



华远地产股份有限公司

600743

2013 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、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、 公司半年度财务报告未经审计。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 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。

六、 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

七、 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	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	6
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	17
第六节 股份变动及股东情况	21
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	24
第八节 财务报告（未经审计）	25
第九节 备查文件目录	91

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

第二节 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、 基本情况变更简介

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变更情况简介

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

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、 公司报告期内的注册变更情况

报告期内注册变更情况查询索引	公司于 2013 年 6 月 14 日发布《关于公司注册资本变更的公告》，公司因实施 2012 年度利润分配送股方案注册资本发生变更，详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）刊登的公告详情。
----------------	---

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	1,612,357,816.95	1,218,830,191.71	32.29
归属于上市公司股东的净利润	228,422,099.01	219,518,180.63	4.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	230,482,219.41	221,037,394.83	4.27
经营活动产生的现金流量净额	-223,201,957.75	864,906,848.15	-125.81
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,993,742,869.78	2,844,349,510.17	5.25
总资产	13,889,705,469.89	13,095,949,883.43	6.06

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.13	0.12	8.33
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.12	8.33
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.13	0.12	8.33
加权平均净资产收益率(%)	7.79	8.64	减少 0.85 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.86	8.70	减少 0.84 个百分点

注：上年同期基本每股收益、稀释每股收益和扣除非经常性损益后基本每股收益均按目前股本 1,817,661,006 股计算而得。按上年同期股本数 1,264,459,830 股计算，上年同期基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益均为 0.17 元。

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	金额
非流动资产处置损益	-11,776.97
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	179,500.78
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,974,384.60
少数股东权益影响额	0.00
所得税影响额	746,540.39
合计	-2,060,120.40

第四节 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

2013 年上半年，我国 GDP 同比增长 7.6%，CPI 涨 2.4%，国民经济运行总体平稳。

上半年，全国房地产开发投资 3.68 万亿元，同比增长 20.3%；房屋新开工面积 9.59 亿平方米，同比增长 3.8%；全国商品房销售面积 5.14 亿平方米，同比增长 28.7%，全国商品房销售额 3.34 万亿元，同比增长 43.2%；全国商品房待售面积 4.37 亿平方米，同比增长 39.2%；房地产开发企业土地购置面积 1.57 亿平方米，同比下降 10.4%。房屋新开工面积二季度扭转了持续一年多的下降趋势，二季度房地产开发企业购买土地同比下降 1%，大大好于一季度，说明企业对市场预期看好。在 2012 年一季度市场低迷的基础上，2013 年一季度商品房销售同比大幅增长，二季度同比增幅缩小，反映市场供求总体上趋向理性平稳。中央政府以促进房地产市场平稳健康发展为目标的调控，有利于房地产市场的平稳发展。公司对房地产行业发展前景谨慎乐观。

报告期内，公司根据对市场及政策形势的判断，在加强已进入城市的市场调研基础上，继续本着安全、稳健的经营原则安排各项目开发进度，积极研究、及时调整销售策略，加大销售力度。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 16.12 亿元，同比增长 32%，实现营业利润 3.24 亿元，同比下降 4%，实现净利润 2.28 亿元，同比增长 4.06%。

报告期内，公司实现开复工面积 141.4 万平方米，其中新开工 10.4 万平方米，竣工 6.8 万平方米。完成销售签约额 17.3 亿元，销售签约面积 15.1 万平方米。公司签约销售住宅产品的 79% 是 144 平方米以下的户型， 21% 是 144 平方米以上户型。

报告期内，公司拓展土地储备的工作有所进展，新增北京密云县新项目（华远澜悦），新增土地储备规划建筑面积约 11 万平方米（含地下面积）。按照公司的计划进度，下半年公司多个项目将具备开工、开盘条件，将陆续开工、开盘，公司的可销售资源大幅度增加，将会提升公司销售业绩，公司新增土地储备的相关工作也会有所进展。

项 目	开复工面积	其中：新开	竣工
合计(万平方米)	141.4	10.4	6.8
北京华远铭悦园项目	40.2	10.4	
西安君城三期 B 区	18.8		6.8
西安海蓝城二期东区	20.5		
长沙华远华中心一期	12.1		
长沙华远华中心三期	28.3		
长沙华远华中心四期	21.5		

报告期内，公司各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 2011 年 9 月全部竣工。截至报告期末，项目累计销售率为 96%，累计入住率为 94%。下半年将完成全部余房销售并入住。

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 83 万平方米，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；二期 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 77%，计划下半年全部售完。三期 A 区总建筑面积 14 万平方米，于 2012 年 6 月入住。截至报告期末，累计销售率为 91%，计划下半年全部售完。

西安海蓝城一期项目

海蓝城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。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。项目分两期开发，其中一期项目总建筑面积 17.9 万平方米，已于 2012 年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率为 74%，计划下半年全部售完。

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 78%，计划下半年全部售完。

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）。

截至报告期末，项目已全部开工，其中，报告期内新开工 10.4 万平方米。

截至报告期末，限价房在按计划进行外立面施工；定向安置房在按计划进行消防等各专业施工；商品房在按计划进行结构及各专业施工。

截至报告期末，项目累计销售率为 40%，下半年继续销售。

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）。其中北区已于 6 月完成竣工验收，计划 8 月开始办理入住；南区在按计划进行各专业施工，计划 9 月竣工。截至报告期末，项目累计销售率为 71%。

西安海蓝城二期项目

二期项目总建筑面积约 27.1 万平方米，分东西两区。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，项目东区在按计划进行地上结构施工，预计 2014 年竣工，累计销售率为 32%。项目西区约 6.6 万平方米计划在下半年开工。

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；南区尚未启动拆迁，在继续控规方案研究。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，2013 年 5 月完成外立面施工。

截至报告期末，在按计划进行精装修及各专业施工，项目住宅累计销售率为 63%，计划 11 月竣工入住。

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。截至报告期末，在按计划进行地下结构施工，整组大厦计划于 2016 年竣工。酒店拟于 2017 年投入使用。

拟建项目

北京华远铭悦好天地项目

2012 年 12 月 31 日通过竞买方式新获取的项目。项目位于北京市通州区梨园镇，紧邻华远铭悦园项目，规划总建筑面积约 15.9 万平方米（最终以规划审批的面积为准），包含保障房约 6.4 万平方米（其中限价商品房 2.2 万平方米、经济适用房 4.2 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。截至报告期末，项目正在办理规划报审和设计等工作，6 月已开始施工现场清理，计划下半年开工建设并开盘。

北京澜悦项目

今年 2 月 28 日通过挂牌出让方式获取的新项目，位于北京市密云县密云镇，净用地 50431 平方米，总建筑面积约 11 万平方米（最终以规划审批的面积为准）。在 9.2 万平方米的地上面积中，含住宅 74020 平方米（其中限价商品住房 15220 平方米），文化娱乐 17976 平方米；居住容积率 2.0。截至报告期末，项目在积极推进规划设计和前期手续办理工作，计划下半年开工建设。

西安锦悦项目

2012 年 11 月通过竞买方式获取的项目，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 17 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。项目已于 2013 年 3 月开始售楼处及示范区施工，计划三季度开工、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、五期在按计划进行规划方案设计和拆迁等工作，待规划设计、报建及拆迁等工作完成后陆续开工建设。

(一) 主营业务分析

1、 财务报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	1,612,357,816.95	1,218,830,191.71	32.29
营业成本	933,106,042.98	540,966,386.49	72.49
销售费用	57,555,446.50	39,070,801.35	47.31
管理费用	77,334,986.06	59,961,763.24	28.97
财务费用	4,680,429.11	5,526,821.55	-15.31
经营活动产生的现金流量净额	-223,201,957.75	864,906,848.15	-125.81
投资活动产生的现金流量净额	-74,158,872.91	-12,562,848.78	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-566,487,900.48	-220,026,591.94	不适用

营业收入变动原因说明：项目结算收入增加

营业成本变动原因说明：项目结算收入增加相应结算成本增加

销售费用变动原因说明：项目销售推广费用增加及预售收入增长

管理费用变动原因说明：公司经营发展所致

财务费用变动原因说明：计入当期损益融资费用略减

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：新增项目及在施项目投入增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：对外投资较上年同期增加

