

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 2021 年年度报告

## 重要提示

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

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）为本公司出具了带有强调事项段、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021 年度财务报表出具了与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告，公司董事会对该意见涉及事项出具了专项说明，独立董事、监事会对此发表了意见，具体内容详见公司同日披露的《华夏幸福基业股份有限公司董事会关于非标准无保留审计意见涉及事项的专项说明》。

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）宋海平声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2021年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。

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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

## 十、 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，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”中“可能面对的风险”部分的内容。

## 十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理.....	61
第五节	环境与社会责任.....	79
第六节	重要事项.....	91
第七节	股份变动及股东情况.....	107
第八节	优先股相关情况.....	117
第九节	债券相关情况.....	118
第十节	财务报告.....	134

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、会计机构负责人宋海平签名并盖章的财务报表 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 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
--------	--

## 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	华夏幸福基业控股股份公司,为公司控股股东
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
东方银联	指	北京东方银联投资管理有限公司，为华夏控股一致行动人
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，与其一致行动人平安资管为华夏幸福第一大股东
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	CHINAFORTUNELANDDEVELOPMENTCO., 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	胡艳丽
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9层
电话	010-59115198
传真	010-59115196
电子信箱	IR@cfldcn.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
公司注册地址的历史变更情况	无
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9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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、上海证券报、证券日报、证券时报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 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	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
	签字会计师姓名	张猛勇、张晓慧
报告期内履行持续督	名称	中信证券股份有限公司

导职责的保荐机构	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 21 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	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
营业收入	43,180,812,902.96	101,208,520,744.92	-57.33	105,209,536,217.22
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	42,408,859,706.92	100,537,680,141.02	-57.82	/
归属于上市公司股东的净利润	-39,029,669,879.13	3,665,490,000.01	-1,164.79	14,611,778,496.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-32,949,099,544.98	3,276,848,963.69	-1,105.51	14,442,810,810.00
经营活动产生的现金流量净额	-2,646,103,151.06	-23,159,667,027.56	不适用	-31,819,098,425.06
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	6,307,451,390.04	61,980,029,482.40	-89.82	50,036,273,358.07
总资产	440,964,154,092.08	488,762,358,827.10	-9.78	457,811,946,545.48

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
基本每股收益(元/股)	-10.17	0.97	-1,148.45	3.64
稀释每股收益(元/股)	-10.17	0.96	-1,159.38	3.61
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-8.61	0.86	-1,101.16	3.60
加权平均净资产收益率(%)	-152.66	7.27	减少159.93个百分点	35.72
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-128.13	6.41	减少134.54个百分点	35.29

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、2021 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	7,949,020,410.99	13,118,946,799.74	7,354,500,026.54	14,758,345,665.69
归属于上市公司股东的净利润	-3,681,325,311.21	-5,798,581,995.57	-3,976,462,130.75	-25,573,300,441.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,705,933,561.40	-5,814,339,663.03	-3,780,581,800.64	-19,648,244,519.91
经营活动产生的现金流量净额	-2,565,929,233.02	-2,201,075,848.45	-125,958,410.01	2,246,860,340.42

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	2021 年金额	附注(如适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	1,001,288.36		98,112,458.31	-66,247,187.34
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	109,111,552.84		204,235,541.48	150,239,774.05
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				27,946,144.65
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	-27,174,779.85		102,515,027.52	191,525,162.82
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	78,643,782.62			
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-2,439,742,453.14			-45,787,430.00
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				99,882,584.66
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	-1,404,018,366.02		46,937,950.59	96,205,473.49
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	-3,534,862,195.16		39,290,316.90	289,485,746.76
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	514,593,458.42		51,361,986.59	27,032,051.35
理财产品收益			2,677,922.62	3,714,082.88
减：所得税影响额	-576,655,336.66		153,481,737.31	28,617,534.92
少数股东权益影响额（税后）	-45,222,041.12		3,008,430.38	-2,560,311.84
合计	-6,080,570,334.15		388,641,036.32	168,967,686.72

将《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项目的情况说明

适用 不适用

#### 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	8,502,574,624.15	8,013,210,988.55	-489,363,635.60	-1,404,018,366.02
其他非流动金融资产	4,049,209,387.10	1,143,458,776.25	-2,905,750,610.85	-2,439,742,453.14
合计	12,551,784,011.25	9,156,669,764.80	-3,395,114,246.45	-3,843,760,819.16

#### 十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，2020 年四季度以来公司面临流动性阶段性风险。为化解公司面临的风险，2021 年初开始公司在省市政府及专班的指导支持下，制订了《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》的主要内容，切实履行主体责任，竭尽所能开展各项自救纾困措施。公司及核心管理层始终坚持“不逃废债”的基本原则，勇于担当、迎难而上，克服重重困难，带领公司走出困境。目前公司正在逐步恢复正常运转，债务重组工作稳步落地，努力推进生产经营活动有序开展，经营管理水平持续提升，同时持续探索未来发展转型。2021 年公司以“切实履行主体责任、推动公司有序发展”为核心目标，在切实落实“保农民工工资、保业主交房”、坚决不逃废债策略的同时，通过封闭管理、风险隔离，分类管理、精准施策，以及资产有效盘活，优化组织、降费增效等多措并举，尽可能在最短时间内逐步恢复企业生产经营秩序，推动公司实现有序经营发展。同时公司积极探索未来战略转型方向，为公司后续可持续经营发展提供保障。

#### （一）债务重组工作稳步落地

在省市政府及专班的指导和支持下，公司《债务重组计划》已进入实施阶段，金融债务签约金额接近半数，资产交易取得关键性突破。在行业普遍面临流动性问题的环境下，公司顶住巨大压力、坚守“不逃废债”的承诺，坚持按照《债务重组计划》和签署的《债务重组协议》，履行相关义务，保障债权人合法权益，积极推进有关事项落地。

##### 1、债务重组计划进入实施阶段并取得阶段性成果

###### （1）债委会成立，有序化解流动性风险

为化解公司流动性风险，在省市政府及专班的指导和支持下，于 2021 年 2 月成立了华夏幸福金融机构债权人委员会（以下简称“债委会”），在“不逃废债”的基本前提下，按照市场化、法治化、公平公正、分类施策的原则，稳妥化解流动性风险。

###### （2）《债务重组计划》发布并实现表决通过

2021 年 10 月 8 日公司对外披露了《债务重组计划》的主要内容，2021 年 12 月 9 日《债务重组计划》获得债委会全体会议高票通过，债委会成员发表同意意见的债权敞口本金余额占表决时债委会全体成员债权敞口本金余额比例为 80.75%、同意票数占表决时债委会全体成员总票数比例为 71.93%。

###### （3）《债务重组协议》相关金融债务签约已接近半数

截至 2022 年 4 月 29 日，《债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为 1,061.87 亿元，相应减免债务利息、豁免罚息金额共计 94.01 亿元。同时，公司将根据资产处置回款进度统筹安排现金兑付，按照《债务重组计划》积极履行偿付义务。

## 2、资产出售实现关键突破，回笼资金主要用于偿付金融债务

根据《债务重组计划》总体安排，公司对于变现能力强的资产，积极寻找资金实力强、协同效应好的潜在投资者予以出售，回笼资金主要用于偿付金融债务。目前资产出售方面，公司已完成丰台和国际业务部分地产项目公司股权及永清产业新城和广阳产业新城平台公司股权转让协议的签署，并按照协议正在推进后续相关安排，实现了《债务重组计划》资产交易突破性进展。目前，公司正在省市政府及专班的指导下努力克服疫情影响，按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。

### （二）公司经营活动有序开展

随着债务重组工作的逐步落地，公司流动性问题得到一定程度缓解，财务状况得到一定改善，各方信心得到提振。受益于《债务重组计划》逐步落地，公司在省市政府的指导和支持下始终积极自救，落实主体经营责任、恪守诚信经营理念，持续与业务相关方沟通解决问题，有序开展各项生产经营活动。公司有信心发挥自身产业园区运营优势、稳定优化业务经营、加速步入向好发展阶段。

#### 1、孔雀城平稳保交房

报告期内，公司孔雀城住宅业务基本实现全面复工，有序交房，积极推动住宅项目销售回款。2021 年度，公司积极推动住宅项目保质保量交付，完成 54 个项目、44,329 套、494.7 万平米住宅交付。积极开展有序经营、推动住宅项目复工复产，完成 148 个项目，2,154 万平米复工复产。

#### 2、产业新城有序运转

2021 年受限于产业新城业务相关投资缩减以及受多方因素导致的企业投资意愿变化等原因，产业发展相关业务明显承压。在此情况下，公司与合作地方政府、入园企业等各相关方积极沟通，实现大部分产业新城有序运转，积极谋划推动产业发展、逐步开展轻资产招商。2021 年各区域努力推动产业项目开工复工，全年实现新开工项目 40 个，复工项目 498 个。在产业新城建设方面，完成 152 个建设项目复工，涉及 27 个区域。

#### 3、多措并举推动经营回款，全力保证现金流

公司多措并举，大力推动住宅项目销售、全力推进产业新城回款，公司经营及投资相关现金流已呈现向好趋势。

#### 4、积极推动存量资源盘活，有效保障可持续经营及金融债务偿付

公司经营团队全面摸排业务经营情况、资产负债情况及现金流情况，同时根据《债务重组计划》相关安排，通过出售资产回笼资金补充短期流动性，支持存量业务恢复有序经营及金融债务有序偿付。

#### 5、多措并举，努力提升管理效率及水平，全面降费增效

公司多措并举，努力提升管理水平，全面实现降费增效。一方面建立以项目为单元、投资管理为核心的经营体系，全面实行投资、预算一体化管理机制，推行项目精益化管理。另一方面精简组织、优化结构、瘦身增效，全力压降各项管理类费用支出，2021 年度，公司人员规模降幅为

51%（不含物业），另外通过多措并举全面降费增效，2021 年四季度公司管理费用已体现一部分压降成效，后续年度还将持续改善。2021 年公司整体计入管理费用的职工薪酬 28.59 亿，同比下降 13%，其中产业新城及相关业务 24.33 亿元，同比下降 19%，进一步提升组织效能、提高管理效率。

在债务风险稳步化解、经营活动有序恢复、管理效能持续提升的背景下，公司不断坚定信心、强化组织凝聚力和战斗力，通过统一思想、优化配置、落实分工，确保核心骨干团队人员稳定，谋划落实队伍梯队建设，为未来业务转型发展培育和储备大量有生力量。

### （三）积极探索战略转型方向，实现业务创新升级

在全力推进《债务重组计划》保障公司可持续经营的同时，公司时刻不忘“发展”主线。立足于园区运营、产业招商等核心能力，结合当前宏观环境和行业趋势，不断探索战略转型方向，主动谋划战略调整，实现从重资产模式向轻重结合模式的转型。公司将以机制创新激活企业经营活动，以债务风险化解和保交房为基础保障可持续发展，以产业新城业务重构为抓手重塑企业发展战略，以资产经营管理为总资源池、总预备队，以投资管理为核心构建五位一体的经营体系。

通过以上各类措施，公司将继续落实债务重组相关工作，保障生产经营活动，提升经营管理水平，全力推进业务升级和战略转型，确保实现有序经营、持续发展。

## 二、报告期内公司所处行业情况

### （一）产业新城及相关业务

#### 1、产业新城业务

##### （1）产业新城顺应国家对都市圈的整体定位

2021 年 3 月，“十四五”规划纲要明确指出，坚持把发展经济着力点放在实体经济上，加快推进制造强国、质量强国建设，促进先进制造业和现代服务业深度融合，强化基础设施支撑引领作用，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系。报告同时提出实施创新驱动、区域协调以及乡村振兴等发展战略，发展壮大城市群和都市圈，分类引导大中小城市发展方向和建设重点，形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局。4 月，发改委印发《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，强调增强城市群和都市圈承载能力、促进大中小城市和小城镇协调发展等，这些均为产业新城的发展提供了更大的发展契机。

产业新城作为都市圈内的节点城市和微中心，将成为城市群内城市间有机链接和协同发展的坚实基础，并将是未来新增人口的集中承载地，区域一体化规划和政策的承接地，以及基础设施和公共服务一体化的载体。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，已经成为区域经济发展、产业调整和升级的重要载体和工具。

##### （2）产业新城发展进入新阶段

2021 年，行业竞争态势愈演愈烈，在新的行业参与主体加速涌入的同时，产业新城运营商也在发展模式和方向探索上愈加成熟。随着越来越多的企业投入到城市更新和产业转型的建设中，

产业新城步入了新的发展阶段。一方面，运营商整合现有资源，融合企业自身优势及企业发展战略，发掘运营商发展潜力，在原有产业基础上进行转型升级；另一方面，产业新城运营商积极拓展新领域，响应国家号召，引入国内外优质资源，发展新兴产业，多元化发展不仅为企业在运营中规避了风险，同时也为城市的可持续性发展打下基础。

此外，国家层面出台基础设施公募 REITs 等利好政策，产业地产融资通道持续拓宽，具有成熟运营项目的产业新城运营商将拥有更多的融资、变现渠道，在市场竞争中将赢得先机。标杆企业也寻求多方合作，深耕产业运营服务，创新产城融合发展新模式。未来，随着企业合作力度加大以及 REITs 工具的逐步完善，产业新城行业将开创新的发展局面。

## 2、房地产开发

2021 年，房地产市场调整态势继续深化，行业发展规模逐渐趋稳，步入降速求稳通道。随着行业逻辑逐渐转变，高质量发展成为企业发展的主要目标。房企业务收敛聚焦，探索业绩增长新动能。随着“三道红线”、集中供地等政策的落地，房地产行业依赖“高周转、高杠杆、高负债”的经营模式已经难以适应形势。市场方面从“增量为主”到“增量存量并重”转变，房地产行业将更加注重长期主义，由开发逐渐过渡到运营服务，不断挖掘存量市场蕴含的新发展。纵观全年，尽管楼市剧烈震荡，但政策目标仍然是维持房地产市场稳定。

### （1）2021 年房地产行业开发状况

2021 年，全国房地产开发投资 147602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111173 亿元，比上年增长 6.4%。

2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73016 万平方米，增长 10.8%。

2021 年，房地产开发企业土地购置面积 21590 万平方米，比上年下降 15.5%；土地成交价款 17756 亿元，增长 2.8%。

2021 年，商品房销售面积 179433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

### （2）2021 年房地产行业资金情况

2021 年，房地产开发企业到位资金 201132 亿元，比上年增长 4.2%；比 2019 年增长 12.6%，两年平均增长 6.1%。其中，国内贷款 23296 亿元，比上年下降 12.7%；利用外资 107 亿元，下降 44.1%；自筹资金 65428 亿元，增长 3.2%；定金及预收款 73946 亿元，增长 11.1%；个人按揭贷款 32388 亿元，增长 8.0%。

## （二）商业地产及相关业务

### 1、疫情反复对购物中心业态仍有影响，消费信心存在一定不确定性

国内疫情整体控制相对较好，2021 年全年国内生产总值比上年增长 8.1%，社会消费品零售总额增长 12.5%，经济复苏态势显著，但疫情反复持续影响国内消费者的消费信心，全国餐饮、娱乐等业态受影响较大，抗风险能力较低的小面积租户换租频率加快。优质商场也在通过品牌调整、硬件升级来积极应对市场变化，整体看实体商业之间的竞争愈加激烈。商业地产运营商在新竞争格局下重视场景营造，模式不断推陈出新，凸显消费“新触点、新场景、新内容”的全新变化。此外，除一线城市核心零售商业外，零售商业地产开发也将下沉至社区，与社区生态融合，一线城市次级商业以及核心城市群的二三线城市市场也将带来新的发展机遇。

由于全国范围内土拍政策调整以及宏观经济的不确定性，商业地产企业资金需求进一步扩大，通过招拍挂获取商业用地的投资机会竞争愈发激烈，在此背景下，存量收并购的改造升级以及转型轻资产运营模式成为了部分商业地产开发商的重要战略，存量物业的盘活尤其考验运营商的招商、运营等核心能力，因此越来越多的头部企业获取项目后倾向于与有商业运营能力的轻资产运营商合作，未来商业地产市场资金和运营强强联合、头部集中的趋势凸显。

### 2、办公物业需求回暖显著，一线城市市场表现向好

由于 2020 年疫情积压的办公扩张需求使得 2021 年办公净吸纳量迎来较大增长，整体复苏态势显著，2021 年深圳第三季度净吸纳量超 50 万 m<sup>2</sup>，为二季度 2.6 倍；同期北京的净吸纳量也超 20 万平方米，为过去三年单季度最高值。

受“双减政策”影响，在全国各城市原本扩张势头正盛的在线教育行业需求明显减少，原有的扩租计划暂停，部分项目出现提前解约或退租的情况。尽管个别楼宇受教育行业缩减规模的短期冲击，但一线城市的甲级办公楼市场未受到明显影响，租赁需求仍然十分旺盛。互联网科技巨头的扩张是需求主要来源之一。在疫情和经济不确定性的影响下，相较于中小企业的困境，头部企业的抗压性反而使得他们具有了更强的竞争优势，并引领需求增长。此外，大健康行业、保险、金融特别是外资金融行业也在今年有明显的扩张步伐。多个行业需求增长助力办公市场高速回暖，疫情带来的市场信心不足问题正逐步解决。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

公司业务分为产业新城及相关业务和商业地产及相关业务两大板块。公司通过开展产业新城及相关业务，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，创造第三产业消费需求，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；公司在原有主业的基础上，在商业综合体、公共住房、康养、科学社区等商业地产及相关业务领域开展布局工作。具体如下：

### （一）产业新城及相关业务

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、产业新城业务

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合盘活，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（即“三高”）。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。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，“绩效付费、长期运营、综合开发”的制度设计使政府和社会资本拧成一股绳，政府和市场的力量实现了相向而行的合力，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。根据政府与公司的协议约定，合作期限届满，合作区域内产生的地方留存收入中应纳入财政预算支出管理的资金足以支付协议约定的服务费用，政府应当足额支付且不受协议期限限制，但如果合作期限届满时，地方留存收入应纳入财政支出管理的资金及时支付公司后仍不足支付服务费用的，公司同意放弃该部分费用，政府该部分支付责任将被免除。因此，为不断增厚地方留存收入中应纳入财政预算支出管理的资金，公司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。开发性 PPP 长期运营的特点也使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，而例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事宜则由社会资本负责，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的委托，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。

## （3）盈利模式

公司产业新城业务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、产业发展服务费用、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。

#### （4）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，以保障公司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。

## 2、园区配套住宅业务

公司基于产业新城模式，围绕都市圈发展园区配套住宅业务，形成“孔雀城”住宅品牌。孔雀城以“为城市创造更幸福的人居关系，为客户创造更宜居的住区生活”为使命，致力于打造“健康住区、安心住区、活力住区”。

孔雀城一直践行“宜居住区引领者”的发展战略，秉承与产业新城联动的先天优势，深耕区域，为客户持续创造“交通便利、环境优美、配套完善、风情宜人、品质优良、超值服务”宜居住区六维价值；在持续提升产品竞争力和客户服务水准的基础上，累计打造超过 50 座具备“美好生活体系”的宜居住区，八达岭孔雀城、永定河孔雀城连续获得“亚洲宜居住区奖”、“全球人居环境示范区大奖”等奖项。

### （二）商业地产及相关业务

商业地产及相关业务以“新模式、新领域、新地域”作为战略牵引，布局以商办综合体为主的商业地产领域，积极探索以康养事业、科学社区、公共住房等为主的新型不动产领域，将通过产业导入、片区整体开发、TOD、代建代运营多种创新模式撬动并获取优质项目资源，以“五大核心都市圈、八大重点城市”作为重点布局区域，加速开拓轻资产运营模式，完善公司业务结构。

报告期内，受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，特别是 2020 年年底至 2021 年 3 月北京、河北新一轮疫情的影响，以及公司流动性自 2020 年第四季度出现的阶段性

紧张，公司融资业务受到较大影响，公司产业新城及相关业务、商业地产及相关业务的正常开展均受到一定影响。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）围绕都市圈战略选址和布局，持续深耕核心都市圈。当前都市圈成为区域发展战略重要一环，是未来一段时期中国城镇化的主要形态。加快发展和培育都市圈，是区域经济一体化的切入点和突破口。公司围绕核心都市圈的战略选址布局能力已经成为华夏幸福产业新城的护城河，公司将围绕都市圈持续深耕。

（二）秉承产业新城开发性 PPP 模式先进性，持续开展多方共赢的产业新城业务。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）公司将持续推动产业发展能力升级，积极践行产业发展模式创新和转型，不断打造产业发展核心能力。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“产业发展龙头化”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，凭借公司专业化的产业发展团队，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。基于多年产业招商经验，结合人工智能算法应用的华夏幸福产业大数据平台成功发布并持续深化应用，目前平台已广泛覆盖企业、园区和其它相关招商数据，可针对不同客群不同应用场景，为企业投资选址和区域产业发展提供高效服务。公司产业发展能力持续升级，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。

#### 五、报告期内主要经营情况

##### （一）报告期公司经营情况概要

报告期内，公司实现营业收入 431.81 亿元，较上年同期下降 57.33%；实现归属于上市公司股东的净利润-390.30 亿元，较上年同期下降 1,164.79%。报告期内，公司实现销售额 281.68 亿元，较上年同期下降 70.06%。

##### （二）公司业务板块具体进展回顾

###### 1、产业新城及相关业务进展

###### （1）产业新城业务

## 1) 国内区域

报告期内，在整体经营战略要求下，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、新一代信息技术、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，推动各园区有序经营与“轻资产”招商。嘉善区域和溧水区域分别作为环杭州与环南京两大区域的核心，标杆示范效应显著，公司产业新城异地复制成果显著。报告期内公司在各区域共新增包括签约固安聚龙自动化设备有限公司、深圳市合丰泰科技有限公司、深圳顺通发智能制造有限公司、广东省林正峰智能数字科技有限公司、世邦魏理仕股权投资管理（上海）有限公司、珠海吉泰克燃气设备技术有限公司、郑州新世纪数码科技股份有限公司等 73 家入园企业，新增签约投资额 200.1 亿元。报告期内，各区域新增入园企业数量及新增签约投资额具体如下：

都市圈	区域	主导产业	新增入园企业数量	签约投资额（亿元）
合计	/		73	200.07
<b>京津冀都市圈</b>	<b>小计</b>	/	<b>39</b>	<b>59.91</b>
京津冀都市圈	固安	科创产业、电子信息、航空航天、生命健康、临空服务、文体康养、现代农业	29	48.51
京津冀都市圈	永清	智能制造装备、航空	1	10.00
京津冀都市圈	文安	新能源汽车及零部件、能源装备、智能制造装备	1	1.20
京津冀都市圈	香河	机器人本体、系统集成、核心零部件及服务机器人	6	0.20
京津冀都市圈	大厂	影视文化、总部商务、人工智能	2	-
<b>长三角都市圈</b>	<b>小计</b>	/	<b>9</b>	<b>43.30</b>
长三角都市圈	肥东	机器人	2	29.70
长三角都市圈	南湖	集成电路、专用装备、生物医药、总部经济	2	7.00
长三角都市圈	南京开发区	新能源汽车、集成电路、人工智能	1	6.00
长三角都市圈	德清	新型元器件、集成电路、新能源汽车及零部件	2	0.50
长三角都市圈	萧山河上	新材料	1	0.10
长三角都市圈	嘉善	智能网联汽车、生命医疗大健康、影视传媒、商贸服务	1	-
<b>粤港澳大湾区都市圈</b>	<b>小计</b>	/	<b>5</b>	<b>56.00</b>
粤港澳大湾区都市圈	珠海	新一代信息技术、智能制造装备	5	56.00
<b>郑州都市圈</b>	<b>小计</b>	/	<b>9</b>	<b>24.40</b>
郑州都市圈	武陟	智能制造装备、都市食品、现代物流、科技服务	5	15.50
郑州都市圈	长葛	新一代信息技术、高端装备	2	6.50
郑州都市圈	新密	电子信息、专用装备、生物医药	1	2.10
郑州都市圈	祥符	都市食品、智能制造、电子信息	1	0.30
<b>武汉都市圈</b>	<b>小计</b>	/	<b>3</b>	<b>9.50</b>
武汉都市圈	双柳	商业航天、高端装备制造、新材料	1	6.00

武汉都市圈	团风	现代食品、高端装备、新材料、生物医药	1	2.00
武汉都市圈	孝感	都市消费、新能源汽车及零部件、新型元器件	1	1.50
<b>长沙都市圈</b>	<b>小计</b>	/	<b>2</b>	<b>2.33</b>
长沙都市圈	雨湖	高端装备制造、新能源汽车与新材料	2	2.33
<b>沈阳都市圈</b>	<b>小计</b>	/	<b>5</b>	<b>1.63</b>
沈阳都市圈	苏家屯	汽车及零部件、智能制造装备、健康食品	5	1.63
<b>西安都市圈布局</b>	<b>小计</b>	/	<b>1</b>	<b>3.00</b>
西安都市圈布局	泾阳	智能装备制造、电子信息、现代食品	1	3.00

## 2) 国际区域

①卡拉旺（Karawang）。卡拉旺产业新城坐落于印度尼西亚首都雅加达以东 47 公里处，致力于成为印尼标杆产业园区，坚持“一个产业园就是一个产业集群”的发展理念，定位印尼重要的制造业枢纽和创新中心，全力打造“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。卡拉旺产业新城的招商工作持续有序开展，并不断取得重大突破。报告期内已与 18 家企业签署了正式入园投资协议，LG 新能源 31.9 公顷项目已开工建设，其中 6 家企业一期建设完工，9 家企业正在建设中。

②唐格朗（Tangerang）。唐格朗产业园位于印度尼西亚首府雅加达西边约 31 公里，聚焦于医疗器械、消费电子、装备制造和现代服务业四大产业集群。唐格朗产业园成功与新加坡星迈黎亚集团签订入园协议，共同打造占地面积为 9.6 公顷的专业市场产业新平台，目前商街一期建设已完成并运营，综合体主体已封顶，已交付 9.9 公顷的专业市场及商贸物流综合配套于新加坡星迈黎亚集团，作为 2 期发展用地；新签医院 pundi group 项目，落户城市核心区，已交付土地。唐格朗产业园的各项举措将极大提升新城在公共配套领域、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。

### (2) 园区配套住宅业务

报告期内公司的园区配套住宅业务的房地产数据详见本节“公司房地产业务经营情况”。

### 2、商业地产及相关业务

受公司流动性风险、国内多轮疫情及整体房地产市场下行因素影响，商业地产及相关业务受到冲击较大。自 2021 年下半年以来市场形势急转直下，住宅销售及去化急剧冷却，销售回款无法覆盖商业地产项目的未付地价及开发成本，公司采取有保有压策略，调整开发节奏，对已销售住宅保交付，对商业物业力争维持开业计划，对写字楼物业能缓则缓。

公司商业地产及相关业务主要包括已落地的 5 个商办综合体项目，具体进展如下：

(1) 武汉长江中心项目，2021 年上半年销售良好，但下半年受市场下行，销售转冷，加上公司舆情影响，销售进入冰冻期。各业态进展来看，住宅部分正常施工，商业部分已封顶，写字楼塔楼核心筒已建设至 10 层。公司正积极拓展各行业大客户，制定全民营营销激励政策，全方位推进签约。

(2) 武汉中北路项目, 各业态进展来看, 住宅部分正常施工至封顶, 商办部分完成底板封闭, 目前困难主要有: 1) 写字楼因买方未能支付定金, 公司资金紧张被迫停工, 公司正积极沟通争取尽早复工; 2) 住宅部分 2021 年年底开盘, 恰遇市场骤冷, 销售情况不佳。公司正积极拓展渠道, 开展全民营销, 全方位推进签约。

(3) 南京大校场项目, 2021 年整体销售良好, 但 9 月后市场下行趋势明显。从各业态进展来看, 住宅部分正常施工, 商业部分完成首道撑施工, 写字楼其中两栋出正负零, 两栋地下室底板施工。

(4) 哈尔滨深哈金融科技城项目, 2021 年受疫情影响, 房地产市场跌入冰点, 竞品大幅降价, 加上公司舆情影响, 项目销售不佳。从项目进展来看, 3 号地住宅已封顶, 4 号地整体施工至 4 层。公司正多措并举, 开源节流, 并争取项目股东支持, 力保年内交房。

(5) 广州白鹅潭项目, 由于地价逾期未缴清, 土地已被政府收回。公司正与政府积极沟通, 收回扣除定金外的剩余已付地价款。

### 3、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	固安区域	485,295.57	900,977.54	1,089,880.31	是	54,459.02	29
						120,439.12	52
2	霸州区域	846,383.00	640,679.55	1,475,608.80	是	77,510.00	35
3	永清区域	166,633.37	-	322,995.29	是	115,276.12	90
4	文安区域	26,654.36	79,205.07	53,308.72	否	-	-
5	涿州区域	210,462.70	-	420,925.40	否	-	-
6	大厂区域	95,830.23	693,184.77	203,453.44	是	3,752.41	30
7	香河区域	231,145.99	11,333.00	551,507.04	否	-	-
8	广阳区域	28,292.20	-	56,584.40	否	-	-
9	临空经济区区域	100,011.30	-	220,024.86	否	-	-
10	北戴河新区区域	317,400.60	-	248,844.55	否	-	-
11	昌黎区域	-	211,329.88	-	否	-	-
12	怀来区域	-	51,333.59	-	否	-	-
13	涿鹿区域	-	79,999.00	-	否	-	-

14	来安区域	-	445,617.46	-	否	-	-
15	和县区域	7,700.10	-	15,400.20	是	7,700.10	50
16	博望区域	-	95,420.48	-	否	-	-
17	江宁区域	-	124,703.84	-	否	-	-
18	溧水区域	-	158,522.80	-	否	-	-
19	嘉善区域	-	223,374.31	-	否	-	-
20	南湖区域	-	33,066.83	-	否	-	-
21	柯桥区域	-	14,666.67	-	否	-	-
22	萧山河上区域	-	25,333.33	-	否	-	-
23	舒城区域	-	552,385.55	-	否	-	-
24	长丰区域	-	255,777.00	-	否	-	-
25	武陟区域	-	328,716.53	-	否	-	-
26	新郑区域	-	271,138.93	-	否	-	-
27	新密区域	-	122,666.67	-	否	-	-
28	泾阳区域	-	181,334.24	-	否	-	-
29	获嘉区域	-	14,000.00	-	否	-	-
30	长葛区域	-	254,276.83	-	否	-	-
31	祥符区域	-	60,666.67	-	否	-	-
32	新洲双柳区域	75,222.52	104,052.00	188,056.29	是	75,222.52	50
33	新洲问津区域	-	119,327.00	-	否	-	-
34	嘉鱼区域	14,000.00	475,768.11	63,118.00	否	-	-
35	团风区域	-	200,381.00	-	否	-	-
36	孝感区域	-	67,460.33	-	否	-	-
37	黄陂区域	-	151,059.42	-	否	-	-
38	江门区域	51,073.43	-	127,683.58	是	51,073.43	71
39	中山区域	-	174,093.14	-	否	-	-
40	珠海斗门区域	-	97,321.00	-	否	-	-
41	文登项目部	358,480.00	-	466,876.00	否	-	-
42	蒲江区域	-	348,666.84	-	否	-	-
43	彭山区域	-	318,293.35	-	否	-	-
44	邢台区域	-	48,779.49	-	否	-	-
45	邯郸区域	155,131.10	65,360.33	294,749.09	是	155,131.10	30

46	雨湖区域	17,246.00	145,667.40	71,745.02	否	-	-
47	云龙区域	-	199,144.33	-	否	-	-
48	行唐项目	-	36,266.67	-	否	-	-
49	苏家屯区域	-	171,226.00	-	否	-	-
50	修文区域	40,442.95	-	80,885.90	否	-	-
51	清镇项目	-	46,636.27	-	否	-	-
52	哈尔滨松北	338,914	-	620,968	是	338,914	51
53	武汉武昌 (C/B2)	71,119	-	413,990	否	-	-
54	桂林兴安	559,317	-	541,650	是	559,317	85
55	南京金陵华 夏中心	90,895	-	365,055	是	90,895	60
合计		4,287,650.42	8,599,213.22	7,893,309.89	-	1,649,689.82	-



## (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·兰园、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·玺园、霸州孔雀城·喜园、霸州孔雀城·福园、霸州孔雀城·沁园及霸州禹德\配套公寓\润园\冠军园、书香苑小区二期等项目	住宅及配套	在建项目	1,026,424.00	1,468,757.09	1,684,102.85	630,638.80	1,010,036.28	1,245,561.56	39,130.44
2	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目(一期/二期/三期)	住宅及配套	在建项目	352,526.90	385,784.00	488,635.00	172,657.00	315,978.00	318,150.34	5,950.26
3	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	竣工项目	201,473.13	100,132.00	117,569.00	-	117,569.00	108,169.00	8,448.60
4	大厂	潮白馨居1-2期、邵府新民居及潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	153,775.11	330,209.83	421,148.25	220,530.80	189,413.63	293,499.85	9,700.63
5	大厂	潮白河孔雀英国宫(含18期)、4-6期、孔雀	住宅及配套	在建项目	477,190.56	824,715.11	1,064,933.19	311,613.57	753,319.62	759,098.79	13,808.93

		庄园及大厂潮白 166 亩项目									
6	大厂	孔雀城 3-11 期/17 期\湖韵澜湾等项目	住宅及配套	竣工项目	1,661,579.78	2,729,776.72	3,185,576.89	-	3,185,576.89	1,811,039.29	-
7	大厂	潮白河孔雀城雅欣、雅玥、雅春、雅韵及逸翠园、雅玥园、雅春园、晨曦园等住宅小区及大厂辛杜 85 亩、河西营、田各庄等项目	住宅及配套	在建项目	825,017.43	1,753,038.05	2,407,913.41	968,050.63	1,385,748.18	2,159,798.06	87,492.75
8	大厂	潮白河孔雀城 1.3 期/紫宸园住宅/英宫 12/13 期	住宅及配套	竣工项目	99,167.21	192,274.64	248,071.55	-	248,071.55	183,926.33	-
9	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	42.21
10	大厂	潮白家园 4、5 期，潮白河孔雀英国宫（含大卫城项目）及人民大学大厂社区一期项目	住宅及配套	竣工项目	508,805.52	1,250,374.89	1,363,587.51	-	1,363,587.51	692,268.99	10,605.21
11	固安	孔雀英国宫（1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2/2.6/2.7/2.8 期+幸福广场）、孔雀海、孔雀城 8.2 期项目及晨辉福邸	住宅及配套	在建项目	1,566,856.59	3,131,120.32	3,686,174.93	137,199.95	3,485,155.16	1,887,753.59	8,739.62
12	固安	剑桥郡 1-13 期（含人才家园）、文创园 1、2 期及固安气象局 81 亩等项目	住宅及配套	在建项目	2,114,639.24	3,888,140.13	4,674,328.17	309,129.05	4,296,358.63	3,109,947.27	31,440.77
13	固安	大湖 1.1/1.3/1.4 期、孔雀新城泰景园及福星家园（怡园）等项目	住宅及配套	在建项目	406,029.82	598,681.16	842,932.95	619,820.29	147,593.60	936,449.96	727.69

14	固安	万利丰、东庄住宅及金海悦城\及悦城广场1期项目	住宅及配套	在建项目	370,977.30	708,528.09	938,755.55	76,134.38	818,217.82	818,732.96	29,100.67
15	固安	东/西庄、柏村、东徐、光荣院小区、刘家花园、砂砖厂等项目	住宅及配套	在建项目	821,165.27	1,462,992.97	1,651,039.69	238,537.74	-	1,275,898.80	43,894.27
16	邯郸	梦湖花境、澜庭	住宅及配套	在建项目	104,724.10	213,378.34	303,729.88	303,729.88	-	200,014.29	16,637.78
17	怀来	八达岭英国宫2.6期\3.1期\5期、孔雀城2/3/4/5/6期、航天五院1期及软件园配套公寓50亩项目	住宅及配套	在建项目	1,542,990.60	1,643,079.60	1,995,000.45	823,668.30	1,152,836.36	1,304,799.50	25,323.80
18	怀来	八达岭英国宫2.1期、2.3-2.5期等	住宅及配套	竣工项目	95,160.66	198,602.07	203,382.41	-	203,382.41	109,247.52	-
19	怀来	哈工大研究院孵化中心项目	住宅及配套	竣工项目	74,544.00	149,075.02	190,419.09	-	190,419.09	93,723.81	-
20	怀来	新建八达岭孔雀城小镇中心、八达岭五彩天街项目	住宅及配套	在建项目	160,142.31	334,116.96	429,367.84	429,367.84	-	294,686.48	16,426.15
21	廊坊	华夏铂宫、昌悦、高尔夫、创领、孔雀城及幸福城项目	住宅及配套	在建项目	907,164.90	1,924,929.94	2,457,487.10	113,473.08	2,333,572.10	1,524,029.67	3,281.13
22	廊坊	大学里、欣园安置、广阳区安置、北旺村安置房等项目	住宅及配套	在建项目	1,453,860.96	3,078,279.44	4,312,124.75	-	1,390,279.94	1,614,422.28	-
23	廊坊	公园海1.1-1.8期、2.1期	住宅及配套	在建项目	854,564.90	1,839,406.66	2,299,300.95	75,399.93	2,214,272.10	1,534,933.34	14,799.35
24	廊坊	廊和坊-峰尚项目	住宅及配套	竣工项目	15,788.30	75,156.00	78,616.00	-	78,616.00	149,545.24	-

25	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.1/7.2/7.3/7.4 期项目	住宅及配套	在建项目	278,833.39	271,850.00	308,425.47	144,241.43	164,184.04	214,144.62	16,618.10
26	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.1/6.2/6.5/6.6 期项目	住宅及配套	竣工项目	209,129.82	210,630.24	236,673.22	-	236,673.22	176,598.07	-
27	牛驼	固安区域一分公司 2017 年天赐 48 亩\2018 年牛 驼项目	住宅及配套	在建项目	55,817.38	113,865.00	164,357.34	92,269.55	65,987.13	87,895.57	7,644.03
28	任丘	任丘石油孔雀城、白洋 淀孔雀城 1 期项目	住宅及配套	在建项目	465,042.00	704,468.36	840,003.15	198,634.84	557,838.86	416,938.88	2,470.83
29	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	-	100,129.00	4,860.96
30	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	竣工项目	97,125.32	194,250.64	241,037.29	-	241,037.29	183,018.93	-
31	香河	大运河孔雀城六期/8.1 期、安平镇、机器产业 园公寓及经纬 83 亩等 项目	住宅及配套	在建项目	315,661.04	850,394.29	1,008,433.69	505,189.38	481,962.58	802,513.04	35,213.49
32	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)及英国宫 4.1/4.2 期项目	住宅及配套	竣工项目	547,356.37	699,476.99	775,049.04	-	775,049.04	411,077.47	-
33	香河	大运河孔雀城 7.1/7.2/7.3/7.4 期 /7.6 期/大公馆项目及 新建大运河五期项目	住宅及配套	在建项目	720,305.37	1,433,199.67	1,693,419.90	186,763.59	1,506,656.31	1,333,603.98	31,880.28
34	香河	大运河孔雀城英国宫 1 期/五期建设项目	住宅及配套	在建项目	198,668.45	397,798.86	483,403.27	73,657.44	400,756.81	381,306.10	12,673.60
35	永清	永清孔雀城雅苑、锦 园、逸园	住宅及配套	竣工项目	205,657.01	396,035.03	533,709.32	-	533,709.32	363,425.49	-

36	永清	永清幸福汇广场东区项目、汤林御府及汤林玉苑（四区、五区、六区）等	住宅及配套	在建项目	440,856.75	804,949.42	1,070,594.70	456,501.01	588,369.42	829,084.07	17,804.85
37	永清	永清孔雀城七区一期、二期项目	住宅及配套	在建项目	46,667.00	83,421.68	116,193.63	109,567.55	-	83,501.10	6,009.74
38	涿州	桃源新都孔雀城及永济新城项目	住宅及配套	在建项目	520,959.42	1,143,435.93	1,472,633.28	214,430.60	1,228,202.18	964,711.95	5,872.57
39	来安	来安孔雀城一、二、三期及来安3区5期57亩、3区6期70亩、5区2期112亩珑玺印象项目	住宅及配套	在建项目	397,546.60	693,147.85	938,232.32	153,219.09	785,013.23	619,039.14	767.87
40	来安	来安景华35亩、来安5期88亩\水口98亩及来安5区3期67亩珑悦印象项目	住宅及配套	在建项目	193,032.53	376,786.59	478,138.36	78,524.33	399,614.03	286,656.76	3,297.33
41	来安	香樟佳苑100亩	住宅及配套	竣工项目	66,654.30	166,635.75	206,453.35	-	206,453.35	96,070.60	-
42	来安	来安1区3期78亩项目	住宅及配套	竣工项目	52,297.10	115,033.23	142,879.87	-	142,879.87	62,588.34	-
43	来安	来安3区7期104亩	住宅及配套	竣工项目	69,221.40	172,753.03	209,262.90	-	209,262.90	92,617.27	-
44	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	122.89
45	和县	和县孔雀城一期	住宅及配套	竣工项目	97,339.90	192,884.47	256,607.73	-	256,607.73	131,806.83	-
46	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	232,613.44	125,481.45	193,632.83	954.61
47	溧水	溧水区 NO. 2016G35/36 地块项目	住宅及配套	竣工项目	78,629.90	151,322.30	208,718.30	-	208,718.30	193,990.02	-
48	溧水	溧水会展小镇	住宅及配套	在建项目	173,729.31	368,953.99	501,638.36	395,205.06	101,777.10	385,145.11	55,603.94
49	江宁	南京江宁 G70 及新市镇建设安置房项目等	住宅及配套	在建项目	102,667.18	209,600.00	262,000.00	-	-	148,000.00	-
50	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	73,743.97	372,525.03	258,940.00	-

51	高淳	浅水湾馥园及湖畔澜庭项目	住宅及配套	在建项目	143,223.93	186,160.08	276,523.93	54,682.06	221,529.49	258,061.12	26,519.54
52	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	-
53	嘉善	嘉善孔雀城项目、新西塘孔雀城项目	住宅及配套	在建项目	914,582.80	1,905,071.53	2,357,767.36	-	2,358,026.96	1,713,308.67	28,401.45
54	嘉善	翰峰云邸\翰宸雅苑及亭溪苑\亭南苑项目	住宅及配套	在建项目	178,402.00	362,150.90	477,358.66	147,113.34	330,732.80	549,529.79	45,147.62
55	嘉善	嘉兴裕盛上善\翰景悦府项目	住宅及配套	竣工项目	83,676.20	209,096.23	272,267.81	-	271,960.61	298,341.32	1,408.03
56	南浔	新南浔孔雀城 1 期 161 亩项目、雅颂府\澜悦府等	住宅及配套	竣工项目	219,663.00	405,729.33	565,397.92	-	565,335.57	311,624.50	6,330.22
57	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	竣工项目	80,628.00	145,235.25	198,252.29	-	193,326.31	143,680.77	-
58	南浔	南浔域外孔雀城 3.1 期(139 亩)	住宅及配套	竣工项目	93,149.00	206,508.00	274,385.00	-	274,950.04	204,124.99	38,997.18
59	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	59,982.28	79,281.43	-	-	46,744.13	-
60	武陟	武陟孔雀城 1.1 期\1.2 期\1.3 期	住宅及配套	在建项目	275,627.96	469,114.89	531,324.70	124,432.22	361,482.47	234,779.80	14,293.34
61	武陟	小岩\马营社区安置房建设项目	住宅及配套	在建项目	178,800.00	447,000.00	487,000.00	487,000.00	-	200,000.00	-
62	武陟	武陟孔雀城 2.1 期\2.2 期等项目	住宅及配套	在建项目	140,466.52	182,419.78	214,151.16	135,349.72	78,232.18	121,874.66	17,172.88
63	武陟	大城村\何营东村\商伊村社区安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	360,000.00	720,000.00	720,000.00	-	-	300,000.00	-
64	长葛	长葛孔雀城 1.1 期等项目	住宅及配套	在建项目	96,559.32	144,840.00	170,590.56	146,423.24	-	83,682.16	27,402.43

65	新郑	孔雀城 A 区\B 区\C 区及 1.0 期 96 亩	住宅及配套	在建项目	239,826.59	567,737.75	756,775.42	748,993.33	-	482,327.33	60,480.28
66	舒城	舒城孔雀城 1.1/1.2/2.1/2.2/2.3 期	住宅及配套	竣工项目	322,618.50	558,027.36	721,702.84	-	715,724.81	370,198.68	12,810.79
67	舒城	杭埠镇幸福新村	住宅及配套	在建项目	217,100.00	488,500.00	488,500.00	488,500.00	-	145,328.00	6,069.87
68	舒城	杭埠孔雀城·云湖大境四期	住宅及配套	竣工项目	31,415.00	56,915.21	70,559.81	-	70,559.81	36,108.29	9,532.33
69	舒城	杭埠孔雀城·云湖逸境一期\二期	住宅及配套	在建项目	166,287.00	282,940.14	344,531.51	153,983.62	188,539.69	177,814.84	29,142.51
70	长丰	观溪苑（一期）项目	住宅及配套	在建项目	68,829.00	82,484.73	115,945.52	93,775.19	22,170.33	64,826.61	5,185.87
71	武汉	江澜赋一期（一）/（二）	住宅及配套	在建项目	84,608.89	84,967.32	98,411.64	74,251.85	21,678.32	49,462.62	4,603.41
72	武汉	江澜赋三期（一）及江澜赋四期（一）等	住宅及配套	竣工项目	94,522.00	49,010.42	49,010.42	-	49,010.42	36,806.41	-
73	武汉	问津兰亭、中粮孔雀城·问津二期、孔雀城·问津三期、问津孔雀城 3.4 期项目	住宅及配套	在建项目	232,076.58	621,964.11	781,103.23	350,956.16	380,053.37	433,745.77	41,617.11
74	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	1,362.34	53,580.97	26,862.69	482.29
75	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	243,175.86	176,340.18	211,379.40	21,848.22
76	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	207,449.77	12,946.20	130,400.00	21,034.41
77	武汉	江夏合作项目、孝感孔雀城 1.0 期及江澜赋五期（一）项目	住宅及配套	在建项目	370,134.73	615,357.89	814,749.89	422,272.14	40,334.33	393,029.67	49,574.27
78	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	64,800.00	156,145.80	203,677.10	7,084.90
79	蒲江	蒲江孔雀城 1 期等	住宅及配套	在建项目	100,233.57	155,633.81	200,051.97	138,312.52	61,739.45	112,788.17	7,937.40

80	沈阳	苏家屯孔雀城 1-4 期、剑桥郡 6 期 106 亩项目及沈阳孔雀城公馆一期等项目	住宅及配套	在建项目	839,906.49	1,141,460.14	1,253,255.95	151,019.52	1,102,236.43	664,110.80	51,557.62
81	沈阳	苏家屯英国宫一期	住宅及配套	竣工项目	209,200.35	221,311.77	251,732.88	-	251,732.88	108,174.00	-
82	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	竣工项目	73,012.22	80,313.44	89,261.77	-	89,261.77	44,127.00	-
83	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	竣工项目	77,684.78	85,340.96	94,182.29	-	94,182.29	47,131.00	-
84	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	竣工项目	141,854.04	212,790.28	260,485.19	-	260,485.19	140,375.00	5,269.41
85	国际	逸景园等项目	住宅及配套	在建项目	2,692,660.15	1,459,518.30	1,464,202.51	366,404.63	715,531.49	946,833.34	107,951.79
86	霸州	温泉新都孔雀城·瑾园、瑾园 II、温泉新都孔雀城·榕园、温泉新都孔雀城·宜园、温泉新都孔雀城·柏园及一期南侧地块	住宅及配套	在建项目	403,138.00	676,770.80	930,563.99	678,395.40	206,534.79	708,519.34	33,751.14
87	固安	孔雀城 6.3 期	住宅及配套	竣工项目	49,110.80	75,367.63	98,471.00	-	98,471.00	62,014.00	-
88	固安	7-8 期（孔雀城 7.1 期、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	竣工项目	504,753.88	559,270.99	786,670.97	-	786,670.97	395,789.00	-
89	牛驼	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	住宅及配套	竣工项目	103,905.00	79,654.04	79,654.04	-	79,654.04	64,464.00	-
90	牛驼	牛驼温泉孔雀城 3 期	住宅及配套	竣工项目	149,233.60	96,494.54	96,494.54	-	96,494.54	65,089.00	-
91	天津	凤河孔雀城一期、二期	住宅及配套	竣工项目	291,170.00	465,264.90	465,264.90	-	465,264.90	241,867.00	-
92	无锡	无锡孔雀城 1/2 期等项目	住宅及配套	竣工项目	143,031.00	382,144.00	481,801.00	-	481,801.00	376,134.21	-
93	涿鹿	涿鹿孔雀城	住宅及配套	竣工项目	34,746.90	51,861.97	64,878.88	-	64,878.88	38,929.13	5,819.05



94	昌黎	昌黎孔雀城 A 区、B 区项目	住宅及配套	在建项目	84,390.45	126,079.00	144,365.00	144,365.00	-	74,136.89	5,107.02
95	廊坊	北尖塔地块四、东尖塔 21 号地及南甸项目	住宅及配套	在建项目	149,857.35	367,940.86	442,600.31	297,512.33	-	492,361.69	39,336.33
96	霸州	温泉新都孔雀城·溪涧林语项目	住宅及配套	在建项目	67,067.00	139,083.00	181,584.07	181,584.07	-	108,781.43	7,184.07
97	长丰	观溪苑（二期）项目	住宅及配套	在建项目	46,176.00	69,241.98	90,798.50	90,798.50	-	49,006.53	2,663.14
98	武汉	居住项目（孔雀城航天府·滨江苑二期项目）	住宅及配套	在建项目	73,880.63	184,701.00	233,181.00	233,181.00	-	116,701.61	8,024.40
99	新郑	郭店孔雀城 1.0 期	住宅及配套	在建项目	119,048.30	236,888.81	305,874.90	305,874.90	-	179,716.06	12,239.06
100	泾阳	泾阳孔雀城 1.0 期	住宅及配套	在建项目	40,290.43	112,813.20	139,770.25	139,770.25	-	62,442.33	7,988.37
101	嘉善	新浦西孔雀城	住宅及配套	在建项目	39,074.60	70,299.68	95,372.53	95,372.53	-	116,972.04	8,439.15
102	获嘉	亢村镇府庄社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	在建项目	122,228.35	220,011.03	220,011.03	44,002.21	-	94,604.70	18,920.94
103	固安	丁百户、辛营、挠耳营、北孝城村安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	248,077.24	589,226.52	589,226.52	-	-	841,414.23	-
104	廊坊	综保区（兴隆场）、噪声区安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	124,079.32	209,373.23	329,255.00	-	-	395,106.00	-
105	获嘉	亢村镇夹河社区安置房建设项目（二期）	住宅及配套	拟开工项目	44,422.22	79,960.00	79,960.00	-	-	34,382.80	-
106	邯郸\文安	御宾府、文安孔雀城 64 亩项目	住宅及配套	在建项目	61,140.23	122,577.26	158,705.11	152,743.16	-	102,276.97	40,348.56
107	舒城	舒城孔雀城 3.8 期	住宅及配套	在建项目	44,704.00	82,104.59	101,112.03	101,112.03	-	51,566.76	3,869.62
108	舒城	舒城孔雀城 3.9 期	住宅及配套	在建项目	51,654.49	85,425.11	104,240.54	104,240.54	-	54,031.79	1,158.00
109	环南京开发区	南京开发区孔雀城 1.0/1.1 期	住宅及配套	在建项目	88,070.95	194,457.31	263,058.41	255,241.76	-	318,373.88	53,160.16
110	武汉	团风孔雀城 2.0 期	住宅及配套	在建项目	29,682.34	74,196.90	83,563.31	60,985.87	-	29,660.24	7,001.10
111	涿州	涿州码头 95 亩	住宅及配套	在建项目	63,475.27	126,940.00	183,208.50	183,208.50	-	206,942.00	3,738.50

2021 年年度报告

112	江宁\溧水	江宁孔雀城 1.0 期/溧水孔雀城 1.0/1.1 期项目	住宅及配套	在建项目	166,171.60	334,362.52	462,449.03	333,384.98	127,519.57	471,061.30	72,676.19
113	固安	大卫城 1-6 期、孔雀城 1-5 期、孔雀城 6.1.1+6.1.2、孔雀城 6.2.1+6.2.2	住宅及配套	竣工项目	1,819,884.62	2,464,178.61	3,131,008.00	-	3,131,008.00	947,556.31	-
114	肥东	肥东孔雀城 1.0 期	住宅及配套	在建项目	46,476.00	92,952.00	125,124.00	125,392.00	-	104,853.30	4,029.83
115	德清	德清 78 亩	住宅及配套	在建项目	51,868.00	82,986.46	122,043.58	122,043.58	-	97,356.00	9,665.84
116	大厂	大厂窄坡 117 亩、孔雀城 7.3 期 16 亩	住宅及配套	在建项目	89,278.06	178,555.01	239,814.19	239,814.19	-	239,595.90	30,044.04
117	固安	固安柏村一期、官庄、西玉等项目	住宅及配套	在建项目	379,084.24	660,194.98	742,754.98	297,517.99	426,483.05	763,923.45	9,015.55
118	牛驼	固安分公司牛驼 7.4.2 期 26 亩项目	住宅及配套	在建项目	17,039.87	16,760.00	30,710.01	30,710.01	-	16,249.00	877.34
119	舒城	舒城孔雀城 3.4 期	住宅及配套	在建项目	72,574.60	145,149.20	180,589.29	180,700.00	-	94,868.21	14,188.70
120	长丰	长丰孔雀城 1.2/1.3 期	住宅及配套	在建项目	75,442.89	135,797.20	185,896.70	181,643.46	-	95,990.65	7,333.28
121	武陟	武陟孔雀城 3.0 期 51 亩	住宅及配套	在建项目	34,054.18	54,486.69	67,818.69	67,413.18	-	28,152.47	4,436.41
122	新郑	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	住宅及配套	在建项目	24,256.55	57,962.80	76,692.76	76,692.76	-	47,558.06	4,155.30
123	德清	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	住宅及配套	在建项目	38,725.00	65,809.99	100,805.50	100,805.50	-	84,648.67	11,205.44
124	固安	固安东徐北 170 亩项目	住宅及配套	在建项目	113,263.90	226,527.63	297,492.77	278,889.43	-	296,199.63	6,166.62
125	哈尔滨	哈尔滨金融科技城一期	住宅及配套	在建项目	168,306.75	258,859.77	369,457.32	369,457.32	-	239,162.30	52,440.11
126	嘉善	嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	住宅及配套	在建项目	52,385.00	130,929.56	176,822.68	176,822.68	-	202,184.77	26,402.05
127	南京	南京金陵华夏中心项目	商业综合体	在建项目	154,291.09	558,994.40	858,884.40	165,746.00	-	1,300,000.00	7,192.09

2021 年年度报告

128	武汉	新建商业、商务、公园与绿地、交通场站（长江中心 A1/B1/J1/J2/J3 地块）一期	商业综合体	在建项目	81,623.04	481,958.00	673,949.00	673,336.13	-	980,000.00	70,352.09
129	武汉	武汉长江中心 B3/B4 地块	住宅及配套	在建项目	41,322.26	269,510.00	361,254.00	361,254.00	-	740,000.00	121,513.47
130	南浔	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩/3.4 期 89 亩	住宅及配套	在建项目	96,253.00	193,407.18	273,335.06	273,335.06	-	194,101.01	46,876.95
131	牛驼	固安分公司牛驼 7.5 期 253 亩项目	住宅及配套	在建项目	168,432.69	252,649.00	354,564.00	96,451.05	-	224,502.74	14,056.94
132	上海	上海惠南 109 亩	住宅及配套	在建项目	72,884.00	98,000.00	144,421.53	144,421.53	-	278,154.70	8,192.13
133	舒城	舒城孔雀城 3.2 期	住宅及配套	在建项目	52,088.00	106,574.84	132,040.50	132,040.50	-	65,492.76	11,393.61
134	武汉	双柳孔雀城 3.1 期	住宅及配套	在建项目	93,987.43	234,968.00	307,836.62	307,836.62	-	150,186.29	5,368.15
135	武汉	黄陂孔雀城 1.0 期	住宅及配套	在建项目	27,991.57	78,372.61	102,015.47	102,015.47	-	65,545.87	5,287.41
136	武汉	双柳孔雀城 3.2 期	住宅及配套	在建项目	118,666.66	108,610.36	138,468.09	138,468.09	-	200,233.44	6,454.96
137	武陟	武陟孔雀城 3.1 期 74 亩	住宅及配套	在建项目	49,297.06	61,548.29	71,296.09	71,296.09	-	47,474.01	5,023.92
138	舒城	舒城孔雀城 4.0 期	住宅及配套	在建项目	116,192.17	259,804.68	320,437.66	320,437.66	-	159,130.70	19,001.48
139	武汉	武汉中北路项目	住宅及配套	在建项目	42,568.00	223,200.00	303,903.76	303,903.76	-	490,000.00	111,798.12
140	嘉善	新西塘孔雀城罗星 1 期 70 亩、罗星 2 期 74 亩项目	住宅及配套	竣工项目	96,044.10	200,730.20	257,434.46	-	252,285.40	222,384.24	-
	合计	/	/	/	38,328,856.45	65,564,856.35	81,348,678.35	22,025,269.74	49,803,659.36	54,904,380.34	2,159,097.15

(3) 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预 售)面积 (平方米)	结转面积(平 方米)	结转收入金额	报告期末待结 转面积(平方 米)
1	霸州	霸州孔雀城·兰园、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·玺园、霸州孔雀城·喜园、霸州孔雀城·福园、霸州孔雀城·沁园及霸州禹德\配套公寓\润园\冠军园、书香苑小区二期等项目	住宅及配套	49,551.27	-12,758.19	1,819.24	1,408.29	510,950.70
2	北戴河 新区	孔雀城幸福社区项目(一期/二期/三期)	住宅及配套	4,377.60	-1,599.44	1,119.13	1,909.21	141,481.25
3	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	3,887.27	505.50	31,002.59	27,153.81	2,696.55
4	大厂	潮白馨居 1-2 期、邵府新民居及潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	住宅及配套	5,934.65	1,338.71	26,710.35	13,991.13	145,195.83
5	大厂	潮白河孔雀英国宫(含 18 期)、4-6 期、孔雀庄园及大厂潮白 166 亩项目	住宅及配套	82,570.97	3,831.83	1,836.26	3,650.70	15,003.80
6	大厂	孔雀城 3-11 期/17 期\湖韵澜湾等项目	住宅及配套	13,484.39	125.55	3,031.70	6,833.10	34,555.64
7	大厂	潮白河孔雀城雅欣、雅玥、雅春、雅韵及逸翠园、雅玥园、雅春园、晨曦园等住宅小区及大厂辛杜 85 亩、河西营、田各庄等项目	住宅及配套	56,405.23	803.11	225,722.64	339,584.30	612,358.24
8	大厂	潮白河孔雀城 1.3 期/紫宸园住宅/英宫 12/13 期	住宅及配套	9,621.46	883.65	4,069.90	8,287.74	15,157.67

9	大厂	潮白家园 4、5 期，潮白河孔雀英国宫（含大卫城项目）及人民大学大厂社区一期项目	住宅及配套	4,104.12	-2,839.18	45,994.69	67,561.27	49,699.22
10	固安	孔雀英国宫（1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2/2.6/2.7/2.8 期+幸福广场）、孔雀海、孔雀城 8.2 期项目及晨辉福邸	住宅及配套	13,173.88	7,510.89	29,861.36	54,085.93	50,364.10
11	固安	剑桥郡 1-13 期（含人才家园）、文创园 1、2 期及固安气象局 81 亩等项目	住宅及配套	101,812.26	3,764.76	116,253.70	185,660.92	234,827.63
12	固安	大湖 1.1/1.3/1.4 期、孔雀新城泰景园及福星家园（怡园）等项目	住宅及配套	157,948.36	273.14	4,463.20	9,674.56	279,385.55
13	固安	万利丰、东庄住宅及金海悦城\及悦城广场 1 期项目	住宅及配套	29,477.33	4,429.09	75,077.16	126,577.78	77,402.53
14	邯郸	梦湖花境、澜庭	住宅及配套	118.62	274.64	-	-	207,099.65
15	怀来	八达岭英国宫 2.6 期\3.1 期\5 期、孔雀城 2/3/4/5/6 期、航天五院 1 期及软件园配套公寓 50 亩项目	住宅及配套	156,227.69	4,043.33	404.15	293.41	126,353.14
16	怀来	八达岭英国宫 2.1 期、2.3-2.5 期等	住宅及配套	12,175.28	-	-	-	-
17	怀来	哈工大研究院孵化中心项目	住宅及配套	14,852.76	161.41	42.39	23.95	586.42
18	怀来	新建八达岭孔雀城小镇中心、八达岭五彩天街项目	住宅及配套	45,939.71	4,172.96	-	-	202,621.67
19	廊坊	华夏铂宫、昌悦、高尔夫、创领、孔雀城及幸福城项目、廊和坊-峰尚项目	住宅及配套	324,052.79	-6,647.00	11,172.54	12,985.11	194,615.96
20	廊坊	大学里、欣园安置、广阳区安置、北旺村安置房等项目	住宅及配套	18,131.33	1,149.16	1,964.78	2,464.02	21,573.44
21	廊坊	公园海 1.1-1.8 期、2.1 期	住宅及配套	92,032.05	2,168.93	60,947.40	75,627.17	66,683.44

22	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.1/7.2/7.3/7.4期项目	住宅及配套	832.53	1,193.70	7,321.90	15,518.79	109,700.39
23	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.1/6.2/6.5/6.6期项目	住宅及配套	354.62	319.52	2,095.14	2,875.63	-
24	牛驼	固安区域一分公司 2017 年天赐 48 亩\2018 年牛驼项目	住宅及配套	509.09	-	3,027.70	3,052.80	56,119.59
25	任丘	任丘石油孔雀城、白洋淀孔雀城 1 期项目	住宅及配套	57,352.59	6,713.55	1,535.81	2,662.12	134,313.13
26	任丘	长洋村 90 亩项目	住宅及配套	289.56	60.99	-	-	132,950.94
27	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	3,320.34	1,596.48	184,446.38	146,164.76	15,458.27
28	香河	大运河孔雀城六期/8.1 期、安平 镇、机器产业园公寓及经纬 83 亩 等项目	住宅及配套	158,319.81	1,409.60	58,421.81	76,956.40	266,119.60
29	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）及英国宫 4.1/4.2 期 项目	住宅及配套	15,214.22	2,431.03	14,395.45	14,011.64	10,397.60
30	香河	大运河孔雀城 7.1/7.2/7.3/7.4 期/7.6 期/大公馆项目及新建大 运河五期项目	住宅及配套	72,825.94	12,816.22	55,886.40	58,146.39	59,982.62
31	香河	大运河孔雀城英国宫 1 期/五期 建设项目	住宅及配套	7,190.60	4,958.00	1,536.05	3,430.62	65,996.84
32	永清	永清孔雀城雅苑、锦园、逸园	住宅及配套	26,812.07	1,380.07	6,047.78	6,043.08	18,431.55
33	永清	永清幸福汇广场东区项目、汤林 御府及汤林玉苑（四区、五区、 六区）等	住宅及配套	113,184.77	2,385.18	191.58	184.24	159,937.75
34	永清	永清孔雀城七区一期、二期项目	住宅及配套	4,323.84	2,020.55	-	-	90,350.68
35	涿州	桃源新都孔雀城及永济新城项 目	住宅及配套	6,573.55	1,825.78	1,088.02	2,137.73	34,184.87

36	来安	来安孔雀城一、二、三期及来安3区5期57亩、3区6期70亩、5区2期112亩珑玺印象项目	住宅及配套	40,201.07	1,411.51	45,345.80	33,769.41	69,970.37
37	来安	来安景华35亩、来安5期88亩\水口98亩及来安5区3期67亩珑悦印象项目	住宅及配套	63,685.50	11,494.42	22,103.30	14,937.69	157,849.07
38	来安	香樟佳苑100亩	住宅及配套	-	-	-	-	90,378.31
39	来安	来安3区7期104亩	住宅及配套	-	-	-	-	173,897.70
40	和县	和县孔雀城一期	住宅及配套	4,710.99	213.31	1,612.37	837.52	164.02
41	和县	和县孔雀城二期	住宅及配套	64,013.18	6,875.90	21,232.27	12,034.56	12,002.97
42	溧水	溧水区NO.2016G35/36地块项目	住宅及配套	59,418.34	27.22	2,342.62	3,926.34	418.29
43	溧水	溧水会展小镇	住宅及配套	17,078.87	44.43	-	-	207,887.01
44	镇江	镇江孔雀城英国宫	住宅及配套	7,614.67	12.77	64,745.94	26,061.24	7,186.52
45	高淳	浅水湾馥园及湖畔澜庭项目	住宅及配套	9,751.70	20,838.86	73,381.24	64,708.29	34,841.94
46	嘉善	嘉善孔雀城项目、新西塘孔雀城项目	住宅及配套	22,046.22	11,506.99	151,289.62	216,365.82	161,275.77
47	嘉善	翰峰云邸\翰宸雅苑及亭溪苑\亭南苑项目	住宅及配套	765.36	20,968.87	180,213.23	296,140.49	125,860.07
48	嘉善	嘉兴裕盛上善\翰景悦府项目	住宅及配套	22.00	-	82.83	117.78	90,468.97
49	南浔	新南浔孔雀城1期161亩项目、雅颂府\澜悦府等	住宅及配套	3,425.95	4,102.50	82,648.81	79,760.84	8,057.21
50	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	1,644.45	2,136.74	4,320.29	1,930.32	393.44
51	南浔	南浔域外孔雀城3.1期(139亩)	住宅及配套	2,687.33	18,877.84	215,414.05	174,235.06	8,133.52
52	武陟	武陟孔雀城1.1期\1.2期\1.3期	住宅及配套	4,577.04	1,348.93	19,130.04	8,800.28	125,924.01
53	武陟	武陟孔雀城2.1期\2.2期等项目	住宅及配套	29,104.30	7,476.75	53,302.33	25,653.34	73,529.42
54	长葛	长葛孔雀城1.1期等项目	住宅及配套	7,076.19	244.29	24,167.32	13,297.70	111,724.51
55	新郑	孔雀城A区\B区\C区及1.0期96亩	住宅及配套	55,384.66	-27,438.47	-	-	422,095.04

56	舒城	舒城孔雀城 1.1/1.2/2.1/2.2/2.3期	住宅及配套	6,812.30	243.38	104,122.77	62,161.46	15,052.09
57	舒城	杭埠孔雀城·云湖大境四期	住宅及配套	47.60	490.96	54,641.12	32,220.78	1,772.60
58	舒城	杭埠孔雀城·云湖逸境一期\二期	住宅及配套	3,239.34	-1,472.60	99,669.57	59,366.80	185,556.41
59	长丰	观溪苑（一期）项目	住宅及配套	13,400.77	5,486.57	21,761.26	16,740.10	56,093.57
60	武汉	江澜赋一期（一）/（二）	住宅及配套	21,819.63	193.13	399.88	497.57	42,602.71
61	武汉	江澜赋三期（一）及江澜赋四期（一）等	住宅及配套	942.83	-	-	-	-
62	武汉	问津兰亭、中粮孔雀城·问津二期、孔雀城·问津三期、问津孔雀城3.4期项目	住宅及配套	78,499.70	19,289.94	158,782.39	102,006.92	216,699.48
63	武汉	长江东岸孔雀城	住宅及配套	280.78	2,158.66	1,451.60	1,079.33	2,200.73
64	武汉	孔雀城航天府·苑项目（居住用地）	住宅及配套	-	2,460.45	175,311.41	94,251.09	146,821.45
65	武汉	双柳一期合作项目	住宅及配套	31,167.45	989.28	-	-	82,910.34
66	武汉	江夏合作项目、孝感孔雀城1.0期及江澜赋五期（一）项目	住宅及配套	42,931.31	25,091.31	33,032.03	34,800.31	190,028.54
67	江门	江门孔雀城一期	住宅及配套	8,731.36	14,891.60	37,767.94	33,020.58	51,512.54
68	蒲江	蒲江孔雀城1期等	住宅及配套	23,888.09	767.95	31,099.11	18,491.34	17,030.90
69	沈阳	苏家屯孔雀城1-4期、剑桥郡6期106亩项目及沈阳孔雀城公馆一期等项目	住宅及配套	13,744.91	2,082.17	154,230.39	78,547.24	232,653.01
70	沈阳	苏家屯英国宫一期	住宅及配套	184.04	465.51	1,831.94	1,338.98	3,482.08
71	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	390.50	899.48	469.16	284.39	3,371.63
72	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	-	40.79	523.16	386.51	1,967.31
73	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	619.93	10,748.73	15,580.67	9,479.08	22,223.71
74	国际	逸景园等项目	住宅及配套	232,916.09	58,600.15	143,977.72	99,012.24	665,454.56



75	霸州	温泉新都孔雀城·瑾园、瑾园 II、温泉新都孔雀城·榕园、温泉新都孔雀城·宜园、温泉新都孔雀城·柏园及一期南侧地块	住宅及配套	43,263.58	949.41	-	-	474,654.80
76	固安	孔雀城 6.3 期	住宅及配套	65.48	217.42	646.03	1,050.30	458.62
77	固安	7-8 期（孔雀城 7.1 期、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	14,862.04	3,450.87	1,649.64	2,337.57	108,769.38
78	牛驼	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	住宅及配套	-	378.44	1,470.92	1,635.69	-
79	牛驼	牛驼温泉孔雀城 3 期	住宅及配套	3,351.05	351.05	1,537.08	2,174.91	704.56
80	天津	凤河孔雀城一期、二期	住宅及配套	3,250.44	-516.75	-	417.57	1,120.82
81	无锡	无锡孔雀城 1/2 期等项目	住宅及配套	5,636.16	-1,785.52	862.16	570.49	3,076.27
82	涿鹿	涿鹿孔雀城	住宅及配套	17,165.81	14,371.93	19,817.85	14,510.62	12,770.04
83	昌黎	昌黎孔雀城 A 区、B 区项目	住宅及配套	-	-	-	-	131,751.70
84	廊坊	北尖塔地块四、东尖塔 21 号地及南甸项目	住宅及配套	54,242.15	-38,955.25	-	-	214,950.19
85	霸州	温泉新都孔雀城·溪涧林语项目	住宅及配套	-	2,253.06	-	-	139,207.33
86	长丰	观溪苑（二期）项目	住宅及配套	5,765.09	5,097.55	-	-	66,892.37
87	武汉	居住项目（孔雀城航天府·滨江苑二期项目）	住宅及配套	1,125.24	4,435.46	-	-	150,449.81
88	新郑	郭店孔雀城 1.0 期	住宅及配套	49,579.23	3,527.67	-	-	178,746.42
89	泾阳	泾阳孔雀城 1.0 期	住宅及配套	933.66	199.72	-	-	112,571.60
90	嘉善	新浦西孔雀城	住宅及配套	1,195.56	12,029.98	-	-	67,335.72
91	邯郸\文安	御宾府、文安孔雀城 64 亩项目	住宅及配套	45,868.56	12,279.49	-	-	26,837.46
92	舒城	舒城孔雀城 3.8 期	住宅及配套	3,415.35	3,420.77	-	-	80,526.79
93	舒城	舒城孔雀城 3.9 期	住宅及配套	12,239.86	573.84	-	-	70,473.70
94	环南京开发区	南京开发区孔雀城 1.0/1.1 期	住宅及配套	51,510.68	3,863.69	-	-	74,019.86
95	武汉	团风孔雀城 2.0 期	住宅及配套	17,039.48	22,576.84	-	-	56,524.53

