

公司代码：600743

公司简称：华远地产



华远地产股份有限公司
HUAYUAN PROPERTY CO.,LTD.

华远地产股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张全亮	谢青
电话	010-68036966	010-68036688-526
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	zhangql@hy-online.com	xieq@hy-online.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：万元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减(%)
总资产	2,388,938.63	2,155,258.13	10.84
归属于上市公司股东的净资产	447,608.22	437,727.49	2.26
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-177,289.45	38,946.41	-555.21
营业收入	396,059.34	218,872.08	80.95
归属于上市公司股东的净利润	24,422.01	13,251.96	84.29
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	24,156.72	14,023.87	72.25

加权平均净资产收益率 (%)	5.43	3.37	增加2.06个百分点
基本每股收益 (元 / 股)	0.134	0.073	83.56
稀释每股收益 (元 / 股)	0.134	0.073	83.56

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数 (户)				64,746		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股 比例 (%)	持股 数量	持有有限 售条件的 股份数量	质押或冻结的 股份数量	
北京市华远集团有限公司	国有法人	46.07	837,372,929	0	无	0
天津华远浩利投资股份有限公司	境内非国有法人	9.05	164,546,121	0	无	0
北京京泰投资管理中心	国有法人	7.35	133,670,000	0	无	0
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	6.63	120,440,000	0	质押	60,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	2.28	41,527,100	0	无	0
南京栖霞建设股份有限公司	境内非国有法人	0.92	16,812,243	0	无	0
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	境内非国有法人	0.58	10,541,596	0	无	0
中国农业银行股份有限公司—新华行业轮换灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.56	10,091,880	0	无	0
中国农业银行股份有限公司—易方达瑞惠灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	0.37	6,791,300	0	无	0
李亚军	境内自然人	0.33	6,010,000	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		北京市华远集团有限公司、天津华远浩利投资股份有限公司为一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系				

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三 管理层讨论与分析

2016年上半年,我国GDP同比增长6.7%,国民经济继续平稳发展。房地产形势延续去年末态势持续向好,库存压力有所缓解,但因不同区域政策及市场情况等因素,城市仍存在分化,一线及部分重点二线城市房地产市场热度显著回升,市场表现强于三四线城市。

投资方面,2016年上半年开发商投资较2015年下半年较为放开,投资增速仍较缓。2016年上半年房地产开发投资完成额46,631亿元,同比增长6.1%;上半年新开工房屋面积77,537万平方米,土地购置面积9,502万平方米。销售方面,2016年上半年全国商品房销售面积64,302万平方米,同比增长27.9%,销售额48,682亿元,同比增长42.1%。根据中国房地产指数系统百城价格指数,2016年6月,全国100城市(新建)住宅平均价格为11,816元/平方米,同比上涨11.18%。

2016年上半年,公司主要业务所在城市的市场基本情况如下:

北京:2016年1-6月商品房销售额2,465.30亿元,销售面积918.08万平方米,同比分别增长81.1%和48.1%;此外,截至2016年6月末,北京市商品房出清周期为13.83个月,较去年同期缩短6.63个月,供求情况大为改善,市场前景乐观。

西安:2016年1-6月商品房销售额800.03亿元,销售面积1,001.88万平方米,同比分别增长37.9%和40.2%;销售去化虽仍面临压力,但从2016年年初以来,去化周期已大幅降低,截至2016年6月末,去化周期为18.17个月。

长沙:2016年1-6月商品房销售额674.53亿元,销售面积886.21万平方米,同比分别增长41.7%和33.4%;从2016年4月,长沙商品房去化压力有所缓解,截至2016年6月末,商品房去化周期17.18个月,较去年同期缩短7.66个月。

天津:2016年1-6月商品房销售额1,536.64亿元,销售面积1,228.12万平方米,同比分别增长122.4%和105.4%,商品房成交量创新高。(以上统计数据来自中指数据库)。

