

公司代码：600743

公司简称：华远地产



华远地产股份有限公司

2018 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人杜凤超、主管会计工作负责人靳慧玲 及会计机构负责人（会计主管人员）关卉声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟定的2018年度利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按2018年12月31日公司总股本2,346,100,874股为基数，每10股派发现金股利1.2元（含税），共计派发现金股利281,532,104.88元。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额为346,861,514.32元，全部结转以后年度分配。本次利润分配方案尚需经公司2018年年度股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

公司在本报告中涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第四节、三、（四）“可能面对的风险”。

十、其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	28
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	37
第七节	优先股相关情况.....	41
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	42
第九节	公司治理.....	52
第十节	公司债券相关情况.....	54
第十一节	财务报告.....	59
第十二节	备查文件目录.....	173

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、华远地产	指	华远地产股份有限公司
华远集团	指	本公司控股股东北京市华远集团有限公司
华远置业	指	本公司全资子公司华远置业

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	华远地产股份有限公司
公司的中文简称	华远地产
公司的外文名称	Hua Yuan Property Co., Ltd.
公司的法定代表人	杜凤超

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张全亮	谢青
联系地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
电话	010-68036966	010-68036688-526
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	zhangql@hy-online.com	xieq@hy-online.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
公司注册地址的邮政编码	100044
公司办公地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
公司办公地址的邮政编码	100044
公司网址	www.hy-online.com
电子信箱	ir@hy-online.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼

五、 公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼
	签字会计师姓名	朱锦梅、高慧丽
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	签字的保荐代表人姓名	杨斌、石衡
	持续督导的期间	2016 年 8 月至 2018 年 12 月

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	683,135.58	990,378.69	-31.02	760,840.99
归属于上市公司股东的净利润	74,996.16	81,894.93	-8.42	74,132.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	68,765.92	70,946.46	-3.07	47,631.95
经营活动产生的现金流量净额	-310,158.89	68,394.97	-553.48	215,470.93
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	783,687.31	732,152.15	7.04	671,464.08
总资产	4,966,545.04	3,435,298.96	44.57	2,809,428.32

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益（元/股）	0.32	0.35	-8.57	0.32
稀释每股收益（元/股）	0.32	0.35	-8.57	0.32
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.29	0.30	-3.33	0.20
加权平均净资产收益率（%）	10.05	11.65	减少1.60个百分点	13.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	9.22	10.09	减少0.87个百分点	8.82

报告期内，公司完成销售签约额 120.45 亿元，同比增长 56.02%；完成销售回款 106.10 亿元，同比增长 24.38%。

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：万元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	56,125.20	77,839.55	172,285.72	376,885.11
归属于上市公司股东的净利润	-41.57	5,999.04	23,219.98	45,818.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	919.21	6,161.06	23,192.64	38,493.02
经营活动产生的现金流量净额	-222,250.19	-260,833.99	-29,613.18	202,538.47

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注 (如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	-100,658.65	七、62、63、64	97,521,066.66	347,371,685.43
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	901,628.52	七、59	3,079,500.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	113,577,633.65			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			14,195,423.58	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			494,639.48	
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	10,284,859.35	七、60	122,893.95	144,697.73

易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-36,434,005.07	七、63、64	6,669,466.76	3,813,488.39
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,518,487.89		15,045,031.84	10,598,526.90
少数股东权益影响额	-770,672.75		250,419.22	81,911.71
所得税影响额	-26,674,895.04		-27,893,697.70	-97,104,887.92
合计	62,302,377.90		109,484,743.79	265,004,052.24

十一、 采用公允价值计量的项目

☐适用 ☒不适用

十二、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

本公司的主营业务为房地产开发与销售、租赁，属于房地产行业。公司开发的房地产产品涉及住宅、写字楼、商业、酒店等多种物业类型。开发完成后的房地产产品以销售为主，自持少量投资性物业，主要为商业业态。报告期内，公司的主营业务未发生重大变化。

公司所属的房地产行业为资金密集型行业，具有高度综合、关联性强的属性，是推动国民经济发展的重要支柱产业之一。报告期内，行业及主要外部因素情况如下：

2018 年，我国宏观经济运行总体平稳、稳中有进，但也面临稳中有变、变中有忧的复杂局势，经济面临下行压力。房地产行业在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的总体定位下，行业平稳健康发展，房地产投资保持高位。国家统计局数据显示，2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，其中，住宅投资 85,192 亿元，比上年增长 13.4%，住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。房地产市场销售规模再创新高，2018 年商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，商品房销售额 149,973 亿元，比上年增长 12.2%。但受经济下行压力加大和前几年房价上涨过快影响，2018 年房地产销量增速在不断下滑，特别是三季度以来，地产销售增速乏力现象较为明显。

2018 年，各地继续坚持因城施策，切实履行城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。各地出台房地产调控政策合计超过 400 余次，实施了限购、差别化信贷、提高房地产开发融资成本、土拍“限竞”、地方房价问责制、强化市场行为监管等一系列长短组合拳，房地产市场和土地市场双双逐渐回归理性。国家统计局数据显示，2018 年 1 至 12 月，一线城市新建商品住宅销售价格平均同比上涨 0.5%，涨幅比上年同期回落 9.6 个百分点；二、三线城市同比分别上涨 7.6% 和 7.8%，其中二线城市涨幅比上年同期回落 1.5 个百分点，三线城市涨幅与上年同期相同，房价上涨趋势得到有效遏制。土地市场方面，中指数据显示，2018 年 1-12 月，全国 300 城共推出各类用地 24.2 亿平方米，同比增长 24.8%。全国 300 个城市各类用地成交楼面价为 2,143 元/平方米，同比下跌 11.6%；全国 300 个城市各类用地平均溢价率为 13.2%，较去年同期下降 15.6 个百分点。土地市场在不断降温，逐渐回归理性。

2018 年，金融环境趋紧对房地产市场产生了较大影响。国际环境方面，美联储加息带动全球货币政策紧缩，国内去杠杆政策又持续进行，表外资金不断回归表内。监管环境方面，在加强房地产金融宏观审慎管理的指导原则下，国家严控资金违规流入房地产。人民银行、住建部、银保

监会、国土部等多部委也均表示要规范融资购房行为，严厉打击“首付贷”、“房抵贷”、个人消费贷违规购房等行为，切实抑制房地产泡沫。这些因素综合作用下，2018 年房地产企业融资成本上升，房企面临较为紧张的金融环境。从融资成本看，2018 年房企总体融资成本为 6.26%，较去年同期增长 0.22 个百分点。

在宏观经济下行压力增大，金融环境趋紧的 2018 年，公司主动响应政策要求，积极应对形势变化，努力把握市场周期波动趋势，大力提升公司核心竞争力，取得经营规模和市场地位的双提升。公司秉承党中央十九大提出的住房制度和理念，认真贯彻党中央和业务所在地各级政府有关房地产市场的各项调控政策，讲政治、重规矩、做表率，守法合规经营，理性稳健发展。在房企融资普遍艰难的 2018 年，公司主动应对行业融资困境，加强融资力度，逆势拿下总规模为 50 亿元的公司债额度，并于 12 月成功发行 15 亿元首期债券；不断优化公司资产结构，11 月成功实现了第一笔境外 2 亿美元高级无抵押定息债券的融资，首次敲开境外融资大门，为未来的资本运作提供更为广阔的土壤。公司不断加大同业合作，成功与碧桂园、旭辉、远洋、景瑞等优秀企业开展了深入合作，通过联合开发、投资并购等方式发展新项目、开拓新市场，大幅提升了公司业务规模；深入推动公司经营高质量发展，增强产品竞争力和服务水平，发扬和提升公司“责任地产、品质建筑”的品牌影响力。未来在“规模与效益并举”的发展方针指导下，公司将时刻牢记“为股东创造价值”的企业经营使命，持续保持稳定良好的盈利水平及稳健的经营态势。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒ 适用 ☐ 不适用

“华远”品牌诞生于上世纪 80 年代，华远地产作为国内房地产行业的先驱企业，深耕核心区域，潜心经营三十余年，成功跨越多个行业周期，凝聚了领先的品牌影响力。公司发展战略清晰、目标明确，在稳固发展房地产主营业务基础上，不断探索多元业务创新，持续强化企业核心竞争力。

1、品牌积淀深厚，奠定企业发展基础

公司控股股东华远集团从 20 世纪 80 年代初进入房地产行业，创建“华远”品牌，距今已有 30 余年的历史，是国内最早从事房地产开发的企业之一。目前公司旗下拥有数十家控股及参股公司，业务涵盖房地产、金融服务、商业服务、高端制造、信息技术等多个领域。华远地产始终坚持党的领导，报告期内，公司党总支在全面坚持党对企业发展的领导和政治核心作用基础上，以教育、管理和监督为有效切入点深入开展基层党建工作，使基层党组织建设得到进一步夯实和提升。公司始终秉承“责任地产，品质建筑”的理念，坚守“坚韧、团结、探索、奋斗”的精神，在改革创新的发展道路上继承和发扬国有企业本色，致力成为令社会尊重的全国性的房地产综合服务运营商，多年来陆续在全国多个城市开发了多个知名项目，在全国范围内具有广泛的品牌影响力和客户美誉度，是在行业内外享有盛誉的老牌优质房企。

2、发展战略快速推进，实现规模和效益并举

公司发展战略清晰、目标明确。在十三五期间，公司始终坚持以房地产开发及经营管理为主业，在“规模与效益并举”的发展方针指导下，保障开发规模、盈利能力、品牌实力等方面稳定发展的同时，看准市场，积极寻求机会，实现稳步扩张。2018 年是公司大踏步发展的一年，报告期内公司深入结合市场形势变化和公司自身发展需要，坚持区域深耕战略和快周转运营逻辑，在土地拓展、开发规模、签约、回款等主要经营指标上均实现了突破，发展战略实现快速推进，市场地位和品牌影响力也得到大幅提升。在聚焦住宅开发主业的同时，积极探索新型业务模式，组织了文旅地产、产业地产等新业务的研究学习。

3、区域布局明确，打造可持续发展能力

报告期内，公司积极通过土地公开市场在天津、重庆、长沙、佛山、银川、涿州等地获得了新的土地储备。公司现有开发项目布局北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、佛山、银川、涿州等城市，不断深化以北京为核心，辐射京津冀、中部、西部、珠三角四大区域的城市战略布局。未来公司将继续发挥自身灵活优势，在控制风险、巩固发展现有城市的基础上，重点关注国家主要城市群中的核心城市，在京津冀、长三角、珠三角和中西部等地区选择宏观经济基本面好、人口增长潜力大、高净值收入人群较为集中和房地产市场发展可持续性较强的城市择机进入，为公司的长期稳定健康发展奠定坚实基础。

4、管理团队务实，确保高效营运水平

华远地产的管理团队继承了华远集团房地产运作的优良传统，历经中国房地产市场数十年跌宕起伏的考验，具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略，主动适应房地产周期波动，在各种市场环境下均能确保企业获得稳定的发展。高素质的管理团队是公司实现盈利增长的重要因素。面对不断变化的市场环境，为了进一步提升公司内部效率，打造高绩效团队，确保规模与效益同时发展，报告期内，公司建立了以经营为导向的运营管理体系，有效提升公司内部管理效率；对战投体系进行了管理、业务两个维度的重塑，有效的提高新项目获取的决策效率；将总部主控的项目开发运营类授权逐级进行分解，加大了一线团队的权责，充分释放了一线能量，极大保证了项目快周转目标的实现。同时，公司创新性的建立了具有华远特色的“复盘文化”，及时总结经验教训提升工作质量。

5、打造社区服务平台，提升产品附加值

报告期内，公司致力于服务美好生活，创新性的将华远“Hi 平台”升级为公司服务品牌。基于深入了解业主需求，打造以人为本的社区服务平台，从社群建设、社区活动、社区共享空间运营、外部资源互动共享等方面切入，形成业主、社区和城市的链接纽带，并在原有运营模式的基础上加入互联网平台、人工智能等高新技术，通过智能家居、智慧社区、新零售等手段与社区精神层面建设相结合，更加牢固的将业务生活与社区捆绑起来，探索新利润增长点的同时为业主提供更优质、政府更支持的美好生活，提升了公司产品的附加值，进一步形成公司“产品+服务”的双轮驱动。

6、融资渠道创新，降低成本效果显著

公司始终积极适应监管政策的调整并对金融机构资金面变化做出迅速反应，以合理的融资成本获得充足资金，有力地支撑公司的长远发展和稳定经营，为保证持续稳固的融资能力，公司与多家金融机构建立了新型战略合作伙伴关系，为公司规模化发展建立了资金保障，并为今后在地产金融界树立品牌形象、获取优质资源开拓了有利空间。报告期内，公司成功发行短期融资券 15 亿元，非公开发行公司债券 15 亿元，并首次在境外成功发行 2 亿美元高级无抵押定息债券，进一步拓宽公司融资渠道。

7、企业资质优质，品牌影响力强势崛起

华远品牌历经三十余年发展，凭借诚信经营在业界维系了良好的企业信誉。公司连续多年被北京市工商局评选为“守信企业”，是北京市国税局、地税局联合评定的北京市纳税信用 A 级企业，获得中国工商银行北京分行、中国农业银行北京分行、中国银行北京分行、中国建设银行北京分行、北京银行、中国光大银行北京分行六大金融机构联合评选的“北京地产资信 20 强”等荣誉。良好的企业信誉保障公司能够持续稳定地从银行、信托、基金、证券市场等多渠道融资，为公司的良好运营与健康发展提供了强有力的资金保障。报告期内，公司品牌宣传与推广始终聚焦核心受众、积极优化传播渠道，抓住“第一时间”，充分调动城市公司推广策划条线的合力，取得了丰硕的宣传成果，在 2018 年全面入围地产企业品牌传播力与品牌价值百强榜单，实现了历史性的突破，标志着公司综合实力及品牌影响力的显著提升。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018 年，公司开发项目分布于北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、佛山、银川、涿州等城市，主要业务城市的市场运行情况如下：

北京：在严厉的政策调控下，报告期内北京市房地产市场明显降温。统计局数据显示，2018 年，北京全市商品房新开工面积为 2,321.1 万平方米，同比下降 6.2%；商品房竣工面积为 1,557.9 万平方米，同比增长 6.2%；全市商品房销售面积为 696.2 万平方米，同比下降 20.4%。公司作为北京市本地企业，多年来在市场研判、资源获取、产品服务、品牌影响等方面积累了较强的竞争优势。虽然近年来公司开启了从北京走向全国的发展战略，但在全国房地产企业竞相涌入、市场竞争异常激烈的北京市场，仍然保持着较为稳定的销售业绩和市场地位。

西安：统计局数据显示，2018 年，西安市房地产开发企业房屋施工面积 16,044.57 万平方米，同比增长 1.3%；房屋新开工面积 2,899.24 万平方米，同比增长 10.6%；房屋竣工面积 977.28 万平方米，同比下降 40.2%；全年商品房销售面积 2,713.46 万平方米，同比增长 8.1%。华远深耕古都西安十年，以沉稳扎实的团队作风和突破创新的市场行动，在激烈的竞争格局下公司业绩常年保持在市场第一梯队，至今已先后开发华远·君城、华远·海蓝城、华远·锦悦、华远·枫悦和华远·辰悦等项目，累计开发体量超过 300 万平方米，服务近 10 万业主。中指数据显示，2018 年公司在西安市场份额排名第 13 位，是西安市场极具影响力的品牌开发商之一。

长沙：住建局数据显示，2018 年，长沙市新建商品住宅供应 2,135.44 万平方米，同比增长 48.32%；新建纯商品住宅成交 1,962.15 万平方米，同比增长 32.95%，市场供销比趋于平衡；新建纯商品住宅成交均价 7,938 元/平方米，房价总体稳定，市场秩序理性可控。公司在长沙经营多年，品牌知名度较高，中指数据显示，2018 年公司在长沙市场份额排名第 13 位。公司在长沙经营资源较为丰富，积极拓展土地储备，2018 年成功获取长沙县多宗土地，为公司在长沙规模化发展打下坚实基础，进一步强化了公司在长沙的市场竞争力。

天津：2018 年，天津市房地产市场发展更趋理性，严格贯彻落实房地产调控措施，投资投机现象得到明显遏制，全年商品房销售面积 1,249.87 万平方米，同比下降 15.7%；房屋施工面积 10,324.37 万平方米，同比增长 17.4%；房屋新开工面积 2,479.34 万平方米，同比增长 6.2%；房屋竣工面积 2,092.22 万平方米，同比增长 3.4%。公司于 2015 年正式进入天津市场，积极践行京津冀协同发展国家战略，继续发挥华远在高端地产和城市综合体方面的竞争优势，努力为客户提供业态多元、品质高端、服务优良的地产产品。

广州：2018 年全年广州市场总体平稳，前三季度政策总体从严，四季度限购、限价等部分行政调控手段局部放宽。WIND 数据显示，2018 年广州市房屋新开工面积 1,775.45 万平方米，同比下降 4.2%；房屋施工面积 10,999 万平方米，同比增长 3.2%；房屋竣工面积 1,523.98 万平方米，同比增长 15.4%。2018 年商品房销售面积 1,550.28 万平方米，同比下降 11.8%。公司进入广州市场以来，面对严苛的市场环境、复杂的项目背景和严峻的业绩压力，不放松品质要求，实现雲和墅项目的精美呈现，充分体现了公司的高效运营能力和开发实力。

重庆：2018 年，重庆市房地产运行平稳。WIND 数据显示，2018 年重庆市房屋新开工面积 7,386.16 万平方米，同比增长 30%；房屋施工面积 27,226.56 万平方米，同比增长 4.9%；房屋竣工面积 4,083.49 万平方米，同比下降 19.2%。市场成交小幅下滑，2018 年商品房销售面积 6,536.25 万平方米，同比下降 2.6%。土地市场方面，房地产企业积极进行土地储备，WIND 数据显示，2018 年，重庆市房地产土地购置面积 1,260.92 万平方米，同比增长 13.4%；土地购置费 1,484.73 亿元，同比增长 109.1%。报告期内，公司在重庆积极探索小镇运营模式，华远·春风度项目亮相，并在业内留下了良好口碑，丰富了公司产品线结构，公司将继续发挥在产品、服务和资源等方面诸多优势，提升公司在重庆市场的品牌影响力。

佛山：佛山是粤港澳大湾区产业发展重镇，人口呈净流入状态，具有较好的发展前景。中指数据显示，2018 年佛山市商品住宅销售面积 1,474.08 万平方米，同比增长 21.8%。土地成交建设用地面积 796.54 万平方米，同比下降 13.9%。公司看好佛山的区位优势，携手远洋集团等知名地产商合作打造佛山·海蓝城等项目。继广州之后，公司在佛山的积极布局，标志着华远在粤港澳大湾区战略布局的进一步巩固。

银川：WIND 数据显示，2018 年银川市房屋新开工面积 628.6 万平方米，同比增长 2.4%；房屋施工面积 3,795.57 万平方米，同比下降 8.4%；房屋竣工面积 762.23 万平方米，同比下降 11.3%。市场成交小幅上扬，2018 年商品房销售面积为 612.83 万平方米，同比增长 3%。土地市场方面，房地产企业购地热情上涨，WIND 数据显示，2018 年，银川市房地产土地购置面积 95.69 万平方米，同比增长 28.6%。公司 2018 年首次进入银川，积极履行国企担当，项目顺利开工，未来力争呈现高品质产品、高价值服务，为城市腾飞发展做出积极贡献。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现开复工面积 338 万平方米，同比增长 95.83%；其中新开工 252 万平方米，同比增长 390.27%；竣工 74 万平方米，同比减少 9.87%；完成销售签约额 120.45 亿元，同比增长 56.02%；完成销售签约面积 95.39 万平方米，同比增长 43.01%；完成销售回款 106.10 亿元，同比增长 24.38%。

报告期内，公司主要开发项目进展情况如下表：

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	项目	位置	经营 业态	项目 进度	权益 比例(%)	占地面积	规划计容 建筑面积	总建筑面积	报告期新 开工面积	报告期 在建面积	报告期 竣工面积	累计 竣工面积	可供出售 面积	报告期 签约面积	累计 签约面积	计划 投资总额	报告期 实际投资额
北京	铭悦园	通州区梨园 真砖厂村	住宅、保 障房、配 套商业	竣工	100	129,029	311,808	401,874	0	0	0	401,874	323,419	0	323,419	369,394	1,016
	铭悦 好天地	通州区梨园 真砖厂村	保障房、 商业、办 公	竣工	100	59,119	122,798	158,229	0	0	0	158,229	121,947	3,225	121,533	199,267	3,515
	和墅	大兴新城孙 村	住宅、保 障房	竣工	100	99,000	148,500	188,314	0	0	0	188,314	165,006	1,156	159,714	205,009	2,832
	西红世	大兴区西红 门镇	办公、商 业	竣工	50	48,029	122,714	163,514	0	0	0	163,514	81,444	16,953	81,444	261,753	10,115
	华中心	门头沟区龙 泉镇	住宅、商 业、办公	在建	100	70,431	201,697	302,332	0	157,245	155,714	300,801	180,943	23,100	138,384	501,981	26,880
	石景山项 目(原苹果 园项目)	石景山区苹 果园	商业、办 公	在建	80	35,245	123,357	217,909	217,909	217,909	0	0	0	0	0	749,720	67,216
	龙湖长安 天街	门头沟	商业、办 公	在建	21	27,641	96,744	153,094	0	153,094	34,790	34,790	69,492	33,058	40,967	202,708	31,446
涿州	海蓝城	京开区盛福 南街西侧、 义路北侧	住宅	拟建	100	79,459	158,918	214,192	0	0	0	0	136,375	0	0	273,700	128,860
西安	海蓝城一 二期	东二环矿山 路与广运潭 路口	住宅、商 业	竣工	100	132,517	342,820	437,179	0	0	0	437,179	403,983	12,204	309,832	236,034	1,363
	海蓝城三 期	产灞生态区 玄武东路	住宅、商 业	竣工	100	59,896	166,619	208,541	0	0	0	208,541	203,584	12,506	196,725	411,948	14,763
	海蓝城四 期			竣工	100	34,867	88,843	132,945	0	0	0	132,945	116,260	21,873	110,637		
	海蓝城五 期			竣工	100	63,962	220,391	310,596	0	0	0	310,596	307,272	56,945	307,272		
	海蓝城六 期		住宅	在建	100	53,160	166,191	209,091	0	209,091	88,218	88,218	176,336	92,632	169,502	127,615	25,049

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	项目	位置	经营 业态	项目 进度	权益 比例(%)	占地面积	规划计容 建筑面积	总建筑面积	报告期新 开工面积	报告期 在建面积	报告期 竣工面积	累计 竣工面积	可供出售 面积	报告期 签约面积	累计 签约面积	计划 投资总额	报告期 实际投资额
	锦悦一期	未央区太华路 与北二环路口北	住宅、商业	竣工	100	34,807	121,824	170,331	0	0	0	170,331	153,501	5,409	139,156	98,487	4,381
	锦悦二期		办公、商业	竣工	100	10,386	57,123	63,295	0	0	0	63,295	58,413	12,611	57,800	54,757	
	枫悦一期	太华路与凤城五路交汇处东	住宅、商业	竣工	100	58,444	201,696	224,289	0	123,289	123,289	224,289	217,744	33,263	208,100	145,841	33,785
	枫悦二期			在建	100	33,877	121,630	168,482	165,505	165,505	0	0	158,852	101,426	101,426	95,482	
	辰悦	产灞生态区	住宅、商业	在建	100	100,000	374,000	452,800	136,153	286,153	206,931	206,931	344,867	136,675	184,860	241,284	51,765
银川	景玺(原银地(G)[2018]-20号地块)	金凤区培华路以南	住宅	拟建	60	88,693	133,039	168,429	0	0	0	0	129,619	0	0	110,149	42,994
	龙玺(银地(G)[2018]-19号地块)	金凤区九中北侧	住宅	拟建	60	101,416	152,124	189,214	0	0	0	0		0	0	129,903	52,454
重庆	春风度一期(原一至三期)	江津区滨江新城(德感区)	住宅	在建	100	150,118	155,052	206,595	206,595	206,595	0	0	184,292	23,321	23,321	149,613	52,926
	春风度二期(原四期)			拟建	100	168,012	223,711	587,119	0	0	0	0	449,545	0	0	待定	
	春风度三期(原五期)			拟建	100	167,668	184,434										
	海蓝城	巴南区李家沱	住宅	在建	100	136,794	346,812	435,697	188,877	188,877	0	0	436,442	65,462	65,462	416,579	149,830

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	项目	位置	经营 业态	项目 进度	权益 比例 (%)	占地面积	规划计容 建筑面积	总建筑面积	报告期新 开工面积	报告期 在建面积	报告期 竣工面积	累计 竣工面积	可供出售 面积	报告期 签约面积	累计 签约面积	计划 投资总额	报告期 实际投资额
长沙	华中心二期	天心区湘江中路2段3号	办公、商业	竣工	93	13,010	80,204	128,998	0	128,998	128,998	128,998	117,948	85,914	109,065	157,180	57,206
	华中心三期		住宅、商业	竣工	93	29,341	394,610	502,260	0	0	0	502,260	269,125	19,847	265,209	637,106	
	华中心四期		商业、办公、酒店	竣工	93				0	0	0		126,923	18,923	92,932		
	华中心五期		商业、办公	竣工	93	9,888	68,857	98,895	0	0	0	98,895	61,535	0	61,535		
	华中心8号楼		商业	竣工	93	1,152	1,320	2,558	0	2,558	2,558	2,558	2,558	0	0		
	华时代	开福区芙蓉中路	商业	在建	100	19,221	218,498	278,753	278,753	278,753	0	0	211,766	65,006	65,006	349,267	29,142
	海蓝城一期	长沙县远大二路	住宅	在建	50	55,550	166,650	222,992	99,593	99,593	0	0	163,613	0	0	196,904	93,996
	海蓝城二期			拟建	50	79,096	237,288	318,906	0	0	0	0	233,342	0	0	279,752	120,201
	海蓝郡	长沙县泉塘街道中轴路以东	住宅	拟建	100	46,580	139,739	179,507	0	0	0	0	171,639	0	0	109,468	17,174
天津	波士顿43号地	津南区辛庄子	住宅	竣工	100	55,295	110,588	135,588	0	0	0	135,588	123,852	1,376	121,856	96,988	6,872
	波士顿37号地		商业	竣工	100	12,802	23,044	14,640	0	0	0	14,640	13,826	839	10,173	153,377	5,844
	波士顿44号地		住宅、商业	竣工	100	79,172	158,345	196,800	0	0	0	196,800	193,249	14,429	192,605		
	棠悦一期	汉沽区滨海新区	住宅、商业	在建	50	34,499	68,997	92,923	0	92,923	0	0	68,595	35,030	35,030	58,361	23,208
	棠悦二期			在建	50	61,396	92,094	116,691	116,691	116,691	0	0	90,165	3,693	3,693	89,600	
	保利			在建	50	116,676	175,005	208,437	208,437	208,437	0	0	170,591	29,350	29,350	157,012	

