家和当地政府对土地政策调整的步调和趋势，利用公司在房地产业的品优势，通过收购项目公司股权及与当地开发商联合开发等方式，拓宽增加土地储备的渠道和来源，以已进入的城市为主，逐步向其他有较大发展潜力的城市发展，有计划、有步骤地增加土地储备，保持公司土地存量足够公司三至五年开发所用，满足公司可持续发展对土地资源合理保有量的需要。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司的利润分配政策符合公司章程的规定及审议程序的规定，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事在政策制定过程中尽职履责并发挥了应有的作用，充分保护中小投资者的合法权益，利润分配政策调整或变更的条件和程序合规、透明。

公司于 2009 年 3 月 26 日召开的 2008 年度股东大会审议通过《关于修订公司章程的议案》，规定公司的利润分配政策为：当公司具有利润分配能力时，公司将依法依规并结合公司的实际情况进行利润分配；公司利润分配实行现金股利分配或股份股利分配；在公司现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司每年现金分红额不低于当年净利润额的 10%，具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

公司于 2014 年 5 月 5 日召开的 2013 年度股东大会审议通过《章程修正案》，修改公司利润分配政策为：1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采用现金分红的利润分配方式。公司利润每年度分配一次，在满足资金需求、可预期的重大投资计划或重大现金支出的前提下，公司董事会可以根据公司当期经营利润和现金流情况进行中

期分红，具体方案须经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。2、公司现金分红的具体条件和比例：公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 10%，并且不少于本次利润分配的 20%。

公司 2008-2015 年度均按照上述分配政策实施了包含现金分红的利润分配方案，充分保护了中小投资者的合法权益。公司完成重大资产重组后，2008~2015 年八年间累计现金分红 11.6 亿元，为同期净利润总额的 27.5%。

公司 2016 年度利润分配预案综合考虑了公司的项目发展需要和公司股东利益，为股东提供良好的现金分红回报。该利润分配方案已经公司第六届董事会第三十七次会议审议通过，将提交公司 2016 年度股东大会审议。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2016 年	0	1	0	234,610,087.40	741,323,630.76	31.65
2015 年	0	0.8	0	145,412,880.48	730,497,145.44	19.91
2014 年	0	1.2	0	218,119,320.72	661,622,824.72	32.97

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划

与股 改相 关的 承 诺	解决同 业竞 争	北京市华 远集团有 限公司	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。	2008年8 月28日， 长期	否	是		
	其他	天津华远 浩利投资 股份有限 公司	在36个月限售期满后，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。	2008年8 月28日， 长期	否	是		
与重 大资 产重 组相 关的 承 诺	解决同 业竞 争	北京市华 远集团有 限公司、	避免同业竞争	2008年8 月28日， 长期	否	是		
	解决关 联交易	天津华远 浩利投资 股份有限 公司、北 京市华远 国际旅游 有限公司	减少及规范关联交易	2008年8 月28日， 长期	否	是		
	其他		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；不违反“证监发[2005]120号文”及“证监发[2003]56号文”。	2008年8 月28日， 长期	否	是		
与再 融 资 相 关 的 承 诺	股份限 售	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、北 京京泰投 资管理中 心、北京 首创阳光 房地产有 限责任公 司	在华远地产 2016 年度配股获配股份上市之日起 6 个月内不减持持有的华远地产股份。	2016年7 月6日。 承诺期限 6个月，自 2016年7 月29日至 2017年1 月29日	是	是		
其他 对公 司中 小股 东所 作承 诺其 他对 公司 中小 股东 所作 承 诺	其他	北京市华 远集团有 限公司	针对近期股票市场的非理性波动，承诺：1. 在资本市场持续巨幅调整期间，自公告之日起一年内不减持华远地产股票，切实维护全体股东的利益；2、足额认购华远地产本次配股（具体配股方案详见 2015 年 6 月 24 日发布的《华远地产 2015 年度配股公开发行证券预案公告》）；3、继续支持华远地产的经营发展，提升公司业绩。	2015年7 月10日。 承诺 1 至 2016年7 月9日止； 承诺 2 至 公司 2015 年度配股 预案发行 完成之日 止；承诺 4 期限为长 期	是	是		
		北京首创 阳光房地 产有限责 任公司	承诺自 2016 年 3 月 8 日起 12 个月内不减持所持华远地产股票	2016年3 月8日， 至2017年 3月7日 到期				

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 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。

(二) 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

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	900,000
境内会计师事务所审计年限	8 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	300,000
财务顾问	无	0
保荐人	中信证券股份有限公司	32,000,000

注：上表中中信证券股份有限公司的保荐人报酬为中信证券股份有限公司作为公司 2016 年度配股承销商和保荐人的合计报酬。

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

根据中诚信证券评估有限公司于 2014 年 5 月作出的评级报告和 2015 年 6 月、2016 年 6 月分别作出的两次跟踪评级报告，本公司和本公司的控股股东华远集团的主体信用等级均为 AA 级。报告期内本公司和华远集团均保持良好的诚信状况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司第六届董事会第二十六次会议、第六届监事会第九次会议于 2016 年 5 月 11 日审议通过了《关于向股权激励对象授予股票期权的议案》等相关议案，以 2016 年 5 月 11 日为股权激励权益授予日向相关激励对象授予股票期权。相关系列公告及文件于 2016 年 5 月 13 日对外披露。	2016 年 5 月 13 日刊登于上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 和《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
华远置业下属全资子公司北京新都致远房地产开发有限公司向公司控股股东华远集团销售北京华中心项目的 O2、O3 塔楼，S3-S5 裙房部分及 S6 裙房南侧部分（不含公共配套用房），地下商业及产权车位，S-2#商业。总销售建筑面积约 61,628 平方米（不含地下产权车位面积），其中地上塔楼部分建筑面积约 25,270 平方米，地上裙房商业及商业部分建筑面积约 16,338 平方米，地下商业部分建筑面积约 20,020 平方米。地下产权车位数量 140 个。交易价格总计约 202,800 万元。	相关第六届董事会第二十九次会议决议、第六届监事会第十次会议决议和关联交易公告于 2016 年 7 月 30 日披露，相关 2016 年第一次临时股东大会决议公告于 2016 年 8 月 19 日披露，详见当日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1)、经公司第六届董事会第二十四次会议和公司 2015 年度股东大会审议通过，为支持公司的发展，作为公司的控股股东华远集团及其控股的关联公司，2016 年度将向公司提供不超过 80 亿元的资金周转额度，在公司及公司控股子公司（或其控股的下属公司）需要之时，华远集团提供相应的周转资金，由实际使用资金的公司的控股子公司（或其控股的下属公司）向华远集团支

付相应的资金使用成本，资金使用成本不超过市场同期利率。具体资金使用成本按照届时实际划付的单据为准计算（详见相关会议决议公告）。实际 2016 年度华远集团向公司及公司控股子公司提供周转资金共计 5.1 亿元。

(2)、经公司第六届董事会第十二次会议审议通过，本公司全资子公司华远置业向上海歌斐远浩资产管理有限公司贷款 5 亿元（以实际贷款金额为准），期限一年（分笔发放则分笔计算），资金使用成本为 8.98%/年（详见相关会议决议公告）。该笔贷款已于 2016 年 6 月提前还款。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京市华远集团有限公司	控股股东				263,680.75	-212,601.80	51,078.95
合计					263,680.75	-212,601.80	51,078.95
关联债权债务形成原因		控股股东华远集团对公司全资子公司华远置业借款					
关联债权债务对公司的影响		控股股东为公司提供资金支持，助力公司发展					

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与	被担保方	担保金额	担保发生	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存	是否为	关联
								否	否		在反担	关联方	联

上市公司关系	日期 (协议签署日)	履行完毕	保	担保	关系
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)			-46,253.55		
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)			0		
公司及其子公司对子公司的担保情况					
报告期内对子公司担保发生额合计			54,078.85		
报告期末对子公司担保余额合计(B)			531,345.00		
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)					
担保总额(A+B)			531,345.00		
担保总额占公司净资产的比例(%)			79.13		
担保情况说明			截至2016年12月31日,本公司为银行向商品房购买人发放的余额为4,434,776,456.53元抵押贷款提供保证,该担保为阶段性连带担保,担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起,至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。		

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

受托人	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	关联关系
芜湖歌斐资产管理有限公司	非保本型	10,000	2016/1/14	2016/4/13	协议约定	10,000	174.62	是	0	否	否	
芜湖歌斐资产管理有限公司	非保本型	10,000	2016/1/14	2016/7/13	协议约定	10,000	359.11	是	0	否	否	

芜湖歌斐资产管理有限公司	非保本型	10,000	2016/5/30	2016/11/30	协议约定	10,000	285.88	是	0	否	否	
芜湖歌斐资产管理有限公司	非保本型	10,000	2016/12/15	2017/3/14	协议约定			是	0	否	否	
芜湖歌斐资产管理有限公司	非保本型	20,000	2016/12/26	2017/3/25	协议约定			是	0	否	否	
合计	/	60,000	/	/	/	30,000	819.61	/	0	/	/	/

2、委托贷款情况

适用 不适用

3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

报告期内公司履行社会责任工作情况详见《华远地产股份有限公司 2016 年履行社会责任的报告》。

(三) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件流通股	1,817,661,006	100	528,439,868	0	0	0	528,439,868	2,346,100,874	100
1、人民币普通股	1,817,661,006	100	528,439,868	0	0	0	528,439,868	2,346,100,874	100
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、普通股股份总数	1,817,661,006	100	528,439,868	0	0	0	528,439,868	2,346,100,874	100

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]854号文核准，本公司以股权登记日2016年7月12日上海证券交易所收市后公司总股本1,817,661,006股为基数，按每10股配售3股的比例向股权登记日全体股东配售股份，配股发行价格为3.36元/股，可配售股份总数量为545,298,301股，

实际认购数量为 528,439,868 股，新增股份上市流通日为 2016 年 7 月 29 日，配股上市后公司股本总数（均为无限售条件流通股）变更为 2,346,100,874 股。

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

项目	2016 年		2015 年	
	调整后	调整前	调整后	调整前
加权平均基本每股收益（元 / 股）	0.36	0.41	0.35	0.40
加权平均每股净资产（元 / 股）	2.59	3.69	1.98	2.41

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
配股	2016 年 7 月 12 日	3.36	528,439,868	2016 年 7 月 29 日	528,439,868	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
2016 年非公开发行公司债券（第一期）	2016 年 1 月 12 日	5.10%	1,500,000,000			
2016 年非公开发行公司债券（第二期）	2016 年 3 月 8 日	4.58%	1,000,000,000			
2016 年非公开发行公司债券（第三期）	2016 年 6 月 2 日	5.55%	1,000,000,000			
其他衍生证券						
无						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

报告期内公司完成 2016 年度配股发行和上市工作,并分别完成上表中所列三期非公开债发行工作,非公开债不上市交易,但在上海证券交易所挂牌,三期债券的挂牌日期分别为 2016 年 2 月 5 日、2016 年 3 月 25 日和 2016 年 6 月 23 日。其它关于三期非公开债的详细情况请参见本报告第十节“公司债券相关情况”。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

报告期内公司于 2016 年 7 月完成配股发行工作,发行配股 528,439,868 股,于 2016 年 7 月 29 日上市流通。配股上市后公司股本总数(均为无限售条件流通股)变更为 2,346,100,874 股。公司资产和负债结构的变动情况为:

单位:万元

项目	2016 年(1-7 月)	
	配股前	配股后
资产总额	2,406,018	2,580,174
负债总额	1,924,672	1,924,672
净资产	446,801	620,956
资产负债率(2016 年 7 月 31 日)	79.99%	74.59%

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

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

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 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
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
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
北京市华远集团有限公司	1,088,584,808		人民币普通股	1,088,584,808			
天津华远浩利投资股份有限公司	213,909,957		人民币普通股	213,909,957			
北京京泰投资管理中心	173,771,000		人民币普通股	173,771,000			
北京首创阳光房地产有限责任公司	156,572,000		人民币普通股	156,572,000			
中央汇金资产管理有限责任公司	53,985,230		人民币普通股	53,985,230			
南京栖霞建设股份有限公司	18,000,000		人民币普通股	18,000,000			
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		人民币普通股	15,304,890			
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	13,704,075		人民币普通股	13,704,075			
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		人民币普通股	11,949,770			
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	8,828,690		人民币普通股	8,828,690			
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						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	北京市华远集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杜凤超
成立日期	1993-09-28
主要经营业务	资产管理；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	至报告期末直接和间接持有荣安地产股份有限公司（股票代码 000517）共计 5.20% 的股份；持有北京银行股份有限公司（股票代码 601169）1.07% 的股份；持有招商银行股份有限公司（股票代码 600036）0.08% 的股份。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

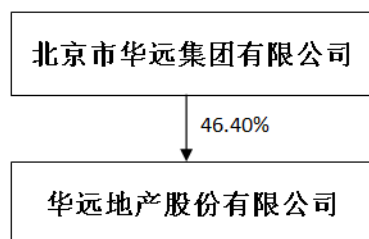
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	程瑞琦
主要经营业务	国有资产监督管理

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	同时为金融街控股股份有限公司（股票代码 000402）实际控制人，下属国有独资公司北京金融街投资（集团）有限公司是金融街控股股份有限公司第一大股东，至报告期末持有金融街控股股份有限公司 29.96% 的股份。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

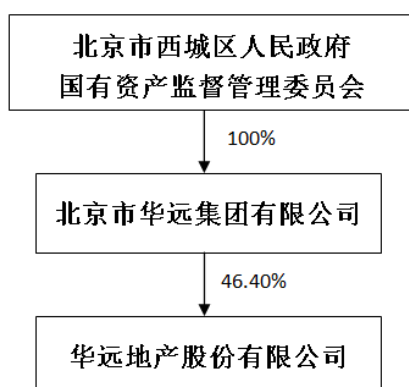
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
孙秋艳	董事长	女	55	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		620.05	否
孙怀杰	董事兼总经理	男	43	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		431.14	否
杨云燕	董事	男	52	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0			是
张蔚欣	董事	女	47	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0			是
唐军	董事	男	58	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0			是
陈晓玲	董事	女	56	2014-11-24	2016-04-08	0	0	0			是
闫锋	董事	男	44	2016-05-16	2017-11-23	0	0	0			是
陈淮	独立董事	男	65	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		20	否
王巍	独立董事	男	59	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		20	否
朱海武	独立董事	男	51	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		20	否
刘丽云	监事会主席	女	57	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0			是
闫锋	监事	男	44	2014-05-05	2016-04-08	0	0	0			是
高海英	监事	女	49	2016-05-16	2017-11-23	0	0	0			是
张馥香	监事	女	56	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0			是
冯英洁	职工监事	女	47	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		88.46	否
赵立文	职工监事	女	50	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		71.15	否
许智来	副总经理	男	50	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		224.48	否
刘康	副总经理	男	58	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		187.10	否
李然	副总经理	男	44	2010-01-28	2017-11-23	0	0	0		177.76	否
焦瑞云	财务总监	女	62	2009-08-20	2017-11-23	0	0	0		246.50	否

