

公司代码：600743

公司简称：华远地产



华远地产股份有限公司

2023 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第三节、五、（一）“可能面对的风险”。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	6
第四节	公司治理.....	17
第五节	环境与社会责任.....	19
第六节	重要事项.....	20
第七节	股份变动及股东情况.....	25
第八节	优先股相关情况.....	27
第九节	债券相关情况.....	27
第十节	财务报告.....	33

备查文件目录	(一)载有公司董事长签名的2023年半年度报告
	(二)载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司2023年半年度财务报告
	(三)报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、华远地产	指	华远地产股份有限公司
华远集团	指	本公司控股股东北京市华远集团有限公司
华远置业	指	本公司全资子公司北京市华远置业有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张全亮	谢青
联系地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
电话	010-68036966	010-68012260
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	zhangql@hy-online.com	xieq@hy-online.com

三、基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
报告期内变更情况查询索引	报告期内无变更

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

□适用 √不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	459,979.53	393,464.29	16.91
归属于上市公司股东的净利润	-51,208.94	-22,027.74	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-51,263.53	-22,599.92	不适用
经营活动产生的现金流量净额	67,870.77	141,498.03	-52.03
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	562,144.07	660,101.68	-14.84
总资产	4,104,742.01	4,446,639.63	-7.69

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.279	-0.094	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.279	-0.094	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	-0.279	-0.096	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-20.94	-2.99	减少17.95个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-20.96	-3.07	减少17.89个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	1,462,370.23	七、61、73
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返 还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密 切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定 量持续享受的政府补助除外	1,806,500.00	七、84
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,106,249.84	七、61

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-22,236.02	七、68
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,272,597.24	七、74、75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	137,100.42	七、67
减：所得税影响额	10,399.39	
少数股东权益影响额（税后）	-1,338,943.70	
合计	545,931.55	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

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

报告期内，在政策逐渐向好的环境下，市场尚未展现出预期的回暖迹象，仍持续低迷。

2023 年上半年，中央明确房地产行业支柱地位，同时多次强调坚持“房住不炒”，因城施策支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，各部委积极响应中央要求，“稳支柱”“促需求”“防风险”的各项举措逐步落位。上半年，全国各地已有超百省市（县）优化房地产调控政策超 300 次，涉及公积金支持政策、发放购房补贴、优化限购、降低首付比例及房贷利率等方面，超 40 城下调首套房贷利率下限至 4% 以下，普通二线及三四线城市房地产限制性政策已基本取消。

市场方面，2023 年上半年百城新房价格保持横盘态势，二手房价格持续下跌，涨跌幅分别为 0.01% 和 0.82%，二手房价已连续 14 个月下跌。二季度，市场恢复节奏有所放缓，百城新建住宅均价环比由涨转跌，二手房受挂牌量持续走高影响，环比跌幅逐步扩大。据国家统计局和中指数据显示，2023 年上半年，房地产开发企业房屋施工面积 79.15 亿平方米，同比下降 6.6%。其中，住宅施工面积 55.71 亿平方米，下降 6.9%。房屋新开工面积 4.99 亿平方米，下降 24.3%。其中，住宅新开工面积 3.63 亿平方米，下降 24.9%。房屋竣工面积 3.39 亿平方米，增长 19.0%。其中，住宅竣工面积 2.46 亿平方米，增长 18.5%。商品房销售面积 5.95 亿平方米，同比下降 5.3%，其中住宅销售面积下降 2.8%。商品房销售额 6.31 万亿元，增长 1.1%，其中住宅销售额增长 3.7%。商品房待售面积 6.42 亿平方米，同比增长 17.0%。其中，住宅待售面积增长 18.0%。期间，重点 100 城新建商品住宅成交活跃度一季度回升、二季度回落，累计成交规模同比增长 11%，成交规模为近年来同期较低水平，二季度市场持续转弱，6 月销售面积同比降幅超 20%。市场需求仍持续保持在较低水平尚未有明显转暖迹象，市场成交走势也尚未得到明显的改善。

土地方面，上半年全国土地市场延续低迷态势，300 城住宅用地供求规模同比下降均超三成，降至近十年来同期最低；核心城市优质地块放量，带动楼面价结构性上涨。全国销售承压背景下，房企在核心城市补货意愿增强，局部城市土拍升温，北京、杭州等城市多宗地块竞拍至最高上限，参拍企业数量创新高。上半年地方国资托底乏力，22 城中拿地金额占比由上年的 42% 降至 9%，央企仍是拿地主力，上半年拿地金额占比升至 58%。

面对上述行业发展环境，公司积极实施“强回款、降成本、提品质”的经营方针，有效把握市场需求释放节奏，根据市场情况动态调整经营及销售策略，同时不断调整债务结构，稳步降低负债水平，努力改善三条红线的指标数据，保障公司现金流安全，积极稳健推进公司各项经营管理工作。

展望下半年，随着二季度市场持续转弱，下半年政策加力预期增强，但房地产政策的调整力度和节奏取决于宏观基本面的变化，若下半年经济出现超预期转弱情况，则房地产作为经济“稳定器”，托底政策或将加快落地。需求端政策或仍将聚焦在降低购房门槛和购房成本上。基于“因城施策”，核心一二线城市存在一区一策优化可能；企业端有望继续落实资金支持政策；“保交楼”资金和配套政策亦存在进一步发力空间。公司将不断提升经营管理水平，强化销售回款，降低运行成本，优化资本结构，结合整体发展状况灵活安排投资，防范运营风险；同时积极开拓思路推进转型发展战略，拓展“房地产+”业务，努力聚集各项资源从各方面保障公司长期稳健发展。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

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

1、以党建引领发展，赓续国企红色基因。

公司自创立之始一直跟随党的脚步前进，深入贯彻落实新时代党的建设总要求，带领全体干部职工守正创新，凝心聚力、埋头苦干，彰显国企责任与担当，推动基层党组织从有形覆盖向有效覆盖转变，促进党建与经营深度融合，以红色基因实现基业长青。

报告期内，公司在北京市西城区国资委党委、华远集团党委的坚强领导下，坚持以政治建设为统领，贯彻落实“两个一以贯之”，以落实全面从严治党主体责任为主线，以规范党内政治生活为重点，以保障公司安全生产稳定为主要目标，充分发挥党对企业发展的领导和政治核心作用，把方向、管大局、促落实，持续推进公司法人治理结构建设，进一步规范党组织和董事会、经理层等治理主体的权责，将党建工作融入公司治理各环节。创新党建工作方法，凝聚发展合力，推动党建工作与生产经营深度融合，把党的政治优势、组织优势和群众工作优势转化为企业的竞争力和发展优势，有力保障公司健康持续发展。

2、四十载沉淀铸品牌，夯实根基促发展。

公司控股股东华远集团为北京市西城区国有独资企业，自1983年创建“华远”品牌，距今已整整40年的历史，是国内最早从事房地产开发的企业之一，旗下全资、控股及参股二级企业30余家（含上市公司4家），业务涵盖房地产、金融服务、商业服务、科技实业、扶农助农等多个领域，系立足西城、深耕北京、面向全国的综合性企业集团。公司始终以“来源于社会，服务于社会”为企业宗旨，坚持将践行国企责任、打造专业能力和提升产品品质视为长久稳健发展的根基，并以强大的国有资本作为坚强后盾为公司长期稳定的可持续发展提供有力的支持。

报告期内，随着公司多个具备市场影响力项目入市，叠加华远品牌创立40周年、国企品牌价值凸显等因素，公司持续积累品牌力量，获得更多的信赖与认可，赢得了平稳发展及良好品牌口碑。报告期内公司持续入围行业品牌百强榜单，在克而瑞发布的《2023上半年中国房地产企业品牌传播力TOP100排行榜》中排名第55位，并持续刷新亿翰发布的《2023年中国典型房企品牌研究指数TOP50》排名，最高排名第27位。同时，随着自媒体平台私域流量池的逐步培育及客户黏性提升，公司官方微信公众号持续入围克而瑞发布的《人气官微TOP10》，最高排名第4位，并持续入围乐居财经发布的《房企官微影响力100强》，最高排名第28位。短视频平台上公司品牌口碑及影响力进一步扩大，公司官方视频号入围凤凰网风财讯房企官方视频号榜《影响力指数50强》榜单，位列第28位。

3、坚守初心，践行使命，深化产品与服务双轮驱动。

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

多年来，公司海蓝系、和墅系、裘马系、悦享系等住宅产品及国际中心系、悦中心系、华中中心系等商办类产品已为社会提供了大量高品质居所和商办场所，为客户所广泛认可，创造了良好的企业口碑。但公司仍深悉市场处于不断进化阶段，始终保持深入调研与创新思路，不断升级产品标准，根据不同客群设计相应建筑，力求将产品品质永远保持在行业最前沿。同时，公司亦不断升级客户服务标准，公司着力打造的华远Hi平台作为公司独有的客户服务平台，从客户需求中诞生，是公司对于居民生活、社区生长与城市共建的系统性解决方案。

2016年至今，华远Hi平台已成长为公司成熟的服务品牌，获得客户与行业认可，并成为公司“房地产+”业务转型的重要能力之一。报告期内，Hi平台持续释放多重价值，让C端用户感知服务的同时，使B端、G端甚至更广泛人群感知华远地产运营、管理等全方位能力，实现共创共赢。上半年，Hi平台全新孵化交付增值服务，为客户提供交付一站式拎包入住服务；延长“Hi想家”业务链，为业主提供社区便捷消费、房屋租赁等一系列服务，解决离家1公里的生活问题；与客户共创社区Hi空间多样业态，让社区生活丰富多彩。随着在迭代创新中所积累的多重能力，以及所展现的对客户、行业及多维受众的价值，Hi平台与58,000余位业主建立链接，实现良好的社区生态与服务体验。

4、做优主业，积蓄力量，培育转型发展新业务。

公司在全国范围内已布局京津冀区域、西部区域、南部区域，入驻城市包括北京、西安、长沙、天津、广州、重庆、石家庄、佛山、银川、涿州、任丘等。未来公司将继续发挥现有核心城市已经积淀的资源、品牌、人力等方面优势，持续深耕现有区域，做优主业，积蓄力量。同时，公司基于40载地产行业深耕底蕴，利用成熟的开发经营管理经验、市场化运营团队以及良好的品牌声誉和国企信用优势，不断努力探索和拓展新的业务发展方向，以长效助力公司稳健持续发展。

报告期内，公司在城市更新、项目代建、商业经营运营、提供增值服务等领域大力开拓，稳步推进转型发展，积极打造公司新的核心竞争力。随着京西大悦城项目圆满开业，公司实现了“房地产+”业务开门红，为转型发展迈出坚实的一步。

5、高质量管控、多端口协同发力、保障信用安全。

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

报告期内，公司贯彻“保信用、防风险、促发展”的经营方针，继续狠抓回款，严控支出，持续调整筹资结构，多端口协同发力，确保公司资金安全。在保证新开项目融资落位的同时，公司坚持科学谋划，多维贡献资金增量，有效优化负债期限结构，保障主体信用安全，彰显国企韧性。

6、优化管理体系，提升管理效率，聚焦人才发展。

华远地产历经中国房地产市场数十年跌宕起伏的考验，公司管理团队具有丰富的项目运作经验，具备专业的企业运营能力，能够灵活调动资源、转换经营策略，主动适应房地产周期波动，在各种市场环境下均能确保企业获得稳定的发展。

报告期内，为提升组织管理效率，加强总部与一线协同，对公司现行组织架构进行了优化调整，进一步加强了公司对经营风险的防范能力。面对房地产行业发展的新形势，结合“十四五人才发展规划”及“提升工作效能水平、提升干部队伍素质能力”的双提升工程要求，华远地产推行实施多项创新举措，有效推进组织建设等工作，并通过科学的绩效管理工具灵活运用组织绩效与个人绩效的关联性，有效促进激发员工工作积极性，真正实现奖优罚劣。针对组织目标聚焦的专题，华远地产从人力资源专业维度，搭建推出华远目标共识管理工具，强调通过团队合力，共同找出团队面临的问题，有效赋能助力一线业务达成。面对行业新形势，立足业务根本需求，针对性的推出“职能进一线”等专项培训，基于不同人群，拓宽线上学习资源，赋能专项学习资源，打造公司内部自驱型学习文化。在人才发展层面，推出专业序列“我要发展”项目，鼓励员工主动发展，提升团队人才核心竞争力，助力公司稳健发展。

三、经营情况的讨论与分析

公司开发项目分布于北京、涿州、任丘、石家庄、西安、银川、重庆、长沙、天津、广州、佛山等城市。报告期内，公司操盘及并表项目实现开复工面积约 316 万平方米，其中新开工面积约 4 万平方米，竣工面积约 40 万平方米；完成销售签约额 36.48 亿元，同比减少 0.8%；完成销售签约面积 30.51 万平方米，同比增加 25.1%。

（一）报告期内房地产储备情况

报告期内无新增土地储备。

（二）报告期内房地产开发投资及销售情况

报告期内，公司主要开发项目进展情况如下表：

2023 年半年度报告

序号	地区	项目	经营业态	项目进度	权益比例 (%)	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	当期可供出售面积 (平方米)	当期已售 (含已预售) 面积 (平方米)	总投资额 (万元)	报告期实际投资额 (万元)
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	竣工	100	129,029	311,808	401,874	0	401,874	0	0	369,394	26
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	竣工	100	59,119	122,798	158,229	0	158,229	19,234	133	199,267	1,394
3		和墅	住宅、保障房	竣工	100	99,000	148,500	188,314	0	188,314	1,351	376	205,009	714
4		华中心	住宅、商业、办公	竣工	100	70,431	201,697	302,332	0	302,332	8,784	1,664	501,981	1,798
5		石景山项目	商业、办公	竣工	80	35,245	123,357	217,709	0	217,709	52,492	15,041	749,720	32,693
6		龙湖长安天街	商业、办公	竣工	21	27,641	96,744	153,094	0	153,094	0	0	202,708	123
7	涿州	和府一期	住宅	在建	100	79,459	158,918	212,171	140,171	72,000	141,859	11,196	273,700	17,294
8		和府二期	住宅、保障房	在建	100	112,497	224,994	291,535	108,286	183,249	97,918	34,898	252,610	
9	任丘	石油海蓝城	住宅	在建	51	513,460	1,026,920	1,292,028	1,292,028	0	61,056	28,438	862,434	39,573
10	石家庄	海蓝和光	住宅	在建	50	56,784	199,588	247,210	102,832	144,378	68,116	17,478	195,779	3,340
11		昆仑赋	住宅	在建	50	172,516	409,503	568,019	393,333	166,858	331,046	48,469	743,098	50,082
12	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	竣工	100	132,517	342,820	437,179	0	437,179	0	0	236,034	1
13		海蓝城三至五期	住宅、商业	竣工	100	158,725	475,853	652,082	0	652,082	0	0	411,948	168
14		海蓝城六期	住宅	竣工	100	53,160	166,191	208,722	0	208,722	0	0	127,615	389
15		锦悦	住宅、商业	竣工	100	45,193	178,947	233,626	0	233,626	3,001	2,760	153,244	6
16		枫悦	住宅、商业	竣工	100	92,321	323,326	393,311	0	393,311	1,609	0	241,323	520
17		辰悦	住宅、商业	在建	100	100,000	374,000	452,800	23,323	375,279	123,576	364	241,284	4,056
18		华时代	住宅	在建	100	9,124	50,050	63,475	63,475	0	37,010	0	53,607	2,018
19	银川	江南赋璟玺	住宅	竣工	60	88,693	133,039	168,429	0	168,429	1,176	0	116,123	5
20		江南赋珑玺	住宅	竣工	60	101,416	152,124	190,619	0	190,619	1,640	0	136,444	0
21		长河湾	住宅	拟建	100	332,057	330,798	403,000	0	0	0	0	--	80
22		海蓝和光	住宅	竣工	100	94,663	219,938	273,218	2,310	273,218	22,649	12,516	161,568	3,994
23	重庆	春风度一期	住宅	竣工	100	150,118	155,052	206,629	0	206,629	107,419	4,509	149,613	14,894
24		春风度二期	住宅	在建	100	168,012	223,711	587,119	64,500	0	10,687	474	--	
25		春风度三期	住宅	拟建	100	167,668	184,434							
26		海蓝城	住宅、商业	在建	100	136,794	346,812	471,118	144,793	433,953	180,300	12,357	416,579	7,289
27		海蓝和光一期	住宅	竣工	100	39,851	101,820	139,763	0	139,763	88,483	288	291,001	5,121
28		海蓝和光二期	住宅	竣工	100	40,911	102,278	142,906	0	142,906		8,506		
29	长沙	华中心二期	办公、商业	竣工	100	13,010	80,204	128,998	0	128,998	37,702	0	157,180	1,659
30		华中心三期	住宅、商业	竣工	100	29,341	394,610	502,260	0	502,260		0		
31		华中心四期	商业、办公、酒店	竣工	100							235	637,106	
32		华中心五期	商业、办公	竣工	100	9,888	68,857	98,895	0	98,895		0		

