



## 华远地产股份有限公司 2017 年半年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 本半年度报告未经审计。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案不适用。

### 二 公司基本情况

#### 2.1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张全亮	谢青
电话	010-68036966	010-68036688-526
办公地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
电子信箱	zhangql@hy-online.com	xieq@hy-online.com

## 2.2 公司主要财务数据

单位：万元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减(%)
总资产	2,948,954.08	2,809,428.32	4.97
归属于上市公司股东的净资产	678,141.62	671,464.08	0.99
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	47,659.11	-177,289.45	不适用
营业收入	382,763.87	396,059.34	-3.36
归属于上市公司股东的净利润	30,140.31	24,422.01	23.41
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	21,914.60	24,156.72	-9.28
加权平均净资产收益率(%)	4.39	5.43	减少1.04个百分点
基本每股收益(元/股)	0.128	0.134	-4.48
稀释每股收益(元/股)	0.128	0.134	-4.48

## 2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		59,414				
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股 比例 (%)	持股 数量	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结的 股份数量	
北京市华远集团有 限公司	国有法人	46.40	1,088,584,808	0	质押	498,340,000
天津华远浩利投资 股份有限公司	境内非国有 法人	9.12	213,909,957	0	质押	36,000,000
北京京泰投资管理 中心	国有法人	7.41	173,771,000	0	无	
北京首创阳光房地 产有限责任公司	国有法人	5.67	133,120,000	0	无	
中央汇金资产管理 有限责任公司	国有法人	2.30	53,985,230	0	无	
李俊	境内自然人	0.59	13,761,700	0	无	
湖北潜江农村商业 银行股份有限公司	境内非国有 法人	0.58	13,704,075	0	无	
南京栖霞建设股份 有限公司	境内非国有 法人	0.52	12,216,000	0	无	
中国农业银行股份 有限公司一易方达 瑞惠灵活配置混合 型发起式证券投资	其他	0.38	8,828,690	0	无	

基金						
中国工商银行股份有限公司—嘉实事件驱动股票型证券投资基金	其他	0.34	8,000,000	0	无	
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利投资股份有限公司为一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系					

#### 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

#### 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

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(%)
华远地产股份有限公司2014年公司债券	14华远债	122370	2015年4月27日	2020年4月27日	1,400,000,000	5.24

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	75.68%	74.81%
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.18	0.88

关于逾期债项的说明

适用 不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 3.1 经营情况的讨论与分析

报告期内，公司实现开复工面积 132.8 万平方米，同比下降 19%。其中新开工 13.9 万平方米，竣工 62.7 万平方米。完成销售签约额 42.9 亿元，同比增长 20%；完成销售签约面积 38.5 万平方米，同比增长 57.2%。

1. 报告期内主要房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	截至报告期末公司持有的权益占比(%)
1	北京苹果园项目	35,245	123,357	100
2	长沙华中心项目南区	57,829	109,000	93
3	天津汉沽3号地	34,500	69,001	100
4	天津汉沽4号地	61,399	92,099	100
5	长沙华时代	19,221	212,115	100
6	西安枫悦二期	33,877	121,576	100
7	广州大一山庄	151,536	151,536	49

注：报告期内主要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. 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	竣工项目	129,029	311,808	401,874		401,874	369,394	10,371
2	北京	铭悦好天地	保障房、商业、办公	竣工项目	59,119	122,798	158,229		158,229	199,267	3,339
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	832
4	北京	和墅	住宅、保障房	竣工项目	99,000	148,500	188,314		188,314	205,009	2,629
5	北京	华中心	综合体	在建项目	70,431	201,697	302,892	157,736	145,156	501,981	18,198
6	北京	西红世	办公、商业	竣工项目	40,904	122,714	163,514		163,514	261,753	10,276
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	2,886
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	15,576
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	竣工项目	63,962	220,391	310,596		310,596		
11	西安	海蓝城六期	住宅	在建项目	53,160	166,191	209,091	209,091		127,615	3,501
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	4,044
13	西安	锦悦二期	办公、商业	竣工项目	10,386	57,123	63,295		63,295	54,757	
14	西安	枫悦一期	住宅、商业	在建项目	58,444	201,696	242,541	242,541		145,841	16,989
15	长沙	华中心二期	办公、商业	在建项目	13,010	80,204	128,998	128,998		157,180	86,953

