

华远地产股份有限公司

控股股东及其他关联方
占用资金情况的专项报告

二〇二四年度

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) ”进行查验
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：沪25USJD1JSJ



关于华远地产股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况
的专项报告

信会师报字[2025]第 ZB11019 号

华远地产股份有限公司全体股东：

我们审计了华远地产股份有限公司(以下简称“华远地产”)2024 年度的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2024 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表和相关财务报表附注，并于 2025 年 4 月 28 日出具了报告号为信会师报字[2025]第 ZB11016 号的无保留意见审计报告。

华远地产管理层根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 8 号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》（证监会公告〔2022〕26 号）和《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理》的相关规定编制了后附的 2023 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表（以下简称“汇总表”）。

编制汇总表并确保其真实、准确、完整是华远地产管理层的责任。我们将汇总表所载信息与我们审计华远地产 2024 年度财务报表时所审核的会计资料及已审计财务报表中披露的相关内容进行了核对，没有发现在重大方面存在不一致的情况。

为了更好地理解华远地产 2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与已审计财务报表一并阅读。





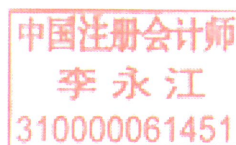
立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

本报告仅供华远地产为披露 2024 年年度报告的目的使用，不得
用作任何其他目的。



中国注册会计师：

李永江



中国注册会计师：

冀少军



中国·上海

2025 年 4 月 28 日



华远地产股份有限公司 2024 年度
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表



单位：万元										
非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2024 年年初占用资金余额	2024 年度占用累计发生金额（不含利息）	2024 年度占用资金利息（如有）	2024 年度偿还累计发生金额	2024 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现 控 股 东、实际控制人及其附属企业										
小计	-	-	-							
前 控 股 东、实际控制人及其附属企业										
小计	-	-	-							
其他关联方及其附属企业										
小计	-	-	-							
总计	-	-	-							
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2024 年年初往来资金余额	2024 年度往来累计发生金额（不含利息）	2024 年度往来资金利息（如有）	2024 年度偿还累计发生金额	2024 年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
控股股东、实际控制人及其附属企业	北京更欣汇商业管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		234.30		226.78	7.52	提供服务	经营性往来
	北京华控技术有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		22.07		20.47	1.59	提供服务	经营性往来
	北京华远典当有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		0.04			0.04	提供服务	经营性往来
	北京嘉华利远商业管理有限公司重庆分公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		10.99		5.12	5.87	提供服务	经营性往来



北京金泽通宝典当行有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款		12.53	12.25		0.30	提供服务	经营性往来
北京市华远集团有限公司	控股股东	应收账款	490.51	2,080.35	2,479.48		91.38	提供服务	经营性往来
北京市华远置业有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款		111.11	83.06		28.05	提供服务	经营性往来
北京新都致远房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	29.44	61.46	80.80		10.10	提供服务	经营性往来
华远金科（北京）经营管理有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	378.05	1,450.26	1,325.72		502.58	提供服务	经营性往来
北京新润致远房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	858.94	2,228.04	2,632.99		453.99	提供服务	经营性往来
长沙航开房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	40.92	175.38	209.66		6.64	提供服务	经营性往来
重庆泰山瀚岛房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	50.29	153.09	183.14		20.25	提供服务	经营性往来
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	20.74	176.41	191.38		5.77	提供服务	经营性往来
重庆华远皓华房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	0.44	9.17	9.61			提供服务	经营性往来
重庆筑华房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	3.47	9.33	12.80			提供服务	经营性往来
石家庄铭朗房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	8.87	4.36	13.22			提供服务	经营性往来
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	48.74	211.63	260.37			提供服务	经营性往来
北京华兴睿远城市更新运营管理有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	107.24	-1.24	106.00			提供服务	经营性往来
北京华远三农科技产业有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	应收账款	3.30	3.52	6.82			提供服务	经营性往来
北京更敬汇商业管理有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	预付账款		0.96	0.87		0.09	提供服务	经营性往来
北京市华远集团有限公司	控股股东	预付账款		3.14	1.31			提供服务	经营性往来
华远金科（北京）经营管理有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	预付账款	8.83	-6.31	2.52			提供服务	经营性往来
北京新润致远房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	预付账款		67.94	42.94		25.00	提供服务	经营性往来
长沙航开房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	预付账款	7.00				7.00	提供服务	经营性往来
北京更敬汇商业管理有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	其他应收款		5.00			5.00	保证金	经营性往来



