

华远地产股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二〇年度



# 财务报表审计报告



防伪编码: 31000006202185978H

被审计单位名称: 华远地产股份有限公司

审计期间: 2020

报告文号: 信会师报字[2021]第ZB10455号

签字注册会计师: 吴雪

注师编号: 210301170005

签字注册会计师: 高慧丽

注师编号: 110001633648

事务所名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 021-23280000

事务所地址: 南京东路61号4楼

---

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。  
报告防伪信息查询网址：<https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

# 华远地产股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2020年01月01日至2020年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-127

## 审计报告

信会师报字[2021]第 ZB10455 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华远地产 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>(一) 房地产开发项目的收入确认</b>	
<p>2020 年度，公司主要利润来源于房地产开发项目销售收入。由于公司房地产开发项目销售收入对公司财务报表的重要性，以及房地产开发项目销售收入确认的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。公司对收入制定了相关会计政策，详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”中的“(二十七)收入”，本期收入情况详见财务报表附注五、(三十五)所述。</p>	<p>针对房地产开发项目的收入确认事项，我们实施的审计程序中主要包括以下程序：</p> <p>(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 检查公司房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>(3) 就本年确认房产销售收入的项目，检查和该项目相关的权证文件，包括建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、竣工验收备案表等相关文件；</p> <p>(4) 针对公司本年结转的房产销售收入，选取样本，检查收款记录、房产标准买卖合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；</p> <p>(5) 在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>

## (二) 存货跌价准备的计提

请参阅财务报表附注“三、(十一)及五、(七)”所述,于2020年12月31日,公司开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)金额约为人民币4,449,391.63万元,约占公司资产总额的72.19%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。

存货跌价准备的提取,取决于对存货可变现净值的估计。存货的可变现净值的确定,要求管理层对存货的售价,至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费的金额进行估计。

由于存货可变现净值的估计涉及固有风险,以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险,因此,我们将存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。

我们就评估存货跌价准备的计提实施的审计程序主要包括:

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

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

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

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

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

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

#### 四、 其他信息

华远地产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括华远地产 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督华远地产的财务报告过程。

#### 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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



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



中国注册会计师：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

2021年4月15日



华远地产股份有限公司  
合并资产负债表  
2020年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	7,569,885,404.62	7,076,102,638.07
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	800,000.00	19,500,000.00
衍生金融资产	(三)		57,689,074.97
应收票据			
应收账款	(四)	42,410,235.83	35,718,084.62
应收款项融资			
预付款项	(五)	660,404,617.05	195,694,009.97
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(六)	2,466,448,461.73	1,526,686,514.38
买入返售金融资产			
存货	(七)	44,494,728,668.64	42,870,436,560.79
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	1,592,303,605.17	1,041,843,528.27
流动资产合计		56,826,980,993.04	52,823,670,411.07
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	458,376,278.88	490,413,452.53
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十)	567,615,116.23	1,385,056,159.07
投资性房地产	(十一)	503,446,415.60	543,020,745.43
固定资产	(十二)	1,752,279,062.38	1,831,457,716.40
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十三)	40,440,565.78	41,432,347.49
开发支出			
商誉	(十四)	41,593,308.69	41,593,308.69
长期待摊费用	(十五)	9,484,211.10	8,050,471.16
递延所得税资产	(十六)	620,648,116.05	498,663,734.88
其他非流动资产	(十七)	815,848,330.06	815,862,615.76
非流动资产合计		4,809,731,404.77	5,655,550,551.41
资产总计		61,636,712,397.81	58,479,220,962.48

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:

斌王  
印乐

主管会计工作负责人:

玲靳  
印慧

会计机构负责人:

丽许  
印丽

华远地产股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2020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	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债	(十八)	60,943,612.95	
应付票据	(十九)	66,525,049.70	16,338,000.00
应付账款	(二十)	3,391,769,123.36	2,547,920,559.92
预收款项	(二十一)	347,364,329.23	10,206,587,842.20
合同负债	(二十二)	14,882,804,393.60	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(二十三)	37,065,512.94	60,833,412.40
应交税费	(二十四)	1,063,087,560.35	1,126,960,161.35
其他应付款	(二十五)	5,847,856,919.59	6,812,361,167.85
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十六)	13,097,449,831.70	13,619,507,911.50
其他流动负债	(二十七)	1,294,715,319.82	7,556,670.16
<b>流动负债合计</b>		<b>40,089,581,653.24</b>	<b>34,398,065,725.38</b>
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(二十八)	8,878,267,237.00	7,095,247,955.00
应付债券	(二十九)	3,009,895,332.49	7,674,813,083.86
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	(十六)	108,260,417.03	63,815,939.19
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>11,996,422,986.52</b>	<b>14,833,876,978.05</b>
<b>负债合计</b>		<b>52,086,004,639.76</b>	<b>49,231,942,703.43</b>
所有者权益：			
股本	(三十)	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具	(三十一)	446,200,000.00	
其中：优先股			
永续债		446,200,000.00	
资本公积	(三十二)	1,264,905,643.99	1,252,575,027.04
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(三十三)	411,747,066.36	403,420,421.65
一般风险准备			
未分配利润	(三十四)	4,444,741,713.59	4,287,451,219.57
归属于母公司所有者权益合计		8,913,695,297.94	8,289,547,542.26
少数股东权益		637,012,460.11	957,730,716.79
<b>所有者权益合计</b>		<b>9,550,707,758.05</b>	<b>9,247,278,259.05</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>61,636,712,397.81</b>	<b>58,479,220,962.48</b>

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：

王乐印

主管会计工作负责人：

靳慧印

会计机构负责人：

许丽印

华远地产股份有限公司  
 母公司资产负债表  
 2020年12月31日  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十四	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		188,563,810.54	114,484,360.62
交易性金融资产			
衍生金融资产			57,689,074.97
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(一)	15,383,348,082.14	21,197,587,093.82
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,009,637.51	
<b>流动资产合计</b>		<b>15,572,921,530.19</b>	<b>21,369,760,529.41</b>
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		15,235,903.24	
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,062,017,986.61</b>	<b>1,046,782,083.37</b>
<b>资产总计</b>		<b>16,634,939,516.80</b>	<b>22,416,542,612.78</b>

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:

**斌王  
印乐**

主管会计工作负责人:

**玲靳  
印慧**

会计机构负责人:

**丽许  
印丽**

华远地产股份有限公司  
 母公司资产负债表（续）  
 2020年12月31日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十四	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债		60,943,612.95	
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		31,854,724.68	122,228.53
其他应付款		45,105,846.65	388,307,971.46
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,912,336,545.33	9,580,230,216.50
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>9,050,240,729.61</b>	<b>9,968,660,416.49</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		3,009,895,332.49	7,674,813,083.86
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,009,895,332.49</b>	<b>7,674,813,083.86</b>
<b>负债合计</b>		<b>12,060,136,062.10</b>	<b>17,643,473,500.35</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,253,015,244.49	1,253,015,244.49
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		411,747,066.36	403,420,421.65
未分配利润		563,940,269.85	770,532,572.29
<b>所有者权益合计</b>		<b>4,574,803,454.70</b>	<b>4,773,069,112.43</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>16,634,939,516.80</b>	<b>22,416,542,612.78</b>

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  
合并利润表  
2020年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		7,730,701,744.18	7,421,750,258.83
其中: 营业收入	(三十五)	7,730,701,744.18	7,421,750,258.83
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,479,828,566.80	6,826,682,388.27
其中: 营业成本	(三十五)	5,630,644,791.13	5,382,058,546.30
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十六)	434,025,623.37	488,100,486.79
销售费用	(三十七)	373,185,134.75	497,488,494.11
管理费用	(三十八)	222,028,074.90	286,979,395.12
研发费用			
财务费用	(三十九)	-180,055,057.35	172,055,465.95
其中: 利息费用		89,619,298.32	128,837,416.00
利息收入		56,685,882.66	61,319,924.17
加: 其他收益	(四十)	14,603,994.66	4,524,200.47
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十一)	208,622,774.83	264,158,197.67
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		10,592,881.06	188,330,516.45
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(四十二)	-157,647,860.10	176,929,274.42
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十三)	-2,774,880.45	-22,361,675.62
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十四)	-655,219,733.93	-13,432,644.38
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(四十五)		150,759.08
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		658,457,472.39	1,005,035,982.20
加: 营业外收入	(四十六)	10,029,531.37	19,601,633.25
减: 营业外支出	(四十七)	34,116,882.12	23,816,427.21
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		634,370,121.64	1,000,821,188.24
减: 所得税费用	(四十八)	354,531,347.95	291,132,943.21
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		279,838,773.69	709,688,245.03
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		279,838,773.69	709,687,133.68
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			1,111.35
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		414,062,553.07	757,188,318.53
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-134,223,779.38	-47,500,073.50
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		279,838,773.69	709,688,245.03
归属于母公司所有者的综合收益总额		414,062,553.07	757,188,318.53
归属于少数股东的综合收益总额		-134,223,779.38	-47,500,073.50
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		0.18	0.32
(二) 稀释每股收益 (元/股)		0.18	0.32

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:

斌王  
印乐

主管会计工作负责人:

玲靳  
印慧

会计机构负责人:

丽许  
印丽

华远地产股份有限公司  
 母公司利润表  
 2020年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)	2,238,899.06	6,383,213.59
减: 营业成本	(三)		
税金及附加		13,500.46	19,420.61
销售费用			
管理费用		2,789,377.33	3,729,251.64
研发费用			
财务费用		-218,564,681.33	90,475,955.97
其中: 利息费用		9,363,739.40	7,609,411.17
利息收入		7,570,487.75	5,641,918.83
加: 其他收益		41,692.47	7,959.63
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四)		500,000,000.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		-118,632,687.92	58,579,074.97
信用减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		99,409,707.15	470,745,619.97
加: 营业外收入		400,003.00	
减: 营业外支出			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		99,809,710.15	470,745,619.97
减: 所得税费用		16,543,263.00	
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		83,266,447.15	470,745,619.97
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		83,266,447.15	470,745,619.97
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		83,266,447.15	470,745,619.97
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:

斌王  
印乐

主管会计工作负责人:

玲靳  
印慧

会计机构负责人:

丽许  
印丽

华远地产股份有限公司  
合并现金流量表  
2020年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,710,721,306.55	10,741,046,891.16
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		156,748,278.62	
收到其他与经营活动有关的现金	(四十九) 1、	3,734,364,328.16	8,261,140,437.99
经营活动现金流入小计		18,601,834,113.33	19,002,187,329.15
购买商品、接受劳务支付的现金		5,114,201,758.55	13,376,374,013.70
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		406,427,696.00	399,618,155.01
支付的各项税费		1,461,294,820.70	1,506,668,241.87
支付其他与经营活动有关的现金	(四十九) 2、	5,305,420,468.24	7,974,150,387.64
经营活动现金流出小计		12,287,344,743.49	23,256,810,798.22
经营活动产生的现金流量净额		6,314,489,369.84	-4,254,623,469.07
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		778,737,270.66	194,922,185.40
取得投资收益收到的现金		208,524,869.94	72,226,357.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,100.00	477,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(四十九) 3、	48,700,000.00	41,299,156.18
投资活动现金流入小计		1,035,978,240.60	308,924,699.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		38,937,374.96	211,471,694.71
投资支付的现金			925,188,219.18
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		29,996,370.39	115,430,585.41
支付其他与投资活动有关的现金	(四十九) 4、	30,000,000.00	39,000,000.00
投资活动现金流出小计		98,933,745.35	1,291,090,499.30
投资活动产生的现金流量净额		937,044,495.25	-982,165,800.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		449,200,000.00	201,278,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,000,000.00	201,278,500.00
取得借款收到的现金		13,028,451,839.99	18,480,159,085.58
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十九) 5、	21,954,545.94	5,000,000.00
筹资活动现金流入小计		13,499,606,385.93	18,686,437,585.58
偿还债务支付的现金		17,619,099,718.00	14,563,488,619.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,366,486,742.46	2,045,982,928.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		20,020,000.00	2,403,679.62
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十九) 6、	69,708,951.68	59,658,022.45
筹资活动现金流出小计		20,055,295,412.14	16,669,129,570.24
筹资活动产生的现金流量净额		-6,555,689,026.21	2,017,308,015.34
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-2,544.80	12,950,142.96
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		695,842,294.08	-3,206,531,110.87
加：期初现金及现金等价物余额		6,420,960,854.02	9,627,491,964.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		7,116,803,148.10	6,420,960,854.02

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：

斌王  
印乐

主管会计工作负责人：

玲靳  
印慧

会计机构负责人：

丽许  
印丽



华远地产股份有限公司  
 母公司现金流量表  
 2020年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,373,233.00	6,574,710.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		13,630,802,212.14	5,465,744,518.98
经营活动现金流入小计		13,633,175,445.14	5,472,319,228.98
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		187,590.79	305,631.21
支付其他与经营活动有关的现金		6,558,361,188.49	10,008,765,526.17
经营活动现金流出小计		6,558,548,779.28	10,009,071,157.38
经营活动产生的现金流量净额		7,074,626,665.86	-4,536,751,928.40
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			500,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			500,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			500,000,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,700,000,000.00	9,742,257,820.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,700,000,000.00	9,742,257,820.00
偿还债务支付的现金		9,154,292,023.00	6,300,000,112.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,504,076,609.65	1,274,902,676.30
支付其他与筹资活动有关的现金		42,176,053.75	25,358,022.45
筹资活动现金流出小计		10,700,544,686.40	7,600,260,811.72
筹资活动产生的现金流量净额		-7,000,544,686.40	2,141,997,008.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,529.54	12,950,121.76
五、现金及现金等价物净增加额		74,079,449.92	-1,881,804,798.36
加: 期初现金及现金等价物余额		114,484,360.62	1,996,289,158.98
六、期末现金及现金等价物余额		188,563,810.54	114,484,360.62

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

2020年度

(除特别说明外,金额单位均为人民币元)

项目	归属于母公司所有者权益						少数股东权益				所有者权益合计
	股本		其他权益工具		资本公积	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	
	优先股	永续债	其他	其他综合收益							
一、上年年末余额	2,346,100,874.00				1,252,575,027.04	403,420,421.65		4,287,451,219.57	8,289,547,542.26	957,730,716.79	9,247,278,259.05
加:会计政策变更								37,024,190.54	37,024,190.54	8,140,414.34	45,164,604.88
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				1,252,575,027.04	403,420,421.65		4,324,475,410.11	8,326,571,732.80	965,871,131.13	9,292,442,863.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				446,200,000.00	12,330,616.95	8,326,644.71		120,266,303.48	587,123,565.14	-328,858,671.02	258,264,894.12
(一) 综合收益总额				446,200,000.00	12,330,616.95			414,062,553.07	414,062,553.07	-134,223,779.38	279,838,773.69
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				446,200,000.00						3,000,000.00	3,000,000.00
4. 其他											
(二) 利润分配											
1. 提取盈余公积					12,330,616.95	8,326,644.71		-293,796,249.59	12,330,616.95	-38,156,071.01	-25,825,454.06
2. 提取一般风险准备						8,326,644.71		-8,326,644.71		-159,478,820.63	-444,948,425.51
3. 对所有者(或股东)的分配											
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	2,346,100,874.00			446,200,000.00	1,264,905,643.99	411,747,066.36		4,444,741,713.59	8,913,695,297.94	637,012,460.11	9,550,707,758.05

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)

