

ANNUAL REPORT
2019年度报告

华夏幸福基业股份有限公司

CHINA FORTUNE LAND DEVELOPMENT CO., LTD



公司代码：600340

公司简称：华夏幸福

华夏幸福基业股份有限公司

2019 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、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人王文学、主管会计工作负责人吴中兵及会计机构负责人（会计主管人员）李承声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2020年4月24日，公司第六届董事会第八十六次会议审议通过，公司2019年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：拟以公司实施权益分派的股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股派发现金股利15元（含税）并以资本公积金每10股转增3股。截至2020年4月24日，公司总股本为3,013,285,909股，以此计算合计拟派发现金红利4,519,928,863.50元（含税），拟转增903,985,773股。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本如发生变动，将维持每股分配（转增）比例不变，同时相应调整分配（转增）总额，并将另行公告具体调整情况。本次利润分配及公积金转增股本预案需经公司2019年年度股东大会审议通过后方可实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	19
第五节	重要事项.....	84
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	123
第七节	优先股相关情况.....	140
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	141
第九节	公司治理.....	150
第十节	公司债券相关情况.....	156
第十一节	财务报告.....	172
第十二节	备查文件目录.....	495

第一节 释义

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	林成红
联系地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座7层
电话	010-56982988
传真	010-56982989
电子信箱	IR@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
公司注册地址的邮政编码	065500
公司办公地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座7层
公司办公地址的邮政编码	100027
公司网址	http://www.cfldcn.com
电子信箱	IR@cfldcn.com

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	河北省石家庄市广安大街 77 号安侨商务楼 4 层
	签字会计师姓名	王凤岐、李秀华
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	105,209,536,217.22	83,798,590,154.69	25.55	59,635,420,323.19
归属于上市公司股东的净利润	14,611,778,496.72	11,745,792,470.30	24.40	8,839,569,642.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,442,810,810.00	10,586,383,111.37	36.43	8,321,165,216.50
经营活动产生的现金流量净额	-31,819,098,425.06	-7,427,812,398.92	不适用	-16,227,729,027.49
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	50,036,273,358.07	43,776,499,526.22	14.30	37,136,447,275.54
总资产	457,811,946,545.48	409,711,834,060.00	11.74	375,919,950,264.93

(二)主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	4.75	3.79	25.33	2.85
稀释每股收益(元/股)	4.70	3.77	24.67	2.85
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	4.70	3.40	38.24	2.68
加权平均净资产收益率(%)	35.72	35.19	增加0.53个百分点	31.61
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	35.29	31.55	增加3.74个百分点	29.67

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、2019 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	10,292,154,348.41	28,437,958,453.77	25,588,359,662.75	40,891,063,752.29
归属于上市公司股东的净利润	2,963,853,546.89	5,516,972,516.92	1,265,407,587.69	4,865,544,845.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,982,999,932.98	5,459,483,492.80	1,261,437,854.01	4,738,889,530.21
经营活动产生的现金流量净额	-15,453,734,796.32	-5,047,611,729.60	-19,052,759,378.75	7,735,007,479.61

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	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	-66,247,187.34	-32,997,265.92	114,582.76
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	150,239,774.05	98,318,353.50	6,097,759.89
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	212,121,234.64	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			41,891,428.96

非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益	191,525,162.82	382,496,085.34	232,460,370.70
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
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	-45,787,430.00		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益	99,882,584.66	1,169,650,346.22	458,233,396.27
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	96,205,473.49	100,728,736.74	12,735,556.79
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	-289,485,746.76	-440,402,806.89	-120,609,338.30
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	27,032,051.35	73,459,046.92	22,500,421.45
理财产品收益	3,714,082.88	11,579,332.36	28,880,417.27
少数股东权益影响额	2,560,311.84	2,145,496.49	3,318,422.34
所得税影响额	-28,617,534.92	-417,689,200.47	-167,218,591.89
合计	168,967,686.72	1,159,409,358.93	518,404,426.24

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	2,246,300,000.00	3,340,380,000.00	1,094,080,000.00	96,205,473.49
其他非流动金融资产	4,209,078,416.25	4,206,943,836.42	-2,134,579.83	-45,787,430.00
合计	6,455,378,416.25	7,547,323,836.42	1,091,945,420.17	50,418,043.49

其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司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，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；公司在继续做强原有主业的基础上，开拓新模式、新领域与新地域，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

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

（1）模式特点

开发性 PPP 第一个特点是以高质量发展为共同目标的“综合开发”。开发性 PPP 内各类服务设施表面上看是一个个项目，实际上是一套完整的城市发展服务体系和魅力营造体系，有密切的逻辑关系。区域的高质量发展需要引入高新技术、高端产业和高端人才（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

品位的高品质新城区。因此开发性 PPP 是一个以满足“人才”的生产生活和发展需要的，以高质量发展为目标的，具有组合效应和联合经济的综合开发过程。

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

开发性 PPP 第三个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“激励相容”。区域的高质量发展是政府和社会资本共同的目标，“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。因此，社会资本必须打造高水准的运营团队，千方百计地引入高端技术、高端产业、高端人才，真正发展实体经济，源源不断地创造越来越多的财政收入。

开发性 PPP 第四个特点是以持续不断打造城市魅力和吸引力为核心的“长期运营”。开发性 PPP 从开始投入到最终协议的履行完毕，整个过程当中十几年甚至几十年的时间都一直是企业在运营，企业承担了风险的同时也获得相应的长期的回报。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有针对性和区域特色的高品质开发性 PPP 服务。

（2）运作机制

在“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性 PPP 市场化运作机制下，华夏幸福与地方政府各司其职，政府是园区开发建设的决策者，对基础设施及公共服务价格、质量实施监管，并专门设立园区管委会负责对接相关事务。华夏幸福作为投资开发主体，接受合作区域所在地方政府的委托，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）收入和盈利模式

公司产业新城业务的收入和盈利模式一般包括以下内容：

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

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

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

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

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

上述土地整理费用、基础设施建设和公共设施建设费用、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”。

孔雀城顺应都市圈发展国家战略，形成“3+3+N”都市圈战略布局，京津冀、长三角、粤港澳三大高能都市圈业绩增长稳健，郑州、武汉、成都三大高潜都市圈实现深耕，其他潜力都市圈持续布局。

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，连续多年进入地产品牌 TOP10，八达岭孔雀城、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，2019 年荣获 24 个省市级以上工程质量奖。

（二）商业地产及相关业务

报告期内，公司结合空间都市圈化、运营精细化等新趋势，在传统重资产模式的基础上，加速开拓轻资产模式，实现轻重并举。在盘活存量资产、优化资产负债结构

的同时，以管理输出的模式，快速切入市场，并逐步迭代更新投资模式，提升项目资产回报，打造标杆项目，树立品牌价值，实现公司业务结构的多元化。在牢牢把握大城市不动产资产价值长线升值这一基本方向下，整合优质资源，积极布局包括商业综合体、公共住房、康养、科学社区等商业地产及相关业务领域，创造新的业务增长极。

公司业务所属行业情况详见第四节“经营情况讨论与分析”。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

1、围绕核心都市圈，战略选址布局能力突出

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。为紧紧把握住国家城镇化的历史机遇，公司围绕核心都市圈积极布局并巩固发展产业新城业务，报告期内持续新拓珠海斗门、西安长安等项目。截至报告期末，公司在全国范围内的布局，形成了“3+3+N”的战略格局，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。

“3+3+N”战略布局格局具体分布图如下：

“3+3+N” 核心都市圈全面布局已基本实现



2、产业新城开发性 PPP 模式先进

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

3、产业发展能力持续升级

产业是经济增长的动力之源，更是产业新城的立根之本。公司坚持“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。2019 年，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首次向外界展示，平台现已覆盖企业 3,624 万家、园区 4,700 个、录入数据 12 亿条，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。

4、建设宜居城市能力持续精益优化

公司坚持“以人为本、可持续发展”的城市发展模式。公司坚持以绿色生态为底板、以幸福城市为载体、以创新驱动为内核、以产业集群集聚为抓手的四大理念，统筹兼顾产城融合、紧凑城市、配套完善、生态活力、智慧运营、可持续发展六大要素，以“战略前瞻性的规划、多专协同化的设计、精益高效化的建设、智慧可持续的运营”四位一体，全生命周期推动城市发展。通过构建产业新城产品体系，推动每个城市成为可持续发展的宜居城市。

5、融资能力不断改善

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

此外，公司已获得中诚信、联合、东方金诚等多家国内顶级评级公司“AAA”主体信用评级；截至本报告发布日穆迪等国际信用评级机构对公司主体进行了评级，其中穆迪对公司主体评级为“Ba3”，展望稳定。

6、“三新战略”注入业务发展新活力

报告期内，公司坚决贯彻执行“三新战略”，在做大做强产业新城业务的同时，全力开拓新模式、新领域、新地域，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均取得突破，进一步完善了公司业务结构，实现业务结构多元化。

公司积极组建商业地产及相关业务团队，提升新业务项目开发 and 操盘能力，充分利用轻重并举的模式优势以及核心都市圈战略布局优势，在北京、武汉等目标城市率先实现新领域的破局，在项目拓展及获取能力上实现飞跃式的提升；未来也将持续为公司在全国重点布局城市开拓新领域业务，加速获取优质土地及项目资源，成为公司发展战略和业务高质量发展的重要支撑。

7、 经营管理能力提升、保障业务稳健发展

报告期内，公司以“精准投资、精益管理”为原则，通过优化经营逻辑、完善投资体系、提升业务管理效率等重要举措，持续提升公司的治理水平，为各类业务的稳健发展打下坚实的基础。

公司上述核心竞争力在报告期内的具体表现，详见第四节“经营情况讨论与分析”。

第四节 经营情况讨论与分析

一、报告期宏观与行业情况

（一）宏观经济情况回顾

2019 年，全球经济发展放缓，经济贸易增长压力较大，世界经济增速已降至国际金融危机以来的最低点，发达国家增速普遍回落，新兴经济体的增速也明显放缓，全球制造业也呈现低迷状态。与此同时，国际政治经济形势复杂，大国战略博弈加剧，中美贸易摩擦为我国经济发展带来较大负面影响。

2019 年，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，中央统一部署“六稳”工作，即稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，三大攻坚战取得关键进展，国民经济运行总体平稳，全年国内生产总值 99 万亿元，比上年增长 6.1%，经济总量稳居世界第二位。中国对全球经济增长贡献约 30%，持续成为推动世界经济增长的主要动力源。深化改革成为推动我国经济平稳发展、引领中国经济新常态的重要抓手。区域方面，都市圈发展上升为国家战略。消费方面，加速培育新经济为代表的消费市场，释放需求，实现供需两端的良性循环和动态互补。产业层面，加快科技创新，有效优化产业结构、促进产业升级，形成经济发展的新动能。

1、都市圈是中国未来城镇化的主体空间形态

2019 年我国城镇化率达 60.60%，比去年末提高 1.02 个百分点，保持稳步增长态势，相较于全球高收入经济体的 81.3%城镇化率，仍有 20 个百分点的提升空间。2019 年 2 月国家发展改革委员会发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，标志着我国正式开启都市圈建设时代，提出以核心城市带动周边城市（镇）协同发展。新增城镇人口将带来基础设施、地产、新零售、医疗卫生、文化娱乐等多个领域的广泛需求，成为我国经济发展的重要引擎。

2、国内消费需求韧性持续释放

中国拥有全球最大的内需市场及全球最大的中等收入群体。2019 年社会消费品零售总额 41 万亿元，比上年增长 8.0%。其中，限额以上单位消费品零售额 14.8 万亿元，增长 3.9%。新经济的发展将极大的刺激消费需求的释放。2019 年移动游戏、网络平台、约车平台、旅游平台、大数据云计算等众多子行业增速达 30%-50%，未来信息服务业与人工智能、AR、VR 技术结合仍将释放巨大的增长潜力。与此同时，互联网消费也具有突出的贡献，全国网上零售额 10.6 万亿元，比上年增长 16.5%。全年实物商品

网上零售额增长 19.5%，占社会消费品零售总额的比重达 20.7%，比上年提高 2.3 个百分点。消费呈现了需求的多点爆发、线上线下融合加剧、新消费新业态加速增长的趋势，已成为保持我国经济持续稳定发展的“压舱石”。

3、新技术新产业孕育经济新动能

当前经济增速下降压力较大，新产业的增速和占比逐步提升，一升一降之间新老交替趋势明显。新技术的引领、新基建的拉动、新服务的驱动、新业态的催生是新动能发展的四大源动力。以云计算、大数据、物联网、人工智能、先进机器人、自动驾驶、可再生能源为代表的新技术将从底层改变产业结构；云端算力、规模存储、智能管网的新型基础设施加速建设，让城市变得越来越数字化、智慧化；新服务成为经济增量的重要组成部分，其中生产性服务业对第二产业有着很强的催化和赋能的作用；产业之间的跨界融合催生了新业态的产生，特别是在制造业领域，信息技术和制造业中研发设计与营销服务等生产性服务环节的融合发展，极大地提高了这些环节的效率水平，提升了其在产业链中的地位和附加值，加速了经济的蓬勃发展。

2020 年受到疫情的影响，中国与全球经济下行压力加大。短期内，相当一部分国家的经济将出现较严重的衰退，无论是国内还是国外的需求将面临萎缩的压力。在各项调控政策的刺激下，疫情对于中国的影响预计在年末将得到修复。从中长期视角来看，中国经济长期向好的格局并未发生变化。

（二）行业情况回顾

1、产业新城

（1）产业新城顺应国家整体定位

2019 年 2 月国家发展改革委员会发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，自此发展都市圈成为国家战略；2019 年 12 月 16 日，习近平总书记在《求是》杂志发表重要文章《推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局》，文章指出中心城市和城市群在未来几年内将成为承载发展要素的主要空间形式。都市圈是中心城市和城市群有序衔接的重要环节，其本质是中心城市与周边城市（镇）的“同城化发展”，意味着都市圈的发展必须跨越行政区域，探索建立统一市场并实现基础设施与公共服务一体化。随着产业、资金等发展要素的流动突破行政边界，“中心城市-都市圈-城市群”多层次的城镇空间结构体系将逐步确立，从而推动城市群高质量协同发展。目前，各大中心城市的都市圈集聚了大量人口，未来仍将呈现强劲的吸引力。

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。产业新城顺应国家政策及区域发展趋势，面临都市圈发展的巨大机遇。国内产业新城开发尚且处于蓝海，市场前景广阔。

（2）可复制的优异模式

在中国城镇都市圈化的过程中，存在着中心城市一枝独秀，周边县域发展困难重重的问题，面临着缺资金、缺人才、缺产业、缺机制的四块短板，还面临着中心城市强大的虹吸效应。为解决上述困境，行业中成熟的产业新城运营商不断完善开发性 PPP 模式，凭借其整体开发、自我造血、激励相容、长期运营等特点脱颖而出，解决了以往单一传统 PPP 项目需要地方政府财政不断输血且只能“查漏补缺”、“替换零件”的缺点，使 PPP 项目逐渐从以政府财政补助为主转向以社会资本新创造价值为主，从单体设施服务转向为一体化综合服务。产业新城开发性 PPP 模式形成了财政与社会资本之间的良性循环，实现了居民、政府和社会资本的多方共赢。华夏幸福在固安、嘉善、武陟、舒城、溧水等多地的成功运营，充分论证了产业新城在都市圈化发展的中国城镇化趋势中全面发展复制的可行性，树立了良好的行业标杆。

（3）产业新城模式受到社会广泛关注和参与

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

经过多年耕耘，产业新城行业中涌现出华夏幸福的固安、嘉善、武陟、舒城、溧水产业新城等一批成熟项目。华夏幸福产业新城的成功运营起到了良好的示范效应，不断吸引众多新的市场主体积极涌入产业新城业务领域。行业参与主体愈发多元，市场关注度越来越高，助力中国城镇化发展和区域经济转型升级。

2、房地产开发

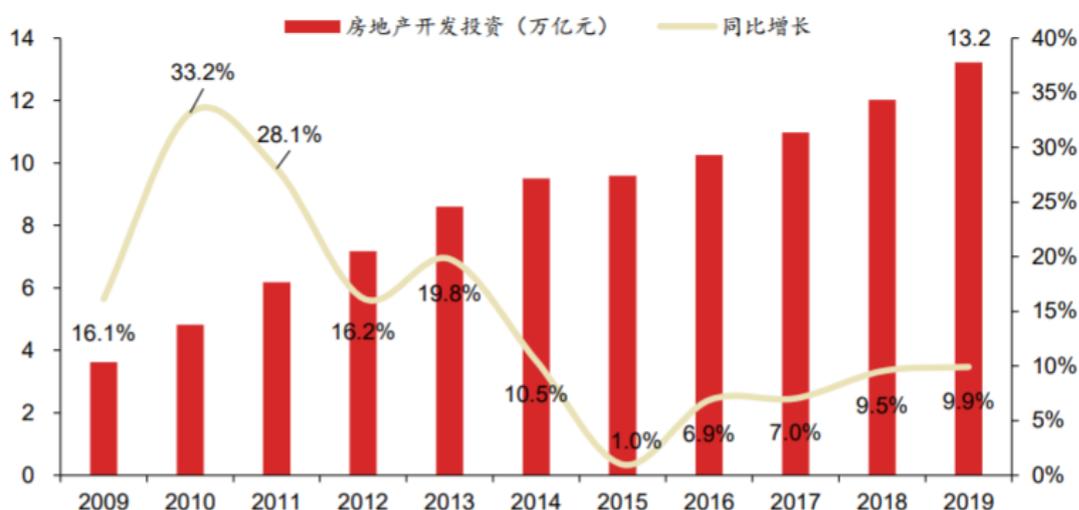
报告期内，全国各地积极贯彻落实党中央、国务院决策部署，长期坚持“房住不炒”的定位，并明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实因城施策，

稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制。在央行稳健货币政策、房贷利率稳中有降、行业融资政策收紧的大环境下，2019 年我国房地产市场保持总体稳定，房地产开发投资保持平稳增长，销售金额虽创新高，但销售面积略有下降，行业规模增速全面放缓。

(1) 2019 年房地产行业开发状况

2019 年，房地产开发投资累计完成额为 132,194 亿元，同比增长 9.9%，比上年加快 0.4 个百分点，投资增速自二季度以来持续收窄，但仍处于近五年来的高位。土地市场在经历了连续三年相对较热的行情后有所降温。2019 全年土地购置面积 25,822 万平方米，同比下降 11.4%；土地成交价款 14,709 亿元，同比下降 8.7%。此外，2019 年房屋施工面积 893,821 万平方米，同比增长 8.7%，比上年加快 3.5 个百分点；新开工面积 227,154 万平方米，同比增长 8.5%，比上年回落 8.7 个百分点；竣工面积 95,942 万平方米，同比增长 2.6%，上年为下降 7.8%。新开工表现基本平稳，而竣工快速回升转正，持续近两年的开竣工剪刀差收窄。

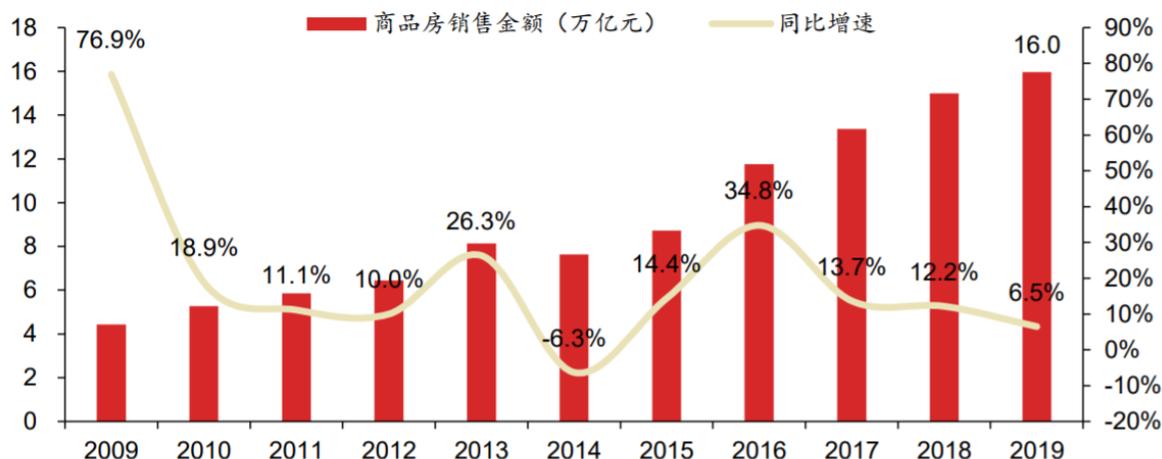
2009-2019 年房地产开发投资完成额及增速



数据来源：国家统计局、WIND

2019 全年商品房销售额 159,725 亿元，同比增长 6.5%，销售额已达历史新高，但增速仍处于回落趋势；销售面积 171,558 万平方米，同比下降 0.1%；年末待售面积 49,821 万平方米，比上年末减少 2,593 万平方米。

2009-2019 年全国商品房销售金额及增速



数据来源：国家统计局、WIND

(2) 2019 年房地产各业态情况

分业态来看，2019 年的住宅投资、开工和销售情况都保持增长态势，办公楼在投资、开工都增长的情形下，销售同比呈下降状态，而商业营业用房各项指标均处于下降状态。从增长绝对值来看，住宅投资仍然是房地产开发投资的主要拉动点。

2019 年住宅开发投资额为 97,071 亿元，同比增长 13.9%，比上年加快 0.5 个百分点；施工面积 627,673 万平方米，同比增长 10.1%；新开工面积 167,463 万平方米，同比增长 9.2%；竣工面积 68,011 万平方米，同比增长 3.0%。2019 年住宅销售面积 150,144 万平方米，同比增长 1.5%；销售额 139,440 亿元，同比增长 10.3%；年末待售面积 22,473 万平方米，同比减少 10.4%。

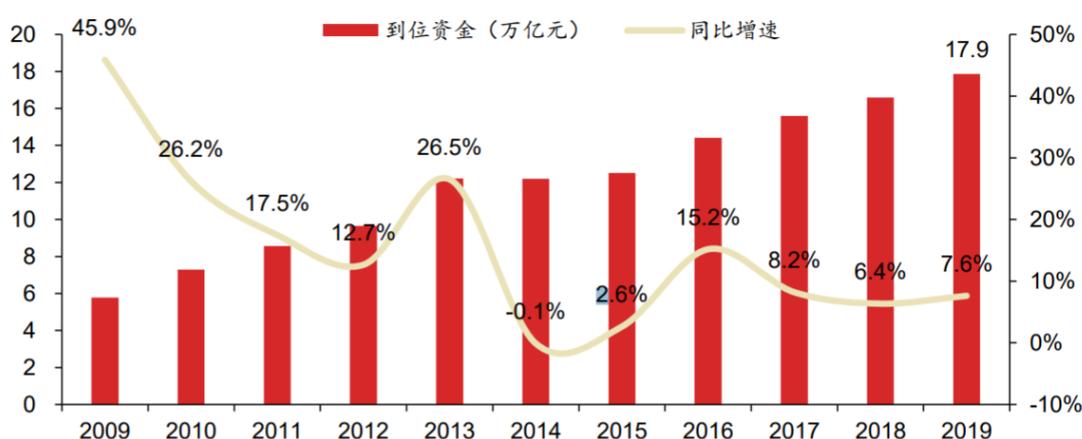
2019 年办公楼开发投资额 6,163 亿元，同比增长 2.8%；施工面积 37,252 万平方米，同比增长 3.9%；新开工面积 7,084 万平方米，同比增长 17.1%；竣工面积 3,923 万平方米，同比增长 1.0%。办公楼销售面积 3,723 万平方米，同比下降 14.7%；销售额 5,329 亿元，同比下降 15.1%；年末待售面积 3,800 万平方米，同比增长 4.1%。

2019 年商业营业用房开发投资额 13,226 亿元，同比减少 6.7%；施工面积 100,389 万平方米，同比减少 2.2%；新开工面积 18,936 万平方米，同比减少 5.6%；竣工面积 10,814 平方米，同比减少 3.9%。销售面积 10,173 万平方米，同比下降 15.0%；销售额 11,141 亿元，同比下降 16.5%；年末待售面积 13,282 万平方米，同比减少 3.7%。

(3) 2019 年房地产资金情况

2019 年，房地产开发企业到位资金为 178,609 亿元，同比增长 7.6%，比上年加快 1.2 个百分点，资金状况有所改善。其中，定金及预收款 61,359 亿元，同比增长 10.7%；个人按揭贷款 27,281 亿元，同比增长 15.1%；国内贷款 25,229 亿元，同比增长 5.1%；利用外资 176 亿元，同比增长 62.7%；自筹资金 58,158 亿元，同比增长 4.2%。在 2019 年以来融资政策收紧背景下，作为销售回款的定金及预收款和个人按揭贷款占比较大且保持上行趋势，是房企最核心的资金来源。

2009-2019 年房地产开发企业到位资金及增速



数据来源：国家统计局、WIND

融资方面，据克而瑞数据统计，2019 年 95 家典型房企融资总额为 14,986 亿元，同比增加 9.1%。从房企融资结构看，2019 年房企的融资渠道中境内债权融资总额约为 7,647 亿元，仍然占据了房企融资总额的主要部分，占比达到了 51%，但是已经是 2016 年开始连续第四年下降，主要是由于政府近年来陆续出台政策以限制房企境内债权融资的适用范围，限制了开发贷的发放，严防房企高杠杆扩张，同时加强了对银行和信托公司的监管。

融资成本方面，2019 年二季度开始的融资调控监管政策，使得房企借贷成本整体逐渐走高。另外，2019 年高成本的海外债规模快速攀升，也同时带动了整体融资成本。

3、商业地产及相关业务行业情况

2019 年，全国各地政府针对促进消费提升、改善营商环境、增进招商引资等方面推出相关政策，利好商业地产市场进一步发展。随着市场竞争的加剧，商业地产业态更加注重和探索“产品质量、精准定位、场景打造、强化体验与服务”等创新，行业

整体呈现由开发驱动型向运营驱动型的良性转变，“好产品、好服务”成为行业新共识。

在商业地产资产交易领域，大宗交易逐步活跃，行业整体呈现趋热局面，尤其是一线城市的商业地产红利保持积极预期。如 2019 年 1 月港股上市公司领展房地产收购位于北京通州区的京通罗斯福广场、大悦城收购位于北京大兴区黄村商圈的火神庙商业中心 E 座/F 座、凯德集团同一家第三方公司成立合资公司收购上海浦发大厦、基汇资本收购上海万象城写字楼，2019 年 2 月黑石集团收购美国商业地产运营商塔博曼旗下西安和郑州的 CityOn 熙地港购物中心 50% 股权，2019 年 3 月领展房地产完成深圳新怡景商业中心的收购，2019 年 12 月新加坡 ARA 亚腾资产收购上海三林印象城、中信保诚购买华润前海大厦 T2 栋等。

受新冠病毒疫情影响，商业地产行业虽在短期内受到较大挑战，但对具有充足现金流、注重产品品质、运营经验丰富的企业也带来了较好的发展机会，行业将进入存量项目并购窗口期，行业整合加速。

二、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，公司把握都市圈发展机遇，切实贯彻公司 2019 年经营计划，实现主营业务较高质量的发展。

1、整体业绩回顾

（1）主营业务稳健增长，销售回款显著回升

报告期内，公司主营业务稳健快速增长，实现营业收入 1,052.10 亿元，比上一年同期增长 25.55%；实现归属于上市公司股东的净利润 146.12 亿元，比上一年同期增长 24.40%。截至报告期末，公司归属于上市公司股东的净资产 500.36 亿元，比上一年度末增长 14.30%。

报告期内，公司实现销售额 1,431.72 亿元，其中，产业新城业务园区结算收入额 368.37 亿元，园区配套住宅业务签约销售额 1,029.35 亿元，其他业务（物业、酒店）销售额 34.00 亿元。公司签约销售面积共计 1,184.19 万平方米。

报告期内，公司通过狠抓经营管理，积极回款，公司全年销售商品提供劳务收到的现金达 879.27 亿元，同比增长 17.06%，经营活动产生的现金流入 943.78 亿元，同比增长 17.89%，销售回款持续增长，销售回款率提升显著。

(2) 财务状况保持健康，经营质量持续提升

报告期末，公司货币资金 429.63 亿元，偿债能力有充分保障；公司资产负债率为 83.90%，同比下降 2.75 个百分点。

报告期内，公司为确保经营稳健发展，加大了经营取地等资源储备方面的经营支出，全年购买商品接受服务的现金同比增长 58.19%，为后续发展积蓄力量。尽管公司加大了经营支出，公司第四季度经营活动产生的现金流量净额实现 77.35 亿元，单季转正且同比 2018 年第四季度的 2.32 亿元增长 3,230.21%，公司全年的投资活动产生的现金流量净额与融资活动产生的现金流量净额也均转正，公司现金流与资金安全有明显改善。

在公司收入、经营回款，现金流情况同比稳健增改善的基础上，公司报告期内的降费增效措施不断深化，取得了较大成果，其中公司管理费用率同比下降 1.95 个百分点，销售费用率同比下降 0.45 个百分点，持续提升公司经营质量。

2、业务板块经营概况

(1) 产业新城及相关业务

1) 环京区域稳步发展，异地复制成果显著

报告期内，公司的产业新城及相关业务在保持环北京业务稳健发展的基础上，继续加快异地复制的推进，公司环北京以外区域在公司整体业绩占比持续增长，产业发展服务业务快速推进，环北京以外区域的招商力度加大。

①在业绩贡献方面，环北京区域实现收入 579.79 亿元，同比增长 0.49%，环北京以外区域实现收入 467.19 亿元，同比增长 81.74%，占公司主营业务营业收入的比例由上年同期的 30.82%提升至 44.62%。

环北京区域的产业新城业务园区结算收入及园区配套住宅业务签约销售额为 569.63 亿元，环北京以外区域的产业新城业务园区结算收入及园区配套住宅业务签约销售额为 828.09 亿元，同比增长 9.51%，占公司整体销售额比例从上年同期的 46.46%大幅提升至 57.84%；环北京区域的园区配套住宅业务签约销售额为 506.54 亿元，环北京以外区域的园区配套住宅业务签约业务销售额 522.81 亿元，销售额比重由上年同期的 43.69%提升至 50.79%，环北京以外区域的销售面积比重由上年同期的 54.15%提升至 63.68%，继环南京和环杭州区域之后，环郑州区域成为异地复制新的销售业绩增长极。

②报告期内，公司坚持核心都市圈聚焦战略，打造“3+3+N”核心都市圈格局。公司在持续精耕京津冀都市圈的基础上，密集布局长三角（南京、杭州、合肥）都市圈，加快布局粤港澳都市圈三个高能核心都市圈；推进布局郑州都市圈、武汉都市圈和成都都市圈三个高潜核心都市圈，以及其他潜力核心都市圈。报告期内公司新增 7 个入库 PPP 项目，全部位于环北京以外的外埠区域。截至报告期末，公司布局在各都市圈的产业新城项目，入选财政部政府和社会资本合作项目库的达到 32 个，其中 5 个国家级 PPP 示范项目，1 个省级 PPP 示范项目。

报告期内，公司环北京以外的外埠区域招商力度持续加大，引入腾讯科技（深圳）有限公司、欣旺达电动汽车电池有限公司动力电池项目等优质龙头企业及项目入驻产业园区，助力区域打造科技含量高、示范带动强的高端产业集群。报告期内，公司各地产业园区新增签约入园企业 545 家，新增签约投资额 1,956.13 亿元，同比增长 17.84%，其中环京区域新增入园企业 115 家，新增签约投资额 337.40 亿元，同比增长 32.83%；环北京以外区域新增入园企业 430 家，新增签约投资额 1,618.73 亿元，同比增长 15.13%。报告期内公司产业服务收入 274.05 亿元，其中环京区域产业服务收入 55.14 亿元，环北京以外区域产业服务收入 218.91 亿元，同比增长 73%。

公司产业新城及相关业务在环北京以外区域的迅速发展，充分印证了公司产业新城模式的可复制性，彰显公司高质量快速打造产业新城的能力。

2) 城市发展体系完善，区域价值不断提升

公司坚持构建以人为本、可持续发展的宜居产业新城。通过城市的规划、设计、建设和运营“四位一体”的完整发展体系，以战略前瞻的规划引导，“多专协同”的设计支撑，“精益高效”的建设实施，精细综合的运营体系，持续进行高质量资源导入，激发城市活力，持续完善所开发区域内商业、教育、医疗等相关配套。

截至报告期末，公司产业新城基础设施和公共设施建设方面，运营厂站 44 座；建成 15 座学校，在校学生数超过 1.2 万人；城市运营服务作业面积共计约 6,600 万平方米；商业运营面积 115 万平方米；住宅物业接管户数 32 万户，住宅物业管理面积 4,443 万平方米。公司聚焦高能级都市圈，重点投资新城开发充分、土地价值高的区域，打造 1+3+2 核心项目，推动产业新城成为“活力生长、产城一体、绿色生态、宜居共享”的可持续发展的宜居城市，迅速提升区域价值。

（2）园区配套住宅业务

报告期内，公司实现销售额 1,431.72 亿元，其中园区配套住宅业务签约销售额 1,029.35 亿元，其他业务（物业、酒店）销售额 34.00 亿元。公司签约销售面积共计 1,184.19 万平方米，截止报告期末储备开发用地规划计容建筑面积为 1,057.96 万平方米。

3、商业地产及相关业务

报告期内，公司加快贯彻“新模式、新领域、新地域”三新战略，布局商业地产及相关业务。

在新模式方面，公司在传统重资产模式的基础上，加速开拓轻资产模式，落地北京丽泽项目首个“轻资产”业务模式。在新领域方面，公司在传统产业新城主营业务领域外，积极探索并布局包括商业综合体、公共住房、康养、科学社区等相关领域，摘牌公司武汉长江中心综合体项目，布局深圳市坪山区碧岭顶等城市更新项目，并持续推进公共住房、康养方面等项目。在新地域方面，报告期内通过北京丽泽、武汉长江中心两大标杆项目进入北京及华中片区核心圈层，开启公司新业务在核心都市圈内的布局。

（二）公司业务板块具体进展回顾

1、产业新城业务进展

报告期内，公司坚持核心都市圈聚焦战略，打造“3+3+N”核心都市圈格局。公司在持续精耕京津冀都市圈的基础上，密集布局长三角（上海、南京、杭州、合肥）都市圈，加快布局粤港澳都市圈三个高能核心都市圈；推进布局郑州都市圈、武汉都市圈和成都都市圈三个高潜核心都市圈，以及其他潜力核心都市圈。

报告期内，公司继续按照各园区的经济发展定位，结合自有资源和渠道，聚焦电子信息、高端装备、新能源汽车、航空航天、新材料、生物医药、文化创意等 10 大产业，多种形式并举，满足企业和地方发展要求，实现企业的园区落地。在固安、大厂、怀来等京津冀都市圈区域继续保持稳健发展的基础上，公司产业新城异地复制成果显著，长三角都市圈区域发展势头强劲，环杭州、环南京和环郑州区域已跻身公司业务增长极，新能源汽车、高端装备制造、物流电商等产业集群已较成规模嘉善区域和溧水区域分别作为环杭州与环南京两大区域的核心，新增签约投资额增长迅速，标杆示范效应显著。报告期内公司在各区域共新增包括签约腾讯科技（深圳）有限公司、

