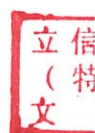


华远地产股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二三年度



您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
报告编码：沪24D3LRJWFA



# 华远地产股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2023年01月01日至2023年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-117





## 审计报告

信会师报字[2024]第 ZB10649 号

华远地产股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了华远地产股份有限公司（以下简称华远地产）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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>	
<p>2023 年度，公司主要利润来源于房地产开发项目销售收入。由于公司房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性，以及房地产开发项目销售收入确认的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。公司对收入制定了相关会计政策，详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”中的“（二十七）收入”，本期收入情况详见财务报表附注五、（三十七）所述。</p>	<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>
<b>(二) 存货跌价准备的计提</b>	
<p>请参阅财务报表附注“三、（十一）及五、（六）”所述，于 2023 年 12 月 31 日，公司开发成本、开发</p>	<p>我们就评估存货跌价准备的计提实施的审计程序主要包括：</p> <p>（1）评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成</p>





<p>产品等(以下统称“存货”)金额约为人民币1,670,645.30万元,约占公司资产总额的54.67%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>存货跌价准备的提取,取决于对存货可变现净值的估计。存货的可变现净值的确定,要求管理层对存货的售价,至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费的金额进行估计。</p> <p>由于存货可变现净值的估计涉及固有风险,以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险,因此,我们将存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>本相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察,并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算;</p> <p>(3) 评价管理层所采用的估值方法,并将估值中采用的关键估计和假设,与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较;</p> <p>(4) 通过比较同类存货产品的历史成本、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;</p> <p>(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;</p> <p>(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。</p>
---	---

#### 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2023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，就可能导致对华远地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华远地产不能持续经营。

(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。



中国注册会计师：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

2024年4月25日



华远地产股份有限公司  
合并资产负债表

2023年12月31日

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	(一)	2,634,398,701.69	5,468,473,633.69
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)		22,236.02
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	9,196,682.09	41,096,463.39
应收款项融资			
预付款项	(四)	58,815,228.19	110,092,303.91
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(五)	1,588,467,148.79	1,604,429,502.02
买入返售金融资产			
存货	(六)	16,706,452,961.74	32,087,809,044.47
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)	1,277,978,353.64	1,886,384,787.27
流动资产合计		22,275,309,076.14	41,198,307,970.77
非流动资产：			
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	(八)	449,394,378.86	562,801,340.88
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(九)	51,888,807.87	69,132,082.72
投资性房地产	(十)	5,342,777,670.26	343,337,229.98
固定资产	(十一)	1,576,287,459.59	1,636,606,996.82
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十二)	319,928,993.85	371,479,797.13
无形资产	(十三)	35,849,685.30	37,113,455.46
开发支出			
商誉	(十四)	41,593,308.69	41,593,308.69
长期待摊费用	(十五)	35,052,470.85	2,160,050.91
递延所得税资产	(十六)	429,720,915.13	299,066,944.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,282,493,690.40	3,363,291,207.03
资产总计		30,557,802,766.54	44,561,599,177.80

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





华远地产股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2023年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	(十八)		117,000,000.00
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	(十九)	3,776,577,083.33	3,237,165,549.41
预收款项	(二十)	57,824,941.06	51,065,262.85
合同负债	(二十一)	4,381,153,041.74	13,821,055,203.83
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	(二十二)	31,125,453.01	8,984,929.64
应交税费	(二十三)	1,310,512,649.95	737,591,241.38
其他应付款	(二十四)	4,151,360,750.20	5,393,359,222.06
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	(二十五)	8,418,649,624.92	2,677,224,420.17
其他流动负债	(二十六)	378,627,255.37	1,191,122,016.37
<b>流动负债合计</b>		<b>22,505,830,799.58</b>	<b>27,234,567,845.71</b>
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(二十七)	3,623,346,835.59	3,235,666,666.66
应付债券	(二十八)		7,336,424,529.50
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(二十九)	308,099,326.44	346,791,529.77
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	(三十)	6,659,515.44	14,511,138.24
递延收益			
递延所得税负债	(十六)	214,415,637.75	107,622,923.82
其他非流动负债	(三十一)	400,000,000.00	
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,552,521,315.22</b>	<b>11,041,016,787.99</b>
<b>负债合计</b>		<b>27,058,352,114.80</b>	<b>38,275,584,633.70</b>
所有者权益：			
股本	(三十二)	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具	(三十三)	2,174,050,000.00	3,149,050,000.00
其中：优先股			
永续债		2,174,050,000.00	3,149,050,000.00
资本公积	(三十四)	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	(三十五)	411,946,384.45	411,946,384.45
一般风险准备			
未分配利润	(三十六)	-3,297,825,996.82	-580,478,048.18
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>2,911,042,450.97</b>	<b>6,603,390,399.61</b>
少数股东权益		588,408,200.77	-317,375,855.51
<b>所有者权益合计</b>		<b>3,499,450,651.74</b>	<b>6,286,014,544.10</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>30,557,802,766.54</b>	<b>44,561,599,177.80</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：


报表 第2页



会计机构负责人：






  
 华远地产股份有限公司  
 母公司资产负债表  
 2023年12月31日  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		148,454,809.56	1,225,730.18
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		30,188,679.23	
其他应收款	(一)	9,969,412,157.02	11,638,912,470.58
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		2,483,829.86	71,318.45
流动资产合计		10,150,539,475.67	11,640,209,519.21
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)		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
资产总计		10,150,539,475.67	12,686,991,602.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



华远地产股份有限公司  
母公司资产负债表(续)

2023年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		11,885.47	
应交税费		9,600.00	9,600.00
其他应付款		14,889,527.57	22,443,451.57
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,577,752,049.41	912,701,453.69
其他流动负债			
流动负债合计		7,592,663,062.45	935,154,505.26
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			7,336,424,529.50
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
负债合计		7,592,663,062.45	8,271,579,034.76
所有者权益:			
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	411,946,384.45
未分配利润		-1,453,186,089.72	404,350,064.88
所有者权益合计		2,557,876,413.22	4,415,412,567.82
负债和所有者权益总计		10,150,539,475.67	12,686,991,602.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





华远地产股份有限公司  
合并利润表  
2023年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		15,986,453,920.01	10,924,336,377.63
其中: 营业收入	(三十七)	15,986,453,920.01	10,924,336,377.63
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		15,030,062,722.72	11,579,102,470.76
其中: 营业成本	(三十七)	13,618,616,564.85	10,115,441,052.44
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	(三十八)	491,569,125.72	557,738,189.48
销售费用	(三十九)	411,628,302.25	504,372,140.31
管理费用	(四十)	324,774,219.36	263,852,814.05
研发费用			
财务费用	(四十一)	183,474,510.54	137,698,274.48
其中: 利息费用		190,667,615.63	128,526,839.00
利息收入		10,093,490.65	9,929,263.22
加: 其他收益	(四十二)	32,952,776.62	5,733,246.38
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十三)	21,555,622.95	8,558,541.52
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		21,149,803.41	-1,891,837.59
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)	(四十四)	-9,307,476.86	-30,000,573.57
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(四十五)	-13,494,242.62	-96,282,929.55
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(四十六)	-1,854,857,592.09	-3,944,464,855.16
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(四十七)	2,495,403.73	-1,114,766.54
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-864,264,310.98	-4,712,337,430.05
加: 营业外收入	(四十八)	6,424,603.16	5,337,717.17
减: 营业外支出	(四十九)	16,795,747.19	35,325,460.45
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-874,635,455.01	-4,742,325,173.33
减: 所得税费用	(五十)	554,576,807.98	296,381,314.47
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-1,429,212,262.99	-5,038,706,487.80
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-1,429,212,262.99	-5,038,706,487.80
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(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)		-1,536,747,850.64	-3,811,932,584.22
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		107,535,587.65	-1,226,773,903.58
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 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			
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		-1,429,212,262.99	-5,038,706,487.80
归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,536,747,850.64	-3,811,932,584.22
归属于少数股东的综合收益总额		107,535,587.65	-1,226,773,903.58
八、每股收益:	(五十一)		
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.778	-1.747
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.778	-1.747

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。


公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:






  
 华远地产股份有限公司  
 母公司利润表  
 2023 年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)		3,912,497.73
减: 营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		5,653,405.72	2,705,660.38
研发费用			
财务费用		2,297,047.95	-762,999.77
其中: 利息费用		2,044,973.52	1,813,248.44
利息收入		117,044.62	3,337,010.43
加: 其他收益		10,155.35	23,343.75
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)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-802,813,772.94	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-1,046,782,083.37	
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-1,857,536,154.63	1,993,180.87
加: 营业外收入		0.03	
减: 营业外支出			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-1,857,536,154.60	1,993,180.87
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-1,857,536,154.60	1,993,180.87
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-1,857,536,154.60	1,993,180.87
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 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		-1,857,536,154.60	1,993,180.87
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:




主管会计工作负责人:



会计机构负责人:






  
 华远地产股份有限公司  
 合并现金流量表  
 2023年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
<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		6,645,229,393.62	8,177,774,498.43
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		265,776,364.47	370,598,090.83
收到其他与经营活动有关的现金	(五十二) 1、	841,329,804.18	1,840,310,617.15
经营活动现金流入小计		7,752,335,562.27	10,388,683,206.41
购买商品、接受劳务支付的现金		4,073,769,163.12	4,505,788,122.55
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		284,356,192.03	346,637,200.55
支付的各项税费		721,395,697.39	1,461,473,947.53
支付其他与经营活动有关的现金	(五十二) 2、	2,597,746,333.34	2,268,541,308.26
经营活动现金流出小计		7,677,267,385.88	8,582,440,578.89
经营活动产生的现金流量净额		75,068,176.39	1,806,242,627.52
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		7,935,797.99	15,512,257.32
取得投资收益收到的现金		12,796,180.99	27,885,309.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,969,459.00	1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(五十二) 3、	38,000,000.00	181,977,763.98
投资活动现金流入小计		60,701,437.98	225,376,331.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,325,274.35	12,156,682.36
投资支付的现金			
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		5,930,904.14	
支付其他与投资活动有关的现金	(五十二) 4、	38,000,000.00	182,000,000.00
投资活动现金流出小计		91,256,178.49	194,156,682.36
投资活动产生的现金流量净额		-30,554,740.51	31,219,648.79
<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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			420,000,000.00
取得借款收到的现金		1,637,196,314.27	6,242,950,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十二) 5、	1,352,500,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,989,696,314.27	7,776,480,000.00
偿还债务支付的现金		2,767,764,368.34	10,747,066,202.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		985,717,149.80	1,203,459,553.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十二) 6、	2,062,163,738.64	527,302,625.41
筹资活动现金流出小计		5,815,645,256.78	12,477,828,381.05
筹资活动产生的现金流量净额		-2,825,948,942.51	-4,701,348,381.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		92,209.32	980,821.46
五、现金及现金等价物净增加额		-2,781,343,297.31	-2,862,905,283.28
加：期初现金及现金等价物余额		5,038,323,172.77	7,901,228,456.05
六、期末现金及现金等价物余额		2,256,979,875.46	5,038,323,172.77

