

华远地产股份有限公司

审计报告及财务报表

信会师报字[2017]第 ZB10741 号



华远地产股份有限公司

审计报告及财务报表

(2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	公司资产负债表和合并资产负债表	1-4
	公司利润表和合并利润表	5-6
	公司现金流量表和合并现金流量表	7-8
	公司所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-76

审计报告

信会师报字[2017]第ZB10741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 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2016 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 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 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)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月十八日

华远地产股份有限公司

资产负债表

2016年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		107,618,031.29	10,322,616.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
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	(一)	9,579,710,276.76	4,453,199,538.85
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		9,687,328,308.05	4,463,522,155.26
非流动资产:			
可供出售金融资产		10,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
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		1,056,782,083.37	1,046,782,083.37
资产总计		10,744,110,391.42	5,510,304,238.63

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人: 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

报表 第1页

华远地产股份有限公司

资产负债表（续）

2016年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		91,776.03	41,513.98
应付利息		210,087,625.49	70,810,577.61
应付股利			
其他应付款		5,093,601.16	5,143,601.16
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		215,273,002.68	75,995,692.75
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		6,373,580,777.97	2,877,416,844.46
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,373,580,777.97	2,877,416,844.46
负债合计		6,588,853,780.65	2,953,412,537.21
所有者权益：			
股本		2,346,100,874.00	1,817,661,006.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,253,015,244.49	40,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		266,563,943.51	266,331,675.78
未分配利润		289,576,548.77	432,899,019.64
所有者权益合计		4,155,256,610.77	2,556,891,701.42
负债和所有者权益总计		10,744,110,391.42	5,510,304,238.63

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人：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

报表 第2页

华远地产股份有限公司

合并资产负债表

2016年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	5,493,414,793.36	1,906,418,493.03
结算备付金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(二)	1,879,088.21	1,734,390.48
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	417,237,910.47	110,847,780.10
预付款项	(四)	739,292,740.85	163,166,212.60
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(五)	1,156,366,900.64	496,758,126.14
买入返售金融资产			
存货	(六)	18,311,709,565.77	17,722,112,653.47
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	718,231,601.28	330,688,519.26
流动资产合计		26,838,132,600.58	20,731,726,175.08
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(八)	483,124,657.24	126,599,821.46
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	175,043,171.75	90,495,450.68
投资性房地产	(十)	247,419,460.85	373,550,877.85
固定资产	(十一)	85,717,183.96	88,133,632.22
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十二)	44,060,124.51	45,375,364.63
开发支出			
商誉	(十三)	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十四)	174,003,896.73	49,917,905.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,256,150,578.41	820,855,135.82
资产总计		28,094,283,178.99	21,552,581,310.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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

报表 第3页

华远地产股份有限公司

合并资产负债表

2016年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	(十五)	500,000,000.00	500,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	(十六)	1,613,690,101.32	1,596,503,242.74
预收款项	(十七)	5,297,109,447.57	2,871,977,349.69
应付职工薪酬	(十八)	873,198.52	469,802.67
应交税费	(十九)	598,893,813.63	318,060,497.96
应付利息	(二十)	210,087,625.49	85,435,867.86
应付股利			
其他应付款	(二十一)	1,220,353,469.43	3,439,402,114.94
一年内到期的非流动负债	(二十二)	3,984,950,000.00	1,425,725,797.05
其他流动负债			
流动负债合计		13,425,957,655.96	10,237,574,672.91
非流动负债:			
长期借款	(二十三)	1,183,500,000.00	3,699,685,733.25
应付债券	(二十四)	6,373,580,777.97	2,877,416,844.46
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十四)	33,396,092.40	30,399,597.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,590,476,870.37	6,607,502,174.73
负债合计		21,016,434,526.33	16,845,076,847.64
所有者权益:			
股本	(二十五)	2,346,100,874.00	1,817,661,006.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(二十六)	1,253,015,244.49	40,000,000.00
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(二十七)	266,563,943.51	266,331,675.78
一般风险准备			
未分配利润	(二十八)	2,848,960,727.36	2,253,282,244.81
归属于母公司所有者权益合计		6,714,640,789.36	4,377,274,926.59
少数股东权益		363,207,863.30	330,229,536.67
所有者权益合计		7,077,848,652.66	4,707,504,463.26
负债和所有者权益总计		28,094,283,178.99	21,552,581,310.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 孙秋艳

主管会计工作负责人: 熊瑞云

会计机构负责人: 李延凌

华远地产股份有限公司

利润表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,583,495.65	3,059,510.85
财务费用		-4,906,172.99	-8,738,691.42
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)	(三)		300,000,000.00
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)		2,322,677.34	305,679,180.57
加: 营业外收入			
其中: 非流动资产处置利得		33,602.60	11,486,141.84
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)		2,322,677.34	305,679,180.57
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		2,322,677.34	305,679,180.57
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		2,322,677.34	305,679,180.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人: 孙秋艳
李延凌

主管会计工作负责人: 焦瑞云

会计机构负责人: 李延凌

华远地产股份有限公司

合并利润表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	(二十九)	7,608,409,877.78	7,449,002,419.74
其中: 营业收入	(二十九)	7,608,409,877.78	7,449,002,419.74
利息收入			
二、营业总成本	(二十九)	6,908,358,613.46	6,473,888,056.96
其中: 营业成本	(二十九)	6,165,770,426.03	5,710,305,275.88
税金及附加	(三十)	441,633,467.00	488,789,786.54
销售费用	(三十一)	216,337,659.48	161,114,177.08
管理费用	(三十二)	104,699,747.13	107,352,446.44
财务费用	(三十三)	-9,012,237.43	-5,634,775.25
资产减值损失	(三十四)	-11,070,448.75	11,961,146.27
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(三十五)	144,697.73	109,018.82
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三十六)	365,907,621.06	132,004,335.11
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		4,153,831.15	1,532,232.16
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		1,066,103,583.11	1,107,227,716.71
加: 营业外收入	(三十七)	12,805,694.12	11,486,141.84
其中: 非流动资产处置利得		33,602.60	
减: 营业外支出	(三十八)	9,025,783.31	8,123,800.02
其中: 非流动资产处置损失		67,180.18	14,166.52
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		1,069,883,493.92	1,110,590,058.53
减: 所得税费用	(三十九)	296,561,536.53	292,739,494.46
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		773,321,957.39	817,850,564.07
归属于母公司所有者的净利润		741,323,630.76	730,497,145.44
少数股东损益		31,998,326.63	87,353,418.63
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		773,321,957.39	817,850,564.07
归属于母公司所有者的综合收益总额		741,323,630.76	730,497,145.44
归属于少数股东的综合收益总额		31,998,326.63	87,353,418.63
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		0.32	0.40
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.32	0.40

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 孙秋艳

主管会计工作负责人: 焦瑞云

会计机构负责人: 李延陵

报表 第6页

华远地产股份有限公司

现金流量表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
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		1,228,720,603.80	4,891,578,066.62
经营活动现金流入小计		1,228,720,603.80	4,891,578,066.62
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			
支付其他与经营活动有关的现金		6,043,887,420.93	7,538,862,808.24
经营活动现金流出小计		6,043,887,420.93	7,538,862,808.24
经营活动产生的现金流量净额		-4,815,166,817.13	-2,647,284,741.62
二、投资活动产生的现金流量			
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		10,000,000.00	
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		10,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-10,000,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,775,557,956.48	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金		3,500,000,000.00	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		5,275,557,956.48	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		304,722,880.48	218,119,320.72
支付其他与筹资活动有关的现金		48,372,843.99	25,158,000.00
筹资活动现金流出小计		353,095,724.47	243,277,320.72
筹资活动产生的现金流量净额		4,922,462,232.01	2,656,722,679.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		97,295,414.88	9,437,937.66
加: 期初现金及现金等价物余额		10,322,616.41	884,678.75
六、期末现金及现金等价物余额		107,618,031.29	10,322,616.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人: 孙秋艳

主管会计工作负责人: 熊瑞云

会计机构负责人: 李延

报表 第7页

华远地产股份有限公司

合并现金流量表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,857,740,219.80	5,871,344,396.66
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(四十)	6,069,761,578.79	5,509,602,910.91
经营活动现金流入小计		15,927,501,798.59	11,380,947,307.57
购买商品、接受劳务支付的现金		7,630,065,666.45	4,055,626,185.05
支付给职工以及为职工支付的现金		222,101,521.99	239,310,122.93
支付的各项税费		878,724,717.16	862,974,084.41
支付其他与经营活动有关的现金	(四十)	5,041,900,609.62	6,444,138,387.42
经营活动现金流出小计		13,772,792,515.22	11,602,048,779.81
经营活动产生的现金流量净额		2,154,709,283.37	-221,101,472.24
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		12,008,284.22	27,258,331.71
取得投资收益收到的现金		16,026,390.67	63,581,327.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		86,685.91	8,381.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-13,833,929.16	107,949,007.47
收到其他与投资活动有关的现金	(四十)	1,801,341,444.46	3,150,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,815,628,876.10	3,348,797,047.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		84,674,619.77	3,494,386.00
投资支付的现金		443,443,120.00	153,452,694.39
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	(四十)	2,102,420,000.00	3,151,674,859.72
投资活动现金流出小计		2,630,537,739.77	4,004,531,960.56
投资活动产生的现金流量净额		-814,908,863.67	-655,734,912.87
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,776,537,956.48	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		980,000.00	
取得借款收到的现金		3,428,127,719.20	5,742,365,000.00
发行债券收到的现金		3,500,000,000.00	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		8,704,665,675.68	8,642,365,000.00
偿还债务支付的现金		5,511,107,249.50	7,582,191,080.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		884,116,287.92	1,070,540,000.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			2,280,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十)	48,372,843.99	25,158,000.00
筹资活动现金流出小计		6,443,596,381.41	8,677,889,081.25
筹资活动产生的现金流量净额		2,261,069,294.27	-35,524,081.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		258,720.30	
五、现金及现金等价物净增加额		3,601,128,434.27	-912,360,466.36
加：期初现金及现金等价物余额		1,782,516,901.71	2,694,877,368.07
六、期末现金及现金等价物余额		5,383,645,335.98	1,782,516,901.71

