

公司代码：600743

公司简称：华远地产

华远地产股份有限公司

2024 年年度报告

向新而生 重构未来

——致股东的信

尊敬的股东朋友们：

大家好！值此2024年年度报告发布之际，我谨代表华远地产董事会向一直以来关心支持公司发展的各位股东、合作伙伴、广大投资者和社会各界朋友表示衷心的感谢！

2024年，是实现“十四五”规划目标任务的关键之年，也是华远品牌走过的第四十一年。对华远地产而言，是破釜沉舟、勇于变革的关键之年，更是涅槃重生、轻装上阵的启航之年。面对市场环境的深刻变化和地产行业的深度调整，公司全体干部员工坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，响应号召积极拥抱变化，全面落实深化国有企业改革的重大方针。我们以不断推动改革与谋划发展为抓手，以全方位提高企业核心竞争力为根本，以保护投资者合法权益为准则，将房地产开发业务置出，实现公司发展的战略转型，坚定推动上市公司高质量发展和投资价值提升。

轻装上阵，增强自身造血能力。2024年，面对行业阵痛，我们深知，房地产开发业务已难以支撑公司的长远发展，唯有主动在结构性变革中寻找突破，才能在周期波动下穿越寒冬，迎接企业新生的曙光。

年初以来，在西城区委区政府、区国资委和华远集团的坚定带领和全力支持下，我们稳步推进资产重组工作，并在年底完成房地产业务置出。然而，“瘦身”之后还需“造血”。在历经深思熟虑后，我们将目光瞄向能够实现稳健经营的业务发展方向，包括但不限于酒店管理和物业管理等业务，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。

此次转型，一方面公司业务结构得到根本性优化。我们彻底告别传统的重资产开发模式，迈向轻资产运营时代。在强大的国资体系支持下，我们将充分利用品牌及声誉优势，加强业务协作，持续提升公司资产质量，强化可持续经营能力和盈利能力，推动公司高质量发展。

另一方面，公司发展理念也正历经迭代与升级。我们将通过业务及资产整合等方式置入优质资产的同时择机通过资本运作方式拓展与综合性城市运营服务相关业务板块，为城市发展和居民生活提供全方位、高品质、多元化的服务。

业务聚焦，重筑核心资产护城河。在“瘦身”完成后，华远地产将聚焦酒店管理、物业管理等轻资产业务，重筑“核心资产”护城河。

在酒店管理方面，随着国内外交通出行的逐步恢复和旅游业收入规模的快速增长，酒店业也迎来了快速复苏的势头。我们紧抓这一机遇，主要依靠下属全资子公司长沙橘韵从事酒店管理业务。其中，长沙橘韵运营的长沙君悦酒店，坐落于全国重点旅游城市长沙市，以其卓越的服务品质和优越的地理位置，赢得了市场的广泛认可。近年来，该酒店的入住率保持在80%以上，远高于长沙市五星级酒店的平均水平。同时，其营业收入、每房收益等指标也在长沙市高端酒店中名列前茅，充分展现了华远地产在酒店管理领域的实力和潜力。同时，公司还将基于能力优势，深入发掘市场机遇，逐步拓展轻资产酒店管理业务，做大业务规模，培育华远品牌，扩展盈利空间。

在物业管理方面，近年来，虽然该行业规模增速逐步放缓，但发展质量却在稳步改善。我们敏锐地捕捉到了这一趋势，通过收购北京华远好天地智慧物业服务有限公司100%股权，强化了公司在物业管理领域的布局。华远好天地物业依托华远集团内部资源，已累计服务多个商业、写

字楼及住宅项目，积累了丰富的物业管理经验和优质的客户资源，发展势头良好。未来，我们将以资本运作拓展规模、强化实力，以精益管理提质增效、回报股东。同时，积极把握西城区“三个示范区”建设的重大机遇和我国城市更新需求的释放浪潮，加速推动高质量发展，打造高品质服务标杆项目，为客户创造更加舒适、便捷的生产和生活环境，为区域经济发展和城市功能提升贡献华远力量。

在长租公寓方面，目前我国租房人口比例为16%，低于发达国家超过20个百分点；机构经营的公寓在租赁市场所占份额仅为5%，低于发达国家约45个百分点，市场提升空间较大。公司长租公寓板块将专注于打造中高端租赁社区，品牌锚定于中端偏上的价值区间，致力于营造高品质、高格调、高体验的生活空间，满足城市青年、产业人才对理想人居环境的追求。未来将以集团自有资产升级改造为依托，构建起出色的服务能力、高效的运营模式和良好的品牌效应，进而有序承接外部项目，积极拓展更广阔的市场空间，为上市公司打造新的增长曲线。

深化关系，共筑投资者信任基石。作为上市公司，我们深知投资者关系管理的重要性，这不仅是一份责任，更是我们与广大投资者携手共进的桥梁。华远地产将始终坚定不移地以投资者为中心，全方位深化投资者关系管理。我们不仅会持续优化现有的投资者热线、官方网站、投资者关系互动平台等线上渠道，确保信息的及时、准确、全面传递；还将加强线下交流，定期举办业绩说明会、实地调研等活动，让投资者能够更直观地了解公司的经营状况、发展战略和未来规划。在进一步完善沟通渠道基础上，我们将积极开展与投资者沟通，共同应对市场变化，及时公开透明的与广大投资者共享公司发展成果。

在投资者回报方面，华远地产将秉持“持续、稳定、合理”的分红政策，根据公司实际经营情况和未来发展需要，制定科学合理的利润分配方案。同时，我们也将积极探索多元化的投资者回报方式，进一步增强投资者对公司的信心。

战略调整之路，道阻且长。在“去地产化”的征程中，华远地产经历了诸多阵痛与挑战。但我们始终坚信：风雨过后，彩虹必现，驰而不息，行则将至。最后，我们由衷地感谢每一位股东始终如一的陪伴与支持。正是你们的信任、坚守和建议，让公司始终能够保持昂扬的斗志。愿我们携手并进、共同努力，为实现华远地产的长远发展和广大股东的共同利益而努力奋斗！

党委书记兼董事长 王乐斌



重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人王乐斌、主管会计工作负责人靳慧玲及会计机构负责人（会计主管人员）李艳娇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2024年度审计报告，公司2024年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-140,684.51万元。2024年度母公司实现净利润-152.88万元。鉴于公司2024年度亏损，结合公司实际经营情况和长期发展资金需求，为保障公司可持续发展，公司2024年度拟不进行利润分配。该利润分配预案将提交公司2024年年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第三节、六、（四）“可能面对的风险”。

十一、其他

适用 不适用

报告期内，公司完成重大资产重组，将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）。置出资产包括：公司持有的北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）100%股权，截至评估基准日（即2024年4月30日，下同）公司对华远置业及其子公司的应收款项，截至评估基准日公司的应付债券及应付款项等债务。上述置出资产评估价及最终交易价格为46,814.29万元。

重大资产重组完成后，公司不再持有华远置业的股权，公司与华远置业及其子公司同受华远集团控制，华远置业及其子公司由合并报表范围内的关联方变更成为合并报表范围外的关联方。

目录

第一节	释义	6
第二节	公司简介和主要财务指标	6
第三节	管理层讨论与分析	10
第四节	公司治理	31
第五节	环境与社会责任	46
第六节	重要事项	48
第七节	股份变动及股东情况	57
第八节	优先股相关情况	61
第九节	债券相关情况	62
第十节	财务报告	76

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、华远地产	指	华远地产股份有限公司
华远集团	指	本公司控股股东北京市华远集团有限公司
华远置业	指	北京市华远置业有限公司
重大资产重组	指	公司将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至公司控股股东华远集团
华远好天地	指	北京华远好天地智慧物业服务服务有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张全亮	白雪
联系地址	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼
电话	010-68036966	010-68036688-386
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	zhangql@hy-online.com	baix@hy-online.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼
公司注册地址的历史变更情况	公司注册地址于 2014 年由“湖北省潜江市湖滨路 21 号”变更为“北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼”
公司办公地址	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼
公司办公地址的邮政编码	100044
公司网址	www.hy-online.com
电子信箱	ir@hy-online.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
	签字会计师姓名	李永江、冀少军
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	华泰联合证券有限责任公司
	办公地址	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层
	签字的财务顾问主办人姓名	陈奕彤、张芸维、吕吉
	持续督导的期间	2024 年 12 月 27 日-2025 年 12 月 31 日

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年		本期比上年同期增减 (%)	2022年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	462,932.78	1,601,122.32	1,598,645.39	-71.09	1,093,170.15	1,092,433.64
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	453,693.27	1,595,963.73	1,595,963.73	-71.57	1,089,640.48	1,089,640.48
归属于上市公司股东的净利润	-140,684.51	-152,856.19	-153,674.79	不适用	-381,691.37	-381,193.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-148,021.63	-155,543.01	-155,543.01	不适用	-382,243.05	-382,243.05
经营活动产生的现金流量净额	-191,860.54	7,722.51	7,506.82	-2,584.43	180,667.32	180,624.26
	2024年末	2023年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2022年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	66,938.57	292,499.71	291,104.25	-77.11	660,915.91	660,339.04
总资产	210,212.91	3,058,133.33	3,055,780.28	-93.13	4,456,764.95	4,456,159.92

（二）主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年		本期比上年同期增减 (%)	2022年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益（元/股）	-0.683	-0.774	-0.778	不适用	-1.749	-1.747
稀释每股收益（元/股）	-0.683	-0.774	-0.778	不适用	-1.749	-1.747

主要财务指标	2024年	2023年		本期比上年同期增减(%)	2022年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.714	-0.786	-0.786	不适用	-1.751	-1.751
加权平均净资产收益率(%)	-225.48	-86.27	-87.07	不适用	-74.44	-74.46
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-235.81	-87.55	-87.96	不适用	-74.54	-74.65

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2024 年分季度主要财务数据

单位: 万元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	100,878.82	181,818.31	63,462.46	116,773.19
归属于上市公司股东的净利润	-13,227.27	-25,941.52	-33,588.13	-67,927.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-15,227.47	-28,041.57	-35,668.57	-69,084.01
经营活动产生的现金流量净额	-85,406.52	-38,104.33	-41,046.40	-27,303.28

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

根据会计准则相关规定,对同一控制下企业合并产生的影响进行追溯调整。

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2024 年金额	附注(如适用)	2023 年金额	2022 年金额
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	-629,935.68	七、73、75	2,420,047.62	-1,158,726.88

非经常性损益项目	2024 年金额	附注（如适用）	2023 年金额	2022 年金额
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	790,261.92	七、67、74	1,806,500.00	3,467,551.90
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	-5,664,958.31	七、68、70	-8,901,657.32	10,450,379.11
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	11,409,466.60	七、61、74	9,246,574.26	12,447,620.62
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资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
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	4,816,275.10		8,185,960.29	-4,981,081.81
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	78,426,416.62	七、67	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	11,339,354.69	七、74、75	-11,203,849.12	-29,976,507.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目	508,290.09		1,831,346.95	1,647,201.25

非经常性损益项目	2024 年金额	附注（如适用）	2023 年金额	2022 年金额
减：所得税影响额	20,537,426.00		5,208,261.64	420,779.01
少数股东权益影响额（税后）	7,086,546.70		63,981.51	-14,041,139.88
合计	73,371,198.33		26,868,187.00	5,516,797.12

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
其他非流动金融资产	51,888,807.87	0.00	-51,888,807.87	-5,664,958.31
合计	51,888,807.87	0.00	-51,888,807.87	-5,664,958.31

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司完成了重大资产重组，已将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至公司控股股东华远集团。此次重组不涉及公司控制权变更，标志着公司从传统地产开发向综合性城市运营商的战略转型迈出了关键的一步，实现了从重资产开发商向轻资产服务商的价值重构。通过资产结构的优化与业务整合，公司有效提升资产质量及可持续经营能力，为后续深化轻资产运营、布局城市更新等新赛道奠定坚实基础。

2024 年，中国房地产市场延续下行走势，中央稳地产政策果断应对、不断升级。从 4 月中央政治局会议提出“消化存量、优化增量”，到 9 月“促进房地产市场止跌回稳”，再到 12 月“稳住楼市”，从供需两端发力稳定房地产市场。10 月以来居民购房需求明显回暖，楼市出现阶段性企稳向好迹象，但总体仍处于萧条区间。

在严峻的市场环境下，面对行业新的发展形势，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深学细悟笃行习近平总书记关于党的建设重要思想，紧密围绕集团战略部署，聚焦经营质量提升，通过进一步完善组织机制与升级管理模式筑牢发展根基，有力守护经营基本盘。**一是成功打赢现金流保卫战。**利用公司国有企业背景优势，积极拓展融资渠道，推动融资创新，完成公司间债权、债务重组、CB 等创新融资。抓住政策窗口期，利用存贷利率下调的整体趋势作为突破口，通过融资置换、积极沟通机构等方式，降低存量贷款利率，优化资金综合成本；**二是全面落实成本管控。**公司非土地成本支出率、现金支付占比持续压降；极致压降人员及管理费用，提升人均效能；**三是稳步推进业务升级和转型。**公司成功助力华远坊商业综合体项目开业，实现 7 批次项目如期交付。产品服务双轮驱动，品牌传播力同比提高。重塑资管体系，挖掘存量资产价值。突围地产转型红海，轻资产拓展取得阶段性成果，拓展多个代建、咨询和服务类项目。

二、报告期内公司所处行业情况

2024 年年初以来，公司稳步推进资产重组工作，并在 2024 年底将房地产开发业务置出，实现了上市公司的战略转型。通过本次重大资产重组，未来公司将聚焦于城市运营服务等能够实现稳健经营的业务发展方向，包括但不限于酒店管理和物业管理等业务，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。因此，报告期内业务包括房地产开发、物业管理和酒店管理等三部分。

（一）房地产行业

2024 年，中国房地产市场已步入下行周期的第三年，房地产销售和投资增速均出现两位数下跌。

开发投资增速持续回落，土地投资下行压力加剧。受土地投资和开工面积下滑影响，房地产开发投资增速持续回落。国家统计局数据显示，2024 年 1-12 月，全国房地产开发投资完成额 100,280 亿元，同比下降 10.6%，继续延续 2023 年的负增长态势；同期住宅开发投资完成额 76,040 亿元，同比下降 10.5%，占房地产开发投资完成总额的 75.8%。

2024 年房企在融资、销售双重挑战下，除热点城市或深耕的城市外，拿地力度均较一般。全国土地市场供需两端延续缩量态势，溢价率低位徘徊，流拍率虽有下降但仍处于较高位。中指院数据显示，2024 年，全国 300 城住宅用地出让金达 2.08 万亿元，同比下降 27.81%；成交楼面均价为 5,443 元/平方米，同比下跌 5.91%；平均溢价率为 4.29%，较 2023 年同期下降 0.35 个百分点。

国家统计局数据显示，全年房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，同比下降 12.7%，降幅较上年扩大 5.5 个百分点；房屋新开工面积 73,893 万平方米，同比下降 23.0%，降幅较去年扩大 2.6 个百分点；房屋竣工面积 73,743 万平方米，同比下降 27.7%，增速由正转负。

全年销售持续低迷，销售库存继续增加。2024 年全国商品房销售总规模继续延续下降态势。国家统计局数据显示，2024 年全国新建商品房销售面积 97,385 万平方米，同比下降 12.9%，跌幅较上年扩大 4.4 个百分点。其中，商品住宅销售面积同比下降 14.1%，跌幅较上年扩大 5.9 个百分点。2024 年全年商品房销售金额 96,750 亿元，同比下降 17.1%，跌幅较上年扩大 10.6 个百分点。其中，新建商品住宅销售金额同比下降 17.6%，跌幅较上年扩大 11.6 个百分点。新建商品房全年销售均价为 9,934.8 元/平方米，同比下降 4.8%，其中商品住宅同比下降 4.1%。库存方面，截至 2024 年底，商品房待售面积 75,327 万平方米，较 2023 年底增长 10.6%，其中住宅待售面积增长 16.2%。

（二）物业管理行业

近年来，**物业管理行业的规模增速逐步放缓。**以物业上市公司的数据为例，2020-2023 年，物业上市公司管理面积均值增速从 37.29% 降至 12.40%，合约面积均值增速从 20.39% 降至 4.35%。2024 上半年，上市企业管理面积均值约 1.41 亿平方米，同比增长 9.3%，合约面积均值约 1.87 亿平方米，同比增长 2.19%，且合约面积增速低于管理面积增速，预示规模增长动能减弱。

行业发展质量稳步改善。上市物业企业来自第三方管理面积占比上升，2024 上半年达 53.76%，这有助于对冲关联方管理面积下降的影响，提升企业独立发展能力，平衡收入来源；“深耕”和“聚焦”成为市场拓展关键词，中海物业、世茂服务等企业明确深耕区域和目标，完善拓展机制，提升外拓质量；企业利润率有所回升：2024 上半年，上市物业企业毛利率均值 23.35%，较上年同期下降 1.33 个百分点，但较 2023 年全年上升 0.21 个百分点；净利润率均值 7.11%，较上年同期下降 1.24 个百分点，较上年全年上升 1.72 个百分点。

行业营收结构深度调整。在营收结构方面，基础物业服务收入占比提升，2024 上半年达 72.06%，成为收入增长主因，这得益于企业深化基础服务、打破业态壁垒。增值服务及创新型服务占比下降至 27.94%，其中非业主增值服务受地产下行影响持续萎缩，2024 上半年收入均值同比下降约 26.12%，占营收比重降至 7.19%。业主增值服务中，社区生活服务有发展潜力，2024 上半年披露数据的 15 家上市公司社区生活服务收入均值约 1.85 亿元，同比微增 1.04%，部分企业的社区零售、养老、教育服务增长显著。

（三）酒店管理行业

酒店业客群基础是旅游（C 端）和商务（B 端）出行，因此行业发展与宏观经济周期具有显著的一致性。根据国家统计局数据显示，2024 年全年旅客运输总量 171 亿人次，同比增长 8.5%；

旅客运输周转量 3.39 万亿人公里，同比增长 13.6%，旅客运输总量和旅客运输周转量基本回升至 2019 年水平。

2024 年以来，随着国内文化旅游市场的全面复苏和公众旅游热情的不断提升，2024 年酒店住宿业迎来了新的发展契机。据最新数据，全国已签约的品牌酒店项目总数攀升至 1,466 个。各大酒店集团紧随市场动向，不仅加强了在主要城市的市场渗透，还积极向二三线城市和热门旅游地区扩张。同时，酒店品牌之间的竞争日益激烈，各品牌通过推进品牌升级战略、创新服务方式、提升客户体验等多方面措施，增强了品牌效应和市场竞争能力，有效促进了酒店业向品牌化、专业化方向的快速发展。

从酒店房价角度看，2024 年以旅游出行为主的周末酒店房价已超过 2019 年，而以商务出行为主的周三和周四酒店房价与 2019 年持平。2024 年全国酒店业总收入达到约 5,300 亿元，超过 2019 年 26.2%；入住率恢复到约 64%，平均房价（ADR）达到约 340 元，每间可售房收入（RevPAR）达到约 216 元，均与 2019 年基本相当。

三、报告期内公司从事的业务情况

重大资产重组前公司的主营业务为房地产开发与销售、租赁，属于房地产行业。公司开发的房地产产品涉及住宅、写字楼、商业、酒店等多种业态。开发完成后的房地产产品以销售为主，自持部分投资性物业，主要为商业和酒店。

重大资产重组完成后公司将继续做大做强酒店管理、物业管理等现有业务，同时，还将聚焦于城市运营服务等能够实现稳健经营的业务发展方向，统筹资源，利用品牌优势，逐步实现向综合性城市运营服务商的战略转型。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

自 1983 年至今，“华远”品牌已创立四十余年，与国家改革开放同频。“华远”秉承与生俱来的国企红色基因，坚韧、团结、探索、奋斗的精神已融入一代代华远人跳动的脉搏。公司始终坚持全面推动党建与经营相融合，时刻关注行业宏观政策的调整方向，凭借着多年经验灵活调整经营策略，应对多变的市场环境，不断强化和创新公司核心竞争力，促进公司长期稳健的发展。

报告期内，公司完成重大资产重组，实现了向综合性城市运营商战略转型的第一步，通过酒店管理、物业管理等成熟业务为支点，构建多业态协同发展的产业生态链，以智慧化平台赋能精细化管理，升级公司核心竞争力，以形成以城市运营服务为核心的新增长极。

1、党建引领把握发展大局

党建引领已经融入到公司发展的各个环节，成为把握全局的“压舱石”。**在战略决策上**，党组织充分发挥领导核心和政治核心作用，结合行业趋势和企业实际，科学谋划发展方向，确保企业发展的每一步都与国家战略、经济形势相契合，以党建引领企业站得更高、看得更远；**在凝聚人心上**，党组织通过开展丰富多彩的主题党日活动、形势任务教育等，将党的先进理论与企业的价值观深度融合，引导广大党员干部和职工坚定理想信念，增强对企业发展目标的认同感和责任感。党员先锋模范作用充分发挥，带动全体职工积极投身企业建设，形成强大的发展合力；**在人才培养上**，党组织坚持党管人才原则，注重培养和选拔既懂专业技术又政治素质过硬的干部，为企业发展提供源源不断的智力支持和人才保障；**在风险防控上**，党内监督与企业内部监督相结合、协同发力，建立健全廉洁风险防控体系，营造风清气正的企业生态，为企业的健康稳定发展保驾护航。

2、国资背景筑牢发展支撑

公司控股股东华远集团是西城区重要的区属企业，国资背景为公司发展带来坚实支撑。一方面，华远集团拥有存量资产 81 万平方米，商业和办公业态是构成主体，可为公司提供良好的业务支撑和能力孵化条件。公司可基于项目成功经验、能力积累和品牌效应，以西城区存量资源为重点，积极拓展商业综合体、写字楼等业态的物业管理等业务，促进公司规模扩张；另一方面，国资背景为公司带来良好的市场信誉支撑，使公司在外部拓展业务时更容易受到合作方的青睐，获得业务机会。

3、物业管理团队专业高效

物业管理是公司重要的业务板块，经过多年发展和沉淀，已形成一支高效专业的服务团队，成为业务拓展和高质量发展的重要基础。一是**专业素养扎实**。团队成员涵盖精通电气、给排水系统的工程技术人员；能熟练操作各类清洁设备、选用合适清洁剂的保洁人员；经过专业安保培训、具备应急处理能力的保安团队，均具备广泛而深入的专业知识和实操经验。二是**服务意识突出**。员工始终以业主需求为导向，秉持高度的服务意识，无论是快速响应业主维修要求，还是在日常工作中主动提供贴心建议，都让业主感受到无微不至的关怀。这种积极主动的服务态度已深入到每一个工作细节，使业主满意度不断提升。三是**团队协作良好**。物业团队各部门之间协同合作顺畅，已形成一个有机整体。例如，维修部门与客服部门紧密沟通，确保业主报修信息准确传达并及时跟进；安保、保洁与工程人员相互配合，在进行大型设施设备检修或小区环境改造时，既保障施工现场的安全有序，又维持周边环境的清洁卫生。

4、酒店管理团队经验丰富

酒管团队成员拥有丰富的行业经验和深厚的专业知识，涵盖了酒店管理的各个环节，从客房管理、餐饮服务到会议服务、宾客关系维护等，均拥有较为卓越的管理水平。在日常运营中，管理团队注重建立科学完善的制度和流程，确保各项工作标准化和规范化；强调高效执行，通过明确的目标设定、合理的分工协作和严格的监督考核机制，确保各项决策和服务能够迅速、准确地落实到位，有力确保酒店的服务质量、工作效率和客户口碑。

