

公司代码：600743

公司简称：华远地产



华远地产股份有限公司

2019 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）许丽丽声明：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2019年度利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按2019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1.20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489,000,467.41元，全部结转以后年度分配。

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.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	30
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	43
第七节	优先股相关情况.....	48
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	49
第九节	公司治理.....	57
第十节	公司债券相关情况.....	60
第十一节	财务报告.....	66
第十二节	备查文件目录.....	194

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	本公司全资子公司北京市华远置业有限公司

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	HuaYuanPropertyCo., 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	010-68012260
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

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	2019年	2018年		本期比上年同期增减 (%)	2017年
		调整后	调整前		
营业收入	742,175.03	683,135.58	683,135.58	8.64	990,378.69
归属于上市公司股东的净利润	75,718.83	74,996.16	74,996.16	0.96	81,894.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	59,254.49	68,765.92	68,765.92	-13.83	70,946.46
经营活动产生的现金流量净额	-425,462.35	-310,158.89	-310,158.89	不适用	68,394.97
	2019年末	2018年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2017年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	828,954.75	783,687.31	783,687.31	5.78	732,152.15
总资产	5,847,922.10	4,966,545.04	4,966,545.04	17.75	3,435,298.96

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年		本期比上年同期增减 (%)	2017年
		调整后	调整前		
基本每股收益（元/股）	0.323	0.320	0.320	0.94	0.35
稀释每股收益（元/股）	0.323	0.320	0.320	0.94	0.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.253	0.293	0.293	-13.65	0.30
加权平均净资产收益率（%）	9.38	10.05	10.05	减少0.67个百分点	11.65
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	7.34	9.22	9.22	减少1.88个百分点	10.09

注：公司因执行会计政策变更对 2018 年度会计数据进行了追溯调整，其主要影响详见本报告第十一节、五、41。

报告期内，公司完成销售签约额 150.77 亿元，同比增长 25.17%；完成销售签约面积 121.54 万平方米，同比增长 27.41%；完成销售回款 110.61 亿元，同比增长 4.25%。

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、2019 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	58,309.94	100,656.88	156,889.10	426,319.10
归属于上市公司股东的净利润	1,000.37	17,540.60	11,352.11	45,825.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-253.41	14,146.57	9,421.34	35,940.00
经营活动产生的现金流量净额	-274,605.88	-318,254.55	196,555.77	-29,157.69

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	2019 年金额	附注(如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	132,853.76	七、71、73	-100,658.65	97,521,066.66
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	3,807,777.09	七、82	901,628.52	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	95,433,021.00	七、59	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	10,548,742.34	七、72		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	122,893.95
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	146,021,110.97	七、68		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,745,630.98	七、72、73	-36,434,005.07	6,669,466.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,364,724.28		1,518,487.89	15,045,031.84
少数股东权益影响额	-586,708.71		-770,672.75	250,419.22
所得税影响额	-74,603,056.22		-26,674,895.04	-27,893,697.70
合计	164,643,384.97		62,302,377.90	109,484,743.79

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	21,000,000.00	19,500,000.00	-1,500,000.00	
衍生金融工具		57,689,074.97	57,689,074.97	58,579,074.97
其他非流动金融资产	526,214,150.29	1,385,056,159.07	858,842,008.78	118,350,199.45
合计	547,214,150.29	1,462,245,234.04	915,031,083.75	176,929,274.42

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：

2019 年，我国经济总体保持平稳运行态势，全年国内生产总值增长 6.1%，经济增长速度保持合理区间。在“房住不炒”调控基调指导下，我国房地产市场总体保持平稳健康发展，“三稳”（“稳地价、稳房价、稳预期”）调控目标稳步落实，2019 年全国房地产开发投资 132,194 亿元，同比增长 9.9%，较 2018 年回升 0.4 个百分点。从分项看，2019 年房地产开发企业房屋施工面积 893,821 万平方米，比上年增长 8.7%，增速比上年加快 3.5 个百分点；房屋新开工面积 227,154 万平方米，增长 8.5%，增速比上年回落 8.7 个百分点；房屋竣工面积 95,942 万平方米，增长 2.6%，上年为下降 7.8%。房地产投资已经成为固定资产投资最主要的支撑力，对宏观经济平稳运行起到了重要作用。

2019 年，全国商品房销售金额再创新高，销售面积与 2018 年相比略有下降。国家统计局数据显示，2019 年全国商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，增速比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%。

房价方面保持平稳，全年商品住宅销售价格涨幅总体稳定。据国家统计局对 70 城市数据跟踪显示，截止 2019 年 12 月，一线城市新建商品住宅销售价格同比增长 3.8%，涨幅比上月回落 1.1 个百分点。二线城市和三线城市新建商品住宅销售价格同比分别增长 7.3%和 6.7%，涨幅比上月分别回落 0.6 和 0.3 个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅连续 8 个月回落，三线城市同比涨幅连续 9 个月相同或回落。

土地市场方面，2019 年土地市场降温，土地购置面积同比下降，年内成交溢价率呈逐季下滑态势，逐渐回归理性。国家统计局数据显示，2019 年土地购置面积较 2018 年同比下降 11.4%。据中指院数据，2019 年 300 城土地平均成交溢价率 13%，与 2018 年总体持平，一、二季度溢价率分别为 13%和 21%，三、四季度分别为 10%和 9%，溢价率年内走势呈下滑趋势。

资金方面，2019 年房企融资压力有所缓解，但偿债高峰到来，房企面临资金压力仍然较大，贷款资金占到位资金比重逐渐降低，销售回款对房企资金到位影响比重加大。国家统计局数据显示，2019 年，房地产开发企业到位资金 178,609 亿元，比上年增长 7.6%。其中，国内贷款 25,229

亿元，增长 5.1%；利用外资 176 亿元，增长 62.7%；自筹资金 58,158 亿元，增长 4.2%；定金及预收款 61,359 亿元，增长 10.7%；个人按揭贷款 27,281 亿元，增长 15.1%。

报告期内，公司秉承党中央提出的“房住不炒”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，积极响应政策要求、不当地王，通过大力提升公司核心竞争力积极应对行业形势变化，守法合规经营，理性稳健发展，实现规模与效益并举。2019 年内，根据企业未来经营与发展策略的需要，公司通过发行公司债券、境外美元债、债权融资计划、短期融资券、超短期融资券等多种融资产品，实现融资渠道多元化，有效的优化了公司的债务结构，为公司未来发展提供了有力保障；同时公司继续加大合作经营，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，潜心经营近四十年，成功跨越多个行业周期，秉承“责任地产，品质建筑”的企业使命，凝聚了领先的品牌影响力。公司发展战略清晰、目标明确，在“规模与效益并举，产品与服务共进”的战略指引下，公司发展全面提速，企业核心竞争力不断强化。

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，距今已有近 40 年的历史，是国内最早从事房地产开发的企业之一。目前公司旗下全资、控股及参股二级企业 20 余家（含上市公司 4 家），业务涵盖房地产、金融服务、商业服务、科技实业等多个领域。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，持续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。公司始终秉承华远集团“来源于社会，服务于社会”的宗旨，始终将企业责任和产品质量视为发展的根基，始终将国有资产的保值增值、股东权益最大化视为己任。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具有标杆意义的精品项目，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、发展战略持续推进，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。2019年公司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，在销售签约额、面积、回款等指标上实现了突破，发展战略稳步推进。在聚焦住宅开发主业的同时，注重产品的多元化，旗下产品涉及住宅、公寓、别墅、办公楼、商业、综合体等多种业态，彰显出公司的综合开发实力。

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重庆、石家庄、任丘、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、石家庄、佛山、银川、涿州、任丘等城市，不断深化以北京为核心，辐射京津冀、西部、华中、华南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、优化管理体系，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，公司以经营为导向不断优化运营管理体系，提升公司内部管理和决策效率，充分释放一线能量保证项目快周转目标的实现。同时，通过阶段性的“复盘”，及时总结经验教训，不断提升工作质量。

5、致力升级“Hi”平台，积极提升产品附加值

报告期内，公司始终致力于公司特有服务平台“华远Hi平台”的服务升级，打造以人为本的社区服务平台，通过向业主提供丰富多样的社区服务，提升业主社区生活体验，在“社群运营、空间共享、生活服务、社区运营”四个维度，与业主共同携手营造社区文化和邻里情怀，共创邻里共融、邻里共享、邻里共生、邻里共建的社区新邻里关系，华远Hi平台充分展现党中央提出构建和谐社会的“诚信友爱、充满活力、安定有序”核心特征，实现社区和谐发展，进一步提升了公司产品的附加值，形成公司“产品+服务”的双轮驱动。华远Hi平台荣获“2019中国房地产创新示范典型企业案例”奖项，充分展示了华远地产在产品和服务层面的创新精神和行业内的认可。

6、融资渠道多元化，有效降低资金成本

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战略合作伙伴关系，为公司规模化发展提供了资金保障。报告期内，公司完

成非公开发行公司债券 35 亿元、美元高级无抵押定息债券 3 亿美元、债权融资计划 22.66 亿元、短期融资券 5 亿元、超短期融资券 15 亿元的发行工作，有效的优化了公司债务结构。

7、企业资质优质，持续深化品牌影响力

华远品牌历经近四十年发展，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，多年蝉联由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，2019 年公司获得了“中国企业品牌文化传播先进单位”荣誉称号，并在克尔瑞发布的“2019 年中国房地产企业品牌传播力 TOP100”中排名第 60 位，标志着媒体行业对华远地产品牌文化建设的高度认可，华远地产将继续丰富企业品牌文化传播方式与建设路径，积极发挥国有企业模范带头作用，为企业发展与行业进步贡献力量。

8、不断完善人才发展体系，获评行业最佳雇主

公司人力系统通过持续升级人才发展体系、用机制驱动人才内生成长、完善人才梯队建设、高度关注人力效能提升、持续开展校园招聘，打造良好的雇主品牌形象，收获了行业的认可。2019 年，在中国房地产协会指导下，由易居集团、克而瑞研究中心联合举办的 2019 中国房地产最佳雇主企业 50 强评选颁奖中，华远地产获评年度最佳雇主。该奖项从“组织规划、机制建设、人才管理、文化塑造”四个方面，通过“公司管理维度、效能指标维度、员工维度、行业媒体维度”对企业经营状况、组织健康程度和雇主美誉度等的综合评估，衡量企业在人力资源管理领域影响力的综合情况，荣获此奖项充分体现了业内人士对公司的认可。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019 年，公司开发项目分布于北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、石家庄、佛山、银川、涿州、任丘等城市，主要业务城市的市场运行情况如下：

北京：2019 年，北京市房地产市场作为全国标杆城市，始终保持平稳发展，新房交易市场活跃度较上年有所增强。统计局数据显示，2019 年，北京房地产开发投资完成额 3,838.38 亿元，同比下降 0.9%。全市商品房施工面积 12,514.99 万平方米，同比下降 3.50%；新开工面积为 2,073.21 万平方米，同比下降 10.7%；竣工面积为 1,343.28 万平方米，同比下降 13.8%；全市商品房销售面积为 938.86 万平方米，同比增加 34.86%。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，在市场竞争异常激烈的北京市场，仍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，2019 年，西安市房地产开发投资完成额 2,464.78 亿元，同比下降 2.10%；房地产开发企业房屋施工面积 17,475.02 万平方米，同比增长 8.90%；房屋新开工面积 3,114.12 万平方米，同比增长 7.4%；全年商品房销售面积 2,638.69 万平方米，同比下降 2.8%。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，是西安市场极具影响力的品牌开发商之一。

长沙：2019 年，长沙楼市在以“房住不炒”为底线的一系列调控政策的背景下，配合因城施策的具体举措，楼市仍然维持着稳中向前的态势。投资方面，统计局数据显示，2019 年长沙市房地产开发投资完成额 1,668.40 亿元，同比增长 11%；销售方面，中指数据显示，2019 年，长沙市商品房销售面积 1,531.04 万平米，同比下降 14.36%。公司在长沙经营资源丰富，品牌号召力较强，通过不断提升产品品质和服务能力，不断强化公司在长沙的市场竞争力。

天津：2019 年，天津市房地产市场发展出现回升迹象。投资方面，房地产开发投资完成额 2,727.82 亿元，同比增长 12.5%；房屋施工面积 11,453.43 万平方米，同比增长 10.9%；房屋新开工面积 11,453.43 万平方米，同比增长 2.6%。销售方面，全年商品房销售面积 1,478.68 万平方米，同比增长 18.3%。公司于 2015 年正式进入天津市场以来，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、服务优良的优质产品。

广州：2019 年，广州房地产开发投资稳步增长，市场整体成交规模趋于稳定。2019 年广州房地产开发投资累计同比增长 14.80%，房屋施工面积 11,985.91 万平方米，同比增长 14.8%；房屋竣工面积 1,523.98 万平方米，同比增长 15.4%。销售方面，中原数据显示，2019 年广州一手住宅网签成交 79,737 宗，同比增长 5%；成交面积 858.4 万平米，同比增长 6%。公司进入广州市场以来，不断提升产品品质，实现了华远·雲和墅项目的精美呈现，充分体现了公司的开发实力。

重庆：在经历 2017、2018 年的量价齐升后，2019 年重庆市场需求增长略显乏力，重庆楼市热度逐渐褪去。统计局数据显示，2019 年重庆市房地产开发投资额 4,439.30 亿元，同比增长 4.5%，房屋施工面积 27,986.64 万平方米，同比增长 2.8%。市场成交小幅下滑，2019 年商品房销售面积 6,104.68 万平方米，同比下降 6.6%。报告期内，公司在继续深耕重庆市场，精心打造华远·春风度、华远·海蓝城和华远·海蓝和光项目，在重庆市场的品牌和影响力不断增强。

石家庄：随着人才政策的放开和河北自贸区的成立，2019 年石家庄房地产市场发展进一步规范，市场热度进一步提升。中指数据显示，石家庄 2019 年商品住宅（不含保障性住房）销售面积 192 万平米，销售额 301.47 亿元。品牌房企加速布局石家庄，土地成交价创历年新高。2019 年石家庄共成功出让 142 宗住宅用地和商业用地，成交总面积 489.9 万平米，环比去年下降 14.73%；成交总价 521 亿元，环比去年增长 8.67%；成交均价再创新高，达到了 708.95 万元/亩，环比去年大涨 27.44%。公司 2019 年开始进入石家庄市场，看好京津冀协同发展带给石家庄的溢出效应，连续发力两次拿地，着眼长远，深耕布局。

佛山：佛山市房地产市场发展平稳，前景较好。统计局数据显示，佛山 2019 年房地产开发投资累计同比增长 6.3%，企业投资较为平稳。销售方面量稳价升，据世联数据显示，2019 年佛山市商品住宅成交面积 1,350 万平方米，与去年基本持平；价格受限价放开影响，成交均价达到 14,300 元/平方米，同比增长 34.1%。土地成交规模有所下降，商住用地成交 415.12 万平方米，同比下降 9.41%。公司看好佛山市的区位优势，积极布局，开发推出了华远·海蓝城优质项目。

银川：2019 年，银川市房地产市场平稳运行，统计局数据显示，2019 年银川房地产开发投资累计完成 275.35 亿元，同比下降 6.7%。市场成交规模增幅较大，中指数据显示，2019 年银川商品住宅销售面积 399.61 亿元，同比增长 27%。报告期内，公司积极推出华远·江南赋、华远·海蓝和光等高品质项目，抓住了 2019 年银川市场快速增长的有利时机，为公司在银川市场的深耕发展，打下了坚实基础。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司操盘和并表项目实现开复工面积 456 万平方米，同比增长 35%；其中新开工 191 万平方米，同比减少 24%；竣工 92 万平方米，同比增长 24%；完成销售签约额 150.77 亿元，同比增长 25.17%；完成销售签约面积 121.54 万平方米，同比增长 27.41%；完成销售回款 110.61 亿元，同比增长 4.25%。

报告期内，公司主要开发项目进展情况如下表：

2019年年度报告

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	通州区梨园镇砖厂村	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	1,040	
	铭悦好天地	通州区梨园镇砖厂村	保障房、商业、办公	竣工	100	59,119	122,798	158,229	0	0	0	158,229	121,947	338	121,863	199,267	3,674	
	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	3,434	163,148	205,009	1,607	
	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	0	81,444	261,753	9,166	
	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	1,531	0	300,801	180,943	14,509	152,892	501,981	17,836	
	石景山项目	石景山区苹果园	商业、办公	在建	80	35,245	123,357	217,709	0	217,709	0	0	0	0	0	0	749,720	56,678
	龙湖长安天街	门头沟	商业、办公	竣工	21	27,641	96,744	153,094	0	118,304	118,304	153,094	69,492	1,100	46,868	202,708	30,659	
涿州	海蓝城一期	京开区盛福南街西侧、恩义路北侧	住宅、保障房	在建	100	79,459	158,918	212,171	212,171	212,171	0	0	167,638	36,905	36,905	273,700	115,898	
	海蓝城二期	京南开发区润禾街西侧	住宅	拟建	100	112,497	224,994	305,213	0	0	0	0	待定	0	0	待定		
任丘	任丘华北油田项目	高速南引线北侧、前长洋村南	住宅	拟建	100	513,460	1,026,920	1,325,561	0	0	0	0	待定	0	0	862,434	221,166	
石家庄	海蓝和光	循环化工园区	住宅	在建	50	56,784	199,588	247,210	247,210	247,210	0	0	229,189	32,920	32,920	195,779	82,291	
	昆仑赋	高新区	住宅	在建	53	172,516	409,503	568,019	166,857	166,857	0	0	466,738	3,274	3,274	743,098	374,407	
西安	海蓝城一、二期	东二环矿山路与广	住宅、商业	竣工	100	132,517	342,820	437,179	0	0	0	437,179	404,564	12,261	403,128	236,034	1,194	

2019年年度报告

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
		运潭路口															
	海蓝城三期	沪灞生态区玄武东路	住宅、商业	竣工	100	158,725	475,853	652,082	0	0	0	652,082	633,121	15,783	630,593	411,948	11,823
	海蓝城六期		住宅	竣工	100	53,160	166,191	208,722	0	120,504	120,504	208,722	176,831	7,495	176,831	127,615	24,401
	锦悦	未央区太华路与北二环路口北	住宅、商业	竣工	100	45,193	178,947	233,626	0	0	0	233,626	215,460	12,327	209,180	153,244	3,415
	枫悦	太华路与凤城五路交汇处东	住宅、商业	竣工	100	92,321	323,326	393,311	0	168,482	168,482	393,311	370,820	58,014	370,820	241,323	38,343
	辰悦	沪灞生态区	住宅、商业	在建	100	100,000	374,000	452,800	74,494	154,751	79,993	286,924	378,636	60,147	244,986	241,284	28,931
银川	璟玺	金凤区培华路以南	住宅	在建	60	88,693	133,039	168,429	168,429	168,429	0	0	157,007	104,030	104,030	116,123	23,307
	珑玺	金凤区九中北侧	住宅	在建	60	101,416	152,124	190,619	190,619	190,619	0	0	166,529	47,995	47,995	136,444	15,632
	长河湾	贺兰县金贵镇	住宅	拟建	100	332,057	330,798	403,000	0	0	0	0	待定	0	0	待定	14,532
重庆	春风度一期	江津区滨江新城(德感片区)	住宅	在建	100	150,118	155,052	206,595	0	206,595	80,542	80,542	201,114	42,946	66,267	149,613	48,165
	春风度二期			拟建	100	168,012	223,711	587,119	0	0	0	542,558	0	0	待定		
	春风度三期			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	471,118	245,197	434,074	188,779	188,779	459,042	104,427	169,889	416,579	55,704
	海蓝和光一期	沙坪坝区	住宅	在建	100	39,851	101,820	141,462	139,763	139,763	0	0	131,854	7,909	7,909	291,001	167,740
	海蓝和			拟建	100	40,911	102,278	144,019	0	0	0	0	140,496	0	0		