2023 年半年度报告

序号	地区	项目	经营业态	项目进度	权益比例 (%)	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	当期可供出售面积 (平方米)	当期已售 (含已预售) 面积 (平方米)	总投资额 (万元)	报告期实际投资额 (万元)
33		华中心 8 号楼	商业	竣工	100	1,152	1,320	2,558	0	2,558		0		
34		华时代	商业	竣工	100	19,221	218,498	278,753	0	278,753	50,669	8,362	349,267	9,433
35		海蓝城一期	住宅	在建	50	55,550	166,650	216,304	81,818	214,282	92,561	7,190	196,904	2,405
36		海蓝城二期	住宅	在建	50	79,096	237,288	318,906	245,272	0	273,450	13,828	279,752	6,798
37		海蓝郡	住宅	竣工	100	46,580	139,739	179,507	0	179,507	36,534	2,457	115,782	1,249
38		凯悦嘉轩酒店	商业	竣工	51	25,445	29,081	29,081	0	29,081	0	0	60,174	4,302
39		空港城项目一期	住宅、商业	在建	51	91,608	202,198	275,261	169,271	0	128,882	17,935	439,473	18,135
40		空港城项目二期	住宅	在建	51	99,622	164,376	143,340	143,340	0	358,385	0		
41		空港城项目三期	住宅、商业	在建	51	108,452	272,954	398,058	178,810	0	0	4,212	--	826
42		空港城项目四期	住宅	拟建	49	153,099	306,198	397,660	0	0	0			
43		空港城项目五期	商业	拟建	49	46,119	138,358	179,686	0	0	0			
44		波士顿 43 号地	住宅	竣工	100	55,295	110,588	135,588	0	135,588	281	0	96,900	0
45		波士顿 37 号地	商业	竣工	100	12,802	23,044	14,640	0	14,640	6,174	1,035	153,377	224
46		波士顿 44 号地	住宅、商业	竣工	100	79,172	158,345	196,800	0	196,800	344	0		
47		棠悦一期	住宅、商业	竣工	50	34,499	68,997	92,923	0	92,923	14,240	0	58,361	1,425
48		棠悦二期	住宅、商业	竣工	50	61,396	92,094	116,691	0	116,691	22,146	0	89,600	
49	天津	保利东郡	住宅、商业	竣工	50	116,676	175,005	208,437	0	208,437	30,889	1,946	157,012	2,448
50		金地艺城乐府	住宅、商业	竣工	26	67,726	121,908	148,008	0	148,008	0	0	122,635	112
51		首创悦山郡	住宅、商业	竣工	20	82,162	147,893	187,348	0	187,348	1,645	0	135,559	469
52		栖塘	住宅、商业	竣工	100	44,124	66,186	82,415	0	82,415	14,854	3,600	96,896	1,110
53		海蓝城	住宅、商业	竣工	51	99,257	192,513	247,821	0	247,821	74,744	2,897	311,400	1,697
54	广州	雲和墅	别墅、叠墅	竣工	100	151,536	151,536	228,282	2,720	228,282	41,630	11,448	627,198	8,018
55		海蓝城	住宅	竣工	100	82,036	221,498	309,012	1,884	309,012	56,664	26,040	323,525	6,613
56	佛山	保利文玥花园	住宅	竣工	25	69,135	193,575	264,116	1,708	264,116	34,085	6,737	223,642	14
57		美的明湖北湾花园二期	住宅	竣工	33	59,008	165,222	228,554	0	228,554	13,444	0	179,689	115

注：表中“在建建筑面积”数据为报告期内的时期数据，“已竣工面积”为报告期末的时点数据。“当期可供出售面积”根据最新方案规划核算，规划的调整可能导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。表中“--”表示该数据待定。

(三) 报告期内房地产出租情况

截至报告期末，公司用于出租经营的主要房产面积共计约 19.23 万平方米，已出租经营面积约为 17.74 万平方米，出租率约为 92%，报告期内完成出租经营收入 14,618.18 万元。详情请见下表：

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入 (万元)	权益比例 (%)
1	北京	铭悦好天地	商业	13,522.21	356.67	100
2		京西大悦城	商业	40,936.39	529.63	80
3	长沙	华中心 T1 写字楼	写字楼等	13,447.47	825.75	100
4		君悦酒店	酒店	68,707.00	11,412.76	100
5		凯悦嘉轩酒店	酒店	24,873.60	1,190.30	51
6	--	其他项目	商业等	15,898.23	303.07	100

注：①京西大悦城于 2023 年 6 月 18 日开业，上表中租金收入包括租金、推广费及物业费等其他收入。②长沙君悦酒店为本公司投资开发的五星级高端酒店，长沙凯悦嘉轩酒店为本公司投资开发的四星级商务酒店。酒店均聘请国际知名酒店管理集团凯悦集团进行管理，酒店收入包括客房收入、餐饮收入及其他收入。③“出租房地产的建筑面积”将根据报告期内该项目实际出租或销售情况调整，“出租房地产的建筑面积”为报告期末数据；“出租房地产的租金收入”为报告期内该项目已确认的权益前租金收入。④上述项目均采用成本计量模式。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况，

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	459,979.53	393,464.29	16.91
营业成本	440,504.81	374,560.70	17.61
销售费用	20,163.31	19,361.27	4.14
管理费用	13,944.45	12,778.36	9.13
财务费用	7,484.54	3,107.11	140.88
经营活动产生的现金流量净额	67,870.77	141,498.03	-52.03
投资活动产生的现金流量净额	-250.89	575.19	-143.62
筹资活动产生的现金流量净额	-151,129.45	-312,437.56	不适用

营业收入变动原因说明：本期符合结转收入条件的物业较上年同期增加所致

营业成本变动原因说明：本期符合结转收入条件的物业较上年同期增加所致

财务费用变动原因说明：本期随项目竣备，计入费用的利息增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期支付其他与经营活动有关的现金流增加所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期购建固定资产支出增加所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期到期债务较上年同期减少所致

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产			2.22	0.00	-100.00	到期收回
投资性房地产	535,977.35	13.06	34,333.72	0.77	1461.08	本期新增经营业态竣备, 转入投资性房地产核算
递延所得税资产	29,794.96	0.73	20,386.41	0.46	46.15	本期执行企业会计准则解释第 16 号所致
长期待摊费用	1,096.61	0.03	216.01	0.00	407.68	本期新增租赁资产改造支出所致
一年内到期的非流动负债	801,786.11	19.53	267,722.44	6.02	199.48	本期重分类至一年内到期负债所致
应付债券	99,297.99	2.42	733,642.45	16.50	-86.47	本期重分类至一年内到期负债所致
递延所得税负债	10,014.27	0.24	1,475.30	0.03	578.80	本期执行企业会计准则解释第 16 号所致

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

	期末账面价值	受限原因
货币资金	636,642,820.45	详见货币资金附注
存货	4,459,923,553.81	抵押、详见第十节、十四、1、(1)
投资性房地产	5,304,062,856.61	抵押、详见第十节、十四、1、(1)
固定资产	1,597,388,488.39	抵押、详见第十节、十四、1、(1)
无形资产	36,359,560.69	抵押、详见第十节、十四、1、(1)
子公司股权	不适用	质押、详见第十节、十四、1、(1)
合计	12,034,377,279.95	/

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 投资状况分析**1. 对外股权投资总体分析**

□适用 √不适用

(1).重大的股权投资

□适用 √不适用

(2).重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3).以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
交易性金融资产	22,236.02					22,236.02		
其他非流动金融资产	69,132,082.72					7,935,797.99		61,196,284.73
合计	69,154,318.74					7,958,034.01		61,196,284.73

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

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

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

1、主要子公司的主要业务、注册资本、总资产、净资产、净利润：

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京市华远置业有限公司	房地产开发销售	/	100,000.00	2,210,109.08	287,203.29	-2,393.41
任丘市华睿立远房地产开发有限公司	房地产开发销售	任丘华北油田项目	4,500.00	918,019.31	1,399.33	-286.98
北京新润致远房地产开发有限公司	房地产开发销售	北京石景山项目	215,000.00	669,216.96	103,706.16	-11,327.71
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	房地产开发销售	石家庄昆仑赋项目	37,735.85	393,639.80	-128,869.53	-20,651.24
广州高雅房地产开发有限公司	房地产开发销售	广州雲和墅项目	3,000.00	252,446.67	78,581.06	4,093.96
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	房地产开发销售	涿州海蓝城项目	5,000.00	225,853.65	-122,650.77	-9,707.64
重庆筑华房地产开发有限公司	房地产开发销售	重庆海蓝城项目	5,000.00	132,957.92	-28,293.00	-7,122.61
重庆华远皓华房地产开发有限公司	房地产开发销售	重庆海蓝和光项目	5,000.00	42,677.86	-19,111.75	-1,014.12

2、对本公司净利润有重大影响的单个子公司主要数据：

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业成本	净利润
北京新润致远房地产开发有限公司	房地产开发销售	北京石景山项目	215,000.00	669,216.96	103,706.16	43,402.67	49,061.00	-11,327.71
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	房地产开发销售	石家庄昆仑赋项目	37,735.85	393,639.80	-128,869.53	80,768.61	85,972.15	-20,651.24
广州高雅房地产开发有限公司	房地产开发销售	广州雲和墅项目	3,000.00	252,446.67	78,581.06	91,730.00	71,060.39	4,093.96
重庆筑华房地产开发有限公司	房地产开发销售	重庆海蓝城项目	5,000.00	132,957.92	-28,293.00	64,359.24	67,335.75	-7,122.61

(七) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位：万元

单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润
北京建华置地有限公司	4,133.15	40.72	4,092.43	0.00	0.32

五、其他披露事项**(一) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

1、政策风险

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

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

2、项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到多个领域。同时涉及到不同政府部门的审批和监管。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

公司将依托自身在房地产开发领域的丰富经验，通过慎重的购地决策、精心的规划设计、准确的市场定位，开发出适合市场需要的项目；在项目开发过程中，充分发挥公司的专业能力，精心组织，缩短开发周期；尽力创造条件，快速销售，收回投资；同时公司将进一步完善项目管理体系，加大成本控制力度，通过科学严密的施工组织，进一步降低项目的成本。

3、销售风险

房地产开发企业众多，市场竞争激烈；同时房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给开发项目销售带来一定程度的不确定性。如果市场供求关系发生重大变化，或者公司的销售策略失误，可能会导致开发项目不能及时出售从而导致销售风险。

针对销售风险，公司在决策开发项目之前，都会针对每个具体项目认真研究市场及客户需求，进行项目设计规划，使项目推出时能够满足它所面对的目标市场需要；充分利用公司品牌影响力，采用多种营销手段，拓宽营销渠道；加强销售工作管理力度和深度，加快开发和销售，降低项目销售风险。

4、财务风险

房地产项目的开发周期长，资金需求量大，公司短期内支付地价使公司的项目资金占用期长，财务成本高，公司可能面临现金流量不足和资金周转困难的风险。

对此，公司将加强公司内部各项目资金统筹规划；公司内部实行全面预算管理，实现全员全过程对资金使用的有效控制；将继续利用公司品牌优势和良好信誉，努力拓展各种筹资渠道，多方式筹集资金，以提高公司抗风险能力。

5、土地储备风险

公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。政府对土地供应政策的调整，可能使本公司面临土地储备不足的局面，影响公司后续项目的持续开发。城市房屋拆迁安置成本越来越高，会提高公司待拆迁项目成本。

对此，公司将紧密跟踪国家和当地政府对土地政策调整的步调和趋势，利用公司在房地产业的品牌优势，通过收购项目公司股权及与当地开发商联合开发等多种方式，拓宽增加土地储备的渠道和来源，以已进入的城市为主，逐步向其他有较大发展潜力的城市发展，有计划、有步骤地增加土地储备，满足公司可持续发展的需要。

6、突发风险

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

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022年年度股东大会决议	2023年5月18日	上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)	2023年5月19日	审议通过《公司2022年董事会工作报告》、《公司2022年监事会工作报告》、《公司2022年财务决算、审计报告》、《公司2022年利润分配方案》、《公司2023年投资计划》、《公司2022年年报及年报摘要》、《关于公司2023年续聘会计师事务所的议案》、《关于2023年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》、《关于2023年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的关联交易的议案》、《关于2023年公司为资产负债率为70%以上控股子公司提供担保的议案》、《关于2023年公司为资产负债率为70%以下控股子公司提供担保的议案》、《关于2023年公司为合营或联营公司提供担保的议案》、《关于2023年公司资产抵押额度的议案》、《关于公司2023年度提供财务资助的议案》、《关于拟申请注册发行中期票据的议案》、《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》、《关于非公开发行公司债券方案的议案》、《关于提请公司股东大会授权公司董事会全权办理本次非公开发行公司债券相关事宜的议案》、《关于选举公司董事的议案》、《关于选举公司监事的议案》，共计二十项议案。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
李学江	董事	离任
高海英	监事	离任
常玲	董事	选举
曾焜	监事	选举

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

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

经公司于 2023 年 4 月 26 日召开的第八届董事会第十四次会议、监事会第十次会议及 5 月 18 日召开的 2022 年年度股东大会先后审议通过，同意选举常玲女士为公司第八届董事会董事，选举曾焜先生为公司第八届监事会监事，任期至公司第八届董事会、监事会届满之日止。详情请见公司于 2023 年 4 月 28 日及 5 月 19 日披露的相关公告。

三、利润分配或资本公积金转增预案**半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案**

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	不适用
每 10 股派息数(元)（含税）	不适用
每 10 股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司第六届董事会第二十六次会议、第六届监事会第九次会议于 2016 年 5 月 11 日审议通过了《关于向股权激励对象授予股票期权的议案》等相关议案，以 2016 年 5 月 11 日为股权激励权益授予日向相关激励对象授予股票期权。相关系列公告及文件于 2016 年 5 月 13 日对外披露。	2016 年 5 月 13 日刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

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

3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	将严格遵守不竞争承诺，并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司，以确保公司全体股东利益。	2008年8月28日，长期	否	是		
	其他	天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	在36个月限售期满后，所持有的本公司股份的上市交易和转让将严格按照《中华人民共和国公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、部门规章和规范性文件所规定的上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份上市交易和转让方式执行。	2008年8月28日，长期	否	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	避免同业竞争。	2008年8月28日，长期	否	是		
	解决关联交易	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	减少及规范关联交易。	2008年8月28日，长期	否	是		
	其他	天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	与上市公司“五分开”，确保上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立；不违反“证监发[2005]120号文”及“证监发[2003]56号文”。	2008年8月28日，长期	否	是		

