

股票简称：华远地产
债券简称：16 华远 01
债券简称：16 华远 02
债券简称：16 华远 03

股票代码：600743.SH
债券代码：135047.SH
债券代码：135275.SH
债券代码：135526.SH



华远地产股份有限公司

2016 年非公开发行公司债券

(第一期)、(第二期)、(第三期)

公司债券受托管理事务报告

(2016 年度)

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



(北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座27层及28层)

2017 年 6 月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《华远地产股份有限公司 2016 年年度报告》、华远地产股份有限公司（以下简称“华远地产”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中金公司不承担任何责任。

目录

重要声明	1
第一章 本期公司债券概要	3
第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况	8
第三章 发行人募集资金使用情况	19
第四章 增信机制及偿债保障措施情况	22
第五章 债券持有人会议召开的情况	23
第六章 受托管理人履行职责情况	24
第七章 本期公司债券本息偿付情况	25
第八章 本期公司债券跟踪评级情况	26
第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况	27
第十章 其他事项	28

第一章 本次公司债券概要

2015 年 12 月 21 日，上海证券交易所出具了《关于对华远地产股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2015〕2565 号），认为本次面向合格投资者非公开发行总额不超过 40 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件，对本次债券挂牌转让无异议。发行人于 2016 年 1 月 12 日发行华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“16 华远 01”）15 亿元，于 2016 年 3 月 8 日发行华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）（以下简称“16 华远 02”）10 亿元，于 2016 年 6 月 2 日发行华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）（以下简称“16 华远 03”）10 亿元，总计发行规模 35 亿元。

一、华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）概要

- 1、债券名称：华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
- 2、债券简称及代码：简称为“16 华远 01”，债券代码“135047”。
- 3、发行主体：华远地产股份有限公司。
- 4、发行规模：本期债券发行规模为 15 亿元。
- 5、债券期限：债券期限为 3 年期。
- 6、债券票面金额：人民币 100 元。
- 7、发行价格：按票面金额平价发行。
- 8、起息日：2016 年 1 月 12 日。
- 9、付息日：2017 年至 2019 年每年的 1 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

10、本金支付日：2019 年 1 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

11、还本付息的支付方式：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。

12、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

13、债券利率及确定方式：本期债券票面利率以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和承销商协商确定，最终票面利率为 5.10%。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

14、担保情况：本期债券无担保。

15、信用等级：本期债券不进行信用评级。

16、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充营运资金。

17、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）概要

1、债券名称：华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）

2、债券简称及代码：简称为“16 华远 02”，债券代码“135275”。

3、发行主体：华远地产股份有限公司。

4、发行规模：本期债券发行规模为 10 亿元。

- 5、债券期限：债券期限为 3 年期。
- 6、债券票面金额：人民币 100 元。
- 7、发行价格：按票面金额平价发行。
- 8、起息日：2016 年 3 月 8 日。
- 9、付息日：2017 年至 2019 年每年的 3 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
- 10、本金支付日：2019 年 3 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
- 11、还本付息的支付方式：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。
- 12、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。
- 13、债券利率及确定方式：本期债券票面利率以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和承销商协商确定，最终票面利率为 4.58%。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。
- 14、担保情况：本期债券无担保。
- 15、信用等级：本期债券不进行信用评级。
- 16、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充营运资金。
- 17、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）概要

- 1、债券名称：华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）
- 2、债券简称及代码：简称为“16 华远 03”，债券代码“135526”。
- 3、发行主体：华远地产股份有限公司。
- 4、发行规模：本期债券发行规模为 10 亿元。
- 5、债券期限：债券期限为 3 年期。
- 6、债券票面金额：人民币 100 元。
- 7、发行价格：按票面金额平价发行。
- 8、起息日：2016 年 6 月 2 日。
- 9、付息日：2017 年至 2019 年每年的 6 月 2 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
- 10、本金支付日：2019 年 6 月 2 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。
- 11、还本付息的支付方式：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。
- 12、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。
- 13、债券利率及确定方式：本期债券票面利率以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和承销商协商确定，最终票面利率为 5.55%。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。
- 14、担保情况：本期债券无担保。

