

公司代码：600743

公司简称：华远地产



## 华远地产股份有限公司 2015 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2015年度利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按2015年12月31日公司总股本1,817,661,006股为基数，每10股派发现金股利0.8元（含税），共计派发现金股利145,412,880.48元。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额287,486,139.16元，全部结转以后年度分配。本次利润分配方案尚需经公司2015年度股东大会审议通过后实施。

#### 六、前瞻性陈述的风险声明

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

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“管理层讨论与分析”部分。

## 目 录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	3
第三节	公司业务概要.....	6
第四节	管理层讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	26
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	36
第七节	优先股相关情况.....	39
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第九节	公司治理.....	46
第十节	公司债券相关情况.....	49
第十一节	财务报告.....	52
第十二节	备查文件目录.....	139

## 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

## 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	2015年	2014年	本期比上年 同期增减 (%)	2013年
营业收入	744,900.24	675,983.64	10.20	472,842.67
归属于上市公司股东的净利润	73,049.71	66,162.28	10.41	65,607.28
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	72,286.27	65,819.35	9.83	65,836.01
经营活动产生的现金流量净额	-22,110.15	-150,310.42	85.29	-90,824.82
	2015年末	2014年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	437,727.49	386,489.71	13.26	342,139.36
总资产	2,155,258.13	2,045,234.20	5.38	1,765,412.90
期末总股本	181,766.10	181,766.10		181,766.10

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同 期增减(%)	2013年
基本每股收益(元/股)	0.40	0.36	11.11	0.36
稀释每股收益(元/股)	0.40	0.36	11.11	0.36
扣除非经常性损益后的基本 每股收益(元/股)	0.40	0.36	11.11	0.36
加权平均净资产收益率(%)	17.73%	18.25%	-0.52	21.03%
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率(%)	17.54%	18.16%	-0.62	21.10%

## 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

## 九、2015 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	50,364.32	168,507.76	101,749.61	424,278.54
归属于上市公司股东的净利润	2,734.38	10,517.59	16,865.25	42,932.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,127.99	10,895.88	16,496.56	41,765.84
经营活动产生的现金流量净额	-22,976.03	61,922.44	-43,341.81	-17,714.75

## 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	2015 年金额	附注(如适用)	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	-14,166.52	七、39	-18,863.79	-11,776.97
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	
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	八、1		
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	109,018.82	七、36	-11,892.96	288,519.39
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,434,684.28		-1,332,159.49	-3,326,484.26
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,986,001.04			
少数股东权益影响额	172,756.71		-49,077.20	
所得税影响额	-2,995,678.67		-1,196,146.23	762,435.46
合计	7,634,439.72		3,429,360.33	-2,287,306.38

## 十一、采用公允价值计量的项目

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	1,625,371.66	1,734,390.48	109,018.82	109,018.82
合计	1,625,371.66	1,734,390.48	109,018.82	109,018.82

### 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。

本公司所处的房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长“黄金时代”。近年来，随着宏观经济发展进入“新常态”，房地产行业亦告别高速增长期，进入“白银时代”，行业整体增速逐步放缓，利润率有所回落。但自 2015 年下半年以来，中央和地方政府连续出台调整个人住房贷款政策以及房地产交易环节契税、营业税等政策措施，进一步降低了非限购城市个人住房贷款一套房和二套房首付比例，特别是地方政府纷纷推出促进房地产去库存的有针对性的政策。同时，货币政策稳健偏松的预期增强，资金供应充足，房地产市场加杠杆政策促进了资金的活跃，流入房地产市场资金明显增多。这一系列政策措施对房地产市场形成明显的利好，促进了房地产市场的回暖。

未来城镇化进程带来的人口流动依然是中国房地产行业发展的重要推动力。根据国家统计局数据，过去 10 年来，中国城镇化比例以每年 1 至 1.5 个百分点的速度推进，到 2015 年已经达到 56.1%。城镇化比例每增长 1 个百分点，意味着约有超过 1,300 万人口涌进城市，无疑将为中国城市带来巨大的住房和配套需求。在国内市场竞争日趋激烈的情况下，各城市、区域间的房地产发展分化也将逐渐显著，一线和核心二线城市由于经济发展潜力较强、城市配套基础设施齐全、教育和医疗等资源充足，将吸引更多人口及资本流入，为该地区房地产投资及销售的增长提供有力支持，预计其市场表现也将会显著强于三、四线城市。同时，人均收入的增长、新居民教育及知识水平的提升将促使消费者更加注重项目质量及品牌，品质良好的一线房企将更受市场青睐。

作为国民经济的重要支柱产业，预计未来全国金融和行业政策也将继续支持房地产行业健康稳定发展。利率下行的整体趋势将为房地产企业创造良好的金融环境，中央经济工作会议更是提出消化库存、稳定房地产市场，并取消过时限制性措施，从政策上给予房地产业有效支持。

长远来看，随着宏观经济的中高速增长、全面二胎政策的放开、居民收入的不断提升以及大量新兴房地产需求的不断涌现，仍可为行业整体的健康发展提供良好支持。

未来房地产行业集中度进一步提高也将是大势所趋，在细分及新兴领域的集中度甚至可能超越传统房地产开发。能够顺应经济及社会结构发展趋势，并率先抓住机会的房地产企业将获得更为广阔的发展前景。

华远地产是拥有三十年品牌实力的综合房地产开发企业，公司管理团队是国内最早从事房地产开发的企业团队之一，经历了中国房地产市场三十年发展跌宕起伏的长期考验。本公司长期致力于开发高品质的具有市场代表性的房地产产品，旗下领导数十家控股及参股公司，业务涵盖房地产开发、销售、物业管理等多个领域，为市场提供多元化的产品与全方位的服务，从而形成了以房地产开发、销售为主，物业管理、商业运营等为辅的良性经营格局。公司以“责任地产，品质建筑”为理念，多年来开发了多个优质楼盘，形成了良好的社会口碑，成就了“华远”这一房地产知名品牌。在区域布局上，公司植根一线及核心二线城市，可更好地受益于其十足的经济发展潜力。公司房地产开发实力雄厚，曾多次获国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院颁发“中国区域房地产品牌价值 TOP10”，住房和城乡建设部政策研究中心颁发“中国责任地产 TOP100”，《楼市》杂志颁发的“地产杰出贡献企业”、“十大房企品牌奖”等荣誉，同时信用资质受到广泛市场认可，连续多年荣获由六大银行联合评选的“北京地产资信 20 强”等荣誉，形成了较强的品牌影响力。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

报告期内公司重大股权变更情况详见本报告第十一节“财务报告”第八、“合并范围的变更”。

其中：境外资产 0.79（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.00%。

本公司的全资子公司华远置业于 2014 年 9 月 22 日在英属维尔京群岛设立了全资子公司“华远有限公司”，注册资本 50,000 港元，实际出资 1 港元（按当时汇率折合为人民币 0.79 元），经营范围为投资咨询等商务服务业。

## 三、报告期内核心竞争力分析

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质，经营规范、机制灵活，具有较强品牌竞争力：

### 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区域发展策略、土地储备策略、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的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；2015年，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。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、管理层讨论与分析

自2014年以来，中国房地产行业结束了过去长达十几年的高速增长，告别“黄金时代”，进入了以转型、过渡为核心的“白银时代”。同时，2016—2020年期间我国将进入国家发展的第十三个五年计划，宏观经济发展进入“新常态”，预计将给中国带来新的发展机遇：经济增速虽然放缓，实际增量依然可观；经济增长更趋平稳，增长动力更为多元；经济结构优化升级，发展前景更加稳定；政府大力简政放权，市场活力进一步释放。在这样的经济新格局下，预计房地产市场有望保持长期稳定的发展。

2015年房地产市场呈现出投资增速有所放缓以及价量稳增的两大特征。从投资方面来看，当前开发商投资仍较为谨慎，投资增速有所放缓。2015年全年房地产开发投资完成额95,979亿元，同比增长0.99%，增速较去年同期下滑约9.5个百分点；全年新开工房屋面积15.45亿



平方米，同比降低 14%；年内土地购置面积 2.28 亿平方米，为近 5 年内的最低水平；土地购置费用较去年全年略有增长，涨幅为 1.24%，侧面体现出地价不断增长的态势。从销售方面来看，宽松的货币环境和支持性的行业政策促进了全国商品房销售自上年低位反弹，为未来年度投资的回升打下坚实基础。2015 年全国实现商品房销售面积 12.85 亿平方米、销售金额 87,280.84 亿元，同比增长 6.5%和 14.4%；百城住宅价格指数自 2015 年 8 月起同比止跌回升，截至 2015 年末较上年同期上涨 4.15%。

就区域发展情况而言，各地区及城市间分化较为明显，一线和核心二线城市市场表现显著强于三、四线城市。2015 年百城住宅价格指数中，一线城市价格指数同比上涨 17.2%，二、三线城市分别同比下跌 0.53%和 1.09%，城市分化仍然显著(以上统计数据来自于 WIND 资讯)。

2015 年，公司主要业务所在城市北京、西安、长沙和天津房地产市场销售和投资等运行情况有所分化。各城市具体市场表现分析如下：

1、北京：整体向好。根据 WIND 数据，北京市 2015 年全年商品房销售面积达到 1,554.25 万平方米，销售额 3,517.65 亿元，同比分别增长 6.9%和 28.4%；此外，中国指数研究院数据显示，截至 2015 年末，北京市商品房去化周期约为 12.43 个月，较上年末缩短 2.2 个月，供求情况较为健康，市场前景乐观。受市场需求回暖提振，全年商品房新开工面积 2,706.91 万平方米，同比增长 10.5%，开发投资 4,177.05 亿元，同比增长 12.4%；全年房屋施工和竣工面积有所下降，分别为 12,993.08 万平方米和 2,631.45 万平方米，同比分别下降 4.4%和 13.8%。土地市场供应则较为紧张，全年土地购置面积 390.96 万平方米，同比下滑 32.7%。

2、西安：企稳回升。根据 WIND 数据，2015 年商品房销售额 1,146.01 亿元、销售面积 1,762.7 万平方米，分别同比增长 4.5%和 3.9%；销售去化虽仍面临压力，但下半年尤其是 4 季度以来商品房去化速度不断上升，根据中国指数研究院数据统计，截至 2015 年底西安市商品房去化周期约为 21.85 个月。投资方面，全年商品房开发投资额小幅上升，房屋新开工面积、施工面积基本与上年持平，年内竣工面积有所下滑。土地市场成交亦小幅下降，土地购置面积 300.34 万平方米，同比减少 10.6%。

3、长沙：规模增长。WIND 数据显示，全年商品房销售额 1,117.22 亿元、销售面积 1,907.91 万平方米，分别较去年同期增长 20.3%和 25.7%；商品房去化周期基本与上年年底持平，中国指数研究院数据库显示，截至 2015 年底全市商品房去化周期约为 20.64 个月。

4、天津：明显回暖。中国指数研究院数据统计显示，截至 2015 年底全市商品房去化周期约为 22.05 个月，较去年同期缩短 21.79 个月。年内开发投资额同比上升 10.1%至 1,871.55 亿元，新开工面积、施工面积和竣工面积基本与上年持平，土地市场热度上升，全年全市土地购置面积 173.98 万平方米，同比大幅上升 41.7%。

就行业发展而言，2015 年可谓是压力与机遇并存的一年。随着市场环境的改变，行业发展规则和格局也在不断重构，促使房地产企业积极求变，探索新业务发展方向并寻求与其他行业的跨界合作，如积极探索轻资产及管理费业务模式，大力发展健康、医疗、养老地产，设立房地产基金、推进资产证券化，借力互联网概念、深化线上线下融合等。同时，房地产服务业成为新的行业热点，多家地产公司甚至已筹划或开展了房地产服务业务的分拆上市。整体而言，整个房地产行业正在发生不断的变化，并且在变化中不断发展前行。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现开复工面积 296.7 万平方米，同比增长 27.6%。其中新开工 103 万平方米，同比增长 83.3%；竣工 133.6 万平方米，同比增长 93.1%。完成销售签约额 47.1 亿元，销售签约面积 37.6 万平方米。

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 87%。

#### 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，截至报告期末已竣工入住，累计销售率为 47%。

#### 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）。截至报告期末，项目已全部竣工入住，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，截至报告期末已经全部竣工并办理入住，并已基本完成销售。

#### 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。截至报告期末已竣工入住。项目累计销售率为 43%。

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。截至报告期末已竣工入住。项目累计销售率为 52%。

#### 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，公司于报告期内收购了持有该项目的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司 100%股权。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 91%。

#### 在建项目

##### 北京铭悦好天地项目

项目位于通州区梨园镇，紧邻华远铭悦园项目，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进入收尾阶段，除 7~9#楼计划 2016 年中竣工外其余已全部竣工入住。该项目公司保留约 2.0 万平方米用作自持经营，可售部分累计销售率为 89%。

##### 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，并于 2014 年年底开始销售，目前已经竣工入住。商品住宅及配套设施正在进行机电、市政和内外装施工，预计 2016 年竣工入住。项目累计销售率为 67%。

##### 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已于 2014 年底开工建设。2015 年 3 月开始自住型商品的销售。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，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，目前正在进行结构、机电和内外装施工。项目于 2015 年 12 月开盘销售，计划 2016 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，可售部分累计销售率为 7%。

#### 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，项目正在按计划进行结构施工。计划于 2016 年中开始销售。

#### 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。

#### 西安锦悦一期项目（原西安锦悦项目）

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，截至报告期末已竣工入住，项目累计销售率为 58%。

#### 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结构、机电和内外装施工，计划 2016 年上半年开始销售。

#### 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，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；写字楼塔楼正在进行工程收尾，预计于 2016 年中竣工入住；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，三期住宅也于 2015 年下半年开始销售。其中四期项目公司保留约 10.3 万平方米用作自持经营。三、四期可售部分累计销售率为 44%。

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，截至报告期末，项目已完成主体结构施工，正在进行机电和内外装施工，计划 2016 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，可售部分已基本完成销售。

#### 天津波士顿 43#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，公司于报告期内收购了持有该项目的阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司 100%股权。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 12 月竣工入住。

#### 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。项目通过股权收购方式获取，公司于报告期内收购了持有该项目的菱华阳光(天津)房地产开发有限公司 100%股权。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，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 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 年开工建设并开盘销售。

### (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	7,449,002,419.74	6,759,836,400.35	10.20
营业成本	5,710,305,275.88	5,133,257,289.06	11.24
销售费用	161,114,177.08	138,846,007.42	16.04
管理费用	107,352,446.44	109,234,186.99	-1.72
财务费用	-5,634,775.25	8,242,269.87	-168.36

经营活动产生的现金流量净额	-221,101,472.24	-1,503,104,222.37	85.29
投资活动产生的现金流量净额	-655,734,912.87	-46,751,327.91	-1,302.60
筹资活动产生的现金流量净额	-35,524,081.25	1,444,368,304.52	-102.46
研发支出	2,275,076.80	1,549,238.00	46.85

