

华远地产股份有限公司

审计报告及财务报表

2018 年度

立信
(特
文 件

华远地产股份有限公司

审计报告及财务报表

(2018年01月01日至2018年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
	合并利润表和公司利润表	5-6
	合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-111

审计报告

信会师报字[2019]第 ZB10813 号

华远地产股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华远地产，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产开发项目的收入确认	
<p>2018 年度，公司主要利润来源于房地产开发项目销售收入。由于公司房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性，以及房地产开发项目销售收入确认的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。公司对收入制定了相关会计政策，详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”中的“(二十五)收入”，本期收入情况详见财务报表附注五、(三十)所述。</p>	<p>针对房地产开发项目的收入确认事项，我们实施的审计程序中包括以下程序：</p> <p>(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 就本年确认房产销售收入的项目，检查和该项目相关的权证文件，包括建筑工程许可证、商品房预售许可证、竣工备案许可证等相关文件；</p> <p>(3) 针对公司本年结转的房产销售收入，选取样本，检查收款记录、销售合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；</p> <p>(4) 在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
(二) 存货的可变现净值的评估	
<p>请参阅财务报表附注“三、(十二)及五、(五)”所述，2018 年 12 月 31 日，公司开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)金额约为人民币 3,188,859.18 万元，约占公司资产总额的 64%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：</p> <p>(1) 评价管理层与编制和监督预算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</p>

<p>管理层需要对拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算具体开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险，因此，我们将公司存货的可变现净值的评估为关键审计事项。</p>	<p>最新预测所反映的总开发成本预算；</p> <p>(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较；</p> <p>(4) 将各存货项目的估计建造成本与公司的最新预算进行比较，并将截止 2018 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的合理性；</p> <p>(5) 进行敏感性分析，以确定该等估计将导致开发项目发生重大错报的变动程度，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。</p>
---	---

四、 其他信息

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

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督华远地产的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

2019年4月23日





华远地产股份有限公司

合并资产负债表

2018年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	10,075,613,863.36	7,309,784,896.73
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(二)	247,149,985.66	114,636,312.93
预付款项	(三)	309,497,923.10	233,785,836.11
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(四)	2,235,398,858.64	2,159,713,492.95
买入返售金融资产			
存货	(五)	31,889,596,716.26	21,217,690,387.64
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	577,011,802.86	369,165,331.00
流动资产合计		45,334,269,149.88	31,404,776,257.36
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	(七)	526,214,150.29	518,214,150.29
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	366,076,281.36	194,524,209.26
投资性房地产	(九)	553,578,081.92	588,363,716.08
固定资产	(十)	1,334,344,982.13	1,313,205,719.52
在建工程	(十一)	283,187,440.72	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十二)	42,703,886.29	44,011,891.09
开发支出			
商誉	(十三)	41,593,308.69	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十四)	341,539,376.22	243,111,554.93
其他非流动资产	(十五)	841,943,790.73	
非流动资产合计		4,331,181,298.35	2,948,213,324.54
资产总计		49,665,450,448.23	34,352,989,581.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

超杜
印凤

主管会计工作负责人:

玲靳
印慧

会计机构负责人:

之关
印卉



华远地产股份有限公司
合并资产负债表（续）
2018年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	(十六)	2,355,048,926.08	2,301,738,350.46
预收款项	(十七)	7,153,726,467.97	3,366,752,857.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十八)	57,752,852.32	8,418,874.36
应交税费	(十九)	1,030,818,520.52	956,020,035.57
其他应付款	(二十)	8,080,920,786.63	3,589,182,020.86
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十一)	8,870,743,016.93	3,204,597,777.84
其他流动负债	(二十二)	4,670,723.27	4,033,841.64
流动负债合计		27,553,681,293.72	13,430,743,757.73
非流动负债：			
长期借款	(二十三)	6,469,279,874.00	5,464,630,000.00
应付债券	(二十四)	7,031,431,291.58	7,678,303,106.99
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	(二十五)	62,645.92	62,645.92
递延收益			
递延所得税负债	(十四)	39,488,656.63	37,503,243.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,540,262,468.13	13,180,498,996.31
负债合计		41,093,943,761.85	26,611,242,754.04
所有者权益：			
股本	(二十六)	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	(二十七)	1,275,556,769.19	1,275,556,769.19
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(二十八)	356,345,859.65	306,698,207.16
一般风险准备			
未分配利润	(二十九)	3,858,869,567.92	3,393,165,684.49
归属于母公司所有者权益合计		7,836,873,070.76	7,321,521,534.84
少数股东权益		734,633,615.62	420,225,293.02
所有者权益合计		8,571,506,686.38	7,741,746,827.86
负债和所有者权益总计		49,665,450,448.23	34,352,989,581.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

超杜
印凤

主管会计工作负责人：

玲靳
印慧

会计机构负责人：

之关
印卉



华远地产股份有限公司

资产负债表

2018年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注十四	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,996,289,158.98	25,587,085.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项			
其他应收款	(一)	15,190,288,622.50	13,662,458,999.76
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		17,186,577,781.48	13,688,046,085.28
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
资产总计		18,233,359,864.85	14,734,828,168.65

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





华远地产股份有限公司

资产负债表(续)

2018年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		295,003.07	79,869.53
其他应付款		237,867,972.64	236,618,254.44
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,994,910,000.22	1,507,837,777.84
其他流动负债			
流动负债合计		6,233,072,975.93	1,744,535,901.81
非流动负债:			
长期借款		385,000,000.00	990,000,000.00
应付债券		7,031,431,291.58	7,678,303,106.99
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,416,431,291.58	8,668,303,106.99
负债合计		13,649,504,267.51	10,412,839,008.80
所有者权益:			
股本		2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,253,015,244.49	1,253,015,244.49
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		356,345,859.65	306,698,207.16
未分配利润		628,393,619.20	416,174,834.20
所有者权益合计		4,583,855,597.34	4,321,989,159.85
负债和所有者权益总计		18,233,359,864.85	14,734,828,168.65

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

超杜
印凤

主管会计工作负责人:

玲靳
印慧

会计机构负责人:

之美
印卉



华远地产股份有限公司
合并利润表
2018年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		6,831,355,767.98	9,903,786,948.86
其中: 营业收入	(三十)	6,831,355,767.98	9,903,786,948.86
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,840,224,055.35	8,329,386,976.12
其中: 营业成本	(三十)	4,908,219,125.68	7,128,252,187.08
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十一)	373,202,260.14	698,732,513.72
销售费用	(三十二)	323,615,006.35	197,236,196.48
管理费用	(三十三)	243,135,980.91	248,774,231.93
研发费用			
财务费用	(三十四)	-13,521,847.54	55,941,586.71
其中: 利息费用		43,659,833.12	118,058,962.53
利息收入		59,706,707.42	63,309,573.37
资产减值损失	(三十五)	5,573,529.81	450,260.20
加: 其他收益	(三十六)	1,804,320.54	3,079,500.00
投资收益(损失以“-”号填列)	(三十七)	99,807,536.34	25,626,823.58
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		87,789,074.86	-90,180,923.73
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(三十八)		103,072.35
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(三十九)	33,399.15	
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,092,776,968.66	1,603,209,368.67
加: 营业外收入	(四十)	1,466,643.87	21,226,752.48
减: 营业外支出	(四十一)	38,809,507.22	14,016,445.68
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,055,434,105.31	1,610,419,675.47
减: 所得税费用	(四十二)	320,470,340.41	458,193,332.45
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		734,963,764.90	1,152,226,343.02
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		734,963,764.90	1,152,226,343.02
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)		749,961,623.32	818,949,308.18
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-14,997,858.42	333,277,034.84
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		734,963,764.90	1,152,226,343.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		749,961,623.32	818,949,308.18
归属于少数股东的综合收益总额		-14,997,858.42	333,277,034.84
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.32	0.35
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.32	0.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

超杜
印凤

主管会计工作负责人:

玲靳
印慧

会计机构负责人:

之关
印卉



华远地产股份有限公司

利润表

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加		159.13	871,208.99
销售费用			
管理费用		3,511,006.90	3,180,856.36
研发费用			
财务费用		73,275.46	-4,531,688.13
其中: 利息费用			
利息收入			
资产减值损失			
加: 其他收益		60,966.38	
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三)	500,000,000.00	400,863,013.70
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		496,476,524.89	401,342,636.48
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		496,476,524.89	401,342,636.48
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		496,476,524.89	401,342,636.48
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		496,476,524.89	401,342,636.48
(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			
(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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		496,476,524.89	401,342,636.48
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

超杜
印凤

主管会计工作负责人:

玲靳
印慧

会计机构负责人:

之关
印卉



华远地产股份有限公司

合并现金流量表

2018 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,899,418,732.12	8,474,243,894.90
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(四十三)1	9,753,634,070.36	9,105,944,746.66
经营活动现金流入小计		20,653,052,802.48	17,580,188,641.56
购买商品、接受劳务支付的现金		14,279,675,365.53	4,390,256,196.52
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		355,783,017.27	269,313,131.66
支付的各项税费		1,193,575,760.29	1,157,963,268.36
支付其他与经营活动有关的现金	(四十三)2	7,925,607,587.28	11,078,706,344.46
经营活动现金流出小计		23,754,641,730.37	16,896,238,941.00
经营活动产生的现金流量净额		-3,101,588,927.89	683,949,700.56
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		31,900,000.00	71,152,244.05
取得投资收益收到的现金		15,613,773.29	509,638,313.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70,700.00	122,807.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-3,096,671.10
收到其他与投资活动有关的现金	(四十三)3	50,000,000.00	942,753,415.27
投资活动现金流入小计		97,584,473.29	1,520,570,109.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		259,225,097.77	6,187,125.90
投资支付的现金		149,415,060.00	120,820,740.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		37,066,037.41	473,526,304.84
支付其他与投资活动有关的现金	(四十三)4	21,000,000.00	690,086,502.00
投资活动现金流出小计		466,706,195.18	1,290,620,672.74
投资活动产生的现金流量净额		-369,121,721.89	229,949,436.65
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		362,643,137.00	620,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		362,643,137.00	620,000.00
取得借款收到的现金		6,823,195,792.71	5,326,506,000.00
发行债券收到的现金		4,388,320,000.00	2,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十三)5		47,674,000.00
筹资活动现金流入小计		11,574,158,929.71	8,174,800,000.00
偿还债务支付的现金		4,199,172,902.00	5,913,330,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,432,119,813.98	1,231,724,723.78
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		1,729,589.85	274,420,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十三)6	33,570,135.78	125,985,753.10
筹资活动现金流出小计		5,664,862,851.76	7,271,040,476.88
筹资活动产生的现金流量净额		5,909,296,077.95	903,759,523.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-12,397,418.82	-40.77
五、现金及现金等价物净增加额		2,426,188,009.35	1,817,658,619.56
加: 期初现金及现金等价物余额		7,201,303,955.54	5,383,645,335.98
六、期末现金及现金等价物余额		9,627,491,964.89	7,201,303,955.54

