

公司代码：600743

公司简称：华远地产



华远地产股份有限公司

2022 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 **董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案**

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2022年度审计报告，公司2022年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-382,171.08万元。2022年度母公司实现净利润199.32万元。鉴于公司2022年度亏损，结合公司实际经营情况和长期发展资金需求，为保障公司可持续发展，公司2022年度拟不进行利润分配。该利润分配预案将提交公司2022年年度股东大会审议。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张全亮	谢青
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	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	010-68012260
电子信箱	zhangql@hy-online.com	xieq@hy-online.com

2 报告期公司主要业务简介

公司所属的房地产行业为资金密集型行业，具有高度综合、关联性强的属性，是推动国民经济发展的重要支柱产业之一。报告期内，行业情况概述如下：

开发投资增速持续回落，土地投资下行压力加剧。

国家统计局数据显示，2022年1-12月，全国房地产开发投资完成额132,895亿元，同比下降10.0%，为近二十年以来首次出现负增长；同期住宅开发投资完成额100,646亿元，同比下降9.5%，占房地产开发投资完成总额的75.7%。开发投资持续回落主要是由于土地投资放缓和新开工建安投资走弱所致。

2022年房地产企业整体拿地意愿不足，在土地市场低迷的环境下，22城“两集中”供地模式逐渐发生变化。各城市集中供地批次不再局限于三批，全年有17座城市开展了第四轮集中供地，4座城市开展了第五轮集中供地，1座城市开展了第六轮集中供地；各城市供应情况也出现较大分化，部分城市推地力度有所下降。2022年全国土地市场“供需双弱”趋势明显，全年成交量和溢价率水平均较上年同期有所下滑，且降幅进一步扩大。国家统计局数据显示，2022年房地产开发企业土地购置面积10,052万平方米，比上年下降53.4%，土地成交价款9,166亿元，同比下降48.4%；中指院数据显示，2022年300城住宅用地平均溢价率为3.1%，较上年下降7.8个百分点。

国家统计局数据显示，全年房地产开发企业房屋施工面积904,999万平方米，同比下降7.2%，增速由正转负；房屋新开工面积120,587万平方米，同比下降39.4%，降幅较去年扩大28个百分点；房屋竣工面积86,222万平方米，同比下降15.0%，增速由正转负。2022年全年新开工面积是自2010年以来新开工面积最低的一年，创造了有史以来的最大跌幅。

全年销售持续低迷，销售库存继续增加。

2022年全国商品房销售总规模出现明显下降，一线城市销售价格同比上涨、二三线城市同比下降。国家统计局数据显示，2022年1-12月，商品房销售面积135,836万平方米，同比下降24.3%，较2021年全年收窄26.2个百分点。其中，商品住宅销售面积同比下降26.8%；办公楼销售面积同比下降3.3%；商业营业用房销售面积同比下降8.9%。2022年1-12月，商品房销售金额133,307亿元，同比下降26.7%。其中，商品住宅销售金额同比下降28.2%；办公楼销售金额同比下降3.7%；商业营业用房销售金额同比下降16.2%。商品住宅全年累计销售均价为9,814元/平方米，同比下降3.2%。截止2022年12月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨2.5%和0.6%，二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下跌1.1%和3.2%，三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下跌3.9%和4.8%。库存方面，截至2022年底，商品房待售面积56,366万平方米，较2021年底增加5,343万平方米，其中，住宅待售面积增加4,186万平方米；办公楼待售面积增加278万平方米，商业营业用房待售面积减少209万平方米。

综合来看，2022年年初延续2021年下半年行业降温态势，4月和5月商品房销售市场降至冰点，6月全国商品房销售额跌幅显著收窄。但7月大量项目烂尾引发的“停工断贷潮”进一步打压购房者信心，全国单月销售额跌幅再次扩大；随后“保交楼”政策积极推进，9月跌幅再次收窄，但四季度销售继续维持低位。

