



华远地产股份有限公司
HUAYUAN PROPERTY CO.,LTD.

华远地产股份有限公司

600743

2012 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人任志强、主管会计工作负责人焦瑞云及会计机构负责人（会计主管人员）李延凌声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：公司拟定的 2012 年利润分配预案为：按 2012 年 12 月 31 日公司 1,580,574,788 股总股本为基数，每 10 股派发现金股利 0.5 元(含税)，并派送红股 1.5 股，共计派发现金股利 79,028,739.40 元，红股 237,086,218 股。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额 77,477,851.27 元，全部结转以后年度分配。该利润分配方案尚需经公司 2012 年度股东大会审议通过后实施。

六、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

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	26
第六节 股份变动及股东情况.....	30
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第八节 公司治理	41
第九节 内部控制	44
第十节 财务会计报告	45
第十一节 备查文件目录.....	116

第二节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、华远地产	指	华远地产股份有限公司
华远集团	指	本公司控股股东北京市华远集团有限公司（原名称为北京市华远集团公司）

二、 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，详情请查阅第四节董事会报告中“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

第三节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	窦志康	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	010-68036688-526
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	douzk@hy-online.com	xieq@hy-online.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	湖北省潜江市湖滨路 21 号
公司注册地址的邮政编码	433100
公司办公地址	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼
公司办公地址的邮政编码	100044
公司网址	www.hy-online.com
电子信箱	ir@hy-online.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2012 年 7 月 16 日
注册登记地点	湖北省潜江市湖滨路 21 号
企业法人营业执照注册号	429005000006101
税务登记号码	429005183672132
组织机构代码	18367213-2

(二)公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2003 年 4 月 30 日披露的湖北幸福实业股份有限公司二〇〇二年度报告公司基本情况简介。

(三)公司上市以来，主营业务的变化情况

公司于 1996 年 9 月挂牌上市，原名称为湖北幸福实业股份有限公司，主营业务为服装、铝合金制品的生产销售、电力开发、汽车运输行业。

2008 年 8 月，公司完成重大资产重组暨股权分置改革，以原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原北京市华远地产股份有限公司。公司主营业务变更为房地产开发；商品房销售等。2008 年 10 月公司名称变更为"华远地产股份有限公司"。

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

1996 年公司控股股东为幸福集团公司；1999 年变更为湖北省国际信托投资公司；2000 年变更为名流投资集团有限公司；2007 年变更为名流置业集团股份有限公司；2008 年变更为华远集团。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼
	签字会计师姓名	朱锦梅 王可
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	深圳市福田区深南大道 6011 号 NEO 绿景纪元大厦 A 座 17 楼
	签字的财务顾问主办人姓名	李国强
	持续督导的期间	2008 年 8 月 28 日——2013 年 8 月 28 日

第四节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年 同期增减(%)	2010 年
营业收入	3,079,539,997.70	2,614,754,011.82	17.78	1,778,913,454.43
归属于上市公司股东的 净利润	541,285,280.39	466,581,150.30	16.01	401,059,082.26
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	543,892,831.25	468,500,195.64	16.09	402,346,724.66
经营活动产生的现金流 量净额	899,696,005.12	-754,452,029.85	不适用	-773,387,837.92
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的 净资产	2,844,349,510.17	2,429,510,212.78	17.08	2,060,195,203.28
总资产	13,095,949,883.43	9,414,985,325.43	39.10	9,658,763,997.74

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益（元 / 股）	0.34	0.37	-8.11	0.41
稀释每股收益（元 / 股）	0.34	0.37	-8.11	0.41
扣除非经常性损益后的基本 每股收益（元 / 股）	0.34	0.37	-8.11	0.41
加权平均净资产收益率（%）	20.53	20.94	减少 0.41 个百分点	21.34
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率（%）	20.62	21.02	减少 0.40 个百分点	21.40

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	4,667.82	-5,976.85	-14,521.32
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-68,184.23	-329,038.65	61,446.98

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,390,490.00	-2,092,130.42	-1,545,007.61
少数股东权益影响额		-16,426.24	-179,442.68
所得税影响额	846,455.55	524,526.82	389,882.23
合计	-2,607,550.86	-1,919,045.34	-1,287,642.40

三、采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	1,625,371.66	9,056,187.43	7,430,815.77	-68,184.23
合计	1,625,371.66	9,056,187.43	7,430,815.77	-68,184.23

第五节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，中国经济继续平稳发展，全年国内生产总值 519,322 亿元，增长 7.8%；固定资产投资 36.48 万亿元，增长 20.6%；社会商品零售总额 20.72 万亿元，增长 14.3%；城乡居民收入和国家财政收入都稳步增长。国民经济的平稳发展带来了房地产行业的平稳发展，全国房地产投资 7.18 万亿元，增长 16.2%；商品房销售额 6.45 万亿元，增长 10%；商品房销售面积 11.1 亿平方米，增长 1.8%；保障房开工 781 万套，建成 601 万套；房地产新开工面积 17.7 亿平方米，比去年下降 7.3%；房地产开发企业购买土地 3.57 亿平方米，比去年下降 19.5%。新开工面积和开发企业购地面积下降会对 2013 年房地产市场供应量有所影响。政府坚持对房地产市场进行政策调控，抑制投资投机性需求、防止房价反弹、增加普通商品房特别是中小套型住宅供应、抓好保障性安居工程建设、满足居民合理的自住性住房需求，仍是房地产调控政策的基调。

2012 年，公司根据对市场及政策形势的判断，继续本着安全、稳健的经营原则安排各项工作，积极研究并及时灵活地调整经营策略，制定了加大销售力度积极去库存化、合理安排开发节奏保证现金流安全、持续稳步扩张开发规模的经营策略，使公司取得了较好的经营业绩。报告期内公司主要经营情况如下：

报告期内，公司实现营业收入 30.8 亿元，同比增长 18%，实现营业利润 8.17 亿元，同比增长 6%，实现净利润 5.41 亿元，同比增长 16%。公司实现开复工面积 183 万平方米，比 2011 年同期增长 37%，其中新开工 70.3 万平方米，同比增长 7%；竣工 52 万平米，同比增长 138%。完成销售签约额 56.2 亿元，同比增长 150%；销售签约面积 51.5 万平方米，同比增长 101%。公司签约销售的住宅产品 48%是 90 平方米以下的户型，32%是 90~144 平方米的户型。公司增加土地储备的工作有所进展，新增西安太华北路项目（华远锦悦）和北京通州区梨园镇新项目（华远铭悦好天地），合计约 24.5 万平方米（地上建筑面积）。

项 目	开复工面积	其中：新开	竣工
开复工面积(万平方米)	183.0	70.3	52.0
北京华远铭悦园项目	29.8		
西安君城二期 B 区项目	7.5		7.5
西安君城二期 C 区项目	12.6		12.6
西安君城三期 A 区项目	14		14
西安君城三期 B 区项目	18.8		

西安海蓝城一期项目	17.9		17.9
西安海蓝城二期项目	20.5	20.5	
长沙华远华中心一期项目	12.1		
长沙华远华中心三四期项目	49.8	49.8	

报告期内，公司的已完工、在建和拟建项目的开发进度均按计划推进。

报告期内主要开发项目进展情况如下：

已完工在售项目

北京昆仑公寓项目

项目地处北京燕莎商圈核心，南临亮马河及使馆区，东临昆仑饭店，西临京城俱乐部，占地面积 5552 平方米，总建筑面积约 3 万平方米，规划性质为酒店式公寓和高档商场，是燕莎商业区内具代表性的顶级公寓及商场。该项目由北京华远嘉利房地产开发有限公司开发，公司享有 60% 权益。截至报告期末，项目公寓部分已全部销售入住，商场出租经营。

北京九都汇项目(原莱太项目)

由北京金秋莱太房地产开发有限公司负责开发，公司享有 100% 权益。项目占地面积约 1.6 万平方米，总建筑面积约 10.04 万平方米，规划性质为住宅、公寓及商业。项目于 2009 年 11 月开盘销售，2011 年竣工。截至报告期末，项目累计销售率为 89%，计划 2013 年全部售完。

西安君城一期、二期、三期 A 区项目

西安君城项目位于西安市未央区太原路南，项目总体建设规模约 84 万平方米（最终以规划审批面积为准），规划性质为住宅、商业。该项目由西安万华房地产开发有限公司负责分期开发。项目一期和二期 A 区、B 区合计 37.5 万平方米已销售完成并入住；C 区总建筑面积 12.6 万平方米于 2012 年 11 月竣工入住，截至报告期末，项目累计销售率为 74%，计划 2013 年全部售完。三期 A 区总建筑面积 14 万平方米，于 2012 年 6 月竣工验收并入住，至报告期末累计销售率为 86%，计划 2013 年全部售完。

西安海蓝城一期项目

海蓝城项目是公司在 2010 年 9 月通过收购西安唐瑞置业有限公司 100% 股权方式新获取的项目，地上总建筑面积约 34 万平方米，规划性质为住宅、商业。项目邻近城市交通主干道-东、

北二环，与政府重点推进发展的经开区、大明宫遗址公园区、文教区、老城区、浐灞生态区等五个城市中心区域环绕交集，项目将以品质生活新理念、新风尚传导全城，联动区域价值的快速升级，成为“城市中心生活的缔造者与引领者”，打造西安环城第一居所。该项目由西安曲江唐瑞置业有限公司负责开发，公司享有 100% 权益。项目将分两期开发，其中一期项目总建筑面积 17.9 万平方米，截至报告期末已竣工入住，项目累计销售率为 70%，计划 2013 年全部售完。

青岛汤米公馆项目(原汇丰名车世界项目)

项目位于青岛市市北区福州路，由青岛市华安房地产开发有限公司负责开发，公司享有 51% 权益。项目占地面积 1.5 万平方米，总建筑面积 8.7 万平米，功能为公寓、商场。项目于 2011 年 3 月竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 74%，计划 2013 年全部售完。

在建项目

北京华远铭悦园项目

该项目位于北京市通州区梨园镇，由北京新通致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 99% 权益。总建筑面积 40.2 万平方米，包含定向安置房及限价商品房合计总建筑面积 19 万平方米（其中地上建筑面积 15.7 万平方米）。

保障房及部分普通商品房合计 29.8 万平方米于 2011 年 11 月开工。其中，限价房已于 2012 年全部售完，保障房和普通商品房都在按计划进行地上结构施工；普通商品房 2012 年 6 月开盘，报告期末累计销售率已超过 25%。

其余 10.4 万平方米计划 2013 年上半年开工、开盘。

西安君城三期 B 区项目

三期 B 区总建筑面积约 18.8 万平方米，于 2011 年 6 月 28 日开工（至此西安君城项目已全部开工）。截至报告期末正在按计划施工，累计销售率为 56%，预计 2013 年竣工入住并完成销售。

西安海蓝城二期项目

二期项目总建筑面积约 26.5 万平方米。其中项目东区约 20.5 万平方米已于 2012 年 5 月开工、10 月开盘销售。截至报告期末，项目在按计划进行地上结构施工，累计销售率为 27%。

项目西区约 6 万平方米计划在 2013 年开工。

长沙华远华中心一期项目

长沙华远华中心项目（原金外滩项目）紧邻长沙市湘江大道，占地总面积 11.49 万平方米，规划总建筑面积约 120 万平方米(最终以通过规划审批的面积为准)。项目主题定位为城市核心的高品质、国际化的城市商务、文化及居住核心区。项目建成后将成为长沙市未来文化、金融、商业、休闲、影视、旅游观光、居住集于一体的大型城市综合体。该项目由长沙橘韵投资有限公司、长沙地韵投资有限公司、长沙人韵投资有限公司开发建设，公司分别享有三个公司 93% 权益。项目分为南区、北区，北区已基本完成拆迁，将分五期进行建设开发；南区尚未开始拆迁，正在进行控规方案研究。其中：

一期项目规划建筑面积 12.1 万平方米，为总高 198 米的超高层高档公寓及商场。项目于 2010 年 11 月开工，2012 年 4 月开盘销售、6 月完成主体结构封顶。至报告期末，在按计划进行外立面和二次结构施工，项目的累计销售率为 46%，计划 2013 年竣工入住。

长沙华远华中心三、四期项目

三、四期项目总建筑面积约 49.8 万平方米，由主楼 263 米高的一组超高层大厦及七层裙楼组成，功能为五星级酒店、写字楼、商业和高级公寓，2012 年 5 月开工，截至报告期末正在按计划进行基础施工。其中部分商场（地上地下总建筑面积约 10.7 万平方米）于 2012 年 3 月签约整售给长沙海信广场有限公司。预计整组大厦 2016 年竣工。

拟建项目

北京华远铭悦好天地项目

是 2012 年 12 月 31 日通过竞买方式新获取的项目。项目位于通州区梨园镇，规划总建筑面积约 16.1 万平方米（最终以规划审批的面积为准），包含保障房约 6.6 万平方米（其中限价商品房 2.2 万平方米、经济适用房 4.4 万平方米），写字楼及商业约 5.8 万平方米，其余为地下车库等附属配套设施。该项目由北京华和房地产开发有限公司负责开发，公司拥有 100% 权益。计划 2013 年开工、开盘，2015 年竣工。

长沙华远华中心二、五期项目

截至报告期末，项目北区二、五期在按计划进行开发的各项前期手续办理和规划方案设计等工作，待规划设计及拆迁完成后陆续开工建设。

西安锦悦项目

是 2012 年 11 月通过竞买方式新获取项目。项目位于西安市未央区，西临太华北路，在凤城二路与凤城三路之间，交通条件较为便捷，规划总建筑面积约 15.6 万平方米（其中地上建筑面积 12.2 万平方米，最终以规划审批的面积为准），规划性质为住宅及商业，由公司 100%控股的西安鸿华房地产开发有限公司负责开发。计划于 2013 年开工、开盘，2015 年竣工。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	3,079,539,997.70	2,614,754,011.82	17.78
营业成本	1,484,227,549.94	1,287,384,208.45	15.29
销售费用	97,493,876.46	69,321,895.97	40.64
管理费用	93,805,220.97	82,503,842.34	13.70
财务费用	6,084,892.15	-234,203.91	不适用
经营活动产生的现金流量净额	899,696,005.12	-754,452,029.85	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-19,206,764.10	21,912,960.18	-187.65
筹资活动产生的现金流量净额	971,502,971.26	-758,428,063.92	不适用

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内公司西安君城、海蓝城、北京九都汇、昆仑公寓、青岛汤米公馆项目结算，特别是西安君城项目结算面积增加较多，2012 年度主营业务收入同比增加 18%。

(2) 主要销售客户的情况

公司的主要产品住宅销售面对的客户都是居民个人，单一客户的销售金额在公司总的销售金额中占比不高。报告期内公司前 5 名客户销售额合计 16,831.25 万元，占报告年度结算营业收入总额的 5.60%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产业	房地产开发、租赁成本	1,484,227,549.94	100	1,283,209,447.33	99.68	15.67
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
开发产品	房地产开发成本	1,458,699,231.98	98.28	1,256,630,204.62	97.61	16.08

房地产开发成本：达到确认收入条件的项目增加所致

(2) 主要供应商情况

公司前 5 名供应商采购金额合计 68,918.65 万元，占年度采购总额的 28.43%。

4、 费用

报告期内公司各项费用变动情况：

单位：万元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度	主要原因
销售费用	9,749.39	6,932.19	2,817.20	40.64%	本期项目销售推广力度加大及预售收入增长所致
管理费用	9,380.52	8,250.38	1,130.14	13.70%	本期公司经营发展所致
财务费用	608.49	-23.42	631.91	2698.12%	融资费用增加所致

5、 现金流

报告期内公司现金流量变动情况：

单位：万元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	89,969.60	-75,445.20	165,414.80	219.25%	本期销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-1,920.68	2,191.30	-4,111.97	-187.65%	本期对外投资较上期增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	97,150.30	-75,842.81	172,993.10	228.09%	本期融入资金增加所致

6、 发展战略和经营计划进展说明

基于对中国房地产业长期稳定发展的信心，公司的发展战略是要致力于成为一个全国性的房地产运营商（发展商）和令人尊敬的房地产品牌企业。为实现这一战略目标，公司制定了清晰明确的区域发展、土地储备、资本和财务发展策略、项目开发策略和公司管理策略，并通过