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

超杜
印凤

主管会计工作负责人:

玲靳
印慧

会计机构负责人:

之美
印卉



华远地产股份有限公司

现金流量表

2018年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,479,216,257.19	2,611,964,457.67
经营活动现金流入小计		4,479,216,257.19	2,611,964,457.67
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		97,935.74	870,777.60
支付其他与经营活动有关的现金		5,422,082,917.71	5,908,716,801.03
经营活动现金流出小计		5,422,180,853.45	5,909,587,578.63
经营活动产生的现金流量净额		-942,964,596.26	-3,297,623,120.96
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		500,000,000.00	863,013.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			200,000,000.00
投资活动现金流入小计		500,000,000.00	210,863,013.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			200,000,000.00
投资活动现金流出小计			200,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		500,000,000.00	10,863,013.70
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		400,000,000.00	1,000,000,000.00
发行债券收到的现金		4,388,320,000.00	2,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,788,320,000.00	3,800,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,515,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		816,685,781.83	586,706,198.51
支付其他与筹资活动有关的现金		30,570,135.78	8,564,640.00
筹资活动现金流出小计		2,362,255,917.61	595,270,838.51
筹资活动产生的现金流量净额		2,426,064,082.39	3,204,729,161.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,983,099,486.13	-82,030,945.77
加: 期初现金及现金等价物余额		25,587,085.52	107,618,031.29
六、期末现金及现金等价物余额		2,008,686,571.65	25,587,085.52

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人:

超杜
印凤

主管会计工作负责人:

玲靳
印慧

会计机构负责人:

之美
印卉

华远地产股份有限公司
合并所有者权益变动表
2018年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	本期											
	归属于母公司所有者权益											
	股本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,346,100,874.00				1,275,556,769.19			306,698,207.16		3,393,165,684.49	420,225,293.02	7,741,746,827.86
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	2,346,100,874.00				1,275,556,769.19			306,698,207.16		3,393,165,684.49	420,225,293.02	7,741,746,827.86
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								49,647,652.49		465,703,883.43	314,408,322.60	829,759,858.52
(一) 综合收益总额										749,961,633.32	-14,997,858.42	734,963,764.90
1. 所有者投入和减少资本												
1.1 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												
(二) 利润分配												
1. 提取盈余公积								49,647,652.49		-284,257,739.89	-1,729,589.85	-236,339,677.25
2. 提取一般风险准备								49,647,652.49		-49,647,652.49		
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(三) 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												
(四) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(五) 其他												
四、本期末余额	2,346,100,874.00				1,275,556,769.19			356,345,859.65		3,858,869,567.92	734,633,615.62	8,571,506,686.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



华远地产股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2018年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期										所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益											
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		少数股东权益
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,346,100,874.00				1,253,015,244.49			266,563,043.51		2,848,960,727.36	363,207,863.30	7,077,848,652.66
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	2,346,100,874.00				1,253,015,244.49			266,563,043.51		2,848,960,727.36	363,207,863.30	7,077,848,652.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					22,541,524.70			40,134,263.65		544,204,957.13	57,017,429.72	663,898,175.20
（一）综合收益总额										818,949,308.18	333,277,034.84	1,152,226,343.02
（二）所有者投入和减少资本					22,541,524.70							22,541,524.70
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配					22,541,524.70					-274,744,351.05	-276,259,605.12	22,541,524.70
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										-40,134,263.65		-40,134,263.65
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）								40,134,263.65				40,134,263.65
2.盈余公积转增资本（或股本）								40,134,263.65				40,134,263.65
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	2,346,100,874.00				1,275,556,769.19			306,698,207.16		3,393,165,684.49	420,225,293.02	7,741,746,827.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

超杜印凤

主管会计工作负责人：

玲靳印慧

会计机构负责人：

关卉

华远地产股份有限公司
所有者权益变动表
2018 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本			其他权益工具			资本公积	减: 库存股	本期			所有者权益合计		
	优先股	永续债	其他	永续债	其他	其他综合收益			专项储备	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	2,346,100,874.00						1,253,015,244.49						4,321,989,159.85	
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	2,346,100,874.00						1,253,015,244.49						4,321,989,159.85	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							49,647,652.49						261,866,437.49	
(一) 综合收益总额													496,476,524.89	
(二) 所有者投入和减少资本													-234,610,087.40	
1. 所有者投入的普通股													-234,610,087.40	
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他													-234,610,087.40	
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者 (或股东) 的分配													-49,647,652.49	
3. 其他													-49,647,652.49	
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本 (或股本)														
2. 盈余公积转增资本 (或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期末余额	2,346,100,874.00						1,253,015,244.49					356,345,859.65	628,393,619.20	4,583,855,597.34

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



华远地产股份有限公司
所有者权益变动表（续）
2018年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,346,100,874.00			1,253,015,244.49				266,563,943.51	289,576,548.77	4,155,256,610.77
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	2,346,100,874.00			1,253,015,244.49				266,563,943.51	289,576,548.77	4,155,256,610.77
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								40,134,263.65	126,598,285.43	166,732,549.08
（一）综合收益总额										
（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								40,134,263.65	-274,744,351.05	-234,610,087.40
2. 对所有者（或股东）的分配								40,134,263.65	-40,134,263.65	
3. 其他									-234,610,087.40	-234,610,087.40
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	2,346,100,874.00			1,253,015,244.49				306,698,207.16	416,174,834.20	4,321,989,159.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分
企业法定代表人：

超杜印

主管会计工作负责人：

玲靳印

会计机构负责人：

关之印

华远地产股份有限公司 二〇一八年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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

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

截至2018年12月31日止,本公司累计发行股本总数234,610.09万股,注册资本为234,610.09万元,注册地:北京市,总部地址:北京市西城区北展北街11号华远企业中心11#楼。本公司主要经营活动为:房地产开发与销售、租赁、土地开发、物业管理、酒店管理等。本公司的母公司为北京市华远集团有限公司,本公司的实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2019年4月23日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至2018年12月31日止,本公司合并财务报表范围内子公司如下:

子公司名称	子公司简称
北京市华远置业有限公司	华远置业

子公司名称	子公司简称
北京新威房地产开发有限责任公司	新威
北京金秋莱太房地产开发有限公司	金秋莱太
北京华和房地产开发有限公司	华和
北京新通源远房地产开发有限公司	新通源远
北京新通致远房地产开发有限公司	新通致远
北京嘉华利远商业管理有限公司	嘉华利远
北京华远锦程投资管理有限公司	华远锦程
北京馨悦致远房地产开发有限公司	馨悦致远
北京尚居置业有限公司	尚居置业
北京新都致远房地产开发有限公司	新都致远
北京上和致远房地产开发有限公司	上和致远
北京新尚致远房地产开发有限公司	新尚致远
北京心和致远房地产开发有限公司	心和致远
北京上同致远房地产开发有限公司	上同致远
北京新润致远房地产开发有限公司	新润致远
北京华瑞和酒店管理有限公司	华瑞和酒店
北京华瑞城会所管理有限公司	华瑞城会所
北京华远浩景管理咨询有限公司	华远浩景
北京誉和置业有限公司	誉和
北京誉德置业有限公司	誉德
北京誉成置业有限公司	誉成
北京创想精英教育科技有限公司	创想精英
承德博大庆远旅游开发有限公司	博大庆远
张家口顺和致远房地产开发有限公司	张家口顺和
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	涿州盛丰和华
菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	菱华阳光
阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	阳菱光辉
胜华辰远（天津）房地产开发有限公司	胜华辰远
华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	华尚泽远
天津利创房地产开发有限公司	天津利创
西安万华房地产开发有限公司	西安万华

子公司名称	子公司简称
西安鸿华房地产开发有限公司	西安鸿华
西安唐明宫置业有限公司	西安唐明宫
西安骏华房地产开发有限公司	西安骏华
陕西杰诚置业有限责任公司	陕西杰诚
西安泽华房地产开发有限公司	西安泽华
西安曲江唐瑞置业有限公司	曲江唐瑞
银川志华房地产开发有限公司	银川志华
银川君华房地产开发有限公司	银川创华
银川创华房地产开发有限公司	银川君华
长沙人韵投资有限公司	长沙人韵
长沙地韵投资有限公司	长沙地韵
长沙橘韵投资有限公司	长沙橘韵
长沙嘉华昌远商业管理有限公司	嘉华昌远
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	长沙隆宏致远
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	长沙隆卓致远
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	长沙隆熙
长沙隆旺致远房地产开发有限公司	长沙隆旺致远
长沙航立实业有限公司	长沙航立
上海誉力置业有限公司	上海誉力
香港誉力置业有限公司	香港誉力
广州上和拓远置业有限公司	广州上和
广州高雅房地产开发有限公司	广州高雅
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	篆山澜岛
重庆筑华房地产开发有限公司	重庆筑华
佛山市华信致远房地产开发有限公司	华信致远
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	佛山美玖
华远有限公司 (BVI)	华远 BVI
华远国际有限公司 (BVI)	华远国际

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

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

三、 重要会计政策及会计估计

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

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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

2、 合并程序

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

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

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利

润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按

照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十四) 长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期

损益的金融资产或金融负债,包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债;持有至到期投资;应收款项;可供出售金融资产;其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(金融负债)

取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额,相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益,期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入,计入投资收益。实际利率在取得时确定,在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时,将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权,以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权,包括应收账款、其他应收款等,以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额;具有融资性质的,按其现值进行初始确认。

收回或处置时,将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转

出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

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

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准: 应收款项余额前五名

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法:

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

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	合并范围以内的应收款项及根据款项性质无需计提坏账准备款项
组合 2	合并范围以外的单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	个别认定法
组合 2	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

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

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单独计提坏账准备的理由:

账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。

坏账准备的计提方法:

根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账

准备。

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

本公司存货跌价准备按单项存货项目年末账面成本高于可变现净值的差额提取，可变现净值按估计售价减去预计完工成本、销售费用和相关税费后确定。公司存货类别主要为开发成本、开发产品和低值易耗品。其中低值易耗品为一次摊销法，不计提跌价准备。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

6、 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

7、 公共配套设施费用的核算方法

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

(十三) 持有待售资产

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。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可

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

通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分,予以抵销,在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于资产减值损失的,全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易,该资产构成业务的,按照本附注“三、(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、(六)合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

（十五）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出

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

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

（十六）固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

(十七) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益。

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40 年-50 年	土地使用权年限

每年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核,本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(二十) 长期资产减值

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

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十三) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

(二十四) 股份支付

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

和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的[可行权职工人数变动]、[是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

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

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。

(二十五) 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 具体原则

(1) 房地产销售收入的确认原则及方法

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

其中：房地产销售：

- 1) 开发产品完工并验收合格；
- 2) 签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- 3) 价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；
- 4) 已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

(2) 出租物业收入的确认原则及方法

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

(3) 提供劳务或建造合同收入的确认依据

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

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额,确认当期提供劳务收入;同时,按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额,结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