国家释放积极信号优化调控政策，促进房地产市场平稳健康发展。

为了促进房地产市场平稳健康发展，2022年中央坚持“房住不炒”总基调不变，但年内多次释放积极信号优化调控政策，从需求端到供给端、从金融支持到住房支持，房地产调控政策逐渐趋于宽松。4月政治局会议强调要支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。8月在相关监管的指引下，中债信用增进投资股份有限公司对民营房企发行的中期票据提供“全额无条件不可撤销连带责任担保”。11月在人民银行的支持和指导下，中国银行间市场交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资；央行和银保监会联合发布了《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，鼓励银行对房地产合理信贷投放，阶段性松绑包括贷款两集中在内的金融管理政策，放开信托渠道房地产投向限制等；银保监会、住建部、人民银行联合印发《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》，支持优质房地产企业合理使用预售监管资金，促进房地产业良性循环和健康发展；证监会决定恢复上市房企和涉房上市公司再融资，支持实施改善优质房企资产负债表计划，促进房地产市场平稳健康发展。

从各地的调控政策来看，中央多次强调“因城施策”、“一城一策”，全年各省市也多次发布包括下调房贷利率、调整购房最低首付比例、限购松绑、降低公积金贷款首付比例及提高贷款额度

等等房地产调控优化政策。在多项政策利好的支持下，房地产行业的提振效应已逐步显现。随着环境的改善和政策效果的进一步显现，相信房地产行业将逐步恢复活力，并继续健康发展。

公司的主营业务为房地产开发与销售、租赁，属于房地产行业。公司开发的房地产产品涉及住宅、写字楼、商业、酒店等多种业态。开发完成后的房地产产品以销售为主，自持部分投资性物业，主要为商业和酒店。报告期内，公司的主营业务未发生重大变化。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	4,446,639.63	5,625,181.61	-20.95	6,163,671.24
归属于上市公司股东的净资产	660,101.68	993,990.64	-33.59	891,369.53
营业收入	1,092,433.64	1,369,332.37	-20.22	773,070.17
扣除与主营业务无关的业务收入 和不具备商业实质的收入后的 营业收入	1,089,640.48	1,348,764.61	-19.21	/
归属于上市公司股东的净利润	-382,171.08	-66,945.69	不适用	41,406.26
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-383,220.87	-74,811.50	不适用	28,899.35
经营活动产生的现金流量净额	180,624.26	734,726.34	-75.42	631,448.94
加权平均净资产收益率(%)	-74.61	-8.33	减少66.28个百分点	4.96
基本每股收益(元/股)	-1.751	-0.285	不适用	0.176
稀释每股收益(元/股)	-1.751	-0.285	不适用	0.176

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	92,990.00	300,474.29	145,614.08	553,355.27
归属于上市公司股东的 净利润	-6,034.32	-15,993.42	-20,113.55	-340,029.79
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益后的 净利润	-6,150.89	-16,449.03	-20,581.13	-340,039.82
经营活动产生的现金流 量净额	-1,849.56	143,347.59	48,200.46	-9,074.23

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

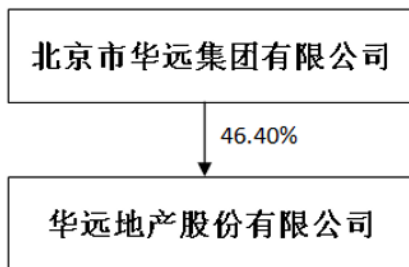
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					41,126		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					41,287		
前 10 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 件的 股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京市华远集团有限公司	0	1,088,584,808	46.40	0	质押	420,000,000	国有法人
天津华远浩利企业管理咨询 股份有限公司	0	160,449,031	6.84	0	无		境内非国有 法人
北京北控京泰投资管理有限 公司	-23,518,400	127,892,600	5.45	0	无		国有法人
中央汇金资产管理有限责任 公司	0	43,418,720	1.85	0	无		国有法人
南京栖霞建设股份有限公司	-21,399,920	27,000,080	1.15	0	无		境内非国有 法人
中信证券股份有限公司		17,839,989	0.76	0	无		国有法人
国泰君安证券股份有限公司		9,971,182	0.43	0	无		国有法人
廖国礼	-1,395,471	9,800,000	0.42	0	无		境内自然人
光大证券股份有限公司		9,417,238	0.40	0	无		国有法人
湖北潜江农村商业银行股份 有限公司	-1,700,000	8,741,644	0.37	0	无		境内非国有 法人
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、天津华远浩利企业管理咨询股份有 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。					