2020年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	归属于上市公司所有者权益			未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他		减: 库存股	其他综合收益	专项储备				
一、上年年末余额	2,346,100,874.00				1,275,556,769.19						734,633,615.62	8,571,506,686.38
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	2,346,100,874.00				1,275,556,769.19						734,633,615.62	8,571,506,686.38
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-22,981,742.15			47,074,562.00		452,674,471.50	223,097,101.17	675,771,572.67
(一) 综合收益总额									757,188,318.53		-47,500,073.50	709,688,245.03
(二) 所有者投入和减少资本					-22,981,742.15						273,000,854.29	250,019,112.14
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					-22,981,742.15						273,000,854.29	273,000,854.29
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积								47,074,562.00		-22,981,742.15		-22,981,742.15
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)								47,074,562.00		-281,532,104.88	-2,403,679.62	-283,935,784.50
2. 盈余公积转增资本(或股本)								47,074,562.00				
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	2,346,100,874.00				1,252,575,027.04			403,420,421.65		8,289,547,542.26	957,730,716.79	9,247,278,259.05

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  
母公司所有者权益变动表

2020年度  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额				本期金额				所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积 1,253,015,244.49	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	2,346,100,874.00		1,253,015,244.49			403,420,421.65	770,532,572.29	4,773,069,112.43	
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			403,420,421.65	770,532,572.29	4,773,069,112.43	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						8,326,644.71	-206,592,302.44	-198,265,657.73	
(一)综合收益总额							83,266,447.15	83,266,447.15	
(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						8,326,644.71	-289,858,749.59	-281,532,104.88	
2.对所有者(或股东)的分配						8,326,644.71	-8,326,644.71		
3.其他							-281,532,104.88	-281,532,104.88	
(四)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
(五)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(六)其他									
四、本期期末余额	2,346,100,874.00		1,253,015,244.49			411,747,066.36	563,940,269.85	4,574,803,454.70	

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  
母公司所有者权益变动表 (续)

2020 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额				所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积 减: 库存股	其他综合 收益	
一、上年年末余额	2,346,100,874.00		1,253,015,244.49		4,583,855,597.34
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	2,346,100,874.00		1,253,015,244.49		4,583,855,597.34
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					
(一) 综合收益总额					189,213,515.09
(二) 所有者投入和减少资本					470,745,619.97
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					-328,606,666.88
2. 对所有者 (或股东) 的分配					-47,074,562.00
3. 其他					-281,532,104.88
(四) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本 (或股本)					
2. 盈余公积转增资本 (或股本)					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他综合收益结转留存收益					
6. 其他					
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本期期末余额	2,346,100,874.00		1,253,015,244.49		4,773,069,112.43

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**  
**二〇二〇年度财务报表附注**  
(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2020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2021年4月15日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

子公司名称	子公司简称
北京市华远置业有限公司	华远置业
北京新威房地产开发有限责任公司	新威

子公司名称	子公司简称
北京金秋莱太房地产开发有限公司	金秋莱太
北京华和房地产开发有限公司	华和
北京新通源远房地产开发有限公司	新通源远
北京新通致远房地产开发有限公司	新通致远
北京嘉华利远商业管理有限公司	嘉华利远
北京华远锦程投资管理有限公司	华远锦程
北京馨悦致远房地产开发有限公司	馨悦致远
北京尚居置业有限公司	尚居置业
北京新都致远房地产开发有限公司	新都致远
北京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
北京华远浩景管理咨询有限公司	华远浩景
北京誉和置业有限公司	誉和
北京誉德置业有限公司	誉德
北京誉成置业有限公司	誉成
北京创想精英教育科技有限公司	创想精英
承德博大庆远旅游开发有限公司	博大庆远
张家口顺和致远房地产开发有限公司	张家口顺和
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	涿州盛丰和华
任丘市华睿立远房地产开发有限公司	任丘华睿
石家庄铭朝房地产开发有限公司	石家庄铭朝
石家庄全业房地产开发有限公司	石家庄全业
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	石家庄尚隆
菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	菱华阳光
阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	阳菱光辉
胜华辰远（天津）房地产开发有限公司	胜华辰远
华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	华尚泽远

子公司名称	子公司简称
天津利创房地产开发有限公司	天津利创
西安万华房地产开发有限公司	西安万华
西安鸿华房地产开发有限公司	西安鸿华
西安唐明宫置业有限公司	西安唐明宫
西安骏华房地产开发有限公司	西安骏华
陕西杰诚置业有限责任公司	陕西杰诚
西安乾坤湾置业有限公司	西安乾坤湾
西安泽华房地产开发有限公司	西安泽华
西安曲江唐瑞置业有限公司	曲江唐瑞
银川志华房地产开发有限公司	银川志华
银川君华房地产开发有限公司	银川创华
银川创华房地产开发有限公司	银川君华
宁夏海雅置业有限公司	宁夏海雅
长沙人韵投资有限公司	长沙人韵
长沙地韵投资有限公司	长沙地韵
长沙橘韵投资有限公司	长沙橘韵
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	长沙隆宏致远
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	长沙隆卓致远
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	长沙隆熙
长沙隆旺致远房地产开发有限公司	长沙隆旺致远
长沙航立实业有限公司	长沙航立
长沙隆锦致远房地产开发有限公司	长沙隆锦致远
长沙航开房地产开发有限公司	长沙航开
长沙航麒房地产开发有限公司	长沙航麒
上海誉力置业有限公司	上海誉力
香港誉力置业有限公司	香港誉力
广州上和拓远置业有限公司	广州上和
广州高雅房地产开发有限公司	广州高雅
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	篆山澜岛
重庆筑华房地产开发有限公司	重庆筑华
重庆华远皓华房地产开发有限公司	重庆皓华



子公司名称	子公司简称
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

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

## 二、 财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

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

### (二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

## 三、 重要会计政策及会计估计

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

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### (二) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

### (三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

**(四) 记账本位币**

本公司采用人民币为记账本位币。

**(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

**(六) 合并财务报表的编制方法**

**1、 合并范围**

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

**2、 合并程序**

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### (2) 处置子公司

##### ①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常

表明该多次交易事项为一揽子交易：

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

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

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

### (3) 购买子公司少数股权

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

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

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

**(八) 现金及现金等价物的确定标准**

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

**(九) 外币业务和外币报表折算**

**1、 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

**2、 外币财务报表的折算**

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

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

**(十) 金融工具**

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

**1、 金融工具的分类**

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

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

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期

损益的金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具):

- 一 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标;
- 一 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资,本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)。该指定在单项投资的基础上作出,且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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

金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

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

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

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

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

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

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

- (1) 终止确认部分的账面价值；



(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)的情形)之和。

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

#### 4、 金融负债终止确认

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

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

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

#### 5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### 6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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

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

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

## (十一) 存货

### 1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品等。

### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

**3、 不同类别存货可变现净值的确定依据**

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司存货类别主要为开发成本、开发产品和低值易耗品。其中低值易耗品为一次摊销法，不计提跌价准备。

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

**4、 存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

**5、 低值易耗品的摊销方法**

低值易耗品采用一次转销法；

**6、 开发用土地的核算方法**

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

**7、 公共配套设施费用的核算方法**

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

**(十二) 合同资产**

**自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策**

**1、 合同资产的确认方法及标准**

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

## 2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、(十)6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

### (十三) 持有待售

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

### (十四) 长期股权投资

#### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

#### 2、 初始投资成本的确定

##### （1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价

值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

#### （2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### （1）成本法核算的长期股权投资

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

#### （2）权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在

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

#### (十五) 投资性房地产

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

#### (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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

##### 2、 折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。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。
- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

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。

### 4、 固定资产处置

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

## (十七) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。



在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

## (十八) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

### 2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

### 3、 暂停资本化期间

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

### 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

## (十九) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40年-50年	土地使用权年限

### 3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

## (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。

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### (二十一) 长期待摊费用

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

#### (二十二) 合同负债

##### 自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

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

#### (二十三) 职工薪酬

##### 1、 短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和

职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

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

## 2、 离职后福利的会计处理方法

### (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

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

## (二十四) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

## (二十五) 股份支付

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

### 1、 以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

### 2、 以现金结算的股份支付及权益工具

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

## (二十六) 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

- (1) 存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
  - (2) 包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
  - (3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
  - (4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；
  - (5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。
- 不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

## (二十七) 收入

### 自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

#### 1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公

司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

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

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

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

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

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

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房

地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

**2020年1月1日前的会计政策**

**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。

### (二十八) 合同成本

#### 自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项

资产。

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

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

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

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

## (二十九) 政府补助

### 1、 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府补助档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：政府补助档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。

#### (三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

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

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未

来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

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

## (三十一) 租赁

### 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。

## (三十二) 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。

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

## (三十三) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财

务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
公司在编制 2020 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新收入准则的累积影响数调整当年度年初未分配利润及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整	其他流动资产	55,415,304.60	
	长期股权投资	3,603,126.43	
	预收款项	-10,106,907,021.80	
	合同负债	9,315,719,057.06	
	其他流动负债	791,187,964.74	
	递延所得税负债	13,853,826.15	
	未分配利润	37,024,190.54	
	少数股东权益	8,140,414.34	

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
其他流动资产	261,667,736.96	
预收款项	-16,172,936,076.17	
合同负债	14,882,804,393.60	
其他流动负债	1,290,131,682.57	
递延所得税负债	40,878,331.36	

受影响的利润表项目	对 2020 年度发生额的影响金额	
	合并	母公司
销售费用	-261,667,736.96	
所得税费用	65,416,934.24	
净利润	-196,250,802.72	

## (2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号, 以下简称“解释第 13 号”), 自 2020 年 1 月 1 日起施行, 不要求追溯调整。

### ①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方: 企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业; 企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外, 解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方, 并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司, 合营企业包括合营企业及其子公司。

### ②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素, 细化了构成业务的判断条件, 同时引入“集中度测试”选择, 以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号, 比较财务报表不做调整, 执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## (3) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号), 自 2020 年 6 月 19 日起施行, 允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定, 对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让, 企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。本公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 5,444,942.78 元。

## 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。

3、首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	7,076,102,638.07	7,076,102,638.07			
结算备付金					
拆出资金					
交易性金融资产	19,500,000.00	19,500,000.00			
衍生金融资产	57,689,074.97	57,689,074.97			
应收票据					
应收账款	35,718,084.62	35,718,084.62			
应收款项融资					
预付款项	195,694,009.97	195,694,009.97			
应收保费					
应收分保账款					
应收分保合同准备金					
其他应收款	1,526,686,514.38	1,526,686,514.38			
买入返售金融资产					
存货	42,870,436,560.79	42,870,436,560.79			
合同资产	不适用				
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	1,041,843,528.27	1,097,258,832.87		55,415,304.60	55,415,304.60
<b>流动资产合计</b>	<b>52,823,670,411.07</b>	<b>52,879,085,715.67</b>		<b>55,415,304.60</b>	<b>55,415,304.60</b>
非流动资产：					
发放贷款和垫款					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	490,413,452.53	494,016,578.96		3,603,126.43	3,603,126.43
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	1,385,056,159.07	1,385,056,159.07			
投资性房地产	543,020,745.43	543,020,745.43			
固定资产	1,831,457,716.40	1,831,457,716.40			
在建工程					



项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	41,432,347.49	41,432,347.49			
开发支出					
商誉	41,593,308.69	41,593,308.69			
长期待摊费用	8,050,471.16	8,050,471.16			
递延所得税资产	498,663,734.88	498,663,734.88			
其他非流动资产	815,862,615.76	815,862,615.76			
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,655,550,551.41</b>	<b>5,659,153,677.84</b>		<b>3,603,126.43</b>	<b>3,603,126.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>58,479,220,962.48</b>	<b>58,538,239,393.51</b>		<b>59,018,431.03</b>	<b>59,018,431.03</b>
流动负债：					
短期借款					
向中央银行借款					
拆入资金					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	16,338,000.00	16,338,000.00			
应付账款	2,547,920,559.92	2,547,920,559.92			
预收款项	10,206,587,842.20	99,680,820.40		-10,106,907,021.80	-10,106,907,021.80
合同负债	不适用	9,315,719,057.06		9,315,719,057.06	9,315,719,057.06
卖出回购金融资产款					
吸收存款及同业存放					
代理买卖证券款					
代理承销证券款					
应付职工薪酬	60,833,412.40	60,833,412.40			
应交税费	1,126,960,161.35	1,126,960,161.35			
其他应付款	6,812,361,167.85	6,812,361,167.85			
应付手续费及佣金					
应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	13,619,507,911.50	13,619,507,911.50			
其他流动负债	7,556,670.16	798,744,634.90		791,187,964.74	791,187,964.74
<b>流动负债合计</b>	<b>34,398,065,725.38</b>	<b>34,398,065,725.38</b>			
非流动负债：					
保险合同准备金					
长期借款	7,095,247,955.00	7,095,247,955.00			
应付债券	7,674,813,083.86	7,674,813,083.86			
其中：优先股					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
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	63,815,939.19	77,669,765.34		13,853,826.15	13,853,826.15
其他非流动负债					
<b>非流动负债合计</b>	<b>14,833,876,978.05</b>	<b>14,847,730,804.20</b>		<b>13,853,826.15</b>	<b>13,853,826.15</b>
<b>负债合计</b>	<b>49,231,942,703.43</b>	<b>49,245,796,529.58</b>		<b>13,853,826.15</b>	<b>13,853,826.15</b>
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	1,252,575,027.04	1,252,575,027.04			
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	403,420,421.65	403,420,421.65			
一般风险准备					
未分配利润	4,287,451,219.57	4,324,475,410.10		37,024,190.53	37,024,190.53
<b>归属于母公司所有者 权益合计</b>	<b>8,289,547,542.26</b>	<b>8,326,571,732.79</b>		<b>37,024,190.53</b>	<b>37,024,190.53</b>
少数股东权益	957,730,716.79	965,871,131.14		8,140,414.35	8,140,414.35
<b>所有者权益合计</b>	<b>9,247,278,259.05</b>	<b>9,292,442,863.93</b>		<b>45,164,604.88</b>	<b>45,164,604.88</b>
<b>负债和所有者权益 总计</b>	<b>58,479,220,962.48</b>	<b>58,538,239,393.51</b>		<b>59,018,431.03</b>	<b>59,018,431.03</b>

母公司资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	114,484,360.62	114,484,360.62			
交易性金融资产					
衍生金融资产	57,689,074.97	57,689,074.97			
应收票据					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应收账款					
应收款项融资					
预付款项					
其他应收款	21,197,587,093.82	21,197,587,093.82			
存货					
合同资产	不适用				
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
<b>流动资产合计</b>	<b>21,369,760,529.41</b>	<b>21,369,760,529.41</b>			
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37			
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产					
固定资产					
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
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					
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,046,782,083.37</b>	<b>1,046,782,083.37</b>			
<b>资产总计</b>	<b>22,416,542,612.78</b>	<b>22,416,542,612.78</b>			

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款					
预收款项					
合同负债	不适用				
应付职工薪酬					
应交税费	122,228.53	122,228.53			
其他应付款	388,307,971.46	388,307,971.46			
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	9,580,230,216.50	9,580,230,216.50			
其他流动负债					
流动负债合计	9,968,660,416.49	9,968,660,416.49			
非流动负债：					
长期借款					
应付债券	7,674,813,083.86	7,674,813,083.86			
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	7,674,813,083.86	7,674,813,083.86			
负债合计	17,643,473,500.35	17,643,473,500.35			
所有者权益：					
股本	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00			

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	1,253,015,244.49	1,253,015,244.49			
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	403,420,421.65	403,420,421.65			
未分配利润	770,532,572.29	770,532,572.29			
所有者权益合计	4,773,069,112.43	4,773,069,112.43			
负债和所有者权益总计	22,416,542,612.78	22,416,542,612.78			

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，具体影响科目及金额见上述调整报表。

#### 四、 税项

##### (一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%、2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	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

1、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号）规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。根据《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部、国家税务总局公告2019年第87号）规定，2019年10月1日至2021年12月31日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计15%，抵减应纳税额。

根据上述文件规定：

长沙橘韵、嘉华利远、华瑞和酒店符合政策规定，可享受加计抵减进项税的税收优惠政策。

2、《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据上述文件规定，华瑞和酒店符合政策规定，可享受所得税的税收优惠政策。

