



---

A N N U A L  
R E P O R T  
**2 0 1 8**  
年 度 报 告

---

华夏幸福基业股份有限公司  
CHINA FORTUNE LAND DEVELOPMENT CO., LTD.



公司代码：600340

公司简称：华夏幸福

# 华夏幸福基业股份有限公司 2018 年年度报告

## 致股东信

水逆的 2018 年已经过去！变中有忧的焦灼，跌宕起伏的煎熬，都已悄然划过！美好的春天和崭新的希望正向我们走来！

自 2002 年在固安开始起步，之后相继在大都市周边开疆拓土，华夏幸福以满腔热忱致力于提升中国县域经济发展水平。2015 年末，华夏幸福开始聚焦核心都市圈全面布局。深感欣慰的是，耕耘 17 年的产业新城事业迎来了新际遇，**都市圈战略上升为国家重大战略，也将是未来 20 年新型城镇化的主体形态，中国进入了都市圈发展的新时代！**

一直以来，我们始终坚信，**不审势即宽严皆误，顺势而为必大有可为！**中国房地产业正经历重大变革，**趋势性机会在渐渐远去**，房地产市场总量已到顶部区域，市场竞争日益加剧，是否就此悲观呢？我们认为，增量市场在未来一段时期内依然存在，更重要的是，**结构性机会将不断涌现**。未来 10 年甚至 20 年，房地产市场将呈现“三化”特征：

**空间都市圈化**。人口是市场的基石，产业是发展的内核，两者构成都市圈发展最大的基本面。未来，我国城镇化新增人口的三分之二将集中在都市圈，新技术、新产业也将主要孕育在都市圈。**都市圈人口红利大潮并未褪去，数量红利将继续释放，质量红利持续迸发**。与此同时，产业发展也将迎来大国蝶变，从全面开花的跟随型经济，向核心都市圈引领的创新型经济转变。都市圈将重新定义中国不动产市场：**都市圈市场和非都市圈市场**，其中都市圈市场内部重构加速，呈现高度的圈层分异，将持续释放“差异性增值红利”：内圈层和中圈层以城市更新为主，由增量市场转为存量市场，新一代商业、文创消费等新机会纷至沓来，医疗养老、长租公寓等新型不动产未来发展可期；外圈层商品住宅市场有真实有效需求

强力支撑，并将与都市圈内圈层高度联动。**我们坚信，得都市圈者得未来！**

**运营精益化。**他山之石，可以攻玉，全球不动产领先者都是覆盖开发经营全周期，通常是**销售和持有型物业并举，轻资产和重资产模式并重**。我们发现，持有型物业和运营收入的占比越高，则抗风险能力更强，且市盈率普遍更高，更能赢得资本市场的认可。我们判断，未来的房地产企业通过多业态发展，获取轻资产运营、土地增值和权益投资回报等收入，实现**收入结构的多元化**。我们相信，坚持**产品服务品质化**，以优质产品和服务获取品牌溢价，运营能力将成为房地产企业的未来核心竞争力！

**地产金融化。**地产与金融，从来都相随相伴。巨量投资和资金沉淀是不动产的天然属性，方兴未艾的**资产证券化**将让不动产“动”起来，将不动产转化为流动性较好的金融资产；高杠杆一直是不动产企业的代名词，**不断提高权益性融资占比**，是降低债务杠杆率、对冲周期风险的重要路径；新阶段不动产发展需要长期、稳定、低利率的资金，“长钱”也需要投资不动产项目以平衡风险收益，**金融“长钱”与不动产结合必将催生更强大的资本和更卓越的不动产企业**。致力于基业长青的不动产公司，必然由单一负债模式向金融深化模式转变。

在时光磨砺中，尽管经历了不少风浪，华夏幸福在不断成长！目前公司已在 15 个核心都市圈、以开发性 PPP 模式建设运营产业新城近 80 座。都市圈战略早已成为华夏幸福的核心战略，产业新城逻辑已成为业务的基本遵循。我们也曾被业绩压力压得喘不过气来，但是对产业新城模式和逻辑的坚守，一刻不曾放松。起伏涨落间，如何选择？我们的回答非常明确：**坚持产业新城模式和经营逻辑不动摇！**我们最不怕的是困难，最不缺少的是坚持！

随着华夏幸福与中国平安的牵手，公司治理结构优化、资本市场信心提振，不动产和金融深度融合构筑起强大的护城河，将重新书写中国不动产发展的新篇章！未来新战略简单概括为“三个开拓”，即开拓**新模式、新领域、新地域**。今天，在都市圈时代，**谁更懂都市圈，谁能把握好“三化”，谁先做到“三个开拓”，谁才能在发展中创新、在变革中涅槃！**

城所以城，盛民也。从古至今，城市承载着国家繁荣、人民幸福的梦想，我们生于斯、歌于斯、聚于斯。华夏幸福，见证了中国县域的变迁和都市圈的崛起，深切感受着原住民的悲欢与喜乐，作为产业新城的运营者，我们深感责任重大、使命光荣！

城所以城，长业也。人口的流入、产业的扩张，不断勾勒出新的城市和都市圈版图。历史走到充满变革的关键路口，我们选择再次顺应潮流一路向前！

两岸猿声啼不住，轻舟已过万重山！华夏幸福，决心做深耕都市圈的垦荒者，坚定做不负时代的筑梦人！

**华夏幸福重整装、再出发！**

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人王文学、主管会计工作负责人吴中兵及会计机构负责人（会计主管人员）李承声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司2019年4月19日第六届董事会第六十六次会议审议通过，公司2018年度利润分配预案为：以2019年3月31日公司总股本3,002,591,709股为基数，向全体股东每10股派发现金股利12.00元（含税），共计派发现金股利3,603,110,050.80元。本次利润分配预案需经公司2018年年度股东大会通过后方可实施。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告所涉及的发展战略、经营计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺。投资者及相关人士应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节“经营情况讨论与分析”中“可能面对的风险”部分的内容。

### 十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	8
第二节	公司简介和主要财务指标 .....	8
第三节	公司业务概要 .....	15
第四节	经营情况讨论与分析 .....	22
第五节	重要事项 .....	88
第六节	普通股股份变动及股东情况 .....	127
第七节	优先股相关情况 .....	143
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	144
第九节	公司治理 .....	156
第十节	公司债券相关情况 .....	162
第十一节	财务报告 .....	180
第十二节	备查文件目录 .....	495

## 第一节 释义

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华夏幸福、公司	指	华夏幸福基业股份有限公司
华夏控股	指	公司控股股东，华夏幸福基业控股股份公司
鼎基资本	指	鼎基资本管理有限公司，为华夏控股一致行动人
中国平安	指	中国平安保险（集团）股份有限公司，为平安人寿、平安资管控股公司
平安资管	指	平安资产管理有限责任公司
平安人寿	指	中国平安人寿保险股份有限公司，为华夏幸福持股 5%以上股东，与平安资管系一致行动人
京御地产	指	公司下属全资子公司，廊坊京御房地产开发有限公司
九通投资	指	公司下设二级子公司，京御地产全资子公司，九通基业投资有限公司
三浦威特	指	公司下设三级子公司，九通投资全资子公司，三浦威特园区建设发展有限公司
PPP 模式	指	Public-Private-Partnership，政府和社会资本合作模式

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	华夏幸福基业股份有限公司
公司的中文简称	华夏幸福
公司的外文名称	CHINA FORTUNE LAND DEVELOPMENT CO., LTD.
公司的外文名称缩写	CFLD
公司的法定代表人	王文学

### 二、联系人和联系方式

董事会秘书	
姓名	林成红
联系地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座7层
电话	010-56982988
传真	010-56982989
电子信箱	IR@cflcn.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号
--------	--------------------

公司注册地址的邮政编码	065500
公司办公地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座7层
公司办公地址的邮政编码	100027
公司网址	http://www.cfldcn.com
电子信箱	IR@cfldcn.com

#### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室、上海证券交易所

#### 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	华夏幸福	600340	ST国祥

#### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	河北省石家庄市广安大街 77 号安侨商务楼 4 层
	签字会计师姓名	张猛勇、李秀华
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 23 层
	签字的保荐代表人姓名	石衡、孙琳琳
	持续督导的期间	2016 年 1 月 21 日至非公开发行股份募集资金使用完毕之日

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018年	2017年		本期比上年同期 增减(%)	2016年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	83,798,590,154.69	59,635,420,323.19	59,635,420,323.19	40.52	53,820,587,475.87	53,820,587,475.87
归属于上市公司股东的净利润	11,745,792,470.30	8,839,569,642.74	8,780,805,977.79	32.88	6,474,242,725.66	6,491,579,082.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,586,383,111.37	8,321,165,216.50	8,271,953,219.14	27.22	6,021,197,683.24	5,999,165,781.22
经营活动产生的现金流量净额	-7,427,812,398.92	-16,227,729,027.49	-16,227,729,027.49	不适用	7,763,064,206.29	7,763,064,206.29
	2018年末	2017年末		本期末比上年同 期末增减(%)	2016年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	43,776,499,526.22	37,136,447,275.54	37,095,019,967.28	17.88	25,343,576,287.69	25,360,912,644.38
总资产	409,711,834,060.00	375,919,950,264.93	375,864,713,853.92	8.99	249,885,992,436.17	249,903,328,792.86

注：报告期内公司对会计政策及会计估计进行了变更，具体变更情况详见本报告第五节第五部分。

## (二)主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年		本期比上年同期增减(%)	2016年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	3.79	2.85	2.83	32.98	2.21	2.22
稀释每股收益(元/股)	3.77	2.85	2.83	32.28	2.21	2.22
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	3.40	2.68	2.66	26.87	2.06	2.05
加权平均净资产收益率(%)	35.19	31.61	31.40	增加3.58个百分点	29.47	29.54
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	31.55	29.67	29.50	增加1.88个百分点	27.41	27.30

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

本公司在计算每股收益和净资产收益率时，按照相关会计规定，已扣除归属于上市公司股东的净利润中永续债等其他权益工具的股利或利息。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2018年分季度主要财务数据

单位：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	9,484,691,260.80	25,489,636,680.00	10,167,073,838.89	38,657,188,375.00
归属于上市公司股东的净利润	2,286,827,313.92	4,639,742,776.11	951,692,833.51	3,867,529,546.76

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,157,554,165.50	4,303,453,914.24	738,458,782.78	3,386,916,248.85
经营活动产生的现金流量净额	-9,603,397,962.94	1,785,364,222.02	157,953,153.09	232,268,188.91

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 十、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	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	-32,997,265.92	114,582.76	4,183,108.79
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	98,318,353.50	6,097,759.89	27,744,985.08
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	212,121,234.64		9,632,059.97
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		41,891,428.96	71,650,520.39
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益	382,496,085.34	232,460,370.70	208,549,703.72
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分			

的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
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			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益	1,169,650,346.22	458,233,396.27	189,708,525.99
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	100,728,736.74	12,735,556.79	-52,491,011.61
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-440,402,806.89	-120,609,338.30	53,664,201.74
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
长期股权投资处置损益	73,459,046.92	22,500,421.45	
理财产品收益	11,579,332.36	28,880,417.27	76,029,813.07
少数股东权益影响额	2,145,496.49	3,318,422.34	-47,311.04
所得税影响额	-417,689,200.47	-167,218,591.89	-135,579,553.68
合计	1,159,409,358.93	518,404,426.24	453,045,042.42

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	2,929,445,039.30	2,246,300,000.00	-683,145,039.30	100,728,736.74

合计	2,929,445,039.30	2,246,300,000.00	-683,145,039.30	100,728,736.74
----	------------------	------------------	-----------------	----------------

注：公司对本年度会计政策进行了变更，将投资性房地产计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，具体变更情况详见本报告第五节第五部分。

## 十二、其他

适用 不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、 报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司致力于产业新城的投资、开发、建设与运营，已成长为中国领先的产业新城运营商。公司秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念，通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的 PPP 市场化运作模式，在规划设计、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展、城市运营等领域，为城市提供全生命周期的可持续发展解决方案。公司以“产业优先”为核心策略，为所布局区域导入、培育产业集群；同步建设并运营居住、商业、教育、医疗、休闲等城市配套，最终实现区域的经济、社会、民生、人民幸福，推动城市的高质量、可持续发展。

报告期内，公司主要业务分为产业新城业务和房地产开发业务两大板块。公司通过开展产业新城业务，对委托区域进行整体规划，完善区域基础设施、公共设施建设，通过产业发展服务和园区运营服务实现区域产业、人口的导入，提升区域价值，创造房地产、商业等第三产业消费需求；公司通过开展房地产业务，为所在园区提供更好的居住环境，服务产业人口，提升区域粘性。综合来看，产业新城业务和房地产开发业务相辅相成，互相促进，共同支撑公司业务发展。

##### （一）产业新城业务

公司是中国领先的产业新城运营商，秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念，通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性 PPP 模式，探索并实现所在区域的经济、城市发展和民生保障，有效提升区域发展的综合价值。

##### 1、开发性 PPP 模式

公司产业新城业务模式为开发性 PPP 模式。开发性 PPP 模式是以实现区域高质量可持续发展为目标，政府和社会资本建立长期合作关系，提供以产业开发为核心的基础设施、公共服务设施和城市运营等综合开发服务，社会资本承担主要投资、建设、运营管理责任，投资回报与绩效挂钩的创新性 PPP 模式。与传统的项目性 PPP 提供单个项目或类似项目打捆服务不同，开发性 PPP 模式提供的是以一定区域范围内产业开发服务为核心，综合基础设施和公共服务配套内容以及土地等资源整理盘活，更多的是招商引资、产业孵化、产业加速，以及城市和产业运营管理等一揽子公共服务。

### （1）模式特点

开发性 PPP 第一个特点是以高质量发展为共同目标的“综合开发”。开发性 PPP 内各类服务设施表面上看是一个个项目，实际上是一套完整的城市发展服务体系和魅力营造体系，有密切的逻辑关系。区域的高质量发展需要引入高新技术、高端产业和高端人才。推动区域高质量发展，不仅需要为高端产业、高端技术和高端人才提供完善的高端医疗、教育、文化、商务、商业、居住等城市设施，更需要为他们量身打造一个完整的包括外在的城市形象、城市环境和内在的城市文化、城市品位的高品质新城区。因此开发性 PPP 是一个以满足“人才”的生产生活和发展需要的，以高质量发展为目标的，具有组合效应和联合经济的综合开发过程。

开发性 PPP 第二个特点是不让政府投资，不让政府担保，不让政府兜底的“自我造血”。开发性 PPP 模式是通过引入“三高”在合作区域内创造更多新增财政收入，实现合作区域内部的财政收支平衡。传统的 PPP 项目，政府需要用现有的地方财政收入的一部分来支付 PPP 的服务费用。开发性 PPP 由于具有“自我造血”的机能，则是以合作区域未来新增财政收入作为社会资本的回报来源，财政有增量，社会资本才能有回报。在这一模式下，地方政府不仅没有增加现有财政的支出责任，不需要政府的投资，不用政府担保和兜底，相反合作区域新增加的财政收入除去支付开发性 PPP 服务费用后的结余，还增强了地方政府年度财政的支出能力，有利于地方政府整体财政收支更加健康平衡。

开发性 PPP 第三个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“激励相容”。区域的高质量发展是政府和社会资本共同的目标，由于“绩效付费、长期运营、综合开发”的制度设计，使得政府和社会资本拧成一股绳，政府和市场的力量实现珠联璧合，双方相向而行，优势互补，既充分让市场在资源配置中发挥了决定性作用，又促进了政府的职能转变，形成了激励相容。对地方政府来说，社会资本的投资不需要政府的担保兜底，激励了政府积极主动优化营商环境和服务水平，让社会资本无后顾之忧。而对社会资本来说，要实现政府制定的绩效考核目标，必须千方百计地发展高端产业和实体经济，源源不断地为地方政府创造新增财政收入，满足政府的支付能力才能得到回报。因此，社会资本必须打造高水准的运营团队，千方百计地引入高端技术、高端产业、高端人才，真正发展实体经济，源源不断地创造越来越多的财政收入。

开发性 PPP 第四个特点是以持续不断打造城市魅力和吸引力为核心的“长期运营”。开发性 PPP 从开始投入到最终协议的履行完毕，整个过程当中十几年甚至几十年的时间都一直是企业在运营，企业承担了风险的同时也获得相应的长期的回报。长期运营的特点，也使得政府更加专注于公共政策的制定、公共服务的项目决策和公众参与的组织。而具体的执行，例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事宜由社会资本负责，因此有利于社会资本组建高水平、国际化、专业化和市场化的长期管理运营团队，专注于合作区域的魅力建设和吸引力打造，同时也可以更高效地为所有合作的地方政府提供更多有针对性和区域特色的高品质开发性 PPP 服务。

## （2）运作机制

在“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性 PPP 市场化运作机制下，华夏幸福与地方政府各司其职，政府是园区开发建设的决策者，对基础设施及公共服务价格、质量实施监管，并专门设立园区管委会，负责对接相关事务。华夏幸福作为投资开发主体，接受合作区域所在地方政府委托，双方签订长期合作开发协议，设立项目公司，为区域提供包括规划设计与咨询、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展服务以及城市运营服务共六大类、全流程的一体化运作综合解决方案。其中，产业发展服务是公司产业新城业务的核心组成部分，具体包括公司在委托区域范围内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务、产业升级等服务。

在开发性 PPP 模式下，公司通过上述一体化综合解决方案为区域创造了价值，促进了区域财政、经济可持续发展，同时也推动了公司业务业绩的快速增长。华夏幸福与地方政府成为真正的战略合作伙伴，创造出“1+1>2”的效果。

## 2、收入和盈利模式

公司产业新城业务的收入和盈利模式一般包括以下内容：

（1）就公司提供的规划设计与咨询等服务，地方政府向公司支付服务费，该等服务费用包含服务成本和服务收益两部分，服务收益一般按服务成本的 10%计算；

（2）就公司提供的土地整理服务，地方政府向公司支付土地整理服务费用，具体包括土地整理投资成本和土地整理投资收益两部分，土地整理投资收益一般按土地整理投资成本的 15%计算；

（3）就公司提供的基础设施建设、公共设施建设项目，地方政府向公司支付建设服务费用，具体包括建设成本和投资收益两部分，投资收益一般按建设项目的总投资额的 15%计算；

(4) 就公司提供的产业发展服务，地方政府向公司支付产业发展服务费用，当年产业发展服务费的总额，一般按照合作区域内入区项目当年新增落地投资额的 45% 计算（不含销售配套类住宅项目）；

(5) 就公司提供的城市运营维护等服务，地方政府向公司支付服务费用，该费用中政府付费部分按照国家定价执行，无国家定价的，按照政府指导价或经双方商定的市场价确定，最终以第三方中介机构审计报告为准。

上述土地整理费用、基础设施建设和公共设施建设费用、当年产业发展服务费用、当年规划与咨询服务和城市运营维护服务费用等各项费用，按照协议双方约定的方式和时间进行结算。

### 3、收费来源

本着诚实守信、合作共赢、共同发展和“谁投资，谁受益”原则，地方政府承诺将合作区域内所新产生的收入的地方留成部分按国家规定缴纳至地方财政后，按照约定比例留存，剩余部分纳入财政预算支出管理，通过安排预算支出，作为支付公司服务费用的资金来源，并完善各项收支手续，以保障乙方各项服务费用的顺利支付。合作区域内所新产生的收入是指合作期限内，合作区域内单位与个人经营活动新产生的各类政府性收入，主要包括税收收入（原有企业原址产生的税收收入除外）、土地使用权出让收入、其他非税收入、专项收入和专项基金。

产业新城开发业务承担着县域经济转型及城市竞争力提升的重任，能有效帮助地方政府尤其是县域政府提升城市综合实力，受到各地政府的广泛欢迎，市场前景广阔，增长潜力可期。报告期内，公司继续按照各园区的经济发展定位，结合自有资源和渠道，聚焦电子信息、高端装备、新能源汽车、航空航天、新材料、生物医药、文化创意等 10 大产业，多种形式并举，满足企业和地方发展要求，实现企业的园区落地。公司在固安、大厂、怀来等京津冀都市圈区域继续保持快速发展，与此同时，公司产业新城异地复制成果彰显，长三角都市圈区域发展势头强劲，杭州区域和南京区域已跻身公司业绩增长极，新能源汽车、高端装备制造、物流电商等产业集群已较成规模。嘉善区域和来安区域分别作为两大区域的核心，新增签约投资额增长迅速，标杆示范效应显著。

#### （二）房地产开发业务

公司以产业新城模式为基础，发展房地产开发业务，全力打造“孔雀城”住宅品牌。公司房地产开发业务以“为客户创造美好生活，为产业新城打造幸福住区”为使

命，在深耕环北京区域的基础上，积极布局长江经济带和粤港澳大湾区等核心都市圈区域，其中，环北京以外区域规模业绩增长较快，杭州、南京、郑州、合肥、武汉等区域签约销售增长迅速。

未来，孔雀城将继续以“成为都市圈置业首选，新城住宅开发最佳品牌”为愿景作为驱动，致力于从智慧、生态、文化三方面为客户构建幸福社区体系，配备全系生活配套设施，继续深入贯彻“以客户为核心”的经营理念，坚持全面合作，实现差异化定制产品，提升服务品质，提升市场竞争力。

公司产业新城业务与房地产开发业务在报告期内的进展详见第四节“经营情况讨论与分析”。

## 二、 报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

## 三、 报告期内核心竞争力分析

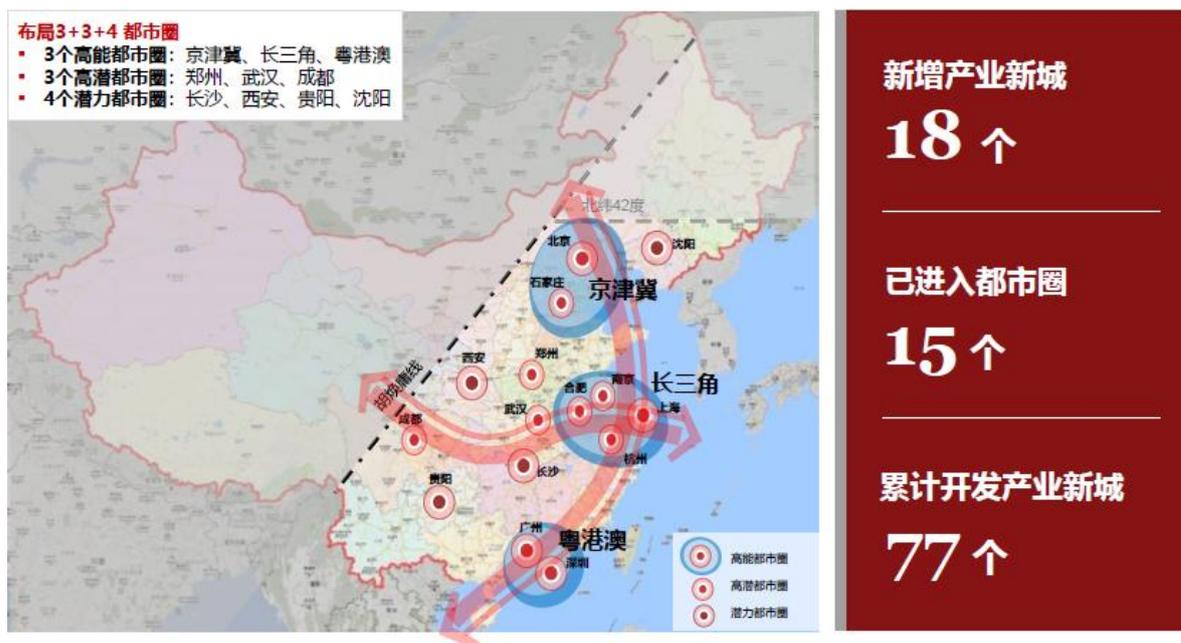
适用 不适用

凭借着在产业新城业务的多年耕耘，公司作为产业新城运营商已形成了自身特色鲜明的核心竞争力：

### （一）紧扣都市圈化脉络，战略选址能力突出

公司作为河北成长起来的、深耕京津冀地区的企业，在京津冀地区的区位优势明显。在不断夯实巩固京津冀布局优势的同时，公司还洞察到都市圈已成为中国新型城镇化的主体形态，都市圈将成为我国未来较长一段时间经济发展的压舱石。为了紧紧把握住国家城镇化迈向都市圈化的历史机遇，公司积极布局核心都市圈，公司产业新城的异地复制进入全面加速时期。截至报告期末，公司在全国范围内布局了 15 个核心都市圈，形成了“3+3+4”的战略格局，报告期内新增 18 个产业新城，截至报告期末累计布局 77 个产业新城。优秀的选址能力已经成为华夏幸福运营产业新城的护城河。

公司国内布局的 15 个核心都市圈具体分布图：



## （二）开发性 PPP 模式先进

公司秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念，通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性 PPP 市场化运作模式，在国内率先采用开发性 PPP 模式与地方政府就产业新城开发项目形成合作，打造“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城，在规划设计、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展、城市运营六大领域，为所在区域提供可持续发展的全流程综合解决方案，为政府与企业合作开展 PPP 模式开发产业新城提供了优秀范例，创造出“1+1>2”的效果。

## （三）产业发展能力持续升级

产业是经济增长的动力之源，更是产业新城的立根之本。公司坚持以“产业优先”作为核心策略，聚焦新一代信息技术、高端装备、汽车、航空航天等十大重点产业，通过龙头引领产业集聚、创新与资本双轮驱动的创新产业发展方式，凭借约 4,600 人的产业发展团队，从产业研究规划、产业落地谋划、全球资源匹配、承载平台建设到全程服务运营，为所在区域提供产业升级的全流程综合解决方案，打造产业集群。公司产业发展能力作为产业新城业务的重要组成部分，得到各级政府广泛认可和赞誉，有效推动公司整体业务发展。

## （四）建设宜居城市能力突出

公司坚持“以人为本、可持续发展”的城市发展模式。公司坚持活力生长、产城融合、宜居共享、绿色生态四大理念，统筹兼顾城市价值、空间系统、高端产业、智

慧城市、新型社区、配套设施、生态活力和可持续发展八大要素，构建产业新城城市产品体系，以先进理念引领城市发展。公司以“战略前瞻性的规划、多专协同化的设计、精益高效化的建设、智慧可持续的运营”四位一体，全生命周期推动城市发展。

#### **（五）融资环境与能力不断改善**

公司凭借稳健的经营与业务模式的优异性，已经形成畅通的多元化融资渠道，融资能力突出。公司已与国内多家银行及其他金融机构建立了长期、稳定的战略合作伙伴关系，授信额度充足、贷款利率稳定，并积极利用公司债券、中期票据、超短期融资券、PPP 资产证券化等多渠道、多种类融资工具，为公司业务开展提供所需资金。平安人寿入股公司以及公司成为中国平安重要战略协同企业后，公司的融资环境及结构得到进一步的改善和优化，为公司未来业务的可持续发展提供了坚实保障。

此外，公司已获得中诚信、联合、东方金诚等多家国内顶级评级公司“AAA”主体信用评级，并且已获得国际信用评级机构惠誉“BB+”独立公司评级，展望为稳定。

#### **（六）平安入股，战略合作，持续发展**

报告期内，平安人寿入股华夏幸福，受让华夏控股转让的 19.70%公司股份。2018 年 9 月 26 日，公司与中国平安签署战略合作协议，双方在一站式综合金融服务、实业协同发展方面展开全方位战略合作。2019 年 2 月，平安人寿继续增持 5.69%的公司股份。截至本报告披露日，平安人寿与平安资管合计持有公司 25.25%股份。

上述权益变动及战略合作体现了中国平安对公司未来经营发展的持续看好，公司成为了中国平安的重要战略协同企业，不仅优化了公司治理水平，改善了公司的融资环境与融资结构，为公司的主营业务正常稳健发展提供了坚实保障，也提供了未来进一步结合公司与中国平安各自优势，在新业务领域积极探索的空间。公司将根据公司未来发展战略，开拓新模式、新领域、新地域，寻找新的增长点，实现高质量的可持续发展。

公司上述核心竞争力在报告期内的具体表现，详见第四节“经营情况讨论与分析”。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、报告期宏观与行业情况

#### (一) 宏观经济情况回顾

2018 年国际环境复杂多变，世界经济格局深刻调整。美国加快推动货币政策的正常化进程、开启加息周期，与各国的贸易摩擦加剧、贸易保护主义抬头，推动全球资本向美国流动，对新兴经济体形成“资本流出+规则边缘化”的双重压力。主要经济体经济形势分化明显：在发达经济体中，美国经济表现超出市场预期，欧元区和日本经济增速有所回落；在新兴经济体中，印度、俄罗斯、巴西实现不同程度复苏，但南非经济形势依然严峻。

我国经济“总体平稳、稳中有进”，结构性改革护航经济行稳致远。在国内外形势愈加复杂、经贸摩擦加剧的情况下，2018 年我国国内生产总值首次突破 90 万亿元大关，同比增长 6.6%，经济总量稳居世界第二位。结构性改革成为推动我国经济平稳发展、适应和引领中国经济新常态的重要抓手。区域层面，加快培育发展都市圈，打破区域之间的行政界限，消除行政壁垒，推动新型城镇化高质量发展；消费层面，加快培育新型消费模式，完善消费体制机制，释放居民消费潜力，成为当前经济下行压力的“稳定器”；产业层面上，加快推动技术创新、结构优化和动力转换，培育经济发展的新动能。

#### 1、培育发展都市圈成为推动新型城镇化高质量发展的重要抓手

2018 年我国城镇化率达到 59.58%，已进入城镇化快速发展的中后期，相比过去高速城镇化发展，未来将把质量提升放在首要位置。培育发展现代化都市圈是实现城镇化高质量发展的重要手段，既有利于优化人口和经济的空间格局，又有利于增强内生发展动力。2018 年 9 月，习近平总书记在深入推进东北振兴座谈会上提出“要培育发展现代化都市圈，加强重点区域和重点领域合作”。2019 年，国家发展改革委《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》正式出台，提出以核心城市带动周边城镇协同发展，缩小中心城市与周边中小城市在教育、医疗、养老等领域的差距，促进要素有序流动，形成都市圈经济。

#### 2、居民消费潜力加快释放，对经济的支撑作用进一步增强

我国拥有全球最具潜力的消费市场。2018 年，我国加快个税改革、公共服务均等化改革等推动消费体制机制改革，进一步释放居民消费潜力。社会消费品零售总额达

到 38.1 万亿元，比上年增长 9.0%，消费已连续 5 年成为经济增长第一动力，最终消费支出对 GDP 增长贡献率达到 76.2%，比上年提高 18.6 个百分点。随着居民消费理念、品质、形态、方式和行为的深刻变化，品质提升型消费呈现爆发式增长，将成为保持我国经济持续稳定发展的“压舱石”。国家发展改革委发布的《进一步优化供给推动消费平稳增长，促进形成强大国内市场的实施方案》顺应居民消费升级大趋势，将进一步优化供给，更好满足人民群众对美好生活的需要，促进形成强大国内市场。

### 3、新一代技术革命加速推进，经济发展新动能逐步壮大

伴随着云计算、大数据、物联网、人工智能、先进机器人、自动驾驶汽车、3D 打印、可再生能源等技术的发展与成熟，以新一代信息技术、生物技术、新能源、新材料技术等多领域集群式技术创新和扩散应用为核心，以新一代信息技术与制造业深度融合为主线的新产业革命正加速推进，对旧的经济模式进行颠覆和重塑，对产业升级、经济结构和社会形态带来全方位、深层次的影响。经预测，到 2020 年，中国在智能、互联、生物、交通、新材料、新能源、节能环保等领域有望形成数十万亿的市场规模，将带来巨大的新增投资和新的经济增长点。

#### （二）行业情况回顾

##### 1、产业新城

###### （1）产业新城顺势而为，前景广阔

中国城镇化正经历逐渐迈向都市圈化的进程，都市圈成为新增城镇人口的核心载体，亦持续带来区域产业载体和投资增量。伴随我国经济转型升级、产业结构不断优化调整，依托都市圈布局的产业新城，在城市规划、产业规划、城市建设、产业集群打造、城市运营、民生改善等方面提供综合一体化解决方案服务，已经为区域经济发展、产业调整和升级的重要载体和工具。产业新城顺应国家政策及区域发展趋势，面临都市圈发展的巨大机遇。国内产业新城开发尚且处于蓝海，市场前景广阔。

###### （2）产业新城模式优异，可全面复制

在中国城镇都市圈化的过程中，存在着中心城市一枝独秀，周边县域发展困难重重的问题，面临着缺资金、缺人才、缺产业、缺机制的四块短板，还面临着中心城市强大的虹吸效应。为解决上述困境，行业中成熟的产业新城运营商不断完善开发性 PPP 模式，凭借其整体开发、自我造血、激励相容、长期运营等特点脱颖而出，解决了以往单一传统 PPP 项目需要地方政府财政不断输血且只能“查漏补缺”、“替换零件”

的缺点。这种区域发展与社会资本发展相辅相成，政府与社会资本合作提供公共服务的模式，已逐渐从以政府财政补助为主慢慢转向以社会资本新创造价值为主，从单体设施服务到一体化综合服务。产业新城形成了财政与社会资本之间的良性循环，实现了居民、政府和社会资本的多方共赢，可在都市圈化发展的中国城镇化趋势中全面发展复制，并已在华夏幸福的固安、嘉善、武陟、舒城、来安等多地复制成功，提供了行业标杆。

### （3）产业新城正逐渐迎来市场的广泛关注和积极参与

成熟的产业新城运营商已经依托自身长期的项目投资、建设、招商及运营经验，以产兴城、以城促产、产城融合、城乡一体，因地制宜地建设城市基础设施及公共服务体系，打造产业集群，推动地区的经济发展，为区域创造价值，同时实现了自身的快速发展。

经过多年耕耘，产业新城行业中涌现出固安产业新城等一批成熟项目。这些项目为行业提供了成熟的示范经验，不断吸引众多新的市场主体积极涌入产业新城业务领域。行业参与主体愈发多元，市场关注度越来越高，助力中国城镇化发展和区域经济转型升级。

## 2、房地产开发

报告期内，我国房地产行业在坚持“房住不炒”的政策导向前提下，更加强调因城施策和结构优化，房地产市场保持稳定运行。在调控政策、供给端加速推盘促进回款、贷款利率上行等多层因素叠加的影响下，我国房地产市场总体情况呈现房地产开发投资保持增长，销售额和销售面积稳中有升，但增速全面放缓的态势。其中，一线城市需求疲软，新一线城市成为带动销售增长的主力，二手房交易市场整体下滑。

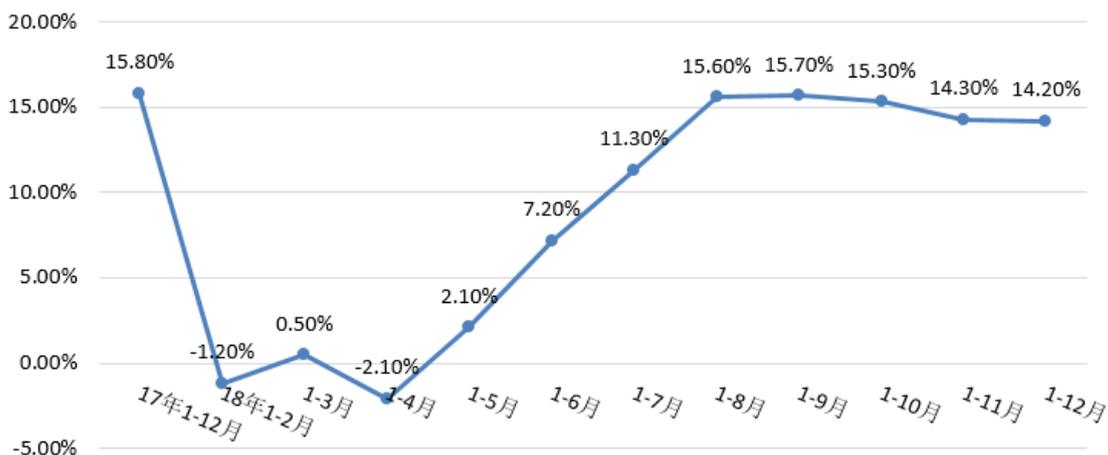
### （1）2018 年房地产行业开发状况

2018 年全国房地产开发投资额为 120,264 亿元，增速继续保持高位，多个月份保持在 10%以上，全年增速比上年增长 9.5%，较 2017 年同期增速提高 2.5 个百分点；全国房地产开发投资额为 120,264 亿元，全国房地产房屋新开工面积 209,342 万平方米，较上年增长 17.2%，增速较上年同期大幅提高 10.2 个百分点。

2018 年，全国房地产市场加快库存去化。截至 2018 年末，全国商品房待售面积为 5.24 亿平方米，比 2017 年末减少 0.65 亿平方米，同比减少 11.0%，2018 年末的待售面积相当于 2014 年 4 月份的水平。同时，2018 年房地产企业土地购置面积增速较

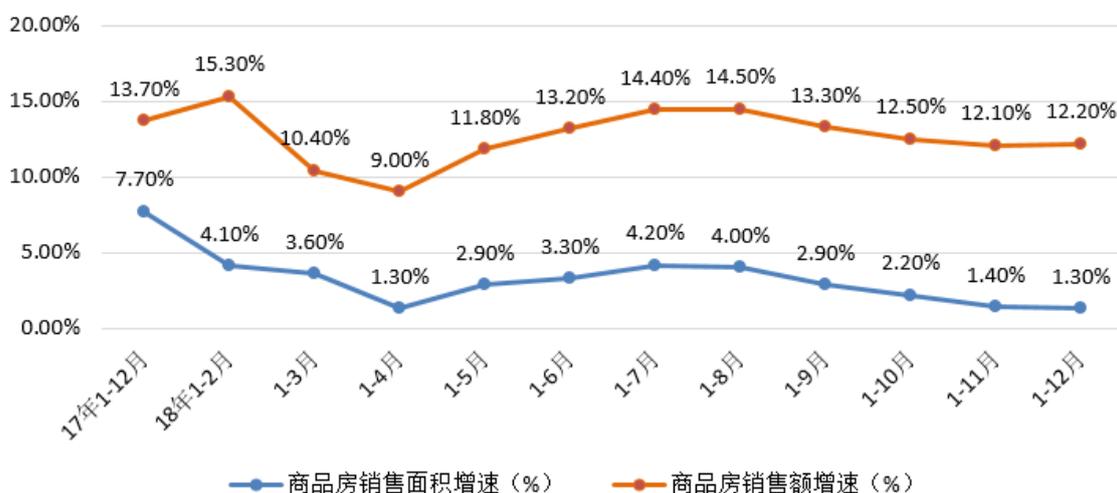
2017 年保持平稳，略有下降，增速全年呈现“前低后高”，全年房地产开发企业土地购置面积 29,142 万平方米，较上年增长 14.3%，增速较上年同期小幅下降 1.6 个百分点。

房地产业土地购置面积增速 (%)



2018 年，受调控措施影响商品房销售面积和销售额增速较 2017 年明显下滑，商品房销售面积 171,654 万平方米，较上年增长 1.3%，增速同比下降 6.3 个百分点；商品房销售额 149,973 亿元，较上年增长 12.2%，增速同比下降 1.5 个百分点。

全国商品房销售面积及销售额增速



数据来源：国家统计局网站、中国指数研究院

(2) 房地产行业融资状况

2018 年度，房地产行业融资规模为 16.6 万亿元，同比增长 6.4%，融资规模保持高位，同比增幅继续收窄。在“房住不炒”的调控基调下，以及金融监管加强、去杠杆、信贷收紧的大背景下，各地陆续升级出台调控政策，房企综合融资成本上升。

在融资渠道方面，2018 年房企融资中银行贷款仍是主要途径，截至 2018 年末房地产开发贷款余额 10.19 万亿元，同比增长 22.6%，增速比上年末高 5.5 个百分点，对比 2018 年前三季度增速有所回落。同时，房地产企业加大债券的发行力度，积极探索资产证券化，房地产 ABS 迎来爆发式发展。Wind 数据统计显示，2018 年房地产企业公司债共发行 190 支，发行规模合计 2,435 亿元，同比增长 177%，公司债发行量翻番；2018 年内地房企发行海外债 137 支，融资总额高达 519.5 亿美元，较 2017 年上升 60%，海外债规模大涨，平均利率为 7.62%，较去年上升 1.34 个百分点，成本持续走高；2018 年房地产 ABS 产品共发行 265 支，总发行规模 2,802 亿元，同比增长 74.4%（以上数据来自 WIND、中国指数研究院、中国信托业协会）。

2018 年 12 月，中央经济工作会议指出，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性。公司也将结合业务发展需要，响应国家金融调控和房地产稳步发展政策，实现房地产业务的稳步发展。

## 二、报告期内公司主要经营情况

### （一）报告期公司经营情况概要

报告期内，公司积极响应和落实国家相关政策，切实贯彻公司战略，主营业务的业绩实现稳健增长；产业新城业务异地复制全面加速，产业发展能力持续提升；房地产业务在受到宏观及行业政策调控影响的背景下，仍然实现增长。公司在主营业务业绩增长的同时，通过降费增效、严格投资纪律等措施，不断提升公司经营质量。

#### 1、业绩稳健增长，经营质量提高

报告期内，公司主营业务实现稳健快速增长，实现营业收入 837.99 亿元，比上一年增长 40.52%；实现归属于上市公司股东的净利润 117.46 亿元，比上一年增长 32.88%。截至报告期末，公司总资产 4,097.12 亿元，归属于上市公司股东的净资产 437.76 亿元。

报告期内，公司实现销售额 1,627.61 亿元，较上年同期增长 6.93%，其中，产业新城业务园区结算收入额 310.39 亿元，房地产业务签约销售额 1,292.68 亿元，其他业务（物业、酒店）销售额 24.54 亿元；公司签约销售面积共计 1,502.85 万平方米；公司期末储备开发用地规划计容建筑面积约为 917 万平方米，在建未售面积约为 481 万平

方米。

报告期内，公司大力优化组织结构，降费增效，公司销售费用占公司营业收入的比例下降1.1个百分点，管理费用占公司营业收入的比例下降3个百分点，公司的经营质量不断提高。

## 2、深耕布局核心都市圈，异地复制全面加速

### (1) 布局聚焦核心都市圈

报告期内，公司坚持核心都市圈聚焦战略，布局15个核心都市圈，形成“3+3+4”格局。公司持续精耕京津冀都市圈，密集布局长三角（南京、杭州、合肥）都市圈，加快布局粤港澳都市圈三个高能核心都市圈；积极推进布局郑州都市圈、武汉都市圈和成都都市圈三个高潜核心都市圈，以及长沙都市圈、西安都市圈、贵阳都市圈和沈阳都市圈四个潜力核心都市圈。公司新增签署PPP项目合作协议18个，全部为环北京以外区域，主要位于环杭州、环郑州、环合肥、环武汉、环广州等都市圈内。公司新增的16个PPP入库产业新城项目、3个国家级PPP示范项目，均在环北京以外区域。



### (2) 异地业绩快速增长

报告期内，随着产业新城业务的快速发展和异地复制的加速突破，公司环北京以外区域在公司整体业绩占比快速增长：

1) 环北京以外区域实现收入257.07亿元，同比增长82.80%，占公司主营业务营业收入的比例由上一年度的同期23.72%提升至30.82%；环北京以外区域的销售额为756.19亿元，同比增长109.08%，占公司整体销售额比例从上一年度的23.76%大幅提

升至46.46%，环北京以外区域的住宅业务销售额564.81亿元，同比增长93.13%，销售额比重由上一年的24.36%提升至43.69%，销售面积比重由上一年的34.20%提升至54.15%。继环南京和环杭州区域之后，环郑州区域成为异地复制新的销售业绩增长极。

环北京以外都市圈收入前五名

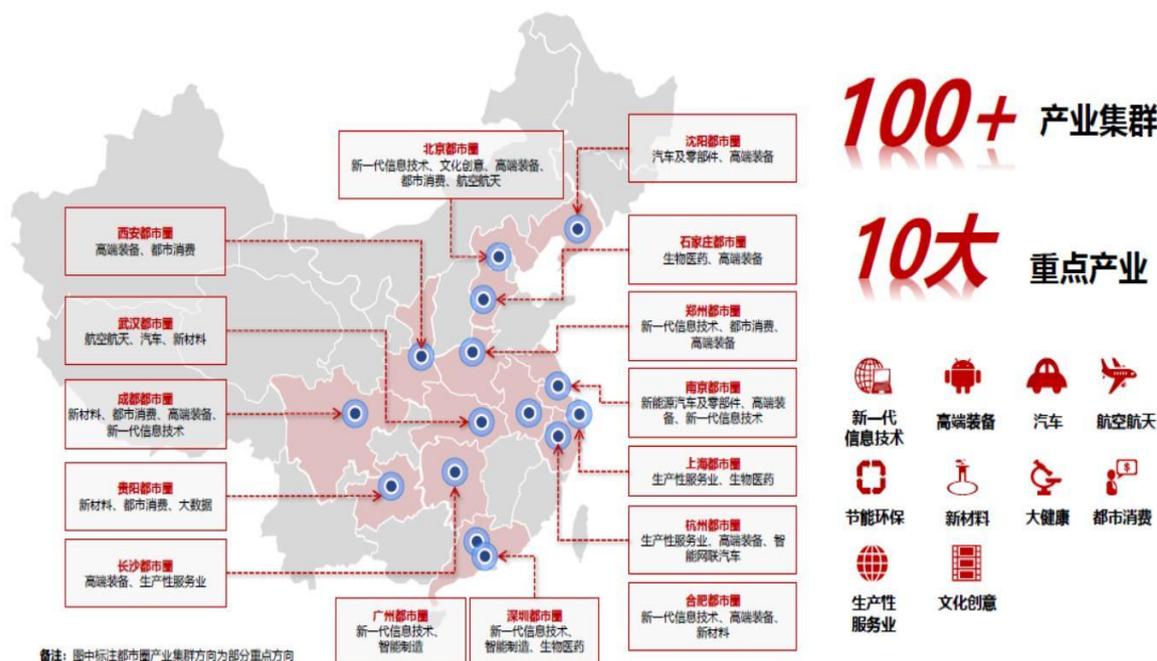
排名	都市圈	收入金额（亿元）	同比变动	环北京以外区域收入中的占比
1	杭州都市圈	88	190%	34%
2	南京都市圈	68	51%	26%
3	郑州都市圈	25	1388%	10%
4	武汉都市圈	10	370%	4%
5	合肥都市圈	9	124%	4%

2) 公司投资运营的园区新增签约入园企业702家，新增签约投资额约为1,660亿元，其中，环北京以外区域新增入园企业501家，新增签约投资额1,406亿元，同比增长51.84%；公司新增产业服务收入238.92亿元，其中环北京以外区域新增产业服务收入126.78亿元，同比增长316%。

公司主营业务在环北京以外地区的快速突破，充分印证了公司产业新城模式的可复制性，彰显出公司高质量快速打造产业新城的能力。

(3) 产业发展能力显著提升

报告期内，公司继续贯彻落实“产业优先”，进一步聚焦新一代信息技术、高端装备、新能源汽车、航空航天、节能环保、新材料、大健康、都市消费、生产性服务业、文化创意等10大重点产业。整合品牌、规划、政策、资源、金融、服务等要素，借助产业+数据大平台，开启“科技驱动”、“精准预判”的招商新模式，全面启动



“产业+资本”模式，构建产业发展体系，推动产业集群集聚发展。

报告期内，公司持续助力已签约区域的城镇建设与产业发展，固安产业新城、嘉善产业新城、溧水产业新城、南京经济技术开发区龙潭产业新城、武陟产业新城、新郑产业新城等多个签约区域全年完成多家企业签约落地，产业集群初见成效；与清华大学、北京航空航天大学、北京石油化工学院等学术机构搭建“产学研”合作平台，加速智慧产业、智能汽车、文化创意等产业成果转化；与阿里云计算有限公司签订战略合作协议，推进产业新城智慧升级；促成航天科工空间工程发展有限公司、北京长城华冠汽车科技股份有限公司、申通快递股份有限公司、上达电子（深圳）股份有限公司、北京双杰电气股份有限公司、南京恒天领锐汽车有限公司、深圳市耀德科技股份有限公司、佛吉亚等知名龙头企业招商签约，以龙头企业为引领推动产业链上下游企业集群集聚，扩大区域产业影响力；“创新驱动”战略持续走向深入，已有常州艾龙森汽车饰件有限公司、北京宇联科创技术有限公司、苏州奇才电子科技股份有限公司、景嘉电子绝缘材料（昆山）有限公司、欢颜自动化设备（上海）有限公司、浪潮卓数大数据产业发展有限公司、南京波长光电科技股份有限公司等百余家国家级高新技术企业落户各产业新城。

#### （4）产城融合、城市发展体系持续完善

公司坚持构建以人为本、可持续发展的宜居产业新城。通过城市的规划、设计、建设和运营“四位一体”的完整发展体系，以战略前瞻的规划引导，“多专协同”的设计支撑，“精益高效”的建设实施，精细综合的运营体系，持续进行高质量资源导入，激发城市活力，持续完善所开发区域内商业、教育、医疗等相关配套。公司编制了开放空间、街道设计、中心花园、城市产业新城服务中心、城市产业新城服务中心展陈5个产品设计导则，制订了中央公园标准成本提升、产业新城道路铺装品质提升、迎宾大道与入口景观设计标准图集、市政基础设施产品、停车配建设计、门户绿地标准成本提升、城市家具7个标准，编制了产业新城道路品质提升、市政设计、水镜广场实施指引3个指引。

报告期内，公司产业新城基础设施和公共设施建设方面，运营厂站44座；建成12座中小学，在校学生数超过1万人；城市运营服务作业面积共计5,861万平方米；商业运营面积108万平方米；住宅物业接管户数25万户，住宅物业管理面积3,583万平方米。公司围绕标杆及发展区域，落实建设投资，提高投资完成率，推动每个产业新城成为“活力生长、产城一体、绿色生态、宜居共享”的可持续发展的宜居城市，带动区域

更好更快发展。



### 3、融资环境持续改善，初显战略合作成果

报告期内，公司主动应对金融政策的变化，控制有息负债增速，严控融资成本，主动去杠杆，保障公司各项生产活动有序进行。公司充分利用境内债券市场，持续拓展海外债券市场，发行各类债券产品，其中发行公募债120亿元，私募债46.1亿元，短期融资券50亿元，公司全年共发行13.7亿美元海外债券，获得国际市场投资人高度认可；银行授信保有量高，截至年末共有银行授信3,683亿元，已使用605亿元，剩余额度3,078亿元。

此外，随着公司与中国平安战略合作的开展，公司的融资环境与融资结构得到较大改善。从2018年第四季度开始，公司的融资性净现金流转正，截至报告期末公司的货币资金余额473亿元，比三季度大幅增长25%，覆盖一年内到期有息债务1.8倍，公司的资金安全得到保障。近期公开市场公司债券的价格逐步回升，公司发行境外美元债券获得投资者高倍数超额认购。公司通过增加长期债务替换短期债务，优化公司债务结构，严控公司偿债风险，公司一年内到期有息债务在有息债务中的占比由31%下降至19%，财务状况处于更加安全的水平。

## (二) 公司各产业新城的业务进展

### 1、京津冀都市圈

#### (1) 固安

固安区域位于河北省廊坊市，包括固安工业区、固安新兴产业示范区、马庄新区。固安工业区于 2006 年 3 月经河北省政府批准成为省级开发区。2015 年 7 月，固安县政府与华夏幸福共同探索的 PPP 模式，作为创造性典型经验与做法，受到国务院办公厅通报表扬；同月，固安工业园区新型城镇化项目成功入选国家发改委 PPP 项目典型案例，成为国家发改委首批 13 个 PPP 项目典型案例中唯一入选的新型城镇化项目；2016 年 10 月，华夏幸福固安高新区产业新城项目入选第三批政府和社会资本合作示范项目，再获国家认可。

报告期内，固安产业新城持续打造“313”产业集群体系，即，强化新型显示、航天航空、生物医药三大主导产业；同步培育智能网联汽车先导产业，提速医疗康养、文体休闲和临空经济在内的三大特色产业，截至报告期末已陆续引进中国航天科技集团、中国航天科工集团、河北航天振邦精密机械有限公司、维信诺（固安）科技有限公司等多家代表性企业。报告期内固安区域新增签约北京丰荣航空科技股份有限公司、北京罗比生物科技有限公司等 87 家企业，新增签约投资额 41.5 亿元。目前，固安区域内的特色产业园包括：

#### 1) 固安肽谷生物医药产业园

固安肽谷生物医药产业园位于固安新兴产业示范区，是 2013 年河北省科技厅认定的省级科技企业孵化器，2017 年被评定为国家级孵化器。固安肽谷生物医药产业园构建以体外诊断试剂、多肽和蛋白质类药物、高端医疗器械和生物技术服务为支柱产业的产业生态，覆盖生物医药临床前研发、中试及规模化生产全流程。

目前肽谷生物医药产业园已与美国华人生物医药科技协会、北大分子所、美中生物医学和制药专业协会等 7 家著名研究所、行业协会建立战略合作关系，先后签约 68 家生物医药企业，在孵科研项目 50 余项（其中 863 研究项目 1 项，院士科研项目 2 项），引进专利技术 40 多项。目前肽谷生物医药产业园已完成 1.3 期建设，并引进国家级生物医药联合研究中心——北京蛋白质组研究中心，进一步健全科技成果产业化链条，加速项目市场化应用。

#### 2) 固安航天产业基地

固安航天产业基地位于固安新兴产业示范区内，以航天技术研发试制产业为先导，大力发展航天技术配套产业、航天技术应用产业以及综合配套产业，已引入中国航天科技集团、中国航天科工集团两大航天科技研发龙头企业，聚集了一批以航天技术民

用化、航天技术配套为方向的行业知名企业。在信息安全、安防安保、软件、物联网技术及应用、新能源、装备制造、新材料等领域聚集了一批产业化项目。

### 3) 固安卫星导航产业港

卫星导航产业港，基于北斗导航系统的卫星导航用户终端产业方向，打造卫星应用与地面系统研制、商业运载研制与发射服务、商业卫星研制与运营、航天外延等产业的聚集地，同时将逐渐引入国际化元素，形成卫星应用和商业航天的技术交易、产业配套和生产地。

卫星导航产业港占地 171 亩，总建筑面积 14.4 万平方米，建设可承载集卫星导航领域中试孵化、生产、办公于一体的产业载体，项目可容纳入园企业 90 家左右。截至报告期末已引入 69 家卫星导航领域相关企业。

### 4) 清华大学重大科技项目（固安）中试孵化基地

清华大学重大科技项目（固安）中试孵化基地（以下简称“中试基地”）以清华学科齐全、高水平专家聚集为依托，以固安现有产业集群为基础，以华夏幸福丰富的园区运营服务经验为支撑，构建以企业为主体、市场为导向、高校研究成果为基础的“产学研”结合创新体系，并重点打造集“自主培育、资本干预、成果转移、支撑服务”四位一体的产学研协同创新平台。截至报告期末已有荷塘智能科技（固安）有限公司、氢电能源科技（固安）有限公司等 15 家项目签约入驻并正常运营。未来将继续引入储能技术、绿色节能技术、高端装备制造、新材料应用、医疗健康和军民融合等国内领先的高端科技项目，持续打造政产学研重大孵化平台。

### 5) 电子商务产业园

电子商务产业园优先发展龙头电商平台、仓储物流、客户服务、数据服务等电子商务关键环节，着力培育垂直中小电商、移动电商、电商数字内容、金融后台、传统企业电商、专业市场电商等六大产业方向，重点吸引垂直电商、移动电商、O2O 等企业集聚。

电子商务产业园按照国家级电子商务示范基地的标准进行规划建设，京东集团作为核心企业已将其华北订单处理中心和交易结算中心落户。同时计划在园区内规划建设多个“全国第一”，主要包括：第一个电商博物馆、第一个电商主题旅游基地、第一个电商大学和第一个现代化仓储展示中心与线上 O2O 交易中心。

### 6) 固安新型显示产业园

固安率先布局新型显示产业集群，打造从材料、器件到终端的全链条产业集群，目前已引入鼎材 OLED 有机发光材料产业化项目、京东方触控一体化显示模组项目、维信诺（固安）第 6 代全柔 AMOLED 生产线等代表性项目入驻园区。

维信诺（固安）第 6 代全柔 AMOLED 生产线项目，是我国参与国际新型显示产业竞争的重大项目。2018 年 5 月维信诺（固安）第 6 代全柔 AMOLED 生产线正式启动运行，目前处于产能爬坡状态。项目达产后可满足 9000 万部智能手机屏幕需求，并兼顾可穿戴产品的应用。在维信诺（固安）第 6 代全柔 AMOLED 生产线项目带动下，固安有望打造具有国际水平的新型显示产业高地。

## （2）大厂

大厂区域位于河北省廊坊市，包括大厂潮白河经济开发区、大厂新兴产业示范区。大厂潮白河经济开发区于 2008 年被批准为省级产业聚集区。

报告期内，大厂区域以创新驱动为指引，做实影视文化、总部商务、人工智能三大产业集群，截至报告期末已引入北京德雷射科光电科技有限公司、廊坊景隆重工机械有限公司等多家优质入园企业，全面提升经济质量。报告期内新增签约企业 6 家，新增签约投资额 9.5 亿元。

### 1) 影视小镇初具影响

目前大厂影视小镇的影视创意孵化产业园、影视制作产业园、电视传媒产业园共 12 万平方米载体实现整体运营，已吸引 108 家国内外优秀文创企业和机构签约入驻。报告期内大厂影视小镇棚区运营效率显著提升，完成 4 部电视剧、14 部广告、6 部电影、35 档一线综艺节目的拍摄和录制；2018 年，大厂影视小镇获选由全球人居环境论坛（GFHS）和联合国亚太经社理事会（UN ESCAP）共同选出的全球特色小镇范例，大厂影视小镇获评国家发改委、中国城市和小城镇改革发展中心等单位颁发的“中国特色小镇优秀解决方案”奖、荣获“河北省创建类特色小镇”、“中国文化创意产业示范单位”、“廊坊市科技企业孵化器”荣誉。

### 2) 总部商务产业集群持续加速打造

主动承接北京产业东扩转移，聚焦科技服务、信息服务、金融服务、商务服务四大方向，吸引龙头项目，营造商务氛围，实现规模发展。

报告期内，创新中心（I-Park）已引入苏州火炬创新创业孵化管理有限公司、杭州云之鼎数据科技有限公司等优质创新型孵化器项目。创业大厦正式投入使用，总建筑面积 3 万平方米。

### 3) 人工智能产业集群招商实现突破，运营成果凸显

瞄准智能硬件、智能网联汽车两大方向，营造产业生态，高效承接北京外溢产能，打造“中国智谷”。报告期内，人工智能产业集群签约北京恒远众联科技有限公司；力姆泰克传动设备有限公司、中航试金石检测科技（大厂）有限公司的省级重点项目投产；智能硬件产业园 1.2 期已组团完工移交。

#### （3）香河

香河产业新城位于河北廊坊市，着力打造大北京科技创新协同中心。香河机器人小镇重点发展产业链中的机器人本体、机器人系统集成及核心零部件等环节，现已运营载体面积达 10.1 万平方米。

报告期内，香河区域聚焦机器人产业集群，紧抓与北京科技产业协同发展机遇，高质量打造机器人产业生态，打造京津冀机器人科技创新协同区。机器人产业集群聚焦高质量项目，截至报告期末已引入尼玛克焊接技术（北京）有限公司、安川都林机器人应用设备（北京）有限公司等全产业链世界 500 强企业。报告期内新增签约入园企业 6 家，新增签约投资额 7.6 亿元。

2018 年 5 月，以机器人产业为核心的机器人小镇升级为河北省特色小镇称号（创建类）。世界知名的安川都林机器人应用设备（北京）有限公司、美国 ATI INDUSTRIAL AUTOMATION 公司，国内知名的北京利和顺达电子有限公司、北京星和机器人自动化技术有限公司、北京耐尔得仪器设备有限公司等顺利投产，与已运营的德国尼玛克焊接技术（北京）有限公司、行业领军企业北京汇天威科技有限公司、北京伊贝格机械有限公司等 100 余家企业，形成华北极具影响力的机器人产业集群。载体方面，机器人产业园一期运营良好，机器人三期产业园（建筑面积 2.9 万平方米）上半年竣工并投入运营，新开工建设机器人大厦（建筑面积 1.92 万平方米）和机器人系统集成产业园（建筑面积 4.8 万平方米）。

报告期内，太库香河智能硬件垂直加速器目前在孵企业 21 家，其中智能硬件及 AI 占比达到 74%，与机器人产业集群形成良好互动；2 家企业通过科技型中小企业审

批，1 家企业通过市级研发平台审批。太库香河与北航机器人研究所共建的智能技术与机器人香河研究中心，打造机器人产业创新平台，获得市级孵化器荣誉。

#### (4) 怀来

怀来区域指怀来新兴产业示范区，位于河北省张家口市。怀来区域抢抓京津冀协同发展、冬奥会和两区建设三大战略机遇，努力将怀来产业新城建设成为“京北生态科技新城”。

报告期内，怀来区域重点打造软件开发与应用、大数据与云计算、人工智能、航天装备制造、智能制造装备 5 大产业集群，新增签约北京大有时代软件技术有限公司、北京东方计量测试研究所（514 所）、北京绅海洋电子有限公司、北京迪科达科技有限公司、北京世华尖锋科技有限公司、北京伟瑞迪科技有限公司、北京福来达斯科技有限公司等入园单位 62 家，新增签约投资额 124.2 亿元。

1) 软件开发与应用产业集群：签约北京精琢科技有限公司、北京时尚百联科技股份有限公司、北京红象云腾系统技术有限公司、北京迪科达科技有限公司等多家知名的软件研发企业，引入国家高新技术企业 13 家。软件园 1.1 期目前已经完成主体封顶和外部装修。创新中心作为创新产业服务体系的重要载体，目前已完成外部装修。

2) 大数据与云计算产业集群：当前，北京秦淮数据有限公司大数据项目 1 期 3.5 万台服务器已投入运营，2 期 5.3 万台服务器试运营，3 期主体建设中。北京亿安天下科技股份有限公司数据中心项目 1 期 3.5 万台服务器试运营，2 期完成选址，预计 2019 年底实现 22 万台服务器运行。

3) 人工智能产业集群：引入北京福来达斯科技有限公司、北京昶远科技有限公司、北京紫辰星辉科技有限公司、北京豫睿飞鸿科技有限公司等一批人工智能企业；人工智能产业港 1 期已完工交付，累计完成 19 家企业入驻。

4) 航天装备制造产业集群：北京东方计量测试研究所（514 所）、北京绅海洋电子有限公司等落户，军民融合项目北京友联同兴机电设备有限公司已实现部分运营。航天五院项目北京空间飞行器总体设计部（501 所）热控中心、资源管理中心已经完工；北京控制工程研究所（502 所）、北京空间机电研究所（508 所）火星着陆试验场、中国空间技术研究院建设管理中心均已主体完工，正在进行内外部装修；北京东方红航天生物技术股份有限公司主体结构已封顶。卫星运营服务项目中国卫通集团有限公司中星 16 已经在轨运营。

5) 智能制造装备产业集群：引入北京霹西自动化技术有限公司、北京科奥声学技术有限公司、怀来硕丰分离技术有限公司、济南鲁京宏民工业科技有限公司、北京壳科科技有限公司、深圳市汉通纬创科技有限责任公司等一批智能制造企业。

#### (5) 霸州

霸州区域位于河北省廊坊市，定位为先进制造中枢、温泉活力都会。报告期内，霸州区域已经初步形成以食品、智能制造、新型显示为主导的产业集群。颐海（上海）食品有限公司（即“海底捞”）、北京稻香村食品有限公司、益海嘉里投资有限公司、北京励高企业管理有限公司（即“新辣道”）等知名企业已入驻食品产业园。都市食品产业港 1.1 期建成投入运营并签约完成，1.2 期已封顶，预计 2019 年完工交付。电子信息园区霸州市云谷电子科技有限公司项目完成验收，进入试运营阶段。报告期内新增签约北京西餐食品有限公司、饭美美网络科技（北京）有限公司等入园企业 14 家，新增签约投资额 26.5 亿元，为霸州区域发展高端产业奠定良好基础。

#### (6) 永清

永清园区位于河北省廊坊市，定位为“空港新都市，健康森林城”。报告期内，永清区域打造智能控制产业港，构建智能装备产业基地；发展临空高新技术产业，成为临空经济圈的重要组成部分。截至报告期末已引入航天科工系统仿真科技（北京）有限公司、北京北方一造电路技术有限公司等优质企业。报告期内新增签约企业 5 家，新增签约投资额 2.4 亿元。

## 2、长三角都市圈

#### (1) 嘉善

嘉善区域位于浙江省嘉兴市，以“全球创新城市，宜游魅力水乡”为发展愿景，以“全球科技创新成果转化中心”为城市定位。区域聚焦科技研发，以打造“长三角科技创新成果战略支点”为目标，全力引入世界一流企业，推动科创新经济崛起。

报告期内，嘉善区域重点打造科技研发、影视传媒、商贸服务、软件信息四大产业集群。报告期内入园企业 70 家，新增签约投资额 171 亿元，其中新增签约武汉迈特维尔生物科技有限公司、武汉菲沙基因信息有限公司、浙江晶鲸科技有限公司、嘉兴神气科技有限公司、嘉兴莱普晟医疗科技有限公司等多家优质企业。产业载体方面，上海人才创业园一期运营情况良好，智能网联汽车产业园 1.1 期竣工入驻，长三角（嘉

善)智能网联汽车测试场 B 区完工运营,红谷科技(嘉兴)有限公司项目一期竣工,影视综艺产业园南区主体结构封顶。

## (2) 无锡

无锡梁溪滨河新城位于江苏省,发展愿景为“城市复兴与产业升级双轮驱动融合实践区”,城市定位为“苏南都市型‘小精全’产业新城标杆”。

在产业发展方面,无锡区域聚焦物联网产业集群打造,持续瞄准传感设备、大数据、智慧医疗三大物联网支撑产业,多重措施推动行业龙头企业落地,截至报告期末已引入无锡积高科技等多家优质企业。报告期内,梁溪区域成功签约江苏中物达物联网科技有限公司等 12 家企业,签约落地投资额 21.4 亿元人民币,其中 4 家已开工建设。

无锡区域的传感设备产业园总占地 44 亩,建筑面积 4.45 万平方米,以电子标签、软件研发、传感器、电子元器件等为导向,打造传感设备产业集群,截至报告期末已经签约入驻企业 28 家,已投产企业 25 家。新型电子产业园总建筑面积 0.95 万平方米,以新型电池、机电设备等为主导,累计签约 6 家科技型高成长企业,入住率 100%。

## (3) 来安

来安区域位于安徽省滁州市,发展愿景为“全球智造中心,国际幸福城市”。报告期内,来安立足南京第一城市圈层,以新型显示、新能源汽车及零部件、智能制造装备为三大主导产业,依托龙头制造企业,联动产业链上下游环节打造三大产业集群,建设长江经济带产业创新发展新高地。报告期内新增签约入园企业 6 家,新增签约投资额 31 亿元。

报告期内,来安区域三大产业集群逐步发展壮大,产业发展水平不断提高。新型显示产业面向未来显示市场,致力于打造产业链完整、产业生态良好的新型显示产业创新基地。新能源汽车及零部件产业聚焦发展动力电池、驱动电机、电控、整车制造等核心产业环节,已成功引入绵阳华晨瑞安汽车零部件有限公司等多家优质企业,集群效应初步显现。智能制造装备产业聚焦高端数控机床、关键基础零部件等细分领域,成功引入上海伊尔庚环境工程有限公司、苏州融睿纳米复材科技有限公司等一批行业内知名科技企业。产业新城综合服务中心完工,打造成为满足高新技术企业创新孵化、总部办公、科技服务等多元化科技创新服务平台;电子信息产业港已完工交付,占地 40 亩,建筑面积 3.6 万平方米,重点满足电子信息企业研发、中试、量产等发展需求。

#### (4) 溧水

溧水区域位于江苏省南京市，发展愿景为“国家级 PPP 示范项目标杆”，城市定位为“智能网联汽车镇，魅力精致山水城”。

溧水区域以智能网联汽车研发设计、核心零部件研发制造、专业赛道测试、高端服务和前沿消费体验为导向，东西区协调发展，形成东研发西制造、两区互融的智能网联汽车生态体系。报告期内新增签约南京波长光电科技股份有限公司等 47 家入园企业，新增签约投资额 47.8 亿元。其中，东区科技创新中心签约企业 30 家，智能网联测试赛道投入运营，云海金属研发中心升级改造完工，人才公寓完工并投入使用，智能网联汽车小镇核心区初步形成；西区以智能制造装备为导向，成功引入中国恒天新能源汽车有限公司，填补了整车龙头项目空缺，智能制造产业港全面完工，柯林迈瑞、驰众机器人成功落户。

#### (5) 和县

和县区域位于安徽省马鞍山市，发展愿景为“国家级智慧制造之都”，城市定位为“江北智造门户，生态文化名城”。

和县区域规划建设江北乌江新区，全面对接南京江北新区，聚焦发展机器人、集成电路、新能源汽车及零部件、新材料四大产业集群。报告期内新增签约笃盛智能科技（上海）有限公司、泰兴市中江石化机械有限公司等入园企业 33 家，签约投资额 50 亿元。其中，机器人产业集群聚焦导入工业机器人本体及其核心零部件，重点发展智能加工装备等配套及应用环节，已引入欢颜自动化设备有限公司等多家优质企业，全力建设国家级自主化机器人产业基地；集成电路产业集群围绕 IC 制造龙头台积电项目，重点发展 IC 封测、配套材料及制造装备等产业链核心环节，打造大江北集成电路核心配套产业基地；新能源汽车及零部件产业集群以新能源汽车整车、电池、电机等核心配套为重点，建立长三角新能源汽车零部件生产基地；新材料产业集群以绿色建材、先进高分子材料、电子材料为主导，建设环南京新材料产业聚集区。

#### (6) 舒城

舒城区域位于安徽省六安市，舒城产业新城依托合肥正南三十公里的区位优势，立足长江科技转化中枢、合肥文化休闲门户的发展定位。

报告期内，舒城区域打造三大产业集群，包括：以集成电路、新型显示、智能终端为主的光电显示产业集群；以整车及专用车为主的新能源汽车产业集群；以自动化

生产线及机床为主的智能制造装备产业集群。报告期内新增签约上海翔芯集成电路有限公司、常州艾龙森汽车饰件有限公司、特百科汽车工业（上海）有限公司汽车等入园企业 26 家，签约投资额 53.9 亿元。报告期内新开工项目 7 个，为安徽省远信管件有限公司、合肥一航机械科技股份有限公司等；在建项目 11 个，为上海翔芯集成电路有限公司、安徽仪佳光电有限公司、电子信息产业园、精密电子产业园等。

### 3、国内其他区域

报告期内，公司投资运作的国内其他产业新城项目的招商入园签约投资情况如下：

区域	都市圈	入园企业数量	签约投资额（亿元）
文安	京津冀都市圈	10	21.7
邢台	京津冀都市圈	2	5
邯郸	京津冀都市圈	8	14.9
北戴河新区	京津冀都市圈	4	16.6
昌黎	京津冀都市圈	2	4
涿鹿	京津冀都市圈	11	20.7
石家庄元氏	京津冀都市圈	3	10.5
行唐	京津冀都市圈	1	7
江宁	长三角都市圈	1	0.5
南浔	长三角都市圈	19	40.5
南湖	长三角都市圈	15	59.1
德清	长三角都市圈	19	64.3
博望	长三角都市圈	8	11.1
南京开发区	长三角都市圈	10	91.9
高淳	长三角都市圈	8	9.7
长丰	长三角都市圈	8	38.6
肥东	长三角都市圈	6	13.5
巢湖	长三角都市圈	10	19.2
六安金安	长三角都市圈	7	37.9
含山	长三角都市圈	3	9.5
嘉善经开区	长三角都市圈	2	15
绍兴柯桥	长三角都市圈	0	0
萧山河上	长三角都市圈	0	0
江门	粤港澳大湾区都市圈	7	39.8
中山	粤港澳大湾区都市圈	2	15.1
长葛	郑州都市圈	6	42.9
武陟	郑州都市圈	29	75.1
新郑	郑州都市圈	9	66.8
获嘉	郑州都市圈	12	33.6
新密	郑州都市圈	4	14.8
祥符	郑州都市圈	3	7.4

问津	武汉都市圈	1	1.5
嘉鱼	武汉都市圈	15	43.8
双柳	武汉都市圈	9	60.3
黄陂	武汉都市圈	4	8.8
团风	武汉都市圈	9	16.3
孝感	武汉都市圈	0	0
彭山	成都都市圈	11	31.5
蒲江	成都都市圈	17	30.3
云龙	长沙都市圈	8	37.1
雨湖	长沙都市圈	5	15.5
苏家屯	沈阳都市圈	17	8.2
泾阳	西安都市圈	1	6
清镇	贵阳都市圈	0	0
修文	贵阳都市圈	0	0

#### 4、海外区域

报告期内，公司积极响应国家“一带一路”倡议，拓展海外产业园项目，公司的卡拉旺、唐格朗等海外产业园项目进入了新的投资建设阶段，为当地区域发展注入全新产业活力。

##### (1) 卡拉旺 (Karawang)

卡拉旺产业园坐落于印度尼西亚首都雅加达以东 47 公里处，地处“雅加达-万隆-泗水”工业走廊的核心区位。卡拉旺区域致力于建设成熟的世界级标杆产业园区，打造“4+1”产业集群，即绿色环保建材、食品加工、消费电子、现代物流，外加中小企业创新园区；建设范围涵盖产业园、产业港、物流配送港、“一站式”产业服务中心等，并辅之以供水厂、污水处理厂、配电站、路网建设以及公共绿地等城市配套设施。卡拉旺产业园建设和招商工作持续有序开展，报告期内已成功引入 8 家企业。

##### (2) 唐格朗 (Tangerang)

唐格朗区域位于印度尼西亚首府雅加达西边约 31 公里的唐格朗，定位为“国家先进制造高地、宜居宜业公园城市”，将围绕“东南亚创新转化中心”的目标，打造“大雅加达城市群”的产业新城国际标杆。

唐格朗产业园聚焦于电商物流、消费电子、机械制造和绿色能源四大产业集群，采取龙头引领、全产业链招商的产业发展策略，旨在快速全力打造产业集群。基础和公共设施方面，唐格朗区域围绕“一核带两区”的战略规划，集中打造城市核心区，优先打造门户示范区，同步带动工业区。截止 2018 年末，唐格朗产业园成功与印尼

PT Brantas Abipraya 、新加坡 Raffles Education Corporation Limited、中国联塑领尚生活公司签订入园备忘录，并持续提升示范区域在文化休闲领域、商业体系以及生态环境方面的完整度，全面助力产业新城进一步发展。

(三) 公司房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	固安	659,001.40	1,209,117.59	1,601,245.24	否	-	-
2	霸州	1,059,526.79	879,128.55	1,879,111.74	是	36,576.00	49
						77,510.00	35
3	永清	489,359.93	-	956,954.57	是	15,276.12	90
						124,748.53	55
4	文安	69,554.59	131,266.67	139,109.18	否	-	-
5	涿州	373,937.97	-	693,449.94	是	63,475.27	20
6	大厂	252,689.11	855,901.04	511,216.94	是	126,994.32	20
7	香河	255,688.84	11,333.00	681,652.24	是	46,113.59	54
						18,239.97	60
8	广阳	-	244,288.33	-	否	-	-
9	安次	71,358.77	-	142,717.54	是	71,358.77	20
10	廊坊开发区	44,305.10	294,931.64	85,943.54	否	-	-
11	广阳经开区	-	85,200.00	-	否	-	-
12	北戴河新区	-	216,883.95	-	否	-	-
13	昌黎	504,576.15	208,573.31	581,000.43	否	-	-
14	怀来	174,520.55	66,000.33	363,732.40	否	-	-
15	涿鹿	-	119,293.20	-	否	-	-
16	滦平	-	151,334.00	-	否	-	-
17	来安	-	927,379.01	-	否	-	-
18	和县	-	44,689.00	-	否	-	-
19	江宁	-	297,333.48	-	否	-	-
20	南京开发区	-	466,067.00	-	否	-	-
21	高淳	41,022.71	-	53,329.52	是	41,022.71	40
22	溧水	46,851.41	70,939.50	112,443.38	是	46,851.41	51

23	嘉善	67,722.70	281,300.67	169,306.75	是	43,077.20	5
24	南浔	159,529.00	186,666.00	337,687.80	否	-	-
25	德清	-	99,333.34	-	否	-	-
26	舒城	128,597.00	768,451.00	212,038.20	否	-	-
27	长丰	-	234,465.00	-	否	-	-
28	肥东	-	92,933.00	-	否	-	-
29	新郑	-	443,335.55	-	否	-	-
30	长葛	-	181,573.33	-	否	-	-
31	祥符	-	60,666.67	-	否	-	-
32	嘉鱼	-	202,523.00	-	否	-	-
33	团风	-	30,000.15	-	否	-	-
34	文登	358,480.00	-	466,876.00	否	-	-
35	蒲江	100,233.57	-	180,420.43	否	-	-
36	彭山	-	318,293.35	-	否	-	-
37	雨湖	-	70,000.35	-	否	-	-
38	云龙	-	62,666.98	-	否	-	-
39	苏家屯	-	266,086.67	-	否	-	-
	合计	4,856,955.59	9,577,954.66	9,168,235.84	是	711,243.89	-

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

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	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	霸州	霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、霸州孔雀城·桂园、霸州孔雀城·荷园、霸州孔雀城·兰园、温泉新都孔雀城·瑾园/宜园/榕园/柏园、冠军园 102 亩及武庄姚庄项目等	住宅及配套	在建项目	767,346.00	1,219,156.98	1,774,035.87	899,523.95	419,217.83	1,385,839.71	84,518.87
2	霸州	霸州孔雀城·玺园	住宅及配套	在建项目	132,085.00	144,005.04	150,244.31	17,510.34	132,733.97	89,422.49	17,543.33
3	霸州	河北霸州经济开发区产业园配套公寓、润园等项目	住宅及配套	在建项目	187,832.00	272,759.94	315,796.03	273,838.61		209,599.68	5,700.98
4	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（一期）	住宅及配套	在建项目	93,341.54	102,116.00	133,636.00	133,636.00		72,696.00	8,102.06

5	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（二期）	住宅及配套	在建项目	126,559.40	138,456.00	182,342.00	182,342.00		109,168.00	36,820.26
6	北戴河新区	北戴河新区健康城滨海康养小镇（一期）	独立商业	在建项目	201,473.13	100,132.00	117,569.00	117,569.00		108,169.00	33,976.57
7	大厂	潮白馨居 1-2 期及潮白家园 4/5 期、邵府新民居项目等	住宅及配套	在建项目	320,538.90	685,613.75	804,674.00	62,171.00	742,503.00	402,677.54	1,246.20
8	大厂	潮白河孔雀英国宫（含 18 期）、大卫城、4-6 期及孔雀庄园、田各庄 B1B4 等田各庄等项目	住宅及配套	在建项目	1,284,260.86	2,724,728.62	3,181,058.73	648,580.39	2,532,478.34	2,031,990.16	209,990.33
9	大厂	孔雀城英国宫 8-11 期/17 期、河西营及湖韵澜湾等项目	住宅及配套	在建项目	938,502.47	1,928,694.80	2,356,402.02	244,685.85	2,096,896.13	1,392,583.58	149,533.94
10	大厂	田各庄 E	住宅及配套	在建项目	29,619.39	74,048.47	91,488.47	91,488.47		75,989.88	14,581.19
11	大厂	田各庄 74 亩	住宅及配套	拟开工项目	49,761.34	99,522.68	150,159.78			204,173.44	
12	大厂	田各庄 78 亩	住宅及配套	在建项目	51,773.01	103,546.02	142,461.84	142,461.84		231,373.95	46,712.22
13	大厂	福疆	住宅及配套	在建项目	37,122.05	86,812.95	120,526.00	113,651.07		135,242.00	1,558.20
14	大厂	雅韵园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	44,815.88	89,628.04	133,320.13	94,511.68		110,109.73	50,406.73

15	大厂	雅欣园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	22,526.50	45,033.06	67,394.81	64,782.38		57,580.19	25,346.64
16	大厂	潮白河孔雀城逸翠园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	25,129.07	44,870.24	60,159.61	57,144.05		52,070.01	1,213.74
17	大厂	潮白河孔雀城雅玥园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	33,310.22	57,849.15	80,126.66	75,927.26		70,983.68	2,331.45
18	大厂	晨曦园住宅小区项目	住宅及配套	拟开工项目	26,653.40	47,949.07	70,208.01			59,973.81	
19	丰台	35 项目	写字楼	在建项目	57,956.85	139,096.40	210,135.71	210,135.71		336,103.00	26,812.52
20	丰台	36 项目	写字楼	在建项目	80,867.40	194,081.76	377,309.47	377,309.47		561,548.00	72,405.35
21	固安	孔雀英国宫(1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2 期+幸福广场)及孔雀海、孔雀城 8.2、管庄、西玉等项目	住宅及配套	在建项目	1,337,025.44	2,681,724.79	3,234,929.99	187,372.45	3,030,257.43	1,283,136.67	42,519.56
22	固安	剑桥郡 1-13 期(含人才家园)、文创园 1、2 期等项目	住宅及配套	在建项目	2,060,815.53	3,747,214.12	4,511,974.74	1,263,296.59	3,152,468.50	2,875,108.08	349,106.33
23	固安	英国宫 2.6/2.7/2.8 期	住宅及配套	在建项目	390,699.62	764,958.16	859,108.90	474,587.41	325,184.99	575,613.00	65,749.47
24	固安	大湖 1.1/1.3/1.4 期等项目	住宅及配套	在建项目	250,321.96	270,305.07	422,891.86	297,705.00	116,786.00	420,506.00	46,057.31
25	固安	万利丰及东庄住宅	住宅及配套	在建项目	236,339.69	463,495.58	615,717.84	496,158.32		427,273.00	80,154.47
26	固安	金海悦城	住宅及	在建	85,887.56	127,518.53	164,456.00	128,260.91		213,925.00	4,995.64

			配套	项目							
27	固安	晨辉福邸	住宅及 配套	在建 项目	53,606.00	107,212.00	111,676.86	107,193.54		112,850.00	3,707.53
28	固安	悦城广场 1 期	住宅及 配套	在建 项目	42,887.12	91,257.97	123,096.38	123,096.38		95,292.92	4,158.10
29	固安	东/西庄、柏村、 东徐、光荣院小 区、刘家园、砂砖 厂、大卫城、部分 剑桥郡等项目	住宅及 配套	在建 项目	1,004,125.10	1,887,408.31	2,611,903.35	238,537.74	920,030.00	1,499,392.02	7,882.96
30	邯郸	梦湖花境	住宅及 配套	在建 项目	74,143.30	150,789.01	214,464.46	214,464.46		132,878.44	53,790.12
31	邯郸	梦湖澜庭	住宅及 配套	在建 项目	30,580.80	56,284.98	81,601.95	81,601.95		67,135.86	27,112.78
32	怀来	怀来三泉井项目	住宅及 配套	竣工 项目	44,798.60	46,470.94	46,470.94		46,470.94	29,856.00	775.72
33	怀来	八达岭孔雀城 2/3/4/5/6 期等	住宅及 配套	竣工 项目	861,543.36	612,412.28	627,436.71		627,436.71	343,113.66	2,915.58
34	怀来	八达岭英国宫 2.1 期、2.3-2.6 期等	住宅及 配套	在建 项目	227,561.31	408,861.07	447,702.02	130,388.48	317,313.54	271,306.19	29,133.32
35	怀来	八达岭英国宫 3.1 期	住宅及 配套	竣工 项目	168,872.87	269,859.05	295,316.50		295,316.50	171,110.10	124,185.98
36	怀来	哈工大研究院孵 化中心项目	住宅及 配套	在建 项目	74,544.00	149,075.02	190,419.09	49,750.10	140,668.99	94,818.41	38,243.88
37	怀来	怀来区域八分公 司 2017 年软件园 配套公寓 50 亩项 目	住宅及 配套	在建 项目	33,237.00	98,601.90	129,297.15	129,297.15		94,482.52	10,898.18
38	怀来	新建八达岭孔雀 城小镇中心项目	住宅及 配套	在建 项目	80,899.38	105,023.79	143,694.49	143,694.49		93,339.51	8,393.40
39	怀来	东榆林村、羊儿岭	住宅及	拟开	396,600.00	594,900.00	594,900.00			229,036.50	

		村建设项目	配套	工项目							
40	怀来	火烧营村建设项目	住宅及配套	拟开工项目	157,466.67	236,200.00	236,200.00			90,937.00	
41	怀来	八达岭五彩天街一期项目	住宅及配套	在建项目	33,126.00	91,748.44	122,761.85	122,761.85		74,822.41	1,477.33
42	怀来	八达岭英国宫 5 期	住宅及配套	在建项目	430,602.70	599,204.24	831,982.34	831,982.34		609,952.22	5,381.93
43	廊坊	华夏铂宫	住宅及配套	竣工项目	64,666.63	163,006.95	197,189.00		197,189.00	94,287.00	1,229.63
44	廊坊	大学里及广阳区万庄镇安置房、欣园安置、新机场空港、廊和坊及部分公园海等项目	住宅及配套	在建项目	1,862,801.62	3,441,639.18	4,750,925.60	1,348,190.46	1,869,108.85	2,527,323.28	260,305.65
45	廊坊	公园海 1.2 期（二期）	住宅及配套	在建项目	62,553.64	133,921.78	174,006.00	89,158.03	77,604.97	132,853.61	35,734.00
46	廊坊	公馆 5#地块	住宅及配套	竣工项目	4,400.02	8,807.92	11,416.00		11,416.00	8,930.96	3,593.08
47	廊坊	公园海 1.8 期	住宅及配套	在建项目	73,076.76	176,845.76	228,140.39	187,688.76	40,449.96	166,534.98	91,705.76
48	廊坊	公园海 1.7 期	住宅及配套	在建项目	29,996.40	66,592.01	88,756.00	50,734.41	34,458.11	64,149.38	19,220.96
49	廊坊	廊坊精锐	住宅及配套	竣工项目	41,584.88	83,169.76	114,572.00		114,572.00	66,241.99	39,302.21
50	廊坊	高尔夫	住宅及配套	在建项目	121,374.03	232,234.64	305,727.00	276,769.24		234,788.81	31,545.25
51	廊坊	广阳区南甸村	住宅及配套	拟开工项目	174,066.49	372,200.00	558,300.00			157,374.53	