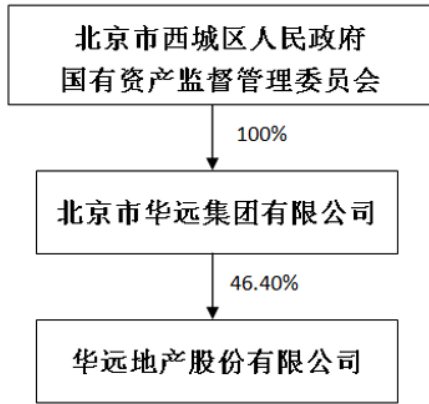
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种二)	20 华远 02	163374	2023-04-03	0	5.50
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	21 华远 01	175723	2024-01-28	15	4.50
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	21 华远 02	175933	2024-03-30	15	4.40
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	21 华远 03	188247	2024-06-11	21	4.20
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	21 华远 04	188600	2024-08-18	10	3.73
华远地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 华远 01	185842	2024-05-30	3	3.19
华远地产股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 华远地 产 MTN001	102001394	2022-07-22	0	6.48
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 华远地 产 MTN001	102200157	2024-06-01	10	3.34
华远地产股份有限公司 2019 年第二期 债权融资计划	19 京华远 股份 ZR002	19CFZR0706	2022-08-27	0	6.95
华远地产股份有限公司 2020 年第一期 债权融资计划	20 京华远 股份 ZR001	20CFZR0920	2023-06-24	5	4.90
华远地产股份有限公司 2020 年第二期 债权融资计划	20 京华远 股份 ZR002	20CFZR1331	2023-08-31	2.16	5.00

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
华远地产股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种二)	公司于 2022 年 4 月 6 日支付了 2021 年 4 月 3 日至 2022 年 4 月 2 日期间的利息,并完成回售及兑付工作,于 2022 年 4 月 18 日摘牌。
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	公司于 2022 年 1 月 28 日支付了 2021 年 1 月 28 日至 2022 年 1 月 27 日期间的利息;于 2023 年 1 月 30 日(因 2023 年 1 月 28 日为非交易日,故顺延至下一个交易日)支付了 2022 年 1 月 28 日至 2023 年 1 月 27 日期间的利息。
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	公司于 2022 年 3 月 30 日支付了 2021 年 3 月 30 日至 2022 年 3 月 29 日期间的利息;于 2023 年 3 月 30 日支付了 2022 年 3 月 30 日至 2023 年 3 月 29 日期间的利息。
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	公司于 2022 年 6 月 13 日(因 2022 年 6 月 11 日为非交易日,故顺延至下一个交易日)支付了 2021 年 6 月 11 日至 2022 年 6 月 10 日期间的利息。
华远地产股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	公司于 2022 年 8 月 18 日支付了 2021 年 8 月 18 日至 2022 年 8 月 17 日期间的利息。
华远地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	截止到本报告批准报出日,本期债券尚未涉及付息兑付。
华远地产股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	公司于 2022 年 7 月 22 日兑付了本金及支付了当期利息。
华远地产股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	截止到本报告批准报出日,本期中期票据尚未涉及付息。
华远地产股份有限公司 2019 年度第二期债权融资计划	公司分别于 2022 年 2 月 27 日、5 月 27 日、8 月 26 日支付了对应当期本金的利息,分别于 2022 年 2 月 26 日、8 月 26 日支付了本金。
华远地产股份有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	公司于 2022 年 6 月 23 日支付了对应当期本金的利息。
华远地产股份有限公司 2020 年度第二期债权融资计划	公司分别于 2022 年 2 月 28 日、5 月 30 日、8 月 30 日、11 月 29 日支付了对应当期本金的利息,分别于 2022 年 2 月 26 日、8 月 30 日支付了本金。

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	85.87	81.46	4.41
扣除非经常性损益后净利润	-383,220.87	-74,811.50	不适用
EBITDA 全部债务比	-0.1182	0.0235	-602.98
利息保障倍数	-5.16	0.67	-869.88

第三节 重要事项

1. 报告期内主要经营情况

报告期内，公司操盘和并表项目实现开复工面积 436 万平方米，同比下降 16.8%；其中新开工 69 万平方米，同比增长 56.8%；竣工 122 万平方米，同比下降 13.5%。