5、内部合作塑造协同优势

公司控股股东华远集团旗下拥有华远置业、资产公司等业务主体，在改造施工方面拥有覆盖设计、招采、工程、成本等方面出色的专业能力和管理经验，在有限的成本预算约束下，可以做出良好的工程品质。公司已与华远集团内的兄弟公司建立良好的合作关系，基于自身物业管理和酒店管理的轻资产服务能力，实现“轻重结合”，塑造全产业链条的协同竞争优势，在业务拓展中占据优势。

6、深化人力体系改革助推转型升级

公司始终深入贯彻习近平总书记关于新时代人才工作的新理念、新战略、新举措，以战略发展为导向，紧跟业务转型，加强新形势下组织能力建设，深化人力体系改革，落实新业务人才建设工作，秉持“重构心态”与“创业精神”，坚持“党管干部，党管人才”的原则，以人为本，从人才方面深化战略落地保障，持续建设高素质专业化中高级管理队伍，打造具备市场竞争力的人才梯队，深化团队文化和组织氛围建设，凝心聚力助推业务发展，聚焦新业务转型升级。同时，推行开展骨干人才盘点，以保留骨干人才为人才管理目标，塑造稳定的人才队伍。全年骨干人才流失率远低于目标值，为公司长期发展提供坚实的人才支撑。

五、报告期内主要经营情况

重大资产重组完成前公司主营业务为房地产开发与销售。报告期内，公司操盘和并表项目实现开复工面积 101 万平方米，同比下降 69%；其中竣工 33 万平方米，同比下降 85%。操盘和并表项目完成销售签约额 18.13 亿元，同比下降 71%；完成销售签约面积 18.30 万平方米，同比下降 68%；完成销售回款 18.14 亿元，同比下降 75%。具体进展情况请见本节“（四）行业经营性信息分析”中“2. 报告期内房地产开发投资情况”及“3. 报告期内房地产销售和结转情况”。

重大资产重组完成后公司目前主要业务涵盖物业管理及酒店管理两大板块。报告期内，华远好天地以“数字科技赋能，美好生活服务”为战略定位，依托华远集团产业链优势，通过整合集团在数字科技领域的技术和经验，利用大数据、云计算、物联网和人工智能等现代科学技术，突出物业服务的数字化和智慧化特色，为客户提供基础物业服务、物业增值服务、智慧科技服务、社区运营服务等一站式数字化生活服务。已累计服务京西大悦城、华远坊、长沙华中心、长沙空港国际城等商业、写字楼及住宅项目。报告期末在管面积合计 78.72 万平方米，按管理业态分类，其中非住宅管理面积占比 70.3%，住宅管理面积占比 29.7%。长沙君悦酒店位于长沙市天心区湘江中路，毗邻橘子洲头，地理位置优越。酒店共设 345 间客房、5 个高档餐厅及酒吧、3,444 平方米活动场地，包括 1,160 平方米的大宴会厅。报告期内，长沙君悦酒店入住率均在 80%以上，

高于长沙市五星级酒店平均入住率。长沙君悦酒店营业收入、每房收益等指标在长沙市高端酒店中持续位居前列。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	462,932.78	1,601,122.32	-71.09
营业成本	390,879.55	1,364,810.23	-71.36
销售费用	16,672.45	39,434.00	-57.72
管理费用	32,612.76	32,840.23	-0.69
财务费用	60,540.53	18,346.67	229.98
经营活动产生的现金流量净额	-191,860.54	7,722.51	-2,584.43
投资活动产生的现金流量净额	-9,793.43	-2,929.21	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-5,559.71	-282,594.89	不适用

营业收入变动原因说明：本期符合结转收入条件的物业较上年同期减少所致

营业成本变动原因说明：本期符合结转收入条件的物业较上年同期减少所致

销售费用变动原因说明：本期随收入减少，结转销售代理费减少所致

财务费用变动原因说明：本期随项目进度计入费用的利息增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期销售回款较上年同期减少所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期支付已取得子公司对价款所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期借款较上年同期增加所致

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

报告期内，公司完成重大资产重组，将持有的房地产开发业务相关资产及负债置出给华远集团，实现了上市公司的战略转型。通过本次重大资产重组，未来公司将聚焦于城市运营服务等能够实现稳健经营的业务发展方向，包括但不限于酒店管理和物业管理等业务，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。

2、收入和成本分析

√适用 □不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：万元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年增 减 (%)
房地产	430,801.06	369,325.24	14.27	-72.55	-72.54	-0.06
酒店	21,817.97	14,274.02	34.58	-15.00	-4.52	-7.18
物业	4,473.68	3,625.90	18.95	80.61	90.73	-4.30
合计	457,092.71	387,225.16	15.29	-71.39	-71.56	0.51
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年增 减 (%)
开发产品	407,997.56	347,626.58	14.80	-73.78	-73.85	0.22
酒店产品	21,817.97	14,274.02	34.58	-15.00	-4.52	-7.18
租赁产品	22,803.50	21,698.66	4.85	67.74	39.16	19.55
物业服务	4,473.68	3,625.90	18.95	80.61	90.73	-4.30
合计	457,092.71	387,225.16	15.29	-71.39	-71.56	0.51
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年增 减 (%)
华北地区	320,089.88	281,758.27	11.98	-70.32	-69.27	-3.00
西北地区	15,531.55	13,858.54	10.77	12.30	13.70	-1.10
南部地区	121,471.28	91,608.35	24.58	-75.97	-78.82	10.15
合计	457,092.71	387,225.16	15.29	-71.39	-71.56	0.51

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房地产开发、租赁成本	369,325.24	94.49	1,344,806.82	98.53	-72.54	本期结转面积减少所致
酒店	酒店成本	14,274.02	3.65	14,949.80	1.10	-4.52	本期酒店运营成本减少所致
物业	物业服务	3,625.90	0.93	1,901.02	0.14	90.73	本期物业成本随物业收入增长所致
其他	其他成本	3,654.39	0.93	3,152.59	0.23	15.92	本期其他业务成本减少所致
合计		390,879.55	100.00	1,364,810.22	100.00	-71.36	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
开发产品	房地产开发成本	347,626.58	88.93	1,329,214.09	97.39	-73.85	本期结转面积减少所致
酒店产品	经营成本	14,274.02	3.65	14,949.80	1.10	-4.52	本期酒店运营成本减少所致
租赁产品	租赁成本	21,698.66	5.55	15,592.73	1.14	39.16	本期租赁业务成本随收入增长所致
物业服务	物业服务	3,625.90	0.93	1,901.02	0.14	90.73	本期物业成本随物业收入增长所致
其他产品	其他成本	3,654.39	0.93	3,152.59	0.23	15.92	本期其他业务成本减少所致
合计		390,879.55	100.00	1,364,810.22	100.00	-71.36	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

详见本报告“第十节财务报告之九合并范围的变更”之所述

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

报告期内，公司完成重大资产重组，将持有的房地产开发业务相关资产及负债置出给华远集团，实现了上市公司的战略转型。通过本次重大资产重组，未来公司将聚焦于城市运营服务等能够实现稳健经营的业务发展方向，包括但不限于酒店管理和物业管理等业务，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 27,198.79 万元，占年度销售总额 6.67%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

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

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 31,975.48 万元，占年度采购总额 15.32%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

适用 不适用

3、 费用

适用 不适用

单位：万元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度(%)	主要原因
销售费用	16,672.45	39,434.00	-22,761.55	-57.72	本期随收入减少，结转销售代理费减少所致
管理费用	32,612.76	32,840.23	-227.47	-0.69	本期管理费用与上期持平
财务费用	60,540.53	18,346.67	42,193.86	229.98	本期随项目进度计入费用的利息增加所致

4、 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、 现金流

适用 不适用

单位：万元

项目名称	本期金额	上年同期	增减幅度 (%)	情况说明
经营活动产生的现金流量净额	-191,860.54	7,722.51	-2,584.43	本期销售回款较上年同期减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-9,793.43	-2,929.21	不适用	本期支付已取得子公司对价款所致
筹资活动产生的现金流量净额	-5,559.71	-282,594.89	不适用	本期借款较上年同期增加所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	20,131.85	9.58	264,313.09	8.64	-92.38	报告期内，公司完成重大资产重组，将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东，导致资产及负债均有大幅减少。
应收账款	1,638.70	0.78	2,161.05	0.07	-24.17	
预付账款	661.11	0.31	5,978.40	0.20	-88.94	
其他应收款	37,274.64	17.73	158,854.74	5.19	-76.54	
存货	22,898.22	10.89	1,670,645.30	54.63	-98.63	
其他流动资产	5,744.02	2.73	127,797.87	4.18	-95.51	
长期股权投资			44,939.44	1.47	-100.00	
投资性房地产	20,934.66	9.96	534,277.77	17.47	-96.08	
其他非流动金融资产			5,188.88	0.17	-100.00	
固定资产	99,212.02	47.20	157,713.68	5.16	-37.09	

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
使用权资产	31.23	0.01	31,992.90	1.05	-99.90	
无形资产	5.91	0.00	3,591.82	0.12	-99.84	
商誉			4,159.33	0.14	-100.00	
递延所得税资产	1,629.86	0.78	42,972.18	1.41	-96.21	
长期待摊费用	50.69	0.02	3,546.90	0.12	-98.57	
应付账款	6,402.36	3.05	377,599.28	12.35	-98.30	
预收款项	483.13	0.23	5,782.49	0.19	-91.64	
合同负债	1,343.05	0.64	438,628.80	14.34	-99.69	
应付职工薪酬	1,020.54	0.49	3,338.68	0.11	-69.43	
应交税费	951.33	0.45	131,134.94	4.29	-99.27	
其他应付款	8,877.16	4.22	415,313.37	13.58	-97.86	
一年内到期的非流动负债	3,796.56	1.81	841,864.96	27.53	-99.55	
其他流动负债	261.22	0.12	37,878.14	1.24	-99.31	
长期借款	90,598.44	43.10	362,334.68	11.85	-75.00	
预计负债			665.95	0.02	-100.00	
租赁负债	39.71	0.02	30,809.93	1.01	-99.87	
递延所得税负债	1,099.09	0.52	21,441.56	0.70	-94.87	
其他非流动负债			40,000.00	1.31	-100.00	
应付债券	28,401.77	13.51				本期新增债券发行所致

2、 境外资产情况

适用 不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截止报告期末，公司主要资产受限情况详见：财务报告附注七、31 所有权或使用权受到限制的资产。

4、 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

内容请见本节“一、经营情况讨论与分析”。

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2、报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	竣工	129,029	311,808	401,874	0	401,874	369,394	35
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	竣工	59,119	122,798	158,229	0	158,229	199,267	1,977
3		和墅	住宅、保障房	竣工	99,000	148,500	188,314	0	188,314	205,009	368
4		华中心	住宅、商业、办公	竣工	70,431	201,697	302,332	0	302,332	501,981	1,272
5		石景山项目	商业、办公	竣工	35,245	123,357	217,709	0	217,709	749,720	32,124
6		龙湖长安天街	商业、办公	竣工	27,641	96,744	153,094	0	153,094	202,708	3,369
7	涿州	和府一期	住宅	竣工	79,459	158,918	212,171	0	212,171	273,700	9,074
8		和府二期	住宅、保障房	竣工	112,497	224,994	291,535	0	291,535	252,610	
9	任丘	石油海蓝城	住宅	竣工	513,460	1,026,920	1,292,028	0	1,292,028	862,434	52,353
10	石家庄	海蓝和光	住宅	竣工	56,784	199,588	247,210	102,832	247,210	195,779	11,083
11		昆仑赋	住宅	在建	172,516	409,503	568,019	355,453	297,567	743,098	63,123
12	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	竣工	132,517	342,820	437,179	0	437,179	236,034	37
13		海蓝城三至五期	住宅、商业	竣工	158,725	475,853	652,082	0	652,082	411,948	197
14		海蓝城六期	住宅	竣工	53,160	166,191	208,722	0	208,722	127,615	288
15		锦悦	住宅、商业	竣工	45,193	178,947	233,626	0	233,626	153,244	22
16		枫悦	住宅、商业	竣工	92,321	323,326	393,311	0	393,311	241,323	464
17		辰悦	住宅、商业	在建	100,000	374,000	452,800	0	398,602	241,284	7,765

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
18		华时代	住宅	竣工	9,124	50,050	63,475	0	63,475	53,607	4,347
19	银川	江南赋璟玺	住宅	竣工	88,693	133,039	168,429	0	168,429	116,123	925
20		江南赋珑玺	住宅	竣工	101,416	152,124	190,619	0	190,619	136,444	1,758
21		长河湾	住宅	拟建	332,057	330,798	403,000	0	0	--	345
22		海蓝和光	住宅	竣工	94,663	219,938	273,218	0	273,218	161,568	1,318
23		春风度一期	住宅	竣工	150,118	155,052	206,629	0	206,629	149,613	22,835
24	春风度二期	住宅	在建	168,012	223,711	587,119	64,500	15,789			
25	春风度三期	住宅	拟建	167,668	184,434						
26	重庆	海蓝城	住宅、商业	在建	136,794	346,812	471,118	0	433,953	416,579	14,307
27		海蓝和光一期	住宅	竣工	39,851	101,820	139,763	0	139,763	291,001	3,670
28		海蓝和光二期	住宅	竣工	40,911	102,278	142,906	0	142,906		
29	长沙	华中心二至五期	办公、商业、酒店	竣工	53,391	544,991	732,711	0	732,711	794,286	5,095
30		华时代	商业	竣工	19,221	218,498	278,753	0	278,753	349,267	2,962
31		海蓝城一期	住宅	在建	55,550	166,650	216,304	2,022	214,282	196,904	2,804
32		海蓝城二期	住宅	在建	79,096	237,288	318,906	193,520	77,328	279,752	8,271
33		海蓝郡	住宅	竣工	46,580	139,739	179,507	0	179,507	115,782	896
34		凯悦嘉轩酒店	商业	竣工	25,445	29,081	29,081	0	29,081	60,174	5,686
35		空港城项目一期	住宅、商业	在建	91,608	202,198	275,261	0	169,271	439,473	25,224
36		空港城项目二期	住宅、学校	在建	99,622	164,376	143,340	110,979	32,361		
37		空港城项目三期	住宅、商业	在建	108,452	272,954	398,058	178,810	58,044		
38		空港城项目四期	住宅	拟建	153,099	306,198	397,660	0	0	--	2,152
39		空港城项目五期	商业	拟建	46,119	138,358	179,686	0	0		
40	天津	波士顿 43 号地	住宅	竣工	55,295	110,588	135,588	0	135,588	96,900	326
41		波士顿 37 号地	商业	竣工	12,802	23,044	14,640	0	14,640	153,377	
42		波士顿 44 号地	住宅、商业	竣工	79,172	158,345	196,800	0	196,800		

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
43		棠悦一期	住宅、商业	竣工	34,499	68,997	92,923	0	92,923	58,361	1,959
44		棠悦二期	住宅、商业	竣工	61,396	92,094	116,691	0	116,691	89,600	
45		栖塘	住宅、商业	竣工	44,124	66,186	82,415	0	82,415	96,896	
46		海蓝城	住宅、商业	竣工	99,257	192,513	247,821	0	247,821	311,400	
47	广州	雲和墅	别墅、叠墅	竣工	151,536	151,536	228,282	0	228,282	627,198	3,164
48	佛山	海蓝城	住宅	竣工	82,036	221,498	309,012	0	309,012	323,525	4,869

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

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	--	--	--	--	2,332
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	20,990	--	421	1,333	--
3		和墅	住宅、保障房	560	66	--	--	441
4		华中心	住宅、商业、办公	6,424	660	569	192	796
5		石景山项目	商业、办公	34,436	--	2,200	7,481	--
6	涿州	和府一期	住宅、保障房	139,411	25,912	28,585	21,373	7,414
7		和府二期	住宅	87,959	21,442	30,598	25,142	9,641
8	任丘	石油海蓝城	住宅	25,945	3,760	239,204	96,637	9,014
9	石家庄	海蓝和光	住宅	33,471	9,239	71,766	58,232	3,604
10		昆仑赋	住宅	245,145	31,234	59,213	68,510	51,119
11	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	159	28	34	41	269

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预 售)面积 (平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
12		海蓝城三至五期	住宅、商业	15,670	4,796	6,236	1,188	6,700
13		海蓝城六期	住宅	0	--	2,435	422	--
14		锦悦	住宅、商业	0	--	1,017	132	756
15		枫悦	住宅、商业	208	181	838	530	476
16		辰悦	住宅、商业	105,280	4,181	15,189	4,707	11,570
17		华时代	住宅、商业	33,723	3,867	14,989	5,368	6,176
18		银川	江南赋璟玺	住宅	1,632	--	2,030	295
19	江南赋珑玺		住宅	1,684	--	6,063	1,005	--
20	海蓝和光		住宅、公寓	1,445	1,445	6,048	1,468	3,072
21	重庆	春风度一期	住宅	98,834	2,901	4,202	465	12,661
22		春风度二、三期	住宅	554,273	1,849	4,100	3,493	804
23		海蓝城	住宅、商业	173,465	4,032	9,289	3,491	3,902
24		海蓝和光	住宅	72,115	4,812	5,182	1,356	4,077
25	长沙	华中心	住宅、办公、商业	61,005	--	1,475	2,661	--
26		华时代	商业、办公	36,582	951	2,311	55	1,205
27		海蓝城一期	住宅	72,057	3,678	6,079	-937	6,222
28		海蓝城二期	住宅	244,190	10,614	31,942	18,588	2,376
29		海蓝郡	住宅	32,146	1,754	1,307	569	659
30		空港城一期	住宅	79,781	2,492	4,239	1,268	842
31		空港城二、三期	住宅	436,042	24,623	17,555	10,189	15,779
32	天津	波士顿 43 号地	住宅	356	318	314	319	--
33		波士顿 37 号地	住宅	3,065	329	400	340	57
34		波士顿 44 号地	商业	343	--	--	--	--
35		棠悦一期	住宅、商业	14,364	308	--	--	--
36		棠悦二期	住宅、商业	21,637	205	--	--	--
37		栖塘	住宅、商业	9,519	1,693	918	451	--
38		海蓝城	住宅、商业	44,943	8,945	7,277	3,945	4,401

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预 售)面积 (平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
39	广州	雲和墅	住宅、商业	15,600	6,168	16,489	61,461	2,823
40	佛山	海蓝城	住宅、商业	25,977	3,355	8,098	2,899	1,839

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

报告期内，公司共计实现销售金额 18.13 亿元，销售面积 18.30 万平方米，实现结转收入金额 40.80 亿元，结转面积 61.53 万平方米，报告期末待结转面积 17.21 万平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司用于出租经营的主要房产面积共计约 19.54 万平方米，已出租经营面积约为 18.32 万平方米，出租率约为 94%，报告期内完成出租经营收入 39,822 万元。详情请见下表：

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租 金收入	权益比例 (%)	是否采用公允 价值计量模式	租金收入/房地 产公允价值(%)
1	北京	铭悦好天地	商业	10,646	679	100	否	--
2		京西大悦城	商业	47,666	15,416	80	否	--
3	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	9,361	994	100	否	--
4		君悦酒店	酒店	68,707	19,430	100	否	--
5		凯悦嘉轩酒店	酒店	24,902	2,388	51	否	--
6	--	其他项目	商业等	21,924	915	/	否	--

注：①京西大悦城租金收入包括租金、推广费及物业费等其他收入。②长沙君悦酒店为本公司投资开发的五星级高端酒店，长沙凯悦嘉轩酒店为本公司投资开发的四星商务酒店。酒店均聘请国际知名酒店管理集团凯悦集团进行管理，酒店收入包括客房收入、餐饮收入及其他收入。③“出租房地产的建筑面积”将根据报告期内该项目实际出租或销售情况调整，为报告期末数据；“出租房地产的租金收入”为报告期内该项目已确认的权益前租金收入。④上述项目均采用成本计量模式。

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
121,926.72	4.63	5,341.91

6、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

1、重大的股权投资

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营投资业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目(如适用)	资金来源	合作方(如适用)	投资期限(如有)	截至资产负债表日的进展情况	预计收益(如有)	本期损益影响	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
北京华远新航酒店管理有限公司	商务管理	否	新设	10,000.00	100%	是	长期股权投资	自有资金	/	/	已完成	/	62.42	否	/	/
北京华远好天地智慧物业服务服务有限公司	物业管理	否	收购	2,946.00	100%	是	长期股权投资	自有资金	/	/	已完成	/	481.63	否	2024/8/31	在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和公司指定媒体披露
合计	/	/	/	12,946.00	/	/	/	/	/	/	/		544.05	/	/	/

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他非流动金融资产	51,888,807.87	-5,664,958.31				1,521,718.92	-44,702,130.64	
合计	51,888,807.87	-5,664,958.31				1,521,718.92	-44,702,130.64	

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

公司于 2024 年 4 月 25 日召开第八届董事会第二十次会议审议通过《关于筹划重大资产出售暨关联交易的议案》，于 2024 年 10 月 9 日召开第八届董事会第二十四次会议、监事会第十七次会议，于 2024 年 11 月 20 日召开第八届董事会第二十六次会议、监事会第十九次会议，于 2024 年 12 月 6 日召开 2024 年第一次临时股东大会，会议先后审议通过了《关于华远地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》等相关议案，同意公司将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让给华远集团，即将公司持有的华远置业 100% 股权，截至评估基准日（即 2024 年 4 月 30 日，下同）公司对华远置业及其子公司的应收款项，截至评估基准日公司的应付债券及应付款项等债务，转让给华远集团，华远集团以现金对价的方式支付公司 46,814.29 万元。

具体情况详见公司于 2024 年 4 月 27 日披露的《华远地产股份有限公司关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》（公告编号：临 2024-019）、于 10 月 10 日披露的《第八届董事会第二十四次会议决议公告》（公告编号：临 2024-039）、《第八届监事会第十七次会议决议公告》（公告编号：临 2024-040）等相关公告，于 11 月 21 日披露的《第八届董事会第二十六次会议决议公告》（公告编号：临 2024-052）、《第八届监事会第十九次会议决议公告》（公告编号：临 2024-053）及《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》等相关公告，于 12 月 7 日披露的《2024 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-060）等相关公告。

2024 年 12 月 27 日北京市西城区市场监督管理局出具了《登记通知书》，重大资产重组涉及的股权交割及过户事宜办理完毕，华远集团已持有华远置业 100% 的股权。上市公司与华远集团签署《资产交割确认书》，本次重大资产重组涉及的资产完成实质交割，与其相关的各项权利、义务、损失、责任、风险及收益均概括转移至华远集团。

具体情况详见公司于 2025 年 1 月 1 日披露的《关于重大资产出售暨关联交易之标的资产过户情况的公告》（公告编号：临 2024-074）及《重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》。

截至本报告披露日，华远集团已按照《资产转让协议》的约定向公司支付了重大资产重组交易的全部款项。

独立董事意见

本次交易有利于公司长远发展，符合公司及其全体股东利益，不存在损害中小股东利益的情况。因此，我们同意本次交易相关事项，并同意将相关议案提交公司董事会审议。具体详见《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》“第十三章一、独立董事意见”。

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

报告期内，公司将持有的房地产开发业务相关资产及负债置出给华远集团。置出资产包括：公司持有的华远置业 100% 股权，截至评估基准日（即 2024 年 4 月 30 日，下同）公司对华远置业及其子公司的应收款项，截至评估基准日公司的应付债券及应付款项等债务。上述置出资产评估价及最终交易价格为 46,814.29 万元。

重大资产重组完成后，公司不再持有华远置业的股权，公司与华远置业及其子公司同受华远集团控制，华远置业及其子公司由合并报表范围内的关联方变更成为合并报表范围外的关联方。

具体情况详见公司于 2025 年 1 月 1 日披露的《重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》。