3、《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第13号）、《财政部 税务总局关于延长小规模纳税人减免增值税政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2020年第24号）规定，自2020年3月1日至12月31日，除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税。

根据上述文件规定：

嘉华利远、创想精英、华瑞和酒店符合上述政策，可享受小规模纳税人增值税减免的税收优惠。

4. 疫情期间，广州市、长沙市、重庆市、陕西省、宁夏回族自治区分别出台《国家税务总局广州市税务局全力落实支持疫情防控政策措施操作指引》、《国家税务总局长沙市税务局关于疫情防控期间房产税城镇土地使用税困难减免有关事项的通知》（长税函〔2020〕9号）、《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市支持企业复工复产和生产经营若干政策措施的通知》（渝府办发〔2020〕22号）、《陕西省财政厅国家税务总局陕西省税务局关于抗击疫情城镇土地使用税、房产税困难减免有关事项的通知》（陕财税〔2020〕4号）、《国家税务总局宁夏回族自治区税务局自治区财政厅关于落实自治区人民政府应对新冠肺炎疫情有关房产税城镇土地使用税政策的通知》（宁税函〔2020〕19号）文件，规定对因受疫情影响，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的企业，在符合当地政策规定的条件下，予以免征规定期间的房产税、土地使用税。

根据上述文件规定：

广州高雅、长沙橘韵、长沙航立、篆山澜岛、重庆筑华、重庆皓华享受减免一季度、二季度房产税、土地使用税的税收优惠；  
西安唐明宫、西安鸿华、陕西杰诚享受减免一季度、二季度房产税的税收优惠；  
银川创华享受减免一季度、二季度、三季度房产税的税收优惠，银川志华享受减免三季度房产税的税收优惠。

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

根据上述文件：

华信致远、长沙隆旺致远、长沙隆卓致远、长沙航立、华尚泽远、阳菱光辉、银川创华、银川君华、北京新润、涿州盛丰和华、石家庄铭朝、嘉华利远享受增值税留抵退税的税收优惠。

## 五、 合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	284,178.87	490,842.50
银行存款	7,431,454,503.24	6,996,383,561.70
其他货币资金	138,146,722.51	79,228,233.87
合计	7,569,885,404.62	7,076,102,638.07
其中：存放在境外的款项总额	1,760,482.99	1,771,615.59

受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
其他货币资金：		
用于担保的定期存款或通知存款	98,000,000.00	
阶段性按揭贷款保证金	25,742,178.74	32,913,633.87
保证金	14,404,543.77	46,314,600.00
小计	138,146,722.51	79,228,233.87
受限制的银行存款如下：		
预收监管及共管资金	305,187,378.64	545,636,753.61
冻结资金	9,748,155.37	30,276,796.57
小计	314,935,534.01	575,913,550.18
合计	453,082,256.52	655,141,784.05

### (二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	800,000.00	19,500,000.00
其中：理财产品	800,000.00	19,500,000.00
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	800,000.00	19,500,000.00



(三) 衍生金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
美元货币掉期		57,689,074.97
合计		57,689,074.97

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	10,299,906.39	3,454,150.11
1至2年(含2年)	82,982.17	32,098,331.39
2至3年(含3年)	31,870,107.39	81,336.67
3至4年(含4年)	81,336.67	268,821.17
4至5年(含5年)	268,821.17	
小计	42,603,153.79	35,902,639.34
减: 坏账准备	192,917.96	184,554.72
合计	42,410,235.83	35,718,084.62

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提 坏账准备	31,840,899.99	74.74			31,840,899.99	88.69			31,840,899.99
按组合计提 坏账准备	10,762,253.80	25.26	192,917.96	1.79	4,061,739.35	11.31	184,554.72	4.54	3,877,184.63
合计	42,603,153.79	100.00	192,917.96		35,902,639.34	100.00	184,554.72		35,718,084.62

按单项计提坏账准备:

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

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	184,554.72	184,554.72	31,185.64	22,822.40		192,917.96
合计	184,554.72	184,554.72	31,185.64	22,822.40		192,917.96

4、 按欠款方归集的期末余额主要的应收账款情况

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
第一名	31,840,899.99	74.74	
合计	31,840,899.99	74.74	

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	640,516,670.07	96.98	153,171,295.41	78.27
1至2年(含2年)	11,530,070.52	1.75	26,490,122.56	13.54
2至3年(含3年)	582,295.38	0.09	4,543,970.40	2.32
3年以上	7,775,581.08	1.18	11,488,621.60	5.87
合计	660,404,617.05	100.00	195,694,009.97	100.00

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 19,887,946.98 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	501,720,000.00	75.97
第二名	33,835,070.95	5.12
第三名	28,803,194.41	4.36
第四名	27,683,578.56	4.19
第五名	11,428,755.48	1.73
合计	603,470,599.40	91.37

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	2,466,448,461.73	1,526,686,514.38
合计	2,466,448,461.73	1,526,686,514.38

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	2,174,673,217.11	1,494,705,357.89
1至2年(含2年)	275,020,194.82	16,235,974.40
2至3年(含3年)	10,033,367.76	26,379,244.63
3至4年(含4年)	21,529,991.26	18,687,524.39
4至5年(含5年)	18,099,645.37	4,021,440.96
5年以上	59,912,953.11	56,711,362.60
小计	2,559,269,369.43	1,616,740,904.87
减:坏账准备	92,820,907.70	90,054,390.49
合计	2,466,448,461.73	1,526,686,514.38

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,414,385,735.27	55.27	76,504,311.48	5.41	1,337,881,423.79	69.81	76,504,311.48	6.78	1,052,106,488.45
按组合计提坏账准备	1,144,883,634.16	44.73	16,316,596.22	1.43	1,128,567,037.94	30.19	13,550,079.01	2.78	474,580,025.93
合计	2,559,269,369.43	100.00	92,820,907.70		2,466,448,461.73	100.00	90,054,390.49		1,526,686,514.38

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

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

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	13,550,079.01		76,504,311.48	90,054,390.49
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	5,559,636.04			5,559,636.04
本期转回	2,793,118.83			2,793,118.83
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	16,316,596.22		76,504,311.48	92,820,907.70

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	1,540,236,593.39		76,504,311.48	1,616,740,904.87
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	27,579,079,123.35			27,579,079,123.35
本期终止确认	26,636,550,658.79			26,636,550,658.79
其他变动				
期末余额	2,482,765,057.95		76,504,311.48	2,559,269,369.43

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	13,550,079.01	5,559,636.04	2,793,118.83		16,316,596.22
合计	13,550,079.01	5,559,636.04	2,793,118.83		16,316,596.22

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
项目合作款	1,085,446,502.59	1,022,928,368.74
押金保证金	32,854,321.30	34,150,491.91
往来款	411,949,160.21	492,005,955.65
物业保修金	19,489,929.30	39,696,995.16
代垫款	20,555,255.54	11,943,962.21
代扣代缴款	12,333,625.16	10,691,332.46
备用金	5,000.00	10,773.30
其他	14,835,094.90	5,313,025.44
保理往来款	961,800,480.43	
合计	2,559,269,369.43	1,616,740,904.87

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 项期末余额合 计数的比例(%)	坏账准备期 末余额
第一名	保理往来款	961,800,480.43	1年以内	37.58	
第二名	项目合作款	750,539,912.42	1-4年	29.33	
第三名	项目合作款	245,857,418.38	1-3年	9.61	
第四名	项目合作款	114,542,614.09	1-4年	4.48	
第五名	往来款	95,048,717.11	1-2年	3.71	
合计		2,167,789,142.43		84.71	

(七) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	40,442,770,517.72	636,184,560.53	39,806,585,957.19	35,919,803,382.40		35,919,803,382.40
开发产品	4,721,475,878.97	34,145,574.99	4,687,330,303.98	6,964,493,673.54	15,110,401.59	6,949,383,271.95
其他	812,407.47		812,407.47	1,263,263.44	13,357.00	1,249,906.44
合计	45,165,058,804.16	670,330,135.52	44,494,728,668.64	42,885,560,319.38	15,123,758.59	42,870,436,560.79

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	上年年末余额
西小马庄土地一级开发项目	/	/	/	396,988,404.26	368,507,154.00
北京华中心项目	2014年	/	501,981.00	5,843,908.92	5,843,908.92
北京石景山项目	2018年	2022年	749,720.00	6,064,270,805.74	5,434,890,138.88



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	上年年末余额
涿州海蓝城项目	2019年	2022年	526,310.00	2,894,495,066.98	2,411,736,691.78
任丘华北油田项目	2020年	2023年	862,434.00	2,799,554,526.06	2,211,654,114.23
长沙地韵项目	/	/	/	247,589,860.29	237,877,056.17
长沙人韵项目	/	/	/	326,667,648.22	302,832,172.68
长沙华时代项目	2018年	2021年	349,267.00	1,412,664,276.07	1,441,842,645.88
长沙海蓝城一期项目	2018年	2023年	196,904.00	1,384,283,861.66	1,156,384,238.36
长沙海蓝城二期项目	2019年	/	279,752.00	1,471,680,530.33	1,329,878,511.32
长沙海蓝郡项目	2019年	2021年	115,782.00	247,372,108.16	533,290,457.90
重庆春风度项目一二三期	2017年	2023年	/	1,173,546,476.47	832,049,329.93
重庆海蓝城项目一二三期	2018年	2024年	416,579.00	1,951,486,191.10	1,630,513,368.86
重庆海蓝和光项目	2019年	2022年	291,001.00	2,009,135,184.86	1,659,098,401.85
广州雲和墅中南区项目	2009年	2021年	627,198.00	3,437,964,287.70	2,995,089,693.78
佛山美的明湖北湾花园二期	2018年	2021年	179,689.00	764,005,033.97	1,139,233,803.48
佛山海蓝城项目	2018年	2023年	323,525.00	2,305,518,444.89	2,156,161,491.45
石家庄海蓝和光项目	2019年	2023年	195,779.00	1,055,779,264.40	815,134,458.99
石家庄昆仑赋项目	2019年	2025年	743,098.00	4,197,177,889.52	3,742,750,713.32
天津海蓝城项目	2018年	2021年	311,465.00	2,366,826,529.10	2,096,948,504.33

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	上年年末余额
天津栖塘项目	2018年	2021年	96,896.00	871,374,327.42	728,206,576.76
天津保利东郡项目	2017年	2021年	157,012.00	1,188,333,398.49	830,913,910.42
西安辰悦项目	2017年	2021年	241,284.00	537,287,744.69	372,016,151.06
银川江南赋璟玺湾项目	2018年	2020年	116,123.00		654,227,083.31
银川江南赋珑玺湾项目	2019年	2021年	136,444.00	359,236,582.62	686,693,264.26
银川长河湾项目	/	/	/	150,118,919.47	146,029,540.48
西安华时代项目	2020年	2022年	53,437.00	183,923,511.56	
银川海蓝和光项目	2020年	2022年	161,568.00	639,645,734.77	
合计				40,442,770,517.72	35,919,803,382.40

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京华远企业号	2006年	31,842,450.00		405,000.00	31,437,450.00
北京铭悦园项目	2014年	32,804,926.58		2,775,635.29	30,029,291.29
北京铭悦好天地项目	2015年	148,400,277.54		2,758,905.50	145,641,372.04
北京华远和墅项目	2017年	53,408,526.07		1,418,667.07	51,989,859.00

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京中心项目	2017年	1,071,959,097.88		327,625,790.27	744,333,307.61
北京西红世项目	2017年	15,362,771.52		5,944,349.56	9,418,421.96
长沙华中心二期	2018年	497,452,786.91	35,336,618.94	333,849,420.27	198,939,985.58
长沙华中心三期	2015年	21,783,924.32	2,608,822.79	2,676,402.09	21,716,345.02
长沙华中心四期	2016年	356,780,987.80		39,373,225.57	317,407,762.23
长沙华中心古建	2018年	34,970,007.23		34,970,007.23	
长沙华中心拆迁安置房	2015年	25,580,473.72		19,755,076.83	5,825,396.89
长沙华时代一期	2019年	700,041,106.48	117,553,194.80	608,051,425.18	209,542,876.10
重庆春风度一期	2019年	227,513,940.96		87,205,763.56	140,308,177.40
重庆海蓝城一期	2019年	682,281,389.13		116,144,985.75	566,136,403.38
雲和墅北区	2015年、2017年	1,031,661,123.60		83,637,871.56	948,023,252.04
雲和墅中南区	2019年	840,282,302.45	45,317,742.28	560,089,042.78	325,511,001.95
美的明湖北湾花园二期	2019年	354,963,394.17	506,690,727.43	803,491,901.85	58,162,219.75
天津波士顿-43#地项目	2017年	22,410,813.93			22,410,813.93
天津波士顿-37#地项目	2017年	98,412,989.89	54,589.56		98,467,579.45
天津波士顿-44#地项目	2017年	5,608,525.63	43,268.19	92.78	5,651,701.04
西安宸悦项目	2018年	91,026,420.57		19,031,901.71	71,994,518.86
西安君城项目	2013年	21,891,492.29		12,435,635.79	9,455,856.50

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
西安海蓝城一期项目	2012年	23,646,443.24		23,378,025.09	268,418.15
西安海蓝城二期东项目	2014年	38,631,037.22		34,849,209.80	3,781,827.42
西安海蓝城二期西项目	2015年	6,039,455.76		4,656,435.36	1,383,020.40
西安海蓝城三期项目	2015年	36,968,185.78		21,032,584.33	15,935,601.45
西安海蓝城四期项目	2015年	73,540,513.48		35,213,701.45	38,326,812.03
西安海蓝城五期项目	2017年	123,276,744.09		16,503,368.94	106,773,375.15
西安海蓝城六期项目	2018年	27,887,299.43		11,246,361.63	16,640,937.80
西安锦悦一期项目	2015年	123,536,294.03		65,554,112.97	57,982,181.06
西安锦悦二期项目	2016年	43,861,283.70		40,779,050.27	3,082,233.43
西安枫悦一期项目	2017年	43,078,466.92		22,192,957.80	20,885,509.12
西安枫悦二期项目	2019年	57,588,221.22		55,479,682.28	2,108,538.94
银川江南赋玺湾项目	2020年		1,022,779,771.25	857,243,564.54	165,536,206.71
银川江南赋珑玺湾项目	2020年		582,886,731.73	498,637,230.73	84,249,501.00
佛山海蓝璟园项目	2020年		215,916,845.17	187,617,820.16	28,299,025.01
长沙海蓝郡项目	2020年		767,439,196.17	603,620,096.89	163,819,099.28
合计		6,964,493,673.54	3,296,627,508.31	5,539,645,302.88	4,721,475,878.97

## 2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		633,408,046.13				633,408,046.13
开发产品	15,110,401.59	28,174,261.80		6,362,574.00		36,922,089.39
其他	13,357.00			13,357.00		
合计	15,123,758.59	661,582,307.93		6,375,931.00		670,330,135.52

## 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 7,555,238,280.57 元。

## (八) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预交土地增值税	316,484,073.27	286,555,089.08
待抵扣及预交增值税	836,761,095.89	617,268,557.51
预交营业税	3,831,656.84	5,828,684.08
预交城建税	30,314,148.34	17,676,270.75
预交教育费附加	23,151,650.23	13,874,513.76
预交企业所得税	104,751,936.16	100,323,287.27
预交防洪费及水利基金	165,077.40	183,824.56
合同取得成本	261,667,736.96	
其他	15,176,230.08	133,301.26
合计	1,592,303,605.17	1,041,843,528.27

1、与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	年初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	55,415,304.60	305,218,402.16	98,965,969.80			261,667,736.96	相关收入确认时予以结转
合计	55,415,304.60	305,218,402.16	98,965,969.80			261,667,736.96	