15、信用等级：本期债券不进行信用评级。

16、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充营运资金。

16、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人历史沿革

1、发行人设立

发行人的前身为湖北幸福（集团）实业股份有限公司（以下简称“幸福实业”）。1992 年 12 月，经湖北省经济体制改革委员会《关于成立湖北幸福（集团）实业股份有限公司的批复》（鄂改[1992]46 号文）批准，在幸福集团公司所属核心企业-湖北省潜江市幸福服装厂（以下简称“幸福服装厂”）股份制改造的基础上成立。根据湖北省人民政府于 1996 年 4 月 22 日出具的《省人民政府关于下达湖北幸福（集团）实业股份有限公司 1995 年度社会公众股规模的通知》（鄂政函[1996]38 号）和于 1996 年 8 月 5 日出具的《省政府关于设立湖北幸福（集团）实业股份有限公司的批复》（鄂政函[1996]85 号），幸福集团公司、深圳中农信投资实业公司、湖北省国际信托投资公司、湖北环保（集团）股份有限公司及湖北省潜江市制药厂作为发起人，以社会募集方式设立湖北幸福（集团）实业股份有限公司。设立时，公司总股本为 8,000 万股，其中发起人股为 6,000 万股，占总股本的 75%，幸福集团公司以幸福服装厂截至 1995 年 9 月 30 日的净资产 8,709.6121 万元折为 5,613.3024 万股，占总股本的 70.16%；其余四家发起人分别出资 150 万元，折成 96.6744 万股，分别占总股本的 1.21%。

2、发行人首次公开发行股票并上市

根据证监会于 1996 年 8 月 13 日出具的《关于湖北幸福（集团）实业股份有限公司（筹）申请公开发行股票批复》（证监发字[1996]155 号）及《关于同意湖北幸福（集团）实业股份有限公司（筹）采用“上网定价”方式发行 A 股的批复》（证监发字[1996]156 号），1996 年 8 月 20 日，幸福实业向社会公开发行人民币普通股 2,000 万股（其中 200 万股向职工配售）。

经证监会证监发字[1996]155 号文批准，并经上海证券交易所（上证上[1996]字第 072 号文）审核同意，幸福实业向社会公开发行的 1,800 万股于 1996 年 9 月 9 日在上交所挂牌交易，其余 200 万股职工股于 1997 年 3 月 11 日在上交所挂牌交易。

1996 年 9 月，幸福实业取得了湖北省工商行政管理局颁发的的企业法人营业执照，幸福实业股权结构如下：

股东类别及名称	持股数量（股）	持股比例（%）
发起人股东：		
幸福集团公司	56,133,024	70.16
深圳中农信投资实业公司	966,744	1.21
湖北省国际信托投资公司	966,744	1.21
湖北环保（集团）股份有限公司	966,744	1.21
湖北省潜江市制药厂	966,744	1.21
社会募集股东：		
公众股本	20,000,000	25.00
其中：内部职工股	2,000,000	2.50
合计	80,000,000	100.00

（二）发行人历次股权变动情况

1、1997 年利润分配及资本公积转增股本，总股本增至 16,000 万股

1997 年 4 月，经 1996 年度股东大会批准，幸福实业进行 1996 年的利润分配，向全体股东每 10 股送红股 4.95 股；同时，每 10 股以资本公积金转增 5.05 股。经本次送股及资本公积金转增股本后，公司总股本从 8,000 万股增加至 16,000 万股。

2、1998 年配股，总股本增至 18,400 万股

1998 年 5 月，经 1997 年度股东大会审议通过，公司名称由“湖北幸福（集团）实业股份有限公司”变更为“湖北幸福实业股份有限公司”。

1998 年 8 月，经证监会《关于湖北幸福实业股份有限公司申请配股的批复》

（证监上字[1998]90 号）核准，幸福实业以 1996 年 12 月 31 日总股本 8,000 万股为基数，按照 10: 3 的比例向全体股东配售新股，其中向法人股股东配售 1,800 万股，向社会公众股股东配售 600 万股。幸福集团公司认购 16,839,907 股并受让其他两家发起人股东放弃的配股 580,047 股；另外两家发起人放弃的配股 580,046 股由本次配股的承销商南方证券有限公司包销。本次配股完成后，公司的总股本由 16,000 万股增加至 18,400 万股，幸福集团公司持股比例上升至 70.48%。