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：偿还借款及利息所致

2、 其它

(1) 经营计划进展说明

公司的长期发展目标是要努力成为一个全国性、令人尊敬的品牌房地产运营商（发展商）。围绕这一战略目标，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，并分解为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一定进展：

1) 报告期内，公司在北京、西安、长沙取得了积极的进展，北京新增加了土地储备，北京、西安、长沙、青岛等地各个项目都在按计划进行，新项目拓展工作也在进行中。2013 年新开工、

开盘项目多集中在下半年，所以，新开工、开盘、销售签约将会在下半年有较大增长，全年经营计划基本可以完成。

2) 面对房地产调控政策下地产企业严峻的融资环境，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融资，保证了公司经营业务的正常运行和资产结构的健康安全。

3) 截止 6 月末，公司预收账款 41.54 亿元，约为 2012 年营业收入的 134%，随着已销售的项目陆续竣工结算，预收账款将陆续转为结算收入，为公司未来业绩的实现提供了保证。

2013 年下半年，公司将坚持稳健经营原则，积极研究市场及政策环境的变化趋势，合理安排各项目的投资建设节奏，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进度与资金周转速度，优化财务资源配置、提高资金使用效率，降低财务风险，实现年度预期收益，以保证公司的长期稳步发展。

(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	1,607,752,994.41	933,106,042.98	41.96	31.98	72.49	减少 13.63 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	1,565,009,103.00	920,215,278.72	41.20	32.23	74.21	减少 14.17 个百分点
出租房产	42,743,891.41	12,890,764.26	69.84	23.41	1.16	增加 6.63 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	459,842,566.41	-47.47
华东地区	46,950,907.00	62.16
西北地区	1,100,959,521.00	250.76

(三) 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，具有广泛的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。

(四) 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	31,780,000.00
上年同期对外投资额	17,500,000.00
对外投资额增减变动金额	14,280,000.00

对外投资额变动比例 (%)	81.60
---------------	-------

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
北京锦程上德投资中心(有限合伙)	投资管理、咨询	1.00
北京盛同华远房地产投资有限公司	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

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期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	82,133.62	32,560.80	11,348.81
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	君城项目	35638	99	187,731.55	57,567.16	10,215.98
西安曲江唐瑞置业有限公司	房地产开发	海蓝城项目	5000	100	112,081.23	10,747.77	6,519.09

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	20,563.77	13,761.71	821.92
---------------	-----------	------------	------	----	-----------	-----------	--------

(2) 本期新纳入合并范围的子公司

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
北京馨悦致远房地产开发有限公司	20,004,695.06	4,695.06
北京华远锦程投资管理有限公司	2,000,547.51	547.51
长沙嘉华昌远商业管理有限公司	500,000.00	

5、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期 投入金额	累计实际 投入金额	项目收益情况
通州铭悦项目	376,439	在建、部分在售	27,171	265,849	尚未结算收益
西安君城项目	299,367	在建、部分在售	41,055	280,433	68,749
西安海蓝城项目	242,685	在建、部分在售	26,003	161,529	6,917
长沙华中心项目	943,878	在建、部分在售	74,421	343,426	尚未结算收益
西安锦悦项目	140,717	在建	41,487	41,487	尚未结算收益
通州铭悦好天地项目	180,624	在建	109,002	109,002	尚未结算收益
密云澜悦项目	78,348	在建	33,669	33,669	尚未结算收益

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内经 2013 年 4 月 12 日召开的公司 2012 年度股东大会审议通过了公司 2012 年度利润分配方案，本次分配以公司总股本 1,580,574,788 股为基数，向全体股东每 10 股派送红股 1.5 股，派发现金股利 0.5 元（含税，红股和现金红利均须代扣代缴个人所得税。根据持股主体和持股期限的不同，扣税后每 10 股派发现金红利分别为 0.4 元、0.3 元或 0.1 元），共计派发现金股利 79,028,739.40 元（含税），红股 237,086,218 股。剩余未分配利润结转以后年度分配。实施后公司总股本为 1,817,661,006 股，增加 237,086,218 股。该利润分配方案于 2013 年 5 月 3 日全部实施完毕。

三、其他披露事项

(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

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

四、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
本公司的控股子公司长沙橘韵投资有限公司拟向北京银行股份有限公司销售长沙市华远·华中心项目北区五期 T3 座 8-21 层、T2 座 8-21 层和 1 层部分区域，用于北京银行长沙分行营业办公用楼，销售总建筑面积不超过 50000 平方米，总金额不超过 10 亿元。	2013 年 4 月 27 日（原公告）和 5 月 3 日（更正公告）公告于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

(二) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
本公司的全资子公司北京市华远置业有限公司向本公司的第二大股东北京华远浩利投资股份有限公司借款 2.7 亿元，借款期限为一年，借款利率为 10.5%。	2013 年 6 月 20 日公告于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

2、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				144,000	52,475	196,475
合计					144,000	52,475	196,475
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额				0			

(元)	
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)	0

六、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

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)	
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)	0
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)	0
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	13,140
报告期末对子公司担保余额合计(B)	159,680
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)	
担保总额(A+B)	159,680
担保总额占公司净资产的比例(%)	53.34
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)	0
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)	149,687
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)	9,993
上述三项担保金额合计(C+D+E)	159,680

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七、(五)、2。

(三) 其他重大合同或交易

- 关于西安君城项目有关事项的补充说明:相关内容详见公司2012年年度报告第六节、七、(三)其他重大合同。
- 关于长沙华远华中心酒店项目的说明:长沙华远华中心项目四期规划建设一座五星级酒店,2011年9月公司第五届董事会第三十次会议决议同意公司的控股子公司长沙橘韵投资有限公司(以下简称“长沙橘韵”)与香港嘉里集团控股的香港香格里拉中国有限公司(以下简称“香格里拉”)共同投资设立香格里拉酒店有限公司(以下简称“酒店公司”),注册资本6000万美元,长沙橘韵持有20%股权。酒店公司将在长沙华远华中心投资开发五星级酒店(详见2011年9月10日公司公告)。事后双方就合作细节进行洽谈,由于双方未能达成一致,2013年3月双方同意终止合作。2013年4月,长沙橘韵与美国凯悦国际酒店集团控股的凯悦国际酒店管理(北京)

有限责任公司（以下简称“凯悦”）签署《酒店管理合同》及附属协议，长沙橘韵委托凯悦管理在长沙华远华中心四期建设开发的五星级酒店——长沙君悦酒店。目前酒店正在施工建设中，预计 2017 年开业。

七、 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的承诺	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		
	解决关联交易	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	减少及规范关联交易	2008 年 8 月 28 日，长期	否	是		
	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		

八、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、持有 5%以上股份股东、实际控制人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。

九、公司治理情况

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。公司董事会审计委员会下设的内审部按照公司《内审工作制度》实施内部审计，有效加强内部控制和监督，规范公司经营行为，控制经营风险。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，公司严格按照《内部控制手册》及相关公司各项规章制度及内部控制各项程序实施各项管理和业务活动，有效防范风险。公司治理规范，符合国家各项法律法规要求。公司将继续不断完善公司的法人治理结构和治理水平，确保公司规范运作。

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，公司还于 2012 年年度报告披露之后举办了网上业绩交流会，由公司董事会和管理层与投资者就公司业绩及经营情况进行了充分交流，让投资者充分了解公司情况，与投资者保持了良好的沟通。

第六节 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	728,150,373	46.069		109,222,556			109,222,556	837,372,929	46.069
1、国家持股									
2、国有法人持股	728,150,373	46.069		109,222,556			109,222,556	837,372,929	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	852,424,415	53.931		127,863,662			127,863,662	980,288,077	53.931
1、人民币普通股	852,424,415	53.931		127,863,662			127,863,662	980,288,077	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	1,580,574,788	100.000		237,086,218			237,086,218	1,817,661,006	100.000

2、 股份变动情况说明

报告期内公司于 2013 年 5 月完成 2012 年度利润分配方案，以公司总股本 1,580,574,788 股为基数，向全体股东每 10 股派送红股 1.5 股，实施后公司总股本为 1,817,661,006 股，增加 237,086,218 股。

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京市华远集团有限公司	728,150,373	0	109,222,556	837,372,929	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	728,150,373	0	109,222,556	837,372,929	/	/