96	涿州	涿州码头 95 亩	住宅及配套	62,539.05	-	-	-	5,513.52
97	江宁\溧水	江宁孔雀城 1.0 期/溧水孔雀城 1.0/1.1 期项目	住宅及配套	88,096.53	6,093.22	76,269.69	92,984.29	147,685.74
98	固安	大卫城 1-6 期、孔雀城 1-5 期、孔雀城 6.1.1+6.1.2、孔雀城 6.2.1+6.2.2	住宅及配套	70,429.63	4,078.97	17,294.28	10,638.46	60,003.58
99	肥东	肥东孔雀城 1.0 期	住宅及配套	2,328.58	34,667.59	-	-	87,825.45
100	德清	德清 78 亩	住宅及配套	140.97	3,413.96	-	-	101,774.47
101	大厂	大厂窄坡 117 亩、孔雀城 7.3 期 16 亩	住宅及配套	85,792.60	6,854.36	-	-	92,229.95
102	固安	固安柏村一期、官庄、西玉等项目	住宅及配套	72,052.36	7,200.80	-	-	269,620.61
103	牛驼	固安分公司牛驼 7.4.2 期 26 亩项目	住宅及配套	-	-	-	-	16,754.00
104	舒城	舒城孔雀城 3.4 期	住宅及配套	18,354.95	38,450.87	-	-	124,451.47
105	长丰	长丰孔雀城 1.2/1.3 期	住宅及配套	28,220.36	12,946.42	-	-	81,542.48
106	武陟	武陟孔雀城 3.0 期 51 亩	住宅及配套	1,434.57	7,201.73	-	-	52,897.43
107	新郑	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	住宅及配套	16,870.38	2,627.84	-	-	40,271.11
108	德清	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	住宅及配套	10,831.51	15,646.51	-	-	67,767.99
109	固安	固安东徐北 170 亩项目	住宅及配套	62,683.81	2,778.01	-	-	23,786.01
110	哈尔滨	哈尔滨金融科技城一期	住宅及配套	188,501.68	27,540.44	-	-	60,155.27
111	嘉善	嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	住宅及配套	177.55	83,772.03	-	-	128,318.53
112	南京	南京金陵华夏中心项目	商业综合体	23,795.12	86,754.19	-	-	124,998.10
113	武汉	武汉长江中心 B3/B4 地块	住宅及配套	45,522.34	78,205.00	-	-	78,205.00
114	南浔	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩/3.4 期 89 亩	住宅及配套	72,759.04	117,097.36	-	-	144,711.76
115	牛驼	固安分公司牛驼 7.5 期 253 亩项目	住宅及配套	44,408.20	-8,979.31	-	-	25,398.56
116	上海	上海惠南 109 亩	住宅及配套	210.24	1,301.22	-	-	18,591.00
117	舒城	舒城孔雀城 3.2 期	住宅及配套	23,250.57	45,653.81	-	-	74,634.50
118	武汉	双柳孔雀城 3.1 期	住宅及配套	39,331.89	34,152.13	-	-	71,790.42

## 2021 年年度报告

119	武汉	黄陂孔雀城 1.0 期	住宅及配套	4,699.55	6,483.61	-	-	42,809.58
120	武汉	双柳孔雀城 3.2 期	住宅及配套	17,054.24	6,073.64	-	-	33,518.53
121	武陟	武陟孔雀城 3.1 期 74 亩	住宅及配套	30,108.78	7,852.16	-	-	17,637.56
122	舒城	舒城孔雀城 4.0 期	住宅及配套	89,544.99	13,307.63	-	-	9,933.68
123	武汉	武汉中北路项目	住宅及配套	140,359.73	5,078.00	-	-	5,078.00
124	嘉善	新西塘孔雀城罗星 1 期 70 亩、 罗星 2 期 74 亩项目	住宅及配套	290.47	1,530.58	437.73	1,253.62	2,228.28
	合计	/	/	4,106,106.11	970,776.28	3,093,456.76	3,012,791.52	11,944,022.63

报告期内，公司共计实现销售金额 1,467,681.72 万元，销售面积 970,776.28 平方米，实现结转收入金额 3,012,791.52 万元，结转面积 3,093,456.76 平方米，报告期末待结转面积 11,944,022.63 平方米。

(4) 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

(5) 其他说明

适用 不适用

### (三) 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	43,180,812,902.96	101,208,520,744.92	-57.33
营业成本	39,408,057,116.28	63,572,734,590.36	-38.01
销售费用	1,179,898,069.59	1,534,717,789.42	-23.12
管理费用	4,883,726,505.88	5,162,011,657.35	-5.39
财务费用	17,872,042,766.60	7,603,330,279.34	135.06
研发费用	12,044,117.37	19,949,322.06	-39.63
经营活动产生的现金流量净额	-2,646,103,151.06	-23,159,667,027.56	不适用
投资活动产生的现金流量净额	923,950,040.86	-4,882,577,453.38	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-10,902,202,260.06	12,844,336,646.30	-184.88

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

#### 2、 收入和成本分析

适用 不适用

##### 公司业务分板块情况

公司业务分为产业新城及相关业务和商业地产及相关业务两大板块。报告期内，两大板块营业收入等情况如下：

单位：元币种：人民币

项目	产业新城及相关业务	商业地产及相关业务	合计
营业收入	43,082,846,170.54	97,966,732.42	43,180,812,902.96
营业总成本	65,177,439,243.16	810,847,483.72	65,988,286,726.88
营业利润	-37,893,915,639.77	-4,091,729,383.01	-41,985,645,022.78

#### (1) 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	122,372,815.19	72,514,448.29	40.74	-99.50	-97.88	减少 45.18 个百分点
基础设施建设	4,372,047,117.88	4,128,078,479.18	5.58	-28.77	-28.46	减少 0.42 个百分点
土地整理	3,246,953,832.43	2,989,212,700.96	7.94	-45.05	-47.30	增加 3.93 个百分点

综合服务	905,082,323.51	896,746,465.94	0.92	-31.38	-24.06	减少 9.55 个百分点
物业管理服务	1,274,031,968.68	946,815,010.87	25.68	3.74	7.51	减少 2.61 个百分点
房地产开发	30,127,915,155.39	27,418,999,803.55	8.99	-49.20	-37.70	减少 16.81 个百分点
其他	2,360,456,493.84	2,261,817,452.61	4.18	2.58	2.39	增加 0.18 个百分点
合计	42,408,859,706.92	38,714,184,361.40	8.71	-57.82	-38.70	减少 28.48 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	18,602,007,952.95	16,225,692,433.85	12.77	-64.26	-42.43	减少 33.08 个百分点
环北京小计	18,602,007,952.95	16,225,692,433.85	12.77	-64.26	-42.43	减少 33.08 个百分点
杭州都市圈	9,598,174,594.26	9,266,417,493.87	3.46	-47.47	-30.20	减少 23.88 个百分点
南京都市圈	2,993,073,233.52	3,119,178,410.18	-4.21	-43.83	-43.36	减少 0.87 个百分点
郑州都市圈	1,004,110,052.89	1,036,692,470.72	-3.24	-83.49	-61.82	减少 58.60 个百分点
合肥都市圈	2,287,973,939.71	2,101,799,687.16	8.14	-51.38	-25.75	减少 31.71 个百分点
武汉都市圈	3,208,303,411.54	2,999,137,642.80	6.52	-35.12	-20.96	减少 16.74 个百分点
外埠其他	4,715,216,522.05	3,965,266,222.82	15.90	-48.50	-42.05	减少 9.38 个百分点
外埠小计	23,806,851,753.97	22,488,491,927.55	5.54	-50.90	-35.68	减少 22.35 个百分点
合计	42,408,859,706.92	38,714,184,361.40	8.71	-57.82	-38.70	减少 28.48 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明  
无

#### (2) 产销量情况分析表

适用 不适用

#### (3) 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

#### (4) 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	72,514,448.29	0.19	3,425,966,404.79	5.43	-97.88	收入减少, 成本随之减少
产业新城开发建设	基础设施建设	4,128,078,479.18	10.66	5,769,996,489.93	9.14	28.46	收入减少, 成本随之减少
产业新城开发建设	土地整理	2,989,212,700.96	7.72	5,671,845,492.55	8.98	47.30	收入减少, 成本随之减少
产业新城开发建设	综合服务	896,746,465.94	2.31	1,180,892,406.81	1.87	24.06	收入减少, 成本随之减少

房地产开发	房地产开发	27,418,999,803.55	70.78	44,012,686,175.15	69.69	-37.70	收入减少,成本随之减少
其他业务	物业服务及酒店经营成本	3,208,632,463.48	8.28	3,089,640,259.78	4.89	3.85	毛利减少,成本随之增加

成本分析其他情况说明

无

**(5) 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化**

适用 不适用

**(6) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用 不适用

**(7) 主要销售客户及主要供应商情况**

**A. 公司主要销售客户情况**

前五名客户销售额 372,785.33 万元，占年度销售总额 8.79%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

**B. 公司主要供应商情况**

前五名供应商采购额 459,157.94 万元，占年度采购总额 15.85%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明

无

**3、费用**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	1,179,898,069.59	1,534,717,789.42	-23.12	主要系营销推广费减少所致

管理费用	4,883,726,505.88	5,162,011,657.35	-5.39	主要系职工薪酬减少所致
财务费用	17,872,042,766.60	7,603,330,279.34	135.06	主要系计提利息增加所致

#### 4、研发投入

##### (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	12,044,117.37
本期资本化研发投入	
研发投入合计	12,044,117.37
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.03
研发投入资本化的比重 (%)	0.00

##### (2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	64
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.41
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	1
硕士研究生	23
本科	40
专科	-
高中及以下	-
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	20
30-40岁(含30岁,不含40岁)	34
40-50岁(含40岁,不含50岁)	8
50-60岁(含50岁,不含60岁)	2
60岁及以上	-

##### (3). 情况说明

□适用 √不适用

##### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

#### 5、现金流

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	-2,646,103,151.06	-23,159,667,027.56	不适用	主要系购买商品接受劳务支付的现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	923,950,040.86	-4,882,577,453.38	不适用	主要系处置子公司及其他营业单位收到的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-10,902,202,260.06	12,844,336,646.30	-184.88	主要系取得借款收到的现金减少所致

#### (四) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

#### (五) 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	14,437,474,854.43	3.27	26,993,157,680.62	5.52	-46.51	主要系经营回款及新增融资大幅下降所致
应收票据	419,500.00	0.00	40,485,600.00	0.01	-98.96	主要系本期收回承兑汇票所致
其他非流动金融资产	1,143,458,776.25	0.26	4,049,209,387.10	0.83	-71.76	主要系本期委托理财公允价值变动损失所致
在建工程	4,063,147,744.38	0.92	6,296,031,887.80	1.29	-35.46	主要系本期在建工程转固所致
商誉			203,675,980.24	0.04	-100.00	主要系本期计提商誉减值准备所致
递延所得税资产	11,420,681,000.35	2.59	5,339,235,788.45	1.09	113.90	主要系本期可抵扣亏损增加所致
应付票据	4,407,875,317.35	1.00	14,455,853,237.26	2.96	-69.51	主要系本期已到期未支付的应付票据重分类至应付账款所致
应付职工薪酬	584,917,511.33	0.13	229,328,932.33	0.05	155.06	主要系本期计提薪酬未发放所致
其他应付款	35,770,187,187.32	8.11	17,448,871,577.76	3.57	105.00	主要系本期应付利息增加所致
一年内到期的非流动负债	124,330,421,128.57	28.20	54,044,646,179.51	11.06	130.05	主要系长期借款和应付债券重分类所致
长期借款	31,147,467,390.12	7.06	64,403,143,220.47	13.18	-51.64	主要系重分类到一年内到期的非流动负债所致
应付债券	21,246,031,711.93	4.82	46,475,286,201.91	9.51	-54.29	主要系重分类到一年内到期的非流动负债所致



长期应付款	94,920,020.16	0.02	389,771,923.79	0.08	-75.65	主要系重分类到一年内到期的非流动负债所致
-------	---------------	------	----------------	------	--------	----------------------

其他说明

无

## 2、境外资产情况

适用 不适用

### (1) 资产规模

其中：境外资产 6,588,856,314.50（单位：元币种：人民币），占总资产的比例为 1.49%。

### (2) 境外资产占比较高的相关说明

适用 不适用

## 3、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、81”。

## 4、其他说明

适用 不适用

## (六) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见本节第二部分“报告期内公司所处行业情况”和第五部分“报告期内主要经营情况”之

“（二）公司业务板块具体进展回顾”。

**(七) 报告期内公司财务融资情况**

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,057.44	7.92	22.03

报告期末公司融资总额为 2,057.44 亿元，其中银行贷款余额为 389.55 亿元，债券及债务融资工具期末余额为 769.29 亿元，信托、资管等其他融资余额为 898.6 亿元。利息资本化金额为 22.03 亿元。期末公司对外担保金额为 1,641.85 亿元，其中 1,639.23 亿元为对控股子公司担保。截至报告期末，公司融资加权平均成本为 7.92%，其中银行贷款的平均利息成本 6.24%，债券及债务融资工具平均成本为 6.90%，信托、资管等其他融资的平均利息成本 9.53%。

**(八) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司设立新公司、对合并范围内子公司以现金、债权转股权或其他方式增资、对外收并购等股权投资金额共计 29.29 亿元，较去年同期减少 96.23%。

**1、重大的股权投资**

□适用 √不适用

**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

**4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况**

□适用 √不适用

**(九) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(十) 主要控股参股公司分析**

□适用 √不适用

**(十一) 公司控制的结构化主体情况**

√适用 □不适用

详见第十节财务报告附注九、1. 在子公司中的权益。

## 六、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

#### 1、产业新城及相关业务行业格局趋势

##### (1) 产业新城业务

2021 年是“十四五”的开局之年，“十四五”规划中提出实施创新驱动、数字化、区域协调及乡村振兴等发展战略，为产业新城的发展提供了重大契机。对于产业新城运营商而言，区域内项目的竞争，在本质上是产业载体软硬件水平的竞争。为了提升自身竞争力，行业内参与主体纷纷提升合作方的多元化，不再仅限于实体企业，合作方中涌现出研究所等机构。

##### ①合作主体更加多元化

第一种模式是与实体企业合作，强强联合，提升科技化及数字化水平。如某产业运营商与腾讯签约，通过数字化解决方案赋能产业新城发展，为园区运营提供基础的底座能力，为入驻企业提供更加高效、便捷的物联服务体系。此外，360 集团也与产业地产运营商围绕“智能网络安全平台”、数据中心建设与应用、智慧园区安全改造升级等领域进行深入合作。

第二种模式是与研究所等合作，加速技术落地。如某产业运营商与中科院达成战略合作，充分发挥聚集各类产业资源的优势，促进园区和企业、科研机构开展深入交流合作，实现共赢发展。

第三种模式是与政府合作，以城市或区域的共同建设为出发点，促进产业转型升级和区域经济发展。如长春宽城区政府与某产业运营商合作，符合长春市推动产业集聚、畅通供应链、做强产业链、布局创新链的发展方向，有力促进创新、研发类中小企业融入双循环发展格局。

##### ②标杆企业加速进场布局，抢占行业发展先机

部分标杆企业独自或联合成立“产业研究院”等，加大产业布局力度，不断探索新的产业领域和发展方向，打造集行业研究、产业策划、产业落地、金融投资于一体的产业发展集团。更进一步，标杆企业借助在产业资源方面的优势，在多元实体产业、综合配套服务能力方面，能够进行升级，形成多方联动。

##### ③公募 REITs 破冰，拓宽行业融资渠道

公募 REITs 的问世，将有利于运营商积极探索以 REITs 方式创新运营项目，促进园区开发的有序健康及可持续发展。2021 年，先后有 4 只产业园类公募 REITs 上市，募集资金超过 90 亿元。

##### (2) 房地产业务

2021 年，受调控政策和信贷环境收紧影响，新房和二手房市场降温；部分城市受“二手房成交参考价”政策的叠加影响，二手房市场降温更为明显。虽然调控政策边际调整预期不断增强，但市场下行预期短期内仍难以改变。

分梯队来看，2021 年，一线及二线代表城市新建商品住宅成交面积同比均增长，三线代表城市同比有所下降，据初步统计，一线城市同比增长 18.0%，二线代表城市同比增长 5.8%，三线代

表城市同比下降 2.0%。分区域来看，下半年以来长三角、珠三角同比增速均有所回落，珠三角代表城市降温明显。

2022 年，预计房地产行业调控总基调将保持不变，金融监管力度不会放松，企业端“三道红线”、银行端“两条红线”、土地“两集中”等政策仍将继续执行。当前房地产市场已步入调整通道，企业资金回笼压力不减，叠加偿债高峰期的到来，企业资金端继续承压，行业收并购将增加。在此背景下，2022 年房企更需顺势而为，控规模、调节奏：加速销售回款，紧盯融资窗口期，确保现金流安全；量入为出，优化城市布局；提升产品力和服务力，提高品牌竞争力。

## 2、商业地产及相关业务

随着宏观经济的发展和城市化进程的推进，我国商业地产行业快速发展，规模的快速增长使市场竞争逐渐加剧。同时，受下游供需结构影响和部分地区调控趋严等政策影响，商业地产的发展呈现明显的区域和业态分化。与一般住宅地产相比，商业地产项目运作链条长，前期投资大，投资回报期长，需要较强的专业管理能力。商业地产运营企业在租赁收入规模、区域分布和租金收入方面分化较大，投资性房地产的计量方式对企业资产质量和盈利能力影响较大，同时资产受限比例高也制约了企业的再融资空间。在商业地产资产证券化的快速发展下，我国商业地产企业融资渠道得以逐步拓宽，行业运营效率整体得到提升，经营发展模式向轻资产方向转变；未来商业地产投资将更加聚焦优质区域、金融创新逐步拓宽企业的融资渠道、行业运营将更加精细化。整体来说，商业地产对于有资金实力及操盘能力的企业来说仍有较大的发展空间。

## (二) 公司发展战略

适用  不适用

在全力推进《债务重组计划》保障公司可持续经营的同时，公司时刻不忘“发展”主线。立足于园区运营、产业招商等核心能力，结合当前宏观环境和行业趋势，不断探索战略转型方向，主动谋划战略调整，实现从重资产模式向轻重结合模式的转型。公司将以机制创新激活企业经营活动，以债务风险化解和保交房为基础保障可持续发展，以产业新城业务重构为抓手重塑企业发展战略，以资产经营管理为总资源池、总预备队，以投资管理为核心构建五位一体的经营体系。

### 1、产业新城及相关业务

#### (1) 产业新城

产业新城业务持续推动高质量发展。在经营导向上，以每座产业新城为单元，以单项目盈利为核心，实现有回款的利润最大化，多贡献多得。经营策略上，以区域为单元，一区一策，以客户满意度及其他风险决定发展方向，以历史现金流及产品打造决定区域发展节奏，以未来资金池规模决定未来投资策略。明确识别当前面临的生存、化债、发展三大问题，制定切实可行的生存策略、化债策略和发展策略。

#### (2) 园区配套住宅

园区配套住宅业务短期锚定保交房的核心目标，完成经营债务化解，中长期推动健康持续发展。全面诊断梳理，厘清有序经营面临的生存问题、化债问题和发展问题，积极应对。在经营策略上，建立以项目为单元，项目封闭管理，封闭锁死保交房资金缺口。全面盘清家底，从项目维度、科目维度、价值维度对资产和负债进行梳理、分类、夯实。分类精准施策，做到最大化提升资产价值，最大化降低经营负债，最大化贡献可动用现金流。实行分公司自平衡，分公司独立承担自己分公司内项目，满足存量项目保交付后，多出资金优先用于发展。新旧项目分开，夯实目标团队，以分公司负责人、项目负责人为核心，围绕价值贡献，共享共担。

## 2、商业地产及相关业务

公司拓展商业地产及相关业务的初衷是为险资配置优质资产，并提供地产开发全价值链的轻资产服务，包括前期拿地、中期开发、后期运营。对应的，公司也将获得可售物业开发利润，并向险资收取投资拓展费、开发建设管理费以及后期运营管理费，为华夏幸福开辟新模式、新领域、新地域。

通过以上各类措施，公司将继续落实债务重组相关工作，保障生产经营活动，提升经营管理水平，全力推进业务升级和战略转型，确保实现有序经营、持续发展。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性自 2020 年第四季度出现阶段性紧张。为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司积极协调各方商讨多种方式解决当前问题。在省市政府及专班的指导和支持下，公司于 2021 年 10 月 8 日披露了《关于重大事项进展暨股票复牌的公告》，其中披露了《债务重组计划》的主要内容。债委会已于 2021 年 12 月表决通过该计划。目前公司正在省市政府及专班的指导下，积极推进债务重组协议洽谈、签署等《债务重组计划》有关事项的落地。2022 年，公司仍面临宏观经济环境、行业环境、信用环境及疫情的影响和流动性阶段性紧张，但公司将切实贯彻发展战略，积极推动复工复产，实现公司业务高质量稳健发展。2022 年计划复工、竣工情况具体如下：

单位：万平方米

项目名称	2022 年复工/施工面积	2022 年竣工面积
<b>产业新城及相关业务</b>		
<b>合计</b>	<b>1,177.3</b>	<b>867.7</b>
<b>固安区域</b>	<b>103.3</b>	<b>56.5</b>
固安孔雀大湖 1.3 期 209 亩	13.5	10.1
固安万利丰商业 33 亩	8.4	7.9
固安牛驼温泉 7.4 期 50 亩	5.2	5.2

固安牛驼 7.1 期 128 亩	8.7	8.7
固安航天首府 198 亩	22.3	22.3
固安牛驼 7.4.2 期 26 亩	2.3	2.3
固安柏村一期 263 亩	20.4	-
固安牛驼 7.5 期 253 亩	8	-
固安气象局 81 亩项目	8.9	-
固安东徐北 170 亩	5.6	-
<b>廊坊区域</b>	<b>42.7</b>	<b>29.3</b>
廊坊北尖塔 4 号地 85 亩	17.1	17.1
廊坊南甸 4 号地 52 亩	10.3	10.3
廊坊东尖塔 21 号地 87 亩	13.4	-
廊坊大公馆 2 期 94 亩 (25#26#)	1.8	1.8
<b>北戴河新区区域</b>	<b>17.3</b>	<b>17.3</b>
北戴河孔雀城 1.3 期 198 亩	17.3	17.3
<b>昌黎区域</b>	<b>14.4</b>	<b>14.4</b>
昌黎孔雀城 1.1 期 126 亩	14.4	14.4
<b>霸州区域</b>	<b>112.4</b>	<b>98.0</b>
霸州冠军园 102 亩	22.4	22.4
霸州风情园 102 亩	13.7	13.7
霸州恒源 124 亩	21.8	21.8
霸州一砖南一期 95 亩	18.2	18.2
霸州市政府北一期 99 亩	22	22
霸州帝中海 27 亩	3.9	-
霸州南夹河 73 亩	10.5	-
<b>永清区域</b>	<b>34.9</b>	<b>11.6</b>
永清北关 63 亩	11.6	11.6
永清汤林御府 210 亩 (南区)	23.3	-
<b>文安区域</b>	<b>10.5</b>	<b>-</b>
文安孔雀城 64 亩项目	10.5	-
<b>任丘区域</b>	<b>17.3</b>	<b>17.3</b>
任丘前长洋村 90 亩	17.3	17.3
<b>涿州区域</b>	<b>11.3</b>	<b>-</b>
涿州永济新城 194 亩	11.3	-

<b>邯郸区域</b>	<b>4.4</b>	<b>4.4</b>
邯郸孔雀城 1.1 期 111 亩 2 标段	4.4	4.4
<b>怀来区域</b>	<b>74.9</b>	<b>65.4</b>
怀来上院 1 期 306 亩	21.2	15.7
怀来上院 2 期 320 亩	10.8	6.7
怀来小镇中心 84 亩	14.4	14.4
怀来五彩天街 1 期 50 亩	12.3	12.3
怀来酒店北 69 亩	16.3	16.3
<b>香河区域</b>	<b>73.7</b>	<b>73.7</b>
香河经纬 83 亩	44.2	44.2
香河骏豪 247 亩	7.8	7.8
香河运河大道 50 亩	6.6	6.6
香河骏豪 84.6 亩项目	15.1	15.1
<b>大厂区域</b>	<b>160.1</b>	<b>109.7</b>
大厂粮站 67 亩	13.3	13.3
大厂田各庄 74 亩	14.6	14.6
大厂田各庄 78 亩	14.2	14.2
大厂窄坡 34 亩	6.7	6.7
大厂窄坡 37 亩	6	6
大厂田各庄 A 项目 167 亩（低密标段）	1.6	1.6
大厂潮白馨居北 90 亩	17	17
大厂窄坡 27 亩	5.3	5.3
大厂孔雀城 7.3 期 16 亩	3.1	3.1
大厂窄坡 117 亩	20.9	20.9
大厂辛杜 85 亩	26.2	7
大厂潮白 166 亩	31.2	-
<b>肥东区域</b>	<b>12.3</b>	<b>12.3</b>
肥东孔雀城 1.0 期 70 亩	12.3	12.3
<b>长丰区域</b>	<b>25.4</b>	<b>25.4</b>
长丰孔雀城 1.1 期 69 亩	9.1	9.1
长丰孔雀城 1.2 期 48 亩	6.0	6.0
长丰孔雀城 1.3 期 66 亩	8.2	8.2

长丰孔雀城 1.0 期 103 亩二标	2.1	2.1
<b>舒城区域</b>	<b>99.2</b>	<b>54</b>
舒城孔雀城 3.6 期 104 亩	15.4	15.4
舒城孔雀城 3.4 期 109 亩	18.1	18.1
舒城孔雀城 3.8 期 67 亩	10.1	10.1
舒城孔雀城 3.9 期 78 亩	10.4	10.4
舒城孔雀城 3.2 期 78 亩	13.2	-
舒城孔雀城 4.0 期 174 亩	32.0	-
<b>南京开发区区域</b>	<b>17.7</b>	<b>11.9</b>
南京开发区 1.0 期 90 亩	17.7	11.9
<b>嘉善区域</b>	<b>41.9</b>	<b>24.2</b>
嘉善孔雀城 9.3 期 85 亩	14.7	14.7
嘉善经开孔雀城 1.0 期 59 亩	9.5	9.5
嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	17.7	-
<b>南浔区域</b>	<b>27.3</b>	<b>-</b>
南浔孔雀城 3.3 期 55 亩	9.4	-
南浔孔雀城 3.4 期 89 亩	18.0	-
<b>团风区域</b>	<b>8.4</b>	<b>8.4</b>
团风孔雀城 2.0 期 45 亩	8.4	8.4
<b>问津区域</b>	<b>35.5</b>	<b>35.5</b>
问津孔雀城 3.3 期 53 亩	12.2	12.2
问津孔雀城 3.4 期 66 亩	15.3	15.3
问津孔雀城 3.1 期 95 亩	8.0	8.0
<b>孝感区域</b>	<b>7.7</b>	<b>7.7</b>
孝感孔雀城 1.0 期 135 亩	7.7	7.7
<b>苏家屯区域</b>	<b>14.8</b>	<b>14.8</b>
沈阳孔雀城公馆 1 期 112 亩	14.8	14.8
<b>江门区域</b>	<b>1.8</b>	<b>1.8</b>
江门孔雀城一期 104 亩	1.8	1.8
<b>武陟区域</b>	<b>22.8</b>	<b>12</b>
武陟孔雀城 2.2 期 134 亩	12.0	12.0
武陟孔雀城 3.1 期 74 亩	10.8	-
<b>长葛区域</b>	<b>14.6</b>	<b>14.6</b>



长葛孔雀城 1.1 期 145 亩高层	14.6	14.6
<b>新郑区域</b>	<b>92.5</b>	<b>69.3</b>
新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	7.7	7.7
郭店孔雀城 1.0 期 179 亩	30.6	24.1
孟庄孔雀城 1.0 期 96 亩	16.7	-
新郑孔雀城 263 亩	37.5	37.5
<b>溧水区域</b>	<b>21.1</b>	<b>21.1</b>
溧水孔雀城 1.0 期 94 亩	21.1	21.1
<b>高淳区域</b>	<b>4.8</b>	<b>4.8</b>
高淳 G26 地块 62 亩	4.8	4.8
<b>江宁区域</b>	<b>12.4</b>	<b>12.4</b>
江宁孔雀城 1.0 期 67 亩	12.4	12.4
<b>德清区域</b>	<b>22.3</b>	<b>22.3</b>
德清孔雀城 2 期 78 亩	12.2	12.2
德清孔雀城 3.1 期 58 亩	10.1	10.1
<b>蒲江区域</b>	<b>3.6</b>	<b>3.6</b>
蒲江孔雀城 1.1 期	3.6	3.6
<b>涇阳区域</b>	<b>14.0</b>	<b>14.0</b>
涇阳孔雀城 1.0 期 60 亩	14.0	14.0
<b>商业地产及相关业务</b>		
<b>合计</b>	<b>268.95</b>	<b>29.81</b>
哈尔滨松北	36.95	29.81
武汉长江中心项目（除 B2\C 地块）	106.5	-
武汉中北路项目	30.3	-
南京金陵华夏中心项目	95.2	-

注：公司商业地产及相关业务中的丽泽项目为轻资产运营模式，为公司接受委托进行代建；南京金陵华夏中心项目 2022 年施工面积中 55.7 万平方米为 2022 年新增开工面积。

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、流动性与债务逾期风险

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司发生暂时性流动性风险，部分债务未能如期偿还。流动性风险及债务逾期的情况反过来对公司融资回款（含新增融资）产生较大影响，公司产业新城及相关业务、商业地产及相关业务的正常开展均受到一定影响。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司货币资金余额 144 亿元，其中，可动用货币资金 9 亿元，各类受限资金 135 亿元，主要为住宅预售监管资金等各类受限资金。上述 135 亿元资金中，包括政府专项监管资金 10 亿元，园区专项使用资金 6 亿元，自有住宅受限资金 35 亿元（包括按揭保证金、预售监管资金、预储金和工程保证金等）；合作住宅项目资金 63 亿元（公司无法单方面使用）；园区履约保证金 1 亿元；海外受限资金 12 亿元；其他受限资金 8 亿元。

##### 2、业绩风险

(1) 公司早期投资布局较多集中于环京区域，受环京市场限购政策影响，公司环京区域的销售与供取地影响较大，造成公司房地产业务货值严重不足，也严重影响公司产业新城回款。

(2) 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。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。报告期内，公司现金流承压，全面压缩投资，产业新城投资下降较多。在公司流动性紧张及收缩产业新城园区投资的情况下，部分产业新城的业务发展将受到进一步影响。

(3) 受多轮疫情影响，公司部分区域的房地产市场价格受到较大影响。此外，公司流动性风险也客观上对公司部分区域的房地产销售价格造成了一定影响。未来如公司房地产销售价格进一步下跌，公司相应的资产减值将进一步影响公司业绩。

(4) 商业地产及相关业务部分项目因地价逾期未缴清将面临政府解除土地出让合同、收回土地并罚没竞买保证金的风险；部分项目因无法按照土地出让挂牌条件和土地出让合同按期施工及产业引进面临违约索赔的风险；部分停建缓建项目、未缴清地价项目因工程进度面临施工单位索赔的风险。

(二) 为应对上述风险与挑战，公司将采取以下应对措施

##### 1、流动性及债务逾期风险应对

为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司积极争取地方政府支持，成立华夏幸福债委会，在各级地方政府、监管机构和债委会指导和支持下，采取以下措施化解流动性及债务逾期风险：

一是积极配合省市政府及专班和债委会工作，并在省市政府及专班的指导和支持下，制定了《债务重组计划》，并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》的主要内容。2021 年 12 月 9 日，债委会表决通过《债务重组计划》。2021 年 12 月 27 日，公司第七届董事会第十七次会议

审议通过了《关于实施债务重组的议案》，就《债务重组计划》中涉及的债务重组交易的相关事项进行审议并授权。目前，公司正在省市政府及专班的指导下努力克服疫情影响，按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。截至 2022 年 4 月 29 日，《债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为 1,061.87 亿元；资产出售方面，公司已完成丰台和国际业务部分地产项目公司股权及永清产业新城和广阳产业新城平台公司股权转让协议的签署，并按照协议正在推进后续相关安排；二是全力保证公司正常生产经营，确保企业稳定生产、稳定就业；三是深入开展债权人沟通等，确保不抽贷、不压贷、不断贷，对到期债务进行展期，尽量减缓公司融资性现金流出压力，合理调整债务到期计划，保持债务余额整体稳定；四是通过加快资产处置、盘活存量资源、提高资产价值、引入战略合作等多种措施，积极认真应对，全力开展自救纾困和债务风险化解工作。

## 2、业绩风险应对

(1) 在业务开展上，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流。房地产业务保证住宅按时保质保量交付，加快资金回笼，保障销售回款目标达成；产业新城业务通过狠抓在途回款、推动增量回款、加快项目销售等措施，保障实现总回款目标；同时长短结合、多措并举招商引资，加速推动已签约项目落地投产，并通过最大化资源储备、强化土地营销、市场化供地、积极推动平台化等方式，为公司发展持续贡献新现金流；丰富产业服务产品线，新增招商辅助服务、数据服务、资本服务，整合内外资源，打造产业发展平台，提升对外服务能力，创新盈利模式，为公司创造新的业绩增长点。

(2) 在经营管理上，切实提升经营管理水平，持续降本增效，通过核心管理层降薪、组织优化、业务调整等措施加强成本控制，严控支出，保障公司经营效率提升；通过明晰各类业务最小单元，分类管理、精准施策；通过梳理处置、盘活存量资产以及股权合作等方式，瘦身缩表，优化公司资产负债结构，改善公司流动性与财务状况，确保公司业务可持续与健康发展。

(3) 在组织管理上，加强组织管理，提升组织效能、提高管理效率。全力压降各项管理类费用支出，基于最小管理单元打造并激活组织，进一步加大授权、简化流程，调整组织阵型、提高决策效率。稳定干部和骨干队伍，保持队伍战斗力。

(4) 在区域政策上，坚持推进区域分类施策封闭管理，回款优先用于本区域或项目的投资及支出，防止风险在不同区域或项目间传导；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；全力开发基础好、回款快的区域，持续为公司贡献现金流；其他区域以收定支、实现自平衡。

(5) 继续聚焦核心都市圈，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管理体系；增强产业招商能力，产业发展龙头化与轻资产并举，继续提升园区的综合开发与投资能力。

(五)其他

适用 不适用

七、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

## 第四节 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、持续发展。

#### （一）关于股东与股东大会

报告期内，公司召开股东大会 1 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。由于董事吴向东先生于 2022 年 4 月 5 日辞去董事职务，目前公司董事为 8 名。吴向东先生辞去董事职务未导致公司董事会成员低于法定最低人数，不会影响公司董事会的正常运作和公司的日常经营。公司将按照《公司法》和《公司章程》等有关规定尽快完成董事补选相关后续工作。

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、聘任高管、债务重组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

公司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。

#### （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、93 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。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

2011 年公司实施重大资产重组时，大股东华夏幸福基业控股股份公司及实际控制人王文学先生出具了保障公司独立性的承诺函，承诺将保证与公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立，此后，大股东及实控人严格履行这一承诺，使公司在业务、资产、人员、机构、财务方面均保持了独立性，具体如下：

### （一）业务独立

公司业务独立于大股东。大股东及其控制的其他单位未从事与公司相同或者相近的业务，公司与大股东及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。

### （二）资产独立

公司资产应当独立完整、权属清晰。大股东及其关联方不存在占用、支配公司资产的情形。

**(三) 人员独立**

公司人员独立于大股东，公司的高级管理人员在大股东未担任除董事、监事以外的其他行政职务，且未在大股东及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在大股东及其控制的其他企业中兼职。

**(四) 机构独立**

公司的董事会、监事会及其他内部机构均独立运作，与大股东及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形；大股东、实际控制人及其内部机构与公司及公司内部机构之间没有上下级关系。

**(五) 财务独立**

公司依照法律法规和公司章程建立了健全财务、会计管理制度，坚持独立核算，能够独立作出财务决策；公司不存在与大股东及其控制的其他企业共用银行账户的情形；大股东及其关联方不存在干预公司财务、会计活动的情形。

**控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划**

适用 不适用

**三、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	会议决议
2020 年年度股东大会	2021-05-28	www. sse. com. cn, 公告编号临 2021-052	2021-05-29	1、审议通过《2020 年度董事会工作报告》 2、审议通过《2020 年度监事会工作报告》 3、审议通过《独立董事 2020 年度述职报告》 4、审议通过《2020 年年度报告全文和摘要》 5、审议通过《2020 年度财务决算报告》 6、审议通过《2020 年度利润分配预案》 7、审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》 8、审议通过《关于公司董事 2020 年度薪酬情况和 2021 年度薪酬方案的议案》 9、审议通过《关于公司监事 2020 年度薪酬情况和 2021 年度薪酬方案的议案》 10、审议通过《关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (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	55	2010-12-23	2023-05-19	0	0	0	无	35.63	否
吴向东 (离任)	联席董事长、首席执行官(CEO) 暨总裁	男	55	2019-02-19	2022-04-05	4,550,000	4,550,000	0	无	2,332.43	否
孟惊	董事、联席总裁	男	55	2013-12-20	2023-05-19	6,764,420	6,764,420	0	无	177.42	否
赵鸿靖	董事、副总裁	男	44	2012-12-24	2023-05-19	3,269,341	3,269,341	0	无	149.64	否
孟森	董事	男	54	2018-10-08	2023-05-19	0	0	0	无	-	否
王威	董事	男	54	2018-10-08	2023-05-19	0	0	0	无	-	否
陈世敏	独立董事	男	64	2020-5-20	2023-05-19	0	0	0	无	30	否
陈琪	独立董事	男	54	2020-5-20	2023-05-19	0	0	0	无	30	否
谢冀川	独立董事	男	58	2020-5-20	2023-05-19	0	0	0	无	30	否
常冬娟	监事会主席	女	42	2013-12-20	2023-05-19	0	0	0	无	130.54	否
张焱	监事	男	45	2013-12-20	2023-05-19	0	0	0	无	63.84	否
郑彦丽	职工监事	女	47	2017-05-26	2023-05-19	0	0	0	无	106.32	否
俞建 (离任)	联席总裁	男	51	2018-12-04	2022-04-05	2,860,000	2,145,000	-715,000	个人资金需求	1,977.38	否
陈怀洲	副总裁	男	46	2013-12-20	2023-05-19	1,560,000	1,560,000	0	无	362.13	否
吴中兵	副总裁、财务总监	男	46	2015-03-31	2023-05-19	2,254,070	2,254,070	0	无	295.30	否
袁刚 (离任)	副总裁	男	51	2015-12-23	2022-12-31	1,430,000	1,430,000	0	无	267.15	否
张书峰	副总裁	男	51	2013-12-20	2023-05-19	1,300,000	1,300,000	0	无	279.24	否



胡艳丽	董事会秘书	女	40	2021-10-28	2023-05-19	0	0	0	无	51.54	否
林成红 (离任)	董事会秘书	男	34	2016-05-16	2022-10-28	881,270	881,270	0	无	105.12	否
合计	/	/	/	/	/	24,869,101	24,154,101	-715,000	/	6,423.67	/

注：上表中个别数据加总后与相关汇总数据的尾差，系数据计算时四舍五入造成。

姓名	主要工作经历
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、河北省第八届青年联合会委员；现任华夏幸福基业控股股份公司董事长、鼎基资本管理有限公司执行董事、北京东方银联投资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、知合控股有限公司执行董事兼经理、华夏幸福基业股份有限公司董事长。
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、董事局主席、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，阳光城集团股份有限公司独立董事，华夏幸福联席董事长、首席执行官（CEO）暨总裁。现任华夏幸福南方总部董事长，新鸿基地产发展有限公司独立非执行董事。
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，分管产业新城及其相关业务。
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。
孟森	男，1968 年出生，统计学硕士。历任平安资产管理有限责任公司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，中国平安保险（集团）股份有限公司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（分管投资管理中心）、华夏幸福董事、上海家化联合股份有限公司董事。
王威	男，1968 年出生。复旦大学世界经济系本科毕业，获经济学学士学位；哥伦比亚大学商学院毕业，获工商管理硕士学位（MBA）。历任中国银行总行资金部分析员，JP 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、中国区固定收益及衍生产品部联席主管、董事总经理，Forum Partners 中国区董事总经理，平安不动产资本董事总经理，中国平安保险（集团）股份有限公司集团资产管控中心战略投资董事总经理，旭辉控股（集团）有限公司董事，中国金茂控股集团有限公司非执行董事。现任华夏幸福董事。
陈世敏	男，1958 年出生，博士研究生学历，现任中欧国际工商学院会计学教授及案例中心主任，兼任安信信托股份有限公司、中微半导体设备（上海）股份有限公司、赛晶电力电子集团有限公司、银城国际控股有限公司独立董事，以及中国邮政储蓄银行股份有限公司外部监事。曾就职于香港理工大学、香港岭南大学、University of Louisiana at Lafayette, Clarion University of Pennsylvania, 以及上海财经大学。
陈琪	男，1968 年出生，博士研究生学历，清华大学社会科学学院教授、博士生导师、华夏幸福独立董事，担任清华大学战略与安全研究中心副主任。
谢冀川	男，1964 年出生，法学硕士，EMBA。现任北京天驰君泰律师事务所高级合伙人、律师、华夏幸福独立董事。曾任中国纺织品进出口总公司

	投资开发部副总经理、办公室主任、法律部总经理、中纺针棉毛织品进出口公司总经理、中国纺织品进出口商会针棉毛织品分会理事、香港华嘉集团董事、中日合资华升富士达电梯有限公司副总经理。
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、财务管理高级主任。现任华夏控股监事、华夏幸福监事会主席、资金管理部负责人。
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、法务高级专业总监；现任华夏幸福监事、法务专业高级副总经理。
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	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；华润置地有限公司执行董事、高级副副总裁、首席财务官；华夏幸福联席总裁。现任华夏幸福南方总部总裁。
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	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。
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，华夏幸福副总裁。现继续在公司工作，并继续协助公司相关部门一起进行公司债务重组的相关工作。
张书峰	男，1971 年出生，硕士学历。中国财政学会 PPP 专委会副主任委员。曾任职于中国农村发展信托投资公司、国务院发展研究中心小城镇改革发展中心。现任华夏幸福副总裁。
胡艳丽	女，1982 年出生，法学硕士。历任北京市天元律师事务所律师，华夏幸福基业股份有限公司证券事务高级总监，江苏玉龙钢管股份有限公司董事会秘书，华夏幸福基业股份有限公司资本运营总经理等职务，现任华夏幸福董事会秘书、华夏控股董事。
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、董事会秘书，现继续在公司任职，并继续与公司相关部门一起进行公司债务重组计划的推进工作；同时兼任华夏控股董事。

其它情况说明

适用 不适用

## (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

## 1. 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	2007年12月16日	
王文学	鼎基资本	执行董事	2008年1月16日	
王文学	东方银联	执行董事	2007年11月6日	
孟惊	华夏控股	董事	2014年5月7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	2014年5月7日	
胡艳丽	华夏控股	董事	2021年11月1日	
林成红	华夏控股	董事	2020年2月24日	
在股东单位任职情况的说明	无			

## 2. 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	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	廊坊银行股份有限公司	董事	2017年11月29日	2022年2月9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	
吴向东	新鸿基地产发展有限公司	独立非执行董事	2019年9月1日	
吴向东	世界顶尖科学家(上海)科学集团有限公司	董事	2019年12月20日	
吴向东	上海诺港科学集团有限公司	副董事长	2020年6月29日	
孟惊	廊坊市凯创九通投资有限公司	董事	2011年6月28日	
孟森	深圳平安金融中心建设发展有限公司	董事	2017年6月	
孟森	杭州平江投资有限公司	董事	2014年2月	
孟森	上海家化联合股份有限公司	董事	2018年11月	
孟森	上海泽安投资管理有限公司	董事	2018年9月	
孟森	深圳平安商用置业投资有限公司	董事	2019年4月	
孟森	上海华庆房地产管理有限公司	董事	2021年8月	
孟森	上海怡滨置业有限公司	监事	2021年1月	
王威	中国平安(保险)集团股份有限公司	集团资产管控中心战略投资董事总经理	2018年8月	2022年1月
王威	旭辉控股(集团)有限公司董事	董事	2018年11月	2021年12月
王威	中国金茂控股集团集团有限公司	非执行董事	2020年8月	2022年3月
陈世敏	中欧国际工商学院	会计学教授	2008年8月	
陈世敏	珠海华发实业股份有限公司	独立董事	2013年7月16日	2021年5月17日
陈世敏	东方明珠新媒体股份有限公司	独立董事	2015年6月19日	2021年5月28日

陈世敏	安信信托股份有限公司	独立董事	2018年11月23日	
陈世敏	中微半导体设备（上海）股份有限公司	独立董事	2018年12月20日	
陈世敏	赛晶科技集团有限公司	独立董事	2010年8月19日	
陈世敏	银城国际控股有限公司	独立董事	2019年2月18日	
陈世敏	中国邮政储蓄银行股份有限公司	外部监事	2019年12月1日	
陈琪	清华大学社会科学学院	教授、博士生导师	1996年7月	
谢冀川	北京天驰君泰律师事务所	高级合伙人、律师	2007年5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	6,423.67 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
胡艳丽	董事会秘书	聘任	董事会聘任
林成红	董事会秘书	离任	工作调动
袁刚	副总裁	离任	工作调动
吴向东	联席董事长、首席执行官（CEO）暨总裁	离任	个人原因
俞建	联席总裁	离任	个人原因

注：吴向东先生和俞建先生于 2022 年 4 月 5 日辞去上述职务。

### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

### (六) 其他

□适用 √不适用

## 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第七届董事会第十四次会议	2021 年 4 月 29 日	1、审议通过《2020 年度总裁工作报告》； 2、审议通过《2020 年度董事会工作报告》；

		3、审议通过《独立董事 2020 年度述职报告》； 4、审议通过《董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告》； 5、审议通过《2020 年年度报告全文和摘要》； 6、审议通过《董事会关于非标准无保留审计意见涉及事项的专项说明》； 7、审议通过《2020 年度财务决算报告》； 8、审议通过《2020 年度社会责任报告》； 9、审议通过《2020 年度内部控制评价报告》； 10、审议通过《2020 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》； 11、审议通过《2020 年度利润分配预案》； 12、审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》； 13、审议通过《关于会计政策变更的议案》； 14、审议通过《关于计提资产减值准备的议案》； 15、审议通过《关于公司董事、高级管理人员 2020 年度薪酬情况和 2021 年度薪酬方案的议案》； 16、审议通过《2021 年第一季度报告全文及正文》； 17、审议通过《关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案》； 18、审议通过《关于召开公司 2020 年年度股东大会的议案》。
第七届董事会第十五次会议	2021 年 8 月 26 日	1、审议通过《2021 年半年度报告全文及摘要》； 2、审议通过《2021 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》； 3、审议通过《关于计提资产减值准备的议案》。
第七届董事会第十六次会议	2021 年 10 月 28 日	1、审议通过《2021 年第三季度报告》； 2、审议通过《关于计提资产减值准备的议案》； 3、审议通过《关于聘任董事会秘书的议案》。
第七届董事会第十七次会议	2021 年 12 月 27 日	1、审议通过《关于公司实施债务重组的议案》。

## 六、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	4	4	0	0	0	否	0
吴向东	否	4	4	4	0	0	否	0
孟惊	否	4	4	0	0	0	否	0
赵鸿靖	否	4	4	0	0	0	否	1
孟森	否	4	4	4	0	0	否	0
王威	否	4	4	3	0	0	否	0
陈世敏	是	4	4	4	0	0	否	0
陈琪	是	4	4	4	0	0	否	1
谢冀川	是	4	4	4	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	4
其中：现场会议次数	0
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	4

(二)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

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	陈世敏、王威、陈琪
提名委员会	陈琪、王文学、谢冀川
薪酬与考核委员会	谢冀川、陈世敏、孟惊
战略委员会	王文学、吴向东、陈世敏

注：战略委员会委员吴向东先生已于 2022 年 4 月 5 日辞去战略委员会委员职务。

(2). 报告期内审计委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 1 月 5 日	审议《2020 年年度审计计划》	审议通过	
2021 年 4 月 28 日	审议如下事项： 1、《审计监察中心 2020 年工作总结及 2021 年工作计划》； 2、《2020 年年度报告》； 3、《2020 年度财务决算报告》； 4、《2020 年度内部控制评价报告》； 5、《关于中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）2020 年度审计工作的总结报告》； 6、《公司关联法人及关联自然人汇总表》； 7、《关于续聘会计师事务所的议案》； 8、《关于会计政策变更的议案》； 9、《关于计提资产减值准备的议案》； 10、《2021 年第一季度报告》。	审议通过	
2021 年 8 月 25 日	1、《2021 年半年度报告》； 2、《关于计提资产减值准备的议案》； 3、《公司关联法人及关联自然人汇总表》。	审议通过	
2021 年 10 月 27 日	1、《2021 年第三季度财务报告》； 2、《关于计提资产减值准备的议案》； 3、《公司关联法人及关联自然人汇总表》。	审议通过	

(3). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 4 月 26 日	《关于公司董事、高级管理人员 2020 年度薪酬情况和 2021 年度薪酬方案的议案》	审议通过	

## (4). 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 10 月 22 日	关于提名董事会秘书的议案	审议通过	

## (5). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 八、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。

## 九、报告期末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	248
主要子公司在职员工的数量	4,057
在职员工的数量合计	15,447
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	429
销售人员	476
技术人员	269
财务人员	597
行政人员	101
物业及其他	13,575
合计	15,447
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士	34
硕士	1,161
本科	2,752
大专及以下	11,500
合计	15,447

注：2021 年公司积极推进债务重组计划，努力缩减管理费用，从组织层级和数量精简、人员规模和结构调整、管理人员降薪、薪酬结构调整等方面落实降费增效，其中人员规模降幅 51%（不含物业）。

## (二) 薪酬政策

适用 不适用

## 1、薪酬定位

根据公司经营战略和人力资源管理策略，按照“创造分享制”的原则，建立基于岗位职责与贡献的分配机制。公司参照市场薪酬水平，根据公司发展战略，建立兼顾内部公平性和市场竞争性的薪酬体系，发挥薪酬的激励和保留作用，促进公司持续、稳定、健康发展。

## 2、薪酬结构

员工薪酬结构为固定收入+专项补助+福利+创造分享。

基本工资+月基本补助构成员工年度固定现金总收入。基本工资和月基本补助按照员工职级、个人资历、发展潜力、个人绩效等因素综合确定，固定发放。创造分享收入主要根据当年公司业绩情况、所在组织的组织绩效以及员工的个人绩效等因素综合确定。

## 3、薪酬信息与薪酬保密

公司的薪酬福利政策在公司内部公开、透明，但严禁外传。

员工的具体薪酬数据属于保密信息，员工不得以任何形式在公司内外部打探、传播、泄露本人或他人薪资信息，以及在任何场景下利用此信息获取利益。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股份公司人力资源部拟定并报股份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。只有持续发展人才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。

为使人才符合公司战略发展需求，公司持续推动“内部优先，常青藤优先”战略，锚定“3+3+X”的目标岗位，打造基于六级人才库的人才培养体系，助力员工的成长与发展。公司依据培养对象与内容的不同组织各类专项培养。“3+3+X”是指产业新城、产业发展、住宅开发“3”类一把手；人力资源、财务、运营“3”类基石条线负责人；“X”是关键专业条线的关键岗位。

1、常青藤培养：常青藤（校招生）是公司长期发展的战略性储备人才。为快速推动常青藤从职场新手成长为骨干力量，公司针对性地开展了“扬帆训练营”、“启航训练营”、“标兵计划”、“精兵计划”、“栋梁计划”、“展翼计划”、“常青藤比武”等项目。在一系列常青藤培养项目的支持下，公司内部已有百余位优秀常青藤成长为公司中坚力量，在关键岗位上承担重要职责并创造领先的业绩。

2、一把手及梯队建设：专注于培养公司各级一把手干部，打造合格胜任的一把手队伍。产业新城集团实施“舰长训练营”、“明日舰长训练营”等项目，帮助新上岗的区域总快速提升履岗能力，同时提高储备区域总的上岗准备度。住宅集团开展“奔藤计划”，选拔具备条件和发展潜力的常青藤进行重点培养，达成3-5年成长为项目总、5-7年成长为片区总、7-10年成长为



分公司总的发展目标。产业发展集团开展“远航计划”，为业务发展培养充足的区分总后备梯队。自 2015 年，各一把手梯队建设项目累计为公司培养输送百余位一把手干部。

3、基石条线负责人及梯队建设：人力条线锚定 HRD（人力资源总监）岗位开展“新兵计划”、“兵王计划”、“指导员计划”、“政委计划”，建设一支高质量的人力资源队伍。财务条线锚定财务负责人岗位，从新手开始培养，依次开展“金朝阳计划”、“沃土计划”、“金舵手计划”，在提升财务条线专业力的同时，夯实人才梯队厚度。运营条线则设置了“实干家”、“谋略家”、“指挥家”认证，以“参谋长计划”、“运营讲武堂”项目为支撑，建设人才梯队，做厚人才储备。自 2017 年，各项目为公司累计培养二十余位 HRD、四十余位运营总监、三十余位财务负责人。

4、关键专业条线梯队建设：秉承“专家培养专家；华夏为主，博采众长；聚焦产城深度融合”三大核心理念，致力于“专家人才培养、组织能力打造、企业智慧沉淀”三大领域。住宅集团各条线设有投资“开拓者计划”、成本“捍卫者计划”、工程“鲁班计划”、客服“向日葵计划”等，产业新城集团各条线设有“专业力 100”系列课程，沉淀宝贵知识经验，打造业务过硬的专业人才队伍。专业条线梯队建设的过程中，沉淀了近千门专业课程，为公司和行业积累了专业知识和实战经验。

5、在线学习平台：在线学习平台是保障培训线上化、便捷化的载体，目前公司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，支撑线上培训和混合式培养项目的落地实施。截至目前，平台已支持在线学习项目 3379 余期，累计覆盖学员 32 万人次，总点击量达 282 万余人次，沉淀核心课程 4000 余门，课程资料齐备率 99%。此外，2021 年在疫情环境下，公司秉持降费增效原则，以在线学习平台为依托，提高线上授课率，通过直播授课、在线研讨等方式沉淀企业智慧，以最小的成本撬动学习资源效率最大化，支撑华夏幸福业务发展对人才的需要。

#### **(四) 劳务外包情况**

适用 不适用

### **十、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 2020 年度利润分配预案**

报告期内，公司于 2021 年 4 月 29 日召开第七届董事会第十四次会议，审议通过《2020 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 2020 年度利润分配及资本公积金转增股本预案符合相关法律法规、《公司章程》及《华夏幸福基业股份有限公司 2018-2020 年股东回报规划》的规定，符合公司长远利益。公司利润分配预案决策程序合法合规，不存

在损害公司及股东利益的情形。2021 年 5 月 28 日，公司召开 2020 年年度股东大会，审议通过《2020 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》。根据《2020 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，因公司流动性阶段性紧张，同意公司 2020 年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。

## 2、公司 2021 年度利润分配预案

2022 年 4 月 29 日，公司第七届董事会第十八次会议审议通过《2021 年度利润分配预案》，因公司流动性阶段性紧张，且 2021 年度实现的可分配利润为负，不满足公司章程规定的实施现金分红的情形，同意公司 2021 年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。

## (二) 现金分红政策的专项说明

适用  不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

## (三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出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

## 十一、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
2021 年 4 月 29 日召开的第七届董事会第十四次会议及 2021 年 5 月 28 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过了《关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案》，同意根据公司《激励计划》的规定，将不符合解锁条件的 19,881,680 股限制性股票予以回购注销；将不符合行权条件的 20,511,530 份股票期权予以注销。截至目前，公司尚未办理完成上述股票期权注销和限制性股票回购注销手续。	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》披露的如下公告：《华夏幸福基业股份有限公司关于注销股票期权和回购注销限制性股票的公告》（公告编号：临 2021-041，公告时间：2021 年 4 月 30 日）、《华夏幸福基业股份有限公司 2020 年年度股东大会决议公告》（公告编号：临 2021-052，公告时间：2021 年 5 月 29 日）

### (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

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## (三) 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)
吴向东	联席董事长、首席执行官(CEO)暨总裁	4,550,000	0	2,275,000	0	/	4,550,000	3.60
孟惊	董事、联席总裁	2,418,000	0	1,209,000	0	/	2,418,000	3.60
赵鸿靖	董事、副总裁	1,404,000	0	702,000	0	/	1,404,000	3.60
俞建	联席总裁	2,860,000	0	1,430,000	0	/	2,860,000	3.60
陈怀洲	副总裁	936,000	0	468,000	0	/	936,000	3.60
吴中兵	副总裁、财务总监	936,000	0	468,000	0	/	936,000	3.60
袁刚	原副总裁	780,000	0	390,000	0	/	780,000	3.60
张书峰	副总裁	780,000	0	390,000	0	/	780,000	3.60
林成红	原董事会秘书	390,000	0	195,000	0	/	390,000	3.60
合计	/	15,054,000	0	7,527,000	0		15,054,000	/

注：因公司2020年度业绩水平未达到业绩考核目标条件，公司2021年4月29日召开的第七届董事会第十四次会议和2021年5月28日召开的2020年年度股东大会审议通过了《关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案》，上表中除“报告期内可行权股份”外的股票期权将由公司注销，目前注销手续尚未办理完成。

√适用 □不适用

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)
吴向东	联席董事长、首席执行官(CEO)暨总裁	2,275,000	0	9.44	0	2,275,000	2,275,000	3.60
孟惊	董事、联席总裁	1,209,000	0	8.14	0	1,209,000	1,209,000	3.60
赵鸿靖	董事、副总裁	702,000	0	8.14	0	702,000	702,000	3.60
俞建	联席总裁	1,430,000	0	9.44	0	1,430,000	1,430,000	3.60
陈怀洲	副总裁	468,000	0	8.14	0	468,000	468,000	3.60
吴中兵	副总裁、财务总监	468,000	0	8.14	0	468,000	468,000	3.60

袁刚	原副总裁	390,000	0	8.14	0	390,000	390,000	3.60
张书峰	副总裁	390,000	0	8.14	0	390,000	390,000	3.60
林成红	原董事会秘书	195,000	0	8.14	0	195,000	195,000	3.60
合计	/	7,527,000	0	/	0	7,527,000	7,527,000	/

注：因公司 2020 年度业绩水平未达到业绩考核目标条件和激励对象离职的原因，公司 2021 年 4 月 29 日召开的第七届董事会第十四次会议和 2021 年 5 月 28 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过了《关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案》，上表中的限制性股票将由公司回购注销，目前回购注销手续尚未办理完成。

#### (四) 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

2021 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。并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。

公司坚持在激励机制上“回归经营逻辑”、“价值创造与利益共享”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。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

公司按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求开展内控评价工作，建立健全内控制度，确保各个环节有效运作。经自评，公司出具了《2021 年度内部控制评价报告》，报告期内未发现财务报告及非财务报告存在重大、重要缺陷的情况。2022 年度，公司将结合发展战略和实际经营环境变化，不断完善各项内部控制管理制度，并保持内部控制体系持续有效运行，进一步推行规范化、精细化管理，加强内部控制执行情况的监督检查，为公司经济效益、战略目标的实现提供合理保障，促进公司健康和高质量发展。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

### 十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，增强内控制度执行力和内控管理有效性。公司对子公司关键业务和经营活动关键环节建立了相应的控制措施和标准的管理流程，有效控制经营风险，进而保护投资者的权益。

### 十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司第七届董事会第十八次会议审议通过了《2021 年度内部控制评价报告》，全文详见公司于 2022 年 4 月 30 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 2021 年度内部控制评价报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

### 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

经公司治理专项自查，报告期内公司不存在需要整改的自查问题。

### 十六、其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主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及单位为固安九通基业公用事业有限公司运营管理的第一热源厂、第二热源厂，固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司运营管理的怀来县东花园镇工业区污水厂，大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营管理的南区热源厂、北区热源厂、南区污水处理厂、北区污水处理厂，廊坊市荣华建设投资开发有限公司运营的广阳经开区污水厂，香河九通基业公用事业有限公司运营的香河工业区污水处理厂。

(1) 固安九通基业公用事业有限公司运营管理的第一热源厂主要污染物为烟气、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
烟气	烟囱	SO <sub>2</sub>	有组织排放	≤35mg/m <sup>3</sup>	《河北省地方标准 DB13/5161-2020》	86.951t/a
	烟囱	NO <sub>x</sub>	有组织排放	≤80mg/m <sup>3</sup>		85.554t/a
	烟囱	颗粒物	有组织排放	≤10mg/m <sup>3</sup>		3.304t/a
废水	废水排放口	COD	间断排放	500mg/L	污水综合排放标准 GB8978-1996	—
	废水排放口	氨氮	间断排放	45mg/L		—
噪声	—	稳态噪声	—	昼 65dB (A) 夜 55dB (A)	《工业企业厂界环境噪声排放标准》 GB12348-2008	—
固废	热力生产单元	炉灰	委托利用	—	—	4900t/a
	热力生产单元	炉渣	委托利用	—	—	14600t/a
	热力生产单元	脱硝石膏	委托处置	—	—	254t/a
	热力生产单元	废脱硝催化剂	委托处置	—	—	120t/a

(2) 固安九通基业公用事业有限公司运营管理的第二热源厂主要污染物为烟气、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
烟气	烟囱	SO <sub>2</sub>	有组织排放	≤35mg/m <sup>3</sup>	《河北省地方标准 DB13/5161-2020》	89.767t/a
	烟囱	NO <sub>x</sub>	有组织排放	≤80mg/m <sup>3</sup>		112.209t/a
	烟囱	颗粒物	有组织排放	≤10mg/m <sup>3</sup>		16.831t/a
废水	废水排放口	COD	间断排放	500mg/L	污水综合排放标准 GB8978-1996	—
	废水排放口	氨氮	间断排放	45mg/L		—
噪声	—	稳态噪声	—	昼 65dB (A) 夜 55dB (A)	《工业企业厂界环境噪声排放标准》 GB12348-2008	—

固废	热力生产单元	炉灰	委托利用	—	—	4850.4t/a
	热力生产单元	炉渣	委托利用	—	—	19401.6t/a
	热力生产单元	脱硝石膏	委托处置	—	—	39.95t/a
	热力生产单元	废脱硝催化剂	委托处置	—	—	120t/a

(3) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司运营管理的怀来县东花园镇工业区污水厂主要污染物为废气、废水，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	废水总排口	pH	间接排放	6-9	《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918—2002)表1一级A标准	
		石油类	间接排放	≤1mg/L		
		总汞	间接排放	≤0.001mg/L		
		总镉	间接排放	≤0.01mg/L		
		总铅	间接排放	≤0.1mg/L		
		悬浮物	间接排放	≤10mg/L		
		BOD5	间接排放	≤6mg/L		
		CODCr	间接排放	≤50mg/L		
		SS	间接排放	≤10mg/L		
		总磷	间接排放	≤0.5mg/L		
		总氮	间接排放	≤15mg/L		
		氨氮	间接排放	≤5(8)mg/L		
		色度	间接排放	≤30mg/L		
		总砷	间接排放	≤0.1mg/L		
总铬	间接排放	≤0.1mg/L				
六价铬	间接排放	≤0.05mg/L				
废气		臭气浓度	无组织排放	≤20m <sup>3</sup>	《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918—2002)	
		氨	无组织排放	≤1.5mg/Nm <sup>3</sup>		
		硫化氢	无组织排放	≤0.06 mg/Nm <sup>3</sup>		

(4) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营管理的南区热源厂，主要污染物为废气、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	烟囱	二氧化硫	有组织排放	≤35mg/Nm <sup>3</sup>	《锅炉大气污染物排放标准》DB13/5161-2020)	86.44t/a
		氮氧化物	有组织排放	≤80mg/Nm <sup>3</sup>		86.44t/a
		颗粒物	有组织排放	≤10mg/Nm <sup>3</sup>		13.17t/a
		烟气黑度	有组织排放	1级	《锅炉大气污染物排放标准》GB13271-2014	/
		汞及其化合物	有组织排放	≤0.05mg/Nm <sup>3</sup>		/

类别	位置	时段	执行标准
----	----	----	------



噪声	厂界	昼间 (06 至 22) $\leq 65-70\text{dB (A)}$	东侧厂界噪声值执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)中 4 类标准,南、西、北侧厂界噪声值实行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)中 3 类标准
		夜间 (22 至 06) $\leq 55\text{dB (A)}$	

类别	固体废物名称	类别	产生量 (t/a)	委托单位名称	执行标准
固废	炉渣	一般工业固体废物	15960.24	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《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
	脱硫石膏	一般工业固体废物	1304.65	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《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
	除尘粉尘	一般工业固体废物	2994.705	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《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
	废脱硝催化剂	危险废物	66.3	河北欣芮再生资源利用有限公司	/

(5) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营管理的北区热源厂, 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	烟囱	二氧化硫	有组织排放	$\leq 35\text{mg}/\text{Nm}^3$	《锅炉大气污染物排放标准》 DB13/5161-2020)	24.117t/a
		氮氧化物	有组织排放	$\leq 80\text{mg}/\text{Nm}^3$		34.08t/a
		颗粒物	有组织排放	$\leq 10\text{mg}/\text{Nm}^3$		6.16t/a
		烟气黑度	有组织排放	1 级	《锅炉大气污染物排放标准》 GB13271-2014	/
		汞及其化合物	有组织排放	$\leq 0.05\text{mg}/\text{Nm}^3$		/
废水	废水总排放口	pH 值	间接排放	6-9	《污水综合排放标准》 GB8978-1996	
		化学需氧量	间接排放	$\leq 500\text{mg}/\text{L}$		
		氨氮	间接排放	/		
		悬浮物	间接排放	$\leq 400\text{mg}/\text{L}$		
		五日生化需氧量	间接排放	$\leq 300\text{mg}/\text{L}$		

类别	位置	时段	执行标准
噪音	厂界	昼间 (06 至 22) $\leq 65\text{dB (A)}$	《工业企业厂界环境噪声排放标准》 (GB12348-2008) (排污许可证执行标准)
		夜间 (22 至 06) $\leq 55\text{dB (A)}$	

类别	固体废物名称	类别	产生量	类别	固体废物名称
固废	炉渣	一般工业固体废物	1001	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《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

	脱硫石膏	一般工业固体废物	100	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《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
	除尘粉尘污泥	一般工业固体废物	1275	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《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
	废脱硝催化剂	危险废物	35.7	河北欣芮再生资源利用有限公司	/

(6) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营的南区污水厂主要污染物为废水、废气、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	南区污水厂出水排放口	CODCr	直接排放	≤50mg/L	《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918—2002)表1一级A标准	TN (10.95 吨/年)；COD (36.49 吨/年)；NH <sub>3</sub> -N (3.65 吨/年)；TP (0.365 吨/年)。
		BOD5	直接排放	≤10mg/L		
		SS	直接排放	≤10mg/L		
		氨氮	直接排放	≤5 (8) mg/L		
		总磷	直接排放	≤0.5mg/L		
		总氮	直接排放	≤15mg/L		
		pH	直接排放	6-9		
废气	臭气排放筒	臭气浓度	有组织排放	≤2000	恶臭污染物排放标准 GB14554-93	
		氨	有组织排放	≤4.9Kg/h		
		硫化氢	有组织排放	≤0.33Kg/h		
污染物类别	噪声类别	执行标准	生产时段		厂界噪声排放限值	
			昼间	夜间	昼间 dB (A)	夜间 dB (A)
噪声	稳态噪声	《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)	06 至 22	22 至 06	60	50
	频发噪声		否	否	-	-
	偶发噪声		否	否	-	-
污染物类别	污染物名称	自行处置 (t/a)		委托处置 (t/a)		
固废	格栅渣	0		72.99		
	沉渣	0		364.95		
	污泥	0		948.87		

(7) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营的北区污水厂主要污染物为废水、废气、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	北区污水厂出水排放口	CODCr	直接排放	≤50mg/L	《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918—2002)表1一	TN (10.93 吨/年)；COD (36.42 吨/年)；NH <sub>3</sub> -N (3.64 吨/
		BOD5	直接排放	≤10mg/L		
		SS	直接排放	≤10mg/L		
		氨氮	直接排放	≤5 (8) mg/L		
		总磷	直接排放	≤0.5mg/L		

		总氮	直接排放	≤15mg/L	级 A 标准	年) ;TP (0.364 吨/ 年)。
		pH	直接排放	6-9		
废气	臭气排放筒	臭气浓度	有组织排放	≤2000	恶臭污染物排放标准 GB14554-93	
		氨	有组织排放	≤4.9Kg/h		
		硫化氢	有组织排放	≤0.33Kg/h		
污染物类别	噪声类别	执行标准	生产时段		厂界噪声排放限值	
			昼间	夜间	昼间 dB (A)	夜间 dB (A)
噪声	稳态噪声	《工业企业厂界环境噪声排放标准》 (GB12348-2008)	06 至 22	22 至 06	60	50
	频发噪声		否	否	-	-
	偶发噪声		否	否	-	-
污染物类别	污染物名称		自行处置 (t/a)		委托处置 (t/a)	
固废	污泥		0		949	

(8) 廊坊市荣华建设投资开发有限公司运营管理的广阳经开区污水厂主要污染物为废水、废气、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	九干渠	CODCr	直接排放	≤30mg/L	《北京市城镇污水处理厂水污染物排放标准》 (DB11/890-2012) B 标准	CODcr: 2.738t/a NH3-N: 0.137t/a
		BOD5	直接排放	≤6mg/L		
		SS	直接排放	≤5mg/L		
		氨氮	直接排放	≤1.5 (2.5) mg/L		
		总磷	直接排放	≤0.3mg/L		
		总氮	直接排放	≤15mg/L		
		pH	直接排放	6-9		
		烷基汞	直接排放	不得检出		
		六价铬	直接排放	≤0.05mg/l		
		总铬	直接排放	≤0.1mg/l		
		总汞	直接排放	≤0.001mg/l		
		总铅	直接排放	≤0.05mg/l		
		石油类	直接排放	≤0.5mg/l		
		总砷	直接排放	≤0.05mg/l		
		阴离子表面活性剂	直接排放	≤0.3mg/l		
		粪大肠菌群数	直接排放	≤1000 (MPN/L)		
		动植物油	直接排放	≤0.5mg/l		
色度	直接排放	≤15				
总镉	直接排放	≤0.005				
废气		臭气浓度 (无量纲)	无组织排放	≤20	《城镇污水处理厂污染物排放标准》 (GB18918—	
		氨	无组织排放	≤1.5mg/m3		