(九) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	年初余额	本期增减变动						减值准备 期末余额			
			追加 投资	减少投 资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润		计提减值 准备	其 他	
联营企业												
北京市圣瑞物业服务有限公司	6,942,119.37	6,942,119.37			6,914,629.68				-5,442,119.37			8,414,629.68
北京嘉里华远房地产开发有限公司	23,116,786.09	23,116,786.09			631,572.56							23,748,358.65
北京建华置地有限公司	40,803,755.40	40,803,755.40			2,768.04							40,806,523.44

被投资单位	上年年末余额	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	计提减值 准备			其 他	
北京兴佰君泰房地 产开发有限公司	55,493,897.27	55,493,897.27			3,889,752.48							59,383,649.75	
北京北医医疗技术 服务有限公司	11,935,100.23	11,935,100.23			-207,462.45							11,727,637.78	
天津金辉永华置业 有限公司	67,944,678.13	67,944,678.13			5,209,482.03					-40,791,061.77		32,363,098.39	
华尚宏远（天津） 房地产开发有限公 司	14,045,826.09	16,584,141.17			-11,412,409.09							5,171,732.08	
佛山市骏隆房地产 有限公司	3,580,559.39	4,645,370.74			-865,410.43							3,779,960.31	
天津兴泰聚成置业 有限公司	266,550,730.56	266,550,730.56			6,429,958.24							272,980,688.80	
小计	490,413,452.53	494,016,578.96			10,592,881.06					-46,233,181.14		458,376,278.88	
合计	490,413,452.53	494,016,578.96			10,592,881.06					-46,233,181.14		458,376,278.88	

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	567,615,116.23	1,385,056,159.07
其中：权益工具投资	567,615,116.23	1,385,056,159.07
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	567,615,116.23	1,385,056,159.07

(十一) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	601,050,755.06	601,050,755.06
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额	45,681,083.92	45,681,083.92
—处置	45,681,083.92	45,681,083.92
(4) 期末余额	555,369,671.14	555,369,671.14
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	58,030,009.63	58,030,009.63
(2) 本期增加金额	15,361,702.31	15,361,702.31
—计提或摊销	15,361,702.31	15,361,702.31
(3) 本期减少金额	21,468,456.40	21,468,456.40
—处置	21,468,456.40	21,468,456.40
(4) 期末余额	51,923,255.54	51,923,255.54
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		



项目	房屋、建筑物	合计
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	503,446,415.60	503,446,415.60
(2) 上年年末账面价值	543,020,745.43	543,020,745.43

## (十二) 固定资产

### 1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,752,279,062.38	1,831,457,716.40
固定资产清理		
合计	1,752,279,062.38	1,831,457,716.40

### 2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	运输设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	1,886,978,053.77	68,370,910.42	22,965,770.13	1,978,314,734.32
(2) 本期增加金额	8,313,839.39	392,303.28	1,014,464.45	9,720,607.12
—购置		392,303.28	120,853.83	513,157.11
—其他	8,313,839.39		893,610.62	9,207,450.01
(3) 本期减少金额	29,262,373.47	2,813,789.98	10,695.00	32,086,858.45
—处置或报废		2,813,789.98	10,695.00	2,824,484.98
—其他	29,262,373.47			29,262,373.47
(4) 期末余额	1,866,029,519.69	65,949,423.72	23,969,539.58	1,955,948,482.99
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额	102,851,675.25	29,797,153.55	14,208,189.12	146,857,017.92
(2) 本期增加金额	45,416,104.10	11,300,067.78	2,773,693.48	59,489,865.36
—计提	45,416,104.10	11,300,067.78	2,773,693.48	59,489,865.36
(3) 本期减少金额		2,667,302.42	10,160.25	2,677,462.67
—处置或报废		2,667,302.42	10,160.25	2,677,462.67
(4) 期末余额	148,267,779.35	38,429,918.91	16,971,722.35	203,669,420.61

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	运输设备	合计
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	1,717,761,740.34	27,519,504.81	6,997,817.23	1,752,279,062.38
(2) 上年年末账面价值	1,784,126,378.52	38,573,756.87	8,757,581.01	1,831,457,716.40

### (十三) 无形资产

#### 1、 无形资产情况

项目	土地使用权	其他	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	54,682,503.78	1,276,679.00	55,959,182.78
(2) 本期增加金额		406,718.45	406,718.45
—购置		406,718.45	406,718.45
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	54,682,503.78	1,683,397.45	56,365,901.23
2. 累计摊销			
(1) 上年年末余额	14,184,456.29	342,379.00	14,526,835.29
(2) 本期增加金额	1,182,424.80	216,075.36	1,398,500.16
—计提	1,182,424.80	216,075.36	1,398,500.16
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	15,366,881.09	558,454.36	15,925,335.45
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			

项目	土地使用权	其他	合计
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	39,315,622.69	1,124,943.09	40,440,565.78
(2) 上年年末账面价值	40,498,047.49	934,300.00	41,432,347.49

#### (十四) 商誉

##### 1、 商誉变动情况

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

##### 2、 商誉所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、固定资产、无形资产等。

##### 3、 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

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

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

(十五) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租赁房屋 装修	8,050,471.16	2,346,350.05	912,610.11		9,484,211.10
合计	8,050,471.16	2,346,350.05	912,610.11		9,484,211.10

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	96,609,169.81	24,151,817.47	25,156,548.63	6,289,137.16
可结转的税款 抵扣	1,943,449,084.66	485,862,271.20	1,368,496,989.92	342,124,247.48
计提的土地增 值税	442,536,109.56	110,634,027.38	601,001,400.94	150,250,350.24
合计	2,482,594,364.03	620,648,116.05	1,994,654,939.49	498,663,734.88

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	163,513,325.44	40,878,331.36		
其他权益工具 投资公允价值 变动	79,335,027.27	17,055,485.68	118,350,199.48	29,587,549.87
预交土地增值 税	201,306,399.96	50,326,599.99	136,913,557.28	34,228,389.32
合计	444,154,752.67	108,260,417.03	255,263,756.76	63,815,939.19

### 3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	645,427,703.15	
可抵扣亏损	334,042,777.17	338,488,988.84
合计	979,470,480.32	338,488,988.84

### 4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2020年		649,048.67	
2021年	16,825,146.77	19,377,351.68	
2022年	15,663,356.24	30,895,134.81	
2023年	83,794,484.11	81,947,172.36	
2024年	73,660,645.06	205,620,281.32	
2025年	144,099,144.99		
合计	334,042,777.17	338,488,988.84	

### (十七) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北京西红世项目	815,848,330.06		815,848,330.06	815,862,615.76		815,862,615.76
合计	815,848,330.06		815,848,330.06	815,862,615.76		815,862,615.76

### (十八) 衍生金融负债

项目	期末余额	上年年末余额
美元货币掉期	60,943,612.95	
合计	60,943,612.95	

(十九) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	66,525,049.70	16,338,000.00
合计	66,525,049.70	16,338,000.00

(二十) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	3,391,769,123.36	2,547,920,559.92
合计	3,391,769,123.36	2,547,920,559.92

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
长沙华中心项目	174,803,029.13	尚未结算
北京华中心项目	109,907,379.60	尚未结算
西安枫悦项目	45,952,817.92	尚未结算
西安海蓝城项目	43,908,286.83	尚未结清
北京西红世项目	43,156,310.04	尚未结算
北京华远和墅项目	23,682,350.88	尚未结算
西安君城项目	11,678,521.58	尚未结算
合计	453,088,695.98	

(二十一) 预收款项

1、 预收款项列示

项目名称	期末余额	上年年末余额
北京铭悦园项目	11,838,265.06	37,717,517.06
北京铭悦好天地项目	400,000.00	15,043,535.40
北京华远和墅项目		12,252,001.00
北京华中心项目	13,690,035.00	57,963,035.00
北京西红世项目	500,000.00	7,546,826.17
西安君城项目	53,146.32	7,292,072.21
西安海蓝城一期项目	40,000.00	2,962,892.84
西安海蓝城二期东项目		16,762,329.00
西安海蓝城二期西项目		1,124,625.00
西安海蓝城三-五期项目	240.00	35,325,510.54
西安海蓝城六期项目	50,000.00	7,460,200.00
西安枫悦一期项目	60,000.00	111,911,169.00
西安辰悦项目	31,475,129.00	76,259,324.00
西安锦悦一、二期项目		91,621,186.59
西安华时代项目	260,000.00	
长沙华中心一期项目		600,385.00
长沙华中心二期项目	428,782.01	62,427,319.68
长沙华中心三、四期项目	1,035,088.46	4,306,692.41
长沙华时代项目	489,020.02	2,569,571,082.01
广州雲和墅项目	1,561,150.00	923,361,846.76
重庆海蓝城项目	57,000.00	359,266,765.00
重庆春风度项目	1,003,087.00	19,774,973.00
佛山美的明湖北湾花园二期项目		1,046,849,800.01
天津波士顿-44#地项目		1,050,158.54
天津波士顿-37#地项目		1,296,774.03
天津保利东郡项目		1,147,240,825.00
天津栖塘项目		302,321,939.00
天津波士顿-43#地项目		357,277.00

项目名称	期末余额	上年年末余额
天津华远海蓝城项目		781,638,260.27
石家庄海蓝和光		180,448,568.00
佛山海蓝城项目	7,000.00	585,235,585.00
石家庄昆仑赋项目	5,000.00	10,229,051.00
银川江南赋璟玺湾项目	285,000.00	682,774,876.00
银川江南赋珑玺湾项目	290,000.00	295,797,546.00
银川海蓝和光项目	405,000.00	
重庆海蓝和光项目	100,000.00	33,379,319.49
涿州海蓝城项目	5,735,000.00	131,805,747.00
长沙海蓝郡项目		513,682,613.00
长沙海蓝城一期项目	40,000.00	59,709,217.01
任丘华北油田项目	273,380,000.00	
其他预收款	4,176,386.36	12,218,998.18
合计	347,364,329.23	10,206,587,842.20

## (二十二) 合同负债

### 1、 合同负债情况

项目	期末余额
北京铭悦园项目	17,835,000.03
北京铭悦好天地项目	13,694,130.25
北京华远和墅项目	5,095,239.04
北京华中心项目	51,590,475.73
北京西红世项目	3,916,834.75
涿州海蓝城项目	615,072,914.81
西安君城项目	2,255,755.13
西安海蓝城一期项目	1,621,839.30
西安海蓝城二期东区项目	3,340,754.50
西安海蓝城二期西区项目	307,697.14
西安海蓝城三-五期项目	10,139,350.68



项目	期末余额
西安枫悦一、二期项目	10,693,196.80
西安海蓝城六期项目	1,570,498.79
西安辰悦项目	45,036,037.02
西安锦悦一、二期项目	15,227,665.41
长沙华中心一期项目	13,284.99
长沙华中心二期项目	12,453,432.00
长沙华中心三、四期项目	36,634,981.40
长沙华时代项目	1,941,235,393.43
长沙海蓝郡项目	128,125,382.91
长沙海蓝城一期项目	189,039,349.62
重庆海蓝城项目	821,844,482.22
重庆春风度项目	33,134,150.91
重庆海蓝和光项目	786,811,607.31
天津波士顿-44#地项目	1,000,000.00
天津波士顿-37#地项目	787,132.40
保利东郡项目	1,375,261,004.99
天津栖塘项目	431,994,816.56
天津波士顿-43#地项目	327,777.07
天津海蓝城项目	1,418,844,969.45
石家庄海蓝和光	1,244,177,860.58
石家庄昆仑赋项目	325,628,283.47
广州雲和墅项目	981,735,157.28
佛山海蓝城项目	807,968,334.86
美的明湖北湾花园二期项目	646,770,361.85
银川江南赋璟玺湾项目	54,467,536.69
银川江南赋珑玺湾项目	443,470,809.03
银川海蓝和光项目	785,925,894.47
任丘华北油田项目	1,566,070,980.56
西安华时代项目	45,112,280.42
其他合同负债	6,571,739.75
合计	14,882,804,393.60

## 2、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额
年初金额	9,315,719,057.06
因收到现金而增加的金额 (不包含本年已确认为收入的金额)	6,865,690,421.17
合并范围变化	
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	-1,298,605,084.63
合计	14,882,804,393.60

## (二十三) 应付职工薪酬

### 1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	60,818,999.53	443,235,875.48	467,052,554.60	37,002,320.41
离职后福利-设定提存计划	14,412.87	6,582,493.79	6,593,290.99	3,615.67
辞退福利		1,053,239.70	993,662.84	59,576.86
合计	60,833,412.40	450,871,608.97	474,639,508.43	37,065,512.94

### 2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	58,616,009.19	383,680,637.55	406,874,300.60	35,422,346.14
(2) 职工福利费	839,640.29	14,968,322.94	15,413,075.41	394,887.82
(3) 社会保险费	10,460.17	15,967,536.44	15,974,956.09	3,040.52
其中：医疗保险费	9,533.80	15,529,216.91	15,535,896.91	2,853.80
工伤保险费	289.32	130,088.28	130,294.61	82.99
生育保险费	637.05	308,231.25	308,764.57	103.73
(4) 住房公积金	356,337.00	21,891,589.66	22,245,569.66	2,357.00
(5) 工会经费和职工教育经费	996,552.88	6,727,788.89	6,544,652.84	1,179,688.93
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	60,818,999.53	443,235,875.48	467,052,554.60	37,002,320.41

### 3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	13,765.02	6,160,476.02	6,170,756.94	3,484.10
失业保险费	647.85	422,017.77	422,534.05	131.57
合计	14,412.87	6,582,493.79	6,593,290.99	3,615.67

### (二十四) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	58,259,384.47	131,971,562.62
企业所得税	339,060,780.42	378,498,613.66
个人所得税	3,146,539.03	2,299,574.48
城市维护建设税	2,728,739.78	6,635,382.19
房产税	181,897.28	128,134.55
土地增值税	653,764,065.72	601,001,400.94
教育费附加	3,122,312.90	5,856,759.60
防洪费及水利基金	2,802,594.49	568,733.31
印花税	21,246.26	
合计	1,063,087,560.35	1,126,960,161.35

### (二十五) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		366,913,578.78
应付股利		
其他应付款项	5,847,856,919.59	6,445,447,589.07
合计	5,847,856,919.59	6,812,361,167.85

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
关联往来款	5,229,140,050.65	5,765,338,177.05
其他往来款	338,492,859.06	364,203,479.42
保证金	59,567,286.34	74,275,766.52
未结算款	60,000,000.00	60,000,000.00
应付代收款	36,844,476.19	33,703,648.56
押金	26,695,848.60	32,050,310.32
诚意金	17,298,882.41	3,965,816.00
其他	77,039,602.91	82,469,056.38
代垫款	2,777,913.43	4,210,251.19
权利维护费		25,231,083.63
合计	5,847,856,919.59	6,445,447,589.07

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
关联往来款	2,187,716,373.79	尚未偿还
其他往来款	123,684,568.80	尚未偿还
未结算款	60,000,000.00	尚未结算

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	4,181,682,825.00	4,424,277,695.00
一年内到期的应付债券	8,567,462,714.09	9,195,230,216.50
一年内到期的应付利息	348,304,292.61	
合计	13,097,449,831.70	13,619,507,911.50

(二十七) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	1,290,131,682.57	
其他	4,583,637.25	7,556,670.16
合计	1,294,715,319.82	7,556,670.16

(二十八) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	6,880,267,237.00	6,081,247,955.00
保证借款	1,998,000,000.00	1,014,000,000.00
合计	8,878,267,237.00	7,095,247,955.00