## 1. 收入和成本分析

### (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	744,147.45	571,030.53	23.26	10.25	11.24	减少 2.85 个百分点
其他	752.79		100.00	-27.27		
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	735,552.82	567,326.10	22.87	10.32	11.19	减少 2.58 个百分点
租赁产品	8,594.63	3,704.42	56.90	5.10	20.01	减少 8.60 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	451,071.05	369,719.22	18.04	31.32	24.23	增加 4.68 个百分点
华东地区	2,208.34	1,587.71	28.10	-5.68	7.09	减少 8.57 个百分点
华中地区	68,134.19	40,289.43	40.87	-64.61	-62.99	减少 2.59 个百分点
西北地区	222,733.87	159,434.17	28.42	63.07	51.30	增加 5.57 个百分点

### (2). 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	571,030.53	100.00	513,325.73	100.00	11.24	本期项目结算增加相应结转成本增加
其他	其他成本						
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	情况说明

					比例 (%)	期变动比例 (%)	
开发产品	房地产开发成本	567,326.10	99.35	510,239.08	99.40	11.19	本期项目结算增加相应结转成本增加
租赁产品	租赁成本	3,704.42	0.65	3,086.65	0.60	20.01	

## 2. 费用

单位：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	161,114,177.08	138,846,007.42	22,268,169.66	16.04	本期在售项目增多、销售力度加大所致
管理费用	107,352,446.44	109,234,186.99	-1,881,740.55	-1.72	公司有效控制经营费用所致
财务费用	-5,634,775.25	8,242,269.87	-13,877,045.12	-168.36	本期借款利息资本化增加，存款利息收入增加所致

## 3. 研发投入

### 研发投入情况表

单位：元

本期费用化研发投入	2,275,076.80
本期资本化研发投入	
研发投入合计	2,275,076.80
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.03%

## 4. 现金流

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	-22,110.15	-150,310.42	128,200.28	85.29	本期现金流出较上年减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-65,573.49	-4,675.13	-60,898.36	-1302.60	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	-3,552.41	144,436.83	-147,989.24	-102.46	本期融入资金减少所致

### (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

#### 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	上期期末数	上期期末数	本期期末金额	情况说明
------	-------	-------	-------	-------	--------	------

		占总资产的比例 (%)		占总资产的比例 (%)	较上期期末变动比例 (%)	
货币资金	190,641.85	8.85	290,523.13	14.20	-34.38	偿还借款及增加土地储备所致
应收账款	11,084.78	0.51	37,240.50	1.82	-70.23	已结算收入应收尾款陆续收回所致
预付账款	16,316.62	0.76	25,118.75	1.23	-35.04	预付工程款减少所致
其他应收款	49,675.81	2.30	4,922.60	0.24	909.14	本期合作项目款增加所致
其他流动资产	33,068.85	1.53	20,982.02	1.03	57.61	本期缴纳税费所致
应付账款	159,650.32	7.41	121,391.88	5.94	31.52	本期项目结算所致
应付职工薪酬	46.98	0.00	1,862.59	0.09	-97.48	本期支付应付未付工资所致
应付利息	8,543.59	0.40	1,649.89	0.08	417.83	本期计提到期还本付息的公司债券利息所致
应付债券	287,741.68	13.35			100.00	本期公司发行公司债券所致
递延所得税负债	3,039.96	0.14	1,159.22	0.06	162.24	本期对会计与税法产生的时间性差异计提递延所得税负债所致

#### (四) 行业经营性信息分析

##### 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	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	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

√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	7,890
2	北京	铭悦好 天地	保障 房、商 业、办 公	在建项目	59,119	122,798	158,229	50,408	107,821	199,267	24,465
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	12,051
4	北京	和墅	住宅、 保障房	在建项目	99,000	148,500	188,314	43,775	144,539	205,009	27,431
5	北京	华中心	综合体	在建项目	70,431	201,697	302,892	302,892		501,981	44,561
6	北京	西红世	办公、 商业	在建项目	40,904	122,714	163,514	163,514		261,753	27,701
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	14,635
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	82,794
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	11,112
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	11,928
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	7,775
14	长沙	华中心 三期	住宅、 商业	在建项目	29,341	394,610	502,260	242,013	260,247	631,931	108,677
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	8,702
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	16,616
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

√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	44,106	36,206
2	北京	铭悦好天地	保障房、商业、办公	34,229	21,691
3	北京	澜悦	住宅、配套商业、保障房	45,334	45,145
4	北京	和墅	住宅、保障房	71,452	41,614

5	北京	华中心	保障房、住宅、商业、酒店	183,522	19,110
6	北京	西红世	公寓、办公、商业	81,245	5,728
7	西安	君城	商业、剩余车位	31,423	10,407
8	西安	海蓝城一期	住宅、商业	19,395	3,574
9	西安	海蓝城二期东区	住宅、商业	36,482	5,616
10	西安	海蓝城二期西区	住宅、商业	42,801	13,682
11	西安	海蓝城三期	住宅、商业	142,674	27,767
12	西安	海蓝城四期	住宅、商业	99,970	44,325
13	西安	海蓝城五期	住宅、商业	289,048	
14	西安	锦悦一期	住宅、商业	101,455	34,533
15	长沙	华中心一期	住宅、商业	5,796	5,324
16	长沙	华中心三期	住宅、公寓、商业	167,124	19,925
17	长沙	华中心四期	商业、办公、酒店	57,224	3,010
18	天津	波士顿 44#地项目	住宅、商业	79,850	36,112

注\*：已预售面积按报告期内完成的销售面积填报。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

截至 2015 年 12 月 31 日，公司用于出租的主要房产面积共计约 5.35 万平方米，出租率为 93.29%，1~12 月完成租金收入 4,666.16 万元，每平方米每月（不含车位）的平均基本租金约 68.37 元。其中，5 年以上长期租约收入 4,300.08 万元，占总租金收入的 97.99%。

期限	出租面积（平方米）	租金收入（万元）	平均租金（元/平方米·月）	出租率
长期租约（5 年以上）	52,500.40	4,300.08	68.25	93.22%
中期租约（3~5 年）	—	—	—	—
短期租约（3 年以内）	984.00	88.13	74.64	97.49%
合计	53,484.40	4,388.21	68.37	93.29%

注：1. 长期租约和中期租约均为商业，短期租约为少量住宅散房。

2. 公司出租物业主要位于北京，长沙、西安有少量商业物业。

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
1,116,221.90	7.72	83,390.13

#### 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**

单位：万元

报告期内对外投资额	113,538.27
上年同期对外投资额	10,813.80
对外投资额增减变动情况	102,724.47
对外投资额变动比例	949.94%

**(1) 重大的股权投资**

单位：万元

名称	持股比例 (%)	投资成本	期末净资产	本期净利润
菱华阳光(天津)房地产开发有限公司	100.00	62,786.00	63,968.38	10,195.68
阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司	100.00	36,707.00	36,686.74	-432.51
北京新都致远房地产开发有限公司	100.00	19,608.00	18,582.31	-805.50
北京上和致远房地产开发有限公司	50.00	10,000.00	19,721.09	-214.13
北京华远锦程投资管理有限公司	100.00	1,027.27	1,069.06	7.92
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	21.00	210.00	603.79	-396.21

**(2) 以公允价值计量的金融资产**

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	1,625,371.66	1,734,390.48	109,018.82	109,018.82

**(六) 重大资产和股权出售****1、 华远嘉利：**

2015年3月31日，北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）、北京华远浩利投资股份有限公司、北京莱福阳光投资有限公司与北京华谊兄弟娱乐投资有限公司签订协议书，北京华谊兄弟娱乐投资有限公司受让北京华远嘉利房地产开发有限公司（以下简称“华远嘉利”）的全部股权及债权；华远嘉利于2015年11月24日完成工商变更手续，转让后，华远置业不再持有华远嘉利的股权。

**2、 青岛华安：**

2015年6月，公司的全资子公司华远置业与青岛安华机电设备有限公司（简称“安华机电”）签订股权转让协议，将持有青岛市华安房地产开发有限公司（以下简称“青岛华安”）的51%股权转让给安华机电，转让后，华远置业不再持有青岛华安股份。

## (七) 主要控股参股公司分析

## (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	19,940.59	15,794.21	174.12
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	75,939.57	24,513.20	5,083.03
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	98,223.80	7,595.05	7,928.71
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	29,029.72	6,865.30	14,935.02
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	337,021.88	18,582.31	-805.50
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	198,696.28	953.51	-877.84
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	153,909.00	19,721.09	-214.13
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	169,392.95	4,999.25	-0.75
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	君城项目	35,638	54,900.96	47,512.37	1,505.37
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	61,866.14	12,124.14	2,735.85
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	201,072.19	26,338.37	17,498.93
西安鸿华房地产开发有限公司	房地产开发	锦悦项目	2,000	81,708.41	4,978.59	11,056.17
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	44,888.75	2,171.31	-44.15
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发	长沙华中心项目	28,500	402,493.40	112,407.12	12,812.81
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	88,054.18	63,968.38	10,195.68
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	50,511.17	36,686.74	-432.51

## (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	7.89
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	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	6.67

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业竞争格局和发展趋势

展望未来，我们对房地产行业的长期健康发展依然充满信心。2016年2月，房贷比例首次下调，将进一步扩大刚需和部分改善型消费群体的购买力，为去库存压力较大的二三线城市拉动内需提供有力的政策支持。央行降首付政策拉开中央2016去库存政策的序幕，2016年可以预期去库存、稳消费、促投资依然是贯穿全年楼市政策的主基调。2016年政府工作报告继续明确了稳增长、调结构的政策目标和方向，强调“稳健的货币政策要灵活适度”，同时表明要继续推进房地产市场平稳健康发展，并完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性和改善性需求。因此我们判断行业政策环境将持续向好，并存在进一步改善的可能。虽然行业进入发展新常态已是不争事实，商品房去库存压力仍较为显著，但自2016年以来一、二线城市房地产市场已明显升温，未来随着新型城镇化的持续推进，以省会城市为主的一、二线中心城市由于其经济发展动力和人口吸聚能力强劲，必将成为未来最具活力的商品房市场。

目前房地产行业正处于一个变革的时代，政策环境在变、行业发展环境在变、企业竞争环境在变、房地产开发思维在变、客户置业逻辑也在变，再加上互联网等新技术的应用，房地产企业间激烈竞争已成为全方位竞争。公司将积极主动的识别市场环境和及时调整经营策略，在主动应变中抓住机会，将内外部环境的挑战转化为机遇，使企业始终保持稳定健康发展。

#### (二) 公司发展战略

华远地产始终坚持以房地产开发及经营管理为主业，不断加强产品的专业化和精细化程度，在开发规模、盈利能力、品牌实力等方面确保稳定发展。同时，根据公司对2016年及未来发展形势的研判，公司未来将在以下几个方面着力深耕：

##### 1、继续优化区域布局，适时布局优质核心城市

2014年初，中央提出“京津冀协同发展”的国家战略，京津冀地区面临新的发展机遇。公司在2015年进入天津市场，为深耕京津冀区域迈出坚实一步。此外，报告期内公司重新调整开发区域，从市场饱和度较高的青岛区域撤出，并继续深耕北京、西安、长沙等有发展潜力的城市。未来公司将继续以京津冀区域为发展核心，拓展优质土地储备，满足区域可持续发展要求。

目前房地产业发展分化严重，多数的三线城市和部分的二线城市房地产市场出现明显供大于求的态势，行业发展压力较大；而经济发展基础较好、人口有较大增长潜力的一二线城市市场表现则较为稳定。

未来公司将发挥自身灵活优势，在控制风险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，在长三角城市群、珠三角城市群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，房地产市场发展可持续性较强的城市择机进入，为公司的长期可持续发展添砖加瓦。同时，我们还将根据自身资源，对于市场稳定、地价偏低的城市给与适当关注，结合具体项目和当时房地产市场特点做出适时的最佳决策。

此外，公司将随着业务的发展和企业规模的扩张，在摸清市场规则、做好风险控制的前提下，择机尝试投资海外市场。

## 2、产品创新，服务升级，提升市场竞争力

日益加剧的市场竞争对开发商提出更高的要求，房地产开发商的角色由单纯的房屋供应商转变为综合服务商，要为客户提供有独特竞争性的产品和服务，才可从日益饱和的市场中脱颖而出。公司在 2015 年初开始，提出了“1+N”产品与服务策略，通过对客户多方位需求进行深入分析，找出客户需求的重点和难点问题，并充分利用互联网平台和技术，更直接、更准确、更高效地为客户提供服务。“1+N”产品策略从客户角度出发，组织并链接社会上的优质服务资源，寻求与关联产业在业务、技术及资金层面的全方位战略合作，包括医疗、教育、健康、金融、智慧社区等各个方面，通过合作发展房地产主链条相关的系列延伸服务内容，为客户量身打造其生活工作所需的服务产品，切实解决客户服务需求上的重点和难点问题。

一年来，公司与多个行业多家机构做了充分的协商，陆续确定了一些优秀的合作伙伴，比如与奇虎 360 合作，在智能家居、智慧社区等环节或领域达成战略合作关系并将智能家居产品应用于现有项目；与诺亚财富合作为客户提供金融理财等系列服务；与北医医疗公司合作开展社区线上线下服务，2016 年可在公司开发的多个项目开设医疗门诊；与专业性的教育运营团队合作开展以儿童国际英语为主线的社区教育服务等等。这些服务内容在公司手机客户端“华远家”APP 上进行组合，2016 年将在线上正式向市场推广使用。公司将通过这一战略的深入推进，最终实现为用户提供硬件产品+软件服务的全新产品，从而增加产品附加值，进一步提升公司产品的核心竞争力。

## 3、调整经营结构，提升轻资产运营能力

近年来，为适应市场形势变化，公司极大丰富了产品线，实现了保障性住房、普通住宅、改善型住宅、高端公寓、城市别墅、商业、办公及酒店的全线推进。未来公司将继续优化产品结构，在继续开发传统住宅类产品的同时，适当加大商业地产等方向的投入，寻求业务模式及业态上的突破，实现多业态、多元化发展。公司着力在商业类地产项目的开发上打造出高效的商业运营能力，为此报告期内公司商业运营管理公司吸收了优秀商业人员，强化了商管团队，加强了与资管机构的深度合作，在长沙华中心项目、北京好天地项目、北京西红世项目及北京苹果园项目上将充分发挥其资源整合及运营管理能力，做好公司的商业及写字楼的持有性物业的经营，使其创造效益，提升资产增值能力。同时公司与物业公司组建酒店管理公司及会所经营公司，招聘市场上的专业人才，加强公司现有的存量资产运营工作，在为业主提供多元综合服务的同时，提升效益，创造价值，并逐步在轻资产运营方面打造出一个有市场竞争力的团队。

## 4、通过并购战略加速企业规模化发展

公司未来将基于自身稳健的行业积淀，在审慎的前提下，积极寻求同行业的横向并购和跨行业的纵向延伸，通过并购丰富公司产业链和投资模式，优化资产结构，加速企业规模化发展。公司将尝试通过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、符合国家十三五重点产业方向的诸如健康养老、生态环保、教育、智慧社区、金融等产业进行并购。同时公司将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，考虑采用全资、与第三方投资者合作、房地产基金、REITs 等多样化的模式。藉此，公司一方面可以降低前期自有资金的投入，减少运营及投资风险，优化资产结构，充分挖掘利用房地产金融带来的杠杆效应实现轻资产跨越式扩张；另一方面可以创造持续稳定的管理费收入，进一步丰富收入结构及利润来源，提升公司的抗风险能力。

