



**华远地产股份有限公司**

**600743**

**2014 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.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	20
第六节	股份变动及股东情况.....	24
第七节	优先股相关情况.....	26
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	27
第九节	财务报告（未经审计）.....	28
第十节	备查文件目录.....	97

## 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
华远置业	指	本公司全资子公司北京市华远置业有限公司

## 第二节 公司简介

### 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.
公司的外文名称缩写	HY PROPERTY
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#楼	北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#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#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

注：

报告期后，公司于 2014 年 7 月 25 日完成注册地址变更，取得变更后营业执照，公司注册地址由“湖北省潜江市湖滨路 21 号”变更至“北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼”。详见公司于 2014 年 7 月 26 日发布的《关于公司注册地址变更的公告》。

### 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#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

税务登记号码	公司因办理迁址事宜，原税务登记证注销，2014 年 5 月 26 日取得号码为京税证字 110102183672132 号的临时税务登记证
--------	---

## 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	3,823,560,051.41	1,612,357,816.95	137.14
归属于上市公司股东的净利润	235,381,883.13	228,422,099.01	3.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	234,471,928.92	230,482,219.41	1.73
经营活动产生的现金流量净额	-2,624,092,182.34	-223,201,957.75	不适用
	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	3,438,656,160.28	3,421,393,597.87	0.50
总资产	18,402,073,500.13	17,380,321,940.97	5.88

#### (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)	0.129	0.126	2.38
稀释每股收益(元/股)	0.129	0.126	2.38
扣除非经常性损益后的基本 每股收益(元/股)	0.129	0.127	1.57
加权平均净资产收益率(%)	6.72	7.79	减少 1.07 个百分点
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率(%)	6.69	7.86	减少 1.17 个百分点

报告期内，公司北京铭悦园项目中的安置房、限价商品房及部分普通商品住宅和商业竣工结算结转收入，以及长沙华中心一期项目、西安君城项目等项目结算，故此公司营业收入较上年同期大幅增长。

### 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	-11,896.36
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	5,946.48

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,217,240.00
所得税影响额	-301,335.91
合计	909,954.21

## 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

2014 年上半年，我国 GDP 同比增长 7.4%，国民经济平稳发展，全国房地产开发投资 4.2 万亿元，同比增长 14.1%；房屋新开工面积 8.01 亿平方米，同比减少 16.4%；商品房销售面积 4.84 亿平方米，同比减少 6%，商品房销售额 3.11 万亿元，同比减少 6.7%；商品房待售面积 5.44 亿平方米，同比增长 24.5%；土地购置面积 1.48 亿平方米，同比减少 5.8%。由于 2013 年商品房销售增长速度超常，2014 年销售略降属于市场理性反应。2014 年上半年商品房销售面积和销售额比 2012 年上半年分别增长 21%和 33.4%，从两三年时间周期来看，房地产市场发展基本平稳。长远而言，短期的调整有利于房地产市场未来能够更加健康平稳的发展。公司对房地产行业发展前景仍保持谨慎乐观。

报告期内，公司继续本着安全、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 38.24 亿元，同比增长 137.14%，实现营业利润 3.43 亿元，同比增长 5.80%，实现净利润 2.35 亿元，同比增长 3.05%。

报告期内，公司实现开复工面积 205.4 万平方米，同比增长 45.26%，其中新开工 29.6 万平方米，竣工 32.4 万平方米。完成销售签约额 22.06 亿元，同比增长 27.4%，销售签约面积 18.4 万平方米，同比增长 21.8%。公司签约销售住宅产品的 91%是 144 平方米以下的户型，9%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，新增北京大兴西红门项目，新增土地储备规划建筑面积约 16.7 万平方米（含地下面积）。截至报告期末，公司持有待开发及已开发房产储备总面积共约 260.3 万平方米，其中，拟发展作销售的房产面积约 245.3 万平方米，拟发展作出租经营用房产面积约 15 万平方米。

报告期内各项目开发面积如下表：

单位：万平方米

项 目	开复工面积	新开工	竣工
<b>合计</b>	<b>205.4</b>	<b>29.6</b>	<b>32.4</b>
北京铭悦项目	40.2		32.4
北京铭悦好天地项目	15.8		
北京澜悦项目	11.0		
西安海蓝城二期东区	20.5		
西安海蓝城二期西区	6.6	6.6	
西安海蓝城三期	20.9		
西安海蓝城四期	13.2	13.2	
西安锦悦项目	17.0		
长沙华中心三期	28.3		
长沙华中心四期	22.1		
长沙华中心五期	9.8	9.8	

其中，按地区和业态划分的开复工和竣工情况明细如下表：

单位：万平方米

项目所在地区	合计	限价房	经济适用房	定向安置房	普通商品住宅	商业	写字楼	酒店	仓储	车库	其他
<b>开复工面积合计</b>	<b>205.4</b>	<b>10.7</b>	<b>4.2</b>	<b>8.7</b>	<b>86.4</b>	<b>22.6</b>	<b>15.8</b>	<b>6.6</b>	<b>1.8</b>	<b>29.8</b>	<b>18.8</b>
其中：北京	67.0	10.7	4.2	8.7	18.8	6.5	2.1		1.6	8.2	6.2
西安	78.2				53.3	4.3			0.2	14.4	6.0
长沙	60.2				14.3	11.8	13.7	6.6		7.2	6.6
<b>竣工面积合计(万平方米)</b>	<b>32.4</b>	<b>7.0</b>		<b>8.7</b>	<b>7.8</b>	<b>2.0</b>			<b>1.2</b>	<b>4.7</b>	<b>1.0</b>
其中：北京	32.4	7.0		8.7	7.8	2.0			1.2	4.7	1.0

报告期内公司按业态分类的销售情况明细如下表，2014 年 1-6 月完成销售签约额 22.06 亿元，销售签约面积 18.4 万平方米，销售均价约 11,980 元/平方米：

项目	2014 年 1-6 月 销售面积 (平方米)	2014 年 1-6 月 签约额 (万元)	各业态销售均价 (元/平方米)
<b>合计</b>	<b>184123</b>	<b>220579</b>	<b>11980</b>
普通商品住宅	117598	124107	10553
保障房	21788	16341	7500
商业	33019	73181	22163
办公	607	1538	25338
仓储	941	309	3284
车位	10170	5103	5018

2014 年 1-6 月公司按区域划分的销售及结算情况如下表：

项目区域	区域位置	总建筑面积 (万平方米)	2014 年 1-6 月 销售面积 (平方米)	至 2014-6-30 累计销售面积 (平方米)	2014 年 1-6 月 结算面积 (平方米)	至 2014-6-30 累计结算面积 (平方米)
华北地区	北京	77.1	51799	409174	230744	319015

华东地区	青岛	8.7	707	65055	758	65054
华中地区	长沙	72.3	32239	293447	64985	191270
西北地区	西安	180.5	99378	1104874	40337	856560
合计		338.6	184123	1872550	336824	1431899

注：统计口径为 2014 年 1-6 月公司在建及在售项目。

除上述开发项目之外，截至报告期末，公司用于出租的主要房产面积共计 4.63 万平方米，出租率为 87%，上半年完成租金收入 2,308.78 万元，每平方米每月（不含车位）的平均基本租金约 95.53 元。其中，5 年以上长期租约收入 2,112.2 万元，占总租金收入的 91.5%。

期限	出租面积 (平方米)	租金收入 (万元)	平均租金 (元/平方米·月)	出租率 (%)
长期租约(5 年以上)	38624.42	2112.2	91.14	88.67%
中期租约(3~5 年)	145.72	5.31	60.73	12.00%
短期租约(3 年以内)	1509.4	136.26	150.46	100.00%
其他(车位)	--	55.01	--	100.00%
合计	40279.54	2308.78	95.53	87%

注：1.长期租约和中期租约均为商业，短期租约为少量住宅散房。

2.公司出租物业主要位于北京市，青岛、长沙有少量商业物业。

3.不含代理出租物业的租赁面积及收入。

## (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	3,823,560,051.41	1,612,357,816.95	137.14
营业成本	3,073,111,076.30	933,106,042.98	229.34
销售费用	71,406,127.80	57,555,446.50	24.06
管理费用	73,367,506.13	77,334,986.06	-5.13
财务费用	1,643,680.47	4,680,429.11	-64.88
经营活动产生的现金流量净额	-2,624,092,182.34	-223,201,957.75	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-88,291,977.39	-74,158,872.91	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,894,839,402.88	-566,487,900.48	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：随着新开发项目增加资本化费用增加

财务费用变动原因说明：本期资本化利息增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：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：投资支出增加所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期借款增加所致

## 2、 其它

### (1) 经营计划进展说明

报告期内，公司已完工、在建和拟建项目均在按计划推进。报告期内主要开发项目进展情况如下：

#### 已完工在售项目

##### 西安君城项目

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 万平方米已售完并入住；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 92%，计划 2014 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，至报告期末已全部售完并入住；三期 B 区总建筑面积 18 万平方米，于 2013 年 8 月竣工入住，至报告期末累计销售率为 94%，计划 2014 年全部售完。

##### 西安海蓝城一期项目

海蓝城一、二期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，总建筑面积约 45 万平方米（其中地上建筑面积约 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。其中一期项目总建筑面积 17.9 万平方米，于 2012 年 6 月竣工入住，截至报告期末，项目累计销售率为 76%，计划 2014 年全部售完。

##### 青岛汤米公馆项目

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 83%，计划 2014 年全部售完。

#### 在建项目

##### 北京铭悦园项目

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，功能为住宅、商业，住宅中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。

截至报告期末，项目中的定向安置房、限价商品房及部分普通商品住宅和商业共计 32.4 万平方米已竣工，剩余部分将于 2014 年四季度竣工入住。项目累计销售率已超过 83%。

#### 北京铭悦好天地项目

项目位于通州区梨园镇，紧邻华远铭悦园项目，由北京华和房地产开发有限公司负责开发，公司享有 100% 权益。项目规划总建筑面积约 15.8 万平方米，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。项目于 2013 年 6 月开工，截至报告期末，正在按计划进行地上结构施工，其中，商业部分已按计划于 2014 年 4 月开盘销售。

#### 北京澜悦项目

该项目是 2013 年 2 月获取的项目，位于北京密云县密云镇，由北京馨悦致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 100% 权益。总建筑面积约 11 万平方米，功能为住宅、商业，包含 1.5 万平方米限价商品住房。项目于 2013 年 9 月开工，截至报告期末，项目在按计划进行地上结构施工，已于 6 月开盘销售。

#### 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，功能为住宅，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，东区在按计划进行外立面及室内各专业施工，计划四季度竣工入住，累计销售率为 56%。项目西区约 6.6 万平方米，于 2014 年 4 月正式开工，6 月底开盘销售。截至报告期末，正在按计划进行结构施工。