欣旺达电子股份有限公司、深圳市合丰泰光电科技有限公司、昆山之奇美材料科技有限公司、上海祥云世纪互联网络科技有限公司等 545 家入园企业，新增签约投资额 1,956.13 亿元。

(1) 高能核心都市圈

1) 京津冀都市圈

公司在京津冀都市圈的布局区域包括固安、大厂、香河、怀来、霸州、永清、文安等地，各区域紧抓京津冀协同发展机遇，结合自身优势构建产业集群，报告期内新增签约固安福爱电子有限公司、北京良工精机科技有限公司、熠跃（上海）企业管理咨询有限公司、陕西建设机械股份有限公司、北京方德精密化工设备有限公司等 125 家入园企业，新增腾讯华北信息技术产业总部基地等龙头项目，新增签约投资额 351.24 亿元。报告期内京津冀都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下：

区域	都市圈	新增入园企业数量	签约投资额（亿元）
固安	京津冀都市圈	37	29.21
大厂	京津冀都市圈	17	0.52
香河	京津冀都市圈	19	1.53
怀来	京津冀都市圈	19	276.61
霸州	京津冀都市圈	2	10.50
永清	京津冀都市圈	2	0.60
文安	京津冀都市圈	7	16.59
元氏	京津冀都市圈	4	7.46
行唐	京津冀都市圈	5	3.88
邯郸	京津冀都市圈	1	2.50
北戴河新区	京津冀都市圈	5	0.89
昌黎	京津冀都市圈	6	0.26
涿鹿	京津冀都市圈	1	0.66
合计	京津冀都市圈	125	351.24

注：各区域数据加总后与合计数据的尾差，系数据计算时四舍五入造成。

作为财政部政府和社会资本合作示范项目以及国家发展改革委员会 PPP 项目典型案例的固安区域，通过强化电子信息、航空航天及智能装备、生命健康三大战略新兴产业，以及临空服务、都市消费、精品农业三大区域特色产业，形成肽谷生物医药产业园、航天产业基地、卫星导航产业港、清华大学重大科技项目（固安）中试孵化基地、电子商务产业园、新型显示产业园等产业集群聚集高地和科技服务业一大科创服务平台。报告期内新增签约固安福爱电子有限公司、北京欣斯达特控制技术有限公司、

韩国大高泰科株式会社、华采科技（北京）有限公司、赛业（苏州）生物科技有限公司等 37 家入园企业，新增签约投资额 29.21 亿元。

大厂区域主动承接北京产业东扩转移，打造影视文化、总部商务、人工智能三大产业集群，形成影视创意制作和电视传媒产业基地、总部商务创新中心和人工智能“中国智谷”等产业基地。2019 年，大厂影视小镇获批廊坊市双创示范基地，大厂科创研学孵化器获批廊坊市科技企业孵化器。报告期内新增签约入园企业 17 家，新增签约投资额 0.52 亿元。

香河区域依托北京科技产业协同发展机遇，围绕机器人本体、系统集成、核心零部件及服务机器人，推动集群效应整体提升，高质量打造机器人产业生态，构建京津冀机器人科技创新协同区。2019 年，香河机器人产业港荣获河北省战略性新兴产业示范基地、河北省园林式单位、河北省智能制造示范园区、中国机器人十大产业园区、廊坊市科普基地、香河机器人工业设计中心、最具成长力特色小镇十强等省级、市级、行业荣誉。报告期内新增签约入园企业 19 家，新增签约投资额 1.53 亿元。

怀来区域顺应京津冀协同发展、京张协办冬奥和两区建设三大战略机遇，重点打造软件开发与应用、大数据与云计算、人工智能、航天装备制造、智能制造装备 5 大产业集群，报告期内新增签约腾讯科技（深圳）有限公司、上海祥云世纪网络科技有限公司、北京理工大学、北京竞业达数码科技股份有限公司等入园企业单位 19 家，新增签约投资额 276.61 亿元。继秦淮数据、世纪互联后，腾讯华北信息技术产业总部基地于 2019 年正式落户怀来，将建成腾讯公司规模最大、等级最高且唯一位于非核心都市的云计算综合产业基地，大数据与云计算产业集群效应不断释放。

霸州区域定位京津雄高端产业腹地，生态健康服务中心，形成以都市食品、智能制造装备、新型显示为主导的产业集群。报告期内新增签约熠跃（上海）企业管理咨询有限公司汽车配件智慧供应链北方区域总部项目等 2 家入园企业，新增签约投资额 10.50 亿元，为霸州区域发展高端产业奠定良好基础。

永清区域充分发挥区位优势，对接临空经济区，聚焦智能制造装备和航空两大产业集群。报告期内新增签约北京方德精密化工设备有限公司、北京万通铂锐科技有限公司 2 家入园企业，新增签约投资额 0.60 亿元。

文安区域定位产业升级新引擎，水韵城市样板区，重点发展新能源汽车及零部件、能源装备、智能制造装备三大产业集群。报告期内新增签约文安县智造众创空间有限

公司文安智能制造装备产业港项目、陕西建设机械股份有限公司文安塔机智能制造项目等 7 家入园企业，新增签约投资额 16.59 亿元。

2) 长三角都市圈

公司在长三角都市圈布局的区域包括嘉善、南浔、河上、无锡、来安、溧水、和县等地，报告期内上述区域新增签约入园企业 224 家，新增签约深圳合丰泰超薄玻璃基板深加工项目、欣旺达电动汽车电池项目等龙头项目，新增签约投资额 1,040.48 亿元。报告期内长三角都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下：

区域	都市圈	新增入园企业数量	签约投资额（亿元）
嘉善	长三角都市圈	35	87.96
嘉善经开区	长三角都市圈	4	26.50
南浔	长三角都市圈	10	199.55
萧山河上	长三角都市圈	11	21.03
无锡梁溪	长三角都市圈	18	21.35
来安	长三角都市圈	6	15.84
溧水	长三角都市圈	9	137.19
和县	长三角都市圈	12	37.00
江宁	长三角都市圈	1	5.00
南京开发区	长三角都市圈	4	43.99
高淳	长三角都市圈	16	85.33
舒城	长三角都市圈	35	183.73
长丰	长三角都市圈	6	63.38
肥东	长三角都市圈	3	14.50
巢湖	长三角都市圈	5	17.98
博望	长三角都市圈	2	2.19
南湖	长三角都市圈	12	16.44
德清	长三角都市圈	17	31.32
金安	长三角都市圈	2	0.99
含山	长三角都市圈	2	5.00
绍兴柯桥	长三角都市圈	14	24.21
合计	长三角都市圈	224	1,040.48

嘉善区域定位为全球科技创新成果转化中心，智能网联汽车、生命医疗大健康、影视传媒、商贸服务四大产业集群逐步发展成型，产业园区承载力不断提升。报告期内新增签约上海灿星文化传媒股份有限公司、武汉赛维尔生物科技有限公司、艾吉泰康生物科技（北京）有限公司等 35 家入园企业，新增签约投资额 87.96 亿元。

嘉善经开区区域定位为融沪科创窗口，重点围绕生命健康、集成电路两大产业集群，打造先进制造业与科技服务业融合发展的创新产业体系。报告期内新增签约昀光

微电子（上海）有限公司、武汉古奥基因科技有限公司等 4 家企业，新增签约投资额 26.50 亿元。

南浔区域定位为太湖南科技高铁新城，以行业龙头带动，打造新型显示、智能制造装备、新能源汽车及零部件、专用装备四大产业集群，实现产业体系化、规模化发展。报告期内新增签约深圳市合丰泰科技有限公司、上海海顺新型药用包装材料股份有限公司、颜面智能科技（苏州）有限公司等 10 家入园企业，新增签约投资额 199.55 亿元。其中，深圳市合丰泰科技有限公司超薄玻璃基板深加工项目为南浔建区以来首个百亿级产业项目，项目签约落地填补浙江省在该领域的空白，带动形成新型显示产业集群，优化南浔产业结构，有力推进南浔经济转型升级。

萧山河上区域定位为全球绿色新材创新高地，明确以新材料产业集群为主攻方向，以高端装备新材料为核心，汽车新材料与医用新材料为延伸，依托浙江大学河上新材料研究中心打造新材料研发平台。报告期内新增签约浙江极铝新材料有限公司等 11 家企业，新增签约投资额 21.03 亿元。

无锡梁溪区域定位为全国物联网产业集群标杆，园区聚焦引入电子标签、软件开发、传感器、电子元器件类企业，物联网产业集群发展初具规模，产业园区承载力不断提升。报告期内新增签约无锡积高科技有限公司等 18 家企业，签约落地投资额 21.35 亿元人民币。

来安区域高标准对接南京国家级江北新区，定位为长三角产业创新发展新高地。以电子信息、新能源汽车、高端装备制造三大产业方向为主导，导入行业亮点大项目，加快推进项目落地投产，逐步打造产业集聚优势。报告期内新增签约入园企业 6 家，新增签约投资额 15.84 亿元。

溧水区域定位为智能网联汽车基地，以新能源汽车为核心产业方向，构建集研发设计、整车制造、动力电池、驱动电机、专业赛道测试、高端科技服务为一体的全产业链体系，打造研发制造兼具的国家级新能源汽车产业基地。报告期内新增签约锂离子电池龙头企业欣旺达电动汽车电池有限公司等 9 家入园企业，新增签约投资额 137.19 亿元。

和县区域定位为江北智造门户，聚焦发展机器人、集成电路、新能源汽车及零部件、新材料四大产业集群。报告期内区域导入行业龙头项目，加快产业链上下游集聚，新增签约南京云恒科技有限公司、南京捷顺达物流集团有限公司等入园企业 12 家，签约投资额 37.00 亿元。

江宁区域定位为江苏特色新市镇创新发展典范，以智能制造装备与汽车零部件为两大主导产业方向，充分利用汉鼎产业园等现有载体资源，进行新旧动能转换，促进产业升级转型。报告期内新增签约 1 家入园企业，新增签约投资额 5.00 亿元。

南京开发区区域定位为全球创新智造中心，聚焦新能源汽车、集成电路和人工智能三大主导产业集群，不断强化龙头企业招引，吸引上下游配套企业集聚。其中蔚然三电项目已投产，拜腾汽车项目一期厂房建设完工，新能源汽车产业集群初步成型。报告期内新增签约 4 家入园企业，新增签约投资额 43.99 亿元。

高淳区域定位为长三角智慧健康中心，围绕大健康产业与智能制造两大产业方向，着力发展医疗器械、生物制药、智能装备制造等行业领域。报告期内新增签约 16 家入园企业，新增签约投资额 85.33 亿元。

舒城区域依托合肥正南三十公里的区位优势，打造以集成电路、新型显示、智能终端为主的光电显示产业集群，以整车及专用车为主的新能源汽车产业集群和以自动化生产线及机床为主的智能制造装备产业集群。报告期内新增签约安徽精卓光显科技有限责任公司、河南尼罗河实业有限公司、合肥景喜电气设备有限公司等入园企业 35 家，签约投资额 183.73 亿元。

长丰区域依托合肥副中心城区及合肥北部门户的区位优势，定位长三角先进要素对接示范区，全力打造以核心配套为主的光电显示产业集群，以关键零部件为主的汽车及零部件产业集群，以下游应用为主的新材料产业集群，以智能加工装备为主的高端装备产业集群。报告期内新增签约昆山之奇美材料科技有限公司、上海万岭电气设备有限公司、合联胜利光电科技（厦门）有限公司等入园企业 6 家，签约投资额 63.38 亿元。

肥东区域发挥紧邻合肥城区的区位优势，借助肥东等高对接合肥国际大都市建设的机遇，打造以机器人产业为核心支柱产业，以智能制造、光电显示为重点应用领域的全国“机器人+”产业高地。报告期内新增签约深圳特瑞光学有限公司等入园企业 3 家，签约投资额 14.50 亿元。

巢湖区域是巢湖对接合肥东进发展战略的门户节点，以合宁、合巢芜两大发展轴为支撑，导入行业亮点大项目，重点打造汽车及零部件、智能制造装备、智能家电三大产业集群。报告期内新增深圳市健网科技有限公司等入园企业 5 家，签约投资额 17.98 亿元。

3) 粤港澳大湾区都市圈

公司在粤港澳大湾区都市圈布局江门、中山、珠海区域，报告期内上述区域新增签约入园企业 9 家，新增签约投资额 67.76 亿元。其中：

江门区域定位为深圳科技辐射圈的珠西创新转化枢纽，是华夏幸福产业新城模式在大湾区的先行示范，以主动承接深圳外溢支撑区域产业升级和立足本地资源禀赋基础为原则，聚焦智能硬件、智能制造装备、新能源汽车及零部件等三大产业集群。报告期内江门区域新增签约惠州市富丽电子有限公司等 5 家入园企业，新增签约投资额 22.32 亿元。

中山区域坚持打造粤港澳大湾区产业新城标杆，紧密围绕科技创新、新型显示、健康医药等核心产业构建三大产业集群。报告期内新增签约深圳联诚发光电股份有限公司等入园企业 4 家，新增签约投资额 45.50 亿元。

珠海区域定位为“珠西智造高地，滨江生态新城”，聚焦新一代信息技术、智能制造装备两大产业集群，引进龙头项目、大项目，打造大湾区科技创新示范城。目前区域招商已全面启动。

(2) 高潜能核心都市圈

1) 郑州都市圈

公司在郑州都市圈布局区域为新郑、武陟、长葛、获嘉、新密、祥符等地。报告期内，郑州都市圈新增签约入园企业 86 家，新增签约投资额 277.14 亿元。报告期内郑州都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下：

区域	都市圈	新增入园企业数量	签约投资额（亿元）
新郑	郑州都市圈	8	102.76
武陟	郑州都市圈	31	53.49
长葛	郑州都市圈	15	52.13
获嘉	郑州都市圈	19	36.27
新密	郑州都市圈	9	30.94
祥符	郑州都市圈	4	1.55
合计	郑州都市圈	86	277.14

新郑区域以电子信息、智能制造装备为主导产业，以现代物流、都市食品、生物医药为辅助产业，着力构建“2+3”的产业发 展体系。报告期内新增签约达维多企业管理有限公司等 8 家优质入园企业，签约投资额 102.76 亿元。

武陟区域打造智能制造装备、都市食品、现代物流、科技服务四大产业集群，加速发展人工智能、机器人、新一代信息技术、互联网、物联网等战略性新兴产业，报

告期内新增签约长沙远大住宅工业集团股份有限公司等入园企业 31 家，签约投资额 53.49 亿元。

长葛区域聚焦专用装备、冷链物流、医药保健三大产业集群，报告期内新增签约陕西建设机械股份有限公司等入园企业 15 家，签约投资额 52.13 亿元。

获嘉区域打造专用装备、应用材料、都市食品三大产业集群，逐步提升产业结构，新增签约苏州科逸住宅设备股份有限公司等入园企业 19 家，签约投资额 36.27 亿元。

新密区域依靠传统产业升级与新兴产业导入双轮驱动，打造生物医药、高端装备、新型元器件三大产业集群，报告期内新增签约河南恩湃高科集团有限公司等入园企业 9 家，签约投资额 30.94 亿元。

2) 武汉都市圈

目前公司在武汉都市圈布局区域为双柳、问津、黄陂、孝感等地，报告期内，武汉都市圈新增签约入园企业 41 家，新增签约投资额 98.66 亿元。报告期内武汉都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下：

区域	都市圈	入园企业数量	签约投资额（亿元）
双柳	武汉都市圈	4	9.70
问津	武汉都市圈	1	7.00
黄陂	武汉都市圈	2	20.00
孝感	武汉都市圈	7	24.35
嘉鱼	武汉都市圈	16	26.27
团风	武汉都市圈	11	11.34
合计	武汉都市圈	41	98.66

新洲双柳区域定位为七龙湖未来科技城，依托武汉国家航天产业基地、武汉“临江制造带”和“科技创新带”驱动，重点发展以火箭研制与发射、微小卫星研制、航天零部件、卫星运营与数据应用为主的商业航天产业集群，以智能制造装备、物流装备和能源装备为主的高端装备制造产业集群和以航空航天材料、电子材料、前沿材料为主的新材料产业集群。报告期内新增签约江苏波镁特复合材料有限公司等 4 家入园企业，新增签约投资额 9.70 亿元。

新洲问津区域定位为“鄂东北新磁极，大武汉健康城”。区域承接沿海产业转移，借助中部崛起优势，聚焦现代服务业、大健康、能制造三大产业集群。报告期内新增签约武汉问津天有云教育小镇（一期）项目，签约投资额 7.00 亿。

黄陂区域位于武汉北拓、黄陂南融的融合点，区域定位武汉链接全球的新触点，重点发展生物医药和新一代信息技术产业集群。报告期内新增签约陕建机武汉智能制造项目、恒亚建设总部及零部件制造基地项目 2 家入园企业，新增签约投资额 20.00 亿元。

孝感区域位于武汉 1 小时经济圈、天河机场临空 15 公里辐射圈内，交通便利、协同度高、是汉孝一体桥头堡，区域定位临空智造高地、环湖碧溪乐谷。重点发展新能源汽车零部件、新一代信息技术、都市消费三大集群。报告期内新增签约武汉格瑞恩新能源汽车仪表研发生产基地项目等 7 家入园企业项目，新增签约投资额 24.35 亿元。

嘉鱼区域聚焦汽车及零部件与高端装备两大产业集群。报告期内新增签约宁波南方塑料模具生产基地项目等 16 家入园企业项目，新增签约投资额 26.27 亿元。

团风区域依托武汉城市圈先进制造经济带和东部高科技经济带，构建现代食品、高端装备、新材料、生物医药四大产业集群。报告期内新增 11 家入园企业，签约投资额 11.34 亿元。

3) 成都都市圈

报告期内，成都都市圈的蒲江等区域的业务也在稳步推进中，打造智能制造装备、智能硬件、都市食品、医疗器械等产业集群。报告期内，成都都市圈新增签约成都信和大通隧道装备有限公司、齐力制冷系统（深圳）有限公司等 18 家入园企业，新增签约投资额 20.99 亿元。

(3) 潜力核心都市圈

公司在长沙都市圈布局雨湖、云龙区域。报告期内，长沙都市圈新增签约入园企业 16 家，新增签约投资额 53.38 亿元。其中，雨湖区域以高端装备制造、新能源汽车与新材料为主导产业，新增签约湖南柏屹创新园区发展有限公司、湖南中科富海建筑科技有限公司等 4 家入园企业，签约落地投 21.95 亿元；云龙区域聚焦智能制造装备、电子信息产业集群，新增签约广东张力科技有限公司、湖南易沃智能装备有限公司等 12 家入园企业，签约落地投 31.43 亿元。

公司在沈阳都市圈主要布局苏家屯区域。苏家屯区域定位为“东北产业新城标杆、中国学园都市典范”，重点打造汽车及零部件、智能制造装备、健康食品三大主导产业。报告期内，苏家屯区域依靠龙头项目引领，围绕宝马和通用两大汽车整车厂的汽

车零部件配套产业已经初具规模，形成了汽车及零部件产业集群；新增签约中国宝武钢铁集团有限公司、固耐重工（苏州）有限公司、沈阳市航宇星仪表有限责任公司等入园企业 13 家，其中世界 500 强项目 1 个，新增签约投资额 11.52 亿元。

公司在西安都市圈布局泾阳、长安区域。报告期内，西安都市圈新增签约入园企业 6 家，新增签约投资额 14.96 亿元。泾阳区域聚焦打造电子信息、智能装备制造、现代食品三大产业集群，新增签约西安嘉瀚机电科技有限公司、西安神电电器有限公司、湖北华昌达智能装备集团股份有限公司、澳威激光公司入园企业 4 家，签约投资额 10.20 亿元。长安区域重点打造智能制造、新型显示与电子元器件、现代物流三大产业集群，新增签约西安熙瑞创新科技公司、西安金波科技公司入园企业 2 家，签约投资额 4.76 亿元。

公司在贵阳都市圈布局区域为修文、清镇区域。报告期内，贵阳都市圈新增签约入园企业 7 家，新增签约投资额 20.00 亿元。其中，修文区域定位为中国智慧健康谷，以新一代信息技术为亮点，以高端装备制造为主导，以现代服务业为支撑，打造“1+1+1”产业体系，新增签约民生电商控股（深圳）有限公司入园，新增签约投资额 8.00 亿元。清镇区域定位为黔中绿色新铝都，以铝精深加工为引领，以高端装备制造和新能源汽车及零部件为支柱，落位三大产业集群，新增签约陕西建设机械股份有限公司等 6 家优质入园企业，新增签约投资额 12 亿元。

（4）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，致力于成为世界级标杆产业园区，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先进技术创新中心，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，以及中小企业创新园区。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。报告期内已成功签约引入 14 家企业，其中 6 家已开工建设。

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，目前项目一期创意商街已启动建设，预计 2020 年 6 月开业，主体商场预计于 2020 年 7 月份启动建设；与马来西亚丰隆集团旗下 GCAL 公司签订入园协议，共同打造中小企业创新园；与 TiaraMedika, PTBrantas, Binus 签订合作备忘录，

分别打造区域型综合心肺专科医院，幸福港湾商场和大学。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、商业地产及相关业务进展

报告期内，公司在商业地产及相关业务方面加快贯彻“新模式、新领域、新地域”的三新战略。

新模式：公司在传统重资产模式的基础上，加速开拓轻资产模式。北京丽泽项目是公司“轻资产”业务模式的首个落地项目，报告期内公司完成该项目的转让交易，同时提供在项目地块上代为开发建设标的物业，并在开发建设完成后对标的物业提供运营管理服务。

新领域：公司在传统产业新城主营业务领域外，积极布局包括商业综合体、公共住房、康养、科学社区等商业地产及相关业务。武汉长江中心项目地块于 2019 年 9 月 10 日摘牌，总规划计容面积 117.29 万 m²，是公司首个从拿地开始，涵盖开发建设、运营管理全周期的商业综合体项目。同时，公司已成功被选定为前期服务商的项目共 8 个，分别为深圳市坪山区碧岭项目、深圳市盐田区田心项目、深圳市宝安区东风片区项目、深圳市宝安区凤凰片区项目、深圳市光明区上村莲塘片区项目、深圳市宝安区沙浦围项目，东莞市中堂镇蕉利项目，东莞市常平镇金美村项目。其中，深圳市盐田区田心项目已通过深圳市政府重点更新项目计划立项。公共住房、康养、科学社区方面项目亦在持续推进、逐步落地中。

新地域：公司聚焦深耕全国五大都市圈——京津冀、长三角、粤港澳大湾区、以武汉为核心的华中片区、以成都为核心的华西片区，重点关注具有明显区位优势的城市。通过北京丽泽、武汉长江中心两大标杆项目进入北京及华中片区核心圈层，有利于开启公司新业务的布局。

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	795,561.16	938,439.72	1,878,406.53	否	-	-
2	霸州区域	916,545.00	992,221.22	1,580,851.80	是	77,510.00	35.00
3	永清区域	224,102.57	-	426,439.85	是	115,276.12	90.00
4	文安区域	69,554.59	112,400.00	139,109.18	否	-	-
5	涿州区域	310,462.70	-	566,509.40	否	-	-
6	大厂区域	229,737.74	726,025.77	465,314.20	是	126,994.32	20.00
7	香河区域	237,448.87	34,239.00	567,264.24	否	-	-
8	广阳区域	86,409.22	670,380.18	184,478.37	否	-	-
9	安次区域	71,358.77	-	142,717.54	是	71,358.77	44.14
10	廊坊开发区	44,305.10	380,131.64	85,943.54	否	-	-
11	北戴河新区	58,007.96	-	29,745.56	否	-	-
12	昌黎区域	420,185.70	202,619.29	454,414.75	否	-	-
13	怀来区域	-	399,417.33	-	否	-	-
14	涿鹿区域	-	119,293.20	-	否	-	-
15	来安区域	-	736,138.43	-	否	-	-
16	和县区域	7,700.10	8,626.71	15,400.20	是	7,700.10	50.00
17	博望区域	-	146,364.03	-	否	-	-
18	江宁区域	-	170,703.84	-	否	-	-
19	南京开发区	65,933.54	67,073.33	143,080.89	否	-	-
20	高淳区域	-	29,420.00	-	否	-	-
21	溧水区域	62,797.55	70,939.50	156,993.88	是	62,797.55	34.00
22	嘉善区域	-	293,335.27	-	否	-	-
23	南浔区域	66,380.00	279,333.00	132,760.00	否	-	-
24	德清区域	51,868.00	38,666.67	83,000.00	是	51,868.00	51.00
25	河上区域	-	28,000.00	-	否	-	-
26	嘉善经开区	-	68,666.67	-	否	-	-
27	舒城区域	72,574.00	941,512.09	179,261.50	否	-	-
28	长丰区域	75,470.00	255,777.00	135,846.00	是	75,470.00	60.00
29	肥东区域	26,228.50	46,476.00	52,457.00	否	-	-
30	武陟区域	-	535,600.16	-	否	-	-
31	新郑区域	24,256.55	348,757.89	60,641.38	是	24,256.55	50.00

32	祥符区域	-	60,666.67	-	否	-	-
33	获嘉区域	-	139,422.03	-	否	-	-
34	武昌区域	425,455.00	-	1,172,940.12	否	-	-
35	双柳区域	93,987.43	216,000.49	235,001.18	是	93,987.43	50.00
36	问津区域	44,247.13	119,436.80	115,093.91	是	44,247.13	50.00
37	嘉鱼区域	14,000.00	349,152.42	63,118.00	否	-	-
38	团风区域	5,287.99	61,840.50	13,219.98	是	5,287.99	40.00
39	孝感区域	-	175,154.00	-	否	-	-
40	黄陂区域	-	132,161.00	-	否	-	-
41	文登区域	358,480.00	-	466,876.00	否	-	-
42	惠南区域	72,870.31	-	97,646.22	是	72,870.31	30.00
43	蒲江区域	56,006.21	321,066.83	100,811.18	否	-	-
44	彭山区域	-	318,293.35	-	否	-	-
45	兴安区域	559,316.00	-	541,650.00	是	559,316.00	70.00
46	雨湖区域	69,639.85	145,667.40	71,729.05	否	-	-
47	云龙区域	-	199,144.33	-	否	-	-
48	苏家屯区域	-	281,736.00	-	否	-	-
49	修文区域	40,442.95	-	80,885.90	否	-	-
50	清镇区域	-	229,000.00	-	否	-	-
51	元氏区域	69,999.00	93,199.47	140,000.00	是	69,999.00	20.00
合计		5,726,619.49	11,482,499.23	10,579,607.35	-	1,458,939.27	-

(2) 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	霸州	霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、霸州孔雀城·桂园、霸州孔雀城·荷园、霸州孔雀城·兰园、温泉新都孔雀城·瑾园/宜园/榕园、冠军园 102 亩等	住宅及配套	在建项目	682,305.90	1,118,851.22	1,404,683.57	880,727.62	598,035.26	1,108,074.83	108,257.49
2	霸州	河北霸州经济开发区产业园配套公寓、润园等项目	住宅及配套	在建项目	187,832.00	272,759.94	315,796.03	228,451.17	45,387.44	209,599.68	63,565.37
3	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目(一期)	住宅及配套	在建项目	93,341.54	102,116.00	133,636.00	133,636.00	-	72,696.00	17,118.34
4	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目(二期)	住宅及配套	在建项目	126,559.40	138,456.00	182,342.00	182,342.00	-	109,168.00	31,069.53
5	北戴河新区	北戴河新区健康城滨海康养小镇(一期)	独立商业	在建项目	201,473.13	100,132.00	117,569.00	117,569.00	-	108,169.00	23,009.87
6	大厂	潮白馨居一期二期	住宅及配套	在建项目	91,522.97	209,824.28	251,584.63	62,171.00	189,413.63	128,301.55	778.51
7	大厂	田各庄等项目	住宅及配套	在建项目	430,732.93	914,851.23	1,187,121.95	558,060.59	629,061.36	1,079,808.30	136,481.88
8	大厂	孔雀城英国宫 8-11 期/17 期、河西营及湖韵澜湾等项目	住宅及配套	在建项目	938,502.47	1,928,694.80	2,356,402.02	244,685.85	2,096,896.13	1,392,583.58	63,425.87
9	大厂	田各庄 E	住宅及配套	在建项目	29,619.39	74,048.47	91,488.47	91,488.47	-	75,989.88	23,395.92
10	大厂	田各庄 74 亩	住宅及配套	在建项目	49,761.34	99,522.68	145,722.08	138,675.00	-	129,012.92	18,408.99

华夏幸福基业股份有限公司 2019 年年度报告

11	大厂	田各庄 78 亩	住宅及配套	在建项目	51,773.01	103,546.02	142,461.84	142,461.84	-	231,373.95	21,482.60
12	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	2,149.31
13	大厂	雅韵园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	44,815.88	89,628.04	133,320.13	94,511.68	-	110,109.73	22,802.21
14	大厂	雅欣园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	22,526.50	45,033.06	67,394.81	64,782.38	-	57,580.19	14,362.42
15	大厂	潮白河孔雀城逸翠园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	25,129.07	44,870.24	60,159.61	57,144.05	-	52,070.01	15,359.15
16	大厂	潮白河孔雀城雅玥园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	33,310.22	57,849.15	80,126.66	75,927.26	-	70,983.68	17,682.76
17	大厂	晨曦园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	26,653.40	47,949.07	70,208.01	65,175.52	-	59,973.81	18,785.40
18	大厂	人民大学大厂社区一期项目	住宅及配套	在建项目	22,951.37	45,902.32	64,327.49	61,112.61	-	51,499.18	9,910.59
19	丰台	35 项目	写字楼	在建项目	57,956.85	139,096.40	210,135.71	210,135.71	-	336,103.00	47,154.91
20	丰台	36 项目	写字楼	在建项目	80,867.40	194,081.76	377,309.47	377,309.47	-	561,548.00	81,160.08
21	固安	孔雀英国宫 (1.2+1.4+1.6-1.9+ 2.1/2 期+幸福广场) 及孔雀海、孔雀城 8.2、管庄、西玉等项目	住宅及配套	在建项目	1,337,025.44	2,681,724.79	3,234,929.99	114,101.77	3,120,828.22	1,283,136.67	6,559.34
22	固安	剑桥郡 7 期、10-13 期、文创园 1、2 期等 项目	住宅及配套	在建项目	806,160.15	1,422,521.03	1,708,443.33	903,643.77	589,700.61	1,323,639.00	245,821.79
23	固安	英国宫 2.6/2.7/2.8 期	住宅及配套	在建项目	390,699.62	764,958.16	859,108.90	181,474.46	662,572.45	575,613.00	58,636.97
24	固安	大湖 1.3 期	住宅及配套	在建项目	135,830.96	207,551.07	306,105.86	266,897.40	30,807.60	320,579.00	49,741.17
25	固安	万利丰及东庄住宅	住宅及配套	在建项目	236,339.69	463,495.58	615,717.84	160,163.88	436,094.06	427,273.00	130,887.04
26	固安	金海悦城	住宅及配套	在建项目	85,887.56	127,518.53	164,456.00	26,317.83	127,177.67	213,925.00	51,216.45

27	固安	晨辉福邸	住宅及配套	在建项目	53,606.00	107,212.00	111,676.86	22,435.93	84,757.61	112,850.00	33,651.05
28	固安	悦城广场 1 期	住宅及配套	在建项目	42,887.12	91,257.97	123,096.38	123,096.38	-	95,292.92	8,788.80
29	固安	东/西庄、柏村、东徐、光荣院小区、刘家园、砂砖厂等项目	住宅及配套	在建项目	841,582.10	1,499,743.26	1,691,873.35	238,537.74	-	1,303,584.02	108,596.20
30	固安	固安万利丰商业 33 亩	独立商业	在建项目	22,283.40	66,850.20	84,342.64	76,134.38	-	72,521.00	10,767.39
31	邯郸	梦湖花境	住宅及配套	在建项目	74,143.30	150,789.01	214,464.46	214,464.46	-	132,878.44	12,039.18
32	邯郸	梦湖澜庭	住宅及配套	在建项目	30,580.80	62,589.33	89,265.42	89,265.42	-	67,135.86	5,378.90
33	怀来	八达岭孔雀城 2/3/4/5/6 期等	住宅及配套	竣工项目	861,543.36	612,412.28	627,436.71	-	627,436.71	343,113.66	-
34	怀来	怀来英国宫 2.5、2.6 期	住宅及配套	在建项目	61,146.74	97,438.14	130,388.48	78,016.25	52,372.23	106,072.81	37,751.98
35	怀来	八达岭英国宫 3.1 期	住宅及配套	竣工项目	168,872.87	269,859.05	295,316.50	-	295,316.50	171,110.10	-
36	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	6,444.28
37	怀来	怀来区域八分公司 2017 年软件园配套公寓 50 亩项目	住宅及配套	在建项目	33,237.00	98,601.90	129,297.15	129,297.15	-	94,558.68	27,613.97
38	怀来	新建八达岭孔雀城小镇中心项目	住宅及配套	在建项目	80,899.38	105,023.79	143,694.49	143,694.49	-	93,537.28	17,620.10
39	怀来	东榆林村、羊儿岭村建设项目	住宅及配套	拟开工项目	396,600.00	594,900.00	594,900.00	-	-	229,036.50	-
40	怀来	火烧营村建设项目	住宅及配套	拟开工项目	157,466.67	236,200.00	236,200.00	-	-	90,937.00	-
41	怀来	八达岭五彩天街一期项目	住宅及配套	在建项目	33,126.00	91,748.44	122,761.85	122,761.85	-	74,822.41	18,982.63
42	怀来	八达岭英国宫 5 期	住宅及配套	在建项目	430,602.70	589,590.37	842,164.09	823,668.30	-	609,952.22	85,724.26
43	怀来	东花园村、西花园村安置房项目	住宅及配套	拟开工项目	247,234.67	370,852.00	370,852.00	-	-	370,852.00	-