二、 股东情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						36,734
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	837,372,929	109,222,556	837,372,929	质押 837,372,928
北京华远浩利投资股份有限公司	境内非国有法人	10.058	182,829,024	23,847,264	0	质押 182,829,024
北京京泰投资管理中心	国有法人	9.008	163,727,484	21,355,759	0	无 0
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	9.008	163,727,483	21,355,759	0	无 0
名流置业集团股份有限公司	境内非国有法人	3.239	58,877,897	7,679,726	0	质押 58,865,625
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	境内非国有法人	0.580	10,541,596	1,374,991	0	无 0
张跃军	境内自然人	0.216	3,925,528	3,925,528	0	质押 3,925,528
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	国有法人	0.169	3,071,225	400,595	0	无 0
崔晓东	境内自然人	0.145	2,626,529	342,591	0	无 0
赵天成	境内自然人	0.115	2,098,497	2,098,497	0	质押 2,098,497
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	182,829,024		人民币普通股	182,829,024		
北京京泰投资管理中心	163,727,484		人民币普通股	163,727,484		
北京首创阳光房地产有限责任公司	163,727,483		人民币普通股	163,727,483		
名流置业集团股份有限公司	58,877,897		人民币普通股	58,877,897		
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	10,541,596		人民币普通股	10,541,596		

张跃军	3,925,528	人民币普通股	3,925,528
潜江市国有资产监督管理委员会办公室	3,071,225	人民币普通股	3,071,225
崔晓东	2,626,529	人民币普通股	2,626,529
赵天成	2,098,497	人民币普通股	2,098,497
于秋彦	2,079,606	人民币普通股	2,079,606
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	837,372,929			自公司股改方案 实施之日起 60 个 月内不上市交易 或转让
			2013 年 8 月 28 日	109,222,556	

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、 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。

第八节 财务报告（未经审计）

一、 财务报表

合并资产负债表
2013 年 6 月 30 日

编制单位:华远地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

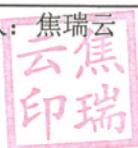
项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	六、(一)	1,893,039,583.47	2,756,223,357.47
交易性金融资产	六、(二)	1,528,245.79	9,056,187.43
应收票据			
应收账款	六、(三)	65,797.60	45,299.32
预付款项	六、(五)	546,290,668.93	414,512,837.29
应收股利			
其他应收款	六、(四)	857,935,361.97	1,155,008,369.13
存货	六、(六)	9,746,932,998.62	7,932,934,805.16
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		13,045,792,656.38	12,267,780,855.80
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	六、(八)	138,414,605.93	104,800,221.83
投资性房地产	六、(九)	437,117,802.48	443,719,982.04
固定资产	六、(十)	94,101,793.25	96,114,956.85
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	六、(十一)	48,318,591.03	48,926,943.39
商誉	六、(十二)	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、(十三)	79,177,937.45	87,824,840.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		843,912,813.51	828,169,027.63
资产总计		13,889,705,469.89	13,095,949,883.43

流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	六、(十五)	234,848,601.33	456,976,334.13
预收款项	六、(十六)	4,154,203,681.16	3,706,148,129.70
应付职工薪酬	六、(十七)	19,709,700.68	18,620,693.94
应交税费	六、(十八)	318,503,756.80	526,428,496.23
应付利息	六、(十九)		4,098,888.89
应付股利			
其他应付款	六、(二十)	3,711,659,613.05	3,231,651,583.00
一年内到期的非流动负债	六、(二十一)	819,929,980.06	1,151,161,010.95
其他流动负债			
流动负债合计		9,258,855,333.08	9,095,085,136.84
非流动负债:			
长期借款	六、(二十二)	1,417,258,766.05	925,708,251.49
应付债券			
长期应付款			
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		1,417,258,766.05	925,708,251.49
负债合计		10,676,114,099.13	10,020,793,388.33
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	六、(二十三)	1,817,661,006.00	1,580,574,788.00
资本公积	六、(二十四)	40,000,000.00	40,000,000.00
减:库存股			
盈余公积	六、(二十五)	178,369,474.69	178,369,474.69
未分配利润	六、(二十六)	957,712,389.09	1,045,405,247.48
归属于母公司所有者权益合计		2,993,742,869.78	2,844,349,510.17
少数股东权益		219,848,500.98	230,806,984.93
所有者权益合计		3,213,591,370.76	3,075,156,495.10
负债和所有者权益总计		13,889,705,469.89	13,095,949,883.43

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
2013 年 6 月 30 日

编制单位:华远地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

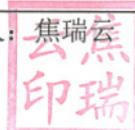
项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		2,169,472.03	1,887,498.32
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、(二)	1,068,711,806.68	1,149,179,915.18
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,070,881,278.71	1,151,067,413.50
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、(三)	1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
投资性房地产			
固定资产			
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,046,782,083.37	1,046,782,083.37
资产总计		2,117,663,362.08	2,197,849,496.87

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		697,031.83	4,800.00
应付利息			
应付股利			
其他应付款		5,236,145.51	5,307,625.51
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		5,933,177.34	5,312,425.51
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		5,933,177.34	5,312,425.51
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,817,661,006.00	1,580,574,788.00
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	178,369,474.69
一般风险准备			
未分配利润		75,699,704.05	393,592,808.67
所有者权益（或股东权益） 合计		2,111,730,184.74	2,192,537,071.36
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		2,117,663,362.08	2,197,849,496.87

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
2013 年 1—6 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		1,612,357,816.95	1,218,830,191.71
其中:营业收入	六、(二十七)	1,612,357,816.95	1,218,830,191.71
二、营业总成本		1,292,166,354.20	883,076,126.71
其中:营业成本	六、(二十七)	933,106,042.98	540,966,386.49
营业税金及附加	六、(二十八)	220,871,789.55	237,673,864.08
销售费用	六、(二十九)	57,555,446.50	39,070,801.35
管理费用	六、(三十)	77,334,986.06	59,961,763.24
财务费用	六、(三十一)	4,680,429.11	5,526,821.55
资产减值损失	六、(三十四)	-1,382,340.00	-123,510.00
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	六、(三十二)	-28,941.64	-87,215.07
投资收益(损失以“—”号填列)	六、(三十三)	3,834,732.79	1,784,691.73
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		2,189,259.99	256,376.11
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		323,997,253.90	337,451,541.66
加:营业外收入	六、(三十五)	13,303.97	18,589.00
减:营业外支出	六、(三十六)	2,999,465.54	1,927,921.18
其中:非流动资产处置损失		11,776.97	13,921.18
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		321,011,092.33	335,542,209.48
减:所得税费用	六、(三十七)	89,985,477.27	106,753,097.40
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		231,025,615.06	228,789,112.08
归属于母公司所有者的净利润		228,422,099.01	219,518,180.63
少数股东损益		2,603,516.05	9,270,931.45
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.13	0.17
(二)稀释每股收益		0.13	0.17
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		231,025,615.06	228,789,112.08
归属于母公司所有者的综合收益总额		228,422,099.01	219,518,180.63
归属于少数股东的综合收益总额		2,603,516.05	9,270,931.45

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
2013 年 1—6 月

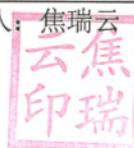
单位:元 币种:人民币

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		1,810,116.29	1,422,416.96
财务费用		-31,969.07	-12,655.58
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）			
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）		-1,778,147.22	-1,409,761.38
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）		-1,778,147.22	-1,391,172.38
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-1,778,147.22	-1,391,172.38
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		-1,778,147.22	-1,391,172.38

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
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

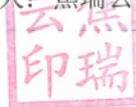
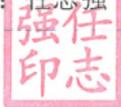
项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,032,967,279.27	1,866,734,282.41
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、(三十九)	4,073,220,494.75	1,107,173,975.61
经营活动现金流入小计		6,106,187,774.02	2,973,908,258.02
购买商品、接受劳务支付的现金		2,540,844,138.14	982,914,363.73
支付给职工以及为职工支付的现金		106,891,423.89	70,084,666.44
支付的各项税费		517,198,332.88	266,197,694.81
支付其他与经营活动有关的现金	六、(三十九)	3,164,455,836.86	789,804,684.89
经营活动现金流出小计		6,329,389,731.77	2,109,001,409.87
经营活动产生的现金流量净额		-223,201,957.75	864,906,848.15
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		56,960,400.00	1,161,203.10
取得投资收益收到的现金		2,000,348.69	11,069,912.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,100.00	24,800.00
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		58,962,848.69	12,255,915.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,341,721.60	7,318,764.40
投资支付的现金		131,780,000.00	17,500,000.00
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		133,121,721.60	24,818,764.40
投资活动产生的现金流量净额		-74,158,872.91	-12,562,848.78
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		800,000.00	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		800,000.00	
取得借款收到的现金		1,235,100,000.00	763,500,000.00
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		1,235,900,000.00	763,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,498,780,516.33	804,154,846.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		303,327,980.36	179,055,630.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		279,403.79	316,114.96
筹资活动现金流出小计		1,802,387,900.48	983,526,591.94
筹资活动产生的现金流量净额		-566,487,900.48	-220,026,591.94
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		-863,848,731.14	632,317,407.43
加：期初现金及现金等价物余额		2,675,150,229.20	823,158,016.92
六、期末现金及现金等价物余额		1,811,301,498.06	1,455,475,424.35

