

股票简称：华远地产
债券简称：14 华远债

股票代码：600743
债券代码：122370.SH

华远地产股份有限公司
2014 年公司债券受托管理人报告（2018 年度）

发行人



华远地产股份有限公司

（北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼）

债券受托管理人



中信证券股份有限公司

（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2019 年 5 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“管理办法”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“执业行为准则”）、《上海证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）、《公司债券日常监管问答(五)》、《华远地产股份有限公司2018年年度报告》、《华远地产股份有限公司2014年公司债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）等相关公开信息披露文件及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。由本期公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目 录

第一节 本期公司债券概况	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况	6
第三节 发行人2018年度经营情况和财务状况	7
第四节 发行人募集资金使用情况	17
第五节 本期债券利息偿付情况	18
第六节 债券持有人会议召开情况	19
第七节 本期公司债券的信用评级情况	20
第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	22
第九节 其他情况	23

第一节 本期公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：华远地产股份有限公司

英文名称：Hua Yuan Property Co., Ltd.

二、本期公司债券核准文件及核准规模

华远地产股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“华远地产”）2014 年公司债券经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]622 号”文核准。发行人获准向社会公开发行面值不超过人民币 14 亿元的公司债券，一次全部发行：自中国证监会核准发行之日起六个月内发行完毕。2015 年 4 月 27 日至 2015 年 4 月 29 日，公司成功发行人民币 14 亿元公司债券。

三、本期债券基本情况

1、发行主体：华远地产股份有限公司。

2、债券名称：华远地产股份有限公司 2014 年公司债券。

3、债券期限：本期债券的期限为 5 年期。

4、发行规模：人民币 14 亿元。

5、债券利率及其确定方式：本期债券采取网上与网下相结合的发行方式，票面利率预设区间为 5.00%-6.00%，最终票面利率由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定为 5.24%。

6、债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

7、发行方式：本期债券发行采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交，网下申购由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

9、向公司股东配售安排：本期债券向社会公开发行，不向公司股东优先配售。

10、还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

11、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

12、担保情况：本期债券无担保。

13、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

14、保荐人、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的保荐人、主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

15、承销方式：本期债券由主承销商中信证券负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

16、上市交易场所：上海证券交易所。

17、上市安排：本期债券于 2015 年 6 月 9 日在上海证券交易所挂牌上市，获准上市交易数量为人民币 14 亿元。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

受托管理人中信证券股份有限公司依据《管理办法》、《执业行为准则》、《上市规则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信情况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，受托管理人正常履职，于 2018 年 6 月在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）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（2017 年度）》，于 2018 年 9 月 12 日、2018 年 12 月 12 日和 2019 年 1 月 12 日分别公告了《华远地产公司债券受托管理人临时报告》。

第三节 发行人 2018 年度经营情况和财务状况

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）申请公开发行股票的批复》（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	北京宣福房地地开发有限责任公司	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
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华远五位股东（即华远集团、华远浩利、首创阳光、京泰投资和华远旅游）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

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。

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。

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。

截止至 2018 年 12 月 31 日，公司总股本 2,346,100,874 股，注册资本 2,346,100,874 元。

二、发行人 2018 年度经营情况

2018 年，公司实现开复工面积 338.0 万平方米，其中新开工 252.0 万平方米，竣工 74.0 万平方米。完成销售签约额 120.5 亿元，完成销售签约面积 95.4 万平方米。

三、发行人 2018 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	增减率
流动资产	4,533,426.91	3,140,477.63	44.35%
非流动资产	433,118.13	294,821.33	46.91%
资产总额	4,966,545.04	3,435,298.96	44.57%
流动负债	2,755,368.13	1,343,074.38	105.15%
非流动负债	1,354,026.25	1,318,049.90	2.73%
负债总额	4,109,394.38	2,661,124.28	54.42%
净资产	857,150.67	774,174.68	10.72%
归属于上市公司股东的净资产	783,687.31	732,152.15	7.04%

截至 2018 年末，华远地产资产总额为 4,966,545.04 万元，较 2017 年末增加 44.57%。其中，流动资产为 4,533,426.91 万元，较 2017 年末增加 44.35%；非流动资产 433,118.13 万元，较 2017 年末增加 46.91%。2018 年末负债总额为 4,109,394.38 万元，较 2017 年末增加 54.42%。其中，流动负债为 2,755,368.13 万元，较 2017 年末增加 105.15%；非流动负债 1,354,026.25 万元，较 2017 年末增加 2.73%。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	1,007,561.39	20.29	730,978.49	21.28	37.84	本期销售回款、融资流入增加所致
应收账款	24,715.00	0.50	11,463.63	0.33	115.59	本期应收客户款项增加所致
预付账款	30,949.79	0.62	23,378.58	0.68	32.39	本期预付项目