每个年度经营计划逐步推进。报告期内，公司在各个方面都取得了较好的进展：

(1) 公司 2012 年在北京、西安、长沙的业务都有长足的发展，在北京、西安增加了新的土地储备和新开发项目，在西安竣工 50 万平方米，标志着公司在西安的开发进入收获阶段，在长沙开复工面积达到 60 万平方米，开盘销售并且签约整售了长沙海信广场。

(2) 2012 年公司积极推进销售工作，通过市场调研，开发市场所需要的产品，贴近客户需求，积极组织销售。公司销售签约额比上年增长 150%，公司签约额上了一个新台阶。

(3) 面对房地产调控政策下地产企业困难的融资环境，公司积极拓宽融资渠道，充分利用公司三十年来诚信经营的良好信誉和大股东的支持，通过银行、信托、基金等多种融资方式，保证了公司经营业务的正常运行，公司资产结构健康安全。

(4) 2012 年公司进入二次创业的第二个十年，根据市场变化和公司经营的实际需要，公司适时调整内部管理体系，充实完善管理制度和业务流程指引，公司的管理更加规范化、也更有效率，从而保证了公司业务持续发展和扩张。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	3,078,101,320.21	1,484,227,549.94	51.78	18.23	15.67	增加 1.07 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减 (%)
开发产品	3,003,844,706.00	1,458,699,231.98	51.44	18.50	16.08	增加 1.01 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北地区	1,484,896,629.21	6.56
华东地区	89,694,018.00	-85.06
西北地区	1,503,510,673.00	146.64

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	2,756,223,357.47	21.05	910,639,355.50	9.67	202.67
交易性金融资产	9,056,187.43	0.07	1,625,371.66	0.02	457.18
预付款项	414,512,837.29	3.17	66,991,095.87	0.71	518.76
其他应收款	1,155,008,369.13	8.82	471,907,014.25	5.01	144.75
长期股权投资	104,800,221.83	0.80	79,304,067.36	0.84	32.15
递延所得税资产	87,824,840.15	0.67	64,401,098.06	0.68	36.37
应付账款	456,976,334.13	3.49	289,495,489.73	3.07	57.85
预收款项	3,706,148,129.70	28.30	2,361,439,911.55	25.08	56.94
应交税费	526,428,496.23	4.02	248,469,368.10	2.64	111.87
其他应付款	3,231,651,583.00	24.68	1,147,415,982.96	12.19	181.65
长期借款	925,708,251.49	7.07	1,459,465,056.36	15.50	-36.57

货币资金：本期销售回款及股东借款增加所致

交易性金融资产：本期购入银行理财产品所致

预付款项：本期预付拆迁款、工程款、材料款增加所致

其他应收款：本期往来款增加所致

长期股权投资：本期对外投资增加所致

递延所得税资产：本期确认可抵扣暂时性差异增加所致

应付账款：本期尚未支付工程款增加所致

预收款项：本期销售回款增加所致

应交税费：本期营业收入增加计提各项税费所致

其他应付款：本期股东借款增加所致

长期借款：本期借款按还款日重分类所致

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

本期购入银行理财产品 7,499,000.00 元，本期期末公允价值 7,409,012.00 元。

(四) 核心竞争力分析

华远地产是一家完全依靠市场竞争成长起来的专业地产公司。在激烈的市场竞争格局中，公司形成了诚信、规范、创新并举的经营风格，经营规范、机制灵活、品牌竞争力强，具有项目运作经验丰富的管理团队和良好的企业资信，具有较强的企业竞争力：

1、广泛的品牌影响力

公司控股股东华远集团从 20 世纪 80 年代初进入房地产行业，是国内最早从事房地产开发的企业之一，在多年的开发中逐步积累形成了“华远”这一北京房地产市场上的一线品牌。华远地产承继了这一品牌，自 2001 年至今陆续在京城开发出海润国际公寓、尚都国际中心、盈都大厦、静林湾、华远企业中心、华远首府、昆仑公寓、裘马都、九都汇等多个高品质项目。并在青岛、西安、长沙开发了青岛汤米公馆、西安君城、海蓝城、长沙华远华中心等项目，具有广泛品牌影响力和美誉度。

2、高素质的管理团队，项目运作经验丰富

华远地产的管理团队继承了华远集团房地产运作的优良传统，具有丰富的项目运作经验。公司的骨干精英经历了中国房地产市场三十年发展跌宕起伏的长期考验，能够灵活调动资源、转换经营策略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。高素质的管理团队是公司实现盈利增长的重要因素。

3、战略清晰，管理规范

公司致力于成为一个全国性的房地产运营商（发展商）和令人尊敬的房地产品牌企业，为此公司制定了清晰的区域发展策略、土地储备策略、资本及财务发展策略、项目开发策略以及公司管理策略，确保十二五期间公司业务的发展规模、盈利能力、品牌实力保持稳定的发展。同时公司建立了规范健全的治理结构和内部控制体系，以保障发展目标得以有效实现。

4、良好的企业资信和融资能力

华远创业三十年诚信经营在金融界和社会上创立了良好的信誉。公司连续多年被北京市工商局评选为“守信企业”、北京市国税局、地税局联合评定的北京市纳税信用 A 级企业、中国工商银行北京分行、中国农业银行北京分行、中国银行北京分行、中国建设银行北京分行、北京银行、中国光大银行北京分行六大金融机构联合评选的“北京地产资信 20 强”等。良好的信誉使得公司能够持续从银行、信托、基金等方式多渠道融资，在资本市场对房地产企业暂未开放的情况下确保公司仍然能取得充足的项目开发资金，保障公司的良好运营与发展。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内对外投资情况

单位：元

报告期内对外投资额	104,800,221.83
上年同期对外投资额	79,304,067.36
对外投资额增减变动金额	25,496,154.47
对外投资额变动比例 (%)	32.15

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营业务	占被投资公司的权益比例 (%)
北京圣瑞物业服务有限公司	物业服务	20.00
北京嘉里华远房地产开发有限公司	房地产开发	29.00
长沙海信广场实业有限公司	商品销售	35.00
北京华远房地产经纪有限公司	房地产经纪	4.40
北京盛同联行房地产经纪有限公司	房地产经纪	4.40
北京市城远市政工程有限公司	工程施工	2.24
上海中城联盟投资管理有限公司	实业投资、资产管理	2.06
上海建银精瑞资产管理有限公司	资产管理、股权投资管理	4.00
上海伍翎投资中心 (有限合伙)	实业投资、投资咨询、投资管理	7.89

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司情况

单位：万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	持股比例 (%)	总资产	净资产	净利润
北京金秋莱太房地产开发有限公司	房地产开发	九都汇项目	10000	100	108,996.46	21,211.99	32,297.27
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	君城项目	35638	99	199,686.72	47,351.18	33,498.93

西安曲江唐瑞置业有限公司	房地产开发	海蓝城项目	5000	100	151,854.42	4,228.67	1,017.32
北京华远嘉利房地产开发有限公司	房地产开发	昆仑公寓项目	4000	60	19,546.40	5,082.35	969.51
青岛华安房地产开发有限公司	房地产开发	汤米公馆项目	1000	51	20,828.08	12,939.79	1,073.26
北京新通致远房地产开发有限公司	房地产开发销售	铭悦项目	15,000	65.67	298,345.27	13,392.97	-1,215.01
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发经营	华中中心项目	22,800	74.4	285,490.68	26,552.37	-1,172.74
西安鸿华房地产开发有限公司	房地产开发	锦悦项目	2000	100	15,392.63	1,999.65	-0.35

(2) 新设立子公司情况:

本年 10 月, 公司全资子公司华远置业投资 2,000 万元, 成立西安鸿华房地产开发有限公司, 用于开发西安锦悦项目。该出资业经陕西鑫石联合会计师事务所于 2012 年 10 月 15 日出具的陕鑫联会验字(2012)第 027 号验资报告验证, 并于当月取得企业法人营业执照。

本期新纳入合并范围的子公司

单位: 万元

名称	期末净资产	本期净利润
西安鸿华房地产开发有限公司	1,999.65	-0.35

(3) 处置子公司情况:

公司全资子公司华远置业原持有青岛源远置业有限责任公司 48% 的股权, 因在董事会表决权比例为 100%, 故将其纳入合并范围, 该公司成立至今尚无具体业务, 已于本年 6 月办理工商注销。

本期不再纳入合并范围的子公司

单位: 万元

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
青岛源远置业有限责任公司	201.3	0.2

(4) 对公司净利润影响达到 10% 以上的子公司情况

单位: 万元

被投资单位全称	业务性质	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京金秋莱太房地产开发有限公司	房地产	10,000.00	房地产开发、销售	108,996.46	21,211.99	133,572.97	43,133.06	32,297.27
西安万华房地产开发有限公司	房地产	35,638.00	房地产开发、销售	199,686.72	47,351.18	136,190.23	44,707.65	33,498.93

其中子公司西安万华房地产开发有限公司报告期内经营业绩与上一年度同期相比变动较大, 系

报告期内西安君城项目达到竣工结利条件，结利面积增加较多所致。

5、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(六) 公司控制的特殊目的主体情况

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	3,400.17	292.80	3,107.37	227.87	134.36

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

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

住房是人类生存与发展必需的最基本的生活资料之一，商场、写字楼、酒店等商用物业是第三产业发展的基础条件，所以，房地产业会随着人民生活水平提高和第三产业的发展而不断发展。2012年中国人均 GDP 超过 6000 美元，城市化率达到 52.57%。发达国家在经济达到同等发展阶段时的城市化率都在 70% 以上。中国城市化率随着经济的不断发展将给房地产业的发展提供巨大的空间。中央持续不断的房地产宏观调控是为了让行业健康发展，不断改善人民的居住和生活条件。在这样一个大的行业发展背景下，我们将专注于房地产业的发展，致力成为一个令人信任和尊敬的负责任的房地产品牌企业。

房地产行业是一个进入门槛不高的自由竞争的行业，经过几十年的发展和激烈的市场竞争，中国房地产业法规日益完善，行业管理日益规范，行业销售利润率逐步下降，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，房地产企业之间的竞争中，企业对市场需求的理解和把握能力；提高管理效率、加快开发进度、快速周转的能力；成本控制能力；逆市场周期决策获得土地储备的能力，将决定企业在市场上的胜负。

华远地产经过多年的市场磨炼，已经具备了充分的房地产开发实力和运营能力，能够根据市场环境的变化灵活调整经营策略，确保在各种市场环境之下保持稳健经营。针对目前房地产市场环境，公司将冷静分析形势，制定和实施合理的战略发展规划和经营计划，不冒进，但也不放过机会，保持稳健的发展步伐，以确保成为市场竞争的胜出者。

(二) 公司发展战略

十二五期间，华远地产主营业务的开发规模、盈利能力、品牌实力要保持稳定的发展。在北京、西安、长沙等已进入城市逐步扩大公司市场份额，择机进入环渤海新的市场；土地储备始终保证公司三~五年发展所需；通过资本市场和多种金融渠道等筹资支持公司扩张；紧跟市场和客户需求使产品结构适应市场需要；通过产品标准化和高效管理，加快开发速度，快速周转；发扬“诚信、责任、坚韧、进取”的华远核心价值观，使公司员工与公司共同成长。

(三) 经营计划

2013 年，公司将继续稳步扩大开发规模，积极研究市场及政策环境的变化趋势，合理安排各项投资项目的建设节奏，推进各项的开发建设，及时调整销售策略并采取各种灵活的销售措施，努力加快各项目销售速度与资金周转速度，降低财务风险，保证公司稳健发展，实现预期收益。

2013 年，围绕“运营、产品、监控、管理”四条线，提升公司整体运营管控能力，通过开发、建设、销售联动，形成合力以推动快速开发、快速销售、快速周转的运营模式，在当前以计划考核为主的基础上，积极探索，逐步促进并推动各城市公司由成本中心向利润中心的转型。

2013 年度公司开发规模计划如下：

2013 年全部开复工面积为 220 万平方米，其中新开工 90.1 万平方米，竣工 40.8 万平方米。其中，

2013 年计划新开工的房地产项目如下：

- 北京华远铭悦园项目新开工 10.4 万平方米；
- 北京华远铭悦好天地项目新开工 16.1 万平方米；
- 西安海蓝城二期项目新开工 6 万平方米；
- 西安锦悦项目新开工 15.6 万平方米；
- 新项目新开工约 42 万平方米。

2013 年计划竣工的房地产项目如下：

- 北京华远铭悦园项目竣工 9.9 万平方米；
- 西安君城三期 B 区项目竣工 18.8 万平方米；

长沙华远华中心一期项目竣工 12.1 万平方米。

2013 年公司商品房销售计划如下：

2013 年公司可销售资源比 2012 年有所增长，2013 年公司可售项目包括北京九都汇项目、华远铭悦园项目、华远铭悦好天地项目；西安君城二、三期项目、海蓝城一、二期项目、锦悦项目；长沙华远华中心一期项目；青岛汤米公馆项目。

2013 年公司销售签约额计划增长 20% 以上。

2013 年公司投资计划如下

根据公司发展规划和 2013 年经营计划，2013 年公司计划房地产开发直接投资总额 75 亿元。其中，拟建、在建及已完工项目合计约 35 亿元，主要包括：北京九都汇项目、华远铭悦园项目、华远铭悦好天地项目；西安君城二、三期项目、海蓝城一、二期项目、锦悦项目；长沙华远华中心一至五期项目。

新项目拓展投资约 40 亿元。

董事会提请股东大会授权管理层具体执行 2013 年度投资计划，并给予如下具体授权：

- 1、在不超出年度投资计划总额的前提下，授权管理层根据具体情况适当调整各项目之间的投资。
- 2、授权董事会视公司 2013 年度资金情况及项目拓展需要，在不超过年度投资计划 20% 的范围内增加总投资。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

如上节所述，2013 年公司开发直接投资总额 75 亿元。公司将通过销售回款、自有资金、银行、信托、基金等多种方式满足该资金需求。

(五) 可能面对的风险

1、政策风险

房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。因此，国家相关房地产宏观调控政策对公司将具有重大影响。公司将随时关注国家相关政策的变化，积极开发普通住宅，加快周转速度，降低风险。

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，首先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特殊市场需要；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，尽快开发，尽快销售，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，资本市场对房地产企业的不支持增加了公司融资困难，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；公司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，会提高公司长沙华远华中心项目拆迁成本，从而提高项目土地成本。

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，利用公司在房地产行业的品牌优势，通过收购项目公司股权及与当地开发商联合开发等方式，拓宽增加土地储备的渠道和来源，以已进入的北京、青岛、西安、长沙四个城市为主，逐步向其他有较大发展潜力的二、三线城市发展，有计划、有步骤的增加土地储备，保持公司土地存量足够公司三至五年开发所用，满足公司可持续发展对土地资源合理保有量的需要。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

依照 2009 年 3 月 26 日召开的公司 2008 年度股东大会审议通过的《关于修订公司章程的议案》，公司章程规定公司的现金分红政策为：在公司现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司每年现金分红额不低于当年净利润额的 10%，具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。公司 2008-2011 年度均按照该现金分红政策实施了利润分配方案，充分保护了中小投资者的合法权益。公司完成重大资产重组后，2008~2011 年四年间累计现金分红 4.96 亿元，为同期净利润总额的 30.7%。

公司 2012 年度利润分配预案综合考虑了公司的长远发展和公司股东（包括大股东和中小股东）的利益，以给予股东合理现金分红回报和维持适当股本规模为前提，并综合考虑了公司成长性、每股净资产的摊薄等因素，考虑了公司所在的房地产行业目前阶段的宏观环境、公司自身经营模式、盈利水平、资金需求等因素，该方案有利于投资者分享公司成长和发展成果、取得合理投资回报，有利于公司和全体股东的利益。该利润分配方案已经公司独立董事出具意见表示同

意。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年	1.5	0.5	0	79,028,739.4	541,285,280.39	14.6
2011 年	2.5	1	0	126,445,983	466,581,150.3	27.1
2010 年	3	1	0	97,266,140.8	401,059,082.26	24.25

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

报告期内公司履行社会责任工作情况见《华远地产股份有限公司 2012 年履行社会责任的报告》。

第六节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

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				37,000	107,000	144,000

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

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	99,140
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	146,540
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	146,540
担保总额占公司净资产的比例(%)	51.52