张全亮	董事会秘书	男	45	2015-10-29	2017-11-23	0	0	0		143.62	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	2,250.26	/

姓名	主要工作经历
孙秋艳	2008年10月至2014年11月任本公司董事兼总经理。2014年11月至今担任本公司董事长、华远集团副总经理。
孙怀杰	2010年1月至2014年11月任本公司副总经理。2014年11月至今任本公司董事兼总经理。
杨云燕	2009年9月至今任华远集团董事会秘书，2010年10月至2015年9月任华远集团投资管理部经理，自2015年9月至今任华远集团副总经理。2014年11月至今担任本公司董事。
张蔚欣	1998年5月至2010年10月任华远集团财务部主管会计，2010年10月至今任华远集团财务部经理。2014年11月至今担任本公司董事。
唐军	2004年8月至2014年9月任首创阳光房地产有限责任公司董事长，1997年10月至今任阳光新业地产股份有限公司（原名称“广西阳光股份有限公司”）董事长，2002年11月至今任首创置业股份有限公司执行董事兼总裁，2013年12月至今任钜大国际控股有限公司董事长。2008年10月至今担任本公司董事。
陈晓玲	2007年8月至今担任担任京泰实业（集团）有限公司人力资源部经理和北京京泰投资管理中心人力资源部经理，2014年7月至今担任京泰实业（集团）有限公司和北京京泰投资管理中心工会负责人。2014年11月至2016年4月担任本公司董事。
闫锋	2010年6月至今任京泰实业（集团）有限公司投资发展部经理和北京京泰投资管理中心投资发展部经理。2014年5月至2016年4月担任本公司监事，2016年5月至今担任本公司董事。
陈淮	2004年至2011年任住房和城乡建设部政策研究中心主任、研究员，现已退休。2014年11月至今担任本公司独立董事。
王巍	2008年1月至今任万盟并购集团有限公司董事长。2014年11月至今担任本公司独立董事。
朱海武	2000年1月至今任瑞华会计师事务所（原名为中瑞岳华会计师事务所）合伙人。2014年11月至今担任本公司独立董事。
刘丽云	2009年9月至今任华远集团财务总监。2008年10月至今担任本公司监事会主席。
高海英	2013年5月至今任京泰实业（集团）有限公司和北京京泰投资管理中心风险管理部经理。2016年5月至今担任本公司监事。
张馥香	2006年3月至今任首创置业股份有限公司副总裁，2005年3月至今任阳光新业地产股份有限公司监事，2000年11月至2014年9月任北京首创阳光房地产有限责任公司董事。2008年10月至今担任本公司监事。
冯英洁	2008年4月至今任华远置业总经理办公室主任，2014年4月至今任本公司工会主席。2014年11月至今担任本公司职工监事。
赵立文	2009年12月至2012年1月任北京新通源远房地产开发有限公司财务部经理，2012年2月至今任华远置业北京城市公司财务部经理。2008年10月至今担任本公司职工监事。
许智来	2008年10月至今担任本公司副总经理。
刘康	2008年10月至今担任本公司副总经理。
李然	2010年1月至今担任本公司副总经理。
焦瑞云	2009年8月至今任本公司财务总监。

张全亮	2008 年至 2010 年任民生证券有限责任公司并购部董事总经理；2010 年至 2015 年任中信建投证券股份有限公司投资银行部总监；2015 年 7 月至今任本公司董事长助理，2015 年 10 月至今兼任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。
-----	--

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

单位:万股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
孙秋艳	董事长	0	234	0	0		234	4.45
孙怀杰	董事兼总经理	0	212	0	0		212	4.45
刘康	副总经理	0	71	0	0		71	4.45
许智来	副总经理	0	68	0	0		68	4.45
李然	副总经理	0	63	0	0		63	4.45
焦瑞云	财务总监	0	89	0	0		89	4.45
张全亮	董事会秘书	0	48	0	0		48	4.45
合计	/	0	785	0	0	/	785	/

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
孙秋艳	北京市华远集团有限公司	副总经理	2014 年 11 月	
	天津华远浩利投资股份有限公司	董事	2002 年 9 月	
杨云燕	北京市华远集团有限公司	董事会秘书	2010 年 10 月	2016 年 3 月
		副总经理	2015 年 9 月	
张蔚欣	北京市华远集团有限公司	财务部经理	2010 年 10 月	

陈晓玲	北京京泰投资管理中心	工会负责人	2014年7月	
		人力资源部经理	2007年8月	
闫锋	北京京泰投资管理中心	投资发展部经理	2010年6月	
刘丽云	北京市华远集团有限公司	财务总监	2009年9月	
	天津华远浩利投资股份有限公司	监事	2002年9月	
高海英	北京京泰投资管理中心	风险管理部经理	2013年5月	
焦瑞云	天津华远浩利投资股份有限公司	监事会主席	2013年4月	
在股东单位任职情况的说明		无		

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
孙秋艳	北京上和致远房地产开发有限公司	董事长	2014年3月	
	西安唐明宫置业有限公司	董事长	2013年8月	
	北京嘉里华远房地产开发有限公司	副董事长	2006年8月	
	长沙海信广场实业有限公司	董事	2012年3月	
孙怀杰	北京上和致远房地产开发有限公司	董事兼总经理	2014年3月	
	西安唐明宫置业有限公司	董事	2015年12月	
	北京华瑞和酒店管理有限公司	董事长	2015年10月	
	北京华瑞城会所管理有限公司	董事长	2015年10月	
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	董事	2015年11月	2016年6月
唐军	首创置业股份有限公司	执行董事兼总裁	2002年11月	
	阳光新业地产股份有限公司	董事长	1997年10月	
	钜大国际控股有限公司	董事长	2013年12月	
陈晓玲	京泰（实业）集团有限公司	工会负责人	2014年7月	
		人力资源部经理	2007年8月	
张蔚欣	荣安地产股份有限公司	监事	2014年5月	
王巍	万盟并购集团有限公司	董事长	2008年1月	
朱海武	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2000年1月	
	唐山三孚硅业股份有限公司（未上市）	独立董事	2011年12月	2017年12月
	广东天禾农资股份有限公司（未上市）	独立董事	2012年8月	2018年8月

	中钢国际工程技术股份有限公司	独立董事	2014 年 10 月	2017 年 10 月
	山西证券股份有限公司	独立董事	2015 年 5 月	2018 年 5 月
	招商证券股份有限公司	独立董事	2016 年 7 月	2019 年 7 月
刘丽云	荣安地产股份有限公司	董事	2014 年 5 月	
闫锋	京泰实业（集团）有限公司	投资发展部经理	2010 年 6 月	
张馥香	首创置业股份有限公司	副总裁	2006 年 3 月	
	阳光新业地产股份有限公司	监事	2005 年 3 月	
	北京华远小额贷款有限公司	董事	2014 年 6 月	
高海英	京泰实业（集团）有限公司	风险管理部经理	2013 年 5 月	
刘康	西安唐明宫置业有限公司	董事兼总经理	2013 年 8 月	2016 年 11 月
许智来	长沙海信广场实业有限公司	董事	2012 年 3 月	
李然	北京上和致远房地产开发有限公司	董事	2014 年 3 月	
	西安唐明宫置业有限公司	董事 总经理	2013 年 8 月 2016 年 11 月	
焦瑞云	北京上和致远房地产开发有限公司	监事	2014 年 3 月	
	西安唐明宫置业有限公司	监事	2009 年 9 月	
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	监事	2015 年 11 月	
	北京华瑞和酒店管理有限公司	监事	2015 年 10 月	
	北京华瑞城会所管理有限公司	监事	2015 年 10 月	
	北京圣瑞物业服务有限公司	监事	2015 年 11 月	
	北京北医医疗技术服务有限公司	监事	2016 年 2 月	
北京创想精英教育科技有限公司	监事	2016 年 4 月		
张全亮	西安唐明宫置业有限公司	董事	2016 年 11 月	
	北京北医医疗技术服务有限公司	董事	2016 年 2 月	
	北京创想精英教育科技有限公司	董事	2016 年 4 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员	公司董事、监事报酬经公司董事会和股东大会审核通过后执行；公司高级管理人员报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，
--------------	--

报酬的决策程序	提交公司董事会审核通过后执行；董事长和高级管理人员的奖励基金提取与发放根据公司股东大会审核通过的公司《奖励基金管理办法》执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司根据企业经营情况，结合责、权、利相结合的原则，以相关人员的岗位价值、个人能力及业绩评估作为支付薪酬的主要依据。根据公司已批准的报酬方案，公司董事长薪酬为年薪 320 万元，公司总经理年薪 235 万元，公司高管年薪 70-150 万元，并按公司《公司奖励基金管理办法》获得公司奖励基金。公司独立董事津贴 20 万元/年。公司其他董事、监事中在公司任职的按其所任职务获得薪酬，不在公司任职的不在公司获得薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内公司对全体董事、监事和高级管理人员实际支付报酬合计为 2250.26 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司全体董事、监事和高级管理人员从公司获得的实际报酬合计为 2250.26 万元（税前）。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈晓玲	董事	离任	因工作调整原因，于 2016 年 4 月 8 日辞去公司董事职务
闫锋	监事	离任	因工作调整原因，于 2016 年 4 月 8 日辞去公司监事职务
闫锋	董事	选举	经公司股东北京京泰投资管理中心推荐，并经 2016 年 5 月 16 日公司 2015 年度股东大会审议通过后任公司董事
高海英	监事	选举	经公司股东北京京泰投资管理中心推荐，并经 2016 年 5 月 16 日公司 2015 年度股东大会审议通过后任公司监事

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	0
主要子公司在职员工的数量	494
在职员工的数量合计	494
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	17
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	53
企业管理	84
运营管理	210
建筑工程	147
合计	494
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	74
本科	293
大专	106
其他	21
合计	494

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司根据市场化原则和董事会的薪酬管理要求，结合岗位价值、地区物价指数和行业薪酬调研结果等指标，合理确定企业薪酬标准和员工工资水平，并不断完善以净利润分享为核心的浮动薪酬分配机制，继续推进中高层管理人员股权激励方案，力争确保总体薪酬体系的外部竞争性和内部公平性，实现对核心管理团队和优秀专业人才的吸引、保留和激励。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司高度重视员工培训，整合内外部优质学习资源，加强了对核心管理人员和骨干员工的培养，有计划地组织各类培训，在 2016 年度完成了：

- 1.城市总经理、项目总经理培训；
- 2.“积善之家”企业文化培训；
- 3.新晋升管理人员培训；
- 4.持续开展房地产各专业序列培训；
- 5.继续丰富培训供应商库及培训资料库。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规和公司内控制度认真、诚信、勤勉地履行了职责，董事会及下设的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会依照相关制度和规则对公司相关经营管理事务进行审核，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，向股东会负责并报告。公司控股股东亦严格履行在重大资产重组中作出的与公司“五分开”承诺和不竞争承诺等相关承诺，除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响，确保公司的独立运作。公司制度严谨，治理规范，符合国家各项法律法规要求。公司将继续不断完善公司的法人治理结构和治理水平，确保公司规范运作。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015 年年度股东大会	2016 年 5 月 16 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2016 年 5 月 18 日
2016 年第一次临时股东大会	2016 年 8 月 18 日		2016 年 8 月 19 日
2016 年第二次临时股东大会	2016 年 9 月 28 日		2016 年 9 月 29 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
孙秋艳	否	12	12	11	0	0	否	2
孙怀杰	否	12	12	11	0	0	否	3
杨云燕	否	12	12	11	0	0	否	3
张蔚欣	否	12	12	11	0	0	否	2
唐军	否	12	12	11	0	0	否	0
陈晓玲	否	0	0	0	0	0	否	0
闫锋	否	8	8	8	0	0	否	0
陈淮	是	12	12	11	0	0	否	2
王巍	是	12	12	11	0	0	否	2
朱海武	是	12	12	11	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司全面推进全面薪酬体系搭建和目标导向激励机制设定的工作，建立了完全以净资产收益率、净利润复合增长率和总资产周转率为考核目标的高级管理人员考核机制，并同时构建了三个层面的全面薪酬体系，即有市场竞争力的短期固定薪酬、与公司经营业绩挂钩的中期浮动薪酬和与公司持续经营结果挂钩的长期股票期权，以期实现中远期的对高级管理人员的有效保留和激励。

报告期内公司《股票期权激励计划》达到实施条件，以 2016 年 5 月 11 日为股权激励权益授予日向 39 名激励对象共计授予股票期权 1,507 万份，其中对包括总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书在内的 6 名高级管理人员共计授予股票期权 551 万份，进一步有效落实了公司对高级管理人员和骨干员工的中远期激励机制，将激励对象与股东利益、公司利益有效链接，推动公司业绩持续提升和长期战略目标的达成。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司《2016 年度内部控制评价报告》全文详见上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司 2016 年度由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了内部控制审计报告，详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

□适用 √不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、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	14 亿元	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

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》。

公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	联系人	姜琪、赵宇驰
	联系电话	010-60833561、60837690
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

其他说明：

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

截至报告期末，14 华远债募集的 14 亿元资金均按募集说明书指定用途使用。截止报告期末发债资金账户余额 42,690.80 元，为利息收入。发债资金的使用与募集说明书承诺的用途、使用计

划及其他约定均保持一致。

四、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。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

14 华远债无增信措施。

14 华远债的起息日为 2015 年 4 月 27 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2020 年间每年的 4 月 27 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延）。本期债券到期日为 2020 年 4 月 27 日，到期支付本金及最后一期利息。本期债券本金及利息的支付均通过证券登记机构和有关机构办理，支付的具体事项均按照有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

报告期内，14 华远债债券受托管理人中信证券股份有限公司正常履职，于 2016 年 5 月在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 公告了《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券受托管理人报告 (2015 年度)》。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期 增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	192,595.46	201,689.61	-4.51	本期融资成本降低，利息费用减少所致
经营活动产生的现金流量净额	215,470.93	-22,110.15	不适用	本期现金流入较上年增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-81,490.89	-65,573.49	-24.27	本期对外投资较上期增加所致

筹资活动产生的现金流量净额	226,106.93	-3,552.41	不适用	本期偿还债务较上期减少所致
期末现金及现金等价物余额	538,364.53	178,251.69	202.02	本期发行公司债券及配股所致
流动比率	2.00	2.03	-1.48	本期与上期基本持平
速动比率	0.64	0.29	120.69	本期货币资金增加所致
资产负债率	74.81%	78.16%	减少 3.35 个百分点	本期公司配股所致
EBITDA 全部债务比	0.0916	0.1197	-23.50	本期发行公司债券所致
利息保障倍数	2.46	2.31	6.49	本期融资成本降低，利息支出减少所致
现金利息保障倍数	4.30	0.95	352.63	本期销售回款较上年增加所致
EBITDA 利息保障倍数	2.61	2.37	10.13	本期融资成本降低，利息支出减少所致
贷款偿还率	152.99%	194.06%	减少 41.07 个百分点	
利息偿付率	100.00%	100.00%	0	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

