

公司代码：600743

公司简称：华远地产



**华远地产股份有限公司**

**2022 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性、准确性、完整性，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、公司负责人王乐斌、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）冀伟明声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2022年度审计报告，公司2022年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-382,171.08万元。2022年度母公司实现净利润199.32万元。鉴于公司2022年度亏损，结合公司实际经营情况和长期发展资金需求，为保障公司可持续发展，公司2022年度拟不进行利润分配。该利润分配预案将提交公司2022年年度股东大会审议。

### 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他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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、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，详情请查阅第三节、六、（四）“可能面对的风险”。

### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	26
第五节	环境与社会责任.....	39
第六节	重要事项.....	41
第七节	股份变动及股东情况.....	48
第八节	优先股相关情况.....	52
第九节	债券相关情况.....	52
第十节	财务报告.....	61

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
	(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
	(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

## 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	HuaYuan Property Co., Ltd.
公司的法定代表人	王乐斌

### 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
公司注册地址的历史变更情况	公司注册地址于2014年由“湖北省潜江市湖滨路21号”变更为“北京市西城区北展北街11号华远企业中心11#楼”
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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	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	上海市黄浦区南京东路61号四楼
	签字会计师姓名	李永江、朱锦梅

## 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	2022年	2021年	本期比上年 同期增减(%)	2020年
营业收入	1,092,433.64	1,369,332.37	-20.22	773,070.17
扣除与主营业务无关的业务收入 和不具备商业实质的收入后的 营业收入	1,089,640.48	1,348,764.61	-19.21	/
归属于上市公司股东的净利润	-382,171.08	-66,945.69	不适用	41,406.26
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-383,220.87	-74,811.50	不适用	28,899.35
经营活动产生的现金流量净额	180,624.26	734,726.34	-75.42	631,448.94
	2022年末	2021年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	660,101.68	993,990.64	-33.59	891,369.53
总资产	4,446,639.63	5,625,181.61	-20.95	6,163,671.24

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
基本每股收益(元/股)	-1.751	-0.285	不适用	0.176
稀释每股收益(元/股)	-1.751	-0.285	不适用	0.176
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	-1.755	-0.319	不适用	0.123
加权平均净资产收益率(%)	-74.61	-8.33	减少66.28个百分点	4.96
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	-74.80	-9.31	减少65.49个百分点	3.46

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、2022 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	92,990.00	300,474.29	145,614.08	553,355.27
归属于上市公司股东的净利润	-6,034.32	-15,993.42	-20,113.55	-340,029.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-6,150.89	-16,449.03	-20,581.13	-340,039.82
经营活动产生的现金流量净额	-1,849.56	143,347.59	48,200.46	-9,074.23

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	2022 年金额	附注（如适用）	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	-1,158,726.88	七、73、75	393,929.17	-141,129.08
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,467,551.90	七、67、74	4,942,046.68	9,486,348.58
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	12,447,620.62	七、61	72,639,402.52	33,226,043.23
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			553,150.49	4,253,537.26
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初				

非经常性损益项目	2022 年金额	附注（如适用）	2021 年金额	2020 年金额
至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	10,450,379.11	七、68	-48,588,881.36	158,303,655.45
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-29,976,507.94	七、74、75	92,652,104.02	-28,939,758.93
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,647,201.25		2,753,884.51	3,983,359.06
减：所得税影响额	420,779.01		45,899,819.45	54,307,849.59
少数股东权益影响额（税后）	-14,041,139.88		787,641.48	795,177.16
合计	10,497,878.93		78,658,175.10	125,069,028.82

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

#### 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		22,236.02	22,236.02	664,664.99
其他非流动金融资产	114,644,913.61	69,132,082.72	-45,512,830.89	-20,214,859.45
合计	114,644,913.61	69,154,318.74	-45,490,594.87	-19,550,194.46

#### 十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2022 年是房地产行业环境艰难的一年，在内外多重不利因素影响下，房地产市场底层需求受到较大冲击，居民购房意愿下滑，客户观望情绪严重，需求明显萎缩。市场的销售量和价格均表现低迷，市场信心持续走弱。在这样的环境下，房地产企业承受巨大压力，行业整体毛利空间持续压缩，经营发展面临严峻挑战。

面对外部环境的变化，公司快速调整发展战略，积极应对挑战，坚持“强回款、降成本、提品质”的经营方针，并深入践行“保交楼、保民生、保稳定”的国企责任，在持续向社会提供高品质产品与服务的同时努力提升经营效率，保障公司现金流安全。同时，公司从长远着手积极开拓思路挖掘资源，拓展“房地产+”业务，为企业注入发展新动能，努力保障企业的长远健康发展。

### 二、报告期内公司所处行业情况

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，行业情况概述如下：

#### 开发投资增速持续回落，土地投资下行压力加剧。

国家统计局数据显示，2022 年 1-12 月，全国房地产开发投资完成额 132,895 亿元，同比下降 10.0%，为近二十年以来首次出现负增长；同期住宅开发投资完成额 100,646 亿元，同比下降 9.5%，占房地产开发投资完成总额的 75.7%。开发投资持续回落主要是由于土地投资放缓和新开工建安投资走弱所致。

2022 年房地产企业整体拿地意愿不足，在土地市场低迷的环境下，22 城“两集中”供地模式逐渐发生变化。各城市集中供地批次不再局限于第三批，全年有 17 座城市开展了第四轮集中供地，4 座城市开展了第五轮集中供地，1 座城市开展了第六轮集中供地；各城市供应情况也出现较大分化，部分城市推地力度有所下降。2022 年全国土地市场“供需双弱”趋势明显，全年成交量和溢价率水平平均较上年同期有所下滑，且降幅进一步扩大。国家统计局数据显示，2022 年房地产开发企业土地购置面积 10,052 万平方米，比上年下降 53.4%，土地成交价款 9,166 亿元，同比下降 48.4%；中指院数据显示，2022 年 300 城住宅用地平均溢价率为 3.1%，较上年下降 7.8 个百分点。

国家统计局数据显示，全年房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，同比下降 7.2%，增速由正转负；房屋新开工面积 120,587 万平方米，同比下降 39.4%，降幅较去年扩大 28 个百分点；房屋竣工面积 86,222 万平方米，同比下降 15.0%，增速由正转负。2022 年全年新开工面积是自 2010 年以来新开工面积最低的一年，创造了有史以来的最大跌幅。

#### 全年销售持续低迷，销售库存继续增加。

2022 年全国商品房销售总规模出现明显下降，一线城市销售价格同比上涨、二三线城市同比下降。国家统计局数据显示，2022 年 1-12 月，商品房销售面积 135,836 万平方米，同比下降 24.3%，较 2021 年全年收窄 26.2 个百分点。其中，商品住宅销售面积同比下降 26.8%；办公楼销售面积同比下降 3.3%；商业营业用房销售面积同比下降 8.9%。2022 年 1-12 月，商品房销售金额 133,307 亿元，同比下降 26.7%。其中，商品住宅销售金额同比下降 28.2%；办公楼销售金额同比下降 3.7%；商业营业用房销售金额同比下降 16.2%。商品住宅全年累计销售均价为 9,814 元/平方米，同比下降 3.2%。截止 2022 年 12 月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨 2.5%和 0.6%，二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下跌 1.1%和 3.2%，三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下跌 3.9%和 4.8%。库存方面，截至 2022 年底，商品房待售面积 56,366 万平方米，较 2021 年底增加 5,343 万平方米，其中，住宅待售面积增加 4,186 万平方米；办公楼待售面积增加 278 万平方米，商业营业用房待售面积减少 209 万平方米。

综合来看，2022 年年初延续 2021 年下半年行业降温态势，4 月和 5 月商品房销售市场降至冰点，6 月全国商品房销售额跌幅显著收窄。但 7 月大量项目烂尾引发的“停工断贷潮”进一步打压

购房者信心，全国单月销售额跌幅再次扩大；随后“保交楼”政策积极推进，9月跌幅再次收窄，但四季度销售继续维持低位。

### 国家释放积极信号，促进房地产市场平稳健康发展。

为了促进房地产市场平稳健康发展，2022年中央坚持“房住不炒”总基调不变，但年内多次释放积极信号优化调控政策，从需求端到供给端、从金融支持到住房支持，房地产调控政策逐渐趋于宽松。4月政治局会议强调要支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。8月在相关监管的指引下，中债信用增进投资股份有限公司对民营房企发行的中期票据提供“全额无条件不可撤销连带责任担保”。11月在人民银行的支持和指导下，中国银行间市场交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资；央行和银保监会联合发布了《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，鼓励银行对房地产合理信贷投放，阶段性松绑包括贷款两集中在内的金融管理政策，放开信托渠道房地产投向限制等；银保监会、住建部、人民银行联合印发《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》，支持优质房地产企业合理使用预售监管资金，促进房地产业良性循环和健康发展；证监会决定恢复上市房企和涉房上市公司再融资，支持实施改善优质房企资产负债表计划，促进房地产市场平稳健康发展。

从各地的政策来看，中央多次强调“因城施策”、“一城一策”，全年各省市也多次发布包括下调房贷利率、调整购房最低首付比例、限购松绑、降低公积金贷款首付比例及提高贷款额度等房地产利好政策。在此支持下，房地产行业的提振效应已逐步显现。随着环境的改善和政策效果的进一步显现，相信房地产行业将逐步恢复活力，并继续健康发展。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

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、酒店等多种业态。开发完成后的房地产产品以销售为主，自持部分投资性物业，主要为商业和酒店。报告期内，公司的主营业务未发生重大变化。

## 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

今年是“华远”品牌创立整整四十年。从1983到2023，华远品牌创立与国家改革开放同频，秉承与生俱来的国企红色基因，穿越四十年行业周期与风雨，始终坚守“责任地产，品质建筑”的企业使命，将坚韧、团结、探索、奋斗的精神融入一代代华远人跳动的脉搏。

华远地产作为国内房地产行业的先驱企业，在房地产开发投资业务领域积累了丰富的行业经验和核心竞争力，成功跨越多个行业周期。公司主要以房地产开发业务为核心，目前已经形成支持该业务发展的健全组织体系、深厚行业经验、成熟团队配置和知名品牌支撑。公司时刻关注行业宏观政策的调整方向，凭借着多年经验灵活调整经营策略，应对多变的市场环境，不断强化公司核心竞争力，促进公司长期稳健的发展。

### 1、以党建引领发展，赓续国企红色基因。

公司自创立之始一直跟随党的脚步前进，深入贯彻落实新时代党的建设总要求，带领全体干部职工守正创新，凝心聚力、埋头苦干，彰显国企责任与担当，推动基层党组织从有形覆盖向有效覆盖转变，促进党建与经营深度融合，以红色基因实现基业长青。报告期内，公司在北京市西城区国资委党委、华远集团党委的坚强领导下，坚持以政治建设为统领，贯彻落实“两个一以贯之”，以落实全面从严治党主体责任为主线，以规范党内政治生活为重点，以保障公司安全生产稳定为主要目标，充分发挥党对企业发展的领导和政治核心作用，把方向、管大局、促落实，持续推进公司法人治理结构建设，进一步规范党组织和董事会、经理层等治理主体的权责，将党建工作融入公司治理各环节。创新党建工作方法，凝聚发展合力，推动党建工作与生产经营深度融合，把党的政治优势、组织优势和群众工作优势转化为企业的竞争力和发展优势，有力保障公司健康持续发展。

### 2、四十载沉淀铸品牌，行稳致远促发展。

公司控股股东华远集团为北京市西城区国资委全资下属企业，自1983年创建“华远”品牌，距今已整整40年的历史，是国内最早从事房地产开发的企业之一，旗下全资、控股及参股二级企业

30 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、扶农助农等多个领域，系立足西城、深耕北京、面向全国的综合型企业集团。公司始终以“来源于社会，服务于社会”为企业宗旨，坚持将践行国企责任、打造专业能力和提升产品品质视为长久稳健发展的根基，并以强大的国有资本作为坚强后盾为公司长期稳定的可持续发展提供有力的支持。

报告期内，公司以国企品牌价值观为引领，构筑与时代同频共振的品牌形象，并依托服务子品牌的日益成熟与市场拓展，以及众多城市更新项目的承接与建设，推动品牌价值进一步提升。2022 年公司品牌力持续保持行业百强，最高排名第 26 位，自媒体运营水平持续保持行业百强，最高排名第 38 位，并斩获多个行业奖项，包括 2022 中国房地产企业品牌价值榜 TOP100、2022 杰出品牌形象奖、2022 中国地产上市公司品牌价值榜 TOP100 等，企业品牌影响力不断提升。

### 3、坚守初心，始终如一提供高品质产品与服务

华远地产始终坚守“责任地产，品质建筑”的企业使命，坚持长期主义，走高质量、可持续发展道路，将产品品质与企业责任视为发展的根基，坚持践行高品质“产品+服务”的双轮驱动战略，以全维度开发运营理念，从不同客户的需求出发，实现全业态产品打造、全龄化业主服务、全流程管控，向社会提供不断精细化的高品质产品与服务。

多年来，公司海蓝系、和墅系、裘马系、悦享系等住宅产品及国际中心系、悦中心系、华中心系等商办类产品已为社会提供了大量高品质居所和商办场所，为客户所广泛认可，创造了良好的企业口碑。但公司仍深悉市场处于不断进化阶段，始终保持深入调研与创新思路，不断升级产品标准，根据不同客群设计相应建筑，力求将产品品质永远保持在行业最前沿。

同时，公司亦不断升级客户服务标准，公司着力打造的华远 Hi 平台作为公司独有的客户服务平台，从客户需求中诞生，是公司对于居民生活、社区生长与城市共建的系统性解决方案。2016 至今，华远 Hi 平台已成长为公司成熟的服务品牌，获得客户与行业认可，并成为公司“房地产+”业务转型的重要能力之一。报告期内，公司着力提升产品服务和客户满意度，并结合行业发展趋势和公司战略转型方向，对服务标准化体系进行升级，梳理形成《华远 Hi 平台价值体系 3.0 版》，不断提升华远 Hi 平台的服务质量，打造公司独特并有差异化的核心竞争力。在新的时代和赛道中，华远 Hi 平台将凭借自身所具备的社区激活、智慧生活、全维运营、品牌增值四大核心能力，从社区走向城市，凝聚线下与线上，服务于多类型、多业态客户，为城市发展和美好生活贡献力量。

### 4、持续强化城市深耕，培育转型发展新业务。

公司在全国范围内已布局京津冀区域、西部区域、南部区域，入驻城市包括北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、石家庄、佛山、银川、涿州、任丘等。未来公司将继续发挥现有核心城市已经积淀的资源、品牌、人力等方面优势，在持续深耕现有区域基础上择机进入经济基本面较好的区域，巩固经营基本盘。

未来的市场将是一个竞争更激烈、业务更多元的市场，公司在做精做细开发主业的同时，也积极培育新的转型发展业务机会。报告期内公司积极贯彻中央确定的“探索新的发展模式”政策导向，努力探索和拓展新的业务发展方向。公司成立城市发展事业部，统筹推进城市更新、商业资产经营等“房地产+”业务，以城市更新、代建、租赁等业务为着力点，大力开拓多元化发展途径，塑造公司新的核心竞争力，以长效助力公司发展的提质增效。

### 5、高质量管控、科学谋划、多维贡献资金增量。

当前行业形势下，确保现金流安全是维系企业经营安全的基础。面对监管政策的变化，公司始终能够迅速反应，及时调整经营策略，改善资本负债结构，严守资金安全底线。公司长期与多家金融机构保持稳定的战略合作伙伴关系，以合理的融资成本、多元化的融资渠道获取资金，保证持续稳固的融资能力，为公司稳定、可持续发展提供资金保障。

报告期内，公司继续狠抓回款，严控支出，持续调整筹资结构，并围绕现金流管理制定了一系列举措，确保资金安全。在保证新开项目融资落位同时，公司坚持科学谋划，多维贡献资金增量，有效降低了负债规模、优化了负债期限结构。

### 6、优化管理体系，做好组织升级，聚焦人才发展。

华远地产历经中国房地产市场数十年跌宕起伏的考验，公司管理团队具有丰富的项目运作经验，具备专业的企业运营能力，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。

报告期内，为更好的顺应市场变局，公司围绕“理组织、顺制度、优体系、树文化、夯内功、拿结果”的原则开展人力工作，对区域公司进行了结构性优化，通过职能强控和同级合并等措施，实现中心化集约化管控。同时，结合管理半径等因素对区域各专业职能在城市层面进行共享，进一步减少职能重叠，实现人才精干，管理提效，以达到区域专业深耕、城市精兵简政的效果。同时经过系列调研，宣贯落地等动作，在本年度推动了薪酬福利、职务职级、绩效管理等一系列的人力资源体系改革工作，提升了华远地产精细化管理水平，推动国企三项制度改革应用；面对行业新形势，立足业务根本需求，针对性的推出“高管直通车”等专项培训，创新建立互联网学习平台，打造公司内部自驱型学习文化。在人才发展层面，搭建了专业人才及管理人才的双通道人才发展体系，继续夯实“新青年”校园招聘项目，并针对其成长情况，及时给予晋升发展，为公司补充“新鲜血液”，提升团队人才核心竞争力，助力公司稳健发展。

## 五、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 436 万平方米，同比下降 16.8%；其中新开工 69 万平方米，同比增长 56.8%；竣工 122 万平方米，同比下降 13.5%。

报告期内，公司操盘和并表项目完成销售签约额 67.52 亿元，同比下降 34%；完成销售签约面积 49.59 万平方米，同比下降 51%；完成销售回款 85.44 亿元，同比下降 47%。

报告期内，公司开发项目具体进展情况请见本节“（四）行业经营性信息分析”中“2. 报告期内房地产开发投资情况”及“3. 报告期内房地产销售和结转情况”。

### （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：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	1,092,433.64	1,369,332.37	-20.22
营业成本	1,011,544.11	1,132,404.74	-10.67
销售费用	50,437.21	54,253.27	-7.03
管理费用	26,385.28	25,220.95	4.62
财务费用	13,769.83	10,722.55	28.42
经营活动产生的现金流量净额	180,624.26	734,726.34	-75.42
投资活动产生的现金流量净额	3,121.96	48,812.20	-93.60
筹资活动产生的现金流量净额	-470,134.84	-704,209.99	不适用

营业收入变动原因说明：本期符合结转收入条件的物业较上年同期减少所致

营业成本变动原因说明：本期符合结转收入条件的物业较上年同期减少所致

销售费用变动原因说明：本期销售推广费减少所致

管理费用变动原因说明：本期随项目竣备，计入费用的管理支出增加所致

财务费用变动原因说明：本期随项目竣备，计入费用的利息增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期销售回款较上年同期减少所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：上期存在收回金融资产投资及处置子公司，本期无相关业务

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期优化债务结构偿还债务所致

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

#### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	1,069,322.27	994,669.00	6.98	-19.32	-10.14	减少 9.50 个百分点
酒店	19,222.47	14,030.14	27.01	-17.61	-8.24	减少 7.45 个百分点
合计	1,088,544.75	1,008,699.15	7.34			
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	1,061,260.11	992,024.28	6.52	-19.24	-9.88	减少 9.72 个百分点
酒店产品	19,222.47	14,030.14	27.01	-17.61	-8.24	减少 7.45 个百分点
租赁产品	8,062.17	2,644.73	67.20	-29.03	-57.47	增加 21.94 个百分点
合计	1,088,544.75	1,008,699.15	7.34			
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	525,394.13	505,235.93	3.84	119.06	131.81	减少 5.29 个百分点
西北地区	82,139.64	75,169.24	8.49	-82.91	-82.04	减少 4.41 个百分点
南部地区	481,010.97	428,293.98	10.96	-23.45	-11.83	减少 11.74 个百分点
合计	1,088,544.75	1,008,699.15				

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4). 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	994,669.00	98.33	1,106,942.64	97.75	-10.14	本期结转面积减少所致
酒店	酒店成本	14,030.14	1.39	15,290.59	1.35	-8.24	本期酒店运营成本减少所致
其他	其他成本	2,844.96	0.28	10,171.52	0.90	-72.03	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	992,024.28	98.07	1,100,723.98	97.20	-9.88	本期结算面积减少所致
酒店产品	经营成本	14,030.14	1.39	15,290.59	1.35	-8.24	本期酒店经营成本减少所致
租赁产品	租赁成本	2,644.73	0.26	6,218.66	0.55	-57.47	本期租赁成本减少所致
其他产品	其他成本	2,844.96	0.28	10,171.52	0.9	-72.03	本期其他业务成本减少所致

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

**A. 公司主要销售客户情况**

适用 不适用

前五名客户销售额 37,382.71 万元，占年度销售总额 3.42%；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 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

**B. 公司主要供应商情况**

适用 不适用

前五名供应商采购额 93,851.85 万元，占年度采购总额 20.83%；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%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

**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	50,437.21	54,253.27	-3,816.06	-7.03	本期销售推广费减少所致
管理费用	26,385.28	25,220.95	1,164.33	4.62	本期随项目竣备，计入费用的管理支出增加所致
财务费用	13,769.83	10,722.55	3,047.28	28.42	本期随项目竣备，计入费用的利息增加所致

**4. 研发投入****(1). 研发投入情况表**

□适用 √不适用

**(2). 研发人员情况表**

□适用 √不适用

**(3). 情况说明**

□适用 √不适用

**(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响**

□适用 √不适用

**5. 现金流**

√适用 □不适用

单位：万元

项目名称	本期金额	上年同期	增减幅度(%)	情况说明
经营活动产生的现金流量净额	180,624.26	734,726.34	-75.42	本期销售回款较上年同期减少所致
投资活动产生的现金流量净额	3,121.96	48,812.20	-93.60	上期存在收回金融资产投资及处置子公司，本期无相关业务
筹资活动产生的现金流量净额	-470,134.84	-704,209.99	不适用	本期优化债务结构偿还债务所致