- 1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。
- 2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

(4) 其他业务收入的确认原则及方法

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

(二十六) 政府补助

1、 类型

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

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

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

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

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

2、 确认时点

有确凿证据表明企业能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到

财政扶持资金时，按应收的金额确认政府补助。

无确凿证据表明企业预计能够收到财政扶持资金时，按照符合财政扶持政策规定的相关条件并且实际收到财政扶持资金时，确认政府补助。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十八) 租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十九) 终止经营

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。

(三十) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

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

2、 重要会计估计变更

本报告期内，无需要披露的重要会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增 交纳增值税）	3%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%、7%
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	0%、16.5%、25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

(二) 税收优惠

本公司本年度无税收优惠事项。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

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

受到限制的货币资金明细如下：

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

注 1：共管户 1 为转让项目公司尚未结算的款项。

注 2：共管户 2 为与长沙市住房和城乡建设委员会关于开发项目资本金的共管户资金。

注 3：共管户 3 为与拆迁指挥部共同开立的共管户资金。

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

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

(二) 应收票据及应收账款

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

1、 应收账款

(1) 应收账款分类披露

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,053,814.40 元，本期转回坏账准备金额 8,250,000.00 元。

其中重要的坏账准备收回或转回金额情况：

单位名称	转回或收回金额	确定原坏账准备的依据及其合理性	转回或收回原因	收回方式
自然人客户	8,250,000.00	按账龄计提	应收账款收回	收取银行存款
合计	8,250,000.00			

(3) 按欠款方归集的期末余额重要的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
北京市华远集团有限公司	228,029,999.99	90.05	
北京银行股份有限公司长沙分行	20,000,000.00	7.90	6,000,000.00
合计	248,029,999.99	97.95	6,000,000.00

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

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

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

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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

(四) 其他应收款

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

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

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

组合中，根据款项性质无需计提坏账准备款项：

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

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

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

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

注 (4)：系本公司子公司华远置业与北京龙湖中佰置业有限公司等 4 家公司合作项目的项目合作款，属于合作前期投入资金，未发现存在减值迹象。

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

注(6):系公司依据陕西省住房和城乡建设厅印发的“新建住宅物业保修金管理办法”交存给西安市住房保障和房屋管理局的物业保修金,该保修金应于住宅保修期满时退还,由于工程建造方已与担保公司签订工程质量担保协议,故未发现存在减值迹象。

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,219,382.16 , 本期转回坏账准备金额 329,555.64 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

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

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	项目合作款	801,387,342.35	1年以内	34.89	
长沙海信广场实业有限公司	项目合作款	576,943,805.21	1年以内、1 年至2年	25.12	
华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	项目合作款	245,023,084.44	1年以内	10.67	
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	项目合作款	182,731,826.67	1年以内、1 年至2年、2 年至3年、3 年至4年	7.95	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
佛山市骏隆房地产有限公司	项目合作款	178,463,007.00	1 年以内、1 年至 2 年	7.77	
合计		1,984,549,065.67		86.40	

(五) 存货

1、 存货分类

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

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计投资 总额(万 元)	期末余额	年初余额
北京华中心项目	2014 年	2019 年	501,981.00	4,854,363.50	266,453,403.19
西小马庄土地一级开 发项目	/	/	/	341,561,761.04	315,702,083.74
北京石景山项目	2018 年	2021 年	749,720.00	4,868,672,153.30	4,198,077,295.42
西安海蓝城六期项目	2014 年	2019 年	127,615.00	353,784,725.11	619,055,945.42
西安宸悦项目	2017 年	2020 年	241,284.00	759,506,919.50	1,049,778,687.92
西安枫悦一期项目	2016 年	2019 年	145,841.00	11,255,510.74	372,963,383.95
西安枫悦二期项目	2017 年	2020 年	95,482.00	430,010,311.05	362,542,338.45
长沙华中心项目	2011 年	2018 年	794,286.00	-	619,426,883.18
长沙人韵项目	/	/	/	274,435,895.17	255,585,058.74

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	期末余额	年初余额
长沙地韵项目	/	/	/	218,272,186.58	204,100,081.89
广州雲和墅项目	2009 年	2021 年	627,198.00	4,370,102,137.02	3,555,681,828.22
天津波士顿-37#地项目	2015 年	2019 年	32,217.00	50,166,073.71	46,191,652.37
天津海蓝城-5#地项目	2018 年	2021 年	311,465.00	1,858,227,782.45	-
博大庆远			-	-	1,377,589.35
华远春风度一期项目	2018 年	2020 年	149,613.00	545,391,626.11	413,166,149.46
重庆春风度项目二-三期	/	/	/	512,846,245.90	-
重庆海蓝城项目	2018 年	2021 年	416,579.00	2,531,192,515.93	1,045,628,000.00
保利东郡项目	2017 年	2020 年	157,012.00	596,777,968.35	420,397,927.80
天津栖塘项目	2018 年	2022 年	96,896.00	611,643,082.92	694,726.20
长沙华时代项目	2018 年	2021 年	349,267.00	1,548,812,043.41	1,204,293,187.77
长沙海蓝城一期项目	2018 年	2020 年	196,904.00	934,071,322.16	-
长沙海蓝城二期项目	2019 年	2021 年	279,752.00	1,202,013,112.26	-
华远海蓝郡项目	2018 年	2020 年	109,467.75	829,898.16	-
涿州海蓝城项目	2019 年	2021 年	273,700.00	1,287,769,262.60	-
银川璟玺湾项目	2018 年	2020 年	110,148.96	429,384,791.27	-
银川珑玺湾项目	2019 年	2021 年	129,903.03	524,337,476.83	-
美的明湖北湾花园二期	2018 年	2020 年	179,689.00	1,204,212,898.49	-
佛山海蓝城项目	2018 年	2021 年	323,525.00	1,753,970,651.40	-
合计				27,224,102,714.96	14,951,116,223.07

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京华远企业号	2006 年	32,309,087.69	-	466,637.69	31,842,450.00
北京铭悦园项目	2014 年	51,123,361.08	-	17,021,176.93	34,102,184.15

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京铭悦好天地项目	2015 年	178,040,622.15	-	25,828,856.10	152,211,766.05
北京西红世项目	2017 年	1,054,369,308.06	-	1,001,304,489.34	53,064,818.72
北京华远和墅项目	2017 年	192,101,422.39	-	117,709,884.95	74,391,537.44
北京华中心项目	2017 年	1,786,900,324.28	270,550,870.94	725,272,618.60	1,332,178,576.62
西安君城项目	2013 年	71,035,979.40	-	28,293,174.96	42,742,804.44
西安海蓝城一期项目	2012 年	42,651,193.19	-	16,678,512.12	25,972,681.07
西安海蓝城二期东项目	2014 年	126,486,034.72	-	44,177,301.70	82,308,733.02
西安海蓝城二期西项目	2015 年	11,063,362.81	-	3,008,218.63	8,055,144.18
西安海蓝城三期项目	2015 年	168,535,486.21	-	86,240,140.28	82,295,345.93
西安海蓝城四期项目	2015 年	201,433,719.68	-	81,755,068.43	119,678,651.25
西安海蓝城五期项目	2017 年	348,450,096.00	-	183,914,686.98	164,535,409.02
西安海蓝城六期项目	2018 年		485,145,926.33	485,145,926.33	
西安锦悦一期项目	2015 年	183,885,277.34	-	26,284,431.75	157,600,845.59
西安锦悦二期项目	2016 年	237,955,327.55	-	178,480,064.41	59,475,263.14
西安枫悦一期项目	2017 年	52,696,012.30	759,268,735.80	685,599,816.06	126,364,932.04
西安辰悦项目	2018 年	-	760,244,817.06	661,773,155.92	98,471,661.14
长沙华中心二期项目	2018 年	-	1,629,220,480.10	620,698,513.43	1,008,521,966.67
长沙华中心三期项目	2015 年	381,640,087.99	25,860,556.40	362,933,586.28	44,567,058.11
长沙华中心四期项目	2016 年	636,256,827.95	-	273,792,414.62	362,464,413.33
长沙华中心古建	2018 年	-	35,146,775.15	-	35,146,775.15

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
长沙华中心拆迁安置房	2015 年	27,492,420.72	-	1,291,187.00	26,201,233.72
广州雲和壑项目北区	2015 年、 2017 年	373,828,879.49	132,335,958.87	48,075,750.13	458,089,088.23
天津波士顿-43#地项目	2017 年	26,062,532.91	-	3,651,718.98	22,410,813.93
天津波士顿-37#地项目	2017 年	69,587,873.32	-	13,374,296.71	56,213,576.61
天津波士顿-44#地项目	2015 年	11,418,906.73	-	4,146,422.69	7,272,484.04
合计		6,265,324,143.96	4,097,774,120.65	5,696,918,051.02	4,666,180,213.59

2、 存货跌价准备

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

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

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

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
理财产品	21,000,000.00	50,000,000.00
预交土地增值税	184,745,308.63	176,121,515.10
待抵扣及预交增值税	273,375,846.76	116,733,487.30
预交营业税	4,557,852.97	14,716,953.14
预交城建税	9,825,239.48	4,658,848.94

项目	期末余额	年初余额
预交教育费附加	7,914,864.17	4,296,846.77
预交企业所得税	68,233,427.95	
预交防洪费及水利基金	837,685.13	1,541,911.19
其他	6,521,577.77	1,095,768.56
合计	577,011,802.86	369,165,331.00

(七) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

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

2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

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

注 1: 子公司华远置业 2018 年按协议约定认购信托业保障基金, 该基金管理人为中国信托业保障基金有限责任公司, 华远置业缴纳的保障

基金认购款所产生的收益按如下方法计算：就各笔认购款而言，该期保障基金预期收益=相应该笔保障基金认购款*一年期年利率（百分数）*天数/360。

(八) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动						期末余额	本期计提减值准备	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			
联营企业										
北京市圣瑞物业服务有限责任公司	5,333,864.52			5,424,609.34				-3,833,864.53		6,924,609.33
北京嘉里华远房地产开发有限公司	59,250,885.30		-31,900,000.00	-4,836,309.17						22,514,576.13
长沙海信广场实业有限公司										
北京建华置地有限公司	40,789,980.02			7,195.82						40,797,175.84
北京兴佰君泰房地产发展有限公司	14,030,335.49			16,925,125.94						30,955,461.43
北京北医医疗技术服务有限公司	12,104,700.00			-69,096.44						12,035,603.56

被投资单位	年初余额	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		
天津金辉永华置业有限 公司	36,408,340.55		-37,030,000.00	46,164,020.12			-30,708,938.23	14,833,422.44	
华尚宏远(天津)房地 产开发有限公司	26,606,103.38			-4,932,947.48				21,673,155.90	
佛山市骏隆房地产有限 公司		10,000,000.00		-2,318,121.66				7,681,878.34	
天津兴泰聚成置业有限 公司		152,735,800.00		32,680,337.25				185,416,137.25	
佛山市华尚致远房地 产开发有限公司		24,500,000.00		-1,255,738.86				23,244,261.14	
小计	194,524,209.26	187,235,800.00	-68,930,000.00	87,789,074.86			-34,542,802.76	366,076,281.36	
合计	194,524,209.26	187,235,800.00	-68,930,000.00	87,789,074.86			-34,542,802.76	366,076,281.36	