52	廊坊	广阳区、开发区安置等项目	住宅及配套	拟开工项目	814,717.27	1,664,853.44	2,363,544.81			770,281.75	
53	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.2 期项目	住宅及配套	竣工项目	105,582.09	106,766.80	109,278.73		109,278.73	55,065.00	5,923.26
54	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.1 期项目	住宅及配套	在建项目	86,666.36	85,943.62	86,833.14	86,833.14		63,981.67	1,260.07
55	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.3 期项目	住宅及配套	竣工项目	71,232.00	71,944.32	84,592.92		84,592.92	51,158.00	12,706.47
56	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.5 期项目	住宅及配套	在建项目	40,495.83	41,335.25	52,038.95	19,266.99	32,771.96	42,250.00	17,513.93
57	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.6 期项目	住宅及配套	在建项目	25,031.43	33,725.80	48,565.08	48,565.08		57,411.26	3,518.90
58	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.3/4 期及示范区项目	住宅及配套	在建项目	131,794.94	95,792.00	128,966.02	97,643.28	16,652.42	328,902.13	3,213.02
59	牛驼	固安区域一分公司 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	住宅及配套	在建项目	23,333.45	65,140.00	92,269.55	92,269.55		41,121.00	4,127.50
60	牛驼	固安区域一分公司 2017 年天赐 48 亩项目	住宅及配套	在建项目	32,483.93	48,725.00	72,087.79	65,987.13		33,147.00	12,769.87
61	任丘	任丘石油孔雀城	住宅及配套	在建项目	282,481.00	564,962.00	682,986.30	682,986.30		298,756.88	56,772.26
62	任丘	任丘白洋淀孔雀城 1 期	住宅及配套	在建项目	182,561.00	139,506.36	157,016.85	73,487.40		118,182.00	818.92
63	任丘	长洋村 90 亩项目	住宅及配套	在建项目	60,000.00	120,000.00	172,629.74	172,629.74		78,566.00	14,660.31
64	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	在建项目	97,125.32	194,250.64	353,093.29	241,037.29		268,741.43	11,184.47
65	香河	香河嘉华 33 亩项	住宅及	在建	21,994.30	76,733.84	91,815.15	76,733.84		72,376.96	7,062.67

		目	配套	项目							
66	香河	大运河孔雀城 7.6 建设项目及大运河孔雀城 8.1 期及安平镇等	住宅及配套	在建项目	536,703.88	1,078,647.46	1,195,192.57	401,680.07		1,234,238.35	27,889.77
67	香河	大运河孔雀城一到四期（含新建大运河孔雀城一城南 1.1 期及 1.2 期等）、六期及英国宫 1 期/4 期等项目	住宅及配套	在建项目	793,368.45	1,181,200.83	1,308,609.89	156,999.89	1,151,610.00	725,998.01	11,154.69
68	香河	大运河孔雀城 7.1/7.2/7.3/7.4 期等项目	住宅及配套	在建项目	393,828.28	886,896.39	995,169.14	601,227.32	393,941.82	728,840.60	137,312.56
69	香河	大运河孔雀城英国宫五期建设项目（含(4/1)/(4/2)项目等）	住宅及配套	在建项目	134,990.74	280,309.66	348,946.05	90,752.47	249,204.56	305,794.68	56,494.87
70	香河	香河经纬 83 亩项目	住宅及配套	在建项目	55,810.00	358,633.91	441,823.30	290,833.27		366,332.99	12,821.22
71	香河	香河机器人产业园专家公寓	住宅及配套	在建项目	33,333.00	64,999.40	84,647.81	80,655.92		80,389.14	3,460.19
72	永清	永清孔雀城雅园、畅园（含畅园一期二期）、璟园（含璟园一期二期三期）、锦园、逸园及北关、益昌郡等项目	住宅及配套	在建项目	444,800.58	885,310.03	1,230,204.32	299,929.62	308,614.70	683,580.55	69,850.02
73	永清	永清幸福汇广场东区项目及汤林	住宅及配套	在建项目	300,347.92	524,078.95	671,149.51	390,763.60	271,070.31	527,928.23	54,133.01

		御府等									
74	永清	永清孔雀城七区一期、二期项目	住宅及配套	拟开工项目	46,667.00	83,421.68	116,193.63			83,501.10	
75	涿州	桃源新都孔雀城	住宅及配套	在建项目	402,669.80	805,333.00	1,042,851.50	1,042,851.50		578,718.95	52,556.02
76	涿州	永济新城	住宅及配套	在建项目	118,289.62	338,102.93	429,781.78	399,781.28		398,172.00	15,158.58
77	来安	来安孔雀城一、二、三期	住宅及配套	在建项目	237,920.90	381,339.81	503,174.24	414,289.82	88,884.42	291,061.57	41,706.14
78	来安	来安景华 35 亩	住宅及配套	在建项目	23,645.00	37,818.15	51,239.91	51,239.91		35,584.75	4,350.52
79	来安	来安 5 期 88 亩、水口 98 亩	住宅及配套	在建项目	124,575.33	248,494.42	280,132.78	280,132.78		146,228.42	21,081.58
80	来安	香樟佳苑 100 亩	住宅及配套	在建项目	66,654.30	166,635.75	172,217.77	172,217.77		96,070.60	8,663.35
81	来安	1 区 3 期 78 亩项目	住宅及配套	在建项目	52,297.10	115,033.23	142,879.87	142,879.87		62,588.34	21,078.28
82	来安	来安 3 区 7 期 104 亩	住宅及配套	在建项目	69,221.75	171,464.66	212,142.66	209,262.90		92,617.27	26,148.65
83	来安	来安 3 区 5 期 57 亩	住宅及配套	在建项目	38,000.00	68,567.52	85,634.15	85,634.15		74,874.17	43,352.11
84	来安	来安 3 区 6 期 70 亩	住宅及配套	在建项目	46,666.70	93,329.80	127,331.30	127,331.30		101,839.95	58,719.69
85	来安	来安 5 区 2 期 112 亩珑玺印象	住宅及配套	在建项目	74,959.00	149,910.72	202,684.08	202,684.08		180,997.27	47,961.91
86	来安	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	住宅及配套	在建项目	44,812.20	89,568.00	118,596.00	118,596.00		104,843.58	67,024.52
87	来安	3 区 2 期 27 亩项目	独立商业	在建项目	17,990.20	35,925.99	54,001.81	54,001.81		26,898.21	3,354.32
88	无锡	无锡工业用布厂	住宅及	在建	21,333.00	70,866.00	85,400.00	85,400.00		27,497.00	3,848.43

		项目	配套	项目							
89	无锡	无锡富阳项目	住宅及 配套	在建 项目	17,029.80	59,595.00	72,768.00	72,768.00		60,176.70	1,604.24
90	和县	和县孔雀城一期	住宅及 配套	在建 项目	97,339.90	192,884.47	256,607.73	256,607.73		131,806.83	18,303.80
91	和县	和县孔雀城二期	住宅及 配套	在建 项目	131,612.70	256,486.75	358,094.89	358,094.89		193,632.83	81,955.70
92	溧水	溧水区 NO.2016G35 地块	住宅及 配套	在建 项目	54,022.00	97,230.60	133,642.70	133,642.70		117,278.79	10,774.72
93	溧水	溧水区 NO.2016G36 地块	住宅及 配套	在建 项目	24,607.90	54,091.70	75,075.60	75,075.60		73,395.99	7,015.80
94	溧水	溧水会展小镇	住宅及 配套	在建 项目	126,877.90	256,512.00	351,555.20	351,555.20		248,552.00	109,440.33
95	江宁	南京江宁 G70	住宅及 配套	在建 项目	24,787.11	61,468.30	82,456.20	82,456.20		240,460.05	17,587.34
96	镇江	镇江孔雀城英国 宫	住宅及 配套	在建 项目	162,634.00	371,599.43	446,269.00	161,151.97	285,117.03	258,940.00	9,409.73
97	环南 京开 发区	龙潭经济适用房 (拆迁安置房)西 片区(暂定名)	住宅及 配套	拟开 工项 目	187,000.00	523,000.00	523,000.00			324,000.00	
98	高淳	浅水湾馥园	住宅及 配套	在建 项目	102,201.22	132,835.10	196,055.20	183,989.44		148,327.39	89,978.53
99	高淳	高淳经开区北部 片区经济适用房	住宅及 配套	拟开 工项 目	180,000.00	220,000.00	251,000.00			81,000.00	
100	嘉善	嘉善孔雀城一期/ 二期项目及嘉善 颐和家园安置房、 安置房二期等	住宅及 配套	竣工 项目	259,563.93	488,006.09	553,318.69		440,318.69	266,468.64	
101	嘉善	嘉善孔雀城三期 项目	住宅及 配套	竣工 项目	69,788.90	111,779.00	126,627.55		126,627.55	72,932.65	21,401.97

102	嘉善	嘉善孔雀城四期项目	住宅及配套	竣工项目	46,832.60	116,502.39	145,716.93		145,716.93	69,587.32	30,124.51
103	嘉善	嘉善孔雀城五期项目	住宅及配套	竣工项目	42,127.30	72,895.00	77,738.29		77,738.29	47,267.14	10,673.69
104	嘉善	嘉善孔雀城六期项目	住宅及配套	竣工项目	48,751.90	115,802.00	130,466.43		130,466.43	65,384.62	21,435.33
105	嘉善	嘉善孔雀城七、八、九期项目	住宅及配套	在建项目	137,748.60	344,092.34	429,683.40	299,872.65	129,810.75	309,169.27	34,241.32
106	嘉善	新西塘孔雀城域外一期	住宅及配套	在建项目	67,255.80	134,347.12	174,164.21	174,164.21		177,436.99	9,236.91
107	嘉善	嘉善孔雀城十、十一、十二期项目	住宅及配套	在建项目	144,341.10	323,383.23	424,792.13	423,552.29		353,533.17	31,479.42
108	嘉善	孔雀城十三、十四期	住宅及配套	在建项目	88,428.80	203,335.00	265,653.83	265,653.83		282,287.16	21,192.74
109	嘉善	新西塘孔雀城罗星1期、2期	住宅及配套	在建项目	96,044.10	200,730.20	257,434.46	257,120.90		222,384.24	15,702.72
110	嘉善	翰峰云邸项目	住宅及配套	在建项目	33,431.80	60,113.15	78,056.50	78,056.50		89,584.26	9,355.56
111	嘉善	嘉兴裕盛房地产开发有限公司翰景悦府项目	住宅及配套	在建项目	48,040.80	120,070.52	155,480.19	155,480.19		174,154.32	97,296.55
112	嘉善	嘉兴裕荣房地产开发有限公司上善悦府项目	住宅及配套	在建项目	35,635.40	89,025.71	116,787.62	116,787.62		124,187.00	67,585.76
113	嘉兴	嘉兴秀洲泓玺台、运河公馆及平湖紫宸等项目	住宅及配套	在建项目	211,532.00	420,296.70	580,906.04	580,906.04		524,648.00	117,446.00
114	南浔	新南浔孔雀城1期161亩项目	住宅及配套	在建项目	107,587.00	215,203.96	297,556.77	297,556.77		149,748.05	8,616.88
115	南浔	南浔新区单元CD-03-03-07B地	住宅及配套	在建项目	80,628.00	145,235.25	198,252.29	198,252.29		143,680.77	12,649.98

		块（水韵悦府）项目									
116	德清	德清雅颂府	住宅及配套	在建项目	63,976.00	108,738.61	154,301.20	154,301.20		74,996.00	39,384.60
117	德清	德清县雷甸镇安置房项目一期	住宅及配套	拟开工项目	22,894.00	80,118.00	80,118.00			46,000.00	
118	武陟	武陟孔雀城 1.1 期及 1.2 期等	住宅及配套	在建项目	182,919.00	237,394.81	260,156.20	260,156.20		117,924.26	18,342.60
119	武陟	小岩社区安置房建设项目（一、二期）	住宅及配套	在建项目	88,680.00	221,700.00	241,700.00	241,700.00		100,000.00	
120	武陟	马营社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	在建项目	90,120.00	225,300.00	245,300.00	245,300.00		100,000.00	
121	武陟	武陟孔雀城 1.3 期及 2.1 期等项目	住宅及配套	在建项目	183,141.06	395,911.50	484,256.85	349,969.94		291,019.79	67,217.79
122	武陟	武陟孔雀城 2.2 期	住宅及配套	在建项目	89,113.87	115,838.19	135,349.72	35,349.72		78,146.83	24,417.07
123	武陟	大城村社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	拟开工项目	194,000.00	485,000.00	485,000.00			200,000.00	
124	长葛	大尚庄村安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	55,301.00	138,254.00	154,845.00			61,164.00	
125	长葛	长葛孔雀城 1.1 期项目	住宅及配套	在建项目	96,560.00	144,840.00	170,590.56	170,590.56		72,076.49	7,987.45
126	长葛	岚川府村安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	118,284.80	295,712.00	295,712.00			115,328.00	
127	新郑	孔雀城 A 区、孔雀城 B 区、孔雀城 C	住宅及配套	在建项目	175,542.48	423,362.28	574,712.65	463,175.15		366,998.28	141,385.23

		区									
128	新郑	张辛庄安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	88,000.44	176,088.00	176,088.00			88,000.00	
129	新郑	大范庄安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	111,333.89	220,000.00	220,000.00			102,000.00	
130	获嘉	亢村镇红荆嘴村和夹河村社区安置房建设项目（一、二期）	住宅及配套	拟开工项目	84,000.42	169,077.00	186,506.55			78,332.80	
131	舒城	舒城孔雀城 1.1 期	住宅及配套	在建项目	103,565.86	109,144.00	160,410.45	160,410.45		94,499.84	6,333.16
132	舒城	舒城孔雀城 1.2 期	住宅及配套	在建项目	26,151.55	66,028.15	84,543.55	84,543.55		40,071.91	5,849.02
133	舒城	舒城孔雀城 2.1 期	住宅及配套	在建项目	45,380.00	79,649.30	103,753.76	103,753.76		53,780.51	11,952.29
134	舒城	舒城孔雀城 2.2 期	住宅及配套	在建项目	73,024.73	146,049.46	183,765.94	183,765.94		93,675.66	34,231.81
135	舒城	舒城孔雀城 3.1 期	住宅及配套	在建项目	74,496.36	148,992.72	176,992.00	176,992.00		88,170.76	33,614.43
136	舒城	杭埠镇幸福新村	住宅及配套	在建项目	148,100.00	316,700.00	316,700.00	316,700.00		100,000.00	18,195.10
137	武汉	江澜赋一期（一）	住宅及配套	在建项目	69,784.89	21,678.32	21,937.64	21,937.64		18,729.51	10,139.86
138	武汉	江澜赋一期（二）	住宅及配套	拟开工项目	14,824.00	63,289.00	76,474.00			30,733.11	
139	武汉	江澜赋三期（一）及江澜赋四期（一）等	住宅及配套	在建项目	266,668.36	565,434.46	719,722.57	49,010.42		229,916.41	48,014.85

140	武汉	问津兰亭	住宅及 配套	在建 项目	89,166.70	249,665.11	308,925.71	308,925.71		167,368.00	26,820.34
141	武汉	长江东岸孔雀城	住宅及 配套	在建 项目	50,578.33	51,368.14	54,996.97	54,996.97		26,862.69	9,471.93
142	武汉	孔雀城航天府·苑 项目（居住用地）	住宅及 配套	在建 项目	130,492.49	326,231.54	419,516.04	419,516.04		211,379.40	68,379.06
143	武汉	双柳一期合作项 目	住宅及 配套	在建 项目	75,151.79	172,848.97	220,395.97	220,395.97		130,400.00	54,156.45
144	江门	江门孔雀城一期	住宅及 配套	在建 项目	69,005.46	172,570.00	221,415.90	203,385.00		194,373.29	18,894.01
145	沈阳	苏家屯孔雀城 1-4 期等	住宅及 配套	在建 项目	694,745.39	887,636.16	994,363.82	273,577.34	484,961.76	504,121.00	49,748.32
146	沈阳	苏家屯英国宫一 期	住宅及 配套	在建 项目	209,200.35	221,311.77	251,732.88	7,569.95	236,617.95	108,174.00	23,990.66
147	沈阳	苏家屯英国宫三 期	住宅及 配套	在建 项目	73,012.22	80,313.44	89,261.77	89,261.77		44,127.00	5,884.54
148	沈阳	苏家屯英国宫二 期	住宅及 配套	在建 项目	77,684.78	85,340.96	94,182.29	94,182.29		47,131.00	5,981.22
149	沈阳	苏家屯区域十二 分公司学园里 1 期 213 亩项目	住宅及 配套	在建 项目	141,854.04	215,677.49	261,182.59	260,485.19		140,375.00	48,199.22
150	国际	逸景园等项目	住宅及 配套	在建 项目	1,920,235.23	996,846.20	996,846.20	582,690.31		560,827.91	137,669.06
合计	-	-	-	-	29,698,902.61	51,763,242.17	64,342,722.88	28,191,932.29	22,004,558.98	39,916,928.34	4,888,498.39

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
----	----	----	------	-----------------	----------------

1	霸州	霸州孔雀城·喜园、霸州孔雀城·福园、霸州孔雀城·沁园	住宅及配套	210.10	
2	霸州	霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、霸州孔雀城·桂园、霸州孔雀城·荷园、霸州孔雀城·兰园、温泉新都孔雀城·瑾园/宜园/榕园/柏园、冠军园 102 亩及武庄姚庄项目等	住宅及配套	134,094.31	341,785.45
3	霸州	霸州孔雀城·玺园	住宅及配套	7,586.84	
4	霸州	河北霸州经济开发区产业园配套公寓、润园等项目	住宅及配套	100,924.83	76,806.57
5	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（一期）	住宅及配套		70,673.10
6	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（二期）	住宅及配套	18,819.17	116,497.50
7	北戴河新区	北戴河新区健康城滨海康养小镇（一期）	独立商业	1,430.90	37,689.32
8	大厂	潮白河孔雀城 3-8 期	住宅及配套	218.73	15,494.27
9	大厂	潮白馨居 1-2 期及潮白家园 4/5 期、邵府新民居项目等	住宅及配套		6,564.57
10	大厂	潮白河孔雀英国宫（含 18 期）、大卫城、4-6 期及孔雀庄园、田各庄 B1B4 等田各庄等项目	住宅及配套	38,145.91	156,024.23
11	大厂	孔雀城英国宫 8-11 期/17 期、河西营及湖韵澜湾等项目	住宅及配套	13,892.01	195,393.50
12	大厂	潮白河孔雀城英宫 12/13 期	住宅及配套		8,270.41
13	大厂	田各庄 E	住宅及配套		1,545.09
14	大厂	田各庄 78 亩	住宅及配套		104,260.62
15	大厂	潮白河孔雀城 1.3 期	住宅及配套	925.18	1,623.28
16	大厂	雅韵园住宅小区项目	住宅及配套	28,801.24	44,808.35
17	大厂	雅欣园住宅小区项目	住宅及配套		41,751.66
18	大厂	潮白河孔雀城逸翠园住宅小区项目	住宅及配套		40,723.26
19	大厂	潮白河孔雀城雅玥园住宅小区项目	住宅及配套		53,811.01
20	固安	孔雀城 6.3 期	住宅及配套	29,050.44	210.17
21	固安	孔雀英国宫（1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2 期+幸福广场）及孔雀海、孔雀城 8.2、管庄、西玉等项目	住宅及配套	8,911.51	9,302.48
22	固安	孔雀城 7-8 期（孔雀城 7.1 期、孔雀城 7.2、孔雀城 7.3 期、孔雀城 7.4 期、孔雀城 7.5 期、孔雀城 8.1 期）等	住宅及配套	45,177.14	274.04
23	固安	剑桥郡 1-13 期（含人才家园）、文创园 1、2 期等项目	住宅及配套	67,288.48	531,986.56
24	固安	英国宫 2.6/2.7/2.8 期	住宅及配套	5,908.33	18,089.12
25	固安	大湖 1.1/1.3/1.4 期等项目	住宅及配套	26,297.35	55,559.39

26	固安	万利丰及东庄住宅	住宅及配套	21,822.36	8,382.62
27	固安	金海悦城	住宅及配套	979.87	34.12
28	固安	晨辉福邸	住宅及配套	2,569.11	1,711.16
29	固安	悦城广场 1 期	住宅及配套	6,579.25	60,035.37
30	固安	东/西庄、柏村、东徐、光荣院小区、刘家园、砂砖厂、大卫城、部分剑桥郡等项目	住宅及配套	1,609.18	1,419,663.68
31	邯郸	梦湖花境	住宅及配套		138,642.10
32	邯郸	梦湖澜庭	住宅及配套		58,665.00
33	怀来	八达岭孔雀城 2/3/4/5/6 期等	住宅及配套	3,909.38	
34	怀来	八达岭英国宫 2.1 期、2.3-2.6 期等	住宅及配套	132.00	64,511.89
35	怀来	八达岭英国宫 3.1 期	住宅及配套	450.85	157.01
36	怀来	哈工大研究院孵化中心项目	住宅及配套	1,292.22	12,571.03
37	怀来	怀来区域八分公司 2017 年软件园配套公寓 50 亩项目	住宅及配套		95,282.78
38	怀来	新建八达岭孔雀城小镇中心项目	住宅及配套	17,422.52	74,928.25
39	怀来	东榆林村、羊儿岭村建设项目	住宅及配套		594,900.00
40	怀来	火烧营村建设项目	住宅及配套		236,200.00
41	怀来	八达岭英国宫 5 期	住宅及配套	37,397.77	41,014.98
42	廊坊	华夏铂宫	住宅及配套	183.82	578.70
43	廊坊	幸福城润园、朗园、雅园等	住宅及配套	15,346.14	5,593.43
44	廊坊	公园海 1.1 期	住宅及配套	11,612.04	3,631.40
45	廊坊	公园海 1.2 期	住宅及配套	230.94	
46	廊坊	公园海 1.3 期	住宅及配套	8,961.79	14,297.44
47	廊坊	公园海 1.4 期	住宅及配套	15,981.18	188.00
48	廊坊	公园海 2.1 期	住宅及配套		110.00
49	廊坊	大学里及广阳区万庄镇安置房、欣园安置、新机场空港、廊和坊及部分公园海等项目	住宅及配套	25,555.22	658,287.43
50	廊坊	公园海 1.2 期（二期）	住宅及配套		293.44
51	廊坊	公馆 5#地块	住宅及配套	1,078.46	932.90
52	廊坊	公园海 1.8 期	住宅及配套	5,025.42	24.00
53	廊坊	公园海 1.7 期	住宅及配套	23,272.28	10,032.04

54	廊坊	广阳区、开发区安置等项目	住宅及配套		544,830.00
55	牛驼	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	住宅及配套		378.44
56	牛驼	牛驼温泉孔雀城 3 期	住宅及配套	351.05	
57	牛驼	牛驼温泉孔雀城 4.1 期项目	住宅及配套	197.02	
58	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.2 期项目	住宅及配套		130.95
59	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.1 期项目	住宅及配套		22,580.97
60	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.3 期项目	住宅及配套		342.08
61	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.5 期项目	住宅及配套		623.36
62	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.6 期项目	住宅及配套	170.36	85.09
63	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.3/4 期及示范区项目	住宅及配套	2,861.86	3,847.78
64	牛驼	固安区域一分公司 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	住宅及配套	25,186.79	
65	牛驼	固安区域一分公司 2017 年天赐 48 亩项目	住宅及配套	17,093.48	29,413.58
66	任丘	任丘石油孔雀城	住宅及配套		36,582.18
67	任丘	任丘白洋淀孔雀城 1 期	住宅及配套	6,560.34	
68	任丘	长洋村 90 亩项目	住宅及配套		121,416.24
69	天津	凤河孔雀城一期、二期	住宅及配套		798.65
70	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	0.00	173,489.16
71	香河	香河嘉华 33 亩项目	住宅及配套	189.03	1,988.76
72	香河	大运河孔雀城 7.6 建设项目及大运河孔雀城 8.1 期及安平镇等	住宅及配套	47,055.48	484,212.63
73	香河	大运河孔雀城大公馆项目及新建大运河 5 期项目等	住宅及配套	874.85	1,108.62
74	香河	大运河孔雀城一到四期（含新建大运河孔雀城一城南 1.1 期及 1.2 期等）、六期及英国宫 1 期/4 期等项目	住宅及配套	3,555.18	26,130.30
75	香河	大运河孔雀城 7.1/7.2/7.3/7.4 期等项目	住宅及配套	989.75	
76	香河	大运河孔雀城英国宫五期建设项目（含(4/1)/(4/2)项目等）	住宅及配套	16,784.48	1,178.27
77	香河	香河经纬 83 亩项目	住宅及配套	43,872.18	38,630.54
78	香河	香河机器人产业园专家公寓	住宅及配套		39,882.56
79	永清	永清孔雀城雅园、畅园（含畅园一期二期）、璟园（含璟园一期二期三期）、锦园、逸园及北关、益昌郡等项目	住宅及配套		104,116.04
80	永清	永清幸福汇广场东区项目及汤林御府等	住宅及配套	5,441.71	64,092.72
81	涿州	桃源新都孔雀城	住宅及配套	12,743.56	87,536.31

82	涿州	永济新城	住宅及配套		99,420.87
83	来安	来安孔雀城一、二、三期	住宅及配套	4,961.59	14,969.33
84	来安	来安景华 35 亩	住宅及配套		7,229.97
85	来安	来安 5 期 88 亩、水口 98 亩	住宅及配套	0.00	28,767.06
86	来安	1 区 3 期 78 亩项目	住宅及配套		114,835.00
87	来安	来安 3 区 7 期 104 亩	住宅及配套		171,464.66
88	来安	来安 3 区 5 期 57 亩	住宅及配套	6,107.40	12,042.40
89	来安	来安 3 区 6 期 70 亩	住宅及配套	19,241.36	60,492.96
90	来安	来安 5 区 2 期 112 亩珑玺印象	住宅及配套	58,181.95	44,169.99
91	来安	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	住宅及配套	13,917.97	36,971.15
92	无锡	无锡孔雀城 1/2 期等项目	住宅及配套	65.27	20,678.97
93	和县	和县孔雀城一期	住宅及配套		57,297.47
94	和县	和县孔雀城二期	住宅及配套		98,981.72
95	溧水	溧水区 NO.2016G35 地块	住宅及配套		75,589.98
96	溧水	溧水区 NO.2016G36 地块	住宅及配套		34,708.39
97	溧水	溧水会展小镇	住宅及配套	17,729.44	67,735.57
98	镇江	镇江孔雀城英国宫	住宅及配套	1,516.92	1,944.79
99	环南京开发区	龙潭经济适用房(拆迁安置房)西片区(暂定名)	住宅及配套		523,000.00
100	高淳	浅水湾馥园	住宅及配套		24,373.91
101	高淳	高淳经开区北部片区经济适用房	住宅及配套		251,000.00
102	嘉善	嘉善孔雀城一期/二期项目及嘉善颐和家园安置房、安置房二期等	住宅及配套		118,760.01
103	嘉善	嘉善孔雀城五期项目	住宅及配套	1.29	2,779.02
104	嘉善	嘉善孔雀城六期项目	住宅及配套		9,538.35
105	嘉善	嘉善孔雀城七、八、九期项目	住宅及配套		21,239.03
106	嘉善	新西塘孔雀城域外一期	住宅及配套		3,495.02
107	嘉善	嘉善孔雀城十、十一、十二期项目	住宅及配套		42,889.48
108	嘉善	新西塘孔雀城罗星 1 期、2 期	住宅及配套		83,342.46
109	嘉善	孔雀城十三、十四期	住宅及配套		142,926.70
110	嘉善	翰峰云邸项目	住宅及配套		56,564.66
111	嘉善	嘉兴裕盛房地产开发有限公司翰景悦府项目	住宅及配套	31,663.85	85,605.92

112	嘉善	嘉兴裕荣房地产开发有限公司上善悦府项目	住宅及配套	6,827.59	34,119.28
113	嘉兴	嘉兴秀洲泓玺台、运河公馆及平湖紫宸等项目	住宅及配套		271,901.81
114	南浔	新南浔孔雀城 1 期 161 亩项目	住宅及配套	0.00	15,057.06
115	南浔	南浔新区单元 CD-03-03-07B 地块（水韵悦府）项目	住宅及配套	2,535.97	105,828.02
116	德清	德清雅颂府	住宅及配套		107,522.21
117	德清	德清县雷甸镇安置房项目一期	住宅及配套		80,118.00
118	武陟	武陟孔雀城 1.1 期及 1.2 期等	住宅及配套	1,991.13	53,484.76
119	武陟	小岩社区安置房建设项目（一、二期）	住宅及配套		221,700.00
120	武陟	马营社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套		225,300.00
121	武陟	武陟孔雀城 1.3 期及 2.1 期等项目	住宅及配套	92,335.67	172,212.37
122	武陟	武陟孔雀城 2.2 期	住宅及配套	13,198.29	
123	武陟	大城村社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套		485,000.00
124	长葛	大尚庄村安置房建设项目	住宅及配套		138,300.00
125	长葛	长葛孔雀城 1.1 期项目	住宅及配套		138,634.31
126	长葛	岚川府村安置房建设项目	住宅及配套		295,712.00
127	新郑	孔雀城 A 区、孔雀城 B 区、孔雀城 C 区	住宅及配套	49,641.65	159,930.38
128	新郑	张辛庄安置房建设项目	住宅及配套		176,088.00
129	新郑	大范庄安置房建设项目	住宅及配套		220,000.00
130	获嘉	亢村镇红荆嘴村和夹河村社区安置房建设项目（一、二期）	住宅及配套		186,506.55
131	舒城	舒城孔雀城 1.1 期	住宅及配套		15,046.73
132	舒城	舒城孔雀城 1.2 期	住宅及配套		29,817.57
133	舒城	舒城孔雀城 2.1 期	住宅及配套		63,578.28
134	舒城	舒城孔雀城 2.2 期	住宅及配套		145,574.97
135	舒城	舒城孔雀城 3.1 期	住宅及配套		135,111.55
136	舒城	杭埠镇幸福新村	住宅及配套		316,700.00
137	武汉	江澜赋一期（一）	住宅及配套	982.43	13,909.41
138	武汉	问津兰亭	住宅及配套	5,689.45	236,866.73
139	武汉	江澜赋三期（一）及江澜赋四期（一）等	住宅及配套	12,798.18	223,824.68
140	武汉	长江东岸孔雀城	住宅及配套	15,866.92	33,614.19
141	武汉	孔雀城航天府·苑项目（居住用地）	住宅及配套	36,132.00	58,262.21

142	武汉	双柳一期合作项目	住宅及配套	109.81	21,958.93
143	江门	江门孔雀城一期	住宅及配套		166,107.26
144	沈阳	苏家屯孔雀城 1-4 期等	住宅及配套	45,338.89	284,945.14
145	沈阳	苏家屯英国宫一期	住宅及配套	986.40	7,335.32
146	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套		38,150.34
147	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套		74,768.34
148	沈阳	苏家屯区域十二分公司学园里 1 期 213 亩项目	住宅及配套		92,719.61
149	国际	逸景园等项目	住宅及配套	92,783.15	456,749.67
合计	-	-	-	1,443,625.96	15,028,478.47

#### 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
13,903,929.00	6.42	655,480.70

报告期末公司融资总金额 1,390.39 亿元,其中银行贷款余额 487.20 亿元,债券(票面)融资规模 791.62 亿元,债券期末余额 624.75 亿元,信托、资管等其他融资余额 278.44 亿元。利息资本化金额为 65.55 亿元;期末公司对外担保金额 902.08 亿元,其中 896.83 亿元为对控股子公司担保。本期公司融资加权平均利息率为 6.42%,其中银行贷款的平均利息成本 6.15%,债券平均成本为 6.22%,信托、资管等其他融资的平均利息成本 7.41%。

#### 6. 其他说明

适用 不适用

### (四) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	83,798,590,154.69	59,635,420,323.19	40.52
营业成本	48,918,841,826.25	30,986,187,037.44	57.87
销售费用	1,882,115,148.87	1,962,929,299.67	-4.12
管理费用	8,044,850,547.36	7,487,502,649.19	7.44
财务费用	962,554,846.78	980,026,079.23	-1.78
经营活动产生的现金流量净额	-7,427,812,398.92	-16,227,729,027.49	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-5,016,552,729.53	-20,029,913,587.80	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-6,490,338,770.01	57,098,322,810.76	-111.37

#### 2. 收入和成本分析

适用 不适用

本期营业收入增加 40.52%，营业成本增加 57.87%，主要系本期公司房地产开发业务结算增加所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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 (%)
产业发展服务	23,891,961,834.26	5,417,540,627.77	77.32	3.49	202.89	减少 14.93 个百分点
基础设施建设	213,832,162.40	188,513,203.29	11.84	31.98	32.9	减少 0.61 个百分点
土地整理	5,331,044,489.59	4,652,212,303.12	12.73	11.28	11.61	减少 0.27 个百分点
综合服务	349,785,435.90	296,523,866.08	15.23	-16.22	111.07	减少 51.12 个百分点
物业管理服务	795,835,038.07	661,395,014.85	16.89	72.23	66.92	增加 2.64 个百分点
房地产开发	51,547,229,400.26	36,224,705,757.07	29.73	78.17	61.08	增加 7.46 个百分点
其他	1,274,491,986.06	1,275,543,398.74	-0.08	-12.15	-22.84	增加 13.87 个百分点
合计	83,404,180,346.54	48,716,434,170.92	41.59	40.65	58.29	减少 6.51 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
环北京	57,697,660,550.29	36,788,774,390.29	36.24	27.54	74.11	减少 17.05 个百分点
环北京小计	57,697,660,550.29	36,788,774,390.29	36.24	27.54	74.11	减少 17.05 个百分点
环南京	6,802,740,751.68	3,160,085,650.48	53.55	50.99	-23.74	增加 45.52 个百分点
环杭州	8,805,992,638.90	4,303,431,197.01	51.13	190.27	173.58	增加 2.98 个百分点
环合肥	947,146,754.79	441,066,606.63	53.43	123.84	36.88	增加 29.59 个百分点
环武汉	1,034,219,158.98	792,121,395.70	23.41	370.05	310.96	增加 11.01 个百分点

环郑州	2,462,677,637.96	131,566,938.27	94.66	1,388.42	-6.99	增加 80.15 个百分点
外埠其他	5,653,742,853.94	3,099,387,992.54	45.18	-1.07	-5.33	增加 2.47 个百分点
外埠小计	25,706,519,796.25	11,927,659,780.63	53.6	82.8	23.64	增加 22.2 个百分点
合计	83,404,180,346.54	48,716,434,170.92	41.59	40.65	58.29	减少 6.51 个百分点

### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用  不适用

公司产业新城开发建设业务本期主要集中于河北省廊坊市、张家口市等环北京区域，故收入主要来源为该区域。同时公司已拓展业务至环南京、环杭州、环合肥、环武汉、环郑州等区域。

### (2). 产销量情况分析表

适用  不适用

### (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
产业新城开发建设	产业发展服务	5,417,540,627.77	11.07	1,788,615,042.24	5.77	202.89	产业服务招商成本上升所致
产业新城开发建设	基础设施建设	188,513,203.29	0.39	141,849,770.33	0.46	32.9	收入增长，成本随之增加
产业新城开发建设	土地整理	4,652,212,303.12	9.51	4,168,217,265.56	13.45	11.61	收入增长，成本随之增加
产业新城开发建设	综合服务	296,523,866.08	0.61	140,487,099.80	0.45	111.07	收入增长，成本随之增加

房地产开发	房地产开发	36,224,705,757.07	74.05	22,488,090,819.37	72.57	61.08	收入增长，成本随之增加
其他业务	物业服务及酒店经营成本	1,936,938,413.59	3.96	2,049,434,496.65	6.61	-5.49	收入降低，成本随之减少

**成本分析其他情况说明**

适用 不适用

**(4). 主要销售客户及主要供应商情况**

适用 不适用

**3. 费用**

适用 不适用

单位：元

项目名称	本期发生额	上年同期数	本期发生额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
销售费用	1,882,115,148.87	1,962,929,299.67	-4.12	销售代理费减少所致
管理费用	8,044,850,547.36	7,487,502,649.19	7.44	职工薪酬等费用增加所致
财务费用	962,554,846.78	980,026,079.23	-1.78	利息收入增加所致

**4. 研发投入**

**研发投入情况表**

适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	13,569,084.60
本期资本化研发投入	0
研发投入合计	13,569,084.60
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.02
公司研发人员的数量	73
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.27
研发投入资本化的比重 (%)	0.00

**情况说明**

适用 不适用

## 5. 现金流

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	情况说明
经营活动产生的现金流量净额	-7,427,812,398.92	-16,227,729,027.49	不适用	主要系公司经营支出减少导致
投资活动产生的现金流量净额	-5,016,552,729.53	-20,029,913,587.80	不适用	收并购业务支出减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-6,490,338,770.01	57,098,322,810.76	-111.37	归还到期债务所致

### (五) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

### (六) 资产、负债情况分析

适用 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	47,281,783,657.02	11.54	68,104,884,888.26	18.12	-30.58	主要系本期归还到期债务所致
应收票据及应收账款	34,437,662,054.65	8.41	18,910,317,711.12	5.03	82.11	主要系应收政府园区结算款增加所致
预付账款	3,200,794,205.56	0.78	1,620,448,175.48	0.43	97.53	主要系预付土地款及工程款增加所致
一年内	2,015,614,903.00	0.49	6,240,448,303.00	1.66	-67.70	主要系委托

到期的非流动资产							贷款和资管计划收回所致
固定资产	5,073,292,167.41	1.24	2,842,166,493.70	0.76	78.50		主要系购置及在建工程等转入所致
在建工程	12,663,238,537.08	3.09	4,266,765,319.31	1.14	196.79		主要系在建项目增加所致
长期待摊费用	2,760,769,492.39	0.67	1,790,278,960.42	0.48	54.21		主要系租赁款增加所致
递延所得税资产	3,240,310,179.02	0.79	2,362,674,733.19	0.63	37.15		主要系计提坏账准备等导致预提税金增加所致
其他非流动资产	5,025,470,469.92	1.23	2,873,940,646.90	0.76	74.86		主要系购买理财产品所致
短期借款	4,181,911,000.00	1.02	6,845,781,500.07	1.82	-38.91		主要系本期归还短期债务所致
应交税费	8,178,084,835.99	2.00	5,251,696,295.66	1.40	55.72		主要系本期企业所得税、增值税和土地增值税计提增加所致
其他流动负债	5,734,507,222.27	1.40	10,079,409,941.33	2.68	-43.11		主要系短期应付债券减少所致
长期借款	53,033,180,698.92	12.94	37,073,977,982.00	9.86	43.05		主要系借款增加所致
应付债券	58,075,517,697.77	14.17	38,967,060,290.51	10.37	49.04		主要系债券的增发所致
长期应付款	1,201,467,748.81	0.29	708,805,197.16	0.19	69.51		主要系融资租赁增加所致
递延收益	17,294,524.65		11,716,773.69		47.60		主要系本期新收到政府补助所致
递延所得税负债	73,609,557.39	0.02	20,720,402.46	0.01	255.25		主要系本期投资性房地产增值所致

其他说明

无

**2. 截至报告期末主要资产受限情况**

适用 不适用

请参见“财务报告附注七、70”

**3. 其他说明**

适用 不适用

**(七) 行业经营性信息分析**

适用 不适用

详见本节第一部分“经营情况讨论与分析”

**(八) 投资状况分析**

**1、对外股权投资总体分析**

适用 不适用

报告期内，公司对外股权投资额共计 442.95 亿元，较 2017 年减少 16.82%。

**(1) 重大的股权投资**

适用 不适用

名称	主营业务	投资金额（元）	持股比例（%）	资金来源	投资期限	本期投资盈亏	是否涉诉
北京物盛科技有限公司	技术开发；技术推广；技术转让；技术咨询、技术服务；出租商业用房；酒店管理；机动车公共停车场管理服务；企业管理；销售金属材料、机械设备；技术进出口、代理进出口、货物进出口。	5,780,000,000.00	100.00	自筹	2018-12-20至无固定期限	442,192,678.23	否

**(2) 重大的非股权投资**

适用 不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

适用 不适用

### (九) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

华夏幸福基业股份有限公司的全资子公司就部分项目的合作与北京万科企业有限公司、北京恒焱企业管理有限公司签署《合作协议》，各方按照《合作协议》的约定，就合作项目的目标公司股权转让及合作事宜分别签署《股权转让及合作协议》，合作开发位于涿州、大厂、廊坊和霸州的项目，交易价款约为 32.34 亿元。详见编号为临 2018-227《华夏幸福基业股份有限公司关于拟与万科签署合作协议开展项目合作的公告》。

### (十) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	主要业务	权益比例 (%)	注册资本 (元)	本年度营业收入 (元)	本年度净利润 (元)	本年末总资产 (元)	本年末净资产 (元)
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	园区开发与建设	100	667,000,000.00	4,626,420,972.38	1,743,938,617.86	7,965,426,016.78	2,558,667,348.86
固安九通新盛园区建设发展有限公司	园区开发与建设	100	60,000,000.00	5,493,494,491.90	3,331,927,980.54	16,225,754,700.77	5,535,393,871.96
怀来京御房地产开发有限公司	房地产开发	100	990,000,000.00	6,365,754,973.98	1,459,919,090.93	10,957,380,486.59	3,487,823,861.80
固安京御幸福房地产开发有限公司	房地产开发	100	2,900,000,000.00	9,185,575,235.30	1,465,854,015.09	25,005,595,660.96	6,289,617,379.43
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	房地产开发	100	1,200,000,000.00	6,867,488,480.41	1,213,202,208.48	21,268,997,550.55	3,914,841,631.92

嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司和固安九通新盛园区建设发展有限公司为九通投资全资子公司，主要进行嘉兴区域以及固安区域产业新城项目的开发，本年度为公司贡献营业收入达 10,119,915,464.28 元。怀来京御房地产开发有限公司、固安京御幸

福房地产开发有限公司和大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司为京御地产全资子公司，主要业务为房地产开发，销售项目集中在怀来和固安，2018 年项目销售良好，为公司贡献营业收入达 22,418,818,689.69 元。

### (十一) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

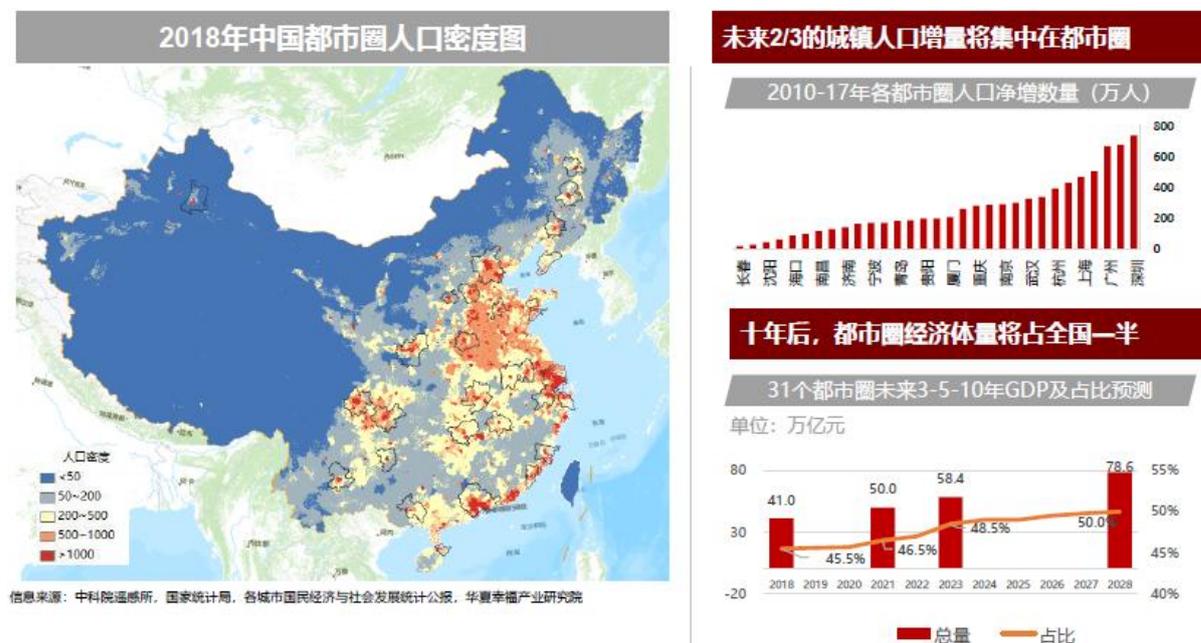
详见第十一节财务报告附注九、1、在子公司中的权益。

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

我国城镇化格局经历了大型化、中心化、城市群化的过程，正逐步迈向都市圈化的发展阶段。2019 年 2 月 21 日，经国务院同意，国家发展改革委发布了《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，标志着都市圈已经上升为国家发展战略，成为中国城镇化的主体空间形态，将逐步释放巨大发展红利。公司将紧紧把握都市圈化的趋势与发展红利，进一步提高公司产业新城业务与房地产业务的发展质量，同时积极探索都市圈化格局下的新业务，寻找公司业务发展的新抓手，实现可持续发展。



## 1、城镇化迈向都市圈化

(1) 都市圈城镇体系亟待优化，微中心建设迎来发展爆发期

当前，我国都市圈尚未建立起大中小城市各具活力的城镇体系，都市圈核心区已较为发达，中小城镇开发却有待加强。未来，随着交通网络的日益完善和核心区的转型升级，都市圈外围地区将成为核心区人口和产业转移的最大受益地，其中，以公共交通为导向的发展模式（即 TOD，transit-oriented development）导向的都市圈微中心建设将成为拉动内需和带动经济增长的重要动力。与此同时，伴随都市圈发展的一体化进程加快，必然对区域交通协同提出更高要求，也将有效拉动都市圈周边区域投资需求。

#### （2）都市圈是新增城镇人口的核心载体，构成未来消费和投资增长的源动力

从国际成熟都市圈发展历程来看，一定时期内，都市圈人口规模将持续增长，其中，核心区人口增速将趋缓，外围区县人口加速增长，成为都市圈新增人口的核心承载地。以东京都市圈为例，据日本总务省统计数据，1920-2015 年间东京都市圈人口总规模从 768 万增加至 3613 万，净增长 2845 万，其中外围三县 1970-2015 年间新增人口占比达到 78%。都市圈人口的进一步集聚无疑将拉动消费需求和投资需求，促进经济的持续快速增长。

从国内来看，在国务院、发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》后，2019 年 4 月 8 日，国家发改委又印发了《2019 年新型城镇化建设重点任务》通知，其中，在“加快农业转移人口市民化”任务中提及要继续加大户籍制度改革力度，城区常住人口 100 万至 300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口 300 万至 500 万的 I 型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制；超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模；城市政府要探索采取差别化精准化落户政策。培育都市圈作为新型城镇化及相关人口政策的导向和趋势已十分明显，都市圈人口红利大潮并未退去，数量红利继续释放，随着我国国民受教育程度的不断提升，我国人口素质的不断提高，人口质量红利将随着数量红利持续迸发。

#### （3）都市圈产业的优化布局，也将带来区域产业载体和项目的投资增量

伴随都市圈建设步伐的加快，产业空间布局的逐步优化，将推动中心城市聚焦金融保险、商贸服务等都市核心功能，而大型制造生产、部分金融保险、企业服务中后台及娱乐休闲配套产业逐渐向周边转移。在中心城市的产业升级及产业的向外转移过程中，将形成中心区产业更新投资和外围区域新建厂房、新建生产线、新建设备等大量产业投资。

#### （4）都市圈外圈层基本公共服务配套不足，具备较大建设提升空间

我国都市圈外圈层存在严重的公共服务配套缺口，优质的教育、文化、医疗、卫生等各项资源主要向都市圈核心区集聚，外圈层基本公共服务配套不足。加快都市圈建设，将推进公共服务设施的统筹配套，实现服务设施的均等化与一体化，带来外围区域在分校建设、医疗卫生机构建设、图书馆及其他休闲设施建设的大量投资。

## 2、都市圈化下的产业新城格局与趋势

(1) 借助都市圈发展契机，产业新城布局都市圈中、外围，助力中小城镇开发，发展正当其时。当前都市圈核心城市饱和发展，人口、产业、资本等外溢的趋势日渐明显，同时，都市圈发展带来了轨道交通、高速公路等路网的加速建设，为外围县域经济发展提供基础设施支持。华夏幸福产业新城布局于都市圈中、外围，均借助于良好的交通优势，靠近 TOD、高速公路出入口等，立足于建设产业发展、人口集聚、社会和谐的新型城市，产业新城面临着巨大的发展契机。当前，国内产业新城开发尚且处于蓝海，面临都市圈外围发展的机遇，中小城镇开发需求强劲，产业新城开发市场前景广阔。

(2) 产业集聚、产城融合发展趋势明显。产业新城开发经历了前期招商引资、产业促进的发展阶段，事实证明，产城融合是产业新城发展的核心竞争力。当前，都市圈中心城市产业升级、产业结构调整、产业向外围转移，周边的中小城镇具备大量而低价的土地资源、丰富而相对低廉的人力成本，并且有着强烈的产业发展诉求。承接核心城市外溢、积极促进产业集聚、促进中小城镇产业升级，将是产业新城发展的必然趋势。

(3) 绿色生态、环境友好、配套齐全的宜居型城市势在必行。都市圈人口、产业、资源的不断外溢，对于外围城市的配套设施、绿化水平都提出了较高要求。产业新城要实现产城融合、人口集聚，必然要满足生态、配套等各方面的要求，建设绿色生态、环境友好、配套齐全的宜居型产业新城。在这一点上，华夏幸福产业新城始终走在前列。在新城建设之初，坚持“以人为本”，打造生态智慧、宜居宜业的幸福城市为理念，实现规划、设计、建设、运营四位一体，打造城市发展的完整体系。

公司产业新城业务紧紧把握以都市圈为核心的新型城镇化这一历史契机，顺应国家战略和政策趋势，以PPP模式为所在区域提供可持续发展的全流程综合解决方案，有效促进产业转型升级，最终实现产业与城市的互动发展，助力核心城市群的形成和发展。此外，公司的产业新城业务还承担着县域经济转型及城市竞争力提升的重任，能有效帮助地方政府尤其是县域政府提升城市综合实力，旨在使所在区域实现经济发展、

城市发展和民生保障三大目标，努力推进都市圈建设，增强对转移人口的吸引力和承载力，广受当地政府的欢迎。产业新城行业前景广阔，业务潜力巨大。

### 3、都市圈化下的房地产业务格局与趋势

2018 年下半年调控政策加码，全国房地产市场从年初的火热状态迅速降温。预计降温态势还将在 2019 年持续一段时间，但是，在我国房地产市场处于高位时点上的及时调整，将很大程度上避免市场出现日本、香港和美国曾经面临的危机。

从政策上看，2019 年全国还将继续坚持“稳地价、稳房价、稳预期”的“三稳”政策，以保证房地产市场持续稳定的发展，但各地政府可根据城市特点与情况“因城施策”或者说是“一城一策”，此外，2019 年各地方政府稳定经济的重心已经转向了区域性经济大发展，预计 2019 年全国房地产市场拐点将至，呈现先低后稳甚至先低后高的态势。从城市能级看，一二线城市将率先回暖，与之环绕的三四线城市将随之回暖，呈现出明显的都市圈特征，而非都市圈的三四线城市将依然紧张。

#### (1) 房地产市场呈现三大趋势

##### 1) 空间都市圈化

在中国城镇化新的发展阶段，未来房地产的发展也将面临新的机遇和挑战，像过去二十年趋势明确的历史机遇将逐渐转弱，但是结构性机会依然显著存在于都市圈中。过去十年，都市圈房地产市场规模增速远超全国其他地区水平，2018 年都市圈住宅市场规模约为 6.2 万亿<sup>1</sup>，已占据全国市场的半壁江山，核心城市外溢市场<sup>2</sup>规模约为 2 万亿<sup>3</sup>，约占都市圈总规模的 35%。回顾 2016-2019 年间的房地产调控，显现出北三县调控与北京的调控几乎同步，以及 2018 年“930 调控”开启时，东莞、惠州、佛山、珠海出现在全国 19 城限购条令名单中的现象，充分体现了本轮调控的“都市圈化”特征。可以判断，未来房地产市场将呈现更加明显的“都市圈化”特征。

##### 2) 运营精细化

随着中国房地产行业黄金时代的逐渐远去，越来越严格的政策调控、人口增量红利不断消失、中国城市化进程放缓等一系列因素使得中国房地产市场逐渐从卖方市场向买方市场过渡。房地产企业的关注点逐渐从“规模”和“速度”转向“模式创新”和“投资效率”，多业态并举将成为主旋律，未来房地产市场将进入“运营精细化”

<sup>1</sup> 数据来源：中指研究院，wind 数据库，华夏幸福产业研究院测算。

<sup>2</sup> 核心城市外溢市场为核心城市周边的监测城市。

<sup>3</sup> 数据来源：中指研究院，wind 数据库，华夏幸福产业研究院测算。

的时代。“运营精细化”要求坚持产品服务品质化的同时，注重运营管理全周期，采取即售与持有并举、轻重资产模式并重的策略，实现收入来源多元化，保障运营收入快速增长，对冲周期风险，实现公司房地产业务的可持续发展。参考国际和国内不动产企业的实践经验，卓越的不动产企业普遍具备更强的全周期的运营管理能力，运营精益化能力将成为不动产企业的核心能力。

### 3) 地产金融化

资本市场具有优化资源配置、引导资本流向的功能，对于服务实体经济高质量发展有独特优势，其服务实体经济的作用越来越受到重视。国务院总理李克强在 2019 年的两会上作政府工作报告时指出：“改革完善资本市场基础制度，促进多层次资本市场健康稳定发展，提高直接融资，特别是股权融资比重。”在国家政策支持下，参照国际领先不动产市场的发展经验，预计房地产金融化趋势将主要体现为：

#### ①国内不动产市场证券化有望政策落地并全面推行。

上海证券交易所 2019 年新年致辞中表示，将进一步发挥债券市场直接融资功能，深化债券产品创新，推动公募 REITs 试点，加快发展住房租赁 REITs。房地产信托投资基金 (REITs) 是房地产证券化的重要手段，是金融服务实体经济，构建多层次资本市场体系的重要途径，也是推动经济去杠杆，防范化解系统性金融风险的有效方式。存量时代，房地产和金融的结合将更加紧密，REITs 作为发达市场地产金融的主力军，也将会成为我国地产金融的主流工具，以及促进房地产与金融良性循环的重要工具。

#### ②长期资金配置不动产需求持续上升

国际经验表明，保险公司对不动产的投资额占其总资产的比重约 2%至 6%，而国内险资对不动产的配置低于 1%，整体低于国际水平。不动产长期保值增值的特点，国内市场上长期资金配置不动产需求将持续上升，长期资金与不动产深度结合将催生更具竞争力的不动产企业。

“房地产金融化”将是未来房地产市场的主题之一，越来越多的成熟金融体系将用于承载房地产的存量。

### (2) 房地产市场凸显三大机会

#### 1) 都市圈房地产结构性机会显现

随着都市圈的不断发展，城市核心区域增量房逐渐减少，由增量市场转为存量市场，以存量房更新为主，但同时都市圈又面临迁入人口和内部人口的大量住房需求，因此未来都市圈地产的增量主要集中在城市圈和都市圈外圈层。

除住宅地产外，功能性地产也是都市圈地产的重要组成部分，包括商业、养老、物流、旅游等地产领域。未来都市圈房地产将呈现跨行政区发展、价格梯度变化、内存外增、功能性地产与能级密切关联等规律。这几大规律将互相交叠、共同作用、影响共振，与都市圈当地具体情况结合，共同决定未来都市圈房地产面貌。

## 2) 从“重资产”持有向“轻资产”运营转型

我国房地产行业正逐步进入“存量时代”，如何盘活存量将是新时期房地产行业的重中之重。以 REITs 为代表的房地产金融正有助于盘活存量资产，将物业资产转换为流动性更强的现金资产，有效降低企业负债比率，促进房地产业从“重资产”持有向“轻资产”运营转型，同时提供资金进行行业布局整合，实现上下游整合，打通全产业链，从而进一步壮大市场占有率与影响力，挖掘资本市场价值。

## 3) 精细化运营能力成为房地产业差异化竞争关键指标

房地产业黄金十年的投资热潮逐渐褪去，房地产企业管理基础薄弱、内部管理混乱等问题开始逐渐凸显。可以说，中国房地产企业亟需持续优化管理、加强成本控制、实现快速周转，这将成为中国房地产企业在未来能否取得持续成功的核心秘诀。房地产企业需要打造差异化的竞争能力，并借助全面预算管理等精细化管理工具，将有限的资源合理、科学地配置于此，最终促进企业价值的持续提升。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

在城镇化迈向都市圈化的战略机遇下，公司将坚持都市圈布局，坚持做强产业新城业务，并结合空间都市圈化、运营精细化、地产金融化等新趋势，发挥公司与中国平安的战略协同优势，开拓新领域、新模式、新地域。

### 1、做强产业新城业务，做到“三个坚持”不动摇

(1) 坚持产业新城逻辑不动摇，提升区域价值。一方面，公司将坚持深挖产业发展护城河，围绕十大产业精准打造先进产业集群，并通过资本驱动和产业大数据等创新模式持续提升产业发展能力。同时，公司将着重从规划、开发、运营等方面推动产业新城内城市、产业、住宅业务的协同发展，持续提升区域价值创造能力。

(2) 坚持一区一策，提升经营水平。公司将深化以“一区一策”的经营理念，持续提高区域内业务统筹，实现在每个产业新城内的经营闭环；并根据经营情况和团队能力，对经营团队充分授权，从而激发自主经营，释放发展活力。

(3) 坚持精准投资，加速优质资源获取。一方面公司将全面升级投资管理机制，推行精细化投资决策管理，全周期投后管理等；另一方面，在选定的核心都市圈内，公司将加大优质土地资源的获取力度，拉动业绩持续增长。

## 2、开拓新模式、新领域、新地域

(1) 开拓新模式。公司将在传统重资产模式的基础上，加速开拓轻资产模式，轻重并举。在盘活存量资产，优化资产负债结构的同时，以资产管理输出的模式，快速切入市场，并逐步探索其他市场化模式，如基金模式、资产证券化模式。

(2) 开拓新领域。公司在做强产业新城业务的基础上，探索开拓产业新城以外亦属于综合不动产的新业务领域。公司将增加商业地产及相关中高端住宅业务，如写字楼、商场等；并对康养、长租公寓等新型不动产业务保持探索。

(3) 开拓新地域。公司聚焦深耕核心都市圈，并将开拓进军都市圈的核心圈，进一步夯实公司在核心都市圈内的布局。公司依托京津冀、长三角、粤港澳大湾区等核心都市圈“3+3+4”的战略布局，通过多元渠道获取优质资源和项目。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

2019 年，公司将切实贯彻公司发展战略，实现公司业务高质量稳健发展。

公司预计 2019 年施工面积合计约 4,219 万平方米，其中，预计新开工面积合计约 1,198 万平方米，预计竣工面积合计约 1,037 万平方米（详见下表）。

项目名称	2019 年计划新增开工面积(单位: 万平方米)	2019 年预计施工面积(单位: 万平方米)	2019 年预计竣工面积(单位: 万平方米)
固安区域	72.9	476.2	159.6
英国宫 2.6	—	19.6	19.6
英国宫 2.7	—	12	11
晨辉府邸	—	11.5	11.5
剑桥郡 10 期	—	38	3.6
剑桥郡 11 期	—	40.4	9.2
剑桥郡 12 期	—	2.5	—
剑桥郡 13 期	—	7.2	7.2
剑桥郡 7.1 期	—	4.8	4.8
孔雀城 8.2 期	—	11.7	11.7
东庄房源	—	11.5	—
文创园一期	—	16.6	—

文创园二期	—	10.9	—
悦城广场	—	12.3	—
万利丰	—	42.6	42.6
万利丰商业	—	15	—
金海悦城	—	12.5	12.5
大湖 1.3 期	—	31.7	5.4
剑桥郡 7.2 期	—	9.5	—
牛驼 4.2 期	—	9.8	—
牛驼 6.5 期	—	6	1.3
牛驼 6.6 期	—	7.4	4.9
牛驼 7.3 期	—	5.5	3.6
牛驼天赐	—	7.5	—
柏村	38	38	—
幸福医院南侧	24.5	24.5	—
牛驼 7.1	6.5	6.5	—
牛驼 7.4	3.9	3.9	—
辛立村安置	—	7.3	5.4
国显二期	—	12.9	5.3
2.7 刘园安置	—	15.8	—
东庄安置	—	3.1	—
东徐安置	—	11.9	—
怡园	—	5.8	—
<b>任丘区域</b>	<b>5.4</b>	<b>85.5</b>	<b>63.2</b>
石油新城	3.4	68.3	63.2
铂宫	2	17.2	—
<b>涿州区域</b>	—	152.1	60.2
永济新城	—	47.8	—
桃源新都 1.1 期	—	29.8	29.8
桃源新都 1.2 期	—	30.4	30.4
桃源新都 1.3 期	—	15.6	—
桃源新都 1.4 期	—	28.5	—
<b>长葛区域</b>	—	17.1	—
长葛 1.1 期	—	17.1	—
<b>廊坊区域</b>	<b>122.8</b>	<b>502.9</b>	<b>165.1</b>
A6-香堤园	—	22.8	—
孔雀公馆-公馆二期 3#地	—	3	—
孔雀公馆-公馆二期 4#	—	8.3	—
孔雀公馆-公馆二期 25#26#	—	1.6	—
创领小区-交通局	—	13.1	13.1
A33-安瑞嘉园(一、二	—	11.2	—

期)			
悦府-圣龙	—	16.1	16.1
学府澜湾-一中 300 亩东区	—	26.1	26.1
昌悦 320 亩-领航城一标	—	22.6	—
昌悦 320 亩-领航城二标	—	32.7	32.7
空港回迁区-一标段	—	12.7	—
空港回迁区-二标段	—	27.2	27.2
空港回迁区-三标段	—	17.9	—
空港回迁区-四标段	—	20.1	—
空港回迁区-五标段	—	28.1	—
精锐	—	11.3	—
高尔夫南-大学里四期一标	—	10	10
高尔夫南-大学里四期二标	—	26.5	26.5
廊和坊	—	4.8	4.8
大学里公寓及小学	—	5.4	5.4
学府澜湾-一中 300 亩西区	—	23.2	—
公园海-枫景园	—	29.4	—
公园海-香溪园	—	6	3.2
尖塔地块二	11.5	11.5	—
尖塔地块三	8.2	8.2	—
尖塔地块四	17.6	17.6	—
南甸地块四	11.3	11.3	—
南甸地块二	13.6	13.6	—
下庄头地块一	35.4	35.4	—
下庄头地块三	25.2	25.2	—
<b>邯郸区域</b>	<b>23.5</b>	<b>53.3</b>	<b>—</b>
邯郸 1.1 期	0	21.1	—
邯郸 1.2 期	0	8.7	—
邯郸 1.3 期	23.5	23.5	—
<b>元氏区域</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>—</b>
元氏 1.1 期	18	18	—
<b>霸州区域</b>	<b>98.1</b>	<b>200.8</b>	<b>28.1</b>
2 期荷园一二标段	—	12.9	12.9
4.1 期国际公寓	—	17.9	4.6
5 期商务会馆	—	10.6	10.6
恒源 122 亩	—	23.1	—
一砖北	—	38.3	—

风情园	13.7	13.7	—
一砖南	18.2	18.2	—
冠军园	22.4	22.4	—
金润	20.4	20.4	—
市政府北	23.3	23.3	—
<b>永清区域</b>	<b>66.2</b>	<b>133.8</b>	<b>41.9</b>
2.2 期 2 标	—	9.8	9.8
1.2 期	—	9.8	—
1.3 期	—	7.7	—
汤林御府 348 亩-南区	—	20.8	20.8
汤林御府 83 亩	—	11.3	11.3
商业 19 亩	—	8.3	—
示范区	—	0.7	—
北关 63 亩	11.7	11.7	—
汤林御府 210 亩	39.9	39.9	—
汤林御府 106 亩	14.6	14.6	—
<b>文安区域</b>	<b>10.9</b>	<b>35.6</b>	—
文安孔雀城一期	—	24.7	—
文安孔雀城 64 亩项目	10.9	10.9	—
<b>溧水区域</b>	<b>28.3</b>	<b>84.3</b>	<b>20.8</b>
溧水 A 地块	—	9.2	—
溧水 B 地块	—	15.4	—
溧水 D 地块	—	6.2	—
溧水 E 地块	—	4.4	—
秦淮源筑 G35 地块	—	13.3	13.3
秦淮源筑 G36 地块	—	7.5	7.5
溧水 C 地块	15.3	15.3	—
溧水 B-05 地块	13	13	—
<b>高淳区域</b>	<b>7.2</b>	<b>26.8</b>	—
G27G28 项目	—	19.6	—
G26 项目	7.2	7.2	—
<b>舒城区域</b>	<b>38.9</b>	<b>197.6</b>	<b>16</b>
舒城 1.1 期	—	16	16
舒城 1.2 期	—	8.5	—
舒城 2.1 期	—	10.4	—
舒城 2.2 期	—	18.4	—
舒城 3.1 期	—	17.7	—
舒城 3.2 期	13.5	13.5	—
舒城 3.3 期	—	7	—
舒城 3.7 期	—	19.2	—
舒城 3.6 期	15.5	15.5	—
舒城 3.8 期	9.9	9.9	—
安置房 1 期	—	14.4	—

安置房 2 期	—	17.5	—
超级绿道二期	—	2.7	—
上湖公园一期	—	12.9	—
安置房 3 期	—	14	—
<b>肥东区域</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>—</b>
肥东 1.0 期	11.9	11.9	—
肥东 1.1 期	13.1	13.1	—
<b>长丰区域</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>—</b>
长丰孔雀城 1.0 期	11.2	11.2	—
长丰孔雀城 1.1 期	9.1	9.1	—
长丰孔雀城 1.2 期	6.7	6.7	—
<b>来安区域</b>	<b>—</b>	<b>187.4</b>	<b>59.8</b>
天赋澜湾	—	29.2	29.2
学府印象	—	10.6	10.6
澜庭印象	—	5.1	5.1
悦天宸	—	15	15
幸福佳苑	—	16.3	—
香樟佳苑	—	20.5	—
珑玺印象	—	20	—
学府印象 2 期	—	9.1	—
珑璟	—	12.4	—
珑悦印象	—	10.8	—
孔雀城 5 期东侧 104	—	23.1	—
华夏大道东侧 78	—	15.3	—
<b>和县区域</b>	<b>—</b>	<b>61.7</b>	<b>25.7</b>
和县孔雀城 1 期	—	25.7	25.7
和县孔雀城 2 期 197 亩	—	36	—
<b>镇江区域</b>	<b>—</b>	<b>8.7</b>	<b>8.7</b>
镇江凌家湾安置房项目	—	8.7	8.7
<b>南京开发区区域</b>	<b>23.7</b>	<b>23.7</b>	<b>0</b>
开发区 2.1 期	23.7	23.7	—
<b>怀来区域</b>	<b>87</b>	<b>184.5</b>	<b>8.1</b>
怀来上院 646 亩 1 期	—	42.8	—
怀来上院 646 亩 2 期	50.4	50.4	—
怀来五彩天街 1 期 50 亩	0	12.3	—
八达岭孔雀城 8.2 期 (酒店北 69 亩)	16.6	16.6	—
英国宫 2.5 期 19 亩	—	3	3
英国宫 2.6 期 73 亩	—	10.1	3.1
小镇中心 100 亩	—	14.4	—

软件园配套公寓 50 亩	—	12.9	—
哈工大研究院 111 亩	—	2	2
八达岭英国宫 6.0 期 (146 亩)	20	20	—
<b>涿鹿区域</b>	—	<b>6.5</b>	—
粮库西 52 亩	—	6.5	—
<b>香河区域</b>	—	<b>258.9</b>	<b>158</b>
孔雀城 8.1-宏特嘉园	—	8.2	—
大运河孔雀城-嘉华商业	—	9	9
经纬家居城	—	44	—
一城南 92 亩	—	15.7	15.7
骏豪 247 亩	—	30.2	—
中冶 60 亩	—	10	—
运河大道 50 亩	—	8.5	—
英国宫 5 期	—	24.9	24.9
孔雀城 7.1 期	—	45.4	45.4
孔雀城 7.2 期	—	25.9	25.9
孔雀城 7.3 期	—	18.7	18.7
孔雀城 7.4 期	—	7.6	7.6
香公馆	—	10.9	10.9
<b>大厂区域</b>	<b>19.9</b>	<b>211.8</b>	<b>34.5</b>
河西营	—	26.3	—
枫香园-辛杜	—	6.5	6.5
窄坡 34 亩	—	6.7	—
粮站 67 亩	—	13.3	—
窄坡 37 亩	—	6	—
职中 50 亩	—	8	—
芦庄 337 三标	—	17.8	—
田各庄 10 亩	—	1.7	—
田各庄 97 亩	—	16.9	—
田各庄 78 亩	—	14.3	—
田各庄 40 亩	—	8	8
田各庄 A 别墅	—	6.3	—
田各庄 A 高层、洋房	—	16.5	16.5
田各庄 B2、B3 (1-7# 楼)	—	17.5	—
田各庄 E	—	9.2	—
田各庄 CD22#楼	—	2.5	2.5
窝坨 95 亩 16#楼	—	1	1
县城 40 亩	—	7	—
菲美得 34 亩	—	6.4	—
窄坡 27 亩	5.3	5.3	—

潮白馨居北 90 亩	14.6	14.6	
<b>嘉善区域</b>	<b>48.4</b>	<b>232.9</b>	<b>56</b>
孔雀城 8 期	—	8.1	8.1
孔雀城 10 期	—	16.5	16.5
孔雀城 11 期	—	12	—
孔雀城 12 期	—	14	14
孔雀城 13 期	—	9	—
孔雀城 14 期	—	17.6	—
孔雀城 8.3 期	—	15.7	—
孔雀城 8.4 期	—	11.8	—
孔雀城 8.5 期	—	14.4	—
孔雀城·半岛跃府	—	17.4	17.4
孔雀城·悦珑湾(1 期)	—	13.1	—
孔雀城·悦珑湾(2 期)	—	12.6	—
大云项目	—	7.8	—
9.1 期	—	8.2	—
9.2 期	16.9	16.9	—
科创园 2 期	—	6.3	—
9.3 期	13.3	13.3	—
经开安置房 1 期	9	9	—
经开孔雀城 1.0 期	9.1	9.1	—
<b>南浔区域</b>	<b>17.5</b>	<b>94.5</b>	<b>29.8</b>
孔雀城 1 期	—	29.8	29.8
孔雀城 2 期	—	19.8	—
孔雀城 3.1 期	—	27.4	—
孔雀城 3.0 期	17.5	17.5	—
<b>南湖区域</b>	<b>15.1</b>	<b>15.1</b>	<b>—</b>
南湖孔雀城 1.1 期	15.1	15.1	—
<b>团风区域</b>	<b>6.9</b>	<b>17.4</b>	<b>—</b>
团风一期	—	5.5	—
环湖公园一期	—	5	—
团风孔雀城 2.0 期	6.9	6.9	—
<b>问津区域</b>	<b>26.8</b>	<b>77.5</b>	<b>1</b>
问津一期	—	30	—
问津 3.1 期	—	19.7	—
问津 3.3 期	12.5	12.5	—
问津 3.4 期	14.3	14.3	—
问津产业港	—	1	1
<b>嘉鱼区域</b>	<b>8.2</b>	<b>25.9</b>	<b>6.6</b>
嘉鱼一期合院	—	2.2	2.2
嘉鱼一期高层	—	6.3	—
嘉鱼三期	—	2.2	—
嘉鱼四期	—	2.6	—

孔雀城 5.0 期	3.9	3.9	—
孔雀城 5.1 期	4.3	4.3	—
公共服务中心	—	0.4	0.4
鲜花一路	—	4	4
<b>双柳区域</b>	<b>86.3</b>	<b>134.1</b>	<b>5.8</b>
双柳二期 196 亩	—	42	—
双柳 3.0 期	23.8	23.8	—
双柳 3.1 期	30.8	30.8	—
双柳 3.2 期	31.6	31.6	—
双柳产业港	—	5.8	5.8
<b>黄陂区域</b>	<b>27.9</b>	<b>27.9</b>	<b>—</b>
黄陂孔雀城 1.0 期	7.6	7.6	—
黄陂孔雀城 1.1 期	20.4	20.4	—
<b>孝感区域</b>	<b>13.5</b>	<b>13.5</b>	<b>—</b>
孝感孔雀城 1.0 期	13.5	13.5	—
<b>苏家屯区域</b>	<b>25.4</b>	<b>109.2</b>	<b>26.6</b>
英国宫 2.1 期	—	4.7	4.7
英国宫 2.2 期	—	4.7	—
英国宫 3.1 期	—	4.3	4.3
英国宫 3.2 期	—	4.6	—
剑桥郡 2.2 期	—	14.4	14.4
剑桥郡 3.1.2 期	—	3.1	3.1
剑桥郡 3.2.2 期	—	7.5	—
剑桥郡 4.2.2 期	—	14.3	—
学园里 1.1 项目	—	4.1	—
学园里 1.2 项目	—	7.7	—
学园里 1.3 项目	—	14.3	—
剑桥郡 6 期	12.7	12.7	—
公馆 1 期	12.7	12.7	—
<b>江门区域</b>	<b>18.5</b>	<b>40.7</b>	<b>—</b>
江门 1 期	—	22.2	—
江门 2 期	18.5	18.5	—
<b>武陟区域</b>	<b>0</b>	<b>74.5</b>	<b>13</b>
木栾孔雀城 1.1 期	—	13	13
木栾孔雀城 1.2 期	—	13	—
木栾孔雀城 1.3 期	—	27.1	—
木栾孔雀城 2.1 期	—	7.9	—
木栾孔雀城 2.2 期	—	13.5	—
<b>新郑区域</b>	<b>38</b>	<b>96.9</b>	<b>—</b>
新郑南湖孔雀城 1 期	—	58.9	—
郭店孔雀城一期	30.8	30.8	—
龙湖 38 项目	7.2	7.2	—
<b>江宁区域</b>	<b>19.3</b>	<b>33.8</b>	<b>2</b>

G70	—	2	2
3 号地	11.2	11.2	—
8 号地	8.1	8.1	—
安置房	—	12.5	—
<b>德清区域</b>	<b>54.5</b>	<b>70</b>	<b>15.5</b>
德清孔雀城 1 期	—	15.5	15.5
德清孔雀城 3.0 期	11.7	11.7	—
德清孔雀城 2 期	11.9	11.9	—
德清孔雀城 3.1 期	9.4	9.4	—
德清孔雀城 3.2 期	12.7	12.7	—
德清保障房 1 期	8.8	8.8	—
<b>柯桥区域</b>	<b>26.1</b>	<b>26.1</b>	<b>—</b>
柯桥孔雀城 1.1 期	12.4	12.4	—
柯桥孔雀城 1.2 期	2.1	2.1	—
柯桥孔雀城 1.3 期	11.6	11.6	—
<b>萧山河上区域</b>	<b>12.7</b>	<b>12.7</b>	<b>—</b>
孔雀城 1.0 期	4.7	4.7	—
孔雀城 1.1 期	8	8	—
<b>彭山区域</b>	<b>20.2</b>	<b>20.2</b>	<b>—</b>
彭山孔雀城 1.0 期	20.2	20.2	—
<b>蒲江区域</b>	<b>16.2</b>	<b>16.2</b>	<b>—</b>
蒲江孔雀城 1.0 期 66 亩	6.1	6.1	—
蒲江孔雀城 1.1 期 84 亩	10.1	10.1	—
<b>北戴河新区区域</b>	<b>27.1</b>	<b>78.3</b>	<b>31.6</b>
140 亩住宅	—	13.7	13.4
190 亩住宅	—	18.4	18.2
商业 302 亩	—	11.8	—
孔雀城 2.2 期(273 亩)	9.8	9.8	—
孔雀城 1.3 期(198 亩)	17.3	17.3	—
创业基地	—	3.1	—
东沙河公园	—	4.3	—
<b>昌黎区域</b>	<b>14.6</b>	<b>16.6</b>	<b>0</b>
商业示范区	—	2.2	—
孔雀城 1.1 期(126 亩)	14.6	14.6	—
<b>合计</b>	<b>1,198</b>	<b>4,219</b>	<b>1,037</b>

公司部分收并购项目暂未拟定项目名称。上述开工计划和竣工计划可能受到以下因素影响导致变更或调整：（1）宏观经济、行业周期波动（2）法规政策变更致使开发项目未能如期取得相关证照（3）严重自然灾害以及突发性公共卫生事件（4）其他不可预测的重大事项。

上述经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，投资者应对此保持足够的风险认识，并且应当理解经营计划与业绩承诺存在差异，敬请投资者注意投资风险。

#### (四) 可能面对的风险

适用 不适用

##### 1、可能面对的风险

(1) 公司的产业园区业务具有投资金额大、业务周期长、业务环节复杂的特点。在开发过程中涉及的区域定位规划、基础设施与公共设施建设、土地整理、招商引资以及区域综合服务等众多环节，需要公司具备较强的综合开发能力。其中，产业招商受整体宏观经济形势、各地招商引资政策以及招商环境的影响较大；基础设施建设项目、土地整理的资金投入对资金要求较高；异地复制对公司在不同区域的拓展、经营和管控能力提出了全新要求。

(2) 公司的房地产业务受宏观经济整体情况、城镇化进程、土地政策、房地产相关政策等综合因素的影响。未来国家房地产市场调控政策总体基调不会转向，预计 2019 年在持续贯彻“房住不炒”定位、建立长效机制的同时，政策将以因城施策、分类指导为导向，夯实城市主体责任，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”的整体目标，公司的房地产业务在 2019 年将面临更大挑战。

##### 2、为应对上述风险与挑战，公司将采取以下应对措施

(1) 继续聚焦核心都市圈，以“产业优先”作为核心策略，加快产业园区业务异地复制的进程；继续在投资管控、资产管理、风险管理体系等方面完善产业新城经营投资体系，优化投资策略，增强产业招商能力，不断提升园区的综合开发与投资能力。

(2) 继续加强相关政策的跟踪与分析研究，依据政策导向不断灵活调整战略与策略，坚持推进“一区一策”和“精准投资”，根据不同区域的市场与政策情况寻找合适的投资机会，提升投资效率，减少行业政策风险对公司经营的影响。

(3) 继续实施降本增效、降费增效等措施保障公司业绩增长，同时继续采用包括 PPP 资产证券化、直接权益融资在内的多种融资形式，为公司产业园区业务提供资金保障。

#### (五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

##### 1、公司 2017 年度利润分配及现金分红政策执行情况

报告期内，公司利润分配及现金分红政策未进行调整。

报告期内，公司于 2018 年 3 月 29 日召开第六届董事会第三十七次会议，审议通过《2017 年度利润分配预案》，公司独立董事发表了独立意见，认为公司董事会提出的 2017 年年度利润分配方案符合相关法律法规以及《公司章程》的规定，能够保障全体股东的合理回报并兼顾公司的可持续发展。2018 年 4 月 20 日，公司召开 2017 年年度股东大会，审议通过《2017 年度利润分配预案》。《2017 年度利润分配预案》载明，公司以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 2,954,946,709 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 9.00 元（含税），共计派发现金股利 2,659,452,038.10 元。留存的未分配利润将主要用于公司生产经营和补充发展所需流动资金，支持公司业务发展。公司 2017 年度分配的现金红利总额占公司净利润的比例符合《上海证券交易所上市公司现金分红指引》中鼓励的 30% 比例（具体内容详见公司于 2018 年 3 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上发布的临 2018-066 号公告），符合公司《2015-2017 年股东回报规划》。公司于 2018 年 6 月 19 日向全体股东发放了上述现金分红（具体内容详见公司于 2018 年 6 月 9 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上发布的临 2018-131 号公告）。

报告期内，公司利润分配政策（包括现金分红政策）具备明确的分红标准和分红比例，公司利润分配政策的制定及 2017 年年度利润分配方案符合相关法律法规以及《公司章程》的相关规定，相关的决策程序和监督机制完备，充分保护中小投资者的合法权益。

##### 2、公司 2018 年度利润分配预案

2019 年 4 月 19 日，公司第六届董事会第六十六次会议审议通过《2018 年度利润分配预案》，公司拟以 2019 年 3 月 31 日公司总股本 3,002,591,709 股为基数向全体股东每 10 股派发现金股利 12.00 元（含税），共计派发现金股利 3,603,110,050.80 元。

**(二)公司近三年(含报告期)的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案**

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2018 年	0	12.00	0	3,603,110,050.80	11,745,792,470.30	30.68
2017 年	0	9.00	0	2,659,452,038.10	8,780,805,977.79	30.29
2016 年	0	6.60	0	1,950,264,827.94	6,491,579,082.35	30.04

**(三)以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况**

适用 不适用

**(四)报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正,但未提出普通股现金利润分配方案预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**

适用 不适用

**二、承诺事项履行情况**

**(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

适用 不适用

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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	控股股东华夏控股及其一致行动人鼎基资本	没有在未来 12 个月内增持或继续减持其在上市公司中拥有权益的股份的意向。若未来发生相关权益变动事项,信息披露义务人将严格按照相关规定履行信息披露义务。	2018 年 8 月 10 日至 2019 年 8 月 10 日	是	是	无	无

	其他	持股5%以上的股东平安人寿及其一致行动人平安资管	没有在未来12个月内继续增加或处置在上市公司中拥有权益的股份计划；若发生相关权益变动事项，将严格按照相关规定履行信息披露义务。	2018年8月10日至2019年8月10日	是	是	无	无
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	控股股东华夏控股	1、除京御地产从事房地产开发与销售、区域开发外，本公司及其控制的其他企业不存在从事房地产开发、销售或区域开发业务的情形。2、本公司将不以直接或间接的方式从事与上市公司相同或相似的业务，保证将采取合法及有效的措施，促使本公司拥有控制权的其他企业不从事、参与与上市公司的生产经营相竞争的任何活动的业务。3、如本公司及本公司拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知上市公司，在通知中所指定的合理期间内，上市公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则尽力将该商业机会给予上市公司。4、如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。	长期有效	是	是	无	无
	解决同	实际控制人王	1、除京御地产从事房地产开发与销售、区域开发外，本人所控制的其他企业不	长期有效	是	是	无	无

<p>业竞争</p>	<p>文学</p>	<p>存在从事房地产开发、销售或区域开发业务的情形。2、本人将不以直接或间接的方式从事与上市公司相同或相似的业务，保证将采取合法及有效的措施，促使本人拥有控制权的其他企业不从事、参与与上市公司的生产经营相竞争的任何活动的业务。3、如本人及本人拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知上市公司，在通知中所指定的合理期间内，上市公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则尽力将该商业机会给予上市公司。4、如违反以上承诺，本人愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。</p>					
<p>解决关联交易</p>	<p>控股股东华夏控股</p>	<p>1、本公司将善意履行作为上市公司股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。本公司将严格按照中国《公司法》以及上市公司《公司章程》的规定，促使经本公司提名的上市公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任。2、保证本公司及本公司关联企业原则上不与上市公司发生关联交易。3、如将发生不可避免的关联交易，本公司将促使此等交易严格按照法律法规、公司章程和公司有关规定履行有关程序；与上市公司依法签订协议，及时进行信息披露；保</p>	<p>长期有效</p>	<p>是</p>	<p>是</p>	<p>无</p>	<p>无</p>

		证按照正常商业条件进行，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。4、本公司及本公司关联企业将严格和善意履行与上市公司签订的各种关联交易协议，不会谋求任何超过上述协议规定以外的利益或收益。					
解决关联交易	实际控制人王文学	1、本人将依法行使有关权利，促使华夏控股善意履行作为上市公司股东的义务，尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。2、保证本人及本人的关联企业原则上不与上市公司发生关联交易。3、如将发生不可避免的关联交易，本人将促使此等交易严格按照法律法规、公司章程和公司有关规定履行有关程序；与上市公司依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常商业条件进行，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。4、本人及本人关联企业将严格和善意履行与上市公司签订的各种关联交易协议，不会谋求任何超过上述协议规定以外的利益或收益。	长期有效	是	是	无	无
其他	控股股东华夏控股	保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务方面的独立。	长期有效	是	是	无	无
其他	实际控制	保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务方面	长期有效	是	是	无	无

		人王文学	的独立					
与股权激励相关的承诺	其他	上市公司华夏幸福	不为任何激励对象依本激励计划获取有关权益提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保	2018年7月6日开始	是	是	无	无
其他对公司中小股东所作承诺	分红	上市公司华夏幸福	1、未来三年（2018-2020年）在公司累计未分配利润期末余额为正、当期可分配利润为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红。2、未来三年（2018-2020年）公司以现金方式累计分配的利润原则上不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。3、在确保足额现金股利分配的前提下，公司可以另行增加股票股利方式分配利润。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，且利润分配政策不得违反国家相关法规的规定。公司应当采取有效措施保障公司具备现金分红能力，在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。	2018.4.20至2020.12.31	是	是	无	无
其他承诺	其他	董事、高管	董事兼总裁孟惊、董事兼副总裁赵鸿靖、副总裁兼财务总监吴中兵、董事会秘书林成红计划自2018年4月17日起3个月内，以自有资金增持本公司股份，拟增持金额为人民币5500万元。该承诺已于2018年6月21日履行完毕。	2018.4.17至2018.7.16	是	是	无	无

就上表所列报告期内华夏控股及其一致行动人鼎基资本、平安人寿及其一致行动人平安资管在其分别披露的权益变动报告书中所作承诺，说明如下：

1、因中国银行保险监督管理委员会于 2019 年 1 月表示鼓励保险公司使用长久期账户资金，增持上市公司股票和债券，以更好地发挥保险公司机构投资者作用，维护上市公司和资本市场稳定健康发展，且平安人寿、平安资管持续看好公司未来的经营发展，为进一步增强双方在相关业务领域的潜在合作，完善公司治理水平，为公司主营业务发展提供资金支持，持续提升公司竞争能力与盈利水平，2019 年 1 月 31 日，华夏控股、华夏幸福实际控制人王文学与平安资管签订《股份转让协议》，约定华夏控股通过协议转让方式，向平安资管继续减持 170,886,000 股公司股份，平安资管继续增持 170,886,000 股公司股份；2019 年 2 月 11 日，上述三方与平安人寿签订《股份转让协议之补充协议》约定华夏控股将《股份转让协议》项下的标的股份过户至实际受让方即平安人寿的股票账户。

2、华夏控股预计将在未来 12 个月内向华夏控股设立的 SPV 转让其持有的上市公司 1%的股份，用于完善上市公司治理结构，优化股权管理，除此之外没有增减持计划。

3、华夏控股及其一致行动人鼎基资本、平安人寿及其一致行动人平安资管均已严格按照相关规定就上述权益变动履行了相应的信息披露义务。

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目**

**是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**1、会计政策变更**

2018 年 6 月 15 日，财政部颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，本公司采用追溯调整法进行会计处理，对可比年度财务报表数据进行了追溯调整。

公司所持有的投资性房地产所在地已有相对活跃的房地产租赁和市场交易，公司能够从房地产市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得；按照行业惯例，采用公允价值计量更能真实反映资产价值。基于上述原因，公司自 2018 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量方式由成本法变更为公允价值计量，并采用追溯调整法进行会计处理，对可比年度财务报表数据进行了追溯调整。

会计政策变更的具体影响详见本报告第十一节“财务报告”五、33。

## 2、会计估计变更

基于公司业务规模扩大，出于谨慎性原则，产业新城业务产生的应收结算款坏账政策予以变更，变更前不计提坏账准备，变更后按照信用风险特征，1 年以内按照 0%、1-3 年按照 5%、3-4 年按照 10%、4-5 年按照 30%、5 年以上按照 50%计提坏账准备。