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





华远地产股份有限公司  
母公司现金流量表  
2023年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
<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
收到的税费返还			5,071,860.39
收到其他与经营活动有关的现金		1,963,322,124.32	2,326,977,373.99
经营活动现金流入小计		1,963,322,124.32	2,336,196,482.09
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		752,543.96	
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		639,542,905.67	734,133,763.49
经营活动现金流出小计		640,295,449.63	734,133,763.49
经营活动产生的现金流量净额		1,323,026,674.69	1,602,062,718.60
<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
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
偿还债务支付的现金		716,000,000.00	2,354,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		332,285,068.50	427,113,091.65
支付其他与筹资活动有关的现金		127,517,149.46	127,595,193.55
筹资活动现金流出小计		1,175,802,217.96	2,909,508,285.20
筹资活动产生的现金流量净额		-1,175,802,217.96	-1,609,508,285.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		550.94	2,692.22
五、现金及现金等价物净增加额		147,225,007.67	-7,442,874.38
加: 期初现金及现金等价物余额		1,225,730.18	8,668,604.56
六、期末现金及现金等价物余额		148,450,737.85	1,225,730.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





华远地产股份有限公司  
合并所有者权益变动表  
2023年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	小计
	优先股	永续债	其他											
上年年末余额	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
加: 会计政策变更											2,373,601.78	2,373,601.78	-40,657.94	2,332,943.84
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
本年年初余额	2,346,100,874.00		3,149,050,000.00		1,276,771,189.34				411,946,384.45		-580,478,048.18	6,603,390,399.61	-317,375,855.51	6,286,014,544.10
一、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-975,000,000.00								-2,717,347,948.64	-3,692,347,948.64	905,784,056.28	-2,786,563,892.36
(一)综合收益总额			-975,000,000.00								-1,536,747,850.64	-1,536,747,850.64	107,535,587.65	-1,429,212,262.99
(二)所有者投入和减少资本												-975,000,000.00		-975,000,000.00
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														
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														
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														
四、本期末余额	2,346,100,874.00		2,174,050,000.00		1,276,771,189.34				411,946,384.45		-892,692,129.94	-892,692,129.94	892,692,129.94	3,499,450,651.74

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



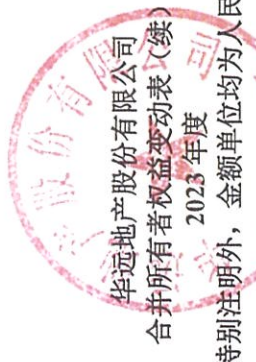
主管会计工作负责人:



会计机构负责人:







华远地产股份有限公司  
合并所有者权益变动表(续)  
2023年度  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额										少数股东权益	所有者权益合计		
	股本		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	小计
	优先股	永续债	其他											
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		3,523,057,235.26	9,939,906,384.96	489,444,489.09	10,429,350,874.05
二、会计政策变更											-7,404,660.59	-7,404,660.59	-46,341.02	-7,451,101.61
三、前期差错更正														
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		3,149,050,000.00		1,276,771,189.34				411,946,384.45		-580,478,048.18	6,603,390,399.61	-317,375,855.51	6,286,014,544.10

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





华远地产股份有限公司  
母公司所有者权益变动表

2023年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,346,100,874.00				1,253,015,244.49			411,946,384.45	404,350,064.88	4,415,412,567.82	
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,346,100,874.00				1,253,015,244.49			411,946,384.45	404,350,064.88	4,415,412,567.82	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 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											
1. 提取盈余公积											
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、本期末余额	2,346,100,874.00				1,253,015,244.49			411,946,384.45	-1,453,186,089.72	2,557,876,413.22	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

王乐印

主管会计工作负责人:

靳慧印

会计机构负责人:

明伟印



华远地产股份有限公司  
母公司所有者权益变动表(续)

2023年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额							所有者权益合计			
	股本		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债	其他权益工具	其他							
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)											
(一)综合收益总额											
(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											
1.提取盈余公积									199,318.09	-199,318.09	
2.对所有者(或股东)的分配									199,318.09	-199,318.09	
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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





华远地产股份有限公司  
二〇二三年度财务报表附注  
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

华远地产股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系由原湖北幸福实业股份有限公司(以下简称“幸福实业”)吸收合并北京市华远地产股份有限公司后更名而来。2008年2月,幸福实业根据中国证券监督管理委员会“证监许可(2008)120号”《关于核准湖北幸福实业股份有限公司重大资产出售暨定向发行股份换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的批复》发行了65,300.9126万股的人民币普通股换股吸收合并原北京华远,并于2008年5月21日办理了工商变更登记,变更后的注册资本为77,812.9126万元。原北京华远于2008年6月11日注销工商登记。2008年10月6日,经湖北省潜江市工商局核准,公司更名为“华远地产股份有限公司”。2009年3月26日,经上海证券交易所核准,公司的股票简称由“ST幸福”变更为“华远地产”,股票代码“600743”不变。

公司的统一社会信用代码:911100001836721320。2008年10月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产类。

截至2023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。本公司实际从事的主要经营活动为: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2024年4月25日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

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

子公司名称	子公司简称
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
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

子公司名称	子公司简称
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



子公司名称	子公司简称
北京更欣汇商业管理有限公司	更欣汇
华远正合（北京）企业管理中心（有限合伙）	华远正合

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、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“六、合并范围的变更”。

## 二、 财务报表的编制基础

### (一) 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。

### (二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

## 三、 重要会计政策及会计估计

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

### (一) 遵循企业会计准则的声明

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2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### (二) 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。

### (三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

### (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：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。

## (六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### 1、 控制的判断标准

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。

**(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法**

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”。

**(八) 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。

**(九) 外币业务和外币报表折算**

**1、 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外,均计入当期损益。

## 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时,将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额,自所有者权益项目转入处置当期损益。

## (十) 金融工具

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:

一业务模式是以收取合同现金流量为目标;

一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):

一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;

一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的确认依据和计量方法

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。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

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、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司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）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》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。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，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。对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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。对于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)，在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收账款、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收账款、其他应收款	第三方余额账龄组合	细分客户群体的信用风险特征
应收账款、其他应收款	内部往来余额组合	细分客户群体的信用风险特征

本公司以应收账款、其他应收款确认时点开始计算账龄，按先发生先收回的原则统计各期末账龄。

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。

## (十一) 存货

### 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、 存货跌价准备的确定标准和计提方法

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、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

#### 6、 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。  
纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

#### 7、 公共配套设施费用的核算方法

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

### (十二) 合同资产

#### 1、 合同资产的确认方法及标准

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

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“（三）十、



金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

### (十三) 持有待售和终止经营

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。

### (十四) 长期股权投资

#### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对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。

## （十五）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出



租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

## (十六) 固定资产

### 1、 固定资产的确认和初始计量

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

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### **(十七) 在建工程**

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。

### **(十八) 借款费用**

#### **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。

### (十九) 无形资产

#### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(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	摊销方法	残值率	预计使用寿命的确定依据
土地使用权	40年-50年	直线法	0.00%	土地使用权可使用年限

#### 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。



## (二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、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。

## (二十一) 长期待摊费用

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。

## (二十二) 合同负债

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。

## (二十三) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

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

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

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。

## (二十四) 预计负债

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。

## (二十五) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。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。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

#### **(二十六) 优先股、永续债等其他金融工具**

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。

#### **(二十七) 收入**

##### **1、 收入确认和计量所采用的会计政策**

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，属于在某一时间点履行履约义务：

- 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

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。

## (二十八) 合同成本

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。

## (二十九) 政府补助

### 1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，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

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

### 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。

## (三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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),且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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。

### (三十一) 租赁

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。

#### 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的，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。

## 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、 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”。

## (三十二) 债务重组

### 1、 本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的,本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的,本公司初始确认受让的非金融资产时,以成本计量。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的,本公司按照放弃债权的公允价值和可



直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

## 2、 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

### (三十三) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额占各类应收款项总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
重要的应收款项实际核销	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且

项目	重要性标准
	金额大于 1,000 万元
账龄超过一年的重要预付款项	单项预付款项占预付款项总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元
重要的在建工程	单个项目的投资预算金额大于 10,000 万元
账龄超过一年的重要应付账款	单项账龄超过 1 年的 10%以上且金额大于 10,000 万元
账龄超过一年的重要预收款项	单项账龄超过 1 年的预收款项占预收款项总额的 10%以上大于 1,000 万元
账龄超过一年的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 10%以上
账龄超过一年的重要其他应付款项	单项账龄超过 1 年的其他应付款占其他应付款总额的 10%以上且金额大于 10,000 万元
重要的非全资子公司	对公司总资产或净利润影响达 10%以上的公司
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占合并总资产达 5%以上
重要的承诺事项	预计影响合并报表净资产总额 5%以上的承诺事项
重要的或有事项	预计影响合并报表净资产总额 5%以上的或有事项
重要的资产负债表日后事项	预计影响合并报表净资产总额 5%以上的资产负债表日后事项

#### (三十四) 重要会计政策和会计估计的变更

##### 1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号, 以下简称“解释第 16 号”), 其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定, 对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易, 以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易), 不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定, 企业在交易发生时应当根据

《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2022 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
执行《企业会计准则解释第 16 号》	递延所得税资产	26,713,673.46	-
执行《企业会计准则解释第 16 号》	递延所得税负债	34,164,775.07	-
执行《企业会计准则解释第 16 号》	未分配利润	-7,404,660.59	-
执行《企业会计准则解释第 16 号》	少数股东权益	-46,441.02	-

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	合并		母公司	
		2023.12.31	2022.12.31	2023.12.31	2022.12.31
		/2023 年度	/2022 年度	/2023 年度	/2022 年度
执行《企业会计准则解释第 16 号》	递延所得税资产	-6,893,046.84	68,489,219.66	-	-
执行《企业会计准则解释第 16 号》	递延所得税负债	-13,035,674.24	58,705,174.21	-	-
执行《企业会计准则解释第 16 号》	未分配利润	6,100,553.45	9,778,262.37	-	-
执行《企业会计准则解释第 16 号》	少数股东权益	42,073.95	5,783.08	-	-



## 2、重要会计估计变更

本报告期内，无需要披露的重要会计估计变更。

## 四、税项

### (一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、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

纳税主体名称	所得税税率
华远 BVI	0%
香港誉力	8.25%

### (二) 税收优惠

- 1、《财政部、国家税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部、国家税务总局公告 2023 年第 1 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12