注 1: 具体说明见附注七、(二)、3 合营企业或联营企业发生的超额亏损;

其他说明: 具体详见附注七、在其他主体中的权益。

(九) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

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

(十) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

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

2、 固定资产情况

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

3、 未办妥产权证书的固定资产情况

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

(十一) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

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

2、 在建工程情况

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

3、重要的在建工程项目本期变动情况

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

(十二) 无形资产

1、 无形资产情况

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

(十三) 商誉

1、 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
北京市华远置业有 限公司	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

被投资单位名称或形成商誉 的事项	年初 余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
北京市华远置业有限公司		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

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

4、 说明商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值

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

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

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	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
减值准备	76,476,034.87	19,158,381.40	151,039,006.16	37,759,751.54
计提的土地增值税	377,068,506.64	94,267,126.66	405,261,116.24	101,315,279.06
可结转的税款抵扣	912,455,472.70	228,113,868.16	416,146,097.32	104,036,524.33
合计	1,366,000,014.21	341,539,376.22	972,446,219.72	243,111,554.93

2、 未经抵销的递延所得税负债

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

3、 未确认递延所得税资产明细

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

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

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

(十五) 其他非流动资产

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

(十六) 应付票据及应付账款

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

1、 应付票据

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

本期末无已到期未支付的应付票据。

2、 应付账款

(1) 应付账款列示：

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

(2) 账龄超过一年的重要应付账款：

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

(十七) 预收款项

1、 预收款项列示

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
北京铭悦园项目	40,520,858.01	55,438,467.06	已竣工	99.90
北京铭悦好天地项目	6,728,532.53	11,263,386.52	已竣工	87.00
北京华远和墅项目	15,041,000.00	32,402,860.00	已竣工	97.00
北京华中心项目	45,864,187.00	165,284,452.00	已竣工	77.00
北京西红世项目	30,672,352.46	13,360,498.00	已竣工	100.00
西安君城项目	12,227,549.67	22,930,405.84	已竣工	99.30
西安海蓝城一期项目	13,305,860.96	12,429,034.06	已竣工	99.50
西安海蓝城二期东项目	15,480,512.00	15,763,464.00	已竣工	93.00
西安海蓝城二期西项目	511,763.47	1,570,645.00	已竣工	99.90
西安海蓝城三-五期项目	27,595,254.02	74,409,581.80	已竣工	98.00
西安枫悦一期项目	1,192,669,652.28	916,876,466.23	2019 年	96.00
西安海蓝城六期项目	916,081,127.00	673,353,277.00	2019 年	96.00
西安辰悦项目	459,642,767.00	301,354,297.00	2020 年	52.00
西安锦悦一、二期项目	31,709,481.92	84,029,895.28	已竣工	93.00
长沙华中心一期项目	33,285.00		已竣工	100.00
长沙华中心二期项目	606,113,229.82		已竣工	92.47
长沙华中心三、四期项目	52,347,300.41	751,182,533.32	已竣工	96.00
长沙华时代项目	1,221,350,185.11		2021 年	18.00

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
广州雲和墅项目	773,607,268.76	67,276,325.76	2019 年	8.00
重庆海蓝城项目	555,847,823.00		2021 年	35.00
华远春风度一期项目	169,454,045.00		2020 年	29.00
美的明湖北湾花园二期项目	386,510,712.00		2020 年	12.70
天津波士顿-44#地项目	1,100,158.54	1,480,158.54	已竣工	99.70
天津波士顿-37#地项目	3,466,068.08	20,095,006.01	2019 年	74.00
保利东郡项目	535,716,236.00		2020 年	17.20
天津栖塘项目	4,718,153.00		2021 年	1.00
天津波士顿-43#地项目	24,005,145.33	2,905,643.00	已竣工	99.00
其他预收款	11,405,959.60	143,346,460.58		-
合计	7,153,726,467.97	3,366,752,857.00		

2、 账龄超过一年的重要预收款项

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

(十八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

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

2、 短期薪酬列示

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

3、 设定提存计划列示

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

(十九) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	131,936,073.48	79,366,590.62
企业所得税	332,073,414.37	354,881,985.22
个人所得税	2,305,065.14	2,892,972.00
城市维护建设税	8,436,873.90	4,105,020.53
房产税	245,431.16	790,144.53

税费项目	期末余额	年初余额
土地增值税	548,177,042.51	509,731,203.00
教育费附加	7,113,681.24	4,073,973.85
防洪费及水利基金	530,938.72	178,145.82
合计	1,030,818,520.52	956,020,035.57

(二十) 其他应付款

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

1、 应付利息

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

2、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
关联往来款	6,254,654,696.00	2,581,892,739.22
其他往来款	1,174,597,052.01	247,771,838.38
代垫款	11,503,272.09	122,112,892.16
未结算款	60,000,000.00	62,111,875.20
应付代收款	43,235,064.64	107,734,434.47
保证金	118,991,226.04	82,951,908.43

项目	期末余额	年初余额
押金	29,000,200.83	22,979,446.66
诚意金	4,175,816.00	1,770,000.00
权利维护费(注1)	51,660,643.73	82,973,292.89
其他	90,117,135.04	45,562,022.85
合计	7,837,935,106.38	3,357,860,450.26

注1: 根据华远地产与恒泰证券股份有限公司、内蒙古恒泰盛达投资管理有限公司签订的《恒泰弘泽-华远盈都商业私募投资基金基金份额之优先收购权协议》,“在专项计划存续期内,华远地产有权选择行使或不行使优先收购权,在任一优先收购权行权日(专项计划设五个优先收购权行权日,分别是2020年、2023年、2026年、2029年和2032年),根据约定,自专项计划设立日起至第一个优先收购权行权日,优先收购权人应在首个计息期间,向专项计划账户支付3,280万元的资金。第二个、第三个优先收购权行权日,向专项计划账户支付2,900万元的资金,作为其享有优先收购权的对价(“权利维持费”)。

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款

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

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	3,875,833,016.71	1,706,760,000.00
一年内到期的应付债券	4,994,910,000.22	1,497,837,777.84
合计	8,870,743,016.93	3,204,597,777.84

(二十二) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

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

(二十三) 长期借款

长期借款分类：

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

(二十四) 应付债券

1、 应付债券明细

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

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

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额(万元)	年初余额	本期发行	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期 偿还	期末余额
14 华远债	100.00	2015/4/27	5 年期	140,000.00	1,392,496,933.42		3,215,600.04			1,395,712,533.46
17 年中票（第 1 期）	100.00	2017/10/18	3+2 年 期	150,000.00	1,495,241,700.00		1,740,650.00	157,500.00		1,496,824,850.00
17 年中票（第 2 期）	100.00	2017/11/20	3+2 年 期	130,000.00	1,296,102,806.66		1,428,563.34	136,500.00		1,297,394,870.00
18 年美元债	USD:100.00	2018/11/16	3 年期	138,832.00		1,388,320,000.00	1,716,203.43	43,967,720.87		1,346,068,482.56
18 年非公开债 （第 1 期）	100.00	2018/12/14	2+1 年 期	150,000.00		1,500,000,000.00	130,555.56	4,700,000.00		1,495,430,555.56
合计				708,832.00	4,183,841,440.08	2,888,320,000.00	8,231,572.37	48,961,720.87		7,031,431,291.58

应付债券说明：

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

根据《华远地产股份有限公司 2017 年度第一期中期票据完成发行公告》，本期中期票据发行规模为 15 亿元，票面金额为 100 元，期限为 3+2 年期，票面利率 5.50%，计息期限为 2017 年 10 月 18 日至 2022 年 10 月 18 日，本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；2017 年 10 月 18 日，本期中期票据成功完成发行，募集资金款项 15 亿元已到账。

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

根据《华远地产股份有限公司 2017 年度第二期中期票据完成发行公告》，本期中期票据发行规模为 13 亿元，票面金额为 100 元，期限为 3+2 年期，票面利率 6.13%，计息期限为 2017 年 11 月 20 日至 2022 年 11 月 20 日，本期中期票据采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；2017 年 11 月 20 日，本期中期票据成功完成发行，募集资金款项 13 亿元已到账。

(3) 2018 年发行美元债（简称为“华远地产·11% N2021”）

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

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

根据《华远地产股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）发行结果公告》，本期债券发行规模为 15 亿元，票面金额为 100 元，期限为 2+1 年期，票面利率 7.50%，计息期限为 2018 年 12 月 14 日至 2021 年 12 月 14 日，本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本债券已于 2018 年 12 月 14 日完成认购缴款。

(二十五) 预计负债

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

(二十六) 股本

项目	年初余额	本期变动增(+)/减(-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币流通股	2,346,100,874.00						2,346,100,874.00

(二十七) 资本公积

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

(二十八) 盈余公积

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

(二十九) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,393,165,684.49	2,848,960,727.36
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		

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

(三十) 营业收入和营业成本

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

(三十一) 税金及附加

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

(三十二) 销售费用

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

(三十三) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及社会保险	150,913,873.11	133,146,179.52
残保费	825,925.03	575,739.90
摊销折旧费	14,449,749.45	17,991,925.57
行政办公费	32,345,962.96	14,589,844.43
交通差旅费	6,305,206.59	5,288,813.35
业务招待费	10,896,702.36	6,394,831.13
中介机构费	12,348,230.34	8,132,141.94
工会经费及职工教育经费	1,634,176.63	1,426,894.90
培训费	1,916,773.30	1,512,172.47
其他费用	11,499,381.14	9,300,036.30
开办费		50,415,652.42
合计	243,135,980.91	248,774,231.93

(三十四) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	43,659,833.12	118,058,962.53
减：利息收入	59,706,707.42	63,309,573.37
汇兑损益	-1,013,863.82	-4,933.27

项目	本期发生额	上期发生额
其他费用	3,538,890.58	1,197,130.82
合计	-13,521,847.54	55,941,586.71

(三十五) 资产减值损失

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

(三十六) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
长沙市天心区发展和改革局付创业富民新建商业地产奖		3,069,500.00	与收益相关
长沙市发展和改革委员会 2016 年度重大项目建设先进奖		10,000.00	与收益相关
个税手续费返还	902,692.02		与收益相关
发展扶持资金	360,000.00		与收益相关
长沙市 2017 年建筑节能与绿色建筑示范项目专项补助资金	300,000.00		与收益相关
稳岗补贴	94,528.52		与收益相关
品牌入驻奖励	127,100.00		与收益相关
"四上"企业奖励	20,000.00		与收益相关
合计	1,804,320.54	3,079,500.00	

(三十七) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	87,789,074.86	-90,180,923.73