随着公司经营情况变化，出于谨慎性原则考虑，将按账龄分析法计提坏账准备的组合一中 3 年以上的计提比例细化为 3-5 年及 5 年以上，并将 5 年以上的计提比例由 50%调整为 100%。由于公司业务规模扩张明显，单项金额重大的判断依据或金额标准由 500 万元调整为 5000 万元。

会计估计变更的具体影响详见本报告第十一节“财务报告”五、33。

## （二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

## （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

## （四）其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

境内会计师事务所报酬	260
境内会计师事务所审计年限	7

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	90

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第六届董事会第三十七次会议及 2017 年年度股东大会审议通过，批准公司继续聘任中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度财务审计机构和内部控制审计机构，并授权管理层根据会计师事务所全年工作量协商确定相关审计费用。2018 年度财务审计费用 260 万元，内控审计费用 90 万元，2018 年度财务审计及内控审计费用合计为 350 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### （一）导致暂停上市的原因

适用 不适用

### （二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

公司独立董事王京伟先生因其担任独立董事的新疆浩源天然气股份有限公司信息披露违法违规行，于 2018 年 11 月被中国证券监督管理委员会处以警告并处 3 万元

罚款的行政处罚。王京伟先生已向公司董事会提交辞职报告，辞去其担任的公司独立董事、董事会提名委员会委员和薪酬与考核委员会主任委员等职务，其辞职自公司股东大会选举产生新任独立董事后生效。

除上述情形外，公司及董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人等不存在被处罚的情形，亦不存在被中国证券监督管理委员会及其派出机构采取行政监管措施并被要求限期整改的情况。

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2018年6月8日，公司第六届董事会第四十三次会议和第六届监事会第十次会议审议通过了公司2018年股票期权与限制性股票激励计划(草案)及相关议案	具体内容详见公司于2018年6月9日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》上披露的本次激励计划相关公告
2018年6月29日，公司第六届监事会第十一次会议审议通过了《关于公司2018年股票期权与限制性股票激励计划首次授予激励对象名单的核查意见及公示情况的说明的议案》	具体内容详见公司于2018年6月30日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的《华夏幸福基业股份有限公司第六届监事会第十一次会议决议公告》(公告编号：临2018-145)
2018年7月5日，公司2018年第七次临时股东大会，审议通过了公司2018年股票期权与限制性股票激励计划(草案)及相关议案；公司完成对内幕信息知情人在本次激励计划草案公告前6个月内买卖公司股票情况的自查	具体内容详见公司于2018年7月6日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的《华夏幸福基业股份有限公司2018年第七次临时股东大会决议公告》(公告编号：临2018-147)、《华夏幸福基业股份有限公司关于2018年股票期权与限制性股票激励计划内幕信息知情人买卖公司股票情况的自查报告》(公告编号：临2018-148)
2018年7月6日，公司第六届董事会第四十五次会议、第	具体内容详见公司于2018年7月7日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)、《中国证券报》、《上海

<p>六届监事会第十二次会议审议通过了《关于公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划相关调整的议案》、《关于向激励对象授予股票期权与限制性股票的议案》，对本次激励计划首次授予股票期权行权价格与限制性股票授予价格、激励对象名单及授予权益数量进行了调整，确定了授予日，并向激励对象授予股票期权与限制性股票</p>	<p>证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的《华夏幸福基业股份有限公司关于 2018 年股票期权与限制性股票激励计划相关调整的公告》（公告编号：临 2018-151）、《华夏幸福基业股份有限公司关于向激励对象授予股票期权与限制性股票的公告》（公告编号：临 2018-152）</p>
<p>2018 年 9 月 3 日，公司首次授予的股票期权在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成相关登记手续</p>	<p>具体内容详见公司于 2018 年 9 月 4 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年股权激励计划股票期权首次授予登记完成公告》（公告编号：临 2018-190）</p>
<p>2018 年 9 月 20 日，公司完成首次授予的限制性股票登记手续，并于 2018 年 9 月 21 日取得了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》</p>	<p>具体内容详见公司于 2018 年 9 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年股权激励计划限制性股票授予结果公告》（公告编号：临 2018-213）</p>
<p>2018 年 12 月 24 日召开的第六届董事会第六十次会议及 2019 年 1 月 14 日召开的 2019 年第一次临时股东大会分别审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，股东大会批准注销 6 名离职的激励对象持有的已获授但尚未行权的 82 万份股票期权，回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的 66 万股限制性股票</p>	<p>具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的《华夏幸福基业股份有限公司关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：临 2018-289，公告时间为 2018 年 12 月 25 日），《华夏幸福基业股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：临 2019-008，公告时间为 2019 年 1 月 15 日）</p>
<p>2019 年 3 月 12 日，公司完成上述 6 名离职的激励对象持有的 66 万股限制性股票的回购注销手续。</p>	<p>具体内容详见公司于 2019 年 3 月 12 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的《关于 2018 年首次授予的部分限制性股票回购完成并注销的公告》（公告编号：临 2019-046）</p>

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

2019 年 1 月 29 日，公司根据 2019 年第一次临时股东大会决议，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成 6 名离职的激励对象已获授但尚未行权的 82 万份股票期权的注销手续。

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (一)与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2018 年 12 月 17 日公司召开的第六届董事会第五十九次会议及 2018 年 12 月 27 日召开的 2018 年第十三次临时股东大会审议通过了《关于在廊坊银行办理存款、结算业务的关联交易议案》，同意自 2019 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止，公司及公司全资、控股子公司可在廊坊银行办流动资金存款、日常结算业务（发放员工工资、奖金，支付及收款业务，存放农民工工资预储金、商品房预售金等）及储蓄因结算业务形成的款项，流动资金存款及因结算业务形成的存款单日余额上限不超过人民币 100 亿元。	具体内容详见公司于 2018 年 12 月 18 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的《华夏幸福基业股份有限公司关于在廊坊银行办理存款、结算业务的关联交易公告》（公告编号：临 2018-278）

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2018 年 12 月 17 日公司召开的第六届董事会第五十九次会议及 2018 年 12 月 27 日召开的 2018 年第十三次临时股东大会审议通过了《关于下属公司固安京御幸福与固安云谷签订租赁协议暨关联交易的议案》（具体内容详见公司 2018 年 12 月 18 日披露的临 2018-279 号公告），2019 年 2 月 21 日，公司间接全资子公司固安京御幸福房地产

开发有限公司与云谷（固安）科技有限公司签订了《固安 AMOLED 产业公寓一期房屋租赁协议》。

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

**(三)共同对外投资的重大关联交易**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(四)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**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

2018 年 12 月 11 日公司召开的第六届董事会第五十八次会议及 2018 年 12 月 27 日召开的 2018 年第十三次临时股东大会审议通过了《关于全资子公司九通投资拟向关联

方平安资管融资的关联交易议案》（公告编号：临 2018-268）。2018 年 12 月 27 日，九通投资与平安资管签署了《平安-九通基业基础设施债权投资计划投资合同》。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (五)其他

适用 不适用

2018 年 12 月 17 日公司召开的第六届董事会第五十九次会议及 2018 年 12 月 27 日召开的 2018 年第十三次临时股东大会审议通过了《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》（具体内容详见公司 2018 年 12 月 18 日披露的临 2018-282 号公告），该议案中的项目一、项目三、项目四、项目五均已签署合同并进行进展情况披露，具体内容详见公司分别与 2019 年 1 月 12 日披露的临 2019-007 号公告及 2019 年 2 月 16 日披露的临 2019-032 号公告。

## 十五、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、托管情况

适用 不适用

#### 2、承包情况

适用 不适用

#### 3、租赁情况

适用 不适用

### (二) 担保情况

适用 不适用

单位：亿元 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	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	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	关联关系

	司的关系						行完毕				保		
华夏幸福基业股份有限公司	公司本部	固安翌光科技有限公司	1.50	2016-9-19	2016-9-19	2021-9-19	连带责任担保	否	否	-	否	是	合营公司
华夏幸福基业股份有限公司	公司本部	苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	0.4	2018-12-29	2018-12-29	2022-1-6	连带责任担保	否	否	-	是	是	合营公司
华夏幸福基业股份有限公司	公司本部	南京空港会展投资管理有限	1.82	2018-12-27	2018-12-27	2021-12-24	连带责任担保	否	否	-	是	是	联营公司

		公司											
华夏幸福基业股份有限公司	公司本部	南京空港会展投资管理有限公司	1.53	2018-12-27	2018-12-27	2024-11-27	连带责任担保	否	否	-	是	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）						3.75							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						5.25							
公司及其子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						420.41							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						896.83							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						902.08							
担保总额占公司净资产的比例（%）						164.87							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						630.16							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）						630.16							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						无							
担保情况说明						担保总额超过净资产50%部分的金额628.50亿元，与“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”重合，故上表填列时予以扣除。本公司及下属子公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带责任担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房							

	屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。截至报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为656.54亿元。
--	---

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	公司自有资金	225,000.00	0	0
其他类（注）	公司自有资金	220,659.91	220,659.91	0

注：公司下属子公司环球产业投资有限公司出资3.13亿美元，委托Wingskengo Limited进行管理，用于购买固定收益类产品，包括但不限于美元债券、美元票据、银行理财等，预期收益率7-10%，产品期限不超过3年。详见“第十一节财务报告”之“七、合并财务报表项目注释”之“25、其他非流动资产”。

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
北京银行玉渊潭支行	稳健系列人民币 39 天期限银行间保证收益理财产品	750,000,000.00	2018-1-18	2018-2-26	公司自有闲置资金	有价证券	保本保证收益型	3.50%	2,723,101.48	2,723,101.48	750,000,000.00	是	否	
北京银行玉渊潭支行	稳健系列人民币 36 天期限银行间保证收益理财产品	800,000,000.00	2018-1-18	2018-2-23	公司自有闲置资金	有价证券	保本保证收益型	3.50%	2,681,207.61	2,681,207.61	800,000,000.00	是	否	
北京银行玉渊潭支行	稳健系列人民币 35 天期限银行间保证收益理财产品	700,000,000.00	2018-1-18	2018-2-22	公司自有闲置资金	有价证券	保本保证收益型	3.50%	2,280,888.42	2,280,888.42	700,000,000.00	是	否	
北京银行玉渊潭支行	稳健系列人民币 36 天	500,000,000.00	2018-2-27	2018-4-4	公司自有	有价	保本浮动	3.20%	1,532,118.63	1,532,118.63	500,000,000.00	是	否	

潭支行	期限银行间 保证收益理 财产品				闲置 资金	证 券	型							
北京银 行玉渊 潭支行	稳健系列人 民币 35 天 期限银行间 保证收益理 财产品	750,000,000.00	2018-3-2	2018-4-8	公司 自有 闲置 资金	有 价 证 券	保 本 浮 动 型	3.20%	2,362,016.22	2,362,016.22	750,000,000.00	是	否	
Wingsk engo  Limite d	环球产业投 资有限公司 购买股东收 益类产品	313,166,700.00	2018-8-21	2121-9-30	公司 自有 闲置 资金	有 价 证 券	保 本 浮 动 型	7%-10%				是	否	

注：上表中公司下属子公司环球产业投资有限公司投资理财产品金额为 3.13 亿元，币种为美元。

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2. 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金	39,785.00	122,200.00	145,890.00

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
廊坊银行股份有限公司康庄道支行	长期贷款	4,000,000,000.00	2016-6-29	2018-12-31	自有资金	企业经营周转	按期付息, 到期还本	9.5%		551,624,737.57	已收回	是	否	
廊坊银行股份有限公司	长期贷款	119,733,400.00	2016-7-31	2018-1-30	自有资金	偿还股东借款	按期付息, 到期还本	12%		1,712,945.92	已收回	是	否	
廊坊银行股份有限公司营业部	长期贷款	500,000,000.00	2016-5-31	2018-2-28	自有资金	偿还贷款	按期付息, 到期还本	15%		11,437,063.84	目前已逾期, 南京东方大唐置业有限公司已提	是	否	

											供自有房地产及其附着物抵押担保。			
上海银行股份有限公司南京分行	长期贷款	200,000,000.00	2016-9-30	2018-3-26	自有资金	南京湖南路商业街项目的建设及归还外部借款	按期付息, 到期还本	15%		6,590,850.35	目前已逾期, 南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
中国银行股份有限公司廊坊燕郊开发区支行	短期贷款	286,900,000.00	2016-7-15	2017-7-14	自有资金	偿还贷款补充流动资金	按期付息, 到期还本	8%			目前已逾期, 长城重型机械制造有限公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
三河蒙银村镇银行股份有限公司	短期贷款	110,000,000.00	2017-1-11	2019-1-10	自有资金	补充流动资金	按期付息, 到期还本	12%		12,111,656.76	未到期	是	否	
		50,000,000.00		2018-1-10						775,394.16	已收回			

三河蒙银村镇银行股份有限公司	短期贷款	290,000,000.00	2017-1-11	2019-1-10	自有资金	补充流动资金	按期付息, 到期还本	12%		31,930,731.47	未到期	是	否	
		50,000,000.00		2018-1-10						775,394.15	已收回			
中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	230,000,000.00	2017-1-18	2020-1-17	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息, 到期还本	12%		26,037,735.85	未到期	是	否	
中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	215,000,000.00	2017-3-7	2020-3-6	自有资金	惠南镇 28 号街坊 22/1 丘地块的开发建设	按期付息, 到期还本	12%		24,339,622.64	未到期	是	否	
上海银行南京分行	短期贷款	100,000,000.00	2017-1-1-30	2018-5-30	自有资金	归还关联方借款	按期付息, 到期还本	15%		5,815,456.19	目前已逾期, 南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	

中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	377,000,000.00	2017-4-28	2020-4-27	自有资金	项目前期拆迁补偿支付	按期付息, 到期还本	12%		42,366,559.84	未到期	是	否	
上海银行股份有限公司南京分行	短期贷款	200,000,000.00	2018-3-26	2018-9-26	自有资金	归还关联方借款	按期付息, 到期还本	15%		5,737,916.77	目前已逾期, 南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	

注：2018年5月21日，公司与北京中城辉煌房地产开发有限公司、廊坊银行股份有限公司营业部签署委托贷款合同，贷款金额 1.72 亿元，贷款期限 3 个月，利率为固定年利率 15%。本期已经全额计提减值。

**其他情况**

适用 不适用

### (3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

2018 年 5 月 21 日，公司与北京中城辉煌房地产开发有限公司、廊坊银行股份有限公司营业部签署委托贷款合同，贷款本金 1.72 亿元，贷款期限 3 个月，利率为固定年利率 15%。本期已经全额计提减值。

### 3. 其他情况

适用 不适用

### (四) 其他重大合同

适用 不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

### 1、报告期内，公司对外担保进展情况如下：

根据 2017 年第十五次临时股东大会授权（详见公司临 2017-367 号公告），自 2018 年 1 月 1 日至 6 月 30 日期间，公司为下属子公司提供、下属子公司为公司提供及下属子公司相互间提供总 213.32 亿元的担保（不包含公司及下属公司为购房客户提供的阶段性担保），其中，对公司及公司全资子公司担保总额为 177.32 亿元，对公司各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司提供担保总额为 36 亿元。（详见公司临 2018-029 号、临 2018-051 号、临 2018-079 号、临 2018-102 号、临 2018-133 号、临 2018-154 号公告）。

根据 2018 年第六次临时股东大会和 2018 年第九次临时股东大会授权（详见公司临 2018-137 号、2018-220 号公告），自 2018 年 7 月 1 日至 12 月 31 日期间，公司为下属子公司提供、下属子公司为公司提供及下属子公司相互间提供总额 388.4361 亿元的担保，其中，对公司及公司全资子公司提供担保总额为 337.72 亿元，对公司各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司提供担保总额为 50.7161 亿元。（详见公司临 2018-171 号、临 2018-194 号、临 2018-233 号、临 2018-248 号、临 2018-265 号、临 2019-007 号公告）。

## 2. 报告期内，公司购买经营性用地情况如下：

根据 2017 年第十五次临时股东大会授权（详见公司临 2017-367 号公告），自 2018 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间，公司通过政府招标、拍卖、挂牌或者法律法规允许的其他国有土地出让方式取得相关国有土地使用权面积 2,579,158.07 平方米，成交金额合计 10,247,174,420 元。（详见公司临 2018-030 号、临 2018-053 号、临 2018-078 号、临 2018-101 号、临 2018-132 号、临 2018-155 号、临 2018-169 号、临 2018-192 号、临 2018-229 号、临 2018-244 号、临 2018-261 号、临 2019-001 号公告）。

## 3. 报告期内，公司投资者接待情况如下：

报告期内，公司与广大投资者保持着良好积极的沟通。公司多次接待投资者对业务范围内的产业新城项目及住宅项目进行实地调研，帮助投资者更加直观地了解公司业务发展情况。报告期内，公司还积极参加了由中国证监会河北监管局举办的河北省辖区内上市公司“2018年度投资者网上集体接待日”活动，集中回答投资者的问题，与投资者进行互动交流。公司董事会办公室还通过电话、电子邮件、上海证券交易所e互动投资者交流平台等方式接受投资者的意见与咨询，针对投资者的疑问予以适当解答。公司还不断完善官方网站中投资者关系栏目，方便广大投资者浏览公司信息。

2018年公司接待了包括兴业证券、中信建投证券在内的近60家投资机构，接待近30场次。具体情况如下：

地点	方式	接待对象	会谈内容及提供的资料
北京、河北固安、嘉善等地	会议或实地参观	兴业证券、金鹰基金、信达证券、国寿资产、宝盈基金、中韩人寿、中再资产、中信建投证券、昆仑保险	会议主要沟通公司日常经营情况、公司发展战略等。对外提供了公司介绍、定期报告等公开资料。
		兴业证券、信达证券资管、东证资管、方正富邦基金、中融基金、弘毅投资、中融信托、敦和资管、国寿养老	
		东北证券、敦和资管	
		申万宏源	
		人保资产、工银瑞信、万家基金、大成基金、浙商资管、交银基金、国海富兰克林、景顺长城、东方证券房诚	
		太平洋证券	
		华润元大基金	
		金历投资	
		建信基金、永安国富资产、务聚投资、中信	

	建投证券、泰达宏利基金、嘉实基金、华泰保兴基金、泓德基金 胡云、尚雅投资、南华基金、弘尚资产、中再资产、海通证券、南华基金、广东初江 东方证券、西南证券 申万宏源、泰达宏利基金、新华资产、安邦资产、太平资产、中邮基金、中信资管、人保资产、拾贝资产、汇丰晋新基金 广发资管	
--	--	--

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

#### 1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

公司深入贯彻国家、省市脱贫攻坚战略部署，认真落实《中国证监会关于发挥资本市场作用服务国家脱贫攻坚战略的意见》要求，发挥上市公司资源优势，履行民营企业社会责任，构建政府、社会、市场协同推进的大扶贫格局，以实现涞源县整县按期脱贫目标。

#### 2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

报告期内，公司对外捐赠扶贫相关款项合计 18,702 万元。公司依据《华夏幸福对口帮扶河北省涞源县整县脱贫框架协议》对涞源县实施对口帮扶整县扶贫，共实施帮扶项目 90 个，其中 87 个项目已竣工交付，惠及群众 9,400 余户，约 22,700 人，分别占全县建档立卡贫困户 17,000 户的 55%，贫困人口 34,189 人的 66%。具体工作内容如下：

(1) 启动实施了金家井乡十八盘村、斜山村、留家庄乡团圆村、上庄乡下老芳村和东团堡乡汤子岭村等 5 个幸福新村的建设，惠及群众 2,560 人，新建房屋 937 套，总建筑面积约 68,445.35 平方米；其中住房面积 64,000 平方米，配建村委会、卫生所、村民活动中心等公共配套服务设施约 4,445.35 平方米。五个幸福新农村中，十八盘幸福新村已于 8 月 24 日竣工交付，共新建住房 56 套，建筑面积 4,675 平方米，惠及群众 187 人；新建新型现代化马厩 2,060 平米，设计容纳马匹 240 匹。斜山幸福新村已于

11月22日正式交付，共新建房屋236套，总建筑面积约15,207平方米，惠及群众572人；其中住房面积14,300平方米，配建村委会、卫生所、村民活动中心等公共配套服务设施约907平方米。下老芳幸福新村项目主体结构封顶，正在进行外立面装修。团圆幸福新村项目已完成基础施工，正在进行主体砌筑。汤子岭幸福新村项目已经进场施工。

(2) 先后实施了第三批共计63个村庄基础设施提升及四类人员C、D级危房改造项目，共涉及14个乡镇63个村，计划改造四类人员C级、D级危旧房屋1,000余户，惠及贫困群众3,000余人。目前，已完成964户四类人员C、D级危房改造，其中改造C级危房360户，改造D级危房604户，惠及贫困群众2,300余人。同时，完成了南坡底、北坡底、土巷口、留家庄等村庄基础设施提升工程，全面优化了村庄垃圾集中收集、配套公共服务、街巷绿化亮化等基础设施，彻底改善了村庄的人居环境。

(3) 提升改造留家庄乡留家庄村至水石塘村段道路总里程6.8公里，将原破损严重的混凝土单车道路面重新改扩建为沥青双车道路面，局部增设错车带和安全防护设施，使道路的通达性、安全性和舒适性大幅提升，为沿线留家庄村、坡水村和烧车村等5个贫困村2,000余名群众出行提供了便利。幸福路已于6月30日竣工通车。

(4) 相继启动两批共21个光伏扶贫电站项目，覆盖贫困村106个、贫困户7,200余户和贫困人口15,000余名。目前，赵家井、南坡底和斗军湾等21个光伏扶贫电站的建设工程均已完工且并网发电，保证了所覆盖的贫困户年均稳定收入达到3,200元以上，为实现涞源全县脱贫出列创造了条件。

### 3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	18,702
2. 物资折款	0
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数(人)	8,327
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	

其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	21
1.3 产业扶贫项目投入金额	3,258
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	7,271
其中：2.1 项目个数（个）	69
2.2 投入金额	15,444
2.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	1,056
三、所获奖项（内容、级别）	
2018 年 1 月荣获中国社会责任百人论坛“精准扶贫奖”；2018 年 10 月荣获“河北省脱贫攻坚奖——奉献奖”；2018 年 12 月入选国务院扶贫办、中国社会科学院“企业扶贫优秀案例”。	

#### 4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

2019 年公司将依据《华夏幸福对口帮扶河北省涞源县整县脱贫框架协议》，继续实施对涞源县的对口帮扶整县扶贫计划。

2019 年 1 月，华夏幸福制定了第二期资金支出计划，计划投入 1.5 亿元，继续用于《框架协议》约定的村庄搬迁安置费、安置房建设和危旧房屋改造等重点实施的扶贫项目建设。华夏幸福将紧盯涞源县脱贫任务目标，精心谋划，精准施策，确保在 10 月底前完成所有帮扶项目建设任务，助力涞源顺利实现整县脱贫。

#### (二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

公司积极履行社会责任，投身公益，报告期内对外捐赠教育、公益、扶贫、慈善、救灾款项达 357,522,400 元。具体内容详见公司发布的《2018 年度社会责任报告》。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

√适用 □不适用

(1) 排污信息

√适用 □不适用

本公司及重要子公司均不属于环保部门公布的重点排污单位。本公司的其他子公司中，属于环境保护部门公布的重点排污单位的子公司为固安九通基业公用事业有限公司，大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂、北区热源厂、南区污水处理厂、北区污水处理厂，廊坊津港投资有限公司津霸污水处理厂项目，文安鼎泰园区建设发展有限公司。

1) 固安九通基业公用事业有限公司的项目为固安工业区热源厂，主要污染物为废气、废水、噪声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废气	1#锅炉	烟尘	有组织排放	≤30mg/m <sup>3</sup>	《锅炉大气污染物排放标准》(GB13271-2014)表3排放标准	SO <sub>2</sub> : 93.12t/a NOX:85.554t/a a 烟尘: 3.304t/a
		二氧化硫	有组织排放	≤200mg/m <sup>3</sup>		
		氮氧化物	有组织排放	≤200mg/m <sup>3</sup>		
	2#锅炉	烟尘	有组织排放	≤30mg/m <sup>3</sup>		
		二氧化硫	有组织排放	≤200mg/m <sup>3</sup>		
		氮氧化物	有组织排放	≤200mg/m <sup>3</sup>		
	3#锅炉	烟尘	有组织排放	≤30mg/m <sup>3</sup>		
		二氧化硫	有组织排放	≤200mg/m <sup>3</sup>		
		氮氧化物	有组织排放	≤200mg/m <sup>3</sup>		
	4#锅炉	烟尘	有组织排放	≤30mg/m <sup>3</sup>		
		二氧化硫	有组织排放	≤200mg/m <sup>3</sup>		

		氮氧化物	有组织排放	$\leq 200\text{mg}/\text{m}^3$		
废水	氨氮	氨氮	直排	$\leq 35\text{mg}/\text{l}$	《城镇污水处理厂污染物排放标准》 (GB18918-2002) 标准	0.01t/a
	COD	COD	直排	$\leq 500\text{mg}/\text{l}$		0.13t/a
	SS	SS	直排	$\leq 400\text{mg}/\text{l}$		-
类别	位置	时段		执行标准		
噪音	厂界	昼间 $\leq 70\text{dB(A)}$		GB12348-2008 4 类区标准		
		夜间 $\leq 55\text{dB(A)}$				
类别	污染物名称		执行标准			
固废	生活垃圾		《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》(GB18599-2001) 及修改单			
	炉渣、炉灰					

2) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂, 主要污染物为废气、废水、噪声、固废, 具体如下表:

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废气	1#锅炉	烟尘	有组织排放	$\leq 30\text{mg}/\text{m}^3$	《锅炉大气污染物排放标准》 (GB13271-2014) 表 3 排放标准	SO <sub>2</sub> (86.44 吨/年); NO <sub>2</sub> (86.44 吨/年); COD(0 吨/年); NH <sub>3</sub> -N(0 吨/年)。
		二氧化硫	有组织排放	$\leq 50\text{mg}/\text{m}^3$		
		氮氧化物	有组织排放	$\leq 100\text{mg}/\text{m}^3$		
	2#锅炉	烟尘	有组织排放	$\leq 30\text{mg}/\text{m}^3$		
		二氧化硫	有组织排放	$\leq 50\text{mg}/\text{m}^3$		
		氮氧化物	有组织排放	$\leq 100\text{mg}/\text{m}^3$		
	3#锅炉	烟尘	有组织排放	$\leq 30\text{mg}/\text{m}^3$		
		二氧化硫	有组织排放	$\leq 50\text{mg}/\text{m}^3$		
		氮氧化物	有组织排放	$\leq 100\text{mg}/\text{m}^3$		
	4#锅炉	烟尘	有组织排放	$\leq 30\text{mg}/\text{m}^3$		
		二氧化硫	有组织排放	$\leq 50\text{mg}/\text{m}^3$		
		氮氧化物	有组织排放	$\leq$		

		物	放	100mg/m <sup>3</sup>	
类别	位置	时段		执行标准	
噪音	厂界	昼间≤55dB(A)		GB12348-2008《工业企业厂界噪声标准》表1中3、4类标准	
		夜间≤45dB(A)			
类别	污染物名称		执行标准		
固废	生活垃圾		《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定		

3) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司北区热源厂，主要污染物为废气、废水、噪声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废气	1#锅炉	烟尘	有组织排放	≤30mg/m <sup>3</sup>	《锅炉大气污染物排放标准》(GB13271-2014)表3 排放标准	SO <sub>2</sub> (24.117吨/年)； NO <sub>2</sub> (34.08吨/年)； COD(0.081吨/年)； NH <sub>3</sub> -N(0.009吨/年)。
		二氧化硫	有组织排放	≤50mg/m <sup>3</sup>		
		氮氧化物	有组织排放	≤100mg/m <sup>3</sup>		
	2#锅炉	烟尘	有组织排放	≤30mg/m <sup>3</sup>		
		二氧化硫	有组织排放	≤50mg/m <sup>3</sup>		
		氮氧化物	有组织排放	≤100mg/m <sup>3</sup>		
类别	位置	时段		执行标准		
噪音	厂界	昼间≤55dB(A)		GB12348-2008《工业企业厂界噪声标准》表1中3、4类标准		
		夜间≤45dB(A)				
类别	污染物名称		执行标准			
固废	生活垃圾		《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定			

4) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司大厂南区污水处理厂，主要污染物为废气、废水、噪声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废水	辛半沟	COD <sub>Cr</sub>	有组织排放	≤50mg/L	《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918—2002)表1一级A	SO <sub>2</sub> (0吨/年)；NO <sub>x</sub> (0吨/年)；COD(36.49吨/年)；NH <sub>3</sub> -N
		BOD <sub>5</sub>	有组织排放	≤10mg/L		
		SS	有组织排放	≤10mg/L		

			放		标准	(3.65 吨/年)。
		氨氮	有组织排放	≤ 5 (8) *mg/L		
		总磷	有组织排放	≤0.5mg/L		
		总氮	有组织排放	≤15mg/L		
		pH	有组织排放	6-9		
废气		臭气浓度	无组织排放	20	《城镇污水处理厂污染物排放标准》 (GB18918—2002)表 4 二级标准	
		氨	无组织排放	1.5 mg/m <sup>3</sup>		
		硫化氢	无组织排放	0.06 mg/m <sup>3</sup>		
类别	位置	时段			执行标准	
噪音	厂界	昼间≤60dB(A)			《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008) 表 1 中的 2 类标准	
		夜间≤50dB(A)				
类别	污染物名称			执行标准		
固废	格栅渣			《关于加强城镇污水处理厂污泥污染防治工作的通知》(环办〔2010〕157 号)		
	沉渣					
	脱水污泥			《城镇污水处理厂污泥处置混合填埋用泥质》(GB/t23485—2009) 《城镇污水处理厂污染物排放标准》 (GB18918—2002)污泥控制标准		
	生活垃圾			《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(2005.4.1)		

5) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司大厂北区污水处理厂，主要污染物为废气、废水、噪声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废水	辛半	COD <sub>Cr</sub>	有组织排	≤50mg/L	《城镇污水处	SO <sub>2</sub> (0 吨/

	沟		放		理厂污染物排放标准》 (GB18918—2002)表 1 一级 A 标准	年); NO <sub>x</sub> (0 吨/年); COD (36.42 吨/年); NH <sub>3</sub> -N (3.64 吨/年)。	
		BOD <sub>5</sub>	有组织排放	≤10mg/L			
		SS	有组织排放	≤10mg/L			
		氨氮	有组织排放	≤ 5 (8) *mg/L			
		总磷	有组织排放	≤0.5mg/L			
		总氮	有组织排放	≤15mg/L			
		pH	有组织排放	6-9			
废气		臭气浓度	无组织排放	20	《城镇污水处理厂污染物排放标准》 (GB18918—2002)表 4 二级标准		
		氨	无组织排放	1.5 mg/m <sup>3</sup>			
		硫化氢	无组织排放	0.06 mg/m <sup>3</sup>			
类别	位置	时段		执行标准			
噪音	厂界	昼间≤60dB(A)		《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)表 1 中的 2 类标准			
		夜间≤50dB(A)					
类别	污染物名称		执行标准				
固废	格栅渣		《关于加强城镇污水处理厂污泥污染防治工作的通知》(环办〔2010〕157 号) 《城镇污水处理厂污泥处置混合填埋用泥质》(GB/t23485—2009)				
	沉渣						
	脱水污泥		《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918—2002)污泥控制标准				
	生活垃圾		《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(2005.4.1)				

6) 廊坊津港投资有限公司津霸污水处理厂项目，主要污染物为 COD、氨氮、总磷、总氮，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废水	出水口	COD	直接排放	≤50mg/L	《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)》	COD: 3.65 吨/年 氨氮: 0.365 吨/年
		氨氮	直接排放	≤5mg/L		
		总磷	直接排放	≤0.5mg/L		
		总氮	直接排放	≤15mg/L		
		SS	直接排放	≤10mg/L		
废气	光氧催化 P1 出口	氨	有组织排放	≤4.9kg/h	《恶臭污染物排放标准》(GB14554-93)	——
		H <sub>2</sub> -S	有组织排放	≤0.33kg/h		——
		臭气浓度	有组织排放	≤2000		——
	光氧催化 P1 出口	氨	无组织排放	≤1.5mg/m <sup>3</sup>	《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)表 4 中二级标准	——
		H <sub>2</sub> -S	无组织排放	≤0.06mg/m <sup>3</sup>		——
		臭气浓度	无组织排放	≤20		——
类别	位置	时段		执行标准		
噪音	厂界	昼间≤65dB(A)		GB12348-2008 3 类标准		
		夜间≤55dB(A)				

7) 文安鼎泰园区建设发展有限公司文安经济开发区污水处理厂，主要污染物为废气、废水、噪声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废气	燃气锅炉废气	烟尘	有组织排放	≤20mg/m <sup>3</sup>	《锅炉大气污染物排放标准》(GB13271-2014)表 3 排燃气锅炉标准	SO <sub>2</sub> :0.02t/a NOX:0.631t/a
		二氧化硫	有组织排放	≤50mg/m <sup>3</sup>		
		氮氧化物	有组织排放	≤150mg/m <sup>3</sup>		
		烟气黑度	有组织排放	≤1 级		

	恶臭	NH3	有组织排放	≤4.9kg/h	《恶臭污染物排放标准》 (GB14554-93)表2标准 城镇污水处理厂恶臭废气排放厂界最高允许浓度二级标准	
		H2S	有组织排放	≤0.33kg/h		
		臭气浓度	有组织排放	≤2000(无量纲)		
		臭气浓度	无组织排放	≤20(无量纲)		
		氨	无组织排放	≤1.5mg/m <sup>3</sup>		
		硫化氢	无组织排放	≤0.06mg/m <sup>3</sup>		
废水	氨氮	氨氮	直排	≤5mg/l	《城镇污水处理厂污染物排放标准》1级A标准	1.147t/a
	COD	COD	直排	≤50mg/l		11.47t/a
类别	位置	时段		执行标准		
噪音	厂界	昼间≤65dB(A)		GB12348-2008 3类区标准		
		夜间≤55dB(A)				
类别	污染物名称			执行标准		
固废	生活垃圾			《生活垃圾填埋场污染控制标准》 (GB16889-2008)		
	固体废物			《一般工业固体废弃物贮存、处置场污染控制标准》(GB18599-2001)及修改单		

(2) 防治污染设施的建设和运行情况

√适用 □不适用

1) 固安九通基业公用事业有限公司固安工业区热源厂防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	布袋除尘系统	锅炉房南侧	运行良好	2015年11月投运
2	脱硫系统	引风机间南侧	运行良好	2013年11月投运
3	脱硝系统	锅炉房北侧	运行良好	2016年11月投运

2) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	布袋除尘系统	锅炉房西侧	运行良好	2015年11月投运
2	脱硫系统	引风机间西侧	运行良好	2013年11月投运
3	脱硝系统	锅炉房西侧	运行良好	2017年11月投运

3) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司北区热源厂防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	布袋除尘系统	锅炉房西侧	运行良好	2014 年 11 月投运
2	脱硫系统	引风机间西侧	运行良好	2014 年 11 月投运
3	脱硝系统	锅炉房西侧	运行良好	2017 年 11 月投运

4) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司大厂南区污水处理厂防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	臭气处理系统	一体化池南侧	运行良好	2019 年 1 月投运

5) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司大厂北区污水处理厂防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	臭气处理系统	一体化池南侧	运行良好	2019 年 1 月投运

6) 廊坊津港投资有限公司津霸污水处理厂项目防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	光氧催化 P1 出口	厂区西侧	运行良好	
2	光氧催化 P2 出口	厂区东侧	运行良好	

7) 文安鼎泰园区建设发展有限公司文安经济开发区污水处理厂防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	排气筒	锅炉房	运行良好	2016 年 12 月投运
2	除臭系统	组合池南侧	未运行	建设中, 预计 2019 年 4 月份投运

### (3) 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

√适用 □不适用

1) 固安九通基业公用事业有限公司固安县供热站二期工程环评批复编号: 廊环管[2012]62 号。

2) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂环评批复编号：大环管[2011]1230 号。

3) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司北区热源厂环评批复编号：大环管[2014]0828 号。

4) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司大厂南区污水处理厂环评批复编号：廊环管[2014]120 号。

5) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司大厂北区污水处理厂环评批复编号：廊环管[2013]172 号。

6) 廊坊津港投资有限公司津霸污水处理厂项目环评批复编号：霸环管[2017]13-1 号。

7) 文安鼎泰园区建设发展有限公司文安经济开发区污水处理厂环评批复编号：廊环管[2018]111 号。

#### (4) 突发环境事件应急预案

√适用 □不适用

1) 固安九通基业公用事业有限公司固安工业区热源厂及大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂、北区热源厂均编制了《突发环境事故应急预案》，并于 2017 年在廊坊市环境保护局进行了备案。

2) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司大厂南区污水处理厂、北区污水处理厂编制了《突发环境事故应急预案》，并于 2018 年 10 月 20 日在廊坊市环境保护局进行了备案。

3) 廊坊津港投资有限公司津霸污水处理厂项目编制了《突发事故应急预案》涵盖突发停电应急处理、进出水水质超标应急处理、火宅事故触电事故、中毒事故、泥水事故、设备故障、生产运行异常事故、防风防汛应急处理。

4) 文安鼎泰园区建设发展有限公司文安经济开发区污水处理厂已编制《突发环境事故应急预案》，并于 2018 年在文安县环境保护局进行了备案。

#### (5) 环境自行监测方案

√适用 □不适用

1) 固安九通基业公用事业有限公司固安工业区热源厂在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废气）排放口安装了在线检测设备，日常维护运营由第三方运营单位负责，并委托第三方检测机构每供暖季对在线设备进行比对监测。

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
大气	烟囱	烟尘	每分钟连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司每季度比对检测一次
		二氧化硫			
		氮氧化物			

2) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂、北区热源厂在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废气）排放口安装了在线检测设备，日常维护运营由第三方运营单位负责，环保局每供暖季对在线设备进行比对监测。

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
大气	烟囱	烟尘	每分钟连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环保局每季度比对检测两次

3) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司大厂南区污水处理厂、大厂北区污水处理厂在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废水）进水口、排放口安装了在线检测设备，日常维护运营由第三方运营单位负责，环保局每月对在线设备进行比对监测。

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
废水	辛半沟	COD	每两小时连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环保局每月比对检测一次
		氨氮	每两小时连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环保局每月比对检测一次

4) 廊坊津港投资有限公司津霸污水处理厂项目在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废水）排放口安装了在线检测设备，日常维护运营由第三方运营单位负责，并委托第三方检测机构每季度对在线设备进行比对监测。

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
-------	-----	-------	------	------	------

废水	出水口	COD	每 2 小时 自动检测	运行单位技术 人员每周比对 校验一次	环境监测公司每季 度比对检测一次
		氨氮			

5) 文安鼎泰园区建设发展有限公司文安经济开发区污水处理厂在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废水）排放口安装了在线检测设备，日常维护运营由第三方运营单位负责，并委托第三方检测机构每季度对在线设备进行比对监测。

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
废水	总排口	COD	每 2 小时 连续监测	运行单位技术人员 每周比对校验一次	环境监测公司每季 度比对检测一次
		氨氮			
		总磷 总氮			

**(6) 其他应当公开的环境信息**

适用 不适用

**2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明**

适用 不适用

**3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**

适用 不适用

**4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

适用 不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**十八、可转换公司债券情况**

**(一) 转债发行情况**

适用 不适用

**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**

适用 不适用

**(三) 报告期转债变动情况**

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

适用 不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

适用 不适用

**(六) 转债其他情况说明**

适用 不适用

**第六节 普通股股份变动及股东情况**

**一、 普通股股本变动情况**

**(一) 普通股股份变动情况表**

**1、 普通股股份变动情况表**

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	0	0	48,305,000				48,305,000	48,305,000	1.61
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	0	0	48,305,000				48,305,000	48,305,000	1.61
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	0	0	48,305,000				48,305,000	48,305,000	1.61
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持									

股									
二、无限售条件流通股份	2,954,946,709	100	0				0	2,954,946,709	98.39
1、人民币普通股	2,954,946,709	100	0				0	2,954,946,709	98.39
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	2,954,946,709	100	48,305,000				48,305,000	3,003,251,709	100

## 2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

2018年7月6日，公司第六届董事会第四十五次会议审议通过了《关于向激励对象授予股票期权与限制性股票的议案》，确定2018年7月6日为授予日，向130名激励对象授予5,227万股限制性股票，授予价格为13.28元/股。授予日后，首次授予激励对象中19名激励对象因个人原因自愿放弃公司向其授予的全部或部分限制性股票共396.5万股，公司本次实际向125名激励对象授予4,830.5万股，授予价格为13.28元/股。

公司于2018年9月20日完成首次授予的限制性股票登记手续，并于2018年9月21日取得了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》。本激励计划限制性股票首次授予登记完成后，公司总股本由2,954,946,709股增加至3,003,251,709股。

## 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

√适用 □不适用

公司在报告期内的限制性股票授予登记造成的普通股份变动，对每股收益和每股净资产的影响如下：

财务指标	股份变动前	股份变动后
每股收益	3.83	3.79
每股净资产	18.53	18.22

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
限制性股票激励对象	0	0	19,322,000	19,322,000	限制性股票激励计划	注 1
限制性股票激励对象	0	0	14,491,500	14,491,500	限制性股票激励计划	注 2
限制性股票激励对象	0	0	14,491,500	14,491,500	限制性股票激励计划	注 3
合计	0	0	48,305,000	48,305,000	/	/

注：

1、该部分限制性股票的解除限售期间为自首次授予日起 12 个月后的首个交易日起至首次授予日起 24 个月内的最后一个交易日当日止。

2、该部分限制性股票的解除限售期间为自首次授予日起 24 个月后的首个交易日起至首次授予日起 36 个月内的最后一个交易日当日止。

3、该部分限制性股票的解除限售期间为自首次授予日起 36 个月后的首个交易日起至首次授予日起 48 个月内的最后一个交易日当日止。

4、在上述解除限售期间内，公司将为满足解除限售条件的激励对象办理解除限售事宜。实际解除限售日期以公司届时披露的限制性股票解除限售及上市流通公告为准。

5、激励对象中 6 人因离职的原因，不再具备激励对象资格，公司于 2018 年 12 月 24 日召开第六届董事会第六十次会议并于 2019 年 1 月 14 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意注销 6 名离职的激励对象持有的 66 万股限制性股票，公司于 2019 年 3 月 12 日完成注销手续，注销完成后，激励对象持有的限制性股票合计为 4,764.5 万股。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：万股 币种：人民币

股票及其衍生	发行日期	发行价格	发行数	上市日期	获准上	交易终止日
--------	------	------	-----	------	-----	-------

证券的种类		(或利率)	量		市交易数量	期
普通股股票类						
限制性股票	2018-09-20	13.28 元	4,830.5	2018-09-20	4,830.5	/
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券 (第二期) (15 华夏 02)	2015-08-31	5.70%	10.00	2015-10-19	10.00	2019-8-31
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券 (第三期) (15 华夏 03)	2015-9-9	5.58%	10.00	2015-10-19	10.00	2019-9-9
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	2015-10-22	5.10%	40.00	2015-12-2	40.00	2022-10-22
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券 (第一期)	2016-1-20	4.88%	15.00	2016-2-4	15.00	2023-1-20
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期)	2016-3-3	4.04%	20.00	2016-3-21	20.00	2021-3-3
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期)	2016-3-4	5.40%	28.00	2016-3-24	28.00	2021-3-9
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第二期)	2016-3-24	5.19%	30.00	2016-4-11	30.00	2021-3-24
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第三期)	2016-4-18	5.30%	20.00	2016-5-9	20.00	2021-4-18
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第四期)	2016-5-12	5.38%	40.00	2016-5-26	40.00	2021-5-12
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第五期)	2016-5-27	5.19%	10.00	2016-6-17	10.00	2020-6-1

华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第六期）	2016-6-20	5.20%	52.00	2016-7-8	52.00	2020-6-21
九通基业投资有限公司 2017 年非公开公司债券（第一期）	2017-8-17	6.20%	10.00	2017-9-5	10.00	2021-8-16
九通基业投资有限公司 2017 年非公开公司债券（第二期）	2017-10-27	6.60%	6.00	2017-11-13	6.00	2022-10-26
九通基业投资有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	2018-3-12	7.40%	10.90	2018-3-26	10.90	2023-3-11
九通基业投资有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）	2018-6-1	7.40%	14.00	2018-6-13	14.00	2021-5-31
九通基业投资有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第三期）	2018-6-11	7.40%	9.10	2018-6-19	9.10	2021-6-10
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	2018-5-30	6.80%	24.75	2018-6-7	24.75	2022-5-29
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	2018-5-30	6.80%	5.25	2018-6-7	5.25	2023-5-29
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）	2018-6-20	7.15%	20.00	2018-6-27	20.00	2022-6-19
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	2018-9-10	7.40%	13.00	2018-9-21	13.00	2021-9-9
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第三期）（品种一）	2018-12-20	7.00%	30.00	2018-12-25	30.00	2023-12-19
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第三期）（品种二）	2018-12-20	8.30%	40.00	2018-12-25	40.00	2025-12-19

华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	2019-3-25	5.50%	10	2019-4-3	10.00	2024-3-24
高级无抵押定息债券	2017-12-21	6.5%	5.0	2017-12-22	5.0	2020-12-21
高级无抵押定息债券	2017-12-28	6.5%	1.5	2017-12-29	1.5	2020-12-21
次级担保永久证券	2017-12-22	6.65%	3.5	2017-12-22	3.5	-
高级无抵押定息债券	2018-06-21	9.0%	2.0	2018-06-22	2.0	2021-06-21
高级无抵押定息债券	2018-07-31	9.0%	2.0	2018-08-01	2.0	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-08-31	9.0%	1.1	2018-09-03	1.1	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-09-10	9.0%	1.2	2018-09-11	1.2	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-10-02	9.0%	1.0	2018-10-03	1.0	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-10-10	6.5%	0.7	2018-10-11	0.7	2020-12-21
高级无抵押定息债券	2018-11-07	9.0%	1.0	2018-11-08	1.0	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-11-16	6.5%	0.5	2018-11-19	0.5	2020-12-21
高级无抵押定息债券	2018-11-29	9.0%	1.0	2018-11-30	1.0	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-12-11	6.5%	0.5	2018-12-12	0.5	2020-12-21
高级无抵押定息债券	2018-12-12	9.0%	0.7	2018-12-13	0.7	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-12-20	9.0%	1.4	2018-12-21	1.4	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-12-27	9.0%	0.6	非公开发行	-	2021-12-27
其他衍生证券						
华夏幸福物业一期资产支持证券（16 幸福 A3）	2016-7-14	5.3%	4.60	2016-9-22	4.60	2019-6-17
华夏幸福物业一期资产支持证券（16 幸福 A4）	2016-7-14	5.0%	4.90	2016-9-22	4.90	2020-6-15
华夏幸福物业一期资产支持证券（16 幸福 A5）	2016-7-14	5.6%	5.30	2016-9-22	5.30	2021-6-15
华夏幸福物业一期资产支持证券（16 幸福次）	2016-7-14	-	1.00	2016-9-22	1.00	2021-6-15
华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划(17 九通 A1)	2017-3-13	3.90%	0.58	2017-3-31	0.58	2018-4-23
华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划(17 九通	2017-3-13	5.00%	0.80	2017-3-31	0.80	2019-4-23

A2)						
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划(17 九通A3)	2017-3-13	5.20%	1.02	2017-3-31	1.02	2020-4-23
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划(17 九通A4)	2017-3-13	5.20%	1.28	2017-3-31	1.28	2021-4-23
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划(17 九通A5)	2017-3-13	5.20%	1.43	2017-3-31	1.43	2022-4-23
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划(17 九通A6)	2017-3-13	5.20%	1.59	2017-3-31	1.59	2023-4-23
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划(17 九通次)	2017-3-13	-	0.36	2017-3-31	0.36	2023-4-23
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划(17 华夏 A2)	2017-12-13	6.20%	5.00	2018-1-16	5.00	2019-6-29
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划(17 华夏 A3)	2017-12-13	6.60%	5.00	2018-1-16	5.00	2020-6-29
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划(17 华夏 A4)	2017-12-13	6.60%	5.00	2018-1-16	5.00	2021-6-29
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划(17 华夏 A5)	2017-12-13	6.60%	5.00	2018-1-16	5.00	2022-6-29

华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划（17 华夏 A6）	2017-12-13	6.60%	5.00	2018-1-16	5.00	2023-6-29
华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划（17 华夏次）	2017-12-13	-	2.00	2018-1-16	2.00	2023-6-29
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年第一期中期票据	2017-5-19	5.80%	19.00	2017-5-24	19.00	2022-5-20
华夏幸福基业股份有限公司 2019 年第一期超短期融资券	2019-1-18	5.50%	25	2019-1-21	25	2019-10-14

注：上表中限制性股票数量单位为万股；除高级无抵押定息债券、次级担保永久证券外，公司债类及其他衍生证券数量单位为人民币亿元；高级无抵押定息债券、次级担保永久证券数量单位为亿美元。

上表中次级担保永久证券从 2017 年 12 月 22 日起（含当日）至 2020 年 12 月 22 日（不含当日）（简称“首个赎回日”）按每年 6.65% 分派率计算；首个赎回日及其后每满 1 个日历年的该日期为重置日，从首个赎回日起（含当日）至其后的下一个重置日止（不含当日），按重置的分派率计息，重置分派率为 4.699%+可比美国国债利率+5%；从首个赎回日后的每个重置日起（含当日）至下一个重置日止（不含当日），重置分派率逐年递增 1%。

截至本报告披露日证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：  
 适用  不适用

- 2018 年 7 月 6 日，公司通过向激励对象定向发行本公司人民币 A 股普通股股票的方式，向 130 名激励对象授予 5,227 万股限制性股票，授予日（2018 年 7 月 6 日）后，首次授予激励对象中 19 名激励对象因个人原因自愿放弃公司向其授予的全部或部分限制性股票共 396.5 万股，公司本次实际授予限制性股票 4,830.5 万股，授予人数为 125 人。公司于 2018 年 9 月 20 日完成本次授予的限制性股票登记手续。
- 华夏幸福物业一期资产支持专项计划募集资金 23 亿元，其中次级资产支持证券由幸福基业物业服务服务有限公司持有。华夏幸福物业一期资产支持专项计划于 2016 年 7 月 14 日成立。在计划存续期内 16 幸福 A4、16 幸福 A5 分别第 2 年、第 3 年附

票面利率调整权和受让选择权。其发行规模、利率及预期到期日如上表所述。

3. 华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划募集资金 7.06 亿元，其中次级资产支持证券由九通基业投资有限公司持有。华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划于 2017 年 3 月 15 日成立。在计划存续期间内 17 九通 A4、17 九通 A5、17 九通 A6 均在第 3 年末设置利率调整、购回和售回机制。其发行规模、利率及预期到期日如上表所述。
4. 华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划募集资金 32 亿元，其中次级由九通基业投资有限公司持有。华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划于 2017 年 12 月 19 日成立。该计划存续期内 17 华夏 A4、17 华夏 A5、17 华夏 A6 均在第 3 年附票面利率调整权和受让选择权。其发行规模、利率及预期到期日如上表所述。
5. 2019 年 1 月，公司发行 2019 年第一期超短期融资券，发行总额为 25 亿元，票面年利率为 5.50%，起息日为 2019 年 1 月 18 日，兑付日为 2019 年 10 月 15 日。
6. 2019 年 3 月，公司发行 2019 年公开发行公司债券（第一期），发行规模 10 亿元，票面利率为 5.50%，期限为 5 年，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
7. 2019 年 2 月 4 日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 发行 1 亿美元高级无抵押定息债券，票面利率为 6.50%，到期日为 2020 年 12 月 21 日。
8. 2019 年 3 月 1 日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 发行 5.3 亿美元高级无抵押定息债券，票面利率为 8.625%，期限为 2 年。
9. 2019 年 4 月 10 日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 发行 10 亿美元的高级无抵押定息债券。其中，3.5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 3 年，票面利率为 7.125%；6.5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 5 年，票面利率为 8.600%。

## (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

报告期内，公司向激励对象授予 4,830.50 万股限制性股票，限制性股票登记后，公司总股本由 2,954,946,709 股增加至 3,003,251,709 股。本次股份变动未导致公司资产和负债结构发生重大变动。

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	92,937
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	79,205

(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	
华夏幸福基业控股股 份公司	-614,624,502	1,087,748,616	36.22	0	质押	696,020,000	境内非 国有法 人
中国平安人寿保险股 份有限公司—分红一 个险分红	252,258,970	252,258,970	8.40	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股 份有限公司—万能一 个险万能	183,206,695	183,206,744	6.10	0	无	0	其他
华夏幸福基业控股股 份公司—华夏幸福基 业控股股份公司非公 开发行 2017 年可交 换公司债券(第一期) 质押专户	32,500,000	152,500,000	5.08	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股 份有限公司—自有资 金	147,747,337	147,747,337	4.92	0	无	0	其他

中国证券金融股份有限公司	36,220,032	88,523,436	2.95	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	24,422,117	34,548,755	1.15	0	无	0	其他
交通银行股份有限公司—华安策略优选混合型证券投资基金	17,193,760	28,234,582	0.94	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	25,465,700	0.85	0	无	0	国有法人
青岛城投金融控股集团有限公司	-7,684,172	23,238,774	0.77	0	无	0	国有法人

## 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
华夏幸福基业控股股份公司	1,087,748,616	人民币普通股	1,087,748,616
中国平安人寿保险股份有限公司—分红一个险分红	252,258,970	人民币普通股	252,258,970
中国平安人寿保险股份有限公司—万能一个险万能	183,206,744	人民币普通股	183,206,744
华夏幸福基业控股股份公司—华夏幸福基业控股股份公司非公开发行 2017 年可交换公司债券（第一期）质押专户	152,500,000	人民币普通股	152,500,000
中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金	147,747,337	人民币普通股	147,747,337
中国证券金融股份有限公司	88,523,436	人民币普通股	88,523,436
香港中央结算有限公司	34,548,755	人民币普通股	34,548,755
交通银行股份有限公司—华安策略优选混合型证券投资基金	28,234,582	人民币普通股	28,234,582
中央汇金资产管理有限责任公司	25,465,700	人民币普通股	25,465,700
青岛城投金融控股集团有限公司	23,238,774	人民币普通股	23,238,774

<p>上述股东关联关系或一致行动的说明</p>	<p>华夏控股通过账户名称为“华夏幸福基业控股股份公司”和“华夏幸福基业控股股份公司—华夏幸福基业控股股份公司非公开发行 2017 年可交换公司债券（第一期）质押专户”的两个账户合计持有本公司 1,240,248,616 股，占公司截至报告期末总股本 3,003,251,709 股的 41.31%。另外，华夏控股一致行动人鼎基资本持有本公司 20,520,000 股，占公司截至报告期末总股本的 0.68%。华夏控股及其一致行动人鼎基资本合计持有本公司 1,260,768,616 股，占公司截至报告期末总股本的 41.98%；</p> <p>平安人寿通过账户名称为“中国平安人寿保险股份有限公司—分红一个险分红”、“中国平安人寿保险股份有限公司—万能一个险万能”、“中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金”的三个账户合计持有本公司 583,213,051 股，上述三个账户及平安人寿其他账户与平安人寿的一致行动人平安资管共计持有本公司 587,367,503 股，占公司总股本的 19.56%；</p> <p>上述其他股东间关联关系未知。</p>
-------------------------	---

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	孟惊	3,100,000	详见注 1、2、3	3,100,000	详见公司于 2018 年 6 月 8 日披露的 2018 年股票期权与限制性股票激励计划（草案）
2	赵鸿靖	1,800,000	同上	1,800,000	同上
3	马万军	1,500,000	同上	1,500,000	同上
4	胡学文	1,200,000	同上	1,200,000	同上
5	陈怀洲	1,200,000	同上	1,200,000	同上
6	林俐	1,200,000	同上	1,200,000	同上
7	孟军	1,200,000	同上	1,200,000	同上
8	王振江	1,200,000	同上	1,200,000	同上
9	吴中兵	1,200,000	同上	1,200,000	同上
10	赵威	1,200,000	同上	1,200,000	同上
11	朱赤	1,200,000	同上	1,200,000	同上

上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。
------------------	-----------------------------

注：1、上表中股东均为公司 2018 年限制性股票激励计划的激励对象。其持有的上述限售股为限制性股票，限制性股票“可上市交易时间”及“新增可上市交易股份数量”均指符合公司限制性股票激励计划规定的解除限售条件的前提下。

2、上表中限制性股票适用不同的限售期，分别为自首次授予日起 12 个月后的首个交易日起至首次授予日起 24 个月内的最后一个交易日当日止；自首次授予日起 24 个月后的首个交易日起至首次授予日起 36 个月内的最后一个交易日当日止；自首次授予日起 36 个月后的首个交易日起至首次授予日起 48 个月内的最后一个交易日当日止。

3、在上述解除限售期间，如符合解除限售的条件，公司分别按各激励对象持有的限制性股票的 40%、30%、30%为其办理解除限售、上市流通事宜。实际上市交易情况以公司届时披露的限制性股票解除限售及上市流通公告为准。

**(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

**四、 控股股东及实际控制人情况**

**(一) 控股股东情况**

**1 法人**

适用 不适用

名称	华夏幸福基业控股股份公司
单位负责人或法定代表人	王文学
成立日期	1998-07-10
主要经营业务	对商业、制造业的投资；企业管理咨询。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2018 年 12 月 31 日，华夏控股持有北京中科金财科技股份有限公司 15,700,000 股，占该公司股权比例 4.65%；华夏控股全资子公司华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司持有美尚生态景观股份有限公司 4,530,974 股，占该公司股权比例 0.75%。
其他情况说明	无

**2 自然人**

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

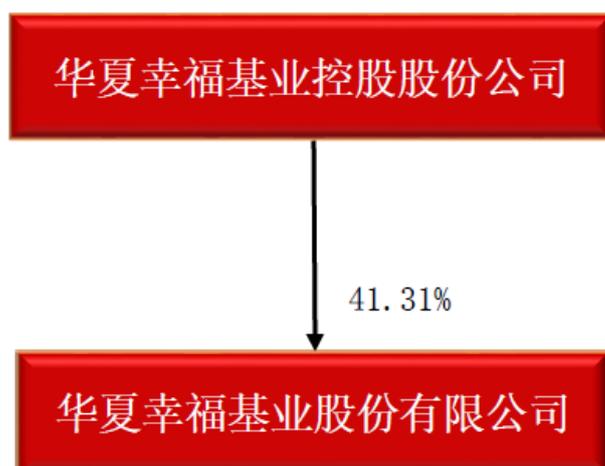
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



(二)实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	王文学
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	华夏控股董事长、鼎基资本执行董事、华夏幸福董事长、知合控股有限公司执行董事兼总经理、知合资本管理有限公司执行董事、廊坊幸福基业投资有限公司执行董事、廊坊银行股份有限公司董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	王文学先生现为维信诺科技股份有限公司（维信诺，002387）、江苏玉龙钢管股份有限公司（玉龙股份，601028）实际控制人。具体情况如下： 1、王文学先生为西藏知合资本管理有限公司实际控

	<p>制人。截至 2018 年 12 月 31 日，西藏知合资本管理有限公司现持有维信诺 439,401,197 股，占维信诺总股本的 32.13%，为维信诺拥有最多表决权的单一大股东。</p> <p>2、王文学先生为拉萨市知合科技发展有限公司实际控制人，截至 2018 年 12 月 31 日，拉萨市知合科技发展有限公司现持有玉龙股份 391,541,858 股，占玉龙股份总股本的 50%，为玉龙股份拥有最多表决权的单一大股东。</p> <p>3、王文学先生为拉萨知合企业管理有限公司（简称“拉萨知合”）实际控制人。拉萨知合曾为*ST 宏盛控股股东，2018 年 12 月拉萨知合将其持有的*ST 宏盛 41,639,968 股股份（占*ST 宏盛总股本的 25.88%）转让给西藏德恒企业管理有限责任公司。转让完成后，拉萨知合不再持有*ST 宏盛的股份，王文学先生不再是*ST 宏盛实际控制人。</p>
--	--

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

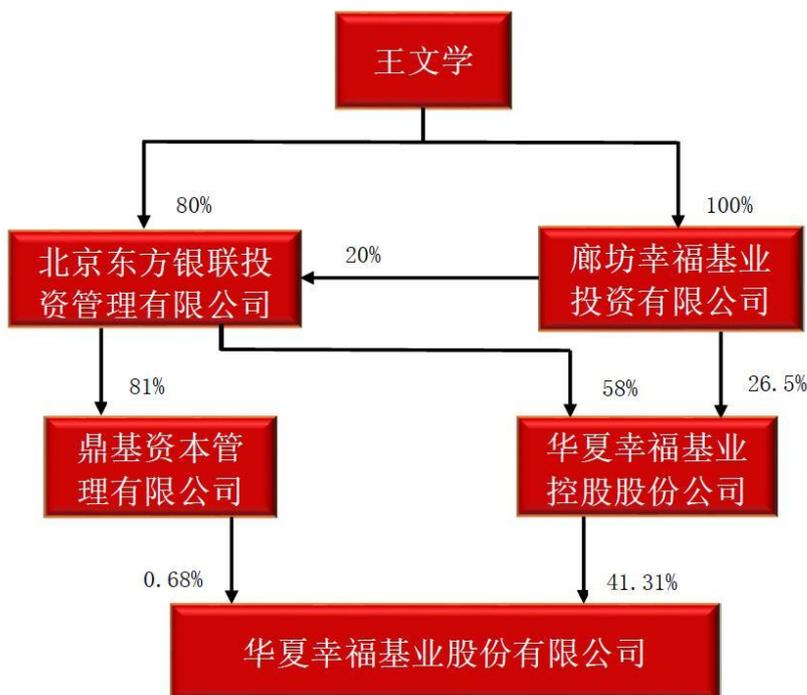
适用 不适用

**4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期**

适用 不适用

**5 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



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
中国平安人寿保险股份有限公司	丁新民	2002 年 12 月 17 日	914403007109307395	33,800,000,000	承保人民币和外币的各种人身保险业务，包括各类人寿保险、健康保险（不包括“团体长期健康保险”）、意外伤害保险等保险业务；办理上述业务的再保险业务；办理各种法定人身保险业务；代理国内外保险机构检验、理赔、及其委托的其他有关事宜；依照有关法律法规从事资金运用业务；证券投资基金销售业务；经中国保监会批准的其他业务。
平安资产	万放	2005 年	913100007	1,500,000,000	管理运用自有资金及保险资金，受托

管理有 限 责 任 公 司		5 月 27 日	10933446Y		资金管理业务，与资金管理业务相关的咨询业务，国家法律法规允许的其他资产管理业务。
情况说明	<p>1、截至报告期末，平安资管和平安人寿分别持有本公司股票 1,268,905 股和 586,098,598 股，合计 587,367,503 股，占公司截至报告期末总股本 3,003,251,709 股的 19.56%。</p> <p>2、2019 年 1 月 31 日，华夏控股、平安资管及公司实际控制人王文学签订《股份转让协议》，约定华夏控股通过协议转让方式，向平安资管转让 170,886,000 股公司股份；2019 年 2 月 11 日，上述三方及平安人寿签订了《股份转让协议之补充协议》，约定将《股份转让协议》项下的标的股份过户至实际受让方即平安人寿的股票账户。</p> <p>3、2019 年 4 月 8 日，华夏控股与平安人寿完成标的股份的过户登记手续，过户完成后，平安人寿持有公司 756,984,598 股股份，占公司目前总股本 3,002,591,709 股的 25.21%，平安人寿及平安资管合计持有公司 758,253,503 股股份，占公司目前总股本的 3,002,591,709 股的 25.25%。</p>				

#### 六、 股份限制减持情况说明

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、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王文学	董事长	男	52	2010-12-23	2019-12-18	0	0	0	无	854.98	否
吴向东	联席董事长、首席执行官(CEO)暨总裁	男	52	2019-2-19	2019-12-18	0	0	0	无	0	否
郭绍增	董事	男	56	2010-12-23	2019-2-18	0	0	0	无	0	是
孟惊	董事、联席总裁	男	52	2013-12-20	2019-12-18	883,400	4,703,400	3,820,000	增持计划、股权激励	722.76	否
赵鸿靖	董事、副总裁	男	41	2012-12-24	2019-12-18	0	2,334,878	2,334,878	增持计划、股权激励	589.99	否
孟森	董事	男	51	2018-10-08	2019-12-18	0	0	0	无	0	
王威	董事	男	51	2018-10-08	2019-12-18	0	0	0	无	0	

胡学文 (离任)	董事	男	60	2010-12-23	2018-9-17	0	1,200,000	1,200,000	股权激励	525.83	否
朱武祥	独立董事	男	54	2013-12-20	2019-12-18	0	0	0	无	20	否
张奇峰	独立董事	男	46	2013-12-20	2019-12-18	0	0	0	无	20	否
王京伟	独立董事	男	41	2017-12-19	2019-12-18	0	0	0	无	20	否
常冬娟	监事会主席	女	39	2013-12-20	2019-12-18	0	0	0	无	366.18	否
张焱	监事	男	42	2013-12-20	2019-12-18	0	0	0	无	82.22	否
郑彦丽	职工监事	女	44	2017-5-26	2019-12-18	0	0	0	无	134.65	否
俞建	联席总裁	男	48	2018-12-04	2019-12-18	0	0	0	无	0	否
张书峰	副总裁	男	48	2013-12-20	2019-12-18	0	1,000,000	1,000,000	股权激励	511.06	否
袁刚	副总裁	男	48	2015-12-23	2019-12-18	0	1,000,000	1,000,000	股权激励	454.86	否
陈怀洲	副总裁	男	43	2013-12-20	2019-12-18	0	1,200,000	1,200,000	股权激励	577.69	否
吴中兵	副总裁、财务总监	男	43	2015-3-31	2019-12-18	0	1,733,900	1,733,900	增持计划、股权激励	523.92	否
林成红	董事会秘书	男	31	2016-5-16	2019-12-18	0	677,900	677,900	增持计划、股	191.06	否

									权激励		
合计	/	/	/	/	/	883,400	13,850,078	12,966,678	/	5,595.20	/

注：1 吴向东先生于 2019 年 2 月 19 日被聘任为首席执行官（CEO）暨总裁，于 2019 年 3 月 7 日当选为董事，并于 3 月 18 日当选为联席董事长。

2、孟惊先生在报告期内担任总裁，于 2019 年 2 月 19 日被聘任为联席总裁。

3、王京伟先生于 2018 年 12 月向董事会辞去独立董事职务，其辞职自股东大会选举产生新的独立董事后生效。

4、郭绍增先生于 2019 年 2 月 18 日辞去公司董事及战略委员会委员等职务。

姓名	主要工作经历
王文学	王文学，男，1967 年出生，中专学历。历任全国第十二届政协委员、河北省第十一届及第十二届人大代表、廊坊市工商联副主席、廊坊市政协常委、河北省第八届青年联合会委员、华夏幸福基业控股股份公司（以下简称“华夏控股”）董事长兼总裁、华夏幸福董事长；现任华夏控股董事长、鼎基资本管理有限公司执行董事、华夏幸福董事长、廊坊银行股份有限公司董事。
吴向东	吴向东，男，1967 年出生，硕士学历。历任华润置地有限公司常务副总经理、董事总经理、董事会主席、提名委员会主席、执行委员会及企业管治委员会成员、执行董事。现任华夏幸福董联席董事长、首席执行官（CEO）暨总裁。
郭绍增	郭绍增，男，1963 年出生，工商管理硕士。历任华夏控股董事兼副总裁、华夏控股及华夏幸福董事，华夏幸福创业投资有限公司董事长，融通资本（固安）投资管理有限公司董事长，廊坊银行股份有限公司董事，华夏幸福董事。
孟惊	孟惊，男，1967 年出生，本科学历。历任华夏控股人力资源部经理、分公司总经理、副总裁、华夏控股监事会主席、华夏幸福总裁。现任华夏控股董事、华夏幸福董事兼联席总裁。
孟森	孟森，男，1968 年出生，统计学硕士。历任平安资管组合管理部总经理助理，投资管理部（保险）总经理助理，副总经理，传统投资管理部总经理，平安集团投资管理中心资产负债管理部总经理兼平安人寿资产管理部总经理，平安人寿投资管理中心负责人。现任平安人寿总经理助理、华夏幸福董事。
王威	王威，男，1968 年出生，工商管理硕士。历任中国银行总行资金部筹资处分析员，J.P. 摩根（纽约总部、新加坡及香港亚太区总部）固定收益及股票资本市场部经理、副总裁、高级副总裁，瑞银集团（香港亚太区总部）中国区管理委员会委员，中国区固定收益业务联席主管、董事总经理，Forum Partners 中国区董事总经理，平安不动产资本有限公司董事总经理。现任平安集团资产管控中心战略投资董事总经理、华夏幸福董事。
胡学文 (离任)	胡学文，男，1959 年出生，大专学历。历任华夏控股工程副总经理、分公司总经理、副总裁、董事、华夏幸福董事。

赵鸿靖	赵鸿靖，男，1978 年出生，硕士学历。历任正大置地（有限）公司城市开发二部副总经理、资深副总裁助理；路劲地产集团北京区总经理助理；华夏控股区域事业部运营管理总监、研发中心总经理；华夏幸福总裁助理。现任华夏幸福董事兼副总裁。
朱武祥	朱武祥，男，1965 年出生，博士。历任清华大学经济管理学院经济系助教、经济系讲师、金融系副教授。现任清华大学经济管理学院金融系教授，同时兼任华夏幸福、中国信达股份有限公司、北京建设(控股)有限公司独立董事，光大证券股份有限公司及紫光股份有限公司监事。
张奇峰	张奇峰，男，1973 年出生，博士。历任中国工商银行湖南省衡东县支行会计与电脑主机员，上海立信会计学院会计与财务学院副院长。曾任新疆天富热电股份有限公司独立董事，现任上海立信会计金融学院会计学教授，同时兼任华夏幸福独立董事。
王京伟	王京伟，男，1978 年出生，硕士学历。曾任清华大学经济管理学院 EMBA 教育中心总监、新疆浩源天然气股份有限公司(002700)独立董事，新疆准东石油技术股份有限公司(002207)独立董事、清控紫荆(北京)教育科技股份有限公司董事。现任清华大学五道口金融学院院长助理、金融 EMBA 和高管教育中心主任；兼任清控三联创业投资(北京)有限公司董事、总经理，清控道口教育科技(北京)股份有限公司董事以及清控道口财富科技(北京)股份有限公司董事、华夏幸福独立董事。
常冬娟	常冬娟，女，1980 年出生，本科学历。历任华夏控股资金管理高级经理、三浦威特园区建设发展有限公司主管会计、财务管理专业总监。现任华夏控股监事、华夏幸福监事会主席、财务管理主任。
张焱	张焱，男，1977 年出生，本科学历。2003 年 9 月-2007 年 5 月，任北京市中天辰建筑装饰工程有限公司法务顾问兼总裁秘书。2007 年 5 月至今，历任华夏控股法务经理、华夏幸福法人事务部高级经理；现任华夏幸福监事、法务高级专业总监。
郑彦丽	郑彦丽，女，1975 年出生，本科学历。历任华夏幸福会计、会计主管、财务经理、预算管理总监、分公司财务负责人、区域财务负责人、事业部财务负责人，现任华夏幸福事业部财务负责人。
俞建	俞建，男，1971 年 6 月生，工商管理硕士。历任中信集团中国租赁有限公司项目经理及香港分公司总经理助理；英国石油公司石化部门战略分析师、司库部亚太分部及伦敦总部财资经理；华润(集团)有限公司财务部资金总监及财务部高级副总监。2014 年至 2018 年 11 月任职于华润置地有限公司，任执行董事、高级副总裁、首席财务官。现任华夏幸福联席总裁。
张书峰	张书峰，男，1971 年出生，本科学历。历任中国农村发展信托投资公司海南代表处金融部副经理、办公室副主任、海南公司副总经理；国务院发展研究中心小城镇改革发展中心邯郸办事处主任；卓达集团北京公司执行总裁；华夏幸福副总经理、分公司总经理、总裁助理兼区域事业部副总经理及企业发展中心总经理。现任华夏幸福副总裁。

袁刚	袁刚，男，1971 年出生，硕士。历任华为技术有限公司拉美片区干部部长、公司人力资源部综合管理部部长、人力资源委员会执行秘书等，深圳市中青大成管理咨询有限公司总经理。现任华夏幸福副总裁。
陈怀洲	陈怀洲，男，1976 年出生，大专学历。历任华夏控股营销总监、廊分事业部研发副总经理；华夏幸福廊分事业部总经理。现任华夏幸福副总裁。
吴中兵	吴中兵，男，1976 年出生，博士后。历任金融街控股股份有限公司子公司财务总监、万达集团武汉公司副总经理、万达集团长沙公司副总经理、万科集团财务内控管理部总经理。现任华夏幸福副总裁兼财务总监。
林成红	林成红，男，1988 年出生，硕士学历。历任华夏幸福董事长办公室秘书、董事会办公室证券事务经理、证券事务总监。现任华夏幸福董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

**(二)董事、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

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
孟 惊	董事、联席总裁	0	3,100,000	0	0	27.46	3,100,000	25.45
胡学文	原董事	0	1,200,000	0	0	27.46	1,200,000	25.45
赵鸿靖	董事、副总裁	0	1,800,000	0	0	27.46	1,800,000	25.45
张书峰	副总裁	0	1,000,000	0	0	27.46	1,000,000	25.45
袁 刚	副总裁	0	1,000,000	0	0	27.46	1,000,000	25.45
陈怀洲	副总裁	0	1,200,000	0	0	27.46	1,200,000	25.45
吴中兵	副总裁兼财务总监	0	1,200,000	0	0	27.46	1,200,000	25.45
林成红	董事会秘书	0	500,000	0	0	27.46	500,000	25.45

合计	/	0	11,000,000	0	0	/	11,000,000	/
----	---	---	------------	---	---	---	------------	---

单位:股

姓名	职务	年初持有限 制性股票数 量	报告期新授予 限制性股票数 量	限制性股票 的授予价格 (元)	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限 制性股票数 量	报告期末市 价(元)
孟 惊	董事、联席总 裁	0	3,100,000	13.28	0	3,100,000	3,100,000	25.45
胡学文	原董事	0	1,200,000	13.28	0	1,200,000	1,200,000	25.45
赵鸿靖	董事、副总裁	0	1,800,000	13.28	0	1,800,000	1,800,000	25.45
张书峰	副总裁	0	1,000,000	13.28	0	1,000,000	1,000,000	25.45
袁 刚	副总裁	0	1,000,000	13.28	0	1,000,000	1,000,000	25.45
陈怀洲	副总裁	0	1,200,000	13.28	0	1,200,000	1,200,000	25.45
吴中兵	副总裁兼财 务总监	0	1,200,000	13.28	0	1,200,000	1,200,000	25.45
林成红	董事会秘书	0	500,000	13.28	0	500,000	500,000	25.45
合计	/	0	11,000,000	/	0	11,000,000	11,000,000	/

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王文学	华夏控股	董事长	2016年7月10日	2019年7月9日
王文学	鼎基资本管理有限公司	执行董事	2008年1月6日	
郭绍增	华夏控股	董事	2016年7月10日	2019年7月9日
胡学文	华夏控股	监事会主席	2014年5月7日	2019年7月9日
孟惊	华夏控股	董事	2014年5月7日	2019年7月9日
孟森	平安人寿	总经理助理	2015年10月	
常冬娟	华夏控股	监事		
在股东单位任职情况的说明	无			

### (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王文学	北京东方银联投资管理有限公司	执行董事	2002年6月17日	
王文学	廊坊幸福基业投资有限公司	执行董事	2007年10月31日	
王文学	九通基业科技发展有限公司	执行董事	2008年1月23日	
王文学	廊坊银行股份有限公司	董事	2017年11月29日	2020年11月28日
王文学	知合控股有限公司	执行董事、总经理	2014年9月28日	2020年9月27日
王文学	浙江合众新能源汽车有限公司	执行董事	2017年10月31日	2020年10月30日
王文学	知合产业投资有限公司	执行董事	2014年10月29日	2020年10月28日
王文学	知合出行科技有限公司	执行董事	2017年12月5日	
王文学	燕赵财产保险股份有限公司	董事	2015年2月3日	
郭绍增	华夏幸福创业投资有限公司	执行董事	2010年11月20日	
郭绍增	廊坊银行股份有限公司	副董事长	2017年11月29日	2020年11月28日

郭绍增	融通资本(固安)投资管理有限公司	执行董事	2014年10月29日	
胡学文	廊坊市凯创九通投资有限公司	副董事长	2011年8月15日	
胡学文	固安华夏瑞安信用担保有限公司	董事长	2015年3月6日	
孟惊	廊坊市凯创九通投资有限公司	董事	2011年6月28日	
朱武祥	清华大学金融系	教授	2002年	
朱武祥	北京建设(控股)有限公司	独立董事	2014年12月18日	
朱武祥	光大证券股份有限公司	监事	2014年9月	
朱武祥	紫光股份有限公司	监事	2015年4月	
张奇峰	上海立信会计学院	会计学教授	2011年12月	
王京伟	清华大学五道口金融学院	院长助理	2012年6月	
王京伟	新疆浩源天然气股份有限公司	独立董事	2016年6月	2019年1月
王京伟	清控三联创业投资(北京)有限公司	董事、总经理		
王京伟	清控紫荆(北京)教育科技有限公司	董事		
王京伟	清控道口教育科技有限公司	董事		
王京伟	清控道口财富科技(北京)股份有限公司	董事		
孟森	深圳平安金融中心建设发展有限公司	董事	2014年5月	
孟森	杭州平江投资有限公司	董事	2013年	
王威	Mirvac Waterloo Dev Trust、PARE U.S. Investment Inc、PARE U.S. Investment LLC、PARE Fenway US LLC、Redwood Nagoya Pte. Ltd、RW Yatomi Pte.	董事	2016年	

	Ltd、RW Higashi Pte. Ltd、Baraki 3 Pte. Ltd、富齐投资管理有限公司、富钧投资管理有限公司、富吉投资管理有限公司、富鹏投资管理有限公司、富泰投资管理有限公司、砂之船开曼控股			
王威	中国平安(保险)集团股份有限公司	资产管控中心战略投资董事总经理	2018年8月	
王威	旭辉控股(集团)有限公司	董事	2018年11月	
在其他单位任职情况的说明	无			

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会决定，其他高级管理人员的报酬经董事会薪酬与考核委员会考核确认。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司《薪酬福利管理办法》，结合董事、监事和高级管理人员的履职情况，确定公司高级管理人员的报酬及相应福利待遇。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按照绩效考评结果支付完毕。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	5,595.20 万元

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
孟森	董事	选举	股东大会选举
王威	董事	选举	股东大会选举
胡学文	董事	离任	个人原因

注：

1. 吴向东先生于 2019 年 2 月 19 日经公司董事会聘任为首席执行官（CEO）暨总裁，于 2019 年 3 月 7 日经股东大会选举当选为董事，并于 3 月 18 日经董事会选举当选为联席董事长。

2. 孟惊先生在报告期内担任总裁，于 2019 年 2 月 19 日经公司董事会聘任为联席总裁。
3. 王京伟先生于 2018 年 12 月向董事会辞去独立董事职务，其辞职自股东大会选举产生新的独立董事后生效。
4. 郭绍增先生于 2019 年 2 月 18 日辞去公司董事及战略委员会委员等职务。

## 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	982
主要子公司在职员工的数量	11,770
在职员工的数量合计	26,779
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	13
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	2,152
销售人员	2,194
技术人员	1,375
财务人员	1,306
行政人员	430
物业及其他	19,322
合计	26,779
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	156
硕士	3,105
本科	8,475
大专及以下	15,043
合计	26,779

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

#### 1、薪酬定位：

根据公司业务发展战略和人力资源管理策略，遵循的薪酬策略及支付理念“为职位付薪、为能力付薪、为业绩付薪及以领先市场的付薪理念”，以激励性薪酬分配制度为核心，公司建立了兼顾外部竞争性与内部公平性的薪酬体系，充分体现公司价值观与企业文化，激励并凝聚与公司共创价值、分享利益的员工队伍。

## 2、薪酬结构：

年度总收入分为年度固定收入和浮动收入两部分组成。年度固定收入为员工 12 个月固定工资，即年度固定收入=月度固定收入\*12 个月；浮动部分与公司整体经营业绩完成情况及组织业绩考核结果、个人业绩考核结果相关。

## 3、薪酬信息与薪酬保密：

薪酬信息对员工而言，是机密性及私人性的资料。每位员工均不得询问或透露他人薪酬所得情况。但公司管理层、部门负责人及薪酬工作人员有权了解公司薪酬体系。

## 4、薪酬管理责任：

薪酬制度及薪酬发放由公司人力资源中心拟定并报公司经营管理层批准后执行。

### (三) 培训计划

适用  不适用

培训是风险最小、收益最大的战略性投资。只有持续发展的人才培养才能带给企业无穷的创造力、提供给客户更优质的产品和服务，实现更高的业绩。

为了配合公司快速发展，公司 2011 年设置专属企业大学—华夏幸福大学（以下简称“大学”），大学秉承“整合与传承行业智慧，塑造卓越领导者”使命，紧密承接公司发展战略，构建完整培训体系，设计学习项目，统筹管理推进整个公司各类人才能力提升。2018 年公司共计组织培训 3,392 期，培训覆盖 106,999 人次，齐备课程 349 门；全公司累计总监及以上内部讲师 1105 人，全年培训总时长 520,011 小时，人均 9.2 天，整体满意度 97%。

在大学内部，依据培训对象与内容的不同，分别设置领导力学院、产业新城学院、通用入模学院，以及负责大学整体运营管控与公司培训条线管理的培训管理部，共同支撑华夏幸福内部六级人才库的建设与发展。

1、领导力学院：全面负责华夏幸福一级到三级人才的培训，设置与之相匹配的“舰长训练营”、“明日舰长训练营”，助力合格业务一把手的迅速上岗与合格胜任；同时，以班子团队为组织单元，依据各区域事业部与区域的发展阶段，设计并组织实施不同主题的班子工作营，有效赋能，助力班子业绩产出；以管理人员个人能力提升为目的，实施针对性的管理能力提升培训。

2、产业新城学院：学院致力于整合与传承华夏幸福在产业新城开发实践中的流程与标准、工具与方法、案例与经验，助力“产业新城”等公司核心产品在华夏幸福

不断拓展的事业版图上的复制与优化升级；学院基于“产业新城业务全价值链”逻辑，设置覆盖从拓展、顶层设计、资源、城市、产业、运营等各核心业务模块学习体系，通过多种形式的授课和研讨，将专业知识和实操经验有机融合，培养核心条线业务专家。

3、通用入模学院：通用入模学院的核心职责有三，一是提供系统全面的 180 天新人入模体系，包括以“实战”与“体验”为核心主题的新员工实战集训营，以新人关怀与持续辅导为核心的双导师制等；二是持续提升员工与团队效能，包括通过萃取经营过程中的典型项目案例，整合开发具有华夏幸福特色的通用课程，以及面向经营单位的各类工作营，帮助团队实现文化共识，促进团队高效协作，提升组织经营能力，优化组织绩效；三是配合公司整体人才发展战略，着力于五级与六级人才的培养与发展。以校招生-常青藤为培养对象设置系统培养轨道，通过对常青藤群体在预热期的“扬帆”训练营，融入期的“启航”训练营，以及后续的能力提升项目，加速其从学生到业务骨干的快速成长。

4、培训管理部：培训管理部作为保障培训战略顺利落地执行的部门，负责大学的整体运营与管控，并对整个公司培训条线的培养与发展负责，包括培训需求管理、计划管理、讲师管理、课程管理、绩效管理、预算管理、招采管理、风险管理、品牌管理等。目前华夏幸福大学拥有自主研发的在线学习系统（PC+APP），能够有效支持随时随地在线学习、在线测试、视频/语音直播，有效支撑线上培训和混合式培养项目的落地实施。截至目前，平台已支持 20+移动学习项目实施，累计发布微课程 136 门，累计覆盖学员 8 万余人次，总点击量达 82 万人次。

#### **(四) 劳务外包情况**

适用 不适用

#### **七、其他**

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、 公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格遵照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及规范性文件的规定，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会及各经营层职责明确，公司董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事能够积极参加公司股东大会、董事会和监事会并能认真履行职责，确保公司安全、稳定、健康、持续的发展。

#### （一）关于股东与股东大会

报告期内，公司召开股东大会 14 次。公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，股东大会的提案、通知、召开、表决和决议、决议的执行以及信息披露等方面均符合规定要求。报告期内，公司股东大会均采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。

#### （二）关于董事和董事会

公司董事会由 9 名董事组成，其中 3 名为独立董事。报告期内，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司董事能够依据《董事会议事规则》等制度，积极出席董事会会议。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，其成员组成合理。自专门委员会设立以来，均严格按照其实施细则开展工作，在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》及各专门委员会实施细则，勤勉尽责地履行各自的职责，独立董事在制定公司利润分配方案、续聘会计师事务所、股权激励、董事选举、聘任高管及审议关联交易等事项的过程中提出了宝贵的意见与建议。

#### （三）关于监事和监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表监事。公司监事均具有法律或财务背景，具有履行监事职责相关的专业基础，能够依据《监事会议事规则》等制度认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

#### （四）关于控股股东与上市公司

报告期内，控股股东与公司始终在人员、资产、财务、机构以及业务等方面保持独立，不存在同业竞争。公司建立了防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

#### （五）关于利益相关者

公司充分尊重和维护债权人、员工、供应商、客户等利益相关者的合法权益，在保持公司持续发展、实现股东利益最大化的同时，关注社会公益事业等问题，积极履行社会责任。

#### （六）关于投资者关系

一方面，公司积极接待各类投资者，通过多种方式与广大投资者保持良好的沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，并从公司运营、会计准则、承诺事项等多方面、多维度地剖析公司情况，树立投资者对公司的信心；另一方面，公司积极地邀请主流媒体来公司考察交流，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。报告期内，公司严格按照《公司未来三年（2015 年--2017 年）股东回报规划》、《公司章程》的规定进行了现金分红，积极回报投资者。

#### （七）关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规、规范性文件及公司制订的《信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东的合法权益。报告期内，公司共发布 4 份定期报告、296 份临时公告。

