

公司代码：600743

公司简称：华远地产



华远地产股份有限公司

600743

2014 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟定的 2014 年度利润分配预案为：以母公司为主体进行利润分配，按 2014 年 12 月 31 日公司总股本 1,817,661,006 股为基数，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。本次利润分配方案实施后母公司未分配利润余额 157,787,757.13 元，全部结转以后年度分配。本次利润分配方案尚需经公司 2014 年度股东大会审议通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	25
第六节	股份变动及股东情况.....	29
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	33
第八节	公司治理.....	41
第九节	内部控制.....	44
第十节	财务报告.....	46
第十一节	备查文件目录.....	120

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第四节董事会报告中“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”部分。

第二节 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
公司的中文简称	华远地产
公司的外文名称	Hua Yuan Property Co., Ltd.
公司的法定代表人	孙秋艳

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	窦志康	谢青
联系地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
电话	010-68036966	010-68036688-526
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	douzk@hy-online.com	xieq@hy-online.com

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2014年12月1日、2014年7月18日
注册登记地点	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
企业法人营业执照注册号	429005000006101
税务登记号码	京税证字110102183672132
组织机构代码	18367213-2

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见2003年4月30日披露的湖北幸福实业股份有限公司2002年度报告公司基本情况简介。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

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

2008年8月, 公司完成重大资产重组暨股权分置改革, 以原湖北幸福实业股份有限公司重大资产出售暨定向发行股份换股吸收合并原北京市华远地产股份有限公司。公司主营业务变更为房地产开发; 商品房销售等。2008年10月公司名称变更为“华远地产股份有限公司”。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

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

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海南京东路61号新黄浦金融大厦4楼
	签字会计师姓名	罗振邦、张辉策

八、 其他

公司于报告期内完成注册地址变更工作, 于2014年7月将公司注册地址由“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号楼”。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年		本期比上年同期增减	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	6,759,836,400.35	4,728,426,740.61	4,729,393,339.55	42.96%	3,077,261,321.76	3,079,539,997.70
归属于上市公司股东的净利润	661,622,824.72	656,072,827.10	656,072,827.10	0.85%	541,285,280.39	541,285,280.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	658,193,464.39	658,360,133.48	658,350,155.50	-0.03%	543,985,463.75	543,892,831.25
经营活动产生的现金流量净额	-1,503,104,222.37	-908,248,181.61	-910,898,526.31	-65.49%	899,749,453.13	899,696,005.12
	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	3,864,897,101.87	3,421,393,597.87	3,421,393,597.87	12.96%	2,844,349,510.17	2,844,349,510.17
总资产	20,452,342,010.71	17,654,129,035.72	17,380,321,940.97	15.85%	13,321,676,182.32	13,095,949,883.43

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年同期增减 (%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.36	0.36	0.36		0.34	0.34
稀释每股收益 (元 / 股)	0.36	0.36	0.36		0.34	0.34
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.36	0.36	0.36		0.34	0.34
加权平均净资产收益率 (%)	18.25%	21.03%	21.03%	减少2.78个百分点	20.53%	20.53%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	18.16%	21.10%	21.10%	减少2.94个百分点	20.62%	20.62%

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注(如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	-18,863.79	七、(39)	-11,776.97	4,667.82
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	6,037,500.00	七、(39)		
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	-11,892.96	七、(36)	288,519.39	-68,184.23
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,332,159.49	七、(38)(39)	-3,326,484.26	-3,514,000.00
少数股东权益影响额	-49,077.20			
所得税影响额	-1,196,146.23		762,435.46	877,333.05
合计	3,429,360.33		-2,287,306.38	-2,700,183.36

四、采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	1,637,264.62	1,625,371.66	-11,892.96	-11,892.96
合计	1,637,264.62	1,625,371.66	-11,892.96	-11,892.96

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,中国经济继续稳定增长,全年国内生产总值 63.65 万亿元,增长 7.4%;固定资产投资 51.28 万亿元,增长 15.3%;社会商品零售总额 26.24 万亿元,增长 12.0%;全年居民消费价格比上年上涨 2.0%。国民经济的平稳发展,为房地产业的持续稳定发展继续奠定着良好的基础。

2014 年是房地产行业由高速发展向平稳发展过渡的转折点。历时十几年的高速发展,房地产行业从产品严重供不应求到目前在现有城市化水平之下的供求基本平衡。2014 年全国房地产业投资 95,036 亿元,增长 10.5%,房屋新开工面积 179,592 万平方米,下降 10.7%,商品房销售面积 120,649 万平方米,下降 7.6%,商品房销售额 76,292 亿元,下降 6.3%,开发企业购地 33,383 万平方米,下降 14%,行业主要指标均比 2013 年有所下降,但商品房销售面积和销售额这两个主要指标比 2012 年分别增长 8.39%和 18.36%。所以,从 2~3 年的行业发展来看,整体行业仍基本处于平稳态势。同时,2014 年房地产行业的宏观调控方向发生变化,各地方限购、限贷松绑,行政手段逐步退出市场。

2014 年，公司继续秉持稳健经营的原则，根据市场变化及时、灵活地调整经营策略，合理安排开发节奏，取得了较好的经营业绩。报告期内公司主要经营情况如下：

报告期内，公司实现营业收入 67.60 亿元，同比增长 42.96%，实现净利润 6.62 亿元，同比增长 0.85%。截至报告期末，公司总资产 204.52 亿元，同比增长 15.85%，净资产 38.65 亿元，同比增长 12.96%。公司实现开复工面积 232.5 万平方米，同比增长 12.54%，其中新开工 56.2 万平方米，同比减少 25.17%；竣工 69.2 万平米，同比增长 124.68%。完成销售签约额 57.7 亿元，同比增长 2.85%；销售签约面积 51.2 万平方米，同比增长 0.79%。公司签约销售的住宅产品 72%是 90 平方米以下的户型，20%是 90~144 平方米的户型，8%是 144 平米以上的户型。

2014 年，公司新项目拓展工作取得了一定进展。通过竞买方式，获取北京和西安两个项目，全年新增土地储备共计约 22.8 万平方米建筑面积（最终以规划审批核准面积为准）。

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 249.4 万平方米，其中，拟发展作销售的房产面积约 227.3 万平方米，拟发展为出租经营用房面积约 22.1 万平方米。此外，公司下属子公司北京新通源远房地产开发有限公司受北京市通州区梨园镇政府委托操作通州区西小马庄居住项目 B-2.2 地块土地一级开发整理工作，该项目占地约 4.3 万平方米，规划地上建筑面积约 11 万平方米。完成后土地将交由土地整理储备中心上市交易。

报告期内各项目开发情况如下表：

单位：万平方米

项目	开复工	其中：新开工	其中：竣工
合计	232.5	56.2	69.2
北京地区小计	89.1	22.1	46.9
铭悦园项目	40.2		38.9
铭悦好天地项目	15.8		1.6
澜悦项目	11.0		6.4
和墅项目（原大兴项目）	16.8	16.8	
门头沟项目	5.3	5.3	
西安地区小计	82.6	24.2	22.3
海蓝城二期东区项目	20.5		20.5
海蓝城三期项目	20.9		
海蓝城四期项目	14.4	14.4	1.8
海蓝城二期西区项目	6.6	6.6	
海蓝城六期项目	3.2	3.2	
锦悦项目	17.0		
长沙地区小计	60.8	9.9	—
长沙华中心三期项目	28.5		
长沙华中心四期项目	22.4		
长沙华中心五期项目	9.9	9.9	

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	自住商品房	普通商品住宅	商业	写字楼	酒店	仓储	车库	其他
开复工面积合计	232.5	15.1	4.8	8.7	10.6	92.9	22.9	16.0	6.9	2.0	32.5	20.1
其中：北京	89.1	15.1	4.8	8.7	10.6	22.0	6.5	2.1	-	1.6	9.2	8.5
西安	82.6	-	-	-	-	56.5	4.9	-	-	0.4	15.0	5.8
长沙	60.8	-	-	-	-	14.4	11.5	13.9	6.9	-	8.3	5.8
竣工面积合计	69.2	7.0	-	8.7	-	30.6	6.0	-	-	1.6	8.5	2.1
其中：北京	46.9	7.0	-	8.7	-	16.2	3.6	-	-	1.6	5.4	0.6
西安	22.3	-	-	-	-	14.4	2.4	-	-	-	3.1	1.5

报告期内公司按业态分类的销售情况明细如下表，2014 年实际完成销售签约面积 51.2 万平方米，销售均价约 11,263 元/平方米：

业态	签约面积 (万平方米)	签约额 (亿元)	各业态销售均价 (元/平方米)
合计	51.2	57.7	11263
住宅	23.4	24.5	10487
自住型商品房	7.2	9.4	13000
保障房	11.8	9.1	7742
商业	5.0	12.1	24010
办公	0.3	0.8	23770
仓储	0.4	0.1	2984
车位	3.1	1.7	5455

报告期内，公司的已完工、在建和拟建项目的开发进度均按计划推进。报告期内主要开发项目进展情况如下：

已完工在售项目

西安君城项目

项目位于西安市未央区太原路南，由公司 100%控股的西安万华房地产开发有限公司负责分期开发。项目总体建设规模约 83 万平方米，规划性质为住宅、商业，项目最后一期——三期 B 区已于 2013 年 8 月竣工入住。截至报告期末，项目已基本完成销售。

西安海蓝城一期项目

海蓝城一期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。项目由公司 100%控股的西安曲江唐瑞置业有限公司负责开发，总建筑面积约 18 万平方米，规划性质为住宅、商业。项目已于 2012 年 6 月竣工入住，截至报告期末，项目累计销售率为 85%，计划 2015 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 2015 年全部售完。

长沙华中心一期项目

长沙华远·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，南区尚未开始拆迁，在继续控规方案研究；北区已基本完成拆迁，分五期进行建设开发，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，项目已基本完成销售。

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，规划性质为住宅、商业，包含定向安置房及限价商品房合计总建筑面积 19 万平方米(其中地上建筑面积 15.7 万平方米)。截至报告期末，项目已大部分竣工，仅剩余 1 栋楼 1.3 万平方米于 2015 年 1 季度竣工。项目累计销售率已超过 88%。

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，由公司 100% 控股的北京华和房地产开发有限公司负责开发。项目规划总建筑面积约 15.8 万平方米，规划性质为住宅、商业，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，已有 1.6 万平方米商业竣工入住，累计销售率为 41%，计划 2015 年全部竣工入住。

北京澜悦项目

项目位于北京密云县密云镇，由公司 100% 控股的北京馨悦致远房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 11 万平方米，规划性质为住宅、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，已有 6.4 万平方米竣工，其余在按计划进行收尾施工，项目累计销售率为 47%，计划 2015 年全部竣工入住。

北京和墅项目(原大兴项目)

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 14.8 万平方米），规划性质为住宅，包含自住型商品房 9.2 万平方米、限价房 4.5 万平方米，商品住宅 1.1 万平方米及车库等附属配套设施。其中自住型商品房和限价房已于 2014 年 10 月取得开工证、12 月取得销售证开盘销售，截至报告期末，累计销售率为 57%。计划 2015 年竣工入住。

北京门头沟项目

项目位于门头沟区龙泉镇，由北京新都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 30.3 万平方米（其中地上建筑面积 20.2 万平方米），规划性质为住宅、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 万平方米还建商业(均为地上建筑面积)、商品住宅及商业用房 10.1 万平方米以及车库等附属配套设施。其中，自住型商品房、经济适用房及还建住宅已于 2014 年 12 月取得开工证并开工建设。项目计划 2015 年开盘销售，2016 年竣工入住。

西安海蓝城二期项目

项目位于海蓝城一期北侧，由公司 100%控股的西安曲江唐瑞置业有限公司负责开发。项目总建筑面积约 27.1 万平方米，规划性质为住宅。项目分东西两区，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，2014 年 10 月已按计划竣工。截至报告期末，累计销售率为 81%。项目西区约 6.6 万平方米于 2014 年 4 月开工，并于 5 月开盘销售，截至报告期末，在按计划进行结构施工，累计销售率为 22%，计划 2015 年竣工入住。

西安海蓝城三、四期项目

海蓝城三号地位于海蓝城二期项目北侧，由西安唐明宫置业有限公司负责开发，公司享有 51%权益。项目总规模约 66 万平方米，分三期开发，即海蓝城三、四、五期。

其中海蓝城三期项目总建筑面积约 20.9 万平方米，规划性质为住宅，于 2013 年 11 月开工、12 月开盘销售。截至报告期末，项目已按计划完成二次结构施工，累计销售率为 30%。计划 2015 年竣工入住。

海蓝城四期项目总建筑面积 14.4 万平方米，规划性质为住宅，于 2014 年 5 月开工，于 2014 年 8 月开盘销售。截至报告期末正在按计划进行结构施工。项目累计销售率为 20%，计划 2015 年竣工入住。

西安海蓝城六期项目

项目位于海蓝城三号地东侧，由公司 100%控股的西安骏华房地产开发有限公司负责开发。项目总建筑面积约 22.3 万平方米，规划性质为住宅，已于 2014 年 9 月部分开工，计划 2017 年全部项目竣工入住。

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，由公司 100%控股的西安鸿华房地产开发有限公司负责开发。总建筑面积约 17 万平方米，规划性质为住宅及商业。项目于 2013 年 8 月开工。截至报告期末，项目在按计划进行收尾施工，累计销售率为 38%，计划 2015 年竣工入住。

长沙华中心三、四、五期项目

华中心三、四期项目总建筑面积约 50.9 万平方米，由主楼 263 米高的一组超高层大厦及七层裙楼组成，功能为五星级酒店、写字楼、商业和高级公寓，2012 年 5 月开工，截至报告期末，各主楼已提前完成主体结构施工。整组大厦计划 2016 年竣工。截至报告期末，累计销售率为 31%。

华中心五期项目总规模约 9.9 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 5 万平方米整售给北京银行。项目已于 2014 年 5 月开工建设，截至报告期末，在按计划进行施工，计划 2016 年竣工。

拟建项目

北京西红门项目

该项目是 2014 年 5 月新获取的项目，位于北京市大兴区西红门，由北京上和致远房地产开发有限公司负责开发，公司享有 50%权益。项目总建筑面积约 16.4 万平米，规划用途为商业、办公。报告期内项目在按计划进行前期设计和报建等工作，计划在 2015 年开工建设。

西安海蓝城五期项目

项目总建筑面积约 31.1 万平方米，规划性质为住宅，由西安唐明宫置业有限公司负责开发，公司享有 51%权益。报告期内项目在按计划进行前期报建和施工准备等工作，计划在 2015 年开工建设。

西安锦悦二期项目

该项目是 2014 年 9 月新获取的项目，紧邻锦悦项目，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 6.4 万平方米，规划性质为商业、服务业等综合用地。项目计划 2015 年开工。

长沙华中心二期项目

项目总建筑面积约 12 万平方米，在按计划进行前期规划手续沟通及设计工作，拆迁工作已基本完成，计划 2015 年开工建设。

除上述开发项目之外，截至报告期末，公司用于出租的房产面积共计 4.5 万平方米，出租率为 91%，报告期内租金收入 4562 万元，每平方米每月（不含车位）的平均基本租金约 92 元。其中，5 年以上长期租约收入 3345 万元，占总租金收入的 73%。

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)	33418	3345	83	100
中期租约(3~5 年)	380	8	18	100
短期租约(3 年以内)	7524	1154	128	66
其他(车位)	—	55	—	100
合计	41322	4562	92	91

注：目前公司出租物业中约 96%位于北京市，其中长期租约和中期租约均为北京商业物业，短期租约为少量商业、住宅散房。出租面积和租金收入不含公司代理出租物业的面积和收入。

2014 年末公司融资余额为 100.85 亿元，其中银行贷款为 52.07 亿元，股东提供借款 33.61 亿元，信托及其他融资为 15.17 亿元。2014 年度公司加权平均融资利率为 9.09%，最高项目融资利率为 10%/年。报告期内利息资本化金额 8.84 亿元，利息资本化率 97.77%。

(一) 主营业务分析

1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,759,836,400.35	4,728,426,740.61	42.96
营业成本	5,133,257,289.06	2,889,643,083.58	77.64
销售费用	138,846,007.42	107,698,266.98	28.92
管理费用	109,234,186.99	108,624,073.56	0.56
财务费用	8,242,269.87	9,555,282.20	-13.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,503,104,222.37	-908,248,181.61	-65.49
投资活动产生的现金流量净额	-46,751,327.91	-199,741,499.97	76.59
筹资活动产生的现金流量净额	1,444,368,304.52	1,238,716,906.29	16.60
研发支出	1,549,238.00	1,412,500.00	9.68

2 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入 67.60 亿元，同比增长 42.96%，其中房地产业务结转收入 67.49 亿元，同比增长 43.96%，主要是由于报告期内结算面积增加所致。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

报告期内，公司实现营业收入 67.60 亿元，同比增长 42.96%，其中房地产业务结转收入 67.49 亿元，同比增长 43.96%，主要是由于报告期内结算面积增加所致。

(3) 主要销售客户的情况

前五名销售客户销售金额合计（万元）	146,468.43	占营业收入总额比重	21.67%
-------------------	------------	-----------	--------