2019年年度报告

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
	光二期																
长沙	华中心二期	天心区湘江中路2段36号	办公、商业	竣工	93	13,010	80,204	128,998	0	0	0	128,998	123,359	3,903	112,345	157,180	28,479
	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	1,232	266,441	637,106	
	华中心四期		商业、办公、酒店	竣工	93				0	0	0		126,923	0	92,934		
	华中心五期		商业、办公	竣工	93	9,888	68,857	98,895	0	0	0	98,895	92,194	31,022	92,194		
	华中心8号楼		商业	竣工	93	1,152	1,320	2,558	0	0	0	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	0	278,753	116,097	116,097	255,932	69,832	134,838		349,267
	海蓝城一期	长沙县远大路	住宅	在建	50	55,550	166,650	216,304	116,711	216,304	0	0	216,131	5,651	5,651	196,904	24,073
	海蓝城二期			拟建	50	79,096	237,288	318,906	0	0	0	0	303,552	0	0	279,752	12,787
	海蓝郡	长沙县泉塘街道中轴路以东	住宅	在建	100	46,580	139,739	179,507	179,507	179,507	0	0	171,209	103,072	103,072	115,782	37,510
	空港城酒店	长沙临空南路	商业	竣工	100	25,445	29,081	29,081	29,081	29,081	29,081	29,081	0	0	0	60,174	22,645
天津	波士顿43号地	津南区辛庄	住宅	竣工	100	55,295	110,588	135,588	0	0	0	135,588	123,852	0	121,856	96,988	310
	波士顿37号地		商业	竣工	100	12,802	23,044	14,640	0	0	0	14,640	13,803	0	10,185	153,377	1,768
	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	0	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	74,748	13,309	48,339	58,361	19,946
	棠悦二期			在建	50	61,396	92,094	116,691	0	116,691	0	0	112,774	54,314	58,007	89,600	

2019 年年度报告

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
	保利东郡			在建	50	116,676	175,005	208,437	0	208,437	0	0	170,591	85,717	115,067	157,012	32,287
	金地艺城乐府	津南区辛庄	住宅、商业	竣工	26	67,726	121,908	148,008	0	102,221	102,221	148,008	113,274	1,229	113,279	122,635	11,962
	首创悦山郡	津南区辛庄	住宅、商业	竣工	20	82,162	147,893	187,348	0	132,273	132,273	187,348	139,045	729	139,154	135,559	37,239
	栖塘	滨海新区塘沽湾	住宅、商业	在建	100	44,124	66,186	82,415	0	82,415	0	0	81,128	24,315	25,206	96,896	12,984
	海蓝城	津南区咸水沽镇	住宅、商业	在建	51	99,257	192,513	247,821	4,500	247,821	0	0	243,017	60,960	65,962	311,465	28,919
广州	雲和墅	白云区广从路	别墅、叠墅	在建	100	151,536	151,536	225,405	0	142,308	27,544	98,341	199,648	30,641	56,614	627,198	71,985
	海蓝城	三水区云东海街道塘西线三期西侧	住宅	在建	100	82,036	221,498	309,012	137,574	309,012	0	0	286,644	89,621	89,621	323,525	41,928
佛山	保利文玥花园	高明区西江新城丽景东路以北	住宅	在建	25	69,135	193,575	264,116	121,939	264,116	0	0	237,241	60,180	73,297	223,642	31,644
	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	0	228,554	107,615	107,615	206,350	71,131	111,537	179,689	32,562

注：表中“可供出售面积”最终以实测面积为准。

(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	7,421,750,258.83	6,831,355,767.98	8.64
营业成本	5,382,058,546.30	4,908,219,125.68	9.65
销售费用	497,488,494.11	323,615,006.35	53.73
管理费用	286,979,395.12	243,135,980.91	18.03
财务费用	172,055,465.95	-13,521,847.54	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-4,254,623,469.07	-3,101,588,927.89	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-982,165,800.10	-369,121,721.89	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,017,308,015.34	5,909,296,077.95	-65.86

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	709,979.12	521,938.26	26.49	9.52	9.79	减少 0.18 个百分点
酒店	18,897.05	14,656.43	22.44	-1.21	10.75	减少 8.37 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	696,849.25	511,404.69	26.61	9.58	9.27	增加 0.20 个百分点
酒店产品	18,897.05	14,656.43	22.44	-1.21	10.75	减少 8.37 个百分点
租赁产品	13,129.87	10,533.56	19.77	6.52	42.81	减少 20.39 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	55,112.86	35,824.67	35.00	-65.03	-67.62	增加 5.20 个百分点
华中地区	91,797.71	74,267.36	19.10	-47.59	-42.79	减少 6.78 个百分点
西北地区	484,828.98	372,804.83	23.11	47.63	53.20	减少 2.79 个百分点
华南地区	97,136.61	53,697.82	44.72	1,463.28	1,016.96	增加 22.09 个百分点

(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	521,938.26	96.98	475,382.25	96.85	9.79	本期结算面积增加所致
酒店	酒店成本	14,656.43	2.72	13,234.26	2.70	10.75	本期酒店经营成本增加所致
其他	其他成本	1,611.17	0.30	2,205.40	0.45	-26.94	本期其他业务成本减少所致
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	511,404.69	95.02	468,006.11	95.35	9.27	本期结算面积增加所致
酒店产品	经营成本	14,656.43	2.72	13,234.26	2.70	10.75	本期酒店经营成本增加所致
租赁产品	租赁成本	10,533.56	1.96	7,376.14	1.50	42.81	本期租赁成本增加所致
其他产品	其他成本	1,611.17	0.30	2,205.40	0.45	-26.94	本期其他业务成本减少所致

(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 162,838.11 万元，占年度销售总额 21.94%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 35,119.54 万元，占年度采购总额 2.63%；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	49,748.85	32,361.50	17,387.35	53.73	本期加大销售推广力度，销售额增加所致
管理费用	28,697.94	24,313.60	4,384.34	18.03	本期公司规模扩大所致
财务费用	17,205.55	-1,352.18	18,557.73	不适用	本期利息资本化比例降低，外币项目汇兑损益增加所致

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2).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	-425,462.35	-310,158.89	-115,303.45	不适用	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	-98,216.58	-36,912.17	-61,304.41	不适用	本期增加投资所致
筹资活动产生的现金流量净额	201,730.80	590,929.61	-389,198.81	-65.86	本期偿还债务增加所致

(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
交易性金融资产	1,950.00	0.03				本期科目重分类所致
衍生金融工具	5,768.91	0.10				本期购买美元货币掉期产品所致
应收账款	3,571.81	0.06	24,715.00	0.50	-85.55	本期收回应收款项所致
预付账款	19,569.40	0.33	30,949.79	0.62	-36.77	本期预付项目款减少所致
其他应收款	152,668.65	2.61	223,539.89	4.50	-31.70	本期陆续收回合作项目款所致
存货	4,287,043.66	73.31	3,188,959.67	64.21	34.43	本期增加土地储备，项目持续投入所致
其他流动资产	104,184.35	1.78	57,701.18	1.16	80.56	本期销售收款增加，预缴各项税金增加所致
可供出售金融			52,621.42	1.06	-100.00	本期科目重分类所致

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
资产						
长期股权投资	49,041.35	0.84	36,607.63	0.74	33.96	本期权益法核算公司利润增加所致
其他非流动金融资产	138,505.62	2.37				本期科目重分类所致
固定资产	183,145.77	3.13	133,434.50	2.69	37.26	公司在建酒店达到使用状态, 转固定资产所致
在建工程			28,318.74	0.57	-100.00	公司在建酒店达到使用状态, 转固定资产所致
递延所得税资产	49,866.37	0.85	34,153.94	0.69	46.00	本期对会计与税法产生的时间性差异计提递延所得税资产增加所致
预收款项	1,020,658.78	17.45	715,372.65	14.40	42.68	本期销售回款大于收入结转所致
应付利息	36,691.36	0.63	24,298.57	0.49	51.00	本期计提公司债券利息所致
其他流动负债	755.67	0.01	467.07	0.01	61.79	本期计提酒店递延收入及物资储备金所致
应付债券	767,481.31	13.12	703,143.13	14.16	9.15	本期公司发行公司债券所致
递延所得税负债	6,381.59	0.1	3,948.87	0.08	61.61	本期对会计与税法产生的时间性差异计提递延所得税负债增加所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元

	期末账面价值	受限原因
货币资金	65,514.18	详见货币资金附注
存货	1,920,169.36	抵押
固定资产	124,851.28	抵押
投资性房地产	2,154.29	抵押
长期股权投资	44,448.77	第十一节、十四、1、(2)
合计	2,157,137.88	

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

报告期内公司新获取项目情况如下：

序号	持有待开发土地的区域	项目名称	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	海蓝和光一期	39,851	0	101,820	否	--	--
2	重庆	海蓝和光二期	40,911	0	102,277	否	--	--
3	石家庄	海蓝和光	56,784	0	199,588	是	99,794	50
4	银川	长河湾	332,057	0	330,798	否	--	--
5	石家庄	昆仑赋	172,516	0	409,503	是	217,037	53
6	任丘	华北油田项目	513,460	0	1,026,920	否	--	--
7	涿州	海蓝城二期	112,497	0	224,994	否	--	--

注：其中，重庆海蓝和光一期项目、石家庄海蓝和光项目、石家庄昆仑赋项目为报告期内新取得且已开工项目。

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 15.79 万平方米，已出租经营面积约为 15.21 万平方米，出租率约为 96.33%，报告期内完成出租经营收入 22,385.27 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	291.40	否	--
2		宝隆大厦	商业	3,090.87	558.48	否	--
3		铭悦好天地	商业	17,585.70	1,381.34	否	--
4	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	19,242.50	3,041.44	否	--
5		华中心飞猫公社	商业等	12,512.54	327.61	否	--
6		君悦酒店	酒店	68,707.00	16,342.23	否	--
7		郡原广场	商业	198.32	23.46	否	--
8		其他物业	会所等	1,472.00	63.81	否	--
9	西安	海蓝城	商业	13,013.66	290.80	否	--
10		君城	商业	2,400.00	20.00	否	--
11		锦悦	商业	2,970.26	11.50	否	--
12		枫悦	商业	2,655.00	20.00	否	--
13	广州	雲和墅	商业	3,512.00	13.20	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
2,918,729.57	6.62%	163,311.16

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	104,061.88
上年同期对外投资额	18,648.11
对外投资额增减变动情况	85,413.77
对外投资额变动比例	458.03%

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

单位：万元

名称	持股比例(%)	投资成本	期末净资产	本期净利润
宁夏海雅置业有限公司	100	14,275.22	14,436.17	-89.92
石家庄全业房地产开发有限公司	80	8,000.00	9,058.05	-690.18

(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

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	21,000,000.00	19,500,000.00	-1,500,000.00	
衍生金融工具		57,689,074.97	57,689,074.97	58,579,074.97
其他非流动金融资产	526,214,150.29	1,385,056,159.07	858,842,008.78	118,350,199.45
合计	547,214,150.29	1,462,245,234.04	915,031,083.75	176,929,274.42

(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	37,861.79	8,705.37	-32.28
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	120,177.73	28,413.01	-5,131.23
北京尚居置业有限公司	房地产开发	北京和墅项目	2,000.00	18,568.86	7,145.08	1,227.71
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	88,084.06	54,042.77	2,140.09
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	615,050.19	4,213.16	-91.98
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	254,502.79	3,940.59	-889.99
任丘市华睿立远房地产开发有限公司	房地产开发	任丘华北油田项目	4,500.00	221,218.30	-110.14	-110.14
石家庄铭朝房地产开发有限公司	房地产开发	石家庄昆仑赋项目	10,000.00	95,259.04	9,237.54	-762.46

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
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	房地产开发	石家庄海蓝城项目	20,000.00	378,254.08	37,324.52	-411.33
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	51,157.35	48,240.64	497.76
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	17,194.41	13,099.10	-1,177.75
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	36,925.53	21,706.39	387.90
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	41,915.71	16,242.55	10,272.95
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	24,710.05	7,801.85	-29.77
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	104,452.46	34,028.16	23,391.43
陕西杰诚置业有限责任公司	房地产开发	西安辰悦项目	4,000.00	52,041.80	18,213.65	1,566.37
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	83,545.52	3,862.87	-1,097.31
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	83,898.06	4,403.31	-570.06
宁夏海雅置业有限公司	房地产开发	银川长河湾项目	14,300.00	15,954.29	14,436.17	-89.92
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	131,509.89	19,988.44	3,467.08
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	296,149.27	13,426.66	9,750.85
重庆华远皓华房地产开发有限公司	房地产开发	重庆海蓝和光项目	5,000.00	176,159.53	4,524.33	-475.67
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	263,313.84	87,531.79	-1,190.03
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	336,931.23	-1,915.98	-5,413.57
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	139,734.69	8,560.15	-1,346.75
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	132,988.37	4,927.42	-48.73
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	84,840.76	4,009.92	-986.06
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	57,447.89	-1,091.14	-1,091.06
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	77,418.26	71,940.25	-985.77
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	253,891.35	71,519.02	-677.99
天津利创房地产开发有限公司	房地产开发	天津保利东郡项目	6,000.00	168,297.78	2,765.17	-1,618.78
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	90,553.25	1,759.74	-895.63
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	517,914.95	37,012.40	14,912.99
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	243,564.02	2,771.70	-2,013.04

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
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	房地产开发	佛山美的明湖北湾花园二期项目	3,030.00	273,218.28	-996.40	-2,578.82
天津金辉永华置业有限公司	房地产开发	天津金地艺城乐府项目	3,000.00	157,135.20	5,941.32	40,191.25
天津兴泰聚成置业有限公司	房地产开发	天津首创悦山郡项目	64,094.32	178,636.70	120,337.20	40,567.30
华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	房地产开发	天津棠悦一期、二期项目	6,000.00	126,923.00	2,809.17	-1,525.47
佛山市骏隆房地产有限公司	房地产开发	佛山保利文玥花园项目	4,000.00	180,469.12	1,352.31	-1,640.53
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	房地产开发	北京龙湖长安天街项目	9,000.00	127,720.37	26,425.67	11,691.63

(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	4,130.73	40.72	4,090.01	0	0.66

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

2019年以来，在“房住不炒”总体调控精神指引下，在住建部提出的“三稳”（“稳地价、稳房价、稳预期”）工作措施保障下，房地产市场实现了平稳发展。

从政策导向来看，行业调控将呈现两个特征。一是，从总基调来看，尽管经济下行压力加大，但房地产调控大幅放松的可能性仍然很小。2019年7月30日召开的中共中央政治局会议指出，“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，释放出我国坚持房地产调控不动摇的明确信号。二是，政策调控落实主体将从中央向地方转变，“因城施策”将更加强调地方政府主体作用，在条件符合的地方，房地产调控存在一定程度的灵活性。

2020年初爆发的新冠疫情事件，对宏观经济造成了重大影响，地产行业也不能独善其身。线下销售和项目施工的暂停，都将对行业投资和市场销售造成较大冲击。

公司将采取积极手段，通过产品品质和服务双提升，不断加大销售和回款力度、增强自身造血功能，坚定“规模与效益并举”战略，最大程度弱化疫情冲击。并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，充分发挥竞争优势，防范市场风险，为城市发展建设、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

华远地产坚持以“房地产开发及经营管理”为主业，积极响应国家号召，紧跟国家战略，继续深入贯彻落实党的十九大精神，始终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、推动工作。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。发扬“坚韧、团结、探索、奋斗”的华远精神，秉承“来源于社会，服务于社会”的宗旨，践行“责任地产，品质建筑”的企业使命，坚定“规模与效益并举，产品与服务共进”的发展战略，努力提升公司市场占有率，为股东创造更多利润。公司将继续在改革创新的发展道路上继承和发扬国有企业本色，加强企业内部管理，提高业务创新能力和行业竞争力，保障公司长远发展。未来，公司将在以下几个方面着重发力：

1、优化区域布局，扩大开发规模

报告期内，公司现已在全国范围内布局京津冀区域、西部区域、华中区域、华南区域，在深耕发展的基础上，积极研究行业动态，把握市场导向，将继续发挥利用国有企业优势背景，转变投资方式，择机进驻市场环境好、发展潜力大、产业发展可持续性强的区域、城市。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。积极补充新业务类型项目，多元化创新，充分研究，夯实内功，有效抵御市场、政策、资金风险，保证公司长期稳定健康发展。

2、构建大运营体系，强化三级管控机制

为适应公司快速发展的需要，公司将继续完善跨区域、跨专业的大运营协同体系，陆续出台一系列运营管控机制和标准化动作。从“5/9/15”到“4/8/13”运营纪律的进一步提速，对标行业标杆。在已建立的《公司运营导则》、《项目全周期财务管理标准化体系》、《以收定支预算管控机制》、《项目“668”去化原则》、《供销存管理机制》等机制基础上，优化预算编制和动态管理，形成公司运营监控体系，发挥经营指挥作用，从运营管理、财务管理、现金流管控、销售去化等方面为公司经营以及项目实现快速周转提供支持。

公司将在管控、授权等方面继续探索，深化总结近些年来工作成果。目前，以核心城市为依托的“总部一区域一城市”三级管控体系加大了一线战斗单元的灵活性。总部将继续做好公司的投资决策与指挥中心、资源配置中心、标准化建设中心、品牌文化输出中心，负责战略规划、标准化建设、资源统筹、协同、文化、培训和价值创造，并对区域公司加大科学分权，专注于能力提升和风险防范。区域公司定位于利润中心，统筹区域内的项目运营和决策执行，负责所辖城市的人力、财务、土地、运营、成本等核心业务模块管理，发挥资源协调调配作用，促进区域内城市协同发展、高效运营，进而达成区域整体经营指标。城市公司作为项目经营主体，做到为项目团队达成经营目标提供管理保障和业务支持。

3、拓宽融资渠道，降低资金风险

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。公司将借助国有企业背景，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，降低融资成本，丰富融资手段，保持较强的融资能力，同时加大销售回款力度，为公司继续扩大资产规模提供有效的资金支持。防患资金风险。

4、聚焦产品力创新，提升服务水平

继续贯彻“产品与服务共进”发展策略。产品力方面，坚持总体最优原则，以产品为主线，串联营销、成本、项目开发、客服等相关链条，从可研评审、方案管控、产品呈现等方面对项目全周期进行综合技术管控，持续聚焦客户视角，创新研发、升级迭代贴近市场、贴近客户的产品类型。同时，进一步提高品质管控要求，总部层面加强监管支撑力度，设立专业红线并明确相应的奖罚措施。服务力方面，继续发挥华远“Hi 平台”独特优势，建立与商管公司协同工作模式，探索社区运营实体化落位路径，实现服务价值前置，为提升产品溢价、推动销售去化做好充分支撑。依托华远 Hi 平台，华远地产将继续与业主携手打造邻里共融、邻里共享、邻里共生、邻里共建的和谐社区，进一步探索和塑造未来社区美好生活新模式。

5、提升成本管控能力，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”的举措，积极推动成本系统管控提升和成本创效，建立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。通过持续对项目成本管控效能的充分关注，将为提高项目价值、挖掘项目货值、节约项目开发成本做出巨大贡献。同时，公司充分对标行业先进招采模式和经验，依托战略合作体系及联盟集采、采筑平台，不断完善战略合作伙伴库，丰富供方资源、提高采购效率、降低采购成本，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，推动公司获得持续、稳定的规模化发展。

6、夯实品牌影响力，提升社会公信力

华远品牌经过三十多年来的沉淀，已经在市场上形成了较大的影响力和美誉度，近些年来，品牌宣传与推广以“不断提升公司品牌影响力，与公司发展与规模的提升相匹配”为目标，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。通过宣传引导与内部建设，“坚韧、团结、探索、奋斗”的华远文化进一步生根落地，管理与文化导向进一步清晰有力，团队凝聚力向心力进一步加强。未来，公司将持续关注品牌传播到价值兑现的升华，深入挖掘产品内、外价值，向社会提供优质产品，对外持续践行社会责任，以提升企业的社会公信力。

7、注重企业文化传播，增强人才梯队建设

公司一直致力于打造团队的凝聚力与活力，激发基层员工工作积极性，充分发挥一线员工的思考力和创造力，使之转化生产力。持续传承优良的企业文化传统，服务于员工，为员工创造良好的、愉快的工作氛围。继续坚持奖优罚劣，培养一线冠军团队，加大人才培养及储备力度，贯彻“年轻化、敢任用”的人才战略，坚持“能者上、庸者下”的用人导向，全方位加快人才培养，加强人才梯队建设，不断夯实组织建设，激发组织的活力，为公司未来跨越式发展做好人才储备。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2020 年，公司计划开复工面积约 565 万平方米，其中，新开工约 173 万平方米，竣工约 137 万平方米；计划实现销售签约额约 165 亿元。

根据公司发展规划和年度经营计划，2020 年公司计划投资总额约 160 亿元，其中，土地储备支出约 80 亿元；已取得项目支出约 80 亿元。

董事会提请股东大会授权董事会具体执行 2020 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 2020 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，利用公司在房地产业的品优势，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。

6、突发风险

本次新冠肺炎疫情导致房地产行业短期内不确定性增加，包括土地获取、项目开复工、销售签约等方面。公司在积极做好疫情防控的同时将全力推进复工复产进度，将疫情对公司产生的影响降至最低。