#### （八）关于内幕信息知情人登记管理

报告期内，公司能够按照《内幕信息知情人登记管理制度》的规定，严格规范信息传递流程，在定期报告和临时公告披露前，严格控制知情人范围，及时对内幕信息及知情人进行登记备案管理。公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员严格遵守《内幕信息知情人登记管理制度》，未发现有内幕信息知情人利用内幕信息买卖公司股票的情况，未发生因内幕信息知情人涉嫌内幕交易受到监管部门处罚的情况。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 1 月 3 日	www. sse. com. cn	2018 年 1 月 4 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 2 月 1 日	www. sse. com. cn	2018 年 2 月 2 日
2018 年第三次临时股东大会	2018 年 3 月 22 日	www. sse. com. cn	2018 年 3 月 23 日
2017 年年度股东大会	2018 年 4 月 20 日	www. sse. com. cn	2018 年 4 月 21 日
2018 年第四次临时股东大会	2018 年 5 月 10 日	www. sse. com. cn	2018 年 5 月 10 日
2018 年第五次临时股东大会	2018 年 6 月 7 日	www. sse. com. cn	2018 年 6 月 8 日
2018 年第六次临时股东大会	2018 年 6 月 21 日	www. sse. com. cn	2018 年 6 月 22 日
2018 年第七次临时股东大会	2018 年 7 月 5 日	www. sse. com. cn	2018 年 7 月 6 日
2018 年第八次临时股东大会	2018 年 8 月 30 日	www. sse. com. cn	2018 年 8 月 31 日
2018 年第九次临时股东大会	2018 年 9 月 28 日	www. sse. com. cn	2018 年 9 月 29 日
2018 年第十次临时股东大会	2018 年 10 月 8 日	www. sse. com. cn	2018 年 10 月 9 日
2018 年第十一次临时股东大会	2018 年 11 月 19 日	www. sse. com. cn	2018 年 11 月 20 日
2018 年第十二次临时股东大会	2018 年 12 月 7 日	www. sse. com. cn	2018 年 12 月 8 日
2018 年第十三次临时股东大会	2018 年 12 月 27 日	www. sse. com. cn	2018 年 12 月 28 日

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、 董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数

王文学	否	28	28	0	0	0	否	1
郭绍增	否	28	28	0	0	0	否	14
孟惊	否	28	28	0	0	0	否	14
孟森	否	8	8	8	0	0	否	0
王威	否	8	8	8	0	0	否	0
胡学文	否	20	20	0	0	0	否	9
赵鸿靖	否	28	28	0	0	0	否	14
朱武祥	是	28	28	27	0	0	否	1
张奇峰	是	28	28	27	0	0	否	0
王京伟	是	28	28	27	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	28
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	27

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

适用 不适用

**(三) 其他**

适用 不适用

**四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况**

适用 不适用

报告期内，公司战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会各司其职，严格按照各专门委员会实施细则开展工作。战略委员会审议了公司拓展园区等事项；审计委员会监督及评估对外部审计工作，指导内部审计工作，审阅公司的财务报告，提议续聘会计师事务所，审议关联交易等事项；提名委员会对董事候选人孟森先生、王威先生、高级管理人员候选人俞建先生的工作经历、教育背景、任职资格以及独立性等情况进行了审查，向董事会提名孟森、王威先生为公司第六届董事会董事候选人，提名俞建先生为第六届董事会高级管理人员候选人；薪酬与考核委员会审核了公司股票期权与限制性股票激励计划等事项，制定并实施了非独立董事及高级管理人员绩效考核方案，确定了公司非独立董事及高级管理人员 2018 年度绩效评估结果和薪酬方案。

报告期内，各专门委员会在对审议的议案进行专业判断后，同意所审议的议案并将相关议案提交公司董事会审议，不存在异议事项。

#### 五、 监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

#### 六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

#### 七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

2018 年度公司遵循“公平公正公开”的绩效考评原则，结合公司一贯坚持的业绩文化，严格按照年度绩效考核相关制度，针对公司高级管理人员进行客观公正的绩效评估。同时参照公司业绩完成情况及每位高级管理人员的绩效考评成绩，作为计算年度绩效薪酬的主要依据。

公司坚持在薪酬分配上“业绩共创、利益共享”的总体目标，通过薪酬与绩效考评相结合的方式，重点激励高绩效、高贡献的人员。2018 年聚焦公司的核心价值创造群体作为首批股权激励对象，使公司高级管理人员的个人收益和公司效益紧密结合，充分发挥薪酬的保留和激励作用，真正实现业绩共创、利益共享、风险共担。

#### 八、 是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司第六届董事会第六十六次会议审议通过了《2018 年度内部控制评价报告》，全文详见公司于 2019 年 4 月 20 日在上海证券交易所网站公布的《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 九、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

内部控制审计报告与公司内部控制评价报告的意见一致。

是否披露内部控制审计报告：是

## 十、 其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券 (第二期)	15 华夏 02	125848	2015-8-31	2019-8-31	4.75	6.00	按年付息, 最后一期利息随本金的兑一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券 (第三期)	15 华夏 03	125837	2015-9-9	2019-9-9	3.90	6.00	按年付息, 最后一期利息随本金的兑一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	15 华夏 05	122494	2015-10-22	2022-10-22	40	5.10	按年付息, 最后一期利息随本金的兑一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券 (第一期)	16 华夏债	136167	2016-1-20	2023-1-20	15	4.88	按年付息, 最后一期利息随本	上海证券交易所

							金的付起 兑一起 支付	
华夏幸福基 业股份有限 公司 2016 年 公司债券（第 二期）（品种 一）	16 华 夏 02	136244	2016-3-3	2021-3-3	19.9996	7.00	按年 付息， 最后 一期 利息 随本 金的 兑一 起 支付	上海 证券 交易 所
华夏幸福基 业股份有限 公司 2016 年 非公开发 行公司债 券（第一 期）	16 华 夏 01	135082	2016-3-4	2021-3-9	28.00	7.40	按年 付息， 最后 一期 利息 随本 金的 兑一 起 支付	上海 证券 交易 所
华夏幸福基 业股份有限 公司 2016 年 非公开发 行公司债 券（第二 期）	16 华 夏 04	135302	2016-3-24	2021-3-24	30.00	7.40	按年 付息， 最后 一期 利息 随本 金的 兑一 起 支付	上海 证券 交易 所
华夏幸福基 业股份有限 公司 2016 年 非公开发 行公司债 券（第三 期）	16 华 夏 05	135391	2016-4-12	2021-4-18	1.12	7.20	按年 付息， 最后 一期 利息 随本 金的 兑一 起 支付	上海 证券 交易 所

华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 华夏 06	135465	2016-5-10	2021-5-12	40	7.20	按年付息，最后一期利息本金的付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第五期）	16 华夏 07	135507	2016-5-31	2020-6-1	2.95	5.19	按年付息，最后一期利息本金的付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第六期）	16 华夏 08	135557	2016-6-21	2020-6-21	15.10	6.95	按年付息，最后一期利息本金的付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	18 华夏 01	143550	2018-5-30	2022-5-30	24.75	6.80	按年付息，最后一期利息本金的付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公	18 华夏 02	143551	2018-5-30	2023-5-30	5.25	6.80	按年付息，最后一期	上海证券交易所

司债券(第一期)(品种二)							利息随本金一起支付	
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第二期)	18 华夏 03	143693	2018-6-20	2022-6-20	20.00	7.15	按年付息,最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)	18 华夏 04	150683	2018-9-10	2021-9-10	13.00	7.40	按年付息,最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第三期)(品种一)	18 华夏 06	155102	2018-12-20	2023-12-20	30.00	7.00	按年付息,最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第三期)(品种二)	18 华夏 07	155103	2018-12-20	2025-12-20	40.00	8.30	按年付息,最后一期利息随本金兑	上海证券交易所

							一起支付	
华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	19 华夏 01	155273	2019-3-25	2024-3-25	10.00	5.50	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

2018 年 1 月 1 日至本报告披露日，上述债券投资者行使回售权及公司调整债券票面利率情况如下：

1. “16 华夏 07”（135507）部分投资者于 2018 年 6 月行使回售权，向公司回售 7.05 亿元本期债券，目前本期债券存续规模为 2.95 亿元，本期债券后 2 年票面利率未做调整。

2. “16 华夏 08”（135557）部分投资者于 2018 年 6 月行使回售权，向公司回售 36.90 亿元本期债券，目前本期债券存续规模为 15.10 亿元，本期债券后 2 年票面利率由 5.20%调整至 6.95%。

3. “16 华夏 01”（135083）部分投资者于 2019 年 3 月行使回售权，向公司回售 22.42 亿元本期债券，公司于 2019 年 4 月将前述债券全部转售，目前本期债券存续规模为 28 亿元，本期债券后 2 年票面利率由 5.40%调整为 7.40%。

4. “16 华夏 02”（136244）部分投资者于 2019 年 3 月行使回售权，向公司回售 4.00 万元本期债券，目前本期债券存续规模为 19.9996 亿元，本期债券后 2 年票面利率由 4.04%调整为 7.00%。

5. “16 华夏 04”（135302）部分投资者于 2019 年 3 月行使回售权，向公司回售 19.7 亿元本期债券，公司于 2019 年 4 月将前述债券全部转售，目前本期债券存续规模为 30 亿元，本期债券后 2 年票面利率由 5.19%调整为 7.40%。

6. “16 华夏 05”（135391）部分投资者于 2019 年 4 月行使回售权，向公司回售 18.88 亿元本期债券，目前本期债券存续期规模为 1.12 亿元，本期债券后 2 年票面利率由 5.30%调整为 7.20%。

7. 公司已发行债券均为面向合格投资者交易的债券，符合《投资者适当性管理暂行办法》的规定。

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，上述债券付息情况如下：

债券简称	债券代码	利率（%）	付息日	是否已完成付息
16 华夏债	136167	4.88	2018 年 1 月 22 日	是
16 华夏 02	136244	4.04	2018 年 3 月 5 日	是
16 华夏 01	135082	5.40	2018 年 3 月 9 日	是
16 华夏 04	135302	5.19	2018 年 3 月 26 日	是
16 华夏 05	135391	5.30	2018 年 4 月 18 日	是
16 华夏 06	135465	5.38	2018 年 5 月 14 日	是
16 华夏 07	135507	5.19	2018 年 6 月 1 日	是
16 华夏 08	135557	5.20	2018 年 6 月 21 日	是
15 华夏债	125912	5.99	2018 年 7 月 30 日	是
15 华夏 02	125848	5.70	2018 年 8 月 31 日	是
15 华夏 03	125837	5.58	2018 年 9 月 10 日	是
15 华夏 04	125799	5.69	2018 年 9 月 28 日	是
15 华夏 05	122494	5.10	2018 年 10 月 22 日	是

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

1. “15 华夏债”为 3 年期，附第 1 年末和第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；
2. “15 华夏 02”为 4 年期，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；
3. “15 华夏 03”为 4 年期，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；
4. “15 华夏 05”为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；
5. “16 华夏债”为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；
6. “16 华夏 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；

7. “16 华夏 02”为 5 年期,附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权;
8. “16 华夏 04”为 5 年期,附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权;
9. “16 华夏 05”为 5 年期,附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权;
10. “16 华夏 06”为 5 年期,附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权;
11. “116 华夏 07”为 4 年期,附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;
12. “16 华夏 08”为 4 年期,附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;
13. “18 华夏 01”为 4 年期,附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;
14. “18 华夏 02”为 5 年期,附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;
15. “18 华夏 03”为 4 年期,附第 2 年末和第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;
16. “18 华夏 04”为 3 年期,附第 1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;
17. “18 华夏 06”为 5 年期,附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;
18. “18 华夏 07”为 7 年期,附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;
19. “19 华夏 01”为 5 年期,附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;
20. “15 华夏 04”未设置含权条款。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

15 华夏债 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
15 华夏 02 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
15 华夏 03 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
15 华夏 04 债券受托管理人	名称	招商证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心 7 层
	联系人	郑千
	联系电话	010-60840885
15 华夏 05 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、陈咸耿、蔡雪珂、黄晨源
	联系电话	010-60838625
16 华夏债 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、朱军、蔡雪珂
	联系电话	010-60833585
16 华夏 02 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、朱军
	联系电话	010-60833585
16 华夏 01 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
16 华夏 04 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
16 华夏 05 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室

	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
16 华夏 06 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
16 华夏 07 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
16 华夏 08 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
16 华夏 09 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
18 华夏 01 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、黄晨源、康培勇
	联系电话	010-60833585
18 华夏 02 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、黄晨源、康培勇
	联系电话	010-60833585
18 华夏 03 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、黄晨源、康培勇
	联系电话	010-60833585
18 华夏 04 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
18 华夏 06 债券受托管理人	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区复兴门外大街 6 号
	联系人	杨奔、赵好
	联系电话	010-58377814
18 华夏 07 债券受托管理人	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区复兴门外大街 6 号

	联系人	杨奔、赵好
	联系电话	010-58377814
19 华夏 01 债券受托管理人	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区复兴门外大街 6 号
	联系人	杨奔、赵好
	联系电话	010-58377814
18 华夏 01/18 华夏 02/18 华夏 03 资信评级机构	名称	东方金诚国际信用评估有限公司
	办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层
15 华夏债/15 华夏 02/15 华夏 03/15 华夏 04/15 华夏 05/16 华夏债/16 华夏 01/16 华夏 02/16 华夏 04/16 华夏 05/16 华夏 06/16 华夏 07/16 华夏 08/16 华夏 09 资信评级机构	名称	大公国际资信评估有限公司
	办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层
18 华夏 01/18 华夏 02/18 华夏 03/18 华夏 06/18 华夏 07/19 华夏 01 资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	深圳市南山区科技园路 1001 号深圳创业投资大厦 37 层

其他说明：

适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

单位：万元

简称	发行规模	资金用途	账户余额
15 华夏债	100,000.00	补充流动资金	40.35
15 华夏 02	200,000.00	补充流动资金	45.66
15 华夏 03			
15 华夏 04	100,000.00	补充流动资金	25.44
15 华夏 05	400,000.00	调整债务结构、补充流动资金	3.23
16 华夏债	150,000.00	调整债务结构、补充流动资金	240.80
16 华夏 02	200,000.00	补充流动资金	17.26
16 华夏 01	280,000.00	偿还借款	23.50
16 华夏 04	300,000.00	偿还借款	144.20
16 华夏 05	200,000.00	偿还借款	71.72
16 华夏 06	400,000.00	偿还借款	7.27
16 华夏 07	100,000.00	偿还借款、补充流动资金	20.86
16 华夏 08	520,000.00	偿还借款、补充流动资金	538.33

18 华夏 01	247,500.00	偿还借款	28.36
18 华夏 02			
18 华夏 03	200,000.00	偿还借款	9.43
18 华夏 04	130,000.00	偿还借款	3.72
18 华夏 06	700,000.00	偿还有息债务	696,855.81
18 华夏 07			
19 华夏 01	100,000.00	偿还有息债务	99,550.00

上述债券中“18 华夏 06”、“18 华夏 07”、“19 华夏 01”募集资金尚未使用，其余债券募集资金均已使用完毕，账户余额为利息收入。上述债券募集资金的使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，且募集资金在实际使用时已按规定履行相应的审批程序，募集资金专项账户运作正常。

#### 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

2018 年 5 月，大公国际资信评估有限公司对公司主体及相关债券进行跟踪评级，对公司主体信用等级维持 AAA 级，各债券信用等级维持 AAA，相关评级报告于 2018 年 5 月 31 日在上海证券交易所网站披露。

2018 年 5 月，中诚信证券评估有限公司及东方金诚国际信用评估有限公司对公司主体、“18 华夏 01”及“18 华夏 02”债券出具评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA 级，“18 华夏 01”信用等级为 AAA 级。

2018 年 6 月，中诚信证券评估有限公司及东方金诚国际信用评估有限公司对公司主体“18 华夏 03”债券分别出具评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA 级，“18 华夏 03”信用等级为 AAA 级，相关评级报告于 2018 年 6 月 14 日在上海证券交易所网站披露。

2018 年 11 月，中诚信证券评估有限公司对公司主体及“18 华夏 06”及“18 华夏 07”债券出具评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA 级，“18 华夏 06”及“18 华夏 07”信用等级为 AAA。

2019 年 3 月，中诚信证券评估有限公司对公司主体及“19 华夏 01”债券出具评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA 级，“19 华夏 01”信用等级为 AAA。

#### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

1. 公司非公开发行的“15 华夏债”在民生银行北京德胜门支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2018 年 7 月 31 日完成兑付；
2. 公司非公开发行的“15 华夏 02”在中国工商银行股份有限公司廊坊朝阳支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2018 年 8 月 31 日完成 2018 年付息；
3. 公司非公开发行的“15 华夏 03”在中国工商银行股份有限公司廊坊朝阳支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2018 年 9 月 11 日完成 2018 年付息；
4. 公司非公开发行的“15 华夏 04”在招商银行股份有限公司北京分行营业部设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2018 年 9 月 28 日完成兑付；
5. 公司公开发行的“15 华夏 05”在中信银行北京尚都国际中心支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2018 年 10 月 23 日完成 2018 年付息；
6. 公司公开发行的“16 华夏债”在招商银行北京分行世纪城支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2018 年 1 月 22 日完成 2018 年付息；
7. 公司公开发行的“16 华夏 02”在中信银行北京尚都国际中心支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2018 年 3 月 5 日完成 2018 年付息；
8. 公司非公开发行的“16 华夏 01”在中信银行北京高碑店支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2018 年 3 月 9 日完成 2018 年付息；
9. 公司非公开发行的“16 华夏 04”在中国银行廊坊市广阳道支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2018 年 3 月 26 日完成 2018 年付息；
10. 公司非公开发行的“16 华夏 05”在中国银行廊坊市广阳道支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2018 年 4 月 18 日完成 2018 年付息；
11. 公司非公开发行的“16 华夏 06”在中国工商银行股份有限公司廊坊朝阳支行设立专项偿债账户，已于 2018 年 5 月 14 日完成 2018 年付息；
12. 公司非公开发行的“16 华夏 07”在中国交通银行股份有限公司北京经济技术开发区支行设立专项偿债账户，报告期内，该期债券投资者向公司回售 7.05 亿元债券，同时公司已于 2018 年 6 月 1 日完成 2018 年付息；
13. 公司非公开发行的“16 华夏 08”在中国农业银行股份有限公司廊坊市银广支行设立专项偿债账户，报告期内，该期债券投资者向公司回售 36.9 亿元债券，同时公司于 2018 年 6 月 21 日完成 2018 年付息；
14. 公司公开发行的“18 华夏 01”和“18 华夏 02”在中国工商银行股份有限公司廊坊朝阳支行设立专项偿债账户，截至报告期末，尚未开始付息；

15. 公司公开发行的“18 华夏 03”在中国银行廊坊分行营业部设立专项偿债账户，截至报告期末，尚未开始付息；
16. 公司非公开发行的“18 华夏 04”在恒丰银行北京分行营业部设立专项偿债账户，截至报告期末，尚未开始付息；
17. 公司公开发行的“18 华夏 06”和“16 华夏 07”在中国工商银行股份有限公司廊坊朝阳支行设立专项偿债账户，截至报告期末，尚未开始付息。
18. 公司公开发行的“19 华夏 01”在上海银行北京分行设立专项偿债账户，截至报告期末，尚未开始付息。
19. 上述债券均无担保，债券付息兑付情况与募集说明书的相关约定一致，报告期内，公司发行的其余债券未到期兑付兑息。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）》、《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书（第二期）》、《债券持有人会议规则》的相关规定，中信证券股份有限公司作为“18 华夏 01”、“18 华夏 02”和“18 华夏 03”的债券受托管理人，于 2019 年 2 月 15 日召集 2019 年第一次债券持有人会议。

债券持有人会议审议通过《关于华夏幸福基业股份有限公司回购注销部分限制性股票事项的议案》及《关于不要求在发行人发生因股权激励、员工持股计划以及维持股价稳定回购股份导致的减资情形下召开持有人会议的议案》（具体内容详见 2019 年 2 月 18 日在上海证券交易所网站披露的《关于“18 华夏 01”、“18 华夏 02”、“18 华夏 03” 2019 年第一次债券持有人会议决议的公告》）。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

上述债券的受托管理人兴业证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司在报告期内均按照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规的要求履行债券受托管理人职责，包括但不限于编制持续督导工作计

划、持续关注本公司的资信状况、对本公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付、重大事项等情况进行监督。

公司债券受托管理人将在 6 月 30 日前通过上海证券交易所网站向市场公告 2018 年度的受托管理事务报告。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	20,602,204,205.97	15,503,035,489.25	32.89	利润总额较上年增幅较大所致
流动比率	1.52	1.53	-0.65	
速动比率	0.47	0.52	-9.62	
资产负债率 (%)	86.65	81.09	增加 5.56 个百分点	
EBITDA 全部债务比	5.80%	5.09%	增加 0.71 个百分点	
利息保障倍数	2.37	2.45	-3.19	
现金利息保障倍数	0.62	-1.32	不适用	本期经营活动现金净流量负数减少所致
EBITDA 利息保障倍数	2.59	2.69	-3.72	
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

截至本报告披露日，除上述债券外，公司及下属子公司发行的其他债券和债务融资工具的情况如下：

### （一）子公司非公开发行公司债券

2017 年 7 月，公司全资子公司收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2017]708 号”的《关于对九通基业投资有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，载明九通投资面向合格投资者非公开发行总额不超过 50 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件，上海证券交易所对其挂牌转让无异议。本次债券采

取分期发行方式，无异议函自出具之日起 12 个月内有效。截至报告期末，九通投资共分五期发行上述债券，发行总额为 50 亿元（具体内容详见公司临 2017-218 号、临 2017-244 号、临 2017-302 号公告、临 2018-054 号、临 2018-115 号、临 2018-135 号公告）。报告期内，九通投资实施了 2017 年第一期和第二期非公开发行公司债券兑息，2018 年第一期、第二期和三期债券尚未到期兑付兑息。

## （二）中期票据

2017 年 4 月，公司收到交易商协会出具的编号为“中市协注[2017]MTN188 号”的《接受注册通知书》，载明交易商协会决定接受公司中期票据注册。公司中期票据注册金额为 19 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效（具体内容详见公司于 2017 年 4 月 13 日发布的临 2017-118 号公告）。2017 年 5 月 24 日，公司发行了 2017 年度第一期中期票据，发行总额 19 亿元人民币（具体内容详见公司临 2017-161 号公告）。报告期内，公司完成了 2018 年兑息，目前尚未到期兑付。

## （三）资产支持专项计划

1、公司全资子公司幸福基业物业服务有限公司通过资产支持专项计划发行资产支持证券，发行规模为 23 亿元，专项计划于 2016 年 7 月 14 日成立（具体内容详见临 2015-277 号、临 2016-023 号公告、临 2016-164 号公告）。报告期内，完成资产支持专项计划优先级 A2 档资产支持证券 4.30 亿元本金兑付兑息，优先级 A3-A5 档资产支持证券 2018 年度兑息，截至目前资产支持专项计划剩余 15.8 亿元尚未到期兑付。

2、公司下属子公司固安九通基业公用事业有限公司通过华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划发行资产支持证券，发行规模为 7.06 亿元，专项计划于 2017 年 3 月 15 日成立（具体内容详见公司临 2017-076 号、临 2017-082 号公告）。报告期内，完成资产支持专项计划优先级 A1 档资产支持证券 0.58 亿本金兑付兑息，并完成资产支持专项计划优先 A2-A6 档资产支持证券 2018 年度兑息，截至目前资产支持专项计划剩余 6.48 亿元尚未到期兑付。

3、2017 年 12 月，公司全资子公司九通投资通过资产支持专项计划发行资产支持证券，发行规模为 32 亿元，专项计划于 2017 年 12 月 19 日成立（具体内容详见临 2017-273 号、临 2017-330 号公告、临 2017-366 号公告）。报告期内，完成了资产支持专项计划优先级 A1 档 5 亿元兑付，并完成资产支持专项计划 A2-A6 档兑息。截至目前资产支持专项计划剩余 27 亿元尚未到期兑付。

## （四）资产支持票据

2017 年 8 月，公司收到交易商协会出具的编号为“中市协注[2017]ABN19 号”的《接受注册通知书》，载明交易商协会决定接受幸福物业非公开定向资产支持票据注册。资产支持票据注册金额为 2 亿元，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效（具体内容详见公司于 2017 年 8 月 2 日发布的临 2017-225 号公告）。2017 年 8 月 11 日，公司发行了本次资产支持票据，发行总额 2 亿元人民币（具体内容详见公司临 2017-234 号公告）。报告期内，本期资产支持票据已提前完成 2018 年度兑息及兑付。

#### （五）（超）短期融资券

1、2016 年 3 月，九通投资收到交易商协会出具的编号为“中市协注[2016]CP89 号”的《接受注册通知书》，载明交易商协会决定接受九通投资短期融资券注册。九通投资短期融资券注册金额为 10 亿元，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。2017 年 1 月 18 日，九通基业投资有限公司发行了 2017 年第一期短期融资券，发行总额 10 亿元人民币（具体内容详见公司临 2016-056 号、临 2017-027 号公告）。报告期内，已完成兑付兑息。

2、2017 年 4 月，公司收到交易商协会出具的编号为“中市协注[2017]SCP112 号”的《接受注册通知书》，载明交易商协会决定接受公司超短期融资券注册。公司超短期融资券注册金额为 60 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效（具体内容详见公司于 2017 年 4 月 13 日发布的临 2017-119 号公告）。2017 年度，公司已完成 2017 年度第一期、第二期、第三期、第四期和第五期超短期融资券的发行，发行总额 60 亿元（具体内容详见公司临 2017-139 号、临 2017-148 号、临 2017-192 号、临 2017-198 号和临 2017-217 号公告）。报告期内，公司完成 2017 年第一期、第二期、第三期、第四期和第五期共计 60 亿元超短期融资券兑付兑息。鉴于《接受注册通知书》尚在有效期内，公司于报告期内发行了 2018 年度第一期、第二期和第三期超短期融资券，发行总额 50 亿元（具体内容详见公司临 2018-059 号、临 2018-072 号、临 2018-182 号公告），2019 年 1 月，公司发行了 2019 年第一期超短期融资券，发行总额 25 亿元。报告期内，上述 2018 年度第一期和第二期超短期融资券共计 25 亿元已完成兑付兑息，2019 年 1 月，2018 年第三期 25 亿元超短期融资券完成兑付兑息。2019 年第一期 25 亿元超短期融资券尚未到期兑付兑息。

#### （六）境外债券

1、2017 年 12 月，公司境外间接全资子公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd. 发行 6.5 亿美元高级无抵押定息债券和 3.5 亿美元的次级担保永久证券（具体内容详见临 2017-369 号、临 2017-370 号、临 2017-376 号公告），上述债券每半年付息一次。截至本报告披露日，上述债券于 2018 年 6 月及 12 月完成两次付息；

2、2018 年，CFLD (Cayman) Investment Ltd. 共发行 13.7 亿美元高级无抵押定息债券（具体内容详见临 2018-138、临 2018-166、临 2018-191、临 2018-199、临 2018-224、临 2018-230、临 2018-246、临 2018-251、临 2018-259、临 2018-272、临 2018-286、临 2018-295 号公告）。截至本报告披露日，上述债券中 13.1 亿美元债券完成付息，其余债券尚未到期兑付兑息；

3、2019 年 2 月，CFLD (Cayman) Investment Ltd. 发行 1 亿美元高级无抵押定息债券（具体内容详见临 2019-024 号公告），票面利率为 6.5%，2020 年 12 月 21 日到期，截至目前尚未到期兑付兑息。

4、2019 年 3 月，CFLD (Cayman) Investment Ltd. 发行 5.3 亿美元高级无抵押定息债券（具体内容详见临 2019-042 公告），票面利率为 8.625%，期限为 2 年，截至目前尚未到期兑付兑息。

5、2019 年 4 月，CFLD (Cayman) Investment Ltd. 发行 10 亿美元高级无抵押定息债券（具体内容详见临 2019-068 公告），其中，3.5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 3 年，票面利率为 7.125%；6.5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 5 年，票面利率为 8.600%，截至目前尚未到期兑付兑息。

#### 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司合并口径获得的集团授信额度合计为 3,682.50 亿元，其中已使用授信额度约为 605.44 亿元。

#### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均严格履行上述债券募集说明书中所作出的承诺，合规使用募集资金，按时付息兑付，不存在损害债券投资者利益的情形。

## 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

截至报告期末，公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，详见公司于 2018 年 12 月 7 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站的《华夏幸福基业股份有限公司关于累计新增借款的公告》（公告编号：临 2018-263 号）。

上述事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大影响。除上述事项外，截至报告期末，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

中兴财光华审会字（2019）第 111062 号

华夏幸福基业股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了华夏幸福基业股份有限公司（以下简称华夏幸福公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华夏幸福公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏幸福公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### （一）应收政府园区结算款可收回性

##### 1、 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三、10 及附注五、2。

华夏幸福公司期末应收账款账面余额 3,521,520.30 万元，其中应收政府园区结算款 3,473,690.87 万元。应收政府园区结算款为公司产业新城业务产生，主要客户为地方政府，公司结合历史经验及行业性质，基于谨慎性原则，按账龄分析法对该类应收款项计提坏账准备 63,274.91 万元，相关信息披露详见财务报表附注三、31(2)。

公司管理层根据取得的客观证据、评估预期未来可收回金额。由于应收政府园区结算款金额重大，且需要管理层运用重大会计估计和判断，因此我们将应收政府园区结算款可收回性识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

我们针对应收政府园区结算款的可收回性执行的主要审计程序如下：

(1) 测试管理层与应收政府园区结算款可收回性及减值准备相关的关键内部控制；

(2) 获取了管理层计提坏账准备的政策和方法，并评价其合理性；

(3) 复核管理层对应收政府园区结算款可收回性进行评估的相关考虑及客观证据，包括获取长账龄应收政府园区结算款清单、以往园区结算款回款记录、管理层对政府支付园区结算款回收进度的评估；

(4) 获取了应收政府园区结算款明细表，评价按账龄组合计提坏账准备的应收账款的账龄区间划分是否恰当，依据管理层计提坏账准备的政策进行了重新测算。

(5) 就大额应收政府园区结算款向相关园区政府进行访谈，就可回收性进行询问；就应收政府园区结算款向相关园区政府方进行函证；

(6) 检查园区开发协议、园区结算协议、园区结算专项审计报告及园区政府结算结果认定文件，复核应收政府园区结算款计量的及时性和准确性；

(7) 抽样检查应收政府园区结算款期后回款情况。

## (二) 房地产销售收入确认

### 1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三、26 及附注五、37。

华夏幸福公司 2018 年度房地产销售收入 5,154,722.94 万元，占华夏幸福公司 2018 年度营业收入比例 61.51%。由于房地产销售收入金额重大，且存在收入计入不正确的会计期间或收入被操纵的固有风险，因此，我们将华夏幸福公司房地产销售收入确认识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

我们针对房地产销售收入确认执行的主要审计程序如下：

- (1) 测试与房地产销售收入确认相关的关键内部控制；
- (2) 就本年确认房地产销售收入的项目，检查与该项目相关的竣工备案证明等权证文件；
- (3) 针对华夏幸福公司本年确认的房地产销售收入，对完工项目获取公司销售台账信息，将财务数据与业务数据进行核对；
- (4) 分别从财务账簿和销售台账双向选取样本，检查房屋买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已按照华夏幸福公司的收入确认政策确认；
- (5) 进行存量房抽盘，以检查房地产销售收入确认是否及时；
- (6) 就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认。

#### 四、其他信息

华夏幸福公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括华夏幸福公司 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

华夏幸福公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估华夏幸福公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华夏幸福公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华夏幸福公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华夏幸福公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华夏幸福公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就华夏幸福公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

（此页无正文）

中兴财光华会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：张猛勇  
（项目合伙人）

中国注册会计师：李秀华

中国·北京

2019 年 4 月 19 日

二、 财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	47,281,783,657.02	68,104,884,888.26
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、4	34,437,662,054.65	18,910,317,711.12
其中：应收票据			
应收账款		34,437,662,054.65	18,910,317,711.12
预付款项	七、5	3,200,794,205.56	1,620,448,175.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、6	13,331,931,262.73	11,109,294,472.99
其中：应收利息		280,788,803.42	521,993,180.94
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	254,522,679,712.80	229,794,385,400.09
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、9	2,015,614,903.00	6,240,448,303.00
其他流动资产	七、10	13,169,906,384.19	12,706,505,211.84
流动资产合计		367,960,372,179.95	348,486,284,162.78
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、11	654,273,493.62	595,301,530.65
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、14	4,242,734,513.62	4,038,432,803.24
投资性房地产	七、15	2,246,300,000.00	2,929,445,039.30
固定资产	七、16	5,073,292,167.41	2,842,166,493.70
在建工程	七、17	12,663,238,537.08	4,266,765,319.31
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、20	5,343,096,503.37	5,193,043,637.73

开发支出			
商誉	七、22	501,976,523.62	541,616,937.71
长期待摊费用	七、23	2,760,769,492.39	1,790,278,960.42
递延所得税资产	七、24	3,240,310,179.02	2,362,674,733.19
其他非流动资产	七、25	5,025,470,469.92	2,873,940,646.90
非流动资产合计		41,751,461,880.05	27,433,666,102.15
资产总计		409,711,834,060.00	375,919,950,264.93
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、26	4,181,911,000.00	6,845,781,500.07
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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			
应付票据及应付账款	七、29	42,066,621,069.92	33,889,069,018.60
预收款项	七、30	137,511,828,747.80	132,476,321,299.94
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、31	2,043,179,674.08	2,185,840,779.17
应交税费	七、32	8,178,084,835.99	5,251,696,295.66
其他应付款	七、33	22,759,634,276.06	17,910,304,885.31
其中：应付利息		1,729,600,920.13	1,276,228,295.70
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、35	20,119,064,169.67	19,425,265,255.81
其他流动负债	七、36	5,734,507,222.27	10,079,409,941.33
流动负债合计		242,594,830,995.79	228,063,688,975.89
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、37	53,033,180,698.92	37,073,977,982.00
应付债券	七、38	58,075,517,697.77	38,967,060,290.51
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、39	1,201,467,748.81	708,805,197.16
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、42	17,294,524.65	11,716,773.69
递延所得税负债		73,609,557.39	20,720,402.46

其他非流动负债	七、43		
非流动负债合计		112,401,070,227.54	76,782,280,645.82
负债合计		354,995,901,223.33	304,845,969,621.71
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)	七、44	3,003,251,709.00	2,954,946,709.00
其他权益工具	七、45	9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
其中: 优先股			
永续债		9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
资本公积	七、46	2,353,919,887.64	3,437,306,224.89
减: 库存股	七、47	641,490,400.00	
其他综合收益	七、48	-219,266,847.56	-1,105,958.86
专项储备			
盈余公积	七、50	1,913,090,187.27	1,505,142,360.03
一般风险准备			
未分配利润	七、51	28,366,994,989.87	20,240,157,940.48
归属于母公司所有者权益合计		43,776,499,526.22	37,136,447,275.54
少数股东权益		10,939,433,310.45	33,937,533,367.68
所有者权益(或股东权益)合计		54,715,932,836.67	71,073,980,643.22
负债和所有者权益(或股东权益)总计		409,711,834,060.00	375,919,950,264.93

法定代表人: 王文学 主管会计工作负责人: 吴中兵 会计机构负责人: 李承

### 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位: 华夏幸福基业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		9,130,241,719.90	14,802,394,524.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
其中: 应收票据			
应收账款			
预付款项		110,826,513.45	90,135,328.39
其他应收款	十七、2	72,982,288,978.65	70,153,064,419.85
其中: 应收利息			360,000,000.00

应收股利		13,019,931,182.95	9,019,931,182.95
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		2,015,614,903.00	5,820,714,903.00
其他流动资产		66,825,823.06	72,586,927.93
流动资产合计		84,305,797,938.06	90,938,896,103.42
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		22,000,000.00	22,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	12,299,288,891.38	10,484,885,961.49
投资性房地产			
固定资产		9,693,635.85	13,485,753.99
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		163,674,702.09	133,449,776.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		771,751.11	3,858,756.03
递延所得税资产		150,864,671.17	107,515,651.90
其他非流动资产		988,501,774.08	1,333,759,575.00
非流动资产合计		13,634,795,425.68	12,098,955,475.30
资产总计		97,940,593,363.74	103,037,851,578.72
<b>流动负债：</b>			
短期借款		150,000,000.00	
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			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		468,202,103.30	557,126,706.38
应交税费		300,495,514.45	139,015,740.26
其他应付款		29,879,973,500.00	37,736,810,772.81
其中：应付利息		1,075,595,094.74	1,090,332,282.35
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,487,280,473.81	3,896,130,897.58
其他流动负债		2,499,421,520.26	5,996,713,809.53

流动负债合计		34,785,373,111.82	48,325,797,926.56
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		113,750,000.00	740,750,000.00
应付债券		36,171,915,682.34	28,148,413,761.29
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,958,998.70	1,958,998.70
非流动负债合计		36,287,624,681.04	28,891,122,759.99
负债合计		71,072,997,792.86	77,216,920,686.55
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		3,003,251,709.00	2,954,946,709.00
其他权益工具		9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
其中: 优先股			
永续债		9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
资本公积		8,352,128,806.99	7,580,749,406.99
减: 库存股		641,490,400.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,808,392,922.32	1,400,445,095.08
未分配利润		5,345,312,532.57	4,884,789,681.10
所有者权益(或股东权益)合计		26,867,595,570.88	25,820,930,892.17
负债和所有者权益(或股东权益)总计		97,940,593,363.74	103,037,851,578.72

法定代表人: 王文学 主管会计工作负责人: 吴中兵 会计机构负责人: 李承

### 合并利润表

2018 年 1—12 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	七、52	83,798,590,154.69	59,635,420,323.19
其中: 营业收入		83,798,590,154.69	59,635,420,323.19
利息收入			

已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、52	67,707,517,332.65	47,432,698,040.76
其中：营业成本		48,918,841,826.25	30,986,187,037.44
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金 净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、53	5,360,303,801.44	5,183,801,445.19
销售费用	七、54	1,882,115,148.87	1,962,929,299.67
管理费用	七、55	8,044,850,547.36	7,487,502,649.19
研发费用	七、56	13,569,084.60	
财务费用	七、57	962,554,846.78	980,026,079.23
其中：利息费用		1,405,536,159.08	1,210,630,352.91
利息收入		515,819,745.79	261,995,195.63
资产减值损失	七、58	2,525,282,077.35	832,251,530.04
加：其他收益	七、58	98,318,353.50	6,097,759.89
投资收益(损失以“-” 号填列)	七、60	1,613,981,980.58	734,479,556.56
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益		-23,202,830.26	-7,595,049.13
公允价值变动收益(损 失以“-”号填列)	七、61	100,728,736.74	12,735,556.79
资产处置收益(损失以 “-”号填列)	七、62	-32,997,265.92	114,582.76
汇兑收益(损失以“-” 号填列)			
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)		17,871,104,626.94	12,956,149,738.43
加：营业外收入	七、63	15,460,458.86	71,145,356.52
减：营业外支出	七、64	455,863,265.75	149,863,265.86
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)		17,430,701,820.05	12,877,431,829.09
减：所得税费用	七、65	5,627,955,801.77	4,012,097,173.63
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)		11,802,746,018.28	8,865,334,655.46
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏		11,802,746,018.28	8,865,334,655.46

损以“－”号填列)			
2. 终止经营净利润(净亏损以“－”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 少数股东损益		56,953,547.98	25,765,012.72
2. 归属于母公司股东的净利润		11,745,792,470.30	8,839,569,642.74
六、其他综合收益的税后净额		-216,742,547.19	-248,198,972.43
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-218,160,888.70	-245,720,166.22
(一) 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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-218,160,888.70	-245,720,166.22
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
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		-264,186,558.19	-245,720,166.22
6. 其他		46,025,669.49	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,418,341.51	-2,478,806.21
七、综合收益总额		11,586,003,471.09	8,617,135,683.03
归属于母公司所有者的综合收益总额		11,527,631,581.60	8,593,849,476.52
归属于少数股东的综合收益总额		58,371,889.49	23,286,206.51
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		3.79	2.85
(二) 稀释每股收益(元/股)		3.77	2.85

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

### 母公司利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	2,219,573,638.69	3,194,099,484.93
减：营业成本	十七、4		
税金及附加		14,907,372.58	17,373,507.05
销售费用		505,291,664.49	640,704,464.18
管理费用		2,709,399,624.01	2,474,889,739.71
研发费用			
财务费用		73,930,107.50	427,390,936.59
其中：利息费用		250,043,979.79	447,447,657.61
利息收入		182,449,684.12	67,006,910.87
资产减值损失		39,267,608.13	14,713,075.47
加：其他收益		6,596,929.74	3,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	5,370,611,503.90	4,511,097,315.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,276,263.22	28,547,124.80
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			30,233.74
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		4,253,985,695.62	4,133,155,310.95
加：营业外收入		560,982.03	1,915.54
减：营业外支出		64,903,300.17	62,929,800.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		4,189,643,377.48	4,070,227,426.49
减：所得税费用		110,165,105.10	47,345,562.85
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		4,079,478,272.38	4,022,881,863.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		4,079,478,272.38	4,022,881,863.64
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			

五、其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
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		4,079,478,272.38	4,022,881,863.64
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：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

### 合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		75,115,266,865.24	78,049,396,624.59
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加			

额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、67	4,942,908,022.45	3,543,125,762.54
经营活动现金流入小计		80,058,174,887.69	81,592,522,387.13
购买商品、接受劳务支付的现金		58,370,480,173.25	70,962,496,116.65
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		12,212,872,228.59	8,277,783,127.35
支付的各项税费		10,674,959,851.75	11,012,111,210.70
支付其他与经营活动有关的现金	七、67	6,227,675,033.02	7,567,860,959.92
经营活动现金流出小计		87,485,987,286.61	97,820,251,414.62
经营活动产生的现金流量净额		-7,427,812,398.92	-16,227,729,027.49
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			

收回投资收到的现金		4,811,721,913.72	6,103,120,000.00
取得投资收益收到的现金		478,167,182.19	412,240,763.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		55,423,018.00	29,998,162.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,685,741,670.11	30,534,647.94
收到其他与投资活动有关的现金	七、67	590,000,000.00	1,559,462,142.81
投资活动现金流入小计		8,621,053,784.02	8,135,355,715.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,987,822,786.87	4,932,148,953.38
投资支付的现金		6,993,186,339.96	6,523,700,567.09
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,707,969,608.72	14,722,462,822.98
支付其他与投资活动有关的现金	七、67	948,627,778.00	1,986,956,960.31
投资活动现金流出小计		13,637,606,513.55	28,165,269,303.76
投资活动产生的现金流量净额		-5,016,552,729.53	-20,029,913,587.80
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,317,178,406.80	40,070,848,268.12
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,675,688,006.80	32,070,848,268.12
取得借款收到的现金		42,120,499,169.68	42,268,278,930.14
发行债券收到的现金		30,956,337,447.68	18,696,126,342.88
收到其他与筹资活动有关的现金	七、67	42,493,175.00	526,950,795.33
筹资活动现金流入小计		77,436,508,199.16	101,562,204,336.47
偿还债务支付的现金		44,686,114,637.28	20,527,863,902.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,496,193,263.12	7,512,496,320.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、67	27,744,539,068.77	16,423,521,302.82

筹资活动现金流出小计		83,926,846,969.17	44,463,881,525.71
筹资活动产生的现金流量净额		-6,490,338,770.01	57,098,322,810.76
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		334,902,989.17	39,527,051.75
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-18,599,800,909.29	20,880,207,247.22
加：期初现金及现金等价物余额		64,204,874,650.60	43,324,667,403.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		45,605,073,741.31	64,204,874,650.60

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

### 母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,312,304,091.02	3,385,745,453.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		99,364,383,943.74	162,110,583,765.56
经营活动现金流入小计		101,676,688,034.76	165,496,329,219.54
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		3,476,463,837.58	1,501,613,753.32
支付的各项税费		143,968,611.98	85,411,512.29
支付其他与经营活动有关的现金		99,521,461,808.69	161,826,730,571.11
经营活动现金流出小计		103,141,894,258.25	163,413,755,836.72
经营活动产生的现金流量净额		-1,465,206,223.49	2,082,573,382.82
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		389,230,655.29	5,565,858,521.34

取得投资收益收到的现金		369,633,110.40	258,875,198.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,275.00	142,840.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		758,869,040.69	5,824,876,560.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		49,057,763.50	44,637,798.35
投资支付的现金		1,885,563,333.33	7,860,685,666.00
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			
投资活动现金流出小计		1,934,621,096.83	7,905,323,464.35
投资活动产生的现金流量净额		-1,175,752,056.14	-2,080,446,904.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		535,210,800.00	8,000,000,000.00
取得借款收到的现金		150,000,000.00	955,000,000.00
发行债券收到的现金		18,231,469,863.02	7,878,540,280.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		18,916,680,663.02	16,833,540,280.00
偿还债务支付的现金		16,774,738,493.12	2,979,511,506.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,171,778,239.91	4,143,397,456.18
支付其他与筹资活动有关的现金		1,358,454.71	118,955,222.24
筹资活动现金流出小计		21,947,875,187.74	7,241,864,185.30
筹资活动产生的现金流量净额		-3,031,194,524.72	9,591,676,094.70
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			

五、现金及现金等价物净增加额		-5,672,152,804.35	9,593,802,573.25
加：期初现金及现金等价物余额		14,802,394,524.25	5,208,591,951.00
六、期末现金及现金等价物余额		9,130,241,719.90	14,802,394,524.25

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

合并所有者权益变动表  
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	2,954,946,709.00		9,000,000,000.00		3,437,306,224.89		-1,105,958.86		1,505,142,360.03		20,198,730,632.22	33,937,533,367.68	71,032,553,334.96
加:会计政策变更											41,427,308.26		41,427,308.26
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,954,946,709.00		9,000,000,000.00		3,437,306,224.89		-1,105,958.86		1,505,142,360.03		20,240,157,940.48	33,937,533,367.68	71,073,980,643.22
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	48,305,000.00				-1,083,386,337.25	641,490,400.00	-218,160,888.70		407,947,827.24		8,126,837,049.39	-22,998,100,057.23	-16,358,047,806.55
(一)综合收益总额							-218,160,888.70				11,745,792,470.30	58,371,889.49	11,586,003,471.09
(二)所有者投入和减少资本	48,305,000.00				-1,083,386,337.25	641,490,400.00						-22,731,629,428.47	-24,408,201,165.72
1.所有者投入的普通股												4,452,665,349.27	4,452,665,349.27

华夏幸福基业股份有限公司 2018 年年度报告

2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	48,305,000.00			771,379,400.00	641,490,400.00							178,194,000.00
4. 其他				-1,854,765,737.25						-27,184,294,777.74		-29,039,060,514.99
(三) 利润分配								407,947,827.24	-3,618,955,420.91	-324,842,518.25		-3,535,850,111.92
1. 提取盈余公积								407,947,827.24	-407,947,827.24			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-2,659,452,038.10			-2,659,452,038.10
4. 其他									-551,555,555.57	-324,842,518.25		-876,398,073.82
(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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

华夏幸福基业股份有限公司 2018 年年度报告

(六) 其他												
四、本期末余额	3,003,251,709.00	9,000,000,000.00	2,353,919,887.64	641,490,400.00	-219,266,847.56	1,913,090,187.27	28,366,994,989.87	10,939,433,310.45	54,715,932,836.67			

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	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,954,946,709.00	0.00	1,000,000,000.00	0.00	5,882,258,774.50	0.00	244,614,207.36	0.00	1,102,854,173.67		14,176,238,779.85	12,670,792,682.42	38,031,705,326.80
加：会计政策变更											-17,336,356.69		-17,336,356.69
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,954,946,709.00	0.00	1,000,000,000.00	0.00	5,882,258,774.50	0.00	244,614,207.36	0.00	1,102,854,173.67		14,158,902,423.16	12,670,792,682.42	38,014,368,970.11
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	0.00	8,000,000,000.00	0.00	-2,444,952,549.61	0.00	-245,720,166.22	0.00	402,288,186.36		6,081,255,517.32	21,266,740,685.26	33,059,611,673.11
(一) 综合收益总额							-245,720,166.22				8,839,569,642.74	23,286,206.51	8,617,135,683.03
(二) 所有者投入和减少资	0.00	0.00	8,000,000,000.00	0.00	-2,444,952,549.61	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	21,302,208,645.42	26,857,256,095.81

华夏幸福基业股份有限公司 2018 年年度报告

本													
1. 所有者投入的普通股												29,618,313.73	29,618,313.73
2. 其他权益工具持有者投入资本			8,000,000.00									4,744,568.26	12,744,568.26
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00
4. 其他					-2,444,952.549.61							-13,060,673.361.62	-15,505,625.911.23
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	402,288,186.36	-2,758,314.125.42	-58,754,166.67	-2,414,780.105.73	
1. 提取盈余公积									402,288,186.36	-402,288,186.36			0.00
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-1,950,264.827.94			-1,950,264.827.94
4. 其他										-405,761,111.12	-58,754,166.67		-464,515,277.79
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)													0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)													0.00
3. 盈余公													0.00

华夏幸福基业股份有限公司 2018 年年度报告

积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														0.00
5. 其他														0.00
(五) 专项储备								0.00				0.00		0.00
1. 本期提取														0.00
2. 本期使用														0.00
(六) 其他														0.00
四、本期期末余额	2,954,946,709.00	0.00	9,000,000,000.00	0.00	3,437,306,224.89	0.00	-1,105,958.86	0.00	1,505,142,360.03		20,240,157,940.48	33,937,533,367.68	71,073,980,643.22	

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

母公司所有者权益变动表  
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,954,946,709.00		9,000,000,000.00		7,580,749,406.99				1,400,445,095.08	4,884,789,681.10	25,820,930,892.17
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余	2,954,946,709.00		9,000,000,000.00		7,580,749,406.99				1,400,445,095.08	4,884,789,681.10	25,820,930,892.17

华夏幸福基业股份有限公司 2018 年年度报告

额	09.00		00.00		.99				.08	81.10	2.17
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	48,305,000.00				771,379,400.00	641,490,400.00			407,947,827.24	460,522,851.47	1,046,664,678.71
(一)综合收益总额										4,079,478,272.38	4,079,478,272.38
(二)所有者投入和减少资本	48,305,000.00				771,379,400.00	641,490,400.00					178,194,000.00
1.所有者投入的普通股											
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	48,305,000.00				771,379,400.00	641,490,400.00					178,194,000.00
4.其他											
(三)利润分配									407,947,827.24	-3,618,955,420.91	-3,211,007,593.67
1.提取盈余公积									407,947,827.24	-407,947,827.24	
2.对所有者(或股东)的分配										-2,659,452,038.10	-2,659,452,038.10
3.其他										-551,555,555.57	-551,555,555.57
(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.设定受益计划变动额结转留存收益											

华夏幸福基业股份有限公司 2018 年年度报告

5. 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	3,003,251,709.00		9,000,000,000.00		8,352,128,806.99	641,490,400.00			1,808,392,922.32	5,345,312,532.57	26,867,595,570.88

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,954,946,709.00		1,000,000,000.00		7,580,749,406.99				998,156,908.72	3,620,221,942.88	16,154,074,967.59
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,954,946,709.00		1,000,000,000.00		7,580,749,406.99				998,156,908.72	3,620,221,942.88	16,154,074,967.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			8,000,000,000.00						402,288,186.36	1,264,567,738.22	9,666,855,924.58
（一）综合收益总额										4,022,881,863.64	4,022,881,863.64
（二）所有者投入和减少资本			8,000,000,000.00								8,000,000,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			8,000,000,000.00								8,000,000,000.00
3. 股份支付计入所有者											

华夏幸福基业股份有限公司 2018 年年度报告

权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								402,288,186.36	-2,758,314,125.42	-2,356,025,939.06	
1. 提取盈余公积								402,288,186.36	-402,288,186.36		
2. 对所有者(或股东)的分配									-1,950,264,827.94	-1,950,264,827.94	
3. 其他									-405,761,111.12	-405,761,111.12	
(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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 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	2,954,946,709.00		9,000,000,000.00		7,580,749,406.99			1,400,445,095.08	4,884,789,681.10	25,820,930,892.17	

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称公司或本公司）原称浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称浙江国祥），系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市（2001）24 号文和国家对外贸易经济合作部外经贸资二函（2001）550 号文批准，由浙江国祥制冷工业有限公司整体改制设立的中外合资股份有限公司。2003 年 12 月 15 日，经中国证券监督管理委员会证监发行字（2003）144 号文核准，向社会公开发行了人民币普通股 4,000 万股，面值 1 元/股，发行价 7.30 元/股。公司股票于 2003 年 12 月 30 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司的控股股东为华夏幸福基业控股股份公司，控股比例 41.31%，最终控制方为王文学先生。

公司住所：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号。

公司总部地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里 18 号佳程广场 A 座 7 层

法定代表人：王文学。

注册资本：人民币叁拾亿零叁佰贰拾伍万壹仟柒佰零玖元整。

经营范围：对房地产、工业园区及基础设施建设投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物医药研发、科技技术推广、服务。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业以及结构化主体等共计 504 户。与上年相比，本年因设立增加 102 户，非同一控制合并增加 4 家，转让 7 户，少数股东增资 1 户。详见本附注“九、在其他主体中的权益”披露。

本公司及各子公司主要从事园区建设及房地产开发业务。

### 四、 财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，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》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备

## 2. 持续经营

适用 不适用

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 五、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### （1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部

分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

## (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、14“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、14、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，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。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合

资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。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。折算产生的外币财务报表核算差额，在其他综合收益列示。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A. 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B. 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C. 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A. 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B. 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### 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、应收票据等，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。

### ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### (5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

## ②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

### (7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

### (8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

## 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

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额为 5000 万元（含 5000 万元）以上的应收账款、余额为 5000 万元（含 5000 万元）以上的其他应收款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合一	本组合为除组合二、组合三及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，本公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。
组合二	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收本公司关联方、政府部门及合作方、保证金、定金等类别的款项），此类款项发生坏账损失的可能性极小。
组合三	本组合为产业新城业务产生的应收结算款，主要客户为地方政府，本公司结合历史经验及行业性质，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合一	账龄分析法
组合二	不计提坏账
组合三	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)	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3—5 年	50	50
5 年以上	100	100

上表为组合一应收款项计提坏账准备比例。

组合三应收账款计提坏账准备比例如下：

账龄	应收账款 (应收地方政府) 计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0
1—3 年	5
3—4 年	10
4—5 年	30
5 年以上	50

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

**(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项**

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但有证明表明可能无法收回合同现金流量。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备

**(4). 坏账准备的转回**

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(5) 本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销其他应收款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(6) 对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 12. 存货

√适用 □不适用

### (1) 存货的分类

存货的分类包括土地整理、基础设施建设、产业发展服务、综合服务、工程施工、开发成本、完工开发产品及生物资产。

土地整理包括在委托工业园区内进行的土地拆迁及整理。

基础设施建设包括在受托工业园区内进行的道路、供水、供电、供暖、排水设施、公共项目等建设支出。

产业发展服务包括在受托工业园区内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务等的服务成本。

园区综合服务包括在受托工业园区内进行的园区绿化、保洁、公共项目经营与维护等的服务成本。

工程施工是指承接工业园区基础设施建设施工的工程建设，包括道路、供水、供电、供暖、排水设施、公共项目等支出。

开发成本系指尚未建成、以出售为目的的物业。

完工开发产品系指已建成、待出售的物业。

消耗性生物资产主要包括为市政绿化、景观陈设培育的绿化、景观用苗木等。

开发产品的实际成本包括土地出让金、前期规划设计费、公共配套设施支出、建筑安装工程支出和项目完工之前所发生的借款费用以及开发过程中的其他相关费用。

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用按成本对象予以分摊，一般按占地面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，在收益项目间按一定比例分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

维修基金的核算方法：收到业主委托代为管理的公共维修基金时，作为一项负债，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

质量保证金的核算方法：施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期到期后根据实际情况和合同约定支付。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价；产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货跌价准备计提方法

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货可变现净值的确认方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

(5) 本公司存货盘存制度采用永续盘存制

(6) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销；包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

### 13. 持有待售资产

适用 不适用

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

#### 14. 长期股权投资

适用 不适用

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制

或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政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。

#### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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，长期股权投资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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公

允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，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施加重大影响的，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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，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。

本公司因处置部分股权投资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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进

行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 15. 投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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。本公司投资性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。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益，同时结转投资性房地产累计公允价值变动，原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转。

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量

**(2). 折旧方法**

√适用 □不适用

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	20	0-5	4.75-5.00
机器设备	年限平均法	5-10	0-5	9.50-20.00
运输设备	年限平均法	5	0-5	19.00-20.00
电子设备及其他	年限平均法	3-5	0-5	19.00-33.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

√适用 □不适用

融资租入的固定资产，能够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。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

**(4). 大修理费用**

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

**17. 在建工程**

√适用 □不适用

本公司在建工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

## 18. 借款费用

适用  不适用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 19. 生物资产

适用  不适用

## 20. 油气资产

适用  不适用

## 21. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用  不适用

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。  
本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

## 22. 长期资产减值

√适用 □不适用

不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后

的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 23. 长期待摊费用

√适用  不适用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

### 24. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用  不适用

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用  不适用

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用  不适用

在职工劳务合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

### 25. 预计负债

√适用 不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行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。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### 26. 股份支付

√适用 不适用

本公司的股份支付是为了获取职工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。本公司的股份支付为以权益结算的股份支付。

对于换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，本公司以股份支付所授予的权益工具的公允价值计量。在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成

本或费用和资本公积。在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，公司将进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

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。在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积。

## 27. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

### (1) 金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

### (2) 永续债的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

## 28. 收入

√适用 □不适用

### (1) 产业发展服务收入。

在委托工业园区内进行产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务等产业发展服务，在提供劳务后在公司与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

### (2) 基础设施建设收入。

在委托工业园区内进行道路、供水、供电、供暖、排水设施、公共项目等基础设施建设，在工程竣工验收后，在公司与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

(3) 土地整理收入。

在委托工业园区内进行土地拆迁及整理等，在移交土地部门后在公司与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

(4) 园区综合服务收入。

在委托工业园区内进行园区绿化、保洁、公共项目经营与维护等业务以及规划设计与咨询等服务。提供服务后，在公司与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

(5) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

房地产业务收入的确认原则：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并已与购买方办理商品房实物移交手续且相关成本可靠计量时，确认收入的实现。

(6) 提供劳务收入

收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。期末，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益不确认劳务收入。

(7) 物业管理收入

在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(8) 物业出租收入

根据公司与承租方签订的合同或协议的约定，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。

(9) 让渡资产使用权收入

与交易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，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

**29. 政府补助**

√适用 □不适用

**(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

√适用 □不适用

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

**(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

√适用 □不适用

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### 31. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

**(2). 融资租赁的会计处理方法**

√适用 □不适用

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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，其差额作为未确认融资费用。

**32. 其他重要的会计政策和会计估计**

□适用 √不适用

**33. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2018年6月15日,财政部颁布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),文件对资产负债表和利润的列报项目进行了修订,本公司采用追溯调整法进行会计处理,对可比年度财务报表数据进行了追溯调整。	经公司第六届董事会第十六次会议审议通过	注 1
公司所持有的投资性房地产所在地已有相对活跃的房地产租赁和市场交易,公司能够从房地产市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计,投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得;按照行业惯例,采用公允价值计量更能真实反映资产价值。	经公司第六届董事会第十六次会议审议通过	注 2

注 1：一般企业财务报表格式修改对 2017 年 12 月 31 日合并报表的影响：

原列报项目和金额		现列报项目和金额	
应收票据	18,910,317,711.12	应收票据及应收账款	18,910,317,711.12
应收账款	-		
应收利息	521,993,180.94	其他应收款	11,109,294,472.99
应收股利	-		
其他应收款	10,587,301,292.05		
固定资产	2,842,166,493.70	固定资产	2,842,166,493.70
固定资产清理	-		
应付票据	8,467,028,435.64	应付票据及应付账款	33,889,069,018.60
应付账款	25,422,040,582.96		
应付利息	1,276,228,295.70	其他应付款	17,910,304,885.31
应付股利	-		
其他应付款	16,634,076,589.61		
长期应付款	666,932,392.54	长期应付款	708,805,197.16
专项应付款	41,872,804.62		

注 2：根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号-会计政策、会计估计变更和差错更正》以及上海证券交易所《上市公司日常信息披露工作备忘录-第一号临时公告格式指引》中《第九十三号会计差错更正、会计政策或会计估计变更》等相关规定，公司自 2018 年 10 月 1 日起对投资性房地产由成本计量模式变更为公允价值计量模式。相关调整累积影响列示如下：

项目	2017 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	增加+/减少-	增加+/减少-	增加+/减少-
投资性房地产	-23,115,142.26	55,236,411.01	266,664,788.09
递延所得税资产	5,778,785.57		
递延所得税负债		13,809,102.75	66,666,197.02
其他综合收益			46,025,669.49
未分配利润	-17,336,356.69	41,427,308.26	153,972,921.58
归属于母公司所有者权益	-17,336,356.69	41,427,308.26	199,998,591.07

项目	2017 年度	2018 年度
	增加+/减少-	增加+/减少-
营业成本	-65,615,996.48	-49,332,081.02
公允价值变动收益	12,735,556.79	100,728,736.74
所得税费用	19,587,888.32	37,515,204.44
净利润	58,763,664.95	112,545,613.32

归属于母公司所有者的净利润	58,763,664.95	112,545,613.32
---------------	---------------	----------------

无

(2). 重要会计估计变更

√适用 □不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
基于公司业务规模扩大,出于谨慎性原则,产业新城业务产生的应收结算款坏账政策予以变更,变更前不计提坏账准备,变更后按照信用风险特征,1年以内按照0%、1-3年按照5%、3-4年按照10%、4-5年按照30%、5年以上按照50%计提坏账准备。	经公司第六届董事会第六十六次会议审议通过	2018年10月1日	本期该会计估计变更减少“应收账款”632,749,062.15元,增加“递延所得税资产”158,187,265.54元,增加“资产减值损失”632,749,062.15元,减少“所得税费用”158,187,265.54元,减少净利润474,561,796.61元。
应收款项账龄分析法及单项金额重大的判断依据或金额标准变更:按账龄分析法计提坏账准备的组合一,将3年以上的计提比例细化为3-5年及5年以上,并将5年以上的计提比例由50%调整为100%。由于公司业务规模扩张明显,单项金额重大的判断依据或金额标准由500万元调整为5000万元。上述会计估计变更采用未来适用法处理。具体内容详见公司于2018年3月29日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布的临2018-069号公告。	经公司第六届董事会第三十七次会议审议通过	2018年1月1日	本期该会计估计变更减少“应收账款”7,000,644.21元,减少“其他应收款”77,086,648.96元,增加“递延所得税资产”11,965,483.54元,增加“资产减值损失”84,087,293.17元,减少“所得税费用”11,965,483.54元,减少净利润72,121,809.63元。

其他说明

无

34. 其他

□适用 √不适用

## 六、 税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%（注1）
营业税	应税收入	3%、5%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
土地增值税	应纳税增值额	超率累进税率（注2）
房产税	从租计征的，计税依据为房产租金收入；从价计征的，计税依据为房产原值减除10%至30%后的余值	从租计征的税率为12%；从价计征的税率为1.2%
土地使用税	占地面积	依土地所在地税务机关的规定征收

注1：根据财税〔2016〕36号文，本公司于2016年5月1日开始实行营改增政策，商品房销售收入、不动产经营租赁收入，适用于简易计税的项目，增值税征收率为5%；适用于一般计税的项目，增值税税率为11%，并按扣除允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。建筑服务收入，适用于简易计税的项目，增值税征收率为3%；适用于一般计税的项目，增值税税率为11%。

根据财税〔2018〕32号文件，本公司于2018年5月1日起将原适用17%和11%税率的增值税应税行为，税率分别调整为16%、10%。

注2：根据河北省地方税务局《关于调整房地产开发项目土地增值税预征率和核定征收率的公告》（河北地税2010年第1号）规定，公司房地产开发项目土地增值税预征率为2%。

根据沈阳市人民政府办公厅《关于促进房地产市场健康发展的实施意见(试行)》（沈政办发〔2016〕40号）规定，公司房地产开发非普通住宅、商业、车库项目土地增值税预征率为2%，普通住宅项目土地增值税预征率为1.5%。

根据江苏省地方税务局《关于调整土地增值税预征率的公告》（苏地税规〔2016〕2号）规定，公司房地产开发项目中：南京市、苏州市市区(含工业园区)普通住宅、

非普通住宅、其他类型房产的预征率分别为：2%、3%、4%；其他地区普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的预征率均为 2%。

根据浙江省地方税务局《关于土地增值税征管若干问题的规定》（浙江省地方税务局公告 2010 年第 2 号）规定，公司房地产开发普通住宅项目土地增值税预征率为 2%。

根据河南省地方税务局《关于明确土地增税若干政策的通知》（豫地税发〔2010〕年 28 号）规定，公司房地产开发普通住宅项目土地增值税预征率为 1.5%，非住宅项目土地增值税预征率为 3.5%，其他房地产项目 4.5%。

根据湖北省地方税务局《关于调整土地增值税预征率的公告》（湖北省地方税务局公告 2014 年第 7 号）规定，公司房地产开发普通住宅项目土地增值税预征率为 1.5%；根据湖北省地方税务局《省地方税务局关于调整土地增值税预征率和核定征收率》（鄂地税发〔2012〕127 号）规定，公司房地产开发非普通住宅及非住宅项目土地增值税预征率分别为 4%、6%。

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

纳税主体名称	所得税税率（%）
华夏幸福美国公司 CFLD (US) Inc.	35
华夏幸福（印度）产业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	30
华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CF CITY PHILIPPINES NEW INDUSTRY CITY CORPORATION	30
华夏幸福日本产业新城股份有限公司 CF City Japan New Industry City KK	23.4
华夏幸福（英国）投资有限公司 CFLD (UK) INVESTMENT LIMITED.	19
华夏幸福（马来西亚）产业新城有限公司 CF CITY NEW INDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIA SDN. BHD.	24
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CF City Egypt New Integrated City S. A. E	22.5
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 1 有限公司 CFLD INVESTMENT I PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLD INVESTMENT	17

II PTE. LTD.	
华夏幸福投资 3 有限公司 CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 4 有限公司 CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 6 有限公司 CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 7 有限公司 CFLD INVESTMENT VII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 8 有限公司 CF CITY INVESTMENT VIII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 9 有限公司 CF CITY INVESTMENT IX PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 10 有限公司 CF CITY INVESTMENT X PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 11 有限公司 CFLD INVESTMENT XI PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 12 有限公司 CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 14 有限公司 CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 15 有限公司 CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 16 有限公司 CFLD INVESTMENT XVI PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 17 有限公司 CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 18 有限公司 CF CITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 19 有限公司 CF CITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 20 有限公司 CF CITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 21 有限公司 CF CITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 22 有限公司 CF CITY INVESTMENT 22 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 23 有限公司 CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 26 有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE. LTD.	17

华夏幸福投资 29 有限公司 CFLD INVESTMENT 29 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 30 有限公司 CFLD INVESTMENT 30 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 31 有限公司 CFLD INVESTMENT 31 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 32 有限公司 CFLD INVESTMENT 32 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 33 有限公司 CFLD INVESTMENT 33 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 34 有限公司 CFLD INVESTMENT 34 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 35 有限公司 CFLD INVESTMENT 35 PTE. LTD.	17
仁泽产业新城 36 有限公司 Nhon Trach New Industry City 36 PTE. LTD	17
华夏幸福投资 37 有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 38 有限公司 CFLD INVESTMENT 38 PTE. LTD.	17
VNIC 投资 41 有限公司 VNIC Investment 41 Pte. Ltd	17
SNC 投资 27 有限公司 SNC Investment 27 Limited	17
SNC 投资 28 有限公司 SNC Investment 28 Pte. Limited	17
NEW INDUSTRY PARK 39 PTE. LTD.	17
NEW INDUSTRY PARK 40 PTE. LTD.	17
VNIC INVESTMENT 42 PTE. LTD.	17
VNIC INVESTMENT 43 PTE. LTD.	17
NEW INDUSTRY PARK 44 PTE. LTD.	17
NEW INDUSTRY PARK 45 PTE. LTD.	17
CFLD Germany New Industry City GmbH	15.825
华夏幸福国际控股有限公司 CFLD International Holding Limited	16.5
华夏幸福韩国产业新城股份有限公司 CFLD Korea New Industry City Co. Ltd	22
CFLD Vietnam Real Estate Development Company Limited	20
Vina Dai Phouc Corporation	20
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trach New Industry City Company Limited	20
华夏幸福文莱产业新城股份有限公司 CFLD	18.5

New Industry City (B) Sdn Bhd	
华夏幸福（香港）体育产业发展有限公司 CHINA FORTUNE (HONG KONG) SPORTS INDUSTRY DEVELOPMENT CO., LIMITED	16.5
华夏幸福（美国）孵化器公司 CFLD (US) Incubator Services, Inc	35
环球产业投资有限公司 GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED	16.5

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据《关于大厂回族自治县企业所得税减免政策实施方案备案的批复》（冀财税[2011]13号），廊坊华夏幸福创新产业服务有限公司享受大厂回族自治县免征企业所得税省级以下留成部分（40%）优惠，即实际按 15%征收企业所得税。

## 3. 其他

□适用 √不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	339,239.42	352,456.19
银行存款	44,424,251,707.79	66,428,856,304.01
其他货币资金	2,857,192,709.81	1,675,676,128.06
合计	47,281,783,657.02	68,104,884,888.26
其中：存放在境外的款项总额	2,889,728,204.18	7,708,439,308.28

### 其他说明

注 1：本期银行存款下降了 33.13%，主要系归还到期债务所致

注 2：其他货币资金为购房按揭保证金 2,795,092,792.87 元，POS 机结算款 60,828,152.93 元，履约保证金 1,271,764.01 元

注 3：本期存放在境外的款项，较去年下降了 62.51%，主要系境内外园区建设支出所致

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

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	34,437,662,054.65	18,910,317,711.12
合计	34,437,662,054.65	18,910,317,711.12

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
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	35,214,188,282.06	100.00	776,526,227.41	2.21	34,437,662,054.65	19,011,323,992.45	99.99	101,006,281.33	0.53	18,910,317,711.12
其中：组合一	477,279,590.28	1.36	143,777,165.26	30.12	333,502,425.02	478,605,783.26	2.51	101,006,281.33	21.10	377,599,501.93
组合二						18,532,718,209.19	97.48	0	-	18,532,718,209.19
组合三	34,736,908,691.78	98.64	632,749,062.15	1.82	34,104,159,629.63					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00		1,014,685.81	0.01	1,014,685.81	100.00	0.00
合计	35,215,202,967.87	100.00	777,540,913.22	/	34,437,662,054.65	19,012,338,678.26	100.00	102,020,967.14	/	18,910,317,711.12

注：应收账款期末余额较期初增加 85.22%，主要系园区收入结算，对应的应收政府园区结算款增加所致。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

A、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			
1 年以内	163,590,186.96	8,179,509.35	5
1 年以内小计	163,590,186.96	8,179,509.35	5
1 至 2 年	64,895,850.05	6,489,585.01	10
2 至 3 年	11,446,749.68	3,434,024.90	30
3 至 5 年	223,345,515.18	111,672,757.59	50
5 年以上	14,001,288.41	14,001,288.41	100
合计	477,279,590.28	143,777,165.26	30.12

确定该组合依据的说明：

公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。不同组合的确定依据：组合一：本组合为除组合二、组合三及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，本公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备；组合二：本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收账款（包括单项金额重大和不重大的应收本公司关联方、政府部门及合作方、保证金、定金等类别的款项），此类款项发生坏账损失的可能性极小；组合三，本组合为产业新城业务产生的应收结算款，主要客户为地方政府，本公司结合历史经验及行业性质，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

B. 组合中，不计提坏账准备的应收账款

C. 组合中，其他按照信用风险特征计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	22,081,927,448.75	0.00	0
1 年以内小计	22,081,927,448.75	0.00	0
1 至 3 年	12,654,981,243.03	632,749,062.15	5
3 至 4 年	0.00	0.00	/
4 至 5 年	0.00	0.00	/
5 年以上	0.00	0.00	/
合计	34,736,908,691.78	632,749,062.15	1.82

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款：

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
个人	1,014,685.81	1,014,685.81	100.00	已逾期, 预计无法收回
合计	1,014,685.81	1,014,685.81	100.00	/

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 678,974,264.12 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,454,318.04 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
固安新兴产业示范区财政分局	7,705,552,540.55	1 年以内： 5,823,104,161.41； 1 至 2 年： 1,882,448,379.14	21.88
大厂回族自治县财政局	4,648,576,276.95	1 年以内： 1,500,062,132.75； 1 至 2 年： 3,148,514,144.20	13.20
河北沙城经济开发区管理委员会	4,159,411,429.35	1 年以内： 1,495,953,942.67； 1 至 2 年： 2,663,457,486.68	11.81
长三角嘉善科技商务服务区管理委员会	2,523,878,502.36	1 年以内： 2,523,878,502.36	7.17

固安工业区财政分局	2,429,641,679.25	1 至 2 年 : 2,429,641,679.25	6.90
总计	21,467,060,428.46		60.96

本报告期按欠款方归集的期末余额前五位应收账款汇总金额 21,467,060,428.46 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 60.96%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 506,203,084.46 元。

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

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	2,911,748,130.57	90.97	1,148,145,555.13	70.85
1 至 2 年	200,039,498.53	6.25	287,614,457.27	17.75
2 至 3 年	71,990,895.93	2.25	84,045,353.85	5.19
3 年以上	17,015,680.53	0.53	100,642,809.23	6.21
合计	3,200,794,205.56	100.00	1,620,448,175.48	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:

尚未达到结算条件

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
北京泽人合物资有限公司	非关联方	1,846,567,595.85	57.69	1 年以内	尚未达到结算条件
PT Delta Manunggal Raharja	非关联方	124,728,531.23	3.90	1 年以内	尚未达到结算条件

光大兴陇信托有限责任公司	非关联方	73,333,333.33	2.29	1 年以内	尚未达到 结算条件
中国国际技术智力合作有限公司	非关联方	58,899,839.64	1.84	1 年以内	尚未达到 结算条件
武陟县公共资源交易中心	非关联方	50,000,000.00	1.56	1 至 2 年	尚未达到 结算条件
合计		2,153,529,300.05	67.28		

其他说明

√适用 □不适用

预付账款期末余额较期初余额增加 97.53%，主要系预付工程款增加所致。

## 6、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	280,788,803.42	521,993,180.94
应收股利		
其他应收款	13,051,142,459.31	10,587,301,292.05
合计	13,331,931,262.73	11,109,294,472.99

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	675,325.70	
委托贷款	280,113,477.72	521,993,180.94
债券投资		
合计	280,788,803.42	521,993,180.94

注：应收利息较期初减少 46.21%，主要系本期委托贷款收回减少计提委托贷款利息所致。

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

适用 不适用

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						5,000,000.00	0.05	5,000,000.00	100	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,337,564.31	99.96	1,286,421.87	8.97	13,051,142.45	11,181,854.93	99.95	594,553,644.78	5.32	10,587,301,292.05

其中： 组合一	11,252,328,050.89	78.45	1,286,421,872.25	11.43	9,965,906,178.64	6,974,771,781.71	62.34	594,553,644.78	8.52	6,380,218,136.93
组合二	3,085,236,280.67	21.51	0.00	-	3,085,236,280.67	4,207,083,155.12	37.61	0	-	4,207,083,155.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,532,518.50	0.04	5,532,518.50	100.00	-	532,518.50	0.00	532,518.50	100.00	0.00
合计	14,343,096,850.06	100.00	1,291,954,390.75	/	13,051,142,459.31	11,187,387,455.33	100.00	600,086,163.28	/	10,587,301,292.05

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

A、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	4,999,207,631.22	249,960,381.56	5.00
1 年以内小计	4,999,207,631.22	249,960,381.56	5.00
1 至 2 年	4,949,246,673.40	494,924,667.34	10.00
2 至 3 年	937,433,493.75	281,230,048.13	30.00
3 至 5 年	212,266,954.60	106,133,477.30	50.00
5 年以上	154,173,297.92	154,173,297.92	100.00
合计	11,252,328,050.89	1,286,421,872.25	11.43

确定该组合依据的说明：

公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等

资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的其他应收账款计提坏账准备。

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

B. 组合中，不计提坏账的其他应收款：

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	不计提理由
上海富诚海富通资产管理有限公司	627,775,095.58			资金归集，预计能够全额收回
霸州市新利钢铁有限公司	510,000,000.00			合作意向保证金，预计能够全额收回
PT. Delta Mega Persada	479,964,414.16			履约保证金，预计能够全额收回
河北香河经济开发区管理委员会财政局	382,608,977.16			园区建设垫付款，预计能够全额收回
北京东富厚德投资管理中心（有限合伙）	208,662,500.00			信托业保障基金，预计能够全额收回
舒城县公共资源交易监督管理局	128,000,000.00			土地保证金，预计能够全额收回
银华财富资本管理（北京）有限公司	125,197,500.00			信托业保障基金，预计能够全额收回
大业信托有限责任公司	92,415,000.00			信托业保障基金，预计能够全额收回
光大兴陇信托有限责任公司	80,145,347.95			信托业保障基金，预计能够全额收回
廊坊市广阳区南尖塔镇财政集中收付中心	69,000,000.00			拆迁保证金，预计能够全额收回
中信信托有限责任公司	42,770,000.00			信托业保障基金，预计能够全额收回
昌黎县财政局	40,000,000.00			园区建设垫付款，预计能够全额收回
固安县牛驼镇财政所	30,000,000.00			土地保证金，预计能够全额收回
华能贵诚信托有限公司	30,000,000.00			信托业保障基金，预计能够全额收回
西部信托有限公司	27,030,000.00			信托业保障基金，预计能够全额收回

航天科工金融租赁有限公司	18,000,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
香河县土地储备中心	17,900,000.00			土地保证金, 预计能够全额收回
南京经济技术开发区管理委员会	16,240,000.00			拆迁保证金, 预计能够全额收回
渤海国际信托股份有限公司	15,000,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
新华信托股份有限公司	15,000,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
中国民生信托有限公司	15,000,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
中国外贸金融租赁有限公司	15,000,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
深圳湾双创科技服务有限公司	13,847,435.96			租赁押金, 预计能够全额收回
涞源县扶贫开发办公室	11,108,078.22			扶贫代垫款, 预计能够全额收回
国民信托有限公司	10,010,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
武汉市黄陂区前川街道财政所	10,000,000.00			履约保证金, 预计能够全额收回
香河县财政局	9,840,000.00			土地保证金, 预计能够全额收回
浦江县土地储备中心	5,412,610.80			土地保证金, 预计能够全额收回
中原信托有限公司	5,240,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
上海国际信托有限公司	5,200,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
东莞市华科智联孵化器运营有限公司	5,000,000.00			租赁押金, 预计能够全额收回
交银国际信托有限公司	5,000,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
中融国际信托有限公司	4,984,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
民生金融租赁股份有限公司	4,500,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
东莞市望牛墩镇农村集体资产交易中心	3,000,000.00			租赁押金, 预计能够全额收回
中国信托业保障基金有限责任公司	3,000,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
英大国际信托有限责	2,000,000.00			信托业保障基金, 预计

任公司				能够全额收回
吉林省信托有限责任公司	591,000.00			信托业保障基金, 预计能够全额收回
廊坊市国土资源局科技谷分局	517,000.00			园区建设垫付款, 预计能够全额收回
武汉市黄陂区国土资源管理局	182,400.00			土地保证金, 预计能够全额收回
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	94,920.84			信托业保障基金, 预计能够全额收回
合计	3,085,236,280.67			

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款:

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
霸州市胜芳财政分局	5,000,000.00	5,000,000.00	100	已逾期, 预计无法收回
北京城建八建设工程有限公司	268,035.00	268,035.00	100	已逾期, 预计无法收回
廊坊石油华通工程公司	264,483.50	264,483.50	100	已逾期, 预计无法收回
合计	5,532,518.50	5,532,518.50		

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元 币

种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	1,460,476,852.77	267,670,531.01
代垫款	1,284,939,866.69	1,061,554,202.69
个人借款	5,026,541.46	41,417,292.69
保证金	7,833,559,509.69	9,472,102,028.97
其他	869,944,070.26	344,643,399.97
合作方往来	2,889,150,009.19	
合计	14,343,096,850.06	11,187,387,455.33

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 747,241,587.13 元；本期收回或转回坏账准备金额 53,082,375.66 元，处置子公司减少的坏账准备余额 2,290,984.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 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
上海富诚海富通资产管理有限公司	资金归集款	627,775,095.58	1 年以内	4.38	
霸州市新利钢铁有限公司	合作意向金	510,000,000.00	1 至 2 年	3.56	
廊坊益田房地产开发有限公司	合作意向金	503,724,458.00	1 年以内： 384,908,500.00；1 至 2 年 118,815,958.00	3.51	31,127,020.80
PT. Delta Mega Persada	履约保证金	479,964,414.16	1 至 2 年	3.35	
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	合作方往来	446,009,003.45	1 年以内	3.10	22,300,450.17
合计	/	2,567,472,971.19	/	17.90	53,427,470.97

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、存货

(1). 存货分类

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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	688,111.11	0	688,111.11	774,508.58	0	774,508.58
库存商品	77,850,514.21	0	77,850,514.21	75,471,061.53	0	75,471,061.53
周转材料	3,101,150.59	0	3,101,150.59	4,476,508.34	0	4,476,508.34
消耗性生物资产	20,227,528.62	0	20,227,528.62	20,102,403.62	0	20,102,403.62
基础设施建设	27,754,428,698.02	0	27,754,428,698.02	22,931,833,153.78	0	22,931,833,153.78
土地整理	73,226,678,282.66	0	73,226,678,282.66	61,032,926,578.43	0	61,032,926,578.43
产业服务成本	1,969,515,226.13	0	1,969,515,226.13	2,415,418,384.63	0	2,415,418,384.63
综合服务	3,390,429,932.18	0	3,390,429,932.18	2,338,644,850.07	0	2,338,644,850.07
工程施工	4,021,200,750.96	0	4,021,200,750.96	3,346,206,163.64	0	3,346,206,163.64

开发成本	136,359,768,068.26	1,158,794,605.14	135,200,973,463.12	131,549,357,716.44	340,935,912.75	131,208,421,803.69
完工开发产品	8,911,122,520.01	53,536,464.81	8,857,586,055.20	6,513,190,539.91	93,080,556.13	6,420,109,983.78
合计	255,735,010,782.75	1,212,331,069.95	254,522,679,712.80	230,228,401,868.97	434,016,468.88	229,794,385,400.09

## 消耗性生物资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
林业	19,776,248.62	125,125.00		19,901,373.62
农作物	326,155.00			326,155.00
小计	20,102,403.62	125,125.00	0.00	20,227,528.62

## 开发成本明细表

序号	项目名称	(计划)开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资额	年初账面余额	期末账面价值
1	丰台商务综合体	2013年5月	2016年11月	5,028,611,858.58	2,399,730,778.08	3,568,548,314.10
2	潮白河孔雀城六、七期	2012年5月	2014年4月	107,200,000.00	25,666,669.50	18,082,360.59
3	潮白馨居	2011年6月	2014年9月	1,609,124,669.00	261,849,757.48	275,372,047.81
4	八达岭孔雀城一至三期	2010年9月	2012年7月	280,142,212.42	38,708,057.12	49,827,484.69
5	华夏铂宫	2010年	2012年	2,500,000,000.00	20,323,303.12	-

		10 月	12 月			
6	威海孔雀城(威海孔雀湾)	2012年5月	2014年12月	136,000,000.00	750,207,369.35	756,483,771.77
7	固安人才家园项目	2011年2月	2013年10月	66,760,000.00	309,282,520.27	-
8	苏家屯项目	2013年4月	2015年4月	714,660,000.00	701,809,602.14	127,710,343.04
9	广阳天村项目	2015年6月	2018年8月	290,292,990.00	80,502,027.00	81,167,973.81
10	潮白河创意公商业项目	2012年6月	2014年5月	570,940,000.00	85,743,932.95	88,854,266.08
11	牛驼温泉孔雀城	2013年3月	2015年4月	9,856,764,330.00	1,368,262,863.49	900,657,604.84
12	北横新村商业	2010年10月	2011年11月	142,260,000.00	25,092,998.93	25,425,536.15
13	镇江孔雀城英国宫	2013年6月	2015年9月	2,060,490,000.00	652,934,618.76	389,895,737.01
14	廊坊孔雀城-公园海1.3期	2013年8月	2015年10月	2,224,690,000.00	127,396,148.07	-
15	廊坊大学里(学府郡)	2013年9月	2015年5月	5,798,950,000.00	178,983,212.12	93,953,937.18

16	无锡孔雀城1期	2013年11月	2015年12月	2,269,786,311.22	553,988,196.44	-
17	八达岭孔雀城四期	2014年5月	2016年6月	667,970,000.00	-	9,791,760.13
18	大厂孔雀城英国宫1期(原通达项目)	2015年6月	2018年9月	2,182,296,613.00	1,260,301,974.99	704,706,339.68
19	潮白河孔雀郡1期	2014年3月	2016年7月	2,073,910,000.00	1,056,124,901.76	228,494,674.63
20	潮白河英国宫9期	2014年4月	2016年8月	1,350,830,000.00	409,313,544.25	-
21	八达岭孔雀城5.1期	2014年9月	2017年5月	739,403,934.46	32,608,749.76	-
22	八达岭孔雀城6.1期	2014年4月	2016年6月	461,275,552.19	-	41,721.62
23	苏家片区-孔雀城2期项目	2014年4月	2016年7月	1,304,000,000.00	45,754,512.50	144,514,962.45
24	大厂验证产业港	2014年3月	2015年5月	45,480,000.00	18,778,973.61	-
25	怀来总部	2017年	2018年	219,340,000.00	81,144,591.97	81,815,854.35

	经济商务 1.1 香港期	1月	12月			
26	大运河孔雀六(英国三期)	2014年3月	2015年11月	2,385,479,469.49	80,154,400.77	212,831.18
27	嘉颐家安置房项目	2014年4月	2016年6月	376,145,085.52	1,698,498.13	-
28	三井、八达孔雀城7.1	2013年4月	2017年12月	611,748,600.00	334,527,595.89	287,927,685.60
29	大中产港厂集业	2013年10月	2015年4月	701,940,000.00	189,663,499.58	-
30	大南垫泉块目厂夏温地项目	2014年10月	2016年12月	1,193,389,372.29	283,671,573.43	-
31	大影孵化港厂视化	2014年12月	2018年7月	557,705,900.00	286,823,850.68	-
32	邵府新二期居民居	2014年3月	2016年6月	540,938,048.34	440,077,575.92	173,897,898.39
33	孔雀城剑桥郡8	2014年8月	2017年4月	1,741,790,000.00	642,980,983.31	5,869,064.51

	期					
34	镇江 凌家 湾目	201 4年 6月	201 7年 6月	528,910,000.00	179,157,295.65	275,649,711.20
35	无锡 孔雀 城2期	201 5年 1月	201 7年 12月	1,491,555,830.83	42,103,503.28	-
36	沈阳 孔雀 城剑 桥郡3 期	201 4年 7月	201 6年 11月	861,240,000.00	262,126,439.32	148,726,215.82
37	镇江 汽车 电子 产业 港	201 4年 3月	201 7年 6月	135,770,000.00	65,025,231.93	65,564,475.16
38	大厂 桥头 堡目	201 4年 3月	201 6年 6月	384,058,600.00	45,463,349.14	45,839,441.19
39	固安 孔雀 城剑 桥郡7 期	201 5年 6月	201 7年 8月	1,203,810,000.00	1,021,368,079.76	216,769,609.04
40	无锡 富阳 项目	201 5年 11月	201 8年 11月	601,766,954.73	234,272,074.72	252,385,207.87
41	嘉善 孔雀 城一 期	201 5年 5月	201 7年 5月	866,747,986.98	-	89,689.88
42	八达 岭航 天五 院1期	201 5年 9月	201 8年 3月	761,546,594.37	502,034,935.45	-
43	八达 岭英 国宫2 期	201 5年 9月	201 7年 11月	892,395,360.86	153,533,591.11	-