面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	项目	位置	经营 业态	项目 进度	权益 比例(%)	占地面积	规划计容 建筑面积	总建筑面积	报告期新 开工面积	报告期 在建面积	报告期 竣工面积	累计 竣工面积	可供出售 面积	报告期 签约面积	累计 签约面积	计划 投资总额	报告期 实际投资额
	东郡																
	金地艺城 乐府	津南区辛庄	住宅、商业	在建	26	67,726	121,908	148,008	0	148,008	45,787	45,787	113,274	2,705	112,890	122,635	15,150
	首创悦山 郡	津南区辛庄	住宅、商业	在建	20	82,162	147,893	187,348	0	187,348	55,075	55,075	139,045	37,457	138,425	135,559	16,537
	栖塘	滨海新区塘沽湾	住宅、商业	在建	100	44,124	66,186	82,415	82,415	82,415	0	0	63,054	891	891	96,896	61,316
	海蓝城	津南区咸水沽镇	住宅、商业	在建	51	99,257	192,513	243,321	243,321	243,321	0	0	191,013	5,002	5,002	311,465	185,388
广州	雲和墅	白云区广从路	别墅、叠墅	在建	100	151,536	151,536	225,405	177,135	177,135	34,827	70,797	133,665	16,493	16,493	627,198	94,513
佛山	海蓝城	三水区云东海街道塘西 茂三期西侧	住宅	在建	51	82,036	221,498	298,916	171,478	171,478	0	0	285,408	0	0	323,525	175,471
	保利文珺 花园	高明区西江新城丽景东 路以北	住宅	在建	25	69,135	193,575	253,145	175,000	175,000	0	0	237,241	13,914	13,914	223,642	10,322
	美的明湖 北湾花园 二期	高明区西江新城丽景东 路以北	住宅	在建	33	59,008	165,222	228,554	228,554	228,554	0	0	206,350	26,211	26,211	179,689	14,018
	远洋江珺 花园	三水区云东海街道塘西 茂三期西侧	住宅	在建	49	69,062	207,185	286,800	258,078	258,078	0	0	217,541	15,803	15,803	278,180	170,831

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	6,831,355,767.98	9,903,786,948.86	-31.02
营业成本	4,908,219,125.68	7,128,252,187.08	-31.14
销售费用	323,615,006.35	197,236,196.48	64.07
管理费用	243,135,980.91	248,774,231.93	-2.27
财务费用	-13,521,847.54	55,941,586.71	-124.17
经营活动产生的现金流量净额	-3,101,588,927.89	683,949,700.56	-553.48
投资活动产生的现金流量净额	-369,121,721.89	229,949,436.65	-260.52
筹资活动产生的现金流量净额	5,909,296,077.95	903,759,523.12	553.86
研发支出	0.00	1,860,679.45	-100.00

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

详见下表:

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	648,270.34	475,382.25	26.67	-33.93	-32.95	减少1.07个百分点
酒店	19,128.33	13,234.26	30.81	305.17	261.03	增加8.46个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
开发产品	635,943.61	468,006.11	26.41	-34.27	-33.20	减少1.18个百分点
酒店产品	19,128.33	13,234.26	30.81	305.17	261.03	增加8.46个百分点
租赁产品	12,326.73	7,376.14	40.16	-9.37	-11.60	增加1.51个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
华北地区	157,619.91	110,645.75	29.80	-70.46	-69.91	减少1.28个百分点
华中地区	175,154.5	129,818.96	25.88	42.69	37.92	增加2.56个百分点
西北地区	328,410.62	243,344.32	25.90	2.88	0.33	增加1.89个百分点

华南地区	6,213.64	4,807.48	22.63	-40.26	-41.83	增加 2.08 个百分点
------	----------	----------	-------	--------	--------	--------------

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 产销量情况分析表

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 成本分析表

单位：万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房地产开发、租赁成本	475,382.25	96.85	708,950.21	99.46	-32.95	本期结算面积减少所致
酒店	酒店成本	13,234.26	2.70	3,665.66	0.51	261.03	本期酒店经营成本增加所致
其他	其他成本	2,205.40	0.45	209.35	0.03	953.46	本期其他业务成本增加所致
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
开发产品	房地产开发成本	468,006.11	95.35	700,606.49	98.29	-33.20	本期结算面积减少所致
酒店产品	经营成本	13,234.26	2.70	3,665.66	0.51	261.03	本期酒店经营成本增加所致
租赁产品	租赁成本	7,376.14	1.50	8,343.72	1.17	-11.60	租赁产品减少所致
其他产品	其他成本	2,205.40	0.45	209.35	0.03	953.46	本期其他业务成本增加所致

成本分析其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

☒ 适用 ☐ 不适用

前五名客户销售额 74,296.13 万元，占年度销售总额 10.88%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 47,262.42 万元，占年度销售总额 6.92%。

前五名供应商采购额 77,170.77 万元，占年度采购总额 10.94%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度(%)	主要原因
销售费用	32,361.50	19,723.62	12,637.88	64.07	本期加大销售项目推广力度 销售收入增加所致
管理费用	24,313.60	24,877.42	-563.83	-2.27	本期加强管理费用管控力 度，且在建项目增加，费用 资本化增加所致
财务费用	-1,352.18	5,594.16	-6,946.34	-124.17	本期在建项目增加，利息费 用资本化增加所致

4. 研发投入

研发投入情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5. 现金流

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-310,158.89	68,394.97	-428,553.86	-553.48	本期项目投入增加、土地 储备增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-36,912.17	22,994.94	-59,907.12	-260.52	本期投资活动减少、投资 收益减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	590,929.61	90,375.95	500,553.66	553.86	本期融资流入增加所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例	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	358,918.2	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	887,074.3	17.86	320,459.78	9.33	176.81	本期于一年内到期的负债增加所致

其他说明
无。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	448,121,898.47	详见货币资金附注
存货	13,186,837,118.58	抵押
固定资产	71,250,854.72	抵押
投资性房地产	338,311,091.21	抵押
长期股权投资	300,521,299.26	第十一节、十四、1、2、(2)
合计	14,345,042,262.24	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见下述内容。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

报告期内公司新取得但截至报告期末尚未开工的项目情况如下：

序号	持有待开发土地的区域	项目案名	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	重庆市滨江新城 A-1-02、04、05 号地块及滨江新城 A-2-16、17、20 号地块	重庆春风度二期	168,012	--	223,711	否	--	100
2	重庆市滨江新城 A-2-02、23、24、27 号地块	重庆春风度三期	167,668	--	184,434	否	--	100
3	涿州市 2018-11、12 号地块	涿州海蓝城	79,459	--	158,918	否	--	100
4	[2018]长沙县 019 号地块	长沙海蓝城二期	79,096	--	237,288	是	237,288	50
5	银川市银地(G) [2018]-20 号地块	银川璟玺	88,693	--	133,039	是	133,039	60
6	银川市“银地(G) [2018]-19 号”地块	银川珑玺	101,416	--	152,124	是	152,124	60
7	长沙市“[2018]长沙县 041 号地块”	长沙海蓝郡	46,580	--	139,739	否	--	100

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

具体数据请参见第四节、二中“主要项目开发进展情况表”。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

具体数据请参见第四节、二中“主要项目开发进展情况表”。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司用于出租经营的主要房产面积共计约 15.29 万平方米，已出租经营面积约为 14.73 万平方米，出租率约为 96%，报告期内完成出租经营收入 23,009.73 万元。详情请见下表：

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京	华远企业中心	商业等	4,687.64	333.76	否	--
2		宝隆大厦	商业	3,090.87	373.85	否	--

3		铭悦好天地	商业	17,919.01	1,232.13	否	--
4	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	19,984.75	3,308.43	否	--
5		华中心飞猫公社	商业等	13,493.83	1,023.76	否	--
6		君悦酒店	酒店	68,789.00	16,329.21	否	--
7		郡原广场	商业	198.32	29.21	否	--
8		其他物业	会所等	3,620.00	58.08	否	--
9	西安	海蓝城	商业	7,184.34	235.6	否	--
10		君城	商业	1,050.00	66	否	--
11		枫悦	商业	2,610.00	4.12	否	--
12	广州	雲和墅	会所	4,669.00	15.60	否	--

注：1、君悦酒店为本公司投资开发的五星级高端酒店，聘请国际知名酒店管理集团凯悦集团进行管理。君悦酒店收入包括客房收入、餐饮收入及其他收入；2、上述项目均采用成本计量模式。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,473,265.29	5.7700	115,212.03

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：万元

报告期内对外投资额	18,648.11
上年同期对外投资额	59,907.38
对外投资额增减变动情况	-41,259.27
对外投资额变动比例	-68.87%

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

名 称	持股比例 (%)	投资成本	期末净资产	本期净利润
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	100	23,300.99	21,750.89	-1,065.38
佛山市骏隆房地产有限公司	25	1,000.00	2,992.83	-959.60
天津兴泰聚成置业有限公司	20	15,273.58	79,769.91	16,376.15
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	49	2,450.00	4,743.73	-256.27

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京华和房地产开发有限公司	房地产开发	北京铭悦好天地项目	5,000.00	30,435.92	8,737.65	1,451.92
北京新都致远房地产开发有限公司	房地产开发	北京华中心项目	19,608.00	199,127.73	33,544.24	11,910.38
北京尚居置业有限公司	房地产开发	北京和墅项目	2,000.00	19,776.71	5,917.38	1,683.36
北京上和致远房地产开发有限公司	房地产开发	北京西红世项目	20,000.00	90,996.37	51,902.68	-1,731.56
北京新润致远房地产开发有限公司	房地产开发	北京石景山项目	5,000.00	553,339.99	4,305.14	-234.31
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	房地产开发	涿州海蓝城项目	5,000.00	129,333.12	2,380.58	-169.42
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	西安君城项目	35,638.00	51,259.65	47,742.87	352.98
西安曲江唐瑞置业有限公司	房地产开发	西安海蓝城一、二期项目	5,000.00	20,015.23	14,276.85	-1,456.38
西安唐明宫置业有限公司	房地产开发	西安海蓝城三~五期项目	10,000.00	53,500.07	21,318.50	4,615.11
西安骏华房地产开发有限公司	房地产开发	西安海蓝城六期项目	1,000.00	106,021.56	5,969.59	4,101.61
西安鸿华房地产开发有限公司	房地产开发	西安锦悦项目	2,000.00	24,796.62	7,831.61	3,342.12
西安泽华房地产开发有限公司	房地产开发	西安枫悦一、二期项目	2,000.00	224,202.36	35,636.73	28,388.44
陕西杰诚置业有限公司	房地产开发	西安辰悦项目	4,000.00	113,340.19	16,647.28	1,000.18
银川创华房地产开发有限公司	房地产开发	银川璟玺项目	5,000.00	43,372.76	4,960.18	-39.82
银川君华房地产开发有限公司	房地产开发	银川珑玺项目	5,000.00	52,545.58	4,973.37	-26.63
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	房地产开发	重庆春风度项目	10,000.00	137,202.59	21,750.89	-1,065.38
重庆筑华房地产开发有限公司	房地产开发	重庆海蓝城项目	5,000.00	294,118.83	3,675.81	-1,324.15
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发	长沙华中心项目	28,500.00	358,167.72	83,217.21	15,819.86
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	房地产开发	长沙华时代项目	5,000.00	223,181.61	3,497.59	-1,441.08
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	房地产开发	长沙海蓝城一期项目	5,000.00	97,015.84	-93.10	-93.10
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	房地产开发	长沙海蓝城二期项目	5,000.00	120,208.49	-23.85	-23.85
长沙隆旺致远房地产开发有限公司	房地产开发	长沙海蓝郡项目	5,000.00	17,185.98	-4.02	-4.02

长沙航立实业有限公司	房屋装饰、酒店管理	长沙空港城项目	5,000.00	29,894.77	-0.08	-0.08
菱华阳光(天津)房地产开发有限公司	房地产开发	天津波士顿(44#、37#)项目	53,000.00	81,446.52	73,568.75	1,827.62
阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司	房地产开发	天津波士顿(43#)项目、天津海蓝城项目	31,000.00	194,078.01	82,197.02	765.18
天津利创房地产开发有限公司	房地产开发	保利东郡	6,000.00	110,250.86	4,383.95	-1,283.69
华尚泽远(天津)房地产开发有限公司	房地产开发	天津栖塘项目	3,000.00	62,329.98	2,655.38	-344.57
广州高雅房地产开发有限公司	房地产开发	广州雲和墅项目	3,000.00	483,979.01	25,599.40	-5,900.19
佛山市华信致远房地产开发有限公司	房地产开发	佛山海蓝城项目	5,000.00	180,387.23	4,784.74	-215.26
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	房地产开发	美的明湖北湾花园二期	3,030.00	177,221.97	1,582.42	-1,272.78
天津金辉永华置业有限公司	房地产开发	金地艺城乐府	3,000.00	157,135.20	5,941.32	17,991.55
天津兴泰聚成置业有限公司	房地产开发	首创悦山郡	64,094.32	300,084.31	79,769.91	16,376.15
华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	房地产开发	棠悦一期、二期项目	6,000.00	78,132.80	4,334.63	-986.59
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	房地产开发	远洋江玥花园	5,000.00	191,132.68	4,743.73	-256.27
佛山市骏隆房地产有限公司	房地产开发	保利文玥花园	4,000.00	186,066.64	2,992.83	-959.60
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	房地产开发	北京龙湖长安天街	9,000.00	199,077.96	14,740.70	7,364.37

(八) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位：万元

单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润
北京建华置地有限公司	4,130.07	40.72	4,089.35	0	0.72

北京建华置地有限公司(以下简称“建华置地”)为中外合作企业,2004年3月29日本公司与SOHO中国(BVI-7)有限公司(系SOHO中国有限公司的子公司)签订股权转让协议,按照协议约定本公司拥有建华置地5%的股权,享有其经营开发的尚都国际中心A座项目的全部收益,SOHO中国(BVI-7)有限公司享有尚都国际中心二、三期项目的全部收益。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

当前我国房地产市场正处于转型发展的关键期,政策调控对行业发展格局变化起重要作用。2018年12月19日至21日举行的中央经济工作会议,对房地产市场发展的基本定调是:要构建房地产市场健康发展长效机制,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任,完善住房市场体系和住房保障体系。

2019年3月5日,国务院总理李克强在政府工作报告中表示:“更好解决群众住房问题,落实城市主体责任,改革完善住房市场体系和保障体系,促进房地产市场平稳健康发展。继续推进

保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”，同时“稳步推进房地产税立法”。

从政策导向来看，2019 年房地产市场调控从分类调控转向分类指导，更加强调地方政府主体作用。在政策趋势引导下，在宏观经济平稳发展的保障下，2019 年房地产市场预计将保持平稳发展，市场继续回归理性。

随着经济下行压力加大和人口红利的逐渐消失，房地产税和保障性住房等长效机制的建立和完善，未来行业发展将从高速发展转向中高速发展，从规模发展转向高质量发展。房地产投资增速将保持韧性，但市场销售方面可能会面临一定压力，产品去化难度将有所增加，对产品品质要求会进一步提升，市场竞争预计较为激烈。

公司将针对不同区域房地产市场发展的差异化特征，因地制宜、因城施策，发挥竞争优势，防范市场风险，为城市建设发展、为消费者居住提供更美好、更适宜的居住产品。

（二） 公司发展战略

√适用 □不适用

华远地产继续深入贯彻落实党的十九大精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践；全面推动基层党组织建设，充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用，有力保障和促进公司经营发展。坚持“坚韧、团结、探索、奋斗”的华远精神不忘本，秉承着“规模与效益并举”的发展方针，努力提升公司市场占位，为股东创造更多利润。坚持以房地产开发及经营管理为主业，积极优化内部管理，在改革创新的发展道路上继承和发扬国有企业本色；不断提升产品的专业化和精细化水平，保障公司在开发规模、盈利能力、品牌实力等方面长远、稳定发展。同时，根据公司对行业发展形势的研判，公司未来将在以下几个方面着重努力：

1、深耕已进入城市，积极拓展符合国家发展战略和公司布局策略的新区域

报告期内，公司深耕北京、天津、西安、长沙、广州、重庆、佛山、银川、涿州等有发展潜力的城市，有力践行了以北京为核心，辐射京津冀、珠三角、长三角、中西部的城市布局战略。未来公司将继续发挥自身灵活优势，在控制风险的基础上巩固发展现有城市，并将重点关注国家主要城市群的核心城市，在京津冀、长三角、珠三角和中西部等地区选择宏观经济基本面好、人口增长潜力大、高净值收入人群较为集中和房地产市场发展可持续性较强的城市择机进入；同时，公司也将根据自身资源，对于市场稳定的二、三线城市给予适当关注，寻找价值洼地，并结合具体项目和当期市场特点做出投资决策。公司将充分考虑长远发展问题，积极补充新业务类型项目，做到长短结合，有效抵御市场、政策风险，保证公司长期稳定健康发展。

2、丰富融资手段，深度挖掘资源优势

面对不断变化的市场环境，公司将不断推进金融创新、继续加强融资、现金流管理，以销售回款及融资放款为核心抓手，全面铺排、深度挖掘资源优势，扩大资本市场战略合作范围，助力公司主业规模扩张及业绩增长。公司将继续维系同各家金融机构的良好合作关系，保障传统融资渠道的畅通，同时积极探索新型融资模式，调整融资结构、丰富融资手段，保持较强的融资能力，保障公司的资金需求，推动企业继续扩大资产规模。

3、推动智慧社区建设，形成产品服务双驱动

公司将继续秉承“责任地产、品质建筑”的品牌理念，持续研发标准化产品线，提升整体产品力营造水平；将聚焦项目区域市场和客户需求，以“客户优先”为原则，深入梳理用户需求，持续进行智慧社区、智能家居等产品配套的研究与应用，同时大力发展“Hi 平台”服务品牌，打造以人为本的社区服务平台，为产品增添附加值，在向社会提供优质产品的同时提供更加多元化的配套服务，通过产品与服务的双驱动，重塑产品和服务的边界，坚定不移的为业主提供美好生活，同时良好地履行企业社会责任。

4、调节经营结构，优化产业布局

在全新的经济形势下，产业布局的优化是房地产行业所面临的必然趋势。华远地产作为一家高度市场化的国有控股企业，为了保障公司的长远健康发展、股东收益以及资金安全，将在公司运营体系的指挥下合理调配公司各项目经营节奏，短期内做到规模与效益的合理匹配；长期目标是进一步优化公司财务指标，保持上市公司稳健的发展态势。同时公司将积极寻求房地产上、下游企业的合作机会，通过与上游金融机构、下游施工企业、物业公司、销售代理公司等合作或收购，优化公司产业结构，有效抵抗复杂的行业形势，扩展公司盈利空间，加速企业规模化发展进程。

5、积极优化成本管控，深化核心竞争力建设

在房地产企业规模化发展的必然趋势下，公司坚持开源节流“两手抓”，积极推动成本系统管控提升，建立基石成本体系，形成具有核心竞争力的成本管控体系，实现成本管理质的转变，为公司提升利润空间提供有力保障。同时，公司将继续依托战略合作体系及集团平台，充分对标行业先进招采模式和经验，重塑和完善企业的供方生态。通过资源整合，形成区域优势、局部优势和比较优势，匹配公司经营体量，为公司规模发展做好充分准备，推动公司获得持续、稳定的规模化发展。

6、加速人才培养，注重人才储备

公司在人才队伍建设上强调内外并重、以内部为主，执行“高潜力、年轻化、敢任用”的用人标准，2018 年发布管理者通用要求。通过强化项目总培养与述职答辩、组织各城市公司新任管理人员统一到总部学习、校招新青年集训和轮岗等方式，使其熟悉掌握公司业务运营模式及提升企业文化认同度。通过开展人才盘点，组织后备骨干人员参与创新学习小组课题研究，进行挑战性任务历练，完善公司人才梯队建设，打造支撑公司战略实现的人才队伍。在激励机制方面，公司将顺应公司管理体系的改革要求，进一步完善薪酬管理体系，合理优化长短期结合、固定薪酬与浮动薪酬结合的薪酬体系，以满足公司外部人才吸引、内部员工激励和核心人员保留等多方面人才战略需求，确保公司管理核心和专业核心的长期稳定，保障公司业务长远、稳定、健康发展。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2019 年度公司开发规模计划如下：

2019 年公司计划开复工面积约 440 万平方米，其中新开工约 174 万平方米，竣工约 85 万平方米。其中：

2019 年计划新开工的房地产项目如下：

涿州海蓝城项目 21 万平方米；

西安辰悦项目 16 万平方米；

重庆海蓝城项目 25 万平方米；

长沙海蓝城一期项目 12 万平方米；

长沙海蓝城二期项目 32 万平方米；

长沙海蓝郡项目 18 万平方米；

佛山海蓝城项目 14 万平方米；

银川璟玺项目 17 万平方米；

银川珑玺项目 19 万平方米。

2019 年公司商品房销售计划如下：

2019 年公司可售项目主要包括：

北京：铭悦项目、铭悦好天地项目、和墅项目、华中心项目；

涿州：海蓝城项目；

西安：君城项目、海蓝城一～六期项目、锦悦一期项目和锦悦二期项目、枫悦项目一期项目和枫悦二期项目、辰悦项目；

银川：璟玺项目、珑玺项目、铭悦项目；

重庆：春风度一期项目、春风度二期项目、海蓝城一期项目、海蓝城二期项目；

长沙：华时代项目、华中心二～五期项目、华中心古建项目、海蓝城项目、海蓝郡项目；

天津：波士顿 37 号、43 号、44 号地项目、棠悦一期项目和棠悦二期项目、栖塘项目、海蓝城项目；

广州：雲和墅项目；

佛山：海蓝城项目。

2019 年公司计划实现销售签约额约 150 亿元。

公司 2019 年投资计划如下：

根据公司发展规划和 2019 年经营计划，2019 年公司计划投资总额约 202 亿元。包括：

1、房地产开发直接投资约 182 亿元，其中：土地储备支出约 100 亿元；已取得项目支出约 82 亿元，主要包括：北京华中心项目、北京西红世项目、北京石景山项目、西安海蓝城五期和六期项目、西安锦悦项目、西安枫悦项目、西安辰悦项目、长沙华中心二～五期项目、长沙华中心 8 号楼项目、长沙华时代项目、长沙海蓝城项目、长沙海蓝郡项目、天津棠悦项目、天津栖塘项目、天津海蓝城项目、广州雲和墅项目、佛山海蓝城项目、重庆春风度一期项目、重庆海蓝城项目、银川璟玺项目、银川珑玺项目、银川铭悦项目等。

2、投资理财总额约 20 亿元：在保证公司日常资金正常周转需要及主营业务的正常开展、控制投资风险的前提下，为提高资金使用效率，增加公司收益，2019 年度公司及下属子公司计划以闲置自有资金通过与其他合作方共同投资设立合资合伙企业开展经营活动、购买股票、债券、基金、信托、银行理财产品以及其他金融产品等投资方式进行资金运作及管理，在确保安全性、流动性的基础上实现资金的保值增值。2019 年度公司及子公司用于投资理财的自有闲置资金总额度不超过 20 亿元（含 20 亿元），在总额度范围内可以滚动使用。

董事会提请股东大会授权董事会具体执行 2019 年度投资计划，并给予如下具体授权：

1、在不超出年度投资计划总额的前提下，授权董事长根据具体情况适当调整各类投资额度。

2、授权董事会视公司 2019 年度资金情况及项目拓展需要，在不超出年度投资计划 20% 的范围内增加总投资。

注：公司上述经营计划并不构成对公司对投资者的业绩承诺，敬请广大投资者对此保持足够风险意识，并且理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

（四） 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险

房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。国家通过对土地、信贷、税收、销售等各方面进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资、销售额等各方面产生相应的影响。因此，国家相关房地产宏观调控政策对公司将具有重大影响。公司将随时关注国家相关政策的变化，主动灵活调整开发策略，努力降低风险。

2、项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域。同时涉及到不同政府部门的审批和监管。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

公司将依托自身在房地产开发领域的丰富经验，通过慎重的购地决策、精心的规划设计、准确的市场定位，开发出适合市场需要的项目；在项目开发过程中，充分发挥公司的专业能力，精心组织，缩短开发周期；尽力创造条件，快速销售，收回投资；同时公司将进一步完善项目管理体系，加大成本控制力度，通过科学严密的施工组织，进一步降低项目的成本。

3、销售风险

房地产开发企业众多，市场竞争激烈；同时房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给开发项目销售带来一定程度的不确定性。如果市场供求关系发生重大变化，或者公司的销售策略失误，可能会导致开发项目不能及时出售从而导致销售风险。

针对销售风险，公司在决策开发项目之前，都会针对每个具体项目认真研究市场及客户需求，进行项目设计规划，使项目推出时能够满足它所面对的目标市场需要；充分利用公司品牌影响力，采用多种营销手段，拓宽营销渠道；加强销售工作管理力度和深度，尽快开发，尽快销售，降低项目销售风险。