(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尽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 2008-2018 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，2008~2018 年十一年间累计现金分红 19.07 亿元，为同期归属于上市公司股东净利润总额的 29.28%。

公司拟定的 2019 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十八次会议审议通过，公司董事会认为公司 2019 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 2019 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（%）
2019 年	0	1.2	0	281,532,104.88	757,188,318.53	37.18
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

(三) 以现金方式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	解决 同业 竞争	北京市 华远集 团有限	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，	2008 年 8 月 28 日， 长期	否	是		

相关的承诺		公司	以确保公司全体股东利益					
	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

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印

发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响详见第十一节、五、41。

（2）执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。本公司执行上述规定的主要影响详见第十一节、五、41。

（3）执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响

（4）执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

（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	1,100,000.00

境内会计师事务所审计年限	11 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）	380,000
财务顾问	无	0
保荐人	无	0

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(以下简称“中诚信”)于 2014 年 5 月出具的评级报告和 2015 年 6 月、2016 年 6 月、2017 年 6 月、2018 年 6 月、2019 年 6 月分别出具的跟踪评级报告, 本公司的主体信用等级为 AA; 根据中诚信于 2019 年 10 月出具的评级报告, 本公司控股股东华远集团主体信用等级为 AA+; 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

其他说明

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

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 2018 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 2019 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 2018 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 8 亿元。	相关《2018 年年度股东大会决议公告》于 2019 年 5 月 17 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》。

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	控股股东				150,000	-70,000	80,000
	合计				150,000	-70,000	80,000
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 2019 年 5 月 16 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过了《关于 2019 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 2019 年 5 月 17 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 2019 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，2019 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 2018 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	58,125.00	2017/6/14	2017/6/14	2019/3/13	连带责任担保	是	否		否	是	控股股东
北京新都致远房地产开发有限公司	全资子公司	华远集团	60,000.00	2019/3/18	2019/3/18	注	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
北京新都致远房地产开发有限公司	全资子公司	华远集团	46,000.00	2019/5/5	2019/5/5	注	连带责任担保	否	否		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）										47,875.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										106,000.00			
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										230,622.14			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										1,175,981.12			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										1,281,981.12			
担保总额占公司净资产的比例（%）										138.63%			
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										106,000.00			
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）										356,363.91			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										819,617.21			
上述三项担保金额合计（C+D+E）										1,281,981.12			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明							截至2019年12月31日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为4,087,283,736.64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。						
注：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)

(四) 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	54,000,000.00	19,500,000.00	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)
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	3.07%		76,864.38	500,000.00	是	否	0.00
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%		96,194.60	10,000,000.00	是	否	0.00
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%		54,435.57	8,000,000.00	是	否	0.00

中国银行 曙光路支行	非保 本型	16,000,000.00	2019/6/14	2019/6/28	自有 资金		协议 约定	3.00%		20,141.58	16,000,000.00	是	否	0.00
中国银行 曙光路支行	非保 本型	12,000,000.00	2019/7/9	随时赎回	自有 资金		协议 约定	3.20%				是	否	0.00
中国银行 曙光路支行	非保 本型	5,000,000.00	2019/12/2	随时赎回	自有 资金		协议 约定	2.80%		5,561.64		是	否	0.00
合计		54,000,000.00								253,197.77	34,500,000.00			

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

(五) 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 2019 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

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						
2019 年非公开发行公司 债券（第一期）	2019-1-25	6.65%	15	2019-2-1	15	2022-1-25
2019 年非公开发行公司 债券（第二期）	2019-3-25	6.50%	10	2019-4-3	10	2022-3-25
2019 年非公开发行公司 债券（第三期）	2019-6-6	6.00%	10	2019-6-21	10	2022-6-6
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)	48,134
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	46,929

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(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	305,000,000	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
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
北京首创阳光房地产有限责任公司	-59,809,600	53,626,000	2.29	0	无		国有法人
北京天乐海企业管理有限公司	46,920,000	46,920,000	2.00	0	无		境内非国有法人
南京栖霞建设股份有限公司	11,584,392	23,584,392	1.01	0	无		境内非国有法人
华夏人寿保险股份有限公司-自有资金	0	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	-200,000	13,104,075	0.56	0	无		境内非国有法人
李应生	2,267,400	11,913,600	0.51	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心	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				
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				
北京首创阳光房地产有限责任公司	53,626,000	人民币普通股	53,626,000				
北京天乐海企业管理有限公司	46,920,000	人民币普通股	46,920,000				
南京栖霞建设股份有限公司	23,584,392	人民币普通股	23,584,392				
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	13,104,075	人民币普通股	13,104,075				
李应生	11,913,600	人民币普通股	11,913,600				
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）0.77% 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

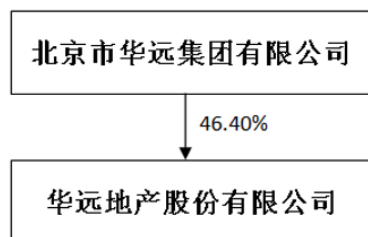
□适用 √不适用

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，北京金融街投资（集团）有限公司及其他一致行动人合计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

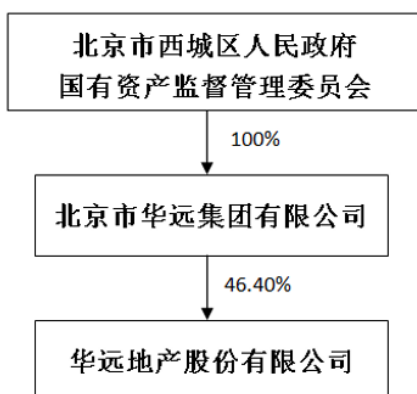
□适用 √不适用

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	58	2018-02-05		0	0	0	--	0	是
李然	董事兼总经理	男	47	2018-02-05		0	0	0	--	808	否
杨云燕	董事	男	55	2014-11-24		0	0	0	--	0	是
徐骥	董事	女	32	2018-02-05		0	0	0	--	0	是
李学江	董事	男	57	2018-05-08		0	0	0	--	0	是
张馥香	董事	女	59	2018-02-05		0	0	0	--	0	否
陈淮	独立董事(已卸任)	男	68	2014-11-24	2019-05-16	0	0	0	--	0	否
李涛	独立董事	男	59	2019-05-16		0	0	0	--	12.5	否
王巍	独立董事	男	62	2014-11-24		0	0	0	--	20	否
朱海武	独立董事	男	54	2014-11-24		0	0	0	--	20	否
刘晓宁	监事会主席	女	48	2018-02-05		0	0	0	--	0	是
高海英	监事	女	52	2016-05-16		0	0	0	--	0	是
桂胜春	监事	男	52	2018-02-05		0	0	0	--	0	是
冯英洁	职工监事	女	50	2014-11-24		0	0	0	--	101	否
赵立文	职工监事	女	53	2008-10-09		0	0	0	--	101	否
许智来	副总经理	男	53	2008-10-09		0	0	0	--	344	否
刘志刚	副总经理	男	49	2018-02-05		0	0	0	--	288	否
王渝旋	副总经理	男	53	2018-02-05		0	0	0	--	159	否
李春晖	副总经理	女	48	2018-02-05		0	0	0	--	272	否

2019 年年度报告

靳慧玲	财务总监	女	44	2018-07-06		0	0	0	--	238	否
张全亮	董事会秘书	男	48	2015-10-29		0	0	0	--	230	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	2,593.5	/

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。
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。
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。
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。
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2019年2月任阳光新业地产股份有限公司监事。2014年6月至今任北京华远小额贷款有限公司董事，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（已卸任）	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2019年5月16日任本公司独立董事。
李涛	1995年10月至今任华北电力大学会计学教授、管理学博士、博士生导师。2019年5月至今任本公司独立董事。
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合伙人。2015年5月至今任山西证券股份有限公司独立董事。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。
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2020年1月任华远置业行政办公室主任，2014年4月至今任本公司工会主席，2020年1月至今任本公司行政总监。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月任华远置业北京城市公司财务部经理，2017年2月任华远置业北京城市公司财务总监，2019年2月任华远置业北京城市公司副总经理，2019年5月至今兼任华远置业京津冀区域财

2019 年年度报告

	务总监。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。
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。
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,陈淮先生的辞职在公司股东大会选举出新任独立董事后生效。详见公司于 2019 年 1 月 29 日发布的《关于独立董事辞职的公告》。2019 年 5 月 16 日公司召开 2018 年年度股东大会审议通过增补李涛先生为公司新任独立董事,并担任公司董事会审计委员会委员及战略与投资委员会委员,陈淮先生的辞职申请正式生效。

(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:万股

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)
----	----	------------	--------------	-----------	-------------	-------------	------------	-----------

2019 年年度报告

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)
李然	董事兼总经理	63	0	0	0	0	63	2.49
许智来	副总经理	68	0	0	0	0	68	2.49
刘志刚	副总经理	48	0	0	0	0	48	2.49
王渝旋	副总经理	48	0	0	0	0	48	2.49
李春晖	副总经理	47	0	0	0	0	47	2.49
靳慧玲	财务总监	25	0	0	0	0	25	2.49
张全亮	董事会秘书	48	0	0	0	0	48	2.49
合计	/	347	0	0	0	/	347	/

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	
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	
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	
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	
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
李然	长沙海信广场实业有限公司	董事	2018年4月	

2019 年年度报告

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
	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	
徐骥	红塔红土基金管理有限公司	董事	2015年10月	
李涛	华北电力大学	教授	1995年10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	
李学江	京泰实业（集团）有限公司	副总经理	2018年1月	
张馥香	北京华远小额贷款有限公司	董事	2014年6月	
	阳光新业地产股份有限公司	监事	2005年3月	2019年2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	北京首创银星投资管理有限公司	执行董事	2011年12月	2019年2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	
	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	
	天津金辉永华置业有限公司	董事	2020年3月	
王渝旋	天津金辉永华置业有限公司	董事	2015年11月	2020年3月
	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	董事	2018年5月	2019年12月
李春晖	长沙海信广场实业有限公司	董事	2018年4月	
	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	董事	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	2019年12月
靳慧玲	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	
	佛山市华尚致远房地产开发有限公司	监事	2018年5月	2019年12月
张全亮	北京北医医疗技术服务有限公司	董事	2016年2月	

2019 年年度报告

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
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	为充分调动公司管理人员积极性和创造性，促进公司稳定健康发展，根据公司已批准的薪酬方案，公司按照全资子公司华远置业总部薪酬体系表关于各职级对应薪酬确定公司董事和高级管理人员薪酬：公司董事长基本年薪按照薪酬体系表董事长 A4~A1 级（275 万元~342 万元）发放，每年度具体薪酬由公司董事会提名与薪酬委员会确定，并可按照公司《奖励基金管理办法》参与奖励基金分配；公司独立董事津贴为 20 万元/年；公司其他董事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；公司总经理基本年薪按照薪酬体系表总经理 A4~A1 级（199 万元~253 万元）发放，公司副总经理、财务总监、董事会秘书基本年薪按照薪酬体系表高级管理人员 A8~A1 级（98 万元~196 万元）发放，并可按照公司《奖励基金管理办法》参与奖励基金分配，授权董事长根据高级管理人员的具体工作岗位和工作业绩确定具体年薪。
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 2593.5 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 2593.5 万元（税前）。

注：公司《奖励基金管理办法》经公司第七届董事会第十次会议及公司 2018 年年度股东大会审议通过。

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
陈淮	独立董事	离任	因个人原因于 2019 年 1 月 25 日提交《辞职报告》，辞职申请于 2019 年 5 月 16 日正式生效。
李涛	独立董事	聘任	经公司 2019 年 5 月 16 日召开的 2018 年年度股东大会审议通过，增补为公司新任独立董事。

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	880
在职员工的数量合计	880
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	24
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	106
企业管理人员	126
运营管理人员	336
建筑工程人员	312
合计	880
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	134
本科	602
专科及以下	144
合计	880

(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

2019年，公司持续加强人才培养，聚焦重点人群，员工发展与培养工作不断优化迭代，帮助员工拓宽能力边界，实现突破与成长。报告期内，完成了多个专项培训：

1、项目总选拔与演练

结合公司发展需要，为匹配项目运营提效模式、提供人才支撑，构建一支“经营意识好、管理能力强、业务水平高”的具有复合素养的储备项目总队伍，报告期内，公司经过层层选拔组织多名项目总学员进行竞聘答辩，通过“兵棋推演”的模拟操盘演练，强化了储备项目总的经营意识、系统思维和专业能力，为公司加速发展提供项目专业管理人才的有效储备。

2、开展形式多样的中层管理者培训

报告期内，公司通过管理竞聘、双向轮动、总部集训等手段，持续优化并不断完善管理人员的梯队建设。同时，为满足管理人员多样的学习成长需求，公司采购了在线学习平台，以期利用丰富多样的学习资源提升大家的学习意识，完善知识结构。同时，公司组织开展了《房地产企业卓越领导力训练》课程培训，帮助中层管理人员全面认识领导者与管理者的区别，以及作为领导

者的角色定位，通过“以身作则、共启愿景、挑战现状、使众人行、激励人心”五方面的训练，丰富经验、加快成长，提升团队管理能力，进而帮助其应对综合管理工作的需要。

3、关注新人融入，开展新任管理人员培训

公司十分重视新入职和新晋升管理人员的赋能培训，致力于帮助新任管理者们快速融入与角色转换。报告期内，来自各城市公司的 33 名新任管理人员齐聚总部进行系统培训，公司协助其了解企业文化与发展历程，掌握工作必备的九类专业基础知识，熟悉华远体系的业务规则与流程工具，以便尽快融入工作岗位。

4、重视校招子弟兵，加速锤炼发展

公司多年来，持续传承校招生的招聘与培养工作。报告期内，公司为 2019 届校招生“华远·新青年”提供了全方位的系统培训，包括房地产全流程专业知识培训、职业素养培训和项目参观等，经过“专业和人力”双带岗人的贴心关怀，按照 135 的培养模式，即：“1 年期述职答辩+3 年快车道发展+5 年内成为管理岗位第一负责人”使校招生快速成长。

(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

2019 年第一次临时股东大会	2019-03-11	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2019-03-12
2018 年年度股东大会	2019-05-16	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2019-05-17
2019 年第二次临时股东大会	2019-08-08	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2019-08-09

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	1	7	0	0	否	3
李然	否	8	1	7	0	0	否	3
杨云燕	否	8	1	7	0	0	否	2
徐骥	否	8	1	7	0	0	否	2
李学江	否	8	1	7	0	0	否	0
张馥香	否	8	1	7	0	0	否	1
陈淮（已卸任）	是	3	1	2	0	0	否	0
李涛	是	5	0	5	0	0	否	1
王巍	是	8	1	7	0	0	否	0
朱海武	是	8	1	7	0	0	否	1

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	8
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(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《2019 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 2019 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 2019 年 4 月 29 日支付了自 2018 年 4 月 27 日至 2019 年 4 月 26 日期间的利息，相关情况详见公司于 2019 年 4 月 22 日披露的《华远地产股份有限公司 2014 年公司债券 2019 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	上海市黄浦区西藏南路 760 号 8 楼

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 亿元资金均已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。

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、2018 年 6 月和 2019 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 2019 年 5 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（2018 年度）》，并分别于 2019 年 1 月、4 月、9 月公告了《华远地产股份有限公司公司债券受托管理人临时报告》。

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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	274,694.89	227,534.08	20.73	本期净利润增加所致
流动比率	1.54	1.65	-6.93	本期流动负债增加比大于流动资产加增所致
速动比率	0.29	0.49	-40.95	本期流动负债增加大于速动资产增加所致
资产负债率 (%)	84.19	82.74	增加 1.45 个百分点	本期发行公司债券所致
EBITDA 全部债务比	0.0558	0.0554	0.72	本期利息支出增加所致
利息保障倍数	1.55	1.90	-17.89	本期利息支出增加所致
现金利息保障倍数	-1.38	-1.23	不适用	本期利息支出增加所致
EBITDA 利息保障倍数	1.63	1.90	-14.21	本期利息支出增加所致
贷款偿还率 (%)	127.47	110.2	增加 17.27 个百分点	本期公司提前偿还借款所致
利息偿付率 (%)	100	100	-	

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

(一)、报告期内,公司非公开发行公司债券的发行、付息及到期兑付工作完成情况如下:

1、报告期内,公司完成了三期非公开发行公司债券的发行工作,分别为:

(1) 华远地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(简称为“19 华远 01”,代码为“151171”):发行规模为 15 亿元,期限为 2+1 年期,票面利率为 6.65%,详见 2019 年 1 月 26 日发布的《华远地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)发行结果公告》。本期债券尚未开始付息;

(2) 华远地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)(简称为“19 华远 02”,代码为“151307”):发行规模为 10 亿元,期限为 2+1 年期,票面利率为 6.50%,详见 2019 年 3 月 26 日发布的《华远地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)发行结果公告》。本期债券尚未开始付息;

(3) 华远地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第三期)(简称为“19 华远 03”,代码为“151664”):发行规模为 10 亿元,期限为 2+1 年期,票面利率为 6.00%,详见 2019 年 6 月 10 日发布的《华远地产股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第三期)发行结果公告》。本期债券尚未开始付息。

2、报告期内,公司完成了三期非公开发行公司债券的兑付兑息及摘牌工作,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“16 华远 01”,代码“135047”):债券发行规模 15 亿元,期限 3 年期,票面利率 5.10%,计息期限为 2016 年 1 月 12 日至 2019 年 1 月 11 日,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 2019 年 1 月 14 日支付了“16 华远 01”2018 年 1 月 12 日至 2019 年 1 月 11 日期间的利息和债券本金,“16 华远 01”于 2019 年 1 月 14 日摘牌,详见 2019 年 1

月 7 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）2019 年本息兑付和摘牌公告》；

(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“16 华远 02”，代码“135275”）：债券发行规模 10 亿元，期限 3 年期，票面利率 4.58%，计息期限为 2016 年 3 月 8 日至 2019 年 3 月 7 日，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 2019 年 3 月 8 日支付了“16 华远 02”2018 年 3 月 8 日至 2019 年 3 月 7 日期间的利息和债券本金，“16 华远 02”于 2019 年 3 月 8 日摘牌，详见 2019 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）2019 年本息兑付和摘牌公告》；

(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“16 华远 03”，代码“135526”）：债券发行规模 10 亿元，期限 3 年期，票面利率 5.55%，计息期限为 2016 年 6 月 2 日至 2019 年 6 月 1 日，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 2019 年 6 月 3 日支付了“16 华远 03”2018 年 6 月 2 日至 2019 年 6 月 1 日期间的利息和债券本金，“16 华远 03”于 2019 年 6 月 3 日摘牌，详见 2019 年 5 月 22 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）2019 年本息兑付和摘牌公告》。

3、报告期内，公司完成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“18 华远 01”，代码“150745”）2019 年度付息工作：

本期债券发行规模 15 亿元，期限 3（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 13 日，付息日为 2019 年至 2021 年每年的 12 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。公司于 2019 年 12 月 16 日支付了“18 华远 01”2018 年 12 月 14 日至 2019 年 12 月 13 日期间的利息，详见 2019 年 12 月 6 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）2019 年付息公告》。

(二)、报告期内，公司美元债的发行及付息工作完成情况如下：

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“HUAYUANN2111”，代码“5239”）2019 年度付息：债券发行规模 2 亿美元，期限 3NPNC2 年期，票面利率 11.00%。本期债券自 2018 年 11 月 16 日起计息，于 2021 年 11 月 16 日到期，每半年付息一次。公司分别于 2019 年 5 月 16 日及 11 月 16 日完成两次债券付息；

2、华远地产股份有限公司 2019 年 3 亿美元 2.5 年期高级无抵押定息债券（简称“HUAYUANN2109”，代码“5922”）发行及 2019 年度付息：债券发行规模 3 亿美元，期限 2.5 年期，票面利率 8.50%，详见 2019 年 3 月 21 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》。本期债券自 2019 年 3 月 27 日起计息，到期日为 2021 年 9 月 27 日，每半年付息一次。公司于 2019 年 9 月 27 日完成首次债券付息。

(三)、报告期内，公司其他融资产品的发行、付息及到期兑付工作完成情况如下：

1、华远地产股份有限公司 2019 年度第一期债权融资计划（简称“19 京华远股份 ZR001”，代码“19CFZR0677”）发行：实际挂牌总额 10 亿元，期限 2 年，票面利率 6.92%，起息日为 2019 年 8 月 15 日，到期日为 2021 年 8 月 15 日，按年度付息，首次付息日为 2020 年 8 月 15 日，详见 2019 年 8 月 17 日发布的《华远地产股份有限公司关于 2019 年度第一期债权融资计划发行结果公告》。本期债权融资计划尚未开始付息。