除 14 华远债之外，公司现有已发行且报告期内尚未到期的非公开发行公司债券共计 50 亿元，分别为：

2015 年 9 月面向合格投资者非公开发行完成 15 亿元公司债券（简称为“15 华远债”，代码为“125818”），期限为 3 年期，票面利率为 5.73%，计息期限为 2015 年 9 月 17 日至 2018 年 9 月 16 日，付息日为 2016 年至 2018 年每年的 9 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。报告期内本期债券于 2016 年 9 月支付了 2015 年 9 月 17 日至 2016 年 9 月 16 日期间的利息，详见公司于 2016 年 9 月 9 日披露的《华远地产股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券 2016 年付息公告》；

2016 年 1 月面向合格投资者非公开发行完成 15 亿元的公司债券（2016 年非公开发行公司债券（第一期），简称为“16 华远 01”，代码为“135047”），期限为 3 年期，票面利率为 5.10%，计息期限为 2016 年 1 月 12 日至 2019 年 1 月 11 日，付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日），报告期内尚未开始付息；

2016 年 3 月面向合格投资者非公开发行完成 10 亿元的公司债券（2016 年非公开发行公司债券（第二期），简称为“16 华远 02”，代码为“135275”），期限为 3 年期，票面利率为 4.58%，计息期限为 2016 年 3 月 8 日至 2019 年 3 月 7 日，付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日），报告期内尚未开始付息；

2016 年 6 月面向合格投资者非公开发行完成 10 亿元的公司债券（2016 年非公开发行公司债券（第三期），简称为“16 华远 03”，代码为“135526”），期限为 3 年期，票面利率为 5.55%，计息期限为 2016 年 6 月 2 日至 2019 年 6 月 1 日，付息日为 2017 年至 2019 年每年的 6 月 2 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日），报告期内尚未开始付息。

上述各期债券均采用单利按年计息，不计复利，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。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

报告期内公司新增银行授信 200,200 万元，其中实际放款 162,812.77 万元，还款 55,012.77 万元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内公司经营管理一切正常，与债券募集说明书各项描述均保持一致，公司债券将正常按期支付本息。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

对照《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的对发行人经营情况和偿债能力有重大影响的事项，公司存在当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的情况，具体如下：

公司在报告期内累计新增银行借款 292,812.77 万元，股东借款 0 元，发行公司债券 350,000 万元，合计新增借款 642,812.77 万元；

公司经 2015 年度股东大会审议通过相关决议案（议案十《关于 2016 年公司为控股子公司提供融资担保的议案》，详见 2016 年 5 月 10 日公告于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的公司 2015 年度股东大会会议资料和 2016 年 5 月 18 日公告于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的公司 2015 年度股东大会决议公告），同意在公司 2016 年年度股东大会召开前，公司对控股子公司（及其控股联营参股的各下属公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他对外融资担保）总额不超过 153 亿元（含控股子公司及其控股联营参股的各下属公司之间相互担保），以支持公司业务发展。报告期内公司严格遵守该担保额度，实际担保发生额详见本报告第五节“重要事项”之十五“重大合同及其履行情况”之（二）“担保情况”章节。

公司上述借款和担保是由于公司作为房地产企业开展业务的正常需要，上述情况不会对公司经营情况和偿债能力发生不利影响。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

信会师报字[2017]第ZB10741号

华远地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华远地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：朱锦梅

中国·上海

中国注册会计师：张辉策

二〇一七年四月十八日

二、财务报表

合并资产负债表
2016 年 12 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

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	5,493,414,793.36	1,906,418,493.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、2	1,879,088.21	1,734,390.48
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	417,237,910.47	110,847,780.10
预付款项	七、6	739,292,740.85	163,166,212.60
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、9	1,156,366,900.64	496,758,126.14
买入返售金融资产			
存货	七、10	18,311,709,565.77	17,722,112,653.47
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	718,231,601.28	330,688,519.26
流动资产合计		26,838,132,600.58	20,731,726,175.08
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、14	483,124,657.24	126,599,821.46
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	175,043,171.75	90,495,450.68
投资性房地产	七、18	247,419,460.85	373,550,877.85
固定资产	七、19	85,717,183.96	88,133,632.22
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	七、25	44,060,124.51	45,375,364.63
开发支出			
商誉	七、27	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、29	174,003,896.73	49,917,905.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,256,150,578.41	820,855,135.82
资产总计		28,094,283,178.99	21,552,581,310.90
流动负债:			
短期借款	七、31	500,000,000.00	500,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			

应付票据			
应付账款	七、35	1,613,690,101.32	1,596,503,242.74
预收款项	七、36	5,297,109,447.57	2,871,977,349.69
应付职工薪酬	七、37	873,198.52	469,802.67
应交税费	七、38	598,893,813.63	318,060,497.96
应付利息	七、39	210,087,625.49	85,435,867.86
应付股利			
其他应付款	七、41	1,220,353,469.43	3,439,402,114.94
一年内到期的非流动负债	七、43	3,984,950,000.00	1,425,725,797.05
其他流动负债			
流动负债合计		13,425,957,655.96	10,237,574,672.91
非流动负债：			
长期借款	七、45	1,183,500,000.00	3,699,685,733.25
应付债券	七、46	6,373,580,777.97	2,877,416,844.46
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29	33,396,092.40	30,399,597.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,590,476,870.37	6,607,502,174.73
负债合计		21,016,434,526.33	16,845,076,847.64
所有者权益			
股本	七、53	2,346,100,874.00	1,817,661,006.00
其他权益工具			
资本公积	七、55	1,253,015,244.49	40,000,000.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	266,563,943.51	266,331,675.78
一般风险准备			
未分配利润	七、60	2,848,960,727.36	2,253,282,244.81
归属于母公司所有者权益合计		6,714,640,789.36	4,377,274,926.59
少数股东权益	九、1	363,207,863.30	330,229,536.67
所有者权益合计		7,077,848,652.66	4,707,504,463.26
负债和所有者权益总计		28,094,283,178.99	21,552,581,310.90

法定代表人：孙秋艳

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

2016 年 12 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

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		107,618,031.29	10,322,616.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
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	十七、2	9,579,710,276.76	4,453,199,538.85
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		9,687,328,308.05	4,463,522,155.26
非流动资产:			
可供出售金融资产		10,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	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		1,056,782,083.37	1,046,782,083.37
资产总计		10,744,110,391.42	5,510,304,238.63
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			

预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		91,776.03	41,513.98
应付利息		210,087,625.49	70,810,577.61
应付股利			
其他应付款		5,093,601.16	5,143,601.16
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		215,273,002.68	75,995,692.75
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		6,373,580,777.97	2,877,416,844.46
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,373,580,777.97	2,877,416,844.46
负债合计		6,588,853,780.65	2,953,412,537.21
所有者权益：			
股本		2,346,100,874.00	1,817,661,006.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,253,015,244.49	40,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		266,563,943.51	266,331,675.78
未分配利润		289,576,548.77	432,899,019.64
所有者权益合计		4,155,256,610.77	2,556,891,701.42
负债和所有者权益总计		10,744,110,391.42	5,510,304,238.63

法定代表人：孙秋艳

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
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		7,608,409,877.78	7,449,002,419.74
其中：营业收入	七、61	7,608,409,877.78	7,449,002,419.74
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,908,358,613.46	6,473,888,056.96
其中：营业成本	七、61	6,165,770,426.03	5,710,305,275.88
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	441,633,467.00	488,789,786.54
销售费用	七、63	216,337,659.48	161,114,177.08
管理费用	七、64	104,699,747.13	107,352,446.44
财务费用	七、65	-9,012,237.43	-5,634,775.25
资产减值损失	七、66	-11,070,448.75	11,961,146.27
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、67	144,697.73	109,018.82
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	365,907,621.06	132,004,335.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,153,831.15	1,532,232.16
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,066,103,583.11	1,107,227,716.71
加：营业外收入	七、69	12,805,694.12	11,486,141.84
其中：非流动资产处置利得		33,619.60	
减：营业外支出	七、70	9,025,783.31	8,123,800.02
其中：非流动资产处置损失		32,960.16	14,166.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,069,883,493.92	1,110,590,058.53
减：所得税费用	七、71	296,561,536.53	292,739,494.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		773,321,957.39	817,850,564.07
归属于母公司所有者的净利润		741,323,630.76	730,497,145.44
少数股东损益		31,998,326.63	87,353,418.63
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			

(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		773,321,957.39	817,850,564.07
归属于母公司所有者的综合收益总额		741,323,630.76	730,497,145.44
归属于少数股东的综合收益总额		31,998,326.63	87,353,418.63
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.32	0.40
(二)稀释每股收益(元/股)		0.32	0.40

法定代表人：孙秋艳

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
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,583,495.65	3,059,510.85
财务费用		-4,906,172.99	-8,738,691.42
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）	十七、5		300,000,000.00
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）		2,322,677.34	305,679,180.57
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
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）		2,322,677.34	305,679,180.57
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,322,677.34	305,679,180.57
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		2,322,677.34	305,679,180.57
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：孙秋艳

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
2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		9,857,740,219.80	5,871,344,396.66
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、73	6,069,761,578.79	5,509,602,910.91
经营活动现金流入小计		15,927,501,798.59	11,380,947,307.57
购买商品、接受劳务支付的现金		7,630,065,666.45	4,055,626,185.05
支付给职工以及为职工支付的现金		222,101,521.99	239,310,122.93
支付的各项税费		878,724,717.16	862,974,084.41
支付其他与经营活动有关的现金	七、73	5,041,900,609.62	6,444,138,387.42
经营活动现金流出小计		13,772,792,515.22	11,602,048,779.81
经营活动产生的现金流量净额		2,154,709,283.37	-221,101,472.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		12,008,284.22	27,258,331.71
取得投资收益收到的现金		16,026,390.67	63,581,327.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		86,685.91	8,381.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-13,833,929.16	107,949,007.47
收到其他与投资活动有关的现金	七、73	1,801,341,444.46	3,150,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,815,628,876.10	3,348,797,047.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		84,674,619.77	3,494,386.00
投资支付的现金		443,443,120.00	153,452,694.39
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			695,910,020.45
支付其他与投资活动有关的现金	七、73	2,102,420,000.00	3,151,674,859.72
投资活动现金流出小计		2,630,537,739.77	4,004,531,960.56
投资活动产生的现金流量净额		-814,908,863.67	-655,734,912.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,776,537,956.48	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		980,000	
取得借款收到的现金		3,428,127,719.20	5,742,365,000.00
发行债券收到的现金		3,500,000,000.00	2,900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,704,665,675.68	8,642,365,000.00
偿还债务支付的现金		5,511,107,249.50	7,582,191,080.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		884,116,287.92	1,070,540,000.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			2,280,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、73	48,372,843.99	25,158,000.00
筹资活动现金流出小计		6,443,596,381.41	8,677,889,081.25

筹资活动产生的现金流量净额		2,261,069,294.27	-35,524,081.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		258,720.30	
五、现金及现金等价物净增加额		3,601,128,434.27	-912,360,466.36
加：期初现金及现金等价物余额		1,782,516,901.71	2,694,877,368.07
六、期末现金及现金等价物余额	七、74	5,383,645,335.98	1,782,516,901.71

法定代表人：孙秋艳

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

2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,228,720,603.80	4,891,578,066.62
经营活动现金流入小计		1,228,720,603.80	4,891,578,066.62
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			
支付其他与经营活动有关的现金		6,043,887,420.93	7,538,862,808.24
经营活动现金流出小计		6,043,887,420.93	7,538,862,808.24
经营活动产生的现金流量净额		-4,815,166,817.13	-2,647,284,741.62
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		10,000,000.00	
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		10,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-10,000,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,775,557,956.48	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金		3,500,000,000.00	2,900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,275,557,956.48	2,900,000,000.00

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		304,722,880.48	218,119,320.72
支付其他与筹资活动有关的现金		48,372,843.99	25,158,000.00
筹资活动现金流出小计		353,095,724.47	243,277,320.72
筹资活动产生的现金流量净额		4,922,462,232.01	2,656,722,679.28
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		97,295,414.88	9,437,937.66
加：期初现金及现金等价物余额		10,322,616.41	884,678.75
六、期末现金及现金等价物余额		107,618,031.29	10,322,616.41

法定代表人：孙秋艳

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

合并所有者权益变动表
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00	266,331,675.78	2,253,282,244.81	330,229,536.67	4,707,504,463.26
加：会计政策变更						
前期差错更正						
同一控制下企业合并						
其他						
二、本年期初余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00	266,331,675.78	2,253,282,244.81	330,229,536.67	4,707,504,463.26
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	528,439,868.00	1,213,015,244.49	232,267.73	595,678,482.55	32,978,326.63	2,370,344,189.40
（一）综合收益总额				741,323,630.76	31,998,326.63	773,321,957.39
（二）所有者投入和减少资本	528,439,868.00	1,213,015,244.49			980,000.00	1,742,435,112.49
1. 股东投入的普通股	528,439,868.00	1,213,015,244.49			980,000.00	1,742,435,112.49
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配			232,267.73	-145,645,148.21		-145,412,880.48
1. 提取盈余公积			232,267.73	-232,267.73		
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配				-145,412,880.48		-145,412,880.48
4. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
（五）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
（六）其他						
四、本期末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	266,563,943.51	2,848,960,727.36	363,207,863.30	7,077,848,652.66

项目	上期					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00	235,763,757.72	1,771,472,338.15	413,950,628.83	4,278,847,730.70
加：会计政策变更						
前期差错更正						
同一控制下企业合并						
其他						
二、本年期初余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00	235,763,757.72	1,771,472,338.15	413,950,628.83	4,278,847,730.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			30,567,918.06	481,809,906.66	-83,721,092.16	428,656,732.56
（一）综合收益总额				730,497,145.44	87,353,418.63	817,850,564.07
（二）所有者投入和减少资本					-125,733,726.48	-125,733,726.48
1. 股东投入的普通股					-125,733,726.48	-125,733,726.48
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配			30,567,918.06	-248,687,238.78	-45,340,784.31	-263,460,105.03
1. 提取盈余公积			30,567,918.06	-30,567,918.06		
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配				-218,119,320.72	-45,340,784.31	-263,460,105.03
4. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
（五）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00	266,331,675.78	2,253,282,244.81	330,229,536.67	4,707,504,463.26

法定代表人：孙秋艳

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

母公司所有者权益变动表
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00	266,331,675.78	432,899,019.64	2,556,891,701.42
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00	266,331,675.78	432,899,019.64	2,556,891,701.42
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	528,439,868.00	1,213,015,244.49	232,267.73	-143,322,470.87	1,598,364,909.35
(一) 综合收益总额				2,322,677.34	2,322,677.34
(二) 所有者投入和减少资本	528,439,868.00	1,213,015,244.49			1,741,455,112.49
1. 股东投入的普通股	528,439,868.00	1,213,015,244.49			1,741,455,112.49
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
(三) 利润分配			232,267.73	-145,645,148.21	-145,412,880.48
1. 提取盈余公积			232,267.73	-232,267.73	
2. 对所有者(或股东)的分配				-145,412,880.48	-145,412,880.48
3. 其他					
(四) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本(或股本)					
2. 盈余公积转增资本(或股本)					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他					
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本期期末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	266,563,943.51	289,576,548.77	4,155,256,610.77