华夏幸福基业股份有限公司 2019 年年度报告

44	怀来	垛口营村安置房项目	住宅及配套	拟开工项目	54,222.00	81,333.00	81,333.00	-	-	81,333.00	-
45	怀来	八达岭五彩天街二期项目	住宅及配套	在建项目	46,116.93	137,344.73	162,911.50	162,911.50	-	126,326.79	25,807.33
46	廊坊	华夏铂宫	住宅及配套	竣工项目	64,666.63	163,006.95	197,189.00	-	197,189.00	94,287.00	-
47	廊坊	大学里及欣园安置、新机场空港、廊和坊及部分公园海等项目	住宅及配套	在建项目	1,777,465.62	3,444,139.18	4,531,875.39	496,175.86	2,958,957.50	2,469,201.58	204,306.34
48	廊坊	公园海 1.2 期(二期)	住宅及配套	在建项目	62,553.64	133,921.78	174,006.00	89,158.03	77,604.97	132,853.61	7,197.64
49	廊坊	公馆 5#地块	住宅及配套	竣工项目	4,400.02	8,807.92	11,416.00	-	11,416.00	8,930.96	-
50	廊坊	公园海 1.8 期	住宅及配套	在建项目	73,076.76	176,845.76	228,140.39	187,688.76	40,449.96	166,534.98	19,294.17
51	廊坊	公园海 1.7 期	住宅及配套	在建项目	29,996.40	66,592.01	88,756.00	50,734.41	34,458.11	64,149.38	9,303.55
52	廊坊	高尔夫	住宅及配套	竣工项目	121,374.03	232,234.64	305,727.00	-	305,727.00	234,788.81	54,001.01
53	廊坊	广阳区南甸项目	住宅及配套	在建项目	208,901.02	447,094.24	661,760.21	79,571.98	-	280,331.73	18,953.62
54	廊坊	广阳区、开发区安置等项目	住宅及配套	在建项目	871,623.07	1,790,046.20	2,534,831.05	135,465.03	-	978,634.23	30,601.76
55	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.2 期项目	住宅及配套	竣工项目	105,582.09	106,766.80	109,278.73	-	109,278.73	55,065.00	-
56	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.1 期项目	住宅及配套	在建项目	86,666.36	85,943.62	86,833.14	86,833.14	-	63,981.67	2,771.76
57	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.5 期项目	住宅及配套	竣工项目	40,495.83	41,335.25	52,038.95	-	52,038.95	42,250.00	-
58	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.6 期项目	住宅及配套	竣工项目	25,031.43	33,725.80	48,565.08	-	48,565.08	57,411.26	14,889.83
59	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.3/4 期项目	住宅及配套	在建项目	86,584.94	79,139.58	112,313.60	66,907.72	30,735.56	310,470.33	33,713.56
60	牛驼	固安区域一分公司 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	住宅及配套	在建项目	23,333.45	65,140.00	92,269.55	92,269.55	-	41,121.00	13,141.09
61	牛驼	固安区域一分公司	住宅及配套	在建项目	32,483.93	48,725.00	72,087.79	65,987.13	-	33,147.00	8,747.46

		2017 年天赐 48 亩项目		目							
62	任丘	任丘石油孔雀城	住宅及配套	在建项目	282,481.00	564,962.00	682,986.30	125,147.44	557,838.86	298,756.88	90,181.88
63	任丘	任丘白洋淀孔雀城 1 期	住宅及配套	在建项目	182,561.00	139,506.36	157,016.85	73,487.40	-	118,182.00	16,949.08
64	任丘	长洋村 90 亩项目	住宅及配套	在建项目	60,000.00	120,000.00	172,629.74	172,629.74	-	78,566.00	12,923.90
65	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	在建项目	97,125.32	194,250.64	241,037.29	241,037.29	-	183,018.93	18,589.66
66	香河	大运河孔雀城 7.6 建设项目及大运河孔雀城 8.1 期及安平镇等	住宅及配套	在建项目	397,728.88	800,697.46	917,242.57	425,863.38	111,615.19	1,051,785.27	74,491.79
67	香河	新建大运河孔雀城一城南 1.1 期及 1.2 期	住宅及配套	竣工项目	52,775.64	103,484.10	156,999.89	-	156,999.89	129,356.29	30,103.49
68	香河	大运河孔雀城 7.1-7.3 期项目	住宅及配套	在建项目	367,690.61	821,917.16	919,341.24	141,226.95	778,114.29	685,312.70	75,166.16
69	香河	大运河孔雀城英国宫五期(4/1)/(4/2)项目	住宅及配套	在建项目	39,620.95	77,177.89	99,741.49	90,752.47	-	132,674.88	4,666.11
70	香河	香河经纬 83 亩项目	住宅及配套	在建项目	55,810.00	358,633.91	441,823.30	424,533.46	-	366,332.99	12,646.48
71	香河	香河机器人产业园专家公寓	住宅及配套	在建项目	33,333.00	64,999.40	84,647.81	80,655.92	-	80,306.04	9,298.90
72	永清	永清孔雀城锦园、逸园、璟园(含璟园一期二期三期)	住宅及配套	在建项目	151,587.50	287,970.06	385,799.12	175,063.37	210,735.75	285,625.71	30,036.61
73	永清	永清幸福汇广场东区项目及汤林御府等	住宅及配套	在建项目	300,347.92	524,078.95	671,149.51	73,710.57	588,369.42	527,928.23	55,264.29
74	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	8,953.92
75	永清	汤林玉苑(四区、五区、六区)	住宅及配套	在建项目	140,508.83	280,870.47	399,445.19	382,790.44	-	327,039.09	6,663.94
76	涿州	桃源新都孔雀城	住宅及配套	在建项目	402,669.80	805,333.00	1,042,851.50	824,283.17	221,658.76	578,718.95	118,704.34
77	涿州	永济新城	住宅及配套	在建项目	118,289.62	338,102.93	429,781.78	399,781.28	-	398,172.00	32,584.72

78	来安	来安孔雀城一、二、三期	住宅及配套	在建项目	237,920.90	381,339.81	506,074.63	52,426.23	453,648.40	291,061.57	17,893.24
79	来安	来安景华 35 亩	住宅及配套	竣工项目	23,645.00	37,818.15	51,239.91	-	51,239.91	35,584.75	8,875.59
80	来安	来安 5 期 88 亩、水口 98 亩	住宅及配套	在建项目	124,575.33	249,400.44	308,302.45	160,420.82	147,881.63	146,228.42	32,850.68
81	来安	香樟佳苑 100 亩	住宅及配套	在建项目	66,654.30	166,635.75	172,217.77	172,217.77	-	96,070.60	14,701.29
82	来安	1 区 3 期 78 亩项目	住宅及配套	在建项目	52,297.10	115,033.23	142,879.87	142,879.87	-	62,588.34	9,661.90
83	来安	来安 3 区 7 期 104 亩	住宅及配套	在建项目	69,221.40	172,753.03	209,262.90	209,262.90	-	92,617.27	26,708.83
84	来安	来安 3 区 5 期 57 亩	住宅及配套	在建项目	38,000.00	68,567.52	85,634.15	85,634.15	-	74,874.17	2,481.90
85	来安	来安 3 区 6 期 70 亩	住宅及配套	在建项目	46,666.70	93,329.80	127,331.30	127,331.30	-	101,839.95	13,152.13
86	来安	来安 5 区 2 期 112 亩珑玺印象	住宅及配套	在建项目	74,959.00	149,910.72	202,684.08	202,684.08	-	180,997.27	14,188.90
87	来安	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	住宅及配套	在建项目	44,812.20	89,568.00	118,596.00	118,596.00	-	104,843.58	14,388.11
88	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	6,746.44
89	无锡	无锡工业用布厂项目	住宅及配套	在建项目	21,333.00	70,866.00	85,400.00	85,400.00	-	27,497.00	-
90	无锡	无锡富阳项目	住宅及配套	在建项目	17,029.80	59,595.00	72,768.00	72,768.00	-	60,176.70	15.41
91	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	32,651.90
92	和县	和县孔雀城二期	住宅及配套	在建项目	131,612.70	256,486.75	358,094.89	358,094.89	-	193,632.83	18,369.41
93	溧水	溧水区 NO. 2016G35 地块	住宅及配套	竣工项目	54,022.00	97,230.60	133,642.70	-	133,642.70	119,340.16	29,288.55
94	溧水	溧水区 NO. 2016G36 地块	住宅及配套	竣工项目	24,607.90	54,091.70	75,075.60	-	75,075.60	74,649.86	17,652.63
95	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	501,278.36	-	353,076.00	34,606.09

96	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	127,454.29	271,068.30	344,456.20	82,456.20	19,032.74	423,152.69	14,468.99
97	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	11,500.58
98	环南京开发区	龙潭经济适用房(拆迁安置房)西片区(暂定名)	住宅及配套	拟开工项目	187,000.00	523,000.00	523,000.00	-	-	324,000.00	-
99	高淳	浅水湾馥园	住宅及配套	在建项目	102,201.22	132,835.10	197,553.84	197,553.84	-	189,453.26	25,444.47
100	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	-
101	嘉善	嘉善孔雀城三期项目	住宅及配套	竣工项目	69,788.90	111,779.00	126,627.55	-	126,627.55	72,932.65	-
102	嘉善	嘉善孔雀城四期项目	住宅及配套	竣工项目	46,832.60	116,502.39	145,716.93	-	145,716.93	69,587.32	-
103	嘉善	嘉善孔雀城五期项目	住宅及配套	竣工项目	42,127.30	72,895.00	77,738.29	-	77,738.29	47,267.14	-
104	嘉善	嘉善孔雀城六期项目	住宅及配套	竣工项目	48,751.90	115,802.00	130,466.43	-	130,466.43	65,384.62	-
105	嘉善	嘉善孔雀城七、八、九期项目	住宅及配套	竣工项目	137,748.60	344,092.34	429,683.40	-	429,683.40	309,169.27	70,366.93
106	嘉善	新西塘孔雀城域外一期	住宅及配套	竣工项目	67,255.80	134,347.12	174,164.21	-	174,164.21	177,436.99	33,456.24
107	嘉善	嘉善孔雀城十、十一、十二期项目	住宅及配套	在建项目	144,341.10	323,619.59	423,027.03	118,576.30	304,450.73	353,533.17	56,510.31
108	嘉善	孔雀城十三、十四期	住宅及配套	在建项目	88,428.80	203,335.00	265,653.83	265,653.83	-	282,287.16	25,575.00
109	嘉善	新西塘孔雀城罗星 1 期、2 期	住宅及配套	在建项目	96,044.10	200,730.20	257,434.46	257,120.90	-	222,384.24	31,679.28
110	嘉善	翰峰云邸项目	住宅及配套	在建项目	33,431.80	60,113.15	78,056.50	78,056.50	-	89,584.26	64,657.73
111	嘉善	嘉兴裕盛房地产开发有限公司翰景悦府项目	住宅及配套	在建项目	48,040.80	120,070.52	155,480.19	155,480.19	-	174,154.32	108,563.76
112	嘉善	嘉兴裕荣房地产开发有限公司上善悦府项目	住宅及配套	在建项目	35,635.40	89,025.71	116,787.62	116,787.62	-	124,187.00	25,505.50

华夏幸福基业股份有限公司 2019 年年度报告

113	嘉善	嘉善孔雀城 17 期	住宅及配套	在建项目	43,077.20	107,693.00	144,371.00	144,371.00	-	124,241.70	11,948.59
114	嘉善	翰宸雅苑	住宅及配套	在建项目	24,645.50	61,568.34	82,292.70	82,292.70	-	79,342.28	52,917.75
115	嘉善	亭溪苑	住宅及配套	在建项目	63,692.60	127,310.19	169,896.12	169,896.12	-	199,221.47	130,966.73
116	嘉兴	嘉兴秀洲泓玺台、运河公馆及平湖紫宸等项目	住宅及配套	在建项目	211,532.20	420,280.18	574,437.03	574,437.03	-	524,648.00	36,848.04
117	南浔	新南浔孔雀城 1 期 161 亩项目	住宅及配套	竣工项目	107,587.00	215,088.12	297,556.77	-	297,556.77	149,748.05	47,731.84
118	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	在建项目	80,628.00	145,235.25	198,252.29	198,252.29	-	143,680.77	24,685.87
119	南浔	南浔域外孔雀城 3.1 期（139 亩）	住宅及配套	在建项目	93,149.00	206,508.00	274,385.00	274,385.00	-	204,124.99	34,273.15
120	德清	德清雅颂府	住宅及配套	竣工项目	63,976.00	108,738.61	154,301.20	-	154,301.20	74,996.00	12,246.61
121	德清	德清县雷甸镇安置房项目一期	住宅及配套	拟开工项目	22,894.00	80,118.00	80,118.00	-	-	46,000.00	-
122	德清	澜悦府	住宅及配套	在建项目	48,100.00	81,902.60	113,539.95	113,539.95	-	76,713.00	38,738.06
123	武陟	武陟孔雀城 1.1 期及 1.2 期等	住宅及配套	在建项目	182,919.00	237,394.81	260,156.20	129,863.02	130,293.18	117,924.26	29,438.87
124	武陟	小岩社区安置房建设项目（一、二期）	住宅及配套	在建项目	88,680.00	221,700.00	241,700.00	241,700.00	-	100,000.00	-
125	武陟	马营社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	在建项目	90,120.00	225,300.00	245,300.00	245,300.00	-	100,000.00	-
126	武陟	武陟孔雀城 1.3 期及 2.1 期等项目	住宅及配套	在建项目	183,141.06	395,911.50	484,256.85	484,256.85	-	291,019.79	31,803.69
127	武陟	武陟孔雀城 2.2 期	住宅及配套	在建项目	89,113.87	115,838.19	135,349.72	35,349.72	-	78,146.83	2,016.68
128	武陟	大城村、何营东村社区安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	376,000.00	849,000.00	849,000.00	-	-	350,000.00	-
129	长葛	大尚庄、岚川府及双庙李村安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	278,015.80	695,041.00	711,632.00	-	-	278,701.00	-

130	长葛	长葛孔雀城 1.1 期项目	住宅及配套	在建项目	96,559.32	144,840.00	170,590.56	170,590.56	-	72,076.49	29,872.30
131	新郑	孔雀城 A 区、孔雀城 B 区、孔雀城 C 区	住宅及配套	在建项目	175,541.98	423,362.28	574,712.65	463,175.15	-	366,998.28	63,787.91
132	新郑	张辛庄安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	88,000.44	176,088.00	176,088.00	-	-	88,000.00	-
133	新郑	大范庄安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	287,334.77	572,200.00	572,200.00	-	-	252,740.00	-
134	获嘉	亢村镇红荆嘴村和夹河村社区安置房建设项目（一、二期）	住宅及配套	拟开工项目	84,000.42	169,077.00	186,506.55	-	-	78,332.80	-
135	舒城	舒城孔雀城 1.1 期	住宅及配套	竣工项目	103,565.86	109,144.00	160,410.45	-	160,410.45	94,499.84	25,349.80
136	舒城	舒城孔雀城 1.2 期	住宅及配套	在建项目	26,151.55	66,028.15	84,543.55	84,543.55	-	40,071.91	4,746.18
137	舒城	舒城孔雀城 2.1 期	住宅及配套	在建项目	45,380.00	79,649.30	103,753.76	103,753.76	-	53,780.51	6,895.67
138	舒城	舒城孔雀城 2.2 期	住宅及配套	在建项目	73,024.73	146,049.46	183,765.94	183,765.94	-	93,675.66	8,226.98
139	舒城	舒城孔雀城 3.1 期	住宅及配套	在建项目	74,496.36	148,992.72	176,992.00	176,992.00	-	88,170.76	9,960.69
140	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	-	154,000.00	7,612.46
141	舒城	杭埠孔雀城. 云湖大境四期	住宅及配套	在建项目	31,415.00	56,915.21	70,559.81	70,559.81	-	36,108.29	11,440.21
142	舒城	杭埠孔雀城. 云湖逸境一期	住宅及配套	在建项目	97,182.00	156,339.02	190,547.89	190,547.89	-	98,804.20	33,156.62
143	舒城	杭埠孔雀城. 云湖逸境二期	住宅及配套	在建项目	69,105.00	126,601.12	153,983.62	153,983.62	-	79,010.64	22,439.34
144	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	115,945.52	-	64,826.61	21,227.63
145	武汉	江澜赋一期（一）	住宅及配套	竣工项目	69,784.89	21,678.32	21,937.64	-	21,678.32	18,729.51	3,399.77
146	武汉	江澜赋一期（二）	住宅及配套	在建项目	14,824.00	63,289.00	76,474.00	74,251.85	-	30,733.11	11,851.50
147	武汉	江澜赋三期（一）及江澜赋四期（一）等	住宅及配套	在建项目	94,522.00	49,010.42	49,010.42	27,151.32	21,859.10	36,806.41	8,383.75

148	武汉	问津兰亭	住宅及配套	在建项目	89,166.70	249,665.11	308,925.71	308,925.71	-	167,368.00	35,509.04
149	武汉	长江东岸孔雀城	住宅及配套	在建项目	50,578.33	51,368.14	54,996.97	54,996.97	-	26,862.69	7,951.24
150	武汉	孔雀城航天府·苑项目（居住用地）	住宅及配套	在建项目	130,492.49	326,231.54	419,516.04	419,516.04	-	211,379.40	49,592.74
151	武汉	双柳一期合作项目	住宅及配套	在建项目	75,151.79	172,848.97	220,395.97	220,395.97	-	130,400.00	16,281.00
152	武汉	江澜赋五期（一）	住宅及配套	在建项目	87,426.82	40,335.82	40,335.82	40,335.82	-	33,436.68	13,099.38
153	武汉	中粮孔雀城·问津二期	住宅及配套	在建项目	63,324.39	158,310.00	197,017.00	146,923.30	-	114,213.57	7,420.96
154	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	220,945.80	-	203,677.10	25,268.61
155	蒲江	蒲江孔雀城 1 期等	住宅及配套	在建项目	216,373.72	569,992.07	732,451.60	441,739.45	-	230,232.00	49,578.72
156	沈阳	苏家屯孔雀城 1-4 期等	住宅及配套	在建项目	694,745.39	887,629.56	967,618.00	174,700.70	664,248.61	504,121.00	37,856.59
157	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	13,208.84
158	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	在建项目	73,012.22	80,313.44	89,261.77	45,814.44	43,447.33	44,127.00	6,849.35
159	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	在建项目	77,684.78	85,340.96	94,182.29	52,115.58	42,066.71	47,131.00	9,747.51
160	沈阳	苏家屯区域十二分公司学园里 1 期 213 亩项目	住宅及配套	在建项目	141,854.04	215,677.49	261,182.59	260,485.19	-	140,375.00	20,379.91
161	沈阳	苏家屯区域十二分公司剑桥郡 6 期 106 亩项目	住宅及配套	在建项目	70,580.82	127,044.61	137,301.86	137,301.86	-	78,563.00	33,126.31
162	国际	逸景园等项目	住宅及配套	在建项目	2,227,879.14	1,167,006.56	1,167,006.56	897,362.19	248,951.77	730,326.72	134,115.13
163	涿鹿	涿鹿孔雀城	住宅及配套	在建项目	34,746.90	51,861.97	64,878.88	64,878.88	-	38,929.13	13,087.01
164	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（三期）	住宅及配套	在建项目	132,625.96	145,285.64	172,768.57	143,588.00	-	136,286.34	47,208.85
165	昌黎	昌黎孔雀城 A 区、B	住宅及配套	在建项目	84,390.45	126,079.00	144,365.00	144,365.00	-	74,136.89	13,478.55

		区项目		目							
166	霸州	霸州市书香苑小区二期项目	住宅及配套	在建项目	66,055.00	174,385.75	219,817.86	211,596.14	-	178,010.39	38,995.27
167	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	63,864.43
168	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	14,993.36
169	大厂	潮白河孔雀雅春园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	17,986.69	35,966.04	52,953.79	50,322.71	-	47,812.44	18,199.65
170	大厂	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	62,252.14	120,385.55	169,563.62	158,359.80	-	165,198.30	9,121.79
171	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	42,859.74
172	武汉	孔雀城·问津三期项目	住宅及配套	在建项目	35,338.36	98,947.00	122,411.13	122,411.13	-	69,184.87	24,947.65
173	武汉	孝感孔雀城 1.0 期	住宅及配套	在建项目	90,117.91	159,490.07	159,490.07	30,224.37	-	83,425.99	20,839.56
174	武汉	江夏合作项目	住宅及配套	在建项目	192,590.00	415,532.00	614,924.00	392,047.77	-	276,167.00	24,284.00
175	沈阳	沈阳孔雀城公馆一期	住宅及配套	在建项目	74,580.28	126,785.97	148,336.09	148,336.09	-	81,426.80	24,618.58
176	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	75,756.73
177	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	-	54,441.00	10,321.42
178	嘉善	亭南苑	住宅及配套	新开工项目	56,632.10	113,159.22	147,113.34	147,113.34	-	181,381.79	99,008.08
179	嘉善	新浦西孔雀城	住宅及配套	新开工项目	39,074.60	70,299.68	95,372.53	95,372.53	-	116,972.04	66,554.83
180	霸州	霸州禹德	住宅及配套	在建项目	36,576.00	54,860.00	75,067.00	75,067.00	-	58,938.00	11,809.20
181	固安	航天振邦	住宅及配套	在建项目	132,248.43	264,499.00	356,164.00	291,704.00	-	322,617.00	8,315.62
182	长葛	老冀庄、尚庄村安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	293,138.40	732,846.00	732,846.00	-	-	285,800.00	-

华夏幸福基业股份有限公司 2019 年年度报告

183	武陟	商伊村社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	拟开工项目	178,000.00	356,000.00	356,000.00	-	-	150,000.00	-
184	获嘉	亢村镇府庄社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	拟开工项目	122,228.35	220,011.03	220,011.03	-	-	94,604.70	-
185	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	-
186	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	-
187	怀来	大南辛堡村安置房项目	住宅及配套	拟开工项目	239,173.33	358,760.00	358,760.00	-	-	358,760.00	-
188	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	-
189	新郑	新郑代庄安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	92,667.13	185,331.00	185,331.00	-	-	92,665.00	-
190	邯郸	御宾府	住宅及配套	在建项目	18,240.00	36,777.65	53,181.85	53,181.85	-	40,175.00	22,024.61
191	舒城	舒城孔雀城 3.8 期	住宅及配套	新开工项目	44,704.00	82,104.59	101,112.03	101,112.03	-	51,566.76	15,020.09
192	舒城	舒城孔雀城 3.9 期	住宅及配套	新开工项目	51,654.49	85,425.11	104,240.54	104,240.54	-	54,031.79	15,778.70
193	环南京开发区	南京开发区孔雀城 1.0 期	住宅及配套	新开工项目	59,919.66	126,985.96	170,488.44	50,870.82	-	221,760.52	121,429.68
194	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	4,833.07
195	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	366,417.00	-	191,695.28	8,426.00
196	高淳	湖畔澜庭	住宅及配套	在建项目	41,022.71	53,324.98	78,970.09	78,970.09	-	81,801.10	1,254.96
197	江宁	江宁孔雀城 1.0 期项目	住宅及配套	新开工项目	44,629.23	89,257.22	123,691.52	122,147.04	-	160,932.00	90,684.70
198	溧水	溧水孔雀城 1.1	住宅及配套	新开工项目	58,744.82	88,113.88	127,519.55	127,519.55	-	134,693.00	51,929.90
199	香河	大运河孔雀城英国宫五期建设项目	住宅及配套	竣工项目	95,369.79	203,131.77	249,204.56	-	249,204.56	172,706.36	-
	合计	/	/	/	30,506,431.39	53,753,245.10	65,831,226.78	29,067,652.76	21,452,281.75	43,477,513.37	5,596,096.93

(3) 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	香河	大运河孔雀城英国宫五期(4/1)/(4/2)项目	住宅及配套	14,674.67	-
2	涿州	涿州码头 95 亩	住宅及配套	-	4,237.48
3	香河	大运河孔雀城英国宫五期建设项目	住宅及配套	3,437.71	1,593.12
4	霸州	霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、霸州孔雀城·桂园、霸州孔雀城·荷园、霸州孔雀城·兰园、温泉新都孔雀城·瑾园/宜园/榕园、冠军园 102 亩等	住宅及配套	-	332,986.25
5	霸州	河北霸州经济开发区产业园配套公寓、润园等项目	住宅及配套	8,469.36	92,309.10
6	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目(一期)	住宅及配套	705.82	3,206.40
7	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目(二期)	住宅及配套	-	36,419.54
8	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	843.14	50,912.78
9	大厂	田各庄等项目	住宅及配套	39,218.92	9,202.69
10	大厂	孔雀城英国宫 8-11 期/17 期、河西营及湖韵澜湾等项目	住宅及配套	2,928.32	46,747.58
11	大厂	田各庄 E	住宅及配套	259.52	-
12	大厂	田各庄 74 亩	住宅及配套	-	100,777.03
13	大厂	田各庄 78 亩	住宅及配套	107.97	1,442.02
14	大厂	雅韵园住宅小区项目	住宅及配套	100.42	37,211.97
15	大厂	雅欣园住宅小区项目	住宅及配套	-	554.13
16	大厂	潮白河孔雀城逸翠园住宅小区项目	住宅及配套	706.47	3,668.97
17	大厂	潮白河孔雀城雅玥园住宅小区项目	住宅及配套	-	68,411.94
18	大厂	晨曦园住宅小区项目	住宅及配套	10,844.16	19,250.19
19	大厂	人民大学大厂社区一期项目	住宅及配套	841.55	53,560.13
20	固安	孔雀英国宫(1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2 期+幸福广场)及孔雀海、孔雀城 8.2、管庄、西玉等项目	住宅及配套	8,624.89	2,442.37
21	固安	剑桥郡 7 期、10-13 期、文创园 1、2 期等项目	住宅及配套	11,956.96	50,327.42
22	固安	英国宫 2.6/2.7/2.8 期	住宅及配套	2,240.64	3,655.11
23	固安	大湖 1.3 期	住宅及配套	36,632.98	44,786.08
24	固安	万利丰及东庄住宅	住宅及配套	8,797.94	51,720.02
25	固安	金海悦城	住宅及配套	199.29	466.00
26	固安	晨辉福邸	住宅及配套	2,262.90	306.21
27	固安	悦城广场 1 期	住宅及配套	701.63	6,120.59
28	固安	固安万利丰商业 33 亩	独立商业	5,472.75	61,013.82
29	邯郸	梦湖花境	住宅及配套	226.36	43,892.24
30	邯郸	梦湖澜庭	住宅及配套	3,920.13	41,912.19
31	怀来	八达岭孔雀城 2/3/4/5/6 期等	住宅及配套	4,097.24	1,563.05
32	怀来	怀来英国宫 2.5、2.6 期	住宅及配套	-	139.60
33	怀来	八达岭英国宫 3.1 期	住宅及配套	-	539.02
34	怀来	哈工大研究院孵化中心项目	住宅及配套	299.81	6,414.48
35	怀来	怀来区域八分公司 2017 年软件园配套公寓 50 亩项目	住宅及配套	-	5,986.94
36	怀来	新建八达岭孔雀城小镇中心项目	住宅及配套	15,142.11	43,524.74
37	怀来	八达岭五彩天街一期项目	住宅及配套	66,607.46	24,092.85
38	怀来	八达岭英国宫 5 期	住宅及配套	86,788.81	41,248.41
39	怀来	东花园村、西花园村安置房项目	住宅及配套	-	370,852.00
40	怀来	垛口营村安置房项目	住宅及配套	-	81,333.00
41	怀来	八达岭五彩天街二期项目	住宅及配套	26,688.10	53,048.87
42	廊坊	华夏铂宫	住宅及配套	183.82	-
43	廊坊	大学里及欣园安置、新机场空港、廊和坊及部分公园海等项目	住宅及配套	13,958.79	27,907.34
44	廊坊	公园海 1.2 期(二期)	住宅及配套	-	42,592.95

45	廊坊	公馆 5#地块	住宅及配套	581.38	544.08
46	廊坊	公园海 1.8 期	住宅及配套	-	12,290.58
47	廊坊	公园海 1.7 期	住宅及配套	15,836.86	11,123.08
48	廊坊	广阳区南甸项目	住宅及配套	3,692.49	40,634.74
49	廊坊	广阳区、开发区安置等项目	住宅及配套	11,234.67	92,152.17
50	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.2 期项目	住宅及配套	130.95	-
51	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.1 期项目	住宅及配套	-	49,507.88
52	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.5 期项目	住宅及配套	162.69	-
53	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.6 期项目	住宅及配套	170.74	-
54	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.3/4 期项目	住宅及配套	3,913.14	36,477.35
55	牛驼	固安区域一分公司 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	住宅及配套	-	64,434.67
56	牛驼	固安区域一分公司 2017 年天赐 48 亩项目	住宅及配套	-	29,063.26
57	任丘	任丘石油孔雀城	住宅及配套	127.89	45,392.61
58	任丘	任丘白洋淀孔雀城 1 期	住宅及配套	8,214.67	-
59	任丘	长洋村 90 亩项目	住宅及配套	-	54,366.62
60	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	45,738.17	63,392.98
61	香河	大运河孔雀城 7.6 建设项目及大运河孔雀城 8.1 期及安平镇等	住宅及配套	-	60,348.15
62	香河	新建大运河孔雀城一城南 1.1 期及 1.2 期	住宅及配套	1,798.47	3,537.42
63	香河	大运河孔雀城 7.1-7.3 期项目	住宅及配套	2,402.82	1,609.08
64	香河	香河经纬 83 亩项目	住宅及配套	125,054.55	192,921.35
65	永清	永清孔雀城锦园、逸园、璟园（含璟园一期二期三期）	住宅及配套	1,403.29	5,187.71
66	永清	永清幸福汇广场东区项目及汤林御府等	住宅及配套	39,091.07	9,668.88
67	永清	永清孔雀城七区一期、二期项目	住宅及配套	39,022.83	41,217.84
68	涿州	桃源新都孔雀城	住宅及配套	13,984.56	6,428.41
69	涿州	永济新城	住宅及配套	4,999.08	14,798.53
70	来安	来安孔雀城一、二、三期	住宅及配套	8,491.99	6,011.05
71	来安	来安景华 35 亩	住宅及配套	4,969.34	2,051.98
72	来安	来安 5 期 88 亩、水口 98 亩	住宅及配套	52,981.33	15,803.49
73	来安	1 区 3 期 78 亩项目	住宅及配套	4,394.01	109,485.62
74	来安	来安 3 区 7 期 104 亩	住宅及配套	-	173,897.70
75	来安	来安 3 区 5 期 57 亩	住宅及配套	25,112.89	-
76	来安	来安 3 区 6 期 70 亩	住宅及配套	1,147.72	44,377.95
77	来安	来安 5 区 2 期 112 亩珑玺印象	住宅及配套	42,917.53	43,110.59
78	来安	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	住宅及配套	49,515.37	1,971.50
79	和县	和县孔雀城一期	住宅及配套	4,024.78	13,839.59
80	和县	和县孔雀城二期	住宅及配套	88,622.84	39,204.86
81	溧水	溧水区 NO.2016G35 地块	住宅及配套	-	8,350.19
82	溧水	溧水区 NO.2016G36 地块	住宅及配套	1,166.34	5,906.21
83	溧水	溧水会展小镇	住宅及配套	3,580.22	239,291.59
84	江宁	南京江宁 G70 及新市镇建设安置房项目等	住宅及配套	-	262,000.00
85	镇江	镇江孔雀城英国宫	住宅及配套	1,397.90	7,432.86
86	高淳	浅水湾馥园	住宅及配套	36,184.84	50,883.93
87	嘉善	嘉善孔雀城三期项目	住宅及配套	3,003.87	5,192.48
88	嘉善	嘉善孔雀城四期项目	住宅及配套	1,404.03	7,487.90
89	嘉善	嘉善孔雀城五期项目	住宅及配套	957.71	2,915.00
90	嘉善	嘉善孔雀城六期项目	住宅及配套	186.83	6,598.12
91	嘉善	嘉善孔雀城七、八、九期项目	住宅及配套	4,000.16	594.04
92	嘉善	新西塘孔雀城域外一期	住宅及配套	-	1,440.50
93	嘉善	嘉善孔雀城十、十一、十二期项目	住宅及配套	358.78	2,000.07
94	嘉善	孔雀城十三、十四期	住宅及配套	494.56	2,749.49
95	嘉善	新西塘孔雀城罗星 1 期、2 期	住宅及配套	-	649.94
96	嘉善	翰峰云邸项目	住宅及配套	-	15,648.31
97	嘉善	嘉兴裕盛房地产开发有限公司翰景悦府项目	住宅及配套	-	93,063.73
98	嘉善	嘉兴裕荣房地产开发有限公司上善悦府项目	住宅及配套	-	56,616.84
99	嘉善	嘉善孔雀城 17 期	住宅及配套	5,237.28	64,880.43

100	嘉善	翰宸雅苑	住宅及配套	696.93	59,055.48
101	嘉善	亭溪苑	住宅及配套	26,158.83	93,344.17
102	嘉兴	嘉兴秀洲泓玺台、运河公馆及平湖紫宸等项目	住宅及配套	-	156,614.00
103	南浔	新南浔孔雀城 1 期 161 亩项目	住宅及配套	177.73	3,760.01
104	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	1,825.14	61,956.10
105	南浔	南浔域外孔雀城 3.1 期（139 亩）	住宅及配套	22,612.86	176,881.57
106	德清	德清雅颂府	住宅及配套	-	109.00
107	德清	澜悦府	住宅及配套	-	81,459.40
108	武陟	武陟孔雀城 1.1 期及 1.2 期等	住宅及配套	201.86	2,586.88
109	武陟	武陟孔雀城 1.3 期及 2.1 期等项目	住宅及配套	36,651.20	168,223.42
110	武陟	武陟孔雀城 2.2 期	住宅及配套	24,966.65	5,944.28
111	武陟	大城村、何营东村社区安置房建设项目	住宅及配套	-	364,000.00
112	长葛	大尚庄、岚川府及双庙李村安置房建设项目	住宅及配套	-	261,075.00
113	长葛	长葛孔雀城 1.1 期项目	住宅及配套	9,299.35	9,735.01
114	新郑	孔雀城 A 区、孔雀城 B 区、孔雀城 C 区	住宅及配套	21,121.75	242,926.09
115	新郑	大范庄安置房建设项目	住宅及配套	-	352,200.00
116	舒城	舒城孔雀城 1.1 期	住宅及配套	1,930.55	3,016.50
117	舒城	舒城孔雀城 1.2 期	住宅及配套	96.58	87.14
118	舒城	舒城孔雀城 2.1 期	住宅及配套	-	329.57
119	舒城	舒城孔雀城 2.2 期	住宅及配套	401.60	-
120	舒城	舒城孔雀城 3.1 期	住宅及配套	2,004.31	401.55
121	舒城	杭埠镇幸福新村	住宅及配套	-	171,800.00
122	舒城	杭埠孔雀城·云湖大境四期	住宅及配套	1,105.31	54,824.10
123	舒城	杭埠孔雀城·云湖逸境一期	住宅及配套	1,168.66	153,821.81
124	舒城	杭埠孔雀城·云湖逸境二期	住宅及配套	11,289.04	111,954.42
125	长丰	观溪苑（一期）项目	住宅及配套	9,598.19	78,583.88
126	武汉	江澜赋一期（一）	住宅及配套	497.04	485.01
127	武汉	江澜赋一期（二）	住宅及配套	48,512.25	15,803.49
128	武汉	江澜赋三期（一）及江澜赋四期（一）等	住宅及配套	-	13,511.81
129	武汉	问津兰亭	住宅及配套	158.93	6,498.12
130	武汉	长江东岸孔雀城	住宅及配套	5,707.76	10,145.28
131	武汉	孔雀城航天府·苑项目（居住用地）	住宅及配套	1,787.44	237,303.90
132	武汉	双柳一期合作项目	住宅及配套	52,389.51	52,688.47
133	武汉	江澜赋五期（一）	住宅及配套	14,672.09	25,499.45
134	武汉	中粮孔雀城·问津二期	住宅及配套	13,161.02	86,339.72
135	江门	江门孔雀城一期	住宅及配套	36,646.74	56,878.07
136	蒲江	蒲江孔雀城 1 期等	住宅及配套	11,547.29	58,269.61
137	沈阳	苏家屯孔雀城 1-4 期等	住宅及配套	46,837.93	40,065.19
138	沈阳	苏家屯英国宫一期	住宅及配套	1,392.65	1,885.67
139	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	-	1,672.41
140	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	703.50	361.51
141	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	1,999.00	142,548.48
142	沈阳	苏家屯区域十二分公司剑桥郡 6 期 106 亩项目	住宅及配套	11,575.05	113,971.52
143	国际	逸景园等项目	住宅及配套	111,035.73	255,899.55
144	霸州	霸州孔雀城·喜园、霸州孔雀城·福园、霸州孔雀城·沁园	住宅及配套	-	1,301.46
145	大厂	潮白河孔雀城 3-8 期	住宅及配套	13,131.28	3,685.77
146	大厂	潮白河孔雀城英宫 12/13 期	住宅及配套	-	5,046.54
147	大厂	潮白河孔雀城 1.3 期	住宅及配套	1,789.79	758.93
148	固安	孔雀城 6.3 期	住宅及配套	-	288.34
149	固安	孔雀城 7-8 期（孔雀城 7.1 期、孔雀城 7.2、孔雀城 7.3 期、孔雀城 7.4 期、孔雀城 7.5 期、孔雀城 8.1 期）等	住宅及配套	45,177.14	463.57
150	廊坊	幸福城润园、朗园、雅园等	住宅及配套	7,101.60	3,351.72
151	廊坊	公园海 1.1 期	住宅及配套	7,399.10	3,728.86
152	廊坊	公园海 1.2 期	住宅及配套	218.94	1,705.37
153	廊坊	公园海 1.3 期	住宅及配套	6,846.45	9,435.90
154	廊坊	公园海 1.4 期	住宅及配套	3,918.46	12,061.72

