

公司代码：600743

公司简称：华远地产



华远地产股份有限公司

2015 年半年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 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。

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	5
第五节	重要事项.....	16
第六节	股份变动及股东情况.....	20
第七节	优先股相关情况.....	21
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	21
第九节	财务报告.....	21
第十节	备查文件目录.....	101

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

第二节 公司简介

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.
公司的外文名称缩写	HY PROPERTY
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、 基本情况变更简介

公司注册地址	北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼
公司注册地址的邮政编码	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变更情况简介

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

五、 公司股票简况

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

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	2,188,720,838.06	3,823,202,442.74	3,823,560,051.41	-42.75
归属于上市公司股东的净利润	132,519,627.25	235,381,883.13	235,381,883.13	-43.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	140,238,709.69	234,471,928.92	234,471,928.92	-40.19
经营活动产生的现金流量净额	389,464,145.06	-2,624,465,238.28	-2,624,092,182.34	114.84
	本报告期末	上年度末		本报告期末 比上年度末 增减(%)
		调整后	调整前	
归属于上市公司股东的净资产	3,779,297,408.40	3,864,897,101.87	3,864,897,101.87	-2.21
总资产	20,744,003,058.23	20,452,342,010.71	20,452,342,010.71	1.43

注：公司按照财政部于2014年陆续颁布、修订的八项企业会计准则的相关规定对公司会计政策进行了变更（详见公司于2014年10月28日公告的《华远地产股份有限公司关于执行2014年新企业会计准则涉及会计政策变更的说明》），并按照新准则的规定对财务报表进行了追溯调整，见上表中调整后数据。

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
基本每股收益(元/股)	0.07	0.13	0.13	-46.15
稀释每股收益(元/股)	0.07	0.13	0.13	-46.15
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.08	0.13	0.13	-38.46
加权平均净资产收益率(%)	3.37%	6.72%	6.72%	减少3.35个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.57%	6.69%	6.69%	减少3.12个百分点

二、境内外会计准则下会计数据差异

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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-7,369.62	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	152,626.36	七、36
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,282,745.42	
少数股东权益影响额	678.54	
所得税影响额	417,727.70	
合计	-7,719,082.44	

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

2015 年上半年,我国 GDP 同比增长 7.0%,国民经济继续平稳发展。上半年全国房地产开发投资 43,955 亿元,同比名义增长 4.6%,其中住宅投资增长 2.8%;房屋新开工面积 67,479 万平方米,同比下降 15.8%,其中住宅新开工面积下降 17.3%;全国商品房销售面积 50,264 万平方米,同比增长 3.9%,其中住宅销售面积增长 4.5%;全国商品房销售额为 34,259 亿元,同比增长 10.0%,其中住宅销售额增长 12.9%;房地产开发企业土地购置面积 9,800 万平方米,同比下降 33.8%。6 月末,全国商品房待售面积 65,738 万平方米,同比增长 20.8%。相比 2014 年度行业各项指标的普遍下降,2015 年上半年,全国商品房销售额和销售面积均有明显回升,市场呈现明显回暖态势。

报告期内,公司实现营业收入 21.88 亿元,同比减少 42.75%,实现营业利润 1.96 亿元,同比减少 42.72%,实现净利润 1.33 亿元,同比减少 43.70%。报告期内,公司实现开复工面积 235.8 万平方米,同比增长 14.8%,其中新开工 72.5 万平方米,竣工 24.8 万平方米。完成销售签约额 23.75 亿元,同比增长 7.7%,销售签约面积 18.97 万平方米,同比增长 3.1%。

报告期内公司继续本着稳健经营原则安排各项目开发进度,公司各项目进展正常。但报告期内公司主要财务指标有所下降,这是因为房地产项目开发周期的原因,公司 2015 年上半年达到结算条件的项目较上年同期下降,因此营业收入和利润等数据均有所下降。但按照公司经营计划和工程进度,下半年项目竣工、入住和结算面积会比上半年有大幅度增长,公司各项财务指标也将相应增长。

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 219.1 万平方米,其中,拟发展作销售的房产面积约 199.3 万平方米,拟发展作出租经营用房产面积约 19.8 万平方米。

报告期内各项目开发面积如下表:

单位：万平方米

	开复工面积	新开工	竣工
合计	235.8	72.5	24.8
北京铭悦园项目	1.3		1.3
北京铭悦好天地项目	14.2		4.7
北京澜悦项目	4.6		5.8
北京和墅项目	16.8		
北京华中心项目（原北京门头沟项目）	30.3	25.0	
北京西红门项目	16.4	16.4	
西安海蓝城三期项目	20.9		
西安海蓝城四期项目	12.6		
西安海蓝城二期西区项目	6.6		
西安海蓝城五期项目	31.1	31.1	
西安海蓝城六期项目	3.2		
西安锦悦一期项目（原西安锦悦项目）	17.0		13.0
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		

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	自住商品房	普通商品住宅	商业	写字楼	酒店	仓储	车库	其他
开复工合计	235.8	8.1	4.8	10.6	91.2	46.0	16.0	6.9	1.0	30.9	20.3
其中：北京	83.6	8.1	4.8	10.6	14.1	30.6	2.1			3.8	9.5
西安	91.4				62.7	3.9			1.0	18.8	5.0
长沙	60.8				14.4	11.5	13.9	6.9		8.3	5.8
竣工合计	24.8	1.5			14.2	3.9	2.0			3.0	0.2
其中：北京	11.8	1.5			2.6	3.6	2.0			2.1	
西安	13.0				11.6	0.3				0.9	0.2

报告期内公司按业态分类的销售情况明细如下表，2015年1-6月完成销售签约额23.75亿元，销售签约面积18.97万平方米，销售均价约12520元/平方米：

项目	2015年1-6月 销售面积 (平方米)	2015年1-6月 签约额 (万元)	各业态销售均价 (元/平方米)
合计	189,729	237,521	12,520
普通商品住宅	10,7692	125,044	11,611
保障房	50,799	73,478	14,465
商业	7,096	22,817	32,153

办公	4,561	10,181	22,322
仓储	4,314	401	929
车位	15,267	5,600	3,668

2014年1-6月公司按区域划分的销售及结算情况如下表:

项目区域	区域位置	总建筑面积 (万平方米)	2015年1-6月 销售面积 (平方米)	至2015-6-30 累计销售面积 (平方米)	2015年1-6月 结算面积 (平方米)	至2015-6-30 累计结算面积 (平方米)
华北地区	北京	128.8	98,630	1,075,884	102,604	471,628
华东地区	青岛	8.7	3,074	69,968	10,287	76,835
华中地区	长沙	72.3	10,935	300,004	12,547	264,495
西北地区	西安	211.6	77,091	1,274,172	82,445	1,089,781
合计		421.4	189,730	2,720,028	207,883	1,902,739

注:统计口径为2015年1-6月公司在建及在售项目。

除上述开发项目之外,截至报告期末,公司用于出租的主要房产面积共计5.37万平方米,出租率为94.14%,上半年完成租金收入2,327.94万元,每平方米每月(不含车位)的平均基本租金约72.25元。其中,5年以上长期租约收入2,271.98万元,占总租金收入的97.60%。

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)	52567.42	2271.98	72.03	94.02%
中期租约(3~5年)	145.72	0	0.00	100.00%
短期租约(3年以内)	984.4	55.96	94.74	100.00%
合计	53697.54	2327.94	72.25	94.14%

注:1.长期租约和中期租约均为商业,短期租约为少量住宅散房。

2.公司出租物业主要位于北京,西安、长沙有少量商业物业。

3.不含代理出租物业的租赁面积及收入。

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	2,188,720,838.06	3,823,202,442.74	-42.75
营业成本	1,679,704,241.92	3,073,111,076.30	-45.34
销售费用	75,029,228.72	71,371,627.80	5.12
管理费用	78,989,070.75	73,360,102.02	7.67
财务费用	-502,922.30	1,645,324.63	-130.57
经营活动产生的现金流量净额	389,464,145.06	-2,624,465,238.28	114.84
投资活动产生的现金流量净额	-219,700,825.28	-88,291,977.39	-148.83
筹资活动产生的现金流量净额	-220,260,249.43	1,894,839,402.88	-111.62

营业收入变动原因说明:本期结算面积较上年同期减少所致
 营业成本变动原因说明:本期营业收入减少相应营业成本减少所致
 销售费用变动原因说明:本期销售回款较上年同期增加所致
 管理费用变动原因说明:本期扩大经营规模所致
 财务费用变动原因说明:本期期间费用的利息减少所致
 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期销售收入增加所致
 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期短期投资增加所致
 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期偿还股东及银行借款所致

2 其他

(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

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。其中公司债发行已于 2015 年 4 月 22 日取得中国证监会核准发行批复,并于 2015 年 4 月 29 日完成发行工作,现已上市流通;非公开发行股票事项因公司融资计划调整,公司于 2015 年 6 月 20 日向中国证监会报送了《华远地产股份有限公司关于撤回非公开发行 A 股股票申请文件的申请》,并于 2015 年 7 月 3 日收到中国证监会下发的《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》,非公开发行股票事项终止。