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		97,474,866.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	10,284,859.35	8,411,983.20
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
其他	1,733,602.13	9,920,898.00
合计	99,807,536.34	25,626,823.58

其他为取得的理财收益。

(三十八) 公允价值变动收益

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

(三十九) 资产处置收益

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
处置未划分为持有代售的固定资产而产生的处置利得或损失	33,399.15		33,399.15
合计	33,399.15		33,399.15

(四十) 营业外收入

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

(四十一) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	134,057.80	39,536.51	134,057.80
其中：固定资产处置损失	134,057.80	33,076.01	134,057.80
对外捐赠	4,995,000.00	4,744,637.00	4,995,000.00
罚款支出	20,143,966.71	138,687.85	20,143,966.71
赔偿支出	7,200,000.00		7,200,000.00
其他	6,336,482.71	9,093,584.32	6,336,482.71
合计	38,809,507.22	14,016,445.68	38,943,565.02

说明：

- 1、罚款支出主要为项目公司行政罚款、税款滞纳金及陕西杰诚被收购之前无证销售本期受到行政处罚；
- 2、赔偿支出：依据法院民事调解书及相关协议约定公司应承担的赔偿款；
- 3、其他主要为违约金支出。

(四十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

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

2、 会计利润与所得税费用调整过程

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

(四十三) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

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

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

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

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

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

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

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

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
债券发行费用	33,570,135.78	8,564,640.00
购买少数股权		117,421,113.10
合计	33,570,135.78	125,985,753.10

(四十四) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	734,963,764.90	1,152,226,343.02
加：资产减值准备	5,573,529.81	450,260.20
固定资产折旧	43,336,816.83	28,307,770.67

补充资料	本期金额	上期金额
无形资产摊销	1,308,004.80	1,190,766.92
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-33,399.15	-46,200.55
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	134,057.80	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-103,072.35
财务费用(收益以“-”号填列)	28,140,161.12	118,058,962.53
投资损失(收益以“-”号填列)	-99,807,536.34	-25,626,823.58
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-98,427,821.29	-69,107,658.20
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	1,985,413.23	4,107,151.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	-10,673,597,442.83	-4,463,119,782.98
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-490,451,238.19	93,239,322.89
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	7,445,286,761.42	3,844,372,660.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,101,588,927.89	683,949,700.56
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	9,627,491,964.89	7,201,303,955.54
减：现金的期初余额	7,201,303,955.54	5,383,645,335.98
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,426,188,009.35	1,817,658,619.56

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	9,627,491,964.89	7,201,303,955.54
其中：库存现金	382,146.99	550,471.32

项目	期末余额	年初余额
可随时用于支付的银行存款	9,627,109,817.90	7,200,753,484.22
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,627,491,964.89	7,201,303,955.54
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	448,121,898.47	详见货币资金附注
存货	13,186,837,118.58	抵押
固定资产	71,250,854.72	抵押
投资性房地产	338,311,091.21	抵押
长期股权投资	300,521,299.26	详见十一、(一)、2
合计	14,345,042,262.24	

(四十六) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

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

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
佛山美玖	2018/4/17	10,000,000.00	33.00	增资	2018/4/30	取得被购买方的控制权		-12,727,800.57

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

2、 合并成本及商誉

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

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	佛山美玖	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,295,734,609.55	1,295,734,609.55
货币资金	53,018,631.10	53,018,631.10
预付账款	2,159,745.93	2,159,745.93
其他应收款	145,162,490.15	145,162,490.15
存货	992,044,553.93	992,044,553.93
其他流动资产	103,349,188.44	103,349,188.44
负债：	1,273,471,866.14	1,273,471,866.14
应付款项	14,956,760.75	14,956,760.75
应付职工薪酬	430,879.74	430,879.74
应交税费	176,602.43	176,602.43
其他应付款	1,004,307,623.22	1,004,307,623.22
长期借款	253,600,000.00	253,600,000.00

	佛山美玖	
	购买日公允价值	购买日账面价值
净资产	22,262,743.41	22,262,743.41
减：少数股东权益	12,262,743.41	12,262,743.41
取得的净资产	10,000,000.00	10,000,000.00

(二) 其他原因的合并范围变动

本年新设 10 家公司，具体情况如下：

- (1) 佛山市华信致远房地产开发有限公司
 公司由佛山市三水区市场监督管理局于 2018 年 4 月 16 日核准设立。注册资本 2000 万元，统一社会信用代码 91440607MA51JMY15M。
- (2) 张家口顺和致远房地产开发有限公司
 公司由张家口市桥东区工商行政管理局于 2018 年 4 月 20 日核准设立。注册资本 2000 万元，统一社会信用代码 91130702MA09KDGF4R。
- (3) 涿州盛丰和华房地产开发有限公司
 公司成立于 2018 年 5 月 9 日，由北京市华远置业有限公司出资设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91130681MA0A4C4M6H。
- (4) 长沙隆宏致远房地产开发有限公司
 公司成立于 2018 年 5 月 10 日，由北京市华远置业有限公司出资设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91430121MA4PJX5W47。
- (5) 长沙隆卓致远房地产开发有限公司
 公司成立于 2018 年 5 月 10 日，由北京市华远置业有限公司出资设立。注册资本 10000 万元，统一社会信用代码 91430121MA4PJX967G。
- (6) 华远国际有限公司 BVI
 公司成立于 2018 年 05 月 25 日由华远置业出资设立注册资本是 1 港币注册地址：
 Commerce House, Wickhams Cay 1, P.O. Box 3140, Road Town, Tortola, British
 Virgin Islands VG1110.

- (7) 银川创华房地产开发有限公司
公司成立于 2018 年 7 月 5 日，由北京市华远置业有限公司出资设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91640100MA76EX837K。
- (8) 银川君华房地产开发有限公司
公司成立于 2018 年 8 月 16 日，由北京市华远置业有限公司出资设立。注册资本 10000 万元，统一社会信用代码 91640100MA774CMP56。
- (9) 长沙隆旺致远房地产开发有限公司
公司成立于 2018 年 9 月 10 日，由北京市华远置业有限公司出资设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91430121MA4PXA7GXF。
- (10) 长沙航立实业有限公司
公司成立于 2018 年 10 月 11 日，由北京市华远置业有限公司出资设立。注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91430121MA4Q0RY75W。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
华远置业	北京市	北京市	房地产开发销售	100.00		非同一控制下合并
新威	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
金秋莱太	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
华和	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
新通源远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
新通致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
嘉华利远	北京市	北京市	商业管理		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
华远锦程	北京市	北京市	资产管理、投资管理		100.00	设立
馨悦致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
尚居置业	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
新都致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
上和致远	北京市	北京市	房地产开发销售		50.00	设立
新尚致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
心和致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
上同致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
新润致远	北京市	北京市	房地产开发销售		80.00	设立
华瑞和酒店	北京市	北京市	酒店管理		51.00	设立
华瑞城会所	北京市	北京市	会所管理		51.00	设立
华远浩景	北京市	北京市	企业管理咨询		100.00	设立
誉和	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
誉德	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
誉成	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
创想精英	北京市	北京市	技术咨询		51.00	非同一控制 下合并
博大庆远	河北省	河北省	水利、环境和公共设施管理业		75.00	非同一控制 下合并
张家口顺和致远	张家口市	张家口市	房地产开发销售		100.00	设立
涿州盛丰和华	涿州市	涿州市	房地产开发销售		100.00	设立
菱华阳光	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	非同一控制 下合并
阳菱光辉	天津市	天津市	房地产开发销售		51.00	非同一控制 下合并
胜华辰远	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	设立
华尚泽远	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	设立
天津利创	天津市	天津市	房地产开发销售		50.00	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
						下合并
西安万华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
西安鸿华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
西安唐明宫	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制 下合并
西安骏华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制 下合并
陕西杰诚	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制 下合并
西安泽华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
曲江唐瑞	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
银川志华	银川市	银川市	房地产开发销售		100.00	设立
银川创华	银川市	银川市	房地产开发销售		60.00	设立
银川君华	银川市	银川市	房地产开发销售		60.00	设立
长沙人韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		93.00	设立
长沙地韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		93.00	设立
长沙橘韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		93.00	设立
嘉华昌远	长沙市	长沙市	商业管理		100.00	设立
长沙隆宏致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙隆卓致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		50.00	设立
长沙隆熙	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙隆旺致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙航立	长沙市	长沙市	房屋装饰、酒店管理		100.00	设立
上海誉力	上海市	上海市	房地产开发销售		100.00	设立
香港誉力	香港	香港	投资		100.00	设立
广州上和	广州市	广州市	房地产开发销售		100.00	设立
广州高雅	广州市	广州市	房地产开发销售		100.00	非同一控制 下合并
象山澜岛	重庆市	重庆市	房地产开发销售		100.00	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
						下合并
重庆筑华	重庆市	重庆市	房地产开发销售		100.00	设立
佛山华信致远	佛山市	佛山市	房地产开发销售		51.00	设立
佛山美玖	佛山市	佛山市	房地产开发销售		33.00	非同一控制 下合并
华远 BVI	英属维尔京 群岛	英属维尔京 群岛	投资管理		100.00	设立
华远国际有限 公司 BVI	英属维尔京 群岛	英属维尔京 群岛	投资管理		100.00	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

(1) 上和致远：持股比例 50%，表决权比例 51%。

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

(3) 佛山美玖：详见六、（一）1、本期发生的非同一控制下企业合并的情况说明。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持 股比例	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股东宣告 分派的股利	期末少数股东 权益余额
长沙人韵	7.00%	2,181.07		7,454,298.96
长沙地韵	7.00%	-25.11		10,811,697.72
长沙橘韵	7.00%	13,036,692.82		57,753,350.00
上和致远	50.00%	-8,657,788.13		259,513,397.30

子公司名称	少数股东持 股比例	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股东宣告 分派的股利	期末少数股东 权益余额
天津利创	50.00%	-6,418,473.87		21,057,460.52
新润致远	20.00%	-468,613.07		8,610,528.85
华瑞和酒店	49.00%	2,394,280.99	-1,729,589.85	3,842,931.78
华瑞城会所	49.00%	-220.12		-416.12
博大庆远	25.00%	-1,160,194.79		-1,614,824.29
创想精英	49.00%	-2,095,436.17		-1,356,530.30
佛山美玖	67.00%	-8,527,206.32		9,321,639.92
长沙隆卓致远	50.00%	-465,485.69		-465,485.69
长沙隆宏致远 (注)	0.00%	-119,233.07		-119,233.07
佛山华信致远	49.00%	-1,054,792.88		23,445,207.12
银川创华	40.00%	-159,265.16		19,840,734.84
银川君华	40.00%	-106,528.16		19,893,471.84
阳菱光辉	49.00%	-1,197,750.76		296,645,386.24