月 31 日，增值税加计抵减政策按照以下规定执行，（1）允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人。（2）允许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。生活性服务业纳税人，是指提供生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人。（3）纳税人适用加计抵减政策的其他有关事项，按照《财政部税务总局海关总署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）、《财政部税务总局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 税务总局公告 2019 年第 87 号）等有关规定执行。（4）按照本公告规定，应予减免的增值税，在本公告下发前已征收的，可抵减纳税人以后纳税期应缴纳税款或予以退还。

《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、国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部、国家税务总局公告 2023 年第 19 号），（1）对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。（2）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。（3）本公告执行至 2027 年 12 月 31 日。

《财政部、国家税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部、国家税务总局公告 2023 年第 1 号），（1）自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。（2）自 2023 年 1 月 1 日至 2023 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，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。

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、《国家税务总局关于办理增值税期末留抵税额退税有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 20 号），同时符合以下条件（以下称符合留抵退税条件）的纳税人，可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额：（1）自 2019 年 4 月税款所属期起，连续六个月（按季纳税的，连续两个季度）增量留抵税额均大于零，且第六个月增量留抵税额不低于 50 万元；（2）纳税信用等级为 A 级或者 B 级；（3）申请退税前 36 个月未发生骗取留抵退税、出口退税或虚开增值税专用发票情形的；（4）申请退税前 36 个月未因偷税被税务机关处罚两次及以上的；（5）自 2019 年 4 月 1 日起未享受即征即退、先征后返（退）政策的。增量留抵税额，是指与 2019 年 3 月底相比新增加的期末留抵税额。

《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。

根据上述文件，本公司及子公司新润致远、任丘华睿、石家庄尚隆、西安乾坤湾、长沙隆宏致远、长沙航开享受增值税留抵退税的税收优惠。



## 五、 合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	151,700.79	197,700.79
银行存款	2,515,776,608.97	5,399,468,987.57
其他货币资金	88,343,677.34	68,653,325.20
存放财务公司款项	30,126,714.59	153,620.13
合计	2,634,398,701.69	5,468,473,633.69
其中：存放在境外的款项总额	1,738,506.96	1,750,136.65
存放在境外且资金汇回受到限制的款项		

### (二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
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：债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
理财产品		22,236.02
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
其他		
合计		22,236.02

(三) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	9,131,891.91	6,318,677.32
1至2年(含2年)	54,595.43	2,803,919.62
2至3年(含3年)	809.00	171,451.04
3至4年(含4年)	30,176.00	6,542.99
4至5年(含5年)		31,870,107.39
5年以上	614,945.22	347,022.84
小计	9,832,417.56	41,517,721.20
减: 坏账准备	635,735.47	421,257.81
合计	9,196,682.09	41,096,463.39

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	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
按信用风险特征组合计提坏账准备	9,832,417.56	100.00	635,735.47	6.47	6,922,146.21	16.67	421,257.81	6.09
合计	9,832,417.56	100.00	635,735.47		41,517,721.20	100.00	421,257.81	41,096,463.39



### 3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	421,257.81	214,477.66				635,735.47
合计	421,257.81	214,477.66				635,735.47

### 4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
单位 1	230,878.80	2.35	
单位 2	184,349.50	1.87	184,349.50
单位 3	177,994.03	1.81	177,994.03
单位 4	174,459.70	1.77	
单位 5	162,673.34	1.65	162,673.34
合计	930,355.37	9.45	525,016.87

## (四) 预付款项

### 1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	51,085,759.35	86.86	84,790,388.87	77.02
1 至 2 年	1,550,954.69	2.64	18,166,612.80	16.50
2 至 3 年	6,069,410.54	10.32	326,476.09	0.30
3 年以上	109,103.61	0.18	6,808,826.15	6.18
合计	58,815,228.19	100.00	110,092,303.91	100.00

## 2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
单位 1	30,188,679.23	51.33
单位 2	7,146,206.63	12.15
单位 3	6,058,752.00	10.30
单位 4	3,189,524.42	5.42
单位 5	2,399,405.50	4.08
合计	48,982,567.78	83.28

## (五) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,588,467,148.79	1,604,429,502.02
合计	1,588,467,148.79	1,604,429,502.02

### 1、 其他应收款项

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	484,143,892.95	530,513,321.70
1至2年(含2年)	527,501,827.07	393,679,441.52
2至3年(含3年)	275,777,109.40	697,762,684.44
3至4年(含4年)	336,209,166.66	85,571,843.19
4至5年(含5年)	78,951,789.85	6,627,369.64
5年以上	91,630,463.76	82,742,177.47
小计	1,794,214,249.69	1,796,896,837.96
减: 坏账准备	205,747,100.90	192,467,335.94
合计	1,588,467,148.79	1,604,429,502.02

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	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	1,648,469,334.53	91.88	172,218,023.16	10.45	1,676,442,650.78	93.30	171,800,666.03	10.25	1,504,641,984.75
按信用风险特征组合计提坏账准备	145,744,915.16	8.12	33,529,077.74	23.01	120,454,187.18	6.70	20,666,669.91	17.16	99,787,517.27
合计	1,794,214,249.69	100.00	205,747,100.90		1,796,896,837.96	100.00	192,467,335.94		1,604,429,502.02

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。



重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
单位 1	830,753,827.87			单项计提	818,833,827.87	-
合计	830,753,827.87				818,833,827.87	

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	54,477,727.60		0.00
1 至 2 年	30,227,555.01	3,022,755.51	10.00
2 至 3 年	34,132,851.02	10,239,855.32	30.00
3 至 4 年	10,805,852.73	5,402,926.38	50.00
4 至 5 年	2,474,776.52	1,237,388.25	50.00
5 年以上	13,626,152.28	13,626,152.28	100.00
合计	145,744,915.16	33,529,077.74	

(3) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	20,666,669.91		171,800,666.03	192,467,335.94
上年年末余额在本期	20,666,669.91		171,800,666.03	192,467,335.94
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

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)	
本期计提	12,862,407.83		417,357.13	13,279,764.96
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	33,529,077.74		172,218,023.16	205,747,100.90

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)	
上年年末余额	1,610,380,031.75		186,516,806.21	1,796,896,837.96
上年年末余额在本期	1,610,380,031.75		186,516,806.21	1,796,896,837.96
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	513,369,350.51			513,369,350.51
本期终止确认	516,051,938.78			516,051,938.78
其他变动				
期末余额	1,607,697,443.48		186,516,806.21	1,794,214,249.69

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	171,800,666.03	417,357.13				172,218,023.16
按组合计提坏账准备	20,666,669.91	12,862,407.83				33,529,077.74
合计	192,467,335.94	13,279,764.96				205,747,100.90

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
项目合作款	1,204,713,859.20	1,189,371,193.85
往来款	444,814,586.97	467,259,767.98
押金保证金	72,407,244.26	73,868,798.26
代扣代缴款	51,980,053.18	52,246,663.67
代垫款	14,607,623.28	9,223,767.07
其他	5,690,882.80	4,926,647.13
合计	1,794,214,249.69	1,796,896,837.96

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
单位 1	项目合作款	830,753,827.87	1-4 年	46.30	
单位 2	项目合作款	135,864,848.09	1-3 年	7.57	
单位 3	往来款	117,000,000.00	1-2 年	6.52	
单位 4	项目合作款	110,012,494.73	3-4 年	6.13	95,713,711.68
单位 5	往来款	95,048,717.11	3-5 年	5.30	24,358.55
合计		1,288,679,887.80		71.82	95,738,070.23



(六) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,573,110,731.09	2,298,609,890.92	7,274,500,840.17	24,389,204,668.78	3,272,786,239.43	21,116,418,429.35
开发产品	12,006,507,977.14	2,575,192,590.13	9,431,315,387.01	12,897,952,606.83	1,927,448,777.88	10,970,503,828.95
其他	636,734.56		636,734.56	886,786.17		886,786.17
合计	21,580,255,442.79	4,873,802,481.05	16,706,452,961.74	37,288,044,061.78	5,200,235,017.31	32,087,809,044.47

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	上年年末余额	期末余额
石家庄昆仑赋项目	2019年	2026年	743,098.00	5,319,974,767.81	3,798,456,491.74
长沙海蓝城项目	2018年	/	476,656.00	1,962,220,919.17	1,546,094,270.59
重庆春风度项目	2017年	/	/	897,798,177.32	1,042,356,965.90
长沙空港华远城项目	2021年	2026年	439,473.00	1,452,872,119.07	1,022,623,053.36
西安辰悦项目	2017年	/	241,284.00	628,790,684.13	618,681,498.07
重庆海蓝城项目	2018年	/	416,579.00	1,467,644,559.38	398,786,296.80
石家庄海蓝和光项目	2019年	2024年	195,779.00	233,718,102.82	391,064,496.64

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	上年年末余额	期末余额
长沙人韵项目	/	/	/	329,587,920.25	329,587,920.25
长沙地韵项目	/	/	/	255,246,332.60	255,246,332.60
银川长河湾项目	/	/	/	150,481,183.63	150,481,183.63
长沙华时代项目	2018年	/	349,267.00	17,187,504.05	19,732,221.51
西安华时代项目	2020年	/	53,607.00	323,141,610.19	
任丘华北油田项目	2020年	/	862,434.00	4,425,684,060.33	
北京石景山项目	2018年	/	749,720.00	4,240,772,091.80	
西小马庄项目	/	/	/	502,002,606.56	
广州雲和墅项目	2009年	/	627,198.00	216,200,215.87	
银川海蓝和光项目	2020年	/	161,568.00	21,276,728.14	
佛山海蓝城项目	2018年	/	323,525.00	409,085,970.71	
涿州海蓝城项目	2019年	/	526,310.00	1,535,519,114.95	
合计				24,389,204,668.78	9,573,110,731.09

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
涿州海蓝城项目	2022年、2023年	1,724,246,208.02	2,425,072,281.40	1,187,519,515.06	2,961,798,974.36
北京石景山项目	2022年	3,489,645,813.11	4,332,300,653.03	6,082,954,966.67	1,738,991,499.47