#### 西安海蓝城三、四期项目

海蓝城三~五期项目是 2013 年获取的项目，由西安唐明宫置业有限公司负责分期开发，公司享有 51% 权益。

海蓝城三期项目位于海蓝城二期项目北侧，总规模约 20.9 万平方米，功能为住宅，于 2013 年 11 月开工、12 月开盘销售。截至报告期末，项目正在按计划进行结构施工，计划 2015 年竣工入住。截至报告期末，项目累计销售率 19%。

海蓝城四期总建筑面积约 13.2 万平方米，功能为住宅，已于 2014 年 5 月开工、6 月取得销售证，截至报告期末，项目按计划进行结构施工，计划 2015 年竣工入住。

#### 西安锦悦项目

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，由公司 100%控股的西安鸿华房地产开发有限公司负责开发。规划总建筑面积约 17 万平方米，规划性质为住宅及商业。项目已于 2013 年 6 月完成示范区建设，8 月开工，9 月开盘销售。截至报告期末，项目在按计划进行结构施工，累计销售率为 33%。

#### 长沙华中心一期项目

长沙华中心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，建成后将成为长沙市文化、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，北区由橘韵公司开发，已基本完成拆迁，分五期进行建设开发；南区由地韵公司、人韵公司开发，尚未开始拆迁，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、2013 年 12 月竣工入住。截至报告期末，项目的累计销售率为 95%。

#### 长沙华中心三、四期项目

三、四期项目总建筑面积约 50.4 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，2013 年 12 月 7 层商业裙房全部封顶，截至报告期末，项目在按计划进行结构施工。整组大厦计划 2016 年竣工。其中，三、四期商场约 9 万平方米及部分车库已在 2012 年整售给长沙海信广场有限公司，公寓部分已于 2014 年 3 月取得销售证开始销售，三期住宅、四期写字楼计划在下半年开始销售。

#### 长沙华中心五期项目

华中心五期项目总建筑面积约 9.8 万平方米，规划性质为商业、办公，于 2013 年 8 月签订整售协议，将写字楼部分约 4.8 万平方米整售给北京银行。项目已于 2014 年 6 月开工，截至报告期末，项目在按计划进行基础施工。

### 拟建项目

#### 北京和墅项目（原北京大兴项目）

是公司 2013 年 11 月获取的项目，位于大兴新城孙村，由公司 100%控股的北京尚居置业有限公司负责开发。总建筑面积约 18.7 万平方米（其中地上建筑面积约 14.8 万平方米），功能为住宅，包含自住型商品房 9.2 万平方米、限价房 4.46 万平方米。目前在按计划进行报建和设计工作，计划 2014 年下半年开工建设、2015 年竣工入住。

#### 北京门头沟项目

是公司 2013 年 11 月获取的项目，位于门头沟区龙泉镇，由公司 100%控股的北京新都致远房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 29.8 万平方米，功能为住宅、商业，包含 1.5 万平方米自住型商品房、0.6 万平方米经济适用房、2.7 万平方米还建住宅及 5.3 万平方米还建公建。计划 2014 年下半年开工建设，2016 年竣工入住。

#### 北京大兴西红门项目

是公司 2014 年 5 月获取的项目，位于大兴西红门，由公司 100%控股的北京上和致远房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 16.7 万平方米，功能为商业，目前正在进行规划方案设计和前期手续办理等工作，计划 2015 年开工。

#### 西安海蓝城五、六期项目

是公司 2013 年获取的项目，海蓝城五期总建筑面积约 31.8 万平方米，功能为住宅，计划 2015 年一季度开工建设。项目由西安唐明宫置业有限公司负责开发，公司享有 51%权益。海蓝城六期项目位于海蓝城三~五期项目东侧，总建筑面积约 22 万平方米，功能为住宅，由西安骏华房地产开发有限公司负责开发，公司享有 100%权益，计划 2014 年下半年开工建设。

#### 长沙华中心二期项目

华中心二期项目总建筑面积约 13.2 万平方米，在按计划进行定位研究、规划方案设计和拆迁等工作，计划 2015 年开工建设。

报告期内，公司在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推进，新项目拓展工作也在按计划进行。2014 年下半年新开工面积、可销售资源都将大于上半年，公司下半年的开发规模将继续扩大，销售签约较上半年将有较大幅度增长。

面对房地产调控政策下房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。

截止 6 月末，公司预收账款账面余额为 26.35 亿元，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。

2014 年下半年，市场环境受宏观形势影响仍存在较大不确定性。公司将继续坚持稳健经营原则，及时跟进政策的变化、研究分析市场变化的趋势，以及时调整经营策略并采取各种有效的措施，努力加快各项目去化与资金周转的速度，提高资金使用效率、降低财务风险，努力实现年度经营目标。

## (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	3,822,682,486.76	3,073,111,076.30	19.61	137.77	229.34	减少 22.35 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	3,782,292,307.80	3,055,383,263.44	19.22	141.68	232.03	减少 21.98 个百分点
出租房产	40,390,178.96	17,727,812.86	56.11	-5.51	37.52	减少 13.73 个百分点

本报告期主营业务中开发产品毛利率较上年同期减少，主要因为报告期内北京铭悦园项目的定向安置房、限价商品房及部分普通商品住宅和商业竣工结算，该项目毛利率较低，导致公司整体毛利率下降。

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	2,391,859,180.96	420.15
华东地区	6,682,929.00	-85.77
华中地区	1,139,502,525.80	
西北地区	284,637,851.00	-74.15

华北地区营业收入大幅增加，是因为报告期内公司北京铭悦园项目中的安置房、限价商品房及部分普通商品住宅和商业竣工结算结转收入所致；华中地区上年同期没有达到结算条件项目，本报告期内长沙华中心一期项目结算收入。华东地区和西北地区报告期内结算项目收入较上年同期有所减少。

(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，确保公司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

##### (1) 报告期内对外投资情况

单位：元

报告期内对外投资额	22,500,000.00
上年同期对外投资额	81,780,000.00
对外投资额增减变动金额	-59,280,000.00
对外投资额变动比例（%）	-72.49

##### (2) 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
北京嘉里华远房地产开发有限公司	房地产开发	29

长沙海信广场实业有限公司	商品销售	49
北京盛同华远房地产投资有限公司	房地产经纪	4.4
北京盛同联行房地产经纪有限公司	房地产经纪	4.4
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	2.057
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
北京锦程上信投资中心（有限合伙）	投资管理、咨询	1

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。

3、 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	总资产	净资产	净利润
北京新通致远房地产开发有限公司	房地产开发	铭悦园项目	15000	183,800.58	15,837.73	3,722.13
北京华和房地产开发有限公司	房地产开发	铭悦好天地项目	5000	149,635.00	3,862.87	-811.60
北京馨悦致远房地产开发有限公司	房地产开发	澜悦项目	2000	46,507.81	1,608.31	-373.67
北京新都致远房地产开发有限公司	房地产开发	门头沟项目	100000	254,052.13	9,874.75	-99.30
北京尚居置业房地产开发有限公司	房地产开发	北京和墅项目	2000	132,177.14	1,901.66	-32.90
北京上和致远房地产开发有限公司	房地产开发	大兴西红门项目	2000	108,571.09	1,998.83	-1.17
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	君城项目	35638	92,895.87	56,220.95	3,469.51
西安曲江唐瑞置业有限公司	房地产开发	海蓝城一、二期项目	5000	209,180.33	6,600.19	201.34
西安唐明宫房地产开发有限公司	房地产开发	海蓝城三~五期项目	10000	116,811.52	8,648.43	-791.79
西安鸿华房地产开发有限公司	房地产开发	锦悦项目	2000	86,958.25	901.88	-530.67
西安骏华房地产开发有限公司	房地产开发	海蓝城六期项目	1000	26,844.92	963.91	-15.42

长沙橘韵投资有限公司	房地产开发	华中心项目	22800	311,766.65	81,074.96	23,406.80
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	14,785.93	14,392.42	-10.20

(2) 新设立子公司情况:

① 北京上和致远房地产开发有限公司

本年 3 月, 公司全资子公司华远置业出资设立了北京上和致远房地产开发有限公司, 注册资本 2,000 万元, 华远置业持股 100%, 于当月取得企业法人营业执照。

② 北京新尚致远房地产开发有限公司

本年 3 月, 公司全资子公司华远置业出资设立了北京新尚致远房地产开发有限公司, 注册资本 2,000 万元, 华远置业持股 100%, 于当月取得企业法人营业执照。

③ 北京心和致远房地产开发有限公司

本年 6 月, 公司全资子公司华远置业出资设立了北京心和致远房地产开发有限公司, 注册资本 5,000 万元, 华远置业持股 100%, 于当月取得企业法人营业执照。

(3) 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
北京上和致远房地产开发有限公司	19,988,346.54	-11,653.46
北京新尚致远房地产开发有限公司	20,013,290.84	13,290.84
北京心和致远房地产开发有限公司		
北京锦程上德投资中心(有限合伙)	2,035,341.98	2,706.04

(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	主要产品或服务	净利润
北京新通致远房地产开发有限公司	房地产开发	铭悦项目	3,722.13
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	君城项目	3,469.51
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发	华远·华中心项目	23,406.80

4、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
北京铭悦园项目	376,439	在建、在售, 部分竣工结算。	43,338	346,064	部分结算收益
北京铭悦好天地项目	181,102	在建、部分在售	13,067	138,018	尚未结算收益
北京澜悦项目	79,254	在建、部分在售	9,253	46,484	尚未结算收益
北京和墅项目	180,190	报建和设计阶段	8,304	132,232	尚未结算收益
北京门头沟项	340,177	拟建	155,949	253,279	尚未结算收益

目					
北京大兴西红门项目	221,808	规划方案设计和前期手续办理	108,553	108,553	尚未结算收益
西安海蓝城一、二期项目	242,685	一期已竣工结算，二期在建、部分在售	13,125	197,562	部分结算收益
西安海蓝城三~五期项目	399,816	在建、结构施工阶段	20,367	117,069	尚未结算收益
西安海蓝城六期项目	123,061	拟建	1,231	30,345	尚未结算收益
西安锦悦项目	144,074	在建、部分在售	11,204	61,656	尚未结算收益
长沙华中心项目	943,878	在建、部分在售	57,671	452,050	部分结算收益
合计	3,232,484	/	442,062	1,883,312	/

## 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 2014 年 5 月 5 日召开的公司 2013 年度股东大会审议通过了公司 2013 年度利润分配方案，本次分配以公司总股本 1,817,661,006 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.2 元（含税，公司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 1.14 元、1.08 元或 0.96 元），共计派发现金股利 218,119,320.72 元（含税）。剩余未分配利润结转以后年度分配。该利润分配方案于 2014 年 5 月 22 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

### (二) 其他披露事项

公司经 2014 年 5 月 5 日召开的 2013 年度股东大会通过了《关于发行公司债券方案的议案》和《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》等系列议案。现公司已将公司债券发行申请报至中国证监会，正在审核过程中。非公开发行股票事项正在进行文件准备，待准备完成后将尽快上报。