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

本公司控股子公司详见第十节、财务报告十、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益；

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、物业管理行业

行业格局：我国物业管理行业呈现“金字塔型”市场结构，头部企业与中小型区域企业分化显著。截至当前，全国物业管理企业数量超过 20 万家，但行业集中度 CR10 不足 15%，市场高度分散。在竞争日益激烈的市场环境下，品牌成为物业管理企业竞争的重要因素。具有良好品牌形象的企业更容易获得业主的信任，在市场拓展、项目招投标等方面具有优势。大型企业通过提供优质服务、积极履行社会责任等方式不断提升品牌知名度和美誉度；从区域发展格局看，东部沿海及一线城市物业管理渗透率高，市场化竞争激烈，头部企业通过智能化服务、增值业务创新（如社区团购、家政服务）提升溢价能力；而中西部及下沉市场仍以基础物业服务为主，企业盈利依赖物业费收缴率，部分区域存在低价竞争、服务标准化不足等问题。值得注意的是，部分地方国企依托政策支持与公共资源优势，在市政服务、产业园区管理等细分领域形成差异化竞争力。

发展趋势：一是**智能化重构服务链条，技术驱动降本增效**。随着物联网、大数据、人工智能等技术的发展，物业管理行业正从“劳动密集型”向“科技密集型”转型，智能化投入成为企业竞争分水岭。物联网技术应用已渗透到安防（AI 摄像头行为识别、无人机巡检）、设施维护（电梯传感器预警故障）、能源管理（智慧电表实时监测）等场景。智能安防系统可以实现 24 小时监控和预警，智能设施设备管理系统可以实时监测设备运行状态并进行远程维护，智能停车系统可以提高停车场管理效率。头部企业平均智能化投入占比超营收的 5%。二是**多元化业务重塑盈利模型，社区生态圈价值凸显**。随着物业规模增长速度的减缓，物业管理企业将进一步拓展多元化业务，加速向“物业服务+生活服务”模式突围，发展多样化的增值服务已成为物业管理行业的主流趋势。除了提供传统的物业服务外，增值服务业务的拓展已成为推动行业增长的关键因素之一。涉足社区商业运营、养老服务、长租公寓等领域，通过整合社区资源，打造社区生态圈。行业头部企业的增值服务收入平均值，社区养老服务是增长速度最快的领域。随着中国经济的逐步回暖、政策持续推动消费刺激以及物业管理行业的持续改进，预计增值服务的收入将持续增长。三是**资本化运作加速，催化行业洗牌**。越来越多的物业管理企业将走向资本市场，通过上市融资等方式获取资金，以支持企业的规模扩张、技术研发和业务创新。资本的力量将促使物业管理行业整合进入快车道，加速业务创新，推动行业的规范化、专业化发展。

2、酒店管理行业

行业格局：中国酒店行业呈现“三足鼎立、分层竞争”的格局，头部企业通过品牌矩阵与运营模式创新加速市场渗透。目前中国前七大酒店集团市占率约为 60%，锦江国际集团、华住酒店集团、首旅如家酒店集团三大巨头合计市占率超 40%。除头部企业外，国际品牌（如万豪、希尔顿）通过合资或管理输出加码中高端市场，而区域性连锁品牌（如东呈、亚朵）则凭借细分定位（如商旅、生活方式）抢占差异化赛道。从区域分布看，一二线城市以中高端连锁品牌竞争为主，国际品牌与本土头部企业争夺核心商圈资源；三四线城市则以经济型酒店为主导，本土连锁品牌与单体酒店并存，市场整合空间较大。值得关注的是，头部企业正通过“存量改造+品牌升级”策略提升单店收益，引入智能客房系统与模块化设计，推动行业从规模扩张向质量升级转型。

发展趋势：从行业规模看，由于旅游和商务出行是人们的基本需求，会随着经济的复苏而稳步增长，未来酒店行业具备保持稳步发展的基础。从品牌结构看，经济型酒店市场逐渐饱和，占存量 65%，中高端赛道成为增长引擎，2023 年营收增速达 18%。本土头部企业通过“自创+并购”构建品牌矩阵，锦江在推出中端品牌的同时通过并购补足高端短板，华住通过升级设计风格及收购境外酒店集团布局奢华市场，首旅通过差异化定位布局全系列酒店业务。国际品牌则加速下沉，万豪在中国开设 140 家精选服务品牌（万枫、福朋），希尔顿欢朋在华签约超 600 家。2025 年，中端及以上酒店占比预计将突破 35%，单房收益较经济型高出 2 至 3 倍。从技术转型看，酒店行业的数字化渗透率、智能科技应用覆盖面不断拓宽，行业数字化转型进入深水区，从宾客体验、后台运营、数字营销、管控模式、组织创新、业务模式等方面应用场景不断丰富，技术投入使头部企业人效比行业平均高 50%，整个行业正在从数字信息时代向智能化运营时代加速迈进。从功

能需求看，绿色低碳趋势在推动行业变革，同时在增量市场放缓背景下，存量物业改造成为新的增长点。部分头部企业已经率先试点光伏发电、使用可降解用品等方式节能减排。未来随着年轻客群数量的不断增长，酒店将打破“住宿”单一功能，向“住宿+办公+社交”复合空间进化，探索长租市场、共享办公、健康疗愈等创新形态。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践、推动工作，践行国企责任，强化党建引领。结合自身优势，把握城市更新等发展机遇，不断强化产品和服务创新，加速业务提质增效，优化组织和人才队伍水平，实现战略有效管理和逐步落地，以确保公司稳定、长期、可持续发展。

1、把握城市更新浪潮，推进业务规模扩展

从发展现状和未来趋势看，城市更新和存量资产提质增效是物业管理和酒店管理行业发展的重要动力。我国的城市建设遵循“中心—外围”的发展规律，即一线城市核心区发展先于其他城市，城市核心区发展先于城市外围区域。因此，一线城市核心区、一线城市和其他城市的建筑年龄由老到新。第七次人口普查的数据显示，西城区 2000 年以前建设的住房面积占比达到 58.4%，高于北京市的 40%，全国的 35%。

未来城市更新的需求会在以西城区为代表的一线城市核心区大规模释放，而后是北京等一线城市，最后是中国其他城市。公司作为拥有西城国资背景的企业，占据城市更新领域的先发优势。一方面，控股股东华远集团拥有 81 万平方米经营类物业，包括写字楼、商业综合体、酒店、长租公寓等多个业态，其中一半左右的物业位于西城区；另一方面，作为西城区属国企，华远集团将积极参与西城区“三个示范区”建设，目前，华远集团正加速推进自持经营性资产和城市更新项目的升级改造和运营提升。

在此过程中，“轻资产”的物业服务和酒店管理等业务，有望由上市公司相关业务主体承担，为公司带来较大规模的业务机会，实现经验和资源积累、团队能力锻炼和品牌形象树立。以此为基础，可结合城市更新需求在北京市和其他城市释放的空间节奏，实现业务的逐步外拓，形成“西城—北京—全国”的业务拓展路线，稳步扩大公司业务规模。

2、强化技术和模式创新，提升产品和服务质量

在物业管理过程中，公司将深化智能化管理与创新技术应用。一是**智能设备与系统集成**。大力引入智能化的物业管理设备和系统。例如，智能门禁系统通过人脸识别、车牌识别等技术，实现小区人员和车辆出入的高效管控，不仅提高了安全性，还减少了人工管理的成本和误差；二是**建立数据驱动决策机制**。利用大数据分析技术收集和分析各类物业管理数据，如能耗数据、维修频率、业主投诉热点等。通过对这些数据的深度挖掘，物业管理公司能够精准制定资源分配计划、预测设备维护需求、优化服务流程，从而提高管理效率，降低运营成本；三是**创新服务模式**。积极探索创新的服务模式，如引入共享经济理念，在小区内设置共享工具房，提供工具借用服务。开展线上社区服务平台，业主可以在平台上预约家政服务、报修、参与社区活动报名等，实现一站式便捷服务。

在酒店管理过程中，公司将加速创新经营理念。引入智能化客房系统、线上预订与营销平台等，提升酒店的服务便捷性和客户体验；积极开展跨界合作，与本地的旅游景点、文化机构等合作开展联合推广活动，丰富酒店的服务内涵，拓展客源市场；注重从客户反馈中发现问题和改进空间，持续优化服务流程和产品创新，以适应市场的变化和客户的需求。

3、全面实施成本管控，促进业务提质增效

一是**根据项目规模和服务需求，合理确定人员数量**。通过工作量分析，确定每个岗位的合理工作量，按照工作量需求配备员工，避免人员冗余。加强员工培训，提高员工的专业技能和工作效率，减少因操作不熟练而导致的时间浪费和资源浪费；二是**集中采购与供应商管理**。实行集中采购制度，对于多个项目所需的通用物资，如保洁用品、办公用品等，由公司总部统一采购。通过集中采购可以获得更大的采购量优势，从而降低采购单价。建立严格的供应商评估和选择体系，选择优质、价格合理的供应商。定期对供应商进行考核，与表现优秀的供应商建立长期合作关系，

争取更有利的采购条件；三是**能源成本管控**。对物业和酒店中使用的设备进行节能改造，如将传统照明系统更换为 LED 节能照明系统，对电梯等设备进行节能优化等。安装智能能源管理系统，实时监测设备的能耗情况，根据实际需求自动调整设备的运行状态。

4、加强人才队伍建设，改善组织机制效率

推进党建与经营进一步深度融合，通过“党管干部”机制不断加强公司干部团队建设，加强干部梯队储备，坚持能上能下原则。通过内部培养和外部招聘相结合的方式，构建人才活水。通过定期的培训和学习计划，不断提升员工的专业技能和综合素质。设立激励机制，对表现优秀的员工给予表彰和奖励，为员工提供广阔的发展空间和晋升机会，充分调动员工的工作积极性和创造力。

同时，物业管理和酒店管理是复杂的系统工程，需要各个部门密切协作、高效沟通。公司将致力于营造积极向上、团结协作的工作氛围，使团队成员之间相互信任、相互支持，建立起顺畅的沟通渠道和协调机制。确保在面对重大任务和突发情况时，能够迅速集结力量，协同作战，共同解决问题，确保物业和酒店业务的整体运营能够高效有序地进行。

5、完善闭环管控体系，保障发展战略有效落地

公司将逐步提升战略管理力度，建立起涵盖“制定—分解—目标转换—考核—监控”的战略闭环管理机制。根据公司整体战略和对各业务板块的定位和发展要求，加快研究制定各业务单元子战略，明确业务发展目标与发展路径；将战略导向与子公司全面预算融合，优化考核指标体系，建立涵盖财务、客户和市场、内部流程、学习与成长等多层次指标，理清各层次指标之间的逻辑关系，充分匹配战略落地要求；制定细化的战略行动计划，细化具体任务、资源需求及进度安排，做好与战略融合方案的衔接。以组织绩效考核为抓手，密切跟踪任务目标完成情况，督促各项措施落到实处、见到实效。在战略落地实施过程中，要定期组织开展评估检查和考核评价，及时对战略实施进行跟踪复盘；组织开展战略融合方案的宣贯，使全体员工充分了解战略定位、认同战略目标、达成战略共识，将战略思想变成全员的行动指南。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

物业管理：聚焦规模扩张与增值服务创新，重点拓展写字楼、智慧社区等业态。升级智慧物业平台提高设备 AI 巡检覆盖率，缩短客户投诉响应时效。推动非基础物管业务，提高收入占比，同时强化合规管理体系，确保项目安全零重大事故，提升客户满意度。

酒店管理：本年度将加速智能升级与精细化运营，重点提升高附加值业务占比，丰富酒店的服务内涵。通过优化会员体系、强化数字化营销及跨界合作，力争实现酒店客房入住率的提升及平均房价的增长。

长租公寓经营管理：本年度将依托华远集团自有资产升级改造资源，拓展长租公寓经营管理业务板块。公司长租公寓将专注于打造中高端租赁社区，品牌锚定于中端偏上的价值区间，致力于营造高品质、高格调、高体验的生活空间，满足城市青年、产业人才对理想人居环境的追求。未来将构建起出色的服务能力、高效的运营模式和良好的品牌效应，进而有序承接外部项目，积极拓展更广阔的市场空间，为上市公司打造新的增长曲线。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、市场风险

宏观经济环境变化、突发事件均可能对物业租赁需求及旅游出行需求产生影响，同时物业管理和酒店行业均面临激烈的市场竞争。物业管理市场中，新进入者可能通过低价策略抢占份额，而酒店行业中，新酒店的涌现和现有酒店的升级可能加剧竞争，导致公司面临价格压力和客户流失风险。

公司将加强市场调研，灵活调整定价策略，优化客户结构，增加长期稳定客户比例。建立灵活的市场应对机制，及时调整业务策略，减少对单一市场的依赖，增强市场响应灵活性。

2、政策风险

上级监管部门对物业管理和酒店行业的监管政策可能发生变化，如出台更严格的环保要求、消防安全标准或数据隐私保护规定等，可能会导致公司合规成本增加。

公司将及时跟踪政策变化，确保业务合规；提前布局绿色物业管理、节能减排等技术，推行绿色酒店理念，引入节能设备和技术，降低能源消耗和运营成本。

3、财务风险

公司在扩展业务时可能面临资金链紧张的风险，尤其是在融资环境收紧的情况下。

针对此类风险公司将加强现金流管理，压降经营成本，优化融资结构，拓展多元化融资渠道，建立资金预警机制，确保流动性充足。

4、运营风险

物业管理和酒店业务均高度依赖服务质量。若服务质量不达标，可能面临客户投诉、合同终止甚至法律纠纷，影响公司声誉和收入的风险。随着人工成本、能源成本、维修材料成本等持续上升可能会压缩公司利润空间。

公司将加强员工培训，推行标准化服务流程，加强客户满意度调查，及时改进服务短板，完善服务质量监督机制，建立客户反馈快速响应机制。同时将推行精细化管理，加强成本控制，优化采购流程，提升运营效率。

5、突发事件风险

地震、洪水、台风等自然灾害可能导致物业设施损坏，公共卫生事件可能导致酒店客流量下降，影响公司整体运营和收入。

针对不可抗力带来的无法预测的突发风险，公司将加强设施维护和保险覆盖，建立完善的应急预案及应对机制，确保在突发事件中快速恢复运营。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等法律法规及各项规章制度的要求实施规范运作。公司股东大会、董事会、监事会运作规范，职责明确，会议召开流程均符合各项法律法规，决策程序合法有效；董事会下设的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会依照相关制度和规则对公司相关经营管理事务进行审核，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，向股东会负责并报告。公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规和公司内控制度认真、诚信、勤勉地履行了职责。

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

适用 不适用

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

√适用 □不适用

公司控股股东严格履行在重大资产重组中作出的与公司“五分开”承诺和不竞争承诺等相关承诺，除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响，确保公司的独立运作。公司制度严谨，治理规范，符合国家各项法律法规要求。公司将继续不断完善公司的法人治理结构和治理水平，确保公司规范运作。

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

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年年度股东大会	2024 年 5 月 20 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2024 年 5 月 21 日	审议通过《公司 2023 年董事会工作报告》《公司 2023 年监事会工作报告》《公司 2023 年财务决算、审计报告》《公司 2023 年利润分配方案》《公司 2024 年投资计划》《公司 2023 年年报及年报摘要》《关于 2024 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》《关于 2024 年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的关联交易的议案》《关于 2024 年公司为资产负债率为 70%以上控股子公司提供担保的议案》《关于 2024 年公司为资产负债率为 70%以下控股子公司提供担保的议案》《关于 2024 年公司为合营或联营公司提供担保的议案》《关于 2024 年公司资产抵押额度的议案》《关于公司 2024 年度提供财务资助的议案》《关于公司<章程修正案>的议案》《关于修改公司<董事会议事规则>的议案》《关于修改公司<独立董事工作制度>的议案》《关于修改公司<关联交易管理制度>的议案》《关于变更公司董事的议案》，共计十八项议案。
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 12 月 6 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)	2024 年 12 月 7 日	逐项审议通过《关于华远地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》，审议通过《关于<华远地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）>及其摘要的议案》《关于本次交易符合上市公司重大资产重组相关法律法规规定的议案》《关于本次交易构成重大资产重组且构成关联交易的议案》《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案》《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》《关于本次交易符合<上市公司监管指引第 9 号>第四条规定的议案》《关于本次交易相关主体不存在<上市公司监管指引第 7 号>第十二条情形的议案》《关于本次交易前十二个月内购买、出售资产情况的议案》《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明的议案》《关于批准本次交易有关的审计报告、备考审阅报告、资产评估报告的议案》

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
				《关于批准本次交易有关的加期审计报告、备考审阅报告的议案》《关于本次交易的评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》《关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》《关于本次交易摊薄即期回报情况及填补措施的议案》《关于本次交易首次披露前公司股票价格波动情况的议案》《关于〈华远地产股份有限公司房地产业务专项自查报告（修订稿）〉的议案》《关于签署〈资产转让协议〉的议案》《关于公司重大资产出售完成后预计新增关联担保的议案》《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次交易相关事宜的议案》。
2024年第二次临时股东大会	2024年12月25日	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）	2024年12月26日	审议通过《关于公司续聘会计师事务所的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

公司的股东大会均采用现场投票与网络投票相结合的方式召开，并审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。公司股东大会的召集与召开程序、出席会议人员的资格、表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，股东大会通过的各项决议均合法有效。

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王乐斌	董事长	男	58	2021-01-07		0	0	0	--	0	是
姚宁	独立董事	男	51	2021-05-10		0	0	0	--	20	否
吴西彬	独立董事	男	56	2021-05-10		0	0	0	--	20	否
黄瑜	独立董事	女	58	2021-05-10		0	0	0	--	20	否
李然	董事	男	52	2018-02-05		0	0	0	--	--	否
杨云燕	董事	男	60	2014-11-24		0	0	0	--	0	是
徐骥	董事	女	37	2018-02-05		0	0	0	--	0	是
闫锋	董事	男	52	2024-05-20		0	0	0	--	0	是
张蔚欣	董事	女	55	2021-05-10		0	0	0	--	0	是
刘晓宁	监事会主席	女	53	2018-02-05		0	0	0	--	0	是
杨琳	监事	女	56	2021-05-10		0	0	0	--	0	是
曾焜	监事	男	48	2023-05-18		0	0	0	--	0	否
冯英洁	职工代表监事	女	55	2014-11-24		0	0	0	--	41.16	否
冀伟明	职工代表监事	女	47	2021-05-10		0	0	0	--	63.66	否
靳慧玲	财务总监	女	49	2018-07-06		0	0	0	--	81.33	否
张全亮	董事会秘书	男	54	2015-10-29		0	0	0	--	84.14	否
常玲(离任)	董事(离任)	女	55	2023-05-18	2024-04-12	0	0	0	--	0	是
李然(离任)	总经理(离任)	男	52	2018-02-05	2024-12-27	0	0	0	--	126.59	否
侯正华(离任)	副总经理(离任)	男	51	2022-04-18	2024-12-27	0	0	0	--	90.06	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	546.94	/

姓名	主要工作经历
王乐斌	2020 年 12 月至今任华远集团党委书记、董事长，2021 年 1 月至今任本公司董事长。
姚宁	2008 年 2 月至 2013 年 5 月任利安达会计师事务所合伙人，2013 年 5 月至 2016 年 5 月任瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)合伙人，2016 年 6 月创立北京易后台财税科技有限公司，2016 年 6 月至今任该公司董事长。2021 年 5 月至今任本公司独立董事。
吴西彬	2006 年 6 月至 2013 年 1 月任北京市衡基律师事务所合伙人、律师，2013 年 1 月至今任北京市华城律师事务所高级合伙人、律师。2021 年 5 月至今任本公司独立董事。
黄瑜	2000 年 6 月至 2019 年 6 月任北京搜房网网络技术有限公司副总裁，2007 年 6 月至今任北京中指讯博数据信息技术有限公司总经理，2019 年 6 月至今任中指控股 CEO 兼总裁，2019 年 12 月至今兼任北京中指信息技术研究院执行董事兼经理。2021 年 5 月至今任本公司独立董事。
李然	2003 年 1 月至 2007 年 1 月任北京市首旅华远房地产开发有限公司项目总监，2007 年 2 月至 2010 年 1 月任华远置业西安城市公司总经理，2010 年 1 月至 2018 年 2 月任本公司副总经理，2018 年 2 月至 2024 年 12 月任本公司总经理。2018 年 2 月至今任本公司董事。
杨云燕	2009 年 9 月至 2016 年 5 月任华远集团董事会秘书，2010 年 10 月至 2015 年 9 月兼任华远集团投资管理部经理，2015 年 9 月至今任华远集团副总经理。2014 年 11 月至今任本公司董事。
徐骥	2011 年 10 月至 2016 年 5 月任华远集团投资管理部项目经理、副经理、经理，2016 年 5 月至 2020 年 12 月任华远集团董事会秘书兼任华远集团投资管理部经理，2020 年 12 月至 2022 年 9 月任华远集团董事会秘书兼任华远集团投资发展部经理，2022 年 9 月至 2024 年 9 月任华远集团董事、副总经理兼任董事会秘书、投资发展部经理，2024 年 9 月至今任华远集团董事、副总经理兼任董事会秘书、战略投资中心总监。2018 年 2 月至今任本公司董事。
闫锋	2018 年 1 月至今任京泰实业(集团)有限公司副总经理，2021 年 8 月至今任北京北控京泰投资管理有限公司副总经理，2023 年 5 月至今任京泰实业(集团)有限公司北京办事处首席代表。2024 年 5 月至今任本公司董事。
张蔚欣	2009 年 7 月至 2023 年 9 月任华远集团职工监事，2010 年 10 月至 2023 年 9 月任华远集团财务部经理。2021 年 5 月至今任本公司董事。
刘晓宁	2015 年 10 月至 2017 年 7 月任华远集团总经理助理兼法务部经理，2017 年 9 月至今任华远集团副总经理兼法务管理中心经理。2018 年 2 月至今任本公司监事会主席。
杨琳	2005 年 7 月至 2020 年 11 月历任华远集团投资部项目经理、审计部经理、监察审计部经理，2020 年 11 月至 2024 年 7 月任华远集团风控审计部经理。2021 年 5 月至今任本公司监事。
曾焜	2005 年 9 月至 2023 年 5 月，先后任京泰实业(集团)有限公司投资与企业管理部项目经理、投资发展部副经理、基金事业部负责人、基金证券部经理。2023 年 5 月至今任京泰实业(集团)有限公司战略投资部经理。2023 年 5 月至今任本公司监事。
冯英洁	2008 年 4 月至 2020 年 1 月任华远置业行政办公室主任，2020 年 1 月至 2022 年 1 月任华远置业行政总监，2022 年 2 月至 2023 年 3 月任华远置业资深专家，2014 年 4 月至今任华远置业工会主席。2014 年 11 月至今任本公司职工代表监事。
冀伟明	2010 年 9 月至 2012 年 1 月任华远置业西安城市公司财务部经理，2012 年 2 月至 2015 年 1 月任华远置业资金管理部经理，2015 年 2 月至 2021 年 3 月任华远置业资金管理部总经理，2021 年 3 月至今任华远置业财务管理部总经理。2021 年 5 月至今任本公司职工代表监事。
靳慧玲	2016 年至 2018 年 7 月任本公司财务副总监。2018 年 7 月至今任本公司财务总监。

