公司代码:600743 公司简称:华远地产

华远地产股份有限公司

2016 年度报告摘要

一 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实,准确,完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别及连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟定的2016年度利润分配预案为:以总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4,966,461.37元,全部结转以后年度分配。本次利润分配方案尚需经公司2016年度股东大会审议通过后实施。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	华远地产	600743	ST幸福

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张金亮	谢青
办公地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
电话	010-68003966	010-68036688-526
电子信箱	zhangql@hy-online.com	xieq@hy-online.com

2 报告期公司主要业务简介

本公司的经营范围为:房地产开发、销售商品房;施工总承包、专业承包;物业管理;老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、机械电源设备、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涵盖住宅、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,日持少量投资性物业,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国民经济支柱产业,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”政策刺好的影响,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23万亿元,同比上涨31%;成交均价3,343元/平方米,同比上涨34%。一线城市和核心二线城市土地市场“抢王”频出,突出的反映了房企对于热点城市的看好和补仓意重,从供给端和需求端来看,2016年商品房供需旺盛: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167亿平方米和10亿平方米,同比分别增长15%和3%;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年房地产企业通过募债、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1404%。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。

目前四季度起,伴随“去产能投新成”的出台,中央重申要控合运用金融、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,各地调控政策频集出台,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规模增速。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,国家宏观经济代表性指标平稳下行趋势过程中,投资增速下滑,国内产总低实现7%的稳增长。根据中央强调有效稳增长,加大有效投资,在2016年中央经济工作中明确提出“适度扩大投资,优化投资结构,提升投资效率”,在宏观层面,在宽松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;进出口同稳向好,国际收支基本平衡;居民收入和经济增长基本同步,“在一稳一转”更突出,为房地产市场稳定提供了有利的宏观环境。作为国民经济支柱产业之一,房地产行业在“去产能”的大背景下,为了未来科学长效发展,房地产市场分化将保持巨大的体量。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,房地产行业的发展模式将逐步从粗放式的发展模式转变为精细化的发展模式。但长期看来,社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坚实长效的基础。在此环境下,华远地产将更加坚持自己“责任地产,品质建筑”的初心,始终为购房者建设最符合需要的优质产品,让房地产产品为客户提供良好居所的本质得到最好的体现。同时,公司将适时根据不同区域市场的变化,灵活调整经营策略,让企业在变化的环境中始终保持良性运营,确保企业继续稳步前行。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:万元 币种:人民币

	2016年	2015年	本年比上年增减(%)	2014年
总资产	2,809,428.32	2,155,258.13	30.35	2,045,234.20
营业收入	760,840.99	744,900.24	2.14	675,983.64
归属于上市公司股东的净利润	74,132.36	73,049.71	1.48	66,162.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	47,631.56	72,386.27	-34.11	65,819.35
归属于上市公司股东的净资产	671,464.68	437,727.49	53.40	386,489.71
经营活动产生的现金流量净额	215,470.93	-22,110.15	不适用	-150,310.42
基本每股收益(元/股)	0.32	0.40	-20.00	0.36
稀释每股收益(元/股)	0.32	0.40	-20.00	0.36
加权平均净资产收益率(%)	13.73	15.77	减少2.04个百分点	18.25

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:万元 币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	62,584.75	333,474.59	62,377.25	302,404.40
归属于上市公司股东的净利润	3,801.28	20,620.63	10,611.79	39,098.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,520.00	19,636.71	10,177.83	13,297.41
经营活动产生的现金流量净额	-257,623.89	80,334.45	234,077.84	158,682.53

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)	58,925
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	56,025

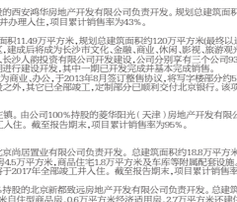
前10名股东持股情况

股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京市华远集团有限公司	251,211,879	1,088,584,808	46.40	0	质押	498,340,000	国有法人
天津华远连再投资股份有限公司	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
湖北赫江农村商业银行股份有限公司	3,162,479	13,704,075	0.58	0	无	0	境内非国有法人
中国工商银行股份有限公司-南方大数据100指数证券投资基金	11,949,770	11,949,770	0.51	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司-易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	2,037,390	8,828,690	0.38	0	无	0	其他