报告期内，公司操盘和并表项目完成销售签约额 67.52 亿元，同比下降 34%；完成销售签约面积 49.59 万平方米，同比下降 51%；完成销售回款 85.44 亿元，同比下降 47%。

1.1 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	权益比例 (%)	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投资额	
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	竣工	100	129,029	311,808	401,874	0	401,874	369,394	380	
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	竣工	100	59,119	122,798	158,229	0	158,229	199,267	4,021	
3		和墅	住宅、保障房	竣工	100	99,000	148,500	188,314	0	188,314	205,009	819	
4		华中心	住宅、商业、办公	竣工	100	70,431	201,697	302,332	0	302,332	501,981	7,487	
5		石景山项目	商业、办公	竣工	80	35,245	123,357	217,709	217,709	217,709	749,720	58,419	
6		龙湖长安天街	商业、办公	竣工	21	27,641	96,744	153,094	0	153,094	202,708	1,364	
7	涿州	海蓝城一期	住宅、保障房	在建	100	79,459	158,918	212,171	212,171	72,000	273,700	65,584	
8		海蓝城二期	住宅	在建	100	112,497	224,994	291,535	291,535	183,249	252,610		
9	任丘	石油海蓝城	住宅	在建	51	513,460	1,026,920	1,292,028	1,292,028	0	862,434	69,793	
10	石家庄	海蓝和光	住宅	在建	50	56,784	199,588	247,210	247,210	144,378	195,779	20,956	
11		昆仑赋	住宅	在建	50	172,516	409,503	568,019	393,333	0	743,098	60,967	
12	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	竣工	100	132,517	342,820	437,179	0	437,179	236,034	34	
13		海蓝城三至五期	住宅、商业	竣工	100	158,725	475,853	652,082	0	652,082	411,948	193	
14		海蓝城六期	住宅	竣工	100	53,160	166,191	208,722	0	208,722	127,615	997	
15		锦悦	住宅、商业	竣工	100	45,193	178,947	233,626	0	233,626	153,244	112	
16		枫悦	住宅、商业	竣工	100	92,321	323,326	393,311	0	393,311	241,323	2,748	
17		辰悦	住宅、商业	在建	100	100,000	374,000	452,800	0	375,279	241,284	9,986	
18	华时代	住宅	在建	100	9,124	50,050	63,475	63,475	0	53,607	6,528		
19	银川	江南赋璟玺	住宅	竣工	60	88,693	133,039	168,429	0	168,429	116,123	8,630	
20		江南赋珑玺	住宅	竣工	60	101,416	152,124	190,619	0	190,619	136,444	4,998	
21		长河湾	住宅	拟建	100	332,057	330,798	403,000	0	0	--	147	
22		海蓝和光	住宅	在建	100	94,663	219,938	273,218	33,819	270,908	161,568	17,712	
23	重庆	春风度一期	住宅	竣工	100	150,118	155,052	206,629	58,366	206,629	149,613	24,841	
24		春风度二期	住宅	在建	100	168,012	223,711	587,119	64,500	0	--		
25		春风度三期	住宅	拟建	100	167,668	184,434						
26		海蓝城	住宅	在建	100	136,794	346,812	471,118	144,792	289,160	416,579	22,852	
27		海蓝和光一期	住宅	竣工	100	39,851	101,820	139,763	3,834	139,763	291,001	23,285	
28		海蓝和光二期	住宅	竣工	100	40,911	102,278	142,906	102,236	142,906			
29	长沙	华中心二期	办公、商业	竣工	100	13,010	80,204	128,998	0	128,998	157,180	637,106	15,426
30		华中心三期	住宅、商业	竣工	100	29,341	394,610	502,260	0	502,260			
31		华中心四期	商业、办公、酒店	竣工	100								
32		华中心五期	商业、办公	竣工	100	9,888	68,857	98,895	0	98,895			