## 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，但有后续实施的进展或变化的事项

本公司于 2014 年 4 月 12 日发布第五届董事会第五十六次会议决议公告和相关《关联交易公告》，披露本公司全资子公司北京市华远置业有限公司下属控股子公司长沙橘韵投资有限公司拟向公司控股股东华远集团或其指定的控股子公司销售长沙市华远·华中心项目北区一期范围内的商业裙楼物业及部分车位，销售面积不超过 20,000 平方米，交易总价款合计不超过 38,000 万元。目前交易双方已完成交易，销售面积为 1.6 万平方米商业裙楼物业及 60 个车位，交易总价款为 37,500 万元。

#### (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
本公司于 2014 年 6 月 20 日发布第五届董事会第五十九次会议决议公告和相关《关联交易公告》，公司全资子公司北京市华远置业有限公司向公司第二大股东北京华远浩利投资股份有限公司借款人民币 2.17 亿元，借款期限为两年，借款年利率为 10%。	2014 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 ( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> )

##### 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				176,197	159,031	335,228
合计					176,197	159,031	335,228

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

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	90,000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	334,940
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
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)	171,932.81
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	163,007.19
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	334,940

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

本报告期公司无其他重大合同或交易。

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履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	将严格遵守不竞争承诺, 并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司, 以确保公司全体股东利益	2008 年 8 月 28 日, 长期	否	是		
	其他	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	华远集团作为国有独资企业, 启动股权激励计划需要履行相应的国有资产管理程序, 公司正在积极进行审核程序的履行准备与沟通	华远集团将根据相关法律法规的规定, 在 2015 年 12 月 31 日前提议启动华远地产股权激励计划
	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	2008 年 8 月 28 日, 长期	否	是		

			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				
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	
	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, 公司按中国证监会和上海证券交易所的相关要求, 修改了公司《内审工作制度》、

《董事会审计委员会工作细则》，制定了《反舞弊制度》。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 2013 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 股东情况

#### (一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数					35,654		
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	0	0	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	0	0	质押	164,546,121
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	9.008	163,727,483	0	0	无	0
北京京泰投资管理中心	国有法人	8.087	147,000,000	-16,727,484	0	无	0
美好置业集团股份有限公司	境内非国有法人	3.239	58,877,897	0	0	质押	58,865,625
吴依忠	境内自然人	1.087	19,761,800	19,761,800	0	无	0
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	0	0	无	0
向秋颖	境内自然人	0.372	6,760,000	944,300	0	无	0

	人					
赵家良	境内自然人	0.347	6,300,000	6,300,000	0	无 0
赵赢	境内自然人	0.308	5,600,000	5,600,000	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		
北京市华远集团有限公司		837,372,929		人民币普通股		837,372,929
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
北京京泰投资管理中心		147,000,000		人民币普通股		147,000,000
美好置业集团股份有限公司		58,877,897		人民币普通股		58,877,897
吴依忠		19,761,800		人民币普通股		19,761,800
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
向秋颖		6,760,000		人民币普通股		6,760,000
赵家良		6,300,000		人民币普通股		6,300,000
赵赢		5,600,000		人民币普通股		5,600,000
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是否存在关联关系或一致行动人关系				

### 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 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

## 第八节 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

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王立华	董事	离任	因工作调整原因辞去董事职务
杨治昌	监事	离任	因工作调整原因辞去监事职务
常玲	董事	选举	经股东推荐，股东大会选举
闫锋	监事	选举	经股东推荐，股东大会选举

## 第九节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

#### 合并资产负债表 2014 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金	六、(一)	2,188,034,363.61	2,875,776,762.45
交易性金融资产	六、(二)	1,643,211.10	1,637,264.62
应收票据			
应收账款	六、(三)	182,588,743.00	3,229,901.00
预付款项	六、(五)	575,077,899.48	523,861,955.79
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、(四)	148,217,299.32	102,699,325.82
存货	六、(六)	14,456,129,135.34	13,006,230,648.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		17,551,690,651.85	16,513,435,858.04
<b>非流动资产:</b>			
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)	175,258,097.60	166,011,003.12
投资性房地产	六、(九)	423,913,443.36	430,515,622.92
固定资产	六、(十)	91,508,398.71	93,079,230.72
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	六、(十一)	47,200,421.71	47,710,238.67
开发支出			
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)	65,720,403.53	82,787,904.13
其他非流动资产			
非流动资产合计		850,382,848.28	866,886,082.93
资产总计		18,402,073,500.13	17,380,321,940.97

<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、(十五)	2,159,700,000.00	1,439,800,000.00
交易性金融负债			
应付票据	六、(十六)		58,060,000.00
应付账款	六、(十七)	693,470,684.33	630,177,296.41
预收款项	六、(十八)	2,634,982,221.75	4,230,838,915.13
应付职工薪酬	六、(十九)	19,853,800.37	18,800,331.13
应交税费	六、(二十)	148,774,886.40	521,355,990.33
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、(二十一)	5,286,485,498.84	3,411,515,354.44
一年内到期的非流动负债	六、(二十二)	731,197,830.90	1,002,965,140.60
其他流动负债			
流动负债合计		11,674,464,922.59	11,313,513,028.04
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、(二十三)	3,071,110,935.15	2,398,143,110.89
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		3,071,110,935.15	2,398,143,110.89
负债合计		14,745,575,857.74	13,711,656,138.93
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	六、(二十四)	1,817,661,006.00	1,817,661,006.00
资本公积	六、(二十五)	40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	六、(二十六)	216,102,506.42	216,102,506.42
一般风险准备			
未分配利润	六、(二十七)	1,364,892,647.86	1,347,630,085.45
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,438,656,160.28	3,421,393,597.87
少数股东权益		217,841,482.11	247,272,204.17
所有者权益合计		3,656,497,642.39	3,668,665,802.04
负债和所有者权益总计		18,402,073,500.13	17,380,321,940.97

法定代表人：任志强

印志

主管会计工作负责人：焦瑞云

印瑞

机构负责人：李延凌

印延

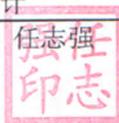
母公司资产负债表  
2014 年 6 月 30 日

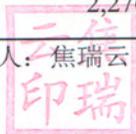
编制单位:华远地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		2,032,609.24	986,891.53
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	十二、(二)	1,227,824,509.68	1,448,342,643.68
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		1,229,857,118.92	1,449,329,535.21
<b>非流动资产:</b>			
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	十二、(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		2,276,639,202.29	2,496,111,618.58
<b>流动负债:</b>			
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		678,993.38	36,823.81
应付利息			
应付股利			
其他应付款		5,328,789.20	5,236,145.51
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		6,007,782.58	5,272,969.32
<b>非流动负债：</b>			
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		6,007,782.58	5,272,969.32
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,817,661,006.00	1,817,661,006.00
资本公积		40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		216,102,506.42	216,102,506.42
一般风险准备			
未分配利润		196,867,907.29	417,075,136.84
所有者权益（或股东权益）合计		2,270,631,419.71	2,490,838,649.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,276,639,202.29	2,496,111,618.58

法定代表人：任志强  


主管会计工作负责人：焦瑞云  


机构负责人：李延凌  


合并利润表  
2014 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		3,823,560,051.41	1,612,357,816.95
其中:营业收入	六、(二十八)	3,823,560,051.41	1,612,357,816.95
二、营业总成本		3,490,119,651.42	1,292,166,354.20
其中:营业成本	六、(二十八)	3,073,111,076.30	933,106,042.98
营业税金及附加	六、(二十九)	274,155,460.72	220,871,789.55
销售费用	六、(三十)	71,406,127.80	57,555,446.50
管理费用	六、(三十一)	73,367,506.13	77,334,986.06
财务费用	六、(三十二)	1,643,680.47	4,680,429.11
资产减值损失	六、(三十五)	-3,564,200.00	-1,382,340.00
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、(三十三)	5,946.48	-28,941.64
投资收益(损失以“-”号填列)	六、(三十四)	9,351,263.09	3,834,732.79
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		799,665.53	2,189,259.99
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		342,797,609.56	323,997,253.90
加:营业外收入	六、(三十六)	3,600,000.00	13,303.97
减:营业外支出	六、(三十七)	2,394,656.36	2,999,465.54
其中:非流动资产处置损失		11,896.36	11,776.97
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		344,002,953.20	321,011,092.33
减:所得税费用	六、(三十八)	98,876,909.93	89,985,477.27
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		245,126,043.27	231,025,615.06
归属于母公司所有者的净利润		235,381,883.13	228,422,099.01
少数股东损益		9,744,160.14	2,603,516.05
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.129	0.126
(二)稀释每股收益		0.129	0.126
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		245,126,043.27	231,025,615.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		235,381,883.13	228,422,099.01
归属于少数股东的综合收益总额		9,744,160.14	2,603,516.05

法定代表人:任志强

主管会计工作负责人:焦瑞云

机构负责人:李延凌

任志强印

焦瑞云印

李延凌印

母公司利润表

2014 年 1—6 月

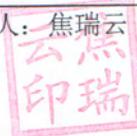
单位:元 币种:人民币

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		2,105,138.30	1,810,116.29
财务费用		-17,229.47	-31,969.07
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）		-2,087,908.83	-1,778,147.22
加：营业外收入			
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）		-2,087,908.83	-1,778,147.22
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,087,908.83	-1,778,147.22
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		-2,087,908.83	-1,778,147.22

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

机构负责人：李延凌



合并现金流量表  
2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,986,442,327.22	2,032,967,279.27
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、(四十)	3,767,338,737.23	4,073,220,494.75
经营活动现金流入小计		5,753,781,064.45	6,106,187,774.02
购买商品、接受劳务支付的现金		3,998,034,321.84	2,540,844,138.14
支付给职工以及为职工支付的现金		144,268,879.74	106,891,423.89
支付的各项税费		757,712,445.34	517,198,332.88
支付其他与经营活动有关的现金	六、(四十)	3,477,857,599.87	3,164,455,836.86
经营活动现金流出小计		8,377,873,246.79	6,329,389,731.77
经营活动产生的现金流量净额		-2,624,092,182.34	-223,201,957.75
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			56,960,400.00
取得投资收益收到的现金		20,604,168.61	2,000,348.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,100.00	2,100.00
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		20,605,268.61	58,962,848.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		732,517.00	1,341,721.60
投资支付的现金		108,138,000.00	131,780,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		26,729.00	
投资活动现金流出小计		108,897,246.00	133,121,721.60
投资活动产生的现金流量净额		-88,291,977.39	-74,158,872.91
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		10,000.00	800,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,000.00	800,000.00
取得借款收到的现金		4,079,199,998.00	1,235,100,000.00
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		4,079,209,998.00	1,235,900,000.00
偿还债务支付的现金		1,712,961,485.44	1,498,780,516.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		471,262,248.49	303,327,980.36
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	六、(四十)	146,861.19	279,403.79
筹资活动现金流出小计		2,184,370,595.12	1,802,387,900.48
筹资活动产生的现金流量净额		1,894,839,402.88	-566,487,900.48
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		-817,544,756.85	-863,848,731.14
加：期初现金及现金等价物余额		2,800,449,745.15	2,675,150,229.20
六、期末现金及现金等价物余额		1,982,904,988.30	1,811,301,498.06