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
重庆海蓝城项目	2019年、2020年、2023年	555,296,093.24	1,370,705,082.62	945,824,295.55	980,176,880.31
任丘华北油田项目	2023年		6,820,902,025.20	5,908,418,778.74	912,483,246.46
广州雲和墅项目	2015年、2017年、2019年、 2023年	2,240,284,827.48	175,183,113.65	1,514,328,303.73	901,139,637.40
重庆春风度项目	2019年-2022年	917,264,214.47	6,968,645.11	63,375,566.21	860,857,293.37
长沙海蓝城项目	2022年、2023年	365,273,754.95	753,465,592.75	325,473,509.57	793,265,838.13
重庆海蓝和光项目	2021年、2022年	902,126,743.45		480,021,156.47	422,105,586.98
西安华时代项目	2023年		453,208,936.47	95,635,516.82	357,573,419.65
佛山海蓝城项目	2020年、2021年、2022年、 2023年	416,138,565.80	659,258,013.79	743,031,814.83	332,364,764.76
长沙华中心项目	2015年、2016年、2018年	300,220,753.60	20,849,773.39	29,464,417.07	291,606,109.92
天津海蓝城项目	2022年	407,508,074.29		148,373,303.88	259,134,770.41
长沙华时代项目	2019年、2021年	409,113,359.21		213,069,867.03	196,043,492.18
石家庄昆仑赋项目	2023年		2,438,750,842.77	2,285,310,404.33	153,440,438.44
天津保利东郡项目	2021年	160,041,279.67		30,895,750.45	129,145,529.22
长沙海蓝郡项目	2020年	150,436,791.65		36,095,580.02	114,341,211.63
其他项目		860,356,127.89	858,311,330.22	1,116,628,173.66	602,039,284.45
合计		12,897,952,606.83	20,314,976,290.40	21,206,420,920.09	12,006,507,977.14



2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	3,272,786,239.43	1,191,969,739.53			2,166,146,088.04	2,298,609,890.92
开发产品	1,927,448,777.88	662,887,852.56	2,166,146,088.04	1,773,762,892.78	407,527,235.57	2,575,192,590.13
合计	5,200,235,017.31	1,854,857,592.09	2,166,146,088.04	1,773,762,892.78	2,573,673,323.61	4,873,802,481.05

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 469,942.94 万元。

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税金	791,991,724.81	993,789,863.04
待抵扣增值税	422,607,472.50	728,019,043.87
合同取得成本	54,583,976.59	151,885,291.71
其他	8,795,179.74	12,690,588.65
合计	1,277,978,353.64	1,886,384,787.27

1、与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	上年年末余额	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	151,885,291.71	183,266,184.76	280,567,499.88			54,583,976.59	相关收入确认时予以结转
合计	151,885,291.71	183,266,184.76	280,567,499.88			54,583,976.59	

(八) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动						减值准备期末余额	
						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			
联营企业													
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	25,638,135.66			7,482,170.67				12,368,125.43				20,752,180.90	
北京嘉里华远房地产开发有限公司	22,113,722.53			500,207.81								22,613,930.34	
北京建华置地有限公司	40,921,175.13			5,522.10								40,926,697.23	
北京兴恒君泰房地产开发有限公司	69,586,984.80			11,746,903.03								81,333,887.83	



华远地产股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动						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
长沙航麒房地产开发有限公司	216,782,998.88			-205,049.54						216,577,949.34
佛山市骏隆房地产有限公司	6,177,839.70			1,970,265.51						8,148,105.21
北京北医医疗技术服务有限公司	1,192,033.31			-75,577.52						1,116,455.79
天津金辉永华置业有限公司	17,156,898.40			-498,722.94						16,658,175.46
天津兴泰聚成置业有限公司	158,131,552.47		122,188,640.00	224,084.29						36,166,996.76
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	562,801,340.88		122,188,640.00	21,149,803.41				12,368,125.43		449,394,378.86
合计	562,801,340.88		122,188,640.00	21,149,803.41				12,368,125.43		449,394,378.86

(九) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	51,888,807.87	69,132,082.72
其中：权益工具投资	51,888,807.87	69,132,082.72
合计	51,888,807.87	69,132,082.72

(十) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	466,010,259.14	466,010,259.14
(2) 本期增加金额	5,107,046,748.45	5,107,046,748.45
—存货转入	5,107,046,748.45	5,107,046,748.45
(3) 本期减少金额	5,537,542.51	5,537,542.51
—其他减少	5,537,542.51	5,537,542.51
(4) 期末余额	5,567,519,465.08	5,567,519,465.08
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	59,362,296.01	59,362,296.01
(2) 本期增加金额	102,769,190.87	102,769,190.87
—计提或摊销	102,769,190.87	102,769,190.87
(3) 本期减少金额	700,425.21	700,425.21
—其他减少	700,425.21	700,425.21
(4) 期末余额	161,431,061.67	161,431,061.67
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额	63,310,733.15	63,310,733.15
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	63,310,733.15	63,310,733.15
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	5,342,777,670.26	5,342,777,670.26
(2) 上年年末账面价值	343,337,229.98	343,337,229.98

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,576,287,459.59	1,636,606,996.82
固定资产清理		
合计	1,576,287,459.59	1,636,606,996.82

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	运输设备	合计
1. 账面原值				
（1）上年年末余额	1,863,977,866.75	62,372,612.16	23,430,184.39	1,949,780,663.30
（2）本期增加金额	32,166.34	106,239.13		138,405.47
—购置	32,166.34	106,239.13		138,405.47
（3）本期减少金额	11,406,878.89	2,246,672.15	2,639,201.46	16,292,752.50
—处置或报废	11,406,878.89	2,246,672.15	2,639,201.46	16,292,752.50
（4）期末余额	1,852,603,154.20	60,232,179.14	20,790,982.93	1,933,626,316.27
2. 累计折旧				
（1）上年年末余额	238,187,315.66	54,164,473.61	20,821,877.21	313,173,666.48
（2）本期增加金额	46,300,758.73	2,690,158.97	884,913.00	49,875,830.70
—计提	46,300,758.73	2,690,158.97	884,913.00	49,875,830.70
（3）本期减少金额	1,457,740.34	2,167,064.93	2,085,835.23	5,710,640.50
—处置或报废	1,457,740.34	2,167,064.93	2,085,835.23	5,710,640.50
（4）期末余额	283,030,334.05	54,687,567.65	19,620,954.98	357,338,856.68
3. 减值准备				
（1）上年年末余额				
（2）本期增加金额				
（3）本期减少金额				
（4）期末余额				
4. 账面价值				
（1）期末账面价值	1,569,572,820.15	5,544,611.49	1,170,027.95	1,576,287,459.59
（2）上年年末账面价值	1,625,790,551.09	8,208,138.55	2,608,307.18	1,636,606,996.82



(十二) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	439,906,201.96	366,770.29	440,272,972.25
(2) 本期增加金额	984,545.75		984,545.75
—新增租赁	984,545.75		984,545.75
(3) 本期减少金额	2,753,071.68		2,753,071.68
—处置	2,753,071.68		2,753,071.68
(4) 期末余额	438,137,676.03	366,770.29	438,504,446.32
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	68,605,888.19	187,286.93	68,793,175.12
(2) 本期增加金额	52,157,243.30	93,643.44	52,250,886.74
—计提	52,157,243.30	93,643.44	52,250,886.74
(3) 本期减少金额	2,468,609.39		2,468,609.39
—处置	2,468,609.39		2,468,609.39
(4) 期末余额	118,294,522.10	280,930.37	118,575,452.47
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	319,843,153.93	85,839.92	319,928,993.85
(2) 上年年末账面价值	371,300,313.77	179,483.36	371,479,797.13

### (十三) 无形资产

#### 1、 无形资产情况

项目	土地使用权	其他	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	54,682,503.78	406,718.45	55,089,222.23
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	54,682,503.78	406,718.45	55,089,222.23
2. 累计摊销			
(1) 上年年末余额	17,731,730.69	244,036.08	17,975,766.77
(2) 本期增加金额	1,182,424.80	81,345.36	1,263,770.16
—计提	1,182,424.80	81,345.36	1,263,770.16
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额	18,914,155.49	325,381.44	19,239,536.93
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	35,768,348.29	81,337.01	35,849,685.30
(2) 上年年末账面价值	36,950,773.09	162,682.37	37,113,455.46

### (十四) 商誉

#### 1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
账面原值						
华远置业	46,782,083.37					46,782,083.37

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
小计	46,782,083.37					46,782,083.37
减值准备						
华远置业	5,188,774.68					5,188,774.68
小计	5,188,774.68					5,188,774.68
账面价值	41,593,308.69					41,593,308.69

## 2、商誉所属资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或资产组组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
华远置业	存货、固定资产和无形资产	基于内部管理目的，该资产组归属于华远置业	是

## 3、商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定：

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
华远置业	168,965,679.99	424,720,100.00		成本及市场比较法	房地产资本化率为7%	北京市现行基准地价体系的商服用地资本化率、市场发展预测



(十五) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	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	32,892,419.94			35,052,470.85
合计	2,160,050.91	32,892,419.94			35,052,470.85

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	279,895,832.20	69,973,958.06	131,446,709.79	32,861,677.46
计提的土地增税等形成可 抵扣暂时性差异项目	1,100,356,158.51	275,089,039.63	681,649,776.07	170,412,444.02
其他权益工具投资公允价 值变动			2,359,719.36	589,929.84
租赁负债	338,631,669.74	84,657,917.44	380,811,572.47	95,202,893.12
合计	1,718,883,660.45	429,720,915.13	1,196,267,777.69	299,066,944.44

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴的土地增值税等形成 应纳税暂时性差异项目	553,094,059.28	138,273,514.83	59,011,898.20	14,752,974.54
使用权资产	304,568,491.63	76,142,122.92	371,479,797.13	92,869,949.28
合计	857,662,550.91	214,415,637.75	430,491,695.33	107,622,923.82

### 3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	4,875,267,414.59	5,261,676,901.27
可抵扣亏损	4,618,947,831.21	2,293,628,394.59
合计	9,494,215,245.80	7,555,305,295.86

### 4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2023 年		24,063,982.68	
2024 年	21,415,567.70	21,417,252.74	
2025 年	144,099,144.99	144,099,144.99	
2026 年	867,623,235.88	871,287,825.38	
2027 年	1,573,589,154.66	1,232,760,188.80	
2028 年	2,012,220,727.98		
合计	4,618,947,831.21	2,293,628,394.59	

(十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			上年年末		
	账面价值	受限类型	受限情况	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	377,418,826.23	预售监管资金及按揭保证金等	预售监管资金及按揭保证金等	430,150,460.92	预售监管资金及按揭保证金等	预售监管资金及按揭保证金等
存货	4,398,135,771.26	抵押	抵押	12,439,157,152.25	抵押	抵押
投资性房地产	5,024,302,872.55	抵押	抵押	290,459,719.96	抵押	抵押
固定资产	1,563,787,774.47	抵押	抵押	1,619,629,510.49	抵押	抵押
无形资产	35,768,348.29	抵押	抵押	36,950,773.09	抵押	抵押
合计	11,399,413,592.80			14,816,347,616.71		



## (十八) 短期借款

### 1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款		
抵押借款		117,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计		117,000,000.00

### 2、 已逾期未偿还的短期借款

本公司期末不存在已逾期未偿还的短期借款。

## (十九) 应付账款

### 1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付项目款	3,776,577,083.33	3,237,165,549.41
合计	3,776,577,083.33	3,237,165,549.41

### 2、 账龄超过一年或逾期的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
单位 1	159,266,051.45	尚未结算
单位 2	25,689,907.99	尚未结算
单位 3	20,332,634.80	尚未结算
单位 4	14,810,201.03	尚未结算
单位 5	14,102,215.32	尚未结算
合计	234,201,010.59	