项目	上期				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00	235,763,757.72	375,907,077.85	2,469,331,841.57
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00	235,763,757.72	375,907,077.85	2,469,331,841.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			30,567,918.06	56,991,941.79	87,559,859.85
（一）综合收益总额				305,679,180.57	305,679,180.57
（二）所有者投入和减少资本					
1. 股东投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
（三）利润分配			30,567,918.06	-248,687,238.78	-218,119,320.72
1. 提取盈余公积			30,567,918.06	-30,567,918.06	
2. 对所有者（或股东）的分配				-218,119,320.72	-218,119,320.72
3. 其他					
（四）所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本（或股本）					
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 其他					
（五）专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
（六）其他					
四、本期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00	266,331,675.78	432,899,019.64	2,556,891,701.42

法定代表人：孙秋艳

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

华远地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由原湖北幸福实业股份有限公司（以下简称“幸福实业”）吸收合并北京市华远地产股份有限公司后更名而来。2008年2月，幸福实业根据中国证券监督管理委员会“证监许可（2008）120号”《关于核准湖北幸福实业股份有限公司重大资产出售暨定向发行股份换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的批复》发行了65,300.9126万股的人民币普通股换股吸收合并原北京华远，并于2008年5月21日办理了工商变更登记，变更后的注册资本为77,812.9126万元。原北京华远于2008年6月11日注销工商登记。2008年10月6日，经湖北省潜江市工商局核准，公司更名为“华远地产股份有限公司”。2009年3月26日，经上海证券交易所核准，公司的股票简称由“ST幸福”变更为“华远地产”，股票代码“600743”不变。

公司的企业法人统一社会信用代码：9111000001836721320。2008年10月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产类。

截至2016年12月31日止，本公司累计发行股本总数234,610.09万股，注册资本为234,610.09万元，注册地：北京市，总部地址：北京市西城区北展北街11号华远企业中心11#楼。本公司主要经营活动为：房地产开发与销售、租赁、土地开发、物业管理、酒店管理等。本公司的母公司为北京市华远集团有限公司，本公司的实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于2017年4月18日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√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

公司名称	公司简称
西安曲江唐瑞置业有限公司	曲江唐瑞
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本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则

解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

2. 持续经营

√适用 □不适用

公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力，不存在对持续经营能力产生重大怀疑的因素。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面

价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公

司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“五、（十四）长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项

目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债

券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时,如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 所转移金融资产的账面价值;
- (2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 终止确认部分的账面价值;
- (2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

对于可供出售权益工具投资，其公允价值低于其成本本身不足以说明可供出售权益工具已发生减值，而应当综合相关因素判断该投资公允价值下降是否是严重或非暂时性下跌的。同时，应当从持有可供出售权益工具投资的整个期间来判断。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额前五名
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合 1	合并范围以内的应收款项及根据款项性质无需计提坏账准备款项
组合 2	合并范围以外的单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	个别认定法
组合 2	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00
其中：1 年以内分项，可添加行		
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3 年以上	50.00	50.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。
坏账准备的计提方法	根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

12. 存货

√适用 □不适用

1、 存货的分类

存货分类为：拟开发土地、开发成本、开发产品、低值易耗品等

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

本公司存货跌价准备按单项存货项目年末账面成本高于可变现净值的差额提取，可变现净值按估计售价减去预计完工成本、销售费用和相关税费后确定。

公司存货类别主要为开发成本、开发产品和低值易耗品。其中低值易耗品为一次摊销法，不计提跌价准备。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

6、 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

7、 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

13. 划分为持有待售资产

适用 不适用

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、(六) 合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资

单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

16. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	3-5	2.38-3.23
运输设备	年限平均法	5	3-5	19.00-19.40
办公设备及其他	年限平均法	5	3-5	19.00-19.40

固定资产折旧采用年限平均法分类计提,根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益,则选择不同折旧率或折旧方法,分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产,能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产,能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的,确认为融资租入资产:

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司;
- (2) 公司具有购买资产的选择权,购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值;
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分;
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值,与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费。

17. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出,作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算的,自达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或者工程实际成本等,按估计的价值转入固定资产,并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧,待办理竣工决算后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。

18. 借款费用

√适用 □不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40 年-50 年	土地使用权年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1

年)的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

25. 预计负债

√适用 不适用

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

26. 股份支付

√适用 □不适用

本公司的股份支付是为了获取职工[或其他方]提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所

授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

1、销售商品收入的确认一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、具体原则

(1) 房地产销售收入的确认原则及方法

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

其中：房地产销售：

- 1) 开发产品完工并验收合格；
- 2) 签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- 3) 价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；
- 4) 已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结

束后的次日，视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

(2) 出租物业收入的确认原则及方法

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。

(3) 提供劳务或建造合同收入的确认依据

在资产负债表日提供劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。完工百分比进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例来确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- 1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- 2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(4) 其他业务收入的确认原则及方法

在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

29. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府补助文件明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与资产相关的政府补助。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府补助文件未明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与收益相关的政府补助。

(3)、确认时点

有确凿证据表明企业能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持

资金时，按应收的金额确认政府补助。

无确凿证据表明企业预计能够收到财政扶持资金时，按照符合财政扶持政策规定的相关条件并且实际收到财政扶持资金时，确认政府补助。

(4)、会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

31. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

32. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要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

“税金及附加”项目。		
(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。

(2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

33. 其他

□适用 √不适用

六、税项**1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、11%
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增缴纳增值税）	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%、2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

注：本公司及子公司房地产开发产品取得的预售收入按开发产品当地税务机关规定的比例预缴，符合收入确认条件时按当期确认的收入减去规定的扣除项目金额后的余额来计算土地增值税。房地产项目符合税务规定的土地增值税清算条件时进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。各项目公司参照各地区公告的土地增值税清算规则计算土地增值税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率
华远有限公司	0
香港誉力置业有限公司	16.5%

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释**1、货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	165,814.62	45,163.33
银行存款	5,471,468,165.04	1,884,534,494.25
其他货币资金	21,780,813.70	21,838,835.45
合计	5,493,414,793.36	1,906,418,493.03
其中：存放在境外的款项总额	1,784,046.07	0

受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
阶段性按揭贷款保证金	21,780,813.70	21,838,835.45
共管户 1（注 1）	60,000,000.00	80,215,934.26
共管户 2（注 2）	19,798,431.35	21,846,821.61
共管户 3（注 3）	8,190,212.33	
合 计	109,769,457.38	123,901,591.32

注 1：共管户 1 为转让项目公司尚未结算的款项。

注 2：共管户 2 为与长沙市住房建设委员会关于开发项目资本金的共管户资金。

注 3：共管户 3 为与拆迁指挥部共同开立的共管户资金。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,879,088.21	1,734,390.48
其他		
合计	1,879,088.21	1,734,390.48

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、 应收票据

(1)． 应收票据分类列示

适用 不适用

(2)． 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3)． 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

适用 不适用

(4)． 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

5、应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	417,292,627.57	100.00	54,717.10	0.01	417,237,910.47	121,552,564.70	100.00	10,704,784.60	8.81	110,847,780.10
组合 1										
组合 2	417,292,627.57	100.00	54,717.10	0.01	417,237,910.47	121,552,564.70	100.00	10,704,784.60	8.81	110,847,780.10
组合小计	417,292,627.57	100.00	54,717.10	0.01	417,237,910.47	121,552,564.70	100.00	10,704,784.60	8.81	110,847,780.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	417,292,627.57	/	54,717.10	/	417,237,910.47	121,552,564.70	/	10,704,784.60	/	110,847,780.10

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	417,134,762.57		
1 年以内小计	417,134,762.57		
1 至 2 年	3,021.00	302.10	10.00
2 至 3 年	143,470.00	43,041.00	30.00
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	11,374.00	11,374.00	100.00
合计	417,292,627.57	54,717.10	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 31,036.40 元; 本期收回或转回坏账准备金额 10,681,103.90 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
长沙海信广场实业有限公司	10,681,103.90	货币资金
合计	10,681,103.90	/

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

适用 不适用

单位名称	期末余额		坏账准备
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	
北京华远集团有限公司	295,068,420.97	70.71	
北京银行股份有限公司长沙分行	116,593,865.80	27.94	
合计	411,662,286.77	98.65	

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

6、预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	601,054,615.74	81.30	43,999,999.62	26.97
1 至 2 年	22,413,281.70	3.03	104,303,212.98	63.92
2 至 3 年	4,296,273.41	0.58		
3 年以上	111,528,570.00	15.09	14,863,000.00	9.11
合计	739,292,740.85	100.00	163,166,212.60	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 130,870,370.80 元, 主要为预付拆迁补偿款, 该款项尚未

结算。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

适用 不适用

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例
第一名	486,713,524.50	65.84
第二名	104,665,570.00	14.16
第三名	56,715,726.03	7.67
第四名	13,850,000.00	1.87
第五名	12,354,800.80	1.67
合 计	674,299,621.33	92.38

7、 应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

8、 应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利:

适用 不适用

9、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,164,908,002.82	100.00	8,541,102.18	0.73	1,156,366,900.64	509,001,955.12	100.00	12,243,828.98	2.41	496,758,126.14
其中：组合1	303,723,659.98	26.07			303,723,659.98	25,627,978.02	5.03			25,627,978.02
组合2	861,184,342.84	73.93	8,541,102.18	0.99	852,643,240.66	483,373,977.10	94.97	12,243,828.98	2.53	471,130,148.12
小计	1,164,908,002.82	100.00	8,541,102.18	0.73	1,156,366,900.64	509,001,955.12	100.00	12,243,828.98	2.41	496,758,126.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,164,908,002.82	/	8,541,102.18	/	1,156,366,900.64	509,001,955.12	/	12,243,828.98	/	496,758,126.14

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	840,455,989.19		
1 年以内小计	840,455,989.19		
1 至 2 年	5,819,748.23	581,974.84	10.00
2 至 3 年	3,429,449.41	1,028,834.33	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	9,092,526.01	4,546,263.01	50.00
4 至 5 年	5,200.00	2,600.00	50.00
5 年以上	2,381,430.00	2,381,430.00	100.00
合计	861,184,342.84	8,541,102.18	

确定该组合依据的说明：

组合中，根据款项性质无需计提坏账准备款项：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
西安市住房保障和房屋管理局	38,422,859.98			注(1)
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	257,460,000.00			注(2)
天津金辉永华置业有限公司	7,840,800.00			注(3)
合计	303,723,659.98			

注（1）系公司依据陕西省住房和城乡建设厅印发的“新建住宅物业保修金管理办法”缴存给西安市住房保障和房屋管理局的物业保修金，该保修金应于住宅保修期限满时退还。由于工程建造方已与担保公司签订工程质量担保协议，故未发现存在减值迹象。

注（2）：系本公司子公司华远置业与北京龙湖中佰置业有限公司等 4 家公司合作开发项目的项目合作款，属于合作开发前期投入资金，故未发现存在减值迹象。

注（3）：系本公司子公司新尚致远与天津和纵联横房地产信息咨询有限公司等 3 家公司合作开发项目的项目合作款，属于合作开发前期投入资金，故未发现存在减值迹象。

组合中，采用余额百分比法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏帐准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 2,223,420.25 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,643,801.50 元。

本期减少坏账准备 3,282,345.55 元主要由于合并范围变更导致。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
股权转让款	484,485,760.00	
项目合作款	265,300,800.00	259,560,000.00
押金保证金	228,550,981.79	28,656,470.90
往来款	134,225,310.22	168,767,334.00
物业保修金	38,422,859.98	25,627,978.02
代垫款	8,782,438.05	12,343,530.13
代扣代缴款	1,016,385.00	8,624,047.41
备用金	146,664.20	603,368.85
其他	3,976,803.58	4,819,225.81
合计	1,164,908,002.82	509,001,955.12

注：具体合作项目情况见附注十六、8、（5）

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	股权转让款	484,485,760.00	1 年以内	41.59	
第二名	项目合作款	257,460,000.00	1-2 年	22.10	
第三名	押金保证金	103,100,000.00	1 年以内	8.85	
第四名	押金保证金	100,000,000.00	1 年以内	8.58	
第五名	物业保修金	38,422,859.98	1-4 年	3.30	
合计	/	983,468,619.98	/	84.42	

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	13,958,174,814.98		13,958,174,814.98	13,935,194,283.66		13,935,194,283.66
开发产品	4,353,487,470.80		4,353,487,470.80	3,786,918,369.81		3,786,918,369.81
低值易耗品	47,279.99		47,279.99			
合计	18,311,709,565.77		18,311,709,565.77	17,722,112,653.47		17,722,112,653.47

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	年初余额
北京铭悦好天地项目	2014 年	2016 年	199,267		215,404,765.02
北京西红世项目	2015 年	2017 年	261,753	2,069,233,909.21	1,419,624,890.08
北京和墅项目	2014 年	2017 年	205,009	55,433,578.02	1,693,126,075.53
北京华中心项目	2014 年	2017 年	501,981	2,428,779,933.64	3,302,140,568.94
北京新通源远项目				292,416,180.14	271,154,556.23
北京苹果园项目	/	/	/	3,885,753,303.80	1,643,935,770.00
西安海蓝城三期项目	2013 年	2015 年	411,948		
西安海蓝城四期项目	2013 年	2015 年			
西安海蓝城五期项目	2013 年	2017 年		1,328,800,469.81	855,209,809.47
西安海蓝城六期项目	2014 年	2018 年	127,615	482,588,216.02	445,153,104.35
西安锦悦一期项目	2013 年	2015 年	98,487		
西安锦悦二期项目	2014 年	2016 年	54,757		249,562,505.43
西安枫悦一期项目	2016 年	2018 年	145,841	940,413,314.45	4,331.09
天津波士顿(37#地)项目	2015 年	2017 年	32,217	61,222,665.13	45,091,389.70
天津波士顿(43#地)项目	2014 年	2017 年	96,988	748,672,246.28	487,926,722.82
长沙华中心项目	2011 年	2019 年	726,721	1,242,082,612.74	2,910,589,786.30
长沙人韵项目	/	/	/	188,132,632.76	219,379,005.29
长沙地韵项目	/	/	/	234,645,752.98	176,891,003.41
合计				13,958,174,814.98	13,935,194,283.66