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：孙秋艳

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延霞

报表 第8页

华远地产股份有限公司
所有者权益变动表
2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,817,661,006.00				40,000,000.00				266,331,675.78	432,899,019.64	2,556,891,701.42
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年年初余额	1,817,661,006.00				40,000,000.00				266,331,675.78	432,899,019.64	2,556,891,701.42
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	528,439,868.00				1,213,015,244.49				232,267.73	-143,322,470.87	1,598,364,909.35
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本	528,439,868.00				1,213,015,244.49						1,741,455,112.49
1. 股东投入的普通股	528,439,868.00				1,213,015,244.49						1,741,455,112.49
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											
1. 提取盈余公积									232,267.73	-143,645,148.21	-145,412,880.48
2. 对所有者(或股东)的分配									232,267.73	-232,267.73	
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	2,346,100,874.00				1,253,015,244.49				266,563,943.51	289,576,548.77	4,155,256,610.77

后附财务报表附注为财务报表组成部分

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

报表 第9页

李延波

李延波

孙敬德

孙敬德

华远地产股份有限公司
所有者权益变动表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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)											
(一) 综合收益总额											
(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											
1. 提取盈余公积									30,567,918.06	-248,687,238.78	-218,119,320.72
2. 对所有者 (或股东) 的分配									30,567,918.06	-30,567,918.06	
3. 其他										-218,119,320.72	-218,119,320.72
(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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人: 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

报表 第10页

华远地产股份有限公司
合并所有者权益变动表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	内盛子时公司所有者权益										所有者权益合计			
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	少数股东权益	
	优先股	普通股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,817,661,006.00				10,000,000.00				266,331,675.78			2,253,282,244.81	530,229,536.67	4,707,904,463.36
加：会计政策变更														
前期差错更正														
四、控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,817,661,006.00				10,000,000.00				266,331,675.78			2,253,282,244.81	530,229,536.67	4,707,904,463.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	528,439,868.00				1,213,015,244.49				232,267.73			595,678,482.55	32,978,326.53	2,370,344,139.40
（一）综合收益总额												741,323,630.76	31,996,320.63	773,321,957.39
（二）所有者投入和减少资本	528,439,868.00				1,213,015,244.49								980,000.00	1,742,435,112.49
1、股东投入的普通股					1,213,015,244.49								980,000.00	1,742,435,112.49
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														
1、提取盈余公积									232,267.73			-115,645,148.21		-115,412,880.48
2、提取一般风险准备									232,267.73			-232,267.73		
3、对所有者（或股东）的分配														
4、其他												-145,413,880.48		-145,412,880.48
（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	2,346,100,874.00				1,213,015,244.49				266,563,943.51			2,848,960,727.36	563,207,863.30	7,077,848,652.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 孙敬德

主管会计工作负责人: 焦瑞云

会计机构负责人: 李延波

报表 第11页

华远地产股份有限公司
合并所有者权益变动表
2016年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期					本期					所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	
一、上年年末余额	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											
四、利润分配											
其他											
二、本年年初余额	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）											
（一）综合收益总额							30,567,918.06		481,809,906.66	-83,721,092.16	428,656,732.56
（二）所有者投入和减少资本									730,497,145.44	87,353,418.63	817,850,564.07
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										-125,733,726.48	-125,733,726.48
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积							30,567,918.06		-248,687,238.78	-45,340,784.31	-263,460,105.03
2. 提取一般风险准备							30,567,918.06		-30,567,918.06		
3. 对所有者（或股东）的分配											
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、本年年末余额	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

后附财务报表附注为财务报表组成部分。

企业法定代表人：孙敬德

主管会计工作负责人：孙敬德

会计机构负责人：李延

华远地产股份有限公司

二〇一六年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 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。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 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。

公司的统一社会信用代码: 911100001836721320。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 2016 年 12 月 31 日止, 本公司累计发行股本总数 234,610.09 万股, 注册资本为 234,610.09 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 2017 年 4 月 18 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2016 年 12 月 31 日止, 本公司合并财务报表范围内子公司如下:

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

公司名称	公司简称
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
上海誉力置业有限公司	上海誉力
香港誉力置业有限公司	香港誉力
广州上和拓远置业有限公司	广州上和
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	长沙隆熙
胜华辰远 (天津) 房地产开发有限公司	胜华辰远

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 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”）编制报表。

(二) 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。

三、 重要会计政策及会计估计

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。

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 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。

(六) 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。

（七）合营安排分类及会计处理方法

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。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十四) 长期股权投资”。

(八) 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。

(九) 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折算。

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。

(十) 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。

（十一） 应收款项坏账准备

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

单项金额重大并单独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：

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)	0.00	0.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3 年至 4 年 (含 4 年)	50.00	50.00
4 年至 5 年 (含 5 年)	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

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。

(十二) 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、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

(十三) 划分为持有待售的资产

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。

(十四) 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“三、(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、(六)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、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降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,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;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。

(十五) 投资性房地产

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。

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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。

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。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-40	3-5	2.38-3.23
运输设备	5	3-5	19.00-19.40
办公设备及其他	5	3-5	19.00-19.40

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

(十七) 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。

(十八) 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的各部分分别完工，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。

(十九)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	4.0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。

(二十)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。

(二十一)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。

(二十二)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

(1) 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。

(二十三)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。

(二十四) 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。

(二十五)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:

- 1) 开发产品完工并验收合格;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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：

- 1) 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。
- 2) 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。

(二十六) 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。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

(二十八) 租赁

1、 经营租赁会计处理

(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、 融资租赁会计处理

(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。

(二十九)重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号),适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。

本公司执行该规定的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目,2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额 12,102,580.11 元,调减管理费用本年金额 12,102,580.11 元。
(3) 将已确认收入(或利得)但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”(或“其他非流动负债”)项目。比较数据不予调整。	无
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”(或“其他非流动资产”)项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额 92,747,488.70 元,调增应交税费期末余额 92,747,488.70 元。

2、 重要会计估计变更

本报告期内，无需要披露的重要会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、11%
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增交纳增值税）	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%、2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

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。各项目公司参照各地区公告的土地增值税清算规则计算土地增值税。

(二) 税收优惠

无。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	165,814.62	45,163.33
银行存款	5,471,468,165.04	1,884,534,494.25
其他货币资金	21,780,813.70	21,838,835.45
合计	5,493,414,793.36	1,906,418,493.03

受到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	21,780,813.70	21,838,835.45
共管户 1（注 1）	60,000,000.00	80,215,934.26
共管户 2（注 2）	19,798,431.35	21,846,821.61
共管户 3（注 3）	8,190,212.33	
合计	109,769,457.38	123,901,591.32

注 1：共管户 1 为转让项目公司尚未结算的款项。

注 2：共管户 2 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。

注 3：共管户 3 为与拆迁指挥部共同开立的共管户资金。

（二）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	年初余额
交易性金融资产	1,879,088.21	1,734,390.48
其中：基金	1,879,088.21	1,734,390.48
合计	1,879,088.21	1,734,390.48

（三）应收账款

1、应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	417,292,627.57	100.00	54,717.10	0.01	417,237,910.47
组合 1					
组合 2	417,292,627.57	100.00	54,717.10	0.01	417,237,910.47
组合小计	417,292,627.57	100.00	54,717.10	0.01	417,237,910.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	417,292,627.57	100.00	54,717.10	0.01	417,237,910.47

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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
组合 1					
组合 2	121,552,564.70	100.00	10,704,784.60	8.81	110,847,780.10
组合小计	121,552,564.70	100.00	10,704,784.60	8.81	110,847,780.10
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	100.00	10,704,784.60	8.81	110,847,780.10

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	417,134,762.57		
1 至 2 年（含 2 年）	3,021.00	302.10	10.00
2 至 3 年（含 3 年）	143,470.00	43,041.00	30.00
3 至 4 年（含 4 年）			
4 至 5 年（含 5 年）			
5 年以上	11,374.00	11,374.00	100.00
合计	417,292,627.57	54,717.10	

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 31,036.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 10,681,103.90 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	转回或收回金额	确定原坏账准备的依据及其合理性	转回或收回原因	收回方式
长沙海信广场实业有限公司	10,681,103.90	按照账龄计提坏账	到收款期收回	货币资金
合计	10,681,103.90			

3、按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

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
北京华远集团有限公司	295,068,420.97	70.71	
北京银行股份有限公司长沙分行	116,593,865.80	27.94	
合计	411,662,286.77	98.65	

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	601,054,615.74	81.30	43,999,999.62	26.97
1 至 2 年	22,413,281.70	3.03	104,303,212.98	63.92
2 至 3 年	4,296,273.41	0.58		
3 年以上	111,528,570.00	15.09	14,863,000.00	9.11
合计	739,292,740.85	100.00	163,166,212.60	100.00

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 130,870,370.80 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	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
某法院土地拍卖专户	486,713,524.50	65.84
某棚户改造公司	104,665,570.00	14.16
某房地产开发公司	56,715,726.03	7.67
某矿山机械厂	13,850,000.00	1.87
某电业局	12,354,800.80	1.67
合 计	674,299,621.33	92.38

(五) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	1,164,908,002.82	100.00	8,541,102.18	0.73	1,156,366,900.64

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
其中：组合 1	303,723,659.98	26.07			303,723,659.98
组合 2	861,184,342.84	73.93	8,541,102.18	0.99	852,643,240.66
小计	1,164,908,002.82	100.00	8,541,102.18	0.73	1,156,366,900.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,164,908,002.82	100.00	8,541,102.18	0.73	1,156,366,900.64

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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
其中：组合 1	25,627,978.02	5.03			25,627,978.02
组合 2	483,373,977.10	94.97	12,243,828.98	2.53	471,130,148.12
小计	509,001,955.12	100.00	12,243,828.98	2.41	496,758,126.14
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	100.00	12,243,828.98	2.41	496,758,126.14