## (二十) 预收款项

### 1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
西安辰悦项目	13,188,659.00	17,041,736.00
石景山项目	10,896,050.36	
北京铭悦园项目	8,608,445.06	10,540,525.06
石家庄昆仑赋项目	5,133,763.76	962,851.00
任丘华北油田项目	2,340,000.00	2,025,000.00
长沙空港华远城项目	1,791,816.00	2,491,179.00
银川江南赋璟玺湾项目	1,741,770.84	1,741,770.84
美的明湖北湾花园项目	1,683,156.10	
涿州海蓝城项目	1,004,741.00	1,718,700.00
其他项目	11,436,538.94	14,543,500.95
合计	57,824,941.06	51,065,262.85

## (二十一) 合同负债

### 1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
任丘华北油田项目	1,041,939,217.74	8,213,039,964.46
石家庄昆仑赋项目	1,001,266,647.23	1,617,896,660.15
石家庄海蓝和光	578,639,365.74	306,771,040.08
广州雲和墅项目	297,645,591.41	901,961,408.42
涿州海蓝城项目	264,153,357.76	587,657,436.28
西安华时代项目	162,380,167.16	126,467,766.33
长沙海蓝城二期项目	210,256,053.62	179,036,116.83
重庆春风度项目	125,283,807.55	57,761,957.21
长沙空港华远城项目	82,522,099.76	620,273,545.86
重庆海蓝城项目	79,114,504.87	541,349,621.19
重庆海蓝和光项目	65,423,231.75	309,615,729.45
其他项目	472,528,997.15	359,223,957.57
合计	4,381,153,041.74	13,821,055,203.83

## 2、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额
年初金额	13,821,055,203.83
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)	2,602,292,667.12
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	-12,042,194,829.21
合计	4,381,153,041.74

## (二十二) 应付职工薪酬

### 1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	8,984,929.64	272,816,535.14	252,101,708.83	29,699,755.95
离职后福利-设定提存计划		25,974,543.44	24,942,368.54	1,032,174.90
辞退福利		8,350,746.04	7,957,223.88	393,522.16
合计	8,984,929.64	307,141,824.62	285,001,301.25	31,125,453.01

### 2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	7,876,418.35	231,778,156.16	212,732,866.24	26,921,708.27
(2) 职工福利费	2,368.87	5,132,147.77	4,654,563.85	479,952.79
(3) 社会保险费	1,386.84	15,382,146.08	14,750,015.31	633,517.61
其中：医疗保险费	1,386.84	14,582,839.04	13,969,789.93	614,435.95
工伤保险费		772,896.73	753,815.07	19,081.66
生育保险费		26,410.31	26,410.31	
(4) 住房公积金	2,357.00	16,154,910.00	16,058,111.00	99,156.00
(5) 工会经费和职工教育经费	1,102,398.58	4,369,175.13	3,906,152.43	1,565,421.28
合计	8,984,929.64	272,816,535.14	252,101,708.83	29,699,755.95



### 3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		25,052,142.95	24,051,246.63	1,000,896.32
失业保险费		922,400.49	891,121.91	31,278.58
合计		25,974,543.44	24,942,368.54	1,032,174.90

### (二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
土地增值税	729,441,407.59	466,401,067.29
增值税	90,362,702.45	80,167,362.57
企业所得税	483,092,580.50	179,650,458.67
个人所得税	3,106,019.55	2,639,031.47
城市维护建设税	2,141,866.72	3,683,352.63
房产税	107,099.36	421,142.01
教育费附加	1,445,524.34	2,546,622.45
防洪费及水利基金	810,299.17	2,077,687.68
印花税	5,150.27	4,516.61
合计	1,310,512,649.95	737,591,241.38

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	4,151,360,750.20	5,393,359,222.06
合计	4,151,360,750.20	5,393,359,222.06

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
关联往来款	3,736,858,369.88	4,526,819,975.99
其他往来款	178,410,167.76	660,528,741.04
保证金	85,467,024.01	54,880,914.42
未结算款	60,000,000.00	60,000,000.00
应付代收款	29,906,678.03	19,610,458.91
押金	20,876,898.49	23,186,196.77
诚意金	3,177,098.13	3,250,001.00
代垫款	1,475,091.77	2,430,613.14
其他	35,189,422.13	42,652,320.79
合计	4,151,360,750.20	5,393,359,222.06

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
关联往来款	2,558,723,536.07	尚未偿还
其他往来款	159,152,933.50	尚未偿还
未结算款	60,000,000.00	尚未结算

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	794,735,416.17	1,730,388,868.34
一年内到期的应付债券	7,577,752,049.41	912,701,453.69
一年内到期的租赁负债	46,162,159.34	34,134,098.14
合计	8,418,649,624.92	2,677,224,420.17

(二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	375,747,692.87	1,177,650,686.03
其他	2,879,562.50	13,471,330.34
合计	378,627,255.37	1,191,122,016.37

(二十七) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款		
抵押借款	4,418,082,251.76	4,966,055,535.00
保证借款		
信用借款		
小计	4,418,082,251.76	4,966,055,535.00
减：一年内到期的长期借款	794,735,416.17	1,730,388,868.34
合计	3,623,346,835.59	3,235,666,666.66

(二十八) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
企业债券	7,577,752,049.41	8,249,125,983.19
减：一年内到期的应付债券	7,577,752,049.41	912,701,453.69
合计	-	7,336,424,529.50



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）

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额 (万元)	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 年债权融资（第 1 期）	100.00	4.90	2020/6/24	3 年期	50,000.00	507,210,513.19		12,216,438.35	5,073,048.46	524,500,000.00	-
20 年债权融资（第 2 期）	100.00	5.00	2020/8/31	3 年期	30,000.00	213,140,858.35		5,104,931.51	3,569,278.64	221,815,068.50	-
21 华远 01	100.00	4.50	2021/1/26	3 年期	150,000.00	1,550,137,134.64		67,500,000.00	9,575,809.46	67,500,000.00	1,559,712,944.10
21 华远 02	100.00	4.40	2021/3/26	3 年期	150,000.00	1,536,886,981.83		67,446,575.34	9,113,976.12	66,000,000.00	1,547,447,533.29
21 华远 03	100.00	4.20	2021/6/9	3 年期	210,000.00	2,127,578,448.97		88,200,000.00	13,453,278.60	88,200,000.00	2,141,031,727.57
21 华远 04	100.00	3.73	2021/8/16	3 年期	100,000.00	1,002,513,790.79		37,300,000.00	6,480,114.72	37,300,000.00	1,008,993,905.51
22 华远 01	100.00	3.19	2022/5/26	2 年期	30,000.00	302,565,210.88		9,570,000.00	2,213,909.88	9,570,000.00	304,779,120.76
22 华远地产 MTTN001	100.00	3.34	2022/5/30	2 年期	100,000.00	1,009,093,044.54		33,400,000.00	6,693,773.64	33,400,000.00	1,015,786,818.18
合计	/				820,000.00	8,249,125,983.19		320,737,945.20	56,173,189.52	1,048,285,068.50	7,577,752,049.41

说明：

(1) 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。公司于 2023 年 6 月 21 日支付了 2022 年 6 月 24 日期间本金对应的利息，并于 2023 年 6 月 24 日到期兑付了全部本金 5 亿元。

- (2) 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。公司于 2023 年 2 月 27 日归还本金 0.21 亿元，于 2023 年 6 月 26 日提前兑付了剩余本金 1.95 亿元。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。

(7) 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。

(8) 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。



(二十九) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
长期租赁负债	354,261,485.78	380,925,627.91
减：一年内到期的租赁负债	46,162,159.34	34,134,098.14
合计	308,099,326.44	346,791,529.77

(三十) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
项目赔偿款	14,511,138.24	892,242.84	9,816,711.64	5,586,669.44	赔偿业主的费用
其他		1,072,846.00		1,072,846.00	其他预提
合计	14,511,138.24	1,965,088.84	9,816,711.64	6,659,515.44	

(三十一) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
应付合并结构化主体权益持有者款项	400,000,000.00	-
合计	400,000,000.00	-

(三十二) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	2,346,100,874.00						2,346,100,874.00

(三十三) 其他权益工具

发行在外的金融工具	上年年末		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		423,900,000.00				119,210,000.00		304,690,000.00
北京信托 209 号永续债		631,390,000.00				253,240,000.00		378,150,000.00
北京信托 213 号永续债		370,000,000.00				300,000,000.00		70,000,000.00
北京信托 210 号永续债		730,000,000.00				27,000,000.00		703,000,000.00
北京信托 219 号永续债		993,760,000.00				275,550,000.00		718,210,000.00
合计		3,149,050,000.00				975,000,000.00		2,174,050,000.00

(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。本期公司赎回 1.1921 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。本期公司赎回 2.5324 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。本期公司赎回 3 亿元。

(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。本期公司赎回0.27亿元。

(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。本期公司赎回2.7555亿元。



(三十四) 资本公积

项目	上年年末余额	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

(三十五) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	411,946,384.45			411,946,384.45
合计	411,946,384.45			411,946,384.45

(三十六) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-582,851,649.96	3,525,057,255.26
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	2,373,601.78	-7,404,660.59
调整后年初未分配利润	-580,478,048.18	3,517,652,594.67
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,536,747,850.64	-3,811,932,584.22
减：提取法定盈余公积		199,318.09
应付普通股股利		
永续债利息	287,907,968.06	285,998,740.54
控股子公司少数股东权益变化	892,692,129.94	
期末未分配利润	-3,297,825,996.82	-580,478,048.18

(三十七) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,953,467,320.76	13,587,090,646.93	10,885,447,454.67	10,086,991,453.37
其他业务	32,986,599.25	31,525,917.92	38,888,922.96	28,449,599.07
合计	15,986,453,920.01	13,618,616,564.85	10,924,336,377.63	10,115,441,052.44

主营业务收入明细：

项目	本期金额	上期金额
房地产综合业务	15,696,784,629.23	10,693,222,744.90
酒店	256,682,691.53	192,224,709.77
合计	15,953,467,320.76	10,885,447,454.67

(三十八) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	377,794,919.20	469,737,732.87
房产税	41,136,205.77	22,414,229.14
城市维护建设税	30,060,126.32	22,786,243.97
教育费附加	21,635,426.88	17,086,344.02
土地使用税	13,843,597.94	17,411,774.66
印花税	5,878,996.58	5,906,670.41
防洪费及水利基金	1,079,536.76	1,541,736.63
环境保护税	89,036.27	134,073.58
营业税	31,200.00	
车船使用税	20,080.00	20,460.00
水资源税		698,924.20
合计	491,569,125.72	557,738,189.48