		硫化氢	无组织排放	0.06mg/m <sup>3</sup>	2002)表4二级标准	
		甲烷 (厂区最高 体积浓 度%)	无组织排放	1		
<b>类别</b>	<b>位置</b>	<b>时段</b>			<b>执行标准</b>	
噪声	厂界	昼间≤65dB (A)			《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)3类	
		夜间≤55dB (A)				
<b>类别</b>	<b>污染物名称</b>			<b>执行标准</b>		
固废	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)		
	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)		

(9)香河九通基业公用事业有限公司运营的香河工业区污水处理厂主要污染物为废水、废气、噪声、污泥固废，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	香武 自流 渠 钜 屯 支 渠	CODCr	直接排放	≤50mg/L	《城镇污水处理厂水污染物排放标准》 (GB18918-2002)一级 A标准	CODcr: 36.5t/a NH3-N: 5.84t/a TP:0.365t/a TN:10.95t/a
		BOD5	直接排放	≤10mg/L		
		SS	直接排放	≤10mg/L		
		氨氮	直接排放	≤5(8)mg/L		
		总磷	直接排放	≤0.5mg/L		
		总氮	直接排放	≤15mg/L		
		pH	直接排放	6-9		
		烷基汞	直接排放	≤0mg/l		
		六价铬	直接排放	≤0.05mg/l		
		总铬	直接排放	≤0.1mg/l		
		总汞	直接排放	≤0.001mg/l		
		总铅	直接排放	≤0.1mg/l		
		石油类	直接排放	≤0.5mg/l		
		总砷	直接排放	≤0.1mg/l		
		阴离子表面活性剂	直接排放	≤0.5mg/l		
		粪大肠菌群数	直接排放	≤1000 (MPN/L)		
动植物油	直接排放	≤1mg/l				
色度	直接排放	≤30				
总镉	直接排放	≤0.01mg/l				
废气		臭气浓度	有组织排放	≤20倍	《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	≤1.5mg/m <sup>3</sup>		
		硫化氢	无组织排放	0.06mg/m <sup>3</sup>		
		甲烷	无组织排放	1mg/m <sup>3</sup>		
<b>类别</b>	<b>位置</b>	<b>时段</b>			<b>执行标准</b>	
噪声	厂界	昼间≤60dB (A)				

		夜间≤50dB (A)	《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008) 3类
类别	污染物名称		执行标准
固废	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)

## 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的第一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	脱硝塔南侧	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	2015年11月投运
3	脱硝系统	锅炉房南侧	运行良好	2016年11月投运
4	湿电除尘系统	锅炉房南侧	运行良好	2019年11月投运

(2) 固安九通基业公用事业有限公司的第二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	脱硝塔南侧	运行良好	2015年11月投运
2	脱硫系统	除尘塔北侧	运行良好	2015年11月投运
3	脱硝系统	引风机间北侧	运行良好	2016年11月投运
4	湿电除尘系统	锅炉房的北侧	运行良好	2019年11月投运

(3) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司运营管理的怀来县东花园镇工业区污水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	污水提升泵、调节池、厌氧池、缺氧池、好氧池、MBR膜池、清水池	厂区	运行良好	2016年4月投入运营

(4) 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
4	湿电除尘系统	锅炉房西侧	运行良好	2019年11月投运

(5) 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	湿电除尘系统	锅炉房西侧	运行良好	2019年11月投运

(6) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司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

(7) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司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

(8) 廊坊市荣华建设投资开发有限公司广阳经开区污水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	污水提升泵、调节池、一体化MBBR处理设备、紫外消毒设备、压滤机房	厂区	运行良好	2017年11月投入运营

(9) 香河九通基业公用事业有限公司运营的香河工业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	污水提升泵、调节池、水解酸化+A2O工艺+深度处理设备、次氯酸钠消毒设备、污泥处理综合设备	厂区	运行良好	2016年10月投入运营

### 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的第一热源厂环评批复编号: 廊环管[2012]62号;
- (2) 固安九通基业公用事业有限公司的第二热源厂环评批复编号: 廊环管[2011]108号;
- (3) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司的怀来县东花园镇工业区污水厂环评批复编号: 怀环评函[2012]12号;
- (4) 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; 认定或备案文件文号: 廊环函[2016]325号;
- (5) 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;
- (6) 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;
- (7) 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;
- (8) 廊坊市荣华建设投资开发有限公司广阳经济开发区污水处理厂项目(一期)环评批复编号: 廊广环审[2017]076号;

(9)香河九通基业公用事业有限公司香河工业区污水处理厂项目环评批复编号:香环管[2017]第 753 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的固安第一、第二热源厂编制了《突发环境事故应急预案》，并于 2019 年在廊坊市环境保护局进行了备案，备案编号分别是 131022-2019-006-L 与 131022-2019-014-L；

(2)固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司的怀来县东花园镇工业区污水厂正在委托三方公司(怀来沐州环保技术咨询有限公司)编制《突发环境事故应急预案》，2021 年 5 月 27 日《突发环境事故应急预案》专家评审已通过，准备向环保局备案；

(3)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 年在廊坊市生态环境局进行了备案；

(4)大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区污水处理厂、北区污水处理厂编制了《突发环境事故应急预案》，并于 2018 年 11 月 5 日在大厂回族自治县环境保护局进行了备案；

(5)廊坊市荣华建设投资开发有限公司广阳经开区污水厂项目编制了《突发环境事故应急预案》，并于 2020 年 7 月 31 日在廊坊市生态环境保护局广阳区分局进行了备案，备案编号分别是 131003-2020-098-L；

(6)香河九通基业公用事业有限公司香河工业区污水处理厂编制了《突发环境事故应急预案》并于 2021 年 2 月 1 日在廊坊市生态环境保护局香河县分局备案，备案编号分别是 131024-2021-002-L。

#### 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。

固安九通基业公用事业有限公司的固安第一、第二热源厂：

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	运营单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司在 2020 年 4 季度和 2021 年 1 季度比对监测两次
		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	厂站
废气	烟囱	二氧化硫	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监测一次	南、北区热源厂
		氮氧化物	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监测一次	南、北区热源厂
		颗粒物	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监测一次	南、北区热源厂
		烟气黑度		运行期间每季度请外部单位进行检测一次		南、北区热源厂
		汞及其化合物		运行期间每季度请外部单位进行检测一次		南、北区热源厂
噪声	厂界	噪声		每年请外部单位进行检测一次		南、北区热源厂
废水	废水总排放口	pH 值		每月请外部单位进行检测一次		北区热源厂
		化学需氧量		每月请外部单位进行检测一次		北区热源厂
		氨氮		每月请外部单位进行检测一次		北区热源厂
		悬浮物		每月请外部单位进行检测一次		北区热源厂
		五日生化需氧量		每月请外部单位进行检测一次		北区热源厂

(3) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司的怀来县东花园镇工业区污水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，正在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、氨氮、总磷、总氮	每 2 小时自动检测	运行单位技术人员每月比对校验一次	第三方检测机构每季度比对检测一次

(4) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区污水处理厂、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，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	污水厂出水排放口	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	环境监测公司每季度比对监测一次
		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	环境监测公司每季度比对监测一次



(5)固安九通基业公用事业有限公司廊坊市广阳分公司广阳经开区污水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月度对厂区出水水质进行检测。

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巡检不低于一次，每周用标样对比不低于一次，每月对仪器校准不低于一次。	第三方监测公司每月检测一次；第三方监测公司每季度比对监测一次；市环保部门每年监督性监测一次。

(6)香河九通基业公用事业有限公司香河工业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）排放口安装了进出水在线监测设备，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厂区出水水质进行检测。

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巡检不低于一次，每周用标样对比不低于一次，每月对仪器校准不低于一次。	第三方监测公司每季度检测一次；环保部门每月检测一次。

#### 6. 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

#### 7. 其他应当公开的环境信息

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

固安九通基业公用事业有限公司廊坊市广阳分公司广阳经开区污水厂完善入河排污口规范化建设，公示入河排污口详细信息，接受公众监督。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

固安九通基业公用事业有限公司廊坊市广阳分公司广阳经开区污水厂对一体化设备回转式鼓风机安装变频器，依据华北区域电网碳排放系数通过降低曝气用能平均每月降低碳排放量 3.57408 吨。

## 二、社会责任工作情况

适用 不适用

详见公司在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露的《华夏幸福基业股份有限公司2021 年度社会责任报告》。

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、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	盈利预测及补偿	控股股东华夏控股	向平安人寿、平安资管承诺公司 2018、2019、2020 年度归属于上市公司股东的净利润分别不低于 1,141,505 万元、1,448,833 万元、1,800,065 万元，如上市公司前述任一会计年度实际净利润小于承诺净利润的 95%，则华夏控股应予补偿。华夏控股同意并确认，在触发前述补偿义务的情形下，对应华夏控股向平安人寿当期补偿金额应按本次交易后平安人寿及平安人寿管理的保险资金/产品之股票账户持有的公司总股数与公司现有总股本的比例（即 25.25%）计算，具体当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×25.25%。	2018 年 7 月 10 日至 2020 年 12 月 31 日	是	否	主要受行业及信用环境叠加多轮疫情影响以及公司出现流动性紧张后，双方就补偿金额尚未协商达成共识	后续各方尚需就补偿事宜进行协商
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	长期有效	是	是	无	无

			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。					
解决同业竞争	实际控制人 王文学	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。	长期有效	是	是	无	无	
解决关联交易	控股股东 华夏控股	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。	长期有效	是	是	无	无	

	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	实际控制人王文学	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
其他对中小股东所作承诺	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年4月20日至2020年12月31日	是	是	无	无

**(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

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

适用  不适用

**三、违规担保情况**

适用  不适用

**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”）对华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”或“华夏幸福”）2021 年度财务报表出具了包含与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见审计报告（中兴财光华审会字（2022）第 111023 号）。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》、《上海证券交易所股票上市规则》等的相关规定，公司董事会就上述意见涉及事项说明如下：

**（一）审计报告中与持续经营相关的重大不确定性段的主要内容**

中兴财光华在公司 2021 年度审计报告中指出：我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，截至 2021 年 12 月 31 日，华夏幸福公司货币资金账面余额 144.37 亿元，其中受限资金 16.50 亿元；金融有息负债账面余额 2,057.44 亿元，其中短期借款及短期应付债券 291.58 亿元、一年内到期非流动金融负债 1,241.93 亿元，长期借款及应付债券 523.93 亿元。此外，2021 年 1 月份华夏幸福公司开始出现未能偿付到期金融债务情形，截至本报告日累计未能如期偿还的债务金额合计 442.51 亿元（不含利息），金融负债的债权人有权按照相关融资协议要求华夏幸福公司偿还相关金融负债。上述情况表明存在可能导致对华夏幸福公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

**（二）董事会针对审计意见涉及事项的相关说明**

**1、与持续经营相关的重大不确定性涉及的相关事项**

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司发生暂时性流动性风险，部分债务未能如期偿还。流动性风险及债务逾期的情况反过来对公司融资回款（含新增融资）产生较大影响，公司产业新城及相关业务、商业地产及相关业务的正常开展均受到一定影响。

**2、公司应对措施**

(1) 为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司积极争取地方政府支持，成立华夏幸福债委会，在各级地方政府、监管机构和债委会指导和支持下，采取以下措施化解流动性及债务逾期风险：

一是积极配合省市市政府及专班和债委会工作，并在省市市政府及专班的指导和支持下，制定了《债务重组计划》，并于2021年10月8日披露了《债务重组计划》的主要内容。2021年12月9日，债委会表决通过《债务重组计划》。2021年12月27日，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于实施债务重组的议案》，就《债务重组计划》中涉及的债务重组交易的相关事项进行审议并授权。目前，公司正在省市市政府及专班的指导下努力克服疫情影响，按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。截至2022年4月29日，《债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为1,061.87亿元；资产出售方面，公司已完成丰台和国际业务部分地产项目公司股权及永清产业新城和广阳产业新城平台公司股权转让协议的签署，并按照协议正在推进后续相关安排；二是全力保证公司正常生产经营，确保企业稳定生产、稳定就业；三是深入开展债权人沟通等，确保不抽贷、不压贷、不断贷，对到期债务进行展期，尽量减缓公司融资性现金流出压力，合理调整债务到期计划，保持债务余额整体稳定；四是通过加快资产处置、盘活存量资源、提高资产价值、引入战略合作等多种措施，积极认真应对，全力开展自救纾困和债务风险化解工作。

(2) 在业务开展上，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流。房地产业务保证住宅按时保质保量交付，加快资金回笼，保障销售回款目标达成；产业新城业务通过狠抓在途回款、推动增量回款、加快项目销售等措施，保障实现总回款目标；同时长短结合、多措并举招商引资，加速推动已签约项目落地投产，并通过最大化资源储备、强化土地营销、市场化供地、积极推动平台化等方式，为公司发展持续贡献新现金流；丰富产业服务产品线，新增招商辅助服务、数据服务、资本服务，整合内外资源，打造产业发展平台，提升对外服务能力，创新盈利模式，为公司创造新的业绩增长点。

(3) 在经营管理上，切实提升经营管理水平，持续降本增效，通过核心管理层降薪、组织优化、业务调整等措施加强成本控制，严控支出，保障公司经营效率提升；通过明晰各类业务最小单元，分类管理、精准施策；通过梳理处置、盘活存量资产以及股权合作等方式，瘦身缩表，优化公司资产负债结构，改善公司流动性与财务状况，确保公司业务可持续与健康发展。

(4) 在组织管理上，加强组织管理，提升组织效能、提高管理效率。全力压降各项管理类费用支出，基于最小管理单元打造并激活组织，进一步加大授权、简化流程，调整组织阵型、提高决策效率。稳定干部和骨干队伍，保持队伍战斗力。

(5) 在区域政策上，坚持推进区域分类施策封闭管理，回款优先用于本区域或项目的投资及支出，防止风险在不同区域或项目间传导；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；全力开发基础好、回款快的区域，持续为公司贡献现金流；其他区域以收定支、实现自平衡。

(6) 继续聚焦核心都市圈，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管理体系；增强产业招商能力，产业发展龙头化与轻资产并举，继续提升园区的综合开发与投资能力。

## 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

2018年12月财政部修订并发布了《企业会计准则第21号——租赁》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业自2019年1月1日起施行，其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。

根据上述会计准则的修订及执行期限要求，公司对原会计政策进行相应变更，并从2021年1月1日起开始执行。

上述事项已经公司第七届董事会第十四次会议批准[详见公司《关于会计政策变更的公告》(临2021-039号公告)]。

### (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	338
境内会计师事务所审计年限	10

	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)	94.5

### 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第七届董事会第十四次会议及2020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2021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。2021年度财务审计费用338万元，内控审计费用94.5万元，2021年度财务审计及内控审计费用合计为432.5万元。



审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、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

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
中国金谷国际信托有限责任公司就其与公司下属子公司湖州鼎鸿园区建设发展有限公司债权债务确认协议争议向中国国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁, 申请湖州鼎鸿园区建设发展有限公司向其偿还标的本金 17 亿元及相应利息、违约金等仲裁庭目前已就该案件进行了第一次开庭审理, 尚未作出裁决。	www.sse.com.cn, 公告编号: 临 2021-087

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

### (三) 其他说明

适用 不适用

## 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

## 十一、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

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响, 公司和华夏控股流动性出现阶段性紧张。

为化解公司债务风险, 加快促进公司有序经营, 公司积极协调各方商讨多种方式解决当前问题。在省市政府及专班的指导和支持下, 制定了《债务重组计划》, 并于 2021 年 10 月 8 日披露

了《债务重组计划》的主要内容。2021年12月9日，债委会表决通过《债务重组计划》。2021年12月27日，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于实施债务重组的议案》，就《债务重组计划》中涉及的债务重组交易的相关事项进行审议并授权。公司目前正在加快推进债务重组协议的签署。目前，公司正在省市政府及专班的指导下努力克服疫情影响，按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。截至2022年4月29日，《债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为1,061.87亿元；资产出售方面，公司已完成丰台和国际业务部分地产项目公司股权及永清产业新城和广阳产业新城平台公司股权转让协议的签署，并按照协议正在推进后续相关安排；

华夏控股目前正在积极推动制定债务偿付方案，并与相关金融机构等各方积极协商沟通，以尽快解决华夏控股当前问题。

公司及控股股东将坚决恪守诚信经营理念，积极解决当前问题，落实主体责任。以“不逃废债”为基本前提，按照市场化、法治化、公平公正、分类施策的原则，稳妥化解债务风险，依法维护债权人合法权益。

## 十二、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

#### 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

公司于2020年12月2日召开的第七届董事会第十三次会议和2020年12月30日召开的2020年第十次临时股东大会，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2021年1月1日起至2021年12月31日止，公司及公司控股子公司在廊坊银行办理流动资金存款、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（及等额外币）。报告期内，公司及公司全资、控股子公司在廊坊银行的存款单日余额上限未超过人民币100亿元。

#### 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

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、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	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
华夏幸福	公司本部	固安翌光科技有限公司	1.43	2016-9-19	2016-9-19	2021-9-19	连带责任担保	无	是	否	0	否	否	其他
华夏幸福	公司本部	苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	0.20	2020-3-11	2020-3-11	2021-4-1	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	合营公司
京御地产	全资子公司	南京空港会展投资管理有限公司	1.36	2019-10-17	2019-10-17	2021-2-7	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	联营公司
华夏幸福	公司本部	武汉裕中丰房地产开发有限公司	0.12	2020-10-26	2020-10-26	2023-10-25	连带责任担保	无	否	是	0.01	是	是	联营公司
华夏幸福	公司本部	武汉裕灿房地产开发有限公司	2.50	2020-9-18	2020-9-18	2023-12-27	连带责任担保	无	否	是	0.045	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）			2.62											
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														
报告期末对子公司担保余额合计（B）			1,639.23											
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）			1,641.85											
担保总额占公司净资产的比例（%）			689%											
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														

直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	1,315.62
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	128.37
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,443.99
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	担保总额超过净资产50%部分的金额1367.24亿元，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1238.87亿元，故上表填列时该部分重合金额予以扣除。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623.42亿元。

### (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：元币种：美元

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
其他类（注）	公司自有资金	-10,317,500.00		313,166,700.00

#### 其他情况

√适用 □不适用

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；出资 0.10 亿美元，委托 ChineseTopHoldings 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“19、其他非流动金融资产”。

##### (2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元币种：美元

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)
Wingskengo Limited	环球产业投资有限公司购买固定收益类产品	313,166,700.00	2018-8-21	2021-9-30	公司自有闲置资金	有价证券	保本浮动收益型	7%-10%			目前已逾期	是	否	313,166,700.00
Chinese Top Holdings Limited	环球产业投资有限公司购买固定收益类产品	10,317,500.00	2018-8-22	2021-9-30	公司自有闲置资金	有价证券	保本浮动收益型	7%-10%		-4,464,053.34	本期已收回	是	否	

### 其他情况

适用 不适用

### (3) 委托理财减值准备

适用 不适用

公司下属子公司环球产业投资有限公司出资 3.13 亿美元，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。就中科创资本相关对接人失联事项，公司已向廊坊市公安局报案，于 2021 年 12 月 14 日收到廊坊市公安局出具的《受案回执》；于 2022 年 2 月 14 日收到《立案告知书》，该告知书载明上述报案事项符合立案条件，廊坊市公安局已立案。目前公安机关尚在就相关情况进行调查，公司将持续跟进案件进展情况，并及时履行信息披露义务。中科创资本为境外企业且其相关对接人已失联，调查取证难度较大、耗费时间长，目前尚无法预计收回时间及金额，本报告期全额计入当期损失。

## 2. 委托贷款情况

## (1) 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位：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	-176,900,000.00		2,265,119,900.00

## 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营业部	长期贷款	499,999,900.00	2016-5-31	2018-2-28	自有资金	偿还贷款	按期付息,到期还本	15%			目前已逾期,南京东方大唐置业有限公司已提供自有房地产及其附着物抵押担保。	是	否	
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	按期付息,到期还本	15%			目前已逾期,南京东方大唐置业有限公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	

						还外部借款								
中国银行股份有限公司廊坊燕郊开发区支行	短期贷款	176,900,000.00	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%			本期已收回	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%			目前已逾期,百世金谷实业有限公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	40,000,000
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%			目前已逾期	是	否	290,000,000
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	2021-10-17	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息,到期还本	12%			目前已逾期,上海宏士达房地产开发有限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	215,000,000.00	2017-3-7	2021-9-6	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%			目前已逾期,上海宏士达房地产开发有限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	281,700,000.00	2017-4-28	2021-9-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息,到期还本	12%			目前已逾期,上海宏士达房地产开发有限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	长期贷款	39,000,000.00	2019-1-21	2021-9-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息,到期还本	12%			目前已逾期,上海宏士达房地产开发有限公司已	是	否	



公司上海南汇支行											提供土地使用权抵押担保。			
中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	13,000,000.00	2019-2-18	2021-9-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息, 到期还本	12%			目前已逾期, 上海宏士达房地产开发有限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	86,420,000.00	2019-12-26	2021-9-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息, 到期还本	12%			目前已逾期, 上海宏士达房地产开发有限公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
上海银行南京分行	短期贷款	100,000,000.00	2017-11-30	2018-5-30	自有资金	归还关联方借款	按期付息, 到期还本	15%			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	
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%			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	

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

√适用 □不适用

注1: 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, 贷款本金2.9亿元, 贷款期限12个月, 利率为固定年利率12%, 已计提减值准备2.9亿元。

注 2:2017 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, 贷款本金 1.1 亿元, 贷款期限 12 个月, 利率为固定年利率 12%, 已计提减值准备 0.4 亿元。

### 3. 其他情况

适用 不适用

#### (四) 其他重大合同

适用 不适用

#### 十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、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

##### 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

2020年12月2日召开的第七届董事会第十三次会议及2020年12月30日召开的2020年第十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》，同意公司注销5名离职激励对象持有的已获授但尚未行权的112.32万份股票期权，回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的48.36万股限制性股票。

2021年4月29日召开的第七届董事会第十四次会议及2021年5月28日召开的2020年年度股东大会审议通过了《关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案》，同意根据公司《激励计划》的规定，将不符合解锁条件的19,881,680股限制性股票予以回购注销；将不符合行权条件的20,511,530份股票期权予以注销。

截至目前，公司尚未办理完成上述股票期权注销和限制性股票的回购注销手续。

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 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：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
华夏幸福基业股份有限公司2015年公司债券（第一期）	2015-10-22	5.50%	40	2015-12-2	40	详见注2
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第一期）	2016-1-20	6.60%	0.1242	2016-2-4	0.1242	同上
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第二期）品种一	2016-3-3	7.00%	19.9996	2016-3-21	19.9996	同上

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	7.40%	28	2016-3-24	28	同上
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	7.40%	30	2016-4-11	30	同上
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)	2016-4-12	7.20%	20	2016-5-9	20	同上
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)	2016-5-10	7.20%	40	2016-5-26	40	同上
九通基业投资有限公司 2017 年非公开公司债券(第一期) 品种一	2017-8-17	6.20%	10	2017-9-5	10	同上
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	6.40%	6	2017-11-13	6	同上
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	6.95%	10.9	2018-3-26	10.9	同上
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	5.90%	14	2018-6-13	14	同上
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	5.90%	9.1	2018-6-19	9.1	同上
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	5.00%	24.75	2018-6-7	24.75	同上
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	同上
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	4.40%	20	2018-6-27	20	同上
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	5.60%	13	2018-9-21	13	同上
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	6.00%	0.18	2018-12-25	0.18	同上
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	2018-12-25	40	同上
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	同上
九通基业投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一 期)(品种一)	2019-10-31	6.40%	20	2019-11-8	20	同上

九通基业投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)(品种一)	2019-12-6	6.40%	10	2019-12-16	10	同上
高级无抵押定息债券	2018-6-21	9.00%	2	2018-6-22	2	同上
高级无抵押定息债券	2018-7-31	9.00%	2	2018-8-1	2	同上
高级无抵押定息债券	2018-8-31	9.00%	1.1	2018-9-3	1.1	同上
高级无抵押定息债券	2018-9-10	9.00%	1.2	2018-9-11	1.2	同上
高级无抵押定息债券	2018-10-2	9.00%	1	2018-10-3	1	同上
高级无抵押定息债券	2018-11-7	9.00%	1	2018-11-8	1	同上
高级无抵押定息债券	2018-11-29	9.00%	1	2018-11-30	1	同上
高级无抵押定息债券	2018-12-12	9.00%	0.7	2018-12-13	0.7	同上
高级无抵押定息债券	2018-12-20	9.00%	1.4	2018-12-21	1.4	同上
高级无抵押定息债券	2018-12-27	9.00%	0.6	非公开发行	-	同上
高级无抵押定息债券	2019-2-28	8.63%	5.3	2019-3-1	5.3	同上
高级无抵押定息债券	2019-4-8	7.13%	3.5	2019-4-9	3.5	同上
高级无抵押定息债券	2019-4-8	8.60%	6.5	2019-4-9	6.5	同上
高级无抵押定息债券	2020-1-13	6.90%	5	2020-1-14	5	同上
高级无抵押定息债券	2020-1-13	8.05%	7	2020-1-14	7	同上
高级无抵押定息债券	2020-6-16	6.92%	3	2020-6-17	3	同上
高级无抵押定息债券	2020-9-28	8.75%	3.3	2020-9-29	3.3	同上
高级无抵押定息债券	2020-10-9	8.05%	0.6	2020-10-12	0.6	同上
高级无抵押定息债券	2020-12-18	10.88%	3.4	非公开发行	-	同上
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%	18	2017-5-24	18	同上
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%	1.07	2017-3-31	1.07	同上
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%	1.2	2017-3-31	1.2	同上
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%	1.33	2017-3-31	1.33	同上
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	同上
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	2018-1-16	5	同上
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	2018-1-16	5	同上
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	2018-1-16	5	同上

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	2018-1-16	2	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先级资产支持证券 02（19 问津 A2）	2019-6-25	6.20%	2.74	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先级资产支持证券 03（19 问津 A3）	2019-6-25	6.80%	2.74	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先级资产支持证券 04（19 问津 A4）	2019-6-25	7.00%	2.74	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先级资产支持证券 05（19 问津 A5）	2019-6-25	7.20%	2.74	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先级资产支持证券 06（19 问津 A6）	2019-6-25	7.30%	2.74	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划次级资产支持证券（19 问津次）	2019-6-25	-	2.6	2019-7-9	2.6	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先 A1 档资产支持证券（20 德清 A1）	2020-3-19	4.80%	2.41	2020-4-3	2.41	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先 A2 档资产支持证券（20 德清 A2）	2020-3-19	6.20%	3.13	2020-4-3	3.13	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先 A3 档资产支持证券（20 德清 A3）	2020-3-19	6.30%	3.04	2020-4-3	3.04	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先 A4 档资产支持证券（20 德清 A4）	2020-3-19	6.80%	3.04	2020-4-3	3.04	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先 A5 档资产支持证券（20 德清 A5）	2020-3-19	6.90%	3.04	2020-4-3	3.04	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划次级资产支持证券（20 德清次）	2020-3-19	-	2.7	2020-4-3	2.7	同上

德清次)						
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	2020-3-19	5.50%	10	2020-3-24	10	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	2020-4-16	5.17%	5	2020-4-21	5	同上

注：1、除高级无抵押定息债券外，公司债类及其他衍生证券数量单位为亿元人民币；高级无抵押定息债券数量单位为亿美元。

2、目前华夏幸福正在省市政府及专班的指导和支持下积极推进《债务重组计划》相关事项的落地实施，公司债券、中期票据、ABS 及境外债券的偿付工作将在《债务重组计划》下统筹安排，相关债券如符合监管要求或市场规则仍可交易。

截至报告期内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

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。17 九通 A4、17 九通 A5、17 九通 A6 在 2021 年触发加速清偿后进行了清算分配。

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。

平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划募集资金 21.00 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。平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划于 2019 年 6 月 25 日成立。在计划存续期间内 19 问津 A4、19 问津 A5、19 问津 A6 均在第 3 年末设置利率调整和售回机制，19 问津 A1、19 问津 A2、19 问津 A3、19 问津 A4、19 问津 A5、19 问津 A6 均在每年年末设置购回权。19 问津 A1 已于报告期内偿还，其他资产支持证券发行规模、利率及预期到期日如上表所述。19 问津 A2、19 问津 A3、19 问津 A4、19 问津 A5、19 问津 A6 在 2021 年进行了清算分配。

中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划募集资金 19.10 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。中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划于 2020 年 3 月 19 日成立。在计划存续期间内 20 德清 A3、20 德清 A4 均在第 2 年末设置利率调整和售回机制，20 德清 A5 在第三年末设置利率调整和售回机制，20 德清 A1、20 德清 A2、20 德清 A3、20 德清 A4、20 德清 A5 均在每年年末设置购回权。其发行规模、利率及预期到期日如上表所述。20 德清 A1、20 德清 A2、20 德清 A3、20 德清 A4、20 德清 A5 在 2021 年进行了清算分配。

## (二) 公司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

## (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

截至报告期末普通股股东总数(户)	157,558
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	171,825

## (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东(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、标记或冻结情况		股东性质
					股份状 态	数量	
华夏幸福基业控股 股份公司	-314,814,842	786,679,133	20.10%	0	质押	451,151,926	境内非国有 法人
					冻结	756,845	
中国平安人寿保险 股份有限公司—自 有资金	0	414,223,338	10.58%	0	无	0	其他
中国平安人寿保险 股份有限公司—分 红一个险分红	0	327,936,661	8.38%	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	0	238,168,767	6.09%	0	无	0	其他
中国证券金融股份 有限公司	-113	115,080,353	2.94%	0	无	0	国有法人
华夏控股—光大证 券—20 华夏 EB 担 保及信托财产专户	-175,631,737	45,059,263	1.15%	0	无	0	其他
香港中央结算有限 公司	-105,552,841	34,501,072	0.88%	0	无	0	未知
青岛城投金融控股 集团有限公司	48	30,210,454	0.77%	0	无	0	国有法人
光大证券资管—证 券行业支持民企发 展系列之光证资管 1 号 FOF 单一资产 管理计划—光证资 管诚益 3 号单一资 产管理计划	29,500,500	29,500,500	0.75%	0	无	0	其他
浙江春晖集团有限 公司	0	27,248,000	0.70%	0	质押	23,980,000	境内非国有 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	786,679,133	人民币普通股	786,679,133
中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金	414,223,338	人民币普通股	414,223,338
中国平安人寿保险股份有限公司—分红一个险分红	327,936,661	人民币普通股	327,936,661
中国平安人寿保险股份有限公司—万能一个险万能	238,168,767	人民币普通股	238,168,767
中国证券金融股份有限公司	115,080,353	人民币普通股	115,080,353
华夏控股—光大证券—20 华夏 EB 担保及信托财产专户	45,059,263	人民币普通股	45,059,263
香港中央结算有限公司	34,501,072	人民币普通股	34,501,072
青岛城投金融控股集团有限公司	30,210,454	人民币普通股	30,210,454
光大证券资管—证券行业支持民企发展系列之光证资管 1 号 FOF 单一资产管理计划—光证资管诚益 3 号单一资产管理计划	29,500,500	人民币普通股	29,500,500
浙江春晖集团有限公司	27,248,000	人民币普通股	27,248,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、华夏控股通过账户名称为“华夏幸福基业控股股份公司”、“华夏控股—光大证券—20 华夏 EB 担保及信托财产专户”和“华夏控股—光大证券—20 华 EBO2 担保及信托财产专户”等账户合计持有公司 856,560,044 股股份，占公司截至报告期末总股本 3,913,720,342 股的 21.89%。华夏控股一致行动人鼎基资本持有公司 26,676,000 股股份，占公司截至报告期末总股本的 0.68%；东方银联直接持有公司 19,661,625 股股份，占公司截至报告期末总股本的 0.50%。华夏控股及其一致行动人合计持有公司 902,897,669 股，占公司截至报告期末总股本的 23.07%；上述前十名股东持股情况中华夏控股账户处于冻结状态的 756,845 股股份，为其开展的股票质押式回购交易的金融机构根据相关约定对华夏控股持有的公司股票执行的冻结操作。</p> <p>2、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”等账户与平安人寿一致行动人平安资管共计持有公司 985,729,553 股股份，占公司总股本的 25.19%；</p> <p>3、上述其他股东间关联关系未知。</p>		

注：因华夏控股及其一致行动人持股比例被动下降，2021 年 9 月平安人寿及其一致行动人平安资管成为公司第一大股东，平安人寿及平安资管已于 2021 年 9 月 14 日披露《华夏幸福基业股份有限公司详式权益变动报告书》。

#### 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	吴向东	2,275,000	详见注 1、2、3	0	详见注 4
2	俞建	1,430,000	同上	0	详见注 4
3	孟惊	1,209,000	同上	0	详见注 5

4	赵鸿靖	702,000	同上	0	同上
5	马万军	585,000	同上	0	同上
6	朱赤	468,000	同上	0	同上
7	赵威	468,000	同上	0	同上
8	吴中兵	468,000	同上	0	同上
9	王振江	468,000	同上	0	同上
10	孟军	468,000	同上	0	同上
11	林俐	468,000	同上	0	同上
12	胡学文	468,000	同上	0	同上
13	陈怀洲	468,000	同上	0	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。其中吴向东、俞建为预留部分限制性股票的激励对象，其他股东为首次授予限制性股票的激励对象。上表有限售条件股份均为限制性股票，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、上表中预留部分限制性股票和首次授予限制性股票均适用不同的限售期。其中：

(1) 预留部分限制性股票的第一个解除限售期解除限售条件已成就，于 2020 年 10 月 29 日上市流通。上表中预留部分限制性股票为未解除限售的部分；

(2) 首次授予的限制性股票第一个、第二个解除限售期解除限售条件已成就，分别于 2019 年 9 月 20 日、2020 年 9 月 21 日上市流通。上表中首次授予限制性股票为未解除限售的部分。

3、因公司 2020 年度业绩水平未达到业绩考核目标条件和激励对象离职的原因，公司 2021 年 4 月 29 日召开的第七届董事会第十四次会议和 2021 年 5 月 28 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过了《关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案》，上表中的限制性股票将由公司回购注销，目前回购注销手续尚未办理完成。

4、预留部分限制性股票的限售条件详见公司于 2019 年 6 月 10 日披露的《华夏幸福基业股份有限公司关于向激励对象授予预留部分股票期权与限制性股票的公告》（公告编号：临 2019-110）。

5、首次授予限制性股票的限售条件详见公司于 2018 年 6 月 9 日披露的《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划（草案）》。

### (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	无
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

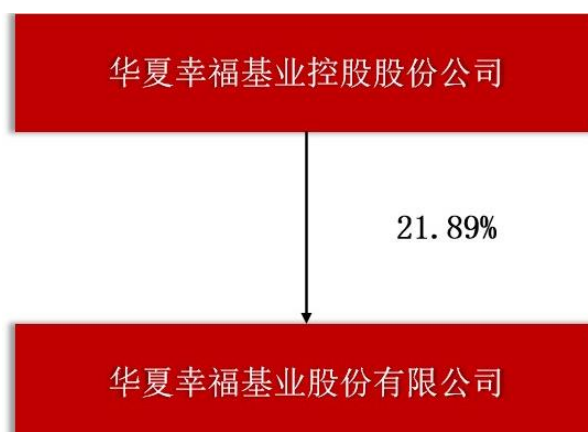
□适用 √不适用

## 4、报告期内控股股东变更情况的说明

□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	华夏幸福董事长、华夏控股董事长、鼎基资本执行董事、东方银联执行董事、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。

过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	<p>王文学先生曾为维信诺科技股份有限公司（以下简称“维信诺”，002387）、江苏玉龙钢管股份有限公司（以下简称“玉龙股份”，601028）、郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司（以下简称“宏盛科技”，600817）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制人。西藏知合资本管理有限公司曾为维信诺控股股东，其于 2021 年 3 月转让持有的维信诺部分股权后，不再是维信诺控股股东，王文学先生不再是维信诺实际控制人。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。拉萨市知合科技发展有限公司曾为玉龙股份控股股东，其于 2019 年 8 月转让持有的玉龙股份的股权后，不再是玉龙股份控股股东，王文学先生不再是玉龙股份实际控制人。3、王文学先生为拉萨知合企业管理有限公司实际控制人。拉萨知合企业管理有限公司曾为宏盛科技控股股东，其于 2018 年 12 月转让持有的宏盛科技股份后，不再持有宏盛科技的股份，王文学先生不再是宏盛科技实际控制人。</p>
----------------------	---

### 3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

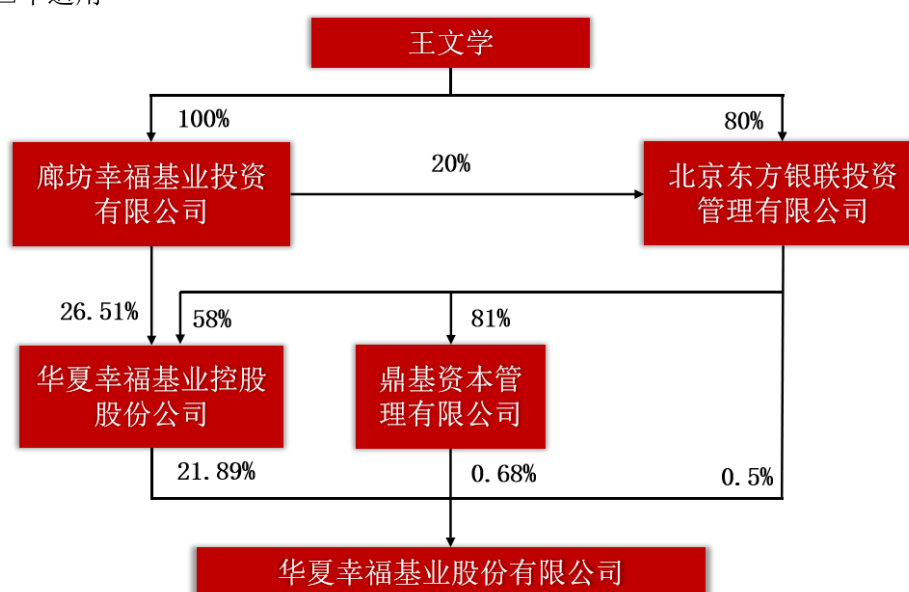
适用 不适用

### 4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元币种：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	3,380,000	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。
平安资产管理有限责任公司	万放	2005 年 5 月 27 日	91310000710933446Y	150,000	管理运用自有资金及保险资金,受托资金管理业务,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	截至报告期末,平安人寿和平安资管分别持有公司股份 984,079,977 股和 1,649,576 股,合计 985,729,553 股,占公司截至报告期末总股本 3,913,720,342 股的 25.19%。				

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

√适用 □不适用

#### 1、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	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
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	2015-10-22	2022-10-22	40.00	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
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	2016-1-20	2023-1-20	0.1242	6.60	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否

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	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付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
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	2016-3-9	2021-3-9	28.00	7.40	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
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	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付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
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	2016-4-12	2021-4-18	20.00	7.20	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
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	2016-5-12	2021-5-12	40.00	7.20	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否

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	2018-5-30	2022-5-30	24.75	5.00	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
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）	18 华夏 02	143551	2018-5-30	2018-5-30	2023-5-30	5.25	6.80	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
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	2018-6-20	2022-6-20	20.00	4.40	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
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	2018-9-10	2021-9-10	13.00	5.60	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
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	2018-12-20	2023-12-20	0.18	6.00	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否



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	2018-12-20	2025-12-20	40.00	8.30	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
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	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	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

债券名称	未偿还余额	未按期偿还的原因	处置进展
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）品种一	19.9996	公司流动性阶段性紧张	为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司积极协调各方商讨多种方式解决当前问题。在省市政府及专班的指导和支持下，公司于 2021 年 10 月 8 日披露了《关于重大事项进展暨股票复牌的公告》，其中披露了《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）的主要内容。公司于 2021 年 12 月 10 日披露了《关于公司债务重组的进展公告》，《债务
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）	28.00	公司流动性阶段性紧张	
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）	30.00	公司流动性阶段性紧张	
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）	20.00	公司流动性阶段性紧张	
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）	40.00	公司流动性阶段性紧张	

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）	3.55447	公司流动性阶段性紧张	重组计划》获得债委会全体会议审议通过。目前在省市政府及专班的指导和支持下，在各位金融机构债权人的理解与支持下，公司债务风险化解工作已取得阶段性进展，进入债务重组协议签署阶段。
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）	13.393	公司流动性阶段性紧张	
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）	13.00	公司流动性阶段性紧张	
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）	9.95219	公司流动性阶段性紧张	

## 报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	未付息
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）（品种一）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）	本年度该债券付息日及回售资金兑付日为 2021 年 1 月 20 日，票面利率（计息年利率）为 4.88%，公司已按时完成本期付息及 148,757.5 万元回售资金兑付。
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息

## 2、 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

报告期内，公司决定维持“16 华夏债”债券票面利率仍为 6.60%，本期债券持有人回售登记 148,757.5 万元，公司已于 2021 年 1 月 20 日完成兑付兑息。

报告期内，公司决定维持“18 华夏 02”债券票面利率仍为 6.80%，本期债券持有人回售登记 35,544.7 万元，公司尚未完成兑付兑息。目前，公司正在省市政府及专班的指导和支持下积极推进《债务重组计划》相关事项的落地实施，本期债券的偿付安排将在《债务重组计划》下统筹安排，后续公司将与受托管理人、债委会等相关各方共同协商推进本期债券具体偿付安排相关事宜。为保证公平信息披露，维护投资者利益，“18 华夏 02”于 2021 年 5 月 31 日起停牌。

报告期内，公司决定维持“18 华夏 03”债券票面利率仍为 7.15%，本期债券持有人回售登记 133,930 万元，公司尚未完成兑付兑息。目前，公司正在省市政府及专班的指导和支持下积极推进《债务重组计划》相关事项的落地实施，本期债券的偿付安排将在《债务重组计划》下统筹安排，后续公司将与受托管理人、债委会等相关各方共同协商推进本期债券具体偿付安排相关事宜。为保证公平信息披露，维护投资者利益，“18 华夏 03”于 2021 年 6 月 21 日起停牌。

报告期内，公司决定维持“19 华夏 01”债券票面利率仍为 6.80%，本期债券持有人回售登记 99,521.9 万元，公司尚未完成兑付兑息。目前，公司正在省市政府及专班的指导和支持下积极推进《债务重组计划》相关事项的落地实施，本期债券的偿付安排将在《债务重组计划》下统筹安排，后续公司将与受托管理人、债委会等相关各方共同协商推进本期债券具体偿付安排相关事宜。为保证公平信息披露，维护投资者利益，“19 华夏 01”于 2021 年 3 月 26 日起停牌。

### 3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24	张猛勇、张晓慧	张猛勇	010-52805612
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券 大厦 22 层		刘忠江、王艳艳、陈咸耿、 黄晨源、朱军	010-60838625、010- 60833585
兴业证券股份有限公司	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室		刘晨曦、夏苗	010-50911206
光大证券股份有限公司	北京市西城区复兴门外大街 6 号		杨奔、赵好	010-58377814

东方金诚国际信用评估有限公司	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层		谷建伟	15011253830
大公国际资信评估有限公司	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层		孙瑞、胡聪	010-84583355
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101		白茹	010-66428877

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

#### 4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:元币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
15 华夏 05	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	0	正常	无	是
16 华夏债	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	0	正常	无	是
16 华夏 02	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	0	正常	无	是
16 华夏 01	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00	0	正常	无	是
16 华夏 04	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	0	正常	无	是
16 华夏 05	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	0	正常	无	是
16 华夏 06	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	0	正常	无	是
18 华夏 01	2,475,000,000.00	2,475,000,000.00	0	正常	无	是
18 华夏 02	525,000,000.00	525,000,000.00	0	正常	无	是
18 华夏 03	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	0	正常	无	是
18 华夏 04	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	0	正常	无	是
18 华夏 06	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	0	正常	无	是
18 华夏 07	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	0	正常	无	是
19 华夏 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

债券名称	信用评级机构名称	信用评级级别	评级展望变动	信用评级结果变化的原因
18 华夏 06	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
18 华夏 07	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
19 华夏 01	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
16 华夏 01	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
16 华夏 05	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
16 华夏 06	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
16 华夏 04	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
16 华夏债	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
18 华夏 02	东方金诚国际信用评估有限公司	C	-	公司流动性阶段性紧张
18 华夏 03	中诚信国际信用评级有限责任公司、东方金诚国际信用评估有限公司	C	-	公司流动性阶段性紧张
15 华夏 05	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
18 华夏 01	东方金诚国际信用评估有限公司	C	-	公司流动性阶段性紧张
16 华夏 02	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张

其他说明

适用 不适用

## 6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更后情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
公司正在省市级政府及专班的指导和支持下实施债务重组	随着债务重组协议逐步签署,公司债务问题将得到有效化解,债务结构得到优化,财务状况得到较大改善,持续盈利能力得到加强,经营业绩得到提升,公司将步入稳定向好的发展阶段。后续公司将按照《债务重组计划》和签署的债务重组协议,履行相关义务,从根本上保障债权人合法权益	否	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及

### 7、公司债券其他情况的说明

适用 不适用

#### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

##### 1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华夏幸福基业股份有限公司2017年度第一期中期票据	17 幸福基业 MTN001	101780003	2017-05-19	2017-05-23	2022-05-23	18.00	5.80	按年付息,最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	全国银行间债券市场机构投资者(国家法律、法规禁止的投资者除外)	询价交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第一期中期票据	20 华夏幸福 MTN001	102000447	2020-03-19	2020-03-23	2025-03-23	10.00	5.50	按年付息,最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	全国银行间债券市场机构投资者(国家法律、法规禁止的投资者除外)	询价交易	否

华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 华夏幸福 MTN002	102000735	2020-04-16	2020-04-20	2025-04-20	5.00	5.17	按年付息,最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	全国银行间债券市场机构投资者(国家法律、法规禁止的投资者除外)	询价交易	否
-----------------------------	----------------	-----------	------------	------------	------------	------	------	-----------------------	-------	---------------------------------	------	---

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

债券名称	未偿还余额	未按期偿还的原因	处置进展
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	18.00	公司流动性阶段性紧张	为化解公司债务风险,加快促进公司有序经营,公司积极协调各方商讨多种方式解决当前问题。在省市政府及专班的指导和支持下,公司于 2021 年 10 月 8 日披露了《关于重大事项进展暨股票复牌的公告》,其中披露了《华夏幸福债务重组计划》(以下简称“《债务重组计划》”)的主要内容。公司于 2021 年 12 月 10 日披露了《关于公司债务重组的进展公告》,《债务重组计划》获得债委会全体会议审议通过。目前在地方政府的指导和支持下,在各位金融机构债权人的理解与支持下,公司债务风险化解工作已取得阶段性进展,进入债务重组协议签署阶段。
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	10.00		
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	5.00		

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	未付息
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

公司及下属子公司发生债务逾期并且未能在宽限期内进行足额偿还，触发了中期票据交叉保护条款。根据《华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据募集说明书》中投资人保护条款约定，中信银行及招商证券于 2021 年 2 月 26 日召开了持有人会议。出席本次会议的持有人所持有的表决权已达到本期中期票据总表决权的三分之二以上，但因议案未能经出席会议的本期中期票据持有人所持表决权的四分之三以上通过，故本次持有人会议未能形成豁免决议。根据募集说明书的约定，如未获得豁免，本期中期票据本息应在持有人会议召开日的次一日（即 2021 年 2 月 27 日）立即到期应付，截至报告期末，公司未能足额兑付本期中期票据的本金及利息。

公司及下属子公司发生债务逾期并且未能在宽限期内进行足额偿还，触发了中期票据交叉保护条款。根据《华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书》中投资人保护条款约定，中信银行及招商证券于 2021 年 3 月 15 日召开了持有人会议。出席本次会议的持有人所持有的表决权已达到本期中期票据总表决权的三分之二以上，但因议案未能经出席会议的本期中期票据持有人所持表决权的四分之三以上通过，故本次持有人会议未能形成豁免决议。根据募集说明书的约定，如未获得豁免，本期中期票据本息应在持有人会议召开日的次一日（即 2021 年 3 月 19 日）立即到期应付，截至报告期末，公司未能足额兑付本期中期票据的本金及利息。

公司及下属子公司发生债务逾期并且未能在宽限期内进行足额偿还，触发了中期票据交叉保护条款。根据《华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据募集说明书》中投资人保护条款约定，中信银行及招商证券于 2021 年 3 月 15 日召开了持有人会议。出席本次会议的持有人所持有的表决权已达到本期中期票据总表决权的三分之二以上，但因议案未能经出席会议的本期中期票据持有人所持表决权的四分之三以上通过，故本次持有人会议未能形成豁免决议。根据募集说明书的约定，如未获得豁免，本期中期票据本息应在持有人会议召开日的次一日（即 2021 年 3 月 19 日）立即到期应付，截至报告期末，公司未能足额兑付本期中期票据的本金及利息。

### 3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24	张猛勇、张晓慧	张猛勇	010-52805612
东方金诚国际信用评估有限公司	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层		谷建伟	15011253830
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101		白茹	010-66428877



招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦		刘好菲、潘诗婷	010-86490197
招商证券股份有限公司	深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层		杨栋、马国栋	010-60840880

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

#### 4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:元币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00	0	正常	无	是
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	0	正常	无	是
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

债券名称	信用评级机构名称	信用评级级别	评级展望变动	信用评级结果变化的原因
------	----------	--------	--------	-------------

华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	东方金诚国际信用评估有限公司	C	-	公司流动性阶段性紧张
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张

其他说明

适用 不适用

#### 6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更后情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
公司正在省市政府及专班的指导和支持下实施债务重组	随着债务重组协议逐步签署，公司债务问题将得到有效化解，债务结构得到优化，财务状况得到较大改善，持续盈利能力得到加强，经营业绩得到提升，公司将步入稳定向好的发展阶段。后续公司将按照《债务重组计划》和签署的债务重组协议，履行相关义务，从根本上保障债权人合法权益	否	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及

#### 7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

#### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	本公司 2020 年末净资产 914.30 亿元，2021 年净利润为-398.36 亿元，亏损金额达到上年末净资产的 43.57%。
亏损原因	受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司自 2020 年第四季度以来流动性出现阶段性紧张，对公司经

营和融资产生一定影响，导致公司业绩下降幅度较大。

（一）2021 年度财务费用大幅增加，加重了亏损幅度

2021 年度，公司依据原借款协议的相关约定，计提借款利息及罚息约 202 亿元，叠加利息资本化率下降的影响，导致计入财务费用的利息金额增加，占整体亏损比例较高。

（二）产业新城及相关业务方面

1、园区配套住宅业务方面

2021 年受房地产销售价格及成本两方面因素综合影响，对房地产项目计提存货跌价准备。具体表现在：

（1）2021 年受公司流动性风险持续影响，且截至报告期末债务重组计划落地尚处于初期阶段，前期公司房地产业务品牌形象受流动性风险影响严重受损，客户购买信心受到巨大冲击，导致退房及销售压力凸显，销售价格预期明显下降。

（2）受 2021 年公司流动性风险及多轮新冠疫情的负面冲击，部分项目工程进度受到一定程度影响，工期延长，导致预计将要发生的建设成本、人工成本、利息等相关成本增加；同时叠加原材料价格上涨，导致房地产项目的预计成本增加。

2、产业新城业务方面 2021 年度确认的产业新城服务收入下降

（1）报告期间因经济形势下行及公司流动性风险等因素，部分委托区域产业新城产业发展服务收入确认工作放缓，导致产业发展服务收入大幅下降；

（2）受公司流动性风险影响，公司全面压缩投资，产业新城投资锐减，土地整理、配套设施建设等进度滞后，导致新入园企业实际落地投资进度有所延迟，企业延迟落地投资进度导致后续的产业项目开工、投产均受到影响，产业发展服务收入结算资源大幅减少；

（3）受国内疫情等因素影响，入区企业投资放缓，已签约落地企业未能及时开工建设，已投产企业近期投资生产缓慢，另外企业自身受产业环境影响而暂不扩大投资规模，导致产业发展服务收入结算资源较少，2021 年新增入区企业签约规模也大幅下降。

（三）商业地产及相关业务方面

1、2021 年以来，房地产行业骤然遇冷、疫情反复，地产各业态尤其是商铺及写字楼景气度显著下行、加之大宗商品价格剧烈波动，同时叠加公司流动性风险影响，商业地产各项目减值迹象明显，公司根据谨慎性原则对各项资产进行减值测试，同时聘请独立第三方评估机构进行评估，计提相关减值损失；

2、受 2021 年公司流动性风险影响，公司部分房地产开发项目无法按时支付已获取项目的地价尾款，并因此产生相关罚款，且预计将导致个别项目因土地使用权出让合同解除而无法收回定金，加重了公司亏损。

（四）关于对外理财投资损失的确认

因公司无法联络到委托理财服务相关方 China Create Capital Limited（中科创资本有限公司，以下简称“中科创资本”），为维护公司的合法权益，公司向廊坊市公安机关报案，并于 2021 年 12 月 14 日收到廊坊市公安局经济犯罪侦查支队出具的《受案回执》，具体内容详见公司于 2021 年 12 月 16 日披露的《华夏幸福基业股份有限公司公告》。目前相关情况公安机关尚在调查，公司将积极配合并持续跟进案件进展，中科创资本为境外企业且其相关对接人已失联，调查取证难度较大、耗费时间长，目前尚无法预计收回时间及金额，本报告期全额计入当期损失。

对公司生产经营和偿债能力的影响	2021 年亏损情况将对本公司生产经营状况、财务情况或偿债能力产生一定程度的影响。为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司积极应对，具体情况详见本报告第三节 六、（四）部分。
-----------------	--

### （五）报告期末除债券外的有息债务逾期情况

√适用 □不适用

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司和华夏控股流动性出现阶段性紧张。截至报告期末，除债券外的有息债务逾期金额为 468.13 亿元（不含利息）。

为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司积极协调各方商讨多种方式解决当前问题。在省市政府及专班的指导和支持下，制定了《债务重组计划》，并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》的主要内容。2021 年 12 月 9 日，债委会表决通过《债务重组计划》。2021 年 12 月 27 日，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于实施债务重组的议案》，就《债务重组计划》中涉及的债务重组交易的相关事项进行审议并授权。公司目前正在加快推进债务重组协议的签署。目前，公司正在省市政府及专班的指导下努力克服疫情影响，按照整体计划有序推进债务重组协议签署等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。截至 2022 年 4 月 29 日，《债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为 1,061.87 亿元。

### （六）报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

√适用 □不适用

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性出现阶段性紧张，截至 2022 年 4 月 29 日，累计未能如期偿还的债务金额合计 442.51 亿元（不含利息）

报告期内，公司在省市政府及专班的指导和支持下，拟定了《债务重组计划》，并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》的主要内容。2021 年 12 月 9 日，金融机构债权人委员会表决通过《债务重组计划》。2021 年 12 月 27 日，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于实施债务重组的议案》，就《债务重组计划》中涉及的债务重组交易的相关事项进行审议并授权。目前，公司正在省市政府及专班的指导下努力克服疫情影响，按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。

截至 2022 年 4 月 29 日，《债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为 1,061.87 亿元，相应减免债务利息、豁免罚息金额共计 94.01 亿元，其中包括公司债券及债务融资工具金额 318.12 亿元。在省市政府及专班的指导和支持下，随着债务重组协议逐步签署，公司债务问题将得

到有效化解，债务结构得到优化，财务状况得到较大改善，持续盈利能力得到加强，经营业绩得到提升，公司将步入稳定向好的发展阶段。后续公司将按照《债务重组计划》和签署的债务重组协议，履行相关义务，从根本上保障债权人合法权益。

### (七) 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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后 净利润	-33,710,300,297.18	4,414,090,214.80	-863.70	利润总额较上年降幅较大所致
流动比率	1.08	1.54	-29.87	
速动比率	0.31	0.46	-32.61	流动负债较上年增幅较大所致
资产负债率 (%)	94.60	81.29	增加 13.31 个百分点	
EBITDA 全部债务比	-6.19%	4.34%	减少 10.53 个百分点	
利息保障倍数	-1.36	0.93	-246.24	利润总额较上年降幅较大所致
现金利息保障倍数	-0.74	-0.08	不适用	
EBITDA 利息保障倍数	-1.28	1.01	-226.73	利润总额较上年降幅较大所致
贷款偿还率 (%)	14.23	100	减少 85.77 个百分点	阶段性流动性风险
利息偿付率 (%)	8.98	100	减少 91.02 个百分点	阶段性流动性风险

### 二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 第十节 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（2022）第 111023 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，截至 2021 年 12 月 31 日，华夏幸福公司货币资金账面余额 144.37 亿元，其中受限资金 16.50 亿元；金融有息负债账面余额 2,057.44 亿元，其中短期借款及短期应付债券 291.58 亿元、一年内到期非流动金融负债 1,241.93 亿元，长期借款及应付债券 523.93 亿元。此外，2021 年 1 月份华夏幸福公司开始出现未能偿付到期金融债务情形，截至本报告日累计未能如期偿还的债务金额合计 442.51 亿元（不含利息），金融负债的债权人有权按照相关融资协议要求华夏幸福公司偿还相关金融负债。上述情况表明存在可能导致对华夏幸福公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、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）存货减值事项

## 1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三、11 及附注五、6、52。

华夏幸福公司期末地产存货净值 1,430.02 亿元，占公司资产总额的 32.43%，本期地产项目存货跌价损失 109.92 亿元。华夏幸福公司进行减值测试时，管理层对存货项目将要发生的建造成本、预期未来售价、未来销售税费均需作出估计，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于房地产项目存货对华夏幸福公司资产的重要性，且估计存货项目将要发生的建造成本、未来售价和未来发生的销售税费存在固有风险，同时考虑到国家调控政策对房地产市场的影响，我们将对华夏幸福公司存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

## 2、审计应对：

我们针对存货减值执行的主要审计程序如下：

(1) 对存货中地产项目减值测试的相关内部控制的设计和运行有效性进行测试。

(2) 获取华夏幸福公司计提存货减值政策，评价管理层所采用的估值方法、关键估计和假设是否合理。

(3) 抽查测试地产项目，进行实地观察、了解项目开发进度、查看项目动态成本。将项目的预估完工成本与项目管控总成本进行核对；对项目预计售价与市场价格、项目近期预售价格进行比较；以评价管理层预测的合理性。

(4) 重新复核计算项目可变现净值的测算过程。

## (二) 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、3。

华夏幸福公司期末应收账款账面余额 601.33 亿元，其中应收政府园区结算款 589.04 亿元。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、前瞻性信息预测及行业性质，按预期信用损失对该类应收款项计提坏账准备 35.29 亿元。

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) 了解并测试管理层与应收政府园区结算款可收回性及预期信用损失相关的关键内部控制。

(2) 获取管理层预期信用损失计量的政策和方法，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，包括获取应收政府园区结算款清单、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；

了解管理层前瞻性信息预测考虑因素，包括对未来园区经济发展潜力及趋势、政府履约能力等预测。

(4) 获取应收政府园区结算款明细表，评价按预期信用损失模型-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) 检查应收政府园区结算款期后回款情况。

## 五、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 2021 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。

## 六、管理层和治理层对财务报表的责任

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。

## 七、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，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）。

在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。

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：张晓慧

中国·北京

2022 年 4 月 29 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	14,437,474,854.43	26,993,157,680.62
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4	419,500.00	40,485,600.00
应收账款	七、5	56,492,551,622.23	63,142,026,157.48
应收款项融资			
预付款项	七、7	1,107,428,663.50	1,297,986,461.79
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、8	23,270,135,906.83	21,332,630,422.55
其中: 应收利息		750,213,897.09	348,918,757.57
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	145,280,124,868.63	179,224,643,860.64
合同资产	七、10	134,872,522,579.58	131,013,829,616.47
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	3,672,942,012.95	3,610,020,000.00
其他流动资产	七、13	13,336,813,949.49	14,439,795,741.33
流动资产合计		392,470,413,957.64	441,094,575,540.88
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	6,027,146,996.91	5,924,308,114.28
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	1,143,458,776.25	4,049,209,387.10
投资性房地产	七、20	8,013,210,988.55	8,502,574,624.15
固定资产	七、21	9,823,071,145.44	8,232,312,798.36
在建工程	七、22	4,063,147,744.38	6,296,031,887.80
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	255,237,064.14	
无形资产	七、26	5,893,258,022.01	6,767,745,065.63
开发支出			
商誉	七、28		203,675,980.24
长期待摊费用	七、29	1,843,868,396.41	2,342,029,640.21
递延所得税资产	七、30	11,420,681,000.35	5,339,235,788.45

其他非流动资产	七、31	10,660,000.00	10,660,000.00
非流动资产合计		48,493,740,134.44	47,667,783,286.22
资产总计		440,964,154,092.08	488,762,358,827.10
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	26,748,827,869.95	27,642,610,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	4,407,875,317.35	14,455,853,237.26
应付账款	七、36	53,298,969,764.98	43,085,177,861.16
预收款项	七、37	222,772,011.37	200,277,205.75
合同负债	七、38	89,648,718,673.33	97,607,702,962.97
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	584,917,511.33	229,328,932.33
应交税费	七、40	9,959,832,568.19	9,212,444,381.80
其他应付款	七、41	35,770,187,187.32	17,448,871,577.76
其中：应付利息		17,484,319,138.41	2,707,661,938.87
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	124,330,421,128.57	54,044,646,179.51
其他流动负债	七、44	19,014,343,499.55	21,662,162,252.68
流动负债合计		363,986,865,531.94	285,589,074,591.22
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	31,147,467,390.12	64,403,143,220.47
应付债券	七、46	21,246,031,711.93	46,475,286,201.91
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	149,060,025.94	
长期应付款	七、48	94,920,020.16	389,771,923.79
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	9,912,872.41	10,279,036.94
递延所得税负债	七、30	503,247,741.92	464,809,344.83
其他非流动负债			
非流动负债合计		53,150,639,762.48	111,743,289,727.94
负债合计		417,137,505,294.42	397,332,364,319.16
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	3,893,355,062.00	3,913,236,742.00
其他权益工具	七、54		16,432,000,000.00
其中：优先股			

永续债			16,432,000,000.00
资本公积			
减：库存股	七、56		167,295,575.20
其他综合收益	七、57	2,062,543,687.12	1,448,707,819.90
专项储备			
盈余公积	七、59	1,543,339,226.34	1,938,950,813.10
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-1,191,786,585.42	38,414,429,682.60
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		6,307,451,390.04	61,980,029,482.40
少数股东权益		17,519,197,407.62	29,449,965,025.54
所有者权益(或股东权益) 合计		23,826,648,797.66	91,429,994,507.94
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		440,964,154,092.08	488,762,358,827.10

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：吴中兵

会计机构负责人：宋海平

### 母公司资产负债表

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		189,828,161.64	924,392,816.45
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		35,685,226.17	46,386,157.06
其他应收款	十七、2	49,209,808,190.23	53,314,044,698.96
其中：应收利息		828,244,841.89	487,731,496.19
应收股利		5,519,931,182.95	5,519,931,182.95
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		2,015,614,903.00	2,015,614,903.00
其他流动资产		97,753.45	3,764,266.21
流动资产合计		51,451,034,234.49	56,304,202,841.68
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	84,233,640,506.14	84,398,360,281.39
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		586,000,000.00	624,000,000.00

投资性房地产			
固定资产		1,758,908.82	3,432,337.80
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		17,908,202.42	
无形资产		143,474,855.43	160,210,796.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		865,059,016.06	37,615,369.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		85,847,841,488.87	85,223,618,785.43
资产总计		137,298,875,723.36	141,527,821,627.11
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		44,333,045.06	9,350,858.60
应交税费		96,670,387.32	19,290,275.44
其他应付款		71,647,814,743.61	71,835,539,385.65
其中：应付利息		4,321,671,091.73	1,136,423,856.08
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		44,209,034,603.05	14,950,536,641.72
其他流动负债		19,832,618.20	86,740,898.11
流动负债合计		116,017,685,397.24	86,901,458,059.52
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		4,191,656,255.14	18,436,905,639.33
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		447,639.15	
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		4,194,062,892.99	18,438,864,638.03
负债合计		120,211,748,290.23	105,340,322,697.55
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,893,355,062.00	3,913,236,742.00
其他权益工具			16,432,000,000.00

其中：优先股			
永续债			16,432,000,000.00
资本公积		7,786,496,866.82	7,933,910,762.02
减：库存股			167,295,575.20
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,956,618,371.00	1,956,618,371.00
未分配利润		3,450,657,133.31	6,119,028,629.74
所有者权益（或股东权益）合计		17,087,127,433.13	36,187,498,929.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计		137,298,875,723.36	141,527,821,627.11

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：吴中兵

会计机构负责人：宋海平

## 合并利润表

2021 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	七、61	43,180,812,902.96	101,208,520,744.92
其中：营业收入	七、61	43,180,812,902.96	101,208,520,744.92
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、61	65,988,286,726.88	84,591,714,089.57
其中：营业成本	七、61	39,408,057,116.28	63,572,734,590.36
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	2,632,518,151.16	6,698,970,451.04
销售费用	七、63	1,179,898,069.59	1,534,717,789.42
管理费用	七、64	4,883,726,505.88	5,162,011,657.35
研发费用	七、65	12,044,117.37	19,949,322.06
财务费用	七、66	17,872,042,766.60	7,603,330,279.34
其中：利息费用		18,033,369,510.69	7,788,806,938.74
利息收入		221,044,497.56	212,693,877.81
加：其他收益	七、67	109,111,552.84	204,235,541.48
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	516,191,437.97	128,803,718.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-49,871,023.22	-27,751,217.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			

汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	-3,843,760,819.16	33,138,854.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-2,773,184,532.80	-1,731,565,035.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	- 13,187,530,126.07	-7,338,021,218.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	1,001,288.36	98,112,458.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		- 41,985,645,022.78	8,011,510,973.84
加：营业外收入	七、74	97,538,458.92	230,978,638.05
减：营业外支出	七、75	3,632,400,654.08	191,688,321.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		- 45,520,507,217.94	8,050,801,290.74
减：所得税费用	七、76	-5,684,414,545.49	3,245,061,609.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		- 39,836,092,672.45	4,805,739,681.50
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		- 39,836,092,672.45	4,805,739,681.50
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. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		- 39,029,669,879.13	3,665,490,000.01
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-806,422,793.32	1,140,249,681.49
六、其他综合收益的税后净额		613,859,635.15	1,942,231,660.72
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		613,835,867.22	1,966,181,268.57
1. 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			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		613,835,867.22	1,966,181,268.57
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			

(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		633,986,754.68	2,032,646,630.56
(7) 其他		-20,150,887.46	-66,465,361.99
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		23,767.93	-23,949,607.85
七、综合收益总额		-	6,747,971,342.22
		39,222,233,037.30	
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-	5,631,671,268.58
		38,415,834,011.91	
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-806,399,025.39	1,116,300,073.64
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-10.17	0.97
(二) 稀释每股收益(元/股)		-10.17	0.96

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。

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：吴中兵

会计机构负责人：宋海平

### 母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七、4	14,113,731.69	1,750,710,758.92
减：营业成本			
税金及附加		7,974,014.06	5,075,616.00
销售费用		2,054,763.88	58,778,857.00
管理费用		649,376,553.39	884,562,634.01
研发费用			
财务费用		2,185,451,012.77	533,442,544.43
其中：利息费用		2,512,030,581.68	1,086,429,959.09
利息收入		326,711,113.11	554,723,307.75
加：其他收益		14,006,217.86	16,836,778.73
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	-133,090,084.35	5,540,985,161.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-174,719,775.25	24,959,550.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			



信用减值损失（损失以“-”号填列）		5,387,225.46	173,653.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-3,001,978.27	4,915.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,947,441,231.71	5,826,851,616.78
加：营业外收入		17,819,296.07	596,013.92
减：营业外支出		7,988,037.59	208,607.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,937,609,973.23	5,827,239,023.12
减：所得税费用		-845,784,865.69	-31,266,299.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,091,825,107.54	5,858,505,322.99
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,091,825,107.54	5,858,505,322.99
（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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（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. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-2,091,825,107.54	5,858,505,322.99
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：吴中兵

会计机构负责人：宋海平

## 合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<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		37,905,648,886.86	74,006,544,815.47
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	1,867,563,011.04	4,451,132,537.18
经营活动现金流入小计		39,773,211,897.90	78,457,677,352.65
购买商品、接受劳务支付的现金		29,203,410,570.27	73,313,937,745.76
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			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		4,798,076,474.68	8,243,279,465.50
支付的各项税费		5,509,062,142.00	13,527,460,420.92
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	2,908,765,862.01	6,532,666,748.03
经营活动现金流出小计		42,419,315,048.96	101,617,344,380.21
经营活动产生的现金流量净额		-2,646,103,151.06	-23,159,667,027.56

<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		439,970,000.00	1,829,899,683.00
取得投资收益收到的现金		47,268,908.14	457,920,592.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		115,327,547.54	617,122,683.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,953,818,584.89	221,120,175.31
收到其他与投资活动有关的现金	七、78		358,000,000.00
投资活动现金流入小计		2,556,385,040.57	3,484,063,133.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,164,105,194.54	4,776,866,388.10
投资支付的现金		5,915,690.40	3,449,774,198.86
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			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	462,414,114.77	140,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,632,434,999.71	8,366,640,586.96
投资活动产生的现金流量净额		923,950,040.86	-4,882,577,453.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		345,199,031.48	29,760,373,249.14
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		345,199,031.48	15,128,373,249.14
取得借款收到的现金		449,800,000.00	90,994,925,526.97
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	343,618,488.58	3,462,923,662.00
筹资活动现金流入小计		1,138,617,520.06	124,218,222,438.11
偿还债务支付的现金		8,658,107,615.11	74,961,660,421.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,235,553,937.60	22,847,006,030.75
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、78	2,147,158,227.41	13,565,219,339.95
筹资活动现金流出小计		12,040,819,780.12	111,373,885,791.81
筹资活动产生的现金流量净额		-10,902,202,260.06	12,844,336,646.30
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-50,511,738.87	-484,337,550.84
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-12,674,867,109.13	-15,682,245,385.48
加:期初现金及现金等价物余额		25,461,937,348.81	41,144,182,734.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		12,787,070,239.68	25,461,937,348.81