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



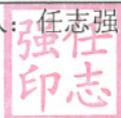
母公司现金流量表
2013 年 1—6 月

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		80,912,264.53	4,542,171.15
经营活动现金流入小计		80,912,264.53	4,542,171.15
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		158,057.50	12.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,164,090.13	3,909,303.57
经营活动现金流出小计		1,322,147.63	3,909,315.57
经营活动产生的现金流量净额		79,590,116.90	632,855.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			22,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			

收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			22,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			22,000.00
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		79,028,739.40	
支付其他与筹资活动有关的现金		279,403.79	316,114.96
筹资活动现金流出小计		79,308,143.19	316,114.96
筹资活动产生的现金流量净额		-79,308,143.19	-316,114.96
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		281,973.71	338,740.62
加：期初现金及现金等价物余额		1,887,498.32	535,816.46
六、期末现金及现金等价物余额		2,169,472.03	874,557.08

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

2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	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		
一、上年年末余额	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
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	237,086,218.00						-87,692,858.39		-10,958,483.95	138,434,875.66
(一)净利润							228,422,099.01		2,603,516.05	231,025,615.06
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							228,422,099.01		2,603,516.05	231,025,615.06
(三)所有者投入和减少资本									-13,562,000.00	-13,562,000.00
1.所有者投入资本									-13,562,000.00	-13,562,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配							-79,028,739.40			-79,028,739.40
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-79,028,739.40			-79,028,739.40
4.其他										
(五)所有者权益内部结转	237,086,218.00						-237,086,218.00			
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	237,086,218.00						-237,086,218.00			
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00			178,369,474.69		957,712,389.09		219,848,500.98	3,213,591,370.76

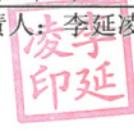
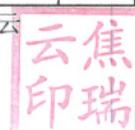
单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	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		
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)							93,072,197.63		-4,284,134.51	88,788,063.12
(一)净利润							219,518,180.63		9,270,931.45	228,789,112.08
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							219,518,180.63		9,270,931.45	228,789,112.08
(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							-126,445,983.00		-13,555,065.96	-140,001,048.96
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-126,445,983.00		-13,555,065.96	-140,001,048.96
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(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		1,080,533,446.29		174,737,438.84	2,697,319,849.25

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
2013 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							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	1,580,574,788.00	40,000,000.00			178,369,474.69		393,592,808.67	2,192,537,071.36
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,580,574,788.00	40,000,000.00			178,369,474.69		393,592,808.67	2,192,537,071.36
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	237,086,218.00						-317,893,104.62	-80,806,886.62
(一)净利润							-1,778,147.22	-1,778,147.22
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-1,778,147.22	-1,778,147.22
(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							-79,028,739.40	-79,028,739.40
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-79,028,739.40	-79,028,739.40
4.其他								
(五)所有者权益内部结转	237,086,218.00						-237,086,218.00	
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	237,086,218.00						-237,086,218.00	
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(七)其他								
四、本期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00			178,369,474.69		75,699,704.05	2,111,730,184.74

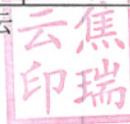
单位:元 币种:人民币

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	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)							-127,837,155.38	-127,837,155.38
(一)净利润							-1,391,172.38	-1,391,172.38
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-1,391,172.38	-1,391,172.38
(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							-126,445,983.00	-126,445,983.00
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-126,445,983.00	-126,445,983.00
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(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		341,293,529.12	1,783,342,493.24

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



二、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，公司完成股权分置改革，股票复牌；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。

经 2010 年 2 月 23 日召开的 2009 年度股东大会审议批准实施分红方案，共计派发现金股利 77,812,912.60 元，股票股利 194,532,282 股。变更后的注册资本为 972,661,408 元。

经 2011 年 3 月 24 日召开的 2010 年度股东大会审议批准实施分红方案，共计派发现金股利 97,266,140.8 元，股票股利 291,798,422 股。变更后的注册资本为 1,264,459,830 元。

经 2012 年 6 月 25 日召开的 2011 年度股东大会审议通过了公司 2011 年度利润分配方案，根据该方案，公司共计派发现金股利 126,445,983 元，股票股利 316,114,958 股。变更后公司的注册资本为 1,580,574,788 元。

经 2013 年 4 月 12 日召开的 2012 年度股东大会审议通过了公司 2012 年度利润分配方案，根据该方案，公司共计派发现金股利 79,028,739.40 元，股票股利 237,086,218 股。变更后公司的注册资本为 1,817,661,006 元。

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）。

三、 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：

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

(三) 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

(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：

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。

合作开发项目编制合并报表时采用的方法：房地产合作开发定义为当事人双方约定，各自分别提供土地、资金、技术等，合作开发房地产项目，并于房屋建成后按合同约定比例分取房屋和土地使用权的房地产开发形式。公司目前为止无合作开发项目。

(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，期末将公允价值变动计入当期损益。

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

（2）持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率（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。期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

（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较大幅度下降，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。

（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 年以上	50-100%	50-100%
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

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前列作坏账损失，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

公司存货类别主要为开发成本、开发产品和低值易耗品。其中低值易耗品为一次摊销法，不计提跌价准备。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) 包装物

一次摊销法

6、开发用土地的核算方法

本公司开发用土地列入"存货—开发成本"科目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

7、公共配套设施费用的核算方法

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

(十二) 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。

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—出租用资产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；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

电子设备	5	3-5	19.00-19.40
运输设备	5	3-5	19.00-19.40

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

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期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。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

(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

每期末，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，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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：

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货

币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

（二十）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）质量保证金和维修基金

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。

维修基金按照开发项目所属地的政策执行，政策规定需由客户自行办理的，则公司无需进行核算；政策规定需由公司代收代付的，则通过其他应付款-代收代付科目核算。

（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、清偿负债同时进行时，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

四、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
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
土地增值税（注 1）	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

注 1：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。

五、 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	北京	房地产	4,000.00	房地产开发销售	2,424.37		60.00	60.00	是	1,924.89		
北京华远盈都房地产开发有限公司	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	北京	房地产	5,000.00	房地产开发销售	1,000.00		100.00	100.00	是			
北京馨悦致远房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	2,000.00	房地产开发销售	2,000.00		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	北京	房地产	1,000.00	房地产开发销售	850.00		85.00	85.00	是	147.95		
北京新通致远房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	15,000.00	房地产开发销售	14,850.00		99.00	99.00	是	121.61		
北京华远锦程投资管理有限公司	控股子公司	北京	投资	1,000.00	资产、投资管理	200.00		60.00	100.00	是	80.02		
青岛市华安房地产开发有限公司	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	6,743.24		
西安万华房地产开发有限公司	控股子公司	西安	房地产	35,638.00	房地产开发销售	35,252.49		89.00	99.00	是	3,920.18		
西安鸿华房地产开发有限公司	控股子公司	西安	房地产	2,000.00	房地产开发销售	2,000.00		100.00	100.00	是			
长沙嘉华昌远商业管理有限公司	控股子公司	长沙	商业管理	50.00	商业管理、物业管理	50.00		100.00	100.00	是			
长沙人韵投资有限公司	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	743.98		
长沙橘韵投资有限公司	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	7,165.19		
长沙地韵投资有限公司	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	1,079.42		

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	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	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	北京	房地产	10,000	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	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	西安	房地产	5,000	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		3,193.14