#### 5、注重人才战略，构建优秀的员工团队

人才战略是公司经营战略实现的基石之一。未来公司将基于房地产主营业务，根据业务经营及多元化投资的发展需要，合理进行业务能力的配置，打造一支具有跨界业务经营管理能力的核心管理团队。围绕着公司的业务开展，公司将进一步加强公司核心能力建设，并对于新业务发展在人力发展机制上提供保障。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。

在激励策略方面，顺应公司管理体系的变革，公司将搭建全面薪酬管理体系，立足于公司多元化业务发展需求，进一步优化构建公司的短期固定薪酬、中期浮动薪酬和长期股权激励体系，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，重点提升市场竞争力，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，促进公司工作质量与效率的持续提升；在长期股权激励方面，建立持续的股权激励计划，对核心管理团队和骨干专业人员进行持续保留，确保公司管理核心和专业核心的长期稳定，推动公司业务稳步拓进。

### (三) 经营计划

2016 年度公司开发规模计划如下：

2016 年计划开复工面积为 220.8 万平方米，其中新开工 57.4 万平方米，竣工 70.2 万平方米。

其中：

2016 年计划新开工的房地产项目如下：

北京苹果园项目 21 万平方米；

西安枫悦项目一期 24.4 万平方米；

长沙华中心二期 12 万平方米。

2016 年计划竣工的房地产项目如下：

北京铭悦好天地项目 5 万平方米；

北京和墅项目 4.4 万平方米；

北京华中心项目 8.7 万平方米；

北京西红世项目 4.6 万平方米；

西安锦悦二期项目 6.4 万平方米；

长沙华中心三期项目 8.3 万平方米；  
长沙华中心四期项目 9.1 万平方米；  
长沙华中心五期项目 9.9 万平方米；  
天津波士顿 43#地项目 13.6 万平方米。

2016 年公司商品房销售计划如下：

2016 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；长沙华中心三~五期项目；天津波士顿 43#地项目。

2016 年公司销售签约额计划增长 40%以上。

2016 年公司投资计划如下：

根据公司发展规划和 2016 年经营计划，2016 年公司计划投资总额约 148 亿元。包括：

1、房地产开发直接投资约 136 亿元，其中：土地储备支出约 60 亿元；已取得项目土地支出约 32 亿元；项目建设直接投资约 44 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、西安枫悦项目、长沙华中心二~五期项目。

2、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 2016 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 2016 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**

##### **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，以已进入的北京、西安、长沙、天津等城市为主，逐步向其他有较大发展潜力的一、二线城市发展，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。

## 四、公司因不适用准则规定或特殊原因，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

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 2008-2014 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，2008~2014 年七年间累计现金分红 10.1 亿元，为同期净利润总额的 29.1%。

公司 2015 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二十四次会议审议通过，将提交公司 2015 年度股东大会审议。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股利润分配方案或预案、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股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
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
2013 年	0	1.2	0	218,119,320.72	656,072,827.10	33.25

(三) 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

适用 不适用

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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		
与股改相关的承诺	其他	北京市华远集团有限公司	在股权分置改革实施后, 将根据相关法律法规, 适时提议启动本公司股权激励计划。	2008年8月28日, 长期	否	否	华远集团作为国有独资企业, 启动股权激励计划需要履行相应的国有资产管理程序。报告期内公司《股票期权激励计划》已于2015年12月获得西城区国资委批准并经公司2015年第五次临时股东大会审议通过, 即将开始实施, 该项承诺履行完毕。	
与股改相关的承诺	其他	北京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	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司、北京华远浩利投资	避免同业竞争	2008年8月28日, 长期	否	是		

承诺		股份有限公司、北京市华远国际旅游有限公司						
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	北京市华远集团有限公司、北京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		
与重大资产重组相关的承诺	其他	北京市华远集团有限公司、北京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	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		
其他承诺	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. 将根据相关法律法规、规范性文件的规定，在2015年12月31日前启动华远地产股权激励计划；3. 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》）；4. 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期限一年，至2016年7月9日止；承诺2期限至2015年12月31日止；承诺3期限为公司2015年度配股预案发行完成之日止；承诺4期限为长期。	是	是		

### 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、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

#### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

**(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**五、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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

**六、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**七、重大诉讼、仲裁事项**

□适用 √不适用

## 八、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

## 九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

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 月作出的跟踪评级报告，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、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

适用 不适用

### (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

事项概述	查询索引
公司披露《股票期权激励计划（草案）》、《股票期权激励计划（草案）》摘要的公告、《股票期权激励计划实施考核管理办法》、《股票期权激励计划激励对象名单》、《北京国枫律师事务所关于华远地产股份有限公司股票期权激励计划的法律意见书》及相关公司第六届董事会第二十一次会议决议公告、第六届监事会第六次会议决议公告及独立董事意见等	2015 年 11 月 28 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），其中《股票期权激励计划（草案）》摘要的公告、第六届董事会第二十一次会议决议公告、第六届监事会第六次会议决议公告同时刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。
公司披露《股票期权激励计划获得北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会批复同意的公告》	2015 年 12 月 11 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》。
公司披露 2015 年第五次临时股东大会决议公告及相关法律意见书	2015 年 12 月 29 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），其中 2015 年第五次临时股东大会决议公告同时刊登于《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

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

### (三) 报告期公司激励事项相关情况说明

公司《股票期权激励计划（草案）》及相关文件已经 2015 年 11 月 27 日召开的公司第六届董事会第二十一次会议和第六届监事会第六次会议审议通过，12 月 9 日获得北京市西城区国有资产监督管理委员会批复同意，12 月 28 日经公司 2015 年第五次临时股东大会审议通过。目前该计划尚未实施，公司将按计划规定在满足相关条件时实施该激励计划。

## 十一、重大关联交易

适用 不适用

### (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

事项概述	查询索引
本公司关联自然人孙杰先生购买公司全资子公司北京金秋莱太房地产开发有限公司开发的北京九都汇项目所属房屋一套，房屋面积为256.51平方米，购房总价款为1,080万元。	2015年9月12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( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> )
本公司关联自然人孙怀杰先生购买本公司控股子公司长沙橘韵投资有限公司（“橘韵公司”）开发的长沙华中心项目所属华远国际公寓（“华远国际公寓”）房屋一套，房屋面积为53.53平方米，购房总价款为997,398元；本公司关联自然人李然先生购买橘韵公司开发的华远国际公寓房屋一套，房屋面积为53.53平方米，购房总价款为975,651元；本公司关联自然人许智来先生购买橘韵公司开发的华远国际公寓房屋一套，房屋面积为53.53平方米，购房总价款为975,651元。	2015年12月3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( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> )

#### 2、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

事项概述	查询索引
无	——

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司于报告期内曾披露如下子公司收购事项：

(1)、本公司全资子公司华远置业与菱华天津开发有限公司签订协议，受让其持有的阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司（以下简称“阳菱光辉”）49%股权（转让价款为 18,171 万元）

和菱华阳光（天津）房地产开发有限公司（以下简称“菱华阳光”）49%股权（转让价款为 31,081 万元）（2015 年 8 月 22 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](http://www.sse.com.cn)））；

（2）、本公司全资子公司华远置业与北京瑞菱阳光商业管理有限公司订协议，受让其持有的阳菱光辉 51%股权（转让价款为 18,536 万元）和菱华阳光 51%股权（转让价款为 31,705 万元）（2015 年 9 月 23 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](http://www.sse.com.cn)））。

上述收购事项于 2015 年 10 月全部完成，完成后华远置业持有阳菱光辉和菱华阳光各 100%股份。当时阳菱光辉和菱华阳光持有位于天津市津南区辛庄镇津沽路以北，洪泥河以东的五宗土地的权益，总土地使用权面积约 22.29 万平方米，规划性质主要为住宅、商业等。

后阳菱光辉和菱华阳光分别与天津市津南区土地整理中心于 2015 年 11 月签订《土地收储协议》，天津市津南区土地整理中心分别以 3,655.8 万元及 4,362.2 万元土地收储补偿费，将阳菱光辉公司名下的 41#地（建设用地面积约 3.48 万平方米，商业金融业用地）及菱华阳光公司名下的 40#地（建设用地面积约 4.08 万平方米，商业金融业用地）收储。收储后阳菱光辉和菱华阳光持有土地变更为三宗（即天津波士顿 37#地、43#地、44#地项目），建设用地面积共约 14.73 万平方米。

### 3、 临时公告未披露的事项

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

事项概述	查询索引
无	——

##### 2、 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

事项概述	查询索引
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。	2015 年 6 月 30 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（ <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ）

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

事项概述	查询索引	变化情况
------	------	------



公司全资子公司华远置业向公司第二大股东北京华远浩利投资股份有限公司借款人民币 4.04 亿元, 借款期限为两年, 借款年利率为 8.5%。	2015 年 6 月 10 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( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> )	已于 2015 年 10 月提前还款。
本公司的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, 贷款总额不超过 5 亿元(以实际贷款金额为准), 期限不超过半年, 资金使用成本为 6.95%/年。	2015 年 9 月 1 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( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> )	实际放款 10,566.5 万元, 已于 2015 年 12 月底提前还款。

### 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				314,447.00	-50,766.25	263,680.75
北京华远小额贷款有限公司	母公司的全资子公司				1,700.00	-1,700.00	
北京华远浩利投资股份有限公司	参股股东				21,700.00	-21,700.00	
合计					337,847.00	-74,166.25	263,680.75

## 十二、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

### (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位: 万元 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	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
北京市华远置业有限公司	全资子公司	长沙海信广场实业有限公司	46,253.55	2014/12/22	2014/12/26	长沙海信广场实业有限公司取得长沙海信广场项目物业房屋所有权证, 并以该物业为交行湖南省分行溁湾镇支行贷款设定抵押担保, 并由交行湖南省分行溁湾镇支行取得抵押登记证明文件正本之日	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司)											26,653.55		

的担保)	
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	46,253.55
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	-111,640.16
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	477,266.15
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	523,519.70
担保总额占公司净资产的比例 (%)	119.60
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	503,519.70
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	304,655.96
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	808,175.66
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	截止报告期末,公司除以上担保及日常业务必须的为购房客户提供的按揭担保之外,控股子公司之间提供的担保详见财务报告附注十二、5、(2)。

### (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
上海歌斐资产管理有限公司	非保本型	10,000.00	2015/5/29	2015/11/25	协议约定	10,000.00	355.16	是		否	否	
芜湖歌斐资产管理有限公司	非保本型	10,000.00	2015/6/17	2015/9/7	协议约定	10,000.00	170.03	是		否	否	
民生加银资产管理有限公司	保本保收益型	5,000.00	2015/11/17	2015/12/16	协议约定	5,000.00	19.07	是		否	否	
合计	/	25,000.00	/	/	/	25,000.00	544.26	/		/	/	/

#### 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

### 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司经 2015 年 8 月 12 日召开的 2015 年第二次临时股东大会审议通过了《关于配股发行方案的议案》等系列议案，同意以公司截至 2015 年 3 月 31 日的总股本 1,817,661,006 股为基数，按照每 10 股配售不超过 3 股的比例向全体股东配售股份，配股总数量不超过 545,298,301 股，拟募集资金不超过 30 亿元人民币。本次配股申请已于 2016 年 2 月 24 日经中国证监会发行审核委员会审核通过，将在获得中国证监会书面核准批复后安排实施。

### 十四、积极履行社会责任的工作情况

#### (一) 社会责任工作情况

报告期内公司履行社会责任工作情况见《华远地产股份有限公司 2015 年履行社会责任的报告》。

#### (二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

本公司不属于国家规定的重污染行业。

### 十五、可转换公司债券情况

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

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

无。

##### 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）

无。

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无。

#### (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

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						
无						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公开发行公司 债（14 华远债）	2015 年 4 月 27 日	5.24%	1,400,000,000	2015 年 6 月 9 日	1,400,000,000	2020 年 4 月 26 日
非公开发行公 司债（15 华远 债）	2015 年 9 月 17 日	5.73%	1,500,000,000			
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）：

报告期内公司分别发行完成 14 亿元公开债和 15 亿元非公开债，其中非公开债不上市交易。两期债券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

报告期内公司普通股股份总数和股东结构未发生变动。

### 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)	79,854
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	73,622

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（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	0	837,372,929	46.07	0	质 押	377,372,929	国有法人
北京华远浩利投资股份有限公司	0	164,546,121	9.05	0	无	0	境内非国有法人
北京京泰投资管理中心	-13,330,000	133,670,000	7.35	0	无	0	国有法人
北京首创阳光房地产有限责任公司	-4,635,000	120,440,000	6.63	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	41,527,100	41,527,100	2.28	0	无	0	国有法人
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	0	10,541,596	0.58	0	无	0	境内非国有法人
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	6,791,300	6,791,300	0.37	0	无	0	其他
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	4,786,349	4,786,349	0.26	0	无	0	其他
中融国际信托有限公司—中融—日进斗金14号证券投资集合资金信托计划	4,018,800	4,018,800	0.22	0	无	0	其他
全国社保基金四零二组合	3,964,641	3,964,641	0.22	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	837,372,929	人民币普通股	837,372,929				
北京华远浩利投资股份有限公司	164,546,121	人民币普通股	164,546,121				
北京京泰投资管理中心	133,670,000	人民币普通股	133,670,000				

北京首创阳光房地产有限责任公司	120,440,000	人民币普通股	120,440,000
中央汇金资产管理有限责任公司	41,527,100	人民币普通股	41,527,100
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	10,541,596	人民币普通股	10,541,596
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	6,791,300	人民币普通股	6,791,300
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	4,786,349	人民币普通股	4,786,349
中融国际信托有限公司—中融—日进斗金14号证券投资集合资金信托计划	4,018,800	人民币普通股	4,018,800
全国社保基金四零二组合	3,964,641	人民币普通股	3,964,641
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、北京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		

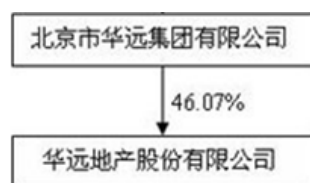
#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

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）1.13% 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 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

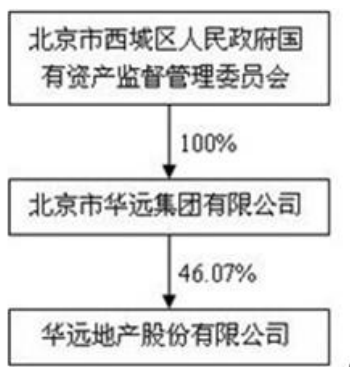


##### (二) 实际控制人情况

###### 1 法人

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	牛明奇
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 27.9% 的股份