公司经 2015 年 6 月 23 日召开的第六届董事会第十一次会议审议通过了关于公司配股发行方案的相关议案,拟以公司截至 2015 年 3 月 31 日的总股本 1,817,661,006 股为基数,按照每 10 股配售不超过 3 股的比例向全体股东配售股份,配股总数量为不超过 545,298,301 股,募集资金不超过 30 亿元(含 30 亿元)。该议案将提交公司 2015 年第二次临时股东大会审议,审议通过后将上报中国证监会审核。

(2) 经营计划进展说明

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

已完工在售项目

西安海蓝城一期项目

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 88%,计划 2015 年全部售完。

西安海蓝城二期东区项目

海蓝城二期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 83%,计划 2015 年全部售完。

北京铭悦园项目

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

截至报告期末，项目已全部竣工入住。项目累计销售率已超过 96%，计划 2015 年全部售完。

在建项目

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，项目进入收尾阶段，除 5~9# 楼未竣工以外，其余已竣工入住，累计销售率为 51%，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，0901 地块已竣工入住；0902 地块已基本竣工。项目累积销售率为 71%，计划 2015 年全部竣工入住。

北京和墅项目

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。总建筑规模约 18.8 万平方米（其中地上建筑面积约 14.8 万平方米），功能为住宅，包含自住型商品房 9.2 万平方米、限价房 4.5 万平方米，商品住宅 1.8 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 年开工建设，并于 2014 年年底开始销售，目前已完成结构施工。商品住宅及配套设施正在进行前期手续办理。项目累计销售率为 69%。

北京华中心项目（原北京门头沟项目）

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。总建筑规模约 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 年年底开工建设。2015 年 3 月开始自住型商品的销售。目前项目已全部开工，正在结构施工中。项目累计销售率为 4%。计划 2016 年竣工入住。

北京西红门项目

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 万平方米，规划用途为商业、办公。项目已于报告期内开工，目前正在施工中。

西安海蓝城二期西区项目

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，已完成主体结构施工，计划 2015 年底竣工入住。项目累计销售率为 35%。

西安海蓝城三~五期项目

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，项目正在按计划进行装修施工。项目累计销售率为 36%。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，已完成主体结构施工，正在进行内部砌筑和外立面施工。项目累计销售率为 35%，计划 2015 年竣工入住。

海蓝城五期总建筑面积约 31.1 万平方米，规划性质为住宅。于 2015 年一季度开工建设，截至报告期末，项目正在按计划进行结构施工。计划于 2015 年下半年开始销售。

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 2015 年下半年全部开工。

西安锦悦一期项目（原西安锦悦项目）

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。截至报告期末已部分竣工入住。项目累计销售率为 50%，计划 2015 年底前全部竣工入住。

长沙华中心三~五期项目

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，已竣工并完成销售。

长沙华中心三、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，项目在按计划进行结构施工。整组大厦计划 2016 年竣工。其中，三、四期商场约 9 万平方米及部分车库已在 2012 年定制销售给长沙海信广场实业有限公司，公寓部分已于 2014 年 3 月开始销售，四期写字楼于 2014 年 8 月开始销售，三期住宅计划于 2015 年下半年开始销售，项目累计销售率为 34%。

长沙华中心五期项目总建筑面积约 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 万平方米定制销售给北京银行。项目已于 2014 年 5 月开工，截至报告期末，项目在按计划进行地上主体结构施工。项目累计销售率为 69%，计划 2016 年竣工。

拟建项目

西安锦悦二期项目

该项目是 2014 年 9 月新获取的项目，紧邻锦悦一期项目，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 年下半年开工。

长沙华中心二期项目

项目总建筑面积约 12 万平方米，2015 年 4 月已完成全部拆迁工作，在按计划进行定位研究、规划方案设计、前期报建咨询等工作，计划 2015 年下半年开工建设。

报告期内，北京、西安、长沙等地各个项目都在按计划推进，新项目拓展工作也在按计划进行。截止 6 月末，公司预收账款账面余额为 40 亿元，随着已销售的项目陆续竣工结算，预收账款将陆续转为结算收入，为公司未来业绩的实现提供了保证。

2015 年下半年，公司将继续坚持稳健经营原则，及时研究跟进市场变化趋势，以及时调整经营策略并采取各种有效的措施，努力加快各项目去化与资金周转的速度，提高资金使用效率，努力实现年度经营目标。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减	毛利率比上年增减 (%)

				(%)	(%)	
房地产	2,183,287,825.72	1,679,704,241.92	23.07	-42.88	-45.34	增加 3.46 个百分点
其他	5,433,012.34		100.00			
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	2,141,054,952.42	1,661,439,608.44	22.40	-76.66	-83.90	增加 3.18 个百分点
出租房产 (注)	42,232,873.30	18,264,633.48	56.75	5.21	2.94	增加 1.04 个百分点

注：含代理出租房地产业务收入。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北地区	1,570,323,674.90	-52.29
华东地区	22,083,361.00	69.74
华中地区	166,884,065.82	-582.81
西北地区	423,996,724.00	32.87

(三) 核心竞争力分析

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

1、广泛的品牌影响力

公司控股股东华远集团从 20 世纪 80 年代初进入房地产行业，是国内最早从事房地产开发的企业之一，在多年的开发中逐步积累形成了“华远”这一北京房地产市场上的一线品牌。华远地产承继了这一品牌，自 2001 年至今陆续在京城开发出海润国际公寓、尚都国际中心、盈都大厦、静林湾、华远企业中心、华远首府、昆仑公寓、裘马都、九都汇、铭悦园、铭悦好天地、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。

(四) 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	-
上年同期对外投资额	22,500.00
对外投资额增减变动情况	-22,500.00
对外投资额变动比例	-100.00%

(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、投资咨询、投资管理	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

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

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2015	公司债	140,000	70,000	70,000	70,000	偿还借款
合计	/	140,000	70,000	70,000	70,000	/
募集资金总体使用情况说明			报告期内公司完成华远债公开发行工作,债券的发行总额为14亿元,募集资金扣除发行费用后,拟以7亿元偿还金融机构借款,剩余募集资金用于补充公司流动资金。本报告期已使用募集资金7亿元。			

3、主要子公司、参股公司分析

单位:万元

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京新通致远房地产开发有限公司	房地产开发	铭悦项目	15,000	84,697.55	19,827.85	397.68
北京华和房地产开发有限公司	房地产开发	铭悦好天地项目	5,000	147,759.70	5,213.25	2,046.91
北京馨悦致远房地产开发有限公司	房地产开发	澜悦项目	2,000	39,036.17	10,999.99	9,769.71
北京新都致远房地产开发有限公司	房地产开发	门头沟项目	19,608	313,967.47	18,860.76	-527.05
北京尚居置业房地产开发有限公司	房地产开发	大兴和墅项目	2,000	196,877.27	1,366.34	-465.01
北京上和致远房地产开发有限公司	房地产开发	大兴西红门项目	20,000	135,729.47	19,861.04	-74.18
西安万华房地产开发有限公司	房地产开发	君城项目	35,638	62,622.04	53,077.80	1,070.81
西安曲江唐瑞置业有限公司	房地产开发	海蓝城一、二期项目	5,000	71,784.95	12,272.40	384.11
西安唐明宫房地产开发有限公司	房地产开发	海蓝城三~五期项目	10,000	201,697.24	7,971.18	-868.25
西安鸿华房地产开发有限公司	房地产开发	锦悦项目(含锦悦一期和锦悦二期项目,下同)	2,000	103,608.55	4,130.63	3,708.21
西安骏华房地产开发有限公司	房地产开发	海蓝城六期项目	1,000	35,292.72	2,190.68	-24.77
长沙橘韵投资有限公司	房地产开发	华中心项目	28,500	381,061.48	103,329.65	3,735.35

注:2015年6月9日,公司的全资子公司华远置业与青岛安华机电设备有限公司(简称“安华机电”)签订青岛市华安房地产开发有限公司(简称“青岛华安”)股权转让协议,华远置业在从青岛华安分红4,690万元之后,将所持有青岛华安51%股权(青岛华安注册资本为1,000万元,华远置业原持有510万股)以510万元的价格转让给青岛安华。转让后,华远置业不再持有青岛华安股份,不再纳入合并范围。

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	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
北京铭悦好天地项目	181,102.00	在建、在售	14,307.27	172,441.94	213.25
北京澜悦项目	79,254.00	在售、已结算	8,240.67	74,874.23	8,999.99
北京和墅项目	180,190.00	在建、在售	15,263.38	158,394.70	尚未结算收益
北京大兴西红门项目	340,177.00	项目前期	14,090.16	128,759.76	尚未结算收益
北京华中心项目	221,808.00	项目前期	16,228.91	302,913.45	尚未结算收益
西安海蓝城一、二期项目	242,685.00	在售、已结算	11,133.05	221,584.29	18,353.73
西安海蓝城三~五期项目	399,816.00	在建、部分在售	34,353.74	192,772.37	尚未结算收益
西安海蓝城六期项目	123,061.00	项目前期	1,614.03	33,845.95	尚未结算收益
西安锦悦项目	144,074.00	在建、部分在售	9,604.33	103,090.97	2,130.63
长沙华中心项目	943,878.00	在建、部分在售	36,890.13	605,470.67	78,169.28
合计	3,232,484.00	/	161,725.66	1,994,148.34	/