44	大 厂 阳 光 新 城 100 亩	201 5 年 1 月	201 7 年 5 月	596,660,000.00	257,545,574.99	97,685,766.21
45	田 各 庄 A 地 块 (178 亩)	201 5 年 3 月	201 7 年 5 月	2,034,420,000.00	361,083,407.29	547,169,587.36
46	大 厂 英 国 宫 15 期	201 5 年 3 月	201 7 年 5 月	1,737,970,688.50	367,059,973.36	463,110,807.90
47	永 定 河 孔 雀 英 国 宫 2.7 期	201 5 年 4 月	201 9 年 5 月	2,442,480,000.00	922,752,090.76	1,140,139,057.61
48	固 安 孔 雀 城 剑 桥 郡 9 期	201 5 年 4 月	201 7 年 9 月	1,839,970,000.00	1,020,877,171.09	84,232,145.45
49	永 定 河 孔 雀 城 8.2 期	201 5 年 8 月	201 7 年 12 月	2,596,450,000.00	137,915,753.32	132,918,609.48
50	香 河 英 国 宫 四 期	201 5 年 6 月	201 7 年 5 月	848,751,614.88	-	3,207,544.01
51	沈 阳 孔 雀 城 4 期	201 5 年 4 月	201 7 年 7 月	1,163,650,000.00	111,057,167.05	169,485,140.53
52	永 清 孔 雀 城 1.1 期	201 5 年 8 月	201 8 年 4 月	478,679,863.32	445,330,631.64	-
53	京 东 方 公 寓 二 期	201 3 年 4 月	201 4 年 9 月	78,770,000.00	62,111,090.89	65,029,877.46
54	固 安 英 国	201 5 年	201 8 年	501,840,000.00	376,533,629.29	59,141,309.59

	宫 2.8 期	7月	4月			
55	固 安 剑 桥 郡 13 期	201 5年 12 月	201 8年 9月	1,746,570,000.00	1,162,597,295.7 0	336,423,951.81
56	固 安 剑 桥 郡 12 期	201 5年 12 月	201 8年 9月	1,607,650,000.00	591,156,673.62	292,825,906.64
57	固 安 孔 雀 城 英 国 宫 2.6 期	201 5年 7月	201 8年 4月	2,811,810,000.00	1,797,118,164.9 4	632,808,004.38
58	公 园 海 1.5 期	201 5年 7月	201 7年 10 月	2,017,532,457.88	1,583,738,184.2 8	242,093,556.65
59	公 园 海 1.6 期	201 5年 7月	201 7年 12 月	1,912,451,274.79	900,451,520.93	362,484,637.26
60	孔 雀 公 馆 二 期	201 5年 8月	201 8年 5月	1,328,536,108.75	619,783,950.81	393,226,304.85
61	大 运 河 孔 雀 城 7.3 期	201 5年 11 月	201 8年 3月	1,087,043,949.37	594,770,075.07	525,224,476.65
62	大 运 河 孔 雀 城 7.1 期	201 6年 5月	201 8年 5月	3,957,422,456.67	1,841,405,723.2 2	1,769,081,664.0 6
63	大 运 河 孔 雀 城 7.4 期	201 6年 4月	201 8年 10 月	432,126,630.97	248,547,402.68	-
64	香 河 英 国 宫 5 期	201 6年 4月	201 8年 8月	1,727,063,643.48	829,473,180.00	-
65	霸 州 温 泉 孔 雀	201 5年 8月	201 8年 5月	111,413,631.53	68,005,693.70	-

	城 2.1 期 (2 栋)					
66	霸州温 孔雀城 3期	201 5年 10 月	201 7年 12 月	1,562,233,311.77	149,360,553.58	71,823,506.89
67	永清 智能制 控产业 园 1.1 期	201 5年 9月	201 6年 8月	107,200,000.00	3,917,100.25	3,350,577.30
68	沈阳英 宫一期	201 5年 10 月	201 7年 11 月	1,081,740,000.00	246,292,011.76	21,099,526.06
69	嘉善孔 雀城院 荷	201 6年 2月	201 7年 12 月	737,938,407.21	22,111,504.82	21,910,621.99
70	大嘉 蓝项目 综合	201 6年 12 月	201 9年 12 月	1,000,000,000.00	325,200,935.18	339,582,419.20
71	人才 园二期 保障 房	201 6年 1月	201 9年 5月	643,570,000.00	456,878,297.51	-
72	人才 园二期 限价 房	201 6年 1月	201 9年 5月	372,230,000.00	275,583,799.27	-
73	剑桥 郡 10 期	201 6年 4月	201 9年 5月	2,165,150,000.00	982,917,901.23	1,479,661,985.37
74	剑桥 郡 11 期	201 6年 4月	201 9年 5月	2,401,510,000.00	1,000,146,989.14	1,737,846,799.07
75	万利 丰项目	201 6年 7月	201 9年 4月	2,041,540,000.00	1,194,128,762.85	1,485,671,639.55

76	孔雀城剑桥郡 7.2.1 期	2016 年 4 月	2018 年 10 月	811,540,000.00	94,620,900.62	507,096,611.04
77	任丘白淀孔雀城 1 期	2016 年 12 月	2018 年 9 月	1,181,820,000.00	214,166,830.29	224,190,389.72
78	任丘玻纤复合材料产业园(一期)项目	2015 年 9 月	2017 年 10 月	44,960,000.00	5,382,840.00	-
79	大运河孔雀城 7.2	2016 年 10 月	2018 年 12 月	1,811,812,935.63	620,457,915.91	-
80	嘉善孔雀城三期	2016 年 4 月	2018 年 5 月	729,326,471.34	459,812,199.69	-
81	嘉善孔雀城四期	2016 年 5 月	2018 年 8 月	695,873,193.67	317,206,653.02	-
82	嘉善孔雀城五期	2016 年 4 月	2018 年 7 月	472,671,416.32	281,966,466.64	-
83	嘉善孔雀城六期	2016 年 5 月	2018 年 7 月	653,846,175.10	345,815,260.96	-
84	高尔夫项目	2016 年 8 月	2018 年 8 月	2,347,888,050.79	919,240,942.66	1,350,707,445.71
85	A34 香溪园	2016 年 3 月	2016 年 6 月	641,493,836.31	232,900,065.32	162,855,468.63

86	A6 香堤园	2016年3月	2016年6月	1,665,349,757.02	576,340,342.91	394,675,671.76
87	霸州温泉新城孔雀城2期(原霸州孔雀城二期)	2016年8月	2018年6月	2,199,230,097.49	1,073,461,322.67	595,795,558.45
88	霸州温泉新城孔雀城5期	2016年7月	2018年6月	894,224,949.80	430,188,587.63	-
89	永清孔雀城1.3期	2016年9月	2020年11月	7,210,608,670,130.94	2,130,442.59	2,148,066.51
90	永清孔雀城2.1期	2016年8月	2018年9月	7,779,977,400,000.00	263,439,580.27	4,449,304.55
91	怀来片区通信设备产业项目	2015年5月	2017年4月	154,090,000.00	52,099,413.60	87,294,761.57
92	八达岭英国宫4.1.1期	2016年10月	2019年3月	950,120,000.00	30,212,622.45	34,367,064.88
93	八达岭英国宫3.1期	2016年9月	2018年10月	1,711,101,001.57	631,910,223.61	-
94	八达岭英国宫	2016年10月	2019年5月	647,980,000.00	109,677,161.48	110,977,825.87

	3.4 期	月				
95	八达岭英国宫 2.3、2.4 期	2016 年 4 月	2018 年 10 月	755,064,987.61	501,709,512.87	78,958,635.48
96	田各庄 B1B4 地块	2016 年 9 月	2019 年 3 月	1,609,124,669.00	469,423,842.78	-
97	田各庄 40 亩	2016 年 12 月	2019 年 9 月	1,034,403,820.58	542,749,033.01	321,470,980.39
98	田各庄 A 地块	2016 年 2 月	2018 年 11 月	2,034,420,000.00	318,198,689.74	-
99	廊坊一中 300 亩 示范区	2016 年 4 月	2018 年 12 月	2,634,235,788.70	1,227,540,271.80	943,290,136.92
100	固安大湖花园天地	2016 年 4 月	2017 年 5 月	280,142,212.42	143,478,540.66	-
101	香河龙御项目	2016 年 12 月	2019 年 6 月	1,443,160,800.00	474,923,886.98	569,027,960.98
102	下庄头项目	2016 年 9 月	2019 年 6 月	4,000,000,000.00	1,072,690,699.58	1,284,003,288.14
103	昌悦 320 亩项目	2016 年 10 月	2018 年 10 月	3,236,370,032.78	1,292,696,218.32	1,457,937,215.52
104	精锐项目	2016 年 7 月	2018 年 11 月	662,419,872.62	243,462,667.00	7,499.28
105	一城南项	2016 年	2018 年	1,298,040,158.88	547,471,441.42	677,255,156.41

	目	12月	9月			
106	来安孔雀城	2016年12月	2018年11月	2,701,584,974.54	1,873,539,585.52	1,956,129,164.36
107	任丘石油新城项目	2016年10月	2019年3月	2,987,568,800.00	1,123,012,810.08	1,821,970,257.29
108	南京孔雀海	2017年8月	2018年10月	2,500,000,000.00	1,575,958,756.51	-
109	哈工大研究院孵化中心项目	2016年10月	2018年11月	948,184,117.71	343,732,192.61	75,754,475.88
110	嘉善孔雀城示范区	2015年4月	2015年9月	136,000,000.00	-	99,499,955.18
111	田各庄E地块	2016年2月	2019年5月	759,898,803.68	155,084,363.99	304,548,480.82
112	圣龙项目	2016年12月	2019年5月	1,942,445,378.28	656,655,884.56	855,581,470.26
113	温泉新都孔雀城2016年样板房	2016年4月	2018年12月	11,550,000.00	8,183,128.36	10,077,319.57
114	帝中80海亩	2016年5月	2018年5月	541,235,196.19	337,045,783.64	341,729.80
115	永清孔雀城2.2	2016年9月	2018年8月	11,461,733,003.980.20	504,208,416.64	340,832,617.97

	期					
116	汤林御府 792 亩	2016 年 5 月	2018 年 12 月	46,711,302,134,795.50	2,137,381,969.59	1,107,792,292.45
117	涿州孔雀城示范区	2016 年 10 月	2016 年 12 月	20,000,000.00	10,761,552.03	13,451,021.69
118	涿州孔雀城 1 期	2016 年 12 月	2017 年 12 月	5,787,189,510.00	750,032,726.87	2,029,641,023.31
119	辛立安村安置	2014 年 8 月	2017 年 7 月	914,390,000.00	364,264,792.20	350,622,937.77
120	东徐安村安置	2016 年 12 月	2019 年 12 月	1,289,160,000.00	867,393,349.06	974,794,580.76
121	金海悦城	2016 年 9 月	2019 年 11 月	2,139,250,000.00	731,595,742.76	768,613,731.07
122	晨辉福邸	2016 年 9 月	2019 年 11 月	1,128,500,000.00	378,577,234.28	438,494,727.11
123	东庄项目	2016 年 12 月	2019 年 5 月	411,690,000.00	281,436,342.38	26,499,631.19
124	大湖 1.3+1.5	2016 年 8 月	2019 年 12 月	3,205,790,000.00	1,069,171,190.18	1,329,397,524.55
125	西玉安村安置	2016 年 2 月	2018 年 5 月	821,051,899.71	465,978,946.16	32,457,535.52
126	大运孔雀城 7_6_1 期	2016 年 12 月	2019 年 6 月	4,653,374,244.95	1,277,158,073.32	1,548,455,361.15

127	香河机器人核心部件产业园项目	2016年10月	2019年5月	252,470,680.39	22,745,958.16	41,449,662.99
128	香河电商综合产业园	2016年4月	2017年1月	41,804,038.16	19,871,959.99	20,328,255.20
129	香河嘉华项目	2016年12月	2018年12月	723,769,626.00	227,561,742.17	300,102,319.43
130	德清雅颂府	2017年12月	2020年6月	749,960,199.08	52,306,904.08	437,484,759.10
131	武陟孔雀城1.1期	2017年6月	2019年12月	574,904,742.28	206,793,432.52	252,367,714.82
132	武陟孔雀城1.2期	2017年11月	2020年1月	604,337,841.21	133,575,205.73	240,442,292.79
133	江门孔雀城一期	2017年10月	2019年6月	1,943,732,943.18	973,480,365.38	1,227,768,795.21
134	沈阳英国宫3期	2017年4月	2019年6月	441,270,000.00	154,167,436.52	230,810,728.69
135	沈阳英国宫2期	2017年9月	2019年9月	471,310,000.00	134,406,762.00	197,665,292.80
136	江澜赋一期	2017年11月	2019年6月	494,626,227.34	64,514,599.35	180,120,619.77
13	问津	201	202	1,673,679,389.77	661,177,706.09	978,084,096.42

7	一期	7年 11月	0年 3月			
138	双柳一期	2017年 12月	2020年 4月	1,304,000,000.00	390,421,132.06	1,914,076.76
139	舒城孔雀城项目1.1期	2017年 3月	2019年 5月	944,998,374.80	273,282,110.34	387,242,763.03
140	舒城孔雀城项目1.2期	2017年 4月	2020年 1月	400,719,137.44	112,638,596.69	157,543,925.31
141	舒城孔雀城项目2.1期	2017年 11月	2020年 3月	537,805,132.77	161,743,936.13	249,269,728.43
142	舒城孔雀城项目2.2期	2017年 12月	2020年 1月	936,756,561.91	237,755,337.05	358,031,725.51
143	舒城孔雀城项目3.1期	2017年 12月	2020年 6月	881,707,568.58	242,468,231.22	351,933,652.40
144	杭埠镇幸福村住宅小区	2017年 7月	2018年 12月	432,456,924.88	15,695,476.91	-
145	和县孔雀城一期	2017年 7月	2019年 11月	1,318,068,321.99	327,940,297.63	516,563,672.77
146	来安孔雀	2017年	2019年	564,878,315.00	332,178,685.48	386,522,731.55

	城 3 期 63 亩 项目	2 月	3 月			
14 7	溧水 马路 场项 路目	201 7年 4月	201 9年 6月	1,906,747,837.08	977,004,455.73	1,273,728,558.59
14 8	来安 孔雀 城 5 期 88 亩 项目	201 7年 11 月	201 9年 6月	768,536,216.35	346,812,198.04	437,181,150.49
14 9	来安 香樟 佳苑 100 亩 项目	201 7年 11 月	201 9年 2月	960,706,006.86	344,240,000.00	434,719,453.28
15 0	来安 水口 98 亩 项目	201 7年 12 月	201 9年 10 月	693,748,028.29	142,466,494.91	270,913,221.47
15 1	浦泰 北项 目 (112 亩)	201 7年 12 月	201 9年 12 月	1,809,972,653.07	623,000,000.00	1,112,459,423.34
15 2	人才 公寓 (一 期)项 目	201 6年 12 月	201 8年 8月	396,010,000.00	36,809,185.42	105,620,195.61
15 3	邯鄲 孔雀 城 1.1 期	201 7年 12 月	202 0年 10 月	1,328,784,352.43	16,930,000.00	543,119,671.70
15 4	国际 公寓 项目 (180 亩)	201 7年 5月	201 9年 9月	1,086,836,811.70	235,053,237.72	280,819,937.24
15 5	霸州 商务 会馆 83 亩	201 7年 4月	201 9年 9月	791,957,808.57	158,823,928.97	200,186,605.96

156	恒源项目 (122亩)	2017年7月	2020年4月	1,833,034,214.62	271,323,761.15	295,740,983.83
157	霸州五分 2017年一 砖北 196亩	2017年6月	2020年6月	3,015,116,106.73	270,304,060.45	646,049,154.58
158	砖南 项目1 期	2017年12月	2020年12月	2,600,000,000.00	18,315,247.19	815,522,487.57
159	东八里庄 项目 1.3期	2017年6月	2020年11月	425,576,435.97	143,764,872.38	160,526,601.56
160	东八里庄 项目 1.2期	2017年6月	2020年5月	9,890,229,604,180.45	178,767,912.72	200,893,969.43
161	永清八里 77亩	2017年12月	2021年12月	7,306,997,180,000.00	223,321,650.23	227,215,302.74
162	文安孔雀 城项目1 期	2017年8月	2020年7月	1,830,189,341.00	969,897,722.02	973,922,668.86
163	大河营 银盛 项目	2017年12月	2020年9月	2,580,101,794.00	533,685,357.97	745,985,151.98
164	宏特 项目 (53 亩)	2017年12月	2020年9月	1,173,260,626.00	279,645,017.25	586,176,562.01
165	尚世嘉 华 项目	2017年12月	2020年9月	1,419,619,110.57	514,411,863.91	486,759,120.48
166	廊和	201	201	1,495,452,378.98	1,090,952,551.5	903,766,294.85

6	坊 项 目	1年 3月	8年 8月		7	
16 7	大 运 河 孔 雀 城 英 国 宫 5.2 期	201 7年 6月	201 9年 8月	1,330,883,130.42	346,952,438.70	370,529,231.20
16 8	运 河 大 道 首 开 项 目	201 7年 12 月	202 0年 9月	803,891,415.13	94,104,699.67	143,057,941.86
16 9	北 戴 河 新 区 项 目	201 7年 9月	201 9年 7月	726,960,000.00	192,299,758.89	280,626,543.91
17 0	文 创 园 1 期	201 7年 5月	202 0年 5月	2,409,250,000.00	115,759,309.00	1,346,442,395.12
17 1	悦 城 广 场 1 期	201 7年 3月	202 0年 9月	952,929,238.10	943,177,203.66	992,904,512.44
17 2	永 济 新 城	201 7年 8月	202 0年 5月	3,981,720,000.00	683,031,554.65	854,569,510.23
17 3	长 洋 村 项 目 (90 亩)	201 6年 7月	201 8年 9月	785,660,000.00	109,000,938.35	257,834,713.79
17 4	怡 园 项 目 ( 福 星 家 园)	201 7年 10 月	202 2年 12 月	623,400,000.00	182,542,130.49	189,952,841.48
17 5	AMOLE D 生 活 配 套 区	201 7年 2月	201 8年 12 月	274,230,000.00	116,394,069.35	348,450,263.87
17 6	嘉 善 孔 雀 城 7 期	201 6年 9月	201 8年 11 月	963,826,261.63	299,670,675.27	364,487,858.97
17 7	嘉 善 孔 雀	201 7年	201 9年	613,531,379.94	248,400,553.63	428,268,848.82

	城 8 期	1 月	1 月			
17 8	嘉善 孔雀 城 9 期	201 6 年 9 月	201 8 年 11 月	1,514,335,103.93	402,412,679.02	482,479,001.33
17 9	嘉善 孔雀 城 十 期	201 7 年 11 月	201 9 年 12 月	1,287,936,229.85	553,739,196.09	690,792,082.31
18 0	嘉善 孔雀 城 十 一期	201 7 年 11 月	202 0 年 8 月	1,133,120,264.95	455,554,954.49	554,024,887.96
18 1	嘉善 孔雀 城 十 二期	201 7 年 7 月	201 9 年 10 月	1,114,275,221.00	480,413,516.99	573,006,591.80
18 2	新西 塘孔 雀城 1 期	201 7 年 5 月	201 9 年 7 月	1,772,853,805.48	1,149,147,479.50	1,270,640,213.90
18 3	新西 塘孔 雀城 罗星 1 期	201 7 年 5 月	202 0 年 4 月	1,116,909,603.00	351,266,763.30	397,637,509.96
18 4	新西 塘孔 雀城 罗星 2 期	201 7 年 8 月	202 0 年 6 月	1,106,932,814.00	362,352,213.99	491,104,844.35
18 5	新西 塘孔 雀城 13 期	201 7 年 12 月	202 0 年 9 月	920,936,507.00	529,126,910.57	626,206,003.55
18 6	新西 塘孔 雀城 14 期	201 7 年 12 月	202 0 年 9 月	1,901,935,048.48	904,707,079.77	1,036,924,902.95
18 7	南浔 孔雀 城 一 期	201 7 年 8 月	201 9 年 9 月	1,497,480,533.29	1,274,503,406.86	681,585,821.75
18	南浔	201	202	1,436,807,739.00	42,104.57	527,679,999.46

8	孔雀二期	8年5月	0年5月			
189	华夏嘉善国际幼儿园	2017年5月	2018年8月	66,760,000.00	6,793,898.29	30,632,019.24
190	嘉善产业园一期	2017年5月	2018年8月	409,540,000.00	60,972,537.63	63,062,386.34
191	孔雀九翠岚园、涵碧园、棠墅园	2015年5月	2018年6月	1,823,400,000.00	961,730,453.66	-
192	田各庄74亩	2017年3月	2021年4月	2,041,734,369.17	7,071,213.93	438,037,722.54
193	田各庄78亩项目	2017年2月	2020年11月	2,313,739,494.59	65,311,935.00	536,991,582.15
194	田各庄97亩	2017年2月	2020年11月	2,793,113,652.92	52,831,326.40	738,396,439.64
195	田各庄10亩	2017年2月	2020年11月	277,744,137.64	6,643,980.61	67,515,677.32
196	大厂坡37亩项目	2017年12月	2020年6月	520,700,085.76	219,133,226.75	233,255,451.25
197	职中50亩	2017年12月	2020年6月	709,836,839.16	280,776,737.94	308,863,730.05

198	阳光佳苑	2013年3月	2014年10月	441,490,000.00	20,637,172.58	23,313,759.70
199	田各庄新民居	2014年3月	2016年7月	2,073,910,000.00	499,890,000.08	467,006,686.37
200	中关村科技园丰台产业基地	2016年8月	2019年6月	8,976,510,000.00	3,950,383,668.72	4,828,612,303.47
201	来安区域电子信息产业园	2017年6月	2018年6月	117,260,000.00	30,293,825.38	29,812,238.94
202	武村安置房	2017年12月	2020年10月	1,100,000,000.00	230,739,602.27	-
203	大厂杜辛项目	2017年3月	2019年5月	846,520,659.00	64,587,567.45	187,418,308.65
204	孔雀公馆5#地	2016年3月	2018年7月	89,309,571.72	37,876,608.41	-
205	来安金融商务广场	2017年2月	2018年9月	169,748,951.25	74,601,925.33	63,539,711.30
206	苏家屯区域二分公司学里1期213亩项目	2018年3月	2020年6月	1,403,750,000.00	-	488,797,818.53

207	永清五分公司18年商业19亩	2018年5月	2021年7月	6,081,520,870,338.40	-	19,828,592.29
208	永清五分公司17年北关63亩	2018年6月	2021年8月	8,350,109,508,300.00	-	475,983,510.96
209	霸州五分公司2018年风情园102亩	2018年6月	2021年4月	1,009,160,000.00	-	325,503,445.70
210	江澜三期	2018年5月	2019年12月	195,548,252.45	-	70,708,429.50
211	江澜四期	2018年6月	2020年6月	172,515,814.72	-	65,038,621.58
212	团风一期	2018年6月	2020年6月	268,626,916.56	-	95,523,105.89
213	北戴河区九分公司2017年190亩住宅项目	2018年2月	2019年12月	1,091,680,000.00	-	374,615,006.01
214	昌黎区二分公司2018年商业302	2018年5月	2020年4月	1,081,690,000.00	-	378,974,186.66

	亩 项 目					
21 5	武 陟 孔 雀 城 1.3 期	201 8年 6月	202 0年 6月	1,161,919,620.36	-	279,451,735.77
21 6	武 陟 孔 雀 城 2.1 期	201 8年 6月	202 0年 6月	437,278,270.44	-	158,421,167.35
21 7	新 郑 孔 雀 城	201 8年 6月	202 1年 4月	3,669,982,811.42	-	1,501,395,409.28
21 8	新 郑 孔 雀 城 示 范区	201 8年 5月	202 0年 8月	26,212,992.87	-	14,058,876.05
21 9	武 陟 孔 雀 城 示 范区	201 7年 4月	201 7年 8月	43,907,153.61	-	39,192,214.25
22 0	武 陟 孔 雀 城 1.3 期(新 郑 孔 雀城)	201 8年 6月	202 0年 6月	1,161,919,620.36	-	91,390,341.76
22 1	嘉 善 区 分 公 司 2018 年 新 西 塘 孔 雀 城 域 外 云 50 亩 项目	201 8年 6月	202 0年 6月	895,842,550.85	-	457,020,465.43
22 2	和 县 孔 雀 城 二 期	201 8年 3月	201 9年 12 月	1,936,328,259.68	-	826,336,729.45

223	来安 1 区 3 期 78 亩项目	2018 年 8 月	2020 年 4 月	625,883,440.70	-	212,684,380.30
224	来安 3 区 6 期 70 亩	2018 年 5 月	2020 年 4 月	1,018,399,472.61	-	592,508,856.46
225	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	2018 年 5 月	2020 年 5 月	1,048,435,806.27	-	676,563,771.64
226	来安 3 区 5 期 57 亩	2018 年 6 月	2020 年 5 月	748,741,730.37	-	437,107,389.98
227	东庄住宅	2017 年 4 月	2019 年 4 月	2,231,190,000.00	-	857,744,742.81
228	文景园	2017 年 1 月	2021 年 12 月	2,734,965,000.00	778,662,128.28	1,646,437,541.78
229	印尼卡拉旺项目	2017 年 10 月	2020 年 12 月	6,642,732,646.00	746,926,762.87	865,574,588.93
230	逸景园项目	2017 年 4 月	2019 年 5 月	1,735,080,900.00	691,863,569.85	506,512,231.44
231	顺景园项目	2017 年 12 月	2020 年 3 月	1,138,233,300.00	10,578,238.92	423,060,075.66
232	固安生物医药加速产业园	2017 年 6 月	2018 年 6 月	117,260,000.00	37,193,351.44	-
233	文创园 2 期	2017 年 3 月	2020 年 9 月	890,910,000.00	-	528,850,394.93
23	郑南	201	202	720,764,900.00	-	360,525,191.78

4	孔雀城 1.1 期	8年5月	0年4月			
235	固安区域分公司 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	2018年11月	2021年3月	411,210,000.00	-	42,323,203.22
236	固安区域分公司 2017 年天赐 48 亩项目	2018年8月	2020年10月	331,470,000.00	-	128,755,077.32
237	香河经纬 83 亩项目	2018年8月	2021年6月	3,351,159,100.18	-	1,256,721,295.84
238	高淳 G27G2 8 项目	2018年4月	2020年4月	1,483,273,881.68	-	890,574,254.17
239	文安区域分公司 2017 孔雀城 46 亩项目	2018年10月	2021年11月	721,096,669.65	-	233,661,683.05
240	3 区 2 期 27 亩项目	2018年1月	2019年5月	268,982,062.57	-	34,810,741.47
241	雅安欣园住	2018年	2021年	575,801,861.35	-	255,619,936.40

	宅小 区项 目	10 月	9月			
24 2	雅韵 园住 宅小 区项 目	201 8年 11月	202 1年 9月	1,101,097,277.74	-	509,540,787.88
24 3	晨曦 园住 宅小 区项 目	201 8年 10月	202 1年 5月	599,738,086.00	-	313,805,131.47
24 4	涿鹿 孔雀 城	201 8年 8月	202 0年 8月	389,291,334.48	-	42,962,817.04
24 5	八达 岭英 国宫 5期	201 8年 9月	202 0年 9月	2,739,273,221.40	-	148,910,811.05
24 6	八达 岭英 国宫 2.6期	201 7年 9月	201 9年 8月	865,259,154.44	-	105,803,589.69
24 7	新建 八达 岭孔 雀城 镇心 项目	201 8年 3月	202 0年 5月	933,395,122.83	-	86,314,739.83
24 8	怀来 区域 八公 司 2017 年软 件配 公套 寓亩 项目	201 8年 5月	201 9年 12月	944,825,159.72	-	112,337,826.24
24 9	八达 岭五	201 8年	202 0年	748,224,130.35	-	15,846,672.72

	彩 天 街 一 期 目	8月	9月			
250	大 厂 潮 白 河 孔 雀 城 18.2 期 (菲 美 得 34 亩)	201 9年 1月	202 1年 7月	514,991,758.68	-	188,527,617.86
251	嘉 兴 裕 盛 房 地 产 开 发 有 限 公 司 景 悦 项 目	201 8年 6月	202 0年 6月	1,741,543,201.20	-	981,014,247.50
252	嘉 善 孔 雀 城 9.1 期	201 8年 12 月	202 0年 12 月	793,422,757.35	-	389,544,350.58
253	南 浔 域 外 孔 雀 城 3.1 期 (139 亩)	201 9年 2月	202 1年 10 月	2,120,516,696.64	-	890,564,369.34
254	南 浔 孔 雀 城 3.0 期	201 9年 8月	202 2年 5月	1,118,420,000.00	-	428,019,871.56
255	双 柳 二期	201 8年 7月	202 1年 3月	2,113,793,961.72	-	690,961,532.32
256	武 陟 孔 雀 城 2.2 期	201 8年 8月	202 1年 12 月	781,468,336.31	-	246,190,558.53

257	江宁G70地块	2018年6月	2019年10月	2,404,600,453.00	-	1,767,004,902.14
258	德清2.0期	2019年3月	2021年8月	695,613,113.42	-	1,176,461.17
259	蒲江孔雀城1.0期(66亩)	2019年2月	2019年7月	484,910,000.00	-	142,027,810.59
260	邯郸区域四公司2018年邯郸孔雀城1.2期67亩项目	2018年9月	2021年8月	671,358,569.17	-	273,216,913.39
261	昌黎产业小镇项目	2017年4月	2020年4月	298,456,800.00	-	2,527,132.75
262	怀来土地储备				1,836,074,579.19	1,878,925,223.04
263	嘉兴土地储备				471,506,140.00	-
264	无锡土地储备				92,677,586.43	-
265	涿州土地储备				3,347,201,674.26	1,880,351,931.00
266	固安土地储备				7,682,930,184.15	7,118,756,272.92
267	昌黎土地				973,742,885.39	549,903,845.92

	储备					
268	大厂土地储备				2,986,659,989.50	1,239,057,709.98
269	廊坊土地储备				5,721,405,472.47	2,673,865,087.10
270	永清土地储备				3,429,979,286.62	4,466,204,988.79
271	香河土地储备				3,637,796,302.42	2,607,249,551.52
272	霸州土地储备				6,983,294,004.20	5,538,713,572.43
273	北戴河地储备				182,770,738.19	-
274	文安土地储备				-	508,158,211.16
275	高淳土地储备				-	333,474,760.89
276	其他				500,436,789.97	928,144,461.95
	合计				131,208,421,803.69	135,200,973,463.12

## 完工开发产品

序号	项目名称	首批竣工时间	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面价值
1	廊坊第五大街	2007年12月	20,151,460.36	15,590.14	-	20,167,050.50
2	幸福城朗园	2013年12月	35,808,856.76	-	1,182,624.99	34,626,231.77
3	幸福城雅园	2013年12月	56,148,680.21	221,755.85	22,023,641.66	34,346,794.40
4	孔雀丹枫园	2014年11月	104,485,024.51	6,447,559.52	19,224,827.12	91,707,756.91
5	孔雀公馆	2015年12月	25,411,578.59	25,449,426.28	16,033,839.23	34,827,165.64
6	廊坊孔雀	2015年	122,965,385.99	129,191,136.86	94,477,165.05	157,679,357.80

	城-公园海 1.3 期	10 月				
7	武清凤河孔雀城一期	2015 年 7 月	2,263,363.36	30,758,447.44	1,670,792.12	31,351,018.68
8	苗圃工程项目	2016 年 6 月	39,415,762.01	-	-	39,415,762.01
9	大学里项目综合	2015 年 11 月	113,565,563.69	263,568,691.40	280,290,841.66	96,843,413.43
10	公园海 1.4 期悦秀园	2016 年 9 月	116,181,718.07	-	1,404,216.01	114,777,502.06
11	京华佳苑	2016 年 12 月	26,146,993.47	1,573,398.84	3,680,058.54	24,040,333.77
12	凤河孔雀城 2.1 期	2016 年 12 月	31,215,779.34	-	191,098.34	31,024,681.00
13	大运河孔雀城一、二期	2012 年 6 月	20,127,269.13	-	-	20,127,269.13
14	香槟花园	2004 年 7 月	15,030,538.88	-	-	15,030,538.88
15	第九园兰亭	2012 年 6 月	23,677,567.06	-	1,089,904.30	22,587,662.76
16	幸福城润园	2012 年 12 月	41,977,463.15	-	17,126,817.83	24,850,645.32
17	华夏铂宫	2012 年 12 月	39,286,815.53	37,528,528.46	37,528,528.46	39,286,815.53
18	大运河孔雀城三期	2012 年 5 月	8,108,348.62	-	1,050,628.79	7,057,719.83
19	廊坊八大街	2008 年 3 月	4,563,472.24	-	-	4,563,472.24
20	华夏经典	2003 年 6 月	3,510,887.43	-	-	3,510,887.43
21	廊坊壹号	2011 年 1 月	26,061,398.65	-	-	26,061,398.65
22	六大街	2009 年 12 月	4,856,404.62	16,584,418.86	-	21,440,823.48
23	七大街	2008 年 12 月	31,719,429.32	-	-	31,719,429.32
24	胜芳中心广场	2007 年 3 月	43,590,794.41	8,590,282.88	-	52,181,077.29
25	大运河孔雀城四期	2013 年 10 月	2,418,191.95	-	2,418,191.95	-
26	固安大卫城二到四期	2013 年 4 月	63,350,203.05	-	-	63,350,203.05
27	固安孔雀湖 1.1 项目	2013 年 11 月	8,086,654.84	-	8,086,654.84	-
28	孔雀湖	2014 年	3,131,816.38	27,815,631.48	27,310,471.45	3,636,976.41

	1.2 期	6 月				
29	固安孔雀英国宫 1.2 期	2013 年 10 月	41,029,821.62	-	-	41,029,821.62
30	邵府社区项目	2014 年 11 月	74,180,237.64	852,571.67	54,059,743.46	20,973,065.85
31	牛驼温泉孔雀城一期	2014 年 12 月	30,593,240.91	-	21,575,343.47	9,017,897.44
32	官庄村安置	2014 年 12 月	635,850,774.14	-	-	635,850,774.14
33	北关商业综合体	2014 年 12 月	130,913,860.70	-	101,416,446.60	29,497,414.10
34	固安开发项目 (GAHX) 二期 (1.41.6)	2015 年 1 月	29,333,332.02	-	-	29,333,332.02
35	孔雀庄园二期	2015 年 6 月	50,023,844.63	-	3,144,532.96	46,879,311.67
36	幸福城欣园	2015 年 1 月	128,800,961.50	-	-	128,800,961.50
37	无锡孔雀城 1 期	2015 年 12 月	128,976,630.27	548,117,737.88	564,394,264.23	112,700,103.92
38	镇江孔雀城英国宫	2015 年 9 月	10,332,685.05	264,127,751.71	264,806,993.78	9,653,442.98
39	新孔雀城项目综合	2015 年 4 月	142,379,101.85	-	-	142,379,101.85
40	牛驼温泉孔雀城 3.1 期	2015 年 7 月	20,176,545.22	-	4,310,027.24	15,866,517.98
41	牛驼温泉孔雀城 5.1 期	2015 年 7 月	4,267,847.19	611,509.57	3,760,124.82	1,119,231.94
42	孔雀湖 1.4 期	2015 年 11 月	185,774,997.37	-	57,986,162.69	127,788,834.68
43	苏家屯项目	2015 年 7 月	238,654,437.26	-	8,881,665.60	229,772,771.66
44	牛驼温泉孔雀城 4.1 期	2016 年 5 月	33,511,031.34	-	32,148,677.32	1,362,354.02
45	霸州孔雀城 1 期	2016 年 12 月	5,490,662.73	12,670,298.72	12,603,226.66	5,557,734.79
46	大湖 1.1+1.4 期	2016 年 12 月	18,480,528.45	104,175,541.97	90,741,191.59	31,914,878.83
47	沈阳孔雀城剑桥郡 2 期	2016 年 6 月	25,543,542.11	-	18,806,770.13	6,736,771.98
48	沈阳孔雀	2016 年	2,051,765.27	207,498,024.33	196,358,360.68	13,191,428.92

	城剑桥郡 3 期	8 月				
49	牛驼温泉 孔雀城 2.1 期	2016 年 11 月	-	-	-	-
50	牛驼温泉 孔雀城 7.2 期	2016 年 12 月	6,942,045.10	150,506,598.87	122,085,941.29	35,362,702.68
51	沈阳孔雀 城剑桥郡 4 期	2017 年 7 月	30,442,368.96	143,887,035.09	139,507,375.27	34,822,028.78
52	沈阳孔雀 城英国宫 1 期	2017 年 10 月	58,133,445.14	800,956,175.02	765,456,091.36	93,633,528.80
53	无锡孔雀 城 2 期	2017 年 5 月	81,679,813.48	26,931,929.25	70,680,533.42	37,931,209.31
54	霸州温泉 孔雀城 3 期	2017 年 11 月	4,302,368.49	128,238,639.09	132,541,007.58	-
55	霸州孔雀 城示范区 一期	2017 年 12 月	97,346,239.47	-	-	97,346,239.47
56	孔雀城公 园海 1.6 期	2017 年 11 月	5,269,228.86	911,362,092.67	906,074,204.14	10,557,117.39
57	牛驼温泉 孔雀城 6.4 期	2017 年 12 月	19,993,043.79	20,212,107.03	18,878,172.35	21,326,978.47
58	孔雀城剑 桥郡 8 期	2017 年 5 月	1,414,964.92	515,206,929.24	490,683,977.97	25,937,916.19
59	嘉善颐和 家园安置 房项目	2016 年 6 月	174,525,092.62	-	105,155,569.43	69,369,523.19
60	嘉善孔雀 城荷院	2017 年 12 月	27,437,710.58	11,630,169.24	11,011,994.74	28,055,885.08
61	阳光新城 100 亩	2017 年 10 月	21,946,147.94	248,956,235.14	39,406,925.12	231,495,457.96
62	田各庄 68 亩	2017 年 10 月	5,558,104.80	-	-	5,558,104.80
63	八达岭英 国宫 2 期	2017 年 11 月	-	151,555,373.72	151,555,373.72	-
64	逸景园	2017 年 6 月	48,352,270.84	16,297,639.28	46,501,572.22	18,148,337.90
65	温泉新都 孔雀城 3.1 期 (示范 区)	2018 年 6 月	-	64,232,398.69	23,807,492.73	40,424,905.96
66	霸州温泉 新都孔雀	2018 年 6 月	-	1,431,469,040.84	1,429,846,986.47	1,622,054.37

	城 2 期					
67	霸州温泉 新都孔雀 城 5 期	2018 年 6 月	-	716,255,226.01	716,255,226.01	-
68	霸州五分 2016 年 帝中海 80 亩	2018 年 5 月	-	402,934,851.65	399,112,252.22	3,822,599.43
69	永清孔雀 城雅园一 期（110 亩）	2018 年 5 月	-	450,854,031.78	446,091,966.70	4,762,065.08
70	孔雀公馆 二期	2018 年 5 月	-	607,356,874.64	599,894,605.24	7,462,269.40
71	A34	2018 年 5 月	-	266,558,893.95	252,816,921.70	13,741,972.25
72	八达岭航 天五院 1 期	2018 年 3 月	-	656,368,298.54	655,489,944.17	878,354.37
73	孔雀城九 期 翠 岚 园、涵碧 园、棠墅 园	2018 年 6 月	-	1,466,425,270.02	1,312,615,300.08	153,809,969.94
74	大运河孔 雀城 7.1 期 7.3 期	2018 年 6 月	-	701,042,779.26	693,131,822.78	7,910,956.48
75	孔雀城英 国宫 2.6 期	2018 年 6 月	-	1,589,433,894.52	1,589,433,894.52	-
76	牛驼温泉 孔雀城 6.3 期	2018 年 5 月	-	370,617,443.48	367,079,916.29	3,537,527.19
77	孔雀城剑 桥郡 9 期	2018 年 4 月	-	1,331,043,476.26	1,307,721,624.53	23,321,851.73
78	牛驼温泉 孔雀城 6.5 期	2018 年 8 月	-	289,529,380.96	177,286,339.64	112,243,041.32
79	剑 桥 郡 13 期	2018 年 10 月	-	1,190,100,173.95	1,083,966,555.60	106,133,618.35
80	京东方公 寓	2014 年 9 月	-	26,851,532.13	-	26,851,532.13
81	昌悦 320 项目	2018 年 10 月	-	979,142,421.60	966,553,478.97	12,588,942.63
82	廊坊一中 300 亩含 示范区	2018 年 12 月	-	991,884,958.15	991,884,958.15	-
83	A6	2018 年 8 月	-	716,672,952.12	670,124,782.90	46,548,169.22
84	公 园 海	2017 年	-	1,355,465,936.23	1,348,640,747.28	6,825,188.95

	1.5 期	10 月				
85	公馆 5# 地	2018 年 8 月	-	71,971,718.25	46,852,608.81	25,119,109.44
86	精锐	2018 年 11 月	-	566,389,247.96	562,864,501.92	3,524,746.04
87	永清孔雀 城 2.2 期	2018 年 11 月	-	534,072,574.84	530,753,547.62	3,319,027.22
88	永清孔雀 城 2.1 期	2018 年 10 月	-	600,838,089.10	592,115,057.09	8,723,032.01
89	永清五分 16 年汤 林御府 431 亩	2018 年 12 月	-	1,042,107,637.72	1,038,291,868.22	3,815,769.50
90	来安孔雀 城二期	2018 年 12 月	-	369,609,693.95	189,269,567.08	180,340,126.87
91	大运河孔 雀城 7.2 期	2018 年 12 月	-	1,244,118,772.73	-	1,244,118,772.73
92	大运河孔 雀城英国 宫五期	2018 年 12 月	-	1,388,055,527.69	-	1,388,055,527.69
93	英国宫 3.1 期	2018 年 11 月	-	1,409,444,310.99	1,406,081,136.87	3,363,174.12
94	孔雀城 4、5 期补 充项目	2018 年 11 月	-	46,494,370.24	45,681,108.89	813,261.35
95	八达岭英 国宫 2.3、2.4 期	2018 年 8 月	-	627,492,412.08	626,084,018.66	1,408,393.42
96	哈工大研 究院孵化 中心项目	2018 年 11 月	-	627,957,264.09	559,149,998.95	68,807,265.14
97	邵府新民 居二期	2017 年 9 月	-	290,795,069.03	283,461,898.54	7,333,170.49
98	芦庄 337-大厂 孔雀城英 国宫 1 期	2017 年 12 月	-	1,138,558,345.57	1,129,581,653.13	8,976,692.44
99	田各庄 A 地块	2018 年 10 月	-	447,934,007.56	447,243,907.36	690,100.20
100	田各庄 B2、B3 项 目	2018 年 4 月	-	540,073,180.42	540,073,180.42	-
101	田各庄 A 地块(178 亩)	2018 年 10 月	-	345,578,672.84	345,578,672.84	-
102	田各庄 B 地块(245 亩)	2018 年 4 月	-	142,249,738.91	124,734,427.50	17,515,311.41

103	老->田各庄 C、D 地块	2019 年 11 月	-	278,638,470.73	278,638,470.73	-
104	孔雀郡一期（田各庄新民居）	2019 年 11 月	-	1,164,274,757.88	1,125,524,020.73	38,750,737.15
105	嘉善孔雀城四期	2018 年 12 月	-	581,511,204.82	549,249,147.61	32,262,057.21
106	嘉善孔雀城五期	2018 年 8 月	-	385,410,401.27	370,887,563.60	14,522,837.67
107	嘉善孔雀城六期	2018 年 11 月	-	533,622,678.48	497,343,704.14	36,278,974.34
108	馨苑家园	2011 年 7 月	-	85,572,747.97	85,572,747.97	-
109	霸州温泉孔雀城 2.1 期（2 栋）	2018 年 5 月	-	84,895,468.05	84,895,468.05	-
110	永定河孔雀城 1-8 期、孔雀城 6-8 期等	2013 年 6 月	777,596,878.81	116,146,666.81	340,761,565.26	552,981,980.36
111	固安大卫城 1 期、2 期、5 期、6 期	2012 年 7 月	78,053,923.48	1,368,353.10	980,611.11	78,441,665.47
112	孔雀城剑桥郡 1 期、3 期、7 期	2014 年 12 月	119,526,584.20	500,338,738.23	485,487,562.72	134,377,759.71
113	英国宫 1 期、2 期	2015 年 7 月	147,075,340.15	143,761,248.84	144,023,583.11	146,813,005.88
114	北五里、辛立村、西玉村安置	2015 年 12 月	462,444,455.91	427,312,449.92	869,933,960.97	19,822,944.86
115	人才家园、北关、北横街新村	2015 年 9 月	83,580,566.05	1,083,845,739.73	1,135,049,530.57	32,376,775.21
116	嘉善孔雀城一期、三期	2017 年 11 月	25,603,333.08	634,111,403.77	612,902,394.41	46,812,342.44
117	八达岭孔雀城 1-7 期	2012 年 7 月	159,031,126.26	161,018,409.52	225,375,451.64	94,674,084.14
118	潮白河孔雀城襄颖	2016 年 6 月	3,995,707.74	-	-	3,995,707.74

	园					
119	潮白河孔雀城、孔雀城英国宫 9 期	2010 年 6 月	636,745,756.94	281,044,991.15	602,090,264.02	315,700,484.07
120	大运河孔雀城一期高层、五期、六期	2014 年 12 月	166,103,605.75	353,245,958.94	320,147,015.06	199,202,549.63
121	潮白河英国宫 4.2 期、6 期、潮白河孔雀庄园 1 期等	2014 年 9 月	143,850,826.48	167,278,011.30	193,798,927.70	117,329,910.08
122	其他		63,535,765.05	1,998,135.67	5,882,929.55	59,650,971.17
	合计		6,420,109,983.78	38,834,915,532.43	36,397,439,461.01	8,857,586,055.20

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

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	340,935,912.75	987,869,862.50		170,011,170.11		1,158,794,605.14
完工开发产品	93,080,556.13	24,856,105.02		64,400,196.34		53,536,464.81
合计	434,016,468.88	1,012,725,967.52		234,411,366.45		1,212,331,069.95

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 15,545,101,738.05 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

截至 2018 年 12 月 31 日，上述存货中用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押的存货价值为人民币 24,465,194,502.28 元。

## 8、持有待售资产

□适用 √不适用

## 9、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划第六期（注 1）	1,540,714,903.00	1,540,714,903.00
平安汇通平安智富定制 146 号二期专项资产管理计划（注 2）	474,900,000.00	-
中铁物资委托贷款（注 3）		4,000,000,000.00
北京塔赫通用航空科技有限公司（注 4）		300,000,000.00
鑫沅资产幸福 1 号专项资产管理计划（注 5）		280,000,000.00
委托廊坊银行对河北业茂房地产开发有限公司的委托贷款（注 6）		119,733,400.00
合计	2,015,614,903.00	6,240,448,303.00

### 其他说明

注：期末余额较期初减少 67.70%，主要系委托贷款和资管计划收回。

注 1：2014 年 10 月 15 日，公司与大成创新资本、兴业银行股份有限公司长春分行签署《大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划资产管理合同》。2016 年 9 月公司以自有资金 15.41 亿元认购大成创新资本景新 19 号专项资管计划第 6 期，到期时间为 2018 年 9 月。本期公司与大成创新资本管理有限公司签订补充协议，约定期限展期一年。

注 2：平安银行深圳分行委托平安信托深圳平安大华汇通财富管理有限公司于 2016 年 7 月 11 日设立平安汇通平安智富定制 146 号二期专项资管计划，公司以自有资金 4.749 亿元认购 47,490 万份额，预计期限为 36 个月，于 2019 年 7 月到期。

注 3：公司与廊坊银行股份有限公司康庄道支行、中国铁路物资股份有限公司于 2016 年 6 月 29 日签订委托贷款合同，贷款金额 40 亿元，贷款期限 24 个月，贷款年利率 6%。各方于 2018 年签订补充协议，同意贷款期限续展至 2019 年 6 月 28 日，借款利率确定为年利率 9.5%。2018 年 12 月已收回。

注 4：2016 年 10 月，公司与北京塔赫通用航空科技有限公司（“塔赫航空”）签订协议，约定向其提供 3 亿元借款，期限 2 年。塔赫航空股东方将其持有的塔赫航空股权

质押予公司，塔赫航空将使用此笔借款资金购买的飞行器及相关固定资产质押/抵押予公司。本期款项已经收回。

注 5：公司与鑫沅资产管理有限公司于 2016 年 3 月签署《鑫沅资产幸福 1 号专项资产管理计划资产管理合同》，公司以自有资金 2.8 亿元认购鑫沅资产幸福 1 号专项资产管理计划，资管计划存续期 26 个月，2018 年 5 月已到期收回。

注 6：2016 年 7 月，公司与廊坊银行股份有限公司、河北业茂房地产开发有限公司签署委托贷款合同，贷款期限为 18 个月，利率为 12%。本期已经到期收回。

## 10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	5,346,548,397.48	6,431,772,230.44
待抵扣进项税	6,071,457,986.71	4,572,832,981.40
委托廊坊银行对南京东方大唐置业公司贷款（注 1）	500,000,000.00	500,000,000.00
委托三河蒙银村镇银行对三河市燕郊空港物流有限公司委托贷款（注 2）	290,000,000.00	340,000,000.00
委托中国银行对长城重型机械制造有限公司贷款（注 3）	286,900,000.00	286,900,000.00
委托上海银行对南京东方大唐置业公司贷款（注 4）	200,000,000.00	200,000,000.00
委托上海银行对南京东方大唐置业公司贷款（注 5）	200,000,000.00	
委托三河蒙银村镇银行对百世金谷实业有限公司贷款（注 6）	110,000,000.00	160,000,000.00
委托上海银行南京分行对南京东方大唐置业公司贷款（注 7）	100,000,000.00	100,000,000.00
大业信托·华夏幸福投资 4 号集合资金信托计划（注 8）	65,000,000.00	65,000,000.00
委托民生银行北京分行对河北雄威化工公司的委托贷款（注 9）		50,000,000.00
合计	13,169,906,384.19	12,706,505,211.84

### 其他说明

注 1：2016 年 5 月 31 日，公司与廊坊银行股份有限公司营业部、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，贷款期限为 12 个月，利率为固定年利率 15%。各方于 2017 年签署展期补充协议，同意贷款期限变更为 21 个月，到期日为 2018 年 2 月 28 日。南京东方大唐置业有限公司已提供足额自有房地产及其附着物抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

注 2: 2017 年 1 月, 公司与三河蒙银村镇银行股份有限公司、三河市燕郊空港物流有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限 12 个月, 利率为固定年利率 12%。各方于 2018 年签署展期补充协议, 同意贷款期限变更至 2019 年 1 月。三河市燕郊空港物流有限公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 3: 2016 年 7 月 15 日, 公司与中国银行股份有限公司廊坊燕郊开发区支行、长城重型机械制造有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限为 12 个月, 利率为固定年利率 8%。目前已逾期, 长城重型机械制造有限公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 4: 2016 年 9 月 27 日, 公司与上海银行股份有限公司南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限为 12 个月, 利率为固定年利率 15%。各方于 2017 年签署展期补充协议, 同意贷款期限变更为 18 个月, 到期日为 2018 年 3 月 26 日。南京东方大唐置业公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 5: 2018 年 3 月 26 日, 公司与上海银行股份有限公司南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同, 到期日为 2018 年 9 月 26 日, 利率为固定年利率 15%。南京东方大唐置业公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 6: 2017 年 1 月, 公司与三河蒙银村镇银行股份有限公司、百世金谷实业有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限 12 个月, 利率为固定年利率 12%。各方于 2018 年签署展期补充协议, 同意贷款期限变更至 2019 年 1 月。百世金谷事业有限公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 7: 2017 年 11 月 30 日, 公司与上海银行南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限 6 个月, 利率为固定年利率 15%。南京东方大唐置业公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 8: 2017 年 9 月 28 日, 公司与大业信托有限责任公司签署信托计划合同, 以自有资金 0.65 亿元认购由大业信托有限责任公司发起设立的信托计划劣后级份额。

注 9: 2017 年 1 月 31 日, 公司与中国民生银行北京分行、河北雄威化工股份有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限 6 个月, 固定年利率为 10%, 目前已经收回。

注 10: 2018 年 5 月 21 日, 公司与北京中城辉煌房地产开发有限公司、廊坊银行股份有限公司营业部签署委托贷款合同, 贷款金额 1.72 亿元, 贷款期限 3 个月, 利率为固定年利率 15%。本期已经全额计提减值。

## 11、可供出售金融资产

### (1). 可供出售金融资产情况

√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
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	738,125,026.03	83,851,532.41	654,273,493.62	665,426,663.06	70,125,132.41	595,301,530.65
按公允价值计量的						
按成本计量的	738,125,026.03	83,851,532.41	654,273,493.62	665,426,663.06	70,125,132.41	595,301,530.65

合计	738,125,026.03	83,851,532.41	654,273,493.62	665,426,663.06	70,125,132.41	595,301,530.65
----	----------------	---------------	----------------	----------------	---------------	----------------

(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

单位：元 币  
种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	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		
天涯社区网络科技股份有限公司	22,000,000.00			22,000,000.00					3.81	
河北德仁房地产开发集团有限公司	356,838.72		356,838.72						1.00	
北京星和机器人自动化技术有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00					25.00	
西安点云生物科技有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00					6.25	
上海中晨电子商务股份有限公司	9,999,988.95			9,999,988.95					1.89	
奥测世纪(北京)技术股份有限公司	2,580,000.00			2,580,000.00					7.03	
北京柏惠维康科技有限公司	1,764,755.63			1,764,755.63					3.58	
北京秋实农业股份有限公司	25,160,000.00			25,160,000.00					4.14	
北京智云达科技有限公司	5,003,675.00		5,003,675.00						4.17	
上海瑞珑汽车科技股份有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00					9.31	
易云捷讯科技(北京)有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00					1.98	
一九五五资本中国基金(注1)	326,710,000.00	17,299,451.89		344,009,451.89	51,826,203.32	8,579,000.00		60,405,203.32	99.90	
一九五五资本基金1(注1)	196,026,000.00	10,379,671.14		206,405,671.14	18,298,929.09	5,147,400.00		23,446,329.09	99.00	
Alam Sutera	6,534.20	401.50		6,935.70					0.001	
上海金蓝络科技信息系统股份有限公司	14,950,000.00			14,950,000.00					7.48	
PT Trans	5,868,870.56	24,352.16		5,893,222.72					11.20	
武汉保裕置业有限公司		43,490,000.00		43,490,000.00					7.14	
邯郸邯雅房地产开发有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00					10	
廊坊凤河房地产开发有限公司		5,560,000.00		5,560,000.00					10.01	
上海贤越市场营销策划有限公司		105,000.00		105,000.00					21	
上海盈廉贸易有限公司		200,000.00		200,000.00					20	
合计	665,426,663.06	78,058,876.69	5,360,513.72	738,125,026.03	70,125,132.41	13,726,400.00		83,851,532.41	/	

说明：

注 1：一九五五资本中国基金和一九五五资本基金 1 详见“九、其他主体中的权益 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益”。

(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

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额	70,125,132.41			70,125,132.41
本期计提	13,726,400.00			13,726,400.00
其中：从其他综合收益转入				
本期减少				
其中：期后公允价值回升转回				
期末已计提减值金额	83,851,532.41			83,851,532.41

(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

其他说明

适用 不适用

12、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资

适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 13、长期应收款

#### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

#### (2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

#### (3). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 14、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
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
固安翌光科技有限公司	75,013,773.94			-11,937,607.41						63,076,166.53	
河北业茂房地产开发有限公司	33,970,523.23		11,628,000.00	-22,342,523.23							
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	449,014,679.24			14,275,349.01						463,290,028.25	
北京中城辉煌房地产开发有限公司	3,533,325.38			-1,721,372.65						1,811,952.73	
华夏幸福东润(霸州)轨道交通建设管理有限公司	50,000.00									50,000.00	
深圳伙伴华侨城产业运营有限公司	9,497,890.49			(214,019.32)						9,283,871.17	
深圳湾双创科技服务有限公司	14,160,181.65			(5,997,304.15)						8,162,877.50	
武汉裕辰房地产开发有限公司		9,999,231.49		-2,745,023.02						7,254,208.47	
小计	585,240,373.93	9,999,231.49	11,628,000.00	-30,682,500.77						552,929,104.65	
二、联营企业											
廊坊市凯创九通投资有限公司	16,621,819.24			121,468.08						16,743,287.32	
北京鼎材科技有限公司	9,245,403.59		15,500,000.00	6,254,596.41							

廊坊惠佳房地产开发有限公司	953,887.12			(953,887.12)							
廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	129,332,564.27	98,981,255.68		225,992.53						228,539,812.48	
廊坊市方寓房地产开发有限公司	1,507,569.31		2,000,000.00	492,430.69							
上海宏士达房地产开发有限公司	46,197,322.19			(10,588,319.85)						35,609,002.34	
河北新型显示产业发展基金(有限合伙)	3,019,764,251.50			(12,999,085.79)						3,006,765,165.71	
三河市东风房地产开发有限公司	5,730,700.74		7,500,000.00	1,769,299.26							
Nhon Trach Investment Joint Stock Company ("NIC")	216,059,876.90			22,454,699.88						238,514,576.78	
深圳市华深阳实业发展有限公司	689,186.11			(24,159.44)						665,026.67	
东莞市华谷科技产业园有限公司	1,291,727.96	676,000.00		(356,403.48)						1,611,324.48	
深圳华安达投资有限公司	192,783.78			(12,964.61)						179,819.17	
深圳市智鼎物业管理有限公司	47,812.20			(12,553.22)						35,258.98	
深圳市立创投资发展有限公司	480,383.26	600,000.00		74,211.59						1,154,594.85	
深圳市华庆扬实业有限公司	326,617.00			45,756.94						372,373.94	
东莞市中城物业管理有限公司	577,490.39	460,000.00		(219,397.09)						818,093.30	
东莞市鼎徽实业投资有限公司	1,701,304.34	760,000.00		(446,696.15)						2,014,608.19	
东莞市鼎博实业投资有限公司	220,708.00			(1,306.20)						219,401.80	
深圳市万粤城物业管理有限公司	27,827.68			(27,827.68)							
深圳市华庆安实业有限公司	542,684.26			765.87						543,450.13	
东莞市华宸物业管理有限公司	333,629.77			(3,500.79)						330,128.98	
东莞鼎星实业投资有限公司	158,032.29			(469.36)						157,562.93	

深圳市华威实业投资有限公司	428,764.90			33,874.04					462,638.94	
东莞市华粤创投投资发展有限公司	559,750.80			(2,085.40)					557,665.40	
东莞市华迈投资发展有限公司	200,331.71	172,000.00		7,048.09					379,379.80	
东莞市威蓝物业管理有限公司		598,000.00		55,783.67					653,783.67	
东莞市惠卓实业投资有限公司		170,825.50		(2,076.65)					168,748.85	
深圳市华星物业管理有限公司		240,000.00		(5,869.00)					234,131.00	
深圳市华诚晟投资发展有限公司		747,400.00		(124,289.26)					623,110.74	
东莞市晟瑞实业投资有限公司		1,642,980.00		109,304.51					1,752,284.51	
东莞市鸿心产业园运营有限公司		104,000.00		332.85					104,332.85	
深圳市鹏创兴投资发展有限公司		1,000,000.00		(169,451.29)					830,548.71	
霸州市裕景轩房地产开发有限公司		42,978,481.14		6,468,308.16					49,446,789.30	
南京空港会展投资管理有限公司		102,000,000.00		(3,227,628.13)					98,772,371.87	
大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司		1,470.66							1,470.66	
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司		896.17							896.17	
嘉兴融光房地产开发有限公司		1,000,000.00		(102,606.61)					897,393.39	
嘉兴裕荣房地产开发有限公司		2,000,000.00		(1,353,624.94)					646,375.06	
小计	3,453,192,429.31	254,133,309.15	25,000,000.00	7,479,670.51					3,689,805,408.97	
合计	4,038,432,803.24	264,132,540.64	36,628,000.00	(23,202,830.26)					4,242,734,513.62	

其他说明  
无

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	2,929,445,039.30	2,929,445,039.30
二、本期变动	-683,145,039.30	-683,145,039.30
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	505,811,800.64	505,811,800.64
企业合并增加		
减：处置		
其他转出	1,351,053,136.00	1,351,053,136.00
公允价值变动	162,096,296.06	162,096,296.06
三、期末余额	2,246,300,000.00	2,246,300,000.00

### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
固安电子商务产业港 1.1 期	201,000,000.00	手续办理中
固安卫星导航产业港 1.1 期	118,000,000.00	手续办理中
固安环保产业港	138,000,000.00	手续办理中
大厂检验认证产业港	91,620,000.00	手续办理中
嘉善上海人才创业产业港	283,000,000.00	手续办理中
苏家屯智能设备产业港 1.1 期	240,020,000.00	手续办理中
幸福港湾	178,460,000.00	手续办理中
幸福广场项目	97,530,000.00	手续办理中
剑桥郡 3 期	61,190,000.00	手续办理中
剑桥郡 4 期	82,290,000.00	手续办理中
合计	1,491,110,000.00	

其他说明

√适用 □不适用

1. 经公司第六届董事会第六十六次会议审议通过，公司自 2018 年 10 月 1 日起，投资性房地产后续计量由成本法改为公允价值计量，相关会计政策变更影响详见“财务报告”五、33。

2. 投资性房地产由广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司进行评估。估值方法采用收益法和比较法。
3. 本公司幸福广场项目、剑桥郡 3 期、4 期项目用于出租，2018 年 10 月 1 日自存货转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日公允价值超过原账面价值的差额扣除递延所得税负债后金额 46,025,669.49 元计入其他综合收益。

## 16、固定资产

### 总表情况

#### (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	5,073,292,167.41	2,842,166,493.70
固定资产清理		
合计	5,073,292,167.41	2,842,166,493.70

### 其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

#### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	3,159,948,219.94	126,905,725.58	109,975,252.33	339,415,474.09	3,736,244,671.94
2. 本期增加金额	2,666,312,585.85	14,193,865.13	18,281,525.76	42,506,627.89	2,741,294,604.63
(1) 购置	27,141,513.95	13,281,211.52	18,281,525.76	40,280,868.72	98,985,119.95
(2) 在建工程、投资性房地产等转入	2,639,171,071.90	912,653.61		119,658.13	2,640,203,383.64
(3) 企业合并增加				2,106,101.04	2,106,101.04
3. 本期减少金额	73,287,600.67	113,814.92	3,935,337.38	6,524,564.66	83,861,317.63
(1) 处置或报废	73,287,600.67	113,814.92	3,935,337.38	6,524,564.66	83,861,317.63
4. 期末余额	5,752,973,205.12	140,985,775.79	124,321,440.71	375,397,537.32	6,393,677,958.94
二、累计折旧					
1. 期初余额	547,754,018.45	78,145,140.77	60,157,058.49	208,021,960.53	894,078,178.24
2. 本期增加金额	349,458,045.93	19,754,983.46	17,762,295.71	56,790,380.47	443,765,705.57
(1) 计提	349,458,045.93	19,754,983.46	17,762,295.71	55,030,134.42	442,005,459.52
(2) 企业合并增加				1,760,246.05	1,760,246.05
3. 本期减少金额	10,990,934.68	1,231,465.99	1,775,803.13	3,459,888.48	17,458,092.28
(1) 处置或报废	10,990,934.68	1,231,465.99	1,775,803.13	3,459,888.48	17,458,092.28
4. 期末余额	886,221,129.70	96,668,658.24	76,143,551.07	261,352,452.52	1,320,385,791.53
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	4,866,752,075.42	44,317,117.55	48,177,889.64	114,045,084.80	5,073,292,167.41
2. 期初账面价值	2,612,194,201.49	48,760,584.81	49,818,193.84	131,393,513.56	2,842,166,493.70

注 1：截至 2018 年 12 月 31 日，上述固定资产中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为 435,274,620.16 元。

注：期末账面价值较期初增加 78.50%，主要系购置、在建工程等转入固定资产所致。

(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

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
怀来展馆	32,566,279.13	手续办理中
标准厂房	62,597,214.21	手续办理中
苏家屯西区展馆	71,513,423.52	手续办理中
固安航天（卫星导航）产业港 1.2 期	342,105,515.04	手续办理中
固安新材料产业园 2.1 期	150,089,660.67	手续办理中
固安清华中试孵化产业园	118,668,500.08	手续办理中
固安仓储一期库房及配套楼	237,596,411.38	手续办理中
京东电子商务二期	218,761,392.01	手续办理中
香河展馆	158,076,049.70	手续办理中
知子营一期	81,840,000.00	手续办理中
永清智能制造装备产业港 1.1 期	70,373,638.20	手续办理中
办公楼	38,778,073.93	手续办理中
滨海商街	7,238,236.60	手续办理中
俱乐部	8,799,286.32	手续办理中
合计	1,599,003,680.79	

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## 17、在建工程

### 总表情况

#### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	12,663,238,537.08	4,266,765,319.31
工程物资		
合计	12,663,238,537.08	4,266,765,319.31

注：期末余额较期初增加 196.79%，主要系在建项目增加所致。

### 其他说明：

适用 不适用

## 在建工程

#### (1). 在建工程情况

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
清华中试孵化港	65,982,534.15		65,982,534.15	63,370,822.57		63,370,822.57
怀来工业厂房				63,649,816.53		63,649,816.53
大厂创业大厦	205,027,503.89		205,027,503.89	148,572,997.50		148,572,997.50
电子信息港产业园	85,627,923.75		85,627,923.75	43,932,918.81		43,932,918.81
霸州展馆	70,967,536.54		70,967,536.54			
任丘规划展览馆	14,744,447.65		14,744,447.65			
嘉善规划展示馆改造项目	52,675,045.43		52,675,045.43			
嘉善城市规划馆	116,991,663.19		116,991,663.19			
舒城区域精密电子产业港	187,612,342.99		187,612,342.99			
北戴河创业基地	53,863,758.38		53,863,758.38			
双柳新城产业港一期	60,520,813.68		60,520,813.68			
怀来酒店	600,506,150.86		600,506,150.86	382,422,386.54		382,422,386.54
大厂民族宫	703,223,004.80		703,223,004.80	682,957,535.31		682,957,535.31
牛驼极品酒店项目	175,052,318.96		175,052,318.96	148,578,238.96		148,578,238.96

固安航天(卫星导航)产业港 1.2 期	61,922,717.51		61,922,717.51	82,806,014.81		82,806,014.81
来安研发示范区	137,580,455.95		137,580,455.95	54,984,431.50		54,984,431.50
新西塘水街一期项目				448,024,591.63		448,024,591.63
机械配件产业港 1.1 期	62,963,478.38		62,963,478.38			
大厂影视创意孵化港项目	287,034,520.39		287,034,520.39			
大厂智能装备产业园项目	182,163,499.58		182,163,499.58			
逸景园	306,938,286.01		306,938,286.01			
大厂电视传媒科技港	136,889,112.25		136,889,112.25	127,496,287.49		127,496,287.49
大厂影视制作科技港	126,457,032.57		126,457,032.57	120,594,961.98		120,594,961.98
固安生物医药加速产业园	185,191,724.87		185,191,724.87	24,501,806.71		24,501,806.71
嘉善电视综艺产业园项目	67,537,728.02		67,537,728.02	2,762,639.49		2,762,639.49
肽谷生物医药孵化产业园	317,858,962.41		317,858,962.41	149,078,900.00		149,078,900.00
嘉善学校	197,237,463.22		197,237,463.22	111,136,893.06		111,136,893.06
固安电子商务产业港 1.2 期	196,153,027.29		196,153,027.29	414,354,450.52		414,354,450.52
固安幸福医院	486,284,920.72		486,284,920.72	346,078,933.34		346,078,933.34
廊坊幸福农庄(知子营一期)	112,034,785.76		112,034,785.76	191,721,000.63		191,721,000.63
丽泽中铁物项目	5,950,427,164.71		5,950,427,164.71			
其他	1,455,768,613.17		1,455,768,613.17	659,739,691.93		659,739,691.93
合计	12,663,238,537.08		12,663,238,537.08	4,266,765,319.31		4,266,765,319.31

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
清华中试孵化港	142,960,000.00	63,370,822.57	2,611,711.58			65,982,534.15	46.15	在建				自筹
怀来工业厂房	65,000,000.00	63,649,816.53	8,367.40		63,658,183.93			投入使用				自筹

大厂创业大厦	329,204,000.00	148,572,997.50	56,454,506.39			205,027,503.89	62.28	在建				自筹
电子信息港产业园	341,940,000.00	43,932,918.81	41,695,004.94			85,627,923.75	25.04	在建				自筹
霸州展馆	88,913,896.10		70,967,536.54			70,967,536.54	79.82	在建				自筹
任丘规划展览馆	94,282,569.78		109,027,017.43	94,282,569.78		14,744,447.65	15.64	在建				自筹
嘉善规划展示馆改造项 目	81,480,000.00		52,675,045.43			52,675,045.43	64.65	在建				自筹
嘉善城市规划馆	149,420,000.00		116,991,663.19			116,991,663.19	78.30	在建				自筹
舒城区域精密电子产 业港	200,000,000.00		187,612,342.99			187,612,342.99	93.81	在建				自筹
北戴河创业基地	183,450,000.00		53,863,758.38			53,863,758.38	29.36	在建				自筹
双柳新城产业港一期	498,200,000.00		60,520,813.68			60,520,813.68	12.15	在建				自筹
怀来酒店	604,484,925.00	382,422,386.54	218,083,764.32			600,506,150.86	99.34	在建				自筹
大厂民族宫	750,857,954.38	682,957,535.31	20,265,469.49			703,223,004.80	93.66	在建				自筹
牛驼极品酒店项目	342,012,205.29	148,578,238.96	26,474,080.00			175,052,318.96	51.18	在建				自筹
昌黎规划展馆	55,485,698.45		55,485,698.45	55,485,698.45				投入使用				自筹
固安航天（卫星导航） 产业港1.2期	629,590,000.00	82,806,014.81	3,575,778.62		24,459,075.92	61,922,717.51	9.84	筹建				自筹
来安研发示范区	440,010,000.00	54,984,431.50	93,497,223.25		10,901,198.80	137,580,455.95	31.27	在建				自筹
新西塘水街一期项目	520,000,000.00	448,024,591.63	39,056,224.67	487,080,816.30				投入使用				自筹
机械配件产业港1.1 期	100,000,000.00		62,963,478.38			62,963,478.38	62.96	在建				自筹

大厂影视创意孵化港项目	556,860,000.00		287,034,520.39			287,034,520.39	51.55	在建				自筹
大湖花园天地	312,589,377.69		312,589,377.69	312,589,377.69				投入使用				自筹
大厂智能装备产业园项目	263,000,000.00		182,163,499.58			182,163,499.58	69.26	在建				自筹
逸景园	3,337,113,000.00		323,607,980.97	16,669,694.96		306,938,286.01	9.20	在建				自筹
大厂电视传媒科技港	289,590,000.00	127,496,287.49	9,392,824.76			136,889,112.25	47.27	在建				自筹
大厂影视制作科技港	299,980,000.00	120,594,961.98	5,862,070.59			126,457,032.57	42.16	在建				自筹
固安生物医药加速产业园	732,990,000.00	24,501,806.71	160,689,918.16			185,191,724.87	25.27	在建				自筹
嘉善电视综艺产业园项目	540,317,200.00	2,762,639.49	64,775,088.53			67,537,728.02	12.50	在建				自筹
肽谷生物医药孵化产业园	400,000,000.00	149,078,900.00	168,780,062.41			317,858,962.41	79.46	在建				自筹
嘉善学校	254,052,612.58	111,136,893.06	148,896,116.28	912,653.61	61,882,892.51	197,237,463.22	77.64	在建				自筹
固安电子商务产业港 1.2 期	1,022,920,000.00	414,354,450.52	43,475,973.07	218,761,392.01	42,916,004.29	196,153,027.29	19.18	在建				自筹
固安幸福医院	923,186,706.72	346,078,933.34	140,205,987.38			486,284,920.72	52.67	在建				自筹
廊坊幸福农庄(知子营一期)	191,902,563.38	191,721,000.63	2,153,785.13	81,840,000.00		112,034,785.76	58.38	在建				自筹
丽泽中铁物项目	7,938,199,300.00		5,950,427,164.71			5,950,427,164.71	74.96	在建				自筹
其他	13,938,922,641.26	659,739,691.93	826,600,301.10	16,282,617.82	14,288,762.04	1,455,768,613.17	10.44	在建				自筹
合计	36,618,914,650.63	4,266,765,319.31	9,898,484,155.88	1,283,904,820.62	218,106,117.49	12,663,238,537.08					/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

18、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

19、油气资产

适用 不适用

20、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	商标权	球员技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	4,247,539,982.57		1,579,029,877.13	179,702,718.42	6,006,272,578.12
2. 本期增加金额	527,015,970.54	68,080.00	289,949,245.53	41,896,586.23	858,929,882.30
(1) 购置	121,055,414.39	68,080.00	289,949,245.53	41,896,586.23	452,969,326.15
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加	6,670,378.16				6,670,378.16
(4) 存货、在建工程等转入	399,290,177.99				399,290,177.99
3. 本期减少金额	96,185,678.91		136,455,929.71		232,641,608.62
(1) 处置	21,290,439.86		136,455,929.71		157,746,369.57
(2) 处置子公司减少	74,895,239.05				74,895,239.05
4. 期末余额	4,678,370,274.20	68,080.00	1,732,523,192.95	221,599,304.65	6,632,560,851.80
二、累计摊销					
1. 期初余额	196,040,037.15		592,122,713.76	25,066,189.48	813,228,940.39

2. 本期增加金额	117,672,910.52	1,620.95	420,964,654.96	13,034,570.82	551,673,757.25
(1) 计提	117,672,910.52	1,620.95	420,964,654.96	13,034,570.82	551,673,757.25
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	4,807,819.16		70,630,530.05		75,438,349.21
(1) 处置	768,986.45		70,630,530.05		71,399,516.50
(2) 处置子公司减少	4,038,832.71				4,038,832.71
4. 期末余额	308,905,128.51	1,620.95	942,456,838.67	38,100,760.30	1,289,464,348.43
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					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	4,369,465,145.69	66,459.05	790,066,354.28	183,498,544.35	5,343,096,503.37
2. 期初账面价值	4,051,499,945.42		986,907,163.37	154,636,528.94	5,193,043,637.73

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

注 1：截至 2018 年 12 月 31 日，上述无形资产中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为 31,785,300.00 元。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

21、开发支出

适用  不适用

22、商誉

(1). 商誉账面原值

适用  不适用

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	计提减值	
深圳市伙伴产业	285,130,					285,130

服务有限公司 (原深圳市伙伴 房地产经纪有限 公司) (注1)	891.42					, 891.42
河北华夏幸福足 球俱乐部有限公 司 (注2)	39,640,4 14.09				39,640,4 14.09	
大厂回族自治县 弘润商贸有限公 司 (注3)	336,245. 00					336,245 .00
深圳市城市空间 规划建筑设计有 限公司 (注4)	216,509, 387.20					216,509 ,387.20
合计	541,616, 937.71				39,640,4 14.09	501,976 ,523.62

注 1: 商誉形成的原因系 2016 年华夏幸福非同一控制下合并深圳市伙伴产业服务有限公司, 支付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分。

被投资单位	合并成本	购买日被合并方	形成的商誉金额
		净资产公允价值	
深圳市伙伴产业服务有限公司 (原 深圳市伙伴房地产经纪有限公司)	525,000,000.00	239,869,108.58	285,130,891.42

注 2: 商誉形成的原因系 2015 年廊坊京御非同一控制下合并河北华夏幸福足球俱乐部有限公司, 支付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分。

被投资单位	合并成本	购买日被合并方	形成的商誉金额
		净资产公允价值	
河北华夏幸福足球俱乐部有限公司	27,599,051.73	-12,041,362.36	39,640,414.09

注 3: 商誉形成的原因系 2011 年廊坊京御非同一控制下合并大厂回族自治县弘润商贸有限公司, 支付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分。

被投资单位	合并成本	购买日被合并方	形成的商誉金额
		净资产公允价值	
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	10,000,000.00	9,663,755.00	336,245.00

注 4: 商誉形成的原因系 2017 年华夏幸福非同一控制下合并深圳市城市空间规划建筑设计有限公司, 支付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分。

被投资单位	合并成本	购买日被合并方	形成的商誉金额
		净资产公允价值	
深圳市城市空间规划建筑设计有限 公司	300,000,000.00	83,490,612.80	216,509,387.20

## (2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	期初	本期增加	本期减少	期末余额
---------	----	------	------	------

称或形成商誉的事项	余额	计提		处置		
河北华夏幸福足球俱乐部有限公司		39,640,414.09				39,640,414.09
合计		39,640,414.09				39,640,414.09

说明:公司 2015 年非同一控制收购河北华夏幸福足球俱乐部有限公司形成商誉 39,640,414.09 元,由于河北华夏幸福足球俱乐部有限公司持续亏损,预计相关的资产组未来现金净流量小于该资产组账面价值,公司全额计提减值准备 39,640,414.09 元。

截至 2018 年 12 月 31 日,经测试,除上述已经计提减值的商誉外,其他商誉未发现减值。

### (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

本公司以商誉所在资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据;同时,考虑企业管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等,能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,确认商誉所在资产组或资产组合。

### (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数(例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等,如适用)及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

财务报告期末,本公司采用折现现金流量法,对深圳市城市空间规划建筑设计有限公司、深圳市伙伴产业服务有限公司(原深圳市伙伴房地产经纪有限公司)资产可收回金额进行测算。

### (5). 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

河北华夏幸福足球俱乐部有限公司,自收购以来未能盈利,预期未来也无法盈利,全额计提减值准备。其他三家无减值。

其他说明

□适用 √不适用

## 23、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁款	1,307,545,337.01	855,514,462.51	233,056,097.71		1,930,003,701.81
球员引进支出	340,676,285.07	515,836,914.28	433,377,473.18		423,135,726.17

房屋装修	140,290,880.84	352,091,242.95	104,927,187.08		387,454,936.71
房屋租金	1,766,457.50	19,334,922.30	926,252.10		20,175,127.70
合计	1,790,278,960.42	1,742,777,542.04	772,287,010.07		2,760,769,492.39

其他说明：

注：期末余额较期初增加 54.21%，主要系租赁款增加所致。

#### 24、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				
内部交易未实现利润	2,088,643,007.44	522,160,751.86	2,355,679,086.16	588,919,771.54
可抵扣亏损	7,606,098,297.84	1,899,402,843.57	5,370,444,912.08	1,342,611,228.02
坏账准备	1,739,633,287.04	434,113,339.17	606,000,794.08	151,500,198.52
存货跌价准备	483,289,993.24	120,822,498.31	410,772,369.20	102,693,092.30
委托贷款减值准备	172,000,000.00	43,000,000.00		
预提土地增值税等预计负债	216,390,914.88	54,097,728.72	271,179,688.84	67,794,922.21
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	630,448,571.08	157,612,142.77	436,622,082.40	109,155,520.60
以后年度可结转扣除的捐赠支出	36,403,498.48	9,100,874.62		
合计	12,972,907,570.00	3,240,310,179.02	9,450,698,932.76	2,362,674,733.19

##### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	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
原股改时评估增值	27,773,441.48	6,943,360.37	27,645,198.84	6,911,299.71
投资性房地产公允价值变动	266,664,788.09	66,666,197.02	55,236,411.01	13,809,102.75
合计	294,438,229.57	73,609,557.39	82,881,609.85	20,720,402.46

(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
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	6,933,172,350.35	4,931,355,676.15
坏账准备	329,862,016.94	96,106,336.34
存货跌价准备	729,041,076.71	23,244,099.68
可供出售金融资产减值准备	83,851,532.41	70,125,132.41
合计	8,075,926,976.41	5,120,831,244.58

注：由于部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性及采用核定方式征收所得税的影响，因而以上可抵扣暂时性差异没有确认为递延所得税资产。

(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
2018 年		407,802.16	
2019 年	328,212.10	328,212.10	
2020 年	6,467,279.34	6,467,279.34	
2021 年	2,308,082,688.15	2,308,082,688.15	
2022 年	2,616,069,694.40	2,616,069,694.40	
2023 年	2,002,224,476.36		
合计	6,933,172,350.35	4,931,355,676.15	/

其他说明：

适用 不适用

25、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托理财（注 1）	2,206,599,099.44	
大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划（注 2）	550,673,888.73	550,673,888.73
委托中国农业银行对上海宏士达房地产开发有限公司的委托贷款（注 3）	377,000,000.00	351,150,000.00

北京金羽通用航空有限公司（注 4）	300,000,000.00	
委托中国农业银行对上海宏士达房地产开发有限公司的委托贷款（注 5）	230,000,000.00	230,000,000.00
委托中国农业银行对上海宏士达房地产开发有限公司的委托贷款（注 6）	215,000,000.00	215,000,000.00
固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持（注 7）	200,000,000.00	200,000,000.00
西藏信托-大厂鼎鸿财产权认购（注 8）	185,000,000.00	185,000,000.00
大业信托·华夏幸福投资集合资金信托计划（注 9）	133,340,000.00	133,340,000.00
中信证券-兴业建投-联易融供应链资产支持专项计划（注 10）	129,000,000.00	
三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）（注 11）	101,008,045.19	101,000,000.00
华夏幸福物业一期资产支持专项计划（注 12）	100,000,000.00	100,000,000.00
预付土地出让金	94,451,443.22	184,882,336.61
中诚信托-次级信托受益权（注 13）	91,777,778.00	
京津冀华夏冀财大厂影视产业发展基金（有限合伙）（注 14）	42,000,000.00	42,000,000.00
固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持（注 15）	36,000,000.00	36,000,000.00
东方汇智-新城 1 号专项资产管理计划（注 16）	30,000,000.00	
预付资产购置款	3,540,215.34	5,508,160.05
中超有限责任公司（注 17）	80,000.00	80,000.00
平安汇通平安智富定制 146 号二期专项资产管理计划（注 18）		474,900,000.00
华夏幸福足球俱乐部球员技术（注 19）		54,406,261.51
华夏幸福固安新型城镇化 PPP 项目市政物业服务资产支持（注 20）		10,000,000.00

合计	5,025,470,469.92	2,873,940,646.90
----	------------------	------------------

其他说明:

注 1: 公司下属子公司环球产业投资有限公司出资 3.13 亿美元, 委托 Wingskeno Limited 进行管理, 用于购买固定收益类产品, 包括但不限于美元债券、美元票据、银行理财等, 预期收益率 7-10%, 产品期限不超过 3 年。Wingskeno Limited 为一家注册在中国香港的有限公司, 公司主要业务为金融投资, 包括债券、股票等, 其核心团队成员具有在国际资本市场多年的投资工作经验。截至本期末, 投资理财品种为财富聚-固收美元, 金额为 3.13 亿元。

注 2: 2016 年 12 月公司以自有资金 5.5 亿元认购大成创新资本景新 19 号专项资管计划第 7 期。

注 3: 公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 4 月 27 日签订委托贷款合同, 合同贷款金额为 6.31 亿元, 贷款期限 36 个月, 贷款年利率 12%, 于 2020 年 4 月到期。截至本期末, 放款金额为 3.77 亿元。

注 4: 2018 年 12 月, 公司与北京金羽通用航空有限公司 (“金羽航空”) 签订合作协议, 约定向其提供 3 亿元借款, 期限 3 年。金羽航空股东方将其持有的金羽航空的全部股权质押予公司, 金羽航空将借款资金购买的飞行器及其相关固定资产或在途订单的受益权抵押/质押予公司。

注 5: 公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 1 月 17 日签订委托贷款合同, 贷款金额 2.3 亿元, 贷款期限 36 个月, 贷款年利率 12%, 于 2020 年 1 月到期。

注 6: 公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 3 月 2 日签订委托贷款合同, 贷款金额 2.15 亿元, 贷款期限 36 个月, 贷款年利率 12%, 于 2020 年 3 月到期。

注 7: 2017 年 12 月, 公司与中信证券股份有限公司签署《华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划资产支持证券认购协议》, 公司以自有资金 2 亿元认购劣后份额。

注 8: 2017 年 11 月, 公司与西藏信托有限公司签署《西藏信托-大厂鼎鸿财产权信托单位认购投资协议》, 公司以自有资金 1.85 亿元认购 100 万份劣后份额。

注 9: 公司与大业信托有限责任公司于 2016 年 9 月签署《次级信托合同》, 公司以自有资金 13,334 万元认购由大业信托有限责任公司发起设立的信托计划劣后级份额。

注 10: 2018 年, 公司与中信证券股份有限公司签署《中信证券-兴业建投-联易融供应链资产支持专项计划 1 期资产支持证券认购协议与风险揭示书》, 公司以自有资金 1.29 亿元认购资产支持证券。

注 11: 2016 年 11 月 30 日, 公司间接控股子公司华夏幸福 (北京) 股权投资管理有限公司、三浦威特园区建设发展有限公司与廊坊市高科创新创业投资有限公司、河北省科技投资中心四方签订《三浦科创固安科技股权投资基金中心 (有限合伙) 合伙协议》, 依据协议约定华夏幸福 (北京) 股权投资管理有限公司出资 100 万元、三浦威特园区建设发展有限公司出资 10,000 万元、廊坊市高科创新创业投资有限公司 5,000 万元、河北省科技投资中心出资 5,000 万元共同设立有限合伙企业三浦科创固安科技股权投资基金中心, 根据合伙协议各方共同控制合伙企业的投资经营, 公司按照权益法核算, 报表列示为其他非流动资产。

注 12: 2016 年 6 月, 公司与上海富诚海富通资产管理有限公司签署《华夏幸福物业一期资产支持专项计划》, 公司以自有资金 1 亿元认购 100 万份劣后份额。

注 13：2018 年，公司与中诚信托有限公司签署《信托受益权转让协议》，公司以自有资金 9177.78 万元认购次级信托受益权。

注 14：2016 年 12 月，公司间接控股子公司华夏幸福产业投资有限公司、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司、华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司与河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司签订《京津冀华夏冀财大厂影视产业基金（有限合伙）合伙协议》，依据协议约定华夏幸福产业投资有限公司出资 5200 万元、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司出资 2400 万元、华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司出资 400 万元、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司出资 5000 万元、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司出资 7000 万元共同设立有限合伙企业京津冀华夏冀财大厂影视发展基金，根据合伙协议各方共同控制合伙企业的投资经营，公司按照权益法核算，报表列示为其他非流动资产。截至本期末，出资金额为 4200 万元。

注 15：2017 年 3 月，公司与招商证券资产管理有限公司签署《华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，公司以自有资金 3600 万元认购 36 万份劣后份额。

注 16：2018 年 4 月，公司与东方汇智资产管理有限公司签署《东方汇智-新城 1 号专项资产管理计划资产管理合同》，公司以自有资金 3000 万元认购资产管理计划。

注 17：公司 2015 赛季结束后升入中超级别联赛，依照中超公司章程的规定，新晋俱乐部获得中超公司股东 4% 资格，并支付对应的投资款人民币 8 万元。此笔投资款存续期不确定，不得转让，具有股东分红权。