其中：	
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)	142,217.47
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	4,322.53
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	146,540

截止报告期末，公司除以上担保及日常业务必须的为购房客户提供的按揭担保之外，公司及控股子公司无对外担保事项；控股子公司未对公司提供担保；控股子公司之间提供的担保详见财务报告附注八、(五)、2。

(三) 其他重大合同

关于西安君城项目有关事项的补充说明：

公司 2008 年完成重大资产重组前，公司的前身北京市华远地产股份有限公司于 2007 年 8 月与西安大明宫建材实业(集团)有限公司(以下简称"大明宫建材")签订西安大明宫馨村项目(即现在的西安君城)合作框架协议，随后又签订补充协议和西安万华股东会决议，确定：

(1)、双方合作设立西安万华房地产开发有限公司(以下简称"西安万华")，开发西安君城项目(总建筑面积约 84 万平方米)，公司注册资本 35,638 万元，其中大明宫建材以项目土地使用权及前期投入出资，持股 70%，公司以货币出资，持股 30%。

(2)、公司以 52,000 万元的总价款向大明宫建材收购其所持有的西安万华股权从而收购西安君城项目，该总价款包含股权转让款 24,946.6 万元和大明宫建材作为西安万华股东应享有的税后利润款 27,053.4 万元，股权转让完成后，西安万华持股结构变更为公司持股 99%，大明宫建材持股 1%。君城项目开发结束后，大明宫建材所持西安万华 1%股权归还公司。

(3)、上述总价款在协议签署后 6 个月内付清。但当时西安万华尚没有形成税后利润，双方约定 27,053.4 万元先以借款方式支付，未来西安万华产生利润后从利润分配中冲抵偿还借款。双方不按股权比例分配收益，除 27,053.4 万元以外的西安万华全部利润归公司所有。

(4)、根据每年西安万华结算销售面积，按住宅每平方米 150 元、商业及配套设施每平方米 1,200 元的标准分配给大明宫建材，分配最高额不超过 27,053.4 万元，剩余利润全部归公司所有。2010 年西安万华开始产生结算利润，截止报告期末，公司已向大明宫建材累计分配利润 11,285.76 万元，尚有余额 15,767.64 万元。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的

承诺事项

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	股份限售	北京市华远集团有限公司	本次重大资产重组暨股权分置改革完成后,所持有的本公司有限售条件的流通股自股权分置改革方案实施之日起 60 个月内不上市交易或者转让	2008年8月28日-2013年8月28日	是	是		
	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	华远集团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	北京市华远集团有限公司	在股权分置改革实施后,将根据相关法律法规,适时提议启动本公司股权激励计划	2008年8月28日,长期	否	否	本公司仍在计划适时启动新的资本市场融资方案,按照相关法规融资与股权激励计划不能同时进行。	待本公司新的融资计划实施结束后,将适时提议启动本公司股权激励计划。
	其他	北京华远浩利投资股份有限公司	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	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司、北京华远浩利投资股份有限公司、北京市华远国际旅游有限公司	避免同业竞争	2008年8月28日,长期	否	是		
	解决关联	北京市华远集团有限公司、	减少及规范关联交易	2008年8月28日,长期	否	是		

的 承 诺	交易	北京华远浩利投资股份有限公司、北京市华远国际旅游有限公司					
	股份限售	北京市华远集团有限公司	严守新增股份的锁定期	2008年8月28日, 60个月	是	是	
	其他	北京市华远集团有限公司、北京华远浩利投资股份有限公司、北京市华远国际旅游有限公司	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	
其他 承 诺	股份 限 售	北京华远浩利投资股份有限公司、北京首创阳光房地产有限责任公司	自2011年8月29日起至2012年8月28日止一年内不减持所持公司股票。	2011年8月29日, 12个月	是	是	

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	800,000
境内会计师事务所审计年限	5年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	300,000
财务顾问	光大证券股份有限公司	0

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

公司及董事、监事、高级管理人员、公司控股股东在报告期内均未受到监管部门的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所公开谴责。

十一、其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	582,520,298	46.069		145,630,075			145,630,075	728,150,373	46.069
1、国家持股									
2、国有法人持股	582,520,298	46.069		145,630,075			145,630,075	728,150,373	46.069
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	681,939,532	53.931		170,484,883			170,484,883	852,424,415	53.931
1、人民币普通股	681,939,532	53.931		170,484,883			170,484,883	852,424,415	53.931
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,264,459,830	100		316,114,958			316,114,958	1,580,574,788	100.000

2、 股份变动情况说明

本公司于 2012 年 6 月 25 日召开 2011 年度股东大会审议通过了本公司 2011 年度利润分配方案，于 7 月实施完成该方案，公司以总股本 1,264,459,830 股为基数向全体股东每 10 股派送红股 2.5

股，送股完成后公司总股本变更为 1,580,574,788 股。

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

项目	2012 年	2011 年	增减比例
基本每股收益(元)	0.34	0.3	13.33%
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.34	0.3	13.33%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.8	1.54	16.88%

报告期内，公司实施利润分配及转增股本方案后，公司总股本由 1,264,459,830 股变更为 1,580,574,788 股。按新股本总数 1,580,574,788 股摊薄计算的公司 2011 年度每股收益为 0.30 元/股，每股净资产为 1.54 元/股。按新股本总数 1,580,574,788 股摊薄计算的 2012 年每股收益为 0.34 元/股，每股净资产为 1.80 元/股。

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京市华远集团有限公司	582,520,298	0	145,630,075	728,150,373	依照重大资产重组暨股改中的限售承诺	2013 年 8 月 28 日
合计	582,520,298	0	145,630,075	728,150,373	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

本公司 2012 年 7 月实施完成 2011 年度利润分配方案，公司以总股本 1,264,459,830 股为基数向全体股东每 10 股派送红股 2.5 股，送股完成后公司总股本由 1,264,459,830 股变更为 1,580,574,788 股。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		41,141	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		37,599	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京市华远集团有限公司	国有法人	46.069	728,150,373	145,630,075	728,150,373	质押 728,150,373
北京华远浩利投资股份有限公司	境内非国有法人	10.058	158,981,760	31,796,352	0	质押 158,981,760
北京京泰投资管理中心	国有法人	9.008	142,371,725	28,474,345	0	无 0
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	9.008	142,371,724	28,474,345	0	无 0
名流置业集团股份有限公司	境内非国有法人	3.239	51,198,171	3,439,260	0	质押 51,187,500
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	境内非国有法人	0.58	9,166,605	1,833,321	0	无 0
中国工商银行股份有限公司—金鹰主题优势股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.179	2,825,356	2,825,356	0	无 0
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.17	2,692,424	2,267,786	0	无 0
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	国有法人	0.169	2,670,630	534,126	0	无 0
崔晓东	境内自然人	0.145	2,283,938	456,788	0	无 0
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
北京华远浩利投资股份有限公司	158,981,760		人民币普通股 158,981,760			
北京京泰投资管理中心	142,371,725		人民币普通股 142,371,725			
北京首创阳光房地产有限责任公司	142,371,724		人民币普通股 142,371,724			
名流置业集团股份有限公司	51,198,171		人民币普通股 51,198,171			
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	9,166,605		人民币普通股 9,166,605			
中国工商银行股份有限公司—金鹰主题优势股票型证券投资基金	2,825,356		人民币普通股 2,825,356			
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,692,424		人民币普通股 2,692,424			
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	2,670,630		人民币普通股 2,670,630			
崔晓东	2,283,938		人民币普通股 2,283,938			
杨春莲	2,000,000		人民币普通股 2,000,000			
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、北京华远浩利投资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以及前十名无限售条件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

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	北京市华远集团有限公司	728,150,373	2013年8月28日	145,630,075	自公司股改方案实施之日起 60 个月内不上市交易或转让

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	北京市华远集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杜凤超
成立日期	1993年9月28日
组织机构代码	10112457-1
注册资本	125,675.4979
主要经营业务	投资及投资管理；城市建设开发；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。
经营成果	2012 年度公司营业收入 5,036.90 万元，投资收益 10,173.80 万元，利润总额 9,567.20 万元，净利润 9,449.84 万元
财务状况	截止 2012 年 12 月 31 日，公司资产总额 554,034.50 万元，负债总额 284,748.53 万元，净资产 269,285.97 万元
现金流和未来发展策略	2012 年度公司经营活动产生的现金净流量为 815.92 万元，投资活动产生的现金净流量为-3,962.06 万元，筹资活动产生的现金净流量为 60,919.43 万元。公司未来发展重点是在地产业务和金融投资等方面谋求进一步的发展。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	至报告期末持有荣安地产股份有限公司（股票代码 000517）0.36%的股份。

注：上表中财务数据为母公司财务报表数据。

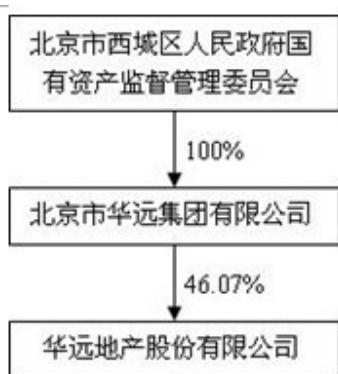
(二) 实际控制人情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	牛明奇
主要经营业务	国有资产监督管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	同时为金融街控股股份有限公司（股票代码 000402）实际控制人，下属国有独资公司北京金融街投资（集团）有限公司是金融街控股股份有限公司第一大股东，至报告期末持有金融街控股股份有限公司 26.55%的股份

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
北京华远浩利投资股份有限公司	任志强	2002年9月9日	74264137-6	66,980,000	投资管理；投资信息咨询（不含中介服务）；房地产信息咨询（不含中介服务）；技术开发。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期内从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
任志强	董事长	男	62	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	836.35	
杜凤超	副董事长	男	51	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		
孙秋艳	董事兼总经理	女	51	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	573.74	
王立华	董事	男	49	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		
唐军	董事	男	54	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		
冯娴	董事	女	32	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		107.78
宁高宁	独立董事	男	55	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	10	
刘淀生	独立董事	男	66	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	10	
张富根	独立董事	男	52	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	10	
刘丽云	监事会主席	女	53	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		
杨治昌	监事	男	44	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		
张馥香	监事	女	52	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0		
刘香	职工监事	女	55	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	72.19	
赵立文	职工监事	女	46	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	51.36	
许智来	副总经理	男	46	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	249.59	
刘康	副总经理	男	54	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	230.62	
孙怀杰	副总经理	男	39	2010年1月28日	2011年10月8日	0	0	260.09	
李然	副总经理	男	40	2010年1月28日	2011年10月8日	0	0	227.7	
焦瑞云	财务总监	女	58	2009年8月20日	2011年10月8日	0	0	298.12	
窦志康	董事会秘书	男	57	2008年10月9日	2011年10月8日	0	0	141.88	
合计	/	/	/	/	/	0	0	2,971.64	107.78

任志强：曾任北京市华远集团总裁、北京市华远集团公司董事长兼总经理，北京市华远地产股份有限公司董事长兼总经理、北京市华远集团有限公司董事长、党委副书记等职务，现任本公司董事长。

杜凤超：曾任北京市华远集团公司副总经理、常务副总经理、总经理、党委书记、北京市华远集团副总裁等职务，现任北京市华远集团有限公司董事长兼总经理、北京市华远集团总裁，本

公司副董事长。

孙秋艳：曾任北京市华远地产股份有限公司副董事长、副董事长兼总经理等职务，现任本公司董事兼总经理、党总支书记。

王立华：曾任北京京泰投资管理中心副总经理、京泰实业（集团）有限公司办公室（北京）主任、京泰实业（集团）有限公司总经理助理等职务，现任京泰实业（集团）有限公司董事副总经理、京泰实业（集团）有限公司北京办事处主任（首席代表）。

唐军：2004 年 8 月至今担任首创阳光房地产有限责任公司董事长，2002 年 11 月至今担任首创置业股份有限公司总裁，1998 年至今担任广西阳光股份有限公司董事长。

冯娴：曾任名流置业集团股份有限公司证券事务助理、董事会办公室主任等职务，现任名流置业集团股份有限公司副总裁兼董事会秘书。

宁高宁：曾任华润（集团）有限公司副董事长兼总经理等职务，现任中粮集团有限公司董事长。

刘淀生：曾任北京市热力集团党委书记、董事长兼总经理、董事长等职务。现任北京市人大城建环保委员会委员。

张富根：曾任中瑞岳华会计师事务所副总经理，现任中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。

刘丽云：曾任北京市华远集团公司会计、华远世纪物业有限责任公司财务部经理、北京市华远集团公司财务部经理、总会计师等职务，现任北京市华远集团有限公司财务总监。

杨治昌：曾任北京正通网络通信有限公司董事副总裁、京泰集团投资发展部经理、北京控股集团有限公司战略发展部经理等职务。现任北京控股集团有限公司改革发展部经理。

张馥香：曾任北京阳光房地产综合开发公司财务总监、首创置业股份有限公司财务总监等职务，现任首创置业股份有限公司副总裁。

刘香：曾任北京市华远地产股份有限公司工会主席，现任本公司工会主席、职工监事。

赵立文：曾任北京市华远地产股份有限公司会计主管等职务，现任北京新通源远房地产开发有限公司财务部经理，本公司职工监事。

许智来：曾任北京市华远地产股份有限公司成本管理中心经理、总经理助理、副总经理等职务，现任本公司副总经理兼长沙地区总经理。

刘康：曾任北京市华远地产股份有限公司项目总经理、总经理助理、副总经理等职务，现任本公司副总经理兼西安地区总经理。

孙怀杰：曾任北京市华远地产股份有限公司市政工程部经理、项目总经理、总经理助理等职务，现任本公司副总经理兼北京地区总经理。

李然：曾任北京市首旅华远房地产开发有限公司项目总监、北京市华远地产股份有限公司项目总经理等职务，现任本公司副总经理。

焦瑞云：曾任北京市华远地产股份有限公司财务副总监、北京市华远置业有限公司财务副总监兼财务部总经理等职务，现任本公司财务总监。

窦志康：曾任北京市华远地产股份有限公司董事兼董事会秘书、董事会办公室主任，现任本公司董事会秘书。

注：公司第五届董事会、第五届监事会任期于 2011 年 10 月 8 日到期。鉴于第六届董事会、第六届监事会候选人的推荐工作尚未完成，导致公司董事会、监事会换届选举工作延期，公司董事会专门委员会和管理层任期亦相应顺延。第五届董事会、第五届监事会及董事会专门委员会、管理层将继续履行职责至换届选举完成之日。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
任志强	北京华远浩利投资股份有限公司	董事长兼总经理	2002 年 9 月 9 日	——
杜凤超	北京市华远集团有限公司	董事长兼总经理	2011 年 3 月 30 日	——
唐军	北京首创阳光房地产有限责任公司	董事长	2004 年 8 月 30 日	——
冯娴	名流置业集团股份有限公司	副总裁	2011 年 7 月 21 日	——
刘丽云	北京市华远集团有限公司	财务总监	2009 年 9 月 18 日	——
张馥香	北京首创阳光房地产有限责任公司	董事	2000 年 11 月 13 日	——

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
任志强	北京银行股份有限公司	董事	2007 年 4 月 25 日	——
王立华	京泰实业（集团）有限公司	董事副总经理兼北京办事处主任（首席代表）	2007 年 6 月 1 日	——
唐军	首创置业股份有限公司	总裁	2002 年 11 月 30 日	——
唐军	广西阳光股份有限公司	董事长	1998 年 12 月 1 日	——
宁高宁	中粮集团有限公司	董事长	2004 年 12 月 28 日	——
宁高宁	中国蒙牛乳业有限公司	董事	2009 年 8 月 27 日	——
宁高宁	中粮包装控股有限公司	董事	2009 年 10 月 23 日	——
张富根	中瑞岳华会计师事务所	副总经理	1996 年 6 月 1 日	——
杨治昌	北京控股集团有限公司	改革发展部经理	2011 年 5 月 16 日	——
张馥香	首创置业股份有限公司	副总裁	2006 年 3 月 1 日	——