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内经 2015 年 5 月 25 日召开的公司 2014 年度股东大会审议通过了公司 2014 年度利润分配方案，本次分配以公司总股本 1,817,661,006 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.2 元（含税），共计派发现金股利 218,119,320.72 元（含税）。剩余未分配利润结转以后年度分配。该利润分配方案于 2015 年 6 月 10 日全部实施完毕。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 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

(三) 其他披露事项

无。

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、破产重整相关事项

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) 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华远置业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 4.04 亿元，借款期限为两年，借款年利率为 8.5%。	2015 年 6 月 10 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)。
本公司全资子公司华远置业向上海歌斐远浩资产管理有限公司贷款 5 亿元(以实际贷款金额为准)，期限一年，资金使用成本为 8.98%/年。该贷款歌斐远浩将以委托贷款形式贷给华远置业。	2015 年 6 月 30 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

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
北京市华远集团有限公司	控股股东				314,446.99	-39,259.24	275,187.75
北京华远小额贷款有限公司	母公司的控股子公司				1,700.00	0.00	1,700.00
合计					316,146.99	-39,259.24	276,887.75
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)							
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)							
关联债权债务形成原因							
关联债权债务清偿情况							
与关联债权债务有关的承诺							
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响							

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	31,580.50	2014/12/22	2014/12/26	注*	连带责任担保	否	否		否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											11,980.50		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											31,580.50		
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													
报告期末对子公司担保余额合计（B）											311,525.20		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）											343,105.70		
担保总额占公司净资产的比例（%）											90.79		
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
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）											188,965.00		
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											154,140.70		
上述三项担保金额合计（C+D+E）											343,105.70		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明											见附注十二、4、（4）。		

注：本公司的子公司华远置业为长沙海信广场实业有限公司在交通银行湖南省分行溁湾镇支行取得的贷款31,580.50万元提供保证担保，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。

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	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承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司、北京华远浩利投资股份有限公司、北京市华远国际旅游有限公司	避免同业竞争	2008年8月28日,长期	否	是		
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	减少及规范关联交易	2008年8月28日,长期	否	是		

		华远国际旅游有限公司						
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

适用 不适用

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

适用 不适用

十、可转换公司债券情况

适用 不适用

十一、公司治理情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规和公司内控制度认真、诚信、勤勉地履行了职责，董事会及下设的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会对公司日常经营管理进行决策，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，向股东会负责并报告。公司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，公司根据治理需要和公司实际情况，按照证监会、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。

十二、其他重大事项的说明

(一) 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

(二) 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

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

□适用 √不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	63009
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(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	377,372,929	国有法 人
北京华远浩利投资股 份有限公司	0	164,546,121	9.05	0	质押	123,409,590	境内非 国有法 人
北京京泰投资管理中 心	-1,040,000	145,960,000	8.03	0	无	0	国有法 人
北京首创阳光房地产 有限责任公司	-4,885,000	120,440,000	6.63	0	质押	66,000,000	国有法 人
湖北潜江农村商业银 行股份有限公司	0	10,541,596	0.58	0	无	0	境内非 国有法 人
张天喜	3,110,904	10,040,004	0.55	0	无	0	境内自 然人
欧世洪	8,089,700	8,089,700	0.45	0	无	0	境内自 然人
黄永耀	5,815,833	5,815,833	0.32	0	无	0	境内自 然人
长安国际信托股份有 限公司—长安信托·长 安投资305号分层式证 券投资集合资金信托	5,495,275	5,495,275	0.30	0	无	0	其他
余军	0	4,000,000	0.22	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	145,960,000	人民币普通股	145,960,000
北京首创阳光房地产有限责任公司	120,440,000	人民币普通股	120,440,000
湖北潜江农村商业银行股份有限公司	10,541,596	人民币普通股	10,541,596
张天喜	10,040,004	人民币普通股	10,040,004
欧世洪	8,089,700	人民币普通股	8,089,700
黄永耀	5,815,833	人民币普通股	5,815,833
长安国际信托股份有限公司—长安信托·长安投资 305 号分层式证券投资集合资金信托	5,495,275	人民币普通股	5,495,275
余军	4,000,000	人民币普通股	4,000,000
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		

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况**一、持股变动情况****(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况**

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

第九节 财务报告**一、审计报告**

适用 不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2015 年 6 月 30 日

编制单位：华远地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	2,745,373,192.40	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	七、2	201,777,998.02	1,625,371.66
应收票据			
应收账款	七、3	109,071,734.00	372,405,031.65
预付款项	七、4	198,034,618.87	251,187,489.44
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、5	330,432,570.32	49,226,004.54
买入返售金融资产			
存货	七、6	15,821,792,890.61	15,747,905,544.21
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	351,047,314.98	209,820,195.19
流动资产合计		19,757,530,319.20	19,537,400,950.67
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、8	159,914,266.44	159,914,266.44
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	86,677,658.47	87,325,883.63
投资性房地产	七、10	487,923,900.93	417,311,263.80
固定资产	七、11	89,113,367.58	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	七、12	45,885,181.59	46,592,069.35
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	70,176,280.65	65,802,008.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		986,472,739.03	914,941,060.04
资产总计		20,744,003,058.23	20,452,342,010.71
流动负债：			
短期借款	七、15	1,096,100,000.00	617,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款	七、16	1,102,150,218.76	1,213,918,815.81
预收款项	七、17	4,007,064,033.61	3,475,416,534.53
应付职工薪酬	七、18	866,265.67	18,625,851.64
应交税费	七、19	213,735,508.55	404,025,295.43
应付利息	七、20	73,647,907.68	16,498,888.87
应付股利	七、21		500,000.00
其他应付款	七、22	3,917,994,536.00	4,308,833,560.34
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、23	1,733,364,203.06	1,718,536,400.60
其他流动负债			
流动负债合计		12,144,922,673.33	11,773,355,347.22
非流动负债：			
长期借款	七、24	3,074,476,010.07	4,388,546,710.29
应付债券	七、25	1,384,457,933.33	
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	11,592,222.50
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,470,526,165.90	4,400,138,932.79
负债合计		16,615,448,839.23	16,173,494,280.01
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			
盈余公积	七、28	235,763,757.72	235,763,757.72
一般风险准备			
未分配利润	七、29	1,685,872,644.68	1,771,472,338.15
归属于母公司所有者权益合计		3,779,297,408.40	3,864,897,101.87
少数股东权益		349,256,810.60	413,950,628.83
所有者权益合计		4,128,554,219.00	4,278,847,730.70
负债和所有者权益总计		20,744,003,058.23	20,452,342,010.71

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

2015 年 6 月 30 日

编制单位: 华远地产股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		706,268,797.31	884,678.75
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	十七、1	1,900,106,739.00	1,426,655,794.88
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,606,375,536.31	1,427,540,473.63
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	十七、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		3,653,157,619.68	2,474,322,557.00
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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			

应付职工薪酬			
应交税费		3,142,377.03	47,114.28
应付利息		11,207,777.78	
应付股利			
其他应付款		4,943,601.16	4,943,601.15
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		19,293,755.97	4,990,715.43
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		1,384,457,933.33	
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		1,384,457,933.33	
负债合计		1,403,751,689.30	4,990,715.43
所有者权益：			
股本		1,817,661,006.00	1,817,661,006.00
其他权益工具			
资本公积		40,000,000.00	40,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		235,763,757.72	235,763,757.72
未分配利润		155,981,166.66	375,907,077.85
所有者权益合计		2,249,405,930.38	2,469,331,841.57
负债和所有者权益总计		3,653,157,619.68	2,474,322,557.00

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
2015 年 1—6 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		2,188,720,838.06	3,823,202,442.740
其中:营业收入	七、30	2,188,720,838.06	3,823,202,442.740
二、营业总成本		1,989,455,194.24	3,490,059,365.39
其中:营业成本	七、30	1,679,704,241.92	3,073,111,076.30
营业税金及附加	七、31	156,235,575.15	274,135,434.640
销售费用		75,029,228.72	71,371,627.800
管理费用	七、33	78,989,070.75	73,360,102.020
财务费用	七、34	-502,922.30	1,645,324.630
资产减值损失	七、35		-3,564,200.000
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、36	152,626.36	5,946.480
投资收益(损失以“-”号填列)	七、37	-3,059,809.16	9,648,585.730
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		254,965.96	1,096,988.170
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		196,358,461.02	342,797,609.560
加:营业外收入	七、38	49,184.00	3,600,000.000
减:营业外支出	七、39	8,338,620.50	2,394,656.360
其中:非流动资产处置损失		7,369.62	11,896.360
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		188,069,024.52	344,002,953.200
减:所得税费用	七、40	65,993,571.26	98,876,909.930
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		122,075,453.26	245,126,043.270
归属于母公司所有者的净利润		132,519,627.25	235,381,883.130
少数股东损益		-10,444,173.99	9,744,160.140
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后			