3、1998 年利润分配及资本公积转增股本，总股本增至 31,280 万股

经 1998 年临时股东大会批准，幸福实业进行 1997 年和 1998 年中期利润分配，以 1998 年 8 月完成配股后的总股本 18,400 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 4 股；同时，每 10 股以资本公积金转增 3 股。经本次利润分配及资本公积金转增股本后，公司总股本由 18,400 万股增加至 31,280 万股。

4、1999 年至 2001 年股权转让

（1）1999 年股权转让，控股股东变更为湖北省国际信托有限公司

1999 年，由于幸福集团公司与多家单位发生债权债务纠纷，其持有的幸福实业股份被法院裁定转让。其中湖北省国际信托投资公司受让 140,000,000 股；上海城市房地产有限公司受让 5,314,006 股；潜江市农村信用合作联社受让 28,266,200 股；国泰证券有限公司兰州营业部受让 4,374,005 股；华夏证券有限公司受让 3,154,964 股。

上述股权转让完成后，湖北省国际信托投资公司合计持有幸福实业 143,286,930 股股份，占总股本的 45.81%，成为幸福实业第一大股东；幸福集团公司仍持有幸福实业 39,357,027 股股份，占总股本的 12.58%，为幸福实业第二大股东。

（2）2000 年股权转让，控股股东变更为名流投资集团有限公司

2000 年，由于湖北省国际信托投资公司与多家单位有债权债务纠纷，其持有的幸福实业股份被法院裁定转让。其中，名流投资集团有限公司通过竞拍获得 60,000,000 股；君安证券天津新兴路营业部受让 25,000,000 股；君安证券大连西

安路营业部受让 5,910,000 股；海口昌亿实业投资有限公司通过竞拍获得 16,276,930 股；中国科技国际信托投资公司受让 5,000,000 股；中化国际信息公司受让 12,800,000 股。

2000 年，幸福集团公司将持有的幸福实业 731,033 股股份转让给无锡市宏裕百货公司。

上述股权转让完成后，名流投资集团有限公司持有幸福实业 60,000,000 股股份，占总股本的 19.18%，成为幸福实业第一大股东。

（3）2001 年股权转让

2001 年 2 月，北京宣福房地产开发有限责任公司通过竞拍获得幸福集团公司持有的幸福实业 13,000,000 股股份，以股权转让的方式受让幸福集团公司持有的幸福实业 20,000,000 股股份。上述股权转让完成后，北京宣福房地产开发有限责任公司合计持有幸福实业 33,000,000 股股份，占总股本的 10.55%。2001 年，湖南省证券交易中心通过司法裁定的方式受让幸福集团公司持有的幸福实业 5,625,995 股股份。至此，幸福集团公司不再持有幸福实业股份。

2001 年 3 月，湖北省国际信托投资公司持有的幸福实业 18,300,000 股股份全部被司法拍卖。至此，湖北省国际信托投资公司不再持有幸福实业股份。

上述股权转让完成后，截至 2001 年 12 月 31 日，幸福实业前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	名流投资集团有限公司	60,000,000	19.18
2	国泰君安证券股份有限公司	35,284,005	11.28
3	北京宣福房地产开发有限责任公司	33,000,000	10.55
4	潜江市农村信用合作联社	28,266,200	9.04
5	上海华鸣投资管理有限公司	13,761,000	4.40
6	中化国际信息公司	12,800,000	4.09
7	北京新财基业投资顾问有限公司	8,000,000	2.56
8	湖南省证券交易中心	5,625,995	1.80
9	上海城市房地产有限公司	5,314,006	1.70

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
10	中国科技国际信托投资公司	5,000,000	1.60
合计		207,051,206	66.19

5、2007 年股权转让，控股股东变更为名流置业集团股份有限公司

2007 年 2 月，名流投资集团有限公司与名流置业集团股份有限公司签署《股权转让协议书》，名流投资将其持有的幸福实业 60,000,000 股股份转让给名流置业。上述股权转让完成后，名流置业持有幸福实业 60,000,000 股股份，占公司总股本的 19.18%，成为幸福实业第一大股东。