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

根据联合资信评估股份有限公司于 2021 年至 2023 年期间出具的评级报告及跟踪评级报告的结果显示,本公司的主体信用等级为 AA;根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2019 年至 2023 年期间出具的评级报告及跟踪评级报告的结果显示,本公司控股股东华远集团主体信用等级为 AA+;报告期内本公司和华远集团均保持良好的诚信状况。

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
经公司 2022 年年度股东大会审议通过，为支持公司的发展，作为公司的控股股东，华远集团及其控股的关联公司 2023 年度将向公司提供不超过 50 亿元的资金周转额度，在公司及公司控股子公司（或其控股的下属公司）需要之时，华远集团提供相应的周转资金（详见会议决议公告）。截至本报告期末，华远集团及其控股的关联公司向公司及公司控股子公司提供周转资金共计约 10.08 亿元。	公司 2022 年年度股东大会决议公告于 2023 年 5 月 19 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》、《上海证券报》披露。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京市华远集团有限公司	控股股东				30,000	55,000	85,000
北京华远资产管理有限公司	母公司的控股子公司				15,800		15,800
合计					45,800	55,000	100,800
关联债权债务形成原因		控股股东华远集团及其控股子公司对公司全资子公司华远置业借款					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		控股股东及其控股子公司为公司提供资金支持，助力公司发展					

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

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

公司于 2023 年 5 月 18 日召开 2022 年年度股东大会审议通过了《关于 2023 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》（详见公司于 2023 年 5 月 19 日披露的相关公告）；华远集团作为公司的控股股东，为支持公司的发展，2023 年度将为公司（含公司的控股子公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他对外融资担保）总额不超过 120 亿元。目前市场上担保费收费标准为 0.5%-5%，华远集团按不高于 0.8% 向公司收取担保费。

截至本报告期末，华远集团为公司及控股子公司提供融资担保共计 105.22 亿元，担保费费率为 0.8%。

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）																
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系	
北京新都致远房地产开发有限公司	全资子公司	北京市华远集团有限公司	44,347.83	2019/3/18	2019/3/18	2026/3/18	连带责任保证担保	44,347.83	无	否	否	-	否	是	控股股东	
北京新都致远房地产开发有限公司	全资子公司	北京市华远集团有限公司	34,000.00	2019/5/5	2019/5/5	2026/3/18	连带责任保证担保	34,000.00	无	否	否	-	否	是	控股股东	
北京新都致远房地产开发有限公司	全资子公司	北京市华远集团有限公司	2,143.48	2020/1/3	2020/1/3	2026/3/18	连带责任保证担保	2,143.48	无	否	否	-	否	是	控股股东	
北京市华远置业有限公司	全资子公司	长沙海信广场实业有限公司	31,360.00	2023/3/30	2023/3/30	2026/3/20	连带责任保证担保	64,000.00	无	否	否	-	否	是	联营企业	
北京市华远置业有限公司	全资子公司	长沙海信广场实业有限公司	2,940.00	2023/3/30	2023/3/30	2026/3/30	连带责任保证担保	6,000.00	无	否	否	-	否	是	联营企业	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															-7,102.18	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）															114,791.30	
公司对子公司的担保情况																
报告期内对子公司担保发生额合计															-51,632.65	
报告期末对子公司担保余额合计（B）															555,904.30	
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）																
担保总额（A+B）															670,695.60	
担保总额占公司净资产的比例（%）															119.31%	
其中：																
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）															80,491.30	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）															527,496.03	
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）															389,623.57	
上述三项担保金额合计（C+D+E）															997,610.90	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明																
担保情况说明	截至2023年6月30日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为9,104,958,785.44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															

3 其他重大合同

□适用 √不适用

十二、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

第七节 股份变动及股东情况**一、股本变动情况****(一) 股份变动情况表****1、 股份变动情况表**

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、 股东情况**(一) 股东总数：**

截至报告期末普通股股东总数(户)	40,058
------------------	--------

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
北京市华远集团有限公司	0	1,088,584,808	46.40	0	质押	420,000,000	国有法人
天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	0	160,449,031	6.84	0	无		境内非国有法人
北京北控京泰投资管理有限公司	0	127,892,600	5.45	0	无		国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	43,418,720	1.85	0	无		国有法人
南京栖霞建设股份有限公司	0	27,000,080	1.15	0	无		境内非国有法人

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
廖国礼	0	9,800,000	0.42	0	无		境内自然人
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	0	8,741,644	0.37	0	无		境内非国有法人
曹颖	--	7,843,400	0.33	0	无		境内自然人
应德利	-68,400	6,851,995	0.29	0	无		境内自然人
蔡海红	--	6,100,700	0.26	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通 股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京市华远集团有限公司	1,088,584,808	人民币普通股	1,088,584,808				
天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	160,449,031	人民币普通股	160,449,031				
北京北控京泰投资管理有限公司	127,892,600	人民币普通股	127,892,600				
中央汇金资产管理有限责任公司	43,418,720	人民币普通股	43,418,720				
南京栖霞建设股份有限公司	27,000,080	人民币普通股	27,000,080				
廖国礼	9,800,000	人民币普通股	9,800,000				
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	8,741,644	人民币普通股	8,741,644				
曹颖	7,843,400	人民币普通股	7,843,400				
应德利	6,851,995	人民币普通股	6,851,995				
蔡海红	6,100,700	人民币普通股	6,100,700				
上述股东关联关系 或一致行动的说明	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司为一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

33

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 华远 01	175723	2021 年 1 月 27 日	2021 年 1 月 28 日	2024 年 1 月 28 日	15.00	4.50	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者发行	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21 华远 02	175933	2021 年 3 月 29 日	2021 年 3 月 30 日	2024 年 3 月 30 日	15.00	4.40	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者发行	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	21 华远 03	188247	2021 年 6 月 10 日	2021 年 6 月 11 日	2024 年 6 月 11 日	21.00	4.20	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者发行	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	21 华远 04	188600	2021 年 8 月 17 日	2021 年 8 月 18 日	2024 年 8 月 18 日	10.00	3.73	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者发行	竞价、报价、询价、协议	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华远地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 华远 01	185842	2022 年 5 月 27 日	2022 年 5 月 30 日	2024 年 5 月 30 日	3.00	3.19	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	面向专业机构投资者发行	竞价、报价、询价、协议	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

报告期内, 联合资信评估股份有限公司出具跟踪评级报告, 维持本公司主体长期信用等级为 AA, 维持“21 华远 01”、“21 华远 02”、“21 华远 03”、“21 华远 04”、“22 华远 01”信用等级为 AAA, 评级展望稳定。

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

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

其他说明

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

5. 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明	债券受托管理人
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	公司于2023年1月30日(因2023年1月28日为非交易日,故顺延至下一个交易日)支付了2022年1月28日至2023年1月27日期间的利息。	中国国际金融股份有限公司
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	公司于2023年3月30日支付了2022年3月30日至2023年3月29日期间的利息。	中国国际金融股份有限公司
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	公司于2023年6月12日(因2023年6月11日为非交易日,故顺延至下一个交易日)支付了2022年6月11日至2023年6月10日期间的利息。	中国国际金融股份有限公司
华远地产股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	截止到本报告批准报出日,本期债券尚未涉及付息兑付。	中国国际金融股份有限公司
华远地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	公司于2023年5月30日支付了2022年5月30日至2023年5月29日期间的利息。	中国国际金融股份有限公司

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华远地产股份有限公司2022年度第一期中期票据	22华远地产MTN001	102200157	2022年6月1日	2022年6月1日	2024年6月1日	10.00	3.34	每12个月付息一次,到期还本	银行间市场交易商协会	面向银行间债券市场的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司2020年第一期债权融资计划	20京华远股份ZR001	20CFZR0920	2020年6月24日	2020年6月24日	2023年6月24日	0	4.90	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	北京金融资产交易所	面向符合北金所准入要求的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否
华远地产股份有限公司2020年第二期债权融资计划	20京华远股份ZR002	20CFZR1331	2020年8月31日	2020年8月31日	2023年8月31日	0	5.00	每季度付息一次,每半年还本比例为7%,存续期分期偿还	北京金融资产交易所	面向符合北金所准入要求的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方 式	交易 场所	投资者适 当性安排 (如有)	交易机 制	是否 存在 终止 上市 交易 的风 险
								本金，利随本清；最后一期支付剩余本金，利息随本金的兑付一起支付				

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

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

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

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

其他说明

无

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	公司于 2023 年 5 月 31 日支付了 2022 年 6 月 1 日至 2023 年 6 月 1 日期间的利息。
华远地产股份有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	公司于 2023 年 6 月 21 日支付了 2022 年 6 月 24 日至 2023 年 6 月 24 日期间本金对应的利息，并于 2023 年 6 月 24 日到期兑付了全部本金 5 亿元。
华远地产股份有限公司 2020 年度第二期债权融资计划	公司于 2023 年 2 月 27 日支付了 2022 年 11 月 30 日至 2023 年 2 月 28 日期间本金对应的利息；于 2023 年 5 月 30 日支付了 2023 年 2 月 28 日至 2023 年 5 月 31 日期间本金对应的利息；于 2023 年 6 月 26 日支付了 2023 年 5 月 31 日至 2023 年 6 月 26 日期间本金对应的利息；并于 2023 年 2 月 27 日归还本金 0.21 亿元，于 2023 年 6 月 26 日提前兑付了剩余本金 1.95 亿元。

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√适用 □不适用

亏损情况	报告期内，公司合并报表范围净利润为-64,264.56 万元，亏损金额占上年末净资产比例为 10.23%。
亏损原因	当前房地产市场仍处于持续筑底阶段，一季度房地产市场有所好转，二季度复苏动能显著减弱未能延续 2 月、3 月的“小阳春”行情，行业销售规模萎缩，市场分化，价格走弱，复苏迹象不明。公司根据市场情况动态调整经营及销售策略，保证现金流稳定安全，本期结利项目毛利水平保持低位。
对公司生产经营和偿债能力的影响	无。

(五) 主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减 (%)	变动原因
流动比率	1.06	1.51	-30.17	本期新增设备结转投资性房地产导致流动资产减少，及一年内到期债务增加导致流动负债增加所致
速动比率	0.27	0.33	-18.73	本期一年内到期债务增加导致流动负债增加所致
资产负债率 (%)	87.40	85.87	1.78	本期资产规模降低幅度大于负债规模降低幅度
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益 后净利润	-51,263.53	-22,599.92	不适用	本期净利润减少所致

EBITDA 全部债务比	-0.0126	0.0120	-205.00	本期净利润减少所致
利息保障倍数	-1.11	0.63	-276.21	本期净利润减少所致
现金利息保障倍数	1.65	3.08	-46.43	本期经营活动现金流净额减少所致
EBITDA 利息保障倍数	-0.93	0.67	-238.81	本期净利润减少所致
贷款偿还率 (%)	101.96	101.80	0.16	本期项目开发销售及融资计划变动所致
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	/	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、 审计报告

□适用 √不适用

二、 财务报表

合并资产负债表

2023 年 6 月 30 日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	4,840,150,816.73	5,468,473,633.69
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2		22,236.02
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	43,256,595.76	41,096,463.39
应收款项融资			
预付款项	七、7	121,664,334.98	110,092,303.91
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	1,648,298,510.10	1,604,429,502.02
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	24,393,953,651.42	32,087,809,044.47
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	1,800,738,660.69	1,886,384,787.27
流动资产合计		32,848,062,569.68	41,198,307,970.77
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	433,786,404.55	562,801,340.88
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	61,196,284.73	69,132,082.72
投资性房地产	七、20	5,359,773,451.92	343,337,229.98
固定资产	七、21	1,611,672,901.19	1,636,606,996.82
在建工程	七、22		
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	345,937,917.17	371,479,797.13

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
无形资产	七、26	36,481,570.38	37,113,455.46
开发支出			
商誉	七、28	41,593,308.69	41,593,308.69
长期待摊费用	七、29	10,966,075.03	2,160,050.91
递延所得税资产	七、30	297,949,603.24	203,864,051.32
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,199,357,516.90	3,268,088,313.91
资产总计		41,047,420,086.58	44,466,396,284.68
流动负债：			
短期借款	七、32		117,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	2,936,478,071.75	3,237,165,549.41
预收款项	七、37	55,524,500.48	51,065,262.85
合同负债	七、38	13,032,429,936.28	13,821,055,203.83
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	7,697,796.17	8,984,929.64
应交税费	七、40	614,545,552.83	737,591,241.38
其他应付款	七、41	5,277,902,374.22	5,393,359,222.06
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	8,017,861,073.26	2,677,224,420.17
其他流动负债	七、44	1,153,761,587.48	1,191,122,016.37
流动负债合计		31,096,200,892.47	27,234,567,845.71
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	3,338,703,604.75	3,235,666,666.66
应付债券	七、46	992,979,875.55	7,336,424,529.50
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	332,747,048.57	346,791,529.77
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	13,189,108.58	14,511,138.24
递延收益			
递延所得税负债	七、30	100,142,735.16	14,752,974.54
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,777,762,372.61	10,948,146,838.71
负债合计		35,873,963,265.08	38,182,714,684.42

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具	七、54	2,822,050,000.00	3,149,050,000.00
其中：优先股			
永续债	七、54	2,822,050,000.00	3,149,050,000.00
资本公积	七、55	1,276,771,189.34	1,276,771,189.34
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	411,946,384.45	411,946,384.45
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-1,235,427,701.55	-582,851,649.96
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,621,440,746.24	6,601,016,797.83
少数股东权益		-447,983,924.74	-317,335,197.57
所有者权益（或股东权益）合计		5,173,456,821.50	6,283,681,600.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,047,420,086.58	44,466,396,284.68

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

母公司资产负债表

2023 年 6 月 30 日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		942,665.83	1,225,730.18
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	10,858,501,249.51	11,638,912,470.58
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		591,392.43	71,318.45
流动资产合计		10,860,035,307.77	11,640,209,519.21
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
资产总计		11,906,817,391.14	12,686,991,602.58
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			

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		7,200.00	9,600.00
其他应付款		58,681,237.61	22,443,451.57
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,444,721,599.63	912,701,453.69
其他流动负债			
流动负债合计		6,503,410,037.24	935,154,505.26
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		992,979,875.55	7,336,424,529.50
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		992,979,875.55	7,336,424,529.50
负债合计		7,496,389,912.79	8,271,579,034.76
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,253,015,244.49	1,253,015,244.49
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		411,946,384.45	411,946,384.45
未分配利润		399,364,975.41	404,350,064.88
所有者权益（或股东权益）合计		4,410,427,478.35	4,415,412,567.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,906,817,391.14	12,686,991,602.58

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

合并利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入		4,599,795,265.61	3,934,642,942.31
其中：营业收入	七、61	4,599,795,265.61	3,934,642,942.31
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,987,779,004.30	4,248,404,406.50
其中：营业成本	七、61	4,405,048,108.51	3,745,606,967.99
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	166,807,833.14	150,330,020.99
销售费用	七、63	201,633,125.70	193,612,718.56
管理费用	七、64	139,444,524.15	127,783,636.03
研发费用			
财务费用	七、66	74,845,412.80	31,071,062.93
其中：利息费用	七、66	79,372,521.11	34,466,365.84
利息收入	七、66	5,614,760.94	4,986,354.93
加：其他收益	七、67	2,472,523.83	3,120,874.49
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	5,519,593.08	-2,127,268.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、68	5,541,829.10	-3,710,076.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	5,376,751.59	7,406,046.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-235,338,241.05	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	2,367,592.35	72,190.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-607,585,518.89	-305,289,620.28
加：营业外收入	七、74	2,219,156.52	2,428,994.07
减：营业外支出	七、75	10,521,200.22	2,866,837.99
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-615,887,562.59	-305,727,464.20
减：所得税费用	七、76	26,758,035.77	66,990,937.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-642,645,598.36	-372,718,401.65
（一）按经营持续性分类			