净额			
七、综合收益总额		122,075,453.26	245,126,043.270
归属于母公司所有者的综合收益总额		132,519,627.25	235,381,883.130
归属于少数股东的综合收益总额		-10,444,173.99	9,744,160.140
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.07	0.13
（二）稀释每股收益(元/股)		0.07	0.13

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

2015 年 1—6 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		2,088,763.85	2,105,138.30
财务费用		-282,173.38	-17,229.47
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-1,806,590.47	-2,087,908.83
加：营业外收入			
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）		-1,806,590.47	-2,087,908.83
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-1,806,590.47	-2,087,908.83
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售			

金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-1,806,590.47	-2,087,908.83
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

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

2015 年 1—6 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		2,977,658,607.10	1,986,084,718.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、41	3,182,840,850.51	3,767,335,423.07
经营活动现金流入小计		6,160,499,457.61	5,753,420,141.62
购买商品、接受劳务支付的现金		1,425,053,800.49	3,998,034,321.84
支付给职工以及为职工支付的现金		151,033,237.34	144,268,879.74
支付的各项税费		602,163,430.34	757,685,755.15
支付其他与经营活动有关的现金	七、41	3,592,784,844.38	3,477,896,423.17
经营活动现金流出小计		5,771,035,312.55	8,377,885,379.90
经营活动产生的现金流量净额		389,464,145.06	-2,624,465,238.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		100,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		10,995,458.03	20,604,168.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,781.19	1,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,678,163.50	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		121,681,402.72	20,605,268.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		382,228.00	732,517.00
投资支付的现金		341,000,000.00	108,138,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			26,729.00
投资活动现金流出小计		341,382,228.00	108,897,246.00
投资活动产生的现金流量净额		-219,700,825.28	-88,291,977.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,500,000,000.00	10,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,215,725,488.00	4,079,199,998.00

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,715,725,488.00	4,079,209,998.00
偿还债务支付的现金		3,214,460,897.76	1,712,961,485.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		705,896,839.67	471,262,248.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、41	15,628,000.00	146,861.19
筹资活动现金流出小计		3,935,985,737.43	2,184,370,595.12
筹资活动产生的现金流量净额		-220,260,249.43	1,894,839,402.88
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		-50,496,929.65	-817,917,812.79
加：期初现金及现金等价物余额		2,694,877,368.07	2,800,364,613.83
六、期末现金及现金等价物余额		2,644,380,438.42	1,982,446,801.04

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

母公司现金流量表

2015 年 1—6 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		1,627,754,229.30	223,159,615.37
经营活动现金流入小计		1,627,754,229.30	223,159,615.37
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
支付其他与经营活动有关的现金		2,088,622,790.02	3,876,033.83
经营活动现金流出小计		2,088,622,790.02	3,994,576.94
经营活动产生的现金流量净额		-460,868,560.72	219,165,038.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,400,000,000.00	
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		1,400,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		218,119,320.72	218,119,320.72
支付其他与筹资活动有关的现金		15,628,000.00	
筹资活动现金流出小计		233,747,320.72	218,119,320.72
筹资活动产生的现金流量净额		1,166,252,679.28	-218,119,320.72
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		705,384,118.56	1,045,717.71
加：期初现金及现金等价物余额		884,678.75	986,891.53
六、期末现金及现金等价物余额		706,268,797.31	2,032,609.24

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
2015 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期					
	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	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	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
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	235,763,757.72	1,771,472,338.15	413,950,628.83	4,278,847,730.70
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			0.00	-85,599,693.47	-64,693,818.23	-150,293,511.70
(一) 综合收益总额				132,519,627.25	-64,693,818.23	67,825,809.02
(二) 所有者投入和减少资本					0.00	0.00
1. 股东投入的普通股						0.00
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			0.00	-218,119,320.72	0.00	-218,119,320.72
1. 提取盈余公积				0.00		
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者(或股东)的分配				-218,119,320.72		-218,119,320.72
4. 其他						
(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	1,685,872,644.68	349,256,810.60	4,128,554,219.00

2015 年半年度报告

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	盈余公积	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					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

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
2015 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,817,661,006.00	40,000,000.00	235,763,757.72	375,907,077.85	2,469,331,841.57
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	235,763,757.72	375,907,077.85	2,469,331,841.57
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-219,925,911.19	-219,925,911.19
(一) 综合收益总额				-1,806,590.47	-1,806,590.47
(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				-218,119,320.72	-218,119,320.72
1. 提取盈余公积					
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	155,981,166.66	2,249,405,930.38

2015 年半年度报告

项目	上期				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	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

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。

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#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
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

 公司名称

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

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

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

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

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。

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	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）	
合并范围以内的应收款项及根据款项性质无需计提坏账准备款项	个别认定法
合并范围以外的单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项	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
其中：1 年以内分项，可添加行		
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，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

说明：

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

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

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

(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。

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“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）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）。

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：

- i. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ii. 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提供服务，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。

各类固定资产折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化率、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。

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。

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。

（2）融资租赁的会计处理方法

无。

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

(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
企业所得税	按应纳税所得额计征	25.00
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3.00、2.00
土地增值税	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。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

2. 税收优惠

无。

3. 其他

无。

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	19,600.38	15,132.81
银行存款	2,725,909,272.45	2,877,875,415.68
其他货币资金	19,444,319.57	27,340,765.49
合计	2,745,373,192.40	2,905,231,313.98

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	19,271,023.00	27,192,035.92
共管户（注1）	60,000,000.00	60,000,000.00
共管户（注2）	21,721,730.98	17,161,909.99
质押存款	-	106,000,000.00
合计	100,992,753.98	210,353,945.91

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

√适用 □不适用

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	201,777,998.02	1,625,371.66
其中：债务工具投资		
权益工具投资	201,777,998.02	1,625,371.66
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	201,777,998.02	1,625,371.66

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	109,077,421.00	100.00	5,687.00		109,071,734.00	372,410,718.65	100.00	5,687.00		372,405,031.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	109,077,421.00	/	5,687.00	/	109,071,734.00	372,410,718.65	/	5,687.00	/	372,405,031.65

期末单项金额重大并单项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			
其中：1 年以内分项			
	109,066,047.00		
1 年以内小计	109,066,047.00		
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	109,077,421.00	5,687.00	

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

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	106,811,039.00	97.92	
合计	106,811,039.00	97.92	

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	146,159,243.26	73.80	199,474,527.94	79.42
1 至 2 年	162,414.11	0.08		
2 至 3 年	15,781,287.00	7.97	15,781,287.00	6.28
3 年以上	35,931,674.50	18.15	35,931,674.50	14.30
合计	198,034,618.87	100.00	251,187,489.44	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 47,305,529.00 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	104,665,570.00	52.85
第二名	供应商	23,301,530.23	11.77
第三名	合作方	13,850,000.00	6.99
第四名	供应商	13,028,658.00	6.58
第五名	合作方	9,180,809.00	4.64
合 计		164,026,567.23	82.83

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	338,598,705.05	100	8,166,134.73	2.41	330,432,570.32	57,392,139.27	100.00	8,166,134.73	14.23	49,226,004.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	338,598,705.05	/	8,166,134.73	/	330,432,570.32	57,392,139.27	/	8,166,134.73	/	49,226,004.54

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√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			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
西安市住房保障和房屋管理局	25,094,018.42			注(1)
合计	25,094,018.42		/	/

注(1) 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。由于工程建设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			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内	292,966,103.71		
1 年以内小计	292,966,103.71		
1 至 2 年	11,525,265.17	1,162,926.52	10.09
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	313,504,686.63	8,166,134.73	2.61

(2). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	282,019,031.12	1,410,908.00
代垫款	10,485,595.92	30,515,007.25
物业保修金	25,076,768.42	17,676,009.51
押金	3,979,240.17	4,123,390.00
代扣代缴款	9,106,176.73	731,152.58
备用金	1,163,889.92	216,253.00
其他	6,768,002.77	2,719,418.93
合计	338,598,705.05	57,392,139.27

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	物业保修金	25,076,768.42	1 年以内, 1-2 年	7.41	
第二名	代垫款	17,220,406.80	1 年以内, 1-2 年	5.09	999,298.13

第三名	代垫款	8,799,083.86	1年以内	2.60	
第四名	代垫款	5,659,907.68	1年以内, 1-2年	1.67	31,608.77
第五名	代垫款	3,282,345.55	5年以上	0.97	3,282,345.55
合计	/	60,038,512.31	/	17.74	4,313,252.45

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	12,918,222,412.74		12,918,222,412.74	14,000,785,100.81		14,000,785,100.81
开发产品	2,903,570,477.87		2,903,570,477.87	1,747,120,443.40		1,747,120,443.40
合计	15,821,792,890.61		15,821,792,890.61	15,747,905,544.21		15,747,905,544.21