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	546,847.36	12.30	815,782.41	14.50	-32.97	本期偿还债务所致
交易性金融资产	2.22	0.00			100.00	本期新增理财产品所致
预付账款	11,009.23	0.25	6,604.78	0.12	66.69	本期预付工程款及支付预储金所致
其他非流动金融资产	6,913.21	0.16	11,464.49	0.20	-39.70	本期金融资产公允价值变动及收回部分到期投资所致
使用权资产	37,147.98	0.84	14,359.95	0.26	158.69	本期新增租赁业务所致
在建工程	-	-	114.23	0.00	-100.00	本期在建工程完工转入固定资产所致
递延所得税资产	20,386.41	0.46	54,434.47	0.97	-62.55	本期因部分项目计提大额减值等原因所致
长期待摊费用	216.01	0.00	-	-	100.00	本期新增租赁业务装修改造事项导致
短期借款	11,700.00	0.26	5,150.00	0.09	127.18	本期新增短期借款大于到期偿还所致
预收账款	5,106.53	0.11	8,064.90	0.14	-36.68	本期随销售合同签订转至合同负债所致
一年内到期的非流动负债	267,722.44	6.02	700,069.06	12.45	-61.76	本期偿还债务所致
预计负债	1,451.11	0.03	478.09	0.01	203.52	本期新增预计负债事项所致
租赁负债	34,679.15	0.78	11,378.76	0.20	204.77	本期新增租赁业务所致
递延所得税负债	1,475.30	0.03	5,896.40	0.10	-74.98	本期因部分项目计提大额减值等原因所致

## 2. 境外资产情况

□适用 √不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	430,150,460.92	详见货币资金附注
存货	12,439,157,152.25	抵押、详见第十节、十四、1、(1)
投资性房地产	290,459,719.96	抵押、详见第十节、十四、1、(1)
固定资产	1,619,629,510.49	抵押、详见第十节、十四、1、(1)
无形资产	36,950,773.09	抵押、详见第十节、十四、1、(1)
子公司股权	不适用	质押、详见第十节、十四、1、(1)

合计	14,816,347,616.71	/
----	-------------------	---

#### 4. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

报告期内，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。

#### 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

##### 2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/竣工项目	权益比例 (%)	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	竣工	100	129,029	311,808	401,874	0	401,874	369,394	380
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	竣工	100	59,119	122,798	158,229	0	158,229	199,267	4,021
3		和墅	住宅、保障房	竣工	100	99,000	148,500	188,314	0	188,314	205,009	819
4		华中心	住宅、商业、办公	竣工	100	70,431	201,697	302,332	0	302,332	501,981	7,487
5		石景山项目	商业、办公	竣工	80	35,245	123,357	217,709	217,709	217,709	749,720	58,419
6		龙湖长安天街	商业、办公	竣工	21	27,641	96,744	153,094	0	153,094	202,708	1,364
7	涿州	海蓝城一期	住宅、保障房	在建	100	79,459	158,918	212,171	212,171	72,000	273,700	65,584
8		海蓝城二期	住宅	在建	100	112,497	224,994	291,535	291,535	183,249	252,610	
9	任丘	石油海蓝城	住宅	在建	51	513,460	1,026,920	1,292,028	1,292,028	0	862,434	69,793
10	石家庄	海蓝和光	住宅	在建	50	56,784	199,588	247,210	247,210	144,378	195,779	20,956
11		昆仑赋	住宅	在建	50	172,516	409,503	568,019	393,333	0	743,098	60,967
12	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	竣工	100	132,517	342,820	437,179	0	437,179	236,034	34
13		海蓝城三至五期	住宅、商业	竣工	100	158,725	475,853	652,082	0	652,082	411,948	193
14		海蓝城六期	住宅	竣工	100	53,160	166,191	208,722	0	208,722	127,615	997
15		锦悦	住宅、商业	竣工	100	45,193	178,947	233,626	0	233,626	153,244	112
16		枫悦	住宅、商业	竣工	100	92,321	323,326	393,311	0	393,311	241,323	2,748
17		辰悦	住宅、商业	在建	100	100,000	374,000	452,800	0	375,279	241,284	9,986
18		华时代	住宅	在建	100	9,124	50,050	63,475	63,475	0	53,607	6,528
19	银川	江南赋璟玺	住宅	竣工	60	88,693	133,039	168,429	0	168,429	116,123	8,630
20		江南赋珑玺	住宅	竣工	60	101,416	152,124	190,619	0	190,619	136,444	4,998
21		长河湾	住宅	拟建	100	332,057	330,798	403,000	0	0	--	147
22		海蓝和光	住宅	在建	100	94,663	219,938	273,218	33,819	270,908	161,568	17,712
23	重庆	春风度一期	住宅	竣工	100	150,118	155,052	206,629	58,366	206,629	149,613	24,841

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	权益比例 (%)	项目用地面积 (平方米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面积 (平方 米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工 面积(平方 米)	总投资额	报告期 实际投资 额	
24		春风度二期	住宅	在建	100	168,012	223,711	587,119	64,500	0	--		
25		春风度三期	住宅	拟建	100	167,668	184,434						
26		海蓝城	住宅	在建	100	136,794	346,812	471,118	144,792	289,160	416,579	22,852	
27		海蓝和光一期	住宅	竣工	100	39,851	101,820	139,763	3,834	139,763	291,001	23,285	
28		海蓝和光二期	住宅	竣工	100	40,911	102,278	142,906	102,236	142,906			
29	长沙	华中心二期	办公、商业	竣工	100	13,010	80,204	128,998	0	128,998	157,180	637,106	15,426
30		华中心三期	住宅、商业	竣工	100	29,341	394,610	502,260	0	502,260			
31		华中心四期	商业、办 公、酒店	竣工	100								
32		华中心五期	商业、办公	竣工	100	9,888	68,857	98,895	0	98,895			
33		华中心 8 号楼	商业	竣工	100	1,152	1,320	2,558	0	2,558			
34		华时代	商业	竣工	100	19,221	218,498	278,753	0	278,753	349,267		
35		海蓝城一期	住宅	在建	50	55,550	166,650	216,304	190,647	134,486	196,904	11,522	
36		海蓝城二期	住宅	在建	50	79,096	237,288	318,906	245,272	0	279,752	12,599	
37		海蓝郡	住宅	竣工	100	46,580	139,739	179,507	0	179,507	115,782	5,400	
38		凯悦嘉轩酒店	商业	竣工	51	25,445	29,081	29,081	0	29,081	60,174	5,642	
39		空港城一期	住宅、商业	在建	51	91,608	202,198	275,261	169,271	0	439,473	31,057	
40		空港城二期	住宅、学校	在建	51	99,622	164,376	143,340	143,340	0			
41		空港城三期	住宅、商业	在建	51	108,452	272,954	398,058	178,810	0			
42		空港城四期	住宅	拟建	49	153,099	306,198	397,660	0	0	--	2,736	
43		空港城五期	商业	拟建	49	46,119	138,358	179,686	0	0			
44	天津	波士顿 43 号地	住宅	竣工	100	55,295	110,588	135,588	0	135,588	96,900	416	
45		波士顿 37 号地	商业	竣工	100	12,802	23,044	14,640	0	14,640	153,377		
46		波士顿 44 号地	住宅、商业	竣工	100	79,172	158,345	196,800	0	196,800			
47		棠悦一期	住宅、商业	竣工	50	34,499	68,997	92,923	0	92,923	58,361	12,126	
48		棠悦二期	住宅、商业	竣工	50	61,396	92,094	116,691	0	116,691	89,600		
49		保利东郡	住宅、商业	竣工	50	116,676	175,005	208,437	0	208,437	157,012	14,594	
50		金地艺城乐府	住宅、商业	竣工	26	67,726	121,908	148,008	0	148,008	122,635	1,813	
51		首创悦山郡	住宅、商业	竣工	20	82,162	147,893	187,348	0	187,348	135,559	2,581	
52		栖塘	住宅、商业	竣工	100	44,124	66,186	82,415	0	82,415	96,896	7,136	
53		海蓝城	住宅、商业	竣工	51	99,257	192,513	247,821	247,821	247,821	311,400	10,454	
54	广州	雲和墅	别墅、叠墅	在建	100	151,536	151,536	228,282	5,090	225,561	627,198	25,720	
55	佛山	海蓝城	住宅	在建	100	82,036	221,498	309,012	52,283	307,128	323,525	18,492	
56		保利文明花园	住宅	在建	25	69,135	193,575	264,116	1,708	262,408	223,642	7,522	
57		美的明湖北湾花园二期	住宅	竣工	33	59,008	165,222	228,554	0	228,554	179,689	2,809	

注：表中“在建建筑面积”数据为报告期内的时期数据，“已竣工面积”为报告期末项目整体累计数据。表中“--”表示该数据待定。

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已 预售)面积 (平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金 额	报告期末待结 转面积(平方 米)
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配 套商业	-	-	647.44	866.64	-
2		铭悦好天地	保障房、商业、办 公	22,954	3,720	3,930.04	7,225.75	421.09
3		和墅	住宅、保障房	1,972	621	620.77	2,531.81	-

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
4		西红世	办公、商业	-	-	267.87	1,017.24	-
5		华中心	住宅、商业、办公	17,893	9,109	10,412.49	41,262.08	-
6		石景山项目	商业、办公	55,792	3,300	3,299.72	13,622.70	-
7		龙湖长安天街	商业、办公	22,518	-	-	-	-
8	涿州	海蓝城一期	住宅、保障房	155,182	13,323	22,125.98	26,375.20	8,234.71
9		海蓝城二期	住宅	134,514	36,596	45,008.1	46,066.05	57,334.36
10	任丘	石油海蓝城	住宅	61,406	350	-	-	1,220,723.25
11	石家庄	海蓝和光	住宅	89,816	21,700	126,977.21	140,286.38	32,746.47
12		昆仑赋	住宅	397,008	65,962	-	-	137,783.62
13		海蓝城一、二期	住宅、商业	152	152	252.25	79.40	93.9
14		海蓝城三至五期	住宅、商业	2,823	2,823	15,397.51	3,659.18	19,833.76
15		海蓝城六期	住宅	77	77	1,462.37	247.71	3,654.97
16	西安	锦悦	住宅、商业	5,806	5,806	6,594.98	952.98	2,859.34
17		枫悦	住宅、商业	2,033	424	843.76	318.86	2,999.58
18		辰悦	住宅、商业	123,470	-106	880.93	398.35	15,622.44
19		华时代	住宅、商业	41,141	4,131	-	-	15,155.37
20		江南赋璟玺	住宅	1,039	-137	2,929.94	667.26	72.39
21	银川	江南赋珑玺	住宅	1,847	207	4,726.03	3,771.77	1,422.81
22		海蓝和光	住宅、公寓	26,229	3,580	33,335.35	15,521.56	4,785.39
23		春风度一期	住宅	114,141	6,722	13,808.31	8,830.59	5,070.95
24	重庆	春风度二、三期	住宅	313,138	2,451	-	-	-
25		海蓝城	住宅、商业	204,983	24,683	4,862.8	4,924.67	48,436.44
26		海蓝和光	住宅	121,477	32,994	33,539.12	42,374.93	25,211.25
27		华中心	住宅、办公、商业	39,539	1,837	2,133.59	2,119.89	49,116.33
28		华时代	商业、办公	14,327	4,123	65,999.55	103,776.31	2,822.42
29		海蓝城一期	住宅	120,987	28,426	112,012.14	84,006.42	11,548.04
30	长沙	海蓝城二期	住宅	284,258	10,808	-	-	15,281.80
31		海蓝郡	住宅	7,813	3,040	6,699.44	4,233.55	987.18
32		空港城一期	住宅	199,331	70,449	-	-	101,160.92
33		空港城二、三期	住宅	358,651	266	-	-	-
34		波士顿 43 号地	住宅	1,363	1,082	1,080.88	999.20	-
35		波士顿 37 号地	住宅	6,380	206	334.42	349.16	60.69
36		波士顿 44 号地	商业	853	509	1,144.35	971.79	342.80
37		棠悦一期	住宅、商业	16,146	1,906	-	-	-
38	天津	棠悦二期	住宅、商业	31,441	9,295	-	-	-
39		保利东郡	住宅	12,068	0	255	244.88	543.07
40		首创悦山郡	住宅、商业	12,735	194	-	-	-
41		栖塘	住宅、商业	27,037	12,183	19,668.98	15,424.92	1,206.09
42		海蓝城	住宅、商业	96,558	21,814	170,551.82	221,792.58	5,257.30
43	广州	雲和墅	住宅、商业	68,990	27,360	32,977.95	207,433.50	47,140.12
44		海蓝城	住宅、商业	90,395	33,731	55,504.58	53,184.08	9,744.16
45	佛山	保利文玥花园	住宅、商业	56,895	26,882	-	-	-
46		美的明湖北湾花园二期	住宅、商业	13,403	328	8,840.5	5,640.33	5,572.27

注：上述项目为公司报告期内主要销售项目，上表中“可供出售面积”、“已售面积”、“结转面积”、“结转收入金额”均为报告当期数据。“可供出售面积”根据最新方案规划核算，规划的调整可能导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。

报告期内，公司共计实现销售金额 675,294 万元，销售面积 495,889 平方米，实现结转收入金额 1,061,260.11 万元，结转面积 809,126.17 平方米，报告期末待结转面积 1,853,245.28 平方米。

#### 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 13.55 万平方米，已出租经营面积约为 13.33 万平方米，出租率约为 98%，报告期内完成出租经营收入 22,241.01 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	权益比例(%)	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	铭悦好天地	商业	13,522.21	860.50	100	否	——
2	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	13,447.47	1,516.99	100	否	——
3		君悦酒店	酒店	68,707.00	17,243.39	100	否	——
4		凯悦嘉轩酒店	酒店	24,873.60	1,979.08	51	否	——
5	—	其他项目	商业等	12,764.34	641.05	100	否	——

注：①长沙君悦酒店为本公司投资开发的五星级高端酒店，长沙凯悦嘉轩酒店为本公司投资开发的四星级商务酒店。酒店均聘请国际知名酒店管理集团凯悦集团进行管理，酒店收入包括客房收入、餐饮收入及其他收入。②“出租房地产的建筑面积”将根据报告期内该项目实际出租或销售情况调整，“出租房地产的建筑面积”为报告期末数据；“出租房地产的租金收入”为报告期内该项目已确认的权益前租金收入。③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
1,358,351.32	5.55	79,428.86

#### 6. 其他说明

□适用 √不适用

#### (五) 投资状况分析

##### 对外股权投资总体分析

□适用 √不适用

##### 1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

##### 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 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
交易性金融资产					182,000,000.00	181,977,763.98		22,236.02
其他非流动金融资产	114,644,913.61	-30,000,573.57				15,512,257.32		69,132,082.72
合计	114,644,913.61	-30,000,573.57			182,000,000.00	197,490,021.30		69,154,318.74

证券投资情况

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

## 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

本公司控股子公司详见第十节、财务报告九、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益；

本公司参股公司详见第十节、财务报告九、在其他主体中的权益 3、在合营企业或联营企业中的权益。

## 1、主要子公司的主要业务、注册资本、总资产、净资产、净利润：

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
北京市华远置业有限公司	房地产开发销售	/	100,000.00	2,435,307.97	552,180.28	-10,748.30
任丘市华睿立远房地产开发有限公司	房地产开发销售	任丘华北油田项目	4,500.00	899,462.19	1,686.30	-1,219.88
北京新润致远房地产开发有限公司	房地产开发销售	北京石景山项目	215,000.00	689,836.91	115,033.87	-36,638.10
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	房地产开发销售	石家庄昆仑赋项目	37,735.85	445,651.33	-108,218.29	-142,559.56
广州高雅房地产开发有限公司	房地产开发销售	广州雲和墅项目	3,000.00	289,840.02	74,487.10	-772.45
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	房地产开发销售	涿州海蓝城项目	5,000.00	253,293.58	-112,943.12	-105,354.84
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	房地产开发销售	长沙华时代项目	5,000.00	121,935.01	53,590.89	2,363.72
石家庄铭朝房地产开发有限公司	房地产开发销售	石家庄海蓝和光项目	10,000.00	72,851.46	29,599.78	19,854.49
佛山市华信致远房地产开发有限公司	房地产开发销售	佛山海蓝城项目	5,000.00	61,536.71	-81,973.21	-32,365.98
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	房地产开发销售	长沙海蓝城一期项目	10,000.00	54,254.32	-51,945.48	-24,703.09
阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	房地产开发销售	天津波士顿（43#）项目、天津海蓝城项目	60,784.31	51,080.47	4,907.12	-39,995.29

## 2、对本公司净利润有重大影响的单个子公司主要数据：

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	营业收入	营业成本	净利润
石家庄铭朝房地产开发有限公司	房地产开发销售	石家庄海蓝和光项目	10,000.00	72,851.46	29,599.78	140,324.06	107,849.26	19,854.49
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	房地产开发销售	美的明湖北湾花园二期	3,030.00	14,912.19	8,541.74	5,648.98	356.27	8,176.49
银川志华房地产开发有限公司	房地产开发销售	银川海蓝和光项目	1,000.00	41,370.30	23,475.93	15,767.77	6,842.86	5,582.54
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	房地产开发销售	涿州海蓝城项目	5,000.00	253,293.58	-112,943.12	72,552.91	76,146.87	-105,354.84
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	房地产开发销售	石家庄昆仑赋项目	37,735.85	445,651.33	-108,218.29	111.27	111.27	-142,559.56

## (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	4,132.84	40.72	4,092.12	0.00	0.71

## 六、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

2023 年，随着推动经济修复的宏观及产业政策持续落地，国内消费有望加快修复，我国经济复苏态势向好，居民就业和收入预期将逐渐改善，新型城镇化、农业转移人口市民化、大中小城市协调发展格局稳步推进，均为房地产业发展提供较为稳定的外部环境。同时，2023 年中央仍将坚持“房住不炒”调控总基调不变，持续改善行业资产负债状况，支持刚性和改善性住房需求，引导市场预期和信心回暖，较好落实“有效防范化解重大经济金融风险”、“确保房地产市场平稳发展”目标。在这样的背景下，2023 房地产市场有望在政策推动下逐步企稳，总体实现平稳运行。

2023 年是贯彻落实党的二十大精神的开局之年，也是华远成立 40 周年，“华远地产”作为具有四十年发展历史的知名地产品牌，在房地产开发投资业务领域积累了丰富的行业经验和核心竞争力，已经形成可支持房地产开发主业发展的健全的组织体系，并积累了深厚的行业经验。虽然近期遭遇发展低谷，但公司将凭借自身优势，积极根据市场环境的变化调整发展策略，凝心聚力持续提升管理效能。未来，公司将继续着力深化改革创新，激发企业内在活力，加速改善公司经营质效，并积极响应国家政策，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。同时公司将充分发挥国有企业的竞争优势，着力汇聚各项资源，开拓新发展动能，确保公司实现长期健康发展，为城市发展建设、为消费者居住提供更美好、更适宜的产品。

### (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，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；践行国企责任，强化党建引领，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。公司将继续紧跟国家战略，坚持区域深耕，加速拓展“房地产+”业务，促进公司转型升级。为了积极应对各项风险和挑战，公司将以“强回款、降成本、提品质”、“保信用、防风险、促发展”为经营方针，确保公司稳定、长期、可持续发展。

#### 1、坚持党的领导，加强党的建设，提升发展质效。

公司将秉持国企本色，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立“国企姓国跟党走”政治属性，认真履行全面从严治党责任，全面加强党的建设，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，切实增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，自觉用党的二十大精神统一思想和行动。增强党组织政治功能和组织功能，聚焦中心任务，不断提升党建工作科学化、规范化水平，围绕贯彻新发展理念、服务和融入新发展格局，自觉把公司改革发展放在党和国家工作全局中去谋划，放在实现政治建设与经济效益双提升的角度去推动，提升高质量发展质效，努力在新的赶考路上交出优异答卷。

#### 2、推进城市发展新业务，汇聚发展新动能。

华远地产作为首都核心区——西城区区属国有控股企业，始终坚持以国家发展战略为导向，积极助力新时代首都发展。2023 年，公司将在继续深耕现有区域，进一步夯实地产开发主业的基础上，以转型为抓手，以多年来积累的“综合运营商”经验为基础，在更新改造和运营服务等方面塑造新的核心竞争力，进一步推进城市更新、商业资产经营等“房地产+”业务。公司将以城市更新、代建、租赁等业务为着力点，紧抓北京市和西城区低效楼宇改造、老旧小区综合整治等城市更新业务

机会，在西城区政府和控股股东华远集团的支持下，努力打造低效楼宇更新改造的标杆项目，塑造华远新业务的市场品牌，形成投资、规划、建设、管理、运营于一体的，可复制、可推广的产业升级与城市更新相结合的新发展模式，逐步向外埠辐射延伸，以逐步形成企业新的发力点与增长极，为公司长远稳健发展注入新的动能。

### 3、提升成本管控能力，打造营销铁军。

在“房住不炒”的主基调下，公司实行开源节流“两手抓”的举措，在加速销售回款的同时，逐步扩大成本管理半径，统筹全成本口径管理工作，落实压成本、压费用、压支出的管理要求；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；全面落实“从严从紧从实”的成本管理导向，为公司提升利润空间提供有力保障。

同时，将进一步强化营销力度。通过销售团队的整编，形成营销合力，打造有战斗力营销团队。深入销售资源整合，加强自拓能力，助力公司整体业绩实现，推动公司朝着持续、稳健的方向发展。

### 4、持续优化财务结构，进一步加强风险管控。

面对当前的市场环境，公司将不断整合各项资源，加大渠道拓展和产品创新力度，以销售回款及融资放款为核心抓手，全面铺排，实现融资产品结构、周期配置及利息成本等总体最优。同时充分发挥国有企业优势，保持与各家金融机构的良好合作关系，保障传统融资渠道的畅通；把握政策导向，拓宽发展空间，进一步优化融资及负债规模，合理控制财务结构，为稳定、长久的可持续发展创造条件。

稳健的风险防范能力同样是公司实现可持续、高质量发展的重要保障。面对复杂的市场环境，公司将进一步增强风险防范意识，关注外部环境，紧抓核心系统性风险，紧盯重点关键环节，动态管控应对风险，强化合规审计管控，协同专业力量，实现公司降成本增利润的整体战略目标。

### 5、强化产品和服务品质管控，提升品牌影响力。

公司始终践行国企责任担当，秉持“品质精研、以人为本”的产品营造理念，持续提供改善人们生活品质的产品与服务，从业主的生活需求出发，用情感呈现美居生活品质；并结合新技术，对产品不断的进行创新、升级，为客户打造智慧智能、和谐共居的新时代产品。