16	长沙	华中心三期	住宅、商业	竣工项目	29,341	394,610	502,260	74,758	427,502	631,931	47,226
17	长沙	华中心四期	商业、办公、酒店	在建项目							
18	长沙	华中心五期	商业、办公	竣工项目	9,888	68,857	98,895		98,895		
19	天津	波士顿43#地	住宅	竣工项目	55,295	110,588	135,588		135,588	96,988	5,669
20	天津	波士顿37#地	商业	在建项目	12,802	23,044	14,640	14,640		153,377	4,684
21	天津	波士顿44#地	住宅、商业	竣工项目	79,172	158,345	196,800		196,800		

### 3. 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	报告期内预售面积 (平方米)
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	881	881
2	北京	铭悦好天地	保障房、商业、办公	9,118	2,286
3	北京	和墅	住宅、保障房	10,915	2,261
4	北京	华中心	保障房、住宅、商业、酒店	79,671	10,607
5	北京	西红世	公寓、办公、商业	34,659	947
6	西安	君城	商业、剩余车位	26,759	6,461
7	西安	海蓝城一期	住宅、商业	12,987	6,529
8	西安	海蓝城二期东区	住宅、商业	26,905	5,425
9	西安	海蓝城二期西区	住宅、商业	1,095	87
10	西安	海蓝城三期	住宅、商业	60,663	31,603
11	西安	海蓝城四期	住宅、商业	43,895	3,993
12	西安	海蓝城五期	住宅、商业	184,149	135,094
13	西安	锦悦一期	住宅、商业	31,403	1,351
14	西安	锦悦二期	公寓、商业、办公	35,097	13,090
15	西安	枫悦一期	住宅、商业	152,954	96,519
16	长沙	华中心三期	住宅、公寓、商业	67,390	24,093
17	长沙	华中心四期	商业、办公、酒店	23,718	6,096
18	天津	波士顿37号地	商业	12,527	6,137
19	天津	波士顿43号地	住宅、商业	25,046	20,831
20	天津	波士顿44号地	住宅、商业	23,412	5,976
21	广州	大一山庄	住宅	20,648	0

### 4. 报告期内房地产出租情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司用于出租的主要房产面积共计约 8.22 万平方米，已出租面积约为 5.49 万平方米，出租率约为 66.82%，1~6 月完成租金收入 3,051.71 万元。其中，5 年以上长期租约收入 1,836.46 万元，占总租金收入的 60.18%。

单位：万元 币种：人民币

期限	可出租面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	租金收入	出租率
长期租约(5 年以上)	37419.56	37419.56	1836.46	100%
中期租约(3~5 年)	15510.56	15510.56	1169.99	100%
短期租约(3 年以内)	29250.41	1982.59	45.26	6.78%
合计	82180.53	54912.71	3051.71	66.82%

- 注：1.长期租约和中期租约均为商业和写字楼，短期租约为写字楼和少量住宅散房。  
2.公司出租物业主要位于北京和长沙，西安有部分商业物业。  
3.不含公司代理出租物业的租赁面积及收入。

#### 5. 报告期内经营计划进展说明

报告期内公司各项目均在按计划推进，各主要开发项目进展情况如下：

##### 已完工在售项目

###### 北京铭悦好天地项目

项目位于北京市通州区梨园镇，由公司 100%持股的北京华和房地产开发有限公司负责开发。项目规划总建筑面积约 15.8 万平方米，规划性质为住宅、商业，包含保障房约 6.4 万平方米（其中限价商品房 2.2 万平方米、经济适用房 4.2 万平方米），写字楼及商业约 5.8 万平方米，其余为地下车库等附属配套设施。项目于 2015 年 1 月竣工。截至报告期末，可售部分累计销售率为 94%。