6、2008 年股权分置改革及重大资产重组

（1）股权分置改革

根据幸福实业于 2008 年 2 月 21 日召开的 A 股市场股权分置改革相关股东会议审议通过的《湖北幸福实业股份有限公司股权分置改革方案》确定的股权分置改革方案，幸福实业全体股东以每 1 股减为 0.4 股的方式减少注册资本，以此作为股权分置改革的前提条件，并与公司重大资产重组相结合。减资完成后，公司总股本为 12,512 万股，其中非流通股 9,384 万股，流通股 3,128 万股；公司注册资本由 31,280 万元减少为 12,512 万元。

本次股权分置改革的对价安排为公司的重大资产重组及原北京市华远地产股份有限公司（以下简称“原北京华远”）五位股东（即北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）、北京华远浩利投资股份有限公司（以下简称“华远浩利”）、北京首创阳光房地产有限责任公司（以下简称“首创阳光”）、北京京泰投资管理中心（以下简称“京泰投资”）和北京市华远国际旅游有限公司以下简称“华远旅游”）代公司非流通股股东向流通股股东送股，以减资后流通股股东所持流通股股份数量为基础，每 10 股流通股将获送 15 股股份。送股完成后，流通股股东所持流通股股份数量为 7,820 万股，与减资前流通股股东所持流通股股份数量一致。

（2）重大资产重组

根据幸福实业与原北京华远、名流投资于 2007 年 2 月 13 日签署的《资产负

债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书》，幸福实业、原北京华远、名流投资、名流置业于 2007 年 3 月 1 日签署的《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》，以及幸福实业 2007 年 3 月 9 日召开的 2007 年第一次临时股东大会审议通过的《关于重大资产重组的议案》，公司本次重大资产重组方案如下：

1) 幸福实业将全部资产及负债出售给名流投资或其指定的企业

根据湖北民信资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（鄂信评报字（2006）第 080 号），幸福实业以截至 2006 年 10 月 31 日的全部资产和负债的评估值为基础，以 4,000 万元的价格将公司的全部资产和负债出售给名流投资或其指定的企业，并由其一并接收并安置公司全部职工。自评估基准日（2006 年 10 月 31 日）以后所发生的盈亏均由受让方享有和承担。

2) 原北京华远五位股东向名流投资支付补偿股份

因名流投资或其指定的企业受让公司全部资产和负债，并负责安置公司全部职工，因此原北京华远五位股东将其持有的合计 16,874,000 股原北京华远的股份支付给名流投资作为补偿，其中华远集团支付 10,471,667 股，华远浩利支付 2,261,116 股，首创阳光支付 2,024,880 股，京泰投资 2,024,880 股，华远旅游支付 91,457 股。

3) 幸福实业以新增股份换股吸收合并原北京华远

幸福实业新增 653,009,126 股股份换股吸收合并原北京华远。本次吸收合并的基准日为 2006 年 10 月 31 日，幸福实业股份的换股价格以公司股票截至 2006 年 10 月 23 日的 20 个交易日收盘价的算术平均值为基准，确定为 3.88 元/股；原北京华远股份的换股价格，以北京中恒信德威评估有限责任公司出具的《北京市华远地产股份有限公司资产评估报告书》（中恒信德威评报字[2007]第 139 号）的评估结论为依据，参考光大证券股份有限公司出具的《北京市华远地产股份有限公司之估值报告书》以及房地产行业上市公司的股票市场价格水平，在充分保护流通股股东利益的前提下，经充分协商确定为 5.06 元/股。幸福实业与原北京华远的换股比例确定为 1: 0.767。

根据中国证监会《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》（证监许可[2008]120 号）、《关于核准北京市华远集团公司、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公告湖北幸福实业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2008]121 号），幸福实业发行不超过 653,009,126 股的人民币普通股换股吸收合并原北京华远，华远集团、华远浩利、首创阳光、京泰投资和华远旅游成为幸福实业股东。

根据名流投资与名流置业于 2007 年 2 月 28 日签署的《股权转让协议书》及幸福实业、原北京华远、名流投资、名流置业于 2007 年 3 月 1 日签署的《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》，名流投资将上述原北京华远五位股东补偿的 16,874,000 股原北京华远的股份，折合为幸福实业 22,000,000 股股份，转让给名流置业。原北京华远五位股东应向名流投资支付的补偿股份，折合成幸福实业股份，直接过户登记到名流置业名下。