2、华远地产股份有限公司 2019 年度第二期债权融资计划（简称“19 京华远股份 ZR002”，代码“19CFZR0706”）发行及 2019 年度付息：实际挂牌总额 12.66 亿元，期限 3 年，票面利率

6.95%，起息日为2019年8月27日，到期日为2022年8月27日，按季付息，详见2019年8月29日发布的《华远地产股份有限公司关于2019年度第二期债权融资计划发行结果公告》。公司于2019年11月27日完成首次付息。

3、华远地产股份有限公司2017年度第一期中期票据（简称“17华远地产MTN001”，代码“101773021”）2019年度付息：票据发行规模15亿元，期限5(3+2)年期，当期票面利率5.50%，起息日为2017年10月18日，兑付日为2022年10月18日，于2019年10月18日完成2019年付息工作。

4、华远地产股份有限公司2017年度第二期中期票据（简称“17华远地产MTN002”，代码“101773022”）2019年度付息：票据发行规模13亿元，期限5(3+2)年期，当期票面利率6.13%，起息日为2017年11月20日，兑付日为2022年11月20日，于2019年11月20日完成2019年付息工作。

5、华远地产股份有限公司2018年度第一期短期融资券（简称“18华远地产CP001”，代码“041800422”）到期兑付：短期融资券发行规模15亿元，期限365天，发行利率4.88%，起息日为2018年11月27日，于2019年11月27日到期兑付。

6、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“041900127”）发行：短期融资券发行规模5亿元，期限365天，发行利率3.94%，起息日为2019年3月27日，兑付日为2020年3月26日，详见2019年3月28日发布的《华远地产股份有限公司2019年度第一期短期融资券发行结果公告》。

7、华远地产股份有限公司2019年度第一期超短期融资券（简称“19华远地产SCP001”，代码“011902496”）发行：超短期融资券发行规模10亿元，期限270天，发行利率4.10%，起息日为2019年10月28日，兑付日为2020年7月24日，详见2019年10月30日发布的《华远地产股份有限公司关于2019年度第一期超短期融资券发行结果的公告》。

8、华远地产股份有限公司2019年度第二期超短期融资券（简称“19华远地产SCP002”，代码“011902618”）发行：超短期融资券发行规模5亿元，期限270天，发行利率4.06%，起息日为2019年11月11日，兑付日为2020年8月7日，详见2019年11月13日发布的《华远地产股份有限公司关于2019年度第二期超短期融资券发行结果的公告》。

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734,600万元，其中实际放款581,600万元，还款29,900万元。

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六十的情况，详见公司于 2019 年 4 月 5 日发布的《关于当年累计新增借款的公告》和公司于 2019 年 9 月 6 日发布的《关于当年累计新增借款的公告》。

公司经 2018 年年度股东大会审议通过决议案（议案十《关于 2019 年公司为控股子公司提供融资担保的议案》），同意在公司 2019 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 245 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 2019 年 5 月 7 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）发布的《2018 年年度股东大会会议资料》和于 2019 年 5 月 17 日发布的《2018 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

信会师报字[2020]第 ZB10591 号

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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 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	
2019 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	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，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

<p>“五、重要会计政策及会计估计”中的“36. 收入”，本期收入情况详见财务报表附注七、59 所述。</p>	<p>可证、竣工备案许可证等相关文件；</p> <p>(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；</p> <p>(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。</p>
<p>(二) 存货的可变现净值的评估</p>	
<p>请参阅财务报表附注“三、(十一)及五、(七)”所述，于 2019 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 4,288,429.71 万元，约占公司资产总额的 73.33%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>存货跌价准备的提取，取决于对存货可变现净值的估计。存货的可变现净值的确定，要求管理层对存货的售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费的金额进行估计。</p> <p>由于存货可变现净值的估计涉及固有风险，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，我们将存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>我们就评估存货跌价准备的计提实施的审计程序主要包括：</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(4)通过比较同类存货产品的历史成本，对管理层估计的拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的成本进行分析，并与资产负债表日后的实际发生金额(如有)进行核对；</p> <p>(5)通过比较同类存货产品的历史销售费用和相关税费，对管理层估计的销售费用和相关税费进行分析性复核，并与资产负债表日后的实际发生</p>

	金额（如有）进行核对； （6）获取公司存货跌价准备计算表，对其可收回金额和跌价准备期末余额进行复核测算。
--	---

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 2019 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（包括披露）、结构和内容，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

2020 年 4 月 23 日

二、财务报表

合并资产负债表
2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	七、1	7,076,102,638.07	10,075,613,863.36
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	19,500,000.00	
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	七、3	57,689,074.97	
应收票据			
应收账款	七、5	35,718,084.62	247,149,985.66
应收款项融资			
预付款项	七、7	195,694,009.97	309,497,923.10
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、8	1,526,686,514.38	2,235,398,858.64
其中:应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	42,870,436,560.79	31,889,596,716.26
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、12	1,041,843,528.27	577,011,802.86
流动资产合计		52,823,670,411.07	45,334,269,149.88
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			526,214,150.29
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、16	490,413,452.53	366,076,281.36
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、18	1,385,056,159.07	
投资性房地产	七、19	543,020,745.43	553,578,081.92
固定资产	七、20	1,831,457,716.40	1,334,344,982.13
在建工程	七、21		283,187,440.72
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	七、25	41,432,347.49	42,703,886.29
开发支出			
商誉	七、27	41,593,308.69	41,593,308.69
长期待摊费用	七、28	8,050,471.16	
递延所得税资产	七、29	498,663,734.88	341,539,376.22
其他非流动资产	七、30	815,862,615.76	841,943,790.73
非流动资产合计		5,655,550,551.41	4,331,181,298.35
资产总计		58,479,220,962.48	49,665,450,448.23
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	七、34	16,338,000.00	19,979,520.85
应付账款	七、35	2,547,920,559.92	2,335,069,405.23
预收款项	七、36	10,206,587,842.20	7,153,726,467.97
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	60,833,412.40	57,752,852.32
应交税费	七、38	1,126,960,161.35	1,030,818,520.52
其他应付款	七、39	6,812,361,167.85	8,080,920,786.63
其中：应付利息	七、39	366,913,578.78	242,985,680.25
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、41	13,619,507,911.50	8,870,743,016.93
其他流动负债	七、42	7,556,670.16	4,670,723.27
流动负债合计		34,398,065,725.38	27,553,681,293.72
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、43	7,095,247,955.00	6,469,279,874.00
应付债券	七、44	7,674,813,083.86	7,031,431,291.58
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、48		62,645.92
递延收益			
递延所得税负债	七、29	63,815,939.19	39,488,656.63

其他非流动负债			
非流动负债合计		14,833,876,978.05	13,540,262,468.13
负债合计		49,231,942,703.43	41,093,943,761.85
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、51	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、53	1,252,575,027.04	1,275,556,769.19
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、57	403,420,421.65	356,345,859.65
一般风险准备			
未分配利润	七、58	4,287,451,219.57	3,858,869,567.92
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		8,289,547,542.26	7,836,873,070.76
少数股东权益		957,730,716.79	734,633,615.62
所有者权益（或股东权益）合计		9,247,278,259.05	8,571,506,686.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		58,479,220,962.48	49,665,450,448.23

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：许丽丽

母公司资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		114,484,360.62	1,996,289,158.98
交易性金融资产			
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		57,689,074.97	
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	21,197,587,093.82	15,190,288,622.50
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		21,369,760,529.41	17,186,577,781.48
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
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
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
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			
使用权资产			
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		22,416,542,612.78	18,233,359,864.85
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		122,228.53	295,003.07
其他应付款		388,307,971.46	237,867,972.64
其中：应付利息		359,440,938.82	229,290,197.98
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,580,230,216.50	5,994,910,000.22
其他流动负债			
流动负债合计		9,968,660,416.49	6,233,072,975.93
非流动负债：			
长期借款			385,000,000.00

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付债券		7,674,813,083.86	7,031,431,291.58
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		7,674,813,083.86	7,416,431,291.58
负债合计		17,643,473,500.35	13,649,504,267.51
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			
其中：优先股			
永续债			
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		403,420,421.65	356,345,859.65
未分配利润		770,532,572.29	628,393,619.20
所有者权益（或股东权益）合计		4,773,069,112.43	4,583,855,597.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计		22,416,542,612.78	18,233,359,864.85

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：许丽丽

合并利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		7,421,750,258.83	6,831,355,767.98
其中:营业收入	七、59	7,421,750,258.83	6,831,355,767.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,826,682,388.27	5,834,650,525.54
其中:营业成本	七、59	5,382,058,546.30	4,908,219,125.68
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	488,100,486.79	373,202,260.14
销售费用	七、61	497,488,494.11	323,615,006.35
管理费用	七、62	286,979,395.12	243,135,980.91
研发费用			
财务费用	七、64	172,055,465.95	-13,521,847.54
其中:利息费用		128,837,416.00	43,659,833.12
利息收入		61,319,924.17	59,706,707.42
加:其他收益	七、65	4,524,200.47	1,804,320.54
投资收益(损失以“-”号填列)	七、66	264,158,197.67	99,807,536.34
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		188,330,516.45	87,789,074.86
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、68	176,929,274.42	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、69	-22,361,675.62	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、70	-13,432,644.38	-5,573,529.81
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、71	150,759.08	33,399.15
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,005,035,982.20	1,092,776,968.66
加:营业外收入	七、72	19,601,633.25	1,466,643.87
减:营业外支出	七、73	23,816,427.21	38,809,507.22
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,000,821,188.24	1,055,434,105.31
减:所得税费用	七、74	291,132,943.21	320,470,340.41
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		709,688,245.03	734,963,764.90

(一) 按经营持续性分类

1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		709,687,133.68	734,963,764.90
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,111.35	
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		757,188,318.53	749,961,623.32
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-47,500,073.50	-14,997,858.42
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额			
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
八、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：许丽丽

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	6,383,213.59	
减: 营业成本			
税金及附加		19,420.61	159.13
销售费用			
管理费用		3,729,251.64	3,511,006.90
研发费用			
财务费用		90,475,955.97	73,275.46
其中: 利息费用		7,609,411.17	1,860,510.87
利息收入		5,641,918.83	732,234.85
加: 其他收益		7,959.63	60,966.38
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、5	500,000,000.00	500,000,000.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		58,579,074.97	
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(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)		470,745,619.97	496,476,524.89
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)		470,745,619.97	496,476,524.89
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		470,745,619.97	496,476,524.89
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		470,745,619.97	496,476,524.89
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			

(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		470,745,619.97	496,476,524.89
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：许丽丽

合并现金流量表
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
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		10,741,046,891.16	10,899,418,732.12
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	8,261,140,437.99	9,753,634,070.36
经营活动现金流入小计		19,002,187,329.15	20,653,052,802.48
购买商品、接受劳务支付的现金		13,376,374,013.70	14,279,675,365.53
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		399,618,155.01	355,783,017.27
支付的各项税费		1,506,668,241.87	1,193,575,760.29
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	7,974,150,387.64	7,925,607,587.28
经营活动现金流出小计		23,256,810,798.22	23,754,641,730.37
经营活动产生的现金流量净额		-4,254,623,469.07	-3,101,588,927.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		194,922,185.40	31,900,000.00
取得投资收益收到的现金		72,226,357.62	15,613,773.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		477,000.00	70,700.00
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	七、76	41,299,156.18	50,000,000.00
投资活动现金流入小计		308,924,699.20	97,584,473.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		211,471,694.71	259,225,097.77
投资支付的现金		925,188,219.18	149,415,060.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付		115,430,585.41	37,066,037.41

的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、76	39,000,000.00	21,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,291,090,499.30	466,706,195.18
投资活动产生的现金流量净额		-982,165,800.10	-369,121,721.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		201,278,500.00	362,643,137.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		201,278,500.00	362,643,137.00
取得借款收到的现金		18,480,159,085.58	11,211,515,792.71
收到其他与筹资活动有关的现金	七、76	5,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		18,686,437,585.58	11,574,158,929.71
偿还债务支付的现金		14,563,488,619.26	4,199,172,902.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,045,982,928.53	1,432,119,813.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,403,679.62	1,729,589.85
支付其他与筹资活动有关的现金	七、76	59,658,022.45	33,570,135.78
筹资活动现金流出小计		16,669,129,570.24	5,664,862,851.76
筹资活动产生的现金流量净额		2,017,308,015.34	5,909,296,077.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		12,950,142.96	-12,397,418.82
五、现金及现金等价物净增加额		-3,206,531,110.87	2,426,188,009.35
加：期初现金及现金等价物余额		9,627,491,964.89	7,201,303,955.54
六、期末现金及现金等价物余额		6,420,960,854.02	9,627,491,964.89

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：许丽丽

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
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		6,574,710.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,465,744,518.98	4,479,216,257.19
经营活动现金流入小计		5,472,319,228.98	4,479,216,257.19
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金			
支付的各项税费		305,631.21	97,935.74
支付其他与经营活动有关的现金		10,008,765,526.17	5,422,082,917.71
经营活动现金流出小计		10,009,071,157.38	5,422,180,853.45
经营活动产生的现金流量净额		-4,536,751,928.40	-942,964,596.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		500,000,000.00	500,000,000.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		500,000,000.00	500,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		500,000,000.00	500,000,000.00
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		9,742,257,820.00	4,788,320,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,742,257,820.00	4,788,320,000.00
偿还债务支付的现金		6,300,000,112.97	1,515,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,274,902,676.30	816,685,781.83
支付其他与筹资活动有关的现金		25,358,022.45	30,570,135.78
筹资活动现金流出小计		7,600,260,811.72	2,362,255,917.61
筹资活动产生的现金流量净额		2,141,997,008.28	2,426,064,082.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		12,950,121.76	-12,397,412.67
五、现金及现金等价物净增加额		-1,881,804,798.36	1,970,702,073.46
加：期初现金及现金等价物余额		1,996,289,158.98	25,587,085.52
六、期末现金及现金等价物余额		114,484,360.62	1,996,289,158.98

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：许丽丽

合并所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	1,275,556,769.19	356,345,859.65	3,858,869,567.92	7,836,873,070.76	734,633,615.62	8,571,506,686.38
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	356,345,859.65	3,858,869,567.92	7,836,873,070.76	734,633,615.62	8,571,506,686.38
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-22,981,742.15	47,074,562.00	428,581,651.65	452,674,471.50	223,097,101.17	675,771,572.67
(一)综合收益总额				757,188,318.53	757,188,318.53	-47,500,073.50	709,688,245.03
(二)所有者投入和减少资本		-22,981,742.15			-22,981,742.15	273,000,854.29	250,019,112.14
1.所有者投入的普通股						273,000,854.29	273,000,854.29
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		-22,981,742.15			-22,981,742.15		-22,981,742.15
(三)利润分配			47,074,562.00	-328,606,666.88	-281,532,104.88	-2,403,679.62	-283,935,784.50
1.提取盈余公积			47,074,562.00	-47,074,562.00			
2.提取一般风险准备							
3.对所有者(或股东)的分配				-281,532,104.88	-281,532,104.88	-2,403,679.62	-283,935,784.50
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.其他综合收益结转留存收益							

2019 年年度报告

6. 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	1,252,575,027.04	403,420,421.65	4,287,451,219.57	8,289,547,542.26	957,730,716.79	9,247,278,259.05

项目	2018 年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
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	7,321,521,534.84	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	7,321,521,534.84	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	515,351,535.92	314,408,322.60	829,759,858.52
（一）综合收益总额				749,961,623.32	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	-234,610,087.40	-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	-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							

2019 年年度报告

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. 其他综合收益结转留存收益							
6. 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	7,836,873,070.76	734,633,615.62	8,571,506,686.38

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：许丽丽

母公司所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度				
	实收资本(或股本)	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	356,345,859.65	628,393,619.20	4,583,855,597.34
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	356,345,859.65	628,393,619.20	4,583,855,597.34
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			47,074,562.00	142,138,953.09	189,213,515.09
(一) 综合收益总额				470,745,619.97	470,745,619.97
(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			47,074,562.00	-328,606,666.88	-281,532,104.88
1. 提取盈余公积			47,074,562.00	-47,074,562.00	
2. 对所有者(或股东)的分配				-281,532,104.88	-281,532,104.88
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. 其他综合收益结转留存收益					
6. 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	403,420,421.65	770,532,572.29	4,773,069,112.43

2019 年年度报告

项目	2018 年度				
	实收资本(或股本)	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. 其他综合收益结转留存收益					
6. 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

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：许丽丽

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2019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。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2020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2019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
北京市华远置业有限公司	华远置业
北京新威房地产开发有限责任公司	新威
北京金秋莱太房地产开发有限公司	金秋莱太
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
任丘市华睿立远房地产开发有限公司	任丘华睿
石家庄铭朝房地产开发有限公司	石家庄铭朝
石家庄全业房地产开发有限公司	石家庄全业
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	石家庄尚隆
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
宁夏海雅置业有限公司	宁夏海雅
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
长沙隆锦致远房地产开发有限公司	长沙隆锦致远
上海誉力置业有限公司	上海誉力
香港誉力置业有限公司	香港誉力
广州上和拓远置业有限公司	广州上和
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
重庆华远皓华房地产开发有限公司	重庆皓华
佛山市华信致远房地产开发有限公司	华信致远

子公司名称	子公司简称
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	佛山美玖
华远有限公司 (BVI)	华远 BVI
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 个月内的持续经营能力，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

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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：合并方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:购买方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。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,计入当期损益。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

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。

金融工具的分类

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

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负债和以摊余成本计量的金融负债。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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。

金融工具的确认依据和计量方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长

期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2019年1月1日前适用的会计政策

（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。

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（仅涉及及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）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（仅涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）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。

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。

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。

金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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）应收款项坏账准备：

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收款项余额前五名

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

组合 1	合并范围以内的应收款项及根据款项性质无需计
------	-----------------------

	提坏账准备款项
组合 2	合并范围以外的单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	个别认定法
组合 2	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独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。

(3) 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. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见金融工具。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见金融工具。

15. 存货

√适用 □不适用

存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品等。

发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

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。

存货的盘存制度

采用永续盘存制。

低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

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。

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。

16. 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。

17. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

18. 其他债权投资**(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

19. 长期应收款**(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

20. 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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(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。

21. 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—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。

22. 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。

23. 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。

24. 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。

25. 生物资产

□适用 √不适用

26. 油气资产

□适用 √不适用

27. 使用权资产

□适用 √不适用

28. 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

29. 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。

30. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。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。

31. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

32. 租赁负债

□适用 √不适用

33. 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。

34. 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。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

36. 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，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

(2) 出租物业收入的确认原则及方法

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。

(3) 提供劳务或建造合同收入的确认依据

在资产负债表日提供劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。完工百分比进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例来确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累

计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(4) 其他业务收入的确认原则及方法

在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

37. 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。

38. 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、清偿负债同时进行时，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。

39. 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。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

41. 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

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。		合并报表中：“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 247,149,985.66 元；“应付票据及应付帐款”拆分为“应付票据”和“应付帐款”，“应付票据”上年年末余额 19,979,520.85 元，“应付帐款”上年年末余额 2,335,069,405.23 元。	母公司报表中：“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 0.00 元；“应付票据及应付帐款”拆分为“应付票据”和“应付帐款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付帐款”上年年末余额 0.00 元。

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 526,214,150.29 元 其他非流动金融资产：增加 526,214,150.29 元	可供出售金融资产：减少 0.00 元 其他非流动金融资产：增加 0.00 元
(2) 其他流动资产重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	其他流动资产：减少 21,000,000.00 元 交易性金融资产：增加 21,000,000.00 元	其他流动资产：减少 0.00 元 交易性金融资产：增加 0.00 元

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	10,075,613,863.36	货币资金	摊余成本	10,075,613,863.36
应收账款	摊余成本	247,149,985.66	应收账款	摊余成本	247,149,985.66
其他应收款	摊余成本	2,235,398,858.64	其他应收款	摊余成本	2,235,398,858.64
其他流动资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	21,000,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	21,000,000.00
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	526,214,150.29	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	526,214,150.29

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,996,289,158.98	货币资金	摊余成本	1,996,289,158.98
其他应收款	摊余成本	15,190,288,622.50	其他应收款	摊余成本	15,190,288,622.50

(3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订) (财会〔2019〕8 号)，修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订) (财会〔2019〕9 号)，修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财