(2) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京华远企业号	2006 年	31,381,637.69	927,450.00		32,309,087.69
北京裘马都项目	2008 年	18,772,210.44		18,772,210.44	
北京九都汇项目	2011 年	4,921,148.29		4,921,148.29	
北京铭悦园项目	2014 年	89,250,297.12		60,896,479.56	28,353,817.56
北京澜悦项目	2014 年	60,512,053.22		60,512,053.22	
北京铭悦好天地项目	2015 年	542,919,308.24	224,830,329.77	518,587,889.01	249,161,749.00
北京华远和墅项目	2016 年		1,970,414,389.51	1,510,061,676.75	460,352,712.76
西安君城项目	2013 年	81,477,546.80		4,914,210.81	76,563,335.99
西安海蓝城一期项目	2012 年	142,664,225.47		47,626,716.73	95,037,508.74
西安海蓝城二期东项目	2014 年	167,578,593.35		14,780,880.93	152,797,712.42
西安海蓝城二期西项目	2015 年	200,169,510.39		183,504,478.89	16,665,031.50
西安海蓝城三期项目	2015 年	705,442,792.09		266,318,178.20	439,124,613.89
西安海蓝城四期项目	2015 年	340,203,430.37		62,816,491.74	277,386,938.63
西安锦悦一期项目	2015 年	459,642,146.58		235,229,962.08	224,412,184.50
西安锦悦二期项目	2016 年		485,900,885.23	104,403,755.03	381,497,130.20
天津波士顿-44#地项目	2015 年	273,686,960.53	-12,321,517.15	238,385,835.02	22,979,608.36
长沙华中心三期项目	2016 年	640,804,088.51	1,232,706,472.22	779,434,101.64	1,094,076,459.09
长沙华中心四期项目	2016 年		1,281,772,870.32	506,495,710.57	775,277,159.75
长沙华中心拆迁安置房	2015 年	27,492,420.72			27,492,420.72
合计		3,786,918,369.81	5,240,946,605.93	4,617,661,778.91	4,410,203,196.83

截至 2016 年 12 月 31 日，未发现存货存在减值迹象。

(2). 存货跌价准备

适用 不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

适用 不适用

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 2,501,697,061.73 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

11. 划分为持有待售的资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
理财产品	302,753,415.26	1,674,859.72
预交土地增值税	254,843,975.97	205,452,585.72
预交增值税	92,747,488.70	
预交营业税	50,117,508.19	103,852,403.77
预交城建税	6,925,059.21	5,544,924.41
预交教育费附加	4,515,576.91	4,143,645.21
预交企业所得税	2,896,324.58	7,818,192.33
预交地方教育费附加	2,296,447.24	2,083,124.99
预交防洪费及水利基金	1,129,910.27	118,783.11
其他	5,894.95	
合计	718,231,601.28	330,688,519.26

14、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	483,124,657.24		483,124,657.24	126,599,821.46		126,599,821.46
按公允价值计量的						
按成本计量的	483,124,657.24		483,124,657.24	126,599,821.46		126,599,821.46
合计	483,124,657.24		483,124,657.24	126,599,821.46		126,599,821.46

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京市城远市政工程有限公司	500,000.00			500,000.00					2.24	
上海中城联盟投资管理有限公司	31,967,726.59			31,967,726.59					1.83	3,750,000.00

北京盛同联行房地产经纪有限公司	746,041.32			746,041.32					4.40	
上海伍翎投资中心(有限合伙)	75,000,000.00			75,000,000.00					7.89	
北京盛同华远房地产投资有限公司	1,700,498.53			1,700,498.53					4.40	
芜湖歌斐文欣投资中心(有限合伙)	15,685,555.02		12,008,284.22	3,677,270.80					39.67	
上海中城创盈商业经营管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00					6.67	
恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金		10,000,000.00		10,000,000.00						
Elite 国际投资基金 8 号		358,533,120.00		358,533,120.00						
合计	126,599,821.46	368,533,120.00	12,008,284.22	483,124,657.24					/	3,750,000.00

说明:

本公司 2014 年入伙芜湖歌斐文欣投资中心(有限合伙)。芜湖歌斐文欣投资中心(有限合伙)主要是对企业进行股权投资和其他投资,本公司仅为有限合伙人,由普通合伙人执行合伙企业事务。本公司的产品第一轮分配方式:按实缴出资比例分配给全体合伙人,直至每一合伙人累计分配所得现金收入等于其实缴出资额;第一轮分配完毕后再分配的收益确认为投资收益。

本公司子公司华远置业的子公司上海誉力的子公司香港誉力作为有限合伙人认缴 Elite International Investment Fund VIII LP(以下简称“8 号基金”)5280 万美元份额于 2016 年 11 月实缴到位,本基金管理人为普通合伙人 Elite International Limited III;管理及决策机制是由普通合伙人筛选调查潜在项目,进行内部审核及投资决策,利润分配方式为:(1)向有限合伙人分配全部本金;(2)向有限合伙人分配内部收益率为 8%的门槛收益;(3)剩余利润 80%分配给有限合伙人,20%分配给普通合伙人,具体见附注十六、8。

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明:

适用 不适用

15、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况:

适用 不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资:

适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资:

适用 不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况:

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

17、长期股权投资

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业											
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	3,044,491.99			3,959,523.87			-1,568,025.39			5,435,990.47	
北京嘉里华远房地产开发有限公司	54,824,020.93			4,414,693.95						59,238,714.88	
长沙海信广场实业有限公司											
北京建华置地有限公司	31,358,985.47			337,807.35						31,696,792.82	
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	1,267,952.29	16,800,000.00		-1,703,746.41						16,364,205.88	
北京北医医疗技术		12,000,000.00		-124,764.78						11,875,235.22	

服务有限公司											
北京创想精英教育科技有限公司		1,280,000.00		-320,047.97						959,952.03	
北京华远盈都房地产开发有限公司									7,051,915.31	7,051,915.31	
天津金辉永华置业有限公司		44,830,000.00		-2,409,634.86						42,420,365.14	
小计	90,495,450.68	74,910,000.00		4,153,831.15			-1,568,025.39		7,051,915.31	175,043,171.75	
合计	90,495,450.68	74,910,000.00		4,153,831.15			-1,568,025.39		7,051,915.31	175,043,171.75	

其他说明

具体说明见附注九、3

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	457,018,880.80	457,018,880.80
2.本期增加金额	84,215,359.68	84,215,359.68
3.本期减少金额	276,576,102.91	276,576,102.91
(1)合并范围变化	276,576,102.91	276,576,102.91
4.期末余额	264,658,137.57	264,658,137.57
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	83,468,002.95	83,468,002.95
2.本期增加金额	14,104,135.33	14,104,135.33
(1) 计提或摊销	14,104,135.33	14,104,135.33
3.本期减少金额	80,333,461.56	80,333,461.56
(1)合并范围变化	80,333,461.56	80,333,461.56
4.期末余额	17,238,676.72	17,238,676.72
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3、本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	247,419,460.85	247,419,460.85
2.期初账面价值	373,550,877.85	373,550,877.85

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

本期投资性房地产减少是由于处置华远盈都所致。

19、固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	106,228,024.78	9,942,946.62	9,490,243.38	125,661,214.78
2.本期增加金额		1,369,885.99	1,874,233.78	3,244,119.77
(1) 购置		1,369,885.99	1,874,233.78	3,244,119.77
3.本期减少金额		652,075.00	369,454.00	1,021,529.00
(1) 处置或报废		652,075.00	369,454.00	1,021,529.00
4.期末余额	106,228,024.78	10,660,757.61	10,995,023.16	127,883,805.55
二、累计折旧				
1.期初余额	23,895,819.71	7,794,694.77	5,837,068.08	37,527,582.56

2.本期增加金额	3,405,030.00	804,960.08	1,330,314.46	5,540,304.54
(1) 计提	3,405,030.00	804,960.08	1,330,314.46	5,540,304.54
3.本期减少金额		573,742.70	327,522.81	901,265.51
(1) 处置或报废		573,742.70	327,522.81	901,265.51
4.期末余额	27,300,849.71	8,025,912.15	6,839,859.73	42,166,621.59
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	78,927,175.07	2,634,845.46	4,155,163.43	85,717,183.96
2.期初账面价值	82,332,205.07	2,148,251.85	3,653,175.30	88,133,632.22

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

20、在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

21、工程物资

适用 不适用

22、固定资产清理

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、无形资产**(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额	54,682,503.78	342,800.00	55,025,303.78
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额	54,682,503.78	342,800.00	55,025,303.78
二、累计摊销			
1.期初余额	9,356,221.69	293,717.46	9,649,939.15
2.本期增加金额	1,280,960.20	34,279.92	1,315,240.12
(1) 计提	1,280,960.20	34,279.92	1,315,240.12
3.本期减少金额			
4.期末余额	10,637,181.89	327,997.38	10,965,179.27
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	44,045,321.89	14,802.62	44,060,124.51
2.期初账面价值	45,326,282.09	49,082.54	45,375,364.63

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

□适用 √不适用

26、开发支出

□适用 √不适用

27、商誉**(1). 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	

北京市华远置业有限公司	46,782,083.37			46,782,083.37
合计	46,782,083.37			46,782,083.37

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

期末商誉不存在需计提减值准备的情况。

28、长期待摊费用

□适用 √不适用

29、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,595,499.36	2,148,874.84	22,948,613.58	5,735,418.09
内部交易未实现利润	567,224.76	141,806.19	567,224.76	141,806.19
计提的土地增值税	59,494,820.84	14,873,705.21		
可结转的税款抵扣	627,254,969.60	156,813,742.40	175,914,955.28	43,978,738.82
交易性金融资产公允价值变动	103,072.36	25,768.09	247,770.04	61,942.51
合计	696,015,586.92	174,003,896.73	199,678,563.66	49,917,905.61

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预交土地增值税	133,584,369.60	33,396,092.40	121,598,388.08	30,399,597.02
合计	133,584,369.60	33,396,092.40	121,598,388.08	30,399,597.02

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	30,852,440.30	6,587,673.76
坏账准备		1,735.31

合计	30,852,440.30	6,589,409.07
----	---------------	--------------

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017 年		1,193.00	
2018 年	20,025.67	20,025.67	
2019 年	208,926.48	208,926.48	
2020 年	980,957.13	980,957.13	
2021 年	668,299.34	5,376,571.48	
2012 年	28,974,231.68		
合计	30,852,440.30	6,587,673.76	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		500,000,000.00
保证借款	500,000,000.00	
合计	500,000,000.00	500,000,000.00

短期借款分类的说明：

年末担保情况详见附注十二、5、(4)。

期末短期借款中无已到期未偿还借款。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

33、衍生金融负债

□适用 √不适用

34、应付票据

□适用 √不适用

35、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,613,690,101.32	1,596,503,242.74
合计	1,613,690,101.32	1,596,503,242.74

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长沙华中心项目	162,974,036.22	尚未结算
澜悦项目	113,534,728.07	尚未结算
北京铭悦园项目	115,564,110.24	尚未结算
西安海蓝城项目一至五期项目	209,787,080.57	尚未结算
北京铭悦好天地项目	56,804,486.51	尚未结算
天津波士顿-44#地项目	56,580,638.97	尚未结算
合计	715,245,080.58	/

36、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
北京九都汇项目		14,928,401.00
北京铭悦园项目	12,624,857.06	25,009,795.06
北京铭悦好天地项目	29,246,873.88	303,618,347.88
北京澜悦项目		31,397,022.00
北京和墅项目	454,643,139.00	1,594,318,699.00
北京西红世项目	1,347,272,143.00	84,261,308.00
北京华中心项目	641,260,012.00	221,297,700.00
西安君城项目	19,750,118.76	17,917,557.25
西安海蓝城一期项目	6,448,273.40	16,552,706.59
西安海蓝城二期东区项目	10,529,043.10	16,693,411.10
西安海蓝城二期西区项目	4,231,863.00	42,025,281.00
西安海蓝城三-五期项目	781,454,975.81	71,991,788.15
西安锦悦项目	67,292,054.74	93,065,647.30
西安枫悦项目	389,354,839.00	
天津波士顿（37#、44#地）项目	19,314,456.32	86,674,166.54
天津波士顿（43#地）项目	1,074,779,093.00	
长沙华中心一期项目	30,943.00	691,232.00
长沙华中心三、四期项目	438,470,650.50	183,536,984.95
长沙华中心五期-北京银行项目		67,997,301.87

其他预收款	406,112.00	
合计	5,297,109,447.57	2,871,977,349.69

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京华中心项目	221,297,700.00	未达到收入结转条件
北京西红世项目	84,161,308.00	未达到收入结转条件
长沙华中心项目	15,724,729.78	未达到收入结转条件
西安锦悦项目	14,616,715.49	未达到收入结转条件
西安海蓝城项目三-五期项目	13,792,065.54	未达到收入结转条件
西安海蓝城项目一、二期项目	10,955,792.62	未达到收入结转条件
北京铭悦园项目	10,871,897.06	未达到收入结转条件
合计	371,420,208.49	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	469,802.67	199,618,745.70	199,215,349.85	873,198.52
二、离职后福利-设定提存计划		23,092,755.02	23,092,755.02	
三、其他				
合计	469,802.67	222,711,500.72	222,308,104.87	873,198.52

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		161,678,556.86	161,503,113.18	175,443.68
二、职工福利费		7,555,305.77	7,555,305.77	
三、社会保险费		12,515,521.77	12,515,521.77	
其中：医疗保险费		11,186,403.71	11,186,403.71	
工伤保险费		464,574.45	464,574.45	
生育保险费		864,543.61	864,543.61	
四、住房公积金		13,037,729.00	13,032,481.00	5,248.00
五、工会经费和职工教育经费	469,802.67	4,728,604.50	4,505,900.33	692,506.84

六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		103,027.80	103,027.80	
合计	469,802.67	199,618,745.70	199,215,349.85	873,198.52

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		22,042,572.45	22,042,572.45	
2、失业保险费		1,050,182.57	1,050,182.57	
合计		23,092,755.02	23,092,755.02	

38、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	47,005,017.10	
营业税		1,766,758.91
企业所得税	410,852,607.22	279,045,365.75
个人所得税	1,533,109.03	1,253,487.72
城市维护建设税	1,939,717.05	100,431.69
土地增值税	131,241,720.81	32,153,902.53
教育费附加	2,422,059.72	1,124,671.65
房产税	154,168.05	2,617.84
防洪费及水利基金	3,745,414.65	2,613,261.87
合计	598,893,813.63	318,060,497.96

39、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		-1,905,199.94
企业债券利息	210,087,625.49	70,810,577.61
短期借款应付利息		16,530,490.19
合计	210,087,625.49	85,435,867.86

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

40、应付股利

□适用 √不适用

41、其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联往来款	679,179,639.65	3,031,459,250.91
其他往来款	28,611,779.68	25,581,181.47
代垫款	121,040,013.31	120,192,897.91
未结算款	100,067,665.38	60,000,000.00
应付代收款	114,478,342.40	127,476,813.56
保证金	18,896,015.94	32,276,687.80
押金	26,692,052.94	22,123,844.98
其他	14,468,315.82	20,291,438.31
诚意金	39,501,010.00	
资产证券化费用	11,040,000.00	
权利维护费（注1）	66,378,634.31	
合计	1,220,353,469.43	3,439,402,114.94

注1：具体情况详见附注八、4。

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
关联往来款	193,176,863.36	尚未归还
代垫款	120,140,000.00	尚未结算（注1）
未结算款	60,000,000.00	尚未结算（注2）
往来款	12,000,000.00	尚未结算
应付代收款	37,086,656.59	尚未结算
合计	422,403,519.95	/