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产开发、租赁成本	5,133,257,289.06	100.00	2,889,643,083.58	100.00	77.64	本期项目结算增加相应结转成本增加
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
开发产品	房地产开发成本	5,102,390,830.68	99.40	2,855,479,258.39	98.82	78.69	本期项目结算增加相应结转成本增加
租赁产品	租赁成本	30,866,458.38	0.60	34,163,825.19	1.18	-9.65	

(2) 主要供应商情况

前五名供应商金额合计（万元）	118,590.09	占采购总额比重	28.94%
----------------	------------	---------	--------

4 费用

单位：元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
销售费用	138,846,007.42	107,698,266.98	31,147,740.44	28.92	本期在售项目增多、销售力度加大所致
管理费用	109,234,186.99	108,624,073.56	610,113.43	0.56	公司经营发展、管理规模扩大所致
财务费用	8,242,269.87	9,555,282.20	-1,313,012.33	-13.74	本期存款利息收入增加所致

5 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	1,549,238
研发支出合计	1,549,238
研发支出总额占净资产比例 (%)	0.04%
研发支出总额占营业收入比例 (%)	0.02%

6 现金流

单位：元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-1,503,104,222.37	-908,248,181.61	-594,856,040.76	65.49	本期土地储备增加及在建项目持续投入所致
投资活动产生的现金流量净额	-46,751,327.91	-199,741,499.97	152,990,172.06	-76.59	本期对外投资较上期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,444,368,304.52	1,238,716,906.29	205,651,398.23	16.60	本期融入资金增加所致

7 其他

(1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内公司继续保持稳定的经营业绩，营业收入、净利润等都有一定幅度增长。但北京门头沟项目、和墅项目因规划设计调整，澜悦项目政策房因政府调价等因素影响，均推迟了开盘时间，使公司 2014 年度销售签约额增长计划受到一定影响，未能实现年度增长 40% 的计划目标。这些可销售资源将转入 2015 年，增加 2015 年度销售业绩。

(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	6,749,485,237.94	5,133,257,289.06	23.95	43.96	77.64	减少 38.18 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	6,667,713,268.99	5,102,390,830.68	23.48%	44.27	78.69	减少 38.57 个百分点
租赁产品	81,771,968.95	30,866,458.38	62.25%	-13.74	-9.65	减少 2.67 个百分点

注：租赁产品营业收入含公司代理出租物业的收入。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减 (%)
华北地区	3,434,888,769.95	443.77%
华东地区	23,412,466.00	-71.92%
华中地区	1,925,285,268.99	20.51%
西北地区	1,365,898,733.00	-43.18%

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	37,240.50	1.82	322.99	0.02	11,429.92	已结算收入应收尾款
预付款项	25,118.75	1.23	52,386.20	2.97	-52.05	预付工程款结转开发成本所致
存货	1,574,790.55	77.00	1,299,932.20	73.63	21.14	新增土地储备及在建项目持续投入所致
短期借款	61,700.00	3.02	143,980.00	8.16	-57.15	偿还借款所致
应付票据		0.00	5,806.00	0.33	-100.00	应付票据到期偿付所致
应付账款	121,391.88	5.94	62,908.67	3.56	92.97	项目结算所致
应交税费	40,402.53	1.98	77,596.81	4.40	-47.93	本期缴纳税费所致
其他应付款	430,883.36	21.07	343,180.10	19.44	25.56	股东借款增加所致
一年内到期的非流动负债	171,853.64	8.40	100,296.51	5.68	71.35	借款重分类所致
长期借款	438,854.67	21.46	239,814.31	13.58	83.00	借款增加所致

(四) 核心竞争力分析

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

1、广泛的品牌影响力

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

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) .对外股权投资的情况。

单位：万元

报告期内对外投资额	10,813.80
上年同期对外投资额	25,629.00
对外投资额增减变动情况	-14,815.20
对外投资额变动比例	-57.81%

(2) .被投资公司情况

被投资单位	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
北京建华置地有限公司	房地产开发	一期 100%
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	1.83
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
芜湖歌斐文欣投资中心（有限合伙）	实业投资、资产管理	39.67

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

本公司 2014 年入伙芜湖歌斐文欣投资中心（有限合伙），投资目的主要是对企业进行股权投资和其他投资，本公司仅为有限合伙人，由普通合伙人执行合伙企业事务。

2、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

3、主要子公司、参股公司分析

单位：万元

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围	总资产	净资产	营业收入	净利润
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	35638	房地产开发、销售	83,922.93	52,006.99	32,227.32	6,255.56
西安曲江唐瑞置业有限公司	房地产开发	5000	房地产开发、销售	79,608.04	9,288.59	104,375.74	10,393.05
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发	28500	房地产开发、销售	328,370.97	98,953.67	192,597.19	38,991.31
北京新通致远房地产开发有限公司	房地产开发	15000	房地产开发、销售	114,058.28	19,430.17	329,160.55	12,191.43
北京金秋莱太房地产开发有限公司	房地产开发	10000	房地产开发、销售	22,406.31	15,620.09	6,212.80	4,728.75
北京华远盈都房地产开发有限公司	房地产开发	2000	房地产开发、销售	29,130.90	3,831.72	6,851.34	1,786.67

4、非募集资金项目情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
北京铭悦园项目	376,439.00	在建、部分在售	64,432.11	367,158.04	9,335.87
北京铭悦好天地项目	181,102.00	在建、部分在售	33,183.12	158,134.67	尚未结算收益
北京澜悦项目	92,528.00	项目前期	29,402.05	66,633.56	尚未结算收益
北京和墅项目	209,553.00	项目前期	19,202.85	143,131.33	尚未结算收益
北京西红门项目	236,216.00	项目前期	114,669.60	114,669.60	尚未结算收益
北京门头沟项目	425,745.00	项目前期	189,355.19	286,684.54	尚未结算收益
西安君城项目	299,367.00	在售、已结算	-5,111.43	287,102.57	104,125.18
西安海蓝城一、二期项目	242,685.00	在建、部分在售	26,014.24	210,451.24	17,969.62
西安海蓝城三-五期项目	399,816.00	在建、部分在售	61,716.55	158,418.63	尚未结算收益
西安海蓝城六期项目	123,061.00	项目前期	3,117.46	32,231.92	尚未结算收益
西安锦悦项目	144,074.00	在建、部分在售	43,035.18	93,486.65	尚未结算收益
长沙华中心项目	943,878.00	在建、部分在售	174,201.54	568,580.54	74,433.93
合计	3,674,464.00	/	753,218.46	2,486,683.29	/

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2014年，伴随着国民经济增速下调，房地产市场也由高速发展期转入平稳发展期。

我们对房地产业未来20年的平稳发展仍然可以有信心，理由有以下几点：中国的新型城镇化还有巨大的发展空间，未来20年城市化率至少将提高20%；经济发展带来居民收入增长，支付能力逐年提高，有能力购房的人口逐年增加；房地产在国民经济中的支柱地位不会从根本上改变。这些都将支持房地产行业继续平稳发展。

站在 2015 年初这个房地产业由高速发展期向平稳发展期过渡的时点，我们可以看到，进入平稳发展期的房地产行业呈现了多种特征：

区域性差异愈加明显，一线城市和二、三线中的人口净流入量大的城市成为行业发展的热点地区；行业毛利率下降，土地成本刚性上涨，消费者日益成熟理性，对产品质量和产品性价比有更高要求；房地产企业的分化也在继续，具备品牌、运营、资金和资源优势的大型房企继续做大做强，小企业则面临淘汰危险，主动退出和寻求合作的中小开发商也逐步增加；房企的融资渠道已经实现多样化，房地产与金融的水乳交融已成为不可阻挡的市场趋势；同时，与其他行业一样，房地产行业也开始受到互联网的冲击，思维模式，经营模式，服务模式都发生了较大的变化。房地产企业开始和互联网等其他行业尝试跨界合作的经营模式。整体而言，行业发展速度和市场空间扩张速度正逐步放缓。

2015年度的房地产市场，预计将延续2014年的调整态势。预计2015年市场将以以下特点为主：

宏观调控政策相对宽松，但一线城市限购预计不会松绑；资金面相对宽松，财务成本下降有利于刚性和改善性的购房需求；多数城市土地新增供应量将有所下滑，低溢价将成为常态；商品房成交一线城市稳中有升，二线城市分化加剧，三四线城市则维持 2014 年水平；房价预计仍将有小幅调整，然后趋于稳定，消化库存仍是上半年的主旋律。

总体而言，房地产行业正处于一个变革的时代，政策环境在变、行业发展环境在变、企业竞争环境在变、房地产开发思维在变、客户置业逻辑也在变，再加上互联网等新技术的应用，房地产企业间激烈竞争已成为全方位竞争。

2015 年，房地产行业仍是挑战大于机遇。而善于变革，勇于创新的企业，则可以将挑战转化为机遇，在竞争中抓住机会。华远地产有经历了多年的市场风雨锻炼出来的企业团队，能够清醒的认识市场环境并及时调整经营策略，面对市场的变化，我们将不墨守成规，以更加开放的心态，选择主动的变革，跟上时代的步伐，灵活调整我们的经营策略，打造出我们的核心竞争力，将机会努力变成机遇，使企业保持稳定健康发展。

（二） 公司发展战略

根据公司董事会对 2015 年及未来发展形势的研判，及华远地产多年发展积累的深厚基础和宝贵的品牌影响力，公司发展战略按照紧跟形势，快速调整，高度融合的基本原则，确定在如下几个方面深度研究和发展：

1、资本结构方面

2014 年底中央经济工作会议强调“积极财政政策要有力度，货币政策要更加注重松紧适度”，国家货币金融政策发生变化，因此今年已两次降准、一次降息，预期年内货币政策仍将持续宽松，并能保持合理流动性。目前上市公司融资窗口也逐步放开，社会资本大量涌入。公司将充分利用这个机会，通过发行公司债、非公开发行股票等多种融资形式募集资金，降低融资成本（今年公司发行的公司债的成本预计将控制在 5%~6%之间），为公司发展提供充分资金支持的同时也将会提高盈利空间，并有效改善公司资本结构，进一步优化公司财务状况。

此外，公司将充分利用社会资本、私募基金及其他融资创新产品，介入到项目前端土地获取阶段，在短期内公司的经营规模及战略布局会得到稳步提升，同时，对公司经营绩效会有积极支持。

2、投资方向及经营模式方面

2015 年，公司在投资方向、投资区域方面一方面将在已进入的城市继续深耕细作，另一方面将加大对有发展空间的新城市和区域的投入，选择适宜的项目以灵活的经营模式进行自主或合作开发。

2015 年，公司将以更开放的心态积极开展企业间的合作，华远多年以来积累了丰厚的企业品牌价值，并拥有丰富的开发经验和人才基础，发挥其在合作方面的积极作用，这是公司的长期战略。公司将在“操盘控股模式”、“投资模式”、“多股东合作模式”等多种方式上进行合作方案探讨和推进。通过多种合作经营模式既可扩大公司发展规模，也可与合作方资源共享，取长补短，对公司的规模化发展也将起到了良好的促进作用。

同时，公司将积极推进多元化投资步伐，以房地产开发为主业，在相关业务链展开业务延伸，通过拓展相关业务，增加公司盈利点，同时为客户提供更完善的服务。

3、业务创新和发展

2015 年，公司将运用互联网思维变革传统的经营模式，在产品制造、营销、物业服务、客户服务方面积极开展结合互联网平台的业务创新，推动“智慧社区”平台的建设。

同时公司将全面调整产品策略，打造华远特色产品模式，变“客户”为“用户”，以此理念为核心，建立“1+N”的产品和系列服务模式，力求打造更符合消费者需求的整体化产品空间和服务体系。2015 年“1+N”模式作为公司产品战略将在公司所有项目全面实施，让客户及业主既享受到华远提供的优质产品和服务，同时在“N”种生活平台上形成交友、学习、休闲等生活圈，享受到所期望的理想生活方式和精神追求，由此大力提高客户的满意度和忠诚度，构建有华远特色的产品与服务，增加利润增长点和市场竞争力。

4、人才战略

人力资源规划作为公司长期以来的核心发展战略之一对公司的发展有着非常重要的意义。2015 年公司将进一步强化人才战略，打造强有力的专业团队：

根据公司提升业务效率的需要，2015 年初公司适度调整了组织结构和机制，建立了扁平化的管理体系，缩短了管理链条，加强了组织授权，力求提升管理效率。

与机构调整相结合，公司将进一步调整激励机制，配合组织结构的调整，建立与业绩更加密切结合的激励体系，并考虑择机采取项目跟投及股权激励等多种手段，充分调动员工积极性形成利益共同体以共同达成企业目标。

同时，公司继续加大人才培养力度，打造出更加职业化专业化的人员队伍。并积极引进跨界人才，为公司的业务多样化提供充分的人力支持。

（三） 经营计划

2015 年度公司开发规模计划如下：

2015 年计划开复工面积为 275.3 万平方米，其中新开工 111.9 万平方米，竣工 111.5 万平方米。其中：

2015 年计划新开工的房地产项目如下：

北京和墅项目新开工 1.9 万平方米；
北京门头沟项目新开工 25 万平方米；
北京西红门项目新开工 16.4 万平方米；
西安海蓝城五期项目新开工 31.1 万平方米；
西安海蓝城六期项目新开工 19.1 万平方米；
西安锦悦二期项目新开工 6.4 万平方米；
长沙华中心二期项目新开工 12 万平方米。

2015 年计划竣工的房地产项目如下：

北京铭悦园项目竣工 1.3 万平方米；
北京铭悦好天地项目竣工 14.2 万平方米；
北京澜悦项目竣工 4.6 万平方米；
北京和墅项目竣工 18.7 万平方米；
西安海蓝城二期西区项目竣工 6.6 万平方米；
西安海蓝城三期项目竣工 20.9 万平方米；
西安海蓝城四期项目竣工 12.6 万平方米；
西安锦悦项目竣工 17 万平方米；
长沙华中心三四期项目商业及部分住宅竣工 15.6 万平方米。

2015 年公司商品房销售计划如下：

2015 年公司可售项目包括北京铭悦园项目、铭悦好天地项目、澜悦项目、和墅项目、门头沟项目；西安海蓝城一~四期项目、锦悦项目和锦悦二期项目；长沙华中心三期、四期和五期项目；青岛汤米公馆项目。

2015 年公司销售签约额计划增长 40%以上。

2015 年公司投资计划如下：

根据公司发展规划和 2015 年经营计划，2015 年公司计划房地产开发投资总额 130 亿元。其中，土地支出约 70 亿元，项目建设直接投资合计约 60 亿元，主要包括：北京铭悦园项目、铭悦好天地项目、澜悦项目、和墅项目、门头沟项目、西红门项目；西安海蓝城二~六期项目、锦悦项目和锦悦二期项目；长沙华中心二~五期项目。

董事会提请股东大会授权管理层具体执行 2015 年度投资计划，并给予如下具体授权：

- 1、在不超出年度投资计划总额的前提下，授权管理层根据具体情况适当调整各项目之间的投资。
- 2、授权董事会视公司 2015 年度资金情况及项目拓展需要，在不超过年度投资计划 20%的范围内增加总投资。

（四） 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

如上节所述，2015 年公司计划房地产开发投资总额 130 亿元。公司将通过销售回款、自有资金、股票或债券市场融资及银行、信托、基金等多种方式满足该资金需求。

（五） 可能面对的风险

1、政策风险

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

2、项目开发风险

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

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

加大成本控制力度，通过科学严密的施工组织，进一步降低项目的成本。

3、销售风险

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

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

4、财务风险

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

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

5、土地储备风险

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

对此，公司将紧密跟踪国家和当地政府对土地政策调整的步调和趋势，利用公司在房地产行业的品牌优势，通过收购项目公司股权及与当地开发商联合开发等方式，拓宽增加土地储备的渠道和来源，以已进入的北京、青岛、西安、长沙四个城市为主，逐步向其他有较大发展潜力的一、二线城市发展，有计划、有步骤的增加土地储备，保持公司土地存量足够公司三至五年开发所用，满足公司可持续发展对土地资源合理保有量的需要。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司的利润分配政策符合公司章程的规定及审议程序的规定，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事在政策制定过程中尽职尽责并发挥了应有的作用，充分保护中小投资者的合法权益，利润分配政策调整或变更的条件和程序合规、透明。

公司于 2009 年 3 月 26 日召开的 2008 年度股东大会审议通过《关于修订公司章程的议案》，规定公司的利润分配政策为：当公司具有利润分配能力时，公司将依法依规并结合公司的实际情况进行利润分配；公司利润分配实行现金股利分配或股份股利分配；在公司现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司每年现金分红额不低于当年净利润额的 10%，具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

公司于 2014 年 5 月 5 日召开的 2013 年度股东大会审议通过《章程修正案》，修改公司利润分配政策为：1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采用现金分红的利润分配方式。公司利润每年度分配一次，在满足资金需求、可预期的重大投资计划或重大现金支出的前提下，公司董事会可以根据公司当期经营利润和现金流情况进行中期分红，具体方案须经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。2、公司现金分红的具体条件和比例：公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 10%，并且不少于本次利润分配的 20%。

公司 2008-2013 年度均按照上述分配政策实施了包含现金分红的利润分配方案，充分保护了中小投资者的合法权益。公司完成重大资产重组后，2008~2013 年六年间累计现金分红 7.93 亿元，为同期净利润总额的 28.2%。