报告期内,公司实现营业收入39.61亿元,同比增长80.95%,实现归属于上市公司股东的净利润2.44亿元,同比增长84.29%。报告期内,公司实现开复工面积163.7万平方米,竣工18.2万平方米。完成销售签约额35.84亿元,同比增长50.91%,销售签约面积24.49万平方米,同比增长29.10%。报告期内公司房地产项目开发情况如下:

1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)(建筑面积)	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	北京石景山苹果园项目	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	西安枫悦项目	92,423.97		323,272	否		
5	长沙华中心二期项目	13,010		80,204	是	80,204	93

6	长沙华中心项目南区	53,000		109,000	是	109,000	93
---	-----------	--------	--	---------	---	---------	----

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

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

2. 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目 用地面积 (平方米)	项目 规划计容 建筑面积 (平方米)	总建筑 面积 (平方米)	在建建 筑面积 (平方米)	已竣工 面积 (平方米)	总投资额	报告期 实际 投资额
1	北京	铭悦园	住宅、 保障 房、配 套商业	竣工项目	129,029	311,808	401,874		401,874	369,394	4,967
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	6,544
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	1,938
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	12,158
5	北京	华中心	综合体	在建项目	70,431	201,697	302,892	302,892		501,981	19,837
6	北京	西红世	办公、 商业	在建项目	40,904	122,714	163,514	163,514		261,753	17,727
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	3,347
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	39,609
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	1,697
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	16,114
13	西安	锦悦二 期	办公、 商业	在建项目	10,386	57,123	63,295	63,295		54,757	
14	长沙	华中心 三期	住宅、 商业	在建项目	29,341	394,610	502,260	152,013	350,247	631,931	50,418
15	长沙	华中心 四期	商业、 办公、 酒店	在建项目							
16	长沙	华中心 五期	商业、 办公	在建项目							
17	天津	波士顿 43#地	住宅	在建项目	55,295	110,588	135,588	135,588		96,988	10,700
18	天津	波士顿 44#地	住宅、 商业	竣工项目	79,172	158,345	196,800		196,800	153,377	4,188
19	天津	波士顿 37#地	商业	在建项目	12,802	23,044	14,640	14,640			

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	7,900	3,817
2	北京	铭悦好天地	保障房、商业、办公	12,538	5,216
3	北京	澜悦	住宅、配套商业、保障房	1,324	1,324
4	北京	和墅	住宅、保障房	29,838	4,358
5	北京	华中心	保障房、住宅、商业、酒店	164,412	66
6	北京	西红世	公寓、办公、商业	75,517	26,020
7	西安	君城	商业、剩余车位	21,016	2,675
8	西安	海蓝城一期	住宅、商业	15,821	2,601
9	西安	海蓝城二期东区	住宅、商业	30,866	1,369
10	西安	海蓝城二期西区	住宅、商业	29,119	20,929
11	西安	海蓝城三期	住宅、商业	114,907	20,869
12	西安	海蓝城四期	住宅、商业	55,645	3,987
13	西安	海蓝城五期	住宅、商业	289,048	10,049
14	西安	锦悦一期	住宅、商业	66,922	15,737
15	西安	锦悦二期	商业、办公	61,683	15,751
16	长沙	华中心一期	住宅、商业	472	443
17	长沙	华中心三期	住宅、公寓、商业	147,199	10,568
18	长沙	华中心四期	商业、办公、酒店	54,214	31,027
19	天津	波士顿 44#地项目	住宅、商业	43,738	12,278
20	天津	波士顿 43#地项目	住宅、商业	129,122	55,853

注*：可供出售面积和已预售面积均按报告期口径填报。

4. 报告期内房地产出租情况

截至报告期末，公司可用于出租的主要房产面积共计约 9.79 万平方米，已出租面积约为 7.21 万平方米，出租率约为 73.60%，1~6 月完成租金收入 2,741.14 万元。其中，5 年以上长期租约收入 2,180.30 万元，占总租金收入的 79.54%。