上述股东关联关系或一致行动的说明 北京市华远集团有限公司,天津华远连再投资股份有限公司为一致行动人关系,公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系

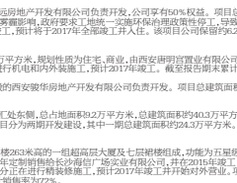
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
华远地产股份有限公司2014年公司债券	14华远债	122370	2015年4月27日	2020年4月27日	1,400,000,000	5.24%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√公司债券

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

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

本公司委托中诚信证券评估有限公司对14华远债进行评级和跟踪评级,该公司于2014年5月和2015年6月分别出具了《华远地产股份有限公司2014年公司债券信用评级报告》和《华远地产股份有限公司2014年公司债券跟踪评级报告(2015)》,评定本公司2014年公司债券信用等级为AA,本公司主体信用等级为AA,。报告期内中诚信证券评估有限公司对14华远债进行了再次跟踪评级,并于2016年4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,评级展望为稳定;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评估机构将在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关公告。

5.4 √适用 □不适用公司近2年的主要会计数据和财务指标

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

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现开复工面积174.0万平方米,同比下降41%。其中新开工10.37万平方米,同比下降86%。竣工56.2万平方米。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

项目位于北京市海淀区西北旺镇,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,紧邻运河商务区,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,可销商品房计销售率为93%。

北京澜悦项目

项目位于北京市密云区密云镇,由公司100%持股的北京澜悦置业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15万平方米保障房商品住房。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联络交通。项目由公司100%持股的西安曲江国耀置业有限公司负责开发,总建筑面积约77万平方米,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%持股的西安曲江唐耀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205万平方米已于2014年10月竣工,截至报告期末累计销售率为85%;项目西区约66万平方米于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,由西安耀明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33.7万平方米,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97%。

西安钢悦一期项目

位于西安市未央区,西临大学北路、在风城二路与风城三路之间,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77万平方米,规划性质为住宅、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90%。

西安钢悦二期项目

项目紧邻西安钢悦一期项目,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63万平方米,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11.40万平方米,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商品房,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、旅游高地、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的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。

三期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。自2015年开始,公司共计开工住宅商品房0.6万平方米经济适用房2.2万平方米还建住宅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,自住宅商品房、经济适用房及还建住宅于2014年底开工建设,其它商业于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65%。

北京西红门项目

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164.7万平方米,规划性质为商业、办公。该项目期计划实施周期较长,导致该项目地块一二级土储开发周期较短,市场变化较大,政策调整影响较大,企业经营压力较大。公司将计划在该地块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27%。

房地产项目储备情况

截至报告期末,公司在建项目(含新开工项目)及在建拟开发项目(含拟开工项目)的项目情况如下:

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)	项目规划建筑面积(平方米)	现在开发建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工建筑面积(平方米)	投资额	投资金额
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	69,119	122,798	158,228			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	和煦	住宅、保障房	在建项目	99,000	148,500	188,314	1,921	186,393	206,009	18,979	
5	北京	华中心	综合体	在建项目	70,431	201,697	302,882	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		
9	西安	海蓝城四期	住宅、商业	竣工项目	34,867	88,843	132,945			132,945	411,948	67,363
10	西安	海蓝城五期	住宅、商业	在建项目	63,962	220,391	310,696	310,696				
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	钢悦一期	住宅、商业	竣工项目	34,807	121,824	170,331			170,331	98,487	21,585
13	西安	钢悦二期	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			
16	长沙	华中心四期	商业、办公、酒店	在建项目	29,341	394,610	502,260	74,758	427,502	631,931	92,360	
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	住宅、商业	在建项目	12,802	23,044	14,640	14,640		153,377	10,105	
20	天津	波士顿44#地	住宅、商业	竣工项目	79,172	158,345	196,800		196,800			