(三十九) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售代理费	307,459,496.20	379,160,110.33
营销推广费	61,865,403.58	84,493,656.38
其他费用	42,303,402.47	40,718,373.60
合计	411,628,302.25	504,372,140.31

(四十) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬及社会保险	181,087,498.36	175,479,871.74
开办费	32,610,400.78	
行政办公费	31,736,238.16	32,201,003.68
中介机构费	15,169,185.33	14,983,501.44
摊销折旧费	11,951,668.41	14,170,297.79
工会经费及职工教育经费	4,387,763.58	3,180,660.15
业务招待费	2,559,764.99	3,869,251.03
交通差旅费	1,956,882.56	1,213,994.26
残保费	884,494.70	223,636.01
培训费	89,552.38	37,233.71
其他费用	42,340,770.11	18,493,364.24
合计	324,774,219.36	263,852,814.05

(四十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	190,667,615.63	128,526,839.00
其中：租赁负债利息费用	3,971,694.38	5,354,661.33
减：利息收入	10,093,490.65	9,929,263.22
汇兑损益	-92,209.32	-980,821.46
其他费用	2,992,594.88	20,081,520.16
合计	183,474,510.54	137,698,274.48



(四十二) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
债务重组收益	28,755,507.47	
政府补助	2,546,893.88	3,457,551.90
税收优惠	1,090,878.90	1,642,211.19
代扣个人所得税手续费等	559,496.37	633,483.29
合计	32,952,776.62	5,733,246.38

(四十三) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	21,149,803.41	-1,891,837.59
交易性金融资产在持有期间的投资收益	405,819.54	664,664.99
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		9,785,714.12
合计	21,555,622.95	8,558,541.52

(四十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
其他非流动金融资产	-9,307,476.86	-30,000,573.57
合计	-9,307,476.86	-30,000,573.57

(四十五) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	214,477.66	81,191.60
其他应收款坏账损失	13,279,764.96	96,201,737.95
合计	13,494,242.62	96,282,929.55

(四十六) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,854,857,592.09	3,944,464,855.16
合计	1,854,857,592.09	3,944,464,855.16

(四十七) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
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	2,067,252.91	-875,775.66	2,067,252.91
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	428,150.82	292,150.60	428,150.82
合计	2,495,403.73	-1,114,766.54	2,495,403.73

(四十八) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
处置非流动资产利得合计			
其中：固定资产处置利得			
违约金及赔偿款	5,316,533.09	4,774,358.97	5,316,533.09
政府补助		10,000.00	
其他	1,108,070.07	553,358.20	1,108,070.07
合计	6,424,603.16	5,337,717.17	6,424,603.16

#### (四十九) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	75,356.11	43,960.34	75,356.11
其中：固定资产处置损失	75,356.11	43,960.34	75,356.11
罚款支出	9,766,793.41	914,420.47	9,766,793.41
赔偿支出	6,895,723.67	34,328,384.64	6,895,723.67
其他	57,874.00	38,695.00	57,874.00
合计	16,795,747.19	35,325,460.45	16,795,747.19

#### (五十) 所得税费用

##### 1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	578,438,064.75	283,952,100.82
递延所得税费用	-23,861,256.77	12,429,213.65
合计	554,576,807.98	296,381,314.47

##### 2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-874,635,455.01
按法定税率计算的所得税费用	-218,658,863.75
子公司适用不同税率的影响	-75,035.75
调整以前期间所得税的影响	-59,044,878.20
非应税收入的影响	-5,287,450.85
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,036,313.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-20,116,051.13
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	853,722,774.25
所得税费用	554,576,807.98



(五十一) 每股收益

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的净利润	-1,824,655,818.70	-4,097,931,324.76
本公司发行在外普通股的加权平均数	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
基本每股收益	-0.778	-1.747
其中：持续经营基本每股收益	-0.778	-1.747
终止经营基本每股收益		

(五十二) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	701,128,407.92	1,561,615,270.19
投标保证金	7,955,803.71	40,137,299.74
代收款	76,173,885.87	49,484,795.95
其他	56,071,706.68	189,073,251.27
合计	841,329,804.18	1,840,310,617.15

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	2,020,088,159.22	1,614,152,493.58
投标保证金	28,297,149.19	53,746,988.78
应付代收	83,069,049.38	52,132,924.58
其他	466,291,975.55	548,508,901.32
合计	2,597,746,333.34	2,268,541,308.26

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回理财产品	38,000,000.00	181,977,763.98
合计	38,000,000.00	181,977,763.98

#### 4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
购买理财产品	38,000,000.00	182,000,000.00
合计	38,000,000.00	182,000,000.00

#### 5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到股东提供的周转资金	1,352,500,000.00	
合计	1,352,500,000.00	

#### 6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
赎回永续债	975,000,000.00	344,710,000.00
融资费用	146,404,288.35	160,322,193.55
租赁所支付的现金	38,259,450.29	22,270,431.86
归还股东周转资金支付的现金	902,500,000.00	
合计	2,062,163,738.64	527,302,625.41

7、筹资活动产生的各项负债的变动

项目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
预付账款				32,000,000.00		-32,000,000.00
短期借款	117,000,000.00		1,768,555.55	118,768,555.55		
其他应付款项	608,000,000.00	1,352,500,000.00	212,198,158.09	1,258,881,171.45		913,816,986.64
长期借款	4,966,055,535.00	1,237,196,314.27	271,373,445.42	2,056,543,042.93		4,418,082,251.76
应付债券	8,249,125,983.19		376,911,134.72	1,048,285,068.50		7,577,752,049.41
租赁负债	380,925,627.91		18,148,166.58	38,259,450.29	6,552,858.42	354,261,485.78
其他非流动负债		400,000,000.00				400,000,000.00
合计	14,321,107,146.10	2,989,696,314.27	880,399,460.36	4,552,737,288.72	6,552,858.42	13,631,912,773.59

注：上述列表中的长期借款、应付债券、租赁负债均包括重分类至一年内到期的非流动负债的金额。



(五十三) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料		
补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,429,212,262.99	-5,038,706,487.80
加：信用减值损失	13,494,242.62	96,282,929.55
资产减值准备	1,854,857,592.09	3,944,464,855.16
固定资产折旧	49,875,830.70	55,270,680.08
投资性房地产折旧	102,769,190.87	9,677,741.43
使用权资产折旧	52,250,886.74	38,096,897.00
无形资产摊销	1,263,770.16	1,394,260.20
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-2,495,403.73	1,114,766.54
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	75,356.11	43,960.34
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	9,307,476.86	30,000,573.57
财务费用（收益以“－”号填列）	190,575,406.31	145,046,017.54
投资损失（收益以“－”号填列）	-21,555,622.95	-8,558,541.52
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-225,856,863.81	271,991,384.69
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	199,662,663.21	14,494,110.84
存货的减少（增加以“－”号填列）	8,183,900,707.55	4,862,373,361.96
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	694,051,401.26	677,626,021.12
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-9,597,896,194.61	-3,294,369,903.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	75,068,176.39	1,806,242,627.52
2、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	2,256,979,875.46	5,038,323,172.77
减：现金的期初余额	5,038,323,172.77	7,901,228,456.05
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	-2,781,343,297.31	-2,862,905,283.28

## 2、 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	期末余额
以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	5,930,904.14
其中：篆山澜岛	5,930,904.14

## 3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	2,256,979,875.46	5,038,323,172.77
其中：库存现金	151,700.79	197,700.79
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	2,256,828,174.67	5,038,125,471.98
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	2,256,979,875.46	5,038,323,172.77
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		

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
其他货币资金：			
阶段性按揭贷款保证金	82,583,909.99	65,341,613.19	按揭保证金
其他保证金	5,759,767.35	3,311,712.01	保证金
受限制的银行存款如下：			
预收监管及共管资金	256,827,836.63	346,498,686.39	监管资金
冻结资金	29,766,012.26	12,517,149.33	冻结资金

项目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
复垦费定期存单	2,481,300.00	2,481,300.00	定期存单
合计	377,418,826.23	430,150,460.92	

#### (五十四) 外币货币性项目

##### 1、 外币货币性项目

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			
其中：美元	1,088,408.96	7.0827	7,708,874.15

#### 六、 合并范围的变更

##### 1、 华远正合

华远正合(北京)企业管理中心(有限合伙)由北京市门头沟区市场监督管理局于2023年9月4日核准成立,注册资本90,020.00万元,统一社会信用代码91110109MACUNP6H7J。

##### 2、 华远锦程

公司由北京市门头沟区市场监督管理局于2023年1月19日核准注销。

##### 3、 胜华辰远

公司由中新天津生态城市市场监督管理局于2023年2月1日核准注销。

#### 七、 在其他主体中的权益

##### (一) 在子公司中的权益

##### 1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
华远置业	北京市	北京市	房地产开发销售	100.00		非同一控制下合并
新威	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
金秋莱太	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
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



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	
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

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	
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
西安泽华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
曲江唐瑞	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
银川志华	银川市	银川市	房地产开发销售		100.00	设立
银川创华	银川市	银川市	房地产开发销售		60.00	设立
银川君华	银川市	银川市	房地产开发销售		60.00	设立
宁夏海雅	银川市	银川市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
长沙人韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		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
象山澜岛	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

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	
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
华远正合	北京市	北京市	投资管理		55.55	设立

说明：

(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的说明：

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。

## 2、重要的非全资子公司

单位：万元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
新润致远	20.00%	-6,363.42		16,703.80
任丘华睿	49.00%	59,406.04		60,356.17



### 3、重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	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
	新润致远	159,444.38	495,500.08	654,944.46	345,001.27	226,726.44	571,727.71	689,833.88	3.03	689,836.91	414,803.03	160,000.00
任丘华睿	391,268.56	4,923.48	396,192.04	268,818.50	4,450.42	273,268.92	899,456.26	5.93	899,462.19	897,775.89		897,775.89

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
	新润致远	51,021.95	-31,817.12	-31,817.12	-7,741.58	13,648.03	-36,638.10	-36,638.10
任丘华睿	738,159.37	121,236.81	121,236.81	-183,730.71		-1,219.88	-1,219.88	-73,911.18

#### (二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

##### 1、在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

截至 2023 年末，华远置业全部履行子公司石家庄尚隆之股东权益。

### (三) 在合营安排或联营企业中的权益

#### 1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京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金、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、 合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：万元

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
联营企业：		
投资账面价值合计	44,939.44	56,280.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	2,114.98	-189.18
—其他综合收益		
—综合收益总额		

## 3、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：万元

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期 累计损失	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	38,300.03	2,153.81	40,453.84
华尚宏远(天津)房地产开发有 限公司	3,869.13	2,127.72	5,996.85

## (四) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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	4,133.39	40.72	4,092.67		0.55