公司负责人: 王文学

主管会计工作负责人: 吴中兵

会计机构负责人: 宋海平

**母公司现金流量表**  
2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2021年度	2020年度
<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			1,855,753,404.46
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		27,910,793.33	110,330,267,900.84
经营活动现金流入小计		27,910,793.33	112,186,021,305.30
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		131,953,317.09	1,153,939,321.05
支付的各项税费		229,412.42	178,028,542.59
支付其他与经营活动有关的现金		367,174,298.45	112,001,691,838.96
经营活动现金流出小计		499,357,027.96	113,333,659,702.60
经营活动产生的现金流量净额		-471,446,234.63	-1,147,638,397.30
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		38,000,000.00	192,000,000.00
取得投资收益收到的现金		5,503,623.28	60,029,716.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,915.00
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		43,503,623.28	252,034,631.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			5,757,064.71
投资支付的现金			1,505,260,416.66
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			1,511,017,481.37
投资活动产生的现金流量净额		43,503,623.28	-1,258,982,849.44
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			14,632,000,000.00
取得借款收到的现金			4,864,795,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		3,291,517,976.37	8,417,668.54
筹资活动现金流入小计		3,291,517,976.37	19,505,212,668.54
偿还债务支付的现金		1,487,575,000.00	8,817,055,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			7,056,639,407.25
支付其他与筹资活动有关的现金		2,298,548,511.83	4,045,919,556.87
筹资活动现金流出小计		3,786,123,511.83	19,919,613,964.12
筹资活动产生的现金流量净额		-494,605,535.46	-414,401,295.58
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-922,548,146.81	-2,821,022,542.32
加：期初现金及现金等价物余额		924,392,816.45	3,745,415,358.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,844,669.64	924,392,816.45

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：吴中兵

会计机构负责人：宋海平

## 合并所有者权益变动表

2021 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2021 年度											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			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	其他			小计
优先股	永续债	其他	资本公积											
一、上年年末余额	3,913,236,742.00		16,432,000,000.00			167,295,575.20	1,448,707,819.90		1,938,950,813.10		38,414,429,682.60	61,980,029,482.40	29,449,965,025.54	91,429,994,507.94
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	3,913,236,742.00		16,432,000,000.00			167,295,575.20	1,448,707,819.90		1,938,950,813.10		38,414,429,682.60	61,980,029,482.40	29,449,965,025.54	91,429,994,507.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	19,881,680.00		16,432,000,000.00			167,295,575.20	613,835,867.22		395,611,586.76		39,606,216,268.02	55,672,578,092.36	11,930,767,617.92	67,603,345,710.28
（一）综合收益总额							613,835,867.22				39,029,669,879.13	38,415,834,011.91	-806,399,025.39	39,222,233,037.30
（二）所有者投入和减少资本	19,881,680.00					167,295,575.20			395,611,586.76			248,197,691.56	2,429,918,449.47	2,678,116,141.03
1. 所有者投入的普通股													1,833,113,852.84	1,833,113,852.84

2021 年年度报告

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	- 19,881,680 .00				- 167,295,575.2 0				- 147,413,895 .20			
4. 其他									- 248,197,691 .56			- 248,197,691.5 6 4,263,032,302.31 4,511,229,993.87
(三) 利润分配									- 576,546,388.8 9			- 576,546,388 .89 576,546,388.89
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他									- 576,546,388.8 9			- 576,546,388 .89 576,546,388.89
(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												

2021 年年度报告

5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他			- 16,432,000.00								-	16,432,000.00	-8,694,450,143.06	25,126,450,143.06
四、本期期末余额	3,893,355,062.00					2,062,543,687.12	1,543,339,226.34		1,191,786,585.42		6,307,451,390.04	17,519,197,407.62	23,826,648,797.66	

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本 (或股本)	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		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	3,013,285,909.00		5,800,000.00		1,442,035,909.14	456,059,190.00	- 517,473,448.67		1,913,090,187.27		38,841,393,991.33	50,036,273,358.07	23,649,937,570.61	73,686,210,928.68	
加：会计政策变更											931,350,858.41	931,350,858.41	45,837,454.79	977,188,313.20	
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															



2021 年年度报告

二、本年期初余额	3,013,285,909.00	5,800,000,000.00	1,442,035,909.14	456,059,190.00	517,473,448.67	1,913,090,187.27	39,772,744,849.74	50,967,624,216.48	23,695,775,025.40	74,663,399,241.88
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	899,950,833.00	10,632,000,000.00	1,442,035,909.14	288,763,614.80	1,966,181,268.57	25,860,625.83	1,358,315,167.14	11,012,405,265.92	5,754,190,000.14	16,766,595,266.06
(一) 综合收益总额					1,966,181,268.57		3,665,490,000.01	5,631,671,268.58	1,116,300,073.64	6,747,971,342.22
(二) 所有者投入和减少资本	3,368,040.00	10,632,000,000.00	538,717,036.14	288,763,614.80		122,364,822.85		10,256,313,715.81	5,755,284,109.32	16,011,597,825.13
1. 所有者投入的普通股									12,628,373,249.14	12,628,373,249.14
2. 其他权益工具持有者投入资本		10,632,000,000.00						10,632,000,000.00	2,043,546,578.37	8,588,453,421.63
3. 股份支付计入所有者权益的金额	3,368,040.00		116,905,720.79	288,763,614.80				168,489,854.01		168,489,854.01
4. 其他			421,811,315.35			122,364,822.85		544,176,138.20	4,829,542,561.45	-5,373,718,699.65
(三) 利润分配						148,225,448.68	5,023,805,167.15	4,875,579,718.47	1,117,394,182.82	-5,992,973,901.29
1. 提取盈余公积						148,225,448.68	148,225,448.68			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							4,516,594,363.50	4,516,594,363.50		-4,516,594,363.50

2021 年年度报告

4. 其他								-	-	-	
								358,985,354	358,985,354	1,117,394,182.	-1,476,379,537.79
								.97	.97	82	
(四) 所有者权益内部结转	903,318,873.00			-	903,318,873.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	903,318,873.00			-	903,318,873.00						
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. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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	3,913,236,742.00	16,432,000,000.00		167,295,575.20	1,448,707,819.90	1,938,950,813.10	38,414,429,682.60	61,980,029,482.40	29,449,965,025.54	91,429,994,507.94	

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：吴中兵

会计机构负责人：宋海平

母公司所有者权益变动表  
2021 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2021 年度										
	实收资本(或股本)	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、上年年末余额	3,913,236,742.00		16,432,000,000.00		7,933,910,762.02	167,295,575.20			1,956,618,371.00	6,119,028,629.74	36,187,498,929.56
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,913,236,742.00		16,432,000,000.00		7,933,910,762.02	167,295,575.20			1,956,618,371.00	6,119,028,629.74	36,187,498,929.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-19,881,680.00		-16,432,000,000.00		-147,413,895.20	- 167,295,575.20				-2,668,371,496.43	-19,100,371,496.43
(一)综合收益总额										- 2,091,825,107.54	-2,091,825,107.54
(二)所有者投入和减少资本	-19,881,680.00				-147,413,895.20	- 167,295,575.20					
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	-19,881,680.00				-147,413,895.20	- 167,295,575.20					
4.其他											
(三)利润分配										-576,546,388.89	-576,546,388.89
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他										-576,546,388.89	-576,546,388.89
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											

2021 年年度报告

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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他			-16,432,000,000.00						-16,432,000,000.00	
四、本期末余额	3,893,355,062.00				7,786,496,866.82			1,956,618,371.00	3,450,657,133.31	17,087,127,433.13

项目	2020 年度										
	实收资本(或股本)	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、上年年末余额	3,013,285,909.00		5,800,000,000.00		8,854,135,355.81	456,059,190.00			1,808,392,922.32	5,284,328,473.90	24,304,083,471.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,013,285,909.00		5,800,000,000.00		8,854,135,355.81	456,059,190.00			1,808,392,922.32	5,284,328,473.90	24,304,083,471.03
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	899,950,833.00		10,632,000,000.00		-920,224,593.79	-288,763,614.80			148,225,448.68	834,700,155.84	11,883,415,458.53
(一) 综合收益总额										5,858,505,322.99	5,858,505,322.99
(二) 所有者投入和减少资本	-3,368,040.00		10,632,000,000.00		-16,905,720.79	288,763,614.80					10,900,489,854.01

2021 年年度报告

1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本		10,632,000,000.00							10,632,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-3,368,040.00			-116,905,720.79	288,763,614.80				168,489,854.01
4. 其他				100,000,000.00					100,000,000.00
(三) 利润分配							148,225,448.68	5,023,805,167.15	-4,875,579,718.47
1. 提取盈余公积							148,225,448.68	-148,225,448.68	
2. 对所有者(或股东)的分配								-	-4,516,594,363.50
3. 其他								-358,985,354.97	-358,985,354.97
(四) 所有者权益内部结转	903,318,873.00			-903,318,873.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	903,318,873.00			-903,318,873.00					
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. 其他综合收益结转留存收益									
6. 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	3,913,236,742.00	16,432,000,000.00		7,933,910,762.02	167,295,575.20		1,956,618,371.00	6,119,028,629.74	36,187,498,929.56

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：吴中兵

会计机构负责人：宋海平

### 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，持有本公司21.89%的股份，华夏幸福基业控股股份公司及其一致行动人合计持有本公司23.07%的股份，公司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9层。

法定代表人：王文学。

注册资本：人民币叁拾玖亿壹仟肆佰叁拾捌万壹仟柒佰捌拾贰元整。

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632户。与上期相比，本年因设立增加25户，转让15户，注销5户，表决权发生变化减少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

本公司财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

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

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性出现阶段性紧张。

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司货币资金账面余额 144.37 亿元，其中受限资金 16.50 亿元；金融有息负债账面余额 2057.44 亿元，其中短期借款及短期应付债券 291.58 亿元、一年内到期的非流动金融负债 1241.93 亿元。

上述情况表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

为化解公司面临的风险，2021 年初开始公司在省市政府及专班的指导支持下，制订了《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》的主要内容，切实履行主体责任，竭尽所能开展各项自救纾困措施。公司及核心管理层始终坚持“不逃废债”的基本原则，勇于担当、迎难而上，克服重重困难，带领公司走出困境。目前公司正在逐步恢复正常运转，债务重组工作稳步落地，努力推进生产经营活动有序开展，经营管理水平持续提升，同时持续探索未来发展转型。2021 年公司以“切实履行主体责任、推动公司有序发展”为核心目标，在切实落实“保农民工工资、保业主交房”、坚决不逃废债策略的同时，通过封闭管理、风险隔离，分类管理、精准施策，以及资产有效盘活，优化组织、降费增效等多措并举，尽可能在最短时间内逐步恢复企业生产经营秩序，推动公司实现有序经营发展。同时公司积极探索未来战略转型方向，为公司后续可持续经营发展提供保障。

### （一）债务重组工作稳步落地

在省市政府及专班的指导和支持下，公司《债务重组计划》已进入实施阶段，金融债务签约金额接近半数，资产交易取得关键性突破。在行业普遍面临流动性问题的环境下，公司顶住巨大压力、坚守“不逃废债”的承诺，坚持按照《债务重组计划》和签署的《债务重组协议》，履行相关义务，保障债权人合法权益，积极推进有关事项落地。

#### 1、债务重组计划进入实施阶段并取得阶段性成果

##### （1）债委会成立，有序化解流动性风险

为化解公司流动性风险，在省市政府及专班的指导和支持下，于 2021 年 2 月成立了华夏幸福金融机构债权人委员会（以下简称“债委会”），在“不逃废债”的基本前提下，按照市场化、法治化、公平公正、分类施策的原则，稳妥化解流动性风险。

##### （2）《债务重组计划》发布并实现表决通过

2021 年 10 月 8 日公司对外披露了《债务重组计划》的主要内容，2021 年 12 月 9 日《债务重组计划》获得债委会全体会议高票通过，债委会成员发表同意意见的债权敞口本金余额占表决时债委会全体成员债权敞口本金余额比例为 80.75%、同意票数占表决时债委会全体成员总票数比例为 71.93%。

### （3）《债务重组协议》相关金融债务签约已接近半数

截至 2022 年 4 月 29 日，《债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为 1,061.87 亿元，相应减免债务利息、豁免罚息金额共计 94.01 亿元。同时，公司将根据资产处置回款进度统筹安排现金兑付，按照《债务重组计划》积极履行偿付义务。

#### 2、资产出售实现关键突破，回笼资金主要用于偿付金融债务

根据《债务重组计划》总体安排，公司对于变现能力强的资产，积极寻找资金实力强、协同效应好的潜在投资者予以出售，回笼资金主要用于偿付金融债务。目前资产出售方面，公司已完成丰台和国际业务部分地产项目公司股权及永清产业新城和广阳产业新城平台公司股权转让协议的签署，并按照协议正在推进后续相关安排，实现了《债务重组计划》资产交易突破性进展。目前，公司正在省市政府及专班的指导下努力克服疫情影响，按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。

### （二）公司经营活动有序开展

随着债务重组工作的逐步落地，公司流动性问题得到一定程度缓解，财务状况得到一定改善，各方信心得到提振。受益于《债务重组计划》逐步落地，公司在省市政府的指导和支持下始终积极自救，落实主体责任、恪守诚信经营理念，持续与业务相关方沟通解决问题，有序开展各项生产经营活动。公司有信心发挥自身产业园区运营优势、稳定优化业务经营、加速步入向好发展阶段。

#### 1、孔雀城平稳保交房

报告期内，公司孔雀城住宅业务基本实现全面复工，有序交房，积极推动住宅项目销售回款。2021 年度，公司积极推动住宅项目保质保量交付，完成 54 个项目、44,329 套、494.7 万平米住宅交付。积极开展有序经营、推动住宅项目复工复产，完成 148 个项目，2,154 万平米复工复产。

#### 2、产业新城有序运转

2021 年受限于产业新城业务相关投资缩减以及受多方因素导致的企业投资意愿变化等原因，产业发展相关业务明显承压。在此情况下，公司与合作地方政府、入园企业等各相关方积极沟通，实现大部分产业新城有序运转，积极谋划推动产业发展、逐步开展轻资产招商。2021 年各区域努力推动产业项目开工复工，全年实现新开工项目 40 个，复工项目 498 个。在产业新城建设方面，完成 152 个建设项目复工，涉及 27 个区域。

#### 3、多措并举推动经营回款，全力保证现金流

公司多措并举，大力推动住宅项目销售、全力推进产业新城回款，公司经营及投资相关现金流已呈现向好趋势。

#### 4、积极推动存量资源盘活，有效保障可持续经营及金融债务偿付

公司经营团队全面摸排业务经营情况、资产负债情况及现金流情况，同时根据《债务重组计划》相关安排，通过出售资产回笼资金补充短期流动性，支持存量业务恢复有序经营及金融债务有序偿付。



### 5、多措并举，努力提升管理效率及水平，全面降费增效

公司多措并举，努力提升管理水平，全面实现降费增效。一方面建立以项目为单元、投资管理为核心的经营体系，全面实行投资、预算一体化管理机制，推行项目精益化管理。另一方面精简组织、优化结构、瘦身增效，全力压降各项管理类费用支出，2021 年度，公司人员规模降幅为 51%（不含物业），另外通过多措并举全面降费增效，2021 年四季度公司管理费用已体现一部分压降成效，后续年度还将持续改善。2021 年公司整体计入管理费用的职工薪酬 28.59 亿，同比下降 13%，其中产业新城及相关业务 24.33 亿元，同比下降 19%，进一步提升组织效能、提高管理效率。

在债务风险稳步化解、经营活动有序恢复、管理效能持续提升的背景下，公司不断坚定信心、强化组织凝聚力和战斗力，通过统一思想、优化配置、落实分工，确保核心骨干团队人员稳定，谋划落实队伍梯队建设，为未来业务转型发展培育和储备大量有生力量。

尽管如此，公司管理层能否落实上述计划及措施仍存在重大不确定因素。本公司能否持续经营将取决于：

1) 《债务重组计划》中的相关化解债务措施能否按计划顺利实施，包括正式债务重组协议的签订、相关资产的出售及回款等；

2) 本公司能否在需要时进行相关资产的处置，并及时回笼现金，补充流动资金。

如本公司未能持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，将非流动资产及非流动负债重新分类为流动资产及流动负债。该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

## 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、21“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、21“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、21、（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

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、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

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的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：①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，相关交易费用直接计入当期损益；②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。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

### （1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

## (2) 权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

## (3) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第 14 号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

## (4) 金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司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，虽然本公司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的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

#### （5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。



损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A. 对于应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据、应收账款和合同资产无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据、应收账款和合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
组合一：无风险票据组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强。
组合二：其他票据组合	具有明确证据表明出票人将违约。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
组合一：应收园区结算款	本组合为应收政府园区结算款，不同于一般客户的风险，本公司根据以往的历史经验对应收账款计提比例作出最佳估计，参考应收账款的账龄进行信用风险组合分类。
组合二：其他应收客户款项	本组合为除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收账款，本公司根据以往的历史经验对应收账款计提比例作出最佳估计，参考应收账款的账龄进行信用风险组合分类。

本公司合同资产均为园区开发项目合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。

B. 当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
组合一：应收本公司关联方、政府有关机构等款项	此类应收款项根据以往历史经验，发生预期信用损失风险极低。
组合二：应收合作方款项	本组合为应收合作方款项，不同于一般客户的风险，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项余额进

	行信用风险组合分类。
组合三：其他应收客户款项	本组合为除组合一、组合二及单项计提坏账准备的其他应收款项之外的其他应收款，本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类。

#### (6) 衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

#### (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) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以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确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

## 11、应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见附注五、10“金融工具”。

**12、应收账款****应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

详见附注五、10“金融工具”。

**13、应收款项融资**

□适用 √不适用

**14、其他应收款****其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

详见附注五、10“金融工具”。

**15、存货**

√适用 □不适用

**(1) 存货的分类**

存货的分类包括产业发展服务、综合服务、开发成本、完工开发产品及生物资产。

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、招商引资、投资服务等等的服务成本。

园区综合服务包括规划设计、咨询等服务成本。

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。

## 16、合同资产

### (1) 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示。

### (2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备，详见附注五、10“金融工具”。

## 17、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。

## 18、债权投资

### （1）债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见附注五、10“金融工具”。

## 19、其他债权投资

### (1) 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20、长期应收款

### (1) 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21、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。

## 22、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。

## 23、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

### (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。

## 24、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。

## 25、借款费用

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。

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。

## 26、生物资产

适用 不适用

## 27、油气资产

适用 不适用

## 28、使用权资产

适用 不适用

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产，本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

### 使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

## 29、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。

## 30、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。

### 31、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。

### 32、合同负债

#### (1) 合同负债的确认方法

适用  不适用

详见附注五、16 合同资产和合同负债。

### 33、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

在职工劳动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。

**34、租赁负债**

√适用 □不适用

**(1) 初始计量**

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

**1、付款额**

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

**2、折现率**

计算租赁付款额的现值时，公司采用租赁内含利率作为折现率。因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。公司以银行贷款利率为基础，考虑相关因素进行调整而得出该增量借款利率。

**(二) 后续计量**

在租赁期开始日后，公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

### （三）重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；②保余值预计的应付金额发生变动（该情形下，采用原折现率折现）；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动（该情形下，采用修订后的折现率折现）；④购买选择权的评估结果发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化（该情形下，采用修订后的折现率折现）。

### 35、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。

### 36、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。

### 37、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。

### 38、收入

#### (1) 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

##### (1) 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，



直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

(2) 与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策如下：

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、招商引资、投资服务等产业发展服务，属于某一时点履行的履约义务，在提供劳务后本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，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

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，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

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，由于客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

规划设计与咨询等服务，属于某一时点履行的履约义务，在提供劳务后本公司与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

⑤ 房地产销售收入

本公司房地产开发业务的收入于将房屋的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，房屋的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工房产的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。

⑥ 物业管理收入

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

⑦ 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，确认租赁收入。

**(2) 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况**

适用 不适用

**39、合同成本**

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的,本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本,不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;

(2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;

(3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时,本公司对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

(1) 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

**40、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

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

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。

#### 41、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

某些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。

## 42、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

### (2) 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

### (3) 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

#### 本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，本公司在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

#### 本公司作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本公司仅存在经营租赁，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

当租赁发生变更时，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

#### 售后租回交易

公司按照第十节财务报告之五、重要会计政策及会计估计“38 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见第十节财务报告之五、重要会计政策及会计估计“10 金融工具”。

#### 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见第十节财务报告之五、重要会计政策及会计估计“10 金融工具”。

### 43、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### 44、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，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本公司自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理。	公司第七届十四次董事会会议批准会议	预付账款：-17,989,194.70 元 使用权资产：548,499,857.50 元 一年内到期的非流动负债：179,370,526.66 元 租赁负债：351,140,136.14 元

#### 其他说明

详见附注第十节财务报告、五、42 租赁。

#### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	26,993,157,680.62	26,993,157,680.62	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	40,485,600.00	40,485,600.00	
应收账款	63,142,026,157.48	63,142,026,157.48	
应收款项融资			
预付款项	1,297,986,461.79	1,279,997,267.09	-17,989,194.70
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	21,332,630,422.55	21,332,630,422.55	
其中: 应收利息	348,918,757.57	348,918,757.57	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	179,224,643,860.64	179,224,643,860.64	
合同资产	131,013,829,616.47	131,013,829,616.47	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	3,610,020,000.00	3,610,020,000.00	
其他流动资产	14,439,795,741.33	14,439,795,741.33	
流动资产合计	441,094,575,540.88	441,076,586,346.18	-17,989,194.70
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,924,308,114.28	5,924,308,114.28	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	4,049,209,387.10	4,049,209,387.10	
投资性房地产	8,502,574,624.15	8,502,574,624.15	
固定资产	8,232,312,798.36	8,232,312,798.36	
在建工程	6,296,031,887.80	6,296,031,887.80	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		548,499,857.50	548,499,857.50
无形资产	6,767,745,065.63	6,767,745,065.63	
开发支出			
商誉	203,675,980.24	203,675,980.24	
长期待摊费用	2,342,029,640.21	2,342,029,640.21	

递延所得税资产	5,339,235,788.45	5,339,235,788.45	
其他非流动资产	10,660,000.00	10,660,000.00	
非流动资产合计	47,667,783,286.22	48,216,283,143.72	548,499,857.50
资产总计	488,762,358,827.10	489,292,869,489.90	530,510,662.80
<b>流动负债：</b>			
短期借款	27,642,610,000.00	27,642,610,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	14,455,853,237.26	14,455,853,237.26	
应付账款	43,085,177,861.16	43,085,177,861.16	
预收款项	200,277,205.75	200,277,205.75	
合同负债	97,607,702,962.97	97,607,702,962.97	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	229,328,932.33	229,328,932.33	
应交税费	9,212,444,381.80	9,212,444,381.80	
其他应付款	17,448,871,577.76	17,448,871,577.76	
其中：应付利息	2,707,661,938.87	2,707,661,938.87	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	54,044,646,179.51	54,224,016,706.17	179,370,526.66
其他流动负债	21,662,162,252.68	21,662,162,252.68	
流动负债合计	285,589,074,591.22	285,768,445,117.88	179,370,526.66
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	64,403,143,220.47	64,403,143,220.47	
应付债券	46,475,286,201.91	46,475,286,201.91	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		351,140,136.14	351,140,136.14
长期应付款	389,771,923.79	389,771,923.79	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	10,279,036.94	10,279,036.94	
递延所得税负债	464,809,344.83	464,809,344.83	
其他非流动负债			
非流动负债合计	111,743,289,727.94	112,094,429,864.08	351,140,136.14
负债合计	397,332,364,319.16	397,862,874,981.96	530,510,662.80
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	3,913,236,742.00	3,913,236,742.00	
其他权益工具	16,432,000,000.00	16,432,000,000.00	
其中：优先股			

永续债	16,432,000,000.00	16,432,000,000.00	
资本公积			
减：库存股	167,295,575.20	167,295,575.20	
其他综合收益	1,448,707,819.90	1,448,707,819.90	
专项储备			
盈余公积	1,938,950,813.10	1,938,950,813.10	
一般风险准备			
未分配利润	38,414,429,682.60	38,414,429,682.60	
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	61,980,029,482.40	61,980,029,482.40	
少数股东权益	29,449,965,025.54	29,449,965,025.54	
所有者权益(或股东权益) 合计	91,429,994,507.94	91,429,994,507.94	
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	488,762,358,827.10	489,292,869,489.90	530,510,662.80

## 各调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于 2018 年颁布了新租赁准则，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据准则的衔接规定，首次执行本准则的企业，根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

## 母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	924,392,816.45	924,392,816.45	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	46,386,157.06	43,332,695.84	-3,053,461.22
其他应收款	53,314,044,698.96	53,314,044,698.96	
其中：应收利息	487,731,496.19	487,731,496.19	
应收股利	5,519,931,182.95	5,519,931,182.95	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	2,015,614,903.00	2,015,614,903.00	
其他流动资产	3,764,266.21	3,764,266.21	
流动资产合计	56,304,202,841.68	56,301,149,380.46	-3,053,461.22
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			



其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	84,398,360,281.39	84,398,360,281.39	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	624,000,000.00	624,000,000.00	
投资性房地产			
固定资产	3,432,337.80	3,432,337.80	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		49,525,722.46	49,525,722.46
无形资产	160,210,796.89	160,210,796.89	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	37,615,369.35	37,615,369.35	
其他非流动资产			
非流动资产合计	85,223,618,785.43	85,273,144,507.89	49,525,722.46
资产总计	141,527,821,627.11	141,574,293,888.35	46,472,261.24
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	9,350,858.60	9,350,858.60	
应交税费	19,290,275.44	19,290,275.44	
其他应付款	71,835,539,385.65	71,835,539,385.65	
其中：应付利息	1,136,423,856.08	1,136,423,856.08	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	14,950,536,641.72	14,977,562,332.32	27,025,690.60
其他流动负债	86,740,898.11	86,740,898.11	
流动负债合计	86,901,458,059.52	86,928,483,750.12	27,025,690.60
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	18,436,905,639.33	18,436,905,639.33	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		19,446,570.64	19,446,570.64
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	18,438,864,638.03	18,458,311,208.67	19,446,570.64

负债合计	105,340,322,697.55	105,386,794,958.79	46,472,261.24
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	3,913,236,742.00	3,913,236,742.00	
其他权益工具	16,432,000,000.00	16,432,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	16,432,000,000.00	16,432,000,000.00	
资本公积	7,933,910,762.02	7,933,910,762.02	
减：库存股	167,295,575.20	167,295,575.20	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,956,618,371.00	1,956,618,371.00	
未分配利润	6,119,028,629.74	6,119,028,629.74	
所有者权益（或股东权益）合计	36,187,498,929.56	36,187,498,929.56	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	141,527,821,627.11	141,574,293,888.35	46,472,261.24

各项目调整情况的说明：

适用  不适用

财政部于 2018 年颁布了新租赁准则，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据准则的衔接规定，首次执行本准则的企业，根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

#### （4）2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用  不适用

#### 45、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%、9%、13%（注 1）
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、5%、7%
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 30%、40%、50%、60%
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 号文件，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%。

根据财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号，本公司于 2019 年 4 月 1 日起将原适用 16%和 10%税率的增值税应税行为，税率分别调整为 13%、9%。

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（%）
CFLD (US) Inc.	21
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 CFCITY PHILIPPINESNEWINDUSTRY CITY CORPORATION	30
华夏幸福（英国）投资有限公司 CFLD (UK) INVESTMENT LIMITED.	19
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CFCity Egypt NewIntegrated CityS.A.E	22.5
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	17
SNC 投资 1 有限公司 SNC INVESTMENT IPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.	17
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 CFCITY INVESTMENT VIII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 9 有限公司 CFCITY INVESTMENT IX PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 10 有限公司 CFCIT YINVESTMENT 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 CFCITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 19 有限公司 CFCITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 20 有限公司 CFCITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 21 有限公司 CFCITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 22 有限公司 CFCIT YINVESTMENT 22 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 23 有限公司 CFCITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	17

产业新城投资 26 有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 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
SNC 投资 29 有限公司 SNC 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
天鹅城（新加坡）投资有限公司 SWANCITY（SINGAPORE） INVESTMENT PTE. LTD.	17
阿特拉斯环球投资 35 号有限公司 ATLAS GLOBAL INVESTMENT 35 PTE. LTD.	17
SNC 投资 5 有限公司 SN CInvestment 5 Pte. Ltd	17
VNIC 投资 41 有限公司 VNIC Investment 41 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
产业新城 39 有限公司 New Industry Park 39 PTE. LTD.	17
产业新城 40 有限公司 New Industry Park 40 PTE. LTD.	17
VNIC 投资 42 有限公司 VNIC Investment 42 Pte. Ltd	17
VNIC 投资 43 有限公司 VNIC Investment 43 Pte. Ltd	17
产业新城 44 有限公司 New Industry Park 44 PTE. LTD.	17
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司 Atlas Global Investment 45 Pte. Ltd.	17
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 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
VNIC 投资 1 有限公司 VNIC Investment 1 Company Limited	20
越南大福莲花项目公司 VINA DAI PHUOC CORPORATION	20
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	20
环球产业投资有限公司 GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED	16.5
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	22.5
华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD Investment 46 Pte. Ltd	17
华夏幸福投资 47 有限公司 CFLD Investment 47 Pte. Ltd	17
越南产业新城基础设施开发有限公司越： CôngTyTNHHPhátTriểnHạTầngThànhPhốCôngNghệMớiViệtNam 英：Vietnam NewIndustry City Infrastructure Development Co. Ltd	20
兴桂投资有限公司 XING GUI INVESTMENTS LIMITED	16.5
华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司 CFLD（HK）Elderly Care Industry Investment Co., Limited	16.5
城市空间设计规划有限公司 URBAN SPACE DESIGN AND PLANNING PTE. LTD.	17
天鹅城三菱地所投资有限公司 SNC MJR INVESTMENT PTE. LTD.	17
诺诚（香港）产业投资有限公司 NuoCheng（HK）Industry Investment Limited	16.5

焯正（香港）产业投资有限公司 ZhuoZheng (HK) Industry Investment Limited	16.5
誉信（香港）产业投资有限公司 YuXin (HK) Industry Investment Limited	16.5
大福天鹅城三菱地所股份有限公司 Dai Phuoc SwanCity One MEA Joint Stock Company	20
华夏幸福卡拉旺投资公司 PT. CFCITYKARAWANGINVESTMENT	22
天鹅城三菱地所唐格朗投资有限公司 PT SwanCity MJR Tangerang Investment	22
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT. INDONICTANGERANGINVESTMENT	22
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT. CFLDTANGERANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	22
华夏幸福唐格朗投资公司 PT. CFCITYTANGERANGINVESTMENT	22
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PTCFLDKARAWANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	22
阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT. AtlasGlobalPropertyManagement	22

## 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），廊坊九通基业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	271,697.86	317,589.49
银行存款	12,175,257,575.34	24,391,975,370.79
其他货币资金	2,261,945,581.23	2,600,864,720.34
合计	14,437,474,854.43	26,993,157,680.62
其中：存放在境外的款项总额	1,211,407,635.11	1,756,211,615.63

### 其他说明

注 1：其他货币资金为购房按揭保证金 2,130,771,560.47 元，POS 机结算款 549,320.44 元，保函保证金 84,557,478.32 元，履约保证金 46,067,222.00 元。

注 2：货币资金期末余额较期初减少了 46.51%，主要系本期经营回款及新增融资大幅下降所致。

### 2、交易性金融资产

适用  不适用

**3、衍生金融资产**

□适用 √不适用

**4、应收票据****(1) 应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		40,370,000.00
商业承兑票据	419,500.00	115,600.00
合计	419,500.00	40,485,600.00

注：应收票据期末余额较期初减少 98.96%，主要系本期收回承兑汇票所致。

**(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

**(5) 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

**(6) 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

**(7) 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**5、应收账款****(1) 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
----	--------

1 年以内	4,843,694,913.25
其中：1 年以内分项	4,843,694,913.25
1 年以内小计	4,843,694,913.25
1 至 3 年	48,755,506,591.48
3 至 5 年	6,513,505,606.89
5 年以上	20,067,685.45
合计	60,132,774,797.07

## (2) 按坏账计提方法分类披露

√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 (%)	
按单项计提坏账准备	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	-	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	-
按组合计提坏账准备	60,131,760,111.26	100.00	3,639,208,489.03	6.05	56,492,551,622.23	64,882,878,665.45	100.00	1,740,852,507.97	2.68	63,142,026,157.48
其中：										
应收园区结算款	58,903,586,693.45	97.96	3,529,318,239.84	5.99	55,374,268,453.61	64,094,211,313.68	98.78	1,668,936,833.28	2.60	62,425,274,480.40
应收其他客户款项	1,228,173,417.81	2.04	109,890,249.19	8.95	1,118,283,168.62	788,667,351.77	1.22	71,915,674.69	9.12	716,751,677.08
合计	60,132,774,797.07	100.00	3,640,223,174.84	/	56,492,551,622.23	64,883,893,351.26	100.00	1,741,867,193.78	/	63,142,026,157.48

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	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	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：A、组合中，应收园区结算款

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,821,552,804.43		
1 年以内小计	3,821,552,804.43		
1 至 3 年	48,594,567,363.65	2,429,728,368.19	5.00
3 至 4 年	4,233,250,429.79	423,325,042.98	10.00
4 至 5 年	2,254,216,095.58	676,264,828.67	30.00
5 年以上			/
合计	58,903,586,693.45	3,529,318,239.84	5.99

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款划分应收园区结算款、应收其他客户款项，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

组合计提项目：B、组合中，应收其他客户款项

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,022,142,108.82	51,107,105.44	5.00
1 年以内小计	1,022,142,108.82	51,107,105.44	5.00
1 至 2 年	107,855,824.98	10,785,582.50	10.00
2 至 3 年	53,083,402.85	15,925,020.85	30.00
3 至 5 年	26,039,081.52	13,019,540.76	50.00
5 年以上	19,052,999.64	19,052,999.64	100.00
合计	1,228,173,417.81	109,890,249.19	8.95

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款划分应收园区结算款、应收其他客户款项，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

**(3) 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收园区结算款	1,668,936,833.28	1,973,274,978.38	112,893,571.82			3,529,318,239.84



应收其他客户款项	71,915,674.69	58,647,375.19	20,672,800.69			109,890,249.19
按单项计提坏账准备	1,014,685.81					1,014,685.81
合计	1,741,867,193.78	2,031,922,353.57	133,566,372.51			3,640,223,174.84

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(4) 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(5) 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：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
固安县新兴产业示范区财政分局	7,668,342,997.48	12.75	422,145,015.26
河北沙城经济开发区管理委员会	7,327,570,008.14	12.19	1,004,730,221.44
长三角嘉善科技商务区管理委员会	5,836,197,911.93	9.71	261,857,524.64
新郑市华夏幸福产业新城建设指挥部	3,444,552,895.39	5.73	172,227,644.77
武陟县产业新城管理委员会	3,081,599,725.78	5.12	151,981,228.79
合计	27,358,263,538.72	45.50	2,012,941,634.90

其他说明

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 27,358,263,538.72 元，占应收账款期末余额合计数的比例 45.50%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 2,012,941,634.90 元。

**(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

适用 不适用

**(7) 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

**6、应收款项融资**

适用 不适用

**7、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	415,503,477.52	37.52	1,122,395,725.09	87.69
1 至 2 年	633,052,766.22	57.16	103,351,661.30	8.07
2 至 3 年	15,007,251.48	1.36	39,929,067.13	3.12
3 年以上	43,865,168.28	3.96	14,320,813.57	1.12
合计	1,107,428,663.50	100.00	1,279,997,267.09	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	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
邯郸市丛台区财政局	494,525,000.00	44.65
广州市规划和自然资源局	118,946,691.99	10.74
固安县百川燃气销售有限公司	31,080,000.00	2.81
东莞市万江金鳌新村物业投资有限公司	25,800,000.00	2.33
中智(北京)经济技术合作有限公司	21,233,279.27	1.92
合计	691,584,971.26	62.45

其他说明

无

其他说明

□适用 √不适用

## 8、其他应收款

### 项目列示

√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	750,213,897.09	348,918,757.57
应收股利		
其他应收款	22,519,922,009.74	20,983,711,664.98
合计	23,270,135,906.83	21,332,630,422.55

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	3,319,305.93	4,646,570.63
贷款利息	746,894,591.16	344,272,186.94
合计	750,213,897.09	348,918,757.57

**(2) 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

注：应收利息期末余额较期初增加 115.01%，主要系原子公司本期股权出售，内部应收利息转为外部所致。

**应收股利****(4) 应收股利**

□适用 √不适用

**(5) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(6) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1) 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	6,554,716,624.04
其中：1 年以内分项	6,554,716,624.04
1 年以内小计	6,554,716,624.04
1 至 2 年	8,128,486,185.43
2 至 3 年	6,344,569,749.89
3 至 5 年	3,590,309,988.59
5 年以上	675,220,032.25
合计	25,293,302,580.20

**(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	783,886,288.56	790,715,244.13
代垫款	1,586,480,634.10	2,011,580,448.42
个人借款	2,549,032.19	4,485,192.79
保证金	5,183,985,803.67	6,217,151,402.64

其他	2,384,876,566.34	1,179,155,248.29
合作方往来	11,802,530,670.93	12,920,543,989.05
商品房预售资金监管	3,548,993,584.41	
合计	25,293,302,580.20	23,123,631,525.32

**(3) 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	2,134,387,341.84		5,532,518.50	2,139,919,860.34
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-81,735,498.00		81,735,498.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	803,291,870.96			803,291,870.96
本期转回	165,541,306.27			165,541,306.27
本期转销				-
本期核销				-
其他变动	-4,289,854.57			-4,289,854.57
2021年12月31日余额	2,686,112,553.96	-	87,268,016.50	2,773,380,570.46

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

**(4) 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	2,139,919,860.34	803,291,870.96	165,541,306.27		-4,289,854.57	2,773,380,570.46
合计	2,139,919,860.34	803,291,870.96	165,541,306.27	-	-4,289,854.57	2,773,380,570.46

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

**(5) 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用

## (6) 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
嘉善县城市基础设施投资有限公司	商品房预售资金监管	1,633,266,637.08	1年以内	6.46	0.00
北京辰越木康科贸有限公司	合作方往来	1,397,173,316.82	1年以内: 236,999,648.00; 1-2年: 1,160,173,668.82	5.52	13,971,733.17
南京经济技术开发区管理委员会	保证金	1,343,784,800.00	1-2年: 371,544,800.00; 2-3年: 956,000,000.00; 3-5年: 16,240,000.00	5.31	332,074,480.00
北京丰科新元科技有限公司(注)	其他	1,091,881,633.35	1年以内	4.32	54,594,081.67
北京贯天德俊科贸有限公司	合作方往来	962,775,432.75	1年以内: 15,000,000.00; 1-2年: 947,775,432.75	3.81	9,627,754.33
合计	/	6,428,881,820.00		25.42	410,268,049.17

注：北京丰科新元科技有限公司为本期对外处置的原控股子公司，该其他应收款余额为原内部往来款。

## (7) 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9) 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

## 9、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	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	4,307,974.75		4,307,974.75	4,598,567.40		4,598,567.40

库存商品	323,442.98		323,442.98	187,997.45		187,997.45
周转材料	1,638,301.12		1,638,301.12	1,785,810.35		1,785,810.35
消耗性生物资产	20,102,403.62		20,102,403.62	20,102,403.62		20,102,403.62
产业服务成本	943,755,647.66		943,755,647.66	1,277,801,955.25		1,277,801,955.25
综合服务-规划设计	1,308,257,744.29		1,308,257,744.29	1,287,215,755.62		1,287,215,755.62
开发成本	149,560,873,055.06	17,383,260,868.39	132,177,612,186.67	174,153,042,133.21	9,246,819,781.21	164,906,222,352.00
完工开发产品	11,847,490,856.01	1,023,363,688.47	10,824,127,167.54	12,043,797,111.61	317,068,092.66	11,726,729,018.95
合计	163,686,749,425.49	18,406,624,556.86	145,280,124,868.63	188,788,531,734.51	9,563,887,873.87	179,224,643,860.64

## 消耗性生物资产

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
林业	19,776,248.62			19,776,248.62
农作物	326,155.00			326,155.00
小计	20,102,403.62			20,102,403.62

## 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	年初账面价值	期末账面价值
1	潮白馨居	2011年6月	2014年9月	1,283,015,526.44	279,205,445.74	-
2	威海孔雀城(威海孔雀湾)	2012年5月	2014年12月	756,483,771.77	319,337,856.50	319,391,352.93
3	苏家屯项目	2013年4月	2015年4月	1,712,320,000.00	43,925,550.63	-
4	广阳天村项目	2015年6月	2018年8月	290,292,990.00	77,060,492.05	77,059,048.05
5	潮白河创意办公和商业项目	2012年6月	2014年5月	570,940,000.00	89,527,258.89	89,527,258.89
6	牛驼温泉孔雀城	2013年3月	2015年4月	6,308,978,912.58	94,957,812.98	1,122,408.53
7	镇江孔雀城英国宫	2013年6月	2015年9月	2,060,490,000.00	136,530,347.31	41,630,159.06
8	三泉井、八达岭孔雀城7.1期	2013年4月	2017年12月	390,638,626.56	204,892,531.96	209,478,158.52
9	邵府新民居二期	2014年3月	2016年6月	540,940,000.00	174,804,507.85	174,804,507.85
10	孔雀城剑桥郡8期	2014年8月	2017年4月	1,741,790,000.00	4,726,756.43	4,726,756.43
11	镇江汽车电子产业港	2014年3月	2017年6月	259,520,500.00	65,042,015.55	65,042,015.55
12	大厂阳光新城100亩	2015年1月	2017年5月	596,660,000.00	83,771,301.39	15,829,212.69
13	田各庄A地块(178亩)	2015年3月	2017年5月	2,034,420,000.00	560,914,040.31	592,202,687.09
14	永定河孔雀英国宫2.7期	2015年4月	2019年5月	2,442,480,000.00	720,516,492.07	788,446,958.24
15	固安孔雀城剑桥郡9期	2015年4月	2017年9月	1,839,970,000.00	86,023,090.22	60,905,821.36
16	沈阳孔雀城4期	2015年4月	2017年7月	1,163,650,000.00	325,792,423.62	-

17	京东方公寓二期	2013年4月	2014年9月	78,770,000.00	64,559,058.04	64,559,058.04
18	固安英国宫 2.8 期	2015年7月	2018年4月	501,840,000.00	57,125,812.47	-
19	固安剑桥郡 12 期	2015年12月	2018年9月	1,607,650,000.00	287,415,615.19	-
20	公园海 1.5 期	2015年7月	2017年10月	2,017,532,457.88	187,439,457.73	202,499,923.28
21	孔雀公馆二期	2015年8月	2018年5月	1,328,536,108.75	485,718,426.07	363,872,184.63
22	霸州温泉孔雀城 3 期	2015年10月	2017年12月	1,562,233,311.77	12,190,590.20	12,568,677.78
23	大厂嘉蓝项目综合	2016年12月	2019年12月	1,000,000,000.00	436,589,002.86	-
24	剑桥郡 11 期	2016年4月	2019年5月	2,401,510,000.00	61,310,133.08	-
25	孔雀城剑桥郡 7.2.1 期	2016年4月	2018年10月	1,483,840,354.63	1,119,365,137.51	-
26	任丘白洋淀孔雀城 1 期	2016年12月	2018年9月	1,181,820,000.00	433,741,505.62	439,154,383.62
27	A6 香堤园	2016年3月	2016年6月	1,665,349,757.02	598,664,479.54	16,783,306.24
28	八达岭英国宫 4.1.1 期	2016年10月	2019年3月	819,560,000.00	35,277,173.50	-
29	八达岭英国宫 3.4 期	2016年10月	2019年5月	647,980,000.00	143,094,665.47	-
30	田各庄 40 亩	2016年12月	2019年12月	1,034,403,820.58	1,445,198.06	-
31	香河龙御项目	2016年12月	2019年6月	1,443,160,800.00	697,287,757.10	-
32	下庄头项目	2016年9月	2019年6月	4,000,000,000.00	2,099,519,433.72	2,119,322,373.53
33	昌悦 320 亩项目	2016年10月	2018年10月	3,236,370,032.78	100,564,430.20	-
34	来安孔雀城	2016年12月	2018年12月	2,404,246,733.04	209,930,548.64	268,104,630.35
35	任丘石油新城项目	2016年10月	2019年3月	2,987,568,800.00	151,266,233.69	127,099,759.95
36	嘉善孔雀城示范区	2015年4月	2021年12月	136,000,000.00	69,203,832.55	69,127,349.71
37	圣龙项目	2016年12月	2019年5月	1,942,445,378.28	3,371.53	-
38	温泉新都孔雀城 2016 年	2016年4月	2018年12月	11,550,000.00	10,033,915.79	-
39	帝中海 80 亩	2016年5月	2018年5月	541,235,196.19	103,547.27	-
40	16 年汤林御府 431 亩	2016年5月	2018年12月	4,671,130,213.48	2,320,652.51	23,872.01
41	涿州孔雀城 1 期	2016年12月	2017年12月	5,787,189,510.00	96,296,021.02	-
42	东徐村安置	2016年12月	2019年12月	1,897,965,997.86	1,859,159,709.89	1,417,218,167.09
43	金海悦城	2016年9月	2019年11月	2,139,250,000.00	224,207,495.48	-
44	晨辉福邸	2016年9月	2019年11月	1,128,500,000.00	63,055,101.95	-
45	东庄项目	2016年12月	2021年6月	769,854,616.38	672,113,135.28	795,046,765.63
46	大湖 1.3+1.5	2016年8月	2019年12月	3,205,790,000.00	937,771,683.57	885,244,674.20
47	西玉村安置	2016年2月	2018年5月	821,051,899.71	31,837,003.82	31,837,003.82
48	大运河孔雀城 7_6_1 期	2016年12月	2019年6月	4,635,518,445.47	1,085,114,074.37	1,279,129,594.34
49	江门孔雀城一期	2017年10月	2020年7月	2,036,771,033.26	839,245,486.56	90,299,598.02
50	江澜赋一期	2017年11月	2019年4月	494,626,227.34	275,919,608.39	261,446,813.16
51	问津一期	2017年11月	2020年7月	1,673,680,000.00	709,550,890.16	-
52	舒城孔雀城项目 2.2 期	2017年12月	2020年12月	936,756,561.91	409,821,031.52	316,680.63
53	舒城孔雀城项目 3.1 期	2017年12月	2020年11月	881,707,568.58	29,207,635.87	58,476,786.56

54	溧水马场路项目	2017年4月	2019年6月	1,762,600,210.88	20,251,257.52	-
55	来安孔雀城5期88亩项目	2017年11月	2020年6月	768,536,216.35	298,760,035.68	331,144,108.85
56	来安香樟佳苑100亩项目	2017年11月	2020年8月	960,706,006.86	27,481,090.89	27,481,090.89
57	浦泰北项目(112亩)	2017年12月	2020年11月	1,809,972,653.07	777,850,899.27	49,549,428.27
58	邯郸孔雀城1.1期	2017年12月	2020年10月	1,328,784,352.43	926,742,295.68	1,035,455,990.09
59	国际公寓项目(180亩)	2017年5月	2019年9月	1,086,836,811.70	55,865,744.49	33,210,093.05
60	恒源项目(122亩)	2017年7月	2020年4月	1,833,034,214.62	801,791,285.28	1,168,402,611.69
61	霸州五分2017年一砖北196亩	2017年6月	2021年9月	3,015,116,106.73	1,804,445,910.97	1,387,377,878.68
62	砖南项目1期	2017年12月	2024年12月	2,600,000,000.00	1,095,373,172.75	1,559,365,230.92
63	东八里庄项目1.3期	2017年6月	2020年11月	721,060,867.01	329,468.88	-
64	永清贾八里77亩	2017年12月	2021年12月	730,700,000.00	171,874,492.20	229,552,478.20
65	文安孔雀城项目1期	2017年8月	2020年7月	1,830,189,341.00	1,329,603,539.77	-
66	丰台综合体	2013年5月	2020年12月	4,664,094,277.08	3,502,521,814.71	2,044,827,246.62
67	大厂河西营银盛项目	2017年12月	2020年12月	2,580,101,794.00	5,400.00	-
68	宏特项目(53亩)	2017年12月	2021年6月	1,173,260,626.00	791,263,546.59	3,870,590.41
69	尚世嘉华项目	2017年12月	2020年9月	1,419,619,110.57	355,441,340.90	-
70	大运河孔雀城英国宫5.2期	2017年6月	2020年9月	1,326,748,796.27	610,732,900.13	888,549,674.95
71	运河大道首开项目	2017年12月	2021年7月	803,060,432.06	615,195,410.22	87,806,497.53
72	文创园1期	2017年5月	2020年5月	2,305,562,628.32	1,403,761,125.52	886,464.11
73	悦城广场1期	2017年3月	2020年9月	952,929,238.10	864,687,322.68	-
74	永济新城	2017年8月	2020年5月	3,859,930,000.00	974,940,224.39	535,701,421.01
75	长洋村项目(90亩)	2016年7月	2018年9月	1,001,290,000.00	591,401,097.96	640,082,138.77
76	怡园项目(福星家园)	2017年10月	2022年12月	623,400,000.00	20,909,475.48	19,393,305.66
77	AMOLED生活配套区	2017年2月	2018年12月	1,444,130,000.00	1,175,914,818.18	1,163,094,916.40
78	新西塘孔雀城13期	2017年12月	2021年2月	920,936,507.00	765,126,514.50	-
79	新西塘孔雀城14期	2017年12月	2021年3月	1,901,935,048.48	1,510,211,544.29	1,137,641.47
80	南浔孔雀城二期	2018年5月	2020年11月	1,436,807,739.00	315,002.41	-
81	田各庄74亩	2017年3月	2021年10月	1,290,129,200.00	918,615,482.51	986,664,789.45
82	田各庄78亩项目	2017年2月	2021年9月	2,313,739,494.59	1,287,936,204.99	1,307,989,544.46
83	田各庄97亩	2017年2月	2020年12月	2,793,113,652.92	1,045,840,208.37	-



84	大厂窄坡 37 亩项目	2017 年 12 月	2021 年 10 月	520,700,085.76	464,189,473.69	486,226,289.33
85	职中 50 亩	2017 年 12 月	2021 年 10 月	709,836,839.16	611,844,508.91	4,452,188.89
86	阳光佳苑	2013 年 3 月	2014 年 10 月	359,790,000.00	26,844,429.89	95,455,402.16
87	田各庄新民居	2014 年 3 月	2016 年 7 月	463,175,106.01	463,175,106.01	463,175,106.01
88	中关村科技园区丰台园产业基地	2016 年 8 月	2020 年 12 月	8,069,866,328.12	7,154,295,928.88	-
89	学园里 1 期 213 亩项目	2018 年 3 月	2020 年 8 月	1,403,750,000.00	195,155,640.01	232,878.95
90	永清五分 18 年商业 19 亩	2018 年 5 月	2021 年 7 月	608,152,087.03	136,520,896.87	228,557,455.60
91	永清五分 17 年北关 63 亩	2018 年 6 月	2021 年 8 月	835,010,950.83	841,479,920.48	244,162,809.25
92	霸州五分 2018 年风情园 102 亩	2018 年 6 月	2021 年 10 月	1,210,896,140.45	581,271,258.80	699,991,686.94
93	江澜赋三期	2018 年 5 月	2019 年 12 月	195,548,252.45	84,300,804.07	78,332,937.95
94	江澜赋四期	2018 年 6 月	2020 年 8 月	172,515,814.72	95,533,462.20	76,077,020.12
95	团风一期	2018 年 6 月	2020 年 8 月	268,626,916.56	5,406,690.96	1,552,699.12
96	昌黎区域二十一分公司 2018 年商业 302 亩项目	2018 年 5 月	2020 年 10 月	1,081,690,000.00	228,600,402.48	-
97	武陟孔雀城 1.3 期	2018 年 6 月	2020 年 12 月	1,161,919,620.36	428,858,211.16	474,614,256.46
98	武陟孔雀城 2.1 期	2018 年 6 月	2021 年 5 月	437,278,270.44	267,892,428.37	-
99	新郑孔雀城	2018 年 6 月	2021 年 10 月	3,682,895,973.84	2,481,232,323.83	3,009,680,716.99
100	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	2018 年 6 月	2020 年 10 月	895,842,550.85		-
101	和县孔雀城二期	2018 年 3 月	2020 年 11 月	1,936,328,259.68	858,941,327.86	591,222,593.97
102	来安 3 区 6 期 70 亩	2018 年 5 月	2020 年 7 月	1,018,399,472.61	192,432,448.23	153,665,690.60
103	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	2018 年 5 月	2020 年 6 月	1,048,435,806.27	27,356,381.19	-
104	来安 3 区 5 期 57 亩	2018 年 6 月	2021 年 6 月	748,741,730.37	394,862,901.41	386,955,937.11
105	东庄住宅	2017 年 4 月	2020 年 5 月	1,661,850,075.94	199,431,709.78	-
106	文景园	2017 年 1 月	2021 年 12 月	2,734,965,000.00	2,006,519,839.15	1,039,991,793.56
107	印尼卡拉旺项目	2017 年 10 月	2020 年 12 月	1,424,733,127.34	1,308,055,194.05	851,914,815.79
108	逸景园项目	2017 年 4 月	2019 年 5 月	1,735,080,900.00	435,137,070.01	674,100,168.79
109	顺景园项目	2017 年 12 月	2020 年 3 月	1,138,233,300.00	443,735,906.77	481,048,531.52
110	文创园 2 期	2017 年 3 月	2020 年 9 月	890,910,000.00	598,656,005.60	744,991,694.41
111	郑南孔雀城 1.1 期	2018 年 5 月	2021 年 9 月	836,821,567.74	383,246,542.35	422,408,021.04
112	固安区域一分公司 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	2018 年 11 月	2021 年 3 月	411,210,000.00	254,271,856.41	297,055,974.91
113	香河经纬 83 亩项目	2018 年 8 月	2021 年 12 月	3,663,329,891.19	1,849,462,430.01	1,271,331,525.19
114	高淳 G27G28 项目	2018 年 4 月	2020 年 6 月	1,762,600,210.88	545,065,835.74	-
115	高淳 G26 项目	2019 年 11 月	2021 年 10 月	818,010,995.29	343,400,834.08	358,364,238.15

116	文安区域四分公司 2017 孔雀城 46 亩 项目	2018 年 10 月	2021 年 11 月	721,096,669.65	209,848,960.71	93,803,669.45
117	3 区 2 期 27 亩项目	2018 年 1 月	2021 年 11 月	268,982,062.57	104,014,963.41	-
118	雅欣园住宅小区项目	2018 年 10 月	2021 年 10 月	575,801,861.35	465,380,794.64	516,385,817.70
119	雅韵园住宅小区项目	2018 年 11 月	2021 年 10 月	1,101,097,277.74	910,197,825.62	1,043,895,280.38
120	晨曦园住宅小区项目	2018 年 10 月	2021 年 6 月	599,738,086.00	595,967,609.80	160,317.27
121	涿鹿孔雀城	2018 年 8 月	2021 年 7 月	389,291,334.48	260,530,150.99	392,986.10
122	八达岭英国宫 5 期	2018 年 9 月	2022 年 5 月	6,099,522,225.03	1,526,948,496.30	932,123,255.10
123	新建八达岭孔雀城 小镇中心项目	2018 年 3 月	2021 年 9 月	935,372,781.20	408,799,900.37	412,372,719.01
124	八达岭五彩天街一期项目	2018 年 8 月	2022 年 5 月	748,224,130.83	265,998,001.11	211,049,820.67
125	大厂潮白河孔雀城 18.2 期(菲美得 34 亩)	2019 年 1 月	2021 年 8 月	514,991,758.68	365,892,280.16	454,439.28
126	嘉善孔雀城 9.1 期	2018 年 12 月	2020 年 12 月	793,422,757.35	13,552,710.26	334,619.64
127	南浔域外孔雀城 3.1 期(139 亩)	2019 年 2 月	2021 年 10 月	2,041,249,877.80	1,582,975,656.10	2,835,557.87
128	双柳二期	2018 年 7 月	2021 年 8 月	2,113,793,961.72	1,576,106,985.60	689,578,235.28
129	武陟孔雀城 2.2 期	2018 年 8 月	2022 年 5 月	781,468,336.31	368,331,039.50	452,116,049.40
130	江宁 G70 地块	2018 年 6 月	2019 年 10 月	2,351,120,465.28	1,530,531,982.93	-
131	德清 2.0 期	2020 年 3 月	2022 年 4 月	973,560,000.00	590,846,035.92	693,829,628.66
132	蒲江孔雀城 1.0 期 (66 亩)	2019 年 2 月	2021 年 6 月	426,394,908.31	290,838,050.42	-
133	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	462,330,486.09	520,498,571.34
134	嘉善经开孔雀城 1.0 期	2019 年 8 月	2021 年 11 月	1,169,720,447.07	821,065,265.49	905,456,744.59
135	嘉善孔雀城 9.2 期	2019 年 6 月	2021 年 7 月	1,992,214,705.24	1,536,833,378.97	777,456.54
136	江澜赋五期	2019 年 4 月	2021 年 6 月	334,366,839.38	192,120,634.07	-
137	问津 3.1 期	2018 年 12 月	2021 年 8 月	1,142,135,706.60	680,992,124.87	409,081,692.23
138	郭店孔雀城 1.0 期	2019 年 8 月	2022 年 4 月	1,797,160,566.34	978,437,197.42	1,101,664,132.24
139	2018 年雷甸镇 72 亩	2019 年 5 月	2020 年 12 月	767,130,000.00	4,100,706.04	8,878.61
140	昌黎域内孔雀城 1.1 期(126 亩)	2019 年 3 月	2021 年 11 月	741,368,905.88	344,060,002.99	383,998,938.29
141	固安航天振邦 198 亩	2019 年 10 月	2021 年 12 月	3,226,170,000.00	2,610,794,140.06	2,660,686,094.75
142	固安域外万利丰商业 33 亩	2019 年 3 月	2021 年 12 月	725,210,000.00	488,559,049.14	535,666,554.41
143	17 年汤林御府 210 亩	2019 年 6 月	2022 年 5 月	3,270,390,871.59	1,105,139,100.88	1,159,554,394.50

144	2018 年冠军园 102 亩	2019 年 3 月	2022 年 5 月	1,679,176,739.32	886,969,407.43	823,819,995.29
145	舒城项目示范区	2017 年 1 月	2020 年 11 月	74,580,000.00	52,952,467.52	-
146	舒城 3.3 期项目	2018 年 10 月	2021 年 5 月	361,082,889.80	201,619,533.48	339,422.46
147	舒城 3.7 期项目	2018 年 10 月	2021 年 8 月	988,041,951.86	663,215,550.72	16,592,840.91
148	舒城孔雀城 3.6 期	2019 年 4 月	2021 年 9 月	790,106,418.33	384,290,657.23	454,061,961.38
149	长丰区域示范区	2019 年 3 月	2021 年 6 月	14,316,500.00	10,445,707.34	-
150	长丰孔雀城 1.0 期	2019 年 3 月	2021 年 6 月	648,266,067.76	392,271,972.31	263,675,072.44
151	长丰孔雀城 1.1 期	2019 年 3 月	2021 年 6 月	490,065,276.43	272,770,378.88	300,277,556.73
152	窄坡 27 亩	2019 年 7 月	2021 年 10 月	478,124,357.41	258,629,461.42	306,088,445.99
153	十二分公司剑桥郡 6 期 106 亩项目	2019 年 5 月	2020 年 5 月	785,630,000.00	529,178,151.64	511,718,378.51
154	新空港-廊坊广阳区域南甸项目	2019 年 10 月	2022 年 8 月	1,229,572,067.76	423,915,873.57	489,717,352.21
155	新空港-廊坊北尖塔地块四(85.4 亩)项目	2019 年 10 月	2022 年 8 月	2,083,524,804.40	763,420,404.83	925,725,101.01
156	北戴河新区域内孔雀城 1.3 期	2019 年 3 月	2022 年 5 月	1,362,863,427.05	642,738,866.42	694,241,804.14
157	霸州市政府北 105 亩	2019 年 10 月	2022 年 8 月	1,780,103,869.93	795,882,255.78	1,314,142,929.35
158	霸州五分 2019 年一砖南一期	2019 年 10 月	2022 年 6 月	1,087,814,267.88	612,820,594.25	618,482,055.19
159	舒城孔雀城 3.8 期	2019 年 6 月	2022 年 5 月	515,667,636.79	222,667,583.62	261,363,756.65
160	舒城孔雀城 3.9 期	2019 年 8 月	2022 年 3 月	540,317,898.31	287,095,707.99	298,675,723.35
161	南京开发区孔雀城 1.0 期	2019 年 11 月	2022 年 6 月	2,217,605,169.08	1,315,666,945.73	1,258,263,343.67
162	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	2019 年 9 月	2021 年 10 月	1,651,983,022.64	905,942,864.91	1,002,949,184.82
163	八达岭五彩天街二期项目	2019 年 7 月	2022 年 9 月	1,263,267,900.00	397,129,671.13	342,698,577.71
164	嘉善孔雀城 9.3 期	2019 年 9 月	2021 年 11 月	1,813,817,927.26	1,275,022,501.66	1,428,374,571.64
165	问津 3.3 期	2019 年 6 月	2021 年 12 月	691,848,689.45	373,731,469.14	457,532,711.44
166	孝感 1.0 期	2019 年 6 月	2022 年 5 月	834,259,877.83	281,869,407.29	380,555,434.91
167	双柳 3.0 期	2019 年 6 月	2021 年 12 月	1,167,016,099.17	637,437,012.70	-
168	团风 2.0 期	2019 年 8 月	2022 年 3 月	296,602,427.09	99,331,387.29	175,879,320.68
169	沈阳孔雀城公馆 1 期	2019 年 9 月	2021 年 9 月	814,267,972.18	414,224,586.01	549,914,562.88
170	江宁孔雀城 1.0 期项目	2019 年 10 月	2022 年 5 月	1,609,320,000.00	1,122,845,256.60	1,093,066,494.06
171	溧水孔雀城 1.0	2019 年 11 月	2021 年 12 月	1,937,909,357.71	1,035,976,290.55	1,287,908,253.32
172	溧水孔雀城 1.1	2019 年 11 月	2021 年 5 月	1,163,383,600.00	746,521,764.37	7,111,522.93
173	泾阳孔雀城 1.0 期	2019 年 6 月	2022 年 5 月	624,423,300.03	276,739,103.27	356,884,318.07
174	武汉长江中心-御江丰项目	2020 年 3 月	2024 年 5 月	4,800,000,000.00	1,811,201,570.26	2,120,521,890.05
175	武汉长江中心-御江坤项目	2020 年 3 月	2023 年 4 月	2,900,000,000.00	527,267,874.90	310,881,018.60

176	武汉长江中心-御江轩项目	2020年3月	2024年10月	9,800,000,000.00	5,250,682,051.68	5,621,844,068.65
177	文登平台综合项目	2012年5月	2024年12月	430,833,962.00	430,833,962.00	329,835,000.00
178	元氏孔雀城 1.1 期	2020年5月	2023年3月	844,881,575.97	268,328,511.43	-
179	大厂辛杜 85 亩	2020年4月	2023年10月	1,751,654,323.69	278,285,388.64	429,503,603.22
180	大厂孔雀城 7.3 期 16 亩	2020年4月	2022年10月	313,912,268.79	47,597,972.08	78,738,021.66
181	大厂窄坡 117 亩	2020年7月	2022年10月	2,082,046,734.28	1,101,704,624.87	1,371,364,012.29
182	固安牛驼 7.5 期 253 亩	2020年12月	2023年8月	2,245,027,404.84	610,756,933.48	751,555,481.58
183	固安东徐北 170 亩	2020年8月	2023年5月	2,824,823,002.90	1,643,343,485.41	1,705,009,694.08
184	固安气象局 81 亩	2020年9月	2023年4月	1,263,585,602.43	449,291,263.34	547,894,673.06
185	牛驼温泉孔雀城 7.1 期	2019年10月	2022年9月	639,816,680.02	366,721,753.31	391,570,600.21
186	牛驼温泉孔雀城 7.4 期	2019年12月	2022年9月	314,182,938.91	252,803,429.95	206,181,399.31
187	雨湖 1.0 期	2020年5月	2023年5月	483,071,642.36	164,412,406.67	173,752,835.74
188	问津 3.4 期	2020年5月	2022年8月	829,793,328.56	425,503,093.34	579,165,488.73
189	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	2020年4月	2022年11月	475,580,577.59	255,788,821.44	297,346,907.32
190	舒城孔雀城 3.4 期	2020年2月	2022年8月	948,682,123.04	429,694,889.35	571,581,933.55
191	舒城孔雀城 3.2 期	2020年7月	2023年2月	654,927,562.42	187,496,062.42	301,432,161.53
192	长丰孔雀城 1.2 期	2020年6月	2022年5月	406,132,184.97	133,419,396.02	153,450,967.93
193	长丰孔雀城 1.3 期	2020年4月	2022年6月	553,774,308.06	254,748,621.71	311,365,465.65
194	肥东项目示范区	2019年8月	2023年2月	1,159,950.00	6,836,519.49	-
195	肥东孔雀城 1.0 期	2019年8月	2023年2月	1,048,533,045.50	722,666,826.31	671,029,591.13
196	舒城区域邻里中心五合一会所	2017年1月	2020年11月	12,963,723.04	4,128,059.51	-
197	武汉平安幸福中心项目	2020年8月	2022年12月	1,633,333,333.00	1,200,182,298.62	2,135,570,176.83
198	NO.2020G12 地块	2020年12月	2024年12月	13,133,530,000.00	6,689,817,223.46	7,066,928,487.19
199	霸州帝中海 27 亩	2020年8月	2023年7月	235,235,596.36	102,848,355.16	145,665,035.65
200	霸州南夹河 73 亩	2020年9月	2023年7月	668,614,451.23	231,009,489.97	351,328,040.53
201	北戴河域外孔雀城 2.2 期 (273 亩)	2021年3月	2023年8月	954,497,271.34	204,300,192.66	200,982,680.40
202	大厂潮白 166 亩	2021年1月	2023年8月	2,988,158,682.37	1,404,514,751.14	-
203	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	2020年6月	2022年8月	846,486,650.10	510,859,451.20	618,279,595.58
204	固安柏村一期 525 亩	2019年10月	2022年12月	5,725,922,805.51	3,100,124,694.92	3,266,391,890.30
205	固安幸福城 ING	2020年11月	2023年10月	1,314,752,062.82	327,750,772.17	348,497,273.28
206	广州幸福中心	2020年9月	2020年12月	6,500,000,000.00	1,961,219,300.19	2,152,273,652.69
207	黄陂 1.0 期	2020年6月	2023年3月	655,458,734.24	342,474,630.09	-
208	嘉善产业园二期活力中心	2017年12月	2021年6月	640,410,000.00	212,423,509.22	238,986,724.58

209	嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	2020 年 6 月	2023 年 6 月	2,021,847,726.27	1,097,393,948.80	1,365,371,980.89
210	江门 1.1 期	2020 年 12 月	2023 年 8 月	1,204,395,532.07	388,406,639.33	575,168,301.52
211	廊坊市广阳区艺术大道三塔片区地块 13 项目	2021 年 3 月	2023 年 11 月	2,507,470,000.00	97,903,803.99	100,971,453.10
212	莲花 34 项目	2021 年 12 月	2022 年 12 月	1,639,469,636.80	537,329,477.51	539,348,434.99
213	孟庄孔雀城 1.0 期 96 亩	2020 年 12 月	2023 年 11 月	1,140,377,364.10	501,147,856.95	580,121,654.54
214	民生改善-安置房二期	2020 年 6 月	2022 年 6 月	488,000,000.00	100,141,773.26	161,480,772.58
215	南京开发区孔雀城 1.1 期	2020 年 11 月	2023 年 8 月	966,133,652.05	470,084,035.58	524,479,251.85
216	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩	2020 年 10 月	2023 年 1 月	667,495,674.68	296,513,476.19	473,968,163.28
217	南浔孔雀城 3.4 期 89 亩	2020 年 11 月	2023 年 2 月	1,273,514,383.55	540,218,643.13	832,590,587.68
218	舒城孔雀城 3.6 期 实体样板间	2020 年 3 月	2020 年 12 月	2,000,000.00	1,890,580.52	-
219	舒城孔雀城 4.0 期 174 亩	2021 年 1 月	2024 年 2 月	1,591,307,036.93	411,555,077.31	601,569,898.74
220	舒城三套样板房展示区	2018 年 1 月	2020 年 9 月	5,210,000.00	2,097,063.26	-
221	舒城新三套样板间	2019 年 4 月	2019 年 8 月	11,270,000.00	514,119.60	-
222	双柳 3.2 期	2020 年 5 月	2022 年 8 月	2,002,334,387.06	598,620,756.50	-
223	双柳 3.3 期	2020 年 11 月	2023 年 6 月	1,963,491,927.85	98,925,133.33	-
224	武陟孔雀城 3.0 期 51 亩	2020 年 9 月	2023 年 4 月	281,524,659.17	86,265,949.16	130,725,699.55
225	武陟孔雀城 3.1 期 74 亩	2020 年 10 月	2023 年 8 月	474,740,109.36	120,969,045.38	169,748,883.55
226	新空港-廊坊东尖塔地块二十一 (87.2 亩)项目	2020 年 9 月	2023 年 7 月	1,610,520,000.00	645,298,321.51	839,532,014.85
227	长丰 1.2/1.3 期临时样板间	2019 年 7 月	2020 年 11 月	1,035,000,000.00	2,953,866.06	-
228	固安区域牛驼温泉孔雀城 7.4.2 期 26 亩项目	2020 年 9 月	2022 年 9 月	162,490,000.00	100,875,462.35	114,004,390.76
229	昌黎 921 示范区	2018 年 5 月	2021 年 1 月	74,532,365.54	55,551,058.05	42,602,789.12
230	柏村安置	2019 年 12 月	2023 年 5 月	2,808,301,900.00		333,725,000.85
231	哈尔滨松北项目	2020-6-17	2027-12-31	6,976,792,222.31	1,931,946,749.61	1,972,712,725.23
232	廊坊北尖塔 3 号地 42.5 亩(含安置房)	2021 年 7 月	2023 年 10 月	594,273,919.79		240,586,728.00
233	蒲江孔雀城 1.1 期 (84 亩)	2020 年 7 月	2022 年 11 月	701,486,838.85		293,322,227.91
234	文安孔雀城 64 亩	2021 年 6 月	2024 年 3 月	621,019,724.35		293,841,410.57
235	怀来土地储备				224,510,913.91	387,997,463.10
236	涿州土地储备				289,789,788.54	200,000,000.00
237	固安土地储备				4,391,348,755.37	4,861,349,157.90