4、财务风险

房地产项目的开发周期长，资金需求量大，公司短期内支付地价使公司的项目资金占用期长，财务成本高，公司可能面临现金流量不足和资金周转困难的风险。

对此，公司将加强公司内部各项目资金统筹规划；公司内部实行全面预算管理，实现全员全过程对资金使用的有效控制；公司将继续利用公司品牌优势和良好信誉，努力拓展各种筹资渠道，多方式筹集资金，以提高公司抗风险能力。

5、土地储备风险

公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。政府对土地供应政策的调整，可能使本公司面临土地储备不足的局面，影响公司后续项目的持续开发。城市房屋拆迁安置成本越来越高，会提高公司待拆迁项目成本。

对此，公司将紧密跟踪国家和当地政府对土地政策调整的步调和趋势，利用公司在房地产行业的品牌优势，通过收购项目公司股权及与当地开发商联合开发等方式，拓宽增加土地储备的渠道和来源，以已进入的城市为主，逐步向其他有较大发展潜力的城市发展，有计划、有步骤地增加土地储备，保持公司土地存量足够公司三至五年开发所用，满足公司可持续发展对土地资源合理保有量的需要。

(五) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

公司的现金分红政策符合公司章程的规定及审议程序的规定，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事在政策制定过程中尽职履责并发挥了应有的作用，充分保护中小投资者的合法权益，政策调整或变更的条件和程序合规、透明。

公司于 2009 年 3 月 26 日召开的 2008 年度股东大会审议通过《关于修订公司章程的议案》，规定公司的利润分配政策为：当公司具有利润分配能力时，公司将依法依规并结合公司的实际情况进行利润分配；公司利润分配实行现金股利分配或股份股利分配；在公司现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司每年现金分红额不低于当年净利润额的 10%，具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

经公司于 2014 年 5 月 5 日召开的 2013 年度股东大会和 2015 年 5 月 25 日召开的 2014 年度股东大会审议通过的《章程修正案》对公司的利润分配政策分别进行的修改补充，公司现行的利润分配政策为：1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采用现金分红的利润分配方式。公司利润每年度分配一次，在满足资金需求、可预期的重大投资计划或重大现金支出的前提下，公司董事会可以根据公司当期经营利润和现金流情况进行中期分红，具体方案须经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。2、公司现金分红的具体条件和比例：公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 10%，并且不少于本次利润分配的 20%。3、公司发放股票股利的具体条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，应当以给予股东合理现金分红回报和维持适当股本规模为前提，并综合考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等因素，提出股票股利分配预案。

公司 2008-2017 年度均按照上述分配政策实施了包含现金分红的利润分配方案，充分保护了中小投资者的合法权益。公司完成重大资产重组后，2008~2017 年十年间累计现金分红 16.26 亿元，为同期归属于上市公司股东净利润总额的 28.2%。

公司拟定的 2018 年度利润分配方案综合考虑了公司的项目发展需要和公司股东利益，为股东提供良好的现金分红回报。该利润分配方案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，公司董事会认为公司 2018 年度利润分配方案充分考虑了公司目前发展状况和可持续健康经营的资金安排，一致同意本次利润分配方案，并同意将该方案提交公司 2018 年年度股东大会审议。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018 年	0	1.2	0	281,532,104.88	749,961,623.32	37.54
2017 年	0	1	0	234,610,087.40	818,949,308.18	28.65
2016 年	0	1	0	234,610,087.40	741,323,630.76	31.65

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	将严格遵守不竞争承诺，并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司，以确保公司全体股东利益	2008年8月28日，长期	否	是		
	其他	天津华远浩利投资股份有限公司	在36个月限售期满后，所持有的本公司股份的上市交易和转让将严格按照《中华人民共和国公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、部门规章和规范性文件所规定的上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份上市交易和转让方式执行	2008年8月28日，长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利投资股份有限公司	避免同业竞争	2008年8月28日，长期	否	是		
	解决关联交易		减少及规范关联交易	2008年8月28日，长期	否	是		
	其他		与上市公司“五分开”，确保上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立；不违反“证监发[2005]120号文”及“证监发[2003]56号文”	2008年8月28日，长期	否	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

☐ 已达到 ☐ 未达到 ☒ 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒ 适用 ☐ 不适用

详见第十一节财务报告，五、33。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,100,000
境内会计师事务所审计年限	10 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	300,000
财务顾问	无	0
保荐人	中信证券股份有限公司	0

注：中信证券股份有限公司作为公司 2016 年度配股保荐人，相关报酬已于 2016 年度支付完毕。

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

七、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

根据中诚信证券评估有限公司于 2014 年 5 月作出的评级报告和 2015 年 6 月、2016 年 6 月、2017 年 6 月、2018 年 6 月分别作出的跟踪评级报告，本公司和本公司的控股股东华远集团的主体信用等级均为 AA 级。报告期内本公司和华远集团均保持良好的诚信状况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司第六届董事会第二十六次会议、第六届监事会第九次会议于 2016 年 5 月 11 日审议通过了《关于向股权激励对象授予股票期权的议案》等相关议案，以 2016 年 5 月 11 日为股权激励权益授予日向相关激励对象授予股票期权。相关系列公告及文件于 2016 年 5 月 13 日对外披露。	2016 年 5 月 13 日刊登于上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 和《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

事项概述	查询索引
经公司第七届董事会第七次会议审议通过，公司全资子公司华远置业的全资子公司北京新都致远房地产开发有限公司拟向华远集团或其指定的控股子公司销售北京华中心项目的 S5#裙房南侧部分（不含公共配套用房），总销售建筑面积约 6,140.82 平方米（不含地下产权车位面积，最终面积以房管局实测建筑面积为准），标的物均为地上裙楼部分，业态均为商业；同时销售地下产权车位 118 个及产权机械车位 20 组（含车位 113 个）。本次交易总金额为人民币 340,368,950 元，销售合同已签署，合同款项已于 2018 年 12 月交清。	相关的《第七届董事会第七次会议决议公告》、《第七届监事会第五次会议决议公告》及《关联交易公告》于 2018 年 10 月 26 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

事项概述	查询索引
经公司 2017 年度股东大会审议通过，为支持公司的发展，作为公司的控股股东，华远集团及其控股的关联公司 2018 年度将向公司提供不超过 50 亿元的资金周转额度，在公司及公司控股子公司（或其控股的下属公司）需要之时，华远集团提供相应的周转资金（详见会议决议公告）。自公司 2017 年度股东大会审议通过上述议案之日起至本报告期末，华远集团向公司及公司控股子公司提供周转资金共计约 3.25 亿元。	相关《2017 年年度股东大会决议公告》于 2018 年 5 月 9 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

3、临时公告未披露的事项

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
华远集团					117,500	32,500	150,000
合计					117,500	32,500	150,000
关联债权债务形成原因		控股股东华远集团对公司全资子公司华远置业借款					
关联债权债务对公司的影响		控股股东为公司提供资金支持，助力公司发展					

(五) 其他

☒适用 ☐不适用

公司于 2018 年 5 月 8 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过了《关于 2018 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》（详见公司于 2018 年 5 月 9 日披露的相关股东大会决议公告），议案概要和截至本报告期末实施进展情况如下：

根据《关于 2018 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》，华远集团作为公司的控股股东，为支持公司的发展，2018 年度将为公司（含公司的控股子公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他对外融资担保）总额不超过 50 亿元。目前市场上担保费收费标准为 0.5%-5%，华远集团按不高于 0.8% 向公司收取担保费。自公司 2017 年年度股东大会审议通过上述议案之日起至本报告期末，华远集团为公司及控股子公司提供融资担保共计 7.36 亿元，担保费费率为 0.8%。

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

☐适用 ☒不适用

2、承包情况

□适用 √不适用

3、租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
北京新都致远房地产开发有限公司	全资子公司	华远集团	58,125	2017-06-14	2017-06-14	注1	连带责任担保	否	否	0	否	是	控股股东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											-1,875.00		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											58,125.00		
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计											565,119.98		
报告期末对子公司担保余额合计（B）											945,358.98		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）											1,003,483.98		
担保总额占公司净资产的比例(%)											117.07		
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											58,125.00		
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）											370,450.34		
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											574,908.64		
上述三项担保金额合计（C+D+E）											1,003,483.98		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				截至2018年12月31日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为3,503,312,861.33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。									
担保情况说明				第十一节财务报告、十二、5、（4）									

注 1：对股东华远集团的担保到期日为华远集团购买的门头沟区门头沟新城 MC08-014/015 地块项目物业办理完毕房屋抵押登记手续之日。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
非保本型	自有资金	71,000,000.00	21,000,000.00	0.00

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
上海歌斐资产管理有限公司	非保本型	50,000,000.00	2017/9/20	2018/3/20	自有资金	马上消费金融股份有限公司	协议约定	6.20%		1,495,049.41	50,000,000.00	是	否	0
招商银行股份有限公司	非保本型	3,000,000.00	2018/6/13	随时赎回	自有资金		浮动报酬	3.56%		53,184.93		是	否	0
中国银行金满地支行	非保本型	10,000,000.00	2018/7/3	2019/3/21	自有资金		协议约定	3.00%		152,048.58		是	否	0
中国银行金满地支行	非保本型	8,000,000.00	2018/10/15	2019/3/21	自有资金		协议约定	3.00%		40,546.29		是	否	0

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

☐ 适用 ☒ 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 单项委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 委托贷款减值准备

☐ 适用 ☒ 不适用

3. 其他情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

十六、其他重大事项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 社会责任工作情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内公司履行社会责任工作情况详见《华远地产股份有限公司 2018 年履行社会责任的报告》。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司严格遵守国家和地方法律法规对于环境保护相关要求，所开发项目均按规履行当地环保部门审批手续，并在建设过程中严格遵循所在地环保部门对项目建设及运营等各方面环境保护相关法律法规。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

☐适用 ☒不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

☐适用 ☒不适用

(四) 其他说明

☐适用 ☒不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

☐适用 ☒不适用

(三) 报告期转债变动情况

☐适用 ☒不适用

报告期转债累计转股情况

☐适用 ☒不适用

(四) 转股价格历次调整情况

☐适用 ☒不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

☐适用 ☒不适用

(六) 转债其他情况说明

☐适用 ☒不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

☒适用 ☐不适用

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行 数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
无						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
2018 年非公开发行 公司债券（第一期）	2018-12-14	7.5%	15	2018-12-25	15	2021-12-14
其他衍生证券						
无						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☐适用 ☒不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用 ☒不适用

(三) 现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	54,101
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	52,408

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京市华远集团 有限公司	0	1,088,584,808	46.40	0	质押	498,340,000	国有法人
北京京泰投资管 理中心	0	173,771,000	7.41	0	无		国有法人
天津华远浩利投 资股份有限公司	0	160,449,031	6.84	0	无		境内非国有 法人

北京首创阳光房地 产有限责任公 司	-16, 305, 600	113, 435, 600	4. 84	0	无		国有法人
中央汇金资产管 理有限责任公 司	0	53, 985, 230	2. 30	0	无		国有法人
华夏人寿保险股 份有限公司－自 有资金	-7, 532, 300	22, 467, 700	0. 96	0	无		境内非国有 法人
湖北潜江农村商 业银行股份有 限公司	-400, 000	13, 304, 075	0. 57	0	无		境内非国有 法人
南京栖霞建设股 份有限公司	0	12, 000, 000	0. 51	0	无		境内非国有 法人
中国农业银行股 份有限公司－中 证 500 交易型开 放式指数证券投 资基金	6, 745, 070	10, 817, 845	0. 46	0	无		其他
李应生	2, 240, 300	9, 646, 200	0. 41	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股 的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
北京市华远集团有限公司	1, 088, 584, 808		人民币普通股		1, 088, 584, 808		
北京京泰投资管理中	173, 771, 000		人民币普通股		173, 771, 000		
天津华远浩利投资股份有限公司	160, 449, 031		人民币普通股		160, 449, 031		
北京首创阳光房地产有限责任公司	113, 435, 600		人民币普通股		113, 435, 600		
中央汇金资产管理有限责任公司	53, 985, 230		人民币普通股		53, 985, 230		
华夏人寿保险股份有限公司－自有资金	22, 467, 700		人民币普通股		22, 467, 700		
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	13, 304, 075		人民币普通股		13, 304, 075		
南京栖霞建设股份有限公司	12, 000, 000		人民币普通股		12, 000, 000		
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型 开放式指数证券投资基金	10, 817, 845		人民币普通股		10, 817, 845		
李应生	9, 646, 200		人民币普通股		9, 646, 200		
上述股东关联关系或一致行动的说明			北京市华远集团有限公司、天津华远浩利投资股份有限公司为 一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在 关联关系或一致行动人关系				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

☒适用 ☐不适用

名称	北京市华远集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杜凤超
成立日期	1993-09-28
主要经营业务	资产管理；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	至报告期末直接和间接持有荣安地产股份有限公司（股票代码 000517）共计 5.20%的股份；持有北京银行股份有限公司（股票代码 601169）0.92%的股份；持有招商银行股份有限公司（股票代码 600036）0.08%的股份。
其他情况说明	无

2 自然人

☐适用 ☒不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

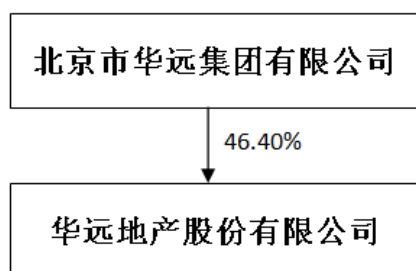
☐适用 ☒不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

☐适用 ☒不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

☒适用 ☐不适用

名称	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	佟丽萍
成立日期	2004-01-01
主要经营业务	国有资产监督管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	同时为金融街控股股份有限公司（股票代码 000402）实际控制人，下属国有独资公司北京金融街投资（集团）有限公司是金融街控股股份有限公司第一大股东，至报告期末持有金融街控股股份有限公司 34.97%的股份。
其他情况说明	无

2 自然人

☐适用 ☒不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

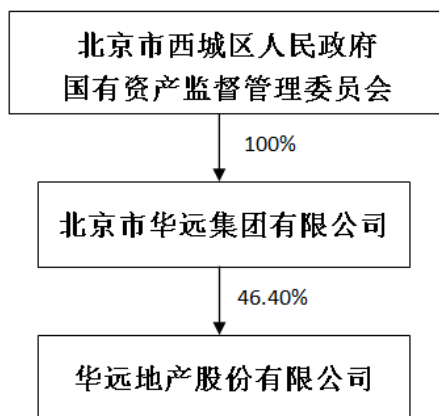
☐适用 ☒不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

☐适用 ☒不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐适用 ☒不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☐适用 ☒不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐适用 ☒不适用

六、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

第七节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
杜凤超	董事长	男	57	2018-02-05		0	0	0		0	是
孙秋艳	董事长(已卸任)	女	57	2014-11-24	2018-02-05	0	0	0		1,453	否
李然	董事兼总经理	男	46	2018-02-05		0	0	0		327	否
	副总经理(已卸任)			2010-01-28	2018-02-05						
孙怀杰	董事兼总经理(已卸任)	男	45	2014-11-24	2018-02-05	0	0	0		1,010	否
	董事长助理			2018-02-05	2018-10-31						
杨云燕	董事	男	54	2014-11-24		0	0	0		0	是
徐骥	董事	女	31	2018-02-05		0	0	0		0	是
张蔚欣	董事(已卸任)	女	49	2014-11-24	2018-02-05	0	0	0		0	是
唐军	董事(已卸任)	男	60	2008-10-09	2018-02-05	0	0	0		0	是
李学江	董事	男	56	2018-05-08		0	0	0		0	是
闫锋	董事(已卸任)	男	46	2016-05-16	2018-03-26	0	0	0		0	是
张馥香	董事	女	58	2018-02-05		0	0	0		0	否
	监事(已卸任)			2008-10-09	2018-02-05						
陈淮	独立董事(已提交辞职报告)	男	67	2014-11-24	2019-05-16	0	0	0		0	否
王巍	独立董事	男	61	2014-11-24		0	0	0		20	否
朱海武	独立董事	男	53	2014-11-24		0	0	0		20	否
刘晓宁	监事会主席	女	47	2018-02-05		0	0	0		0	是
刘丽云	监事会主席(已卸任)	女	59	2008-10-09	2018-02-05	0	0	0		0	是

高海英	监事	女	51	2016-05-16		0	0	0		0	是
桂胜春	监事	男	51	2018-02-05		0	0	0		0	是
冯英洁	职工监事	女	49	2014-11-24		0	0	0		83	否
赵立文	职工监事	女	52	2008-10-09		0	0	0		69	否
许智来	副总经理	男	52	2008-10-09		0	0	0		267	否
刘志刚	副总经理	男	48	2018-02-05		0	0	0		240	否
王渝旋	副总经理	男	52	2018-02-05		0	0	0		238	否
李春晖	副总经理	女	47	2018-02-05		0	0	0		148	否
刘康	副总经理（已卸任）	男	60	2008-10-09	2018-02-05	0	0	0		164	否
	董事长助理			2018-02-05	2019-02-28						
靳慧玲	财务总监	女	43	2018-07-06		0	0	0		144	否
焦瑞云	财务总监（已卸任）	女	64	2009-08-20	2018-06-21	0	0	0		206	否
张全亮	董事会秘书	男	47	2015-10-29		0	0	0		193	否
合计	/	/	/	/	/				/	4,582	/

注：公司原任董事长孙秋艳女士和原任总经理孙怀杰先生在报告期内任期届满卸任。卸任后孙秋艳女士及孙怀杰先生一次性领取了其在任职期间应领取但未领取的薪酬。

姓名	主要工作经历
杜凤超	2009年9月至2011年3月任华远集团总经理，2011年4月至今任华远集团董事长兼总经理。2018年2月至今任本公司董事长。
孙秋艳	2008年10月至2014年11月任本公司董事兼总经理，2014年11月至2018年2月任本公司董事长。2018年2月任期届满卸任退休。
李然	2003年1月至2007年1月任北京市首旅华远房地产开发有限公司项目总监，2007年2月至2010年1月任华远置业西安城市公司总经理，2010年1月至2018年2月任本公司副总经理。2018年2月至今任本公司董事总经理，2019年2月至今兼任华远置业西部区域总裁。
孙怀杰	2010年1月至2014年11月任本公司副总经理，2014年11月至2018年2月任本公司董事总经理。2018年2月至10月任本公司董事长助理。
杨云燕	2009年9月至2016年5月任华远集团董事会秘书，2010年10月至2015年10月兼任华远集团投资管理部经理，2015年9月至今任华远集团副总经理。2014年11月至今任本公司董事。
徐骥	2011年10月至2016年5月历任华远集团投资管理部项目经理、副经理、经理，2016年5月至今任华远集团董事会秘书兼投资管理部经理。2018年2月至今任本公司董事。
张蔚欣	2010年10月至今任华远集团财务部经理。2014年11月至2018年2月任本公司董事。
唐军	2004年8月至2014年9月任首创阳光房地产有限责任公司董事长，1997年10月至今任阳光新业地产股份有限公司董事长，2002年

	11 月至 2018 年 4 月任首创置业股份有限公司执行董事兼总裁，2013 年 12 月至 2017 年 1 月任钜大国际控股有限公司董事长。2008 年 10 月至 2018 年 2 月任本公司董事。
李学江	2010 年 1 月至 2014 年 7 月任北京控股集团有限公司纪委副书记、监察室主任，2014 年 7 月至 2017 年 1 月任北京京仪集团有限责任公司党委副书记、纪委书记，2017 年 1 月至 2018 年 1 月任京泰实业（集团）有限公司纪委书记，2018 年 1 月至今任京泰实业（集团）有限公司副总经理。2018 年 5 月至今任本公司董事。
闫锋	2010 年 6 月至 2018 年 3 月任京泰实业（集团）有限公司投资发展部经理和北京京泰投资管理中心投资发展部经理，2018 年 1 月至今任京泰实业（集团）有限公司副总经理。2014 年 5 月至 2016 年 4 月任本公司监事，2016 年 5 月至 2018 年 3 月 26 日任本公司董事，2018 年 3 月因工作调整原因辞去本公司董事职务。
张馥香	2000 年 11 月至 2014 年 9 月任北京首创阳光房地产有限责任公司董事，2006 年 3 月至 2016 年 12 月任首创置业股份有限公司副总裁，2005 年 3 月至今任阳光新业地产股份有限公司监事。2008 年 10 月至 2018 年 2 月任本公司监事，2018 年 2 月至今任本公司董事。
陈淮	2004 年至 2011 年任住房和城乡建设部政策研究中心主任、研究员，现已退休。2014 年 11 月至今任本公司独立董事，但因个人原因已于 2019 年 1 月 25 日向本公司提交《辞职报告》（详见本公司于 2019 年 1 月 29 日发布的《关于独立董事辞职的公告》），辞职将在本公司股东大会选举出新任独立董事后生效。
王巍	2004 年 9 月至今任万盟并购集团有限公司董事长。2014 年 11 月至今任本公司独立董事。
朱海武	2000 年 1 月至今任瑞华会计师事务所（原名为中瑞岳华会计师事务所）合伙人。2014 年 11 月至今任本公司独立董事。
刘晓宁	2015 年 6 月至 2015 年 9 月任华远集团职员，2015 年 10 月至 2017 年 9 月任华远集团总经理助理兼法务部经理，2017 年 9 月至今任华远集团副总经理兼法务部经理。2018 年 2 月至今任本公司监事会主席。
刘丽云	2009 年 9 月至 2011 年 4 月任华远集团财务总监，2011 年 4 月至 2015 年 11 月任华远集团副总经理。2008 年 10 月至 2018 年 2 月任本公司监事会主席，现已退休。
高海英	2013 年 5 月至今任京泰实业（集团）有限公司和北京京泰投资管理中心风险管理部经理。2016 年 5 月至今任本公司监事。
桂胜春	2003 年 3 月至 2007 年 3 月任北京阳光房地产综合开发公司财务部副经理，2007 年 4 月至 2017 年 7 月任北京首创阳光房地产有限责任公司综合管理部经理，2017 年至今任北京首创阳光房地产有限责任公司总经理。2018 年 2 月至今任本公司监事。
冯英洁	2008 年 4 月至今任华远置业行政办公室（原总经理办公室）主任，2014 年 4 月至今任本公司工会主席。2014 年 11 月至今任本公司职工监事。
赵立文	2009 年 12 月至 2012 年 1 月任北京新通源远房地产开发有限公司财务部经理，2012 年 2 月至 2017 年 1 月任华远置业北京城市公司财务部经理，2017 年 2 月至 2019 年 1 月任华远置业北京城市公司财务总监，2019 年 2 月至今任华远置业北京城市公司副总经理。2008 年 10 月至今任本公司职工监事。
许智来	2008 年 10 月至今任本公司副总经理。2012 年 2 月至今兼任华远置业长沙城市公司总经理，2019 年 2 月至今兼任华远置业华中区域总裁。
刘志刚	2006 年 11 月至 2015 年 6 月任华远置业青岛城市公司总经理，2015 年 2 月至今兼任华远置业北京城市公司总经理，2010 年 2 月至 2018 年 2 月兼任本公司总经理助理，2018 年 2 月至今任本公司副总经理，2018 年 7 月至今兼任华远置业天津城市公司总经理，2019 年 2 月

	至今兼任华远置业京津冀区域总裁。
王渝旋	2001 年至 2015 年历任世茂集团华北区域管理中心副总裁、乐成集团老年事业投资公司总经理、阳光保险集团不动产建设与运营中心副总经理等职务。2015 年 8 月至 2018 年 2 月任本公司总经理助理兼华远置业天津城市公司总经理，2016 年 12 月至今兼任华远置业广州城市公司总经理，2018 年 2 月至今任本公司副总经理，2019 年 2 月至今兼任华远置业华南区域总裁。
李春晖	2009 年 2 月至 2018 年 2 月任本公司人力行政总监。2018 年 2 月至今任本公司副总经理。
刘康	2008 年 10 月至 2018 年 2 月任本公司副总经理。2018 年 2 月至 2019 年 2 月任本公司董事长助理，2019 年 2 月卸任退休。
靳慧玲	2016 年至 2018 年 7 月任本公司财务副总监，2018 年 7 月至今任本公司财务总监。
焦瑞云	2009 年 8 月至 2018 年 6 月任本公司财务总监，于 2018 年 6 月因个人身体原因辞去本公司财务总监职务。
张全亮	2008 年至 2010 年任民生证券有限责任公司并购部董事总经理，2010 年至 2015 年任中信建投证券股份有限公司投资银行部总监。2015 年 7 月至 2018 年 2 月任本公司董事长助理，2015 年 10 月至 2018 年 8 月兼任本公司董事会办公室主任，2015 年 10 月至今任本公司董事会秘书。

其它情况说明

√适用 □不适用

公司经 2018 年 2 月 5 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过公司董事会、监事会换届选举相关事宜，第六届董事会、监事会任期结束，第七届董事会、监事会任期开始。同日公司召开第七届董事会第一次会议，选举杜凤超先生为公司董事长，并聘任公司新一届高级管理人员；同日召开公司第七届监事会第一次会议，选举刘晓宁女士为监事会主席。详情请见公司于 2018 年 2 月 6 日发布的相关会议决议公告。

公司原董事闫锋先生因工作调整原因于 2018 年 3 月 26 日辞去本公司董事职务。根据《公司法》、和《公司章程》的相关规定，闫锋先生的辞职未导致公司董事会成员低于法定最低人数，不会影响公司董事会正常运作，闫锋先生的辞职报告自送达公司董事会时生效。公司第七届董事会第二次会议及 2017 年年度股东大会先后审议通过关于增补李学江先生为公司董事的议案。详情请见公司于 2018 年 4 月 11 日及 5 月 9 日发布的相关会议决议公告。

公司原财务总监焦瑞云女士因个人身体原因于 2018 年 6 月 21 日辞去本公司财务总监职务。2018 年 7 月 6 日公司召开第七届董事会第四次会议审议通过关于焦瑞云女士辞去公司财务总监及聘任靳慧玲女士为财务总监的议案。详情请见公司于 2018 年 7 月 10 日发布的相关会议决议公告。