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

与上年相比本年增加合并单位 3 家，原因如下：

- 2013 年 1 月，公司全资子公司华远置业与公司股东北京华远浩利投资股份有限公司（以下简称“华远浩利”）共同出资成立了北京华远锦程投资管理有限公司（相关信息见公司于 2012 年 12 月 25 日披露的《关联交易公告》）。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，并于当月办理完毕工商登记手续。
- 2013 年 5 月，公司全资子公司华远置业出资成立“北京馨悦致远房地产开发有限公司”，注册资本为 2000 万元，华远置业持股 100%。该出资业经北京高商万达会计师事务所于 2013 年 5 月 2 日出具的高商万达验字（2013）第 4807 号验资报告验证，并于当月办理完毕工商登记手续。
- 2013 年 6 月，公司下属孙公司北京嘉华利远商业管理有限公司投资 50 万元，成立“长沙嘉华昌远商业管理有限公司”，注册资本为 50 万元，嘉华利远持股 100%。该出资业经湖南长城有限责任会计师事务所于 2013 年 6 月 25 日出具的湘长城会验字 2013（YZ-0004）号验资报告验证，并于当月办理完毕工商登记手续。

(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:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
北京华远锦程投资管理有限公司	2,000,547.51	547.51
北京馨悦致远房地产开发有限公司	20,004,695.06	4,695.06
长沙嘉华昌远商业管理有限公司	500,000.00	

六、 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：	158,535.75	95,700.27

人民币	158,535.75	95,700.27
银行存款：	1,871,106,402.40	2,735,050,456.12
人民币	1,871,106,402.40	2,735,050,456.12
其他货币资金：	21,774,645.32	21,077,201.08
人民币	21,774,645.32	21,077,201.08
合计	1,893,039,583.47	2,756,223,357.47

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保证金（注 1）	21,738,085.41	21,073,128.27
共管户（注 2）	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	81,738,085.41	81,073,128.27

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	1,528,245.79	9,056,187.43
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	1,528,245.79	9,056,187.43

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	66,935.00	100.00	1,137.40	1.69	46,436.72	100.00	1,137.40	2.45
组合小计	66,935.00	100.00	1,137.40	1.69	46,436.72	100.00	1,137.40	2.45
合计	66,935.00	/	1,137.40	/	46,436.72	/	1,137.40	/

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:						
1 年以内(含 1 年)	55,561.00	83.01		35,062.72	75.51	
1 年以内小计	55,561.00	83.01		35,062.72	75.51	
1 至 2 年	11,374.00	16.99	1,137.40	11,374.00	24.49	1,137.40
合计	66,935.00	100.00	1,137.40	46,436.72	100.00	1,137.40

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	16.96			157,676,448.00	12.84		
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
组合 2	771,973,585.79	83.04	71,714,671.82	9.29	1,070,428,932.95	87.16	73,097,011.82	6.83
组合小计	771,973,585.79	83.04	71,714,671.82	9.29	1,070,428,932.95	87.16	73,097,011.82	6.83
合计	929,650,033.79	/	71,714,671.82	/	1,228,105,380.95	/	73,097,011.82	/

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应分配的税后利润中扣除,至今已分配 112,857,552 元,尚有余额 157,676,448 元,无坏账风险。

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:						
1 年以内(含 1 年)	514,717,371.25	66.68		799,183,417.06	74.66	
1 年以内小计	514,717,371.25	66.68		799,183,417.06	74.66	
1 至 2 年	46,412,989.10	6.01	4,640,398.91	60,227,389.10	5.63	6,022,738.91
2 至 3 年	201,824,540.00	26.14	60,599,832.40	201,999,441.35	18.87	60,599,832.41
3 至 4 年	610,739.89	0.08	305,369.95	610,739.89	0.06	305,369.95
4 至 5 年	4,477,750.00	0.58	2,238,875.00	4,477,750.00	0.42	2,238,875.00

5 年以上	3,930,195.55	0.51	3,930,195.56	3,930,195.55	0.36	3,930,195.55
合计	771,973,585.79	100.00	71,714,671.82	1,070,428,932.95	100.00	73,097,011.82

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。

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	64.54
第二名	合作方	157,676,448.00	4-5 年	16.96
第三名	受让方	44,470,199.00	1-2 年	4.78
第四名	合作方	30,000,000.00	1 年以内	3.23
第五名	合作方	30,000,000.00	1 年以内	3.23
合计	/	862,146,647.00	/	92.74

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(%)
北京市圣瑞物业服务有限公司	联营企业	307,264.00	0.33
合计	/	307,264.00	0.33

(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	503,064,414.39	92.09	369,385,332.65	89.11
1 至 2 年	5,158,086.44	0.94	14,746,527.44	3.56
2 至 3 年	33,962,367.89	6.22	26,032,708.99	6.28
3 年以上	4,105,800.21	0.75	4,348,268.21	1.05
合计	546,290,668.93	100.00	414,512,837.29	100.00

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	338,000,000.00	1 年以内	拆迁款
第二名	供应商	115,261,752.19	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	10,780,000.00	1 年以内	拆迁款
合计	/	491,585,781.19	/	/

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 131,777,831.64 元，增加比例为 31.79%，主要原因为本期预付项目拆迁款增加所致。

(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	8,769,333,285.44		8,769,333,285.44	6,053,659,813.26		6,053,659,813.26
开发产品	977,599,713.18		977,599,713.18	1,879,274,991.90		1,879,274,991.90
合计	9,746,932,998.62		9,746,932,998.62	7,932,934,805.16		7,932,934,805.16

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	期初余额
新通源远项目				203,069,446.90	194,186,158.43
通州铭悦项目	2011 年 11 月	2014 年	376,439 万元	2,630,132,697.71	2,370,744,886.91
通州铭悦好天地项目	2013 年	2015 年	180,624 万元	1,090,017,394.49	
密云澜悦项目	2013 年	2014 年	78,348 万元	336,696,324.54	
西安君城项目	2008 年 6 月	2013 年	299,367 万元	519,041,194.43	383,201,069.65
西安海蓝城项目	2011 年 9 月	2016 年	242,685 万元	658,393,440.42	522,980,735.61
西安锦悦项目	2013 年	2015 年	144,074 万元	409,593,651.34	3,126,926.80
长沙地韵项目				137,539,128.16	137,526,243.16
长沙橘韵项目	2011 年 5 月	2018 年	943,878 万元	2,633,366,692.08	2,301,994,947.20
长沙人韵项目				151,483,315.37	139,898,845.50
合计				8,769,333,285.44	6,053,659,813.26

2、开发产品：

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
华远企业号	2006 年	30,875,455.94			30,875,455.94
尚都国际中心 A 座	2004 年	7,086,062.25		177,438.03	6,908,624.22
昆仑公寓	2006 年	264,600.00			264,600.00
九都汇项目	2011 年	240,079,115.39		151,224,931.22	88,854,184.17
裘马都项目			18,540,000.00		18,540,000.00
青岛汤米公馆项目	2011 年	163,527,148.05		24,141,045.38	139,386,102.67

西安君城项目	2011 年、2012 年	540,467,405.31		262,590,445.44	277,877,090.76
西安海蓝城项目	2012 年	896,975,204.96		482,081,418.65	414,893,786.31
合计		1,879,274,991.90	18,540,000.00	920,215,278.72	977,599,713.18

3、 期末下属控股公司持有的北京铭悦项目、长沙人韵项目、长沙地韵项目、长沙华中心项目及西安君城项目土地使用权、在建工程及房屋所有权抵押情况详见附注十、(一)、2、(1)。

4、 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 1,051,355,589.02 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有限公司	20.00	20.00	56,692,409.24	48,977,265.46	7,715,143.78	5,481,506.21	1,712,400.46
北京嘉里华远房地产开发有限公司	29.00	29.00	552,024,143.75	345,903,954.62	206,120,189.13	22,400,431.00	7,256,597.11
长沙海信广场实业有限公司	35.00	35.00	60,789,255.71	12,560,047.50	48,229,208.21		-736,095.04

(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
上海中城联盟投资管理有限公司	9,430,000.00	9,687,726.59	22,280,000.00	31,967,726.59		2.06	2.06
上海建银精瑞资产管理有限	800,000.00	800,000.00		800,000.00		4.00	4.00

公司							
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)	22,500,000.00	15,000,000.00	7,500,000.00	22,500,000.00		7.89	7.89
北京盛同华远房地产投资有限公司	1,700,498.53	1,700,498.53		1,700,498.53		4.40	4.40
北京锦程上德投资中心(有限合伙)	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00		1.00	1.00