姓名	主要工作经历
张全亮	2008 年至 2010 年任民生证券有限责任公司并购部董事总经理，2010 年至 2015 年任中信建投证券股份有限公司投资银行部总监。2015 年 7 月至 2018 年 2 月兼任华远置业董事长助理。2015 年 10 月至今任本公司董事会秘书。
常玲 (离任)	2017 年 3 月至 2023 年 9 月任京泰实业(集团)有限公司董事、副总经理，2020 年 8 月至 2023 年 12 月任北京北控京泰投资管理有限公司董事兼副总经理。2023 年 5 月至 2024 年 4 月任本公司董事。
侯正华 (离任)	2003 年至 2019 年任沈阳万科企业有限公司助理总经理，万科集团总部商业管理部助理总经理，北京云创生活科技有限公司总经理等职务。2019 年加入华远，历任华远置业产品总监、京津冀区域总裁、城市更新事业部总经理。2022 年 1 月至今任华远置业副总经理。2022 年 4 月至 2024 年 12 月任本公司副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王乐斌	北京市华远集团有限公司	董事长	2020年12月	
杨云燕	北京市华远集团有限公司	副总经理	2015年9月	
徐骥	北京市华远集团有限公司	董事、副总经理	2022年9月	
		董事会秘书	2016年5月	
		战略投资中心总监	2024年9月	
		投资发展部经理	2020年12月	2024年9月
闫锋	北京北控京泰投资管理有限公司	副总经理	2021年8月	
刘晓宁	北京市华远集团有限公司	副总经理兼法务管理中心经理	2017年9月	
杨琳	北京市华远集团有限公司	风控审计部经理	2020年12月	2024年7月
在股东单位任职情况的说明		无		

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李然	北京市华远置业有限公司	董事、总经理	2018年2月	
	北京嘉里华远房地产开发有限公司	副董事长	2018年9月	
	天津兴泰聚成置业有限公司	董事	2021年11月	
	长沙海信广场实业有限公司	董事	2018年4月	
徐骥	红塔红土基金管理有限公司	董事	2015年10月	
姚宁	北京易后台财税科技有限公司	董事长	2016年6月	
吴西彬	北京市华城律师事务所	高级合伙人、律师	2013年1月	
黄瑜	中指控股	CEO 兼总裁	2019年6月	
	北京中指信息技术研究院	执行董事兼经理	2019年12月	
	北京中指讯博数据信息技术有限公司	总经理	2007年6月	
闫锋	京泰实业(集团)有限公司	副总经理、北京办事处首席代表	2018年1月	
曾焜	京泰实业(集团)有限公司	战略投资部经理	2023年5月	
冯英洁	北京市华远置业有限公司	监事	2014年10月	
冀伟明	北京市华远置业有限公司	财务管理部总经理	2021年3月	
侯正华 (离任)	北京市华远置业有限公司	副总经理	2022年1月	
	北京圣瑞物业服务有限公司	董事	2023年3月	
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	董事	2021年12月	
	华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	董事	2021年12月	
	天津利创房地产开发有限公司	董事	2021年9月	
	天津金辉永华置业有限公司	董事	2021年8月	
在其他单位任职情况的说明		无		

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬经公司董事会和股东大会审核通过后执行；公司高级管理人员报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会审核通过后执行。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
提名与薪酬委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	公司第八届董事会提名与薪酬委员会于 2024 年 4 月 22 日以通讯表决方式召开 2024 年第一次会议，全体委员审议并对公司有关薪酬方面的议案内容进行了确认。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事的薪酬标准经股东大会审核批准，高级管理人员的薪酬标准经董事会审核批准，并基于公司实际经营情况，依据其岗位职责、工作业绩等综合因素确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司严格按照上述规则支付董事、监事和高级管理人员报酬，报告期内，公司对在任及报告期内离任的董事、监事和高级管理人员实际支付报酬合计为 546.94 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司在任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员从公司获得的实际报酬合计为 546.94 万元（税前）。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
常玲	董事	离任	工作变动
闫锋	董事	选举	增补董事成员
李然	总经理	解聘	工作变动
侯正华	副总经理	解聘	工作变动

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

√适用 □不适用

公司董事会于 2024 年 4 月 12 日收到董事常玲女士的辞呈，其因工作变动原因申请辞去公司董事及所属专业委员会委员职务。详情请见公司于 2024 年 4 月 16 日披露的相关公告。

经公司于 2024 年 4 月 25 日召开的第八届董事会第二十次会议及 5 月 20 日召开的 2023 年年度股东大会先后审议通过，同意选举闫锋先生为公司第八届董事会董事，任期至公司第八届董事会届满之日止。详情请见公司于 2024 年 4 月 27 日及 5 月 21 日披露的相关公告。

公司于 2024 年 12 月 27 日召开第八届董事会第二十八次会议审议通过《关于解聘公司总经理、副总经理的议案》及《关于公司董事长代行总经理职权的议案》。因公司实施重大资产重组，经营业务发生变化，公司董事会同意解聘李然先生的公司总经理职务、侯正华先生的公司副总经理职务，并在公司聘任新总经理前由公司董事长王乐斌先生代行总经理职权。详情请见公司于 2024 年 12 月 28 日披露的相关公告。

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第二十二次会议	2024 年 4 月 25 日	审议并一致通过《公司 2023 年年报及年报摘要》《公司 2023 年董事会工作报告》《公司 2023 年度内部控制评价报告》《公司 2023 年社会责任报告》《公司 2023 年财务决算、审计报告》《公司 2023 年利润分配方案》《公司 2024 年经营计划》《公司 2024 年投资计划》《关于 2024 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》《关于 2024 年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的关联交易的议案》《关于 2024 年公司为资产负债率为 70%以上控股子公司提供担保的议案》《关于 2024 年公司为资产负债率为 70%以下控股子公司提供担保的议案》《关于 2024 年公司为合营或联营公司提供担保的议案》《关于 2024 年公司资产抵押额度的议案》《关于 2024 年公司提供财务资助的议案》《关于 2023 年公司计提存货跌价准备的议案》《关于 2023 年度独立董事独立性自查情况的专项报告的议案》《2023 年度会计师事务所履职情况评估报告》《审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告》《关于公司<章程修正案>的议案》《关于修改公司<董事会议事规则>的议案》《关于修改公司<独立董事工作制度>的议案》《关于公司董事会各专门委员会工作细则的议案》《关于公司<独立董事专门会议工作制度>的议案》《关于修改公司<关联交易管理制度>的议案》《关于变更董事的议案》《关于筹划重大资产出售暨关联交易的议案》《关于召开 2023 年年度股东大会的议案》，共计二十八项议案。
第八届董事会第二十三次会议	2024 年 4 月 28 日	审议通过公司《2024 年第一季度报告》。
第八届董事会第二十四次会议	2024 年 5 月 20 日	审议通过《关于增补董事会提名与薪酬委员会委员的议案》。
第八届董事会第二十五次会议	2024 年 8 月 29 日	审议通过公司《2024 年半年度报告》及摘要、《关于收购北京华远好天地智慧物业服务有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。
第八届董事会第二十六次会议	2024 年 10 月 9 日	逐项审议通过《关于华远地产股份有限公司重大资产重组暨关联交易方案的议案》，审议通过《关于<华远地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)>及其摘要的议案》《关于本次交易符合上市公司重大资产重组相关法律法规规定的议案》《关于本次交易构成重大资产重组且构成关联交易的议案》《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案》《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》《关于本次交易符合<上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案》《关于本次交易相关主体不存在<上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管>第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》《关于本次交易前十二个月内购买、出售资产情况的议案》《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的说明的议案》《关于批准本次交易有关的审计报告、备考审阅报告、资产评估报告的议案》《关于本次交易的评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价

会议届次	召开日期	会议决议
		的公允性的议案》《关于本次交易履行法定程序完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》《关于本次交易摊薄即期回报情况及填补措施的议案》《关于本次交易首次披露前公司股票价格波动情况的议案》《关于〈华远地产股份有限公司房地产业务专项自查报告〉的议案》《关于签署〈资产转让协议〉的议案》《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次交易相关事宜的议案》《关于调整公司中高层管理人员薪酬的议案》《关于暂不召开股东大会的议案》。
第八届董事会第二十五次会议	2024 年 10 月 29 日	审议通过公司《2024 年第三季度报告》。
第八届董事会第二十六次会议	2024 年 11 月 20 日	审议通过《关于〈华远地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》《关于批准本次交易有关的加期审计报告、备考审阅报告的议案》《关于〈华远地产股份有限公司房地产业务专项自查报告（修订稿）〉的议案》《关于公司重大资产出售完成后预计新增关联担保的议案》《关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案》。
第八届董事会第二十七次会议	2024 年 12 月 9 日	审议通过《关于公司续聘会计师事务所的议案》《关于召开 2024 年第二次临时股东大会的议案》。
第八届董事会第二十八次会议	2024 年 12 月 27 日	审议通过《关于公司向华远金科（北京）经营管理有限公司租赁物业暨关联交易的议案》《关于解聘公司总经理、副总经理的议案》《关于公司董事长代行总经理职权的议案》《关于变更公司证券事务代表的议案》。

六、董事履行职责情况

（一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王乐斌	否	9	9	8	0	0	否	3
姚宁	是	9	9	9	0	0	否	2
吴西彬	是	9	9	8	0	0	否	2
黄瑜	是	9	9	8	0	0	否	1
李然	否	9	9	8	0	0	否	3
杨云燕	否	9	9	8	0	0	否	1
徐骥	否	9	9	8	0	0	否	1
闫锋	否	7	7	7	0	0	否	1
张蔚欣	否	9	9	9	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	0

通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	姚宁、吴西彬、张蔚欣
提名与薪酬委员会	黄瑜、姚宁、闫锋
战略与投资委员会	王乐斌、黄瑜、李然

(二) 报告期内审计委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 4 月 22 日	审议《2023 年财务决算、审计报告》《2023 年度内部控制评价报告》、《2023 年度会计师事务所履职情况评估报告》《审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告》《2023 年度审计委员会履职情况报告》《2023 年度内部审计工作报告》《2024 年公司内部审计计划》《2023 年公司计提存货跌价准备的议案》。	1、审议通过公司 2023 年财务决算、审计报告。 2、审议通过公司《2023 年度内部控制评价报告》。 3、审议通过公司《2023 年度会计师事务所履职情况评估报告》。 4、审议通过《审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告》。 5、审议通过《2023 年度审计委员会履职情况报告》。 6、审议通过《2023 年度内部审计工作报告》。 7、审议通过《2024 年公司内部审计计划》。 8、审议通过《2023 年公司计提存货跌价准备的议案》，同意公司 2023 年计提存货跌价准备 18.55 亿元。本次计提存货跌价准备基于谨慎性原则，符合企业会计准则和公司资产的实际情况，计提后 2023 年度财务报表能公允地反映公司资产状况和经营成果，不存在损害公司及全体股东合法权益，特别是中小股东利益的情形。 同意将第 1、2、3、4、8 议案提交公司董事会审议。	各位委员履职中勤勉尽责，严格按照各项法律法规开展工作。
2024 年 4 月 26 日	审议《华远地产股份有限公司 2024 年第一季度报告》。	审议通过公司《2024 年第一季度报告》，认为该报告公允地反映了公司 2024 年第一季度的财务状况和经营成果，同意将该报告提交公司董事会审议。	
2024 年 8 月 26 日	审议公司《2024 年半年度报告》及摘要。	审议通过公司《2024 年半年度报告》及摘要，认为该报告公允地反映了公司 2024 年半年度的财务状况和经营成果，同意将该报告提交公司董事会审议。	
2024 年	审议公司《2024 年第	审议通过公司《2024 年第三季度报告》，认为该报	

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
10 月 28 日	三季度报告》。	公允地反映了公司 2024 年第三季度的财务状况和经营成果，同意将该报告提交公司董事会审议。	
2024 年 12 月 6 日	审议《关于公司续聘会计师事务所的议案》。	审议通过《关于公司续聘会计师事务所的议案》，审计委员会对立信会计师事务所（特殊普通合伙）的前期审计质量、专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等进行了评估，认为该所具备证券期货业务执业资格和应有的履职能力，在公司财务审计和内部控制审计过程中表现出了良好的业务水平和职业操守，同时具备充分的投资者保护能力，不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形，诚信记录良好，为保持公司年度审计工作的连续性，根据公司经营需要，决定续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务审计机构，年度财务审计费用为 100 万元；同时续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度内控审计机构，年度内控审计费用为 38 万元。并决定将该议案提交公司董事会和股东大会审议。	

(三) 报告期内提名与薪酬委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 4 月 22 日	审议《关于确认公司董事、监事、高级管理人员 2023 年年度薪酬的相关议案》《关于变更公司董事的议案》。	1、审议通过《关于确认公司董事、监事、高级管理人员 2023 年年度薪酬的相关议案》，确认公司 2023 年年度报告中关于董事、监事、高级管理人员薪酬情况与在公司实际领取的薪酬一致，薪酬发放符合公司薪酬体系的规定，不存在违反公司薪酬管理制度的情况。 2、审议通过《关于变更公司董事的议案》，认为闫锋先生具备担任公司董事的资格和条件，同意提名闫锋先生为公司非独立董事候选人，任期至第八届董事会任期届满为止，并同意将本议案提交公司董事会审议。	各位委员履职中勤勉尽责，严格按照各项法律法规开展工作。
2024 年 10 月 9 日	审议《关于调整公司高级管理人员薪酬的议案》。	审议同意《关于调整公司中高层管理人员薪酬的议案》，为了应对当前行业整体形势对公司的影响，更好地保障公司可持续发展，有效降低公司运营成本，在综合考虑了行业标准及公司自身经营状况后，提议对公司高级管理人员及中层管理人员的薪酬进行适当调整，将公司高级管理人员、中层管理人员的薪酬在原薪酬基础上分别下调 30%、20%，并决定将本议案提交公司董事会审议。	
2024 年 12 月 26 日	审议《关于解聘公司总经理、副总经理的议案》《关于公司董事长代行总经理职权的议案》。	审议同意《关于解聘公司总经理、副总经理的议案》《关于公司董事长代行总经理职权的议案》，因公司实施重大资产重组，经营业务发生变化，同意解聘李然先生的公司总经理职务、侯正华先生的公司副总经理职务。为保证公司经营、管理工作的正常进行，同意由公司董事长王乐斌先生代行总经理职权。	

(四) 报告期内战略与投资委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 4 月 22 日	审议《公司 2024 年投资计划》。	同意公司 2024 年投资计划，并同意将本议案提交公司董事会审议。	各位委员履职中勤勉尽责，严格按照各项法律法规开展工作。

(五) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	13
主要子公司在职员工的数量	478
在职员工的数量合计	491
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
综合管理人员	66
工程管理人员	53
运营管理人员	311
营销客服人员	61
合计	491
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	8
本科	114
专科及以下	369
合计	491

注：公司在报告期内完成重大资产重组，报告期末公司已将华远置业 100%股权转让给控股股东华远集团，并根据实际工作需求进行了人员划分，上表中数据为报告期末公司重大资产重组完成后的员工情况。

(二) 薪酬政策

适用 不适用

为了更好地促进企业持续稳健发展，达到激励个人激发团队的作用，公司根据市场化原则和董事会的薪酬管理要求，结合岗位价值、地区物价指数和行业薪酬调研结果等指标，合理确定企业薪酬标准和员工工资水平，并通过奖优罚劣的绩效文化实现对核心管理团队和优秀专业人才的吸引、保留和激励，持续增强公司的凝聚力和向心力。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司始终秉持“创业精神”从内至外赋能新业务，让培训文化渗透落地，提升组织活力。全年完善线上线下学习平台新机制，推进“华书会”“行业游学”等新主题活动，稳定构建互学互助、持续成长的学习型组织。公司组织开展各类赋能课程共计 71 场次，线上学习平台学习完成率达 95%以上，组织行业游学 16 场次，华书会 12 场次，以新形式、新方法全面赋能一线业务，形成“互学互助、持续成长”的浓厚学习氛围，助力组织与人才的共同成长。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

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

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

公司自 2008 年通过重大资产重组完成借壳上市之后，各年度均按照上述分配政策实施了包含现金分红、送股等在内的利润分配方案，充分保护了中小投资者的合法权益。公司在 2008 年-2023 年间累计现金分红 23.30 亿元，为同期归属于上市公司股东净利润总额的 30.31%。

根据立信会计师事务所出具的 2024 年度审计报告，公司 2024 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-140,684.51 万元。2024 年度母公司实现净利润-152.88 万元。鉴于公司 2024 年度亏损，结合公司实际经营情况和长期发展资金需求，为保障公司可持续发展，公司 2024 年度拟不进行利润分配。该利润分配预案符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》等相关规定，综合考虑了公司可持续发展的需要和公司股东的长远利益。该利润分配方案已经公司第八届董事会第三十次会议审议通过，公司董事会认为公司 2024 年度利润分配方案充分考虑了公司目前发展状况和可持续健康经营的资金需求，不存在损害中小股东利益的情形，一致审议通过本次利润分配方案，并同意将该方案提交公司 2024 年年度股东大会审议。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

华远地产积极推行奖优罚劣的绩效文化，真正做到将资源向核心岗位、价值创造者以及持续奋斗者倾斜，以充分激发员工的积极性和创造力。人力资源部门采取了多项关键举措提升绩效管理的有效落地，实现绩效结果的精准定位，从而更有效地推动绩效专项工作的顺利开展，为公司的持续发展注入强劲动力。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内公司内部控制制度建设及实施情况详见《华远地产股份有限公司 2024 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司 2024 年度由立信会计师事务所出具了内部控制审计报告，详见上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不存在自查问题整改情况。

十六、其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1、因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2、参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

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

3、未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

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

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

报告期内公司履行社会责任相关工作情况详见《华远地产股份有限公司 2024 年社会责任报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	将严格遵守不竞争承诺，并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司，以确保公司全体股东利益。	2008年8月28日	否	长期	是	--	--
	其他	天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	在36个月限售期满后，所持有的本公司股份的上市交易和转让将严格按照《中华人民共和国公司法》《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、部门规章和规范性文件所规定的上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份上市交易和转让方式执行。	2008年8月28日	否	长期	是	--	--
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	避免同业竞争。	2008年8月28日	否	长期	是	--	--
	解决关联交易		减少及规范关联交易。	2008年8月28日	否	长期	是	--	--
	其他		与上市公司“五分开”，确保上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立；不违反“证监发[2005]120号文”及“证监发[2003]56号文”。	2008年8月28日	否	长期	是	--	--
其他承诺	其他	北京市华远集团有限公司	华远集团2024年2月8日发布增持计划，自2024年2月7日起12个月内，通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持本公司股份，拟累计增持金额不低于3,500万元，不超过6,569万元，且合计增持比例不超过公司总股本的2%。华远集团承诺在增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2024年2月7日	是	2024年2月7日至2025年2月6日	是	--	--

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	避免同业竞争。本承诺不违反本公司原有《关于避免同业竞争的承诺函》的相关内容，不涉及《上市公司监管指引第 4 号—上市公司及其相关方承诺》规定的变更承诺情形，符合法律法规的要求。	2024 年 10 月 9 日	否	在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效	是	--	--
	解决关联交易		减少和规范关联交易。	2024 年 10 月 9 日	否		是	--	--
	其他		与上市公司“五分开”，确保上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立。	2024 年 10 月 9 日	否		是	--	--
	其他		关于填补回报措施能够得到切实履行的承诺函。	2024 年 10 月 9 日	是	是	--	--	
	其他	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	关于本次交易期间减持计划的承诺。	2024 年 10 月 9 日	是	自本次交易首次披露之日起至本次交易实施完毕期间	是	--	--

注：与报告期内重大资产重组相关的承诺详见公司于 2024 年 11 月 21 日披露的《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》的“交易各方重要承诺”。

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,000,000
境内会计师事务所审计年限	16 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	李永江、冀少军
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	李永江 4 年、冀少军 1 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	380,000
独立财务顾问	华泰联合证券有限责任公司	4,240,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2024年12月6日，公司第八届董事会审计委员会2024年第五次会议审议通过《关于公司续聘会计师事务所的议案》并同意将该议案提交公司董事会审议。

同日，《关于公司续聘会计师事务所的议案》经公司第八届董事会第二十七次会议审议通过。详见公司《续聘会计师事务所公告》（公告编号：临2024-063）。

2024年12月25日，公司召开2024年第二次临时股东大会审议通过《关于公司续聘会计师事务所的议案》，详见公司《2024年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-068）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

公司 2024 年年度审计费用较 2023 年度（2023 年度审计费用为 130 万元）减少 23.08%，内控审计费用未发生变化。本次价格调整主要基于市场情况参考本年市场收费水平调整。

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

根据联合资信评估股份有限公司于 2021 年至 2024 年期间出具的评级报告及跟踪评级报告的结果显示，本公司的主体信用等级为 AA；根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2019 年至 2024 年期间出具的评级报告及跟踪评级报告的结果显示，本公司控股股东华远集团主体信用等级为 AA+；报告期内本公司和华远集团均保持良好的诚信状况。

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2024年12月27日，公司第八届董事会第二十八次会议审议通过《关于公司向华远金科(北京)经营管理有限公司租赁物业暨关联交易的议案》。同意公司向控股股东华远集团子公司华远金科(北京)经营管理有限公司租赁位于北京市西城区西直门外南路28号北京金融科技中心B座3层306-307室的房屋，租赁建筑面积约1,953.59m²，租金不超过8元/天/平方米(不包含物业管理费及其它费用，含税)，租赁期限为120个月。详见公司于2024年12月28日在上海证券交易所网站、《中国证券报》及《上海证券报》上披露的《关于公司向关联方租赁物业暨关联交易的公告》(公告编号：临2024-071)。截至本报告期末，公司已与华远金科(北京)经营管理有限公司签署《租赁合同》，并已支付租金5,017,339.56元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

1、关于收购北京华远好天地智慧物业服务有限公司100%股权的关联交易

2024年8月29日，公司第八届董事会第二十三次会议审议通过《关于收购北京华远好天地智慧物业服务有限公司100%股权暨关联交易的议案》。同意公司以现金方式收购华远集团持有的华远好天地100%股权，根据中京民信(北京)评估有限责任公司出具的《资产评估报告》，交易价格定为2,756万元。详见公司于2024年8月31日在上海证券交易所网站、《中国证券报》及《上海证券报》上披露的《关于收购北京华远好天地智慧物业服务有限公司100%股权暨关联交易公告》(公告编号：临2024-037)。截至本报告期末，公司已根据《产权交易合同》约定将全部转让价款汇入华远集团指定账户，并已完成华远好天地的股权变更登记手续，公司已持有华远好天地100%股权。

2、关于重大资产出售的关联交易

公司于2024年4月25日召开第八届董事会第二十次会议审议通过《关于筹划重大资产出售暨关联交易的议案》，于2024年10月9日召开第八届董事会第二十四次会议、监事会第十七次会议，于2024年11月20日召开第八届董事会第二十六次会议、监事会第十九次会议，于2024年12月6日召开2024年第一次临时股东大会，会议先后审议通过了《关于华远地产股份有限公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》等相关议案，同意公司将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让给华远集团，即将公司持有的华远置业100%股权，截至评估基准日(即2024年4月30日，下同)公司对华远置业及其子公司的应收款项，截至评估基准日公司的应付债券及应付款项等债务，转让给华远集团，华远集团以现金对价的方式支付公司46,814.29万元。详见公司于2024年4月27日披露的《华远地产股份有限公司关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》(公告编号：临2024-019)、于10月10日披露的《第八届董事会第二十四次会议决议公告》(公告编号：临2024-039)、《第八届监事会第十七次会议决议公告》(公告编号：临2024-040)等相关公告，于11月21日披露的《第八届董事会第二十六次会议决议公告》(公告编号：临2024-052)、《第八届监事会第十九次会议决议公告》(公告编号：临2024-053)及《重大资产出售暨关联交易报告书(草案)(修订稿)》等相关公告，于12月7日披露的《2024年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号：2024-060)等相关公告。