务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	10,075,613,863.36	10,075,613,863.36	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		21,000,000.00	21,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	247,149,985.66	247,149,985.66	
应收款项融资			
预付款项	309,497,923.10	309,497,923.10	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,235,398,858.64	2,235,398,858.64	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	31,889,596,716.26	31,889,596,716.26	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	577,011,802.86	556,011,802.86	-21,000,000.00
流动资产合计	45,334,269,149.88	45,334,269,149.88	

非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	526,214,150.29		-526,214,150.29
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	366,076,281.36	366,076,281.36	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		526,214,150.29	526,214,150.29
投资性房地产	553,578,081.92	553,578,081.92	
固定资产	1,334,344,982.13	1,334,344,982.13	
在建工程	283,187,440.72	283,187,440.72	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	42,703,886.29	42,703,886.29	
开发支出			
商誉	41,593,308.69	41,593,308.69	
长期待摊费用			
递延所得税资产	341,539,376.22	341,539,376.22	
其他非流动资产	841,943,790.73	841,943,790.73	
非流动资产合计	4,331,181,298.35	4,331,181,298.35	
资产总计	49,665,450,448.23	49,665,450,448.23	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	19,979,520.85	19,979,520.85	
应付账款	2,335,069,405.23	2,335,069,405.23	
预收款项	7,153,726,467.97	7,153,726,467.97	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	57,752,852.32	57,752,852.32	
应交税费	1,030,818,520.52	1,030,818,520.52	
其他应付款	8,080,920,786.63	8,080,920,786.63	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	8,870,743,016.93	8,870,743,016.93	

2019 年年度报告

其他流动负债	4,670,723.27	4,670,723.27	
流动负债合计	27,553,681,293.72	27,553,681,293.72	
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	6,469,279,874.00	6,469,279,874.00	
应付债券	7,031,431,291.58	7,031,431,291.58	
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	62,645.92	62,645.92	
递延收益			
递延所得税负债	39,488,656.63	39,488,656.63	
其他非流动负债			
非流动负债合计	13,540,262,468.13	13,540,262,468.13	
负债合计	41,093,943,761.85	41,093,943,761.85	
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			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	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	356,345,859.65	356,345,859.65	
一般风险准备			
未分配利润	3,858,869,567.92	3,858,869,567.92	
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	7,836,873,070.76	7,836,873,070.76	
少数股东权益	734,633,615.62	734,633,615.62	
所有者权益(或股东权益)合计	8,571,506,686.38	8,571,506,686.38	
负债和所有者权益(或股东权益)总计	49,665,450,448.23	49,665,450,448.23	

各项目调整情况的说明:

适用 不适用

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,996,289,158.98	1,996,289,158.98	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	15,190,288,622.50	15,190,288,622.50	
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	17,186,577,781.48	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
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			
使用权资产			
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	18,233,359,864.85	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	295,003.07	295,003.07	
其他应付款	237,867,972.64	237,867,972.64	
其中：应付利息			
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	5,994,910,000.22	
其他流动负债			
流动负债合计	6,233,072,975.93	6,233,072,975.93	
非流动负债：			
长期借款	385,000,000.00	385,000,000.00	
应付债券	7,031,431,291.58	7,031,431,291.58	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	7,416,431,291.58	
负债合计	13,649,504,267.51	13,649,504,267.51	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）			
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
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	356,345,859.65	
未分配利润	628,393,619.20	628,393,619.20	
所有者权益（或股东权益）合计	4,583,855,597.34	4,583,855,597.34	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,233,359,864.85	18,233,359,864.85	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

42. 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%、9%、10%、11%、13%、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

公司根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部、国家税务总局公告 2019 年第 87 号）规定，2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。

根据上述文件规定，长沙橘韵、嘉华利远、华瑞和酒店符合政策规定，可享受加计抵减进项税税收优惠政策。

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	490,842.50	382,146.99
银行存款	6,996,383,561.70	9,807,636,400.04
其他货币资金	79,228,233.87	267,595,316.33
合计	7,076,102,638.07	10,075,613,863.36
其中：存放在境外的款项总额	1,771,615.59	1,778,009.45

受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
阶段性按揭贷款保证金	32,913,633.87	137,539,278.30
保证金	46,314,600.00	80,056,038.03
结构性存款		50,000,000.00
预售监管及共管资金	545,636,753.61	180,526,582.14
冻结资金	30,276,796.57	
合计	655,141,784.05	448,121,898.47

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	19,500,000.00	21,000,000.00
其中：		
银行理财产品	19,500,000.00	21,000,000.00
合计	19,500,000.00	21,000,000.00

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
美元货币掉期	57,689,074.97	
合计	57,689,074.97	

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 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

(4). 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

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	3,454,150.11
1 至 2 年	32,098,331.39
2 至 3 年	81,336.67
3 年以上	
3 至 4 年	268,821.17
合计	35,902,639.34

按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	31,840,899.99	88.69			31,840,899.99
其中：					
按组合计提坏账准备	4,061,739.35	11.31	184,554.72	4.54	3,877,184.63
其中：					
其中：账龄组合	4,061,739.35	11.31	184,554.72	4.54	3,877,184.63
合计	35,902,639.34	/	184,554.72	/	35,718,084.62

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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
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

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京市华远集团有限公司	31,840,899.99			
合计	31,840,899.99			/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

(2). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	6,088,838.82	95,774.70	6,000,058.80			184,554.72
合计	6,088,838.82	95,774.70	6,000,058.80			184,554.72

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

(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

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
第一名	31,840,899.99	88.69	
合计	31,840,899.99	88.69	

(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

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 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	153,171,295.41	78.27	272,116,713.07	87.92
1至2年	26,490,122.56	13.54	18,158,741.26	5.87
2至3年	4,543,970.40	2.32	4,704,468.77	1.52
3年以上	11,488,621.60	5.87	14,518,000.00	4.69
合计	195,694,009.97	100.00	309,497,923.10	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：

超过一年且金额重大的预付款项为42,522,714.56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

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	54,781,728.76	27.99
第二名	20,000,000.00	10.22
第三名	14,933,921.26	7.63
第四名	14,179,539.83	7.25
第五名	13,912,458.69	7.11
合计	117,807,648.54	60.20

其他说明

□适用 √不适用

8、其他应收款**项目列示**

√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	1,526,686,514.38	2,235,398,858.64
合计	1,526,686,514.38	2,235,398,858.64

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□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

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,494,705,357.89
1 至 2 年	16,235,974.40
2 至 3 年	26,379,244.63
3 年以上	
3 至 4 年	18,687,524.39
4 至 5 年	4,021,440.96
5 年以上	56,711,362.60
合计	1,616,740,904.87

(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	1,022,928,368.74	1,984,549,065.67
押金保证金	34,150,491.91	22,420,637.98
往来款	492,005,955.65	229,922,525.71
物业保修金	39,696,995.16	24,093,642.48
代垫款	11,943,962.21	16,325,531.70
代扣代缴款	10,691,332.46	1,199,015.10
备用金	10,773.30	10,458.75
其他	5,313,025.44	18,667,459.99
合计	1,616,740,904.87	2,297,188,337.38

按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,128,610,799.93	69.81	76,504,311.48	6.78	1,052,106,488.45
按组合计提坏账准备	488,130,104.94	30.19	13,550,079.01	2.78	474,580,025.93
合计	1,616,740,904.87	100.00	90,054,390.49		1,526,686,514.38

由于土地及其他保证金、合作方经营往来款和应收联营或合营企业款等项目合作款的回收情况必须考虑相关开发项目的情况，本公司按照单项计算预期信用损失。

对于其他性质的其他应收款，除有客观证据表明已经发生信用减值的在单项基础上对该其他应收款计算预期信用损失外，其余的其他应收款作为具有类似信用风险特征的组合，本公司按照组合方式计算预期信用损失。

类别	上年年末余额
----	--------

2019 年年度报告

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,297,188,337.38	100.00	61,789,478.74	2.69	2,235,398,858.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合计	2,297,188,337.38	100.00	61,789,478.74		2,235,398,858.64

(8). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	9,900,441.77		51,889,036.97	61,789,478.74
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	5,106,286.05		24,615,274.51	29,721,560.56
本期转回	1,455,600.84			1,455,600.84
本期转销	1,047.97			1,047.97
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	13,550,079.01		76,504,311.48	90,054,390.49

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	2,220,684,025.90		76,504,311.48	2,297,188,337.38
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	34,031,007,633.61			34,031,007,633.61
本期直接减记				
本期终止确认	34,711,455,066.12			34,711,455,066.12
其他变动				
期末余额	1,540,236,593.39		76,504,311.48	1,616,740,904.87

本期计提坏账准备金额 29,721,560.56 元，本期转回坏账准备金额 1,455,600.84 元。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(9). 坏账准备的情况

适用 不适用

(10). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,047.97

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(11). 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	677,733,437.30	1至3年	41.92	
第二名	项目合作款	245,023,084.44	1至2年	15.16	
第三名	项目合作款	89,208,840.00	1至5年	5.52	
第四名	往来款	65,048,717.11	1年以内	4.02	
第五名	往来款	36,254,000.00	1年以内	2.24	
合计	/	1,113,268,078.85	/	68.86	

(12). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(13). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(14). 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

其他说明：

适用 不适用

9、 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	35,919,803,382.40		35,919,803,382.40	27,224,102,714.96		27,224,102,714.96
开发产品	6,964,493,673.54	15,110,401.59	6,949,383,271.95	4,666,180,213.59	1,691,114.21	4,664,489,099.38
其他	1,263,263.44	13,357.00	1,249,906.44	1,004,901.92		1,004,901.92
合计	42,885,560,319.38	15,123,758.59	42,870,436,560.79	31,891,287,830.47	1,691,114.21	31,889,596,716.26

(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	上年年末余额
西小马庄土地一级开发项目				368,507,154.00	341,561,761.04
北京华中心项目	2014年	2020年	501,981	5,843,908.92	4,854,363.50
北京石景山项目	2018年	2021年	749,720	5,434,890,138.88	4,868,672,153.30
涿州海蓝城项目	2019年	2021年	273,700	2,411,736,691.78	1,287,769,262.60
任丘华北油田项目	2020年	/	862,434	2,211,654,114.23	
长沙地韵项目	/	/	/	237,877,056.17	218,272,186.58
长沙人韵项目	/	/	/	302,832,172.68	274,435,895.17
长沙华时代项目	2018年	2021年	349,267	1,441,842,645.88	1,548,812,043.41
长沙海蓝城一期项目	2018年	2020年	196,904	1,156,384,238.36	934,071,322.16
长沙海蓝城二期项目	2019年	2021年	279,752	1,329,878,511.32	1,202,013,112.26
长沙海蓝郡项目	2019年	2021年	115,782	533,290,457.90	829,898.16
重庆春风度项目一二三期	2017年	2021年	/	832,049,329.93	1,058,237,872.01
重庆海蓝城项目一二三期	2018年	2021年	416,579	1,630,513,368.86	2,531,192,515.93
重庆海蓝和光项目	2019年	2021年	291,001	1,659,098,401.85	
广州雲和墅中南区项目	2009年	2021年	627,198	2,995,089,693.78	4,370,102,137.03
佛山美的明湖北湾花园二期	2018年	2020年	179,689	1,139,233,803.48	1,204,212,898.48
佛山海蓝城项目	2018年	2021年	323,525	2,156,161,491.45	1,753,970,651.40
石家庄海蓝和光项目	2019年	2022年	195,779	815,134,458.99	-
石家庄昆仑赋项目	2019年	2022年	743,098	3,742,750,713.32	
天津海蓝城项目	2018年	2021年	311,465	2,096,948,504.33	1,858,227,782.45
天津栖塘项目	2018年	2022年	96,896	728,206,576.76	611,643,082.92
天津保利东郡项目	2017年	2020年	157,012	830,913,910.42	596,777,968.35
天津波士顿-37#地项目	2015年	2019年	/		50,166,073.71
银川璟玺项目	2018年	2020年	116,123	654,227,083.31	429,384,791.27
银川珑玺项目	2019年	2021年	136,444	686,693,264.26	524,337,476.83
银川长河湾项目	/	/	/	146,029,540.48	
西安辰悦项目	2017年	2020年	241,284	372,016,151.06	759,506,919.50
西安海蓝城六期项目	2014年	2019年	127,615		353,784,725.11
西安枫悦一期项目	2016年	2019年	241,323		11,255,510.74
西安枫悦二期项目	2017年	2019年			430,010,311.05
合计				35,919,803,382.40	27,224,102,714.96

2019 年年度报告

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	减值	存货净额
北京华远企业号	2006 年	31,842,450.00			31,842,450.00		31,842,450.00
北京铭悦园项目	2014 年	34,102,184.15		1,297,257.57	32,804,926.58		32,804,926.58
北京铭悦好天地项目	2015 年	152,211,766.05	1,074,292.00	4,885,780.51	148,400,277.54		148,400,277.54
北京华远和墅项目	2017 年	74,391,537.44		20,983,011.37	53,408,526.07		53,408,526.07
北京华中心项目	2017 年	1,332,178,576.62		260,219,478.74	1,071,959,097.88		1,071,959,097.88
北京西红世项目	2017 年	53,064,818.72		37,702,047.20	15,362,771.52		15,362,771.52
长沙华中心二期	2018 年	1,008,521,966.67	8,326,713.74	519,395,893.50	497,452,786.91		497,452,786.91
长沙华中心三期	2015 年	44,567,058.11	7,242,695.84	30,025,829.63	21,783,924.32		21,783,924.32
长沙华中心四期	2016 年	362,464,413.33	12,328,811.13	18,012,236.66	356,780,987.80		356,780,987.80
长沙华中心古建	2018 年	35,146,775.15		176,767.92	34,970,007.23		34,970,007.23
长沙华中心拆迁安置房	2015 年	26,201,233.72		620,760.00	25,580,473.72		25,580,473.72
长沙华时代一期	2019 年		700,041,106.48		700,041,106.48		700,041,106.48
重庆春风度一期	2019 年		582,527,227.57	355,013,286.61	227,513,940.96		227,513,940.96
重庆海蓝城一期	2019 年		1,577,108,224.15	894,826,835.02	682,281,389.13		682,281,389.13
广州雲和墅北区	2015 年、2017 年	458,089,088.23	573,572,035.37		1,031,661,123.60		1,031,661,123.60
广州雲和墅中南区项目	2019 年		1,324,667,972.07	484,385,669.62	840,282,302.45		840,282,302.45
佛山美的明湖北湾花园二期	2019 年		380,349,454.15	25,386,059.98	354,963,394.17		354,963,394.17
天津波士顿-43#地项目	2017 年	22,410,813.93			22,410,813.93		22,410,813.93

2019 年年度报告

天津波士顿-37#地项目	2017 年	56,213,576.61	45,184,199.80	2,984,786.52	98,412,989.89		98,412,989.89
天津波士顿-44#地项目	2017 年	7,272,484.04		1,663,958.41	5,608,525.63		5,608,525.63
西安辰悦项目	2018 年	98,471,661.14	605,715,927.27	613,161,167.84	91,026,420.57		91,026,420.57
西安君城项目	2013 年	42,742,804.44		20,851,312.15	21,891,492.29	281,627.32	21,609,864.97
西安海蓝城一期项目	2012 年	25,972,681.07		2,326,237.83	23,646,443.24	3,809,423.23	19,837,020.01
西安海蓝城二期东项目	2014 年	82,308,733.02		43,677,695.80	38,631,037.22		38,631,037.22
西安海蓝城二期西项目	2015 年	8,055,144.18		2,015,688.42	6,039,455.76		6,039,455.76
西安海蓝城三期项目	2015 年	82,295,345.93		45,327,160.15	36,968,185.78		36,968,185.78
西安海蓝城四期项目	2015 年	119,678,651.25		46,138,137.77	73,540,513.48		73,540,513.48
西安海蓝城五期项目	2017 年	164,535,409.02		41,258,664.93	123,276,744.09		123,276,744.09
西安海蓝城六期项目	2018 年	-	677,134,254.39	649,246,954.96	27,887,299.43		27,887,299.43
西安锦悦一期项目	2015 年	157,600,845.59		34,064,551.56	123,536,294.03	11,019,351.04	112,516,942.99
西安锦悦二期项目	2016 年	59,475,263.14		15,613,979.44	43,861,283.70		43,861,283.70
西安枫悦一期项目	2017 年	126,364,932.04	5,634,780.18	88,921,245.30	43,078,466.92		43,078,466.92
西安枫悦二期项目	2019 年		941,624,858.24	884,036,637.02	57,588,221.22		57,588,221.22
合计		4,666,180,213.59	7,442,532,552.38	5,144,219,092.43	6,964,493,673.54	15,110,401.59	6,949,383,271.95

(2). 存货跌价准备

项目	上年年末余额	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	
开发成本						
开发产品	1,691,114.21	14,033,575.33		614,287.95		15,110,401.59
其他		13,357.00				13,357.00
合计	1,691,114.21	14,046,932.33		614,287.95		15,123,758.59

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

(4). 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 5,649,891,449.46 元。

(5). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

10. 持有待售资产

适用 不适用

11. 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

12. 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
预交土地增值税	286,555,089.08	184,745,308.63
待抵扣及预交增值税	617,268,557.51	273,375,846.76
预交营业税	5,828,684.08	4,557,852.97
预交城建税	17,676,270.75	9,825,239.48
预交教育费附加	13,874,513.76	7,914,864.17
预交企业所得税	100,323,287.27	68,233,427.95
预交防洪费及水利基金	183,824.56	837,685.13
其他	133,301.26	6,521,577.77
合计	1,041,843,528.27	556,011,802.86

13. 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据。

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

14. 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15. 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 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

16、 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
		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	
一、合营企业								
小计								
二、联营企业								
北京市圣瑞物业服务有限公司	6,924,609.33			5,381,766.84			-5,364,256.80	6,942,119.37
北京嘉里华远房地产开发有限公司	22,514,576.13			602,209.96				23,116,786.09
长沙海信广场实业有限公司								
北京建华置地有限公司	40,797,175.84			6,579.56				40,803,755.40
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	30,955,461.43			24,538,435.84				55,493,897.27
北京北医医疗技术服务有限公司	12,035,603.56			-100,503.33				11,935,100.23
天津金辉永华置业有限公司	14,833,422.44			105,111,255.69			-52,000,000.00	67,944,678.13
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	21,673,155.90			-7,627,329.81				14,045,826.09
佛山市骏隆房地产有限公司	7,681,878.34			-4,101,318.95				3,580,559.39
天津兴泰聚成置业有限公司	185,416,137.25			81,134,593.31				266,550,730.56
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	23,244,261.14		-6,629,088.48	-16,615,172.66				
小计	366,076,281.36		-6,629,088.48	188,330,516.45			-57,364,256.80	490,413,452.53
合计	366,076,281.36		-6,629,088.48	188,330,516.45			-57,364,256.80	490,413,452.53

17、 其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

18、 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,385,056,159.07	526,214,150.29
衍生金融资产		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
其他		
合计	1,385,056,159.07	526,214,150.29

其他说明：

□适用 √不适用

19、 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	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	596,623,341.78	596,623,341.78
2. 本期增加金额	4,427,413.28	4,427,413.28
(1) 外购	4,427,413.28	4,427,413.28
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	601,050,755.06	601,050,755.06
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	43,045,259.86	43,045,259.86
2. 本期增加金额	14,984,749.77	14,984,749.77
(1) 计提或摊销	14,984,749.77	14,984,749.77
3. 本期减少金额		

4. 期末余额	58,030,009.63	58,030,009.63
四、账面价值		
1. 期末账面价值	543,020,745.43	543,020,745.43
2. 期初账面价值	553,578,081.92	553,578,081.92

(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

20、 固定资产

项目列示

√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	1,831,457,716.40	1,334,344,982.13
固定资产清理		
合计	1,831,457,716.40	1,334,344,982.13

其他说明：

□适用 √不适用

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	办公设备及其他	运输设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	1,358,653,473.76	56,408,046.26	21,016,592.39	1,436,078,112.41
2. 本期增加金额	528,324,580.01	12,171,371.91	3,095,029.86	543,590,981.78
（1）购置		12,171,371.91	3,095,029.86	15,266,401.77
（2）在建工程转入	528,324,580.01			528,324,580.01
3. 本期减少金额		208,507.75	1,145,852.12	1,354,359.87
（1）处置或报废		208,507.75	1,145,852.12	1,354,359.87
4. 期末余额	1,886,978,053.77	68,370,910.42	22,965,770.13	1,978,314,734.32
二、累计折旧				
1. 期初余额	69,936,735.45	19,314,066.80	12,482,328.03	101,733,130.28
2. 本期增加金额	32,914,939.80	10,654,148.16	2,818,889.76	46,387,977.72
（1）计提	32,914,939.80	10,654,148.16	2,818,889.76	46,387,977.72
3. 本期减少金额		171,061.41	1,093,028.67	1,264,090.08
（1）处置或报废		171,061.41	1,093,028.67	1,264,090.08