① 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	年初余额
北京铭悦园项目	2011年	2015年	376,439		202,079,685.93
北京铭悦好天地项目	2014年	2015年	181,102	368,623,852.55	1,559,351,524.97
北京澜悦项目	2014年	2015年	92,528		379,338,569.79
北京西红门项目	2015年	2016年	236,216	1,295,383,969.07	1,146,048,201.84
北京和墅项目	2014年	2015年	209,553	1,578,134,394.25	1,429,071,218.90
北京门头沟项目	2014年	2016年	425,745	3,042,808,952.81	2,864,643,506.27
北京新通源远项目				260,913,793.06	251,315,229.47
西安海蓝城二期项目	2011年	2016年	242,685	250,685,211.42	205,720,123.14
西安海蓝城三-五期项目	2013年	2017年	399,816	1,907,505,272.42	1,565,358,021.36
西安海蓝城六期项目	2014年	2018年	123,061	352,518,242.12	334,473,790.22
西安锦悦项目	2013年	2015年	144,074	201,621,015.45	914,654,224.30
长沙华中中心项目	2011年	2018年	943,878	3,281,568,903.24	2,796,280,233.50
长沙人韵项目				208,383,127.22	189,560,449.29
长沙地韵项目				170,075,679.13	162,890,321.83
合计				12,918,222,412.74	14,000,785,100.81

② 开发产品明细

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	227,186.25		18,772,210.44
北京九都汇项目	2011年	13,912,633.74			13,912,633.74
北京铭悦园项目	2014年	479,651,902.52	205,823,181.62	189,003,309.42	496,471,774.72

青岛汤米公馆	2011 年	107,861,066.21		107,861,066.21	
西安君城项目	2013 年	123,168,780.60		16,686,518.41	106,482,262.19
西安海蓝城一期	2012 年	188,407,814.18		28,240,026.43	160,167,787.75
西安海蓝城二期	2014 年	251,319,193.37		59,491,953.92	191,827,239.45
长沙华中心项目	2013 年	51,528,683.14		24,832,098.48	26,696,584.66
北京澜悦项目	2014 年	481,585,289.51	429,737,169.16	598,756,962.36	312,565,496.31
北京铭悦好天地	2015 年		1,323,627,166.67	533,903,049.34	789,724,117.33
西安锦悦项目	2015 年		968,569,163.28	212,758,847.94	755,810,315.34
合计		1,747,120,443.40	2,927,983,866.98	1,771,533,832.51	2,903,570,477.87

③ 期末控股公司西安曲江唐瑞置业有限公司、西安鸿华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、北京尚居置业有限公司、北京新都房地产开发有限公司、北京上和致远房地产开发有限公司的土地使用权及在建工程抵押情况见十四、2、(1) 其他重大财务承诺事项。

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	/					/
开发产品	/					/
合计	/	/	/	/	/	/

截至 2015 年 6 月 30 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为 2,123,102,218.33 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	4,836,075.72	10,104,146.61
土地增值税	158,222,776.53	116,063,559.77
营业税	168,543,705.38	74,376,148.21
城建税	10,016,490.41	4,608,447.55
教育费附加	5,036,716.74	2,304,664.04
地方教育费附加	3,342,224.48	1,516,453.85
水利基金	1,049,325.72	846,775.16
合计	351,047,314.98	209,820,195.19

8、可供出售金融资产

√适用 □不适用

(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	159,914,266.44		159,914,266.44
按公允价值计量的						
按成本计量的	159,914,266.44		159,914,266.44	159,914,266.44		159,914,266.44
合计	159,914,266.44		159,914,266.44	159,914,266.44		159,914,266.44

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
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	2,176,547.90
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)	75,000,000.00			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	8,104,995.02
合计	159,914,266.44			159,914,266.44					/	10,281,542.92

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
		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		
二、联营企业						
北京圣瑞物业服务服务有限公司	1,764,906.67	332,417.64	462,665.11		1,634,659.20	
北京嘉里华远房地产开发有限公司	54,889,802.27	-882,323.64			54,007,478.63	
长沙海信广场实业有限公司						
北京建华置地有限公司	30,671,174.69	364,345.95			31,035,520.64	
小计	87,325,883.63	-185,560.05	462,665.11		86,677,658.47	
合计	87,325,883.63	-185,560.05	462,665.11		86,677,658.47	

10、投资性房地产

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√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	77,214,816.69			77,214,816.69
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	77,214,816.69			77,214,816.69
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	606,943,269.51			606,943,269.51
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	112,417,189.02			112,417,189.02
2. 本期增加金额	6,602,179.56			6,602,179.56
(1) 计提或摊销	6,602,179.56			6,602,179.56
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	119,019,368.58			119,019,368.58
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				

(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	487,923,900.93		487,923,900.93
2. 期初账面价值	417,311,263.80		417,311,263.80

期末投资性房地产抵押情况见十四、2、(1) 其他重大财务承诺事项。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

√适用 □不适用

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
北京铭悦好天地项目-超市	77,214,816.69	产权证办理中

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	8,195,066.36	10,435,929.12	124,859,020.26
2. 本期增加金额		382,228.00		382,228.00
(1) 购置		382,228.00		382,228.00
3. 本期减少金额		579,047.00	958,101.00	1,537,148.00
(1) 处置或报废		579,047.00	958,101.00	1,537,148.00
4. 期末余额	106,228,024.78	7,998,247.36	9,477,828.12	123,704,100.26
二、累计折旧				
1. 期初余额	20,490,789.71	5,181,836.01	7,972,909.88	33,645,535.60
2. 本期增加金额	1,702,515.00	486,063.81	231,887.07	2,420,465.88
(1) 计提	1,702,515.00	486,063.81	231,887.07	2,420,465.88
3. 本期减少金额		545,910.83	929,357.97	1,475,268.80
(1) 处置或报废		545,910.83	929,357.97	1,475,268.80
4. 期末余额	22,193,304.71	5,121,988.99	7,275,438.98	34,590,732.68
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	84,034,720.07	2,876,258.37	2,202,389.14	89,113,367.58
2. 期初账面价值	85,737,235.07	3,013,230.35	2,463,019.24	91,213,484.66

期末固定资产抵押情况见十四、2、(1) 其他重大财务承诺事项。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
西安君城项目	3,765,100.43	产权证办理中

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	专利权	非专利技术	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	8,173,796.89			259,437.54	8,433,234.43
2. 本期增加金额	689,747.80			17,139.96	706,887.76
(1) 计提	689,747.80			17,139.96	706,887.76
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	8,863,544.69			276,577.50	9,140,122.19
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	45,818,959.09			66,222.50	45,885,181.59
2. 期初账面价值	46,508,706.89			83,362.46	46,592,069.35

期末无形资产抵押情况见十四、2、（1）其他重大财务承诺事项。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

□适用 √不适用

13. 商誉

√适用 □不适用

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

(1). 其他说明

期末商誉不存在需计提减值准备的情况。

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,166,077.73	2,041,519.43	8,166,077.73	2,041,519.43
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
可结转的税款抵扣	262,210,307.12	65,552,576.78	226,561,066.57	56,640,266.64
未付工资			18,152,153.15	4,538,038.28
交易性金融资产公允价值变动	356,788.90	89,197.23	356,788.90	89,197.23
合计	280,705,122.59	70,176,280.65	263,208,035.19	65,802,008.79

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

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	46,368,890.00	11,592,222.50
合计	46,368,890.00	11,592,222.50	46,368,890.00	11,592,222.50

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	5,766,329.94	14,153,045.32
合计	5,766,329.94	14,153,045.32

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年	2,920.00	2,920.00	
2016 年	1,193.00	1,193.00	
2017 年	20,025.67	20,025.67	
2018 年	208,926.48	1,122,730.57	
2019 年	2,358,046.55	13,006,176.08	
2020 年	3,175,218.24		
合计	5,766,329.94	14,153,045.32	/

15、短期借款

√适用 □不适用

(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
抵押借款	579,100,000.00	
信用借款	517,000,000.00	517,000,000.00
合计	1,096,100,000.00	617,000,000.00

短期借款分类的说明：

期末余额中向徽商银行合肥庐阳支行借款 57,910 万元同时由本公司的全资子公司北京市华远置业有限公司提供保证担保。

(2). 年末质押情况和年末担保情况详见附注十四、2。

(3). 期末短期借款中无已到期未偿还借款。

16、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,102,150,218.76	1,213,918,815.81
合计	1,102,150,218.76	1,213,918,815.81

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长沙华中心项目	173,271,305.84	尚未结算
北京九都汇项目	20,075,021.89	尚未结算
西安君城项目	7,990,876.57	尚未结算
合计	201,337,204.30	/