155	廊坊	公园海 2.1 期	住宅及配套	-	1,427.88
156	牛驼	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	住宅及配套	378.44	-
157	牛驼	牛驼温泉孔雀城 3 期	住宅及配套	702.10	-
158	牛驼	牛驼温泉孔雀城 4.1 期项目	住宅及配套	197.02	-
159	天津	凤河孔雀城一期、二期	住宅及配套	225.70	-
160	香河	大运河孔雀城大公馆项目及新建大运河 5 期项目等	住宅及配套	6,043.08	979.18
161	无锡	无锡孔雀城 1/2 期等项目	住宅及配套	3,985.69	9,702.11
162	涿鹿	涿鹿孔雀城	住宅及配套	38,683.63	11,070.07
163	北戴河 新区	孔雀城幸福社区项目（三期）	住宅及配套	-	79,630.05
164	昌黎	昌黎孔雀城 A 区、B 区项目	住宅及配套	-	99,661.16
165	霸州	霸州市书香苑小区二期项目	住宅及配套	116,225.25	48,985.68
166	霸州	温泉新都孔雀城·溪涧林语项目	住宅及配套	48,489.13	87,881.56
167	长丰	观溪苑（二期）项目	住宅及配套	19,894.66	46,646.80
168	大厂	潮白河孔雀雅春园住宅小区项目	住宅及配套	678.96	32,554.96
169	大厂	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	住宅及配套	-	96,477.50
170	武汉	居住项目（孔雀城航天府·滨江苑二期项目）	住宅及配套	44,618.24	46,496.48
171	武汉	孔雀城·问津三期项目	住宅及配套	12,173.43	42,865.83
172	武汉	孝感孔雀城 1.0 期	住宅及配套	472.05	36,444.82
173	武汉	江夏合作项目	住宅及配套	-	49,555.29
174	沈阳	沈阳孔雀城公馆一期	住宅及配套	22,364.82	97,478.70
175	新郑	郭店孔雀城 1.0 期	住宅及配套	29,233.82	83,742.38
176	泾阳	泾阳孔雀城 1.0 期	住宅及配套	45,774.11	65,085.00
177	嘉善	新浦西孔雀城	住宅及配套	39,515.15	25,518.41
178	霸州	霸州禹德	住宅及配套	-	41,294.74
179	固安	航天振邦	住宅及配套	-	98,817.78
180	长葛	老冀庄、尚庄村安置房建设项目	住宅及配套	-	732,846.00
181	武陟	商伊村社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	-	356,000.00
182	获嘉	亢村镇府庄社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	-	220,011.03
183	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	-	589,226.52
184	廊坊	综保区（兴隆场）、噪声区安置房建设项目	住宅及配套	-	329,255.00
185	怀来	大南辛堡村安置房项目	住宅及配套	-	358,760.00
186	获嘉	亢镇夹河社区安置房建设项目（二期）	住宅及配套	-	79,960.00
187	新郑	新郑代庄安置房建设项目	住宅及配套	-	185,331.00
188	邯郸	御宾府	住宅及配套	-	6,634.60
189	舒城	舒城孔雀城 3.8 期	住宅及配套	20,341.25	57,309.92
190	舒城	舒城孔雀城 3.9 期	住宅及配套	67,449.62	12,606.41
191	武汉	团风孔雀城 2.0 期	住宅及配套	19,527.16	3,866.80
192	高淳	湖畔澜庭	住宅及配套	-	368.40
193	霸州	霸州孔雀城·玺园	住宅及配套	-	262.00
194	香河	香河嘉华 33 亩项目	住宅及配套	2,059.80	-
195	牛驼	牛驼温泉孔雀城 5.1 期项目	住宅及配套	106.63	-
196	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.2 期项目	住宅及配套	212.89	-
197	怀来	八达岭英国宫 2.1 期、2.3、2.4 期等	住宅及配套	154.32	-
198	霸州	霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、温泉新都孔雀城·柏园及武庄姚庄项目等	住宅及配套	-	387.40
199	大厂	潮白河孔雀英国宫 4-6 期等	住宅及配套	65,877.59	9,435.90
200	大厂	潮白家园 4/5 期、邵府新民居项目等	住宅及配套	468.81	5,361.15
201	固安	大湖 1.1+1.4 期	住宅及配套	8,072.92	-
202	固安	大卫城 5-6 期	住宅及配套	1,609.18	1,088.93
203	嘉善	嘉善孔雀城一期/二期项目	住宅及配套	5,519.23	9,384.67
204	固安	剑桥郡 1-6 期、8-9 期（含人才家园）等项目	住宅及配套	1,515.21	8,167.97
205	永清	永清孔雀城雅园、畅园（含畅园一期二期）	住宅及配套	-	470.71
206	香河	大运河孔雀城一到四期、六期及英国宫 1 期/4 期等项目	住宅及配套	25,989.16	9,616.37
合计	/	/	/	2,299,723.56	11,841,941.95

报告期内，公司房地产业务共计实现销售金额 10,293,479.69 万元，销售面积 11,841,941.95 平方米。

(4) 报告期内房地产出租情况

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	105,209,536,217.22	83,798,590,154.69	25.55
营业成本	59,252,646,772.99	48,918,841,826.25	21.12
销售费用	1,893,265,492.75	1,882,115,148.87	0.59
管理费用	8,044,937,330.31	8,044,850,547.36	0.00
研发费用	10,460,383.11	13,569,084.60	-22.91
财务费用	2,781,666,160.66	962,554,846.78	188.99
经营活动产生的现金流量净额	-31,819,098,425.06	-7,427,812,398.92	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,348,862,936.61	-5,016,552,729.53	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	25,918,654,667.29	-6,490,338,770.01	不适用

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

(1). 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，公司在继续做强原有主业的基础上，开拓新模式、新领域与新地域，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。报告期内，两大板块营业收入等情况如下：

单位：元

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	105,178,666,952.52	30,869,264.70	105,209,536,217.22
营业总成本	80,300,814,902.25	302,750,112.80	80,603,565,015.05
营业利润	22,818,077,135.29	-271,880,848.10	22,546,196,287.19

(2). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
产业发展服务	27,404,952,510.65	4,212,883,991.67	84.63	14.7	-22.24	增加 7.31 个百分点
基础设施建设	1,480,507,149.17	1,314,386,658.32	11.22	592.37	597.24	减少 0.62 个百分点
土地整理	5,966,571,525.27	5,579,313,995.60	6.49	11.92	19.93	减少 6.24 个百分点
综合服务	214,291,232.26	186,653,990.33	12.9	-38.74	-37.05	减少 2.33 个百分点

物业管理服务	951,472,476.35	790,334,514.44	16.94	19.56	19.5	增加 0.05 个百分点
房地产开发	66,743,611,948.95	44,794,547,785.89	32.89	29.48	23.66	增加 3.16 个百分点
其他	1,935,920,708.17	1,941,248,328.93	-0.28	51.9	52.19	减少 0.2 个百分点
合计	104,697,327,550.82	58,819,369,265.18	43.82	25.53	20.74	增加 2.23 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
环北京	57,978,714,552.17	34,511,449,975.11	40.48	0.49	-6.19	增加 4.24 个百分点
环北京小计	57,978,714,552.17	34,511,449,975.11	40.48	0.49	-6.19	增加 4.24 个百分点
杭州都市圈	16,356,779,077.95	6,663,609,486.92	59.26	85.75	54.84	增加 8.13 个百分点
南京都市圈	11,458,794,771.99	8,427,021,018.32	26.46	68.44	166.67	减少 27.09 个百分点
郑州都市圈	4,852,529,876.40	1,403,760,032.79	71.07	97.04	966.96	减少 23.59 个百分点
合肥都市圈	4,560,612,914.88	1,868,548,931.83	59.03	381.51	323.64	增加 5.6 个百分点
武汉都市圈	4,271,326,030.13	2,070,859,429.08	51.52	313.00	161.43	增加 28.11 个百分点
外埠其他	5,218,570,327.30	3,874,120,391.13	25.76	-7.70	25.00	减少 19.42 个百分点
外埠小计	46,718,612,998.65	24,307,919,290.07	47.97	81.74	103.79	减少 5.63 个百分点
合计	104,697,327,550.82	58,819,369,265.18	43.82	25.53	20.74	增加 2.23 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明
无

(3). 产销量情况分析表

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	4,212,883,991.67	7.16	5,417,540,627.77	11.12	-22.24	毛利提高,成本随之减少
产业新城开发建设	基础设施建设	1,314,386,658.32	2.23	188,513,203.29	0.39	597.24	收入增长,成本随之增加
产业新城开发建设	土地整理	5,579,313,995.60	9.49	4,652,212,303.12	9.55	19.93	收入增长,成本随之增加
产业新城开发建设	综合服务	186,653,990.33	0.32	296,523,866.08	0.61	-37.05	收入降低,成本随之减少
房地产开发	房地产开发	44,794,547,785.89	76.16	36,224,705,757.07	74.36	23.66	收入增长,成本随之增加
其他业务	物业服务及酒店经营成本	2,731,582,843.37	4.64	1,936,938,413.59	3.98	41.03	收入增长,成本随之增加

成本分析其他情况说明

无

(5). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

3. 费用

适用 不适用

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	1,893,265,492.75	1,882,115,148.87	0.59	两期基本持平
管理费用	8,044,937,330.31	8,044,850,547.36	0.00	两期基本持平
财务费用	2,781,666,160.66	962,554,846.78	188.99	利息支出增加所致

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	10,460,383.11
本期资本化研发投入	
研发投入合计	10,460,383.11
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.01
公司研发人员的数量	72
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.30

研发投入资本化的比重 (%)	0.00
----------------	------

(2). 情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
经营活动产生的现金流量净额	-31,819,098,425.06	-7,427,812,398.92	不适用	主要系购买商品接受劳务支付的现金大幅增加所致
投资活动产生的现金流量净额	1,348,862,936.61	-5,016,552,729.53	不适用	主要系本期处置子公司所致
筹资活动产生的现金流量净额	25,918,654,667.29	-6,490,338,770.01	不适用	主要系本期发行债券及借款增加所致

(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
应收账款	46,871,039,461.85	10.24	34,437,662,054.65	8.41	36.10	主要系应收政府园区结算款增加
预付账款	4,628,653,350.31	1.01	3,200,794,205.56	0.78	44.61	主要系预付土地款及工程款增加
一年内到期的非流动资产	3,705,320,000.00	0.81	2,015,614,903.00	0.49	83.83	主要系其他非流动资产重分类导致
可供出售金融资产			654,273,493.62	0.16	-100.00	主要系会计政策变更所致, 请参考附注五、41 重要会计政策和会计估计的变更
其他非流动金融资产	4,206,943,836.42	0.92				主要系会计政策变更所致, 请参考附注五、41 重要会计政策和会计估计的变更

投资性房地产	3,340,380,000.00	0.73	2,246,300,000.00	0.55	48.71	主要系本期固定资产、存货转作投资性房地产并采用公允价值计量所致
固定资产	7,691,092,062.12	1.68	5,073,292,167.41	1.24	51.60	主要系购置及在建工程等转入所致
在建工程	6,589,058,715.22	1.44	12,663,238,537.08	3.09	-47.97	主要系处置子公司及转入固定资产导致
无形资产	6,998,164,471.71	1.53	5,343,096,503.37	1.30	30.98	主要系本期收购项目所致
商誉	304,996,523.62	0.07	501,976,523.62	0.12	-39.24	主要系计提商誉减值准备所致
其他非流动资产	87,286,064.50	0.02	5,025,470,469.92	1.23	-98.26	主要系会计政策变更所致，请参考附注五、41 重要会计政策和会计估计的变更
短期借款	26,575,100,000.00	5.80	4,181,911,000.00	1.02	535.48	主要系本期质押借款、抵押借款、保证借款增加所致
其他应付款	15,070,013,798.81	3.29	22,759,634,276.06	5.56	-33.79	主要系保证金以及其他暂收款减少所致
一年内到期的非流动负债	33,818,358,564.15	7.39	20,119,064,169.67	4.91	68.09	主要系长期借款及长期债券重分类所致
递延所得税负债	174,979,511.45	0.04	73,609,557.39	0.02	137.71	主要系投资性房地产公允价值变动所致

其他说明
无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

请参见“财务报告附注七、79”

3. 其他说明

适用 不适用

(六) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见本节第一部分“报告期宏观与行业情况”

(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
1,792.15	7.86	111.56

报告期末公司融资总额为 1,792.15 亿元，其中银行贷款余额为 455.69 亿元，债券及债务融资工具期末余额为 780.01 亿元，信托、资管等其他融资余额为 556.44 亿元。利息资本化金额为 111.56 亿元。期末公司对外担保金额为 1,341.02 亿元，其中 1,327.50 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 7.86%，其中银行贷款的平均利息成本 6.37%，债券及债务融资工具平均成本为 7.25%，信托、资管等其他融资的平均利息成本 10.02%。

其他说明

□适用 √不适用

(八) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司设立新公司、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 896.98 亿元，较 2018 年增加 102.50%。

(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

(九) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司全资子公司华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司向中国平安人寿保险股份有限公司转让其持有的北京物盛科技有限公司 100%股权、华夏幸福基业股份有限公司向平安人寿转让其持有的对北京物盛科技有限公司享有的债权，转让金额共计

5,828,725,352.00 元。其中，标的股权转让对价为 5,386,914,900.00 元，标的债权的转让价格为人民币 441,810,452.00 元。

(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。

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、公司产业新城及相关业务行业格局趋势

2019 年 12 月 16 日，习近平总书记在《求是》发表文章《推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局》，明确指出“我国经济发展的空间结构正在发生深刻变化，中心城市和城市群正在成为承载发展要素的主要空间形式”。作为有序衔接中心城市和城市群的重要环节，都市圈已逐渐成为推动区域高质量发展的关键抓手，是中国未来城镇化的主体空间形态。我国 30 个核心都市圈¹以占全国 4.5%的面积，承载了全国 32%的人口，创造了全国 52%的 GDP。

时值国家发展改革委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》一年有余，公司将继续紧抓都市圈化的趋势性红利与结构性机会，立足都市圈外圈层深耕产业新城及相关业务，并在都市圈核心区积极探索商业地产及相关业务，双轮并进，实现可持续发展。

(1) 中国城镇化已迈入都市圈化时代

1) 空间结构优化，外围节点及微中心迎来高速发展

相较发达国家，我国城镇化发展的差距主要在微中心和节点城市。以东京为例，50-100 万级（人口）城市 5 个，20-50 万级城市 18 个，5-20 万级城市 84 个，而北京的相应数量分别为 2 个、7 个和 8 个。随着都市圈化趋势的不断强化，大城市空间

¹ 包括北京、上海、广州、深圳、武汉、成都、郑州、重庆、南京、天津、西安、厦门、长沙、杭州、合肥、沈阳、石家庄、青岛、宁波、济南、福州、南昌、哈尔滨、昆明、长春、太原、贵阳、南宁、海口、乌鲁木齐，都市圈范围基于通勤率及其他综合指标划定。

扩展将从单中心“摊大饼”模式向多中心网络模式过渡，在分工合作、优势互补的基础上，形成联动发展的共生体。未来新型城镇化进程中，节点城市及微中心将发挥关键支撑作用，成为引领区域发展的重要增长极。

2) 人口持续集聚，都市圈成为新增城镇人口的核心载体

我国发展动力极化现象日益突出，人口向优势地区集聚的趋势明显，都市圈已成为新增城镇人口的核心载体。随着近年来户籍制度的弱化和以高职、高技术为代表的新生代劳动人口流动，都市圈尽享人口的规模红利、质量红利和移动红利。习近平总书记在《推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局》一文中直指“促进迁移人口落户要克服形式主义，真抓实干，保证迁得出、落得下”，除中央已有明确政策规定之外，全面放宽城市落户条件，完善配套政策，打破阻碍劳动力流动的不合理壁垒，促进人力资源优化配置，预计未来都市圈人口红利将持续释放。

3) 产业协同发展，空间布局合理化，区域产业效能得到系统性提升

随着产业空间布局的优化，都市圈内外圈层间的合作深度和协同作用不断强化，区域产业效能得到系统性提升。金融保险、商贸服务等都市核心功能持续向内圈层集聚，大型制造生产、部分金融保险、企业服务中后台及娱乐休闲配套产业则逐渐向周边转移。内圈层的产业结构升级以及部分产业向外转移，将带动内圈层的产业升级更新以及外圈层新建厂房、新建生产线、新建设备等大量产业投资。

4) 补齐外圈层发展短板，实现基础设施有机耦合、公共服务共建共享

公共资源配给在时序上滞后于人口流动，在空间上呈现圈层化递减特征，优质的教育、文化、医疗、卫生等资源集中在内圈层，外圈层配套不足。未来随着都市圈一体化进程的加速，基础设施和公共服务将通过统筹配套实现有效配给，与常住人口建立挂钩机制，提高公共服务资源供给的数量和质量，带动外圈层大量有效投资。

(2) 都市圈化背景下的产业新城格局与趋势

产业新城业务紧紧把握以都市圈为核心的新型城镇化历史契机，顺应发展规律和国家政策，以开发性 PPP 模式为都市圈外圈层提供综合解决方案，有效促进产业结构转型升级，最终实现产城融合，助力都市圈一体化进程和区域整体的高质量发展。培育发展产业新城有助于区域价值的提升，实现经济发展、城市发展和民生保障三大目标，是顺应城镇化发展趋势、适应地方转型需求、提高人口吸引力和承载力的有效途径，广受当地政府欢迎，具备巨大的业务潜力。

1) 聚焦都市圈，立足外圈层发展产业新城正逢其时

都市圈一体化发展的大背景下，外圈层成为承接内圈层人口、产业、资本等资源外溢的主阵地。由轨道交通、高速公路等组成的网络化交通体系为外圈层节点城市和微中心的发展提供了有力支撑。华夏幸福产业新城布局于都市圈外圈层，交通区位优势突出，顺应了新型城镇化的发展趋势，满足了区域高质量发展的客观需求，发展前景广阔。

2) 打造产业集群，以产城融合带动节点和微中心高质量发展

产城融合是产业新城发展的核心竞争力。都市圈产业从内到外呈现“三二一”逆序化分布，价值链上的不同环节在更大范围内有序转移、合理分布，进而发挥规模效益和集聚优势。内圈层加速产业结构调整升级，具备大量低价的土地资源、人力资源以及强烈的发展诉求的外圈层则通过承接外溢产业资源促进自身发展、形成良性合作。华夏幸福产业新城聚焦核心都市圈，提供靶向性、定制化的区域发展综合解决方案，围绕十大产业打造创新集群，以产业为抓手推动区域整体价值的迅速提升。

3) 完善设施配套与服务质量，提升外围节点城市综合承载力

公共服务质量和密度是决定区域价值的核心因素，公共服务均等化是提高外圈层“反磁力”的有效途径。产业新城要提高人口吸引力、实现产城融合，必须满足服务、设施、环境等各方面要求，提供优质的医疗、教育等公共服务，建设绿色生态、环境友好、配套齐全的宜居性城市。华夏幸福始终坚持“以人为本”，规划、设计、建设、运营四位一体，努力打造生态智慧、宜居宜业的幸福城市。

(3) 都市圈化格局日益明晰态势下的房地产业务格局与趋势

2019 年全国商品房销售面积近 17.2 亿平方米，同比下降 0.1%。2019 年中央经济工作会指出：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。房地产在总量见顶的背景下，呈现了多重分化的格局，以都市圈为代表的区域获得了结构性机遇，在销售额与溢价上将共享新型城镇化的长期红利。

1) 住宅市场的结构性机会在都市圈出现

都市圈是中国城镇化的主体形态，已成为国家重大战略。从规模是，都市圈房地产市场已占据全国市场的半壁江山，2019 年全国 30 个都市圈住宅市场规模约为 7.03

万亿²，约占市场总量的 50%。从增速上，都市圈房地产市场稳稳跑赢大势，2019 年全国平均商品房销售额同比增长 10.3%，而 1+8 核心都市圈³商品房销售额同比增长 20.4%⁴。从潜力上，人口向都市圈聚集趋势明显，都市圈核心城市常住人口增速为全国增速的 2-3 倍，随着人口持续向都市圈集中，都市圈购房需求将持续增长。

2) 长线资金的支持，有利于房企的长期发展

在“箱体管控”、金融抑制、竞争加剧的背景下，房地产企业更需要通过长期的战略制定来实现业务的拓展和效能的提升。而长期战略的执行离不开长线资金的支持，有了较为长线的资金注入，房地产企业才能更为有效的制定战略，实现业务的拓展和转型。

长线资金配置不动产的需求持续上升。保险公司对不动产的投资额占其总资产的比重约 2%至 6%，而国内险资对不动产的配置低于 1%，整体低于国际水平，配置需求提高。美国黑石集团 30%的业务来自于不动产，而募资主要的来源是养老金及保险等长线资金，长线资金与不动产的结合成就了黑石集团较高的投资收益。

3) 运营能力提高了房企的盈利能力和竞争力

房地产行业正在从增量时代向存量时代转变。从全球不动产的发展来看，运营能力将成为未来不动产企业的核心竞争力。日本经济失去三十年中，日本最大综合房企——三井不动产正是凭借强大的运营能力成功穿越周期，在轻重资产平衡的策略上，通过较强的运营能力获得了较高的溢价空间。优质的运营能力，一方面可提高房地产企业土地获取的竞争力，同时可让房企所持有的物业保值、增值。目前，我国一线城市城镇化率已逼近 90%，未来地产的逻辑将从高周转的项目开发转向存量不动产的价值深度挖掘，运营能力将定义价值提升的空间。在房地产的重资产时代，土地储备和拓展能力决定了房地产企业的上限；随着轻重资产并存时代的到来，运营能力将决定房地产企业的上限。

2、公司商业地产及相关业务行业格局趋势

(1) 消费驱动，内生增长动力充足

改革开放四十年来，我国经济增长模式逐步由投资与出口驱动转向消费驱动。伴随经济增长的放缓，最终消费对经济增长的贡献率却逐年上升。2019 年我国全年社

² 数据来源：Wind、中指数据库，华夏幸福产业研究院测算

³ 1+8 都市圈分别指以下城市的都市圈：北京、上海、广深、杭州、南京、合肥、武汉、郑州、成都

⁴ 数据来源：Wind、中指数据库，华夏幸福产业研究院测算

会消费品零售总额 41.2 万亿元，增长 8%，连续六年保持经济增长第一拉动力，消费对经济增长贡献率 57.8%，拉动 GDP（国内生产总值）增长 3.5 个百分点。在消费规模扩张的同时，根据《麦肯锡中国消费者调查报告 2020》，中国消费者信心指数（CCI）在 2019 年重拾升势，创十年新高。同时，随着新中产阶级异军突起，以及加快个税改革、公共服务均等化改革、消费体制机制改革等措施不断出台，居民消费理念、品质、形态、方式和行为的深刻变化，品质提升型消费呈现爆发式增长。总的来说，国内消费持续强劲、消费者信心重拾、消费升级趋势明显，三者叠加构筑了商业市场内生增长动力充足。

（2）“重资产”持有转型“轻资产”运营

我国房地产行业进入“存量时代”，盘活存量资源、推动行业向轻资产转型逐渐成为新的发展趋势。商业地产已经进入全产品线、全价值链以及全商业模式的全面竞争阶段，资产管理已经成为企业存量时代“活下去”的重要能力。精细化运营要求企业坚持产品服务品质化的同时，注重运营管理全周期，采取即售与持有并举、轻重资产模式并重的策略，实现收入来源多元化，保障运营收入快速增长，对冲周期风险，实现业务的可持续发展。参考国际和国内不动产企业的实践经验，卓越的不动产企业普遍具备更强的全周期运营管理能力，而运营精益化能力将成为企业价值实现的核心竞争力。

（二）公司发展战略

√适用 □不适用

公司发展愿景是中国领先的核心都市圈不动产投资开发及运营管理平台。在城镇化迈向都市圈化的战略机遇下，公司将持续深耕都市圈，围绕京津冀、长三角、粤港澳、郑州、武汉、成都等进行布局，在都市圈层和城市圈层重点布局产业新城及相关业务，在城市圈层和核心圈层重点布局商业地产及相关业务。公司在落地上述战略布局的过程中，将不断提升现金流能力、降低负债、保持利润稳健增长，持续提升经营质量，实现公司业务的长期稳健发展。

1、产业新城及相关业务：回归经营逻辑，实现双城驱动

（1）产业新城

公司在产业新城业务方面，将以实现回归业务逻辑，强化现金流能力为目标，通过实现区域分类，一城一策，提升经营质量，同时在投资方面做到精准投资、聚焦投

资，全面开放合作，实现产业新城、住宅平台化。为实现上述战略目标，公司产业新城业务将加快推进产业新城“四化”：

1) “区域价值最大化”。通过区域规划、区域发展、土地价值推广，帮助政府提升区域的资源、资产和城市价值，做大产业新城回款的来源和保障。

2) “产业发展龙头化”。帮助政府发展产业，尤其是龙头项目的招商和落地，带动区域产业集群的打造和升级，从而大幅增加客户满意度，保证产业新城利润实现。

3) “经营一城一策化”。区域分类，一城一策，提升经营质量，实现现金流自给自足，同时积极谋求发展上档升级，推动区域进入成熟期；精准投资，聚焦投资高效区域。

4) “新城开发平台化”。通过全面开放合作，吸引社会各方参与产业新城及住宅投资，分享收益，从而更好的撬动产业新城资源，加速新城建设。

(2) 园区配套住宅

园区配套住宅业务：将持续提升市场化开发能力，通过精准投资、操盘精细化、提升孔雀城住宅产品市场竞争力。

1) 在精准投资方面，包含区域优选、项目优选、全周期管理三步。首先，深化住宅市场研判，优选区域，新进区域控制总量，小步试水；其次，持续提高项目投资标准，用市场化指标（IRR、净利润率、回正周期），匹配项目投资；再次，不断动态跟踪项目表现，复盘项目成果，利用复盘结果指导区域与项目选择，实现合理现金流下利润最大化。

2) 在精细化操盘方面，通过建立项目全周期管控、过程动态测算、及时纠偏来提升项目精细化操盘能力。

3) 在提升产品竞争力方面，通过提升产品溢价能力、强化品质控制、降低成本、提升获客效率来全面打造住宅产品竞争力。

2、商业地产及相关业务：快速推进，深化“三新战略”

(1) 新模式

在传统重资产模式的基础上，加速开拓轻资产模式，实现轻重并举；在盘活存量资产，优化资产负债结构的同时，以资产管理输出的模式，深化资本合作，快速切入市场，逐步迭代更新投资模式，逐步探索代建代运营、基金、资产证券化等其他市场化模式；跨界合作，借力科技创新平台；

(2) 新领域

在传统产业新城主营业务领域外，努力探索开拓包括商业综合体、公共住房、康养、科学社区等细分领域，落实布局战略，丰富业务打法。

(3) 新地域

贯彻核心都市圈战略——京津冀、长三角、粤港澳大湾区、以武汉为核心的华中片区、以成都为核心的华西片区，重点关注具有明显区位优势的城市，以标杆项目积极切入都市圈核心圈层；持续谋划、以点带面、高效落地，打造标杆项目，发挥“标杆”效应。

3、持续提升经营质量，追求长期稳健发展

继续回归经营业务逻辑，持续提升公司财务管理能力，提升公司经营回款，持续优化经营性现金流，实现合理现金流下利润最大化。合理控制负债率，优化杠杆，实现规模稳健增长。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2020 年，公司将切实贯彻发展战略，实现公司业务高质量稳健发展。

预计 2020 年施工面积合计约 3,849.4 万平方米，预计新开工面积合计约 1,110.6 万平方米，预计竣工面积合计约 1,077.6 万平方米，具体详见下表：

单位：万平方米

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
产业新城及相关业务			
合计	993.3	3,708.6	1,077.2
固安区域	105.9	440.7	156.2
航天振邦	-	36.0	-
二中北	-	4.9	-
东庄海绵厂	-	14.0	14.0
文创园 1 期	-	22.7	12.5
文创园 2 期	-	10.9	-
剑桥郡悦城广场	-	12.3	3.0
万利丰商业	-	8.6	-
剑桥郡 10 期二标段	-	15.3	15.3
剑桥郡 10 期一标段	-	9.6	9.6

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
剑桥郡万和园一标段	-	30.3	30.3
剑桥郡 12 期福和园二标	-	2.5	-
怡园项目	-	7.4	-
孔雀湖四期高层东区	-	10.1	10.1
孔雀湖四期高层西区	-	10.0	-
孔雀湖四期二标段别墅	-	4.1	-
剑桥郡 7.2.1 期一标段	-	4.7	-
剑桥郡 7.2.1 期二标段	-	4.7	-
牛驼孔雀城 7.1 期	-	8.7	-
牛驼孔雀城 7.4 期	-	4.2	-
牛驼孔雀城栖泉苑	-	0.5	-
牛驼孔雀城香泉苑	-	7.2	7.2
牛驼孔雀城澜泉苑	-	9.2	-
石油新城一期	-	5.3	-
孔雀城·铂宫	-	17.2	-
永济新城一标段 1	-	16.1	16.1
永济新城二标段 1 (9#13#14#15#19#) 二标高层第一批次	-	9.9	9.9
永济新城三标段 1	-	2.3	2.3
永济新城三标段 2	-	11.8	11.8
东庄安置	-	9.4	-
东徐安置一批	-	14.1	14.1
刘园安置	-	10.8	-
孔雀城铭景园	35.9	35.9	-
东徐项目	21.5	21.5	-
牛驼增减挂	21.4	21.4	-
文创园	19.1	19.1	-
东徐安置二批	8.0	8.0	-
廊坊区域	110.0	294.8	115.3
孔雀公馆-公馆二期	-	4.5	-
空港回迁区一标	-	3.1	3.1

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
空港回迁区二标	-	27.2	27.2
空港回迁区三标	-	28.1	17.9
空港回迁区四标	-	20.1	20.1
空港回迁区五标	-	28.1	28.1
尖塔地块四	-	17.1	-
南甸地块三	-	10.7	-
廊和坊	-	4.8	4.8
大学里小学	-	2.6	-
大学里四期一标	-	4.1	4.1
大学里四期二标	-	3.6	3.6
学府澜湾	-	6.4	6.4
大学里公寓	-	2.3	-
创领小区二标	-	1.7	-
悦府-圣龙	-	16.1	-
安瑞嘉园、幼儿园	-	4.3	-
公馆 4#商业	1.8	1.8	-
香堤园 S4S5	7.4	7.4	-
香堤园 S1	5.0	5.0	-
尖塔 3#	5.7	5.7	-
尖塔 21#	17.4	17.4	-
尖塔 12#	12.5	12.5	-
尖塔 14#	12.5	12.5	-
尖塔 2#	7.1	7.1	-
尖塔 1#	12.9	12.9	-
尖塔 16#	8.9	8.9	-
尖塔 17#	5.6	5.6	-
南甸 1#	6.2	6.2	-
南甸 2#	7.0	7.0	-
北戴河新区区域	9.1	68.6	42.2
域内孔雀城 1.3 期	-	17.3	-
商业 302 亩项目	-	11.8	11.8
140 亩住宅项目	-	12.2	12.2

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
190 亩住宅项目一标段	-	14.2	14.2
190 亩住宅项目二标段	-	4.0	4.0
滨海康养小镇	9.1	9.1	-
昌黎区域	-	14.4	-
昌黎孔雀城 1.1 期	-	14.4	-
霸州区域	24.3	181.4	56.5
商务会馆	-	7.6	7.6
一砖北 196 亩 (1 标段)	-	7.5	7.5
一砖北 196 亩 (2 标段)	-	28.1	28.1
国际公寓	-	13.3	13.3
冠军园	-	23.4	-
恒源项目	-	22.5	-
风情园	-	14.5	-
市政府北	-	22.0	-
一砖南一期	-	18.2	-
南夹河	9.0	9.0	-
市政府北二期	15.3	15.3	-
永清区域	-	78.8	17.5
永清孔雀城 1.2 期	-	9.8	9.8
永清孔雀城 1.3 期	-	7.7	7.7
商业 19 亩	-	8.3	-
北关项目	-	13.3	-
汤林御府项目	-	39.7	-
文安区域	-	24.1	24.1
文安孔雀城 1 期	-	24.1	24.1
涿州区域	-	104.3	74.5
致远小镇 1.1 期	-	29.8	-
致远小镇 1.2 期	-	30.4	30.4
致远小镇 1.3 期	-	15.6	15.6
致远小镇 1.4 期	-	28.5	28.5
邯郸区域	16.9	47.2	-
邯郸孔雀城 1.1 期	-	21.4	-