上述股权分置改革及重大资产重组完成后，幸福实业的总股本由 312,800,000 股变更为 778,129,126 股，注册资本变更为 778,129,126 元。华远集团持有公司 357,336,152 股股份¹，占公司总股本的 45.92%，成为公司的第一大股东。

2008 年 5 月，幸福实业的经营范围变更为：房地产开发；商品房销售；老旧城区危房成片改造、土地开发；市政设施建设；房屋租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金、交电、化工（不含危险化学品）、制冷空调设备销售；信息咨询（不含中介服务）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进口的商品及技术除外）。

2008 年 10 月，公司名称由“湖北幸福实业股份有限公司”变更为“华远地产股份有限公司”。

7、2009 年利润分配，总股本增至 972,661,408 股

注¹：根据公司重大资产重组暨股权分置改革相关方案，公司全体股东以每 1 股减为 0.4 股的方式减持股份，由于北京新财基业投资顾问有限公司和华夏证券有限公司所持有的部分股份处于冻结状态无法减持，华远集团代为缩减共计 5,137,878 股股份。

根据公司 2009 年度股东大会审议通过的《关于公司 2009 年分红方案的议案》，以公司总股本 778,129,126 股为基数，向全体股东以每 10 股送红股 2.5 股，共派送红股 194,532,282 股，公司总股本由 778,129,126 股增至 972,661,408 股。

8、2010 年利润分配，总股本增至 1,264,459,830 股

根据公司 2010 年度股东大会审议通过的《关于公司 2010 年分利润分配方案的议案》，以公司总股本 972,661,408 股为基数，向全体股东以每 10 股送红股 3 股，共派送红股 291,798,422 股，公司总股本由 972,661,408 股增至 1,264,459,830 股。

9、2011 年利润分配，总股本增至 1,580,574,788 股

根据公司 2011 年度股东大会审议通过的《关于公司 2011 年分利润分配方案的议案》，以公司总股本 1,264,459,830 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 2.5 股，共派送红股 316,114,958 股，公司总股本由 1,264,459,830 股增至 1,580,574,788 股。

10、2012 年利润分配，总股本增至 1,817,661,006 股

根据公司 2012 年度股东大会审议通过的《关于公司 2012 年利润分配方案的议案》，以公司总股本 1,580,574,788 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1.5 股，共派送红股 237,086,218 股，公司总股本由 1,580,574,788 股增至 1,817,661,006 股。

经 2013 年度股东大会审议通过，公司注册地址由“湖北省潜江市湖滨路 21 号”变更至“北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼”，已完成工商变更登记。

11、2016 年实施股份配售，总股本增加至 2,346,100,874 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。经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]854 号文核准，公司以股权登记日 2016

年 7 月 12 日上海证券交易所收市后公司总股本 1,817,661,006 股为基数，按每 10 股配售 3 股的比例向股权登记日全体股东配售股份，配股发行价格为 3.36 元/股，可配售股份总数量为 545,298,301 股，实际认购数量为 528,439,868 股，新增股份上市流通日为 2016 年 7 月 29 日，配股上市后公司股本总数（均为无限售条件流通股）变更为 2,346,100,874 股。

二、发行人 2016 年度经营情况

2016 年，公司实现开复工面积 174.0 万平方米，同比下降 41%。其中新开工 10.3 万平方米，竣工 55.2 万平方米。完成销售签约额 107.8 亿元，同比增长 129%；完成销售签约面积 70.8 万平方米，同比增长 88%。

三、发行人 2016 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	增减率
流动资产	2,683,813.26	2,073,172.62	29.45%
非流动资产	125,615.06	82,085.51	53.03%
资产总额	2,809,428.32	2,155,258.13	30.35%
流动负债	1,342,595.77	1,023,757.47	31.14%
非流动负债	759,047.69	660,750.22	14.88%
负债总额	2,101,643.45	1,684,507.68	24.76%
净资产	707,784.87	470,750.45	50.35%
归属于上市公司股东的净资产	671,464.08	437,727.49	53.40%

截至 2016 年末，华远地产资产总额为 2,809,428.32 万元，较 2015 年末增加 30.35%。其中，流动资产为 2,683,813.26 万元，较 2015 年末增加 29.45%；非流动资产 125,615.06 万元，较 2015 年末增加 53.03%。负债总额为 2,101,643.45 万元，较 2015 年末增加 24.76%。其中，流动负债为 1,342,595.77 万元，较 2015 年末增加 31.14%；非流动负债 759,047.69 万元，较 2015 年末增加 14.88%。主