公司 2014 年度利润分配预案综合考虑了公司的项目发展需要和公司股东利益，为股东提供良好的现金分红回报。该利润分配方案已经公司第六届董事会第五次会议审议通过，将提交公司 2014 年度股东大会审议。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2014 年	0	1.2	0	218,119,320.72	661,622,824.72	32.97
2013 年	0	1.2	0	218,119,320.72	656,072,827.10	33.25
2012 年	1.5	0.5	0	79,028,739.4	541,285,280.39	14.60

五、积极履行社会责任的工作情况

(一). 社会责任工作情况

报告期内公司履行社会责任工作情况见《华远地产股份有限公司 2014 年履行社会责任的报告》。

(二). 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

本公司不属于国家规定的重污染行业。

六、其他披露事项

公司经 2014 年 5 月 5 日召开的 2013 年度股东大会审议通过了《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，并将于 2015 年 4 月 30 日召开 2015 年第一次临时股东大会审议非公开发行股票相关补充议案。公司已于 2015 年 4 月 22 日取得中国证监会关于核准发行公司债的批复；非公开发行股票申请正在证监会审核过程中。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

三、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

四、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

五、重大关联交易

适用 不适用

(一) 资产收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
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向公司控股股东北京市华远集团有限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。实际销售面积为 16610.85 平方米，交易价格为 37,500 万元。	2014 年 4 月 12 日公告于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)

(二) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
本公司的全资子公司北京市华远置业有限公司向本公司的第二大股东北京华远浩利投资股份有限公司借款 2.17 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 (www.sse.com.cn)

2、临时公告未披露的事项

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京市华远集团有限公司	控股股东				176,197.00	138,249.99	314,446.99
北京华远小额贷款有限公司	母公司的控股子公司					1,700.00	1,700.00
合计					176,197.00	139,949.99	316,146.99

六、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
北京市华远置业有限公司	全资子公司	长沙海信广场实业有限公司	19,600.00	2014/12/22	2014/12/26	注	连带责任担保	否	否	0.00	否	是	联营公司
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										118,300.00			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										405,980.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										405,980.00			
担保总额占公司净资产的比例（%）										105%			
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										0			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										193,245.00			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										212,735.00			
上述三项担保金额合计（C+D+E）										405,980.00			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明						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，控股子公司之间提供的担保详见财务报告附注十二、5、（2）。							

注：本公司的子公司华远置业为长沙海信广场有限公司在交通银行湖南省分行溁湾镇支行取得的贷款 19,600 万元提供保证担保，担保起始日为 2014 年 12 月 26 日，担保到期日为长沙海信广场实业有限公司取得长沙海信广场项目物业房屋所有权证，并以该物业为交通银行湖南省分行溁湾镇支行贷款设定抵押担保，并由交通银行湖南省分行溁湾镇支行取得抵押登记证明文件正本之日。

3 其他重大合同

无

七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(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	是否及时严格履行是	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	华远集团将严格遵守不竞争承诺，并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司，以确保公司全体股东利益	2008 年 8 月 28 日, 长期	否	是		
与股改相关的承诺	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，公司正在积极进行相关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
与股改相关的承诺	其他	北京华远浩利投资股份有限公司	在 36 个月限售期满后，所持有的本公司股份的上市交易和转让将严格按照《中华人民共和国公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、部门规章和规范性文件所规定的上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份上市交易和转让方式执行	2008 年 8 月 28 日, 长期	否	是		
与重大资产重组相关的	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、	避免同业竞争	2008 年 8 月 28 日, 长期	否	是		

承诺		北京市华远国际旅游有限公司						
与重大资产重组相关的承诺	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		
与重大资产重组相关的承诺	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、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称		立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬		900,000
境内会计师事务所审计年限		7年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	300,000

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

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

十、可转换公司债券情况

适用 不适用

十一、执行新会计准则对合并财务报表的影响

本公司已执行财政部于2014年颁布的下列新的及修订的企业会计准则,主要影响如下:

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响(一)

单位:万元 币种:人民币

被投资	交易基	2013年1月1日归	2013年12月31日
-----	-----	------------	-------------

单位	本信息	属于母公司股东权益 (+/-)	长期股权投资 (+/-)	可供出售金融资产 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)
北京市城远市政工程有限公司			-50.00	50.00	
上海中城联盟投资管理有限公司			-3,196.77	3,196.77	
北京盛同华远房地产投资有限公司			-170.05	170.05	
北京盛同联行房地产经纪有限公司			-74.60	74.60	
上海伍翎投资中心(有限合伙)			-5,250.00	5,250.00	
北京锦程上德投资中心(有限合伙)			-200.00	200.00	
北京锦程上信投资中心(有限合伙)			-1,000.00	1,000.00	
合计	/		-9,941.42	9,941.42	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响(一)的说明

根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》第二条“本准则所称长期股权投资，是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资”。公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且其公允价值不能可靠计量的股权投资，不作为长期股权投资核算，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，并对其采用追溯调整法进行调整。

2 合并范围变动的影响

单位：万元 币种：人民币

主体名称	纳入/不再纳入合并范围的原因	2013 年 1 月 1 日归属于母公司股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			资产总额 (+/-)	负债总额 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)
北京建华置地有限公司	根据修订后的《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》重新评估合并财务报表和合并范围，该特殊目的主体不再纳入合并范围。		1,892.24	1,892.24	
合计			1,892.24	1,892.24	

合并范围变动影响的说明

根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》重新评估合并财务报表的合并范围，我公司原合并范围内特殊目的主体“北京建华置地有限公司”不再纳入合并范围，转为按权益法核算，并对其采用追溯调整法进行调整。调整涉及金额对公司合并财务报表不具有重大影响。

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

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，本公司无限售股份变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司无证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

无。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	32,150
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	40,015

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
北京市华远集团 有限公司	0	837,372,929	46.07	0	质 押	837,372,929	国有法人
北京华远浩利 投资股份有限 公司	-18,282,903	164,546,121	9.05	0	质 押	164,546,121	境内非国有 法人
北京京泰投资 管理中心	-16,727,484	147,000,000	8.09	0	无	0	国有法人
北京首创阳光 房地产有限责 任公司	-38,652,483	125,075,000	6.88	0	无	0	国有法人
中诚信托有限 责任公司—中 诚·金谷 1 号 集合资金信托	34,780,000	34,780,000	1.91	0	无	0	其他
吴依忠	25,988,800	25,988,800	1.43	0	无	0	境内自然人
湖北潜江农村 商业股份有 限公司	0	10,541,596	0.58	0	无	0	境内非国有 法人
赵家良	6,300,000	6,300,000	0.35	0	无	0	境内自然人
赵赢	5,600,000	5,600,000	0.31	0	无	0	境内自然人
余军	-955,702	5,000,000	0.28	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
北京市华远集团有限公司	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	164,546,121	人民币普通股	164,546,121
北京京泰投资管理中心	147,000,000	人民币普通股	147,000,000
北京首创阳光房地产有限责任公司	125,075,000	人民币普通股	125,075,000
中诚信托有限责任公司—中诚·金谷 1 号集合资金信托	34,780,000	人民币普通股	34,780,000
吴依忠	25,988,800	人民币普通股	25,988,800
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
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
余军	5,000,000	人民币普通股	5,000,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京市华远集团有限公司、北京华远浩利投资股份有限公司为一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系		

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	北京市华远集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杜凤超
成立日期	1993-09-28
组织机构代码	10112457-1
注册资本	126,675.4979
主要经营业务	资产管理；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。
未来发展战略	公司未来发展重点是在地产业务和金融投资等方面谋求进一步的发展。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	至报告期末直接和间接持有荣安地产股份有限公司（股票代码 000517）共计 6.36% 的股份。
其他情况说明	无

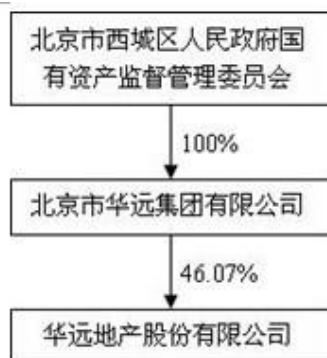
(二) 实际控制人情况

1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	牛明奇
主要经营业务	国有资产监督管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	同时为金融街控股股份有限公司（股票代码 000402）实际控制人，下属国有独资公司北京金融街投资（集团）有限公司是金融街控股股份有限公司第一大股东，至报告期末持有金融街控股股份有限公司 26.89% 的股份

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况(万元)(税前)
孙秋艳	董事长	女	53	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		877.13	0
	董事兼总经理			2008-10-09	2014-11-24						
孙怀杰	董事兼总经理	男	41	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		303.17	0
	副总经理			2010-01-28	2014-11-24						
杨云燕	董事	男	50	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		0	30
张蔚欣	董事	女	45	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		0	30
唐军	董事	男	56	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		0	0
陈晓玲	董事	女	54	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		0	0
陈淮	独立董事	男	63	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		0	0
王巍	独立董事	男	57	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		0	0
朱海武	独立董事	男	49	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		0	0
刘丽云	监事会主席	女	55	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		0	60.3
闫锋	监事	男	42	2014-05-05	2017-11-23	0	0	0		0	0
张馥香	监事	女	54	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		0	0
冯英洁	职工监事	女	45	2014-11-24	2017-11-23	0	0	0		92.20	0
赵立文	职工监事	女	48	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		68.05	0
许智来	副总经理	男	48	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		335.41	0
刘康	副总经理	男	56	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		330.59	0
李然	副总经理	男	42	2010-01-28	2017-11-23	0	0	0		286.99	0
焦瑞云	财务总监	女	60	2009-08-20	2017-11-23	0	0	0		352.85	0
窦志康	董事会秘书	男	59	2008-10-09	2017-11-23	0	0	0		154.11	0
任志强	董事长	男	64	2008-10-09	2014-11-24	0	0	0		1,302.42	0
杜凤超	副董事长	男	53	2008-10-09	2014-11-24	0	0	0		0	80.6
王立华	董事	男	51	2008-10-09	2014-05-05	0	0	0		0	0

冯娴	董事	女	34	2008-10-09	2014-11-24	0	0	0		0	59.27
常玲	董事	女	45	2014-05-05	2014-11-24	0	0	0		0	0
宁高宁	独立董事	男	57	2008-10-09	2014-11-24	0	0	0		20	0
刘淀生	独立董事	男	68	2008-10-09	2014-11-24	0	0	0		20	0
张富根	独立董事	男	54	2008-10-09	2014-11-24	0	0	0		20	0
杨治昌	监事	男	46	2008-10-09	2014-05-05	0	0	0		0	0
刘香	职工监事	女	57	2008-10-09	2014-11-24	0	0	0		40.36	0
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	4,203.28	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
孙秋艳	2008 年 10 月至 2014 年 11 月任本公司董事兼总经理。2014 年 11 月至今担任本公司董事长、华远集团副总经理。
孙怀杰	2010 年 1 月至 2014 年 11 月任本公司副总经理。2014 年 11 月至今任本公司董事兼总经理。
杨云燕	2009 年 9 月至今任华远集团董事会秘书，2010 年 10 月至今任华远集团投资管理部经理。2014 年 11 月至今担任本公司董事。
张蔚欣	1998 年 5 月至 2010 年 10 月任华远集团财务部主管会计，2010 年 10 月至今任华远集团财务部经理。2014 年 11 月至今担任本公司董事。
唐军	2004 年 8 月至 2014 年 9 月任首创阳光房地产有限责任公司董事长，1997 年 10 月至今任阳光新业地产股份有限公司（原名称“广西阳光股份有限公司”）董事长，2002 年 11 月至今任首创置业股份有限公司执行董事兼总裁，2013 年 12 月至今任钜大国际控股有限公司董事长。2008 年 10 月至今担任本公司董事。
陈晓玲	2007 年 8 月至今担任担任京泰实业（集团）有限公司人力资源部经理和北京京泰投资管理中心人力资源部经理，2014 年 7 月至今担任京泰实业（集团）有限公司和北京京泰投资管理中心工会负责人。2014 年 11 月至今担任本公司董事。
陈淮	2004 年至 2011 年任住房和城乡建设部政策研究中心主任、研究员，现已退休。2014 年 11 月至今担任本公司独立董事。
王巍	2008 年 1 月至今任万盟并购集团有限公司董事长。2014 年 11 月至今担任本公司独立董事。
朱海武	2000 年 1 月至今任瑞华会计师事务所（原名为中瑞岳华会计师事务所）合伙人。2014 年 11 月至今担任本公司独立董事。
刘丽云	2009 年 9 月至今任华远集团财务总监。2008 年 10 月至今担任本公司监事会主席。
闫锋	2010 年 6 月至今任京泰实业（集团）有限公司投资发展部经理和北京京泰投资管理中心投资发展部经理。2014 年 5 月至今担任本公司监事。
张馥香	2006 年 3 月至今任首创置业股份有限公司副总裁，2005 年 3 月至今任阳光新业地产股份有限公司监事，2000 年 11 月至 2014 年 9 月任北京首创阳光房地产有限责任公司董事。2008 年 10 月至今担任本公司监事。
冯英洁	2008 年 4 月至今任华远置业总经理办公室主任，2014 年 4 月至今任本公司工会主席。2014 年 11 月至今担任本公司职工监事。
赵立文	2009 年 12 月至 2012 年 1 月任北京新通源远房地产开发有限公司财务部经理，2012 年 2 月至今任华远置业北京城市公司财务部经理。2008 年 10 月至今担任本公司职工监事。
许智来	2008 年 10 月至今担任本公司副总经理。
刘康	2008 年 10 月至今担任本公司副总经理。

李然	2010 年 1 月至今担任本公司副总经理。
焦瑞云	2009 年 8 月至今任本公司财务总监。
窦志康	2008 年 10 月至今任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。
任志强	1993 年 9 月至 2011 年 3 月任华远集团董事长。2008 年 10 月至 2014 年 11 月任本公司董事长，现已卸任并退休。
杜凤超	2009 年 9 月至 2011 年 3 月任华远集团总经理，2011 年 3 月至今任华远集团董事长兼总经理。2008 年 10 月至 2014 年 11 月任本公司副董事长，现已卸任。
王立华	2007 年 6 月至 2013 年 12 月任京泰实业（集团）有限公司董事副总经理兼北京办事处主任（首席代表），2013 年 11 月至今任北京控股集团财务有限公司董事兼总经理。2008 年 10 月至 2014 年 5 月任本公司董事，现已卸任。
冯娴	2007 年 3 月至 2014 年 5 月任美好置业集团股份有限公司（原名称“名流置业集团股份有限公司”）董事会秘书，2011 年 7 月至 2014 年 5 月任美好置业集团股份有限公司副总裁，2014 年 5 月至 2014 年 6 月任美好置业集团股份有限公司客服负责人，2013 年 4 月至 2014 年 6 月任武汉美好生活投资有限公司总经理，2008 年 10 月至 2014 年 11 月任本公司董事，现已卸任。
常玲	2009 年 7 月至 2011 年 2 月任京泰实业（集团）有限公司财务总监兼财务审计部经理，2011 年 3 月至今任京泰实业（集团）有限公司副总经理兼财务总监，2013 年 6 月至今任京泰实业（集团）有限公司董事。2014 年 5 月至 2014 年 11 月任本公司董事，现已卸任。
宁高宁	2004 年 12 月至今任中粮集团有限公司董事长。2008 年 10 月至 2014 年 11 月任本公司独立董事，现已卸任。
刘淀生	曾任北京市热力集团党委书记、董事长兼总经理、董事长、北京市人大城建环保委员会委员等，已于 2008 年退休。2008 年 10 月至 2014 年 11 月任本公司独立董事，现已卸任。
张富根	1996 年 6 月至今任瑞华会计师事务所合伙人，2011 年 6 月至今任北京京西文化旅游股份有限公司独立董事。2008 年 10 月至 2014 年 11 月任本公司独立董事，现已卸任。
杨治昌	2006 年 9 月至 2010 年 5 月任京泰实业（集团）有限公司投资发展部经理，2010 年 6 月至 2013 年 8 月历任北京控股集团有限公司战略发展部经理、改革发展部经理，2013 年 8 月至今任北京控股集团有限公司总经理助理兼改革发展部经理。2008 年 10 月至 2014 年 5 月任本公司监事，现已卸任。
刘香	2008 年 10 月至 2014 年 3 月任本公司工会主席，2014 年 3 月退休。2008 年 10 月至 2014 年 11 月任本公司职工监事，现已卸任。

其它情况说明

因公司第五届董事会、第五届监事会任期届满，公司于 2014 年 11 月 24 日经公司 2014 年度第一次临时股东大会审议通过董事会、监事会换届选举事宜，成立了公司第六届董事会、第六届监事会，并由第六届董事会聘任了新一届的高级管理人员。公司原任和新任董事、监事、高级管理人员情况见上表。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
孙秋艳	北京市华远集团有限公司	副总经理	2014年11月	
	北京华远浩利投资股份有限公司	董事	2002年9月	
杨云燕	北京市华远集团有限公司	董事会秘书	2009年9月	
		投资管理部经理	2010年10月	
张蔚欣	北京市华远集团有限公司	财务部经理	2010年10月	
陈晓玲	北京京泰投资管理中心	工会负责人	2014年7月	
		人力资源部经理	2007年8月	
刘丽云	北京市华远集团有限公司	财务总监	2009年9月	
	北京华远浩利投资股份有限公司	监事	2002年9月	
张馥香	北京首创阳光房地产有限责任公司	董事	2000年11月	2014年9月
闫锋	北京京泰投资管理中心	投资发展部经理	2010年6月	
焦瑞云	北京华远浩利投资股份有限公司	监事会主席	2013年4月	
窦志康	北京华远浩利投资股份有限公司	董事	2002年9月	
任志强	北京华远浩利投资股份有限公司	董事长兼总经理	2002年9月	
杜凤超	北京市华远集团有限公司	董事长兼总经理	2011年3月	
	北京华远浩利投资股份有限公司	副董事长	2007年11月	
唐军	北京首创阳光房地产有限责任公司	董事长	2004年8月	2014年9月
冯娴	美好置业集团股份有限公司	副总裁兼董事会秘书	2011年7月	2014年5月
		客服负责人	2014年5月	2014年6月
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
孙秋艳	北京嘉里华远房地产开发有限公司	副董事长	2006年8月	