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会和股东大会审核通过后执行；公司高级管理人员报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会审核通过后执行；董事长和高级管理人员的奖励基金提取与发放根据公司股东大会审核通过的公司《奖励基金管理办法》执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司根据企业经营情况，结合责、权、利相结合的原则，以相关人员的岗位价值、个人能力及业绩评估作为支付薪酬的主要依据。 根据公司已批准的报酬方案，公司董事长薪酬为年薪 320 万元，公司总经理年薪 235 万元，公司高管年薪 70-150 万元，并按公司《公司奖励基金管理办法》获得公司奖励基金。公司独立董事津贴 10 万元/年。公司其他董事、监事中在公司任职的按其所任职务获得薪酬，不在公司任职的不在公司获得薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内公司对全体董事、监事和高级管理人员应付报酬合计为 2971.64 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司向全体董事、监事和高级管理人员实际支付报酬合计为 2971.64 万元（税前）。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内公司无核心技术团队或关键技术人员变动情况。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	0
主要子公司在职员工的数量	338
在职员工的数量合计	338
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	12
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
企业管理	53
财务管理	40
运营管理	113
建筑工程	132
合计	338
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	43
本科	197
大专	83
其他	15
合计	338

(二) 薪酬政策

公司按照市场化原则，依据各地区行业薪酬调查结果、岗位评估结果、地区物价指数等确定薪酬体系和标准，确定职员薪资级别，提供业内富有竞争力的薪酬，吸纳和保有优秀人才。公司每年初进行薪酬审核，视情况确定是否调薪及调薪幅度，按公司薪酬管理制度执行。

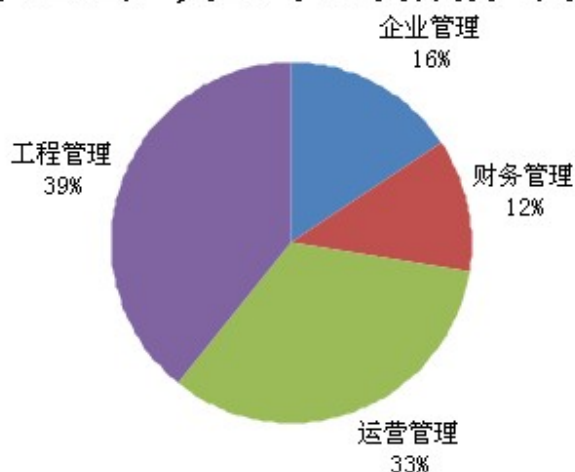
(三) 培训计划

公司一直重视员工的专业学习与综合素质的提高，有计划地组织各类培训，在 2012 年度完成了：

- 1、内部讲师培训：该项培训从 2012 年开始实施，从公司各层别、各类别培养内部讲师，实现公司工作中的知识、信息、案例的总结与共享。截止 2012 年底，共培养内部讲师 9 人，完成标准课 12 门；
2. KSP 人员培养（KEY STAFF PROGRAM，即公司核心骨干培养计划）：报告期继续组织 KSP 人员参加清华大学第 26 期《房地产总裁研修班》班课程，并已于 2012 年 6 月结束；根据拟派出岗位的需求和工作内容为 KSP 人员选择专业导师进行定向指导，使 KSP 在学习过程中逐渐实现站在管理者的高度来思考问题，提高处理问题、解决问题的能力；组织 KSP 学员参加了公司组织的中欧在线课程学习，参加 12 门线上课程的学习，为定向培养人员掌握必要的管理技能提供必要的学习机会；
3. 2012 年度新任经理人管理培训。

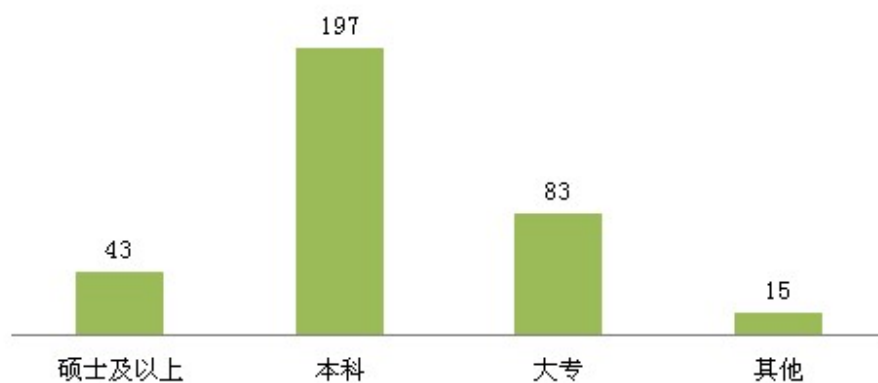
(四) 专业构成统计图：

华远地产员工专业构成分布图



(五) 教育程度统计图：

华远地产员工教育程度分布图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第九节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规和公司内控制度认真、诚信、勤勉地履行了职责，董事会及下设的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会对公司日常经营管理进行决策，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，向股东会负责并报告。公司控股股东亦严格履行在重大资产重组中作出的与公司“五分开”承诺和不竞争承诺等相关承诺，除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响，确保公司的独立运作。

报告期内，公司建立了《关联交易管理制度》；按照有关要求修改完善了《内幕信息知情人登记管理制度》，并根据该制度建立了内幕信息知情人登记表，按制度进行内幕信息知情人管理。报告期内公司制定了 2012 年《内部控制规范实施工作方案》，编制了公司《内部控制手册》，并委托立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了内部控制初步审计，按照审计结果进一步完善了公司内部控制相关制度和流程。报告期内，公司治理严格规范，符合国家各项法律法规要求。公司将继续不断完善公司的法人治理结构和治理水平，确保公司规范运作。

报告期内，公司遵循投资者管理制度和信息披露相关制度，完善公司与投资者的各个沟通渠道，设置专门邮箱，由专人负责接待投资者来人来电来信咨询，关注媒体有关公司的各类信息，公司网站投资者管理专栏及时更新相关内容，在遵守上市公司信息披露相关规定的基础上，认真回答投资者的问题，与投资者保持了良好的沟通。

公司自 2008 年完成重组以来，到 2011 年每年都坚持以较好的分红回报投资人，公司完成重组时注册资本 778,129,126 元，在未从资本市场融资的情况下，四年来累计向股东分红 129,850.3 万元，其中送红股 80,244.5 万股，现金分红 49,605.7 万元，四年累计现金分红占公司四年累计净利润的 30.7%。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年度股东大会	2012 年 6 月 25 日	《关于公司 2011 年董事会工作报告的议案》、《关于公司 2011 年监事会工作报告的议案》、《关于公司 2011 年财务决算、审计报告的议案》、《关于公司 2011 年利润分配方案的议案》、《关于公司 2012 年投资计划的议案》、《关于公司 2011 年年报及年报摘要的议案》、《关于公司 2012 年续聘会计师事务所的议案》、《关于 2012 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的议案》、《关于 2012 年北京市华远集团有限公	全部通过	http://www.sse.com.cn	2012 年 6 月 26 日

		司为公司提供周转资金的议案》、《关于 2012 年公司为控股子公司提供融资担保的议案》、《关于公司的全资子公司北京市华远置业有限公司向北京银行股份有限公司贷款的议案》、《关于公司社会捐赠的议案》、《关于公司<章程修正案>的议案》			
--	--	--	--	--	--

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
任志强	否	12	12	10	0	0	否	1
杜凤超	否	12	12	10	0	0	否	1
孙秋艳	否	12	12	10	0	0	否	0
王立华	否	12	12	10	0	0	否	1
唐军	否	12	12	10	0	0	否	0
冯娴	否	12	12	10	0	0	否	0
宁高宁	是	12	12	10	0	0	否	0
刘淀生	是	12	12	10	0	0	否	0
张富根	是	12	12	10	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

审计委员会：2012 年 3 月 28 日召开的 2012 年第二次会议同意组建公司内控领导小组及审议通过公司《内部控制规范实施工作方案》

提名与薪酬委员会：2012 年 3 月 8 日召开的 2012 年第一次会议同意公司提取并发放奖励基金、确认年报中有关公司薪酬方面的内容

战略与投资委员会：2012 年 3 月 8 日召开的 2012 年第一次会议建议公司可以寻找合适的房地产公司，进行资产重组、收购等交易，这样可以增加土地储备，以利于公司扩张。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司每年度结束后根据高级管理人员岗位职责、年度经营计划完成情况等对高级管理人员进行考评，并按照公司《奖励基金管理办法》及公司年度业绩完成情况提取上年度奖励基金，根据考评结果确定对高级管理人员的奖励基金分配方案。公司每年于当年度发放上年度奖励基金，公司高级管理人员于 2012 年领取了 2011 年度奖励基金。

第十节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司董事会全面负责公司内部控制工作、并定期对公司内部控制情况进行全面检查和效果评估；公司管理层负责公司内部控制工作的落实和推进；公司各职能部门负责具体制定、实施和完善本专业系统的内部管理和控制制度，配合完成对公司各专业系统内部管理和控制制度的执行检查及评价。

为了实现内部控制规范化，公司建立了较完善的内部控制制度体系，详见《华远地产股份有限公司 2012 年度关于公司内部控制的自我评价报告》。

内部控制自我评价报告详见附件

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司 2012 年度由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了内部控制审计报告，详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

内部控制审计报告详见附件

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司于 2010 年 1 月 28 日经第五届董事会第十六次会议审议通过，建立了《年报披露重大差错责任追究制度》。报告期内公司未发生年报披露重大差错情况。

第十一节 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师朱锦梅、王可审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审 计 报 告

信会师报字[2013]第 210035 号

华远地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华远地产股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2012 年度的利润表和合并利润表、2012 年度的现金流量表和合并现金流量表、2012 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·上海

中国注册会计师：朱锦梅
中国注册会计师：王 可

二〇一三年三月十八日

二、 财务报表

合并资产负债表

2012 年 12 月 31 日

编制单位:华远地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

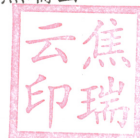
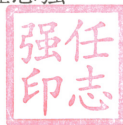
项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	七、(一)	2,756,223,357.47	910,639,355.50
交易性金融资产	七、(二)	9,056,187.43	1,625,371.66
应收票据			
应收账款	七、(三)	45,299.32	194,006.72
预付款项	七、(五)	414,512,837.29	66,991,095.87
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、(四)	1,155,008,369.13	471,907,014.25
存货	七、(六)	7,932,934,805.16	7,180,386,845.23
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		12,267,780,855.80	8,631,743,689.23
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、(八)	104,800,221.83	79,304,067.36
投资性房地产	七、(九)	443,719,982.04	456,924,341.16
固定资产	七、(十)	96,114,956.85	85,686,398.14
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、(十一)	48,926,943.39	50,143,648.11
开发支出			
商誉	七、(十二)	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、(十三)	87,824,840.15	64,401,098.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		828,169,027.63	783,241,636.20
资产总计		13,095,949,883.43	9,414,985,325.43

短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、(十五)	456,976,334.13	289,495,489.73
预收款项	七、(十六)	3,706,148,129.70	2,361,439,911.55
应付职工薪酬	七、(十七)	18,620,693.94	18,637,152.57
应交税费	七、(十八)	526,428,496.23	248,469,368.10
应付利息		4,098,888.89	
应付股利	七、(十九)		
其他应付款	七、(二十)	3,231,651,583.00	1,147,415,982.96
一年内到期的非流动负债	七、(二十一)	1,151,161,010.95	1,281,448,318.37
其他流动负债			
流动负债合计		9,095,085,136.84	5,346,906,223.28
非流动负债:			
长期借款	七、(二十二)	925,708,251.49	1,459,465,056.36
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			82,259.66
其他非流动负债			
非流动负债合计		925,708,251.49	1,459,547,316.02
负债合计		10,020,793,388.33	6,806,453,539.30
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本 (或股本)	七、(二十三)	1,580,574,788.00	1,264,459,830.00
资本公积	七、(二十四)	40,000,000.00	40,000,000.00
减: 库存股			
盈余公积	七、(二十五)	178,369,474.69	137,589,134.12
未分配利润	七、(二十六)	1,045,405,247.48	987,461,248.66
归属于母公司所有者权益合计		2,844,349,510.17	2,429,510,212.78
少数股东权益		230,806,984.93	179,021,573.35
所有者权益合计		3,075,156,495.10	2,608,531,786.13
负债和所有者权益总计		13,095,949,883.43	9,414,985,325.43

法定代表人: 任志强

主管会计工作负责人: 焦瑞云

会计机构负责人: 李延凌



母公司资产负债表

2012 年 12 月 31 日

编制单位:华远地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

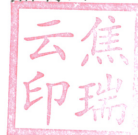
项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,887,498.32	535,816.46
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、(一)		
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、(二)	1,149,179,915.18	869,062,163.18
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,151,067,413.50	869,597,979.64
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、(三)	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
投资性房地产			
固定资产			3,411.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
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	1,046,785,494.37
资产总计		2,197,849,496.87	1,916,383,474.01
流动负债:			
短期借款			

交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		4,800.00	4,800.00
应付利息			
应付股利			
其他应付款		5,307,625.51	5,199,025.39
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,312,425.51	5,203,825.39
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		5,312,425.51	5,203,825.39
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本 (或股本)		1,580,574,788.00	1,264,459,830.00
资本公积		40,000,000.00	40,000,000.00
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		178,369,474.69	137,589,134.12
一般风险准备			
未分配利润		393,592,808.67	469,130,684.50
所有者权益 (或股东权益) 合计		2,192,537,071.36	1,911,179,648.62
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		2,197,849,496.87	1,916,383,474.01

法定代表人: 任志强

主管会计工作负责人: 焦瑞云

会计机构负责人: 李延凌



合并利润表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		3,079,539,997.70	2,614,754,011.82
其中：营业收入	七、(二十七)	3,079,539,997.70	2,614,754,011.82
二、营业总成本		2,267,343,464.51	1,846,344,497.04
其中：营业成本	七、(二十七)	1,484,227,549.94	1,287,384,208.45
利息支出			
营业税金及附加	七、(二十八)	537,241,601.76	386,599,978.25
销售费用	七、(二十九)	97,493,876.46	69,321,895.97
管理费用	七、(三十)	93,805,220.97	82,503,842.34
财务费用	七、(三十一)	6,084,892.15	-234,203.91
资产减值损失	七、(三十四)	48,490,323.23	20,768,775.94
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、(三十二)	-68,184.23	-329,038.65
投资收益（损失以“－”号填列）	七、(三十三)	4,427,270.09	5,022,201.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,189,902.95	10,591,546.86
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		816,555,619.05	773,102,677.29
加：营业外收入	七、(三十五)	142,099.00	27,000.00
减：营业外支出	七、(三十六)	3,527,921.18	2,125,107.27
其中：非流动资产处置损失		13,921.18	5,976.85
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		813,169,796.87	771,004,570.02
减：所得税费用	七、(三十七)	217,467,671.94	205,545,673.13
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		595,702,124.93	565,458,896.89
归属于母公司所有者的净利润		541,285,280.39	466,581,150.3
少数股东损益		54,416,844.54	98,877,746.59
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.34	0.37
（二）稀释每股收益		0.34	0.37
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		595,702,124.93	565,458,896.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		541,285,280.39	466,581,150.30
归属于少数股东的综合收益总额		54,416,844.54	98,877,746.59

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌



母公司利润表

2012 年 1—12 月

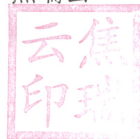
单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,237,161.09	4,049,991.98
财务费用		-21,977.83	-20,912.86
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十四、（四）	410,000,000.00	473,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		407,784,816.74	468,970,920.88
加：营业外收入		18,589.00	
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		407,803,405.74	468,970,920.88
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		407,803,405.74	468,970,920.88
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		407,803,405.74	468,970,920.88