2024年12月27日北京市西城区市场监督管理局出具了《登记通知书》，重大资产重组涉及的

股权交割及过户事宜办理完毕，华远集团已持有华远置业100%的股权。上市公司与华远集团签署《资产交割确认书》，本次重大资产重组涉及的资产完成实质交割，与其相关的各项权利、义务、损失、责任、风险及收益均概括转移至华远集团。详见公司于2025年1月1日披露的《关于重大资产出售暨关联交易之标的资产过户情况的公告》（公告编号：临2024-074）及《重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》。

截至本报告披露日，华远集团已按照《资产转让协议》的约定向公司支付了重大资产重组交易的全部款项。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
经公司 2023 年年度股东大会审议通过，为支持公司的发展，作为公司的控股股东，华远集团及其控股的关联公司 2024 年度将向公司提供不超过 50 亿元的资金周转额度，在公司及公司控股子公司（或其控股的下属公司）需要之时，华远集团提供相应的周转资金（详见会议决议公告）。截至本报告期末，华远集团及其控股的关联公司向公司及公司控股子公司（重大资产重组完成前的）提供周转资金共计约 23.96 亿元。	公司 2023 年年度股东大会决议公告于 2024 年 5 月 21 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》《上海证券报》披露。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京市华远集团有限公司	控股股东				75,000	-75,000	
北京华远资产管理有限公司	母公司的控股子公司				15,800	-15,800	
合计					90,800	-90,800	
关联债权债务形成原因		华远集团及其控股子公司对华远置业借款					
关联债权债务对公司的影响		为公司提供资金支持，助力公司发展					

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

公司于 2024 年 5 月 20 日召开 2023 年年度股东大会审议通过了《关于 2024 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》（详见公司于 2024 年 5 月 21 日披露的相关公告）；华远集团作为公司的控股股东，为支持公司的发展，2024 年度将为公司（含公司的控股子公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他对外融资担保）总额不超过 120 亿元。目前市场上担保费收费标准为 0.5%-5%，华远集团按不高于 0.8% 向公司收取担保费。

截至本报告期末，华远集团为公司及控股子公司（重大资产重组完成前的）提供融资担保共计 98.66 亿元，担保费率为 0.8%。

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
华远地产股份有限公司	公司本部	长沙航立	7,267.50	2020/2/20	2020/2/20	2030/2/20	连带责任担保	无	否	否	/	否	是	母公司的控股子公司
华远地产股份有限公司	公司本部	长沙航开	20,533.33	2022/8/31	2022/8/31	2025/8/23	连带责任担保	无	否	否	/	否	是	母公司的控股子公司
华远地产股份有限公司	公司本部	长沙隆宏	7,312.50	2021/10/8	2021/10/8	2027/3/13	连带责任担保	无	否	否	/	否	是	母公司的控股子公司
华远地产股份有限公司	公司本部	长沙隆宏	4,187.50	2022/7/26	2022/7/26	2027/3/13	连带责任担保	无	否	否	/	否	是	母公司的控股子公司
华远地产股份有限公司	公司本部	长沙隆宏	1,000.00	2024/1/22	2024/1/22	2027/3/13	连带责任担保	无	否	否	/	否	是	母公司的控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											6,196.83			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											40,300.83			
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计											-391,579.95			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											89,166.72			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											129,467.55			
担保总额占公司净资产的比例（%）											193.41%			
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											40,300.83			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）											89,166.72			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											95,998.27			
上述三项担保金额合计（C+D+E）											225,465.82			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明								截至2024年12月31日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为1,656,413.26元抵押贷款提供保证，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。						

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价 格（或 利率）	发行数 量	上市日期	获准上 市交易 数量	交易终止日 期
普通股股票类						
无						
可转换公司债券、分离交易可转债						
无						
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行 公司债券(第一期)	2024 年 1 月 19 日	3.50	20.00	2024-01-26	20.00	2026-01-22
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行 公司债券(第二期)	2024 年 3 月 12 日	3.88	20.00	2024-03-19	20.00	2027-03-13

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种一)	2024 年 3 月 28 日	3.39	8.00	2024-04-08	8.00	2026-03-31
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种二)	2024 年 3 月 28 日	3.68	6.00	2024-04-08	6.00	2027-03-31
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)(品种二)	2024 年 7 月 30 日	2.44	10.00	2024-08-07	10.00	2027-07-31
其他衍生证券						
无						

注：公司已在报告期内完成重大资产重组，表中在存续期的公司债券的转让事宜已经相应债券的持有人会议审议通过，并均已完成债券承继手续，债务主体已由华远地产变更为华远集团。

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	52,098
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	43,881

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结情 况		股东性质
					股 份 状 态	数 量	
北京市华远集团有 限公司	23,184,600	1,111,769,408	47.39	0	质押	220,000,000	国有法人
天津华远浩利企业 管理咨询股份有 限公司	0	160,449,031	6.84	0	无		境内非国有法人
北京北控京泰投资 管理有限公司	-22,078,800	90,387,300	3.85	0	无		国有法人

中央汇金资产管理 有限责任公司	0	43,418,720	1.85	0	无		国有法人
南京栖霞建设股份 有限公司	0	27,000,080	1.15	0	无		境内非国有法人
沈淑英	未知	24,815,200	1.06	0	无		境内自然人
杨佩玲	未知	8,980,000	0.38	0	无		境内自然人
杨霞	未知	6,451,495	0.27	0	无		境内自然人
王晓东	-560,000	5,500,000	0.23	0	无		境内自然人
胡朝栋	未知	5,258,100	0.22	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
北京市华远集团有限公司	1,111,769,408		人民币普通股	1,111,769,408			
天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	160,449,031		人民币普通股	160,449,031			
北京北控京泰投资管理有限公司	90,387,300		人民币普通股	90,387,300			
中央汇金资产管理有限责任公司	43,418,720		人民币普通股	43,418,720			
南京栖霞建设股份有限公司	27,000,080		人民币普通股	27,000,080			
沈淑英	24,815,200		人民币普通股	24,815,200			
杨佩玲	8,980,000		人民币普通股	8,980,000			
杨霞	6,451,495		人民币普通股	6,451,495			
王晓东	5,500,000		人民币普通股	5,500,000			
胡朝栋	5,258,100		人民币普通股	5,258,100			
上述股东关联关系或 一致行动的说明	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司为一致行动人 关系，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。						

注：2024年2月8日公司发布《关于推动公司“提质增效重回报”暨控股股东增持公司股份计划及首次增持的公告》，公司控股股东华远集团计划自2024年2月7日起12个月内，后延期至24个月内，通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持本公司股份，拟累计增持金额不低于3,500万元，不超过6,569万元，且合计增持比例不超过公司总股本的2%。截至本报告披露日，华远集团根据上述增持计划通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计增持公司A股股份23,184,600股，占公司总股本的0.99%，累计增持金额为人民币25,155,877元（不含交易费用）。

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	北京市华远集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王乐斌
成立日期	1993-09-28
主要经营业务	资产管理；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	至报告期末，持有北京银行股份有限公司（股票代码 601169）0.92%的股份；持有招商银行股份有限公司（股票代码 600036）0.08%的股份。
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

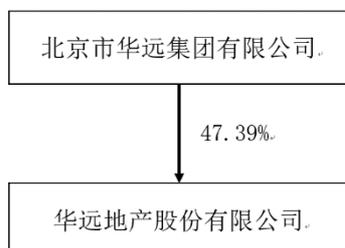
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

名称	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	高翔
成立日期	2004-01-01
主要经营业务	国有资产监督管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	根据公开信息显示，西城区国资委同时为以下上市公司的实际控制人：金融街（000402.SZ）、菜百股份（605599.SH）、金融街物业（1502.HK）
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

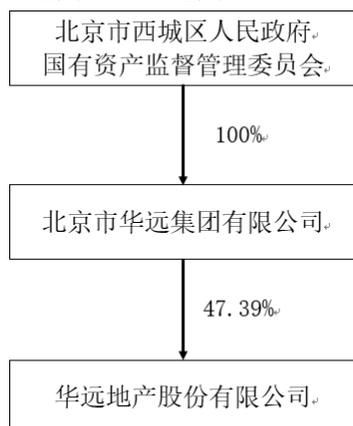
适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21华远01	175723	2021年1月26日	2021年1月28日	-	2024年1月28日	0.00	4.50	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21华远02	175933	2021年3月26日	2021年3月30日	-	2024年3月30日	0.00	4.40	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	21华远03	188247	2021年6月9日	2021年6月11日	-	2024年6月11日	0.00	4.20	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	21华远04	188600	2021年8月16日	2021年8月18日	-	2024年8月18日	0.00	3.73	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
华远地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22华远01	185842	2022年5月26日	2022年5月30日	-	2024年5月30日	0.00	3.19	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者发行	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
华远地产股份有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24华远01	253485	2024年1月19日	2024年1月23日	-	2026年1月23日	20.00	3.50	采用单利计息,付息频率为按年付息,到期一次性偿还本金	上海证券交易所	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
华远地产股份有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	24华远02	253952	2024年3月12日	2024年3月14日	-	2027年3月14日	20.00	3.88	采用单利计息,付息频率为按年付息,到期一次性偿还本金	上海证券交易所	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
华远地产股份有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种一)	24华远04	254289	2024年3月28日	2024年4月1日	-	2026年4月1日	8.00	3.39	采用单利计息,付息频率为按年付息,到期一次性偿还本金	上海证券交易所	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
华远地产股份有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种二)	24华远05	254290	2024年3月28日	2024年4月1日	-	2027年4月1日	6.00	3.68	采用单利计息,付息频率为按年付息,到期一次性偿还本金	上海证券交易所	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否
华远地产股份有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)(品种二)	24华远07	255390	2024年7月30日	2024年8月1日	-	2027年8月1日	10.00	2.44	采用单利计息,付息频率为按年付息,到期一次性偿还本金	上海证券交易所	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者发行	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交	否

注：公司已在报告期内完成重大资产重组，表中在存续期的公司债券的转让事宜已经相应债券的持有人会议审议通过，并均已完成债券承继手续，债务主体已由华远地产变更为华远集团。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	公司于 2024 年 1 月 29 日支付了 2023 年 1 月 28 日至 2024 年 1 月 27 日期间的利息并归还本金，并于 2024 年 1 月 29 日摘牌。
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	公司于 2024 年 4 月 1 日支付了 2023 年 3 月 30 日至 2024 年 3 月 29 日期间的利息并归还本金，并于 2024 年 4 月 1 日摘牌。
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	公司于 2024 年 6 月 11 日支付了 2023 年 6 月 11 日至 2024 年 6 月 10 日期间的利息并归还本金，并于 2024 年 6 月 11 日摘牌。
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	公司于 2024 年 8 月 19 日支付了 2023 年 8 月 17 日至 2024 年 8 月 16 日期间的利息并归还本金，并于 2024 年 8 月 19 日摘牌。
华远地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	公司于 2024 年 5 月 30 日支付了 2023 年 5 月 30 日至 2024 年 5 月 29 日期间的利息并归还本金，并于 2024 年 5 月 30 日摘牌。
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	公司已在报告期内完成重大资产重组，在存续期的公司债券的转让事宜已经相应债券的持有人会议审议通过，并均已完成债券承继手续，债务主体已由华远地产变更为华远集团。
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)	
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种一)	
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第三期)(品种二)	
华远地产股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第四期)(品种二)	

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座	--	姜琪、张藤一、王翔驹、张翼、马征、刘宗景、韩文博、金通	010-60837531、010-60834513
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	--	王露、程达明、祁秦、李聪、张路灿、李大方、王轩、特日格勒	010-65051166
申万宏源证券有限公司	上海市徐汇区长乐路989号45层	--	邱源、杨林岱、胡文平、孙钦璐、段鹏飞	010-88013859
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层	--	宋莹莹、张琳、李杰	010-85679696
北京国枫律师事务所	北京市东城区建国门内大街26号新闻大厦7层	--	毛国权、曹亚娟	010-88004488、010-66090088
北京植德律师事务所	北京市东城区东直门南大街1号北京来福士中心办公楼5层	--	曹亚娟、龚若舟、胡遐龄	010-56500900
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区南京东路61号四楼	李永江、朱锦梅、吴雪、高慧丽	李永江、朱锦梅、吴雪、高慧丽	010-68286868

注：表中信息均根据债券发行时的信息汇总。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

联合资信评估股份有限公司于2024年6月出具《华远地产股份有限公司2024年跟踪评级报告》，维持本公司主体长期信用等级为AA，维持“21华远04”信用等级为AAA，评级展望稳定；于2024年2月、3月、7月分别对“24华远01”、“24华远02”、“24华远04”、“24华远05”、“24华远07”出具《信用评级报告》，确定公司主体长期信用等级为AA，债券信用等级为AAA，评级展望稳定。

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
“21 华远 01”、“21 华远 02”、“21 华远 03”、“21 华远 04”、“22 华远 01”、“24 华远 01”、“24 华远 02”、“24 华远 04”、“24 华远 05”、“24 华远 07”由北京金融街资本运营集团有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保；“21 华远 01”、“21 华远 02”、“21 华远 03”、“21 华远 04”、“24 华远 02”、“24 华远 05”、“24 华远 07”债券期限为 3 年期，“22 华远 01”、“24 华远 01”、“24 华远 04”债券期限为 2 年期，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；其他偿债保障措施包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等。	正常执行	否	--	--		--

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

担保人 2024 年度未经审计的主要财务数据及财务指标如下表：

项目	2024 年度
总资产（亿元）	3,913.33
净资产（亿元）	903.86
资产负债率（%）	76.90%
净资产收益率（%）	-11.55%
流动比率	1.71
速动比率	1.15

(二) 公司债券募集资金情况

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

□ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
253485	24 华远 01	否	--	20.00	0	0.00
253952	24 华远 02	否	--	20.00	0	0.02
254289	24 华远 04	否	--	8.00	0	0.02
254290	24 华远 05	否	--	6.00	0	0.01
255390	24 华远 07	否	--	10.00	0	0.00

2、 募集资金用途变更调整情况

□ 适用 √ 不适用

3、 募集资金的使用情况

(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
253485	24 华远 01	20.00	0	20.00	0	0	0
253952	24 华远 02	20.00	0	20.00	0	0	0
254289	24 华远 04	8.00	0	8.00	0	0	0
254290	24 华远 05	6.00	0	6.00	0	0	0
255390	24 华远 07	10.00	0	10.00	0	0	0

(2). 募集资金用于特定项目

□ 适用 √ 不适用

(3). 临时补流

□ 适用 √ 不适用

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
253485	24 华远 01	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券本金。	是	是	是
253952	24 华远 02	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券本金。	是	是	是
254289	24 华远 04	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券本金。	是	是	是
254290	24 华远 05	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券本金。	是	是	是
255390	24 华远 07	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券本金。	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

适用 不适用

因募集资金违规使用行为被处罚处分

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0% 是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 74 亿元和 2.9 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-96.08%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券					
银行贷款					
非银行金融机构贷款					
其他有息债务			2.90	2.90	100
合计			2.90	2.90	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 2.9 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 138.58 亿元和 12.19 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-91.20%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券					
银行贷款		0.23	9.06	9.29	76.22
非银行金融机构贷款					
其他有息债务			2.90	2.90	23.78
合计		0.23	11.96	12.19	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 2.9 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的， 说明原因
公司信用类债券	0.00	74.00	-100.00	重大资产重组后，公司债、中票、华远置业及其子公司债务转移至华远集团。
银行贷款	9.29	42.54	-78.16	
非银行金融机构贷款	0.00	5.64	-100.00	
其他有息债务	2.90	16.40	-82.31	

(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 华远地产 MTN001	102200157	2022 年 5 月 30 日	2022 年 6 月 1 日	2024 年 6 月 1 日	0	3.34	每 12 个月付息一次, 到期还本	银行间市场交易商协会	面向银行间债券市场的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 华远地产 MTN001	102400689	2024 年 3 月 22 日	2024 年 3 月 25 日	2027 年 3 月 25 日	10.00	3.58	每 12 个月付息一次, 到期还本	银行间市场交易商协会	面向银行间债券市场的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期定向资产担保债务融资工具	24 华远地产 PPN001 (资产担保)	032480079	2024 年 1 月 25 日	2024 年 1 月 26 日	2026 年 1 月 26 日	2.90	5.50	每 12 个月付息一次, 到期还本	银行间市场交易商协会	面向银行间债券市场的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否

注：公司已在报告期内完成重大资产重组，表中在存续期的中期票据“24 华远地产 MTN001”已完成承继手续，债务主体已由华远地产变更为华远集团。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	公司于 2024 年 5 月 31 日兑付了本金及支付了当期利息。

债券名称	付息兑付情况的说明
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	公司已在报告期内完成重大资产重组，“24 华远地产 MTN001”已完成承继手续，债务主体已由华远地产变更为华远集团。
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期定向资产担保债务融资工具	公司于 2025 年 1 月 24 日支付了 2024 年 1 月 26 日至 2025 年 1 月 26 日期间的利息。

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	--	姜琪、张藤一、王翔驹、马征、张翼、刘宗景、金通	010-60837531
中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号	--	丁敏英	010-56366632
北京植德律师事务所	北京市东城区东直门南大街 1 号来福士中心办公楼 5 层	--	曹亚娟	010-56500900
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼	朱锦梅、吴雪、李永江、高慧丽	朱锦梅	021-63392558
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 Soho6 号楼	--	曹闰、杨萱	010-66428877
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	--	李杰	010-85679696
浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路 1788 号	--	陈羽洁、谢立伟	0571-87659580、010-83321387

注：表中信息均根据债券发行时的信息汇总。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	10.00	10.00	0	正常	不适用	是
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	10.00	10.00	0	正常	不适用	是
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期定向资产担保债务融资工具	2.90	2.86	0.04	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

报告期内，联合资信评估股份有限公司出具评级报告，维持本公司主体长期信用等级为 AA，维持“22 华远地产 MTN001”信用等级为 AAA，评级展望稳定。

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据由北京金融街资本运营集团有限公司提供担保,担保范围包括本期债券本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。	正常	否	--	--		--
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期中期票据由北京金融街资本运营集团有限公司提供担保,担保范围包括本期债券本金、利息及其孳息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。	正常	否	--	--		--
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期定向资产担保债务融资工具由华远集团提供担保,担保范围包括本期债权融资计划的全部本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用及其他应支付合理费用。	正常	否	--	--		--

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	报告期内，公司合并报表范围净利润为-143,177.15 万元，亏损金额占上年末净资产比例为 40.75%。
亏损原因	房地产市场仍处于筑底阶段，本期公司结利项目毛利水平保持低位，随项目进度计入费用的利息增加，同时在谨慎性原则下计提减值准备。
对公司生产经营和偿债能力的影响	无

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-148,021.63	-155,543.01	不适用	本期亏损收窄所致
流动比率	3.82	0.99	285.61	本期实施资产重组所致
速动比率	2.83	0.25	1,039.26	
资产负债率 (%)	68.16	88.51	-23.00	
EBITDA 全部债务比	-0.3225	-0.0175	不适用	
利息保障倍数	-1.08	-0.98	不适用	本期利息支出略有下降所致
现金利息保障倍数	-1.22	1.27	-196.06	本期经营活动现金流净额为负所致
EBITDA 利息保障倍数	-0.69	-0.68	不适用	本期利息支出略有下降所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

华远地产股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了华远地产股份有限公司（以下简称华远地产）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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
（一）房地产开发项目的收入确认	
2024 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	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： （1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； （2）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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>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“五、重要会计政策及会计估计”中的“34.收入”，本期收入情况详见财务报表附注七、61 所述。</p>	<p>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>
<p>(二) 存货跌价准备的计提</p>	
<p>请参阅财务报表附注“五、16 及七、10”所述，于 2024 年 12 月 31 日，公司开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)金额约为人民币 22,705.07 万元，约占公司资产总额的 10.80%。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</p>	<p>我们就评估存货跌价准备的计提实施的审计程序主要包括：</p> <p>(1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；</p> <p>(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，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，</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
跌价准备的计提识别为关键审计事项。	评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。

四、 其他信息

华远地产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括华远地产 2024 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。

**立信会计师事务所
(特殊普通合伙)**

中国注册会计师：李永江

中国注册会计师：冀少军

中国·上海

2025 年 04 月 28 日

二、财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	201,318,479.82	2,643,130,887.47
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	16,387,048.30	21,610,459.09
应收款项融资			
预付款项	七、8	6,611,137.47	59,784,015.67
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	372,746,370.49	1,588,547,351.09
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	228,982,233.50	16,706,452,961.74
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、13		
其他流动资产		57,440,155.43	1,277,978,713.65
流动资产合计		883,485,425.01	22,297,504,388.71
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	七、17		449,394,378.86
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19		51,888,807.87
投资性房地产	七、20	209,346,628.94	5,342,777,670.26
固定资产	七、21	992,120,166.26	1,577,136,753.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	312,277.43	319,928,993.85
无形资产	七、26	59,129.00	35,918,150.30
其中：数据资源			

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			41,593,308.69
长期待摊费用	七、28	506,927.73	35,469,034.18
递延所得税资产	七、29	16,298,578.70	429,721,782.46
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,218,643,708.06	8,283,828,879.48
资产总计		2,102,129,133.07	30,581,333,268.19
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	64,023,586.95	3,775,992,792.13
预收款项	七、37	4,831,349.74	57,824,941.06
合同负债	七、38	13,430,467.54	4,386,287,986.97
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	10,205,404.19	33,386,825.03
应交税费	七、40	9,513,277.13	1,311,349,355.03
其他应付款	七、41	88,771,629.16	4,153,133,678.99
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	37,965,551.68	8,418,649,624.92
其他流动负债	七、44	2,612,174.85	378,781,439.55
流动负债合计		231,353,441.24	22,515,406,643.68
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	905,984,376.00	3,623,346,835.59
应付债券	七、46	284,017,657.64	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	397,122.41	308,099,326.44
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50		6,659,515.44
递延收益			
递延所得税负债	七、29	10,990,882.20	214,415,637.75
其他非流动负债	七、52		400,000,000.00
非流动负债合计		1,201,390,038.25	4,552,521,315.22

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
负债合计		1,432,743,479.49	27,067,927,958.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具	七、54		2,174,050,000.00
其中：优先股			
永续债	七、54		2,174,050,000.00
资本公积	七、55	2,811,516,410.60	1,291,771,189.34
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	411,946,384.45	411,946,384.45
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-4,900,178,015.47	-3,298,871,339.27
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		669,385,653.58	2,924,997,108.52
少数股东权益			588,408,200.77
所有者权益（或股东权益） 合计		669,385,653.58	3,513,405,309.29
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		2,102,129,133.07	30,581,333,268.19

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		81,672,651.92	148,454,809.56
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			30,188,679.23
其他应收款	十九、2	439,849,039.64	9,969,412,157.02
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
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		3,050,908.86	2,483,829.86
流动资产合计		524,572,600.42	10,150,539,475.67
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	十九、3	118,770,932.65	
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			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
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		118,770,932.65	
资产总计		643,343,533.07	10,150,539,475.67
流动负债：			

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
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		78,608.85	11,885.47
应交税费		306,297.64	9,600.00
其他应付款		73,485,695.68	14,889,527.57
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		14,682,739.68	7,577,752,049.41
其他流动负债			
流动负债合计		88,553,341.85	7,592,663,062.45
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		284,017,657.64	
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		284,017,657.64	
负债合计		372,570,999.49	7,592,663,062.45
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			1,253,015,244.49
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			411,946,384.45
未分配利润		-2,075,328,340.42	-1,453,186,089.72
所有者权益（或股东权益）合计		270,772,533.58	2,557,876,413.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		643,343,533.07	10,150,539,475.67