公司独立董事陈淮先生因个人原因于 2019 年 1 月 25 日提交《辞职报告》，辞去本公司独立董事职务，同时一并辞去公司第七届董事会审计委员会委员及战略与投资委员会委员职务。因陈淮先生的辞职将导致公司独立董事占董事会成员比例低于三分之一，根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》的相关规定，陈淮先生的辞职将在公司股东大会选举出新任独立董事后生效。详情请见公司于 2019 年 1 月 29 日发布的《关于独立董事辞职的公告》。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√适用 □不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
孙秋艳	董事长(已卸任)	234	0	0	0		234	2.42
李然	董事兼总经理	63	0	0	0		63	2.42
孙怀杰	董事兼总经理(已卸任)	212	0	0	0		212	2.42
刘康	副总经理(已卸任)	71	0	0	0		71	2.42
许智来	副总经理	68	0	0	0		68	2.42
刘志刚	副总经理	48	0	0	0		48	2.42
王渝旋	副总经理	48	0	0	0		48	2.42
李春晖	副总经理	47	0	0	0		47	2.42
靳慧玲	财务总监	25	0	0	0		25	2.42
焦瑞云	财务总监(已卸任)	89	0	0	0		89	2.42
张全亮	董事会秘书	48	0	0	0		48	2.42
合计	/	953				/	953	/

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杜凤超	北京市华远集团有限公司	董事长兼总经理	2011年4月	
	天津华远浩利投资股份有限公司	董事	2002年9月	2018年7月
孙秋艳	天津华远浩利投资股份有限公司	董事	2002年9月	
杨云燕	北京市华远集团有限公司	副总经理	2015年9月	
徐骥	北京市华远集团有限公司	董事会秘书兼投资管理部经理	2016年5月	
张蔚欣	北京市华远集团有限公司	财务部经理	2010年10月	
闫锋	北京京泰投资管理中心	投资发展部经理	2010年6月	2018年5月
刘晓宁	北京市华远集团有限公司	副总经理兼法务部经理	2017年9月	
刘丽云	天津华远浩利投资股份有限公司	监事	2002年9月	2018年8月
高海英	北京京泰投资管理中心	风险管理部经理	2013年5月	

桂胜春	北京首创阳光房地产有限责任公司	总经理	2017 年 8 月	
焦瑞云	天津华远浩利投资股份有限公司	监事会主席	2013 年 4 月	
在股东单位任职情况的说明		无		

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杜凤超	北京地铁四号线投资有限责任公司	董事	2011 年 6 月	2018 年 7 月
	红塔红土基金管理有限公司	副董事长	2012 年 6 月	2018 年 8 月
	北京华远小额贷款有限公司	董事长	2014 年 3 月	2018 年 7 月
孙秋艳	北京嘉里华远房地产开发有限公司	副董事长	2006 年 8 月	2018 年 9 月
	长沙海信广场实业有限公司	董事	2012 年 3 月	2018 年 4 月
李然	长沙海信广场实业有限公司	董事	2018 年 4 月	
	杭州誉益置业有限公司	董事	2018 年 4 月	
	佛山市骏隆房地产有限公司	董事	2018 年 6 月	
	天津兴泰聚成置业有限公司	董事	2018 年 6 月	
	北京嘉里华远房地产开发有限公司	副董事长	2018 年 9 月	
孙怀杰	杭州誉益置业有限公司	董事	2017 年 8 月	2018 年 4 月
徐骥	红塔红土基金管理有限公司	董事	2015 年 10 月	
唐军	阳光新业地产股份有限公司	董事长	1997 年 10 月	
	首创置业股份有限公司	执行董事兼总裁	2002 年 11 月	2018 年 4 月
张蔚欣	荣安地产股份有限公司	董事	2017 年 6 月	
	北京市华远力诚房屋拆迁有限责任公司	监事	2018 年 7 月	
	北京华远小额贷款有限公司	监事会主席	2018 年 7 月	
王巍	万盟并购集团有限公司	董事长	2004 年 9 月	
朱海武	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2000 年 1 月	
	山西证券股份有限公司	独立董事	2015 年 5 月	2018 年 5 月
李学江	京泰实业（集团）有限公司	副总经理	2018 年 1 月	
闫锋	京泰实业（集团）有限公司	投资发展部经理	2010 年 6 月	2018 年 3 月
		副总经理	2018 年 1 月	

张馥香	阳光新业地产股份有限公司	监事	2005 年 3 月	
	北京华远小额贷款有限公司	董事	2014 年 6 月	
高海英	京泰实业（集团）有限公司	风险管理部经理	2013 年 5 月	
桂胜春	北京开元和安投资管理有限公司	执行董事	2010 年 12 月	2018 年 4 月
	北京首创银星投资管理有限公司	执行董事	2011 年 12 月	2019 年 2 月
许智来	长沙海信广场实业有限公司	董事	2012 年 3 月	2018 年 4 月
刘志刚	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	董事	2016 年 6 月	
	天津利创房地产开发有限公司	董事长	2018 年 11 月	
	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	董事兼总经理	2019 年 1 月	
王渝旋	天津金辉永华置业有限公司	董事	2015 年 11 月	
	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	总经理	2017 年 9 月	2019 年 1 月
	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	董事	2018 年 5 月	
李春晖	长沙海信广场实业有限公司	董事	2018 年 4 月	
	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	董事	2018 年 5 月	
	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	董事	2019 年 1 月	
靳慧玲	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	监事	2018 年 5 月	
	北京圣瑞物业服务有限公司	监事	2018 年 8 月	
	长沙海信广场实业有限公司	监事	2018 年 10 月	
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	监事	2018 年 11 月	
	杭州誉益置业有限公司	监事	2018 年 11 月	
	北京北医医疗技术服务有限公司	监事	2019 年 1 月	
	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	监事	2019 年 1 月	
焦瑞云	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	监事	2015 年 11 月	2018 年 11 月
	北京圣瑞物业服务有限公司	监事	2015 年 11 月	2018 年 8 月
	北京北医医疗技术服务有限公司	监事	2016 年 2 月	2019 年 1 月
	杭州誉益置业有限公司	监事	2017 年 8 月	2018 年 11 月
张全亮	北京北医医疗技术服务有限公司	董事	2016 年 2 月	
	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	董事	2018 年 5 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬经公司董事会和股东大会审核通过后执行；公司高级管理人员报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会审核通过后执行；董事长和高级管理人员的奖励基金提取与发放根据公司股东大会审核通过的公司《奖励基金管理办法》执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司根据企业经营情况，结合责、权、利相结合的原则，以相关人员的岗位价值、个人能力及业绩评估作为支付薪酬的主要依据。根据公司已批准的报酬方案，公司董事长薪酬为年薪 320 万元，公司总经理年薪 235 万元，公司高管年薪 70-150 万元，并按公司《公司奖励基金管理办法》获得公司奖励基金。公司独立董事津贴 20 万元/年。公司其他董事、监事中在公司任职的按其所任职务获得薪酬，不在公司任职的不在公司获得薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司严格按照上述规则支付董事、监事和高级管理人员报酬，报告期内，公司对在任及报告期内离任的董事、监事和高级管理人员实际支付报酬合计为 4,582 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司在任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员从公司获得的实际报酬合计为 4,582 万元（税前）。

注：公司原《奖励基金管理办法》已于 2018 年 7 月 25 日召开的公司 2018 年第二次临时股东大会审议决定废止，公司新的《奖励基金管理办法》已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，将提交公司 2018 年年度股东大会审议。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杜凤超	第七届董事会董事长	选举	董事会换届选举为新任董事，并由第七届董事会选举为公司董事长。
李然	第七届董事会董事	选举	董事会换届选举为新任董事。
徐骥	第七届董事会董事	选举	董事会换届选举为新任董事。
张馥香	第七届董事会董事	选举	董事会换届选举为新任董事。
李学江	第七届董事会董事	选举	于 2018 年 5 月经公司股东大会选举为公司第七届董事会董事。
刘晓宁	第七届监事会主席	选举	监事会换届选举为新任监事，并由第七届监事会选举为监事会主席。
桂胜春	第七届监事会监事	选举	监事会换届选举为新任监事。
李然	总经理	聘任	由第七届董事会聘任为公司总经理。
刘志刚	副总经理	聘任	由第七届董事会聘任为公司副总经理。
王渝旋	副总经理	聘任	同上。
李春晖	副总经理	聘任	同上。

靳慧玲	财务总监	聘任	由第七届董事会聘任为公司财务总监。
孙秋艳	第六届董事会董事长	离任	任期届满卸任。
孙怀杰	第六届董事会董事兼总经理	离任	同上。
张蔚欣	第六届董事会董事	离任	同上。
唐军	第六届董事会董事	离任	同上。
闫锋	第七届董事会董事	离任	董事会换届选举为第七届董事会董事，但因个人工作调整原因于 2018 年 3 月辞去第七届董事会董事职务。
刘丽云	第六届监事会主席	离任	任期届满卸任。
张馥香	第六届监事会监事	离任	同上。
刘康	副总经理	离任	同上
焦瑞云	财务总监	离任	因个人身体原因于 2018 年 6 月辞去公司财务总监职务。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	0
主要子公司在职员工的数量	796
在职员工的数量合计	796
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	21
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	99
企业管理人员	134
运营管理人员	249
建筑工程人员	314
合计	796
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	123
本科	514
专科及以下	159
合计	796

(二) 薪酬政策

☒ 适用 ☐ 不适用

公司根据市场化原则和董事会的薪酬管理要求，结合岗位价值、地区物价指数和行业薪酬调研结果等指标，合理确定企业薪酬标准和员工工资水平，并不断完善以净利润分享为核心的浮动薪酬分配机制，力争确保总体薪酬体系的外部竞争性和内部公平性，实现对核心管理团队和优秀专业人才的吸引、保留和激励。

(三) 培训计划

☒ 适用 ☐ 不适用

公司紧密围绕全年培训工作计划，持之以恒落实对项目总培养、城市公司新入职管理人员培训、内外部专业序列培训、校招新青年培养等，建立起全面的人才培养体系。在 2018 年度完成了：

- 1、项目总培养项目
- 2、城市公司管理人员入职培训
- 3、内外部各专业序列培训
- 4、2018 届校招新青年培训

(四) 劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规和公司内控制度认真、诚信、勤勉地履行了职责，董事会及下设的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会依照相关制度和规则对公司相关经营管理事务进行审核，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，向股东会负责并报告。公司控股股东亦严格履行在重大资产重组中作出的与公司“五分开”承诺和不竞争承诺等相关承诺，除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响，确保公司的独立运作。公司制度严谨，治理规范，符合国家各项法律法规要求。公司将继续不断完善公司的法人治理结构和治理水平，确保公司规范运作。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年第一次临时股东大会	2018-02-05	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2018-02-06
2017 年年度股东大会	2018-05-08	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2018-05-09
2018 年第一次临时股东大会	2018-07-25	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2018-07-26

股东大会情况说明

□适用 √不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
杜凤超	否	8	2	6	0	0	否	2
李然	否	8	2	6	0	0	否	2
杨云燕	否	9	3	6	0	0	否	3
徐骥	否	8	2	6	0	0	否	2
李学江	否	5	0	5	0	0	否	0
张馥香	否	8	2	6	0	0	否	0
陈淮	是	9	2	7	0	0	否	3
王巍	是	9	3	6	0	0	否	0
朱海武	是	9	3	6	0	0	否	2
孙秋艳（已卸任）	否	1	1	0	0	0	否	1

孙怀杰（已卸任）	否	1	1	0	0	0	否	1
张蔚欣（已卸任）	否	1	1	0	0	0	否	1
唐军（已卸任）	否	1	0	1	0	0	否	0
闫锋（已卸任）	否	2	2	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

☐ 适用 ☒ 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司全面推进全面薪酬体系搭建和目标导向激励机制设定的工作，公司根据企业经营情况，按照责、权、利相结合的原则，根据相关人员的岗位价值、个人能力及工作业绩对高级管理人员进行考评，并同时构建了短期、中期、长期结合的三个层面全面薪酬体系，以期实现中远期对高级管理人员的有效保留和激励。

八、是否披露内部控制自我评价报告

☒ 适用 ☐ 不适用

公司《2018 年度内部控制评价报告》全文详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司 2018 年度由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了内部控制审计报告，详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

□适用 √不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
华远地产股份有限公司 2014 年公司债券	14 华远债	122370	2015 年 4 月 27 日	2020 年 4 月 27 日	14	5.24	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内“14 华远债”于 2018 年 4 月 27 日支付了自 2017 年 4 月 27 日至 2018 年 4 月 26 日期间的利息，相关情况详见公司于 2018 年 4 月 20 日披露的《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券 2018 年付息公告》。

公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	联系人	姜琪、赵宇驰
	联系电话	010-60833561、60837690
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

其他说明：

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

“14 华远债”募集的 14 亿元资金均按募集说明书指定用途使用，发债资金的使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定均保持一致。截止报告期末，发债资金账户余额 610,874.38 元，为利息收入。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

本公司委托中诚信证券评估有限公司对“14 华远债”进行评级和跟踪评级，该公司于 2014 年 5 月出具了《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券信用评级报告》，评定“14 华远债”信用等级为 AA，本公司主体信用等级为 AA；并于 2015 年 6 月、2016 年 6 月、2017 年 6 月和 2018 年 6 月分别出具《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券跟踪评级报告》，维持本公司主体信用等级为 AA，评级展望稳定，维持“14 华远债”信用等级为 AA。上述各次评级报告和跟踪信用评级报告详见本公司于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

“14 华远债”无增信措施。

“14 华远债”的起息日为 2015 年 4 月 27 日，债券利息于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2020 年间每年的 4 月 27 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延）。本期债券到期日为 2020 年 4 月 27 日，到期支付本金及最后一期利息。本期债券本金及利息的支付均通过证券登记机构和有关机构办理，支付的具体事项均按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

报告期内，“14 华远债”债券受托管理人中信证券股份有限公司正常履职，于 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）》。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	227,534.08	240,043.28	-5.21	本期利润总额减少，所得税费用减少所致
流动比率	1.65	2.34	-29.69	本期流动资产增速低于流动负债增速所致
速动比率	0.49	0.76	-35.80	本期流动资产增速低于流动负债增速，且土地储备增加所致
资产负债率 (%)	82.74	77.46	增加 5.28 个百分点	本期公司融资、预收收入增加导致负债增速大于资产增速所致

				致
EBITDA 全部债务比	0.0554	0.0902	-38.58	本期公司融资、预收收入增加导致负债增加所致
利息保障倍数	1.90	3.10	-38.71	本期公司债务增加，利息支出增加所致
现金利息保障倍数	-1.23	2.69	-145.72	本期土地储备增加导致经营活动现金净额为负数，公司债务增加导致利息支出较上年增加所致
EBITDA 利息保障倍数	1.90	3.32	-42.77	本期公司融资、预收收入增加导致负债增速大于资产增速所致
贷款偿还率（%）	110.20	138.78	减少 28.58 个 百分点	本期公司提前偿还借款所致
利息偿付率（%）	100.00	100.00	0	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

1、报告期内，公司完成了三笔已发行且尚未到期的非公开发行公司债券的付息工作，分别为：

（1）华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）（简称为“16 华远 01”，代码为“135047”）：债券发行规模为 15 亿元，期限为 3 年期，票面利率为 5.10%，计息期限为 2016 年 1 月 12 日至 2019 年 1 月 11 日，付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 12 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。公司于 2018 年 1 月支付了“16 华远 01”2017 年 1 月 12 日至 2018 年 1 月 11 日期间的利息，详见 2018 年 1 月 5 日发布的《华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）2018 年付息公告》；

（2）华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）（简称为“16 华远 02”，代码为“135275”）：债券发行规模为 10 亿元，期限为 3 年期，票面利率为 4.58%，计息期限为 2016 年 3 月 8 日至 2019 年 3 月 7 日，付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 8 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。公司于 2018 年 3 月支付了“16 华远 02”2017 年 3 月 8 日至 2018 年 3 月 7 日期间的利息，详见 2018 年 3 月 1 日发布的《华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）2018 年付息公告》；

（3）华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）（简称为“16 华远 03”，代码为“135526”）：债券发行规模为 10 亿元，期限为 3 年期，票面利率为 5.55%，计息期限为 2016 年 6 月 2 日至 2019 年 6 月 1 日，付息日为 2017 年至 2019 年每年的 6 月 2 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。公司于 2018 年 6 月支付了“16 华远 03”2017 年 6 月 2 日至 2018 年 6 月 1 日期间的利息，详见 2018 年 5 月 28 日发布的《华远地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）2018 年付息公告》。

2、报告期内，公司完成了两期中期票据的付息工作，分别为：

（1）华远地产股份有限公司 2017 年度第一期中期票据（简称为“17 华远地产 MTN001”，代码为“101773021”）：票据发行规模为 15 亿元，期限为 5（3+2）年期，当期票面利率为 5.50%，于 2018 年 10 月 18 日完成 2018 年付息工作；

（2）华远地产股份有限公司 2017 年度第二期中期票据（简称为“17 华远地产 MTN002”，代码为“101773022”）：票据发行规模为 13 亿元，期限为 5（3+2）年期，当期票面利率为 6.13%，于 2018 年 11 月 20 日完成 2018 年付息工作。

3、报告期内，公司完成了华远地产股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（简称为“15 华远债”，代码为“125818”）的本息兑付及摘牌工作。

“15 华远债”发行规模为 15 亿元，期限为 3 年期，票面利率为 5.73%，计息期限为 2015 年 9 月 17 日至 2018 年 9 月 16 日，付息日为 2016 年至 2018 年每年的 9 月 17 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。公司于 2018 年 9 月支付了“15 华远债”2017 年 9 月 17 日至 2018 年 9 月 16 日期间的利息和债券本金，“15 华远债”于 2018 年 9 月 17 日摘牌。

4、报告期内，公司完成了一笔美元债、一笔非公开发行公司债券及一期短期融资券的发行工作，分别为：

（1）华远地产股份有限公司 2018 年 2 亿美元 3NPNC2 年期高级无抵押定息债券（简称为“华远地产 11% N2021”，代码为“5239”）：债券发行规模为 2 亿美元，期限为 3NPNC2 年期，当期票面利率为 11.00%，详见 2018 年 11 月 10 日发布的《华远地产股份有限公司关于公司发行境外美元债券的公告》，本期债券尚未付息。

（2）华远地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）（简称为“18 华远 01”，代码为“150745”）：债券发行规模为 15 亿元，期限为 3（2+1）年期，当期票面利率为 7.50%，详见 2018 年 12 月 15 日发布的《华远地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）发行结果公告》，本期债券尚未付息。

（3）华远地产股份有限公司 2018 年度第一期短期融资券（简称为“18 华远地产 CP001”，代码为“041800422”）：短期融资券发行规模为 15 亿元，期限为 365 天，发行利率为 4.88%，详见 2018 年 11 月 29 日发布的《华远地产股份有限公司 2018 年度第一期短期融资券发行结果公告》，本期短期融资券尚未付息。

报告期内，公司债券和债务融资工具均按照合同或相关约定按期足额付息兑付，未发生任何违约情况。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

报告期内公司新增银行授信 1,214,000.00 万元，其中实际放款 589,819.58 万元，还款 11,000.00 万元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内公司经营管理一切正常，与债券募集说明书各项描述均保持一致，公司债券将正常按期支付本息。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

对照《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的对发行人经营情况和偿债能力有重大影响的事项，公司在报告期内存在当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之八十的情况，详见公司于 2018 年 9 月 7 日发布的《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》和公司于 2018 年 12 月 6 日发布的《关于当年累计新增借款的公告》以及公司于 2019 年 1 月 4 日发布的《关于当年累计新增借款的公告》；

公司经 2017 年年度股东大会审议通过决议案（议案十《关于 2018 年公司为控股子公司提供融资担保的议案》），同意在公司 2018 年年度股东大会召开前，公司对控股子公司（及其控股、联

营的各下属公司)提供融资担保(包括银行贷款担保和其他融资担保)总额不超过 225 亿元(含控股子公司及其控股、联营的各下属公司之间相互担保),以支持公司业务发展(详见公司于 2018 年 4 月 27 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)发布的《2017 年年度股东大会会议资料》和于 2018 年 5 月 9 日发布的《2017 年年度股东大会决议公告》)。报告期内公司对子公司实际担保发生额详见本报告第五节“重要事项”之十五“重大合同及其履行情况”之(二)“担保情况”章节。

公司上述借款和担保是公司作为房地产企业开展业务的正常需要,上述情况不会对公司经营和偿债能力发生不利影响。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

华远地产股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了华远地产股份有限公司（以下简称华远地产）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华远地产 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华远地产，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）房地产开发项目的收入确认	
2018 年度，公司主要利润来源于房地产开发项目销售收入。由于公司房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性，以及房地产开发项目销售收入确认的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产开发项目的收入	针对房地产开发项目的收入确认事项，我们实施的审计程序中包括以下程序： （1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； （2）就本年确认房产销售收入的项目，

确认识别为关键审计事项。公司对收入制定了相关会计政策，详见财务报表附注“五、重要会计政策及会计估计”中的“28、收入”，本期收入情况详见财务报表附注七、51 所述。	检查和该项目相关的权证文件，包括建筑工程许可证、商品房预售许可证、竣工备案许可证等相关文件； (3) 针对公司本年结转的房产销售收入，选取样本，检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认； (4) 在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。
(二) 存货的可变现净值的评估	
请参阅财务报表附注“五、12 及七、7”所述，2018 年 12 月 31 日，公司开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)金额约为人民币 3,188,859.18 万元，约占公司资产总额的 64%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。 在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算具体开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。 由于估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险，因此，我们将公司存货的可变现净值的评估为关键审计事项。	我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括： (1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； (2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算； (3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较； (4) 将各存货项目的估计建造成本与公司的最新预算进行比较，并将截止 2018 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的合理性； (5) 进行敏感性分析，以确定该等估计将导致开发项目发生重大错报的变动程度，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

四、其他信息

华远地产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括华远地产 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估华远地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华远地产的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华远地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华远地产不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就华远地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：朱锦梅
(项目合伙人)

中国注册会计师：高慧丽

中国·上海

2019 年 4 月 23 日

二、财务报表

合并资产负债表
2018 年 12 月 31 日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	10,075,613,863.36	7,309,784,896.73
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			
应收票据及应收账款	七、4	247,149,985.66	114,636,312.93
其中：应收票据			
应收账款		247,149,985.66	114,636,312.93
预付款项	七、5	309,497,923.10	233,785,836.11
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、6	2,235,398,858.64	2,159,713,492.95
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	31,889,596,716.26	21,217,690,387.64
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、10	577,011,802.86	369,165,331.00
流动资产合计		45,334,269,149.88	31,404,776,257.36
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、11	526,214,150.29	518,214,150.29
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、14	366,076,281.36	194,524,209.26
投资性房地产	七、15	553,578,081.92	588,363,716.08
固定资产	七、16	1,334,344,982.13	1,313,205,719.52
在建工程	七、17	283,187,440.72	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、20	42,703,886.29	44,011,891.09
开发支出			
商誉	七、22	41,593,308.69	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、24	341,539,376.22	243,111,554.93
其他非流动资产	七、25	841,943,790.73	
非流动资产合计		4,331,181,298.35	2,948,213,324.54
资产总计		49,665,450,448.23	34,352,989,581.90
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			
应付票据及应付账款	七、29	2,355,048,926.08	2,301,738,350.46
预收款项	七、30	7,153,726,467.97	3,366,752,857.00
应付职工薪酬	七、31	57,752,852.32	8,418,874.36
应交税费	七、32	1,030,818,520.52	956,020,035.57
其他应付款	七、33	8,080,920,786.63	3,589,182,020.86
其中：应付利息		242,985,680.25	231,321,570.60
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、35	8,870,743,016.93	3,204,597,777.84
其他流动负债	七、36	4,670,723.27	4,033,841.64
流动负债合计		27,553,681,293.72	13,430,743,757.73
非流动负债：			
长期借款	七、37	6,469,279,874.00	5,464,630,000.00
应付债券	七、38	7,031,431,291.58	7,678,303,106.99
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、41	62,645.92	62,645.92
递延收益			
递延所得税负债	七、24	39,488,656.63	37,503,243.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,540,262,468.13	13,180,498,996.31
负债合计		41,093,943,761.85	26,611,242,754.04
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、44	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
资本公积	七、46	1,275,556,769.19	1,275,556,769.19
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、50	356,345,859.65	306,698,207.16
一般风险准备			
未分配利润	七、51	3,858,869,567.92	3,393,165,684.49
归属于母公司所有者权益合计		7,836,873,070.76	7,321,521,534.84
少数股东权益		734,633,615.62	420,225,293.02
所有者权益（或股东权益）合计		8,571,506,686.38	7,741,746,827.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计		49,665,450,448.23	34,352,989,581.90

法定代表人：杜凤超

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：关卉

母公司资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位: 华远地产股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		1,996,289,158.98	25,587,085.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据及应收账款			
其中: 应收票据			
应收账款			
预付款项			
其他应收款	十七、2	15,190,288,622.50	13,662,458,999.76
其中: 应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		17,186,577,781.48	13,688,046,085.28
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
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		1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
资产总计		18,233,359,864.85	14,734,828,168.65
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			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		295,003.07	79,869.53

其他应付款		237,867,972.64	236,618,254.44
其中：应付利息		229,290,197.98	231,321,570.60
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,994,910,000.22	1,507,837,777.84
其他流动负债			
流动负债合计		6,233,072,975.93	1,744,535,901.81
非流动负债：			
长期借款		385,000,000.00	990,000,000.00
应付债券		7,031,431,291.58	7,678,303,106.99
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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		7,416,431,291.58	8,668,303,106.99
负债合计		13,649,504,267.51	10,412,839,008.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
资本公积		1,253,015,244.49	1,253,015,244.49
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		356,345,859.65	306,698,207.16
未分配利润		628,393,619.20	416,174,834.20
所有者权益（或股东权益）合计		4,583,855,597.34	4,321,989,159.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计		18,233,359,864.85	14,734,828,168.65