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌



合并现金流量表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

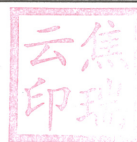
项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,344,378,163.42	2,333,953,857.69
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、(三十九)	2,150,166,802.54	877,349,824.55
经营活动现金流入小计		6,494,544,965.96	3,211,303,682.24
购买商品、接受劳务支付的现金		2,530,411,254.61	2,481,294,624.99
支付给职工以及为职工支付的现金		138,815,342.33	105,046,529.48
支付的各项税费		504,318,972.73	442,337,733.50
支付其他与经营活动有关的现金	七、(三十九)	2,421,303,391.17	937,076,824.12
经营活动现金流出小计		5,594,848,960.84	3,965,755,712.09
经营活动产生的现金流量净额		899,696,005.12	-754,452,029.85
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		19,654,348.48	3,800,000.00
取得投资收益收到的现金		10,891,115.62	22,234,377.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,800.00	1,480.00
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		30,548,264.10	26,035,857.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,756,028.20	2,865,171.00
投资支付的现金		39,999,000.00	1,257,726.59
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		49,755,028.20	4,122,897.59
投资活动产生的现金流量净额		-19,206,764.10	21,912,960.18
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		57,000,000.00	51,500,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		57,000,000.00	51,500,000.00
取得借款收到的现金		3,533,120,000.00	822,841,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,590,120,000.00	874,341,000.00
偿还债务支付的现金		2,146,164,112.29	1,263,427,575.20

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		472,452,916.45	369,341,488.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,555,065.96	12,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,618,617,028.74	1,632,769,063.92
筹资活动产生的现金流量净额		971,502,971.26	-758,428,063.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,851,992,212.28	-1,490,967,133.59
加：期初现金及现金等价物余额		823,158,016.92	2,314,125,150.51
六、期末现金及现金等价物余额		2,675,150,229.20	823,158,016.92

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌



母公司现金流量表

2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,505,189.61	130,230,465.39
经营活动现金流入小计		3,505,189.61	130,230,465.39
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		12.00	
支付其他与经营活动有关的现金		2,153,495.75	31,984,638.87
经营活动现金流出小计		2,153,507.75	31,984,638.87
经营活动产生的现金流量净额		1,351,681.86	98,245,826.52
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		126,445,983.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的			

现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		126,445,983.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		126,445,983.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		126,445,983.00	102,356,140.80
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		126,445,983.00	102,356,140.80
筹资活动产生的现金流量净额		-126,445,983.00	-102,356,140.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,351,681.86	-4,110,314.28
加：期初现金及现金等价物余额		535,816.46	4,646,130.74
六、期末现金及现金等价物余额		1,887,498.32	535,816.46

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌



合并所有者权益变动表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,264,459,830.00	40,000,000.00			137,589,134.12		987,461,248.66		179,021,573.35	2,608,531,786.13
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,264,459,830.00	40,000,000.00			137,589,134.12		987,461,248.66		179,021,573.35	2,608,531,786.13
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	316,114,958.00				40,780,340.57		57,943,998.82		51,785,411.58	466,624,708.97
(一) 净利润							541,285,280.39		54,416,844.54	595,702,124.93
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							541,285,280.39		54,416,844.54	595,702,124.93
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积					40,780,340.57		-167,226,323.57		-59,631,432.96	-186,077,415.96
2. 提取一般风险准备					40,780,340.57		-40,780,340.57			
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	316,114,958.00									
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. 其他	316,114,958.00									
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期末余额	1,580,574,788.00	40,000,000.00			178,369,474.69		1,045,405,247.48		230,806,984.93	3,075,156,495.10

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	972,661,408.00	40,000,000.00			90,692,042.03		956,841,753.25		107,825,011.75	2,168,020,215.03
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	972,661,408.00	40,000,000.00			90,692,042.03		956,841,753.25		107,825,011.75	2,168,020,215.03
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	291,798,422.00				46,897,092.09		30,619,495.41		71,196,561.60	440,511,571.10
(一) 净利润							466,581,150.30		98,877,746.59	565,458,896.89
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							466,581,150.30		98,877,746.59	565,458,896.89
(三) 所有者投入和减少资本									51,500,000.00	51,500,000.00
1. 所有者投入资本									51,500,000.00	51,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积					46,897,092.09		-144,163,232.89		-79,181,184.99	-176,447,325.79
2. 提取一般风险准备					46,897,092.09		-46,897,092.09			
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他									-79,181,184.99	-176,447,325.79
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)	291,798,422.00									
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他	291,798,422.00									
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期末余额	1,264,459,830.00	40,000,000.00			137,589,134.12		987,461,248.66		179,021,573.35	2,608,531,786.13

法定代表人: 任志强

主管会计工作负责人: 焦瑞云

会计机构负责人: 李延凌



母公司所有者权益变动表

2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,264,459,830.00	40,000,000.00			137,589,134.12		469,130,684.50	1,911,179,648.62
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,264,459,830.00	40,000,000.00			137,589,134.12		469,130,684.50	1,911,179,648.62
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	316,114,958.00				40,780,340.57		-75,537,875.83	281,357,422.74
(一) 净利润							407,803,405.74	407,803,405.74
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							407,803,405.74	407,803,405.74
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积					40,780,340.57		-167,226,323.57	-126,445,983.00
2. 提取一般风险准备					40,780,340.57		-40,780,340.57	
3. 对所有者(或股东)的分配							-126,445,983.00	-126,445,983.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	316,114,958.00						-316,114,958.00	
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. 其他	316,114,958.00						-316,114,958.00	
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期末余额	1,580,574,788.00	40,000,000.00			178,369,474.69		393,592,808.67	2,192,537,071.36

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	972,661,408.00	40,000,000.00			90,692,042.03		436,121,418.51	1,539,474,868.54
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	972,661,408.00	40,000,000.00			90,692,042.03		436,121,418.51	1,539,474,868.54
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	291,798,422.00				46,897,092.09		33,009,265.99	371,704,780.08
(一)净利润							468,970,920.88	468,970,920.88
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计								
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积					46,897,092.09		-144,163,232.89	-97,266,140.80
2.提取一般风险准备					46,897,092.09		-46,897,092.09	
3.对所有者(或股东)的分配							-97,266,140.80	-97,266,140.80
4.其他								
(五)所有者权益内部结转	291,798,422.00						-291,798,422.00	
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.其他	291,798,422.00						-291,798,422.00	
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期末余额	1,264,459,830.00	40,000,000.00			137,589,134.12		469,130,684.50	1,911,179,648.62

法定代表人:任志强

主管会计工作负责人:焦瑞云

会计机构负责人:李延凌



三、 公司基本情况

华远地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系湖北幸福实业股份有限公司（以下简称“幸福实业”）。幸福实业于 1996 年 8 月经湖北省人民政府以“鄂政函（84）号”文批准，由原幸福服装厂改组并以社会募集方式设立的股份有限公司。幸福实业于 1996 年经中国证券监督管理委员会“证监发审字（1996）155 号”文批准发行社会公众股 2,000 万股，并于 1996 年 9 月 9 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码为 600743。注册资本为 8,000 万元。

1997 年度，幸福实业实施了 10 送 4.95 转增 5.05 的利润分配及资本公积转增股本方案，股本增至 16,000 万元。

1998 年度，幸福实业实施了 10 配 1.5 的配股方案，并在配股后进行了 10 送 3 股转增 4 股的利润分配及资本公积转增股本方案，使幸福实业总股本由 16,000 万元增至 31,280 万元。

2007 年 2 月，幸福实业与北京市华远地产股份有限公司（以下简称“原北京华远”）及名流投资集团有限公司（以下简称“名流投资”）签订了《资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书》；2007 年 3 月 1 日幸福实业与原北京华远及名流投资、名流置业集团股份有限公司（以下简称“名流置业”）签订《关于〈资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书〉的补充协议书》；2007 年 10 月 22 日幸福实业与原北京华远及名流投资、名流置业签订《〈资产负债整体转让暨新增股份换股吸收合并协议书〉的补充协议书（二）》。

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 8 月 28 日，公司已完成股权分置改革。截止到 2008 年 8 月 28 日，股本总数为 778,129,126 股，其中：有限售条件股份为 699,929,126 股，占股份总数的 89.95%，无限售条件股份为 78,200,000 股，占股份总数的 10.05%。

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。

根据公司 2009 年度股东大会决议，公司于 2010 年 3 月向股东以每 10 股送 2.5 股的比例配送 194,532,282 股普通股。送股后，公司注册资本增至人民币 972,661,408 元。

根据公司 2010 年度股东大会决议，公司于 2011 年 4 月向股东以每 10 股送 3 股的比例配送 291,798,422 股普通股。送股后，公司注册资本增至人民币 1,264,459,830 元。

根据公司 2011 年度股东大会决议，公司于 2012 年 7 月向股东以每 10 股送 2.5 股的比例配送 316,114,958 股普通股。送股后，公司注册资本增至人民币 1,580,574,788 元。

法人营业执照注册号：429005000006101

住所：湖北省潜江市湖滨路 21 号

法定代表人：任志强

经营范围：房地产开发；商品房销售；老旧城区危房成片改造、土地开发；市政设施建设；房屋租赁；物业管理；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金、交电、化工（不含危险化学品）、制冷空调设备销售；信息咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进口的商品及技术除外）。

四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

(一) 财务报表的编制基础：

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的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》（2010 年修订）的披露规定编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明：

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

(三) 会计期间:

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币:

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价

值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法：

1、

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合

收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准：

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

(八) 外币业务和外币报表折算：

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

(九) 金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计

入资本公积（其他资本公积）。

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

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

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

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的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公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十）应收款项：

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额前五名；
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试

	未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。
--	----------------------------

2、按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
组合 1	合并范围以内的应收款项及根据款项性质无需计提坏账准备款项
组合 2	合并范围以外的单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
组合 1	其他方法
组合 2	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	账龄时间较长且存在客观证据表明发生了减值。
坏账准备的计提方法	根据预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

4、其他说明

本公司对除应收账款和其他应收款外的应收款项，结合本公司的实际情况，确定预计损失率为 0.00，对于个别信用风险特征明显不同的，单独分析确定实际损失率。

本公司合并会计报表范围内公司之间发生的应收款项实际损失率为 0.00，不计提坏账准备。

对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经公司董事会或股东大会批准后列作坏账损失，冲销提取的坏账准备。

(十一) 存货：

1、存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、低值易耗品等。

2、发出存货的计价方法

加权平均法

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

本公司存货跌价准备按单项存货项目年末账面成本高于可变现净值的差额提取，可变现净值按估计售价减去预计完工成本、销售费用和相关税费后确定。

4、存货的盘存制度

永续盘存制

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

一次摊销法

(2) 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。

(3) 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。

(4) 包装物

一次摊销法

(十二) 长期股权投资：

1、投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性

证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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合并对价之间的差额，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的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认方法

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，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。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益确认

成本法下，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投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

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

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产：

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

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

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产：

1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

2、 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-40	3-5	2.38-3.23
机器设备	5	3-5	19.00-19.40
电子设备	5	3-5	19.00-19.40
运输设备	5	3-5	19.00-19.40

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十五) 在建工程：

1、 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记

的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。
在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用:

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 无形资产：

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

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

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	40 年-50 年	土地使用权年限

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。

4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十八) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(十九) 预计负债：

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十) 应付职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；养老保险、失业保险、工伤保险等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

1、 辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当公司已经制定正式的解除劳动关系计划（或提出自愿裁减建议）并即将实施，且公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

2、 其他方式的职工薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本及资产成本。

(二十一) 质量保证金

公司实行工程担保制度。采用工程担保制度的单位，不扣质量保证金，完工后付款，若发生工程质量问题，由担保公司负责解决。

(二十二) 股份支付及权益工具：

1、 股份支付的种类：

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。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用期权定价模型确定。

在满足业绩条件和服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

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

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

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

2、 权益工具公允价值的确定方法

等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

(二十三) 收入：

1、 房地产销售收入的确认原则及方法

销售合同已经签订，合同约定的开发产品移交条件已经达到，公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，该项销售的成本能可靠的计量，确认为营业收入的实现。

2、 出租物业收入的确认原则及方法

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

3、 提供劳务或建造合同收入的确认依据

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

4、 其他业务收入的确认原则及方法

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

(二十四) 政府补助:

1、 类型

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

2、 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十五) 递延所得税资产/递延所得税负债:

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

(二十六) 经营租赁、融资租赁:

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

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

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

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

(二十七) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二十八) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

无

(二十九) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

五、 税项:

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30.00%-60.00%
营业税	按应税营业收入计征	5.00%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	5.00%、7.00%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25.00%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3.00%、2.00%

(二) 其他说明

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及配比的成本计算增值额来计提土地增值税。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。

六、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京华远嘉利房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	4,000.00	房地产开发销售	2,424.37		60.00	60.00	是	2,083.47		
北京华远盈都房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	2,000.00	房地产开发销售	3,525.96		100.00	100.00	是			
北京华和房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	5,000.00	房地产开发销售	5,000.00		100.00	100.00	是			
北京新通源远房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	1,000.00	房地产开发销售	850.00		85.00	85.00	是	148.21		
北京新通致远房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	15,000.00	房地产开发销售	9,850.00		65.67	75.00	是	5,133.93		
青岛市华安房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	青岛	房地产	1,000.00	房地产开发销售	438.09		51.00	51.00	是	6,340.50		

西安万华房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	西安	房地产	35,638.00	房地产开发	35,252.49	99.00	99.00	是	356.38		
西安鸿华房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	西安	房地产	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00	100.00	100.00	是			
长沙人韵投资有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	投资	10,600.00	房地产开发经营	9,888.75	93.00	93.00	是	746.47		
长沙橘韵投资有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	投资	28,500.00	房地产开发经营	21,249.08	74.40	74.40	是	7,190.48		
长沙地韵投资有限公司	控股子公司的控股子公司	长沙	投资	15,400.00	房地产开发经营	14,347.50	93.00	93.00	是	1,081.26		

2、非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京市华远置业有限公司	控股子公司	北京	房地产	100,000.00	房地产开发销售	104,678.21		100.00	100.00	是			
北京新威房地产开发有限责任公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	18,932.52	房地产开发销售	11,913.45		100.00	100.00	是			
北京金秋莱太房地产开发有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	房地产	10,000.00	房地产开发销售	9,389.27		100.00	100.00	是			
北京嘉华利远商业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	北京	商业管理	50.00	商业管理、物业管理	78.62		100.00	100.00	是			
西安曲江唐瑞置业有限公司	控股子公司的控股子公司	西安	房地产	5,000.00	房地产开发销售	12,092.27		100.00	100.00	是			

(二) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:万元 币种:人民币

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的资产、负债期末余额
北京建华置地有限公司		3,400.17

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

益， SOHO 中国（BVI-7）有限公司享有尚都国际中心二、三期项目的全部收益，公司将尚都国际中心 A 座项目全部纳入合并范围。

(三) 合并范围发生变更的说明

1、与上年相比本年增加合并单位 1 家，原因为：

本年 10 月，公司全资子公司华远置业投资 2,000 万元，成立西安鸿华房地产开发有限公司，该出资业经陕西鑫石联合会计师事务所于 2012 年 10 月 15 日出具的陕鑫联会验字（2012）第 027 号验资报告验证，并于当月取得企业法人营业执照。

2、与上年相比本年减少合并单位 1 家，原因为：

公司全资子公司华远置业原持有青岛源远置业有限责任公司 48% 的股权，因在董事会表决权比例为 100%，故将其纳入合并范围，该公司成立至今尚无具体业务，已于本年 6 月办理工商注销。

(四) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:万元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
西安鸿华房地产开发有限公司	1,999.65	-0.35

2、本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:万元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
青岛源远置业有限责任公司	201.30	0.20

七、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	95,700.27	125,547.82
人民币	95,700.27	125,547.82
银行存款：	2,735,050,456.12	883,013,962.60
人民币	2,735,050,456.12	883,013,962.60
其他货币资金：	21,077,201.08	27,499,845.08
人民币	21,077,201.08	27,499,845.08
合计	2,756,223,357.47	910,639,355.50

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
保证金（注 1）	21,073,128.27	27,481,338.58
共管户（注 2）	60,000,000.00	60,000,000.00
合 计	81,073,128.27	87,481,338.58

注 1：期末保证金主要为按揭贷款保证金。

注 2：共管户为转让北京千禧房地产开发有限公司根据协议约定尚未结算的款项。

(二) 交易性金融资产：

1、 交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资		
2.交易性权益工具投资		
3.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	9,056,187.43	1,625,371.66
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	9,056,187.43	1,625,371.66

2、 交易性金融资产的说明

期末交易性金融资产投资变现不存在重大限制。

(三) 应收账款：

1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
组合 2	46,436.72	100.00	1,137.40	2.45	194,006.72	100.00		
组合小计	46,436.72	100.00	1,137.40	2.45	194,006.72	100.00		
合计	46,436.72	/	1,137.40	/	194,006.72	/		/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)		
1 年以内								
其中：								
	35,062.72	75.51			194,006.72	100.00		