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、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	54	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		872.65	否
孙怀杰	董事兼总经理	男	42	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		333.92	否
杨云燕	董事	男	51	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		0	是
张蔚欣	董事	女	46	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		0	是
唐军	董事	男	57	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		0	是
陈晓玲	董事	女	55	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		0	是
陈淮	独立董事	男	64	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		20	否
王巍	独立董事	男	58	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		20	否
朱海武	独立董事	男	50	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		20	否
刘丽云	监事会主席	女	56	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		0	是
闫锋	监事	男	43	2014-05-05	2017-11-23	0	0	0		0	是
张馥香	监事	女	55	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		0	是
冯英洁	职工监事	女	46	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		87.46	否
赵立文	职工监事	女	49	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		63.02	否
许智来	副总经理	男	49	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		306.45	否
刘康	副总经理	男	57	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		293.43	否
李然	副总经理	男	43	2010-01-28	2017-11-23	0	0	0		240.61	否
焦瑞云	财务总监	女	61	2009-08-20	2017-11-23	0	0	0		343.16	否
张全亮	董事会秘书	男	44	2015-10-29	2017-11-23	0	0	0		22.05	否
窦志康	董事会秘书	男	60	2008-10-09	2015-10-28	0	0	0		151.41	否



合计	/	/	/	/	/	/	/	/	2,774.16	/
----	---	---	---	---	---	---	---	---	----------	---

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。
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29日至今兼任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。
窦志康	2008年10月至2015年10月28日任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。因达法定退休年龄于2015年10月29日起辞去相关职务退休。

## (二) 董事、监事、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

## 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	
	北京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	
		投资管理部经理	2010年10月	2015年9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	
刘丽云	北京市华远集团有限公司	财务总监	2009年9月	
	北京华远浩利投资股份有限公司	监事	2002年9月	
闫锋	北京京泰投资管理中心	投资发展部经理	2010年6月	
焦瑞云	北京华远浩利投资股份有限公司	监事会主席	2013年4月	
窦志康	北京华远浩利投资股份有限公司	董事	2002年9月	

## (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	
	北京锦程上德投资中心（有限合伙）	委派代表	2013年3月	2015年11月
	北京锦程上信投资中心（有限合伙）	委派代表	2013年9月	2015年11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	独立董事	2011 年 12 月	
	广东天禾农资股份有限公司	独立董事	2012 年 6 月	
	中钢国际工程技术股份有限公司	独立董事	2014 年 9 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	
冯英洁	北京市华远置业有限公司	总经理办公室主任	2002 年 4 月	
许智来	长沙海信广场实业有限公司	董事	2012 年 3 月	
焦瑞云	长沙海信广场实业有限公司	监事	2012 年 8 月	

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交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，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 2774.16 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 2774.16 万元（税前）。
-----------------------------	---

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张全亮	董事会秘书	聘任	因公司原任董事会秘书窦志康先生达法定退休年龄辞去董事会秘书职务退休,经董事会聘任于 2015 年 10 月 29 日起担任公司董事会秘书。
窦志康	董事会秘书	离任	因达法定退休年龄,辞去董事会秘书职务于 2015 年 10 月 29 日起退休。

#### 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	496
在职员工的数量合计	496
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	15
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	48
企业管理	86
运营管理	217
建筑工程	145
合计	496
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	74
本科	313
大专	101
其他	8
合计	496

### (二) 薪酬政策

公司按照市场化原则，依据各地区行业薪酬调查结果、岗位评估结果、地区物价指数等确定薪酬体系和标准，确定职员薪资级别，提供业内富有竞争力的薪酬，吸纳和保有优秀人才。公司每年初进行薪酬审核，视情况确定是否调薪及调薪幅度，按公司薪酬管理制度执行。

### (三) 培训计划

公司一直重视员工的专业学习与综合素质的提高，有计划地组织各类培训，在 2015 年度完成了：

1. 国学培训；
2. 健康与医疗培训；
3. 持续进行新晋升管理人员培训；
4. 推进了项目总培训；
5. 继续丰富培训供应商库。

### (四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

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对公司日常经营管理进行决策，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。

报告期内，公司根据治理需要和证监会、上交所相关规定修改了《公司章程》。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。

报告期内，公司遵循投资者管理制度和信息披露相关制度，完善公司与投资者的各个沟通渠道，举办投资者网上交流会，设置专门邮箱，由专人负责接待投资者来人来电来信咨询，关注媒体有关公司的各类信息，公司网站投资者管理专栏及时更新相关内容，在遵守上市公司信息披露相关规定的基础上，认真回答投资者的问题，与投资者保持了良好的沟通。

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：

公司治理与中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

### 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 年第一次临时股东大会	2015 年 4 月 30 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> )	2015 年 5 月 1 日
2014 年年度股东大会	2015 年 5 月 25 日		2015 年 5 月 26 日
2015 年第二次临时股东大会	2015 年 8 月 12 日		2015 年 8 月 13 日
2015 年第三次临时股东大会	2015 年 9 月 7 日		2015 年 9 月 8 日
2015 年第四次临时股东大会	2015 年 10 月 9 日		2015 年 10 月 10 日
2015 年第五次临时股东大会	2015 年 12 月 28 日		2015 年 12 月 29 日

### 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
		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	出席股东大会的次数
孙秋艳	否	22	22	20	0	0	否	5
孙怀杰	否	22	22	20	0	0	否	5

杨云燕	否	22	22	20	0	0	否	5
张蔚欣	否	22	22	20	0	0	否	4
唐军	否	22	22	20	0	0	否	0
陈晓玲	否	22	22	20	0	0	否	2
陈淮	是	22	22	20	0	0	否	5
王巍	是	22	21	20	1	0	否	0
朱海武	是	22	22	20	0	0	否	5

年内召开董事会会议次数	22
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	20
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

报告期内未发生公司独立董事对公司有关事项提出异议的情况。

## 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

报告期内董事会下设三个专门委员会按照相关法律法规和公司《董事会议事规则》、《董事会审计委员会工作细则》等相关制度规定的各委员会职责分别对公司各项相关经营管理事项进行审核，其中审计委员会主要审核公司年度财务决算和审计报告、定期报告、内控报告、关联交易、发行股份或债券融资计划等审计相关事项；提名与薪酬委员会主要审核公司奖金提取、聘任公司新一任董事会秘书及公司股权激励方案等相关事项；战略与投资委员会审议通过了公司年度投资计划、发行公司债方案等相关事项，并建议公司寻找机会扩张。三个委员会并在审核通过相关事项后按规则将需要董事会审核的议案提交公司董事会进行最终决策。

报告期内三个董事会下设专门委员会未发生对公司有关事项存在异议的情况。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内监事会按照职责对公司相关事务进行审核监督，未发现公司存在特别风险的情况。

## 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

公司与控股股东华远集团在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

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：

公司与控股股东华远集团不存在同业竞争情况。

## 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

2015 年初，公司对高级管理人员考核机制进行了部分调整，高级管理人员考核直接与经营业绩挂钩，主要参照公司经营结果进行绩效考核和浮动薪酬分配。2015 年下半年，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，在报告期内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。

报告期内公司制订了《股票期权激励计划》（全文于 2015 年 11 月 28 日披露于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)））并已经北京市西城区国有资产监督管理委员会批复同意、公司董事会和股东大会审议通过。目前该计划尚未实施，公司将按计划规定在满足相关条件时实施该激励计划。

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司《2015 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

公司 2015 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



## 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

### 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

### 三、公司债券募集资金使用情况

截至报告期末,14 华远债募集的 14 亿元资金除 60 万元尚未使用,其余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 866,410.83 元,其中 60 万元为尚未使用的发债资金,其余为利息收入。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、公司债券资信评级机构情况

本公司发行的 14 华远债委托中诚信证券评估有限公司进行评级,该公司于 2014 年 5 月出具《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券信用评级报告》,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。2015 年 6 月,中诚信证券评估有限公司对 14 华远债进行了跟踪信用评级,在对本公司 2014 年度经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上,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》(2015),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,与前次评级结果相比没有变化。本次跟踪信用评级报告于 2015 年 6 月 25 日刊登于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

#### (一) 增信机制

14 华远债无增信措施。

## (二) 偿债计划

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, 下同)。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将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定, 由公司在中国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

报告期内, 14 华远债未召开持有人会议。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

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 2015 年 5 月公告了《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券受托管理人报告 (2014 年度)》。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位: 万元 币种: 人民币

主要指标	2015 年	2014 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	201,689.61	194,705.57	3.59	本期融资成本降低, 利息费用减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-65,573.49	-4,675.13	-1,302.60	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	-3,552.41	144,436.83	-102.46	本期融入资金减少所致
期末现金及现金等价物余额	178,251.69	269,487.74	-33.86	本期偿还借款所致
流动比率	2.03	1.66	21.72	本期偿还借款所致
速动比率	0.29	0.33	-9.86	本期增加土地储备所致
资产负债率	78.16%	79.08%	-1.16	本期偿还借款所致
EBITDA 全部债务比	0.1197	0.1204	-0.54	本期发行公司债券所致
利息保障倍数	2.31	2.03	13.47	本期融资成本降低, 利息费用减少所致
现金利息保障倍数	0.97	-0.37	不适用	本期现金流出较上年减少所致
EBITDA 利息保障倍数	2.37	2.15	10.12	本期融资成本降低, 利息支出减少所致
贷款偿还率	194.06%	173.30%	11.98	本期提前偿还借款所致
利息偿付率	100.00%	100.00%		本期按合同约定支付借款利息

## 九、报告期末公司资产情况

公司截至报告期末的资产抵押情况详见本报告第十一节“财务报告”第十三、“承诺及或有事项”。报告期内公司没有其它资产质押、被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

## 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

2015年9月，公司经上海证券交易所核准，面向合格投资者非公开发行完成总额不超过15亿元的公司债券（债券简称为“15华远债”，债券代码为“125818”），期限为3年期，票面利率为5.73%，起息日为2015年9月17日，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。债券付息日为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，顺延期间付息款项不另计利息）。报告期内尚未开始付息。

## 十一、公司报告期内的银行授信情况

报告期内公司新增银行授信614,000.65万元，其中实际放款439,027.15万元，还款72,477.15万元。

## 十二、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

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，预计债券将正常按期支付本息。

## 十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

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504,027.15万元，股东借款74,210万元，发行公司债券290,000万元，合计新增借款868,237.15万元；

公司经2014年度股东大会审议通过相关决议案（议案十《关于2015年公司为控股子公司提供融资担保的议案》，详见2015年5月15日公告于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的公司2014年度股东大会会议资料和2015年5月26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2014年度股东大会决议公告），同意在公司2015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155亿元（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十二节“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[2016]第210856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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2015 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2015年12月31日的合并及公司财务状况以及2015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·上海

中国注册会计师：朱锦梅  
中国注册会计师：张辉策

二〇一六年四月二十二日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2015 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	1,906,418,493.03	2,905,231,313.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、2	1,734,390.48	1,625,371.66
应收票据			
应收账款	七、3	110,847,780.10	372,405,031.65
预付款项	七、4	163,166,212.60	251,187,489.44
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、5	496,758,126.14	49,226,004.54
存货	七、6	17,722,112,653.47	15,747,905,544.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	330,688,519.26	209,820,195.19
流动资产合计		20,731,726,175.08	19,537,400,950.67
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	七、8	126,599,821.46	159,914,266.44
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	90,495,450.68	87,325,883.63
投资性房地产	七、10	373,550,877.85	417,311,263.80
固定资产	七、11	88,133,632.22	91,213,484.66
无形资产	七、12	45,375,364.63	46,592,069.35
开发支出			
商誉	七、13	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、14	49,917,905.61	65,802,008.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		820,855,135.82	914,941,060.04
资产总计		21,552,581,310.90	20,452,342,010.71
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、15	500,000,000.00	617,000,000.00
应付票据			
应付账款	七、16	1,596,503,242.74	1,213,918,815.81
预收款项	七、17	2,871,977,349.69	3,475,416,534.53
应付职工薪酬	七、18	469,802.67	18,625,851.64
应交税费	七、19	318,060,497.96	404,025,295.43
应付利息	七、20	85,435,867.86	16,498,888.87
应付股利	七、21		500,000.00
其他应付款	七、22	3,439,402,114.94	4,308,833,560.34
一年内到期的非流动负债	七、23	1,425,725,797.05	1,718,536,400.60
其他流动负债			
流动负债合计		10,237,574,672.91	11,773,355,347.22

<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、24	3,699,685,733.25	4,388,546,710.29
应付债券	七、25	2,877,416,844.46	
长期应付款			
预计负债			
递延所得税负债	七、14	30,399,597.02	11,592,222.50
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,607,502,174.73	4,400,138,932.79
负债合计		16,845,076,847.64	16,173,494,280.01
<b>所有者权益</b>			
股本	七、26	1,817,661,006.00	1,817,661,006.00
资本公积	七、27	40,000,000.00	40,000,000.00
盈余公积	七、28	266,331,675.78	235,763,757.72
未分配利润	七、29	2,253,282,244.81	1,771,472,338.15
归属于母公司所有者权益合计		4,377,274,926.59	3,864,897,101.87
少数股东权益		330,229,536.67	413,950,628.83
所有者权益合计		4,707,504,463.26	4,278,847,730.70
负债和所有者权益总计		21,552,581,310.90	20,452,342,010.71

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

## 母公司资产负债表

2015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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		10,322,616.41	884,678.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
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	十六、1	4,453,199,538.85	1,426,655,794.88
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,463,522,155.26	1,427,540,473.63
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、2	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
投资性房地产			
固定资产			

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		1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
资产总计		5,510,304,238.63	2,474,322,557.00
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		41,513.98	47,114.28
应付利息		70,810,577.61	
应付股利			
其他应付款		5,143,601.16	4,943,601.15
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		75,995,692.75	4,990,715.43
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券		2,877,416,844.46	
长期应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,877,416,844.46	
负债合计		2,953,412,537.21	4,990,715.43
<b>所有者权益:</b>			
股本		1,817,661,006.00	1,817,661,006.00
资本公积		40,000,000.00	40,000,000.00
盈余公积		266,331,675.78	235,763,757.72
未分配利润		432,899,019.64	375,907,077.85
所有者权益合计		2,556,891,701.42	2,469,331,841.57
负债和所有者权益总计		5,510,304,238.63	2,474,322,557.00

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**  
2015 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		7,449,002,419.74	6,759,836,400.35
其中:营业收入	七、30	7,449,002,419.74	6,759,836,400.35
二、营业总成本		6,473,888,056.96	5,845,697,973.60
其中:营业成本	七、30	5,710,305,275.88	5,133,257,289.06
利息支出			
营业税金及附加	七、31	488,789,786.54	470,344,609.01
销售费用	七、32	161,114,177.08	138,846,007.42
管理费用	七、33	107,352,446.44	109,234,186.99
财务费用	七、34	-5,634,775.25	8,242,269.87
资产减值损失	七、35	11,961,146.27	-14,226,388.75
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、36	109,018.82	-11,892.96
投资收益(损失以“-”号填列)	七、37	132,004,335.11	14,406,261.07
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		1,532,232.16	3,743,406.98
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,107,227,716.71	928,532,794.86
加:营业外收入	七、38	11,486,141.84	7,596,709.95
其中:非流动资产处置利得			
减:营业外支出	七、39	8,123,800.02	2,910,233.23
其中:非流动资产处置损失		14,166.52	18,863.79
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,110,590,058.53	933,219,271.58
减:所得税费用	七、40	292,739,494.46	259,316,222.20
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		817,850,564.07	673,903,049.38
归属于母公司所有者的净利润		730,497,145.44	661,622,824.72
少数股东损益		87,353,418.63	12,280,224.66
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		817,850,564.07	673,903,049.38
归属于母公司所有者的综合收益总额		730,497,145.44	661,622,824.72
归属于少数股东的综合收益总额		87,353,418.63	12,280,224.66
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.40	0.36
(二)稀释每股收益(元/股)		0.40	0.36