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-642,645,702.71	-372,718,401.65
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		104.35	
（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）		-512,089,381.33	-220,277,372.85
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-130,556,217.03	-152,441,028.80
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-642,645,598.36	-372,718,401.65
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-130,556,217.03	-152,441,028.80
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	十八、2	-0.279	-0.094
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.279	-0.094

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

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	十七、4		3,912,497.73
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		3,225,980.33	2,027,320.75
研发费用			
财务费用		1,769,264.52	-293,177.83
其中：利息费用		1,408,650.30	700,794.28
利息收入		5,248.92	1,025,113.14
加：其他收益		10,155.35	23,343.75
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）			
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）		-4,985,089.50	2,201,698.56
加：营业外收入		0.03	
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,985,089.47	2,201,698.56
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,985,089.47	2,201,698.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,985,089.47	2,201,698.56
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-4,985,089.47	2,201,698.56
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

合并现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,849,794,236.08	4,043,158,132.40
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		207,146,899.69	256,892,706.07
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	632,547,465.41	1,312,220,630.54
经营活动现金流入小计		4,689,488,601.18	5,612,271,469.01
购买商品、接受劳务支付的现金		1,886,946,845.88	2,297,690,394.33
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		133,035,173.72	189,217,375.14
支付的各项税费		506,458,698.05	822,971,975.36
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	1,484,340,225.80	887,411,435.60
经营活动现金流出小计		4,010,780,943.45	4,197,291,180.43
经营活动产生的现金流量净额		678,707,657.73	1,414,980,288.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,935,797.99	
取得投资收益收到的现金		12,368,125.43	8,617,739.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,967,359.00	1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		22,271,282.42	8,618,739.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,780,167.29	2,866,842.37
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		24,780,167.29	2,866,842.37
投资活动产生的现金流量净额		-2,508,884.87	5,751,896.74

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			740,860,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,196,003,604.76	1,125,249,776.53
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	1,232,500,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,428,503,604.76	1,866,109,776.53
偿还债务支付的现金		2,270,597,701.67	4,234,134,423.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		629,752,435.82	703,753,548.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	1,039,447,941.01	52,597,441.74
筹资活动现金流出小计		3,939,798,078.50	4,990,485,413.17
筹资活动产生的现金流量净额		-1,511,294,473.74	-3,124,375,636.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		280,524.39	1,709.73
五、现金及现金等价物净增加额		-834,815,176.49	-1,703,641,741.59
加：期初现金及现金等价物余额		5,038,323,172.77	7,901,228,456.05
六、期末现金及现金等价物余额		4,203,507,996.28	6,197,586,714.46

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			4,147,247.71
收到的税费返还			1,750,200.84
收到其他与经营活动有关的现金		1,022,904,388.62	1,137,758,253.23
经营活动现金流入小计		1,022,904,388.62	1,143,655,701.78
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		31,972.00	
支付的各项税费			-3,115,045.76
支付其他与经营活动有关的现金		4,256,675.89	733,381,598.46
经营活动现金流出小计		4,288,647.89	730,266,552.70
经营活动产生的现金流量净额		1,018,615,740.73	413,389,149.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			300,000,000.00
偿还债务支付的现金		716,000,000.00	384,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		294,985,068.50	302,700,480.69
支付其他与筹资活动有关的现金		7,914,931.26	31,978,210.01
筹资活动现金流出小计		1,018,899,999.76	718,978,690.70
筹资活动产生的现金流量净额		-1,018,899,999.76	-418,978,690.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,194.68	1,534.61
五、现金及现金等价物净增加额		-283,064.35	-5,588,007.01
加：期初现金及现金等价物余额		1,225,730.18	8,668,604.56
六、期末现金及现金等价物余额		942,665.83	3,080,597.55

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

合并所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 永续债	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	3,149,050,000.00	1,276,771,189.34	411,946,384.45	-582,851,649.96	6,601,016,797.83	-317,335,197.57	6,283,681,600.26
加：会计政策变更					2,238,879.74	2,238,879.74	-92510.14	2,146,369.60
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	3,149,050,000.00	1,276,771,189.34	411,946,384.45	-580,612,770.22	6,603,255,677.57	-317,427,707.71	6,285,827,969.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-327,000,000.00			-654,814,931.33	-981,814,931.33	-130,556,217.03	-1,112,371,148.36
（一）综合收益总额					-512,089,381.33	-512,089,381.33	-130,556,217.03	-642,645,598.36
（二）所有者投入和减少资本		-327,000,000.00				-327,000,000.00		-327,000,000.00
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本		-327,000,000.00				-327,000,000.00		-327,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配					-142,725,550.00	-142,725,550.00		-142,725,550.00
1. 提取盈余公积						-		-
2. 提取一般风险准备						-		-
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他					-142,725,550.00	-142,725,550.00		-142,725,550.00
（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	2,822,050,000.00	1,276,771,189.34	411,946,384.45	-1,235,427,701.55	5,621,440,746.24	-447,983,924.74	5,173,456,821.50

2023 年半年度报告

项目	2022 年半年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 永续债	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	2,380,230,000.00	1,276,771,189.34	411,747,066.36	3,525,057,255.26	9,939,906,384.96	489,444,489.09	10,429,350,874.05
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	2,380,230,000.00	1,276,771,189.34	411,747,066.36	3,525,057,255.26	9,939,906,384.96	489,444,489.09	10,429,350,874.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		740,860,000.00			-350,998,677.28	389,861,322.72	-152,441,028.80	237,420,293.92
（一）综合收益总额					-220,277,372.85	-220,277,372.85	-152,441,028.80	-372,718,401.65
（二）所有者投入和减少资本		740,860,000.00				740,860,000.00		740,860,000.00
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本		740,860,000.00				740,860,000.00		740,860,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额								-
4. 其他								
（三）利润分配					-130,721,304.43	-130,721,304.43		-130,721,304.43
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他					-130,721,304.43	-130,721,304.43		-130,721,304.43
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	2,346,100,874.00	3,121,090,000.00	1,276,771,189.34	411,747,066.36	3,174,058,577.98	10,329,767,707.68	337,003,460.29	10,666,771,167.97

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

母公司所有者权益变动表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,946,384.45	404,350,064.88	4,415,412,567.82
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,946,384.45	404,350,064.88	4,415,412,567.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-4,985,089.47	-4,985,089.47
（一）综合收益总额				-4,985,089.47	-4,985,089.47
（二）所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
（三）利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者（或股东）的分配					
3. 其他					
（四）所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本（或股本）					
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他综合收益结转留存收益					
6. 其他					
（五）专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
（六）其他					
四、本期期末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,946,384.45	399,364,975.41	4,410,427,478.35

项目	2022 年半年度				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,747,066.36	402,556,202.10	4,413,419,386.95
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,747,066.36	402,556,202.10	4,413,419,386.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				2,201,698.56	2,201,698.56
（一）综合收益总额				2,201,698.56	2,201,698.56
（二）所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
（三）利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者（或股东）的分配					
3. 其他					
（四）所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本（或股本）					
2. 盈余公积转增资本（或股本）					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他综合收益结转留存收益					
6. 其他					
（五）专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
（六）其他					
四、本期期末余额	2,346,100,874.00	1,253,015,244.49	411,747,066.36	404,757,900.66	4,415,621,085.51

公司负责人：王乐斌

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：冀伟明

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

截至2023年6月30日止，本公司累计发行股本总数234,610.09万股，注册资本为234,610.09万元，注册地：北京市，总部地址：北京市西城区北展北街11号华远企业中心11#楼。本公司主要经营活动为：房地产开发与销售、租赁、土地开发、物业管理、酒店管理等。本公司的母公司为北京市华远集团有限公司，本公司的实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2023年8月29日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

子公司名称	子公司简称
北京市华远置业有限公司	华远置业
北京新威房地产开发有限责任公司	新威
北京金秋莱太房地产开发有限公司	金秋莱太
北京华和房地产开发有限公司	华和
北京新通源远房地产开发有限公司	新通源远
北京新通致远房地产开发有限公司	新通致远
北京嘉华利远商业管理有限公司	嘉华利远
北京华远锦程投资管理有限公司	华远锦程
北京馨悦致远房地产开发有限公司	馨悦致远
北京尚居置业有限公司	尚居置业
北京新都致远房地产开发有限公司	新都致远
北京新尚致远房地产开发有限公司	新尚致远
北京心和致远房地产开发有限公司	心和致远
北京上同致远房地产开发有限公司	上同致远
北京新润致远房地产开发有限公司	新润致远
北京华远浩景管理咨询有限公司	华远浩景
北京誉和置业有限公司	誉和
北京誉德置业有限公司	誉德
北京誉成置业有限公司	誉成
北京创想精英教育科技有限公司	创想精英
承德博大庆远旅游开发有限公司	博大庆远
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	涿州盛丰和华
任丘市华睿立远房地产开发有限公司	任丘华睿
石家庄铭朝房地产开发有限公司	石家庄铭朝

子公司名称	子公司简称
石家庄全业房地产开发有限公司	石家庄全业
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	石家庄尚隆
菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	菱华阳光
阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	阳菱光辉
胜华辰远（天津）房地产开发有限公司	胜华辰远
华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	华尚泽远
天津利创房地产开发有限公司	天津利创
西安万华房地产开发有限公司	西安万华
西安鸿华房地产开发有限公司	西安鸿华
西安唐明宫置业有限公司	西安唐明宫
西安骏华房地产开发有限公司	西安骏华
陕西杰诚置业有限责任公司	陕西杰诚
西安乾坤湾置业有限公司	西安乾坤湾
西安泽华房地产开发有限公司	西安泽华
西安曲江唐瑞置业有限公司	曲江唐瑞
银川志华房地产开发有限公司	银川志华
银川君华房地产开发有限公司	银川创华
银川创华房地产开发有限公司	银川君华
宁夏海雅置业有限公司	宁夏海雅
长沙人韵投资有限公司	长沙人韵
长沙地韵投资有限公司	长沙地韵
长沙橘韵投资有限公司	长沙橘韵
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	长沙隆宏致远
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	长沙隆卓致远
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	长沙隆熙
长沙隆旺致远房地产开发有限公司	长沙隆旺致远
长沙航立实业有限公司	长沙航立
长沙隆锦致远房地产开发有限公司	长沙隆锦致远
长沙航开房地产开发有限公司	长沙航开
上海誉力置业有限公司	上海誉力
香港誉力置业有限公司	香港誉力
广州上和拓远置业有限公司	广州上和
广州高雅房地产开发有限公司	广州高雅
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	篆山澜岛
重庆筑华房地产开发有限公司	重庆筑华
重庆华远皓华房地产开发有限公司	重庆皓华
佛山市华信致远房地产开发有限公司	华信致远
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	佛山美玖
华远有限公司（BVI）	华远 BVI
北京华乐致远房地产经纪有限公司	华乐致远
长沙锦华致远房地产经纪有限公司	锦华致远
北京华兴睿远城市更新运营管理有限公司	华兴睿远
北京更欣汇商业管理有限公司	更欣汇

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

适用 不适用

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

1、合并范围

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

2、合并程序

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

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

（2）处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“七、17 长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

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

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

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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

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

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

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

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

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

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

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

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

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

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

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

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

4、金融负债终止确认

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据

和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见金融工具。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见金融工具。

15. 存货

√适用 □不适用

1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

6、 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

7、 公共配套设施费用的核算方法

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

16. 合同资产**(1). 合同资产的确认方法及标准**

√适用 □不适用

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

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“第十节、五、10、金融工具 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

17. 持有待售资产

√适用 □不适用

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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

18. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 长期股权投资

适用 不适用

1、共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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

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

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

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

适用 不适用

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

25. 借款费用

适用 不适用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

详见 42. 租赁 (3) . 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40年-50年	土地使用权年限

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

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

31. 长期待摊费用

适用 不适用

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

32. 合同负债

合同负债的确认方法

适用 不适用

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

33. 职工薪酬**(1)、短期薪酬的会计处理方法**√适用 不适用

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

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

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

(2)、离职后福利的会计处理方法√适用 不适用

设定提存计划

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

(3)、辞退福利的会计处理方法√适用 不适用

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法 适用 不适用**34. 租赁负债**√适用 不适用

详见 42. 租赁 (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法。

35. 预计负债√适用 不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

36. 股份支付

适用 不适用

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

1、以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

2、以现金结算的股份支付及权益工具

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

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

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

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

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

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

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）房地产销售合同

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

（2）物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

40. 政府补助

适用 不适用

1、 类型

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

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

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

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

2、 确认时点

有确凿证据表明企业能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收的金额确认政府补助。

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

3、 会计处理

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

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

生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

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

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

详见 42. 租赁 (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法。

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

详见 42. 租赁 (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。对于由相关租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

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

1、 本公司作为承租人

（1）使用权资产

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

租赁负债的初始计量金额；

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

本公司发生的初始直接费用；

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

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

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

（2）租赁负债

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

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，

租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

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

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（5）租金减让

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

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

2、 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

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

（3）租金减让

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

3、 售后租回交易

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

（1）作为承租人

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

（2）作为出租人

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

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

44. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
执行《企业会计准则解释第16号》	本次会计政策变更系按照国家统一的会计制度要求而作出，无需提交公司董事会和股东大会审议。	本公司自2023年1月1日起执行《企业会计准则解释第16号》，并对财务报表相关项目作出调整。递延所得税资产增加9,501.63万元，递延所得税负债增加9,286.99万元，未分配利润增加223.89万元，少数股东权益减少9.25万元。

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

√适用 □不适用

调整当年年初财务报表的原因说明

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》（财会【2022】31 号），其中规定了“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的内容，自 2023 年 1 月 1 日起施行。

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	5,468,473,633.69	5,468,473,633.69	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	22,236.02	22,236.02	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	41,096,463.39	41,096,463.39	
应收款项融资			
预付款项	110,092,303.91	110,092,303.91	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,604,429,502.02	1,604,429,502.02	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	32,087,809,044.47	32,087,809,044.47	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,886,384,787.27	1,886,384,787.27	
流动资产合计	41,198,307,970.77	41,198,307,970.77	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	562,801,340.88	562,801,340.88	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	69,132,082.72	69,132,082.72	
投资性房地产	343,337,229.98	343,337,229.98	
固定资产	1,636,606,996.82	1,636,606,996.82	
在建工程			

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	371,479,797.13	371,479,797.13	
无形资产	37,113,455.46	37,113,455.46	
开发支出			
商誉	41,593,308.69	41,593,308.69	
长期待摊费用	2,160,050.91	2,160,050.91	
递延所得税资产	203,864,051.32	298,880,370.20	95,016,318.88
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,268,088,313.91	3,363,104,632.79	95,016,318.88
资产总计	44,466,396,284.68	44,561,412,603.56	95,016,318.88
流动负债：			
短期借款	117,000,000.00	117,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,237,165,549.41	3,237,165,549.41	
预收款项	51,065,262.85	51,065,262.85	
合同负债	13,821,055,203.83	13,821,055,203.83	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	8,984,929.64	8,984,929.64	
应交税费	737,591,241.38	737,591,241.38	
其他应付款	5,393,359,222.06	5,393,359,222.06	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,677,224,420.17	2,677,224,420.17	
其他流动负债	1,191,122,016.37	1,191,122,016.37	
流动负债合计	27,234,567,845.71	27,234,567,845.71	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,235,666,666.66	3,235,666,666.66	
应付债券	7,336,424,529.50	7,336,424,529.50	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	346,791,529.77	346,791,529.77	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	14,511,138.24	14,511,138.24	
递延收益			
递延所得税负债	14,752,974.54	107,622,923.82	92,869,949.28