其他说明

√适用 □不适用

注1：为土地一级开发垫付的款项

注2：为转让项目公司尚未结算的款项。

42、划分为持有待售的负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,984,950,000.00	1,425,725,797.05
合计	3,984,950,000.00	1,425,725,797.05

说明：本公司子公司华远置业的全资子公司新都致远向西藏信托有限公司借款8亿元，合同约定还款日期为2018年8月31日，已于2017年1月提前还清。

44、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	605,500,000.00	2,539,685,733.25
保证借款	578,000,000.00	1,160,000,000.00
合计	1,183,500,000.00	3,699,685,733.25

长期借款分类的说明：

年末抵押情况详见附注十四、1、（3）；年末担保情况详见附注十二、5、（4）

46、应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
14 华远债	1,389,281,333.38	1,386,065,733.34
15 华远债	1,494,594,444.48	1,491,351,111.12
16 华远债	3,489,705,000.11	
合计	6,373,580,777.97	2,877,416,844.46

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 华远债	100.00	2015/4/27	5 年期	1,400,000,000.00	1,386,065,733.34		3,215,600.04			1,389,281,333.38
15 非公开发行公司债	100.00	2015/9/17	3 年期	1,500,000,000.00	1,491,351,111.12		3,243,333.36			1,494,594,444.48
16 年非公开（第 1 期）	100.00	2016/1/12	3 年期	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	2,076,666.72			1,495,846,666.72
16 年非公开（第 2 期）	100.00	2016/3/8	3 年期	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,116,666.70			997,096,666.70
16 年非公开（第 3 期）	100.00	2016/6/2	3 年期	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	781,666.69			996,761,666.69
合计	/	/	/	6,400,000,000.00	2,877,416,844.46	3,500,000,000.00	10,433,933.51			6,373,580,777.97

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 2014 年公司债券（简称“14 华远债”，代码：“751982”）

根据《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券发行公告》，本期债券发行规模为 14 亿元，票面金额为 100 元，期限为 5 年期，票面利率 5.24%，计息期限为 2015 年 4 月 27 日至 2020 年 4 月 27 日，本期债券采用单利按年计息，不计复利。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；本债券已于 2015 年 4 月 29 日完成认购缴款。

(2) 2015 年非公开发行公司债券（简称为“15 华远债”，代码“125818”）

根据《华远地产股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券完成发行公告》，本期债券发行规模为 15 亿元，票面金额为 100 元，期限为 3 年期，票面利率 5.73%，计息期限为 2015 年 9 月 17 日至 2018 年 9 月 16 日，本期债券采用单利按年计息，不计复利。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；本债券已于 2015 年 9 月 18 日完成认购缴款。

(3) 2016 年非公开发行公司债券（简称为“16 华远 01”，代码“135047”）

根据《华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）完成发行公告》，本期债券发行规模为 15 亿元，票面金额为 100 元，期限为 3 年期，票面利率 5.10%，计息期限为 2016 年 1 月 12 日至 2019 年 1 月 11 日，本期债券采用单利按年计息，不计复利。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；本债券已于 2016 年 1 月 13 日完成认购缴款。

(4) 2016 年非公开发行公司债券（简称为“16 华远 02”，代码“135275”）

根据《华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）完成发行公告》，本期债券发行规模为 10 亿元，票面金额为 100 元，期限为 3 年期，票面利率 4.58%，计息期限为 2016 年 3 月 8 日至 2019 年 3 月 7 日，本期债券采用单利按年计息，不计复利。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；本债券已于 2016 年 3 月 10 日完成认购缴款。

(5) 2016 年非公开发行公司债券（简称为“16 华远 03”，代码“135526”）

根据《华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）完成发行公告》，本期债券发行规模为 10 亿元，票面金额为 100 元，期限为 3 年期，票面利率 5.55%，计息期限为 2016 年 6 月 2 日至 2019 年 6 月 1 日，本期债券采用单利按年计息，不计复利。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；本债券已于 2016 年 6 月 3 日完成认购缴款。

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款：

适用 不适用**48、长期应付职工薪酬**适用 不适用**49、专项应付款**适用 不适用**50、预计负债**适用 不适用**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**53、股本**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,817,661,006.00				528,439,868.00	528,439,868.00	2,346,100,874.00

其他说明：

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]854号文核准，公司向截至2016年7月12日下午上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的华远地产全体股东（总股本1,817,661,006股），按照每10股配3股的比例配售，共计可配售股份总数量为545,298,301股。发行价格为3.36元/股，认购金额为1,775,557,956.48元，超出部分计入资本公积。

2016年7月12日，本公司第二大股东天津华远浩利投资股份有限公司将本公司持有的本公司3600万股质押予中信证券股份有限公司，质押到期日为2018年7月12日。

54、其他权益工具**(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	40,000,000.00	1,213,015,244.49		1,253,015,244.49
合计	40,000,000.00	1,213,015,244.49		1,253,015,244.49

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积本期增加情况详见附注七、53。

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

□适用 √不适用

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	266,331,675.78	232,267.73		266,563,943.51
合计	266,331,675.78	232,267.73		266,563,943.51

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,253,282,244.81	1,771,472,338.15
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,253,282,244.81	1,771,472,338.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	741,323,630.76	730,497,145.44
减：提取法定盈余公积	232,267.73	30,567,918.06
应付普通股股利	145,412,880.48	218,119,320.72

期末未分配利润	2,848,960,727.36	2,253,282,244.81
---------	------------------	------------------

61、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,594,680,054.14	6,165,754,399.83	7,441,474,510.35	5,710,305,275.88
其他业务	13,729,823.64	16,026.20	7,527,909.39	
合计	7,608,409,877.78	6,165,770,426.03	7,449,002,419.74	5,710,305,275.88

营业收入中包括建造合同收入 1,832,012,888.36 元，成本 1,514,123,956.61 元。

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	168,413,826.09	369,647,228.10
城市维护建设税	24,429,106.99	22,785,210.90
教育费附加	17,379,783.37	18,299,990.10
房产税	6,812,396.42	
土地使用税	1,366,273.89	
车船使用税	20,608.00	
印花税	3,903,301.80	
土地增值税	216,429,853.27	75,237,681.78
防洪费及水利基金	2,878,317.17	2,819,675.66
合计	441,633,467.00	488,789,786.54

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	88,915,937.09	70,863,449.12
广告费	21,118,960.21	27,693,045.44
营销推广费	74,949,966.69	50,258,963.01
其他费用	31,352,795.49	12,298,719.51
合计	216,337,659.48	161,114,177.08

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及社会保险	51,115,440.04	59,104,690.36
税费	13,098,985.57	18,839,034.79
摊销折旧费	6,311,862.45	5,766,758.30
办公通讯费	5,647,661.33	6,538,571.09

交通差旅费	2,054,291.06	1,969,232.39
业务招待费	4,290,960.01	4,000,988.26
中介机构费	14,611,990.69	5,471,307.65
工会经费及职工教育经费	945,454.24	1,412,641.72
培训费	160,745.16	64,220.00
其他费用	6,462,356.58	4,185,001.88
合计	104,699,747.13	107,352,446.44

65、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	12,471,726.43	16,239,386.69
减：利息收入	-23,355,950.05	-23,257,689.36
汇兑损益	-258,720.30	
其他费用	2,130,706.49	1,383,527.42
合计	-9,012,237.43	-5,634,775.25

66、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-11,070,448.75	11,961,146.27
合计	-11,070,448.75	11,961,146.27

67、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	144,697.73	109,018.82
合计	144,697.73	109,018.82

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,153,831.15	1,532,232.16
处置长期股权投资产生的投资收益(注1)	347,405,263.01	121,309,554.01
可供出售金融资产等取得的投资收益	3,750,000.00	2,176,547.90
其他	10,598,526.90	6,986,001.04
合计	365,907,621.06	132,004,335.11

其他说明：

其他为取得的理财收益。

注1：主要为处置华远盈都产生的收益，具体情况详见附注八、4

69、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	33,602.60		33,602.60
其中：固定资产处置利得	33,602.60		33,602.60
其他	12,772,091.52	11,486,141.84	12,772,091.52
合计	12,805,694.12	11,486,141.84	12,805,694.12

其他说明：

√适用 □不适用

2013年12月，本公司的子公司华远置业以及北京华远嘉利房地产开发有限公司的各方股东与北京龙济盛和国际投资有限公司（以下简称“龙济盛和”）签订《北京华远嘉利房地产开发有限公司股权转让意向书》（以下简称“意向书”），由于龙济盛和未在意向书约定的排他期内完成项目尽调，北京市中伦律师事务所公司认为龙济盛和违反意向书相关约定，华远置业收取的定金将不予退还。2014年9月，公司向龙济盛和寄发了律师函，对方未予回复。2016年，华远置业将该笔已超过诉讼时效的应付款1,000万元转入营业外收入。

70、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	67,180.18	14,166.52	67,180.18
其中：固定资产处置损失	67,180.18	14,166.52	67,180.18
对外捐赠	2,285,000.00	3,599,660.00	2,285,000.00
罚款支出	5,732,900.00	4,296,607.10	5,732,900.00
其他	940,703.13	213,366.40	940,703.13
合计	9,025,783.31	8,123,800.02	9,025,783.31

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	418,471,618.65	282,096,981.98
递延所得税费用	-121,910,082.12	10,642,512.48
合计	296,561,536.53	292,739,494.46

(2) 会计利润与所得税费用调整过程:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,069,883,493.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	267,470,873.48
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	580,035.88
非应税收入的影响	12,042,245.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,507,511.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,282,687.40
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	7,243,557.92
所得税费用	296,561,536.53

其他说明:

□适用 √不适用

72、其他综合收益

□适用 √不适用

73、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	2,470,600,503.83	978,032,288.61
投标保证金	3,397,129,879.31	4,420,065,211.31
代收款	80,369,504.69	55,334,874.82
其他	121,661,690.96	56,170,536.17
合计	6,069,761,578.79	5,509,602,910.91

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	3,152,448,282.21	1,191,739,001.23
投标保证金	1,504,185,801.73	5,077,826,392.64
应付代收	122,464,062.17	65,710,941.27
其他	262,802,463.51	108,862,052.28

合计	5,041,900,609.62	6,444,138,387.42
----	------------------	------------------

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	1,801,341,444.46	3,150,000,000.00
合计	1,801,341,444.46	3,150,000,000.00

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	2,102,420,000.00	3,151,674,859.72
合计	2,102,420,000.00	3,151,674,859.72

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
债券发行费用	14,270,000.00	25,158,000.00
配股费用	34,102,843.99	
合计	48,372,843.99	25,158,000.00

74、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	773,321,957.39	817,850,564.07
加：资产减值准备	-11,070,448.75	11,961,146.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,644,439.87	19,835,453.84
无形资产摊销	1,315,240.12	1,216,704.72
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	33,577.58	14,166.52
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-144,697.73	-109,018.82
财务费用（收益以“-”号填列）	12,471,726.43	16,239,386.69

投资损失（收益以“-”号填列）	-365,907,621.06	-132,004,335.11
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-124,085,991.12	15,884,103.18
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,996,495.38	30,399,597.02
存货的减少（增加以“-”号填列）	-589,596,912.30	-1,974,207,109.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,915,315,720.84	-233,598,709.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,351,047,238.40	1,205,416,577.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,154,709,283.37	-221,101,472.24
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,383,645,335.98	1,782,516,901.71
减：现金的期初余额	1,782,516,901.71	2,694,877,368.07
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,601,128,434.27	-912,360,466.36

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：华远盈都	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	13,833,929.16
其中：华远盈都	13,833,929.16
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-13,833,929.16

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,383,645,335.98	1,782,516,901.71
其中：库存现金	165,814.62	45,163.33
可随时用于支付的银行存款	5,383,479,521.36	1,782,471,738.38
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,383,645,335.98	1,782,516,901.71
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

76、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	109,769,457.38	详见货币资金附注
存货	6,393,358,402.31	抵押
合计	6,503,127,859.69	/

77、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	162.39	6.9370	1,126.50

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

78、套期

适用 不适用

79、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
华远盈都	48,448.576	80.00%	转让	2016-12-28	工商变更登记完成	35,005.86	20.00%	705.19	1,555.08	849.88	账面净资产份额	

其他说明:

√适用 □不适用

根据公司全资子公司华远置业与内蒙古恒泰盛达投资管理有限公司（代表恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金）（以下简称“恒泰盛达”）签订的股权转让协议，协议约定华远置业将持有华远盈都 100.00%的股权分两次转让予恒泰盛达，股权转让价款总计 60,560.72 万元，首次转让 80% 股权作价 48,448.576 万元，剩余 20% 股权作价 12,112.144 万元；

2016 年 12 月 28 日，首次股权转让完成，工商变更登记办理完毕，华远盈都不再纳入合并范围；

2017 年 1 月 22 日，剩余 20% 股权转让完成，工商变更登记办理完毕；两次股权转让款于 2017 年 1 月 25 日收到；

根据双方签订的《恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金基金份额之优先收购权协议》，“在专项计划存续期内，优先收购权人有权选择行使或不行使优先收购权，在任一优先收购权行权日（专项计划设五个优先收购权行权日，分别是 2020 年、2023 年、2026 年、2029 年和 2032 年），若优先收购人行使优先收购权的，应一次性收购全部基金份额。”华远置业需在产品存续期（约 18 年）的前三年累积支付 9,080 万元的权利维持费，以保有上述优先收购权。本公司将上述承诺支付的权利维持费，按现值抵减当期实现的股权转让收益，折现率按银行三年期同期贷款利率 4.75% 计算。

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

1、本年新设 5 家公司，具体情况如下：

(1) 上海誉力置业有限公司

公司成立于 2016 年 6 月 8 日，由北京市华远置业有限公司出资设立。注册资本 400,000,000.00 万元，统一社会信用代码 91310115MA1K3D0B9F。

(2) 广州上和拓远置业有限公司

公司成立于 2016 年 12 月 15 日，由北京市华远置业有限公司出资设立。注册资本 2,000.00 万元，统一社会信用代码 91440101MA59H08919。

(3) 长沙隆熙致远房地产开发有限公司

公司成立于 2016 年 12 月 15 日，由北京市华远置业有限公司出资设立。注册资本 5,000.00 万元，统一社会信用代码 91430100MA4L8WW75D。

(4) 胜华辰远（天津）房地产开发有限公司

公司成立于 2016 年 12 月 5 日，由菱华阳光（天津）房地产开发有限公司出资设立。注册资本 3,000.00 万元，统一社会信用代码 91120116MA05LRYKX5。

