

华远地产股份有限公司 关于对上海证券交易所监管工作函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

- 2022 年国内新冠疫情影响延续，房地产市场情况持续低迷、市场底层需求受到冲击、居民购房意愿下滑，受此影响 2022 年行业整体毛利空间持续压缩，同时第四季度公司计提减值，导致 2022 年度经营亏损。
- 公司于四季度计提减值的主要原因为：自年初伊始，国家多部门分别从需求端、供给端及信贷环境等各方面陆续出台多项房地产利好政策，市场信心逐步重建，公司前三季度对市场的复苏持谨慎乐观态度，但部分存货项目的经营预期与市场实际销售价格情况存在差异，重点布局的二三线城市整体销售未见好转，公司项目销售情况亦不及预期。第四季度叠加国内疫情不断反复，市场信心进一步走弱，房价下跌幅度加大。为了保障公司现金流安全，深入贯彻落实“保交楼、保民生、保稳定”的政策，四季度公司根据市场情况动态调整经营及销售策略，进一步加大去化力度，部分项目存货可变现净值低于成本。因此，公司从谨慎原则出发，对具有减值迹象的项目根据最新数据测算后，对可变现净值低于账面成本的项目计提资产减值，预计需补提约 36-40 亿元，其中石家庄、涿州、重庆等重点布局城市的项目计提减值约 28 亿元，占总体减值规模的 75%。
- 本次回复中涉及公司 2022 年度预计计提存货减值准备、营业收入等数据为公司初步测算结果，均未经审计，最终结果以公司正式披露的经审计的 2022 年年度报告为准。敬请投资者注意投资风险。

华远地产股份有限公司（以下简称“公司”、或“华远地产”）于 2023 年 1 月 30 日收到上海证券交易所上市公司管理一部《关于华远地产股份有限公司业绩预告相关事项的监管工作函》（上证公函【2023】0070 号），根据函件的要求，现就回复内容公告如下：

问题一：你公司 2022 年三季报显示，前三季度归母净利润亏损 4.21 亿元，与本次披露的预计 2022 年全年归母净利润亏损金额差异较大。请你公司结合房地产业务的项目结转等经营情况，说明 2022 年四季度出现大幅亏损的具体原因

及合理性，是否存在前三季度成本费用应结转而未结转等利润调节情形。

回复：

2022年国内新冠疫情影响延续，房地产市场情况持续低迷、市场底层需求受到冲击、居民购房意愿下滑，受此影响2022年行业整体毛利空间持续压缩，同时第四季度公司计提大额减值，导致2022年度经营亏损，具体情况如下：

（一）公司2022年第四季度较前三季度亏损增大的主要原因。

1、第四季度公司部分项目达到满足确认收入条件，同步配比结转相应的成本费用，计提对联营企业的其他应收款信用减值损失，预计实现经营净利润-3.8亿元；

2、在保交房、保证公司现金流稳定安全的前提下，公司根据市场情况动态调整经营及销售策略进行去化，使得部分项目存货可变现净值低于成本，出于谨慎考虑第四季度拟计提减值准备约36-40亿元。

（二）公司2022年第四季度确认及结转收入、成本、费用较前三季度变动分析。

1、公司四季度结转收入、成本较前三季度变动情况

2022年公司石家庄项目B、涿州项目、长沙项目A一期、重庆项目A、重庆项目B等项目部分房源于第四季度取得竣工验收证明并交付，广州项目、天津项目A等部分前期已竣备项目，陆续达到结转收入条件，故第四季度公司合计实现结转营业收入55亿，占全年营业收入比例约为51%。四季度公司预计毛利率为8.14%，较前三季度毛利增加0.95亿元。