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

机构负责人：李延凌

母公司现金流量表  
2014 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		223,159,615.37	80,912,264.53
经营活动现金流入小计		223,159,615.37	80,912,264.53
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		118,543.11	158,057.50
支付其他与经营活动有关的现金		3,729,172.64	1,164,090.13
经营活动现金流出小计		3,847,715.75	1,322,147.63
经营活动产生的现金流量净额		219,311,899.62	79,590,116.90
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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		218,119,320.72	79,028,739.40
支付其他与筹资活动有关的现金		146,861.19	279,403.79
筹资活动现金流出小计		218,266,181.91	79,308,143.19
筹资活动产生的现金流量净额		-218,266,181.91	-79,308,143.19
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		1,045,717.71	281,973.71
加：期初现金及现金等价物余额		986,891.53	1,887,498.32
六、期末现金及现金等价物余额		2,032,609.24	2,169,472.03

法定代表人：任志强

主管会计工作负责人：焦瑞云

机构负责人：李延凌

合并所有者权益变动表  
2014 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						未分配利润	其他	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				
一、上年年末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00			216,102,506.42		1,347,630,085.45		247,272,204.17	3,668,665,802.04
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00			216,102,506.42		1,347,630,085.45		247,272,204.17	3,668,665,802.04
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							17,262,562.41		-29,430,722.06	-12,168,159.65
(一) 净利润							235,381,883.13		9,744,160.14	245,126,043.27
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							235,381,883.13		9,744,160.14	245,126,043.27
(三) 所有者投入和减少资本									-39,174,882.20	-39,174,882.20
1. 所有者投入资本									-39,174,882.20	-39,174,882.20
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-218,119,320.72			-218,119,320.72
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							-218,119,320.72			-218,119,320.72
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、本期期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00			216,102,506.42		1,364,892,647.86		217,841,482.11	3,656,497,642.39

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益									
	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	
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						-93,509,807.39		-5,141,534.95	138,434,875.66
(一) 净利润							222,605,150.01		8,420,465.05	231,025,615.06
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							222,605,150.01		8,420,465.05	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	237,086,218.00						-316,114,957.40			-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	237,086,218.00						-316,114,957.40			-79,028,739.40
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、本期期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00			178,369,474.69		951,895,440.09		225,665,449.98	3,213,591,370.76

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  
2014 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	1,817,661,006.00	40,000,000.00			216,102,506.42		417,075,136.84	2,490,838,649.26
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00			216,102,506.42		417,075,136.84	2,490,838,649.26
三、本期增减变动金额(减少 以“—”号填列)							-220,207,229.55	-220,207,229.55
(一) 净利润							-2,087,908.83	-2,087,908.83
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-2,087,908.83	-2,087,908.83
(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								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分 配							-218,119,320.72	-218,119,320.72
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	1,817,661,006.00	40,000,000.00			216,102,506.42		196,867,907.29	2,270,631,419.71

华远地产股份有限公司 2014 年半年度报告

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	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“一”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	237,086,218.00						-316,114,957.40	-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	237,086,218.00						-316,114,957.40	-79,028,739.40
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

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”）系由原湖北幸福实业股份有限公司（以下简称“幸福实业”）吸收合并北京市华远地产股份有限公司后更名而来。

华远地产股份有限公司前身为北京市华远地产股份有限公司，股东为北京市华远集团公司，持股 62.06%；北京华远浩利投资管理中心，持股 13.40%；北京京泰投资管理中心，持股 12%；北京首创阳光房地产开发有限公司，持股 12%；北京市华远国际旅游有限公司，持股 0.54%。

湖北幸福实业股份有限公司（以下简称“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。

根据公司 2012 年度股东大会决议，公司于 2013 年 4 月向股东以每 10 股送 1.5 股的比例送 237,086,218 股普通股。送股后，公司注册资本增至人民币 1,817,661,006 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）。

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：

##### 1、 合并范围

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

##### 2、 合并程序

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。

###### (1) 增加子公司

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。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并时，（提示：如果企业本期发生通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，请披露在合并财务报表中的会计处理方法。）。

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。

## (2) 处置子公司

### ①一般处理方法

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。

### ②分步处置子公司

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

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按附注三（六）2、（4）"不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资"进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司附注三（六）2、（2）①"一般处理方法"进行会计处理。

## (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的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。

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，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。

### 3、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，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。

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

##### 4、 存货的盘存制度

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

##### 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）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

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的，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润）中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，计入资本公积（其他资本公积）。

### 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。

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2、 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

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) 质量保证金核算办法

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做出最佳估计，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、以现金结算的股份支付及权益工具

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做出最佳估计，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

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

其中：房地产销售：

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

### 2、出租物业收入的确认原则及方法

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

### 3、提供劳务或建造合同收入的确认依据

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

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不

公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

#### 4、其他业务收入的确认原则及方法

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

#### (二十四) 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。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

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

##### 2、会计处理

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。

##### 3、确认时点

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

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

(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 (%)
消费税	按应税营业收入计征	
营业税	按实际缴纳的流转税计征	3.00、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
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。

(二) 其他说明

无。

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金额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中于减少股东损益的金额	母公司所有者权益减少超过子公司所有者权益的差额	从所有者权益中冲减该差额后的余额
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	房地产开发经营	2,424.37		60.00	60.00	是	1,360.99			
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	房地产开发经营	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	房地产开发经营	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	北京	房地产	1,000.00	房地产开发经营	850.00		85.00	85.00	是	147.92			
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	房地产开发经营	14,850.00		99.00	99.00	是	158.38			
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	房地产开发经营	2,000.00		100.00	100.00	是				
北京新都致远房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	10,000.00	房地产开发经营	10,000.00		100.00	100.00	是				
北京尚居置业房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100.00	100.00	是				
北京上和致远房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100.00	100.00	是				
北京新高致远房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	2,000.00	房地产开发经营	2,000.00		100.00	100.00	是				
北京心和致远房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	5,000.00	房地产开发经营			100.00	100.00	是				
北京华远锦程投资管理有限公司	控股子公司	北京	投资管理	1,000.00	资产、投资管理	600.00		60.00	60.00	是	589.98			
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				
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	房地产开发经营	438.09		51.00	51.00	是	7,052.29			
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	房地产开发经营	35,608.87		100.00	100.00	是				
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	长沙	房地产	10,600.00	房地产开发经营	9,888.75		93.00	93.00	是	743.37			
长沙橘韵投资	控股	长	房	28,500.00	房地产	26,550.08		93.00	93.00	是	5,675.25			

有限公司	子公司	长沙	地产		开发经营								
长沙地韵投资有限公司	控股子公司	长沙	房地产	15,400.00	房地产开发经营	14,347.50		93.00	93.00	是	1,079.40		

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及以前期间所享有的份额
北京市华远置业有限公司	控股子公司	北京	房地产	100,000	房地产开发经营	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	房地产开发经营	11,913.45		100.00	100.00	是			
北京金秋莱太房产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	10,000	房地产开发经营	9,389.27		100.00	100.00	是			
北京嘉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			
北京锦程上德投资中心(有限合伙)	控股子公司	北京	投资管理	201.00	商业管理、物业管理	200.00		99.50	99.50	是	2.02		
西安曲江唐瑞置业有限公司	控股子公司	西安	房地产	5,000	房地产开发经营	12,092.27		100.00	100.00	是			
西安唐明宫置业有限公司	控股子公司	西安	房地产	10,000	房地产开发经营	5,850.26		51.00	51.00	是	4,974.55		
西安骏华房地产开发有限公司	控股子公司	西安	房地产	1,000	房地产开发经营	2,313.07		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		资产期末余额 3,149.96、负债期末余额 216.40

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 3 家，原因为：

(1) 北京上和致远房地产开发有限公司

本年 3 月，公司全资子公司华远置业出资设立了北京上和致远房地产开发有限公司，注册资本 2,000 万元，华远置业持股 100%，于当月取得企业法人营业执照。

(2) 北京新尚致远房地产开发有限公司

本年 3 月，公司全资子公司华远置业出资设立了北京新尚致远房地产开发有限公司，注册资本 2,000 万元，华远置业持股 100%，于当月取得企业法人营业执照。

(3) 北京心和致远房地产开发有限公司

本年 6 月，公司全资子公司华远置业出资设立了北京心和致远房地产开发有限公司，注册资本 5,000 万元，华远置业持股 100%，于当月取得企业法人营业执照。

(4) 北京锦程上德投资中心（有限合伙）

2013 年 3 月，公司下属控股公司北京华远锦程投资管理有限公司（以下简称“华远锦程”）与个人出资设立了北京锦程上德投资中心（有限合伙），出资额 201 万，其中：华远锦程出资 200 万元，为普通合伙人；个人出资 1 万元，为有限合伙人。

2013 年 6 月，经合伙人协议及变更协议书，个人股东退伙，苏州信托有限公司认缴 19,800 万元，出资额变更为 20,000 万元。华远锦程持股 1%，苏州信托有限公司持股 99%。

2014 年 6 月，根据合伙人协议及变更协议书，原有限合伙人苏州信托有限公司退伙，北京锦程上德投资中心（有限合伙）出资数额由 2 亿元变更为 201 万元，其中北京华远锦程投资管理有限公司认缴出资 200 万元，为普通合伙人；个人认缴出资 1 万元，为有限合伙人。已于当月取得变更后的营业执照。

2、与上年相比本年合并单位未减少。

(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	购买日
北京上和致远房地产开发有限公司	19,988,346.54	-11,653.46	
北京新尚致远房地产开发有限公司	20,013,290.84	13,290.84	
北京心和致远房地产开发有限公司			
北京锦程上德投资中心（有限合伙）	2,035,341.98	2,706.04	

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：	66,283.43	83,815.75
人民币	66,283.43	83,815.75
银行存款：	1,982,812,251.30	2,860,321,230.96
人民币	1,982,812,251.30	2,860,321,230.96
其他货币资金：	205,155,828.88	15,371,715.74
人民币	205,155,828.88	15,371,715.74
合计	2,188,034,363.61	2,875,776,762.45

其中受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	年初余额
阶段性按揭贷款保证金	18,479,416.16	15,349,653.24
质押定期存单	106,000,000.00	
共管户（注）	80,649,959.15	60,000,000.00
合计	205,129,375.31	75,349,653.24

注：共管户资金为根据协议约定转让北京千禧房地产开发有限公司尚未结算的款项及长沙市住房和城乡建设委员会监管长沙华远·华中心开发项目资本金的款项。

(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	1,643,211.10	1,637,264.62
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计	1,643,211.10	1,637,264.62

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 1								
组合 2	182,592,155.00	100.00	3,412.00	0.00	3,233,313.00	100.00	3,412.00	0.11
组合小计	182,592,155.00	100.00	3,412.00	0.00	3,233,313.00	100.00	3,412.00	0.11
合计	182,592,155.00	/	3,412.00	/	3,233,313.00	/	3,412.00	/