17、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
北京九都汇项目	5,932,976.00	6,482,976.00
北京铭悦园项目	155,473,760.23	198,348,745.05
北京铭悦好天地项目	510,251,510.08	642,640,737.88
北京澜悦项目	32,150,449.00	438,251,917.00
北京和墅项目	1,352,767,464.00	527,160,877.00
北京华中心项目	89,702,320.00	
西安君城项目	33,031,782.04	52,817,511.55
西安海蓝城一期项目	18,126,731.99	19,956,631.59
西安海蓝城二期东区项目	17,869,080.81	41,706,848.00
西安海蓝城二期西区项目	142,213,252.00	75,579,198.00
西安海蓝城三-五期项目	838,883,711.80	565,483,360.80
西安锦悦项目	366,814,351.87	496,430,240.81
青岛汤米公馆项目		1,883,980.00
长沙华中心一期项目	7,816,828.00	10,309,807.00
长沙华中心三、四期项目	208,177,509.20	79,724,070.20
长沙华中心五期-北京银行项目	227,852,306.59	318,639,633.65
合计	4,007,064,033.61	3,475,416,534.53

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京九都汇项目	5,932,976.00	未达到收入确认条件
长沙华中心一期项目	5,859,181.00	未达到收入确认条件
西安君城项目	19,627,310.60	未达到收入确认条件
西安海蓝城项目一、二期项目	11,606,719.59	未达到收入确认条件
西安海蓝城项目三-五期项目	18,256,844.00	未达到收入确认条件
西安锦悦项目	144,882,393.43	未达到收入确认条件
合计	206,165,424.62	/

18、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	473,698.49	129,523,816.16	129,131,248.98	866,265.67
二、离职后福利-设定提存计划		8,645,289.46	8,645,289.46	
三、其他	18,152,153.15		18,152,153.15	
合计	18,625,851.64	138,169,105.62	155,928,691.59	866,265.67

(2). 短期薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

一、工资、奖金、津贴和补贴		112,858,771.59	112,858,771.59	
二、职工福利费		4,156,416.89	4,156,416.89	
三、社会保险费		4,995,186.29	4,995,186.29	
其中：医疗保险费		4,409,747.56	4,409,747.56	
工伤保险费		237,185.59	237,185.59	
生育保险费		348,253.14	348,253.14	
四、住房公积金		5,208,019.10	5,208,019.10	
五、工会经费和职工教育经费	473,698.49	2,305,422.29	1,912,855.11	866,265.67
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	473,698.49	129,523,816.16	129,131,248.98	866,265.67

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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		8,183,298.00	8,183,298.00	
2、失业保险费		461,991.46	461,991.46	
合计		8,645,289.46	8,645,289.46	

19、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
营业税	493,246.40	30,867,710.53
企业所得税	160,657,256.07	222,806,382.04
个人所得税	25,002,061.36	1,026,558.99
城市维护建设税	32,617.07	2,161,844.59
土地增值税	25,043,432.09	143,246,943.72
教育费附加	196,264.86	1,703,692.58
房产税	7,853.52	7,853.52
防洪费	2,302,777.18	2,203,424.84
合计	213,735,508.55	404,025,295.43

20、应付利息

√适用 □不适用

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	41,574,444.43	-1,598,333.34
企业债券利息	11,207,777.78	
短期借款应付利息	20,865,685.47	18,097,222.21
合计	73,647,907.68	16,498,888.87

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

21、应付股利

√适用 □不适用

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

22、其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联往来款	3,496,109,049.49	3,987,547,435.83
往来款	117,051,317.83	10,528,404.13
代垫款	120,492,730.00	120,182,897.91
未结算款	62,764,819.25	60,000,000.00
应付代收款	63,001,184.19	43,284,022.16
保证金	27,892,687.80	31,909,565.00
押金	19,030,106.54	21,317,366.34
其他	11,652,640.90	34,063,868.97
合计	3,917,994,536.00	4,308,833,560.34

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
关联往来款	463,408,357.62	尚未归还
代垫款	120,140,000.00	尚未结算
往来款	10,000,000.00	尚未归还
未结算款	60,000,000.00	尚未结算（注1）
合计	653,548,357.62	/

注1：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。

23、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,733,364,203.06	1,718,536,400.60
合计	1,733,364,203.06	1,718,536,400.60

24、长期借款

√适用 □不适用

(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	2,774,476,010.07	3,688,546,710.29

保证借款	300,000,000.00	700,000,000.00
合计	3,074,476,010.07	4,388,546,710.29

长期借款分类的说明：

期末余额中向东亚银行北京分行的借款 5,732.40 万元、北京银行西安分行的借款 3,500 万元、招商银行西安西影路支行的借款 17,000 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保证担保。期末余额中向长治银行太东支行的借款 14,325.20 万元同时由本公司提供保证担保，全资子公司北京市华远置业有限公司以持有的北京尚居置业有限公司 100% 的股权提供质押担保。期末余额中向兴业银行北京分行的借款 128,392 万元同时由本公司及全资子公司北京市华远置业有限公司提供保证担保。同时，北京市华远置业有限公司以持有北京新都致远房地产开发有限公司 51% 的股权提供质押担保。期末余额中向中信银行总行营业部借款 13,200 万元同时由本公司提供保证担保。

25、应付债券

√适用 □不适用

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期债券	1,384,457,933.33	
合计	1,384,457,933.33	

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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
公司债	140,000	2015/4/29	五年	140,000		140,000	1,120.78			140,000
合计	/	/	/	140,000		140,000	1,120.78			140,000

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

期末股份质押情况说明：

(1) 本公司控股股东华远集团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，做为华远集团向其贷款 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。2015 年 5 月，华远集团提前向昆仑信托办理了上述贷款的部分还款手续，并同时办理了部分质押股份的解除质押手续，解除质押 460,000,000 股。剩余 377,372,929 股继续质押给昆仑信托，作为剩余贷款 129,870 万元的质押担保，质押期限不变。上述 460,000,000 股的解除质押手续已于 2015 年 5 月 12 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 123,409,590 股质押给中信证券股份有限公司，做为北京华远浩利投资股份有限公司向其贷款 4.04 亿元的质押担保。质押期限与贷款期限相同，为二十四个月。上述质押登记手续已于 2015 年 6 月 9 日在中信证券复外大街营业部办理完毕。

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	235,763,757.72			235,763,757.72
合计	235,763,757.72			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	1,771,472,338.15	1,347,630,085.45
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	1,771,472,338.15	1,347,630,085.45
加:本期归属于母公司所有者的净利润	132,519,627.25	235,381,883.13
减:提取法定盈余公积		
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	218,119,320.72
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,685,872,644.68	1,364,892,647.86

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	2,183,287,825.72	1,679,704,241.92	3,822,324,878.09	3,073,111,076.30
其他业务	5,433,012.34		877,564.65	
合计	2,188,720,838.06	1,679,704,241.92	3,823,202,442.74	3,073,111,076.30

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	110,147,628.69	192,203,523.22
城市维护建设税	6,182,675.36	11,981,507.06
教育费附加	5,508,257.54	8,732,794.39
土地增值税	33,946,004.81	60,299,805.80
防洪费	451,008.75	914,799.05
其他		3,005.12
合计	156,235,575.15	274,135,434.64

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	31,774,367.71	27,671,988.69
广告费	15,213,974.89	21,372,822.80
营销推广费	21,534,958.58	21,012,468.15
其他费用	6,505,927.54	1,314,348.16
合计	75,029,228.72	71,371,627.80

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	56,002,064.39	46,235,535.72
税费	9,273,658.92	9,908,024.55
摊销折旧费	2,898,708.86	2,632,821.75
办公通讯费	850,586.17	4,579,898.19
交通差旅费	557,588.63	735,182.16
业务招待费	1,752,564.53	1,278,456.20
中介机构费	2,949,426.60	2,105,380.00
工会经费及职工教育经费	417,312.42	1,230,394.92
培训费	14,900.00	71,040.00
其他费用	4,272,260.23	4,583,368.53
合计	78,989,070.75	73,360,102.02

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	7,860,506.00	10,374,429.15
减：利息收入	-9,016,219.45	-9,271,052.54
汇兑损益		
其他费用	652,791.15	541,948.02
合计	-502,922.30	1,645,324.63

35、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-3,564,200.00
合计		-3,564,200.00

36、公允价值变动收益

√适用 □不适用

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	152,626.36	5,946.48

当期损益的金融资产		
合计	152,626.36	5,946.48

37、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	254,965.96	1,096,988.17
处置长期股权投资产生的投资收益	-13,847,568.04	
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	251,250.00	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	10,281,542.92	8,551,597.56
合计	-3,059,809.16	9,648,585.73

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		3,600,000.00	
其他	49,184.00		49,184.00
合计	49,184.00	3,600,000.00	49,184.00

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政奖励		3,600,000.00	与收益相关
合计		3,600,000.00	/

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	7,369.62	18,656.36	7,369.62
其中：固定资产处置损失	7,369.62	18,656.36	7,369.62
对外捐赠	3,080,000.00	2,316,000.00	3,080,000.00
其他	5,251,250.88	60,000.00	5,251,250.88
合计	8,338,620.50	2,394,656.36	8,338,620.50

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	70,367,843.12	89,941,358.87
递延所得税费用	-4,374,271.86	8,935,551.06
合计	65,993,571.26	98,876,909.93

(2) 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本期发生额
利润总额	188,069,024.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	70,367,843.12
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-4,374,271.86
所得税费用	65,993,571.26