(3) 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	10,328	9,447
2	北京	铭悦好天地	保障房、商业、办公	19,203	10,085
3	北京	澜悦	住宅、配套商业、保障房	1,326	1,326
4	北京	和煦	住宅、保障房	30,512	19,697
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	28,004
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	钢悦一期	住宅、商业	66,922	35,519
15	西安	钢悦二期	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	59,506	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.已预售面积指报告期内完成的预售面积情况。

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

(4) 报告期内房地产出租情况

截至2016年12月31日,公司用于出租的主要房产面积共计约93.83万平方米,已出租面积约为77.79万平方米,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租赁。

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情况及收入。

(5) 报告期内公司好务融资情况

单位:万元 币种:人民币

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

(6) 2017年度经营计划

2017年度公司开发规模计划如下:

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

2017年计划新开工的房地产项目如下:

北京苹果园项目22.5万平方米;

西安枫悦一期项目13.9万平方米;

长沙华中心二期项目129万平方米;

长沙华中心五楼项目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:

北京和煦项目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79.7万平方米;

长沙华中心三、四期项目75万平方米;

天津波士顿27号地项目15万平方米;

天津波士顿43号地项目136万平方米;

广州大一山庄项目24万平方米。

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、北京和煦项目、北京华中心项目、北京西红世项目;西安海蓝城一、五期项目、西安钢悦一期项目和锦悦二期项目、西安枫悦项目一期;长沙华中心一、四期项目;天津波士顿27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:

根据公司发展规划及资金状况,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90亿元;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:北京和鹭项目、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(含长沙华中心六楼项目)、长沙华时代项目、天津波士顿27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12亿元。

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调整各类投资额度。

(2)、授权董事会授权公司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。

2 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

4 公司财会政策、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31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日起合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。	调整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”项目,比较数据不予调整。	无
(4)将“应交税费”科目下的“应交税费—待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“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。	调整其他流动资产期末金额92,747,488.70元,调增应交税费期末金额92,747,488.70元。

5 公司对于重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

截至2016年12月31日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

公司名称	公司简称
北京市华远置业有限公司	华远置业
北京新城房地产开发有限责任公司	新城
北京金秋荣太房地产开发有限公司	金秋荣太
西安万节房地产开发有限公司	西安万节
长沙人韵投资有限公司	长沙人韵
长沙地韵投资有限公司	长沙地韵
长沙橘韵投资有限公司	长沙橘韵
北京华和房地产开发有限公司	华和
西安曲江唐耀置业有限公司	曲江唐耀
北京新通致远房地产开发有限公司	新通致远
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
北京华远钢悦投资管理有限公司	华远钢悦
北京栖悦致远房地产开发有限公司	栖悦致远
北京栖悦致远房地产开发有限公司	栖悦致远
北京华和商业管理有限公司	华和商业
北京华瑞和投资管理有限公司	华瑞和投资
上海置力置业有限公司	上海置力
香港置力置业有限公司	香港置力
广州上和房地产开发有限公司	广州上和
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	长沙隆熙
胜华致远(天津)房地产开发有限公司	胜华致远

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

董事长:孙秋艳

董事会批准报送日期:2017年4月18日

证券代码:600743 证券简称:华远地产 编号:临2017-011

华远地产股份有限公司

第六届董事会第三十七次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

华远地产股份有限公司(以下简称“公司”)第六届董事会第三十七次会议于2017年4月17日以传真和书面方式发出会议通知。会议于2017年4月18日在北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼召开,应到董事9人,实到董事9人。公司5名监事及发展规划部人员列席了会议,符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议由董事会主席刘丽云主持。经逐项审议并书面表决,通过了如下决议:

一、审议并一致通过了《公司2016年年报及年报摘要》。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

二、审议并一致通过了《公司2016年监事会工作报告》。

(表决结果:同意5票,反对0票,弃权0票)