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	840,455,989.19		
1 至 2 年（含 2 年）	5,819,748.23	581,974.84	10.00
2 至 3 年（含 3 年）	3,429,449.41	1,028,834.33	30.00
3 至 4 年（含 4 年）	9,092,526.01	4,546,263.01	50.00
4 至 5 年（含 5 年）	5,200.00	2,600.00	50.00
5 年以上	2,381,430.00	2,381,430.00	100.00
合计	861,184,342.84	8,541,102.18	

组合中，根据款项性质无需计提坏账准备款项：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
西安市住房保障和房屋管理局	38,422,859.98			注(1)

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	257,460,000.00			注(2)
天津金辉永华置业有限公司	7,840,800.00			注(3)
合计	303,723,659.98			

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,故未发现存在减值迹象。

注（2）：系本公司子公司华远置业与北京龙湖中佰置业有限公司等 4 家公司合作开发项目的项目合作款,属于合作开发前期投入资金,故未发现存在减值迹象。

注（3）：系本公司子公司新尚致远与天津和纵联横房地产信息咨询有限公司等 3 家公司合作开发项目的项目合作款,属于合作开发前期投入资金,故未发现存在减值迹象。

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,223,420.25 元;本期转回坏账准备金额 2,643,801.5 元;
本期减少坏账准备 3,282,345.55 元主要由于合并范围变更导致。

3、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
股权转让款	484,485,760.00	
项目合作款	265,300,800.00	259,560,000.00
押金保证金	228,550,981.79	28,656,470.90
往来款	134,225,310.22	168,767,334.00
物业保修金	38,422,859.98	25,627,978.02
代垫款	8,782,438.05	12,343,530.13
代扣代缴款	1,016,385.00	8,624,047.41
备用金	146,664.20	603,368.85
其他	3,976,803.58	4,819,225.81
合计	1,164,908,002.82	509,001,955.12

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
某私募基金	股权转让款	484,485,760.00	1 年以内	41.59	
某房地产开发公司	项目合作款	257,460,000.00	1-2 年	22.10	
某土地发展中心	押金保证金	103,100,000.00	1 年以内	8.85	
某拍卖中心有限公司	押金保证金	100,000,000.00	1 年以内	8.58	

单位名称	款项性质	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
西安市住房保障和房屋管理局	物业保修金	38,422,859.98	1-4 年	3.30	
合计	/	983,468,619.98	/	84.42	

注：具体合作项目情况见附注十四、5

(六) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	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	13,958,174,814.98		13,958,174,814.98	13,935,194,283.66		13,935,194,283.66
开发产品	4,353,487,470.80		4,353,487,470.80	3,786,918,369.81		3,786,918,369.81
低值易耗品	47,279.99		47,279.99			
合计	18,311,709,565.77		18,311,709,565.77	17,722,112,653.47		17,722,112,653.47

(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
北京铭悦好天地项目	2014 年	2016 年	199,267		215,404,765.02
北京西红世项目	2015 年	2017 年	261,753	2,069,233,909.21	1,419,624,890.08
北京和墅项目	2014 年	2017 年	205,009	55,433,578.02	1,693,126,075.53
北京华中心项目	2014 年	2017 年	501,981	2,428,779,933.64	3,302,140,568.94
北京新通源远项目				292,416,180.14	271,154,556.23
北京苹果园项目	/	/	/	3,885,753,303.80	1,643,935,770.00
西安海蓝城三期项目	2013 年	2015 年	411,948		
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		1,328,800,469.81	855,209,809.47
西安海蓝城六期项目	2014 年	2018 年	127,615	482,588,216.02	445,153,104.35
西安锦悦二期项目	2014 年	2016 年	54,757		249,562,505.43
西安枫悦一期项目	2016 年	2018 年	145,841	940,413,314.45	4,331.09
长沙华中心项目	2011 年	2019 年	726,721	1,242,082,612.74	2,910,589,786.30
长沙人韵项目	/	/	/	188,132,632.76	219,379,005.29
长沙地韵项目	/	/	/	234,645,752.98	176,891,003.41
天津波士顿-37#地项目	2015 年	2017 年	32,217	61,222,665.13	45,091,389.70
天津波士顿-43#地项目	2014 年	2017 年	96,988	748,672,246.28	487,926,722.82
合计				13,958,174,814.98	13,935,194,283.66

(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
北京华远企业号	2006 年	31,381,637.69	927,450.00		32,309,087.69
北京裘马都项目	2008 年	18,772,210.44		18,772,210.44	
北京九都汇项目	2011 年	4,921,148.29		4,921,148.29	
北京铭悦园项目	2014 年	89,250,297.12		60,896,479.56	28,353,817.56
北京澜悦项目	2014 年	60,512,053.22		60,512,053.22	
北京铭悦好天地项目	2015 年	542,919,308.24	224,830,329.77	518,587,889.01	249,161,749.00
北京华远和墅项目	2016 年		1,970,414,389.51	1,510,061,676.75	460,352,712.76
西安君城项目	2013 年	81,477,546.80		4,914,210.81	76,563,335.99
西安海蓝城一期项目	2012 年	142,664,225.47		47,626,716.73	95,037,508.74
西安海蓝城二期东项目	2014 年	167,578,593.35		14,780,880.93	152,797,712.42
西安海蓝城二期西项目	2015 年	200,169,510.39		183,504,478.89	16,665,031.50
西安海蓝城三期项目	2015 年	705,442,792.09		266,318,178.20	439,124,613.89
西安海蓝城四期项目	2015 年	340,203,430.37		62,816,491.74	277,386,938.63
西安锦悦一期项目	2015 年	459,642,146.58		235,229,962.08	224,412,184.50
西安锦悦二期项目	2016 年		485,900,885.23	104,403,755.03	381,497,130.20
长沙华中心三期项目	2015 年	640,804,088.51	1,232,706,472.22	779,434,101.64	1,094,076,459.09
长沙华中心四期项目	2016 年		1,281,772,870.32	506,495,710.57	775,277,159.75
长沙华中心拆迁安置房	2015 年	27,492,420.72			27,492,420.72
天津波士顿-44#地项目	2015 年	273,686,960.53	-12,321,517.15	238,385,835.02	22,979,608.36
合计		3,786,918,369.81	5,184,230,879.90	4,617,661,778.91	4,353,487,470.80

2、截至 2016 年 12 月 31 日，未发现存货存在减值迹象。

3、存货期末余额含有借款费用资本化金额为 2,501,697,061.73 元。

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
理财产品	302,753,415.26	1,674,859.72
预交土地增值税	254,843,975.97	205,452,585.72
预交增值税	92,747,488.70	
预交营业税	50,117,508.19	103,852,403.77
预交城建税	6,925,059.21	5,544,924.41
预交教育费附加	4,515,576.91	4,143,645.21
预交企业所得税	2,896,324.58	7,818,192.33
预交地方教育费附加	2,296,447.24	2,083,124.99

项目	期末余额	年初余额
预交防洪费及水利基金	1,129,910.27	118,783.11
其他	5,894.95	
合计	718,231,601.28	330,688,519.26

(八) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	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	483,124,657.24		483,124,657.24	126,599,821.46		126,599,821.46
其中：按公允价值计量						
按成本计量	483,124,657.24		483,124,657.24	126,599,821.46		126,599,821.46
合计	483,124,657.24		483,124,657.24	126,599,821.46		126,599,821.46

2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京市城远市政工程有限公司	500,000.00			500,000.00
上海中城联盟投资管理有限公司	31,967,726.59			31,967,726.59
北京盛同联行房地产经纪有限公司	746,041.32			746,041.32
上海伍翎投资中心（有限合伙）	75,000,000.00			75,000,000.00
北京盛同华远房地产投资有限公司	1,700,498.53			1,700,498.53
芜湖歌斐文欣投资中心（有限合伙）	15,685,555.02		12,008,284.22	3,677,270.80
上海中城创盈商业经营管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金		10,000,000.00		10,000,000.00
Elite 国际投资基金 8 号		358,533,120.00		358,533,120.00
合 计	126,599,821.46	368,533,120.00	12,008,284.22	483,124,657.24

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末		
北京市城远市政工程有限公司					2.24	
上海中城联盟投资管理股份有限公司					1.83	3,750,000.00
北京盛同联行房地产经纪有限公司					4.40	
上海伍翎投资中心（有限合伙）					7.89	
北京盛同华远房地产投资有限公司					4.40	
芜湖歌斐文欣投资中心（有限合伙）					39.67	

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末		
上海中城创盈商业经营管理有限公司					6.67	
恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金						
Elite 国际投资基金 8 号					85.00	
合 计						3,750,000.00

说明:

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。本公司的产品第一轮分配方式：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；第一轮分配完毕后再分配的收益确认为投资收益

本公司子公司华远置业的子公司上海誉力的子公司香港誉力作为有限合伙人认缴 Elite International Investment Fund VIII LP（以下简称“8 号基金”）5280 万美元份额于 2016 年 11 月实缴到位，本基金管理人为普通合伙人 Elite International Limited III；管理及决策机制是由普通合伙人筛选调查潜在项目，进行内部审核及投资决策，利润分配方式为：（1）向有限合伙人分配全部本金；（2）向有限合伙人分配内部收益率为 8%的门槛收益；（3）剩余利润 80%分配给有限合伙人，20%分配给普通合伙人，具体见附注十四、4。

(九) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动						期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的损益	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	其他		
联营企业										
北京市圣瑞物业服务有限公司	3,044,491.99			3,959,523.87			-1,568,025.39			5,435,990.47
北京嘉里华远房地产开发有限公司	54,824,020.93			4,414,693.95						59,238,714.88
长沙梅信广场实业有限公司										
北京建华置地有限公司	31,358,985.47			337,807.35						31,696,792.82
北京兴恒君泰房地产开发有限公司	1,267,952.29	16,800,000.00		-1,703,746.41						16,364,205.88
北京北医医疗技术服务有限公司		12,000,000.00		-124,764.78						11,875,235.22
北京创想精英教育科技有限公司		1,280,000.00		-320,047.97						959,952.03
北京华远盈都房地产开发有限公司								7,051,915.31		7,051,915.31
天津金辉永华置业有限公司		44,830,000.00		-2,409,634.86						42,420,365.14
小计	90,495,450.68	74,910,000.00		4,153,831.15			-1,568,025.39	7,051,915.31		175,043,171.75
合计	90,495,450.68	74,910,000.00		4,153,831.15			-1,568,025.39	7,051,915.31		175,043,171.75