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)	182,580,781.00	99.99		3,221,939.00	99.65	
1 年以内小计	182,580,781.00	99.99		3,221,939.00	99.65	
2 至 3 年	11,374.00	0.01	3,412.00	11,374.00	0.35	3,412.00
合计	182,592,155.00	100.00	3,412.00	3,233,313.00	100.00	3,412.00

期末应收账款主要为应收控股股东北京市华远集团有限公司购买本公司下属控股公司长沙橘韵投资有限公司开发的华远·华中中心项目北区一期商业裙楼及部分车位的余款。

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
北京市华远集团有限公司	182,499,998.00			
合计	182,499,998.00			

(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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款:								
组合 1								
组合 2	167,248,555.63	100	19,031,256.31	11.38	125,294,782.13	100	22,595,456.31	18.03
组合小计	167,248,555.63	100	19,031,256.31	11.38	125,294,782.13	100	22,595,456.31	18.03

合计	167,248,555.63	/	19,031,256.31	/	125,294,782.13	/	22,595,456.31	/
----	----------------	---	---------------	---	----------------	---	---------------	---

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)	96,141,002.15	57.48		50,544,778.65	40.34	
1 年以内小计	96,141,002.15	57.48		50,544,778.65	40.34	
1 至 2 年	30,931,473.04	18.49	3,100,612.30	31,010,313.04	24.75	3,101,031.30
2 至 3 年	32,897,155.00	19.67	9,869,108.50	32,896,965.00	26.26	9,869,089.50
3 至 4 年	1,824,040.00	1.09	912,020.00	1,824,040.00	1.46	912,020.00
4 至 5 年	610,739.89	0.37	305,369.95	610,739.89	0.49	305,369.95
5 年以上	4,844,145.55	2.90	4,844,145.56	8,407,945.55	6.70	8,407,945.56
合计	167,248,555.63	100	19,031,256.31	125,294,782.13	100	22,595,456.31

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	50,000,000.00	一年以内	29.90
第二名	合作方	40,000,000.00	一年以内	23.92
第三名	受让方	31,470,200.00	2-3 年	18.82
第四名	政府部门	13,190,562.97	1 年以内	7.89
第五名	联营公司	8,562,701.34	1 年以内	5.12
合计	/	143,223,464.31	/	85.65

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	联营公司	8,562,701.34	5.12
北京嘉里华远房地产开发有限公司	联营公司	212,181.98	0.13
合计	/	8,774,883.32	5.25

(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	311,275,167.14	54.13	257,321,134.45	49.12
1 至 2 年	226,082,087.40	39.31	228,384,292.40	43.6
2 至 3 年	10,389,324.44	1.81	10,389,324.44	1.98
3 年以上	27,331,320.50	4.75	27,767,204.50	5.3
合计	575,077,899.48	100.00	523,861,955.79	100.00

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 251,172,625 元，主要为预付长沙项目拆迁费用。

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	475,504,822.00	1 年以内、1-2 年	未达到结算条件
第二名	合作方	13,850,000.00	1-2 年	未达到结算条件
第三名	供应商	13,012,367.00	3 年以上	未达到结算条件
第四名	合作方	9,180,809.00	2-3 年	未达到结算条件
第五名	合作方	8,629,449.00	3 年以上	未达到结算条件
合计	/	520,177,447.00	/	/

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。

(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	13,498,424,948.89		13,498,424,948.89	11,640,042,380.89		11,640,042,380.89
开发产品	957,704,186.45		957,704,186.45	1,366,188,267.47		1,366,188,267.47
合计	14,456,129,135.34		14,456,129,135.34	13,006,230,648.36		13,006,230,648.36

(1) 开发成本：

单位：元

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
北京新通源远项目				229,412,498.97	219,083,059.74
北京铭悦项目	2011 年 11 月	2014 年	376,439 万元	1,034,728,620.96	2,878,759,263.14
西安海蓝城二期项目	2011 年 9 月	2015 年	242,685 万元	985,916,041.12	849,843,161.21
西安锦悦项目	2013 年 8 月	2015 年	144,074 万元	594,944,443.68	484,514,700.90
长沙华远·华中心项目	2011 年 5 月	2018 年	943,878 万元	2,117,451,545.07	2,086,322,797.34
长沙地韵项目				155,400,186.34	148,517,206.14

华远地产股份有限公司 2014 年半年度报告

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
长沙人韵项目				175,342,237.06	160,561,245.81
北京铭悦好天地项目	2014 年	2015 年	181,102 万元	1,368,054,715.31	1,191,015,507.41
北京澜悦项目	2014 年	2014 年	79,254 万元	460,763,182.77	352,315,113.34
北京和墅项目	2014 年	2015 年	180,190 万元	1,321,338,488.65	1,219,284,757.88
北京门头沟项目	2014 年	2016 年	340,177 万元	2,531,534,280.13	873,293,494.96
北京西红门项目	2015 年	2016 年	221,808 万元	1,085,519,583.84	
西安海蓝城三-五期项目	2013 年 11 月	2016 年	399,816 万元	1,157,860,123.25	908,518,161.74
西安海蓝城六期项目	2014 年	2017 年	123,061 万元	280,159,001.74	268,013,911.28
合计				13,498,424,948.89	11,640,042,380.89

(2) 开发产品:

单位: 元

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
北京华远企业号项目	2006 年	30,875,455.94			30,875,455.94
青岛汤米公馆项目	2011 年	122,686,660.79		3,176,091.46	119,510,569.33
北京九都汇项目	2011 年	36,481,116.36		1,335,641.11	35,145,475.25
北京尚都国际中心 A 座项目	2004 年	6,908,624.22			6,908,624.22
北京昆仑公寓项目	2006 年	264,600.00			264,600.00
北京裘马都项目	2008 年	18,545,024.19			18,545,024.19
北京铭悦项目	2014 年		2,373,030,623.32	2,158,874,266.80	214,156,356.52
西安君城一-五期项目	2011-2013 年	315,464,915.90		140,921,916.32	174,542,999.58
西安海蓝城一期项目	2012 年	253,374,379.28		36,949,679.60	216,424,699.68
长沙华中心一期项目	2013 年 11 月	581,587,490.79		440,257,109.05	141,330,381.74
合计		1,366,188,267.47	2,373,030,623.32	2,781,514,704.34	957,704,186.45

(3) 期末计入存货成本的借款费用资本化金额为 1,419,732,764.70 元。

(4) 期末控股公司西安唐瑞置业有限公司、北京新通致远房地产开发有限公司、长沙人韵投资有限公司、长沙橘韵投资有限公司、长沙地韵投资有限公司的土地使用权及在建工程抵押情况见附注十、(一)、2、(1)。

(5) 期末开发成本中门头沟项目已取得土地使用证, 大兴项目、西红门项目尚未取得土地使用证。

(6) 期末存货不存在需计提存货跌价准备的情况。

(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	20	74,699,715.10	68,000,503.72	6,699,211.38	3,079,722.67	445,039.70
北京嘉里华远房地产开发有限公司	29	29	539,365,627.45	353,189,886.10	186,175,741.35		2,450,543.41
长沙海信广场实业有限公司	49	49	675,129,714.05	588,404,643.73	86,725,070.32		-11,545,104.70

(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	31,967,726.59	31,967,726.59		31,967,726.59		2.057	2.057
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)	75,000,000.00	52,500,000.00	22,500,000.00	75,000,000.00		7.89	7.89
北京锦程上德投资中心(有限合伙)		2,000,000.00	-2,000,000.00				
北京锦程上信投资中心(有限合伙)	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00		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	1,703,405.38	-363,563.11	1,339,842.27		452,571.05	20.00	20.00
北京嘉里华远房地产开发有限公司	51,765,000.00	64,893,331.30	-10,889,342.41	54,003,988.89		11,600,000.00	29.00	29.00
长沙海信广场实业有限公司	49,000,000.00						49.00	49.00

2、说明:

(1) 2014 年 3 月, 公司全资子公司华远置业根据投资协议约定对上海伍翎投资中心(有限合伙)第三次以货币出资, 金额为 2,250 万元。

(2) 2014 年 6 月, 公司下属控股公司北京华远锦程投资管理有限公司(以下简称"华远锦程")与苏州信托有限公司约定, 苏州信托有限公司退出双方原共同投资设立的北京锦程上德投资中心(有限合伙), 股东变更为个人合伙人出资 1 万, 持股 0.5%; 华远锦程出资 200 万, 持股 99.5%。

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	99,212,829.90	6,602,179.56		105,815,009.46
1.房屋、建筑物	99,212,829.90	6,602,179.56		105,815,009.46
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	430,515,622.92		6,602,179.56	423,913,443.36
1.房屋、建筑物	430,515,622.92		6,602,179.56	423,913,443.36
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	430,515,622.92		6,602,179.56	423,913,443.36
1.房屋、建筑物	430,515,622.92		6,602,179.56	423,913,443.36
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额: 6,602,179.56 元。

2、 期末投资性房地产抵押情况详见附注十、(一)、2、(1)。

3、 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:	123,671,902.93	732,517.00		513,649.15	123,890,770.78
其中: 房屋及建筑物	106,228,024.78				106,228,024.78
机器设备	7,573,890.51	678,917.00		513,649.15	7,739,158.36
运输工具	9,869,987.64	53,600.00			9,923,587.64
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	30,592,672.21	2,283,592.65		493,892.79	32,382,372.07
其中: 房屋及建筑物	17,085,759.71	1,702,515.00			18,788,274.71
机器设备	4,896,112.89	387,142.11		493,892.79	4,789,362.21
运输工具	8,610,799.61	193,935.54			8,804,735.15
三、固定资产账面净值合计	93,079,230.72	/		/	91,508,398.71
其中: 房屋及建筑物	89,142,265.07	/		/	87,439,750.07
机器设备	2,677,777.62	/		/	2,949,796.15

运输工具	1,259,188.03	/	/	1,118,852.49
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	93,079,230.72	/	/	91,508,398.71
其中：房屋及建筑物	89,142,265.07	/	/	87,439,750.07
机器设备	2,677,777.62	/	/	2,949,796.15
运输工具	1,259,188.03	/	/	1,118,852.49

本期折旧额：2,283,592.65 元。

2、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	7,315,065.11	509,816.96		7,824,882.07
(1) 土地使用权	7,089,907.49	492,677.00		7,582,584.49
(2) 其他	225,157.62	17,139.96		242,297.58
三、无形资产账面净值合计	47,710,238.67		509,816.96	47,200,421.71
(1) 土地使用权	47,592,596.29		492,677.00	47,099,919.29
(2) 其他	117,642.38		17,139.96	100,502.42
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	47,710,238.67		509,816.96	47,200,421.71
(1) 土地使用权	47,592,596.29		492,677.00	47,099,919.29
(2) 其他	117,642.38		17,139.96	100,502.42