法定代表人：杜凤超

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：关卉

合并利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		6,831,355,767.98	9,903,786,948.86
其中:营业收入	七、52	6,831,355,767.98	9,903,786,948.86
二、营业总成本		5,840,224,055.35	8,329,386,976.12
其中:营业成本	七、52	4,908,219,125.68	7,128,252,187.08
税金及附加	七、53	373,202,260.14	698,732,513.72
销售费用	七、54	323,615,006.35	197,236,196.48
管理费用	七、55	243,135,980.91	248,774,231.93
财务费用	七、57	-13,521,847.54	55,941,586.71
其中:利息费用		43,659,833.12	118,058,962.53
利息收入		59,706,707.42	63,309,573.37
资产减值损失	七、58	5,573,529.81	450,260.20
加:其他收益	七、59	1,804,320.54	3,079,500.00
投资收益(损失以“—”号填列)	七、60	99,807,536.34	25,626,823.58
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		87,789,074.86	-90,180,923.73
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	七、61		103,072.35
资产处置收益(损失以“—”号填列)	七、62	33,399.15	
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,092,776,968.66	1,603,209,368.67
加:营业外收入	七、63	1,466,643.87	21,226,752.48
减:营业外支出	七、64	38,809,507.22	14,016,445.68
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,055,434,105.31	1,610,419,675.47
减:所得税费用	七、65	320,470,340.41	458,193,332.45
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		734,963,764.90	1,152,226,343.02
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		734,963,764.90	1,152,226,343.02
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		749,961,623.32	818,949,308.18
2.少数股东损益		-14,997,858.42	333,277,034.84
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		734,963,764.90	1,152,226,343.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		749,961,623.32	818,949,308.18
归属于少数股东的综合收益总额		-14,997,858.42	333,277,034.84
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.32	0.35
(二)稀释每股收益(元/股)		0.32	0.35

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0 元,上期被合并方实现的净利润为:0 元。

法定代表人:杜凤超

主管会计工作负责人:靳慧玲

会计机构负责人:关卉

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加		159.13	871,208.99
销售费用			
管理费用		3,511,006.90	3,180,856.36
财务费用		73,275.46	-4,531,688.13
其中: 利息费用			
利息收入			
资产减值损失			
加: 其他收益		60,966.38	
投资收益(损失以“—”号填列)	十七、5	500,000,000.00	400,863,013.70
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损失以“—”号填列)			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		496,476,524.89	401,342,636.48
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		496,476,524.89	401,342,636.48
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		496,476,524.89	401,342,636.48
(一) 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		496,476,524.89	401,342,636.48
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		496,476,524.89	401,342,636.48
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人: 杜凤超

主管会计工作负责人: 靳慧玲

会计机构负责人: 关卉

合并现金流量表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,899,418,732.12	8,474,243,894.90
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、66	9,753,634,070.36	9,105,944,746.66
经营活动现金流入小计		20,653,052,802.48	17,580,188,641.56
购买商品、接受劳务支付的现金		14,279,675,365.53	4,390,256,196.52
支付给职工以及为职工支付的现金		355,783,017.27	269,313,131.66
支付的各项税费		1,193,575,760.29	1,157,963,268.36
支付其他与经营活动有关的现金	七、66	7,925,607,587.28	11,078,706,344.46
经营活动现金流出小计		23,754,641,730.37	16,896,238,941.00
经营活动产生的现金流量净额		-3,101,588,927.89	683,949,700.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		31,900,000.00	71,152,244.05
取得投资收益收到的现金		15,613,773.29	509,638,313.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70,700.00	122,807.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-3,096,671.10
收到其他与投资活动有关的现金	七、66	50,000,000.00	942,753,415.27
投资活动现金流入小计		97,584,473.29	1,520,570,109.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		259,225,097.77	6,187,125.90
投资支付的现金		149,415,060.00	120,820,740.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		37,066,037.41	473,526,304.84
支付其他与投资活动有关的现金	七、66	21,000,000.00	690,086,502.00
投资活动现金流出小计		466,706,195.18	1,290,620,672.74
投资活动产生的现金流量净额		-369,121,721.89	229,949,436.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		362,643,137.00	620,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		362,643,137.00	620,000.00
取得借款收到的现金		6,823,195,792.71	5,326,506,000.00
发行债券收到的现金		4,388,320,000.00	2,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、66		47,674,000.00
筹资活动现金流入小计		11,574,158,929.71	8,174,800,000.00
偿还债务支付的现金		4,199,172,902.00	5,913,330,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,432,119,813.98	1,231,724,723.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,729,589.85	274,420,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、66	33,570,135.78	125,985,753.10
筹资活动现金流出小计		5,664,862,851.76	7,271,040,476.88
筹资活动产生的现金流量净额		5,909,296,077.95	903,759,523.12

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-12,397,418.82	-40.77
五、现金及现金等价物净增加额		2,426,188,009.35	1,817,658,619.56
加：期初现金及现金等价物余额		7,201,303,955.54	5,383,645,335.98
六、期末现金及现金等价物余额		9,627,491,964.89	7,201,303,955.54

法定代表人：杜凤超

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：关卉

母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、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		4,479,216,257.19	2,611,964,457.67
经营活动现金流入小计		4,479,216,257.19	2,611,964,457.67
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		97,935.74	870,777.60
支付其他与经营活动有关的现金		5,422,082,917.71	5,908,716,801.03
经营活动现金流出小计		5,422,180,853.45	5,909,587,578.63
经营活动产生的现金流量净额		-942,964,596.26	-3,297,623,120.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		500,000,000.00	863,013.70
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			200,000,000.00
投资活动现金流入小计		500,000,000.00	210,863,013.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			200,000,000.00
投资活动现金流出小计			200,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		500,000,000.00	10,863,013.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		400,000,000.00	1,000,000,000.00
发行债券收到的现金		4,388,320,000.00	2,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,788,320,000.00	3,800,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,515,000,000.00	

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		816,685,781.83	586,706,198.51
支付其他与筹资活动有关的现金		30,570,135.78	8,564,640.00
筹资活动现金流出小计		2,362,255,917.61	595,270,838.51
筹资活动产生的现金流量净额		2,426,064,082.39	3,204,729,161.49
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		1,983,099,486.13	-82,030,945.77
加：期初现金及现金等价物余额		25,587,085.52	107,618,031.29
六、期末现金及现金等价物余额		2,008,686,571.65	25,587,085.52

法定代表人：杜凤超

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：关卉

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	1,275,556,769.19	306,698,207.16	3,393,165,684.49	420,225,293.02	7,741,746,827.86
加：会计政策变更						
前期差错更正						
同一控制下企业合并						
其他						
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	1,275,556,769.19	306,698,207.16	3,393,165,684.49	420,225,293.02	7,741,746,827.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			49,647,652.49	465,703,883.43	314,408,322.60	829,759,858.52
（一）综合收益总额				749,961,623.32	-14,997,858.42	734,963,764.90
（二）所有者投入和减少资本					331,135,770.87	331,135,770.87
1．所有者投入的普通股					331,135,770.87	331,135,770.87
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			49,647,652.49	-284,257,739.89	-1,729,589.85	-236,339,677.25
1．提取盈余公积			49,647,652.49	-49,647,652.49		
2．提取一般风险准备						
3．对所有者（或股东）的分配				-234,610,087.40	-1,729,589.85	-236,339,677.25
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．设定受益计划变动额结转留存收益						
5．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	1,275,556,769.19	356,345,859.65	3,858,869,567.92	734,633,615.62	8,571,506,686.38

2018 年年度报告

项目	上期					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	266,563,943.51	2,848,960,727.36	363,207,863.30	7,077,848,652.66
加：会计政策变更						
前期差错更正						
同一控制下企业合并						
其他						
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	266,563,943.51	2,848,960,727.36	363,207,863.30	7,077,848,652.66
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		22,541,524.70	40,134,263.65	544,204,957.13	57,017,429.72	663,898,175.20
(一)综合收益总额				818,949,308.18	333,277,034.84	1,152,226,343.02
(二)所有者投入和减少资本		22,541,524.70				22,541,524.70
1.所有者投入的普通股						
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		22,541,524.70				22,541,524.70
(三)利润分配				-274,744,351.05	-276,259,605.12	-551,003,956.17
1.提取盈余公积				-40,134,263.65		-40,134,263.65
2.提取一般风险准备						
3.对所有者(或股东)的分配				-234,610,087.40	-276,259,605.12	-510,869,692.52
4.其他						
(四)所有者权益内部结转			40,134,263.65			40,134,263.65
1.资本公积转增资本(或股本)			40,134,263.65			40,134,263.65
2.盈余公积转增资本(或股本)						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.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	1,275,556,769.19	306,698,207.16	3,393,165,684.49	420,225,293.02	7,741,746,827.86

法定代表人：杜凤超

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：关卉

母公司所有者权益变动表

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	306,698,207.16	416,174,834.20	4,321,989,159.85
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	306,698,207.16	416,174,834.20	4,321,989,159.85
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			49,647,652.49	212,218,785.00	261,866,437.49
(一) 综合收益总额				496,476,524.89	496,476,524.89
(二) 所有者投入和减少资本				-234,610,087.40	-234,610,087.40
1. 所有者投入的普通股				-234,610,087.40	-234,610,087.40
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			49,647,652.49	-49,647,652.49	
1. 提取盈余公积			49,647,652.49	-49,647,652.49	
2. 对所有者(或股东)的分配					
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. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 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	356,345,859.65	628,393,619.20	4,583,855,597.34

项目	上期				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	266,563,943.51	289,576,548.77	4,155,256,610.77
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	266,563,943.51	289,576,548.77	4,155,256,610.77
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			40,134,263.65	126,598,285.43	166,732,549.08
（一）综合收益总额				401,342,636.48	401,342,636.48
（二）所有者投入和减少资本					
1．所有者投入的普通股					
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			40,134,263.65	-274,744,351.05	-234,610,087.40
1．提取盈余公积			40,134,263.65	-40,134,263.65	
2．对所有者（或股东）的分配				-234,610,087.40	-234,610,087.40
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．设定受益计划变动额结转留存收益					
5．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	306,698,207.16	416,174,834.20	4,321,989,159.85

法定代表人：杜凤超

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：关卉

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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2018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2019年4月23日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2018年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称	子公司简称
华远置业	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
北京华和房地产开发有限公司	华和
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
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
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
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

子公司名称	子公司简称
北京华瑞城会所管理有限公司	华瑞城会所
北京华远浩景管理咨询有限公司	华远浩景
北京誉和置业有限公司	誉和
北京誉德置业有限公司	誉德
北京誉成置业有限公司	誉成
北京创想精英教育科技有限公司	创想精英
承德博大庆远旅游开发有限公司	博大庆远
张家口顺和致远房地产开发有限公司	张家口顺和
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	涿州盛丰和华
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
胜华辰远（天津）房地产开发有限公司	胜华辰远
华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	华尚泽远
天津利创房地产开发有限公司	天津利创
西安万华房地产开发有限公司	西安万华
西安鸿华房地产开发有限公司	西安鸿华
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
陕西杰诚置业有限责任公司	陕西杰诚
西安泽华房地产开发有限公司	西安泽华
西安曲江唐瑞置业有限公司	曲江唐瑞
银川志华房地产开发有限公司	银川志华
银川君华房地产开发有限公司	银川创华
银川创华房地产开发有限公司	银川君华
长沙人韵投资有限公司	长沙人韵
长沙地韵投资有限公司	长沙地韵
长沙橘韵投资有限公司	长沙橘韵
长沙嘉华昌远商业管理有限公司	嘉华昌远
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	长沙隆宏致远
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	长沙隆卓致远
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	长沙隆熙
长沙隆旺致远房地产开发有限公司	长沙隆旺致远
长沙航立实业有限公司	长沙航立
上海誉力置业有限公司	上海誉力
华远有限公司（BVI）	华远 BVI
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
广州高雅房地产开发有限公司	广州高雅
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	篆山澜岛
重庆筑华房地产开发有限公司	重庆筑华
佛山市华信致远房地产开发有限公司	华信致远
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	佛山美玖
华远国际有限公司（BVI）	华远国际

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

√适用 □不适用

公司自报告期末起12个月的持续经营能力，不存在对持续经营能力产生重大怀疑的因素。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为12个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1). 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

(2). 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价

值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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“五、（14）长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（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。

10. 金融工具

√适用 □不适用

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。

对于权益工具投资，其公允价值低于其成本本身不足以说明可供出售权益工具已发生减值，而应当综合相关因素判断该投资公允价值下降是否是严重或非暂时性下跌的。同时，应当从持有可供出售权益工具投资的整个期间来判断。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11. 应收款项

（1）. 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额前五名
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

（2）. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

☒ 适用 ☐ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

☒ 适用 ☐ 不适用

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。
坏账准备的计提方法	根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

12. 存货

☒ 适用 ☐ 不适用

(1). 存货的分类

存货分类为：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。

(6). 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

(7). 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

13. 持有待售资产

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

(1). 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

(2). 初始投资成本的确定**(1) 企业合并形成的长期股权投资**

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(3). 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“五、5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五、6. 合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、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。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

16. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	3-5%	2.38-3.23%
运输设备	年限平均法	5	3-5%	19.00-19.40%
办公设备及其他	年限平均法	5	3-5%	19.00-19.40%

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

17. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并

按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

18. 借款费用

√适用 □不适用

(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。

19. 生物资产

□适用 √不适用

20. 油气资产

□适用 √不适用

21. 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

(1) 无形资产的计价方法**①公司取得无形资产时按成本进行初始计量**

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40 年-50 年	土地使用权年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2). 内部研究开发支出会计政策

□适用 √不适用

22. 长期资产减值

√适用 □不适用

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。

23. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用指已经支出，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。

24. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

(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。

(2). 离职后福利的会计处理方法

□适用 √ 不适用

(3). 辞退福利的会计处理方法

□适用 √ 不适用

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √ 不适用

25. 预计负债

√ 适用 □ 不适用

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。

26. 股份支付

√ 适用 □ 不适用

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。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。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。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

☐ 适用 ☒ 不适用

28. 收入

☒ 适用 ☐ 不适用

1、销售商品收入确认的一般原则：

- (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。

29. 政府补助

☒ 适用 ☐ 不适用

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。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。

对于政府文件未明确规定补助对象的, 本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为: 将政府补助整体归类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，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，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成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

31. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

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

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

(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。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

□适用 √不适用

33. 重要会计政策和会计估计的变更**(1). 重要会计政策变更**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 247,149,985.66 元，上期金额 114,636,312.93 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 2,355,048,926.08 元，上期金额 2,301,738,350.46 元； 调增“其他应收款”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元； 调增“其他应付款”本期金额 242,985,680.25 元，上期金额 231,321,570.60 元； 调增“固定资产”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元； 调增“在建工程”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元； 调增“长期应付款”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元。
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	调减“管理费用”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元，重分类至“研发费用”。
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	“设定受益计划变动额结转留存收益”本期金额 0.00 元，上期金额 0.00 元。

(2). 要会计估计变更

□适用 √不适用

34. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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%、10%、11%、16%、17%
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%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	0%、16.5%、25%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	2%、3%
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。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
华远有限公司	0
香港誉力置业有限公司	16.5
华远国际有限公司	0

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	382,146.99	550,471.32
银行存款	9,807,636,400.04	7,280,091,485.56
其他货币资金	267,595,316.33	29,142,939.85
合计	10,075,613,863.36	7,309,784,896.73
其中：存放在境外的款项总额	1,778,009.45	405.99

受到限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
其他货币资金：		
阶段性按揭贷款保证金	137,539,278.30	29,142,939.85
项目公司合作保证金	80,056,038.03	
结构性存款	50,000,000.00	
受限制的银行存款如下：		
共管户 1（注 1）	60,000,000.00	60,000,000.00
共管户 2（注 2）	27,146,030.10	15,301,617.92
共管户 3（注 3）	4,048,644.72	4,036,383.42
共管户 4（注 4）	7,357,868.40	
共管户 5（注 5）	81,974,038.92	
合 计	448,121,898.47	108,480,941.19

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 为与长沙市住房和城乡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。

注 4：共管户 4 为与长沙县城乡规划建设局关于开发项目资本金的共管户资金。

注 5：共管户 5 为与重庆市城市建设综合开发管理办公室等关于开发项目资本金的共管户资金。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	247,149,985.66	114,636,312.93

合计	247,149,985.66	114,636,312.93
----	----------------	----------------

应收票据**(2). 应收票据分类列示**

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐适用 ☒不适用

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	253,238,824.48	100.00	6,088,838.82	2.40	247,149,985.66	124,921,337.35	100.00	10,285,024.42	8.23	114,636,312.93
其中：组合 1	36,580.00	0.01			36,580.00	24,401.00	0.02			24,401.00
组合 2	253,202,244.48	99.99	6,088,838.82	2.40	247,113,405.66	124,896,936.35	99.98	10,285,024.42	8.23	114,611,911.93
组合小计	253,238,824.48	100.00	6,088,838.82	2.40	247,149,985.66	124,921,337.35	100.00	10,285,024.42	8.23	114,611,911.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	253,238,824.48	100.00	6,088,838.82	/	247,149,985.66	124,921,337.35	100.00	10,285,024.42	/	114,636,312.93

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	232,851,498.64		
1 年以内	232,851,498.64		
1 年以内小计	232,851,498.64		
1 至 2 年	81,924.67	8,192.47	10.00
2 至 3 年	20,268,821.17	6,080,646.35	30.00
合计	253,202,244.48	6,088,838.82	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

☐适用 ☒不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

☐适用 ☒不适用**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 4,053,814.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 8,250,000.00 元。

其中重要的坏账准备收回或转回金额情况：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
自然人客户	8,250,000.00	应收账款收回
合计	8,250,000.00	/

(3). 本期实际核销的应收账款情况☐适用 ☒不适用**(4). 按欠款方归集的期末余额重要的应收账款情况**☒适用 ☐不适用

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
华远集团	228,029,999.99	90.05	
企业客户	20,000,000.00	7.90	6,000,000.00
合计	248,029,999.99	97.95	6,000,000.00

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款☐适用 ☒不适用**(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**☐适用 ☒不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	272,116,713.07	87.92	193,457,837.30	82.75
1 至 2 年	18,158,741.26	5.87	13,153,477.10	5.63
2 至 3 年	4,704,468.77	1.52	9,317,494.45	3.98
3 年以上	14,518,000.00	4.69	17,857,027.26	7.64
合计	309,497,923.10	100.00	233,785,836.11	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 37,381,210.03 元，主要为预付拆迁补偿款及工程款，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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
第一名	170,870,000.00	55.21%
第二名	13,850,000.00	4.47%
第三名	13,693,662.02	4.42%
第四名	13,274,305.72	4.29%
第五名	10,092,085.55	3.26%
合计	221,780,053.29	71.65%

6、其他应收款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,235,398,858.64	2,159,713,492.95
合计	2,235,398,858.64	2,159,713,492.95

应收利息**(2). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(3). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(6). 其他应收款分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,297,188,337.38	100.00	61,789,478.74	2.69	2,235,398,858.64	2,218,613,145.17	100.00	58,899,652.22	2.65	2,159,713,492.95
其中：组合1	2,015,345,482.75	87.73			2,015,345,482.75	1,741,505,197.17	78.50			1,741,505,197.17
组合2	281,842,854.63	12.27	61,789,478.74	21.92	220,053,375.89	477,107,948.00	21.50	58,899,652.22	12.35	418,208,295.78
组合小计	2,297,188,337.38	100.00	61,789,478.74	2.69	2,235,398,858.64	2,218,613,145.17	100.00	58,899,652.22	2.65	2,159,713,492.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,297,188,337.38	100.00	61,789,478.74	/	2,235,398,858.64	2,218,613,145.17	100.00	58,899,652.22	/	2,159,713,492.95

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	154,367,985.58		
1 年以内	154,367,985.58		
1 年以内小计	154,367,985.58		
1 至 2 年	42,814,618.20	4,281,350.09	10.00
2 至 3 年	22,155,743.41	6,646,723.02	30.00
3 至 4 年	5,031,658.69	2,515,829.35	50.00
4 至 5 年	18,254,544.91	9,127,272.44	50.00
5 年以上	39,218,303.84	39,218,303.84	100.00
合计	281,842,854.63	61,789,478.74	

确定该组合依据的说明：

组合中，根据款项性质无需计提坏账准备款项：

单位：元 币种：人民币

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 (%)	备注
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	801,387,342.35			注(1)
长沙海信广场实业有限公司	576,943,805.21			注(2)
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	245,023,084.44			注(3)
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	182,731,826.67			注(4)
佛山市骏隆房地产有限公司	178,463,007.00			注(5)
西安市住房保障和房屋管理局	29,296,417.08			注(6)
北京市热力集团有限责任公司	1,500,000.00			
合计	2,015,345,482.75			

注（1）：系本公司子公司华远置业与北京远东新地置业有限公司合作项目的项目合作款，属于合作投入资金，未发现存在减值迹象。

注（2）：系本公司子公司华远置业与青岛海信东海商贸有限公司合作项目的项目合作款，属于合作投入资金，未发现存在减值迹象。

注（3）：系本公司子公司华远置业与天津滨港房地产开发有限公司合作项目的项目合作款，属于合作投入资金，未发现存在减值迹象。

注（4）：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 家公司合作项目的项目合作款，属于合作前期投入资金，未发现存在减值迹象。

注（5）：系本公司子公司华远置业与佛山市高明区美的房地产发展有限公司、保利华南实业有限公司合作项目的项目合作款，属于合作前期投入资金，未发现存在减值迹象。

注(6): 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, 未发现存在减值迹象。

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

☐适用 ☒不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

☐适用 ☒不适用

(7). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目合作款	1,984,549,065.67	1,705,490,956.75
押金保证金	22,420,637.98	31,651,609.74
往来款	229,922,525.71	429,573,174.31
物业保修金	24,093,642.48	34,369,531.45
代垫款	16,325,531.70	6,454,858.89
代扣代缴款	1,199,015.10	329,841.87
备用金	10,458.75	195,505.49
其他	18,667,459.99	10,547,666.67
合计	2,297,188,337.38	2,218,613,145.17

(8). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,219,382.16 元; 本期收回或转回坏账准备金额 329,555.64 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(9). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

(10). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	项目合作款	801,387,342.35	1 年以内	34.89	
第二名	项目合作款	576,943,805.21	1 年以内、1-2 年	25.12	
第三名	项目合作款	245,023,084.44	1 年以内	10.67	
第四名	项目合作款	182,731,826.67	1 年以内、1-2 年	7.95	
第五名	项目合作款	178,463,007.00	1 年以内、1-2 年	7.77	
合计	/	1,984,549,065.67	/	86.40	

(11). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(12). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(13). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

7、 存货

(1). 存货分类

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	27,224,102,714.96		27,224,102,714.96	14,951,116,223.07		14,951,116,223.07
开发产品	4,666,180,213.59	1,691,114.21	4,664,489,099.38	6,265,324,143.96		6,265,324,143.96
其他	1,004,901.92		1,004,901.92	1,250,020.61		1,250,020.61
合计	31,891,287,830.47	1,691,114.21	31,889,596,716.26	21,217,690,387.64		21,217,690,387.64

(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（元）	年初余额（元）
北京华中心项目	2014 年	2019 年	501,981.00	4,854,363.50	266,453,403.19
西小马庄土地一级开发项目	/	/	/	341,561,761.04	315,702,083.74
北京石景山项目	2018 年	2021 年	749,720.00	4,868,672,153.30	4,198,077,295.42
西安海蓝城六期项目	2014 年	2019 年	127,615.00	353,784,725.11	619,055,945.42
西安宸悦项目	2017 年	2020 年	241,284.00	759,506,919.50	1,049,778,687.92
西安枫悦一期项目	2016 年	2019 年	145,841.00	11,255,510.74	372,963,383.95
西安枫悦二期项目	2017 年	2020 年	95,482.00	430,010,311.05	362,542,338.45
长沙华中心项目	2011 年	2018 年	794,286.00	-	619,426,883.18
长沙人韵项目	/	/	/	274,435,895.17	255,585,058.74
长沙地韵项目	/	/	/	218,272,186.58	204,100,081.89
广州雲和墅项目	2009 年	2021 年	627,198.00	4,370,102,137.02	3,555,681,828.22
天津波士顿-37#地项目	2015 年	2019 年	32,217.00	50,166,073.71	46,191,652.37
天津海蓝城-5#地项目	2018 年	2021 年	311,465.00	1,858,227,782.45	-
博大庆远	/	/	/	-	1,377,589.35
重庆春风度项目一期	2018 年	2020 年	149,613.00	545,391,626.11	413,166,149.46
重庆春风度项目二-三期	/	/	/	512,846,245.90	

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（元）	年初余额（元）
重庆海蓝城项目	2018 年	2021 年	416,579.00	2,531,192,515.93	1,045,628,000.00
保利东郡项目	2017 年	2020 年	157,012.00	596,777,968.35	420,397,927.80
天津栖塘项目	2018 年	2022 年	96,896.00	611,643,082.92	694,726.20
长沙华时代项目	2018 年	2021 年	349,267.00	1,548,812,043.41	1,204,293,187.77
长沙海蓝城一期项目	2018 年	2020 年	196,904.00	934,071,322.16	-
长沙海蓝城二期项目	2019 年	2021 年	279,752.00	1,202,013,112.26	-
长沙海蓝郡项目	2018 年	2020 年	109,467.75	829,898.16	-
涿州海蓝城项目	2019 年	2021 年	273,700.00	1,287,769,262.60	-
银川璟玺项目	2018 年	2020 年	110,148.96	429,384,791.27	-
银川珑玺项目	2019 年	2021 年	129,903.03	524,337,476.83	-
美的明湖北湾花园二期	2018 年	2020 年	179,689.00	1,204,212,898.49	-
佛山海蓝城项目	2018 年	2021 年	323,525.00	1,753,970,651.40	-
合计				27,224,102,714.96	14,951,116,223.07