1 年以内小计	35,062.72	75.51		194,006.72	100.00	
1 至 2 年	11,374.00	24.49	1,137.40			
合计	46,436.72	100.00	1,137.40	194,006.72	100.00	

2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(四) 其他应收款:

1、其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	157,676,448.00	12.84			203,752,815.00	41.04		
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
组合 2: 账龄分析法	1,070,428,932.95	87.16	73,097,011.82	6.83	292,762,025.24	58.96	24,607,825.99	8.41
组合小计	1,070,428,932.95	87.16	73,097,011.82	6.83	292,762,025.24	58.96	24,607,825.99	8.41
合计	1,228,105,380.95	/	73,097,011.82	/	496,514,840.24	/	24,607,825.99	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:						
	799,183,417.06	74.66		81,563,027.39	27.86	
1 年以内小计	799,183,417.06	74.66		81,563,027.39	27.86	
1 至 2 年	60,227,389.10	5.63	6,022,738.91	202,176,312.41	69.06	20,217,631.24
2 至 3 年	201,999,441.35	18.87	60,599,832.41	610,739.89	0.21	183,221.97
3 至 4 年	610,739.89	0.06	305,369.95	4,477,750.00	1.53	2,238,875.00
4 至 5 年	4,477,750.00	0.42	2,238,875.00	3,932,195.55	1.34	1,966,097.78
5 年以上	3,930,195.55	0.36	3,930,195.55	2,000.00	0.00	2,000.00
合计	1,070,428,932.95	100.00	73,097,011.82	292,762,025.24	100.00	24,607,825.99

期末余额中按个别认定法未计提坏账准备的事项:

下属控股孙公司西安万华房地产开发有限公司(以下简称"西安万华")提供给西安大明宫建材实业(集团)有限公司的借款 270,534,000 元, 双方约定由西安大明宫建材实业(集团)有限公司未来在西安万华的应分配税后利润扣除, 至今已分配 112,857,552 元, 尚有余额 157,676,448

元，无坏账风险。

2、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

期末应收关联方款项详见附注八、(六)。

3、其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
第一名	合作方	600,000,000.00	1 年以内、2-3 年	48.86
第二名	招标方	180,000,000.00	1 年以内	14.66
第三名	合作方	157,676,448.00	4-5 年	12.84
第四名	合作方	130,000,000.00	1 年以内	10.59
第五名	受让方	58,293,600.00	1-2 年	4.75
合计	/	1,125,970,048.00	/	91.70

4、应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
北京圣瑞物业服务有限 公司	联营企业	307,264.00	0.03
合计	/	307,264.00	0.03

(五) 预付款项：

1、预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	369,385,332.65	89.11	34,582,389.37	51.62
1 至 2 年	14,746,527.44	3.56	27,025,146.29	40.34
2 至 3 年	26,032,708.99	6.28	5,383,560.21	8.04
3 年以上	4,348,268.21	1.05		
合计	414,512,837.29	100.00	66,991,095.87	100.00

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 37,309,433.60 元，主要为预付长沙项目拆迁周转房款项，因为拆迁尚未完毕，该款项尚未结清。

2、预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第一名	合作方	206,500,000.00	1 年以内	拆迁款
第二名	供应商	109,075,500.00	1 年以内	建材款
第三名	合作方	13,850,000.00	1 年以内	拆迁款
第四名	供应商	13,694,029.00	2-3 年	拆迁款
第五名	合作方	10,101,969.00	1 年以内	拆迁款
合计	/	353,221,498.00	/	/

3、本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、预付款项的说明:

预付款项期末余额比年初余额增加 347,521,741.42 元, 增加比例为 518.76%, 主要原因为本年长沙项目支付拆迁款所致。

(六) 存货:

1、 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,053,659,813.26		6,053,659,813.26	6,060,985,191.27		6,060,985,191.27
开发产品	1,879,274,991.90		1,879,274,991.90	1,119,401,653.96		1,119,401,653.96
合计	7,932,934,805.16		7,932,934,805.16	7,180,386,845.23		7,180,386,845.23

(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	期末余额	年初余额
新通源远项目				194,186,158.43	159,433,472.74
通州铭悦项目	2011 年 11 月	2014 年	376,439 万元	2,370,744,886.91	2,027,704,646.24
西安君城项目	2008 年 6 月	2013 年	299,367 万元	383,201,069.65	942,067,645.90
西安海蓝城项目	2011 年 9 月	2016 年	242,685 万元	522,980,735.61	881,151,418.95
西安锦悦项目	2013 年	2015 年		3,126,926.80	
长沙地韵项目				137,526,243.16	137,504,393.66
长沙橘韵项目	2011 年 5 月	2018 年	943,878 万元	2,301,994,947.20	1,782,822,320.15
长沙人韵项目				139,898,845.50	130,301,293.63
合计				6,053,659,813.26	6,060,985,191.27

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
华远企业号	2006 年	31,149,531.37		274,075.43	30,875,455.94

青岛汤米公馆项目	2011 年	201,140,332.58		37,613,184.53	163,527,148.05
九都汇项目	2011 年	801,463,579.59	21,329,081.61	582,713,545.81	240,079,115.39
尚都国际中心 A 座	2004 年	7,736,668.36		650,606.11	7,086,062.25
昆仑公寓	2006 年	33,623,563.68		33,358,963.68	264,600.00
西安君城项目 1-3 期	2011 年、2012 年	44,287,978.38	1,193,511,030.09	697,331,603.16	540,467,405.31
西安海蓝城项目 1 期	2012 年		1,017,828,824.44	120,853,619.48	896,975,204.96
合计		1,119,401,653.96	2,232,668,936.14	1,472,795,598.20	1,879,274,991.90

(3) 期末计入存货成本的借款费用资本化金额为 863,048,723.26 元。

(4) 期末控股公司西安唐瑞置业、长沙人韵、橘韵、地韵投资有限公司的土地使用权及西安君城项目、北京通州铭悦项目、北京九都汇未售房产抵押情况见附注十一、(一)、2、(1)。

(5) 期末存货不存在需计提存货跌价准备的情况。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 863,048,723.26 元。

(七) 对合营企业投资和联营企业投资:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	20.00	20.00	42,440,523.81	34,663,401.03	7,777,122.78	13,654,654.01	1,971,532.73
北京嘉里华远房地产开发有限公司	29.00	29.00	453,391,780.65	254,520,488.63	198,871,292.02	34,326,387.00	7,759,499.86
长沙海信广场实业有限公司	35.00	35.00	60,866,175.75	11,900,872.50	48,965,303.25		-1,034,696.75

(八) 长期股权投资:

1、长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
北京市城远市政工程有限公司	500,000.00	500,000.00		500,000.00		2.24	2.24
上海中城联	9,687,726.59	9,687,726.59		9,687,726.59		2.057	2.057

盟投资管理 有限公司							
上海建银精 瑞资产管理 有限公司	800,000.00		800,000.00	800,000.00		4.00	4.00
北京华远房 地产经纪有 限公司	1,700,498.53		1,700,498.53	1,700,498.53		4.40	4.40
北京盛同联 行房地产经 纪有限公司	746,041.32		746,041.32	746,041.32		4.40	4.40
上海伍翎投 资中心(有限 合伙)	15,000,000.00		15,000,000.00	15,000,000.00		7.89	7.89

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减 值 准 备	本期现金 红利	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投资 单位表决 权比例 (%)
北京圣瑞物业 服务有限公司	1,000,000.00	2,985,206.20	-1,429,781.64	1,555,424.56		662,800.00	20	20
北京嘉里华远 房地产开发有 限公司	51,765,000.00	63,982,674.33	-6,309,999.64	57,672,674.69		8,700,000.00	29	29
北京华远房地 产经纪有限公 司	440,000.00	1,402,418.92	-1,402,418.92					
北京盛同联行 房地产经纪有 限公司	110,000.00	746,041.32	-746,041.32					
长沙海信广场 实业有限公司	17,500,000.00		17,137,856.14	17,137,856.14			35	35

说明：

(1) 2012 年 11 月 17 日，经北京华远房地产经纪有限公司（以下简称华远经纪公司）股东会决议，其注册资本由原来的 360 万元增资至 1,000 万元，由另一方股东全额出资。本次增资后，公司对其持股比例降低至 4.4%，由权益法变更为成本法核算。

(2) 2011 年末，经北京盛同联行房地产经纪有限公司（以下简称盛同联行公司）股东会决议，其注册资本由原来的 50 万增加至 250 万元，由其他方股东全额出资。本次增资后，公司对其持股比例降低至 4.4%，由权益法变更为成本法核算。

(3) 期末长期股权投资不存在需计提减值准备的情况。

(九) 投资性房地产：

1、按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	529,728,452.82			529,728,452.82
1.房屋、建筑物	529,728,452.82			529,728,452.82
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	72,804,111.66	13,204,359.12		86,008,470.78
1.房屋、建筑物	72,804,111.66	13,204,359.12		86,008,470.78
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	456,924,341.16	-13,204,359.12		443,719,982.04
1.房屋、建筑物	456,924,341.16	-13,204,359.12		443,719,982.04
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	456,924,341.16	-13,204,359.12		443,719,982.04
1.房屋、建筑物	456,924,341.16	-13,204,359.12		443,719,982.04
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：13,204,359.12 元。

- (1) 期末投资性房地产抵押情况详见附注十一、(一)、2、(1)。
 (2) 期末投资性房地产不存在需计提减值准备的情况。

(十) 固定资产：

1、 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	108,277,032.74	14,772,725.31		575,685.57	122,474,072.48
其中：房屋及建筑物	92,709,095.07	13,479,783.51			106,188,878.58
机器设备					
运输工具	9,493,071.64	243,003.00		113,700.00	9,622,374.64
办公设备	6,074,866.03	1,049,938.80		461,985.57	6,662,819.26
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	22,590,634.60	4,324,034.42		555,553.39	26,359,115.63
其中：房屋及建筑物	10,706,980.84	2,934,883.59			13,641,864.43
机器设备					
运输工具	7,529,369.93	696,887.06		110,289.00	8,115,967.99
办公设备	4,354,283.83	692,263.77		445,264.39	4,601,283.21
三、固定资产账面净值合计	85,686,398.14	/		/	96,114,956.85
其中：房屋及建筑物	82,002,114.23	/		/	92,547,014.15
机器设备		/		/	
运输工具	1,963,701.71	/		/	1,506,406.65
办公设备	1,720,582.20	/		/	2,061,536.05
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	

运输工具		/	/	
五、固定资产账面价值合计	85,686,398.14	/	/	96,114,956.85
其中：房屋及建筑物	82,002,114.23	/	/	92,547,014.15
机器设备		/	/	
运输工具	1,963,701.71	/	/	1,506,406.65
办公设备	1,720,582.20	/	/	2,061,536.05

本期折旧额：4,324,034.42 元。

期末无用于抵押或担保的固定资产。

(十一) 无形资产：

1、 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	55,025,303.78			55,025,303.78
(1) 土地使用权	54,682,503.78			54,682,503.78
(2) 其他	342,800.00			342,800.00
二、累计摊销合计	4,881,655.67	1,216,704.72		6,098,360.39
(1) 土地使用权	4,725,057.89	1,182,424.80		5,907,482.69
(2) 其他	156,597.78	34,279.92		190,877.70
三、无形资产账面净值合计	50,143,648.11	-1,216,704.72		48,926,943.39
(1) 土地使用权	49,957,445.89	-1,182,424.80		48,775,021.09
(2) 其他	186,202.22	-34,279.92		151,922.30
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	50,143,648.11	-1,216,704.72		48,926,943.39
(1) 土地使用权	49,957,445.89	-1,182,424.80		48,775,021.09
(2) 其他	186,202.22	-34,279.92		151,922.30

本期摊销额：1,216,704.72 元。

期末无用于抵押或担保的无形资产。

(十二) 商誉：

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	期末减 值准备
北京市华远置业有限公司	46,782,083.37			46,782,083.37	
合计	46,782,083.37			46,782,083.37	

期末商誉不存在需计提减值准备的情况。

(十三) 递延所得税资产/递延所得税负债：

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		

资产减值准备	18,265,959.47	6,149,706.50
未付工资	4,568,038.29	4,568,038.29
交易性金融资产公允价值变动	106,243.28	
预提成本	1,379,842.06	1,511,167.06
合并报表抵销的内部利润	3,220,462.53	4,784,022.27
计提的土地增值税	7,649,466.75	
可结转的税款抵扣	52,634,827.77	47,388,163.94
小计	87,824,840.15	64,401,098.06
递延所得税负债：		
交易性金融资产公允价值变动		82,259.66
小计		82,259.66

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
合并报表抵销的内部利润	12,881,850.15
坏账准备	73,063,837.82
计提的土地增值税	30,597,866.99
可结转的税款抵扣	210,539,311.15
未付工资	18,272,153.15
交易性金融资产公允价值变动	424,973.13
预提成本	5,519,368.24
小计	351,299,360.63

(十四) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	24,607,825.99	48,490,323.23			73,098,149.22
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	24,607,825.99	48,490,323.23			73,098,149.22

(十五) 应付账款:

1、 应付账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内 (含 1 年)	343,013,808.58	237,817,050.87
1 年至 2 年 (含 2 年)	93,975,143.90	31,808,299.76
2 年至 3 年 (含 3 年)	5,973,748.60	13,825,470.87
3 年以上	14,013,633.05	6,044,668.23
合计	456,976,334.13	289,495,489.73

2、 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位排名	金额	未偿还原因
第一名	11,984,169.10	未达到付款条件
第二名	7,369,733.55	未达到付款条件
第三名	6,591,668.20	未达到付款条件
第四名	6,140,060.00	未达到付款条件
第五名	5,718,155.20	未达到付款条件

4、 期末余额中无欠付持本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东款项。

5、 期末关联往来情况详见附注八、(六)。

6、 期末余额比年初余额增加 167,480,844.40 元, 增加比例为 57.86%, 主要原因为本年开发西安君城、西安海蓝城项目未付工程款所致。

7、 期末余额全部为未付项目工程款。

(十六) 预收账款:

1、 预收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内 (含 1 年)	3,355,819,552.54	1,447,872,345.81
1 年至 2 年 (含 2 年)	322,851,510.00	738,309,265.74
2 年至 3 年 (含 3 年)	25,014,648.16	175,258,300.00
3 年以上	2,462,419.00	
合计	3,706,148,129.70	2,361,439,911.55

2、 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

项目名称	年初余额	期末余额	原因
九都汇项目	682,275,005.58	30,437,937.00	未满足收入确认条件
西安君城项目		190,909,233.16	未满足收入确认条件
西安海蓝城项目		121,056,419.00	未满足收入确认条件

4、 期末关联往来情况详见附注八、（六）。

5、 期末余额比年初增加 1,344,708,218.15 元，增加比例为 56.94%，主要原因为本年北京通州铭悦项目、西安海蓝城项目开始预售收款所致。

6、 期末余额全部为预收售房款。

(十七) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	18,272,153.15	108,698,095.00	108,698,095.00	18,272,153.15
二、职工福利费		3,762,848.62	3,762,848.62	
三、社会保险费	45,724.06	17,370,882.20	17,413,796.00	2,810.26
四、住房公积金	14,665.80	5,976,545.00	5,992,075.00	-864.20
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	304,609.56	2,956,860.05	2,914,874.88	346,594.73
合计	18,637,152.57	138,765,230.87	138,781,689.50	18,620,693.94

工会经费和职工教育经费金额 346,594.73 元。

(十八) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税		
营业税	-164,664,813.77	-109,095,753.10
企业所得税	160,332,714.35	124,964,114.54
个人所得税	1,004,465.14	719,135.28
城市维护建设税	-10,631,668.15	-7,636,702.82
教育费附加	-8,018,980.05	-4,470,708.73
防洪费	-1,256,854.49	-1,118,408.12
土地增值税	549,663,633.20	245,107,691.05
合计	526,428,496.23	248,469,368.10

1、 期末余额比年初余额增加 277,959,128.13 元，增加比例为 111.87%，主要原因为本年 北京九都汇项目、西安君城项目结利所致。

2、 公司已按照土地增值税相关政策和地方政府规定，取得房地产预售款的同时预缴了土地增

值税，并按当期确认的收入及配比的成本对本期结利项目计提了土地增值税。

(十九) 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	4,098,888.89	
合计	4,098,888.89	