要科目变动分析如下：

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	549,341.48	19.55	190,641.85	8.85	188.15	发行公司债券及配股所致
应收账款	41,723.79	1.49	11,084.78	0.51	276.41	项目结算应收项目尾款增加所致
预付账款	73,929.27	2.63	16,316.62	0.76	353.09	预付项目款增加所致
其他应收款	115,636.69	4.12	49,675.81	2.30	132.78	本期合作项目款增加所致
其他流动资产	71,823.16	2.56	33,068.85	1.53	117.19	本期缴纳税费所致
可供出售金融资产	48,312.47	1.72	12,659.98	0.59	281.62	本期对外投资增加所致
长期股权投资	17,504.32	0.62	9,049.55	0.42	93.43	本期对外投资增加所致
投资性房地产	24,741.95	0.88	37,355.09	1.73	-33.77	本期投资性房地产转让所致
递延所得税资产	17,400.39	0.62	4,991.79	0.23	248.58	本期对会计与税法产生的时间性差异计提递延所得税资产增加所致
预收款项	529,710.94	18.85	287,197.73	13.33	84.44	本期销售收款增加所致
应付职工薪酬	87.32	0.00	46.98	0.00	85.86	本期计提应付职工薪酬所致
应交税费	59,889.38	2.13	31,806.05	1.48	88.30	本期计提应交税费所致
应付利息	21,008.76	0.75	8,543.59	0.40	145.90	本期计提到期还本付息的公司债券利息所致
其他应付款	122,035.35	4.34	343,940.21	15.96	-64.52	本期股东借款减少所致
一年内到期的非流动负债	398,495.00	14.18	142,572.58	6.62	179.50	本期一年内到期的借款增加所致
应付债券	637,358.08	22.69	287,741.68	13.35	121.50	本期公司发行公司债券所致

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	增减率 (%)
营业收入	760,840.99	744,900.24	2.14%
营业利润	106,610.36	110,722.77	-3.71%
利润总额	106,988.35	111,059.01	-3.67%

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	215,470.93	-22,110.15	-
投资活动产生的现金流量净额	-81,490.89	-65,573.49	-24.27%
筹资活动产生的现金流量净额	226,106.93	-3,552.41	-

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本次公司债券募集资金情况

发行人于 2016 年 1 月 12 日公开发行了华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期），发行规模为 15 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金，已于 2016 年 1 月 13 日汇入发行人开设的账户内。

发行人于 2016 年 3 月 8 日公开发行了华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期），发行规模为 10 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金，已于 2016 年 3 月 10 日汇入发行人开设的账户内。

发行人于 2016 年 6 月 2 日公开发行了华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期），发行规模为 10 亿元。本期债券扣除承销费用后的募集资金，已于 2016 年 6 月 3 日汇入发行人开设的账户内。

根据公司债券募集说明书的相关内容，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还各类贷款及补充营运资金。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

截至 2016 年 12 月 31 日，本次债券募集的 35 亿元资金均按募集说明书指定用途使用。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。具体明细如下：

编号	金额（万元）	用途
16 华远 01 募集资金使用情况		
1	138,681.80	付股东借款
2	5,617.23	付股东借款利息及费用
3	8,503.00	付金融机构借款本金
合计	152,802.03	

编号	金额（万元）	用途
16 华远 02 募集资金使用情况		
1	50,000.00	付股东借款
2	50,000.00	付金融机构借款本金
合计	100,000.00	
16 华远 03 募集资金使用情况		
1	631.00	付公司税费
10	23,920.00	付股东借款
11	1,471.51	付股东借款利息及费用
6	30,000.00	付金融机构借款本金
4	3,220.60	付金融机构借款利息
7	40,840.00	付投资款
合计	100,083.11	

三、募集资金专项账户运作情况

（一）16 华远 01 专户运作情况

公司根据相关法律法规的规定与招商银行股份有限公司北京东四环支行及中国国际金融股份有限公司签订了《关于华远地产股份有限公司非公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》并指定了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