(二十九) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
19年美元债		2,074,081,917.23
19年非公开债（第1期）		1,496,854,166.63
19年非公开债（第2期）		997,735,000.01
19年非公开债（第3期）		997,583,333.31
19年债权融资（第1期）		996,166,666.68
19年债权融资（第2期）	995,966,904.97	1,112,392,000.00
20 华远 02	298,832,698.71	
20 华远地产 MTN001	997,423,620.04	
20年债权融资（第1期）	473,949,223.09	
20年债权融资（第2期）	243,722,885.68	
合计	3,009,895,332.49	7,674,813,083.86

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)	上年年末余额	本期发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	重分类	期末余额
19 年美元债	USD:100.00	2019/3/21	2.5 年期	213,162.00	2,074,081,917.23		12,056,294.20	135,853,284.00	1,950,284,927.43	
19 年非公开 债（第 1 期）	100.00	2019/1/25	3 年期	150,000.00	1,496,854,166.63		1,509,999.96		1,498,364,166.59	
19 年非公开 债（第 2 期）	100.00	2019/3/25	3 年期	100,000.00	997,735,000.01		1,006,666.68		998,741,666.69	
19 年非公开 债（第 3 期）	100.00	2019/6/6	3 年期	100,000.00	997,583,333.31		999,999.96		998,583,333.27	
19 年债权融 资（第 1 期）	100.00	2019/8/15	2 年期	100,000.00	996,166,666.68		2,273,962.30	-130,188.68	998,570,817.66	
19 年债权融 资（第 2 期）	100.00	2019/8/27	3 年期	126,600.00	1,112,392,000.00		10,123,309.50	-51,595.47	126,600,000.00	995,966,904.97
20 华远 01	100.00	2020/4/3	1+1+1 年期	110,000.00		1,100,000,000.00	1,435,596.39	5,715,700.80	1,095,719,895.59	
20 华远 02	100.00	2020/4/3	2+1 年期	30,000.00		300,000,000.00	391,526.21	1,558,827.50		298,832,698.71
20 华远地产 MTN001	100.00	2020/7/23	2 年期	100,000.00		1,000,000,000.00	711,355.89	3,287,735.85		997,423,620.04

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额 (万元)	上年年末余额	本期发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	重分类	期末余额
20年债权融资(第1期)	100.00	2020/6/24	3年期	50,000.00		500,000,000.00	5,211,487.24	31,262,264.15		473,949,223.09
20年债权融资(第2期)	100.00	2020/8/31	3年期	30,000.00		300,000,000.00	1,787,036.62	16,064,150.94	42,000,000.00	243,722,885.68
合计				1,109,762.00	7,674,813,083.86	3,200,000,000.00	37,507,234.95	193,560,179.09	7,708,864,807.23	3,009,895,332.49

说明:

(1) 2019年发行美元债(代码:“5922”)

根据2019年3月20日上海证券交易所《华远地产股份有限公司关于公司发行境外美元债券的公告》及2019年3月27日香港交易所< Notice of Listing on The Stock Exchange of Hong Kong Limited - Huayuan Property Co., Ltd. - US\$300,000,000 8.5% Senior Notes Due 2021>,公司于2019年3月20日完成3亿美元2.5年期高级无抵押定息债券的簿记定价工作,票面利率为8.5%,计息期限为2019年3月28日至2021年9月27日。美元债券成功完成发行,2019年4月29日,募集资金款项3亿美元已到账。

(2) 2019年非公开发行公司债券(第一期)(简称:“19华远01”,代码:“151171”)

19华远01债券于2019年1月25日发行完成。债券实际发行规模为15亿元,期限为2+1年期,附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售权,最终票面利率为6.65%。2019年1月25日,公司债券成功完成发行,募集资金款项15亿元已到账。

- (3) 2019年非公开发行公司债券(第二期)(简称:“19华远02”,代码:“151307”) 19华远02公司债券于2019年3月25日发行完成,实际发行规模为10亿元,期限为2+1年期,附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售权,最终票面利率为6.50%。2019年1月25日,公司债券成功完成发行,募集资金款项10亿元已到账。
- (4) 2019年非公开发行公司债券(第三期)(简称:“19华远03”,代码:“151664”) 19华远03公司债券于2019年6月6日发行完成,实际发行规模为10亿元,期限为2+1年期,附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售权,最终票面利率为6.00%。公司债券成功完成发行,募集资金款项10亿元已到账。
- (5) 2019年非公开发行债权融资计划(简称:“19京华远股份ZR001”,代码:“19CFZR0677”) 19京华远股份ZR001债权融资计划于2019年7月10日收到北京金融资产交易所下发的《接受备案通知书》(债权融资计划[2019]第0443号),北京金融资产交易所接受公司20亿元债权融资计划备案。根据北京金融资产交易所下发的《接受备案通知书》(债权融资计划[2019]第0443号),公司于2019年8月15日成功发行了2019年度第一期债权融资计划,产品全称为“华远地产股份有限公司2019年度第一期债权融资计划”,产品期限为2年,票面利率为6.92%,实际挂牌总额10亿元,起息日为2019年8月15日,到期日为2021年8月15日,首次付息日为2020年8月15日。公司债券融资计划成功完成发行,募集资金款项10亿元已到账。
- (6) 2019年非公开发行债权融资计划(简称:“19京华远股份ZR002”,代码:“19CFZR0706”) 19京华远股份ZR002债权融资计划于2019年8月21日收到北京金融资产交易所下发的《接受备案通知书》(债权融资计划[2019]第0523号),北京金融资产交易所接受公司12.66亿元债权融资计划备案。公司于2019年8月27日成功发行了2019年度第二期债权融资计划,产品全称“华远地产股份有限公司2019年度第二期债权融资计划”,产品期限为3年,票面利率为6.95%,实际挂牌总额12.66亿元,起息日为2019年8月27日,到期日为2022年8月27日,首次付息日为2019年11月27日。公司债券融资计划成功完成发行,募集资金款项12.66亿元已到账。



(7) 20 华远 01

20 华远 01 债券于 2020 年 4 月 3 日发行完成，实际发行规模为 11 亿元，发行期限为 1+1+1 年期，附第 1 年末、第 2 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，起息日为 2020 年 4 月 3 日，最终票面利率为 4.80%，每年付息一次，最后一次利息随本金一同支付。

(8) 20 华远 02

20 华远 02 债券于 2020 年 4 月 3 日发行完成，实际发行规模为 3 亿元，发行期限为 2+1 年期，附第 2 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权，起息日为 2020 年 4 月 3 日，最终票面利率为 5.50%，每年付息一次，最后一次利息随本金一同支付。

(9) 2020 年度第一期债权融资计划（简称“20 京华远股份 ZR001”，代码“20CFZR0902”）

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

(10) 2020 年度第一期中期票据（简称“20 华远地产 MTN001”，代码“102001394”）

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

(11) 2020 年度第二期债权融资计划（简称“20 京华远股份 ZR002”，代码“20CFZR1331”）

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

### (三十) 股本

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

### (三十一) 其他权益工具

#### 1、 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

发行在外的 金融工具	发行时间	会计分类	股息率或 利息率	金额 (万 元)	到期日或 续期情况	转股 条件	转换情况
永续期债权 式融资	2020/11/5	其他权益工具- 永续债	9.00%	35,000.00	永续期	/	/
永续期债权 式融资	2020/12/28	其他权益工具- 永续债	9.00%	5,000.00	永续期	/	/
	2020/12/31			4,620.00	永续期	/	/
合计				44,620.00			

#### 2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：万元

发行在外的 金融工具	上年年末		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面 价值	数量	账面价值	数量	账面 价值	数量	账面价值
永续期债权 式融资				35,000.00				35,000.00
永续期债权 式融资				5,000.00				5,000.00
				4,620.00				4,620.00
合计				44,620.00				44,620.00

说明：

(1) 2020年10月，公司与北京国际信托有限公司（以下简称“北京国际信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及北京国际信托发起北京信托·稳健资本205号集合资金信托计划，已发行金额3.5亿元人民币，无固定贷款期限。本公司确认为其他权益工具。

(2) 2020年11月,公司与北京国际信托签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及北京国际信托发起北京信托·稳健资本209号集合资金信托计划,已发行金额0.962亿元人民币,无固定贷款期限。本公司确认为其他权益工具。

### (三十二) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,190,033,502.34	12,330,616.95		1,202,364,119.29
其他资本公积	62,541,524.70			62,541,524.70
合计	1,252,575,027.04	12,330,616.95		1,264,905,643.99

说明:资本公积本期变动主要事项详见附注七、(二)。

### (三十三) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	403,420,421.65	403,420,421.65	8,326,644.71		411,747,066.36
合计	403,420,421.65	403,420,421.65	8,326,644.71		411,747,066.36

### (三十四) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	4,287,451,219.57	3,858,869,567.92
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)	37,024,190.54	
调整后年初未分配利润	4,324,475,410.11	3,858,869,567.92
加:本期归属于母公司所有者的净利润	414,062,553.07	757,188,318.53
减:提取法定盈余公积	8,326,644.71	47,074,562.00
应付普通股股利	281,532,104.88	281,532,104.88
永续债利息	3,937,500.00	
期末未分配利润	4,444,741,713.59	4,287,451,219.57

调整年初未分配利润明细:

1、由于会计政策变更,影响年初未分配利润37,024,190.54元。

(三十五) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,592,678,067.88	5,579,670,142.06	7,288,761,667.96	5,365,946,872.42
其他业务	138,023,676.30	50,974,649.07	132,988,590.87	16,111,673.88
合计	7,730,701,744.18	5,630,644,791.13	7,421,750,258.83	5,382,058,546.30

(三十六) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	349,611,041.57	387,819,747.84
房产税	22,996,945.75	23,493,809.57
城市维护建设税	18,370,838.27	24,835,092.24
土地使用税	17,024,730.89	16,176,921.02
教育费附加	13,352,217.38	17,968,999.31
印花税	7,629,083.24	14,360,884.82
营业税	2,032,271.22	363,344.78
防洪费及水利基金	2,601,887.99	2,490,175.43
环境保护税	347,922.39	440,206.91
车船使用税	58,684.67	151,304.87
合计	434,025,623.37	488,100,486.79

(三十七) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售代理费	161,392,629.22	238,397,801.75
营销推广费	183,686,185.77	214,913,315.25
其他费用	28,106,319.76	44,177,377.11
合计	373,185,134.75	497,488,494.11

(三十八) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬及社会保险	132,837,000.01	177,946,021.45
残保费	515,314.55	971,568.64
摊销折旧费	18,347,775.86	15,932,909.87
行政办公费	33,858,348.71	35,977,782.98
交通差旅费	2,356,980.25	6,323,398.66
业务招待费	6,560,402.85	10,233,954.41
中介机构费	8,167,238.44	9,801,993.01
工会经费及职工教育经费	3,331,414.55	2,922,319.24
培训费	56,188.37	2,184,895.42
开办费		8,465,824.90
其他费用	15,997,411.31	16,218,726.54
合计	222,028,074.90	286,979,395.12

(三十九) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	89,619,298.32	128,837,416.00
减：利息收入	56,685,882.66	61,319,924.17
汇兑损益	-220,898,576.33	88,312,626.66
其他费用	7,910,103.32	16,225,347.46
合计	-180,055,057.35	172,055,465.95

(四十) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	10,655,028.92	3,807,777.09
代扣个人所得税手续费	2,428,998.16	716,423.38
税收优惠	1,513,855.39	

项目	本期金额	上期金额
其他	6,112.19	
合计	14,603,994.66	4,524,200.47

说明：计入其他收益的政府补助详见本附注五、（五十三）

#### (四十一) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	10,592,881.06	188,330,516.45
处置长期股权投资产生的投资收益		27,670,911.52
交易性金融资产在持有期间的投资收益	711,066.14	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	197,318,827.63	47,518,273.98
其他		638,495.72
合计	208,622,774.83	264,158,197.67

#### (四十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-118,632,687.92	58,579,074.97
其他非流动金融资产	-39,015,172.18	118,350,199.45
合计	-157,647,860.10	176,929,274.42

#### (四十三) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	8,363.24	-5,904,284.10
其他应收款坏账损失	2,766,517.21	28,265,959.72
合计	2,774,880.45	22,361,675.62

(四十四) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	655,219,733.93	13,432,644.38
合计	655,219,733.93	13,432,644.38

(四十五) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的固定资产而产生的处置利得或损失		150,759.08	
合计		150,759.08	

(四十六) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约金及诉讼赔偿款	3,602,931.40	8,775,459.92	3,602,931.40
政府补助	740,000.00		740,000.00
其他	5,686,599.97	10,826,173.33	5,686,599.97
合计	10,029,531.37	19,601,633.25	10,029,531.37

说明：计入营业外收入的政府补助详见本附注五、（五十三）

(四十七) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	141,129.08	17,905.32	141,129.08
其中：固定资产处置损失	141,129.08	17,905.32	141,129.08
对外捐赠	3,514,000.00	5,180,000.00	3,514,000.00
罚款支出	20,898,526.96	3,234,342.92	20,898,526.96

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿支出	2,678,542.72	10,078,800.00	2,678,542.72
其他	6,884,683.36	5,305,378.97	6,884,683.36
合计	34,116,882.12	23,816,427.21	34,116,882.12

#### (四十八) 所得税费用

##### 1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	403,119,058.28	423,930,019.31
递延所得税费用	-48,587,710.33	-132,797,076.10
合计	354,531,347.95	291,132,943.21

##### 2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	634,370,121.64
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	158,592,530.41
子公司适用不同税率的影响	2,209,644.35
调整以前期间所得税的影响	-14,337,570.78
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	26,908,217.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,223,185.08
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	197,381,712.04
所得税费用	354,531,347.95



(四十九) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	3,439,127,059.88	7,918,001,441.62
投标保证金	76,064,865.31	106,863,762.25
代收款	86,990,698.40	44,956,719.08
其他	132,181,704.57	191,318,515.04
合计	3,734,364,328.16	8,261,140,437.99

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	4,399,409,467.59	6,547,469,661.85
投标保证金	83,705,290.26	453,758,498.23
应付代收	141,951,709.29	142,716,094.94
其他	680,354,001.10	830,206,132.62
合计	5,305,420,468.24	7,974,150,387.64

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
理财产品	48,700,000.00	40,500,000.00
其他		799,156.18
合计	48,700,000.00	41,299,156.18

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
理财产品	30,000,000.00	39,000,000.00
合计	30,000,000.00	39,000,000.00

#### 5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
处置子公司部分股权的交易对价	21,954,545.94	
其他		5,000,000.00
合计	21,954,545.94	5,000,000.00

#### 6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
债券发行费用	42,176,053.75	25,358,022.45
购买少数股东股权的交易对价	27,532,897.93	34,300,000.00
合计	69,708,951.68	59,658,022.45

### (五十) 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	279,838,773.69	709,688,245.03
加：信用减值损失	2,774,880.45	22,361,675.62
资产减值准备	655,219,733.93	13,432,644.38
固定资产折旧	59,489,865.36	46,387,977.72
投资性房地产折旧	15,361,702.31	14,984,749.77
无形资产摊销	1,398,500.16	1,312,578.80
长期待摊费用摊销	912,610.11	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		-150,759.08
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	141,129.08	-17,905.32
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	157,647,860.10	-176,929,274.42
财务费用(收益以“-”号填列)	-131,279,278.01	128,837,416.00

补充资料	本期金额	上期金额
投资损失（收益以“-”号填列）	-208,622,774.83	-264,158,197.67
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-121,984,381.17	-157,124,358.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	44,444,477.84	24,327,282.56
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,279,498,484.78	-10,980,839,844.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,964,399,662.99	546,755,805.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,803,044,418.59	5,816,508,495.36
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,314,489,369.84	-4,254,623,469.07
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	7,116,803,148.10	6,420,960,854.02
减：现金的期初余额	6,420,960,854.02	9,627,491,964.89
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	695,842,294.08	-3,206,531,110.87

## 2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	30,000,000.00
其中：西安乾坤湾	30,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,629.61
其中：西安乾坤湾	3,629.61
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	29,996,370.39