注 18：平安银行深圳分行委托平安信托深圳平安大华汇通财富管理有限公司于 2016 年 7 月 11 日设立平安汇通平安智富定制 146 号二期专项资管计划，公司以自有资金 4.749 亿元认购 47,490 万份额，预计期限为 36 个月，于 2019 年 7 月到期。本期重分类到一年内到期的非流动资产。

注 19：2017 年预付球员转会费 54,406,261.51 元，本期已经计入无形资产。

注 20：2017 年 8 月，公司与华润深国投信托有限公司签署《华夏幸福固安新型城镇化 PPP 项目市政物业服务 2017 年度第一期资产支持票据》，公司以自有资金 1000 万元认购 10 万份劣后份额。本期已经赎回。

## 26、短期借款

### (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	249,500,000.00	865,781,500.07
抵押借款	2,195,100,000.00	420,000,000.00
保证借款	1,572,750,000.00	2,560,000,000.00
信用借款	164,561,000.00	3,000,000,000.00
合计	4,181,911,000.00	6,845,781,500.07

短期借款分类的说明：

本期期末短期借款较年初减少 38.91%，主要系归还借款所致。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

28、衍生金融负债

适用 不适用

29、应付票据及应付账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据	9,128,556,012.41	8,467,028,435.64
应付账款	32,938,065,057.51	25,422,040,582.96
合计	42,066,621,069.92	33,889,069,018.60

其他说明：

适用 不适用

注：本期末已到期未支付的应付票据总额为 0

应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	9,128,556,012.41	8,467,028,435.64
合计	9,128,556,012.41	8,467,028,435.64

## 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
1 年以内	25,118,252,240.74	21,870,130,705.16
1 至 2 年	4,890,595,719.95	3,336,277,789.92
2 至 3 年	2,719,598,600.69	130,628,383.62
3 年以上	209,618,496.13	85,003,704.26
合计	32,938,065,057.51	25,422,040,582.96

### (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
孔雀城 8.2 期	486,182,663.35	工程款未决算
官庄村安置	300,607,168.29	工程款未决算
镇江孔雀城英国宫	256,062,390.20	工程款未决算
孔雀城剑桥郡 8 期	187,162,312.48	工程款未决算
英国宫 2.1.2 期	183,498,277.07	工程款未决算
合计	1,413,512,811.39	/

其他说明

□适用 √不适用

## 30、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
1 年以内	64,880,382,214.14	65,831,157,132.12
1 至 2 年	45,461,000,952.37	52,397,157,261.94
2 至 3 年	24,223,687,155.92	12,322,371,006.16
3 年以上	2,946,758,425.37	1,925,635,899.72
合计	137,511,828,747.80	132,476,321,299.94

(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
在建房地产项目	69,224,265,164.96	未达到交房条件
合计	69,224,265,164.96	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

房地产预售情况

序号	项目名称	期初余额	期末余额	2018 年的预售比例	预计（或首批）竣工时间
1	永定河孔雀城五至七期	148,652,503.14	107,734,373.65	99.43%	2013年5月
2	固安大卫城一至五期	45,390,189.72	48,542,624.81	100.00%	2012年8月
3	固安大卫城六期(兰园二期)	945,572.76	559,802.76	100.00%	2013年5月
4	固安孔雀英国宫一期(1.1-1.3, 1.5)	60,144,646.59	62,861,278.50	100.00%	2012年10月
5	固安孔雀英国宫一期(1.4, 1.6)	25,912,709.34	27,603,742.34	100.00%	2015年6月
6	固安孔雀英国宫二期	5,865,920,428.78	3,214,674,417.16	100.00%	2014年11月
7	潮白河孔雀城一期	126,333,515.00	42,073,695.00	100.00%	2011年5月
8	潮白河孔雀城二至四期	18,934,614.00	76,089,801.00	100.00%	2012年6月

9	潮白河孔雀城六期	-	41,864,920.00	100.00%	2014年7月
10	潮白河孔雀城七期	10,494,572.00	39,012,225.00	99.93%	2014年8月
11	潮白河孔雀城八期	69,827,584.00	72,829,160.00	99.93%	2015年9月
12	潮白河大卫城一期(礼园)	13,023,365.00	26,715,069.00	100.00%	2013年8月
13	潮白河大卫城二期(易园)	5,237,550.00	5,679,291.00	100.00%	2014年5月
14	潮白河大卫城三期(诗园)	14,752,935.00	16,401,823.00	100.00%	2014年9月
15	八达岭孔雀城一期	13,256,963.00	13,208,210.00	99.93%	2012年6月
16	八达岭孔雀城二期	72,501,675.00	19,625,348.00	98.11%	2014年4月
17	八达岭孔雀城三期	45,433,576.22	11,160,354.00	99.03%	2015年7月
18	大运河孔雀城一至三期	2,760,832.02	23,298,020.00	100.00%	2009年12月
19	大运河孔雀城四期	2,900,711.00	82,544.00	100.00%	2013年10月
20	大运河孔雀城五期	53,325,217.11	53,050,314.82	100.00%	2014年12月
21	固安孔雀海一期	478,535,567.50	20,179,956.79	96.87%	2013年11月
22	涧桥新城一期	26,694,202.00	23,414,837.00	99.90%	2014年5月
23	潮白河孔雀庄园二期	38,520,827.00	44,694,537.00	100.00%	2015年6月

					月
24	第九园兰亭	7,119,193.20	4,598,616.20	98.53%	2012年6月
25	华夏铂宫	16,817,589.00	25,834,193.00	99.10%	2012年12月
26	幸福城	76,736,025.63	160,794,954.25	99.95%	2012年12月
27	固安西部孔雀城剑桥郡一期	123,445,944.22	126,630,076.00	100.00%	2015年6月
28	牛驼温泉孔雀城一期	59,574,147.10	13,771,092.00	99.90%	2015年7月
29	孔雀丹枫园	9,335,987.46	36,961,535.15	99.96%	2014年11月
30	固安幸福广场	17,551,909.82	511,121.76	100.00%	2014年12月
31	武清凤河孔雀城一期	3,595,000.00	5,466,600.00	100.00%	2015年9月
32	公园孔雀海1.3期	92,744,092.59	93,199,540.99	95.42%	2015年9月
33	孔雀公馆	13,031,462.00	19,796,462.00	99.83%	2015年10月
34	沈阳孔雀城1.1期、1.2期	14,653,694.00	15,964,144.00	100.00%	2015年7月
35	镇江孔雀城英国宫1期	171,902,229.57	5,432,019.01	99.58%	2015年9月
36	潮白河孔雀城五期	14,993,847.00	19,042,056.00	100.00%	2015年10月
37	孔雀湖颐湖苑	107,261,297.00	12,889,242.00	100.00%	2015年11月
38	八达岭孔雀城	58,575,777.00	3,366,552.00	98.78%	2016

	4 期				年 6 月
39	英 国 宫 2.1.1、1.9 期	18,896,171.31	22,200,232.31	99.91%	2015 年 10 月
40	固安西部孔雀城剑桥郡二、三期	29,854,980.69	29,308,695.35	99.86%	2015 年 10 月
41	孔雀城瞰璟园 (永定河孔雀城八期)	48,252,668.00	243,003.00	100.00%	2014 年 10 月
42	无锡孔雀城	599,491,139.50	64,325,997.79	95.87%	2015 年 12 月
43	孔雀城剑桥郡·橡树湾	6,755,360.00	7,296,595.00	100.00%	2016 年 10 月
44	孔雀城剑桥郡·檀香湾	2,069,790.00	2,325,066.00	100.00%	2016 年 10 月
45	孔雀城剑桥郡·臻园	1,687,968.00	547,397.00	100.00%	2016 年 10 月
46	孔雀城剑桥郡·如园	1,054,770.00	1,178,756.00	100.00%	2016 年 10 月
47	孔雀城剑桥郡·璞园	5,655,542.00	5,332,131.00	100.00%	2016 年 10 月
48	孔雀城剑桥郡·御园	2,316,370.00	1,639,162.00	100.00%	2016 年 10 月
49	京华佳苑-廊坊孔雀城 2.1 期	751,050.00	11,326,090.00	100.00%	2016 年 10 月
50	潮白河·孔雀城·潮白家园 2 期	9,604,226.00	35,903,582.00	100.00%	2016 年 7 月
51	潮白河·孔雀城 10 期	16,954,301.79	25,924,545.45	99.90%	2016 年 9 月
52	潮白河·孔雀城 5.2 期·牡丹园	6,339,582.00	10,336,580.00	99.92%	2016 年 8 月

53	潮白河·孔雀城·剑桥郡 2 期	119,609,889.00	123,177,659.00	100.00%	2016 年 9 月
54	潮白河孔雀城·温莎郡 1 期	-	230,600.00	100.00%	2016 年 5 月
55	潮白河·孔雀城 7.3 期(高层)	4,842,268.00	24,721,655.00	99.00%	2016 年 6 月
56	大运河孔雀城六期	17,575,806.95	16,385,046.00	100.00%	2016 年 11 月
57	大运河孔雀城英国宫一期	88,861,327.00	13,285,383.00	100.00%	2016 年 7 月
58	大运河·孔雀城一期大公馆	28,948,302.75	5,805,870.00	100.00%	2015 年 11 月
59	廊坊孔雀城大学里	211,079,546.44	297,059,127.67	99.87%	2015 年 9 月
60	武清凤河孔雀城二期	13,059,456.97	14,547,804.50	100.00%	2016 年 5 月
61	孔雀城公园海 1.4 期(悦秀园)	17,137,395.37	33,684,456.37	100.00%	2016 年 11 月
62	潮白河·孔雀城·伯顿庄园 2 期	492,053.34	1,167,738.00	98.67%	2016 年 11 月
63	潮白河·孔雀城·潮白家园 3 期	2,278,024,932.00	188,128,795.00	100.00%	2017 年 12 月
64	燕郊孔雀城(夏垫温泉项目)	961,493,431.00	22,745,287.00	99.91%	2016 年 11 月
65	孔雀城剑桥郡 6 期	137,332.88	2,172,868.88	100.00%	2016 年 12 月
66	霸州温泉孔雀城一期	2,404,150.00	2,404,150.00	99.57%	2016 年 7 月
67	英国宫 2.1.2 期	525,557.00	2,829,315.00	99.93%	2016 年 10 月

					月
68	孔雀城剑桥郡·美丽园	860,621,143.13	624,190.13	100.00%	2017年11月
69	孔雀城剑桥郡·璞堤湾	-	10,000.00	100.00%	2016年7月
70	沈阳孔雀城二期	19,264,121.00	9,587,349.00	100.00%	2016年7月
71	沈阳孔雀城三期	197,034,305.00	14,956,581.00	100.00%	2016年7月
72	新英国宫-12期—潮白河孔雀城·学府澜湾	1,282,724.00	24,225,060.00	100.00%	2017年4月
73	新英国宫-12期—潮白河孔雀城·学府澜湾2期	327,525.05	6,602,955.05	100.00%	2017年4月
74	新英国宫-5期—潮白河孔雀城·学府澜湾5期	2,543,943,408.06	465,734,214.62	100.00%	2018年6月
75	潮白河孔雀城4期	22,838,559.82	24,077,528.82	100.00%	2016年6月
76	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静宁园	296,741,258.00	57,399.95	100.00%	2018年5月
77	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静明园	396,314,975.00	716,520.00	100.00%	2018年5月
78	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静远园	712,446,692.00	382,828.00	100.00%	2018年5月
79	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静宜园	527,460,058.00	53,046,788.00	100.00%	2018年5月
80	孔雀城剑桥郡·书味里	339,717,110.00	40,147.00	99.78%	2017年5月
81	孔雀城剑桥郡·书香苑	179,594,497.00	340,000.00	99.03%	2017年5月

					月
82	孔雀城剑桥郡. 书韵家	370,124,580.00	624,179,263.51	99.42%	2017年5月
83	孔雀城剑桥郡. 银杏湾	667,650.00	946,451.00	100.00%	2016年6月
84	牛驼温泉孔雀城-7.2期-牛驼温泉孔雀城御玺泉境	163,293,496.00	2,769,527.00	99.77%	2016年12月
85	湖韵澜湾-潮白河东部孔雀城普通商品住宅	2,230,568,573.96	1,049,106,722.00	100.00%	2017年5月
86	潮白家园-4期-潮白河.孔雀城.潮白家园4期翠景园	263,444,323.80	28,859,541.00	100.00%	2017年4月
87	潮白家园-4期-潮白河.孔雀城.潮白家园4期海桐园	552,488.20	741,317.00	100.00%	2017年4月
88	学府澜湾3期(68亩)	2,465,042.86	36,318,771.42	100.00%	2017年5月
89	枫景园	1,095,026,065.00	356,558,080.00	97.04%	2017年10月
90	大运河孔雀城英国宫四期	7,517,570.00	4,309,975.00	100.00%	2017年7月
91	八达岭孔雀城5期	65,401,334.00	693,189.16	100.00%	2016年7月
92	嘉善孔雀城1期	591,309.00	761,126.99	100.00%	2017年11月
93	大运河-英国宫5期	2,055,325,585.92	2,061,479,735.00	100.00%	2018年8月
94	大运河孔雀城7.4期	492,606,442.00	324,562.00	100.00%	2019年5月

95	大运河-7 期 —大运河孔雀城 7.1 期	3,622,600,768.00	2,940,660,159.00	100.00%	2017 年 12 月
96	大运河-7 期 —大运河孔雀城 7.3 期	1,182,798,039.00	944,932,759.00	100.00%	2018 年 12 月
97	潮白河-16 期 —潮白河.四季澜湾(海悦园)	1,142,588,852.00	1,216,296,640.00	92.05%	2017 年 6 月
98	新英国宫-12 期 —潮白河孔雀城.学府澜湾 7 期	2,800,243,786.00	1,757,742,642.00	100.00%	2017 年 6 月
99	盛景澜湾-盛景澜湾 2.2	1,182,579,703.00	16,419,924.00	100.00%	2017 年 5 月
100	学府澜湾 6 期	167,634,917.00	4,018,345.54	100.00%	2017 年 3 月
101	阳光新城-阳光新城限价商品房项目	1,564,679.00	7,859,108.00	100.00%	2014 年 10 月
102	沈阳孔雀城四期	143,117,199.74	16,314,899.00	100.00%	2017 年 6 月
103	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 1 期	472,193,342.00	64,241,645.00	100.00%	2017 年 10 月
104	浑河孔雀城-沈阳孔雀城 1.3.2 期	25,286,078.89	40,932,600.89	100.00%	2017 年 6 月
105	八达岭孔雀城 6.2 期	497,955.61	470,806.61	100.00%	2017 年 8 月
106	八达岭英国宫 2 期	857,958,700.00	817,215,305.38	99.63%	2017 年 11 月
107	八达岭航天五院 1 期	209,178,535.00	-	100.00%	2018 年 2 月
108	安瑞嘉园	1,496,236,444.26	81,357,024.26	100.00%	2017 年 10 月
109	香堤园	786,925,812.49	60,014,712.16	100.00%	2018

					年 10 月
110	孔雀公馆二期	978,424,050.00	180,234,575.00	99.62%	2018 年 5 月
111	剑桥郡-孔雀城 8.2 期	4,747,908.00	4,747,908.00	100.00%	2017 年 11 月
112	牛驼温泉孔雀城二期	21,057,959.96	13,082,961.96	100.00%	2016 年 6 月
113	牛驼温泉孔雀城四期	42,459,969.52	674,604.52	99.75%	2016 年 4 月
114	牛驼温泉孔雀城·锦泉苑	63,796,584.00	9,414,055.00	99.41%	2017 年 10 月
115	人才家园	86,298,213.67	-	99.62%	2015 年 9 月
116	霸州温泉孔雀城三期	174,880,274.00	56,829,061.00	99.00%	2017 年 12 月
117	永清孔雀城(雅园和逸园)	634,738,566.88	393,694,640.89	97.17%	2018 年 5 月
118	嘉善新西塘孔雀城二期	-	45,658,873.09	100.00%	2017 年 12 月
119	嘉善新西塘孔雀城六期	633,375,472.00	42,429,711.46	95.68%	2018 年 9 月
120	嘉善新西塘孔雀城三期	772,392,410.00	-	100.00%	2018 年 6 月
121	嘉善新西塘孔雀城五期	536,357,750.47	23,835,137.91	97.33%	2018 年 8 月
122	孔雀新城	4,777,658,378.00	4,843,974,570.00	98.13%	2019 年 8 月
123	牛驼温泉孔雀城六期	1,854,028,780.00	665,073,671.40	94.00%	2017 年 9 月

124	孔雀城剑桥郡 10 期	1,087,976,195.12	1,813,144,241.94	93.20%	2019 年 5 月
125	孔雀城剑桥郡 11 期	1,115,744,280.99	3,449,793,259.99	99.70%	2018 年 10 月
126	孔雀城剑桥郡 12 期	1,015,260,264.00	205,492,957.31	99.50%	2018 年 10 月
127	孔雀城剑桥郡 13 期	2,386,420,160.43	991,557,358.43	99.38%	2018 年 10 月
128	官庄安置房项目	654,174,200.00	654,174,200.00	100.00%	2016 年 12 月
129	大运河-运河 家园	2,367,756,332.02	2,367,756,332.02	100.00%	2018 年 12 月
130	八达岭孔雀城 7.1 期	108,172,251.00	-	100.00%	2017 年 9 月
131	八达岭孔雀城 8 期	375,588,414.00	1,133,317.00	100.00%	2018 年 10 月
132	八达岭英国宫 三期	1,750,367,468.27	158,133,840.00	100.00%	2017 年 12 月
133	高尔夫	2,493,881,927.00	2,503,975,856.00	99.28%	2018 年 8 月
134	孔雀公馆-公 馆三期	70,491,651.00	6,891,839.00	100.00%	2016 年 6 月
135	香溪园	277,942,715.00	58,422,592.99	99.99%	2018 年 7 月
136	霸州温泉孔雀 城二期	2,922,537,892.00	1,232,605,941.97	99.40%	2018 年 6 月
137	霸州温泉孔雀 城 5 期	1,013,677,317.00	35,000.02	100.00%	2018 年 6 月
138	永清孔雀城 2.1	1,078,930,961.39	7,635,654.00	98.95%	2018 年 8

					月
139	永清孔雀城 2.2	1,461,545,228.00	756,467,051.00	99.80%	2019 年 6 月
140	汤林御府	4,851,342,152.99	3,174,297,040.00	99.03%	2019 年 5 月
141	潮白河-18 期 -潮白河.孔雀 城	396,115,861.00	423,372,112.00	97.65%	2018 年 6 月
142	廊坊孔雀城学 府澜湾	3,133,518,646.00	1,899,844,579.00	99.18%	2018 年 8 月
143	昌悦 320 亩	3,666,266,526.00	1,923,766,475.00	91.61%	2018 年 10 月
144	嘉善新西塘孔 雀城四期	1,205,093,100.00	125,414,764.18	100.00%	2018 年 12 月
145	新西塘-新西 塘孔雀城香溪	943,773,550.00	1,273,292,981.50	99.23%	2019 年 1 月
146	新西塘-新西 塘孔雀城学 府澜湾	1,597,330,767.00	1,991,346,306.16	99.09%	2018 年 11 月
147	霸州孔雀城 4 期	842,147,428.00	5,176,767.97	99.94%	2018 年 5 月
148	玫瑰庄园别墅	35,050,430.00	-	76.53%	2017 年 5 月
149	中上房营销项 目	29,100,000.00	29,100,000.00	94.00%	2015 年 7 月
150	廊坊精锐	864,367,367.00	360,485.00	99.92%	2018 年 11 月
151	悦府	1,538,816,537.00	2,160,673,812.06	87.42%	2018 年 5 月
152	晨辉福邸	1,559,738,792.00	1,582,266,097.00	86.33%	2019 年 11 月
153	金海悦城	2,349,701,021.00	2,350,675,888.00	85.87%	2019

					年 11 月
154	任丘孔雀城项目	2,300,054,949.91	2,644,845,992.57	94.17%	2019 年 4 月
155	孔雀湖-孔雀湖四期	790,017,869.32	1,805,632,429.70	95.99%	2019 年 12 月
156	大运河孔雀城 7.6.1 期	1,596,454,634.00	1,605,017,357.10	86.00%	2019 年 12 月
157	潮白河-18 期-潮白河.孔雀城	1,124,469,868.00	1,153,511,025.00	100.00%	2019 年 12 月
158	潮白河孔雀城中央公园-枫香园	823,610,408.00	888,695,987.00	95.10%	2019 年 12 月
159	邵府社区项目	4,858,191.00	8,781,474.00	100.00%	2017 年 6 月
160	武陟孔雀城 1.1 期	410,504,128.00	597,786,587.77	94.57%	2019 年 12 月
161	武陟孔雀城 1.2 期	106,369,184.58	598,747,541.00	89.26%	2020 年 1 月
162	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 3.1 期	231,037,516.00	327,272,657.00	100.00%	2019 年 6 月
163	浑河孔雀城-英国宫 2.1 期	19,918,469.00	281,119,529.00	100.00%	2019 年 8 月
164	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 2.2 期	162,621,329.00	491,087,144.00	100.00%	2019 年 9 月
165	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 3.1.2 期	36,198,825.00	118,730,001.00	100.00%	2019 年 9 月
166	江澜赋一期	18,736,158.00	180,737,052.00	95.76%	2019 年 5 月
167	新滨孔雀城-孔雀城院落印	452,268,243.00	736,273,607.00	93.95%	2019 年 5 月

	象 1 期				月
168	新滨湖孔雀城-新滨湖孔雀城云湖大境一期	37,940,187.00	434,455,322.00	99.54%	2020年1月
169	新滨湖孔雀城-新滨湖孔雀城院落印象三期	78,920,636.00	351,609,740.00	99.87%	2020年3月
170	来安孔雀城 1 期 225 亩项目	596,639,925.40	1,569,849,712.92	92.50%	2019年3月
171	来安孔雀城 2 期 70 亩项目	343,965,811.88	138,288,224.00	100.00%	2018年11月
172	来安景华 35 亩项目	58,417,577.00	234,910,056.00	84.86%	2019年7月
173	来安孔雀城 3 期 63 亩项目	589,640,825.34	678,545,679.19	99.38%	2019年3月
174	来安孔雀城 5 期 88 亩项目	256,400,336.00	256,400,336.00	82.70%	2019年6月
175	来安水口 98 亩项目	113,404,104.00	288,130,750.18	56.34%	2019年10月
176	和县孔雀城一期	483,914,455.86	1,266,140,847.71	90.20%	2019年11月
177	溧水马场路北 G35 地块	97,391,825.00	775,944,022.60	71.00%	2019年6月
178	溧水马场路南 G36 地块	85,839,460.00	492,377,399.00	72.06%	2019年6月
179	国际公寓项目	425,851,355.00	1,192,780,413.00	93.35%	2020年9月
180	商务会馆项目 (83 亩)	718,252,549.00	712,509,005.00	90.76%	2019年9月
181	致远小镇项目 (604 亩)	6,094,312,345.00	8,320,349,680.99	99.73%	2020年9月
182	霸州一砖北项	219,844,118.41	1,046,593,452.00	76.43%	2020

	目 (196 亩)				年 9 月
183	文安孔雀城 1 期项目	136,339,679.61	666,516,423.88	100.00%	2020 年 8 月
184	宏特项目	82,842,928.11	765,925,883.00	79.86%	2020 年 9 月
185	嘉华项目	1,055,591,235.65	1,100,950,119.00	97.19%	2019 年 4 月
186	廊和坊项目	270,272,171.00	631,533,260.94	66.85%	2018 年 8 月
187	大运河孔雀城 壹城南项目	1,298,122,476.00	1,427,179,880.00	73.00%	2019 年 6 月
188	孔雀城幸福社 区 (一期)	133,663,742.87	710,777,760.00	91.94%	2019 年 7 月
189	大运河-运河- 九里	258,890,826.00	361,024,670.00	73.00%	2020 年 5 月
190	剑桥郡 7.2.1 期	174,669,116.00	652,214,644.00	99.62%	2020 年 9 月
191	牛驼 7.3 期	492,265,377.54	638,899,424.15	27.13%	2019 年 11 月
192	悦城广场 1 期	237,744,545.00	975,012,384.66	88.98%	2020 年 8 月
193	文创园 1 期	480,833,019.44	1,661,204,986.25	70.13%	2020 年 9 月
194	白洋淀孔雀城 1 期	413,232,317.00	408,214,205.00	39.09%	2018 年 9 月
195	永济新城项目	1,029,095,704.59	2,526,019,300.51	84.90%	2020 年 5 月
196	固安东庄住宅 项目	1,022,530,178.78	1,200,359,161.00	43.94%	2019 年 5 月

197	人才家园二期 A 区、B 区项目	180,410,954.96	31,609,132.00	94.10%	2019 年 5 月
198	嘉善孔雀城 8 期	753,871,424.00	824,469,378.00	94.94%	2019 年 1 月
199	新西塘孔雀城 -翰邻悦府(10 期)	393,029,433.00	1,409,665,336.22	99.79%	2019 年 12 月
200	新西塘孔雀城 -翰峰悦府(11 期)	249,652,233.08	1,105,195,704.00	99.77%	2020 年 9 月
201	新西塘孔雀城 -翰秀悦府(12 期)	579,641,264.00	1,422,626,030.00	100.00%	2019 年 10 月
202	新西塘孔雀城 域外 1 期	1,118,263,097.00	1,926,844,437.00	100.00%	2019 年 7 月
203	新西塘孔雀城 罗星 1 期 70 亩	168,265,126.00	628,953,294.00	99.79%	2020 年 10 月
204	新西塘孔雀城 罗星 2 期 74 亩	102,064,768.00	1,129,498,314.00	99.52%	2020 年 12 月
205	南浔孔雀城一 期	1,155,259,674.00	1,553,997,035.15	98.18%	2019 年 9 月
206	潮白河孔雀城 雅璟园	46,157,507.00	99,209,508.00	99.31%	2019 年 11 月
207	潮白河孔雀城 紫薇园	77,756,626.00	1,386,029,616.00	95.88%	2019 年 11 月
208	八达岭英国宫 九期	2,239,288,967.00	812,341.00	93.02%	2017 年 10 月
209	八达岭英国宫 7 期	192,048,477.00	307,044,299.00	84.00%	2019 年 3 月
210	八达岭英国宫 五期	1,199,314,924.10	19,260,716.69	93.00%	2020 年 5 月
211	潮白馨居安置 房项目	263,996,812.00	702,940.00	100.00%	2018 年 9 月

					月
212	文景园项目	75,380,912.75	700,814,058.96	70.90%	2021年12月
213	逸景园项目	136,354,543.43	105,494,312.80	91.24%	2019年5月
214	江门孔雀城一期	-	330,977,683.04	25.62%	2020年6月
215	武陟孔雀城1.3期	-	497,124,249.64	56.79%	2020年6月
216	新郑孔雀城	-	766,894,694.00	39.40%	2021年4月
217	德清雅颂府	-	859,313,449.55	90.00%	2019年11月
218	浑河孔雀城-英国宫2.2期	-	181,033,681.00	100.00%	2020年8月
219	浑河孔雀城-剑桥郡3.2.2期	-	295,178,339.00	100.00%	2020年8月
220	浑河孔雀城-沈阳孔雀城学园内1.1期	-	405,927,272.49	68.00%	2020年7月
221	霸州五分2017年恒源122亩(榕园)	-	871,005,490.00	70.85%	2021年4月
222	问津一期	-	1,439,656,333.00	96.47%	2020年3月
223	江澜赋三期	-	191,230,861.00	100.00%	2019年12月
224	孔雀城幸福社区项目(二期)	-	847,111,732.00	71.58%	2019年12月
225	新西塘孔雀城13期	-	407,203,003.00	98.19%	2020年9月
226	新西塘孔雀城		1,326,963,490.22	97.85%	2020

	14 期	-			年 9 月
227	来安香樟佳苑 100 亩项目	-	388,229,699.60	100.00%	2019 年 8 月
228	和县孔雀城二期	-	200,559,455.45	23.06%	2019 年 12 月
229	来安区域 7 分公司 17 年浦泰北 112 亩	-	323,772,840.00	42.87%	2020 年 4 月
230	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	-	223,119,384.70	70.24%	2020 年 5 月
231	新滨湖孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜二期	-	621,172,251.00	98.82%	2020 年 1 月
232	新滨湖孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜三期	-	529,507,703.00	80.16%	2020 年 6 月
233	南浔孔雀城二期	-	518,143,053.02	66.12%	2019 年 9 月
234	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城紫薇园	-	1,615,793,565.00	95.88%	2019 年 11 月
235	八达岭高层-八达岭五彩天街三期	-	840,576,867.51	83.00%	2019 年 12 月
236	河西营项目	-	1,065,676,609.07	47.29%	2020 年 6 月
237	文创园 2 期		578,928,893.00	90.90%	2021 年 3 月
238	任丘铂宫		510,895,774.50	52.95%	2020 年 12 月
239	牛驼 7.1 期		102,784,005.00	30.83%	2022 年 9 月
240	牛驼天赐		132,622,812.33	47.05%	2020 年 10 月

241	郑南孔雀城 1.1 期		282,235,261.36	75.49%	2021 年 4 月
242	香河经纬 83 亩项目	-	99,604,076.07	2.73%	2021 年 6 月
243	邯郸区域四分 公司 2017 年邯 郸孔雀城 1.1 期 111 亩项目	-	678,779,334.00	68.84%	2021 年 5 月
244	邯郸区域四分 公司 2018 年邯 郸孔雀城 1.2 期 67 亩项目	-	69,465,812.00	18.70%	2021 年 8 月
245	高淳浅水湾- 高淳 G27G28 项 目	-	95,609,811.00	99.01%	2020 年 5 月
246	幸福汇广场东 区	-	108,379,848.00	94.82%	2021 年 7 月
247	永清孔雀城 1.3 期锦园	-	390,280,468.00	29.00%	2020 年 5 月
248	来安 3 区 6 期 70 亩	-	179,990,239.44	58.74%	2020 年 5 月
249	来安 3 区 5 期 57 亩	-	5,405,876.00	11.25%	2020 年 5 月
250	香河运河大道 50 亩-香河运 河大道 50 亩		383,423,121.00	35.00%	2021 年 5 月
251	大运河-7 期 -大运河孔雀 城 7.6.2 期		568,653,847.20	34.00%	2021 年 5 月
252	潮白河-伯顿 庄园三期-潮 白河.孔雀城		21,909,273.00	69.00%	2021 年 5 月
253	大厂潮白河项 目-邵府新民居 二期项目		5,693,775.73	100.00%	2017 年 9 月
254	八达岭高层- 小镇中心 100 亩		351,698,376.00	39.00%	2020 年 8 月

255	八达岭-怀来上院 646 亩 1 期		536,460,221.00	22.00%	2020 年 8 月
256	嘉善区域十分公司 2018 年新西塘孔雀城域外大云镇 50 亩项目		178,764,341.64	79.15%	2018 年 8 月
257	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 8.3 期 72 亩	-	277,995,162.02	44.99%	2018 年 8 月
258	江澜赋四期	-	70,402,086.00	58.56%	2020 年 6 月
259	团风一期	-	129,313,216.00	59.40%	2020 年 6 月
260	双柳二期	-	130,482,484.00	25.83%	2021 年 3 月
261	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 3.2 期	-	139,658,787.00	96.00%	2020 年 7 月
262	浑河孔雀城-剑桥郡 4.2.2 期	-	296,136,792.75	75.00%	2020 年 11 月
263	武陟孔雀城 2.1 期		3,390,619.00	3.79%	2021 年 5 月
264	北戴河新区健康城滨海康养小镇(一期)		292,095,426.00	24.87%	2020 年 12 月
265	霸州五分 2018 年风情园 102 亩		57,948,706.03	0.07%	2018 年 9 月
266	其他	19,212,784.05	16,737,595.30		
合计		127,444,252,848.92	132,681,330,377.37		

## 31、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	2,185,802,7 52.32	11,190,612, 919.69	11,333,235, 997.93	2,043,179,6 74.08
二、离职后福利-设定 提存计划	38,026.85	684,917,674 .73	684,955,701 .58	-
三、辞退福利	-	192,414,750 .16	192,414,750 .16	-
四、一年内到期的其他 福利	-	-	-	-
合计	2,185,840,7 79.17	12,067,945, 344.58	12,210,606, 449.67	2,043,179,6 74.08

## (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	2,185,802,7 52.32	10,283,911, 892.24	10,426,534, 970.48	2,043,179,6 74.08
二、职工福利费	-	168,872,541 .08	168,872,541 .08	-
三、社会保险费	-	350,468,735 .11	350,468,735 .11	-
其中：医疗保险费	-	308,420,009 .46	308,420,009 .46	-
工伤保险费	-	19,411,271. 25	19,411,271. 25	-
生育保险费	-	22,637,454. 40	22,637,454. 40	-
四、住房公积金	-	381,460,131 .93	381,460,131 .93	-
五、工会经费和职工教 育经费	-	5,899,619.3 3	5,899,619.3 3	-
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	2,185,802,7 52.32	11,190,612, 919.69	11,333,235, 997.93	2,043,179,6 74.08

(3). 设定提存计划列示

√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
1、基本养老保险	38,026.85	660,816,381.31	660,854,408.16	-
2、失业保险费	-	24,101,293.42	24,101,293.42	-
3、企业年金缴费	-	0.00	0.00	-
合计	38,026.85	684,917,674.73	684,955,701.58	-

其他说明：

□适用 √不适用

32、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,126,462,851.40	985,240,088.69
企业所得税	5,667,481,282.07	3,357,019,566.35
个人所得税	129,890,814.66	131,888,719.52
城市维护建设税	43,992,469.91	27,174,533.89
教育费附加	42,522,862.29	16,235,134.29
土地增值税	1,148,258,251.79	727,448,669.97
土地使用税	4,762,136.57	263,686.93
房产税	13,785,208.91	4,626,184.82
其他	928,958.39	1,799,711.20
合计	8,178,084,835.99	5,251,696,295.66

其他说明：

注：本期应交税费上升 55.72%，系企业所得税、增值税和土地增值税的金额增加所致

33、其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,729,600,920.13	1,276,228,295.70

应付股利	-	-
其他应付款	21,030,033,355.93	16,634,076,589.61
合计	22,759,634,276.06	17,910,304,885.31

其他说明:

适用 不适用

### 应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	54,983,935.93	25,486,330.75
企业债券利息	1,672,622,897.95	1,249,383,579.67
短期借款应付利息	1,994,086.25	1,358,385.28
划分为金融负债的优先股\永续债利息	-	-
合计	1,729,600,920.13	1,276,228,295.70

注: 本期应付利息增加 35.52%, 主要系本期企业债券及分期付息到期还本的长期借款增多, 导致利息计提增多

重要的已逾期未支付的利息情况:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

其他说明:

适用 不适用

### 应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

### 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
----	------	------

押金	1,235,251,321.99	631,957,111.88
保证金	4,059,894,313.63	2,994,808,945.78
代收代缴款	1,946,019,860.46	3,391,273,885.52
预提费用	1,315,317,599.64	1,096,729,305.13
承债收购未偿还原股东借款	1,232,192,607.41	1,438,295,587.42
其他暂收款	6,167,363,918.56	3,882,871,009.88
股权收购款	2,940,418,625.60	3,198,140,744.00
合作方往来	1,492,084,708.64	
限制性股票回购义务	641,490,400.00	
合计	21,030,033,355.93	16,634,076,589.61

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√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
廊坊益田房地产开发有限公司	1,017,101,860.00	未达到协议履行条件
廊坊市兴鸿商城管理有限公司	605,904,062.14	未达到协议履行条件
北京丰台科技园孵化器有限公司	248,240,000.00	未达到协议履行条件
廊坊市世嘉房地产开发有限公司	156,817,944.13	未达到协议履行条件
寰泰（北京）投资有限公司	128,259,281.50	未达到协议履行条件
合计	2,156,323,147.77	/

其他说明：

□适用 √不适用

34、持有待售负债

□适用 √不适用

35、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	17,446,868,751.32	16,345,927,258.46
1 年内到期的应付债券	1,899,726,717.30	2,403,293,972.16
1 年内到期的长期应付款	772,468,701.05	655,666,666.68

1 年内到期的待转销项税		20,377,358.51
合计	20,119,064,169.67	19,425,265,255.81

其他说明：

注 1：1 年内到期非流动负债中包含报告期新增分期还款的长期借款、长期应付款中 1 年内到期的部分、1 年内到期的应付债券、1 年内到期的待转销项税。

(1) 1 年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,988,188,000.00	5,735,610,000.00
抵押借款	3,942,014,146.34	4,193,828,762.34
保证借款	9,516,666,604.98	6,416,488,496.12
信用借款		
合计	17,446,868,751.32	16,345,927,258.46

注 1：抵押借款主要以本公司持有的存货、无形资产、固定资产提供抵押，保证借款主要由公司、九通投资以及京御地产提供保证担保，质押借款主要以京御地产、九通投资等部分股权做质押。

注 2：抵押物情况详见附注“七、10、存货”、“七、19、固定资产”、“七、25、无形资产”；保证借款详见附注“十四、承诺及或有事项 2（2）或有事项”。

(2) 1 年内到期的长期应付款

项目	期末金额	期初金额
浦银金融租赁股份有限公司		360,000,000.00
信达金融租赁有限公司	166,666,666.68	166,666,666.68
霸州市城市建设开发有限公司		4,000,000.00
中国外贸金融租赁有限公司	166,666,666.66	125,000,000.00
湖北金融租赁股份有限公司	289,193,392.87	
航天科工金融租赁有限公司	71,315,589.22	
北京市文化科技融资租赁股份有限公司	30,984,948.14	
平安银行总行营业部	123,435.26	
民生金融租赁股份有限公司	47,518,002.22	
合计	772,468,701.05	655,666,666.68

(3) 1 年内到期的待转销项税

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	-	20,377,358.51
合计	-	20,377,358.51

### 36、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	2,499,421,520.26	7,584,240,358.76
预提土地增值税	3,215,730,805.26	2,482,583,560.17
待转销项税	19,354,896.75	12,586,022.40
合计	5,734,507,222.27	10,079,409,941.33

注：其他流动负债与去年相比下降 43.11%，主要系短期应付债券到期所致  
短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：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
17 幸福基业 SCP001	100.00	2017-4-27	270 天	998,432,000.00	999,840,038.40		2,905,205.48	159,961.60	1,000,000.00	-
17 幸福基业 SCP002	100.00	2017-5-15	270 天	998,432,000.00	999,715,838.47		5,535,153.42	284,161.53	1,000,000.00	-
17 华夏幸福 SCP003	100.00	2017-6-23	270 天	1,497,648,000.00	1,499,287,679.07		16,200,410.96	712,320.93	1,500,000.00	-
17 华夏幸福 SCP004	100.00	2017-6-29	270 天	1,497,648,000.00	1,499,241,175.13		17,326,027.40	758,824.87	1,500,000.00	-

17 华夏幸福 SCP005	100.00	2017-7-2	27 天	996,132,000.00	998,629,078.46		12,887,671.23	1,370,921.54	1,000,000.00	-
18 华夏幸福 SCP001	100.00	2018-3-3	180 天	1,497,658,301.89		1,497,658,301.89	45,863,013.70	2,341,698.11	1,500,000.00	-
18 华夏幸福 SCP002	100.00	2018-3-9	196 天	998,312,626.01		998,312,626.01	33,293,150.68	1,687,373.99	1,000,000.00	-
18 华夏幸福 SCP003	100.00	2018-8-2	162 天	2,497,819,972.60		2,497,819,972.60	53,835,616.44	1,601,547.66	0.00	2,499,421,520.26
17 幸福固安 ABN001 优先 1	100.00	2017-8-4	1 年	89,460,000.00	89,708,046.09		1,866,584.05	291,953.91	90,000,000.00	-
17 华夏 A1-固安 PPP	100.00	2017-12-19	195 天	497,750,000.00	497,886,999.65		15,025,000.00	2,113,000.35	500,000,000.00	0.00

九通 基业 投资 有限 公司 2017 年度 第一 期短 期融 资券	100 .00	2017 -1-1 8	1 年	996,0 00,00 0.00	999,9 31,50 3.49		2,250 ,000. 00	68,49 6.51	1,000, 000,00 0.00	-
合计				12,56 5,292 ,900. 50	7,584 ,240, 358.7 6	4,993,7 90,900. 50	206,9 87,83 3.36	11,39 0,261 .00	10,090 ,000,0 00.00	2,499, 421,52 0.26

其他说明：

适用 不适用

### 37、长期借款

#### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	15,962,424,400.00	17,409,490,000.00
抵押借款	18,762,774,648.67	13,244,128,762.34
保证借款	35,754,850,401.57	22,766,286,478.12
信用借款		
减：一年内到期长期借款	-17,446,868,751.32	-16,345,927,258.46
合计	53,033,180,698.92	37,073,977,982.00

长期借款分类的说明：

注1：抵押借款主要以本公司持有的存货、无形资产、固定资产提供抵押，保证借款主要由公司、九通投资以及京御地产提供保证担保，质押借款主要以京御地产、九通投资、三浦威特等部分股权做质押。

注2：抵押物情况详见附注“七、7、存货”、“七、16、固定资产”、“七、20、无形资产”；保证借款详见附注“十四、承诺及或有事项2（2）或有事项”。

注3：长期借款期末较期初增加 43.05%，主要原因系本期抵押借款、保证借款增加所致。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

长期借款的利率区间为年利率 4.28%-12.5%。

### 38、应付债券

#### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
15 华夏 125912	-	918,474,101.18
15 华夏 02-125848	472,051,281.49	472,240,361.12
15 华夏 03-125837	388,229,192.32	387,492,351.59
15 华夏 04-125799	-	997,540,944.77
15 华夏 05-122494	3,986,425,962.20	3,979,395,275.61
16 华夏 136167	1,492,063,799.22	1,490,324,820.43
16 华夏 02-136244	1,992,688,885.48	1,989,506,820.38
16 华夏 01-135082	2,792,972,086.08	2,789,996,141.83
16 华夏 04-135302	2,992,383,216.44	2,989,211,206.92
16 华夏 05-135391	1,994,948,034.52	1,992,914,105.90
16 华夏 06-135465	3,989,640,956.46	3,985,602,548.10
16 华夏 07-135507	293,298,520.67	997,150,394.69
16 华夏 08-135557	1,499,866,759.20	5,183,694,094.13
17 幸福基业 MTN001-101780003	1,892,774,790.41	1,890,885,640.58
18 华夏 01-143550	2,464,939,759.32	-
18 华夏 02-143551	522,786,999.45	-
18 华夏 03-143693	1,991,733,515.21	-
18 华夏 04-150683	1,294,990,385.41	-
18 华夏 06-155102	2,987,328,714.84	-
18 华夏 07-155103	3,983,073,297.43	-
17 固安九通 A1-142796	-	57,934,579.63
17 固安九通 A2-142797	79,914,777.96	79,678,808.71
17 固安九通 A3-142798	101,689,796.92	101,484,021.07
17 固安九通 A4-142799	127,482,089.25	127,283,837.21
17 固安九通 A5-142800	142,334,042.91	142,153,613.84
17 固安九通 A6-142801	158,193,873.59	158,024,362.27
17 固安九通次-142802	16,678,803.74	35,784,333.91
16 幸福 A2-131919	-	429,344,346.58
16 幸福 A3-131920	459,662,168.48	458,701,881.51
16 幸福 A4-131921	489,154,464.13	488,307,091.09
16 幸福 A5-131922	528,760,839.65	527,897,188.37
16 幸福次-131923	99,780,124.74	99,689,750.00
17 幸福固安 ABN001 优先 2	-	99,511,280.60
17 幸福固安 ABN001 次	-	10,000,000.00
17 九通 01-非公开债	996,054,754.84	994,496,291.39
17 九通 03-非公开债	597,339,274.14	596,508,351.22
17 华夏 A2-固安 PPP	499,869,297.05	497,796,466.43
17 华夏 A3-固安 PPP	498,583,212.75	497,777,148.63
17 华夏 A4-固安 PPP	499,078,963.51	497,792,646.18
17 华夏 A5-固安 PPP	498,165,881.61	497,764,178.94

17 华夏 A6-固安 PPP	498,058,140.22	497,761,221.15
17 华夏次级债-固安 PPP	200,000,000.00	200,000,000.00
18 九通 01	1,086,220,202.18	-
18 九通 02	1,395,149,148.81	-
18 九通 03	906,811,723.28	-
5 亿优先债	3,402,235,278.16	3,231,877,102.72
1.5 亿优先债	1,027,009,808.54	978,356,953.99
2 亿美元优先票据-XS1835626810	1,241,925,088.70	-
2 亿美元优先票据-XS1860402954-7 月增发	1,253,017,567.00	-
1.1 亿美元优先票据-XS1860402954-8 月增发	696,659,590.07	-
1.2 亿美元优先票据-XS1860402954-9 月增发	750,553,755.48	-
0.7 亿美元高级债-XS1729851490-10 月增发	443,003,908.27	-
1 亿美元优先票据-XS1860402954-10 月增发	610,581,650.80	-
1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-1	638,803,165.55	-
0.5 亿美元高级债-XS1729851490-11 月增发	308,192,865.08	-
1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-2	636,248,682.34	-
0.5 亿美元高级债-XS1729851490-12 月增发	308,002,474.12	-
0.7 亿美元优先票据-XS1860402954-12 月增发	453,217,703.10	-
1.4 亿美元高级债-XS1860402954-12 月增发	890,729,903.18	-
0.6 亿美元优先票据	403,885,238.77	-
减：一年内到期的部分	-1,899,726,717.30	-2,403,293,972.16
合计	58,075,517,697.77	38,967,060,290.51

注：应付债券较上年增长 49.04%，主要系债券的增发所致

(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：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
15 华夏 05-12 2494	100	2015-10-22	7 年	3,970,000,000.00	3,979,395,275.61		204,000,000.00	7,030,686.59		3,986,425,962.20

16 华夏-136167	100	2016-1-20	7 年	1,487,394,990.00	1,490,324,820.43		73,200,000.00	1,738,978.79		1,492,063,799.22
16 华夏02-136244	100	2016-3-3	5 年	1,984,379,995.00	1,989,506,820.38		80,800,000.00	3,182,065.10		1,992,688,885.48
16 华夏01-135082	100	2016-3-9	5 年	2,785,884,000.00	2,789,996,141.83		151,200,000.00	2,975,944.25		2,792,972,086.08
16 华夏04-135302	100	2016-3-24	5 年	2,984,874,000.00	2,989,211,206.92		155,700,000.00	3,172,009.52		2,992,383,216.44
16 华夏05-135391	100	2016-4-12	5 年	1,989,916,000.00	1,992,914,105.90		106,000,000.00	2,033,928.62		1,994,948,034.52
16 华夏06-135465	100	2016-5-10	5 年	3,979,832,000.00	3,985,602,548.10		215,200,000.00	4,038,408.36		3,989,640,956.46
16 华夏07-135507	100	2016-5-27	4 年	994,958,000.00	997,150,394.69		30,547,771.23	1,148,125.98	705,000,000.00	293,298,520.67
16 华夏08-135557	100	2016-6-20	4 年	5,173,776,000.00	5,183,694,094.13		182,006,232.87	6,172,665.07	3,690,000,000.00	1,499,866,759.20
17 幸福基业 MTN001-101780003	100	2017-5-23	5 年	1,890,248,280.00	1,890,885,640.58		110,200,000.00	1,889,149.83		1,892,774,790.41
18 华夏01-143550	100	2018-5-29	4 年	2,462,578,301.89		2,462,578,301.89	99,135,616.44	2,361,457.43		2,464,939,759.32
18 华夏02-143551	100	2018-5-29	5 年	522,365,094.34		522,365,094.34	21,028,767.11	421,905.11		522,786,999.45
18 华夏03-143693	100	2018-6-19	4 年	1,989,960,000.00		1,989,960,000.00	76,005,479.46	1,773,515.21		1,991,733,515.21
18 华夏04-150683	100	2018-9-10	4 年	1,294,481,132.08		1,294,481,132.08	29,518,904.11	509,253.33		1,294,990,385.41

18 华夏 06-15 5102	10 0	2018- 12-20	5 年	2,987,2 64,150. 94	-	2,987,26 4,150.94	6,328,76 7.12	64,563. 90		2,987,3 28,714. 84
18 华夏 07-15 5103	10 0	2018- 12-20	5 年	3,983,0 18,867. 93	-	3,983,01 8,867.93	10,005,4 79.45	54,429. 50		3,983,0 73,297. 43
17 固 安九 通 A3-14 2798	10 0	2017- 3-15	3 年	101,300 ,121.07	101,484, 021.07		5,333,66 8.50	205,775 .85		101,689 ,796.92
17 固 安九 通 A4-14 2799	10 0	2017- 3-15	4 年	127,121 ,720.57	127,283, 837.21		6,693,23 1.00	198,252 .04		127,482 ,089.25
17 固 安九 通 A5-14 2800	10 0	2017- 3-15	5 年	142,018 ,797.20	142,153, 613.84		7,477,59 3.96	180,429 .07		142,334 ,042.91
17 固 安九 通 A6-14 2801	10 0	2017- 3-15	6 年	157,909 ,012.27	158,024, 362.27		8,314,24 7.93	169,511 .32		158,193 ,873.59
17 固 安九 通次 -1428 02	10 0	2017- 3-15	6 年	35,752, 983.91	35,784,3 33.91		-	-19,105 ,530.17		16,678, 803.74
16 幸 福 A4-13 1921	10 0	2016- 7-14	4 年	487,860 ,000.00	488,307, 091.09		24,500,0 00.02	847,373 .04		489,154 ,464.13
16 幸 福 A5-13 1922	10 0	2016- 7-14	5 年	527,680 ,000.00	527,897, 188.37		29,679,9 99.91	863,651 .28		528,760 ,839.65
16 幸 福次 -1319 23	10 0	2016- 7-14	5 年	99,560, 000.00	99,689,7 50.00		-	90,374. 74		99,780, 124.74
17 九 通 01- 非公 开债	10 0	2017- 8-17	4 年	994,000 ,000.00	994,496, 291.39		62,000,0 00.04	1,558,4 63.45		996,054 ,754.84
17 九 通 03- 非公 开债	10 0	2017- 10-27	5 年	596,400 ,000.00	596,508, 351.22		39,600,0 00.00	830,922 .92		597,339 ,274.14
17 华 夏 A3- 固安 PPP	10 0	2017- 12-19	3 年	497,750 ,000.00	497,777, 148.63		33,030,0 00.00	806,064 .12		498,583 ,212.75

17 华夏 A4-固安 PPP	10 0	2017- 12-19	4 年	497,750 ,000.00	497,792, 646.18		33,030,0 00.00	1,286,3 17.33		499,078 ,963.51
17 华夏 A5-固安 PPP	10 0	2017- 12-19	5 年	497,750 ,000.00	497,764, 178.94		33,030,0 00.00	401,702 .67		498,165 ,881.61
17 华夏 A6-固安 PPP	10 0	2017- 12-19	6 年	497,750 ,000.00	497,761, 221.15		33,030,0 00.00	296,919 .07		498,058 ,140.22
17 华夏次级债-固安 PPP	10 0	2017- 12-19	6 年	200,000 ,000.00	200,000, 000.00					200,000 ,000.00
18 九通 01	10 0	2018- 3-12	5 年	1,085,0 95,000. 00		1,085,09 5,000.00	64,528,0 00.03	1,125,2 02.18		1,086,2 20,202. 18
18 九通 02	10 0	2018- 5-31	3 年	1,393,7 00,000. 00		1,393,70 0,000.00	60,145,5 55.54	1,449,1 48.81		1,395,1 49,148. 81
18 九通 03	10 0	2018- 6-11	3 年	905,905 ,000.00		905,905, 000.00	37,224,0 55.58	906,723 .28		906,811 ,723.28
5 亿美元优先票据	1, 30 6, 84 0. 00	2017- 12-21	3 年	3,225,6 95,573. 23	3,231,87 7,102.72		221,315, 515.43	170,358 ,175.44		3,402,2 35,278. 16
1.5 亿美元优先票据	1, 30 6, 84 0. 00	2017- 12-28	3 年	976,576 ,779.28	978,356, 953.99		66,394,6 54.60	48,652, 854.55		1,027,0 09,808. 54
2 亿美元优先票据 -XS18 35626 810	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 6-21	3 年	1,294,1 20,000. 00		1,294,12 0,000.00	62,943,7 89.00	-52,194 ,911.30		1,241,9 25,088. 70
2 亿美元优先票据 -XS18 60402 954-7 月增发	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 7-31	3 年	1,363,3 00,000. 00		1,363,30 0,000.00	49,692,4 65.00	-110,28 2,433.0 0		1,253,0 17,567. 00

1.1 亿美元 优先票 据-XS18 60402 954-8 月增 发	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 8-31	3 年	750,706 ,000.00		750,706, 000.00	27,330,8 55.75	-54,046 ,409.93		696,659 ,590.07
1.2 亿 美元 优先 票据 -XS18 60402 954-9 月增 发	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 9-10	3 年	820,668 ,000.00		820,668, 000.00	29,815,4 79.00	-70,114 ,244.52		750,553 ,755.48
0.7 亿 美元 高级 债 -XS17 29851 490-1 0月增 发	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 10-10	3 年	483,504 ,000.00		483,504, 000.00	15,910,7 91.12	-40,500 ,091.73		443,003 ,908.27
1 亿美 元优 先票 据 -XS18 60402 954-1 0月增 发	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 10-2	3 年	687,920 ,000.00		687,920, 000.00	24,846,2 32.50	-77,338 ,349.20		610,581 ,650.80
1 亿美 元优 先票 据 -XS18 60402 954-1 1月增 发-1	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 11-7	3 年	690,650 ,000.00	-	690,650, 000.00	24,846,2 32.50	-51,846 ,834.45		638,803 ,165.55
0.5 亿 美元 高级 债 -XS17 29851 490-1 1月增 发	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 11-16	3 年	346,885 ,000.00		346,885, 000.00	11,364,8 50.81	-38,692 ,134.92		308,192 ,865.08

1 亿美元 优先票 据 -XS18 60402 954-1 1 月增 发-2	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 11-29	3 年	693,530 ,000.00		693,530, 000.00	24,846,2 32.50	-57,281 ,317.66		636,248 ,682.34
0.5 亿 美元 高级 债 -XS17 29851 490-1 2 月增 发	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 12-11	3 年	344,980 ,000.00		344,980, 000.00	11,364,8 50.81	-36,977 ,525.88		308,002 ,474.12
0.7 亿 美元 优先 票 据 -XS18 60402 954-1 2 月增 发	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 12-12	3 年	483,448 ,000.00		483,448, 000.00	17,392,3 62.75	-30,230 ,296.90		453,217 ,703.10
1.4 亿 美元 高级 债 -XS18 60402 954-1 2 月增 发	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 12-20	3 年	965,104 ,000.00	-	965,104, 000.00	34,784,7 25.50	-74,374 ,096.82		890,729 ,903.18
0.6 亿 美元 优先 票 据	1, 30 6, 84 0. 00	2018- 12-27	3 年	413,364 ,000.00	-	413,364, 000.00		-9,478, 761.23		403,885 ,238.77
合计	/	/	/	62,866, 684,799 .71	36,961,6 39,140.5 5	25,962,5 46,547.1 8	2,651,34 2,407.57	-453,66 7,989.9 6	4,395,00 0,000.00	58,075, 517,697 .77

注 1: 15 华夏 02-125848 的期初余额为 472,240,361.12, 本期溢折价摊销-189,079.63, 本期余额 472,051,281.49, 到期日为 2019 年 8 月 31 日, 列示为一年以内到期的非流动负债。

注 2: 15 华夏 03-125837 的期初余额为 387,492,351.59, 本期溢折价摊销 736,840.73, 本期余额 388,229,192.32, 到期日为 2019 年 9 月 9 日, 列示为一年以内到期的非流动负债。

注 3: 16 幸福 A3-131920 的期初余额为 458,701,881.51, 本期溢折价摊销 960,286.97, 本期余额 459,662,168.48, 到期日为 2019 年 6 月 15 日, 列示为一年以内到期的非流动负债。

注 4：17 固安九通 A2-142797 的期初余额为 79,678,808.71，本期溢折价摊销 235,969.25，本期余额 79,914,777.96，到期日为 2019 年 4 月 24 日，列示为一年以内到期的非流动负债。

注 5：17 华夏 A2-固安 PPP 的期初余额为 497,796,466.43，本期溢折价摊销 2,072,830.62，本期余额 499,869,297.05，到期日为 2019 年 6 月 30 日，列示为一年以内到期的非流动负债。

注 6：17 幸福固安 ABN001 优先 2 的期初余额为 99,511,280.60，本期溢折价摊销 488,719.4，本期余额为 0，到期日为 2019 年 7 月 26 日，列示为一年以内到期的非流动负债。

注 7：17 幸福固安 ABN001 次的期初余额为 10,000,000，本期溢折价摊销为 0，本期已提前偿还。

**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

适用 不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**39、长期应付款**

**总表情况**

**(1). 分类列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,130,194,944.19	666,932,392.54
专项应付款	71,272,804.62	41,872,804.62
合计	1,201,467,748.81	708,805,197.16

其他说明：

适用 不适用

**长期应付款**

**(1). 按款项性质列示长期应付款**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
浦银金融租赁股份有限公司	360,000,000.00	
霸州市城市建设开发有限公司	4,000,000.00	
平安银行总行营业部	163,341.55	163,341.55
易汇资本（中国）融资租赁有限公司北京分公司	102,384.34	
中国外贸金融租赁有限公司	458,333,333.33	291,666,666.65
信达金融租赁有限公司	500,000,000.00	333,333,333.32
湖北金融租赁股份有限公司		762,164,192.86
航天科工金融租赁有限公司		276,733,947.51
北京市文化科技融资租赁股份有限公司		100,000,000.00

民生金融租赁股份有限公司		138,602,163.35
减：一年内到期部分（附注七、43）	-655,666,666.68	-772,468,701.05
合计	666,932,392.54	1,130,194,944.19

其他说明：

本期期末长期应付款较期初增长 69.46%，主要系融资租赁增加所致。

### 专项应付款

#### (1). 按款项性质列示专项应付款

√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	形成原因
翟各庄拆迁建设专项资金（注 1）	10,572,804.62			10,572,804.62	专项资金
三河三湖防治专项资金（注 2）	10,000,000.00			10,000,000.00	专项资金
重点流域水污染治理项目（注 3）	8,000,000.00			8,000,000.00	专项资金
“三北”地区和西部地区供热及供气等基础设施建设（注 4）	5,000,000.00			5,000,000.00	专项资金
孔雀城污水处理厂（注 5）	4,300,000.00			4,300,000.00	专项资金
东花园污水处理厂（注 6）	4,000,000.00			4,000,000.00	专项资金
河盛北大街道路建设工程（注 7）		15,700,000.00		15,700,000.00	专项资金
振兴二路道理建设工程（注 7）		13,500,000.00		13,500,000.00	专项资金
小微企业创业创新项目（注 8）		200,000.00		200,000.00	专项资金
合计	41,872,804.62	29,400,000.00	0.00	71,272,804.62	/

其他说明:

注 1: 根据 2009 年 10 月 30 日廊坊市政府审批通过的翟各庄改造方案以及翟各庄村全体村民表决同意书, 将政府承担的拆迁补偿款拨付给廊坊市京御幸福房地产开发有限公司, 并由廊坊市京御幸福房地产开发有限公司负责翟各庄拆迁建设。

注 2: 三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市财政局、廊坊市环保局联合下发的廊财建[2008]130 号文件, 收到三河三湖及松花江流域水污染防治财政专项资金 1, 000 万元。

注 3: 三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市财政局下发的廊财建[2009]42 号文件, 收到重点流域水污染治理项目建设扩大内需国债投资专项资金 800 万元。

注 4: 三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市财政局下发的廊财建[2011]84 号文件, 收到供热站二期工程专项资金 500 万元。

注 5: 2014 年, 怀来鼎兴投资开发有限公司根据张财指标字[2014]382 号文件, 收到孔雀城污水处理厂工程款项 600 万元。2015 年, 怀来鼎兴投资开发有限公司收到孔雀城污水处理厂工程款项 150 万元, 目前污水处理厂建设中, 2017 年支付专项应付款 320 万元。

注 6: 2015 年, 怀来鼎兴投资开发有限公司根据冀财建[2013]276 号文件, 收到东花园污水处理厂工程款项 120 万元。2015 年, 怀来鼎兴投资开发有限公司根据冀财建[2013]331 号文件, 收到东花园污水处理厂工程款项 30 万元。2016 年, 怀来鼎兴投资开发有限公司根据冀财建[2013]331 号文件, 收到东花园污水处理厂工程款项 250 万元。

注 7: 2018 年邢台鼎兴园区建设发展有限公司根据邢台市财政局下发的邢市财建[2018]23 号文件, 收到邢东新区管理委员会拨款 2920 万元, 用于河盛北大街道路建设工程、振兴二路道理建设工程 两个项目的建设。

注 8: 2018 年沈阳幸福基业房地产开发有限公司工业地产项目部根据沈阳市科技局下发的沈科发[2018]72 号文件, 收到沈阳市小微企业两创政策资金众创空间补助 20 万元。

**40、长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**41、预计负债**

适用 不适用

**42、递延收益**

递延收益情况

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	形成原因
政府补助	11,714,454.44	6,095,660.00	516,598.25	17,293,516.19	
金税三期系统	2,319.25	-	1,310.79	1,008.46	
合计	11,716,773.69	6,095,660.00	517,909.04	17,294,524.65	/

注：本期递延收益上涨了 47.60%，主要系政府补助的较多增长所致  
涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
固安航天（卫星导航）产业港 1.1 期（注 1）	1,080,000.00			360,000.00		720,000.00	与资产相关
固安肽谷生物医药研发基地实验共用服务平台（注 2）	2,298,667.44					2,298,667.44	与资产相关
省级众创空间经费（注 3）	2,000,000.00					2,000,000.00	与资产相关
文安县财政局院士工作站补贴款（注 4）	100,000.00					100,000.00	与资产相关
大气污染治理资金（注 5）	4,235,787.00	34,660.00				4,270,447.00	与资产相关
省级文化产业发展资金（注 6）	2,000,000.00					2,000,000.00	与资产相关
博士后项目补助（注 7）		391,000.00		139,931.60		251,068.40	与资产相

							关
大厂回族自治县科学技术局计划奖励（注 8）		700,000.00				700,000.00	与资产相关
市级文化产业发展引导资金支持项目建设（注 9）		1,500,000.00				1,500,000.00	与资产相关
农业科技园区科技奖励资金（注 10）		200,000.00		16,666.65		183,333.35	与资产相关
PPP 项目前期工作经费（注 11）	-	3,270,000.00				3,270,000.00	与资产相关
合计	11,714,454.44	6,095,660.00	-	516,598.25		17,293,516.19	/

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：2015 年 12 月，华夏幸福（固安）产业港有限公司根据廊坊市财政局和廊坊市工业和信息化局的廊财企[2015]12 号文件，收到廊坊市财政局拨付的 180 万元，用于河北固安工业园区(新兴产业示范区)省级军民结合产业示范园区公共服务平台建设项目，园区内重点军民结合项目即固安航天（卫星导航）产业港 1.1 期，本期确认其他收益 36 万元。

注 2：2015 年 5 月，固安肽谷药业科技有限公司根据固安县工业和信息化局的固工信[2015]5 号文件，收到固安县工业和信息化局拨付的用于生物医药研发基地实验公用服务平台项目专项资金 60 万元。

2016 年 3 月，固安肽谷药业科技有限公司根据廊财建[2015]273 号文件，收到廊坊市财政局服务业发展引导资金 180 万元，用于固安肽谷生物医药研发基地建设。

2017 年 1 月，固安肽谷药业科技有限公司根据廊坊市科学技术局第[2016]88 号文件，收到廊坊市科学技术局拨付的奖励资金 2 万元，用于生物医药研发基地实验公用服务平台项目。

注 3：华夏幸福（固安）产业港投资有限公司根据廊坊市科学技术局的廊政[2015]66 号文件，收到廊坊市科学技术局拨付的 200 万元，用于固安肽谷国际科技企业孵化器建设项目。

注 4：2016 年 12 月，文安鼎泰园区建设发展有限公司根据河北省科学技术厅、中共河北省委组织部、河北省科学技术协会发布的冀科人[2016]10 号文件，收到河北省科学技术厅拨付款 10 万元，用于设立院士工作站。

注 5：2017 年 8 月，固安九通基业公用事业有限公司根据廊坊市人民政府发布的[2016]181 号文件，收到大气污染治理资金 4,235,787.00 元。2018 年 4 月，根据河

北省质量技术监督局关于开展 2018 年度重点用能单位能源计量数据在线采集工作的通知，冀质监函[2018]226 号，收到能源计量数据在线采集设备价款 34,660 元。

注 6：2017 年 6 月，华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司根据河北省财政厅冀财教[2016]182 号文件收到省级文化产业发展引导资金 200 万元，用于大厂影视创意产业园项目。

注 7：2018 年，华夏幸福产业投资有限公司根据全国博士后管委办公室 2018 年 17 号文件，收到博士后学术交流活动资助 10 万元，后收到北京市各区县相应资金支持 10 万元。2018 年华夏幸福产业投资有限公司与北京市人力资源和社会保障局签订北京市博士后科研活动经费资助协议书，收到经费资助 14.6 万元，根据 2018 年度北京市博士后工作经费资助申报工作的通知，收到资助 4.5 万元，用于日常经费资助 13.99 万。

注 8：2018 年，华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司根据廊坊市科学技术局下发的 2017 年 20 号通知，收到河北省升级科技计划项目经费 70 万元。

注 9：2018 年，华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司根据廊坊市文化体制改革和发展工作领导小组办公室下发的 2017 年 6 号文，收到大厂影视产业园（二期）支持资金 150 万元。

注 10：2018 年廊坊幸福农庄旅游开发有限公司固安农博园根据《廊坊市人民政府关于印发推进科技创新十大工程实施意见的通知》（廊政[2014]50 号），收到一次性奖励 20 万，后用于日常支出 1.67 万。

注 11：2018 年根据《省发展改革委关于分解下达 2017 年 PPP 项目前期工作中央预算内投资计划的通知》（苏发改投资发[2017]845 号）拨付专项资金 470 万，扣除前期发改委代垫款项，华夏幸福产业新城南京高淳建设发张有限公司收到 PPP 前期工作经费 327 万。

#### 43、其他非流动负债

适用 不适用

#### 44、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
限制性股票					48,305,000.00	48,305,000.00	48,305,000.00

股份总数	2,954,946,709.00				48,305,000.00	48,305,000.00	3,003,251,709.00
------	------------------	--	--	--	---------------	---------------	------------------

其他说明：

本期股本增加，主要因发行限制性股票导致。

#### 45、其他权益工具

##### (1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
可续委托贷款	2016年11月	其他权益工具-永续债	6.10%	1,000,000,000.00	可续期	-	-
可续委托贷款	2017年1月	其他权益工具-永续债	6.10%	2,000,000,000.00	可续期	-	-
可续委托贷款	2017年1月	其他权益工具-永续债	6.10%	2,000,000,000.00	可续期	-	-
可续委托贷款	2017年6月	其他权益工具-永续债	6.00%	3,000,000,000.00	可续期	-	-
可续委托贷款	2017年6月	其他权益工具-永续债	5.90%	1,000,000,000.00	可续期	-	-
合计				9,000,000,000.00			

注 1：2016 年 11 月，公司与兴业财富资产管理有限公司（以下简称“兴业财富”或“委托人”）签署《可续期债权投资协议》，公司与兴业财富及兴业银行股份有限公司北京分行（以下简称“兴业银行”或“贷款人”）签署《可续期委托贷款借款合同》。本次交易涉及兴业财富设立专项资产管理计划，并通过兴业银行向公司发放委托贷款，金额为 10 亿元人民币，利率为 6.10%/年，无固定贷款期限。

注 2：2017 年 1 月，公司与兴业财富资产管理有限公司（以下简称“兴业财富”或“委托人”）签署《可续期债权投资协议》，公司与兴业财富及兴业银行股份有限公司北京分行（以下简称“兴业银行”或“贷款人”）签署《可续期委托贷款借款合同》。

本次交易涉及兴业财富设立专项资产管理计划，并通过兴业银行向公司发放委托贷款，利率为 6.10%/年，金额为 20 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 3：2017 年 1 月，公司与中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及中信信托发起信托计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 3 年之日(不含)的期间，利率为 6.10%/年，金额为 20 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 4：2017 年 6 月，公司与华能贵诚信托有限公司（以下简称“华能信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及华能信托发起信托计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 2.5 年之日(不含)的期间，利率为 6.00%/年，金额为 30 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 5：2017 年 6 月，公司与渤海国际信托股份有限公司（以下简称“渤海信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及渤海信托发起信托计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 2 年之日(不含)的期间，利率为 5.90%/年，金额为 10 亿元人民币，无固定贷款期限。

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
可续期委托贷款		9,000,000,000.00						9,000,000,000.00
合计		9,000,000,000.00						9,000,000,000.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

46、资本公积

√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
资本溢价（股本溢价）	3,437,306,224.89	593,185,400.00	1,854,765,737.25	2,175,725,887.64

其他资本公积		178,194,000.00		178,194,000.00
合计	3,437,306,224.89	771,379,400.00	1,854,765,737.25	2,353,919,887.64

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积增加771,379,400.00系以权益结算的股份支付计入资本公积所致，详见十三、股份支付；减少1,854,765,737.25主要因收购子公司少数股权所致。

#### 47、库存股

√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
限制性股票		641,490,400.00		641,490,400.00
合计		641,490,400.00		641,490,400.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期库存股增加，主要因发行限制性股票导致。

#### 48、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收							

益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,105,958.86	-201,400,657.36		15,341,889.83	-218,160,888.70	1,418,341.51	-219,266,847.56
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	-1,105,958.86	-262,768,216.68			-264,186,558.19	1,418,341.51	-265,292,517.05
其他		61,367,559.32	0.00	15,341,889.83	46,025,669.49		46,025,669.49
其他综合收益合计	-1,105,958.86	-201,400,657.36	0.00	15,341,889.83	-218,160,888.70	1,418,341.51	-219,266,847.56

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：本期其他综合收益的变动较上期减少 218,160,888.70，主要系汇率变动所致。

#### 49、专项储备

适用 不适用

#### 50、盈余公积

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
法定盈余公积	1,505,142,360.03	407,947,827.24		1,913,090,187.27

任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,505,142,360.03	407,947,827.24		1,913,090,187.27

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

## 51、未分配利润

√适用 □不适用

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	20,198,730,632.22	14,176,238,779.85
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	41,427,308.26	-17,336,356.69
调整后期初未分配利润	20,240,157,940.48	14,158,902,423.16
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	11,745,792,470.30	8,839,569,642.74
减: 提取法定盈余公积	407,947,827.24	402,288,186.36
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	2,659,452,038.10	1,950,264,827.94
转作股本的普通股股利		
其他	551,555,555.57	405,761,111.12
期末未分配利润	28,366,994,989.87	20,240,157,940.48

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 41,427,308.26 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 52、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项	本期发生额	上期发生额
---	-------	-------

目	收入	成本	收入	成本
主营业务	83,404,180,346.54	48,716,434,170.92	59,299,762,000.05	30,776,694,493.95
其他业务	394,409,808.15	202,407,655.33	335,658,323.14	209,492,543.49
合计	83,798,590,154.69	48,918,841,826.25	59,635,420,323.19	30,986,187,037.44

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
产业发展服务	23,891,961,834.26	5,417,540,627.77	23,085,699,216.53	1,788,615,042.24
基础设施建设	213,832,162.40	188,513,203.29	162,021,700.02	141,849,770.33
土地整理	5,331,044,489.59	4,652,212,303.12	4,790,788,222.74	4,168,217,265.56
综合服务	349,785,435.90	296,523,866.08	417,498,210.01	140,487,099.80
物业管理服务	795,835,038.07	661,395,014.85	462,084,487.78	396,232,945.26
房地产开发	51,547,229,400.26	36,224,705,757.07	28,930,916,812.36	22,488,090,819.37
其他	1,274,491,986.06	1,275,543,398.74	1,450,753,350.61	1,653,201,551.39
合计	83,404,180,346.54	48,716,434,170.92	59,299,762,000.05	30,776,694,493.95

本期营业收入增加 40.52%，营业成本增加 57.87%，主要系本期公司房地产开发业务结算增加所致。

### 53、税金及附加

√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
营业税	839,802,743.00	1,095,622,213.43
城市维护建设税	206,174,442.20	157,647,948.75
教育费附加	188,021,725.26	145,227,887.33
房产税	54,276,599.72	37,672,584.51
土地使用税	120,940,926.06	111,951,542.90
车船使用税	248,920.69	43,473.80
印花税	65,308,786.05	92,684,475.96
土地增值税	3,856,315,224.69	3,301,709,543.70
其他	29,214,433.77	241,241,774.81
合计	5,360,303,801.44	5,183,801,445.19

其他说明：

无

#### 54、销售费用

√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
职工薪酬	150,823,815.00	92,416,487.53
办公事务费	227,723,804.85	193,324,651.93
营销推广费	1,154,916,042.52	927,339,103.30
销售代理费	186,477,622.94	447,639,092.84
客户服务费	94,117,952.30	97,771,160.12
其他费用	68,055,911.26	204,438,803.95
合计	1,882,115,148.87	1,962,929,299.67

其他说明：

无

#### 55、管理费用

√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
职工薪酬	6,028,348,591.80	4,824,504,234.40
招聘及培训	241,707,148.50	409,763,233.53
办公事务费	893,280,115.54	1,065,436,748.17
中介咨询费	90,873,153.14	490,369,705.04
折旧与摊销	743,001,041.54	649,438,179.24
其他	47,640,496.84	47,990,548.81
合计	8,044,850,547.36	7,487,502,649.19

其他说明：

无

#### 56、研发费用

√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
城市空间研发设计费	13,569,084.60	
合计	13,569,084.60	

其他说明：

本期研发费用增加主要是城市空间为产业新城研发设计所致。

### 57、财务费用

√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
利息支出	1,405,536,159.08	1,210,630,352.91
减：利息收入	-515,819,745.79	-261,995,195.63
汇兑损益	39,550,799.37	4,911,181.69
减：汇兑收益	-311,652.76	-162,615.87
手续费	33,599,286.88	26,642,356.13
合计	962,554,846.78	980,026,079.23

其他说明：

无

### 58、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	1,369,679,157.55	368,248,818.46
二、存货跌价损失	930,236,105.71	393,877,579.17
三、可供出售金融资产减值损失	13,726,400.00	70,125,132.41
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失	39,640,414.09	
十四、其他	172,000,000.00	
合计	2,525,282,077.35	832,251,530.04

其他说明：

本期资产减值损失增加较多，增加 203.43%，主要系坏账准备及存货跌价损失计提所致。

### 59、其他收益

√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
个税返还	30,969,508.23	
城市“营造”视角下的宜居城市创新研究项目补贴	1,140,000.00	
结转珠三角新型城镇化村镇地区的建设控制标准研创研发项目收入	660,000.00	
上海徐汇财政补贴	90,000.00	
深圳市科技创新委员会研发资助	454,000.00	
收到201617年国家高新技术企业认定资金支持款	50,000.00	
稳岗补贴	46,623.55	
固安县政府 PPP 奖励	3,500,000.00	
中关村生态园区支持资金	8,966,200.00	
怀来环境保护局改造资金	920,000.00	
科技专项经费	700,000.00	
永清县2018年度小微型企业创业创新奖	200,000.00	
固安第二污水处理厂工程	10,000,000.00	
2017年市级协同创新基地奖励资金	100,000.00	
规上企业补助	60,000.00	
固安航天（卫星导航）产业港 1.1 期	360,000.00	
固安农博园政策支持资金	300,000.00	
农业科技科技专项经费	700,000.00	
农业科技园区科技奖励资金	16,666.65	
博士后项目补助	139,931.60	
固安产业港政府补助	300,000.00	
酒店政府奖励金	120,000.00	
2017年省级旅游发展专项资金	80,000.00	
政府补贴税收款	5,151,315.47	
体育场政府补贴	30,000,000.00	
森林植被恢复费	350,000.00	
霸州食品产业港专项支持资金	150,000.00	
政府补贴税收款	50,000.00	
先进工作单位奖励	50,000.00	
工信局补助收入	300.00	

工信局规模以上企业奖励资金	160,000.00	
2018 年植树活动政府补贴	71,650.00	
河北省财政厅资产证券化奖励收入	2,300,000.00	
防空补助费	2,158.00	
发展改革委局规上服务业奖励资金	60,000.00	
文化产业园政府补助	100,000.00	
河北省资产证券化奖励款		2,000,000.00
廊坊市国际科技合作基地奖励款		1,000,000.00
深圳市福田区高新企业认定支持金		1,053,000.00
深圳市原创文化创意企业贷款贴息资助		729,856.39
固安航天（卫星导航）产业港 1.1 期		360,000.00
无锡 2016 年现代产业发展扶持资金		250,000.00
2016 市级科技企业孵化器奖励款		220,000.00
2016 年市级乡村旅游建设资金		120,903.50
乡村旅游建设资金		100,000.00
2017 年嘉善县创业孵化基地补贴款		100,000.00
固安肽谷生物医药研发基地实验公用服务平台		75,400.00
2016 年度河北省支持市县发展引导资金		50,000.00
退伍军人补助		38,600.00
合计	98,318,353.50	6,097,759.89

其他说明：

本期其他收益较上期增加 1,512.37%，主要系获得政府补助较多所致。

## 60、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	-23,202,830.26	-7,595,049.13
处置长期股权投资产生的投资收益	73,459,046.92	22,500,421.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品	11,579,332.36	28,880,417.27
对外委托贷款取得的损益	1,169,650,346.22	458,233,396.27
委托他人投资或管理资产的损益	382,496,085.34	232,460,370.70
合计	1,613,981,980.58	734,479,556.56

其他说明：

本期投资收益较上期增加119.74%，主要系公司对外委托贷款取得收益增加导致。

## 61、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
按公允价值计量的投资性房地产	100,728,736.74	12,735,556.79
合计	100,728,736.74	12,735,556.79

其他说明：

本期公允价值变动收益增加，主要系投资性房地产公允价值变动导致。

## 62、资产处置收益

√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
处置无形资产	-28,755,379.09	
处置固定资产	-4,241,886.83	114,582.76
合计	-32,997,265.92	114,582.76

其他说明：

本期资产处置收益较上期减少，主要系公司处置无形资产亏损导致。

### 63、营业外收入

营业外收入情况

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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚没收入	4,273,297.87	5,094,887.74	4,273,297.87
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		41,891,428.96	
其他	11,187,160.99	24,159,039.82	11,187,160.99
合计	15,460,458.86	71,145,356.52	15,460,458.86

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

本期营业外收入较上期减少 78.27%，主要系本期无因非同一控制企业合并产生的利得所致。

#### 64、营业外支出

√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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	357,522,400.00	115,266,140.27	357,522,400.00
罚款	20,102,330.17	28,461,200.70	20,102,330.17
土地转让			
其他	78,238,535.58	6,135,924.89	78,238,535.58
合计	455,863,265.75	149,863,265.86	455,863,265.75

其他说明：

营业外支出本期较上期增加204.19%，主要原因系本期对外捐赠大幅增加所致。

#### 65、所得税费用

##### (1). 所得税费用表

√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
当期所得税费用	6,469,893,845.88	5,080,056,525.22
递延所得税费用	-841,938,044.11	-1,067,959,351.59
合计	5,627,955,801.77	4,012,097,173.63

##### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	17,430,701,820.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,357,675,455.01
子公司适用不同税率的影响	-96,555,025.02

调整以前期间所得税的影响	49,460,515.72
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	424,820,974.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-14,054,964.86
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	762,739,001.34
其他	143,869,844.96
所得税费用	5,627,955,801.77

其他说明：

√适用 □不适用

本期所得税费用较上期增加 40.27%，主要系本公司规模增长，利润总额增加导致所得税费用增加。

#### 66、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注 48

#### 67、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√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
往来款项	3,352,485,402.62	2,303,154,781.25
押金及保证金	438,244,715.32	382,595,561.16
利息收入	263,067,839.65	254,677,170.18
政府补助	103,897,415.25	
其他	785,212,649.61	602,698,249.95
合计	4,942,908,022.45	3,543,125,762.54

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√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
付现费用	2,679,510,558.94	2,142,955,378.90
往来款项	992,158,631.64	1,441,871,458.63
捐款	357,522,400.00	

保证金及押金	1,668,379,577.96	3,533,373,179.30
其他	530,103,864.48	449,660,943.09
合计	6,227,675,033.02	7,567,860,959.92

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
一年内到期其他非流动资产收回	310,000,000.00	
资管计划到期收回	280,000,000.00	500,000,000.00
股权收购保证金退回		1,059,462,142.81
合计	590,000,000.00	1,559,462,142.81

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√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
委托贷款	397,850,000.00	1,511,150,000.00
信托资管计划	250,777,778.00	431,000,000.00
处置子公司支付现金		29,806,960.31
收购保证金		15,000,000.00
其他	300,000,000.00	
合计	948,627,778.00	1,986,956,960.31

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√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
融资保证金	13,093,175.00	520,715,008.33
专项应付款	29,400,000.00	
政府补助		6,235,787

合计	42,493,175.00	526,950,795.33
----	---------------	----------------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√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
融资咨询顾问费	880,073,358.92	188,167,639.09
融资保证金	77,279,500.00	466,577,222.23
融资租赁费	43,074,000.00	331,500,000.00
少数股权回购价款	26,744,112,209.85	15,437,276,441.50
合计	27,744,539,068.77	16,423,521,302.82

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

68、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	11,802,746,018.28	8,865,334,655.46
加：资产减值准备	2,525,282,077.35	832,251,530.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	442,005,459.52	313,973,793.71
无形资产摊销	551,673,757.25	513,082,599.92
长期待摊费用摊销	772,287,010.07	587,916,913.62
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)	32,997,265.92	-114,582.76
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)	-100,728,736.74	-12,735,556.79
财务费用(收益以“-”号填列)	928,955,559.90	1,215,378,918.73
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,613,981,980.58	-734,479,556.56

列)		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-879,485,309.21	-1,087,266,552.78
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	37,547,265.10	19,307,201.19
存货的减少(增加以“—”号填列)	-25,506,608,913.78	-79,313,189,192.99
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-18,240,745,485.83	3,757,572,385.98
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	19,596,943,291.88	50,556,860,492.69
其他	2,223,300,321.95	-1,741,622,076.95
经营活动产生的现金流量净额	-7,427,812,398.92	-16,227,729,027.49
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	45,605,073,741.31	64,204,874,650.60
减: 现金的期初余额	64,204,874,650.60	43,324,667,403.38
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	-18,599,800,909.29	20,880,207,247.22

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,720,000,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	12,030,391.28
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	2,707,969,608.72

其他说明：

无

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,692,966,526.82
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	7,224,856.71
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	2,685,741,670.11

其他说明：

无

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	45,605,073,741.31	64,204,874,650.60
其中：库存现金	339,239.42	352,456.19
可随时用于支付的银行存款	42,748,813,556.09	62,540,113,527.14
可随时用于支付的其他货币资金	2,855,920,945.80	1,664,408,667.27
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	45,605,073,741.31	64,204,874,650.60
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		

其他说明：

适用 不适用

### 69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

### 70、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	1,676,709,915.71	农民工工资预储金、履约保证金及冻结资金等
存货	24,465,194,502.28	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
固定资产	435,274,620.16	用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押
无形资产	31,785,300.00	用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押
合计	26,608,964,338.15	/

其他说明：

无

### 71、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	317,843,018.23	6.863200	2,181,420,202.72
欧元	24,017.31	7.847300	188,471.04
港币	1,345.00	0.876200	1,178.49

日元	192,335.00	0.061887	11,903.04
新加坡元	4,827,418.98	5.006200	24,167,024.90
印尼盾	466,146,280,006.53	0.000473	220,487,190.44
印度卢比	79,317,683.25	0.097986	7,772,022.51
马来西亚林吉特	1,533,979.34	1.647900	2,527,844.55
菲律宾比索	4,697,463.34	0.130800	614,428.20
越南盾	1,524,051,337,820.00	0.000296	451,119,195.99
埃及镑	344,800.37	0.384258	132,492.30
韩元	210,000,000.00	0.006125	1,286,250.00
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
印尼盾	897,500,000.00	0.000473	424,517.50
越南盾	132,120,114,096.00	0.000296	39,107,553.77
长期借款			
其中：美元	152,000,000.00	6.863200	1,043,206,400.00
欧元			
港币			
其他货币资金			
印尼盾	423,133,376,342.17	0.000473	200,142,087.01
其他应收款			
美元	204,997.60	6.863200	1,406,939.53
港币	23,850.00	0.876200	20,897.37
新加坡元	557,199.35	5.006200	2,789,451.39
印尼盾	1,018,034,882,479.00	0.000473	481,530,499.41
印度卢比	4,839,680.00	0.097986	474,220.88
越南盾	10,276,175,069.40	0.000296	3,041,747.82
应付账款			
美元	37,113.43	6.863200	254,716.89
港币	426.57	0.876200	373.76
欧元	1,654.70	7.847300	12,984.93
新加坡元	19,712.46	5.006200	98,684.52
印尼盾	28,781,647,339.67	0.000473	13,613,719.19
越南盾	65,368,008,393.00	0.000296	19,348,930.48
埃及镑	7,977.00	0.384258	3,065.23
可供出售金融资产			
美元	12,186,080,000.00	0.000473	5,764,015.84
其他应付款			
港币	125,000.00	0.876200	109,525.00
新加坡元	69,027.50	5.006200	345,565.47
印尼盾	399,075,778,895.63	0.000473	188,762,843.42

印度卢比	1,733,852.08	0.097986	169,893.23
马来西亚林吉特	95,000.00	1.647900	156,550.50
菲律宾比索	81,138.81	0.130800	10,612.96
越南盾	3,345,713,797,555.20	0.000296	990,331,284.08

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

√适用 □不适用

境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	本位币选择依据
环球产业投资有限公司 GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED	中国香港	美元	主要结算货币
华夏幸福（美国）孵化器公司 CFLD(US)Incubator Services,Inc	美国	美元	主要结算货币
华夏幸福美国公司 CFLD (US) Inc.	美国	美元	主要结算货币
华夏幸福（香港）体育产业发展有限公司 CHINA FORTUNE(HONG KONG)SPORTS INDUSTRY DEVELOPMENT CO., LIMITED	中国香港	美元	主要结算货币
华夏幸福国际控股有限公司 CFLD International Holding Limited	香港	美元	主要结算货币
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 1 有限公司 CFLD INVESTMENT I PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 3 有限公司 CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 4 有限公司 CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 6 有限公司 CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币

华夏幸福投资 7 有限公司 CFLD INVESTMENT VII PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 8 有限公司 CF CITY INVESTMENT VIII PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 9 有限公司 CF CITY INVESTMENT IX PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 10 有限公司 CF CITY INVESTMENT X PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 11 有限公司 CFLD INVESTMENT XI PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 12 有限公司 CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 14 有限公司 CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 15 有限公司 CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 16 有限公司 CFLD INVESTMENT XVI PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 17 有限公司 CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 18 有限公司 CF CITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 19 有限公司 CF CITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 20 有限公司 CF CITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 21 有限公司 CF CITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 22 有限公司 CF CITY INVESTMENT 22 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 23 有限公司 CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城投资 26 有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 29 有限公司 CFLD INVESTMENT 29 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 30 有限公司 CFLD INVESTMENT 30 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 31 有限公司 CFLD INVESTMENT 31 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 32 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币