账户信息如下：

户名：华远地产股份有限公司

账号：110906385910702

开户行：招商银行股份有限公司北京东四环支行。

16 华远 01 扣除相应的发行费用后，已按三方监管协议的规定进行使用，募集资金的接收、存储、划转与本息偿付均在专项账户内进行。截至 2016 年 12 月 31 日，该专项账户余额为 12,546.88 元。

（二）16 华远 02、16 华远 03 专项账户运作情况

公司根据相关法律法规的规定与中信银行股份有限公司北京广渠路支行及中国国际金融股份有限公司签订了《关于华远地产股份有限公司非公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》并指定了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

账户信息如下：

户名：华远地产股份有限公司

账号：中信银行股份有限公司北京广渠路支行

开户行：8110701012900387196

16 华远 02、16 华远 03 扣除相应的发行费用后，已按三方监管协议的规定进行使用，募集资金的接收、存储、划转与本息偿付均在专项账户内进行。截至 2016 年 12 月 31 日，该专项账户余额为 8.10 元。

第四章 增信机制及偿债保障措施情况

截至 2016 年 12 月 31 日,发行人按照募集说明书的要求履行相关承诺事项,并按照募集说明的要求执行偿债保障措施。

截至本报告出具日,华远地产股份有限公司“16 华远 01”、“16 华远 02”以及“16 华远 03”增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2016 年度内，未召开债券持有人会议。

第六章 受托管理人履行职责情况

作为“16 华远 01”、“16 华远 02”以及“16 华远 03”的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2016 年度，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。受托管理人在履行职责时无利益冲突情形发生。中国国际金融股份有限公司作为本期债券受托管理人，就报告期内发生的可能对发行人偿债能力、债券交易价格或持有人权益有重大影响的事项及信息已发布了临时受托管理报告。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）于 2016 年 1 月 12 日正式起息。发行人已于 2017 年 1 月 12 日支付本期公司债券 2016 年 1 月 12 日至 2017 年 1 月 11 日期间的应付利息 7,650 万元。

华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）于 2016 年 3 月 8 日正式起息。发行人已于 2017 年 3 月 8 日支付本期公司债券 2016 年 3 月 8 日至 2017 年 3 月 7 日期间的应付利息 4,580 万元。

华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）于 2016 年 6 月 2 日正式起息。发行人已于 2017 年 6 月 2 日支付本期公司债券 2016 年 6 月 2 日至 2017 年 6 月 1 日期间的应付利息 5,550 万元。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

本期债券无评级及跟踪评级安排。

第九章 发行人指定的代表发行人负责本次债券事务 的专人的变动情况

根据发行人对外披露的 2016 年年度报告，2016 年度内，发行人的信息披露事务负责人为张全亮，发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人未发生变更。

第十章 其他事项

一、担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对子公司的担保余额为人民币 531,345.00 万元。

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

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人不存在逾期担保事项，所有担保均按要求履行了决策程序。

二、重大诉讼及仲裁情况

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

三、其他重大事项

发行人在报告期内累计新增银行借款 292,812.77 万元，股东借款 0 元，发行公司债券 350,000 万元，合计新增借款 642,812.77 万元，超过 2015 年末经审计净资产的 120%。

发行人经 2015 年度股东大会审议通过相关决议案（议案十《关于 2016 年公司为控股子公司提供融资担保的议案》，详见 2016 年 5 月 10 日公告于上海证券

交易所网站（www.sse.com.cn）的发行人 2015 年度股东大会会议资料和 2016 年 5 月 18 日公告于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的发行人 2015 年度股东大会决议公告），同意在发行人 2016 年年度股东大会召开前，发行人对控股子公司（及其控股联营参股的各下属公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他对外融资担保）总额不超过 153 亿元（含控股子公司及其控股联营参股的各下属公司之间相互担保），以支持发行人业务发展。报告期内发行人严格遵守该担保额度，实际担保发生额详见发行人 2016 年年度报告第五节“重要事项”之十五“重大合同及其履行情况”之（二）“担保情况”章节。

发行人上述借款和担保是由于发行人作为房地产企业开展业务的正常需要，上述情况不会对发行人经营情况和偿债能力发生不利影响。

（本页无正文，为《华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）、（第二期）、（第三期）公司债券受托管理事务报告（2016 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



日期：2017年6月29日