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。



## 八、 政府补助

### 1、 与收益相关的政府补助

计入当期损益或冲减相关 成本费用损失的项目	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
其他收益-财政奖励	1,806,500.00	1,806,500.00	2,361,000.00
其他收益-稳岗补贴	369,667.41	369,667.41	953,130.14
营业外收入			10,000.00
其他收益-其他政府补助	370,726.47	370,726.47	143,421.76
合计	2,546,893.88	2,546,893.88	3,467,551.90

## 九、 与金融工具相关的风险

### (一) 金融工具产生的各类风险

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。

#### 1、 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。

## 2、 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					未折现合同金额合计	账面价值
	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上			
金融负债：							
应付账款	3,776,577,083.33					3,776,577,083.33	
其他应付款	4,151,360,750.20					4,151,360,750.20	
长期借款	997,323,113.56	2,793,708,245.93	314,684,773.58	913,769,676.06		5,019,485,809.13	4,418,082,251.76
应付债券	7,701,910,000.00					7,701,910,000.00	7,577,752,049.41
租赁负债	61,172,808.90	60,228,025.43	83,664,108.65	264,523,186.46		469,588,129.44	354,261,485.78
合计	16,688,343,755.99	2,853,936,271.36	398,348,882.23	1,178,292,862.52		21,118,921,772.10	20,278,033,620.48

项目	上年年末余额					未折现合同金额合计	账面价值
	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	117,000,000.00
应付账款	3,237,165,549.41					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	5,393,359,222.06
长期借款	1,970,894,254.79	2,056,650,157.63	1,387,747,416.67			5,415,291,829.09	4,966,055,535.00
应付债券	1,050,510,000.00	7,701,910,000.00				8,752,420,000.00	8,249,125,983.19
租赁负债	43,777,801.16	61,165,191.92	119,973,653.00	289,168,161.79		514,084,807.87	380,925,627.91
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	22,343,631,917.57

注：上述列表中的长期借款、应付债券、租赁负债均包括重分类至一年内到期的非流动负债的金额。



### 3、 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 2023 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 44.18 亿元，其中浮动利率借款 27.07 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 0.27 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。2023 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、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
◆交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.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				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆应收款项融资				
◆其他债权投资				
◆其他权益工具投资				
◆其他非流动金融资产			51,888,807.87	51,888,807.87
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			51,888,807.87	51,888,807.87
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			51,888,807.87	51,888,807.87
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.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				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
<b>持续以公允价值计量的资产总</b>				

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>额</b>				
◆交易性金融负债				
1.交易性金融负债				
(1) 发行的交易性债券				
(2) 衍生金融负债				
(3) 其他				
2.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				
<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>				
◆持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
◆持有待售负债				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

(二) 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

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，详见本附注五、（九）。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。



## 十一、关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例(%)	母公司对本 公司的表决 权比例(%)
北京市华远集团有限公司	北京	国有独资	136,175.50	46.40	46.40

本公司最终控制方是：北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (四) 其他关联方情况

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下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京华远好天地智慧物业服务服务有限公司	同一母公司控制
北京华远大数电子商务有限公司	同一母公司控制
深圳华远云联数据科技有限公司	同一母公司控制
北京新潮阳光物业管理有限公司	同一母公司控制
北京华远资产管理有限公司	同一母公司控制
华远电气股份有限公司	同一母公司控制
北京华远西单购物中心有限公司	同一母公司控制
北京华远三农科技产业有限公司	同一母公司控制
天津瑞悦商业管理有限公司	控股公司的少数股东
石家庄倾茂房地产开发有限公司	控股公司的少数股东
湖南省碧桂园地产有限公司	控股公司的少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
长沙金科房地产开发有限公司	控股公司的少数股东
深圳安创投资管理有限公司	控股公司的少数股东
陕西旭辉企业管理有限公司	控股公司的少数股东
石家庄思蜀科技有限公司	控股公司的少数股东
天津滨港房地产开发有限公司	控股公司的少数股东
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	控股公司的少数股东
保利华南实业有限公司	控股公司的少数股东
陕西圣龙房地产开发有限公司	控股公司的少数股东
北京德冠置业有限公司	控股公司的少数股东
保利发展控股集团股份有限公司	控股公司少数股东的母公司
碧桂园地产集团有限公司	控股公司少数股东的母公司
保利（天津）房地产开发有限公司	控股公司少数股东的母公司
大悦城地产有限公司	控股公司少数股东的控股母公司
西安旭昌盛房地产经纪有限公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制
富力建设集团有限公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制
保利物业服务股份有限公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制
重庆金科房地产开发有限公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制
天津保创房地产开发有限公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制
天津保利广和房地产开发有限公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制
天津瑞腾商业管理有限公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制
北京盛同华远房地产投资有限公司	参股企业
陕西盛同华远房地产经纪有限公司	参股企业子公司

## (五) 关联交易情况

### 1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京市华远集团有限公司	担保费及融资服务费	105,822,175.92	97,235,544.65
北京华远好天地智慧物业服务服务有限公司	物业费	32,606,599.96	10,587,886.08
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	物业费	27,289,043.34	17,270,067.52
富力建设集团有限公司	接受劳务	6,926,711.09	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	2,820,087.08	3,059,754.62
天津瑞腾商业管理有限公司	劳务费	2,812,393.72	
北京华远大数电子商务有限公司	接受劳务	1,531,047.61	1,757,383.67
天津瑞悦商业管理有限公司	劳务费	1,259,100.55	
北京市华远集团有限公司	接受劳务	31,632.07	19,110.00
北京华远三农科技产业有限公司	采购商品	3,008.85	
北京华远西单购物中心有限公司	采购商品	1,500.00	
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
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

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
长沙海信广场实业有限公司	劳务费	1,115,315.19	1,144,447.39
北京市圣瑞物业服务有限公司	提供劳务	590,164.00	439,248.14
北京新湖阳光物业管理有限公司	服务费	864,382.08	
天津保利广和房地产开发有限公司	服务费	25,600.00	



## 2、 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额				上期金额			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	增加的使用权资产	承担的租赁负债利息支出	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	增加的使用权资产	承担的租赁负债利息支出
北京市华远集团有限公司	房屋建筑物				12,192,393.75			265,843,710.84	1,016,032.81

关联租赁情况说明：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。

### 3、 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方：

对子公司担保

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华远置业、西安乾坤湾	40,000.00	2023/9/27	2026/9/27	否
新润致远	158,072.00	2022/12/15	2027/6/14	否
新润致远	7,315.92	2023/1/16	2027/6/14	否
新润致远	978.64	2023/2/27	2027/6/14	否
新润致远	1,278.45	2023/3/31	2027/6/14	否
新润致远	2,665.79	2023/4/27	2027/6/14	否
新润致远	2,785.03	2023/5/26	2027/6/14	否
新润致远	684.44	2023/6/7	2027/6/14	否
新润致远	3,336.48	2023/6/14	2027/6/14	否
新润致远	415.58	2023/6/21	2027/6/14	否
新润致远	439.95	2023/6/29	2027/6/14	否
新润致远	1,339.02	2023/8/3	2027/6/14	否
新润致远	1,015.00	2023/10/26	2027/6/14	否
新润致远	512.73	2023/11/24	2027/6/14	否
新润致远	428.68	2023/12/22	2027/6/14	否
石家庄尚隆	73,164.30	2019/8/30	2024/6/28	否
长沙隆熙	13,000.00	2021/5/25	2024/5/25	否
长沙橘韵	66,125.00	2023/5/17	2037/4/17	否
长沙橘韵	13,250.00	2023/6/12	2037/4/17	否
长沙橘韵	11,760.00	2023/6/30	2038/6/30	否
长沙航立	8,415.00	2020/2/20	2030/02/20	否
长沙航开	7,140.00	2021/8/27	2024/08/27	否
长沙航开	1,428.00	2022/6/24	2024/08/27	否
长沙航开	21,266.67	2022/8/31	2025/08/23	否
长沙航开	25,500.00	2022/12/21	2025/12/01	否
长沙隆宏致远	7,812.50	2021/10/8	2024/10/08	否
长沙隆宏致远	4,687.50	2022/7/26	2024/10/08	否
广州高雅	2,400.00	2021/1/29	2024/10/26	否

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州高雅	180.00	2021/3/19	2024/10/26	否
篆山澜岛	600.00	2023/1/19	2024/4/18	否
篆山澜岛	410.00	2023/2/3	2024/5/2	否
篆山澜岛	540.00	2023/2/10	2024/5/9	否
篆山澜岛	1,800.00	2023/3/3	2024/6/2	否

对其他关联方担保：

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙海信广场实业有限公司	31,173.80	2023/3/30	2026/3/20	否
长沙海信广场实业有限公司	2,930.20	2023/3/30	2026/3/30	否

(2) 本公司作为被担保方：

担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
大悦城地产有限公司	39,518.00	2022/12/15	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	1,828.98	2023/1/16	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	244.66	2023/2/27	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	319.61	2023/3/31	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	666.45	2023/4/27	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	696.26	2023/5/26	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	171.11	2023/6/7	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	834.12	2023/6/14	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	103.90	2023/6/21	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	109.99	2023/6/29	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	334.75	2023/8/3	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	253.75	2023/10/26	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	128.18	2023/11/24	2027/6/14	否



担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
大悦城地产有限公司	107.17	2023/12/22	2027/6/14	否
重庆金科房地产开发有限公司	8,085.00	2020/2/20	2030/2/20	否
重庆金科房地产开发有限公司	6,860.00	2021/8/27	2024/8/27	否
重庆金科房地产开发有限公司	1,372.00	2022/6/24	2024/8/27	否
重庆金科房地产开发有限公司	10,420.67	2022/8/31	2025/8/23	否
重庆金科房地产开发有限公司	12,495.00	2022/12/21	2025/12/1	否
碧桂园地产集团有限公司	7,812.50	2021/10/8	2024/10/8	否
碧桂园地产集团有限公司	4,687.50	2022/7/26	2024/10/8	否
北京市华远集团有限公司	1,010,405.00	注		否

注：截至 2023 年 12 月 31 日，华远集团为公司及控股子公司提供公募债、中期票据、永续债等融资担保共计 101.04 亿元。

#### 4、 关联方资金拆借

拆入

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2022/7/5	2023/5/11	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	5,000.00	2022/9/23	2023/7/27	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	4,000.00	2022/9/23	2023/8/17	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	25,000.00	2023/1/16	2023/3/31	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	20,000.00	2023/2/1	2023/3/31	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	1,000.00	2023/6/27	2023/8/17	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	3,000.00	2023/6/27	2023/9/27	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	7,000.00	2023/6/29	2023/9/27	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	2,000.00	2023/4/6	2023/9/27	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	23,000.00	2023/4/6	无固定到期日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	20,000.00	2023/4/6	无固定到期日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	20,000.00	2023/6/25	无固定到期日	向控股股东借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
北京市华远集团有限公司	7,000.00	2023/9/8	无固定到期日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	5,000.00	2023/12/29	无固定到期日	向控股股东借款
北京华远资产管理有限公司	15,800.00	2022/12/30	2025/12/29	向关联方借款
湖南省碧桂园地产有限公司	5,781.93	2023年1-12月	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	1,862.00	2023年1-12月	无固定到期日	子公司股东借款