公司将始终秉承工匠精神，将产品品质做到更精、更细、更到位；并依托公司独创的服务体系“华远 Hi 平台”构建和谐美好的邻里关系，聚焦社区场景，将服务深入全开发链条、用客户需求反哺产品升级、让丰富资源供业主专享，将服务根植到地产开发的各个环节当中，使高品质产品、高质量服务成为华远地产的核心标签和竞争力。

### 6、持续优化组织体系，提升人才竞争力。

公司一直致力于打造有力的组织能力和塑造人才的竞争力，在房地产行业的新时期，更加强调经营班子勇于担当、尽职尽责，各级管理人员主动作为、上下联动，一线员工不畏困难、扎实肯干。同时加强党建引领，党建与经营进一步深度融合，通过“党管干部”机制不断加强公司干部团队建设，加强干部梯队储备建设，坚持能上能下原则。

同时，为进一步提升核心竞争力，保持国有资产的保值增值，公司将持续优化完善组织架构，进一步完善与业务发展相适应的“总部—区域—城市”三级管控架构，“总部”统筹经营发展，“区域”考核并协调项目经营，“城市”为最前线作战单元，负责业务深耕。形成了上有统筹指导、中有协调拓展、下有持续深耕的科学组织体系，有效的提升组织整体的运营效率。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

2023 年，公司计划开复工面积约 335 万平方米，其中，新开工约 15 万平方米，竣工约 240 万平方米；计划实现销售签约额约 100 亿元。

根据公司发展规划和年度经营计划，2023 年公司计划投资总额约 77.7 亿元，其中，房地产开发投资约 57 亿元（含存续项目的土地款支出及土地款外相关成本支出）；新项目拓展投资约 20.7 亿元（含城市更新等业务）。

董事会提请股东大会授权董事会具体执行 2023 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 2023 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

房地产行业是国民经济的重要行业，房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大，具有一定的不确定性和周期性。在“房住不炒”的主基调下，各地政府因城施策，出台了多项调控政策，各项监管政策的推行与深化对房地产企业在土地取得、项目开发、融资、销售等诸多方面均会产生重大影响。

公司将持续密切关注宏观政策和房地产市场走势的变化，针对不同区域的调控政策及时调整各项目的经营策略，优化产品结构，积极拓展“房地产+”业务，增强自身抗风险能力。

##### 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，加快开发和销售，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多种方式，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，满足公司可持续发展的需要。

##### 6、突发风险

针对不可抗力带来的无法预测的突发风险，公司将会凭借自身多年的房地产运营经验，审慎决策，稳健经营，努力将突发风险对公司产生的影响降至最低。

#### (五)其他

适用 不适用

#### 七、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

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等法律法规及各项规章制度的要求实施规范运作。公司股东大会、董事会、监事会运作规范，职责明确，会议召开流程均符合各项法律法规，决策程序合法有效；董事会下设的审计、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。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

### 二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司控股股东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。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

### 三、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	会议决议
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 11 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2022 年 5 月 12 日	审议通过《公司 2021 年董事会工作报告》、《公司 2021 年监事会工作报告》、《公司 2021 年财务决算、审计报告》、《公司 2021 年利润分配方案》、《公司 2022 年投资计划》、《公司 2021 年年报及年报摘要》、《关于公司 2022 年续聘会计师事务所的议案》、《关于 2022 年

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	会议决议
				公司为资产负债率为 70%以上控股子公司提供担保的议案》、《关于 2022 年公司为资产负债率为 70%以下控股子公司提供担保的议案》、《关于 2022 年公司为合营或联营公司提供担保的议案》、《关于 2022 年公司资产抵押额度的议案》、《关于公司社会捐赠的议案》、《关于 2022 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》及《关于 2022 年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的关联交易的议案》，共计十四项议案。
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 6 月 14 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2022 年 6 月 15 日	审议通过《关于公司 2022 年度提供财务资助的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (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
王乐斌	董事长	男	56	2021-01-07		0	0	0	--	0	是
李然	董事兼总经理	男	50	2018-02-05		0	0	0	--	236	否
姚宁	独立董事	男	49	2021-05-10		0	0	0	--	20	否
吴西彬	独立董事	男	54	2021-05-10		0	0	0	--	20	否
黄瑜	独立董事	女	56	2021-05-10		0	0	0	--	20	否
杨云燕	董事	男	58	2014-11-24		0	0	0	--	0	是
徐骥	董事	女	35	2018-02-05		0	0	0	--	0	是
李学江	董事	男	60	2018-05-08	2023-03-16	0	0	0	--	0	是
张蔚欣	董事	女	53	2021-05-10		0	0	0	--	0	是
刘晓宁	监事会主席	女	51	2018-02-05		0	0	0	--	0	是
杨琳	监事	女	54	2021-05-10		0	0	0	--	0	是
高海英	监事	女	55	2016-05-16	2023-03-16	0	0	0	--	0	是
冯英洁	职工代表监事	女	53	2014-11-24		0	0	0	--	105	否
冀伟明	职工代表监事	女	45	2021-05-10		0	0	0	--	98	否
侯正华	副总经理	男	49	2022-04-18		0	0	0	--	158	否
王晓昱	副总经理	女	51	2022-04-18		0	0	0	--	146	否
靳慧玲	财务总监	女	47	2018-07-06		0	0	0	--	154	否
张全亮	董事会秘书	男	52	2015-10-29		0	0	0	--	164	否
合计	/	/	/	/	/				/	1,121	/

姓名	主要工作经历
王乐斌	2020 年 12 月至今任华远集团党委书记、董事长，2021 年 1 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兼总经理。
姚宁	2008 年 2 月至 2013 年 5 月任利安达会计师事务所合伙人，2013 年 5 月至 2016 年 5 月任瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)合伙人，2016 年 6 月创立北京易后台财税科技有限公司，2016 年 6 月至今任该公司 CEO。2021 年 5 月至今任本公司独立董事。
吴西彬	2006 年 6 月至 2013 年 1 月任北京市衡基律师事务所合伙人、律师，2013 年 1 月至今任北京市华城律师事务所高级合伙人、律师。2021 年 5 月至今任本公司独立董事。
黄瑜	2000 年 6 月至 2019 年 6 月任北京搜房网网络技术有限公司副总裁，2019 年 6 月至今任中指控股 CEO 兼总裁，2007 年 6 月至今兼任北京中指实证信息技术有限公司、北京中指讯博数据信息技术有限公司总经理。2021 年 5 月至今任本公司独立董事。
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 9 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任华远集团投资管理部经理，2022 年 9 月至今任华远集团副总经理兼任董事会秘书、投资发展部经理。2018 年 2 月至今任本公司董事。
李学江 (已卸任)	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 2023 年 3 月任本公司董事。
张蔚欣	2009 年 7 月至今任华远集团职工监事，2010 年 10 月至今任华远集团财务部经理。2021 年 5 月至今任本公司董事。
刘晓宁	2015 年 10 月至 2017 年 7 月任华远集团总经理助理兼法务部经理，2017 年 7 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。
杨琳	2005 年 7 月至 2020 年 11 月历任华远集团投资部项目经理、审计部经理、监察审计部经理，2020 年 12 月至今任华远集团风控审计部经理。2021 年 5 月至今任本公司监事。
高海英 (已卸任)	2013 年 5 月至 2023 年 2 月任京泰实业(集团)有限公司和北京北控京泰投资管理有限公司法律合规与审计部经理。2016 年 5 月至 2023 年 3 月任本公司监事。
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 月至今任华远置业工会主席，2020 年 1 月至 2022 年 1 月任华远置业行政总监，2022 年 2 月至今任华远置业资深专家。2014 年 11 月至今任本公司职工代表监事。
冀伟明	2010 年 9 月至 2012 年 1 月任华远置业西安城市公司财务部经理，2012 年 2 月至 2015 年 1 月任华远置业资金管理部经理，2015 年 2 月至 2021 年 3 月任华远置业资金管理部总经理，2021 年 3 月至今任华远置业财务管理部总经理。2021 年 5 月至今任本公司职工代表监事。
侯正华	2003 年至 2019 年任沈阳万科企业有限公司助理总经理，万科集团总部商业管理部助理总经理，北京云创生活科技有限公司总经理等职务。2019 年加入华远，历任华远置业产品总监、京津冀区域总裁、城市更新事业部总经理。2022 年 1 月至今任华远置业副总经理兼京津

姓名	主要工作经历
	冀区域总经理。2022 年 4 月至今任本公司副总经理。
王晓昱	2003 年至 2021 年历任华远置业法律部总经理、风险控制部总经理、风险控制总监等职务，2018 年 3 月至 2022 年 1 月任本公司内控总监兼华远置业内控总监，2022 年 1 月至今任华远置业副总经理。2022 年 4 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 月兼任华远置业董事长助理。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

**(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****1. 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
王乐斌	北京市华远集团有限公司	董事长	2020年12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	副总经理	2022年9月	
		董事会秘书	2016年5月	
		投资发展部经理	2020年12月	
张蔚欣	北京市华远集团有限公司	财务部经理	2010年10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7月	
杨琳	北京市华远集团有限公司	风控审计部经理	2020年12月	
高海英（已卸任）	北京北控京泰投资管理有限公司	法律合规与审计部经理	2013年5月	2023年2月
在股东单位任职情况的说明		无		

**2. 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	北京嘉里华远房地产开发有限公司	副董事长	2018年9月	
	长沙海信广场实业有限公司	董事	2018年4月	
	杭州誉益置业有限公司	董事	2018年4月	
徐骥	红塔红土基金管理有限公司	董事	2015年10月	
	北京河图联合创新科技有限公司	董事	2022年11月	
李学江（已卸任）	京泰实业（集团）有限公司	副总经理	2018年1月	
张蔚欣	荣安地产股份有限公司	董事	2017年6月	
	北京市华远力诚房屋拆迁有限责任公司	监事	2018年8月	
姚宁	北京易后台财税科技有限公司	CEO	2016年6月	
吴西彬	北京市华城律师事务所	高级合伙人、律师	2013年1月	
黄瑜	中指控股	CEO 兼总裁	2019年6月	
	北京中指实证信息技术有限公司	总经理	2007年6月	
	北京中指讯博数据信息技术有限公司	总经理	2007年6月	
高海英（已卸任）	京泰实业（集团）有限公司	法律合规与审计部经理	2013年5月	2023年2月
靳慧玲	北京盛同联行房地产经纪有限公司	监事	2019年5月	
	北京北医医疗技术服务有限公司	监事	2019年1月	
	杭州誉益置业有限公司	监事	2018年11月	
	长沙海信广场实业有限公司	监事	2018年10月	
	北京圣瑞物业服务有限公司	监事	2018年8月	
张全亮	北京北医医疗技术服务有限公司	董事	2016年2月	
在其他单位任职情况的说明		无		

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬经公司董事会和股东大会审核通过后执行；公司高级管理人员报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会审核通过后执行；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	根据公司已批准的薪酬方案，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对应薪酬宽带为 199 万元~253 万元，公司副总经理、财务总监、董事会秘书基本年薪对应薪酬宽带为 98 万元~196 万元，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 1,121 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 1,121 万元（税前）。

#### (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
侯正华	副总经理	聘任	第八届董事会聘任
王晓昱	副总经理	聘任	第八届董事会聘任

#### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

#### (六) 其他

√适用 □不适用

经公司于 2022 年 4 月 18 日召开的第八届董事会第六次会议审议通过，同意聘任侯正华先生、王晓昱女士为公司副总经理。详情请见公司于 2022 年 4 月 20 日披露的相关公告。

公司董事会、监事会于 2023 年 3 月 16 日分别收到董事李学江先生、监事高海英女士的辞呈，因两位董事、监事已到法定退休年龄，分别申请辞去公司董事、监事及所属专业委员会委员职务。详情请见公司于 2023 年 3 月 18 日披露的相关公告。

#### 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第六次会议	2022 年 4 月 18 日	审议通过《公司 2021 年年报及年报摘要》、《公司 2021 年董事会工作报告》、《公司 2021 年度内部控制评价报告》、《公司 2021 年履行社会责任的报告》、《公司 2021 年财务决算、审计报告》、《公司 2021 年利润分配方案》、《公司 2022 年经营计划》、《公司 2022 年投资计划》、《关于公司 2022 年续聘会计师事务所的议案》、《关于 2022 年公司为资产负债率为 70% 以上控股子公司提供担保的议案》、《关于 2022 年公司为资产负债率为 70% 以下控股子公司提供担保的议案》、《关于 2022 年公司为合营或联营公司提供担保的议案》、《关于 2022 年公司资产抵押额度的议案》、《关于公司社会捐赠的议案》、《信用类债券信息披露管理制度》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于 2021 年公司计提存货跌价准备的议案》、《关

会议届次	召开日期	会议决议
		于召开公司 2021 年年度股东大会的议案》，共计十八项议案。
第八届董事会第七次会议	2022 年 4 月 28 日	审议通过公司《2022 年第一季度报告》、《关于 2022 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》及《关于 2022 年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的关联交易的议案》。
第八届董事会第八次会议	2022 年 5 月 16 日	审议通过《关于为控股子公司提供担保的议案》。
第八届董事会第九次会议	2022 年 5 月 27 日	审议通过《关于公司 2022 年度提供财务资助的议案》、《关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案》。
第八届董事会第十次会议	2022 年 8 月 29 日	审议通过公司《2022 年半年度报告》全文及摘要。
第八届董事会第十一次会议	2022 年 10 月 27 日	审议通过公司《2022 年第三季度报告》。
第八届董事会第十二次会议	2022 年 11 月 23 日	审议通过《关于控股股东北京市华远集团有限公司委托公司全资子公司经营管理门头沟华中心项目三期的关联交易的议案》。
第八届董事会第十三次会议	2022 年 12 月 28 日	审议通过《关于对控股子公司增资的议案》。

## 六、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
王乐斌	否	8	8	7	0	0	否	2
李然	否	8	8	7	0	0	否	2
姚宁	是	8	8	7	0	0	否	0
吴西彬	是	8	8	7	0	0	否	0
黄瑜	是	8	8	7	0	0	否	1
杨云燕	否	8	8	7	0	0	否	0
徐骥	否	8	8	7	0	0	否	1
李学江 (已卸任)	否	8	8	7	0	0	否	0
张蔚欣	否	8	8	7	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	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) 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

## 七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

## (1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	姚宁、吴西彬、张蔚欣
提名与薪酬委员会	姚宁、黄瑜、李学江（2023年3月已卸任）
战略与投资委员会	王乐斌、黄瑜、李然

## (2). 报告期内审计委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 14 日	审议《2021 年财务决算、审计报告》、《2022 年续聘会计师事务所的议案》、《2021 年度内部控制评价报告》、《2021 年度内部审计委员会履职情况报告》、《2021 年度内部审计工作报告》、《2022 年公司内部审计计划》、《2021 年公司计提存货跌价准备的议案》。	1、审议通过公司 2021 年财务决算、审计报告，并决定将公司 2021 年财务决算、审计报告提交公司董事会和股东大会审议。 2、审议通过《2022 年续聘会计师事务所的议案》，经对立信会计师事务所（特殊普通合伙）的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等进行评估，认为该所具备证券期货业务执业资格和应有的履职能力，在公司财务审计和内部控制审计过程中表现出了良好的业务水平和职业操守，同时具备充分的投资者保护能力，不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形，诚信记录良好，为保持公司年度审计工作的连续性，根据公司经营需要，决定续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务审计机构，年度财务审计费用为 130 万元；同时续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度内控审计机构，年度内控审计费用为 38 万元。并决定将该议案提交公司董事会和股东大会审议。 3、审议通过《公司 2021 年度内部控制评价报告》，并决定将《公司 2021 年度内部控制评价报告》提交公司董事会审议。 4、审议通过《2021 年度审计委员会履职情况报告》。 5、审议通过《2021 年度内部审计工作报告》。 6、审议通过《2022 年公司内部审计计划》。 7、审议通过《2021 年公司计提存货跌价准备的议案》，同意公司 2021 年计提存货跌价准备约 15.55 亿元。本次计提存货跌价准备基于谨慎性原则，符合企业会计准则和公司资产的实际状况，计提后 2021 年度财务报表能公允地反映公司资产状况和经营成果，不存在损害公	各位委员履职中勤勉尽责，严格按照各项法律法规开展工作。

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
		司及全体股东合法权益，特别是中小股东利益的情形，同意将该议案提交公司董事会审议。	
2022 年 4 月 25 日	审议公司《2022 年第一季度报告》、《关于 2022 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》及《关于 2022 年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的关联交易的议案》。	1、审议通过《华远地产股份有限公司 2022 年第一季度报告》，认为该报告公允地反映了公司 2022 年第一季度的财务状况和经营成果，同意将该报告提交公司董事会审议。 2、审议通过《关于 2022 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》及《关于 2022 年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的关联交易的议案》，认为两项议案的关联交易事项符合公司利益，符合公司业务经营需要，交易定价遵循一般商业原则，为正常市场价格定价，符合公平交易原则，不会损害公司及股东利益。并决定将两项议案提交公司董事会和股东大会审议。	
2022 年 8 月 26 日	审议公司《2022 年半年度报告》全文及摘要。	审议通过《公司 2022 年半年度报告》，认为该报告公允地反映了公司 2022 年半年度的财务状况和经营成果，同意将该报告提交公司董事会审议。	
2022 年 10 月 26 日	审议公司《2022 年第三季度报告》。	审议通过《公司 2022 年第三季度报告》，认为该报告公允地反映了公司 2022 年第三季度的财务状况和经营成果，同意将该报告提交公司董事会审议。	
2022 年 11 月 22 日	审议《关于控股股东北京市华远集团有限公司委托公司全资子公司经营管理门头沟华中心项目三期的关联交易的议案》。	审议通过《关于控股股东北京市华远集团有限公司委托公司全资子公司经营管理门头沟华中心项目三期的关联交易的议案》，认为该项关联交易为公司正常的物业托管业务，符合公司业务经营需要，有利于拓宽公司的多元化业务发展渠道，交易定价遵循一般商业原则，为正常市场价格定价，符合公平交易原则，交易价格合理、公允。本次交易不存在损害公司及股东利益，特别是中小股东利益的情形。同意将议案提交公司董事会审议。	

**(3). 报告期内提名与薪酬委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 14 日	审议公司 2021 年年度报告中关于薪酬的相关事项及《关于聘任公司高级管理人员的议案》。	1、对公司《2021 年年度报告》中有关公司薪酬方面的内容进行了确认。 2、审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，认为侯正华先生、王晓昱女士的学历及工作经历能够胜任公司高级管理人员的相关工作。同意聘任侯正华先生、王晓昱女士担任公司副总经理。同意将议案提交公司董事会审议。	各位委员履职中勤勉尽责，严格按照各项法律法规开展工作。

**(4). 报告期内战略与投资委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 14 日	审议《公司 2022 年投资计划》。	同意公司 2022 年投资计划,并决定将该计划提交公司董事会审议。	各位委员履职中勤勉尽责,严格按照各项法律法规开展工作。

## (5). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、报告期末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	523
在职员工的数量合计	523
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	79
企业管理人员	96
运营管理人员	137
建筑工程人员	211
合计	523
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	79
本科	378
专科及以下	66
合计	523

## (二) 薪酬政策

适用 不适用

为了落实国有企业的三项制度改革,促进企业持续稳健发展,达到激励个人激发团队并稳定架构的作用,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,并在 2022 年进一步深化公司薪酬体系,通过明确职务职级发展通道,实行绩效工资制等一系列举措,实现对核心管理团队和优秀专业人才的吸引、保留和激励,持续增强公司的凝聚力和向心力。

## (三) 培训计划

适用 不适用

华远地产全面深入学习贯彻党的二十大精神,坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,坚定不移深化国有企业改革,坚定不移推动国有企业高质量发展。报告期内,公司持续扎实开展党史学习教育,引导党员干部、职工进一步增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”,深刻把握国有企业政治属性,努力把学习成果转化为推动企业改革和高质量发展的内在动力。

同时，结合行业现状，紧密围绕公司战略发展和经营目标聚焦管理提升和专业赋能，打造“高管直通车”“管理工作坊”“营销销冠说”等多个专项培训助力员工成长。全年公司整体组织培训达 200 余场，参训人群每场达百余人，多维度提升员工的管理能力及专业能力。与此同时，创新建立互联网线上学习平台，通过视频、音频等形式安排员工全员参与线上学习，人均月度学习时长达 8.7 小时，完成率 90%以上，营造强烈的学习氛围，夯实提升人员能力，为公司业绩目标的达成提供有力支撑。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

### 十、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

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

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

公司自 2008 年通过重大资产重组完成借壳上市之后，各年度均按照上述分配政策实施了包含现金分红、送股等在内的利润分配方案，充分保护了中小投资者的合法权益。公司在 2008 年-2020 年间累计现金分红 23.30 亿元，为同期归属于上市公司股东净利润总额的 30.31%。

根据立信会计师事务所出具的 2022 年度审计报告，公司 2022 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-3,821,710,846.59 元。2022 年度母公司实现净利润 1,993,180.87 元。鉴于公司 2022 年度亏损，结合公司实际经营情况和长期发展资金需求，为保障公司可持续发展，公司 2022 年度拟不进行利润分配。该利润分配预案符合《公司法》及《公司章程》等相关规定，综合考虑了公司可持续发展的需要和公司股东的长远利益。该利润分配方案已经公司第八届董事会第十四次会议审议通过，公司董事会认为公司 2022 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需求，不存在损害中小股东利益的情形，一致审议通过本次利润分配方案，并同意将该方案提交公司 2022 年年度股东大会审议。

#### (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出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

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

## 十一、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

(三) 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

(四) 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

2022年度公司的激励和绩效管理体系进一步严格将管理人员的薪酬和公司业绩挂钩，从根本上夯实公司自身组织能力，并推动公司降本增效工作，助力华远地产长远稳定的发展。自2022年10月起公司全员实行绩效工资制，高级管理人员采用年度考核，引入了平衡记分卡(BSC)工具用于公司的考核工作，让每位管理人员的绩效薪资均与组织绩效、个人绩效进行直接绑定，激发组织活力的同时，建立一套在价值创造维度更加公平的业绩管理体系。

**十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况**√适用  不适用

报告期内公司内部控制制度建设及实施情况详见《华远地产股份有限公司 2022 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