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(%)
北京圣瑞物业服务服务有限公司	1,000,000.00	1,555,424.56	-12,395.80	1,543,028.76		354,875.89	20.00	20.00
北京嘉里华远房地产开发有限公司	51,765,000.00	57,672,674.69	2,104,413.16	59,777,087.85			29.00	29.00
长沙海信广场实业有限公司	17,500,000.00	17,137,856.14	-257,633.26	16,880,222.88			35.00	35.00

(1) 2013 年 1 月 28 日，北京华远房地产经纪有限公司更名为北京盛同华远房地产投资有限公司。

2、 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	86,008,470.78	6,602,179.56		92,610,650.34
1.房屋、建筑物	86,008,470.78	6,602,179.56		92,610,650.34
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	443,719,982.04		6,602,179.56	437,117,802.48
1.房屋、建筑物	443,719,982.04		6,602,179.56	437,117,802.48

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	443,719,982.04		6,602,179.56	437,117,802.48
1.房屋、建筑物	443,719,982.04		6,602,179.56	437,117,802.48
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：6,602,179.56 元。

1、 期末投资性房地产抵押情况详见附注十、（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：	122,474,072.48	373,613.00		386,605.75	122,461,079.73
其中：房屋及建筑物	106,188,878.58				106,188,878.58
机器设备	6,662,819.26	373,613.00		386,605.75	6,649,826.51
运输工具	9,622,374.64				9,622,374.64
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	26,359,115.63		2,372,899.63	372,728.78	28,359,286.48
其中：房屋及建筑物	13,641,864.43		1,731,663.96		15,373,528.39
机器设备	4,601,283.21		345,382.45	372,728.78	4,573,936.88
运输工具	8,115,967.99		295,853.22		8,411,821.21
三、固定资产账面 净值合计	96,114,956.85	/		/	94,101,793.25
其中：房屋及建筑物	92,547,014.15	/		/	90,815,350.19
机器设备	2,061,536.05	/		/	2,075,889.63
运输工具	1,506,406.65	/		/	1,210,553.43
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	96,114,956.85	/	/	94,101,793.25
其中：房屋及建筑物	92,547,014.15	/	/	90,815,350.19
机器设备	2,061,536.05	/	/	2,075,889.63
运输工具	1,506,406.65	/	/	1,210,553.43

本期折旧额：2,372,899.63 元。

期末固定资产不存在需计提减值准备的情况。

(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
土地使用权	54,682,503.78			54,682,503.78
其他	342,800.00			342,800.00
二、累计摊销合计	6,098,360.39	608,352.36		6,706,712.75
土地使用权	5,907,482.69	591,212.40		6,498,695.09
其他	190,877.70	17,139.96		208,017.66
三、无形资产账面净值合计	48,926,943.39		608,352.36	48,318,591.03
土地使用权	48,775,021.09		591,212.40	48,183,808.69
其他	151,922.30		17,139.96	134,782.34
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	48,926,943.39		608,352.36	48,318,591.03
土地使用权	48,775,021.09		591,212.40	48,183,808.69
其他	151,922.30		17,139.96	134,782.34

本期摊销额：608,352.36 元。

期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

(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	18,265,959.47
合并报表抵销的内部利润	3,220,462.53	3,220,462.53
计提的土地增值税	7,649,466.75	7,649,466.75
可结转的税款抵扣	43,987,925.07	52,634,827.77
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	106,243.28
预提成本	1,379,842.06	1,379,842.06
小计	79,177,937.45	87,824,840.15

(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	175,951,700.32
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	316,711,749.80

(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	73,098,149.22		1,382,340.00		71,715,809.22
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	73,098,149.22		1,382,340.00	71,715,809.22

(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）	142,771,372.96	343,013,808.58
1 年至 2 年（含 2 年）	75,264,803.47	93,975,143.90
2 年至 3 年（含 3 年）	3,239,756.85	5,973,748.60
3 年以上	13,572,668.05	14,013,633.05
合计	234,848,601.33	456,976,334.13

期末关联往来情况详见附注七、（六）。

期末余额全部为未付项目工程款。

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	6,398,917.10	未达到付款条件
第二名	6,140,060.00	未达到付款条件
第三名	3,154,437.77	未达到付款条件
第四名	1,144,593.00	未达到付款条件
第五名	1,092,912.95	未达到付款条件

(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）	4,116,039,886.00	3,355,819,552.54
1 年至 2 年（含 2 年）	36,800,357.00	322,851,510.00
2 年至 3 年（含 3 年）	1,363,438.16	25,014,648.16
3 年以上		2,462,419.00

合计	4,154,203,681.16	3,706,148,129.70
----	------------------	------------------

期末关联往来情况详见附注七、(六)。

期末余额全部为预收售房款。

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	期初余额	期末余额	原因
九都汇项目	30,437,937.00	1,333,160.00	未满足收入确认条件
西安君城项目	190,909,233.16	18,753,413.16	未满足收入确认条件
西安海蓝城项目	121,056,419.00	10,172,234.00	未满足收入确认条件

(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	95,886,019.92	95,886,019.92	18,272,153.15
二、职工福利费		1,969,577.71	1,969,577.71	
三、社会保险费	2,810.26	9,333,637.41	9,333,636.41	2,811.26
四、住房公积金	-864.20	3,225,764.51	3,222,011.51	2,888.80
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	346,594.73	2,554,161.51	1,468,908.77	1,431,847.47
合计	18,620,693.94	112,969,161.06	111,880,154.32	19,709,700.68

工会经费和职工教育经费金额 1,468,908.77 元。

(十八) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-195,901,686.10	-164,664,813.77
企业所得税	30,805,630.40	160,332,714.35
个人所得税	1,677,721.23	1,004,465.14
城市维护建设税	-12,002,305.83	-10,631,668.15
土地增值税	504,511,466.77	549,663,633.20
教育费附加	-9,581,261.20	-8,018,980.05
防洪费	-1,005,808.47	-1,256,854.49
合计	318,503,756.80	526,428,496.23

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交了土地增值税,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)	3,578,265,940.57	2,666,479,469.51
1 年至 2 年 (含 2 年)	67,854,219.61	499,403,541.21
2 年至 3 年 (含 3 年)	8,094,314.61	8,124,944.61
3 年以上	57,445,138.26	57,643,627.67
合计	3,711,659,613.05	3,231,651,583.00

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	1,964,748,333.33	1,440,000,000.00
北京华远浩利投资股份有限公司	270,000,000.00	
合计	2,234,748,333.33	1,440,000,000.00

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	60,000,000.00	未结算款
第二名	6,726,000.00	未结算款

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	1,964,748,333.33	借款
第二名	570,068,550.00	借款
第三名	444,767,858.33	借款
第四名	270,000,000.00	借款
第五名	164,362,000.00	借款

(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	819,929,980.06	1,151,161,010.95
合计	819,929,980.06	1,151,161,010.95

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	799,929,980.06	651,161,010.95
保证借款	20,000,000.00	500,000,000.00
合计	819,929,980.06	1,151,161,010.95

(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	期初数
					本币金额	本币金额
建行北京西四支行	2012 年 4 月 28 日	2014 年 4 月 8 日	人民币	6.9825	156,000,000.00	
北京银行阜成支行	2012 年 3 月 22 日	2014 年 6 月 30 日	人民币	7.648	87,000,000.00	24,750,000.00
北京银行阜成支行	2012 年 2 月 24 日	2014 年 6 月 30 日	人民币	7.980	61,000,000.00	17,250,000.00
北京银行阜成支行	2012 年 11 月 7 日	2014 年 6 月 30 日	人民币	7.380	49,120,000.00	14,000,000.00
北京银行阜成支行	2011 年 8 月 16 日	2014 年 6 月 30 日	人民币	7.648	46,000,000.00	10,000,000.00
合计	/	/	/	/	399,120,000.00	66,000,000.00

(1) 期末抵押情况详见十、(一)、2、(1)。

向东亚银行北京分行的借款 955.298006 万元由本公司的子公司华远置业提供保证担保，向中国建设银行北京西四支行的借款 19,740 万元同时由本公司及子公司华远置业提供保证担保。

(2) 期末担保情况详见附注七、(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	557,858,766.05	925,708,251.49
保证借款	859,400,000.00	
合计	1,417,258,766.05	925,708,251.49