4.期末余额	102,851,675.25	29,797,153.55	14,208,189.12	146,857,017.92
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,784,126,378.52	38,573,756.87	8,757,581.01	1,831,457,716.40
2.期初账面价值	1,288,716,738.31	37,093,979.46	8,534,264.36	1,334,344,982.13

(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

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

21、 在建工程

项目列示

√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
合计		283,187,440.72

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程

(1). 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
在建工程				283,187,440.72		283,187,440.72
合计				283,187,440.72		283,187,440.72

(2). 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
长沙凯悦 嘉轩酒店	601,710,385.65	283,187,440.72	245,137,139.29	528,324,580.01			90.91	100.00%	33,901,837.26	33,901,837.26	7.93	其他
合计	601,710,385.65	283,187,440.72	245,137,139.29	528,324,580.01			/	/	33,901,837.26	33,901,837.26	/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(4). 工程物资情况

适用 不适用

22、 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

其他说明

适用 不适用

23、 油气资产

适用 不适用

24、 使用权资产

适用 不适用

25、 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	1,235,639.00	55,918,142.78
2. 本期增加金额		41,040.00	41,040.00
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	54,682,503.78	1,276,679.00	55,959,182.78
二、累计摊销			
1. 期初余额	13,002,031.49	212,225.00	13,214,256.49
2. 本期增加金额	1,182,424.80	130,154.00	1,312,578.80
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	14,184,456.29	342,379.00	14,526,835.29
四、账面价值			

1. 期末账面价值	40,498,047.49	934,300.00	41,432,347.49
2. 期初账面价值	41,680,472.29	1,023,414.00	42,703,886.29

(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

26、 开发支出

□适用 √不适用

27、 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。

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

28、 长期待摊费用

√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	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租赁房屋装修		8,050,471.16			8,050,471.16
合计		8,050,471.16			8,050,471.16

29、 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	25,156,548.63	6,289,137.16	76,476,034.87	19,158,381.40
计提的土地增值税	601,001,400.94	150,250,350.24	377,068,506.64	94,267,126.66
可结转的税款抵扣	1,368,496,989.92	342,124,247.48	912,455,472.70	228,113,868.16
合计	1,994,654,939.49	498,663,734.88	1,366,000,014.21	341,539,376.22

(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
其他权益工具投资公允价值变动	118,350,199.48	29,587,549.87		
预交土地增值税	136,913,557.28	34,228,389.32	157,954,626.52	39,488,656.63
合计	255,263,756.76	63,815,939.19	157,954,626.52	39,488,656.63

(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	338,488,988.84	178,820,106.19
合计	338,488,988.84	178,820,106.19

(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
2019 年		554,753.48	
2020 年	649,048.67	649,048.67	
2021 年	19,377,351.68	19,377,351.68	
2022 年	30,895,134.81	30,895,134.81	
2023 年	81,947,172.36	127,343,817.55	
2024 年	205,620,281.32		
合计	338,488,988.84	178,820,106.19	/

其他说明：

□适用 √不适用

30. 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	815,862,615.76	841,943,790.73
合计	815,862,615.76	841,943,790.73

31. 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

其他说明

□适用 √不适用

32. 交易性金融负债

□适用 √不适用

33、 衍生金融负债

□适用 √不适用

34、 应付票据**(1). 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	16,338,000.00	19,979,520.85
合计	16,338,000.00	19,979,520.85

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

35、 应付账款**(1). 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	2,547,920,559.92	2,335,069,405.23
合计	2,547,920,559.92	2,335,069,405.23

(2). 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
西安锦悦项目	38,237,530.71	尚未结算
西安海蓝城	59,201,962.81	尚未结算
西安君城项目	11,799,521.80	尚未结算
西安枫悦项目	73,961,081.64	尚未结算
北京西红世项目	47,783,395.20	尚未结算
北京华远和墅项目	30,381,079.34	尚未结算
北京华中心项目	138,698,929.64	尚未结算
合计	400,063,501.14	/

其他说明

□适用 √不适用

36、 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	37,717,517.06	40,520,858.01

北京铭悦好天地项目	15,043,535.40	6,728,532.53
北京和墅项目	12,252,001.00	15,041,000.00
北京华中心项目	57,963,035.00	45,864,187.00
北京西红世项目	7,546,826.17	30,672,352.46
西安君城项目	7,292,072.21	12,227,549.67
西安海蓝城一期项目	2,962,892.84	13,305,860.96
西安海蓝城二期东项目	16,762,329.00	15,480,512.00
西安海蓝城二期西项目	1,124,625.00	511,763.47
西安海蓝城三-五期项目	35,325,510.54	27,595,254.02
西安枫悦一期项目	111,911,169.00	1,192,669,652.28
西安海蓝城六期项目	7,460,200.00	916,081,127.00
西安辰悦项目	76,259,324.00	459,642,767.00
西安锦悦一、二期项目	91,621,186.59	31,709,481.92
长沙华中心一期项目	600,385.00	33,285.00
长沙华中心二期项目	62,427,319.68	606,113,229.82
长沙华中心三、四期项目	4,306,692.41	52,347,300.41
长沙华时代项目	2,569,571,082.01	1,221,350,185.11
广州雲和墅项目	923,361,846.76	773,607,268.76
重庆海蓝城项目	359,266,765.00	555,847,823.00
重庆春风度一期项目	19,774,973.00	169,454,045.00
佛山美的明湖北湾花园二期项目	1,046,849,800.01	386,510,712.00
天津波士顿-44#地项目	1,050,158.54	1,100,158.54
天津波士顿-37#地项目	1,296,774.03	3,466,068.08
天津保利东郡项目	1,147,240,825.00	535,716,236.00
天津栖塘项目	302,321,939.00	4,718,153.00
天津波士顿-43#地项目	357,277.00	459,277.00
天津海蓝城项目	781,638,260.27	23,545,868.33
石家庄海蓝和光	180,448,568.00	
佛山海蓝城项目	585,235,585.00	
石家庄昆仑赋项目	10,229,051.00	
银川江南赋璟玺湾项目	682,774,876.00	
银川江南赋珑玺湾项目	295,797,546.00	
重庆海蓝和光一期	33,379,319.49	
涿州海蓝城项目	131,805,747.00	
长沙海蓝郡项目	513,682,613.00	
长沙海蓝城一期项目	59,709,217.01	
其他预收款	12,218,998.18	11,405,959.60
合计	10,206,587,842.20	7,153,726,467.97

(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
广州雲和墅项目	361,280,400.76	未达到结转收入条件
天津保利东郡项目	535,716,236.00	未达到结转收入条件
西安辰悦项目	28,668,988.00	未达到结转收入条件
西安锦悦一、二期项目	16,065,223.00	未达到结转收入条件

西安海蓝城三-五期项目	11,691,223.39	未达到结转收入条件
北京铭悦园项目	27,922,957.06	未达到结转收入条件
天津海蓝城项目	27,841,104.00	未达到结转收入条件
合计	1,009,186,132.21	

(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

其他说明

□适用 √不适用

37、 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	57,714,885.90	392,365,875.68	389,261,762.05	60,818,999.53
二、离职后福利-设定提存计划	37,966.42	31,587,749.70	31,611,303.25	14,412.87
三、辞退福利		586,453.27	586,453.27	
合计	57,752,852.32	424,540,078.65	421,459,518.57	60,833,412.40

(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	54,955,222.33	325,525,637.10	321,864,850.24	58,616,009.19
二、职工福利费	795,031.81	22,440,578.71	22,395,970.23	839,640.29
三、社会保险费	25,479.69	17,876,490.43	17,891,509.95	10,460.17
其中：医疗保险费	22,843.31	15,805,542.23	15,818,851.74	9,533.80
工伤保险费	875.70	847,419.01	848,005.39	289.32
生育保险费	1,760.68	1,223,529.19	1,224,652.82	637.05
四、住房公积金	401,540.61	20,201,747.48	20,246,951.09	356,337.00
五、工会经费和职工教育经费	1,537,611.46	6,321,421.96	6,862,480.54	996,552.88
合计	57,714,885.90	392,365,875.68	389,261,762.05	60,818,999.53

(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	36,498.31	30,309,201.50	30,331,934.79	13,765.02
2、失业保险费	1,468.11	1,278,548.20	1,279,368.46	647.85
合计	37,966.42	31,587,749.70	31,611,303.25	14,412.87

其他说明：

适用 不适用**38、 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	131,971,562.62	131,936,073.48
企业所得税	378,498,613.66	332,073,414.37
个人所得税	2,299,574.48	2,305,065.14
城市维护建设税	6,635,382.19	8,436,873.90
房产税	128,134.55	245,431.16
土地增值税	601,001,400.94	548,177,042.51
教育费附加	5,856,759.60	7,113,681.24
防洪费及水利基金	568,733.31	530,938.72
合计	1,126,960,161.35	1,030,818,520.52

39、 其他应付款

项目列示

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	366,913,578.78	242,985,680.25
其他应付款	6,445,447,589.07	7,837,935,106.38
合计	6,812,361,167.85	8,080,920,786.63

其他说明：

适用 不适用**应付利息**

(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
分期付息到期还本的长期借款利息	7,472,639.96	13,695,482.27
企业债券利息	359,440,938.82	229,290,197.98
合计	366,913,578.78	242,985,680.25

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**

(2). 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	5,765,338,177.05	6,254,654,696.00
其他往来款	364,203,479.42	1,174,597,052.01
代垫款	4,210,251.19	11,503,272.09
未结算款	60,000,000.00	60,000,000.00
应付代收款	33,703,648.56	43,235,064.64
保证金	74,275,766.52	118,991,226.04
押金	32,050,310.32	29,000,200.83
诚意金	3,965,816.00	4,175,816.00
权利维护费	25,231,083.63	51,660,643.73
其他	82,469,056.38	90,117,135.04
合计	6,445,447,589.07	7,837,935,106.38

(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	1,685,563,389.29	尚未偿还
其他往来款	383,820,526.57	尚未偿还
未结算款	60,000,000.00	尚未结算
权利维护费	25,231,083.63	尚未结算
合计	2,154,614,999.49	/

其他说明：

□适用 √不适用

40、 持有待售负债

□适用 √不适用

41、 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	4,424,277,695.00	3,875,833,016.71
1 年内到期的应付债券	9,195,230,216.50	4,994,910,000.22
合计	13,619,507,911.50	8,870,743,016.93

42、 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	7,556,670.16	4,670,723.27
合计	7,556,670.16	4,670,723.27

短期应付债券的增减变动:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

43、 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	6,081,247,955.00	4,038,279,874.00
保证借款	1,014,000,000.00	2,431,000,000.00
合计	7,095,247,955.00	6,469,279,874.00

其他说明，包括利率区间:

□适用 √不适用

44、 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
17 年中票		2,794,219,720.00
18 年美元债		1,346,068,482.56
18 非公开债		1,495,430,555.56
19 年美元债	2,074,081,917.23	
19 年非公开债（第 1 期）	1,496,854,166.63	
19 年非公开债（第 2 期）	997,735,000.01	
19 年非公开债（第 3 期）	997,583,333.31	
19 年债权融资（第 1 期）	996,166,666.68	
19 年债权融资（第 2 期）	1,112,392,000.00	
合计	7,674,813,083.86	7,031,431,291.58

(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	重分类	期末余额
14 华远债	100	2015/4/27	5 年期	1,400,000,000	1,395,712,533.46		3,215,600.04		1,398,928,133.50	
17 年中票（第 1 期）	100	2017/10/18	3+2 年期	1,500,000,000	1,496,824,850.00		1,731,900.00		1,498,556,750.00	
17 年中票（第 2 期）	100	2017/11/20	3+2 年期	1,300,000,000	1,297,394,870.00		1,420,980.00		1,298,815,850.00	
18 年美元债	\$100	2018/11/16	2+1 年期	1,388,320,000	1,346,068,482.56		32,542,154.49	1,731,376.64	1,376,879,260.41	
18 年非公开债	100	2018/12/14	2+1 年期	1,500,000,000	1,495,430,555.56		1,576,372.57	30,000.00	1,496,976,928.13	
19 年美元债	\$100	2019/3/27	2.5 年期	2,131,620,000		2,005,500,000.00	94,098,662.42	25,516,745.19		2,074,081,917.23
19 年非公开债（第 1 期）	100	2019/1/25	2+1 年期	1,500,000,000		1,500,000,000.00	1,384,166.63	4,530,000.00		1,496,854,166.63
19 年非公开债（第 2 期）	100	2019/3/25	2+1 年期	1,000,000,000		1,000,000,000.00	755,000.01	3,020,000.00		997,735,000.01
19 年非公开债（第 3 期）	100	2019/6/6	2+1 年期	1,000,000,000		1,000,000,000.00	583,333.31	3,000,000.00		997,583,333.31
19 年债权融资（第 1 期）	100	2019/8/15	2 年期	1,000,000,000		1,000,000,000.00	766,666.68	4,600,000.00		996,166,666.68
19 年债权融资（第 2 期）	100	2019/8/27	3 年期	1,266,000,000		1,266,000,000.00	3,376,000.00	30,384,000.00	126,600,000.00	1,112,392,000.00
合计				14,985,940,000	7,031,431,291.58	7,771,500,000.00	141,450,836.15	72,812,121.83	7,196,756,922.04	7,674,813,083.86

(1) 2014 年公司债券（简称：“14 华远债”，代码：“751982”）

14 华远债发行规模为 14 亿元，票面金额为 100 元，期限为 5 年期，票面利率 5.24%，计息期限为 2015 年 4 月 27 日至 2020 年 4 月 27 日，本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本债券已于 2015 年 4 月 29 日完成认购缴款。

(2) 2017 年发行中期票据（简称：“17 华远地产 MTN001”，代码：“101773021”）

17 华远地产 MTN001 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，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，中期票据成功完成发行，募集资金款项 15 亿元已到账。

(3) 2017 年发行中期票据（简称：“17 华远地产 MTN002”，代码：“101773022”）

17 华远地产 MTN002 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，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，中期票据成功完成发行，募集资金款项 13 亿元已到账。

(4) 2018 年发行美元债（代码：“5239”）

5239 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，美元债券成功完成发行，募集资金款项 2 亿美元已到账。

(5) 2018 年非公开发行公司债券（简称：“18 华远 01”，代码：“150745”）

18 华远 01 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，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；债券已于 2018 年 12 月 14 日完成认购缴款。

(6) 2019 年发行美元债（代码：“5922”）

根据 2019 年 3 月 20 日上海证券交易所《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》及 2019 年 3 月 27 日香港交易所〈Notice of Listing on The Stock Exchange of Hong Kong Limited - Huayuan Property Co., Ltd. - US\$300,000,000 8.5% Senior Notes Due 2021〉，公司于 2019 年 3 月 20 日完成 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%，计息期限为 2019 年 3 月 28 日至 2021 年 9 月 27 日。美元债券成功完成发行，2019 年 4 月 29 日，募集资金款项 3 亿美元已到账。

(7) 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（简称：“19 华远 01”，代码：“151171”）

19 华远 01 债券于 2019 年 1 月 25 日发行完成。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%。2019 年 1 月 25 日，公司债券成功完成发行，募集资金款项 15 亿元已到账。

(8) 2019 年非公开发行公司债券（第二期）（简称：“19 华远 02”，代码：“151307”）

19 华远 02 公司债券于 2019 年 3 月 25 日发行完成，实际发行规模为 10 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 6.50%。2019 年 1 月 25 日，公司债券成功完成发行，募集资金款项 10 亿元已到账。

(9) 2019 年非公开发行公司债券（第三期）（简称：“19 华远 03”，代码：“151664”）

19 华远 03 公司债券于 2019 年 6 月 6 日发行完成，实际发行规模为 10 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 6.00%。公司债券成功完成发行，募集资金款项 10 亿元已到账。

(10) 2019 年非公开发行债权融资计划（简称：“19 京华远股份 ZR001”，代码：“19CFZR0677”）

19 京华远股份 ZR001 债权融资计划于 2019 年 7 月 10 日收到北京金融资产交易所有限公司下发的《接受备案通知书》（债权融资计划[2019]第 0443 号），北京金融资产交易所有限公司接受公司 20 亿元债权融资计划备案。根据北京金融资产交易所有限公司下发的《接受备案通知书》（债权融资计划[2019]第 0443 号），公司于 2019 年 8 月 15 日成功发行了 2019 年度第一期债权融资计划，产品全称为“华远地产股份有限公司 2019 年度第一期债权融资计划”，产品期限为 2 年，票面利率为 6.92%，实际挂牌总额 10 亿元，起息日为 2019 年 8 月 15 日，到期日为 2021 年 8 月 15 日，首次付息日为 2020 年 8 月 15 日。公司债权融资计划成功完成发行，募集资金款项 10 亿元已到账。

(11) 2019 年非公开发行债权融资计划（简称：“19 京华远股份 ZR002”，代码：“19CFZR0706”）

19 京华远股份 ZR001 债权融资计划于 2019 年 8 月 21 日收到北京金融资产交易所有限公司下发的《接受备案通知书》（债权融资计划[2019]第 0523 号），北京金融资产交易所有限公司接受公司 12.66 亿元债权融资计划备案。公司于 2019 年 8 月 27 日成功发行了 2019 年度第二期债权融资计划，产品全称“华远地产股份有限公司 2019 年度第二期债权融资计划”，产品期限为 3 年，票面利率为 6.95%，实际挂牌总额 12.66 亿元，起息日为 2019 年 8 月 27 日，到期日为 2022 年 8 月 27 日，首次付息日为 2019 年 11 月 27 日。公司债权融资计划成功完成发行，募集资金款项 12.66 亿元已到账。

(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

其他说明:

适用 不适用

45、 租赁负债

适用 不适用

46、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

47、 长期应付职工薪酬

适用 不适用

48、 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		
合计	62,645.92		/

49、 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

其他说明：

适用 不适用

50、 其他非流动负债

适用 不适用

51、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
人民币流通股	2,346,100,874.00						2,346,100,874.00

52、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

53、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		22,981,742.15	1,190,033,502.34
其他资本公积	62,541,524.70			62,541,524.70
合计	1,275,556,769.19		22,981,742.15	1,252,575,027.04

资本公积变动主要事项详见附注九、2。

54、库存股

□适用 √不适用

55、其他综合收益

□适用 √不适用

56、专项储备

□适用 √不适用

57、 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	356,345,859.65	47,074,562.00		403,420,421.65
合计	356,345,859.65	47,074,562.00		403,420,421.65

58、 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	3,858,869,567.92	3,393,165,684.49
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	3,858,869,567.92	3,393,165,684.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	757,188,318.53	749,961,623.32
减：提取法定盈余公积	47,074,562.00	49,647,652.49
应付普通股股利	281,532,104.88	234,610,087.40
期末未分配利润	4,287,451,219.57	3,858,869,567.92

59、 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	7,288,761,667.96	5,365,946,872.42	6,673,986,662.11	4,886,165,098.29
其他业务	132,988,590.87	16,111,673.88	157,369,105.87	22,054,027.39
合计	7,421,750,258.83	5,382,058,546.30	6,831,355,767.98	4,908,219,125.68

60、 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	363,344.78	8,470,416.66
城市维护建设税	24,835,092.24	21,351,162.63
教育费附加	17,968,999.31	15,358,271.78
房产税	23,493,809.57	25,496,332.53
土地使用税	16,176,921.02	11,486,554.94
车船使用税	151,304.87	19,970.00
印花税	14,360,884.82	12,613,653.31
土地增值税	387,819,747.84	274,611,297.34
防洪费及水利基金	2,490,175.43	3,516,256.48
环境保护税	440,206.91	278,344.47
合计	488,100,486.79	373,202,260.14

61、 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	238,397,801.75	153,524,792.01
营销推广费	214,913,315.25	121,615,697.08
其他费用	44,177,377.11	48,474,517.26
合计	497,488,494.11	323,615,006.35