注 1：具体说明见附注七、(三)

(十) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	457,018,880.80	457,018,880.80
(2) 本期增加金额	84,215,359.68	84,215,359.68
(3) 本期减少金额	276,576,102.91	276,576,102.91
—合并范围变化	276,576,102.91	276,576,102.91
(4) 期末余额	264,658,137.57	264,658,137.57
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 年初余额	83,468,002.95	83,468,002.95
(2) 本期增加金额	14,104,135.33	14,104,135.33
—计提或摊销	14,104,135.33	14,104,135.33
(3) 本期减少金额	80,333,461.56	80,333,461.56
—合并范围变化	80,333,461.56	80,333,461.56
(4) 期末余额	17,238,676.72	17,238,676.72
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	247,419,460.85	247,419,460.85
(2) 年初账面价值	373,550,877.85	373,550,877.85

2、本期投资性房地产减少是由于处置华远盈都所致。

(十一) 固定资产

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输设备	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额	106,228,024.78	9,490,243.38	9,942,946.62	125,661,214.78
(2) 本期增加金额		1,874,233.78	1,369,885.99	3,244,119.77
—购置		1,874,233.78	1,369,885.99	3,244,119.77
(3) 本期减少金额		369,454.00	652,075.00	1,021,529.00
—处置或报废		369,454.00	652,075.00	1,021,529.00
(4) 期末余额	106,228,024.78	10,995,023.16	10,660,757.61	127,883,805.55
2. 累计折旧				
(1) 年初余额	23,895,819.71	5,837,068.08	7,794,694.77	37,527,582.56
(2) 本期增加金额	3,405,030.00	1,330,314.46	804,960.08	5,540,304.54

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输设备	合计
—计提	3,405,030.00	1,330,314.46	804,960.08	5,540,304.54
(3) 本期减少金额		327,522.81	573,742.70	901,265.51
—处置或报废		327,522.81	573,742.70	901,265.51
(4) 期末余额	27,300,849.71	6,839,859.73	8,025,912.15	42,166,621.59
3. 账面价值				
(1) 期末账面价值	78,927,175.07	4,155,163.43	2,634,845.46	85,717,183.96
(2) 年初账面价值	82,332,205.07	3,653,175.30	2,148,251.85	88,133,632.22

(十二) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	其他	合计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	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
2. 累计摊销			
(1) 年初余额	9,356,221.69	293,717.46	9,649,939.15
(2) 本期增加金额	1,280,960.20	34,279.92	1,315,240.12
—计提	1,280,960.20	34,279.92	1,315,240.12
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	10,637,181.89	327,997.38	10,965,179.27
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	44,045,321.89	14,802.62	44,060,124.51
(2) 年初账面价值	45,326,282.09	49,082.54	45,375,364.63

(十三) 商誉

被投资单位名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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。

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	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
内部交易未实现利润	567,224.76	141,806.19	567,224.76	141,806.19
减值准备	8,595,499.36	2,148,874.84	22,948,613.58	5,735,418.09
计提的土地增值税	59,494,820.84	14,873,705.21		
可结转的税款抵扣	627,254,969.60	156,813,742.40	175,914,955.28	43,978,738.82
交易性金融资产公允价值变动	103,072.36	25,768.09	247,770.04	61,942.51
合计	696,015,586.92	174,003,896.73	199,678,563.66	49,917,905.61

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预交土地增值税	133,584,369.60	33,396,092.40	121,598,388.08	30,399,597.02
合计	133,584,369.60	33,396,092.40	121,598,388.08	30,399,597.02

3、 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣亏损	30,852,440.30	6,587,673.76
坏账准备		1,735.31
合计	30,852,440.30	6,589,409.07

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

年份	期末余额	年初余额	备注
2017 年		1,193.00	
2018 年	20,025.67	20,025.67	
2019 年	208,926.48	208,926.48	
2020 年	980,957.13	980,957.13	
2021 年	668,299.34	5,376,571.48	
2012 年	28,974,231.68		
合计	30,852,440.30	6,587,673.76	

(十五) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
保证借款	500,000,000.00	
抵押借款		500,000,000.00
合计	500,000,000.00	500,000,000.00

2、 年末担保情况详见附注十一、(五) 2。

3、 期末短期借款中无已到期未偿还借款。

(十六) 应付账款

1、 应付账款列示:

项目	期末余额	年初余额
应付工程款	1,613,690,101.32	1,596,503,242.74
合计	1,613,690,101.32	1,596,503,242.74

2、 账龄超过一年的重要应付账款:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长沙华中心项目	162,974,036.22	尚未结算
澜悦项目	113,534,728.07	尚未结算
北京铭悦园项目	115,564,110.24	尚未结算
西安海蓝城项目一至五期项目	209,787,080.57	尚未结算
北京铭悦好天地项目	56,804,486.51	尚未结算
天津波士顿-44#地项目	56,580,638.97	尚未结算
合计	715,245,080.58	

(十七) 预收款项

1、 预收款项列示

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
北京九都汇项目		14,928,401.00	已竣工	100.00
北京铭悦园项目	12,624,857.06	25,009,795.06	已竣工	99.53
北京铭悦好天地项目	29,246,873.88	303,618,347.88	已竣工	94.64
北京澜悦项目		31,397,022.00	已竣工	100.00
北京和墅项目	454,643,139.00	1,594,318,699.00	2017 年	91.89
西安君城项目	19,750,118.76	17,917,557.25	已竣工	97.80
西安海蓝城一期项目	6,448,273.40	16,552,706.59	已竣工	91.10
西安海蓝城二期东区项目	10,529,043.10	16,693,411.10	已竣工	87.05
西安海蓝城二期西区项目	4,231,863.00	42,025,281.00	已竣工	98.45

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
西安海蓝城三-五期项目	781,454,975.81	71,991,788.15	2017 年	52.01
西安锦悦项目	67,292,054.74	93,065,647.30	已竣工	64.02
长沙华中心一期项目	30,943.00	691,232.00	已竣工	100.00
长沙华中心三、四期项目	438,470,650.50	183,536,984.95	2017 年	72.03
长沙华中心五期-北京银行项目		67,997,301.87	已竣工	100.00
北京西红世项目	1,347,272,143.00	84,261,308.00	2017 年	60.79
天津波士顿（37#、44#地）项目	19,314,456.32	86,674,166.54	2017 年	95.05
北京华中心项目	641,260,012.00	221,297,700.00	2017 年	48.83
西安枫悦项目	389,354,839.00		2018 年	25.64
天津波士顿（43#地）项目	1,074,779,093.00		2017 年	12.53
其他预收款	406,112.00			
合计	5,297,109,447.57	2,871,977,349.69		

2、 账龄超过一年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京华中心项目	221,297,700.00	未达到收入结转条件
北京西红世项目	84,161,308.00	未达到收入结转条件
长沙华中心项目	15,724,729.78	未达到收入结转条件
西安锦悦项目	14,616,715.49	未达到收入结转条件
西安海蓝城项目三-五期项目	13,792,065.54	未达到收入结转条件
西安海蓝城项目一、二期项目	10,955,792.62	未达到收入结转条件
北京铭悦园项目	10,871,897.06	未达到收入结转条件
合计	371,420,208.49	

（十八）应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	469,802.67	199,618,745.70	199,215,349.85	873,198.52
离职后福利-设定提存计划		23,092,755.02	23,092,755.02	
其他				
合计	469,802.67	222,711,500.72	222,308,104.87	873,198.52

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴		161,678,556.86	161,503,113.18	175,443.68
（2）职工福利费		7,555,305.77	7,555,305.77	
（3）社会保险费		12,515,521.77	12,515,521.77	

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费		11,186,403.71	11,186,403.71	
工伤保险费		464,574.45	464,574.45	
生育保险费		864,543.61	864,543.61	
(4) 住房公积金		13,037,729.00	13,032,481.00	5,248.00
(5) 工会经费和职工教育经费	469,802.67	4,728,604.50	4,505,900.33	692,506.84
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他		103,027.80	103,027.80	
合计	469,802.67	199,618,745.70	199,215,349.85	873,198.52

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		22,042,572.45	22,042,572.45	
失业保险费		1,050,182.57	1,050,182.57	
合计		23,092,755.02	23,092,755.02	

(十九) 应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	47,005,017.10	
营业税		1,766,758.91
企业所得税	410,852,607.22	279,045,365.75
个人所得税	1,533,109.03	1,253,487.72
城市维护建设税	1,939,717.05	100,431.69
土地增值税	131,241,720.81	32,153,902.53
教育费附加	2,422,059.72	1,124,671.65
房产税	154,168.05	2,617.84
防洪费及水利基金	3,745,414.65	2,613,261.87
合计	598,893,813.63	318,060,497.96

(二十) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		-1,905,199.94
短期借款应付利息		16,530,490.19
企业债券利息	210,087,625.49	70,810,577.61
合计	210,087,625.49	85,435,867.86

(二十一) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
关联往来款	715,489,375.32	3,031,459,250.91
其他往来款	6,718,348.96	25,581,181.47
代垫款	120,937,218.96	120,192,897.91
未结算款	88,090,486.04	60,000,000.00
应付代收款	114,477,692.40	127,476,813.56
保证金	17,696,015.94	32,276,687.80
押金	26,692,052.94	22,123,844.98
其他	13,332,634.56	20,291,438.31
诚意金	39,501,010.00	
资产证券化费用	11,040,000.00	
权利维护费(注1)	66,378,634.31	
合计	1,220,353,469.43	3,439,402,114.94

注1: 具体情况详见附注六、(二)。

2、账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
关联往来款	193,176,863.36	尚未归还
代垫款	120,140,000.00	尚未结算(注1)
未结算款	60,000,000.00	尚未结算(注2)
往来款	12,000,000.00	尚未结算
应付代收款	37,086,656.59	尚未结算

注1: 为土地一级开发垫付的款项

注2: 为转让项目公司尚未结算的款项。

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	3,984,950,000.00	1,425,725,797.05
合计	3,984,950,000.00	1,425,725,797.05