(2) 开发产品

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	32,309,087.69	-	466,637.69	31,842,450.00
北京铭悦园项目	2014 年	51,123,361.08	-	17,021,176.93	34,102,184.15
北京铭悦好天地项目	2015 年	178,040,622.15	-	25,828,856.10	152,211,766.05
北京西红世项目	2017 年	1,054,369,308.06	-	1,001,304,489.34	53,064,818.72
北京华远和墅项目	2017 年	192,101,422.39	-	117,709,884.95	74,391,537.44
北京华中心项目	2017 年	1,786,900,324.28	270,550,870.94	725,272,618.60	1,332,178,576.62
西安君城项目	2013 年	71,035,979.40	-	28,293,174.96	42,742,804.44
西安海蓝城一期项目	2012 年	42,651,193.19	-	16,678,512.12	25,972,681.07
西安海蓝城二期东项目	2014 年	126,486,034.72	-	44,177,301.70	82,308,733.02
西安海蓝城二期西项目	2015 年	11,063,362.81	-	3,008,218.63	8,055,144.18
西安海蓝城三期项目	2015 年	168,535,486.21	-	86,240,140.28	82,295,345.93
西安海蓝城四期项目	2015 年	201,433,719.68	-	81,755,068.43	119,678,651.25
西安海蓝城五期项目	2017 年	348,450,096.00	-	183,914,686.98	164,535,409.02
西安海蓝城六期项目	2018 年		485,145,926.33	485,145,926.33	

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
西安锦悦一期项目	2015 年	183,885,277.34	-	26,284,431.75	157,600,845.59
西安锦悦二期项目	2016 年	237,955,327.55	-	178,480,064.41	59,475,263.14
西安枫悦一期项目	2017 年	52,696,012.30	759,268,735.80	685,599,816.06	126,364,932.04
西安辰悦项目	2018 年	-	760,244,817.06	661,773,155.92	98,471,661.14
长沙华中心二期项目	2018 年	-	1,629,220,480.10	620,698,513.43	1,008,521,966.67
长沙华中心三期项目	2015 年	381,640,087.99	25,860,556.40	362,933,586.28	44,567,058.11
长沙华中心四期项目	2016 年	636,256,827.95	-	273,792,414.62	362,464,413.33
长沙华中心古建	2018 年	-	35,146,775.15	-	35,146,775.15
长沙华中心拆迁安置房	2015 年	27,492,420.72	-	1,291,187.00	26,201,233.72
广州雲和墅项目北区	2015 年、2017 年	373,828,879.49	132,335,958.87	48,075,750.13	458,089,088.23
天津波士顿-43#地项目	2017 年	26,062,532.91	-	3,651,718.98	22,410,813.93
天津波士顿-37#地项目	2017 年	69,587,873.32	-	13,374,296.71	56,213,576.61
天津波士顿-44#地项目	2015 年	11,418,906.73	-	4,146,422.69	7,272,484.04
合计		6,265,324,143.96	4,097,774,120.65	5,696,918,051.02	4,666,180,213.59

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品		1,691,114.21				1,691,114.21
合计		1,691,114.21				1,691,114.21

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 4,032,806,538.66 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

8、持有待售资产

□适用 √不适用

9、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
理财产品	21,000,000.00	50,000,000.00
预交土地增值税	184,745,308.63	176,121,515.10
待抵扣及预交增值税	273,375,846.76	116,733,487.30
预交营业税	4,557,852.97	14,716,953.14
预交城建税	9,825,239.48	4,658,848.94
预交教育费附加	7,914,864.17	4,296,846.77
预交企业所得税	68,233,427.95	
预交防洪费及水利基金	837,685.13	1,541,911.19
其他	6,521,577.77	1,095,768.56
合计	577,011,802.86	369,165,331.00

11、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	526,214,150.29		526,214,150.29	518,214,150.29		518,214,150.29
按成本计量的	526,214,150.29		526,214,150.29	518,214,150.29		518,214,150.29
合计	526,214,150.29		526,214,150.29	518,214,150.29		518,214,150.29

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
北京市城远市政工程有限公司	500,000.00			500,000.00					2.24	
上海中城联盟投资管理有限公司	31,967,726.59			31,967,726.59					1.83	
北京盛同联行房地产经纪有限公司	746,041.32			746,041.32					4.40	
上海伍翎投资中心（有限合伙）	64,766,763.85			64,766,763.85					7.89	
北京盛同华远房地产投资有限公司	1,700,498.53			1,700,498.53					4.40	
芜湖歌斐资产管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00					12.50	
Elite 国际投资基金 8 号	358,533,120.00			358,533,120.00					85.00	
恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金(华远盈都资产支出专项计划 C 类资产支持证券)	10,000,000.00			10,000,000.00						
北京信托·稳健资本 158 号集合资金信托计划（注 1）		8,000,000.00		8,000,000.00						
合计	518,214,150.29	8,000,000.00		526,214,150.29					/	

注 1：子公司华远置业 2018 年按协议约定认购信托业保障基金，该基金管理人为中国信托业保障基金有限责任公司，华远置业缴纳的保障基金认购款所产生的收益按如下方法计算：就各笔认购款而言，该期保障基金预期收益=相应该笔保障基金认购款*一年期年利率（百分数）*天数/360。

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□ 适用 √ 不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

□ 适用 √ 不适用

12、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

13、长期应收款

(1). 长期应收款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

14、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值 准备 期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其他		
二、联营企业											
北京市圣瑞物业服务 有限公司	5,333,864.52			5,424,609.34			-3,833,864.53			6,924,609.33	
北京嘉里华远房地 产开发有限公司	59,250,885.30		-31,900,000.00	-4,836,309.17						22,514,576.13	
长沙海信广场实业 有限公司（注1）											
北京建华置地有限 公司	40,789,980.02			7,195.82						40,797,175.84	
北京兴佰君泰房地 产开发有限公司	14,030,335.49			16,925,125.94						30,955,461.43	
北京北医医疗技术 服务有限公司	12,104,700.00			-69,096.44						12,035,603.56	
天津金辉永华置业 有限公司	36,408,340.55		-37,030,000.00	46,164,020.12			-30,708,938.23			14,833,422.44	
华尚宏远（天津）房 地产开发有限公司	26,606,103.38			-4,932,947.48						21,673,155.90	
佛山市骏隆房地 产有限公司		10,000,000.00		-2,318,121.66						7,681,878.34	
天津兴泰聚成置业 有限公司		152,735,800.00		32,680,337.25						185,416,137.25	
佛山市华尚致远房 地产开发有限公司		24,500,000.00		-1,255,738.86						23,244,261.14	
小计	194,524,209.26	187,235,800.00	-68,930,000.00	87,789,074.86			-34,542,802.76			366,076,281.36	
合计	194,524,209.26	187,235,800.00	-68,930,000.00	87,789,074.86			-34,542,802.76			366,076,281.36	

其他说明：具体说明详见附注九、在其他主体中的权益。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	615,994,963.62			615,994,963.62
2. 本期增加金额	4,147,671.43			4,147,671.43
(1) 外购	4,147,671.43			4,147,671.43
3. 本期减少金额	23,519,293.27			23,519,293.27
(1) 其他	23,519,293.27			23,519,293.27
4. 期末余额	596,623,341.78			596,623,341.78
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	27,631,247.54			27,631,247.54
2. 本期增加金额	15,414,012.32			15,414,012.32
(1) 计提或摊销	15,414,012.32			15,414,012.32
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	43,045,259.86			43,045,259.86
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	553,578,081.92			553,578,081.92
2. 期初账面价值	588,363,716.08			588,363,716.08

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

16、固定资产

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,334,344,982.13	1,313,205,719.52
固定资产清理		
合计	1,334,344,982.13	1,313,205,719.52

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备		合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,303,751,707.99	19,963,944.70	53,073,686.12		1,376,789,338.81
2. 本期增加金额	59,047,896.48	4,327,146.69	4,621,758.25		67,996,801.42
(1) 购置	59,667.03	4,327,146.69	4,621,758.25		9,008,571.97
(2) 在建工程转入	58,988,229.45				58,988,229.45
3. 本期减少金额	4,146,130.71	3,274,499.00	1,287,398.11		8,708,027.82
(1) 处置或报废		3,274,499.00	1,287,398.11		4,561,897.11
(2) 其他	4,146,130.71				4,146,130.71
4. 期末余额	1,358,653,473.76	21,016,592.39	56,408,046.26		1,436,078,112.41
二、累计折旧					
1. 期初余额	39,362,084.21	13,132,959.48	11,088,575.60		63,583,619.29
2. 本期增加金额	31,377,662.82	2,504,507.04	9,454,646.97		43,336,816.83
(1) 计提	31,377,662.82	2,504,507.04	9,454,646.97		43,336,816.83
3. 本期减少金额	803,011.58	3,155,138.49	1,229,155.77		5,187,305.84
(1) 处置或报废		3,155,138.49	1,229,155.77		4,384,294.26
(2) 其他	803,011.58				803,011.58
4. 期末余额	69,936,735.45	12,482,328.03	19,314,066.80		101,733,130.28
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,288,716,738.31	8,534,264.36	37,093,979.46		1,334,344,982.13
2. 期初账面价值	1,264,389,623.78	6,830,985.22	41,985,110.52		1,313,205,719.52

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
西安锦悦中心写字楼 26 层	7,665,020.28	尚在办理中

固定资产清理

□适用 √不适用

17、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	283,187,440.72	
工程物资		
合计	283,187,440.72	

在建工程

(2). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙空港城酒店项目	283,187,440.72		283,187,440.72			
合计	283,187,440.72		283,187,440.72			

(3). 重要在建工程项目本期变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
长沙空港城酒店项目	601,710,385.65		283,187,440.72			283,187,440.72	39.94	1.59%	/	/	/	其他
合计	601,710,385.65		283,187,440.72			283,187,440.72	39.94	1.59%	/	/	/	其他

(4). 本期计提在建工程减值准备情况

□ 适用 √ 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

□ 适用 √ 不适用

18、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

19、油气资产

□ 适用 √ 不适用

20、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	54,682,503.78	1,473,319.00	56,155,822.78
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额		237,680.00	237,680.00
(1) 处置		237,680.00	237,680.00
4. 期末余额	54,682,503.78	1,235,639.00	55,918,142.78
二、累计摊销			
1. 期初余额	11,819,606.69	324,325.00	12,143,931.69
2. 本期增加金额	1,182,424.80	125,580.00	1,308,004.80
(1) 计提	1,182,424.80	125,580.00	1,308,004.80
3. 本期减少金额		237,680.00	237,680.00
(1) 处置		237,680.00	237,680.00
4. 期末余额	13,002,031.49	212,225.00	13,214,256.49
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	41,680,472.29	1,023,414.00	42,703,886.29
2. 期初账面价值	42,862,897.09	1,148,994.00	44,011,891.09

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

21、开发支出

□适用 √不适用

22、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
华远置业	46,782,083.37			46,782,083.37
合计	46,782,083.37			46,782,083.37

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
华远置业		5,188,774.68		5,188,774.68
合计		5,188,774.68		5,188,774.68

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

本公司商誉减值测试的资产组包括了所涉及的相关业务资产组，初始确认及以后年度进行减值测试时的资产组组合业务内涵相同，保持了一致性。组成上述资产组的资产包括存货、投资性房地产、固定资产、无形资产等。

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

包含商誉的资产组可收回金额按照未来正常收益，选择适当的资本化率将其折现后累加，以此估算资产组可回收价值。

减值测试中采用的其他关键数据包括：相关资产租赁价格、运营费用及其他相关费用。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据，并采用合理的折现率作为计算未来现金流量现值的税前折现率，采用的折现率已考虑了公司的资本成本、市场预期报酬率等因素，反映了各资产组的特定风险。对可收回金额的预计相应计提商誉减值损失如上。

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

23、长期待摊费用

□适用 √不适用

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	76,476,034.87	19,158,381.40	151,039,006.16	37,759,751.54
计提的土地增值税	377,068,506.64	94,267,126.66	405,261,116.24	101,315,279.06
可结转的税款抵扣	912,455,472.70	228,113,868.16	416,146,097.32	104,036,524.33
合计	1,366,000,014.21	341,539,376.22	972,446,219.72	243,111,554.93

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预交土地增值税	157,954,626.52	39,488,656.63	150,012,973.60	37,503,243.40
合计	157,954,626.52	39,488,656.63	150,012,973.60	37,503,243.40

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	178,820,106.19	62,661,922.06
合计	178,820,106.19	62,661,922.06

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年		208,926.48	
2019 年	554,753.48	980,957.13	
2020 年	649,048.67	668,299.34	
2021 年	19,377,351.68	28,974,231.68	
2022 年	30,895,134.81	31,829,507.43	
2023 年	127,343,817.55		
合计	178,820,106.19	62,661,922.06	

25、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
北京西红世项目	841,943,790.73	
合计	841,943,790.73	

26、短期借款**(1). 短期借款分类**

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

28、衍生金融负债

□适用 √不适用

29、应付票据及应付账款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据	19,979,520.85	200,000.00
应付账款	2,335,069,405.23	2,301,538,350.46
合计	2,355,048,926.08	2,301,738,350.46

应付票据**(2). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	19,979,520.85	200,000.00
合计	19,979,520.85	200,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

应付账款**(3). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,335,069,405.23	2,301,538,350.46
合计	2,335,069,405.23	2,301,538,350.46

(4). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京华中心项目	447,300,903.55	尚未结算或未达到付款条件
长沙华中心项目	186,152,918.91	尚未结算或未达到付款条件
西安海蓝城三四五期	147,393,646.26	尚未结算或未达到付款条件
北京西红世项目	143,459,062.25	尚未结算或未达到付款条件
北京和墅项目	93,511,291.79	尚未结算或未达到付款条件
西安锦悦一期项目	66,873,312.61	尚未结算或未达到付款条件
广州雲和墅项目	43,585,168.35	尚未结算或未达到付款条件
合计	1,128,276,303.72	/

30、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
北京铭悦园项目	40,520,858.01	55,438,467.06
北京铭悦好天地项目	6,728,532.53	11,263,386.52
北京和墅项目	15,041,000.00	32,402,860.00
北京华中心项目	45,864,187.00	165,284,452.00
北京西红世项目	30,672,352.46	13,360,498.00
西安君城项目	12,227,549.67	22,930,405.84
西安海蓝城一期项目	13,305,860.96	12,429,034.06
西安海蓝城二期东区项目	15,480,512.00	15,763,464.00
西安海蓝城二期西区项目	511,763.47	1,570,645.00
西安海蓝城三-五期项目	27,595,254.02	74,409,581.80
西安枫悦一期项目	1,192,669,652.28	916,876,466.23
西安海蓝城六期项目	916,081,127.00	673,353,277.00
西安辰悦项目	459,642,767.00	301,354,297.00
西安锦悦一、二期项目	31,709,481.92	84,029,895.28
长沙华中心一期项目	33,285.00	
长沙华中心二期项目	606,113,229.82	
长沙华中心三、四期项目	52,347,300.41	751,182,533.32
长沙华时代项目	1,221,350,185.11	
广州雲和墅项目	773,607,268.76	67,276,325.76
重庆海蓝城项目	555,847,823.00	
重庆春风度一期项目	169,454,045.00	
美的明湖北湾花园二期项目	386,510,712.00	
天津波士顿（44#地）项目	1,100,158.54	1,480,158.54
天津波士顿（37#地）项目	3,466,068.08	20,095,006.01
保利东郡项目	535,716,236.00	
天津栖塘项目	4,718,153.00	
天津波士顿（43#地）项目	24,005,145.33	2,905,643.00
其他预收款	11,405,959.60	143,346,460.58
合计	7,153,726,467.97	3,366,752,857.00

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
西安海蓝城六期项目	145,465,478.00	尚未达到收入结转条件
长沙华中心二期项目	90,049,012.00	尚未达到收入结转条件
西安宸悦项目	29,103,305.00	尚未达到收入结转条件
北京铭悦园项目	12,111,338.01	尚未达到收入结转条件
合计	276,729,133.01	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

31、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,387,339.64	369,283,562.34	319,956,016.08	57,714,885.90
二、离职后福利-设定提存计划	31,534.72	35,758,899.20	35,752,467.50	37,966.42
合计	8,418,874.36	405,042,461.54	355,708,483.58	57,752,852.32

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,185,108.97	304,741,731.58	255,971,618.22	54,955,222.33
二、职工福利费	492,383.78	20,284,477.72	19,981,829.69	795,031.81
三、社会保险费	20,470.59	19,281,415.37	19,276,406.27	25,479.69
其中：医疗保险费	18,269.65	17,061,737.54	17,057,163.88	22,843.31
工伤保险费	804.02	923,241.79	923,170.11	875.70
生育保险费	1,396.92	1,296,436.04	1,296,072.28	1,760.68
四、住房公积金	412,697.56	19,092,204.44	19,103,361.39	401,540.61
五、工会经费和职工教育经费	1,276,678.74	5,883,733.23	5,622,800.51	1,537,611.46
合计	8,387,339.64	369,283,562.34	319,956,016.08	57,714,885.90

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	30,328.24	34,387,915.87	34,381,745.80	36,498.31
2、失业保险费	1,206.48	1,362,816.63	1,362,555.00	1,468.11
3、其他		8,166.70	8,166.70	
合计	31,534.72	35,758,899.20	35,752,467.50	37,966.42

32、 应交税费

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	131,936,073.48	79,366,590.62
企业所得税	332,073,414.37	354,881,985.22
个人所得税	2,305,065.14	2,892,972.00
城市维护建设税	8,436,873.90	4,105,020.53
房产税	245,431.16	790,144.53
土地增值税	548,177,042.51	509,731,203.00
教育费附加	7,113,681.24	4,073,973.85
防洪费及水利基金	530,938.72	178,145.82
合计	1,030,818,520.52	956,020,035.57

33、 其他应付款**总表情况****(1). 分类列示**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	242,985,680.25	231,321,570.60
其他应付款	7,837,935,106.38	3,357,860,450.26
合计	8,080,920,786.63	3,589,182,020.86

应付利息**(2). 分类列示**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	13,695,482.27	
企业债券利息	229,290,197.98	231,321,570.60
合计	242,985,680.25	231,321,570.60

重要的已逾期未支付的利息情况：

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

应付股利**(3). 分类列示**

□ 适用 √ 不适用

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联往来款	6,254,654,696.00	2,581,892,739.22
其他往来款	1,174,597,052.01	247,771,838.38
代垫款	11,503,272.09	122,112,892.16
未结算款	60,000,000.00	62,111,875.20
应付代收款	43,235,064.64	107,734,434.47
保证金	118,991,226.04	82,951,908.43
押金	29,000,200.83	22,979,446.66
诚意金	4,175,816.00	1,770,000.00
权利维护费（注1）	51,660,643.73	82,973,292.89
其他	90,117,135.04	45,562,022.85
合计	7,837,935,106.38	3,357,860,450.26

注1：根据华远地产与恒泰证券股份有限公司、内蒙古恒泰盛达投资管理有限公司签订的《恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金基金份额之优先收购权协议》，“在专项计划存续期内，华远地产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（专项计划设五个优先收购权行权日，分别是2020年、2023年、2026年、2029年和2032年），根据约定，自专项计划设立日起至第一个优先收购权行权日，优先收购权人应在首个计息期间，向专项计划账户支付3,280万元的资金。第二个、第三个优先收购权行权日，向专项计划账户支付2,900万元的资金，作为其享有优先收购权的对价（“权利维持费”）。

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
关联往来款	5,526,029,416.97	尚未归还
其他往来款	605,109,321.81	尚未归还
未结算款	60,000,000.00	尚未结算
权利维护费	51,660,643.73	尚未结算
合计	6,242,799,382.51	

其他说明：

□适用 √不适用

34、持有待售负债

□适用 √不适用

35、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,875,833,016.71	1,706,760,000.00
1年内到期的应付债券	4,994,910,000.22	1,497,837,777.84
合计	8,870,743,016.93	3,204,597,777.84

36、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他	4,670,723.27	4,033,841.64
合计	4,670,723.27	4,033,841.64

短期应付债券的增减变动：

☐适用 ☒不适用**37、长期借款****(1). 长期借款分类**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	4,038,279,874.00	3,996,630,000.00
保证借款	2,431,000,000.00	478,000,000.00
信用借款		990,000,000.00
合计	6,469,279,874.00	5,464,630,000.00

38、应付债券**(1). 应付债券**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
14 华远债	1,395,712,533.46	1,392,496,933.42
16 华远债		3,494,461,666.91
17 年中票	2,794,219,720.00	2,791,344,506.66
18 年美元债	1,346,068,482.56	
18 华远债	1,495,430,555.56	
合计	7,031,431,291.58	7,678,303,106.99

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 华远债	100.00	2015-04-27	5 年期	1,400,000,000.00	1,392,496,933.42		3,215,600.04			1,395,712,533.46
17 年中票（第 1 期）	100.00	2017-10-18	3+2 年期	1,500,000,000.00	1,495,241,700.00		1,740,650.00	157,500.00		1,496,824,850.00
17 年中票（第 2 期）	100.00	2017-11-20	3+2 年期	1,300,000,000.00	1,296,102,806.66		1,428,563.34	136,500.00		1,297,394,870.00
18 年美元债	USD100.00	2018-11-16	3 年期	1,388,320,000.00		1,388,320,000.00	1,716,203.43	43,967,720.87		1,346,068,482.56
18 年非公开债（第 1 期）	100.00	2018-12-14	2+1 年期	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	130,555.56	4,700,000.00		1,495,430,555.56
合计	/	/	/	7,088,320,000.00	4,183,841,440.08	2,888,320,000.00	8,231,572.37	48,961,720.87		7,031,431,291.58

应付债券说明:

(1) 2017 年发行中期票据 (简称为 “17 华远地产 MTN001”, 代码 “101773021”)

根据《华远地产股份有限公司 2017 年度第一期中期票据完成发行公告》, 本期中期票据发行规模为 15 亿元, 票面金额为 100 元, 期限为 3+2 年期, 票面利率 5.50%, 计息期限为 2017 年 10 月 18 日至 2022 年 10 月 18 日, 本期中期票据采用单利按年计息, 不计复利, 逾期不另计息。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; 2017 年 10 月 18 日, 本期中期票据成功完成发行, 募集资金款项 15 亿元已到账。

(2) 2017 年发行中期票据 (简称为 “17 华远地产 MTN002”, 代码 “101773022”)

根据《华远地产股份有限公司 2017 年度第二期中期票据完成发行公告》, 本期中期票据发行规模为 13 亿元, 票面金额为 100 元, 期限为 3+2 年期, 票面利率 6.13%, 计息期限为 2017 年 11 月 20 日至 2022 年 11 月 20 日, 本期中期票据采用单利按年计息, 不计复利, 逾期不另计息。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; 2017 年 11 月 20 日, 本期中期票据成功完成发行, 募集资金款项 13 亿元已到账。

(3) 2018 年发行美元债 (简称为 “华远地产 11% N2021”)

根据《华远地产股份有限公司关于公司发行境外美元债券的公告》, 本期第一期美元债发行规模为 2 亿美元, 票面金额为 100 美元, 期限为 365 天, 票面利率 11.00%, 计息期限为 2018 年 11 月 16 日至 2021 年 11 月 16 日, 2018 年 11 月 16 日, 本期美元债券成功完成发行, 募集资金款项 2 亿美元已到账。

(4) 2018 年非公开发行公司债券 (简称为 “18 华远 01”, 代码 “140745”)

根据《华远地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券 (第一期) 发行结果公告》, 本期债券发行规模为 15 亿元, 票面金额为 100 元, 期限为 2+1 年期, 票面利率 7.50%, 计息期限为 2018 年 12 月 14 日至 2021 年 12 月 14 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 2018 年 12 月 14 日完成认购缴款。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐ 适用 ☒ 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

39、长期应付款**总表情况****(1). 分类列示**

☐ 适用 ☒ 不适用

长期应付款**(2). 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

专项应付款**(3). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

40、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

41、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	62,645.92	62,645.92	与盈创建筑科技（上海）有限公司的工程施工合同纠纷
合计	62,645.92	62,645.92	/

42、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

43、其他非流动负债

□适用 √不适用

44、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,346,100,874.00						2,346,100,874.00

45、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

46、资本公积

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,213,015,244.49			1,213,015,244.49
其他资本公积	62,541,524.70			62,541,524.70
合计	1,275,556,769.19			1,275,556,769.19

47、库存股

☐ 适用 ☒ 不适用

48、其他综合收益

☐ 适用 ☒ 不适用

49、专项储备

☐ 适用 ☒ 不适用

50、盈余公积

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	306,698,207.16	49,647,652.49		356,345,859.65
合计	306,698,207.16	49,647,652.49		356,345,859.65

51、未分配利润

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,393,165,684.49	2,848,960,727.36
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	3,393,165,684.49	2,848,960,727.36
加：本期归属于母公司所有者的净利润	749,961,623.32	818,949,308.18
减：提取法定盈余公积	49,647,652.49	40,134,263.65
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	234,610,087.40	234,610,087.40
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,858,869,567.92	3,393,165,684.49

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。

- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

52、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,673,986,662.11	4,886,165,098.29	9,811,592,318.59	7,089,502,075.77
其他业务	157,369,105.87	22,054,027.39	92,194,630.27	38,750,111.31
合计	6,831,355,767.98	4,908,219,125.68	9,903,786,948.86	7,128,252,187.08

53、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	8,470,416.66	47,555,251.44
城市维护建设税	21,351,162.63	32,886,962.88
教育费附加	15,358,271.78	25,038,767.50
房产税	25,496,332.53	13,080,079.15
土地使用税	11,486,554.94	15,449,902.50
车船使用税	19,970.00	10,135.30
印花税	12,613,653.31	5,579,430.80
土地增值税	274,611,297.34	555,005,124.43
防洪费及水利基金	3,516,256.48	4,126,859.72
环境保护税	278,344.47	
合计	373,202,260.14	698,732,513.72

54、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	153,524,792.01	92,945,878.11
广告费	3,923,764.24	2,813,113.50
营销推广费	117,691,932.84	68,794,381.40
其他费用	48,474,517.26	32,682,823.47
合计	323,615,006.35	197,236,196.48

55、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及社会保险	150,913,873.11	133,146,179.52
残保费	825,925.03	575,739.90
摊销折旧费	14,449,749.45	17,991,925.57