三、审议并一致通过了《公司2016年度内部控制评价报告》。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

四、审议并一致通过了《公司2016年履行社会责任的报告》。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

五、审议并一致通过了《公司2016年财务决算、审计报告》。

(表决结果:同意5票,反对0票,弃权0票)

六、审议并一致通过了《2016年度关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

(表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票)

七、审议并一致通过了《关于公司关联交易事项的议案》。

1.为支持公司的发展,北京市华远集团有限公司(以下简称“华远集团”)作为公司的控股股东,2017年度将向公司提供不超过50亿元的资金周转额度,在公司及公司控股子公司(或其控股的下属公司)需要之时,华远集团提供资金的周转资金,由实际使用资金的公司向华远集团支付相应的资金使用成本,资金使用成本将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。

2.华远集团2017年度将为公司(含公司的控股子公司)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50亿元。华远集团按不高于0.8%向公司收取担保费。华远集团将根据公司融资的实际需要,与贷款银行或向公司融资的机构签署担保协议。

3.本着共同发展的原则,公司全资子公司北京市华远置业有限公司全资子公司北京新都致远房地产开发有限公司(以下简称“新都致远”)拟为华远集团购买门头沟区门头沟新城MC08-014/015地块项目相关物业在中国工商银行股份有限公司北京地区不超过8亿元的融资提供连带责任保证担保。承担担保责任的期限自新都致远与中国工商银行股份有限公司北京地区门支行签订的《保证合同》生效之日起至中国工商银行股份有限公司北京地区门支行与华远集团就其所购买的上述物业办理完毕房屋抵押登记手续之日止。新都致远与中国工商银行股份有限公司北京地区门支行签订的《保证合同》与华远集团在中国工商银行股份有限公司办理的融资业务逐笔对应。公司将按不高于0.8%向华远集团收取担保费。华远集团经营稳定,为其提供担保风险可控,不会给公司及股东带来不利影响。

监事会认为:上述关联交易事项程序合公司及股东利益,符合公司业务经营需要,交易定价遵循一般商业原则,为正常市场价格定价,符合公平交易原则,不会损害公司及股东利益。报告期内华远集团经营稳定,为其提供担保风险可控,不会给公司及股东带来不利影响。在审议关联交易时,关联董事、监事回避表决,表决程序符合有关法律法规的规定。

本议案关联监事回避表决。

(表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票,回避1票)

八、审议并一致通过了《关于为广州高雅房地产开发有限公司提供担保的关联交易的议案》。

为了顺利完成公司全资子公司北京市华远置业有限公司(以下简称“华远置业”)对广州高雅房地产开发有限公司(以下简称“广州高雅”)全部股权的收购,公司及/或华远置业拟向广州高雅存续债权提供担保,以置换目前保证担保方式,具体担保形式以银行最终审批为准。具体情况如下:

目前,广州高雅存续债权有两笔,分别为:

1.与长安银行股份有限公司西安经济技术开发区支行(受托贷款人)、深圳平安大华汇通财富管理有限公司(委托贷款人)签订的《委托贷款合同》,授信额度为7.31亿元,期限3年,由谭霖高、广东中鼎集团有限公司提供保证担保,以广州高雅100%股权提供质押担保,以大一山庄项目在建工程(或现房)提供第二顺位抵押担保。

2.与平安银行股份有限公司西安经济技术开发区支行(受托贷款人)、深圳平安大华汇通财富管理有限公司(委托贷款人)签订的《委托贷款合同》,授信额度为2.31亿元,期限3年,由谭霖高、广东中鼎集团有限公司提供保证担保,以广州高雅100%股权提供质押担保,以大一山庄项目在建工程(或现房)提供第二顺位抵押担保。

上述两笔贷款拟由公司及/或华远置业提供全额担保,用于置换现有的保证担保方式,公司及/或华远置业对广州高雅担保金额总计为32.31亿元。

监事会认为:为了广州高雅提供