###### 北京和墅项目

项目位于北京市大兴区，由公司 100%持股的北京尚居置业有限公司负责开发。总建筑面积约 18.8 万平方米（其中地上建筑面积约 14.8 万平方米），规划性质为住宅，包含自住型商品房 9.2 万平方米、限价房 4.5 万平方米，商品住宅 1.8 万平方米及车库等附属配套设施。其中自住型商品房和限价房于 2015 年竣工入住，其余部分于 2017 年 1 月全部竣工并入住。截至报告期末，累计销售率为 95%。

###### 北京西红世项目

项目位于北京市大兴区西红门，由北京上和致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 50% 权益。项目总建筑面积约 16.4 万平方米，规划性质为商业、办公。项目于 2017 年 3 月全部竣工并入住。该项目公司保留约 6.2 万平方米用作自持经营。截至报告期末，可售部分累计销售率为 59%。

###### 西安海蓝城一期项目

海蓝城一期项目位于西安市未央区，邻近城市交通主干道东、北二环，与政府重点推进发展的经开区、大明宫遗址公园区、文教区、老城区、浐灞生态区等五个城市中心区域环绕交集。项目由公司 100%持股的西安曲江唐瑞置业有限公司负责开发，总建筑面积约 17 万平方米，规划性质为住宅、商业。项目已于 2012 年 6 月竣工入住。截至报告期末，累计销售率为 96%。

#### 西安海蓝城二期项目

海蓝城二期项目位于海蓝城一期北侧，由公司 100%持股的西安曲江唐瑞置业有限公司负责开发。项目总建筑面积约 27 万平方米，规划性质为住宅、商业。项目已于 2015 年全部竣工入住。截至报告期末，累计销售率为 98%。

#### 西安海蓝城三、四、五期项目

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。

海蓝城三期项目总建筑面积约 20.9 万平方米，规划性质为住宅、商业，于 2013 年 11 月开工、12 月开盘销售，2015 年竣工入住。截至报告期末，累计销售率为 86%。

海蓝城四期项目总建筑面积约 13.3 万平方米，规划性质为住宅、商业，于 2014 年 5 月开工，于 2014 年 8 月开盘销售，2015 年竣工入住。截至报告期末，累计销售率为 68%。

海蓝城五期项目总建筑面积约 31.1 万平方米，规划性质为住宅、商业，于 2015 年开工建设，2017 年 6 月全部竣工入住。截至报告期末，累计销售率为 83%。

#### 西安锦悦一期项目

项目位于西安市未央区，西临太华北路，在凤城二路与凤城三路之间，由公司 100%持股的西安鸿华房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 17 万平方米，规划性质为住宅及商业。项目于 2013 年 8 月开工，2015 年竣工入住。截至报告期末，累计销售率为 81%。

#### 西安锦悦二期项目

项目紧邻西安锦悦一期项目，由公司 100%持股的西安鸿华房地产开发有限公司负责开发。规划总建筑面积约 6.3 万平方米，规划性质为商业、服务业等综合用地。项目于 2015 年开工，2016 年竣工入住。截至报告期末，累计销售率为 65%。

#### 天津波士顿 43 号地项目

项目位于天津市津南区辛庄镇，由公司 100%持股的阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司负责开发。项目总建筑面积约 13.6 万平方米，规划性质为住宅。项目已于 2014 年 9 月开工，2017 年 5 月竣工，6 月入住。截至报告期末，累计销售率为 97%。

#### 天津波士顿 44 号地项目

项目位于天津市津南区辛庄镇。由公司 100%持股的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 19.7 万平方米，规划性质为住宅及配套商业。项目已于 2015 年末竣工入