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
						款增加所致
存货	3,188,959.67	64.21	2,121,769.04	61.76	50.30	本期土地储备增加, 项目投入增加所致
其他流动资产	57,701.18	1.16	36,916.53	1.07	56.30	本期销售收入增加预交税金增加所致
长期股权投资	36,607.63	0.74	19,452.42	0.57	88.19	本期股权投资项目增加所致
递延所得税资产	34,153.94	0.69	24,311.16	0.71	40.49	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
预收账款	715,372.65	14.40	336,675.29	9.80	112.48	本期销售收入增加所致
应付职工薪酬	5,775.29	0.12	841.89	0.02	585.99	本期计提应付职工薪酬增加所致
其他应付款	808,092.08	16.27	358,918.20	10.45	125.15	本期合作项目增加, 股东投入增加所致
一年内到期的非流动负债	887,074.30	17.86	320,459.78	9.33	176.81	本期于一年内到期的负债增加所致

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	增减率 (%)
营业收入	683,135.58	990,378.69	-31.02
营业利润	109,277.70	160,320.94	-31.84
利润总额	105,543.41	161,041.97	-34.46

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-310,158.89	68,394.97	-553.48
投资活动产生的现金流量净额	-36,912.17	22,994.94	-260.52
筹资活动产生的现金流量净额	590,929.61	90,375.95	553.86

第四节 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]622 号文批准，于 2015 年 4 月 27 日至 2015 年 4 月 29 日公开发行了人民币 14 亿元的公司债券，本期公司债券募集资金总额扣除承销费用后的净募集款项 13.846 亿元，已于 2015 年 4 月 29 日汇入发行人指定的银行账户，立信会计师事务所（特殊普通合伙）已经对上述到账款项进行了验证，正式验资报告在出具过程中。根据发行人 2015 年 4 月 23 日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，发行人对本期公司债券募集资金运用的初步计划为 7 亿元偿还金融机构借款，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

二、本期债券募集资金实际使用情况

截至 2018 年 12 月 31 日，本期债券募集的 14 亿元资金均按募集说明书指定用途使用。截止 2018 年末，发债资金账户余额 610,874.38 元，为利息收入。发债资金的使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定均保持一致。

第五节 本期债券利息偿付情况

本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年间每年的 4 月 27 日。

截至本报告出具日，发行人已于 2019 年 4 月 29 日（原付息日为 2019 年 4 月 27 日，该日为休息日，顺延至 2019 年 4 月 29 日）兑付本期公司债券 2018 年的利息。

第六节 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未召开债券持有人会议。

第七节 本期公司债券的信用评级情况

本期公司债券的信用评级机构为中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）。中诚信证评于 2014 年完成了对本期债券的初次评级。根据《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券信用评级报告》，经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。2017 年 6 月，中诚信证评对本期债券进行了跟踪信用评级，在对发行人 2016 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（2017）》，维持发行人主体信用等级为 AA，评级展望稳定，维持发行人 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 2017 年 6 月 20 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。2018 年 6 月，中诚信证评对本期债券进行了跟踪信用评级，在对发行人 2017 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（2018）》，维持发行人主体信用等级为 AA，评级展望稳定，维持发行人 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 2018 年 6 月 13 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证

评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上证所网站（www.sse.com.cn）和中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公告。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务专人未发生变动。

第九节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对子公司的担保余额为人民币 945,358.98 万元，对除子公司外其他单位担保余额为人民币 58,125.00 万元。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、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2018 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 1 起，为西安海蓝城项目 1 起。

三、相关当事人

2018 年度，本期公司债券的受托管理人、资信评级机构均未发生变动。

四、重大资产重组情况

2018 年度，发行人未发生重大资产重组情况。

五、重大事项

（一）关于发行人累计新增借款超过上年末净资产百分之二十相关事宜

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，发行人就累计新增借款超过上年末净资产百分之二十相关事宜的情况，于 2018 年 9 月 7 日公告了《华远地产关于当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》，公告链接：

http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-09-07/600743_20180907_1.pdf

针对发行人上述相关事宜，受托管理人于 2018 年 9 月 12 日公告了《华远地产公司债券受托管理人临时报告》。公告链接如下：

http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-09-12/600743_2018091

[2_1.pdf](#)

（二）关于发行人累计新增借款超过上年末净资产百分之四十相关事宜

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重大事项，发行人就累计新增借款超过上年末净资产百分之四十相关事宜的情况，分别于 2018 年 12 月 6 日和 2019 年 1 月 4 日公告了《华远地产关于当年累计新增借款的公告》，公告链接：

http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-12-06/600743_2018120

[6_1.pdf](#)

http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-01-04/600743_2019010

[4_1.pdf](#)

针对发行人上述相关事宜，受托管理人分别于 2018 年 12 月 12 日和 2019 年 1 月 12 日公告了《华远地产公司债券受托管理人临时报告》。公告链接如下：

http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-12-12/600743_2018121

[2_1.pdf](#)

http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-01-12/600743_2019011

[2_1.pdf](#)

除上述事项外，发行人报告期内无其他重大事项需予以说明。

（本页无正文，为《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券受托管理人报告（2018 年度）》之盖章页）



债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2019 年 5 月 27 日