(5) 香港誉力置业有限公司

公司成立于 2016 年 7 月 14 日，由上海誉力投资有限公司出资设立。

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
华远置业	北京市	北京市	房地产开发销售	100.00		非同一控制下合并
新威	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
金秋莱太	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
西安万华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙人韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		93.00	设立
长沙地韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		93.00	设立
长沙橘韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		93.00	设立
华和	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
曲江唐瑞	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
新通源远	北京市	北京市	房地产开发销售		85.00	设立
新通致远	北京市	北京市	房地产开发销售		99.00	设立
嘉华利远	北京市	北京市	商业管理		100.00	设立
西安鸿华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
华远锦程	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
馨悦致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
尚居置业	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
西安唐明宫	西安市	西安市	房地产开发销售		51.00	非同一控制下合并
西安骏华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
新都致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
上和致远	北京市	北京市	房地产开发销售		50.00	设立
新尚致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
心和致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
上同致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
嘉华昌远	长沙市	长沙市	商业管理		100.00	设立
华远 BVI	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
新润致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
西安泽华	西安市	西安市	房地产开发销售		70.00	设立
菱华阳光	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
阳菱光辉	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
华瑞和酒店	北京市	北京市	酒店管理		51.00	设立
华瑞城会所	北京市	北京市	会所管理		51.00	设立
上海誉力	上海市	上海市	房地产开发销售		100.00	设立

香港誉力	香港	香港	投资		100.00	设立
广州上和	广州市	广州市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙隆熙	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
胜华辰远	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

西安泽华：持股比例 70%，表决权比例 100%；上和致远：持股比例 50%，表决权比例 51%

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙人韵	7.00	-255.79		7,451,562.67
长沙地韵	7.00	-47.60		10,811,758.34
长沙橘韵	7.00	17,394,371.65		96,079,352.38
新通源远	15.00	-8,563.65		1,467,114.51
新通致远	1.00	-36,094.37		2,415,225.72
西安唐明宫	49.00	26,719,115.33		157,467,597.14
华瑞和酒店	49.00	-24,868.38		955,131.62
上和致远	50.00	-12,045,330.56		86,560,120.92
华瑞城会所	49.00			

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

√适用 □不适用

西安泽华：少数股东持股比例 30%，表决权比例 0；上和致远：少数股东持股比例 50%，表决权比例 49%。

其他说明：

√适用 □不适用

截至本期末，华瑞城会所尚未开始经营。

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙人韵	23,739.86	4.05	23,743.91	13,134.22		13,134.22	22,033.13	4.05	22,037.18	11,427.12		11,427.12
长沙地韵	18,820.17		18,820.17	3,400.68		3,400.68	17,695.71		17,695.71	2,276.15		2,276.15
长沙橘韵	369,605.14	3,783.47	373,388.61	236,132.40		236,132.40	400,280.19	2,213.21	402,493.40	289,397.49	688.79	290,086.28
新通源远	37,158.61	0.04	37,158.65	36,180.58		36,180.58	35,009.20	0.06	35,009.26	34,025.48		34,025.48
新通致远	47,083.45	27.63	47,111.08	21,429.60	1,529.22	22,958.82	75,897.89	41.68	75,939.57	49,927.79	1,498.58	51,426.37
西安唐明宫	218,487.94	1,986.76	220,474.70	188,540.85		188,540.85	200,918.23	153.95	201,072.18	126,733.82	48,000.00	174,733.82
上和致远	277,902.48	3,673.45	281,575.93	203,713.91	60,550.00	264,263.91	153,736.86	172.14	153,909.00	73,637.91	60,550.00	134,187.91
华瑞和酒店	473.99		473.99	279.07		279.07	102.00		102.00			
华瑞城会所												

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙人韵		-0.37	-0.37	-66.67		-9.11	-9.11	-21.86
长沙地韵		-0.07	-0.07	-0.38		-0.37	-0.37	-0.37
长沙橘韵	187,822.53	24,849.10	24,849.10	30,805.41	68,215.89	12,812.81	12,812.81	8,556.88
新通源远		-5.71	-5.71	23.25		-2.03	-2.03	29.22
新通致远	6,528.42	-360.94	-360.94	18,674.24	72,087.78	5,083.03	5,083.03	21,022.58
西安唐明宫	45,271.75	5,595.48	5,595.48	12,093.57	112,449.40	17,498.93	17,498.93	-45,507.20
上和致远	795.28	-2,409.07	-2,409.07	55,104.78	1.10	-214.13	-805.50	-55,211.67
华瑞和酒店	1,312.93	-5.08	-5.08	196.55				
华瑞城会所		-0.04	-0.04					

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京圣瑞物业服务有限公司	北京市	北京市	物业管理	20.00		权益法
北京嘉里华远房地产开发有限公司	北京市	北京市	物业管理	29.00		权益法
长沙海信广场实业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发销售	49.00		权益法
北京建华置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售	5.00		权益法
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售	21.00		权益法(注 1)
北京北医医疗技术服务有限公司	北京市	北京市	技术开发、技术服务	30.00		权益法(注 2)
北京创想精英教育科技有限公司	北京市	北京市	技术咨询、教育咨询	49.00		权益法(注 3)
北京华远盈都房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营	20.00		权益法(注 4)
天津金辉永华置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发销售	26.00		权益法(注 5)

注 1: 北京兴佰君泰房地产开发有限公司注册资本 9,000 万元于 2016 年 6 月实缴到位, 由各方股东按照持股比例实缴, 华远置业实缴 1,890 万元。

注 2: 北京北医医疗技术服务有限公司系本公司子公司华远置业与自然人苏忠志、任灵芝共同出资设立。

注 3: 北京创想精英教育科技有限公司系本公司子公司华远置业与北京精创合文教育科技有限公司共同出资设立的。

注 4: 北京华远盈都房地产开发有限公司为本年度处置部分股权成本法转权益法核算公司, 具体

见附注八、4。

注 5：天津金辉永华置业有限公司系本公司子公司华远置业的全资子公司新尚致远与天津和纵联横房地产信息咨询有限公司等 3 家共同出资设立，用于合作开发天津市津南区莘庄镇 2 号项目（地块出让编号：津南（挂）2015-07 号），各方按照各自股权比例分享利润，分担风险和亏损。新尚致远出资 4,483 万元，持有项目公司 26% 的股权。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期末余额/ 本期发生额								
	北京圣瑞 物业服务 有限公司	北京嘉里 华远房地 产开发有 限公司	长沙海信广 场实业有 限公司	北京建华 置地有限 公司	北京兴佰 君泰房地 产开发有 限公司	北京北医 医疗技术 服务有限 公司	北京创想 精英教育 科技有限 公司	北京华远 盈都房地 产开发有 限公司	天津金辉 永华置业 有限公司
流动资产	11,340.50	22,692.90	4,916.11	3,200.76	8,580.76	1,178.47	168.84	1,384.30	74,568.79
非流动资产	317.06		196,822.29	9.98	23.12	683.84	5.54	19,706.32	322.52
资产合计	11,657.56	22,692.90	201,738.40	3,210.74	8,603.88	1,862.31	174.38	21,090.62	74,891.31
流动负债	8,939.57	2,274.79	113,435.32	40.72	811.41	3.90	39.69	13,315.25	58,577.09
非流动负债			98,885.20						
负债合计	8,939.57	2,274.79	212,320.52	40.72	811.41	3.90	39.69	13,315.25	58,577.09
少数股东权益									
归属于母公司股东权益	2,718.00	20,418.10	-10,582.12	3,170.02	7,792.48	1,858.41	134.68	7,775.38	16,314.22
按持股比例计算的净资产份额	543.60	5,921.25	-5,185.24	3,170.02	1,636.42	557.52	66.00	1,555.08	
对联营企业权益投资的账面价值	543.60	5,923.87		3,169.68	1,636.42	1,187.52	96.00	1,555.08	
营业收入	4,546.41	8,333.50	25,393.30	36.33			11.18	10,943.39	
净利润	1,979.76	1,522.31	-14,180.24	33.78	-811.31	-41.59	-65.32	1,730.89	-924.43
其他综合收益									
综合收益总额	1,979.76	1,522.31	-14,180.24	33.78	-811.31	-41.59	-65.32	1,730.89	-924.43
本年度收到的来自联营企业的股利	156.80								

项目	年初余额/上期发生额			
	北京圣瑞物业服务有限 公司	北京嘉里华远房地产开发有限 公司	长沙海信广场实业有限公司	北京建华置地有限公司
流动资产	10,379.10	49,197.84	10,199.08	3,166.64

项目	年初余额/上期发生额			
	北京圣瑞物业服务有限 公司	北京嘉里华远房地产开发有限 公司	长沙海信广场实业有限公司	北京建华置地有限公司
非流动资产	227.79		175,150.75	9.98
资产合计	10,606.89	49,197.84	185,349.83	3,176.62
流动负债	9,084.65	30,300.53	88,046.65	40.72
非流动负债			94,395.00	
负债合计	9,084.65	30,300.53	182,441.65	40.72
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,522.25	18,897.32	2,908.18	3,135.90
按持股比例计算的净资产份额	304.45	5,480.22	1,425.01	3,135.90
对联营企业权益投资的账面价值	304.45	5,482.40	1,422.62	3,135.90
营业收入	3,570.48	562.00	415.92	158.65
净利润	871.13	-22.68	-3,358.32	68.78
其他综合收益				
综合收益总额	871.13	-22.68	-3,358.32	68.78
本年度收到的来自联营企业的股利	46.27			

其他说明

- 1.北京北医医疗技术服务有限公司（以下简称“北医医疗”）按持股比例计算的净资产份额与对联营企业权益投资的账面价值差异原因为北医医疗公司归属母公司股东权益中包含华远置业出资溢价 900 万元。
- 2.北京创想精英教育科技有限公司按持股比例计算的净资产份额与对联营企业权益投资的账面价值差异原因为其他股东认缴出资 30 万元尚未出资到位。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

□适用 √不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
长沙海信广场实业有限公司		5,525.70	5,525.70

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

√适用 □不适用

单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润
北京建华置地有限公司	3,210.39	40.72	3,169.68	36.33	33.78

北京建华置地有限公司(以下简称“建华置地”)为中外合作企业,2004年3月29日本公司与 SOHO 中国(BVI-7)有限公司(系 SOHO 中国有限公司的子公司)签订股权转让协议,按照协议约定本公司拥有建华置地 5%的股权,享有其经营开发的尚都国际中心 A 座项目的全部收益, SOHO 中国(BVI-7)有限公司享有尚都国际中心二、三期项目的全部收益。

6、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司在正常的生产经营过程中存在各种金融风险:利率风险、信用风险、流动性风险和汇率风险。公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险,并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险,以减低其对本公司财务表现的潜在不利影响。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本公司采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本公司根据对联营及合营公司的资产状况，开发项目的盈利预测等指标，向联营及合营公司提供款项，并持续监控项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险。

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款。

截止 2016 年 12 月 31 日，公司短期借款，一年内到期的长期借款，长期借款合计 56.68 亿元，其中浮动利率借款 21.68 亿元；假如其他因素不变，中国人民银行贷款基准利率每上升/下降 0.25 个百分点，将导致公司利息支出增加/减少 0.0542 亿元。

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。公司于 2016 年度不存在大额的外币收入和支出，故此风险较小。

(三) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。本公司定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借

款合同的规定，以确保集团维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,879,088.21			1,879,088.21
(3) 衍生金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额	1,879,088.21			1,879,088.21

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

年末基金净值

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

□适用 √不适用

十二、关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
北京市华远集团有限公司	北京	国有独资	127,675.4979	46.40	46.40

本企业最终控制方是北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津华远浩利投资股份有限公司	参股股东
上海歌斐星舟投资中心（有限合伙）	其他
北京拓诚影世置业有限公司	其他
北京永同昌房地产开发有限公司	其他
永同昌建设集团有限公司	其他
北京盛世新业房地产有限公司	其他
兴业财富资产管理有限公司	其他
北京华远小额贷款有限公司	母公司的全资子公司
北京盛同华远房地产投资有限公司	其他
北京盛同联行房地产经纪有限公司	其他
广州高雅房地产开发有限公司	其他
孙杰	其他

5、关联交易情况**(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
永同昌建设集团有限公司	接受劳务	132,348,453.56	20,000,000.00
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	20,981,201.66	11,702,568.06
北京盛同联行房地产经纪公司	代理费	24,489,835.22	34,334,263.01
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	49,521,056.44	43,908,895.98

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	销售商品	1,614,350,877.11	
孙杰	销售商品		10,800,000.00
高管购房	销售商品		2,948,700.00
长沙海信广场实业有限公司	销售商品	38,622,932.43	23,906,956.36
长沙海信广场实业有限公司	劳务费	1,261,396.10	882,826.61
北京银行有限公司长沙分行	销售商品		269,929,308.98
北京盛同联行房地产经纪公司	服务费	1,378,260.76	
北京盛同华远房地产投资有限公司	服务费	6,753,896.23	
北京盛同华远房地产投资有限公司	品牌使用费	940,002.51	1,369,646.53
北京华远小额贷款有限公司	服务费	32,839.63	39,000.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

□适用 √不适用

本公司作为承租方：

□适用 √不适用

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
西安唐明宫	40,000.00	2015/8/10	2017/8/4	否
华远置业	57,800.00	2016/2/5	2021/02/04	否
西安鸿华	50,000.00	2016/3/31	2017/05/29	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市华远集团有限公司	51,078.95	2014-1-17	2019-1-16	向控股股东借款
北京永同昌房地产开发有限公司	1,089.93			向子公司的少数股东借款
北京拓诚影世置业有限公司	1,089.93			向子公司的少数股东借款

报告期内关联方资金拆借发生的利息金额如下：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	利息	202,459,361.47	293,727,363.22
北京华远小额贷款有限公司	利息		1,190,005.47
兴业财富资产管理有限公司	利息		126,960,000.00
北京永同昌房地产开发有限公司	利息	11,200,878.62	15,159,491.34
北京拓诚影世置业有限公司	利息	10,764,629.33	19,323,884.29
天津华远浩利投资股份有限公司	利息		22,296,383.56

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,250.26	2,774.16

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长沙海信广场实业有限公司			106,811,039.00	10,681,103.90
应收账款	北京市圣瑞物业有限公司			573,762.00	
应收账款	北京市华远集团有限公司	295,068,420.97			
预付账款	广州高雅房地产开发有限公司	56,715,726.03			
预付账款	北京市圣瑞物业有限公司	2,440,562.59		23,200.00	
其他应收款	陕西北冶人和实业发展有限公司			10,000,000.00	
其他应收款	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	257,460,000.00		259,560,000.00	
其他应收款	北京盛同华远房地产投资有限公司			1,717.60	
其他应收款	北京圣瑞物业服务服务有限公司	1,213,084.69		2,156,869.82	
其他应收款	天津金辉永华置业有限公司	7,840,800.00			

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京圣瑞物业服务服务有限公司	8,757,497.95	3,453,208.76
应付账款	永同昌建设集团有限公司	102,406,938.64	
其他应付款	北京市华远集团有限公司	571,292,773.49	2,734,367,555.80
其他应付款	北京圣瑞物业服务服务有限公司	904,253.35	1,284,106.18
其他应付款	北京建华置地有限公司	22,880,281.37	20,980,281.37
其他应付款	北京拓诚影世置业有限公司	51,134,177.33	135,369,548.00
其他应付款	北京永同昌房地产开发有限公司	55,658,638.18	139,457,759.56
其他应付款	永同昌建设集团有限公司	1,200,000.00	
其他应付款	北京盛同华远房地产投资有限公司	12,419,251.60	
预收账款	北京银行有限公司长沙分行		67,997,301.87