 适用  不适用**十三、 报告期内对子公司的管理控制情况** 适用  不适用**十四、 内部控制审计报告的相关情况说明**√适用  不适用

公司 2022 年度由立信会计师事务所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

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

**十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况**

不存在自查问题整改情况。

**十六、 其他** 适用  不适用**第五节 环境与社会责任****一、环境信息情况**

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

**(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明** 适用  不适用**(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明**√适用  不适用**1. 因环境问题受到行政处罚的情况** 适用  不适用**2. 参照重点排污单位披露其他环境信息**√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. 未披露其他环境信息的原因**

适用 不适用

**(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息**

适用 不适用

公司持续响应国家节约资源能源、改善城市环境方面的政策，致力打造绿色建筑及海绵城市，在社区规划、产品设计中最大限度的节约资源、保护环境，为人们提供健康、舒适的使用环境。通过雨水储存利用、太阳能的应用，更多利用自然力量排水，建设自然积存、自然渗透、自然净化的城市建筑。

**(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果**

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	不适用

具体说明

适用 不适用

**二、社会责任工作情况****(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告**

适用 不适用

报告期内公司履行社会责任相关工作情况详见《华远地产股份有限公司 2022 年社会责任报告》。

**(二) 社会责任工作具体情况**

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

**三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	将严格遵守不竞争承诺，并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司，以确保公司全体股东利益。	2008年8月28日，长期	否	是		
	其他	天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	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、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	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

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

□适用 √不适用

**三、违规担保情况**

□适用 √不适用

**四、公司董事会对会计师事务所“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

**(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	1,300,000
境内会计师事务所审计年限	14 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	李永江、朱锦梅
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	李永江连续 2 年、朱锦梅 1 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

**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、面临退市风险的情况****(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**(三) 面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用

**八、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**九、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、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况**

□适用 √不适用

**十一、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或中诚信国际信用评级有限责任公司（以下并称“中诚信”）于 2014 年至 2020 年期间出具的评级报告及跟踪评级报告，以及联合资信评估股份有限公司于 2021 年至 2022 年期间出具的评级报告及跟踪评级报告的结果显示，本公司的主体信用等级为 AA；根据中诚信于 2019 年至 2022 年期间出具的评级报告及跟踪评级报告的结果显示，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。

**十二、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

事项概述	查询索引
经公司第八届董事会第十二次会议审议通过，华远置业下属全资子公司北京更欣汇商业管理有限公司（受托人）受托对华远集团（委托人）持有的门头沟华远·华中心项目地上裙楼酒店配套及公共部分（3F）、地上裙楼商业（1-3F）、地下商业（B1）共计 34,543.57 平方米的物业（托管物业）提供运营管理服务，服务期限为自托管物业交付之日起至 2038 年 9 月 27 日，在此期限内受托人向委托人支付费用共计约人民币 3.90 亿元（不含税金额，受托人将依据当时国家规定的税率支付增值税），而与托管物业相关的任何收入（包括但不限于租金收入、保证金收入、销售收入、广告收入及其他任何运营收入）全部归受托人所有。截至本报告期末，相关协议已签署完毕。	公司第八届董事会第十二次决议公告及相关关联交易公告于 2022 年 11 月 24 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》、《上海证券报》披露。

**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 2021 年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 2022 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）。截至本报告期末，华远集团及其控股子公司向公司及公司控股子公司提供周转资金共计约 4.58 亿元。	公司 2021 年年度股东大会决议公告及相关关联交易公告于 2022 年 5 月 12 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》、《上海证券报》披露。

**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
北京市华远集团有限公司	控股股东				40,000	-10,000	30,000
北京华远资产管理有限	母公司的控股子公司					15,800	15,800
合计					40,000	5,800	45,800
关联债权债务形成原因		华远集团及其控股子公司对华远置业借款					
关联债权债务对公司的影响		为公司提供资金支持，助力公司发展					

**(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

√适用 □不适用

公司于 2022 年 5 月 11 日召开 2021 年年度股东大会审议通过了《关于 2022 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 2022 年 5 月 12 日披露的相关公告）；华远集团作为公司的控股股东，为支持公司的发展，2022 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 120 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。

截至本报告期末，华远集团为公司及控股子公司提供融资担保共计 110.65 亿元，担保费费率为 0.8%。

**十三、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	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	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	北京市华远集团有限公司	48,260.87	2019/3/18	2019/3/18	2026/3/18	连带责任保证担保	无	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	北京市华远集团有限公司	37,000.00	2019/5/5	2019/5/5	2026/3/18	连带责任保证担保	无	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	北京市华远集团有限公司	2,332.61	2020/1/3	2020/1/3	2026/3/18	连带责任保证担保	无	否	否	-	否	是	控股股东
北京市华远置业有限公司	全资子公司	长沙海信广场实业有限公司	31,360.00	2022/3/31	2022/3/31	2023/3/31	连带责任保证担保	无	否	否	-	否	是	联营公司
北京市华远置业有限公司	全资子公司	长沙海信广场实业有限公司	2,940.00	2022/3/31	2022/3/31	2023/3/31	连带责任保证担保	无	否	否	-	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											22,463.04			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											121,893.48			
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											-326,130.16			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											607,536.95			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											729,430.43			
担保总额占公司净资产的比例（%）											110.50			
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											87,593.48			
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）											611,836.95			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											399,379.59			
上述三项担保金额合计（C+D+E）											1,098,810.02			
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2022年12月31日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为7,142,631,598.36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) 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

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、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						
无						
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
华远地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2022-05-27	3.19%	3	2022-06-02	3	2024-05-30
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

截至报告期末普通股股东总数(户)	41,126
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	41,287

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 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	420,000,000	国有法人
天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	0	160,449,031	6.84	0	无		境内非国有法人
北京北控京泰投资管理有限公司	-23,518,400	127,892,600	5.45	0	无		国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	43,418,720	1.85	0	无		国有法人
南京栖霞建设股份有限公司	-21,399,920	27,000,080	1.15	0	无		境内非国有法人
中信证券股份有限公司	---	17,839,989	0.76	0	无		国有法人
国泰君安证券股份有限公司	---	9,971,182	0.43	0	无		国有法人
廖国礼	-1,395,471	9,800,000	0.42	0	无		境内自然人
光大证券股份有限公司	---	9,417,238	0.40	0	无		国有法人
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	-1,700,000	8,741,644	0.37	0	无		境内非国有法人
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				
天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	160,449,031	人民币普通股	160,449,031				
北京北控京泰投资管理有限公司	127,892,600	人民币普通股	127,892,600				
中央汇金资产管理有限责任公司	43,418,720	人民币普通股	43,418,720				
南京栖霞建设股份有限公司	27,000,080	人民币普通股	27,000,080				
中信证券股份有限公司	17,839,989	人民币普通股	17,839,989				
国泰君安证券股份有限公司	9,971,182	人民币普通股	9,971,182				
廖国礼	9,800,000	人民币普通股	9,800,000				
光大证券股份有限公司	9,417,238	人民币普通股	9,417,238				
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	8,741,644	人民币普通股	8,741,644				
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、天津华远浩利企业管理咨询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	王乐斌
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 2.9784% 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

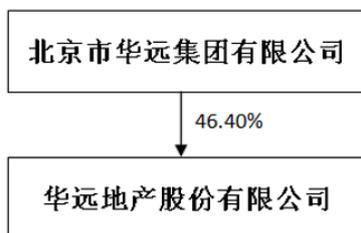
适用 不适用

###### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

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	涂云国
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	根据公开信息披露，西城区国资委同时为以下上市公司的实际控制人：金融街（000402.SZ）、菜百股份（605599.SH）
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

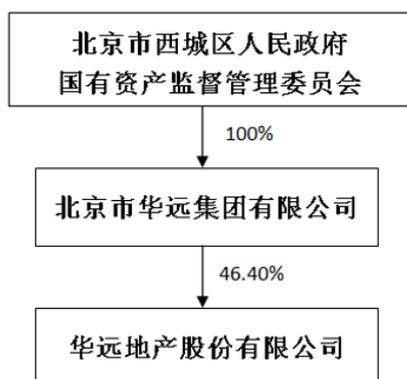
适用 不适用

## 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

## 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

## 第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

## 第九节 债券相关情况

## 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

## (一) 企业债券

□适用 √不适用

## (二) 公司债券

√适用 □不适用

## 1. 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	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华远地产股份有限公司公开发行2020年公司债券(第一期)(品种二)	20华远02	163374	2020年4月2日	2020年4月3日	2023年4月3日	0.00	5.50	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	面向专业机构投资者发行	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21华远01	175723	2021年1月27日	2021年1月28日	2024年1月28日	15.00	4.50	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	面向专业机构投资者发行	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21华远02	175933	2021年3月29日	2021年3月30日	2024年3月30日	15.00	4.40	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	面向专业机构投资者发行	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者	21华远03	188247	2021年6月10日	2021年6月11日	2024年6月11日	21.00	4.20	每年付息一次,到期一次还本,最后一期	上海证券交易所	面向专业机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
公开发行公司债券 (第三期)								利息随本金的兑付一起支付		者发行		
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第四期)	21 华远 04	188600	2021 年 8 月 17 日	2021 年 8 月 18 日	2024 年 8 月 18 日	10.00	3.73	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	面向专业机构投资者发行	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	22 华远 01	185842	2022 年 5 月 27 日	2022 年 5 月 30 日	2024 年 5 月 30 日	3.00	3.19	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	面向专业机构投资者发行	竞价、报价、询价、协议	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用  不适用

逾期未偿还债券

适用  不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用  不适用

债券名称	付息兑付情况的说明	债券受托管理人
华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券 (第一期) (品种二)	公司于 2022 年 4 月 6 日支付了 2021 年 4 月 3 日至 2022 年 4 月 2 日期间的利息, 并完成回售及兑付工作, 于 2022 年 4 月 18 日摘牌。	中信证券股份有限公司
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期)	公司于 2022 年 1 月 28 日支付了 2021 年 1 月 28 日至 2022 年 1 月 27 日期间的利息; 于 2023 年 1 月 30 日 (因 2023 年 1 月 28 日为非交易日, 故顺延至下一个交易日) 支付了 2022 年 1 月 28 日至 2023 年 1 月 27 日期间的利息。	中国国际金融股份有限公司
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期)	公司于 2022 年 3 月 30 日支付了 2021 年 3 月 30 日至 2022 年 3 月 29 日期间的利息; 于 2023 年 3 月 30 日支付了 2022 年 3 月 30 日至 2023 年 3 月 29 日期间的利息。	中国国际金融股份有限公司
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期)	公司于 2022 年 6 月 13 日 (因 2022 年 6 月 11 日为非交易日, 故顺延至下一个交易日) 支付了 2021 年 6 月 11 日至 2022 年 6 月 10 日期间的利息。	中国国际金融股份有限公司

债券名称	付息兑付情况的说明	债券受托管理人
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	公司于2022年8月18日支付了2021年8月18日至2022年8月17日期间的利息。	中国国际金融股份有限公司
华远地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	截止到本报告批准报出日,本期债券尚未涉及付息兑付。	中国国际金融股份有限公司

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

华远地产股份有限公司公开发行2020年公司债券(第一期)(品种二)(简称“20华远02”,代码“163374”)为3年期,附第2年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。2022年2月17日,公司发布了《华远地产股份有限公司关于“20华远02”投资者回售实施办法的公告》,本期债券回售登记期为2022年2月22日至2022年2月24日,回售行权日为2022年4月6日,发行人对本次回售债券不进行转售。2022年2月21日,公司发布了《华远地产股份有限公司关于“20华远02”票面利率调整的公告》,发行人决定不调整本期债券票面利率,在债券存续期后1年票面利率为5.50%。2022年4月6日,发行人未行使票面利率调整选择权,本期债券持有人全部选择行使回售选择权,回售规模为300,000,000元,回售后本期债券存续余额为0.00元。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	--	刘昀、程达明、张玺、祁秦、张路灿、张梦维	010-65051166
中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座	--	姜琪、张藤一、王翔驹、马征、王翺鹏、张翼、李文怡	010-60837531、010-60834513
申万宏源证券有限公司	上海市徐汇区长乐路989号45层	--	邱源、杨林岱、胡文平、孙钦璐、段鹏飞	010-88013859
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101	--	李诗哲	159****4335
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层	--	卢瑞	158****1842
北京国枫律师事务所	北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦7层	--	毛国权、曹亚娟	010-88004488、010-66090088
北京植德律师事务所	北京市东城区北京市东城区东直门南大街1号北京来福士中心办公楼5层01、02、03以及05单元	--	曹亚娟、龚若舟	010-56500900
立信会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市黄浦区南京东路61号四楼	朱锦梅、吴雪、李永江、高慧丽	朱锦梅、吴雪、高慧丽	010-68286868

注:表中信息均为债券发行时信息。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

#### 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种二)	3.00	3.00	0	正常	无	是
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	15.00	15.00	0	正常	无	是
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	15.00	15.00	0	正常	无	是
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	21.00	21.00	0	正常	无	是
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	10.00	10.00	0	正常	无	是
华远地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	3.00	3.00	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

本公司委托联合资信评估股份有限公司对“22 华远 01”进行评级和跟踪评级,该公司于 2022 年 5 月出具了《华远地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》,通过对本公司及相关债项的信用状况进行评级,确定公司主体长期信用等级为 AA,“22 华远 01”信用等级为 AAA,评级展望稳定;并于 2022 年 6 月出具《华远地产股份有限公司 2022 年

跟踪评级报告》，维持本公司主体长期信用等级为 AA，维持“21 华远 01”、“21 华远 02”、“21 华远 03”、“21 华远 04”信用等级为 AAA，评级展望稳定。

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更后情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
“21 华远 01”、“21 华远 02”、“21 华远 03”、“21 华远 04”、“22 华远 01”由北京金融街资本运营集团有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保；“21 华远 01”、“21 华远 02”、“21 华远 03”、“21 华远 04”债券期限为 3 年期，“22 华远 01”债券期限为 2 年期，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；其他偿债保障措施包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等。	正常执行	否	--	--		--

报告期内，担保人资信状况良好，在偿还有息债务方面未发生违约行为。经联合资信评估有限公司综合评定，主体信用等级维持 AAA，评级展望为稳定。

担保人2022年度未经审计的主要财务数据及财务指标如下表：

项目	2022年度
总资产（亿元）	3,181
净资产（亿元）	982
资产负债率（%）	69.12
净资产收益率（%）	0.34
流动比率	2.06
速动比率	0.99

#### 7. 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

#### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

## 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华远地产股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 华远地产 MTN001	102001394	2020 年 7 月 22 日	2020 年 7 月 22 日	2022 年 7 月 22 日	0	6.48	每 12 个月付息一次, 到期还本	银行间市场交易商协会	面向银行间债券市场的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 华远地产 MTN001	102200157	2022 年 6 月 1 日	2022 年 6 月 1 日	2024 年 6 月 1 日	10.00	3.34	每 12 个月付息一次, 到期还本	银行间市场交易商协会	面向银行间债券市场的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司 2019 年第二期债权融资计划	19 京华远股份 ZR002	19CFZR0706	2019 年 8 月 27 日	2019 年 8 月 27 日	2022 年 8 月 27 日	0	6.95	每季度付息一次, 每半年还本比例为 5%, 存续期分期偿还本金, 利随本清; 最后一期支付剩余本金, 利息随本金的兑付一起支付	北京金融资产交易所	面向符合北交所准入要求的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司 2020 年第一期债权融资计划	20 京华远股份 ZR001	20CFZR0920	2020 年 6 月 24 日	2020 年 6 月 24 日	2023 年 6 月 24 日	5.00	4.90	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	北京金融资产交易所	面向符合北交所准入要求的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司 2020 年第二期债权融资计划	20 京华远股份 ZR002	20CFZR1331	2020 年 8 月 31 日	2020 年 8 月 31 日	2023 年 8 月 31 日	2.16	5.00	每季度付息一次, 每半年还本比例为 7%, 存续期分期偿还本金, 利随本清; 最后一期支付剩余本金, 利息随本金的兑付一起支付	北京金融资产交易所	面向符合北交所准入要求的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
华远地产股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	公司于 2022 年 7 月 22 日兑付了本金及支付了当期利息。
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	截止到本报告批准报出日, 本期中期票据尚未涉及付息。
华远地产股份有限公司 2019 年度第二期债权融资计划	公司分别于 2022 年 2 月 27 日、5 月 27 日、8 月 26 日支付了对应当期本金的利息, 分别于 2022 年 2 月 26 日、8 月 26 日支付了本金。

债券名称	付息兑付情况的说明
华远地产股份有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	公司于 2022 年 6 月 23 日支付了对应当期本金的利息。
华远地产股份有限公司 2020 年度第二期债权融资计划	公司分别于 2022 年 2 月 28 日、5 月 30 日、8 月 30 日、11 月 29 日支付了对应当期本金的利息，分别于 2022 年 2 月 26 日、8 月 30 日支付了本金。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	--	姜琪、王翔驹、马征、张藤一、彭骁骐	010-60837531
中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号	--	丁敏英	010-56366632
北京国枫律师事务所	北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层	--	毛国权、曹亚娟	010-88004488、010-66090088
北京植德律师事务所	北京市东城区东直门南大街 1 号来福士中心办公楼 5 层	--	曹亚娟	010-56500900
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼	朱锦梅、吴雪、李学江、高慧丽	朱锦梅	021-63392558
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 Soho6 号楼	--	曹闰、杨萱	010-66428877
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	--	李杰	010-85679696
广发银行股份有限公司	广州市越秀区东风东路 713 号	--	李元星	010-65169667
浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路 1788 号	--	陈羽洁、谢立伟	0571-87659580、010-83321387
厦门国际银行股份有限公司	厦门市思明区鹭江道 8-10 号国际银行大厦 1-6 层	--	王东、荀博文	010-68533333
安信证券股份有限公司	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元	--	刘健、温博伦	010-83321331

注：表中信息均为债券发行时信息。

上述中介机构发生变更的情况

适用  不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用  不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
华远地产股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	10.00	10.00	0	正常	不适用	是
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	10.00	10.00	0	正常	不适用	是
华远地产股份有限公司 2019 年第二期债权融资计划	12.66	12.66	0	正常	不适用	是
华远地产股份有限公司 2020 年第一期债权融资计划	5.00	5.00	0	正常	不适用	是
华远地产股份有限公司 2020 年第二期债权融资计划	3.00	3.00	0	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更后情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
华远地产股份有限公司 2020 年第二期债权融资计划由华远集团提供担保,担保范围包括本期债权融资计划的全部本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用及其他应支付合理费用。	正常	否	--	--		--
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据由北京金融街资本运营集团有限公司提供担保,担保范围包括本期债券本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。	正常	否	--	--		--

#### 7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

**(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**

√适用 □不适用

亏损情况	报告期内，公司合并报表范围净利润为-504,849.05 万元，亏损金额占上年末净资产比例为 48.41%。
亏损原因	房地产市场情况持续低迷，受此影响公司整体毛利空间持续压缩，同时本期计提大额减值。
对公司生产经营和偿债能力的影响	无。

**(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况**

□适用 √不适用

**(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响**

□适用 √不适用

**(七) 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:万元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-383,220.87	-74,811.50	不适用	本期净利润减少所致
流动比率	1.51	1.52	-0.61	随项目竣备存货减少所致
速动比率	0.33	0.34	-2.13	货币资金减少所致
资产负债率 (%)	85.87	81.46	4.41	资产下降幅度大于负债下降幅度所致
EBITDA 全部债务比	-0.1182	0.0235	-602.98	本期净利润减少所致
利息保障倍数	-5.16	0.67	-869.88	本期净利润减少所致
现金利息保障倍数	2.30	6.07	-62.11	本期净利润减少所致
EBITDA 利息保障倍数	-5.04	0.70	-820.00	本期净利润减少所致
贷款偿还率 (%)	102.97	114.70	-11.73	本期项目开发销售及融资计划变动所致
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

**二、可转换公司债券情况**

□适用 √不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

华远地产股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了华远地产股份有限公司（以下简称华远地产）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>（一）房地产开发项目的收入确认</b>	
2022 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“五、重要会计政策及会计估计”中的“38. 收入”，本期收入情况详见财务报表附注七、61 所述。	<p>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主要包括以下程序：</p> <p>（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；</p> <p>（2）检查公司房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>（3）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，包括建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工验收备案表等相关文件；</p> <p>（4）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、房产买卖合同、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>（5）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>

**(二) 存货跌价准备的计提**

请参阅财务报表附注“五、15及七、9”所述，于2022年12月31日，公司开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)金额约为人民币3,208,780.90万元，约占公司资产总额的72.16%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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。

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。

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：

(1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较；

(4) 通过比较同类存货产品的历史成本、销售费用率和相关税费，对管理层估计的合理性进行复核分析，并与资产负债表日后的实际发生金额(如有)进行核对；

(5) 获取公司存货跌价准备计算表，结合行业情况，公司项目的区位分布、开发及销售进度等因素对其可收回金额和跌价准备期末余额进行复核测算；

(6) 查阅公司聘请的评估机构资质情况，评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。

**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2022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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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，以对合并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：李永江  
（项目合伙人）

中国注册会计师：朱锦梅

中国·上海

2023 年 4 月 26 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	5,468,473,633.69	8,157,824,091.71
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	22,236.02	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	41,096,463.39	40,897,737.24
应收款项融资			
预付款项	七、7	110,092,303.91	66,047,800.06
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	1,604,429,502.02	1,752,982,610.56
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	32,087,809,044.47	40,894,647,261.59
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	1,886,384,787.27	1,825,464,921.27
流动资产合计		41,198,307,970.77	52,737,864,422.43
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	562,801,340.88	582,128,109.21
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	69,132,082.72	114,644,913.61
投资性房地产	七、20	343,337,229.98	353,014,971.41
固定资产	七、21	1,636,606,996.82	1,694,445,054.68
在建工程	七、22		1,142,273.89
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	371,479,797.13	143,599,526.38
无形资产	七、26	37,113,455.46	39,038,857.14
开发支出			
商誉	七、28	41,593,308.69	41,593,308.69
长期待摊费用	七、29	2,160,050.91	
递延所得税资产	七、30	203,864,051.32	544,344,655.67