期限	可出租面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	租金收入 (万元)	出租率
长期租约(5 年以上)	61256.19	61256.19	2180.30	100%
中期租约(3~5 年)	10167.09	10167.09	522.42	100%
短期租约(3 年以内)	26481.23	635.71	38.43	2.40%
合计	97904.51	72058.99	2741.15	73.60%

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、写字楼物业。

3.不含公司代理出租物业的租赁面积及收入。

4.长沙华中心四期自持写字楼 6 月竣工，增加自持面积 3.32 万平方米（其中约 0.8 万平方米已出租），正在招租中，导致出租率下降。

(一) 主营业务分析

1 财务报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	3,960,593,389.31	2,188,720,838.06	80.95
营业成本	3,268,872,042.83	1,679,704,241.92	94.61
销售费用	90,303,884.91	75,029,228.72	20.36
管理费用	56,426,884.37	78,989,070.75	-28.56
财务费用	345,411.63	-502,922.30	168.68
经营活动产生的现金流量净额	-1,772,894,455.62	389,464,145.06	-555.21
投资活动产生的现金流量净额	-240,004,184.03	-219,700,825.28	-9.24
筹资活动产生的现金流量净额	2,827,723,917.82	-220,260,249.43	1,383.81

营业收入变动原因说明:本期新增结算项目所致

营业成本变动原因说明:本期新增结算项目所致

销售费用变动原因说明:本期在售项目增多、销售力度加大所致

管理费用变动原因说明:本期公司有效控制经营费用所致

财务费用变动原因说明:本期财务费用增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期支付土地价款及项目持续投入增加所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期对外投资增加所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期长期借款增加、发行公司债券所致

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内公司利润构成或利润来源未发生重大变动。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司经 2015 年 6 月 23 日召开的第六届董事会第十一次会议以及 2015 年 8 月 12 日召开的 2015 年第二次临时股东大会审议通过,并经中国证监会《关于核准华远地产股份有限公司配股的批复》(证监许可[2016]854 号文)核准了公司配股方案。公司于报告期后以本次配股发行股权登记日 2016 年 7 月 12 日下午上海证券交易所收市后公司总股本 1,817,661,006 股为基数,向全体股东每 10 股配售 3 股,配股价格为 3.36 元/股,共计配售 528,439,868 股,详见公司于 2016 年 7 月 21 日披露的公司《配股发行结果公告》。

(3) 经营计划进展说明

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

西安海蓝城一期项目

海蓝城一期项目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%控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 89%。

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%控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 84%。项目西区约 6.6 万平方米于 2014 年 4 月开工，已于 2015 年末竣工入住。截至报告期末，累计销售率为 87%。

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 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），已于 2015 年上半年全部竣工入住。截至报告期末，累计销售率已超过 99%。

北京澜悦项目

项目位于北京密云县密云镇，由公司 100%控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，于 2015 年末全部竣工并办理入住。截至报告期末，项目已完成全部销售。

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 年下半年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 53%。

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，2014 年 8 月开盘销售，2015 年下半年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 55%。

天津波士顿 44#地项目

天津波士顿 44#地项目位于天津市津南区辛庄镇。项目通过股权收购方式获取，由公司 100%控股的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司负责开发。项目规划总建筑面积约 19.7 万平方米，规划性质为住宅及配套商业。项目已于 2015 年 11 月竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 95%。

北京铭悦好天地项目

项目位于通州区梨园镇，紧邻北京铭悦园项目，由公司 100%控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，截至报告期末项目已全部竣工入住。该项目公司保留约 2.0 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 93%。

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%控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 年下半年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 70%。

在建项目

北京和墅项目

项目位于大兴新城孙村，由公司 100%控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已于 2014 年开工建设，2015 年下半年竣工入住，商品住宅及配套施于 2016 年 5 月竣工。目前仅余少量住宅，计划 2016 年下半年竣工。截至报告期末，项目累计销售率为 74%。