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	330,150,800.01	560,798,100.00
投标保证金	2,782,294,820.80	3,105,100,000.00
代收款	45,702,669.26	76,404,435.71
其他	24,692,560.44	25,032,887.36
合计	3,182,840,850.51	3,767,335,423.07

(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	767,860,251.64	109,137,909.37
投标保证金	2,784,130,577.00	3,110,831,356.50
应付代收	32,957,818.02	33,421,661.22
其他	7,836,197.72	224,505,496.08
合计	3,592,784,844.38	3,477,896,423.17

(3). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
公司债券发行费用	15,628,000.00	146,861.19
合计	15,628,000.00	146,861.19

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	122,075,453.26	245,126,043.27
加: 资产减值准备		-3,564,200.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物	9,022,645.44	8,885,772.21

资产折旧		
无形资产摊销	689,747.80	509,816.96
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）	7,369.62	18,656.36
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）	-152,626.36	-5,946.48
财务费用（收益以“-”号填列）	7,860,506.00	10,374,429.15
投资损失（收益以“-”号填列）	3,059,809.16	-9,648,585.73
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,374,271.86	17,067,500.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-242,579,984.16	-1,449,898,486.98
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	531,210,978.90	-1,775,894,305.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-37,355,482.74	332,564,067.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	389,464,145.06	-2,624,465,238.28
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	2,644,380,438.42	1,982,446,801.04
减：现金的期初余额	2,694,877,368.07	2,800,364,613.83
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	-50,496,929.65	-817,917,812.79

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	52,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	41,321,836.50
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	10,678,163.50

(3) 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	2,644,380,438.42	2,694,877,368.07
其中：库存现金	19,600.38	15,132.81
可随时用于支付的银行存款	2,644,187,541.47	2,694,713,505.69
可随时用于支付的其他货币资金	173,296.57	148,729.57
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	2,644,380,438.42	2,694,877,368.07
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	100,992,753.98	详见货币资金附注
存货	8,132,824,761.37	抵押
固定资产	80,269,619.64	抵押
无形资产	45,818,959.09	抵押
投资性房地产	231,629,723.67	抵押
合计	8,591,535,817.75	/

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	股权处 置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权 时点的确定 依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额	丧失控制权 之日剩余股 权的比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公司 股权投资相 关的其他综 合收益转入 投资损益的 金额
青岛市华安房 地产开发有限 公司	510	51	货币转 让	2015/6/10	完成工商变 更	-1,384.76	0	0	0	0		-1,384.76

其他说明:

2015年6月,公司的全资子公司北京市华远置业有限公司(简称“华远置业”)与青岛安华机电设备有限公司(简称“安华机电”)签订股权转让协议,将持有青岛市华安房地产开发有限公司(简称“青岛华安”)的51%股权转让给青岛安华,转让后,华远置业不再持有青岛华安股份,故不再纳入合并范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

(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责任公司	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
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	投资管理		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		45.00	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	-2,142,000.48		7,138,488.88
青岛市华安房地产开发有限公司	49.00	-6,382,644.71	45,060,704.31	
长沙人韵投资有限公司	7.00	-85.12		7,433,332.34
长沙地韵投资有限公司	7.00	-243.60		10,793,708.60
长沙橘韵投资有限公司	7.00	2,614,745.37		72,330,756.91
北京新通源远房地产开发有限公司	15.00	-1,875.00		1,477,244.16
北京新通致远房地产开发有限公司	1.00	39,767.56		1,982,784.87
北京华远锦程投资管理有限公司	40.00	53,471.43		4,578,051.50
西安唐明宫置业有限公司	49.00	-4,254,427.21		39,058,806.36
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	55.00	-370,882.23		108,383,636.98

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

2014年11月,全资子公司北京市华远置业有限公司将其持有北京新都致远房地产开发有限公司49%的股权转让给兴业财富资产管理有限公司,转让后其持有的股权比例变更为51%。按协议约定兴业财富资产管理有限公司受让上述股权后只享有债务利息收益,不享有净利润收益。

(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	256.00	17,766.12	18,022.12	16,237.50		16,237.50	286.11	18,039.45	18,325.56	14,105.43	1,900.00	16,005.43
长沙人韵投资有限公司	20,992.53	4.26	20,996.79	10,377.74		10,377.74	19,078.64	4.26	19,082.90	8,463.73		8,463.73
长沙地韵投资有限公司	17,014.19		17,014.19	1,594.61		1,594.61	16,296.02		16,296.02	876.09		876.09
长沙橘韵投资有限公司	378,917.60	2,148.88	381,066.48	255,736.83	22,000.00	277,736.83	359,834.53	1,627.21	361,461.74	241,867.44	20,000.00	261,867.44
北京新通源远房地产开发有限公司	33,971.22	0.19	33,971.41	32,986.58		32,986.58	32,996.05	0.32	32,996.37	32,010.55		32,010.55
北京新通致远房地产开发有限公司	84,473.89	223.66	84,697.55	43,710.48	21,159.22	64,869.70	113,764.27	294.01	114,058.28	73,468.88	21,159.22	94,628.10
北京华远锦程投资管理有限公司	1,243.95	400.24	1,644.19	501.00		501.00	1,689.14	0.27	1,689.41	556.27		556.27
西安唐明宫置业有限公司	200,153.63	1,543.61	201,697.24	193,726.05		193,726.05	165,746.09	1,040.72	166,786.81	157,947.37		157,947.37
北京新都致远房地产开发有限公司	313,965.81	1.66	313,967.47	166,714.71	128,392.00	295,106.71	325,843.64	1.4	325,845.04	178,065.24	128,392.00	306,457.24
北京上和致远房地产开发有限公司	135,720.32	9.15	135,729.47	115,868.43		115,868.43	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	485.58	-535.50	-535.50	3,520.23	477.05	-782.45	-782.45	-33.43
长沙人韵投资有限公司		-0.12	-0.12	-21.16		-8.49	-8.49	-17.43
长沙地韵投资有限公司		-0.35	-0.35	-0.36		-0.34	-0.34	-0.37
长沙橘韵投资有限公司	16,756.33	3,735.35	3,735.35	3,925.91	113,996.55	23,406.80	23,406.80	-34,180.56
北京新通源远房地产开发有限公司		-1.25	-1.25	15.32		-0.16	-0.16	-131.53
北京新通致远房地产开发有限公司	21,283.83	397.68	397.68	22,125.31	234,999.54	3,722.13	3,722.13	-91,209.35
北京华远锦程投资管理有限公司		14.97	14.97	-40.27		13.02	13.02	-183.15
西安唐明宫置业有限公司	54.40	-868.25	-868.25	-2,072.96	1.35	-791.79	-791.79	-1,158.84
北京新都致远房地产开发有限公司	1.36	-527.05	-527.05	-23,821.01		-99.30	-99.30	-61,886.83
北京上和致远房地产开发有限公司	0.00	-74.18	-74.18	-64,316.18		-1.17	-1.17	-1,980.87

2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

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	
北京圣瑞物业服务服务有限公司	北京市	北京市	物业管理	20.00		权益法
北京嘉里华远房地产开发有限公司	北京市	北京市	物业管理	29.00		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	49.00		权益法
北京建华置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发销售	5.00		权益法(注)

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	9,065.85	46,020.67	3,183.88	3,254.29	8,823.08	49,078.05	41,533.63	3,097.86
非流动资产	237.11	3,000.00	159,790.18	37.24	129.35		81,217.52	37.24
资产合计	9,302.96	49,020.67	162,974.06	3,291.53	8,952.43	49,078.05	122,751.15	3,135.10
流动负债	8,485.63	30,404.92	92,167.66	187.98	8,069.98	30,155.58	76,489.61	107.33
非流动负债			64,450.00				40,000.00	
负债合计	8,485.63	30,404.92	156,617.66	187.98	8,069.98	30,155.58	116,489.61	107.33
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	817.33	18,615.75	6,266.50	3,103.55	882.45	18,922.48	6,261.54	3,027.76
按持股比例计算的净资产份额	163.47	5,398.57	3,195.92	3,103.55	176.49	5,487.52	3,193.39	3,027.76
调整事项								
--商誉								
--内部交易未实现利润								
--其他								
对联营企业权益投资的账面价值	163.47	5,400.75	3,112.25	3,103.55	176.49	5,488.98	3,068.20	3,067.12
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	724.03	500.00		38.65	1,151.64	9,054.51		35.76
净利润	166.21	-304.25	89.90	36.43	251.43	2,493.15	-151.32	29.73
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	166.21	-304.25	89.90	36.43	251.43	2,493.15	-151.32	29.73
本年度收到的来自联营企业的股利	46.27				45.26	1,160.00		

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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。

(一) 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。

(二) 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 2015 年 6 月 30 日，公司短期借款，一年内到期的长期借款，长期借款合计 59.04 亿元，其中浮动利率借款 18.31 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 2015 年 1-6 月及 2014 年度不存在大额的外币收入和支出，故此风险较小。