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,268,088,313.91	3,513,951,670.68
资产总计		44,466,396,284.68	56,251,816,093.11
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	117,000,000.00	51,500,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	3,237,165,549.41	3,226,188,800.41
预收款项	七、37	51,065,262.85	80,649,027.59
合同负债	七、38	13,821,055,203.83	16,923,934,688.98
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、39	8,984,929.64	12,723,951.29
应交税费	七、40	737,591,241.38	876,286,545.50
其他应付款	七、41	5,393,359,222.06	5,071,697,482.98
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	七、43	2,677,224,420.17	7,000,690,631.15
其他流动负债	七、44	1,191,122,016.37	1,405,648,907.05
流动负债合计		27,234,567,845.71	34,649,320,034.95
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	3,235,666,666.66	4,294,250,000.00
应付债券	七、46	7,336,424,529.50	6,701,362,638.50
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	346,791,529.77	113,787,607.04
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	14,511,138.24	4,780,900.66
递延收益			
递延所得税负债	七、30	14,752,974.54	58,964,037.91
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,948,146,838.71	11,173,145,184.11
负债合计		38,182,714,684.42	45,822,465,219.06
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具	七、54	3,149,050,000.00	2,380,230,000.00
其中：优先股			

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
永续债	七、54	3,149,050,000.00	2,380,230,000.00
资本公积	七、55	1,276,771,189.34	1,276,771,189.34
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	411,946,384.45	411,747,066.36
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-582,851,649.96	3,525,057,255.26
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		6,601,016,797.83	9,939,906,384.96
少数股东权益		-317,335,197.57	489,444,489.09
所有者权益(或股东权益) 合计		6,283,681,600.26	10,429,350,874.05
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		44,466,396,284.68	56,251,816,093.11

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

## 母公司资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,225,730.18	8,668,604.56
交易性金融资产			
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	十七、2	11,638,912,470.58	12,669,757,563.50
其中: 应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		71,318.45	4,598,310.12
流动资产合计		11,640,209,519.21	12,683,024,478.18
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
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		12,686,991,602.58	13,729,806,561.55
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		9,600.00	59,772.89
其他应付款		22,443,451.57	44,078,909.43
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		912,701,453.69	2,570,885,853.78
其他流动负债			
流动负债合计		935,154,505.26	2,615,024,536.10
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		7,336,424,529.50	6,701,362,638.50
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		7,336,424,529.50	6,701,362,638.50
负债合计		8,271,579,034.76	9,316,387,174.60
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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		411,946,384.45	411,747,066.36
未分配利润		404,350,064.88	402,556,202.10
所有者权益（或股东权益）合计		4,415,412,567.82	4,413,419,386.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,686,991,602.58	13,729,806,561.55

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

## 合并利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		10,924,336,377.63	13,693,323,721.91
其中:营业收入	七、61	10,924,336,377.63	13,693,323,721.91
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,579,102,470.76	12,793,187,298.81
其中:营业成本	七、61	10,115,441,052.44	11,324,047,427.22
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、62	557,738,189.48	567,172,188.54
销售费用	七、63	504,372,140.31	542,532,749.08
管理费用	七、64	263,852,814.05	252,209,481.08
研发费用			
财务费用	七、66	137,698,274.48	107,225,452.89
其中:利息费用	七、66	128,526,839.00	59,083,706.70
利息收入	七、66	9,929,263.22	33,043,336.74
加:其他收益	七、67	5,733,246.38	8,433,028.48
投资收益(损失以“-”号填列)	七、68	8,558,541.52	43,025,483.23
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	七、68	-1,891,837.59	8,818,027.07
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、70	-30,000,573.57	1,646,732.64
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、71	-96,282,929.55	-3,921,531.28
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、72	-3,944,464,855.16	-1,618,448,415.23
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、73	-1,114,766.54	457,362.42
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-4,712,337,430.05	-668,670,916.64
加:营业外收入	七、74	5,337,717.17	109,049,170.68
减:营业外支出	七、75	35,325,460.45	16,364,899.91
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-4,742,325,173.33	-575,986,645.87

项目	附注	2022 年度	2021 年度
减：所得税费用	七、76	306,165,359.92	377,701,726.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,048,490,533.25	-953,688,372.64
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,048,490,533.25	-953,688,096.12
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-276.52
（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）		-3,821,710,846.59	-669,456,853.39
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,226,779,686.66	-284,231,519.25
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）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）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		-5,048,490,533.25	-953,688,372.64
（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)	十八、2	-1.751	-0.285
（二）稀释每股收益(元/股)		-1.751	-0.285

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

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

## 母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4	3,912,497.73	4,230,281.96
减: 营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,705,660.38	3,233,107.23
研发费用			
财务费用		-762,999.77	67,686,054.62
其中: 利息费用		1,813,248.44	4,801,920.17
利息收入		-3,337,010.43	5,810,100.83
加: 其他收益		23,343.75	363,881.90
投资收益(损失以“-”号填列)			
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)			60,943,612.95
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)		1,993,180.87	-5,381,385.04
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			13.35
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,993,180.87	-5,381,398.39
减: 所得税费用			15,236,616.92
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,993,180.87	-20,618,015.31
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,993,180.87	-20,618,015.31
(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			

项目	附注	2022 年度	2021 年度
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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		1,993,180.87	-20,618,015.31
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

## 合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,177,774,498.43	16,731,169,906.88
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		370,598,090.83	232,581,937.25
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	1,840,310,617.15	2,042,689,411.60
经营活动现金流入小计		10,388,683,206.41	19,006,441,255.73
购买商品、接受劳务支付的现金		4,505,788,122.55	6,882,697,350.53
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		346,637,200.55	391,394,156.11
支付的各项税费		1,461,473,947.53	1,864,982,019.91
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	2,268,541,308.26	2,520,104,373.56
经营活动现金流出小计		8,582,440,578.89	11,659,177,900.11
经营活动产生的现金流量净额		1,806,242,627.52	7,347,263,355.62
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		15,512,257.32	366,143,325.63
取得投资收益收到的现金		27,885,309.85	45,152,625.31

项目	附注	2022年度	2021年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000.00	5,440.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			130,753,288.42
收到其他与投资活动有关的现金	七、78	181,977,763.98	223,800,000.00
投资活动现金流入小计		225,376,331.15	765,854,679.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,156,682.36	30,496,752.41
投资支付的现金			5,100,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			17,135,952.70
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	182,000,000.00	225,000,000.00
投资活动现金流出小计		194,156,682.36	277,732,705.11
投资活动产生的现金流量净额		31,219,648.79	488,121,974.25
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,533,530,000.00	2,211,032,005.69
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		420,000,000.00	277,002,005.69
取得借款收到的现金		6,242,950,000.00	9,145,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78		
筹资活动现金流入小计		7,776,480,000.00	11,356,332,005.69
偿还债务支付的现金		10,747,066,202.00	16,235,192,159.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,203,459,553.64	1,908,528,970.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			1,981,224.38
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	527,302,625.41	254,710,771.09
筹资活动现金流出小计		12,477,828,381.05	18,398,431,901.90
筹资活动产生的现金流量净额		-4,701,348,381.05	-7,042,099,896.21
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		980,821.46	-8,860,125.71
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,862,905,283.28	784,425,307.95
加：期初现金及现金等价物余额		7,901,228,456.05	7,116,803,148.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,038,323,172.77	7,901,228,456.05

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

## 母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,147,247.71	4,484,099.00
收到的税费返还		5,071,860.39	2,207,986.50
收到其他与经营活动有关的现金		2,326,977,373.99	12,485,581,236.11
经营活动现金流入小计		2,336,196,482.09	12,492,273,321.61
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			34,894,925.68
支付其他与经营活动有关的现金		734,133,763.49	8,916,165,793.52
经营活动现金流出小计		734,133,763.49	8,951,060,719.20
经营活动产生的现金流量净额		1,602,062,718.60	3,541,212,602.41
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
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			
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,300,000,000.00	6,100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,300,000,000.00	6,100,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,354,800,000.00	8,659,789,334.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		427,113,091.65	987,540,453.83
支付其他与筹资活动有关的现金		127,595,193.55	173,777,357.32
筹资活动现金流出小计		2,909,508,285.20	9,821,107,145.97
筹资活动产生的现金流量净额		-1,609,508,285.20	-3,721,107,145.97
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		2,692.22	-662.42
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-7,442,874.38	-179,895,205.98
加:期初现金及现金等价物余额		8,668,604.56	188,563,810.54
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,225,730.18	8,668,604.56

公司负责人:王乐斌

主管会计工作负责人:靳慧玲

会计机构负责人:冀伟明

## 合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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)	其他权益工具 永续债	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,346,100,874.00	2,380,230,000.00	1,276,771,189.34	411,747,066.36	3,525,057,255.26	9,939,906,384.96	489,444,489.09	10,429,350,874.05
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	2,380,230,000.00	1,276,771,189.34	411,747,066.36	3,525,057,255.26	9,939,906,384.96	489,444,489.09	10,429,350,874.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		768,820,000.00		199,318.09	-4,107,908,905.22	-	-806,779,686.66	-4,145,669,273.79
(一) 综合收益总额					-3,821,710,846.59	-	-1,226,779,686.66	-5,048,490,533.25
(二) 所有者投入和减少资本		768,820,000.00				768,820,000.00	420,000,000.00	1,188,820,000.00
1. 所有者投入的普通股							420,000,000.00	420,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本		768,820,000.00				768,820,000.00		768,820,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
(三) 利润分配				199,318.09	-286,198,058.63	-285,998,740.54		-285,998,740.54
1. 提取盈余公积				199,318.09	-199,318.09			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他					-285,998,740.54	-285,998,740.54		-285,998,740.54
(四) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								

项目	2022 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)	其他权益工具 永续债	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
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	3,149,050,000.00	1,276,771,189.34	411,946,384.45	-582,851,649.96	6,601,016,797.83	-317,335,197.57	6,283,681,600.26

项目	2021 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)	其他权益工具 永续债	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,346,100,874.00	446,200,000.00	1,264,905,643.99	411,747,066.36	4,444,741,713.59	8,913,695,297.94	637,012,460.11	9,550,707,758.05
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	446,200,000.00	1,264,905,643.99	411,747,066.36	4,444,741,713.59	8,913,695,297.94	637,012,460.11	9,550,707,758.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,934,030,000.00	11,865,545.35		-919,684,458.33	1,026,211,087.02	-147,567,971.02	878,643,116.00
（一）综合收益总额					-669,456,853.39	-669,456,853.39	-284,231,519.25	-953,688,372.64
（二）所有者投入和减少资本		1,934,030,000.00	11,865,545.35			1,945,895,545.35	138,644,772.61	2,084,540,317.96
1. 所有者投入的普通股							277,002,005.69	277,002,005.69
2. 其他权益工具持有者投入资本		1,934,030,000.00				1,934,030,000.00		1,934,030,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他			11,865,545.35			11,865,545.35	-138,357,233.08	-126,491,687.73
（三）利润分配					-250,227,604.94	-250,227,604.94	-1,981,224.38	-252,208,829.32
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配					-140,766,052.44	-140,766,052.44	-1,981,224.38	-142,747,276.82
4. 其他					-109,461,552.50	-109,461,552.50		-109,461,552.50
（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								

项目	2021 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)	其他权益工具 永续债	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
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	2,380,230,000.00	1,276,771,189.34	411,747,066.36	3,525,057,255.26	9,939,906,384.96	489,444,489.09	10,429,350,874.05

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

### 母公司所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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、上年年末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,747,066.36	402,556,202.10	4,413,419,386.95
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	411,747,066.36	402,556,202.10	4,413,419,386.95
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)			199,318.09	1,793,862.78	1,993,180.87
(一) 综合收益总额				1,993,180.87	1,993,180.87
(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			199,318.09	-199,318.09	
1. 提取盈余公积			199,318.09	-199,318.09	
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	411,946,384.45	404,350,064.88	4,415,412,567.82

项目	2021 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、上年年末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,747,066.36	563,940,269.85	
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	411,747,066.36	563,940,269.85	4,574,803,454.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-161,384,067.75	-161,384,067.75
（一）综合收益总额				-20,618,015.31	-20,618,015.31
（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				-140,766,052.44	-140,766,052.44
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者（或股东）的分配				-140,766,052.44	-140,766,052.44
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	411,747,066.36	402,556,202.10	4,413,419,386.95

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

### 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2022年12月31日止，本公司累计发行股本总数234,610.09万股，注册资本为234,610.09万元，注册地：北京市，总部地址：北京市西城区北展北街11号华远企业中心11#楼。本公司主要经营活动为：房地产开发与销售、租赁、土地开发、物业管理、酒店管理等。本公司的母公司为北京市华远集团有限公司，本公司的实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2023年4月26日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

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
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

子公司名称	子公司简称
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
西安乾坤湾置业有限公司	西安乾坤湾
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
长沙航开房地产开发有限公司	长沙航开
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
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
北京华乐致远房地产经纪有限公司	华乐致远
长沙锦华致远房地产经纪有限公司	锦华致远
北京华兴睿远城市更新运营管理有限公司	华兴睿远
北京更欣汇商业管理有限公司	更欣汇

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《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》的相关规定编制。

## 2. 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

## 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 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

本公司采用人民币为记账本位币。

### 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（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

#### 2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响

予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。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。

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

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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，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，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### (2) 处置子公司

##### ①一般处理方法

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，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

##### 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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- 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。

各项交易属于一揽子交易的，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；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。

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

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

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。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 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

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

### 1、 金融工具的分类

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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）：

- 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；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有的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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

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。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### (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。

### 3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为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（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。

### 4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

### 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对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）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，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。

对于租赁应收款，本公司选择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。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

## 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

## 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

### 1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品等。

### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

### 3、不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

### 4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 5、低值易耗品的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

### 6、开发用土地的核算方法

本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

### 7、公共配套设施费用的核算方法

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

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

√适用  不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用  不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“第十一节、五、10、金融工具 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

## 17. 持有待售资产

√适用  不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

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。划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

## 18. 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

## 19. 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

## 20. 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

## 21. 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，是指对被投资单位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

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。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，按上述原则确认的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。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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初始投资成本。

#### (2) 通过企业合并以外的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。

### 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，除非投资符合持有待售的条件。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，同时调整长期股权投资的成本。

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（简称“其他所有者权益变动”），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、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，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和其他综合收益等进行调整后确认。

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，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### （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。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

## 22. 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）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

## 23. 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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

## (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

## 24. 在建工程

适用  不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

## 25. 借款费用

适用  不适用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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。

### 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。

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。

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。

### 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实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

## 26. 生物资产

适用 不适用

## 27. 油气资产

适用 不适用

## 28. 使用权资产

适用 不适用

详见 42. 租赁（3）. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

## 29. 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。

（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

## 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

## 30. 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、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 31. 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。长期待摊费用在受益期内平均摊销。

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

### 33. 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。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

#### (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。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按

职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出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

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

## 34. 租赁负债

适用  不适用

详见 42. 租赁 (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

## 35. 预计负债

适用  不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (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。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 36. 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。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，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。

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。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。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股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司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，并相应计入负债。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。

## 37. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- (1) 存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- (2) 包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- (3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- (4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；
- (5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注十）。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（2）物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

**(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况**

适用 不适用

**39. 合同成本**

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### 40. 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或非货币性资产，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。

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

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；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

详见 42. 租赁（3）. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

### (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

详见 42. 租赁（3）. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

### (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

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

对于由相关租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

#### 1、 本公司作为承租人

##### (1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

本公司发生的初始直接费用；

本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（二十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

## (2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

## (3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

## (4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

## (5) 租金减让

对于采用财会〔2022〕13 号及财会〔2020〕10 号文件规定的租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

## 2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### (2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### (3) 租金减让

• 对于采用财会〔2022〕13号及财会〔2020〕10号文件规定的相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

• 对于采用财会〔2022〕13号及财会〔2020〕10号文件规定的相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

## 3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十七）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

### (1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

### (2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

#### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

#### 44. 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

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了财会〔2022〕13 号文件，再次对允许采用简化方法的相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让情况，承租人和出租人可以继续选择采用财会〔2020〕10 号文件规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理。

本公司作为承租人采用上述简化方法处理相关租金减让冲减本期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 14,850,024.72 元。

##### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

##### (3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

#### 45. 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%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%、2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税（注）	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 BVI	0
香港誉力	16.5

## 2. 税收优惠

适用  不适用

1、《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。

《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》（发改财金[2022]271 号）第一条服务业普惠性纾困扶持措施规定，延续服务业增值税加计抵减政策，2022 年对生产、生活性服务业纳税人当期可抵扣进项税额继续分别按 10%和 15%加计抵减应纳税额。

根据上述文件规定，长沙橘韵、嘉华利远符合政策规定，可享受加计抵减进项税的税收优惠政策。

2、《财政部、国家税务总局关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》（财政部、国家税务总局公告 2022 年第 15 号）规定，自 2022 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，免征增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，暂停预缴增值税；同时财政部税务总局公告 2021 年第 7 号第一条规定的税收优惠政策，执行期限延长至 2022 年 3 月 31 日（即：《财政部税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2020 年第 13 号）规定的税收优惠政策，执行期限延长至 2021 年 12 月 31 日。其中，自 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，湖北省增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。）。

《财政部、国家税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部、国家税务总局公告 2021 年第 11 号）规定，自 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对月销售额 15 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

根据上述文件规定，嘉华利远、创想精英符合上述政策，可享受小规模纳税人增值税减免的税收优惠。

3、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）第八条规定，自 2019 年 4 月 1 日起，试行增值税期末留抵税额退税制度，对符合条件的公司，可以申请增值税留抵退税。

《财政部、税务总局关于进一步加大增值税期末留抵退税政策实施力度的公告》（财政部、税务总局公告 2022 年第 14 号）规定，符合条件的小微企业，可以自 2022 年 4 月纳税申报期起向主管税务机关申请退还增量留抵税额。在 2022 年 12 月 31 日前，退税条件按照本公告第三条规定执行；符合条件的微型企业，可以自 2022 年 4 月纳税申报期起向主管税务机关申请一次性退还存量留抵税额；符合条件的小型微利企业，可以自 2022 年 5 月纳税申报期起向主管税务机关申请一次性退还存量留抵税额。

根据上述文件，本公司及子公司尚居置业、新润致远、涿州盛丰和华、任丘华睿、阳菱光辉、菱华阳光、石家庄铭朝、石家庄尚隆、西安乾坤湾、篆山澜岛、长沙隆卓致远、长沙隆宏致远、长沙隆旺致远、嘉华利远、华和、西安唐明宫、长沙航立享受增值税留抵退税的税收优惠。

## 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	197,700.79	207,200.79
银行存款	5,399,622,607.70	8,074,306,998.54
其他货币资金	68,653,325.20	83,309,892.38
合计	5,468,473,633.69	8,157,824,091.71
其中：存放在境外的款项总额	1,750,136.65	1,759,833.10
存放财务公司存款	153,620.13	1,138,745.27

其他说明

受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
其他货币资金：		
阶段性按揭贷款保证金	65,341,613.19	16,252,094.04
其他保证金	3,311,712.01	67,057,798.34
小计	68,653,325.20	83,309,892.38
受限制的银行存款如下：		
预收监管及共管资金	346,498,686.39	170,796,429.12
冻结资金	12,517,149.33	8,014.16
复垦费定期存单	2,481,300.00	2,481,300.00
小计	361,497,135.72	173,285,743.28
合计	430,150,460.92	256,595,635.66

## 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	22,236.02	
其中：		
理财产品	22,236.02	
合计	22,236.02	

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、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	6,318,677.32
1 年以内小计	6,318,677.32
1 至 2 年	2,803,919.62
2 至 3 年	171,451.04
3 年以上	
3 至 4 年	6,542.99
4 至 5 年	31,870,107.39
5 年以上	347,022.84
合计	41,517,721.20

## (2). 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					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	34,595,574.99	83.33			34,595,574.99	31,840,899.99	77.21			31,840,899.99
其中：										
按组合计提坏账准备	6,922,146.21	16.67	421,257.81	6.09	6,500,888.40	9,396,903.46	22.79	340,066.21	3.62	9,056,837.25
其中：										
账龄组合	6,922,146.21	16.67	421,257.81	6.09	6,500,888.40	9,396,903.46	22.79	340,066.21	3.62	9,056,837.25
合计	41,517,721.20	100.00	421,257.81		41,096,463.39	41,237,803.45	100.00	340,066.21		40,897,737.24

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			
北京新湖阳光物业管理有限公司	2,754,675.00			
合计	34,595,574.99			/

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

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
坏账准备	6,922,146.21	421,257.81	6.09
合计	6,922,146.21	421,257.81	6.09

按组合计提坏账的确认标准及说明:

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

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	340,066.21	81,191.60				421,257.81
合计	340,066.21	81,191.60				421,257.81

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**(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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	31,840,899.99	76.70	
第二名	2,754,675.00	6.63	
合计	34,595,574.99	83.33	

## (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

## 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	84,790,388.87	77.02	58,493,887.69	88.56
1至2年	18,166,612.80	16.50	491,430.98	0.74
2至3年	326,476.09	0.30	6,259,895.88	9.48
3年以上	6,808,826.15	6.18	802,585.51	1.22
合计	110,092,303.91	100.00	66,047,800.06	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	19,703,370.09	17.90
第二名	10,812,727.72	9.82
第三名	8,918,099.27	8.10
第四名	6,058,752.00	5.50
第五名	5,392,259.00	4.90
合计	50,885,208.08	46.22

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	1,604,429,502.02	1,752,982,610.56
合计	1,604,429,502.02	1,752,982,610.56

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****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□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

**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	530,513,321.70
1 年以内小计	530,513,321.70
1 至 2 年	393,679,441.52

账龄	期末账面余额
2至3年	697,762,684.44
3年以上	
3至4年	85,571,843.19
4至5年	6,627,369.64
5年以上	82,742,177.47
合计	1,796,896,837.96

## (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
项目合作款	1,189,371,193.85	1,211,510,353.15
往来款	467,259,767.98	464,586,816.59
押金保证金	73,868,798.26	82,671,804.51
代扣代缴款	52,246,663.67	50,161,864.32
代垫款	9,223,767.07	23,516,712.83
征地补偿款		10,745,875.00
其他	4,926,647.13	6,054,782.15
合计	1,796,896,837.96	1,849,248,208.55

## (3). 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)	
2022年1月1日余额	19,761,286.51		76,504,311.48	96,265,597.99
2022年1月1日余额在本期	19,761,286.51		76,504,311.48	96,265,597.99
--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	905,383.40		95,296,354.55	96,201,737.95
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	20,666,669.91		171,800,666.03	192,467,335.94