北京华中心项目（原北京门头沟项目）

项目位于门头沟区龙泉镇，由北京新都致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 100%权益。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、5.3 万平方米还建商业、10.1 万平方米商品住宅及商业用房（均为地上建筑面积）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已于 2014 年底开工建设。2015 年 3 月开始自住型商品房的销售。截至报告期末，项目已全部开工，正在结构、机电和内外装施工，预计 2016 年底开始验收和入住准备。截至报告期末，项目累计销售率为 6%。

北京西红世项目（原北京西红门项目）

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 16.4 万平米，规划用途为商业、办公。项目已于报告期内开工，目前正在进行机电和内外装施工。项目于 2015 年 12 月开盘销售，计划 2016 年下半年竣工入住。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 56%。

西安海蓝城五期项目

项目总建筑面积约 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 年一季度开工建设，截至报告期末已完成结构施工，正在进行机电、内外装施工及竣工准备，并于 2016 年 5 月开盘销售。截至报告期末，项目累计销售率为 7%。

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%控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，已于 2014 年 9 月开工。

西安锦悦二期项目

项目紧邻西安锦悦一期项目，由公司 100%控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，截至报告期末正在进行机电和内外装施工及竣工准备。项目于 2016 年 5 月开盘销售。截至报告期末，累计销售率为 17%。

长沙华中心三~五期项目

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)。项目主题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集文化、金融、商业、休闲、影视、旅游观光、居住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，分五期进行建设开发。

一期项目规划建筑面积 12.1 万平方米，为总高 198 米的超高层高档公寓及商场，已竣工并基本完成销售。

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，2012 年 5 月开工。截至报告期末，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；写字楼塔楼于 2016 年 6 月完成竣工备案和入住；住宅塔楼正在进行内部精装修施工，预计 2016 年下半年竣工入住；公寓部分已于 2014 年 3 月开始销售，四期写字楼于 2014 年 8 月开始销售，三期住宅于 2015 年下半年开始销售。其中四期项目公司保留约 10.3 万平方米写字楼用作自持经营。截至报告期末，三、四期可售部分累计销售率为 67%。

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。项目已于 2014 年 5 月开工，2015 年底完成主体结构施工，截止报告期末正在进行机电和内外装施工，计划 2016 年下半年竣工。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，可售部分已完成销售。

天津波士顿 43#地项目

位于天津市津南区辛庄镇，由公司 100%控股的阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司负责开发。项目规划总建筑面积约 13.6 万平方米，规划性质为住宅。项目已于 2014 年 9 月开工，2016 年 4 月开盘销售，预计将于 2016 年底前竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 43%。

天津波士顿 37#地项目

天津波士顿 37#地项目位于天津市津南区辛庄镇，由公司 100%控股的菱华阳光（天津）房地

产开发有限公司负责开发。项目规划总建筑面积约 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。

拟建项目

长沙华中心二期项目

项目总建筑面积约 12 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研究、规划方案设计、前期报建咨询等工作，计划 2016 年下半年开工建设。

北京苹果园项目

该项目是公司于 2015 年 11 月新获取的项目，位于北京市石景山苹果园，由公司 100%控股的北京新润致远房地产开发有限公司负责开发。项目总占地面积约 3.5 万平方米，总建筑面积约 22 万平方米。截至报告期末正在进行报建手续和规划设计工作。计划于 2016 年底开工建设。

西安枫悦项目

该项目是公司于 2016 年 1 月新获取的项目，位于西安市未央区，太华路与凤城五路交汇处东侧，总占地面积约 9.2 万平方米，总建筑面积约 40 万平方米，包含住宅、商业等多种业态，由公司控股的西安泽华房地产开发有限公司负责开发，公司享有 100%权益。计划于 2016 年下半年开工建设并开盘销售。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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	395,830.54	326,887.20	17.42	81.30	94.61	减少 5.65 个百分点
其他	228.80	0.00	100.00	-57.89		
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	390,799.97	324,958.03	16.85	82.53	95.59	减少 5.55 个百分点
租赁产品	5,030.57	1,929.17	61.65	19.12	5.62	增加 4.90 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