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
北京国际信托有限公司	2013 年 4 月 26 日	2016 年 4 月 26 日	人民币	11.5	599,400,000.00	

中国银行长沙芙蓉支行	2013年6月6日	2016年6月5日	人民币	7.07	260,000,000.00	
中国银行北京海淀支行	2013年5月21日	2015年9月26日	人民币	7.38	124,100,000.00	
东亚银行北京分行	2010年11月12日	2020年11月11日	人民币	6.14	78,658,766.05	83,513,251.49
中国银行北京海淀支行	2013年1月29日	2015年9月26日	人民币	7.38	54,400,000.00	
合计	/	/	/	/	1,116,558,766.05	83,513,251.49

期末公司无逾期借款。

4、 期末抵押情况详见附注十、(一)、2、(1)。其中：

- (1) 向东亚银行北京分行的借款 7,865.876605 万元同时由本公司的子公司华远置业提供保证担保
- (2) 向中信银行西安长安路支行的借款 5,770 万元同时由本公司的子公司华远置业提供保证担保

5、 期末担保情况详见附注七、(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	1,580,574,788		237,086,218			237,086,218	1,817,661,006

1、 本年股本变动情况：

本公司于 2013 年 4 月 12 日召开的 2012 年度股东大会审议通过了本公司 2012 年度利润分配方案，根据该方案，公司以总股本 1,580,574,788 股为基数向全体股东每 10 股派送红股 1.5 股，送股完成后公司总股本由 1,580,574,788 股变更为 1,817,661,006 股。该出资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2013 年 4 月 24 日出具的信会师报字（2013）第 210629 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（公司 2013 年 5 月完成 2012 年度分红送股后，北京市华远集团有限公司持股数变更为 837,372,929 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（以下简称“华远浩利”），原于 2012 年 6 月为公司控股股东北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）向上海国际信托有限公司办理信托贷款 24,000 万元提供担保而将其所持本公司流通股 127,185,408 股（占当时公司总股本的 10.06%）质押给上海国际信托有限公司（详见公司 2012 年 6 月 8 日公告的《关于公司股东股权质押的公告》（临 2012-14））。经 2012 年 7 月和 2013 年 4 月公司分别完成 2011 年度及 2012 年度分红送股手续后，上述 127,185,408 股已变更为 182,829,024 股。日前华远浩利已办理完毕该 182,829,024 股股权的解押手续，同时华远浩利将所持有的本公司流通股 182,829,024 股质押给华鑫国际信托有限公司。上述质押登记手续已于 2013 年 6 月 17 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	178,369,474.69			178,369,474.69
合计	178,369,474.69			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	1,045,405,247.48	/
调整后 年初未分配利润	1,045,405,247.48	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	228,422,099.01	/
应付普通股股利	79,028,739.40	
转作股本的普通股股利	237,086,218.00	
期末未分配利润	957,712,389.09	/

(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	1,607,752,994.41	1,218,194,087.39
其他业务收入	4,604,822.54	636,104.32
营业成本	933,106,042.98	540,966,386.49

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	1,607,752,994.41	933,106,042.98	1,218,194,087.39	540,966,386.49
合计	1,607,752,994.41	933,106,042.98	1,218,194,087.39	540,966,386.49

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	1,565,009,103.00	920,215,278.72	1,183,557,886.00	528,222,817.91
出租房产	42,743,891.41	12,890,764.26	34,636,201.39	12,743,568.58
合计	1,607,752,994.41	933,106,042.98	1,218,194,087.39	540,966,386.49

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	459,842,566.41	164,293,133.51	875,362,400.39	377,671,580.26
华东地区	46,950,907.00	24,141,045.38	28,953,766.00	15,674,124.93
西北地区	1,100,959,521.00	744,671,864.09	313,877,921.00	147,620,681.30
合计	1,607,752,994.41	933,106,042.98	1,218,194,087.39	540,966,386.49

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	31,539,801.00	1.96
第二名	28,916,684.00	1.79
第三名	27,784,864.00	1.72
第四名	20,490,000.00	1.27
第五名	13,850,000.00	0.86
合计	122,581,349.00	7.60

营业收入本期发生数比上年增加 393,527,625.24 元，增加比例为 32.29%，变动主要原因为本期北京九都汇、西安君城项目、西安海蓝城项目结利所致。

(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	81,120,728.22	62,820,693.55	按应税营业收入计征
城市维护建设税	5,679,545.45	4,397,448.55	按实际缴纳的流转税计征
教育费附加	2,434,090.96	1,884,620.81	
地方教育费附加	1,622,290.21	451,934.19	
土地增值税	129,110,544.66	167,853,584.27	
防洪费	904,590.05	265,582.71	
合计	220,871,789.55	237,673,864.08	/

(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	27,610,311.44	13,451,006.75
广告费	11,058,981.00	11,647,376.60
营销推广费	18,144,865.76	13,345,922.45
其他	741,288.30	626,495.55
合计	57,555,446.50	39,070,801.35

(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	55,119,308.80	41,047,033.09
税费	6,129,998.39	4,903,690.17
摊销折旧费	2,640,375.42	2,484,057.11
办公通讯费	3,874,348.00	5,830,507.12
交通差旅费	852,059.83	1,394,943.33
业务招待费	1,355,354.50	1,222,307.23
中介机构费	1,430,000.00	1,256,500.00
工会经费	1,199,144.67	911,609.09
培训费	289,089.60	320,950.50
其他	4,445,306.85	590,165.60
合计	77,334,986.06	59,961,763.24

(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	4,229,997.83	5,127,311.85
其他费用	450,431.28	399,509.70
合计	4,680,429.11	5,526,821.55

(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	-28,941.64	-87,215.07
合计	-28,941.64	-87,215.07

(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	1,437,030.60	1,528,315.62
权益法核算的长期股权投资收益	2,189,259.99	77,579.21
处置长期股权投资产生的投资收益		178,796.90
处置交易性金融资产取得的投资收益	208,442.20	
合计	3,834,732.79	1,784,691.73

投资收益发生额本期比上期增加 2,050,041.06 元，增加的比例为 114.87%，主要原因为权益法核算的联营企业利润增加所致。

(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	-1,382,340.00	-123,510.00
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	-1,382,340.00	-123,510.00

(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	
其他	13,303.97		13,303.97
合计	13,303.97	18,589.00	

(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	11,776.97	13,921.18	11,776.97
其中: 固定资产处置损失	11,776.97	13,921.18	11,776.97
对外捐赠	2,976,000.00	1,914,000.00	2,976,000.00
罚款、滞纳金及其他	11,688.57		11,688.57
合计	2,999,465.54	1,927,921.18	2,999,465.54

营业外支出发生额本期比上期增加 1,071,544.36 元, 增加的比例为 55.58%, 主要原因为增加公益性捐赠支出所致。

(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所得税	81,338,574.57	100,005,742.69
递延所得税调整	8,646,902.70	6,747,354.71
合计	89,985,477.27	106,753,097.40

(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：P0 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；E0 为归属于公司普通股股东的年初净资产；Ei 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；Ej 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；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 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；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 基本每股收益= $P0 \div S$

$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$

其中：P0 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；S0 为年初股份总数；S1 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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(3) 稀释每股收益= $P1 / (S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)$

其中，P1 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	2,605,885,115.53
投标保证金	1,404,052,000.00
利息收入	7,914,077.26
代收款	32,598,111.65
其他	22,771,190.31
合计	4,073,220,494.75

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	1,745,933,321.77
投标保证金	1,292,300,000.00
应付代收	16,638,686.76

其他	109,583,828.33
合计	3,164,455,836.86

3、支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
送股手续费	279,403.79
合计	279,403.79

(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	231,025,615.06	228,789,112.08
加：资产减值准备	-1,382,340.00	-123,510.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,975,079.19	8,762,549.72
无形资产摊销	608,352.36	608,352.36
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）	11,776.97	-4,667.82
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）	28,941.64	87,215.07
财务费用（收益以“-”号填列）	11,942,169.31	
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,834,732.79	-1,784,691.73
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	8,646,902.70	6,747,354.71
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）	-1,813,998,193.46	-288,292,982.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-205,081,552.88	706,945,977.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,539,856,024.15	203,172,138.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-223,201,957.75	864,906,848.15
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	1,811,301,498.06	1,455,475,424.35
减：现金的期初余额	2,675,150,229.20	823,158,016.92
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	-863,848,731.14	632,317,407.43