2、公司四季度各项费用及税金较前三季度变动情况

（1）第四季度销售费用约2.2亿，与前三季度收入占比基本持平；

（2）第四季度管理费用约0.7亿，占前三季度管理费用的比例约为37%，占比分布合理；

（3）第四季度财务费用约0.9亿元，较前三季度增加0.4亿，主要原因为四季度项目集中竣备，资本化利息减少所致；

（4）第四季度税金及附加约2.1亿，较前三季度下降50%，主要系前三季度部分项目根据进度补提税金所致。

3、公司年末计提信用减值损失约0.95亿元

公司采用权益法核算的天津项目B，于2022年确认亏损0.75亿，基于谨慎性原则，公司对其预期无法收回的其他应收款计提坏账准备约0.95亿。

4、公司四季度计提存货减值准备约36-40亿元

公司对具有减值迹象的项目根据最新数据测算后，对可变现净值低于账面成

本的项目计提资产减值，预计需补提约 36-40 亿元，详细情况请参见“问题二”回复中关于计提减值的具体情况相关说明。

基于以上原因，公司 2022 年四季度出现了较大幅度亏损，不存在前三季度成本费用应结转而未结转等利润调节情形。

问题二：公告显示，因部分项目存货可变现净值低于成本，你公司出于谨慎考虑拟计提减值准备，是本次业绩亏损的主要原因之一。请你公司核实并说明：

(1) 存货中各项目计提减值准备的具体金额和发生时点，并结合项目的区位分布、开发情况、销售进展、市场供求和公司的现金流情况等，说明本期计提减值的原因及合理性；(2) 说明上述资产减值测试的方法及过程，计提金额是否准确、恰当，是否符合《企业会计准则》规定；(3) 结合近三年存货减值准备的计提情况，说明本期存货跌价准备计提相关政策是否与前期一致，是否存在前期计提不及时、不充分的情形。

回复：

(一) 存货中各项目计提减值准备的具体金额和发生时点，并结合项目的区位分布、开发情况、销售进展、市场供求和公司的现金流情况等，说明本期计提减值的原因及合理性。

公司对存在减值迹象的存货参照在建在售项目价格以及参考周边竞品的市场售价，并结合项目定位以及销售计划进行存货减值测试。在房地产行业多项利好政策出台的背景下，公司前三季度对市场的复苏持谨慎乐观态度，部分存货项目的经营预期与市场实际销售价格情况存在差异，但受疫情持续影响，部分房地产开发商资金紧张、公司项目所在的二、三线城市商品房供应量增加导致市场以价换量的竞争加剧，市场分化严重，尤其是四季度房地产市场下行趋势明显，且预计短期内这种状况无明显改善。为了保障公司现金流安全，深入落实“保交楼、保民生、保稳定”的政策，四季度公司根据市场情况动态调整经营及销售策略，进一步加大去化力度，部分项目存货可变现净值低于成本。因此，公司从谨慎原则出发，在第四季度对可变现净值低于账面成本的项目计提资产减值，预计需计提约 36-40 亿元。

1、减值计提金额

2022 年公司拟计提存货跌价准备 36-40 亿元，主要项目明细如下：

单位：亿元

项目	区位分布	拿地时间	项目业态	项目进度	项目用地面积(万m ²)	项目规划计容建筑面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	账面成本	可变现净值	预计计提金额
佛山项目	佛山市	2018年	住宅	在建	8.2	22.1	30.9	5.7	4.5	1.2
北京项目A	北京市	2015年	商业、办公	竣工	3.5	12.3	21.8	72.8	70.4	2.4
涿州项目	涿州市	2018/2019年	住宅	在建	19.1	38.4	50.4	31.8	22.2	9.5
石家庄项目A	石家庄市	2019年	住宅	在建	17.3	41.0	56.8	53.2	39.3	13.9
重庆项目A	重庆市	2017年	住宅	在建	13.7	34.7	47.1	20.2	16.4	3.9
重庆项目B	重庆市	2019年	住宅	竣工	8.1	20.4	28.3	9.0	7.6	1.4
长沙项目A一期	长沙市	2018年	住宅	在建	5.6	16.7	21.6	4.7	3.3	1.4
长沙项目A二期	长沙市	2018年	住宅	在建	7.9	23.7	31.9	16.7	12.2	4.5
合计										38.2