注：详见七、（一）、2、重要的非全资子公司说明（2）。

3、重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙人韵	27,727.66	2.73	27,730.39	17,116.79		17,116.79	25,837.38	2.73	25,840.11	15,229.63		15,229.63
长沙地韵	21,833.05		21,833.05	6,413.65		6,413.65	20,416.28		20,416.28	4,996.84		4,996.84
长沙楠韵	195,787.28	164,808.22	360,595.50	278,090.72		278,090.72	243,920.98	168,610.60	412,531.58	348,650.65		348,650.65
上和致远	3,010.37	87,986.00	90,996.37	39,093.69		39,093.69	99,633.46	3,821.17	103,454.63	49,820.39		49,820.39
天津利创	110,241.29	9.57	110,250.86	59,366.91	46,500.00	105,866.91	46,188.15	1.24	46,189.39	43,521.74		43,521.74
新稍致远	553,326.89	13.10	553,339.99	479,034.86	70,000.00	549,034.86	420,302.58	0.65	420,303.24	415,763.80		415,763.80
华瑞和酒店	1,293.59	4.66	1,298.25	513.98		513.98	999.66	5.64	1,005.30	356.68		356.68
华瑞城会所	0.06		0.06	0.15		0.15				0.04		0.04
博大庆远	934.07		934.07	1,580.00		1,580.00	1,188.15		1,188.15	1,370.00		1,370.00
创想精英	76.36	181.08	257.44	529.62		529.62	345.21	133.50	478.71	323.62		323.62
佛山美玖	175,901.45	1,320.52	177,221.97	104,356.51	71,283.04	175,639.55						
长沙隆卓致远	96,993.09	22.75	97,015.84	97,108.94		97,108.94						
长沙隆宏致远	120,208.49		120,208.49	120,232.33		120,232.33						
佛山华信致远	180,372.30	14.93	180,387.23	175,602.50		175,602.50						
银川创华	43,339.61	33.15	43,372.76	38,412.58		38,412.58						

华远地产股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

子公司名称	期末余额				年初余额							
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
银川君华	52,545.58		52,545.58	47,572.21		47,572.21						
子公司名称	本期发生额				上期发生额							
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量				
长沙人韵		3.12	3.12	4.96		0.79	0.79	8.34				
长沙地韵		-0.04	-0.04	-0.52		-0.05	-0.05	-0.69				
长沙橘韵	171,094.67	18,623.85	18,623.85	-34,071.21	119,235.88	-1,946.71	-1,946.71	15,132.73				
上和致远	1,326.89	-1,731.56	-1,731.56	-13,642.33	200,407.19	36,322.21	36,322.21	22,173.54				
天津利创		-1,283.69	-1,283.69			-159.89	-159.89	-264.41				
新润致远	0.11	-234.31	-234.31	-4,105.44	0.99	-258.15	-258.15	231,103.36				
华瑞和酒店	2,859.40	488.63	488.63	601.53	2,649.56	453.70	453.70	532.13				
华瑞城会所		-0.04	-0.04	0.06								
博大庆远		-464.08	-464.08	-29.20		-181.85	-181.85	39.28				
创想精英	273.71	-427.27	-427.27	2.77	108.92	-253.19	-253.19	-301.39				
佛山美玖		-1,272.78	-1,272.78	-34,520.40								
长沙隆卓致远	0.19	-93.10	-93.10	2,127.73								

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙隆宏致远		-23.85	-23.85	7.18				
佛山华信致远	0.23	-215.26	-215.26	-1,139.77				
银川创华		-39.82	-39.82	-4,674.30				
银川君华		-26.63	-26.63	-4,909.50				

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京圣瑞物业服务服务有限公司	北京市	北京市	物业管理		20.00	权益法
北京嘉里华远房地产开发有限公司	北京市	北京市	物业管理		29.00	权益法
长沙海信广场实业有限公司	长沙市	长沙市	批发及零售		49.00	权益法
北京建华置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发 销售		5.00	权益法
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发 销售		21.00	权益法
北京北医医疗技术服务有限公司	北京市	北京市	技术开发、 技术服务		30.00	权益法
天津金辉永华置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发 销售		26.00	权益法
华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发 销售		50.00	权益法
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发 销售		49.00	权益法
佛山市骏隆房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发 销售		25.00	权益法
天津兴泰聚成置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发 销售		20.00	权益法

2、重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

	期末余额/本期发生额										
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华远 房地产开发有 限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京建华 置地有限 公司	北京兴佰君泰 房地产开发有 限公司	北京北医医疗 技术服务有限 公司	天津金辉永 华置业有限 公司	华尚宏远(天 津)房地产开 发有限公司	佛山市华尚致 远房地产开 发有限公司	佛山市骏隆 房地产有限 公司	天津兴泰聚 成置业有限 公司
流动资产	11,416.37	8,126.33	4,305.50	4,120.09	199,060.25	804.00	157,116.43	78,109.63	191,132.68	186,049.72	300,079.28
非流动资产	661.49		188,899.13	9.98	17.71	1,114.26	18.77	23.17		16.91	5.03
资产合计	12,077.86	8,126.33	193,204.63	4,130.07	199,077.96	1,918.26	157,135.20	78,132.80	191,132.68	186,066.64	300,084.31
流动负债	9,251.90	371.72	133,586.75	40.72	135,087.27	6.68	151,193.88	73,798.17	161,388.95	80,573.80	220,314.41
非流动负债			87,037.60		49,250.00				25,000.00	102,500.00	
负债合计	9,251.90	371.72	220,624.35	40.72	184,337.27	6.68	151,193.88	73,798.17	186,388.95	183,073.80	220,314.41
少数股东权益											
归属于母公司股东 权益	2,825.97	7,754.60	-27,419.72	4,089.35	14,740.70	1,911.58	5,941.32	4,334.63	4,743.73	2,992.83	79,769.91

华远地产股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

	期末余额/本期发生额										
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华远 房地产开发有 限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京建华 置地有限 公司	北京兴佰君泰 房地产开发有 限公司	北京北医医疗 技术服务有限 公司	天津金辉永 华置业有限 公司	华尚宏远(天 津)房地产开 发有限公司	佛山市华尚致 远房地产开 发有限公司	佛山市骏隆 房地产有限 公司	天津兴泰聚 成置业有限 公司
按持股比例计算的 净资产份额		2,248.84	-13,435.66	204.47	3,095.55	573.47	1,544.74	2,167.32	23.24	748.21	15,953.98
调整事项											
—商誉											
—内部交易未实现 利润											
—其他											
对联营企业权益投 资的账面价值	692.46	2,251.46		4,079.72	3,095.55	1,203.56	1,483.34	2,167.32	2,324.43	768.19	18,541.61
存在公开报价的联 营企业权益投资的 公允价值											
营业收入	3,480.54		47,323.67		47,626.20	48.54	71,808.17			0.10	74,686.86

期末余额/本期发生额											
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华远 房地产开发有 限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京建华 置地有限 公司	北京兴佰君泰 房地产开发有 限公司	北京北医医疗 技术服务有限 公司	天津金辉永 华置业有限 公司	华尚宏远(天 津)房地产开 发有限公司	佛山市华尚致 远房地产开 发有限公司	佛山市骏隆 房地产有限 公司	天津兴泰聚 成置业有限 公司
净利润	2,712.30	-1,667.69	-17,736.95	0.72	7,364.37	-23.03	17,991.55	-986.59	-256.27	-959.60	16,376.15
终止经营的净利润											
其他综合收益											
综合收益总额	2,712.30	-1,667.69	-17,736.95	0.72	7,364.37	-23.03	17,991.55	-986.59	-256.27	-959.60	16,376.15
本期收到的来自联 营企业的股利	383.39						3,070.89				

年初余额/上期发生额											
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华 远房地产开 发有限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京海信广 场实业有限 公司	北京建华置 地有限公司	北京兴佰君 泰房地产开 发有限公司	北京北医医疗 技术服务有限 公司	天津金辉永 华置业有限 公司	华尚宏远(天 津)房地产开 发有限公司	天津市金辉 永华置业有 限公司	天津兴泰聚 成置业有限 公司
流动资产	10,184.02	22,503.14		3,086.33	4,119.37	127,511.94	832.82	204,559.29	44,415.74		
非流动资产	685.39		195,680.90		9.98	30.51	1,112.49	1,103.66	20.28		
资产合计	10,869.41	22,503.14	198,767.23	3,086.33	4,129.35	127,542.45	1,945.31	205,662.95	44,436.02		

	年初余额/上期发生额							
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华 远房地产开 发有限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京建华置 地有限公司	北京兴佰君 泰房地产开 发有限公司	北京北医医疗 技术服务有限 公司	天津金辉永华 置业有限公司	华尚宏远(天 津)房地产开发 有限公司
流动负债	8,202.48	2,080.84	114,027.42	40.72	23,861.34	10.41	205,902.05	42,114.80
非流动负债			93,986.20		97,000.00			
负债合计	8,202.48	2,080.84	208,013.62	40.72	120,861.34	10.41	205,902.05	42,114.80
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	2,666.93	20,422.30	-9,246.40	4,088.63	6,681.11	1,934.90	-239.10	2,321.22
按持股比例计算的净资产 产份额	533.39	592,246.61	-4,530.73	204.43	1,403.03	580.47	-62.17	1,160.61
调整事项								
—商誉								
—内部交易未实现利润								
—其他								
对联营企业权益投资的	533.39	5,925.09		4,079.00	1,403.03	1,210.47	3,640.83	2,660.61

	年初余额/上期发生额							
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华 远房地产开 发有限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京建华置 地有限公司	北京兴佰君 泰房地产开 发有限公司	北京北医医疗 技术服务有限 公司	天津金辉永华 置业有限公司	华尚宏远(天 津)房地产开发 有限公司
账面价值								
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值								
营业收入	3,154.31	35.85	45,651.21	1,533.16		116.23		
净利润	1,916.93	51.22	-18,712.33	918.96	-1,111.37	76.49	-2,312.32	-678.78
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	1,916.93	51.22	-18,712.33	918.96	-1,111.37	76.49	-2,312.32	-678.78
本期收到的来自联营企 业的股利	393.60							

3、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：万元

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

(三) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

单位：万元

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

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

八、 与金融工具相关的风险

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

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

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

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

本公司根据对联营及合营公司的资产状况，开发项目的盈利预测等指标，向联营及合营公司提供款项，并持续监控项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

(二) 市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于长期借款

截止 2018 年 12 月 31 日，公司短期借款，一年内到期的长期借款，长期借款合计 111.45 亿元，其中浮动利率借款 97.60 亿元；假如其他因素不变，中国人民银行贷款基准利率每上升/下降 0.25 个百分点，将导致公司利息支出增加/减少 0.244 亿元。