说明: 本公司子公司华远置业的全资子公司新都致远向西藏信托有限公司借款 8 亿元, 合同约定还款日期为 2018 年 8 月 31 日, 已于 2017 年 1 月提前还清。

(二十三) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	605,500,000.00	2,539,685,733.25
保证借款	578,000,000.00	1,160,000,000.00
合计	1,183,500,000.00	3,699,685,733.25

年末抵押情况详见附注十二、(一)、3; 年末担保情况详见附注十一、(五)、2

(二十四) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	年初余额
14 华远债	1,389,281,333.38	1,386,065,733.34
15 华远债	1,494,594,444.48	1,491,351,111.12
16 华远债	3,489,705,000.11	
合计	6,373,580,777.97	2,877,416,844.46

2、 应付债券的增减变动:

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额 (万元)	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价 摊销	本期 偿还	发行费用	期末余额
14 华远债	100.00	2015/4/27	5 年期	140,000.00	1,386,065,733.34		3,215,600.04				1,389,281,333.38
15 非公开发 行公司债	100.00	2015/9/17	3 年期	150,000.00	1,491,351,111.12		3,243,333.36				1,494,594,444.48
16 年非公开 (第 1 期)	100.00	2016/1/12	3 年期	150,000.00		1,500,000,000.00	2,076,666.72			-6,230,000.00	1,495,846,666.72
16 年非公开 (第 2 期)	100.00	2016/3/8	3 年期	100,000.00		1,000,000,000.00	1,116,666.70			-4,020,000.00	997,096,666.70
16 年非公开 (第 3 期)	100.00	2016/6/2	3 年期	100,000.00		1,000,000,000.00	781,666.69			-4,020,000.00	996,761,666.69
合计	/	/	/		2,877,416,844.46	3,500,000,000.00	10,433,933.51			-14,270,000.00	6,373,580,777.97

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。

(3) 2016 年非公开发行公司债券（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）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 5.10%，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。

(4) 2016 年非公开发行公司债券（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）完成发行公告》，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。

(5) 2016 年非公开发行公司债券（简称为“16 华远 03”，代码“135526”）

根据《华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）完成发行公告》，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 5.55%，计息期限为 2016 年 6 月 2 日至 2019 年 6 月 1 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 6 月 3 日完成认购缴款。

(二十五) 股本

项目	年初余额	本次变动增 (+) 减 (-)				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
人民币流通股	1,817,661,006.00				528,439,868.00	2,346,100,874.00

说明:

- 1、经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]854 号文核准，公司向截至 2016 年 7 月 12 日下午上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的华远地产全体股东（总股本 1,817,661,006 股），按照每 10 股配 3 股的比例配售，共计可配售股份总数量为 545,298,301 股，根据发行结果实际配售 528,439,868 股，发行价格为 3.36 元/股，认购金额为 1,775,557,956.48 元，超出部分计入资本公积。
- 2、2016 年 7 月 12 日，本公司第二大股东天津华远浩利投资股份有限公司将持有的本公司 3600 万股质押予中信证券股份有限公司，质押到期日为 2018 年 7 月 12 日。

(二十六) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	40,000,000.00	1,213,015,244.49		1,253,015,244.49
合计	40,000,000.00	1,213,015,244.49		1,253,015,244.49

说明：资本公积本期增加情况详见附注五、(二十五)。

(二十七) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	266,331,675.78	232,267.73		266,563,943.51
合计	266,331,675.78	232,267.73		266,563,943.51

(二十八) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,253,282,244.81	1,771,472,338.15
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	2,253,282,244.81	1,771,472,338.15
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	741,323,630.76	730,497,145.44
加: 其他转入数		
减: 提取法定盈余公积	232,267.73	30,567,918.06
应付普通股股利	145,412,880.48	218,119,320.72
股东权益内部结转		
期末未分配利润	2,848,960,727.36	2,253,282,244.81

(二十九) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,594,680,054.14	6,165,754,399.83	7,441,474,510.35	5,710,305,275.88
其他业务	13,729,823.64	16,026.20	7,527,909.39	
合计	7,608,409,877.78	6,165,770,426.03	7,449,002,419.74	5,710,305,275.88

营业收入中包括建造合同收入 1,832,012,888.36 元, 成本 1,514,123,956.61 元。

(三十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	168,413,826.09	369,647,228.10
城市维护建设税	24,429,106.99	22,785,210.90
教育费附加	17,379,783.37	18,299,990.10
土地增值税	216,429,853.27	75,237,681.78

项目	本期发生额	上期发生额
防洪费及水利基金	2,878,317.17	2,819,675.66
房产税	6,812,396.42	
土地使用税	1,366,273.89	
印花税	3,903,301.80	
车船使用税	20,608.00	
合计	441,633,467.00	488,789,786.54

(三十一) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	88,915,937.09	70,863,449.12
广告费	21,118,960.21	27,693,045.44
营销推广费	74,949,966.69	50,258,963.01
其他费用	31,352,795.49	12,298,719.51
合计	216,337,659.48	161,114,177.08

(三十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及社会保险	51,115,440.04	59,104,690.36
税费	13,098,985.57	18,839,034.79
摊销折旧费	6,311,862.45	5,766,758.30
办公通讯费	5,647,661.33	6,538,571.09
交通差旅费	2,054,291.06	1,969,232.39
业务招待费	4,290,960.01	4,000,988.26
中介机构费	14,611,990.69	5,471,307.65
工会经费及职工教育经费	945,454.24	1,412,641.72
培训费	160,745.16	64,220.00
其他费用	6,462,356.58	4,185,001.88
合计	104,699,747.13	107,352,446.44

(三十三) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	12,471,726.43	16,239,386.69
减：利息收入	23,355,950.05	23,257,689.36
汇兑损益	-258,720.30	
其他费用	2,130,706.49	1,383,527.42
合计	-9,012,237.43	-5,634,775.25

(三十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-11,070,448.75	11,961,146.27
合计	-11,070,448.75	11,961,146.27

(三十五) 公允价值变动收益

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	144,697.73	109,018.82
合计	144,697.73	109,018.82

(三十六) 投资收益

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	4,153,831.15	1,532,232.16
处置长期股权投资产生的投资收益(注 1)	347,405,263.01	121,309,554.01
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,750,000.00	2,176,547.90
其他	10,598,526.90	6,986,001.04
合计	365,907,621.06	132,004,335.11

其他为取得的理财收益。

注 1: 主要为处置华远盈都产生的收益, 具体情况详见附注六、(二)

(三十七) 营业外收入

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
非流动资产处置利得合计	33,602.60		33,602.60
其中: 固定资产处置利得	33,602.60		33,602.60
其他	12,772,091.52	11,486,141.84	12,772,091.52
合计	12,805,694.12	11,486,141.84	12,805,694.12

其他说明: 2013 年 12 月, 本公司的子公司华远置业以及北京华远嘉利房地产开发有限公司的各方股东与北京龙济盛和国际投资有限公司(以下简称“龙济盛和”)签订《北京华远嘉利房地产开发有限公司股权转让意向书》(以下简称“意向书”), 由于龙济盛和未在意向书约定的排他期内完成项目尽调, 北京市中伦律师事务所认为龙济盛和违反意向书相关约定, 华远置业收取的定金将不予退还。2014 年 9 月, 华远置业向龙济盛和寄发了律师函, 对方未予回复。2016 年, 华远置业将该笔已超过诉讼时效的应付款 1,000 万元转入营业外收入。

(三十八) 营业外支出

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	67,180.18	14,166.52	67,180.18

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
其中：固定资产处置损失	67,180.18	14,166.52	67,180.18
对外捐赠	2,285,000.00	3,599,660.00	2,285,000.00
罚款支出	5,732,900.00	4,296,607.10	5,732,900.00
其他	940,703.13	213,366.40	940,703.13
合计	9,025,783.31	8,123,800.02	9,025,783.31

(三十九) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	418,471,618.65	282,096,981.98
递延所得税费用	-121,910,082.12	10,642,512.48
合计	296,561,536.53	292,739,494.46

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,069,883,493.92
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	267,470,873.48
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	580,035.88
非应税收入的影响	12,042,245.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,507,511.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,282,687.40
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	7,243,557.92
所得税费用	296,561,536.53

(四十) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	2,470,600,503.83	978,032,288.61
投标保证金	3,397,129,879.31	4,420,065,211.31
代收款	80,369,504.69	55,334,874.82
其他	121,661,690.96	56,170,536.17
合计	6,069,761,578.79	5,509,602,910.91

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款	3,152,448,282.21	1,191,739,001.23
投标保证金	1,504,185,801.73	5,077,826,392.64
应付代收	122,464,062.17	65,710,941.27
其他	262,802,463.51	108,862,052.28
合计	5,041,900,609.62	6,444,138,387.42

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
理财产品	1,801,341,444.46	3,150,000,000.00
合计	1,801,341,444.46	3,150,000,000.00

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
理财产品	2,102,420,000.00	3,151,674,859.72
合计	2,102,420,000.00	3,151,674,859.72

5、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
债券发行费用	14,270,000.00	25,158,000.00
配股费用	34,102,843.99	
合计	48,372,843.99	25,158,000.00

(四十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	773,321,957.39	817,850,564.07
加：资产减值准备	-11,070,448.75	11,961,146.27
固定资产等折旧	19,644,439.87	19,835,453.84
无形资产摊销	1,315,240.12	1,216,704.72
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)	33,577.58	14,166.52
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		

补充资料	本期金额	上期金额
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-144,697.73	-109,018.82
财务费用（收益以“—”号填列）	12,471,726.43	16,239,386.69
投资损失（收益以“—”号填列）	-365,907,621.06	-132,004,335.11
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-124,085,991.12	15,884,103.18
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	2,996,495.38	30,399,597.02
存货的减少（增加以“—”号填列）	-589,596,912.30	-1,974,207,109.26
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-1,915,315,720.84	-233,598,709.13
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	4,351,047,238.40	1,205,416,577.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,154,709,283.37	-221,101,472.24
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
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		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	5,383,645,335.98	1,782,516,901.71
减：现金的期初余额	1,782,516,901.71	2,694,877,368.07
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	3,601,128,434.27	-912,360,466.36