本期摊销额：509,816.96 元。

2、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	5,648,759.34	5,648,759.34
合并报表抵销的内部利润	2,492,987.21	2,492,987.21
计提的土地增值税		9,371,463.38
可结转的税款抵扣	51,726,518.93	59,390,589.87
未付工资	4,538,038.29	4,538,038.29
交易性金融资产公允价值变动	86,223.98	86,223.98
预提成本	1,227,875.78	1,259,842.06
小计	65,720,403.53	82,787,904.13

(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
可抵扣差异项目：	
合并报表抵销的内部利润	9,971,948.84
坏账准备	19,034,668.31
可结转的税款抵扣	206,906,075.72
未付工资	18,152,153.16
交易性金融资产公允价值变动	344,895.92
预提成本	4,911,503.12
小计	259,321,245.07

(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	22,598,868.31		3,564,200.00		19,034,668.31
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	22,598,868.31		3,564,200.00		19,034,668.31

(十五) 短期借款：

1、 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	2,159,700,000.00	1,439,800,000.00
合计	2,159,700,000.00	1,439,800,000.00

2、短期借款说明：

期末余额中向招商银行上海中远两湾城支行的借款 100,000 万元同时由本公司及全资子公司华远置业提供保证担保；向江苏银行北京分行的借款 105,970 万元同时由全资子公司华远置业提供保证担保；华远置业及其控股子公司北京金秋莱太房地产开发有限公司以持有的北京新都致远房地产开发有限公司的股权提供质押担保。

3、年末质押情况详见十、（一）、2、（1）；年末担保情况详见附注七、（五）、2。

4、期末短期借款中无已到期未偿还借款。

(十六) 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		58,060,000.00
合计		58,060,000.00

(十七) 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）	613,947,027.74	518,703,386.20
1 年至 2 年（含 2 年）	20,967,522.42	27,424,187.60
2 年至 3 年（含 3 年）	43,467,045.58	68,832,768.92
3 年以上	15,089,088.59	15,216,953.69
合计	693,470,684.33	630,177,296.41

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

(1) 账龄超过一年的大额应付账款：

单位：元

单位排名	期末金额	未支付原因
第一名	6,853,722.00	未达到付款条件
第二名	5,040,060.00	未达到付款条件
第三名	4,779,077.80	未达到付款条件
第四名	3,266,950.00	未达到付款条件

第五名	3,154,437.77	未达到付款条件
-----	--------------	---------

- 4、 期末关联往来情况详见附注七、(六)。  
5、 期末余额全部为未付项目工程及材料款。

(十八) 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)	2,447,809,576.17	2,865,092,908.05
1 年至 2 年 (含 2 年)	181,952,764.34	1,352,763,558.84
2 年至 3 年 (含 3 年)	4,607,872.08	12,374,170.08
3 年以上	612,009.16	608,278.16
合计	2,634,982,221.75	4,230,838,915.13

- 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

- (1) 期末关联往来情况详见附注七、(六)。  
(2) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

单位：元

项目名称	期末余额	未结转原因
北京铭悦项目	80,118,069.00	未满足收入确认条件
西安君城项目	17,307,436.51	未满足收入确认条件
西安海蓝城项目	88,746,719.07	未满足收入确认条件

- (3) 期末余额全部为预收售房款。

(十九) 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	18,152,153.15	119,492,235.82	119,492,235.82	18,152,153.15
二、职工福利费		2,680,117.72	2,680,117.72	
三、社会保险费	141,582.11	12,117,601.88	12,259,183.99	
四、住房公积金	35,849	4,317,609.00	4,353,458.00	
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	470,746.87	2,973,793.91	1,742,893.56	1,701,647.22
合计	18,800,331.13	141,581,358.33	140,527,889.09	19,853,800.37

工会经费和职工教育经费金额 2,973,793.91 元。

(二十) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	2,823.01	
消费税		
营业税	-79,744,511.00	-147,606,505.59
企业所得税	79,874,666.71	244,471,898.79
个人所得税	4,206,334.82	906,713.06
城市维护建设税	-3,917,230.78	-8,070,916.23
教育费附加	-2,899,596.34	-7,164,089.08
地方教育费附加	-1,745,875.07	
土地增值税	152,417,229.03	438,460,202.42
防洪费	642,988.53	355,086.96
房产税	-61,942.51	3,600.00
合计	148,774,886.40	521,355,990.33

说明：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。

(二十一) 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）	4,995,356,348.74	3,024,938,237.64
1 年至 2 年（含 2 年）	151,119,702.99	255,513,631.16
2 年至 3 年（含 3 年）	74,649,333.03	65,757,272.40
3 年以上	65,360,114.08	65,306,213.24
合计	5,286,485,498.84	3,411,515,354.44

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	3,352,282,609.09	1,761,970,000.00
北京华远浩利投资股份有限公司	216,480,833.33	283,711,250.00
合计	3,568,763,442.42	2,045,681,250.00

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位：元

单位排名	期末余额	性质或内容
------	------	-------

第一名	120,140,000.00	代垫拆迁款
第二名	81,764,093.74	借款

4、 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

(1) 金额较大的其他应付款

单位：元

单位排名	期末余额	性质或内容
第一名	3,352,282,609.09	借款
第二名	730,737,038.28	借款
第三名	270,462,655.89	借款
第四名	270,390,433.67	借款
第五名	216,480,833.33	借款

(二十二) 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	731,197,830.90	1,002,965,140.60
合计	731,197,830.90	1,002,965,140.60

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	441,197,830.90	892,965,140.60
保证借款	290,000,000.00	110,000,000.00
合计	731,197,830.90	1,002,965,140.60

(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
山东省国际信托有限公司	2014年1月24日	2015年1月26日	人民币	8.5000	200,000,000.00	
北京银行阜成支行	2013年11月25日	2015年6月30日	人民币	7.3800	73,500,000.00	34,500,000.00
中国银行北京海淀支行	2013年5月21日	2015年3月31日	人民币	7.3800	64,000,000.00	
中国银行北京海淀支行	2013年1月29日	2014年9月30日	人民币	7.3800	54,400,000.00	70,000,000.00
建信信托有限公司	2013年8月2日	2014年12月20日	人民币	9.0600	50,000,000.00	80,000,000.00
中国银行北京海淀支行	2013年3月29日	2015年3月31日	人民币	7.3800	50,000,000.00	25,600,000.00
合计	/	/	/	/	491,900,000.00	210,100,000.00

(3) 一年内到期的长期借款说明:

① 向东亚银行北京分行的借款 1,019.80 万元、向招商银行西安西影路支行的借款 1,000 万元同时由全资子公司华远置业提供保证担保。

② 年末抵押情况详见十、(一)、2、(1); 年末担保情况详见附注七、(五)、2。

(二十三) 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	1,251,710,935.15	758,743,110.89
保证借款	1,819,400,000.00	1,639,400,000.00
合计	3,071,110,935.15	2,398,143,110.89

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	11.500	599,400,000.00	599,400,000.00
建信信托有限公司	2013 年 8 月 2 日	2015 年 8 月 2 日	人民币	9.060	500,000,000.00	500,000,000.00
江苏银行北京分行	2014 年 6 月 19 日	2016 年 6 月 18 日	人民币	9.500	500,000,000.00	
吉林信托有限公司	2013 年 12 月 3 日	2015 年 12 月 2 日	人民币	9.200	300,000,000.00	300,000,000.00
招商银行西安西影路支行	2014 年 6 月 23 日	2017 年 4 月 10 日	人民币	8.000	290,000,000.00	
合计	/	/	/	/	2,189,400,000.00	1,399,400,000.00

3、 年末公司无逾期借款。

4、 年末抵押情况详见附注十、(一)、2、(1)。其中:

向北京国际信托有限公司的借款 59,940 万元同时由本公司及控股公司北京市华远集团有限公司提供保证担保。

向北京银行西安分行的借款 13,326 万元、向东亚银行北京分行的借款 6,846.1 万元、向招商银行西安西影路支行的借款 29,000 万元同时由全资子公司华远置业提供保证担保。

向江苏银行北京分行借款 50,000 万元同时由本公司提供保证担保, 并由全资子公司华远置业持有西安唐明宫置业有限公司及西安骏华房地产开发有限公司的股权提供质押担保。

5、 年末担保情况详见附注七、(五)、2。

(二十四) 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	1,817,661,006						1,817,661,006

总数							
----	--	--	--	--	--	--	--

1、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 837,372,928 股质押给昆仑信托有限责任公司，作为北京市华远集团有限公司向其贷款 13 亿元的质押担保。质押期限与贷款期限相同，为三十六个月。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”），于 2013 年 6 月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。现华远浩利已办理完毕该部分股权的解押手续，并将所持有本公司流通股 164,546,121 股（占公司总股本的 9.05%）质押给中信证券股份有限公司，上述质押登记手续已于 2014 年 6 月 18 日办理完毕。

(二十五) 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

(二十六) 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	216,102,506.42			216,102,506.42
合计	216,102,506.42			216,102,506.42

(二十七) 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	1,347,630,085.45	/
调整后 年初未分配利润	1,347,630,085.45	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	235,381,883.13	/
应付普通股股利	218,119,320.72	
期末未分配利润	1,364,892,647.86	/

说明：根据公司第五届董事会第 55 次会议决议，以 2013 年末总股本 1,817,661,006 股计算，每 10 股派发现金股利 1.2 元（含税），共计派发现金股利 218,119,320.72 元。该分红决议业经 2013 年度股东大会批准已于 2014 年 5 月实施完成。

(二十八) 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	3,822,682,486.76	1,607,752,994.41
其他业务收入	877,564.65	4,604,822.54

营业成本	3,073,111,076.30	933,106,042.98
------	------------------	----------------

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	3,822,682,486.76	3,073,111,076.30	1,607,752,994.41	933,106,042.98
合计	3,822,682,486.76	3,073,111,076.30	1,607,752,994.41	933,106,042.98

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	3,782,292,307.80	3,055,383,263.44	1,565,009,103.00	920,215,278.72
出租房产	40,390,178.96	17,727,812.86	42,743,891.41	12,890,764.26
合计	3,822,682,486.76	3,073,111,076.30	1,607,752,994.41	933,106,042.98

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	2,391,859,180.96	2,177,937,720.77	459,842,566.41	164,293,133.51
华东地区	6,682,929.00	3,176,091.46	46,950,907.00	24,141,045.38
华中地区	1,139,502,525.80	714,125,668.16		
西北地区	284,637,851.00	177,871,595.91	1,100,959,521.00	744,671,864.09
合计	3,822,682,486.76	3,073,111,076.30	1,607,752,994.41	933,106,042.98

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（注1）	375,000,000.00	9.81
第二名（注2）	305,594,612.40	7.99
第三名（注3）	132,091,307.20	3.45
第四名	20,780,000.00	0.54
第五名	17,554,731.00	0.46
合计	851,020,650.60	22.25