(二十) 其他应付款：

1、 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	2,666,479,469.51	968,940,023.29
1 年至 2 年（含 2 年）	499,403,541.21	116,440,819.64
2 年至 3 年（含 3 年）	8,124,944.61	53,861,647.93
3 年以上	57,643,627.67	8,173,492.10
合计	3,231,651,583.00	1,147,415,982.96

2、 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
北京市华远集团有限公司	1,440,000,000.00	370,000,000.00
合计	1,440,000,000.00	370,000,000.00

年末其他应付款中应付持有公司 5.00%(含 5.00%)以上表决权股份的股东款项情况详见附注八、(六)。

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位排名	期末余额	性质或内容
第一名	215,130,000.00	借款
第二名	208,870,000.00	借款

4、 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位排名	期末余额	性质或内容
第一名	1,440,000,000.00	借款
第二名	570,068,550.00	借款
第三名	444,767,858.33	借款
第四名	227,428,265.01	借款
第五名	220,810,401.68	借款

5、 期末余额比年初余额增加 2,084,235,600.04 元，增加比例为 181.65%，主要原因为本期开发

项目向华远集团等公司借款增加所致。

(二十一) 1 年内到期的非流动负债:

1、 1 年内到期的非流动负债情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	1,151,161,010.95	1,281,448,318.37
合计	1,151,161,010.95	1,281,448,318.37

2、 1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	651,161,010.95	881,448,318.37
保证借款	500,000,000.00	400,000,000.00
合计	1,151,161,010.95	1,281,448,318.37

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
民生银行总行营业部	2010 年 12 月 6 日	2013 年 11 月 10 日	人民币	6.160	300,000,000.00
中国银行长沙芙蓉支行	2010 年 3 月 01 日	2013 年 2 月 28 日	人民币	5.400	300,000,000.00
中信银行广渠路支行	2009 年 7 月 31 日	2013 年 7 月 31 日	人民币	5.184	200,000,000.00
建信信托有限公司	2012 年 6 月 21 日	2013 年 12 月 20 日	人民币	14.000	150,000,000.00
北京银行阜成支行	2012 年 3 月 22 日	2013 年 12 月 31 日	人民币	7.648	24,750,000.00
合计	/	/	/	/	974,750,000.00

① 年末抵押情况详见十一、(一)、2、(1)。

抵押借款中向东亚银行北京分行的借款 9,246,010.95 元同时由全资子公司华远置业提供保证担保; 向建信信托有限责任公司的借款 17,000 万元同时由本公司及全资子公司华远置业提供保证担保; 向民生银行总行营业部的借款 30,000 万元同时由全资子公司华远置业持有的西安曲江唐瑞置业有限公司 100% 股权提供质押担保, 并由该子公司提供保证担保。

② 年末担保情况详见附注八、(五)、2。

(二十二) 长期借款:

1、 长期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	925,708,251.49	959,465,056.36
保证借款		500,000,000.00
合计	925,708,251.49	1,459,465,056.36

2、 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国建设银行北京西四支行	2012年4月28日	2014年4月8日	人民币	6.9825	180,000,000.00	
东亚银行北京分行	2010年11月12日	2020年11月11日	人民币	6.1400	83,513,251.49	92,775,056.36
北京银行阜成支行	2012年3月22日	2014年4月18日	人民币	7.6480	74,250,000.00	
东亚银行北京分行	2010年11月15日	2015年11月14日	人民币	5.9600	60,000,000.00	80,000,000.00
北京银行阜成支行	2012年2月24日	2014年4月18日	人民币	7.9800	51,750,000.00	
合计	/	/	/	/	449,513,251.49	172,775,056.36

3、 年末公司无逾期借款。

4、 年末抵押情况详见附注十一、(一)、2、(1)。其中：

(1) 向中国建设银行北京西四支行的借款 22,140 万元同时由本公司及全资子公司华远置业提供保证担保；

(2) 向东亚银行北京分行的借款 83,513,251.49 元、向中信银行西安长安路支行的借款 5,770 万元同时由公司全资子公司华远置业提供保证担保。

5、 年末担保情况详见附注八、(五)、2。

(二十三) 股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,264,459,830		316,114,958			316,114,958	1,580,574,788

1、 本年股本变动情况：

本公司于 2012 年 6 月 25 日召开的 2011 年度股东大会审议通过了本公司 2011 年度利润分配方案，根据该方案，公司以总股本 1,264,459,830 股为基数向全体股东每 10 股派送红股 2.50 股，送股完成后公司总股本由 1,264,459,830 股变更为 1,580,574,788 股。该出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2012 年 7 月 5 日出具的信会师报字（2012）第 210552 号验资报告验证。

2、 期末股份质押情况：

(1) 控股股东北京市华远集团有限公司以其持有本公司限售流通股 728,150,373 股质押给昆仑信托有限责任公司，做为北京市华远集团有限公司向其贷款 13 亿元的质押担保。上述质押登记手续已于 2012 年 12 月 27 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

(2) 本公司第二大股东北京华远浩利投资股份有限公司以其持有的本公司流通股 158,981,760

股为公司控股股东北京市华远集团有限公司向上海国际信托有限公司贷款 2.4 亿元提供质押担保。上述质押登记手续已于 2012 年 6 月 6 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

(二十四) 资本公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	40,000,000.00			40,000,000.00
合计	40,000,000.00			40,000,000.00

(二十五) 盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	137,589,134.12	40,780,340.57		178,369,474.69
合计	137,589,134.12	40,780,340.57		178,369,474.69

(二十六) 未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	987,461,248.66	/
调整后 年初未分配利润	987,461,248.66	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	541,285,280.39	/
减: 提取法定盈余公积	40,780,340.57	
应付普通股股利	126,445,983.00	
转作股本的普通股股利	316,114,958.00	
期末未分配利润	1,045,405,247.48	/

(二十七) 营业收入和营业成本:

1、 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,078,101,320.21	2,603,440,337.65
其他业务收入	1,438,677.49	11,313,674.17
营业成本	1,484,227,549.94	1,287,384,208.45

2、 主营业务 (分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	3,078,101,320.21	1,484,227,549.94	2,603,440,337.65	1,283,209,447.33
合计	3,078,101,320.21	1,484,227,549.94	2,603,440,337.65	1,283,209,447.33

3、 主营业务 (分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
开发产品	3,003,844,706.00	1,458,699,231.98	2,534,991,518.92	1,256,630,204.62
出租房产	74,256,614.21	25,528,317.96	68,448,818.73	26,579,242.71
合计	3,078,101,320.21	1,484,227,549.94	2,603,440,337.65	1,283,209,447.33

4、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华北地区	1,484,896,629.21	636,892,425.17	1,393,543,523.73	645,381,884.60
华东地区	89,694,018.00	48,737,607.29	600,290,157.00	340,536,009.85
西北地区	1,503,510,673.00	798,597,517.48	609,606,656.92	297,291,552.88
合计	3,078,101,320.21	1,484,227,549.94	2,603,440,337.65	1,283,209,447.33

5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
第一名	39,000,000.00	1.27
第二名	38,345,735.00	1.25
第三名	36,400,000.00	1.18
第四名	27,553,993.00	0.89
第五名	27,012,781.00	0.88
合计	168,312,509.00	5.47

6、 营业收入本年发生数比上年增加 464,785,985.88 元，增加比例为 17.78%，变动主要原因为本年北京九都汇项目、西安君城项目结利所致。

(二十八) 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	155,121,625.56	132,067,706.01	按应税营业收入计征
城市维护建设税	10,858,513.80	9,128,400.57	按实际缴纳的流转税计征
教育费附加	6,899,059.31	4,615,313.13	按实际缴纳的流转税计征
土地增值税	363,115,039.41	239,915,278.54	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征
防洪费	1,247,363.68	873,280.00	
合计	537,241,601.76	386,599,978.25	/

营业税金及附加本期金额比上年增加 150,641,623.51 元，增加比例为 38.97%，变动主要原因为本年收入比上年增加所致。

(二十九) 销售费用

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	34,432,361.88	20,433,637.58

广告费	25,638,920.60	19,434,010.00
营销推广费	31,354,313.36	21,630,642.88
其他	6,068,280.62	7,823,605.51
合计	97,493,876.46	69,321,895.97

(三十) 管理费用

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	54,294,443.80	43,053,017.94
税费	10,912,563.51	10,907,054.84
摊销折旧费	4,938,251.21	5,093,414.01
办公通讯费	7,792,357.62	6,105,858.92
交通差旅费	3,597,931.35	2,921,835.47
业务招待费	2,447,590.50	1,863,404.69
中介机构费	1,761,700.00	2,572,010.27
工会经费	1,328,641.40	1,052,798.75
培训费	954,387.10	1,751,982.00
其他	5,777,354.48	7,182,465.45
合计	93,805,220.97	82,503,842.34

(三十一) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	5,183,325.78	-810,538.98
其他费用	901,566.37	576,335.07
合计	6,084,892.15	-234,203.91

(三十二) 公允价值变动收益：

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-68,184.23	-329,038.65
合计	-68,184.23	-329,038.65

(三十三) 投资收益：

1、 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,528,315.62	1,735,429.71
权益法核算的长期股权投资收益	3,189,902.95	10,591,546.86
处置长期股权投资产生的投资收益	-290,948.48	-7,304,775.41
合计	4,427,270.09	5,022,201.16

(三十四) 资产减值损失：

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	48,490,323.23	20,768,775.94
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	48,490,323.23	20,768,775.94

(三十五) 营业外收入：

1、 营业外收入情况

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
非流动资产处置利得合计	18,589.00		
其中：固定资产处置利得	18,589.00		18,589.00
其他	123,510.00	27,000.00	123,510.00
合计	142,099.00	27,000.00	

(三十六) 营业外支出：

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	13,921.18	5,976.85	
其中：固定资产处置损失	13,921.18	5,976.85	13,921.18
对外捐赠	3,514,000.00	1,916,400.00	3,514,000.00
其他		202,730.42	
合计	3,527,921.18	2,125,107.27	

(三十七) 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期	240,973,673.70	200,115,812.22

所得税		
递延所得税调整	-23,506,001.76	5,429,860.91
合计	217,467,671.94	205,545,673.13

(三十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

(1) 加权平均净资产收益率= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$
 其中: P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; NP 为归属于公司普通股股东的净利润; E_0 为归属于公司普通股股东的年初净资产; E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产; E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产; M_0 为报告期月份数; M_i 为新增净资产次月起至报告期年末的累计月数; M_j 为减少净资产次月起至报告期年末的累计月数; E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动; M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期年末的累计月数。

(2) 基本每股收益= $P_0 \div S$
 $S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$
 其中: P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润; S 为发行在外的普通股加权平均数; S_0 为年初股份总数; S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数; S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; S_j 为报告期因回购等减少股份数; S_k 为报告期缩股数; M_0 为报告期月份数; M_i 为增加股份次月起至报告期年末的累计月数; M_j 为减少股份次月起至报告期年末的累计月数。

(3) 稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$
 其中, P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润, 并考虑稀释性潜在普通股对其影响, 按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时, 应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响, 按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益, 直至稀释每股收益达到最小值。

(三十九) 现金流量表项目注释:

1、 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
往来款	431,627,139.53
投标保证金	1,620,431,013.00
代收款	50,295,585.05

其他	47,813,064.96
合计	2,150,166,802.54

2、支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	743,411,919.63
投标保证金	1,471,612,943.00
应付代收	108,829,794.64
其他	97,448,733.90
合计	2,421,303,391.17

(四十) 现金流量表补充资料：

1、现金流量表补充资料：

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	595,702,124.93	565,458,896.89
加：资产减值准备	48,490,323.23	20,768,775.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,528,393.54	17,646,862.59
无形资产摊销	1,216,704.72	1,216,704.72
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-4,667.82	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		5,976.85
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	68,184.23	329,038.65
财务费用（收益以“-”号填列）	21,239,631.24	12,492,866.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,427,270.09	-5,022,201.16
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-23,423,742.09	5,373,550.15
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-82,259.66	82,259.66
存货的减少（增加以“-”号填列）	-748,440,975.42	-1,752,134,663.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-956,491,279.90	-948,360,819.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,948,320,838.21	1,327,690,721.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	899,696,005.12	-754,452,029.85
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	2,675,150,229.20	823,158,016.92
减：现金的期初余额	823,158,016.92	2,314,125,150.51
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	1,851,992,212.28	-1,490,967,133.59

2、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	2,675,150,229.20	823,158,016.92
其中：库存现金	95,700.27	125,547.82
可随时用于支付的银行存款	2,675,050,456.12	823,013,962.60
可随时用于支付的其他货币资金	4,072.81	18,506.50
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,675,150,229.20	823,158,016.92

年末现金及现金等价物余额与年末货币资金的差额 81,073,128.27 元，主要为公司向银行为商品房购买人发放抵押贷款提供保证的保证金及共管账户款。

八、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	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 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京市华远集团有限公司	国有独资公司	北京	杜凤超	城市建设开发	121,074.68	46.07	46.07	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会	10112457-1

(二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
北京市华远置业有限公司	有限责任公司	北京	任志强	房地产开发、销售	100,000.00	100	100	736451197
北京华远嘉利房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	4,000.00	60	60	752637514

北京华远盈都房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	2,000.00	100	100	746141109
北京新威房地产开发有限责任公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	18,932.52	100	100	748802345
北京嘉华利远商业管理有限公司	有限责任公司	北京	焦瑞云	商业管理、物业管理	50.00	100	100	79513399-x
北京金秋莱太房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	10,000.00	100	100	742614722
北京华和房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	5,000.00	100	100	56211037-5
北京新通源远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	1,000.00	85	85	56575747-3
北京新通致远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发销售	15,000.00	65.67	75	56575735-0
青岛市华安房地产开发有限公司	有限责任公司	青岛	邢江红	房地产开发销售	1,000.00	51	51	79402029-9
青岛源远置业有限责任公司	有限责任公司	青岛	刘志刚	房地产开发销售	1,000.00	48	100	55397289-7
西安万华房地产开发有限公司	有限责任公司	西安	孙秋艳	房地产开发销售	35,638.00	99	99	66319343-X
西安曲江唐瑞置业有限公司	有限责任公司	西安	孙秋艳	房地产开发销售	5,000.00	100	100	69860750-8
西安鸿华房地产开发有限公司	有限责任公司	西安	孙秋艳	房地产开发销售	2,000.00	100	100	05159407-2
长沙人韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产开发经营	10,600.00	93	93	67076107-9
长沙地韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产开发经营	15,400.00	93	93	67076106-0
长沙橘韵投资有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	房地产开发经营	22,800.00	74.40	74.40	67076104-4

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	组织机构代码
二、联营企业								
北京圣瑞物业服务服务有限公司	有限责任	北京	谭宇青	物业服务	500.0	20.00	20.00	73822862-6
北京嘉里华远房地产开发有限公司	有限责任	北京	何述勤	房地产开发	17,850.0	29.00	29.00	74234252-8
长沙海信广场实业有限公司	有限责任	长沙	周涛	商品销售	10,000.0	35.00	35.00	59325496-1

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
北京华远房地产经纪有限公司	其他	73645114-6
北京盛同联行房地产经纪有限公司	其他	79904877-6
北京华远投资有限公司	股东的子公司	73647722-3

(五) 关联交易情况

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、 关联交易定价原则

本公司与关联方进行交易时，交易价格以市场价格为基础由双方协商确定。

1、 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北京华远房地产经纪有限公司	代理费	市场价格	18,361,789.46	53.33	13,423,269.92	72.16
北京盛同联行房地产经纪有限公司	代理费	市场价格	10,920,954.47	31.72	388,924.15	2.09
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	物业费	市场价格	10,940,393.46	82.39	4,510,699.91	75.09
北京市华远集团有限公司	利息	同期利率	65,206,097.78	22.84	37,898,075.83	13.57

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北京市华远集团有限公司	销售商品	评估定价			9,317,900.00	100.00
高管及关联人	销售商品	市场价格	6,007,787.00	0.20	29,653,174.00	1.17