上市公司及其 子公司及 附属企业	北京市华远集团有限公司	控股股东	其他应收款		48,114.29		15,344.29	32,770.00	并购对价款	经营性往来
	北京新源致远房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	其他应收款		25.00			25.00	保证金	经营性往来
	长沙航开房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人附 属企业	其他应收款		277.94			277.94	融资担保费	经营性往来
	北京市华远集团有限公司	控股股东	其他应收款	777.47			777.47		租赁	经营性往来
	长沙瑞隆投资有限公司	子公司及其控制的法人	应收账款	7.42	110.82		110.82	7.42	提供服务, 合并已 抵消	经营性往来
	北京创想精英教育科技有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	1,715.70	-1,715.70				往来款	非经营性往来
	北京迈欣汇商业管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	3,270.00	-1,768.00		1,502.00		往来款	非经营性往来
	北京华和房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	33,452.44	-30,598.27		2,854.17		往来款	非经营性往来
	北京华兴普远城市更新运营管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	6,003.00	-1,425.82		4,577.18		往来款	非经营性往来
	北京嘉利利远商业管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	9,343.62	-6,752.62		2,591.00		往来款	非经营性往来
	北京金秋来太房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		25.00		25.00		往来款	非经营性往来
	北京上同致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	50,785.88	-50,785.88				往来款	非经营性往来
	北京尚居置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		1,664.76		1,664.76		往来款	非经营性往来
	北京市华远置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	1,076,276.21	427,571.22		1,503,847.43		往来款	非经营性往来
	北京心和致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		4,808.70		4,808.70		往来款	非经营性往来
	北京新都致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		646.40		646.40		往来款	非经营性往来
	北京新源致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	228,125.50	-203,966.19		24,159.31		往来款	非经营性往来
	北京新通源致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	15,765.17	-14,882.17		883.00		往来款	非经营性往来
	北京新通致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		1,482.00		1,482.00		往来款	非经营性往来
	北京新威房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		3.00		3.00		往来款	非经营性往来
	北京睿悦致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		147.00		147.00		往来款	非经营性往来



北京誉成置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	80.02	62.98		143.00	往来款	非经营性往来
北京誉德置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	510.26	-85.26		425.00	往来款	非经营性往来
北京誉和置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		14.00		14.00	往来款	非经营性往来
承德博大文旅旅游开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	571.00	-571.00			往来款	非经营性往来
佛山市华信致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	103,049.87	-92,142.20		10,907.67	往来款	非经营性往来
广州高雅房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		29,739.09		29,739.09	往来款	非经营性往来
广州上和拓远置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		26.00		26.00	往来款	非经营性往来
华尚泽远（天津）房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	33,305.43	-32,573.85		731.58	往来款	非经营性往来
北京华远新航酒店管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		36.79		36.79	往来款	非经营性往来
华远正合（北京）企业管理中心（有限合伙）	子公司及其控制的法人	其他应收款	0.10	0.90		1.00	往来款	非经营性往来
慈华阳光（天津）房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		271.00		271.00	往来款	非经营性往来
宁夏海雅置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	2,638.69	-2,365.71	286.93	559.91	往来款	非经营性往来
任丘市华誉立远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		154,894.01		154,894.01	往来款	非经营性往来
陕西杰诚置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	53,457.60	-26,966.66	5,330.05	31,820.99	往来款	非经营性往来
上海誉力置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		4.00		4.00	往来款	非经营性往来
石家庄华远高隆房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	291,558.99	-261,079.15	27,045.74	57,525.58	往来款	非经营性往来
石家庄裕翔房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	3,682.15	13,610.00		17,292.15	往来款	非经营性往来
石家庄全业房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	150.42	-150.42			往来款	非经营性往来
天津利创房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	5,500.00	-5,500.00			往来款	非经营性往来
西安鸿华房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		49.00		49.00	往来款	非经营性往来
西安骏华房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		135.00		135.00	往来款	非经营性往来