62、 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	177,946,021.45	150,913,873.11
残保费	971,568.64	825,925.03
摊销折旧费	15,932,909.87	14,449,749.45
行政办公费	35,977,782.98	32,345,962.96
交通差旅费	6,323,398.66	6,305,206.59
业务招待费	10,233,954.41	10,896,702.36
中介机构费	9,801,993.01	12,348,230.34
工会经费及职工教育经费	2,922,319.24	1,634,176.63
培训费	2,184,895.42	1,916,773.30
开办费	8,465,824.90	
其他费用	16,218,726.54	11,499,381.14
合计	286,979,395.12	243,135,980.91

63、 研发费用

□适用 √不适用

64、 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	128,837,416.00	43,659,833.12
减：利息收入	-61,319,924.17	-59,706,707.42
汇兑损益	88,312,626.66	-1,013,863.82
其他费用	16,225,347.46	3,538,890.58
合计	172,055,465.95	-13,521,847.54

65、 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
政府补助	3,807,777.09	901,628.52

个税手续费返还	716,423.38	902,692.02
合计	4,524,200.47	1,804,320.54

其他说明：

计入其他收益的政府补助详见本附注七、82 政府补助。

66、 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	188,330,516.45	87,789,074.86
处置长期股权投资产生的投资收益	27,670,911.52	
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		10,284,859.35
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	47,518,273.98	
其他	638,495.72	1,733,602.13
合计	264,158,197.67	99,807,536.34

67、 净敞口套期收益

□适用 √不适用

68、 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
交易性金融资产	58,579,074.97	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	58,579,074.97	
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	118,350,199.45	
合计	176,929,274.42	

69、 信用减值损失

√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
其他应收款坏账损失	-28,265,959.72	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
应收账款坏账损失	5,904,284.10	
合计	-22,361,675.62	

70、 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
二、存货跌价损失	-13,432,644.38	-1,691,114.21
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		-5,188,774.68
十四、其他		
合计	-13,432,644.38	-5,573,529.81

71、 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	150,759.08	33,399.15
合计	150,759.08	33,399.15

72、 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
违约金及诉讼赔偿款	8,775,459.92		8,775,459.92
其他	10,826,173.33	1,466,643.87	10,826,173.33
合计	19,601,633.25	1,466,643.87	19,601,633.25

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

73、 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	17,905.32	134,057.80	17,905.32
其中：固定资产处置损失	17,905.32	134,057.80	17,905.32

对外捐赠	5,180,000.00	4,995,000.00	5,180,000.00
罚款支出	3,234,342.92	20,143,966.71	3,234,342.92
赔偿支出	10,078,800.00	7,200,000.00	10,078,800.00
其他	5,305,378.97	6,336,482.71	5,305,378.97
合计	23,816,427.21	38,809,507.22	23,816,427.21

赔偿支出主要为：广州高雅被收购之前未按合同约定时间交房及办理产权手续给予业主的赔偿。

74、 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	423,930,019.31	412,800,633.29
递延所得税费用	-132,797,076.10	-92,330,292.88
合计	291,132,943.21	320,470,340.41

(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	1,000,821,188.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	250,205,297.06
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	7,679,641.67
非应税收入的影响	-52,870,781.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	46,062,877.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,349,161.30
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	51,405,070.33
所得税费用	291,132,943.21

其他说明：

□适用 √不适用

75、 其他综合收益

□适用 √不适用

76、 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	7,918,001,441.62	9,474,689,757.95
投标保证金	106,863,762.25	149,597,660.21
代收款	44,956,719.08	13,670,486.46

其他	191,318,515.04	115,676,165.74
合计	8,261,140,437.99	9,753,634,070.36

(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	6,547,469,661.85	7,385,242,528.43
投标保证金	453,758,498.23	64,823,899.98
应付代收	142,716,094.94	116,101,130.64
其他	830,206,132.62	359,440,028.23
合计	7,974,150,387.64	7,925,607,587.28

(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	40,500,000.00	50,000,000.00
其他	799,156.18	
合计	41,299,156.18	50,000,000.00

(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	39,000,000.00	21,000,000.00
合计	39,000,000.00	21,000,000.00

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(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	25,358,022.45	33,570,135.78
购买少数股东股权的交易对价	34,300,000.00	
合计	59,658,022.45	33,570,135.78

77. 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	709,688,245.03	734,963,764.90
加：资产减值准备	35,794,320.00	5,573,529.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折	61,372,727.49	43,336,816.83

旧		
使用权资产摊销		
无形资产摊销	1,312,578.80	1,308,004.80
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)	-150,759.08	-33,399.15
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-17,905.32	134,057.80
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-176,929,274.42	
财务费用(收益以“-”号填列)	128,837,416.00	28,140,161.12
投资损失(收益以“-”号填列)	-264,158,197.67	-99,807,536.34
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-157,124,358.66	-98,427,821.29
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	24,327,282.56	1,985,413.23
存货的减少(增加以“-”号填列)	-10,980,839,844.53	-10,673,597,442.83
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	546,755,805.37	-490,451,238.19
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,816,508,495.36	7,445,286,761.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,254,623,469.07	-3,101,588,927.89
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	6,420,960,854.02	9,627,491,964.89
减: 现金的期初余额	9,627,491,964.89	7,201,303,955.54
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,206,531,110.87	2,426,188,009.35

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	70,000,000.00
其中: 宁夏海雅置业有限公司	70,000,000.00
石家庄全业房地产开发有限公司及下属子公司	0.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	0.00
其中: 宁夏海雅置业有限公司	0.00
石家庄全业房地产开发有限公司及下属子公司	0.00
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	45,430,585.41
取得子公司支付的现金净额	115,430,585.41

(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	6,420,960,854.02	9,627,491,964.89
其中：库存现金	490,842.50	382,146.99
可随时用于支付的银行存款	6,420,470,011.52	9,627,109,817.90
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	6,420,960,854.02	9,627,491,964.89
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

78、 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

79、 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	65,514.18	详见货币资金附注
存货	1,920,169.36	抵押
固定资产	124,851.28	抵押
投资性房地产	2,154.29	抵押
长期股权投资	44,448.77	质押十四、1、(2)
合计	2,157,137.88	/

80、 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			33,787.62
其中：美元	4,843.27	6.9762	33,787.62
应付债券			3,452,709,737.40
其中：美元	494,927,000.00	6.9762	3,452,709,737.40
应付利息			14,522,725.07
其中：美元	2,081,752.97	6.9762	14,522,725.07

(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

81、套期

适用 不适用

82、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
税收优惠	1,029,495.26	其他收益	1,029,495.26
财政返还款	2,650,000.00	其他收益	2,650,000.00
其他	128,281.83	其他收益	128,281.83

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

83、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
宁夏海雅	2019年3月29日	14,275.22	100.00	受让	2019年3月29日	取得被购买方控制权		-89.92
石家庄全业及其子公司	2019年4月4日	8,000.00	80.00	受让	2019年4月4日	取得被购买方控制权		-460.83

说明:

1、收购宁夏海雅置业有限公司股权事项

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%股权转让予华远置业, 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·鹿鸣台合作项目

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·鹿鸣台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%的股权及相关权益，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。

项目合作期间，在华和提供的与本协议履行有关之借款本息全部收回后，且铭朝项目结利并符合分红条件后，由铭朝向全业分红，并由全业将自铭朝取得的红利按照各50%的比例向华和、思蜀进行分红。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	宁夏海雅	石家庄全业及其子公司
--现金	142,752,178.60	80,000,000.00
--非现金资产的公允价值		
--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	142,752,178.60	80,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	145,260,908.35	88,040,012.59
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	-2,508,729.75	-8,040,012.59

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	宁夏海雅		石家庄全业及其子公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	14,536.87	14,376.18	76,531.39	74,442.26
货币资金			10,055.44	10,055.44
应收款项				
存货	14,536.87	14,376.18	66,426.44	64,337.31
固定资产				
无形资产			1.03	1.03
其他应收款			5.50	5.50
其他流动资产			42.98	42.98
负债：	10.78	10.78	64,895.52	64,895.52
借款				

应付款项	10.78	10.78	64,802.50	64,802.50
递延所得税负债				
应付职工薪酬			93.02	93.02
应交税费				
净资产	14,526.09	14,365.40	11,635.87	9,546.74
减：少数股东权益			2,831.87	1,787.31
取得的净资产	14,526.09	14,365.40	8,804.00	7,759.43

(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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

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

1、本年新设 4 公司，具体情况如下：

(1) 重庆华远皓华房地产开发有限公司

公司由重庆市沙坪坝区市场监督管理局于 2019 年 3 月 26 日核准设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91500106MA60AJMD0D。

(2) 石家庄华远尚隆房地产开发有限公司

公司由石家庄市高新区市场监督管理局于 2019 年 5 月 5 日核准设立。注册资本 20000 万元，统一社会信用代码 91130101MA0DH2RW0U。

- (3) 任丘市华睿立远房地产开发有限公司
公司由任丘市行政审批局于 2019 年 11 月 4 日核准设立。注册资本 4500 万元，统一社会信用代码 91130982MA0E8T3NXG。
- (4) 长沙隆锦致远房地产开发有限公司
公司由长沙县市场监督管理局于 2019 年 5 月 23 日核准设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91430121MA4QH39POB。

2、本年注销 2 家公司，具体情况如下：

- (1) 长沙嘉华昌远商业管理有限公司
公司由长沙市天心区市场监督管理局于 2019 年 12 月 5 日核定准予注销。
- (2) 北京华瑞城会所管理有限公司
公司由北京市门头沟区市场监督管理局于 2019 年 12 月 12 日核定准予注销。

6、其他

适用 不适用

7、非同一控制下企业合并

- (1). 合并成本及商誉
- (2). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

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 注	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		90.00	非同一控制下合并
博大庆远	河北省	河北省	旅游景区项目的开发、建设、管理		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
任丘华睿	任丘市	任丘市	房地产开发销售		100.00	设立
石家庄全业	石家庄市	石家庄市	房地产开发销售		80.00	非同一控制下合并
石家庄铭朝	石家庄市	石家庄市	房地产开发销售		80.00	非同一控制下合并
石家庄尚隆	石家庄市	石家庄市	房地产开发销售		53.00	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
宁夏海雅	银川市	银川市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
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 注	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		50.00	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

长沙隆锦致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		50.00	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
重庆皓华	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		100.00	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 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

注：详见本附注八、5 其他原因的合并范围。

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、长沙隆卓致远及长沙隆宏致远：根据协议约定，华远置业与湖南省碧桂园地产有限公司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%。

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%，根据协议约定，天津利创设董事会有 5 人组成，本公司提名 3 人，董事会决议的表决，实行一人一票制。董事会会议做出决议，必须经超过半数以上董事同意，方可生效，因此本公司将其纳入合并财务报表范围。

(2) 佛山美玖：持股比例为 33%，根据协议约定，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，因此本公司将其纳入合并财务报表范围。

(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
长沙地韵	7%	-25.20		10,811,672.52
长沙橘韵	7%	1,669,980.14		59,423,328.50
长沙人韵	7%	1,221.82		7,455,520.79
隆卓致远	50%	-6,733,772.50		42,800,741.81
隆宏致远	50%	-243,649.46		24,637,117.47
佛山美玖	67%	-17,277,275.38		-7,252,454.83
华信致远（注 1）		-9,863,892.12		
华瑞和酒店	49%	788,726.03	2,403,679.619	6,147,978.20
华瑞成会所（注 2）	49%	416.12		
石家庄尚隆	47%	-1,116,603.66		176,241,896.34
石家庄全业及其子公司	20%	-2,671,220.18		25,369,392.02
承德博大庆远	25%	-500,675.84		-2,115,500.13

新润致远	20%	-183,959.76		8,426,312.62
阳菱光辉	49%	-6,399,914.39		290,245,471.85
天津利创	50%	-8,093,894.05		12,963,566.47
上和致远	50%	10,700,445.18		270,213,842.47
创想精英	10%	-906,485.31		-702,881.07
银川创华	40%	-4,389,251.90		15,451,482.94
银川君华	40%	-2,280,243.04		17,613,228.80

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 1：详见本附注九、2、（1）在子公司所有者权益份额的变化情况的说明。

注 2：详见本附注八、5 其他原因的合并范围变动。

说明：详见本附注九、2、（1）企业集团的构成说明。

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	30,296.68	32.72	30,329.40	3.03	19,714.06	19,717.09	27,727.66	2.73	27,730.39	17,116.79		17,116.79
长沙地韵	23,792.98		23,792.98	2.38	8,373.60	8,375.98	21,833.05		21,833.05	6,413.65		6,413.65
长沙橘韵	109,001.02	154,312.82	263,313.84	26.33	131,282.06	131,308.39	195,787.28	164,808.22	360,595.50	278,090.72		278,090.72
上和致远	2,485.82	85,598.24	88,084.06	8.81	34,041.29	34,050.10	3,010.37	87,986.00	90,996.37	39,093.69		39,093.69
天津利创	110,241.29	9.57	110,250.86	11.03	59,366.91	59,377.94	110,241.29	9.57	110,250.86	59,366.91	46,500.00	105,866.91
新润致远	615,039.23	10.96	615,050.19	61.51	463,087.03	463,148.54	553,326.89	13.1	553,339.99	479,034.86	70,000.00	549,034.86
华瑞和酒店	854.37	3.61	857.98	0.09	217.78	217.87	1,293.59	4.66	1,298.25	513.98		513.98
华瑞城会所							0.06		0.06	0.15		0.15
博大庆远	733.80		733.80	0.07	1,580.00	1,580.07	934.07		934.07	1,580.00		1,580.00
创想精英	33.64	165.53	199.17	0.02	880.36	880.38	76.36	181.08	257.44	529.62		529.62
佛山美玖	272,088.73	1,129.55	273,218.28	27.32	210,031.65	210,058.97	175,901.45	1,320.52	177,221.97	104,356.51	71,283.04	175,639.55
长沙隆卓致远	139,474.10	260.59	139,734.69	13.97	92,674.54	92,688.51	96,993.09	22.75	97,015.84	97,108.94		97,108.94
长沙隆宏致远	132,988.37		132,988.37	13.30	128,060.94	128,074.24	120,208.49		120,208.49	120,232.33		120,232.33
佛山华信致远	242,540.57	1,023.45	243,564.02	24.36	177,517.76	177,542.12	180,372.30	14.93	180,387.23	175,602.50		175,602.50
银川创华	81,392.26	2,153.26	83,545.52	8.35	79,682.65	79,691.00	43,339.61	33.15	43,372.76	38,412.58		38,412.58
银川君华	82,971.35	926.71	83,898.06	8.39	40,294.76	40,303.15	52,545.58		52,545.58	47,572.21		47,572.21
石家庄尚隆	378,224.71	29.37	378,254.08	37.83	340,929.56	340,967.39						
石家庄全业	6,506.75	10,000.00	16,506.75	1.65	6,686.24	6,687.89						
石家庄铭朝	94,665.68	593.36	95,259.04	9.53	38,021.50	38,031.03						

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		1.75	1.75	11.39		3.12	3.12	4.96
长沙地韵		-0.04	-0.04	-0.62		-0.04	-0.04	-0.52

2019 年年度报告

长沙橘韵	73,197.80	-1,190.03	-1,190.03	-70,770.39	171,094.67	18,623.85	18,623.85	-34,071.21
上和致远		2,140.09	2,140.09	-567.76	1,326.89	-1,731.56	-1,731.56	-13,642.33
天津利创		-1,283.69	-1,283.69	-16,710.03		-1,283.69	-1,283.69	
新润致远	18.33	-91.98	-91.98	-67,288.83	0.11	-234.31	-234.31	-4,105.44
华瑞和酒店	2,582.49	375.08	375.08	-292.99	2,859.40	488.63	488.63	601.53
华瑞城会所		0.08	0.08	-0.06		-0.04	-0.04	0.06
博大庆远		-200.27	-200.27	-0.27		-464.08	-464.08	-29.2
创想精英	302.87	-409.01	-409.01	17.38	273.71	-427.27	-427.27	2.77
佛山美玖	2,080.12	-2,578.82	-2,578.82	83,567.62		-1,272.78	-1,272.78	-34,520.40
长沙隆卓致远		-1,346.75	-1,346.75	-42,142.55	0.19	-93.1	-93.1	2,127.73
长沙隆宏致远		-48.73	-48.73	-6.99		-23.85	-23.85	7.18
佛山华信致远	1.04	-2,013.04	-2,013.04	-68,959.54	0.23	-215.26	-215.26	-1,139.77
银川创华		-1,097.31	-1,097.31	113.09		-39.82	-39.82	-4,674.30
银川君华		-570.06	-570.06	-26,960.69		-26.63	-26.63	-4,909.50
石家庄尚隆		-411.33	-411.33	-33,903.73				
石家庄全业		5.15	5.15	6.75				
石家庄铭朝		-465.98	-465.98	-55,644.09				

(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

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

(1) 佛山华信致远：2019年12月16日，本公司全资子公司华远置业与北京远东新地置业有限公司签署《解除协议书》，北京远东新地置业有限公司将持有的华信致远49%股权转让予华远置业，股权交易总价款为人民币3,430.00万元，于2019年12月20日完成工商变更登记后，华远置业持有华信致远100%股权。

(2) 创想精英：2019年3月8日，本公司的孙公司华远浩景与北京精创合文教育科技有限公司（以下简称“北京精创”）签署《合资协议书之补充协议二》，北京精创将持有的创想精英39%股权以零元价格转让予华远浩景，转让完成后，北京精创持有创想精英10%股权，华远浩景持有创想精英90%的股权。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	佛山华信致远	创想精英
购买成本/处置对价		
--现金	3,430.00	
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	3,430.00	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,358.13	-156.01
差额	2,071.87	156.01
其中：调整资本公积	2,071.87	156.01
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明

□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	房地产开发销 售		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/本期金额									
	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	天津兴泰聚 成置业有 限公司	佛山市骏隆 房地产有 限公司
流动资产	13,893.27	8,260.57	3,351.34	0.41	16,847.63	777.17	74,376.14		178,633.73	180,449.77
非流动资产	919.48		181,957.46		110,872.74	1,107.65	12.98		2.96	19.35
资产合计	14,812.75	8,260.57	185,308.80	0.41	127,720.37	1,884.82	74,389.12		178,636.69	180,469.12
流动负债	11,341.69	298.31	149,696.85	40.72	52,544.70	6.33	48,256.55		58,299.49	76,816.81
非流动负债			79,064.20		48,750.00					102,300.00
负债合计	11,341.69	298.31	228,761.05	40.72	101,294.70	6.33	48,256.55		58,299.49	179,116.81
少数股东权益										
归属于母公司股东权益	3,471.06	7,962.26	-43,452.25	4,089.35	26,425.67	1,878.49	26,132.57		120,337.20	1,352.31
按持股比例计算的净资产份 额	694.21	2,309.06	-21,291.60	204.47	5,549.39	563.55	6,794.47		30,084.30	662.63
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	490.00					1,087.70				
存在公开报价的联营企业权 益投资的公允价值										
营业收入	2,262.37		46,160.48		83,176.41	48.54	132,426.12		177,792.13	

2019 年年度报告

净利润	1,148.24	-207.66	-16,147.87	0.66	11,691.63	-33.50	40,191.25	-36.00	40,567.30	-1,640.53
终止经营的净利润										
其他综合收益										
综合收益总额	1,148.24	-207.66	-16,147.87	0.66	11,691.63	-33.50	40,191.25	-36.00	40,567.30	-1,640.53
本年度收到的来自联营企业的股利	536.43						5,200.00			

	年初余额/上期发生额									
	北京圣瑞物业服务 有限公司	北京嘉里华 远房地产开发 有限公司	长沙海信广场 实业有限公司	北京建华置 地有限公司	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	157,116.43	78,109.63	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	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	80,573.80	220,314.41
非流动负债			87,037.60		49,250.00				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	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	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	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	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		0.1	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	-959.6	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	-959.6	16,376.15
本年度收到的来自联营企业的股利	383.39						3,070.89			

(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	本期未确认的损失 (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	10,215.83	7,912.46	18,128.29

(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	4,130.73	40.72	4,090.01	0	0.66

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。

1、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、其他应收款等相关金融资产。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。

2、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 2019 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 115.20 亿元，其中浮动利率借款 98.35 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 1%，将导致公司利息支出增加/减少 0.984 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。2019 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：

项目	外币负债		外币资产	
	期末数	期初数	期末数	期初数
美元	346,723.25	135,860.48	3.38	108,413.32
合计	346,723.25	135,860.48	3.38	108,413.32

本公司为对冲发行美元债产生的汇率风险与银行做了货币掉期业务，考虑货币掉期业务后，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 1,067.45 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。

3、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，以确保公司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