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	5,383,645,335.98	1,782,516,901.71
其中：库存现金	165,814.62	45,163.33
可随时用于支付的银行存款	5,383,479,521.36	1,782,471,738.38
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	5,383,645,335.98	1,782,516,901.71
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		

4、 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：华远盈都	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	13,833,929.16
其中：华远盈都	13,833,929.16
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	-13,833,929.16

(四十二) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	109,769,457.38	详见货币资金附注
存货	6,393,358,402.31	抵押
合计	6,503,127,859.69	

六、 合并范围变更

(一) 非同一控制下企业合并

本报告期，无通过非同一控制下企业合同取得子公司的情况。

(二) 处置子公司

(单位: 人民币万元)												
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
华远盈都	48,448.576	80.00%	转让	2016-12-28	工商变更登记 完成	35,005.86	20.00%	705.19	1,555.08	849.88	账面净资产 份额	

根据公司全资子公司华远置业与内蒙古恒泰盛达投资管理有限公司（代表恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金）（以下简称“恒泰盛达”）签订的股权转让协议，协议约定华远置业将持有华远盈都 100.00%的股权分两次转让予恒泰盛达，股权转让价款总计 60,560.72 万元，首次转让 80%股权作价 48,448.576 万元，剩余 20%股权作价 12,112.144 万元；

2016 年 12 月 28 日，首次股权转让完成，工商变更登记办理完毕，华远盈都不再纳入合并范围；

2017 年 1 月 22 日，剩余 20%股权转让完成，工商变更登记办理完毕；两次股权转让款于 2017 年 1 月 25 日收到；

根据双方签订的《恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金份额之优先收购权协议》，“在专项计划存续期内，优先收购权人有权选择行使或不行使优先收购权，在任一优先收购权行权日（专项计划设立五个优先收购权行权日，分别是 2020 年、2023 年、2026 年、2029 年和 2032 年），若优先收购人行使优先收购权的，应一次性收购全部基金份额。”华远置业需在产品存续期（约 18 年）的前三年累积支付 9,080 万元的权利维持费，以保有上述优先收购权。本公司将上述承诺支付的权利维持费，按现值抵减当期实现的股权转让收益，折现率按银行三年期同期贷款利率 4.75%计算。

(三) 其他原因的合并范围变动

1、 本年新设 5 家公司，具体情况如下：

(1) 上海誉力置业有限公司

公司成立于 2016 年 6 月 8 日，由北京市华远置业有限公司出资成立。注册资本 40,000.00 万元，统一社会信用代码 91310115MA1K3D0B9F。

(2) 广州上和拓远置业有限公司

公司成立于 2016 年 12 月 15 日，由北京市华远置业有限公司出资成立。注册资本 2,000.00 万元，统一社会信用代码 91440101MA59H08919。

(3) 长沙隆熙致远房地产开发有限公司

公司成立于 2016 年 12 月 15 日，由北京市华远置业有限公司出资成立。注册资本 5,000.00 万元，统一社会信用代码 91430100MA4L8WW75D。

(4) 胜华辰远（天津）房地产开发有限公司

公司成立于 2016 年 12 月 5 日，由北京市华远置业有限公司出资设立。注册资本 3,000.00 万元，统一社会信用代码 91120116MA05LRYKX5。

(5) 香港誉力

公司成立于 2016 年 7 月 14 日，由上海誉力置业有限公司出资成立。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

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
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

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	
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	设立
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		100.00	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		51.00	设立
华瑞城会所	北京市	北京市	会所管理		51.00	设立
上海誉力	上海市	上海市	房地产开发销售		100.00	设立
香港誉力	香港	香港	投资		100.00	设立
广州上和	广州市	广州市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙隆熙	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
胜华辰远	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	设立

1、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

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	-255.79		7,451,562.67
长沙地韵	7.00	-47.60		10,811,758.34
长沙橘韵	7.00	17,394,371.65		96,079,352.38
新通源远	15.00	-8,563.65		1,467,114.51

华远地产股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

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
新通致远	1.00	-36,094.37		2,415,225.72
西安唐明宫	49.00	26,719,115.33		157,467,597.14
华瑞和酒店	49.00	-24,868.38		955,131.62
上和致远	50.00	-12,045,330.56		86,560,120.92
华瑞城会所	49.00			

说明：截至本期末，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

子公司名称	期末余额						年初余额					
	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
长沙人韵	23,739.86	4.05	23,743.91	13,134.22		13,134.22	22,033.13	4.05	22,037.18	11,427.12		11,427.12
长沙地韵	18,820.17		18,820.17	3,400.68		3,400.68	17,695.71		17,695.71	2,276.15		2,276.15
长沙橘韵	369,605.14	3,783.47	373,388.63	236,132.40		236,132.40	400,280.19	2,213.21	402,493.40	289,397.49	688.79	290,086.28
新通源远	37,158.61	0.04	37,158.65	36,180.58		36,180.58	35,009.20	0.06	35,009.26	34,025.48		34,025.48
新通致远	47,083.45	27.63	47,111.08	21,429.60	1,529.22	22,958.82	75,897.89	41.68	75,939.57	49,927.79	1,498.58	51,426.37
西安唐明宫	218,487.94	1,986.76	220,474.70	188,540.85		188,540.85	200,918.23	153.95	201,072.18	126,733.82	48,000.00	174,733.82
上和致远	277,902.48	3,673.45	281,575.93	203,713.91	60,550.00	264,263.91	153,736.86	172.14	153,909.00	73,637.91	60,550.00	134,187.91
华瑞和酒店	473.99		473.99	279.07		279.07	102.00		102.00			
华瑞城会所												

(单位：人民币万元)

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
长沙人韵		-0.37	-0.37	-66.67		-9.11	-9.11	-21.86
长沙地韵		-0.07	-0.07	-0.38		-0.37	-0.37	-0.37
长沙橘韵	187,822.53	24,849.10	24,849.10	30,805.41	68,215.89	12,812.81	12,812.81	8,556.88
新通源远		-5.71	-5.71	23.25		-2.03	-2.03	29.22

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
新通致远	6,528.42	-360.94	-360.94	18,674.24	72,087.78	5,083.03	5,083.03	21,022.58
西安唐明宫	45,271.75	5,595.48	5,595.48	12,093.57	112,449.40	17,498.93	17,498.93	-45,507.20
上和致远	795.28	-2,409.07	-2,409.07	55,104.78	1.10	-214.13	-805.50	-55,211.67
华瑞和酒店	1,312.93	-5.08	-5.08	196.55				
华瑞城会所		-0.04	-0.04					

(二) 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

无

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

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
长沙海信广场实业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发销售	49.00		权益法
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
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售	21.00		权益法(注1)
北京北医医疗技术服务有限公司	北京市	北京市	技术开发、技术服务	30.00		权益法(注2)

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
北京创想精英教育科技有限公司	北京市	北京市	技术咨询、教育咨询	49.00	权益法(注3)
北京华远盈都房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	20.00	权益法(注4)
天津金辉永华置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发销售	26.00	权益法(注5)

注 1: 北京兴佰君泰房地产开发有限公司注册资本 9,000 万元于 2016 年 6 月实缴到位, 由各方股东按照持股比例实缴, 华远置业实缴 1,890 万元。

注 2: 北京北医医疗技术服务有限公司系本公司子公司华远置业与自然人苏忠志、任灵芝共同出资设立。

注 3: 北京创想精英教育科技有限公司系本公司子公司华远置业与北京精创合文教育科技有限公司共同出资设立。

注 4: 北京华远盈都房地产开发有限公司为本年度处置部分股权成本法转权益法核算公司, 具体见附注六、(二)。

注 5: 天津金辉永华置业有限公司系本公司子公司华远置业的全资子公司新尚致远与天津和纵联横房地产信息咨询有限公司等 3 家共同出资设立, 用于合作开发天津市津南区荏庄镇 2 号项目(地块出让编号: 津南(挂)2015-07 号), 各方按照各自股权比例分享利润, 分担风险和亏损。新尚致远出资 4,483 万元, 持有项目公司 26% 的股权。

2、重要联营企业的主要财务信息

(单位: 人民币万元)

项目	期末余额/本期发生额									
	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	长沙海信广场实业有限公司	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	北京北医医疗技术服务有限公司	北京创想精英教育科技有限公司	北京华远盈都房地产开发有限公司	天津金辉永华置业有限公司	
流动资产	11,340.50	22,692.90	4,916.11	3,200.76	8,580.76	1,178.47	168.84	1,384.30	74,568.79	
非流动资产	317.06		196,822.29	9.98	23.12	683.84	5.54	19,706.32	322.52	
资产合计	11,657.56	22,692.90	201,738.40	3,210.74	8,603.88	1,862.31	174.38	21,090.62	74,891.31	
流动负债	8,939.57	2,274.79	113,435.32	40.72	811.41	3.90	39.69	13,315.25	58,577.09	

华远地产股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目	期末余额/本期发生额									
	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	长沙海信广场实业有限公司	北京建华置地有限公司	北京兴佑君泰房地产开发有限公司	北京北医医疗技术服务有限公司	北京创想精英教育科技有限公司	北京华远盈都房地产开发有限公司	天津金辉永华置业有限公司	
非流动负债			98,885.20							
负债合计	8,939.57	2,274.79	212,320.52	40.72	811.41	3.90	39.69	13,315.25	58,577.09	
少数股东权益										
归属于母公司股东权益	2,718.00	20,418.10	-10,582.12	3,170.02	7,792.48	1,858.41	134.68	7,775.38	16,314.22	
按持股比例计算的净资产份额	543.60	5,921.25	-5,185.24	3,170.02	1,636.42	557.52	66.00	1,555.08		
对联营企业权益投资的账面价值	543.60	5,923.87		3,169.68	1,636.42	1,187.52	96.00	1,555.08		
营业收入	4,546.41	8,333.50	25,393.30	36.33			11.18	10,943.39		
净利润	1,979.76	1,522.31	-14,180.24	33.78	-811.31	-41.59	-65.32	1,730.89	-924.43	
其他综合收益										
综合收益总额	1,979.76	1,522.31	-14,180.24	33.78	-811.31	-41.59	-65.32	1,730.89	-924.43	
本年度收到的来自联营企业的股利	156.80									