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	1,772,743,897.07		76,504,311.48	1,849,248,208.55
2022 年 1 月 1 日余额在本期	1,772,743,897.07		76,504,311.48	1,849,248,208.55
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-110,012,494.73		110,012,494.73	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期新增	866,055,377.03			866,055,377.03
本期终止确认	918,406,747.62			918,406,747.62
其他变动				
期末余额	1,610,380,031.75		186,516,806.21	1,796,896,837.96

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

#### (4). 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	
按单项计提坏账准备	76,504,311.48	95,296,354.55				171,800,666.03
按组合计提坏账准备	19,761,286.51	905,383.40				20,666,669.91
合计	96,265,597.99	96,201,737.95				192,467,335.94

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。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

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
第一名	项目合作款	818,833,827.87	1-3 年	45.57	
第二名	往来款	190,832,614.09	1-3 年	10.62	
第三名	项目合作款	125,066,024.25	1-2 年	6.96	
第四名	项目合作款	110,012,494.73	2-3 年	6.12	95,296,354.55
第五名	往来款	95,048,717.11	2-4 年	5.29	
合计		1,339,793,678.05		74.56	95,296,354.55

## (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	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	24,389,204,668.78	3,272,786,239.43	21,116,418,429.35	33,859,892,020.85	1,844,625,561.67	32,015,266,459.18
开发产品	12,897,952,606.83	1,927,448,777.88	10,970,503,828.95	9,083,388,961.78	204,824,702.37	8,878,564,259.41
其他	886,786.17		886,786.17	816,543.00		816,543.00
合计	37,288,044,061.78	5,200,235,017.31	32,087,809,044.47	42,944,097,525.63	2,049,450,264.04	40,894,647,261.59

## (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	期初余额
石家庄昆仑赋项目	2019年	2026年	743,098.00	5,319,974,767.81	4,728,515,061.57
任丘华北油田项目	2020年	2023年	862,434.00	4,425,684,060.33	3,741,067,358.36
北京石景山项目	2018年	/	749,720.00	4,240,772,091.80	6,715,826,325.46
长沙海蓝城项目	2018年	/	476,656.00	1,962,220,919.17	3,310,492,765.60
涿州海蓝城项目	2019年	2023年	526,310.00	1,535,519,114.95	3,448,002,156.54
重庆海蓝城项目	2018年	/	416,579.00	1,467,644,559.38	1,248,742,364.02
长沙空港华远城项目	2021年	2026年	439,473.00	1,452,872,119.07	1,158,882,027.14
重庆春风度项目	2017年	/	/	897,798,177.32	909,697,870.53
西安辰悦项目	2017年	2023年	241,284.00	628,790,684.13	570,054,149.30
西小马庄土地一级开发项目	/	/	/	502,002,606.56	501,886,264.82
佛山海蓝城项目	2018年	2023年	323,525.00	409,085,970.71	1,475,651,254.16
长沙人韵项目	/	/	/	329,587,920.25	329,585,656.10
西安华时代项目	2020年	2023年	53,607.00	323,141,610.19	242,641,074.51
长沙地韵项目	/	/	/	255,246,332.60	255,246,332.60
石家庄海蓝和光项目	2019年	2024年	195,779.00	233,718,102.82	1,169,387,140.55
广州雲和墅中南区项目	2009年	2023年	627,198.00	216,200,215.87	209,996,116.37

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	期初余额
银川长河湾项目	/	/	/	150,481,183.63	150,481,183.63
银川海蓝和光项目	2020年	2023年	161,568.00	21,276,728.14	131,377,081.31
长沙华时代项目	2018年	/	349,267.00	17,187,504.05	7,493,965.31
天津海蓝城项目	2018年	2022年	311,400.00		2,755,282,567.21
重庆海蓝和光项目	2019年	2022年	291,001.00		793,541,579.38
北京华中心项目	2014年	/	501,981.00		6,041,726.38
合计	/	/	/	24,389,204,668.78	33,859,892,020.85

## (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京石景山项目	2022年		3,655,068,103.15	165,422,290.04	3,489,645,813.11
涿州海蓝城项目	2022年		2,516,208,679.97	791,962,471.95	1,724,246,208.02
广州雲和墅项目	2015年、2017年	3,797,953,415.91	26,828,671.81	1,584,497,260.24	2,240,284,827.48
重庆春风度项目	2019年-2022年	566,289,706.01	456,828,386.06	105,853,877.60	917,264,214.47
重庆海蓝和光项目	2021年、2022年	239,206,035.29	1,121,646,889.16	458,726,181.00	902,126,743.45
重庆海蓝城项目	2019年	606,062,888.93		50,766,795.69	555,296,093.24
佛山海蓝城项目	2020年、2022年	60,638,065.53	1,262,024,730.73	906,524,230.46	416,138,565.80
长沙华时代项目	2019年、2021年	1,329,064,465.61		919,951,106.40	409,113,359.21
天津华远海蓝城项目	2022年		3,143,520,026.56	2,736,011,952.27	407,508,074.29
长沙华中心项目	2015年、2016年、2018年	317,489,852.43		17,269,098.83	300,220,753.60
长沙海蓝城项目	2022年		1,601,625,110.20	1,236,351,355.25	365,273,754.95
长沙海蓝郡项目	2020年	200,368,601.12		49,931,809.47	150,436,791.65
天津保利东郡项目	2021年	168,288,378.44		8,247,098.77	160,041,279.67
天津栖塘项目	2021年	392,713,581.14		248,269,732.74	144,443,848.40
其他项目	/	1,405,313,971.37	1,213,290,028.58	1,902,691,720.46	715,912,279.49
合计		9,083,388,961.78	14,997,040,626.22	11,182,476,981.17	12,897,952,606.83

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,844,625,561.67	2,892,838,686.88			1,464,678,009.12	3,272,786,239.43
开发产品	204,824,702.37	1,051,626,168.28	1,464,678,009.12	793,680,101.89		1,927,448,777.88
合计	2,049,450,264.04	3,944,464,855.16	1,464,678,009.12	793,680,101.89	1,464,678,009.12	5,200,235,017.31

存货跌价准备明细如下：

项目名称	期初余额	本期计提金额	转回或转销	期末余额
石家庄昆仑赋		1,393,912,397.60		1,393,912,397.60
涿州海蓝城项目	86,767,327.20	950,392,486.10	2,232,728.92	1,034,927,084.38
北京石景山项目	624,166,325.46	249,711,260.78		873,877,586.24
长沙海蓝城项目	479,052,765.60	584,277,669.92	291,811,692.33	771,518,743.19
重庆海蓝城		384,000,010.59		384,000,010.59
佛山海蓝城	416,219,319.69	119,167,109.19	160,117,623.19	375,268,805.69
重庆海蓝和光		140,633,038.38		140,633,038.38
其他项目	443,244,526.09	122,370,882.60	339,518,057.45	226,097,351.24
合计	2,049,450,264.04	3,944,464,855.16	793,680,101.89	5,200,235,017.31

**(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

√适用 □不适用

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 7,403,534,541.41 元

**(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**10、合同资产****(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**

□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

其他说明：

□适用 √不适用

**11、持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、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

**13、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
预缴税金	993,789,863.04	682,829,309.13
待抵扣增值税	728,019,043.87	881,671,457.36
合同取得成本	151,885,291.71	245,670,619.42
其他	12,690,588.65	15,293,535.36
合计	1,886,384,787.27	1,825,464,921.27

其他说明

与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	期初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	245,670,619.42	205,750,576.24	299,535,903.95			151,885,291.71	相关收入确认时予以结转
合计	245,670,619.42	205,750,576.24	299,535,903.95			151,885,291.71	

**14、 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

**15、 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

**16、 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

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
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	8,534,930.74			24,138,135.66			-7,034,930.74			25,638,135.66	
北京嘉里华远房地 产开发有限公司	21,556,247.74			557,474.79						22,113,722.53	
北京建华置地有限 公司	40,817,751.16			103,423.97						40,921,175.13	
北京兴佰君泰房地 产开发有限公司	57,105,784.80			12,481,200.00						69,586,984.80	
北京北医医疗技术 服务有限公司	11,654,118.95			-10,462,085.64						1,192,033.31	
天津金辉永华置业 有限公司	29,766,211.51			-2,209,313.11			-10,400,000.00			17,156,898.40	
佛山市骏隆房地 产有限公司	7,216,715.53			-1,038,875.83						6,177,839.70	
天津兴泰聚成置 业有限公司	183,666,728.80			-25,535,176.33						158,131,552.47	
长沙航麒房地 产开发有限公司	216,709,619.98			73,378.90						216,782,998.88	
华云盛远高科技 产业投资（佛山 市）有限公司	5,100,000.00									5,100,000.00	
小计	582,128,109.21			-1,891,837.59			-17,434,930.74			562,801,340.88	
合计	582,128,109.21			-1,891,837.59			-17,434,930.74			562,801,340.88	

**18、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

**19、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	69,132,082.72	114,644,913.61
其中：权益工具投资	69,132,082.72	114,644,913.61
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		
合计	69,132,082.72	114,644,913.61

其他说明：

□适用 √不适用

**20、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	466,010,259.14	466,010,259.14
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	466,010,259.14	466,010,259.14
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	49,684,554.58	49,684,554.58
2. 本期增加金额	9,677,741.43	9,677,741.43
(1) 计提或摊销	9,677,741.43	9,677,741.43
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	59,362,296.01	59,362,296.01
三、减值准备		
1. 期初余额	63,310,733.15	63,310,733.15
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	63,310,733.15	63,310,733.15
四、账面价值		

项目	房屋、建筑物	合计
1. 期末账面价值	343,337,229.98	343,337,229.98
2. 期初账面价值	353,014,971.41	353,014,971.41

## (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

## 21、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	1,636,606,996.82	1,694,445,054.68
固定资产清理		
合计	1,636,606,996.82	1,694,445,054.68

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	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	1,866,029,519.69	64,974,381.17	23,430,184.39	1,954,434,085.25
2. 本期增加金额	3,488,901.53	404,011.16		3,892,912.69
(1) 购置		404,011.16		404,011.16
(2) 在建工程转入	3,488,901.53			3,488,901.53
3. 本期减少金额	5,540,554.47	3,005,780.17		8,546,334.64
(1) 处置或报废		3,005,780.17		3,005,780.17
其他减少	5,540,554.47			5,540,554.47
4. 期末余额	1,863,977,866.75	62,372,612.16	23,430,184.39	1,949,780,663.30
二、累计折旧				
1. 期初余额	193,180,633.31	47,904,015.70	18,904,381.56	259,989,030.57
2. 本期增加金额	45,006,682.35	8,346,502.08	1,917,495.65	55,270,680.08
(1) 计提	45,006,682.35	8,346,502.08	1,917,495.65	55,270,680.08
3. 本期减少金额		2,086,044.17		2,086,044.17
(1) 处置或报废		2,086,044.17		2,086,044.17
4. 期末余额	238,187,315.66	54,164,473.61	20,821,877.21	313,173,666.48
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,625,790,551.09	8,208,138.55	2,608,307.18	1,636,606,996.82
2. 期初账面价值	1,672,848,886.38	17,070,365.47	4,525,802.83	1,694,445,054.68

## (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

## 22、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		1,142,273.89
工程物资		
合计		1,142,273.89

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
地下餐厅装修				1,142,273.89		1,142,273.89
合计				1,142,273.89		1,142,273.89

## (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
地下餐厅装修	3,600,000.00	1,142,273.89	2,346,627.64	3,488,901.53								自筹
合计	3,600,000.00	1,142,273.89	2,346,627.64	3,488,901.53								

## (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

## (1). 工程物资情况

□适用 √不适用

## 23、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

## 24、油气资产

□适用 √不适用

## 25、使用权资产

√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	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	176,695,241.55	366,770.29	177,062,011.84
2. 本期增加金额	272,798,190.28		272,798,190.28
— 新增租赁	272,798,190.28		272,798,190.28
3. 本期减少金额	9,587,229.87		9,587,229.87
— 处置	9,587,229.87		9,587,229.87
4. 期末余额	439,906,201.96	366,770.29	440,272,972.25
二、累计折旧			
1. 期初余额	33,368,841.98	93,643.48	33,462,485.46
2. 本期增加金额	38,003,253.55	93,643.45	38,096,897.00
(1) 计提	38,003,253.55	93,643.45	38,096,897.00
3. 本期减少金额	2,766,207.34		2,766,207.34
(1) 处置	2,766,207.34		2,766,207.34
4. 期末余额	68,605,888.19	187,286.93	68,793,175.12
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	合计
四、账面价值			
1. 期末账面价值	371,300,313.77	179,483.36	371,479,797.13
2. 期初账面价值	143,326,399.57	273,126.81	143,599,526.38

## 26、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	1,683,397.45	56,365,901.23
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额		1,276,679.00	1,276,679.00
(1) 处置		1,276,679.00	1,276,679.00
4. 期末余额	54,682,503.78	406,718.45	55,089,222.23
二、累计摊销			
1. 期初余额	16,549,305.89	777,738.20	17,327,044.09
2. 本期增加金额	1,182,424.80	211,835.40	1,394,260.20
(1) 计提	1,182,424.80	211,835.40	1,394,260.20
3. 本期减少金额		745,537.52	745,537.52
(1) 处置		745,537.52	745,537.52
4. 期末余额	17,731,730.69	244,036.08	17,975,766.77
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	36,950,773.09	162,682.37	37,113,455.46
2. 期初账面价值	38,133,197.89	905,659.25	39,038,857.14

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

### (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 27、开发支出

□适用 √不适用

**28、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、固定资产、无形资产等。

**(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法**

√适用 □不适用

本公司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资料，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

**29、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		2,160,050.91			2,160,050.91
合计		2,160,050.91			2,160,050.91

## 30、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	131,446,709.79	32,861,677.46	40,279,045.76	10,069,761.44
其他权益工具投资公允价值变动	2,359,719.36	589,929.84		
计提的土地增值税等形成可抵扣暂时性差异项目	681,649,776.07	170,412,444.02	2,137,099,576.92	534,274,894.23
合计	815,456,205.22	203,864,051.32	2,177,378,622.68	544,344,655.67

## (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			27,640,854.20	6,910,213.55
预缴的土地增值税等形成应纳税暂时性差异项目	59,011,898.20	14,752,974.54	208,215,297.44	52,053,824.36
合计	59,011,898.20	14,752,974.54	235,856,151.64	58,964,037.91

## (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
可抵扣暂时性差异	5,261,676,901.27	2,105,776,882.49
可抵扣亏损	2,293,628,394.59	1,091,300,596.09
合计	7,555,305,295.86	3,197,077,478.58

## (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
2022 年		15,663,356.24	
2023 年	24,063,982.68	54,988,161.87	
2024 年	21,417,252.74	68,444,774.66	
2025 年	144,099,144.99	144,099,144.99	

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年	871,287,825.38	808,105,158.33	
2027 年	1,232,760,188.80		
合计	2,293,628,394.59	1,091,300,596.09	/

其他说明：

适用 不适用

### 31、其他非流动资产

适用 不适用

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	117,000,000.00	51,500,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	117,000,000.00	51,500,000.00

#### (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

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

### 35、应付票据

#### (1). 应付票据列示

适用 不适用

### 36、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	3,237,165,549.41	3,226,188,800.41
合计	3,237,165,549.41	3,226,188,800.41

## (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
单位 1	181,801,435.28	尚未结算
单位 2	116,202,314.26	尚未结算
单位 3	40,600,002.37	尚未结算
单位 4	39,107,303.99	尚未结算
单位 5	10,183,276.31	尚未结算
合计	387,894,332.21	/

其他说明

□适用 √不适用

## 37、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
西安辰悦项目	17,041,736.00	29,869,353.00
北京铭悦园项目	10,540,525.06	9,997,625.06
长沙华时代项目	3,017,956.01	3,583,095.03
长沙空港华远城项目	2,491,179.00	3,469,845.10
任丘华北油田项目	2,025,000.00	1,830,000.00
银川江南赋璟玺湾项目	1,741,770.84	48,000.00
涿州海蓝城项目	1,718,700.00	6,327,776.00
北京和墅项目	1,500,000.00	
北京华中心项目	1,170,000.00	9,978,000.00
其他项目	9,818,395.94	15,545,333.40
合计	51,065,262.85	80,649,027.59

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
任丘华北油田项目	8,213,039,964.46	7,535,453,630.49

项目	期末余额	期初余额
石家庄昆仑赋项目	1,617,896,660.15	886,293,111.30
广州雲和墅项目	901,961,408.42	1,030,289,629.70
长沙空港华远城项目	620,273,545.86	196,154,354.50
涿州海蓝城项目	587,657,436.28	900,221,015.77
重庆海蓝城项目	541,349,621.19	321,046,608.21
重庆海蓝和光项目	309,615,729.45	286,612,779.38
石家庄海蓝和光项目	306,771,040.08	1,514,644,730.80
长沙海蓝城项目	179,036,116.83	693,412,244.06
西安华时代项目	126,467,766.33	87,406,871.40
其他项目	416,985,914.78	3,472,399,713.37
合计	13,821,055,203.83	16,923,934,688.98

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额
年初金额	16,923,934,688.98
因收到现金而增加的金额（不包含本年已确认为收入的金额）	3,616,934,355.78
合并范围变化	
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	-6,719,813,840.93
合计	13,821,055,203.83

其他说明：

□适用 √不适用

## 39、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	12,687,192.74	300,044,847.63	303,747,110.73	8,984,929.64
二、离职后福利-设定提存计划	36,758.55	27,839,912.53	27,876,671.08	
三、辞退福利		12,908,654.70	12,908,654.70	
四、一年内到期的其他福利				
合计	12,723,951.29	340,793,414.86	344,532,436.51	8,984,929.64

## (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	11,013,594.51	255,285,116.24	258,422,292.40	7,876,418.35
二、职工福利费	511,145.31	6,408,950.00	6,917,726.44	2,368.87
三、社会保险费	25,574.47	16,464,501.70	16,488,689.33	1,386.84
其中：医疗保险费	24,081.10	15,581,265.23	15,603,959.49	1,386.84
工伤保险费	569.79	841,769.12	842,338.91	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
生育保险费	923.58	41,467.35	42,390.93	
四、住房公积金	34,491.00	17,022,396.00	17,054,530.00	2,357.00
五、工会经费和职工教育经费	1,102,387.45	4,863,883.69	4,863,872.56	1,102,398.58
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	12,687,192.74	300,044,847.63	303,747,110.73	8,984,929.64

**(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	35,645.32	26,864,437.55	26,900,082.87	
2、失业保险费	1,113.23	975,474.98	976,588.21	
3、企业年金缴费				
合计	36,758.55	27,839,912.53	27,876,671.08	

其他说明：

□适用 √不适用

**40、 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	80,167,362.57	90,765,590.02
企业所得税	179,650,458.67	251,430,744.52
个人所得税	2,639,031.47	6,318,906.93
城市维护建设税	3,683,352.63	4,555,192.51
房产税	421,142.01	763,601.47
土地增值税	466,401,067.29	514,712,252.23
教育费附加	2,546,622.45	4,330,658.96
防洪费及水利基金	2,077,687.68	3,401,713.42
印花税	4,516.61	7,885.44
合计	737,591,241.38	876,286,545.50

**41、 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		
应付股利		
其他应付款	5,393,359,222.06	5,071,697,482.98
合计	5,393,359,222.06	5,071,697,482.98

其他说明：

□适用 √不适用

**应付利息****(1). 分类列示**

□适用 √不适用

**应付股利****(1). 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	4,526,819,975.99	4,518,157,375.64
其他往来款	660,528,741.04	302,049,126.47
保证金	54,880,914.42	63,122,963.49
未结算款	60,000,000.00	60,000,000.00
应付代收款	19,610,458.91	28,743,814.64
押金	23,186,196.77	26,804,462.97
诚意金	3,250,001.00	4,745,816.00
代垫款	2,430,613.14	4,340,209.74
其他	42,652,320.79	63,733,714.03
合计	5,393,359,222.06	5,071,697,482.98

**(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	3,405,137,881.66	尚未偿还
其他往来款	279,292,933.50	尚未偿还
未结算款	60,000,000.00	尚未结算
合计	3,744,430,815.16	/

其他说明：

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、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	1,730,388,868.34	4,395,666,370.13
1年内到期的应付债券	912,701,453.69	2,570,885,853.78
1年内到期的长期应付款		

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的租赁负债	34,134,098.14	34,138,407.24
合计	2,677,224,420.17	7,000,690,631.15

#### 44、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
待转销项税额	1,177,650,686.03	1,396,143,466.94
其他	13,471,330.34	9,505,440.11
合计	1,191,122,016.37	1,405,648,907.05

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

#### 45、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
质押借款		
抵押借款	4,966,055,535.00	8,689,916,370.13
保证借款		
信用借款		
小计	4,966,055,535.00	8,689,916,370.13
减：一年内到期的长期借款	1,730,388,868.34	4,395,666,370.13
合计	3,235,666,666.66	4,294,250,000.00

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

#### 46、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
企业债券	8,249,125,983.19	9,272,248,492.28
减：一年内到期的应付债券	912,701,453.69	2,570,885,853.78
合计	7,336,424,529.50	6,701,362,638.50

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 年债权融资（第 2 期）	100.00	2019/8/27	3 年期	1,266,000,000.00	1,010,029,168.55		53,236,799.80		1,063,265,968.35	
20 华远 02	100.00	2020/4/2	2+1 年期	300,000,000.00	311,163,663.58		5,336,336.42		316,500,000.00	
20 华远地产 MTN001	100.00	2020/7/22	2 年期	1,000,000,000.00	1,026,578,775.10		38,218,394.71	-2,830.19	1,064,800,000.00	
20 年债权融资（第 1 期）	100.00	2020/6/24	3 年期	500,000,000.00	496,653,095.50		35,034,776.18	-22,641.51	24,500,000.00	507,210,513.19
20 年债权融资（第 2 期）	100.00	2020/8/31	3 年期	300,000,000.00	249,925,022.70		17,062,958.95		53,847,123.30	213,140,858.35
21 华远 01	100.00	2021/1/27	3 年期	1,500,000,000.00	1,540,154,485.54		77,058,120.80	-424,528.30	67,500,000.00	1,550,137,134.64
21 华远 02	100.00	2021/3/29	3 年期	1,500,000,000.00	1,527,592,183.79		75,294,798.04		66,000,000.00	1,536,886,981.83
21 华远 03	100.00	2021/6/10	3 年期	2,100,000,000.00	2,114,125,170.38		101,653,278.59		88,200,000.00	2,127,578,448.97
21 华远 04	100.00	2021/8/17	3 年期	1,000,000,000.00	996,026,927.14		43,781,203.27	-5,660.38	37,300,000.00	1,002,513,790.79
22 华远 01	100.00	2022/5/27	2 年期	300,000,000.00		300,000,000.00	6,898,229.75	4,333,018.87		302,565,210.88
22 华远地产 MTN001	100.00	2022/6/1	2 年期	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	22,480,591.71	13,387,547.17		1,009,093,044.54
合计	/	/	/	10,766,000,000.00	9,272,248,492.28	1,300,000,000.00	476,055,488.22	17,264,905.66	2,781,913,091.65	8,249,125,983.19