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
邯郸孔雀城 1.2 期	-	8.9	-
邯郸孔雀城 1.3 期	16.9	16.9	-
怀来区域	17.9	139.9	26.4
英国宫 2.6 期	-	7.0	7.0
五彩天街 3 期	-	12.9	12.9
粮库西	-	6.5	6.5
小镇中心	-	14.4	-
上院 646 亩 1 期	-	9.4	-
上院 1 期高层 1 批	-	9.5	-
上院 1 期高层 2 批	-	2.2	-
上院 2 期合院 1 批	-	6.4	-
上院 2 期合院 2 批	-	4.1	-
五彩天街 1 期-loft	-	12.3	-
五彩天街 2 期	-	16.3	-
上院工程	-	21.0	-
上院 2 期 1 批次	17.9	17.9	-
香河区域	-	116.3	44.8
经纬家居城（一标）	-	15.3	-
经纬家居城（二标）	-	15.1	-
经纬家具城（三标）	-	13.9	-
孔雀城宏特嘉园	-	8.3	8.3
中冶项目	-	10.0	10.0
骏豪一标段南区	-	7.8	7.8
骏豪一标段北区	-	7.8	-
运河大道首开项目	-	8.5	-
香公馆二期	-	10.9	-
大运河 7.3 期	-	18.7	18.7
大厂区域	73.9	259.1	77.7
锦绣园-河西营（南区）	-	11.9	11.9
锦绣园-河西营（北区）	-	14.1	14.1
田各庄 97 亩	-	16.9	16.9
田各庄 10 亩	-	1.7	1.7

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
田各庄 A (别墅)	-	1.6	-
县城 40 亩	-	7.0	-
菲美得项目	-	6.4	-
田各庄 78 亩	-	14.2	-
窄坡 34 亩	-	6.7	-
窄坡 37 亩	-	6.0	-
粮站 67 亩	-	13.3	-
职中 50 亩	-	8.0	-
窄坡 27 亩	-	5.3	-
潮白馨居北	-	17.0	-
田各庄 74 亩	-	14.6	-
创新中心 10#楼	-	0.9	-
创新中心 (其余楼栋)	-	6.5	-
田各庄 CD-22#楼	-	2.5	2.5
田各庄 B2B3 (1-7#楼)	-	13.4	13.4
田各庄 40 亩	-	8.0	8.0
田各庄 E	-	9.2	9.2
辛杜 4#	1.6	1.6	-
辛杜 5、6、7#	17.0	17.0	-
辛杜 1、2、3、8#	7.9	7.9	-
窄坡项目	15.6	15.6	-
孔雀城 7.3 期	3.1	3.1	-
潮白项目	28.7	28.7	-
元氏区域	34.4	34.4	-
元氏孔雀城 1.1 期	17.2	17.2	-
元氏孔雀城 1.2 期	17.2	17.2	-
肥东区域	-	12.2	-
肥东孔雀城 1.0 期	-	12.2	-
长丰区域	15.9	47.2	-
长丰孔雀城 1.0 期	-	11.6	-
长丰孔雀城 1.1 期	-	9.1	-
长丰孔雀城 1.2 期	7.9	7.9	-

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
长丰孔雀城 1.3 期	-	10.6	-
长丰孔雀城 1.4 期	8.0	8.0	-
舒城区域	62.3	204.2	54.9
舒城孔雀城 1.2 期	-	8.5	8.5
舒城孔雀城 2.1 期	-	10.4	10.4
舒城孔雀城 2.2 期东	-	13.0	13.0
舒城孔雀城 2.2 期西	-	5.3	5.3
舒城孔雀城 3.1 期东	-	5.9	5.9
舒城孔雀城 3.1 期西	-	11.8	11.8
舒城孔雀城 3.3 期	-	7.1	-
舒城孔雀城 3.7 期	-	19.1	-
舒城孔雀城 3.6 期	-	15.4	-
舒城孔雀城 3.8 期	-	10.1	-
舒城孔雀城 3.9 期	-	10.4	-
安置房 1 期一标	-	7.4	-
安置房 2 期	-	17.5	-
舒城孔雀城 3.4 期	17.9	17.9	-
舒城孔雀城 3.2 期	10.4	10.4	-
舒城孔雀城 4.0 期	13.3	13.3	-
舒城孔雀城 4.1 期	9.9	9.9	-
舒城孔雀城 4.2 期	10.8	10.8	-
来安区域	-	148.6	64.0
来安 5 区 1 期	-	0.7	-
来安 7 区 1 期	-	14.8	-
来安 3 区 3-1 期	-	16.3	13.1
来安 3 区 4 期	-	20.5	16.5
来安 1 区 3 期	-	15.3	11.4
来安 5 区 2 期	-	20.9	9.7
来安 5 区 3 期	-	12.8	5.1
来安 3 区 6 期	-	13.7	8.2
来安 3 区 5 期	-	8.7	-
来安 3 区 7 期	-	23.1	-

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
来安二期	-	1.8	-
和县区域	-	36.0	9.7
和县孔雀城 2 期	-	36.0	9.7
南京开发区区域	8.5	25.8	-
孔雀城 1.0 期	-	17.3	-
孔雀城 1.1 期	8.5	8.5	-
嘉善区域	42.2	195.9	103.6
嘉善孔雀城 10 期	-	16.5	16.5
嘉善孔雀城罗星一期	-	13.1	13.1
嘉善孔雀城 11 期	-	11.9	11.9
嘉善孔雀城罗星二期	-	12.6	12.6
嘉善孔雀城大云项目	-	7.8	7.8
嘉善孔雀城 8.3 期	-	15.7	15.7
嘉善孔雀城 13 期	-	9.0	-
嘉善孔雀城 14 期	-	17.6	17.6
嘉善孔雀城 9.1 期	-	8.4	8.4
嘉善孔雀城 9.2 期	-	16.9	-
嘉善孔雀城 9.3 期	-	14.7	-
嘉善孔雀城经开 1.0 期	-	9.5	-
新西塘孔雀城 9.4 期	15.6	15.6	-
新西塘孔雀城 9.5 期	7.9	7.9	-
新浦西孔雀城 1.1 期	11.3	11.3	-
新浦西孔雀城 1.2 期	7.4	7.4	-
南浔区域	24.9	101.9	49.6
南浔孔雀城 1 期	-	29.8	29.8
南浔孔雀城 2 期	-	19.8	19.8
南浔孔雀城 3 期	-	27.4	-
新南浔孔雀城 3.2 期	24.9	24.9	-
团风区域	-	18.2	2.6
团风一期	-	5.5	2.6
团风二期	-	7.7	-
团风环湖公园	-	5.0	-

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
惠南项目	14.4	14.4	-
惠南项目	14.4	14.4	-
问津区域	20.7	98.6	16.7
问津一期	-	30.9	16.7
问津 3.1 期	-	19.7	-
问津 3.3 期	-	12.2	-
问津 3.4 期	-	15.1	-
问津 3.5 期	20.7	20.7	-
嘉鱼区域	-	16.3	4.9
嘉鱼一期	-	7.4	-
嘉鱼三期	-	2.2	2.2
嘉鱼四期	-	2.7	2.7
嘉鱼 5.0 期	-	4.0	-
双柳区域	41.9	160.0	-
双柳一期	-	22.0	-
双柳二期	-	42.0	-
双柳 3.0 期	-	23.3	-
双柳 3.1 期	-	30.8	-
双柳孔雀城 3.2 期	41.9	41.9	-
黄陂区域	-	10.3	-
黄陂 1.0 期	-	10.3	-
孝感区域	21.3	37.3	-
孝感孔雀城 1.0 期	-	16.0	-
孝感孔雀城 1.1 期	21.3	21.3	-
雨湖区域	7.9	7.9	-
雨湖孔雀城 1.0 期	7.9	7.9	-
苏家屯区域	42.9	128.6	57.2
学园里 1.1 期	-	3.2	3.2
学园里 1.2 期	-	9.8	9.8
英国宫 2.2 期	-	4.7	4.7
英国宫 3.2 期	-	4.6	4.6
剑桥郡 4.2.2 期	-	14.3	14.3

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
剑桥郡 3.2.2 期	-	7.5	7.5
学园里 1.3 期	-	13.1	13.1
剑桥郡 6 期	-	13.7	-
公馆 1 期	-	14.8	-
沈阳孔雀城英国宫 4 期	12.1	12.1	-
沈阳孔雀城学园里 2 期	30.8	30.8	-
江门区域	21.8	44.0	7.7
江门孔雀城 1.0 期	-	22.2	7.7
江门孔雀城 1.1 期	21.8	21.8	-
武陟区域	9.9	84.4	34.4
武陟孔雀城 1.1 期	-	13.0	13.0
武陟孔雀城 1.2 期	-	13.0	13.0
武陟孔雀城 1.3 期	-	27.1	8.4
武陟孔雀城 2.1 期	-	7.9	-
武陟孔雀城 2.2 期	-	13.5	-
武陟孔雀城 3.2 期	9.9	9.9	-
新郑区域	39.0	134.8	-
新郑 263 项目	-	57.5	-
郭店 179 项目	-	30.6	-
新郑 36 亩项目	-	7.7	-
孟庄孔雀城 1.0 期	12.1	12.1	-
孟庄孔雀城 1.1 期	6.7	6.7	-
孟庄孔雀城 1.2 期	6.0	6.0	-
新郑拓展项目	14.2	14.2	-
获嘉区域	13.4	13.4	-
获嘉孔雀城 1.0 期	13.4	13.4	-
长葛区域	-	17.1	-
长葛孔雀城 1.1 期	-	17.1	-
中山区域	18.1	18.1	-
中山孔雀城 1.0 期	18.1	18.1	-
新密区域	8.8	8.8	-
新密孔雀城 1.0 期	8.8	8.8	-

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
溧水区域	50.9	108.8	-
溧水孔雀城 1.0 期	-	20.6	-
溧水孔雀城 1.1 期	-	12.8	-
溧水会展小镇 A 地块	-	9.2	-
溧水会展小镇 B 地块	-	15.3	-
溧水孔雀城 1.2 项目	18.9	18.9	-
溧水孔雀城 1.3 项目	14.8	14.8	-
溧水孔雀城 1.4 项目	17.2	17.2	-
高淳区域	-	27.5	19.6
G26 项目	-	7.9	-
G2728 项目	-	19.6	19.6
江宁区域	9.2	26.3	-
江宁孔雀城 1.0 期项目	-	12.4	-
江宁外港河 G70 项目	-	4.7	-
江宁孔雀城 1.2 期	9.2	9.2	-
德清区域	53.2	64.6	11.4
德清孔雀城 3.0 期	-	11.4	11.4
德清孔雀城 2 期	12.2	12.2	-
德清孔雀城 3.1 期	9.4	9.4	-
德清孔雀城 3.2 期	12.7	12.7	-
德清孔雀城 3.3 期	8.4	8.4	-
德清孔雀城 3.4 期	10.5	10.5	-
柯桥区域	27.5	27.5	-
柯桥孔雀城 1.5 期	18.9	18.9	-
柯桥孔雀城 1.6 期	8.6	8.6	-
萧山河上区域	15.5	15.5	-
河上孔雀城 1.1 期	8.8	8.8	-
河上孔雀城 1.2 期	6.7	6.7	-
蒲江区域	9.6	15.7	6.1
蒲江孔雀城 1.0 期	-	6.1	6.1
蒲江孔雀城 1.2 期	9.6	9.6	-
修文区域	8.1	8.1	-

项目名称	2020 年新增开工面积	2020 年施工面积	2020 年竣工面积
修文孔雀城 1.0 期	8.1	8.1	-
泾阳区域	13.0	26.9	-
泾阳孔雀城 1.0 期	-	13.9	-
泾阳孔雀城 1.1 期	13.0	13.0	-
商业地产及相关业务			
合计	117.3	140.5	-
北京丽泽项目（代建）	-	23.3	-
武汉长江中心项目	117.3	117.3	-

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。

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

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

（四）可能面对的风险

√适用 □不适用

1、可能面对的风险

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

（2）公司的园区配套住宅业务受宏观经济整体情况、城镇化进程、土地政策、房地产相关政策等综合因素的影响。未来国家房地产市场调控政策总体基调不会转向，融资监管依然偏紧。

（3）公司在保持传统业务快速、稳健发展的同时，也加速开拓轻资产模式，并积极探索商业综合体等新业务领域。新业务的开展和项目选取，需综合考虑政策、区域、公司财务状况、合作单位等因素，对于项目选取、业务管控以及团队能力等方面要求较高。

2、为应对上述风险与挑战，公司将采取以下应对措施

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

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

(3) 稳步推进在新业务领域的各项业务，同时着力构建多元化、专业化的高素质业务团队，持续加强组织能力建设，保障公司新业务的快速发展。

(4) 继续实施降本增效、降费增效等措施保障公司业绩增长；继续采用包括 PPP 资产证券化、直接权益融资在内的多种融资形式，为公司产业园区业务提供资金保障；通过股权合作、业务合作等方式，加速公司业务发展，优化公司资产负债结构。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、公司 2018 年度利润分配及现金分红政策执行情况

报告期内，公司于 2019 年 4 月 19 日召开第六届董事会六十六次会议，审议通过《2018 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 2018 年年度利润分配方案符合相关法律法规以及《公司章程》的规定，能够保障全体股东的合理回报并兼顾公司的可持续发展。2019 年 5 月 21 日，公司召开 2018 年年度股东大会，审议通过《2018 年度利润分配预案》。根据《2018 年度利润分配预案》，公司以 2019 年 3 月 31 日公司总股本 3,002,591,709 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 12.00 元（含税），共计派发现金股利 3,603,110,050.80 元。留存的未分配利润将主要用于公司生产经营和补充发展所需流动资金，支持公司业务发展。公司 2018 年度分配的现金红利总额占公司归属于上市公司股东净利润的比例符合《上海证券交易所上市公司现金分红指引》中鼓励的 30%比例（具体内容详见公司于 2019 年 4 月 20 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布的临 2019-076 号公告），符合公司《2018-2020 年股东回报规划》。公司于 2019 年 7 月 12 日向全体股东发放了上述现金分红（具体内容详见公司于 2019 年 7 月 4 日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上发布的临 2019-130 号公告）。

2、公司 2019 年度利润分配及公积金转增股本预案

2020 年 4 月 24 日，公司第六届董事会第八十六次会议审议通过《2019 年度利润分配及公积金转增股本预案》，公司拟以实施权益分派股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 15 元（含税），以资本公积金每 10 股转增 3 股，在实施权益分派的股权登记日前公司总股本如发生变动，将维持每股分配（转增）比例不变，同时相应调整分配（转增）总额，并将另行公告具体调整情况。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2019 年	0	15.00	3	4,519,928,863.50	14,611,778,496.72	30.93
2018 年	0	12.00	0	3,603,110,050.80	11,745,792,470.30	30.68
2017 年	0	9.00	0	2,659,452,038.10	8,780,805,977.79	30.29

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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	是	无	无

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
	其他	持股5%以上的股东平安人寿及其一致行动人平安资管	没有在未来12个月内继续增加或处置在上市公司中拥有权益的股份计划；若发生相关权益变动事项，将严格按照相关规定履行信息披露义务。	2019年2月11日起未来12个月	是	是	无	无
	其他	控股股东华夏控股及其一致行动人鼎基资本	在未来12个月内向华夏控股设立的SPV转让其持有的上市公司1%的股份，用于完善上市公司治理结构，优化股权管理，除此之外没有减持计划。若未来发生相关权益变动事项，信息披露义务人将严格按照相关规定履行信息披露义务。	2019年1月31日起未来12个月	是	是	无	无
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	控股股东华夏控股	1、除京御地产从事房地产开发与销售、区域开发外，本公司及其控制的其他企业不存在从事房地产开发、销售或区域开发业务的情形。2、本公司将不以直接或间接的方式从事与上市公司相同或相似的业务，保证将采取合法及有效的措施，促使本公司拥有控制权的其他企业不从事、参与与上市公司的生产经营相竞争的任何活动的业务。3、如本公司及本公司拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知上市公司，在通知中所指定的合理期间内，上市公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则尽力将该商业机会给予上市公司。4、如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。	长期有效	是	是	无	无
	解决同业竞争	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	长期有效	是	是	无	无

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
			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。					
	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	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

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
		文学						
其他对公司中小股东所作承诺	分红	上市公司华夏幸福	1、未来三年（2018-2020 年）在公司累计未分配利润期末余额为正、当期可分配利润为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红。2、未来三年（2018-2020 年）公司以现金方式累计分配的利润原则上不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。3、在确保足额现金股利分配的前提下，公司可以另行增加股票股利方式分配利润。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，且利润分配政策不得违反国家相关法规的规定。公司应当采取有效措施保障公司具备现金分红能力，在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。	2018 年 4 月 20 日至 2020 年 12 月 31 日	是	是	无	无
其他承诺	其他	控股股东华夏控股及其一致行动人东方银联	华夏控股及一致行动人以集中竞价交易方式增持公司总股本 1%对应的股份	2019 年 10 月 24 日至 2020 年 4 月 23 日	是	是	无	无
其他承诺	其他	控股股东华夏控股及其一致行动人东方银联	华夏控股及一致行动人东方银联承诺，在增持计划实施期间及增持计划实施完毕之日（2019 年 11 月 15 日）后 6 个月内不减持所持有的本公司股份。	2019 年 10 月 24 日至 2020 年 5 月 14 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

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于 2017 年修订印发了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会[2017]9 号）、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会[2017]14 号）（以下合称“新金融工具准则”），并要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换〉的通知》（财会[2019]8 号）。修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要追溯调整。

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号——债务重组〉的通知》（财会[2019]9 号）。修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行。对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整；对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要追溯调整。

财政部于 2019 年 4 月 30 日，发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），对一般企业财务报表格式进行了调整，并采用追溯调整法对可比会计期间的比较数据作相应调整。

会计政策变更的具体影响详见本报告第十一节“财务报告”五、41。

（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	8

	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

经公司第六届董事会第六十六次会议及 2018 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 2019 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。2019 年度财务审计费用 338 万元，内控审计费用 94.5 万元，2019 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、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>2019年1月14日召开的2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意注销6名离职的激励对象持有的已获授但尚未行权的82万份股票期权，回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的66万股限制性股票。</p> <p>2019年3月12日，公司完成上述限制性股票的回购注销手续。</p>	<p>具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的如下公告：《华夏幸福基业股份有限公司关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：临2018-289，公告时间：2018年12月25日）、《华夏幸福基业股份有限公司2019年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：临2019-008，公告时间：2019年1月15日）、《关于2018年首次授予的部分限制性股票回购完成并注销的公告》（公告编号：临2019-046，公告时间：2019年3月12日）</p>
<p>2019年6月6日召开的第六届董事会第六十九次会议及2019年6月28日召开的2019年第五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</p>	<p>具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的如下公告：《华夏幸福基业股份有限公司关于注</p>

<p>议案》，同意注销 7 名离职的激励对象持有的已获授但尚未行权的 137 万份股票期权，回购注销其中 4 名离职的激励对象持有的已获授但尚未解除限售的 67 万股限制性股票。</p> <p>2019 年 8 月 13 日，公司完成上述限制性股票回购注销手续。</p>	<p>销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：临 2019-109，公告时间：2019 年 6 月 10 日）、《华夏幸福基业股份有限公司 2019 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：临 2019-129，公告时间：2019 年 6 月 29 日）、《华夏幸福基业股份有限公司股权激励限制性股票回购注销实施公告》（公告编号：临 2019-150，公告时间：2019 年 8 月 9 日）</p>
<p>2019 年 6 月 6 日，第六届董事会第六十九次会议审议通过了《关于向激励对象授予预留部分限制性股票和股票期权的议案》，确定 2019 年 6 月 6 日为授予日，向 8 名激励对象授予全部预留部分的 653.50 万份股票期权，行权价格为 29.94 元/股；向 8 名激励对象授予全部预留部分的 653.50 万股限制性股票，授予价格为 14.97 元/股。</p> <p>2019 年 10 月 29 日，公司完成上述限制性股票和股票期权的登记手续。</p>	<p>具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的如下公告：《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限制性股票和股票期权的公告》（公告编号：临 2019-110，公告时间：2019 年 6 月 10 日）、《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年股权激励计划预留限制性股票及股票期权授予结果公告》（公告编号：临 2019-204，公告时间：2019 年 10 月 31 日）</p>
<p>2019 年 7 月 29 日，公司第六届董事会第七十二次会议审议通过了《关于公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划相关调整的议案》，基于 2019 年 7 月 12 日实施的 2018 年度权益分派情况（每 10 股派发现金股利 12.00 元），将首次授予的股票期权行权价格由 27.46 元/股调整为 26.26 元/股，将向激励对象授予的预留股票期权的行权价格由 29.94 元/股调整为 28.74 元/股，预留限制性股票授予价格由 14.97 元/股调整为 13.77 元/股。</p>	<p>具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的《华夏幸福基业股份有限公司关于 2018 年股票期权与限制性股票激励计划相关调整的公告》（公告编号：临 2019-141，公告时间：2019 年 7 月 30 日）</p>
<p>2019 年 7 月 29 日召开的第六届董事会第七十二次会议及 2019 年 8 月 20 日召开的 2019 年第七次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意注销 2 名离职的激励对象持有的已获授但尚未行权的 60 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 40 万股限制性股票。</p> <p>2019 年 10 月 22 日，公司完成上述股限制性股票回购注销手续。</p>	<p>具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的如下公告：《华夏幸福基业股份有限公司关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：临 2019-142，公告时间：2019 年 7 月 30 日）、《华夏幸福基业股份有限公司 2019 年第七次临时股东大会决议公告》（公告编号：临 2019-160，公告时间：2019 年 8 月 21 日）、《华夏幸福基业股份有限公司股权激励限制性股票回购注销实施公告》（公告编号：临 2019-197，公告时间：2019 年 10 月 18 日）</p>
<p>2019 年 8 月 27 日，公司第六届董事会第七十四次会议审议通过了《关于公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股</p>	<p>具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的</p>

<p>票期权第一个行权期行权条件成就的议案》和《关于公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予限制性股票第一个解除限售期解除限售条件成就的议案》，公司激励计划首次授予的股票期权第一个行权期行权条件及限制性股票第一个解除限售期解除限售（简称“解锁”）条件均已成就，被授予的激励对象中 114 名激励对象符合第一个行权期行权条件，可行权数量为 1,963.20 万份，113 名激励对象符合第一个解锁期的解锁条件，可解锁限制性股票数量为 1,863 万股。</p> <p>2019 年 9 月 20 日，本次解锁的限制性股票上市流通。2019 年 11 月，激励对象完成首次授予股票期权第一个行权期的第一次行权，行权股票数量为 564.62 万股，上市流通时间为 2019 年 11 月 28 日。</p>	<p>如下公告：《华夏幸福基业股份有限公司关于 2018 年激励计划首次授予权益第一批股票期权行权条件及限制性股票解锁条件成就的公告》（公告编号：临 2019-163，公告时间：2019 年 8 月 28 日）、《华夏幸福基业股份有限公司关于 2018 年激励计划首次授予限制性股票第一期解锁暨上市公告》（公告编号：临 2019-181，公告时间：2019 年 9 月 17 日）、《华夏幸福基业股份有限公司关于首次授予股票期权第一个行权期第一次行权结果暨股份上市的公告》（公告编号：临 2019-224，公告时间：2019 年 11 月 23 日）</p>
<p>2019 年 11 月 6 日，公司第六届董事会第七十九次会议审议通过了《关于调整首次授予限制性股票回购价格的议案》，根据 2018 年度权益分派实施情况，将首次授予的尚未解除限售的限制性股票回购价格调整为 12.08 元/股。</p>	<p>具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的《华夏幸福基业股份有限公司关于调整首次授予限制性股票回购价格的公告》（公告编号：临 2019-213，公告时间：2019 年 11 月 7 日）</p>
<p>2019 年 11 月 6 日召开的第六届董事会第七十九次会议及 2019 年 11 月 22 日召开的 2019 年第十三次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意注销 4 名离职激励对象持有的已获授但尚未确认符合行权条件的 45 万份股票期权以及其中三名离职激励对象确认放弃行权的已获授但尚未行权的 18 万份股票期权，回购注销四名离职激励对象持有的已获授但尚未解除限售的 41.7 万股限制性股票。</p> <p>2019 年 12 月 31 日，公司完成上述限制性股票的回购注销手续。</p>	<p>具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和《证券日报》披露的如下公告：《华夏幸福基业股份有限公司关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：临 2019-214，公告时间：2019 年 11 月 7 日）、《华夏幸福基业股份有限公司 2019 年第十三次临时股东大会决议公告》（公告编号：临 2019-225，公告时间：2019 年 11 月 23 日）、《华夏幸福基业股份有限公司股权激励限制性股票回购注销实施公告》（公告编号：临 2019-247，公告时间：2019 年 12 月 27 日）</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

2019 年 8 月 2 日，公司根据 2019 年第五次临时股东大会决议，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成 4 名离职的激励对象已获授但尚未行权的 67 万份股票期权的注销手续；

2019 年 10 月 16 日，公司根据 2019 年第七次临时股东大会决议，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成 2 名离职的激励对象已获授但尚未行权的 60 万份股票期权的注销手续；

2019 年 12 月 30 日，公司根据 2019 年第十三次临时股东大会决议，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成 4 名离职的激励对象已获授但尚未行权的 63 万份股票期权的注销手续。

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于 2019 年 12 月 4 日召开的第六届董事会第八十一次会议和 2019 年 12 月 20 日召开的 2019 年第十四次临时股东大会，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 2020 年 1 月 1 日起至 2020 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）。	具体内容详见公司于 2019 年 12 月 5 日披露的《关于在廊坊银行办理存款、结算业务的关联交易公告》（公告编号：临 2019-230）

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

(1) 公司于 2018 年 12 月 17 日召开的第六届董事会第五十九次会议及 2018 年 12 月 27 日召开的 2018 年第十三次临时股东大会，审议通过了《关于在廊坊银行办理存款、结算业务的关联交易议案》，同意自 2019 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止，公司及公司全资、控股子公司可在廊坊银行办流动资金存款、日常结算业务（发放员工工资、奖金，支付及收款业务，存放农民工工资预储金、商品房预售金等）及储蓄因结算业务形成的款项，流动资金存款及因结算业务形成的存款单日余额上限不超过人民币 100 亿元（具体内容详见公司于 2018 年 12 月 18 日披露的临 2018-278 号公告）。报告期内公司及全资、控股子公司在廊坊银行的上述业务未超过该上限金额。

(2) 公司于 2019 年 3 月 29 日召开的第六届董事会第六十五次会议，审议通过了《关于 2019 年与维信诺日常关联交易预计的议案》，公司下属子公司因业务开展需要，2019 年度拟与维信诺下属子公司发生总金额不超过 4,380 万元的日常关联交易。（具体内容详见公司于 2019 年 3 月 30 日披露的临 2019-060 号公告）2019 年度公司下属子公司与维信诺下属子公司实际发生的日常关联交易金额为 3,245.15 万元。

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

公司于 2019 年 8 月 17 日召开的第六届董事会第七十三次会议和 2019 年 9 月 3 日召开的 2019 年第八次临时股东大会，审议通过了《关于与平安人寿开展不动产项目合作暨关联交易的议案》，公司拟与平安人寿开展不动产项目合作，涉及公司向平安人寿转让下属全资子公司北京物盛科技有限公司（以下简称“项目公司”）100% 股权及公司持有的对项目公司 4.42 亿债权，同时平安人寿委托公司下属子公司在项目地块上代为开发建设标的物业，并在标的物业开发建设完成后对标的物业提供运营

管理服务。报告期内双方已按协议约定完成了交易付款、过户、委托代建和资产管理等相关协议的签署，并按协议推进实施代建等相关业务。

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

(1) 公司于 2019 年 4 月 26 日召开第六届董事会第六十七次会议和 2019 年 5 月 21 日召开的 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于下属公司向参股公司提供借款暨关联交易的议案》。公司全资子公司京御地产拟与上海宏士达房地产开发有限公司（以下简称“上海宏士达”）签署《借款协议》，涉及京御地产向上海宏士达提供不超过 12 亿元借款，借款利率为 12%以上，期限至 2020 年 7 月 10 日（具体内容详见公司于 2019 年 4 月 27 日披露的临 2019-085 号公告）。因公司副总裁张书峰先生过去 12 个月内曾任上海宏士达董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》，上海宏士达为公司关联方，报告期内双方完成了上述协议的签署和 12 亿元借款的拨付。

(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。（具体内容详见公司于 2019 年 6 月 22 日披露的临 2019-124 号公告）。报告期内双方完成了上述协议的签署，华夏控股已按协议约定完成 18 亿资金款项的拨付。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)其他

适用 不适用

公司于 2019 年 9 月 24 日召开的第六届董事会第七十七次会议和 2019 年 10 月 10 日召开的第十一次临时股东大会，同意京御地产按其持股比例向其参股子公司南京空港会展投资管理有限公司（下称“南京空港会展”）的银行借款提供担保（具体内容详见公司 2019 年 9 月 25 日披露的临 2019-188 号公告）。因公司副总裁陈怀洲、张书峰过去 12 个月内曾分别担任南京空港会展董事长和董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》，公司与南京空港会展构成关联方。2019 年 10 月 17 日，京御地产为上述担保签署了承诺函。

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保与上市公司的关系	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	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
华夏幸福	公司本部	固安翌光科技有限公司	1.5	2016/9/19	2016/9/19	2021/9/19	连带责任担保	否	否	-	否	是	合营公司
华夏幸福	公司本部	苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	0.4	2018/12/29	2018/12/29	2022/1/6	连带责任担保	否	否	-	是	是	合营公司
华夏幸福	公司本部	南京空港会展投资管理有限公司	1.82	2018/12/27	2018/12/27	2021/12/24	连带责任担保	否	否	-	是	是	联营公司
华夏幸福	公司本部	南京空港会展投资管理有限公司	1.53	2018/12/27	2018/12/27	2024/11/27	连带责任担保	否	否	-	是	是	联营公司
华夏幸福	公司本部	南京空港会展投资管理有限公司	4.08	2019/1/30	2019/1/30	2021/11/20	连带责任担保	否	否	-	是	是	联营公司
华夏幸福	公司本部	霸州市裕景轩房地产	0.735	2019/4/15	2019/4/15	2020/7/15	连带责任担保	否	否	-	是	是	联营公

		开发有限公司												司
华夏幸福	公司本部	嘉兴融光房地产开发有限公司	0.39	2019/2/22	2019/2/22	2022/2/21	连带责任担保	否	否	-	是	是		联营公司
京御地产	全资子公司	南京空港会展投资管理有限公司	3.06	2019/10/17	2019/10/17	2020/7/4	连带责任担保	否	否	-	是	是		联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							8.27							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							13.52							
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							685.93							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,327.50							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							1,341.02							
担保总额占公司净资产的比例（%）							181.99							
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）							947.73							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）							947.73							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							无							
担保情况说明							<p>担保总额超过净资产 50%部分的金额 937.62 亿元，与“直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额”重合，故上表填列时予以扣除。</p> <p>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</p>							

报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为 699.53 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：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	公司自有资金	706,700,000.00	0	0
其他类（注）	公司自有资金	50,091,376.60	2,256,690,476.04	0

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 Chinese Top Holdings 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“18、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：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益（如有）	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额（如有）
中国农业银行股份有限公司嘉善县支行	“汇利丰”2019 年第 4679 期对公定制人民币结构性存款产品	206,700,000.00	2019-3-22	2019-5-15	公司自有闲置资金	有价证券	保本浮动收益型	3.55%	1,085,599.73	1,100,889.86	206,700,000.00	是	否	
招商银行北京世纪城支行	招商银行结构性存款	300,000,000.00	2019-5-14	2019-6-14	公司自有闲置资金	有价证券	保本浮动收益型	3.50%	891,780.82	891,780.82	300,000,000.00	是	否	
河北银行廊坊永华	挂钩利率	200,000,000.00	2019-5-15	2019-6-14	公司	有价	保本浮动收益	3.50%	575,342.47	575,342.47	200,000,000.00	是	否	

支行	型 结构 性存 款				自 有 闲 置 资 金	证 券	型							
工商银行 北京地安 门支行	协定 存款	210,882,7 49.88	2019-5 -31	2019-6 -11	公司自有 闲置资金	有价 证券	保本保 收益型	1.00%	5,296.14	5,857.85	210,882,7 49.88	是	否	
工商银行 郑州南阳 路支行	“工 银现 金” 账户 管理 服务 协议	500,000,0 00.00	2019-6 -25	2019-6 -27	公司自有 闲置资金	有价 证券	保本浮 动收益 型	2.55%	69,863.01	73,910.51	500,000,0 00.00	是	否	
招商银行 北京世纪 城支行	招行 银行 结构 性存 款	300,000,0 00.00	2019-7 -9	2019-8 -9	公司自有 闲置资金	有价 证券	保本浮 动收益 型	3.40%	850,000.00	866,301.3 7	300,000.00 0.00	否		
招商银行 北京世纪 城支行	招行 银行 结构 性存 款	78,620,00 0.00	2019-1 0-21	2019-1 1-21	公司自有 闲置资金	有价 证券	保本浮 动收益 型	2.95%	196,980.79	200,000.0 0	78,620,000. 00	否		
Wingskeng o Limited	环球 产业 投资 有限 公司 购买 固定 收益 类产 品	313,166,7 00.00	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 %				是	否	
Chinese Top Holdings Limited	环球 产业 投资 有限 公司 购买 固定 收益 类产 品	10,317,50 0.00	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 %				是	否	

上表中公司下属子公司环球产业投资有限公司投资理财产品金额为 3.13 亿和 0.10 亿，币种为美元。

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

单位：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	138,420,000.00	960,420,000.00	1,686,900,000.00

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	500,000,000.00	2016-5-31	2018-2-28	自有资金	偿还贷款	按期付息，到期还本	15%			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还外部借款	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土地使用权抵押担保。	是	否	
中国银行股份有限公司廊坊燕郊开发区支行	短期贷款	286,900,000.00	2016-7-15	2017-7-14	自有资金	偿还贷款补充流动资金	按期付息，到期还本	8%			目前已逾期，长城重型机械制造有限公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
三河蒙银村镇银行股份有限公司	短期贷款	110,000,000.00	2017-1-11	2019-1-10	自有资金	补充流动资金	按期付息，到期还本	12%		341,173.42	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	
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%		899,457.23	目前已逾期，三河市燕郊空港物流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	230,000,000.00	2017-1-18	2020-1-17	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息，到期还本	12%		26,037,735.85	未到期	是	否	

中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	215,000,000.00	2017-3-7	2020-3-6	自有资金	惠南镇 28 号街坊 22/1 丘地块的开发建设	按期付息, 到期还本	12%		24,339,622.64	未到期	是	否
中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	377,000,000.00	2017-4-28	2020-4-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息, 到期还本	12%		42,679,245.28	未到期	是	否
中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	39,000,000.00	2019-1-21	2020-4-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息, 到期还本	12%		4,173,171.38	未到期	是	否
中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	13,000,000.00	2019-2-18	2020-4-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息, 到期还本	12%		1,278,159.74	未到期	是	否
中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	86,420,000.00	2019-12-26	2020-4-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息, 到期还本	12%		134,019.12	未到期	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