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
其他非流动负债			
非流动负债合计	10,948,146,838.71	11,041,016,787.99	92,869,949.28
负债合计	38,182,714,684.42	38,275,584,633.70	92,869,949.28
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00	
其他权益工具	3,149,050,000.00	3,149,050,000.00	
其中：优先股			
永续债	3,149,050,000.00	3,149,050,000.00	
资本公积	1,276,771,189.34	1,276,771,189.34	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	411,946,384.45	411,946,384.45	
一般风险准备			
未分配利润	-582,851,649.96	-580,612,770.22	2,238,879.74
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,601,016,797.83	6,603,255,677.57	2,238,879.74
少数股东权益	-317,335,197.57	-317,427,707.71	-92,510.14
所有者权益（或股东权益）合计	6,283,681,600.26	6,285,827,969.86	2,146,369.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计	44,466,396,284.68	44,561,412,603.56	95,016,318.88

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,225,730.18	1,225,730.18	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	11,638,912,470.58	11,638,912,470.58	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	71,318.45	71,318.45	
流动资产合计	11,640,209,519.21	11,640,209,519.21	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37	

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37	
资产总计	12,686,991,602.58	12,686,991,602.58	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	9,600.00	9,600.00	
其他应付款	22,443,451.57	22,443,451.57	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	912,701,453.69	912,701,453.69	
其他流动负债			
流动负债合计	935,154,505.26	935,154,505.26	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	7,336,424,529.50	7,336,424,529.50	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,336,424,529.50	7,336,424,529.50	
负债合计	8,271,579,034.76	8,271,579,034.76	
所有者权益（或股东权益）：			

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
实收资本（或股本）	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,253,015,244.49	1,253,015,244.49	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	411,946,384.45	411,946,384.45	
未分配利润	404,350,064.88	404,350,064.88	
所有者权益（或股东权益）合计	4,415,412,567.82	4,415,412,567.82	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,686,991,602.58	12,686,991,602.58	

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
华远 BVI	0
香港誉力	16.5

2. 税收优惠

适用 不适用

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

（财政部、国家税务总局公告 2019 年第 87 号）规定，2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15% 抵减应纳税额。

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

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

2、《国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告》（国家税务总局公告 2023 年第 1 号），增值税小规模纳税人（以下简称小规模纳税人）发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 10 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 万元，下同）的，免征增值税。

《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号），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。

《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号）增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。公告执行至 2027 年 12 月 31 日。根据上述文件规定，创想精英、新威、新通源远，新尚致远、上同致远、华远浩景、锦华致远、华乐致远等公司符合上述政策，可分别享受小规模纳税人增值税减免和小微企业企业所得税税收优惠税率。

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

根据上述文件，本公司及子公司新通致远、任丘华睿、石家庄尚隆、长沙隆宏致远，享受增值税留抵退税的税收优惠。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	185,900.79	197,700.79
银行存款	4,775,547,283.51	5,399,622,607.70
其他货币资金	64,417,632.43	68,653,325.20
合计	4,840,150,816.73	5,468,473,633.69
其中：存放在境外的款项总额	1,751,693.68	1,750,136.65
存放财务公司存款	33,137,050.79	153,620.13

其他说明：

受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
其他货币资金：		
阶段性按揭贷款保证金	63,005,170.16	65,341,613.19
其他保证金	1,412,462.27	3,311,712.01
小计	64,417,632.43	68,653,325.20
受限制的银行存款如下：		
预收监管及共管资金	565,559,013.89	346,498,686.39
冻结资金	4,184,874.13	12,517,149.33
复垦费定期存单	2,481,300.00	2,481,300.00
小计	572,225,188.02	361,497,135.72
合计	636,642,820.45	430,150,460.92

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		22,236.02
其中：		
理财产品		22,236.02
合计		22,236.02

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

适用 不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	10,314,269.69
1 年以内小计	10,314,269.69
1 至 2 年	968,459.62
2 至 3 年	171,451.04
3 年以上	
3 至 4 年	6,542.99
4 至 5 年	31,870,107.39
5 年以上	347,022.84
合计	43,677,853.57

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	32,760,114.99	75.00				34,595,574.99	83.33			
其中：										
按组合计提坏账准备	10,917,738.58	25.00	421,257.81	3.86		6,922,146.21	16.67	421,257.81	6.09	
其中：										
账龄组合	10,917,738.58	25.00	421,257.81	3.86		6,922,146.21	16.67	421,257.81	6.09	
合计	43,677,853.57	100	421,257.81	3.86		41,517,721.20	100.00	421,257.81	6.09	

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京市华远集团有限公司	31,840,899.99			
北京新湖阳光物业管理有限公司	919,215.00			
合计	32,760,114.99			/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	421,257.81					421,257.81
合计	421,257.81					421,257.81

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	31,840,899.99	72.90	
第二名	919,215.00	2.10	
合计	32,760,114.99	75.00	

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	98,213,183.88	80.72	84,790,388.87	77.02
1 至 2 年	16,315,848.86	13.41	18,166,612.80	16.50
2 至 3 年	326,476.09	0.27	326,476.09	0.30
3 年以上	6,808,826.15	5.60	6,808,826.15	6.18
合计	121,664,334.98	100.00	110,092,303.91	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	15,314,322.86	12.59
第二名	13,091,833.00	10.76
第三名	12,927,473.54	10.63
第四名	7,181,680.53	5.90
第五名	6,058,752.00	4.98
合计	54,574,061.93	44.86

其他说明

□适用 √不适用

8、 其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,648,298,510.10	1,604,429,502.02
合计	1,648,298,510.10	1,604,429,502.02

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(4). 按账龄披露

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	951,957,904.02
1 年以内小计	951,957,904.02
1 至 2 年	372,226,607.84
2 至 3 年	338,481,745.68
3 年以上	
3 至 4 年	84,498,017.91
4 至 5 年	5,496,369.63
5 年以上	82,728,449.37
合计	1,835,389,094.45

(5). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目合作款	1,191,023,818.68	1,189,371,193.85
往来款	514,849,301.24	467,259,767.98
押金保证金	63,265,372.65	73,868,798.26
代扣代缴款	52,725,609.17	52,246,663.67
代垫款	9,911,564.11	9,223,767.07
备用金	29,000.00	
其他	3,584,428.60	4,926,647.13
合计	1,835,389,094.45	1,796,896,837.96

(6). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	20,666,669.91		171,800,666.03	192,467,335.94
2023年1月1日余额在本期	20,666,669.91		171,800,666.03	192,467,335.94
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-5,376,751.59			-5,376,751.59
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	15,289,918.32	-	171,800,666.03	187,090,584.35

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)	
2023年1月1日余额	1,610,380,031.75	-	186,516,806.21	1,796,896,837.96
2023年1月1日余额在本期	1,610,380,031.75	-	186,516,806.21	1,796,896,837.96
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	426,950,132.66	-		426,950,132.66
本期终止确认	388,457,876.17	-		388,457,876.17
其他变动				
期末余额	1,648,872,288.24	-	186,516,806.21	1,835,389,094.45

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(7). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	171,800,666.03					171,800,666.03
按组合计提坏账准备	20,666,669.91	-5,376,751.59				15,289,918.32
合计	192,467,335.94	-5,376,751.59				187,090,584.35

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

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(8). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(9). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	项目合作款	828,633,827.87	1-3 年	45.15	
第二名	往来款	188,532,614.09	1-3 年	10.27	
第三名	项目合作款	129,418,649.08	1-2 年	7.05	
第四名	往来款	117,000,000.00	1 年以内	6.37	
第五名	项目合作款	110,012,494.73	2-3 年	5.99	95,296,354.55
合计		1,373,597,585.77		74.84	95,296,354.55

(10). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(12). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	17,737,373,423.50	2,384,991,936.84	15,352,381,486.66	24,389,204,668.78	3,272,786,239.43	21,116,418,429.35
开发产品	10,831,340,114.39	1,790,576,474.30	9,040,763,640.09	12,897,952,606.83	1,927,448,777.88	10,970,503,828.95
其他	808,524.67		808,524.67	886,786.17		886,786.17
合计	28,569,522,062.56	4,175,568,411.14	24,393,953,651.42	37,288,044,061.78	5,200,235,017.31	32,087,809,044.47

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	期初余额
石家庄昆仑赋项目	2019年	2026年	743,098.00	3,549,950,601.81	5,319,974,767.81
任丘华北油田项目	2020年	2023年	862,434.00	4,809,171,049.09	4,425,684,060.33
北京石景山项目	2018年	/	749,720.00	-	4,240,772,091.80
长沙海蓝城项目	2018年	/	476,656.00	1,865,783,182.58	1,962,220,919.17
涿州海蓝城项目	2019年	2023年	526,310.00	1,739,023,285.58	1,535,519,114.95
重庆海蓝城项目	2018年	/	416,579.00	345,701,138.93	1,467,644,559.38
长沙空港华远城项目	2021年	2026年	439,473.00	1,643,604,605.80	1,452,872,119.07
重庆春风度项目	2017年	/	/	965,521,428.77	897,798,177.32
西安辰悦项目	2017年	2023年	241,284.00	648,946,507.56	628,790,684.13
西小马庄土地一级开发项目	/	/	/	502,012,606.56	502,002,606.56
佛山海蓝城项目	2018年	2023年	323,525.00	218,913,339.90	409,085,970.71
长沙人韵项目	/	/	/	329,587,920.25	329,587,920.25
西安华时代项目	2020年	2023年	53,607.00	361,976,068.67	323,141,610.19
长沙地韵项目	/	/	/	255,246,332.60	255,246,332.60
石家庄海蓝和光项目	2019年	2024年	195,779.00	285,252,078.13	233,718,102.82

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	期初余额
广州雲和墅中南区项目	2009 年	2023 年	627,198.00	45,967,628.06	216,200,215.87
银川长河湾项目	/	/	/	150,481,183.63	150,481,183.63
银川海蓝和光项目	2020 年	2023 年	161,568.00	-	21,276,728.14
长沙华时代项目	2018 年	/	349,267.00	20,234,465.59	17,187,504.05
合计	/	/	/	17,737,373,423.50	24,389,204,668.78

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京石景山项目	2022 年	3,489,645,813.11	4,332,300,653.03	6,082,954,966.67	1,738,991,499.47
涿州海蓝城项目	2022 年	1,724,246,208.02		736,510,796.16	987,735,411.86
广州雲和墅项目	2015 年、2017 年	2,240,284,827.48	147,730,855.63	713,266,381.51	1,674,749,301.60
石家庄昆仑赋项目	2022 年		2,276,223,948.84	1,120,619,722.64	1,155,604,226.20
重庆春风度项目	2019 年-2022 年	917,264,214.47	6,968,645.11	36,348,178.01	887,884,681.57
重庆海蓝和光项目	2021 年、2022 年	902,126,743.45		440,998,306.77	461,128,436.68
重庆海蓝城项目	2019 年	555,296,093.24	1,376,526,237.97	816,068,888.72	1,115,753,442.49
佛山海蓝城项目	2020 年、2022 年	416,138,565.80	256,412,977.40	293,565,271.15	378,986,272.05
长沙华时代项目	2019 年、2021 年	409,113,359.21		134,834,972.08	274,278,387.13
天津华远海蓝城项目	2022 年	407,508,074.29	-6,859,399.75	72,432,022.04	328,216,652.50
长沙华中心项目	2015 年、2016 年、2018 年	300,220,753.60			300,220,753.60
长沙海蓝城项目	2022 年	365,273,754.95	331,383,991.04	158,629,214.61	538,028,531.38
长沙海蓝郡项目	2020 年	150,436,791.65		21,918,608.42	128,518,183.23
天津保利东郡项目	2021 年	160,041,279.67		7,734,749.25	152,306,530.42
天津栖塘项目	2021 年	144,443,848.40		38,940,969.19	105,502,879.21
其他项目	/	715,912,279.49	31,966,388.72	144,443,743.23	603,434,925.00
合计		12,897,952,606.83	8,752,654,297.99	10,819,266,790.45	10,831,340,114.39

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	3,272,786,239.43				887,794,302.59	2,384,991,936.84
开发产品	1,927,448,777.88	235,338,241.05	887,794,302.59	1,260,004,847.22		1,790,576,474.30
合计	5,200,235,017.31	235,338,241.05	887,794,302.59	1,260,004,847.22	887,794,302.59	4,175,568,411.14

存货跌价准备明细如下：

项目名称	期初余额	本期计提金额	转回或转销	期末余额
石家庄昆仑赋	1,393,912,397.60	120,506,167.57	214,551,719.29	1,299,866,845.88
涿州海蓝城项目	1,034,927,084.38	102,199,205.39	156,328,845.99	980,797,443.78
北京石景山项目	873,877,586.24		544,972,969.34	328,904,616.90
长沙海蓝城项目	771,518,743.19		53,278,173.97	718,240,569.22
重庆海蓝城	384,000,010.59		113,326,049.00	270,673,961.59
佛山海蓝城	375,268,805.69		92,845,395.16	282,423,410.53
重庆海蓝和光	140,633,038.38		25,005,089.27	115,627,949.11
其他项目	226,097,351.24	12,632,868.09	59,696,605.20	179,033,614.13
合计	5,200,235,017.31	235,338,241.05	1,260,004,847.22	4,175,568,411.14

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额含有借款费用资本化金额为 5,288,654,602.2 元

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

10、合同资产

(1). 合同资产情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	783,476,249.39	993,789,863.04
待抵扣增值税	891,325,681.05	728,019,043.87
合同取得成本	117,141,592.25	151,885,291.71
其他	8,795,138.00	12,690,588.65
合计	1,800,738,660.69	1,886,384,787.27

其他说明：

与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	期初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	151,885,291.71	97,733,003.28	132,476,702.74			117,141,592.25	相关收入确认时予以结转
合计	151,885,291.71	97,733,003.28	132,476,702.74			117,141,592.25	

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
北京市圣瑞物业服务 有限公司	25,638,135.66			3,179,047.50			12,368,125.43			16,449,057.73	
北京嘉里华远房地 产开发有限公司	22,113,722.53			316,482.98						22,430,205.51	
北京建华置地有限 公司	40,921,175.13			3,157.24						40,924,332.37	
北京兴佰君泰房地 产开发有限公司	69,586,984.80			4,045,701.54						73,632,686.34	
北京北医医疗技术 服务有限公司	1,192,033.31			-17,688.12						1,174,345.19	
天津金辉永华置业 有限公司	17,156,898.40			-178,688.18						16,978,210.22	
佛山市骏隆房地 产有限公司	6,177,839.70			-1,787,886.92						4,389,952.78	
天津兴泰聚成置 业有限公司	158,131,552.47		122,188,640.00	98,353.68						36,041,266.15	
长沙航麒房地 产开发有限公司	216,782,998.88			-116,650.62						216,666,348.26	
华云盛远高科技产 业投资（佛山市） 有限公司	5,100,000.00									5,100,000.00	
小计	562,801,340.88		122,188,640.00	5,541,829.10			12,368,125.43			433,786,404.55	
合计	562,801,340.88		122,188,640.00	5,541,829.10			12,368,125.43			433,786,404.55	

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	61,196,284.73	69,132,082.72
其中：权益工具投资	61,196,284.73	69,132,082.72
合计	61,196,284.73	69,132,082.72

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	466,010,259.14	466,010,259.14
2. 本期增加金额	5,044,476,747.47	5,044,476,747.47
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	5,044,476,747.47	5,044,476,747.47
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	5,510,487,006.61	5,510,487,006.61
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	59,362,296.01	59,362,296.01
2. 本期增加金额	28,040,525.53	28,040,525.53
(1) 计提或摊销	28,040,525.53	28,040,525.53
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	87,402,821.54	87,402,821.54
三、减值准备		
1. 期初余额	63,310,733.15	63,310,733.15
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		