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	权益比例 (%)	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投资额	
33	天津	华中心 8 号楼	商业	竣工	100	1,152	1,320	2,558	0	2,558			
34		华时代	商业	竣工	100	19,221	218,498	278,753	0	278,753	349,267	28,927	
35		海蓝城一期	住宅	在建	50	55,550	166,650	216,304	190,647	134,486	196,904	11,522	
36		海蓝城二期	住宅	在建	50	79,096	237,288	318,906	245,272	0	279,752	12,599	
37		海蓝郡	住宅	竣工	100	46,580	139,739	179,507	0	179,507	115,782	5,400	
38		凯悦嘉轩酒店	商业	竣工	51	25,445	29,081	29,081	0	29,081	60,174	5,642	
39		空港城一期	住宅、商业	在建	51	91,608	202,198	275,261	169,271	0	439,473	31,057	
40		空港城二期	住宅、学校	在建	51	99,622	164,376	143,340	143,340	0			
41		空港城三期	住宅、商业	在建	51	108,452	272,954	398,058	178,810	0	--	2,736	
42		空港城四期	住宅	拟建	49	153,099	306,198	397,660	0	0			
43		空港城五期	商业	拟建	49	46,119	138,358	179,686	0	0			
44		天津	波士顿 43 号地	住宅	竣工	100	55,295	110,588	135,588	0	135,588	96,900	416
45			波士顿 37 号地	商业	竣工	100	12,802	23,044	14,640	0	14,640	153,377	
46	波士顿 44 号地		住宅、商业	竣工	100	79,172	158,345	196,800	0	196,800	58,361	12,126	
47	棠悦一期		住宅、商业	竣工	50	34,499	68,997	92,923	0	92,923	89,600		
48	棠悦二期		住宅、商业	竣工	50	61,396	92,094	116,691	0	116,691	157,012	14,594	
49	保利东郡		住宅、商业	竣工	50	116,676	175,005	208,437	0	208,437	122,635	1,813	
50	金地艺城乐府		住宅、商业	竣工	26	67,726	121,908	148,008	0	148,008	135,559	2,581	
51	首创悦山郡		住宅、商业	竣工	20	82,162	147,893	187,348	0	187,348	96,896	7,136	
52	栖塘		住宅、商业	竣工	100	44,124	66,186	82,415	0	82,415	311,400	10,454	
53	海蓝城		住宅、商业	竣工	51	99,257	192,513	247,821	247,821	247,821	225,561	627,198	25,720
54	广州	雲和墅	别墅、叠墅	在建	100	151,536	151,536	228,282	5,090	225,561	323,525	18,492	
55	佛山	海蓝城	住宅	在建	100	82,036	221,498	309,012	52,283	307,128	223,642	7,522	
56		保利文明花园	住宅	在建	25	69,135	193,575	264,116	1,708	262,408	179,689	2,809	
57		美的明湖北湾花园二期	住宅	竣工	33	59,008	165,222	228,554	0	228,554			

注：表中“在建建筑面积”数据为报告期内的时期数据，“已竣工面积”为报告期末项目整体累计数据。表中“--”表示该数据待定。

1.2 报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售 (含已预售) 面积 (平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积 (平方米)
1	北京	铭悦园	住宅、保障房、配套商业	-	-	647.44	866.64	-
2		铭悦好天地	保障房、商业、办公	22,954	3,720	3,930.04	7,225.75	421.09
3		和墅	住宅、保障房	1,972	621	620.77	2,531.81	-
4		西红世	办公、商业	-	-	267.87	1,017.24	-
5		华中心	住宅、商业、办公	17,893	9,109	10,412.49	41,262.08	-
6		石景山项目	商业、办公	55,792	3,300	3,299.72	13,622.70	-
7		龙湖长安天街	商业、办公	22,518	-	-	-	-
8	涿州	海蓝城一期	住宅、保障房	155,182	13,323	22,125.98	26,375.20	8,234.71
9		海蓝城二期	住宅	134,514	36,596	45,008.1	46,066.05	57,334.36
10	任丘	石油海蓝城	住宅	61,406	350	-	-	1,220,723.25
11	石家庄	海蓝和光	住宅	89,816	21,700	126,977.21	140,286.38	32,746.47
12		昆仑赋	住宅	397,008	65,962	-	-	137,783.62
13	西安	海蓝城一、二期	住宅、商业	152	152	252.25	79.40	93.9
14		海蓝城三至五期	住宅、商业	2,823	2,823	15,397.51	3,659.18	19,833.76