说明 1：北京北医医疗技术服务有限公司（以下简称“北医医疗”）按持股比例计算的净资产份额与对联营企业权益投资的账面价值差异原因为北医医疗公司归属母公司

股东权益中包含华远置业出资溢价 900 万元。

说明 2：北京创想精英教育科技有限公司按持股比例计算的净资产份额与对联营企业权益投资的账面价值差异原因为其他股东认缴出资 30 万元尚未出资到位。

华远地产股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目	年初余额/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	长沙海信广场实业有限公司	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
非流动资产	227.79		175,150.75	9.98
资产合计	10,606.89	49,197.84	185,349.83	3,176.62
流动负债	9,084.65	30,300.53	88,046.65	40.72
非流动负债			94,395.00	
负债合计	9,084.65	30,300.53	182,441.65	40.72
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
按持股比例计算的净资产份额	304.45	5,480.22	1,425.01	3,135.90
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
营业收入	3,570.48	562.00	415.92	158.65
净利润	871.13	-22.68	-3,358.32	68.78
其他综合收益				
综合收益总额	871.13	-22.68	-3,358.32	68.78
本年度收到的来自联营企业的股利	46.27			

九、与金融工具相关的风险

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 2016 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 56.68 亿元，其中浮动利率借款 21.68 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 0.0542 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 2016 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、公允价值的披露

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。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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
一、持续的公允价值计量				
（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	1,879,088.21			1,879,088.21
（3）衍生金融资产				
（3）其他				
持续以公允价值计量的资产总额	1,879,088.21			1,879,088.21

(二) 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

十一、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京市华远集团有限公司	北京	国有独资	127,675.4979	46.40	46.40

本公司最终控制方是：北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津华远浩利投资股份有限公司	公司的非控股股东
上海歌斐星舟投资中心（有限合伙）	控股公司的少数股东
北京拓诚影世置业有限公司	控股公司的少数股东
北京永同昌房地产开发有限公司	控股公司的少数股东
永同昌建设集团有限公司	控股公司少数股东的子公司
北京盛世新业房地产有限公司	控股公司的少数股东
兴业财富资产管理有限公司	控股公司的少数股东
北京华远小额贷款有限公司	同一母公司控制
北京盛同华远房地产投资有限公司	参股企业
北京盛同联行房地产经纪有限公司	参股企业
孙杰	董事长直系亲属
广州高雅房地产开发有限公司	其他关联方

(五) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
永同昌建设集团有限公司	接受劳务	132,348,453.56	20,000,000.00
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	20,981,201.66	11,702,568.06
北京盛同联行房地产经纪公司	代理费	24,489,835.22	34,334,263.01
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	49,521,056.44	43,908,895.98

出售商品/提供劳务情况表

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	销售商品	1,614,350,877.11	
孙杰	销售商品		10,800,000.00
高管购房	销售商品		2,948,700.00
长沙海信广场实业有限公司	销售商品	38,622,932.43	23,906,956.36
长沙海信广场实业有限公司	劳务费	1,261,396.10	882,826.61
北京银行有限公司长沙分行	销售商品		269,929,308.98
北京盛同联行房地产经纪公司	服务费	1,378,260.76	
北京盛同华远房地产投资有限公司	服务费	6,753,896.23	
北京盛同华远房地产投资有限公司	品牌使用费	940,002.51	1,369,646.53
北京华远小额贷款有限公司	服务费	32,839.63	39,000.00

2、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙橘韵、长沙人韵、长沙地韵	华远置业	48,045.00	2014/9/28	2017/8/25	否
华远置业	新都致远	80,000.00	2015/7/31	2018/7/31	否
本公司	西安唐明宫	40,000.00	2015/8/10	2017/8/4	否
北京拓诚影世置业有限公司	上和致远	17,750.00	2015/09/22	2020/08/02	否
北京永同昌房地产开发有限公司	上和致远	17,750.00	2015/09/22	2020/08/02	否
华远置业	上和致远	35,500.00	2015/09/22	2020/08/02	否
华远置业	新润致远	220,000.00	2015/12/23	2017/12/22	否
本公司	华远置业	57,800.00	2016/2/5	2021/02/04	否
本公司	西安鸿华	50,000.00	2016/3/31	2017/05/29	否

3、 关联方资金拆借

(单位：人民币万元)

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	51,078.95	2014-1-17	2019-1-16	向控股股东借款
北京永同昌房地产开发有限公司	1,089.93	/	/	向子公司的少数股东借款
北京拓诚影世置业有限公司	1,089.93	/	/	向子公司的少数股东借款

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	202,459,361.47	293,727,363.22
北京华远小额贷款有限公司	利息		1,190,005.47

兴业财富资产管理有限公司	利息		126,960,000.00
北京永同昌房地产开发有限公司	利息	11,200,878.62	15,159,491.34
北京拓诚影世置业有限公司	利息	10,764,629.33	19,323,884.29
天津华远浩利投资股份有限公司	利息		22,296,383.56

4、 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	2,250.26	2,774.16

5、其他关联交易

无

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		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
	北京市圣瑞物业有限公司			573,762.00	
	北京市华远集团有限公司	295,068,420.97			
预付账款					
	广州高雅房地产开发有限公司	56,715,726.03			
	北京市圣瑞物业有限公司	2,440,562.59		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	
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	257,460,000.00		259,560,000.00	
	北京盛同华远房地产投资有限公司			1,717.60	
	北京圣瑞物业服务服务有限公司	1,213,084.69		2,156,869.82	
	天津金辉永华置业有限公司	7,840,800.00			

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款			
	北京圣瑞物业服务服务有限公司	8,757,497.95	3,453,208.76
	永同昌建设集团有限公司	102,406,938.64	
其他应付款			
	北京市华远集团有限公司	571,291,773.49	2,734,367,555.80

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
	北京圣瑞物业服务有限公司	904,253.35	1,284,106.18
	北京建华置地有限公司	22,880,281.37	20,980,281.37
	北京拓诚影世置业有限公司	51,134,177.33	135,369,548.00
	北京永同昌房地产开发有限公司	55,658,638.18	139,457,759.56
	北京盛同华远房地产投资有限公司	12,419,251.60	
	永同昌建设集团有限公司	1,200,000.00	
预收账款	北京银行长沙分行		67,997,301.87

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

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 日前将写字楼交付予北京银行长沙分行。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 2016 年 12 月 31 日，长沙橘韵已按照合同约定将写字楼交付予北京银行长沙分行，并收到定制建设款 8.37 亿元。

2、定制建设华远集团项目

2016 年，公司下属控股公司新都致远与北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）签订了《定制框架协议书》，约定由华远集团向新都致远定制建设位于 MC08-014/015 地块东北侧 O2\O3 塔楼，S3-S5 裙房及 S6 裙房南侧部分（不含公共配套用房），地下商业及产权车位，S-2#商业，交易价格为 20.2803 亿元，新都致远需于 2017 年 12 月 31 日前将上述物业交付予华远集团。截止 2016 年 12 月 31 日，共收到定制建设款 14.00 亿元。

3、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			
北京银行阜成支行	2014-9-28	2017-8-25	140,000,000.00	长沙橘韵公司、人韵公司、地韵公司项目土地及	长沙人韵、地韵、橘韵的土地及在建工程；橘韵土地证号：长国用(2015)第 055935 号，土地使用权面积 49929.1 m²，分割抵押面
	2014-10-20	2017-8-25	105,000,000.00		
	2014-11-19	2017-8-25	17,500,000.00		
	2015-1-28	2017-8-25	140,000,000.00		

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			
	2015-4-10	2017-8-25	22,110,000.00	在建工程	积 7015.25 m ² ; 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 ² ; 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 ² ; 橘韵 2 号楼 (R4 栋)、3 号楼 (R1-R3 栋)、5 号楼 (写字楼和酒店)。
	2015-5-28	2017-8-25	24,500,000.00		
	2015-6-12	2017-8-25	12,100,000.00		
	2015-7-30	2017-8-25	13,640,000.00		
	2015-8-25	2017-8-25	5,600,000.00		
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		
	2016/01/11	2018/07/31	200,000,000.00		
中信银行总行营业部	2015-9-22	2020-8-2	710,000,000.00	土地使用权	大兴区西红世镇京兴国用 (2015 出) 第 00047 号 35366.27 平方米土地使用权抵押
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	11,000,000.00		
合计			2,390,450,000.00		

(二) 或有事项

1、未决诉讼

截至 2016 年 12 月 31 日, 本公司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。

2、截至 2016 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 2016 年 12 月 31 日, 本公司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。

（三）其他或有负债

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司无其他或有负债。

十三、资产负债表日后事项

1、分红

根据公司第六届董事会第三十七次会议决议，以 2016 年末公司总股 2,346,100,874 股计算，每 10 股派发现金股利 1.0 元（含税），共计派发现金股利 234,610,087.40 元。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额 54,966,461.37 元，全部结转以后年度分配。该议案需报请公司 2016 年度股东大会审议通过后实施。

2、重大对外担保

根据公司第六届董事会第三十六次会议决议，公司全资子公司华远置业向长安银行股份有限公司西安经济技术开发区支行（以下简称“长安银行”）提供共计 78,000 万元的担保保证金，以解除广州高雅 100%股权质押。上述担保在华远置业受让广州高雅股权并全部质押给长安银行后即解除。华远置业在受让广州高雅股权后继续将所持股权质押给长安银行。截至报告日，上述担保保证金已经解除，华远置业已经受让的广州高雅 49%股权已质押给长安银行。

3、股东股份质押

本公司第四大股东北京首创阳光房地产有限责任公司将所持有的本公司流通股 18,000,000 股（占公司总股本的 0.77%）质押给中信证券股份有限公司，质押期限至 2017 年 6 月 29 日，上述质押登记手续已于 2017 年 1 月 24 日办理完毕。