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。

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

单位：人民币万元

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

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

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

(三) 流动性风险

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

九、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

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

本公司最终控制方是：北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津华远浩利投资股份有限公司	公司的非控股股东
宁波拓诚影世置业有限公司	控股公司的少数股东
北京永同昌房地产开发有限公司	控股公司的少数股东
永同昌建设集团有限公司	控股公司少数股东的子公司
华远大数电子商务有限公司	同一母公司控制
北京华远小额贷款有限公司	同一母公司控制
北京盛同华远房地产投资有限公司	参股企业
北京盛同联行房地产经纪有限公司	参股企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京华远资产管理有限公司	同一母公司控制
北京星光拓诚投资有限公司	控股公司少数股东的母公司
北京壹号网络科技有限公司	控股公司少数股东的子公司
华新世纪投资集团有限公司	控股公司的少数股东
北京九鼎房地产开发有限责任公司	控股公司的少数股东
重庆鼎邦置地有限公司	控股公司少数股东的子公司
天津滨港房地产开发有限公司	控股公司的少数股东
天津保利荣昌房地产开发有限公司	控股公司少数股东的子公司
北京享晟置业有限公司	控股公司的少数股东
北京远东新地置业有限公司	控股公司的少数股东
陕西旭辉企业管理有限公司	控股公司的少数股东
湖南省碧桂园地产有限公司	控股公司的少数股东
富利建设集团有限公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制
天津瑞悦商业管理有限公司	控股公司的少数股东
保利（天津）房地产开发有限公司	控股公司少数股东的母公司

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	资金占用费	95,602,110.01	112,132,476.96
北京市华远集团有限公司	融资服务费	31,835,135.47	
永同昌建设集团有限公司	接受劳务		39,954,924.17
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	39,262,529.71	37,059,380.29
北京盛同联行房地产经纪公司	代理费	8,337,300.23	2,136,191.52
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	54,296,911.49	52,035,692.87
宁波拓诚影世置业有限公司	资金占用费	881,553.24	5,916,356.75
北京永同昌房地产开发有限公司	资金占用费	883,523.08	6,184,480.90
北京远东新地置业有限公司	资金占用费	42,691,580.47	
华远大数电子商务有限公司	接受劳务		1,870,205.83

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
陕西旭辉企业管理有限公司	资金占用费	12,722,342.45	
富利建设集团有限公司	接受劳务	16,549,944.91	
长沙海信广场实业有限公司	采购商品	47,560.34	
陕西旭辉企业管理有限公司	接受劳务	380,227.11	
湖南省碧桂园地产有限公司	资金占用费	32,370,297.25	
天津瑞悦商业管理有限公司	资金占用费	33,609,542.56	

出售商品/提供劳务情况表

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

2、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
------	--------------	-------	-------	----------------

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京市华远置业有限公司	48,000.00	2016/2/5	2021/2/4	否
北京新都致远房地产开发有限公司	99,700.00	2017/3/16	完成抵押物变更工作之日	否
北京市华远置业有限公司	61,000.00	2017/3/24	2019/9/16	否
北京市华远置业有限公司	12,200.00	2018/9/29	2019/9/16	否
北京市华远集团有限公司	58,125.00	2017/6/14	注	否
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	12,250.00	2018/11/12	2021/11/11	否
佛山市骏隆房地产有限公司	23,125.00	2018/9/18	2018/9/18	否
佛山市骏隆房地产有限公司	2,500.00	2018/12/17	2018/12/17	否
西安泽华房地产开发有限公司	40,000.00	2018/9/28	2020/9/19	否
广州高雅房地产开发有限公司	109,691.71	2017/10/20	2021/6/20	否
广州高雅房地产开发有限公司	55,100.00	2017/3/9	2019/11/16	否
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	26,070.00	2018/3/27	2021/3/26	否
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	88,000.00	2018/10/30	2021/10/29	否
重庆筑华房地产开发有限公司	60,870.00	2018/8/3	2021/8/3	否
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	38,800.00	2018/7/27	2020/7/26	否
北京新润致远房地产开发有限公司	70,000.00	2018/11/13	2024/11/13	否
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	80,000.00	2018/8/31	2019/10/24	否
天津利创房地产开发有限公司	24,750.00	2018/8/31	2021/8/31	否
华尚泽远(天津)房地产开发有限公司	3,149.58	2018/9/10	2021/8/15	否
陕西杰诚置业有限公司	30,000.00	2018/12/26	2020/12/26	否
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	60,152.69	2018/6/15	完成股权质押解除之日	否

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

3、 关联方资金拆借

单位：万元

华远地产股份有限公司
2018年度
财务报表附注

关联方		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利率
拆入	拆出					
北京上和致远房地产开发有限公司	宁波拓诚影世投资有限公司		1,738.15		1,738.15	10.00%
北京上和致远房地产开发有限公司	北京永同昌房地产开发有限公司		1,738.35		1,738.35	10.00%
北京新润致远房地产开发有限公司	北京亨晟置业有限公司	35,905.44	59,169.65		95,075.09	7.00%
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	湖南省碧桂园地产有限公司		44,866.60		44,866.60	10.00%
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	湖南省碧桂园地产有限公司		55,970.73		55,970.73	10.00%
阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司	天津瑞悦商业管理有限公司		92,641.56	31,009.31	61,632.24	10.00%
佛山市华信致远房地产开发有限公司	北京远东新地置业有限公司		86,699.63	5,108.98	81,590.66	10.00%
银川创华房地产开发有限公司	陕西旭辉企业管理有限公司		22,707.94	8,000.00	14,707.94	10.00%
银川君华房地产开发有限公司	陕西旭辉企业管理有限公司		20,412.34	2,000.00	18,412.34	10.00%
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	美的置业集团有限公司	35,450.23	3,480.00	23,530.00	15,400.23	无息
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	保利华南实业有限公司	34,607.64	34,859.52	54,593.58	14,873.58	无息
天津利创房地产开发有限公司	天津滨港房地产开发有限公司	34,225.00	17,200.00	51,425.00		4.75%
华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	北京市华远置业有限公司	42,171.01	20,053.94	40,723.70	21,501.25	4.75%
北京兴佑君泰房地产开发有限公司	北京市华远置业有限公司	16,989.00			16,989.00	8.00%
长沙海信广场实业有限公司	北京市华远置业有限公司	48,199.20	7,105.00		55,304.20	4.35%
佛山市华尚致远房地产开发有限公司	北京市华远置业有限公司		121,136.04	45,971.50	75,164.54	10.00%
佛山市骏隆房地产有限公司	北京市华远置业有限公司		28,846.30	11,000.00	17,846.30	无息

关联方	拆借金额(万元)	起始日	到期日	说明
拆出				
北京市华远集团有限公司	117,500.00	2014/1/17	2019/1/16	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	2,500.00	2018/5/9	2019/1/16	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	30,000.00	2018/9/11	2020/9/11	向控股股东借款

4、 关键管理人员薪酬

单位：万元

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

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

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

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款			
	北京圣瑞物业服务有限公司	18,992,302.70	4,193,479.48
	永同昌建设集团有限公司	69,739,414.64	76,055,759.47
	陕西旭辉企业管理有限公司	55,170.00	
其他应付款			
	北京市华远集团有限公司	1,595,602,110.01	1,328,768,201.45
	北京盛同联行房地产经纪有限公司	893,029.83	
	北京圣瑞物业服务有限公司	925,230.96	75,566.29
	陕西华远房地产经纪有限公司	41,470,254.43	
	北京建华置地有限公司	38,680,281.37	38,680,281.37
	华新世纪投资集团有限公司	56,191,564.79	16,056,551.66
	北京九鼎房地产开发有限责任公司	56,125,507.38	6,112,183.89
	重庆鼎邦置地有限公司		247,095,302.76
	天津滨港房地产开发有限公司		342,250,000.00
	天津保利荣昌房地产开发有限公司		92,000,000.00
	北京亨晟置业有限公司	950,750,905.81	359,054,379.52
	宁波拓诚影世置业有限公司	17,381,536.13	
	北京永同昌房地产开发有限公司	17,383,540.19	
	北京盛同华远房地产投资有限公司	8,437,523.30	1,970,272.28
	永同昌建设集团有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	天津金辉永华置业有限公司	92,791,061.77	148,830,000.00
	天津兴泰聚成置业有限公司	245,973,366.19	
	天津瑞悦商业管理有限公司	616,322,448.40	
	保利(天津)房地产开发有限公司	61,712.97	
	湖南省碧桂园地产有限公司	1,009,300,812.35	
	陕西旭辉企业管理有限公司	343,925,230.36	
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	102,353.12	
	保利华南实业有限公司	148,735,792.00	

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
	美的置业集团有限公司	154,002,300.00	
	北京远东新地置业有限公司	858,598,134.64	

十、政府补助

(一) 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期发生额	上期发生额	
长沙市天心区发展和改革局付创业富民新建商业地产奖			3,069,500.00	其他收益
长沙市发展和改革委员会 2016 年度重大项目建设先进奖			10,000.00	其他收益
发展扶持资金	360,000.00	360,000.00		其他收益
长沙市 2017 年建筑节能与绿色建筑示范项目专项补助资金	300,000.00	300,000.00		其他收益
稳岗补贴	94,528.52	94,528.52		其他收益
品牌入驻奖励	127,100.00	127,100.00		其他收益
"四上"企业奖励	20,000.00	20,000.00		其他收益

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、定制建设华远集团项目

2016 年，公司下属控股公司新都致远与北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）签订了《定制框架协议书》，约定由华远集团向新都致远定制建设位于 MC08-014/015 地块东北侧 O2\O3 塔楼，S3-S5 裙房及 S6 裙房南侧部分（不含公共配套用房），地下商业及产权车位，S-2#商业，交易价格为 20.2803 亿元，新都致远于 2017 年 12 月 31 日前将上述物业交付予华远集团。上述事项中，由于华远集团关于酒店、商业、配套办公楼等交付方式尚未确定，具体物业交付时间需经华远集团后续确认。截至 2018 年 12 月 31 日，共收到定制