### 3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	7,116,803,148.10	6,420,960,854.02
其中：库存现金	284,178.87	490,842.50
可随时用于支付的银行存款	7,116,518,969.23	6,420,470,011.52
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	7,116,803,148.10	6,420,960,854.02
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		

#### (五十一) 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	453,082,256.52	详见货币资金附注
存货	18,927,897,336.74	抵押、详见十一、(一)、1
固定资产	1,710,848,709.90	抵押、详见十一、(一)、1
长期股权投资	904,508,999.26	质押、详见十一、(一)、1
合计	21,996,337,302.42	

#### (五十二) 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			31,617.84
其中：美元	4,845.72	6.5249	31,617.84

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
应付债券			2,790,549,657.30
其中：美元	427,677,000.00	6.5249	2,790,549,657.30
应付利息			9,121,205.34
其中：美元	1,397,907.30	6.5249	9,121,205.34

### (五十三) 政府补助

#### 1、 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
		本期金额	上期金额	
财政奖励	4,961,490.57	4,961,490.57		其他收益
税收奖励及返还款	3,190,000.00	3,190,000.00	2,650,000.00	其他收益
稳岗补贴	1,908,680.34	1,908,680.34		其他收益
其他奖励及补贴	740,000.00	740,000.00		营业外收入
税收优惠			1,029,495.26	其他收益
其他	594,858.01	594,858.01	128,281.83	其他收益
合计	11,395,028.92	11,395,028.92	3,807,777.09	

## 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

单位：万元

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
西安乾 坤湾	2020/10/16	3,300.00	70.00	受让	2020/10/16	取得被购买方 控制权		14.81

说明：2020年7月，本公司子公司华远置业与陕西圣龙房地产开发有限公司（以下简称“圣龙”）签署关于西安乾坤湾项目合作协议，双方完成协议约定股权转让事项后，华远置业受让圣龙持有的西安乾坤湾70%的股权，并于2020年10月16日完成工商变更登记。

## 2、 合并成本及商誉

	西安乾坤湾
合并成本	
—现金	33,000,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	33,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	37,253,537.26
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	-4,253,537.26

## 3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：万元

	西安乾坤湾	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	14,938.39	10,879.23
货币资金	0.36	0.36
应收款项	0.01	0.01
预付款项	15.32	15.32
其他应收款项	69.62	69.62
存货	14,795.12	10,735.96
其他流动资产	57.96	57.96
负债：	11,213.04	11,213.04
应付款项	500.00	500.00
应交税费	8.52	8.52
其他应付款	10,704.52	10,704.52
净资产	3,725.35	-333.81
减：少数股东权益		
取得的净资产	3,725.35	-333.81

(二) 其他原因的合并范围变动

(1) 长沙航开

公司由长沙市长沙县市场监督管理局于 2020 年 12 月 30 日核准设立，注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91430121MA4T1D3R10。

(2) 长沙航麒

公司由长沙市长沙县市场监督管理局于 2020 年 12 月 29 日核准设立，注册资本 5000 万元，统一社会信用代码 91430121MA4T1AH1XP。

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
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

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	
华远浩景	北京市	北京市	企业管理咨询		100.00	设立
誉和	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
誉德	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
誉成	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
创想精英	北京市	北京市	技术咨询		100.00	非同一控制下合并
博大庆远	河北省	河北省	旅游景区开发建设管理		75.00	非同一控制下合并
张家口顺和	张家口市	张家口市	房地产开发销售		100.00	设立
涿州盛丰和华	涿州市	涿州市	房地产开发销售		100.00	设立
任丘华睿	任丘市	任丘市	房地产开发销售		51.00	设立
石家庄全业	石家庄市	石家庄市	房地产开发销售		80.00	非同一控制下合并
石家庄铭朝	石家庄市	石家庄市	房地产开发销售		80.00	非同一控制下合并
石家庄尚隆	石家庄市	石家庄市	房地产开发销售		53.00	设立
菱华阳光	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
阳菱光辉	天津市	天津市	房地产开发销售		51.00	非同一控制下合并
胜华辰远	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	设立
华尚泽远	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	设立
天津利创	天津市	天津市	房地产开发销售		50.00	非同一控制下合并
西安万华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
西安鸿华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
西安唐明宫	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
西安骏华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
陕西杰诚	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
西安泽华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
曲江唐瑞	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
西安乾坤湾	西安市	西安市	房地产开发销售		70.00	非同一控制下合并
银川志华	银川市	银川市	房地产开发销售		100.00	设立
银川创华	银川市	银川市	房地产开发销售		60.00	设立
银川君华	银川市	银川市	房地产开发销售		60.00	设立
宁夏海雅	银川市	银川市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并



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	
长沙人韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙地韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙橘韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙隆宏致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		50.00	设立
长沙隆卓致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		50.00	设立
长沙隆熙	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙隆旺致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙航立	长沙市	长沙市	房屋装饰、酒店 管理		100.00	设立
长沙隆锦致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		50.00	设立
长沙航开	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙航麒	长沙市	长沙市	房地产开发销售		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
篆山澜岛	重庆市	重庆市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
重庆筑华	重庆市	重庆市	房地产开发销售		100.00	设立
重庆皓华	重庆市	重庆市	房地产开发销售		100.00	设立
华信致远	佛山市	佛山市	房地产开发销售		100.00	设立
佛山美玖	佛山市	佛山市	房地产开发销售		33.00	非同一控制下合并
华远 BVI	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
华远国际 BVI	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立

(1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

- 1) 上和致远: 持股比例 50%, 表决权比例 51%。
- 2) 长沙隆卓致远、长沙隆宏致远: 根据协议约定, 华远置业与湖南省碧桂园地产有限公司各持有上述两项目公司 50% 股权, 华远置业与湖南碧桂园拥有上述两项目公司表决权分别为 51%、49%。

(2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的说明:

1) 佛山美玖：根据协议约定，佛山美玖董事会由 5 名董事组成，其中华远置业指派 3 名，美的、保利各指派 1 名。佛山美玖经营计划制订、利润分配方案等重大经营决策由董事会所有成员二分之一以上（含本数）通过后执行，因此本公司将其纳入合并财务报表范围。

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

## 2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙地韵	七（二）	-42.00		
长沙橘韵	七（二）	3,365,898.98	20,020,000.00	
长沙人韵	七（二）	98.77		
隆卓致远	50%	-60,533,562.71		-17,562,870.27
隆宏致远	50%	-227,530.08		24,409,587.38
佛山美玖	67%	-21,845,107.88		-29,097,562.82
华瑞和酒店	49%	979,723.17		7,127,701.36
石家庄尚隆	47%	-6,590,806.20		169,651,090.14
石家庄全业及其子公司	20%	-4,591,413.81		21,045,231.54
博大庆远	25%	-500,423.29		-2,615,923.43
新润致远	20%	-149,955.16		8,276,357.46
阳菱光辉	49%	-93,639,521.84		199,863,501.47
天津利创	50%	-2,583,473.44		14,825,751.98
上和致远	50%	-14,465,818.96	139,458,820.63	116,289,202.89
创想精英	七（二）	-127,525.48		
银川创华	40%	47,070,173.40		62,521,656.34
银川君华	40%	21,268,294.44		38,881,523.23
任丘华睿	七（二）	-1,652,787.30		20,397,212.70
西安乾坤湾	30%			3,000,000.00

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙人韵	32,682.95	25.32	32,708.27	22,092.66		22,092.66	30,296.68	32.72	30,329.40	3.03	19,714.06	19,717.09
长沙地韵	24,764.23		24,764.23	9,344.94		9,344.94	23,792.98		23,792.98	2.38	8,373.60	8,375.98
长沙橘韵	66,711.90	144,727.94	211,439.84	79,638.97	69,338.72	148,977.69	109,001.02	154,312.82	263,313.84	26.33	131,282.06	131,308.39
上和致远	1,909.65	85,794.00	87,703.65	64,445.80		64,445.80	2,485.81	85,598.24	88,084.05	8.81	34,041.29	34,050.10
天津利创	172,428.90	52.68	172,481.58	169,047.59	296.38	169,343.97	110,241.29	9.57	110,250.86	11.03	59,366.91	59,377.94
新润致远	685,873.56	82,295.39	768,168.95	490,493.61	191,250.00	681,743.61	615,039.24	10.96	615,050.20	61.51	463,087.03	463,148.54
华瑞和酒店	1,140.52	1,058.32	2,198.84	1,045.89		1,045.89	854.37	3.60	857.97	0.09	217.78	217.87
博大庆远	533.63		533.63	1,580.00		1,580.00	733.80		733.80	0.07	1,580.00	1,580.07
创想精英	93.77	136.77	230.54	1,155.30		1,155.30	33.63	165.53	199.16	0.02	880.36	880.38
佛山美玖	165,709.03	235.59	165,944.62	170,201.64		170,201.64	272,088.73	1,129.55	273,218.28	27.32	210,031.65	210,058.97
长沙隆卓致远	141,867.16	850.12	142,717.28	142,729.86	3,500.00	146,229.86	139,474.10	260.59	139,734.69	13.97	92,674.54	92,688.51
长沙隆宏致远	147,171.30		147,171.30	142,289.39		142,289.39	132,988.37		132,988.37	13.30	128,060.94	128,074.24
银川创华	47,441.21	-538.42	46,902.79	31,270.37	2.01	31,272.38	81,392.26	2,153.26	83,545.52	8.35	79,682.65	79,691.00
银川君华	63,514.68	331.87	63,846.55	54,034.72	91.45	54,126.17	82,971.36	926.71	83,898.07	8.39	40,294.76	40,303.15

单位：万元

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
石家庄尚隆	447,013.40	1,047.23	448,060.63	315,310.69	96,743.59	412,054.28	378,224.71	29.37	378,254.08	37.83	340,929.56	340,967.39
石家庄全业	9,505.43	10,000.00	19,505.43	9,686.24	9,686.24	9,686.24	6,506.75	10,000.00	16,506.75	1.65	6,686.24	6,687.89
石家庄铭朗	227,936.78	3,991.59	231,928.38	189,257.54	34,296.82	223,554.36	94,665.68	593.36	95,259.04	9.53	38,021.50	38,031.03
西安乾坤湾	21,996.88	131.28	22,128.16	17,387.99	17,387.99	34,775.98						

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙人韵		0.26	0.26	2.95		1.75	1.75	11.39
长沙地韵		-800.00	-800.00	-3,667.33		-0.04	-0.04	-0.62
长沙橘韵	68,471.65	6,171.69	6,171.69	-17,755.55	73,197.80	-1,190.03	-1,190.03	-70,770.39
上和致远		-2,893.16	-2,893.16	157.48		2,140.09	2,140.09	-567.76
天津利创	276.82	-516.69	-516.69	27,952.37		-1,283.69	-1,283.69	-16,710.03
新润致远		-74.98	-74.98	-36,364.53	18.33	-91.98	-91.98	-67,288.83
华瑞和酒店	2,999.05	205.33	205.33	322.70	2,582.49	375.08	375.08	-292.99

华远地产股份有限公司  
二〇二〇年度  
财务报表附注

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
博大庆远		-200.17	-200.17	-0.17		-200.27	-200.27	-0.27
创想精英	133.84	-243.58	-243.58	58.29	302.87	-409.01	-409.01	17.38
佛山美玖	84,992.28	-3,260.62	-3,260.62	90,612.12	2,080.12	-2,578.82	-2,578.82	83,567.62
长沙隆卓致远		-12,106.71	-12,106.71	15,362.54		-1,346.75	-1,346.75	-42,142.55
长沙隆宏致远		-45.51	-45.51	0.18		-48.73	-48.73	-6.99
银川创华	101,390.94	11,767.54	11,767.54	7,764.57		-1,097.31	-1,097.31	113.09
银川君华	57,300.66	5,317.07	5,317.07	33,452.92		-570.06	-570.06	-26,960.69
石家庄尚隆		-1,318.16	-1,318.16	-128,465.15		-411.33	-411.33	-33,903.73
石家庄全业		-1.32	-1.32	-1.32		5.15	5.15	6.75
石家庄铭朝	12.74	-916.97	-916.97	35,231.72		-465.98	-465.98	-55,644.09
西安乾坤湾		14.81	14.81	2,417.84				

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

(1) 任丘华睿：2020年6月3日，本公司全资子公司华远置业与石家庄倾茂房地产开发有限公司（以下简称“石家庄倾茂”）签署《股权转让协议书》，华远置业将持有的任丘华睿39%股权转让予石家庄倾茂，股权交易总价款为人民币1,714.31万元，于2020年6月3日完成工商变更登记后，华远置业持有61%股权。

2020年12月3日，本公司全资子公司华远置业与北京康年方舟投资有限公司（以下简称“北京康年方舟”）签署《股权转让协议书》，华远置业将持有的任丘华睿10%股权转让予北京康年方舟，股权交易总价款为人民币481.14万元，于2020年12月3日完成工商变更登记后，华远置业持有51%股权。

(2) 创想精英：2020年5月22日，本公司的孙公司华远浩景与北京精创合文教育科技有限公司（以下简称“北京精创”）签署《股权转让合同》，北京精创将持有的创想精英10%股权以零元价格转让予华远浩景，转让完成后，北京精创不再持有创想精英股权，华远浩景持有创想精英100%的股权。

(3) 长沙橘韵、长沙人韵、长沙地韵：2020年9月8日，本公司全资子公司华远置业与江苏一德集团有限公司（以下简称“江苏一德”）签署《股权转让协议》，江苏一德将分别持有长沙橘韵、长沙人韵、长沙地韵的7%股权转让予华远置业，股权交易总价款为人民币4,778.00万元，于2020年9月8日完成工商变更登记后，华远置业分别持有长沙橘韵、长沙人韵、长沙地韵100%股权。

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

	任丘华睿	创想精英	长沙橘韵	长沙人韵	长沙地韵
购买成本/处置对价					
—现金	21,954,545.94		36,312,800.00	4,778,000.00	6,689,200.00
—非现金资产的公允价值					
购买成本/处置对价合计	21,954,545.94		36,312,800.00	4,778,000.00	6,689,200.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产	22,050,000.00	-830,406.55	42,769,227.48	8,900,430.52	9,366,819.56

	任丘华睿	创想精英	长沙橘韵	长沙人韵	长沙地韵
产份额					
差额	-95,454.06	830,406.55	-6,456,427.48	-4,122,430.52	-2,677,619.56
其中：调整资本公积	-95,454.06	-830,406.55	6,456,427.48	4,122,430.52	2,677,619.56
调整盈余公积					
调整未分配利润					

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

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

2、重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

	期末余额/本期金额									
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华 远房地产开 发有限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京建华置 地有限公司	北京兴佰君 泰房地产开 发有限公司	北京北医医 疗技术服务 有限公司	天津金辉永 华置业有限 公司	华尚宏远(天 津)房地产开 发有限公司	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	15,322.65	8,478.14	3,953.22	4,121.44	19,500.50	725.95	41,875.57	122,365.38	180,139.08	170,446.48
非流动资产	863.41		175,786.06	9.98	113,277.18	1,093.07	58.34	2.36	18.92	1.48
资产合计	16,186.06	8,478.14	179,739.28	4,131.42	132,777.68	1,819.02	41,933.91	122,367.74	180,158.00	170,447.96
流动负债	11,978.75	560.13	169,628.87	40.72	48,001.75	10.21	29,486.56	121,333.39	148,427.70	46,895.77
非流动负债			69,116.20		56,498.00				30,218.32	
负债合计	11,978.75	560.13	238,745.07	40.72	104,499.75	10.21	29,486.56	121,333.39	178,646.02	46,895.77
权益总额	4,207.31	8,180.05	-59,005.79	4,090.70	28,277.93	1,808.81	12,447.35	1,034.35	1,511.98	123,552.18
按持股比例计算的 净资产份额	841.46	2,374.84		4,080.65	5,938.36	1,172.76	3,236.31	517.17	378.00	27,298.07
调整事项										