十四、其他重要事项

1、资产证券化

2016 年 9 月 28 日，公司 2016 年第二次临时股东会决议，批准通过《关于以商业物业为标的资产开展创新型资产运作模式的议案》。由恒泰证券股份有限公司（以下简称“恒泰证券”）作为管理人设立资产支持专项计划，以华远盈都持有的位于北京市海淀区知春路甲 48 号的盈都大厦 4 号楼 D110 室商业及地下车库（以下简称“盈都大厦 4 号楼”）商业物业为标的资产开展创新型资产运作。

2016 年 12 月 26 日，恒泰证券收到中证机构间报价系统股份有限公司下发的《关于恒泰证券股份有限公司“恒泰弘泽-华远盈都商业资产支持专项计划”符合机构间私募产品报价与服务系统挂牌条件的无异议函》（中证报价函[2016]281 号）（以下简称“无异议函”），中证报价对于专项计划相关法律文件符合其挂牌要求无异议。

2017 年 1 月 23 日“恒泰弘泽-华远盈都商业资产支持专项计划”发行工作已完成，专项计划于 2017 年 1 月 24 日正式成立。本次“恒泰弘泽-华远盈都商业资产支持专项计划”发行总规模为 7.36 亿元，其中：华远盈都股权转让款约 6.06 亿元，向华远盈都发放信托贷款约 1.3 亿元，用于偿还关联股东债务及补充日常经营资金。

专项计划的期限约为 18 年。

专项计划发行的资产支持证券分为 A、B、C 三类，其中 A 类资产支持证券额度为 2.9 亿元，利率为 5.8%；B 类资产支持证券额度为 4.36 亿元，利率为 6.3%。A、B 类资产支持证券份额均由投资者认购。本公司子公司华远置业认购 C 类资产支持证券全部份额，认购额度为 0.1 亿元，认购利率为不低于 6.49%。

2017 年 1 月 23 日，华远置业已经完成认购 C 类资产支持 0.1 亿元。

2、配股

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]854 号文核准，公司向截至 2016 年 7 月 12 日下午上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的华远地产全体股东（总股本 1,817,661,006 股），按照每 10 股配 3 股的比例配售，共计可配售股份总数量为 545,298,301 股。根据发行结果实际配售 528,439,868 股，发行价格为 3.36 元/股，认购金额为 1,775,557,956.48 元扣除发行费用人民币 34,102,843.99 元，募集资金净额为人民币 1,741,455,112.49 元。本次配股募集资金已于 2016 年 7 月 21 日全部到账。

3、收购广州高雅

根据 2016 年 12 月 21 日，第六届董事会第三十五次会议决议以及《股权转让框架协议书》，本公司全资子公司华远置业以 137,900 万元价格收购广东中力集团有限公司（以下简称“广东中力”）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。

广州高雅现持有位于广州市白云区新广从路东侧白云种鸡场的项目地块（《国有土地使用证》编号：穗国用[2005]第 307 号）（以下简称“目标项目”），用地面积 151,536 平方米，容积率为 1.0，规划性质为住宅。地块内已基本建设完成 23 栋房屋。

2017 年 2 月 22 日，广东中力已将持有广州高雅 49.00%的股权转让予华远置业，并于当日完成工商变更登记手续。

4、认购私募基金

根据 2016 年 11 月 4 日，第六届董事会第三十四次会议决议，本公司全资子公司华远置业下属的全资子公司上海誉力在香港设立的全资子公司香港誉力以自有资金认

购 EliteInternationalInvestmentFundVIII LP (以下简称“八号基金”) 85% 的份额, 认购金额 5,280 万美元。八号基金的主要投资范围是投资开发境外的房地产项目 (迈阿密项目)。基金规模 6,210 万美元, 资金来源均为投资人自有资金。

5、合作开发项目

- (1) 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 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, 规划性质为商务金融。
- (2) 本公司全资子公司新尚致远与天津和纵联横房地产信息咨询有限公司等 3 方签订《天津市津南区辛庄镇 2 号地项目合作开发协议》, 共同开发天津市津南区辛庄镇 2 号项目 (地块出让编号: 津南 (挂) 2015-07 号)。

6、购得土地使用权

(1) 长沙土地使用权

2016 年 12 月 6 日, 本公司全资子公司华远置业在湖南省公共资源拍卖中心有限公司举行的拍卖会上, 通过网络竞价拍得宗地编号为“0502010167-3”的长沙市国有建设用地使用权一宗, 宗地成交价 103,349.0321 万元, 佣金 630.7451 万元, 城市基础设施配套费 6,366.0913 万元, 工程款 2,700 万元, 合计金额 113,045.8685 万元。

宗地位于长沙市开福区芙蓉中路, 四至为: 东邻湖南枫林投资有限公司, 南邻湖南绿地金融城置业有限公司, 西邻芙蓉中路, 北邻湖南富兴置业发展有限公司。宗地总面积 36,359.17 平方米, 其中规划路幅面积 12,790.84 平方米, 公共绿地面积 4,347.04 平方米, 出让面积 19,221.29 平方米, 总可建建筑面积 212,114.97 平方米, 土地用途为商业。

(2) 西安土地使用权

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网上挂牌出让方式获取了西安市国土资源局宗地编号为“WY9-14-171”、“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。另根据该五块宗地的网上挂牌出让文件及附件 (土地补偿协议) 的规定, 西安泽华应支付五块宗地的原使用者陕西北冶人和实业发展有限公司土地补偿费 57,237 万元。

上述五块宗地占地面积共计 92,423.97 平方米 (折合约 139 亩, 其中住宅用地

约 135 亩，商服用地约 4 亩），宗地位于西安市未央区，东至西安航空发动机集团有限公司铁路专线，南至环园中路，西至三家庄村，北至环园北路。

（3）天津土地使用权

2016 年 12 月 28 日，本公司全资子公司北京市华远置业有限公司的全资子公司菱华阳光（天津）房地产开发有限公司通过挂牌出让的方式获取天津市“津滨汉（挂）2016-3 号宗地”及“津滨汉（挂）2016-4 号宗地”的国有建设用地使用权，宗地竞买成交价分别为 15,400 万元及 25,700 万元。

具体情况如下：津滨汉（挂）2016-3 号宗地：宗地位于滨海新区汉沽东扩区，四至为：东至主干路三、南至空地、西至支路二、北至支路三。出让土地面积 34,500.3 平方米，容积率小于等于 2.0，规划用地性质为二类居住用地。

津滨汉（挂）2016-4 号宗地：宗地位于滨海新区汉沽东扩区，四至为：东至支路十三、南至空地、西至次干路二、北至支路十二。出让土地面积 61,399.1 平方米，容积率小于等于 1.5，规划用地性质为居住用地。

7、股权激励

根据 2016 年 5 月 11 日，第六届董事会第二十六次会议决议，公司对激励对象名单和授予数量进行调整，授予股票期权的激励对象人数由 44 人调整为 39 人，授予股票期权的总数由 1,569 万份调整为 1,507 万份；
本次股票期权的授予日为 2016 年 5 月 11 日，行权价格：7.43 元。

8、定制物业

具体情况详见附注十二、（一）2。

9、其他重要事项

2015 年 6 月，本公司全资子公司华远置业下属全资子公司西安鸿华与总包方北京城建六建设集团有限公司（以下简称“城建六公司”）签订《华远锦悦公寓定制协议书》，城建六公司向西安鸿华购买公寓、商业产品，合计建筑面积约 18,782.83 平米，总价约 1.3 亿元。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	9,579,710,276.76	100.00			9,579,710,276.76
组合 1	9,579,710,276.76	100.00			9,579,710,276.76
组合 2					
组合小计	9,579,710,276.76	100.00			9,579,710,276.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	9,579,710,276.76	100.00			9,579,710,276.76

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	4,453,199,538.85	100.00			4,453,199,538.85
组合 1	4,453,199,538.85	100.00			4,453,199,538.85
组合 2					
组合小计	4,453,199,538.85	100.00			4,453,199,538.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	4,453,199,538.85	100.00			4,453,199,538.85

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,579,710,276.76		100.00
合计	9,579,710,276.76		100.00

2、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	9,579,710,276.76	4,453,199,538.85
合计	9,579,710,276.76	4,453,199,538.85

3、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
华远置业	往来款	9,579,710,276.76	1 年以内	100.00	
合计		9,579,710,276.76		100.00	

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	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

对子公司投资明细

被投资单位	年初余额	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
华远置业	1,046,782,083.37			1,046,782,083.37		
合计	1,046,782,083.37			1,046,782,083.37		

(三) 投资收益

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
合 计		300,000,000.00

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	347,371,685.43	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准 定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	98,630.00	
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		

项 目	金额	说明
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	144,697.73	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,813,488.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	10,598,526.90	
所得税影响额	-97,104,887.92	
少数股东权益影响额	81,911.71	
合 计	265,004,052.24	

(二) 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(元)	
		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	13.73	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.82	0.20	0.20

(三) 其他 无。


 华远地产股份有限公司
 (加盖公章)
 二〇一七年四月十八日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关

2016年05月19日



证书序号: NO. 017359

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 上海市财政局

二〇一六年四月八日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31000006

注册资本(出资额): 人民币 10700 万元整

批准设立文号: 沪财会(2000) 26号(转制批文 沪财会(2010) 82号)

批准设立日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)





证书序号:000373

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查,批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人 朱建弟



证书号: 34 发证时间: 二〇一五年七月十九日
证书有效期至: 二〇一七年七月十九日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年4月23日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012年2月4日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

2013年5月13日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2010年4月30日



姓名 朱锦梅
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1969-03-14
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所有限公司
Working unit/
身份证号码 210106690314272
Identity card No.

110001331904

证书编号:
No. of Certificate
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
上海市注册会计师协会
Date of Issuing 九八 十二月 一日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年 8月 15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年 4月 30日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年 1月 1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



11



证书编号: 3100000060309
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010年 12月 23日
Date of issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012年 2月 14日



姓名: 张辉军
Full name: Zhang Huijun
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1980-09-12
Date of birth: 1980-09-12
工作单位: 立信会计师事务所有限公司
Working unit: Lixin Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号码: 510214198009125519
Identity card No.: 510214198009125519