住。截至报告期末，累计销售率为 95%。

## 在建项目

### 北京华中心项目

项目位于北京市门头沟区龙泉镇，由公司 100%持股的北京新都致远房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 30.3 万平方米（其中地上建筑面积 20.2 万平方米），规划性质为住宅、商业。包含 1.5 万平方米自住型商品房、0.6 万平方米经济适用房、2.7 万平方米还建住宅及 5.3 万平方米还建商业（均为地上建筑面积）、商品住宅及商业用房 10.1 万平方米以及车库等附属配套设施。项目于 2014 年底开工，截至报告期末，政策房、地下商业及车库等部分已竣工，其余部分在按计划施工，预计 2017 年底前竣工。截至报告期末，累计销售率为 61%。

### 西安海蓝城六期项目

项目位于海蓝城三号地东侧，由公司 100%持股的西安骏华房地产开发有限公司负责开发。项目总建筑面积约 20.9 万平方米，规划性质为住宅，于 2014 年 9 月开工，2017 年 6 月已取得预售证，计划 7 月开盘销售。

### 西安枫悦一期项目

项目位于西安市未央区，太华路与凤城五路交汇处东侧，总占地面积约 9.2 万平方米，总建筑面积约 40.3 万平方米，包含住宅、商业等多种业态，由公司 100%持股的西安泽华房地产开发有限公司负责开发。项目分为两期开发建设，其中一期总建筑面积约 24.3 万平方米，于 2016 年开工，报告期末正在按计划施工，计划 2018 年竣工入住。截至报告期末，累计销售率为 75%。

### 长沙华中心二期项目

长沙华中心项目紧邻长沙市湘江大道，占地总面积约 11.49 万平方米，规划总建筑面积约 120 万平方米(最终以通过规划审批的面积为准)。项目定位为城市核心的高品质、国际化的城市商务、文化及居住核心区，建成后将成为长沙市文化、金融、商业、休闲、影视、旅游观光、居住集于一体的大型城市综合体。该项目由长沙橘韵投资有限公司、长沙地韵投资有限公司、长沙人韵投资有限公司开发建设，公司分别享有三个公司 93%权益。项目分为南区、北区，南区尚未开始拆迁，在继续控规方案研究；北区已完成拆迁并分五期进行建设开发，其中一期已开发完成并完成销售；五期除 8 号楼约 2,557 平方米仿古建筑尚未开始建设、且公司保留约 3.3 万平方米商业及车位用作自持经营之外，其余面积已开发完成并已于 2016 年完成可售部分的销售。

长沙华中心二期项目总建筑面积约 12.9 万平方米，规划性质为办公、商业。项目于报告期内开工并正在按计划进行施工，计划于 2017 年四季度开盘，2018 年竣工入住。

### 长沙华中心三、四期项目

三、四期项目总建筑面积约 50.2 万平方米，由主楼 263 米高的一组超高层大厦及七层裙楼组



成，功能为五星级酒店、写字楼、商业和高级公寓，于 2012 年 5 月开工。裙房商场约 9 万平方米及部分车库已在 2012 年定制销售给长沙海信广场实业有限公司，并在 2015 年竣工，商业开始营业；公寓塔楼于 2015 年末竣工入住；写字楼、住宅塔楼于 2016 年竣工入住。截至报告期末仅余四期君悦酒店部分在进行收尾施工和办理竣工、开业手续（君悦酒店于 2017 年 8 月竣工并正式营业）。项目公司保留四期中的部分写字楼和君悦酒店自持经营。截至报告期末，可售部分累计销售率为 83%。

#### 天津波士顿 37 号地项目

项目位于天津市津南区辛庄镇。由公司 100%持股的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司负责开发。项目总建筑面积约 1.5 万平方米，规划性质为商业。项目已于 2015 年 12 月开工，计划 2017 年下半年竣工。截至报告期末，项目累计销售率为 54%。