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**  
2015 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			
营业税金及附加			



销售费用			
管理费用		3,059,510.85	3,411,429.10
财务费用		-8,738,691.42	-21,942.13
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）	十六、3	300,000,000.00	200,000,000.00
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）		305,679,180.57	196,610,513.03
加：营业外收入			2,000.00
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）		305,679,180.57	196,612,513.03
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		305,679,180.57	196,612,513.03
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		305,679,180.57	196,612,513.03
七、每股收益：			

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

2015 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,871,344,396.66	5,827,993,806.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,509,602,910.91	3,705,887,860.51
经营活动现金流入小计		11,380,947,307.57	9,533,881,666.65
购买商品、接受劳务支付的现金		4,055,626,185.05	5,875,833,339.04
支付给职工以及为职工支付的现金		239,310,122.93	211,416,719.89
支付的各项税费		862,974,084.41	1,054,537,758.99
支付其他与经营活动有关的现金		6,444,138,387.42	3,895,198,071.10
经营活动现金流出小计		11,602,048,779.81	11,036,985,889.02
经营活动产生的现金流量净额		-221,101,472.24	-1,503,104,222.37
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		27,258,331.71	41,470,200.00
取得投资收益收到的现金		63,581,327.32	22,684,168.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,381.19	31,402.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		107,949,007.47	
收到其他与投资活动有关的现金		3,150,000,000.00	
投资活动现金流入小计		3,348,797,047.69	64,185,771.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,494,386.00	2,799,099.00
投资支付的现金		153,452,694.39	108,138,000.00
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		3,151,674,859.72	
投资活动现金流出小计		4,004,531,960.56	110,937,099.00
投资活动产生的现金流量净额		-655,734,912.87	-46,751,327.91
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			196,080,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,742,365,000.00	10,051,818,100.00
发行债券收到的现金		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		8,642,365,000.00	10,247,898,100.00
偿还债务支付的现金		7,582,191,080.59	7,681,668,383.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,070,540,000.66	1,121,861,412.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,280,000.00	2,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		25,158,000.00	
筹资活动现金流出小计		8,677,889,081.25	8,803,529,795.48

筹资活动产生的现金流量净额		-35,524,081.25	1,444,368,304.52
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-912,360,466.36	-105,487,245.76
加：期初现金及现金等价物余额		2,694,877,368.07	2,800,364,613.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,782,516,901.71	2,694,877,368.07

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

2015 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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		4,891,578,066.62	224,763,076.07
经营活动现金流入小计		4,891,578,066.62	224,763,076.07
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			118,543.11
支付其他与经营活动有关的现金		7,538,862,808.24	6,627,425.02
经营活动现金流出小计		7,538,862,808.24	6,745,968.13
经营活动产生的现金流量净额		-2,647,284,741.62	218,017,107.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券所收到的现金		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		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		218,119,320.72	218,119,320.72
支付其他与筹资活动有关的现金		25,158,000.00	
筹资活动现金流出小计		243,277,320.72	218,119,320.72
筹资活动产生的现金流量净额		2,656,722,679.28	-218,119,320.72
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		9,437,937.66	-102,212.78
加：期初现金及现金等价物余额		884,678.75	986,891.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		10,322,616.41	884,678.75

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**  
2015 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	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

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	216,102,506.42	1,347,630,085.45	247,272,204.17	3,668,665,802.04
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	216,102,506.42	1,347,630,085.45	247,272,204.17	3,668,665,802.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			19,661,251.30	423,842,252.70	166,678,424.66	610,181,928.66
（一）综合收益总额				661,622,824.72	12,280,224.66	673,903,049.38
（二）所有者投入和减少资本					156,898,200.00	156,898,200.00
1. 股东投入的普通股					156,898,200.00	156,898,200.00
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			19,661,251.30	-237,780,572.02	-2,500,000.00	-220,619,320.72
1. 提取盈余公积			19,661,251.30	-19,661,251.30		
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者（或股东）的分配				-218,119,320.72	-2,500,000.00	-220,619,320.72
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	235,763,757.72	1,771,472,338.15	413,950,628.83	4,278,847,730.70

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**  
2015 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	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

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	216,102,506.42	417,075,136.84	2,490,838,649.26
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	216,102,506.42	417,075,136.84	2,490,838,649.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			19,661,251.30	-41,168,058.99	-21,506,807.69
（一）综合收益总额				196,612,513.03	196,612,513.03
（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			19,661,251.30	-237,780,572.02	-218,119,320.72
1. 提取盈余公积			19,661,251.30	-19,661,251.30	
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

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

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。

华远地产股份有限公司前身为北京市华远地产股份有限公司，股东为北京市华远集团公司，持股 62.06%；北京华远浩利投资管理中心，持股 13.40%；北京京泰投资管理中心，持股 12%；北京首创阳光房地产开发有限公司，持股 12%；北京市华远国际旅游有限公司，持股 0.54%。

湖北幸福实业股份有限公司（以下简称“幸福实业”）于 1996 年 8 月经湖北省人民政府以“鄂政函（84）号”文批准，由原幸福服装厂改组并以社会募集方式设立的股份有限公司。幸福实业于 1996 年经中国证券监督管理委员会“证监发审字（1996）155 号”文批准发行社会公众股 2,000 万股，并于 1996 年 9 月 9 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码为 600743。注册资本为 8,000 万元。

1997 年度，幸福实业实施了 10 送 4.95 转增 5.05 的利润分配及资本公积转增股本方案，股本增至 16,000 万元。

1998 年度，幸福实业实施了 10 配 1.5 的配股方案，并在配股后进行了 10 送 3 股转增 4 股的利润分配及资本公积转增股本方案，使幸福实业总股本由 16,000 万元增至 31,280 万元。

2007 年 2 月，幸福实业与北京市华远地产股份有限公司（以下简称“原北京华远”）及名流投资集团有限公司（以下简称“名流投资”）签订了《资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书》；2007 年 3 月 1 日幸福实业与原北京华远及名流投资、名流置业集团股份有限公司（以下简称“名流置业”）签订《关于〈资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书〉的补充协议书》；2007 年 10 月 22 日幸福实业与原北京华远及名流投资、名流置业签订《〈资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书〉的补充协议书（二）》。

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 8 月 28 日，公司已完成股权分置改革。截止到 2008 年 8 月 28 日，股本总数为 778,129,126

股，其中：有限售条件股份为 699,929,126 股，占股份总数的 89.95%，无限售条件股份为 78,200,000 股，占股份总数的 10.05%。

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。

根据公司 2009 年度股东大会决议，公司于 2010 年 3 月向股东以每 10 股送 2.5 股的比例送 194,532,282 股普通股。送股后，公司注册资本增至人民币 972,661,408 元。

根据公司 2010 年度股东大会决议，公司于 2011 年 4 月向股东以每 10 股送 3 股的比例送 291,798,422 股普通股。送股后，公司注册资本增至人民币 1,264,459,830 元。

根据公司 2011 年度股东大会决议，公司于 2012 年 7 月向股东以每 10 股送 2.5 股的比例送 316,114,958 股普通股。送股后，公司注册资本增至人民币 1,580,574,788 元。

根据公司 2012 年度股东大会决议，公司于 2013 年 4 月向股东以每 10 股送 1.5 股的比例送 237,086,218 股普通股。送股后，公司注册资本增至人民币 1,817,661,006 元。

公司的企业法人营业执照注册号：429005000006101。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 2015 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 181,766.10 万股，注册资本为 181,766.10 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董事会于 2016 年 4 月 22 日批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

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

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

公司以持续经营为基础，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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

### 2. 持续经营

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：

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

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

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，按照合并日在被合并方资产、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

### (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

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。

## 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。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 9. 外币业务和外币报表折算

### 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（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。

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

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（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）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

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
单项金额重大并单项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：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
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)		
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		
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：

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

### (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) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

### (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“五、5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五、6 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，处置后的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；处置后的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

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**

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服务经济利益，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。

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

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

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**

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****(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. 无形资产

### (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。

## 20. 长期资产减值

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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产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。

## 21. 长期待摊费用

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。

## 22. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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

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

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。

## 23. 预计负债

### (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。

### (3) 质量保证金核算办法

公司实行工程担保制度。采用工程担保制度的单位，不扣质量保证金，完工后付款，若发生工程质量问题，由担保公司负责解决。

维修基金按照开发项目所属地的政策执行，政策规定需由客户自行办理的，则公司无需进行核算；政策规定需由公司代收代付的，则通过其他应付款—代收代付科目核算。

## 24. 股份支付

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。

## 25. 收入

### (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：

- a) 开发产品完工并验收合格；
- b) 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；
- c) 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；
- d) 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，若买方未在规定的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：

a) 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。

b) 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。

## 26. 政府补助

### (1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。

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。

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。

### (2) 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。

### (3) 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。

## 27. 递延所得税资产/递延所得税负债

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，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。

## 28. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

① 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

② 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，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### (2)、融资租赁的会计处理方法

① 融资租入资产：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用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁



期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

② 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## 29. 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

### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税		
消费税		
营业税	按应税营业收入计征	3.00、5.00
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	5.00、7.00
企业所得税	按应纳税所得额计征	25.00
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3.00、2.00
土地增值税（注）	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30.00-60.00

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。

### 2. 税收优惠

无

### 3. 其他

无

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	45,163.33	15,132.81

银行存款	1,884,534,494.25	2,877,875,415.68
其他货币资金	21,838,835.45	27,340,765.49
合计	1,906,418,493.03	2,905,231,313.98

**受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	21,838,835.45	27,192,035.92
共管户（注1）	80,215,934.26	60,000,000.00
共管户（注2）	21,846,821.61	17,161,909.99
质押存款		106,000,000.00
合 计	123,901,591.32	210,353,945.91

注 1：共管户为转让项目公司尚未结算的款项。

注 2：共管户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。

**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
交易性金融资产	1,734,390.48	1,625,371.66
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,734,390.48	1,625,371.66
合 计	1,734,390.48	1,625,371.66

## 3、应收账款

## (1). 应收账款分类披露

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	121,552,564.70	100.00	10,704,784.60	8.81	110,847,780.10	372,410,718.65	100.00	5,687.00		372,405,031.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	121,552,564.70	/	10,704,784.60	/	110,847,780.10	372,410,718.65	/	5,687.00	/	372,405,031.65

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帐准备的应收账款：

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	14,550,214.70		
1 年以内小计	14,550,214.70		
1 至 2 年	106,990,976.00	10,699,097.60	10.00
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年	11,374.00	5,687.00	50.00
5 年以上			
合计	121,552,564.70	10,704,784.60	8.81

组合中，采用余额百分比法计提坏帐准备的应收账款：

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 10,699,097.60 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位：元

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	106,811,039.00	87.87%	10,681,103.90
合计	106,811,039.00	87.87%	10,681,103.90

## 4、预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

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	43,999,999.62	26.97	199,474,527.94	79.42
1 至 2 年	104,303,212.98	63.92		
2 至 3 年			15,781,287.00	6.28
3 年以上	14,863,000.00	9.11	35,931,674.50	14.30
合计	163,166,212.60	100.00	251,187,489.44	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 118,619,454.06 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：

预付对象	与本公司关系	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
第一名	合作方	104,665,570.00	64.15
第二名	合作方	13,850,000.00	8.49
第三名	供应商	8,014,636.00	4.91
第四名	供应商	7,489,661.95	4.59
第五名	合作方	7,202,979.95	4.41
合计		141,222,847.90	86.55

## 5、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

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	509,001,955.12	100.00	12,243,828.98	2.41	496,758,126.14	57,392,139.27	100.00	8,166,134.73	14.23	49,226,004.54
其中：组合1	25,627,978.02	5.03			25,627,978.02	17,676,009.51	30.80			
组合2	483,373,977.10	94.97	12,243,828.98	2.53	471,130,148.12	39,716,129.76	69.20	8,166,134.73	20.56	31,549,995.03
小计	509,001,955.12	100.00	12,243,828.98	2.41	496,758,126.14	57,392,139.27	100.00	8,166,134.73	14.23	49,226,004.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	509,001,955.12	/	12,243,828.98	/	496,758,126.14	57,392,139.27	/	8,166,134.73	/	49,226,004.54

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

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
西安市住房保障和房屋管理局	25,627,978.02			注(1)
合计	25,627,978.02		/	/

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”交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,故未计提坏账准备。

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	445,672,478.18		
1年以内小计	445,672,478.18		
1至2年	19,792,889.02	1,979,288.90	10.00
2至3年	10,404,038.21	3,121,211.46	30.00
3年以上			
3至4年	310,986.14	155,493.07	50.00
4至5年	411,500.00	205,750.00	50.00
5年以上	6,782,085.55	6,782,085.55	100.00
合计	483,373,977.10	12,243,828.98	

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:

本期计提坏账准备金额 5,678,218.86 元;本期收回或转回坏账准备金额 1,600,524.61 元。

## (3). 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
项目合作款	259,560,000.00	
往来款	168,767,334.00	1,410,908.00
代垫款	12,343,530.13	30,515,007.25

物业保修金	25,627,978.02	17,676,009.51
押金	28,656,470.90	4,123,390.00
代扣代缴款	8,624,047.41	731,152.58
备用金	603,368.85	216,253.00
其他	4,819,225.81	2,719,418.93
合计	509,001,955.12	57,392,139.27

## (4). 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	项目合作款	259,560,000.00	1年以内	50.99	
第二名	往来款	65,245,836.00	1年以内	12.82	
第三名	往来款	64,370,800.00	1年以内	12.65	
第四名	往来款	27,578,000.00	1年以内	5.42	
第五名	物业保修金	25,627,978.02	1-3年	5.03	
合计	/	442,382,614.02	/	86.91	

## 6、存货

## (1). 存货分类

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	13,935,194,283.66		13,935,194,283.66	14,000,785,100.81		14,000,785,100.81
开发产品	3,786,918,369.81		3,786,918,369.81	1,747,120,443.40		1,747,120,443.40
合计	17,722,112,653.47		17,722,112,653.47	15,747,905,544.21		15,747,905,544.21

## 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
北京铭悦园项目	2011年	2015年	369,394		202,079,685.93
北京铭悦好天地项目	2014年	2016年	199,267	215,404,765.02	1,559,351,524.97
北京澜悦项目	2014年	2015年	93,480		379,338,569.79
北京西红世项目	2015年	2016年	261,753	1,419,624,890.08	1,146,048,201.84
北京和墅项目	2014年	2016年	205,009	1,693,126,075.53	1,429,071,218.90
北京华中心项目	2014年	2017年	501,981	3,302,140,568.94	2,864,643,506.27
北京新通源远项目				271,154,556.23	251,315,229.47
西安海蓝城二期项目	2011年	2015年	236,034		205,720,123.14
西安海蓝城三期项目	2013年	2015年	411,948		1,565,358,021.36
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		855,209,809.47	