	长沙海信广场实业有限公司	董事	2012年3月	
	北京锦程上德投资中心（有限合伙）	委派代表	2013年3月	
	北京锦程上信投资中心（有限合伙）	委派代表	2013年9月	
唐军	首创置业股份有限公司	执行董事兼总裁	2002年11月	
	阳光新业地产股份有限公司	董事长	1997年10月	
	钜大国际控股有限公司	董事长	2013年12月	
陈晓玲	京泰（实业）集团有限公司	工会负责人	2014年7月	
		人力资源部经理	2007年8月	
张蔚欣	荣安地产股份有限公司	监事	2014年5月	
王巍	万盟并购集团有限公司	董事长	2008年1月	
朱海武	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	2000年1月	
	唐山三孚硅业股份有限公司	独立董事	2011年12月	
	广东天禾农资股份有限公司	独立董事	2012年6月	
	中钢国际工程技术股份有限公司	独立董事	2014年9月	
刘丽云	荣安地产股份有限公司	董事	2014年5月	
闫锋	京泰实业（集团）有限公司	投资发展部经理	2010年6月	
张馥香	首创置业股份有限公司	副总裁	2006年3月	
	阳光新业地产股份有限公司	监事	2005年3月	
	北京华远小额贷款有限公司	董事	2014年6月	
冯英洁	北京市华远置业有限公司	总经理办公室主任	2002年4月	
许智来	长沙海信广场实业有限公司	董事	2012年3月	
焦瑞云	长沙海信广场实业有限公司	监事	2012年8月	
任志强	北京银行股份有限公司	董事	2007年4月	
	远大科技集团有限公司	独立董事	2011年6月	2014年6月
杜凤超	北京山釜餐厅有限公司	董事长	2011年6月	
	红塔红土基金有限公司	董事长	2012年11月	
	北京华远典当有限公司	董事长	2014年1月	
	北京地铁四号线投资有限责任公司	董事	2011年6月	
	北京华远小额贷款有限公司	董事长	2014年6月	
王立华	北京控股集团财务有限公司	董事兼总经理	2013年11月	

冯娟	武汉美好生活投资有限公司	总经理	2013 年 4 月	2014 年 6 月
常玲	京泰实业（集团）有限公司	副总经理兼财务总监	2011 年 3 月	
		董事	2013 年 6 月	
	北京三元食品股份有限公司	董事	2008 年 5 月	
	唐山港集团股份有限公司	董事	2013 年 9 月	
宁高宁	中粮集团有限公司	董事长	2004 年 12 月	
	中国粮油控股有限公司	非执行董事	2007 年 1 月	
	中国蒙牛乳业有限公司	董事	2009 年 8 月	
	中粮包装控股有限公司	董事	2009 年 10 月	
	中国银行（香港）有限公司	独立非执行董事	2012 年 8 月	
	中国食品有限公司	非执行董事	2013 年 11 月	
张富根	瑞华会计师事务所	合伙人	1996 年 6 月	
	北京京西文化旅游股份有限公司	独立董事	2011 年 6 月	
杨治昌	北京控股集团有限公司	总经理助理兼改革发展部经理	2013 年 8 月	
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会和股东大会审核通过后执行；公司高级管理人员报酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会审核通过后执行；董事长和高级管理人员的奖励基金提取与发放根据公司股东大会审核通过的公司《奖励基金管理办法》执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司根据企业经营情况，结合责、权、利相结合的原则，以相关人员的岗位价值、个人能力及业绩评估作为支付薪酬的主要依据。 根据公司已批准的报酬方案，公司董事长薪酬为年薪 320 万元，公司总经理年薪 235 万元，公司高管年薪 70-150 万元，并按公司《公司奖励基金管理办法》获得公司奖励基金。公司独立董事津贴 20 万元/年。公司其他董事、监事中在公司任职的按其所任职务获得薪酬，不在公司任职的不在公司获得薪酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	报告期内公司对全体董事、监事和高级管理人员应付报酬合计为 4,203.28 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内公司向全体董事、监事和高级管理人员实际支付报酬合计为 4,203.28 万元（税前）。

四、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
孙秋艳	第六届董事会董事长	选举	董事会换届，由第六届董事会选举为公司董事长
孙怀杰	第六届董事会董事	选举	董事会换届选举为新任董事
杨云燕	第六届董事会董事	选举	同上
张蔚欣	第六届董事会董事	选举	同上
陈晓玲	第六届董事会董事	选举	同上
陈淮	第六届董事会独立董事	选举	董事会换届选举为新任独立董事
王巍	第六届董事会独立董事	选举	同上
朱海武	第六届董事会独立董事	选举	同上
闫锋	第六届监事会监事	选举	于 2014 年 5 月 5 日经公司股东大会选举担任公司第五届监事会监事，监事会换届选举后连任第六届监事会监事
冯英洁	第六届监事会职工监事	选举	监事会换届选举为新任职工监事
孙怀杰	总经理	聘任	由第六届董事会聘任为公司总经理
任志强	第五届董事会董事长	离任	董事会换届卸任
杜凤超	第五届董事会副董事长	离任	同上
王立华	第五届董事会董事	离任	因工作调整原因于 2014 年 3 月 21 日辞去第五届董事会董事职务
冯娴	第五届董事会董事	离任	董事会换届卸任
常玲	第五届董事会董事	离任	于 2014 年 5 月 5 日经公司股东大会选举担任公司第五届董事会董事，董事会换届后卸任
宁高宁	第五届董事会独立董事	离任	董事会换届卸任
刘淀生	第五届董事会独立董事	离任	同上
张富根	第五届董事会独立董事	离任	同上
杨治昌	第五届监事会监事	离任	因工作调整原因于 2014 年 3 月 21 日辞去第五届监事会监事职务
刘香	第五届监事会监事	离任	同上

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内公司无核心技术团队或关键技术人员变动情况。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	0
主要子公司在职员工的数量	449
在职员工的数量合计	449
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	14
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	38
企业管理	74
运营管理	216
建筑工程	121
合计	449
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	61
本科	280
大专	96
其他	12
合计	449

(二) 薪酬政策

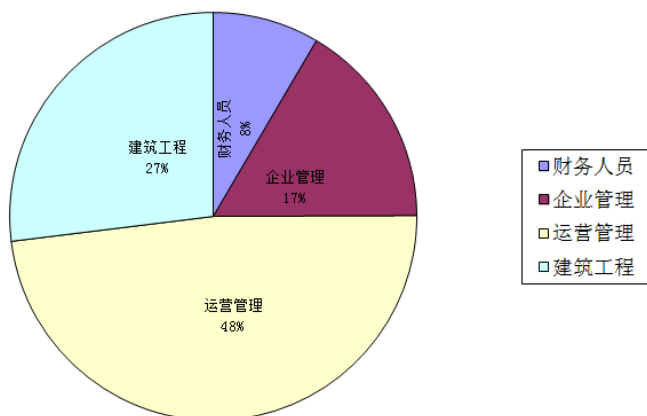
公司按照市场化原则，依据各地区行业薪酬调查结果、岗位评估结果、地区物价指数等确定薪酬体系和标准，确定职员薪资级别，提供业内富有竞争力的薪酬，吸纳和保有优秀人才。公司每年初进行薪酬审核，视情况确定是否调薪及调薪幅度，按公司薪酬管理制度执行。

(三) 培训计划

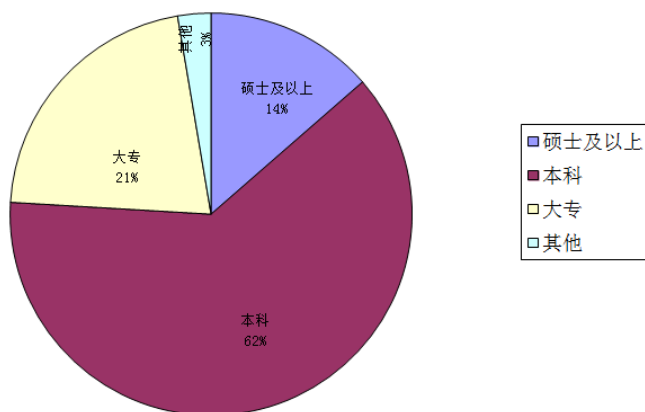
公司一直重视员工的专业学习与综合素质的提高，有计划地组织各类培训，在 2014 年度完成了：

1. 新员工训练营；
2. 骨干人员轮岗培养；
3. 新晋升管理人员培训；
4. 继续进行内训师队伍建设；
5. 建立培训供应商库。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司于 2014 年 11 月 24 日经 2014 年第一次临时股东大会决议通过，进行了董事会、监事会换届选举，并由新一届董事会设立了新的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会，并聘任了新的高级管理人员。报告期内公司新旧两届董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规和公司内控制度认真、诚信、勤勉地履行了职责，董事会及下设的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会对公司日常经营管理进行决策，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，向股东会负责并报告。公司控股股东亦严格履行在重大资产重组中作出的与公司“五分开”承诺和不竞争承诺等相关承诺，除了依法行使股东权利之外不对公司

实施其他影响，确保公司的独立运作。

报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》进行了内幕信息知情人登记和管理。报告期内，公司根据治理需要，建立了《反舞弊制度》，更新了《募集资金管理制度》，同时根据公司实际情况和证监会、上交所相关规定修改了《公司章程》。公司制度严谨，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，举办投资者网上交流会，设置专门邮箱，由专人负责接待投资者来人来电来信咨询，关注媒体有关公司的各类信息，公司网站投资者管理专栏及时更新相关内容，在遵守上市公司信息披露相关规定的基础上，认真回答投资者的问题，与投资者保持了良好的沟通。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年度股东大会	2014 年 5 月 5 日	公司 2013 年董事会工作报告；公司 2013 年监事会工作报告；公司 2013 年财务决算、审计报告；公司 2013 年利润分配方案；公司 2014 年投资计划；公司 2013 年年报及年报摘要；公司 2014 年续聘会计师事务所的议案；2014 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的议案（关联交易）；2014 年北京市华远集团有限公司为公司提供周转资金的议案（关联交易）；2014 年公司为控股子公司提供融资担保的议案；公司社会捐赠的议案；2014 年公司的全资子公司北京市华远置业有限公司向北京银行股份有限公司贷款的议案（关联交易）；公司注册地址变更的议案；公司《章程修正案》；公司董事、监事变更的议案（含 2 个子议案）；关于公司符合发行公司债券条件的议案；关于发行公司债券方案的议案（含 10 个子议案）；关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案；关于公司符合向特定对象非公开发行股票基本条件的议案；关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案（含 10 个子议案）；关于《公司非公开发行股票预案》的议案；关于《非公开发行股票募集资金使用的可行性研究报告》的议案；关于《公司非公开发行股票涉及关联交易的议案》（关联交易）；关于与北京市华远集团有限公司签订《附条件生效的股票认购合同》的议案（关联交易）；关于提请股东大会授权董事会全权办理非公开发行股票相关事宜的议案；关于公司《未来三年（2014 年-2016 年）股东回报规划》的议案；公司向北京市华远集团有限公司或其指定的控股子公司销售长沙华远华中心一期商业的议案（关联交易）；关于《华远地产股份有限公司募集资金管理制度》的议案	全部通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 5 月 7 日
2014 年第一次临时	2014 年 11 月 24 日	关于选举公司第六届董事会非独立董事的议案；关于选举公司第六届董事会独立董事的议案；关于选举公司第六届监事会股东代表监事的议案；关于公司申请发行中期票据的议案；	全部通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 11 月 26 日

股东大会		关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次发行中期票据相关事宜的议案		
------	--	------------------------------------	--	--

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
孙秋艳	否	10	10	6	0	0	否	2
孙怀杰	否	1	1	0	0	0	否	0
杨云燕	否	1	1	0	0	0	否	0
张蔚欣	否	1	1	0	0	0	否	0
唐军	否	10	10	6	0	0	否	2
陈晓玲	否	1	1	0	0	0	否	1
陈淮	是	1	1	0	0	0	否	0
王巍	是	1	1	0	0	0	否	0
朱海武	是	1	1	0	0	0	否	0
任志强	否	9	9	6	0	0	否	2
杜凤超	否	9	9	6	0	0	否	2
王立华	否	1	1	0	0	0	否	0
冯娴	否	9	7	6	2	0	否	0
常玲	否	6	6	4	0	0	否	0
宁高宁	是	9	9	6	0	0	否	0
刘淀生	是	9	8	6	1	0	否	1
张富根	是	9	9	6	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内未发生公司独立董事对公司有关事项提出异议的情况。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

审计委员会：2014年3月19日召开的2014年第一次会议审议通过了公司2013年财务决算、审计报告，2014年续聘会计师事务所和内控审计会计师事务所的议案，审议关于公司内部控制的自我评价报告，审议修订的《审计委员会工作细则》、《内审工作制度》，审议《反舞弊制度》，审议《2014年公司内部审计计划》，审议《2013年度审计委员会履职情况报告》，对2014年非公开发行发表意见。2014年4月10日召开的2014年第二次会议审议通过子公司长沙橘韵投资有限公司向华远集团或其指定的控股子公司销售长沙市华远·华中心项目商品房屋的关联交易的议案以及关于公司《募集资金管理制度》的议案。2014年4月17日召开的2014年第三次会议审议通过公司2014年第一季度报告。2014年6月17日召开的2014年第四次会议审议通过了关于华远置业向北京华远浩利投资股份有限公司借款2.17亿元的关联交易的议案。2014年8月8日召开

的第五次会议审议通过公司 2014 年中报。2014 年 10 月 24 日召开的第六次会议审议通过关于执行 2014 年新企业会计准则涉及会计政策变更的说明和公司 2014 年第三季度报告。

提名与薪酬委员会：2014 年 3 月 19 日召开的 2014 年第一次会议同意公司提取并发放奖励基金，审议通过《公司董监事变更的议案》，确认年报中有关公司薪酬方面的内容。2014 年 10 月 13 日召开的 2014 年第二次会议审议通过了董事会换届选举的议案。

战略与投资委员会：2014 年 3 月 19 日召开的 2014 年第一次会议审议通过了公司 2014 年投资计划，同意公司发行 14 亿元公司债，同意非公开发行股份募集 16 亿元，并建议公司可以寻找合适的房地产公司，进行资产重组、收购等交易，这样可以增加土地储备，以利于公司扩张。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司每年度结束后根据高级管理人员岗位职责、年度经营计划完成情况等对高级管理人员进行考评，并按照公司《奖励基金管理办法》及公司年度业绩完成情况提取上年度奖励基金，根据考评结果确定对高级管理人员的奖励基金分配方案。公司每年于当年度发放上年度奖励基金，公司高级管理人员于 2014 年领取了 2013 年度奖励基金。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

（一）内部控制责任声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

（二）内部控制制度建设情况

为了实现内部控制规范化，公司建立了较完善的内部控制制度体系，详见公司《2014 年度内部控制评价报告》。

（三）内部控制评价结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

公司《2014年度内部控制评价报告》全文详见上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司 2014 年度由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了内部控制审计报告，详见上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

第十节 财务报告

一、审计报告

审计报告

信会师报字[2015]第210688号

华远地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华远地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2014 年度的利润表和合并利润表、2014 年度的现金流量表和合并现金流量表、2014 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·上海

中国注册会计师：罗振邦

中国注册会计师：张辉策

二〇一五年四月二十三日

二、财务报表

合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、（1）	2,905,231,313.98	2,873,101,821.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、（2）	1,625,371.66	1,637,264.62
应收票据			
应收账款	七、（3）	372,405,031.65	3,229,901.00
预付款项	七、（4）	251,187,489.44	523,861,955.79
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、（5）	49,226,004.54	102,489,764.92
存货	七、（6）	15,747,905,544.21	12,999,322,024.14
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、（7）	209,820,195.19	254,884,727.54
流动资产合计		19,537,400,950.67	16,758,527,459.64
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、（8）	159,914,266.44	99,414,266.44
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（9）	87,325,883.63	95,635,047.70
投资性房地产	七、（10）	417,311,263.80	430,515,622.92
固定资产	七、（11）	91,213,484.66	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	七、（12）	46,592,069.35	47,710,238.67
开发支出			
商誉	七、（13）	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、（14）	65,802,008.79	82,465,086.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		914,941,060.04	895,601,576.08
资产总计		20,452,342,010.71	17,654,129,035.72
流动负债：			
短期借款	七、（15）	617,000,000.00	1,439,800,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	七、（16）		58,060,000.00
应付账款	七、（17）	1,213,918,815.81	629,086,682.79
预收款项	七、（18）	3,475,416,534.53	4,230,838,915.13
应付职工薪酬	七、（19）	18,625,851.64	18,800,331.13