	期末余额/本期金额									
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华 远房地产开 发有限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京建华置 地有限公司	北京兴佰君 泰房地产开 发有限公司	北京北医医 疗技术服务 有限公司	天津金辉永 华置业有限 公司	华尚宏远(天 津)房地产开 发有限公司	佛山市骏隆 房地产有限 公司	天津兴泰聚成置 业有限公司
—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	841.46	2,374.84		4,080.65	5,938.36	1,172.76	3,236.31	517.17	378.00	27,298.07
存在公开报价的 联营企业权益投 资的公允价值										
营业收入	2,667.26	11.80	39,908.72		14,838.32		541.67	35,891.70	33,991.78	4,621.13
净利润	1,110.43	49.87	-15,181.34	0.69	1,852.26	-69.15	2,003.65	-2,282.15	-573.02	3,214.98
终止经营的净利 润										
其他综合收益										
综合收益总额	1,110.43	49.87	-15,181.34	0.69	1,852.26	-69.15	2,003.65	-2,282.15	-573.02	3,214.98

	期末余额/本期金额									
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华 远房地产开 发有限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京建华置 地有限公司	北京兴佰君 泰房地产开 发有限公司	北京北医医 疗技术服务 有限公司	天津金辉永 华置业有限 公司	华尚宏远(天 津)房地产开 发有限公司	佛山市骏隆 房地产有限 公司	天津兴泰聚成置 业有限公司
本期收到的来自 联营企业的股利	544.21						4,079.11			

	上年年末余额/上期金额									
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华 远房地产开 发有限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京建华置 地有限公司	北京兴佰君 泰房地产开 发有限公司	北京北医医 疗技术服务 有限公司	天津金辉永 华置业有限 公司	华尚宏远(天 津)房地产开 发有限公司	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	13,893.28	8,260.57	3,351.34	0.41	16,847.62	777.17	74,376.14	126,911.00	180,449.77	178,633.73
非流动资产	919.48		181,957.46		110,872.74	1,107.65	12.98	12.00	19.35	2.96
资产合计	14,812.76	8,260.57	185,308.80	0.41	127,720.36	1,884.82	74,389.12	126,923.00	180,469.12	178,636.69
流动负债	11,341.69	298.31	149,696.85	40.72	52,544.70	6.33	48,256.55	124,113.84	76,816.81	58,299.49
非流动负债			79,064.20		48,750.00				102,300.00	
负债合计	11,341.69	298.31	228,761.05	40.72	101,294.70	6.33	48,256.55	124,113.84	179,116.81	58,299.49

华远地产股份有限公司  
二〇二〇年度  
财务报表附注

	上年年末余额/上期金额									
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华 远房地产开 发有限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京建华置 地有限公司	北京兴佰君 泰房地产开 发有限公司	北京北医医 疗技术服务 有限公司	天津金辉永 华置业有限 公司	华尚宏远(天 津)房地产开 发有限公司	佛山市骏隆 房地产有限 公司	天津兴泰聚 成置业有限 公司
权益总额	3,471.07	7,962.26	-43,452.25	4,089.35	26,425.66	1,878.49	26,132.57	2,809.16	1,352.31	120,337.20
按持股比例 计算的净资 产份额	694.21	2,309.06		204.47	5,549.39	563.55	6,794.47	1,404.58	662.63	30,084.30
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	694.21	2,311.68		4,080.38	5,549.39	1,193.51	6,794.47	1,404.58	358.06	26,655.07
存在公开报 价的联营企 业权益投资										

	上年年末余额/上期金额									
	北京圣瑞物 业服务有限 公司	北京嘉里华 远地产开 发有限公司	长沙海信广 场实业有限 公司	北京建华置 地有限公司	北京兴佰君 泰房地产开 发有限公司	北京北医医 疗技术服务 有限公司	天津金辉永 华置业有限 公司	华尚宏远(天 津)房地产开 发有限公司	佛山市骏隆 房地产有限 公司	天津兴泰聚 成置业有限 公司
的公允价值										
营业收入	2,262.37		46,160.48		83,176.41	48.54	132,426.12			177,792.13
净利润	1,148.24	-207.66	-16,147.87	0.66	11,691.63	-33.50	40,191.25	-1,525.47	-1,640.53	40,567.30
终止经营的 净利润										
其他综合收 益										
综合收益总 额	1,148.24	-207.66	-16,147.87	0.66	11,691.63	-33.50	40,191.25	-1,525.47	-1,640.53	40,567.30
本期收到的 来自联营企 业的股利	536.43						5,200.00			

### 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	18,128.29	7,438.86	25,567.15

### (四) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

单位：万元

企业名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润
北京建华置地 有限公司	4,131.42	40.72	4,090.70		0.69

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

## 八、 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

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

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

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

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

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

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

## (二) 流动性风险

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

## (三) 市场风险

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

### 1、 利率风险

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

截止 2020 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 130.60 亿元，其中浮动利率借款 64.02 亿元；假如其他因素不变，中国人民银行贷款基准利率每上升/下降 1 个百分点，将导致公司利息支出增加/减少 0.64 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。2020 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	
	期末余额	期初余额	期末余额	期初余额
美元	279,967.09	346,723.25	3.16	3.38
合计	279,967.09	346,723.25	3.16	3.38

公司为对冲发行美元债产生的汇率风险与银行做了货币掉期业务，考虑货币掉期业务后，美元对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响为减少/增加人民币 646.37 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。

## 九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
◆交易性金融资产		800,000.00		800,000.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		800,000.00		800,000.00
(1) 债务工具投资		800,000.00		800,000.00
(2) 权益工具投资				

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆应收款项融资				
◆其他债权投资				
◆其他权益工具投资				
◆其他非流动金融资产			567,615,116.23	567,615,116.23
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			567,615,116.23	567,615,116.23
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			567,615,116.23	567,615,116.23
(3) 衍生金融资产				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
持续以公允价值计量的资产总额		800,000.00	567,615,116.23	568,415,116.23
◆交易性金融负债		60,943,612.95		60,943,612.95
1.交易性金融负债		60,943,612.95		60,943,612.95
(1) 发行的交易性债券				
(2) 衍生金融负债		60,943,612.95		60,943,612.95
(3) 其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				



项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
持续以公允价值计量的负债总额		60,943,612.95		60,943,612.95
二、非持续的公允价值计量				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2020年12月31日止，本公司金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。

2020年12月31日止，上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

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

衍生金融负债为本公司与金融机构签订的货币掉期，详见本附注五、(十八)，本公司使用金融机构提供的报价作为估值依据。

交易性金融资产主要为本公司持有的理财产品，详见本附注五、(二)。

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

持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为本公司持有的权益工具投资，详见本附注五、(十)。本公司采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了现金流量折现法及市场比较法的估值技术，并且其中重要及复杂的投资估值参考了独立合格专业评估师的评估报告。

## 十、 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
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
北京华远资产管理有限公司	同一母公司控制
天津滨港房地产开发有限公司	控股公司的少数股东
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
西安旭昌盛房地产经纪有限公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
保利发展控股集团股份有限公司	控股公司少数股东的母公司
石家庄思蜀科技有限公司	控股公司的少数股东
深圳市创申企业管理有限公司	控股公司的少数股东
深圳安创投资管理有限公司	控股公司的少数股东
桐乡市安豪投资管理有限公司	控股公司的少数股东
深圳平安科创投资管理有限公司	控股公司的少数股东
保利华南实业有限公司	控股公司的少数股东
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	控股公司的少数股东
广东睿住智能科技有限公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制
美的置业集团有限公司	控股公司少数股东的母公司
江苏一德集团有限公司	原控股公司的少数股东
上海保利建锦房地产有限公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制
保利地产投资顾问有限公司天津分公司	与控股公司的少数股东受同一母公司控制
陕西圣龙房地产开发有限公司	控股公司的少数股东
华远电气股份有限公司	同一母公司控制
北京新潮阳光物业管理有限公司	同一母公司控制
深圳华远云联数据科技有限公司	同一母公司控制
石家庄倾茂房地产开发有限公司	控股公司的少数股东
李春晖	本公司副总经理

## (五) 关联交易情况

### 1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	37,876,324.78	27,643,261.52
北京盛同联行房地产经纪有限公司	代理费	583,624.73	138,600.00
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	52,472,688.05	50,659,545.33
宁波拓诚影世置业有限公司	资金占用费	2,062,777.08	1,846,532.66

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京永同昌房地产开发有限公司	资金占用费	3,551,151.14	2,243,657.66
北京亨晟置业有限公司	资金占用费	58,707,421.90	
陕西旭辉企业管理有限公司	管理费	8,203,504.96	
永同昌建设集团有限公司	接受劳务	4,362,676.63	
北京市华远集团有限公司	资金占用费	12,631,031.37	162,243,531.62
北京市华远集团有限公司	融资服务费	22,691,584.45	23,447,461.19
北京市华远集团有限公司	接受劳务	17,377.36	
华远大数电子商务有限公司	接受劳务	418,260.06	742,970.17
北京北医医疗技术服务有限公司	接受劳务		508,737.86
湖南省碧桂园地产有限公司	资金占用费	105,375,876.39	102,362,545.60
陕西旭辉企业管理有限公司	资金占用费		20,672,008.12
深圳市创申企业管理有限公司	资金占用费	133,363,468.93	47,602,391.91
华远电气股份有限公司	采购商品	47,400.00	
西安旭昌盛房地产经纪有限公司	代理费	15,137,079.87	
北京新湖阳光物业管理有限公司	服务费	1,836,450.00	
深圳华远云联数据科技有限公司	接受劳务	332,833.84	

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
长沙海信广场实业有限公司	资金占用费	30,644,077.25	26,417,113.31
长沙海信广场实业有限公司	劳务费	1,236,672.80	1,114,467.64
华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	资金占用费	787,107.49	
天津瑞悦商业管理有限公司	担保费	2,238,899.06	
石家庄倾茂房地产开发有限公司	资金占用费	1,794,858.49	
石家庄倾茂房地产开发有限公司	担保费	3,499,635.03	
天津兴泰聚成置业有限公司	劳务费		3,784,726.19
北京华远小额贷款有限公司	服务费	16,415.10	33,396.24
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	资金占用费		10,827,371.07
永同昌建设集团有限公司	提供劳务		1,611,676.50
北京华远资产管理有限公司	服务费	6,792.45	5,283.04

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
李春晖	销售商品		1,132,951.38

## 2、 关联担保情况

本公司及其子公司作为担保方：

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
华远置业	6,900.00	2016/2/5	2021/2/4	否
新润致远	68,750.00	2018/11/13	2024/11/13	否
新润致远	35,000.00	2019/4/26	2025/5/13	否
新润致远	44,000.00	2019/10/31	2026/5/13	否
新润致远	51,000.00	2019/12/24	2026/11/13	否
涿州盛丰和华	30,000.00	2019/12/24	2021/12/16	否
涿州盛丰和华	10,000.00	2020/5/15	2021/12/16	否
任丘华睿	80,000.00	2020/9/23	2023/9/22	否
任丘华睿	76,123.58	2020/9/25	2023/9/22	否
任丘华睿	18,876.42	2020/11/23	2023/9/22	否
任丘华睿	25,000.00	2020/11/25	2023/9/22	否
天津利创	2,250.00	2019/9/2	2021/8/27	否
石家庄铭朝	48,000.00	2019/12/18	2022/12/16	否
石家庄铭朝	24,000.00	2020/1/20	2023/1/19	否
石家庄尚隆	47,085.20	2020/6/12	2022/6/12	否
石家庄尚隆	34,534.80	2020/7/9	2022/7/9	否
华远置业、石家庄尚隆	118,258.01	2019/8/26	2023/6/30	否
长沙隆熙	43,000.00	2020/9/9	2023/9/9	否
长沙隆熙	30,000.00	2020/9/29	2023/9/9	否
长沙橘韵	47,031.43	2020/6/18	2030/6/15	否
长沙橘韵	22,718.57	2020/7/15	2030/6/15	否
长沙隆卓致远	11,000.00	2019/3/25	2022/3/20	否
长沙隆卓致远	8,250.00	2019/5/6	2022/3/20	否
长沙隆旺致远	5,660.00	2019/4/19	2022/4/15	否

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙隆旺致远	1,340.00	2019/6/28	2022/4/15	否
长沙航立	18,900.00	2020/2/20	2030/2/20	否
广州高雅	39,900.00	2020/6/12	2024/10/26	否
广州高雅	10,000.00	2020/7/31	2024/10/26	否
广州高雅	12,000.00	2020/8/28	2024/10/26	否
华信致远	35,549.59	2019/1/23	2022/1/22	否
华信致远	17,500.00	2019/3/28	2022/1/22	否
华信致远	7,000.00	2019/7/1	2022/1/22	否
华信致远	3,225.20	2019/10/31	2022/1/22	否
佛山美玖	11,132.22	2018/3/27	2021/3/26	否
佛山市骏隆房地产有限公司	20,625.00	2018/9/18	2025/9/17	否
重庆筑华	1,000.00	2018/8/3	2021/8/2	否
重庆筑华	16,000.00	2018/9/11	2021/8/2	否
重庆筑华	4,870.00	2018/12/31	2021/8/2	否
重庆筑华	10,130.00	2019/1/1	2021/8/2	否
重庆筑华	52,210.00	2019/5/31	2022/5/29	否
重庆筑华	6,800.00	2020/7/2	2022/5/29	否
重庆筑华	14,200.00	2020/11/27	2022/5/29	否
重庆皓华	4,560.00	2019/9/29	2022/9/19	否
重庆皓华	25,200.00	2019/10/8	2022/9/19	否
重庆皓华	7,440.00	2019/11/1	2022/9/19	否
重庆皓华	5,664.00	2020/10/28	2022/9/28	否
重庆皓华	35,000.00	2020/4/30	2023/4/29	否
重庆皓华	6,144.29	2020/6/24	2023/4/29	否
重庆皓华	2,711.92	2020/9/17	2023/4/29	否
银川志华	40,000.00	2020/10/15	2023/9/29	否
北京市华远集团有限公司	58,695.65	2019/3/18	注	否
北京市华远集团有限公司	45,000.00	2019/5/5	注	否
北京市华远集团有限公司	2,836.96	2020/1/3	注	否

注：对股东北京市华远集团有限公司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

拆入方	拆出方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利率
上和致远	宁波拓诚影世投资有限公司	1,922.81	306.28		2,229.08	10.00%
上和致远	北京永同昌房地产开发有限公司	2,362.72	1,455.12		3,817.83	10.00%
新润致远	北京享晟置业有限公司	84,075.09		1,700.00	82,375.09	7.00%
长沙隆卓致远	湖南省碧桂园地产有限公司	30,440.01	10,856.43	850.00	40,446.43	10.00%
长沙隆宏致远	湖南省碧桂园地产有限公司	59,885.60	7,114.24		66,999.84	10.00%
阳菱光辉	天津瑞悦商业管理有限公司	13,505.66	1,290.98	1,960.00	12,836.64	10.00%
银川君华	陕西旭辉企业管理有限公司	1,473.61	3,200.00	10,880.00	-6,206.39	10.00%
石家庄尚隆	深圳市创申企业管理有限公司	154,992.71		154,992.71		9.00%
石家庄尚隆	深圳安创投资管理有限公司		106,256.16	5,734.00	100,522.16	9.00%
石家庄尚隆	桐乡市安豪投资管理有限公司		30,000.00	30,000.00		9.00%
石家庄尚隆	深圳平安科创投资管理有限公司		35,000.00	35,000.00		9.00%
任丘华睿	石家庄倾茂房地产开发有限公司		88,204.74	72,819.17	15,385.57	8.00%
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	华远置业	21,501.25			21,501.25	4.75%
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	华远置业	7,636.70	2,100.00	2,100.00	7,636.70	8.00%
长沙海信广场实业有限公司	华远置业	62,582.95	4,016.41		66,599.36	4.35%
佛山市骏隆房地产有限公司	华远置业	1,096.30		2,096.30	-1,000.00	无息