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
西安海蓝城六期项目	2014 年	2018 年	127,615	445,153,104.35	334,473,790.22
西安锦悦一期项目	2013 年	2015 年	98,487		914,654,224.30
西安锦悦二期项目	2014 年	2016 年	54,757	249,562,505.43	
长沙华中心项目	2011 年	2018 年	726,721	2,910,589,786.30	2,796,280,233.50
天津波士顿(43#地)项目	2014 年	2016 年	96,988	487,926,722.82	
长沙人韵项目			/	219,379,005.29	189,560,449.29
长沙地韵项目			/	176,891,003.41	162,890,321.83
北京苹果园项目			/	1,643,935,770.00	
天津波士顿(37#地)项目	2015 年	2017 年	32,217	45,091,389.70	
西安枫悦项目			/	4,331.09	
合计			/	13,935,194,283.66	14,000,785,100.81

## 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
华远企业号	2006 年	30,875,455.94	506,181.75		31,381,637.69
昆仑公寓	2006 年	264,600.00		264,600.00	
裘马都项目	2008 年	18,545,024.19	227,186.25		18,772,210.44
北京九都汇项目	2011 年	13,912,633.74		8,991,485.45	4,921,148.29
北京铭悦园项目	2014 年	479,651,902.52	205,823,181.62	596,224,787.02	89,250,297.12
北京澜悦项目	2014 年	481,585,289.51	426,557,534.98	847,630,771.27	60,512,053.22
青岛汤米公馆项目	2011 年	107,861,066.21		107,861,066.21	
西安君城项目	2013 年	123,168,780.60	2,619,208.82	44,310,442.62	81,477,546.80
西安海蓝城一期项目	2012 年	188,407,814.18	3,767,541.69	49,511,130.40	142,664,225.47
西安海蓝城二期东项目	2014 年	251,319,193.37	-6,172,574.19	77,568,025.83	167,578,593.35
西安海蓝城二期西项目	2015 年		317,879,902.02	117,710,391.63	200,169,510.39
长沙华中心一期项目	2013 年	51,528,683.14		51,528,683.14	
长沙华中心三期R4项目	2015 年		840,313,518.38	199,509,429.87	640,804,088.51
长沙华中心拆迁安置房	2015 年		27,492,420.72		27,492,420.72
北京铭悦好天地项目	2015 年		1,706,285,956.55	1,163,366,648.31	542,919,308.24
天津波士顿(44#地)项目	2015 年		1,341,068,530.16	1,067,381,569.63	273,686,960.53
西安海蓝城三期项目	2015 年		1,195,465,889.56	490,023,097.47	705,442,792.09
西安海蓝城四期项目	2015 年		646,495,008.41	306,291,578.04	340,203,430.37
西安锦悦一期项目	2015 年		968,569,163.28	508,927,016.70	459,642,146.58
合计		1,747,120,443.40	7,676,898,650.00	5,637,100,723.59	3,786,918,369.81

截至 2015 年 12 月 31 日，未发现存货存在减值迹象。

(2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 2,232,526,989.99 元。

7、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	7,818,192.33	10,104,146.61
土地增值税	205,452,585.72	116,063,559.77
营业税	103,852,403.77	74,376,148.21
城建税	5,544,924.41	4,608,447.55
教育费附加	4,143,645.21	2,304,664.04
地方教育费附加	2,083,124.99	1,516,453.85
防洪费及水利基金	118,783.11	846,775.16
其他	1,674,859.72	
合计	330,688,519.26	209,820,195.19

## 8、可供出售金融资产

√适用 □不适用

## (1). 可供出售金融资产情况

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：	126,599,821.46		126,599,821.46	159,914,266.44		159,914,266.44
按公允价值计量的						
按成本计量的	126,599,821.46		126,599,821.46	159,914,266.44		159,914,266.44
合计	126,599,821.46		126,599,821.46	159,914,266.44		159,914,266.44

## (2). 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	2,176,547.90
北京盛同联行房地产经纪有限公司	746,041.32			746,041.32					4.4	
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					4.4	
芜湖歌斐文欣投资中心（有限合伙）	50,000,000.00		34,314,444.98	15,685,555.02					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	
合计	159,914,266.44	1,000,000.00	34,314,444.98	126,599,821.46					/	2,176,547.90

注 1、嘉华利远于 2015 年购买上海中城创盈商业经营管理有限公司 6.67% 股权，购买价为 100.00 万元。

2、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。

### 9、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		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京圣瑞物业服务有 限公司	1,764,906.67			1,742,250.43			462,665.11			3,044,491.99	
北京嘉里华远房地 产开发有限公司	54,889,802.27			-65,781.34						54,824,020.93	
长沙海信广场投资 有限公司											
北京建华置地有限 公司	30,671,174.69			687,810.78						31,358,985.47	
北京兴佰君泰房地 产开发有限公司（注 1）		2,100,000.00		-832,047.71						1,267,952.29	
小计	87,325,883.63	2,100,000.00		1,532,232.16			462,665.11			90,495,450.68	
合计	87,325,883.63	2,100,000.00		1,532,232.16			462,665.11			90,495,450.68	

注 1：具体说明见附注九、（三）

**10、投资性房地产**

√适用 □不适用

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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
<b>一、账面原值</b>		
1. 期初余额	529,728,452.82	529,728,452.82
2. 本期增加金额	145,950,392.04	145,950,392.04
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	145,950,392.04	145,950,392.04
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	218,659,964.06	218,659,964.06
(1) 处置		
(2) 其他转出	218,659,964.06	218,659,964.06
4. 期末余额	457,018,880.80	457,018,880.80
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>		
1. 期初余额	112,417,189.02	112,417,189.02
2. 本期增加金额	14,327,264.98	14,327,264.98
(1) 计提或摊销	14,327,264.98	14,327,264.98
3. 本期减少金额	43,276,451.05	43,276,451.05
(1) 处置		
(2) 其他转出	43,276,451.05	43,276,451.05
4. 期末余额	83,468,002.95	83,468,002.95
<b>三、减值准备</b>		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
<b>四、账面价值</b>		
1. 期末账面价值	373,550,877.85	373,550,877.85
2. 期初账面价值	417,311,263.80	417,311,263.80

本期投资性房地产减少是由于处置华远嘉利导致。

年末投资性房地产抵押情况详见附注十三、1。

**11、固定资产****(1). 固定资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
<b>一、账面原值：</b>				
1. 期初余额	106,228,024.78	8,195,066.36	10,435,929.12	124,859,020.26

2. 本期增加金额		1,980,494.02	517,118.50	2,497,612.52
(1) 购置		1,472,941.02	120,177.50	1,593,118.52
(2) 其他增加		507,553.00	396,941.00	904,494.00
3. 本期减少金额		685,317.00	1,010,101.00	1,695,418.00
(1) 处置或报废		685,317.00	1,010,101.00	1,695,418.00
4. 期末余额	106,228,024.78	9,490,243.38	9,942,946.62	125,661,214.78
二、累计折旧				
1. 期初余额	20,490,789.71	5,181,836.01	7,972,909.88	33,645,535.60
2. 本期增加金额	3,405,030.00	1,340,491.76	762,667.10	5,508,188.86
(1) 计提	3,405,030.00	1,141,050.44	636,969.10	5,183,049.54
(2) 其他增加		199,441.32	125,698.00	325,139.32
3. 本期减少金额		685,259.69	940,882.21	1,626,141.90
(1) 处置或报废		685,259.69	940,882.21	1,626,141.90
4. 期末余额	23,895,819.71	5,837,068.08	7,794,694.77	37,527,582.56
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	82,332,205.07	3,653,175.30	2,148,251.85	88,133,632.22
2. 期初账面价值	85,737,235.07	3,013,230.35	2,463,019.24	91,213,484.66

年末固定资产抵押情况详见附注十三、1。

## (2). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
西安君城项目	2,696,667.43	产权证办理中

## 12、无形资产

### (1). 无形资产情况

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	8,173,796.89	259,437.54	8,433,234.43
2. 本期增加金额	1,182,424.80	34,279.92	1,216,704.72

(1) 计提	1,182,424.80	34,279.92	1,216,704.72
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	9,356,221.69	293,717.46	9,649,939.15
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	45,326,282.09	49,082.54	45,375,364.63
2. 期初账面价值	46,508,706.89	83,362.46	46,592,069.35

### 13、商誉

√适用 □不适用

#### (1). 商誉账面原值

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

期末商誉不存在需计提减值准备的情况。

### 14、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	22,948,613.58	5,735,418.09	8,166,077.73	2,041,519.43
内部交易未实现利润	567,224.76	141,806.19	9,971,948.84	2,492,987.21
可结转的税款抵扣	175,914,955.28	43,978,738.82	226,561,066.57	56,640,266.64
未付工资			18,152,153.15	4,538,038.28
交易性金融资产公允价值变动	247,770.04	61,942.51	356,788.90	89,197.23
合计	199,678,563.66	49,917,905.61	263,208,035.19	65,802,008.79

#### (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	应纳税暂时性差异	递延所得税

		负债		负债
预交土地增值税	121,598,388.08	30,399,597.02	46,368,890.00	11,592,222.50
合计	121,598,388.08	30,399,597.02	46,368,890.00	11,592,222.50

## (3). 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	6,587,673.76	14,153,045.32
坏账准备	1,735.31	
合计	6,589,409.07	14,153,045.32

## (4). 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
2015 年		2,920.00	
2016 年	1,193.00	1,193.00	
2017 年	20,025.67	20,025.67	
2018 年	208,926.48	1,122,730.57	
2019 年	980,957.13	13,006,176.08	
2020 年	5,376,571.48		
合计	6,587,673.76	14,153,045.32	/

## 15、短期借款

√适用 □不适用

## (1). 短期借款分类

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	
质押借款		100,000,000.00
信用借款		517,000,000.00
合计	500,000,000.00	617,000,000.00

短期借款分类的说明：

期末余额中向江苏银行北京中关村西区支行借款 500,000,000.00 元由本公司的子公司华远置业提供抵押担保。

年末抵押情况详见附注十三、1。

期末短期借款中无已到期未偿还借款。

## 16、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	1,596,503,242.74	1,213,918,815.81
合计	1,596,503,242.74	1,213,918,815.81

## (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	255,153,061.38	尚未结算
北京澜悦项目	48,607,956.69	尚未结算
西安君城项目	18,070,190.51	尚未结算
北京九都汇项目	16,847,276.12	尚未结算
合计	338,678,484.70	/

## 17、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	6,482,976.00
北京铭悦园项目	25,009,795.06	198,348,745.05
北京铭悦好天地项目	303,618,347.88	642,640,737.88
北京澜悦项目	31,397,022.00	438,251,917.00
北京和墅项目	1,594,318,699.00	527,160,877.00
西安君城项目	17,917,557.25	52,817,511.55
西安海蓝城一期项目	16,552,706.59	19,956,631.59
西安海蓝城二期东区项目	16,693,411.10	41,706,848.00
西安海蓝城二期西区项目	42,025,281.00	75,579,198.00
西安海蓝城三-五期项目	71,991,788.15	565,483,360.80
西安锦悦项目	93,065,647.30	496,430,240.81
青岛汤米公馆项目		1,883,980.00
长沙华中心一期项目	691,232.00	10,309,807.00
长沙华中心三、四期项目	183,536,984.95	79,724,070.20
长沙华中心五期-北京银行项目	67,997,301.87	318,639,633.65
北京西红世项目	84,261,308.00	
天津波士顿(44#地)项目	86,674,166.54	
北京华中心项目	221,297,700.00	
合计	2,871,977,349.69	3,475,416,534.53

## (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
北京铭悦好天地项目	193,301,661.00	未达到收入确认条件
北京铭悦园项目	20,812,035.06	未达到收入确认条件
北京和墅项目	527,160,877.00	未达到收入确认条件
长沙华中心项目	36,755,089.00	未达到收入确认条件
西安君城项目	12,958,244.60	未达到收入确认条件

西安海蓝城项目一、二期项目	7,058,435.69	未达到收入确认条件
西安海蓝城项目三-五期项目	9,316,073.00	未达到收入确认条件
天津波士顿(44#地)项目	3,602,334.00	未达到收入确认条件
合计	810,964,749.35	/

## 18、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	473,698.49	160,211,099.99	160,214,995.81	469,802.67
二、离职后福利-设定提存计划		18,215,768.30	18,215,768.30	
三、其他	18,152,153.15		18,152,153.15	
合计	18,625,851.64	178,426,868.29	196,582,917.26	469,802.67

### (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		130,292,286.87	130,292,286.87	
二、职工福利费		6,711,531.85	6,711,531.85	
三、社会保险费		9,425,429.66	9,425,429.66	
其中:医疗保险费		8,351,061.84	8,351,061.84	
工伤保险费		417,884.96	417,884.96	
生育保险费		656,482.86	656,482.86	
四、住房公积金		9,794,536.70	9,794,536.70	
五、工会经费和职工教育经费	473,698.49	3,987,314.91	3,991,210.73	469,802.67
合计	473,698.49	160,211,099.99	160,214,995.81	469,802.67

### (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		17,313,070.82	17,313,070.82	
2、失业保险费		902,697.48	902,697.48	
合计		18,215,768.30	18,215,768.30	

## 19、应交税费

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税		884.62
营业税	1,766,758.91	30,867,710.53
企业所得税	279,045,365.75	222,806,382.04

个人所得税	1,253,487.72	1,026,558.99
城市维护建设税	100,431.69	2,161,844.59
土地增值税	32,153,902.53	143,246,943.72
教育费附加	1,124,671.65	1,703,692.58
房产税	2,617.84	7,853.52
防洪费及水利基金	2,613,261.87	2,203,424.84
合计	318,060,497.96	404,025,295.43

## 20、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	-1,598,333.34
企业债券利息	16,530,490.19	
短期借款应付利息	70,810,577.61	18,097,222.21
合计	85,435,867.86	16,498,888.87

## 21、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		500,000.00
合计		500,000.00

## 22、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	3,031,459,250.91	3,987,547,435.83
其他往来款	25,581,181.47	10,528,404.13
代垫款	120,192,897.91	120,182,897.91
未结算款	60,000,000.00	60,000,000.00
应付代收款	127,476,813.56	43,284,022.16
保证金	32,276,687.80	31,909,565.00
押金	22,123,844.98	21,317,366.34
其他	20,291,438.31	34,063,868.97
合计	3,439,402,114.94	4,308,833,560.34

### (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	2,362,085,256.55	尚未归还
代垫款	120,182,897.91	尚未结算
未结算款	60,000,000.00	尚未结算（注1）
往来款	10,739,585.30	尚未归还
应付代收款	12,202,230.29	尚未结算

合计	2,565,209,970.05	/
----	------------------	---

注 1：转让北京千禧房地产开发有限公司根据协议约定尚未结算的款项。

### 23、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	1,425,725,797.05	1,718,536,400.60
合计	1,425,725,797.05	1,718,536,400.60

### 24、长期借款

√适用 □不适用

#### (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,539,685,733.25	3,688,546,710.29
保证借款	1,160,000,000.00	700,000,000.00
合计	3,699,685,733.25	4,388,546,710.29