238	昌黎土地储备				259,608,738.14	122,504,771.01
239	大厂土地储备				233,213,629.17	1,065,525,617.57
240	廊坊土地储备				6,149,990,946.01	6,229,270,274.01
241	永清土地储备				3,171,539,462.82	3,413,682,426.08
242	香河土地储备				1,765,600,840.97	2,145,309,860.08
243	霸州土地储备				3,774,831,856.96	3,421,413,730.13
244	文安土地储备				376,359,610.08	148,716,794.08
245	蒲江土地储备				284,064,840.03	-
246	元氏土地储备				165,159,289.72	-
247	杭州土地储备				144,960,000.00	-
248	修文土地储备				16,537,333.33	15,800,000.00
249	邯郸土地储备				9,178,500.00	14,311,042.79
250	和县土地储备				120,504,800.00	120,504,800.00
251	江宁土地储备				790,326,045.32	-
252	来安土地储备				15,719,928.19	15,719,928.19
253	其他				733,956,508.53	454,515,513.73
	总计				164,906,222,352.00	132,177,612,186.67

完工开发产品明细表

序号	项目名称	首批竣工时间	期初账面价值	本年增加	本年减少	期末账面价值
1	廊坊第五大街	2007年12月	20,167,050.50	-	-	20,167,050.50
2	幸福城朗园	2013年12月	27,418,199.26	-	-	27,418,199.26
3	孔雀丹枫园	2014年11月	53,303,567.30	-	36,667,597.72	16,635,969.58
4	孔雀公馆	2015年12月	6,615,169.93	-	315,924.40	6,299,245.53
5	苗圃工程项目	2016年6月	39,415,762.01	-	-	39,415,762.01
6	公园海1.4期悦秀园	2016年9月	40,640,540.32	-	32,976,082.45	7,664,457.87
7	剑桥郡等项目	2014年5月	673,673,974.92	631,033,913.52	449,473,766.41	855,234,122.03
8	香槟花园	2004年7月	15,030,538.88	-	-	15,030,538.88
9	第九园兰亭	2012年6月	16,944,398.91	-	1,014,140.76	15,930,258.15
10	幸福城润园	2012年12月	2,032,529.74	-	-	2,032,529.74
11	华夏铂宫	2012年12月	32,331,440.53	-	11,546,836.59	20,784,603.94
12	固安大卫城二期 (固安孔雀大卫城二期)	2013年4月	14,317,075.50	-	11,502,297.30	2,814,778.20
13	廊坊八大街	2008年3月	4,563,472.24	-	-	4,563,472.24
14	华夏经典	2003年6月	3,510,887.43	-	1,646,650.39	1,864,237.04
15	廊坊壹号	2011年1月	26,061,398.65	-	-	26,061,398.65
16	六大街	2009年12月	20,914,531.89	-	-	20,914,531.89

17	七大街	2008年12月	31,719,429.32	-	-	31,719,429.32
18	胜芳中心广场	2007年3月	52,181,077.29	-	-	52,181,077.29
19	永定河孔雀城8.1期	2014年10月	1,046,088.83	-	-	1,046,088.83
20	永定河孔雀城七期(7.2)	2014年6月	32,580,032.08	-	3,545,565.30	29,034,466.78
21	邵府社区项目	2014年11月	17,046,729.34	-	17,046,729.34	-
22	固安幸福广场(北关商业综合体)	2014年12月	29,497,414.10	-	15,219,152.72	14,278,261.38
23	永定河孔雀英国宫1.8期	2014年12月	10,540,740.34	-	10,540,740.34	-
24	幸福城欣园	2015年1月	104,978,091.90	806,576.61	-	105,784,668.51
25	固安人才家园	2015年9月	668,270.78	-	668,270.78	-
26	新孔雀城项目综合	2015年4月	147,696,535.88	-	-	147,696,535.88
27	北五里安置项目	2015年12月	5,985,491.75	-	-	5,985,491.75
28	孔雀城6.3期听涛苑	2016年5月	2,207,286.56	19,557,110.85	19,444,588.50	2,319,808.91
29	温泉孔雀城6.1期	2016年12月	36,207,694.59	-	3,251,497.58	32,956,197.01
30	沈阳孔雀城英国宫1、2期及镇江项目	2017年10月	337,412,486.86	-	291,707,724.30	45,704,762.56
31	无锡孔雀城2期及来安3区6期	2017年5月	37,831,298.42	6,165,503.08	19,273,881.86	24,722,919.64
32	霸州孔雀城示范区一期	2017年12月	97,346,239.47	-	-	97,346,239.47
33	大运河孔雀城英国宫四期	2017年12月	8,911,043.30	-	6,602,434.04	2,308,609.26
34	嘉善颐和家园安置房项目	2016年6月	45,469,313.16	-	2,528,311.20	42,941,001.96
35	嘉善孔雀城荷院及大云镇50亩项目	2017年12月	33,844,176.84	1,017,236.02	5,524,560.17	29,336,852.69
36	逸景园	2017年6月	424,149,530.53	18,063,027.45	272,584,949.41	169,627,608.57
37	温泉新都孔雀城3.1期(示范区)	2018年6月	31,280,994.76	-	-	31,280,994.76
38	永清孔雀城雅园一期(110亩)	2018年5月	3,536,990.30	-	-	3,536,990.30
39	孔雀公馆二期	2018年5月	2,482,273.35	178,260,970.15	178,260,970.15	2,482,273.35
40	京东方公寓	2014年9月	26,851,532.13	-	-	26,851,532.13
41	公园海1.8香堤园	2018年8月	34,924,806.15	596,629,629.90	199,166,488.46	432,387,947.59
42	公园海1.5期	2017年10月	1,690,889.94	-	-	1,690,889.94
43	大运河孔雀城英国宫五期	2018年12月	6,896,047.88	-	820,322.76	6,075,725.12
44	芦庄337-大厂孔雀城英国宫1期	2017年12月	13,261,581.12	-	2,024,653.00	11,236,928.12
45	江澜赋一期	2019年4月	2,653,109.60	232,002.54	2,348,084.69	537,027.45

46	廊和坊	2019年12月	210,838,329.60	-	79,217,950.12	131,620,379.48
47	霸州五分2016年国际公寓180亩	2019年12月	53,656,278.29	799,828.56	11,508,933.64	42,947,173.21
48	溧水马场及孔雀城项目	2019年6月	177,697,653.47	952,289,211.30	868,471,575.31	261,515,289.46
49	武陟孔雀城1.1期	2019年12月	4,897,599.40	5,997,854.67	6,379,583.06	4,515,871.01
50	东庄	2020年6月	61,377,276.44	181,960,504.86	191,129,464.48	52,208,316.82
51	高淳G27G28项目	2020年6月	36,026,075.41	455,330,754.37	408,732,766.10	82,624,063.68
52	田各庄40亩	2019年12月	92,379,218.74	-	41,406,845.27	50,972,373.47
53	南浔孔雀城一期	2019年12月	32,844,379.36	1,127,584.50	12,185,653.30	21,786,310.56
54	永定河孔雀城一至五期,剑桥郡1期项目	2009年5月	26,350,690.40	-	9,266,853.05	17,083,837.35
55	大运河孔雀城、英国宫、牛驼温泉项目	2012年5月	1,108,793,826.22	146,506,279.38	905,950,214.23	349,349,891.37
56	沈阳孔雀城、邵府新民居项目	2016年6月	15,564,049.73	435,546,055.96	440,152,640.58	10,957,465.11
57	和县来安项目	2018年12月	741,533,480.88	188,258,140.54	117,164,129.95	812,627,491.47
58	舒城孔雀城项目	2019年9月	19,462,644.29	289,494,165.83	281,417,531.32	27,539,278.80
59	顺景园	2020年3月	47,819,226.31	3,141,897.77	25,950,237.36	25,010,886.72
60	文景园	2019年4月	319,179,465.26	527,621,605.94	537,984,575.59	308,816,495.61
61	大厂河西营银盛项目	2020年12月	143,911,927.39	47,183,542.89	80,823,096.26	110,272,374.02
62	大运河孔雀城英国宫5.2期	2020年9月	12,396,518.38	-	-	12,396,518.38
63	德清区域十九分公司2018年雷甸镇72亩	2020年12月	545,051,809.95	62,174,869.04	601,852,106.99	5,374,572.00
64	东八里庄项目1.2期	2020年11月	85,478,569.16	7,218,423.27	36,749,703.23	55,947,289.20
65	东八里庄项目1.3期	2020年11月	30,253,779.91	5,316,173.15	15,738,553.29	19,831,399.77
66	固安区域一分公司2017年天赐48亩项目	2020年9月	24,674,452.29	1,090,364.86	21,121,209.86	4,643,607.29
67	怀来区域八分公司2017年软件园配套公寓50亩项目	2020年8月	10,496,787.73	-	8,591,106.68	1,905,681.05
68	嘉善孔雀城9.1期	2020年12月	757,873,636.74	22,880,648.20	761,067,610.64	19,686,674.30



69	江门孔雀城一期	2020年7月	18,919,948.93	562,506,431.33	305,052,910.03	276,373,470.23
70	来安5区3期67亩珑悦印象项目	2020年6月	457,153,251.25	22,156,732.95	265,003,096.49	214,306,887.71
71	来安孔雀城5期88亩项目	2020年6月	434,136,096.08	-	-	434,136,096.08
72	来安香樟佳苑100亩项目	2020年8月	485,365,019.14	-	-	485,365,019.14
73	南浔孔雀城2期及3.1期	2020年11月	23,466,418.50	1,836,842,875.22	1,807,245,381.30	53,063,912.42
74	浦泰北项目(112亩)	2020年11月	76,174,985.97	660,619,691.10	351,147,802.58	385,646,874.49
75	舒城孔雀城项目2.1期	2020年7月	1,352,715.37	0.00	-	1,352,715.37
76	舒城孔雀城项目2.2期	2020年12月	860,353.93	505,736,859.47	501,514,105.61	5,083,107.79
77	舒城孔雀城项目3.1期	2020年11月	7,641,942.29	48,188,466.83	19,107,733.94	36,722,675.18
78	苏家屯区域十二分公司学园里1期213亩项目	2020年8月	46,021,599.40	50,307,287.50	63,336,042.40	32,992,844.50
79	田各庄10亩	2020年12月	62,451,689.93	1,199,438.52	31,981,155.11	31,669,973.34
80	田各庄E地块	2019年12月	75,392,281.98	-	53,247,385.35	22,144,896.63
81	文创园1期	2020年12月	146,306,717.94	572,299,645.30	529,274,323.16	189,332,040.08
82	问津一期	2020年9月	1,460,237.03	618,073,637.08	603,752,157.94	15,781,716.17
83	武陟孔雀城1.2期	2020年6月	10,244,550.38	12,597,815.99	14,156,947.06	8,685,419.31
84	武陟孔雀城1.3期	2020年12月	1,650,077.91	79,625,008.26	80,550,720.16	724,366.01
85	悦城广场	2020年9月	11,716,655.23	645,828,697.37	638,158,021.23	19,387,331.37
86	八达岭、固安大卫城及圣龙等项目	2012年7月	595,650,816.87	6,422,375.57	157,387,961.57	444,685,230.87
87	北戴河与昌黎项目	2020年5月	225,198,075.72	312,034,514.12	304,915,294.15	232,317,295.69
88	潮白河孔雀城、涿州孔雀城与晨曦园项目	2010年6月	291,469,265.41	653,529,301.59	491,001,608.76	453,996,958.24
89	大湖孔雀湖、官庄村安置与霸州孔雀城1期	2014年12月	418,964,672.59	65,768,729.28	125,831,846.54	358,901,555.33
90	宏特项目(53亩)	2021年6月		921,090,321.66	871,452,363.66	49,637,958.00
91	嘉善1至12期与翰景悦府项目	2017年11月	103,664,617.30	25,931,169.48	57,228,001.11	72,367,785.67

92	江澜赋五期	2021年6月		304,954,131.94	278,707,726.87	26,246,405.07
93	孔雀城等项目	2013年6月	377,427,875.95	69,009,998.24	222,919,667.97	223,518,206.22
94	孔雀城剑桥郡7.2.1期	2021年4月		1,272,222,433.33	1,179,891,282.81	92,331,150.52
95	蒲江孔雀城1.0期(66亩)	2021年6月		355,006,244.63	203,333,526.21	151,672,718.42
96	田各庄97亩	2020年12月		1,129,603,467.20	1,030,347,288.13	99,256,179.07
97	文安孔雀城项目1期	2021年1月		1,441,319,454.92	1,428,725,735.85	12,593,719.07
98	武陟孔雀城2.1期	2021年5月		347,676,335.46	275,538,401.21	72,137,934.25
99	新西塘孔雀城13期	2021年2月		799,353,951.09	768,785,336.26	30,568,614.83
100	新西塘孔雀城14期	2021年3月		1,645,370,804.61	1,623,846,970.39	21,523,834.22
101	新西塘孔雀城罗星1期和2期	2020年7月	6,604,510.70	438,735.58	3,899,903.51	3,143,342.77
102	长丰孔雀城1.0期	2021年6月		188,580,425.16	126,355,576.36	62,224,848.80
103	潮白馨居	2015年9月		279,205,445.74	279,205,445.74	-
104	涿鹿孔雀城	2021年7月		252,008,585.28	97,352,683.52	154,655,901.76
105	十二分公司剑桥郡6期106亩项目	2021年7月		273,637,829.31	244,455,934.34	29,181,894.97
106	大厂潮白河孔雀城18.2期(菲美得34亩)	2021年12月		457,553,703.08	444,617,261.06	12,936,442.02
107	职中50亩	2021年12月		742,179,659.57	714,067,760.36	28,111,899.21
108	高淳G26项目	2021年12月		229,991,801.94	204,871,893.02	25,119,908.92
109	嘉善孔雀城9.2期	2021年9月		1,718,944,322.67	1,696,434,472.14	22,509,850.53
110	舒城3.7期项目	2021年12月		858,307,587.13	545,721,111.68	312,586,475.45
111	郑南孔雀城1.1期	2021年11月		224,676,087.43	143,820,489.55	80,855,597.88
112	双柳二期	2021年10月		921,597,898.12	913,826,477.94	7,771,420.18
113	问津3.1期	2021年12月		398,019,294.93	356,950,166.60	41,069,128.33
114	其他		711,039,233.22	220,276,880.95	305,415,272.95	625,900,841.22
	合计		11,726,729,018.95	26,516,397,952.14	27,418,999,803.55	10,824,127,167.54

## (2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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	9,246,819.78 1.21	10,596,995.619 .91		1,739,162,365 .80	721,392,166. 93	17,383,260,8 68.39
完工开发产品	317,068,092. 66	422,710,731.28	721,392,166. 93	437,807,302.4 0		1,023,363,68 8.47
产业服务成本		751,551,478.36		751,551,478.3 6		-
合计	9,563,887.87 3.87	11,771,257,829 .55	721,392,166. 93	2,928,521,146 .56	721,392,166. 93	18,406,624,5 56.86

## (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

2021年12月31日存货期末余额中含有借款费用资本化金额为8,677,326,296.75元。

## (4) 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

截至2021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19,955,500,458.05元。

## 10、合同资产

## (1) 合同资产情况

√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
基础设施建设	46,498,033 ,627.08	775,913,44 6.72	45,722,120,1 80.36	43,076,925 ,895.08	224,000,01 4.65	42,852,925,8 80.43
土地整理	85,607,814 ,315.16	737,560,36 2.43	84,870,253,9 52.73	85,095,284 ,223.37	442,495,47 7.96	84,652,788,7 45.41
园区运营维护	4,321,139, 844.83	40,991,398 .34	4,280,148,44 6.49	3,526,452, 543.86	18,337,553 .23	3,508,114,99 0.63
合计	136,426,98 7,787.07	1,554,465, 207.49	134,872,522, 579.58	131,698,66 2,662.31	684,833,04 5.84	131,013,829, 616.47

## (2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

**(3) 本期合同资产计提减值准备情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
基础设施建设	557,709,372.78		5,795,940.71	
土地整理	320,851,096.53		25,786,212.06	
园区运营维护	22,722,469.91		68,624.80	
合计	901,282,939.22		31,650,777.57	/

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**11、持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、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
资管计划	2,744,900,000.00	2,744,900,000.00
债权投资	62,922,012.95	
委托贷款	865,120,000.00	865,120,000.00
合计	3,672,942,012.95	3,610,020,000.00

重要的一年内到期的非流动资产：

资管计划：

注 1：2019 年 4 月，公司与深圳市平安德成投资有限公司签订《资产管理计划份额转让协议》，公司以自有资金 19.1 亿元认购平安汇通平安智富定制 146 号一期专项资产管理计划份额。

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。2019 年 4 月，公司与深圳市平安德成投资有限公司签订《特定客户资产管理计划份额转让协议》，公司以自有资金 3.6 亿元认购平安汇通平安智富定制 146 号二期专项资管计划。

委托贷款：

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%。截至本期末，贷款金额为 4.2012 亿元。各方于 2020 年签署展期补充协议，展期至 2021 年 9 月 27 日到期，已提供足额抵押物担保，不存在债权无法实现的风险。

注 4：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%。各方

于 2020 年签署展期补充协议，展期至 2021 年 10 月 17 日到期，已提供足额抵押物担保，不存在债权无法实现的风险。

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 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%。各方于 2020 年签署展期补充协议，展期至 2021 年 9 月 6 日到期，已提供足额抵押物担保，不存在债权无法实现的风险。

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明

无

### 13、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	4,903,144,278.24	6,184,322,751.18
留抵增值税等	5,922,663,542.97	5,769,457,636.93
委托贷款	1,069,999,900.00	1,246,899,900.00
合同取得成本	1,441,006,228.28	1,239,115,453.22
合计	13,336,813,949.49	14,439,795,741.33

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%，贷款金额 499,999,900 元。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。南京东方大唐置业公司已提供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 2：2016 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%，贷款金额 200,000,000 元。南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

注 3：2018 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%，贷款金额 200,000,000 元。南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

注 4：2017 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%，贷款金额 110,000,000 元。百世金谷实业有限公司已提供土地使用权抵押担保，已计提减值准备 40,000,000 元。

注 5：2017 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%，贷款金额 100,000,000 元。南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

#### 14、 债权投资

##### (1) 债权投资情况

适用 不适用

##### (2) 期末重要的债权投资

适用 不适用

##### (3) 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 15、 其他债权投资

##### (1) 其他债权投资情况

适用 不适用

##### (2) 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

##### (3) 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 16、 长期应收款

##### (1) 长期应收款情况

适用 不适用

##### (2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

##### (3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

##### (4) 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

## 17、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											
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	475,580,178.88			291,831.88						475,872,010.76	
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	6,450,116.29			-1,203,921.41						5,246,194.88	
深圳湾双创科技服务有限公司	8,721,594.58			38,131.00						8,759,725.58	
成都坤林产业园开发有限公司	8,868,866.86			-90,724.53						8,778,142.33	
武汉裕中丰房地产开发有限公司	239,383,146.75			-4,915,796.50						234,467,350.25	
小计	739,053,903.36			-5,880,479.56						733,173,423.80	
二、联营企业											
廊坊市凯创九通投资有限公司	17,080,755.29			196,153.37						17,276,908.66	
廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	229,931,183.88			1,566,073.09						231,497,256.97	



上海宏士达房地产开发 有限公司	19,265,839.51									19,265,839.51
河北新型显示产业发展 基金（有限合伙）	3,032,412,413.75			175,011,607.13	-					2,857,400,806.62
NhonTrachInvestment JointStockCompany（“ NIC”）	232,415,546.43		109,852,468.47	19,218,829.65	-8,763,573.44					133,018,334.17
深圳市华深阳实业发 展有限公司	831,499.37			-10,504.93						820,994.44
东莞市华谷科技产业 园有限公司	1,423,144.52			-86,927.19						1,336,217.33
深圳华安达投资有限 公司	166,773.72			-30,267.28						136,506.44
深圳市智鼎物业管理 有限公司	45,430.58			15,707.08						61,137.66
深圳市立创投资发展 有限公司	2,453,707.95			-177,329.92						2,276,378.03
深圳市华庆扬实业有 限公司	465,771.67			41,480.93						507,252.60
东莞市中城物业管理 有限公司	1,688,457.52			-22,191.97						1,666,265.55
东莞市鼎徽实业投资 有限公司	2,366,246.47	31,190.40		-107,338.96						2,290,097.91
东莞市鼎博实业投资 有限公司	214,625.88			39,134.88						253,760.76
深圳市华庆安实业有 限公司	697,706.56			-87,979.94						609,726.62
东莞市华宸物业管理 有限公司	372,382.81			-34,741.26						337,641.55

东莞鼎星实业投资有限公司	199,704.84			5,860.43						205,565.27
深圳市华威实业投资有限公司	687,365.56			166,072.27						853,437.83
东莞市华粤创投资发展有限公司	612,599.49			51,556.34						664,155.83
东莞市华迈投资发展有限公司	538,342.14			14,887.29						553,229.43
东莞市威蓝物业管理有限公司	904,695.00			-33,412.86						871,282.14
东莞市惠卓实业投资有限公司	211,364.26	50,000.00		41,861.15						303,225.41
深圳市华星物业管理有限公司	178,234.74			5,860.43						184,095.17
深圳市华诚晟投资发展有限公司	384,335.32			-212.84						384,122.48
东莞市晟瑞实业投资有限公司	1,847,219.54			-122,071.75						1,725,147.79
东莞市鸿心产业园运营有限公司	121,581.67			90,109.59						211,691.26
深圳市鹏创兴投资发展有限公司	331,970.63	168,000.00		-331,970.63						168,000.00
新余京乾投资中心	20,000,000.00		22,500,000.00	2,500,000.00						
惠州市华谷科技产业园有限公司	232,398.00			727,253.96						959,651.96
霸州市裕景轩房地产开发有限公司	27,603,177.19		27,670,169.63	66,992.44						0.00
南京空港会展投资管理有限公司	568,390,120.48			193,862,442.83						762,252,563.31

大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	849,751.62			-849,751.62							
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	1,655,684.50			277,844.99						1,933,529.49	
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	20,795,246.86			-2,281,430.64						18,513,816.22	
涿州裕泰房地产开发有限公司	1,150,217.42			-1,150,217.42							
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	16,304,715.36			-77,813.44						16,226,901.92	
南京市欣旺达新能源有限公司	268,214,860.82		268,214,860.82								
世界顶尖科学家(上海)科技有限公司	285,963,887.78			-24,099,636.08						261,864,251.70	
上海诺港科学集团有限公司	324,868,321.32			-29,112,949.97						295,755,371.35	
湖州汇金产业发展有限公司	25,757,000.80			1,890,181.46						27,647,182.26	
成都花悦府房地产开发有限公司	34,637,136.75			-504,804.34						34,132,332.41	
广东正勤伙伴财税服务有限公司	200,018.00			-200,018.00							
东莞市格尔智能科技有限公司	50,007.13									50,007.13	
东莞市海润智能科技有限公司	50,000.00									50,000.00	
东莞市小方智能科技有限公司	50,000.00									50,000.00	
惠州市华悦产业园运营有限公司	201,422.00			-71,139.29						130,282.71	

惠州市华昇产业园运营有限公司	112,373.00			-112,373.00							
惠州市华凯产业园运营有限公司	183,125.00			-68,958.79						114,166.21	
广州华创产业园运营有限公司	813,236.00			-220,139.96						593,096.04	
广州华宇产业园运营有限公司	150,000.00	30,000.00		13,046.69						193,046.69	
广州华胜产业园运营有限公司	200,000.00	255,000.00		-30,545.66						424,454.34	
广州华腾产业园运营有限公司	276,841.00	100,000.00		-85,926.40						290,914.60	
佛山市华诺高科技有限公司	105,000.00	245,000.00		39,468.55						389,468.55	
佛山市华飞高科技有限公司	220,000.00	686,500.00		-133,994.03						772,505.97	
来安裕隆房地产开发有限公司	14,003,126.49			-1,487,395.60						12,515,730.89	
嘉兴融光房地产开发有限公司	5,898,621.76			-279,516.73			3,500,000.00			2,119,105.03	
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	18,464,191.68			582,145.98			10,000,000.00			9,046,337.66	
廊坊市钰鸿扬房地产开发有限公司	4,830.86									4,830.86	
武汉裕灿房地产开发有限公司		306,828,304.69		-2,998,480.83						303,829,823.86	
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司		265,646,061.32		-142,349.49						265,503,711.83	
深圳市广为智联产业园运营有限公司		100,000.00		-90,946.28						9,053.72	

粤莞节能科学研究 (东莞)有限公司	50,000.0 0								50,000.00	
惠州市华恒产业园有 限公司	200,000. 00		-168,731.03						31,268.97	
惠州市华卓产业投资 有限公司	200,000. 00								200,000.00	
惠州市华鑫产业园运 营有限公司	200,000. 00								200,000.00	
广东正勤合伙企业财 税服务有限公司	700,000. 00		-229,105.22						470,894.78	
深圳市万粤城物业管 理有限公司		120,000.0 0	120,000.00							
东莞市希可智能科技 有限公司	50,000.0 0								50,000.00	
惠州市华熙投资运营 有限公司	1,100,00 0.00								1,100,000.00	
广州金管家财税顾问 有限公司	300,000. 00		-68,257.78						231,742.22	
广州智汇城创业孵化 有限公司	450,000. 00		-59,107.00						390,893.00	
广州华远产业园运营 有限公司	280,000. 00		-2,040.00						277,960.00	
广州珑澜产业园运营 有限公司	350,000. 00		-400.00						349,600.00	
中山华恒昌产业园运 营有限公司	180,000. 00								180,000.00	
中山市华旭产业园运 营有限公司	90,000.0 0								90,000.00	
中山华灏产业园运营 有限公司	100,000. 00								100,000.00	

2021 年年度报告

小计	5,185,254,210.92	578,390,056.41	428,357,498.92	-19,049,621.86	-8,763,573.44		13,500,000.00			5,293,973,573.11	
合计	5,924,308,114.28	578,390,056.41	428,357,498.92	-24,930,101.42	-8,763,573.44		13,500,000.00			6,027,146,996.91	

其他说明  
无

**18、其他权益工具投资****(1) 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

**(2) 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**19、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资	852,000,000.00	3,305,160,536.50
权益工具投资	291,458,776.25	744,048,850.60
合计	1,143,458,776.25	4,049,209,387.10

重要的债务工具投资：

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，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。就中科创投资本相关对接人失联事项，公司已向廊坊市公安局报案，于 2021 年 12 月 14 日收到廊坊市公安局出具的《受案回执》；于 2022 年 2 月 14 日收到《立案告知书》，该告知书载明上述报案事项符合立案条件，廊坊市公安局已立案。目前公安机关尚在就相关情况进行调查，公司将持续跟进案件进展情况，并及时履行信息披露义务。中科创投资本为境外企业且其相关对接人已失联，调查取证难度较大、耗费时间长，目前尚无法预计收回时间及金额，本报告期全额计入当期损失。

重要的权益工具投资：

注 2：根据一九五五资本中国基金和一九五五资本基金投资现状，该基金管理的资产价值有限，本报告期全额计入当期损失。

注 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。

注 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》，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。2020年各方签订合伙人决议，依据决议华夏幸福产业投资有限公司实缴出资 1040 万元、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司实缴出资 480 万元、华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司实缴出资 280 万元、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司实缴出资 1000 万元、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司实缴出资 1400 万元。

注 5：2019 年 2 月，公司间接控股子公司三浦威特园区建设发展有限公司与河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司、廊坊市财信投资基金有限公司、固安县众润政府投资基金有限责任公司、知合资本管理有限公司（有限合伙）签订《河北博士后创业股权投资基金（有限合伙）合伙协议》，依据协议约定三浦威特园区建设发展有限公司出资 4,800 万元、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司出资 1,000 万元、廊坊市财信投资基金有限公司出资 1,000 万元、固安县众润政府投资基金有限责任公司出资 3,000 万元、知合资本管理有限公司（有限合伙）出资 200 万元共同设立有限合伙企业河北博士后创业股权投资基金。

其他说明：

√适用 □不适用

无

## 20、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	土地使用 权	在建工程	合计
一、期初余额	3,252,095,143.55		5,250,479,480.60	8,502,574,624.15
二、本期变动	-240,146,227.81		-249,217,407.79	-489,363,635.60
加：外购			1,082,651,289.96	1,082,651,289.96
存货\固定 资产\在建工程转入	6,026,198.17			6,026,198.17
企业合并增加				
减：处置	174,022,757.71			174,022,757.71
其他转出				
公允价值变动	-72,149,668.27		-	-
			1,331,868,697.75	1,404,018,366.02
三、期末余额	3,011,948,915.74		5,001,262,072.81	8,013,210,988.55

### (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	214,800,000.00	手续办理中
固安卫星导航产业港 1.1 期	155,860,000.00	手续办理中
固安环保产业港	151,600,000.00	手续办理中
苏家屯智能设备产业港 1.1 期	249,110,000.00	手续办理中



固安剑桥郡社区商铺	129,660,000.00	手续办理中
固安大卫城社区商铺	60,050,000.00	手续办理中
固安孔雀城 3.1 期孔雀广场	143,930,000.00	手续办理中
沈阳苏家屯智能设备产业港 1.2 期	70,590,000.00	手续办理中
武汉长江中心项目	3,495,537,992.13	手续办理中
广州幸福中心项目	1,400,056,147.25	手续办理中
廊坊三塔片区项目	105,667,933.43	手续办理中
合计	6,176,862,072.81	

注 1：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、沃克森（北京）国际资产评估有限公司进行评估。估值方法采用收益法和比较法。

注 2：在建投资性房地产广州幸福中心项目、廊坊三塔片区项目，由于其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得，以成本计量该在建投资性房地产，期末成本金额分别为 1,400,056,147.25 元、105,667,933.43 元，其公允价值能够可靠计量时或完工后（二者孰早），再以公允价值计量。

注 3：受公司阶段性流动性风险影响，武汉长江中心项目的建设进度滞后，叠加周边竞品的不断涌现，商业招商面临困难。资产负债表日，公司对其公允价值进行测试，同时参考评估值，本期计提公允价值变动收益-1,331,868,697.75 元。

注 4：截至 2021 年 12 月 31 日，上述投资性房地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 1,554,813,266.51 元。

其他说明

√适用 □不适用

无

## 21、固定资产

### 项目列示

√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	9,823,071,145.44	8,232,312,798.36
固定资产清理		
合计	9,823,071,145.44	8,232,312,798.36

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	9,873,164,175.96	221,315,087.97	143,987,072.98	481,439,753.60	10,719,906,090.51
2. 本期增加金额	2,277,955,502.65	3,003,426.82	1,233,000.36	14,768,946.06	2,296,960,875.89
购置 <sup>(1)</sup>	5,475,261.67	2,494,530.17	1,233,000.36	14,768,946.06	23,971,738.26

(2) 在建工程转入	2,201,354,138.61	508,896.65	0.00	0.00	2,201,863,035.26
(3) 其他	71,126,102.37				71,126,102.37
3. 本期 减少金额	249,623,469.07	2,206,371.68	3,361,240.19	21,164,899.31	276,355,980.25
(1) 处置或报废	249,623,469.07	2,206,371.68	3,361,240.19	21,164,899.31	276,355,980.25
4. 期末 余额	11,901,496,209.54	222,112,143.11	141,858,833.15	475,043,800.35	12,740,510,986.15
二、累计折旧					
1. 期初 余额	1,786,130,808.15	180,938,235.98	114,804,189.41	405,720,058.61	2,487,593,292.15
2. 本期 增加金额	498,153,383.98	10,506,642.56	13,246,820.68	30,985,210.66	552,892,057.88
(1) 计提	498,153,383.98	10,506,642.56	13,246,820.68	30,985,210.66	552,892,057.88
(2) 企业合并增加					
3. 本期 减少金额	97,673,089.61	1,978,840.31	3,326,594.05	20,066,985.35	123,045,509.32
(1) 处置或报废	97,673,089.61	1,978,840.31	3,326,594.05	20,066,985.35	123,045,509.32
4. 期末 余额	2,186,611,102.52	189,466,038.23	124,724,416.04	416,638,283.92	2,917,439,840.71
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	9,714,885,107.02	32,646,104.88	17,134,417.11	58,405,516.43	9,823,071,145.44
2. 期初 账面价值	8,087,033,367.81	40,376,851.99	29,182,883.57	75,719,694.99	8,232,312,798.36

截至 2021 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 2,833,752,563.66 元。

## (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
高尔夫球场房屋	71,207,672.27	手续办理中
团风产业新城产业港一期	60,704,000.36	手续办理中
长丰光电显示产业港	87,669,473.54	手续办理中
肥东综合服务中心	51,358,216.58	手续办理中
大厂创新中心	74,457,847.27	手续办理中
大厂影视小镇	301,203,839.55	手续办理中
嘉善电视综艺产业园南区	182,288,376.64	手续办理中
固安新材料产业园 2.1 期	125,189,993.55	手续办理中
大厂民族宫	655,616,133.00	手续办理中
大厂书画院	51,618,965.19	手续办理中
霸州规划展馆	83,961,564.36	手续办理中
大厂创业大厦	446,957,945.48	手续办理中
大厂生态展览馆	45,712,535.53	手续办理中
怀来规划展馆	38,112,662.44	手续办理中
怀来标准厂房	54,011,766.55	手续办理中
武陟产业服务中心	25,522,447.54	手续办理中
休闲食品产业港	68,995,839.22	手续办理中
智能硬件产业港 1 期	74,157,303.29	手续办理中
嘉鱼产业新城公共服务中心	33,889,036.34	手续办理中
嘉鱼产业新城汽车及零部件产业港-1 期	86,236,635.38	手续办理中
国际都市展馆	119,231,138.58	手续办理中
薛店智能终端产业港	126,689,123.95	手续办理中
科技谷创业中心	54,169,126.91	手续办理中
智能硬件产业园	267,000,670.71	手续办理中
怀来片区通信设备产业港项目	89,641,322.58	手续办理中
怀来东榆林供水厂	21,092,721.16	手续办理中
怀来信息技术产业园软件园一期项目	157,939,709.24	手续办理中
信息技术产业园会展中心	56,656,312.08	手续办理中
精密汽车零部件项目	54,626,101.98	手续办理中
富准精密汽车零部件项目	16,500,000.39	手续办理中
新西塘美术馆	29,234,336.01	手续办理中
固安新材料孵化港	50,365,938.78	手续办理中
固安电子商务产业港一期	2,317,010.32	手续办理中
京东仓储一期库房及配套楼	178,804,145.70	手续办理中
京东电子商务二期	257,804,223.22	手续办理中
固安京东产业园一期	119,352,547.66	手续办理中
逸景园邻里中心	91,340,794.87	手续办理中

合计	4,311,637,478.22
----	------------------

其他说明：

适用 不适用

**固定资产清理**

适用 不适用

## 22、在建工程

项目列示

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	4,063,147,744.38	6,296,031,887.80
工程物资		
合计	4,063,147,744.38	6,296,031,887.80

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
长丰区域光电显示产业港一期	0.00		0.00	82,831,075.71		82,831,075.71
固安生物医药加速产业园	129,966,270.17		129,966,270.17	128,979,727.58		128,979,727.58
大厂潮白综合服务中心	0.00		0.00	71,595,278.38		71,595,278.38
牛驼极品酒店项目	180,392,925.57		180,392,925.57	180,657,519.48		180,657,519.48
清华中试孵化港	0.00		0.00	67,546,200.21		67,546,200.21
大厂创业大厦	0.00		0.00	374,455,737.19		374,455,737.19
南浔城市规划馆	0.00		0.00	100,267,636.46		100,267,636.46
问津产业新城产业港一期	93,745,874.73		93,745,874.73	92,944,013.44		92,944,013.44
智能硬件产业港 1 期	0.00		0.00	73,156,228.02		73,156,228.02
休闲食品产业港	0.00		0.00	66,299,607.15		66,299,607.15

嘉鱼产业新城汽车及零部件产业港-1 期	0.00		0.00	72,411,201.94		72,411,201.94
国际都市展馆项目建设期	0.00		0.00	93,334,454.25		93,334,454.25
薛店智能终端产业港	0.00		0.00	121,357,792.24		121,357,792.24
北戴河新区规划展馆	66,042,662.08		66,042,662.08	65,418,616.52		65,418,616.52
北戴河创业基地	171,075,137.47		171,075,137.47	107,836,131.73		107,836,131.73
双柳新城产业港一期	130,244,327.28		130,244,327.28	119,439,268.45		119,439,268.45
大厂影视制作、电视传媒产业园电力改造	0.00		0.00	74,363,202.59		74,363,202.59
潮白河展馆	0.00		0.00	95,385,916.12		95,385,916.12
邯郸区域科创服务港 1.2 期	66,775,467.09		66,775,467.09	66,775,467.09		66,775,467.09
秦皇岛昌黎产业小镇项目	200,362,581.78		200,362,581.78	200,362,581.78		200,362,581.78
永清规划展馆	0.00		0.00	83,955,509.92		83,955,509.92
固安航天（卫星导航）产业港 1.2 期	0.00		0.00	73,267,754.50		73,267,754.50
大厂影视创意孵化港项目	289,631,899.03		289,631,899.03	289,592,581.95		289,592,581.95
北戴河新区医疗器械产业港项目建设	83,274,666.74		83,274,666.74	79,669,019.70		79,669,019.70
香河机器人核心零部件产业园项目	63,567,241.48		63,567,241.48	62,628,358.83		62,628,358.83
怀来总部经济商务港	86,003,432.43		86,003,432.43	85,981,260.31		85,981,260.31
固安电子商务产业港 1.2 期	508,434.54		508,434.54	79,656,522.03		79,656,522.03
固安幸福医院	768,176,283.09		768,176,283.09	764,951,619.92		764,951,619.92
廊坊幸福农庄（知子营一期）	0.00		0.00	117,985,670.11		117,985,670.11
创新中心 1.2 期	149,523,393.62		149,523,393.62	130,846,858.91		130,846,858.91
武陟创业大厦	144,039,912.89		144,039,912.89	75,110,829.99		75,110,829.99
深哈金融科技城	173,630,000.00	99,624,382.87	74,005,617.13	173,630,000.00		173,630,000.00
溧水智能制造产业园一期	0.00		0.00	56,485,100.05		56,485,100.05
团风产业新城产业港一期	0.00		0.00	52,193,826.32		52,193,826.32

南浔区域智能装备产业园	128,094,916.05		128,094,916.05	116,619,893.85		116,619,893.85
苏家屯智能制造装备产业园	0.00		0.00	53,045,304.15		53,045,304.15
产业服务中心一期	50,460,280.99		50,460,280.99	35,903,489.20		35,903,489.20
其他	1,187,256,420.22		1,187,256,420.22	1,709,090,631.73		1,709,090,631.73
合计	4,162,772,127.25	99,624,382.87	4,063,147,744.38	6,296,031,887.80		6,296,031,887.80

注 1：截至 2021 年 12 月 31 日，上述在建工程用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值 216,992,962.97 元。

## (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
长丰区域光电显示产业港一期	87,800,000.00	82,831,075.71	4,838,397.83	87,669,473.54	0.00	0.00	99.85					自筹
固安生物医药加速产业园	250,000,000.00	128,979,727.58	986,542.59	0.00	0.00	129,966,270.17	51.99					自筹
大厂潮白综合服务中心	167,310,000.00	71,595,278.38	2,014,916.53	0.00	73,610,194.91	0.00	44.00					自筹
牛驼极品酒店项目	340,000,000.00	180,657,519.48	0.00	0.00	264,593.91	180,392,925.57	53.06					自筹
清华中试孵化港	144,839,295.38	67,546,200.21	4,016,499.79	42,197,677.31	29,365,022.69	0.00	49.41					自筹
大厂创业大厦	558,000,000.00	374,455,737.19	722,254.30	375,177,991.49	0.00	0.00	67.24					自筹

南浔城市规划馆	160,000,000.00	100,267,636.46	0.00	0.00	100,267,636.46	0.00	62.67					自筹
问津产业新城产业港一期	200,000,000.00	92,944,013.44	801,861.29	0.00	0.00	93,745,874.73	46.87					自筹
智能硬件产业港1期	134,193,100.00	73,156,228.02	1,001,075.27	74,157,303.29	0.00	0.00	55.26					自筹
休闲食品产业港	101,761,000.00	66,299,607.15	2,696,232.07	68,995,839.22	0.00	0.00	67.80					自筹
嘉鱼产业新城汽车及零部件产业港-1期	97,566,900.00	72,411,201.94	13,825,433.44	86,236,635.38	0.00	0.00	88.39					自筹
国际都市展馆项目建设期	150,903,500.00	93,334,454.25	25,896,684.33	119,231,138.58	0.00	0.00	79.01					自筹
薛店智能终端产业港	187,290,900.00	121,357,792.24	5,331,331.71	126,689,123.95	0.00	0.00	67.64					自筹
北戴河新区规划展馆	100,090,000.00	65,418,616.52	624,045.56	0.00	0.00	66,042,662.08	65.98					自筹
北戴河创业基地	183,450,000.00	107,836,131.73	63,239,005.74	0.00	0.00	171,075,137.47	93.25					自筹
双柳新城产业港一期	498,200,000.00	119,439,268.45	10,805,058.83	0.00	0.00	130,244,327.28	26.14					自筹



大厂影视制作、电视传媒产业园电力改造	90,000,000.00	74,363,202.59	0.00	0.00	74,363,202.59	0.00	82.63					自筹
潮白河展馆	165,000,000.00	95,385,916.12	0.00	95,385,916.12	0.00	0.00	57.81					自筹
邯郸区域科创服务港 1.2 期	89,370,000.00	66,775,467.09	0.00	0.00	0.00	66,775,467.09	74.72					自筹
秦皇岛昌黎产业小镇项目	389,990,000.00	200,362,581.78	0.00	0.00	0.00	200,362,581.78	51.38					自筹
永清规划展馆	86,861,765.77	83,955,509.92	2,906,255.85	86,861,765.77	0.00	0.00	100.00					自筹
固安航天（卫星导航）产业港 1.2 期	648,932,075.57	73,267,754.50	0.00	0.00	73,267,754.50	0.00	11.29					自筹
大厂影视创意孵化港项目	556,860,000.00	289,592,581.95	39,317.08	0.00	0.00	289,631,899.03	52.01					自筹
北戴河新区医疗器械产业港项目建设	202,150,000.00	79,669,019.70	3,605,647.04	0.00	0.00	83,274,666.74	41.19					自筹
香河机器人核心零部件产业园项目	252,470,679.95	62,628,358.83	938,882.65	0.00	0.00	63,567,241.48	25.18					自筹

怀来总部 经济商务 港	219,340,000.00	85,981,260.31	22,172.12	0.00	0.00	86,003,432.43	39.21					自筹
固安电子 商务产业 港 1.2 期	1,022,920,000.00	79,656,522.03	9,135.36	76,990,796.85	2,166,426.00	508,434.54	7.79					自筹
固安幸福 医院	923,186,706.72	764,951,619.92	3,224,663.17	0.00	0.00	768,176,283.09	83.21					自筹
廊坊幸福 农庄（知 子营一 期）	191,902,563.38	117,985,670.11	0.00	117,985,670.11	0.00	0.00	61.48					自筹
创新中心 1.2 期	298,631,000.00	130,846,858.91	18,676,534.71	0.00	0.00	149,523,393.62	50.07					自筹
武陟创业 大厦	228,295,749.72	75,110,829.99	68,929,082.90	0.00	0.00	144,039,912.89	63.09					自筹
深哈金融 科技城	717,474,424.60	173,630,000.00	0.00	0.00	99,624,382.87	74,005,617.13	10.31					自筹
溧水智能 制造产业 园一期	71,330,567.85	56,485,100.05	1,130,070.19	57,615,170.24	0.00	0.00	80.77					自筹
团风产业 新城产业 港一期	100,000,000.00	52,193,826.32	8,510,174.04	60,704,000.36	0.00	0.00	60.70					自筹
南浔区域 智能装备 产业园	299,950,000.00	116,619,893.85	11,475,022.20	0.00	0.00	128,094,916.05	42.71					自筹
苏家屯智 能制造装 备产业园	97,994,960.92	53,045,304.15	0.00	0.00	53,045,304.15	0.00	54.13					自筹

2021 年年度报告

产业服务中心一期	77,520,000.00	35,903,489.20	14,556,791.79	0.00	0.00	50,460,280.99	65.09					自筹
其他	20,681,224,917.74	1,709,090,631.73	417,694,213.91	725,964,533.05	213,563,892.37	1,187,256,420.22	5.74					自筹
合计	30,772,810,107.60	6,296,031,887.80	688,517,302.29	2,201,863,035.26	719,538,410.45	4,063,147,744.38	/	/			/	/

**(3) 本期计提在建工程减值准备情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期计提金额	计提原因
深哈金融科技城	99,624,382.87	该项目所属区域疫情多次反复，叠加房地产及金融政策的影响，市场持续快速下行、市场信心严重不足，极大改变了市场预期，进而导致土地招拍挂市场萎靡，可比地价回落。
合计	99,624,382.87	/

**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

**23、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

**24、油气资产**

□适用 √不适用

**25、使用权资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
<b>一、账面原值</b>			
1. 期初余额	546,933,468.97	1,566,388.53	548,499,857.50
2. 本期增加金额	43,294,269.00	56,277.67	43,350,546.67
(1) 购置	43,294,269.00	56,277.67	43,350,546.67
3. 本期减少金额	208,442,980.32	714,554.13	209,157,534.45
(1) 处置或报废	208,442,980.32	714,554.13	209,157,534.45
4. 期末余额	381,784,757.65	908,112.07	382,692,869.72
<b>二、累计折旧</b>			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额	154,256,325.10	604,097.05	154,860,422.15

(1) 计提	154,256,325.10	604,097.05	154,860,422.15
3. 本期减少金额	27,123,467.32	281,149.25	27,404,616.57
(1) 处置	27,123,467.32	281,149.25	27,404,616.57
4. 期末余额	127,132,857.78	322,947.80	127,455,805.58
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	254,651,899.87	585,164.27	255,237,064.14
2. 期初账面价值	546,933,468.97	1,566,388.53	548,499,857.50

其他说明：

无

## 26、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	6,925,764,342.17	64,732.35	969,749,213.03	263,021,831.43	8,158,600,118.98
2. 本期增加金额	190,357,041.10	0	8,040,124.64	9,614,498.82	208,011,664.56
(1) 购置	190,357,041.10	0.00	8,040,124.64	9,614,498.82	208,011,664.56
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
(4) 存货等转入					
3. 本期减少金额	424,364,976.90	245.18	237,121,898.77	500,211.81	661,987,332.66
(1) 处置	149,939,380.77	245.18	237,121,898.77	500,211.81	387,561,736.53
(2) 其他	274,425,596.13				274,425,596.13
4. 期末余额	6,691,756,406.37	64,487.17	740,667,438.90	272,136,118.44	7,704,624,450.88
二、累计摊销					
1. 期初余额	587,020,120.74	20,036.20	727,041,410.00	76,773,486.41	1,390,855,053.35
2. 本期增加金额	171,782,700.26	9,212.45	170,970,122.76	22,620,504.83	365,382,540.30

提	(1) 计	171,782,700.26	9,212.45	170,970,122.76	22,620,504.83	365,382,540.30
	(2) 合并增加					
	3. 本期减少金额	22,521,780.80	75.88	192,971,142.02	256,537.55	215,749,536.25
	(1) 处置	10,602,968.63	75.88	192,971,142.02	256,537.55	203,830,724.08
	(2) 其他减少	11,918,812.17				11,918,812.17
	4. 期末余额	736,281,040.20	29,172.77	705,040,390.74	99,137,453.69	1,540,488,057.40
三、减值准备						
	1. 期初余额					
	2. 本期增加金额	270,878,371.47				270,878,371.47
	(1) 计提	270,878,371.47				270,878,371.47
	3. 本期减少金额					
	(1) 处置					
	4. 期末余额	270,878,371.47				270,878,371.47
四、账面价值						
	1. 期末账面价值	5,684,596,994.70	35,314.40	35,627,048.16	172,998,664.75	5,893,258,022.01
	2. 期初账面价值	6,338,744,221.43	44,696.15	242,707,803.03	186,248,345.02	6,767,745,065.63

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：截至 2021 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 615,332,852.71 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

## 27、开发支出

适用  不适用

## 28、商誉

### (1) 商誉账面原值

适用  不适用

单位：元币种：人民币

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

被投资单位名称或形成商誉的事项		企业合并形成的		处置		
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）（注1）	285,130,891.42					285,130,891.42
大厂回族自治县弘润商贸有限公司（注2）	336,245.00					336,245.00
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司（注3）	216,509,387.20					216,509,387.20
河北华夏幸福足球俱乐部有限公司（注4）	39,640,414.09					39,640,414.09
合计	541,616,937.71					541,616,937.71

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 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 3：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

注 4：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

## （2）商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		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
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	166,110,543.38	50,398,843.82				216,509,387.20
深圳市伙伴产业服务有限公司	132,190,000.00	152,940,891.42				285,130,891.42
大厂回族自治县弘润商贸有限公司		336,245.00				336,245.00
合计	337,940,957.47	203,675,980.24				541,616,937.71

**(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

本公司于财务报告期末对上述商誉执行了减值测试，对深圳市伙伴产业服务有限公司、深圳市城市空间规划建筑设计有限公司商誉相关资产组的可收回金额采用预计未来现金流量的现值。公司对商誉及相关资产组 2022 年至 2026 年各年的现金流进行了预计，并认为公司的管理模式、销售渠道、行业经验等与商誉相关的不可辨认资产可以持续发挥作用，其他资产可以通过简单更新或追加的方式延长使用寿命，商誉及相关资产组 2027 年达到稳定并保持，实现永续经营，上述财务预算得到了企业管理层批准。现金流量预测采用的折现率根据反映相关资产组特定风险的税前加权平均资本成本确定。本公司的商誉已分配至相关资产组，经测试，本期对深圳市伙伴产业服务有限公司商誉计提减值准备 152,940,891.42 元，对深圳市城市空间规划建筑设计有限公司商誉计提减值准备 50,398,843.82 元、对大厂回族自治县弘润商贸有限公司商誉计提减值准备 336,245 元。

**(5) 商誉减值测试的影响**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**29、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
待摊使用费	1,846,396,675.56	17,026,963.40	442,573,806.26		1,420,849,832.70
球员引进支出	73,278,817.26		54,702,099.44		18,576,717.82
房屋装修	306,248,650.39	54,147,994.64	34,023,736.86		326,372,908.17
租入办公室装修	93,195,356.13	23,455,815.45	51,373,512.99		65,277,658.59
设备维修费	425,563.68		425,563.68		
咨询服务费	22,484,577.19		9,693,298.06		12,791,279.13
合计	2,342,029,640.21	94,630,773.49	592,792,017.29		1,843,868,396.41

其他说明：

无

### 30、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
内部交易未实现利润	3,035,883,668.48	758,970,917.12	3,552,230,144.85	888,057,536.21
可抵扣亏损	30,477,198,685.73	7,608,618,414.69	12,615,776,844.43	3,153,808,153.77
坏账准备	5,849,212,918.34	1,459,783,756.96	3,355,945,830.18	837,799,000.49
存货跌价准备	3,189,567,034.64	797,391,758.66	385,264,769.50	96,316,192.37
预提土地增值税等预计负债	117,775,889.96	29,443,972.49	160,807,094.88	40,201,773.72
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	51,265,530.72	12,816,382.68	73,176,195.34	18,294,048.83
以后年度可结转扣除的捐赠支出	20,000,000.00	5,000,000.00	20,000,000.00	5,000,000.00
资产减值及损失准备	1,570,125,175.48	392,531,293.87	1,181,728,676.99	295,432,169.30
投资性房地产公允价值变动	1,424,498,015.52	356,124,503.88	17,307,655.07	4,326,913.76
合计	45,735,526,918.87	11,420,681,000.35	21,362,237,211.24	5,339,235,788.45

**(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	14,233,502.24	3,558,375.56	15,146,879.16	3,786,719.79
投资性房地产公允价值变动	601,465,200.44	150,366,300.11	604,975,046.92	151,243,761.73
合同取得成本确认的递延负债	1,397,292,264.98	349,323,066.25	1,239,115,453.22	309,778,863.31
合计	2,012,990,967.66	503,247,741.92	1,859,237,379.30	464,809,344.83

**(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

□适用 √不适用

**(4) 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	10,470,461,739.63	6,677,170,223.67
坏账准备	564,390,826.96	509,737,078.50
存货跌价准备	7,440,838,743.07	2,196,276,586.33
合同资产减值准备	580,684,175.15	
无形资产减值准备	54,443,898.35	
合计	19,110,819,383.16	9,383,183,888.50

**(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
2021 年		548,318,801.76	
2022 年	1,235,309,216.36	1,357,482,655.34	
2023 年	962,807,956.24	1,106,675,811.77	
2024 年	1,459,234,713.85	1,716,746,722.18	
2025 年	1,675,233,760.05	1,947,946,232.62	
2026 年	5,137,876,093.13		
合计	10,470,461,739.63	6,677,170,223.67	/

其他说明：

□适用 √不适用

**31、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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付资产购置款	10,660,000.00		10,660,000.00	10,660,000.00		10,660,000.00
合计	10,660,000.00		10,660,000.00	10,660,000.00		10,660,000.00

其他说明：  
无

### 32、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	15,733,520,000.00	16,279,300,000.00
抵押借款	651,207,869.95	651,210,000.00
保证借款	10,364,100,000.00	10,712,100,000.00
信用借款		
合计	26,748,827,869.95	27,642,610,000.00

短期借款分类的说明：  
无

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

√适用 □不适用

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 24,009,927,869.95 元

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

单位：元币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率 (%)	逾期时间	逾期利率 (%)
九通基业投资有限公司	14,546,800,000.00	6.20-11.50	2021.01.16-2021.12.25	6.20-21.40
三浦威特园区建设发展有限公司	3,301,200,000.00	9.22-10.70	2021.03.26-2021.12.31	9.22-21.40
固安九通新盛园区建设发展有限公司	2,000,000,000.00	10.40	2021.04.22	28.65
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	1,250,220,000.00	10.9-11.25	2021.05.20	24.00
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	900,000,000.00	10.10	2021.07.07-2021.08.11	10.10
合计	21,998,220,000.00			

其他说明

适用 不适用

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

### 35、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	4,407,875,317.35	14,455,853,237.26
合计	4,407,875,317.35	14,455,853,237.26

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

注：应付票据期末余额较期初减少 69.51%，主要系本期末已到期未支付的应付票据 12,735,599,115.70 元重分类至应付账款所致。

### 36、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	20,587,929,793.37	31,579,429,261.36
1 至 2 年	25,174,481,688.59	6,841,599,559.71
2 至 3 年	4,305,365,416.63	2,743,930,389.58
3 年以上	3,231,192,866.39	1,920,218,650.51
合计	53,298,969,764.98	43,085,177,861.16

#### (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
涿州孔雀城 1 期	585,270,234.49	工程款未决算
潮白河孔雀城伯顿庄园 3 期	504,426,745.88	工程款未决算
和县孔雀城 2 期 197 亩项目	484,304,004.08	工程款未决算
大运河孔雀城 7.6 期	443,778,370.56	工程款未决算
大湖 1.3 期	383,902,509.94	工程款未决算
合计	2,401,681,864.95	/

其他说明

适用 不适用

## 37、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	140,698,447.70	145,830,186.19
1 至 2 年	37,072,756.41	17,841,523.43
2 至 3 年	8,477,746.93	12,604,192.37
3 年以上	36,523,060.33	24,001,303.76
合计	222,772,011.37	200,277,205.75

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1) 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	31,235,604,990.70	57,367,285,460.74
1 至 2 年	35,776,956,041.11	27,879,668,526.56
2 至 3 年	16,391,934,305.26	9,430,101,112.54
3 年以上	6,244,223,336.26	2,930,647,863.13
合计	89,648,718,673.33	97,607,702,962.97

## (2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□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	预售比例	预计(或首批)竣工时间
1	永定河孔雀城五至七期	62,578,950.61	121,828,881.77	100.00%	2013 年 5 月 1 日
2	固安大卫城一至五期	110,834,911.90	48,887,882.67	100.00%	2012 年 8 月 1 日
3	固安大卫城六期(兰园二期)	1,211,512.35	139,759.00	100.00%	2013 年 5 月 1 日
4	固安孔雀英国宫一期(1.1-1.3, 1.5)	77,884,272.18	18,525,463.30	100.00%	2012 年 10 月 1 日
5	固安孔雀英国宫一期(1.4, 1.6)	24,497,679.05	767,153.74	100.00%	2015 年 6 月 1 日
6	固安孔雀英国宫二期	148,827,717.97	6,583,905.95	100.00%	2014 年 11 月 1 日
7	潮白河孔雀城一期	13,280,660.13	13,322,564.89	100.00%	2011 年 5 月 1 日

8	潮白河孔雀城二至四期	38,031,439.05	1,161,566.00	100.00%	2012年6月1日
9	潮白河孔雀城六期	245,000.00	245,000.00	100.00%	2014年7月1日
10	潮白河孔雀城七期	15,281,633.42	7,990,081.04	99.97%	2014年8月1日
11	潮白河孔雀城八期	12,497,243.80	12,497,243.80	99.95%	2015年9月1日
12	潮白河大卫城一期(礼园)	13,391,439.02	13,395,259.24	100.00%	2013年8月1日
13	潮白河大卫城二期(易园)	606,682.75	358,318.58	100.00%	2014年5月1日
14	潮白河大卫城三期(诗园)	91,980,518.31	684,982.13	100.00%	2014年9月1日
15	八达岭孔雀城一期	31,087,362.68	143,308.67	99.96%	2012年6月1日
16	八达岭孔雀城二期	781,275.19	17,976,936.16	98.19%	2014年4月1日
17	大运河孔雀城一至三期	22,883,630.52	11,790,097.18	100.00%	2009年12月1日
18	大运河孔雀城四期	1,303,759.10	1,303,759.10	100.00%	2013年10月1日
19	大运河孔雀城五期	57,805,149.14	8,125,759.39	100.00%	2014年12月1日
20	固安孔雀海一期	4,709,593.03	139,482.56	97.73%	2013年11月1日
21	润桥新城一期	9,600,107.30	5,308,725.37	99.91%	2014年5月1日
22	潮白河孔雀庄园二期	31,155,538.65	21,916,995.82	100.00%	2015年6月1日
23	第九园兰亭	3,914,391.70	3,914,391.70	96.23%	2012年6月1日
24	华夏铂宫	9,647,414.44	13,302,778.00	99.57%	2012年12月1日
25	幸福城	42,766,283.95	43,956,757.13	100.00%	2012年12月1日
26	固安西部孔雀城剑桥郡一期	56,959,825.32	18,624,089.20	100.00%	2015年6月1日
27	牛驼温泉孔雀城一期	11,735,737.30	768,858.58	100.00%	2015年7月1日
28	孔雀丹枫园	5,132,853.38	5,811,680.99	100.00%	2014年11月1日
29	固安幸福广场	21,534,375.22	405,018.10	100.00%	2014年12月1日
30	武清凤河孔雀城一期	5,701,588.34	2,715,397.69	100.00%	2015年9月1日
31	公园孔雀海 1.3 期	84,241,333.40	19,838,191.49	99.12%	2015年9月1日
32	孔雀公馆	4,734,749.57	5,496,654.33	100.00%	2015年10月1日
33	沈阳孔雀城 1.1 期、1.2 期	21,620,445.61	24,228,828.32	100.00%	2015年7月1日
34	镇江孔雀城英国宫 1 期	611,129.27	611,129.47	99.58%	2015年9月1日
35	潮白河孔雀城五期	6,395,858.69	5,655,340.59	100.00%	2015年10月1日
36	孔雀湖颐湖苑	-	16,580,371.43	100.00%	2015年11月1日
37	八达岭孔雀城 4 期	4,719,410.81	448,443.19	99.70%	2016年6月1日
38	英国宫 2.1.1、1.9 期	53,043,330.22	17,544,147.54	99.97%	2015年10月1日
39	固安西部孔雀城剑桥郡二、三期	37,443,159.58	32,141,011.42	99.87%	2015年10月1日
40	孔雀城瞰璟园(永定河孔雀城八期)	235,610.18	235,610.18	100.00%	2014年10月1日
41	无锡孔雀城	13,891,727.29	10,114,448.54	99.15%	2015年12月1日
42	孔雀城剑桥郡·橡树湾	44,480,483.48	12,127,707.18	100.00%	2016年10月1日
43	孔雀城剑桥郡·檀香湾	2,527,212.39	70,000.00	100.00%	2016年10月1日
44	孔雀城剑桥郡·臻园	1,140,008.66	-	100.00%	2016年10月1日
45	孔雀城剑桥郡·如园	34,966,444.89	24,728,489.55	100.00%	2016年10月1日
46	孔雀城剑桥郡·璞园	16,213,463.86	11,746,478.09	100.00%	2016年10月1日

47	孔雀城剑桥郡·御园	12,878,550.28	19,909,023.56	100.00%	2016年10月1日
48	京华佳苑-廊坊孔雀城2.1期	21,096,006.99	3,122,673.20	100.00%	2016年10月1日
49	潮白河·孔雀城·潮白家园2期	2,830,860.12	3,146,725.82	100.00%	2016年7月1日
50	潮白河·孔雀城10期	21,429,836.27	9,572,131.49	99.95%	2016年9月1日
51	潮白河·孔雀城5.2期·牡丹园	503,577.38	1,385,175.45	99.92%	2016年8月1日
52	潮白河·孔雀城·剑桥郡2期	22,959,581.50	6,782,461.46	100.00%	2016年9月1日
53	潮白河孔雀城·温莎郡1期	95,643.86	169,929.57	100.00%	2016年5月1日
54	潮白河·孔雀城7.3期(低密)	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00%	2016年6月1日
55	潮白河·孔雀城7.3期(高层)	941,552.89	500,136.68	99.23%	2016年6月1日
56	大运河孔雀城六期	12,402,267.10	19,504,269.85	100.00%	2016年11月1日
57	大运河孔雀城英国宫一期	466,296.51	4,299,812.85	100.00%	2016年7月1日
58	大运河·孔雀城一期大公馆	221,546.59	-	100.00%	2015年11月1日
59	廊坊孔雀城大学里	33,786,499.65	8,975,859.74	99.77%	2015年9月1日
60	武清风河孔雀城二期	6,848,742.22	4,290,603.04	100.00%	2016年5月1日
61	孔雀城公园海1.4期(悦秀园)	46,191,615.10	14,569,799.77	100.00%	2016年11月1日
62	潮白河·孔雀城·伯顿庄园2期	28,694,225.52	27,717,398.86	99.10%	2016年11月1日
63	潮白河·孔雀城·潮白家园3期	5,125,408.59	1,494,133.38	100.00%	2017年12月1日
64	燕郊孔雀城(夏垫温泉项目)	19,446,813.94	15,799,339.16	99.94%	2016年11月1日
65	孔雀城剑桥郡6期	10,967,581.26	95,109.93	100.00%	2016年12月1日
66	霸州温泉孔雀城一期	9,704,022.73	18,537,356.14	100.00%	2016年7月1日
67	英国宫2.1.2期	34,339,198.53	8,248,300.81	99.95%	2016年10月1日
68	孔雀城剑桥郡·美丽园	1,091,218.35	493,123.12	100.00%	2017年11月1日
69	孔雀城剑桥郡·璞琨湾	10,677,442.87	1,198,726.67	100.00%	2016年7月1日
70	沈阳孔雀城二期	6,748,375.47	7,104,338.23	100.00%	2016年7月1日
71	沈阳孔雀城三期	486,998.15	486,998.09	100.00%	2016年7月1日
72	新英国宫-12期一潮白河孔雀城·学府澜湾	13,797,141.60	19,999.20	100.00%	2017年4月1日
73	新英国宫-12期一潮白河孔雀城·学府澜湾2期	14,832,380.48	-	100.00%	2017年4月1日
74	新英国宫-5期一潮白河孔雀城·学府澜湾5期	29,117,312.97	22,414,491.12	100.00%	2018年6月1日
75	潮白河孔雀城4期	11,580,571.23	1,914,284.57	100.00%	2016年6月1日
76	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静宁园	1,341,612.36	31,136.19	100.00%	2018年5月1日
77	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静明园	716,520.00	16,580,885.75	100.00%	2018年5月1日
78	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静远园	163,445.61	604.00	100.00%	2018年5月1日
79	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静宜园	4,129,274.38	1,904.76	100.00%	2018年5月1日
80	孔雀城剑桥郡·书味里	39,875.78	39,875.78	100.00%	2017年5月1日
81	孔雀城剑桥郡·书香苑	39,999.98	39,999.98	100.00%	2017年5月1日
82	孔雀城剑桥郡·书韵家	22,370,972.41	7,132,831.44	100.00%	2017年5月1日

83	孔雀城剑桥郡·银杏湾	221,745.70	17,928.57	100.00%	2016年6月1日
84	牛驼温泉孔雀城-7.2期-牛驼温泉孔雀城御玺泉境	2,863,421.84	399,235.06	100.00%	2016年12月1日
85	湖韵澜湾-潮白河东部孔雀城普通商品住宅	7,041,665.67	5,141,800.85	100.00%	2017年5月1日
86	潮白家园-4期-潮白河.孔雀城.潮白家园4期翠景园	6,336,417.03	7,658,969.60	100.00%	2017年4月1日
87	潮白家园-4期-潮白河.孔雀城.潮白家园4期海桐园	23,355,532.05	3,842,722.55	100.00%	2017年4月1日
88	学府澜湾3期(68亩)	10,392,870.58	10,912,870.55	100.00%	2017年5月1日
89	枫景园	9,477,268.83	718,001.21	99.54%	2017年10月1日
90	大运河孔雀城英国宫四期	2,756,013.83	1,302,719.60	100.00%	2017年7月1日
91	八达岭孔雀城5期	467,004.77	465,076.31	100.00%	2016年7月1日
92	嘉善孔雀城1期	2,089,391.17	1,320,269.58	98.57%	2017年11月1日
93	大运河-英国宫5期	13,134,069.10	13,267,937.07	100.00%	2018年8月1日
94	大运河孔雀城7.4期	307,147.23	961,856.78	100.00%	2019年5月1日
95	大运河-7期-大运河孔雀城7.1期	19,085,980.17	12,066,511.23	100.00%	2017年12月1日
96	大运河-7期-大运河孔雀城7.3期	2,503,922.79	2,643,389.14	100.00%	2018年12月1日
97	潮白河-16期-潮白河.四季澜湾(海悦园)	206,847,186.07	11,119,768.14	99.78%	2019年12月30日
98	新英国宫-12期-潮白河孔雀城.学府澜湾7期	18,346,977.17	10,804,252.69	100.00%	2017年6月1日
99	盛景澜湾-盛景澜湾2.2	11,352,582.49	11,160,585.57	100.00%	2017年5月1日
100	学府澜湾6期	15,257,563.15	16,180,538.30	100.00%	2017年3月30日
101	沈阳孔雀城四期	2,816,376.72	57,539.67	100.00%	2017年6月1日
102	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫1期	15,512,405.40	5,809,767.76	100.00%	2017年10月1日
103	浑河孔雀城-沈阳孔雀城1.3.2期	8,395,651.50	1,251,148.45	100.00%	2017年6月1日
104	八达岭英国宫2期	1,975,441.25	1,630,905.28	100.00%	2017年11月1日
105	安瑞嘉园	230,022.36	1,754,535.70	91.64%	2017年10月1日
106	香堤园	181,906,659.46	44,527,890.56	75.40%	2018年10月1日
107	孔雀公馆二期	661,365,728.93	435,367,093.35	90.74%	2018年5月1日
108	剑桥郡-孔雀城8.2期	69,205,440.34	1,609,815.15	100.00%	2017年11月1日
109	牛驼温泉孔雀城二期	15,329,065.30	1,060,671.00	100.00%	2016年6月1日
110	牛驼温泉孔雀城四期	203,504,514.29	634,523.00	100.00%	2016年4月1日
111	牛驼温泉孔雀城.锦泉苑	8,998,646.83	159,171.67	100.00%	2017年10月1日
112	霸州温泉孔雀城三期	1,278,837,676.17	1,312,049,643.19	99.90%	2017年12月31日
113	永清孔雀城(雅园和逸园)	46,463,230.34	58,353,128.57	99.22%	2018年5月1日
114	嘉善新西塘孔雀城二期	5,711,850.98	3,426,781.63	100.00%	2017年12月1日
115	嘉善新西塘孔雀城六期	1,395,617.72	842,401.02	99.80%	2018年11月1日



116	嘉善新西塘孔雀城三期	350,180.84	102,398.69	100.00%	2018年6月1日
117	嘉善新西塘孔雀城五期	1,578,920.76	559,075.86	99.62%	2018年8月1日
118	孔雀新城	26,625,518.21	10,210,088.46	100.00%	2019年8月1日
119	牛驼温泉孔雀城六期	15,585,863.65	358,466.78	99.98%	2017年9月1日
120	孔雀城剑桥郡10期	42,487,065.02	52,622,962.74	99.78%	2019年5月1日
121	孔雀城剑桥郡11期	184,168,365.03	33,119,467.79	99.73%	2018年10月1日
122	孔雀城剑桥郡12期	337,659,341.23	321,757,169.35	100.00%	2018年10月1日
123	孔雀城剑桥郡13期	40,639,349.30	13,381,315.41	100.00%	2018年10月1日
124	大运河-运河家园	1,270,353.25	365,941.83	100.00%	2018年12月1日
125	八达岭孔雀城8期	18,095.24	18,095.24	100.00%	2018年10月1日
126	八达岭英国宫三期	3,162,579.15	7,444,075.18	100.00%	2017年12月1日
127	高尔夫	4,363,794.51	532,548.61	99.58%	2018年8月1日
128	孔雀公馆-公馆三期	20,454,236.37	2,279,871.19	98.12%	2016年6月1日
129	香溪园	21,928,551.59	5,851,669.27	88.06%	2018年7月1日
130	霸州温泉孔雀城二期	35,380,793.50	34,560,944.59	100.00%	2018年6月1日
131	霸州温泉孔雀城5期	4,398,350.52	4,899,504.81	100.00%	2018年6月1日
132	永清孔雀城2.1	5,872,600.84	4,465,050.39	100.00%	2018年10月30日
133	永清孔雀城2.2	7,336,237.21	4,942,423.39	100.00%	2018年11月30日
134	汤林御府	660,603,328.71	782,201,630.94	100.00%	2018年12月30日
135	潮白河-18期一潮白河.孔雀城	26,496,456.45	368,264.09	98.55%	2018年6月1日
136	廊坊孔雀城学府澜湾	62,359,664.82	57,216,050.48	99.24%	2018年8月1日
137	昌悦320亩	157,301,765.14	150,890,192.63	95.09%	2018年10月1日
138	嘉善新西塘孔雀城四期	-	652,234.29	100.00%	2018年12月1日
139	新西塘-新西塘孔雀城香溪	2,765,014.18	919,184.95	99.27%	2018年12月1日
140	新西塘-新西塘孔雀城学府澜湾	3,463,211.90	3,431,860.93	98.51%	2018年12月30日
141	霸州孔雀城4期	2,817,082.77	2,771,211.23	100.00%	2018年5月31日
142	悦府	95,821,454.63	74,138,968.26	99.14%	2018年5月1日
143	晨辉福邸	153,147,099.94	4,631,935.60	99.96%	2019年11月1日
144	金海悦城	183,418,258.05	813,458.24	99.93%	2019年11月1日
145	任丘孔雀城项目	208,555,652.92	209,346,154.39	100.00%	2019年4月1日
146	孔雀湖-孔雀湖四期	1,141,770,984.08	1,519,342,341.36	95.99%	2019年12月1日
147	大运河孔雀城7.6.1期	63,438,563.20	12,105,822.79	99.07%	2019年12月1日
148	潮白河-18期一潮白河.孔雀城	96,470,829.27	40,901,007.31	100.00%	2019年12月1日
149	潮白河孔雀城中央公园-枫香园	221,395,769.50	207,169,091.53	100.00%	2019年12月1日
150	邵府社区项目	3,800,035.29	5,258,863.86	100.00%	2017年6月1日
151	武陟孔雀城1.1期	1,602,786.38	790,749.69	100.00%	2019年12月1日
152	武陟孔雀城1.2期	11,579,787.30	6,553,988.20	100.00%	2020年8月31日
153	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫3.1期	1,806,479.65	657,949.43	100.00%	2019年6月30日
154	浑河孔雀城-英国宫2.1期	3,428,217.34	767,590.73	100.00%	2019年8月31日