应交税费	七、(20)	404,025,295.43	775,968,064.46
应付利息	七、(21)	16,498,888.87	
应付股利	七、(22)	500,000.00	
其他应付款	七、(23)	4,308,833,560.34	3,431,800,988.68
一年内到期的非流动负债	七、(24)	1,718,536,400.60	1,002,965,140.60
其他流动负债			
流动负债合计		11,773,355,347.22	11,587,320,122.79
非流动负债:			
长期借款	七、(25)	4,388,546,710.29	2,398,143,110.89
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	七、(14)	11,592,222.50	
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,400,138,932.79	2,398,143,110.89
负债合计		16,173,494,280.01	13,985,463,233.68
所有者权益			
股本	七、(26)	1,817,661,006.00	1,817,661,006.00
资本公积	七、(27)	40,000,000.00	40,000,000.00
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	七、(28)	235,763,757.72	216,102,506.42
一般风险准备			
未分配利润	七、(29)	1,771,472,338.15	1,347,630,085.45
归属于母公司所有者权益合计		3,864,897,101.87	3,421,393,597.87
少数股东权益		413,950,628.83	247,272,204.17
所有者权益合计		4,278,847,730.70	3,668,665,802.04
负债和所有者权益总计		20,452,342,010.71	17,654,129,035.72

法定代表人: 孙秋艳

主管会计工作负责人: 焦瑞云

会计机构负责人: 李延凌

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位:华远地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		884,678.75	986,891.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
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	十六、(1)	1,426,655,794.88	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		1,427,540,473.63	1,449,329,535.21
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、(2)	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		2,474,322,557.00	2,496,111,618.58
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		47,114.28	36,823.81

应付利息			
应付股利			
其他应付款		4,943,601.15	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		4,990,715.43	5,272,969.32
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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		4,990,715.43	5,272,969.32
所有者权益：			
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		235,763,757.72	216,102,506.42
未分配利润		375,907,077.85	417,075,136.84
所有者权益合计		2,469,331,841.57	2,490,838,649.26
负债和所有者权益总计		2,474,322,557.00	2,496,111,618.58

法定代表人：孙秋艳

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

合并利润表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		6,759,836,400.35	4,728,426,740.61
其中:营业收入	七、(30)	6,759,836,400.35	4,728,426,740.61
二、营业总成本		5,845,697,973.60	3,576,082,673.62
其中:营业成本	七、(30)	5,133,257,289.06	2,889,643,083.58
营业税金及附加	七、(31)	470,344,609.01	510,967,226.96
销售费用	七、(32)	138,846,007.42	107,698,266.98
管理费用	七、(33)	109,234,186.99	108,624,073.56
财务费用	七、(34)	8,242,269.87	9,555,282.20
资产减值损失	七、(35)	-14,226,388.75	-50,405,259.66
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	七、(36)	-11,892.96	80,077.19
投资收益(损失以“—”号填列)	七、(37)	14,406,261.07	12,385,585.89
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		928,532,794.86	1,164,809,730.07
加:营业外收入	七、(38)	7,596,709.95	92,192.20
减:营业外支出	七、(39)	2,910,233.23	3,430,453.43
其中:非流动资产处置损失		18,863.79	11,776.97
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		933,219,271.58	1,161,471,468.84
减:所得税费用	七、(40)	259,316,222.20	318,053,504.18
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		673,903,049.38	843,417,964.66
归属于母公司所有者的净利润		661,622,824.72	656,072,827.10
少数股东损益		12,280,224.66	187,345,137.56
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		673,903,049.38	843,417,964.66
归属于母公司所有者的综合收益总额		661,622,824.72	656,072,827.10
归属于少数股东的综合收益总额		12,280,224.66	187,345,137.56
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)	十七、(2)	0.36	0.36
(二)稀释每股收益(元/股)	十七、(2)	0.36	0.36

法定代表人:孙秋艳

主管会计工作负责人:焦瑞云

会计机构负责人:李延凌

母公司利润表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		3,411,429.10	2,709,279.29
财务费用		-21,942.13	-34,596.59
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	十六、(3)	200,000,000.00	380,000,000.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		196,610,513.03	377,325,317.30
加: 营业外收入		2,000.00	5,000.00
其中: 非流动资产处置利得			
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)		196,612,513.03	377,330,317.30
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		196,612,513.03	377,330,317.30
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		196,612,513.03	377,330,317.30

法定代表人: 孙秋艳

主管会计工作负责人: 焦瑞云

会计机构负责人: 李延凌

合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,827,993,806.14	5,031,061,887.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、（41）	3,705,887,860.51	6,019,400,804.25
经营活动现金流入小计		9,533,881,666.65	11,050,462,691.62
购买商品、接受劳务支付的现金		5,875,833,339.04	5,649,405,073.98
支付给职工以及为职工支付的现金		211,416,719.89	158,430,524.82
支付的各项税费		1,054,537,758.99	842,656,800.19
支付其他与经营活动有关的现金	七、（41）	3,895,198,071.10	5,308,218,474.24
经营活动现金流出小计		11,036,985,889.02	11,958,710,873.23
经营活动产生的现金流量净额		-1,503,104,222.37	-908,248,181.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		41,470,200.00	176,968,790.00
取得投资收益收到的现金		22,684,168.61	7,537,346.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,402.48	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		64,185,771.09	184,508,236.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,799,099.00	1,584,436.20
投资支付的现金		108,138,000.00	256,290,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			126,375,299.81
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		110,937,099.00	384,249,736.01
投资活动产生的现金流量净额		-46,751,327.91	-199,741,499.97
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		196,080,000.00	4,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		196,080,000.00	
取得借款收到的现金		10,051,818,100.00	5,554,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流入小计		10,247,898,100.00	5,558,900,000.00
偿还债务支付的现金		7,681,668,383.38	3,466,591,010.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,121,861,412.10	853,592,082.76
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			
筹资活动现金流出小计		8,803,529,795.48	4,320,183,093.71
筹资活动产生的现金流量净额		1,444,368,304.52	1,238,716,906.29
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		-105,487,245.76	130,727,224.71
加：期初现金及现金等价物余额		2,800,364,613.83	2,669,637,389.12
六、期末现金及现金等价物余额		2,694,877,368.07	2,800,364,613.83

法定代表人：孙秋艳

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		224,763,076.07	3,519,167.25
经营活动现金流入小计		224,763,076.07	3,519,167.25
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		6,627,425.02	4,261,716.54
经营活动现金流出小计		6,745,968.13	4,419,774.04
经营活动产生的现金流量净额		218,017,107.94	-900,606.79
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			79,028,739.40
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			79,028,739.40
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			79,028,739.40
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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		218,119,320.72	79,028,739.40

支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		218,119,320.72	79,028,739.40
筹资活动产生的现金流量净额		-218,119,320.72	-79,028,739.40
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		-102,212.78	-900,606.79
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		884,678.75	986,891.53

法定代表人：孙秋艳

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年期末余额	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									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	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)				19,661,251.30		423,842,252.70	166,678,424.66	610,181,928.66	
(一) 综合收益总额						661,622,824.72	12,280,224.66	673,903,049.38	
(二) 所有者投入和减少资本						0.00	156,898,200.00	156,898,200.00	
1. 股东投入的普通股							156,898,200.00	156,898,200.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配				19,661,251.30		-237,780,572.02	-2,500,000.00	-220,619,320.72	
1. 提取盈余公积				19,661,251.30		-19,661,251.30			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-218,119,320.72	-2,500,000.00	-220,619,320.72	
4. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00		235,763,757.72		1,771,472,338.15	413,950,628.83	4,278,847,730.70	

项目	上期							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年期末余额	1,580,574,788.00	40,000,000.00		178,369,474.69		1,045,405,247.48	230,806,984.93	3,075,156,495.10
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年期初余额	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			37,733,031.73		302,224,837.97	16,465,219.24	593,509,306.94
（一）综合收益总额						656,072,827.10	187,345,137.56	843,417,964.66
（二）所有者投入和减少资本							-170,879,918.32	-170,879,918.32
1. 股东投入的普通股							-170,879,918.32	-170,879,918.32
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配				37,733,031.73		-116,761,771.13		-79,028,739.40
1. 提取盈余公积				37,733,031.73		-37,733,031.73		
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配						-79,028,739.40		-79,028,739.40
4. 其他								
（四）所有者权益内部结转	237,086,218.00					-237,086,218.00		
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他	237,086,218.00					-237,086,218.00		
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	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

法定代表人：孙秋艳

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期					
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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)				19,661,251.30	-41,168,058.99	-21,506,807.69
(一) 综合收益总额					196,612,513.03	196,612,513.03
(二) 所有者投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配				19,661,251.30	-237,780,572.02	-218,119,320.72
1. 提取盈余公积				19,661,251.30	-19,661,251.30	
2. 对所有者(或股东)的分配					-218,119,320.72	-218,119,320.72
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本期期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00		235,763,757.72	375,907,077.85	2,469,331,841.57

项目	上期					
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,580,574,788.00	40,000,000.00		178,369,474.69	393,592,808.67	2,192,537,071.36
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	1,580,574,788.00	40,000,000.00		178,369,474.69	393,592,808.67	2,192,537,071.36
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	237,086,218.00			37,733,031.73	23,482,328.17	298,301,577.90
(一)综合收益总额					377,330,317.30	377,330,317.30
(二)所有者投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
(三)利润分配				37,733,031.73	-116,761,771.13	-79,028,739.40
1. 提取盈余公积				37,733,031.73	-37,733,031.73	
2. 对所有者(或股东)的分配					-79,028,739.40	-79,028,739.40
3. 其他						
(四)所有者权益内部结转	237,086,218.00				-237,086,218.00	
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他	237,086,218.00				-237,086,218.00	
(五)专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六)其他						
四、本期期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00		216,102,506.42	417,075,136.84	2,490,838,649.26

法定代表人：孙秋艳

主管会计工作负责人：焦瑞云

会计机构负责人：李延凌

三、公司基本情况

1. 公司概况

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

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。

公司法人营业执照注册号：429005000006101

住所：北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼

法定代表人：孙秋艳

经营范围：房地产开发、销售商品房；施工总承包、专业承包；物业管理；老旧城区危房成片改造；土地开发；出租办公用房；出租商业用房；销售建筑材料、机械电器设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、制冷空调设备；信息咨询（不含中介服务）；货物进出口、技术进出口、代理进出口。

2. 合并财务报表范围

公司名称

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

北京华远嘉利房地产开发有限公司

北京新威房地产开发有限公司

北京金秋莱太房地产开发有限公司

青岛市华安房地产开发有限公司

西安万华房地产开发有限公司

长沙人韵投资有限公司

长沙地韵投资有限公司

长沙橘韵投资有限公司

北京华和房地产开发有限公司

西安曲江唐瑞置业有限公司

北京新通源远房地产开发有限公司

北京新通致远房地产开发有限公司

北京嘉华利远商业管理有限公司

西安鸿华房地产开发有限公司

北京华远锦程投资管理有限公司

北京馨悦致远房地产开发有限公司

北京尚居置业有限公司

西安唐明宫置业有限公司

西安骏华房地产开发有限公司

北京新都致远房地产开发有限公司

公司名称

北京上和致远房地产开发有限公司

北京新尚致远房地产开发有限公司

北京心和致远房地产开发有限公司

北京上同致远房地产开发有限公司

北京锦程上信投资中心（有限合伙）

北京锦程上德投资中心（有限合伙）

长沙嘉华昌远商业管理有限公司

华远有限公司（BVI）

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

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

2. 持续经营

公司自报告期末起 12 个月的持续经营能力，不存在对持续经营能力产生重大怀疑的因素。

五、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：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。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6. 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（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

(2). 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务

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自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

3) 购买子公司少数股权

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）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

8. 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。

9. 外币业务和外币报表折算

(1). 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

(2). 外币财务报表的折算

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

日的即期汇率折算。

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

10. 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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2). 金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

2) 持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，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、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

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的公允价值的确定方法

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

(6). 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独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	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。
单项金额重大并单独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). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合 1	个别认定法
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

适用 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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。

12. 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

存货发出时按加权平均法计价。

(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

采用永续盘存制。

(5). 周转材料的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法。

(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。

13. 划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

14. 长期股权投资

(1). 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

(2). 初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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。

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和应支付的相关税费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。

(3). 后续计量及损益确认方法

1) 成本法核算的长期股权投资

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

2) 权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“五、5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五、6 合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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。

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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩

余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

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）。

折旧或摊销方法

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。

16. 固定资产

(1). 确认条件

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

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

(2). 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。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带来经济利益，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。

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

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

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

17. 在建工程

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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

18. 借款费用

(1). 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2). 借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

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

(3). 暂停资本化期间

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

(4). 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

19. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产的计价方法

i. 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。

ii. 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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

20. 长期资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21. 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。

22. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

23. 预计负债

(1). 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等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). 各类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。

(3). 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。

24. 股份支付

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

(1). 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。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、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但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。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

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始采用布莱克-斯科尔斯-默顿定价模型按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

25. 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。

26. 政府补助

(1). 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，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。

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。

与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；

(2). 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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；用于补偿本公司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。

27. 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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；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，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

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，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

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

29. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（修订）、
 《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、
 《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、
 《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、
 《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、
 《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、
 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、
 《企业会计准则第 40 号——合营安排》、
 《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

1) 执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将本公司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投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

上述追溯调整对本期和上期财务报表的主要影响如下：

年度	对合并财务报表影响金额（增加“+”、减少“-”）			
	资产	负债	净资产	净利润
2012 年	可供出售金融资产	+2,843.43		
	长期股权投资	-2,843.43		
2013 年	可供出售金融资产	+9,941.43		
	长期股权投资	-9,941.43		

2) 执行《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）对“控制”的要求对被投资方进行了重新评估。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》重新评估合并财务报表的合并范围，原合并范围内特殊目的主体“北京建华置地有限公司”不再纳入合并范围，转为按权益法核算，并对其采用追溯调整法进行调整。

上述追溯调整对本期和上期财务报表的主要影响如下：

年度	对合并财务报表影响金额（增加“+”、减少“-”）			
	资产	负债	净资产	净利润
2012 年	+1,525.93	+1,525.93		
2013 年	+1,892.24	+1,892.24		

除上述两项外，公司无其他因执行新准则对本年度财务报表追溯调整事项。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

(1). 主要税种及税率

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

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

七、合并财务报表项目注释

(1). 货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	15,132.81	83,815.75
银行存款	2,877,875,415.68	2,860,258,735.58
其他货币资金	27,340,765.49	12,759,270.30
合计	2,905,231,313.98	2,873,101,821.63

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
阶段性按揭贷款保证金	27,192,035.92	12,737,207.80
共管户（注1）	60,000,000.00	60,000,000.00
共管户（注2）	17,161,909.99	
质押存款	106,000,000.00	
合计	210,353,945.91	72,737,207.80

注1：共管户为转让北京千禧房地产开发有限公司根据协议约定尚未结算的款项。

注2：共管户为与长沙市住房建设委员会关于开发项目资本金的共管户资金。

(2). 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	1,625,371.66	1,637,264.62
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,625,371.66	1,637,264.62
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	1,625,371.66	1,637,264.62

(3). 应收账款

1) 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	372,410,718.65	100.00	5,687.00	0.00	372,405,031.65	3,233,313.00	100.00	3,412.00	0.11	3,229,901.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	372,410,718.65	/	5,687.00	/	372,405,031.65	3,233,313.00	/	3,412.00	/	3,229,901.00

期末单项金额重大并单独计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内			
1年以内	372,399,344.65		
1年以内小计	372,399,344.65		
1至2年			
2至3年			
3年以上			
3至4年	11,374.00	5,687.00	50.00%
4至5年			
5年以上			
合计	372,410,718.65	5,687.00	

2) 按欠款方归集的期末余额重大的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
长沙海信广场实业有限公司	370,892,882.64	99.59	
合计	370,892,882.64	99.59	

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 2,275.00 元。_____

(4). 预付款项

1) 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	199,474,527.94	79.42	257,321,134.45	49.12
1 至 2 年			228,384,292.40	43.60
2 至 3 年	15,781,287.00	6.28	10,389,324.44	1.98
3 年以上	35,931,674.50	14.30	27,767,204.50	5.30
合计	251,187,489.44	100.00	523,861,955.79	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 51,712,961.50 元, 主要为预付拆迁补偿款, 该款项尚未结算。

2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

预付对象	与本公司关系	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
第一名	合作方	185,705,570.00	73.93
第二名	合作方	13,850,000.00	5.51
第三名	供应商	13,028,658.00	5.19
第四名	合作方	9,180,809.00	3.65
第五名	合作方	5,641,417.00	2.25
合计		227,406,454.00	90.53

(5). 其他应收款

1) 其他应收款分类披露

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款											
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	57,392,139.27	100.00	8,166,134.73	14.23	49,226,004.54	124,884,563.40	100.00	22,394,798.48	17.93	102,489,764.92	
其中：组合1	17,676,009.51	30.80			17,676,009.51						
组合2	39,716,129.76	69.20	8,166,134.73	20.56	31,549,995.03	124,884,563.40	100.00	22,394,798.48	17.93	102,489,764.92	
小计	57,392,139.27	100.00	8,166,134.73	14.23	49,226,004.54	124,884,563.40	100.00	22,394,798.48	17.93	102,489,764.92	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款											
合计	57,392,139.27	/	8,166,134.73	/	49,226,004.54	124,884,563.40	/	22,394,798.48	/	102,489,764.92	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
西安市住房保障和房屋管理局	17,676,009.51			注
合计	17,676,009.51		/	/