西安乾坤置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	16,662.31	-7,389.84		9,272.47	往来款	非经营性往来
西安曲江唐瑞置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		103.10		103.10	往来款	非经营性往来
西安唐明置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		234.00		234.00	往来款	非经营性往来
西安万华房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		246.00		246.00	往来款	非经营性往来
西安泽华房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		323.00		323.00	往来款	非经营性往来
香港誉力置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	1,919.84	-1,919.84			往来款	非经营性往来
明壹光耀（天津）房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		70.00		70.00	往来款	非经营性往来
银川志华房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		1,251.00		1,251.00	往来款	非经营性往来
长沙地韵投资有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	466.81	-430.21	49.91	86.50	往来款	非经营性往来
长沙航开房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	2,759.42	-2,510.00	206.51	455.92	往来款	非经营性往来
长沙航立实业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	19,973.70	-17,320.99	1,410.68	4,063.39	往来款	非经营性往来
长沙锦华致远房地产经纪有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	84.10	7.90		92.00	往来款	非经营性往来
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	76,023.21	-74,355.80		1,667.41	往来款	非经营性往来
长沙隆锦致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	4.50	-4.50			往来款	非经营性往来
长沙隆旺致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	2,316.35	-1,080.35		1,236.00	往来款	非经营性往来
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		17,084.84		17,084.84	往来款	非经营性往来
长沙隆卓致远房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	37,749.37	-37,745.37		4.00	往来款	非经营性往来
长沙人的投资有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	1,053.83	-888.64	118.96	284.05	往来款	非经营性往来
重庆华远皓华房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	41,180.51	-34,428.63		6,751.88	往来款	非经营性往来
重庆筑华房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	132,598.36	-117,557.96	14,344.63	29,385.03	往来款	非经营性往来
重庆聚山湖岛房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	161,760.34	-131,437.82	17,593.60	47,916.12	往来款	非经营性往来



	漳州盛丰和华房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	268,428.00	-227,572.05		40,855.95		往来款	非经营性往来
	长沙橘韵投资有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	22,554.98	45,917.48		51,708.48	16,763.98	往来款, 合并已抵消	非经营性往来
	北京华远新航酒店管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		120,181.63		113,480.87	6,700.77	往来款, 合并已抵消	非经营性往来
关联自然人										
	保利华南置业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业的少数股东	其他应收款	670.00	-670.00				往来款	非经营性往来
	北京兴恒其泰房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业的联营企业	其他应收款	8,920.88	-8,920.88				往来款	非经营性往来
	佛山市骏隆房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业的联营企业	其他应收款	3,375.00	-3,375.00				往来款	非经营性往来
	华清宏远(天津)房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业的联营企业	其他应收款	11,001.25	-11,001.25				往来款	非经营性往来
其他关联方及其附属企业	陕西恒裕企业管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业的少数股东	其他应收款	9,306.31	-9,306.31				往来款	非经营性往来
	石家庄锦成房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业的少数股东	其他应收款	11,700.00	-11,700.00				往来款	非经营性往来
	石家庄思蜀科技有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业的少数股东	其他应收款	9,504.87	-9,504.87				往来款	非经营性往来
	长沙海信广场实业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业的联营企业	其他应收款	82,863.38	-82,863.38				往来款	非经营性往来
	长沙航融房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业的联营企业	其他应收款	13,586.48	-13,586.48				往来款	非经营性往来
	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业的少数股东	其他应收款	690.00	-690.00				往来款	非经营性往来
总计				2,859,237.52	-663,427.69	66,386.91	2,204,478.60	57,718.11		