说明：

（1）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 ZR002 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。该债券于 2022 年 8 月 27 日到期归还。

（2）20 华远 02

20 华远 02 债券于 2020 年 4 月 2 日发行，实际发行规模为 3 亿元，发行期限为 2+1 年期，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，起息日为 2020 年 4 月 3 日，最终票面利率为 5.50%，每年付息一次，最后一次利息随本金一同支付。2022 年 4 月 6 日，发行人未行使票面利率调整选择权，本期债券持有人全部选择行使回售选择权，回售规模为 3 亿元，回售后本期债券存续余额为 0 元。

(3) 2020 年度第一期中期票据 (简称“20 华远地产 MTN001”, 代码“102001394”)

20 华远地产 MTN001 票据发行规模 10 亿元, 期限为 2 年期, 当期票面利率 6.48%, 起息日为 2020 年 7 月 22 日, 兑付日为 2022 年 7 月 22 日, 按年度付息。该债券于 2022 年 7 月 22 日到期归还。

(4) 2020 年度第一期债权融资计划 (简称“20 京华远股份 ZR001”, 代码“20CFZR0902”)

20 京华远股份 ZR001 债权融资计划实际挂牌总额 5 亿元, 期限为 3 年期, 票面利率 4.9%, 起息日为 2020 年 6 月 24 日, 到期日为 2023 年 6 月 24 日, 按年度付息。

(5) 2020 年度第二期债权融资计划 (简称“20 京华远股份 ZR002”, 代码“20CFZR1331”)

20 京华远股份 ZR002 债权融资计划实际挂牌总额 3 亿元, 期限为 3 年期, 票面利率 5%, 起息日为 2020 年 8 月 31 日, 到期日为 2023 年 8 月 31 日, 每三个月付息一次。

(6) 2021 年公开发行公司债券(第一期) (简称“21 华远 01”, 代码“175723”)

21 华远 01 票据发行规模 15 亿元, 期限为 3 年期, 票面利率 4.5%, 起息日为 2021 年 1 月 28 日, 到期日为 2024 年 1 月 28 日, 每年付息一次。

(7) 2021 年公开发行公司债券(第二期) (简称“21 华远 02”, 代码“175933”)

21 华远 02 票据发行规模 15 亿元, 期限为 3 年期, 票面利率 4.4%, 起息日为 2021 年 3 月 30 日, 到期日为 2024 年 3 月 30 日, 每年付息一次。

(8) 2021 年公开发行公司债券(第三期) (简称“21 华远 03”, 代码“188247”)

21 华远 03 票据发行规模 21 亿元, 期限为 3 年期, 票面利率 4.2%, 起息日为 2021 年 6 月 11 日, 到期日为 2024 年 6 月 11 日, 每年付息一次。

(9) 2021 年公开发行公司债券(第四期) (简称“21 华远 04”, 代码“188600”)

21 华远 04 票据发行规模 10 亿元, 期限为 3 年期, 票面利率 3.73%, 起息日为 2021 年 8 月 18 日, 到期日为 2024 年 8 月 18 日, 每年付息一次。

(10) 2022 年公开发行公司债券(第一期) (简称“22 华远 01”, 代码“185842”)

22 华远 01 票据发行规模 3 亿元, 期限 2 年期, 票面利率 3.19%, 起息日为 2022 年 5 月 30 日, 到期日为 2024 年 5 月 30 日, 每年付息一次。

(11) 2022 年发行中期票据 (第一期) (简称: “22 华远地产 MTN001”, 代码: “102200157”)

22 华远地产 MTN001 中期票据发行规模为 10 亿元, 期限为 2 年期, 票面利率 3.34%, 起息日为 2022 年 6 月 1 日, 到期日为 2024 年 6 月 1 日, 每年付息一次。

**(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

**47、 租赁负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	380,925,627.91	147,926,014.28
减：一年内到期的租赁负债	34,134,098.14	34,138,407.24
合计	346,791,529.77	113,787,607.04

**48、 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**

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

**49、 长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**50、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
项目赔偿款	4,780,900.66	14,511,138.24	赔偿业主的费用
合计	4,780,900.66	14,511,138.24	/

**51、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

**52、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**53、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

#### 54、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

(1) 2020年10月，公司与北京国际信托有限公司（以下简称“北京国际信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及北京国际信托发起北京信托·稳健资本205号集合资金信托计划，已发行金额7亿元人民币，无固定期限。本公司确认为其他权益工具。2022年11月，公司赎回2.761亿元。

(2) 2020年11月，公司与北京国际信托签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及北京国际信托发起北京信托·稳健资本209号集合资金信托计划，已发行金额7亿元人民币，无固定期限。本公司确认为其他权益工具。2022年12月，公司赎回0.6861亿元。

(3) 2021年2月，公司与北京国际信托签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及北京国际信托发起北京信托·稳健资本213号集合资金信托计划，已发行金额3.7亿元人民币，无固定期限。本公司确认为其他权益工具。

(4) 2021年2月，公司与北京国际信托签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及北京国际信托发起北京信托·稳健资本210号集合资金信托计划，已发行金额7.3亿元人民币，无固定期限。本公司确认为其他权益工具。

(5) 2021年11月，公司与北京国际信托签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及北京国际信托发起北京信托·稳健资本219号集合资金信托计划，已发行金额9.9376亿元人民币，无固定期限。本公司确认为其他权益工具。

##### (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

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
北京信托205号永续债		700,000,000.00				276,100,000.00		423,900,000.00
北京信托209号永续债		700,000,000.00				68,610,000.00		631,390,000.00
北京信托213号永续债		370,000,000.00						370,000,000.00
北京信托210号永续债		610,230,000.00		119,770,000.00				730,000,000.00
北京信托219号永续债				993,760,000.00				993,760,000.00
合计		2,380,230,000.00		1,113,530,000.00		344,710,000.00		3,149,050,000.00

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

## 55、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）	1,214,229,664.64			1,214,229,664.64
其他资本公积	62,541,524.70			62,541,524.70
合计	1,276,771,189.34			1,276,771,189.34

## 56、库存股

适用 不适用

## 57、其他综合收益

适用 不适用

## 58、专项储备

适用 不适用

## 59、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	411,747,066.36	199,318.09		411,946,384.45
合计	411,747,066.36	199,318.09		411,946,384.45

## 60、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	3,525,057,255.26	4,444,741,713.59
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	3,525,057,255.26	4,444,741,713.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,821,710,846.59	-669,456,853.39
减：提取法定盈余公积	199,318.09	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		140,766,052.44
转作股本的普通股股利		
永续债利息	285,998,740.54	109,461,552.50

项目	本期	上期
期末未分配利润	-582,851,649.96	3,525,057,255.26

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 61、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	10,885,447,454.67	10,086,991,453.37	13,487,646,084.06	11,222,332,240.76
其他业务	38,888,922.96	28,449,599.07	205,677,637.85	101,715,186.46
合计	10,924,336,377.63	10,115,441,052.44	13,693,323,721.91	11,324,047,427.22

## (2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	1,092,433.64		1,369,332.37	
营业收入扣除项目合计金额	2,793.16		20,567.76	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.26%	/	1.5%	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	1,400.83	服务费、水电费及其他收入	11,493.67	投资性房地产处置、服务费及其他收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	1,242.49	资金占用费	8,054.89	资金占用费及担保费收入
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	149.84	关联方服务费收入	1,019.20	关联方服务费收入
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	<b>2,793.16</b>		<b>20,567.76</b>	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	1,089,640.48		1,348,764.61	

## (3). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

## (4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 62、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
土地增值税	469,737,732.87	447,262,728.21
房产税	22,414,229.14	28,871,485.09
城市维护建设税	22,786,243.97	33,207,027.44
土地使用税	17,411,774.66	18,922,394.03
教育费附加	17,086,344.02	23,974,883.78
印花税	5,906,670.41	9,254,432.60
营业税		1,770,126.59
防洪费及水利基金	1,541,736.63	2,407,730.36
环境保护税	134,073.58	240,103.24
车船使用税	20,460.00	24,850.00
水资源税	698,924.20	1,236,427.20
合计	557,738,189.48	567,172,188.54

## 63、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	379,160,110.33	336,457,074.66
营销推广费	84,493,656.38	165,003,063.41
其他费用	40,718,373.60	41,072,611.01
合计	504,372,140.31	542,532,749.08

## 64、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	175,479,871.74	147,496,580.74
残保费	223,636.01	385,530.73
摊销折旧费	14,170,297.79	17,452,179.99
行政办公费	32,201,003.68	38,498,907.15

项目	本期发生额	上期发生额
交通差旅费	1,213,994.26	1,558,603.51
业务招待费	3,869,251.03	7,444,442.38
中介机构费	14,983,501.44	17,804,982.89
工会经费及职工教育经费	3,180,660.15	3,084,928.57
培训费	37,233.71	168,214.11
其他费用	18,493,364.24	18,315,111.01
合计	263,852,814.05	252,209,481.08

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**66、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	128,526,839.00	59,083,706.70
其中：租赁负债利息费用	5,354,661.33	6,682,486.91
减：利息收入	-9,929,263.22	-33,043,336.74
汇兑损益	-980,821.46	76,816,215.25
其他费用	20,081,520.16	4,368,867.68
合计	137,698,274.48	107,225,452.89

**67、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	3,457,551.90	4,846,446.68
代扣个人所得税手续费等	633,483.29	832,697.29
税收优惠	1,642,211.19	2,753,884.51
合计	5,733,246.38	8,433,028.48

说明：政府补助明细详见本附注七、84

**68、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	-1,891,837.59	8,818,027.07
处置长期股权投资产生的投资收益		22,946,306.72
交易性金融资产在持有期间的投资收益	664,664.99	359,719.67
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	9,785,714.12	10,348,279.28
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		553,150.49
合计	8,558,541.52	43,025,483.23

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、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		60,943,612.95
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		60,943,612.95
其他非流动金融资产	-30,000,573.57	-59,296,880.31
合计	-30,000,573.57	1,646,732.64

**71、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
应收账款坏账损失	81,191.60	147,148.25
其他应收款坏账损失	96,201,737.95	3,774,383.03
合计	96,282,929.55	3,921,531.28

**72、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		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	3,944,464,855.16	1,555,137,682.08
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		63,310,733.15
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	3,944,464,855.16	1,618,448,415.23

**73、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	-875,775.66	-1,537.36

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的无形资产而产生的处置利得或损失	-531,141.48	
处置未划分为持有待售的使用权资产而产生的处置利得或损失	292,150.60	458,899.78
合计	-1,114,766.54	457,362.42

#### 74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		15,360.66	
其中：固定资产处置利得		15,360.66	
违约金及诉讼赔偿款	4,774,358.97	16,212,447.21	4,774,358.97
政府补助	10,000.00	95,600.00	10,000.00
返还款及补偿款		87,954,291.58	
其他	553,358.20	4,771,471.23	553,358.20
合计	5,337,717.17	109,049,170.68	5,337,717.17

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
其他奖励及补贴	10,000.00	95,600.00	营业外收入

其他说明：

□适用 √不适用

#### 75、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	43,960.34	78,793.91	43,960.34
其中：固定资产处置损失	43,960.34	78,793.91	43,960.34
对外捐赠		1,500,000.00	
罚款支出	914,420.47	2,584,337.37	914,420.47
赔偿支出	34,328,384.64	11,962,153.13	34,328,384.64
其他	38,695.00	239,615.50	38,695.00
合计	35,325,460.45	16,364,899.91	35,325,460.45

**76、 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	283,952,100.82	384,241,777.94
递延所得税费用	22,213,259.10	-6,540,051.17
合计	306,165,359.92	377,701,726.77

**(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	-4,742,325,173.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,185,581,293.33
子公司适用不同税率的影响	-768,814.59
调整以前期间所得税的影响	-25,249,532.93
非应税收入的影响	-10,691,882.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,403,490.04
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-43,271,243.14
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	1,566,324,636.65
所得税费用	306,165,359.92

其他说明：

□适用 √不适用

**77、 其他综合收益**

□适用 √不适用

**78、 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	1,561,615,270.19	1,538,303,971.51
投标保证金	40,137,299.74	167,675,744.64
代收款	49,484,795.95	56,092,579.30
其他	189,073,251.27	280,617,116.15
合计	1,840,310,617.15	2,042,689,411.60

**(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	1,614,152,493.58	1,574,983,526.90
投标保证金	53,746,988.78	183,206,203.54

项目	本期发生额	上期发生额
应付代收	52,132,924.58	100,207,190.18
其他	548,508,901.32	661,707,452.94
合计	2,268,541,308.26	2,520,104,373.56

## (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
收回理财产品	181,977,763.98	223,800,000.00
合计	181,977,763.98	223,800,000.00

## (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
购买理财产品	182,000,000.00	225,000,000.00
合计	182,000,000.00	225,000,000.00

## (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
永续债赎回	344,710,000.00	
融资费用	160,322,193.55	173,777,357.32
购买少数股东股权		47,778,224.60
租赁所支付的现金	22,270,431.86	33,155,189.17
合计	527,302,625.41	254,710,771.09

## 79、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-5,048,490,533.25	-953,688,372.64
加：资产减值准备	3,944,464,855.16	1,618,448,415.23
信用减值损失	96,282,929.55	3,921,531.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	55,270,680.08	57,931,510.31
投资性房地产折旧	9,677,741.43	12,066,394.07
使用权资产摊销	38,096,897.00	41,917,859.67

补充资料	本期金额	上期金额
无形资产摊销	1,394,260.20	1,401,708.64
长期待摊费用摊销		1,085,814.16
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）	1,114,766.54	-457,362.42
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	43,960.34	78,793.91
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	30,000,573.57	-1,646,732.64
财务费用（收益以“-”号填列）	145,046,017.54	135,899,921.95
投资损失（收益以“-”号填列）	-8,558,541.52	-43,025,483.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	340,480,604.35	305,215,741.36
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-44,211,063.37	-208,298,601.04
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,862,373,361.96	2,220,961,278.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	677,626,021.12	1,072,582,012.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,294,369,903.18	3,082,868,926.36
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,806,242,627.52	7,347,263,355.62
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	5,038,323,172.77	7,901,228,456.05
减：现金的期初余额	7,901,228,456.05	7,116,803,148.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,862,905,283.28	784,425,307.95

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,038,323,172.77	7,901,228,456.05
其中：库存现金	197,700.79	207,200.79

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的银行存款	5,038,125,471.98	7,901,021,255.26
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,038,323,172.77	7,901,228,456.05
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

#### 80、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

#### 81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	430,150,460.92	详见货币资金附注
存货	12,439,157,152.25	抵押、详见第十节、十四、1、（1）
投资性房地产	290,459,719.96	抵押、详见第十节、十四、1、（1）
固定资产	1,619,629,510.49	抵押、详见第十节、十四、1、（1）
无形资产	36,950,773.09	抵押、详见第十节、十四、1、（1）
子公司股权		质押、详见第十节、十四、1、（1）
合计	14,816,347,616.71	/

#### 82、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	-	-	7,581,704.66
其中：美元	1,088,605.90	6.9646	7,581,704.66
应付账款	-	-	1,072,423.80
其中：美元	153,982.11	6.9646	1,072,423.80

(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

**83、套期**

□适用 √不适用

**84、政府补助****(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政奖励	2,361,000.00	其他收益	2,361,000.00
稳岗补贴	953,130.14	其他收益	953,130.14
其他奖励及补贴	10,000.00	营业外收入	10,000.00
其他	143,421.76	其他收益	143,421.76
合计	3,467,551.90		3,467,551.90

**(2). 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

**85、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

**2、同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

**3、反向购买**

□适用 √不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

#### 6、 其他

适用 不适用

本年新设 3 家公司，具体情况如下：

##### 1、 锦华致远

公司由长沙县市场监督管理局于 2022 年 6 月 10 日核准成立，注册资本 3000 万元，统一社会信用代码 91430121MABPFJWT4C。

##### 2、 华兴睿远

公司由北京市西城区市场监督管理局于 2022 年 7 月 7 日核准成立，注册资本 10,000 万元，统一社会信用代码 91110102MABR2Q2P08。

##### 3、 更欣汇

公司由北京市门头沟区市场监督管理局于 2022 年 8 月 10 日核准成立，注册资本 1,000 万元，统一社会信用代码 91110109MABU75B576。

## 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
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		100.00	非同一控制下合并
博大庆远	河北省	河北省	旅游景区开发建设管理		75.00	非同一控制下合并
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		51.00	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
西安乾坤湾	西安市	西安市	房地产开发销售		70.00	非同一控制下合并
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

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	
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		100.00	设立
长沙地韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙橘韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		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		51.00	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
长沙航开	长沙市	长沙市	房地产开发销售		51.00	设立
上海誉力	上海市	上海市	房地产开发销售		100.00	设立
香港誉力	香港	香港	投资		100.00	设立
广州上和	广州市	广州市	房地产开发销售		100.00	设立
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
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
华乐致远	北京市	北京市	房地产经纪		100.00	设立
锦华致远	长沙市	长沙市	房地产经纪		100.00	设立
华兴睿远	北京市	北京市	商业管理		100.00	设立
更欣汇	北京市	北京市	商业管理		100.00	设立

1、在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

长沙隆卓致远、长沙隆宏致远：根据协议协定，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，华远置业与湖南省碧桂园地产有限公司拥有上述两项目公司表决权分别为 51%、49%。

2、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) 佛山美玖：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，佛山市高明区美的房地产发展有限公司、保利华南实业有限公司各指派 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) 天津利创：根据合作协议，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。

3、公司于 2023 年 1-3 月完成了子公司华远锦程、胜华辰远工商注销、启动子公司创想精英清算事宜，以及就子公司石家庄尚隆少数股东退出事宜进行协商。

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:万元 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
石家庄全业及其子公司	20.00%	9,927.24		11,672.75
新润致远	20.00%	-7,327.62		23,006.77
石家庄尚隆	47.00%	-71,279.78		-55,147.22
任丘华睿	49.00%	-255.31		950.13
阳菱光辉	49.00%	-19,593.57		-3,579.94

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

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
石家庄全业	9,505.38	10,000.00	19,505.38	9,686.24		9,686.24	9,505.40	10,000.00	19,505.40	9,686.24		9,686.24
石家庄铭朝	71,882.92	968.54	72,851.46	43,251.68		43,251.68	181,611.10	4,826.74	186,437.84	177,728.23	1,053.57	178,781.80
新润致远	689,833.88	3.03	689,836.91	414,803.03	160,000.00	574,803.03	635,870.57	5.58	635,876.15	519,204.18	175,000.00	694,204.18
石家庄尚隆	445,651.33		445,651.33	553,869.62		553,869.62	534,783.95	2,812.73	537,596.68	472,441.22	30,814.20	503,255.42
任丘华睿	899,456.26	5.93	899,462.19	897,775.89		897,775.89	908,793.57	14,044.75	922,838.32	819,932.14	100,000.00	919,932.14
阳菱光辉	51,025.11	55.36	51,080.47	45,174.68	998.66	46,173.34	298,240.55	6,363.06	304,603.61	229,278.76	30,422.44	259,701.20

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
石家庄全业		-0.02	-0.02	-0.03		-0.04	-0.04	-0.06
石家庄铭朝	140,324.06	19,854.49	19,854.49	8,606.38	42.38	-717.98	-717.98	23,359.66
新润致远	13,648.03	-36,638.10	-36,638.10	-227,348.83		-62,466.21	-62,466.21	-22,788.66
石家庄尚隆	111.27	-142,559.56	-142,559.56	86,670.73	102.89	-1,665.09	-1,665.09	72,909.93
任丘华睿		-1,219.88	-1,219.88	-73,911.18		-1,003.77	-1,003.77	436,646.61
阳菱光辉	222,851.18	-39,995.29	-39,995.29	13,774.21	214.84	-393.99	-393.99	-21,049.31

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 主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	
北京市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		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
长沙航麒房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发销售		49.00	权益法
华云盛远高科技产业投资（佛山市）有限公司（注）	佛山市	佛山市	商务服务业		51.00	权益法

注：在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

(1) 2021年11月17日，公司全资子公司广州上和与佛山市云威高科技产业投资有限公司（以下简称“佛山云威”）签订《佛山市南海区里水镇山塘项目合作协议》约定，佛山云威持股49%享有90%表决权，广州上和持股51%享有10%表决权，除修改公司章程、公司合并、分立解散、公司增加或减少注册资本、公司对外担保，以及与项目出让地块招拍挂竞投等涉及该地块二级市场的相关事宜应由双方股东一致同意外，股东会其他表决事项经代表三分之二以上表决权的股东通过即可形成有效决议；

公司董事会由3名董事组成，其中广州上和委派1名，佛山云威委派2名，董事会决议的表决，实行一人一票制，董事会表决事项由过半数董事表决通过方可形成有效决议；广州上和仅就双方协议约定的投资收益进行分红。

## (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

## (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

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	56,280.13	58,212.81
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-189.18	881.80
--其他综合收益		
--综合收益总额		

## (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	33,006.01	5,294.02	38,300.03
华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	132.70	3,736.43	3,869.13

## (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

企业名称	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	4,132.84	40.72	4,092.12		0.71

说明：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，以降低其对本公司财务表现的潜在不利影响。

### （一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司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，由于本公司购房客户通常具有良好的信用记录，信用风险较小，本公司尚未发生过大额应收账款逾期的情况。

本公司根据对联营及合营公司的资产状况，开发项目的盈利预测等指标，向联营及合营公司提供款项，并持续监控项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