年末抵押情况详见附注十三、1，年末担保情况详见附注十二、5、（2）。

### 25、应付债券

√适用 □不适用

#### (1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
14 华远债	1,386,065,733.34	
15 非公开发行公司债	1,491,351,111.12	
合计	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		1,400,000,000.00				1,386,065,733.34
15 非公开发行公司债	100.00	2015-9-17	3 年期	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00				1,491,351,111.12
合计	/	/	/	2,900,000,000.00		2,900,000,000.00				2,877,416,844.46

## 应付债券说明：

## (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。

## 26、股本

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						1,817,661,006.00

## 27、资本公积

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			40,000,000.00
合计	40,000,000.00			40,000,000.00

## 28、盈余公积

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	235,763,757.72	30,567,918.06		266,331,675.78
合计	235,763,757.72	30,567,918.06		266,331,675.78

## 29、未分配利润

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	1,771,472,338.15	1,347,630,085.45
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	1,771,472,338.15	1,347,630,085.45
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	730,497,145.44	661,622,824.72
减: 提取法定盈余公积	30,567,918.06	19,661,251.30
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	218,119,320.72	218,119,320.72
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,253,282,244.81	1,771,472,338.15

## 30、营业收入和营业成本

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	7,441,474,510.35	5,709,112,979.65	6,749,485,237.94	5,133,257,289.06
其他业务	7,527,909.39	1,192,296.23	10,351,162.41	
合计	7,449,002,419.74	5,710,305,275.88	6,759,836,400.35	5,133,257,289.06

营业收入中包括建造合同收入 293,836,265.34 元，成本 151,583,046.46 元。

## 31、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	369,647,228.10	339,373,371.30
城市维护建设税	22,785,210.90	20,463,764.18
教育费附加	18,299,990.10	16,968,538.65
土地增值税	75,237,681.78	91,279,585.34
防洪费及水利基金	2,819,675.66	2,259,349.54
合计	488,789,786.54	470,344,609.01

## 32、 销售费用

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	70,863,449.12	46,953,829.87
广告费	27,693,045.44	36,710,715.04
营销推广费	50,258,963.01	43,653,330.87
其他费用	12,298,719.51	11,528,131.64
合计	161,114,177.08	138,846,007.42

## 33、 管理费用

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	59,104,690.36	53,852,463.64
税费	18,839,034.79	19,534,207.35
摊销折旧费	5,766,758.30	5,346,075.12
办公通讯费	6,538,571.09	10,041,699.16
交通差旅费	1,969,232.39	2,652,963.87
业务招待费	4,000,988.26	3,374,949.83
中介机构费	5,471,307.65	3,251,252.00
工会经费及职工教育经费	1,412,641.72	1,565,700.25
培训费	64,220.00	144,007.80
其他费用	4,185,001.88	9,470,867.97
合计	107,352,446.44	109,234,186.99

## 34、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	16,239,386.69	20,117,378.82
利息收入	-23,257,689.36	-13,266,988.56
其他费用	1,383,527.42	1,391,879.61
合计	-5,634,775.25	8,242,269.87

**35、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	11,961,146.27	-14,226,388.75
合计	11,961,146.27	-14,226,388.75

**36、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	109,018.82	-11,892.96
合计	109,018.82	-11,892.96

**37、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	1,532,232.16	3,743,406.98
处置长期股权投资产生的投资收益	121,309,554.01	
可供出售金融资产等取得的投资收益	2,176,547.90	10,631,597.56
其他	6,986,001.04	31,256.53
合计	132,004,335.11	14,406,261.07

其他项为 2015 年取得的理财收益。

**38、营业外收入**

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
政府补助		6,037,500.00	
其他	11,486,141.84	1,559,209.95	11,486,141.84
合计	11,486,141.84	7,596,709.95	11,486,141.84

其他说明：

非同一控制下企业合并形成的营业外收入 5,811,192.62 元；

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政奖励		6,037,500.00	与收益相关



合计		6,037,500.00	/
----	--	--------------	---

**39、营业外支出**

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	14,166.52	18,863.79	14,166.52
其中：固定资产处置损失	14,166.52	18,863.79	14,166.52
对外捐赠	3,599,660.00	2,616,000.00	3,599,660.00
罚款支出	4,296,607.10		4,296,607.10
其他	213,366.40	275,369.44	213,366.40
合计	8,123,800.02	2,910,233.23	8,123,800.02

**40、所得税费用****(1) 所得税费用表**

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	282,096,981.98	231,060,922.23
递延所得税费用	10,642,512.48	28,255,299.97
合计	292,739,494.46	259,316,222.20

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,110,590,058.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	277,647,514.63
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-927,195.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	29,170,232.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,504,139.57
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	-1,646,918.44
所得税费用	292,739,494.46

**41、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	978,032,288.61	960,873,109.42
投标保证金	4,420,065,211.31	2,633,821,576.20
代收款	55,334,874.82	59,189,407.98
其他	56,170,536.17	52,003,766.91
合计	5,509,602,910.91	3,705,887,860.51

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,191,739,001.23	655,211,507.89
投标保证金	5,077,826,392.64	2,904,090,606.50
应付代收	65,710,941.27	147,434,484.37
其他	108,862,052.28	188,461,472.34
合计	6,444,138,387.42	3,895,198,071.10

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	3,150,000,000.00	
合计	3,150,000,000.00	

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	3,151,674,859.72	
合计	3,151,674,859.72	

## (5). 支付的其他与筹资活动有关的现金

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	25,158,000.00	
合计	25,158,000.00	

## 42、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	817,850,564.07	673,903,049.38
加: 资产减值准备	11,961,146.27	-14,226,388.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,835,453.84	17,818,937.91
无形资产摊销	1,216,704.72	1,118,169.32
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)	14,166.52	18,863.79
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)	-109,018.82	11,892.96
财务费用(收益以“-”号填列)	16,239,386.69	20,117,378.82

投资损失(收益以“-”号填列)	-132,004,335.11	-14,406,261.07
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	15,884,103.18	16,663,077.47
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	30,399,597.02	11,592,222.50
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,974,207,109.26	-2,748,583,520.07
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-233,598,709.13	-79,010,515.17
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,205,416,577.77	611,878,870.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-221,101,472.24	-1,503,104,222.37
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,782,516,901.71	2,694,877,368.07
减: 现金的期初余额	2,694,877,368.07	2,800,364,613.83
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	-912,360,466.36	-105,487,245.76

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	982,930,000.00
菱华阳光	620,300,000.00
阳菱光辉	362,630,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	287,019,979.55
菱华阳光	273,166,522.81
阳菱光辉	13,853,456.74
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	695,910,020.45

## (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	150,985,421.72
北京华远嘉利房地产开发有限公司	145,883,019.53
青岛华安房地产开发有限公司	5,100,000.00
北京锦程上信投资中心(有限合伙)	1,197.81
北京锦程上德投资中心(有限合伙)	1,204.38

减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	43,036,414.25
华远嘉利	1,714,577.75
青岛华安	41,321,836.50
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	107,949,007.47

说明：青岛华安于丧失控制权日剩余现金及现金等价物已包括在应分配给华远置业的 4,690 万元的分红款中，该分红款华远置业于 2015 年 6 月 10 日收到。

#### (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,782,516,901.71	2,694,877,368.07
其中：库存现金	45,163.33	15,132.81
可随时用于支付的银行存款	1,782,471,738.38	2,694,713,505.69
可随时用于支付的其他货币资金		148,729.57
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	1,782,516,901.71	2,694,877,368.07
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		

#### 43、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	123,901,591.32	详见货币资金附注
投资性房地产	227,786,679.57	抵押
存货	8,545,327,562.48	抵押
固定资产	78,635,537.64	抵押
合计	8,975,651,371.01	/

#### 八、合并范围的变更

##### 1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

##### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
菱华阳光	2015-10-19	62,786.00	100.00	受让	2015-9-30	工商变更完毕	127,384.34	11,339.79
阳菱光辉	2015-10-19	36,707.00	100.00	受让	2015-9-30	工商变更完毕	3,655.80	-432.51

说明：本公司全资子公司华远置业与北京瑞菱阳光商业管理有限公司签订《天津津南辛庄项目股权转让框架协议》（以下简称“框架协议”），收购菱华阳光以及阳菱光辉（以下简称“目标公司”）100%的股权，交易方式为华远置业与菱华天津开发有限公司单独签订股权转让协议，受让其持有的目标公司的49%股权，后按照框架协议的交易条件收购北京瑞菱阳光商业管理有限公司持有的目标公司的51%的股权。

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	菱华阳光	阳菱光辉
合并成本		
--现金	27,316.65	1,385.35
--非现金资产的公允价值	35,469.35	35,321.65
合并成本合计	62,786.00	36,707.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	62,954.87	37,119.25
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-168.87	-412.25

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

- 1、菱华阳光的公允价值业经北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第0665号资产评估报告评估确定。
- 2、阳菱光辉的公允价值额业经北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2015）第0666号资产评估报告评估确定。

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	菱华阳光		阳菱光辉	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	177,975.63	163,937.26	49,478.56	43,119.59
货币资金	27,347.78	27,347.78	1,385.35	1,385.35
预付账款	291.48	291.48	4,067.75	4,067.75
其他应收款	12,728.65	12,728.65	1,532.63	1,532.63
存货	125,203.26	111,187.91	42,492.83	36,133.86
其他流动资产	8,120.56	8,120.56		
非流动资产	4,283.90	4,260.88		
负债：	115,020.76	115,020.76	12,359.30	12,359.30
流动负债	111,020.11	111,020.11	12,359.30	12,359.30
非流动负债	4,000.65	4,000.65		
净资产	62,954.87	48,916.50	37,119.26	30,760.29

## 2、 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
华远嘉利	14,588.30	100.00	转让	2015-11-24	工商变更	12,483.06						
青岛华安	510.00	100.00	转让	2015-5-31	工商变更	-1,384.76						

其他说明:

(1) 华远嘉利:

2015年3月31日,华远置业、北京华远浩利投资股份有限公司、北京莱福阳光投资有限公司与北京华谊兄弟娱乐投资有限公司签订协议书,北京华谊兄弟娱乐投资有限公司受让华远嘉利的全部股权及债权;华远嘉利于2015年11月24日完成工商变更手续,转让后,华远置业不再持有华远嘉利的股权。

(2) 青岛市华安房地产开发有限公司(以下简称“青岛华安”):

2015年6月,公司的全资子公司华远置业与青岛安华机电设备有限公司(简称“安华机电”)签订股权转让协议,将持有青岛华安的51%股权转让给安华机电,转让后,华远置业不再持有青岛华安股份。

### 3、其他原因的合并范围变动

#### (1) 本年新设立 4 家公司，具体情况如下：

##### 1) 新润致远

公司成立于 2015 年 12 月 2 日，由北京市华远置业有限公司、北京上同致远房地产开发有限公司共同出资成立。注册资本 5,000.00 万元。统一社会信用代码 91110107MA002AKA46。

##### 2) 西安泽华

公司成立于 2015 年 6 月 26 日，由北京市华远置业有限公司与陕西北冶人和实业发展有限公司共同设立。注册资本 2,000.00 万元。企业法人营业执照注册号 610100100797721。

##### 3) 华瑞和酒店

公司成立于 2015 年 10 月 29 日，由北京市华远置业有限公司与北京圣瑞物业有限公司共同设立。注册资本 1,000.00 万元。统一社会信用代码 91110109MA001H3N6M。

##### 4) 华瑞城会所

公司成立于 2015 年 10 月 29 日，由北京市华远置业有限公司与北京圣瑞物业有限公司共同设立。注册资本 500.00 万元。统一社会信用代码 91110109MA001H0C7D。

#### (2) 本年注销 2 家公司，具体情况如下：

##### 1) 北京锦程上信投资中心（有限合伙）

本公司于 2015 年 7 月 15 日决议注销，并向北京市工商行政管理局门头沟分局提出申请，于 2015 年 11 月 27 日办理完毕工商注销手续。

##### 2) 北京锦程上德投资中心（有限合伙）

本公司于 2015 年 7 月 15 日决议注销，并向北京市工商行政管理局门头沟分局提出申请，于 2015 年 11 月 27 日办理完毕工商注销手续。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

#### (1). 企业集团的构成

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
华远盈都	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
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	同一控制下合并
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		51.00	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		100.00	设立
华瑞城会所	北京市	北京市	会所管理		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

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	-6,378.51		7,451,818.46
长沙地韵	7.00	-258.30		10,811,805.93
长沙橘韵	7.00	8,968,969.99		78,684,980.73
新通源远	15.00	-3,043.50		1,475,678.16
新通致远	1.00	508,302.98		2,451,320.09
华远锦程	40.00	31,672.41	280,000.00	
西安唐明宫	49.00	87,434,976.75		130,748,481.82
华远嘉利	40.00	-2,127,550.98		
青岛华安	49.00	-6,382,644.71		
上和致远	50.00	-1,070,627.50		98,605,451.48
华瑞和酒店	49.00			
华瑞城会所	49.00			

说明：截至本期末，华瑞和酒店与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

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
华远嘉利							286.11	18,039.45	18,325.56	14,105.43	1,900.00	16,005.43
青岛华安							15,467.67	11.10	15,478.77	1,264.90		1,264.90
长沙人韵	22,033.13	4.05	22,037.18	11,427.12		11,427.12	19,078.64	4.26	19,082.90	8,463.73		8,463.73
长沙地韵	17,695.71		17,695.71	2,276.15		2,276.15	16,296.02		16,296.02	876.09		876.09
长沙橘韵	400,280.19	2,213.21	402,493.40	289,397.49	688.79	290,086.28	359,834.53	1,627.21	361,461.74	241,867.44	20,000.00	261,867.44
新通源远	35,009.20	0.06	35,009.26	34,025.48		34,025.48	32,996.05	0.32	32,996.37	32,010.55		32,010.55
新通致远	75,897.89	41.68	75,939.57	49,927.79	1,498.58	51,426.37	113,764.27	294.01	114,058.28	73,468.88	21,159.22	94,628.10
华远锦程	1,082.85	0.21	1,083.06	13.99		13.99	1,689.14	0.27	1,689.41	556.27		556.27
西安唐明宫	200,918.23	153.95	201,072.18	126,733.82	48,000.00	174,733.82	165,746.09	1,040.72	166,786.81	157,947.37		157,947.37
新都致远	336,668.94	352.94	337,021.88	258,439.57	60,000.00	318,439.57	325,843.64	1.40	325,845.04	178,065.24	128,392.00	306,457.24
上和致远	153,736.86	172.14	153,909.00	73,637.91	60,550.00	134,187.91	114,717.22	4.69	114,721.91	94,786.69		94,786.69

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
华远嘉利	901.18	-531.89	-531.89	3,435.70	975.70	-1,864.81	-1,864.81	1,909.64
青岛华安	2,208.34	-1,302.58	-1,302.58	1,228.67	2,341.25	-188.76	-188.76	-4,749.02
长沙人韵		-9.11	-9.11	-21.86		-8.93	-8.93	72.15
长沙地韵		-0.37	-0.37	-0.37		-0.37	-0.37	-0.65
长沙橘韵	68,215.89	12,812.81	12,812.81	8,556.88	192,597.19	41,926.14	41,926.14	32,529.13
新通源远		-2.03	-2.03	29.22		-0.46	-0.46	-1,313.66
新通致远	72,087.78	5,083.03	5,083.03	21,022.58	329,160.55	12,314.58	12,314.58	-89,052.02
华远锦程		7.92	7.92	-36.53		171.73	171.73	-941.78
西安唐明宫	112,449.40	17,498.93	17,498.93	-45,507.20	1.35	-2,096.16	-2,096.16	82,156.34
新都致远	14.95	-805.50	-805.50	47,911.04		-194.25	-194.25	-50,217.28
上和致远	1.10	-214.13	-805.50	-55,211.67		-64.78	-64.78	-19,884.37