155	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 2. 2 期	16,763,788.38	872,934.68	100.00%	2019 年 9 月 30 日
156	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 3. 1. 2 期	319,177.93	27,523.80	100.00%	2019 年 9 月 30 日
157	江澜赋一期	135,793,182.08	142,881,557.23	98.20%	2019 年 4 月 28 日
158	新滨孔雀城-孔雀城院落印象 1 期	20,029,175.35	10,152,972.26	98.87%	2019 年 9 月 24 日
159	新滨孔雀城-新滨孔雀城云湖大境一期	610,158.61	313,992.32	100.00%	2020 年 7 月 27 日
160	新滨孔雀城-新滨孔雀城院落印象三期	42,090.46	-	100.00%	2020 年 6 月 30 日
161	来安孔雀城 1 期 225 亩项目	35,842,125.62	28,397,374.25	96.92%	2019 年 4 月 26 日
162	来安孔雀城 2 期 70 亩项目	60,068,522.71	60,068,522.71	100.00%	2018 年 12 月 21 日
163	来安景华 35 亩项目	3,653,837.54	2,851,384.63	92.13%	2019 年 11 月 22 日
164	来安孔雀城 3 期 63 亩项目	5,128,824.73	2,575,838.51	100.00%	2019 年 4 月 29 日
165	来安孔雀城 5 期 88 亩项目	436,577,580.16	436,577,580.16	100.00%	2020 年 6 月 22 日
166	来安水口 98 亩项目	4,990,681.56	2,839,311.88	44.13%	2019 年 11 月 29 日
167	和县孔雀城一期	7,657,926.86	392,345.25	98.67%	2019 年 10 月 29 日
168	溧水马场路北 G35 地块	13,496,521.53	610,000.43	94.86%	2019 年 6 月 15 日
169	溧水马场路南 G36 地块	26,351,007.38	102,568.83	91.45%	2019 年 6 月 15 日
170	国际公寓项目	64,857,482.95	49,914,304.33	98.14%	2020 年 9 月 1 日
171	商务会馆项目 (83 亩)	39,687,219.79	49,035,042.06	97.73%	2019 年 9 月 1 日
172	致远小镇项目 (604 亩)	45,074,455.16	42,156,667.11	99.83%	2019 年 11 月 1 日
173	霸州一砖北项目 (196 亩)	1,602,357,683.92	1,657,284,716.79	82.62%	2021 年 12 月 31 日
174	文安孔雀城 1 期项目	1,485,533,854.90	41,780,925.36	99.42%	2020 年 8 月 31 日
175	宏特项目	816,907,085.72	59,856,809.70	99.35%	2021 年 6 月 30 日
176	廊和坊项目	7,594,939.94	5,870,841.85	86.99%	2018 年 8 月 1 日
177	大运河孔雀城壹城南项目	119,016,357.35	6,160,966.23	98.40%	2019 年 6 月 1 日
178	孔雀城幸福社区 (一期)	8,262,498.64	5,162,069.10	100.00%	2020 年 5 月 28 日
179	大运河-运河-九里	428,616,574.70	437,720,643.23	94.65%	2020 年 9 月 25 日
180	剑桥郡 7. 2. 1 期	1,093,455,503.83	38,665,555.66	99.62%	2021 年 4 月 30 日
181	牛驼 7. 3 期	162,581,882.22	16,633,177.96	100.00%	2019 年 11 月 30 日
182	悦城广场 1 期	828,571,816.99	7,888,254.19	99.68%	2020 年 8 月 30 日
183	文创园 1 期	458,197,273.17	36,288,791.16	94.24%	2020 年 9 月 30 日
184	白洋淀孔雀城 1 期	359,695,649.37	359,695,649.37	39.09%	2018 年 9 月 30 日
185	永济新城项目	309,281,730.44	318,028,793.00	84.90%	2020 年 5 月 30 日
186	固安东庄住宅项目	287,624,268.81	51,214,885.69	100.00%	2019 年 5 月 1 日
187	嘉善孔雀城 8 期	2,467,296.09	1,596,098.86	99.99%	2019 年 4 月 1 日
188	新西塘孔雀城-翰邻悦府 (10 期)	9,528,448.29	3,857,704.25	99.92%	2019 年 12 月 31 日
189	新西塘孔雀城-翰峰悦府 (11 期)	26,805,626.87	12,057,443.79	99.66%	2020 年 8 月 30 日

190	新西塘孔雀城-翰秀悦府（12期）	10,339,240.43	8,778,618.23	99.89%	2019年11月1日
191	新西塘孔雀城域外1期	2,185,839.53	2,116,114.45	100.00%	2019年9月30日
192	新西塘孔雀城罗星1期70亩	4,615,353.61	632,569.04	100.00%	2020年8月30日
193	新西塘孔雀城罗星2期74亩	3,385,109.86	249,257.21	100.00%	2020年7月30日
194	南浔孔雀城一期	33,430,450.83	25,614,521.33	99.20%	2019年12月25日
195	潮白河孔雀城雅璟园	53,259,299.70	27,234,886.75	99.49%	2020年12月29日
196	潮白河孔雀城紫薇园	1,542,572,478.12	1,541,783,865.24	99.91%	2021年11月30日
197	八达岭英国宫九期	22,762.53	-	99.80%	2017年10月1日
198	八达岭英国宫7期	165,137.60	165,137.60	100.00%	2019年3月1日
199	八达岭英国宫五期	95,338.53	4,100,582.02	98.94%	2020年5月1日
200	潮白馨居安置房项目	669,466.67	669,466.67	100.00%	2018年9月1日
201	江门孔雀城一期	259,383,731.91	33,986,337.13	73.17%	2020年7月10日
202	武陟孔雀城1.3期	573,478,387.67	504,887,814.75	98.49%	2020年12月31日
203	新郑孔雀城	2,954,891,802.36	3,046,482,422.83	95.84%	2022年2月28日
204	德清雅颂府	506,624.05	108,254.07	100.00%	2019年11月30日
205	浑河孔雀城-英国宫2.2期	3,071,454.23	2,733,947.83	100.00%	2020年12月30日
206	浑河孔雀城-剑桥郡3.2.2期	797,682.02	100,926.04	100.00%	2020年12月30日
207	浑河孔雀城-沈阳孔雀城学园里1.1期	120,974,410.19	35,505,651.85	99.10%	2020年8月30日
208	霸州五分2017年恒源122亩（榕园）	1,335,555,454.45	1,365,042,791.01	100.00%	2021年4月1日
209	问津一期	606,742,374.89	2,562,559.20	99.73%	2020年7月15日
210	孔雀城幸福社区项目（二期）	9,563,800.04	687,337.64	100.00%	2020年6月24日
211	新西塘孔雀城13期	469,575,899.44	430,516.48	98.00%	2021年2月1日
212	新西塘孔雀城14期	1,555,931,936.22	413,854.12	100.00%	2021年3月30日
213	来安香樟佳苑100亩项目	221,131,009.61	326,635,596.35	100.00%	2020年8月21日
214	和县孔雀城二期	123,457,031.19	58,792,747.86	45.58%	2020年11月5日
215	来安区域17年浦泰北112亩	316,805,473.92	57,918,365.58	79.19%	2020年11月27日
216	来安5区3期67亩珑悦印象项目	81,612,507.83	54,976,057.56	76.82%	2020年6月22日
217	新滨孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜二期	593,511,492.05	6,786,531.37	99.74%	2020年12月30日
218	新滨孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜三期	11,767,787.36	11,536,262.46	93.21%	2020年11月23日
219	南浔孔雀城二期	11,398,190.93	382,993.87	99.61%	2020年11月25日
220	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城紫薇园	1,797,790,146.93	59,501,884.85	99.52%	2020年12月29日
221	八达岭高层-八达岭五彩天街三期	9,008,903.06	573,205.89	100.00%	2020年8月28日
222	河西营项目	169,124,770.89	84,461,460.85	98.25%	2020年12月30日
223	文创园2期	832,276,645.08	832,155,544.17	99.33%	2021年11月3日

224	任丘铂宫	1,121,186,902.90	1,121,774,312.99	100.00%	2022年6月30日
225	牛驼7.1期	761,186,394.24	762,028,591.64	95.76%	2022年9月30日
226	牛驼天赐	38,047,501.74	5,982,276.19	100.00%	2020年10月31日
227	郑南孔雀城1.1期	629,591,212.21	516,866,238.86	97.20%	2021年11月5日
228	香河经纬83亩项目	1,352,945,043.89	1,383,531,212.11	87.73%	2021年12月30日
229	邯郸区域2017年邯郸孔雀城1.1期111亩项目	1,203,144,698.45	1,213,280,778.73	99.92%	2022年6月1日
230	邯郸区域2018年邯郸孔雀城1.2期67亩项目	494,314,920.50	494,310,333.35	100.00%	2022年8月1日
231	高淳浅水湾-高淳G27G28项目	195,838,118.35	17,718,758.99	99.60%	2020年6月23日
232	幸福汇广场东区	203,664,107.97	187,007,244.81	60.94%	2021年7月30日
233	永清孔雀城1.3期锦园	33,945,897.80	21,522,010.54	99.56%	2020年5月1日
234	来安3区6期70亩	12,710,964.10	3,206,509.07	98.89%	2020年7月24日
235	来安3区5期57亩	11,253,994.50	10,946,365.14	6.03%	2021年6月30日
236	香河运河大道50亩-香河运河大道50亩	392,345,181.39	393,917,140.95	74.20%	2021年11月30日
237	大运河-7期一大运河孔雀城7.6.2期	1,655,857,543.86	1,326,477,878.73	84.33%	2021年8月30日
238	潮白河-伯顿庄园三期-潮白河孔雀城	261,977,302.62	372,156,172.11	86.56%	2021年12月30日
239	大厂潮白河项目-邵府新民居二期项目	7,584,476.19	7,584,476.19	100.00%	2017年9月30日
240	八达岭高层-小镇中心100亩	699,210,651.61	703,385,636.97	90.33%	2021年11月30日
241	八达岭-怀来上院646亩1期	1,106,267,266.90	1,122,485,898.17	66.90%	2022年5月30日
242	嘉善区域十分公司2018年新西塘孔雀城城外大云镇50亩项目	4,814,440.67	2,912,544.63	100.00%	2020年10月25日
243	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城8.3期72亩	1,500,346.33	1,212,094.44	100.00%	2020年6月25日
244	团风一期	8,895,341.45	4,750,595.55	96.98%	2020年8月30日
245	双柳二期	1,702,782,654.11	772,628,984.31	94.80%	2021年10月29日
246	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫3.2期	2,800,847.99	2,770,644.33	100.00%	2020年9月30日
247	浑河孔雀城-剑桥郡4.2.2期	480,018,894.06	3,601,950.84	100.00%	2021年1月30日
248	武陟孔雀城2.1期	256,520,270.10	2,460,909.20	82.08%	2021年5月28日
249	北戴河新区健康城滨海康养小镇(一期)	271,089,588.56	20,692,789.13	94.99%	2020年12月30日
250	霸州2018年风情园102亩	845,296,065.30	857,004,365.24	99.92%	2022年6月30日
251	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城9.1期37亩	894,168,893.67	27,157,741.31	100.00%	2020年12月31日
252	新南浔孔雀城-新南浔孔雀城3.1期139亩	1,672,280,673.84	71,661,963.18	98.96%	2021年10月30日
253	江澜赋五期	331,700,284.47	13,569,458.66	55.30%	2021年6月30日
254	问津3.1期	677,834,619.19	310,174,083.60	91.33%	2021年11月23日

255	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡6期	728,336,210.82	464,468,565.81	100.00%	2021年7月30日
256	德清区域2018年雷甸镇72亩	752,408,240.25	5,110,538.76	99.69%	2020年12月31日
257	固安万利丰商业33亩	612,971,427.64	626,765,396.44	94.90%	2022年5月30日
258	固安区域2018年牛驼4.2期高层项目	250,865,547.99	457,233,400.76	99.24%	2021年11月30日
259	固安区域2016年牛驼7.4期87亩项目	301,511,396.74	328,381,338.12	99.77%	2022年9月30日
260	蒲江孔雀城1.0期(66亩)	190,463,256.23	11,355,833.83	66.58%	2021年6月19日
261	杭埠孔雀城.云湖大境四期	325,176,685.04	9,302,633.24	99.75%	2021年9月30日
262	杭埠孔雀城.云湖逸境一期	921,163,180.97	331,227,068.00	100.00%	2021年11月30日
263	八达岭-怀来上院646亩2期	454,342,413.57	489,537,726.69	70.28%	2022年6月30日
264	八达岭高层-怀来五彩天街1期50亩	357,769,873.46	366,266,969.64	62.36%	2022年5月30日
265	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅欣园	585,476,580.57	587,445,140.20	100.00%	2021年12月30日
266	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅韵园	1,175,208,796.11	1,182,242,873.08	99.75%	2021年12月30日
267	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城逸翠园	576,440,298.38	577,135,746.19	98.59%	2021年12月30日
268	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅玥园	716,992,913.89	5,033,763.89	97.71%	2021年10月30日
269	大厂潮白河项目-大厂县城40亩	338,833,690.18	77,853,885.17	79.67%	2021年6月30日
270	大厂菲美得34亩	530,381,218.62	-	98.34%	2021年11月30日
271	固安航天振邦198亩	1,349,969,000.79	1,469,455,854.36	47.33%	2022年10月30日
272	新空港-廊坊广阳区域城南甸项目(地块三:开发地块)	463,597,587.53	478,243,675.12	43.14%	2022年8月30日
273	新空港-廊坊北尖塔地块四(85.4亩)项目	1,343,526,521.77	1,461,627,060.96	73.82%	2022年8月30日
274	北戴河新区域内孔雀城1.3期	815,292,450.51	888,162,899.26	99.21%	2022年7月30日
275	昌黎域内孔雀城1.1期(126亩)	719,489,677.92	719,617,976.08	100.00%	2022年7月30日
276	霸州2019年一砖南一期	1,079,890,303.13	1,074,772,328.01	100.00%	2022年12月31日
277	霸州市政府北105亩	1,461,720,401.56	1,702,369,145.55	89.10%	2022年9月1日
278	永清孔雀城-永清北关63亩	625,838,410.44	651,812,858.26	99.32%	2022年5月1日
279	舒城孔雀城3.6期	701,455,941.77	718,691,166.52	98.79%	2022年3月30日
280	舒城孔雀城3.8期	386,122,032.23	415,599,604.34	93.96%	2022年5月10日
281	长丰孔雀城1.0期	454,045,433.00	330,133,600.72	89.76%	2021年9月25日
282	长丰孔雀城1.1期	339,361,845.80	365,344,061.25	92.07%	2022年6月25日
283	舒城孔雀城3.9期	311,494,092.22	366,873,907.20	81.11%	2022年3月31日
284	镇江凌家湾项目	121,162,476.11	-	94.89%	2019年9月24日

285	大厂潮白河项目-大厂田各庄 74 亩	1,480,875,725.51	1,491,221,101.70	99.65%	2021 年 12 月 30 日
286	大厂潮白河项目-大厂潮白馨居北 90 亩	1,675,233,410.96	1,734,360,858.28	97.93%	2021 年 12 月 30 日
287	大厂潮白河项目-大厂窄坡 27 亩	482,187,463.33	496,266,202.99	98.84%	2021 年 12 月 30 日
288	八达岭高层-怀来孔雀城 8.2 期酒店北 69 亩	373,030,790.32	443,277,901.21	44.64%	2022 年 9 月 30 日
289	涿鹿孔雀城-粮库西 52 亩	110,646,087.62	31,730,076.04	64.33%	2021 年 7 月 30 日
290	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 9.2 期	2,078,652,264.12	13,878,169.70	99.59%	2021 年 9 月 30 日
291	新浦西孔雀城-嘉善经开孔雀城 1.0 期	828,763,459.33	1,043,656,106.05	92.77%	2021 年 11 月 1 日
292	双柳 3.0 期	706,867,390.80	-	/	2022 年 3 月 30 日
293	问津 3.3 期	606,124,096.40	620,866,980.77	89.73%	2021 年 12 月 30 日
294	孝感 1.0 期	443,587,207.43	461,880,359.98	60.53%	2022 年 5 月 30 日
295	团风 2.0 期	115,400,557.92	212,648,584.37	74.71%	2022 年 3 月 30 日
296	浑河孔雀城-沈阳孔雀城公馆 1 期	701,834,813.32	711,526,503.21	97.31%	2022 年 3 月 30 日
297	武陟孔雀城 2.2 期	216,433,352.96	279,817,002.39	61.89%	2022 年 12 月 31 日
298	郭店孔雀城 1.0 期	878,773,057.58	964,086,507.64	78.45%	2023 年 3 月 31 日
299	高淳湖畔澜庭-高淳 G26 项目	316,720,193.91	260,061,988.72	85.92%	2021 年 12 月 13 日
300	泾阳孔雀城 1.0 期	622,782,450.84	631,832,248.57	99.75%	2023 年 6 月 30 日
301	固安牛驼 7.4.2 期 26 亩	165,537,335.96	194,161,189.23	100.00%	2022 年 9 月 30 日
302	固安柏村一期 263 亩	588,129,605.60	788,587,758.11	18.49%	2022 年 12 月 31 日
303	固安气象局 81 亩	523,782,195.80	711,982,067.75	70.12%	2023 年 4 月 30 日
304	怡园(福星家园)	79,802,954.13	79,802,954.13	100.00%	2022 年 12 月 1 日
305	元氏孔雀城 1.1 期	399,584,133.14	-	/	2023 年 3 月 1 日
306	南京开发区孔雀城 1.0 期	697,053,889.03	885,782,407.27	57.72%	2022 年 12 月 26 日
307	江宁孔雀城 1.0 期项目	419,458,392.83	565,076,383.16	59.62%	2022 年 8 月 26 日
308	溧水孔雀城 1.1	618,945,278.62	51,252,759.99	84.96%	2021 年 10 月 31 日
309	溧水孔雀城 1.0	432,945,562.03	647,480,803.32	48.71%	2022 年 8 月 5 日
310	大厂孔雀城 7.3 期 16 亩	147,355,196.71	229,292,576.64	84.50%	2022 年 10 月 30 日
311	大厂潮白河孔雀城 18.5 期(辛杜 85 亩)	524,257,447.76	654,789,165.59	50.64%	2023 年 10 月 30 日
312	德清 2.0 期	788,338,697.36	927,428,424.88	99.98%	2022 年 4 月 1 日
313	嘉善孔雀城 9.3 期	1,038,247,586.86	1,640,354,580.93	98.51%	2021 年 11 月 1 日
314	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	147,104,601.94	180,188,317.66	70.48%	2022 年 11 月 30 日
315	武陟孔雀城 3.0 期 51 亩	161,047,088.35	244,591,588.75	97.06%	2023 年 4 月 30 日
316	舒城孔雀城 3.4 期	219,064,768.61	556,169,771.72	83.30%	2022 年 8 月 30 日
317	长丰孔雀城 1.3 期	132,496,167.47	201,631,712.03	83.86%	2022 年 6 月 30 日
318	肥东孔雀城 1.0 期	233,200,672.30	504,335,471.74	89.50%	2022 年 10 月 30 日
319	文景园项目	704,077,322.42	571,699,009.27	92.69%	2021 年 12 月 1 日

320	逸景园项目	420,617,153.95	304,152,880.77	96.43%	2019年5月1日
321	顺景园	48,111,085.89	30,636,226.65	97.31%	2020年3月1日
322	大厂窄坡 117 亩	880,092,756.24	1,057,194,409.78	47.62%	2022年10月30日
323	牛驼 7.5 期	134,669,293.62	194,142,297.68	16.24%	2023年8月30日
324	拾光锦云-固安东徐北 170 亩	170,911,363.90	234,520,405.95	10.87%	2023年5月30日
325	嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	418,257,639.74	2,082,275,273.42	99.81%	2023年6月1日
326	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	256,217,833.45	596,415,257.17	79.16%	2022年8月30日
327	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩	76,829,898.85	305,442,763.90	63.85%	2023年1月1日
328	南浔孔雀城 3.4 期 89 亩	31,041,432.09	516,314,686.91	56.19%	2023年2月1日
329	霸州南夹河 73 亩	183,971,893.52	385,779,578.70	84.35%	2023年7月30日
330	霸州帝中海 27 亩	158,224,443.78	183,279,432.70	85.10%	2023年10月30日
331	新空港-廊坊东尖塔地块二十一 (87.2 亩) 项目	502,074,150.42	755,290,049.45	49.05%	2023年7月1日
332	问津 3.4 期	125,982,369.84	341,468,638.51	50.44%	2022年8月31日
333	雨湖 1.0 期	16,193,171.49	23,229,629.25	5.55%	2023年5月1日
334	双柳 3.3 期	94,610,004.31	-	/	2022年4月30日
335	黄陂 1.0 期	164,753,941.94	-	/	2023年3月1日
336	蒲江孔雀城 1.1 期 (84 亩)	46,542,735.54	54,329,525.46	12.37%	2023年9月30日
337	孟庄孔雀城 1.0 期 96 亩	25,321,152.21	50,860,819.21	8.91%	2023年12月31日
338	武陟孔雀城 3.1 期 74 亩	9,117,760.33	34,864,989.22	18.35%	2023年9月30日
339	长丰孔雀城 1.2 期	4,542,992.55	42,034,804.08	21.85%	2022年5月1日
340	舒城孔雀城 3.2 期	43,684,772.97	308,353,097.02	69.16%	2023年2月28日
341	丰台创新中心 36 地块	700,315,073.39	-	/	2020年12月1日
342	澜景园	21,717,957.44	69,568,082.13	11.08%	2023年6月1日
343	哈尔滨松北项目	403,939,968.45	769,146,165.36	32.18%	2022年10月1日
344	武汉长江中心-御江轩项目	-	1,704,050,982.85	31.00%	2023年12月1日
345	南京金陵华夏中心项目一期	1,135,812,401.52	4,336,644,104.60	63.75%	2025年12月1日
346	舒城孔雀城 4.0 期	-	76,842,844.81	5.69%	2024年2月29日
347	文安孔雀城 64 亩	-	48,429,789.37	13.67%	2024年3月1日
348	人才家园二期 A 区、B 区项目	-	14,927,240.04	100.00%	2019年5月31日
349	武汉长江中心-御江丰项目	-	1,058,731,599.40	50.00%	2024年5月1日
350	武汉平安幸福中心项目	-	162,284,617.53	6.00%	2024年3月1日
351	其他	24,914,054.40	18,155,518.86		
	合计	93,083,635,376.42	81,063,327,008.95		

## 39、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	229,328,932.33	4,570,132,017.63	4,384,639,734.77	414,821,215.19
二、离职后福利-设定提存计划	-	336,274,045.41	336,274,045.41	-
三、辞退福利	-	247,258,990.64	77,162,694.50	170,096,296.14
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	229,328,932.33	5,153,665,053.68	4,798,076,474.68	584,917,511.33

## (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	229,328,932.33	4,048,708,623.48	3,863,216,340.62	414,821,215.19
二、职工福利费	-	72,839,203.74	72,839,203.74	-
三、社会保险费	-	220,384,902.14	220,384,902.14	-
其中：医疗保险费	-	205,457,358.65	205,457,358.65	-
工伤保险费	-	11,057,827.93	11,057,827.93	-
生育保险费	-	3,869,715.56	3,869,715.56	-
四、住房公积金	-	226,140,900.66	226,140,900.66	-
五、工会经费和职工教育经费	-	2,058,387.61	2,058,387.61	-
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	229,328,932.33	4,570,132,017.63	4,384,639,734.77	414,821,215.19

## (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	-	323,464,291.48	323,464,291.48	-
2、失业保险费	-	12,809,753.93	12,809,753.93	-
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	336,274,045.41	336,274,045.41	-

其他说明：

√适用 □不适用

注：本期应付职工薪酬较期初增加155.06%，主要系本期计提的薪酬未发放所致。



**40、 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	2,308,921,444.86	1,875,530,201.45
企业所得税	6,548,249,712.85	6,684,235,196.17
个人所得税	93,402,161.27	78,650,129.87
城市维护建设税	155,428,236.94	128,852,711.14
教育费附加	143,469,771.93	118,675,080.53
土地增值税	632,520,389.57	270,226,274.86
土地使用税	38,305,484.50	18,697,290.68
房产税	18,081,507.96	15,237,762.03
其他	21,453,858.31	22,339,735.07
合计	9,959,832,568.19	9,212,444,381.80

其他说明：

无

**41、 其他应付款**

项目列示

√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	17,484,319,138.41	2,707,661,938.87
应付股利		
其他应付款	18,285,868,048.91	14,741,209,638.89
合计	35,770,187,187.32	17,448,871,577.76

其他说明：

√适用 □不适用

其他应付款较上年增加 105.00%，主要系应付利息增加所致。

**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	5,735,370,108.25	181,297,284.08
企业债券利息	6,816,930,166.11	2,353,314,835.31
短期借款应付利息	2,616,153,586.27	173,049,819.48
划分为金融负债的优先股\永续债利息	2,315,865,277.78	
其中：划分为金融负债的永续债利息	2,315,865,277.78	
合计	17,484,319,138.41	2,707,661,938.87

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

借款单位	逾期金额	逾期原因
九通基业投资有限公司	6,100,576,433.73	公司流动性阶段性紧张
华夏幸福基业股份有限公司	4,321,671,091.73	公司流动性阶段性紧张
CFLD(Cayman) Investment Ltd	2,895,637,688.49	公司流动性阶段性紧张
三浦威特园区建设发展有限公司	773,149,441.83	公司流动性阶段性紧张
合计	14,091,034,655.78	/

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	886,889,395.68	932,700,987.91
保证金	1,898,361,806.11	2,013,231,275.29
代收代缴款	1,627,877,641.93	1,525,512,298.75
预提费用	1,216,782,393.56	1,787,364,206.00
承债收购未偿还原股东借款	63,364,521.00	403,117,854.33
其他暂收款	1,817,176,756.60	1,490,737,872.89
股权收购款	3,160,685,314.00	3,501,875,975.04
合作方往来	2,478,143,143.74	2,919,373,593.48
限制性股票回购义务		167,295,575.20
罚息滞纳金及违约金	5,136,587,076.29	
合计	18,285,868,048.91	14,741,209,638.89

**(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
廊坊惠佳房地产开发有限公司	478,724,094.35	未达到协议履行条件
南京空港会展投资管理有限公司	459,000,000.00	未达到协议履行条件
霸州市卓利土石方工程有限公司	455,000,000.00	未达到协议履行条件
廊坊欢乐港湾房地产开发有限公司	270,000,000.00	未达到协议履行条件
山东方洲御海地产有限公司	188,000,000.00	未达到协议履行条件
合计	1,850,724,094.35	/

其他说明：

适用 不适用

#### 42、持有待售负债

适用 不适用

#### 43、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	44,472,905,903.16	22,465,428,938.60
1年内到期的应付债券	53,273,856,976.84	30,322,453,671.25
1年内到期的长期应付款	1,513,818,456.56	1,256,763,569.66
1年内到期的租赁负债	137,839,792.01	179,370,526.66
1年内到期的其他权益工具	24,932,000,000.00	
合计	124,330,421,128.57	54,224,016,706.17

其他说明：

注1：1年内到期非流动负债较上年增加129.29%，主要系1年内到期长期借款和应付债券增加及永续债重分类至本科目所致。

注2：1年内到期非流动负债中包含报表期内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年内到期的租赁负债、1年内到期的其他权益工具。

##### (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	17,081,566,867.44	6,009,038,460.00
抵押借款	9,735,125,654.20	5,953,838,400.00
保证借款	17,656,213,381.52	10,502,552,078.60
信用借款		
合计	44,472,905,903.16	22,465,428,938.60

注1：1年内到期长期借款较上年增加97.96%，主要系长期借款重分类到1年内到期所致。

注2：抵押借款主要以本公司持有的存货、无形资产、固定资产、投资性房地产提供抵押，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3：抵押物情况详见附注“七、9、存货”、“七、20、投资性房地产”、“七、21、固定资产”、“七、22、在建工程”、“七、26、无形资产”。

##### (2) 1年内到期的长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	1,513,818,456.56	1,256,763,569.66
合计	1,513,818,456.56	1,256,763,569.66

#### 44、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	2,408,821,000.00	2,389,648,538.74
预提土地增值税	4,887,783,784.84	8,411,617,534.84
待转销项税	10,243,569,959.34	10,860,896,179.10
其他	1,474,168,755.37	
合计	19,014,343,499.55	21,662,162,252.68

注：其他主要系确认广州项目预计合同定金损失所致，公司未按照协议约定如期缴纳第二期土地出让价款，广州市规划和自然资源局发出《广州市规划和自然资源局关于解除土地出让合同及其变更协议的通知》，根据该通知，《国有建设用地使用权出让合同》及其变更协议解除后，广州市规划和自然资源局将收回该合同项下的土地使用权，公司已缴纳的合同定金预计将无法收回（具体内容详见公司于2022年1月29日发布的《关于公司土地使用权相关情况的进展公告》）。

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
20 德清 A1	100.00	2020/3/19	1 年	268,981,132.08	269,773,610.72		11,921,002.35	226,389.28	28,917,000.00	241,083,000.00
1 年期高级无抵押定息债券 - XS2275 514458	100.00	2020/12/18	1 年	2,119,467,831.10	2,119,874,928.02		227,883,457.25	47,863,071.98		2,167,738,000.00
合计	/	/	/	2,388,448,963.18	2,389,648,538.74	-	239,804,459.60	48,089,461.26	28,917,000.00	2,408,821,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

## 45、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	23,742,246,460.42	24,938,743,500.00
抵押借款	14,491,355,554.20	22,395,660,915.33
保证借款	37,386,771,278.66	39,534,167,743.74
信用借款		

减：一年内到期长期借款	-44,472,905,903.16	-22,465,428,938.60
合计	31,147,467,390.12	64,403,143,220.47

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、投资性房地产、在建工程提供抵押，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、9、存货”、“七、20、投资性房地产”、“七、21、固定资产”、“七、22、在建工程”、“七、26、无形资产”。

注3：长期借款较上年减少 51.64%，主要系重分类至一年内到期长期借款所致。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

长期借款的借款利率区间为年利率 3.95%-11.60%。

#### 46、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
16 华夏 02-136244	1,999,960,000.00	1,999,360,162.53
16 华夏 01-135082	2,800,000,000.00	2,800,883,870.03
16 华夏 04-135302	3,000,000,000.00	3,000,420,749.44
16 华夏 05-135391	2,000,000,000.00	2,000,304,386.04
16 华夏 06-135465	4,000,000,000.00	4,006,104,493.13
15 华夏 05-122494	3,690,213,276.22	3,659,755,026.48
16 华夏-136167	10,015,046.27	1,495,815,211.06
17 幸福基业 MTN001-101780003	1,800,000,000.00	1,796,893,459.55
18 华夏 02-143551	524,412,494.90	523,723,408.30
18 华夏 01-143550	2,473,938,646.13	2,470,645,957.45
18 华夏 03-143693	1,999,189,930.10	1,996,374,617.02
18 华夏 04-150683	1,145,000,000.00	1,143,462,980.55
18 华夏 06-155102	18,000,000.00	15,958,533.50
18 华夏 07-155103	3,990,019,899.78	3,986,638,268.07
19 华夏 01-155273	999,874,814.19	996,952,799.13
20 幸福基业 MTN001-102000447	1,000,000,000.00	996,118,279.57
20 幸福基业 MTN002-102000735	500,000,000.00	498,030,079.20
17 九通 01-非公开债	1,000,000,000.00	999,705,337.36
17 九通 03-非公开债	604,093,637.37	603,064,170.89
17 华夏 A4-固安 PPP	500,000,000.00	499,692,197.26
17 华夏 A5-固安 PPP	499,678,281.76	499,140,615.72
17 华夏 A6-固安 PPP	499,261,501.81	498,833,887.92
17 华夏次级债-固安 PPP	200,000,000.00	200,000,000.00
18 九通 01	1,088,865,048.23	1,087,986,794.90

18 九通 02	1,400,000,000.00	1,399,948,852.27
18 九通 03	910,000,000.00	910,601,757.25
19 问津 A2	274,410,000.00	299,350,332.59
19 问津 A3	273,716,321.42	298,670,842.16
19 问津 A4	273,199,781.44	298,331,629.16
19 问津 A5	272,889,079.97	298,127,569.55
19 问津 A6	272,682,486.88	297,992,088.27
19 问津次	260,000,000.00	260,000,000.00
19 九通 01	2,006,561,942.61	2,004,241,857.94
19 九通 03	998,430,212.89	997,564,264.22
20 德清 A2	311,844,219.64	349,175,855.36
20 德清 A3	302,710,197.42	339,028,099.23
20 德清 A4	302,596,227.21	338,940,899.53
20 德清 A5	302,528,845.03	338,889,430.79
20 德清次	270,000,000.00	270,000,000.00
17 固安九通 A4-142799	107,011,504.58	127,926,717.30
17 固安九通 A5-142800	119,477,381.44	142,721,968.22
17 固安九通 A6-142801	132,726,331.22	158,542,724.16
17 固安九通次-142802	35,946,821.68	35,906,352.35
2 亿美元优先票据- XS1835626810	1,281,393,214.40	1,278,914,592.12
2 亿美元优先票据- XS1860402954-7 月增发	1,275,140,000.00	1,277,327,380.89
1.1 亿美元优先票据- XS1860402954-8 月增发	701,327,000.00	704,432,671.55
1.2 亿美元优先票据- XS1860402954-9 月增发	765,084,000.00	765,914,821.39
1 亿美元优先票据- XS1860402954-10 月增发	637,570,000.00	634,478,299.08
1 亿美元优先票据- XS1860402954-11 月增发-1	637,570,000.00	640,864,922.84
1 亿美元优先票据- XS1860402954-11 月增发-2	637,570,000.00	639,429,136.05
0.7 亿美元优先票据- XS1860402954-12 月增发	446,299,000.00	450,468,289.37
1.4 亿美元高级债- XS1860402954-12 月增发	892,598,000.00	894,659,914.76
0.6 亿美元优先票据	382,030,603.35	388,966,138.16
5.3 亿美元（债券代码为 XS1953977326）高级无抵押定 息债券	3,379,121,000.00	3,459,235,669.29
3.5 亿美元（债券代码为 XS1972090119）高级无抵押定 息债	2,228,973,656.82	2,280,235,008.79
6.5 亿美元（债券代码为 XS1972092248）高级无抵押定 息债	4,129,796,317.69	4,227,559,027.45

5 亿美金（债券代码为 XS2100597256）高级无抵押定息债-1 月	3,176,009,219.77	3,247,511,597.43
7 亿美金（债券代码为 XS2100597330）高级无抵押定息债-1 月	4,437,410,532.62	4,541,458,424.53
3 亿美金（债券代码为 XS2189577906）2 年期高级无抵押定息债	1,905,628,130.77	1,945,173,068.52
3.3 亿美金（债券代码为）2 年期高级无抵押定息债	2,087,746,554.89	2,127,536,168.44
6000 万美金（债券代码为 XS2100597330）高级无抵押定息债	349,367,528.27	351,748,217.05
减：一年内到期的部分	-53,273,856,976.84	-30,322,453,671.25
合计	21,246,031,711.93	46,475,286,201.91

注：本期应付债券下降 54.29%，主要系重分类到一年内到期的非流动负债所致。

## (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
16 华夏-136167	100.00	2016/1/20	7 年	1,487,394,990.00	1,495,815,211.06		4,084,414.02	1,774,835.21	1,487,575,000.00	10,015,046.27
18 华夏 02-143551	100.00	2018/5/30	5 年	522,365,094.34	523,723,408.30		32,734,165.49	689,086.60	355,447,000.00	168,965,494.90
18 华夏 06-155102	100.00	2018/12/20	5 年	2,987,264,150.94	15,958,533.50		989,260.27	2,041,466.50		18,000,000.00
18 华夏 07-155103	100.00	2018/12/20	7 年	3,983,018,867.93	3,986,638,268.07		304,105,936.11	3,381,631.71		3,990,019,899.78
19 华夏 01-155273	100.00	2019/3/25	5 年	995,500,000.00	996,952,799.13		50,478,731.66	2,922,015.06	995,219,000.00	4,655,814.19
17 华夏 A6-固安 PPP	100.00	2017/12/19	6 年	497,750,000.00	498,833,887.92		33,000,000.00	427,613.89		499,261,501.81
17 华夏次级债-固安 PPP	100.00	2017/12/19	6 年	200,000,000.00	200,000,000.00					200,000,000.00
18 九通 01	100.00	2018/3/12	5 年	1,085,095,000.00	1,087,986,794.90		75,755,000.04	878,253.33		1,088,865,048.23
19 九通 01	100.00	2019/10/31	5 年	1,991,509,433.96	2,004,241,857.94		128,000,000.04	2,320,084.67		2,006,561,942.61
19 九通 03	100.00	2019/12/6	5 年	995,754,716.98	997,564,264.22		69,800,000.04	865,948.67		998,430,212.89
17 固安九通 A6-142801	100.00	2017/3/15	6 年	157,909,012.27	158,542,724.16		9,339,130.08	275,507.06	26,091,900.00	132,726,331.22
17 固安九通次-142802	100.00	2017/3/15	6 年	35,752,983.91	35,906,352.35			40,469.33		35,946,821.68



2021 年年度报告

6.5 亿美元（债券代码为 XS1972092248）高级无抵押定息债	1,306,840.00	2019/4/8	5 年	4,364,230,000.00	4,227,559,027.45		356,401,630.00	-97,762,709.76		4,129,796,317.69
5 亿美金（债券代码为 XS2100597256）高级无抵押定息债-1 月	1,306,840.00	2020/1/14	3 年	3,447,700,000.00	3,247,511,597.43		219,961,650.00	-71,502,377.66		3,176,009,219.77
7 亿美金（债券代码为 XS2100597330）高级无抵押定息债-1 月	1,306,840.00	2020/1/14	5 年	4,826,780,000.00	4,541,458,424.53		359,270,695.00	-104,047,891.91		4,437,410,532.62
6000 万美金（债券代码为 XS2100597330）高级无抵押定息债	1,306,840.00	2020/10/14	5 年	363,794,887.99	351,748,217.05		30,794,631.00	-2,380,688.78		349,367,528.27
合计	/	/	/	27,941,819,138.32	24,370,441,368.01	-	1,674,715,243.75	-260,076,756.08	2,864,332,900.00	21,246,031,711.93

**(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

注 1：16 华夏 02-136244 的期初余额为 1,999,360,162.53 元，本期溢折价摊销 599,837.47 元，本期余额 1,999,960,000.00 元，到期日为 2021 年 3 月 3 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 2：16 华夏 01-135082 的期初余额为 2,800,883,870.03 元，本期溢折价摊销-883,870.03 元，本期余额 2,800,000,000.00 元，到期日为 2021 年 3 月 9 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 3：16 华夏 04-135302 的期初余额为 3,000,420,749.44 元，本期溢折价摊销-420,749.44 元，本期余额 3,000,000,000.00 元，到期日为 2021 年 3 月 24 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 4：16 华夏 05-135391 的期初余额为 2,000,304,386.04 元，本期溢折价摊销-304,386.04 元，本期余额 2,000,000,000.00 元，到期日为 2021 年 4 月 18 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 5：16 华夏 06-135465 的期初余额为 4,006,104,493.13 元，本期溢折价摊销-6,104,493.13 元，本期余额 4,000,000,000.00 元，到期日为 2021 年 5 月 12 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 6：18 华夏 04-150683 的期初余额为 1,143,462,980.55 元，本期溢折价摊销 1,537,019.45 元，本期余额 1,145,000,000.00 元，到期日为 2021 年 9 月 10 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 7：20 幸福基业 MTN001-102000447 的期初余额为 996,118,279.57 元，本期溢折价摊销 3,881,720.43 元，本期余额 1,000,000,000.00 元，到期日为 2021 年 3 月 19 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 8：20 幸福基业 MTN002-102000735 的期初余额为 498,030,079.20 元，本期溢折价摊销 1,969,920.80 元，本期余额 500,000,000.00 元，到期日为 2021 年 3 月 19 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 9：18 华夏 02-143551 的期初余额为 523,723,408.30 元，本期溢折价摊销 689,086.60 元，本期公告回售 355,447,000.00 元，本期余额 168,965,494.90 元，回售部分到期日为 2021 年 5 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 10：18 华夏 03-143693 的期初余额为 1,996,374,617.02 元，本期溢折价摊销 2,815,313.08 元，本期公告回售 1,339,300,000.00 元，本期余额 659,889,930.10 元，回售部分到期日为 2021 年 6 月 21 日，剩余部分到期日为 2022 年 6 月 20 日，均列示为一年内到期的非流动负债；

注 11：19 华夏 01-155273 的期初余额为 996,952,799.13 元，本期溢折价摊销 2,922,015.06 元，本期公告回售 995,219,000.00 元，本期余额 4,655,814.19 元，回售部分到期日为 2021 年 3 月 26 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 12: 17 幸福基业 MTN001-101780003 的期初余额为 1,796,893,459.55 元, 本期溢折价摊销 3,106,540.45 元, 本期余额 1,800,000,000.00 元, 到期日为 2021 年 2 月 27 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 13: 18 华夏 01-143550 的期初余额为 2,470,645,957.45 元, 本期溢折价摊销 3,292,688.68 元, 本期余额 2,473,938,646.13 元, 到期日为 2022 年 5 月 30 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 14: 15 华夏 05-122494 的期初余额为 3,659,755,026.48 元, 本期溢折价摊销 30,458,249.74 元, 本期余额 3,690,213,276.22 元, 到期日为 2022 年 10 月 22 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 15: 17 九通 01-非公开债的期初余额为 999,705,337.36 元, 本期溢折价摊销 294,662.64 元, 本期余额 1,000,000,000.00 元, 到期日为 2021 年 8 月 17 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 16: 17 九通 03-非公开债的期初余额为 603,064,170.89 元, 本期溢折价摊销 1,029,466.48 元, 本期余额 604,093,637.37 元, 到期日为 2022 年 10 月 27 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 17: 17 华夏 A4-固安 PPP 的期初余额为 499,692,197.26 元, 本期溢折价摊销 307,802.74 元, 本期余额 500,000,000.00 元, 到期日为 2021 年 6 月 30 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 18: 17 华夏 A5-固安 PPP 的期初余额为 499,140,615.72 元, 本期溢折价摊销 537,666.04 元, 本期余额 499,678,281.76 元, 到期日为 2022 年 6 月 30 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 19: 18 九通 02 的期初余额为 1,399,948,852.27 元, 本期溢折价摊销 51,147.73 元, 本期余额 1,400,000,000.00 元, 到期日为 2021 年 5 月 31 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 20: 18 九通 03 的期初余额为 910,601,757.25 元, 本期溢折价摊销-601,757.25 元, 本期余额 910,000,000.00 元, 到期日为 2021 年 6 月 11 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 21: 19 问津 A2 的期初余额为 299,350,332.59 元, 本期溢折价摊销 649,667.41 元, 本期偿还 25,590,000.00 元, 本期余额 274,410,000.00 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 22: 19 问津 A3 的期初余额为 298,670,842.16 元, 本期溢折价摊销 635,479.26 元, 本期偿还 25,590,000.00 元, 本期余额 273,716,321.42 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 23: 19 问津 A4 的期初余额为 298,331,629.16 元, 本期溢折价摊销 458,152.28 元, 本期偿还 25,590,000.00 元, 本期余额 273,199,781.44 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 24: 19 问津 A5 的期初余额为 298,127,569.55 元, 本期溢折价摊销 351,510.42 元, 本期偿还 25,590,000.00 元, 本期余额 272,889,079.97 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 25: 19 问津 A6 的期初余额为 297,992,088.27 元, 本期溢折价摊销 280,398.61 元, 本期偿还 25,590,000.00 元, 本期余额 272,682,486.88 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 26: 19 问津次的期初余额为 260,000,000.00 元, 本期余额 260,000,000.00 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 27: 20 德清 A2 的期初余额为 349,175,855.36 元, 本期溢折价摊销 153,364.28 元, 本期偿还 37,485,000.00 元, 本期余额 311,844,219.64 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 28: 20 德清 A3 的期初余额为 339,028,099.23 元, 本期溢折价摊销 96,098.19 元, 本期偿还 36,414,000.00 元, 本期余额 302,710,197.42 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 29：20 德清 A4 的期初余额为 338,940,899.53 元，本期溢折价摊销 69,327.68 元，本期偿还 36,414,000.00 元，本期余额 302,596,227.21 元，到期日为 2021 年 2 月 3 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 30：20 德清 A5 的期初余额为 338,889,430.79 元，本期溢折价摊销 53,414.24 元，本期偿还 36,414,000.00 元，本期余额 302,528,845.03 元，到期日为 2021 年 2 月 3 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 31：20 德清次的期初余额为 270,000,000.00 元，本期余额 270,000,000.00 元，到期日为 2021 年 2 月 3 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 32：17 固安九通 A4-142799 的期初余额为 127,926,717.30 元，本期溢折价摊销 89,587.28 元，本期偿还 21,004,800.00 元，本期余额 107,011,504.58 元，到期日为 2021 年 4 月 23 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 33：17 固安九通 A5-142800 的期初余额为 142,721,968.22 元，本期溢折价摊销 221,713.22 元，本期偿还 23,466,300.00 元，本期余额 119,477,381.44 元，到期日为 2022 年 4 月 22 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 34：2 亿美元优先票据-XS1835626810 的期初余额为 1,278,914,592.12 元，本期溢折价摊销 2,478,622.28 元，本期余额 1,281,393,214.40 元，到期日为 2021 年 6 月 21 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 35：2 亿美元优先票据-XS1860402954-7 月增发的期初余额为 1,277,327,380.89 元，本期溢折价摊销-2,187,380.89 元，本期余额 1,275,140,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 36：1.1 亿美元优先票据-XS1860402954-8 月增发的期初余额为 704,432,671.55 元，本期溢折价摊销-3,105,671.55 元，本期余额 701,327,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 37：1.2 亿美元优先票据-XS1860402954-9 月增发的期初余额为 765,914,821.39 元，本期溢折价摊销-830,821.39 元，本期余额 765,084,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 38：1 亿美元优先票据-XS1860402954-10 月增发的期初余额为 634,478,299.08 元，本期溢折价摊销 3,091,700.92 元，本期余额 637,570,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 39：1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-1 的期初余额为 640,864,922.84 元，本期溢折价摊销-3,294,922.84 元，本期余额 637,570,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 40：1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-2 的期初余额为 639,429,136.05 元，本期溢折价摊销-1,859,136.05 元，本期余额 637,570,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 41：0.7 亿美元优先票据-XS1860402954-12 月增发的期初余额为 450,468,289.37 元，本期溢折价摊销-4,169,289.37 元，本期余额 446,299,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 42：1.4 亿美元高级债-XS1860402954-12 月增发的期初余额为 894,659,914.76 元，本期溢折价摊销-2,061,914.76 元，本期余额 892,598,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 43：0.6 亿美元优先票据的期初余额为 388,966,138.16 元，本期溢折价摊销-6,935,534.81 元，本期余额 382,030,603.35 元，到期日为 2021 年 12 月 27 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 44：5.3 亿美元（债券代码为 XS1953977326）高级无抵押定息债券的期初余额为 3,459,235,669.29 元，本期溢折价摊销-80,114,669.29 元，本期余额 3,379,121,000.00 元，到期日为 2021 年 2 月 28 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 45：3.5 亿美元（债券代码为 XS1972090119）高级无抵押定息债的期初余额为 2,280,235,008.79 元，本期溢折价摊销-51,261,351.97 元，本期余额 2,228,973,656.82 元，到期日为 2022 年 4 月 8 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 46：3 亿美金（债券代码为 XS2189577906）2 年期高级无抵押定息债的期初余额为 1,945,173,068.52 元，本期溢折价摊销-39,544,937.75 元，本期余额 1,905,628,130.77 元，到期日为 2022 年 6 月 16 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 47：3.3 亿美金（债券代码为）2 年期高级无抵押定息债的期初余额为 2,127,536,168.44 元，本期溢折价摊销-39,789,613.55 元，本期余额 2,087,746,554.89 元，到期日为 2022 年 9 月 28 日，列示为一年内到期的非流动负债。

#### 47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	286,899,817.95	530,510,662.80
减：一年内到期的租赁负债	-137,839,792.01	-179,370,526.66
合计	149,060,025.94	351,140,136.14

其他说明：

租赁负债较期初减少 57.55%，主要系部分办公场地退租所致。

#### 48、长期应付款

项目列示

√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	0.00	295,094,029.13
专项应付款	94,920,020.16	94,677,894.66
合计	94,920,020.16	389,771,923.79

其他说明：

√适用 □不适用

注：长期应付款较期初减少 75.65%，主要系重分类至一年内到期长期应付款所致。

#### 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
融资租赁款	1,551,857,598.79	1,513,818,456.56
减：一年内到期部分（附注七、43）	-1,256,763,569.66	-1,513,818,456.56
合计	295,094,029.13	0.00

其他说明：

无

## 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）	31,391,020.16			31,391,020.16	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
固安县城南供热站燃煤锅炉提标改造项目（注8）	2,740,000.00			2,740,000.00	专项资金
八大街公维基金（注9）	46,874.50		46,874.50	-	专项资金
颐和家园服务中心防水维修（注10）		159,000.00		159,000.00	专项资金
大运府邸消防维修（注11）		130,000.00		130,000.00	专项资金
合计	94,677,894.66	289,000.00	46,874.50	94,920,020.16	/

## 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。2019年6月根据廊坊市广阳区人民政府及廊坊市住房和城乡建设局联合下发的廊广政[2019]53号文，收到专项资金2082.63万元。

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 8：2019 年，三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市生态环境局下发的廊环函[2019]34 号文件，收到固安县城南供热站燃煤锅炉提标改造项目专项资金 274 万元。

注 9：2020 年，幸福基业物业服务有限公司（第八大街）收到专项维修资金 4.69 万元用于第八大街的运维，报告期内已全部使用。

注 10：2021 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善颐和家园服务中心）收到专项维修资金 15.90 万元用于颐和家园服务中心防水维修。

注 11：2021 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善大运府邸）收到专项维修资金 13.00 万元用于大运府邸消防维修。

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、预计负债

适用 不适用

#### 51、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	10,279,036.94	300,000.00	666,164.53	9,912,872.41	
合计	10,279,036.94	300,000.00	666,164.53	9,912,872.41	/

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
固安肽谷生物医药研发基地实验共用服务平台（注 1）	2,298,667.44					2,298,667.44	与资产相关
省级众创空间经费（注 2）	2,800,000.00					2,800,000.00	与资产相关
文安县财政局院士工作站补贴款（注 3）	100,000.00					100,000.00	与资产相关

大气污染治理资金（注 4）	4,247,340.28			11,553.28		4,235,787.00	与资产相关
博士后项目补助（注 5）	529,695.79			414,611.29		115,084.50	与资产相关
农业科技园区科技奖励资金（注 6）	103,333.43			39,999.96		63,333.47	与资产相关
小微企业创新创业项目（注 7）	200,000.00			200,000.00		-	与资产相关
大厂影视众创空间奖励资金（注 8）	-	300,000.00				300,000.00	与资产相关
合计	10,279,036.94	300,000.00	-	666,164.53	-	9,912,872.41	

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：2015 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发展资金 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 2：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。2019 年 4 月根据固安县财政局的固财指[2018]609 号文件，收到财政局拨付的资金 80 万元。

注 3：2016 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 4：2017 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 423.58 万元。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 3.47 万元。本期确认其他收益 1.16 万元。

注 5：2018 年，华夏幸福产业投资有限公司根据全国博士后管委会办公室 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，2019 年收到 16 万元。根据北京市人力资源和社会保障局[2019]年第 38 号公告，2019 年收到日常经费资助 40 万。报告期内确认其他收益 41.46 万元。

注 6：2018 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。本期确认其他收益 4.00 万元。

注 7：2018 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，报告期内已全部确认其他收益。



注 8：2021 年华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司根据《廊坊市科技关于下达 2021 年众创空间认定奖励资金的通知》[2021]35 号，收到奖励资金 30 万元，用于众创空间平台建设及相关支出。

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

## 53、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（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,913,236,742.00				-19,881,680.00	-19,881,680.00	3,893,355,062.00

其他说明：

无

## 54、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

注 1：2019 年 10 月，公司与控股股东华夏幸福基业控股股份公司（以下简称“华夏控股”）签署《永续期债权投资协议》，利率为 6.00%/年，金额为 18 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 2：2020 年 5 月，公司与中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及中融信托发起信托计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 1 年之日（不含）的期间，利率为 8.5%/年，金额为不超过 11 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 3：2020 年 6 月，公司与中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及中融信托发起信托计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 1 年之日（不含）的期间，利率为 8.5%/年，金额为不超过 30 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 4：2020 年 7 月，公司与陕西省国际信托股份有限公司（以下简称“陕西国际信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及陕西国际信托设立信托计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 1 年之日（不含）的期间，利率为 8.5%/年，金额为不超过 15 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 5：2020 年 7 月，公司与平安养老保险股份有限公司（以下简称“平安养老”）签署《投资合同》。本次交易涉及平安养老设立债权投资计划，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 8.5%/年，金额为不超过 50 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 6：2020 年 8 月，公司与平安资产管理有限责任公司（以下简称“平安资管”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及平安资管发起设立两期债权投资计划，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 8%/年，金额为不超过 10 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 7：2020 年 9 月，公司与深圳平安汇通投资管理有限公司（以下简称“平安汇通”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及平安汇通发起设立资产管理计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 18 个月之日（不含）的期间，利率为 8%/年，金额为不超过 60 亿元人民币，无固定贷款期限。

上述永续债公司计划签订债务重组协议，故本年度将上述永续债重分类至一年内到期的非流动负债。

## (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

单位：元币种：人民币

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		16,432,000,000.00				16,432,000,000.00		
合计		16,432,000,000.00				16,432,000,000.00		

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

本期其他权益工具减少主要系调整到一年内到期的非流动负债所致。

其他说明：

□适用 √不适用

## 55、资本公积

□适用 √不适用

## 56、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	167,295,575.20		167,295,575.20	
合计	167,295,575.20		167,295,575.20	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期库存股减少，主要系回购限制性股票所致。

## 57、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					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他	减：前期计入其他	减：所得税费用	税后归属于母公司		

			综合 收益 当期 转入 损益	综合 收益 当期 转入 留存 收益				
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								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重	1,448,707,819.90	608,821,913.28			- 5,037,721.87	613,835,867.22	23,767.93	2,062,543,687.12

分类 进损 益的 其他 综合 收益								
其 中： 权益 法下 可转 损益 的其 他综 合收 益								
其 他债 权投 资公 允价 值变 动								
金 融资 产重 分类 计入 其他 综合 收益 的金 额								
其 他债 权投 资信 用减 值准 备								
现 金流 量套 期储 备								
外 币财 务报 表折 算差 额	1,243,592,023.22	634,010,522.61				633,986,754.68	23,767.93	1,877,578,777.90

其他	205,115,796.68	-25,188,609.33			-	-20,150,887.46		184,964,909.22
					5,037,721.87			
其他综合收益合计	1,448,707,819.90	608,821,913.28			-	613,835,867.22	23,767.93	2,062,543,687.12
					5,037,721.87			

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：

无

#### 58、专项储备

适用 不适用

#### 59、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	1,938,950,813.10		395,611,586.76	1,543,339,226.34
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,938,950,813.10		395,611,586.76	1,543,339,226.34

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

#### 60、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	38,414,429,682.60	38,841,393,991.33
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		931,350,858.41
调整后期初未分配利润	38,414,429,682.60	39,772,744,849.74
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-39,029,669,879.13	3,665,490,000.01
减：提取法定盈余公积		148,225,448.68
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		4,516,594,363.50
转作股本的普通股股利		
其他权益（永续债）持有者利息	576,546,388.89	358,985,354.97
期末未分配利润	-1,191,786,585.42	38,414,429,682.60

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 0 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。

## 61、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	42,408,859,706.92	38,714,184,361.40	100,537,680,141.02	63,151,027,229.01
其他业务	771,953,196.04	693,872,754.88	670,840,603.90	421,707,361.35
合计	43,180,812,902.96	39,408,057,116.28	101,208,520,744.92	63,572,734,590.36

### 主营业务（分行业）

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	122,372,815.19	72,514,448.29	24,329,400,505.56	3,425,966,404.79
基础设施建设	4,372,047,117.88	4,128,078,479.18	6,138,285,885.17	5,769,996,489.93
土地整理	3,246,953,832.43	2,989,212,700.96	5,909,013,177.10	5,671,845,492.55
综合服务	905,082,323.51	896,746,465.94	1,319,045,773.38	1,180,892,406.81
物业管理服务	1,274,031,968.68	946,815,010.87	1,228,093,516.97	880,676,286.96
房地产开发	30,127,915,155.39	27,418,999,803.55	59,312,730,198.07	44,012,686,175.15
其他	2,360,456,493.84	2,261,817,452.61	2,301,111,084.77	2,208,963,972.82
合计	42,408,859,706.92	38,714,184,361.40	100,537,680,141.02	63,151,027,229.01

## (2) 营业收入扣除情况表

单位：元币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	43,180,812,902.96		101,208,520,744.92	
营业收入扣除项目合计金额	771,953,196.04	其他业务收入	670,840,603.90	其他业务收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	1.79	/	0.66	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	771,953,196.04	其他业务收入	670,840,603.90	其他业务收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	<b>771,953,196.04</b>		<b>670,840,603.90</b>	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	42,408,859,706.92		100,537,680,141.02	



**(3) 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

**(4) 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(5) 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

其他说明：

无

**62、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	14,680,716.11	52,862,906.90
城市维护建设税	75,321,507.75	196,761,072.64
教育费附加	69,558,737.39	184,282,481.35
房产税	57,056,849.58	82,946,500.55
土地使用税	110,069,356.43	124,409,002.24
车船使用税	296,726.69	351,458.27
印花税	22,147,320.31	65,774,917.57
土地增值税	2,267,062,386.95	5,975,718,749.84
其他	16,324,549.95	15,863,361.68
合计	2,632,518,151.16	6,698,970,451.04

其他说明：

本期税金及附加较上期减少 60.70%，主要系计提的土地增值税减少所致。

**63、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	248,787,761.42	158,729,286.78
办公事务费	127,958,402.45	189,974,084.96
营销推广费	303,204,375.81	750,414,246.85
销售代理费	359,391,217.06	341,774,400.04
客户服务费	38,586,721.80	23,595,184.78
其他	101,969,591.05	70,230,586.01
合计	1,179,898,069.59	1,534,717,789.42

其他说明：

无

#### 64、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	2,859,004,727.44	3,268,293,875.74
招聘及培训	4,425,483.10	54,205,133.13
办公事务费	670,249,281.47	723,957,557.25
中介咨询费	277,528,754.83	104,417,366.51
折旧与摊销	844,841,559.52	781,523,053.19
其他	227,676,699.52	229,614,671.53
合计	4,883,726,505.88	5,162,011,657.35

其他说明：

2021 年四季度公司多措并举，努力提升管理效率及水平，全面降费增效，当年四季度已体现一部分效果，后续年度将持续改善。2021 年公司整体计入管理费用的职工薪酬 28.59 亿，同比下降 13%，其中产业新城及相关业务 24.33 亿元，同比下降 19%。

#### 65、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
研发费用	12,044,117.37	19,949,322.06
合计	12,044,117.37	19,949,322.06

其他说明：

本期研发费用较上期减少 39.63%，主要系设计费减少所致。

#### 66、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	18,033,369,510.69	7,788,806,938.74
减：利息收入	-221,044,497.56	-212,693,877.81
汇兑损益	41,691,813.10	14,969.98
减：汇兑收益	-4,543,939.72	-34,002,178.09
手续费	22,569,880.09	61,204,426.52
合计	17,872,042,766.60	7,603,330,279.34

其他说明：

本期财务费用较上期增加 135.06%，主要系本期计提利息支出增加所致。

**67、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
政府补助	109,111,552.84	204,235,541.48
合计	109,111,552.84	204,235,541.48

其他说明：

本期其他收益较上期减少 46.58%，主要系公司收到的政府补助减少所致。

详见附注七、84、政府补助

**68、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	-49,871,023.22	-27,751,217.98
处置长期股权投资产生的投资收益	514,593,458.42	51,361,986.59
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益	78,643,782.62	
理财产品		2,677,922.62
对外委托贷款取得的损益		
委托他人投资或管理资产的损益	-27,174,779.85	102,515,027.52
合计	516,191,437.97	128,803,718.75

其他说明：

本期投资收益较上期增加300.76%，主要系处置长期股权投资产生的投资收益增加所致。

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、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
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-1,404,018,366.02	46,937,950.59
其他非流动金融资产	-2,439,742,453.14	-13,799,095.77
合计	-3,843,760,819.16	33,138,854.82

其他说明：

本期公允价值变动损失主要系投资性房地产及其他非流动金融资产公允价值变动所致。

注 1：按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动主要系受公司阶段性流动性风险影响，武汉长江中心项目的建设进度滞后，叠加周边竞品的不断涌现，商业招商面临困难。资产负债表日，公司对其公允价值进行测试，同时参考评估值，本期计提公允价值变动收益-1,331,868,697.75 元。

注 2：公司下属子公司环球产业投资有限公司出资 3.13 亿美元，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。就中科创资本相关对接人失联事项，公司已向廊坊市公安局报案，于 2021 年 12 月 14 日收到廊坊市公安局出具的《受案回执》；于 2022 年 2 月 14 日收到《立案告知书》，该告知书载明上述报案事项符合立案条件，廊坊市公安局已立案。目前公安机关尚在就相关情况进行调查，公司将持续跟进案件进展情况，并及时履行信息披露义务。中科创资本为境外企业且其相关对接人已失联，调查取证难度较大、耗费时间长，目前尚无法预计收回时间及金额，本报告期全额计入当期损失。

注 3：根据一九五五资本中国基金和一九五五资本基金投资现状，该基金管理的资产价值有限，本报告期全额计入当期损失。

**71、信用减值损失**

√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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-1,898,355,981.06	-678,992,181.10
其他应收款坏账损失	-637,750,564.69	-722,572,854.89
债权投资减值损失	-237,077,987.05	-330,000,000.00
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-2,773,184,532.80	-1,731,565,035.99

其他说明：

本期信用减值损失较上期增加 60.15%，主要系应收账款坏账损失增加所致。

**72、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		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-11,743,719,229.84	-7,077,322,946.32
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失	-99,624,382.87	
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失	-270,878,371.47	
十一、商誉减值损失	-203,675,980.24	-101,320,543.38
十二、其他		
十三、合同资产减值损失	-869,632,161.65	-159,377,729.18
合计	-13,187,530,126.07	-7,338,021,218.88

其他说明：

本期资产减值损失较上期增加 79.72%，主要系计提存货跌价准备及合同资产减值损失增加所致。

### 73、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	932,260.58	82,840,731.66
处置固定资产	69,027.78	15,271,726.65
合计	1,001,288.36	98,112,458.31

其他说明：

本期资产处置收益较上期减少 98.98%，主要系本期无形资产处置收益减少所致。

### 74、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			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚没收入	59,129,807.11	59,421,931.52	59,129,807.11

其他	38,408,651.81	171,556,706.53	38,408,651.81
合计	97,538,458.92	230,978,638.05	97,538,458.92

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 57.77%，主要系当期收到的补偿金减少所致。

## 75、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			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	473,716.63	92,928,215.14	473,716.63
罚款	587,159,632.84	68,795,745.23	587,159,632.84
其他	3,044,767,304.61	29,964,360.78	3,044,767,304.61
合计	3,632,400,654.08	191,688,321.15	3,632,400,654.08

其他说明：

注 1：本期营业外支出中的罚款大幅增加，主要系公司武汉、哈尔滨、邯郸等项目逾期未缴纳土地尾款，按照土地出让合同相关约定计提违约金所致。

注 2：本期营业外支出中的其他大幅增加，主要系确认广州项目预计合同定金损失及计提税收滞纳金增加所致。其中，广州项目预计合同定金损失相关情况为：公司未按照协议约定如期缴纳第二期土地出让价款，广州市规划和自然资源局发出《广州市规划和自然资源局关于解除土地出让合同及其变更协议的通知》，根据该通知，《国有建设用地使用权出让合同》及其变更协议解除后，广州市规划和自然资源局将收回该合同项下的土地使用权，公司已缴纳的合同定金预计将无法收回（具体内容详见公司于 2022 年 1 月 29 日发布的《关于公司土地使用权相关情况的进展公告》）。

## 76、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	466,293,385.94	6,052,795,839.46
递延所得税费用	-6,150,707,931.43	-2,807,734,230.22

合计	-5,684,414,545.49	3,245,061,609.24
----	-------------------	------------------

**(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	-45,520,507,217.94
按法定/适用税率计算的所得税费用	-11,380,126,804.49
子公司适用不同税率的影响	4,656,427.89
调整以前期间所得税的影响	81,399,071.45
非应税收入的影响	-7,074,296.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	472,536,382.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-42,214,868.41
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	5,381,452,187.24
研发费加计扣除的影响	-1,925,845.12
转回以前年度确认的递延所得税资产	249,930,798.21
其他	-443,047,597.83
所得税费用	-5,684,414,545.49

其他说明：

□适用 √不适用

**77、其他综合收益**

√适用 □不适用

详见附注七、57

**78、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	842,615,426.54	2,751,571,969.01
保证金及押金	408,862,609.67	944,398,916.04
利息收入	215,446,024.69	227,299,720.05
政府补助	108,745,388.31	150,038,472.34
其他	291,893,561.83	377,823,459.74
合计	1,867,563,011.04	4,451,132,537.18

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	1,531,592,466.05	2,969,552,942.92
往来款项	551,095,186.62	1,866,748,035.08
捐款	473,716.63	92,928,215.14
保证金及押金	400,782,277.66	1,119,875,475.12
其他	424,822,215.05	483,562,079.77
合计	2,908,765,862.01	6,532,666,748.03

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
股权保证金		218,000,000.00
企业间借款		140,000,000.00
合计		358,000,000.00

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
企业间借款		140,000,000.00
处置子公司	462,414,114.77	
合计	462,414,114.77	140,000,000.00

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	75,212,630.68	226,783,448.04
合作方往来款	168,405,857.90	3,236,140,213.96
借款	100,000,000.00	
合计	343,618,488.58	3,462,923,662.00

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
融资咨询手续费		1,173,239,591.52
融资保证金	1,485,000.00	227,021,869.13
少数股权回购价款	1,097,800,700.27	7,628,926,652.47
归还永续债		4,000,000,000.00
企业间借款		110,000,000.00
合作方往来	762,730,744.22	399,773,813.23
限制性股票回购款	176,214,455.59	26,257,413.60
租赁款项	108,927,327.33	
合计	2,147,158,227.41	13,565,219,339.95

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**79、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	-39,836,092,672.45	4,805,739,681.50
加：资产减值准备	13,187,530,126.07	7,338,021,218.88
信用减值损失	2,773,184,532.80	1,731,565,035.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	552,892,057.88	519,013,691.41
使用权资产摊销	154,860,422.15	
无形资产摊销	365,382,540.30	417,247,737.12
长期待摊费用摊销	592,792,017.29	478,481,534.25
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）	-1,001,288.36	-98,112,458.31
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）	3,843,760,819.16	-33,138,854.82
财务费用（收益以“-”号填列）	18,033,369,510.69	7,788,806,938.74
投资损失（收益以“-”号填列）	-516,191,437.97	-128,803,718.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,081,445,211.90	-2,992,465,085.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	38,438,397.09	289,829,833.38
存货的减少（增加以“-”号填列）	29,478,818,214.34	-23,010,950,647.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	494,082,202.90	-12,423,479,556.25

经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-25,607,299,098.11	-7,554,112,381.40
其他	-119,184,282.94	-287,309,996.92
经营活动产生的现金流量净额	-2,646,103,151.06	-23,159,667,027.56
<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	12,787,070,239.68	25,461,937,348.81
减：现金的期初余额	25,461,937,348.81	41,144,182,734.29
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	-12,674,867,109.13	-15,682,245,385.48

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(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	2,130,892,196.28
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	177,073,611.39
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	1,953,818,584.89

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	12,787,070,239.68	25,461,937,348.81
其中：库存现金	271,697.86	317,589.49
可随时用于支付的银行存款	10,524,852,960.59	22,860,755,038.98
可随时用于支付的其他货币资金	2,261,945,581.23	2,600,864,720.34
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	12,787,070,239.68	25,461,937,348.81
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

#### 80、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

#### 81、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	1,650,404,614.75	农民工工资预储金、履约保证金、司法冻结等
应收账款	37,576,229,024.83	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债质押
存货	19,955,500,458.05	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	2,833,752,563.66	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
无形资产	615,332,852.71	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
在建工程	216,992,962.97	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产	1,554,813,266.51	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
合计	64,403,025,743.48	/

其他说明：

无

#### 82、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	22,706,637.50	6.375700	144,770,708.71
欧元	1,116.29	7.219700	8,059.28
港币	23,499.46	0.817600	19,213.16
新加坡元	2,260,128.70	4.717900	10,663,061.19
印度尼西亚盾	507,058,099,579.42	0.000447	226,654,970.51
菲律宾比索	4,104,121.02	0.125000	513,015.13
越南盾	2,263,544,489,975.00	0.000280	634,650,612.18
应收账款	-	-	
其中：印度尼西亚盾	182,947,817,405.92	0.000447	81,777,674.38
越南盾	501,244,990,316.00	0.000280	140,538,629.29