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、其他

□适用 √不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 定制建设北京银行长沙分行项目

2013年8月，公司下属控股公司长沙橘韵与北京银行长沙分行签订了《华远·华中心T2、T3栋写字楼定制协议》，约定由北京银行长沙分行向长沙橘韵定制建设华远·华中心T2、T3栋写字楼，交易价格约8.76亿元，长沙橘韵需于2016年12月31日前将写字楼交付予北京银行长沙分行。公司于2014年10月与北京银行长沙分行签订了补充协议，增加了长沙橘韵定制项目标的，修订后的合同总金额为9.73亿元。截至2016年12月31日，长沙橘韵已按照合同约定将写字楼交付予北京银行长沙分行，并收到定制建设款8.37亿元。

(2) 定制建设华远集团项目

2016年，公司下属控股公司新都致远与北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）签订了《定制框架协议书》，约定由华远集团向新都致远定制建设位于MC08-014/015地块东北侧O2\O3塔楼，S3-S5裙房及S6裙房南侧部分（不含公共配套用房），地下商业及产权车位，S-2#商业，交易价格为20.2803亿元，新都致远需于2017年12月31日前将上述物业交付予华远集团。截止2016年12月31日，共收到定制建设款14.00亿元。

(3) 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况

借款单位	抵押期限		抵押借款余额(元)	抵押物类别	抵押物
	起始日	到期日			
北京银行阜成支行	2014-9-28	2017-8-25	140,000,000.00	长沙橘韵公司、人韵公司、地韵公司项目土地及在建工程	长沙人韵、地韵、橘韵的土地及在建工程；橘韵土地证号：长国用(2015)第055935号，土地使用权面积49929.1m ² ，分割抵押面积7015.25m ² ；人韵土地证号：长国用(2008)第
	2014-10-20	2017-8-25	105,000,000.00		
	2014-11-19	2017-8-25	17,500,000.00		
	2015-1-28	2017-8-25	140,000,000.00		
	2015-4-10	2017-8-25	22,110,000.00		
	2015-5-28	2017-8-25	24,500,000.00		

借款单位	抵押期限		抵押借款余额(元)	抵押物类别	抵押物
	起始日	到期日			
	2015-6-12	2017-8-25	12,100,000.00		007002 号, 抵押面积为土地使用权面积 26119.33 m ² ; 地韵土地证号: 长国用(2008)第 007001 号, 抵押面积为土地使用权面积 29870.36 m ² ; 橘韵 2 号楼(R4 栋)、3 号楼(R1-R3 栋)、5 号楼(写字楼和酒店)。
	2015-7-30	2017-8-25	13,640,000.00		
	2015-8-25	2017-8-25	5,600,000.00		
西藏信托有限公司	2015-7-31	2018-7-31	400,000,000.00	在建工程及其 分摊土地使用 权	门头沟区门头沟新城 MC08-014/015 地块京门国用 (2015 出) 第 00008 号 30735.94 平方米在建工程及其分摊 5909.62 平方米土地使用权抵押
	2015-12-14	2018-7-31	200,000,000.00		
	2016/01/11	2018/07/31	200,000,000.00		
中信银行总行 营业部	2015-9-22	2020-8-2	710,000,000.00	土地使用权	大兴区西红门镇京兴国用(2015 出) 第 00047 号 35366.27 平方米 土地使用权抵押
中国光大银行 西安分行	2015-8-10	2017-8-4	139,000,000.00	土地使用权及 在建工程	“华远 海蓝城四期”、“华远 海蓝城 五期”项目在建工程及其相应土地 使用权抵押
	2015-8-12	2017-8-4	130,000,000.00		
	2015-8-17	2017-8-4	120,000,000.00		
	2015-8-19	2017-8-4	11,000,000.00		
合计			2,390,450,000.00		

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

(a) 未决诉讼

截至 2016 年 12 月 31 日, 本公司未决诉讼主要为由于业主不能按时偿还贷款涉及的诉讼共计 10 起, 分别为西安君城项目 3 起, 西安海蓝城项目 6 起, 西安锦悦项目 1 起。

(b) 截至 2016 年 12 月 31 日公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2016 年 12 月 31 日, 本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 4,434,776,456.53 元抵押贷款提供保证, 该担保为阶段性连带担保, 担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起, 至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明:

□适用 √不适用

3、其他

√适用 □不适用

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司无其他或有负债。

十五、资产负债表日后事项**1、重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	234,610,087.40
经审议批准宣告发放的利润或股利	234,610,087.40

3、销售退回

□适用 √不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

(1) 分红

根据公司第六届董事会第三十七次会议决议，以 2016 年末公司总股 2,346,100,874 股计算，每 10 股派发现金股利 1.0 元（含税），共计派发现金股利 234,610,087.40 元。本次分红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。该议案需报请公司 2016 年度股东大会审议通过后实施。

(2) 重大对外担保

根据公司第六届董事会第三十六次会议决议，公司全资子公司华远置业向长安银行股份有限公司西安经济技术开发区支行（以下简称“长安银行”）提供共计 78,000 万元的担保保证金，以解除广州高雅 100% 股权质押。上述担保在华远置业受让广州高雅股权并全部质押给长安银行后即解除。华远置业在受让广州高雅股权后继续将所持股权质押给长安银行。截至报告日，上述担保保证金已经解除，华远置业已将受让的广州高雅 49% 股权已质押给长安银行。

(3) 股东股份质押

本公司第四大股东北京首创阳光房地产有限责任公司，将所持有的本公司流通股 18,000,000 股（占公司总股本的 0.77%）质押给中信证券股份有限公司，质押期限至 2017 年 6 月 29 日，上述质押登记手续已于 2017 年 1 月 24 日办理完毕。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策:

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明:

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

(1) 资产证券化

2016年9月28日，公司2016年第二次临时股东会决议，批准通过《关于以商业物业为标的资产开展创新型资产运作模式的议案》。由恒泰证券股份有限公司（以下简称“恒泰证券”）作为管理人设立资产支持专项计划，以华远盈都持有的位于北京市海淀区知春路甲

48 号的盈都大厦 4 号楼 D110 室商业及地下车库（以下简称“盈都大厦 4 号楼”）商业物业为标的资产开展创新型资产运作。

2016 年 12 月 26 日，恒泰证券收到中证机构间报价系统股份有限公司下发的《关于恒泰证券股份有限公司“恒泰弘泽-华远盈都商业资产支持专项计划”符合机构间私募产品报价与服务系统挂牌条件的无异议函》（中证报价函[2016]281 号）（以下简称“无异议函”），中证报价对于专项计划相关法律文件符合其挂牌要求无异议。

2017 年 1 月 23 日“恒泰弘泽-华远盈都商业资产支持专项计划”发行工作已完成，专项计划于 2017 年 1 月 24 日正式成立。本次“恒泰弘泽-华远盈都商业资产支持专项计划”发行总规模为 7.36 亿元，其中：华远盈都股权转让款约 6.06 亿元，向华远盈都发放信托贷款约 1.3 亿元，用于偿还关联股东债务及补充日常经营资金。

专项计划的期限约为 18 年。

专项计划发行的资产支持证券分为 A、B、C 三类，其中 A 类资产支持证券额度为 2.9 亿元，利率为 5.8%；B 类资产支持证券额度为 4.36 亿元，利率为 6.3%。A、B 类资产支持证券份额均由投资者认购。本公司子公司华远置业认购 C 类资产支持证券全部份额，认购额度为 0.1 亿元，认购利率为不低于 6.49%。

2017 年 1 月 23 日，华远置业已经完成认购 C 类资产支持 0.1 亿元。

(2) 配股

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]854 号文核准，公司向截至 2016 年 7 月 12 日下午上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的华远地产全体股东（总股本 1,817,661,006 股），按照每 10 股配 3 股的比例配售，共计可配售股份总数量为 545,298,301 股。根据发行结果实际配售 528,439,868 股，发行价格为 3.36 元/股，认购金额为 1,775,557,956.48 元扣除发行费用人民币 34,102,843.99 元，募集资金净额为人民币 1,741,455,112.49 元。本次配股募集资金已于 2016 年 7 月 21 日全部到账。

(3) 收购广州高雅

根据 2016 年 12 月 21 日，第六届董事会第三十五次会议决议以及《股权转让框架协议》，本公司全资子公司华远置业以 137,900 万元价格收购广东中力集团有限公司（以下简称“广东中力”）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。

广州高雅现持有位于广州市白云区新广从路东侧白云种鸡场的项目地块（《国有土地使用证》编号：穗国用[2005]第 307 号）（以下简称“目标项目”），用地面积 151,536 平方米，容积率为 1.0，规划性质为住宅。地块内已基本建设完成 23 栋房屋。

2017 年 2 月 22 日，广东中力已将持有广州高雅 49.00% 的股权转让予华远置业，并于

当日完成工商变更登记手续。

(4) 认购私募基金

根据 2016 年 11 月 4 日，第六届董事会第三十四次会议决议，本公司全资子公司华远置业下属的全资子公司上海誉力在香港设立的全资子公司香港誉力以自有资金认购 EliteInternationalInvestmentFundVIII LP（以下简称“八号基金”）85%的份额，认购金额 5,280 万美元。八号基金的主要投资范围是投资开发境外的房地产项目（迈阿密项目）。基金规模 6,210 万美元，资金来源均为投资人自有资金。

(5) 合作开发项目

(1) 本公司全资子公司华远置业与北京龙湖中佰置业有限公司等 4 方签订《北京市门头沟新城 MC00-0017-6002 地块 B4 综合性商业金融服务业用地项目合作协议》，共同开发编号为京土整储挂（门）【2015】004 号土地。土地使用权面积为 27,641.17 平方米，规划性质为商务金融。

(2) 本公司全资子公司新尚致远与天津和纵联横房地产信息咨询有限公司等 3 方签订《天津市津南区辛庄镇 2 号地项目合作开发协议》，共同开发天津市津南区莘庄镇 2 号项目（地块出让编号：津南（挂）2015-07 号）。

(6) 购得土地使用权

(a) 长沙土地使用权

2016 年 12 月 6 日，本公司全资子公司华远置业在湖南省公共资源拍卖中心有限公司举行的拍卖会上，通过网络竞价拍得宗地编号为“0502010167-3”的长沙市国有建设用地使用权一宗，宗地成交价 103,349.0321 万元，佣金 630.7451 万元，城市基础设施配套费 6,366.0913 万元，工程款 2,700 万元，合计金额 113,045.8685 万元。

宗地位于长沙市开福区芙蓉中路，四至为：东邻湖南枫林投资有限公司，南邻湖南绿地金融城置业有限公司，西邻芙蓉中路，北邻湖南富兴置业发展有限公司。宗地总面积 36,359.17 平方米，其中规划路幅面积 12,790.84 平方米，公共绿地面积 4,347.04 平方米，出让面积 19,221.29 平方米，总可建建筑面积 212,114.97 平方米，土地用途为商业。

(b) 西安土地使用权

2016 年 1 月 22 日，本公司全资子公司华远置业的控股子公司西安泽华通过网上挂牌出让方式获取了西安市国土资源局宗地编号为“WY9-14-171”、“WY9-14-172”、“WY9-14-173”、“WY9-29-312”、“WY9-29-311”五块宗地的国有土地使用权，成交价格为 29,350 万元。另根据该五块宗地的网上挂牌出让文件及附件（土地补偿协议）的规定，西安泽华应支付

五块宗地的原使用者陕西北冶人和实业发展有限公司土地补偿费 57,237 万元。

上述五块宗地占地面积共计 92,423.97 平方米(折合约 139 亩,其中住宅用地约 135 亩,商服用地约 4 亩),宗地位于西安市未央区,东至西安航空发动机集团有限公司铁路专线,南至环园中路,西至三家庄村,北至环园北路。

(c) 天津土地使用权

2016 年 12 月 28 日,本公司全资子公司北京市华远置业有限公司的全资子公司菱华阳光(天津)房地产开发有限公司通过挂牌出让的方式获取天津市“津滨汉(挂)2016-3 号宗地”及“津滨汉(挂)2016-4 号宗地”的国有建设用地使用权,宗地竞买成交价分别为 15,400 万元及 25,700 万元。

具体情况如下:津滨汉(挂)2016-3 号宗地:宗地位于滨海新区汉沽东扩区,四至为:东至主干路三、南至空地、西至支路二、北至支路三。出让土地面积 34,500.3 平方米,容积率小于等于 2.0,规划用地性质为二类居住用地。

津滨汉(挂)2016-4 号宗地:宗地位于滨海新区汉沽东扩区,四至为:东至支路十三、南至空地、西至次干路二、北至支路十二。出让土地面积 61,399.1 平方米,容积率小于等于 1.5,规划用地性质为居住用地。

(7) 股权激励

根据 2016 年 5 月 11 日,第六届董事会第二十六次会议决议,公司对激励对象名单和授予数量进行调整,授予股票期权的激励对象人数由 44 人调整为 39 人,授予股票期权的总数由 1,569 万份调整为 1,507 万份;

本次股票期权的授予日为 2016 年 5 月 11 日,行权价格:7.43 元。

(8) 定制物业

具体情况详见附注十四、1、(2)。

(9) 其他重要事项

2015 年 6 月,本公司全资子公司华远置业下属全资子公司西安鸿华与总包方北京城建六建设集团有限公司(以下简称“城建六公司”)签订《华远锦悦公寓定制协议书》,城建六公司向西安鸿华购买公寓、商业产品,合计建筑面积约 18,782.83 平米,总价约 1.3 亿元。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露:

适用 不适用

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

适用 不适用

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,579,710,276.76	100.00			9,579,710,276.76	4,453,199,538.85	100.00			4,453,199,538.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	9,579,710,276.76	/		/	9,579,710,276.76	4,453,199,538.85	/		/	4,453,199,538.85

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	9,579,710,276.76		
1 年以内小计	9,579,710,276.76		
合计	9,579,710,276.76		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
华远置业	往来款	9,579,710,276.76	1 年以内	100.00	
合计	/	9,579,710,276.76	/	100.00	

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37
合计	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
华远置业	1,046,782,083.37			1,046,782,083.37		
合计	1,046,782,083.37			1,046,782,083.37		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本：

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		300,000,000.00
合计		300,000,000.00

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	347,371,685.43	七、69、70
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	98,630.00	七、61
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	144,697.73	七、67
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,813,488.39	七、69、70
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,598,526.90	
所得税影响额	-97,104,887.92	
少数股东权益影响额	81,911.71	
合计	265,004,052.24	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.73	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.82	0.20	0.20

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	(一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司财务报表。
备查文件目录	(二) 载有立信会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
备查文件目录	(三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：孙秋艳

董事会批准报送日期：2017 年 4 月 18 日

修订信息

适用 不适用