行政办公费	32,345,962.96	14,589,844.43
交通差旅费	6,305,206.59	5,288,813.35
业务招待费	10,896,702.36	6,394,831.13
中介机构费	12,348,230.34	8,132,141.94
工会经费及职工教育经费	1,634,176.63	1,426,894.90
培训费	1,916,773.30	1,512,172.47
其他费用	11,499,381.14	9,300,036.30
开办费		50,415,652.42
合计	243,135,980.91	248,774,231.93

56、研发费用

□适用 √不适用

57、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	43,659,833.12	118,058,962.53
减：利息收入	-59,706,707.42	-63,309,573.37
汇兑损益	-1,013,863.82	-4,933.27
其他费用	3,538,890.58	1,197,130.82
合计	-13,521,847.54	55,941,586.71

58、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,306,359.08	450,260.20
二、存货跌价损失	1,691,114.21	
十三、商誉减值损失	5,188,774.68	
合计	5,573,529.81	450,260.20

59、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
长沙市天心区发展和改革局付创业富民新建商业地产奖		3,069,500.00
长沙市发展和改革委员会 2016 年度重大项目建设先进奖		10,000.00
个税手续费返还	902,692.02	
发展扶持基金	360,000.00	
长沙市 2017 年建筑节能与绿色建筑示范项目专项补助资金	300,000.00	
稳岗补贴	94,528.52	
品牌酒店入驻奖励	127,100.00	
“四上”企业奖励	20,000.00	

合计	1,804,320.54	3,079,500.00
----	--------------	--------------

60、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	87,789,074.86	-90,180,923.73
处置长期股权投资产生的投资收益		97,474,866.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	10,284,859.35	8,411,983.20
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	1,733,602.13	9,920,898.00
合计	99,807,536.34	25,626,823.58

61、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		103,072.35
合计		103,072.35

62、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产而产生的处置利得或损失	33,399.15	
合计	33,399.15	

63、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		85,737.06	
其中：固定资产处置利得		85,737.06	
其他	1,466,643.87	21,141,015.42	1,466,643.87
合计	1,466,643.87	21,226,752.48	1,466,643.87

计入当期损益的政府补助

☐ 适用 ☒ 不适用

64、营业外支出

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	134,057.80	39,536.51	134,057.80
其中：固定资产处置损失	134,057.80	33,076.01	134,057.80
对外捐赠	4,995,000.00	4,744,637.00	4,995,000.00
罚款支出	20,143,966.71	138,687.85	20,143,966.71
赔偿支出	7,200,000.00		7,200,000.00
其他	6,336,482.71	9,093,584.32	6,336,482.71
合计	38,809,507.22	14,016,445.68	38,809,507.22

说明：其他主要为违约金支出。

65、所得税费用

(1). 所得税费用表

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	412,800,633.29	482,258,494.16
递延所得税费用	-92,330,292.88	-24,065,161.71
合计	320,470,340.41	458,193,332.45

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,055,434,105.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	263,858,526.33
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	29,749,904.47
非应税收入的影响	-19,076,966.28
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	45,409,195.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-31,306,273.50
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	31,835,954.39
所得税费用	320,470,340.41

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

66、其他综合收益

☐ 适用 ☒ 不适用

67、现金流量表项目**(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	9,474,689,757.95	7,575,089,421.05
投标保证金	149,597,660.21	1,370,472,457.72
代收款	13,670,486.46	75,281,222.83
其他	115,676,165.74	85,101,645.06
合计	9,753,634,070.36	9,105,944,746.66

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	7,385,242,528.43	9,392,150,661.17
投标保证金	64,823,899.98	1,351,276,218.44
应付代收	116,101,130.64	124,673,698.76
其他	359,440,028.23	210,605,766.09
合计	7,925,607,587.28	11,078,706,344.46

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品及其他	50,000,000.00	942,753,415.27
合计	50,000,000.00	942,753,415.27

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品及其他	21,000,000.00	690,086,502.00
合计	21,000,000.00	690,086,502.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司部分股权		47,674,000.00
合计		47,674,000.00

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
债券发行费用	33,570,135.78	8,564,640.00

购买少数股权		117,421,113.10
合计	33,570,135.78	125,985,753.10

68、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	734,963,764.90	1,152,226,343.02
加：资产减值准备	5,573,529.81	450,260.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	43,336,816.83	28,307,770.67
无形资产摊销	1,308,004.80	1,190,766.92
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）	-33,399.15	-46,200.55
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	134,057.80	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		-103,072.35
财务费用（收益以“－”号填列）	28,140,161.12	118,058,962.53
投资损失（收益以“－”号填列）	-99,807,536.34	-25,626,823.58
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-98,427,821.29	-69,107,658.20
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	1,985,413.23	4,107,151.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	-10,673,597,442.83	-4,463,119,782.98
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-490,451,238.19	93,239,322.89
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	7,445,286,761.42	3,844,372,660.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,101,588,927.89	683,949,700.56
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	9,627,491,964.89	7,201,303,955.54
减：现金的期初余额	7,201,303,955.54	5,383,645,335.98
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	2,426,188,009.35	1,817,658,619.56

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,627,491,964.89	7,201,303,955.54
其中：库存现金	382,146.99	550,471.32
可随时用于支付的银行存款	9,627,109,817.90	7,200,753,484.22
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	9,627,491,964.89	7,201,303,955.54
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		

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用**69、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐ 适用 ☒ 不适用**70、所有权或使用权受到限制的资产**☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	448,121,898.47	详见货币资金附注
存货	13,186,837,118.58	抵押
固定资产	71,250,854.72	抵押
投资性房地产	338,311,091.21	抵押
长期股权投资	300,521,299.26	十四、1、2、（2）
合计	14,345,042,262.24	/

71、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			1,084,133,248.65
其中：美元	157,963,231.24	6.8632	1,084,133,248.65
应付债券			1,358,604,756.00
美元	197,955,000.00	6.8632	1,358,604,756.00

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

☐ 适用 ☒ 不适用

72、套期

☐ 适用 ☒ 不适用

73、政府补助

(1). 政府补助基本情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政返还企业法定代表人奖励基金	360,000.00	其他收益	360,000.00
长沙市 2017 年建筑节能与绿色建筑示范项目专项补助资金	300,000.00	其他收益	300,000.00
稳岗补贴	94,528.52	其他收益	94,528.52
品牌酒店入驻奖励	127,100.00	其他收益	127,100.00
"四上"企业奖励	20,000.00	其他收益	20,000.00

(2). 政府补助退回情况

☐ 适用 ☒ 不适用

74、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
佛山美玖	2018-04-17	1,000.00	33.00	增资	2018-04-30	取得被购买方的控制权		-1,272.78

其他说明：

1、本公司全资子公司华远置业与佛山市高明区美的房地产发展有限公司（以下简称“美的”）、保利华南实业有限公司（以下简称“保利”）签订《佛山市高明区西江新城丽景东路以南项目合作协议》，约定华远置业、保利、美的持有佛山美玖股权依次分别为：33%、33%、34%；佛山美玖董事会由5名董事组成，其中华远置业指派3名，美的、保利各指派1名。佛山美玖经营计划制订、利润分配方案等重大经营决策由董事会所有成员二分之一以上（含本数）通过后执行。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	佛山美玖
合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	10,000,000.00
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	10,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	10,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	佛山美玖	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,295,734,609.55	1,295,734,609.55

货币资金	53,018,631.10	53,018,631.10
存货	992,044,553.93	992,044,553.93
预付账款	2,159,745.93	2,159,745.93
其他应收款	145,162,490.15	145,162,490.15
其他流动资产	103,349,188.44	103,349,188.44
负债：	1,273,471,866.14	1,273,471,866.14
借款	253,600,000.00	253,600,000.00
应付款项	14,956,760.75	14,956,760.75
应交税费	176,602.43	176,602.43
其他应付款	1,004,307,623.22	1,004,307,623.22
应付职工薪酬	430,879.74	430,879.74
净资产	22,262,743.41	22,262,743.41
减：少数股东权益	12,262,743.41	12,262,743.41
取得的净资产	10,000,000.00	10,000,000.00

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

☐适用 ☒不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

☐适用 ☒不适用

(6). 其他说明

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

☒适用 ☐不适用

本年新设 10 家公司，具体情况如下：**（1）佛山市华信致远房地产开发有限公司**

公司由佛山市三水区市场监督管理局于 2018 年 4 月 16 日核准设立。注册资本 2000 万元，统一社会信用代码 91440607MA51JMY15M。

（2）张家口顺和致远房地产开发有限公司

公司由张家口市桥东区工商行政管理局于 2018 年 4 月 20 日核准设立。注册资本 2000 万元，统一社会信用代码 91130702MA09KDCF4R。

（3）涿州盛丰和华房地产开发有限公司

公司成立于 2018 年 5 月 9 日，由华远置业出资设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91130681MA0A4C4M6H。

（4）长沙隆宏致远房地产开发有限公司

公司成立于 2018 年 5 月 10 日，由华远置业出资设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91430121MA4PJX5W47。

（5）长沙隆卓致远房地产开发有限公司

公司成立于 2018 年 5 月 10 日，由华远置业出资设立。注册资本 10000 万元，统一社会信用代码 91430121MA4PJX967G。

（6）华远国际有限公司 BVI

公司成立于 2018 年 05 月 25 日，由华远置业出资设立。注册资本是 1 港币，注册地址：Commerce House, Wickhams Cay 1, P.O. Box 3140, Road Town, Tortola, British Virgin Islands VG1110.

（7）银川创华房地产开发有限公司

公司成立于 2018 年 7 月 5 日，由华远置业出资设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91640100MA76EX837K。

（8）银川君华房地产开发有限公司

公司成立于 2018 年 8 月 16 日，由华远置业出资设立。注册资本 10000 万元，统一社会信用代码 91640100MA774CMP56。

(9) 长沙隆旺致远房地产开发有限公司

公司成立于 2018 年 9 月 10 日，由华远置业出资设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91430121MA4PXA7GXF。

(10) 长沙航立实业有限公司

公司成立于 2018 年 10 月 11 日，由华远置业出资设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91430121MA4Q0RY75W。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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
华和	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		100.00	设立
新通致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
嘉华利远	北京市	北京市	商业管理		100.00	设立
华远锦程	北京市	北京市	资产管理、投资管理		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
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
新润致远	北京市	北京市	房地产开发销售		80.00	设立
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
华远浩景	北京市	北京市	企业管理咨询		100.00	设立
誉和	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
誉德	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
誉成	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
创想精英	北京市	北京市	技术咨询		51.00	非同一控制下合并
博大庆远	河北省	河北省	水利、环境和公共设施管理业		75.00	非同一控制下合并
张家口顺和致远	张家口市	张家口市	房地产开发销售		100.00	设立
涿州盛丰和华	涿州市	涿州市	房地产开发销售		100.00	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		51.00	非同一控制下合并
胜华辰远	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	设立
华尚泽远	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	设立
天津利创	天津市	天津市	房地产开发销售		50.00	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
西安鸿华	西安市	西安市	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		100.00	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
陕西杰诚	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
西安泽华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
曲江唐瑞	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
银川志华	银川市	银川市	房地产开发销售		100.00	设立
银川创华	银川市	银川市	房地产开发销售		60.00	设立
银川君华	银川市	银川市	房地产开发销售		60.00	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
嘉华昌远	长沙市	长沙市	商业管理		100.00	设立
长沙隆宏致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙隆卓致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		50.00	设立
长沙隆熙	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立

长沙隆旺致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙航立	长沙市	长沙市	房屋装饰、酒店管理		100.00	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
广州高雅	广州市	广州市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
篆山澜岛	重庆市	重庆市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
重庆筑华	重庆市	重庆市	房地产开发销售		100.00	设立
佛山华信致远	佛山市	佛山市	房地产开发销售		51.00	设立
佛山美玖	佛山市	佛山市	房地产开发销售		33.00	非同一控制下合并
华远国际 BVI	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
华远 BVI	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

1) 上和致远：持股比例 50%，表决权比例 51 %。

2) 长沙隆宏致远、长沙隆卓致远：2018 年 6 月，本公司全资子公司华远置业与湖南省碧桂园地产有限公司（以下简称“湖南碧桂园”）签订《关于【2018】长沙县 018、019 号两宗地块项目合作开发协议》，约定湖南碧桂园分别向项目公司长沙隆卓致远及长沙隆宏致远增资完成后，华远置业与湖南碧桂园各持有上述两项目公司 50% 股权，华远置业与湖南碧桂园拥有上述两项目公司表决权分别为 51%、49%。截至 2018 年 12 月 31 日，由于长沙隆宏致远尚未完成工商变更登记，但华远置业与湖南碧桂园已按协议约定提供项目开发用资金，故双方应分别享有该项目公司 50% 股东权益。

3) 佛山美玖：详见八、1、（1）. 本期发生的非同一控制下企业合并的情况说明。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

1) 天津利创：持股比例为 50%，根据合作协议，天津利创董事会有 5 名成员，本公司派有 3 名成员，在董事会中占有多数表决权，因而纳入财务报表合并范围。

2) 佛山美玖：持股比例为 33%，根据合作协议，佛山美玖董事会有 5 名成员，本公司派有 3 名成员，在董事会中占有多数表决权，因而纳入财务报表合并范围。

(2). 重要的非全资子公司

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙人韵	7.00	2,181.07		7,454,298.96
长沙地韵	7.00	-25.11		10,811,697.72
长沙橘韵	7.00	13,036,692.82		57,753,350.00
上和致远	50.00	-8,657,788.13		259,513,397.30
天津利创	50.00	-6,418,473.87		21,057,460.52
新润致远	20.00	-468,613.07		8,610,528.85
华瑞和酒店	49.00	2,394,280.99	1,729,589.85	3,842,931.78
华瑞城会所	49.00	-220.12		-416.12
博大庆远	25.00	-1,160,194.79		-1,614,824.29
创想精英	49.00	-2,095,436.17		-1,356,530.30

佛山美玖	67.00	-8,527,206.32		9,321,639.92
长沙隆卓致远	50.00	-465,485.69		-465,485.69
长沙隆宏致远(注)	0.00	-119,233.07		-119,233.07
佛山华信致远	49.00	-1,054,792.88		23,445,207.12
银川创华	40.00	-159,265.16		19,840,734.84
银川君华	40.00	-106,528.16		19,893,471.84
阳菱光辉	49.00	-1,197,750.76		296,645,386.24

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

☒ 适用 ☐ 不适用

注：详见九、1、（1）. 企业集团的构成“在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明”2）。

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙人韵	27,727.66	2.73	27,730.39	17,116.79		17,116.79	25,837.38	2.73	25,840.11	15,229.63		15,229.63
长沙地韵	21,833.05		21,833.05	6,413.65		6,413.65	20,416.28		20,416.28	4,996.84		4,996.84
长沙橘韵	195,787.28	164,808.22	360,595.5	278,090.72		278,090.72	243,920.98	168,610.6	412,531.58	348,650.65		348,650.65
上和致远	3,010.37	87,986	90,996.37	39,093.69		39,093.69	99,633.46	3,821.17	103,454.63	49,820.39		49,820.39
天津利创	110,241.29	9.57	110,250.86	59,366.91	46,500	105,866.91	46,188.15	1.24	46,189.39	43,521.74		43,521.74
新润致远	553,326.89	13.1	553,339.99	479,034.86	70,000	549,034.86	420,302.58	0.65	420,303.23	415,763.8		415,763.8
华瑞和酒店	1,293.59	4.66	1,298.25	513.98		513.98	999.66	5.64	1,005.3	356.68		356.68
华瑞城会所	0.06		0.06	0.15		0.15				0.04		0.04
博大庆远	934.07		934.07	1,580		1,580	1,188.15		1,188.15	1,370		1,370
创想精英	76.36	181.08	257.44	529.62		529.62	345.21	133.5	478.71	323.62		323.62
佛山美玖	175,901.45	1,320.52	177,221.97	104,356.51	71,283.04	175,639.55						
长沙隆卓致远	96,993.09	22.75	97,015.84	97,108.94		97,108.94						
长沙隆宏致远	120,208.49		120,208.49	120,232.33		120,232.33						
佛山华信致远	180,372.3	14.93	180,387.23	175,602.5		175,602.5						
银川创华	43,339.61	33.15	43,372.76	38,412.58		38,412.58						
银川君华	52,545.58		52,545.58	47,572.21		47,572.21						

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		3.12	3.12	4.96		0.79	0.79	8.34
长沙地韵		-0.04	-0.04	-0.52		-0.05	-0.05	-0.69
长沙橘韵	171,094.67	18,623.85	18,623.85	-34,071.21	119,235.88	-1,946.71	-1,946.71	15,132.73
上和致远	1,326.89	-1,731.56	-1,731.56	-13,642.33	200,407.19	36,322.21	36,322.21	22,173.54
天津利创		-1,283.69	-1,283.69			-159.89	-159.89	-264.41
新润致远	0.11	-234.31	-234.31	-4,105.44	0.99	-258.15	-258.15	231,103.36
华瑞和酒店	2,859.40	488.63	488.63	601.53	2,649.56	453.70	453.70	532.13
华瑞城会所		-0.04	-0.04	0.06				
博大庆远		-464.08	-464.08	-29.20		-181.85	-181.85	39.28
创想精英	273.71	-427.27	-427.27	2.77	108.92	-253.19	-253.10	-301.39
佛山美玖		-1,272.78	-1,272.78	-373.80				
长沙隆卓致远	0.19	-93.10	-93.10	2,127.73				
长沙隆宏致远		-23.85	-23.85	7.18				
佛山华信致远	0.23	-215.26	-215.26	-1,139.77				
银川创华		-39.82	-39.82	-4,674.30				
银川君华		-26.63	-26.63	-4,909.50				

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京圣瑞物业服务集团有限公司	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	批发及零售业		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
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
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
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发销售		50.00	权益法
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发销售		49.00	权益法
佛山市骏隆房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发销售		25.00	权益法
天津兴泰聚成置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发销售		20.00	权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	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	天津金辉永 华置业有 限公司	华尚宏远(天 津)房地产开 发有限公司	佛山市华尚 致远房地产 开发有限公 司	佛山市骏隆 房地产有限 公司	天津兴泰聚 成置业有限 公司
流动资产	11,416.37	8,126.33	4,305.50	4,120.09	199,060.25	804.00	157,116.43	78,109.63	191,132.68	186,049.72	300,079.28
非流动资产	661.49		188,899.13	9.98	17.71	1,114.26	18.77	23.17		16.91	5.03
资产合计	12,077.86	8,126.33	193,204.63	4,130.07	199,077.96	1,918.26	157,135.20	78,132.80	191,132.68	186,066.63	300,084.31
流动负债	9,251.90	371.72	133,586.75	40.72	135,087.27	6.68	151,193.88	73,798.17	161,388.95	80,573.80	220,314.41
非流动负债			87,037.60		49,250.00				25,000.00	102,500.00	
负债合计	9,251.90	371.72	220,624.35	40.72	184,337.27	6.68	151,193.88	73,798.17	186,388.95	183,073.80	220,314.41
少数股东权益											
归属于母公司股东权益	2,825.97	7,754.60	-27,419.72	4,089.35	14,740.70	1,911.58	5,941.32	4,334.63	4,743.73	2,992.83	79,769.91
按持股比例计算的净资产 份额	565.19	2,248.84	-13,435.66	204.47	3,095.55	573.47	1,544.74	2,167.32	23.24	748.21	15,953.98
调整事项											
--商誉											
--内部交易未实现利润											
--其他											
对联营企业权益投资的 账面价值	692.46	2,251.46		4,079.72	3,095.55	1,203.56	1,483.34	2,167.32	2,324.43	768.19	18,541.61
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值											
营业收入	3,480.54		47,323.67		47,626.20	48.54	71,808.17			0.10	74,686.86
净利润	2,712.30	-1,667.69	-17,736.95	0.72	7,364.37	-23.03	17,991.55	-986.59	-256.27	-959.60	16,376.15
终止经营的净利润											
其他综合收益											
综合收益总额	2,712.30	-1,667.69	-17,736.95	0.72	7,364.37	-23.03	17,991.55	-986.59	-256.27	-959.60	16,376.15
本年度收到的来自联营 企业的股利	383.39						3,070.89				

	期初余额/ 上期发生额							
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华远 房地产开发有 限公司	长沙海信广场 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	天津金辉永华 置业有限公司	华尚宏远（天 津）房地产开发 有限公司
流动资产	10,184.02	22,503.14	3,086.33	4,119.37	127,511.94	832.82	204,559.29	44,415.74
非流动资产	685.39		195,680.90	9.98	30.51	1,112.49	1,103.66	20.28
资产合计	10,869.41	22,503.14	198,767.23	4,129.35	127,542.45	1,945.31	205,662.95	44,436.02
流动负债	8,202.48	2,080.84	114,027.42	40.72	23,861.34	10.41	205,902.05	42,114.80
非流动负债			93,986.20		97,000.00			
负债合计	8,202.48	2,080.84	208,013.62	40.72	120,861.34	10.41	205,902.05	42,114.80
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	2,666.93	20,422.30	-9,246.40	4,088.63	6,681.11	1,934.90	-239.10	2,321.22
按持股比例计算的净资产份额	533.39	592,246.61	-4,530.73	204.43	1,403.03	580.47	-62.17	1,160.61
调整事项								
--商誉								
--内部交易未实现利润								
--其他								
对联营企业权益投资的账面价值	533.39	5,925.09		4,079.00	1,403.03	1,210.47	3,640.83	2,660.61
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	3,154.31	35.85	45,651.21	1,533.16		116.23		
净利润	1,916.93	51.22	-18,712.33	918.96	-1,111.37	76.49	-2,312.32	-678.78
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	1,916.93	51.22	-18,712.33	918.96	-1,111.37	76.49	-2,312.32	-678.78
本年度收到的来自联营企业的股利	393.60							

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

□适用 √不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
长沙海信广场实业有限公司	4,894.74	5,321.09	10,215.83

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

√适用 □不适用

单位:万元

单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润
北京建华置地有限公司	4,130.07	40.72	4,089.35	0	0.72

北京建华置地有限公司(以下简称“建华置地”)为中外合作企业,2004年3月29日本公司与SOHO中国(BVI-7)有限公司(系SOHO中国有限公司的子公司)签订股权转让协议,按照协议约定本公司拥有建华置地5%的股权,享有其经营开发的尚都国际中心A座项目的全部收益,SOHO中国(BVI-7)有限公司享有尚都国际中心二、三期项目的全部收益。

6、其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险:信用风险、市场风险和流动性风险。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长期借款

截止 2018 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 111.45 亿元，其中浮动利率借款 97.60 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 0.244 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。

公司面临的汇率风险主要来自以美元计价的应付债券和银行存款，上述金融工具的外汇风险敞口将受到美元汇率变动影响。2018 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币金额列示如下：

单位：人民币万元

项目	外币负债		外币资产	
	期末数	期初数	期末数	期初数
美元	135,860.48		108,413.32	0.09
合计	135,860.48		108,413.32	0.09

假如其他因素不变，美元对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响为减少/增加人民币 274.47 万元。

公司将持续密切关注汇率变动对公司外汇风险的影响，目前公司的外汇风险尚处于可控范围内，未来公司将择优采取措施规避汇率波动风险，降低汇率风险对公司财务状况的影响。

（三）流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门

集中控制。本公司定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保集团维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☐ 适用 ☒ 不适用

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☐ 适用 ☒ 不适用

4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☐ 适用 ☒ 不适用

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

☐ 适用 ☒ 不适用

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

☐ 适用 ☒ 不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐ 适用 ☒ 不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐ 适用 ☒ 不适用

9、 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
华远集团	北京	国有独资	136,175.50	46.40	46.40

本企业的母公司情况的说明

企业最终控制方是北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、在其他主体中的权益”。

☐ 适用 ☒ 不适用 本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他关联方情况

☒ 适用 ☐ 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津华远浩利投资股份有限公司	参股股东
宁波拓诚影世置业有限公司	其他
北京永同昌房地产开发有限公司	其他
永同昌建设集团有限公司	其他
华远大数电子商务有限公司	母公司的控股子公司
北京华远小额贷款有限公司	母公司的控股子公司
北京盛同华远房地产投资有限公司	其他
北京盛同联行房地产经纪有限公司	其他
北京华远资产管理有限公司	母公司的控股子公司
北京星光拓诚投资有限公司	其他
北京壹号网络科技有限公司	其他
华新世纪投资集团有限公司	其他
北京九鼎房地产开发有限责任公司	其他
重庆鼎邦置地有限公司	其他
天津滨港房地产开发有限公司	其他
天津保利荣昌房地产开发有限公司	其他
北京亨晟置业有限公司	其他
北京远东新地置业有限公司	其他
陕西旭辉企业管理有限公司	其他
湖南省碧桂园地产有限公司	其他
富力建设集团有限公司	其他
天津瑞悦商业管理有限公司	其他
保利（天津）房地产开发有限公司	其他

5、关联交易情况**(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华远集团	资金占用费	95,602,110.01	112,132,476.96

华远集团	融资服务费	31,835,135.47	
永同昌建设集团有限公司	接受劳务		39,954,924.17
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	39,262,529.71	37,059,380.29
北京盛同联行房地产经纪公司	代理费	8,337,300.23	2,136,191.52
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	54,282,474.37	52,035,692.87
宁波拓诚影世置业有限公司	资金占用费	881,553.24	5,916,356.75
北京永同昌房地产开发有限公司	资金占用费	883,523.08	6,184,480.90
北京远东新地置业有限公司	资金占用费	42,691,580.47	
华远大数电子商务有限公司	接受劳务		1,870,205.83
陕西旭辉企业管理有限公司	资金占用费	12,722,342.45	
富利建设集团有限公司	接受劳务	16,549,944.91	
长沙海信广场实业有限公司	购买商品	47,560.34	
陕西旭辉企业管理有限公司	咨询费	380,227.11	
湖南省碧桂园地产有限公司	资金占用费	32,370,297.25	
天津瑞悦商业管理有限公司	资金占用费	33,609,542.56	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华远集团	销售商品	472,624,173.67	168,642,997.07
长沙海信广场实业有限公司	劳务费	1,289,913.21	551,252.83
长沙海信广场实业有限公司	资金占用费	23,901,763.87	
天津兴泰聚成置业有限公司	劳务费	22,652,650.72	
北京盛同联行房地产经纪公司	品牌使用费	1,737,888.49	
北京盛同华远房地产投资有限公司	品牌使用费	307,352.31	
北京市圣瑞物业服务有限公司	服务费	199,121.39	
北京华远小额贷款有限公司	服务费	30,849.06	28,566.05
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	资金占用费	12,114,930.82	29,612,783.09
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	资金占用费	46,926,343.33	
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	资金占用费	30,010,589.71	
北京星光拓诚投资有限公司	销售商品		114,154,761.88
北京壹号网络科技有限公司	销售商品		103,043,933.38
北京华远资产管理有限公司	服务费	2,358.50	5,283.03
天津华远浩利投资股份有限公司	服务费		997,312.62