CFLD INVESTMENT 32 PTE. LTD.			
华夏幸福投资 33 有限公司 CFLD INVESTMENT 33 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 34 有限公司 CFLD INVESTMENT 34 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 35 有限公司 CFLD INVESTMENT 35 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
仁泽产业新城 36 有限公司 Nhon Trach New Industry City 36 PTE. LTD	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 37 有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 38 有限公司 CFLD INVESTMENT 38 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 39 有限公司 New Industry Park 39 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 40 有限公司 New Industry Park 40 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC 投资 41 有限公司 VNIC Investment 41 Pte.Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC 投资 42 有限公司 VNIC Investment 42 Pte.Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC 投资 43 有限公司 VNIC Investment 43 Pte.Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城 44 有限公司 New Industry Park 44 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城 45 有限公司 New Industry Park 45 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD Investment 46 Pte.Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 47 有限公司 CFLD Investment 47 Pte.Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福埃及产业新城股份有限 公司 CF City Egypt New Integrated City S.A.E	埃及	埃及镑	主要结算货币
华夏幸福日本产业新城股份有限 公司 日: CF City Japan New Industry City 株式会社 英: CF City Japan New Industry City KK	日本	日元	主要结算货币
印度尼西亚产业新城唐格朗投资 公司 PT.INDONIC TANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福唐格朗产业新城发展有 限公司	印尼	印尼盾	主要结算货币

PT.CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT			
华夏幸福唐格朗投资公司 PT.CFCITY TANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福卡拉旺投资公司 PT.CFCITY KARAWANG INVESTMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福（印度）产业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	印度	印度卢比	主要结算货币
华夏幸福越南房地产有限公司 VNIC Investment 1 Company Limited	越南	越南盾	主要结算货币
华夏幸福缅甸产业新城公司 CF City Myanmar New Industry City Limited	缅甸	缅甸元	主要结算货币
华夏幸福（马来西亚）产业新城有限公司 CF CITY NEW INDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIA SDN.BHD.	马来西亚	林吉特	主要结算货币
CFLD (UK) INVESTMENT LIMITED.	英国	英镑	主要结算货币
SNC 投资 27 有限公司 SNC Investment 27 Limited	新加坡	美元	主要结算货币
SNC 投资 28 有限公司 SNC Investment 28 Pte. Limited	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PT CFLD KARAWANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT Trans Heksa Karawang	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT Delta Mega Persada	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT Delta Mega Rahardja	印尼	印尼盾	主要结算货币
越南大福莲花项目公司 VINA DAI PHUOC CORPORATION	越南	越南盾	主要结算货币
仁泽投资股份有限公司 Nhon Trach Investment Joint Stock Company	越南	越南盾	主要结算货币
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trach New Industry City Company Limited	越南	越南盾	主要结算货币
越南产业新城基础设施开发有限公司 越：Công Ty TNHH Phát Triển Hạ Tầng Thành Phố Công Nghiệp Mới Việt Nam 英：Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co.Ltd	越南	越南盾	主要结算货币

华夏幸福（新加坡）投资公司马来西亚代表处 REPRESENTATIVE OFFICE OF CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CF CITY PHILIPPINES NEW INDUSTRY CITY CORPORATION	菲律宾	菲律宾比索	主要结算货币
华夏幸福韩国产业新城股份有限公司 CFLD Korea New Industry City Co.,Ltd	韩国	韩元	主要结算货币
华夏幸福开曼投资公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd.	开曼	开曼元	主要结算货币
大厂九通基业投资有限公司德国代表处	德国	马克	主要结算货币
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLD Germany New Industry City GmbH	德国	马克	主要结算货币
华夏幸福文莱产业新城有限公司 CFLD New Industry City (B) Sdn.Bhd	文莱	文莱林吉特	主要结算货币
华夏幸福（埃及）产业新城股份有限公司 CF CITY EGYPT NEW INDUSTRIAL CITY JOINT STOCK COMPONY	埃及	埃及镑	主要结算货币
天鹅城国际控股有限公司 SwanCity International Holdings Limited	开曼	美元	主要结算货币
印尼产业新城物业管理有限公司 PT Atlas Global Property Management	印尼	印尼盾	主要结算货币
CFLD (HK) ELDERLY CARE INDUSTRY INVESTMENT CO., LIMITED	香港	港币	主要结算货币

上述公司中文名仅供参考，并未注册。

## 72、套期

适用 不适用

## 73、政府补助

### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
----	----	------	-----------

个税返还	30,969,508.23	其他收益	30,969,508.23
城市“营造”视角下的宜居城市创新研究项目补贴	1,140,000.00	其他收益	1,140,000.00
结转珠三角新型城镇化村镇地区的建设控制标准研创研发项目收入	660,000.00	其他收益	660,000.00
上海徐汇财政补贴	90,000.00	其他收益	90,000.00
深圳市科技创新委员会研发资助	454,000.00	其他收益	454,000.00
收到 201617 年国家高新技术企业认定资金支持款	50,000.00	其他收益	50,000.00
稳岗补贴	46,623.55	其他收益	46,623.55
固安县政府 PPP 奖励	3,500,000.00	其他收益	3,500,000.00
中关村生态园区支持资金	8,966,200.00	其他收益	8,966,200.00
怀来环境保护局改造资金	920,000.00	其他收益	920,000.00
科技专项经费	700,000.00	其他收益	700,000.00
永清县 2018 年度小微型企业创业创新奖	200,000.00	其他收益	200,000.00
固安第二污水处理厂工程	10,000,000.00	其他收益	10,000,000.00
2017 年市级协同创新基地奖励资金	100,000.00	其他收益	100,000.00
规上企业补助	60,000.00	其他收益	60,000.00
固安航天（卫星导航）产业港 1.1 期	360,000.00	其他收益	360,000.00
固安农博园政策支持资金	300,000.00	其他收益	300,000.00
农业科技科技专项经费	700,000.00	其他收益	700,000.00
农业科技园区科技奖励资金	16,666.65	其他收益	16,666.65
博士后项目补助	139,931.60	其他收益	139,931.60
固安产业港政府补助	300,000.00	其他收益	300,000.00
酒店政府奖励金	120,000.00	其他收益	120,000.00
2017 年省级旅游发	80,000.00	其他收益	80,000.00

展专项资金			
政府补贴税收款	5,151,315.47	其他收益	5,151,315.47
体育场政府补贴	30,000,000.00	其他收益	30,000,000.00
森林植被恢复费	350,000.00	其他收益	350,000.00
霸州食品产业港专项支持资金	150,000.00	其他收益	150,000.00
政府补贴税收款	50,000.00	其他收益	50,000.00
先进工作单位奖励	50,000.00	其他收益	50,000.00
工信局补助收入	300.00	其他收益	300.00
工信局规模以上企业奖励资金	160,000.00	其他收益	160,000.00
2018 年植树活动政府补贴	71,650.00	其他收益	71,650.00
河北省财政厅资产证券化奖励收入	2,300,000.00	其他收益	2,300,000.00
防空补助费	2,158.00	其他收益	2,158.00
发展改革局规上服务业奖励资金	60,000.00	其他收益	60,000.00
文化产业园政府补助	100,000.00	其他收益	100,000.00
合计	98,318,353.50		98,318,353.50

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

74、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
大厂回族自治县世昌能源设备有限公司	2018-11-14	445,247,637.94	100	收购	2018-11-14	控制权已转移		-108,625,437.81
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	2018-8-13	318,772,900.93	51	收购	2018-8-13	控制权已转移	60,071.85	1,603,409.22
大厂回族自治县绿美明静园林生态有限公司	2018-12-4	1.00	100	收购	2018-12-4	控制权已转移	26,970,754.80	969,171.21
北京物盛科技有限公司	2018-12-20	5,780,000,000.00	100	收购	2018-12-20	控制权已转移		

其他说明：

无

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	大厂回族自治县世昌能源设备有限公司
--现金	445,247,637.94
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	445,247,637.94
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	445,247,637.94
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本	大厂回族自治县绿美明静园林生态有限公司
--现金	1.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	1.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本	北京物盛科技有限公司
--现金	5,780,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	5,780,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,780,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本	廊坊市荣华建设投资开发有限公司
--现金	318,772,900.93
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	

合并成本合计	318,772,900.93
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	318,772,900.93
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：  
无

大额商誉形成的主要原因：  
无

其他说明：  
无

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	汇总	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	10,735,695,137.56	8,702,578,516.88
货币资金	12,030,391.28	12,030,391.28
预付账款	240,000.00	240,000.00
其他应收款	1,841,312,131.59	1,841,312,131.59
存货	2,517,017,895.84	1,453,578,881.33
固定资产	345,854.99	221,554.99
在建工程	6,343,313,649.20	5,373,853,343.03
无形资产	6,670,378.16	6,577,378.16
长期待摊费用	14,531,870.70	14,531,870.70
递延所得税资产	232,965.80	232,965.80
负债：	3,891,752,613.52	3,891,752,613.52
应付款项	192,018,687.59	192,018,687.59
预收款项	4,866,426.32	4,866,426.32
其他应付款	3,694,867,499.61	3,694,867,499.61
净资产	6,843,942,524.04	4,810,825,903.36
减：少数股东权益	299,921,984.17	
取得的净资产	6,544,020,539.87	4,810,825,903.36

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

被合并方大厂回族自治县世昌能源设备有限公司，净资产公允价值以《冀财瑞评报字[2018]第 074 号》资产评估报告的基础上双方协商确定为 445,247,637.94 元，公司持有大厂回族自治县世昌能源设备有限公司 100%股权对应的净资产为 445,247,637.94 元。

被合并方廊坊市荣华建设投资开发有限公司，净资产公允价值以《冀财瑞评报字[2018]第 092 号》资产评估报告的基础上双方协商确定为 625,044,903.78 元，公司持有廊坊市荣华建设投资开发有限公司 51%股权对应的净资产为 318,772,900.93 元。

被合并方北京物盛科技有限公司，净资产公允价值以挂牌公告的基础上确定为 5,780,000,000.00 元，公司持有北京物盛科技有限公司 100%股权对应的净资产为 5,780,000,000.00 元。

被合并方大厂回族自治县绿美明静园林生态有限公司，净资产公允价值在收购时点目标公司的账面净资产的基础上双方协商确定为 1 元，公司持有大厂回族自治县绿美明静园林生态有限公司 100%股权对应的净资产为 0 元。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

**(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

**(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

适用 不适用

**(6). 其他说明**

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: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
廊坊市老奶食品有限公司	52,250,242.00	100%	转让	2018/7/31	控制权已转移	6,725,062.74	-	-	-	-	参考交易价格	
霸州市雀湖房地产开发有限公司	1.00	65%	转让	2018/10/31	控制权已转移	606,183.78	2%	-	0.02	-	参考交易价格	
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	1.00	80%	转让	2018/10/31	控制权已转移	806,974.28	20%	-	0.20	-	参考交易价格	
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	1.00	80%	转让	2018/11/14	控制权已转移	-10,359.95	20%	-	0.20	-	参考交易价格	
大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	1.00	80%	转让	2018/11/14	控制权已转移	-7,353.32	20%	-	0.20	-	参考交易价格	
涿州裕泰房地产开发有限公司	1.00	80%	转让	2018/11/14	控制权已转移	391,465.08	20%	-	0.20	-	参考交易价格	
霸州市裕景轩房地产开发有限公司	51,572,452.99	51%	转让	2018/6/30	控制权已转移	13,657,906.46	49%	42,978,481.14	49,550,003.85	6,571,522.71	参考交易价格	

其他说明:

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

## 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例（%）
1	获嘉县孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
2	湖州南浔裕景房地产开发有限公司	新设	100
3	获嘉县裕泰房地产开发有限公司	新设	100
4	德清裕荣房地产开发有限公司	新设	100
5	肥东孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
6	舒城裕景房地产开发有限公司	新设	100
7	舒城裕泰房地产开发有限公司	新设	100
8	舒城裕丰房地产开发有限公司	新设	100
9	南京裕辰房地产开发有限公司	新设	100
10	华夏幸福产业新城（泾阳）有限公司	新设	100
11	长葛裕泰房地产开发有限公司	新设	100
12	固安京御万丰房地产开发有限公司	新设	51
13	华夏幸福（肥东）产业港建设有限公司	新设	100
14	南京鼎志通汽车制造产业园有限公司	新设	100
15	华夏幸福南京溧水产业港投资有限公司	新设	100
16	邯郸裕荣房地产开发有限公司	新设	51
17	眉山裕泰房地产开发有限公司	新设	100
18	眉山裕荣房地产开发有限公司	新设	100
19	武陟裕荣房地产开发有限公司	新设	100
20	武陟裕轩房地产开发有限公司	新设	50
21	蒲江县裕盛房地产开发有限公司	新设	100
22	蒲江县裕荣房地产开发有限公司	新设	100
23	华夏幸福产业新城（杭州）有限公司	新设	100
24	嘉兴裕盛房地产开发有限公司	新设	51
25	长葛裕景房地产开发有限公司	新设	100
26	来安幸福基业资产管理有限公司	新设	100
27	大厂回族自治县裕泰房地产开发有限公司	新设	100
28	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	新设	100
29	武汉鼎捷产业园开发有限责任公司	新设	100
30	南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	新设	100
31	上海钰民企业管理有限公司	新设	100
32	蒲江县鼎志盛产业园建设有限公司	新设	100
33	嘉善裕景房地产开发有限公司	新设	100
34	江门御德教育投资有限公司	新设	100
35	嘉鱼裕景轩房地产开发有限公司	新设	100
36	嘉鱼金玉房地产开发有限公司	新设	100
37	嘉鱼御隆轩房地产开发有限公司	新设	100
38	北京裕景苑房地产开发有限公司	新设	100
39	湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	新设	100
40	湖州南浔裕泰房地产开发有限公司	新设	100
41	华夏幸福产业新城（六安金安）有限公司	新设	100
42	武陟裕泰房地产开发有限公司	新设	100
43	武汉青山区华夏幸福产业小镇发展有限公司	新设	100
44	邯郸裕景房地产开发有限公司	新设	100
45	华夏幸福产业新城新密有限公司	新设	100
46	涿州市孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
47	南京裕荣房地产开发有限公司	新设	40
48	南京裕坤房地产开发有限公司	新设	40
49	眉山鼎志兴产业园建设开发有限公司	新设	100

50	来安裕山房地产开发有限公司	新设	100
51	来安裕达房地产开发有限公司	新设	100
52	来安裕盛房地产开发有限公司	新设	100
53	团风孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
54	湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	新设	100
55	VNIC 投资 42 有限公司 VNIC Investment 42 Pte.Ltd	新设	100
56	VNIC 投资 43 有限公司 VNIC Investment 43 Pte.Ltd	新设	100
57	产业新城 44 有限公司 New Industry Park 44 PTE. LTD.	新设	100
58	产业新城 45 有限公司 New Industry Park 45 PTE. LTD.	新设	100
59	华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD Investment 46 Pte. Ltd	新设	100
60	华夏幸福投资 47 有限公司 CFLD Investment 47 Pte. Ltd	新设	100
61	越南产业新城基础设施开发有限公司 越: Công Ty TNHH Phát Triển Hạ Tầng Thành Phố Công Nghiệp Mới Việt Nam 英: Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co.Ltd	新设	100
62	南京鼎鸿园区建设发展有限公司	新设	100
63	固安华宸房地产开发有限公司	新设	100
64	华夏幸福(佛山)产业新城发展有限公司	新设	100
65	华夏幸福(秦皇岛北戴河)产业新城开发有限公司	新设	100
66	嘉善裕轩房地产开发有限公司	新设	100
67	嘉善裕鼎房地产开发有限公司	新设	100
68	华夏幸福产业新城(孝感)有限公司	新设	100
69	华夏幸福产业新城(行唐)发展有限公司	新设	100
70	湘潭市孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
71	长丰孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
72	嘉善越里左岸文化发展有限公司	新设	100
73	武汉裕轩房地产开发有限公司	新设	100
74	华夏幸福(元氏)产业新城建设发展有限公司	新设	100
75	华夏幸福产业新城(绍兴柯桥)发展有限公司	新设	100
76	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	新设	100
77	湖州南浔裕荣房地产开发有限公司	新设	100
78	华夏幸福产业新城(贵阳清镇)有限公司	新设	100
79	嘉善澳华幼儿园有限公司	新设	100
80	新郑市裕成轩房地产开发有限公司	新设	100
81	秦皇岛裕达房地产开发有限公司	新设	100
82	秦皇岛裕景房地产开发有限公司	新设	100
83	华夏幸福(深圳)运营管理有限公司	新设	100
84	誉诺焯(固安)企业管理有限公司	新设	100
85	誉诺焯(海口)企业管理有限公司	新设	100
86	华夏幸福产业新城(惠东)有限公司	新设	100
87	嘉善裕佳房地产开发有限公司	新设	100
88	嘉善裕灿房地产开发有限公司	新设	100
89	德清裕坤房地产开发有限公司	新设	100
90	德清裕达房地产开发有限公司	新设	100
91	华夏幸福产业新城(贵阳修文)有限公司	新设	100
92	怀来裕轩房地产开发有限公司	新设	100
93	怀来裕盛房地产开发有限公司	新设	100
94	华夏幸福产业新城(西安临潼)发展有限公司	新设	100
95	舒城裕坤房地产开发有限公司	新设	100
96	舒城裕达房地产开发有限公司	新设	100

97	大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	新设	100
98	绍兴裕达房地产开发有限公司	新设	100
99	PT. Atlas Global Property Management 阿特拉斯环球物业管理有限公司	新设	100
100	天鹅城国际控股有限公司 SwanCity International Holdings Limited	新设	100
101	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	新设	100
102	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	新设	100

无

## 6、其他

适用 不适用

## 九、 在其他主体中的权益

### 1、 在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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	
廊坊京御房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100		投资设立
廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
固安京御幸福房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
香河京御房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂京御房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂京御幸福房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
怀来京御房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
永定河房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
京御南海置业有限公司	山东省文登市	山东省文登市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
怀来京御幸福房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
秦皇岛京御房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	河北省秦皇岛市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳京御幸福房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
天津幸福基业房地产投资有限公司	天津市武清区	天津市武清区	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳幸福基业房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立

沈阳孔雀城房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
镇江幸福基业房地产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
香河幸福基业物业服务服务有限公司	河北省香河县	河北省香河县	物业		100	投资设立
固安县华御温泉度假酒店服务有限公司	河北省固安县	河北省固安县	酒店服务		100	投资设立
固安幸福基业资产管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区配套建设		100	投资设立
大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	园林绿化, 苗木、花卉、草坪的培育、生产与销售		100	投资设立
三浦威特园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	园区投资开发与管理		100	投资设立
怀来鼎兴投资开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	园区投资开发与管理		100	投资设立
文安鼎泰园区建设发展有限公司	河北省文安县	河北省文安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎通园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
天津鼎达基业投资有限公司	天津市武清区	天津市武清区	园区投资开发与管理		100	投资设立
固安鼎凯园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	园区投资开发与管理		100	投资设立
镇江鼎达园区建设发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	园区投资开发与管理		100	投资设立
香河鼎泰园区建设发展有限公司	河北省香河县	河北省香河县	园区投资开发与管理		100	投资设立
固安九通基业公用事业有限公司	河北省固安县	河北省固安县	公共事业管理		100	投资设立
固安九通基业园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立

沈阳华夏新城建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	市政公用工程施工承包		100	投资设立
大厂九通基业投资顾问有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	投资咨询管理		100	投资设立
固安肽谷药业科技有限公司	河北省固安县	河北省固安县	生物医药研发		100	投资设立
幸福基业投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	商业、酒店、教育、医疗项目进行投资及投资管理;投资咨询	100		投资设立
廊坊幸福基业教育投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	教育产业进行投资及资产管理。		100	投资设立
廊坊幸福基业医疗投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	医疗产业进行投资及资产管理。		100	投资设立
廊坊幸福港湾资产管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	资产管理		100	投资设立
无锡幸福基业房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发与经营		100	投资设立
廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产信息咨询;房屋买卖居间、代理,房屋租赁居间、代理		100	投资设立
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	园区投资开发与管理		89.96	投资设立
固安九通新盛园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	旅游资源开发、农业观光、旅游资产管理		100	投资设立
霸州鼎兴园区建设发展有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	园区投资开发与管理		94.34	投资设立
霸州孔雀城房地产开发有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	房地产开发销售		100	投资设立
嘉兴京御房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	房地产开发与经营		100	投资设立
香河孔雀城房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发		100	投资设立
永清鼎泰园区建设发展有限公司	河北省永清县	河北省永清县	园区投资开发与管理		100	投资设立
永清孔雀城房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	房地产开发与经营		100	投资设立
华夏幸福产业投资有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	投资咨询管理	100		投资设立
华夏幸福河北产业投资管理有限公司	河北固安县	河北固安县	产业投资		100	投资设立

华夏幸福资本管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	企业管理咨询	100		投资设立
嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
固安幸福基业仓储服务有限公司	河北固安县	河北固安县	货物仓储服务		100	投资设立
大厂九通基业产业服务有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	招商代理业务		100	投资设立
华夏幸福(上海)产业投资有限公司	上海自贸区	上海自贸区	投资咨询管理		100	投资设立
华夏幸福(深圳)创业投资管理有限公司	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	投资咨询管理		100	投资设立
华夏幸福(廊坊)新兴产业股权投资基金中心(有限合伙)	河北固安县	河北固安县	咨询服务			投资设立
北京鼎鸿投资开发有限公司	北京市房山区	北京市房山区	项目投资		100	投资设立
华夏幸福(深圳)创业投资基金企业(有限合伙)	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	受托管理股权基建			投资设立
任丘鼎兴园区建设发展有限公司	河北任丘	河北任丘	园区建设投资		100	投资设立
霸州市九通基业水务有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	房地产开发与经营		100	投资设立
CFLD (US) Inc.	美国	美国	多种经营		100	投资设立
无锡孔雀郡房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发与经营		100	投资设立
华夏幸福航空产业投资有限公司	河北固安工业园	河北固安工业园	航空产业园投资与资产管理、企业管理咨询、招商代理业务		100	投资设立
华夏幸福(固安)产业港投资有限公司	河北固安县新兴产业示范区	河北固安县新兴产业示范区	产业园项目的投资管理		100	投资设立
华夏幸福(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	上海自贸区	上海自贸区	企业管理咨询			投资设立
廊坊幸福基业体育发展有限公司	固安县新兴产业示范区	固安县新兴产业示范区	体育文化活动		100	投资设立
廊坊华夏新城建设发展有限	河北省固安县	河北省固安县	市政公用工程施工承包		100	投资设立

公司						
涿鹿鼎泰园区建设发展有限公司	河北省涿鹿县	河北省涿鹿县	园区投资开发与管理		100	投资设立
幸福港湾商业管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	商业设施管理		100	投资设立
任丘孔雀城房地产开发有限公司	河北省任丘市	河北省任丘市	房地产开发与经营		100	投资设立
华夏幸福（固安）企业管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	非证券业务的投资管理、咨询（不得从事下列业务：1、发放贷款；2、公开交易证券类投资或金融衍生品交易；3、以公开方式募集资金；4、对储备投资企业以外的企业提供担保）；房屋租赁；经济合同担保（不含融资性担保）；投资管理；项目投资；投资咨询；资产管理；企业管理咨询；经济贸易咨询；教育咨询；设计、制作、代理、发布广告；企业管理培训；专业技术培训；创业服务；会议服务；承办展览展示活动；技术开发；技术咨询；技术服务；技术转让；技术检测；数据处理；销售计算机、软件及辅助设备、日用品、通讯设备、电子产品、文化用品。		100	投资设立
华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	资产管理		100	投资设立
固安弘兴商贸有限公司	河北省固安县	河北省固安县	销售		100	投资设立
香河九通基业公用事业有限公司	河北省香河县	河北省香河县	供热、污水处理及公用设施养护		100	投资设立
大厂回族自治县弘通商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	销售		100	投资设立
华夏幸福（香河）机器人产业投资管理有限公司	河北省香河县	河北省香河县	园区建设与管理		100	投资设立
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立

陆号投资合伙企业（有限合伙）						立
嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
沈阳鼎凯基础设施建设开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	供热管网建设开发与运营		100	投资设立
廊坊孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发		100	投资设立
孔雀城保定房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市	房地产开发经营		100	投资设立
华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理		100	投资设立
白洋淀科技城投资有限公司	河北省保定市	河北省保定市	园区建设与管理		100	投资设立
秦皇岛鼎兴园区建设发展有限公司	河北省秦皇岛市	河北省秦皇岛市	园区建设与管理		100	投资设立
和县鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市	园区建设与管理		100	投资设立
来安鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市	园区建设与管理		100	投资设立
沈阳市永益基础设施发展有限公司	沈阳市	沈阳市	基础设施建设开发		90	投资设立
沈阳鼎兴园区建设发展有限公司	沈阳市	沈阳市	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福（永清）产业港投资有限公司	河北省廊坊市永清县	河北省廊坊市永清县	产业港及自建类项目建设		100	投资设立
华夏幸福（北京）国际赛车谷有限公司	北京市房山区	北京市房山区	体育运动项目经营		100	投资设立
华夏幸福（霸州）产业投资有限公司	河北省廊坊市霸州市	河北省廊坊市霸州市	项目投资、管理		100	投资设立
北京华夏幸福投资基金管理中心（有限合伙）	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理；资产管理		100	投资设立
华夏幸福通用航空机场（香河）投资管理有限公司	香河县	香河县	对机场项目的投资		100	投资设立
嘉善幸福基业教育投资有限公司	嘉善县	嘉善县	对教育产业进行投资及资产管理		100	投资设立
怀来幸福基业资产管理有限	怀来县	怀来县	对住宿和餐饮业、教育业的投资		100	投资设立

公司						
固安孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发, 销售		100	投资设立
固安孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发, 销售		100	投资设立
固安孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发, 销售		100	投资设立
大厂孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳孔雀郡房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
廊坊市孔雀湖房地产开发有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区	房地产开发、楼房销售		100	投资设立
华夏幸福国际控股有限公司 CFLD International Holding Limited	香港	UNIT 1102-1103, 11/F., WING TUCK COMMERCIAL CENTRE 177-183 WING LOK STREET SHEUNG WAN, HONG KONG	投资控股	100		投资设立
华夏幸福(新加坡)投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 1 有限公司 CFLD INVESTMENT I PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 3 有限公司 CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 4 有限公司 CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 6 有限公司	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立

司 CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.		Trading Building, Sin gapore				
华夏幸福投资 7 有限公司 司 CFLD INVESTMENT VII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理; 投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 8 有限公司 司 CF CITY INVESTMENT VIII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理; 投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 9 有限公司 司 CF CITY INVESTMENT IX PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理; 投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 10 有限公 司 CF CITY INVESTMENT X PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理; 投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 11 有限公 司 CFLD INVESTMENT XI PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理; 投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 12 有限公 司 CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理; 投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 13 有限公 司 CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理; 投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 14 有限公 司 CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理; 投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 15 有限公 司 CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理; 投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 16 有限公 司 CFLD INVESTMENT XVI PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理; 投资咨 询		100	投资设 立

华夏幸福投资 17 有限公 司 CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Bui lding, Sing apore	项目投资及投资管理;投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 18 有限公 司 CF CITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Bui lding, Sing apore	项目投资及投资管理;投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 19 有限公 司 CF CITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Bui lding, Sing apore	项目投资及投资管理;投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 20 有限公 司 CF CITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理;投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 21 有限公 司 CF CITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理;投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 22 有限公 司 CF CITY INVESTMENT 22 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Sin gapore	项目投资及投资管理;投资咨 询		100	投资设 立
印度尼西亚产 业新城唐格朗 投资公司 PT. INDONIC TANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设 立
华夏幸福唐格 朗产业新城发 展有限公司 PT. CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		99.97	投资设 立
华夏幸福唐格 朗投资公 司 PT. CFCITY TANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设 立
华夏幸福卡拉 旺投资公	印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设 立

司 PT. CFCITY KARAWANG INVESTMENT						
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PT CFLD KARAWANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福(印度)产业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	印度	印度	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福越南房地产开发公司 VNIC Investment 1 Company Limited	越南胡志明市	7the Floor, Unit701-702, Kumbo Asiana Plaza, 39 Le Duan Boulevard, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, 700000	real estate		100	投资设立
华夏幸福缅甸产业新城公司 CF City Myanmar New Industry City Limited	缅甸	缅甸	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福(马来西亚)产业新城有限公司 CF CITY NEW INDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIA SDN. BHD.	马来西亚	马来西亚	real estate and industry park		100	投资设立
CFLD (UK) INVESTMENT LIMITED.	英国	英国	项目投资及投资管理;投资咨询		100	投资设立
廊坊市孔雀郡房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪商贸步行街新华路至银河大街段	房地产开发、销售		60	投资设立
霸州市温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州孔雀城兰园 S3 楼	房地产开发与销售		100	投资设立
霸州市金源房	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸	房地产开发与销售		100	投资设

地产开发有限公司		州市孔雀城兰园 S3				立
嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路 555 号 1 幢 1103 室	房地产开发与经营		52.94	投资设立
香河孔雀郡房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与销售		100	投资设立
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市开发区平安北街 109 号 A 座	房地产开发与经营		51	投资设立
来安孔雀城房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汭河经济开发区管委会二楼	房地产开发与销售		100	投资设立
来安京御房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汭河镇管委会二楼	房地产开发与销售		100	投资设立
和县孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路 1 号	房地产开发与经营		60.1	投资设立
武汉新洲孔雀城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区邾城街余姚村一组	房地产开发与销售		100	投资设立
武汉孔雀海房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市江夏区郑店街办事处 2 楼 208 室	房地产开发与销售		100	投资设立
湖州孔雀城房地产开发有限公司	浙江省湖州市	湖州市南浔区南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-1	房地产开发与经营		100	投资设立
武陟孔雀城房地产开发有限公司	河南省焦作市	武陟县产业集聚区标准厂房区 9 号综合服务楼第二层	房地产开发与销售		100	投资设立
舒城孔雀城房地产开发有限公司	安徽省六安市	舒城县杭埠镇经济开发区	房地产开发与房销售		100	投资设立
南京孔雀海房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市江宁区东山街道东山总部商务园 A2 栋	房地产开发与经营		100	投资设立
文安孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市文安县县委党校院内	房地产开发与销售		54.55	投资设立
固安幸福汇商业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	酒店管理、会务管理；住宿服务		100	投资设立
大厂回族自治县幸福汇商业管理有限公司	河北省大厂县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	酒店管理、会务及展览服务；经济信息咨询		100	投资设立
霸州市幸福基业商业管理有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3 楼	酒店管理、会务管理；住宿服务		100	投资设立
廊坊京御装饰工程有限公司	河北省大厂县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	建筑装饰装修工程		100	投资设立
霸州市幸福港湾商业管理有	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园	园区产业服务；园区基础设施建设管理		100	投资设立

限公司		S3 楼				
嘉兴幸福水街文化旅游发展有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路 555 号 1 幢 1 单元 1202 室	旅游资源开发、旅游资产管理		100	投资设立
廊坊幸福基业文化发展有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	文化艺术交流活动、艺术推广服务		100	投资设立
华夏幸福（嘉善）文化影视产业园投资有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路 555 号 1 幢 1 单元 1203 室	文化艺术交流；资产管理；企业管理咨询		100	投资设立
北京华夏幸福产业投资基金（有限合伙）	北京市丰台区	北京市丰台区楼果园 6 号楼 18 层 2132	非证券业务的投资、投资管理、咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）			投资设立
华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区花乡四合庄 1516-25、27 地块（园区）	企业管理咨询、经济信息咨询		100	投资设立
华夏幸福产业管理有限公司	广东省深圳市	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	企业管理咨询、经济信息咨询	100		投资设立
大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	园区投资开发与管理		95	投资设立
嘉兴鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路 3339 号（嘉兴科技城）1 号楼 359 室	园区投资开发与管理		100	投资设立
雄县鼎兴园区建设发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市雄县经济开发区东区	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街刘镇街	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎凯园区建设有限公司	湖北省武汉市	武汉市江夏区郑店街办事处 2 楼 203 室	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎实园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路	园区投资开发与管理		52.38	投资设立
嘉鱼鼎通园区	湖北省咸宁市	湖北省咸宁市嘉	园区投资开发与管理		100	投资设

建设发展有限公司		鱼县潘家湾镇苍梧岭村				立
舒城鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠经济开发区管委会	园区投资开发与管理		60	投资设立
南京鼎通园区建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市溧水经济开发区	园区投资开发与管理		64.01	投资设立
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	河南省武陟县	武陟县产业集聚区标准厂房区 9 号综合服务楼二层	园区投资开发与管理		51	投资设立
眉山鼎兴园区建设发展有限公司	四川省眉山市	眉山市彭山区彭溪镇鹏利街 29 号成眉石化园区管委会	园区投资开发与管理		100	投资设立
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	浙江省湖州市	湖州市南浔区南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼	园区投资开发与管理		54.55	投资设立
邢台鼎兴园区建设发展有限公司	河北省邢台市	河北省邢台经济开发区祝村镇西孙才村民委员会	园区投资开发与管理		52	投资设立
长葛鼎鸿园区建设发展有限公司	河南省长葛市	长葛市大周镇岚川府村 358 号	园区投资开发与管理		52.38	投资设立
江门市鼎兴园区建设发展有限公司	广东省江门市	江门市江海区外海街道龙溪路 388 号	园区投资开发与管理	100		投资设立
邯郸鼎兴园区建设发展有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区中华北大街 702 号天琴大厦四层	园区投资开发与管理		100	投资设立
保定白洋淀科技城建设有限公司	河北省保定市	保定市莲池区焦庄乡王庄村	园区投资开发与管理		100	投资设立
大厂回族自治县九通基业水务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	水利工程		95	投资设立
新郑鼎泰园区建设发展有限公司	河南省新郑市	新郑市人民路与神州路交叉口新郑市新港产业集聚区管委会办公楼四楼	园区投资开发与管理		100	投资设立
南京鼎达建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市溧水经济开发区紫金科创中心	园区投资开发与管理		100	投资设立
深圳市华诚实业投资有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区南山街道西海明珠大厦 F 座 1401	房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁		100	投资设立
深圳市华智产业园运营有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区南山街道西海明珠大厦 F 座 1401 室	房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁		100	投资设立
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州经济技术开发区孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发与经营		67	投资设立
怀来孔雀城房	河北省怀来县	怀来县东花园镇	房地产开发与经营		60	投资设

地产开发有限公司		京北生态新城规划馆				立
南京京御幸福房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市溧水区经济开发区资金科创中心	房地产开发经营,自由房屋租赁服务		100	投资设立
马鞍山孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	马鞍山市博望区博望镇永新路宁博置业总部大楼三号楼	房地产开发与销售,自有房屋租赁		100	投资设立
武汉孔雀洲房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路	房地产开发、商品房销售;房租租赁,物业服务。		100	投资设立
南京孔雀城房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市溧水经济开发区紫金科创中心	房地产开发;商品房销售;自有房屋租赁服务。		100	投资设立
江门孔雀城房地产开发有限公司	广东省江门市	江门市江海区外海街道龙溪路388号首层	房地产开发及销售;房屋租赁		50	投资设立
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区中华北大街702号天琴大厦四层	房地产开发与经营		50	投资设立
邢台孔雀城房地产开发有限公司	河北省邢台市	河北省邢台经济开发区祝村镇西孙才村	房地产开发、自有房屋租赁		100	投资设立
舒城幸福基业开发管理有限公司	安徽省六安市	舒城县杭埠镇经济开发区	房地产开发经营;住宿和餐饮服务;物业管理;会议会展服务。		100	投资设立
廊坊市安盛峰企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊(乡村酒店)	企业管理;企业管理咨询。		100	投资设立
惠州华夏幸福产业小镇投资运营有限公司	广东省惠州市	惠州仲恺高新区陈江街道五一大道2号骏豪国际商住楼9层19号房(仅限办公)	园区投资建设与运营管理;市场营销策划;企业管理咨询;房地产开发经营;房地产中介服务;自有房屋租赁;企业孵化服务;投资管理及咨询;会务服务;广告设计、制作、代理及发布;酒店管理;企业管理服务;商务信息咨询;仓储服务(不含危险品)。		100	投资设立
华夏幸福新城(嘉兴)股权投资基金有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区竹园路100号东方大厦112室-27	非证券类业务的投资、投资管理、资产管理,投资咨询;企业管理咨询。		100	投资设立
华夏幸福资产管理有限公司	广东省深圳市	深圳市龙岗区龙城街道黄阁路天安数码新城3栋4楼38室	投资及资产管理		100	投资设立
固安幸福基业城市服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输;绿化养护服务;园林环境景观设计;园林绿化工程、园林维护;城市环境保洁;市政管网设计;公共设施管理服务;工程勘察设计;工程技术咨询		100	投资设立
嘉兴鼎兴园区	浙江省嘉善县	嘉善县天凝镇天	园区基础设施建设与管理,土		100	投资设

建设发展有限公司		凝大道 341 号 524 室	地整理, 园区产业服务, 招商代理服务, 企业管理咨询。			立
马鞍山鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省马鞍山市	博望区博望镇永新路宁博置业商务总部大楼 3#楼 6 层	园区基础设施建设与管理, 土地整理服务, 园区产业服务, 招商代理服务。		100	投资设立
南京鼎实园区建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市江宁区湖熟街道瑞泽路 7 号	园区寄出设施建设与管理; 土地整理服务; 园区产业招商服务及管理; 招商代理服务。		90	投资设立
郑州鼎盛园区建设发展有限公司	河南省郑州市	郑州市上街区峡窝镇玉发大道与丹江南路交叉口西南角	园区及基础设施建设与管理、土地整理服务、园区产业服务、招商代理服务。		100	投资设立
湖州鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省湖州市	德清县雷甸镇新大街 45 号	园区基础设施投资管理、建设与管理, 土地整理服务, 园区产业服务, 招商代理服务, 旅游及商贸项目投资开发, 文化创意设计, 科技信息、电子商务信息咨询, 物业管理。		100	投资设立
定兴县鼎泰园区建设发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市定兴县金台路中汇广场	园区基础设施建设与管理; 土地整理; 园区招商代理与服务		100	投资设立
蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	四川省成都市	成都市蒲江县寿安镇迎宾大道 88 号 1 栋 1-4 层	园区基础设施建设与管理; 园区产业服务; 招商代理服务; 土地整理		100	投资设立
华夏幸福产业新城(惠州)投资运营有限公司	广东省惠州市	惠州市惠阳区镇隆镇楼寨村镇隆商业广场 2 楼 A3A4A5	园区投资建设与运营管理; 市场营销策划; 企业管理咨询; 房地产开发经营; 房地产中介服务; 自有房屋租赁; 企业孵化服务; 投资管理及咨询; 会务服务; 广告设计、制作、代理及发布; 酒店管理; 商务信息咨询; 仓储服务(不含危险品)。		100	投资设立
华夏幸福(清远)产业新城发展有限公司	广东省清远市	广东省清远市新城静福路 23 号优信商务中心二号楼 7 层办公 03 号	土地整理投资、基础设施建设, 公共设施投资建设; 产业发展服务、规划设计服务; 物业管理; 公共项目维护及公用事业。		100	投资设立
华夏幸福(武汉)产业新城发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市黄陂区前川接到沙畈村任家沙畈 43 号	园区基础设施建设与管理, 土地整理服务, 园区产业服务, 招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福投资 23 有限公司 CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 26 有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLD Germany New	德国柏林市	Karl-Liebknecht-Straße 5, 10178 Berlin	Marketing of and investment in industrial, commercial and residential real estate projects as		100	投资设立

Industry City GmbH			well as related activities			
埃及产业新城基础设施开发股份有限公司 Egypt New Integrated City Infrastructure Development S. A. E	埃及新开罗市	Units No. 101 and 102, second Floor, Building A2, Plot 14 B01,, Cairo Festival City,, New Cairo, Egypt	进行产业区,城市区和其他特定区域的规划及研究 - 为产业区和其他特定区域进行招商引资(包括土地开垦和耕种,旅游和产业发展,和尼罗河港及干港方面的投资) -建造,运营,管理,及维修产业区,城市区,及其他特定区域的基础设施 (包括海水淡化厂,污水处理厂,工业废物净化厂,发电厂,道路,铁道,火车道,和交通隧道等) -对火车及地铁业务进行科技,经济,和投资方面的研究 -运营,维持及操作各种交通工具 -在埃及的城市,新城市区域,和偏僻地区进行地产投资(除了西奈半岛和其他限制地区之外)		100	投资设立
华夏幸福投资29有限公司 CFLD INVESTMENT 29 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理;投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资30有限公司 CFLD INVESTMENT 30 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理;投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资31有限公司 CFLD INVESTMENT 31 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理;投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资32有限公司 CFLD INVESTMENT 32 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理;投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资33有限公司 CFLD INVESTMENT 33 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理;投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资34有限公司 CFLD INVESTMENT 34 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理;投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资35有限公司	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits	项目投资及投资管理;投资咨询		100	投资设立

司 CFLD INVESTMENT 35 PTE. LTD.		Trading Building, Singapore 049910				
仁泽产业新城 36 有限公司 Nhon Trach New Industry City 36 PTE. LTD	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
VNIC 投资有限公司 VNIC Investment Pte. Ltd	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CF City Egypt New Integrated City S. A. E	埃及	Rooms No. 2218 and 2219 of the 22nd floor, North Tower, Nile City Tower, Ramlet Beaulac, Cournic h EI NiL, Cairo	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福日本产业新城股份有限公司 日: CF City Japan New Industry City 株式会社 英: CF City Japan New Industry City KK	日本	日本	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福(菲律宾)产业新城股份有限公司 CF CITY PHILIPPINES NEW INDUSTRY CITY CORPORATION	菲律宾	菲律宾	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福丽泽(北京)置业有限公司	北京市丰台区	北京市丰台汽车博物馆西路 8 号院 3 号楼 3 层 301 室	房地产开发, 销售自行开发的商品房; 出租商业用房; 会议服务, 企业管理		100	投资设立
廊坊华夏幸福创新产业服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	企业管理咨询、招商代理服务、产业咨询服务、创新产业服务		100	投资设立
东莞市华昊实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市中堂镇三涌工业区 4 路华昊物流园 A 栋 101 室	实业投资、物业管理、物业咨询服务、物业租赁		71	投资设立
廊坊市京御盛和房地产开发	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪步行街第五	房地产开发与销售		70	投资设立

有限公司		大街西侧商业街 (乡村酒店)H207				
廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区龙河经济开发区王常甫村	房地产开发及销售;物业服务		65	投资设立
固安孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	房地产开发与销售;自有房屋租赁.		100	投资设立
昌黎孔雀城房地产开发有限公司	河北省昌黎县	昌黎工业园区规划饮马河大街北侧、侍郎山路东侧	房地产开发;商品房销售;自有房屋租赁。		100	投资设立
和县孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路1号	房地产开发与销售,自有房屋租赁。		50	投资设立
廊坊市孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区杨税务乡杨光大道26号办公综合楼203室(办公场所)	房地产开发与经营。		100	投资设立
秦皇岛孔雀城房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	秦皇岛北戴河新区抚昌黄公路北侧(昌黄公路1号)	房地产开发与销售、自有房屋租赁.		100	投资设立
来安孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省来安县	来安县汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售;工业厂房开发与经营;自有房屋租赁。		100	投资设立
来安孔雀郡房地产开发有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县水口镇镇政府4楼	房地产开发与销售;工业厂房开发与经营;房屋租赁。		70.1	投资设立
来安裕泰房地产开发有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县来安县汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售;自有房屋租赁。		100	投资设立
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	河南省新郑市	新郑市人民路与神州路交叉口新郑市新港产业集聚区管委会办公楼四楼	房地产开发与销售;自有房屋租赁。		50	投资设立
嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	嘉鱼县潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发;商品房销售;房屋租赁服务。		100	投资设立
嘉兴孔雀海房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路3339号(嘉兴科技城)1号楼255室	房地产开发与经营;自有房屋租赁。		100	投资设立
眉山孔雀城房地产开发有限公司	四川省眉山市	四川省眉山市彭山区鹏利街141号	房地产开发与经营;房屋租赁。		100	投资设立
蒲江县孔雀城房地产开发有限公司	四川省成都市	成都市蒲江县寿安镇迎宾大道88号1栋3层	房地产开发与经营;房屋租赁。		100	投资设立
德清孔雀海房地产开发有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇新大街	房地产开发经营;自有房屋租赁。		100	投资设立
长葛孔雀城房地产开发有限公司	河南省长葛市	长葛市佛耳湖镇舒庄村	房地产开发与销售;自有房屋租赁。		100	投资设立

固安孔雀亭房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安温泉休闲商务产业园区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		51	投资设立
涿鹿孔雀城房地产开发有限公司	河北省张家口市	河北省张家口市涿鹿县涿鹿镇轩辕西路古郡写字楼	房地产开发、商品房销售，工业厂房开发与经营（按资质证经营），自有房屋租赁。		100	投资设立
嘉善幸福基业资产管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路 555 号 1 幢 1 单元 1205 室	资产管理；项目投资及投资管理；投资咨询；经济信息咨询；酒店管理服务；住宿服务；餐饮服务；人工室内游泳池；零售：酒、卷烟、雪茄烟；会务服务；组织文化艺术交流活动；自有房屋租赁。		100	投资设立
固安航天振邦科技有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	机器设备研发、软件开发、技术服务；机械零部件加工；金属结构、模具制造、机械设备制造；电器设备、仪器仪表、钢材销售。		100	投资设立
佛山华夏幸福产业小镇发展有限公司	广东省佛山市	佛山市高明区荷城街道文昌路 83 号兴业大厦 1203 室	土地资源开发、利用与管理；基础设施建设、公共设施建设；城市规划设计；企业管理咨询服务，技术开发服务，贸易咨询服务，科技企业孵化器管理服务，会议及展览服务。		100	投资设立
肥东华夏幸福产业小镇投资有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市肥东县店埠镇老街商品城	园区基础设施建设与管理；土地整理服务、园区产业服务、招商代理服务；企业管理咨询。		100	投资设立
大鱼文创有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	文艺创造与表演；组织文化艺术交流、承办展览展示；会议服务；筹备、策划、组织电影节、赛事活动策划、影视设备租赁、从事文化经纪服务；产业园运营管理；企业管理咨询、经济贸易咨询；科技企业孵化；招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（固安）壹号投资基金（有限合伙）	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	股权投资、项目投资；投资咨询。		100	投资设立
武汉鼎志达产业园发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路 2 号	房屋建筑工程、市政公用工程、园林绿化工程、土石方工程、公路工程、水利水电工程、桥梁工程、隧道工程、内河港口工程、架线及设备工程、管道工程、其他土木工程施工，土地整理，城乡规划服务，房屋土地征收代理，策划创意服务，会议及展览服务，企业管理咨询。		100	投资设立
华夏幸福产业新城投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	园区基础设施建设投资与资产管理；土地整理服务、园区产业服务、招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（开封）有限公司	河南省开封市	开封市祥符区西姜寨乡贾岗村村委会 1 号	园区及基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。		55.56	投资设立
华夏幸福产业	广东省四会市	四会市大沙镇新	园区基础设施建设与管理；提		100	投资设

新城(肇庆)有限公司		圩广东路景怡楼三楼3号室	地整理服务;企业管理咨询服务;企业管理服务;招商代理服务。			立
华夏幸福产业新城(南京)建设发展有限公司	江苏省南京市	南京经济技术开发区龙潭街道平港路1号龙潭物流基地A区2楼	园区基础设施建设与管理;土地整理服务;企业管理咨询;企业管理服务;招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福(中山)产业新城投资有限公司	广东省中山市	中山市民众镇民众大道71号首层之五	产业新城项目投资,园区投资建设与运营管理,市场营销策划,企业管理咨询,房地产开发,房地产中介,自由房屋租赁,企业孵化服务,广告设计、制作、代理及发布,酒店管理,企业管理信息咨询,商务信息咨询,仓储服务(不含危险品)。		100	投资设立
华夏幸福产业新城(含山)投资有限公司	安徽省马鞍山市	马鞍山市含山县褒禅山经济园东200米	基础设施投资,园区基础设施建设与管理,土地整理投资,园区产业服务,招商代理服务。(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)		100	投资设立
华夏幸福产业新城(桐庐)建设发展有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市桐庐县城大奇山路937号303室	园区基础设施建设与管理;土地整理服务;园区产业服务;招商代理服务;健康管理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城(团风)有限公司	湖北省黄冈市	团风县团风镇花园铺村村民委员会办公楼二楼	区产业服务、招商代理、咨询服务、园区运营维护服务;自有房屋租赁;园区基础设施建设与管理;土地整理。		100	投资设立
华夏幸福(嘉善)产业新城发展有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道泾渭路168号401室	园区基础设施建设与管理、土地整理服务、园区产业服务、招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城(长丰)发展有限公司	安徽省合肥市	长丰县下塘镇	园区产业服务、招商代理服务、企业管理咨询、园区基础设施建设与管理、土地整理。		100	投资设立
华夏幸福产业新城(齐河)投资有限公司	山东省德州市	山东省德州市齐河县城区黄河大道10号金融中心A栋2单元1302、1303	园区基础设施建设与管理;土地整理服务、园区产业服务、园区招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福(石家庄长安区)产业新城建设发展有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市长安区和平东路362号筑境家园1-3-203	园区基础设施建设与管理,土地整理服务,园区产业服务,招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城(株洲)有限公司	湖南省株洲市	湖南省株洲市云龙示范区云龙大道88号1113室	园区基础设施建设与管理;土地整理服务;园区产业服务;招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城(巢湖)有限公司	安徽省巢湖市	安徽省巢湖市柘皋镇金巢大道东侧“创客乐园”	园区基础设施建设与管理、土地整理服务,园区产业服务、招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城(获嘉)有限公司	河南省获嘉县	河南省获嘉县亢村镇人民政府院内	园区及基础设施建设与管理;土地整理服务;园区产业服务;招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限	江苏省南京市	南京市高淳区经济开发区双湖路101号紫荆花园酒	园区基础设施建设与管理;土地整理服务;园区产业服务;招商代理服务。		100	投资设立

公司		店西侧 7 楼				
华夏幸福产业新城（六安）有限公司	安徽省六安市	安徽省六安经济技术开发区文翁路中科智能创业园科研综合楼 8 楼	园区基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（湘潭）有限公司	湖南省湘潭市	湘潭市雨湖区鹤岭镇雨湖工业集中区院内	园区基础设施建设和管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福（承德县）产业新城建设发展有限公司	河北省承德市	河北省承德市承德六沟新兴产业聚集区管理委员会院内	园区基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福（涞源）扶贫发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市涞源县广平大街 91 号	扶贫项目开发及基础配套设施，土地整理，农田整治，扶贫项目管理与经营。		100	投资设立
东莞市华州实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市大朗镇长塘社区长塘第三工业区 31 号松湖云谷现代企业加速器屯溪楼 2 楼	实业投资，物业租赁、物业管理、房地产中介、物业信息咨询服务。		51	投资设立
廊坊市京御创亿科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）H207	计算机软件技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；企业管理咨询；电脑图文设计；工艺美术设计。		70	投资设立
华夏幸福投资 37 有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 38 有限公司 CFLD INVESTMENT 38 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 39 有限公司 New Industry Park 39 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 40 有限公司 New Industry Park 40 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	越南	Road No. 7, Eastern Saigon Urban Area, Long Tan Commune, Nhon Trach District, Dong Nai	Construction of buildings; Construction of other civil engineering projects; Real estate activities with own or leased property; Real estate agent, consultant activities;		80	投资设立

		Province				
CFLD Korea New Industry City Co., Ltd 华夏幸福韩国产业新城股份有限公司	韩国	4th Floor, 207 Tehran-ro, Gangnam-gu, Seoul (Yeoksam-dong, Agabang Bldg.)	(1) marketing of new industry city projects; (2) investment in new industry city projects; and (3) any and all businesses incidental to the above.		100	投资设立
华夏幸福开曼投资公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd.	英国开曼	Ogier Global (Cayman) Limited, 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9009, Cayman Islands	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100	投资设立
CFLD New Industry City (B) Sdn. Bhd 华夏幸福文莱产业新城有限公司	文莱	Unit Nos. 405A-410A, 4th Floor, Wisma Jaya, Jalan Pemancha, Bandar Seri Begawan BS8811, Brunei Darussalam	(1) collaborate with the Government of His Majesty The Sultan and Yang Di-Pertuan of Brunei Darussalam through the various relevant Ministries and government department and agencies for the establishment and development of new industry city projects in Brunei Darussalam and to promote, facilitate, support and encourage investment in the commercial, industrial and social undertakings and activities as well in all the relevant and necessary property and infrastructure in the said projects; (2) engage in the development, construction, management, marketing, investment, holding, leasing, administration, commercialisation, trading, sale, purchase, provision of consultancy services, or otherwise dealing in, all kinds of industrial, residential, commercial, office(include land) properties or combinations thereof(including their amenities, facilities and infrastructures) such as, without limitation, buildings, shopping centres, entertainment centres, factories,		100	投资设立

			warehouses, and other kinds of real property and improvements thereof (whether owned or leased); (3) purchase, acquire own, hold, sell, assign, transfer, mortgage, pledge, exchange, or otherwise dispose of real estate-related assets, securities and other forms of investments (including land); (4) receive, collect, and undertake any other business or activity which is not prohibited under any law for the time being in force in Brunei Darussalam with full rights, powers and privileges without restriction and such other powers, acts, activities and transactions as may be deemed necessary, convenient, or incidental to, or implied from, the objects and activities set out herein			
获嘉县孔雀城房地产开发有 限公司	河南省新乡市	亢村镇中原家居产业园招商中心 三楼 302 室	房地产开发与经营; 房地产租 赁经营		100	投资设 立
湖州南浔裕景房 地产开发有 限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-7	房地产开发; 商品房销售; 工 业厂房开发与经营; 自有房屋 租赁。(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)		100	投资设 立
获嘉县裕泰房 地产开发有 限公司	河南省新乡市	中原家居产业园 招商中心三楼 301 室	房地产开发与经营; 房地产租 赁经营		100	投资设 立
德清裕荣房地 产开发有限公 司	浙江省湖州市	雷甸镇新大街	房地产开发经营, 自有房屋租 赁。		100	投资设 立
肥东孔雀城房 地产开发有限 公司	安徽省合肥市	店埠镇排头社区 美食一条街 24 号 101 室	房地产开发、楼房销售、工业 厂房开发与经营、自有房屋租 赁服务等服务。		100	投资设 立
舒城裕景房地 产开发有限公 司	安徽省六安市	杭埠镇经济开发 区	房地产开发、楼房销售; 工业 厂房开发与经营; 自有房屋租 赁服务		100	投资设 立
舒城裕泰房地 产开发有限公 司	安徽省六安市	杭埠镇迎宾大道	房地产开发、楼房销售; 工业 厂房开发与经营; 自有房屋租 赁服务		100	投资设 立
舒城裕丰房地 产开发有限公 司	安徽省六安市	杭埠镇迎宾大道	房地产开发、楼房销售; 工业 厂房开发与经营; 自有房屋租 赁。		100	投资设 立

南京裕辰房地产开发有限公司	江苏省南京市	经济技术开发区宝港路 66 号 611 室	房地产开发、销售；企业管理咨询；房屋租赁服务；建筑工程、装潢工程施工。（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）		100	投资设立
华夏幸福产业新城（泾阳）有限公司	陕西省咸阳市	三渠镇人民政府	土地整理服务；基础设施服务、公共设施施工；产业发展服务；规划设计服务；物业管理服务、公共项目维护及公用事业服务；市政道路工程建筑施工服务。		100	投资设立
长葛裕泰房地产开发有限公司	河南省许昌市	佛耳湖镇尚庄村	房地产开发与销售；自有房屋租赁。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）（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）		100	投资设立
固安京御万丰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	新兴产业示范区	房地产开发与销售；自有房屋租赁（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）。		51	投资设立
华夏幸福（肥东）产业港建设有限公司	安徽省合肥市	店铺镇排头社区美食一条街 24 号楼 101 室内	产业港及项目建设、开发、租赁、销售、投资、管理、咨询、服务；园区经营、管理；展览展示服务		100	投资设立
南京鼎志通汽车制造产业园有限公司	江苏省南京市	经济开发区溧水产业新城科创中心 4 楼	汽车制造产业园开发、运营；汽车制造产业项目投资、管理；科技企业孵化服务；房地产开发、销售、租赁。		100	投资设立
华夏幸福南京溧水产业港投资有限公司	江苏省南京市	经济开发区溧水产业新城科创中心 4 楼	产业港及自建类项目建设、开发、租赁、销售；园区项目投资、管理、咨询、服务、展览展示服务。		100	投资设立
邯郸裕荣房地产开发有限公司	河北省邯郸市	中华北大街 29 号新世纪阳光大厦 19 层	房地产开发与经营		51	投资设立
眉山裕泰房地产开发有限公司	四川省眉山市	鹏利街 141 号（成眉石化园区）	房地产开发与经营；房屋租赁（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）		100	投资设立
眉山裕荣房地产开发有限公司	四川省眉山市	鹏利街 141 号（成眉石化园区）	房地产开发与经营；房屋租赁（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）		100	投资设立
武陟裕荣房地产开发有限公司	河南省焦作市	特色商业区覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层 A218 室	房地产开发与销售；自有房屋销售		100	投资设立
武陟裕轩房地产开发有限公司	河南省焦作市	特色商业区覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层 216	房地产开发与销售；自有房屋租赁		50	投资设立
蒲江县裕盛房地产开发有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大道 88 号 1 栋 3 层	房地产开发经营；自有房屋租赁。（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）。		100	投资设立
蒲江县裕荣房地产开发有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大道 88 号 1 栋 3 层	房地产开发经营；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，		100	投资设立

公司			经相关部门批准后方可开展经营活动)。			
华夏幸福产业新城(杭州)有限公司	浙江省杭州市	河上镇伟民村	园区基础设施建设与管理;土地整理服务;园区产业服务;招商代理服务。		100	投资设立
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	罗星街道阳光东路 181 号 B 幢 23 楼	房地产开发与经营,自有房屋租赁。(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)		51	投资设立
长葛裕景房地产开发有限公司	河南省许昌市	佛耳湖镇舒庄村	房地产开发与销售;自有房屋租赁。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营) (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)		100	投资设立
来安幸福基业资产管理有限公司	安徽省滁州市	汉河经济开发区湖滨南路南侧、知善路西侧	资产管理;项目投资及投资管理(非金融类);投资咨询;经济信息服务;管理咨询;酒店管理;租赁服务;住宿、餐饮服务;游泳场馆经营服务;洗衣、健身、会议服务;机动车公共停车场服务;组织文化艺术交流活动;食品、图书、期刊、日用百货、工艺美术品、卷烟零售;洗浴服务;房屋租赁;交通运输。(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)		100	投资设立
大厂回族自治县裕泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	邵府村	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营(凭资质证经营);自有房屋租赁;土地整理;招商代理服务。(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)(经营场所有效期至 2019 年 2 月 8 日)		100	投资设立
新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	河南省郑州市	龙湖镇郑新路东侧、卓商路北侧魏庄村办公楼 2 层	房地产开发与销售、房屋租赁。		100	投资设立
武汉鼎捷产业园开发有限责任公司	湖北省武汉市	双柳街道	房屋建筑、市政工程、园林绿化、土石方、公路、水利水电、桥梁、隧道、内河港口、架线及设备、管道、其他土木工程;土地整理、城乡规划服务、房屋土地征收代理、策划及创意服务、会议及展览服务、企业管理咨询		100	投资设立
南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	江苏省南京市	溧水产业新城科创中心 4 楼	产业小镇基础设施建设与管理,土地整理服务,小镇产业服务,招商代理服务		100	投资设立
上海钰民企业管理有限公司	上海市市辖区	金碧路 1998 弄 9 号	企业管理咨询,企业营销策划,酒店管理,停车场经营管理,物业管理。		100	投资设立
蒲江县鼎志盛产业园建设有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大道 88 号 1 栋 1-4 层	产业园开发、运营;产业园项目的开发、管理;科技企业孵化;房地产开发、销售及租赁。(依法须经批准的项目,经相		100	投资设立

			关部门批准后方可开展经营活动)			
嘉善裕景房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	大云镇花海大道675号1幢302室	房地产开发与经营、自有房屋租赁。(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)		100	投资设立
江门御德教育投资有限公司	广东省江门市	外海街道龙溪路388号首层106-109室	教育产业投资。(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)		100	投资设立
嘉鱼裕景轩房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发:商品房销售;房屋租赁服务。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)		100	投资设立
嘉鱼金玉房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发:商品房销售;房屋租赁服务。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)		100	投资设立
嘉鱼御隆轩房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发:商品房销售;房屋租赁服务。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)		100	投资设立
北京裕景苑房地产开发有限公司	北京市市辖区	张坊镇蔡家口村村委会北20米	房地产开发;销售商品房		100	投资设立
湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路601号城市展览馆2楼-6	智能自动化装备及配件的研发、制造和销售,汽车工程技术咨询服务及相关软件开发;汽车智能制造装备、配件及模具的研发、设计、制造、加工、维修、销售;仓储(除危险化学品)服务;钢料、日用百货的批发、零售。		100	投资设立
湖州南浔裕泰房地产开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路601号城市展览馆2楼-1	房地产开发与经营;自有房屋租赁		100	投资设立
华夏幸福产业新城(六安金安)有限公司	安徽省六安市	三十铺镇皋城东路A6号(集中示范园区管委会)	园区基础设施建设及管理;土地整理服务;园区产业服务;招商代理服务。(依法需经批准的项目,经相关部门批准后方可展开经营活动)		100	投资设立
武陟裕泰房地产开发有限公司	河南省焦作市	武陟县特色商业区覃怀大道北段东侧城市展览馆二层203室	房地产开发与销售;房屋租赁		100	投资设立
武汉青山区华夏幸福产业小镇发展有限公司	湖北省武汉市	工人村都市工业园291-A55号	园区基础设施建设与管理、规划管理、工程勘察设计(涉及许可项目应取得相关部门许可后方可经营);土地整理服务;园区产业服务;招商代理服务;企业管理咨询(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)。		100	投资设立
邯郸裕景房地产开发有限公司	河北省邯郸市	中华北大街29号新世纪阳光大厦19层	房地产开发与经营		100	投资设立
华夏幸福产业新城新密有限公司	河南省郑州市	袁庄乡袁庄村8组	园区基础设施建设与管理,土地整理,园区产业服务,招商代理服务,		100	投资设立

涿州市孔雀城房地产开发有 限公司	河北省涿州市	双塔办事处华阳 西路 63-2 号	房地产开发与经营;房屋租赁		100	投资设 立
南京裕荣房地 产开发有限公 司	江苏省南京市	淳溪镇石白湖北 路 68 号-12	房地产开发与销售;企业管理 咨询服务;工业厂房建设;房 屋租赁服务。(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)		40	投资设 立
南京裕坤房地 产开发有限公 司	江苏省南京市	淳溪镇石白湖北 路 68-16 号	房地产开发与销售;企业管理 咨询服务;工业厂房建设;房 屋租赁服务;建筑装潢工程施 工。(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)		40	投资设 立
眉山鼎志兴产 业园建设开发 有限公司	四川省眉山市	义和镇杨庙村二 组(成眉石化园 区)	产业园建设开发、运营;产业 园项目的开发、管理;产业园 区基础设施建设与管理,企业 管理咨询;商业招商代理服 务;房屋建筑工程施工、房屋 拆除;自有房屋租赁。		100	投资设 立
来安裕山房地 产开发有限公 司	安徽省滁州市	汧河经济开发区 高新路 8 号	房地产开发与销售;自有房屋 租赁		100	投资设 立
来安裕达房地 产开发有限公 司	安徽省滁州市	汧河经济开发区 高新路 8 号	房地产开发与销售;自有房屋 租赁		100	投资设 立
来安裕盛房地 产开发有限公 司	安徽省滁州市	汧河经济开发区 高新路 8 号	房地产开发与销售;自有房屋 租赁		100	投资设 立
团风孔雀城房 地产开发有限 公司	湖北省黄冈市	花园铺村民委员 会办公楼二楼	房地产开发与销售;工业厂房 开发与经营;自有房屋租赁。 (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)		100	投资设 立
湖州南浔裕丰 房地产开发有 限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-3	房地产开发;商品房销售;工 业厂房开发与经营;自有房屋 租赁。(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)		100	投资设 立
VNIC 投资 42 有 限公司 VNIC Investment 42 Pte. Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理;投资咨 询		100	投资设 立
VNIC 投资 43 有 限公司 VNIC Investment 43 Pte. Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理;投资咨 询		100	投资设 立
产业新城 44 有 限公司 New Industry Park 44 PTE. LTD.	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理;投资咨 询		100	投资设 立
产业新城 45 有 限公司 New Industry Park 45 PTE. LTD.	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理;投资咨 询		100	投资设 立
华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理;投资咨 询		100	投资设 立

Investment 46 Pte. Ltd						
华夏幸福投资 47 有限公司 CFLD Investment 47 Pte. Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理;投资咨询		100	投资设立
越南产业新城基础设施开发有限公司 越: Công Ty TNHH Phát Triển Hạ Tầng Thành Phố Công Nghiệp Mới Việt Nam 英: Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co. Ltd	越南	越南	工程建设;项目管理咨询;工程造价管理咨询;工程设计咨询;工程实施监理咨询;以及房地产咨询服务,房地产管理服务		100	投资设立
南京鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省南京市江宁区	湖熟街道瑞泽路 7 号	园区基础设施建设与管理;土地整理服务;园区产业招商服务及管理。(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)		100	投资设立
固安华宸房地产开发有限公司	河北廊坊固安县	新兴产业示范园区	房地产开发		100	投资设立
华夏幸福(佛山)产业新城发展有限公司	广东省佛山市	高明区荷城街道文昌路 83 号兴业大厦 12 楼 1201 室(住所申报)	土地资源开发、利用与管理;基础设施建设、公共设施建设;城市规划设计;物业租赁;物业管理,建筑物及市政道路清洁服务;企业管理咨询服务,技术开发服务,贸易咨询服务,科技企业孵化器管理服务,会议及展览服务。(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)		100	投资设立
华夏幸福(秦皇岛北戴河)产业新城开发有限公司	河北省秦皇岛区	北戴河区海宁路 225 号	产业园区基础、公用设施建设;土地整理服务;企业管理咨询服务;企业招商代理服务。(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)		100	投资设立
嘉善裕轩房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	惠民街道泾渭路 168 号 404 室	房地产开发与经营、自有房屋租赁(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)		100	投资设立
嘉善裕鼎房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道阳光东路 181 号 2101 室	房地产开发与经营、自有房屋租赁(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)		100	投资设立
华夏幸福产业新城(孝感)有限公司	湖北省孝感市孝感区	祝站镇拓新二场村	园区运营维护服务,自有房屋租赁,园区基础设施建设与管理,招商代理,企业管理咨询,园区产业服务,土地整理。(涉		100	投资设立

			及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)			
华夏幸福产业新城(行唐)发展有限公司	河北省石家庄市行唐县	朝阳路 45 号	园区基础设施建设与管理,园区经营,园区产业服务;招商代理、土地整理服务;企业管理咨询;房屋租赁;管网建设、租赁;市政、物业管理;污水处理;河道治理。(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)		100	投资设立
湘潭市孔雀城房地产开发有限公司	湖南省湘潭市雨湖区	鹤岭镇雨湖工业集中区院内后栋三楼	房地产开发经营;房地产租赁经营(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)		100	投资设立
长丰孔雀城房地产开发有限公司	安徽省合肥市肥东县	下塘镇小微企业创业基地零配件车间一楼、二楼	房地产开发;楼房销售;工业厂房开发与经营;自有房屋租赁。		100	投资设立
嘉善越里左岸文化发展有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	大云镇武水路 99 号新西塘越里 10 号楼	文化艺术交流活动的策划、组织,文化艺术演出;展览展示服务、会务服务;图文设计、制作;设计、制作、代理、发布国内各类广告;工艺美术品、宣传品、图书、玩具、文教用品、日用百货、服装、针纺织品的销售;餐饮服务。(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)(以工商批复为准)		100	投资设立
武汉裕轩房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	邾城街新洲大街 96 号	房地产开发,商品房销售,装饰装修工程施工		100	投资设立
华夏幸福(元氏)产业新城建设发展有限公司	河北省石家庄市元氏县	马村镇元氏大街 395 号	园区基础、公共设施建设与运营;园区产业服务,招商代理服务;企业管理咨询;规划设计咨询;土地整理服务;房屋租赁;管网建设租赁;园区内供水厂、热源厂的建设与运营;市政管理;物业管理;污水处理;河道治理(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)		100	投资设立
华夏幸福产业新城(绍兴柯桥)发展有限公司	浙江省绍兴市柯桥区	福全街道宏盛大厦 6 层 611 室	园区基础设施建设与管理、土地整理服务、园区产业服务、招商代理服务。(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)		100	投资设立
武汉裕隆苑房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	双柳街道特 1 号一楼四室	房地产开发、商品房销售、装饰装修工程施工		100	投资设立
湖州南浔裕荣房地产开发有限公司	浙江省湖州市南浔区	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-7	房地产开发;商品房销售;工业厂房开发、经营;自有房屋租赁。(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)		100	投资设立
华夏幸福产业新城(贵阳清镇)有限公司	贵州省贵阳市清镇	百花新城鲤鱼塘村青洲路旁	公司的经营范围:园区基础设施建设与管理;土地整理;园区产业服务;招商代理服务;企业管理咨询;自有厂房建设		100	投资设立

			及租赁；自有场地租赁；污水处理；房屋租赁；会务服务。			
嘉善澳华幼儿园有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道士升路488号	学前教育(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)		100	投资设立
新郑市裕成轩房地产开发有限公司	河南省新郑市郭店镇	新郑市郭店镇中心社区办公楼5楼	房地产开发与销售、自有房屋租赁。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)		100	投资设立
秦皇岛裕达房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市北戴河区	北戴河新区赤洋口片区滨海新大道西侧,赤洋路北侧,文博街南侧	房地产开发与销售;房屋租赁;		100	投资设立
秦皇岛裕景房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市北戴河区	北戴河新区赤洋口片区,滨海新大道西侧,赤洋路北侧,文博街南侧	房地产开发与销售;房屋租赁;		100	投资设立
华夏幸福(深圳)运营管理有限公司	广东省深圳市南山区	西丽街道松坪山社区高新区北区朗山二号路航天微电机大厦厂房203	企业管理咨询,物业管理,投资兴办实业		100	投资设立
誉诺焯(固安)企业管理有限公司	河北省廊坊市固安县	新兴产业示范区卫星导航产业园内44号楼305室(科技大道北侧、规划路西侧)	企业管理咨询(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)		100	投资设立
誉诺焯(海口)企业管理有限公司	海南省海口市龙华区	玉沙路16号富豪花园C座1001	企业管理咨询(金融投资、资产管理除外)		100	投资设立
华夏幸福产业新城(惠东)有限公司	广东省惠州市惠东县	惠东县产业转移工业园	园区基础设施建设与管理;土地整理服务;园区产业服务;招商代理服务。(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。)		100	投资设立
嘉善裕佳房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道慈山路2183、2185号二层	房地产开发与经营,自有房屋租赁(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)		100	投资设立
嘉善裕灿房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道慈山路2183、2185号一层	房地产开发与经营,自有房屋租赁(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)		100	投资设立
德清裕坤房地产开发有限公司	浙江省湖州市德清县	雷甸镇新大街45号	房地产开发、经营;自有房屋租赁。		100	投资设立
德清裕达房地产开发有限公司	浙江省湖州市德清县	雷甸镇新大街45号	房地产开发、经营;自有房屋租赁。		100	投资设立
华夏幸福产业新城(贵阳修文)有限公司	贵州省贵阳市修文县	扎佐镇贵钢大道(贵州省修文县经济开发区管理委员会六楼)	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的,经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的,市场主体自主选择经营。园区基础设施建设与管理;土地整理服务;园区		100	投资设立

			产业服务；招商代理服务。			
怀来裕轩房地产开发有限公司	河北省张家口市怀来县	沙城镇万悦广场 D1 座 8 层 006 室	房地产开发、商品房销售（按资质经营）、自由房屋租赁。		100	投资设立
怀来裕盛房地产开发有限公司	河北省张家口市怀来县	沙城镇万悦广场 D1 座 8 层 005 室	房地产开发、商品房销售（按资质经营），自有房屋租赁。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（西安临潼）发展有限公司	陕西省西安市临潼区	秦王一路渭北管委会	土地整理服务；基础设施服务、公共设施施工；园区产业发展服务；规划设计服务；物业管理服务、公共项目维护、市政道路工程施工		100	投资设立
舒城裕坤房地产开发有限公司	安徽省六安市舒城县	杭埠镇迎宾大道	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、自有房屋租赁服务		100	投资设立
舒城裕达房地产开发有限公司	安徽省六安市舒城县	杭埠镇迎宾大道	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、自有房屋租赁服务		100	投资设立
大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	蒋谭南路 200 号	房地产开发与销售、工业厂房开发与经营（凭资质证经营）；自有房屋租赁。（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）		100	投资设立
绍兴裕达房地产开发有限公司	浙江省绍兴市柯桥区	福全街道宏盛大厦 6 层 610 室	房地产开发；楼房销售；工业厂房开发与经营；房屋租赁。		100	投资设立
PT. Atlas Global Property Management 阿特拉斯环球物业管理有限公司	印度尼西亚	Equity Tower, Lantai 42, SCBD Lot. 9, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia 12190	1. 房地产及其附属设施的管理活动，包含土地租赁，住宅楼、非民用住宅楼例如工业用地、办公大楼、商业区域、购物中心及多功能大楼等的管理活动 2. 工业地产及其附属设施的管理活动，包含土地租赁、维持及运营等活动。		100	投资设立
天鹅城国际控股有限公司 SwanCity International Holdings Limited	开曼	P. O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100	投资设立
廊坊市峰景晖装饰工程有限公司	河北省大厂回族自治县	蒋谭南路 200 号	设计、策划；建筑装饰装修；建材（不含砂石料）、装潢材料、日用百货、家用电器、家具的销售；庭园绿化。（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）		100	投资新设
固安孔雀郡房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100	投资设立

固安孔雀宫房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100	投资设立
固安温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100	投资设立
大厂孔雀宫房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发		100	投资设立
大厂孔雀海房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发		100	投资设立
大厂孔雀郡房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发		100	投资设立
廊坊市孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发		100	投资设立
孔雀城有限公司	河北固安县	河北固安县	建材销售		100	投资设立
环宇产业(廊坊)企业管理有限公司	河北固安县	河北固安县	企业管理咨询		100	投资设立
华夏幸福(香港)体育产业发展有限公司 CHINA FORTUNE (HONG KONG) SPORTS INDUSTRY DEVELOPMENT CO., LIMITED	中国香港	中国香港	体育文化活动		100	投资设立
环球产业投资有限公司 GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED	中国香港	中国香港	投资		100	投资设立
CFLD (US) Incubator Services, Inc	美国	美国	多种经营		100	投资设立
幸福基业物业服务服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	实业投资、物业管理、物业咨询服务、物业租赁		100	同一控制合并
九通基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	工业园区投资及管理		100	同一控制合并
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	商贸		100	非同一控制合并
滦平瑞祥投资开发有限公司	河北省滦平县	河北省滦平县	园区投资开发与管理		100	非同一控制合并
昌黎瑞祥投资开发有限公司	河北省昌黎县	河北省昌黎县	园区投资开发与管理		100	非同一控制合并
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	园区投资开发与管理		100	非同一控制合并
廊坊市云天楼	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	非同一

房地产开发有限公司						控制合并
北京丰科建房地产开发有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	房地产开发、销售与经营		100	非同一控制合并
大厂孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	非同一控制合并
廊坊泰土房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	非同一控制合并
香河昊鑫房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
廊坊市圣斌房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
香河京盛房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
香河县胜强房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
河北华夏幸福足球俱乐部有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市	体育产业开发		100	非同一控制合并
霸州青旅房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	房地产开发		100	非同一控制合并
固安县新都温泉房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	温泉旅游开发		100	非同一控制合并
河北嘉蓝房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、楼房销售		100	非同一控制合并
北京丰科新元科技有限公司	北京丰台	北京丰台	房地产开发、销售与经营		49	非同一控制合并
永清县瑞轩房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
廊坊市精锐房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街商业街坊HB118号	房地产开发及销售;房地产项目策划		100	非同一控制合并
大厂回族自治县盛基恒宇房地产开发有限公司	河北省大厂县	大厂县夏垫镇京哈南	房地产综合开发、销售、建筑装潢、建筑材料、五金交电销售、物业管理		100	非同一控制合并
三河银燕房地产开发有限公司	河北省三河县	三河市黄土庄镇二百户	城市房地产综合开发和经营及基础设施配套建设		100	非同一控制合并
大厂回族自治县嘉宏房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂县	河北省廊坊市大厂回族自治县华安路东侧公路站段北侧	房地产开发、商品房销售、房地产咨询、物业管理		100	非同一控制合并

固安县晨晖房地产开发有限公司	河北省固安县	固安县工业园区	房地产开发		90	非同一控制合并
固安县悦城房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
霸州市银华投资有限公司	河北省霸州市	霸州市开发区翠竹道瑞阳综合楼	对温泉旅游及酒店、房地产项目的投资与咨询		100	非同一控制合并
骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
永清县盛宝尚城房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧	房地产开发与经营、室内外装饰装修、五金、电料、建筑材料的销售		100	非同一控制合并
河北叠彩城房地产开发有限公司	河北省永清县	永清县曹家务乡何麻营村西	房地产开发与经营；房地产信息咨询、销售建筑材料		90	非同一控制合并
涿州致远房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市东城坊镇（农大教学实验场）	房地产开发与销售；物业管理		100	非同一控制合并
香河嘉华房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省廊坊市香河县	房地产开发与经营		70	非同一控制合并
廊坊开发区宏宇广通房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区耀华道南	房地产开发		100	非同一控制合并
廊坊融科房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区华祥路 28 号 0057-4 丘 1 幢	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
固安县鼎晖房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发		100	非同一控制合并
固安永发房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
固安玉中房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区南区	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
廊坊炽盛房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、经营		100	非同一控制合并
霸州市中锐辰房地产开发有限公司	河北省霸州市	北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
霸州市前华房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州市胜芳镇原开发区中心路南	房地产开发与销售		60	非同一控制合并
霸州市世昌房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	房地产开发销售		100	非同一控制合并
廊坊景丰房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧	房地产开发与经营		100	非同一控制合并

廊坊喜乐嘉房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧	房地产开发、销售		55	非同一控制合并
廊坊丰景房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清工业园区百合路 19 号	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
涿州市鹏华房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市涿州市刁窝乡徐里营二村	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
香河龙御房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
香河维远房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营		51	非同一控制合并
廊坊市锦域房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）H109 号	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
北京永济恒业房地产开发有限公司	北京市	北京市海淀区杏石口路 99 号 5 幢三层 302 室	房地产开发与销售		70	非同一控制合并
廊坊明道房地产开发有限公司	河北省廊坊市	永清工业园区百合路 19 号	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
霸州市中上房地产开发有限公司	河北省廊坊市霸州市	泰山路东侧龙江湖东道南侧	房地产开发、物业管理咨询、酒店管理咨询。		100	非同一控制合并
大厂回族自治县恒通房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
河北精锐房地产开发有限公司	河北省霸州市	霸州市开发区泰山路 519 号	房地产开发及销售		100	非同一控制合并
永清县奥顺制袜有限公司	河北省永清县	永清县玉麟街 57 号	袜子、布匹、服装生产、销售		100	非同一控制合并
大厂民族工艺品实业有限责任公司	河北省大厂回族自治县	大厂县陈府乡陈府村	加工、销售、进出口相关的民族工艺品		100	非同一控制合并
中科廊坊科技谷有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区青果路 111 号	科技谷项目一级土地开发及相关基础设施建设和经营管理		90	非同一控制合并
河北固瑞德科技开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区科技谷	通信技术的开发、咨询、服务；通信设备、传输设备、交换设备、终端设备的研发；销售通信类产品、计算机及配件、电子产品；自有房屋及设施租赁		100	非同一控制合并
霸州市惠昌商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	商贸		100	非同一控制合并
深圳市伙伴产业服务有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区桃园路 1 号西海明珠大厦 F 座 1401	房地产经纪、房地产代理策划、房地产投资咨询、经济信息咨询	60		非同一控制合并

		室				
深圳市伙伴行网络科技有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区南油大道西桃园路南西海明珠花园 F 座 1402	网络技术开发；从事广告业务；计算机技术咨询；国内贸易；经营进出口业务；信息咨询		60	非同一控制合并
河北澳福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区科技谷园区青果路 111 号 2 幢 1101	房地产开发经营		100	非同一控制合并
廊坊东信生物科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区华祥路	生产销售单一饲料(产朊假丝酵母蛋白)；生产销售金氮素、饲料添加剂；粮食收购；货物进出口		100	非同一控制合并
廊坊市德杰林卡商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区华祥路 85S 号 5 幢	销售建材、装饰装潢材料、钢材、办公用品、日用百货、工艺美术品、皮革制品、陶瓷制品、床上用品；云计算及物联网技术服务		100	非同一控制合并
廊坊市安次区众祥工艺品有限公司	河北省廊坊市	廊坊市安次区杨税务乡建设村廊霸路北侧	一般经营项目：工艺品的销售及工艺品的进出口		100	非同一控制合并
三河市鹿晖商贸有限公司	河北省三河市	三河市燕郊开发区神威北路南侧、水厂路东侧办公楼	销售：彩钢板，机电设备，电力材料；汽车配件，小五金，办公用品，建筑材料		100	非同一控制合并
河北福疆房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、其他房地产活动		100	非同一控制合并
固安东涵房地产开发有限公司	河北省固安县	固安县新兴产业示范区	房地产开发、自行开发的商品房销售，物业管理、城市园林绿化服务，工程勘察设计，施工总承包、专业承包，劳务分包；项目投资、投资管理、资产管理；组织文化艺术交流活动；技术推广，技术服务，经纪信息咨询，电脑动画设计、制作，代理、发布广告，承办展览展示活动、市场调查，营销策划，会议服务，租赁建筑工程机械设备；销售工艺品、计算机软件及辅助设备、电子产品、机械设备、通信设备、五金交电、建筑材料、装饰材料		51	非同一控制合并
霸州市泰和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
涿州市奇利房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市双塔办事处华阳西路 63-2 号	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
来安县兴汇广通房地产开发有限公司	安徽省来安县	安徽来安汉河经济开发区黄文路南侧、104 国道东侧	房地产开发与销售、企业管理咨询		100	非同一控制合并
南京风盛房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市丽水经济开发区紫金科创中心	房地产开发与销售；企业管理咨询服务；工业厂房开发与经营；房屋租赁服务		100	非同一控制合并
廊坊合瑞成商	河北省廊坊市	河北省廊坊市经	销售：金属材料（限金银）、		100	非同一

贸有限公司		济技术开发区三号路 8 号 10 幢	建筑材料、木材、五金交电；技术咨询、服务；经济信息咨询			控制合并
廊坊中冶寰泰生态城建设发展有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街五大街西侧商业街坊（乡村酒店）201 室	生态城基础设施建设、运营、管理；企业管理咨询、服务；机构商务代理服务；土地整理；物业管理；厂房租赁；污水处理		100	非同一控制合并
华宝庆丰投资有限公司	北京市	北京市海淀区羊坊店茂林居 12 号楼雅地得招待所 102 室	项目投资；投资管理；资产管理；房地产开发；施工总承包；投资咨询、经济信息咨询；技术开发、技术服务；销售机械设备、矿产品、五金交电、电子产品、化工产品、金属材料、建筑材料、仪器仪表、针纺织品、服装；货物进出口；技术进出口；代理进出口		100	非同一控制合并
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	广东省深圳市	深圳市福田区华富街道振华西路田面设计之都 11 栋 6 楼	经济信息咨询、经营决策咨询、企业管理咨询；城市规划编制；项目管理		80	非同一控制合并
上海汇荷建筑设计有限公司	上海市	上海市闵行区莘朱路 1111 号 6 幢 1079 室	建筑规划设计，企业管理咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查		100	非同一控制合并
廊坊空港投资开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区白家务办事处义和场村村南	对土地开发、房地产开发、产业园区及基础设施建设、村庄改造开发建设、旧城改造开发建设的投资；土地开发建设项目的研究及信息咨询；房地产中介服务；企业管理咨询；公共设施的建设；厂房及办公用房租赁	20		非同一控制合并
任丘市中森房地产开发有限公司	任丘市	任丘市会战道东侧（渤海新宫酒店三楼）	房地产开发、建筑工程机械与设备租赁、土石方工程服务。		51	非同一控制合并
廊坊金汇国际贸易有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区金源道 100 号 2-201	销售：汽车及配件；汽车装潢。		80	非同一控制合并
廊坊市瑞驰通信技术有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区新兴产业示范区龙脊大道南侧、通仁路东侧	电子产品、通信设备、家用电器及配件的研发、生产、销售、维修、技术咨询服务；通信工程施工及维护；软件开发；建筑材料的销售；商品及技术进出口业务。		100	非同一控制合并
香河鼎恒房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营。		53.63	非同一控制合并
霸州市千紫万辉房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市泰山路东侧商业 3	房地产开发与销售。		100	非同一控制合并
廊坊麒峰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清县贾八里庄村北、朱庄村东南	房地产开发与经营。		67	非同一控制合并
廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清县贾八里村北、朱庄村东南	房地产开发与经营。		67	非同一控制合并
香河经纬房地	河北省廊坊市	河北省廊坊市香	房地产开发与销售，自有房屋		60	非同一

产开发有限公司		河县家具大道 63 号经纬家居城 A(1 号) 馆一层	租赁, 物业服务。			控制合并
廊坊津港投资有限公司	河北省霸州市	霸州津港经济开发区 (许家堡村南)	对工业园区建设项目、工程建设项目、土地整理项目、房地产项目、物流产业项目、物业项目进行投资。		100	非同一控制合并
河北约基输送机械制造有限公司	河北省大厂回族自治县	大厂回族自治县邵府乡政府南路东	制造、销售、调试、修理输送机、输送机配件、建筑机械、矿山机械、机械式停车设备及配件, 厂房仓库料场出租, 工业地产开发、销售、租赁。、		100	非同一控制合并
越南大福莲花项目公司 VINA DAI PHUOC CORPORATION	越南	越南	Implementation of a secondary project, including: investment, construction of apartments, villas and trade centers, together with property hi-tech infrastructures for lease or sale Real estate business activities, including: investment, construction, management, consultation services, business and development of apartments, villas, trade centers for lease or sale Providing food and beverage services at restaurants within the project site		92	非同一控制合并
SNC 投资 27 有限公司 SNC Investment 27 Limited	新加坡	新加坡	对外投资		100	非同一控制合并
SNC 投资 28 有限公司 SNC Investment 28 Pte. Limited	新加坡	新加坡	对外投资		100	非同一控制合并
大厂回族自治县世昌能源设备有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	蒋谭南路 200 号	太阳能设备制造及销售、太阳能技术应用研究。		100	非同一控制合并
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	河北省廊坊市广阳区	广阳经济开发区宏业路 66 号 18# 办公楼一层 103	对工业园区基础建设、房地产开发、旅游业、商业、餐饮业、城市基础设施建设、木材加工业、运输业、仓储业的投资; 工业厂房及综合管网的销售、租赁; 土地整理。		51	非同一控制合并
大厂回族自治县绿美静园林生态有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	蒋谭南路 200 号	园林绿化、市政景观以及河道绿化; 园林开发; 苗木花卉栽培销售; 旅游观光; 公关服务; 会议及展览服务; 组织文化艺术交流活动; 营销策划; 新媒体技术推广、服务; 设计、制作、代理、发布广告; 影视策		100	非同一控制合并