长期借款	-	-	
其中：美元	27,017,892.98	6.375700	172,257,980.27
其他货币资金			
其中：印度尼西亚盾	417,955,992,684.14	0.000447	186,826,328.73
其他应收款			
其中：美元	9,857,618.92	6.375700	62,849,220.94
港币	25,136.00	0.817600	20,551.19
新加坡元	179,050.65	4.717900	844,743.06
印度尼西亚盾	651,342,501,842.00	0.000447	291,150,098.32
越南盾	56,072,366,259.90	0.000280	15,721,520.71
应付账款			
其中：印度尼西亚盾	1,442,216,667.86	0.000447	644,670.85
越南盾	293,559,652,124.00	0.000280	82,307,996.93
短期应付债券			
其中：美元	340,000,000.00	6.375700	2,167,738,000.00
其他非流动金融资产			
其中：印度尼西亚盾	15,634,956,069.00	0.000447	6,988,825.36
其他应付款			
其中：美元	4,653,998.11	6.375700	29,672,495.75
新加坡元	49,834.58	4.717900	235,114.56
印度尼西亚盾	398,284,516,879.03	0.000447	178,033,179.04
越南盾	4,326,188,940,055.41	0.000280	1,212,973,047.97
应付利息			
其中：美元	457,322,178.84	6.375700	2,915,749,015.63
长期应付债券			
其中：美元	4,604,965,815.07	6.375700	29,359,880,547.12

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	中国	美元	主要结算货币
GLOBALINDUSTRIALINVESTMENTLIMITED	香港	美元	主要结算货币
华夏幸福（美国）孵化器公司	美国	美元	主要结算货币
CFLD(US)IncubatorServices, Inc	美国	美元	主要结算货币
华夏幸福美国公司	美国	美元	主要结算货币
CFLD(US)INC	美国	美元	主要结算货币
华夏幸福国际控股有限公司	香港	美元	主要结算货币
CFLDInternationalHoldingsLimited	香港	美元	主要结算货币

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
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD(SINGAPORE) INVESTMENTPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
SNC 投资 1 有限公司 SNCINVESTMENTIPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLDINVESTMENTIIIPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 3 有限公司 CFLDINVESTMENTIIIIPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 4 有限公司 CFLDINVESTMENTIVPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 6 有限公司 CFLDINVESTMENTVIPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 7 有限公司 CFLDINVESTMENTVIIIPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 8 有限公司 CFCITYINVESTMENTVIIIPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 9 有限公司 CFCITYINVESTMENTIXPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 10 有限公司 CFCITYINVESTMENTXPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 11 有限公司 CFLDINVESTMENTXIIPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 12 有限公司 CFLDINVESTMENTXIIIPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLDINVESTMENTXIIIIPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 14 有限公司 CFLDINVESTMENTXIVPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 15 有限公司 CFLDINVESTMENTXVPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 16 有限公司 CFLDINVESTMENTXVIPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 17 有限公司 CFLDINVESTMENTXVIIIPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 18 有限公司 CFCITYINVESTMENT18PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 19 有限公司 CFCITYINVESTMENT19PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 20 有限公司 CFCITYINVESTMENT20PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 21 有限公司			

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
CFCITYINVESTMENT21PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 22 有限公司 CFCITYINVESTMENT22PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 23 有限公司 CFCITYINVESTMENT23PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城投资 26 有限公司 NEWINDUSTRYCITYINVESTMENT26PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
SNC 投资 29 有限公司 SNCINVESTMENT29PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 30 有限公司 CFLDINVESTMENT30PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 31 有限公司 CFLDINVESTMENT31PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 32 有限公司 CFLDINVESTMENT32PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 33 有限公司 CFLDINVESTMENT33PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
天鹅城（新加坡）投资有限公司 SWANCITY(SINGAPORE) INVESTMENTPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
阿特拉斯环球投资 35 号有限公司 ATLASGLOBALINVESTMENT35PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 37 有限公司 CFLDINVESTMENT37PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 38 有限公司 CFLDINVESTMENT38PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城 39 有限公司 NewIndustryPark39PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城 40 有限公司 NewIndustryPark40PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC 投资 41 有限公司 VNICInvestment41Pte. Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC 投资 42 有限公司 VNICInvestment42Pte. Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC 投资 43 有限公司 VNICInvestment43Pte. Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城 44 有限公司 NewIndustryPark44PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司 ATLASGLOBALINVESTMENT45PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 46 有限公司			

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
CFLDInvestment46Pte.Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 47 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLDInvestment47Pte.Ltd			
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司	埃及	埃及镑	主要结算货币
CFCityEgyptNewIntegratedCityS. A. E			
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT. INDONICTANGERANGINVESTMENT			
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. CFLDTANGERANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT			
华夏幸福唐格朗投资公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT. CFCITYTANGERANGINVESTMENT			
华夏幸福唐格朗天鹅城投资公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PTSWANCITYMJRTANGERANGINVESTMENT			
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PTCFLDKARAWANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT			
华夏幸福（印度）产业新城有限公司	印度	印度卢比	主要结算货币
CFLDINDIAINVESTMENTPRIVATELIMITED			
VNIC 投资 1 有限公司	越南	越南盾	主要结算货币
VNICInvestment1CompanyLimited			
华夏幸福（缅甸）产业新城有限公司	缅甸	缅甸元	主要结算货币
CFCityMyanmarNewIndustryCityLimited			
华夏幸福（马来西亚）产业新城有限公司	马来西亚	林吉特	主要结算货币
CFCITYNEWINDUSTRYTOWNSHIPMALAYSIASDN. BHD.			
华夏幸福（英国）投资有限公司	英国	英镑	主要结算货币
CFLD(UK) INVESTMENTLIMITED.			
SNC 投资 5 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNCINVESTMENT5PTE. LTD.			
SNC 投资 27 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNCInvestment27Pte.Ltd.			
SNC 投资 28 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNCInvestment28Pte.Ltd.			
华夏幸福德国产业新城有限责任公司	德国		

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
CFLDGermanyNewIndustryCityGmbH		欧元	主要结算货币
埃及产业新城基础设施开发股份有限公司	埃及	埃及镑	主要结算货币
EgyptNewIntegratedCityInfrastructureDevelopmentS. A. E (Dormant)			
华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司	菲律宾	菲律宾比索	主要结算货币
CFCITYPHILIPPINESNEWINDUSTRYCITYCORPORATION			
仁泽产业新城有限公司	越南	越南盾	主要结算货币
NhonTrachNewIndustryCityCompanyLimited			
华夏幸福开曼投资公司	开曼	美元	主要结算货币
CFLD (Cayman) Investment Ltd.			
越南产业新城基础设施开发有限公司	越南	越南盾	主要结算货币
VietnamNewIndustryCityInfrastructureDevelopmentCo. Ltd			
阿特拉斯环球物业管理有限公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT. AtlasGlobalPropertyManagement			
天鹅城国际控股有限公司	开曼	美元	主要结算货币
SwanCityInternationalHoldingsLimited			
越南大福莲花项目公司	越南	越南盾	主要结算货币
VINADAIPHUOCCORPORATION			
华夏幸福（香港）体育产业发展有限公司	香港	美元	主要结算货币
CHINAFORTUNE (HONGKONG) SPORTSINDUSTRYDEVELOPMENTCO., LIMITED			
华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司	香港	美元	主要结算货币
CFLD (HK) ElderlyCareIndustryInvestmentCo., Limited			
博耀国际有限公司	萨摩亚	港币	主要结算货币
BirchfieldInternationalLimited			
海湾电子国际有限公司	萨摩亚	港币	主要结算货币
GulfSemiconductorInternationalLimited			
DawsonCapitalLimited	英属维京群岛	港币	主要结算货币
兴桂投资有限公司	香港	港币	主要结算货币
XINGGUI INVESTMENT LIMITED			
城市空间设计规划有限公司			



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
URBANSPACEDESIGNANDPLANNINGPTE. LTD.	新加坡	人民币	主要结算货币
天鹅城三菱地所投资有限公司 SNCMJRINVESTMENTPTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
诺诚（香港）产业投资有限公司 NuoCheng(HK) IndustryInvestmentLimited	香港	美元	主要结算货币
焯正（香港）产业投资有限公司 ZhuoZheng(HK) IndustryInvestmentLimited	香港	美元	主要结算货币
誉信（香港）产业投资有限公司 YuXin(HK) IndustryInvestmentLimited	香港	美元	主要结算货币

## 83、套期

□适用 √不适用

## 84、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
个税手续费返还	34,187,372.20	其他收益	34,187,372.20
进项税额加计抵减	18,969,981.18	其他收益	18,969,981.18
“国家科技合作基地”奖励资金	500,000.00	其他收益	500,000.00
“四上企业”奖励资金	60,000.00	其他收益	60,000.00
博士后项目补助	414,611.29	其他收益	414,611.29
车辆视频监控安装补助	10,000.00	其他收益	10,000.00
肥东产业港质量发展政策奖励资金	50,000.00	其他收益	50,000.00
孵化器科技服务平台认定奖励资金	200,000.00	其他收益	200,000.00
工业园支出补贴	190,000.00	其他收益	190,000.00
供暖成本补贴	20,656,579.40	其他收益	20,656,579.40
农业科技园区科技奖励资金	39,999.96	其他收益	39,999.96
固安县发展改革局外贸发展专项资金	3,000,000.00	其他收益	3,000,000.00
固安县科工局促进科技成果转化奖补资金	400,000.00	其他收益	400,000.00

河北省科技厅专项奖励资金	30,000.00	其他收益	30,000.00
军人减免补贴	2,433,029.64	其他收益	2,433,029.64
科学技术和工业信息局政府补助	90,300.00	其他收益	90,300.00
廊坊市众创空间奖励资金	300,000.00	其他收益	300,000.00
旅游厕所建设奖补资金	290,000.00	其他收益	290,000.00
软著补贴	18,600.00	其他收益	18,600.00
社会公益事业奖励资金	1,500,000.00	其他收益	1,500,000.00
企业研究开发补贴	745,000.00	其他收益	745,000.00
小微企业创业创新项目	200,000.00	其他收益	200,000.00
失业保险费返还	316,352.64	其他收益	316,352.64
突出贡献企业奖励资金	4,450,000.00	其他收益	4,450,000.00
税金减免	709,558.88	其他收益	709,558.88
稳岗补贴	2,058,895.29	其他收益	2,058,895.29
岗前培训补贴	50,500.00	其他收益	50,500.00
徐汇区财政补贴扶持基金	30,000.00	其他收益	30,000.00
以工代训补贴	526,600.00	其他收益	526,600.00
大气污染治理资金	11,553.28	其他收益	11,553.28
政府物业补助	86,000.00	其他收益	86,000.00
职业技能提升资金和鉴定考核补贴资金	490,136.79	其他收益	490,136.79
双创示范基地奖励资金	700,000.00	其他收益	700,000.00
杭州市萧山区瓜沥镇政府设计补偿费	2,279,000.00	其他收益	2,279,000.00
固安县教育和体育局补助资金	10,000,000.00	其他收益	10,000,000.00
固安县财政局企业高管奖励资金	3,045,482.29	其他收益	3,045,482.29
固安县发展和改革局规上服务业奖励资金	72,000.00	其他收益	72,000.00
总计	109,111,552.84		109,111,552.84

## (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

## 85、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

### 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
南京裕达房地产开发 有限责任公司	394,527,890.59	51.00	转 让	2021- 2-19	控 制 权 已 转 移	-5,089,172.83					参 考 交 易 价 格	
嘉兴裕恒房地产开发 有限公司	94,018,187.00	100.00	转 让	2021- 2-22	控 制 权 已 转 移	10,150,788.96					参 考 交 易 价 格	
廊坊融科房地产开发 有限公司	328,573,607.95	100.00	转 让	2021- 4-21	控 制 权 已 转 移	-18,332,721.69					参 考 交 易 价 格	
武汉裕泰轩房地产开 发有限公司	28,655,532.00	51.00	转 让	2021- 5-10	控 制 权 已 转 移	-22,117,334.46					参 考 交 易 价 格	
武汉裕筑房地产开发 有限公司	202,790,000.00	51.00	转 让	2021- 5-17	控 制 权 已 转 移	32,890,307.83					参 考 交 易 价 格	
华夏幸福(深圳)城市 更新管理有限公司	98,376,223.33	100.00	转 让	2021- 6-10	控 制 权 已 转 移	64,788,139.51					参 考 交 易 价 格	

武汉宝业裕科置业有限公司	131,056,000.00	40.00	转让	2021-6-21	控制权已转移	11,456,921.98					参考交易价格
大厂回族自治县裕辰房地产开发有限公司	1.00	40.00	转让	2021-1-19	控制权已转移	1.00					参考交易价格
遂宁伙伴制造谷产业运营管理有限公司	32,160,000.00	100.00	转让	2021-1-31	控制权已转移	576,988.69					参考交易价格
香河裕胜房地产开发有限公司	34,020,425.10	100.00	转让	2021-7-16	控制权已转移	1,538,854.67					参考交易价格
南京孔雀海房地产开发有限公司	620,000,000.00	100.00	转让	2021-7-21	控制权已转移	36,865.28					参考交易价格
北京丰科新元科技有限公司	780,000,000.00	49.00	转让	2021-7-22	控制权已转移	527,908,607.70					参考交易价格
霸州市世昌房地产开发有限公司	921,000.00	100.00	转让	2021-10-13	控制权已转移	101,045,343.20					参考交易价格
元氏县钰泰房地产开发有限公司	120,000,000.00	20.00	转让	2021-10-25	控制权已转移	6,581,376.30					参考交易价格
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	175,460,000.00	11.94	转让	2021-11-22	控制权已转移	403,786.31	18.07	265,278,610.83	265,541,222.78	262,611.95	参考交易价格

其他说明:

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	大福天鹅城三菱地所股份有限公司 DaiPhuocSwanCityOneMEAJointStockCompany	新设	100.00
2	鼎顺产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20.00
3	廊坊市钦煜网络科技有限公司	新设	100.00
4	廊坊市广域佳科技有限公司	新设	100.00
5	霸州市裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
6	廊坊市振新程信息科技有限公司	新设	100.00
7	东莞市华智产业运营有限公司	新设	100.00
8	石家庄市振久邦诚企业管理咨询有限公司	新设	100.00
9	鼎兴产城南京企业管理有限公司	新设	20.00
10	廊坊市产发广兴信息技术咨询有限公司	新设	100.00
11	中山市中工伙伴房地产有限公司	新设	80.00
12	深圳商悦物业服务有限公司	新设	100.00
13	香河裕胜房地产开发有限公司	新设	100.00
14	廊坊市振裕邦网络科技有限公司	新设	100.00
15	珠海幸福基业物业服务有限公司	新设	100.00
16	东莞市伙伴产业服务有限公司	新设	100.00
17	石家庄市航振鑫邦贸易有限公司	新设	100.00
18	廊坊市振程兴信息科技有限公司	新设	100.00
19	华夏幸福（深圳）企业服务有限公司	新设	100.00
20	廊坊源麒房地产开发有限公司	新设	100.00
21	华夏幸福（深圳）产业服务有限公司	新设	100.00
22	华夏幸福（深圳）产业发展有限公司	新设	100.00
23	南京九通基业产业经济管理服务有限公司	新设	100.00
24	中山市华中产业园运营有限公司	新设	100.00
25	深圳市华智新能源有限公司	新设	100.00

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	100.00		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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	投资设立
香河幸福基业物业服务集团有限公司	河北省香河县	河北省香河县	物业服务		100.00	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		100.00	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		100.00	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	园林绿化及苗木花卉草坪的培育生产与销售		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	投资设立
沈阳鼎兴园区建设发展 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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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	投资咨询	100.00		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。		100.00	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。		100.00	投资设立
廊坊裕筑房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发与销售		100.00	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		100.00	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	房屋买卖居间、代理，房屋租赁居间、代理		100.00	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		100.00	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		100.00	投资设立
廊坊幸福农庄农业发展有限公司	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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	100.00		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		100.00	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	100.00		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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	投资设立
廊坊华夏新城建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	市政公用工程施工承包		100.00	投资设立
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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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：金属材料（贵金属除外）、建筑材料（砂石料除外）等		100.00	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		100.00	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	销售金属材料（贵金属除外），建筑材料等		100.00	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		100.00	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
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（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
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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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			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		100.00	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		100.00	投资设立
怀来幸福基业资产管理	怀来县	怀来县	对住宿和餐饮业、教育业的投资		100.00	投资设立
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		29.00	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		32.32	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		100.00	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		100.00	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		100.00	投资设立

沈阳裕泰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		100.00	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		100.00	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		60.00	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		100.00	投资设立
霸州市金源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	房地产开发与销售		100.00	投资设立
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		100.00	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		100.00	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		51.00	投资设立
来安孔雀城房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河经济开发区管委会二楼	房地产开发与销售		100.00	投资设立
来安京御房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河镇管委会二楼	房地产开发与销售		100.00	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		60.10	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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	酒店会务管理；住宿服务		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	投资设立
霸州市幸福港湾商业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3 楼	园区产业服务；园区基础设施建设管理		100.00	投资设立
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		100.00	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		100.00	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		100.00	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			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		100.00	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	100.00		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		95.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	投资设立
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	湖北省咸宁市	湖北省咸宁市嘉鱼县潘家湾镇苍梧岭村	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
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		100.00	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	10.00	90.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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	100.00		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		100.00	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		100.00	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		95.00	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		100.00	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		100.00	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	房地产经纪及自有物业租赁		100.00	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	房地产经纪及自有物业租赁		100.00	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		67.00	投资设立
怀来孔雀城房地产开发有限公司	河北省怀来县	怀来县东花园镇京北生态新城规划馆	房地产开发与经营		60.00	投资设立
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		100.00	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		100.00	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	房地产开发与销售, 自有房屋租赁		100.00	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	房地产开发与销售, 自有房屋租赁		34.00	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		100.00	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		50.00	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		100.00	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		100.00	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。		100.00	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		100.00	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	非证券类业务的投资管理		100.00	投资设立



		东方大厦 112 室-27				
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	100.00		投资设立
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	园区投资开发与管理		100.00	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	园区投资开发与管理		90.00	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	园区投资开发与管理		100.00	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	园区投资开发与管理		100.00	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	园区投资开发与管理		100.00	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	园区投资开发与管理		100.00	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		100.00	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 2 号楼 7 层办公 03 号	土地整理投资、基础设施建设, 产业发展服务		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		71.00	投资设立
廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	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（乡村酒店）H207	房地产开发与销售		70.00	投资设立

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	65.00	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。	100.00	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。	100.00	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。	50.00	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。	100.00	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。	100.00	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、自有房屋租赁。	100.00	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	房地产开发及销售；房屋租赁	100.00	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。	100.00	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。	50.00	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。	100.00	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。	100.00	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。	100.00	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。	100.00	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。	100.00	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。	100.00	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。		51.00	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	房地产开发与销售；自有房 屋租赁。		100.00	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		100.00	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、制造；电器 设备、钢材销售。		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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。			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、，企业管理 咨询服务。		100.00	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	100.00		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		100.00	投资设立
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	园区及基础设施建设与管 理	10.00	90.00	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	产业新城项目投资建设与 运营管理	98.90		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 褒禅山经济园区 东200米	基础设施投资，园区基础设 施建设与管理		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		51.02	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	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市高淳区经济开发区双湖路101号紫荆花园酒店西侧7楼	园区基础设施建设与管理	10.00	90.00	投资设立
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		100.00	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	园区基础设施建设与管理		100.00	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	100.00		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、物业信息咨询服务。		100.00	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		70.00	投资设立
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		100.00	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	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100.00	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。		30.00	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	房地产开发与销售；自有房 屋租赁。	100.00	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	房地产开发与销售；自有房 屋租赁。	51.00	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	房地产开发与销售；自有房 屋租赁。	100.00	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	房地产开发与销售；自有房 屋租赁。	100.00	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	房地产开发与经营；房地产 租赁经营	100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（涇 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	52.00	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	房地产开发与经营；房地产 租赁经营	100.00	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。	78.50	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	100.00	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	100.00	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	100.00	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	51.00	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	100.00	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	50.00	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	房地产开发与经营；房地产 租赁经营	100.00	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	房地产开发与经营；房地产 租赁经营	100.00	投资设立
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	100.00	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	房地产开发与销售；自有房 屋租赁	51.00	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	100.00	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	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	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。		100.00	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		100.00	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	10.00	90.00	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		100.00	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		100.00	投资设立
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	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	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		100.00	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	房地产开发与销售、房屋租赁。		100.00	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	房地产开发与销售、房屋租赁。		100.00	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	房地产开发与销售、房屋租赁。		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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、房屋租赁。		40.00	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、房屋租赁。		40.00	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		100.00	投资设立
来安裕山房地产开发有限公司	安徽省滁州市	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		100.00	投资设立
来安裕达房地产开发有限公司	安徽省滁州市	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		100.00	投资设立
来安裕盛房地产开发有限公司	安徽省滁州市	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		100.00	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；自有房屋租赁		100.00	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	房地产开发与销售；自有房屋租赁		51.00	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	园区投资开发与管理		100.00	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		100.00	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		100.00	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	房地产开发与销售；自有房屋租赁		51.00	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	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（孝感）有限公司	湖北省孝感区	祝站镇拓新二场村	园区运营维护服务，自有房屋租赁		100.00	投资设立
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		100.00	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	房地产开发与经营；房屋租赁		100.00	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	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	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		100.00	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	房地产开发销售，装饰装修工程施工		100.00	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		100.00	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		100.00	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	房地产开发销售，装饰装修工程施工		100.00	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	房地产开发与经营；房屋租赁经营		100.00	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	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
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		100.00	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	房地产开发与经营；房屋租赁经营		100.00	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；		100.00	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；		100.00	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	100.00		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		100.00	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	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	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	房地产开发与销售；自有房屋租赁		80.00	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。		100.00	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。		100.00	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）	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
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、经营；自有房屋租赁。		100.00	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、经营；自有房屋租赁。		100.00	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		100.00	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、经营；自有房屋租赁。		100.00	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、经营；自有房屋租赁。		100.00	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、经营；自有房屋租赁。		100.00	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	房地产开发与销售；房屋租赁；		100.00	投资设立
廊坊市峰景晖装饰工程有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	蒋谭南路200号	设计、策划；建筑装饰装修		100.00	投资设立
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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	投资设立

幸福基业物业服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	实业投资、物业管理及租赁		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	非同一控制合并
廊坊市云天楼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		100.00	非同一控制合并
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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		90.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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、建筑装饰		90.00	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经营 及基础设施配套建设		90.00	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	房地产开发销售、房地产咨 询、物业管理		100.00	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		90.00	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		100.00	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	温泉旅游及酒店房地产项 目的投资与咨询		100.00	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		100.00	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		90.00	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		99.98	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		50.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		70.00	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		90.00	非同一控制合并
霸州市中上房地产开发有限责任公司	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。		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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	一级土地开发及相关基础设施建设和经营管理		100.00	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		100.00	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	销售供暖设备、五金配件、管道设备等		100.00	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室	房地产经纪、房地产代理策划	60.00		非同一控制合并
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；广告业务		100.00	投资设立
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		100.00	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）		100.00	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		100.00	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	工艺品的销售及工艺品的进出口		100.00	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；汽车配件等		100.00	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		100.00	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	房地产开发销售，物业管理		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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，房屋租赁服务		100.00	非同一控制合并
廊坊合瑞成商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区三号路8号10幢	销售：金属材料（限金银）、建筑材料、木材等		100.00	非同一控制合并
廊坊中冶寰泰生态城市建设发展有限公司	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		100.00	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		100.00	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		80.00	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	房地产投资建设	20.00		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。		51.00	非同一控制合并
廊坊金汇颐贸易有限公司	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。		80.00	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		100.00	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。		100.00	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。		100.00	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。		67.00	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。		67.00	非同一控制合并
香河经纬房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市香河县家具大道63号经纬家居城A(1号)馆一层	房地产开发与销售,自有房屋租赁,物业服务。		100.00	非同一控制合并
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、工程建设项目等项目进行投资。		100.00	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、修理输送机及输送机配件		100.00	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。		100.00	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	工业园区基础建设及房地产开发		100.00	非同一控制合并
大厂回族自治县绿美明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		100.00	非同一控制合并
桂林甲天下休闲世界有限公司	广西省桂林市	广西省桂林市兴安县志玲路	高尔夫球场、休闲渡假村、房地产开发;商品房销售;		100.00	非同一控制合并
桂林乐满地发展有限公司	广西省桂林市	广西省桂林市兴安县志玲路	旅游饭店及配套服务设施、餐饮服务		100.00	非同一控制合并
桂林乐满地休闲世界有限公司	广西省桂林市	广西省桂林市兴安县志玲路	娱乐场所和设施的开发、;房地产开发销售。		100.00	非同一控制合并

誉诺焯（霸州）建设发展有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市泰山路东侧会所	园区产业服务及招商代理服务		100.00	投资设立
廊坊市裕腾房地产开发有限公司	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）HB108	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
廊坊市裕顺房地产开发有限公司	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）HB115	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
廊坊市裕灿房地产开发有限公司	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）HB109	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市长安区引镇街办鸿翔东街23号	土地整理服务及基础设施服务		54.55	投资设立
武汉裕滕房地产开发有限公司	湖北省武汉市	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、装饰工程施工		50.00	非同一控制合并
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		100.00	非同一控制合并
江门裕荣房地产开发有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海镇南山路江悦花园1栋首层自编119-120室	房地产开发与销售		71.13	投资设立
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市新郑市郭店镇中心社区办公室五楼	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		30.15	投资设立
孝感裕恒房地产开发有限公司	湖北省孝感市	湖北省孝感市孝南区祝站镇拓新二场	房地产开发销售；装饰装修工程施工		35.00	投资设立
舒城裕轩房地产开发有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		60.00	投资设立
泾阳县裕鼎房地产开发有限公司	陕西省咸阳市	陕西省咸阳市泾阳县三渠镇三渠村街道2号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		51.00	投资设立
武汉裕顺房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区邾城街新洲大街96号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		50.00	投资设立
南京裕锦房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市江宁区湖熟街道瑞泽路7号	房地产开发；楼盘代理；企业管理咨询		100.00	投资设立

大厂回族自治县裕坤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；自有房屋租赁。		40.00	投资新设
大厂回族自治县裕鼎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；自有房屋租赁。		27.00	投资设立
大厂回族自治县裕丰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；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
广州市伙伴房地产有限公司	广州市增城区	广州市增城区新塘镇荔新十二路 96 号 1 幢 1901 房	房地产中介服务；房地产咨询服务；		80.00	投资新设
惠州市伙伴产业服务有限公司	惠州市惠城区	惠州市惠城区惠州大道 11 号佳兆业中心二期(C 座酒店、写字楼)22 层 01 号、08 号	物业管理、产业园区运营		80.00	投资新设
惠州市华智产业园运营有限公司	惠州市惠城区	惠州市惠城区惠州大道 11 号佳兆业中心二期(C 座酒店、写字楼)22 层 01 号、08 号	房地产经纪服务		100.00	投资新设
成都伙伴产业服务有限公司	成都市温江区	成都市温江区涌泉街办清泉南街 399 号合能·珍宝琥珀三期 5 栋 1 单元 1 层 1 号、1 层 6 号	房地产中介服务		100.00	投资新设
东莞市华科智联孵化器运营有限公司	东莞市	东莞市东城街道牛山社区鳌头振兴工业区二区第二栋一楼	为科技型中小企业提供技术研发、技术服务及孵化场所和共享设施		80.00	投资新设
深圳市华智恒投资发展有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园 9 栋 B 座 21 楼	投资兴办实业		90.00	投资新设
开封市裕轩房地产开发有限公司	河南省开封市	河南省开封市祥符区西姜寨乡人民政府院内	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
华夏幸福(武汉)房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市江岸区西马街高路 16 号 3 层 1 室	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
廊坊九通基业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	企业管理咨询，招商代理服务，产业咨询服务等		100.00	投资设立
固安裕达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，卫星导航产业园，40 号楼 305 室	房地产开发与经营；自有房屋租赁		100.00	投资设立



固安裕荣轩房地产开发 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卫星导航产业园 40 号楼 306 室	房地产开发与经营；自有房屋租赁		51.63	投资设立
固安裕泰轩房地产开发 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，卫星导航产业园，40 号楼 309 室	房地产开发与经营；自有房屋租赁		100.00	投资设立
山东荣铭置业有限公司	山东省威 海市	山东省威海市市辖区南海新区滨海路南、观海西路西孔雀城居民小区 1 号楼二楼（黄垒河入海口东岸）	房地产开发、楼盘销售及工业厂房开发与经营		100.00	投资新设
肥东裕泰房地产开发有 限公司	安徽省合 肥市	安徽省合肥市肥东县店埠镇排头社区美食一条街 24 号 101 室	房地产开发、楼房销售及工业厂房开发与经营、房屋租赁服务		27.00	投资新设
长丰裕泰房地产开发有 限公司	安徽省合 肥市	安徽省合肥市长丰县下塘镇小微企业创业基地零配件车间一楼、二楼	房地产开发与销售，自有房屋租赁		60.00	投资新设
南京裕鼎房地产开发有 限公司	江苏省南 京市	江苏省南京市栖霞区经济技术开发区龙潭街道平港路 1 号办公楼 1056 室	房地产开发、销售及企业管理咨询、自有房屋租赁等		27.00	投资新设
嘉善裕辰房地产开发有 限公司	浙江省嘉 兴市	浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道孔雀城·朔院 16 幢 12 号一层	房地产开发与经营、自有房屋租赁		50.10	投资新设
团风裕联房地产开发有 限公司	湖北省黄 冈市	湖北省黄冈市团风县团风镇郟阳县村名委员会办公楼	房地产开发、商品房销售、装饰工程施工		40.00	投资设立
武汉裕达润房地产开发 有限公司	湖北省武 汉市	湖北省武汉市新洲区邾城街道新洲大街 96 号	房地产开发；商品房销售		50.00	投资新设
南京江雁元锦置业发展 有限公司	江苏省南 京市	江苏省南京市溧水区永阳镇大西门 14 号	房地产开发经营		34.00	投资新设
德清裕锦房地产开发有 限公司	浙江省湖 州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇新大街 45 号	房地产开发经营、物业管理及房地产经纪等		100.00	投资设立
东莞市华佳创投资发展 有限公司	广东省东 莞市	广东省东莞市东城街道莞长路东	实业投资、商务信息咨询及企业管理咨询等		100.00	投资新设

		城段 120 号 2 栋 101 室 03				
东莞市华鑫创孵化器运营有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市道滘镇虹南路 3 号 101 室	为科技型中小企业提供技术研发、技术服务及孵化场所和共享设施等		100.00	投资新设
广州华迈产业园运营有限公司	广州市增城区	广州市增城区新塘镇荔新十二路 96 号 1 幢 1902 房	房地产开发经营及房地产中介服务等		100.00	投资新设
佛山市伙伴产业服务有限公司	佛山市南海区	佛山市南海区桂城街道永胜西路 22 号新凯广场 2 座 2914-2924 室 (住所申报)	房地产中介服务		80.00	投资新设
深圳市伙伴产学研投资有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道高新区社区白石路 3609 号深圳湾科技生态园二区 9 栋 B2105	投资咨询、经济信息咨询及企业管理咨询等		65.00	投资新设
蒲江誉诺焯企业管理合伙企业(有限合伙)	四川省成都市	四川省成都市蒲江县寿安镇迎宾大道 88 号	企业管理、工程项目管理及商务咨询信息服务等			投资新设
鼎兴产城(嘉善)企业管理有限公司	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 1107 室	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
湘潭华夏幸福产业港开发有限公司	湖南省湘潭市	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 3001	以自有合法资产进行产业园的投资、管理等		100.00	投资设立
鼎鸿产城(马鞍山)企业管理有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市博望区博望镇秦岭大道与海河路交叉口东南角	企业管理咨询, 企业管理服务		60.00	投资设立
鼎泰产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠民大道 383 号 2 号楼 3 楼 305 室	企业管理咨询, 企业管理服务		20.00	投资设立
鼎鸿产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠民大道 383 号 2 号楼 3 楼 306 室	企业管理咨询, 企业管理服务		20.00	投资设立
华夏幸福(珠海)产业新城发展有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市斗门区白蕉科技园虹桥四路商业中心 B 区二楼 2B05-7 室(集中办公区)	产业新城项目投资及管理服务、园区管理服务等		100.00	投资新设
大厂回族自治县鼎兴鸿产业园有限公司	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	产业园及自建类项目建设、开发、租赁、销售等		100.00	投资设立

大厂回族自治县鼎达鸿产业园有限公司	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	产业园及自建类项目建设、开发、租赁、销售等		100.00	投资设立
大厂回族自治县鼎志鸿产业园有限公司	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	产业园及自建类项目建设、开发、租赁、销售等		100.00	投资设立
鼎达产城（德清）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇白云南路 866 号 8 号楼 101 室	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
鼎凯产城（湖州南浔）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市南浔区南浔经济开发区东马路 1188 号 2 号楼	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
鼎泰产城行唐企业管理有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市行唐县玉城大街龙鑫商务楼 3 楼	企业管理咨询、商务信息咨询等		30.00	投资设立
鼎达产城（湖州南浔）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市南浔区南浔经济开发区东马路 1188 号 3 号楼	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
鼎鸿产城（武汉新洲）企业管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区双柳街航天产业港一期 3 号楼 2 层 102 室	企业管理咨询服务		20.00	投资设立
鼎泰产城（江门）企业管理有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海街道江悦花园 1 栋首层自编 135-136 室	企业管理服务、企业管理咨询及项目投资		20.00	投资设立
鼎泰产城（杭州）企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市萧山区河上镇大泥线大桥段 527 号 3 幢 2 楼	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	河南省许昌市	河南省许昌市长葛市华夏大道东侧产业新城服务中心 2 层	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
鼎通产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路 555 号 B1 幢 2 楼 75 号	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
鼎凯产城（嘉兴）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区广益路 3333 号 8 幢 916 室	企业管理咨询，企业管理服务		20.00	投资设立
华御江（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区武珞路 628 号 A 座 24 层 11、12 号鹏协创孵化器 A10	房地产开发；物业管理		100.00	投资设立

御江丰（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-2	房地产开发；物业管理		100.00	投资设立
御江坤（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-4	房地产开发；物业管理		100.00	投资设立
御江轩（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-5	房地产开发；物业管理		100.00	投资设立
御宁（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-1	房地产开发；物业管理		100.00	投资设立
御江荣（武汉）房地产开发有限公司	武昌区徐家棚	武昌区徐家棚街和平大道绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-3	房地产开发；物业管理		100.00	投资设立
华御汉（武汉）房地产开发有限公司	武昌区中北路	武昌区中北路9号长城汇T2号写字楼第31层一室13号	房地产开发；物业管理		100.00	投资设立
华夏幸福（南京）运营管理有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区汇景家园康景路46号	房地产开发经营及自有房屋租赁等	100.00		投资设立
数驭大数据（浙江）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B1幢2楼70号	数据处理和存储服务、软件开发等		100.00	投资设立
贵阳裕泰房地产开发有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市修文县扎佐镇（修文县经济开发区管理委员会六楼）	房地产开发与销售，自有房屋租赁		100.00	投资设立
鼎泰产城（无锡）企业管理有限公司	无锡市梁溪区	无锡市梁溪区南湖大道503号传感设备产业园1号楼201-203室	企业管理服务；企业管理咨询		20.00	投资设立

固安南华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		100.00	非同一控制合并
CFLD(US) Inc.	美国	美国	多种经营		100.00	投资设立
华夏幸福国际控股有限公司 CFLDInternationalHoldingLimited	香港	UNIT1102-1103, 11/F., WING TUCKCOMMERCIALCENTRE177-183WINGLOKSTREET SHEUNGWAN, HONG KONG	投资控股		100.00	投资设立
华夏幸福(新加坡)投资有限公司 CFLD(SINGAPORE) INVESTMENTPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
SNC 投资 1 有限公司 SNCINVESTMENTIPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLDINVESTMENTIIPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 3 有限公司 CFLDINVESTMENTIIIPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 4 有限公司 CFLDINVESTMENTIVPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 6 有限公司 CFLDINVESTMENTVIPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 7 有限公司 CFLDINVESTMENTVIIPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 8 有限公司 CFCITYINVESTMENTVIIIIPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradi	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立

		ngBuilding, Singapore				
华夏幸福投资 9 有限公司 CFCITYINVESTMENTIXPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 10 有限公司 CFCITYINVESTMENTXPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 11 有限公司 CFLDINVESTMENTXIPT. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 12 有限公司 CFLDINVESTMENTXIIPT. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLDINVESTMENTXIIIPT. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 14 有限公司 CFLDINVESTMENTXIVPT. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 15 有限公司 CFLDINVESTMENTXVPT. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		50.99	投资设立
华夏幸福投资 16 有限公司 CFLDINVESTMENTXVIPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 17 有限公司 CFLDINVESTMENTXVIIPT. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 18 有限公司	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradi	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立

CFCITYINVESTMENT18PTE. LTD.		ngBuilding, Singapore				
华夏幸福投资 19 有限公司 CFCITYINVESTMENT19PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 20 有限公司 CFCITYINVESTMENT20PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 21 有限公司 CFCITYINVESTMENT21PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 22 有限公司 CFCITYINVESTMENT22PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT. INDONICTANGERANGINVESTMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100.00	投资设立
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT. CFLDTANGERANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100.00	投资设立
华夏幸福唐格朗投资公司 PT. CFCITYTANGERANGINVESTMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100.00	投资设立
华夏幸福卡拉旺投资公司 PT. CFCITYKARAWANGINVESTMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		50.95	投资设立
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PTCFLDKARAWANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100.00	投资设立
华夏幸福(印度)产业新城有限公司 CFLDINDIAINVESTMENTPRIVATELIMITED	印度	印度	realestateandindustrypark		100.00	投资设立
VNIC 投资 1 有限公司 VNICInvestment1CompanyLimited	越南胡志明市	7thFloor, Unit701-702, KumboAsiana	realestate		100.00	投资设立

		Plaza, 39LeDuanB oulevard, BenNgh eWard, District1 , HoChiMinhCity, 700000				
华夏幸福(缅甸)产业 新城有限公司 CFCITYMYANMARNEWINDU STRYCITYLIMITED	缅甸	缅甸	realestateandindustry park		100.00	投资设立
华夏幸福(英国)投资有 限公司 CFLD(UK)INVESTMENTLI MITED.	英国	英国	项目投资及投资管理; 投资 咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 23 有限 公司 CFCITYINVESTMENT23PT E. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 - 01, StraitsTradi ngBuilding, Sing apore049910	项目投资及投资管理; 投资 咨询		100.00	投资设立
产业新城投资 26 有限 公司 NEWINDUSTRYCITYINVES TMENT26PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 - 01, StraitsTradi ngBuilding, Sing apore049910	项目投资及投资管理; 投资 咨询		100.00	投资设立
华夏幸福德国产业新城 有限责任公司 CFLDGermanyNewIndust ryCityGmbH	德国柏林 市	Karl- Liebknecht- StraBe5, 10178Be rlin	Marketingandinvestme ntinindustrial		100.00	投资设立
埃及产业新城基础设施 开发股份有限公司 EgyptNewIntegratedCi tyInfrustructureDeve lopmentS. A. E	埃及新开 罗市	UnitsNo. 10land1 02, secondFloor, BuildingA2, Plot 14B01,, CairoFes tivalCity,, NewC airo, Egypt	产业区, 城市区等区域的规 划研究		100.00	投资设立
SNC 投资 29 有限公司 SNCINVESTMENT29PTE. L TD.	新加坡	9BatteryRoad#15 - 01, StraitsTradi ngBuilding, Sing apore049910	项目投资及投资管理; 投资 咨询		100.00	投资设立
天鹅城(新加坡)投资 有限公司 SWANCITY(SINGAPORE)I NVESTMENTPTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 - 01, StraitsTradi ngBuilding, Sing apore049910	项目投资及投资管理; 投资 咨询		100.00	投资设立
阿特拉斯环球投资 35 号有限公司 ATLASGLOBALINVESTMEN T35PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 - 01, StraitsTradi ngBuilding, Sing apore049910	项目投资及投资管理; 投资 咨询		100.00	投资设立



SNC 投资 5 有限公司 SNCInvestment5Pte.Ltd	新加坡	9BatteryRoad#15 - 01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
VNIC 投资 41 有限公司 VNICInvestment41Pte.Ltd	新加坡	9BatteryRoad#15 - 01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CFCityEgyptNewIntegratedCityS.A.E	埃及	RoomsNo. 2218and 2219ofthe22ndfloor, NorthTower, NileCityTower, RamletBeaulac, CornichEINiL, Cairo	realestateandindustrypark		100.00	投资设立
华夏幸福(菲律宾)产业新城股份有限公司 CFCITYPHILIPPINESNEWINDUSTRYCITYCORPORATION	菲律宾	菲律宾	realestateandindustrypark		100.00	投资设立
华夏幸福投资 37 有限公司 CFLDINVESTMENT37PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 - 01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 38 有限公司 CFLDINVESTMENT38PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 - 01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
仁泽产业新城有限公司 NhonTracNewIndustryCityCompanyLimited	越南	RoadNo. 7, EasternSaigonUrbanArea, LongTanCommune, NhonTrachDistrict, DongNaiProvince	realestateandindustrypark		84.00	投资设立
华夏幸福开曼投资公司 CFLD (Cayman) InvestmentLtd.	英国开曼	OgierGlobal(Cayman)Limited, 89NexusWay, CamanaBay, GrandCayman, KY1-9009, CaymanIslands	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100.00	投资设立
产业新城 44 有限公司 NewIndustryPark44PTE.LTD.	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立

AtlasGlobalInvestment45Pte. Ltd.						
华夏幸福投资 46 有限公司 CFLDInvestment46Pte. Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 47 有限公司 CFLDInvestment47Pte. Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		51.00	投资设立
越南产业新城基础设施开发有限公司越： CôngTyTNHHPátTriểnHạTầngThànhPhốCôngNghệpMớiViệtNam 英： VietnamNewIndustryCityInfrastructureDevelopmentCo. Ltd	越南	越南	工程建设；项目管理咨询		100.00	投资设立
阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT. AtlasGlobalPropertyManagement	印度尼西亚	EquityTower, Lantai42, SCBDLot. 9, Jl. Jend. SudirmanKav. 52-53, KelurahanSenayan, KecamatanKebayoranBaru, KotaJakartaSelatan, ProvinsiDKIJakarta, Indonesia 12190	房地产及其附属设施的管理活动		100.00	投资设立
天鹅城国际控股有限公司 SwanCityInternationalHoldingsLimited	开曼	P. O. Box31119GrandPavilion, HibiscusWay, 802West BayRoad, GrandCayman, KY1-1205CaymanIslands	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100.00	投资设立
环球产业投资有限公司 GLOBALINDUSTRIALINVESTMENTLIMITED	中国香港	中国香港	投资		100.00	投资设立
越南大福莲花项目公司 VINADAIPHUOC CORPORATION	越南	越南	Implementationofasecondaryproject		92.00	非同一控制合并
SNC 投资 27 有限公司 SNCInvestment27Limited	新加坡	新加坡	对外投资		100.00	非同一控制合并
SNC 投资 28 有限公司 SNCInvestment28Limited	新加坡	新加坡	对外投资		100.00	非同一控制合并
华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司	香港	602, 6/FTheStrand49Bonham, Stran	投资		100.00	投资新设

CFLD (HK) Elderly Care Industry Investment Co., Limited		dSheungWan, Hong Kong				
博耀国际有限公司 Birchfield International Limited	Samoa	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor, NPF Building, Beach Road, Apia, Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		85.00	非同一控制合并
海湾电子国际有限公司 Gulf Semiconductor International Limited	Samoa	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor, NPF Building, Beach Road, Apia, Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		85.00	非同一控制合并
Dawson Capital Limited	British Virgin Islands	Mill Mall, Suite 6, Wickhams Cay 1, P.O. Box 3085, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	一切不被当地法律限制的商业活动		85.00	非同一控制合并
兴桂投资有限公司 XINGGUI INVESTMENTS LIMITED	香港	Unit 914/F, New Trend Centre, 704 Prince Edward Road East, Kowloon, Hong Kong	一切不被当地法律限制的商业活动		70.00	非同一控制合并
天鹅城三菱地所投资有限公司 SNCMJR INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	新加坡	投资控股		100.00	投资新设
诺诚(香港)产业投资有限公司 NuoCheng (HK) Industry Investment Limited	香港	香港	投资控股		100.00	投资新设
焯正(香港)产业投资有限公司 ZhuoZheng (HK) Industry Investment Limited	香港	香港	投资控股		100.00	投资新设
誉信(香港)产业投资有限公司 YuXin (HK) Industry Investment Limited	香港	香港	投资控股		100.00	投资新设
鼎达产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇555号B1幢2楼76号	一般项目; 企业管理。		20.00	投资新设
鼎达产城(绍兴柯桥)企业管理有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市柯桥区福全街道福全科创产业园1幢325室	一般项目; 企业管理; 园区管理服务。		20.00	投资新设
鼎鸿产城(江门)企业管理有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海街道江	企业管理服务、企业管理咨询(以上项目不含投资管理和资产管理)。		20.00	投资新设

		悦花园1栋首层自编141-142				
鼎凯产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路555号B1幢2楼77号	一般项目：企业管理。		20.00	投资新设
鼎凯产城（江门）企业管理有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海街道江悦花园1栋首层自编139-140室	企业管理服务、企业管理咨询（不含资产管理和投资管理）。		20.00	投资新设
鼎泰产城（新郑市）企业管理有限公司	河南省郑州市新郑市	河南省郑州市新郑市郭店镇中华路与汇佳路交叉口西南角新郑产业新城服务中心	企业管理咨询、企业管理服务。（以登记部门审核为准）		20.00	投资新设
鼎通产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠新城规划展览馆	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资新设
鼎通产城南京企业管理有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市溧水区经济开发区产业新城科创中心4楼417室	企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。		20.00	投资新设
固安华御城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肽古生物医药产业园招商办公楼B209	房地产开发经营、房地产租赁经营、商务服务。		100.00	投资新设
固安裕坤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肽谷生物医药产业园招商办公楼B208	房地产开发；楼房销售；工业厂房开发与经营；房屋租赁服务。		51.00	投资新设
杭州萧山裕景房地产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市萧山区河上镇大泥线大桥段527号1幢	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。		100.00	投资新设
华御城（深圳）物业管理有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市南山区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）	物业管理；商业综合体管理服务；停车场服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务。		100.00	投资新设
华御航（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区大明路599号	许可项目：房地产开发经营。一般项目：住房租赁；		100.00	投资新设

			非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理。			
华御宁（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区大明路599号	许可项目：房地产开发经营。一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理。		100.00	投资新设
华御松（哈尔滨）房地产开发有限公司	黑龙江省哈尔滨市	黑龙江省哈尔滨市松北区利民开发区哈黑路16号宏晟时代广场TB1-TB4 商服 2-184室	房地产开发经营；住房租赁；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；以自有资金从事投资活动；物业管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；规划设计管理。		100.00	投资新设
华御穗（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市荔湾区新隆沙西1号108室	房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址： <a href="http://cri.gz.gov.cn/">http://cri.gz.gov.cn/</a> 。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。）		100.00	投资新设
华御湾（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市荔湾区新隆沙西1号108室	房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址： <a href="http://cri.gz.gov.cn/">http://cri.gz.gov.cn/</a> 。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。）		100.00	投资新设
华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司	黑龙江省哈尔滨市	黑龙江省哈尔滨市松北区高新技术产业开发区科技创新城创新创业广场15号楼（明月街192号）408-75室	许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；一般项目：非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；规划设计管理。		51.00	投资新设
华御元（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区大明路599号	许可项目：房地产开发经营。一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理。		60.00	投资新设
嘉善裕坤房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠民大道383号2号楼3楼307室	房地产开发经营；非居住房地产租赁。		100.00	投资新设
孔雀家房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区华夏幸福城雅园21-1-108	房地产经纪服务；房地产信息咨询；房地产营销策划。		100.00	投资新设
来安鼎鸿产城企业管理有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县汉河镇开发新村西大街南侧888号4号楼101室	企业管理服务；企业管理咨询		35.48	投资新设

武陟县裕恒房地产开发有限公司	河南省焦作市	河南省焦作市武陟县(木栾街道)特色商业区覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层 205 室	房地产开发经营; 自有房屋租赁。		50.00	投资新设
御穗湾(广州)房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市荔湾区新隆沙西1号108室	房屋租赁; 房地产开发经营; 房地产中介服务; 房地产咨询服务; 商务咨询服务。		100.00	投资新设
鼎鸿产城(舒城)企业管理有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠新城规划展览馆	企业管理咨询、企业管理服务。		20.00	投资新设
邯郸裕达房地产开发有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区黄梁梦镇苏里纬八路8号梦湖孔雀城售楼处	房地产开发与经营		30.00	投资新设
邯郸裕泰房地产开发有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区黄梁梦镇苏里纬八路8号梦湖孔雀城售楼处	房地产开发与经营		30.00	投资新设
舒城裕盛房地产开发有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠新城规划展览馆	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。		100.00	投资新设
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市新郑市孟庄镇滨河东路与华南城二路交叉口东北角	房地产开发经营; 自有房屋租赁		30.00	投资新设
武陟县裕信置业有限公司	河南省焦作市	河南省焦作市武陟县特色商业区覃怀大道东侧产业新城商业中心(展览展示厅)二层	房地产开发与经营; 房屋销售; 建筑材料销售。		30.00	投资新设
西安裕仁轩房地产开发有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市长安区引镇街办汇通路与兴业五路十字长安引镇现代物流园区内长安科技产业新城4层	非居住房地产租赁		100.00	投资新设
东莞市华钜检测科技有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道莞长路东城段120号2栋102室02	金属制品检测和分析技术服务、技术开发及技术咨询		51.00	投资新设
四川伙伴行科技有限公司	成都高新区	成都高新区科华南路339号1栋10层1002号	网络技术开发; 广告设计、制作、代理、发布(不含气球广告); 计算机技术咨询。		100.00	投资新设

四川伙伴行地产开发有限公司	成都高新区	成都高新区科华南路 339 号 10 楼 1001 号	房地产开发经营（凭资质证书经营）；市场营销策划；企业形象策划；房地产营销策划。	100.00	投资新设
东莞市伙伴城市更新有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道东莞大道东城段 11 号 4206 室	城市更新项目策划、城市更新产业信息咨询、城市更新项目投资	60.00	投资新设
深圳市伙伴少海产业园运营有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道高新区社区白石路 3609 号深圳湾科技生态园二区 9 栋 B2102#N/A	投资咨询、经济信息咨询	70.00	投资新设
佛山市中工华腾房地产投资有限公司	佛山市南海区	佛山市南海区大沥镇钟边路自编 8 号 A404-1 室#N/A	房地产开发经营；实业投资活动；社会经济咨询（投资咨询服务）；物业管理；房地产租赁经营	100.00	投资新设
鼎凯产城（德清）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇白云南路 866 号 8 号楼 D117 室	企业管理；园区管理服务	20.00	投资新设
鼎鸿产城（孝感）企业管理有限公司	湖北省孝感市	湖北省孝感市孝南区祝站镇鸿运大街 3 号	企业管理咨询、企业管理服务	20.00	投资新设
长丰鼎顺产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市长丰县下塘镇纬四路小微企业创业基地	企业管理咨询，企业管理服务	20.00	投资新设
固安临空供应链管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区清华中试基地 A1 楼 406 室	供应链管理服务；仓储服务	100.00	投资新设
长丰鼎达产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市长丰县下塘镇纬四路小微企业创业基地	企业管理咨询，企业管理服务	20.00	投资新设
鼎凯产城（固安）企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区时代路西侧清华中试基地 5 号楼 101 室	企业管理咨询；企业管理服务	20.00	投资新设
鼎鸿产城（固安）企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区时代路西侧清华中试基地综合楼 101	企业管理咨询、企业管理服务	20.00	投资新设
鼎通产城（德清）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇白云	企业管理咨询；园区管理服务	20.00	投资新设

		南路 866 号 8 号楼 D201 室				
鼎通产城（武汉新洲）企业管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区邾城街道余姚村问津新城规划展示馆 3 层 301 室	园区管理服务；企业管理咨询服务		20.00	投资新设
鼎凯产城（武汉新洲）企业管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区双柳街道汪林村航天产业港一期 10 号楼 2 层 201 室	园区管理服务；企业管理咨询服		20.00	投资新设
鼎通产城（团风）企业管理有限公司	团风县	团风县团风镇金锣港园区金锣港大道与幸福西路交汇处南侧（华夏幸福产业新城产业港一期 1 栋 2 楼）	企业管理服务		20.00	投资新设
鼎达产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠新城规划展览馆	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资新设
鼎达产城（江门）企业管理有限公司	江门市江海区	江门市江海区外海街道江悦花园 1 栋首层自编 137-138 室	企业管理服务；企业管理咨询		20.00	投资新设
南京江宁鼎泰产城企业管理有限公司	南京市江宁区	南京市江宁区瑞鑫路 1 号	企业管理；企业管理咨询		20.00	投资新设
拓誉（南京）产业投资有限公司	南京市经济技术开发区	南京市经济技术开发区恒泰路汇智科技园 A1 栋 807 室	以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务。		100.00	投资新设
鼎兴产城（嘉兴）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区大桥镇广益路 3333 号 8 幢 1005 室	企业管理；企业管理咨询		20.00	投资新设
长丰鼎通产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市长丰县下塘镇纬四路小微企业创业基地	企业管理咨询，企业管理服务		20.00	投资新设
华御景（南京）装饰装修有限公司	南京市秦淮区	南京市秦淮区大明路 599-4 号	住宅室内装饰装修；各类工程建设活动；消防设施工程施工。		100.00	投资新设
华御安（深圳）运营管理有限公司	深圳市罗湖区	深圳市罗湖区桂园街道人民桥社区深南东路 5001 号华润大厦 2701	企业管理咨询、商业运营管理咨询		100.00	投资新设
鼎顺产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠	企业管理咨询；企业管理		20.00	投资新设



		民大道 383 号 2 号楼 3 层 310 室				
鼎兴产城南京企业管理有限公司	南京市溧水	南京市溧水经济开发区产业新城科创中心 3 楼 315 室	企业管理；信息咨询服务		20.00	投资新设
大福天鹅城三菱地所股份有限公司 DaiPhuocSwanCityOneMEAJointStockCompany	越南	越南	房地产业务、持有土地使用权和租赁活动		100.00	投资新设
廊坊市钦煜网络科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅 8 号别墅 2 层 202	其他软件开发；网络技术开发		100.00	投资新设
廊坊市广域佳科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅 7 号别墅 1 层 103	其他技术推广服务；电子产品技术开发、技术咨询		100.00	投资新设
霸州市裕泰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孔雀城梁园 S2 号楼	房地产开发经营。自有房屋租赁。		100.00	投资新设
廊坊市振裕邦网络科技有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区科技谷园区青果路 99 号 1 幢 11201-A	技术推广服务。电子智能控制器、软件技术开发；电子产品的技术咨询		100.00	投资新设
东莞市华智产业运营有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道东莞大道东城段 13 号 3802 室	产业园区的开发、管理、项目策划、项目投资、招商；投资咨询		100.00	投资新设
石家庄市振久邦诚企业管理咨询有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市裕华区育才街 170 号中悦大厦 2-1402	社会经济咨询、企业管理咨询		100.00	投资新设
廊坊市产发广兴信息技术咨询有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅 1 号别墅 2 层 202	信息技术咨询服务；电子产品技术开发、技术咨询		100.00	投资新设
中山市中工伙伴房地产有限公司	广东中山	中山市火炬开发区会展东路 1 号德仲广场 1 幢 22 层 2201 室	房地产经纪；房地产咨询；物业管理		80.00	投资新设
深圳商悦物业服务有限公司	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)	一般经营项目是：商业综合体管理服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务；停车场服务。		100.00	投资新设
廊坊市振新程信息科技有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅 1 号别墅 2 层 203	信息技术咨询服务；计算机软件、电子产品技术开发。		100.00	投资新设
珠海幸福基业物业服务有限公司	珠海市斗门区	珠海市斗门区白蕉科技园虹桥四路永盈商业中心 B	一般项目：物业管理；建筑物清洁服务；住宅水电安装维护服务；市政设施管理；城市公园管理。		100.00	投资新设

		区二楼 205-11 室 (集中办公区)				
东莞市伙伴产业服务有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道东莞大道东城段 13 号 3801 室	房地产经纪服务；房地产咨询；物业管理；自有房地产经营活动		100.00	投资新设
石家庄市航振鑫邦贸易有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市裕华区育才街 170 号中悦大厦 2-1402	其他综合零售。		100.00	投资新设
廊坊市振程兴信息科技有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅 8 号别墅 2 层 203	信息技术咨询服务；计算机软件、电子产品技术开发。		100.00	投资新设
城市空间设计规划有限公司 URBANSPACEDESIGNANDPLANNINGPTE. LTD.	新加坡	30CECILSTREET#19-08PRUDENTIALTOWERSINGAPORE(049712)	土地规划和建筑；商业和管理咨询服务		100.00	投资新设
天鹅城三菱地所唐格朗投资有限公司 PTSwanCityMJRTangerangInvestment	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100.00	投资新设
华夏幸福（深圳）企业服务有限公司	深圳市福田区	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 128 号卓越梅林中心广场(北区)2 号楼 905-77	商务代理代办服务；招投标代理服务；园区管理服务；企业管理咨询。		100.00	投资新设
廊坊源麒房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市文安县经济开发区智能装备产业园	房地产开发经营。房地产租赁经营。		100.00	投资新设
华夏幸福（深圳）产业服务有限公司	深圳市福田区	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 128 号卓越梅林中心广场(北区)2 号楼 905-69	企业管理咨询；企业管理。		100.00	投资新设
华夏幸福（深圳）产业发展有限公司	深圳市福田区	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 128 号卓越梅林中心广场(北区)2 号楼 905-43	企业管理咨询；企业管理。		100.00	投资新设
南京九通基业产业经济管理服务有限公司	南京市高淳区	南京市高淳区高淳经济开发区双高路 89 号 3 栋 3313 室	园区管理服务；企业管理咨询。		100.00	投资新设
中山市华中产业园运营有限公司	中山市	中山市火炬开发区会展东路 1 号德仲广场 1 幢 22 层 2202 室	园区管理服务；物业管理；房地产经纪。		100.00	投资新设

深圳市华智新能源有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道高新区社区白石路 3609 号深圳湾科技生态园二区 9 栋 B2105	太阳能发电技术服务；太阳能热利用产品销售；光电子器件销售。		100.00	投资新设
--------------	--------	---	-------------------------------	--	--------	------

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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
南京裕荣房地产开发有限公司	40.00	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	40.00	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。
廊坊空港投资开发有限公司	20.00	其余为廊坊市投资控股集团有限公司占 45% 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 25% 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。
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	50.00	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	50.00	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	50.00	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。
武陟裕轩房地产开发有限公司	50.00	其余为河南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。
武汉裕滕房地产开发有限公司	50.00	其余为中粮地产(武汉)有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中武汉裕轩房地产开发有限公司委派 3 人，中粮地产(武汉)有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由武汉裕轩房地产开发有限公司委派。因此，武汉裕轩房地产开发有限公司该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
团风裕联房地产开发有限公司	40.00	其余为武汉联创汇智置业有限公司占 60%股权。公司董事会成员共 3 名，其中团风孔雀城房地产开发有限公司委派 2 人，武汉联创汇智置业有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由团风孔雀城房地产开发有限公司委派。因此，团风孔雀城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。
武汉裕达润房地产开发有限公司	50.00	其余为长沙润置房地产开发有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派 3 人，长沙润置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武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派。因此，武汉裕隆苑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。
南京江雁元锦置业发展有限公司	34.00	其余为南京银嘉洛企业管理有限公司占 33%股权、南京市下关城市建设开发(集团)有限公司占 29.33%股权、南京江雁运昌企业管理有限公司 3.67%股权。公司董事会成员共 5 人，其中由南京银嘉洛企业管理有限公司委派 1 人，南京市下关城市建设开发(集团)有限公司委派 1 人，廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 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。
鼎兴产城(嘉善)企业管理有限公司	20.00	其余为镇江润丰企业管理有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐 2 人，镇江润丰企业管理有限公司推荐 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城(嘉善)企业管理有限公司	20.00	其余为中和华丰建设有限责任公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，中和华丰建设有限责任公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城(嘉善)企业管理有限公司	20.00	其余为上海海郊建设有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，上海海郊建设有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎达产城(德清)企业管理有限公司	20.00	其余为德清远境装饰有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐 2 人，德清远境装饰有限公司推荐 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城(湖州南	20.00	其余为镇江润丰企业管理有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，镇江润丰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

浔) 企业管理有限公司		华夏幸福产业新城投资有限公司推荐。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎泰产城行唐企业管理有限公司	30.00	其余为石家庄央拓企业管理有限公司占 70% 股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 石家庄央拓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华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎达产城(湖州南浔) 企业管理有限公司	20.00	其余为湖州领航水利建设有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 湖州领航水利建设有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城(武汉新洲) 企业管理有限公司	20.00	其余为武汉林四房建设开发有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 武汉林四房建设开发有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎泰产城(江门) 企业管理有限公司	20.00	其余为海绵山水(北京) 建设工程有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 海绵山水(北京) 建设工程有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎泰产城(杭州) 企业管理有限公司	20.00	其余为杭州宝元启成建设工程有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐 2 人, 杭州宝元启成建设工程有限公司推荐 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎泰产城(长葛市) 企业管理有限公司	20.00	其余为河南扶春文化旅游开发有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 河南扶春文化旅游开发有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎通产城(嘉善) 企业管理有限公司	20.00	其余为江苏梦泽建设有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐 2 人, 江苏梦泽建设有限公司推荐 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎凯产城(嘉兴) 企业管理有限公司	20.00	其余为杭州智兴建筑劳务有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 杭州智兴建筑劳务有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。

鼎泰产城 (无锡) 企业管理有限公司	20.00	其余为无锡安展建筑工程有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐 2 人, 无锡安展建筑工程有限公司推荐 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
固安孔雀洲 房地产开发有限公司	32.32	其余为北京辰越木康科贸有限公司占 67.68% 股权。公司董事会成员共 5 名, 其中由廊坊京御房地产开发有限公司推荐 3 人, 北京辰越木康科贸有限公司推荐 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。
南京孔雀城 房地产开发有限公司	34.00	其余为南京市下关城市建设开发(集团)有限公司占 21% 的股权、南京银嘉沅企业管理有限公司占 33% 的股权、南京江雁运昌企业管理有限公司 12% 股权。公司董事会成员共 5 名, 其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人, 由南京市下关城市建设开发(集团)有限公司委派 1 人, 由南京银嘉沅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推荐。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。
新郑市裕坤 苑房地产开发有限公司	30.15	其余为北京达欧浩秦贸易有限公司占 69.85% 股权。公司董事会成员共 5 名, 其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人, 北京达欧浩秦贸易有限公司委派 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。
孝感裕恒房 地产开发有 限公司	35.00	其余为武汉奥誉置业有限公司占 65% 股权。公司董事会成员共 5 名, 其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人, 武汉奥誉置业有限公司委派 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。
武汉裕顺房 地产开发有 限公司	50.00	其余为中粮地产(武汉)有限公司占 50% 股权。公司董事会成员共 5 名, 其中由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派 3 人, 中粮地产(武汉)有限公司委派 2 人, 同时总经理和财务负责人也由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派。因此, 武汉裕隆苑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。
大厂回族自治 县裕鼎房 地产开发有 限公司	27.00	其余为北京贯天德俊科贸有限公司占 73% 股权。公司董事会成员共 5 名, 其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人, 北京贯天德俊科贸有限公司委派 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。
鼎达产城 (嘉善) 企业管理有限公司	20.00	其余为浙江善德建设有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 浙江善德建设有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎达产城 (绍兴柯 桥) 企业管 理有限公司	20.00	其余为浙江绍兴大地园艺有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 浙江绍兴大地园艺有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。

鼎鸿产城 (江门) 企业管理有限公司	20.00	其余为东莞市明衡投资管理有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 东莞市明衡投资管理有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎凯产城 (嘉善) 企业管理有限公司	20.00	其余为嘉善恒云贸易有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 嘉善恒云贸易有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎凯产城 (江门) 企业管理有限公司	20.00	其余为衡一建设集团有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 衡一建设集团有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎泰产城 (新郑市) 企业管理有限公司	20.00	其余为河南大山建筑工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 河南大山建筑工程有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎通产城 (舒城) 企业管理有限公司	20.00	其余为安徽诚杰建筑工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 安徽诚杰建筑工程有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
鼎通产城南京企业管理有限公司	20.00	其余为南京梅山建设发展有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 南京梅山建设发展有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
来安鼎鸿产城企业管理有限公司	35.48	其余为南京兰丰建设工程有限公司占 64.52%股权。公司董事会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人, 南京兰丰建设工程有限公司委派 1 人, 同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此, 华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权, 应将该企业纳入合并。
武陟县裕恒房地产开发有限公司	50.00	其余为洛阳升恒实业有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名, 其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人, 洛阳升恒实业有限公司委派 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。
固安孔雀海房地产开发有限公司	29.00	其余为北京辰越木康科贸有限公司占 38.87%股权、北京弘博瑞企业管理有限公司占 32.13%股权。公司董事会成员共 7 名, 其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 4 人, 北京辰越木康科贸有限公司委派 2 人, 北京弘博瑞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。
德清裕荣房地产开发有限公司	30.00	其余为北京聆智伟企业管理有限公司占 49.32%股权、宁波宏可意科技有限公司占 20.68%股权。公司董事会成员共 5 名, 其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人, 北京聆智伟企业管理有限公司

		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。
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	40.00	其余为香河嘉华房地产开发有限公司占 30% 股权、北京贯天德俊科贸有限公司占 30% 股权。公司董事会成员公司董委会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京贯天德俊科贸有限公司委派 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。
肥东裕泰房地产开发有限公司	27.00	其余为北京贯天德俊科贸有限公司占 73% 股权。公司董事会成员公司董委会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京贯天德俊科贸有限公司委派 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。
南京裕鼎房地产开发有限公司	27.00	其余为北京贯天德俊科贸有限公司占 73% 股权。公司董事会成员公司董委会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京贯天德俊科贸有限公司委派 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。
鼎鸿产城（舒城）企业管理有限公司	20.00	其余为安徽必胜工程建设有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，安徽必胜工程建设有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	30.00	其余为北京达欧浩秦贸易有限公司占 70% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京达欧浩秦贸易有限公司委派 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。
武陟县裕信置业有限公司	30.00	其余为武陟县裕禧置业有限公司占 70% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，武陟县裕禧置业有限公司委派 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，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城（德清）企业管理有限公司	20.00	其余为浙江斯柯兰制冷科技有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，浙江斯柯兰制冷科技有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城（孝感）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉合平时代企业管理有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，武汉合平时代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华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
长丰鼎顺产城企业管理有限公司	20.00	其余为安徽必胜工程建设有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，安徽必胜工程建设有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华



		夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
长丰鼎达产城企业管理有限公司	20.00	其余为江阴市市政建设工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，江阴市市政建设工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城（固安）企业管理有限公司	20.00	其余为泰安华禾花木有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，泰安华禾花木有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城（固安）企业管理有限公司	20.00	其余为北京创恒通达市政工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，北京创恒通达市政工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城（德清）企业管理有限公司	20.00	其余为浙江恒立金属科技有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，浙江恒立金属科技有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城（武汉新洲）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉绿洲源建筑工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，武汉绿洲源建筑工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城（武汉新洲）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉绿洲源建筑工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，武汉绿洲源建筑工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城（团风）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉林四房建设开发有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，武汉林四房建设开发有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎达产城（舒城）企业管理有限公司	20.00	其余为安徽远成建设工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，安徽远成建设工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎达产城（江门）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉长江绿色工程科技股份有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，武汉长江绿色工程科技股份有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

南京江宁鼎泰产城企业管理有限公司	20.00	其余为江苏天朗建设工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人,江苏天朗建设工程有限公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
鼎兴产城(嘉兴)企业管理有限公司	20.00	其余为浙江同吉信息工程有限责任公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人,浙江同吉信息工程有限责任公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
长丰鼎通产城企业管理有限公司	20.00	其余为安徽远成建设工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人,安徽远成建设工程有限公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
鼎顺产城(嘉善)企业管理有限公司	20.00	其余为浙江万佳贸易有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人,浙江万佳贸易有限公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
鼎兴产城南南京企业管理有限公司	20.00	其余为江苏省龙源润泽建工集团有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人,江苏省龙源润泽建工集团有限公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
固安玉中房地产开发有限公司	50.00	其余为蒲江众志成城咨询管理有限公司占 50%股权。股东会会议由股东双方按照如下约定比例行使表决权。蒲江众志成城咨询管理有限公司享有 40%表决权,廊坊京御房地产开发有限公司享有 60%表决权。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。
邯郸裕达房地产开发有限公司	30.00	其余为北京荣达胜翔贸易有限公司占 70%股权。股东会会议由股东双方按照如下约定比例行使表决权。北京荣达胜翔贸易有限公司享有 30%表决权,廊坊京御房地产开发有限公司享有 70%表决权。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。
邯郸裕泰房地产开发有限公司	30.00	其余为北京荣达胜翔贸易有限公司占 70%股权。股东会会议由股东双方按照如下约定比例行使表决权。北京荣达胜翔贸易有限公司享有 30%表决权,廊坊京御房地产开发有限公司享有 70%表决权。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
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	51.00	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)	50.25	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

南京空港会展投资管理有限公司	51.00	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
----------------	-------	--------------------------------------

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
浦江誉诺焯企业管理合伙企业（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

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	期末少数股东权益余额
南京鼎实园区建设发展有限公司	10.00%	-15,565,953.54		90,774,401.26
北京永济恒业房地产开发有限公司	30.00%	-83,569,782.90		172,454,866.21

涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	49.00%	-494,812.76	-28,894,556.76
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	33.00%	-4,481,342.21	8,472,976.89
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	50.00%	-304,931.54	161,385,156.70
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	50.00%	-986.16	437,597,878.40
和县孔雀湖房地产开发有限公司	50.00%	-49,717,869.56	166,008,168.39
固安孔雀亭房地产开发有限公司	49.00%	2,626,003.06	30,086,790.30
武陟裕轩房地产开发有限公司	50.00%	-1,232,890.34	1,813,220.50
固安孔雀洲房地产开发有限公司	67.68%	-10,212,405.04	1,313,156,964.21
南京孔雀城房地产开发有限公司	66.00%	-14,771,982.46	466,166,904.11
嘉善裕轩房地产开发有限公司	49.00%	-3,241,959.06	381,139,016.72
嘉善裕灿房地产开发有限公司	20.00%	31,929,229.03	126,396,032.80
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	69.85%	-3,389,437.46	453,987,304.99
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	73.00%	-1,273,998.27	454,804,142.67
长丰裕泰房地产开发有限公司	40.00%	469,347.80	136,826,978.48
南京江雁元锦置业发展有限公司	66.00%	31,550,331.49	364,292,462.08
舒城裕景房地产开发有限公司	49.00%	-4,126,170.92	315,115,261.33
肥东裕泰房地产开发有限公司	73.00%	-49,608,833.69	426,859,074.99
南京裕鼎房地产开发有限公司	73.00%	-1,397,202.12	357,299,465.76
德清裕荣房地产开发有限公司	70.00%	3,356,682.64	267,206,286.20
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	60.00%	-3,845,866.52	626,632,793.00
嘉善裕辰房地产开发有限公司	49.90%	-19,370,818.17	474,658,010.19
固安孔雀海房地产开发有限公司	71.00%	-12,863,617.54	1,961,538,153.38
舒城裕轩房地产开发有限公司	40.00%	-885,330.43	298,094,501.90
武陟县裕恒房地产开发有限公司	50.00%	-2,086,810.96	34,437,691.77
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	70.00%	-4,108,119.36	329,331,146.40
武陟县裕信置业有限公司	70.00%	-1,179,712.70	70,598,787.30
武汉裕滕房地产开发有限公司	50.00%	24,669,228.27	217,776,851.76
团风裕联房地产开发有限公司	60.00%	-1,595,351.99	29,815,895.33
武汉裕达润房地产开发有限公司	50.00%	-917,293.51	153,101,485.27
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	49.00%	-4,704,144.68	31,137,427.55
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	49.00%	-14,194,750.10	374,523,900.84
南京裕坤房地产开发有限公司	60.00%	-79,129,639.73	92,767,568.80
固安裕坤房地产开发有限公司	49.00%	-6,136,403.59	626,544,599.76
深圳市伙伴产业服务有限公司	40.00%	-	149,089,401.55
华夏幸福(中山)产业新城投资有限公司	1.10%	-	18,722.73
华御元(南京)房地产开发有限公司	40.00%	-178,148,831.10	814,868,586.24
华御兴益(哈尔滨)房地产开发有限公司	49.00%	-377,249,884.88	-138,580,822.17
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	20.00%	-10,444,759.59	16,881,929.37
Vina Dai Phuoc Corporation	8.00%	11,178,984.25	67,366,259.63
CFLD INVESTMENT 47 PTE. LTD	49.00%	174,783.66	281,780,220.27

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

公司本期购买固安裕泰轩房地产开发有限公司少数股东 66.67%股权，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
南京鼎实园区建设发展有限公司	288,540.32	8,224.21	296,764.53	178,494.54	23,744.28	202,238.82	295,823.30	2,204.11	298,027.41	141,724.33	46,211.43	187,935.76
北京永济恒业房地产开发有限公司	289,529.71	169.64	289,699.35	251,567.18	26.47	251,593.65	320,670.95	623.64	321,294.59	255,299.28	33.02	255,332.30
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	25,052.38	0.45	25,052.83	38,979.48	-	38,979.48	32,842.54	1.05	32,843.59	38,979.77	-	38,979.77
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	269,136.26	1,758.08	270,894.34	267,310.62	1,012.33	268,322.95	200,391.41	707.22	201,098.63	196,807.00	362.26	197,169.26
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	174,777.50	727.94	175,505.44	142,809.45	88.01	142,897.46	174,598.97	721.63	175,320.60	142,551.04	100.59	142,651.63
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	226,305.41	1,000.00	227,305.41	144,165.91	-	144,165.91	226,305.61	1,000.00	227,305.61	144,165.91	-	144,165.91
和县孔雀湖房地产开发有限公司	105,777.46	-	105,777.46	80,527.40	95.00	80,622.40	139,642.45	2,374.68	142,017.13	98,881.77	11.48	98,893.25
固安孔雀亭房地产开发有限公司	13,330.34	7.36	13,337.70	7,287.37	0.17	7,287.54	22,183.71	7.35	22,191.06	16,672.31	4.51	16,676.82
武陟裕轩房地产开发有限公司	52,107.41	236.78	52,344.19	51,957.15	24.39	51,981.54	49,462.33	144.37	49,606.70	48,983.34	14.14	48,997.48

固安孔雀洲房地产开发有限公司	550,597.92	1,695.50	552,293.42	357,487.18	826.32	358,313.50	532,087.38	1,317.82	533,405.20	267,385.80	70,530.56	337,916.36
南京孔雀城房地产开发有限公司	280,257.22	-	280,257.22	137,778.13	71,870.64	209,648.77	259,000.69	1,610.09	260,610.78	112,446.50	75,317.64	187,764.14
嘉善裕轩房地产开发有限公司	199,054.60	2,231.91	201,286.51	122,032.22	1,489.75	123,521.97	198,375.61	1,577.67	199,953.28	120,471.73	1,055.39	121,527.12
嘉善裕灿房地产开发有限公司	141,299.20	25.00	141,324.20	77,984.96	141.23	78,126.19	366,029.13	3,939.05	369,968.18	319,710.72	3,024.07	322,734.79
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	243,016.15	1,124.87	244,141.02	178,907.81	405.10	179,312.91	237,550.03	762.08	238,312.11	144,347.64	28,651.12	172,998.76
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	307,905.44	311.53	308,216.97	245,848.02	113.24	245,961.26	299,478.30	306.20	299,784.50	227,637.99	9,716.28	237,354.27
长丰裕泰房地产开发有限公司	104,130.04	582.98	104,713.02	54,722.91	15,783.37	70,506.28	86,500.79	403.48	86,904.27	24,800.11	28,014.76	52,814.87
南京江雁元锦置业发展有限公司	81,789.04	100.65	81,889.69	26,646.34	47.52	26,693.86	167,378.72	783.62	168,162.34	104,028.45	13,718.42	117,746.87
舒城裕景房地产开发有限公司	122,479.05	730.98	123,210.03	58,499.83	400.72	58,900.55	73,513.28	114.65	73,627.93	8,411.29	65.08	8,476.37
肥东裕泰房地产开发有限公司	116,532.72	26.75	116,559.47	57,865.55	243.52	58,109.07	99,492.80	506.94	99,999.74	34,664.66	88.94	34,753.60
南京裕鼎房地产开发有限公司	50,535.68	65.91	50,601.59	1,656.66	0.75	1,657.41	49,586.86	2.48	49,589.34	453.76	-	453.76
德清裕荣房地产开发有限公司	113,021.25	564.19	113,585.44	74,735.95	677.27	75,413.22	100,662.14	93.52	100,755.66	38,086.21	24,976.76	63,062.97

大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	221,944.81	412.55	222,357.36	117,820.20	98.56	117,918.76	203,047.81	100.33	203,148.14	98,068.56	-	98,068.56
嘉善裕辰房地产开发有限公司	329,239.96	2,483.48	331,723.44	235,754.14	847.45	236,601.59	203,629.11	727.77	204,356.88	58,266.63	47,086.47	105,353.10
固安孔雀海房地产开发有限公司	375,981.78	1,714.26	377,696.04	100,647.92	999.63	101,647.55	353,617.24	1,226.93	354,844.17	76,419.72	564.18	76,983.90
舒城裕轩房地产开发有限公司	123,468.11	355.04	123,823.15	49,124.18	191.03	49,315.21	118,673.25	234.19	118,907.44	44,034.22	143.94	44,178.16
武陟县裕恒房地产开发有限公司	34,892.12	-	34,892.12	27,956.10	48.48	28,004.58	26,252.66	13.08	26,265.74	18,960.84	-	18,960.84
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	72,670.92	338.56	73,009.48	25,918.53	43.64	25,962.17	64,615.65	101.34	64,716.99	6,882.81	10,200.00	17,082.81
武陟县裕信置业有限公司	19,160.53	65.70	19,226.23	8,466.49	0.96	8,467.45	18,071.72	9.23	18,080.95	8,903.64	-	8,903.64
武汉裕滕房地产开发有限公司	86,918.41	38.87	86,957.28	43,305.44	96.47	43,401.91	119,145.81	541.30	119,687.11	80,859.78	205.81	81,065.59
团风裕联房地产开发有限公司	30,996.41	174.61	31,171.02	26,201.71	-	26,201.71	19,941.80	87.72	20,029.52	14,794.31	-	14,794.31
武汉裕达润房地产开发有限公司	110,500.35	406.71	110,907.06	69,990.80	10,295.96	80,286.76	91,315.79	125.07	91,440.86	28,561.63	32,075.47	60,637.10
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	19,521.62	333.52	19,855.14	13,500.56	-	13,500.56	36,873.26	14.70	36,887.96	19,573.23	0.12	19,573.35
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	291,048.16	2,453.70	293,501.86	201,812.70	15,256.06	217,068.76	197,797.90	241.52	198,039.42	60,691.09	58,018.33	118,709.42

南京裕坤 房地产开发 有限公司	78,294.2 9	-	78,294. 29	62,624 .73	208.30	62,833 .03	107,87 9.00	226. 99	108, 105. 99	68,2 66.7 8	11,189 .68	79,4 56.4 6
固安裕坤 房地产开发 有限公司	201,860. 33	1,015.1 0	202,875 .43	45,704 .65	29,304 .54	75,009 .19	202,10 4.57	512. 28	202, 616. 85	32,2 79.1 2	41,219 .16	73,4 98.2 8
深圳市伙 伴产业服 务有限公 司	38,569.9 4	10,437. 59	49,007. 53	8,527. 09	-	8,527. 09	41,035 .75	9,48 0.90	50,5 16.6 5	10,4 82.9 7	-	10,4 82.9 7
华夏幸福 (中山) 产业新城 投资有限 公司	292,513. 13	6,317.4 7	298,830 .60	115,71 6.17	102,49 9.41	218,21 5.58	286,77 2.15	3,68 9.74	290, 461. 89	39,3 89.1 4	162,46 0.00	201, 849. 14
华御元 (南京) 房地产开 发有限公 司	5.24	250,011 .19	250,016 .43	50.00	-	50.00	67.82	250, 011. 17	250, 078. 99	112. 50	-	112. 50
华御兴益 (哈尔 滨)房地 产开发有 限公司	225,423. 46	33,810. 47	259,233 .93	252,42 5.48	35,090 .25	287,51 5.73	228,52 3.10	17,9 31.1 3	246, 454. 23	152, 746. 26	45,000 .00	197, 746. 26
深圳市城 市空间规 划建筑设 计有限公 司	9,295.65	1,155.3 7	10,451. 02	1,830. 46	179.59	2,010. 05	16,467 .76	733. 90	17,2 01.6 6	1,76 6.73	-	1,76 6.73
Vina Dai Phuoc Corporat ion	146,609. 25	10,215. 32	156,824 .57	100,01 4.42	244.77	100,25 9.19	174,64 7.63	11,1 20.5 2	185, 768. 15	130, 226. 75	-	130, 226. 75
CFLD INVESTME NT 47 PTE. LTD.	1,787.22	51,980. 05	53,767. 27	12.10	-	12.10	1,792. 46	53,2 58.4 1	55,0 50.8 7	9.79	-	9.79

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
南京鼎实园 区建设发 展有限公 司	19,552.9 1	- 15,565.9 5	- 15,565.9 5	1,374.54	55,066. 25	- 6,278.6 4	-6,278.64	2,855.82



北京永济恒业房地产开发有限公司	2,186.20	- 27,856.59	- 27,856.59	-2,198.47	238,430.82	- 2,234.42	-2,234.42	-130.09
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	-	-100.98	-100.98	-102.41	-	-73.49	-73.49	-214.97
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	-	- 1,357.98	- 1,357.98	10,823.95	-	-762.42	-762.42	101,958.70
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	-	-60.99	-60.99	-6,095.33	-	-54.46	-54.46	-19,978.30
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	-	-0.20	-0.20	-0.20	-	-10.28	-10.28	-5.64
和县孔雀湖房地产开发有限公司	12,034.56	- 9,943.57	- 9,943.57	-8,946.95	46,027.25	- 4,303.85	-4,303.85	-5,645.43
固安孔雀亭房地产开发有限公司	3,052.80	535.92	535.92	-6,987.67	41,791.74	6,948.83	6,948.83	-5,732.56
武陟裕轩房地产开发有限公司	-	-246.58	-246.58	-4,430.84	1.08	-219.64	-219.64	17,924.52
固安孔雀洲房地产开发有限公司	-	- 1,508.93	- 1,508.93	-9,760.18	-	- 2,373.78	-2,373.78	51,490.15
南京孔雀城房地产开发有限公司	-	- 2,238.18	- 2,238.18	-14,665.23	-	- 2,111.25	-2,111.25	-85,440.42
嘉善裕轩房地产开发有限公司	-	-661.62	-661.62	-5,473.97	-	-265.12	-265.12	63,539.35
嘉善裕灿房地产开发有限公司	209,699.85	15,964.61	15,964.61	-36,793.58	-	-486.67	-486.67	117,710.96
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	-	-485.25	-485.25	2,035.93	31.47	-598.46	-598.46	33,023.61
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	-	-174.52	-174.52	3,166.61	-	-426.89	-426.89	60,388.93
长丰裕泰房地产开发有限公司	-	117.34	117.34	-13,110.89	-	-866.18	-866.18	6,859.27
南京江雁元锦置业发展有限公司	92,984.29	4,780.35	4,780.35	12,344.99	-	- 1,650.36	-1,650.36	8,561.57

舒城裕景房地产开发有 限公司	-	-842.08	-842.08	13,913.38	-	-148.69	-148.69	-51,228.16
肥东裕泰房地 产开发有限公 司	-	- 6,795.73	- 6,795.73	16,238.34	-	- 1,230.4 2	-1,230.42	16,982.38
南京裕鼎房地 产开发有限公 司	-	-191.40	-191.40	-5,190.77	-	-6.47	-6.47	-1,935.68
德清裕荣房地 产开发有限公 司	1,704.11	479.53	479.53	7,274.88	299.26	-327.20	-327.20	-16,134.78
大厂回族自治 县裕坤房地开 发有限公司	-	-640.98	-640.98	-19,728.23	-	-300.82	-300.82	-7,487.24
嘉善裕辰房地 产开发有限公 司	-	- 3,881.93	- 3,881.93	22,065.14	-	-996.23	-996.23	-55,362.76
固安孔雀海房 地产开发有限 公司	-	- 1,811.78	- 1,811.78	1,804.24	-	- 1,988.2 4	-1,988.24	47,232.50
舒城裕轩房地 产开发有限公 司	-	-221.33	-221.33	-2,146.77	-	-255.04	-255.04	25,975.74
武陟县裕恒房 地产开发有限 公司	-	-417.36	-417.36	2,658.13	-	-42.10	-42.10	12,437.49
新郑市裕山轩 房地产开发有 限公司	9.25	-586.87	-586.87	498.74	6.49	-297.92	-297.92	-44,440.89
武陟县裕信置 业有限公司	-	-168.53	-168.53	-5,333.45	-	-30.54	-30.54	1,561.68
武汉裕滕房地 产开发有限公 司	41,438.3 4	4,933.85	4,933.85	-6,265.28	-	-257.03	-257.03	2,431.19
团风裕联房地 产开发有限公 司	-	-265.89	-265.89	2,784.13	-	-262.06	-262.06	7,252.03
武汉裕达润房 地产开发有限 公司	-	-183.46	-183.46	4,605.05	-	-148.79	-148.79	6,182.50
嘉兴裕盛房地 产开发有限公 司	117.78	-960.03	-960.03	-7,452.51	157,613 .28	16,398. 40	16,398.40	-11,908.18
湖州南浔裕丰 房地产开发有 限公司	-	- 2,896.89	- 2,896.89	-1,118.49	-	-669.86	-669.86	-69,097.47
南京裕坤房地 产开发有限公 司	21,420.3 4	-821.22	-821.22	-3,160.28	-	- 3,375.5 4	-3,375.54	12,565.75
固安裕坤房地 产开发有限公 司	-	- 1,252.33	- 1,252.33	-3,537.29	-	-881.43	-881.43	- 131,839.27

深圳市伙伴产业服务有限公司	43,054.12	446.76	446.76	334.88	33,137.03	198.62	198.62	-903.16
华夏幸福(中山)产业新城投资有限公司	9,979.93	-7,997.73	-7,997.73	-1,546.58	10,201.26	-6,598.96	-6,598.96	629.05
华御元(南京)房地产开发有限公司	-	-0.06	-0.06	-62.58	-	-33.51	-33.51	17.82
华御兴益(哈尔滨)房地产开发有限公司	-	-76,989.77	-76,989.77	-4,722.39	-	-1,292.03	-1,292.03	-152,151.17
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	5,064.39	-5,222.38	-5,222.38	-3,313.17	15,409.79	2,230.23	2,230.23	-3,743.93
Vina Dai Phuoc Corporation	46,724.30	13,973.73	13,760.65	-20,252.61	119,850.42	28,294.02	24,714.34	42,292.86
CFLD INVESTMENT 47 PTE. LTD.	-	35.67	1,285.92	37.77	-	-165.69	-165.69	-26,653.70

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

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、本公司原持有固安裕荣轩房地产开发有限公司 100%股权。2021 年 1 月，本公司与北京泰元非常道管理咨询有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司出资 100000000 元，持有固安裕荣轩房地产开发有限公司 51.63%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

2、本公司原持有邯郸裕达房地产开发有限公司 100%股权。2021 年 1 月，本公司与北京荣达胜翔贸易有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司出资 3000000 元，持有邯郸裕达房地产开发有限公司 30%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

3、本公司原持有邯郸裕泰房地产开发有限公司 100%股权。2021 年 1 月，本公司与北京荣达胜翔贸易有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司出资 3000000 元，持有邯郸裕泰房地产开发有限公司 30%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

4、 本公司原持有江门裕荣房地产开发有限公司 100%股权。2021 年 2 月，本公司与北京荣达胜翔贸易有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司出资 7112758.58 元，持有江门裕荣房地产开发有限公司 71.13%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

**(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

	固安裕泰轩房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
—现金	746,526,944.10
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	746,526,944.10
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	746,526,656.01
差额	288.09
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	-288.09
调整未分配利润	

	惠州市伙伴产业服务有限公司
购买成本/处置对价	
—现金	2,000,000.00
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	2,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,146,419.44
差额	-146,419.44
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	146,419.44
调整未分配利润	

	Dawson Capital Limited
购买成本/处置对价	
—现金	-
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	-
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	8,429,241.55
差额	-8,429,241.55
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	8,429,241.55
调整未分配利润	

	Gulf Semiconductor International Limited
购买成本/处置对价	
—现金	-
—非现金资产的公允价值	

购买成本/处置对价合计	-
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	10,856,534.62
差额	-10,856,534.62
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	10,856,534.62
调整未分配利润	

	Birchfield International Limited
购买成本/处置对价	
-- 现金	-
-- 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	-
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	9,596,547.81
差额	-9,596,547.81
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	9,596,547.81
调整未分配利润	

	Yuanda Investments Limited
购买成本/处置对价	
-- 现金	-
-- 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	-
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	9,229,344.91
差额	-9,229,344.91
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	9,229,344.91
调整未分配利润	

	固安孔雀轩房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
-- 现金	129,000,000.00
-- 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	129,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-
差额	129,000,000.00
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	-129,000,000.00
调整未分配利润	

	大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
-- 现金	213,985,758.91
-- 非现金资产的公允价值	

购买成本/处置对价合计	213,985,758.91
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	117,268,107.62
差额	96,717,651.29
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	-96,717,651.29
调整未分配利润	

	德清裕锦房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
-- 现金	241,732,757.00
-- 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	241,732,757.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	182,610,270.08
差额	59,122,486.92
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	-59,122,486.92
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	
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	29.69		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：

无

#### (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

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	
	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）
流动资产	614,245,590.45		630,380,117.95	
非流动资产	8,867,348,886.68		9,496,654,816.95	
资产合计	9,481,594,477.13		10,127,034,934.90	
流动负债	5,000.00		5,000.00	
非流动负债				
负债合计	5,000.00		5,000.00	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	9,481,589,477.13		10,127,029,934.90	
按持股比例计算的净资产份额	2,815,083,915.76		3,006,715,187.67	
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	42,316,890.86		25,697,226.08	
对联营企业权益投资的账面价值	2,857,400,806.62		3,032,412,413.75	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润		-589,401,602.14		81,513,833.46
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额		-589,401,602.14		81,513,833.46
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明  
无

#### （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	733,173,423.80	739,053,903.36
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-5,880,479.56	-612,318.44
--其他综合收益		
--综合收益总额	-5,880,479.56	-612,318.44
联营企业:		
投资账面价值合计	2,436,572,766.49	2,152,841,797.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	155,961,985.27	-50,674,095.46
--其他综合收益	-8,763,573.44	
--综合收益总额	147,198,411.83	-50,674,095.46

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 323,005,000.00 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 193,803,000.00 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, 其核心团队均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。

(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 1040 万元、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司出资 480 万元、华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司出资 280 万元、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司出资 1000 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 1400 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。

## 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 2021 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	144,770,708.71	99,929,733.49
新加坡元	10,663,061.19	2,207,831.08
印度尼西亚盾	226,654,970.51	349,015,195.06
印度卢比	-	5,690,494.28

马来西亚令吉	-	-
越南盾	634,650,612.18	984,755,886.71
韩元	-	-
欧元	8,059.28	98,845.08
埃及镑	-	-
日元	-	-
菲律宾比索	513,015.13	617,682.40
港币	19,213.16	211,108.26
其他货币资金-印度尼西亚盾	186,826,328.73	270,672,141.32
应收账款		
其中：越南盾	140,538,629.29	86,703,418.07
印度尼西亚盾	81,777,674.38	117,602,095.92
新加坡元	-	294,314.24
其他应收款		
其中：美元	62,849,220.94	68,009,736.73
新加坡元	844,743.06	2,082,424.16
印度尼西亚盾	291,150,098.32	303,461,645.18
印度卢比	-	47,185.54
越南盾	15,721,520.71	9,628,245.18
港币	20,551.19	21,179.59
其他非流动金融资产-印度尼西亚盾	6,988,825.36	5,629,968.96
应付利息-美元	2,915,749,015.63	821,138,450.60
应付账款		
其中：印度尼西亚盾	644,670.85	292,571.49
越南盾	82,307,996.93	232,943,752.75
短期应付债券-美元	2,167,738,000.00	2,221,050,000.00
其他应付款		
其中：新加坡元	235,114.56	310,394.50
越南盾	1,212,973,047.97	924,802,125.58
印度尼西亚盾	178,033,179.04	327,038,208.77
印度卢比	-	139,647.04
马来西亚令吉	-	16,141.00
美元	29,672,495.75	30,641,290.06
长期借款-美元	172,257,980.27	482,098,500.00
长期应付债券-美元	29,359,880,547.12	29,855,913,347.69

本公司密切关注汇率变动对本公司的影响。

于2021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，则公司净利润或其他综合收益将变动129,141,292.91元。

于2021年12月31日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对印度尼西亚盾升值或贬值50个基点，则公司净利润或其他综合收益将变动2,305,200.18元。

于2021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，则公司净利润或其他综合收益将变动1,891,388.56元。

于2021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，则公司净利润或其他综合收益将变动42,272.59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2021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，则本公司财务费用或存货将变动477,778,786.84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2021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。应收账款前五名客户全部为政府单位，金额为27,358,263,538.72元，信用风险较低，但公司从谨慎性角度出发，按照预期损失风险情况对应收政府款项计提了相应的坏账准备。

#### (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) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且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				
(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) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产			8,013,210,988.55	8,013,210,988.55
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入---当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资			852,000,000.00	852,000,000.00
(2) 权益工具投资			291,458,776.25	291,458,776.25
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			<b>9,156,669,764.80</b>	<b>9,156,669,764.80</b>
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				

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、沃克森（北京）国际资产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。

## 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	21.89	21.89
--------------	----	----	---------	-------	-------

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

本企业重要的合营企业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
南京空港会展投资管理有限公司	联营企业
武汉裕中丰房地产开发有限公司	联营企业
上海宏士达房地产开发有限公司	联营企业
上海诺港科学集团有限公司	联营企业
成都花悦府房地产开发有限公司	联营企业
三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	联营企业
霸州市孔雀湖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
大厂回族自治县裕景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
涿州裕泰房地产开发有限公司	联营企业
南京市欣旺达新能源有限公司	联营企业
来安裕隆房地产开发有限公司	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
武汉裕灿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
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	合营企业

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	实际控制人控制的企业
华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司	实际控制人控制的企业

北京东方银联投资管理有限公司	实际控制人控制的企业
知合控股有限公司	实际控制人控制的企业
云谷（固安）科技有限公司	实际控制人控制的企业
太库（北京）科技孵化器有限公司	实际控制人控制的企业
霸州市云谷电子科技有限公司	实际控制人控制的企业
北京庖丁资产管理有限公司	实际控制人控制的企业
北京丰睿汇资产管理有限公司	实际控制人控制的企业
北京海富广达资产管理有限公司	实际控制人控制的企业
燕赵财产保险股份有限公司	实际控制人担任董事的企业
廊坊银行股份有限公司	实际控制人担任董事的企业
中国平安人寿保险股份有限公司	持股 5%以上股东
中国平安人寿保险股份有限公司深圳分公司	持股 5%以上股东
嘉兴锦翔置业有限公司	合作方
浙江奥盈房地产有限公司	合作方
上海新城万嘉房地产有限公司	合作方
洛阳升恒实业有限公司	合作方
北京聆智伟企业管理有限公司	合作方
北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	合作方
镇江润丰企业管理有限公司	合作方
上海海郊建设有限公司	合作方
德清远境装饰有限公司	合作方
石家庄央拓企业管理有限公司	合作方
湖州领航水利建设有限公司	合作方
武汉林四房建设开发有限公司	合作方
海绵山水（北京）建设工程有限公司	合作方
杭州宝元启成建设工程有限公司	合作方
河南扶春文化旅游开发有限公司	合作方
江苏梦泽建设有限公司	合作方
无锡安展建筑工程有限公司	合作方
安徽诚杰建筑工程有限公司	合作方
南京梅山建设发展有限公司	合作方
安徽必胜工程建设有限公司	合作方
江阴市市政建设工程有限公司	合作方
安徽远成建设工程有限公司	合作方
中粮地产（武汉）有限公司	合作方
大悦城控股集团股份有限公司	合作方
武汉奥誉置业有限公司	合作方
武汉联创汇智置业有限公司	合作方
华润置地控股有限公司	合作方
常州市卓鼎房地产有限公司	合作方
北京贯天德俊科贸有限公司	合作方
上海辰景企业发展有限公司	合作方
北京达欧浩泰贸易有限公司	合作方
西安泽川鼎龙商业运营合伙企业（有限合伙）	合作方
西安天恒尚诚企业管理咨询咨询有限公司	合作方
卓越置业集团有限公司	合作方
香河佳铭装饰工程有限公司	合作方
北京誉沃翔企业管理有限公司	合作方
南京市下关城市建设开发（集团）有限公司	合作方

南京银嘉泞企业管理有限公司	合作方
南京江雁运昌企业管理有限公司	合作方
南京银嘉洛企业管理有限公司	合作方
南京东原睿升信息科技有限公司	合作方
弘阳置地（集团）有限公司	合作方
苏州奥韵置业有限公司	合作方
上海招商置业有限公司	合作方
上海麦鹏置业有限公司	合作方
江西中奥置业有限公司	合作方
上海盛垦实业有限公司	合作方
上海骏泰房地产开发有限公司	合作方
海门坤万置业有限公司	合作方
邯郸邯雅房地产开发有限公司	合作方
北京雅信房地产开发有限公司	合作方
东阳耀炜投资有限公司	合作方
北京辰越木康科贸有限公司	合作方
北京弘博瑞企业管理有限公司	合作方
佳兆业地产（北京）有限公司	合作方
中粮地产（北京）有限公司	合作方
卓越置业集团（南京）有限公司	合作方
北京象地房地产开发有限公司	合作方
武汉保裕置业有限公司	合作方
宝业湖北建工集团有限公司	合作方
湖北省建工房地产开发有限公司	合作方
中联地产（北京）有限公司	合作方
浙江善德建设有限公司	合作方
南京银城房地产开发有限公司	合作方
天津雅颂房地产开发有限公司	合作方
河南昌建地产有限公司	合作方
南京银嘉源企业管理有限公司	合作方
杭州智兴建筑劳务有限公司	合作方
东莞市明衡投资管理有限公司	合作方
衡一建设集团有限公司	合作方
浙江绍兴大地园艺有限公司	合作方
泰安华禾花木有限公司	合作方
北京创恒通达市政工程有限公司	合作方
武汉广武建设集团有限公司	合作方
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	合作方
北京丰台科技园孵化器有限公司	合作方
北京荣达胜翔贸易有限公司	合作方
廊坊惠佳房地产开发有限公司	合作方
深圳市深国信投资有限公司	合作方
深圳市鹏广达集团有限公司	合作方
深圳市润恒投资管理有限公司	合作方
深圳市恒荣置地有限公司	合作方
北京泰元道可道管理咨询有限公司	合作方
洛阳盈信置业有限公司	合作方
廊坊市蓝景房地产开发有限公司	合作方
深圳市双丰源投资有限公司	合作方



长沙观音谷房地产开发有限公司	合作方
南京美的房地产发展有限公司	合作方
金茂苏皖企业管理(天津)有限公司	合作方
北京泰元非常道管理咨询有限公司	合作方
深圳市熙达投资发展有限公司	合作方
深圳市昌荣房地产开发有限公司	合作方
深圳市云基实业有限公司	合作方
深圳市承永信商贸有限公司	合作方
深圳益科投资合伙企业(有限合伙)	合作方
深圳市华泽置业有限公司	合作方
深圳优城发展有限公司	合作方
北京贯天德俊科贸有限公司	合作方
北京达欧浩泰贸易有限公司	合作方
湖州奥盛房地产开发有限公司	合作方
香河嘉华房地产开发有限公司	合作方
嘉兴智鑫建筑劳务有限公司	合作方
中绿世纪新能源投资有限责任公司	合作方
浙江同吉信息工程有限责任公司	合作方
江苏省龙源润泽建工集团有限公司	合作方
浙江恒立金属科技有限公司	合作方

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		37,179,967.20
嘉兴锦翔置业有限公司(注2)	咨询服务	34,726,790.00	
浙江奥盈房地产有限公司(注3)	咨询服务	13,735,800.00	
上海新城万嘉房地产有限公司(注4)	咨询服务	19,750,400.00	
洛阳升恒实业有限公司(注5)	咨询服务	1,694,409.90	
燕赵财产保险股份有限公司(注6)	资产保险	2,935,082.92	2,985,540.75
廊坊银行股份有限公司(注7)	承销费用		350,000.00
华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司(注8)	车辆租赁	1,180,000.00	1,390,000.00
北京东方银联投资管理有限公司(注9)	车辆租赁	1,463,200.00	1,463,200.00

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
知合控股有限公司(注10)	提供物业管理服务	90,281.08	141,720.23
云谷(固安)科技有限公司(注11)	提供物业管理/工业区供水/工业区污水处理服务	22,866,405.53	22,075,639.78

南京空港会展投资管理有限公司（注 12）	提供物业管理/销售代理	572,626.29	78,150.00
廊坊银行股份有限公司（注 13）	提供物业管理服务	36,195.07	31,819.79
廊坊银行股份有限公司固安支行（注 14）	工业区供水	3,904.88	85,741.49
太库（北京）科技孵化器有限公司（注 15）	提供物业管理服务		1,167,832.55
霸州市云谷电子科技有限公司（注 16）	工业区供水	1,074,982.39	831,944.67
武汉裕中丰房地产开发有限公司（注 17）	销售代理	1,527,092.09	
武汉裕辰房地产开发有限公司（注 18）	销售代理	767,613.20	
湖州奥盛房地产开发有限公司（注 19）	咨询服务	2,830,188.68	
中国平安人寿保险股份有限公司（注 20）	代建管理费		13,568,740.11
中国平安人寿保险股份有限公司深圳分公司（注 21）	咨询服务	17,121,956.99	

#### 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

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。

公司与太库科技创业发展有限公司签订《太库服务协议》，本期发生的交易额为 0 元；

注 2：嘉兴锦翔置业有限公司为本公司的合作方，公司与嘉兴锦翔置业有限公司签订《营销策略服务及代理销售合同》和《企业管理咨询服务合同》，报告期内交易额为 34,726,790.00 元；

注 3：浙江奥盈房地产有限公司为本公司的合作方，公司与浙江奥盈房地产有限公司签订《项目运营服务协议》，报告期内交易额为 13,735,800.00 元；

注 4：上海新城万嘉房地产有限公司为本公司的合作方，公司与上海新城万嘉房地产有限公司签订《项目运营服务协议》，报告期内交易额为 19,750,400.00 元；

注 5：洛阳升恒实业有限公司为本公司的合作方，公司与洛阳升恒实业有限公司签订《咨询顾问服务合同》，报告期内确认交易额为 1,694,409.90 元；

注 6：公司实际控制人王文学先生为燕赵财产保险股份有限公司的董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（三）款的规定，公司与燕赵财产保险股份有限公司存在关联关系。2020 年，公司与燕赵财产保险股份有限公司签订《经营性资产经营期保险合作框架协议》，报告期内交易金额 2,935,082.92 元；

注 7：公司实际控制人王文学先生为廊坊银行股份有限公司董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（三）款的规定，公司与廊坊银行股份有限公司存在关联关系。2020 年，九通基业投资有限公司与廊坊银行股份有限公司签订《债券承销计划融资协议》，报告期内确认交易金额为 0 元；

注 8：华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司是公司的母公司的分公司，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，公司与华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司存在关联关系。2020 年，我司租赁对方车辆，合同期限自 2020 年 11 月 17 日至 2022 年 1 月 14 日，共 1 年。报告期内确认交易金额为 1,180,000.00 元；

注 9：公司与北京东方银联投资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，公司与北京东方银联投资管理有限公司存在关联关系。公司与北京东方银联投资管理有限公司签订《车辆租赁合同》，报告期内交易金额为 1,463,200.00 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。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》, 报告期内交易金额为 90,281.08 元;

注 11: 公司与云谷(固安)科技有限公司签订《工业区供水合同》、《工业区污水处理合同》、《云谷(固安)科技有限公司北京办公区项目服务委托合同》及《绿化养护协议书》, 报告期内确认交易金额为 22,866,405.53 元;

注 12: 南京空港会展投资管理有限公司是公司的联营公司, 公司与南京空港会展投资管理有限公司签订《委托合同之补充协议》和《营销策划及销售代理合同》, 报告期内确认交易金额为 572,626.29 元;

注 13: 公司实际控制人王文学先生任廊坊银行股份有限公司董事, 根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条的规定, 公司与廊坊银行股份有限公司存在关联关系。公司与廊坊银行股份有限公司签订物业服务协议报告期内交易金额为 36,195.07 元;

注 14: 公司与廊坊银行股份有限公司固安支行签订《工业区供水合同》和《固安工业区供暖合同》, 报告期内交易金额为 3,904.88 元;

注 15: 公司与太库(北京)科技孵化器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(北京)科技孵化器有限公司存在关联关系。公司与太库(北京)科技孵化器有限公司签订《华夏幸福创新中心-太库物业服务合同》, 报告期内交易金额为 0 元;

注 16: 公司与霸州市云谷电子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, 公司与霸州市云谷电子科技有限公司存在关联关系。公司与霸州市云谷电子科技有限公司签订《霸州经济技术开发区供水合同》, 报告期内确认交易金额为 1,074,982.39 元;

注 17: 武汉裕中丰房地产开发有限公司是公司的联营公司, 公司与武汉裕中丰房地产开发有限公司签订《营销策划及销售代理合同》和《锦云航天府项目服务委托合同》报告期内确认交易额为 1,527,092.09 元;

注 18: 武汉裕辰房地产开发有限公司是公司的合营公司, 公司与武汉裕辰房地产开发有限公司签订《北辰项目销售代理合同》, 报告期内确认交易额为 767,613.20 元;

注 19: 湖州奥盛房地产开发有限公司为本公司的合作方, 公司与湖州奥盛房地产开发有限公司签订《云锦天樾咨询服务合同》, 报告期内交易额为 2,830,188.68 元;

注 20: 华夏幸福(深圳)运营管理有限公司与中国平安人寿保险股份有限公司、北京物盛科技有限公司签署《北京丽泽商贸区 D-03、D-04 不动产项目代建协议》, 报告期交易金额 0 元;

注 21: 华夏幸福(深圳)运营管理有限公司与中国平安人寿保险股份有限公司深圳分公司签订《PAFC77 平安康养展厅项目产品线研发技术咨询服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅室内软装设计及采购合同》、《PAFC77 平安康养展厅项目品牌整合推广服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅项目策展执行服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅智能化系统采购合同》、《PAFC77 平安康养展厅项目委托运营管理协议》、《PAFC77 平安康养展厅项目模型沙盘制作合同》、

《PAFC77 平安康养展厅项目深圳地块宣传片制作合同》、《平安臻颐年项目品牌构建及推广策划服务合同》、《白皮书项目服务合同》、《展厅服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅室内软装设计及采购合同-补充协议一》、《中国平安臻颐年健康人居白皮书服务内容服务合同》、

《品牌媒体投放代理服务合同之补充协议》、《展厅服务合同之补充协议》、《平安臻颐年项目品牌构建及推广策划服务合同之补充协议二》、《自媒体运营服务合同之补充协议二》、《康养展厅项目委托运营管理协议之补充协议二》、《PAFC77 平安康养展厅项目装饰装修工程合同补充协议二》、《PAFC77 平安康养展厅项目展示模型概念方案设计合同》, 报告期内交易额为 17,121,956.99 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

单位: 元币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
北京海富广达资产管理有限公司（注 22）	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产托管	2021-1-1	2021-12-31	固定总价	2,462,358.42
北京庖丁资产管理有限公司（注 23）	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产托管	2021-1-1	2021-12-31	固定总价	3,285,188.59
北京丰睿汇资产管理有限公司（注 24）	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产托管	2021-1-1	2021-12-31	固定总价	2,554,339.55

## 关联托管/承包情况说明

适用 不适用

注 22：公司与北京海富广达资产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，公司与北京海富广达资产管理有限公司存在关联关系。2021 年北京海富广达资产管理有限公司委托华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司经营华夏幸福创新中心 A 座 3-12 层写字楼，报告期内交易金额为 2,462,358.42 元；

注 23：公司与北京庖丁资产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，公司与北京庖丁资产管理有限公司存在关联关系。2020 年北京庖丁资产管理有限公司委托华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司经营华夏幸福创新中心 C 座 3-10 层写字楼，报告期内交易金额为 3,285,188.59 元；

注 24：公司与北京丰睿汇资产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，公司与北京丰睿汇资产管理有限公司存在关联关系。2020 年北京丰睿汇资产管理有限公司委托华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司经营华夏幸福创新中心 B 座 3-10 层写字楼，报告期内交易金额为 2,554,339.55 元；

## 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

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
云谷（固安）科技有限公司（注 25）	租赁住宅	5,514,802.33	432,748.68

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
-------	--------	----------	----------

北京庖丁资产管理有限公司（注 26）	租赁办公区	3,321,908.12	3,482,495.88
北京丰睿汇资产管理有限公司（注 27）	租赁办公区	468,098.53	1,496,597.40
北京海富广达资产管理有限公司（注 28）	租赁办公区	1,464,623.94	1,377,726.08
太库科技创业发展有限公司、太库（北京）科技孵化器有限公司（注 29）	租赁办公区		103,680.00

## 关联租赁情况说明

√适用 □不适用

注 25: 公司与云谷(固安)科技有限公司签订房屋租赁协议, 报告期内确认的租金为 5,514,802.33 元;

注 26: 公司与北京庖丁资产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, 公司与北京庖丁资产管理有限公司存在关联关系。公司与北京庖丁资产管理有限公司签订租赁协议, 报告期内确认的租金为 3,321,908.12 元;

注 27: 公司与北京丰睿汇资产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, 公司与北京丰睿汇资产管理有限公司存在关联关系。公司与北京丰睿汇资产管理有限公司签订租赁协议, 报告期内确认的租金为 468,098.53 元;

注 28: 公司与北京海富广达资产管理有限公司签订租赁协议, 报告期内确认的租金为 1,464,623.94 元;

注 29: 2019 年公司与太库科技创业发展有限公司、太库(北京)科技孵化器有限公司签订办公区租赁及孵化服务协议, 报告期内确认租金为 0 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
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司（注 30）	20,000,000.00	2020/3/11	2021/4/1	是
南京空港会展投资管理有限公司（注 31）	136,000,000.00	2019/10/17	2021/2/7	是
武汉裕中丰房地产开发有限公司（注 32）	12,000,000.00	2020/10/26	2023/10/25	否
武汉裕灿房地产开发有限公司（注 33）	250,000,000.00	2020/9/18	2023/12/27	否

B. 对子公司担保

期末对子公司担保金额合计 1,639.23 亿元

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 30: 公司于 2020 年 3 月向合营企业苏州火炬创新创业孵化管理有限公司 0.2 亿的债务提供连带保证责任担保, 被担保方已于本年度偿还债务, 本公司担保义务履行完毕;

注 31: 公司于 2019 年 10 月向联营企业南京空港会展投资管理有限公司 1.36 亿的债务提供连带保证责任担保; 被担保方已于本年度偿还债务, 本公司担保义务履行完毕;

注 32: 公司于 2020 年 10 月向联营企业武汉裕中丰房地产开发有限公司 0.24 亿的债务的 50% 提供连带保证责任担保;

注 33: 公司于 2020 年 9 月向联营企业武汉裕灿房地产开发有限公司 5 亿的债务的 50% 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
拆出				
上海宏士达房地产开发有限公司 (注 34)	420,120,000.00	2017/4/28	2021/9/27	期限 53 个月
上海宏士达房地产开发有限公司 (注 35)	230,000,000.00	2017/1/18	2021/10/17	期限 57 个月
上海宏士达房地产开发有限公司 (注 36)	215,000,000.00	2017/3/7	2021/9/6	期限 54 个月

注 34: 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, 后签订展期协议, 展期至 2021 年 9 月 27 日;

注 35: 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, 后签订展期协议, 展期至 2021 年 10 月 17 日;

注 36: 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, 后签订展期协议, 展期至 2021 年 9 月 6 日。

### (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	6,423.67	9,239.95

### (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	上海诺港科学集团有限公司	-	-	100,000,000.00	5,000,000.00
其他应收款	成都花悦府房地产开发有限公司	10,000,000.00	100,000.00	10,000,000.00	100,000.00
其他应收款	霸州市裕景轩房地产开发有限公司	-	-	21,428,895.60	214,288.96
其他应收款	三浦科创固安科技股权投资基金中心(有限合伙)	222,753.84	2,227.54	222,253.84	2,222.54
其他应收款	霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	120,060,640.51	1,200,606.41	120,060,640.51	1,200,606.41
其他应收款	廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	670,859,035.04	6,708,590.35	670,859,035.04	6,708,590.35
其他应收款	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	167,089,748.49	1,670,897.48	167,089,748.49	1,670,897.48
其他应收款	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	113,918,925.94	1,139,189.26	116,174,989.49	1,161,749.89
其他应收款	涿州裕泰房地产开发有限公司	209,955,188.35	2,099,551.88	209,955,188.35	2,099,551.88
其他应收款	武汉裕辰房地产开发有限公司	133,423,257.59	1,334,232.58	158,364,179.39	1,583,641.79
其他应收款	北京聆智伟企业管理有限公司	51,982,000.00	519,820.00	32,389,000.00	323,890.00
其他应收款	北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	760,234,760.55	7,602,347.61	794,384,760.55	7,943,847.61
其他应收款	镇江润丰企业管理有限公司	99,644,184.00	996,441.84	99,644,184.00	996,441.84
其他应收款	上海海郊建设有限公司	54,982,000.00	549,820.00	54,982,000.00	549,820.00
其他应收款	德清远境装饰有限公司	39,980,000.00	399,800.00	39,980,000.00	399,800.00
其他应收款	石家庄央拓企业管理有限公司	115,485,000.00	1,154,850.00	115,485,000.00	1,154,850.00
其他应收款	湖州领航水利建设有限公司	40,890,937.06	408,909.37	70,970,000.00	709,700.00
其他应收款	武汉林四房建设开发有限公司	504,000,000.00	5,040,000.00	504,000,000.00	5,040,000.00
其他应收款	海绵山水(北京)建设工程有限公司	10,811,562.55	108,115.63	8,811,562.55	88,115.63
其他应收款	杭州宝元启成建设工程有限公司	34,902,000.00	349,020.00	34,902,000.00	349,020.00
其他应收款	河南扶春文化旅游开发有限公司	300,000,000.00	3,000,000.00	300,000,000.00	3,000,000.00
其他应收款	江苏梦泽建设有限公司	107,030,000.00	1,070,300.00	107,030,000.00	1,070,300.00
其他应收款	无锡安展建筑工程有限公司	28,207,420.25	282,074.20	28,207,420.25	282,074.20
其他应收款	安徽诚杰建筑工程有限公司	38,439,017.10	384,390.17	39,208,800.00	392,088.00

其他应收款	南京梅山建设发展有限公司	4,000,000.00	40,000.00	4,000,000.00	40,000.00
其他应收款	安徽必胜工程建设有限公司	20,000,000.00	200,000.00	10,000,000.00	100,000.00
其他应收款	江阴市市政建设工程有限公司	15,000,000.00	150,000.00	-	-
其他应收款	安徽远成建设工程有限公司	9,999,700.00	99,997.00	-	-
其他应收款	武汉裕灿房地产开发有限公司	527,768.83	5,277.69	-	-
其他应收款	中粮地产(武汉)有限公司	231,435,773.73	2,314,357.74	481,571,986.95	4,815,719.87
其他应收款	大悦城控股集团股份有限公司	100,000,000.00	1,000,000.00	99,926,956.90	999,269.57
其他应收款	武汉奥誉置业有限公司	169,000,000.00	1,690,000.00	169,000,000.00	1,690,000.00
其他应收款	武汉联创汇智置业有限公司	36,000,000.00	360,000.00	6,000,000.00	60,000.00
其他应收款	华润置地控股有限公司	190,000,000.00	1,900,000.00	190,000,000.00	1,900,000.00
其他应收款	常州市卓鼎房地产有限公司	44,963,576.00	449,635.76	44,963,576.00	449,635.76
其他应收款	北京贯天德俊科贸有限公司	962,775,432.75	9,627,754.33	947,775,432.75	9,477,754.33
其他应收款	上海辰景企业发展有限公司	158,498,640.00	1,584,986.40	140,498,640.00	1,404,986.40
其他应收款	北京达欧浩秦贸易有限公司	660,298,507.50	6,602,985.08	625,298,507.50	6,252,985.08
其他应收款	西安泽川鼎龙商业运营合伙企业(有限合伙)	53,352,000.00	533,520.00	53,352,000.00	533,520.00
其他应收款	西安天恒尚诚企业管理咨询咨询有限公司	13,680,000.00	136,800.00	13,680,000.00	136,800.00
其他应收款	洛阳升恒实业有限公司	50,980,000.00	509,800.00	37,500,000.00	375,000.00
其他应收款	卓越置业集团有限公司	120,000,000.00	1,200,000.00	120,000,000.00	1,200,000.00
其他应收款	香河佳铭装饰工程有限公司	-	-	225,000,000.00	2,250,000.00
其他应收款	北京誉沃翔企业管理有限公司	-	-	38,525,758.91	385,257.59
其他应收款	南京市下关城市建设开发(集团)有限公司	394,200,449.70	3,942,004.50	394,200,449.70	3,942,004.50
其他应收款	南京银嘉沅企业管理有限公司	247,567,320.00	2,475,673.20	247,567,320.00	2,475,673.20
其他应收款	南京江雁运昌企业管理有限公司	48,620,863.96	486,208.64	48,620,863.96	486,208.64
其他应收款	南京银嘉洛企业管理有限公司	195,253,993.66	1,952,539.94	195,253,993.66	1,952,539.94



其他应收款	南京东原睿升信息科技有限公司	61,232,049.92	612,320.50	61,232,049.92	612,320.50
其他应收款	弘阳置地(集团)有限公司	61,232,049.92	612,320.50	61,232,049.92	612,320.50
其他应收款	苏州奥韵置业有限公司	429,960,000.00	4,299,600.00	442,960,000.00	4,429,600.00
其他应收款	上海招商置业有限公司	100,000,000.00	1,000,000.00	140,000,000.00	1,400,000.00
其他应收款	上海麦鹏置业有限公司	280,072,732.31	2,800,727.32	257,418,132.31	2,574,181.32
其他应收款	嘉兴锦翔置业有限公司	-	-	328,636,274.51	3,286,362.75
其他应收款	江西中奥置业有限公司	381,465,000.00	3,814,650.00	332,465,000.00	3,324,650.00
其他应收款	上海盛垦实业有限公司	5,800,000.40	58,000.00	34,800,000.40	348,000.00
其他应收款	上海骏泰房地产开发有限公司	2,000,000.00	20,000.00	12,000,000.00	120,000.00
其他应收款	海门坤万置业有限公司	2,000,000.00	20,000.00	12,000,000.00	120,000.00
其他应收款	邯郸邯雅房地产开发有限公司	11,290,556.57	112,905.57	11,290,556.57	112,905.57
其他应收款	北京雅信房地产开发有限公司	98,000,000.00	980,000.00	98,000,000.00	980,000.00
其他应收款	东阳耀炜投资有限公司	-	-	342,994,000.00	3,429,940.00
其他应收款	北京辰越木康科贸有限公司	1,397,173,316.82	13,971,733.17	1,242,697,510.66	12,426,975.11
其他应收款	北京弘博瑞企业管理有限公司	138,198,221.00	1,381,982.21	49,563,738.00	495,637.38
其他应收款	佳兆业地产(北京)有限公司	29,400,000.00	294,000.00	29,400,000.00	294,000.00
其他应收款	中粮地产(北京)有限公司	120,408,680.00	1,204,086.80	-	-
其他应收款	卓越置业集团(南京)有限公司	310,545,795.56	3,105,457.96	310,545,795.56	3,105,457.96
其他应收款	北京象地房地产开发有限公司	678,347,484.53	6,783,474.85	678,347,484.53	6,783,474.85
其他应收款	武汉保裕置业有限公司	6,499,321.03	64,993.21	6,499,321.03	64,993.21
其他应收款	宝业湖北建工集团有限公司	-	-	166,600,000.00	1,666,000.00
其他应收款	湖北省建工房地产开发有限公司	-	-	147,000,000.00	1,470,000.00
其他应收款	中联地产(北京)有限公司	-	-	59,339,000.00	593,390.00
其他应收款	北京海富广达资产管理有限公司	516,647.28	25,832.36	-	-

其他应收款	个人1	350,420.00	3,504.20	350,420.00	3,504.20
其他应收款	个人2	184,762,780.25	1,847,627.80	198,287,511.25	1,982,875.11
其他应收款	香河嘉华房地产开发有限公司	150,823,508.10	1,508,235.08	-	-
其他应收款	嘉兴智鑫建筑劳务有限公司	8,081,297.12	80,812.97	-	-
其他应收款	浙江奥盈房地产有限公司	6,615,000.00	66,150.00	-	-
应收利息	上海宏士达房地产开发有限公司	227,030,343.64	-	227,030,343.64	-
应收利息	上海诺港科学集团有限公司	-	-	256,164.38	-
应收利息	成都花悦府房地产开发有限公司	1,224,444.47	-	403,287.66	-
应收利息	武汉裕辰房地产开发有限公司	6,729,644.45	-	6,729,644.45	-
应收利息	北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	2,257,170.14	-	389,593.75	-
应收利息	北京聆智伟企业管理有限公司	3,232,188.91	-	387,727.71	-
	合计	12,043,521,109.82	118,051,139.10	13,155,740,750.64	133,205,439.92

## (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	涿州裕泰房地产开发有限公司	7,977,457.86	7,977,457.86
其他应付款	南京市欣旺达新能源有限公司	230,000.00	250,000.00
其他应付款	南京空港会展投资管理有限公司	459,000,000.00	459,000,000.00
其他应付款	来安裕隆房地产开发有限公司	7,188,000.00	7,188,000.00
其他应付款	嘉兴融光房地产开发有限公司	1,477,851.42	3,776,490.62
其他应付款	嘉兴裕荣房地产开发有限公司	4,317,342.00	14,317,342.00
其他应付款	武汉裕中丰房地产开发有限公司	-	28,855.31
其他应付款	浙江善德建设有限公司	1,000.00	1,000.00
其他应付款	南京银城房地产开发有限公司	153,000,000.00	153,000,000.00
其他应付款	东阳耀炜投资有限公司	41,693,638.85	281,186,562.83
其他应付款	天津雅颂房地产开发有限公司	24,333,375.97	24,333,375.97
其他应付款	河南昌建地产有限公司	62,631,850.00	83,631,850.00
其他应付款	南京银嘉源企业管理有限公司	93,916,596.50	93,587,858.50
其他应付款	邯郸邯雅房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	杭州智兴建筑劳务有限公司	-	20,000.00
其他应付款	东莞市明衡投资管理有限公司	30,447.80	30,447.80
其他应付款	衡一建设集团有限公司	18,014,990.20	14,990.20
其他应付款	浙江绍兴大地园艺有限公司	600.00	300.00
其他应付款	南京梅山建设发展有限公司	349.00	349.00

其他应付款	泰安华禾花木有限公司	200.00	200.00
其他应付款	北京创恒通达市政工程有限公司	500.00	500.00
其他应付款	武汉广武建设集团有限公司	9,125,283.02	8,000,000.00
其他应付款	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	181,901.72	-
其他应付款	北京丰台科技园孵化器有限公司	-	57,581,007.71
其他应付款	北京荣达胜翔贸易有限公司	446,526,944.10	-
其他应付款	廊坊惠佳房地产开发有限公司	478,724,094.35	479,724,094.35
其他应付款	武汉裕灿房地产开发有限公司	275,000,000.00	-
其他应付款	深圳市深国信投资有限公司	-	2,000,000.00
其他应付款	深圳市鹏广达集团有限公司	-	13,325,700.00
其他应付款	北京贯天德俊科贸有限公司	52,055,608.96	-
其他应付款	北京达欧浩秦贸易有限公司	175,323,289.73	-
其他应付款	深圳市润恒投资管理有限公司	-	1,650,000.00
其他应付款	深圳市恒荣置地有限公司	-	1,600,000.00
其他应付款	安徽诚杰建筑工程有限公司	-	3,000.00
其他应付款	北京泰元道可道管理咨询有限公司	-	334,400,295.89
其他应付款	洛阳盈信置业有限公司	-	7,000,000.00
其他应付款	廊坊市蓝景房地产开发有限公司	-	6,032,944.27
其他应付款	深圳市双丰源投资有限公司	-	1,000,000.00
其他应付款	长沙观音谷房地产开发有限公司	-	94,608.00
其他应付款	南京美的房地产发展有限公司	-	118,320,337.19
其他应付款	金茂苏皖企业管理(天津)有限公司	-	503,238.69
其他应付款	北京泰元非常道管理咨询有限公司	-	733,431,962.64
其他应付款	武汉林四房建设开发有限公司	-	2,400,000.00
其他应付款	深圳市熙达投资发展有限公司	-	2,500,000.00
其他应付款	深圳市昌荣房地产开发有限公司	-	8,350,000.00
其他应付款	深圳市云基实业有限公司	-	2,954,524.65
其他应付款	深圳市承永信商贸有限公司	-	1,107,400.00
其他应付款	深圳益科投资合伙企业(有限合伙)	-	2,649,300.00
其他应付款	深圳市华泽置业有限公司	-	3,000,000.00
其他应付款	深圳优城发展有限公司	-	2,649,300.00
其他应付款	安徽远成建设工程有限公司	-	300.00
其他应付款	中绿世纪新能源投资有限责任公司	208,311,111.11	-
其他应付款	浙江同吉信息工程有限责任公司	2,000.00	-
其他应付款	江苏省龙源润泽建工集团有限公司	1,200.00	-
其他应付款	浙江恒立金属科技有限公司	650.00	-
其他应付款	安徽必胜工程建设有限公司	500.00	-
	合计	2,520,066,782.59	2,919,623,593.48

## 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。

注 2：公司于 2019 年 6 月 21 日召开的第六届董事会第七十一次会议和 2019 年 7 月 16 日召开的 2019 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于控股股东拟向公司提供资金支持暨关联交易的议案》。公司控股股东华夏控股拟以永续债权的方式向公司提供 18 亿元资金支持，永续债权资金投入第 1-3 年利率为 6%/年，第 4-5 年利率为 10%/年，满 5 年之日起利率将保持 12%/年不变。公司有权在永续债权资金发放届满三年之日和其后付息日归还华夏控股前述永续债权本金和应付利息。公司无需提供抵押、质押等担保措施。2019 年双方完成了上述协议的签署，华夏控股已于 2019 年按协议约定完成 18 亿资金款项的拨付。

注 3：公司于 2020 年 7 月 10 日召开的第七届董事会第五次会议和 2020 年 7 月 28 日召开的 2020 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于公司向平安资管进行永续债融资暨关联交易的议案》。公司拟向第二大股东一致行动人平安资产管理有限责任公司（以下简称“平安资管”）进行永续债融资，该融资以平安资管发起设立两期债权投资计划，每期投资本金金额不超过 30 亿元人民币，合计金额不超过 60 亿元人民币。永续债权投资期限为无固定期限，初始投资期限为两年。初始投资期限内的利率为 8%/年，初始投资期限和每一年的延续投资期限届满之日起，利率将重置，至多重置两次，重置利率最高不超过 12%/年。2020 年双方完成了上述协议的签署，平安资管已于 2020 年按协议约定完成 30.32 亿资金款项的拨付。

### 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	0
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	19,881,680.00
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	无
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	无

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	479,990,346.82
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	0

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) 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	790,499,887.50
合计	790,499,887.50

**(2) 其他承诺事项**

截止 2021 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 188.85 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 623.42 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。

中国金谷国际信托有限责任公司就其与公司下属子公司湖州鼎鸿园区建设发展有限公司债权债务确认协议争议向中国国际贸易仲裁委员会申请仲裁，申请湖州鼎鸿园区建设发展有限公司向其偿还标的本金 17 亿元及相应利息、违约金等（详见公司《关于仲裁事项的公告》（临 2021-087 号公告））。仲裁庭目前已就该案件进行了第一次开庭审理，尚未作出裁决，因此尚无法判断对公司本期利润或以后期间利润的影响。

**(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	/	/	/
重要的对外投资	/	/	/
重要的债务重组	详见如下说明		
自然灾害	/	/	/
外汇汇率重要变动	/	/	/

说明：

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性出现阶段性紧张。为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司积极协调各方商讨多种方式解决当前问题。在省市政府及专班的指导和支持下，公司于2021年10月8日披露了《关于重大事项进展暨股票复牌的公告》，其中披露了《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）的主要内容。2021年12月27日，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于实施债务重组的议案》，就《债务重组计划》中涉及的债务重组交易的相关事项进行审议并授权。公司目前正在加快推进债务重组协议的签署。

截至2022年4月29日，《债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为1,061.87亿元，相应减免债务利息、豁免罚息金额共计94.01亿元。

### 2、 利润分配情况

□适用 √不适用

### 3、 销售退回

□适用 √不适用

### 4、 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

2022年3月31日，公司下属二级全资子公司九通基业投资有限公司（以下简称“九通投资”，为转让方）与永清县临空科创有限公司（以下简称“永清临空科创”，为受让方）就目标公司永清鼎泰园区建设发展有限公司（以下简称“永清鼎泰”）股权转让事宜签署《关于永清鼎泰园区建设发展有限公司之股权转让协议》，约定九通投资将其持有的永清鼎泰100%股权转让给永清临空科创。永清鼎泰为公司在廊坊市永清县运营产业新城业务的平台公司，负责永清县委托区域的开发建设管理工作。股权转让款为人民币7亿元。

2022年3月31日，公司全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称“廊坊京御”）作为转让方与廊坊广阳经济开发区建设发展有限公司（以下简称“广阳开发区建设”，为受让方）就目标公司廊坊市荣华建设投资开发有限公司（以下简称“廊坊荣华”）股权转让事宜签署《关于廊坊市荣华建设投资开发有限公司之股权转让协议》，约定廊坊京御将其持有的廊坊荣华100%股权转让给广阳开发区建设。廊坊荣华为公司在廊坊市广阳区运营产业新城业务的平

台公司，负责广阳区委托区域的开发建设、招商引资和运营管理等工作。股权转让款总额为 21,788.26 万元。

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

## 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

#### (1) 债务重组概述

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，特别是 2020 年年底至 2021 年 3 月北京、河北新一轮疫情的影响，以及公司流动性自 2020 年第四季度出现的阶段性紧张，公司融资业务受到较大影响，公司产业新城及相关业务、商业地产及相关业务的正常开展均受到一定影响。为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司积极协调各方商讨多种方式解决当前问题。报告期内，公司在省市政府及专班的指导和支持下，拟定了《债务重组计划》，并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》的主要内容。2021 年 12 月 9 日，金融机构债权人委员会（以下简称“债委会”）表决通过《债务重组计划》。2021 年 12 月 27 日，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于实施债务重组的议案》，就《债务重组计划》中涉及的债务重组交易的相关事项进行审议并授权。目前，公司正在省市政府及专班的指导下努力克服疫情影响，按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。

#### (2) 债务重组协议的主要内容

##### (1)关于“带”的部分

“带”，即出售资产带走金融债务约 500 亿元，该部分的债务重组协议的主要内容包括：

①出售项目公司自身金融债务，随项目公司股权出售一并带走并转出华夏幸福，由项目公司依据债务重组协议约定还本付息。债务本金展期至债务重组协议签署日后 5 年期，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 3.85%。

②出售项目公司通过债务置换方式，有条件承接华夏幸福统借统还的金融债务，具体置换方式由华夏幸福、可出售项目公司的收购方、相关金融债权人具体协商。置换后债务本金期限至债务重组协议签署日后 5 年届满，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 3.85%。

##### (2)关于“展”的部分

“展”即优先类金融债务展期或清偿约 352 亿元，该部分的债务重组协议的主要内容包括：

①应收账款质押和实物资产抵押的金融债务，维持原财产担保措施不变。如若实物资产抵押相关担保物被处置或出售的，所担保债权可在担保物处置或出售价款范围内优先清偿；应收账款质押的，按年度分期按比例偿还。债务本金展期至债务重组协议签署日后 5 年期满，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 2.5%，利随本清。

②与房地产开发建设等业务相关的开发贷，由相关金融机构维持开发贷余额不变，利率下调，存量项目逐步销售偿还，新增项目逐步投放。债务重组协议签署后，年利率调整为 2.5%，利随本清。

(3)关于“兑”、“抵”、“接”部分

“兑”即出售资产回笼资金中约 570 亿元用于兑付金融债务；“抵”即以持有型物业等约 220 亿元资产设立信托，以信托受益权份额抵偿约 220 亿元金融债务；“接”即剩余约 550 亿元金融债务由华夏幸福承接，逐步清偿。“兑”、“抵”、“接”部分的债务重组协议的主要内容包括：

①部分现金清偿

按照一定的现金清偿比例，以公司出售资产现金回款对债权人部分债权予以现金偿付。

②部分信托受益权抵偿

以公司持有型物业等资产设立信托计划，并以设立后的信托受益权份额偿付相关金融债务。信托计划期限初定为 8 年。在信托计划到期前，由受益人大会根据实际情况决议是否对信托计划期限予以延期，每次延期不超过 3 年。相关金融债务依据信托受益权份额分配清偿完毕的，该信托计划可提前终止。

③剩余部分展期留债

剩余约 550 亿元金融债务由华夏幸福承接，债务本金展期至债务重组协议签署日后 8 年期满，如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 2.5%，利随本清。该部分金融债务通过后续经营发展逐步清偿。展期届满后，根据企业后续经营情况，可协商直接清偿或继续展期。

(4)欠息、罚息等事项

由于企业经营困难，债务重组计划项下的金融债务，已发生未支付的利息豁免或利随本清，如选择利随本清，则利率调整为 2.5%；已发生未支付的罚息、违约金、复利及其他违约责任予以豁免。

(5)担保措施

如存在以下两种情形：一是按照上述“兑”、“抵”、“接”等方式清偿的债务存在股权质押的，二是涉及可出售资产或项目公司的担保措施、确因出售资产或上市公司监管要求需要解除担保的，申请债权人配合解除相应担保措施。

(3) 债务重组对财务报表影响

根据债务重组协议签订进展，报告期内本公司确认以上相关债务重组收益 0.94 亿元。后续随着债务重组协议签订，将及时、准确确认债务重组收益。



**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“房地产开发”、“商业地产及相关业务”及“其他”四个业务分部。“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。其他包括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	产业新城及相关业务-产业新城开发建设	产业新城及相关业务-房地产开发	产业新城及相关业务-其他	商业地产及相关业务	分部间抵销	合计
营业总收入	8,645,182,504.10	30,065,097,563.52	5,893,945,464.07	97,966,732.42	1,521,379,361.15	43,180,812,902.96
其中：对外取得收入	8,645,182,504.10	30,065,097,563.52	4,372,566,102.92	97,966,732.42		43,180,812,902.96
分部间收入			1,521,379,361.15		1,521,379,361.15	
营业总成本	17,137,839,507.30	31,985,057,573.28	17,361,426,800.09	810,847,483.72	1,306,884,637.51	65,988,286,726.88
营业利润	-11,700,413,594.31	-9,168,399,811.61	-16,810,607,510.21	-4,091,729,383.01	214,494,723.64	-41,985,645,022.78
分部资产	88,241,726,998.30	320,713,502,626.66	332,748,168,216.47	35,139,368,706.64	335,878,612,455.99	440,964,154,092.08

分部 负债	52,137,492,708.00	167,975,929,304.10	415,315,385,130.58	38,140,572,788.13	256,431,874,636.39	417,137,505,294.42
----------	-------------------	--------------------	--------------------	-------------------	--------------------	--------------------

(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、 应收账款

(1) 按账龄披露

适用 不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4) 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

**(5) 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

**(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(7) 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****项目列示**

√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	828,244,841.89	487,731,496.19
应收股利	5,519,931,182.95	5,519,931,182.95
其他应收款	42,861,632,165.39	47,306,382,019.82
合计	49,209,808,190.23	53,314,044,698.96

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		
债券投资		
内部单位借款利息	828,244,841.89	487,731,496.19
合计	828,244,841.89	487,731,496.19

**(2) 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3) 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应收利息期末较期初增长 69.82%，主要原因系本期内部单位借款利息增加所致。

## 应收股利

### (4) 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	5,519,931,182.95	5,519,931,182.95
合计	5,519,931,182.95	5,519,931,182.95

### (5) 重要的账龄超过1年的应收股利

√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	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
廊坊京御房地产开发有限公司	5,519,931,182.95	1-2年	阶段性流动性风险	否
合计	5,519,931,182.95	/	/	/

### (6) 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

### (1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	42,327,884,219.09
1 年以内小计	42,327,884,219.09
1 至 2 年	58,779,551.47
2 至 3 年	467,874,431.56
3 至 5 年	24,174,932.86
5 年以上	2,754,429.17
合计	42,881,467,564.15

### (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	4,024,555.71	6,126,788.26
个人借款	461,212.87	1,450,000.00
保证金	84,751,693.17	89,074,992.12

代垫款	465,623,173.96	476,262,367.66
内部往来	42,326,606,928.44	46,758,690,496.00
合计	42,881,467,564.15	47,331,604,644.04

**(3) 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	25,222,624.22			25,222,624.22
2021年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	267,128.48			267,128.48
本期转回	5,654,353.94			5,654,353.94
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	19,835,398.76			19,835,398.76

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

**(4) 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	25,222,624.22	267,128.48	5,654,353.94			19,835,398.76
合计	25,222,624.22	267,128.48	5,654,353.94			19,835,398.76

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

**(5) 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用

**(6) 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
御江轩(武汉)房地产开发有限公司	内部往来	5,368,637,320.58	一年以内	12.51	
华御航(南京)房地产开发有限公司	内部往来	3,486,247,432.37	一年以内	8.13	
华夏幸福(武汉)房地产开发有限公司	内部往来	2,414,111,100.00	一年以内	5.63	
华夏幸福(深圳)运营管理有限公司	内部往来	1,946,203,861.89	一年以内	4.54	
御江丰(武汉)房地产开发有限公司	内部往来	1,846,122,263.85	一年以内	4.31	
合计	/	15,061,321,978.69	/	35.12	

**(7) 涉及政府补助的应收款项**

□适用 √不适用

**(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

□适用 √不适用

**(9) 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	80,900,367,688.76		80,900,367,688.76	80,890,367,688.76		80,890,367,688.76
对联营、合营企业投资	3,333,272,817.38		3,333,272,817.38	3,507,992,592.63		3,507,992,592.63
合计	84,233,640,506.14		84,233,640,506.14	84,398,360,281.39		84,398,360,281.39

**(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	48,669,468,030.75			48,669,468,030.75		
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）	1,421,260,416.66			1,421,260,416.66		
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		
华夏幸福国际控股有限公司	1,400,299,000.00			1,400,299,000.00		
南京鼎通园区建设发展有限公司	570,960,000.00			570,960,000.00		
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	2,413,126,666.67			2,413,126,666.67		
南京鼎实园区建设发展有限公司	114,413,574.68			114,413,574.68		
华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	994,500,000.00			994,500,000.00		
华夏幸福产业新城投资有限公司	21,000,000,000.00			21,000,000,000.00		
华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
华夏幸福（深圳）运营管理有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
华夏幸福（南京）运营管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	80,890,367,688.76	10,000,000.00		80,900,367,688.76		

## (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											
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	475,580,178.88			291,831.88						475,872,010.76	
小计	475,580,178.88			291,831.88						475,872,010.76	
二、联营企业											
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	3,032,412,413.75			-175,011,607.13						2,857,400,806.62	
小计	3,032,412,413.75			-175,011,607.13						2,857,400,806.62	
合计	3,507,992,592.63			-174,719,775.25						3,333,272,817.38	

## 其他说明：

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	14,113,731.69		1,750,710,758.92	
其他业务				
合计	14,113,731.69		1,750,710,758.92	

**(2) 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

**(3) 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(4) 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

其他说明：

主营业务收入本期较上期减少 99.19%，主要系本期咨询服务收入减少所致。

**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		5,500,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-174,719,775.25	24,959,550.02
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益	36,126,067.62	
委托他人投资或管理资产的损益	5,503,623.28	16,025,611.86
合计	-133,090,084.35	5,540,985,161.88

其他说明：

本期投资收益减少 102.40%，主要系本期子公司未分红所致。

## 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	1,001,288.36	
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）	109,111,552.84	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	-27,174,779.85	
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	78,643,782.62	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-2,439,742,453.14	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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	-1,404,018,366.02	

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	-3,534,862,195.16	
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	514,593,458.42	
减：所得税影响额	-576,655,336.66	
少数股东权益影响额	-45,222,041.12	
合计	-6,080,570,334.15	

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	-152.66	-10.17	-10.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-128.13	-8.61	-8.61

## 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

董事长：王文学

董事会批准报送日期：2022年4月29日

## 修订信息

适用 不适用