注：系公司依据陕西省住房和城乡建设厅印发的“新建住宅物业保修金管理办法”交存给西安市住房保障和房屋管理局的物业保修金，该保修金应于住宅保修期限满时退还。由于工程建造方已与担保公司签订工程质量担保协议，故未计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1 年以内	19,073,546.84		
1 年以内小计	19,073,546.84		
1 至 2 年	11,629,265.17	1,162,926.52	10.00
2 至 3 年	731,742.20	219,522.66	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	1,421,740.00	710,870.00	50.00
4 至 5 年	1,574,040.00	787,020.00	50.00
5 年以上	5,285,795.55	5,285,795.55	100.00
合计	39,716,129.76	8,166,134.73	20.56

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 1,778,103.76 元; 本期收回或转回坏账准备金额 16,006,767.51 元。
其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
海南奥联实业有限公司	9,441,060.00	银行存款
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	3,000,000.00	银行存款
西安大明宫建材实业(集团)有限公司	3,563,800.00	银行存款
合计	16,004,860.00	/

3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,410,908.00	66,494,000.00
代垫款	30,515,007.25	22,072,428.92
物业保修金	17,676,009.51	13,005,012.14
押金	4,123,390.00	4,190,121.00
代扣代缴款	731,152.58	306,135.55
备用金	216,253.00	114,779.20
其他	2,719,418.93	18,702,086.59
合计	57,392,139.27	124,884,563.40

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	代垫款	20,749,228.25	4 年以内	36.15	999,298.13
第二名	物业保修金	17,676,009.51	1 年以内, 1-2 年	30.80	
第三名	代垫款	3,282,345.55	5 年以上	5.72	3,282,345.55
第四名	押金	1,500,000.00	4-5 年	2.61	750,000.00
第五名	保证金	1,300,000.00	2 年以内	2.27	100,000.00
合计	/	44,507,583.31	/	77.55	5,131,643.68

(6). 存货

1) 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	14,000,785,100.81		14,000,785,100.81	11,640,042,380.89		11,640,042,380.89
开发产品	1,747,120,443.40		1,747,120,443.40	1,359,279,643.25		1,359,279,643.25
合计	15,747,905,544.21		15,747,905,544.21	12,999,322,024.14		12,999,322,024.14

① 、开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	期末余额	年初余额
北京铭悦园项目	2011年	2015年	376,439	202,079,685.93	2,878,759,263.14
北京铭悦好天地项目	2014年	2015年	181,102	1,559,351,524.97	1,191,015,507.41
北京澜悦项目	2014年	2015年	92,528	379,338,569.79	352,315,113.34
北京西红门项目	2015年	2016年	236,216	1,146,048,201.84	
北京和墅项目	2014年	2015年	209,553	1,429,071,218.90	1,219,284,757.88
北京门头沟项目	2014年	2016年	425,745	2,864,643,506.27	873,293,494.96
北京新通源远项目				251,315,229.47	219,083,059.74
西安海蓝城二期	2011年	2016年	242,685	205,720,123.14	849,843,161.21
西安海蓝城三-五期项目	2013年	2017年	399,816	1,565,358,021.36	908,518,161.74
西安海蓝城六期项目	2014年	2018年	123,061	334,473,790.22	268,013,911.28
西安锦悦项目	2013年	2015年	144,074	914,654,224.30	484,514,700.90
长沙华中心项目	2011年	2018年	943,878	2,796,280,233.50	2,086,322,797.34
长沙人韵项目				189,560,449.29	160,561,245.81
长沙地韵项目				162,890,321.83	148,517,206.14
合计				14,000,785,100.81	11,640,042,380.89

②、开发产品明细

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
华远企业号	2006年	30,875,455.94			30,875,455.94
昆仑公寓	2006年	264,600.00			264,600.00
裘马都项目	2008年	18,545,024.19			18,545,024.19
北京九都汇项目	2011年	36,481,116.36		22,568,482.62	13,912,633.74
北京铭悦园项目	2014年		3,407,427,465.75	2,927,775,563.23	479,651,902.52
青岛汤米公馆项目	2011年	122,686,660.79		14,825,594.58	107,861,066.21
西安君城项目	2013年	315,464,915.90	45,294,508.73	237,590,644.03	123,168,780.60
西安海蓝城项目一期	2012年	253,374,379.28		64,966,565.10	188,407,814.18
西安海蓝城项目二期	2014年		1,003,713,985.81	752,394,792.44	251,319,193.37
长沙华中心一期	2013年	581,587,490.79	217,409.84	530,276,217.49	51,528,683.14

北京澜悦项目	2014 年		481,585,289.51		481,585,289.51
合计		1,359,279,643.25	4,938,238,659.64	4,550,397,859.49	1,747,120,443.40

期末控股公司西安曲江唐瑞置业有限公司、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、北京馨悦致远房地产开发有限公司、北京尚居置业有限公司的土地使用权及在建工程抵押情况见十四、1、（3）其他重大财务承诺事项。

2) 存货跌价准备

截至 2014 年 12 月 31 日，未发现存货存在减值迹象。

3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额含有借款费用资本化金额金额为 1,844,644,641.23 元。

(7). 其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	10,104,146.61	
土地增值税	116,063,559.77	79,762,828.62
营业税	74,376,148.21	157,880,320.40
城建税	4,608,447.55	8,793,375.16
教育费附加	2,304,664.04	4,720,392.27
地方教育费附加	1,516,453.85	2,999,201.59
水利基金	846,775.16	719,209.50
个人所得税		9,400.00
合计	209,820,195.19	254,884,727.54

(8). 可供出售金融资产

1) 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	159,914,266.44		159,914,266.44	99,414,266.44		99,414,266.44
按公允价值计量的						
按成本计量的	159,914,266.44		159,914,266.44	99,414,266.44		99,414,266.44
合计	159,914,266.44		159,914,266.44	99,414,266.44		99,414,266.44

2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额	减值准备	在被投资	本期

	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末	单位持股比例 (%)	现金红利
北京市城远市政工程有限公司	500,000.00			500,000.00					2.24	
上海中城联盟投资管理 有限公司	31,967,726.59			31,967,726.59					1.83	
北京盛同联 行房地产经纪 有限公司	746,041.32			746,041.32					4.4	
上海伍翎投 资中心(有限 合伙)	52,500,000.00	22,500,000.00		75,000,000.00					7.89	
北京盛同华 远房地产投 资有限公司	1,700,498.53			1,700,498.53					4.4	
芜湖歌斐文 欣投资中心 (有限合伙)		50,000,000.00		50,000,000.00					39.67	
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							
合计	99,414,266.44	72,500,000.00	12,000,000.00	159,914,266.44					/	

注 1: 本公司 2014 年对上海伍翎投资中心(有限合伙)增加投资。上海伍翎投资中心(有限合伙)主要是对企业进行股权投资和其他投资,投资咨询和管理。本公司仅为有限合伙人,由普通合伙人执行合伙企业事务。

注 2: 本公司 2014 年入伙芜湖歌斐文欣投资中心(有限合伙)。芜湖歌斐文欣投资中心(有限合伙)主要是对企业进行股权投资和其他投资,本公司仅为有限合伙人,由普通合伙人执行合伙企业事务。

(9). 长期股权投资

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
		权益法下确认的投 资损益	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、联营企业							
北京圣瑞物 业服务有限 公司	1,703,405.38	514,072.34	452,571.05		1,764,906.67		
北京嘉里华 远房地产开 发有限公 司	64,893,331.30	1,596,470.97	11,600,000.00		54,889,802.27		
长沙海信广 场实业有限 公司							
北京建华置 地有限公 司	29,038,311.02	1,632,863.67			30,671,174.69		
小计	95,635,047.70	3,743,406.98	12,052,571.05		87,325,883.63		
合计	95,635,047.70	3,743,406.98	12,052,571.05		87,325,883.63		

(10). 投资性房地产

1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	529,728,452.82			529,728,452.82
2. 本期增加金额				
4. 期末余额	529,728,452.82			529,728,452.82
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	99,212,829.90			99,212,829.90
2. 本期增加金额	13,204,359.12			13,204,359.12
(1) 计提或摊销	13,204,359.12			13,204,359.12
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	112,417,189.02			112,417,189.02
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	417,311,263.80			417,311,263.80
2. 期初账面价值	430,515,622.92			430,515,622.92

(11). 固定资产

1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	106,228,024.78	7,573,890.51	9,869,987.64	123,671,902.93
2. 本期增加金额		1,196,075.00	1,603,024.00	2,799,099.00
(1) 购置		1,196,075.00	1,603,024.00	2,799,099.00
3. 本期减少金额		574,899.15	1,037,082.52	1,611,981.67
(1) 处置或报废		574,899.15	1,037,082.52	1,611,981.67
4. 期末余额	106,228,024.78	8,195,066.36	10,435,929.12	124,859,020.26
二、累计折旧				
1. 期初余额	17,085,759.71	4,892,265.34	8,614,647.16	30,592,672.21
2. 本期增加金额	3,405,030.00	844,506.03	365,042.76	4,614,578.79
(1) 计提	3,405,030.00	844,506.03	365,042.76	4,614,578.79
3. 本期减少金额		554,935.36	1,006,780.04	1,561,715.40
(1) 处置或报废		554,935.36	1,006,780.04	1,561,715.40
4. 期末余额	20,490,789.71	5,181,836.01	7,972,909.88	33,645,535.60
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				

1. 期末账面价值	85,737,235.07	3,013,230.35	2,463,019.24	91,213,484.66
2. 期初账面价值	89,142,265.07	2,681,625.17	1,255,340.48	93,079,230.72

(12). 无形资产

1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	54,682,503.78	342,800.00	55,025,303.78
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	54,682,503.78	342,800.00	55,025,303.78
二、累计摊销			
1. 期初余额	7,089,907.49	225,157.62	7,315,065.11
2. 本期增加金额	1,083,889.40	34,279.92	1,118,169.32
(1) 计提	1,083,889.40	34,279.92	1,118,169.32
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	8,173,796.89	259,437.54	8,433,234.43
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	46,508,706.89	83,362.46	46,592,069.35
2. 期初账面价值	47,592,596.29	117,642.38	47,710,238.67

(13). 商誉

1) 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
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

(14). 递延所得税资产/ 递延所得税负债

1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,166,077.73	2,041,519.43	22,394,379.52	5,598,594.88

内部交易未实现利润	9,971,948.84	2,492,987.21	9,971,948.84	2,492,987.21
可抵扣亏损			37,485,853.52	9,371,463.38
可结转的税款抵扣	226,561,066.57	56,640,266.64	237,562,359.48	59,390,589.87
未付工资	18,152,153.15	4,538,038.28	18,152,153.16	4,538,038.29
交易性金融资产公允价值变动	356,788.90	89,197.23	344,895.92	86,223.98
预提成本			3,948,754.60	987,188.65
合计	263,208,035.19	65,802,008.79	329,860,345.04	82,465,086.26

2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预交土地增值税	46,368,890.00	11,592,222.50		
合计	46,368,890.00	11,592,222.50		

3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	14,153,045.32	5,233,975.14
合计	14,153,045.32	5,233,975.14

4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2014 年		16,688.19	
2015 年	2,920.00	7,447.99	
2016 年	1,193.00	3,990.48	
2017 年	20,025.67	102,246.24	
2018 年	1,122,730.57	5,103,602.24	
2019 年	13,006,176.08		
合计	14,153,045.32	5,233,975.14	/

(15). 短期借款

1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	100,000,000.00	1,439,800,000.00
抵押借款	517,000,000.00	
合计	617,000,000.00	1,439,800,000.00

短期借款分类的说明：

期末余额中向北京华远小额贷款有限公司的借款 1,700.00 万元、向平安银行朝阳门支行借款 50,000.00 万元为信用借款；向江苏银行北京分行的借款 10,000.00 万元同时由本公司的子公司北京市华远置业有限公司提供存单质押担保。

年末质押情况和年末担保情况详见附注十四、1、（3）。

期末短期借款中无已到期未偿还借款。

(16). 应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		58,060,000.00
银行承兑汇票		
合计		58,060,000.00

(17). 应付账款

1) 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,213,918,815.81	629,086,682.79
合计	1,213,918,815.81	629,086,682.79

2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长沙华中心一期	226,883,067.65	尚未结算
北京九都汇项目	23,697,936.41	尚未结算
西安君城项目	18,206,481.57	尚未结算
青岛汤米公馆项目	9,264,546.67	尚未结算
合计	278,052,032.30	/

(18). 预收款项

1) 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
北京九都汇项目	6,482,976.00	8,630,976.00
北京铭悦园项目	198,348,745.05	2,430,113,426.00
北京铭悦好天地项目	642,640,737.88	
北京澜悦项目	438,251,917.00	
北京和墅项目	527,160,877.00	
西安君城项目	52,817,511.55	241,216,762.51
西安海蓝城一期	19,956,631.59	51,473,503.59
西安海蓝城二期东区	41,706,848.00	656,032,411.00
西安海蓝城二期西区	75,579,198.00	
西安海蓝城三-五期项目	565,483,360.80	18,256,844.00
西安锦悦项目	496,430,240.81	144,882,393.43
青岛汤米公馆项目	1,883,980.00	1,066,773.00
长沙华中心一期	10,309,807.00	279,165,825.60
长沙华中心三、四期	79,724,070.20	
长沙华中心五期-北京银行项目	318,639,633.65	400,000,000.00
合计	3,475,416,534.53	4,230,838,915.13

2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京九都汇项目	5,982,976.00	未达到收入结转条件
北京铭悦园项目	36,311,399.06	未达到收入结转条件
长沙华中心一期	6,013,938.00	未达到收入结转条件
西安君城项目	22,629,310.60	未达到收入结转条件
西安海蓝城项目 1-2 期	11,606,719.59	未达到收入结转条件
西安海蓝城项目 3-5 期	17,731,844.00	未达到收入结转条件
西安锦悦项目	141,828,197.81	未达到收入结转条件
合计	242,104,385.06	/

(19). 付职工薪酬

1) 应付职工薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	544,329.32	163,074,939.33	163,145,570.16	473,698.49
二、离职后福利-设定提存计划	103,848.66	15,499,190.25	15,603,038.91	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他	18,152,153.15			18,152,153.15
合计	18,800,331.13	178,574,129.58	178,748,609.07	18,625,851.64

2) 短期薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		137,488,954.75	137,488,954.75	
二、职工福利费		5,158,114.52	5,158,114.52	
三、社会保险费	37,733.45	8,065,966.50	8,103,699.95	
其中：医疗保险费	33,099.81	7,096,038.35	7,129,138.16	
工伤保险费	2,316.82	403,978.66	406,295.48	
生育保险费	2,316.82	565,949.49	568,266.31	
四、住房公积金	35,849.00	8,400,809.29	8,436,658.29	
五、工会经费和职工教育经费	470,746.87	3,961,094.27	3,958,142.65	473,698.49
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	544,329.32	163,074,939.33	163,145,570.16	473,698.49

3) 设定提存计划列示

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	94,512.40	14,602,587.94	14,697,100.34	
2、失业保险费	9,336.26	896,602.31	905,938.57	
3、企业年金缴费				
合计	103,848.66	15,499,190.25	15,603,038.91	

(20). 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	884.62	46,076.21
营业税	30,867,710.53	11,479,800.72
企业所得税	222,806,382.04	244,199,245.38
个人所得税	1,026,558.99	916,113.06
城市维护建设税	2,161,844.59	806,877.95
土地增值税	143,246,943.72	516,852,506.78
教育费附加	1,703,692.58	615,804.07
房产税	7,853.52	3,600.00
防洪费	2,203,424.84	1,048,040.29
合计	404,025,295.43	775,968,064.46

(21). 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	-1,598,333.34	
短期借款应付利息	18,097,222.21	
合计	16,498,888.87	

(22). 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	500,000.00	
合计	500,000.00	

(23). 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联往来款	3,987,547,435.83	2,805,779,388.14
往来款	10,528,404.13	292,622,323.40
代垫款	120,182,897.91	120,189,729.91
未结算款	60,000,000.00	60,000,000.00
应付代收款	43,284,022.16	54,626,443.11
保证金	31,909,565.00	27,465,227.50
押金	21,317,366.34	22,140,495.23
补偿费		6,726,000.00
其他	34,063,868.97	42,251,381.39
合计	4,308,833,560.34	3,431,800,988.68

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
关联往来款	1,245,641,076.25	尚未归还
代垫款	120,182,897.91	尚未结算

往来款	11,702,028.31	尚未归还
应付代收款	6,912,650.99	尚未结算
未结算款	60,000,000.00	尚未结算(注)
合计	1,444,438,653.46	/

注：转让北京千禧房地产开发有限公司根据协议约定尚未结算的款项。

(24). 1年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,718,536,400.60	1,002,965,140.60
合计	1,718,536,400.60	1,002,965,140.60

(25). 长期借款

1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,688,546,710.29	758,743,110.89
保证借款	700,000,000.00	1,639,400,000.00
合计	4,388,546,710.29	2,398,143,110.89

(26). 股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,817,661,006.00						1,817,661,006.00