			划;电影摄制;专业承包;工程设计。(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)(以上经营范围以登记机关核发的营业执照记载项目为准;涉及许可审批的经营范围及期限以许可审批机关核定的为准)。			
北京物盛科技有限公司	北京市丰台区	汽车博物馆西路8号华夏幸福创新中心2号楼9层906	技术进出口;出租商业用房;酒店管理;机动车公共停车场管理服务;企业管理;技术开发;技术推广;技术转让;技术咨询、技术服务;销售金属材料、机械设备;技术进出口、代理进出口、货物进出口。		100	非同一控制合并

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

公司名称	持股比例(%)	纳入合并范围的原因
北京丰科新元科技有限公司	49	其余为北京丰科技园孵化器有限公司占 45.455%股权、北京丰科世纪科技孵化器有限公司占 5.545%股权。公司董事会成员共 5 人,其中九通投资提名 3 人,同时总经理和财务负责人也由九通投资提名。因此,九通基业对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
廊坊空港投资开发有限公司	20	其余为廊坊市投资控股集团有限公司占 45%股权、国开金融有限责任公司占 20%股权、新奥文化产业发展有限公司占 10%股权、朗森汽车产业园开发有限公司占 5%股权。公司董事会成员共 9 人,其中华夏幸福提名 2 人,廊坊市投资控股集团有限公司提名 4 人,委托授权给华夏幸福。因此,华夏幸福基业投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将其纳入合并。
南京裕荣房地产开发有限公司	40	其余为卓越置业集团(南京)有限公司占 60%股权。公司董事会成员共 3 名,其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名 2 人,卓越置业集团(南京)有限公司提名 1 人,同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此,固安京御幸福对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
南京裕坤房地产开发有限公司	40	其余为卓越置业集团(南京)有限公司占 60%股权。公司董事会成员共 3 名,其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名 2 人,卓越置业集团(南京)有限公司提名 1 人,同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此,固安京御幸福对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
江门孔雀城房地产开发有限公司	50	其余为卓越置业集团(深圳)房地产有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名,其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人,卓越置业集团(深圳)房地产有限公司委派 2 人,同时总经理由廊坊京御房地产开发有限公司委派,财务负责人由总经理聘用。因此,廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	50	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名,其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人,北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派 2 人,同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此,廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
和县孔雀湖房地产开发有限公司	50	其余为南京银嘉源企业管理有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 3 名,其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 2 人,南京银嘉源企业管理有限公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此,廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	50	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名,其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人,北京蔚蓝海岸房地产开

司		发有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武陟裕轩房地产开发有限公司	50	其余为漯河昌建地产有限公司占 50% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，漯河昌建地产有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

公司名称	持股比例 (%)	持有半数以上表决权但不控制被投资单位未纳入合并范围的原因
北京中城辉煌房地产开发有限公司	51	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制，与其他股东共同控制被投资单位
固安翌光科技有限公司	70	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制，与其他股东共同控制被投资单位
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	51	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制，与其他股东共同控制被投资单位
三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	50.24	根据合伙协议，公司对被投资单位不能实施控制，与其他合伙人共同控制被投资单位

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

名称	是否纳入合并	纳入合并范围的依据
嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
北京华夏幸福投资基金管理中心（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
北京华夏幸福产业投资基金（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
华夏幸福产业新城（固安）壹号投资基金（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

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
北京丰科新元科技有限公司	51.00%	906,767.82		-16,716,446.07
沈阳市永益基础设施发展有限公司	10.00%	-8,717.74		-17,020.56
霸州鼎兴园区建设发展有限公司	5.66%	5,444,816.32		32,846,667.30
大厂回族自治县九通基业水务有限公司	5.00%	-3,967.29		4,991,747.57
大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	5.00%	-4,083.62		4,991,312.49
中科廊坊科技谷有限公司	10.00%	-1,357,588.37		
邯郸鼎兴园区建设发展有限公司	45.45%	-296,004.70		
邢台鼎兴园区建设发展有限公司	48.00%	3,983,678.13		
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	45.45%	-19,620,436.75		
蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	45.45%	-10,471,589.44		
南京鼎通园区建设发展有限公司	35.99%	576,408.75		
武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	48.98%	-2,801,584.05		
舒城鼎兴园区建设发展有限公司	40.00%	-4,646,321.91		
南京鼎实园区建设发	10.00%	-408,008.95		99,416,514.38

展有限公司				
武陟鼎兴园区建设发展 展有限公司	49.00%	-20,346,414.76		
华夏幸福产业新城(开 封)有限公司	44.44%	-579,402.41		972,040,597.59
武汉鼎实园区建设发 展有限公司	47.62%	14,616,247.56		
长葛鼎鸿园区建设发 展有限公司	47.62%	10,369,437.82		
香河京盛房地产开发 有限公司	10.00%	-605,717.97		30,382,555.43
固安县晨晖房地产开 发有限公司	10.00%	-258,393.54		91,315,891.04
河北叠彩城房地产开 发有限公司	10.00%	-6,169.82		18,675,242.70
廊坊喜乐嘉房地产开 发有限公司	45.00%	-194,355.23		123,266,980.03
香河嘉华房地产开发 有限公司	30.00%	52,785.38		2,939,481.45
北京永济恒业房地产 开发有限公司	30.00%	-7,324,549.74		37,073,637.00
涿州市鑫震瀛房地产 开发有限公司	49.00%	-16,718,808.95		-14,157,715.39
香河维远房地产开发 有限公司	49.00%	-2,200,389.56		-
廊坊明道房地产开发 有限公司	10.00%	-5,507.42		15,033,769.80
霸州市孔雀湖房地产 开发有限公司	33.00%	-141,687.77		-
霸州市孔雀海房地产 开发有限公司	33.00%	-74,801.20		16,382,846.12
任丘市中森房地产开 发有限公司	49.00%	-1,707,310.60		-2,195,271.18
廊坊市京御盛和房地 产开发有限公司	30.00%	-397.47		-644.71
廊坊市京御翔发房地 产开发有限公司	35.00%	-463.84		-752.34
任丘孔雀城房地产开 发有限公司	45.45%	-289,258.65		-
涿州致远房地产开发	48.39%	2,125,914.87		

有限公司				-
固安东涵房地产开发 有限公司	49.00%	-8,993,433.29		-
霸州市前华房地产开发 有限公司	40.00%	-4,124,098.02		-
廊坊金汇颐贸易有限 公司	20.00%	-1,141,187.79		31,356,359.37
香河鼎恒房地产开发 有限公司	46.37%	-111,838.64		404,046,971.26
廊坊景丰房地产开发 有限公司	40.00%	-5,122,361.92		-
文安孔雀城房地产开 发有限公司	45.45%	-2,309,896.47		-
嘉兴孔雀城房地产开 发有限公司	13.06%	-56,168,033.01		260,740,642.48
廊坊麒峰房地产开发 有限公司	33.00%	-420.55		585,355,394.45
廊坊鑫悦和房地产开 发有限公司	33.00%	-653.16		23,367,969.04
香河经纬房地产开发 有限公司	40.00%	-2,211,141.81		441,838,797.70
廊坊市京御创亿科技 有限公司	30.00%	-353.44		-597.11
邯郸孔雀城房地产开 发有限公司	50.00%	-7,449,773.73		165,077,896.33
新郑市孔雀城房地产 开发有限公司	50.00%	-925,848.45		307,821,376.58
和县孔雀湖房地产开 发有限公司	50.00%	-3,779,364.12		46,220,635.88
和县孔雀城房地产开 发有限公司	39.90%	-4,433,896.34		-8,686,664.36
江门孔雀城房地产开 发有限公司	50.00%	-12,574,231.20		394,651,390.64
固安孔雀亭房地产开 发有限公司	49.00%	-435,200.25		-2,124,491.87
武陟裕轩房地产开发 有限公司	50.00%	-200,842.95		4,801,197.76
邯郸裕荣房地产开发	49.00%	-2,517,390.12		95,482,609.88

有限公司				
廊坊市荣华建设投资 开发有限公司	49.00%	785,670.51		300,707,654.68
南京裕荣房地产开发 有限公司	60.00%	-7,439,387.81		442,285,983.19
南京裕坤房地产开发 有限公司	60.00%	-69,032.08		186,530,967.92
来安孔雀郡房地产开 发有限公司	29.90%	-1,698,646.60		-574,550.50
嘉兴裕盛房地产开发 有限公司	49.00%	-5,007,949.18		4,792,050.82
嘉善裕景房地产开发 有限公司	40.00%	-67,925,124.82		-61,258,424.82
深圳市伙伴产业服务 有限公司	40.00%	1,707,938.00		144,571,038.14
江门市鼎兴园区建设 发展有限公司	49.00%	-8,526,841.74		
廊坊空港投资开发有 限公司	80.00%	-574,333.98		-9,224,027.45
深圳市城市空间规划 建筑设计有限公司	20.00%	1,018,738.25		20,038,980.03
华夏幸福唐格朗产业 新城发展有限公司 PT. CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	0.0023 %	-1,212.58		-8,072.13
越南大福莲花项目公 司 VINA DAI PHUOC CORPORATION	8.00%	-5,532,013.76		42,688,037.87
仁泽产业新城有限公 司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	16.00%	-8,925,476.57		23,746,997.74
嘉兴华夏幸福叁号投 资合伙企业（有限合 伙）		148,561.33		
东莞市华昊实业投资 有限公司	29.00%	270,602.30		1,217,054.92
东莞市华州实业投资 有限公司	49.00%	-1,113,781.19		2,643,311.27
嘉兴华夏幸福陆号投 资合伙企业（有限合 伙）		-27,480.51		1,029,972,519. 49

惠州市伙伴产业服务有限公司	40.00%	-483,359.48		516,640.52
合计		-267,888,970.27		6,294,865,042.37

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

公司本期购买中科廊坊科技谷有限公司少数股东 10%的股权，邯鄲鼎兴园区建设发展有限公司少数股东 45.45%的股权，邢台鼎兴园区建设发展有限公司少数股东 48%的股权，湖州鼎泰园区建设发展有限公司少数股东 45.45%的股权，蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司少数股东 45.45%的股权，南京鼎通园区建设发展有限公司少数股东 35.99%的股权，武汉鼎鸿园区建设发展有限公司少数股东 48.98%的股权，舒城鼎兴园区建设发展有限公司少数股东 40%的股权，武陟鼎兴园区建设发展有限公司少数股东 49%的股权，武汉鼎实园区建设发展有限公司少数股东 47.62%的股权，长葛鼎鸿园区建设发展有限公司少数股东 47.62%的股权，香河维远房地产开发有限公司少数股东 49%的股权，霸州市孔雀湖房地产开发有限公司少数股东 33%的股权，任丘孔雀城房地产开发有限公司少数股东 45.45%的股权，涿州致远房地产开发有限公司少数股东 48.39%的股权，固安东涵房地产开发有限公司少数股东 49%的股权，霸州市前华房地产开发有限公司少数股东 40%的股权，廊坊景丰房地产开发有限公司少数股东 40%的股权，文安孔雀城房地产开发有限公司少数股东 45.45%的股权，江门市鼎兴园区建设发展有限公司少数股东 49%的股权，上述二十家公司变为公司的全资子公司。

### (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

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
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	17,930.99	1,901.02	19,832.01	7,968.12	3.99	7,972.11	16,399.44	1,658.45	18,057.89	6,691.02	16.33	6,707.35
江门市鼎兴园区建设发展有限公司	890,149.28	4,417.01	894,566.29	641,301.18	35,000.00	676,301.18	243,854.32	1,523.45	245,377.77	-19,952.86		-19,952.86
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	584,023.31	3,983.73	588,007.04	56,604.09	-	56,604.09	500,347.59	430.45	500,778.04	22,036.49		22,036.49
霸州鼎兴园区建设发展有限公司	1,151,957.18	11,087.88	1,163,045.06	984,564.44	63,958.42	1,048,522.86	925,362.46	1,733.83	927,096.29	822,193.90		822,193.90
舒城鼎兴园区建设发展有限公司	339,081.47	40,060.41	379,141.88	98,909.57	-	98,909.57	299,976.98	17,188.86	317,165.84	72,062.58		72,062.58
武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	271,507.60	4,546.82	276,054.42	42,172.63	45,000.00	87,172.63	252,780.92	1,053.52	253,834.44	11,381.51	50,000.00	61,381.51
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	259,942.97	14,320.34	274,263.31	77,899.97	-	77,899.97	78,377.30	4,412.63	82,789.93	21,211.32		21,211.32
大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	9,992.43	-	9,992.43	9.81	-	9.81	9,992.23	3.07	9,995.30	4.51		4.51

邢台鼎兴园区建设发展有限公司	104,064.12	134.99	104,199.11	9,568.08	2,920.00	12,488.08	97,427.04	425.81	97,852.85	6,828.82		6,828.82
长葛鼎鸿园区建设发展有限公司	248,145.92	2,417.70	250,563.62	46,032.85	-	46,032.85	184,081.95	548.3	184,630.25	5,718.54		5,718.54
邯郸鼎兴园区建设发展有限公司	128,320.28	5,190.80	133,511.08	23,849.71	-	23,849.71	115,591.89	60.52	115,652.41	5,876.87		5,876.87
华夏幸福产业新城（开封）有限公司	150,130.94	171.20	150,302.14	3,170.66	-	3,170.66	128,146.86		128,146.86			
大厂回族自治县九通基业水务有限公司	9,992.51	-	9,992.51	9.01	-	9.01	9,992.28	2.86	9,995.14	3.71		3.71
中科廊坊科技谷有限公司	22,855.72	33,689.46	56,545.18	50,322.82	-	50,322.82	21,434.23	34,285.61	55,719.84	47,986.91		47,986.91
南京鼎实园区建设发展有限公司	132,480.62	159.65	132,640.27	16,920.10	16,303.65	33,223.75	51,158.88	55.4	51,214.28	11,389.75		11,389.75
南京鼎通园区建设发展有限公司	965,362.53	2,420.95	967,783.48	98,360.66	288,750.00	387,110.66	695,021.55	2,348.77	697,370.32	79,192.50	96,250.00	175,442.50
北京丰科新元科技有限公司	505,085.56	4,497.78	509,583.34	118,895.28	393,965.80	512,861.08	389,215.75	4,576.51	393,792.26	338,409.99	58,837.80	397,247.79
沈阳市永益基础设施发展有限公司	1,225.88	-	1,225.88	1,242.90	-	1,242.90	1,226.53	2.77	1,229.30	1,237.60	-	1,237.60
武汉鼎实园区建设发展有限公司	168,953.77	7,612.38	176,566.15	53,835.84	-	53,835.84	143,206.39	498.47	143,704.86	25,457.84		25,457.84
江门孔雀城房地产开发有限公司	219,730.48	1,310.96	221,041.44	65,711.16	76,400.00	142,111.16	-	-	-	-	-	-
武陟裕轩房地产开发有限公司	24,855.76	13.25	24,869.01	23,908.77	-	23,908.77	-	-	-	-	-	-
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	150,935.35	1,000.00	151,935.35	90,360.63	-	90,360.63	-	-	-	-	-	-
和县孔雀城房地产开发有限公司	133,319.37	892.41	134,211.78	136,388.89	-	136,388.89	-	-	-	-	-	-
和县孔雀湖房地产开发有限公司	98,543.76	258.30	98,802.06	89,579.25	-	89,579.25	-	-	-	-	-	-
来安孔雀郡房地产开发有限公司	39,787.67	230.72	40,018.39	40,210.54	-	40,210.54	-	-	-	-	-	-
香河嘉华房地产开发有限公司	113,686.64	318.93	114,005.57	114,467.63	-	114,467.63	109,142.66	325.63	109,468.29	109,947.94		109,947.94
香河维远房地产开发有限公司	105,723.41	221.77	105,945.18	80,745.35	-	80,745.35	38,009.52	73.18	38,082.70	12,432.71		12,432.71
廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	1.99	-	1.99	2.20	-	2.20	0.12		0.12	0.2	-	0.2
廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	1.99	-	1.99	2.20	-	2.20	0.12		0.12	0.2	-	0.2
廊坊金汇颐贸易有限公司	504.76	10,517.58	11,022.34	661.31	-	661.31	560.66	10,982.28	11,542.94	611.32		611.32
香河经纬房地产开发有限公司	58,515.51	185.70	58,701.21	47,536.49	-	47,536.49	11,723.27		11,723.27			
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	121,913.00	340.20	122,253.20	121,275.23	-	121,275.23	-	-	-	-	-	-
嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	1,150,580.04	6,542.21	1,157,122.25	984,120.66	-	984,120.66	691,074.59	1,326.34	692,400.93	538,489.53		538,489.53
嘉善裕景房地产开发有限公司	66,193.15	-	66,193.15	37,007.76	44,500.00	81,507.76	-	-	-	-	-	-
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	107,438.81	515.35	107,954.16	74,930.70	-	74,930.70	-	-	-	-	-	-
邯郸裕荣房地产开发有限公司	43,364.20	174.92	43,539.12	24,063.88	-	24,063.88	-	-	-	-	-	-
廊坊景丰房地产开发有限公司	707,761.38	12.51	707,773.89	410,798.19	-	410,798.19	781,631.85	977.83	782,609.68	520,357.35		520,357.35

涿州致远房地产开发有限公司	1,398,242.03	2,116.50	1,400,358.53	935,192.79	65,000.00	1,000,192.79	1,170,669.52	1,310.28	1,171,979.80	673,015.62	96,364.00	769,379.62
河北叠彩城房地产开发有限公司	5,102.37	0.88	5,103.25	4,383.50	-	4,383.50	5,103.66	0.44	5,104.10	4,378.18		4,378.18
廊坊喜乐嘉房地产开发有限公司	35,083.37	-	35,083.37	26,445.98	-	26,445.98	28,031.26		28,031.26	19,350.68		19,350.68
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	32,540.27		32,540.27	30,907.95		30,907.95
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	1,642.51	-	1,642.51	28.01	-	28.01	1,640.88		1,640.88	3.71		3.71
廊坊麒麟房地产开发有限公司	8,366.25	4.90	8,371.15	309.93	-	309.93	8,327.76	4.86	8,332.62	271.26		271.26
霸州市前华房地产开发有限公司	564,155.69	445.60	564,601.29	121,082.86	-	121,082.86	470,564.86	138.12	470,702.98	26,117.33		26,117.33
文安孔雀城房地产开发有限公司	200,213.45	562.84	200,776.29	92,665.12	-	92,665.12	162,821.54	200.01	163,021.55	53,625.38		53,625.38
固安县晨晖房地产开发有限公司	403,960.35	-	403,960.35	403,199.59	-	403,199.59	403,660.44		403,660.44	402,641.28		402,641.28
任丘市中森房地产开发有限公司	77,508.15	123.36	77,631.51	78,079.53	-	78,079.53	16,878.35	11.22	16,889.57	16,989.15		16,989.15
固安东涵房地产开发有限公司	249,069.98	-	249,069.98	245,757.78	-	245,757.78	111,954.14		111,954.14	106,677.96		106,677.96
固安孔雀亭房地产开发有限公司	22,530.17	144.52	22,674.69	23,108.26	-	23,108.26	-	-	-	-	-	-
南京裕荣房地产开发有限公司	127,386.80	407.80	127,794.60	30,880.27	23,200.00	54,080.27	-	-	-	-	-	-
南京裕坤房地产开发有限公司	33,163.71	3.84	33,167.55	2,079.05	-	2,079.05	-	-	-	-	-	-
任丘孔雀城房地产开发有限公司	200,377.50	3,302.07	203,679.57	45,518.42	-	45,518.42	200,805.52	3,796.50	204,602.02	45,650.13		45,650.13
北京永济恒业房地产开发有限公司	261,791.89	2,456.70	264,248.59	271,012.25	-	271,012.25	99,709.65	1,768.75	101,478.40	105,800.54		105,800.54
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	33,380.46	8.19	33,388.65	36,618.30	-	36,618.30	29,923.51	612.13	30,535.64	30,353.28		30,353.28
廊坊明道房地产开发有限公司	3,980.48	-	3,980.48	3,998.56	-	3,998.56	3,966.50		3,966.50	3,979.06		3,979.06
廊坊市京御创亿科技有限公司	-	-	-	0.20	-	0.20	0.02		0.02	0.1		0.1
廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	2,807.10	-	2,807.10	2,807.52	-	2,807.52	2,773.86		2,773.86	2,774.08		2,774.08
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	174,994.34	1,368.09	176,362.43	165,807.73	-	165,807.73	-	-	-	-	-	-
香河京盛房地产开发有限公司	3,375.11	-	3,375.11	6,771.46	-	6,771.46	3,975.21		3,975.21	6,765.85		6,765.85
香河鼎恒房地产开发有限公司	23,399.51	-	23,399.51	240.97	-	240.97	20,754.08		20,754.08	32.35		32.35
廊坊空港投资开发有限公司	17,031.80	35.65	17,067.45	18,220.45	-	18,220.45	64,333.67	25.39	64,359.06	65,440.27		65,440.27
深圳市伙伴产业服务有限公司	42,251.97	10,285.71	52,537.68	12,964.02	-	12,964.02	41,944.68	9,770.24	51,714.92	13,193.97		13,193.97
东莞市华昊实业投资有限公司	617.99	15.41	633.40	213.72	-	213.72	487.33	32.93	520.26	193.9		193.9
东莞市华州实业投资有限公司	1,201.25	192.55	1,393.80	418.41	-	418.41	1,068.12	12.23	1,080.35	15.39		15.39
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业(有限合伙)	754,886.53	-	754,886.53	180.22	-	180.22	-	-	-	-	-	-
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业(有限合伙)	151,031.10	-	151,031.10	1,035.22	-	1,035.22	-	-	-	-	-	-

蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	208,949.87	2,053.89	211,003.76	43,710.57	-	43,710.57	176,448.77	1,321.43	177,770.20	21,353.59		21,353.59
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT.CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	79,280.82	7,902.83	87,183.65	-73,490.13	-	-73,490.13	79,479.72	6,323.88	85,803.60	-66,416.56		-66,416.56
越南大福莲花项目公司 VINA DAI PHUOC CORPORATION	81,027.38	35,297.25	116,324.63	-77,870.34	-	-77,870.34	67,422.85	1,540.10	68,962.95	-24,786.88		-24,786.88
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	50,649.01	3,449.89	54,098.90	-41,656.92	-1,733.73	-43,390.65	16,039.66	77.42	16,117.08	-3,425.64		-3,425.64
惠州市伙伴产业服务有限公司	2,274.62	310.90	2,585.52	1,706.36	-	1,706.36	-	-	-	-	-	-
合计	14,323,793.91	229,636.30	14,553,430.21	7,054,828.22	1,053,268.13	8,108,096.35	9,017,063.21	111,440.46	9,128,503.67	4,174,472.18	301,468.13	4,475,940.31

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
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	28,716.11	509.37	509.37	-4,184.76	17,025.65	-1,666.36	-1,666.36	3,345.41
江门市鼎兴园区建设发展有限公司	8,938.62	-7,159.79	-7,159.79	82,290.18	-	-4,575.10	-4,575.10	-229,815.69
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	116,868.56	52,661.40	52,661.40	2,704.61	-	-1,221.17	-1,221.17	-430,208.50
霸州鼎兴园区建设发展有限公司	58,781.63	9,619.82	9,619.82	-63,633.41	87,858.82	41,258.09	41,258.09	-21,217.00
舒城鼎兴园区建设发展有限公司	94,714.68	35,129.06	35,129.06	27,154.72	42,312.92	5,199.02	5,199.02	-225,286.72
武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	38,906.52	-3,571.14	-3,571.14	4,190.83	22,002.52	-2,624.56	-2,624.56	-235,937.91
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	81,038.47	54,234.72	54,234.72	-71,614.55	16,545.55	-3,900.05	-3,900.05	-52,309.16
大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	-	-8.17	-8.17	-99.76	-	-6.08	-6.08	-298.84
邢台鼎兴园区建设发展有限公司	13,632.02	687.00	687.00	3,322.50	-	-1,458.09	-1,458.09	-91,762.64
长葛鼎鸿园区建设发展有限公司	43,831.38	25,619.06	25,619.06	583.18	-	-1,646.79	-1,646.79	-180,364.56
邯郸鼎兴园区建设发展有限公司	-	-114.16	-114.16	4,958.46	-	-224.46	-224.46	-109,895.91
华夏幸福产业新城(开封)有限公司	-	-130.38	-130.38	-18,930.49	-	-0.14	-0.14	-128,146.04
大厂回族自治县九通基业水务有限公司	-	-7.93	-7.93	-99.74	-	-5.44	-5.44	-298.81
中科廊坊科技谷有限公司	79.81	-1,510.57	-1,510.57	-1,880.95	108.08	-1,860.92	-1,860.92	1,982.86
南京鼎实园区建设发展有限公司	81.97	-408.01	-408.01	-65,359.79	-	-175.48	-175.48	-37,371.25

南京鼎通园区建设发展有限公司	128,303.41	53,915.14	53,915.14	-225,486.85	57,092.64	5,175.08	5,175.08	-552,588.65
北京丰科新元科技有限公司	—	177.80	177.80	-228,475.58	—	-21.05	-21.05	-23,392.16
沈阳市永益基础设施发展有限公司	—	-8.72	-8.72	-0.65	—	-6.51	-6.51	17.18
武汉鼎实园区建设发展有限公司	41,721.01	4,483.30	4,483.30	7,709.42	—	-1,551.49	-1,551.49	-119,752.01
江门孔雀城房地产开发有限公司	—	-2,892.75	-2,892.75	-76,092.39	—	—	—	—
武陟裕轩房地产开发有限公司	—	-39.76	-39.76	-984.33	—	—	—	—
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	—	-188.03	-188.03	-3,932.22	—	—	—	—
和县孔雀城房地产开发有限公司	—	-1,811.54	-1,811.54	20,706.47	—	—	—	—
和县孔雀湖房地产开发有限公司	—	-777.20	-777.20	3,310.93	—	—	—	—
来安孔雀郡房地产开发有限公司	—	-686.67	-686.67	6,573.89	—	—	—	—
香河嘉华房地产开发有限公司	—	17.60	17.60	-50,151.04	—	-881.88	-881.88	64,695.56
香河维远房地产开发有限公司	—	-450.15	-450.15	29,434.29	—	-197.47	-197.47	8,615.98
廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	—	-0.13	-0.13	1.87	—	-0.08	-0.08	0.12
廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	—	-0.13	-0.13	1.87	—	-0.08	-0.08	0.12
廊坊金汇颐贸易有限公司	—	-570.59	-570.59	-55.90	—	-308.20	-308.20	57.32
香河经纬房地产开发有限公司	—	-552.79	-552.79	32,119.01	—	—	—	—
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	—	-1,022.03	-1,022.03	20,843.20	—	—	—	—
嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	—	-12,699.79	-12,699.79	150,193.27	—	-4,234.45	-4,234.45	12,328.80
嘉善裕景房地产开发有限公司	—	-16,981.28	-16,981.28	-23,956.85	—	—	—	—
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	—	-1,546.39	-1,546.39	4,410.52	—	—	—	—
邯郸裕荣房地产开发有限公司	—	-524.76	-524.76	-13,454.94	—	—	—	—
廊坊景丰房地产开发有限公司	163,266.35	34,723.36	34,723.36	-117,325.82	—	-2,508.34	-2,508.34	-102,989.13
涿州致远房地产开发有限公司	—	-2,434.44	-2,434.44	-17,056.41	—	-3,580.66	-3,580.66	-484,465.32
河北叠彩城房地产开发有限公司	—	-6.17	-6.17	0.07	—	30.76	30.76	-997.59
廊坊喜乐嘉房地产开发有限公司	—	-43.19	-43.19	7,051.75	—	-47.01	-47.01	41.45
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	-17.68	-17.68	-1,489.22
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	—	-22.67	-22.67	0.25	—	-12.83	-12.83	-1,505.28
廊坊麒峰房地产开发有限公司	—	-0.13	-0.13	38.49	—	-4.01	-4.01	-0.12

霸州市前华房地产开发有限公司	-	-1,067.21	-1,067.21	-14,713.72	-	-316.65	-316.65	-349,431.99
文安孔雀城房地产开发有限公司	-	-1,285.01	-1,285.01	15,565.12	-	-603.83	-603.83	-104,086.77
固安县晨晖房地产开发有限公司	-	-258.39	-258.39	-10,826.81	-	-1,274.61	-1,274.61	-6,173.97
任丘市中森房地产开发有限公司	-	-348.43	-348.43	21,028.24	-	-93.49	-93.49	1,155.55
固安东涵房地产开发有限公司	-	-1,963.98	-1,963.98	3,581.55	-	-608.65	-608.65	19,738.17
固安孔雀亭房地产开发有限公司	-	-305.48	-305.48	5,846.83	-	-	-	-
南京裕荣房地产开发有限公司	-	-1,239.90	-1,239.90	-53,082.46	-	-	-	-
南京裕坤房地产开发有限公司	-	-11.51	-11.51	-18,571.46	-	-	-	-
任丘孔雀城房地产开发有限公司	-	-790.73	-790.73	-8,719.16	-	-669.58	-669.58	-166,042.99
北京永济恒业房地产开发有限公司	-	-2,441.52	-2,441.52	-25,092.33	-	-1,459.20	-1,459.20	31,895.89
涿州市鑫震源房地产开发有限公司	-	-3,412.00	-3,412.00	-11.21	-	-1,477.33	-1,477.33	-2,993.98
廊坊明道房地产开发有限公司	-	-5.51	-5.51	-0.21	-	-12.69	-12.69	4.37
廊坊市京御创亿科技有限公司	-	-0.12	-0.12	-0.02	-	-0.08	-0.08	0.02
廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	-	-0.20	-0.20	2.47	-	-0.04	-0.04	1.64
廊坊市荣华建设投资有限公司	6.01	160.34	160.34	-1,088.02	-	-	-	-
香河京盛房地产开发有限公司	-	-605.72	-605.72	0.11	-	-1,358.29	-1,358.29	-
香河鼎恒房地产开发有限公司	-	-27.96	-27.96	7.19	-	-21.90	-21.90	1.08
廊坊空港投资开发有限公司	20.25	-71.79	-71.79	-331.42	-	-101.71	-101.71	3,551.91
深圳市伙伴产业服务有限公司	35,824.31	1,052.71	1,052.71	-10,233.00	27,794.38	-218.01	-218.01	626.66
东莞市华昊实业投资有限公司	992.64	93.31	93.31	87.77	421.69	-73.64	-73.64	-73.81
东莞市华州实业投资有限公司	1,119.54	8.43	8.43	775.92	-	-33.04	-33.04	-1,004.35
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业(有限合伙)	-	4,721.16	4,721.16	58,061.42	-	-	-	-
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业(有限合伙)	-	-4.00	-4.00	1.10	-	-	-	-
蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	63,000.80	10,876.58	10,876.58	2,655.17	-	-3,559.40	-3,559.40	-159,800.09
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT. CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	13,866.10	-5,258.95	-1,547.41	-7,656.02	18,630.88	-5,781.23	-6,909.88	-1,758.45
越南大福莲花项目公司 VINA DAI	5,430.14	-6,361.82	-1,470.38	34,441.02	1,658.02	-2,167.15	-4,996.15	-3,682.17

PHUOC CORPORATION								
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	-	-4,685.88	72.62	5,664.88	-	-320.45	-536.16	-11,934.60
惠州市伙伴产业服务有限公司	4,059.27	-120.84	-120.84	497.59	-	-	-	-
合计	943,199.60	202,253.75	215,615.23	-577,286.11	291,451.15	-1,224.40	-5,397.76	-3,689,015.60

其他说明：

无

#### (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

#### (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

2016 年，公司出资 2,091,388,791.73 元，认购嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）合伙份额，嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）作为委托人委托大成创新资本管理有限公司进行资产管理。

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

### (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

1. 本公司原持有邯郸孔雀城房地产开发有限公司 100% 股权。2018 年 2 月，本公司与北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司实际出资 173,400,000.00 元，持有邯郸孔雀城房地产开发有限公司 50% 股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

2. 本公司原持有新郑市孔雀城房地产开发有限公司 100% 股权。2018 年 6 月，本公司与北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司实际出资 308,813,750.00 元，持有新郑市孔雀城房地产开发有限公司 50% 股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

3. 本公司原持有和县孔雀湖房地产开发有限公司 100% 股权。2018 年 2 月，本公司与南京银嘉源企业管理有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司实际出资 50,000,000.00 元，持有和县孔雀湖房地产开发有限公司 50% 股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

4. 本公司原持有和县孔雀城房地产开发有限公司 100% 股权。2018 年 3 月，本公司与南京红太阳房地产开发有限公司、南京东原睿升信息科技有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司实际出资 3,005,000.00 元，持有和县孔雀城房地产开发有限公司 60.1% 股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

5. 本公司原持有江门孔雀城房地产开发有限公司 100%股权。2018 年 4 月，本公司与卓越置业集团有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司实际出资 413,995,000.00 元，持有江门孔雀城房地产开发有限公司 50%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
6. 本公司原持有固安孔雀亭房地产开发有限公司 100%股权。2018 年 6 月，本公司与佳兆业地产（北京）有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，持有固安孔雀亭房地产开发有限公司 51%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
7. 本公司原持有武陟裕轩房地产开发有限公司 100%股权。2018 年 6 月，本公司与漯河昌建地产有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司实际出资 5,000,000.00 元，持有武陟裕轩房地产开发有限公司 50%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
8. 本公司原持有来安孔雀郡房地产开发有限公司 100%股权。2018 年 3 月，本公司与南京瑞德置业有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司实际出资 3,505,000.00 元，持有来安孔雀郡房地产开发有限公司 70.1%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
9. 2017 年 12 月，本公司与深圳平安大华汇通财富管理有限公司签订增资协议。增资扩股完成后，本公司实际出资 900,000,000.00 元，持有嘉兴孔雀城房地产开发有限公司 86.94%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
10. 2017 年 12 月，本公司与深圳平安大华汇通财富管理有限公司签订增资协议。增资扩股完成后，本公司实际出资 500,000,000.00 元，持有华夏幸福产业新城（开封）有限公司 55.56%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
11. 2017 年 12 月，本公司与中国金谷国际信托有限责任公司签订增资协议。增资扩股完成后，本公司实际出资 1,000,000,000.00 元，持有武陟鼎兴园区建设发展有限公司 51%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
12. 2018 年 3 月，本公司与光大兴陇信托有限公司签订合伙协议。本公司对嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）实际出资 470,000,000.00 元，本公司对该企业的控制权未发生变化。
13. 大业信托有限责任公司、银华财富资本管理（北京）有限公司、北京东富厚德投资管理中心（有限合伙）（合称“乙方”）为嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）有限合伙人，乙方拟在 2019-2021 年分三年退出在嘉兴叁号中的投资，由华夏幸福基业股份有限公司受让乙方持有的合计 50 亿元有限合伙份额，受让价款合计为 50.40 亿元。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	邯郸鼎兴园区建设发展有限公司	蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	任丘孔雀城房地产开发有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	523,490,555.55	1,048,697,867.61	995,592,075.01	1,071,469,041.64
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	523,490,555.55	1,048,697,867.61	995,592,075.01	1,071,469,041.64

减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	498,777,679.39	975,307,944.00	946,049,373.39	998,007,629.23
差额	24,712,876.16	73,389,923.61	49,542,701.62	73,461,412.41
其中：调整资本公积	-24,712,876.16	-73,389,923.61	-49,542,701.62	-73,461,412.41
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	武陟鼎兴园区建设发展有限公司	武汉鼎实园区建设发展有限公司	长葛鼎鸿园区建设发展有限公司	文安孔雀城房地产开发有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	1,011,906,979.16	105,682,571.17	760,646,692.47	532,933,333.33
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	1,011,906,979.16	105,682,571.17	760,646,692.47	532,933,333.33
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	930,612,459.00	106,279,497.74	709,803,167.13	496,012,931.45
差额	81,294,520.16	-596,926.57	50,843,525.34	36,920,401.88
其中：调整资本公积	-81,294,520.16	596,926.57	-50,843,525.34	-36,920,401.88
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	涿州致远房地产开发有限公司	廊坊景丰房地产开发有限公司	江门市鼎兴园区建设发展有限公司	武陟裕轩房地产开发有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	2,641,523,864.57	1,563,839,566.39	1,613,126,666.67	5,000,000.00
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	2,641,523,864.57	1,563,839,566.39	1,613,126,666.67	5,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,487,799,634.37	1,499,032,855.22	1,470,311,314.97	5,002,040.71
差额	153,724,230.20	64,806,711.17	142,815,351.70	-2,040.71
其中：调整资本公积	-153,724,230.20	-64,806,711.17	-142,815,351.70	-2,040.71
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	固安孔雀亭房地产开发有限公司	和县孔雀城房地产开发有限公司	江门孔雀城房地产开发有限公司	新郑市孔雀城房地产开发有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	49,877,518.59	1,995,000.00	47,861,684.32	678,107.53
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	49,877,518.59	1,995,000.00	47,861,684.32	678,107.53
减：按取得/处置的股权比	-1,689,291.62	-4,252,768.02	18,230,621.84	-66,524.98

例计算的子公司净资产份额				
差额	51,566,810.21	6,247,768.02	29,631,062.48	744,632.51
其中：调整资本公积	51,566,810.21	6,247,768.02	29,631,062.48	744,632.51
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	邯郸孔雀城房地产开发有限公司	南京鼎通园区建设发展有限公司	固安东涵房地产开发有限公司	嘉兴孔雀城房地产开发有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	28,022,760.44	1,614,244,218.75	958,440,000.00	720,971,871.43
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	28,022,760.44	1,614,244,218.75	958,440,000.00	720,971,871.43
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	24,127,670.06	1,519,901,065.45	722,498,279.88	682,401,324.51
差额	3,895,090.38	94,343,153.30	235,941,720.12	38,570,546.92
其中：调整资本公积	3,895,090.38	-94,343,153.30	-235,941,720.12	-38,570,546.92
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	中科廊坊科技谷有限公司	邢台鼎兴园区建设发展有限公司	湖州鼎泰园区建设发展有限公司	舒城鼎兴园区建设发展有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	208,235,916.85	644,408,333.34	3,219,674,966.20	1,615,583,333.33
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	208,235,916.85	644,408,333.34	3,219,674,966.20	1,615,583,333.33
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	209,550,010.34	597,912,786.72	2,975,124,976.96	1,514,722,511.39
差额	-1,314,093.49	46,495,546.62	244,549,989.24	100,860,821.94
其中：调整资本公积	1,314,093.49	-46,495,546.62	-244,549,989.24	-100,860,821.94
调整盈余公积				
调整未分配利润				

	香河维远房地产开发有限公司	霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	霸州市前华房地产开发有限公司	来安孔雀郡房地产开发有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	500,942,054.41	16,500,000.00	2,749,655,000.00	1,795,000.00
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	500,942,054.41	16,500,000.00	2,749,655,000.00	1,795,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	230,632,557.55	16,299,959.35	2,495,295,799.80	2,465,903.90
差额	270,309,496.86	200,040.65	254,359,200.20	-670,903.90

其中：调整资本公积	-270,309,496.86	-200,040.65	-254,359,200.20	670,903.90
调整盈余公积				
调整未分配利润				

其他说明

适用 不适用

### 3、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

适用 不适用

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	
固安翌光科技有限公司 (注 1)	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	有机发光半导体照明器件		70	权益法
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	江苏省苏州市	苏州高新区泰山路 2 号	为科技创业企业孵化提供策划、咨询	51		权益法
北京中城辉煌房地产开发有限公司	北京市	北京市大兴区采育镇大街 8 号 1104 室	房地产开发、销售		51	权益法
华夏幸福东润 (霸州) 轨道交通建设管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州孔雀城兰园 S3 楼	轨道交通建设管理、轨道交通运营管理、企业管理及咨询、经济贸易咨询、财务咨询		50	权益法
深圳伙伴华侨城产业运营有限公司	深圳市	深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李路 18 号甘坑客家小镇 8 号楼 A 栋	产业园运营管理、产业园投资、物业管理、自有物业租赁；投资兴办实业 (具体项目另行申报)；投资咨询 (不含限制项目)；投资顾问 (不含限制		50	权益法

			项目)；文化产业投资(具体项目另行申报)；创意服务, 公关活动组织策划, 经营电子商务; 市场信息咨询与调查; 商务咨询, 企业管理咨询, 企业营销策划, 会务服务, 展览展示服务, 广告设计; 为创业企业提供创业管理服务业务; ; 信息服务业务(仅限互联网信息服务业务)。			
深圳湾双创科技服务有限公司	深圳市	深圳市南山区深圳湾科技生态园 5 栋 A 座 1314	市场营销策划、企业管理咨询、投资咨询; 房屋租赁; 物业管理。		50	权益法
武汉裕辰房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路特 1 号一楼 4 室	房地产开发, 商品房销售, 房屋租赁, 装饰装修工程施工		40	权益法
廊坊市凯创九通投资有限公司	河北省廊坊市	廊坊市	园区基础设施建设		49	权益法
廊坊惠佳房地产开发有限公司	河北省廊坊市广阳区	廊坊市广阳区和平路 59 号	房地产开发与经营		20	权益法
廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	河北省廊坊市安次区	廊坊市安次区工业园区西环环南延路 4 号	机动车销售、汽车租赁等		44	权益法
上海宏士达房地产开发有限公司	上海市	上海市浦东新区惠南镇拱极路 2321 号	房地产开发及经营, 室内装潢, 服务, 建筑材料, 销售		30	权益法
河北新型显示产业发展基金(有限合伙)	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	股权投资、项目投资	29.99		权益法
Nhon Trach Investment	越南	7, Eastern Saigon U	Real Estate - Township		20	权益法

Joint Stock Company ("NIC")		Urban Area, Long Tan Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province, Vietnam	development			
深圳市华深阳实业发展有限公司	深圳市	深圳市坪山新区坑梓街道梓兴路 150 号三楼	产业园运营、顾问策划、管理咨询、企业孵化、物业租赁、物业管理		20	权益法
东莞市华谷科技产业园有限公司	广东省 东莞市	东莞市厚街镇厚街社区南环路新后街产业创新园 D 栋 506 号	科技产业园开发、科技企业孵化、科技技术推广、科技信息咨询服务、为孵化企业提供孵化场所和共享设施、物业投资、物业租赁、市场经营管理、企业管理咨询、会议服务、展览服务、研发、五金电子		20	权益法
深圳华安达投资有限公司	深圳市	深圳市光明新区光明街道新羌社区北岗村光侨北路青年创业工业园综合楼 2F	投资咨询（不含证券、保险、期货、金融等需前置审批的项目）、物业管理、自有物业租赁、建筑工程施工、装饰、装修		20	权益法
深圳市智鼎物业管理有限公司	深圳市	深圳市宝安区沙井街道上星社区河滨南路 24 号 3 楼 303 单元	物业租赁		20	权益法
深圳市立创投资发展有限公司	深圳市	深圳市龙华新区龙华街道三联社区建辉路概念空间 A 栋 201	投资兴办实业、物业管理、自有物业租赁		20	权益法
深圳市华庆扬实业有限	深圳市	深圳市龙华区龙华街道	物业管理；自有物业租赁；建筑工程		20	权益法

公司		建辉富联工业区 A 栋 202 南	施工；装饰、装修工程；商务信息咨询。			
东莞市中城物业管理有限公司	广东省 东莞市	东莞市厚街镇厚街社区南环路新后街产业创新园 A 栋 301 室	科技产业园开发、科技企业孵化、科技技术推广、科技信息咨询服务、为孵化企业提供孵化场所和共享设施、物业租赁、市场经营管理、企业管理咨询、会议服务、展览服务、研发、五金电子		20	权益法
东莞市鼎徽实业投资有限公司	广东省 东莞市	东莞市常平镇环城南路袁山贝路段 8 号 4 楼东区	实业投资、咨询、物业管理、物业租赁		20	权益法
东莞市鼎博实业投资有限公司	广东省 东莞市	东莞市茶山镇卢边村黄岭工业区	实业投资、物业投资、物业管理		20	权益法
深圳市万粤城物业管理有限公司	深圳市	深圳市龙华区观澜街道观光路 1510 号	自有物业租赁；物业管理；经济信息咨询。		20	权益法
深圳市华庆安实业有限公司	深圳市	深圳市坪山新区坪山街道六和社区新强路埔桥工业区 E 栋	产业园运营、顾问策划、咨询管理、企业孵化、物业租赁、国内贸易、物业管理、电子产品的生产、加工		20	权益法
东莞市华宸物业管理有限公司	广东省 东莞市	东莞市黄江镇宝山社区袁屋围村永昌街 1 号南康百货南面 3 楼	物业管理、物业租赁、物业咨询、实业投资。		20	权益法
东莞鼎星实业投资有限公司	广东省 东莞市	东莞市东城街道温塘社区祠下工业园一路 69 号 A 栋一楼	实业投资；物业管理；物业投资；物业租赁；房地产经纪服务；室内水电工程安装；智能化系统工程；装饰工		20	权益法

			程。			
深圳市华威实业投资有限公司	深圳市	深圳市宝安区沙井街道广深路沙井段 363 号 6 楼 601 室	投资兴办实业, 国内贸易; 物业管理; 清洁服务; 房屋租赁; 自有物业租赁; 商务信息咨询; 锌铝压铸、五金塑胶模具的研发与制造; 园林化管理。		20	权益法
东莞市华粤创投资发展有限公司	广东省 东莞市	东莞市黄江镇宝山社区袁屋围村永昌街 1 号南康百货南面 3 楼 303	实业投资、物业管理、物业租赁。		20	权益法
东莞市华迈投资发展有限公司	广东省 东莞市	东莞市道滘镇南丫村南阁卡德城智创园 8 号楼 101 号	物业投资; 房地产经纪; 经济信息咨询; 科技型中小企业孵化; 为孵化企业提供孵化场所和共享设施、提供技术支持和专业顾问服务; 企业管理咨询; 股权投资; 自有物业租赁; 物业管理; 停车场服务; 会议展览服务。		20	权益法
东莞市蔚蓝物业管理有限公司	广东省 东莞市	东莞市望牛墩镇杜屋村工业区西区 24 号	物业管理, 房地产中介服务, 房地产信息咨询, 实业投资		20	权益法
东莞市惠卓实业投资有限公司	广东省 东莞市	东莞市石排镇福隆村石兴北路 35 号 B 栋	实业投资、物业管理、物业投资、物业租赁、房地产经纪服务、室内水电工程安装、智能化系统工程施工、装饰工程施工		30	权益法
深圳市华星物业管理有限公司	深圳市	深圳市龙华区龙华街道华联社区建辉路富联工业区 1 栋 210	投资咨询 (不含期货、证券、保险及其他金融业务); 投资兴办实业 (具体项目另行申报); 装饰工程设计; 市		20	权益法

			场营销策划；物业管理；国内贸易			
深圳市华晟投资发展有限公司	深圳市	深圳市南山区粤海街道 深圳市南山区深圳湾科技生态园 9 栋 B 座 21 楼	投资兴办实业，商务信息咨询，企业管理咨询，房地产经纪，房地产信息咨询，自有物业租赁，物业管理		20	权益法
东莞市晟瑞实业投资有限公司	广东省 东莞市	东莞市大朗镇大井头社区盈丰路 35 号	实业投资；物业管理；物业租赁；房地产经纪服务		30	权益法
深圳市华绪实业投资有限公司	深圳市	深圳市光明新区公明街道上村社区下南第三工业区 7 栋 406	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含证券、保险、期货、金融等需前置审批的项目）；创意服务；公关活动组织策划；经营电子商务；市场信息咨询与调查；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销及策划；会务服务；展览展示服务；广告设计；国内贸易；经营进出口业务；室内外装饰工程设计、施工，互联网信息服务。		20	权益法
东莞市鸿心产业园运营有限公司	广东省 东莞市	东莞市塘厦镇沙湖社区沙湖大道南 10 号 C 栋一楼 103	产业园区开发；物业管理；高新技术企业的孵化服务；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；投资咨询（不含国家限制项目）；物业租赁；园林绿化；清洁服务；停车场服务；计算机软件的技术开发，信息系统的技术开发后方可开展		20	权益法

			经营活动)			
广州华邦产业园运营有限公司	广州市	广州市增城区新塘镇金都路 59 号四楼	房地产开发经营; 自有房地产经营活动; 房屋租赁; 场地租赁(不含仓储); 物业管理; 房地产中介服务; 房地产咨询服务; 代收代缴水电费; 仓储代理服务; 其他仓储业(不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储); 仓储咨询服务; 停车场经营; 企业形象策划服务; 策划创意服务; 市场营销策划服务; 商品信息咨询服务; 科技信息咨询服务; 企业管理服务(涉及许可经营项目的除外); 企业管理咨询服务; 企业自有资金投资; 会议及展览服务		20	权益法
广东优艾富欧科技产业园管理有限公司	广东省 东莞市	东莞市横沥镇中山中路 20 号栖息谷创业孵化基地 707	产业园运营管理; 实业投资; 投资咨询; 物业租赁; 物业管理; 园林绿化; 清洁服务; 机动车停放服务; 企业营销计划; 计算机软件的开发; 信息系统的技术开发		20	权益法
深圳市鹏创兴投资发展有限公司	深圳市	深圳市龙华区龙华街道清湖社区清湖居委清湖工业城辉盛达厂房 2 栋 101	投资兴办实业(具体项目另行申报); 物业管理; 自有物业租赁		20	权益法
霸州市裕景轩房地产开	河北省 霸州市	霸州市开发区泰山路东	房地产开发销售。		49	权益法

发有限公司		侧商业 3				
南京空港会展投资管理有限公司	江苏省南京市	南京市溧水区经济开发区紫金科创中心	酒店投资管理；房地产开发经营；商品房销售；自有房屋租赁服务；展览展示、会议会务、酒店管理服务		51	权益法
大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	河北大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、自有房屋租赁。		20	权益法
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	河北大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、自有房屋租赁。		20	权益法
来安裕隆房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河经济开发区高新路 8 号	房地产开发与销售；自有房屋租赁		20	权益法
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州经济技术开发区孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发与经营、房屋租赁服务。 (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)		35	权益法
涿州裕泰房地产开发有限公司	涿州市	涿州市高铁新城鸿坤理想湾二号楼一层	房地产开发与经营 (禁止新建:房地产开发经营中容积率小于 1.0(含)的住宅项目(文物保护区除外,但禁止建设独户独栋类房地产项目);大套型住宅项目(指单套住房建筑面积超过 144 平方米的住宅项目)及机动车交易市场、建材城、家具城等大型商品投资项目禁止占用耕地,亦不得通过先行办理城市分批次农用地等形式变相占用耕地;自有房地产经营活		20	权益法

			动中集中办公区 (省政府相关部门认定的科技企业孵化器、重创空间和经中小企业工作主管部门认定的集中办公区除外)； 房屋租赁；物业管理（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）			
嘉兴融光房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道汇金大厦 2501 室-1	房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；销售：建筑材料		5	权益法
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道晋阳东路 290 号 206 室	房地产开发与经营、自有房屋租赁		10	权益法
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区华夏第九园兰亭 2-2-110	房地产开发与经营。（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）		20	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

注 1：公司除提名固安翌光科技有限公司（以下简称固安翌光）财务经理外，不提名、委派或干预固安翌光任何其他职务人员的确定，财务经理仅监督固安翌光的财务活动，不参与固安翌光的经营，故公司对固安翌光不具有控制权，具有共同影响。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	552,929,104.65	585,240,373.93
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-30,682,500.77	-10,475,634.91
--其他综合收益		
--综合收益总额	-30,682,500.77	-10,475,634.91
联营企业：		
投资账面价值合计	3,689,805,408.97	3,453,192,429.31
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	7,479,670.51	2,880,585.78
--其他综合收益		
--综合收益总额	7,479,670.51	2,880,585.78

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

#### 4、重要的共同经营

适用 不适用

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

(1) 公司下属子公司环球产业投资有限公司作为有限合伙人，出资 5,000 万美元，折合人民币 344,009,451.89 元认缴一九五五资本中国基金(以下简称“中国基金”)的财产份额。中国基金普通合伙人为一家注册在美国特拉华州的有限责任公司，其核心团队成员均具有在国际一流基金公司任职多年的投资工作经验。中国基金存续期为 7 年，自基金成立之日起前四年为认缴期。普通合伙人有权决定将基金存续期延长 12 个月以有序终止基金并清算资产，延期次数不超过两次。中国基金的主要投资方向为有潜在可能在中国实现产业化或商业化的创新型技术公司，重点包括能源和环保、医疗服务、食品和农业、教育、人口老龄化等领域。闲置资金可用于对优质证券进行短期投资。

(2) 公司下属子公司环球产业投资有限公司作为有限合伙人，出资 3,000 万美元，折合人民币 206,405,671.14 元认缴一九五五资本基金 1(以下简称“资本基金 1”)的财产份额。资本基金 1 普通合伙人为一家注册在美国特拉华州的有限责任公司，其核心团队成员具有在国际一流基金公司任职多年的投资工作经验。资本基金 1 存续期限 10 年，自成立之日起前 5 年为出资期；但普通合伙人有权决定将基金存续期延长 12 个月以有序终止基金并清算资产，延期次数不超过两次。资本基金 1 的主要投资方向为对有潜力开发变革性产品和服务，有可能形成重大生产能力的前瞻性、创新型高科技公司(或团队)进行风险投资，私募投资和其他股权投资，重点包括能源和环保、医疗服务、食品和农业、教育、人口老龄化等领域。闲置资金可用于对优质证券进行短期投资。

(3) 2016 年 11 月 30 日，公司间接控股子公司华夏幸福(北京)股权投资管理有限公司、三浦威特园区建设发展有限公司及廊坊市高科创新创业投资有限公司、河北省科技投资中心四方签订《三浦科创固安科技股权投资基金中心(有限合伙)合伙协议》，依据协议约定华夏幸福(北京)股权投资管理有限公司出资 100 万元、三浦威特园区建设发展有限公司出资 10,000 万元、廊坊市高科创新创业投资有限公司 5,000 万元、河北省科技投资中心出资 5,000 万元共同设立有限合伙企业三浦科创固安科技股权投资基金中心，根据合伙协议各方共同控制合伙企业的投资经营，公司按照权益法核算，报表列示为其他非流动资产。

(4) 2016 年 12 月，公司间接控股子公司华夏幸福产业投资有限公司、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司、华夏幸福(北京)股权投资管理有限公司与河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司签订《京津冀华夏冀财大厂影视产业基金(有限合伙)合伙协议》，依据协议约定华夏幸福产业投资有限公司出资 5200 万元、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司出资 2400 万元、华夏幸福(北京)股权投资管理有限公司出资 400 万元、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司出资 5000 万元、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司出资 7000 万元共同设立有限合伙企业京津冀华夏冀财大厂影视发展基金，

根据合伙协议各方共同控制合伙企业的投资经营，公司按照权益法核算，报表列示为其他非流动资产。

## 6、其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注“七、合并报表主要项目注释”。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### (1) 市场风险

##### ①汇率风险

本公司承受汇率风险主要与美元有关，除本公司的几个下属子公司以美元、印尼盾等计价外，本公司的其它主要业务活动以人民币计价结算。于 2018 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债外币对应的人民币余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

项目	期末余额 (人民币)	期初余额 (人民币)
货币资金		
其中：美元	2,181,420,202.72	7,472,483,563.98
新加坡元	24,167,024.90	19,822,394.71
印尼盾	220,487,190.44	153,139,525.58
印度卢比	7,772,022.51	16,451,594.19
马来西亚林吉特	2,527,844.55	7,238,911.28
越南盾	451,119,195.99	37,825,371.04
韩元	1,286,250.00	1,282,890.00
欧元	188,471.04	195,057.50
埃及镑	132,492.30	
日元	11,903.04	
菲律宾比索	614,428.20	
港币	1,178.49	
其他货币资金		
其中：印尼盾	200,142,087.01	
应收账款		
其中：越南盾	39,107,553.77	1,195,115.25

印尼盾	424,517.50	
其他应收款		
其中：美元	1,406,939.53	2,435,903.92
新加坡元	2,789,451.39	2,778,905.07
印尼盾	481,530,499.41	564,833,822.48
印度卢比	474,220.88	480,181.23
越南盾	3,041,747.82	665,675.52
港币	20,897.37	
其他流动资产		
其中：新加坡元		495,506.57
印尼盾		144,757,987.98
印度卢比		1,045,031.62
越南盾		25,377,744.33
可供出售金融资产		
其中：美元	5,764,015.84	6,534.20
印尼盾		5,868,870.56
短期借款		
其中：美元		718,762,000.00
应付账款		
其中：新加坡元	98,684.52	
印尼盾	13,613,719.19	18,706,558.05
越南盾	19,348,930.48	9,033,735.19
马来西亚林吉特		162,657.00
港币	373.76	
美元	254,716.89	
欧元	12,984.93	
埃及镑	3,065.23	
其他应付款		
其中：美元	-	14,406,175.80
新加坡元	345,565.47	
越南盾	990,331,284.08	39,822,504.31
印尼盾	188,762,843.42	114,715,320.21
印度卢比	169,893.23	1,277,347.09
马来西亚林吉特	156,550.50	
港币	109,525.00	
菲律宾比索	10,612.96	
长期借款-美元	1,043,206,400.00	653,420,000.00
应付债券-美元	13,064,066,679.16	4,210,234,056.70

本公司密切关注汇率变动对本公司的影响。

于 2018 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值 50 个基点，则公司将减少或增加净利润 44,696,012.39 元。

于 2018 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对印尼盾升值或贬值 50 个基点，则公司将减少或增加净利润 2,625,778.99 元。

于 2018 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对越南盾升值或贬值 50 个基点，则公司将减少或增加净利润 1,936,543.94 元。

于 2018 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对新加坡元升值或贬值 50 个基点，则公司将减少或增加净利润 99,420.85 元。

于 2018 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对印度卢比升值或贬值 50 个基点，则公司将减少或增加净利润 30,286.31 元。

### ②利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于银行借款、信托借款、应付债券等有息债务。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求。并且通过缩短单笔借款的期限，特别约定提前还款条款，合理降低利率波动风险。

于 2018 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 279,982,351.69 元。

### ③价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

#### (2) 信用风险

于 2018 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本公司无其他重大信用集中风险，应收账款前五名客户全部为政府单位，金额为 21,467,060,428.46 元，信用风险较低，但公司从谨慎性角度出发，对账龄超过一年的应收政府款项计提了 5%的坏账准备。

#### (3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（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				
（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			2,246,300,000.00	2,246,300,000.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			2,246,300,000.00	2,246,300,000.00
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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			2,246,300,000.00	2,246,300,000.00
（五）交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				

(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

适用 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

公司委托广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司对投资性房地产公允价值进行评估。估值采用收益法、比较法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格。

上述第三层次资产变动如下表：

单位：元 币种：人民币

项目	2017年12月31日	会计政策变更	2018年1月1日	本年增加	本年转出
投资性房地产	2,874,208,628.29	55,236,411.01	2,929,445,039.30	505,811,800.64	1,351,053,136.00

接上表

项目	计入当期损益的利得或损失	计入其他综合收益的利得或损失	2018年12月31日	2018年12月31日仍持有的资产计入2018年度损益的未实现利得或损失的变动
投资性房地产	100,728,736.74	61,367,559.32	2,246,300,000.00	100,728,736.74

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日公允价值	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
投资性房地产	2,246,300,000	收益法、比较法	租期内收益率	5%-6%	负相关	不可观察
			租期外收益率	5.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月15元/平方米至每月154元/平方米	正相关	不可观察

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款等，其账面价值与公允价值差异均很小。

9、其他

适用 不适用

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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 (%)
华夏幸福基业控股股份公司	固安	投资	105,000	41.31	41.31

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是王文学先生且王文学先生担任公司董事长

其他说明：

无

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注九、1 在子公司中的权益

### 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

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
南京东方大唐置业有限公司	2017 年 12 月已处置的合营企业
河北业茂房地产开发有限公司	合营企业
上海宏士达房地产开发有限公司	联营企业
固安翌光科技有限公司	合营企业
南京空港会展投资管理有限公司	联营企业
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	合营企业
霸州市裕景轩房地产开发有限公司	联营企业
大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	联营企业
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	联营企业
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	联营企业
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	联营企业
涿州裕泰房地产开发有限公司	联营企业

武汉裕辰房地产开发有限公司	合营企业
廊坊市凯创九通投资有限公司	联营企业
嘉兴融光房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	联营企业
深圳湾双创科技服务有限公司	合营企业
廊坊惠佳房地产开发有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

#### 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
太库科技创业发展有限公司	其他
上海企久房地产经纪有限公司	其他
云谷（固安）科技有限公司	其他
知合控股有限公司	关联人（与公司同一董事长）
知合资本管理有限公司	其他
知合出行科技有限公司	关联人（与公司同一董事长）
浙江合众新能源汽车有限公司	其他
深圳平安金融中心建设发展有限公司	其他
北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	其他
卓越置业集团有限公司	其他
天津雅颂房地产开发有限公司	其他

其他说明

无

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

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
太库科技创业发展有限公司（注1）	咨询服务	80,000,000.00	330,000,000.00
太库科技创业发展有限公司（注2）	咨询服务	9,640,000.00	
上海企久房地产经纪有限公司（注3）	综合采购服务	2,866,834.75	

上海企久房地产经纪有限公司（注 4）	综合采购服务	342,802.37	
上海企久房地产经纪有限公司（注 5）	空调采购服务	129,014.00	
上海企久房地产经纪有限公司（注 6）	综合采购服务	4,818,033.05	

注 1：公司与太库科技创业发展有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与太库科技创业发展有限公司存在关联关系。根据公司与太库科技创业发展有限公司 2017 年签订的《华夏幸福与太库科技创新服务协议》，本期发生的交易额为 8,000 万元。

注 2：公司与太库科技创业发展有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与太库科技创业发展有限公司存在关联关系。2018 年 5 月，固安九通新盛园区建设发展有限公司与太库科技创业发展有限公司签订《太库服务协议》，合同总额 2,410 万元，报告期交易金额 964 万元。

注 3：公司与上海企久房地产经纪有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与上海企久房地产经纪有限公司存在关联关系。河北华夏幸福足球俱乐部有限公司与上海企久房地产经纪有限公司签订《综合采购框架合同》，报告期内交易金额为 2,866,834.75 元

注 4：公司与上海企久房地产经纪有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与上海企久房地产经纪有限公司存在关联关系。河北华夏幸福足球俱乐部有限公司与上海企久房地产经纪有限公司签订《综合采购框架合同》，报告期内交易金额为 342,802.37 元

注 5：公司与上海企久房地产经纪有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与上海企久房地产经纪有限公司存在关联关系。秦皇岛京御房地产开发有限公司与上海企久房地产经纪有限公司签订《空调采购合同》，报告期内交易金额为 129,014 元

注 6：公司与上海企久房地产经纪有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与上海企久房地产经纪有限公司存在关联关系。幸福基业投资有限公司、沈阳鼎凯园区建设发展有限公司与上海企久房地产经纪有限公司签订《综合采购合同》，报告期内交易金额为 4,818,033.05 元

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

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
云谷（固安）科技有限公司（注 7）	提供物业管理服务	198,198.00	373,528.28
云谷（固安）科技有限公司（注 8）	提供会议服务	23,320.00	
云谷（固安）科技有限公司（注 9）	提供会议服务	15,900.00	

知合控股有限公司（注 10）	提供物业管理服务	151,800.00	
知合资本管理有限公司（注 11）	提供物业管理服务	110,500.00	
知合出行科技有限公司（注 12）	提供物业管理服务	29,400.00	
太库科技创业发展有限公司（注 13）	提供物业管理服务	55,680.10	
浙江合众新能源汽车有限公司（注 14）	销售商品	91,000.00	
云谷（固安）科技有限公司（注 15）	提供酒店服务	290,165.97	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

注 7：公司与云谷（固安）科技有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与云谷（固安）科技有限公司存在关联关系。2017 年，幸福基业物业服务有限公司固安分公司与云谷（固安）科技有限公司签订两份写字楼物业服务合同，向云谷固安提供物业服务，（1）自 2017 年 5 月 1 日起至 2018 年 4 月 30 日止，收费标准均按 9 元/月/平方米，物业基本情况为坐落于河北省廊坊市固安县创业大厦主楼 4 层，建筑面积 1573 平方米；（2）自 2017 年 12 月 1 日起至 2018 年 6 月 30 日止，收费标准均按 15 元/月/平方米，物业基本情况为坐落于河北省廊坊市固安县创业大厦主楼 7 层，建筑面积 1573 平方米。报告期内确认交易金额为 198,198 元。

注 8：公司与云谷（固安）科技有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与云谷（固安）科技有限公司存在关联关系。2018 年 1 月，三浦威特园区建设发展有限公司与云谷（固安）科技有限公司签订《会议服务协议》，合同总额 2.332 万元，报告期内交易金额 2.332 万元

注 9：公司与云谷（固安）科技有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与云谷（固安）科技有限公司存在关联关系。2017 年 12 月，三浦威特园区建设发展有限公司与云谷（固安）科技有限公司签订《会议服务协议》，合同总额 1.59 万元，报告期内交易金额 1.59 万元。

注 10：公司与知合控股有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与知合控股有限公司存在关联关系。2018 年 5 月，幸福基业物业服务有限公司北京丰台分公司与知合控股有限公司签订《办公区保洁项目服务委托合同》，合同自 2018 年 5 月 1 日起，至 2023 年 4 月 30 日止，收费标准为 3868.7 元/月/人，报告期内交易金额为 15.18 万元；

注 11：公司与知合资本管理有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与知合资本管理有限公司存在关联关系。2018 年，幸福基业物业服务有限公司北京丰台分公司与知合资本管理有限公司签订《北京办公区项目服务委托合同》，合同自 2018 年 5 月 1 日起，至 2023 年 4 月 30 日止，收费标准为 3868.7 元/月/人，报告期内交易金额为 11.05 万元。

注 12: 公司与知合出行科技有限公司实际控制人均为王文学先生, 根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第(二)款的规定, 公司与知合出行科技有限公司存在关联关系。2018 年 4 月, 幸福基业物业服务有限公司北京丰台分公司与知合出行科技有限公司签订《办公区保洁项目服务委托合同》, 合同自 2018 年 5 月 1 日起, 至 2023 年 4 月 30 日止, 收费标准为 3868.7 元/月/人, 报告期内交易金额为 2.94 万元;

注 13: 公司与太库科技创业发展有限公司实际控制人均为王文学先生, 根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第(二)款的规定, 公司与太库科技创业发展有限公司存在关联关系。2018 年 11 月, 固安九通基业公用事业有限公司与太库科技创业发展有限公司签订《固安工业区供暖合同》, 采暖总面积 3,772.28 平方米, 价格 38 元/平方米, 报告期内确认交易金额为 55,680.10 元。

注 14: 公司与浙江合众新能源汽车有限公司实际控制人均为王文学先生, 根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第(二)款的规定, 公司与太浙江合众新能源汽车有限公司存在关联关系。报告期内, 浙江合众新能源汽车有限公司向河北华夏幸福足球俱乐部有限公司购买特许商品 7.18 万元, 球票 1.92 万元, 交易金额合计 9.1 万元。

注 15: 公司与云谷(固安)科技有限公司实际控制人均为王文学先生, 根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第(二)款的规定, 公司与太云谷(固安)科技有限公司存在关联关系。2018 年 9 月, : 固安幸福基业资产管理有限公司朋酒店与公司与云谷(固安)科技有限公司签订《酒店服务协议》, 报告期交易金额为 290,165.97 元

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

## (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

本公司作为承租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳平安金融中心建设发展有限公司(注 16)	租赁办公区	1,041,685.12	

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

注 16：中国平安人寿保险股份有限公司是公司的股东，深圳平安金融中心建设发展有限公司是中国平安人寿保险股份有限公司的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与深圳平安金融中心建设发展有限公司存在关联关系。2018 年 10 月，公司与深圳平安金融中心建设发展有限公司签订租赁协议，租期自 2018 年 11 月 1 日起，2021 年 10 月 31 日止，报告期内确认的租金为 736,352.48 元，物业费 305,332.64 元。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

A、对合营、联营公司担保

单位：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
固安翌光科技有限公司（注 17）	150,000,000.00	2016-9-19	2021-9-19	否
南京空港会展投资管理有限公司（注 18）	182,000,000.00	2018-12-27	2021-12-24	否
南京空港会展投资管理有限公司（注 19）	153,000,000.00	2018-12-27	2024-11-27	否
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司（注 20）	40,000,000.00	2018-12-29	2022-1-6	否

B、对子公司担保

期末对子公司担保余额合计 896.83 亿元。

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
华夏幸福基业控股股份公司	2,000,000,000.00	2016-3-24	2018-5-25	是

关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 17：公司于 2016 年 9 月向合营企业固安翌光科技有限公司 1.5 亿的债务提供连带保证责任担保。

注 18：公司于 2018 年 12 月向联营企业南京空港会展投资管理有限公司 1.82 亿的债务提供连带保证责任担保。

注 19：公司于 2018 年 12 月向联营企业南京空港会展投资管理有限公司 1.53 亿的债务提供连带保证责任担保。

注 20：公司于 2018 年 12 月向合营企业苏州火炬创新创业孵化管理有限公司 0.4 亿的债务提供连带保证责任担保。

### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
南京东方大唐置业有限公司（注 21）	500,000,000.00	2016-5-31	2018-2-28	期限 21 个月
南京东方大唐置业有限公司（注 22）	200,000,000.00	2016-9-30	2018-3-26	期限 18 个月
南京东方大唐置业有限公司（注 23）	200,000,000.00	2018-3-26	2018-9-26	期限 6 个月
南京东方大唐置业有限公司（注 24）	100,000,000.00	2017-11-30	2018-5-30	期限 6 个月
上海宏士达房地产开发有限公司（注 25）	377,000,000.00	2017-4-28	2020-4-27	期限 36 个月
上海宏士达房地产开发有限公司（注 26）	230,000,000.00	2017-1-18	2020-1-17	期限 36 个月
上海宏士达房地产开发有限公司（注 27）	215,000,000.00	2017-3-7	2020-3-6	期限 36 个月

注 21：2016 年 5 月 31 日，公司与廊坊银行股份有限公司营业部、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，贷款期限为 12 个月，利率为固定年利率 15%。各方于 2017 年签署展期补充协议，同意贷款期限变更为 21 个月，到期日为 2018 年 2 月 28 日。南京东方大唐置业有限公司已提供足额自有房地产及其附着物抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

注 22：2016 年 9 月 27 日，公司与上海银行股份有限公司南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，贷款期限为 12 个月，利率为固定年利率 15%。各方于 2017 年签署展期补充协议，同意贷款期限变更为 18 个月，到期日为 2018 年 3 月 26 日。南京东方大唐置业有限公司已提供足额土地使用权抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

注 23：2018 年 3 月 26 日，公司与上海银行股份有限公司南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，到期日为 2018 年 9 月 26 日，利率为固定年利率 15%。南京东方大唐置业有限公司已提供足额土地使用权抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

注 24: 2017 年 11 月 30 日, 公司与上海银行南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限 6 个月, 利率为固定年利率 15%。南京东方大唐置业公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 25: 公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 4 月 27 日签订委托贷款合同, 合同贷款金额为 6.31 亿元, 贷款期限 36 个月, 贷款年利率 12%, 于 2020 年 4 月到期。截至本期末, 放款金额为 3.77 亿元。

注 26: 公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 1 月 17 日签订委托贷款合同, 贷款金额 2.3 亿元, 贷款期限 36 个月, 贷款年利率 12%, 于 2020 年 1 月到期。

注 27: 公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 3 月 2 日签订委托贷款合同, 贷款金额 2.15 亿元, 贷款期限 36 个月, 贷款年利率 12%, 于 2020 年 3 月到期。

注 28: 2016 年 7 月, 公司与廊坊银行股份有限公司、河北业茂房地产开发有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限为 18 个月, 利率为 12%。本期已经到期收回。

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 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	5,595.20	4,032.00

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

### 6、关联方应收应付款项

#### (1). 应收项目

适用 不适用

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
其他应收款	霸州市裕景轩房地产开发有限公司	87,042,252.53	8,298,450.37		
其他应收款	大厂回族自治县裕达房地产	161,377,388.59	8,068,869.43		

	开发有 限公司				
其他应收 款	大厂回 族自治县裕 景房地 产开发 有限公 司	446,039,003.45	22,301,950.17		
其他应收 款	廊坊市 孔雀洲 房地 产开 发有 限公 司	405,239,894.30	20,261,994.72		
其他应收 款	霸州市 孔雀湖 房地 产开 发有 限公 司	305,517,726.66	15,275,886.33		
其他应收 款	涿州裕 泰房地 产开 发有 限公 司	284,595,218.27	14,229,760.91		
其他应收 款	武汉裕 辰房地 产开 发有 限公 司	189,783,225.00	9,489,161.25		
其他应收 款	深圳平 安金融 中心建 设发 展有 限公 司	5,124,499.50	256,224.98		
其他应收 款	深圳湾 双创科 技服 务有 限公 司	13,847,435.96			
其他应收 款	廊坊市 凯创九 通投 资有 限公 司	10,000,000.00	500,000.00		

其他应收款	嘉兴融光房地产开发有限公司	26,681,860.80	1,334,093.04		
其他应收款	嘉兴裕荣房地产开发有限公司	363,567,624.00	18,178,381.20		
其他应收款	个人	7,491,482.20	374,574.11		
其他应收款	北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	412,772,693.32	20,638,634.67		
其他应收款	卓越置业集团有限公司	189,041,640.08	9,452,082.00		
其他应收款	南京东方大唐置业有限公司			128,000,000.00	
应收利息	河北业茂房地产开发有限公司			29,336,697.85	
应收利息	南京东方大唐置业有限公司	38,958,904.10		9,844,531.72	
应收利息	上海宏士达房地产开发有限公司	160,780,471.25		62,471,917.81	
合计		3,107,861,320.01	148,660,063.18	229,653,147.38	0.00

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

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
其他应付款	廊坊惠佳房地产开发有限公司	700,451,386.35	
其他应付款	北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	664,399,946.32	
其他应付款	天津雅颂房地产开发有限公司	127,233,375.97	
合计		1,492,084,708.64	

## 7、关联方承诺

□适用 √不适用

## 8、其他

√适用 □不适用

注 1: 报告期内公司在廊坊银行办流动资金存款、日常结算业务(发放员工工资、奖金,支付及收款业务,存放农民工工资预储金、商品房预售金等)及储蓄因结算业务形成的款项,流动资金存款及因结算业务形成的存款单日余额上限不超过人民币 100 亿元。

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

√适用 □不适用

单位:股 币种:人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	104,540,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0
公司本期失效的各项权益工具总额	5,845,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	2018 年首次授予的股票期权行权价为 27.46 元/股,2019 年到 2022 年为行权期;
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	2018 年首次授予的限制性股票,每股 13.28 元/股,2019 年到 2022 年为解锁期。

其他说明

无

### 2、以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	Black-Scholes 模型、授予日公司股票的市场价格
可行权权益工具数量的确定依据	根据行业和公司离职率确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	178,194,000.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	178,194,000.00

其他说明

无

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

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

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

#### 1、重要承诺事项

##### (1) 资本承诺

项 目	期末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的	
— 对外投资承诺	2,093,976,120.00
合 计	2,093,976,120.00

##### (2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	期末余额	期初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	249,557,427.34	157,428,513.72
资产负债表日后第 2 年	118,885,866.86	106,791,005.81
资产负债表日后第 3 年	43,838,003.57	32,532,979.60

以后年度	30,754,543.76	24,932,275.58
合计	443,035,841.52	321,684,774.71

(3) 其他承诺事项

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地合同和工程施工合同）未付的约定资本项目支出共计 238.26 亿元，须在合同他方履行合同规定的责任和义务的同时，若干年内支付。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用  不适用

本公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。截至报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为 656.54 亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

除上述事项外，本公司不存在其他应披露的或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用  不适用

3、其他

适用  不适用

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

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	详见如下说明		
重要的对外投资	/	/	/
重要的债务重组	/	/	/
自然灾害	/	/	/
外汇汇率重要变动	/	/	/

1. 2019 年 1 月，公司发行了华夏幸福基业股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券，简称“19 华夏幸福 SCP001”，起息日为 2019 年 1 月 18 日，期限 270 天，发行总额 25 亿元人民币，发行价格 100 元/百元面值，票面利率为 5.50%，募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还公司已发行的超短期融资券。

2. 2019 年 3 月，公司发行了华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)，简称“19 华夏 01”，债券代码“155273”，发行规模为 10 亿元，期限为 5 年，在第 2 年末和第 4 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为 5.50%。募集资金已于 2019 年 3 月 25 日划入公司本期债券募集资金专项账户。

3. 2019 年 2 月，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 依据美国证券法 S 条例，在 2017 年发行的债券代码为 XS1729851490 的高级无抵押定息债券的基础上，按该债券相同的条款及条件，向境外专业投资人增发 1 亿美元的高级无抵押定息债券，剩余期限为 1.9 年，票面利率为 6.5%。

4. 2019 年 3 月，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 完成境外发行 5.3 亿美元的高级无抵押定息债券，票面利率为 8.625%，期限为 2 年。

5. 2019 年 4 月，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 完成境外发行 6.5 亿美元的高级无抵押定息债券，票面利率为 8.6%，期限为 5 年。

6. 2019 年 4 月，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 完成境外发行 3.5 亿美元的高级无抵押定息债券，票面利率为 7.125%，期限为 3 年。

## 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	3,603,110,050.80
经审议批准宣告发放的利润或股利	

经公司 2019 年 4 月 19 日第六届董事会第六十六次会议审议通过，2018 年度利润分配预案为：以 2019 年 3 月 31 日总股本 3,002,591,709 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 12.00 元（含税），共计派发现金股利 3,603,110,050.80 元。本次利润分配预案需经公司 2018 年年度股东大会通过后方可实施。

## 3、销售退回

适用 不适用

## 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

(1) 2019 年 1 月 31 日，华夏控股、平安资管及公司实际控制人王文学签订《股份转让协议》，约定华夏控股通过协议转让方式，向平安资管转让 170,886,000 股公司股份；2019 年 2 月 11 日，上述三方及平安人寿签订了《股份转让协议之补充协议》，约定将《股份转让协议》项下的标的股份过户至实际受让方即平安人寿的股票账户。

(2)2019 年 4 月 8 日，华夏控股与平安人寿完成标的股份的过户登记手续，过户完成后，平安人寿持有公司 756,984,598 股股份，占公司目前总股本 3,002,591,709 股的 25.21%，平安人寿及平安资管合计持有公司 758,253,503 股股份，占公司目前总股本的 3,002,591,709 股的 25.25%。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

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

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

公司根据组织结构及内部管理要求，确定了“产业新城开发建设业务”和“房地产及其他”两大业务分部。“产业新城开发建设业务”包括基础设施建设、产业发展服务、土地整理、园区综合服务及园区住宅配套服务。“房地产开发及其他”包括房地产开发、物业服务及酒店经营等业务。

#### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	产业新城	房地产开发及其他	分部间抵销	合计

营业总收入	30,470,885,674.45	59,772,153,534.15	6,444,449,053.91	83,798,590,154.69
其中：对外取得收入	29,786,623,922.15	54,011,966,232.54		83,798,590,154.69
分部间收入	684,261,752.30	5,760,187,301.61	6,444,449,053.91	
营业总成本	17,294,105,182.23	56,315,236,807.84	5,901,824,657.42	67,707,517,332.65
营业利润	13,431,460,473.20	13,667,961,393.62	9,228,317,239.88	17,871,104,626.94
分部资产	182,380,541,651.28	584,114,252,530.28	356,782,960,121.56	409,711,834,060.00
分部负债	152,519,415,688.03	474,423,875,458.01	271,947,389,922.71	354,995,901,223.33

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

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

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		360,000,000.00
应收股利	13,019,931,182.95	9,019,931,182.95
其他应收款	59,962,357,795.70	60,773,133,236.90
合计	72,982,288,978.65	70,153,064,419.85

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		360,000,000.00
债券投资		
合计		360,000,000.00

注：应收利息期末较期初减少 100%，主要原因系本期委托贷款收回减少计提委托贷款利息所致。

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 应收股利

### (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
廊坊京御房地产开发有限公司	13,019,931,182.95	9,019,931,182.95
合计	13,019,931,182.95	9,019,931,182.95

注：报告期内，应收股利期末余额较期初增加 44.35%，主要系廊坊京御房地产开发有限公司宣告分红所致。

### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

### (1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

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	60,023,509,254.67	100.00	61,151,458.97	0.10	59,962,357,795.70	60,795,017,087.74	100.00	21,883,850.84	0.04	60,773,133,236.90
其中：组合一	1,062,679,185.56	1.77	61,151,458.97	5.75	1,001,527,726.59	332,670,253.47	0.55	21,883,850.84	6.58	310,786,402.63
组合二	58,960,830,069.11	98.23	-	-	58,960,830,069.11	60,462,346,834.27	99.45	-	-	60,462,346,834.27
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										

合计	60,023,509,254.67	/	61,151,458.97	/	59,962,357,795.70	60,795,017,087.74	/	21,883,850.84	/	60,773,133,236.90
----	-------------------	---	---------------	---	-------------------	-------------------	---	---------------	---	-------------------

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	1,018,723,011.25	50,936,150.56	5
1 年以内小计	1,018,723,011.25	50,936,150.56	5
1 至 2 年	32,634,304.69	3,263,430.47	10
2 至 3 年	3,852,607.50	1,155,782.25	30
3 至 5 年	3,346,332.87	1,673,166.44	50
5 年以上	4,122,929.25	4,122,929.25	100
合计	1,062,679,185.56	61,151,458.97	5.75

确定该组合依据的说明：

组合中，不计提坏账的其他应收款：

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	不计提理由
渤海国际信托股份有限公司	10,000,000.00			信托业保障基金，预计能够全额收回
华能贵诚信托有限公司	30,000,000.00			信托业保障基金，预计能够全额收回
内部应收款项	58,920,830,069.11			内部款项，预计能够全额收回
合计	58,960,830,069.11			

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	11,266,128.66	3,574,752.50
个人借款	1,647,011.05	12,255,785.41
保证金	83,381,763.25	155,982,389.54
代垫款	1,006,384,282.6	272,420,659.36
内部往来	58,920,830,069.11	60,350,783,500.93
合计	60,023,509,254.67	60,795,017,087.74

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 39,268,970.38 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,362.25 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 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
固安幸福基业资产管理有限公司	内部往来款	2,599,044,026.56	1 年以内	4.33	
香河鼎泰园区建设发展有限公司	内部往来款	1,807,861,284.78	1 年以内	3.01	

昌黎瑞祥投资开发有限公司	内部往来款	1,775,506,468.83	1 年以内	2.96	
廊坊京御房地产开发有限公司	内部往来款	1,634,332,705.14	1 年以内	2.72	
幸福基业投资有限公司	内部往来款	1,312,603,808.13	1 年以内	2.19	
合计	/	9,129,348,293.44	/	15.21	

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、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	8,829,233,697.42		8,829,233,697.42	7,016,107,030.75		7,016,107,030.75
对联营、合营企业投资	3,470,055,193.96		3,470,055,193.96	3,468,778,930.74		3,468,778,930.74
合计	12,299,288,891.38		12,299,288,891.38	10,484,885,961.49		10,484,885,961.49

(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
环球产业投资有限公司	2,271,340,000.00			2,271,340,000.00		
华夏幸福资本管理有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
廊坊京御房地产开发有限公司	1,669,468,030.75			1,669,468,030.75		
华夏幸福产业投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
幸福基业投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
华夏幸福国际控股	1,400,299,000.00			1,400,299,000.00		

有限公司					
深圳市伙伴产业服务有限公司	525,000,000.00			525,000,000.00	
江门市鼎兴园区建设发展有限公司	800,000,000.00	1,613,126,666.67		2,413,126,666.67	
华夏幸福(中山)产业新城投资有限公司		200,000,000.00		200,000,000.00	
合计	7,016,107,030.75	1,813,126,666.67		8,829,233,697.42	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
苏州火炬	449,014,679.			14,275,349.0						463,290,028.	

创新创业孵化管理有限公司	24			1						25	
小计	449,014,679.24			14,275,349.01						463,290,028.25	
二、联营企业											
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	3,019,764,251.50			-12,999,085.79						3,006,765,165.71	
小计	3,019,764,251.50			-12,999,085.79						3,006,765,165.71	
合计	3,468,778,930.74	-	-	1,276,263.22	-	-	-	-	-	3,470,055,193.96	

其他说明： 适用 不适用

注：2015 年，公司与廊坊市投资控股集团有限公司（原“廊坊市国土土地开发建设投资控股有限公司”）、国开元融资产管理有限责任公司、新奥文化产业发展有限公司、朗森汽车产业园开发有限公司共同出资设立廊坊空港投资开发有限公司（以下简称“空港投资”）。空港投资注册资本 100 亿元，公司认缴 20 亿元，占注册资本的 20%。截至 2017 年 12 月 31 日，公司尚未对空港投资出资，但公司于 2017 年 6 月取得对空港投资的实际控制权。根据公司章程和 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-6 月的利润情况，公司对空港投资采用权益法核算，分别确认了长期股权投资损失 732,820.92 元、865,421.97 元和 360,755.81 元，因公司未实际出资，将累计确认的损失在其他非流动负债列示。2017 年 6 月末开始，公司对空港投资采用成本法进行核算。

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,182,414,619.78		3,194,099,484.93	
其他业务	37,159,018.91			
合计	2,219,573,638.69		3,194,099,484.93	

其他说明：

注：本期营业收入较上期减少 30.51%，主要系业务量减少所致。

#### 5、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
成本法核算的长期股权投资收益	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	1,276,263.22	28,547,124.80
理财收益		26,104,678.31
资产管理计划投资收益	305,700,929.04	456,445,512.17
对外委托贷款取得的损益	1,063,634,311.64	
合计	5,370,611,503.90	4,511,097,315.28

#### 6、其他

□适用 √不适用

### 十八、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-32,997,265.92	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	98,318,353.50	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	212,121,234.64	

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	382,496,085.34	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	1,169,650,346.22	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	100,728,736.74	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
长期股权投资处置损益	73,459,046.92	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-440,402,806.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
理财产品收益	11,579,332.36	
所得税影响额	-417,689,200.47	
少数股东权益影响额	2,145,496.49	
合计	1,159,409,358.93	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	35.19	3.79	3.77
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	31.55	3.40	3.38

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	经法定代表人王文学、主管会计工作负责人吴中兵、会计机构负责人李承签名并盖章的财务报表
备查文件目录	经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：王文学

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 19 日

## 修订信息

适用 不适用