建设款 18.00 亿元，余款 2.28 亿元尚未收取。

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

2、其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

抵押权人（借款单位）	贷款期限		抵押借款余额（万元）	抵押物类别	抵押物
	起始日	到期日			
北京银行北京阜成支行	2017/03/24	2019/09/16	22,875.00	土地使用权、现房、在建工程抵押	长沙橘韵二期商业在建工程抵押、五期商业现房抵押、长沙人韵、长沙地韵国有土地使用权。
北京银行北京阜成支行	2017/05/19	2019/09/16	22,875.00		
北京银行北京阜成支行	2017/07/07	2019/09/16	7,625.00		
北京银行北京阜成支行	2017/08/18	2019/09/16	7,625.00		
北京银行北京阜成支行	2018/09/29	2019/09/16	12,200.00		
东亚银行北京分行	2017/06/26	2022/06/26	42,500.00	房屋及土地使用权	北京市西城区北展北街 5、7、9、11、13、15、17 号的 11#101、15#101、15#102、15#103、大型餐厅房屋抵押及其分摊的土地使用权抵押
东亚银行北京分行	2017/06/27	2022/06/26	8,500.00		
浙商银行西安南二环支行	2018/09/28	2020/09/19	15,000.00	建工程及对应土地使用权	华远枫悦二期在建工程及对应土地使用权
浙商银行西安南二环支行	2018/09/29	2020/09/19	25,000.00		
平安银行广州分行	2016/06/21	2020/06/20	109,691.71	现房、在建工程及土地使用权抵押	大一山庄现房、在建工程及土地使用权第一顺位抵押
长安银行西安经济技术开发区支行	2016/11/17	2019/11/16	55,100.00		
生命保险资产管理有限公司	2018/10/30	2021/10/29	60,000.00	在建工程及土地使用权抵押	以长沙隆熙致远房地产开发有限公司（国土证号：湘（2017）长沙市不动产权第 0116055 号）及在建工程抵押
生命保险资产管理有限公司	2018/12/11	2021/10/29	28,000.00		
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	2018/08/03	2021/09/11	60,870.00	国有土地使用权抵押	华远重庆海蓝城项目的 1 宗国有土地使用权抵押（G25 地块，二期土地证）
华宝信托有限责任公司	2018/07/27	2020/07/26	38,800.00	国有土地使用权抵押	春风度项目 3 宗土地使用权抵押（其中：503 亩（A-1-04、05 号，A-2-16、17、20 号）；225 亩扣除 68000 平方米）
北京银行股份有限公司北辰路支行	2018/11/13	2024/11/13	70,000.00	国有土地使用权抵押	土地抵押：京（2018）石不动产权第 0000015 号 抵押面积：35244.94 平方米
浦发银行天津分行	2018/09/10	2021/08/15	3,149.58	国有土地使用权和在建工程抵押	土地证号：津（2018）滨海新区塘沽不动产权第 1012080 号 抵押物：配套公建一在建工程 建筑面积 1058.53 平方米连同 整宗土地使用权 44125.2 平方米一并抵押
五矿国际信托	2018/12/26	2020/12/26	30,000.00	国有土地使用权和在建工程抵押	1 号商住楼、7 号 8 号住宅楼在建工程及相应土地使用权
合计			619,811.29		

(2) 质押资产情况

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

(二) 或有事项

1、 未决诉讼

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司未决诉讼主要为由于业主不能按时偿还贷款涉及的诉讼共计 1 起，为西安海蓝城项目 1 起。

2、 截至 2018 年 12 月 31 日公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 3,503,312,861.33 元抵押贷款提供保证，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

(三) 其他或有事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无其他或有事项。

十二、资产负债表日后事项

(一) 其他资产负债表日后事项说明

1、 2019 年非公开发行公司债券（第一期）

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

2、 关于公司全资子公司为控股股东提供融资担保的关联交易

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

3、 购得土地使用权

重庆土地使用权

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

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

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

石家庄土地使用权

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

栾城区[2019]008 号地块位于石家庄市高新区，东至昆仑大街、西至冲江路、南至仓盛东路、北至冲江路，出让国有建设用地面积为 172,516.357 平方米，

1.0<容积率≤2.3，建筑密度不大于 22%，绿地率不小于 35%，建筑限高为 80 米。规划用途为二类居住用地，土地使用权出让年限为 70 年。

4、 2019 年公司发行境外美元债券（第二期）

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

5、 2019 年公司发行短期融资券（第一期）

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

6、 2019 年非公开发行公司债券（第二期）

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

7、 收购宁夏海雅置业有限公司股权事项

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

8、 分红

根据公司第七届董事会第十次会议决议，公司拟定的 2018 年度利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2017 年 12 月 31 日公司总股本 2,346,100,874 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.2 元（含税），共计派发现金

股利 281,532,104.88 元。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额为 346,861,514.32 元,全部结转以后年度分配。本次利润分配方案尚需经公司 2018 年度股东大会审议通过后实施。

9、 石家庄丰铭·鹿鸣臺合作项目

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

十三、 其他重要事项

(一) 其他

1、 购得土地使用权

(1) 重庆土地使用权

1) 2018 年 3 月 1 日,本公司全资子公司华远置业的控股子公司篆山澜岛通过挂牌出让方式获取重庆市“滨江新城 A-1-02、04、05 号地块”及“滨江新城 A-2-16、17、20 号地块”的国有建设用地使用权,成交总价为 19,657.404 万元。其中,滨江新城 A-1-02、04、05 号地块,土地使用权出让年限为商业 40 年;滨江新城 A-2-16、17、20 号地块,土地使用权出让年限为商业 40 年、住宅 50 年。

2) 2018 年 3 月 29 日,本公司全资子公司华远置业的控股子公司篆山澜岛通过挂牌出让方式获取重庆市“滨江新城 A-2-02、23、24、27 号地块”的国有建设用地使用权,成交总价为 30,100 万元。土地使用权出让年限为商业 40 年、住宅 50 年。

(2) 佛山土地使用权

1) 2018 年 3 月 21 日,本公司全资子公司华远置业通过网上挂牌出让方式获取佛山市“三水区云东海街道塘西线三期西侧地块二”的国有建设用地使用权,成交总价为 155,300 万元加配建租赁住房建筑面积 16,000 平方米。土地使用权出让年限为城镇住宅用地 70 年,商服用地 40 年。

2) 2018 年 3 月 28 日,本公司全资子公司华远置业通过网上挂牌出让方式竞得佛山市“三水区云东海街道塘西线三期西侧地块一”的国有建设用地使用权,成交总价为 155,000 万元。土地使用权出让年限为城镇住宅用地 70 年,商服用地 40 年。

(3) 天津土地使用权

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

(4) 涿州土地使用权

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

(5) 长沙土地使用权

1) 2018 年 5 月 4 日，本公司全资子公司华远置业通过网上挂牌出让方式竞得长沙市“[2018]长沙县 018 号地块”和“[2018]长沙县 019 号地块”的国有建设用地使用权，其中“[2018]长沙县 018 号地块”成交价为 81,557 万元，“[2018]长沙县 019 号地块”成交价为 111,459 万元。上述地块土地使用权出让年限为住宅用地 70 年，商业用地 40 年。

2) 2018 年 9 月 5 日，本公司全资子公司华远置业通过网上挂牌出让方式竞得长沙市“[2018]长沙县 041 号地块”的国有建设用地使用权，成交价为 34,174 万元。土地使用权出让年限为商业 40 年、住宅 70 年。

(6) 银川土地使用权

1) 2018 年 6 月 27 日，本公司全资子公司华远置业通过拍卖出让方式获取银川市“银地(G)[2018]-20 号”地块的国有建设用地使用权，成交总价为 36,448 万元。土地使用权出让年限为城镇住宅用地 70 年、零售商业用地 40 年。

2) 2018 年 8 月 8 日，本公司全资子公司华远置业通过挂牌出让方式获取银川市“银地(G)[2018]-19 号”地块的国有建设用地使用权，成交总价为 45,982 万元。土地使用权出让年限为商业 40 年、住宅 70 年。

2、 合作开发事项

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

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

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

3、 篆山澜岛事项

本公司全资子公司华远置业与华新世纪投资集团有限公司、北京九鼎房地产开发有限责任公司签订《股权转让框架协议》（以下简称“框架协议”），收购篆山澜岛 100% 股权，交易方式为华远置业与华新世纪投资集团有限公司与北京九鼎房地产开发有限责任公司单独签订股权转让协议，受让其持有的目标公司 51% 股权，后按照框架协议的交易条件收购华新世纪投资集团有限公司与北京九鼎房地产开发有限责任公司持有的目标公司 49% 股权。华新世纪投资集团有限公司、北京九鼎房地产开发有限责任公司承诺负责确保篆山澜岛按协议约定合法竞得 1500 亩整体区域规划中的建设用地 521 亩的土地使用权，否则华远置业将有权选择终止合作。2018 年篆山澜岛竞得上述 1500 亩整体区域规划中的建设用地 521 亩的土地使用权，按协议约定收购华新世纪投资集团有限公司与北京九鼎房地产开发有限责任公司持有篆山澜岛剩余股权。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

（一） 其他应收款

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

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

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

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

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

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京市华远置业有限公司	往来款	15,190,288,622.50	1 年以内	100.00	
合计		15,190,288,622.50		100.00	

(二) 长期股权投资

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

1、 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
北京市华远置业有限 公司	1,046,782,083.37			1,046,782,083.37		
合计	1,046,782,083.37			1,046,782,083.37		

(三) 投资收益

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

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-100,658.65	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	901,628.52	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	113,577,633.65	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		

项目	金额	说明
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	10,284,859.35	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-36,434,005.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,518,487.89	
所得税影响额	-26,674,895.04	
少数股东权益影响额	-770,672.75	
合计	62,302,377.90	

(二) 净资产收益率及每股收益:

报告期利润	加权平均净资产收 益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.05	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	9.22	0.29	0.29



华远地产股份有限公司
(加盖公章)

二〇一九年四月二十三日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201808150101

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营】



登记机关



2018年08月15日

证书序号: 0001247



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号 (转制批文 沪财会〔2010〕82号)

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)

说明

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



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



证书序号：000194

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会、中国证券监督管理委员会审查，批准
立信会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。



首席合伙人：朱建弟



证书号：34

发证时间：二〇〇九年七月十七日

证书有效期至：二〇〇九年七月十七日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to
the Institute of Certified Public Accountants of
Beijing

同意调入
Agree the holder to be transferred to
the Institute of Certified Public Accountants of
Beijing



事务所
CPAs

事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs

协会盖章
Institute of CPAs



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 Full name 朱佛梅
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1969-03-14
工作单位 Working unit 立信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 210106690314272

年度检验登记
Annual Renewal Registration

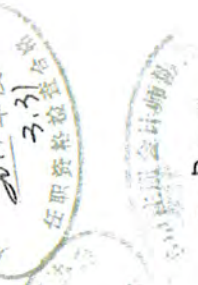
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 y 月 m 日 d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 y 月 m 日 d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 y 月 m 日 d

证书编号: 110001331904
No. of Certificate
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2010年12月18日
Date of Issuance



证书编号: 110001633648
 No. of Certificate: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2014 08 10
 Date of Issuance: 年 月 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

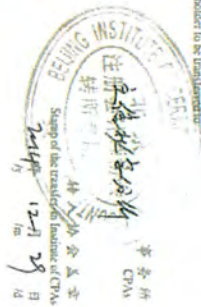


姓名: 高彦丽
 Full name: 高彦丽
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1987-08-01
 Date of birth: 1987-08-01
 工作单位: 中审国际会计师事务所有限公司
 Working unit: 中审国际会计师事务所有限公司
 身份证号: 41018519870801374X
 Identity card No.: 41018519870801374X



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 转出日期
 Date of transfer-out
 转出协会名称
 Name of the transfer-out Institute of CPAs
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 转入日期
 Date of transfer-in
 转入协会名称
 Name of the transfer-in Institute of CPAs



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 转出日期
 Date of transfer-out
 转出协会名称
 Name of the transfer-out Institute of CPAs
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 转入日期
 Date of transfer-in
 转入协会名称
 Name of the transfer-in Institute of CPAs

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



姓名: 高彦丽
 证书编号: 110001633648

年 月 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日