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流通股 837,372,929 股质押给昆仑信托有限责任公司，做为北京市华远集团有限公司向其贷款 13 亿元的质押担保。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 2014 年 12 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

2) 本公司第二大股东北京华远浩利投资股份有限公司以其持有的本公司流通股 164,546,121 股质押给中信证券股份有限公司做为贷款担保。上述质押登记手续已于 2014 年 6 月 18 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。

(27). 资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	40,000,000.00			40,000,000.00
合计	40,000,000.00			40,000,000.00

(28). 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	216,102,506.42	19,661,251.30		235,763,757.72
合计	216,102,506.42	19,661,251.30		235,763,757.72

(29). 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,347,630,085.45	1,045,405,247.48
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,347,630,085.45	1,045,405,247.48
加：本期归属于母公司所有者的净利润	661,622,824.72	656,072,827.10
减：提取法定盈余公积	19,661,251.30	37,733,031.73
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	218,119,320.72	79,028,739.40
转作股本的普通股股利		237,086,218.00
期末未分配利润	1,771,472,338.15	1,347,630,085.45

(30). 营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,749,485,237.94	5,133,257,289.06	4,716,527,099.39	2,889,643,083.58
其他业务	10,351,162.41		11,899,641.22	
合计	6,759,836,400.35	5,133,257,289.06	4,728,426,740.61	2,889,643,083.58

主营业务收入中包括建造合同收入 1,035,117,622.39 元，成本 558,282,377.96 元。

(31). 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
营业税	339,373,371.30	245,195,256.38
城市维护建设税	20,463,764.18	17,168,061.32
教育费附加	16,968,538.65	12,262,528.86
资源税		
土地增值税	91,279,585.34	233,328,232.49
防洪费	2,259,349.54	3,013,147.91
合计	470,344,609.01	510,967,226.96

(32). 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	46,953,829.87	43,937,046.14
广告费	36,710,715.04	24,195,158.66
营销推广费	43,653,330.87	34,496,096.63
其他费用	11,528,131.64	5,069,965.55

合计	138,846,007.42	107,698,266.98
----	----------------	----------------

(33). 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	53,852,463.64	60,745,005.40
税费	19,534,207.35	12,692,928.35
摊销折旧费	5,346,075.12	5,299,452.62
办公通讯费	10,041,699.16	9,640,854.64
交通差旅费	2,652,963.87	2,648,612.52
业务招待费	3,374,949.83	2,589,636.60
中介机构费	3,251,252.00	1,700,200.00
工会经费及职工教育经费	1,565,700.25	1,569,479.96
培训费	144,007.80	408,021.60
其他费用	9,470,867.97	11,329,881.87
合计	109,234,186.99	108,624,073.56

(34). 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	20,117,378.82	20,511,810.55
减：利息收入	-13,266,988.56	-12,227,178.57
其他费用	1,391,879.61	1,270,650.22
合计	8,242,269.87	9,555,282.20

(35). 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	-14,226,388.75	-50,405,259.66
合计	-14,226,388.75	-50,405,259.66

(36). 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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-11,892.96	80,077.19
合计	-11,892.96	80,077.19

(37). 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,743,406.98	8,003,115.74
处置长期股权投资产生的投资收益		1,113,367.22
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		208,442.20
可供出售金融资产等取得的投资收益	10,631,597.56	1,437,030.60

其他	31,256.53	1,623,630.13
合计	14,406,261.07	12,385,585.89

(38). 营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	6,037,500.00		6,037,500.00
其他	1,559,209.95	92,192.20	1,559,209.95
合计	7,596,709.95	92,192.20	7,596,709.95

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政奖励	6,037,500.00		与收益相关
合计	6,037,500.00		/

(39). 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	18,863.79	11,776.97	18,863.79
其中：固定资产处置损失	18,863.79	11,776.97	18,863.79
对外捐赠	2,616,000.00	3,076,000.00	2,616,000.00
其他	275,369.44	342,676.46	275,369.44
合计	2,910,233.23	3,430,453.43	2,910,233.23

(40). 所得税费用

1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	231,060,922.23	313,039,948.45
递延所得税费用	28,255,299.97	5,013,555.73
合计	259,316,222.20	318,053,504.18

(41). 现金流量表项目

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	本期发生额	上期发生额
往来款	960,873,109.42	2,236,820,676.44
投标保证金	2,633,821,576.20	3,667,950,000.00
代收款	59,189,407.98	55,457,025.24
其他	52,003,766.91	59,173,102.57
合计	3,705,887,860.51	6,019,400,804.25

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	本期发生额	上期发生额
往来款	655,211,507.89	1,455,696,368.96
投标保证金	2,904,090,606.50	3,650,980,000.00
应付代收	147,434,484.37	62,421,028.46
其他	188,461,472.34	139,121,076.82
合计	3,895,198,071.10	5,308,218,474.24

(42). 现金流量表补充资料

1) 现金流量表补充资料

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	673,903,049.38	843,417,964.66
加: 资产减值准备	-14,226,388.75	-50,405,259.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,818,937.91	17,810,644.49
无形资产摊销	1,118,169.32	1,216,704.72
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	18,863.79	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)	11,892.96	-80,077.19
财务费用(收益以“-”号填列)	20,117,378.82	20,511,810.55
投资损失(收益以“-”号填列)	-14,406,261.07	-12,385,585.89
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	16,663,077.47	5,013,555.71
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	11,592,222.50	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,748,583,520.07	-5,073,473,281.23
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-79,010,515.17	992,524,796.43
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	611,878,870.54	2,347,588,768.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,503,104,222.37	-908,248,181.61
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,694,877,368.07	2,800,364,613.83
减: 现金的期初余额	2,800,364,613.83	2,669,637,389.12
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	-105,487,245.76	130,727,224.71

2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,694,877,368.07	2,800,364,613.83
其中：库存现金	15,132.81	83,815.75
可随时用于支付的银行存款	2,694,713,505.69	2,800,258,735.58
可随时用于支付的其他货币资金	148,729.57	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	2,694,877,368.07	2,800,364,613.83
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(43). 所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	210,353,945.91	详见货币资金附注
存货	4,977,255,858.41	抵押
固定资产	81,903,701.64	抵押
无形资产	46,508,706.89	抵押
投资性房地产	415,867,238.27	抵押
合计	5,731,889,451.12	/

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

说明如下：

与上年相比本年增加的公司 6 家，具体情况如下：

(1) 北京新尚致远房地产开发有限公司

公司成立于 2014 年 3 月 28 日，由北京市华远置业有限公司出资成立。注册资本 2,000.00 万元。公司企业法人营业执照注册号：110106016941200。

(2) 北京心和致远房地产开发有限公司

公司成立于 2014 年 6 月 19 日，由北京市华远置业有限公司出资成立。注册资本 5,000.00 万元。公司企业法人营业执照注册号：110109017417539。

(3) 北京上同致远房地产开发有限公司

公司成立于 2014 年 9 月 11 日，由北京市华远置业有限公司出资成立。注册资本 5,000.00 万元。公司企业法人营业执照注册号：110115017864491。

(4) 北京上和致远房地产开发有限公司

公司成立于 2014 年 3 月 13 日，成立时注册资本为 5000 万元。2014 年 11 月注册资本增资至 20,000.00 万元。北京市华远置业有限公司、北京拓诚影世置业有限公司、北京永同昌房地产开发有限公司的出资比例分别为 50%，25%，25%。公司企业法人营业执照注册号：110109016846288。

(5) 北京锦程上信投资中心（有限合伙）

北京锦程上信投资中心（有限合伙）登记的注册资本为 1001 万元，其中：北京华远锦程投资管理有限公司认缴人民币 1000 万元，自然人股东 A 认缴人民币 1 万元，（双方出资方式均为货币）。2013 年 11 月北京锦程上信投资管理有限公司变更公司注册资本为 100,000 万元，其中：北京华远锦程投资管理有限公司认缴人民币 1000 万元，中航信托股份有限公司认缴人民币 99,000 万元，（双方出资方式均为货币）。2014 年 12 月 12 日，根据有限合伙协议规定，中航信托股份有限公司退出有限合伙企业，同时，自然人股东 B 出资 1 万元入伙，原北京华远锦程投资管理有限公司出资额变更为 200 万元，变更后的登记注册资本为 201 万元。营业执照注册号：110109016308375。

(6) 北京锦程上德投资管理有限公司

北京锦程上德投资管理有限公司登记的注册资本为 201 万元，其中：北京华远锦程投资管理有限公司认缴人民币 200 万元，自然人股东 A 认缴人民币 1 万元，（双方出资方式均为货币）。2013 年 6 月北京锦程上德投资管理有限公司变更公司注册资本为 20000 万元，其中：新增苏州信托有限公司认缴人民币 19800 万元（出资方式为货币），原出资人自然人股东退出出资额 1 万元，原北京华远锦程投资管理有限公司出资额不变。2014 年 6 月 16 日，根据有限合伙协议规定，苏州信托有限公司退出有限合伙企业，同时，新自然人股东 B 出资 1 万元入伙，原北京华远锦程投资管理有限公司出资额不变，变更后的登记注册资本为 201 万元。营业执照注册号：110109015686326。

与上年相比本年合并单位减少 1 家，具体情况如下：

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。 根据 2014 年修订后的《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》重新评估合并财务报表的合并范围, 原合并范围内特殊目的主体“北京建华置地有限公司”不再纳入合并范围, 转为按权益法核算, 并对其采用追溯调整法进行调整。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
北京市华远置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售	100.00		非同一控制下合并
北京华远盈都房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
北京华远嘉利房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		60.00	设立
北京新威房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
北京金秋莱太房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
青岛市华安房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发销售		51.00	设立
西安万华房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立

长沙人韵投资有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发销售		93.00	设立
长沙地韵投资有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发销售		93.00	设立
长沙橘韵投资有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发销售		93.00	设立
北京华和房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
西安曲江唐瑞置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
北京新通源远房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		85.00	设立
北京新通致远房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		99.00	设立
北京嘉华利远商业管理有限公司	北京市	北京市	商业管理		100.00	非同一控制下合并
西安鸿华房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	设立
北京华远锦程投资管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		60.00	设立
北京馨悦致远房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
北京尚居置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
西安唐明宫置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发销售		51.00	非同一控制下合并
西安骏华房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发销售		100.00	非同一控制下合并
北京新都致远房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		51.00	设立
北京上和致远房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		50.00	设立
北京新尚致远房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
北京心和致远房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
北京上同致远房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售		100.00	设立
北京锦程上信投资中心(有限合伙)	北京市	北京市	投资管理		59.70	设立
北京锦程上德投资中心(有限合伙)	北京市	北京市	投资管理		59.70	设立
长沙嘉华昌远商业管理有限公司	长沙市	长沙市	商业管理		100.00	设立
华远有限公司(BVI)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立

(2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京华远嘉利房地产开发有限公司	40.00%	-7,459,228.85		9,280,489.36
青岛市华安房地产开发有限公司	49.00%	-924,905.96		69,647,955.19
长沙人韵投资有限公司	7.00%	-6,248.52		7,433,417.46
长沙地韵投资有限公司	7.00%	-256.20		10,793,952.20
长沙橘韵投资有限公司	7.00%	29,348,298.88		69,716,011.54
北京新通源远房地产开发有限公司	15.00%	-695.64		1,478,721.66
北京新通致远房地产开发有限公司	1.00%	1,231,457.68	500,000.00	1,943,017.31
北京华远锦程投资管理有限公司	40.00%	686,906.59	2,000,000.00	4,532,600.29
西安唐明宫置业有限公司	49.00%	-10,271,172.35		43,313,233.57
北京新都致远房地产开发有限公司	49.00%			96,080,000.00
北京上和致远房地产开发有限公司	50.00%	-323,921.03		99,676,078.98

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京华远嘉利房地产开发有限公司	286.11	18,039.45	18,325.56	14,105.43	1,900.00	16,005.43	229.71	18,586.10	18,815.81	11,130.88	3,500.00	14,630.88
青岛市华安房地产开发有限公司	15,467.67	11.10	15,478.77	1,264.90		1,264.90	19,945.85	954.27	20,900.12	6,497.50		6,497.50
长沙人韵投资有限公司	19,078.64	4.26	19,082.90	8,463.73		8,463.73	16,102.87	5.24	16,108.11	5,480.02		5,480.02
长沙地韵投资有限公司	16,296.02		16,296.02	876.09		876.09	15,420.30		15,420.30			
长沙橘韵投资有限公司	359,834.53	1,780.87	361,615.40	242,021.10	20,000.00	262,021.10	370,545.21	1,181.35	371,726.56	230,118.39	83,940.00	314,058.39
北京新通源远房地产开发有限公司	32,996.05	0.32	32,996.37	32,010.55		32,010.55	31,086.85	0.57	31,087.42	30,101.15		30,101.15
北京新通致远房地产开发有限公司	113,764.27	294.01	114,058.28	73,468.88	21,159.22	94,628.10	410,345.93	2,705.22	413,051.15	384,925.55	16,010.00	400,935.55
北京华远锦程投资管理有限公司	1,689.14	0.27	1,689.41	556.27		556.27	644.47	1,200.34	1,844.81	385.38		385.38
西安唐明宫置业有限公司	165,746.09	1,040.72	166,786.81	157,947.37		157,947.37	94,080.32	33.41	94,113.73	83,178.14		83,178.14
北京新都致远房地产开发有限公司	325,843.64	1.40	325,845.04	178,065.24	128,392.00	306,457.24	91,308.43		91,308.43	81,334.37		81,334.37
北京上和致远房地产开发有限公司	114,717.22	4.69	114,721.91	94,786.69		94,786.69						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京华远嘉利房地产开发有限公司	975.70	-1,864.81	-1,864.81	1,909.64	1,452.59	-897.43	-897.43	1,675.66
青岛市华安房地产开发有限公司	2,341.25	-188.76	-188.76	-4,749.02	8,337.89	1,462.84	1,462.84	4,300.20
长沙人韵投资有限公司		-8.93	-8.93	72.15		-0.40	-0.40	-135.37
长沙地韵投资有限公司		-0.37	-0.37	-0.65		-0.37	-0.37	-0.37
长沙橘韵投资有限公司	192,597.19	41,926.14	41,926.14	32,529.13	174,709.01	40,115.79	40,115.79	51,776.82
北京新通源远房地产开发有限公司		-0.46	-0.46	-1,313.66		-1.79	-1.79	-1,143.53
北京新通致远房地产开发有限公司	329,160.55	12,314.58	12,314.58	-89,052.02		-1,277.37	-1,277.37	75,519.76
北京华远锦程投资管理有限公司		171.73	171.73	-941.78	639.74	459.42	459.42	844.81
西安唐明宫置业有限公司	1.35	-2,096.16	-2,096.16	82,156.34	0.15	-554.02	-554.02	3,028.62
北京新都致远房地产开发有限公司		-194.25	-194.25	-50,217.28		-25.94	-25.94	-50,000.92
北京上和致远房地产开发有限公司		-64.78	-64.78	-19,884.37				

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

本报告期内,北京市华远置业有限公司转让北京新都致远房地产开发有限公司 49%股权给兴业财富资产管理有限公司,华远地产股份有限公司间接持有北京新都致远房地产开发有限公司股权由 100%变更为 51%。但是兴业财富资产管理有限公司只享有债务利息收益,不享有净利润收益权。

3、 在合营企业或联营企业中的权益

(1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京圣瑞物业服务 有限公司	北京市	北京市	物业管理	20%		权益法
北京嘉里华远房地 产开发有限公司	北京市	北京市	物业管理	29%		权益法
长沙海信广场实业 有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发销售	49%		权益法
北京建华置地有限 公司	北京市	北京市	房地产开发销售	5%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

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,根据 2014 年修订后的《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》重新评估合并财务报表的合并范围,原合并范围内特殊目的主体“北京建华置地有限公司”不再纳入合并范围,转为按权益法核算。

(2). 重要联营企业的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	北京圣瑞物业服务 有限公司	北京嘉里华远房地 产开发有 限公司	长沙海信 广场实业 有限公司	北京建 华置地 有限公 司	北京圣 瑞物业 服务有 限公司	北京嘉里 华远房地 产开发有 限公司	长沙海信 广场实业 有限公司	北京建 华置地 有限公 司
流动资产	8,823.08	49,078.05	41,533.63	3,097.86	7,098.85	36,666.29	64,309.44	3,087.94
非流动资产	129.35		81,217.52	37.24	110.36	19,051.16	365.84	32.28
资产合计	8,952.43	49,078.05	122,751.15	3,135.10	7,209.20	55,717.45	64,675.28	3,120.22
流动负债	8,069.98	30,155.58	76,489.61	107.33	6,357.50	33,293.77	54,848.26	216.40
非流动负债			40,000.00					
负债合计	8,069.98	30,155.58	116,489.61	107.33	6,357.50	33,293.77	54,848.26	216.40
少数股东权益								
归属于母公司股 东权益	882.45	18,922.48	6,261.54	3,027.76	851.70	22,372.52	9,827.02	2,903.83
按持股比例计算 的净资产份额	176.49	5,487.52	3,193.39	3,027.76	170.34	6,488.03	5,011.78	2,903.83
对联营企业权益 投资的账面价值	176.49	5,488.98	3,068.20	3,067.12	170.34	6,489.33	4,815.28	2,903.83
存在公开报价的 联营企业权益投								