## 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

### (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明：

2015 年，兴业财富资产管理有限公司转让北京新都致远房地产开发有限公司 49% 给北京市华远置业有限公司，华远地产股份有限公司间接持有北京新都致远房地产开发有限公司股权由 51% 变更为 100%。原兴业财富资产管理有限公司虽持有北京新都致远房地产开发有限公司 49% 股权，但是其只享有债务利息收益，不享有净利润收益权。

## 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

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
长沙海信广场投资有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发销售	49.00		权益法
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	北京	北京市	房地产开发销售	21.00		权益法（注）
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

注：北京兴佰君泰房地产开发有限公司系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 家公司共同出资设立，用于合作开发北京市门头沟新城 MC00-0017-6002 号地块 B4 综合性商业金融服务业用地（土地出让编号：京土整储挂（门）【2015】004 号）项目，各方按照各自权益比例分享利润，分担风险和亏损。华远置业出资 210 万元，持有项目公司 21% 的股权，项目公司于 2015 年 11 月 25 日完成工商登记。

## (2). 重要联营企业的主要财务信息

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 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 场投资有限 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 场投资有限 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	1,303.90	8,823.08	49,078.05	41,533.63	3,097.86
非流动资产	227.79		175,150.75	9.98		129.35	0.00	81,217.52	37.24
资产合计	10,606.89	49,197.84	185,349.83	3,176.62	1,303.90	8,952.43	49,078.05	122,751.15	3,135.10
流动负债	9,084.65	30,300.53	88,046.65	40.72	703.21	8,069.98	30,155.58	76,489.61	107.33
非流动负债			94,395.00					40,000.00	
负债合计	9,084.65	30,300.53	182,441.65	40.72	703.21	8,069.98	30,155.58	116,489.61	107.33
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	603.79	882.45	18,922.48	6,261.54	3,027.76
按持股比例计算的净资产份额	304.45	5,480.22	1,425.01	3,135.90	126.80	176.49	5,487.52	3,193.39	3,027.76
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	126.80	176.49	5,488.98	3,068.20	3,067.12
营业收入	3,570.48	562.00	415.92	158.65		1,698.27	1,050.33		35.76
净利润	871.13	-22.68	-3,358.32	68.78	-396.21	257.04	550.51	-3,565.48	123.93
其他综合收益									
综合收益总额	871.13	-22.68	-3,358.32	68.78	-396.21	257.04	550.51	-3,565.48	123.93
本年度收到的来自联营企业的股利	46.27					45.26	1,160.00		

## 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 2015 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 56.26 亿元，其中浮动利率借款 28.65 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 0.0716 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

2015 年度及 2015 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

√适用 □不适用

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（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	1,637,264.62			1,637,264.62
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）可供出售金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）其他				
（三）投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
（四）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>				

## 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

### 年末基金净值

## 3、其他

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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	46.07	46.07

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

“九、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

“九、在其他主体中的权益”。

本期与本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

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京圣瑞物业房地产开发有限公司	联营企业

### 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
北京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
江苏一德集团有限公司	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
陕西北冶人和实业发展有限公司	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
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

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

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
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	11,702,568.06	24,001,003.96
北京盛同联行房地产经纪公司	代理费	34,334,263.01	14,710,719.18
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	43,908,895.98	13,356,403.03

出售商品/提供劳务情况表

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
孙杰	销售商品	10,800,000.00	
高管购房(注)	销售商品	2,948,700.00	
长沙海信广场实业有限公司广场实业有限公司	销售商品	23,906,956.36	516,569,213.04
长沙海信广场实业有限公司	劳务费	882,826.61	659,831.34
北京银行长沙分行	销售商品	269,929,308.98	518,548,409.35
北京市华远集团有限公司	销售商品		375,000,000.00
北京盛同联行房地产经纪公司	管理费		213,269.13
北京盛同华远房地产投资有限公司	管理费	1,369,646.53	1,357,629.61
华远小额贷款有限公司	服务费	39,000.00	18,500.00
北京市圣瑞物业服务有限公司	租赁费		2,000.00
北京市华远集团有限公司	服务费		186,500.00

注：公司总经理孙怀杰、副总经理李然、许智来分别购买长沙橘韵开发的华中心项目的住宅各1套。

其他关联交易

本年华远置业向公司的非控股股东北京华远浩利投资股份有限公司支付华远锦程股权转让款 4,272,694.39 元。



## (2). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

单位：万元 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
华远盈都	6,294.15	2010/11/12	2020/11/11	否
长沙橘韵	20,000.00	2013/6/6	2016/5/23	否
新通致远	20,000.00	2014/1/24	2016/1/23	否
华远置业	30,000.00	2014/9/23	2016/9/22	否
华远置业	116,497.00	2014/9/28	2017/8/25	否
尚居置业	23,200.00	2014/11/28	2017/11/5	否
新润致远	116,000.00	2015/12/23	2017/12/22	否
新都致远	60,000.00	2015/7/31	2018/7/31	否
西安唐明宫	50,000.00	2015/8/10	2017/8/4	否
上和致远	17,637.50	2015/09/22	2020/08/02	否
上和致远	17,637.50	2015/09/22	2020/08/02	否
上和致远	35,275.00	2015/09/22	2020/08/02	否
长沙海信广场实业有限公司	46,253.55	2014/12/22	阶段性担保，长沙海信广场实业有限公司取得长沙海信广场项目物业房屋所有权证，并以该物业为交行湖南省分行溁湾镇支行贷款设定抵押担保，并由交行湖南省分行溁湾镇支行取得抵押登记证明文件正本之日	否

## (3). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：万元 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	129,370.00	2014-12-12	2017-12-11	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	18,197.00	2013-6-18	2016-6-17	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	9,500.00	2014-1-27	2016-6-17	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	26,803.00	2015-2-10	2016-6-17	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	79,810.75	2014-1-17	2019-1-16	向控股股东借款

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	293,727,363.22	211,064,751.40
华远小额贷款有限公司	利息	1,190,005.47	450,871.26
兴业财富资产管理有限公司	利息	126,960,000.00	

上海歌斐星舟投资中心（有限合伙）	利息		123,483,665.69
北京华远浩利投资股份有限公司	利息	22,296,383.56	39,289,178.08

**(4). 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	2,774.16	4,203.28

**6、关联方应收应付款项**

√适用 □不适用

**(1). 应收项目**

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	370,892,882.65	
应收账款	北京市圣瑞物业有限公司	573,762.00			
预付账款	北京市圣瑞物业有限公司	23,200.00		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	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		10,908.00	
其他应收款	北京圣瑞物业服务服务有限公司	2,156,869.82		20,749,228.25	99,298.13

**(2). 应付项目**

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	3,453,208.76	1,715,795.05
其他应付款	北京市华远集团有限公司	2,734,367,555.80	3,277,456,315.59
其他应付款	北京华远浩利投资股份有限公司		216,300,000.00
其他应付款	上海歌斐星舟投资中心（有限合伙）		
其他应付款	北京圣瑞物业服务服务有限公司	1,284,106.18	2,260,474.18
其他应付款	北京建华置地有限公司	20,980,281.37	20,985,281.37
其他应付款	北京拓诚影世置业有限公司	135,369,548.00	235,310,773.04
其他应付款	北京永同昌房地产开发有限公司	139,457,759.56	235,234,591.65

**十三、 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 日前将写字楼交付于北京银行长沙分行。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 2015 年 12 月 31 日，长沙橘韵已按合同约定收到定制建设款 8.37 亿元。

## (2) 其他重大财务承诺事项

### ① 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			
东亚银行北京分行	2010-11-12	2020-11-11	62,941,530.30	投资性房地产	海淀区知春路甲 48 号 4#楼 D111 室
北京银行阜成支行	2014-9-28	2017-8-25	355,000,000.00	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；橘韵土地证号：长国用(2015)第 055935 号，土地使用权面积 49929.1 m <sup>2</sup> ，分割抵押面积 12364.77 m <sup>2</sup> ；人韵土地证号：长国用(2008)第 007002 号，抵押面积为土地使用权面积 26119.33 m <sup>2</sup> ；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 <sup>2</sup> ；橘韵 2 号楼 (R4 栋)、3 号楼 (R1-R3 栋)、5 号楼 (写字楼和酒店)。
	2014-10-20	2017-8-25	266,250,000.00		
	2014-11-19	2017-8-25	44,370,000.00		
	2015-1-28	2017-8-25	285,000,000.00		
	2015-4-10	2017-8-25	72,370,000.00		
	2015-5-28	2017-8-25	62,120,000.00		
	2015-6-12	2017-8-25	31,050,000.00		
	2015-7-30	2017-8-25	34,610,000.00		
北京银行西安分行	2014-7-29	2015-12-11		土地使用权及在建工程	西沪灞国用(2012 出)第 020 号、西未国用(2010 出)第 385 号土地及在建工程抵押
	2014-11-28	2017-11-5	232,000,000.00	土地使用权及在建工程	大兴区孙村组团居住区 B-17 地块 R2 二类居住用地项目土地及在建工程抵押
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		
中信银行总行营业部	2015-9-22	2020-8-2	705,500,000.00	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
江苏银行北	2015-8-3	2016-8-3	137,000,000.00	土地使用权	北京市西城区北展北街 5、7、

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			
京中关村西 区支行	2015-8-4	2016-8-4	84,700,000.00	及房屋	9、11、13、15、17 号的 11#101、 15#101、15#102、15#103、大 型餐厅房屋抵押及其分摊的土 地使用权抵押
	2015-8-5	2016-8-5	278,300,000.00		
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	111,000,000.00		
合计			3,765,411,530.30		

## 2、或有事项

√适用 □不适用

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司无未决诉讼。

### (2). 截至 2015 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 2015 年 12 月 31 日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 3,133,535,962.64 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。

## 3、其他

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司无其他或有负债。

## 十四、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	145,412,880.48
经审议批准宣告发放的利润或股利	145,412,880.48

### 3、其他资产负债表日后事项说明

#### (1) 配股

公司经 2015 年 8 月 12 日召开的 2015 年第二次临时股东大会审议通过了《关

于配股发行方案的议案》等系列议案，同意以公司截至 2015 年 3 月 31 日的总股本 1,817,661,006 股为基数，按照每 10 股配售不超过 3 股的比例向全体股东配售股份，配股总数量不超过 545,298,301 股，拟募集资金不超过 30 亿元人民币。本次配股申请已于 2016 年 2 月 24 日经中国证监会发行审核委员会审核通过，将在获得中国证监会书面核准批复后安排实施。

## (2) 购得土地

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挂牌出让方式获得了显示国土资源局宗地编号为“WY9-12-171”、“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。上述五块宗地占地面积共计 92,423.97 平方米，宗地位于西安市未央区。

## (3) 发债

1) 2016 年非公开发行公司债券(第一期)(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）募集说明书》，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。

2) 2016 年非公开发行公司债券(第二期)(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）募集说明书》，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。

## (4) 分红

根据公司第六届第 24 次董事会会议决议，以 2015 年末司总股本 1,817,661,006 股计算，每 10 股派发现金股利 0.8 元（含税），共计派发现金股利 145,412,880.48 元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额 287,486,139.16 元，全部结转以后年度分配。该议案需报请公司 2015 年度股东大会审议通过后实施。

## 十五、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 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

适用 不适用

### 7、 其他

#### (1) 购买土地

2015 年 11 月 23 日，本公司的全资子公司华远置业和上同致远组成联合体通过挂牌出让的方式获取了“北京市石景山区苹果园交通枢纽 M、N 地块 B4 综合性商业金融服务业用地”国有建设用地使用权，宗地竞买成交价为 354,000 万元。

#### (2) 购买项目

本公司全资子公司华远置业与北京瑞菱阳光商业管理有限公司签订《天津津南辛庄项目股权转让框架协议》（以下简称“框架协议”），收购菱华阳光以及阳菱光辉（以下简称“目标公司”）100%的股权，并于 2015 年 10 月 19 日完成工商变更手续。交易完成后，获得位于天津市津南区辛庄镇津沽路以北，洪泥河以东的五宗土地的权益，总土地使用权面积约 22.29 万平方米，规划性质主要为住宅、商业等。

2015 年 11 月，阳菱光辉和菱华阳光分别与天津市津南区土地整理中心签订《土地收储协议》，将阳菱光辉公司名下的 41#地及菱华阳光公司名下的 40#地收储。收储后阳菱光辉和菱华阳光持有土地变更为建设用地面积共约 14.73 万平方米。

#### (3) 合作开发项目

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、北京住总房地产开发有限公司等 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，规划用途为商务金融用地、综合。

#### (4) 股权激励

2015 年 11 月 27 日，华远地产股份有限公司第六届董事会第二十一次会议审议通过了《华远地产股份有限公司股票期权激励计划（草案）》及其摘要等议案，并于 2015 年 12 月 9 日获得北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会的批复同意（西国资复【2015】70 号），12 月 28 日经公司 2015 年第五次临时股东大会审议通过。

本计划所涉及的公司股票总数为 1569 万股。授予的激励对象为本公司的董事、高级管理人员及其他核心管理和技术骨干，不包括独立董事、监事，也不包括持股 5% 以上的主要股东或实际控制人、或其配偶及直系近亲属。激励对象总人数为 44 人。本计划有效期为自授予日起七年，自授予日起 24 个月内不得行权。

目前该计划尚未实施，公司将按计划规定在满足相关条件时实施该激励计划。

## 十六、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露：

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	4,453,199,538.85	100.00			4,453,199,538.85	1,426,655,794.88	100.00			1,426,655,794.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	4,453,199,538.85	/		/	4,453,199,538.85	1,426,655,794.88	/		/	1,426,655,794.88



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	4,453,199,538.85		
1 年以内小计	4,453,199,538.85		
合计	4,453,199,538.85		

## (2). 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
往来款	4,453,199,538.85	1,426,655,794.88
合计	4,453,199,538.85	1,426,655,794.88

## (3). 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
北京市华远置业有限公司	往来款	4,453,199,538.85	1 年以内	100.00	
合计	/	4,453,199,538.85	/	100.00	

## 2、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
北京市华远置业有限公司	1,046,782,083.37			1,046,782,083.37		
合计	1,046,782,083.37			1,046,782,083.37		

### 3、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	200,000,000.00
合计	300,000,000.00	200,000,000.00

## 十七、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-14,166.52	七、39
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	八、1
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	109,018.82	七、36
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,434,684.28	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,986,001.04	
所得税影响额	-2,995,678.67	
少数股东权益影响额	172,756.71	
合计	7,634,439.72	

### 2、 净资产收益率及每股收益

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	17.73	0.40	0.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.54	0.40	0.40

### 3、 境内外会计准则下会计数据差异

□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：2016 年 4 月 22 日