### （二）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。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。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				合计
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	
金融负债：					
短期借款	118,768,555.55				118,768,555.55
应付账款	3,237,165,549.41				3,237,165,549.41
其他应付款	5,393,359,222.06				5,393,359,222.06
一年内到期的非流动负债	2,677,224,420.17				2,677,224,420.17
长期借款	240,505,386.45	2,056,650,157.63	1,387,747,416.67		3,684,902,960.75
应付债券	137,808,546.31	7,701,910,000.00			7,839,718,546.31
租赁负债	9,643,703.02	61,165,191.92	119,973,653.00	289,168,161.79	479,950,709.73
合计	11,814,475,382.97	9,819,725,349.55	1,507,721,069.67	289,168,161.79	23,431,089,963.98

### （三）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、利率风险和其他价格风险。

### 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 2022 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 50.82 亿元，其中浮动利率借款 35.06 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 个百分点，将导致公司利息支出增加/减少 0.35 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。2022 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债金额较小，汇率波动风险对于期末资产负债影响较小。

### 3、其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

## 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: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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且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				
（3）衍生金融资产				
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				

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
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			69,132,082.72	69,132,082.72
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			69,132,082.72	69,132,082.72
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			69,132,082.72	69,132,082.72
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			69,132,082.72	69,132,082.72
(六) 交易性金融负债				
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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

## 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

**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权益工具投资，详见本附注七、19。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。

**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 (%)
北京市华远集团有限公司	北京	国有独资	136,175.50	46.40	46.40

本企业的母公司情况的说明

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

□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
北京华远好天地智慧物业服务有限公司	母公司的全资子公司
北京华远大数电子商务有限公司	母公司的控股子公司
深圳华远云联数据科技有限公司	母公司的控股子公司
北京新湖阳光物业管理有限公司	母公司的控股子公司
北京华远资产管理有限公司	母公司的控股子公司
华远电气股份有限公司	母公司的控股子公司
天津瑞悦商业管理有限公司	其他
石家庄倾茂房地产开发有限公司	其他
北京亨晟置业有限公司	其他
湖南省碧桂园地产有限公司	其他
长沙金科房地产开发有限公司	其他
深圳安创投资管理有限公司	其他
深圳市创申企业管理有限公司	其他
宁波拓诚影世投资有限公司	其他
陕西旭辉企业管理有限公司	其他
石家庄思蜀科技有限公司	其他
天津滨港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
保利华南实业有限公司	其他
陕西圣龙房地产开发有限公司	其他
北京永同昌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
碧桂园地产集团有限公司	其他
保利（天津）房地产开发有限公司	其他
西安旭昌盛房地产经纪有限公司	其他
富利建设集团有限公司	其他
保利物业服务股份有限公司天津分公司	其他
重庆金科房地产开发有限公司	其他
天津保创房地产开发有限公司	其他
天津保利广和房地产开发有限公司	其他
上海保利建锦房地产有限公司	其他
北京盛同华远房地产投资有限公司	其他
陕西盛同华远房地产经纪有限公司	其他

注：本年与本集团发生关联方交易，或前期与本集团发生关联方交易形成余额的其他关联方情况如上

#### 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	担保费及融资服务费	97,235,544.65	60,227,349.18
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	17,270,067.52	52,801,610.07
北京华远好天地智慧物业服务有限公司	物业费	10,587,886.08	1,653,369.89
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	3,059,754.62	39,045,721.19
北京华远大数电子商务有限公司	接受劳务	1,757,383.67	1,078,429.48
陕西盛同华远房地产经纪有限公司	代理费	1,063,915.66	
西安旭昌盛房地产经纪有限公司	代理费	571,592.52	4,385,089.30
北京北医医疗技术服务有限公司	接受劳务	200,000.00	
深圳华远云联数据科技有限公司	接受劳务	26,415.09	
北京市华远集团有限公司	接受劳务	19,110.00	17,094.34
富利建设集团有限公司	接受劳务		53,648,950.14
保利物业服务股份有限公司天津分公司	接受劳务		2,439,378.21
保利发展控股集团股份有限公司	融资服务费		224,253.14

## 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
长沙海信广场实业有限公司	劳务费	1,144,447.39	1,283,973.58
北京市圣瑞物业服务有限公司	提供劳务	439,248.14	1,352,512.95
北京新湖阳光物业管理有限公司	服务费		5,197,500.00
天津瑞悦商业管理有限公司	担保费		4,230,281.96
石家庄倾茂房地产开发有限公司	担保费		3,679,245.28
北京盛同华远房地产投资有限公司	服务费		3,179,564.01
北京华远好天地智慧物业服务有限公司	销售商品		52,003.46
北京华远资产管理有限公司	服务费		2,783.01

## 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

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	房屋建筑物							1,016,032.81		265,843,710.84	

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

本期本公司子公司更欣汇与北京市华远集团有限公司租赁事项租赁开始日为 2022 年 12 月。

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方-对子公司担保

√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、石家庄尚隆	159,799.99	2019/8/30	2023/6/30	否
长沙航立	9,180.00	2020/2/20	2030/2/20	否
长沙橘韵	45,008.57	2020/6/18	2030/6/15	否
长沙橘韵	21,741.43	2020/7/15	2030/6/15	否
广州高雅	2,450.00	2020/8/28	2024/10/26	否
长沙隆熙	17,000.00	2020/9/9	2023/9/9	否
广州高雅	12,750.00	2021/1/15	2024/10/26	否
广州高雅	11,050.00	2021/1/29	2024/10/26	否
广州高雅	4,250.00	2021/3/19	2024/10/26	否
石家庄尚隆	14,438.84	2021/5/25	2023/5/25	否
长沙隆熙	13,000.00	2021/5/25	2024/5/25	否
长沙航开	12,240.00	2021/8/27	2024/8/27	否
长沙隆宏致远	10,937.50	2021/10/8	2024/10/8	否
重庆筑华	11,700.00	2022/4/14	2023/4/11	否
长沙航开	3,468.00	2022/6/24	2024/8/27	否
篆山澜岛	4,470.00	2022/7/8	2023/10/7	否
华信致远	12,650.00	2022/7/13	2023/7/12	否
华信致远	1,200.00	2022/7/21	2023/7/12	否
篆山澜岛	500.00	2022/7/22	2023/10/21	否
长沙隆宏致远	6,562.50	2022/7/26	2024/10/8	否
篆山澜岛	330.00	2022/7/29	2023/10/28	否
华信致远	1,150.00	2022/8/5	2023/7/12	否
篆山澜岛	880.00	2022/8/5	2023/11/4	否
石家庄尚隆	18,780.12	2022/8/22	2025/5/16	否
长沙航开	22,000.00	2022/8/31	2025/8/23	否
新润致远	160,000.00	2022/12/15	2027/6/14	否
长沙航开	30,000.00	2022/12/21	2025/12/1	否

本公司作为担保方-对其他关联方担保：

单位：万元

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
北京市华远集团有限公司	48,260.87	2019/3/18	注1	否
北京市华远集团有限公司	37,000.00	2019/5/5	注1	否
北京市华远集团有限公司	2,332.61	2020/1/3	注1	否
长沙海信广场实业有限公司	31,360.00	2022/3/31	2023/3/31	否
长沙海信广场实业有限公司	2,940.00	2022/3/31	2023/3/31	否

注1：对股东北京市华远集团有限公司的担保到期日为其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

单位：万元 币种：人民币

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
平安不动产有限公司	12,804.26	2021/5/25	2023/5/25	否

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
重庆金科房地产开发有限公司	8,820.00	2020/2/20	2030/2/20	否
重庆金科房地产开发有限公司	11,760.00	2021/8/27	2024/8/26	否
重庆金科房地产开发有限公司	3,332.00	2022/6/24	2024/8/27	否
重庆金科房地产开发有限公司	10,780.00	2022/8/31	2025/8/23	否
重庆金科房地产开发有限公司	14,700.00	2022/12/21	2025/12/01	否
碧桂园地产集团有限公司	10,937.50	2021/10/08	2024/9/13	否
碧桂园地产集团有限公司	6,562.50	2022/7/26	2024/10/08	否
北京市华远集团有限公司	1,106,505.00	注	注	否

注：截至 2022 年 12 月 31 日，北京市华远集团有限公司为公司及控股子公司提供公募债、中期票据、永续债等担保共计 110.65 亿元。

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				
北京市华远集团有限公司	5,000.00	2021/9/22	2022/2/18	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2021/9/22	2022/3/10	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	2,000.00	2021/9/22	2022/5/12	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	7,000.00	2021/9/23	2022/5/12	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	6,000.00	2021/9/23	2022/4/22	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	1,000.00	2022/9/23	2022/6/17	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	9,000.00	2022/9/23	2023/9/22	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	23,000.00	2022/10/10	2022/12/29	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	4,000.00	2022/6/28	2023/6/27	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	7,000.00	2022/6/30	2023/6/29	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2022/7/5	2023/7/4	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	50,000.00	2022/8/22	2022/9/28	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	23,000.00	2022/10/10	2022/12/29	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	12,000.00	2022/11/1	2022/12/29	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2022/11/4	2022/12/29	向控股股东借款
北京华远资产管理有限公司	5,800.00	2022/1/21	2022/12/30	向关联方借款
北京华远资产管理有限公司	4,000.00	2022/3/25	2022/12/30	向关联方借款
北京华远资产管理有限公司	3,000.00	2022/6/20	2022/12/30	向关联方借款
北京华远资产管理有限公司	2,000.00	2022/8/1	2022/12/30	向关联方借款
北京华远资产管理有限公司	1,000.00	2022/9/28	2022/12/30	向关联方借款
北京华远资产管理有限公司	15,800.00	2022/12/30	2023/12/29	向关联方借款
北京亨晟置业有限公司	3,188.43	2022 年	无固定到期日	子公司股东借款
湖南省碧桂园地产有限公司	1,355.35	2022 年	无固定到期日	子公司股东借款
湖南省碧桂园地产有限公司	5,193.70	2022 年	无固定到期日	子公司股东借款
长沙金科房地产开发有限公司	1,184.03	2022 年	无固定到期日	子公司股东借款
长沙金科房地产开发有限公司	7,242.72	2022 年	无固定到期日	子公司股东借款
天津瑞悦商业管理有限公司	301.97	2022 年	无固定到期日	子公司股东借款
深圳安创投资管理有限公司	47,767.00	2022 年	无固定到期日	子公司股东借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
长沙海信广场实业有限公司	34,300.00	2022/3/28	无固定到期日	
长沙海信广场实业有限公司	490.00	2022/3/30	无固定到期日	
石家庄倾茂房地产开发有限公司	7,000.00	2022/12/9	无固定到期日	
陕西旭辉企业管理有限公司	1,280.00	2022/1/12	无固定到期日	
陕西旭辉企业管理有限公司	1,172.00	2022/1/12	无固定到期日	
陕西旭辉企业管理有限公司	360.00	2022/1/25	无固定到期日	
陕西旭辉企业管理有限公司	440.00	2022/3/23	无固定到期日	
佛山市骏隆房地产有限公司	1,375.00	2022/9/9	无固定到期日	
长沙航麒房地产开发有限公司	598.98	2022/6/27	无固定到期日	
长沙航麒房地产开发有限公司	98.00	2022/9/20	无固定到期日	
长沙航麒房地产开发有限公司	14.70	2022/3/14	无固定到期日	
长沙航麒房地产开发有限公司	2.45	2022/2/22	无固定到期日	

## (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	1,006	1,529

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

## 支付资金占用费

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳安创投资管理有限公司	利息支出	136,113,094.34	
北京市华远集团有限公司	利息支出	34,955,486.12	29,778,486.11
湖南省碧桂园地产有限公司	利息支出	31,889,958.50	126,366,204.73
北京亨晟置业有限公司	利息支出	28,790,967.60	58,059,133.56
长沙金科房地产开发有限公司	利息支出	15,633,144.44	14,868,660.45
北京华远资产管理有限公司	利息支出	10,068,657.53	
深圳市创申企业管理有限公司	利息支出		98,212,742.92
天津瑞悦商业管理有限公司	利息支出		14,022,008.58
北京永同昌房地产开发有限公司	利息支出		908,777.67
宁波拓诚影世投资有限公司	利息支出		530,703.79

## 收取资金占用费

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
长沙航麒房地产开发有限公司	利息收入	6,669,411.13	7,061,155.27
长沙金科房地产开发有限公司	利息收入	5,755,484.49	23,114,702.30
长沙海信广场实业有限公司	利息收入		33,975,921.86
天津瑞悦商业管理有限公司	利息收入		8,487,623.09

## 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					
	北京市华远集团有限公司	31,840,899.99		31,840,899.99	
	北京新潮阳光物业管理有限公司	2,754,675.00		2,754,675.00	
预付账款					
	北京市圣瑞物业服务有限公司	466,653.75		23,200.00	
	北京华远好天地智慧物业服务有限公司			270,251.36	
	陕西盛同华远房地产经纪有限公司			94,813.48	
其他应收款					
	长沙海信广场实业有限公司	818,833,827.87		813,933,827.87	
	陕西旭辉企业管理有限公司	190,832,614.09		211,342,614.09	
	长沙航麒房地产开发有限公司	125,066,024.25		110,855,183.55	
	华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	110,012,494.73	95,296,354.55	165,012,494.73	
	石家庄思蜀科技有限公司	95,048,717.11		95,048,717.11	
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	89,208,840.00		89,208,840.00	
	石家庄倾茂房地产开发有限公司	70,000,000.00			
	佛山市骏隆房地产有限公司	46,250,007.00		32,500,007.00	
	北京市圣瑞物业服务有限公司	8,512,765.47		6,068,210.03	
	保利物业服务股份有限公司天津分公司	126,030.58		63,800.00	
	天津保创房地产开发有限公司	4,659.10		56,595.02	
	天津滨港房地产开发有限公司			32,875,000.00	
	富力建设集团有限公司			16,540,925.00	

## (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	13,940,000.15	21,186,487.13
	富利建设集团有限公司	6,926,711.09	91,753,658.26
	北京华远好天地智慧物业服务有限公司	2,845,670.02	549,043.69
	北京华远大数电子商务有限公司	1,147,515.70	328,146.51
	北京盛同华远房地产投资有限公司	503,931.46	503,931.46
	华远电气股份有限公司	6,501.20	
	陕西旭辉企业管理有限公司		154,082.92
其他应付款			
	深圳安创投资管理有限公司	1,640,140,209.57	1,308,357,115.23
	湖南省碧桂园地产有限公司	1,169,072,325.29	1,243,501,641.66
	北京亨晟置业有限公司	668,668,583.24	1,002,307,011.51
	北京市华远集团有限公司	300,000,000.00	400,000,000.00
	长沙金科房地产开发有限公司	200,864,111.51	197,532,801.48
	北京华远资产管理有限公司	158,000,000.00	
	天津兴泰聚成置业有限公司	142,188,640.00	142,188,640.00
	天津瑞悦商业管理有限公司	113,009,763.78	119,790,015.77
	北京建华置地有限公司	38,680,281.37	38,680,281.37
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	33,074,709.84	33,074,709.84
	富利建设集团有限公司	23,564,617.28	21,587,037.66
	天津滨港房地产开发有限公司	22,125,000.00	
	华云盛远高科技产业投资(佛山市)有限公司	7,250,000.00	
	保利华南实业有限公司	3,200,000.00	3,200,000.00
	陕西圣龙房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
	保利(天津)房地产开发有限公司	2,694,510.34	1,744,689.81
	保利物业服务股份有限公司天津分公司	457,806.00	443,932.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	石家庄思蜀科技有限公司	358,244.00	358,244.00
	北京盛同华远房地产投资有限公司	241,349.05	2,013,421.17
	保利发展控股集团股份有限公司	146,111.11	237,708.33
	北京市圣瑞物业服务有限公司	58,113.61	58,113.61
	天津保利广和房地产开发有限公司	25,600.00	12,800.00
	上海保利建锦房地产有限公司		69,212.20

## 7、 关联方承诺

□适用 √不适用

## 8、 其他

□适用 √不适用

## 十三、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

## 2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

## 5、 其他

□适用 √不适用

## 十四、 承诺及或有事项

## 1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

## (1) 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				
恒丰银行股份有限公司重庆巴南支行	2022/04/14	2023/04/11	11,700.00	土地使用权抵押	重庆筑华	重庆海蓝城二期、三期土地使用权抵押
民生银行北京分行	2022/12/15	2027/06/14	200,000.00	现房抵押	新润致远	北京石景山项目现房抵押（注1）
中信信托有限责任公司	2021/05/25	2023/05/25	27,243.10	土地使用权抵押	石家庄尚隆	石家庄昆仑赋项目土地使用权抵押
陕西省国际信托股份有限公司	2022/07/08	2023/10/07	4,470.00	土地使用权抵押	篆山澜岛	重庆春风度部分土地使用权抵押
	2022/07/22	2023/10/21	500.00			重庆春风度部分土地使用权抵押
	2022/07/29	2023/10/28	330.00			重庆春风度部分土地使用权抵押

	2022/08/05	2023/11/04	880.00			重庆春风度部分土地使用权抵押
平安银行股份有限公司长沙分行	2020/06/18	2030/06/15	45,008.57	房产抵押	长沙橘韵	长沙君悦酒店房产抵押
	2020/07/09	2030/06/15	21,741.43			
中保投资有限责任公司	2020/09/09	2023/09/09	17,000.00	现房抵押	长沙橘韵、誉德	长沙华中心部分现房抵押、誉德持有的铭悦好天地商铺抵押
	2021/05/25	2024/05/25	13,000.00			
中国银行长沙市开福支行	2021/10/08	2024/10/08	21,875.00	土地使用权及在建工程抵押	长沙隆宏致远	长沙海蓝城二期土地使用权及在建工程抵押 长沙海蓝城二期土地使用权及在建工程抵押
	2022/07/26	2024/10/08	13,125.00			
中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	2020/02/20	2030/02/20	18,000.00	房产抵押	长沙航立	长沙凯悦嘉轩酒店房产抵押
恒丰银行股份有限公司长沙分行	2021/08/27	2024/08/27	24,000.00	土地使用权及在建工程抵押	长沙航开	长沙空港城一期在建工程抵押 长沙空港城三期在建工程抵押（注3）
	2022/06/24	2024/08/27	6,800.00			
	2022/12/21	2025/12/01	30,000.00			
湖南三湘银行股份有限公司	2022/08/31	2025/08/23	22,000.00	土地使用权及在建工程抵押		长沙空港城二期在建工程抵押（注2）
中国民生股份有限公司广州分行	2020/08/28	2024/10/26	2,450.00	现房抵押	广州高雅	广州雲和墅中南区现房抵押
	2021/01/15	2024/10/26	12,750.00			
	2021/01/29	2024/10/26	11,050.00			
	2021/03/19	2024/10/26	4,250.00			
北海京顺投资合伙企业（有限合伙）	2022/07/13	2023/07/12	12,650.00	在建工程抵押	华信致远	佛山海蓝城部分在建工程抵押 佛山海蓝城部分在建工程抵押 佛山海蓝城部分在建工程抵押
	2022/07/21	2023/07/12	1,200.00			
	2022/08/05	2023/07/12	1,150.00			
北京金融街资本运营集团有限公司	2021/01/28	2025/02/17	740,000.00	房产抵押	华远置业	华远企业中心部分房产抵押（注4）
<b>合计</b>			<b>1,263,173.10</b>			

注 1：北京石景山项目现房抵押登记于 2023 年 1 月 12 日办理。

注 2：长沙空港城二期在建工程抵押登记于 2023 年 4 月 18 日办理。

注 3：长沙空港城三期在建工程抵押登记于 2023 年 4 月 11 日办理。

注 4：北京金融街资本运营集团有限公司为公司发行的 74 亿元公募债及中期票据提供担保，本公司 2022 年 7 月将西城区北展北街 5、7、9、11、13、1517 号-1 至 5 层 11#101 等[4]套房产抵押给北京金融街资本运营集团有限公司。

## （2）质押资产情况

质押物名称	质押权人名称	借款余额 (万元)	备注
华远置业持有石家庄尚隆 53%股权	中信信托有限责任公司	27,243.10	
长沙橘韵投资有限公司君悦酒店分公司经营收入(注)	平安银行长沙分行	66,750.00	
华远置业持有广州高雅 100%股权	民生银行广州分行	30,500.00	
华远置业持有华信致远 100%股权	北海京顺投资合伙企业(有限合伙)	15,000.00	
合计		139,493.10	

注：长沙橘韵与平安银行长沙分行（质押权人）签订质押担保合同，长沙橘韵以其合法拥有的君悦酒店分公司的经营收入作为质押担保物，就长沙橘韵与平安银行签订的合同号为平安（长沙）固贷字 20200607 第 001 号固定资产贷款合同项下债务之及时足额履行向平安银行提供质押担保。质押权人以质押物最终处分实现时的全部价值享有优先受偿权。

## 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

公司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。截至 2022 年 12 月 31 日，上述事项本公司作为被告涉及的未决诉讼标的金额为 30,428,390.48 元，本公司作为原告涉及的诉讼标的额为 12,206,414.62 元。

#### 2、截至 2022 年 12 月 31 日公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 7,142,631,598.36 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

### 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

截至 2022 年 12 月 31 日，公司无需要披露的其他重大事项。

### 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
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,638,912,470.58	12,669,757,563.50
合计	11,638,912,470.58	12,669,757,563.50

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****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□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

**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	11,628,131,659.75
1年以内小计	11,628,131,659.75
1至2年	10,780,810.83

账龄	期末账面余额
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	11,638,912,470.58

## (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	11,638,912,470.58	12,669,757,563.50
合计	11,638,912,470.58	12,669,757,563.50

## (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
华远置业	往来款	11,628,131,659.75	1 年以内	99.91	
长沙航立	往来款	9,463,870.83	1-2 年	0.08	
任丘华睿	往来款	1,316,940.00	1-2 年	0.01	
合计	/	11,638,912,470.58	/	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
北京市华远置业有限公司	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	3,912,497.73		4,230,281.96	
合计	3,912,497.73		4,230,281.96	

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 5、 投资收益

□适用 √不适用

## 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	-1,158,726.88	七、73、75
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）	3,467,551.90	七、67、74
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	12,447,620.62	七、61
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	10,450,379.11	七、68
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-29,976,507.94	七、74、75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,647,201.25	
减：所得税影响额	420,779.01	
少数股东权益影响额	-14,041,139.88	
合计	10,497,878.93	

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	-74.61	-1.751	-1.751
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-74.80	-1.755	-1.755

## 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

董事长：王乐斌

董事会批准报送日期：2023 年 4 月 26 日

## 修订信息

适用 不适用