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、报告期内，公司对外担保进展情况如下：

根据公司股东大会批准，自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期间，公司为下属子公司提供、下属子公司为公司提供及下属子公司相互间提供总共 893.05 亿元的担保，其中，对公司及公司全资子公司担保总额为 851.9 亿元，对公司各级控股子公司及其他具有实际控制权的公司提供担保总额为 41.15 亿元（详见公司 2018 年 12 月 28 日的临 2018-294 号公告、2019 年 2 月 16 日的临 2019-032 号、2019 年 4 月 13 日的临 2019-071 号、2019 年 5 月 11 日的临 2019-097 号、2019 年 6 月 12 日的临 2019-114 号、2019 年 6 月 29 日的临 2019-129 号、2019 年 7 月 13 日的临 2019-133 号、2019 年 8 月 13 日的临 2019-152 号、2019 年 9 月 12 日的临 2019-179 号、2019 年 10 月 16 日的临 2019-196 号、2019 年 11 月 9 日的临 2019-220 号、2019 年 12 月 11 日的临 2019-234 号和 2020 年 1 月 11 日的临 2020-005 号）。

2、报告期内，公司对外投资进展情况如下：

根据公司 2018 年第十三次临时股东大会批准，自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期间，公司实施对外投资设立全资或控股子公司，或对公司全资子公司及实际控制的非全资子公司以现金或债权转股权等方式增资，出资额度合计约为人民币 2,829,603.93 万元（详见公司 2018 年 12 月 28 日的临 2018-294 号公告、2019 年 2 月 16 日的临 2019-031 号、2019 年 4 月 13 日的临 2019-070 号、2019 年 5 月 10 日的临 2019-088 号、2019 年 6 月 12 日的临 2019-115 号、2019 年 7 月 13 日的临 2019-132 号、2019 年 8 月 13 日的临 2019-151 号、2019 年 9 月 12 日的临 2019-178 号、2019 年 10 月 15 日的临 2019-194 号、2019 年 11 月 9 日的临 2019-219 号、2019 年 12 月 11 日的临 2019-235 号和 2020 年 1 月 11 日的临 2020-004 号公告）。

此外，经公司 2019 年第十三次临时股东大会批准，公司及下属全资子公司通过将其持有的华夏幸福产业新城投资有限公司、三浦威特、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司、霸州鼎兴园区建设发展有限公司四家直接或间接全资子公司的债权转入上述四家全资子公司资本公积的方式进行增资，增资金额为 450 亿元（详见公司 2019 年 11 月 7 日的临 2019-210 号公告）。

3、报告期内，公司购买经营性用地情况如下：

根据公司 2018 年第十三次临时股东大会、2019 年第五次临时股东大会和第六届董事会第七十四次会议的批准（详见公司 2018 年 12 月 28 日的临 2018-294 号、2019 年 6 月 29 日的临 2019-129 号和 2019 年 9 月 11 日的临 2019-177 号公告），自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期间，公司通过股权并购或股权合作方式、参加土地管理部门组织的土地招标采购挂牌方式及法律法规允许的其他国有土地出让方式，获取土地使用权面积 4,212,752.63 平方米，成交金额 31,105,436,809 元（详见公司 2019 年 2 月 15 日的临 2019-030 号、2019 年 4 月 4 日的临 2019-064 号、2019 年 5 月 9 日的临 2019-087 号、2019 年 6 月 11 日的临 2019-113 号、2019 年 7 月 4 日的临 2019-131 号、2019 年 8 月 7 日的临 2019-149 号、2019 年 9 月 6 日的临 2019-172 号、2019 年 9 月 11 日的临 2019-177 号、2019 年 10 月 15 日的临 2019-193 号、2019 年 11 月 9 日的临 2019-218 号、2019 年 12 月 6 日的临 2019-232 号和 2020 年 1 月 10 日的临 2020-002 号公告。）

4、报告期内，公司在投资者保护及投资者接待方面的工作情况如下：

报告期内，公司积极参与了由中证中小投资者服务中心、中国证监会办公厅与中央电视台财经频道联合主办的 2019 年《股东来了》投资者权益保护知识竞赛，公司推荐证券事务部员工成功进入央视决赛，充分展现了对中小投资者权益保护的重视。

报告期内，公司与广大投资者保持着良好积极的沟通。公司多次接待投资者对业务范围内的产业新城项目及住宅项目进行实地调研，帮助投资者更加直观地了解公司业务发展情况。报告期内，公司还积极参加了由中国证监会河北监管局举办的“河北辖区上市公司 2019 年度投资者网上集体接待日暨全国投资者保护宣传日”活动，集中回答投资者的问题，与投资者进行互动交流。公司董事会办公室还通过电话、电子邮件、上海证券交易所 e 互动投资者交流平台等方式接受投资者的意见与咨询，针对投资者的疑问予以适当解答。公司还不断完善官方网站中投资者关系栏目，方便广大投资者浏览公司信息。

2019 年公司接待投资机构具体情况如下：

地点	方式	接待对象	会谈内容及提供的资料
北京，河北固安、大厂，浙江德清、嘉善、南浔等地	会议或实地调研	兴业证券、金鹰基金、信达证券、国寿资产、宝盈基金、中韩人寿、中再资产、中信建投证券、昆仑保险	会议主要沟通公司业务模式、日常经营情况、公司发展战略等。对外提供了公司介绍、定期报告等公开资料。
		金历投资	
		野村证券、新加坡 GIC、香港 GaveKal、三井住友投资、香港 TXCapital	
		西部证券、谱成资产	
		易方达基金	
		韩国 KB 证券公司	
		方正证券	
		美国 VikingGlobalPartners	
		中国人寿资产、东吴证券	

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

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

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

报告期内，公司对外捐赠及扶贫相关款项合计 25,408 万元。

报告期内公司完成了留家庄乡团圆村、上庄乡下老芳村、东团堡乡汤子岭村等 3 个幸福新村项目并交付。同时，完成王安镇东刘家庄村、南马庄乡桦木沟村 97 套 C、

D 级危旧房屋改造，完成上述两个村及东团堡乡东团堡村基础设施改造提升，修缮桦木沟村烈士陵园、烈士故居，打造桦木沟村红色文化旅游和教育示范基地。

2020 年 2 月 20 日，河北省扶贫开发办公室发布《关于围场县等 13 个县和赵家蓬区拟退出贫困县的公示》，作为 13 个贫困县之一的涞源县经省级验收检查评估，达到了贫困县退出标准，拟按程序退出贫困县序列。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	24,798
2. 物资折款	0
3. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	1,828
二、分项投入	
1. 易地搬迁脱贫	
其中：1.1 项目个数（个）	1
1.2 投入金额	1,798
1.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	189
2. 其他项目	
其中：2.1 项目个数（个）	5
2.2 投入金额	8,234
3. 上年度完工项目结算金额	14,766
三、所获奖项（内容、级别）	
2019 年 3 月 28 日，荣获保定市“千企帮千村”精准扶贫行动突出贡献奖； 2019 年 3 月 31 日，荣获国务院扶贫办“2018 中国企业社会责任 50 佳”案例； 2019 年 4 月 17 日，荣获廊坊市工商联“千企帮千村”精准扶贫先进企业； 2019 年 4 月 25 日，荣获人民网、《中国扶贫》杂志社第二届中国优秀扶贫案例报告会社会扶贫优秀案例； 2019 年 6 月，荣获河北省“千企帮千村”精准扶贫行动产业扶贫奖； 2019 年 10 月 17 日，荣获全国工商联、国务院扶贫办联合颁发的全国“万企帮万村”精准扶贫行动先进民营企业； 2019 年 12 月 27 日，荣获第十四届人民企业社会责任奖“年度企业奖”	

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

公司后续将做好扶贫收尾工作，助力可持续脱贫，关注扶贫成果的可持续性，以志愿服务等软性举措，为实现脱贫可持续、脱贫不返贫发挥积极作用。

（二）社会责任工作情况

√适用 □不适用

报告期内公司积极履行社会责任，投身公益，报告期内对外捐赠教育、公益、扶贫、慈善、救灾款项达 25,408 万元。具体内容详见公司发布的《2019 年度社会责任报告》。

此外，自 2020 年新冠病毒疫情发生以来，公司一直密切关注疫情进展，累计向武汉、孝感等疫情严重地区和全国其他地区捐款 3,400 万元，并捐赠医用隔离衣、口罩、酒精等抗疫物资，助力疫情防控工作。同时，华夏幸福高度重视全国各地产业新城疫情防控情况，全资子公司幸福基业物业服务有限公司全力服务 59 个产业新城疫情防控工作，覆盖 107 个市政项目、120 余家产业园区、1100 余家入园企业和 138 个住宅项目，守护一方平安；产业新城商业对所有在营商户实行 1 个月租金减半政策，减轻商户经营压力；产业新城幸福学校开展多方面防疫工作，确保校园安全；幸福志愿者们行动起来，在政府集中领导下，开展各类疫情防控志愿服务。

（三）环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

√适用 □不适用

（1）排污信息

√适用 □不适用

本公司及重要子公司均不属于环保部门公布的重点排污单位。本公司的其他子公司中，属于环境保护部门公布的重点排污单位的子公司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，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，廊坊津港投资有限公司运营的津霸污水处理厂项目，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。

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	排放口	污染物名	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证 审批排放量
------	-----	------	------	-----	------	----------------

别		称				
烟气	烟囱	SO ₂	有组织排放	≤ 35mg/m ³	《廊坊市 2018 年-2020 年大气污染综合治理三年作战计划》	86.951t/a
	烟囱	NO _x	有组织排放	≤ 50mg/m ³		85.554t/a
	烟囱	颗粒物	有组织排放	≤ 10mg/m ³		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 ₂	有组织排放	≤35mg/m ³	《廊坊市 2018 年-2020 年大气污染综合治理三年作战计划》	89.767t/a
	烟囱	NO _x	有组织排放	≤50mg/m ³		112.209t/a
	烟囱	颗粒物	有组织排放	≤10mg/m ³		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、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 ³	《河北省大气污染防治工作领导小组办公室关于做好2019年燃煤锅炉治理工作的通知》冀气领办【2019】55号	86.44t/a
		氮氧化物	有组织排放	≤80mg/Nm ³		86.44t/a
		颗粒物	有组织排放	≤10mg/Nm ³		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 ³		/

类别	位置	时段	执行标准
噪声	厂界	昼间（06至22）≤65-70dB（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）≤55dB（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	/

4、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	≤35mg/Nm ³	《河北省大气污染防治工作领导小组办公室关于做好 2019 年燃煤锅炉治理工作的通知》冀气领办【2019】55 号	24.117t/a
		氮氧化物	有组织排放	≤80mg/Nm ³		34.08t/a
		颗粒物	有组织排放	≤10mg/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	≤0.05mg/Nm ³		/
		废水	废水总排放口	pH 值	间接排放	6-9
化学需氧量	间接排放			≤500mg/L		
氨氮	间接排放			/		
悬浮物	间接排放			≤400mg/L		
五日生化需氧量	间接排放			≤300mg/L		

类别	位置	时段	执行标准
噪音	厂界	昼间（06 至 22）≤65dB（A）	东侧厂界噪声值实行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 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）≤55dB（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	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家

				经营中心	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	/

5、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营管理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	有组织排放	≤50mg/L	《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918—2002）表1一级A标准	TN（10.95吨/年）； COD（36.49吨/年）； NH ₃ -N（3.65吨/年）； TP（0.365吨/年）。
		BOD5	有组织排放	≤10mg/L		
		SS	有组织排放	≤10mg/L		
		氨氮	有组织排放	≤5(8)mg/L		
		总磷	有组织排放	≤0.5mg/L		
		总氮	有组织排放	≤15mg/L		
		pH	有组织排放	6-9		
废气	臭气排放筒	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		

6、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营管理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	有组织排放	≤50mg/L	《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918—2002)表1一级A标准	TN(10.93吨/年)； COD(36.42吨/年)； NH ₃ -N(3.64吨/年)； TP(0.364吨/年)。
		BOD5	有组织排放	≤10mg/L		
		SS	有组织排放	≤10mg/L		
		氨氮	有组织排放	≤5(8)mg/L		
		总磷	有组织排放	≤0.5mg/L		
		总氮	有组织排放	≤15mg/L		
	pH	有组织排放	6-9			
废气	臭气排放筒	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》	06 至 22	22 至 06	60	50
	频发噪声		否	否	-	-
	偶发噪声		否	否	-	-

	声	(GB12348-2008)			
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		

7、廊坊津港投资有限公司运营管理的津霸污水处理厂，主要污染物为废水、废气、噪声，具体如下表：

污染物类别	排放口数量及位置	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	1 个位于厂区东南角	出水口	COD	直接排放	≤50mg/L	《城镇污水处理厂污染物排放标准 (GB18918-2002)》一级 A	COD: 3.65 吨/年 氨氮: 0.365 吨/年
			氨氮	直接排放	≤5mg/L		
			总磷	直接排放	≤0.5mg/L		
			总氮	直接排放	≤15mg/L		
		SS	直接排放	≤10mg/L			
废气	2 个分别位于厂区西北角和厂区东北角	光氧催化 P1 出口	氨	有组织排放	≤4.9kg/h	《恶臭污染物排放标准》(GB14554-93) 表 2 标准	---
			H ₂ S	有组织排放	≤0.33kg/h		---
			臭气浓度	有组织排放	≤2000		---
		光氧催化 P2 出口	氨	有组织排放	≤4.9kg/h	《恶臭污染物排放标准》(GB14554-93) 表 2 标准	---
			H ₂ S	有组织排放	≤0.33kg/h		---
			臭气浓度	有组织排放	≤2000		---
类别	位置	时段			执行标准		
噪声	厂界	昼间≤65dB (A)			GB12348-20083 类标准		
		夜间≤55dB (A)					

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	有组织排放	≤30mg/L	《北京市城镇污水处理	CODcr: 2.738t/a
		BOD5	有组织排放	≤6mg/L		

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
		SS	有组织排放	≤5mg/L	厂水污染物排放标准》(DB11/890-2012) B 标准	NH3-N: 0.137t/a
		氨氮	有组织排放	≤1.5 (2.5) mg/L		
		总磷	有组织排放	≤0.3mg/L		
		总氮	有组织排放	≤15mg/L		
		pH	有组织排放	6-9		
		烷基汞	有组织排放	≤0mg/l		
		六价铬	有组织排放	≤0.05mg/l		
		总铬	有组织排放	≤0.1mg/l		
		总汞	有组织排放	≤0.001mg/l		
		总铅	有组织排放	≤0.05mg/l		
		石油类	有组织排放	≤0.5mg/l		
		总砷	有组织排放	≤0.05mg/l		
		阴离子表面活性剂	有组织排放	≤0.3mg/l		
		粪大肠菌群数	有组织排放	≤1000 (MPN/L)		
		动植物油	有组织排放	≤0.5mg/l		
		色度	有组织排放	≤15		
总镉	有组织排放	≤0.05				
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 ³		
		硫化氢	无组织排放	0.06mg/m ³		
类别	位置	时段		执行标准		
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)				
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)		
	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)		

(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

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

3、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

4、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

5、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

6、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

7、廊坊津港投资有限公司津霸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
1	光氧催化 P1 出口	厂区西侧	运行良好
2	光氧催化 P2 出口	厂区东侧	运行良好
3	污水提升泵、生化池、沉淀池、滤布滤池、压滤机房	厂区	局部改造、调试阶段

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

(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、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；

4、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；

5、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

6、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；

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

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。

(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、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；

3、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；

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

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《突发事故应急预案》涵盖突发停电应急处理、进出水水质超标应急处理、设备故障、生产运行异常事故。

(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	环境监测公司供暖季比对检测一次
		二氧化硫			
		氮氧化物			

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

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测	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	廊坊市生态环境局大厂县分局每季度比对检测两次	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	廊坊市生态环境局大厂县分局每季度比对检测两次	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	廊坊市生态环境局大厂县分局每季度比对检测两次	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、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	环境监测公司每月比对检测一次
		氨氮	每两小时连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司每月比对检测一次

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

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
废水	出水口	COD、氨氮、总磷、总氮	每 2 小时自动检测	运行单位技术人员每周比对校验一次	第三方检测机构每季度比对检测一次

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；环保部门每季度检测一次。
		氨氮			
		总磷			
		总氮			

(6) 其他应当公开的环境信息

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	48,305,000	1.61	6,535,000			-20,777,000	-14,242,000	34,063,000	1.13
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	48,305,000	1.61	4,335,000			-20,777,000	-16,442,000	31,863,000	1.06
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	48,305,000	1.61	4,335,000			-20,777,000	-16,442,000	31,863,000	1.06
4、外资持股			2,200,000				2,200,000	2,200,000	0.07
其中：境外法人持股									
境外自然人持股			2,200,000				2,200,000	2,200,000	0.07
二、无限售条件流通股份	2,954,946,709	98.39	5,646,200			18,630,000	24,276,200	2,979,222,909	98.87
1、人民币普通股	2,954,946,709	98.39	5,646,200			18,630,000	24,276,200	2,979,222,909	98.87
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	3,003,251,709	100	12,181,200			-2,147,000	10,034,200	3,013,285,909	100

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

(1) 发行新股

1) 2019 年 6 月 6 日, 公司第六届董事会第六十九次会议审议通过了《关于向激励对象授予预留部分限制性股票和股票期权的议案》, 确定 2019 年 6 月 6 日为授予日, 向 8 名激励对象授予全部预留部分的 653.50 万股限制性股票。2019 年 10 月 29 日, 公司完成上述限制性股票的登记手续, 有限售条件股份和股份总数增加 653.50 万股。

2) 2019 年 8 月 27 日, 公司第六届董事会第七十四次会议审议通过了《关于公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一个行权期行权条件成就的议案》, 公司激励计划首次授予的股票期权第一个行权期行权条件及限制性股票第一个解除限售期解除限售(简称“解锁”)条件均已成就, 被授予的激励对象中 114 名激励对象符合第一个行权期行权条件, 可行权数量为 1,963.20 万份。2019 年 11 月, 激励对象完成首次授予股票期权第一个行权期的第一次行权, 行权股票数量为 564.62 万股, 上市流通时间为 2019 年 11 月 28 日, 公司无限售条件股份和股份总数增加 564.62 万股。

(2) 限制性股票回购注销

1) 2019 年 1 月 14 日, 公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》, 同意回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的 66 万股限制性股票。2019 年 3 月 12 日, 公司完成上述限制性股票的回购注销手续, 有限售条件股份和股份总数减少 66 万股。

2) 2019 年 6 月 28 日, 公司 2019 年第五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》, 同意回购注销其中 4 名离职的激励对象持有的已获授但尚未解除限售的 67 万股限制性股票。2019 年 8 月 13 日, 公司完成上述股限制性股票回购注销手续, 有限售条件股份和股份总数减少 67 万股。

3) 2019 年 8 月 20 日, 公司 2019 年第七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》, 同意回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的 40 万股限制性股票。2019 年 10 月 22 日, 公司完成上述限制性股票的回购注销手续, 有限售条件股份和股份总数减少 40 万股。

4) 2019 年 11 月 22 日, 公司 2019 年第十三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》, 同意回购注销四名离职激励对象持有的已获授但尚未解除限售的 41.7 万股限制性股票。2019 年 12 月 31 日, 公司完成上述限制性股票的回购注销手续, 有限售条件股份和股份总数减少 41.7 万股。

(3) 限制性股票解除限售

2019 年 8 月 27 日, 公司第六届董事会第七十四次会议审议通过了《关于公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予限制性股票第一个解除限售期解除限售条件成就的议案》, 公司激励计划首次授予的限制性股票第一个解除限售期解除限售(简称“解锁”)条件均已成就, 113 名激励对象符合第一个解锁期的解锁条件, 可解锁限制性股票数量为 1,863 万股。

2019 年 9 月 20 日, 上述可解锁的 1,863 万股限制性股票上市流通, 公司有限售条件股份减少 1,863 万股, 无限售条件股份相应增加 1,863 万股, 股份总数不变。

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

适用 不适用

公司在报告期内的普通股股份变动, 对每股收益和每股净资产的影响如下:

单位: 元

财务指标	股份变动前	股份变动后
每股收益	4.76	4.75
每股净资产	24.54	24.45

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位: 股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
2018 年激励计划首次授予限制性股票的激励对象	19,322,000	-18,630,000	-692,000	-	限制性股票激励计划	2019 年 9 月 20 日
2018 年激励计划首次授予限制性股票的激励对象	14,491,500	-	-727,500	13,764,000	限制性股票激励计划	注 2
2018 年激励计划首次授予限制性股票的激励对象	14,491,500	-	-727,500	13,764,000	限制性股票激励计划	注 3

2018 年激励计划 预留限制性股票 的激励对象	-	-	3,267,500	3,267,500	限制性股 票激励计 划	注 4
2018 年激励计划 预留限制性股票 的激励对象	-	-	3,267,500	3,267,500	限制性股 票激励计 划	注 5
合计	48,305,000	-18,630,000	4,388,000	34,063,000	/	/

注：

- 1、本年解除限售股数、本年减少限售股数均以负数列示。
- 2、该部分限制性股票的解除限售期间为自首次授予日（2018 年 7 月 6 日）起 24 个月后的首个交易日起至首次授予日起 36 个月内的最后一个交易日当日止。
- 3、该部分限制性股票的解除限售期间为自首次授予日（2018 年 7 月 6 日）起 36 个月后的首个交易日起至首次授予日起 48 个月内的最后一个交易日当日止。
- 4、该部分限制性股票的解除限售期间为自预留部分授予日（2019 年 6 月 6 日）起 12 个月后的首个交易日起至预留部分授予日起 24 个月内的最后一个交易日当日止。
- 5、该部分限制性股票的解除限售期间为自预留部分授予日（2019 年 6 月 6 日）起 24 个月后的首个交易日起至预留部分授予日起 36 个月内的最后一个交易日当日止。

二、证券发行与上市情况

（一）截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：万股币种：人民币

股票及其衍生 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
普通股股票类						
限制性股票	2019-10-29	13.77	653.5	2019-10-29	653.5	
股票期权行权	2019-11-21	26.26	564.62	2019-11-28	564.62	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
华夏幸福基业股份有 限公司 2015 年公司债 券（第一期）	2015-10-23	5.10%	40	2015-12-02	40	2022-10-21
华夏幸福基业股份有 限公司 2016 年公司债 券（第一期）	2016-01-21	4.88%	15	2016-02-04	15	2023-01-19
华夏幸福基业股份有 限公司 2016 年公司债 券（第二期）	2016-03-04	4.04%	20	2016-03-21	20	2021-03-02
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）	2016-03-09	5.40%	28	2016-03-24	28	2021-03-08

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）	2016-03-25	5.19%	30	2016-04-11	30	2021-03-23
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）	2016-04-15	5.30%	20	2016-05-09	20	2021-04-17
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）	2016-05-12	5.38%	40	2016-05-26	40	2021-05-11
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第五期）	2016-05-31	5.19%	10	2016-06-17	10	2020-05-31
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第六期）	2016-06-21	5.20%	52	2016-07-08	52	2020-06-20
九通基业投资有限公司 2017 年非公开公司债券（第一期）	2017-08-17	6.20%	10	2017-09-05	10	2021-08-16
九通基业投资有限公司 2017 年非公开公司债券（第二期）	2017-10-27	6.60%	6	2017-11-13	6	2022-10-26
九通基业投资有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	2018-03-12	7.40%	10.9	2018-03-26	10.9	2023-03-11
九通基业投资有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）	2018-06-01	7.40%	14	2018-06-13	14	2021-05-31
九通基业投资有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第三期）	2018-06-11	7.40%	9.1	2018-06-19	9.1	2021-06-10
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	2018-05-29	6.80%	24.75	2018-06-07	24.75	2022-05-29
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	2018-05-29	6.80%	5.25	2018-06-07	5.25	2023-05-29
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）	2018-06-19	7.15%	20	2018-06-27	20	2022-06-19
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	2018-09-10	7.40%	13	2018-09-21	13	2021-09-09

华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第三期）（品种一）	2018-12-20	7.00%	30	2018-12-25	30	2023-12-19
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第三期）（品种二）	2018-12-20	8.30%	40	2018-12-25	40	2025-12-19
华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	2019-03-25	5.50%	10	2019-04-03	10	2024-03-24
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	6.90%	20	2019-11-08	20	2024-10-30
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）	2019-12-06	6.98%	10	2019-12-16	10	2024-12-05
九通基业投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）（品种一）	2019-12-30	6.95%	20	2020-01-10	20	2024-12-29
高级无抵押定息债券	2017-12-21	6.50%	5	2017-12-22	5	2020-12-21
高级无抵押定息债券	2017-12-28	6.50%	1.5	2017-12-29	1.5	2020-12-21
次级担保永久证券	2017-12-22	6.65%	3.5	2017-12-22	3.5	
高级无抵押定息债券	2018-06-21	9.00%	2	2018-06-22	2	2021-06-21
高级无抵押定息债券	2018-07-31	9.00%	2	2018-08-01	2	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-08-31	9.00%	1.1	2018-09-03	1.1	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-09-10	9.00%	1.2	2018-09-11	1.2	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-10-02	6.50%	1	2018-10-03	1	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-10-10	6.50%	0.7	2018-10-11	0.7	2020-12-21
高级无抵押定息债券	2018-11-07	9.00%	1	2018-11-08	1	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-11-16	6.50%	0.5	2018-11-19	0.5	2020-12-21
高级无抵押定息债券	2018-11-29	6.50%	1	2018-11-30	1	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-12-11	6.50%	0.5	2018-12-12	0.5	2020-12-21
高级无抵押定息债券	2018-12-12	6.50%	0.7	2018-12-13	0.7	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-12-20	6.50%	1.4	2018-12-21	1.4	2021-07-31
高级无抵押定息债券	2018-12-27	6.50%	0.6	非公开发行	-	2021-12-27
高级无抵押定息债券	2019-02-01	6.50%	1	2019-02-04	1	2020-12-21
高级无抵押定息债券	2019-02-28	8.625%	5.3	2019-03-01	5.3	2021-02-28
高级无抵押定息债券	2019-04-08	7.125%	3.5	2019-04-09	3.5	2022-04-08
高级无抵押定息债券	2019-04-08	8.60%	6.5	2019-04-09	6.5	2024-04-08
其他衍生证券						
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年第一期中期票据	2017-05-19	5.80%	19	2017-05-24	19	2022-05-20
华夏幸福物业一期资	2016-07-14	5.00%	4.9	2016-09-22	4.9	2020-06-15

产支持证券（16 幸福 A4）						
华夏幸福物业一期资产支持证券（16 幸福 A5）	2016-07-14	5.60%	5.3	2016-09-22	5.3	2021-06-15
华夏幸福物业一期资产支持证券（16 幸福次）	2016-07-14		1	2016-09-22	1	2021-06-15
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划（17 九通 A3）	2017-03-13	5.20%	1.02	2017-03-31	1.02	2020-04-23
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划（17 九通 A4）	2017-03-13	5.20%	1.28	2017-03-31	1.28	2021-04-22
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）	2017-03-13	5.20%	1.43	2017-03-31	1.43	2022-04-21
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）	2017-03-13	5.20%	1.59	2017-03-31	1.59	2023-04-23
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划（17 九通次）	2017-03-13		0.36	2017-03-31	0.36	2023-04-23
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划（17 华夏 A3）	2017-12-13	6.60%	5	2018-01-16	5	2020-06-29
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划（17 华夏 A4）	2017-12-13	6.60%	5	2018-01-16	5	2021-06-29
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划（17 华夏 A5）	2017-12-13	6.60%	5	2018-01-16	5	2022-06-29
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划（17 华夏 A6）	2017-12-13	6.60%	5	2018-01-16	5	2023-06-29
华夏幸福固安工业园	2017-12-13		2	2018-01-16	2	2023-06-29

区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划（17 华夏次）						
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 01（19 问津 A1）	2019-06-25	6.00%	3.4	2019-07-09	3.4	2020-06-24
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）	2019-06-25	6.20%	3	2019-07-09	3	2021-06-24
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）	2019-06-25	6.80%	3	2019-07-09	3	2022-06-24
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）	2019-06-25	7.00%	3	2019-07-09	3	2023-06-24
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）	2019-06-25	7.20%	3	2019-07-09	3	2024-06-24
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）	2019-06-25	7.30%	3	2019-07-09	3	2025-06-24
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）	2019-06-25		2.6	2019-07-09	2.6	2025-06-24
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）	2020-03-19	4.80%	2.7	2020-04-03	2.7	2021-03-18
中金-华夏幸福德清县	2020-03-19	6.20%	3.5	2020-04-03	3.5	2022-03-20

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)						
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)	2020-03-19	6.30%	3.4	2020-04-03	3.4	2023-03-19
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)	2020-03-19	6.80%	3.4	2020-04-03	3.4	2024-03-18
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)	2020-03-19	6.90%	3.4	2020-04-03	3.4	2025-03-18
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)	2020-03-19		2.7	2020-04-03	2.7	2025-03-18
华夏幸福基业股份有限公司 2019 年度第一期超短期融资券	2019-01-18	5.50%	25	2019-01-21	25	2019-10-14
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	2020-03-20	5.50%	10	2020-03-24	10	2025-03-21
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	2020-4-20	5.17%	5.00	2020-4-21	5.00	2025-4-18

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

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

截至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

2019 年 6 月 6 日，公司向 8 名激励对象授予全部预留部分的 653.50 万股限制性股票，股票来源为公司向激励对象定向发行的本公司人民币 A 股普通股股票。2019 年 10 月 29 日，公司完成上述限制性股票和股票期权的登记手续。

华夏幸福物业一期资产支持专项计划募集资金 23 亿元，其中次级资产支持证券由幸福基业物业服务服务有限公司持有。华夏幸福物业一期资产支持专项计划于 2016 年 7 月 14 日成立。在计划存续期内 16 幸福 A4、16 幸福 A5 分别在第 2 年、第 3 年附票面利率调整权和受让选择权。其发行规模、利率及预期到期日如上表所述。

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。

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 均在每一年末设置购回权。其发行规模、利率及预期到期日如上表所述。

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 均在每一年末设置购回权。其发行规模、利率及预期到期日如上表所述。

2019 年 2 月 1 日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 发行 1 亿美元高级无抵押定息债券，票面利率为 6.50%，到期日为 2020 年 12 月 21 日。

2019 年 2 月 28 日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 发行 5.3 亿美元高级无抵押定息债券，票面利率为 8.625%，期限为 2 年。

2019 年 4 月 8 日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 发行 10 亿美元的高级无抵押定息债券。其中，3.5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 3 年，票面利率为 7.125%；6.5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 5 年，票面利率为 8.600%。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

2019 年 3 月 12 日，公司在中登上海分公司办理完成任海军等 6 名离职激励对象持有的已获授但尚未解除限售的 66 万股限制性股票注销登记手续，公司总股本由 3,003,251,709 股减少至 3,002,591,709 股；

2019 年 8 月 13 日，公司在中登上海分公司办理完成王永腾等 4 名离职激励对象持有的已获授但尚未解除限售的 67 万股限制性股票注销登记手续，公司总股本由 3,002,591,709 股减少至 3,001,921,709 股；

2019 年 10 月 22 日，公司在中登上海分公司办理完成孙明非、周华兵 2 名离职激励对象持有的已获授但尚未解除限售的 40 万股限制性股票注销登记手续，公司总股本由 3,001,921,709 股减少至 3,001,521,709 股；

2019 年 10 月 29 日，公司在中登上海分公司完成预留授予的 653.5 万股限制性股票及 653.5 万份股票期权登记手续。公司总股本由 3,001,521,709 股增加至 3,008,056,709 股；

2019 年 11 月 21 日，公司在中登上海分公司完成第一个行权期第一批行权登记，公司向激励对象发行股票 564.62 万股，公司总股本由 3,008,056,709 股增加至 3,013,702,909 股；

2019 年 12 月 31 日，公司在中登上海分公司完成崔镝等 4 名离职激励对象持有的已获授但尚未解除限售的 41.7 万股限制性股票注销登记手续，公司总股本由 3,013,702,909 股减少至 3,013,285,909 股；

上述股份变动未导致公司资产和负债结构发生重大变动。

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数（户）	79,757
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	87,972

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
华夏幸福基业控股 股份公司	-155,843,558	931,905,058	30.93	0	质 押	513,451,000	境内非 国有法 人
中国平安人寿保险 股份有限公司—自 有资金	170,886,000	318,633,337	10.57	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	252,258,970	8.37	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	183,206,744	6.08	0	无	0	其他
华夏幸福基业控股 股份公司—华夏幸 福基业控股股份公 司非公开发行 2017 年可交换公司债券 (第一期)质押专户	0	152,500,000	5.06	0	无	0	其他
香港中央结算有限 公司	54,527,204	89,075,959	2.96	0	无	0	未知
中国证券金融股份 有限公司	0	88,523,436	2.94	0	无	0	国有法 人
全国社保基金—零 八组合	29,388,204	29,400,140	0.98	0	无	0	其他
中央汇金资产管理 有限责任公司	0	25,465,700	0.85	0	无	0	国有法 人
青岛城投金融控股 集团有限公司	0	23,238,774	0.77	0	无	0	国有法 人
前十名无限售条件股东持股情况							

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
华夏幸福基业控股股份公司	931,905,058	人民币普通股	931,905,058
中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金	318,633,337	人民币普通股	318,633,337
中国平安人寿保险股份有限公司—分红一个险分红	252,258,970	人民币普通股	252,258,970
中国平安人寿保险股份有限公司—万能一个险万能	183,206,744	人民币普通股	183,206,744
华夏幸福基业控股股份公司—华夏幸福基业控股股份公司非公开发行 2017 年可交换公司债券（第一期）质押专户	152,500,000	人民币普通股	152,500,000
香港中央结算有限公司	89,075,959	人民币普通股	89,075,959
中国证券金融股份有限公司	88,523,436	人民币普通股	88,523,436
全国社保基金一零八组合	29,400,140	人民币普通股	29,400,140
中央汇金资产管理有限责任公司	25,465,700	人民币普通股	25,465,700
青岛城投金融控股集团有限公司	23,238,774	人民币普通股	23,238,774
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>华夏控股通过账户名称为“华夏幸福基业控股股份公司”和“华夏幸福基业控股股份公司—华夏幸福基业控股股份公司非公开发行 2017 年可交换公司债券（第一期）质押专户”等账户合计持有公司 1,084,405,058 股股份，占公司截至报告期末总股本 3,013,285,909 股的 35.99%。华夏控股一致行动人鼎基资本持有公司 20,520,000 股股份，占公司截至报告期末总股本的 0.68%；北京东方银联投资管理有限公司直接持有公司 15,124,327 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 1,120,049,385 股，占公司截至报告期末总股本的 37.17%；</p> <p>平安人寿通过账户名称为“中国平安人寿保险股份有限公司—分红一个险分红”、“中国平安人寿保险股份有限公司—万能一个险万能”、“中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金”的三个账户合计持有公司 754,099,051 股股份，上述三个账户及平安人寿其他账户与平安人寿的一致行动人平安资管共计持有公司 758,253,503 股股份，占公司总股本的 25.16%；</p> <p>上述其他股东间关联关系未知。</p>		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	