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
15		海蓝城六期	住宅	77	77	1,462.37	247.71	3,654.97
16		锦悦	住宅、商业	5,806	5,806	6,594.98	952.98	2,859.34
17		枫悦	住宅、商业	2,033	424	843.76	318.86	2,999.58
18		辰悦	住宅、商业	123,470	-106	880.93	398.35	15,622.44
19		华时代	住宅、商业	41,141	4,131	-	-	15,155.37
20	银川	江南赋璟玺	住宅	1,039	-137	2,929.94	667.26	72.39
21		江南赋珑玺	住宅	1,847	207	4,726.03	3,771.77	1,422.81
22		海蓝和光	住宅、公寓	26,229	3,580	33,335.35	15,521.56	4,785.39
23	重庆	春风度一期	住宅	114,141	6,722	13,808.31	8,830.59	5,070.95
24		春风度二、三期	住宅	313,138	2,451	-	-	-
25		海蓝城	住宅、商业	204,983	24,683	4,862.8	4,924.67	48,436.44
26		海蓝和光	住宅	121,477	32,994	33,539.12	42,374.93	25,211.25
27	长沙	华中心	住宅、办公、商业	39,539	1,837	2,133.59	2,119.89	49,116.33
28		华时代	商业、办公	14,327	4,123	65,999.55	103,776.31	2,822.42
29		海蓝城一期	住宅	120,987	28,426	112,012.14	84,006.42	11,548.04
30		海蓝城二期	住宅	284,258	10,808	-	-	15,281.80
31		海蓝郡	住宅	7,813	3,040	6,699.44	4,233.55	987.18
32		空港城一期	住宅	199,331	70,449	-	-	101,160.92
33		空港城二、三期	住宅	358,651	266	-	-	-
34	天津	波士顿 43 号地	住宅	1,363	1,082	1,080.88	999.20	-
35		波士顿 37 号地	住宅	6,380	206	334.42	349.16	60.69
36		波士顿 44 号地	商业	853	509	1,144.35	971.79	342.80
37		棠悦一期	住宅、商业	16,146	1,906	-	-	-
38		棠悦二期	住宅、商业	31,441	9,295	-	-	-
39		保利东郡	住宅	12,068	0	255	244.88	543.07
40		首创悦山郡	住宅、商业	12,735	194	-	-	-
41		栖塘	住宅、商业	27,037	12,183	19,668.98	15,424.92	1,206.09
42		海蓝城	住宅、商业	96,558	21,814	170,551.82	221,792.58	5,257.30
43	广州	雲和墅	住宅、商业	68,990	27,360	32,977.95	207,433.50	47,140.12
44	佛山	海蓝城	住宅、商业	90,395	33,731	55,504.58	53,184.08	9,744.16
45		保利文玥花园	住宅、商业	56,895	26,882	-	-	-
46		美的明湖北湾花园二期	住宅、商业	13,403	328	8,840.5	5,640.33	5,572.27

注：上述项目为公司报告期内主要销售项目，上表中“可供出售面积”、“已售面积”、“结转面积”、“结转收入金额”均为报告当期数据。“可供出售面积”根据最新方案规划核算，规划的调整可能导致该数据在项目的整个生命周期内出现变化。

1.3 报告期内房地产出租情况

截至报告期末，公司用于出租经营的主要房产面积共计约 13.55 万平方米，已出租经营面积约为 13.33 万平方米，出租率约为 98%，报告期内完成出租经营收入 22,241.01 万元。详情请见下表：

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京	铭悦好天地	商业	13,522.21	860.50	100	否	——
2		华中心 T1 写字楼	写字楼等	13,447.47	1,516.99	100	否	——
3	长沙	君悦酒店	酒店	68,707.00	17,243.39	100	否	——
4		凯悦嘉轩酒店	酒店	24,873.60	1,979.08	51	否	——

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
5	——	其他项目	商业等	12,764.34	641.05	100	否	——

注：①长沙君悦酒店为本公司投资开发的五星级高端酒店，长沙凯悦嘉轩酒店为本公司投资开发的四星级商务酒店。酒店均聘请国际知名酒店管理集团凯悦集团进行管理，酒店收入包括客房收入、餐饮收入及其他收入。②“出租房地产的建筑面积”将根据报告期内该项目实际出租或销售情况调整，“出租房地产的建筑面积”为报告期末数据；“出租房地产的租金收入”为报告期内该项目已确认的权益前租金收入。③上述项目均采用成本计量模式。

2. 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

董事长：王乐斌

董事会批准报送日期：2023年4月26日