资的公允价值								
营业收入	1,698.27	1,050.33		35.76	1,151.64			96.66
净利润	257.04	550.51	-3,565.48	123.93	251.43		-151.41	76.46
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	257.04	550.51	-3,565.48	123.93	251.43		-151.41	76.46
至本年度累计收到的来自联营企业的股利	324.03	9,280.00			278.78	8,120.00		

十、与金融工具相关的风险

本公司在正常的生产经营过程中存在各种金融风险：利率风险、信用风险、流动性风险和汇率风险。公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以减低其对本公司财务表现的潜在不利影响。

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本公司采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

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

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

2、市场风险

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

(1) 利率风险

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

截止 2014 年 12 月 31 日，公司短期借款，一年内到期的长期借款，长期借款合计 67.24 亿元，其中浮动利率借款 32.7 亿元；假如其他因素不变，中国人民银行贷款基准利率每上升/下降 0.25 个百分点，将导致公司利息支出增加/减少 0.1677 亿元。

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司

尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。公司于 2014 年度及 2013 年度不存在大额的外币收入和支出，故此风险较小。

3、流动性风险

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

十一、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,625,371.66			1,625,371.66
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(二) 可供出售金融资产				
(三) 投资性房地产				
(四) 生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	1,625,371.66			1,625,371.66

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

年末基金净值

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
北京市华远集团有限公司	北京	国有独资	125,675.4979	46.07	46.07

企业最终控制方是北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

2、 本企业的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京银行股份有限公司	其他
北京华远浩利投资股份有限公司	参股股东
上海歌斐星舟投资中心（有限合伙）	其他
北京拓诚影世置业有限公司	其他
北京永同昌房地产开发有限公司	其他
江苏一德集团有限公司	其他
北京盛世新业房地产有限公司	其他
兴业财富资产管理有限公司	其他
北京华远小额贷款有限公司	母公司的控股子公司
长沙海信广场实业有限公司	其他
北京盛同华远房地产投资有限公司	其他
北京盛同联行房地产经纪有限公司	其他

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京盛同华远房地产投资有限公司	代理费	24,001,003.96	19,792,510.95
北京盛同联行房地产经纪公司	代理费	14,710,719.18	16,793,928.08
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	13,356,403.03	7,741,898.69

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长沙海信广场实业有限公司	销售商品	516,569,213.04	777,118,595.73

长沙海信广场实业有限公司	劳务费	659,831.34	
北京银行长沙分行	销售商品	518,548,409.35	
北京市华远集团有限公司	销售商品	375,000,000.00	
北京盛同联行房地产经纪公司	管理费	213,269.13	196,009.46
北京盛同华远房地产投资有限公司	管理费	1,357,629.61	732,470.02
华远小额贷款有限公司	服务费	18,500.00	
北京市圣瑞物业服务有限公司	租赁费	2,000.00	
北京市华远集团有限公司	服务费	186,500.00	

(2). 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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	7,364.31	2010-11-12	2020-11-11	否
北京市华远置业有限公司	长沙橘韵投资有限公司	24,000	2013-06-06	2016-05-23	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	3,000	2010-11-15	2015-11-14	否
长沙橘韵投资有限公司	北京市华远置业有限公司	30,000	2013-01-15	2015-11-09	否
华远地产股份有限公司	北京市华远置业有限公司	50,000	2013-08-02	2015-08-02	否
华远地产股份有限公司	北京市华远置业有限公司	30,000	2013-12-03	2015-12-02	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	2014-01-24	2016-01-23	否
华远地产股份有限公司	北京市华远置业有限公司	50,000	2014-06-19	2016-06-18	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	29,500	2014-06-23	2017-04-10	否
北京市华远置业有限公司	西安曲江唐瑞置业有限公司	15,000	2014-07-29	2017-07-20	否
华远地产股份有限公司	北京市华远置业有限公司	30,000	2014-09-23	2016-09-22	否
长沙橘韵投资有限公司	北京市华远置业有限公司	74,062	2014-09-28	2017-08-25	否
华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司	北京新都致远房地产开发有限公司	138,000	2014-11-27	2016-11-25	否
华远地产股份有限公司	北京尚居置业有限公司	8,200	2014-11-28	2017-11-05	否
华远地产股份有限公司、北京市华远置业有限公司	北京尚居置业有限公司	59,780	2014-12-12	2016-12-11	否
北京市华远置业有限公司	长沙海信广场实业有限公司	19,600	2014-12-26	注	否

注：本公司的子公司华远置业为长沙海信广场有限公司在交通银行湖南省分行溁湾镇支行取得的贷款 19,600 万元提供保证担保，担保起始日为 2014 年 12 月 26 日，担保到期日为长沙海信广场实业有限公司取得长沙海信广场项目物业房屋所有权证，并以该物业为交通银行湖南省分行溁湾镇支行贷款设定抵押担保，并由交通银行湖南省分行溁湾镇支行取得抵押登记证明文件正本之日。

(3). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市华远集团有限公司	1,300,000,000.00	2014/12/12	2017/12/11	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	100,000,000.00	2014/5/23	2015/5/22	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	316,970,000.00	2013/6/18	2016/6/17	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	7,500,000.00	2014/6/23	2015/6/22	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	1,200,000,000.00	2014/1/17	2019/1/16	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	200,000,000.00	2014/1/28	2015/1/27	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	20,000,000.00	2014/9/11	2015/9/10	向控股股东借款
北京华远浩利投资股份有限公司	217,000,000.00	2014/6/18	2016/6/18	向非控股股东借款
北京银行股份有限公司	37,500,000.00	2013/1/15	2015/11/9	公司原董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	37,500,000.00	2013/4/3	2015/11/3	公司原董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	75,000,000.00	2013/8/23	2015/11/9	公司原董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	112,500,000.00	2013/11/25	2015/11/9	公司原董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	37,500,000.00	2013/11/28	2015/11/9	公司原董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	395,000,000.00	2014/9/28	2017/8/25	公司原董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	296,250,000.00	2014/10/20	2017/8/25	公司原董事长为此银行董事
北京银行股份有限公司	49,370,000.00	2014/11/19	2017/8/25	公司原董事长为此银行董事
北京华远小额贷款有限公司	2,800,000.00	2014/11/14	2015/11/13	向控股股东的子公司借款
北京华远小额贷款有限公司	2,800,000.00	2014/11/14	2015/11/13	向控股股东的子公司借款
北京华远小额贷款有限公司	3,800,000.00	2014/8/15	2015/8/14	向控股股东的子公司借款
北京华远小额贷款有限公司	3,800,000.00	2014/8/15	2015/8/14	向控股股东的子公司借款
北京华远小额贷款有限公司	3,800,000.00	2014/8/15	2015/8/14	向控股股东的子公司借款

报告期内关联方资金拆借发生的利息金额如下：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	利息	211,064,751.40	224,156,183.34
北京华远小额贷款有限公司	利息	450,871.26	
上海歌斐星舟投资中心（有限合伙）	利息	123,483,665.69	
北京华远浩利投资股份有限公司	利息	39,289,178.08	

(4). 关键管理人员报酬

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,203.28	3,821.07

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	长沙海信广场实业有限公司	370,892,882.65			
预付账款					
	北京市圣瑞物业有限公司	23,200.00			
其他应收款					
	北京盛同华远房地产投资有限公司	10,908.00			
	北京圣瑞物业服务集团有限公司	20,749,228.25	99,298.13	14,767,925.34	91,779.20

(2). 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	北京圣瑞物业服务集团有限公司	1,715,795.05	1,144,993.96
其他应付款			
	北京市华远集团有限公司	3,277,456,315.59	1,761,970,000.00
	北京华远浩利投资股份有限公司	216,300,000.00	283,711,250.00
	上海歌斐星舟投资中心（有限合伙）		738,587,134.47
	北京圣瑞物业服务集团有限公司	2,260,474.18	424,682.30
	北京建华置地有限公司	20,985,281.37	21,086,321.37
	北京拓诚影世置业有限公司	235,310,773.04	
	北京永同昌房地产开发有限公司	235,234,591.65	
预收账款			
	北京银行长沙分行	318,639,633.65	400,000,000.00

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 北京新都致远房地产开发有限公司股权回购

2014 年 11 月，本公司的全资子公司北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）及其控股子公司北京新都致远房地产开发有限公司（以下简称“新都致远”）与兴业财富资产管理有限公司（代表兴业财富-兴金 83 号单一客户专项资产管理计划）（以下简称“兴业财富”）签订了合作框架协议，约定由兴业财富以股权方式对新都致远进行投资，股权投资合计 9,608 万元，投资期限为 24 个月。双方约定并同意：投资期满后，华远置业应无条件受让兴业财富持有新都致远的全部股权并支付转让价款；投资期间，兴业财富不享有新都致远的分红。新都致远已于当年收到上述股权投资，并办理了工商变更登记手续。

(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。公司于 2014 年 10 月与北京银行长沙分行签订了补充协议，增加了长沙橘韵定制项目目标的，修订后的合同总金额为 9.73 亿元。截至 2014 年 12 月 31 日，长沙橘韵已按合同约定收到定制建设款 8.37 亿元。

(3) 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况

借款单位	抵押期限		抵押借款余额	抵押物类别	抵押物
	起始日	到期日	(元)		
交行北京三元支行	2009-4-24	2016-11-11	7,000,000.00	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	28,000,000.00	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	73,643,110.89	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	30,000,000.00		
北京银行阜	2013-01-15	2015-11-09	37,500,000.00	长沙橘韵公司、	长国用(2008)第 007001

成支行	2013-04-03	2015-11-03	37,500,000.00	人韵公司、地韵公司项目土地及在建工程	号 29870.36 平方米土地使用权(天心区湘江大道人民东路东南角);长国用(2008)第 007002 号 26119.33 平方米土地使用权(天心区西文庙亭);长国用(2011)第 055935 号 11702.67 平方米土地使用权(天心区解放西路)及华远华中心 2 号楼、3 号楼 R1、R2、4 号楼(部分)、5 号楼在建工程抵押
	2013-08-23	2015-11-09	75,000,000.00		
	2013-09-24	2015-11-09			
	2013-11-25	2015-11-09	112,500,000.00		
	2013-11-28	2015-11-09	37,500,000.00		
	2014-09-28	2017-08-25	395,000,000.00		
	2014-10-20	2017-08-25	296,250,000.00		
	2014-11-19	2017-08-25	49,370,000.00		
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	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	2017-04-10	295,000,000.00	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
北京银行西安分行	2014-07-29	2017-07-20	150,000,000.00	土地使用权及在建工程	西沪灞国用(2012 出)第 020 号、西未国用(2010 出)第 385 号土地及在建工程抵押
中国银行北京海淀支行	2014-08-27	2017-08-24	62,000,000.00	土地使用权及在建工程	通州区梨园镇“华远铭悦好天地”项目分摊国有出让用地使用权及部分在建工程抵押
中国银行北京海淀支行	2014-09-26	2017-08-24	22,400,000.00		
中国银行北京海淀支行	2014-10-29	2017-08-24	20,700,000.00		
中国银行北京海淀支行	2014-09-01	2017-09-01	174,000,000.00	土地使用权及在建工程	密云县新城 0202 街区 0901、0902、0903 地块“华远澜悦园”项目分摊国有出让用地使用权及部分在建工程抵押
长冶银行太东支行	2014-12-12	2016-12-11	597,800,000.00	土地使用权及在建工程	大兴区孙村组团居住区 B-17 地块 R2 二类居住用地项目土地及在建工程第一顺位抵押
中信银行总行营业部	2014-11-28	2017-11-05	82,000,000.00	土地使用权及在建工程	大兴区孙村组团居住区 B-17 地块 R2 二类居住用地项目土地及在建工程第二顺位抵押
合计			3,083,163,110.89		

质押资产情况

质押物名称	期末账面价值	质押权人名称	质押借款余额	备注
10600 万元一年期定期存单	106,000,000.00	江苏银行股份有限公司北京分行	100,000,000.00	
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	81,633,271.97	江苏银行股份有限公司北京分行	500,000,000.00	
北京市华远置业有限公司持有北京新都致远房地产开发有限公司 51%股权质押	100,000,000.00	兴业银行股份有限公司北京分行	1,283,920,000.00	
北京市华远置业有限公司持有北京尚居置业有限公司 100%股权质押	20,000,000.00	中信银行股份有限公司总行营业部	597,800,000.00	

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

未决诉讼

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无未决诉讼。

截至 2014 年 12 月 31 日公司为其其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 2,608,142,188.81 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。

3、其他

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无其他或有负债。

十五、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

根据公司第六届董事会第五次会议决议，以 2014 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。本次分红方案实施后母公司未分配利润余额 157,787,757.13 元，全部结转以后年度分配。该利润分配方案需报请公司 2014 年度股东大会审议批准实施。

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	218,119,320.72
经审议批准宣告发放的利润或股利	218,119,320.72

2、其他

截至本报告签发日，公司已收到应收账款中应收长沙海信广场实业有限公司的款项 8000 万元。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,426,655,794.88	100.00			1,426,655,794.88	1,448,342,643.68	100.00			1,448,342,643.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,426,655,794.88	/		/	1,426,655,794.88	1,448,342,643.68	/		/	1,448,342,643.68

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1 年以内	202,000,000.00		
1 年以内小计	202,000,000.00		
1 至 2 年	381,000,000.00		
2 至 3 年	410,000,000.00		
3 年以上			
3 至 4 年	433,655,794.88		
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	1,426,655,794.88		

(2). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,426,655,794.88	1,448,342,643.68
合计	1,426,655,794.88	1,448,342,643.68

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额

北京市华远置业有限公司	往来款	1,426,655,794.88	4 年以内	100.00	
合计	/	1,426,655,794.88	/	100.00	

2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

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

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

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

3、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	380,000,000.00
合计	200,000,000.00	380,000,000.00

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-18,863.79	七、(39)
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	6,037,500.00	七、(39)
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	-11,892.96	七、(36)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,332,159.49	七、(38) (39)
所得税影响额	-1,196,146.23	
少数股东权益影响额	-49,077.20	
合计	3,429,360.33	

2、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	18.25	0.36	0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.16	0.36	0.36

3、 会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,748,606,124.81	2,873,101,821.63	2,905,231,313.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,056,187.43	1,637,264.62	1,625,371.66
应收票据			
应收账款	45,299.32	3,229,901.00	372,405,031.65
预付款项	414,512,837.29	523,861,955.79	251,187,489.44
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,154,243,532.97	102,489,764.92	49,226,004.54
存货	7,925,848,742.91	12,999,322,024.14	15,747,905,544.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	210,466,958.72	254,884,727.54	209,820,195.19
流动资产合计	12,462,779,683.45	16,758,527,459.64	19,537,400,950.67
非流动资产：			
可供出售金融资产	28,434,266.44	99,414,266.44	159,914,266.44
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	107,439,624.81	95,635,047.70	87,325,883.63
投资性房地产	443,719,982.04	430,515,622.92	417,311,263.80
固定资产	96,114,956.85	93,079,230.72	91,213,484.66
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	48,926,943.39	47,710,238.67	46,592,069.35
开发支出			
商誉	46,782,083.37	46,782,083.37	46,782,083.37
长期待摊费用			
递延所得税资产	87,478,641.97	82,465,086.26	65,802,008.79
其他非流动资产			
非流动资产合计	858,896,498.87	895,601,576.08	914,941,060.04
资产总计	13,321,676,182.32	17,654,129,035.72	20,452,342,010.71
流动负债：			
短期借款		1,439,800,000.00	617,000,000.00
应付票据		58,060,000.00	
应付账款	455,885,720.51	629,086,682.79	1,213,918,815.81
预收款项	3,705,398,129.70	4,230,838,915.13	3,475,416,534.53
应付职工薪酬	18,620,693.94	18,800,331.13	18,625,851.64
应交税费	736,608,763.40	775,968,064.46	404,025,295.43
应付利息	4,098,888.89		16,498,888.87
应付股利			500,000.00

其他应付款	3,249,038,228.34	3,431,800,988.68	4,308,833,560.34
一年内到期的非流动负债	1,151,161,010.95	1,002,965,140.60	1,718,536,400.60
其他流动负债			
流动负债合计	9,320,811,435.73	11,587,320,122.79	11,773,355,347.22
非流动负债:			
长期借款	925,708,251.49	2,398,143,110.89	4,388,546,710.29
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			11,592,222.50
其他非流动负债			
非流动负债合计	925,708,251.49	2,398,143,110.89	4,400,138,932.79
负债合计	10,246,519,687.22	13,985,463,233.68	16,173,494,280.01
所有者权益:			
股本	1,580,574,788.00	1,817,661,006.00	1,817,661,006.00
资本公积	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
减:库存股			
盈余公积	178,369,474.69	216,102,506.42	235,763,757.72
一般风险准备			
未分配利润	1,045,405,247.48	1,347,630,085.45	1,771,472,338.15
归属于母公司所有者权益合计	2,844,349,510.17	3,421,393,597.87	3,864,897,101.87
少数股东权益	230,806,984.93	247,272,204.17	413,950,628.83
所有者权益合计	3,075,156,495.10	3,668,665,802.04	4,278,847,730.70
负债和所有者权益总计	13,321,676,182.32	17,654,129,035.72	20,452,342,010.71

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	(一) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司财务报表。
备查文件目录	(二) 载有立信会计师事务所(特殊普通合伙)盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
备查文件目录	(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: 孙秋艳

董事会批准报送日期: 2015年4月23日