2、 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
西安曲江唐瑞置业有限公司	北京市华远置业有限公司	30,000.00	2010年12月6日~2013年11月10日	否
华远地产股份有限公司	长沙橘韵投资有限公司	60,000.00	2012年7月5日~2014年7月4日	否
北京市华远置业有限公司	北京华远盈都房地产开发有限公司	9,275.93	2010年11月12日~2020年11月11日	否
北京华远盈都房地产开发有限公司	北京市华远置业有限公司	8,000.00	2010年11月15日~2015年11月14日	否

长沙橘韵投资有限公司	北京市华远置业有限公司	58,661.00	2011年8月16日~2014年4月18日	否
北京市华远集团有限公司、北京市华远置业有限公司	北京金秋莱太房地产开发有限公司	20,000.00	2009年7月31日~2013年7月31日	否
北京市华远置业有限公司	长沙橘韵投资有限公司	30,000.00	2010年3月1日~2013年2月28日	否
北京市华远置业有限公司	西安万华房地产开发有限公司	2,770.00	2012年8月2日~2014年11月1日	否
北京市华远置业有限公司	西安万华房地产开发有限公司	3,000.00	2012年7月16日~2014年11月15日	否
华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司、北京金秋莱太房地产开发有限公司	西安万华房地产开发有限公司	2,000.00	2012年6月21日~2013年12月20日	否
华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司、北京金秋莱太房地产开发有限公司	西安曲江唐瑞置业有限公司	15,000.00	2012年6月21日~2013年12月20日	否
华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司	北京新通致远房地产开发有限公司	18,000.00	2012年4月28日~2014年4月8日	否
华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司	北京新通致远房地产开发有限公司	4,140.00	2012年9月29日~2014年4月8日	否
华远地产股份有限公司	北京新通致远房地产开发有限公司	24,050.00	2011年5月19日~2013年5月19日	否
华远地产股份有限公司	北京新通致远房地产开发有限公司	23,350.00	2011年5月19日~2013年5月19日	否

3、关联方资金拆借

单位：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	600,000,000.00	2012年12月28日	2015年12月27日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	100,000,000.00	2012年5月10日	2013年5月9日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	380,000,000.00	2012年6月15日	2013年6月14日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	240,000,000.00	2012年6月15日	2013年6月14日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	50,000,000.00	2012年7月3日	2013年7月2日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	70,000,000.00	2012年8月8日	2013年8月7日	向控股股东借款

关联方拆入资金说明：

本年向控股股东北京市华远集团有限公司借款共计支付利息 65,206,097.78 元；

4、关键管理人员薪酬

项目名称	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
------	-----------	-----------

关键管理人员薪酬	2,971.64	2,432.58
----------	----------	----------

(六) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京圣瑞物业服务 有限公司	307,264.00		1,409,325.74	
其他应收款	北京华远房地产经 纪有限公司			3,828.00	

上市公司应付关联方款项:

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
其他应付款	北京市华远集团有限公司	1,440,000,000.00	370,000,000.00
其他应付款	北京华远投资有限公司	4,833.00	54,833.00
其他应付款	北京嘉里华远房地产开发有限公司	161,466.97	390,343.53
其他应付款	北京圣瑞物业服务 有限公司	1,437,388.89	970,771.11
预收账款	公司高管人员及 关联人		6,007,787.00
预收账款	长沙海信广场实 业有限公司	60,000,000.00	
应付账款	北京圣瑞物业服务 有限公司	733,100.00	

九、 股份支付:

无

十、 或有事项:

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

截至 2012 年 12 月 31 日, 本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 2,058,639,274.68 元抵押贷款提供保证, 该担保为阶段性连带担保, 担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起, 至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

十一、 承诺事项:

(一) 重大承诺事项

1、 对外经济担保事项见附注十、(一)。

2、 其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

借款金额 (元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物
	起始日	到期日		

华远地产股份有限公司 2012 年年度报告

80,000,000.00	2010-11-15	2015-11-14	投资性房地产	海淀区知春路甲 48 号 4#楼 D110 室
92,759,262.44	2010-11-12	2020-11-11		
300,000,000.00	2010-12-06	2013-11-10	土地使用权	西安曲江唐瑞置业有限公司 wy4-99-33-1 及 wy4-99-34-2 土地使用权抵押
50,000,000.00	2011-08-16	2014-04-18	长沙橘韵公司、人韵公司、地韵公司项目土地	长国用(2011)第 055935 号 35958.58 平米土地使用权(天心区解放西路);长国用(2008)第 007001 号 29870.36 平米土地使用权(天心区湘江大道人民东路东南角);长国用(2008)第 007002 号 26119.33 平米土地使用权(天心区西文庙亭);长国用(2011)第 055934 号 7401.69 平米部分土地使用权及华远华中心项目 1 号楼 A、B 座在建工程抵押
19,500,000.00	2011-09-21	2014-04-18		
36,660,000.00	2011-10-28	2014-04-18		
20,500,000.00	2011-11-21	2014-04-18		
35,680,000.00	2011-11-29	2014-04-18		
10,350,000.00	2011-12-08	2014-04-18		
37,600,000.00	2012-01-18	2014-04-18		
69,000,000.00	2012-02-24	2014-04-18		
99,000,000.00	2012-03-22	2014-04-18		
8,900,000.00	2012-04-26	2014-04-18		
37,400,000.00	2012-05-16	2014-04-18		
31,000,000.00	2012-05-16	2014-04-18		
28,200,000.00	2012-06-25	2014-04-18		
20,500,000.00	2012-07-24	2014-04-18		
21,200,000.00	2012-08-13	2014-04-18		
5,000,000.00	2012-09-25	2014-04-18		
56,120,000.00	2012-11-07	2014-04-18		
51,200,000.00	2008-11-11	2016-11-11	投资性房地产	昆仑公寓部分商业用房(朝阳区新源南路 2 号地上二层房号 02201、地上三层房号 03301)
12,800,000.00	2009-04-24	2016-11-11	投资性房地产	昆仑公寓部分商业用房(朝阳区新源南路 2 号地下一层房号 01、04、05、06、07)
180,000,000.00	2012-04-28	2014-04-08	土地使用权及在建工程	以北京通州铭悦保障房部分京通国有(2011 出)第 00130 号未售房屋分摊土地及在建工程、京通国有(2011 出)第 00131 号全部土地及在建工程、京通国有(2011 出)第 00132 号全部分摊土地及在建工程
41,400,000.00	2012-09-29	2014-04-08		
4,400,000.00	2012-09-27	2015-09-26	土地使用权及在建工程	以京通国有(2012 出)第 00011 号、以京通国有(2012 出)第 00010 号全部土地
20,000,000.00	2012-06-21	2013-12-21	房屋所有权及其分摊土地使用权	北京金秋莱太未售房产(共计 72 套房产)及其分摊土地使用权
150,000,000.00	2012-06-21	2013-12-21		
27,700,000.00	2012-08-02	2014-11-01	土地使用权及在建工程	以西未国用(2007 出)第 963 号土地及在建工程
30,000,000.00	2012-07-16	2014-11-15		

(3) 质押资产情况

质押物名称	年末账面价值 (万元)	质押权人名称	质押借款余额 (万元)
全资子公司华远置业持有的西安曲江唐瑞置业有限公司 100% 的股权	12,092.27	民生银行总行营业部	30,000.00
全资子公司华远置业持有的北京新通致远有限公司 32.35% 的股权	4,852.25	中城利华 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	20,887.00
全资子公司华远置业持有的北京新通致远有限公司 33.32% 的股权	4,997.75	中城元华 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	21,513.00
全资子公司华远置业持有的长沙橘韵投资有限公司 74.4% 的股权	21,204.00	上海中城和赋投资中心 (有限合伙)	54,300.00

(4) 关于下属控股孙公司西安万华房地产开发有限公司借款事项

公司下属控股孙公司西安万华房地产开发有限公司 (以下简称“西安万华”) 提供给西安大明宫建材实业 (集团) 有限公司的借款 270,534,000 元, 由本公司承诺的西安大明宫建材实业 (集团) 有限公司未来在西安万华的应分配税后利润扣除。截止 2012 年 12 月 31 日, 公司已支付 112,857,552 元, 尚有余额 157,676,448 元。

(5) 关于拟回购北京新通致远房地产开发有限公司股权事项

2011 年 5 月, 公司与下属子公司北京市华远置业有限公司 (以下简称“华远置业”) 及其控股子公司北京新通致远房地产开发有限公司 (以下简称“新通致远”) 与中城利华 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (以下简称“中城利华”) 及中城元华 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (以下简称“中城元华”) 签订了合作框架协议书, 约定由中城利华及中城元华以股权和债权投资的方式对新通致远进行投资, 其中股权投资合计 5,000 万元、债权投资合计 42,400 万元。投资期限为 24 个月。双方约定并同意: 投资期满后, 华远置业或其指定的第三方以双方约定价格受让中城利华及中城元华持有新通致远的全部股权; 投资期间, 中城利华及中城元华不享有新通致远的分红。新通致远已于当年收到上述股权及债权投资, 并办理了工商变更登记手续。

(6) 关于拟回购长沙橘韵投资有限公司股权事项

2012 年 5 月, 公司与下属子公司华远置业及其控股子公司长沙橘韵投资有限公司 (以下简称“长沙橘韵”) 与上海中城和赋投资中心 (有限合伙) (以下简称“中城和赋”) 签订了合作框架协议书, 约定由中城和赋以股权和债权投资的方式对长沙橘韵进行投资, 其中股权投资合计

5,700 万元、债权投资合计 54,300 万元。投资期限为 24 个月。双方约定并同意：投资期满后，华远置业或其指定的第三方以 5,700 万元的价格收购中城和赋持有长沙橘韵的全部股权；投资期间，中城和赋不享有长沙橘韵的分红。本次增资完成后长沙橘韵注册资本由 22,800 万元增加到 28,500 万元，公司股东持股比例变更为：中城和赋持有 20%，华远置业持有 74.4%，江苏一德集团有限公司持有 5.6%。长沙橘韵已于本年收到上述股权及债权投资，并办理了工商变更登记手续。

(7) 关于拟合作开发西安市房地产项目事项

2012 年 10 月，本公司的全资子公司华远置业与上海歌斐星舟投资中心（有限合伙）（以下简称“歌斐星舟”）签订了投资协议，约定共同开发位于西安市的房地产项目。预计共同投资 97,000 万元，用于项目滚动开发，其中华远置业预计投资 24,000 万元，歌斐星舟预计投资 73,000 万元，该投资用于支付收购项目公司全部股权的股权转让款（华远置业与歌斐星舟按 51: 49 的比例支付）和债权转让款及项目流动资金。收购完成后，项目公司注册资本 10,000 万元，华远置业持股 51%、歌斐星舟持股 49%。歌斐星舟向项目公司预计提供贷款 68,100 万元，年利率 10%，贷款期限为 30 个月，华远置业就该借款提供不可撤销的连带保证责任。根据协议，歌斐星舟将于 2012 年 11 月 30 日前提供人民币 43,800 万元。截止 2012 年 12 月 31 日，华远置业已收到此款项，收购项目公司事项正在办理之中。

(8) 关于公司获取项目用地的说明

2012 年 12 月 31 日，本公司的全资子公司华远置业下属控股公司北京华和房地产开发有限公司通过挂牌出让的方式获取“北京市通州区梨园镇 0802-168 地块 F1 住宅混合公建用地、0802-166 地块 C2 商业金融用地、0802-164 地块 S31 机动车停车场库用地（配建限价商品住房、经济适用房）”国有建设用地使用权，成交价为 10.05 亿元。截至本报告签发日，土地出让手续已办理完毕。

十二、资产负债表日后事项：

(一) 其他资产负债表日后事项说明

1、关于公司期后合作成立基金管理公司的事项

2012 年 12 月 21 日，公司召开第五届董事会第四十三次会议，同意全资子公司华远置业与公司第二大股东北京华远浩利投资股份有限公司（以下简称“华远浩利”）共同出资成立房地产基金管理公司-北京华远锦程投资管理有限公司，为公司筹集资金，支持公司发展。该公司注册资本 1,000 万元，其中：华远置业持股 60%、华远浩利持股 40%。分两次缴纳出资，第一次出

资业经北京高商万达会计师事务所于 2013 年 1 月 4 日出具的高商万达验字（2013）第 4801 号验资报告验证，并于当月取得企业法人营业执照。

2、关于公司期后获取项目用地的说明

2013 年 2 月 28 日，公司的全资子公司华远置业通过挂牌出让的方式获取“北京市密云县新城 0202 街区 0901、0902、0903 地块二类居住、文化娱乐、社会停车场用地项目（配建限价商品住房）”国有建设用地使用权，宗地竞买成交价为 32,600 万元，截至本报告签发日，土地出让手续正在办理之中。

3、关于公司 2012 年度分红事项

根据公司第五届董事会第 44 次会议决议，按 2012 年 12 月 31 日公司 1,580,574,788 股总股本为基数，每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税），并派送红股 1.5 股，共计派发现金股利 79,028,739.40 元，红股 237,086,218 股。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额 77,477,851.27 元，全部结转以后年度分配。该议案需报请公司 2012 年度股东大会审议批准后实施。

十三、其他重要事项

2012 年 3 月，公司全资子公司华远置业及其控股子公司长沙橘韵与青岛海信东海商贸有限公司（以下简称“海信东海商贸”）共同签署了合作协议书。约定由华远置业与海信东海商贸共同投资设立长沙海信广场有限公司（以下简称“海信广场公司”），注册资本为人民币 1 亿元，其中海信东海商贸持有 65% 股权，华远置业持有 35% 股权，并以该公司名义购买由长沙橘韵投资开发的长沙华远·华中心北区三、四号地块部分商业裙房及附属设施（地上地下合计总建筑面积约 10.7 万平方米），用于经营长沙海信广场。该新设公司已于本年办理完毕工商登记手续。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款：

1、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(二) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
组合 1	1,149,179,915.18	100.00			869,062,163.18	100.00		
组合小计	1,149,179,915.18	100.00			869,062,163.18	100.00		
合计	1,149,179,915.18	/		/	869,062,163.18	/		/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:						
	410,000,000.00	35.68		503,024,410.52	57.88	
1 年以内小计	410,000,000.00	35.68		503,024,410.52	57.88	
1 至 2 年	503,024,410.52	43.77		366,037,752.66	42.12	
2 至 3 年	236,155,504.66	20.55				
合计	1,149,179,915.18	100.00		869,062,163.18	100.00	

2、本报告期实际核销的其他应收款情况

本年无实际核销的其他应收款。

期末余额比年初余额增加 280,117,752 元，增加比例为 32.23%，增加原因为与子公司之间往来款增加所致。

期末余额全部为应收全资子公司华远置业款项。

3、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
北京市华远置业有 限公司	1,000,000,000.00	1,046,782,083.37		1,046,782,083.37			100	100

年末长期股权投资不存在需计提减值准备的情况。

(四) 投资收益:

1、 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额

成本法核算的长期股权投资收益	410,000,000.00	473,000,000.00
合计	410,000,000.00	473,000,000.00

本年全资子公司华远置业向本公司分配利润 410,000,000.00 元。

(五) 现金流量表补充资料:

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	407,803,405.74	468,970,920.88
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)	-18,589.00	
固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)		
财务费用 (收益以“—”号填列)		
投资损失 (收益以“—”号填列)	-410,000,000.00	-473,000,000.00
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)		
存货的减少 (增加以“—”号填列)		
经营性应收项目的减少 (增加以“—”号填列)	3,458,265.00	105,926,647.25
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	108,600.12	-3,651,741.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,351,681.86	98,245,826.52
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	1,887,498.32	535,816.46
减: 现金的期初余额	535,816.46	4,646,130.74
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	1,351,681.86	-4,110,314.28

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	4,667.82	-5,976.85	-14,521.32
除同公司正常经营业务相关的有效套期保	-68,184.23	-329,038.65	61,446.98

值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,390,490.00	-2,092,130.42	-1,545,007.61
少数股东权益影响额		-16,426.24	-179,442.68
所得税影响额	846,455.55	524,526.82	389,882.23
合计	-2,607,550.86	-1,919,045.34	-1,287,642.40

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		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	20.53	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.62	0.34	0.34

第十二节 备查文件目录

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

董事长：任志强
华远地产股份有限公司
2013年3月18日