(三) 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

√适用 □不适用

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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
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	201,777,998.02			201,777,998.02
(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				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二)可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	201,777,998.02			201,777,998.02

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

3、其他

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。

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	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

本企业最终控制方是北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2。

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
上海歌斐资产管理有限公司	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

适用 不适用

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	18,000,012.18	14,063,786.66
北京盛同联行房地产经纪公司	代理费	9,386,526.63	7,987,662.27
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	17,650,299.36	5,523,569.48

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	23,906,956.36	132,091,307.20
北京银行长沙分行	销售商品	90,787,327.06	305,594,612.40
北京市华远集团有限公司	销售商品		375,000,000.00
北京盛同华远房地产投资有限公司	管理费	369,646.53	
北京华远小额贷款有限公司	服务费	21,000.00	

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

适用 不适用

(4). 关联担保情况

适用 不适用

本公司作为担保方

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京市华远置业有限公司	50,000.00	2013/8/2	2015/8/2	否
北京市华远置业有限公司	30,000.00	2013/12/3	2015/12/2	否
北京新通致远房地产开发有限公司	20,000.00	2014/1/24	2016/1/23	否
北京市华远置业有限公司	30,000.00	2014/9/23	2016/9/22	否
北京新都致远房地产开发有限公司	138,000.00	2014/11/27	2016/11/25	否
北京尚居置业有限公司	23,200.00	2014/11/28	2017/11/5	否
北京尚居置业有限公司	20,325.20	2014/12/12	2016/12/11	否

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
北京市华远集团有限公司	129,870.00	2014/12/12	2017/12/11	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	20,197.00	2013/6/18	2016/6/17	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	9,500.00	2014/1/27	2016/6/17	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	26,803.00	2015/2/10	2016/6/17	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	79,810.75	2014/1/17	2019/1/16	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	4,410.00	2015/2/10	2015/9/10	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	2,000.00	2014/9/11	2015/9/10	向控股股东借款
北京市华远集团有限公司	2,597.00	2015/2/10	2015/9/10	向控股股东借款

北京华远浩利投资股份有限公司	40,400.00	2015/6/10	2017/6/9	向非控股股东借款
北京银行股份有限公司	37,274.00	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	29,250.00	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	4,874.00	2014/11/19	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	29,625.00	2015/1/28	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	9,000.00	2015/4/10	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	7,000.00	2015/5/28	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	3,500.00	2015/6/12	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	380.00	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	380.00	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	380.00	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	280.00	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	280.00	2014/11/14	2015/11/13	向控股股东的子公司借款
拆出				

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	220,090,309.80	49,465,937.50
北京银行股份有限公司	利息	38,424,564.85	21,243,850.72
北京华远小额贷款有限公司	利息	819,747.95	
北京华远浩利投资股份有限公司	利息	10,166,301.37	28,350,000.00

(6). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,189.21	3,465.91

6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

(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	106,811,039.00		370,892,882.65	
预付账款	北京市圣瑞物业有限公司	30,400.00		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		10,908.00	
其他应收款	北京圣瑞物业服务集团有限公司	17,220,406.80	99,298.13	20,749,228.25	99,298.13

(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	1,187,552.00	1,715,795.05

其他应付款	北京市华远集团有限公司	2,784,839,341.08	3,277,456,315.59
其他应付款	北京华远浩利投资股份有限公司	406,334,904.11	216,300,000.00
其他应付款	北京圣瑞物业服务有限公司	3,987,250.46	2,260,474.18
其他应付款	北京建华置地有限公司	20,985,281.37	20,985,281.37
其他应付款	北京拓诚影世置业有限公司	138,399,340.15	235,310,773.04
其他应付款	北京永同昌房地产开发有限公司	145,033,176.57	235,234,591.65
预收账款	北京银行长沙分行	227,852,306.59	318,639,633.65

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

适用 不适用

(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”）签订了协议书，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。2014年10月，双方又签订了补充协议，增加了定制项目标的，修订后的合同总金额为9.73亿元。截至2015年6月30日，长沙橘韵已按合同约定收到定制建设款8.37亿元。

(3) 北京上和致远房地产开发有限公司股权回购

2014年12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”）及其子公司北京上和致远房地产开发有限公司（以下简称“上和致远”）与上海歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐资产”）、北京拓诚影世置业有限公司（以下简称“拓诚影世”）、北京永同昌房地产开发有限公司（以下简称“永同昌”）签订了投资协议，约定由歌斐资产（代表基金，下同）投资于上和致远，其中股权投资款合计10,000万元，投资期限为6个月。截止2015年2月5日上和致远已收到上述股权投资款。投资协议约定待上和致远所开发的西红门项目取得土地证并落实土地抵押后，由华远置业、拓诚影世、永同昌分别向歌斐资产受让上和致远20%、10%、10%股权，股权款合计8,000万元。截止2015年6月30日，以上交易事项均已按协议约定履行完毕，并办理了工商变更登记手续。投资协议约定投资期满后，华远置业、拓诚影世、永同昌应无条件受让歌斐资产持有上和致远剩余的10%股权并支付转让价款；投资期间，歌斐资产不享有上和致远的分红。

2、其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

借款单位	抵押期限		抵押借款余额(元)	抵押物类别	抵押物
	起始日	到期日			
东亚银行 北京分行	2010/11/12	2020/11/11	68,438,213.13	投资性房地 产	海淀区知春路甲48号4# 楼D111室
	2010/11/15	2015/11/14	15,000,000.00		
北京银行 北京阜成 支行	2014/09/28	2017/08/25	372,740,000.00	长沙橘韵公 司、人韵公 司、地韵公 司土地及在建 工程	橘韵土地证号：长国用 (2015)第055935号，土地 使用权面积49929.1m ² ， 分割抵押面积12364.77 m ² ；人韵土地证号：长国 用(2008)第007002号，抵 押面积为土地使用权面积 26119.33m ² ；地韵土地证 号：长国用(2008)第 007001号，抵押面积为土 地使用权面积29870.36 m ² ；橘韵2号楼(R4栋)、 3号楼(R1-R3栋)、5号 楼(写字楼和酒店)。
	2014/10/20	2017/08/25	292,500,000.00		
	2014/11/19	2017/08/25	48,740,000.00		
	2015/01/28	2017/08/25	296,250,000.00		
	2015/04/10	2017/08/25	90,000,000.00		
	2015/05/28	2017/08/25	70,000,000.00		
	2015/06/12	2017/08/25	35,000,000.00		
江苏银行 股份有限 公司北京 分行	2014/06/19	2015/06/19	注	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	2014/06/23	2017/04/10	190,000,000.00	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

行					
北京银行 西安分行	2014/07/29	2017/07/20	90,000,000.00	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
长治银行 太东支行	2014/12/12	2016/12/11	203,252,000.00	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	232,000,000.00	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
兴业银行 北京分行	2015/01/16	2016/11/25	1,283,920,000.00	土地使用权	门头沟区门头沟新城 MC08-014/015地块京门国 用(2015出)第00008号 52253.99平方米土地使用 权抵押
徽商银行 合肥庐阳 支行	2015/05/11	2015/08/05	579,100,000.00	土地使用权	大兴区西红门镇京兴国用 (2015出)第00047号 35731.3平方米土地使用 权抵押
合计			3,866,940,213.13		

注：江苏银行股份有限公司北京分行借款于2015年6月19日已全部结清，截止到2015年6月30日，该笔借款的土地使用权及房屋抵押登记注销手续尚未办理完毕。

(2) 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
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		注
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	兴业财富资产管理 有限公司	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	203,252,000.00	

注：江苏银行股份有限公司北京分行借款于2015年6月19日已全部结清，截止到2015年6月30日，该笔借款的股权质押登记注销手续尚未办理完毕。

3、或有事项

√适用 □不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

① 未决诉讼

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司无未决诉讼。

② 截至 2015 年 6 月 30 日公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司为银行向商品房购买人发放的余额为 2,954,727,567.90 元的抵押贷款提供保证担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限为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完毕抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

无。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目

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	1,900,106,739.00	100.00			1,900,106,739.00	1,426,655,794.88	100.00			1,426,655,794.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,900,106,739.00	/		/	1,900,106,739.00	1,426,655,794.88	/		/	1,426,655,794.88

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

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			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	1,900,106,739.00		
1 年以内小计	1,900,106,739.00		
合计	1,900,106,739.00		

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

(2). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,900,106,739.00	1,426,655,794.88
合计	1,900,106,739.00	1,426,655,794.88

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市华远置业有限公司	往来款	1,900,106,739.00	1 年以内	100.00	
合计	/	1,900,106,739.00	/	100.00	

2、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(1) 对子公司投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

十八、 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	-7,369.62	
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	152,626.36	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,282,745.42	
所得税影响额	417,727.70	
少数股东权益影响额	678.54	
合计	-7,719,082.44	

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	3.37	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.57	0.08	0.08

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

第十节 备查文件目录

备查文件目录	(一) 载有公司董事长签名的 2015 年半年度报告
备查文件目录	(二) 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司 2015 年半年度财务报告
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 8 月 3 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容