注 1：为公司下属控股公司长沙橘韵投资有限公司向本公司控股股东北京市华远集团有限公司销售华远·华中心项目北区一期商业裙楼及部分车位而确认的收入。

注 2：为北京银行长沙分行向本公司下属控股公司长沙橘韵投资有限公司定制建设的华远·华中心 T2、T3 栋写字楼项目本期确认的收入。详见附注七、（五）、1、（2）。

注 3：为联营公司长沙海信广场实业有限公司向本公司下属控股公司长沙橘韵投资有限公司定制的长沙海信广场项目本期确认的收入。详见附注七、（五）、1（1）。

（二十九） 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
消费税	192,221,403.66	81,120,728.22	按应税营业收入计征
营业税	11,982,758.69	5,679,545.45	按实际缴纳的流转税计征

城市维护建设税	5,240,213.05	2,434,090.96	按实际缴纳的流转税计征
地方教育费附加	3,493,475.36	1,622,290.21	按实际缴纳的流转税计征
土地增值税	60,299,805.80	129,110,544.66	土地增值额
防洪费	914,799.05	904,590.05	按应税营业收入计征
其他	3,005.11		
合计	274,155,460.72	220,871,789.55	/

(三十) 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	27,706,488.69	27,610,311.44
广告费	21,372,822.80	11,058,981.00
营销推广费	21,012,468.15	18,144,865.76
其他	1,314,348.16	741,288.30
合计	71,406,127.80	57,555,446.50

(三十一) 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	46,235,535.72	55,119,308.80
税费	9,914,688.66	6,129,998.39
摊销折旧费	2,632,821.75	2,640,375.42
办公通讯费	4,580,638.19	3,874,348.00
交通差旅费	735,182.16	852,059.83
业务招待费	1,278,456.20	1,355,354.50
中介机构费	2,105,380.00	1,430,000.00
工会经费	1,230,394.92	1,199,144.67
培训费	71,040.00	289,089.60
其他	4,583,368.53	4,445,306.85
合计	73,367,506.13	77,334,986.06

(三十二) 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	1,099,772.45	4,229,997.83
其他费用	543,908.02	450,431.28
合计	1,643,680.47	4,680,429.11

(三十三) 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	5,946.48	-28,941.64
合计	5,946.48	-28,941.64

(三十四) 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	1,495,484.29	1,437,030.60
权益法核算的长期股权投资收益	799,665.53	2,189,259.99
处置交易性金融资产取得的投资收益		208,442.20
其他	7,056,113.27	
合计	9,351,263.09	3,834,732.79

2、按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京市城远市政工程有限公司		31,791.66	
北京锦程上德投资中心（有限合伙）	151,600.00		
上海中城联盟投资管理有限公司	1,343,884.29	1,405,238.94	
合计	1,495,484.29	1,437,030.60	/

3、按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京圣瑞物业服务有限公司	89,007.94	342,480.09	
北京嘉里华远房地产开发有限公司	710,657.59	2,104,413.16	
合计	799,665.53	2,446,893.25	/

(三十五) 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	-3,564,200.00	-1,382,340.00
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	-3,564,200.00	-1,382,340.00

(三十六) 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

其他	3,600,000.00	13,303.97	3,600,000.00
合计	3,600,000.00	13,303.97	3,600,000.00

(三十七) 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	18,656.36	11,776.97	18,656.36
其中：固定资产处置损失	18,656.36	11,776.97	18,656.36
对外捐赠	2,316,000.00	2,976,000.00	2,316,000.00
罚款、滞纳金及其他		11,688.57	
其他	60,000.00		60,000.00
合计	2,394,656.36	2,999,465.54	2,394,656.36

(三十八) 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	89,941,358.87	81,338,574.57
递延所得税调整	8,935,551.06	8,646,902.70
合计	98,876,909.93	89,985,477.27

(三十九) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

$$(1) \text{ 加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P<sub>0</sub> 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<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的年初净资产；E<sub>i</sub> 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<sub>j</sub> 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<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 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<sub>k</sub> 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。

$$(2) \text{ 基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P<sub>0</sub> 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<sub>0</sub> 为年初股份总数；S<sub>1</sub> 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<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

$$(3) \text{ 稀释每股收益} = P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中，P<sub>1</sub> 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。

(四十) 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	560,798,100.00
投标保证金	3,105,100,000.00
代收款	76,404,435.71
其他	25,036,201.52
合计	3,767,338,737.23

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	109,137,909.37
投标保证金	3,110,831,356.50
应付代收	33,421,661.22
其他	224,466,672.78
合计	3,477,857,599.87

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	146,861.19
合计	146,861.19

(四十一) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	245,126,043.27	231,025,615.06
加：资产减值准备	-3,564,200.00	-1,382,340.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,885,772.21	8,975,079.19
无形资产摊销	509,816.96	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）	18,656.36	11,776.97
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）	-5,946.48	28,941.64
财务费用（收益以“-”号填列）	10,374,429.15	11,942,169.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,351,263.09	-3,834,732.79

递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	17,067,500.60	8,646,902.70
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)	-1,449,898,486.98	-1,813,998,193.46
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,775,894,305.32	-205,081,552.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	332,639,800.98	1,539,856,024.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,624,092,182.34	-223,201,957.75
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,982,904,988.30	1,811,301,498.06
减: 现金的期初余额	2,800,449,745.15	2,675,150,229.20
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	-817,544,756.85	-863,848,731.14

## 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	1,982,904,988.30	2,800,449,745.15
其中: 库存现金	66,283.43	83,815.75
可随时用于支付的银行存款	1,982,812,251.30	2,800,321,230.96
可随时用于支付的其他货币资金	26,453.57	22,062.50
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	1,982,904,988.30	2,800,449,745.15

## 3、 现金流量表补充资料的说明

年末现金及现金等价物余额与年末货币资金的差额 205,129,375.31 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、 质押定期存单及共管账户款。

## 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	注	法人代表	业务	注册资本	持股	表决	组织机构
-------	----	---	------	----	------	----	----	------

	类型	册地		性质		比例 (%)	权比例 (%)	代码
北京市华远置业有限公司	有限责任公司	北京	任志强	房地产开发经营	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	房地产开发经营	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	房地产开发经营	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	房地产开发经营	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	房地产开发经营	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	房地产开发经营	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	房地产开发经营	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	房地产开发经营	15,000.00	99	99	56575735-0
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	房地产开发经营	2,000.00	100	100	06728256-7
北京新都致远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发经营	10,000.00	100	100	08282567-0
北京尚居置业房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发经营	2,000.00	100	100	07414478-7
北京上和致远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发经营	2,000.00	100	100	09336840-1
北京新尚致远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发经营	2,000.00	100	100	09580704-1
北京心和致远房地产开发有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	房地产开发经营	5,000.00	100	100	30633246-2
北京华远锦程投资管理有限公司	有限责任公司	北京	孙秋艳	投资管理	1,000.00	60	60	06133115-3
北京锦程上德投资中心(有限合伙)	有限责任公司	北京	孙秋艳	投资管理	201.00	99.50	99.50	06494907-1
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	房地产开发经营	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	房地产开发经营	35,638.00	100	100	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	房地产开发经营	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	房地产开发经营	2,000.00	100	100	05159407-2
西安唐明宫置业有限公司	有限责任公司	西安	孙秋艳	房地产开发经营	10,000.00	51	51	693821062
西安骏华房地产开发有限公司	有限责任公司	西安	孙秋艳	房地产开发经营	1,000.00	100	100	58742814-4
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	有限责	长	孙秋艳	房地产开	28,500.00	93	93	67076104-4

公司	任公司	沙		发经营				
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

(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	10,000.00	49.00	49.00	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
北京银行股份有限公司	其他	10117471-2
北京锦程上信投资中心(有限合伙)	其他	06494907-1
北京华远浩利投资股份有限公司	参股股东	74264137-6
上海歌斐星舟投资中心(有限合伙)	其他	05300075-X
江苏一德集团有限公司	其他	73225222- X
北京盛同华远房地产投资有限公司	其他	73645114-6
北京盛同联行房地产经纪有限公司	其他	79904877-6

(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(%)
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	市场价格	14,098,286.66	50.88	11,723,762.09	42.46
北京盛同联行房地产经纪公司	代理费	市场价格	7,987,662.27	28.83	8,080,254.67	29.27
北京市圣瑞物业服务有限责任公司	物业费	市场价格	5,523,569.48	75.79	6,063,734.40	84.72
北京市华远集团有限公司	利息	同期利率	49,465,937.50	10.50	66,951,077.78	29.85
北京市华远浩利投资股份有限公司	利息	同期利率	28,350,000.00	6.02		

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	关联交易定价方式及	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类	金额	占同类交

	内容	决策程序		交易金 额的比例 (%)		易金额的 比例 (%)
长沙海信广场实业有限公司	销售商品	市场价格	132,091,307.20	3.46		
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
北京市华远集团有限公司	销售商品	市场价格	375,000,000.00	9.81		
北京银行股份有限公司	销售商品	市场价格	305,594,612.40	7.99		

## 关联方承诺

### (1) 定制建设长沙海信广场项目

2012 年 3 月，公司全资子公司华远置业与下属控股公司长沙橘韵投资有限公司（以下简称“长沙橘韵”）与青岛海信东海商贸有限公司（以下简称“青岛海信”）签订了关于长沙海信广场项目的合作协议书，约定由华远置业与青岛海信合资成立长沙海信广场实业有限公司（以下简称“长沙海信”），由该公司向长沙橘韵定制建设长沙海信广场物业，交易价格约 14.26 亿元，长沙橘韵需于 2014 年 12 月 30 日前将长沙海信广场物业房屋交付给长沙海信，由长沙海信负责对外运营。长沙海信注册资本 1 亿元，其中：华远置业对其持股 49%，青岛海信对其持股 51%。截至 2013 年 12 月 31 日，长沙橘韵已按合同约定收到定制建设款约 6.19 亿元。

### (2) 定制建设北京银行长沙分行项目

2013 年 8 月，公司下属控股公司长沙橘韵与北京银行长沙分行签订了“华远·华中心 T2、T3 栋写字楼定制协议”，约定由北京银行长沙分行向长沙橘韵定制建设华远·华中心 T2、T3 栋写字楼，交易价格约 8.76 亿元，长沙橘韵需于 2016 年 12 月 31 日前将写字楼交付于北京银行长沙分行。截至 2013 年 12 月 31 日，长沙橘韵已按合同约定收到定制建设款 4 亿元。

## 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
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	7,865.88	2010 年 11 月 12 日~2020 年 11 月 11 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	26,000.00	2013 年 6 月 6 日~2016 年 5 月 23 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	4,500.00	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	34,589.00	2013 年 1 月 15 日~2015 年 11 月 9 日	否
北京市华远置业有限公司	西安曲江唐瑞置业有限公司	13,326.00	2013 年 11 月 11 日~2016 年 2 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	55,000.00	2013 年 8 月 2 日~2015 年 8 月 2 日	否
华远地产股份有限公司	北京市华远置业有限公司	30,000.00	2013 年 12 月 3 日~	否