拆出

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
长沙海信广场实业有限公司	980.00	2023/1/16	无固定到期日	
长沙海信广场实业有限公司	34,300.00	2023/3/27	2023/3/30	
石家庄倾茂房地产开发有限公司	4,700.00	2023/1/18	无固定到期日	
长沙航麒房地产开发有限公司	196.00	2023/8/11	无固定到期日	
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	690.00	2023/7/24	无固定到期日	
保利华南实业有限公司	670.00	2023/7/24	无固定到期日	

## 5、 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	752.00	1,006.00

## 6、 其他关联交易

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	249,302,223.00	136,113,094.34
北京市华远集团有限公司	利息支出	64,145,000.00	34,955,486.12
湖南省碧桂园地产有限公司	利息支出		31,889,958.50
北京德冠置业有限公司	利息支出	23,435,425.24	28,790,967.60

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
长沙金科房地产开发有限公司	利息支出	13,327,580.65	15,633,144.44
北京华远资产管理有限公司	利息支出	13,830,410.96	10,068,657.53

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	8,338,513.06	6,669,411.13
长沙金科房地产开发有限公司	利息收入		5,755,484.49

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		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	
	北京新湖阳光物业管理有限公司			2,754,675.00	
预付账款					
	北京市圣瑞物业服务有限公司			466,653.75	
	北京华远好天地智慧物业服务服务有限公司	39,087.00			
其他应收款					
	北京市华远集团有限公司	7,774,729.13			
	北京华远好天地智慧物业服务服务有限公司	30,710.64			
	长沙海信广场实业有限公司	830,753,827.87	2,120,000.00	818,833,827.87	
	陕西旭辉企业管理有限公司	93,063,132.49		190,832,614.09	
	长沙航麒房地产开发有限公司	135,864,848.09		125,066,024.25	
	华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	110,012,494.73	95,713,711.68	110,012,494.73	95,296,354.55



项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	石家庄思蜀科技有限公司	95,048,717.11	24,358.55	95,048,717.11	24,358.55
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	89,208,840.00		89,208,840.00	
	石家庄领茂房地产开发有限公司	117,000,000.00		70,000,000.00	
	佛山市骏隆房地产有限公司	33,750,007.00		46,250,007.00	
	北京市圣瑞物业服务服务有限公司	30,948,462.50	2,670,558.32	8,512,765.47	
	保利物业服务股份有限公司天津分公司			126,030.58	
	天津保创房地产开发有限公司			4,659.10	
	保利华南实业有限公司	6,700,000.00			
	富利建设集团有限公司	4,500.00			

## 2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	北京市华远集团有限公司	6,321,473.31	
	北京市圣瑞物业服务服务有限公司	18,511,726.65	13,940,000.15
	富利建设集团有限公司	14,810,201.03	6,926,711.09
	北京华远好天地智慧物业服务服务有限公司	20,920,442.25	2,845,670.02
	北京华远大数电子商务有限公司	1,048,663.06	1,147,515.70
	北京盛同华远房地产投资有限公司	597,384.22	503,931.46
	华远电气股份有限公司	6,501.20	6,501.20
	保利物业服务股份有限公司	745,140.99	
其他应付款			
	深圳安创投资管理有限公司	712,942,432.57	1,640,140,209.57
	湖南省碧桂园地产有限公司	1,125,391,600.16	1,169,072,325.29
	北京德冠置业有限公司	586,104,008.48	668,668,583.24
	北京市华远集团有限公司	750,000,000.00	300,000,000.00

华远地产股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	长沙金科房地产开发有限公司	202,151,692.16	200,864,111.51
	北京华远资产管理有限公司	158,000,000.00	158,000,000.00
	天津兴泰聚成置业有限公司	30,000,000.00	142,188,640.00
	天津瑞悦商业管理有限公司	77,439,824.01	113,009,763.78
	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	22,874,709.84	33,074,709.84
	富利建设集团有限公司		23,564,617.28
	天津滨港房地产开发有限公司	22,125,000.00	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	7,250,000.00
	保利华南实业有限公司		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	12,984.52	2,694,510.34
	保利物业服务股份有限公司	205,420.80	457,806.00
	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
	保利发展控股集团股份有限公司	146,111.11	146,111.11
	北京市圣瑞物业服务有限公司	98,660.86	58,113.61
	天津保利广和房地产开发有限公司		25,600.00
	北京华远好天地智慧物业服务有限公司	77,400.00	

## 十二、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1、资产负债表日存在的重要承诺

##### (1) 抵押资产情况

抵押权人	借款期限		抵押借款余额 (万元)	抵押物类别	抵押物使用 权人	抵押物
	起始日	到期日				
中国华融资产管理股份有限公司	2023/09/27	2026/09/27	40,000.00	土地抵押 在建工程抵押 车位抵押	篆山澜岛、宁夏海雅、西安乾坤湾、华远置业、新都致远	重庆春风度及宁夏长河湾部分土地使用权抵押、西安华时代在建工程抵押、华远企业中心及北京华中心部分车位抵押
中国民生银行股份有限公司北京分行	2022/12/15	2027/06/14	226,584.63	现房抵押	新润致远	北京石景山项目现房抵押
交通银行股份有限公司湖南省分行	2023/05/17	2037/04/17	79,375.00	房产抵押	长沙橘韵	长沙君悦酒店房产抵押
湖南三湘银行股份有限公司	2022/08/31	2025/08/23	21,266.67	在建工程抵押	长沙航开	长沙空港城二期在建工程抵押
恒丰银行股份有限公司长沙分行	2022/12/21	2025/12/01	25,500.00	在建工程抵押	长沙航开	长沙空港城三期在建工程抵押
中国银行长沙市开福支行	2021/10/08	2024/10/08	25,000.00	在建工程抵押	长沙隆宏	长沙海蓝城二期在建工程抵押
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
合计			1,157,726.30			

注：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、15、17 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。



## (二) 或有事项

### 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 2023 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 51,858,973.60 元,本公司作为原告涉及的诉讼标的额为 6,242,369.93 元。

### 2、 截至 2023 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 2023 年 12 月 31 日,本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 4,265,801,039.84 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。

## 十三、 资产负债表日后事项

截至本报告出具日,公司控股股东北京市华远集团有限公司根据增持计划已累计增持公司 A 股股份 19,000,100 股,占公司总股本的 0.81%,累计增持金额为人民币 20,268,131 元(不含交易费用),已达到增持计划金额下限的 57.91%。

## 十四、 其他重要事项

截至 2023 年 12 月 31 日,公司无需要披露的其他重要事项。

## 十五、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	9,969,412,157.02	11,638,912,470.58
合计	9,969,412,157.02	11,638,912,470.58

#### 1、 其他应收款项

##### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,096,507,774.38	11,628,131,659.75
1 至 2 年	9,666,254,284.75	10,780,810.83
2 至 3 年	9,463,870.83	
小计	10,772,225,929.96	11,638,912,470.58
减：坏账准备	802,813,772.94	
合计	9,969,412,157.02	11,638,912,470.58

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	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	10,772,225,929.96	100.00	802,813,772.94	7.45	11,638,912,470.58	100.00			11,638,912,470.58
按组合计提坏账准备									
合计	10,772,225,929.96	100.00	802,813,772.94	7.45	11,638,912,470.58	100.00			11,638,912,470.58



按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
应收子公司往来款	10,772,225,929.96	802,813,772.94	7.45	合并范围内子公司往来款
合计	10,772,225,929.96	802,813,772.94	7.45	

(3) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末 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		802,813,772.94				802,813,772.94
合计		802,813,772.94				802,813,772.94

(4) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	10,772,225,929.96	11,638,912,470.58
合计	10,772,225,929.96	11,638,912,470.58

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 项期末余额合 计数的比例(%)	坏账准备期末余 额
华远置业	往来款	10,762,762,059.13	2年以内	99.91	801,227,667.73
长沙航立	往来款	9,463,870.83	2-3年	0.09	1,586,105.21
合计		10,772,225,929.96		100.00	802,813,772.94

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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

(三) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务			3,912,497.73	
合计			3,912,497.73	

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,420,047.62	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,806,500.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-8,901,657.32	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,246,574.26	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

项目	金额	说明
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	28,755,507.47	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-11,203,849.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,831,346.95	
小计	23,954,469.86	
所得税影响额	5,208,261.64	
少数股东权益影响额(税后)	63,981.51	
合计	18,682,226.71	



(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-87.07	-0.778	-0.778
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	-87.96	-0.786	-0.786

华远地产股份有限公司  
(加盖公章)  
二〇二四年四月二十五日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202401150067

市场主体更多许可信息, 请登录国家企业信用信息公示系统, 扫描市场主体二维码, 了解更多市场主体登记、监管信息应用服务。



名称 立信会计师事务所 (特殊普通合伙) 出资额 人民币15450.0000万元整

类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2011年01月24日

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国 主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务。  
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2024年01月15日

仅供出具报告使用, 其他无效

证书序号:0001247

## 说明

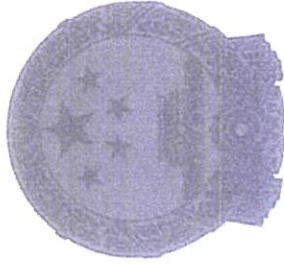
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

# 执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000096

批准执业文号: 沪财会[2000]26号(转制批文 沪财会[2016]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)

仅供出具报告使用, 其他无效





姓名: 李永江  
 Full name: 李永江  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1985-10-21  
 Date of birth: 1985-10-21  
 工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号码: 370763198510216560  
 Identity card No.: 370763198510216560



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



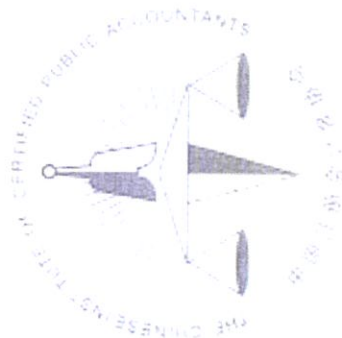
姓名: 李永江  
 证书编号: 310000061451

证书编号: 310000061451  
 No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 09 月 15 日  
 Date of Issuance: / /

年 月 日  
 / /



姓名	朱锦梅
Full name	朱
性别	女
Sex	1969-03-74
出生日期	立信会计师事务所(特殊普通
Date of birth	合伙)天津分所
工作单位	210106196903142721
Working unit	
身份证号码	
Identity card No.	

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



朱锦梅 110001331904

证书编号: 110001331904  
No. of Certificate

批准注册会计师协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 12 月 01 日  
Date of Issuance

年 月 日