项目	房屋、建筑物	合计
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	63,310,733.15	63,310,733.15
四、账面价值		
1. 期末账面价值	5,359,773,451.92	5,359,773,451.92
2. 期初账面价值	343,337,229.98	343,337,229.98

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,611,672,901.19	1,636,606,996.82
固定资产清理		
合计	1,611,672,901.19	1,636,606,996.82

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值:				
1. 期初余额	1,863,977,866.75	62,372,612.16	23,430,184.39	1,949,780,663.30
2. 本期增加金额	32,166.34	106,239.13		138,405.47
(1) 购置		106,239.13		106,239.13
(2) 在建工程转入	32,166.34			32,166.34
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额		1,178,041.80	2,639,201.46	3,817,243.26
(1) 处置或报废		1,178,041.80	2,639,201.46	3,817,243.26
4. 期末余额	1,864,010,033.09	61,300,809.49	20,790,982.93	1,946,101,825.51
二、累计折旧				
1. 期初余额	238,187,315.66	54,164,473.61	20,821,877.21	313,173,666.48
2. 本期增加金额	22,461,185.90	1,439,485.58	578,200.09	24,478,871.57
(1) 计提	22,461,185.90	1,439,485.58	578,200.09	24,478,871.57
3. 本期减少金额		1,137,778.50	2,085,835.23	3,223,613.73
(1) 处置或报废		1,137,778.50	2,085,835.23	3,223,613.73
4. 期末余额	260,648,501.56	54,466,180.69	19,314,242.07	334,428,924.32
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,603,361,531.53	6,834,628.80	1,476,740.86	1,611,672,901.19
2. 期初账面价值	1,625,790,551.09	8,208,138.55	2,608,307.18	1,636,606,996.82

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

项目列示

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	439,906,201.96	366,770.29	440,272,972.25
2. 本期增加金额	723,616.13		723,616.13
— 新增租赁	723,616.13		723,616.13
3. 本期减少金额	537,473.20		537,473.20
— 处置	537,473.20		537,473.20
4. 期末余额	440,092,344.89	366,770.29	440,459,115.18
二、累计折旧			
1. 期初余额	68,605,888.19	187,286.93	68,793,175.12
2. 本期增加金额	26,428,231.30	46,821.72	26,475,053.02
(1) 计提	26,428,231.30	46,821.72	26,475,053.02
3. 本期减少金额	747,030.13		747,030.13
(1) 处置	747,030.13		747,030.13
4. 期末余额	94,287,089.36	234,108.65	94,521,198.01
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	345,805,255.53	132,661.64	345,937,917.17
2. 期初账面价值	371,300,313.77	179,483.36	371,479,797.13

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	54,682,503.78	406,718.45	55,089,222.23
2. 本期增加金额			
(1) 购置			

项目	土地使用权	其他	合计
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	54,682,503.78	406,718.45	55,089,222.23
二、累计摊销			
1. 期初余额	17,731,730.69	244,036.08	17,975,766.77
2. 本期增加金额	591,212.40	40,672.68	631,885.08
(1) 计提	591,212.40	40,672.68	631,885.08
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	18,322,943.09	284,708.76	18,607,651.85
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	36,359,560.69	122,009.69	36,481,570.38
2. 期初账面价值	36,950,773.09	162,682.37	37,113,455.46

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

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

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

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

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

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他减少金额	期末余额
改造成本	2,160,050.91	8,806,024.12			10,966,075.03
合计	2,160,050.91	8,806,024.12			10,966,075.03

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性差 异	递延所得税 资产
资产减值准备	135,918,347.80	33,979,586.95	131,446,709.79	32,861,677.46

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
其他权益工具投资公允价值变动	2,359,719.36	589,929.84	2,359,719.36	589,929.84
计提的土地增值税等形成可抵扣暂时性差异项目	690,831,048.72	172,707,762.18	681,649,776.07	170,412,444.02
租赁负债形成的可抵扣暂时性差异	362,689,297.08	90,672,324.27		
合计	1,191,798,412.96	297,949,603.24	815,456,205.22	203,864,051.32

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴的土地增值税等形成应纳税暂时性差异项目	62,262,425.76	15,565,606.44	59,011,898.20	14,752,974.54
使用权资产形成的应纳税暂时性差异	354,309,038.24	84,577,128.72		
合计	416,571,464.00	100,142,735.16	59,011,898.20	14,752,974.54

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	4,065,351,007.54	5,261,676,901.27
可抵扣亏损	3,151,076,664.06	2,293,628,394.59
合计	7,216,427,671.60	7,555,305,295.86

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年	24,063,982.68	24,063,982.68	
2024 年	21,417,252.74	21,417,252.74	
2025 年	143,042,517.77	144,099,144.99	
2026 年	847,120,666.55	871,287,825.38	
2027 年	1,622,164,500.54	1,232,760,188.80	
2028 年	537,489,957.66		
合计	3,195,298,877.94	2,293,628,394.59	/

其他说明：

适用 不适用

31、其他非流动资产

适用 不适用

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,936,478,071.75	3,237,165,549.41
合计	2,936,478,071.75	3,237,165,549.41

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
单位 1	86,719,086.98	尚未结算
单位 2	55,545,856.07	尚未结算

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
单位 3	38,756,726.32	尚未结算
单位 4	26,195,894.40	尚未结算
单位 5	25,712,554.31	尚未结算
合计	232,930,118.08	/

其他说明：

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
西安辰悦项目	16,394,271.83	17,041,736.00
北京铭悦园项目	10,031,725.06	10,540,525.06
长沙华中心项目	4,336,918.46	356,918.46
任丘华北油田项目	2,085,000.00	2,025,000.00
涿州海蓝城项目	2,069,812.00	1,718,700.00
银川江南赋璟玺湾项目	1,741,770.84	1,741,770.84
美的明湖北湾花园二期项目	1,683,156.10	
广州雲和墅项目	1,410,000.00	610,000.00
北京和墅项目	1,000,000.00	1,500,000.00
其他预收款	14,771,846.19	15,530,612.49
合计	55,524,500.48	51,065,262.85

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
任丘华北油田项目	8,387,452,607.42	8,213,039,964.46
石家庄昆仑赋项目	1,389,968,937.61	1,617,896,660.15
长沙空港华远城项目	768,637,777.38	620,273,545.86
广州雲和墅项目	707,887,885.90	901,961,408.42
石家庄海蓝和光	428,845,965.64	306,771,040.08
涿州海蓝城项目	424,057,828.92	587,657,436.28
长沙海蓝城项目	213,968,991.22	179,036,116.83
佛山海蓝城项目	173,337,493.67	75,253,736.77
西安华时代项目	132,321,145.32	126,467,766.33
其他项目	405,951,303.20	1,192,697,528.65
合计	13,032,429,936.28	13,821,055,203.83

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额
年初金额	13,821,055,203.83
因收到现金而增加的金额 (不包含本年已确认为收入的金额)	2,286,259,234.57
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	-3,074,884,502.13
合计	13,032,429,936.28

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,984,929.64	115,135,752.58	116,422,886.05	7,697,796.17
二、离职后福利-设定提存计划	-	12,501,912.17	12,501,912.17	-
三、辞退福利	-	5,533,808.69	5,533,808.69	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	8,984,929.64	133,171,473.44	134,458,606.91	7,697,796.17

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,876,418.35	95,660,309.02	97,000,472.94	6,536,254.43
二、职工福利费	2,368.87	2,260,300.59	1,947,845.30	314,824.16
三、社会保险费	1,386.84	7,351,343.63	7,351,343.63	1,386.84
其中：医疗保险费	1,386.84	6,939,538.77	6,939,538.77	1,386.84
工伤保险费		398,283.05	398,283.05	
生育保险费		13,521.81	13,521.81	
四、住房公积金	2,357.00	8,073,626.00	8,073,626.00	2,357.00
五、工会经费和职工教育经费	1,102,398.58	1,790,173.34	2,049,598.18	842,973.74
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	8,984,929.64	115,135,752.58	116,422,886.05	7,697,796.17

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		12,059,448.76	12,059,448.76	
2、失业保险费		442,463.41	442,463.41	
3、企业年金缴费				
合计		12,501,912.17	12,501,912.17	

其他说明：

适用 不适用**40、应交税费**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	14,949,731.92	80,167,362.57
企业所得税	66,119,690.56	179,650,458.67
个人所得税	998,770.64	2,639,031.47
城市维护建设税	2,135,329.22	3,683,352.63
房产税	83,639.04	421,142.01
土地使用税	7,500.00	
土地增值税	527,962,374.23	466,401,067.29
教育费附加	1,438,451.39	2,546,622.45
防洪费及水利基金	810,175.01	2,077,687.68
印花税	39,890.82	4,516.61
合计	614,545,552.83	737,591,241.38

41、其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,277,902,374.22	5,393,359,222.06
合计	5,277,902,374.22	5,393,359,222.06

应付利息

适用 不适用

应付股利

适用 不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联往来款	4,505,812,247.58	4,526,819,975.99
其他往来款	525,930,695.04	660,528,741.04
保证金	100,753,374.32	54,880,914.42
未结算款	60,000,000.00	60,000,000.00
应付代收款	32,558,096.22	19,610,458.91
押金	18,379,288.06	23,186,196.77
诚意金	2,884,829.70	3,250,001.00
代垫款	1,271,267.44	2,430,613.14
其他	30,312,575.86	42,652,320.79
合计	5,277,902,374.22	5,393,359,222.06

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
关联往来款	2,399,805,833.04	尚未偿还
其他往来款	279,292,933.50	尚未偿还
未结算款	60,000,000.00	尚未结算
合计	2,739,098,766.54	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,535,016,083.34	1,730,388,868.34
1 年内到期的应付债券	6,444,721,599.63	912,701,453.69
1 年内到期的租赁负债	38,123,390.29	34,134,098.14
合计	8,017,861,073.26	2,677,224,420.17

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,136,290,262.34	1,177,650,686.03
其他	17,471,325.14	13,471,330.34
合计	1,153,761,587.48	1,191,122,016.37

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1) 长期借款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	4,873,136,938.09	4,966,055,535.00
保证借款		
信用借款		
小计	4,873,136,938.09	4,966,055,535.00
减：一年内到期的长期借款	1,534,433,333.34	1,730,388,868.34
合计	3,338,703,604.75	3,235,666,666.66

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

46、应付债券

(1) 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业债券	7,437,701,475.18	8,249,125,983.19
减：一年内到期的应付债券	6,444,721,599.63	912,701,453.69
合计	992,979,875.55	7,336,424,529.50

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 年债权融资（第 1 期）	100.00	2020/6/24	3 年期	500,000,000.00	507,210,513.19		12,216,438.35	-5,073,048.46	524,500,000.00	
20 年债权融资（第 2 期）	100.00	2020/8/31	3 年期	300,000,000.00	213,140,858.35		5,104,931.51	-3,569,278.64	221,815,068.50	
21 华远 01	100.00	2021/1/27	3 年期	1,500,000,000.00	1,550,137,134.64		33,657,534.24	-5,017,857.56	67,500,000.00	1,521,312,526.44
21 华远 02	100.00	2021/3/29	3 年期	1,500,000,000.00	1,536,886,981.83		34,356,164.40	-4,556,988.06	66,000,000.00	1,509,800,134.29
21 华远 03	100.00	2021/6/10	3 年期	2,100,000,000.00	2,127,578,448.97		41,562,739.74	-6,726,639.30	88,200,000.00	2,087,667,828.01
21 华远 04	100.00	2021/8/17	3 年期	1,000,000,000.00	1,002,513,790.79		18,598,904.12	-3,240,057.36		1,024,352,752.27
22 华远 01	100.00	2022/5/27	2 年期	300,000,000.00	302,565,210.88		4,771,890.42	-1,106,954.94	9,570,000.00	298,874,056.24
22 华远地产 MTN001	100.00	2022/6/1	2 年期	1,000,000,000.00	1,009,093,044.54		16,654,246.57	-3,346,886.82	33,400,000.00	995,694,177.93
合计	/	/	/	8,200,000,000.00	8,249,125,983.19		166,922,849.35	-32,637,711.14	1,010,985,068.50	7,437,701,475.18

(1) 2020 年度第一期债权融资计划（简称“20 京华远股份 ZR001”，代码“20CFZR0902”）

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

(2) 2020 年度第二期债权融资计划（简称“20 京华远股份 ZR002”，代码“20CFZR1331”）

20 京华远股份 ZR002 债权融资计划实际挂牌总额 3 亿元，期限为 3 年期，票面利率 5%，起息日为 2020 年 8 月 31 日，到期日为 2023 年 8 月 31 日，每三个月付息一次。2023 年 6 月 26 日提前兑付了剩余本金 1.95 亿元。

(3) 2021 年公开发行公司债券(第一期)（简称“21 华远 01”，代码“175723”）

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

(4) 2021 年公开发行公司债券(第二期)（简称“21 华远 02”，代码“175933”）

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

(5) 2021 年公开发行公司债券(第三期) (简称“21 华远 03”，代码“188247”)

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

(6) 2021 年公开发行公司债券(第四期) (简称“21 华远 04”，代码“188600”)

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

(7) 2022 年公开发行公司债券(第一期) (简称“22 华远 01”，代码“185842”)

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

(8) 2022 年发行中期票据(第一期) (简称：“22 华远地产 MTN001”，代码：“102200157”)

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

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	370,870,438.86	380,925,627.91
减：一年内到期的租赁负债	38,123,390.29	34,134,098.14
合计	332,747,048.57	346,791,529.77

48、长期应付款

项目列示

□适用 √不适用

长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
项目赔偿款	14,511,138.24	13,189,108.58	赔偿业主的费用
合计	14,511,138.24	13,189,108.58	/

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**53、股本**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

54、其他权益工具**(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**适用 不适用

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

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

(3) 2021年2月，公司与北京国际信托签署《永续股权投资合同》。本次交易涉及北京国际信托发起北京信托·稳健资本213号集合资金信托计划，已发行金额3.7亿元人民币，无固定期限。本公司确认为其他权益工具。2023年2月，公司赎回3亿元。

(4) 2021年2月，公司与北京国际信托签署《永续股权投资合同》。本次交易涉及北京国际信托发起北京信托·稳健资本210号集合资金信托计划，已发行金额7.3亿元人民币，无固定期限。本公司确认为其他权益工具。2023年5月，公司赎回0.27亿元。

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

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表适用 不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
北京信托205号永续债		423,900,000.00						423,900,000.00

北京信托 209 号永续债		631,390,000.00					631,390,000.00
北京信托 213 号永续债		370,000,000.00			300,000,000.00		70,000,000.00
北京信托 210 号永续债		730,000,000.00			27,000,000.00		703,000,000.00
北京信托 219 号永续债		993,760,000.00					993,760,000.00
合计		3,149,050,000.00			327,000,000.00		2,822,050,000.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,214,229,664.64			1,214,229,664.64
其他资本公积	62,541,524.70			62,541,524.70
合计	1,276,771,189.34			1,276,771,189.34

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-582,851,649.96	3,525,057,255.26
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	2,238,879.74	

项目	本期	上年度
调整后期初未分配利润	-580,612,770.22	3,525,057,255.26
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-512,089,381.33	-3,821,710,846.59
减：提取法定盈余公积		199,318.09
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
永续债利息	142,725,550.00	285,998,740.54
期末未分配利润	-1,235,427,701.55	-582,851,649.96

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 2,238,879.74 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,584,662,511.19	4,397,049,958.01	3,916,219,552.16	3,734,804,343.09
其他业务	15,132,754.42	7,998,150.50	18,423,390.15	10,802,624.90
合计	4,599,795,265.61	4,405,048,108.51	3,934,642,942.31	3,745,606,967.99