1	吴向东	3,500,000	详见注 1、2、3	3,500,000	详见注 4
2	俞建	2,200,000	同上	2,200,000	详见注 4
3	孟惊	1,860,000	同上		详见注 5
4	赵鸿靖	1,080,000	同上		同上
5	马万军	900,000	同上		同上
6	陈怀洲	720,000	同上		同上
7	吴中兵	720,000	同上		同上
8	赵威	720,000	同上		同上
9	胡学文	720,000	同上		同上
10	孟军	720,000	同上		同上
11	王振江	720,000	同上		同上
12	林俐	720,000	同上		同上
13	朱赤	720,000	同上		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) 上表中预留部分限制性股票的限售期分别为自预留部分授予日（2019 年 6 月 6 日）起 12 个月后的首个交易日起至预留部分授予日起 24 个月内的最后一个交易日当日止、自预留部分授予日起 24 个月后的首个交易日起至预留部分授予日起 36 个月内的最后一个交易日当日止；

(2) 首次授予的限制性股票第一个解除限售期解除限售条件已成就，于 2019 年 9 月 20 日上市流通。上表中首次授予限制性股票为尚未解除限售的部分，其限售期分别为自首次授予日（2018 年 7 月 6 日）起 24 个月后的首个交易日起至首次授予日起 36 个月内的最后一个交易日当日止；自首次授予日起 36 个月后的首个交易日起至首次授予日起 48 个月内的最后一个交易日当日止。

3、如限制性股票符合解除限售的条件，公司将在剩余的解除限售期内、按上表中激励对象持有的限制性股票数量的 50%、50%为其办理解除限售、上市流通事宜。实际上市交易情况以公司届时披露的限制性股票解除限售及上市流通公告为准。

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	截至 2019 年 12 月 31 日，华夏控股全资子公司华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司持有美尚生态景观股份有限公司 2,342,282 股股份，占该公司总股本的 0.35%。
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	王文学
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	华夏幸福董事长、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、廊坊银行股份有限公司董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	王文学先生现为维信诺科技股份有限公司（维信诺，002387）的实际控制人，曾为江苏玉龙钢管股份有限公司（玉龙股份，601028）、郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司（ST 宏盛，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。截至 2019 年 12 月 31 日，西藏知合资本管理有限公司持有维信诺 439,401,197 股股份，占维信诺总股本的 32.13%，为维信诺拥有最多表决权的单一大股东，王文学先生为维信诺实际控制人。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 ST 宏盛控股股东，其于 2018 年 12 月转让持有的 ST 宏盛股份后，不再持有 ST 宏盛的股份，王文学先生不再是 ST 宏盛实际控制人。

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

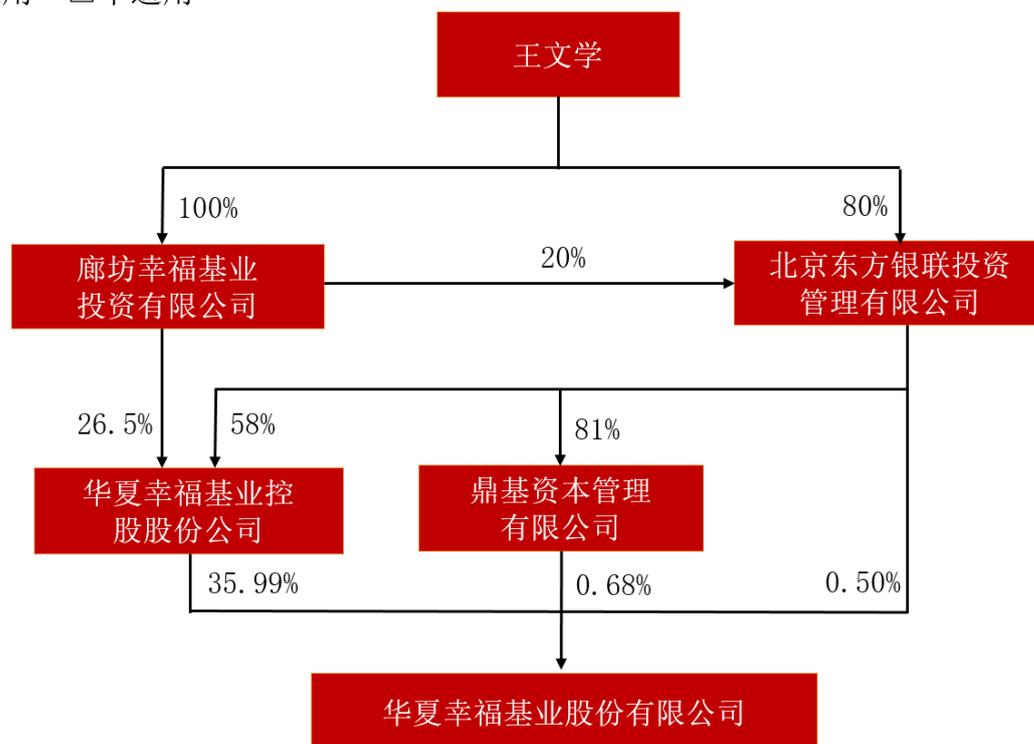
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：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

份有限公司					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 756,984,598 股和 1,268,905 股，合计 758,253,503 股，占公司截至报告期末总股本 3,013,285,909 股的 25.16%。				

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务（注）	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
王文学	董事长	男	53	2010-12-23	2020-5-20	0	0	0	无	854.98	否
吴向东	联席董事长、首席执行官（CEO）暨总裁	男	53	2019-02-19	2020-5-20	0	3,500,000	3,500,000	股权激励	3,868.93	否
孟惊	董事、联席总裁	男	53	2013-12-20	2020-5-20	4,703,400	5,203,400	500,000	股权激励	2,020.95	否
郭绍增（离任）	董事	男	57	2010-12-23	2019-2-18	0	0	0	无	0	是
赵鸿靖	董事、副总裁	男	42	2012-12-24	2020-5-20	2,334,878	2,514,878	180,000	股权激励	829.15	否
孟森	董事	男	52	2018-10-08	2020-5-20	0	0	0	无	0	是
王威	董事	男	52	2018-10-08	2020-5-20	0	0	0	无	0	否
朱武祥	独立董事	男	55	2013-12-20	2020-5-20	0	0	0	无	20	否
张奇峰	独立董事	男	47	2013-12-20	2020-5-20	0	0	0	无	20	否
王京伟	独立董事	男	42	2017-12-19	2020-5-20	0	0	0	无	20	否
常冬娟	监事会主席	女	40	2013-12-20	2020-5-20	0	0	0	无	169.93	否
张焱	监事	男	43	2013-12-20	2020-5-20	0	0	0	无	106.86	否
郑彦丽	职工监事	女	45	2017-05-26	2020-5-20	0	0	0	无	109.20	否
俞建	联席总裁	男	49	2018-12-04	2020-5-20	0	2,200,000	2,200,000	股权激励	2,899.95	否
陈怀洲	副总裁	男	44	2013-12-20	2020-5-20	1,200,000	1,200,000	0	无	863.34	否

吴中兵	副总裁、财务总监	男	44	2015-03-31	2020-5-20	1,733,900	1,733,900	0	无	705.91	否
袁刚	副总裁	男	49	2015-12-23	2020-5-20	1,000,000	1,100,000	100,000	股权激励	622.81	否
张书峰	副总裁	男	49	2013-12-20	2020-5-20	1,000,000	1,000,000	0	无	698.13	否
林成红	董事会秘书	男	32	2016-05-16	2020-5-20	677,900	677,900	0	无	290.09	否
合计	/	/	/	/	/	12,650,078	19,130,078	6,480,000	/	14,100.23	/

注：

- 1、吴向东先生于 2019 年 2 月 19 日被聘任为首席执行官（CEO）暨总裁，于 2019 年 3 月 7 日当选为董事，并于 3 月 18 日当选为联席董事长。
- 2、孟惊先生于 2019 年 2 月 19 日被聘任为联席总裁。
- 3、郭绍增先生于 2019 年 2 月 18 日辞去公司董事及战略委员会委员等职务。

姓名	主要工作经历
王文学	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、华夏控股董事长兼总裁、华夏幸福董事长；现任华夏控股公司董事长、鼎基资本执行董事、东方银联执行董事、廊坊银行股份有限公司董事、华夏幸福董事长。
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。现任华夏幸福联席董事长、首席执行官（CEO）暨总裁、阳光城集团股份有限公司独立董事、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。
郭绍增	男，1963 年出生，硕士学历。历任华夏控股董事兼副总裁、华夏幸福董事，现任华夏幸福创业投资有限公司董事长，融通资本（固安）投资管理有限公司董事长，廊坊银行股份有限公司董事，华夏控股董事。
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。历任平安资管组合管理部总经理助理，投资管理部（保险）总经理助理，副总经理，传统投资管理部总经理，平安集团投资管理中心资产负债管理部总经理兼平安人寿资产管理部总经理，平安人寿投资管理中心负责

	人。现任平安人寿总经理助理（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，ForumPartners 中国区董事总经理，平安不动产资本董事总经理。现任平安集团资产管控中心战略投资董事总经理，华夏幸福董事，旭辉控股董事。
朱武祥	男，1965 年出生，博士。历任清华大学经济管理学院经济系助教、经济系讲师、金融系副教授。现任清华大学经济管理学院金融系教授，兼任华夏幸福、中国信达资产管理股份有限公司、北京建设（控股）有限公司、视觉（中国）文化发展股份有限公司独立董事，光大证券股份有限公司及紫光股份有限公司监事。
张奇峰	男，1973 年出生，博士。历任中国工商银行湖南省衡东县支行会计与电脑主机员，上海立信会计学院会计与财务学院副院长。曾任新疆天富热电股份有限公司独立董事，现任上海立信会计金融学院会计学教授，兼任我武生物、华夏幸福独立董事。
王京伟	男，1978 年出生，硕士学历。曾任清华大学经济管理学院 EMBA 教育中心总监、清华大学五道口金融学院院长助理、金融 EMBA 和高管教育中心主任；华夏幸福独立董事。
常冬娟	女，1980 年出生，本科学历。历任华夏控股资金管理高级经理、三浦威特园区建设发展有限公司主管会计、财务管理专业总监。现任华夏控股监事、华夏幸福监事会主席、财务管理高级主任。
张焱	男，1977 年出生，本科学历。2003 年 9 月-2007 年 5 月，任北京市中天辰建筑装饰工程有限公司法务顾问兼总裁秘书。2007 年 5 月至今，历任华夏控股法务经理、华夏幸福法人事务部高级经理；现任华夏幸福监事、法务高级专业总监。
郑彦丽	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 年出生，工商管理硕士。历任中信集团中国租赁有限公司项目经理及香港分公司总经理助理；英国石油公司石化部门战略分析师、司库部亚太分部及伦敦总部财资经理；华润（集团）有限公司财务部资金总监及财务部高级副总监。2014 年至 2018 年 11 月任职于华润置地有限公司，任执行董事、高级副总裁、首席财务官。现任华夏幸福联席总裁。
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。现任华夏幸福副总裁。
张书峰	男，1971 年出生，本科学历。历任中国农村发展信托投资公司海南代表处金融部副经理、办公室副主任、海南公司副总经理；国务院发展研究中心小城镇改革发展中心邯郸办事处主任；卓达集团北京公司执行总裁；华夏幸福副总经理、分公司总经理、总裁助理兼区域事业部副总经理及企业发展中心总经理。现任华夏幸福副总裁。
林成红	男，1988 年出生，硕士学历；历任华夏幸福董事长办公室业务秘书，董事会办公室证券事务经理，证券事务总监等职位，2016 年 5 月起获任华夏幸福董事会秘书；现任华夏幸福控股董事，华夏幸福董事会秘书；分别于 2010 年 8 月及 2013 年 8 月取得清华大学社会科学学院法学学士和法学硕士学位。

其它情况说明

适用 不适用

(二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
吴向东	联席董事长、首席执行官(CEO)暨总裁	0	3,500,000	0	0	28.74	3,500,000	28.70
俞建	联席总裁	0	2,200,000	0	0	28.74	2,200,000	28.70
合计	/	0	5,700,000	0	0	/	5,700,000	/

单位:股

姓名	职务	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限制性股票数量	报告期末市价(元)
吴向东	联席董事长、首席执行官(CEO)暨总裁	0	3,500,000	13.77	0	3,500,000	3,500,000	28.70
俞建	联席总裁	0	2,200,000	13.77	0	2,200,000	2,200,000	28.70
合计	/	0	5,700,000	/	0	5,700,000	5,700,000	/

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王文学	华夏控股	董事长	2020 年 4 月 3 日	2023 年 4 月 2 日
王文学	鼎基资本	执行董事	2008 年 1 月 6 日	
王文学	东方银联	执行董事	2007 年 11 月 6 日	
郭绍增	华夏控股	董事	2020 年 4 月 3 日	2023 年 4 月 2 日
孟惊	华夏控股	董事	2017 年 11 月	2020 年 11 月
孟森	平安人寿	总经理助理	2015 年 10 月	
常冬娟	华夏控股	监事	2020 年 4 月 3 日	2023 年 4 月 2 日
林成红	华夏控股	董事	2020 年 4 月 3 日	2023 年 4 月 2 日
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王文学	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	
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	阳光城集团股份有限公司	独立董事	2019 年 12 月 30 日	
吴向东	世界顶尖科学家（上海）科技有限公司	董事	2019 年 12 月 20 日	
郭绍增	华夏幸福创业投资有限公司	执行董事	2010 年 11 月 20 日	
郭绍增	廊坊银行股份有限公司	副董事长	2017 年 11 月 29 日	
郭绍增	融通资本（固安）	执行董事	2014 年 10 月 29 日	

	投资管理有限公司			
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	2014年5月	
孟森	杭州平江投资有限公司	董事	2013年	
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	2015年	
王威	中国平安(保险)集团股份有限公司	资产管控中心战略投资董事总经理	2018年8月	
王威	旭辉控股(集团)有限公司董事	董事	2018年11月	
朱武祥	清华大学金融系	教授	2002年	
朱武祥	中国信达资产管理股份有限公司	独立董事	2016年10月25日	
朱武祥	光大证券股份有限公司	监事	2014年9月	
张奇峰	上海立信会计学院	会计学教授	2011年12月	
朱武祥	紫光股份有限公司	监事	2015年4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	14,100.23 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
吴向东	首席执行官（CEO）暨总裁	聘任	董事会聘任
吴向东	董事	选举	股东大会选举
吴向东	联席董事长	选举	董事会选举
孟惊	联席总裁	聘任	董事会聘任
郭绍增	董事	离任	个人原因

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	910
主要子公司在职员工的数量	9,944
在职员工的数量合计	24,340
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	1,803
销售人员	1,889
技术人员	1,052
财务人员	1,207
行政人员	435
物业及其他	17,954
合计	24,340
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	125
硕士	2,831
本科	6,631
大专及以下	14,753
合计	24,340

(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。公司致力于为员工提供有幸福感的薪酬福利待遇，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，充分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+浮动收入+专项补助+福利。

基本工资+月基本补助+目标年度奖金/分享奖金构成员工目标年度现金总收入。其中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。目标年度奖金/分享奖金主要根据员工的个人绩效、组织绩效、当年公司业绩情况等因素综合确定，浮动发放。

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中心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。只有持续发展人才培养才能带给企业无穷的创造力、提供给客户更优质的产品和服务，实现更高的业绩。

为了配合公司快速发展，2011 年设置专属企业大学—华夏幸福大学（以下简称“大学”）。大学秉承“整合与传承行业智慧，塑造卓越领导者”使命，紧密承接公司发展战略，构建完整培训体系，设计学习项目，统筹管理推进整个公司各类人才能力提升。2019 年公司共计组织培训 4,370 期次，培训覆盖 210,592 人次，齐备课程 436 门；全公司累计总监及以上内部讲师 1,868 人，全年培训总时长 547,117 小时，整体满意度 98%。

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

1、领导力学院：学院持续关注经营单元一把手梯队培养。助力干部内生，关注新上任班子转身培养和班子储备培养，夯实腰部力量，实现人才自给。同时，通过班子工作营，帮助业务经营单元解决计划、协同、业绩提升、复盘等实际问题，促进班子整体作战能力提升。以管理课程为工具，针对从不同阶段管理者的关键管理课题进行突破，助力管理人员个体管理能力提升。

2、产业新城学院：学院致力于整合与传承华夏幸福在产业新城开发实践中的流程与标准、工具与方法、案例与经验，助力“产业新城”等公司核心产品在华夏幸福不断拓展的事业版图上的复制与优化升级；学院基于“产业新城业务全价值链”逻辑，设置覆盖从拓展、顶层设计、资源、城市、产业、运营等各核心业务模块学习体系，通过多种形式的授课和研讨，将专业知识和实操经验有机融合，培养核心条线业务专家。

3、通用入模学院：学院着力于校招生-常青藤的培养与发展，设置系统培养轨道，助力常青藤在“扬帆训练营”中预热，在“启航训练营”中融入，以及在“远航计划”中系统提升专业力、管理力、领导力，增强企业文化认同感，加速其从学生到业务骨干的快速成长。持续提升员工与团队效能，萃取典型项目案例，整合开发特色通用课程，制作上线并向全员开放优质的内容资源，帮助团队实现共识，促进团队高效协作，提升组织经营能力，助力组织绩效改进。

4、培训管理部：管理部作为保障培训战略顺利落地执行的部门，负责大学的整体运营与管控，并对公司培训条线的培养与发展负责。包括培训需求管理、计划管理、讲师管理、课程管理、绩效管理、预算管理、招采管理、风险管理、品牌管理等。目前华夏幸福大学拥有自主研发的在线学习系统（PC+APP），能够有效支持随时随地在线学习、在线测试、视频/语音直播，有效支撑线上培训和混合式培养项目的落地实施。截至目前，平台已支持实施在线学习项目 500 余期，累计发布微课程 455 门，累计覆盖学员 11 万余人次，总点击量达 74 万余人次。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

（一）关于股东与股东大会

报告期内，公司召开股东大会 15 次。公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，股东大会的提案、通知、召开、表决和决议、决议的执行以及信息披露等方面均符合规定要求。报告期内，公司股东大会均采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。

（二）关于董事和董事会

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

（三）关于监事和监事会

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

（四）关于控股股东与上市公司

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

（五）关于利益相关者

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

（六）关于投资者关系

一方面，公司积极接待各类投资者，通过多种方式与广大投资者保持良好的沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，并从公司运营、会计准则、承诺事项等多方面、多维度地剖析公司情况，树立投资者对公司的信心；另一方面，公司积极地邀请主流媒体来公司考察交流，举办公司年度业绩发布会、投资者电话交流会等形式进一步加强了投资者对公司的了解和认同。报告期内，公司严格按照《公司未来三年（2018 年--2020 年）股东回报规划》、《公司章程》的规定进行了现金分红，积极回报投资者。

（七）关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规、规范性文件及公司制订的《信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东的合法权益。报告期内，公司共发布 4 份定期报告、249 份临时公告。

（八）关于内幕信息知情人登记管理

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

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

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 1 月 14 日	www. sse. com. cn	2019 年 1 月 15 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 2 月 18 日	www. sse. com. cn	2019 年 2 月 19 日
2019 年第三次临时股东大会	2019 年 3 月 7 日	www. sse. com. cn	2019 年 3 月 8 日
2019 年第四次临时股东大会	2019 年 4 月 8 日	www. sse. com. cn	2019 年 4 月 9 日
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 21 日	www. sse. com. cn	2019 年 5 月 22 日
2019 年第五次临时股东大会	2019 年 6 月 28 日	www. sse. com. cn	2019 年 6 月 29 日
2019 年第六次临时股东大会	2019 年 7 月 16 日	www. sse. com. cn	2019 年 7 月 17 日
2019 年第七次临时股东大会	2019 年 8 月 20 日	www. sse. com. cn	2019 年 8 月 21 日
2019 年第八次临时股东大会	2019 年 9 月 3 日	www. sse. com. cn	2019 年 9 月 4 日
2019 年第九次临时股东大会	2019 年 9 月 12 日	www. sse. com. cn	2019 年 9 月 13 日
2019 年第十次临时股东大会	2019 年 9 月 23 日	www. sse. com. cn	2019 年 9 月 24 日
2019 年第十一次临时股东大会	2019 年 10 月 10 日	www. sse. com. cn	2019 年 10 月 11 日
2019 年第十二次临时股东大会	2019 年 11 月 5 日	www. sse. com. cn	2019 年 11 月 6 日
2019 年第十三次临时股东大会	2019 年 11 月 22 日	www. sse. com. cn	2019 年 11 月 23 日
2019 年第十四次临时股东大会	2019 年 12 月 20 日	www. sse. com. cn	2019 年 12 月 21 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王文学	否	22	22	0	0	0	否	0
郭绍增	否	2	2	0	0	0	否	2
吴向东	否	19	19	19	0	0	否	0
孟惊	否	22	22	0	0	0	否	14
孟森	否	22	22	22	0	0	否	0
王威	否	22	22	22	0	0	否	0
赵鸿靖	否	22	22	0	0	0	否	15
朱武祥	是	22	22	22	0	0	否	2
张奇峰	是	22	22	22	0	0	否	0
王京伟	是	22	22	22	0	0	否	1

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	22
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	22

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会各司其职，严格按照各专门委员会实施细则开展工作。战略委员会审议了公司拓展园区等事项；审计委员会监督及评估对外部审计工作，指导内部审计工作，审阅公司的财务

报告，提议续聘会计师事务所，审议关联交易等事项；提名委员会对董事候选人吴向东先生、高级管理人员候选人吴向东先生、孟惊先生的工作经历、教育背景、任职资格以及独立性等情况进行了审查，向董事会提名吴向东先生为公司第六届董事会董事候选人，提名吴向东先生、孟惊先生为第六届董事会高级管理人员候选人；薪酬与考核委员会审核了向激励对象授予预留部分限制性股票和股票期权事项和公司股票期权与限制性股票激励计划首次授予激励对象 2018 年度绩效考核报告，制定并实施了非独立董事及高级管理人员绩效考核方案，确定了公司非独立董事及高级管理人员 2018 年度绩效评估结果和 2019 年度薪酬方案。

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

五、 监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

2019 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，作为计算年度绩效薪酬的主要依据。

公司坚持在薪酬分配上“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。2019 年聚焦公司首批股权激励对象的第一期股权激励的解锁与行权以及预留股权激励的授予，使公

司高级管理人员的个人收益和公司效益紧密结合，充分发挥薪酬的保留和激励作用，真正实现业绩共创、利益共享、风险共担。

八、 是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司第六届董事会第八十六次会议审议通过了《2019 年度内部控制评价报告》，全文详见公司于 2020 年 4 月 24 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 2019 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

内部控制审计报告与公司内部控制评价报告的意见一致。

是否披露内部控制审计报告：是

十、 其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	15 华夏 05	122494	2015-10-22	2022-10-22	39.94	5.10	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
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券 (第一期)	16 华夏 债	136167	2016-1-20	2023-1-20	15.00	4.88	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
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期)	16 华夏 02	136244	2016-3-3	2021-3-3	19.96	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
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期)	16 华夏 01	135082	2016-3-4	2021-3-9	28.00	7.40	按年付息, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第二期)	16 华夏 04	135302	2016-3-24	2021-3-24	30.00	7.40	按年付息, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第三期)	16 华夏 05	135391	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
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第四期)	16 华夏 06	135465	2016-5-10	2021-5-12	40.00	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
华夏幸福基业股份有限公司	16 华夏 07	135507	2016-5-27	2020-6-1	2.95	5.19	按年付息, 最后一期利息随	上海证券交易所

2016 年非公开发行公司债券 (第五期)							本金的兑付一起支付	所
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第六期)	16 华夏 08	135557	2016-6-20	2020-6-21	15.10	6.95	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
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (第一期)(品种一)	18 华夏 01	143550	2018-5-30	2022-5-30	24.68	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
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	2023-5-30	5.23	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
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (第二期)	18 华夏 03	143693	2018-6-20	2022-6-20	19.94	7.15	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
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券 (第一期)	18 华夏 04	150683	2018-9-10	2021-9-10	12.97	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
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (第三期)(品种一)	18 华夏 06	155102	2018-12-20	2023-12-20	29.87	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
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (第三期)(品种二)	18 华夏 07	155103	2018-12-20	2025-12-20	39.84	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
华夏幸福基业股份有限公司	19 华夏 01	155273	2019-3-25	2024-3-25	9.96	5.50	按年付息, 最后一期利息随	上海证券交易

2019 年公开发行公司债券（第一期）							本金的兑付一起支付	所
---------------------	--	--	--	--	--	--	-----------	---

注：

“15 华夏 02”（125848）已于 2019 年 9 月 2 日完成兑付兑息（2019 年 8 月 31 日为非交易日，顺延其至后的第一个交易日）完成兑付兑息。

“15 华夏 03”（125837）已于 2019 年 9 月 9 日完成兑付兑息。

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

“16 华夏 02”（136244）部分投资者于 2019 年 3 月行使回售权，向公司回售 4.00 万元本期债券，目前本期债券存续规模为 19.96 亿元，本期债券后 2 年票面利率由 4.04%调整为 7.00%。

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

“16 华夏 05”（135391）部分投资者于 2019 年 4 月行使回售权，向公司回售 18.88 亿元本期债券，公司于报告期将前述债券全部转售，目前本期债券存续规模规模为 20 亿元，本期债券后 2 年票面利率由 5.30%调整为 7.20%。

“16 华夏 06”（135465）部分投资者与 2019 年 6 月行使回售权，向公司回售 33 亿元本期债券，公司于报告期内将前述债券全部转售，目前本期债券存续规模为 40 亿元，本期债券后 2 年票面利率由 5.38%调整为 7.20%。

“18 华夏 04”（150683）部分投资者与 2019 年 9 月行使回售权，向公司回售 43,151.1 万元本期债券，公司于报告期内将前述债券全部转售，目前本期债券存续规模为 13 亿元，本期债券后 2 年票面利率由 7.40%调整为 6.60%。

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，上述债券付息情况如下：

债券简称	债券代码	利率（%）	付息日	是否已完成付息
16 华夏债	136167	4.88	2019 年 1 月 21 日	是
16 华夏 02	136244	4.04	2019 年 3 月 4 日	是
16 华夏 01	135082	5.40	2019 年 3 月 11 日	是
16 华夏 04	135302	5.19	2019 年 3 月 25 日	是
16 华夏 05	135391	5.30	2019 年 4 月 18 日	是
16 华夏 06	135465	5.38	2019 年 5 月 13 日	是
18 华夏 01	143550	6.80	2019 年 5 月 30 日	是
18 华夏 02	143551	6.80	2019 年 5 月 30 日	是
16 华夏 07	135507	5.19	2019 年 6 月 3 日	是

18 华夏 03	143693	7.15	2019 年 6 月 20 日	是
16 华夏 08	135557	6.95	2019 年 6 月 21 日	是
15 华夏 02	125848	6.00	2019 年 8 月 31 日	是
15 华夏 03	125837	5.58	2019 年 9 月 10 日	是
18 华夏 04	150683	7.40	2019 年 9 月 10 日	是
15 华夏 05	122494	5.10	2019 年 10 月 22 日	是
18 华夏 06	155102	7.00	2019 年 12 月 20 日	是
18 华夏 07	155103	8.30	2019 年 12 月 20 日	是

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“15 华夏 05”为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；

“16 华夏债”为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；

“16 华夏 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；

“16 华夏 02”为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；

“16 华夏 04”为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；

“16 华夏 05”为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；

“16 华夏 06”为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；

“16 华夏 07”为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；

“16 华夏 08”为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

“18 华夏 01”为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

“18 华夏 02”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

“18 华夏 03”为 4 年期，附第 2 年末和第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

“18 华夏 04”为 3 年期，附第 1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

“18 华夏 06”为 5 年期，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

“18 华夏 07”为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

“19 华夏 01”为 5 年期，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

15 华夏 05 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、陈咸耿、蔡雪珂、黄晨源
	联系电话	010-60838625
16 华夏债 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、朱军、蔡雪珂
	联系电话	010-60833585
16 华夏 02 债 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、朱军
	联系电话	010-60833585
16 华夏 01 债 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
16 华夏 04 债 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
16 华夏 05 债 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
16 华夏 06 债	名称	兴业证券股份有限公司

债券受托管理人	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
16 华夏 07 债 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
16 华夏 08 债 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
18 华夏 01 债 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、黄晨源、康培勇
	联系电话	010-60833585
18 华夏 02 债 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、黄晨源、康培勇
	联系电话	010-60833585
18 华夏 03 债 债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳、黄晨源、康培勇
	联系电话	010-60833585
18 华夏 04 债 债券受托管理人	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室
	联系人	刘晨曦、夏苗
	联系电话	010-50911206
18 华夏 06 债 债券受托管理人	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区复兴门外大街 6 号
	联系人	杨奔、赵好
	联系电话	010-58377814
18 华夏 07 债 债券受托管理人	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区复兴门外大街 6 号
	联系人	杨奔、赵好
	联系电话	010-58377814
19 华夏 01 债 债券受托管理人	名称	光大证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区复兴门外大街 6 号
	联系人	杨奔、赵好
	联系电话	010-58377814
18 华夏 01/18 华 夏 02/18 华夏 03 资信评级机构	名称	东方金诚国际信用评估有限公司
	办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

15 华夏 05/16 华夏 夏 债 /16 华夏 01/16 华夏 02/16 华夏 04/16 华夏 05/16 华夏 06/16 华夏 07/16 华夏 08 资信评级机构	名称	大公国际资信评估有限公司
	办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层
18 华夏 01/18 华夏 夏 02/18 华夏 03/18 华夏 06/18 华夏 07/19 华夏 01 资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	深圳市南山区科技园路 1001 号深圳创业投资大厦 37 层

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

单位：万元

简称	发行规模	资金用途	账户余额
15 华夏 05	400,000.00	调整债务结构、补充流动资金	3.56
16 华夏债	150,000.00	调整债务结构、补充流动资金	197.37
16 华夏 02	200,000.00	补充流动资金	17.95
16 华夏 01	280,000.00	偿还借款	32.31
16 华夏 04	300,000.00	偿还借款	152.43
16 华夏 05	200,000.00	偿还借款	81.26
16 华夏 06	400,000.00	偿还借款	23.03
16 华夏 07	100,000.00	偿还借款、补充流动资金	20.93
16 华夏 08	520,000.00	偿还借款、补充流动资金	550.01
18 华夏 01	247,500.00	偿还借款	29.02
18 华夏 02			
18 华夏 03	200,000.00	偿还借款	9.92
18 华夏 04	130,000.00	偿还借款	5.44
18 华夏 06	700,000.00	偿还有息债务	207.08
18 华夏 07			
19 华夏 01	100,000.00	偿还有息债务	34.90

上述债券募集资金均已使用完毕，账户余额为利息收入。上述债券募集资金的使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

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

2019 年 5 月，中诚信证券评估有限公司对公司主体及相关债券进行跟踪评级，对公司主体信用等级维持 AAA 级，各债券信用等级维持 AAA，相关评级报告于 2019 年 5 月 28 日在上海证券交易所网站披露。

2019 年 6 月，大公国际资信评估有限公司对公司主体及相关债券进行跟踪评级，对公司主体信用等级维持 AAA 级，各债券信用等级维持 AAA，相关评级报告于 2019 年 6 月 19 日在上海证券交易所网站披露。

2019 年 6 月，东方金诚国际信用评估有限公司对公司主体及相关债券进行跟踪评级，对公司主体信用等级维持 AAA 级，各债券信用等级维持 AAA，相关评级报告于 2019 年 6 月 20 日在上海证券交易所网站披露。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司非公开发行的“15 华夏 02”在中国工商银行股份有限公司廊坊朝阳支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2019 年 9 月 2 日（2019 年 8 月 31 日为非交易日，顺延至其后的第一个交易日）完成兑付；

公司非公开发行的“15 华夏 03”在中国工商银行股份有限公司廊坊朝阳支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2019 年 9 月 9 日完成兑付；

公司公开发行的“15 华夏 05”在中信银行北京尚都国际中信支行设立专项偿债账户，截止报告期末，已于 2019 年 10 月 22 日完成 2019 年付息；

公司公开发行的“16 华夏债”在招商银行北京分行世纪城支行设立专项偿债账户，截至报告期末，已于 2019 年 1 月 21 日完成 2019 年付息；

公司公开发行的“16 华夏 02”在中信银行北京尚都国际中心支行设立专项偿债账户，报告期内，该期债券投资者向公司回售 4 万元债券，同时公司已于 2019 年 3 月 4 日完成 2019 年付息；

公司非公开发行的“16 华夏 01”在中信银行北京高碑店支行设立专项偿债账户，报告期内，该期债券投资者向公司回售 22.42 亿元债券，同时公司于 2019 年 3 月 11 日完成 2019 年付息；

公司非公开发行的“16 华夏 04”在中国银行廊坊市广阳道支行设立专项偿债账户，报告期内，该期债券投资者向公司回售 19.70 亿元债券，同时公司于 2019 年 3 月 25 日完成 2019 年付息；公司非公开发行的“16 华夏 05”在中国银行廊坊市广阳道支行设立专项偿债账户，报告期内，该期债券投资者向公司回售 18.88 亿元债券，同时公司已于 2019 年 4 月 18 日完成 2019 年付息；

公司非公开发行的“16 华夏 06”在中国工商银行股份有限公司廊坊朝阳支行设立专项偿债账户，报告期内，该期债券投资者向公司回售 33 亿元债券，同时公司已于 2019 年 5 月 13 日完成 2019 年付息；

公司非公开发行的“16 华夏 07”在中国交通银行股份有限公司北京经济技术开发区支行设立专项偿债账户，截止报告期末，公司已于 2019 年 6 月 3 日完成 2019 年付息；

公司非公开发行的“16 华夏 08”在中国农业银行股份有限公司廊坊市银广支行设立专项偿债账户，截止报告期末，公司于 2019 年 6 月 21 日完成 2019 年付息；

公司公开发行的“18 华夏 01”和“18 华夏 02”在中国工商银行股份有限公司廊坊朝阳支行设立专项偿债账户，截至报告期末，公司已于 2019 年 5 月 30 日完成 2019 年付息；

公司公开发行的“18 华夏 03”在中国银行廊坊分行营业部设立专项偿债账户，截至报告期末，公司已于 2019 年 6 月 20 日完成 2019 年付息；

公司非公开发行的“18 华夏 04”在恒丰银行北京分行营业部设立专项偿债账户，截至报告期末，报告期内，该期债券投资者向公司回售 43,151.10 万元债券，同时公司已于 2019 年 9 月 10 日完成 2019 年付息；

公司公开发行的“18 华夏 06”和“16 华夏 07”在中国工商银行股份有限公司廊坊朝阳支行设立专项偿债账户，截止报告期末，公司已于 2019 年 12 月 20 日完成 2019 年付息；