本期开发产品毛利率下降主要为本期政策房结利占比较大所致。

2、 主营业务分地区情况

单位：万元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
华北地区	255,517.77	62.72
华东地区		-100.00
华中地区	90,165.25	440.29
西北地区	50,147.51	18.27
合计	395,830.54	81.30

(三) 核心竞争力分析

华远地产是一家完全依靠市场竞争成长起来的专业地产公司。在激烈的市场竞争格局中，公司形成了诚信、规范、创新并举的经营风格，具有项目运作经验丰富的管理团队和良好的企业资信，经营规范、机制灵活，具有较强的品牌竞争力：

1、 广泛的品牌影响力

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，是国内最早从事房地产开发的企业之一，在多年的开发中逐步积累形成了“华远”这一房地产市场上的一线品牌。华远地产承继了这一品牌，自 2001 年至今陆续在京城开发出海润国际公寓、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、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、青岛汤米公馆、长沙华中心、天津波士顿等项目，具有广泛品牌影响力和美誉度。

2、 高素质的管理团队，项目运作经验丰富

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发展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。

3、 战略清晰，管理规范

公司致力于成为全国性的房地产综合服务运营商和令人尊敬的房地产品牌企业，为此公司制定了清晰的主营业务发展策略、创新发展及产业投资策略、资本及财务发展策略、项目开发策略以及公司管理策略，确保公司业务的发展规模、盈利能力、品牌实力保持稳定的发展。同时公司建立了规范健全的治理结构和内部控制体系，以保障发展目标得以有效实现。

4、 为客户提供全方位综合性服务

华远地产一直以来都恪守着“客户至上”的服务理念，通过创新服务、资源整合，搭建优质服务平台，构建独具特色的华远生活方式，力求在为客户提供房地产产品的同时提供全方位的综合性服务：公司持续推进“全员用户思维”的服务模式，在产品开发各环节都主动前置地以客户需求为导向进行整体决策，同时公司各部门之间形成系统的客户服务职能体系，将“诚信为本、客户至上、服务为先”的服务宗旨坚持贯穿于工作始末，积极为客户提供全方位高品质的贴心服

务；公司拥有一流的战略合作伙伴团队，在产品建设中积极推行战略合作采购以提升产品品质；通过与担保公司的合作为客户提供房屋质量保修保函，为客户提供了项目品质的有力保障；通过设立专门的无会费制客户会员俱乐部“华远会”，依托自身品牌号召力，签约旅游、电器、装修等众多品牌商家，为客户提供独有的专属权利和优惠；自 2015 年起，华远“1+N”战略全面落地，以为客户提供的高品质房屋为“1”，同时为客户提供“N”种生活链条上的延伸服务。该战略以重塑产品和服务的边界为主旨，不仅为客户奉献高品质居所，同时提供涵盖生活全链条的多样化服务。在“1+N”战略指导下，华远地产成功牵手 360 公司、诺亚财富集团以及医疗、教育等多类型企业，通过建立多元化、全方位的客户服务体系，为客户打造完善便捷的品质生活。

5、良好的企业资信和融资能力

华远创业三十年诚信经营在业界创立了良好的信誉，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。良好的信誉使得公司能够持续从银行、信托、基金、证券市场等多渠道融资，确保公司能取得充足的项目开发资金，保障公司的良好运营与发展。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