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		4,629,327,804.62	16,011,223,217.93
其中：营业收入	七、61	4,629,327,804.62	16,011,223,217.93
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,185,801,791.01	15,045,971,128.53
其中：营业成本	七、61	3,908,795,534.83	13,648,102,291.59
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	178,748,761.07	491,659,773.08
销售费用	七、63	166,724,545.95	394,340,029.25
管理费用	七、64	326,127,611.05	328,402,320.50
研发费用			
财务费用	七、66	605,405,338.11	183,466,714.11
其中：利息费用	七、66	618,290,787.50	190,667,615.63
利息收入	七、66	15,285,086.35	10,114,504.52
加：其他收益	七、67	80,102,175.71	33,020,401.22
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	-11,533,553.24	21,591,218.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、68	-11,533,553.24	21,149,803.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	-5,664,958.31	-9,307,476.86
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-7,749,102.87	-13,496,721.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-842,059,256.70	-1,854,857,592.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	-522,380.55	2,495,403.73
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,343,901,062.35	-855,302,677.76
加：营业外收入	七、74	16,387,012.63	6,424,609.36
减：营业外支出	七、75	4,742,248.09	17,505,956.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,332,256,297.81	-866,384,024.92
减：所得税费用		99,515,192.25	554,642,277.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	七、76	-1,431,771,490.06	-1,421,026,302.70

项目	附注	2024 年度	2023 年度
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-1,431,771,490.06	-1,421,026,302.70
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)		-1,406,845,061.61	-1,528,561,890.35
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-24,926,428.45	107,535,587.65
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额			
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)	二十、 2	-0.683	-0.774
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.683	-0.774

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：4,816,275.10 元，上期被合并方实现的净利润为：8,185,960.29 元。

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	十九、4	2,622,107.35	
减：营业成本			
税金及附加		310,524.37	
销售费用			
管理费用		14,427,002.21	5,653,405.72
研发费用			
财务费用		-10,584,263.05	2,297,047.95
其中：利息费用		67,304.12	2,044,973.52
利息收入		9,921,536.66	117,044.62
加：其他收益		2,388.92	10,155.35
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）		-1,528,767.26	-1,857,536,154.63
加：营业外收入		0.19	0.03
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,528,767.07	-1,857,536,154.60
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,528,767.07	-1,857,536,154.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,528,767.07	-1,857,536,154.60
（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			

项目	附注	2024 年度	2023 年度
(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		-1,528,767.07	-1,857,536,154.60
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,269,902,442.37	6,670,928,040.85
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		108,723,546.88	265,776,911.18
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	355,654,972.65	845,034,330.85
经营活动现金流入小计		2,734,280,961.90	7,781,739,282.88
购买商品、接受劳务支付的现金		2,086,813,813.95	4,090,865,423.79
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		258,017,279.97	299,180,287.37
支付的各项税费		885,551,102.86	722,156,862.61
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	1,422,504,128.61	2,592,311,625.40
经营活动现金流出小计		4,652,886,325.39	7,704,514,199.17
经营活动产生的现金流量净额		-1,918,605,363.49	77,225,083.71
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,583,646.61	21,435,797.99
取得投资收益收到的现金		6,353,418.75	12,846,667.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		600.00	1,969,459.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、78		38,000,000.00
投资活动现金流入小计		7,937,665.36	74,251,924.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,011,956.85	48,113,159.57
投资支付的现金			11,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		72,860,000.00	5,930,904.14
支付其他与投资活动有关的现金	七、78		38,000,000.00
投资活动现金流出小计		105,871,956.85	103,544,063.71
投资活动产生的现金流量净额		-97,934,291.49	-29,292,139.48

项目	附注	2024年度	2023年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		10,812,153,602.08	1,637,196,314.27
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	2,169,020,000.00	1,352,500,000.00
筹资活动现金流入小计		12,981,173,602.08	2,989,696,314.27
偿还债务支付的现金		10,467,456,115.74	2,767,764,368.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		866,466,907.89	985,717,149.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		6,381,340.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	1,702,847,646.12	2,062,163,738.64
筹资活动现金流出小计		13,036,770,669.75	5,815,645,256.78
筹资活动产生的现金流量净额		-55,597,067.67	-2,825,948,942.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		91,835.46	92,209.32
五、现金及现金等价物净增加额		-2,072,044,887.19	-2,777,923,788.96
加：期初现金及现金等价物余额		2,265,682,061.24	5,043,605,850.20
六、期末现金及现金等价物余额		193,637,174.05	2,265,682,061.24

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,198,834.50	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,552,250,002.99	1,963,322,124.32
经营活动现金流入小计		4,553,448,837.49	1,963,322,124.32
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金			752,543.96
支付的各项税费		215,720.61	
支付其他与经营活动有关的现金		4,338,225,325.60	639,542,905.67
经营活动现金流出小计		4,338,441,046.21	640,295,449.63
经营活动产生的现金流量净额		215,007,791.28	1,323,026,674.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		140,442,871.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		140,442,871.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		129,460,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		129,460,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		10,982,871.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,690,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		7,690,000,000.00	
偿还债务支付的现金		7,400,000,000.00	716,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		301,970,000.00	332,285,068.50
支付其他与筹资活动有关的现金		288,323,391.02	127,517,149.46
筹资活动现金流出小计		7,990,293,391.02	1,175,802,217.96
筹资活动产生的现金流量净额		-300,293,391.02	-1,175,802,217.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		674.01	550.94
五、现金及现金等价物净增加额		-74,302,054.73	147,225,007.67
加：期初现金及现金等价物余额		148,450,737.85	1,225,730.18
六、期末现金及现金等价物余额		74,148,683.12	148,450,737.85

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 永续债	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,346,100,874.00	2,174,050,000.00	1,276,771,189.34	411,946,384.45	-3,297,825,996.82	2,911,042,450.97	588,408,200.77	3,499,450,651.74
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他			15,000,000.00		-1,045,342.45	13,954,657.55		13,954,657.55
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	2,174,050,000.00	1,291,771,189.34	411,946,384.45	-3,298,871,339.27	2,924,997,108.52	588,408,200.77	3,513,405,309.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-2,174,050,000.00	1,519,745,221.26		-1,601,306,676.20	-2,255,611,454.94	-588,408,200.77	-2,844,019,655.71
（一）综合收益总额					-1,406,845,061.61	-1,406,845,061.61	-24,926,428.45	-1,431,771,490.06
（二）所有者投入和减少资本		-776,410,000.00				-776,410,000.00		-776,410,000.00
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本		-776,410,000.00				-776,410,000.00		-776,410,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配					-194,461,614.59	-194,461,614.59	-13,399,340.00	-207,860,954.59
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							-13,399,340.00	-13,399,340.00
4. 其他					-194,461,614.59	-194,461,614.59		-194,461,614.59
（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		-1,397,640,000.00	1,519,745,221.26			122,105,221.26	-550,082,432.32	-427,977,211.06
四、本期期末余额	2,346,100,874.00		2,811,516,410.60	411,946,384.45	-4,900,178,015.47	669,385,653.58	0.00	669,385,653.58

华远地产股份有限公司 2024 年年度报告

项目	2023 年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 永续债	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	2,346,100,874.00	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								
其他			15,000,000.00		-9,231,302.74	5,768,697.26		5,768,697.26
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	3,149,050,000.00	1,291,771,189.34	411,946,384.45	-589,709,350.92	6,609,159,096.87	-317,375,855.51	6,291,783,241.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-975,000,000.00			-2,709,161,988.35	-3,684,161,988.35	905,784,056.28	-2,778,377,932.07
（一）综合收益总额					-1,528,561,890.35	-1,528,561,890.35	107,535,587.65	-1,421,026,302.70
（二）所有者投入和减少资本		-975,000,000.00				-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		-975,000,000.00				-975,000,000.00		-975,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配					-287,907,968.06	-287,907,968.06	-94,443,661.31	-382,351,629.37
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							-94,443,661.31	-94,443,661.31
4. 其他					-287,907,968.06	-287,907,968.06		-287,907,968.06
（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					-892,692,129.94	-892,692,129.94	892,692,129.94	
四、本期期末余额	2,346,100,874.00	2,174,050,000.00	1,291,771,189.34	411,946,384.45	-3,298,871,339.27	2,924,997,108.52	588,408,200.77	3,513,405,309.29

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度				
一、上年年末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,946,384.45	-1,453,186,089.72	2,557,876,413.22
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	411,946,384.45	-1,453,186,089.72	2,557,876,413.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-1,253,015,244.49	-411,946,384.45	-622,142,250.70	-2,287,103,879.64
（一）综合收益总额				-1,528,767.07	-1,528,767.07
（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		-1,253,015,244.49	-411,946,384.45	-620,613,483.63	-2,285,575,112.57
四、本期期末余额	2,346,100,874.00			-2,075,328,340.42	270,772,533.58

项目	2023 年度				
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、本年期初余额	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）				-1,857,536,154.60	-1,857,536,154.60
（一）综合收益总额				-1,857,536,154.60	-1,857,536,154.60
（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

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

截至2024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2025年4月28日批准报出。

2、合并财务报表范围

截至2024年12月31日，公司纳入合并财务报表范围的子公司如下：

子公司名称	子公司简称
北京华远新航酒店管理有限公司（曾用名：华远新航智造建设管理（北京）有限公司）	华远新航
北京华远好天地智慧物业服务有限公司	华远好天地
长沙橘韵投资有限公司	长沙橘韵

截至2024年12月31日，公司将其持有的房地产开发业务相关资产及负债已转让至北京市华远集团有限公司，涉及的相关子公司在资产负债表日不纳入合并财务报表范围，具体如下：

子公司名称	子公司简称
北京市华远置业有限公司	华远置业
北京新威房地产开发有限责任公司	新威
北京金秋莱太房地产开发有限公司	金秋莱太
北京华和房地产开发有限公司	华和
北京新通源远房地产开发有限公司	新通源远
北京新通致远房地产开发有限公司	新通致远
北京嘉华利远商业管理有限公司	嘉华利远
北京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
华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	华尚泽远
天津利创房地产开发有限公司	天津利创
西安万华房地产开发有限公司	西安万华
西安鸿华房地产开发有限公司	西安鸿华
西安唐明宫置业有限公司	西安唐明宫
西安骏华房地产开发有限公司	西安骏华
陕西杰诚置业有限责任公司	陕西杰诚
西安乾坤湾置业有限公司	西安乾坤湾
西安泽华房地产开发有限公司	西安泽华
西安曲江唐瑞置业有限公司	曲江唐瑞
银川志华房地产开发有限公司	银川志华
银川君华房地产开发有限公司	银川君华
银川创华房地产开发有限公司	银川创华
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
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	长沙隆宏致远
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	长沙隆卓致远
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	长沙隆熙
长沙隆旺致远房地产开发有限公司	长沙隆旺致远
长沙航立实业有限公司	长沙航立
长沙隆锦致远房地产开发有限公司	长沙隆锦致远
长沙航开房地产开发有限公司	长沙航开
上海誉力置业有限公司	上海誉力
香港誉力置业有限公司	香港誉力
广州上和拓远置业有限公司	广州上和
广州高雅房地产开发有限公司	广州高雅
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	篆山澜岛
重庆筑华房地产开发有限公司	重庆筑华
重庆华远皓华房地产开发有限公司	重庆皓华
佛山市华信致远房地产开发有限公司	华信致远
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	佛山美玖
华远有限公司（BVI）	华远 BVI
北京华乐致远房地产经纪有限公司	华乐致远
长沙锦华致远房地产经纪有限公司	锦华致远
北京华兴睿远城市更新运营管理有限公司	华兴睿远
北京更欣汇商业管理有限公司	更欣汇
华远正合（北京）企业管理中心（有限合伙）	华远正合

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

2、持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收款项实际核销	单项金额超过资产总额 0.5%
账龄超过一年的重要预付款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的承诺事项	预计影响合并报表净资产总额 1%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 1%以上的或有事项

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公

允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

9、 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。

10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

11、 金融工具

适用 不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

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。

12、 应收票据

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

14、 应收款项融资

适用 不适用

15、 其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

16、 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 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。

5、 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。

6、 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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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

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金融工具。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

19、 长期股权投资

适用 不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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的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。

20、 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—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。

21、 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

22、 在建工程

适用 不适用

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

23、 借款费用

适用 不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

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

24、 生物资产

适用 不适用

25、 油气资产

适用 不适用

26、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	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。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27、长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

28、长期待摊费用

适用 不适用

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

各项费用的摊销期限及摊销方法为：

项目	摊销方法	摊销年限
装修费	收益期内平均摊销	3

29、合同负债

适用 不适用

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

30、 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

31、 预计负债

适用 不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

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

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

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

32、 股份支付

适用 不适用

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

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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。

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

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

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

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

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

34、收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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，属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

对于在某一时间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。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

(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) 酒店客房、餐饮服务

公司酒店对外提供客房、餐饮服务时，在已提供且取得收取服务费的权利时予以确认收入。

(3) 物业服务

公司提供物业服务属于在某一时段内履行的履约义务，在履约义务履行的期间内按月确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

36、 政府补助

适用 不适用

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府补助文件明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府补助文件未明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

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。

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损），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。

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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。

39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括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。投资性房地产的成本，包括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。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。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。

40、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

其他说明：

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

— 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

— 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

— 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。本公司执行该规定，该政策对公司无影响。

(2) 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。本公司自 2024 年度起执行该规定，该政策对公司无影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

41、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%、2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税（注）	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

注：本公司及子公司房地产开发产品取得的预售收入按开发产品当地税务机关规定的比例预缴，符合收入确认条件时按当期确认的收入减去规定的扣除项目金额后的余额来计算土地增值税。房地产项目符合税务规定的土地增值税清算条件时进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。各项目公司参照各地区公告的土地增值税清算规则计算土地增值税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）

华远 BVI	0
誉和	5.00
香港誉力	8.25

2、 税收优惠

适用 不适用

1、《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，本公司及子公司符合条件的享受增值税小规模纳税人增值税减免税收优惠。

2、《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。

根据上述文件规定，本公司及子公司符合条件的享受增值税留抵退税的税收优惠。

3、根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加；对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。根据上述文件规定，本公司及子公司符合条件的享受增值税小规模纳税人、小微企业税收优惠政策。

3、 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	111,700.00	151,984.59
银行存款	201,077,595.65	2,524,508,510.95
其他货币资金	129,184.17	88,343,677.34
存放财务公司存款		30,126,714.59
合计	201,318,479.82	2,643,130,887.47
其中：存放在境外的款项总额		1,738,506.96

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	16,330,599.40	21,545,668.91
1 年以内小计	16,330,599.40	21,545,668.91
1 至 2 年	62,721.00	54,595.43
2 至 3 年		809.00
3 年以上		
3 至 4 年		30,176.00
4 至 5 年		
5 年以上		614,945.22
合计	16,393,320.40	22,246,194.56

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	11,340,851.93	69.18			11,340,851.93	8,538,009.06	38.38			8,538,009.06
其中：										
按单项计提坏账准备	11,340,851.93	69.18			11,340,851.93	8,538,009.06	38.38			8,538,009.06
按组合计提坏账准备	5,052,468.47	30.82	6,272.10	0.12	5,046,196.37	13,708,185.50	61.62	635,735.47	4.64	13,072,450.03
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	5,052,468.47	30.82	6,272.10	0.12	5,046,196.37	13,708,185.50	61.62	635,735.47	4.64	13,072,450.03
合计	16,393,320.40	/	6,272.10	/	16,387,048.30	22,246,194.56	/	635,735.47	/	21,610,459.09

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,989,747.47		
1 至 2 年	62,721.00	6,272.10	10.00
合计	5,052,468.47	6,272.10	

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	635,735.47	31,803.59			-661,266.96	6,272.10
合计	635,735.47	31,803.59			-661,266.96	6,272.10

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
单位 1	5,025,839.06		5,025,839.06	30.66	
单位 2	4,539,907.79		4,539,907.79	27.69	
单位 3	865,743.64		865,743.64	5.28	

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
单位 4	280,461.00		280,461.00	1.71	
单位 5	258,000.00		258,000.00	1.57	
合计	10,969,951.49		10,969,951.49	66.91	

其他说明:

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	6,467,230.76	97.82	52,054,265.83	87.08
1至2年	80,000.00	1.21	1,551,235.69	2.59
2至3年	3,353.11	0.05	6,069,410.54	10.15
3年以上	60,553.60	0.92	109,103.61	0.18
合计	6,611,137.47	100.00	59,784,015.67	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
单位 1	2,074,042.80	31.37
单位 2	720,000.00	10.89
单位 3	522,984.00	7.91
单位 4	412,815.83	6.24
单位 5	250,000.00	3.78
合计	3,979,842.63	60.19

其他说明：

□适用 √不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	372,746,370.49	1,588,547,351.09
合计	372,746,370.49	1,588,547,351.09

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例:

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	372,737,457.17	484,198,671.27
1 年以内小计	372,737,457.17	484,198,671.27
1 至 2 年	2,587.78	527,527,820.38
2 至 3 年	5,993.31	275,780,009.40
3 年以上		
3 至 4 年		336,209,166.66
4 至 5 年	4,778.00	78,951,789.85
5 年以上	7,704,673.39	91,630,463.76
合计	380,455,489.65	1,794,297,921.32

(1)、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		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	371,601,380.60	97.67			371,601,380.60	1,648,469,334.53	91.87	172,218,023.16	10.45	1,476,251,311.37
按信用风险特征组合计提坏账准备	8,854,109.05	2.33	7,709,119.16	87.07	1,144,989.89	145,828,586.79	8.13	33,532,547.07	22.99	112,296,039.72
合计	380,455,489.65	100.00	7,709,119.16		372,746,370.49	1,794,297,921.32	100.00	205,750,570.23		1,588,547,351.09

(2) 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	327,700,029.00			预计信用损失		
单位 2	40,821,917.81			预计信用损失		
合计	368,521,946.81					

(3) 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	1,136,076.57		0.00
1 至 2 年	2,587.78	258.78	10.00
2 至 3 年	5,993.31	1,797.99	30.00
3 至 4 年			
4 至 5 年	4,778.00	2,389.00	50.00
5 年以上	7,704,673.39	7,704,673.39	100.00
合计	8,854,109.05	7,709,119.16	

按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	371,301,380.60	444,814,586.97
项目合作款		1,204,713,859.20
押金保证金	972,300.00	72,410,144.26
代扣代缴款	5,026,857.87	52,015,724.81
代垫款	2,751,182.40	14,607,623.28
其他	403,768.78	5,735,982.80
合计	380,455,489.65	1,794,297,921.32

(2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	33,532,547.07		172,218,023.16	205,750,570.23
2024年1月1日余额在本期	33,532,547.07		172,218,023.16	205,750,570.23
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				

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)	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,708,909.55		3,008,389.73	7,717,299.28
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-30,532,337.46		-175,226,412.89	-205,758,750.35
2024年12月31日余额	7,709,119.16			7,709,119.16

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	1,607,781,115.11		186,516,806.21	1,794,297,921.32
上年年末余额在本期	1,607,781,115.11		186,516,806.21	1,794,297,921.32
--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	490,864,548.09		3,008,389.73	493,872,937.82
本期终止确认	82,685,637.34			82,685,637.34
其他变动	-1,635,504,536.21		-189,525,195.94	-1,825,029,732.15
期末余额	380,455,489.65			380,455,489.65

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	172,218,023.16	3,008,389.73			-175,226,412.89	
按组合计提坏账准备	33,532,547.07	4,708,909.55			-30,532,337.46	7,709,119.16
合计	205,750,570.23	7,717,299.28			-205,758,750.35	7,709,119.16

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	款项的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
单位 1	327,700,029.00	86.13	往来款	1 年以内	
单位 2	40,821,917.81	10.73	往来款	1 年以内	
单位 3	2,779,433.79	0.73	往来款	1 年以内	
单位 4	2,120,000.00	0.56	代垫款	5 年以上	2,120,000.00
单位 5	630,586.39	0.17	代垫款	5 年以上	630,586.39
合计	374,051,966.99	98.32	/	/	2,750,586.39

(6). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准 备	账面价值
开发成本				9,573,110,731.09	2,298,609,890.92	7,274,500,840.17
开发产品	270,702,542.87	43,651,826.87	227,050,716.00	12,006,507,977.14	2,575,192,590.13	9,431,315,387.01
合同履约成本	1,377,601.53		1,377,601.53			
其他	553,915.97		553,915.97	636,734.56		636,734.56
合计	272,634,060.37	43,651,826.87	228,982,233.50	21,580,255,442.79	4,873,802,481.05	16,706,452,961.74

(1) 开发成本

项目名称	预计投资总额（万元）	期末余额	上年年末余额
石家庄昆仑赋项目	743,098.00		3,798,456,491.74
长沙海蓝城项目	476,656.00		1,546,094,270.59
重庆春风度项目	/		1,042,356,965.90
长沙空港华远城项目	439,473.00		1,022,623,053.36
西安辰悦项目	241,284.00		618,681,498.07
重庆海蓝城项目	416,579.00		398,786,296.80
石家庄海蓝和光项目	195,779.00		391,064,496.64
长沙人韵项目	/		329,587,920.25
长沙地韵项目	/		255,246,332.60
银川长河湾项目	/		150,481,183.63
长沙华时代项目	349,267.00		19,732,221.51
合计			9,573,110,731.09

(2) 开发产品

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
长沙华中心项目	291,606,109.92		20,903,567.05	270,702,542.87
涿州海蓝城项目	2,961,798,974.36		2,961,798,974.36	
北京石景山项目	1,738,991,499.47	2,493,529.17	1,741,485,028.64	
石家庄昆仑赋项目	153,440,438.44	1,897,939,743.79	2,051,380,182.23	
重庆春风度项目	860,857,293.37	145,629,237.90	1,006,486,531.27	
重庆海蓝城项目	980,176,880.31		980,176,880.31	
长沙海蓝城项目	793,265,838.13	191,592,794.57	984,858,632.70	
重庆海蓝和光项目	422,105,586.98		422,105,586.98	
长沙空港华远城项目	56,326,344.71	394,053,942.32	450,380,287.03	
广州雲和墅项目	901,139,637.40		901,139,637.40	
佛山海蓝城项目	332,364,764.76		332,364,764.76	
西安华时代项目	357,573,419.65		357,573,419.65	
长沙华时代项目	196,043,492.18	1,189,725.19	197,233,217.37	
天津海蓝城项目	259,134,770.41		259,134,770.41	
任丘华北油田项目	912,483,246.46		912,483,246.46	
西安辰悦项目	79,491,151.13	109,135,684.24	188,626,835.37	
长沙海蓝郡项目	114,341,211.63		114,341,211.63	
其他项目	595,367,317.83	591,718,147.23	1,187,085,465.06	
合计	12,006,507,977.14	3,333,752,804.41	15,069,558,238.68	270,702,542.87

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	2,298,609,890.92	626,752,886.35			2,925,362,777.27	
开发产品	2,575,192,590.13	215,306,370.35	626,913,463.00	959,556,320.39	2,414,204,276.22	43,651,826.87
合计	4,873,802,481.05	842,059,256.70	626,913,463.00	959,556,320.39	5,339,567,053.49	43,651,826.87

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 3,570.91 万元。

(5). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	43,942,762.29	791,992,084.82
待抵扣增值税	4,702,054.37	422,607,472.50
合同取得成本		54,583,976.59
其他	8,795,338.77	8,795,179.74
合计	57,440,155.43	1,277,978,713.65

其他说明：

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	本期摊销或其他减少	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	54,583,976.59	45,543,566.63	100,127,543.22				相关收入确认时予以结转
合计	54,583,976.59	45,543,566.63	100,127,543.22				

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明:

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例:

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京市圣瑞物业服务 有限公司	20,752,180.90			12,062,648.17			5,026,000.00		-27,788,829.07		
北京嘉里华远房地产开发 有限公司	22,613,930.34			4,052,761.66			6,415,346.44		-20,251,345.56		
北京建华置地有限公司	40,926,697.23			4,414.49					-40,931,111.72		
北京兴佰君泰房地产开发 有限公司	81,333,887.83			16,098,824.69					-97,432,712.52		
长沙航麒房地产开发有 限公司	216,577,949.34			-40,621,362.06					-	175,956,587.28	
佛山市骏隆房地产有限 公司	8,148,105.21			-1,693,619.79					-6,454,485.42		
北京北医医疗技术服务有 限公司	1,116,455.79			-98,435.51					-1,018,020.28		
天津金辉永华置业有限 公司	16,658,175.46			-1,657,844.52					-15,000,330.94		
天津兴泰聚成置业有限 公司	36,166,996.76			319,059.63					-36,486,056.39		
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	449,394,378.86			-11,533,553.24			11,441,346.44		-	426,419,479.18	
合计	449,394,378.86			-11,533,553.24			11,441,346.44		-	426,419,479.18	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、 其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

20、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	5,567,519,465.08	5,567,519,465.08
2. 本期增加金额	7,915,683.56	7,915,683.56
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	7,915,683.56	7,915,683.56
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额	5,248,782,343.74	5,248,782,343.74
(1) 处置		
(2) 其他转出	2,809,958.88	2,809,958.88
(3) 企业合并减少	5,245,972,384.86	5,245,972,384.86
4. 期末余额	326,652,804.90	326,652,804.90
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	161,431,061.67	161,431,061.67
2. 本期增加金额	151,897,439.57	151,897,439.57

项目	房屋、建筑物	合计
(1) 计提或摊销	149,422,139.68	149,422,139.68
(2) 固定资产转入	2,475,299.89	2,475,299.89
3. 本期减少金额	259,333,058.43	259,333,058.43
(1) 处置		
(2) 其他转出		
(3) 企业合并减少	259,333,058.43	259,333,058.43
4. 期末余额	53,995,442.81	53,995,442.81
三、减值准备		
1. 期初余额	63,310,733.15	63,310,733.15
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	63,310,733.15	63,310,733.15
四、账面价值		
1. 期末账面价值	209,346,628.94	209,346,628.94
2. 期初账面价值	5,342,777,670.26	5,342,777,670.26

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、 固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	992,120,166.26	1,577,136,753.01
固定资产清理		
合计	992,120,166.26	1,577,136,753.01

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	1,852,603,154.20	61,369,347.48	20,790,982.93	1,934,763,484.61
2. 本期增加金额		333,746.00		333,746.00
(1) 购置		333,746.00		333,746.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	651,119,089.08	22,401,750.35	19,539,754.65	693,060,594.08
(1) 处置或报废		2,746,994.05		2,746,994.05
(2) 转入投资性 房地产	7,915,683.56			7,915,683.56
(3) 其他转出	7,685,952.52			7,685,952.52
(4) 企业合并减 少	635,517,453.00	19,654,756.30	19,539,754.65	674,711,963.95
4. 期末余额	1,201,484,065.12	39,301,343.13	1,251,228.28	1,242,036,636.53
二、累计折旧				
1. 期初余额	283,030,334.05	54,975,442.57	19,620,954.98	357,626,731.60
2. 本期增加金额	44,452,880.50	2,598,118.91	322,153.56	47,373,152.97
(1) 计提	44,452,880.50	2,598,118.91	322,153.56	47,373,152.97
3. 本期减少金额	115,348,007.24	20,980,965.38	18,754,441.68	155,083,414.30
(1) 处置或报废		2,638,552.83		2,638,552.83
(2) 转入投资性房 地产	2,475,299.89			2,475,299.89
(3) 其他转出				
(4) 企业合并减少	112,872,707.35	18,342,412.55	18,754,441.68	149,969,561.58
4. 期末余额	212,135,207.31	36,592,596.10	1,188,666.86	249,916,470.27
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	989,348,857.81	2,708,747.03	62,561.42	992,120,166.26
2. 期初账面价值	1,569,572,820.15	6,393,904.91	1,170,027.95	1,577,136,753.01

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、 油气资产

(1) 油气资产情况

适用 不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、 使用权资产

(1) 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	438,137,676.03	366,770.29	438,504,446.32
2. 本期增加金额	13,307,123.29		13,307,123.29
(1) 新增租赁	12,092,972.23		12,092,972.23
(2) 其他	1,214,151.06		1,214,151.06
3. 本期减少金额	440,907,889.44		440,907,889.44
(1) 企业合并减少	440,907,889.44		440,907,889.44
4. 期末余额	10,536,909.88	366,770.29	10,903,680.17
二、累计折旧			
1. 期初余额	118,294,522.10	280,930.37	118,575,452.47
2. 本期增加金额	59,698,636.41	85,839.92	59,784,476.33
(1) 计提	58,484,485.35	85,839.92	58,570,325.27
(2) 其他	1,214,151.06		1,214,151.06
3. 本期减少金额	167,768,526.06		167,768,526.06
(1) 企业合并减少	167,768,526.06		167,768,526.06
4. 期末余额	10,224,632.45	366,770.29	10,591,402.74
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	合计
四、账面价值			
1. 期末账面价值	312,277.43		312,277.43
2. 期初账面价值	319,843,153.93	85,839.92	319,928,993.85

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

26、 无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	54,682,503.78	500,079.45	55,182,583.23
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	54,682,503.78	406,718.45	55,089,222.23
(1) 处置			
(2) 企业合并减少	54,682,503.78	406,718.45	55,089,222.23
4. 期末余额		93,361.00	93,361.00
二、累计摊销			
1. 期初余额	18,914,155.49	350,277.44	19,264,432.93
2. 本期增加金额	1,182,424.80	90,673.01	1,273,097.81
(1) 计提	1,182,424.80	90,673.01	1,273,097.81
3. 本期减少金额	20,096,580.29	406,718.45	20,503,298.74
(1) 处置			
(2) 企业合并减少	20,096,580.29	406,718.45	20,503,298.74
4. 期末余额		34,232.00	34,232.00
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值		59,129.00	59,129.00
2. 期初账面价值	35,768,348.29	149,802.01	35,918,150.30

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是 0

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

27、 商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

28、 长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	35,469,034.18	27,256,737.44	1,343,123.15	60,875,720.74	506,927.73
合计	35,469,034.18	27,256,737.44	1,343,123.15	60,875,720.74	506,927.73

29、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	51,367,218.13	12,841,804.54	279,899,301.52	69,974,825.39
计提的土地增值税等形成可抵扣暂时性差异项目	13,429,974.16	3,357,493.54	1,100,356,158.51	275,089,039.63
租赁负债	397,122.41	99,280.62	338,631,669.74	84,657,917.44
合计	65,194,314.70	16,298,578.70	1,718,887,129.77	429,721,782.46

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴的土地增值税等形成可抵扣暂时性差异项目	43,651,251.31	10,912,812.83	553,094,059.28	138,273,514.83
使用权资产	312,277.43	78,069.37	304,568,491.63	76,142,122.92
合计	43,963,528.74	10,990,882.20	857,662,550.91	214,415,637.75

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	63,310,733.15	4,875,267,414.59
可抵扣亏损	84,718,533.07	4,618,947,831.21
合计	148,029,266.22	9,494,215,245.80

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年		21,415,567.70	
2025 年		144,099,144.99	
2026 年	64,331,817.12	867,623,235.88	
2027 年		1,573,589,154.66	
2028 年	7,928,412.82	2,012,220,727.98	
2029 年	12,458,303.13		
合计	84,718,533.07	4,618,947,831.21	/

其他说明：

适用 不适用

30、 其他非流动资产

适用 不适用

31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末			期初		
	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	7,681,305.77	其他	融资监管资金及按揭担保保证金等	377,448,826.23	其他	预售监管资金及按揭担保保证金等
存货	147,966,707.40	抵押	抵押	4,398,135,771.26	抵押	抵押
投资性房地产	81,066,344.54	抵押	抵押	5,024,302,872.55	抵押	抵押
固定资产	989,348,857.81	抵押	抵押	1,563,787,774.47	抵押	抵押
无形资产				35,768,348.29	抵押	抵押
合计	1,226,063,215.52	/	/	11,399,443,592.80	/	/

32、 短期借款

(1). 短期借款分类

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、 交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、 衍生金融负债

适用 不适用

35、 应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、 应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付项目款	45,021,803.34	3,767,860,760.95
应付服务费	19,001,783.61	8,132,031.18
合计	64,023,586.95	3,775,992,792.13

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

37、 预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长沙华中心项目	4,831,349.74	3,585,064.14
西安辰悦项目		13,188,659.00
石景山项目		10,896,050.36
北京铭悦园项目		8,608,445.06
石家庄昆仑赋项目		5,133,763.76
任丘华北油田项目		2,340,000.00
长沙空港华远城项目		1,791,816.00
银川江南赋璟玺湾项目		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

项目	期末余额	期初余额
其他项目		7,851,474.80
合计	4,831,349.74	57,824,941.06

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

38、 合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
服务费	12,177,858.61	5,134,945.23
长沙华中中心项目	1,252,608.93	27,918,233.74
任丘华北油田项目		1,041,939,217.74
石家庄昆仑赋项目		1,001,266,647.23
石家庄海蓝和光项目		578,639,365.74
广州雲和墅项目		297,645,591.41
涿州海蓝城项目		264,153,357.76
长沙海蓝城二项目		210,256,053.62
西安华时代项目		162,380,167.16
重庆春风度项目		125,283,807.55
长沙空港华远城项目		82,522,099.76
重庆海蓝城项目		79,114,504.87
重庆海蓝和光项目		65,423,231.75
其他项目		444,610,763.41
合计	13,430,467.54	4,386,287,986.97

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额
年初金额	4,386,287,986.97
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)	688,841,745.57
合并范围变化	-1,533,875,045.26
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	-3,527,824,219.74
合计	13,430,467.54

39、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	31,720,260.13	236,414,856.00	258,167,868.44	9,967,247.69
二、离职后福利-设定提存计划	1,214,339.41	24,620,680.22	25,666,257.28	168,762.35
三、辞退福利	452,225.49	12,895,696.97	13,278,528.31	69,394.15
四、一年内到期的其他福利				
合计	33,386,825.03	273,931,233.19	297,112,654.03	10,205,404.19

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	28,800,429.81	198,605,089.02	217,668,384.87	9,737,133.96
二、职工福利费	479,952.79	4,351,881.54	4,831,834.33	
三、社会保险费	745,508.34	14,463,092.82	15,104,195.69	104,405.47
其中：医疗保险费	721,390.68	13,748,941.59	14,370,017.79	100,314.48
工伤保险费	23,497.71	692,994.96	712,401.68	4,090.99
生育保险费	619.95	21,156.27	21,776.22	
四、住房公积金	100,418.00	15,342,918.00	15,443,336.00	
五、工会经费和职工教育经费	1,593,951.19	3,651,874.62	5,120,117.55	125,708.26
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	31,720,260.13	236,414,856.00	258,167,868.44	9,967,247.69

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,177,540.64	23,751,596.68	24,765,489.32	163,648.00
2、失业保险费	36,798.77	869,083.54	900,767.96	5,114.35
合计	1,214,339.41	24,620,680.22	25,666,257.28	168,762.35

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税		729,441,407.59
增值税	4,178,309.25	91,042,590.84
企业所得税	2,326,323.69	483,158,670.13
个人所得税	74,050.38	3,176,812.18
城市维护建设税	1,407,273.58	2,152,820.63
房产税	141,368.09	107,099.36
教育费附加	1,007,651.21	1,453,890.44
防洪费及水利基金	8,997.53	810,913.59
印花税	369,303.40	5,150.27
合计	9,513,277.13	1,311,349,355.03

41、其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	88,771,629.16	4,153,133,678.99
合计	88,771,629.16	4,153,133,678.99

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

□适用 √不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联往来款	56,791,500.81	3,736,819,282.88

项目	期末余额	期初余额
其他往来款	1,003,154.87	178,410,167.76
保证金	6,008,486.45	85,467,024.01
未结算款		60,000,000.00
应付代收款	1,888,660.88	30,092,343.27
押金	2,346,590.56	22,440,914.09
诚意金		3,177,098.13
代垫款		1,496,557.51
其他	20,733,235.59	35,230,291.34
合计	88,771,629.16	4,153,133,678.99

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

42、 持有待售负债

适用 不适用

43、 1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	23,282,812.00	794,735,416.17
1 年内到期的应付债券	14,682,739.68	7,577,752,049.41
1 年内到期的租赁负债		46,162,159.34
合计	37,965,551.68	8,418,649,624.92

44、 其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	113,302.36	375,901,877.05
其他	2,498,872.49	2,879,562.50
合计	2,612,174.85	378,781,439.55

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

45、 长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	929,267,188.00	4,418,082,251.76
保证借款		
信用借款		
小计	929,267,188.00	4,418,082,251.76
减：一年内到期的长期借款	23,282,812.00	794,735,416.17
合计	905,984,376.00	3,623,346,835.59

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

□适用 √不适用

46、 应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业债券	298,700,397.32	7,577,752,049.41
减：一年内到期的应付债券	14,682,739.68	7,577,752,049.41
合计	284,017,657.64	

(1). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额（万元）	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	企业合并减少	期末余额	是否违约
21 华远 01	100.00	4.50	2021/1/26	3 年期	150,000.00	1,559,712,944.10		7,027,397.26	759,658.64	1,567,500,000.00			
21 华远 02	100.00	4.40	2021/3/26	3 年期	150,000.00	1,547,447,533.29		16,273,972.63	2,278,494.08	1,566,000,000.00			
21 华远 03	100.00	4.20	2021/6/9	3 年期	210,000.00	2,141,031,727.57		41,562,739.74	5,605,532.69	2,188,200,000.00			
21 华远 04	100.00	3.73	2021/8/16	3 年期	100,000.00	1,008,993,905.51		24,526,027.40	3,780,067.09	1,037,300,000.00			
22 华远 01	100.00	3.19	2022/5/26	2 年期	30,000.00	304,779,120.76		3,959,095.90	831,783.34	309,570,000.00			
22 华远地产 MTN001	100.00	3.34	2022/5/30	2 年期	100,000.00	1,015,786,818.18		14,824,109.58	2,789,072.24	1,033,400,000.00			
24 华远 01	100.00	3.50	2024/1/19	2 年期	200,000.00		2,000,000,000.00	65,013,698.65	-13,266,225.03		2,051,747,473.62		
24 华远地产 PPN001	100.00	5.50	2024/1/25	2 年期	29,000.00		290,000,000.00	14,682,739.68	-5,982,342.36			298,700,397.32	否
24 华远 02	100.00	3.88	2024/3/12	3 年期	200,000.00		2,000,000,000.00	61,229,589.03	-26,091,388.42		2,035,138,200.61		
24 华远地产 MTN001	100.00	3.58	2024/3/22	3 年期	100,000.00		1,000,000,000.00	27,168,767.13	-13,587,474.20		1,013,581,292.93		
24 华远 04	100.00	3.39	2024/3/28	2 年期	80,000.00		800,000,000.00	20,061,369.90	-6,040,683.26		814,020,686.64		
24 华远 05	100.00	3.68	2024/3/28	3 年期	60,000.00		600,000,000.00	16,333,150.67	-8,135,074.71		608,198,075.96		
24 华远 07	100.00	2.44	2024/7/30	3 年期	100,000.00		1,000,000,000.00	9,893,698.63	-15,752,395.66		994,141,302.97		
合计	/	/	/	/	1,509,000.00	7,577,752,049.41	7,690,000,000.00	322,556,356.20	-72,810,975.56	7,701,970,000.00	7,516,827,032.73	298,700,397.32	/

(1) 2024 年发行中期票据（第一期）（简称：“24 华远地产 MTN001”，代码：“102400689”）

24 华远地产 MTN001 中期票据发行规模为 10 亿元，期限为 3 年期，票面利率 3.58%，起息日为 2024 年 3 月 25 日，到期日为 2027 年 3 月 25 日，每年付息一次。

(2) 2024 年非公开发行公司债券（第一期）（简称：“24 华远 01”，代码：“253485”）

24 华远 01 票据发行规模 20 亿元，期限为 2 年期，票面利率 3.5%，起息日为 2024 年 1 月 23 日，到期日为 2026 年 1 月 23 日，每年付息一次。

(3) 2024 年非公开发行定向资产担保债券融资工具（第一期）（简称：“24 华远地产 PPN001”，代码：“032480079”）

24 华远地产 PPN001 定向资产担保债券融资工具发行规模 2.9 亿元，期限为 2 年期，票面利率 5.5%，起息日为 2024 年 1 月 26 日，到期日为 2026 年 1 月 26 日，每年付息一次。

(4) 2024 年非公开发行公司债券（第二期）（简称：“24 华远 02”，代码：“253952”）

24 华远 02 票据发行规模 20 亿元，期限为 3 年期，票面利率 3.88%，起息日为 2024 年 3 月 14 日，到期日为 2027 年 3 月 14 日，每年付息一次。

(5) 2024 年非公开发行公司债券（第四期）（简称：“24 华远 04”，代码：“254289”）

24 华远 04 票据发行规模 8 亿元，期限为 2 年期，票面利率 3.39%，起息日为 2024 年 4 月 1 日，到期日为 2026 年 4 月 1 日，每年付息一次。

(6) 2024 年非公开发行公司债券（第五期）（简称：“24 华远 05”，代码：“254290”）

24 华远 05 票据发行规模 6 亿元，期限为 3 年期，票面利率 3.68%，起息日为 2024 年 4 月 1 日，到期日为 2027 年 4 月 1 日，每年付息一次。

(7) 2024 年非公开发行公司债券（第四期）（品种二）（简称：“24 华远 07”，代码：“255390”）

24 华远 07 票据发行规模 10 亿元，期限为 3 年期，票面利率 2.44%，起息日为 2024 年 7 月 30 日，到期日为 2027 年 8 月 1 日，每年付息一次。

(8) 本公司本年度将上述债券（除 24 华远地产 PPN001）转移给母公司华远集团。

(2). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(3). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	397,122.41	354,261,485.78
减: 一年内到期的租赁负债		46,162,159.34
合计	397,122.41	308,099,326.44

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、 长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、 预计负债

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
项目赔偿款		5,586,669.44	
其他		1,072,846.00	
合计		6,659,515.44	/

51、 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

52、 其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付合并结构化主题权益持有者款项		400,000,000.00
合计		400,000,000.00

53、 股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

54、 其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
北京信托 205 号永续债		304,690,000.00				304,690,000.00		
北京信托 209 号永续债		378,150,000.00				378,150,000.00		
北京信托 210 号永续债		703,000,000.00				703,000,000.00		
北京信托 213 号永续债		70,000,000.00				70,000,000.00		
北京信托 219 号永续债		718,210,000.00				718,210,000.00		
合计		2,174,050,000.00				2,174,050,000.00		

其他说明：其他权益工具在资产负债表日已按照资产重组方案转出。

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、 资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,229,229,664.64	1,549,205,221.26	29,460,000.00	2,748,974,885.90
其他资本公积	62,541,524.70			62,541,524.70
合计	1,291,771,189.34	1,549,205,221.26	29,460,000.00	2,811,516,410.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1、公司以 2024 年 4 月 30 日为基准日，将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东，相应对价与该资产组账面价值差异 1,549,205,221.26 元计入资本公积。

2、公司本期收购同一控制下北京华远好天地智慧物业服务有限公司，调整资本公积 29,460,000.00 元。

56、 库存股

适用 不适用

57、 其他综合收益

适用 不适用

58、 专项储备

适用 不适用

59、 盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	411,946,384.45			411,946,384.45
合计	411,946,384.45			411,946,384.45

60、 未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-3,297,825,996.82	-582,851,649.96
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-1,045,342.45	-6,857,700.96
调整后期初未分配利润	-3,298,871,339.27	-589,709,350.92
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,406,845,061.61	-1,528,561,890.35
减：提取法定盈余公积		

项目	本期	上期
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
永续债利息	194,461,614.59	287,907,968.06
控股子公司少数股东权益变化		892,692,129.94
期末未分配利润	-4,900,178,015.47	-3,298,871,339.27

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-1,045,342.45 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,570,927,081.52	3,872,251,627.78	15,978,221,204.75	13,616,576,373.67
其他业务	58,400,723.10	36,543,907.05	33,002,013.18	31,525,917.92
合计	4,629,327,804.62	3,908,795,534.83	16,011,223,217.93	13,648,102,291.59

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	462,932.78		1,601,122.32	
营业收入扣除项目合计金额	9,239.51		5,158.60	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	2.00%	/	0.32%	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	1,423.43	服务费、水电费、项目管理费及其他收入	1,614.45	服务费、水电费、项目管理费及其他收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	2,477.59	资金占用费及担保费收入	833.85	资金占用费及担保费收入
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	864.81	关联方服务费收入	233.37	关联方服务费收入
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	4,473.68		2,476.93	
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	9,239.51		5,158.60	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	453,693.27		1,595,963.73	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 履约义务的说明

适用 不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

62、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	96,036,410.10	377,794,919.20
房产税	51,853,004.25	41,136,205.77
城市维护建设税	9,285,343.61	30,106,542.84
教育费附加	6,733,014.28	21,668,953.72
土地使用税	10,523,758.40	13,843,597.94
印花税	3,350,868.92	5,884,124.27
防洪费及水利基金	232,464.40	1,085,113.07
环境保护税	102,075.81	89,036.27
营业税	611,494.50	31,200.00
车船使用税	15,830.00	20,080.00
文化事业建设费	4,496.80	
合计	178,748,761.07	491,659,773.08

63、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	108,857,504.42	307,459,496.20
营销推广费	36,023,855.46	50,860,970.96
其他费用	21,843,186.07	36,019,562.09
合计	166,724,545.95	394,340,029.25

64、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及社会保险	177,409,907.81	184,700,139.24
行政办公费	26,604,923.90	30,665,219.31
开办费	24,508,262.36	32,547,969.89
中介机构费	20,766,221.02	15,176,185.33
摊销折旧费	10,599,396.41	12,056,216.48
工会经费及职工教育经费	3,818,307.20	4,499,598.79
交通差旅费	1,426,786.08	2,006,136.82
残保费	1,229,944.52	884,494.70
业务招待费	1,071,465.53	2,559,764.99
培训费	64,487.46	89,552.38
其他费用	58,627,908.76	43,217,042.57
合计	326,127,611.05	328,402,320.50

65、 研发费用

□适用 √不适用

66、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	618,290,787.50	190,667,615.63
其中：租赁负债利息费用	6,085,911.06	3,971,694.38
减：利息收入	15,285,086.35	10,114,504.52
汇兑损益	-91,835.46	-92,209.32
手续费	2,491,472.42	3,005,812.32
合计	605,405,338.11	183,466,714.11

67、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
债务重组收益	78,426,416.62	28,755,507.47
政府补助	1,171,856.03	2,555,393.88
税收优惠	158,494.76	1,144,179.97
代扣个人所得税手续费	345,408.30	565,319.90
合计	80,102,175.71	33,020,401.22

68、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-11,533,553.24	21,149,803.41
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		405,819.54
处置交易性金融资产取得的投资收益		35,595.84
合计	-11,533,553.24	21,591,218.79

69、 净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-5,664,958.31	-9,307,476.86
合计	-5,664,958.31	-9,307,476.86

71、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	31,803.59	214,477.66
其他应收款坏账损失	7,717,299.28	13,282,244.29
合计	7,749,102.87	13,496,721.95

72、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	842,059,256.70	1,854,857,592.09
合计	842,059,256.70	1,854,857,592.09

73、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产而产生的处置利得或损失	148.97	2,067,252.91
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	-522,529.52	428,150.82
合计	-522,380.55	2,495,403.73