			2015 年 12 月 2 日	
华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司	西安曲江唐瑞置业有限公司	100,000.00	2013 年 12 月 6 日~2014 年 12 月 5 日	否
北京市华远置业有限公司	西安唐明宫置业有限公司	67,267.82	2012 年 11 月 15 日~2015 年 5 月 14 日	否
北京市华远置业有限公司	北京新都致远房地产开发有限公司	105,970.00	2014 年 1 月 8 日~2014 年 8 月 25 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	40,000.00	2014 年 1 月 24 日~2016 年 1 月 23 日	否
华远地产股份有限公司	北京市华远置业有限公司	50,000.00	2014 年 6 月 19 日~2016 年 6 月 18 日	否
北京市华远置业有限公司	西安鸿华房地产开发有限公司	30,000.00	2014 年 6 月 23 日~2017 年 6 月 22 日	否

### 3、 关联方资金拆借

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市华远集团有限公司	60,000.00	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	70,000.00	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	10,000.00	2014 年 5 月 23 日	2015 年 5 月 22 日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	33,697.00	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	750.00	2014 年 6 月 23 日	2015 年 6 月 22 日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	120,000.00	2014 年 1 月 17 日	2019 年 1 月 16 日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	20,000.00	2014 年 1 月 28 日	2015 年 1 月 27 日	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	10,000.00	2013 年 9 月 10 日	2014 年 9 月 9 日	向控股股东借款
北京华远浩利投资股份有限公司	21,700.00	2014 年 6 月 18 日	2016 年 6 月 18 日	向非控股股东借款
北京银行股份有限公司	4,320.00	2013 年 1 月 15 日	2015 年 11 月 9 日	公司董事长为北京银行董事
北京银行股份有限公司	4,320.00	2013 年 4 月 3 日	2015 年 11 月 3 日	公司董事长为北京银行董事
北京银行股份有限公司	8,650.00	2013 年 8 月 23 日	2015 年 11 月 9 日	公司董事长为北京银行董事
北京银行股份有限公司	12,974.00	2013 年 11 月 25 日	2015 年 11 月 9 日	公司董事长为北京银行董事
北京银行股份有限公司	4,325.00	2013 年 11 月 28 日	2015 年 11 月 9 日	公司董事长为北京银行董事
北京锦程上信投资中心（有限合伙）	45,760.00	2013 年 12 月 6 日	2014 年 12 月 5 日	向参股企业借款
北京锦程上信投资中心（有限合伙）	54,240.00	2013 年 12 月 23 日	2014 年 12 月 5 日	向参股企业借款
上海歌斐星舟投资中心（有限合伙）	67,267.82	2012 年 11 月 15 日	2015 年 5 月 14 日	向子公司的少数股东借款

### (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	北京圣瑞物业服务有限公司	8,562,701.34		14,767,925.34	

其他应收款	北京嘉里华远房地产开发有限公司	212,181.98			
应收账款	北京华远集团有限公司	182,499,998.00			

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	3,352,282,609.09	1,761,970,000.00
其他应付款	北京华远浩利投资股份有限公司	216,480,833.33	283,711,250.00
其他应付款	上海歌斐星舟投资中心(有限合伙)	730,737,038.28	738,587,134.47
其他应付款	北京锦程上德投资中心(有限合伙)		165,630,285.55
其他应付款	江苏一德集团有限公司	2,310,000.00	
其他应付款	北京圣瑞物业服务有限公司	3,388,503.03	1,004,805.11
预收账款	北京银行长沙分行		400,000,000.00
应付账款	北京圣瑞物业服务有限公司	952,100.00	1,144,993.96

八、 股份支付:

无

九、 或有事项:

(一) 未决诉讼

截至 2014 年 6 月 30 日, 本公司无未决诉讼。

(二) 截至 2014 年 6 月 30 日公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2014 年 6 月 30 日, 本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 2,851,184,246.10 元抵押贷款提供保证, 该担保为阶段性连带担保, 担保期限自公司按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起, 至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

(三) 其他或有负债

截至 2014 年 6 月 30 日, 本公司无其他或有负债。

十、 承诺事项:

(一) 重大承诺事项

1、对外经济担保事项见附注九、(二)。

2、其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

借款单位	抵押期限		抵押借款余额 (元)	抵押物 类别	抵押物
	起始日	到期日			
交行北京三元支行	2009.04.24	2016.11.11	10,000,000.00	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)

交行北京三元支行	2008.11.11	2016.11.11	40,000,000.00	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）
东亚银行北京分行	2010.11.12	2020.11.11	78,658,766.05	投资性 房地产	海淀区知春路甲 48 号 4#楼 D111 室
东亚银行北京分行	2010.11.15	2015.11.14	45,000,000.00		
中国银行北京海淀支行	2012.09.27	2015.09.26	4,400,000.00	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 号全部土地及在建工程
中国银行北京海淀支行	2013.01.29	2015.09.26	70,000,000.00		
中国银行北京海淀支行	2013.03.29	2015.09.26	50,000,000.00		
中国银行北京海淀支行	2013.04.24	2015.09.26	11,600,000.00		
中国银行北京海淀支行	2013.05.21	2015.09.26	104,100,000.00		
北京银行西安分行	2013.11.11	2016.02.20	23,260,000.00	土地使 用权及 在建工 程	以西沪瀚国用（2012 出）第 020 号、西未国用（2010 出）第 385 号土地及在建工程
北京银行西安分行	2013.11.27	2016.02.20	10,000,000.00		
北京银行西安分行	2013.12.06	2016.02.20	100,000,000.00		
江苏银行股份有限公司北京分行	2014.06.19	2016.06.18	500,000,000.00	土地使 用权及 房屋	坐落于北京市西城区北展北街 5、7、9、11、13、15、17 号的 11#101、15#101、15#102、15#103、大型餐厅房屋抵押及其分摊的土地使用权抵押
招商银行股份有限公司西安西影路支行	2014.06.23	2017.06.22	300,000,000.00	土地使 用权及 在建工 程	“华远·锦悦一期”项目部分土地使用权（土地使用权面积 33159.3 平方米）及其在建工程抵押
北京银行阜成支行	2013.01.15	2015.11.09	43,200,000.00	长沙橘 韵公 司、人 韵公 司、地 韵公 司 项目土 地及在 建工程	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 055935 号 35958.58 平米土地使用权（天心区解放西路）及华远华中中心 2 号楼在建工程抵押
	2013.04.03	2015.11.03	43,200,000.00		
	2013.08.23	2015.11.09	86,500,000.00		
	2013.11.25	2015.11.09	129,740,000.00		
	2013.11.28	2015.11.09	43,250,000.00		

(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）
北京市华远置业有限公司持有的西安曲江唐瑞置业有限公司 100% 股权	12,092.23	招商银行股份有限公司上海中远两湾城支行	100,000.00
一年期定期存单	10,600.00	江苏银行股份有限公司北京分行	10,000.00
北京市华远置业有限公司持有西安唐明宫置业有限公司 51% 股权及西安骏华房地产开发有限公司 100% 股权质押	8,163.33	江苏银行股份有限公司北京分行	50,000.00
北京金秋莱太房地产开发有限公司、北京市华远置业有限公司分别持有的北京新都致远房地产开发有限公司 5%、95% 的股权	10,000.00	江苏银行股份有限公司北京分行	105,970.00

十一、 其他重要事项：

(一) 其他

1、 公司本年购买土地事项

2014 年 5 月 6 日，本公司下属控股公司北京上和致远房地产开发有限公司通过挂牌出让的方式获取"北京市大兴区西红门 0302-010-1、0302-009 地块 F3 其它类多功能用地、S3 社会停车场库用地"国有建设用地使用权，宗地竞买成交价为 108,000 万元。截至 2014 年 6 月 30 日，土地成交价款已全部支付，土地使用权证尚未办理完毕。

2、报告期后，公司于 2014 年 7 月 25 日完成注册地址变更，取得变更后营业执照，公司注册地址由"湖北省潜江市湖滨路 21 号"变更至"北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11#楼"。详见公司于 2014 年 7 月 26 日发布的《关于公司注册地址变更的公告》。

## 十二、 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	1,227,824,509.68	100.00			1,448,342,643.68	100.00		
组合 2								
组合小计	1,227,824,509.68	100.00			1,448,342,643.68	100.00		
合计	1,227,824,509.68	/		/	1,448,342,643.68	/		/

(1) 本年无实际核销的其他应收款。

(2) 期末余额全部为应收全资子公司华远置业款项。

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。

### (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) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-2,087,908.83	-1,778,147.22
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)		
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)	220,525,334.00	81,155,540.33
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	874,474.45	212,723.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	219,311,899.62	79,590,116.90
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	2,032,609.24	2,169,472.03
减: 现金的期初余额	986,891.53	1,887,498.32
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	1,045,717.71	281,973.71

十三、 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	-11,896.36
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	5,946.48
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,217,240
所得税影响额	-301,335.91
合计	909,954.21

(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	6.72	0.129	0.129
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.69	0.129	0.129

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、资产负债表项目

单位：元

报表项目	期末余额	年初余额	变动比率	变动原因
应收账款	182,588,743.00	3,229,901.00	5553.08%	结算收入应收客户房款增加所致
其他应收款	148,217,299.32	102,699,325.82	44.32%	其他应收往来款项增加所致
短期借款	2,159,700,000.00	1,439,800,000.00	50.00%	本期项目借款增加所致
应付票据		58,060,000.00	-100.00%	到期支付工程款所致
预收账款	2,634,982,221.75	4,230,838,915.13	-37.72%	预售房款结转收入所致
应交税费	148,774,886.40	521,355,990.33	-71.46%	本期缴纳应交税费所致
其他应付款	5,286,485,498.84	3,411,515,354.44	54.96%	本期股东投入及其他往来款项增加所致

2、利润表项目

单位：元

报表项目	本期金额	上期金额	变动比率	变动原因
营业收入	3,823,560,051.41	1,612,357,816.95	137.14%	本期项目结利增加所致
营业成本	3,073,111,076.30	933,106,042.98	229.34%	本期项目结利增加结转成本增加
财务费用	1,643,680.47	4,680,429.11	-64.88%	本期资本化利息增加所致
资产减值损失	-3,564,200.00	-1,382,340.00	不适用	本期收回应收款项所致
公允价值变动收益	5,946.48	-28,941.64	不适用	本期基金投资公允价值变动所致
投资收益	9,351,263.09	3,834,732.79	143.86%	本期参股公司投资收益增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-2,624,092,182.34	-223,201,957.75	不适用	本期新增项目及在施项目投入增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-88,291,977.39	-74,158,872.91	不适用	投资支出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,894,839,402.88	-566,487,900.48	不适用	本期借款增加所致

## 第十节 备查文件目录

- (一) 载有公司董事长签名的 2014 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 2014 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

  
董事长：任志强  
华远地产股份有限公司  
2014 年 8 月 11 日