①.对外股权投资的情况。

单位：万元

报告期内对外投资额	7,491.00
上年同期对外投资额	0.00
对外投资额增减变动情况	7,491.00
对外投资额变动比例	100.00%

②.被投资公司情况

单位：万元

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
北京北医医疗技术服务有限公司	投资管理、销售医疗器械	30
北京创想精英教育科技有限公司	教育咨询、技术服务	49
天津金辉永华置业有限公司	房地产开发	26
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	2.59
北京盛同华远房地产投资有限公司	房地产经纪	4.40
北京盛同联行房地产经纪有限公司	房地产经纪	4.40
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

(1) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 持有金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:万元 币种:人民币

合作方名称	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	预计收益	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	资金来源并说明是否为募集资金	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	175	10,000	175	是		否	否	非募集资金	
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	359	0	0	是		否	否	非募集资金	
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	285	0	0	是		否	否	非募集资金	
合计	/	30,000	/	/	/	819	10,000	175	/		/	/	/	/

(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

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2015	公司债	140,000	60	140,000	0	/
合计	/	140,000	60	140,000	0	/
募集资金总体使用情况说明			公司于 2015 年 4 月完成 14 华远债公开发行工作，债券的发行总额为 14 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟以 7 亿元偿还金融机构借款，剩余募集资金用于补充公司流动资金。截至报告期末，14 亿元募集资金均已使用。截至报告期末发债资金账户余额 42,625.77 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。			

(2) 募集资金承诺项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

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	49,269.58	24,617.60	104.40
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	51,553.04	10,235.57	2,640.52
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	23,694.75	8,355.45	1,490.15
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	358,085.79	17,902.01	-680.30
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	61,289.38	1,235.69	282.18
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	204,497.55	18,735.93	-985.16
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	375,385.00	4,814.34	-184.91
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	君城项目	35,638	55,257.36	47,468.08	-44.28

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	47,609.73	14,043.83	1,919.69
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	206,497.48	28,304.71	1,966.34
西安鸿华房地产开发有限公司	房地产开发	锦悦项目	2,000	77,372.89	6,815.13	1,836.54
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	46,251.96	2,133.76	-37.55
西安泽华房地产开发有限公司	房地产开发	枫悦项目	2,000	81,852.68	-23.23	-23.14
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发	长沙华中心项目	28,500	400,259.38	129,106.98	16,699.86
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	83,112.98	67,354.25	3385.88
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	78,510.40	36,002.20	-684.54

5、非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
北京铭悦好天地项目	199,267	在售、已结算	6,544	189,144	8,736
北京澜悦项目	93,480	已结算	1,938	80,623	15,655
北京和墅项目	205,009	在建、部分在售	12,158	182,720	-764
北京西红门项目	261,753	在建、部分在售	17,727	160,098	尚未结算收益
北京华中心项目	501,981	在建、部分在售	19,837	351,083	尚未结算收益
北京苹果园项目	726,500	项目前期	375,625	375,625	尚未结算收益
西安海蓝城一、二期项目	236,034	在售、已结算	3,347	228,433	25,786
西安海蓝城三-五期项目	411,948	在建、部分在售	39,609	280,822	8,003
西安海蓝城六期项目	127,615	在建	1,697	45,041	尚未结算收益
西安锦悦项目	153,244	在建、部分在售	16,114	129,304	10,368
西安枫悦项目	256,600	项目前期	81,771	81,771	尚未结算收益
长沙华中心项目	631,931	部分在建、部分在售	50,418	621,362	86,350
天津波士顿项目（44#、37#）	153,377	在售、已结算	4,188	20,804	6,237
天津波士顿项目（43#）	96,988	在建、在售	10,700	19,402	尚未结算收益
合计	4,055,727	/	641,673	2,766,230	/

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 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。

本期新设立 1 家公司，上海誉力置业有限公司，公司成立于 2016 年 6 月 8 日，由华远置业出资成立。注册资本人民币 35,000 万元。统一社会信用代码 91310115MA1K3D0B9F。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

华远地产股份有限公司

董事长：孙秋艳

董事会批准报送日期：2016 年 8 月 15 日