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	31,200.00	
城市维护建设税	6,351,842.32	8,249,548.40
教育费附加	4,620,558.48	6,175,482.17
房产税	19,612,641.55	13,308,398.45
土地使用税	7,306,215.78	9,063,542.06
车船使用税	11,440.00	11,530.00

项目	本期发生额	上期发生额
印花税	3,806,034.56	2,887,702.65
土地增值税	124,748,502.92	109,565,877.80
防洪费及水利基金	298,867.13	226,180.18
环境保护税	20,530.40	
其他		841,759.28
合计	166,807,833.14	150,330,020.99

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	166,573,936.88	132,619,447.77
营销推广费	21,621,483.30	40,679,394.29
其他费用	13,437,705.52	20,313,876.50
合计	201,633,125.70	193,612,718.56

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及社会保险	64,968,797.59	84,189,111.37
残保费	91,333.13	79,039.37
摊销折旧费	4,398,914.71	8,092,005.31
行政办公费	6,476,064.42	8,891,165.51
交通差旅费	699,953.83	647,748.23
业务招待费	988,712.04	2,565,955.75
中介机构费	9,002,420.82	7,655,442.52
工会经费及职工教育经费	1,494,002.31	1,983,622.10
培训费	17,968.23	
其他费用	28,947,925.27	13,679,545.87
开办费	22,358,431.80	
合计	139,444,524.15	127,783,636.03

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	79,372,521.11	34,466,365.84
其中：租赁负债的利息支出	2,078,794.77	1,511,405.20
减：利息收入	5,592,875.09	4,986,354.93
汇兑损益	-284,342.49	1,814.27
其他费用	1,350,109.27	1,589,237.75
合计	74,845,412.80	31,071,062.93

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,894,276.05	2,480,467.33
代扣个人所得税手续费	528,923.41	551,303.00
税收优惠	49,250.20	89,104.16
其他	74.17	
合计	2,472,523.83	3,120,874.49

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,541,829.10	-3,710,076.42
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-22,236.02	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		1,582,808.37
合计	5,519,593.08	-2,127,268.05

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	5,376,751.59	7,406,046.52
合计	5,376,751.59	7,406,046.52

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-235,338,241.05	
合计	-235,338,241.05	

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产而产生的处置利得或损失	1,193,628.36	
处置未划分为持有待售的使用权资产而产生的处置利得或损失	1,173,963.99	72,190.95
合计	2,367,592.35	72,190.95

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		28,000.00	
违约金及诉讼赔偿款	970,510.31	882,996.91	970,510.31
其他	1,248,646.21	1,517,997.16	1,248,646.21
合计	2,219,156.52	2,428,994.07	2,219,156.52

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
其他奖励及补贴		28,000.00	营业外收入

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	133,033.58	15,145.27	133,033.58
其中：固定资产处置损失	61,409.68	15,145.27	61,409.68

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	6,641,790.00	110,937.43	6,641,790.00
赔偿支出	3,715,189.64	2,638,042.44	3,715,189.64
其他	31,187.00	102,712.85	31,187.00
合计	10,521,200.22	2,866,837.99	10,521,200.22

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	33,307,457.47	15,580,602.15
递延所得税费用	-6,549,421.71	51,410,335.30
合计	26,758,035.77	66,990,937.45

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-615,887,562.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	-153,971,890.65
子公司适用不同税率的影响	-115.39
调整以前期间所得税的影响	19,381,734.44
非应税收入的影响	-1,484,886.74
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,548.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	23,656,244.93
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	139,169,400.64
所得税费用	26,758,035.77

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

□适用 √不适用

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	569,129,494.01	1,157,678,038.39
投标保证金	6,636,975.75	41,188,698.04
代收款	31,106,144.55	25,224,310.25

项目	本期发生额	上期发生额
其他	25,674,851.10	88,129,583.86
合计	632,547,465.41	1,312,220,630.54

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,218,872,621.30	576,884,826.19
投标保证金	16,612,331.57	35,523,297.16
应付代收	37,368,477.60	14,321,724.47
其他	211,486,795.33	260,681,587.78
合计	1,484,340,225.80	887,411,435.60

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他	1,232,500,000.00	
合计	1,232,500,000.00	

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
赎回永续债	327,000,000.00	
融资费用	7,914,931.26	34,978,210.01
租赁所支付的现金	22,033,009.75	11,235,231.73
其他	682,500,000.00	6,384,000.00
合计	1,039,447,941.01	52,597,441.74

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-642,645,598.36	-372,718,401.65
加：资产减值准备	235,338,241.05	
信用减值损失	-5,376,751.59	-7,406,046.52

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,478,871.57	28,989,600.97
投资性房地产折旧	28,040,525.53	4,838,870.64
使用权资产摊销	26,475,053.02	15,733,642.85
无形资产摊销	631,885.08	698,900.10
长期待摊费用摊销	8,806,024.12	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-2,367,592.35	-72,190.95
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	61,409.68	15,145.27
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	79,372,521.11	26,512,986.98
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,519,593.08	2,127,268.05
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-94,085,551.92	200,428,345.41
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	85,389,760.62	6,812,995.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	7,693,855,393.05	1,774,627,914.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,390,421,303.81	-30,039,117.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,363,325,635.99	-235,569,625.19
其他		
经营活动产生的现金流量净额	678,707,657.73	1,414,980,288.58
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	4,203,507,996.28	6,197,586,714.46
减：现金的期初余额	5,038,323,172.77	7,901,228,456.05
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-834,815,176.49	-1,703,641,741.59

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,203,507,996.28	5,038,323,172.77
其中：库存现金	185,900.79	197,700.79
可随时用于支付的银行存款	4,203,322,095.49	5,038,125,471.98
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,203,507,996.28	5,038,323,172.77
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	636,642,820.45	详见货币资金附注
存货	4,459,923,553.81	抵押
固定资产	1,597,388,488.39	抵押
投资性房地产	5,304,062,856.61	抵押
无形资产	36,359,560.69	抵押
合计	12,034,377,279.95	/

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	7,865,837.60
其中：美元	1,088,576.71	7.2258	7,865,837.60

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

适用 不适用

83、套期

□适用 √不适用

84、政府补助**(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政奖励	1,806,500.00	其他收益	1,806,500.00
稳岗补贴	12,318.85	其他收益	12,318.85
其他	75,457.20	其他收益	75,457.20
合计	1,894,276.05		1,894,276.05

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

85、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

本年注销 2 公司，具体情况如下：

(1) 华远锦程

公司由北京市门头沟区市场监督管理局于 2023 年 1 月 19 日核准注销。

(2) 天津胜华辰远

公司由中新天津生态城市场监督管理局于 2023 年 2 月 1 日核准注销。

6、其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
华远置业	北京市	北京市	房地产开发销售	100.00		非同一控制下合并
新威	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
金秋莱太	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
华和	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
新通源远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
新通致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
嘉华利远	北京市	北京市	商业管理		100.00	设立
华远锦程	北京市	北京市	资产管理、投资管理		100.00	设立
馨悦致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
尚居置业	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
新都致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
新尚致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
心和致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
上同致远	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
新润致远	北京市	北京市	房地产开发销售		80.00	设立
华远浩景	北京市	北京市	企业管理咨询		100.00	设立
誉和	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
誉德	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
誉成	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
创想精英	北京市	北京市	技术咨询		100.00	非同一控制下合并
博大庆远	河北省	河北省	旅游景区开发建设管理		75.00	非同一控制下合并
涿州盛丰和华	涿州市	涿州市	房地产开发销售		100.00	设立
任丘华睿	任丘市	任丘市	房地产开发销售		51.00	设立
石家庄全业	石家庄市	石家庄市	房地产开发销售		80.00	非同一控制下合并
石家庄铭朝	石家庄市	石家庄市	房地产开发销售		80.00	非同一控制下合并
石家庄尚隆	石家庄市	石家庄市	房地产开发销售		53.00	设立
菱华阳光	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
阳菱光辉	天津市	天津市	房地产开发销售		51.00	非同一控制下合并
胜华辰远	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	设立
华尚泽远	天津市	天津市	房地产开发销售		100.00	设立
天津利创	天津市	天津市	房地产开发销售		50.00	非同一控制下合并
西安万华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
西安鸿华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
西安唐明宫	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
西安骏华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
陕西杰诚	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
西安泽华	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立

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	
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
长沙人韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙地韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙橘韵	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙隆宏致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		50.00	设立
长沙隆卓致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		50.00	设立
长沙隆熙	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙隆旺致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		100.00	设立
长沙航立	长沙市	长沙市	房屋装饰、酒店管理		51.00	设立
长沙隆锦致远	长沙市	长沙市	房地产开发销售		50.00	设立
长沙航开	长沙市	长沙市	房地产开发销售		51.00	设立
上海誉力	上海市	上海市	房地产开发销售		100.00	设立
香港誉力	香港	香港	投资		100.00	设立
广州上和	广州市	广州市	房地产开发销售		100.00	设立
广州高雅	广州市	广州市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
篆山澜岛	重庆市	重庆市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
重庆筑华	重庆市	重庆市	房地产开发销售		100.00	设立
重庆皓华	重庆市	重庆市	房地产开发销售		100.00	设立
华信致远	佛山市	佛山市	房地产开发销售		100.00	设立
佛山美玖	佛山市	佛山市	房地产开发销售		33.00	非同一控制下合并
华远 BVI	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理		100.00	设立
华乐致远	北京市	北京市	房地产经纪		100.00	设立
锦华致远	长沙市	长沙市	房地产经纪		100.00	设立
华兴睿远	北京市	北京市	商业管理		100.00	设立
更欣汇	北京市	北京市	商业管理		100.00	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

长沙隆卓致远、长沙隆宏致远：根据协议协定，华远置业与湖南省碧桂园地产有限公司各持有上述两项目公司 50% 股权，华远置业与湖南省碧桂园地产有限公司拥有上述两项目公司表决权分别为 51%、49%。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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

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

其他说明：

公司于 2023 年 1-3 月完成了子公司华远锦程、胜华辰远工商注销、启动子公司创想精英清算事宜。

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
新润致远	20.00%	-2,265.54		20,801.68
石家庄尚隆	47.00%	-4,315.35		-59,462.57
任丘华睿	49.00%	-140.62		809.51

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新润致远	167,087.70	502,129.26	669,216.96	343,035.44	222,475.36	565,510.80	689,833.88	3.03	689,836.91	414,803.03	160,000.00	574,803.03
石家庄尚隆	393,639.80		393,639.80	522,509.33		522,509.33	445,651.33		445,651.33	553,869.62		553,869.62
任丘华睿	918,014.29	5.02	918,019.31	916,619.99		916,619.99	899,456.26	5.93	899,462.19	897,775.89		897,775.89

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新润致远	43,402.67	-11,327.71	-11,327.71	-3,107.88	3.4	-26.87	-26.87	-11,425.32
石家庄尚隆	80,768.61	-20,651.24	-20,651.24	30,094.39	45.55	-659.96	-659.96	101,928.60
任丘华睿		-286.98	-286.98	-40,943.10		-301.55	-301.55	154.34

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	北京市	北京市	物业管理		20.00	权益法
北京嘉里华远房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		29.00	权益法
长沙海信广场实业有限公司	长沙市	长沙市	批发及零售		49.00	权益法
北京建华置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		5.00	权益法
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		21.00	权益法
北京北医医疗技术服务有限公司	北京市	北京市	技术开发、技术服务		30.00	权益法
天津金辉永华置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发销售		26.00	权益法
华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发销售		50.00	权益法
佛山市骏隆房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发销售		25.00	权益法
天津兴泰聚成置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发销售		20.00	权益法
长沙航麒房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发销售		49.00	权益法
华云盛远高科技产业投资(佛山市)有限公司(注)	佛山市	佛山市	商务服务业		51.00	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
— 净利润		
— 其他综合收益		
— 综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	43,378.64	56,280.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
— 净利润	554.18	-371.01
— 其他综合收益		
— 综合收益总额		

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
长沙海信广场实业有限公司	38,300.03	1,054.95	39,354.98
华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	3,869.13	508.42	4,377.55

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

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

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

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

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

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

(二) 流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				合计
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	
金融负债：					
短期借款					0.00
应付账款	2,936,478,071.75				2,936,478,071.75
其他应付款	5,277,902,374.22				5,277,902,374.22
一年内到期的非流动负债	8,017,861,073.26				8,017,861,073.26
长期借款	212,894,735.36	756,566,981.76	2,040,691,380.45	850,239,771.53	3,860,392,869.09
应付债券	257,188,400.37	1,037,300,000.00			1,294,488,400.37
租赁负债	19,471,910.01	63,109,516.45	108,695,764.47	301,918,202.41	493,195,393.33
合计	16,721,796,564.97	1,856,976,498.21	2,149,387,144.92	1,152,157,973.94	21,880,318,182.03

(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 2023 年 6 月 30 日，公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款合计 48.73 亿元，其中浮动利率借款 28.95 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 0.29 亿元。

2、 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。2023 年 6 月 30 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债金额较小，汇率波动风险对于期末资产负债影响较小。

3、 其他价格风险

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

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

十一、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			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	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			61,196,284.73	61,196,284.73
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			61,196,284.73	61,196,284.73
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			61,196,284.73	61,196,284.73
持续以公允价值计量的资产总额			61,196,284.73	61,196,284.73
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本公司以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为本公司持有的权益工具投资，详见本附注七、19。本公司采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了现金流量折现法及市场比较法的估值技术，并且其中重要及复杂的投资估值参考了独立合格专业评估师的评估报告。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

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

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
华远西单购物中心有限公司	母公司的全资子公司
华远资产管理有限公司	母公司的全资子公司
华远大数电子商务有限公司	母公司的全资子公司
华远好天地智慧物业	母公司的全资子公司
三农科技有限公司	母公司的全资子公司
北京新湖阳光物业管理有限公司	母公司的全资子公司
华远电气股份有限公司	母公司的全资子公司
北京盛同华远房地产投资有限公司	其他
天津瑞悦商业管理有限公司	其他
长沙金科房地产开发有限公司	其他
天津瑞腾商业管理有限公司	其他
深圳安创投资管理有限公司	其他
陕西旭辉企业管理有限公司	其他
石家庄思蜀科技有限公司	其他
石家庄倾茂房地产开发有限公司	其他
天津保创房地产开发有限公司	其他
上海保利建锦房地产有限公司	其他
北京盛同联行房地产经纪公司	其他
天津滨港房地产开发有限公司	其他
北京亨晟置业有限公司	其他
湖南省碧桂园地产有限公司	其他
长沙腾辉企业管理咨询有限公司	其他
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	其他
保利华南实业有限公司	其他
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	其他
陕西圣龙房地产开发有限公司	其他
保利发展控股集团股份有限公司	其他
保利（天津）房地产开发有限公司	其他
富利建设集团有限公司	其他
天津保利广和房地产开发有限公司	其他

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

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	担保费	43,793,786.04	
华远好天地智慧物业	物业费	6,782,704.53	2,743,942.30
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	6,144,941.47	5,287,007.03
天津瑞腾商业管理有限公司	代理费	1,468,933.00	
天津瑞悦商业管理有限公司	劳务费	1,259,100.55	
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	932,444.22	2,534,654.52
华远大数电子商务有限公司	接受劳务	425,523.98	1,299,511.40
北京市华远集团有限公司	接受劳务	12,764.15	18,028.30
三农科技有限公司	接受劳务	3,008.85	
华远西单购物中心有限公司	接受劳务	1,500.00	
华远电气股份有限公司	采购商品		123,522.80
西安旭昌盛房地产经纪有限公司	代理费		571,592.52