注 1：报告期内，本公司于 2024 年 12 月 27 日完成重大资产重组，将持有的房地产开发业务相关资产及负债（包含本公司持有的 65 家房地产子公司的全部股权，以下简称“置出子公司”）转让给北京市华远集团有限公司（以下简称“华远集团”）。置出子公司在 2024 年 12 月 27 日资产重组后变更为“控股股东、实际控制人的附属企业”，因此本公司及附属企业与置出子公司 2024 年 12 月末的期末余额在“控股股东、实际控制人的附属企业”列示。

注 2：上年汇总表的“上市公司的子公司及其附属企业”除长沙橘韵投资有限公司、北京华远好天地智慧物业服务有限公司外，其余均为置出子公司。因置出子公司 2024 年 12 月末不再纳入本公司合并报表范围，截止 2024 年 12 月 31 日本公司与置出子公司在“上市公司的子公司及其附属企业”的期末余额为零，减少



金额在“2024年度占用累计发生金额（不含利息）”处负数列示，相应金额合计为1,683,096.23万元。

注3：报告期内，本公司于2024年12月27日完成北京华远好天地智慧物业服务有限公司（以下简称“好天地物业”）100%股权的收购。本公司与好天地物业在合并前后均受华远集团最终控制非暂时性控制，构成了同一控制下的企业合并。根据《企业会计准则第20号——企业合并》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》，本公司按照同一控制下企业合并的相关规定，对前期合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表相关财务数据进行追溯重述。因此，好天地物业与本公司的“控股股东、实际控制人的附属企业”的往来期初余额在本汇总表中也相应进行了追溯重述，合计追溯调增与“控股股东、实际控制人的附属企业”的期初余额2,064.19万元。

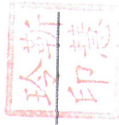
注4：同时，期初余额中好天地物业及其附属企业与本公司及置出子公司的往来已进行了追溯合并抵消，因此本公司2023年度《关于华远地产股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告》（以下简称“上年汇总表”）部分资金往来的2023年末余额未在本汇总表的“控股股东、实际控制人的附属企业”期初余额中予以列报，合计6.98万元。

本汇总表已于2025年4月28日获董事会批准。

公司负责人（法定代表人）：

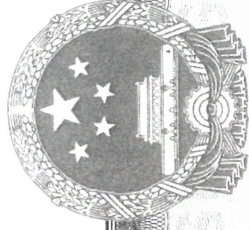


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202502140072

扫描经营主码，
身份信息、许可、
记录、备案、许可、
验证更多应用服务。



出资额 人民币159000.00000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统集成服务；法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关

2025 年 02 月 14 日



证书序号:0001247



会计师事务所

执业证书



名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:朱建弟

主任会计师:

经营场所:上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式:特殊普通合伙制

执业证书编号:310000006

批准执业文号:沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期:2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



姓名	李永江
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1985-10-21
Date of birth	
工作单位	立信会计师事务所 (特殊普通合伙) 北京分所
Working unit	
身份证号码	370783198510216530
Identity card No.	



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after



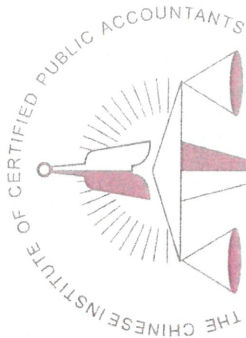
证书编号: 310000061451
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 09 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名: 李永江
证书编号: 310000061451

年 月 日
/y /m /d



中国注册会计师协会



姓名	魏小宇
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1984-11-14
Date of birth	
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合
Working unit	伙)北京分所
身份证号码	130435198411142116
Identity card No.	

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 310000064189
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 09 月 24 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d