期末现金及现金等价物余额与期末货币资金的差额 81,738,085.41 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。

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	1,811,301,498.06	2,675,150,229.20
其中：库存现金	158,535.75	95,700.27
可随时用于支付的银行存款	1,811,106,402.40	2,675,050,456.12
可随时用于支付的其他货币资金	36,559.91	4,072.81
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	1,811,301,498.06	2,675,150,229.20

七、 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	有限责任	北京	孙秋艳	房地产开	15,000.00	99	99	56575735-0

产开发有限公司	公司			发销售				
北京馨悦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	2,000.00	100	100	06728256-7
北京华远锦程投资管理有限公司	有限责任公司	北京	任志强	资产、投资管理	1,000.00	60	100	06113115-3
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
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	89	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
长沙嘉华昌远商业管理有限公司	有限责任公司	长沙	孙秋艳	商业管理、物业管理	50.00	100	100	07260439-9
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	28,500.00	74.4	74.4	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								
北京圣瑞物业服务有限责任公司	有限责任	北京	谭宇青	物业服务	500.00	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	17,850.00	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、商场经营管理	10,000.00	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
北京华远浩利投资股份有限公司	参股股东	74267437-6

(五) 关联交易情况

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 (%)
北京市圣瑞物业服务有限责任公司	物业费	市场价格	6,063,734.40	84.72	3,354,432.73	61.55

北京市华远集团有限公司	利息	同期利率	66,951,077.78	29.85	18,817,775.56	11.61
-------------	----	------	---------------	-------	---------------	-------

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 (%)
北京嘉里华远房地产开发有限公司	利息	同期利率	2,835,801.00	100.00		

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
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	8,821.17	2010年11月12日~2020年11月11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	北京新通致远房地产开发有限公司	15,600.00	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、北京市华远集团有限公司	长沙橘韵投资有限公司	59,940.00	2013年4月26日~2016年4月26日	否
北京市华远置业有限公司	长沙橘韵投资有限公司	28,000.00	2013年6月6日~2016年6月5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	7,000.00	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	52,121.00	2011年8月16日~2014年4月18日	否
长沙橘韵投资有限公司	北京市华远置业有限公司	9,916.70	2013年1月5日~2015年11月3日	否
华远地产股份有限公司	西安万华房地产开发有限公司	20,000.00	2013年6月7日~2014年6月7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	700,000,000.00	2013年1月6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	2013年5月23日	2014年5月22日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	380,000,000.00	2013年6月18日	2016年6月17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
北京华远浩利投资股份有限公司	270,000,000.00	2013 年 6 月 18 日	2014 年 6 月 17 日	向股东借款

(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	北京圣瑞物业服务服务有限公司	307,264.00		307,264.00	

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	1,964,748,333.33	1,440,000,000.00
其他应付款	北京华远投资有限公司		4,833.00
其他应付款	北京华远浩利投资股份有限公司	270,000,000.00	
其他应付款	北京嘉里华远房地产开发有限公司		161,466.97
其他应付款	北京市圣瑞物业服务服务有限公司	1,989,334.36	1,437,388.89
预收账款	长沙海信广场实业有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
应付账款	北京圣瑞物业服务服务有限公司	733,100.00	733,100.00

八、 股份支付:

无

九、 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 2013 年 6 月 30 日, 本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 2,463,901,042.65 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、 承诺事项:

(一) 重大承诺事项

1 对外经济担保事项见附注七、(五)、2。

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		
70,000,000.00	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
88,211,746.11	2010-11-12	2020-11-11		
46,000,000.00	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 平方米土地使用权(天心区解放西路);长国用(2008)第 007001 号 29870.36 平方米土地使用权(天心区湘江大道人民东路东南角);长国用(2008)第 007002 号 26119.33 平方米土地使用权(天心区西文庙亭);长国用(2011)第 055934 号 7401.69 平方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
17,500,000.00	2011-09-21	2014-04-18		
33,660,000.00	2011-10-28	2014-04-18		
18,500,000.00	2011-11-21	2014-04-18		
31,680,000.00	2011-11-29	2014-04-18		
9,350,000.00	2011-12-08	2014-04-18		
33,800,000.00	2012-01-18	2014-04-18		
61,000,000.00	2012-02-24	2014-04-18		
87,000,000.00	2012-03-22	2014-04-18		
7,900,000.00	2012-04-26	2014-04-18		
33,400,000.00	2012-05-16	2014-04-18		
27,000,000.00	2012-05-16	2014-04-18		
24,800,000.00	2012-06-25	2014-04-18		
17,900,000.00	2012-07-24	2014-04-18		
18,600,000.00	2012-08-13	2014-04-18		
4,000,000.00	2012-09-25	2014-04-18		
49,120,000.00	2012-11-07	2014-04-18		
49,500,000.00	2013-01-15	2015-11-09		
49,667,000.00	2013-04-03	2015-11-03		
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)
156,000,000.00	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	以京通国用(2012出)第00011号、以京通国用(2012出)第00010号全部土地
70,000,000.00	2013-01-29	2015-09-26		
50,000,000.00	2013-03-29	2015-09-26		
11,600,000.00	2013-04-24	2015-09-26		
124,100,000.00	2013-05-21	2015-09-26		
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		

(2)、质押资产情况

质押物名称	期末账面价值(万元)	质押权人名称	质押借款余额(万元)
本公司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

(3)、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 2013 年 6 月 30 日,公司已支付 112,857,552 元,尚有余额 157,676,448 元。

(4)、关于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,公司与全资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。

2013 年 5 月,投资期满,华远置业归还了全部债权投资款 42400 万元,并按照协议约定回购了中城利华及中城元华持有新通致远的全部股权,支付对价款 5,000 万元,5 月 22 日取得“新通致远”变更后工商营业执照。

(5)、关于拟回购长沙橘韵投资有限公司股权事项 2012 年 5 月,公司与全资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 2012 年收到上述股权及债权投资，并办理了工商变更登记手续。

2013 年 7 月，长沙橘韵已归还了全部债权投资款 54,300 万元，股权转让手续正在办理中。

(6)、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，歌斐星舟已于 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进之中。

十一、资产负债表日后事项：

（一）其他资产负债表日后事项说明

2013 年 8 月，公司全资子公司北京市华远置业有限公司出资成立“北京尚居置业有限公司”，主要业务为房地产开发。该公司注册资本为 2000 万元，华远置业出资 2000 万元，占注册资本的 100%。该出资业经北京高商万达会计师事务所于 2013 年 8 月 1 日出具的高商万达验字（2013）第 4818 号验资报告验证，并于当月办理完毕工商登记手续。

十二、其他重要事项：

1、关于公司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、关于公司获取项目用地的说明

2013 年 2 月 28 日，本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。

十三、 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	1,068,711,806.68	100.00			1,149,179,915.18	100.00		
组合小计	1,068,711,806.68	100.00			1,149,179,915.18	100.00		
合计	1,068,711,806.68	/		/	1,149,179,915.18	/		/

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：						
1 年以内（含 1 年）	410,000,000.00	38.36		410,000,000.00	35.68	
1 年以内小计	410,000,000.00	38.36		410,000,000.00	35.68	
1 至 2 年	503,024,410.52	47.07		503,024,410.52	43.77	
2 至 3 年	155,687,396.16	14.57		236,155,504.66	20.55	
合计	1,068,711,806.68	100.00		1,149,179,915.18	100.00	

2、 本报告期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

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。

期末余额全部为应收子公司华远置业款项。

(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	期末余额	减	本期计	在被投	在被投

			减变动		值准备	提减值准备	资单位持股比例(%)	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				

(四) 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	-1,778,147.22	-1,391,172.38
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)		
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)	81,155,540.33	4,756,502.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	212,723.79	-2,713,885.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	79,590,116.90	632,855.58
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,169,472.03	874,557.08
减: 现金的期初余额	1,887,498.32	535,816.46
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	281,973.71	338,740.62

十四、 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	金额
非流动资产处置损益	-11,776.97

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	179,500.78
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,974,384.6
少数股东权益影响额	0.00
所得税影响额	746,540.39
合计	-2,060,120.40

(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	7.79	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.86	0.13	0.13

第九节 备查文件目录

- 一、 载有公司董事长签名的 2013 年半年度报告
- 二、 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司 2013 年半年度财务报告
- 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