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长沙海信广场实业有限公司	提供劳务	711,480.95	736,964.41
北京市圣瑞物业服务有限公司	提供劳务	222,292.57	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	房屋建筑物							6,096,196.86			

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

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

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方-对子公司担保

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京新润致远房地产开发有限公司	158,080.00	2022/12/15	2027/6/14	否
北京新润致远房地产开发有限公司	7,315.92	2023/1/16	2027/6/14	否
北京新润致远房地产开发有限公司	978.64	2023/2/27	2027/6/14	否
北京新润致远房地产开发有限公司	1,278.45	2023/3/31	2027/6/14	否
北京新润致远房地产开发有限公司	2,665.79	2023/4/27	2027/6/14	否
北京新润致远房地产开发有限公司	2,785.03	2023/5/26	2027/6/14	否
北京新润致远房地产开发有限公司	684.44	2023/6/7	2027/6/14	否
北京新润致远房地产开发有限公司	3,336.48	2023/6/14	2027/6/14	否
北京新润致远房地产开发有限公司	415.58	2023/6/21	2027/6/14	否
北京新润致远房地产开发有限公司	439.95	2023/6/29	2027/6/14	否
北京市华远置业有限公司、石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	133,164.30	2019/8/30	2024/6/28	否
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	12,978.38	2022/8/22	2025/5/16	否
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	17,000.00	2020/9/9	2023/09/09	否
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	13,000.00	2021/5/25	2024/5/25	否
长沙橘韵投资有限公司	66,125.00	2023/5/17	2037/4/17	否
长沙橘韵投资有限公司	13,250.00	2023/6/12	2037/4/17	否
长沙橘韵投资有限公司	12,000.00	2023/6/30	2038/6/30	否
长沙航立实业有限公司	8,925.00	2020/2/20	2030/02/20	否
长沙航开房地产开发有限公司	7,140.00	2021/8/27	2024/08/27	否
长沙航开房地产开发有限公司	1,428.00	2022/6/24	2024/08/27	否
长沙航开房地产开发有限公司	21,633.33	2022/8/31	2025/08/23	否
长沙航开房地产开发有限公司	28,500.00	2022/12/21	2025/12/01	否
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	10,156.25	2021/10/8	2024/10/08	否
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	6,093.75	2022/7/26	2024/10/08	否
广州高雅房地产开发有限公司	1,700.00	2021/1/15	2024/10/26	否
广州高雅房地产开发有限公司	11,050.00	2021/1/29	2024/10/26	否
广州高雅房地产开发有限公司	4,250.00	2021/3/19	2024/10/26	否
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	4,470.00	2022/7/8	2023/10/7	否
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	500.00	2022/7/22	2023/10/21	否
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	330.00	2022/7/29	2023/10/28	否
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	880.00	2022/8/5	2023/11/4	否
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	600.00	2023/1/19	2024/4/18	否
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	410.00	2023/2/3	2024/5/2	否
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	540.00	2023/2/10	2024/5/9	否
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	1,800.00	2023/3/3	2024/6/2	否

本公司作为担保方-对其他关联方担保：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京市华远集团有限公司	44,347.83	2019/3/18	注 1	否
北京市华远集团有限公司	34,000.00	2019/5/5	注 1	否
北京市华远集团有限公司	2,143.48	2020/1/3	注 1	否
长沙海信广场实业有限公司	31,360.00	2023/3/30	2026/3/20	否
长沙海信广场实业有限公司	2,940.00	2023/3/30	2026/3/30	否

注 1：对股东北京市华远集团有限公司的担保到期日为其购买的门头沟区门头沟新城 MC08-014/015 地块项目物业办理完毕房屋抵押登记手续之日。

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
大悦城地产有限公司	39,520.00	2022/12/15	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	1,828.98	2023/1/16	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	244.66	2023/2/27	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	319.61	2023/3/31	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	666.45	2023/4/27	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	696.26	2023/5/26	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	171.11	2023/6/7	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	834.12	2023/6/14	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	103.90	2023/6/21	2027/6/14	否
大悦城地产有限公司	109.99	2023/6/29	2027/6/14	否
重庆金科房地产开发有限公司	8,575.00	2020/2/20	2030/2/20	否
重庆金科房地产开发有限公司	6,860.00	2021/8/27	2024/8/27	否
重庆金科房地产开发有限公司	1,372.00	2022/6/24	2024/8/27	否
重庆金科房地产开发有限公司	10,600.33	2022/8/31	2025/8/23	否
重庆金科房地产开发有限公司	13,965.00	2022/12/21	2025/12/1	否
碧桂园地产集团有限公司	10,156.25	2021/10/8	2024/10/8	否
碧桂园地产集团有限公司	6,093.75	2022/7/26	2024/10/8	否
华远集团	1,052,205.00	注	注	否

注：截至 2023 年 6 月 30 日，华远集团为公司及控股子公司提供公募债、中期票据、永续债等融资担保共计 105.22 亿元。

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2022/7/5	2023/5/11	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	9,000.00	2022/9/23	2023/9/22	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	25,000.00	2023/1/16	2023/3/31	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	20,000.00	2023/2/1	2023/3/31	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	4,000.00	2023/6/27	2024/6/26	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	7,000.00	2023/6/29	2024/6/28	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	25,000.00	2023/4/6	2024/4/5	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	20,000.00	2023/4/6	2024/4/5	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	20,000.00	2023/6/25	2024/6/24	向控股股东借款
北京华远资产管理有限公司	15,800.00	2022/12/30	2023/12/29	向关联方借款
湖南省碧桂园地产有限公司	2,516.75	2023年1-6月	无固定到期日	子公司股东借款
长沙金科房地产开发有限公司	1,421.00	2023年1-6月	无固定到期日	子公司股东借款
拆出				
长沙海信广场实业有限公司	980.00	2023/1/16	无固定到期日	
长沙海信广场实业有限公司	34,300.00	2023/3/27	2023/3/30	
石家庄倾茂房地产开发有限公司	4,700.00	2023/1/18	无固定到期日	

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	364.31	506.17

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

支付资金占用费

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳安创投资管理有限公司	利息支出	216,247,917.83	
北京市华远集团有限公司	利息支出	29,600,000.00	10,367,986.12
长沙金科房地产开发有限公司	利息支出	6,758,482.76	8,090,395.30
华远资产管理有限公司	利息支出	6,700,931.51	3,003,287.67
北京亨晟置业有限公司	利息支出	15,633,144.44	28,790,967.60
湖南省碧桂园地产有限公司	利息支出	10,068,657.53	31,889,958.50
深圳市创申企业管理有限公司	利息支出		64,493,790.40
天津瑞悦商业管理有限公司	利息支出		3,019,748.01

收取资金占用费

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
长沙航麒房地产开发有限公司	利息收入	4,106,249.84	2,511,515.45

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京市华远集团有限公司	31,840,899.99		31,840,899.99	
	北京新湖阳光物业管理有限公司	919,215.00		2,754,675.00	
预付账款					
	北京市圣瑞物业服务有限公司	23,200.00		466,653.75	
其他应收款					
	长沙海信广场实业有限公司	828,633,827.87		818,833,827.87	
	陕西旭辉企业管理有限公司	188,532,614.09		190,832,614.09	
	长沙航麒房地产开发有限公司	129,418,649.08		125,066,024.25	
	石家庄倾茂房地产开发有限公司	117,000,000.00		70,000,000.00	
	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	110,012,494.73	95,296,354.55	110,012,494.73	95,296,354.55
	石家庄思蜀科技有限公司	95,048,717.11		95,048,717.11	
	北京兴佰君泰房地产开发有限公司	89,208,840.00		89,208,840.00	
	佛山市骏隆房地产有限公司	33,750,007.00		46,250,007.00	
	北京市圣瑞物业服务有限公司	10,803,189.47		8,512,765.47	
	北京市华远集团有限公司	7,585,713.07			
	天津保创房地产开发有限公司	18,635.40		4,659.10	
	华远好天地智慧物业	150.70			
	保利物业服务股份有限公司天津分公司	126,030.58		126,030.58	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	华远好天地智慧物业	17,093,692.02	2,845,670.02
	北京市圣瑞物业服务有限公司	14,423,157.13	13,940,000.15
	华远大数电子商务有限公司	471,505.63	1,147,515.70
	北京盛同联行房地产经纪公司	141,509.43	503,931.46
	华远电气股份有限公司	6,501.20	6,501.20
	富利建设集团有限公司		6,926,711.09
其他应付款			
	深圳安创投资管理有限公司	1,279,888,127.40	1,640,140,209.57
	湖南省碧桂园地产有限公司	1,125,391,600.16	1,169,072,325.29
	北京市华远集团有限公司	893,793,786.04	300,000,000.00
	北京亨晟置业有限公司	582,104,008.48	668,668,583.24
	长沙金科房地产开发有限公司	207,622,594.27	200,864,111.51
	华远资产管理有限公司	158,000,000.00	158,000,000.00
	天津瑞悦商业管理有限公司	94,291,355.16	113,009,763.78
	北京建华置地有限公司	38,680,281.37	38,680,281.37
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	33,074,709.84	33,074,709.84
	天津兴泰聚成置业有限公司	30,000,000.00	142,188,640.00
	富利建设集团有限公司	24,084,781.85	23,564,617.28
	天津滨港房地产开发有限公司	22,125,000.00	22,125,000.00
	华云盛远高科技产业投资（佛山市）有限公司	7,250,000.00	7,250,000.00
	保利华南实业有限公司	3,200,000.00	3,200,000.00
	陕西圣龙房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
	保利（天津）房地产开发有限公司	2,717,934.29	2,694,510.34
	石家庄思蜀科技有限公司	358,244.00	358,244.00
	保利发展控股集团股份有限公司	146,111.11	146,111.11
	北京市圣瑞物业服务有限公司	58,113.61	58,113.61
	天津保利广和房地产开发有限公司	25,600.00	25,600.00
	保利物业服务股份有限公司天津分公司		457,806.00
	北京盛同华远房地产投资有限公司		241,349.05

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、其他

□适用 √不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 抵押资产情况

抵押权人（借款单位）	贷款期限		抵押借款余额 (万元)	抵押物类别	抵押物使用人	抵押物
	起始日	到期日				
中国民生银行股份有限公司北京分行	2022/12/15	2027/06/14	197,600.00	现房抵押	新润致远	北京石景山项目现房抵押
	2023/01/16	2027/06/14	9,144.90			
	2023/02/27	2027/06/14	1,223.30			
	2023/03/31	2027/06/14	1,598.06			
	2023/04/27	2027/06/14	3,332.24			
	2023/05/26	2027/06/14	3,481.29			
	2023/06/07	2027/06/14	855.55			
	2023/06/14	2023/06/14	4,170.60			
	2023/06/21	2027/06/14	519.48			
中保投资有限责任公司	2020/09/09	2023/09/09	17,000.00	现房抵押	长沙橘韵、北京誉德	长沙华中心现房抵押、誉德持有的铭悦好天地商铺抵押
	2021/05/25	2024/05/25	13,000.00			
交通银行股份有限公司湖南省分行	2023/05/17	2037/04/17	66,125.00	房产抵押	长沙橘韵	长沙君悦酒店房产抵押
	2023/06/12	2037/04/17	13,250.00			
恒丰银行股份有限公司长沙分行	2023/06/30	2038/06/30	12,000.00	房产抵押	长沙橘韵	长沙华中心写字楼房产抵押
中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	2020/02/20	2030/02/20	17,500.00	房产抵押	长沙航立	长沙凯悦嘉轩酒店房产抵押
湖南三湘银行股份有限公司	2022/08/31	2025/08/23	21,633.33	在建工程抵押	长沙航开	长沙空港城二期在建工程抵押
恒丰银行股份有限公司长沙分行	2021/08/27	2024/08/27	14,000.00	在建工程抵押	长沙航开	长沙空港城一期在建工程抵押
	2022/06/24	2024/08/27	2,800.00			长沙空港城一期在建工程抵押
	2022/12/21	2025/12/01	28,500.00			长沙空港城三期在建工程抵押
中国银行长沙市开福支行	2021/10/08	2024/10/08	20,312.50	在建工程抵押	长沙隆宏致远	长沙海蓝城二期在建工程抵押
	2022/07/26	2024/10/08	12,187.50			
中国民生银行股份有限公司广州分行	2021/01/15	2024/10/26	1,700.00	现房抵押	广州高雅	广州雲和墅中南区现房抵押
	2021/01/29	2024/10/26	11,050.00			
	2021/03/19	2024/10/26	4,250.00			
	2022/07/08	2023/10/07	4,470.00	土地使用权抵押	象山澜岛	重庆春风度部分土地使用权抵押
	2022/07/22	2023/10/21	500.00			

陕西省国际信托股份有限公司	2022/07/29	2023/10/28	330.00			
	2022/08/05	2023/11/04	880.00			
	2023/01/19	2024/04/18	600.00			
	2023/02/03	2024/05/02	410.00			
	2023/02/10	2024/05/09	540.00			
	2023/03/03	2024/06/02	1,800.00			
北京金融街资本运营集团有限公司	2021/01/28	2025/02/17	740,000.00	房产抵押	华远置业	华远企业中心部分房产抵押
合计			1,227,313.69			

(2) 质押资产情况

质押物名称	质押权人名称	借款余额(万元)	备注
华远置业持有广州高雅 100%股权	民生银行广州分行	17,000.00	
长沙橘韵投资有限公司写字楼经营收入	恒丰银行长沙分行	12,000.00	
	合计	29,000.00	

注：长沙橘韵与恒丰银行长沙分行(质押权人)签订应收账款质押合同，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，就长沙橘韵与恒主银行签订的合同编号为 2023 年恒银长借字第 00046 号固定资产借款合同项下全部债务之及时足额履行向恒主银行提供质押担保。质押权人以质押物最终处分实现时的全部价值享有优先受偿权。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1、未决诉讼

公司已发生但尚不符合负债确认条件的或有事项未在财务报表中反映，主要是公司于日常经营过程中会涉及到一些与客户、供应商等之间的纠纷、诉讼或索赔。截至 2023 年 6 月 30 日，上述事项本公司作为被告涉及的未决诉讼标的金额为 150,129,800.52 元，本公司作为原告涉及的诉讼标的额为 5,332,361.31 元。

2、截至 2023 年 6 月 30 日公司与其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2023 年 6 月 30 日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 9,104,958,785.44 元抵押贷款提供保证，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

截至 2023 年 6 月 30 日，公司无需要披露的其他重大事项。

十六、 其他重要事项**1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,858,501,249.51	11,638,912,470.58
合计	10,858,501,249.51	11,638,912,470.58

其他说明：

适用 不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	10,847,720,438.68
1 年以内小计	10,847,720,438.68
1 至 2 年	10,780,810.83
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	10,858,501,249.51

(2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	10,858,485,263.51	11,638,912,470.58
代垫款	15,986.00	
合计	10,858,501,249.51	11,638,912,470.58

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
华远置业	往来款	10,847,704,452.68	1年以内	99.90	
长沙航立	往来款	9,463,870.83	1-2年	0.09	
任丘华睿	往来款	1,316,940.00	1-2年	0.01	
合计	/	10,858,485,263.51	/	100.00	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务			3,912,497.73	
合计			3,912,497.73	

(2) 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,462,370.23	七、61、73
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,806,500.00	七、84
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,106,249.84	七、61
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-22,236.02	七、68
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,272,597.24	七、74、75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	137,100.42	七、67
减：所得税影响额	10,399.39	
少数股东权益影响额（税后）	-1,338,943.70	
合计	545,931.55	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-20.94	-0.279	-0.279
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-20.96	-0.279	-0.279

3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、其他

□适用 √不适用

董事长：王乐斌

董事会批准报送日期：2023 年 8 月 29 日

修订信息

□适用 √不适用