74、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金及赔偿款	15,481,162.57	5,316,533.09	15,481,162.57
政府补助	5,000.00		5,000.00
其他	900,850.06	1,108,076.27	900,850.06
合计	16,387,012.63	6,424,609.36	16,387,012.63

其他说明：

□适用 √不适用

75、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	107,555.13	780,253.05	107,555.13

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置损失	107,555.13	75,356.11	107,555.13
罚款支出	581,612.05	9,766,895.70	581,612.05
赔偿支出	3,620,718.21	6,895,723.67	3,620,718.21
其他	432,362.70	63,084.10	432,362.70
合计	4,742,248.09	17,505,956.52	4,742,248.09

76、 所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	78,259,510.39	578,504,154.38
递延所得税费用	21,255,681.86	-23,861,876.60
合计	99,515,192.25	554,642,277.78

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-1,332,256,297.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	-333,064,074.45
子公司适用不同税率的影响	-40,430.81
调整以前期间所得税的影响	-25,356,997.28
非应税收入的影响	2,883,388.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	249,714.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,577,070.29
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	461,420,661.92
所得税费用	99,515,192.25

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

□适用 √不适用

78、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	165,715,871.33	703,126,449.20
保证金	22,349,348.20	8,321,493.31
代收款	23,559,826.80	76,177,835.01
其他	144,029,926.32	57,408,553.33
合计	355,654,972.65	845,034,330.85

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,044,485,419.27	2,022,070,110.29
保证金	9,993,711.76	28,516,049.19
应付代收款	12,622,710.94	83,076,849.52
其他	355,402,286.64	458,648,616.40
合计	1,422,504,128.61	2,592,311,625.40

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回理财产品		38,000,000.00
合计		38,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品		38,000,000.00
合计		38,000,000.00

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到股东提供的周转资金	1,638,000,000.00	1,352,500,000.00
其他	531,020,000.00	
合计	2,169,020,000.00	1,352,500,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
赎回永续债	776,410,000.00	975,000,000.00
融资费用	148,123,518.92	146,404,288.35
租赁所支付的现金	45,641,093.71	38,259,450.29
归还股东周转资金支付的现金	150,000,000.00	902,500,000.00
合并范围变化及其他	582,673,033.49	
合计	1,702,847,646.12	2,062,163,738.64

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		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		37,000,000.00	5,000,000.00		
其他应付款	913,816,986.64	1,638,000,000.00	10,662,317,577.69	288,123,518.92	12,926,011,045.41	
长期借款	4,418,082,251.76	3,119,153,602.08	397,627,233.43	3,234,077,635.71	3,771,518,263.56	929,267,188.00
应付债券	7,577,752,049.41	7,690,000,000.00	322,556,356.20	7,701,970,000.00	7,589,638,008.29	298,700,397.32
租赁负债	354,261,485.78		10,559,691.46	45,641,093.71	318,782,961.12	397,122.41
其他非流动负债	400,000,000.00	531,020,000.00	4,224,166.68	199,000,000.00	736,244,166.68	
短期借款		3,000,000.00	32,433.33	3,032,433.33		
合计	13,631,912,773.59	12,981,173,602.08	11,434,317,458.79	11,476,844,681.67	25,342,194,445.06	1,228,364,707.73

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。

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

适用 不适用

79、 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,431,771,490.06	-1,421,026,302.70
加：资产减值准备	842,059,256.70	1,854,857,592.09
信用减值损失	7,749,102.87	13,496,721.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,373,152.97	50,054,670.02
投资性房地产折旧	149,422,139.68	102,769,190.87
使用权资产摊销	58,570,325.27	52,250,886.74
无形资产摊销	1,273,097.81	1,273,106.16
长期待摊费用摊销	1,343,123.15	83,901.66
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）	522,380.55	-2,495,403.73
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	107,555.13	75,356.11
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	5,664,958.31	9,307,476.86
财务费用（收益以“-”号填列）	618,198,952.04	190,575,406.31
投资损失（收益以“-”号填列）	11,533,553.24	-21,591,218.79
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	413,423,203.76	-225,857,483.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-203,424,755.55	199,662,663.21
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,065,786,158.31	8,183,900,707.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,693,406,742.25	716,164,483.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-8,199,842,819.92	-9,626,276,670.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,918,605,363.49	77,225,083.71
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

补充资料	本期金额	上期金额
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	193,637,174.05	2,265,682,061.24
减: 现金的期初余额	2,265,682,061.24	5,043,605,850.20
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	-2,072,044,887.19	-2,777,923,788.96

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	72,860,000.00
其中: 宁夏海雅置业有限公司	72,860,000.00
取得子公司支付的现金净额	72,860,000.00

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	193,637,174.05	2,265,682,061.24
其中: 库存现金	111,700.00	151,984.59
可随时用于支付的银行存款	193,525,474.05	2,265,530,076.65
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	193,637,174.05	2,265,682,061.24
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		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

根据会计准则相关规定，对同一控制下企业合并产生的影响进行追溯调整。

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

82、 租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、 数据资源

适用 不适用

84、 其他

适用 不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

适用 不适用

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

3、 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
北京华远好天地智慧物业服务有限公司	100%	最终控制人一致	2024. 12. 27	董事会决议、转让协议、工商变更	7, 742. 84	481. 63	5, 931. 24	818. 60

(2). 合并成本

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

合并成本	北京华远好天地智慧物业服务有限公司
--现金	2,946.00
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	北京华远好天地智慧物业服务有限公司	
	合并日	上期期末
资产：		
流动资产合计	61,740,158.25	30,950,721.95
非流动资产合计	2,233,385.63	1,335,189.08
资产总计	63,973,543.88	32,285,911.03
负债：	45,202,611.23	18,331,253.48
借款		
流动负债合计	44,727,419.45	18,331,253.48
非流动负债合计	475,191.78	
负债总计	45,202,611.23	18,331,253.48
净资产	18,770,932.65	13,954,657.55
减：少数股东权益		
取得的净资产	18,770,932.65	13,954,657.55

3、反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
北京市华远置业有限公司及相应资产组	2024. 12. 27	46, 814. 29	100. 00	转让	股东会决议、转让协议、工商变更	154, 920. 52	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

北京华远新航酒店管理有限公司由北京市西城区市场监督管理局于 2024 年 4 月 17 日核准成立，注册资本 10, 000 万元，统一社会信用代码 91110102MADJ4DA33L。

6、 其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
华远新航	北京	10,000.00	北京	酒店管理 及商业管理	100.00		设立
华远好天地	北京	5,000.00	北京	物业管理	100.00		同一控制 下合并
长沙橘韵	长沙	28,500.00	长沙	酒店及房地 地产租售		100.00	设立

(2). 重要的非全资子公司

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	144,781.92	
与收益相关	1,032,074.11	2,555,393.88
合计	1,176,856.03	2,555,393.88

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本公司财务表现的潜在不利影响。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款等相关金融资产。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本公司采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

应收账款方面，由于本公司客户通常具有良好的信用记录，信用风险较小，本公司尚未发生过大额应收账款逾期的情况。

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

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

（二）流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保公司维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	即时偿还	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		
应付账款		64,023,586.95				64,023,586.95	64,023,586.95
其他应付款		88,771,629.16				88,771,629.16	88,771,629.16
长期借款		58,877,783.70	64,784,022.17	290,434,737.22	777,267,046.55	1,191,363,589.64	929,267,188.00
应付债券		15,950,000.00	305,950,000.00			321,900,000.00	298,700,397.32
租赁负债			153,570.12	307,140.24		460,710.36	397,122.41
合计		227,622,999.81	370,887,592.29	290,741,877.46	777,267,046.55	1,666,519,516.11	1,381,159,923.84

项目	上年年末余额						账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	
应付账款		3,775,992,792.13				3,775,992,792.13	3,775,992,792.13
其他应付款		4,153,133,678.99				4,153,133,678.99	4,153,133,678.99
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		16,689,532,393.58	2,853,936,271.36	398,348,882.23	1,178,292,862.52	21,120,110,409.69	20,279,222,258.07

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。

（三）市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于长期借款。于 2024 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 0.08 亿元（2023 年 12 月 31 日：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。2024 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。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
北京市华远集团有限公司	北京	国有独资	136,175.50	47.39	47.39

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“十、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京市华远置业有限公司	母公司的全资子公司
北京华远三农科技产业有限公司	母公司的全资子公司
北京华远大数科技有限公司	母公司的全资子公司
北京金泽通典当行有限公司	母公司的控股子公司
北京华远资产管理有限公司	母公司的控股子公司
北京华远西单购物中心有限公司	母公司的控股子公司
华远电气股份有限公司	母公司的控股子公司
北京华远典当有限公司	母公司的控股子公司
北京华控技术有限责任公司	母公司的控股子公司
华远金科（北京）经营管理有限公司	母公司的控股子公司
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
长沙航开房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
北京新润致远房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
北京新都致远房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
北京嘉华利远商业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京更欣汇商业管理有限公司	母公司的全资子公司
华云盛远高科技产业投资（佛山市）有限公司	其他
长沙航麒房地产开发有限公司	其他
华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	其他
长沙海信广场实业有限公司	其他
天津兴泰聚成置业有限公司	其他
佛山市骏隆房地产有限公司	其他
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	其他
北京市圣瑞物业服务有限公司	其他
北京建华置地有限公司	其他
天津瑞悦商业管理有限公司	其他
天津瑞腾商业管理有限公司	其他
天津滨港房地产开发有限公司	其他
天津保利广和房地产开发有限公司	其他
石家庄思蜀科技有限公司	其他
石家庄倾茂房地产开发有限公司	其他
深圳安创投资管理有限公司	其他
陕西旭辉企业管理有限公司	其他
陕西圣龙房地产开发有限公司	其他
长沙金科房地产开发有限公司	其他
湖南省碧桂园地产有限公司	其他

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
富力建设集团有限公司	其他
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	其他
北京盛鑫华远运营管理有限公司（曾用名：北京盛同华远房地产投资有限公司）	其他
北京德冠置业有限公司	其他
保利物业服务股份有限公司	其他
保利华南实业有限公司	其他
保利发展控股集团股份有限公司	其他
保利（天津）房地产开发有限公司	其他

其他说明：

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

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利物业服务股份有限公司	物业费	1,093,406.88	
北京华远大数科技有限公司	服务费	573,362.48	1,531,047.61
北京华远三农科技产业有限公司	商品采购	22,121.57	3,008.85
北京华远三农科技产业有限公司	服务费	399,154.00	
北京盛鑫华远运营管理有限公司	代理费	2,801,095.72	2,820,087.08
北京市华远集团有限公司	担保费、融资服务费	123,469,848.60	105,822,175.92
北京市华远集团有限公司	劳务费	12,180.00	31,632.07
北京市圣瑞物业服务有限公司	服务费	33,167,679.14	27,289,043.34
华远金科（北京）经营管理有限公司	服务费	507,792.19	
天津瑞腾商业管理有限公司	劳务费	1,690,729.19	2,812,393.72
天津瑞悦商业管理有限公司	劳务费	454,399.27	1,259,100.55
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	服务费	4,006,560.56	
北京德冠置业有限公司	服务费	3,719,101.25	
华远电气股份有限公司	服务费	458,017.70	
北京金泽通宝典当行有限公司	服务费	94,858.73	
富力建设集团有限公司	劳务费		6,926,711.09
北京华远西单购物中心有限公司	采购商品		1,500.00

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	服务费	17,545,950.14	14,787,367.80
北京华控技术有限责任公司	服务费	153,116.71	
北京华远三农科技产业有限公司	服务费	32,677.04	86,665.44
华远金科（北京）经营管理有限公司	服务费	16,658,566.40	4,579,282.95
北京华远大数科技有限公司	服务费	4,370.34	61,886.14
北京市圣瑞物业服务有限公司	服务费	1,528,421.27	590,164.00
石家庄倾茂房地产开发有限公司	担保费	11,155,471.70	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京华远典当有限公司	服务费	376.92	
长沙海信广场实业有限公司	劳务费	1,062,639.76	1,115,315.19
天津保利广和房地产开发有限公司	服务费		25,600.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京市圣瑞物业服务 服务有限公司	车位	39,952.42	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	房屋	678,416.83	597,772.18					12,521,873.73	12,192,393.75		

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方-对子公司担保

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙橘韵	64,885.16	2023/5/17	2037/4/17	否
长沙橘韵	13,001.56	2023/6/12	2037/4/17	否
长沙橘韵	11,280.00	2023/6/30	2038/6/30	否

本公司作为担保方-对其他关联方担保

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙航立	7,267.50	2020/2/20	2030/2/20	否
长沙航开（注 1）	20,533.33	2022/8/31	2025/8/23	否
长沙隆宏致远	7,312.50	2021/10/8	2027/3/13	否
长沙隆宏致远	4,187.50	2022/7/26	2027/3/13	否
长沙隆宏致远（注 2）	1,000.00	2024/1/22	2027/3/13	否

注 1：本公司为长沙航开房地产开发有限公司提供 20,533.33 万元担保，重庆金科房地产开发有限公司为此笔担保提供反担保，金额为 10,061.33 万元。

注 2：本公司为长沙隆宏致远房地产开发有限公司提供 1,000.00 万元担保，碧桂园地产集团有限公司为此笔担保提供反担保，金额为 500.00 万元。

注 3：北京市华远集团有限公司为上述担保事项提供反担保，金额 40,300.83 万元。

本公司作为被担保方。

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州高雅、北京誉成、华远集团、长沙隆熙	29,000.00	2024-1-26	2026-1-26	否
长沙橘韵	3,760.00	2024-3-5	2034-2-17	否

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
长沙金科房地产开发有限公司	382.20	2024 年 1-12 月	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	8,000.00	2023/4/6	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	15,000.00	2023/4/6	2024/12/11	
北京市华远集团有限公司	20,000.00	2023/4/6	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	20,000.00	2023/6/25	无固定到期日	

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	
北京市华远集团有限公司	5,000.00	2023/12/29	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	6,000.00	2024/2/4	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	20,000.00	2024/5/24	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	15,000.00	2024/12/11	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	5,000.00	2024/6/19	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	20,000.00	2024/7/25	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	3,000.00	2024/7/31	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2024/8/14	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	8,000.00	2024/8/23	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	1,500.00	2024/8/30	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	3,000.00	2024/9/30	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	7,000.00	2024/11/4	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	2,300.00	2024/11/29	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	3,838.53	2024/12/20	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	18,161.48	2024/12/20	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	18,000.00	2024/12/25	无固定到期日	
北京市华远集团有限公司	23,000.00	2024/12/27	无固定到期日	
北京华远资产管理有限公司	15,800.00	2023/12/29	2026/12/31	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
石家庄倾茂房地产开发有限公司	5,000.00	2024年1-12月	无固定到期日	
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	357.17	2024年1-12月	无固定到期日	
保利华南实业有限公司	346.77	2024年1-12月	无固定到期日	

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	546.94	752.00

(8). 其他关联交易

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	18,556,918.42	249,302,223.00
北京市华远集团有限公司	利息支出	109,462,750.00	64,145,000.00
石家庄倾茂房地产开发有限公司	利息支出	62,307,671.38	
北京德冠置业有限公司	利息支出		23,435,425.24
长沙金科房地产开发有限公司	利息支出	13,160,832.69	13,327,580.65
北京华远资产管理有限公司	利息支出	14,220,000.00	13,830,410.96

收取资金占用费

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
石家庄倾茂房地产开发有限公司	利息收入	2,546,788.52	
长沙航麒房地产开发有限公司	利息收入	8,451,575.33	8,338,513.06

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京市华远集团有限公司	913,769.46		4,905,140.92	
	北京华控技术有限责任公司	15,938.70			
	北京华远典当有限公司	399.54			
	华远金科（北京）经营管理有限公司	5,025,839.06		3,780,471.80	
	北京市华远置业有限公司	280,461.00			
	北京新润致远房地产开发有限公司	4,539,907.79			
	北京新都致远房地产开发有限公司	101,000.00			
	北京更欣汇商业管理有限公司	75,192.64			
	涿州盛丰和华房地产开发有限公司	57,704.63			
	北京嘉华利远商业管理有限公司重庆分公司	58,709.68			
	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	202,489.22			
	长沙航开房地产开发有限公司	66,440.21			
	北京金泽通宝典当行有限公司	3,000.00			
	北京华远三农科技产业有限公司			33,046.04	
预付款项					
	北京市华远集团有限公司	18,312.00			
	北京新润致远房地产开发有限公司	250,000.00			
	北京更欣汇商业管理有限公司	871.20			
	长沙航开房地产开发有限公司	70,000.00			
	华远金科（北京）经营管理有限公司			88,280.00	
其他应收款					

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京市华远集团有限公司	327,700,029.00		7,774,729.13	
	北京市圣瑞物业服务有限公司	630,586.39	630,586.39	30,948,462.50	2,670,558.32
	长沙海信广场实业有限公司	2,120,000.00	2,120,000.00	830,753,827.87	2,120,000.00
	北京新润致远房地产开发有限公司	250,000.00			
	北京更欣汇商业管理有限公司	50,000.00			
	长沙航开房地产开发有限公司	2,779,433.79			
	陕西旭辉企业管理有限公司			93,063,132.49	
	长沙航麒房地产开发有限公司			135,864,848.09	
	华尚宏远(天津)房地产开发有限公司			110,012,494.73	95,713,711.68
	石家庄思蜀科技有限公司			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	
	石家庄倾茂房地产开发有限公司			117,000,000.00	
	佛山市骏隆房地产有限公司			33,750,007.00	
	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	北京华远大数科技有限公司	136,460.58	1,048,663.06
	华远电气股份有限公司	352,560.00	6,501.20
	北京华远三农科技产业有限公司	408,904.00	
	北京市圣瑞物业服务有限公司	1,845,591.87	18,511,726.65
	北京新润致远房地产开发有限公司	69,891.94	
	北京市华远集团有限公司		6,321,473.31
	富利建设集团有限公司		14,810,201.03
	北京盛鑫华远运营管理有限公司		597,384.22
	保利物业服务股份有限公司		745,140.99
其他应付款			
	北京市华远集团有限公司	56,748,101.60	750,000,000.00
	北京华控技术有限责任公司	7,126.40	
	华远电气股份有限公司	27,240.00	
	华远金科（北京）经营管理有限公司	5,722.20	
	长沙航开房地产开发有限公司	3,310.61	
	深圳安创投资管理有限公司		712,942,432.57
	湖南省碧桂园地产有限公司		1,125,391,600.16
	北京德冠置业有限公司		586,104,008.48
	长沙金科房地产开发有限公司		202,151,692.16
	北京华远资产管理有限公司		158,000,000.00
	天津兴泰聚成置业有限公司		30,000,000.00
	天津瑞悦商业管理有限公司		77,439,824.01
	北京建华置地有限公司		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
	天津滨港房地产开发有限公司		22,125,000.00
	华云盛远高科技产业投资（佛山市）有限公司		7,250,000.00
	陕西圣龙房地产开发有限公司		3,000,000.00
	保利（天津）房地产开发有限公司		12,984.52
	保利物业服务股份有限公司		205,420.80
	石家庄思蜀科技有限公司		358,244.00
	保利发展控股集团股份有限公司		146,111.11
	北京市圣瑞物业服务有限公司		98,660.86
合同负债			
	北京华控技术有限责任公司	53,773.58	
	北京市华远集团有限公司	629,501.62	500,998.48
	华远金科（北京）经营管理有限公司	1,372,078.80	
	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	104,335.18	
	长沙航开房地产开发有限公司	205,266.22	
	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	344,441.13	
	北京金泽通宝典当行有限公司	6,966.74	
	北京华远大数科技有限公司		4,370.34

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 抵押资产情况

抵押权人	借款期限		抵押借款余额 (万元)	抵押物类别	抵押物使用人	抵押物
	起始日	到期日				
交通银行股份有限公司湖南省分行	2023-05-17	2037-04-17	64,885.16	房产抵押	长沙橘韵投资有限公司	长沙君悦酒店房产抵押

抵押权人	借款期限		抵押借款余额（万元）	抵押物类别	抵押物使用人	抵押物
	起始日	到期日				
交通银行股份有限公司湖南省分行	2023-06-12	2037-04-17	13,001.56	房产抵押	长沙橘韵投资有限公司	长沙君悦酒店房产抵押
恒丰银行股份有限公司长沙分行	2023-06-30	2038-06-30	11,280.00	房产抵押	长沙橘韵投资有限公司	长沙华中心部分房产抵押
浙商银行股份有限公司长沙分行	2024-03-05	2034-02-17	3,760.00	房产抵押	长沙橘韵投资有限公司	长沙华中心部分房产抵押
合计			92,926.72			

(2) 质押资产情况

质押物名称	质押权人名称	借款余额（万元）	备注
长沙橘韵长沙华中心写字楼经营收入	恒丰银行股份有限公司长沙分行	11,280.00	注

注:本公司与恒丰银行股份有限公司长沙分行（质押权人）签订质押担保合同，本公司以其合法拥有的长沙橘韵长沙华中心写字楼经营收入作为质押担保物，就长沙橘韵与恒丰银行签订的合同号为 2023 年恒银长借字第 00046 号固定资产借款合同项下债务之及时足额履行向恒丰银行提供质押担保。质押权人以质押物最终处分实现时的全部价值享有优先受偿权。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1、未决诉讼

公司已发生但尚不符合负债确认条件的或有事项未在财务报表中反映，主要是公司于日常经营过程中会涉及到一些与客户、供应商等之间的纠纷、诉讼或索赔。截至 2024 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 27,739,198.33 元，本公司作为原告涉及的诉讼标的金额为 14,586,893.84 元。

2、截至 2024 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 2024 年 12 月 31 日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 1,656,413.26 元抵押贷款提供保证，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	439,849,039.64	9,969,412,157.02
合计	439,849,039.64	9,969,412,157.02

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	439,849,039.64	1,096,507,774.38
1 年以内小计	439,849,039.64	1,096,507,774.38
1 至 2 年		9,666,254,284.75
2 至 3 年		9,463,870.83
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	439,849,039.64	10,772,225,929.96

(14). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	439,609,039.64	10,772,225,929.96
其他	240,000.00	
合计	439,849,039.64	10,772,225,929.96

(15). 坏账准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(16). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	802,813,772.94				-802,813,772.94	
合计	802,813,772.94				-802,813,772.94	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
单位 1	327,700,029.00	74.50	往来款	1 年以内	
单位 2	67,007,659.04	15.23	往来款	1 年以内	
单位 3	40,821,917.81	9.28	往来款	1 年以内	
单位 4	2,779,433.79	0.63	往来款	1 年以内	

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
单位 5	1,300,000.00	0.30	往来款	1 年以内	
合计	439,609,039.64	99.94	/	/	

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	118,770,932.65		118,770,932.65	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37	
对联营、合营企业投资						
合计	118,770,932.65		118,770,932.65	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37	

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京市华远置业有限公司	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37	-1,046,782,083.37			
北京华远新航酒店管理有限公司			100,000,000.00				100,000,000.00	
北京华远好天地智慧物业服务服务有限公司			18,770,932.65				18,770,932.65	
合计	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37	118,770,932.65	1,046,782,083.37	-1,046,782,083.37		118,770,932.65	

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	2,622,107.35			
合计	2,622,107.35			

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

5、投资收益

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-629,935.68	七、73、75
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	790,261.92	七、67、74
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值	-5,664,958.31	七、68、70

项目	金额	说明
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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	11,409,466.60	七、61、74
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资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	4,816,275.10	
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	78,426,416.62	七、67
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	11,339,354.69	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	508,290.09	
减：所得税影响额	20,537,426.00	
少数股东权益影响额（税后）	7,086,546.70	
合计	73,371,198.33	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益 (元 / 股)	
		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	-225.48	-0.683	-0.683
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-235.81	-0.714	-0.714

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：王乐斌

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 28 日

修订信息

适用 不适用