注：若合计数与各分项数值相加之和在尾数上存在差异，均为四舍五入所致，下同。

2、公司现金流情况

受市场影响，公司2022年度预计经营净现金流约20亿元，较2021年下降72%。但公司切实履行国企责任，积极偿还到期债务，防止出现信用风险，同时确保项目按时交付，并如期支付农民工工资等维稳支出。为此，公司根据市场情况动态调整经营及销售策略进行去化，严格保障公司现金流的安全稳定。2022年公司筹资活动净现金流出约30亿元，截至2022年末公司货币资金约55亿元。

3、主要项目具体情况

(1) 北京项目A

项目位于北京市石景山区苹果园交通枢纽商务区，项目用地面积3.5万m²，总建筑面积21.8万m²，以集中商业、商铺、办公为主，2022年项目已经全部竣工，同年7月项目办公及商业开盘。受到整体经济下行的影响，2022年商业及办公市场疲软的态势未出现预期中的改善，四季度叠加区域内疫情管控影响，商办类产品的需求进一步下滑。参考本项目历史成交价格，本项目中存在减值迹象的主力业态综合平均价格预估为4.01万元/m²；根据项目动态成本、税费等测算，单方成本预估为4.15万元/m²，预计2022年度计提存货跌价准备约2.4亿元。

(2) 涿州项目

项目位于河北省涿州市高铁板块，紧邻涿州高铁站。项目总用地面积约19.1万m²，总建筑面积50.4万m²，以住宅为主，于2019年7月开盘。2022年涿州全市商品住宅成交量价均为近年来最低位，四季度客户到访量较三季度下降近42%，短期内项目销售价格回升难度较大。结合本项目实际情况，参考历史成交价格，本项目中存在减值迹象的主力业态综合平均价格预估为1.00万元/m²；根据项目动态成本、税费等测算，单方成本预估为1.13万元/m²，预计2022年度计提存货跌价准备约9.5亿元。

(3) 石家庄项目 A

项目位于河北省石家庄市高新区,项目用地面积 17.3 万 m²,总建筑面积 56.8 万 m²,以住宅为主,于 2019 年开盘。

2022 年石家庄市商品住宅逐步呈现去化周期延长、成交价格下降的趋势,周边竞品项目销售价格均出现不同程度的下降,其中竞品 A 项目 2021 年销售价格为 1.42 万元/m²,2022 年末降至 1.19 万元/m²,竞品 B 项目 2022 年新开盘销售价格为 2.0 万元/m²。公司参考竞品楼盘销售价格及历史成交价格,本项目中存在减值迹象的主力业态综合平均价格预估为 1.43 万元/m²;根据项目动态成本、税费等测算,单方成本预估为 1.76 万元/m²,预计 2022 年度计提存货跌价准备约 13.9 亿元。

(4) 重庆项目 A

2022 年重庆商品住宅成交面积同比下降 70%,截至四季度末重庆市商品房去化周期较年初 4.3 个月增加 5 个月,短期内项目去化难度较大。

项目位于重庆市巴南区,项目总建筑面积 47.1 万 m²,以住宅为主,于 2018 年 7 月开盘。结合项目情况,参考历史成交价格,本项目中存在减值迹象的主力业态综合平均价格预估为 1.42 万元/m²;根据项目动态成本、税费等测算,单方成本预估为 1.67 万元/m²,预计 2022 年度计提存货跌价准备约 3.9 亿元。

(5) 长沙项目 A 二期

项目位于长沙市长沙县,项目总用地面积约 13.5 万 m²,项目总建筑面积 53.5 万 m²,以住宅及公寓为主。项目于 2021 年 9 月开盘,目前仅推售少部分住宅产品。周边竞品 C 项目 2021 年销售价格为 0.92 万元/m²,2022 年降至 0.87 万元/m²;竞品 D 项目 2021 年销售价格为 0.87 万元/m²,2022 年降至 0.77 万元/m²。公司参考竞品楼盘销售价格及历史成交价格,本项目中存在减值迹象的主力业态综合平均价格预估为 0.89 万元/m²;根据项目动态成本、税费等测算,单方成本预估为 1.07 万元/m²,预计 2022 年度计提存货跌价准备约 4.5 亿元。