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

☐适用 ☒不适用

本公司作为承租方：

☐适用 ☒不适用

关联租赁情况说明

☐适用 ☒不适用**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华远置业	48,000.00	2016-02-05	2021-02-04	否
新都致远	99,700.00	2018-05-9	完成抵押物变更工作之日	否
华远置业	61,000.00	2017-03-24	2019-09-16	否
华远置业	12,200.00	2018-09-29	2019-09-16	否
华远集团	58,125.00	2017-06-14	注 1	否
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	12,250.00	2018-11-12	2021-11-11	否
佛山市骏隆房地产有限公司	23,125.00	2018-09-18	2018-09-18	否
佛山市骏隆房地产有限公司	2,500.00	2018-12-17	2018-12-17	否
西安泽华	40,000.00	2018-09-28	2020-09-19	否
广州高雅	109,691.71	2017-10-20	2021-06-20	否
广州高雅	55,100.00	2017-03-09	2019-11-16	否
佛山美玖	26,070.00	2018-03-27	2021-03-26	否
长沙隆熙	88,000.00	2018-10-30	2021-10-29	否
重庆筑华	60,870.00	2018-08-03	2021-08-03	否
篆山澜岛	38,800.00	2018-07-27	2020-07-26	否
新润致远	70,000.00	2018-11-13	2024-11-13	否
涿州盛丰和华	80,000.00	2018-08-31	2019-10-24	否
天津利创	24,750.00	2018-08-31	2021-08-31	否
华尚泽远	3,149.58	2018-09-10	2021-08-15	否
陕西杰诚	30,000.00	2018-12-26	2020-12-26	否
长沙隆宏致远	60,152.69	2018-06-15	完成股权质押解除之日	否

注 1：对股东华远集团的担保到期日为华远集团购买的门头沟区门头沟新城 MC08-014/015 地块项目物业办理完毕房屋抵押登记手续之日。

本公司作为被担保方

☐适用 ☒不适用

关联担保情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 关联方资金拆借

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
华远集团	117,500.00	2014/1/17	2019/1/16	向控股股东借款
华远集团	2,500.00	2018/5/9	2019/1/16	向控股股东借款
华远集团	30,000.00	2018/9/11	2020/9/11	向控股股东借款

其他关联方资金拆借情况：

单位：万元 币种：人民币

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利率
上和致远	宁波拓诚影世投资有限公司	-	1,738.15	-	1,738.15	10.00%
上和致远	北京永同昌房地产开发有限公司	-	1,738.35	-	1,738.35	10.00%
新润致远	北京亨晟置业有限公司	35,905.44	59,169.65	-	95,075.09	7.00%
隆卓致远	湖南省碧桂园地产有限公司	-	44,866.60	-	44,866.60	10.00%
隆宏致远	湖南省碧桂园地产有限公司	-	55,970.73	-	55,970.73	10.00%
阳菱光辉	天津瑞悦商业管理有限公司	-	92,641.56	31,009.31	61,632.24	10.00%
华信致远	北京远东新地置业有限公司	-	86,699.63	5,108.98	81,590.66	10.00%
银川创华	陕西旭辉企业管理有限公司	-	22,707.94	8,000.00	14,707.94	10.00%
银川君华	陕西旭辉企业管理有限公司	-	20,412.34	2,000.00	18,412.34	10.00%
佛山美玖	美的置业集团有限公司	35,450.23	3,480.00	23,530.00	15,400.23	无息
佛山美玖	保利华南实业有限公司	34,607.64	34,859.52	54,593.58	14,873.58	无息
天津利创	天津滨港房地产开发有限公司	34,225.00	17,200.00	51,425.00	-	4.75%
拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利率
华尚宏远	华远置业	42,171.01	20,053.94	40,723.70	21,501.25	4.75%
兴信君泰	华远置业	16,989.00	-	-	16,989.00	8.00%
长沙海信	华远置业	48,199.20	7,105.00	-	55,304.20	4.35%
华尚致远	华远置业	-	121,136.04	45,971.50	75,164.54	10.00%
佛山骏隆	华远置业	-	28,846.30	11,000.00	17,846.30	无息

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(7). 关键管理人员报酬

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,582.00	2,524.28

(8). 其他关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	华远集团	228,029,999.99		72,143,567.89	
预付账款					
	北京盛同华远房地产投资有限公司	60,000.00			
	北京市圣瑞物业有限公司	722,678.62		7,150,688.17	
	陕西旭辉企业管理有限公司	380,227.11			
其他应收款					
	长沙海信广场实业有限公司	576,943,805.21		481,992,041.34	
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	182,731,826.67		169,890,000.00	
	北京圣瑞物业服务有限公司	817,759.98		1,373,525.93	
	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	801,387,342.35			
	佛山市骏隆房地产开发有限公司	178,463,007.00			
	富利建设集团有限公司	36,254,000.00			
	天津滨港房地产开发有限公司	32,875,000.00			
	重庆鼎邦置地有限公司	38,181,379.06			
	华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	245,023,084.44		421,710,116.41	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	北京圣瑞物业服务有限公司	18,992,302.70	4,193,479.48
	永同昌建设集团有限公司	69,739,414.64	76,055,759.47
	陕西旭辉企业管理有限公司	55,170.00	
其他应付款			
	华远集团	1,595,602,110.01	1,328,768,201.45
	北京盛同联行房地产经纪有限公司	893,029.83	
	北京圣瑞物业服务有限公司	925,230.96	75,566.29
	陕西华远房地产经纪有限公司	41,470,254.43	
	北京建华置地有限公司	38,680,281.37	38,680,281.37
	华新世纪投资集团有限公司	56,191,564.79	16,056,551.66
	北京九鼎房地产开发有限责任公司	56,125,507.38	6,112,183.89
	重庆鼎邦置地有限公司		247,095,302.76
	天津滨港房地产开发有限公司		342,250,000.00
	天津保利荣昌房地产开发有限公司		92,000,000.00
	北京亨晟置业有限公司	950,750,905.81	359,054,379.52
	宁波拓诚影世置业有限公司	17,381,536.13	
	北京永同昌房地产开发有限公司	17,383,540.19	
	北京盛同华远房地产投资有限公司	8,437,523.30	1,970,272.28
	永同昌建设集团有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	天津金辉永华置业有限公司	92,791,061.77	148,830,000.00
	天津兴泰聚成置业有限公司	245,973,366.19	
	天津瑞悦商业管理有限公司	616,322,448.40	
	保利(天津)房地产开发有限公司	61,712.97	

	湖南省碧桂园地产有限公司	1,009,300,812.35	
	陕西旭辉企业管理有限公司	343,925,230.36	
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	102,353.12	
	保利华南实业有限公司	148,735,792.00	
	美的置业集团有限公司	154,002,300.00	
	北京远东新地置业有限公司	858,598,134.64	

7、关联方承诺

☐ 适用 ☒ 不适用

8、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1). 定制建设华远集团项目

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 02\03 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，新都致远于 2017 年 12 月 31 日前将上述物业交付予华远集团。上述事项中，由于华远集团关于酒店、商业、配套办公楼等交付方式尚未确定，具体物业交付时间需经华远集团后续确认。截至 2018 年 12 月 31 日，共收到定制建设款 18.00 亿元，余款 2.28 亿元尚未收取。

2019 年 4 月 19 日，收到上述款项 1.67 亿元，截至本财务报告批准报出日，余款 0.61 亿元尚未收回，根据协议约定华远集团取得房屋权属证书之日起 10 日内支付该笔余款。

(2). 其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

抵押权人（借款单位）	贷款期限		抵押借款余额 （万元）	抵押物类别	抵押物
	起始日	到期日			
北京银行北京阜成支行	2017/03/24	2019/09/16	22,875.00	土地使用权、现房、在建工程抵押	长沙华中心二期商业在建工程抵押、五期商业现房抵押、长沙人韵、长沙地韵国有土地使用权
北京银行北京阜成支行	2017/05/19	2019/09/16	22,875.00		
北京银行北京阜成支行	2017/07/07	2019/09/16	7,625.00		
北京银行北京阜成支行	2017/08/18	2019/09/16	7,625.00		
北京银行北京阜成支行	2018/09/29	2019/09/16	12,200.00		
东亚银行北京分行	2017/06/26	2022/06/26	42,500.00	房屋及土地使用权	华远企业中心北京市西城区北展北街 5、7、9、11、13、15、17 号的 11#101、15#101、15#102、15#103、大型餐厅房屋抵押及其分摊的土地使用权抵押
东亚银行北京分行	2017/06/27	2022/06/26	8,500.00		
浙商银行西安南二环支行	2018/09/28	2020/09/19	15,000.00	建工程及对应土地使用权	西安枫悦二期在建工程及对应土地使用权
浙商银行西安南二环支行	2018/09/29	2020/09/19	25,000.00		
平安银行广州分行	2016/06/21	2020/06/20	109,691.71	现房、在建工程及土地使用权抵押	广州雲和墅现房、在建工程及土地使用权第一顺位抵押
长安银行西安经济技术开发区支行	2016/11/17	2019/11/16	55,100.00		广州雲和墅现房、在建工程及土地使用权第二顺位抵押
生命保险资产管理有限公司	2018/10/30	2021/10/29	60,000.00	在建工程及土地使用权抵押	长沙华时代（国土证号：湘（2017）长沙市不动产权第 0116055 号）及在建工程抵押
生命保险资产管理有限公司	2018/12/11	2021/10/29	28,000.00		
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	2018/08/03	2021/09/11	60,870.00	国有土地使用权抵押	重庆海蓝城的 1 宗国有土地使用权抵押（G25 地块，二期土地证）
华宝信托有限责任公司	2018/07/27	2020/07/26	38,800.00	国有土地使用权抵押	重庆春风度 3 宗土地使用权抵押（其中：503 亩（A-1-04、05 号；A-2-16、17、20 号）；225 亩扣除 68000 平方米）
北京银行股份有限公司北辰路支行	2018/11/13	2024/11/13	70,000.00	国有土地使用权抵押	北京石景山土地抵押：京（2018）石不动产权第 0000015 号抵押面积：35244.94 平方米
浦发银行天津分行	2018/09/10	2021/08/15	3,149.58	国有土地使用权和在建工程抵押	天津栖塘土地证号：津（2018）滨海新区塘沽不动产权第 1012080 号抵押物：配套公建一在建工程建筑面积 1058.53 平方米连同整宗土地使用权 44125.2 平方米一并抵押
五矿国际信托	2018/12/26	2020/12/26	30,000.00	国有土地使用权和在建工程抵押	西安辰悦 1 号商住楼、7 号 8 号住宅楼土地使用权及在建工程抵押
合计			619,811.29		

(2) 质押资产情况

质押物名称	期末账面价值 (元)	质押权人名称	质押借款余额 (元)	备注
华远置业持有广州高雅100%股权	275,021,299.26	长安银行股份有限公司西安经济技术开发区支行	551,000,000.00	
华远置业持有长沙隆宏致远50%股权		湖南省碧桂园地产有限公司	601,526,887.29	
华远置业持有涿州盛丰华和51%股权	25,500,000.00	北京国际信托有限公司	800,000,000.00	

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

(1) 未决诉讼

截至2018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1起,为西安海蓝城项目1起。

(2) 截至2018年12月31日公司与其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至2018年12月31日,本公司为银行向商品房购买人发放的余额为3,503,312,861.33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。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:

□适用 √不适用

3、其他

□适用 √不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

□适用 √不适用

2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

拟分配的利润或股利	281,532,104.88
经审议批准宣告发放的利润或股利	281,532,104.88

根据公司第七届董事会第十次会议决议,公司拟定的2018年度利润分配预案为:以母公司为主体进行利润分配,按2018年12月31日公司总股本2,346,100,874股为基数,每10股派发现金股利1.2元(含税),共计派发现金股利281,532,104.88元。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额为346,861,514.32元,全部结转以后年度分配。本次利润分配方案尚需经公司2018年度股东大会审议通过后实施。

3、销售退回

□适用 √不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

(1). 发行公司债券**1) 2019 年非公开发行公司债券（第一期）**

公司于 2019 年 1 月 25 日完成发行 2019 年非公开发行公司债券（第一期）。本期债券实际发行规模为 15 亿元，期限为 2+1 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售权，最终票面利率为 6.65%。

2) 2019 年公司发行境外美元债券（第二期）

2019 年 3 月 20 日，公司完成 3 亿美元 2.5 年期高级无抵押定息债券的簿记定价工作，票面利率为 8.5%，于 2019 年 3 月 28 日在香港联合交易所上市交易。

3) 2019 年公司发行短期融资券（第一期）

公司于 2019 年 3 月 27 日发行华远地产股份有限公司 2019 年度第一期短期融资券，简称“19 华远地产 CP001”，代码“19 华远地产 CP001 (041900127)”，发行总额 5 亿元，期限 365 天，发行利率 3.94%，发行价格 100 元，起息日：2019 年 3 月 27 日，兑付日：2020 年 3 月 26 日。

4) 2019 年非公开发行公司债券（第二期）

公司于 2019 年 3 月 25 日完成发行 2019 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称：19 华远 02，债券代码：151307，发行总额 10 亿元，期限 3 年，票面年利率 6.5%，固定利率每年付息一次，起算日 2019 年 3 月 25 日，到期日：2022 年 3 月 25 日，挂牌日：2019 年 4 月 3 日，发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

(2). 关于公司全资子公司为控股股东提供融资担保的关联交易

公司于 2019 年 2 月 22 日第七届董事会第九次会议审议通过《关于公司全资子公司为控股股东提供融资担保的关联交易的议案》，同意全资子公司华远置业的全资子公司新都致远为公司控股股东北京市华远集团有限公司为购买新都致远开发的北京门头沟区门头沟新城 MC08-014/015 地块（北京华中心项目）所属房屋向工商银行北京地安门支行申请的 11.5 亿元贷款提供连带责任保证担保，担保期限自新都致远与工商银行北京地安门支行签订的《保证合同》签署生效之日起至工商银行北京地安门支行与华远集团就其所购买的上述物业办理完毕房屋抵押登记手续之日止。

(3). 购得土地使用权**1) 重庆土地使用权**

2019 年 3 月 15 日，本公司全资子公司华远置业通过拍卖出让方式获取重庆市“沙坪坝区西永组团 K 分区 K-B2-4-1/05 号宗地、及 K-B2-3-1/07 号宗地”的国有建设用地使用权，成交总价为 142,000 万元。具体情况如下：

沙坪坝区西永组团 K 分区 K-B2-4-1/05 号宗地，宗地成交价 73,000 万元，出让国有建设用地面积 40,911 平方米，容积率≤2.5，建筑密度不大于 40%，绿地率不低于 30%，土地用途为二类居住用地，土地使用权出让年限为住宅 50 年。

沙坪坝区西永组团 K 分区 K-B2-3-1/07 号宗地，宗地成交价 69,000 万元，出让国有建设用地面积 39,850.8 平方米，容积率≤2.5，建筑密度不大于 40%，绿地率不低于 30%，土地用途为二类居住用地，土地使用权出让年限为住宅 50 年。

2) 石家庄土地使用权

2019 年 4 月 17 日，本公司全资子公司华远置业通过挂牌出让方式竞得石家庄市“栾城区[2019]008 号地块”的国有建设用地使用权，成交价为 337,700 万元，另需自持商品住宅 22,000 平方米。具体情况如下：

栾城区[2019]008 号地块位于石家庄市高新区，东至昆仑大街、西至冲江路、南至仓盛东路、北至冲江路，出让国有建设用地面积为 172,516.357 平方米， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.3$ ，建筑密度不大于 22%，绿地率不小于 35%，建筑限高为 80 米。规划用途为二类居住用地，土地使用权出让年限为 70 年。

(4). 收购公司股权事项

1) 宁夏海雅置业有限公司

2019 年 3 月 25 日，本公司全资子公司华远置业与宁夏长河湾投资置业有限公司、宁夏海雅置业有限公司签署《银川市长河湾项目合作框架协议》，宁夏长河湾投资置业有限公司将持有的宁夏海雅置业有限公司 100%股权转让于华远置业，股权交易总价款为人民币 14,286.00 万元，于 2019 年 3 月 29 日完成工商变更登记。

2) 石家庄丰铭·鹿鸣臺项目

2019 年 4 月，本公司孙公司华和与石家庄思蜀科技有限公司（以下简称“思蜀”）、石家庄全业房地产开发有限公司（以下简称“全业”）、石家庄铭朝房地产开发有限公司（以下简称“铭朝”）签署《石家庄丰铭·鹿鸣臺项目之合作框架协议》，在符合协议约定的条件下，华和受让全业 80%的股权，其中包括思蜀持有全业 79%及自然人王静持有全业 1%的股权。交易总价款为人民币 64,484.00 万元，于 2019 年 4 月 4 日完成工商变更登记。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 未来适用法

☐ 适用 ☒ 不适用

2、 债务重组

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 其他资产置换

☐ 适用 ☒ 不适用

4、 年金计划

☐ 适用 ☒ 不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

☐适用 ☒不适用

(2). 报告分部的财务信息

☐适用 ☒不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☒适用 ☐不适用

(1). 购得土地使用权**1) 重庆土地使用权**

①2018年3月1日，本公司全资子公司华远置业的控股子公司篆山澜岛通过挂牌出让方式获取重庆市“滨江新城A-1-02、04、05号地块”及“滨江新城A-2-16、17、20号地块”的国有建设用地使用权，成交总价为19,657.404万元。

滨江新城A-1-02、04、05号地块，宗地成交价5,056.74万元，出让国有建设用地面积为64.83亩，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度不大于45%，绿地率不小于30%，建筑限高不高于40米。土地用途为商业用地，土地级别为商业5级，土地使用权出让年限为商业40年。

滨江新城A-2-16、17、20号地块，宗地成交价14,600.664万元，出让国有建设用地面积为187.188亩，容积率 ≤ 1.1 ，建筑密度不大于40%，绿地率不小于35%，建筑限高不高于18米。土地用途为二类居住用地，土地级别为商业5级、住宅5级，土地使用权出让年限为商业40年、住宅50年。

②2018年3月29日，本公司全资子公司华远置业的控股子公司篆山澜岛通过挂牌出让方式获取重庆市“滨江新城A-2-02、23、24、27号地块”的国有建设用地使用权，成交总价为30,100万元。土地使用权出让年限为商业40年、住宅50年

2) 佛山土地使用权

①2018年3月21日，本公司全资子公司华远置业通过网上挂牌出让方式获取佛山市“三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二”的国有建设用地使用权，成交总价为155,300万元加配建租赁住房建筑面积16,000平方米。土地使用权出让年限为城镇住宅用地70年，商服用地40年。

②2018年3月28日，本公司全资子公司华远置业通过网上挂牌出让方式竞得佛山市“三水区云东海街道塘西线三期西侧地块一”的国有建设用地使用权，成交总价为155,000万元。土地使用权出让年限为城镇住宅用地70年，商服用地40年。

3) 天津土地使用权

2018 年 4 月 4 日, 本公司的孙公司阳菱光辉通过公开挂牌出让方式竞得天津市津南区咸水沽镇“津南(挂)2017-05 号宗地”的国有建设用地使用权, 成交总价为 161,000 万元。该国有建设用地使用权出让年限为城镇住宅 70 年、教育 50 年。

4) 涿州土地使用权

2018 年 4 月 28 日, 本公司全资子公司华远置业通过公开挂牌出让方式竞得涿州市“2018-11 号宗地”、“2018-12 号宗地”的国有建设用地使用权, 两宗土地绑定竞价, 成交总价为 118,951.62 万元, 另在涿州市政府保障房配建相关规定的基础上, 增加保障房面积 13,200 平方米。该国有建设用地使用权出让年限为 70 年, 需按涿州市政府相关规定要求配建保障性住房。

5) 长沙土地使用权

①2018 年 5 月 4 日, 本公司全资子公司华远置业通过网上挂牌出让方式竞得长沙市“[2018]长沙县 018 号地块”和“[2018]长沙县 019 号地块”的国有建设用地使用权, 其中“[2018]长沙县 018 号地块”成交价为 81,557 万元, “[2018]长沙县 019 号地块”成交价为 111,459 万元。上述地块土地使用权出让年限为住宅用地 70 年, 商业用地 40 年。

②2018 年 9 月 5 日, 本公司全资子公司华远置业通过网上挂牌出让方式竞得长沙市“[2018]长沙县 041 号地块”的国有建设用地使用权, 成交价为 34,174 万元。土地使用权出让年限为商业 40 年、住宅 70 年。

6) 银川土地使用权

①2018 年 6 月 27 日, 本公司全资子公司华远置业通过拍卖出让方式获取银川市“银地(G)[2018]-20 号”地块的国有建设用地使用权, 成交总价为 36,448 万元。土地使用权出让年限为城镇住宅用地 70 年、零售商业用地 40 年。

②2018 年 8 月 8 日, 本公司全资子公司华远置业通过挂牌出让方式获取银川市“银地(G)[2018]-19 号”地块的国有建设用地使用权, 成交总价为 45,982 万元。土地使用权出让年限为商业 40 年、住宅 70 年。

(2). 合作开发事项

宁夏亘元房地产开发有限公司(以下简称“宁夏亘元”)与本公司孙公司银川志华签订《合作开发协议》约定, 宁夏亘元将享有的银国用(2016)第 03500 号《国有土地使用权》项下的其中 92619.88 平方米(约 138.93 亩, 最终以证载面积为准)国有建设用地使用权, 与银川志华合作建设至符合《城市房地产管理法》等法律规定的转让条件后转让至银川志华。

此次转让交易价款暂定人民币 63,843.94 万元, 包含合作地块土地使用权转让款及在建工程转让款:

1) 合作地块土地使用权转让款=138.93 亩(此为暂定面积, 最终以交易标的的不动产权证证载面积为准)*人民币 258 万元/亩。

2) 在建工程转让款暂定为人民币 2.8 亿元, 具体以合作地块及在建工程达到转让条件时的评估报告为准。

截至 2018 年 12 月 31 日, 上述事项进展情况: 银川志华按协议约定向宁夏亘元提供人民币 5000 万元担保金额的银行履约保函。

(3) . 篆山澜岛事项

本公司全资子公司华远置业与华新世纪投资集团有限公司、北京九鼎房地产开发有限责任公司签订《股权转让框架协议》（以下简称“框架协议”），收购篆山澜岛 100%股权，交易方式为华远置业与华新世纪投资集团有限公司与北京九鼎房地产开发有限责任公司单独签订股权转让协议，受让其持有的目标公司 51%股权，后按照框架协议的交易条件收购华新世纪投资集团有限公司与北京九鼎房地产开发有限责任公司持有的目标公司 49%股权。华新世纪投资集团有限公司、北京九鼎房地产开发有限责任公司承诺负责确保篆山澜岛按协议约定合法竞得 1500 亩整体区域规划中的建设用地 521 亩的土地使用权，否则华远置业将有权选择继续或终止合作。

2018 年篆山澜岛竞得上述 1500 亩整体区域规划中的建设用地 521 亩的土地使用权，按协议约定收购华新世纪投资集团有限公司与北京九鼎房地产开发有限责任公司持有篆山澜岛剩余股权。

十七、 母公司财务报表主要项目注释**1、 应收票据及应收账款****总表情况****(1). 分类列示**

☐适用 ☒不适用

应收票据**(2). 应收票据分类列示**

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐适用 ☒不适用

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

☐适用 ☒不适用

应收账款**(1). 应收账款分类披露**

☐适用 ☒不适用

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

☐适用 ☒不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

☐适用 ☒不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☐适用 ☒不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐ 适用 ☒ 不适用

2、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,190,288,622.50	13,662,458,999.76
合计	15,190,288,622.50	13,662,458,999.76

应收利息

(2). 应收利息分类

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 重要逾期利息

☐ 适用 ☒ 不适用

应收股利

(4). 应收股利

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,190,288,622.50	100.00			15,190,288,622.50	13,662,458,999.76	100.00			13,662,458,999.76
其中：组合1	15,190,288,622.50	100.00			15,190,288,622.50	13,662,458,999.76	100.00			13,662,458,999.76
组合2										
组合小计	15,190,288,622.50	100.00			15,190,288,622.50	13,662,458,999.76	100.00			13,662,458,999.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	15,190,288,622.50	/		/	15,190,288,622.50	13,662,458,999.76	/		/	13,662,458,999.76

期末单项

金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	15,190,288,622.50		
合计	15,190,288,622.50		

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 按款项性质分类情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	15,190,288,622.50	13,662,458,999.76
合计	15,190,288,622.50	13,662,458,999.76

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
华远置业	往来款	15,190,288,622.50	1 年以内	100.00	
合计	/	15,190,288,622.50	/	100.00	

(6). 涉及政府补助的应收款项

☐ 适用 ☒ 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37
合计	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	500,000,000.00	400,000,000.00
其他		863,013.70
合计	500,000,000.00	400,863,013.70

6、其他

□适用 √不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-100,658.65	七、62、63、64
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）	901,628.52	七、59
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	113,577,633.65	
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		
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	10,284,859.35	七、60
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-36,434,005.07	七、63、64
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,518,487.89	
所得税影响额	-26,674,895.04	
少数股东权益影响额	-770,672.75	
合计	62,302,377.90	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.05	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	9.22	0.29	0.29

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	(一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司财务报表
备查文件目录	(二) 载有立信会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件
备查文件目录	(三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：杜凤超

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 23 日

修订信息

☐ 适用 ☒ 不适用