### 拟建项目

#### 北京苹果园项目

项目位于北京市石景山区苹果园，由北京新润致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 100%权益。项目总占地面积约 3.5 万平方米，总建筑面积约 22 万平方米。报告期内公司就该项目的自持商业部分与中粮集团下属大悦城地产有限公司达成合作意向，未来将共同在该项目中建设经营自持商业综合体京西大悦城（暂定名）。项目的规划方案已完成，后续将按计划推进设计和报建工作，计划 2017 年内开工建设。

#### 西安枫悦二期项目

项目总规划建筑面积约 16.1 万平方米，报告期内在进行设计和报建工作，计划 2018 年开工建设。

#### 长沙华时代项目

项目位于长沙市开福区芙蓉路，是长沙地区金融和写字楼集中区域，由公司 100%持股的长沙隆熙致远房地产开发有限公司负责开发。总占地面积约 1.9 万平方米，总建筑面积约 27.9 万平方米，规划性质为商业。报告期内正在按计划进行设计和报建工作，计划 2017 年底前开工。

#### 长沙华中心 8 号楼(苏州会馆、鸿记钱庄)项目

该项目是长沙华中心五期项目的最后组成部分，项目定位于打造仿古精品建筑，总建筑面积约 2,557 平方米，规划性质为商业，2017 年 6 月已取得建设工程规划许可证，计划 2017 年下半年开工。

#### 天津汉沽 3 号地项目

项目位于天津市汉沽区，由公司 100%持股的华尚宏远（天津）房地产开发有限公司负责开发。总占地面积约 3.5 万平方米，总建筑面积约 8.7 万平方米，规划性质为住宅和配套商业，报告期内

在进行规划设计工作，计划 2017 年下半年开工建设并开盘销售。

#### 天津汉沽 4 号地项目

项目位于天津市汉沽区，由公司 100%持股的华尚宏远（天津）房地产开发有限公司负责开发。总占地面积约 6.1 万平方米，总建筑面积约 12.8 万平方米，规划性质为住宅和配套商业，报告期内在进行规划设计工作，计划 2017 年下半年开工建设并开盘销售。

#### 广州大一山庄项目

公司于 2016 年 12 月 22 日披露《第六届董事会第三十五次会议决议公告》、《第六届监事会第十五次会议决议公告》和《收购资产公告》，公司全资子公司华远置业通过受让广东中力集团有限公司所持有的广州高雅房地产开发有限公司（以下简称“广州高雅”）100%股权及债权的方式，收购广州高雅所持有的广州大一山庄项目。股权收购计划分两次完成，报告期内已完成广州高雅首期 49%股权的收购，剩余 51%股权计划于 2017 年下半年完成收购。大一山庄项目位于广州市白云区，是以别墅、叠墅为主的高端住宅项目，总占地面积约 15.15 万平方米，总建筑面积约 22.54 万平方米，地块内现存已基本建设完成的 23 栋房屋，其中约 1.9 万平方米已竣工备案，2.4 万平方米为在建工程。本项目未开工部分计划 2017 年下半年开工并开盘销售。

#### 参股项目

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

#### 北京门头沟项目

2015 年 11 月，公司全资子公司华远置业投资入股北京兴佰君泰房地产开发有限公司，该公司注册资本 9,000 万元，本公司持有 21%权益。该公司开发位于北京市门头沟的京土整储挂（门）[2015]004 号土地，土地使用权面积约 2.76 万平方米，总建筑面积约 15.3 万平方米，规划用途为商务金融用地及综合。项目于 2017 年 3 月开工，截至报告期末正在按计划施工，计划 2019 年全部竣工入住。

#### 天津辛庄二号地项目（艺城悦府）

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

### 3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

华远地产股份有限公司

董事长：孙秋艳

董事会批准报送日期：2017年8月28日