(二) 说明上述资产减值测试的方法及过程,计提金额是否准确、恰当,是否符合《企业会计准则》规定。

公司按照《企业会计准则第 1 号—存货》的相关规定,在资产负债表日对房地产存货项目的可变现净值进行测算,在项目存货成本高于其可变现净值时计提存货跌价准备,确认过程为按照存货的估计售价减去至完工时预计将要发生的成本、销售费用及相关税费后的金额确定,具体说明如下:

- 1、已签订销售合同的,以合同价格作为其可变现净值的计算基础;未签订销售合同的,在资产负债表日综合项目开发周期、销售计划及策略、项目去化程度、当地市场供需情况、可比项目销售价格及项目自身定位等因素后予以确定;
- 2、按照动态成本、关键节点计划,考虑相关税费等因素编制项目估计总成本。

因此，公司从谨慎原则出发，对具有减值迹象的项目根据最新数据测算后，对可变现净值低于账面成本的项目计提资产减值，预计需补提约 36-40 亿元。公司对存在减值迹象的存货进行减值测试，计提跌价准备，符合《企业会计准则》的规定。

(三) 结合近三年存货减值准备的计提情况，说明本期存货跌价准备计提相关政策是否与前期一致，是否存在前期计提不及时、不充分的情形。

公司保持一贯的处理方式，依据会计准则及公司的会计政策，以成本与可变现净值孰低原则计价的方式进行存货减值测试。2020-2022 年各年度末公司存货跌价准备余额分别为 6.7 亿元、20.5 亿元、48-53 亿元，计提情况及变动趋势与同行业可比公司一致，2021 年末、2020 年末存货减值情况如下：

单位：亿元

项目	2021 年末			2020 年末		
	存货原值	减值准备	计提比例	存货原值	减值准备	计提比例
招商蛇口	4,225.7	49.4	1.17%	3,655.5	47.6	1.30%
荣盛发展	1,963.6	38.0	1.94%	1,880.1	4.5	0.24%
大悦城	1,050.8	30.7	2.93%	885.1	10.5	1.19%
迪马股份	533.4	20.8	3.90%	483.2	2.7	0.57%
北辰实业	472.4	15.1	3.20%	580.3	15.9	2.74%
华远地产	429.4	20.5	4.77%	451.7	6.7	1.48%

2022 年，房地产市场处于深度调整阶段，市场供需两端面临冲击和压力，全年房地产开发投资额同比下降 10%，商品房销售额同比下降 26.7%，其中百强房企全年销售规模同比下降 41.6%，市场总体承压。上述同行业可比公司 2022 年度已做业绩预告，净利润呈现大幅下降甚至大额亏损，已披露的原因均包括大额存货减值。

公司项目大多布局在二三线城市，这些城市的房地产市场下行状况尤为明显，利好政策的传导和后疫情时代市场恢复速度均比较缓慢。因此公司存货减值准备计提比例相对上述公司较高，截止 2022 年末公司存货减值准备余额约为 48-53 亿元，计提比例约为 14%。

综上，公司存货跌价准备计提相关政策各期保持一致，本期计提存货跌价准备计提相关政策请详见上述“问题二、(二)”的相关回复，不存在前期计提不及时、不充分的情形。

问题三：公告显示，受结转项目及产品变化的影响，你公司房地产开发业务结转毛利率下降，导致毛利率较去年同期降低。请你公司核实并说明：（1）结合结转项目的土地获取成本、建安成本、房产销售价格等因素以及同行业可比公司情况，说明公司毛利率下滑的原因及合理性，是否存在进一步下滑的趋势或风险；（2）公司已采取或拟采取的改善经营业绩的具体措施。