单位:万元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		5,768.91	1,950.00	7,718.91
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		5,768.91	1,950.00	7,718.91
(1) 债务工具投资			1,950.00	1,950.00
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产		5,768.91		5,768.91
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			138,505.61	138,505.61
持续以公允价值计量的资产总额		5,768.91	140,455.61	146,224.52
(六) 交易性金融负债				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2019 年 12 月 31 日止，本公司金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2019 年 12 月 31 日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

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

本公司以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

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

衍生金融资产为本公司与金融机构签订的货币掉期，详见本附注七、3，本公司使用金融机构提供的报价作为估值依据。

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

持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为本公司持有的结构化主体受益权和少量的未上市股权投资(附注七、18)。本公司采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了现金流量折现法及市场比较法的估值技术，并且其中重要及复杂的投资估值参考了独立合格专业评估师的评估报告。

持续第三层次公允价值计量的交易性金融资产主要为本公司持有的理财产品(附注七、2)。本公司采用约定的预期收益率计算的未来现金流量折现的方法估算公允价值。

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
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	其他
天津滨港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
富利建设集团有限公司	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
保利发展控股集团股份有限公司	其他
石家庄思蜀科技有限公司	其他
深圳市创申企业管理有限公司	其他
保利华南实业有限公司	其他
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	其他
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	其他
李春晖	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
北京市华远集团有限公司	融资服务费	23,447,461.19	31,835,135.47
北京市华远集团有限公司	资金占用费	162,243,531.62	95,602,110.01
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	27,643,261.52	39,262,529.71
北京盛同联行房地产经纪有限公司	代理费	138,600.00	8,337,300.23
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	50,659,545.33	54,296,911.49
长沙海信广场实业有限公司	采购商品		47,560.34
北京北医医疗技术服务有限公司	接受劳务	508,737.86	
宁波拓诚影世置业有限公司	资金占用费	1,846,532.66	881,553.24
华远大数电子商务有限公司	接受劳务	742,970.17	
富利建设集团有限公司	接受劳务		16,549,944.91
陕西旭辉企业管理有限公司	接受劳务		380,227.11
天津瑞悦商业管理有限公司	资金占用费		33,609,542.56
北京永同昌房地产开发有限公司	资金占用费	2,243,657.66	883,523.08
湖南省碧桂园地产有限公司	资金占用费	102,362,545.60	32,370,297.25
北京远东新地置业有限公司	资金占用费	48,397,081.65	42,691,580.47
陕西旭辉企业管理有限公司	资金占用费	20,672,008.12	12,722,342.45

深圳市创申企业管理有限公司	资金占用费	47,602,391.91	
---------------	-------	---------------	--

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
北京市华远集团有限公司	销售商品		472,624,173.67
长沙海信广场实业有限公司	劳务费	1,114,467.64	1,289,913.21
长沙海信广场实业有限公司	资金占用费	26,417,113.31	23,901,763.87
天津兴泰聚成置业有限公司	劳务费	3,784,726.19	22,652,650.72
北京盛同联行房地产经纪有限公司	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	管理费		199,121.39
华远小额贷款有限公司	服务费	33,396.24	30,849.06
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	资金占用费	10,827,371.07	12,114,930.82
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	资金占用费	56,841,744.34	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
永同昌建设集团有限公司	提供劳务	1,611,676.50	
北京华远资产管理有限公司	服务费	5,283.04	2,358.50
李春晖	销售商品	1,132,951.38	

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	26,000.00	2016/2/5	2021/2/4	否
广州高雅	55,900.00	2017/10/20	2021/6/22	否
佛山美玖	21,120.00	2018/3/27	2021/3/26	否
华信致远	50,785.13	2019/1/23	2022/1/22	否
华信致远	25,000.00	2019/3/28	2022/1/22	否
华信致远	10,000.00	2019/7/1	2022/1/22	否
华信致远	4,607.44	2019/10/31	2022/1/22	否
长沙隆熙	24,500.00	2018/10/30	2021/10/29	否
长沙隆熙	25,500.00	2018/12/11	2021/10/29	否
重庆筑华	1,000.00	2018/8/3	2021/8/2	否
重庆筑华	16,000.00	2018/9/11	2021/8/2	否
重庆筑华	4,870.00	2018/12/31	2021/8/2	否
重庆筑华	10,130.00	2019/1/1	2021/8/2	否
重庆筑华	52,600.00	2019/5/31	2022/5/29	否
篆山澜岛	10,000.00	2018/7/27	2020/7/26	否
篆山澜岛	4,590.00	2018/7/31	2020/7/26	否
篆山澜岛	5,120.00	2018/12/7	2020/7/26	否
篆山澜岛	1,000.00	2018/12/20	2020/7/26	否
篆山澜岛	1,570.00	2018/12/21	2020/7/26	否
篆山澜岛	1,080.00	2018/12/28	2020/7/26	否
篆山澜岛	3,140.00	2019/1/11	2020/7/26	否
篆山澜岛	2,780.00	2019/1/31	2020/7/26	否
篆山澜岛	6,110.00	2019/8/29	2020/7/26	否
篆山澜岛	15,000.00	2019/8/30	2020/7/26	否
篆山澜岛	6,000.00	2019/9/6	2020/7/26	否
篆山澜岛	13,270.00	2019/9/20	2020/7/26	否
篆山澜岛	3,000.00	2019/9/25	2020/7/26	否
篆山澜岛	2,350.00	2019/9/29	2020/7/26	否
篆山澜岛	2,000.00	2019/9/30	2020/7/26	否
篆山澜岛	7,550.00	2019/10/12	2020/7/26	否
重庆皓华	19,920.00	2019/9/29	2022/9/19	否
重庆皓华	25,200.00	2019/10/8	2022/9/19	否
重庆皓华	11,280.00	2019/11/1	2022/9/19	否
新润致远	70,000.00	2018/11/13	2024/11/13	否
新润致远	35,000.00	2019/4/26	2025/5/13	否
新润致远	44,000.00	2019/10/31	2026/5/13	否
天津利创	14,500.00	2018/8/30	2021/8/27	否
天津利创	9,750.00	2019/9/2	2021/8/27	否
阳菱光辉	60,000.00	2019/1/29	2020/12/31	否
阳菱光辉	2,000.00	2019/5/14	2020/12/31	否
阳菱光辉	18,000.00	2019/6/19	2020/12/31	否
长沙橘韵	47,500.00	2019/3/18	2029/3/18	否
长沙隆卓致远	18,000.00	2019/3/25	2022/3/20	否
长沙隆卓致远	13,500.00	2019/5/6	2022/3/20	否

长沙隆旺致远	23,000.00	2019/4/19	2022/4/15	否
长沙隆旺致远	5,000.00	2019/6/28	2022/4/15	否
银川创华	10,000.00	2019/6/26	2022/6/25	否
银川君华	10,200.00	2019/6/26	2022/6/24	否
银川君华	13,800.00	2019/7/31	2022/6/24	否
石家庄铭朝	50,000.00	2019/12/18	2022/12/16	否
涿州盛丰和华	50,000.00	2019/12/24	2021/12/16	否
华远置业、石家庄尚隆	172,728.56	2019/8/26	2023/6/30	否
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	14,455.00	2018/11/12	2021/11/11	否
佛山市骏隆房地产有限公司	23,125.00	2018/9/18	2025/9/17	否
佛山市骏隆房地产有限公司	2,450.00	2018/12/17	2023/12/16	否
华远集团	60,000.00	2019/3/18	注 1	否
华远集团	46,000.00	2019/5/5	注 1	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
拆入				
华远集团	30,000.00	2018/9/11	2020/9/11	向控股股东借款
华远集团	20,000.00	2019/4/28	2020/5/5	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2019/5/6	2020/5/5	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2019/5/6	2020/5/5	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2019/5/10	2020/5/9	向控股股东借款
华远集团	8,000.00	2019/5/10	2019/12/4	向控股股东借款
华远集团	10,000.00	2019/5/10	2019/12/18	向控股股东借款
华远集团	12,000.00	2019/5/10	2019/12/20	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	184.65	-	1,922.81	10.00%
上和致远	北京永同昌房地产开发有限公司	1,738.35	624.37	-	2,362.72	10.00%
新润致远	北京亨晟置业有限公司	95,075.09	-	11,000.00	84,075.09	7.00%
长沙隆卓致远	湖南省碧桂园地产有限公司	44,866.60	9,160.91	23,587.50	30,440.01	10.00%
长沙隆宏致远	湖南省碧桂园地产有限公司	55,970.73	6,414.87	2,500.00	59,885.60	10.00%
阳菱光辉	天津瑞悦商业管理有限公司	61,632.24	5,773.42	53,900.00	13,505.66	10.00%

银川创华	陕西旭辉企业管理有限公司	14,707.94	2,421.29	19,129.23	-2,000.00	10.00%
银川君华	陕西旭辉企业管理有限公司	18,412.34	981.27	17,920.00	1,473.61	10.00%
石家庄尚隆	深圳市创申企业管理有限公司		154,992.71		154,992.71	9.00%
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	北京市华远置业有限公司	21,501.25	-	-	21,501.25	4.75%
兴佰君泰	北京市华远置业有限公司	16,989.00	1,147.70	10,500.00	7,636.70	8.00%
长沙海信	北京市华远置业有限公司	55,304.20	7,278.75	-	62,582.95	4.35%
佛山骏隆	北京市华远置业有限公司	17,846.30	-	16,750.00	1,096.30	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	2,593.50	4,582.00

(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	31,840,899.99		228,029,999.99	
其他应收款	北京市圣瑞物业服务有限公司	6,736,112.39		817,759.98	
其他应收款	长沙海信广场实业有限公司	677,733,437.30		576,943,805.21	
其他应收款	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	89,208,840.00		182,731,826.67	
其他应收款	华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	245,023,084.44		245,023,084.44	
其他应收款	佛山骏隆房地产有限公司	10,963,007.00		178,463,007.00	
其他应收款	陕西旭辉企业管理有限公司	4,390,849.22			
其他应收款	石家庄思蜀科技有限公司	65,048,717.11			
其他应收款	富利建设集团有限公司	36,254,000.00		36,254,000.00	
其他应收款	保利华南实业有限公司	10,000,000.00			
其他应收款	佛山市华尚致远房地产开发有限公司			801,387,342.35	
其他应收款	天津滨港房地产开发有限公司	32,875,000.00		32,875,000.00	
其他应收款	保利发展控股集团股份有限公司	200,000,000.00			
预付账款	北京市圣瑞物业服务有限公司			722,678.62	
预付账款	陕西旭辉企业管理有限公司			380,227.11	
预付账款	北京盛同华远房地产投资有限公司			60,000.00	

(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	北京市圣瑞物业服务有限公司	11,975,841.34	18,992,302.70
应付账款	永同昌建设集团有限公司	47,783,395.20	69,739,414.64
应付账款	陕西旭辉企业管理有限公司		55,170.00
其他应付款	北京市华远集团有限公司	800,000,000.00	1,595,602,110.01
其他应付款	北京盛同华远房地产投资有限公司	25,101,103.58	49,907,777.73
其他应付款	北京盛同联行房地产经纪公司	800,629.83	893,029.83
其他应付款	北京市圣瑞物业服务有限公司	5,160,907.96	925,230.96
其他应付款	北京建华置地有限公司	38,680,281.37	38,680,281.37
其他应付款	宁波拓诚影世置业有限公司	19,228,068.79	17,381,536.13
其他应付款	北京永同昌房地产开发有限公司	23,627,197.85	17,383,540.19
其他应付款	北京享晟置业有限公司	902,540,456.05	950,750,905.81
其他应付款	湖南省碧桂园地产有限公司	949,104,394.04	1,009,300,812.35
其他应付款	天津瑞悦商业管理有限公司	135,056,646.42	616,322,448.40
其他应付款	陕西旭辉企业管理有限公司	32,521,340.59	343,925,230.36
其他应付款	永同昌建设集团有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	天津金辉永华置业有限公司	40,791,061.77	92,791,061.77
其他应付款	天津兴泰聚成置业有限公司	242,188,640.00	245,973,366.19
其他应付款	保利(天津)房地产开发有限公司	100,260.90	61,712.97
其他应付款	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	308,627.42	102,353.12
其他应付款	保利华南实业有限公司		148,735,792.00
其他应付款	保利发展控股集团股份有限公司	1,240,833.33	
其他应付款	美的置业集团有限公司	950,000,000.00	154,002,300.00
其他应付款	石家庄思蜀科技有限公司	358,244.00	
其他应付款	深圳市创申企业管理有限公司	1,597,529,483.15	
其他应付款	华新世纪投资集团有限公司		56,191,564.79
其他应付款	北京九鼎房地产开发有限责任公司		56,125,507.38
其他应付款	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

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	抵押物使用人	抵押物
	起始日	到期日				
东亚银行北京分行	2017/06/26	2022/06/26	37,500.00	土地使用权及现房抵押	北京市华远置业有限公司	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	7,500.00			
平安银行广州分行	2016/06/21	2021/06/22	55,900.00	土地使用权、在建工程、现房抵押	广州高雅房地产开发有限公司	广州雲和墅现房、在建工程及土地使用权第一顺位抵押
中国银行广州荔湾支行营业部	2019/01/23	2022/01/22	50,785.13	在建工程抵押	佛山市华信致远房地产开发有限公司	广州佛山海蓝城在建工程抵押
	2019/03/28	2022/01/22	25,000.00			
	2019/07/01	2022/01/22	10,000.00			
	2019/10/31	2022/01/22	4,607.44			
生命保险资产管理有限公司	2018/10/30	2021/10/29	24,500.00	土地使用权及在建工程抵押	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	长沙华时代土地使用权及在建工程抵押
	2018/12/11	2021/10/29	25,500.00			
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	2018/08/03	2021/08/02	1,000.00	土地使用权抵押	重庆筑华房地产开发有限公司	重庆海蓝城的二期土地使用权抵押
	2018/09/11	2021/08/02	16,000.00			
	2018/12/31	2021/08/02	4,870.00			
	2019/01/01	2021/08/02	10,130.00			
	2019/05/31	2022/05/29	52,600.00	土地使用权及在建工程抵押		重庆海蓝城三期土地使用权及一期在建工程
华宝信托有限责任公司	2018/07/27	2020/07/26	10,000.00	土地使用权抵押	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	重庆春风度及海蓝和光二期土地使用权抵押
	2018/07/31	2020/07/26	4,590.00			
	2018/12/07	2020/07/26	5,120.00			
	2018/12/20	2020/07/26	1,000.00			
	2018/12/21	2020/07/26	1,570.00			

	2018/12/28	2020/07/26	1,080.00			
	2019/01/11	2020/07/26	3,140.00			
	2019/01/31	2020/07/26	2,780.00			
	2019/08/29	2020/07/26	6,110.00			
	2019/08/30	2020/07/26	15,000.00			
	2019/09/06	2020/07/26	6,000.00			
	2019/09/20	2020/07/26	13,270.00			
	2019/09/25	2020/07/26	3,000.00			
	2019/09/29	2020/07/26	2,350.00			
	2019/09/30	2020/07/26	2,000.00			
	2019/10/12	2020/07/26	7,550.00			
建设银行 重庆沙坪坝支行	2019/09/29	2022/09/19	16,600.00	土地使用权抵押	重庆华远皓华房地产开发有限公司	重庆海蓝和光一期土地使用权抵押
	2019/10/08	2022/09/19	21,000.00			
	2019/11/01	2022/09/19	9,400.00			
北京银行股份有限公司北辰路支行	2018/11/13	2024/11/13	70,000.00	土地使用权抵押	北京新润致远房地产开发有限公司	北京石景山土地抵押
	2019/04/26	2025/05/13	35,000.00			
	2019/10/31	2026/05/13	44,000.00			
华润深国投信托	2019/01/29	2020/12/31	60,000.00	土地使用权及在建工程抵押	阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司	天津海蓝城土地使用权及在建工程抵押
	2019/05/14	2020/12/31	2,000.00			
	2019/06/19	2020/12/31	18,000.00			
中国银行芙蓉支行	2019/03/18	2029/03/18	47,500.00	现房抵押	长沙橘韵投资有限公司	长沙君悦酒店现房抵押
中国光大银行股份有限公司长沙新华支行	2019/03/25	2022/03/20	36,000.00	土地使用权及在建工程抵押	长沙隆卓致远房地产开发有限公司	长沙海蓝城一期土地使用权及在建工程抵押
	2019/05/06	2022/03/20	27,000.00			
中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	2019/04/19	2022/04/15	23,000.00	土地使用权、在建工程、现房抵押	长沙隆旺致远房地产开发有限公司	长沙海蓝郡土地使用权、在建工程及长沙华中心部分现房抵押
	2019/06/28	2022/04/15	5,000.00			
中国工商银行有限公司宁夏区分行营业部	2019/06/26	2022/06/26	10,000.00	土地使用权及在建工程抵押	银川创华房地产开发有限公司	银川璟玺土地使用权及在建工程抵押
华夏银行银川分行营业部	2019/06/26	2022/06/26	17,000.00	土地使用权及在建工程抵押	银川君华房地产开发有限公司	银川珑玺土地使用权及在建工程抵押
	2019/07/31	2022/06/26	23,000.00			
兴业银行石家庄分行	2019/12/18	2022/12/16	50,000.00	土地使用权及在建工程抵押	石家庄铭朝房地产开发有限公司	石家庄海蓝和光土地使用权及在建工程抵押

渤海国际信托有限公司	2019/12/24	2021/12/16	50,000.00	土地使用权抵押	涿州盛丰和华房地产开发有限公司	涿州海蓝城土地使用权抵押
合计			974,952.57			

(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(万元)	备注
华远置业持有阳菱光辉 51% 股权	364,487,700.00	华润深国投信托有限公司	80,000.00	
华远置业持有石家庄铭朝 80% 股权	80,000,000.00	兴业银行股份有限公司石家庄分行	50,000.00	

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

于 2019 年 12 月 31 日,已发生但尚不符合负债确认条件的或有事项,未在财务报表中反映,主要是公司于日常经营过程中会涉及到一些与客户、供应商等之间的纠纷、诉讼或索赔。于 2019 年 12 月 31 日,本公司作为被告涉及的未决诉讼标的金额为 59,120,320.43 元,其中本公司对原告进行反诉的诉讼标的额为 18,640,011.08 元。

(2)、截止 2019 年 12 月 31 日公司为其他单位提供债务

截至 2019 年 12 月 31 日,本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 4,087,283,736.64 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

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). 2020 发行第一期超短期融资券

公司于 2020 年 3 月 6 日完成 2020 年第一期超短期融资券的发行，本期债券实际发行规模为 5 亿元，期限为 180 天，发行利率为 3.23%。

(2). 2020 年公开发行公司债券（第一期）

公司于 2020 年 4 月 3 日完成发行 2020 年公开发行公司债券（第一期），本期债券实际发行规模为 14 亿元，其中品种一发行规模 11 亿元，期限为 1+1+1 年期，附第 1 年末、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 4.80%；品种二发行规模 3 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 5.50%。

(3). 疫情影响

自新型冠状病毒的传染疫情（“新冠疫情”）从 2020 年 1 月起在全国爆发以来，公司积极响应并严格执行国家对病毒疫情防控的各项规定和要求，积极配合政府做好疫情防控工作。公司预计此次新冠疫情及防控措施将对本公司的房地产开发进度和销售造成一定的影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。公司将持续密切关注新冠疫情的发展情况，并评估和积极应对其对公司财务状况、经营成果等方面的影响。截止至本报告报出日，尚未发现重大不利影响。

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

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 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

(5). 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

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 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

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	21,197,587,093.82	15,190,288,622.50
合计	21,197,587,093.82	15,190,288,622.50

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

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

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	21,197,587,093.82
合计	21,197,587,093.82

(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	21,197,587,093.82	15,190,288,622.50
合计	21,197,587,093.82	15,190,288,622.50

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(6). 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
北京市华远置业有限公司	往来款	21,195,587,093.82	1 年以内	99.99	
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	往来款	2,000,000.00	1 年以内	0.01	
合计	/	21,197,587,093.82	/	100.00	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 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

其他说明：

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

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
其他业务	6,383,213.59			
合计	6,383,213.59			

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	500,000,000.00
合计	500,000,000.00	500,000,000.00

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	132,853.76	七、71、73
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,807,777.09	七、82
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	95,433,021.00	七、59
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	10,548,742.34	七、72
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	146,021,110.97	七、68
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,745,630.98	七、72、73
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,364,724.28	
所得税影响额	-74,603,056.22	
少数股东权益影响额	-586,708.71	
合计	164,643,384.97	

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	9.38	0.323	0.323
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.34	0.253	0.253

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：2020 年 4 月 23 日

修订信息

适用 不适用