关联方	拆入金额（万元）	起始日	到期日	说明
北京市华远集团有限公司	30,000.00	2018/9/11	2020/2/11	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	1,447.00	2019/4/28	2020/2/11	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	18,553.00	2019/4/28	2020/3/20	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2019/5/6	2020/2/11	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2019/5/6	2020/2/11	向控股股东借款

关联方	拆入金额（万元）	起始日	到期日	说明
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2019/5/10	2020/2/11	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2020/1/3	2020/2/11	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	5,000.00	2020/1/7	2020/2/11	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	4,447.00	2020/2/18	2020/3/20	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	361.97	2020/2/18	2020/5/9	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	30,000.00	2020/12/29	2021/9/10	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2020/12/29	2021/5/5	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2020/12/29	2021/5/5	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2020/12/29	2021/5/9	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2020/12/29	2022/1/2	向控股股东借款

#### 4、 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	2,662.00	2,593.50

#### (六) 关联方应收应付款项

##### 1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京市华远集团有限公司	31,840,899.99		31,840,899.99	
其他应收款	北京市圣瑞物业服务 有限公司	2,909,935.49		6,736,112.39	
	长沙海信广场实业有 限公司	750,380,244.21		677,733,437.30	
	北京兴佰君泰房地产 开发有限公司	89,208,840.00		89,208,840.00	



项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	245,857,418.38		245,023,084.44	
	佛山骏隆房地产有限公司			10,963,007.00	
	陕西旭辉企业管理有限公司	114,542,614.09		4,390,849.22	
	石家庄思蜀科技有限公司	95,048,717.11		65,048,717.11	
	富利建设集团有限公司	16,540,925.00		36,254,000.00	
	保利华南实业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	
	天津滨港房地产开发有限公司	32,875,000.00		32,875,000.00	
	保利发展控股集团股份有限公司			200,000,000.00	

## 2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款	北京市圣瑞物业服务有限公司	14,442,503.47	11,975,841.34
	永同昌建设集团有限公司	43,153,810.04	47,783,395.20
	北京盛同华远房地产投资有限公司	2,620,802.79	
应付票据			
	富利建设集团有限公司	39,221,390.57	15,255,000.00
	广东睿住智能科技有限公司	3,989,143.12	
其他应付款	北京市华远集团有限公司	700,000,000.00	800,000,000.00
	北京盛同华远房地产投资有限公司	6,972,319.15	25,101,103.58
	北京盛同联行房地产经纪有限公司	289,554.73	800,629.83
	北京市圣瑞物业服务有限公司	6,978,079.78	5,160,907.96
	北京建华置地有限公司	38,680,281.37	38,680,281.37

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	宁波拓诚影世置业有限公司	92,020,256.19	19,228,068.79
	北京永同昌房地产开发有限公司	107,907,759.31	23,627,197.85
	北京享晟置业有限公司	944,247,877.95	902,540,456.05
	湖南省碧桂园地产有限公司	1,131,390,436.93	949,104,394.04
	天津瑞悦商业管理有限公司	128,366,404.41	135,056,646.42
	陕西旭辉企业管理有限公司	-	32,521,340.59
	石家庄思蜀科技有限公司	358,244.00	358,244.00
	深圳市创申企业管理有限公司	-	1,597,529,483.15
	永同昌建设集团有限公司	-	1,000,000.00
	天津金辉永华置业有限公司	-	40,791,061.77
	天津兴泰聚成置业有限公司	242,188,640.00	242,188,640.00
	保利(天津)房地产开发有限公司	201,434.33	100,260.90
	保利发展控股集团股份有限公司	753,750.00	1,240,833.33
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	19,474,709.84	308,627.42
	美的置业集团有限公司	500,000,000.00	943,934,000.00
	天津滨港房地产开发有限公司	25,907,002.12	
	上海保利建锦房地产有限公司	46,751.75	
	保利地产投资顾问有限公司天津分公司	10,000.00	
	江苏一德集团有限公司	47,780,000.00	
	石家庄倾茂房地产开发有限公司	186,322,183.48	
	深圳安创投资管理有限公司	1,036,244,372.31	
	佛山骏隆房地产有限公司	9,999,993.00	
	陕西圣龙房地产开发有限公司	3,000,000.00	

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1、资产负债表日存在的重要承诺

(1) 抵押资产情况

抵押权人（借款单位）	贷款期限		抵押借款余额 (万元)	抵押物类别	抵押物使用 权人	抵押物
	起始日	到期日				
东亚银行北京分行	2017/06/26	2022/06/26	32,500.00			华远企业中心北京市西城区北展北街5、7、9、11、13、
东亚银行北京分行	2017/06/27	2022/06/26	6,500.00	土地使用权及现房抵押	华远置业	15、17号的11#101、15#101、15#102、15#103、房屋抵押及其分摊的土地使用权抵押
北京银行股份有限公司北辰路支行	2018/11/13	2024/11/13	68,750.00	土地使用权抵押	新润致远	北京石景山土地抵押
	2019/04/26	2025/05/13	35,000.00			
	2019/10/31	2026/05/13	44,000.00			
	2020/01/17	2026/11/13	51,000.00			
渤海国际信托有限公司	2019/12/24	2021/12/16	30,000.00	土地使用权抵押	涿州盛丰和华	涿州海蓝城土地使用权抵押
	2020/05/15	2021/12/16	10,000.00	土地使用权抵押	涿州盛丰和华	涿州海蓝城土地使用权抵押
华润深国投信托	2019/01/29	2020/12/31		土地使用权及在建工程抵押	阳菱光辉	天津海蓝城土地使用权及在建工程抵押
	2019/06/19	2020/12/31				
兴业银行石家庄分行	2019/12/18	2022/12/16	48,000.00	土地使用权及在建工程抵押	石家庄铭朝	石家庄海蓝和光土地使用权及在建工程抵押
	2020/01/20	2023/01/19	24,000.00	土地使用权及在建工程抵押	石家庄铭朝	
中信信托有限责任公司	2020/06/12	2022/06/12	88,840.00	土地使用权抵押	石家庄尚隆	石家庄昆仑赋土地使用权抵押
中信信托有限责任	2020/07/09	2022/07/09	65,160.00	土地使用权	石家庄尚隆	

华远地产股份有限公司  
二〇二〇年度  
财务报表附注

抵押权人(借款单位)	贷款期限		抵押借款余额 (万元)	抵押物类别	抵押物使用权人	抵押物
	起始日	到期日				
公司				抵押		
中保投资有限责任公司	2020/09/09	2023/09/09	43,000.00	土地使用权、在建工程、现房抵押	长沙橘韵、长沙隆熙	长沙华时代土地使用权及在建工程、长沙华中心现房抵押
	2020/09/29	2023/09/09	30,000.00			
平安银行长沙分行	2020/06/18	2030/06/15	47,031.43	现房抵押	长沙橘韵	长沙君悦酒店现房抵押
	2020/07/09	2030/06/15	22,718.57			
中国光大银行股份有限公司长沙新华支行	2019/03/25	2022/03/20	22,000.00	土地使用权及在建工程抵押	长沙隆卓致远	长沙海蓝城一期土地使用权及在建工程抵押
	2019/05/06	2022/03/20	16,500.00			
中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	2019/04/19	2022/04/15	5,660.00	土地使用权、在建工程、现房抵押	长沙隆旺致远; 长沙橘韵	长沙海蓝郡土地使用权、在建工程及长沙华中心部分现房抵押
	2019/06/28	2022/04/15	1,340.00			
中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	2020/02/20	2030/02/20	18,900.00	现房抵押	长沙航立	长沙凯悦嘉轩酒店现房抵押
民生广州分行	2020/06/12	2024/10/26	39,900.00	在建工程抵押	广州高雅	广州雲和墅中南区在建工程抵押
民生广州分行	2020/07/31	2024/10/26	10,000.00			
民生广州分行	2020/08/28	2024/10/26	12,000.00			
中国银行广州荔湾支行营业部	2019/01/23	2022/01/22	35,549.59	在建工程抵押	佛山市华信致远	佛山海蓝城在建工程抵押
	2019/03/28	2022/01/22	17,500.00			
	2019/07/01	2022/01/22	7,000.00			
	2019/10/31	2022/01/22	3,225.20			
中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行	2018/08/03	2021/08/02	1,000.00	土地使用权抵押	重庆筑华、	重庆海蓝城二期土地使用权抵押
	2018/09/11	2021/08/02	16,000.00			
	2018/12/31	2021/08/02	4,870.00			
	2019/01/01	2021/08/02	10,130.00	土地使用权及在建工程抵押	篆山澜岛	重庆海蓝城二期、三期土地使用权及一期在建工程抵押, 重庆春风度二期二宗
	2019/05/31	2022/05/29	52,210.00			
	2020/07/02	2022/05/29	6,800.00			
	2020/11/27	2022/05/29	14,200.00			

抵押权人（借款单位）	贷款期限		抵押借款余额 （万元）	抵押物类别	抵押物使用 权人	抵押物
	起始日	到期日				
						土地抵押
建设银行重庆沙坪坝支行	2019/09/29	2022/09/19	3,800.00	土地使用权 抵押	重庆皓华、 篆山澜岛	重庆海蓝和光一期 土地使用权抵押，重 庆春风度二期一宗 土地抵押
建设银行重庆沙坪坝支行	2019/10/08	2022/09/19	21,000.00			
建设银行重庆沙坪坝支行	2019/11/01	2022/09/19	6,200.00			
建设银行重庆沙坪坝支行	2020/10/28	2022/09/28	4,720.00			
工商银行重庆南岸支行	2020/04/30	2023/04/29	35,000.00	土地使用权 抵押	重庆皓华	重庆海蓝和光二期 土地使用权抵押
	2020/06/24	2023/04/29	6,144.29			
	2020/09/17	2023/04/29	2,711.92			
光大银行股份有限公司 银川分行	2020/10/15	2023/09/29	40,000.00	土地使用权 及在建工程 抵押	银川志华	银川海蓝和光土地 使用权及在建工程 抵押
合计			1,060,861.01			

## （2）质押资产情况

质押物名称	期末账面价值 （元）	质押权人名称	质押借款余额 （万元）	备注
华远置业持有阳菱光辉 51%股权	364,487,700.00	华润深国投信托有限公司	注 1	
石家庄企业持有石家庄铭朝 100%股权	100,000,000.00	兴业银行股份有限公司石家庄分行	72,000.00	
长沙橘韵投资有限公司君悦酒店分公司经营收入	注 2	平安银行长沙分行	69,750.00	
华远置业持有石家庄尚隆 53%股权	200,000,000.00	中信信托有限责任公司	154,000.00	
华远置业持有广州高雅 100%股权	240,021,299.26	民生银行广州分行	61,900.00	
人民币定期存单	98,000,000.00	东亚银行北京分行	39,000.00	
合计	1,002,508,999.26		396,650.00	

注 1：本期已到期偿还，质押义务于 2021 年 1 月 22 日解除。

注 2：长沙橘韵与平安银行长沙分行（质权人）签订质押担保合同，长沙橘韵以其合法拥有的君悦酒店分公司的经营收入作为质押担保物，就长沙橘韵与平安银行签订的合同号为平安（长沙）固贷字 20200607 第 001 号固定资产贷款合同项下债务之及时足额履行向平安银行提供质押担保。质权人以质物最终处分实现时的全部价值享有优先受偿权。

## （二）或有事项

### 1、 未决诉讼

于 2020 年 12 月 31 日，已发生但尚不符合负债确认条件的或有事项，未在财务报表中反映，主要是公司于日常经营过程中会涉及到一些与客户、供应商等之间的纠纷、诉讼或索赔。于 2020 年 12 月 31 日，本公司作为被告涉及的未决诉讼标的金额为 47,457,341.15 元，其中本公司对原告进行反诉的诉讼标的额为 8,205,914.20 元。

### 2、 截至 2020 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 2020 年 12 月 31 日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 5,288,631,931.54 元抵押贷款提供保证，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

## 十二、资产负债表日后事项

### （一） 利润分配情况

根据公司第七届董事会第二十六次会议决议，公司拟定的 2020 年度利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2020 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 0.6 元（含税），共计派发现金股利 140,766,052.44 元。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额为 423,174,217.41 元，全部结转以后年度分配。本次利润分配方案尚需经公司 2020 年度股东大会审议通过后实施。

## (二) 公开发行公司债券

### 1、 2021年公开发行公司债券（第一期）

公司于2021年1月28日完成发行2021年公开发行公司债券（第一期），本期债券实际发行规模为15亿元，期限3年，票面利率为4.5%。

### 2、 2021年公开发行公司债券（第二期）

公司于2021年3月30日完成发行2021年公开发行公司债券（第一期），本期债券实际发行规模为15亿元，期限3年，票面利率为4.4%。

## (三) 发行永续债券

如本附注五、（三十一）2说明（2）所述，公司本次交易涉及北京国际信托发起北京信托·稳健资本209号集合资金信托计划，截至本报告日，发行金额1.4103亿元人民币，无固定贷款期限。

2021年2月，公司与北京国际信托有限公司（以下简称“北京国际信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及北京国际信托发起北京信托·稳健资本213号集合资金信托计划，发行金额3.13亿元人民币，无固定贷款期限。

## (四) 转让控股子公司股权

2021年3月26日，华远置业与北京永同昌房地产开发集团有限公司签订《股权转让协议书》，华远置业将持有上和致远50%股权转让于北京永同昌房地产开发集团有限公司，双方按照协议约定的交易方案和步骤履行，于2021年4月12日完成工商变更。

## 十三、其他重要事项

截至2020年12月31日，公司无需要披露的其他重大事项。

#### 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	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	15,383,348,082.14	21,197,587,093.82
合计	15,383,348,082.14	21,197,587,093.82

##### 1、 其他应收款项

###### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	15,383,348,082.14	21,197,587,093.82
小计	15,383,348,082.14	21,197,587,093.82
减：坏账准备		
合计	15,383,348,082.14	21,197,587,093.82



(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额						上年年末余额					
	账面余额			坏账准备			账面余额			坏账准备		
	金额	比例 (%)		金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)		金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	14,730,324,379.27	95.75				14,730,324,379.27	100.00	21,197,587,093.82				21,197,587,093.82
按组合计提坏账准备	653,023,702.87	4.25			653,023,702.87							
合计	15,383,348,082.14	100.00			15,383,348,082.14	100.00	21,197,587,093.82					21,197,587,093.82

(3) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	14,730,324,379.27	21,197,587,093.82
保理往来款	653,023,702.87	
合计	15,383,348,082.14	21,197,587,093.82

(4) 按欠款方归集的期末余额主要其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市华远置业有限公司	往来款	14,730,324,379.27	1年以内	95.75	
深圳前海联捷商业保理有限公司	保理往来款	653,023,702.87	1年以内	4.25	
合计		15,383,348,082.14		100.00	

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37
合计	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37

(三) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	2,238,899.06		6,383,213.59	
合计	2,238,899.06		6,383,213.59	

(四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		500,000,000.00
合计		500,000,000.00

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	-141,129.08	
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）	9,486,348.58	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	33,226,043.23	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	4,253,537.26	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性	158,303,655.45	

项目	金额	说明
金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-28,939,758.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,983,359.06	
小计	180,172,055.57	
所得税影响额	-54,307,849.59	
少数股东权益影响额（税后）	-795,177.16	
合计	125,069,028.82	

(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	4.96	0.176	0.176
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.46	0.123	0.123

华远地产股份有限公司  
(加盖公章)

二〇二一年四月十五日