回复：

（一）结合结转项目的土地获取成本、建安成本、房产销售价格等因素以及同行业可比公司情况，说明公司毛利率下滑的原因及合理性，是否存在进一步下滑的趋势或风险。

1、毛利率下滑的主要原因分析

2022 年公司整体毛利率为 7%左右，较上年度下降近 10 个百分点，主要原因有：

（1）获取后至今，受房地产调控政策、宏观经济环境影响，房地产市场不断下行，公司产品销售价格呈下降趋势，导致毛利率下滑，具体情况为：

①2022 年度和 2021 年度均存有销售及结转的项目，两期对比看 2022 年度大部分项目平均单价有所下降；

②2021 年银川项目 B、银川项目 C、长沙项目 B、长沙项目 D、重庆项目 A 结利，合计金额约 23.62 亿元，占当年度收入比例约 17%，其中毛利率 20%以上的项目收入约 12.83 亿元，而 2022 年上述项目收入金额合计约 1.57 亿元，收入金额大幅下降；

③2022 年天津项目 A、石家庄项目 B、长沙项目 A 一期、涿州项目、北京项目 A 首次竣备，收入金额合计约 53.21 亿元，占本年度收入比重约 49%，受销售价格等因素影响项目毛利率较低，除石家庄项目 B 外均不高于 10%。

（2）2022 年结利的房地产项目主要集中在 2017 年至 2019 年市场高点时期获取，土地成本较高。

公司本期主要结转项目多集中在 2017 年至 2019 年市场高点时期获取，成本较高，导致毛利率有较大的下滑。其中主要结转项目总土地成本为 188.6 亿元，占主要结转项目总成本 43%，主要结转项目总建设成本为 160.9 亿元，占主要结转项目总成本 36%。

综上所述，报告期内公司主要结转项目销售价格有所下降，加之土地成本和建设成本占总成本比例上升，导致结转毛利率较去年同期降低。

2、同行业可比公司情况

从房地产行业整体看，行业整体利润空间被逐渐压缩，销售毛利率下降为行业趋势，主要的同行业可比公司数据如下：

单位：亿元

同行业可比公司	2022年1-9月		2021年度		2020年度	
	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率
招商蛇口	894.84	18.74%	1,606.43	25.47%	1,296.21	28.69%
荣盛发展	239.25	9.69%	472.44	19.54%	715.11	27.82%
大悦城	248.58	27.85%	426.14	27.44%	384.45	31.44%
迪马股份	193.08	22.61%	204.63	16.28%	212.71	20.39%
北辰实业	87.66	17.40%	220.94	20.53%	179.96	23.96%
华远地产	53.91	6.60%	136.93	17.30%	77.31	27.17%

由上表可见，2020年至2022年1-9月公司与同行业可比公司毛利率基本呈逐年下降趋势。

3、毛利率是否存在进一步下滑的趋势或风险的说明

由上文可见，2022年公司毛利率下降主要基于房地产市场持续下行、房价及成交规模下降的行业背景。因此，公司毛利率持续下降的风险主要基于房地产政策的整体基调、市场环境的不确定性以及公司为合理保证流动性安全的客观需要。随着救市政策的陆续推出，市场呈现企稳趋势，但修复效果仍需时间检验，尤其是消费者信心和购买力的恢复尚需时日，公司毛利率的稳定还存在一定程度的不确定性。

(二) 公司已采取或拟采取的改善经营业绩的具体措施。

面对上述行业环境及未来发展趋势，公司积极实施“强回款、降成本、提品质”的经营方针，有效把握市场需求释放节奏，根据市场情况动态调整经营及销售策略，同时不断调整债务结构，稳步降低负债水平，保障公司现金流安全，积极稳健推进公司各项经营管理工作，其中公司改善经营业绩具体措施包括：

- 1、持续强化营销力度，努力实现回款最大化，同时提高资产运营效率、盘活存量资源，提升经营现金流；
- 2、持续降本增效、组织精简人员优化，全面压降成本支出，降低费用；
- 3、着力提升产品和服务，稳步增强品牌影响力，助力经营；
- 4、降低有息负债规模，优化融资成本；
- 5、布局“房地产+”增量业务，注入发展新动能。

随着宏观环境逐步转暖，合理购房需求逐渐释放，市场信心将逐步恢复，公司应对措施有效执行，有望逐步提升公司经营质效，改善经营业绩。

特此公告。

华远地产股份有限公司
董 事 会
2023年2月20日