公司公开发行的“19 华夏 01”在上海银行股份有限公司北京分行设立专项偿债账户，截止报告期末，尚未开始付息

上述债券均无担保，债券付息兑付情况与募集说明书的相关约定一致，报告期内，公司发行的其余债券未到期兑付兑息。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

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

债券持有人会议审议通过《关于华夏幸福基业股份有限公司回购注销部分限制性股票事项的议案》及《关于不要求在发行人发生因股权激励、员工持股计划以及维持股价稳定回购股份导致的减资情形下召开持有人会议的议案》。

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

上述债券的受托管理人兴业证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司在报告期内均按照《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规的要求履行债券受托管理人职责，包括但不限于编制持续督导工作计划、持续关注本公司的资信状况、对本公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付、重大事项等情况进行监督。

公司债券受托管理人将在 6 月 30 日前通过上海证券交易所网站向市场公告 2019 年度的受托管理事务报告。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元币种：人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	27,267,085,487.54	20,602,204,205.97	32.35	利润总额较上年 增幅较大所致
流动比率	1.58	1.52	3.95	
速动比率	0.48	0.47	2.13	
资产负债率 (%)	83.90	86.65	减少 2.75 个百分点	
EBITDA 全部债务比	7.10%	5.80%	增加 1.30 个百分点	
利息保障倍数	1.77	2.37	-25.32	
现金利息保障倍数	-0.87	0.62	不适用	
EBITDA 利息保障倍数	1.89	2.59	-27.03	
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

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

（一）子公司非公开发行公司债券

2017 年 7 月，公司全资子公司收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2017]708 号”的《关于对九通基业投资有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，载明九通投资面向合格投资者非公开发行总额不超过 50 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件，上海证券交易所对其挂牌转让无异议。本次债券采取分期发行方式，无异议函自出具之日起 12 个月内有效。截至本报告披露日，九通投资共分五期发行上述债券，发行总额为 50 亿元（具体内容详见公司临 2017-218 号、临 2017-244 号、临 2017-302 号公告、临 2018-054 号、临 2018-115 号、临 2018-135 号公告）。

报告期内，九通投资上述五期债券进展情况如下：

1、2019 年 3 月 12 日，九通投资完成“18 九通 01”兑息。2018 年第一期“18 九通 01”部分投资者与 2020 年 3 月行使回售权，向九通回售 26,500.00 万元本期债

券，同时九通投资完成 2020 年债券兑息。2020 年 3 月，九通投资将前述债券全部转售，目前本期债券存续期规模为 10.9 亿元，本期债券后两年票面利率下调为 6.95%；

2、2018 年第二期“18 九通 02”部分投资者于 2019 年 6 月行使回售权，向九通投资回售 40,800.60 万元本期债券，同时九通投资于 2019 年 6 月 3 日完成付息。报告期内，九通投资将前述债券全部转售，目前本期债券存续期规模为 14 亿元，本期债券后 2 年票面利率维持 7.40%不变；

3、2018 年第三期“18 九通 03”部分投资者于 2019 年 6 月行使回售权，向九通投资回售 21,960.00 万元本期债券，同时九通投资于 2019 年 6 月 11 日完成付息。报告期内，九通投资将前述债券全部转售，目前本期债券存续期规模为 9.10 亿元，本期债券后 2 年票面利率维持 7.40%不变；

4、2017 年第一期“17 九通 01”部分投资者于 2019 年 8 月行使回售权，向九通投资回售 7.40 亿元本期债券，同时九通投资于 2019 年 8 月 17 日完成付息。报告期内，九通投资将前述债券全部转售，目前本期债券存续规模为 10 亿元，本期债券后 2 年票面利率由 6.20%调整为 7.20%；

5、2019 年 10 月 27 日，九通投资完成 2017 年第二期“17 九通 03”债券兑息。

2019 年 3 月，公司全资子公司收到上海证券交易所出具的编号为“上证函[2019]425 号”的《关于对九通基业投资有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，载明九通投资面向合格投资者非公开发行总额不超过 50 亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件，上海证券交易所对其挂牌转让无异议。本次债券采取分期发行方式，无异议函自出具之日起 12 个月内有效。截至本报告披露日，九通投资共分三期发行上述债券，发行总额为 50 亿元（具体内容详见公司临 2019-205 号、临 2019-233 号、临 2019-249 号公告）。以上三期债券尚未到期兑息兑付。

（二）中期票据

2017 年 4 月，公司收到交易商协会出具的编号为“中市协注[2017]MTN188 号”的《接受注册通知书》，载明交易商协会决定接受公司中期票据注册。公司中期票据注册金额为 19 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效（具体内容详见公司于 2017 年 4 月 13 日发布的临 2017-118 号公告）。2017 年 5 月 24 日，公司发行了 2017 年度第一期中期票据，发行总额 19 亿元人民币（具体内容详见公司临 2017-161 号公告）。报告期内，公司完成了 2019 年兑息，目前尚未到期兑付。

2020 年 3 月，公司收到交易商协会出具的编号为“中市协注[2020]MTN122 号”的《接受注册通知书》，载明交易商协会决定接受公司中期票据注册。公司中期票据注册金额为 44 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效（具体内容详见公司于 2020 年 3 月 7 日发布的临 2020-023 号公告）。2020 年 3 月 23 日，公司发行了 2020 年度第一期中期票据，发行总额 10 亿元人民币（具体内容详见公司临 2020-036 号公告）。2020 年 4 月 20 日，公司发行 2020 年度第二期中期票据，发行总额 5 亿元人民币（具体内容详见公司临 2020-048 号公告）。

（三）资产支持专项计划

1、公司全资子公司幸福基业物业服务有限公司通过资产支持专项计划发行华夏幸福物业资产支持证券，发行规模为 23 亿元，专项计划于 2016 年 7 月 14 日成立（具体内容详见临 2015-277 号、临 2016-023 号公告、临 2016-164 号公告）。报告期内，发行人完成资产支持专项计划优先级 A3 档资产支持证券 4.6 亿元本金兑付兑息，并完成优先级 A4-A5 档资产支持证券 2019 年度兑息，截至目前资产支持专项计划剩余 11.2 亿元尚未到期兑付。

2、公司下属子公司固安九通基业公用事业有限公司通过华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划发行资产支持证券，发行规模为 7.06 亿元，专项计划于 2017 年 3 月 15 日成立（具体内容详见公司临 2017-076 号、临 2017-082 号公告）。报告期内，发行人完成资产支持专项计划优先级 A2 档资产支持证券 0.8 亿本金兑付兑息，并完成资产支持专项计划优先 A3-A6 档资产支持证券 2019 年度兑息。2020 年 4 月 24 日，完成资产支持专项计划优先级 A3 档资产支持证券 1.02 亿本金兑付兑息，并完成资产支持专项计划优先 A4-A6 档资产支持证券 2020 年度兑息，截至目前资产支持专项计划剩余 4.66 亿元尚未到期兑付。

3、2017 年 12 月，公司全资子公司九通投资通过华夏幸福固安工业园区新城城镇化 PPP 项目支持专项计划发行资产支持证券，发行规模为 32 亿元，专项计划于 2017 年 12 月 19 日成立（具体内容详见临 2017-273、临 2017-330、临 2017-366 号公告）。报告期内，发行人完成资产支持专项计划优先级 A2 档资产支持证券 5 亿元本金兑付兑息，并完成资产支持专项计划优先级 A3-A6 档资产支持证券 2019 年度兑息。截至目前资产支持专项计划剩余 22 亿元尚未到期兑付。

4、2019 年 6 月，公司全资子公司九通投资通过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发行资产支持证券，发行规模为 21 亿元，专项计划于 2019 年 6 月 25 日成立（具体内容详见临 2019-126 号公告）。截至目前资产支持专项计划剩余 21 亿元尚未到期兑付。

5、2020 年 3 月，公司全资子公司九通投资通过华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划发行资产支持证券，发行规模 19.1 亿元，专项计划于 2020 年 3 月 19 日成立（具体内容详见临 2020-032 号公告）。截止目前资产支持专项计划剩余 19.1 亿元尚未到期兑付。

（五）超短期融资券

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

（六）境外债券

1、2017 年 12 月，公司境外间接全资子公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd. 发行 6.5 亿美元高级无抵押定息债券和 3.5 亿美元的次级担保永久证券（具体内容详见临 2017-369 号、临 2017-370 号、临 2017-376 号公告），上述债券每半年付息一次。报告期内，上述债券于 2019 年 6 月完成本年度第一次付息；2019 年 12 月完成本年度第二次付息。

2、2018 年，CFLD (Cayman) Investment Ltd. 共发行 13.7 亿美元高级无抵押定息债券（具体内容详见临 2018-138、临 2018-166、临 2018-191、临 2018-199、临 2018-224、

临 2018-230、临 2018-246、临 2018-251、临 2018-259、临 2018-272、临 2018-286、临 2018-295 号公告)。截至本报告披露日,上述债券均已完成利息支付。

3、2019 年 2 月,CFLD (Cayman) Investment Ltd. 发行 1 亿美元高级无抵押定息债券(具体内容详见临 2019-024 号公告),票面利率为 6.5%,2020 年 12 月 21 日到期,截至本报告披露日,上述债券于 2019 年 6 月完成第一次付息,2019 年 12 月完成第二次付息。

4、2019 年 2 月,CFLD (Cayman) Investment Ltd. 发行 5.3 亿美元高级无抵押定息债券(具体内容详见临 2019-042 公告),票面利率为 8.625%,期限为 2 年,截至本报告披露日,上述债券于 2019 年 8 月完成第一次付息,2020 年 2 月完成第二次付息。

5、2019 年 4 月,CFLD (Cayman) Investment Ltd. 发行 10 亿美元高级无抵押定息债券(具体内容详见临 2019-068 公告),其中,3.5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 3 年,票面利率为 7.125%;6.5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 5 年,票面利率为 8.600%,截至本报告披露日,上述债券于 2019 年 10 月完成第一次付息,2020 年 4 月完成第二次付息。

6、2020 年 1 月,CFLD (Cayman) Investment Ltd. 发行 12 亿美元高级无抵押定息债券(具体内容详见临 2020-008 公告),其中,5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 3 年,票面利率为 6.90%;7 亿美元高级无抵押定息债券期限为 5 年,票面利率为 8.05%,截至目前尚未到期兑付兑息。

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截至报告期末,公司合并口径获得的授信额度合计为 3,354.05 亿元,其中已使用授信额度约为 677.24 亿元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

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

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 不适用

截至报告期末，公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之八十，详见公司于 2019 年 8 月 7 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站的《华夏幸福基业股份有限公司关于累计新增借款的公告》（公告编号：临 2019-148 号）。

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

中兴财光华审会字（2020）第 111025 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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）应收政府园区结算款可收回性

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三、10 及附注五、3。

华夏幸福公司期末应收账款账面余额 4,793,391.45 万元，其中应收政府园区结算款 4,753,659.80 万元。应收政府园区结算款为公司产业新城业务产生，主要客户为地方政府，公司结合历史经验、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 102,101.84 万元。

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) 获取了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，包括获取长账龄应收政府园区结算款清单、以往园区结算款回款记录、管理层对政府支付园区结算款回收进度的评估；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) 获取了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) 抽样检查应收政府园区结算款期后回款情况。

(二) 房地产销售收入确认

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三、26 及附注五、41。

华夏幸福公司 2019 年度房地产销售收入 6,674,361.19 万元，占华夏幸福公司 2019 年度营业收入比例 63.44%。由于房地产销售收入金额重大，且存在收入计入不正确的会计期间或收入被操纵的固有风险，因此，我们将华夏幸福公司房地产销售收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对房地产销售收入确认执行的主要审计程序如下：

(1) 了解并测试与房地产销售收入确认相关的关键内部控制；

(2) 就本年确认房地产销售收入的项目，检查与该项目相关的竣工备案证明等权证文件；

(3) 针对华夏幸福公司本年确认的房地产销售收入，对完工项目获取公司销售台账信息，将财务数据与业务数据进行核对；

(4) 分别从财务账簿和销售台账双向选取样本，检查房屋买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已按照华夏幸福公司的收入确认政策确认；

(5) 进行存量房抽盘，以检查房地产销售收入确认是否及时；

(6) 就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认。

四、其他信息

华夏幸福公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括华夏幸福公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督华夏幸福公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李秀华
(项目合伙人)

中国注册会计师：王凤岐

中国·北京

2020 年 4 月 24 日

二、财务报表

合并资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	42,962,713,063.01	47,281,783,657.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4	390,200.00	
应收账款	七、5	46,871,039,461.85	34,437,662,054.65
应收款项融资			
预付款项	七、7	4,628,653,350.31	3,200,794,205.56
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	15,408,171,679.90	13,331,931,262.73
其中：应收利息		363,524,599.81	280,788,803.42
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	290,281,390,276.14	254,522,679,712.80
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、11	3,705,320,000.00	2,015,614,903.00
其他流动资产	七、12	14,986,809,112.27	13,169,906,384.19
流动资产合计		418,844,487,143.48	367,960,372,179.95
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			654,273,493.62
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、16	4,738,023,285.41	4,242,734,513.62
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、18	4,206,943,836.42	

投资性房地产	七、19	3,340,380,000.00	2,246,300,000.00
固定资产	七、20	7,691,092,062.12	5,073,292,167.41
在建工程	七、21	6,589,058,715.22	12,663,238,537.08
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	6,998,164,471.71	5,343,096,503.37
开发支出			
商誉	七、27	304,996,523.62	501,976,523.62
长期待摊费用	七、28	2,664,743,739.65	2,760,769,492.39
递延所得税资产	七、29	2,346,770,703.35	3,240,310,179.02
其他非流动资产	七、30	87,286,064.50	5,025,470,469.92
非流动资产合计		38,967,459,402.00	41,751,461,880.05
资产总计		457,811,946,545.48	409,711,834,060.00
流动负债：			
短期借款	七、31	26,575,100,000.00	4,181,911,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、34	7,650,889,746.05	9,128,556,012.41
应付账款	七、35	37,943,276,852.03	32,938,065,057.51
预收款项	七、36	125,284,577,269.73	137,511,828,747.80
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、37	2,464,956,905.18	2,043,179,674.08
应交税费	七、38	9,698,376,614.00	8,178,084,835.99
其他应付款	七、39	15,070,013,798.81	22,759,634,276.06
其中：应付利息		2,551,790,313.59	1,729,600,920.13
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、41	33,818,358,564.15	20,119,064,169.67
其他流动负债	七、42	6,826,614,566.39	5,734,507,222.27
流动负债合计		265,332,164,316.34	242,594,830,995.79

非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、43	48,789,992,626.24	53,033,180,698.92
应付债券	七、44	68,464,823,662.51	58,075,517,697.77
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、46	1,348,368,711.83	1,201,467,748.81
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、49	15,406,788.43	17,294,524.65
递延所得税负债	七、29	174,979,511.45	73,609,557.39
其他非流动负债			
非流动负债合计		118,793,571,300.46	112,401,070,227.54
负债合计		384,125,735,616.80	354,995,901,223.33
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、51	3,013,285,909.00	3,003,251,709.00
其他权益工具	七、52	5,800,000,000.00	9,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债		5,800,000,000.00	9,000,000,000.00
资本公积	七、53	1,442,035,909.14	2,353,919,887.64
减：库存股	七、54	456,059,190.00	641,490,400.00
其他综合收益	七、55	-517,473,448.67	-219,266,847.56
专项储备			
盈余公积	七、57	1,913,090,187.27	1,913,090,187.27
一般风险准备			
未分配利润	七、58	38,841,393,991.33	28,366,994,989.87
归属于母公司所有者 权益（或股东权益）合 计		50,036,273,358.07	43,776,499,526.22
少数股东权益		23,649,937,570.61	10,939,433,310.45
所有者权益（或股 东权益）合计		73,686,210,928.68	54,715,932,836.67
负债和所有者权 益（或股东权益）总 计		457,811,946,545.48	409,711,834,060.00

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

母公司资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		3,745,415,358.77	9,130,241,719.90
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		20,855,431.51	110,826,513.45
其他应收款	十七、2	50,586,647,875.74	72,982,288,978.65
其中：应收利息		1,157,424.66	
应收股利		11,019,931,182.95	13,019,931,182.95
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		2,015,614,903.00	2,015,614,903.00
其他流动资产		2,890,462.23	66,825,823.06
流动资产合计		56,371,424,031.25	84,305,797,938.06
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			22,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	42,166,766,740.03	12,299,288,891.38
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		732,000,000.00	
投资性房地产			
固定资产		5,576,561.84	9,693,635.85
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		170,329,770.58	163,674,702.09
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			771,751.11
递延所得税资产		6,349,069.48	150,864,671.17
其他非流动资产		3,420,366.75	988,501,774.08
非流动资产合计		43,084,442,508.68	13,634,795,425.68
资产总计		99,455,866,539.93	97,940,593,363.74
流动负债：			
短期借款			150,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		453,428,164.99	468,202,103.30
应交税费		189,961,876.49	300,495,514.45
其他应付款		37,130,335,335.88	29,879,973,500.00
其中：应付利息		1,241,419,668.98	1,075,595,094.74
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,914,851,687.47	1,487,280,473.81
其他流动负债			2,499,421,520.26
流动负债合计		39,688,577,064.83	34,785,373,111.82
非流动负债：			
长期借款			113,750,000.00
应付债券		35,461,247,005.37	36,171,915,682.34
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,958,998.70	1,958,998.70
非流动负债合计		35,463,206,004.07	36,287,624,681.04
负债合计		75,151,783,068.90	71,072,997,792.86
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）		3,013,285,909.00	3,003,251,709.00
其他权益工具		5,800,000,000.00	9,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债		5,800,000,000.00	9,000,000,000.00
资本公积		8,854,135,355.81	8,352,128,806.99
减：库存股		456,059,190.00	641,490,400.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,808,392,922.32	1,808,392,922.32
未分配利润		5,284,328,473.90	5,345,312,532.57
所有者权益（或股东权益）合计		24,304,083,471.03	26,867,595,570.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		99,455,866,539.93	97,940,593,363.74

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

合并利润表

2019 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	七、59	105,209,536,217.22	83,798,590,154.69
其中：营业收入	七、59	105,209,536,217.22	83,798,590,154.69
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、59	80,603,565,015.05	65,182,235,255.30
其中：营业成本	七、59	59,252,646,772.99	48,918,841,826.25
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、60	8,620,588,875.23	5,360,303,801.44
销售费用	七、61	1,893,265,492.75	1,882,115,148.87
管理费用	七、62	8,044,937,330.31	8,044,850,547.36
研发费用	七、63	10,460,383.11	13,569,084.60
财务费用	七、64	2,781,666,160.66	962,554,846.78

其中：利息费用		3,264,013,726.60	1,405,536,159.08
利息收入		540,545,923.91	515,819,745.79
加：其他收益	七、65	150,239,774.05	98,318,353.50
投资收益（损失以“－”号填列）	七、66	303,135,153.20	1,613,981,980.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-19,018,728.51	-23,202,830.26
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、68	50,418,043.49	100,728,736.74
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七、69	-410,726,714.16	
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七、70	-2,086,593,984.22	-2,525,282,077.35
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、71	-66,247,187.34	-32,997,265.92
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		22,546,196,287.19	17,871,104,626.94
加：营业外收入	七、72	56,599,679.44	15,460,458.86
减：营业外支出	七、73	346,085,426.20	455,863,265.75
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		22,256,710,540.43	17,430,701,820.05
减：所得税费用	七、74	7,571,759,742.52	5,627,955,801.77
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		14,684,950,797.91	11,802,746,018.28
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		14,684,950,797.91	11,802,746,018.28
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）		14,611,778,496.72	11,745,792,470.30
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		73,172,301.19	56,953,547.98
六、其他综合收益的税后净额		-299,849,316.14	-216,742,547.19

（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-298,206,601.11	-218,160,888.70
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		-298,206,601.11	-218,160,888.70
（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）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额		-523,762,090.29	-264,186,558.19
（9）其他		225,555,489.18	46,025,669.49
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,642,715.03	1,418,341.51
七、综合收益总额		14,385,101,481.77	11,586,003,471.09
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		14,313,571,895.61	11,527,631,581.60
（二）归属于少数股东的综合收益总额		71,529,586.16	58,371,889.49
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		4.75	3.79
（二）稀释每股收益（元/		4.70	3.77

股)			
----	--	--	--

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

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	3,652,504,926.09	2,219,573,638.69
减：营业成本			
税金及附加		19,238,600.23	14,907,372.58
销售费用		147,035,758.59	505,291,664.49
管理费用		2,241,769,850.64	2,709,399,624.01
研发费用			
财务费用		1,243,722,661.68	73,930,107.50
其中：利息费用		1,338,882,965.55	250,043,979.79
利息收入		95,675,466.78	182,449,684.12
加：其他收益		22,808,032.77	6,596,929.74
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	4,048,701,123.86	5,370,611,503.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,977,848.65	1,276,263.22
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）		35,755,181.06	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-22,000,000.00	-39,267,608.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）		100.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,086,002,492.64	4,253,985,695.62
加：营业外收入		101,866.32	560,982.03
减：营业外支出		1,781,490.30	64,903,300.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,084,322,868.66	4,189,643,377.48
减：所得税费用		7,927,432.07	110,165,105.10

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,076,395,436.59	4,079,478,272.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,076,395,436.59	4,079,478,272.38
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		4,076,395,436.59	4,079,478,272.38
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		87,927,377,852.76	75,115,266,865.24
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、76	6,450,608,559.29	4,942,908,022.45
经营活动现金流入小计		94,377,986,412.05	80,058,174,887.69
购买商品、接受劳务支付的现金		92,336,052,581.23	58,370,480,173.25
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		10,173,003,915.62	12,212,872,228.59
支付的各项税费		16,360,187,626.56	10,674,959,851.75
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	7,327,840,713.70	6,227,675,033.02
经营活动现金流出小计		126,197,084,837.11	87,485,987,286.61
经营活动产生的现金流量净额		-31,819,098,425.06	-7,427,812,398.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,961,813,308.95	4,811,721,913.72
取得投资收益收到的现金		252,852,746.43	478,167,182.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		256,756,849.04	55,423,018.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,932,707,521.79	2,685,741,670.11
收到其他与投资活动有关的现金	七、76	98,988,843.82	590,000,000.00
投资活动现金流入小计		10,503,119,270.03	8,621,053,784.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,337,711,204.39	2,987,822,786.87
投资支付的现金		3,549,081,983.80	6,993,186,339.96
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		755,043,145.23	2,707,969,608.72
支付其他与投资活动有关的现金	七、76	512,420,000.00	948,627,778.00
投资活动现金流出小计		9,154,256,333.42	13,637,606,513.55
投资活动产生的现金流量净额		1,348,862,936.61	-5,016,552,729.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		19,976,217,017.62	4,317,178,406.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,527,947,805.62	3,675,688,006.80

取得借款收到的现金		104,409,936,563.14	73,076,836,617.36
收到其他与筹资活动有关的现金	七、76	826,580,942.28	42,493,175.00
筹资活动现金流入小计		125,212,734,523.04	77,436,508,199.16
偿还债务支付的现金		64,378,809,802.86	44,686,114,637.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,938,009,146.55	11,496,193,263.12
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、76	16,977,260,906.34	27,744,539,068.77
筹资活动现金流出小计		99,294,079,855.75	83,926,846,969.17
筹资活动产生的现金流量净额		25,918,654,667.29	-6,490,338,770.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		90,689,814.14	334,902,989.17
五、现金及现金等价物净增加额		-4,460,891,007.02	-18,599,800,909.29
加：期初现金及现金等价物余额		45,605,073,741.31	64,204,874,650.60
六、期末现金及现金等价物余额		41,144,182,734.29	45,605,073,741.31

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,871,655,221.66	2,312,304,091.02
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		106,477,757,287.97	99,364,383,943.74
经营活动现金流入小计		110,349,412,509.63	101,676,688,034.76
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		1,848,860,799.39	3,476,463,837.58
支付的各项税费		191,341,134.07	143,968,611.98
支付其他与经营活动有关的现金		99,310,003,446.45	99,521,461,808.69
经营活动现金流出小计		101,350,205,379.91	103,141,894,258.25
经营活动产生的现金流量净额		8,999,207,129.72	-1,465,206,223.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		717,354,927.92	389,230,655.29
取得投资收益收到的现金		35,723,275.21	369,633,110.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		100.00	5,275.00
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		685,810,452.00	
投资活动现金流入小计		1,438,888,755.13	758,869,040.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,166,496.56	49,057,763.50
投资支付的现金		3,039,500,000.00	1,885,563,333.33
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		3,053,666,496.56	1,934,621,096.83
投资活动产生的现金流量净额		-1,614,777,741.43	-1,175,752,056.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,948,269,212.00	535,210,800.00
取得借款收到的现金		13,676,117,452.41	18,381,469,863.02
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		15,624,386,664.41	18,916,680,663.02

偿还债务支付的现金		16,774,781,000.00	16,774,738,493.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,566,491,128.33	5,171,778,239.91
支付其他与筹资活动有关的现金		5,052,370,285.50	1,358,454.71
筹资活动现金流出小计		28,393,642,413.83	21,947,875,187.74
筹资活动产生的现金流量净额		-12,769,255,749.42	-3,031,194,524.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-5,384,826,361.13	-5,672,152,804.35
加：期初现金及现金等价物余额		9,130,241,719.90	14,802,394,524.25
六、期末现金及现金等价物余额		3,745,415,358.77	9,130,241,719.90

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

合并所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年度												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	3,003,251,709.00		9,000,000,000.00		2,353,919,887.64	641,490,400.00	-219,266,847.56		1,913,090,187.27		28,366,994,989.87	10,939,433,310.45	54,715,932,836.67
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	3,003,251,709.00		9,000,000,000.00		2,353,919,887.64	641,490,400.00	-219,266,847.56		1,913,090,187.27		28,366,994,989.87	10,939,433,310.45	54,715,932,836.67

华夏幸福基业股份有限公司 2019 年年度报告

三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “— ”号 填 列)	10,034,200.0 0	-3,200,000.00 0.00	-911,883,978. 50	-185,431,210 .00	-298,206,601 .11				10,474,399.00 1.46	12,710,504.26 0.16	18,970,278.09 2.01
(一) 综合 收益 总额					-298,206,601 .11				14,611,778.49 6.72	71,529,586.16	14,385,101.48 1.77
(二) 所有 者投 入和 减少 资本	10,034,200.0 0	-3,200,000.00 0.00	-911,883,978. 50	-185,431,210 .00						13,052,534.66 3.02	9,136,116.094 .52
1. 所 有者 投入 的普 通股										10,084,167.81 6.15	10,084,167.81 6.15
2. 其 他权 益工 具持 有者 投入 资本		-3,200,000.00 0.00								5,900,000.00 .00	2,700,000.00 .00
3. 股 份支	10,034,200.0 0		502,006,548.8 2	-185,431,210 .00							697,471,958.8 2

付计入所有者权益的金额												
4. 其他				-1,413,890,527.32							-2,931,633,153.13	-4,345,523,680.45
(三) 利润分配											-4,137,379,495.26	-4,550,939,484.28
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											-3,603,110,050.80	-3,603,110,050.80
4. 其他											-534,269,444.46	-947,829,433.48
(四) 所有者权益内部结转												

1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他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、本期末余额	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		38,841,393,991.33	23,649,937,570.61	73,686,210,928.68

项目	2018 年度													
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	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	
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	2,954,946,709.00		9,000,000,000.00		3,437,306,224.89			-1,105,958.86		1,505,142,360.03		20,198,730,632.22	33,937,533,367.68	71,032,553,334.96
加: 会计政策												41,427,308.26		41,427,308.26

华夏幸福基业股份有限公司 2019 年年度报告

变更												
前												
期差												
错更												
正												
同												
一控												
制下												
企业												
合并												
其												
他												
二、	2,954,946.70		9,000,000.00	3,437,306.22		-1,105,958.86	1,505,142.36	20,240,157.94	33,937,533.36	71,073,980.64		
本年	9.00		0.00	4.89			0.03	40.48	7.68	3.22		
期初												
余额												
三、	48,305,000.00			-1,083,386.37	641,490.40	-218,160.88	407,947,827.24	8,126,837.04	-22,998,100.00	-16,358,047.80		
本期	0			37.25	0.00	8.70		9.39	57.23	06.55		
增减												
变动												
金额												
(减												
少以												
“一												
”号												
填												
列)												
(一)						-218,160.88		11,745,792.47	58,371,889.49	11,586,003.47		
综						8.70		70.30		1.09		
合收												
益总												
额												
(二)	48,305,000.00			-1,083,386.37	641,490.40				-22,731,629.48	-24,408,201.16		
所	0			37.25	0.00				28.47	65.72		
有者												
投入												
和减												

少资本													
1. 所有者投入的普通股												4,452,665,349.27	4,452,665,349.27
2. 其他权益工具持有者投入资本													0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	48,305,000.00				771,379,400.00	641,490,400.00							178,194,000.00
4. 其他					-1,854,765,737.25							-27,184,294,777.74	-29,039,060,514.99
(三) 利润分配								407,947,827.24	-3,618,955,420.91	-324,842,518.25			-3,535,850,111.92
1. 提取盈余公积								407,947,827.24	-407,947,827.24				
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配											-2,659,452,038.10		-2,659,452,038.10
4. 其他											-551,555,555.57	-324,842,518.25	-876,398,073.82
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													

4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他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	3,003,251.70 9.00	9,000,000.00 0.00	2,353,919.88 7.64	641,490.40 0.00	-219,266.84 7.56	1,913,090.18 7.27	28,366,994.9 89.87	10,939,433.31 0.45	54,715,932.83 6.67		

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

母公司所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 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、上年期末余额	3,003,251,709.00		9,000,000,000.00		8,352,128,806.99	641,490,400.00			1,808,392,922.32	5,345,312,532.57	26,867,595,570.88
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,003,251,709.00		9,000,000,000.00		8,352,128,806.99	641,490,400.00			1,808,392,922.32	5,345,312,532.57	26,867,595,570.88
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	10,034,200.00		-3,200,000,000.00		502,006,548.82	-185,431,210.00				-60,984,058.67	-2,563,512,099.85
(一)综合收益总额										4,076,395,436.59	4,076,395,436.59
(二)所有者投入和减少资本	10,034,200.00		-3,200,000,000.00		502,006,548.82	-185,431,210.00					-2,502,528,041.18
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本			-3,200,000,000.00								-3,200,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	10,034,200.00				502,006,548.82	-185,431,210.00					697,471,958.82
4.其他											
(三)利润分配										-4,137,379,495.26	-4,137,379,495.26
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-3,603,110,050.80	-3,603,110,050.80

华夏幸福基业股份有限公司 2019 年年度报告

3. 其他										-534,269,444.46	-534,269,444.46
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他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	3,013,285,909.00	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	

项目	2018 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							
一、上年期末余额	2,954,946,709.00		9,000,000,000.00		7,580,749,406.99			1,400,445,095.08	4,884,789,681.10	25,820,930,892.17
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	2,954,946,709.00		9,000,000,000.00		7,580,749,406.99			1,400,445,095.08	4,884,789,681.10	25,820,930,892.17
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	48,305,000.00				771,379,400.00	641,490,400.00		407,947,827.24	460,522,851.47	1,046,664,678.71

华夏幸福基业股份有限公司 2019 年年度报告

(一) 综合收益总额								4,079,478,272.38	4,079,478,272.38	
(二) 所有者投入和减少资本	48,305,000.00			771,379,400.00	641,490,400.00				178,194,000.00	
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额	48,305,000.00			771,379,400.00	641,490,400.00				178,194,000.00	
4. 其他										
(三) 利润分配								407,947,827.24	-3,618,955,420.91	
1. 提取盈余公积								407,947,827.24	-407,947,827.24	
2. 对所有者(或股东)的分配									-2,659,452,038.10	
3. 其他									-551,555,555.57	
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
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、本期末余额	3,003,251,709.00	9,000,000,000.00		8,352,128,806.99	641,490,400.00			1,808,392,922.32	5,345,312,532.57	26,867,595,570.88

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：吴中兵 会计机构负责人：李承

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

本公司的控股股东为华夏幸福基业控股股份公司，控股比例 35.99%，最终控制方为王文学先生。

公司住所：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号。

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

法定代表人：王文学。

注册资本：人民币叁拾亿零叁佰贰拾伍万壹仟柒佰零玖元整。

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

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业以及结构化主体等共计 594 户。与上年相比，本年因设立增加 88 户，非同一控制合并增加 11 家，转让 6 户，注销 3 户。详见本附注“九、在其他主体中的权益”披露。

本公司及各子公司主要从事园区建设及房地产开发业务。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指

南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(1) 同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、20“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、20 “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、20、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算方法

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表核算差额，在其他综合收益列示。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。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. 对于应收票据和应收账款，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。

当单项应收票据和应收账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，将应收票据和应收账款划分为若干组合，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。

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

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

土地整理包括在委托工业园区内进行的土地拆迁及整理。

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

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

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

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

开发成本系指尚未建成、以出售为目的的物业。

完工开发产品系指已建成、待出售的物业。

消耗性生物资产主要包括为市政绿化、景观陈设培育的绿化、景观用苗木等。

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

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

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

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

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

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价；产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对

在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

（4）存货可变现净值的确认方法

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

（5）本公司存货盘存制度采用永续盘存制

（6）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销；包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

16. 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。

17. 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”。

18. 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

19. 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

20. 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，按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

21. 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。

22. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	0-5	4.75-5.00
机器设备	年限平均法	5-10	0-5	9.50-20.00
运输设备	年限平均法	5	0-5	19.00-20.00
电子设备及其他	年限平均法	3-5	0-5	19.00-33.33

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

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

(4). 大修理费用

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

23. 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。

24. 借款费用

适用 不适用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

25. 生物资产

适用 不适用

26. 油气资产

适用 不适用

27. 使用权资产

适用 不适用

28. 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。

29. 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。

30. 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。

31. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

32. 租赁负债

适用 不适用

33. 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。

34. 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。

35. 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。

36. 收入

√适用 □不适用

(1) 产业发展服务收入

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

(2) 基础设施建设收入

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

（3）土地整理收入

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

（4）园区综合服务收入

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

（5）销售商品

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

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

（6）提供劳务收入

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

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

（7）物业管理收入

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

（8）物业出租收入

根据公司与承租方签订的合同或协议的约定，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。

(9) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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

37. 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。

38. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

39. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

(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

40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

41. 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）
财政部于 2017 年修订印发了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）（以下合称“新金融工具准则”），并要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。（注）	公司第六届董事会第六十六次会议审议通过	公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，并按照规定对期初数进行了调整。相关调整数据见附注五、41（3）。
财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换〉的通知》（财会[2019]8 号）。修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间	公司第六届董事会第八十六次会议审议通过	修订后的非货币性资产交换准则对公司无显著影响。

<p>发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要追溯调整。</p>		
<p>财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号——债务重组〉的通知》（财会[2019]9 号）。修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行。对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整；对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要追溯调整。</p>	<p>公司第六届董事会第八十六次会议审议通过</p>	<p>修订后的债务重组准则对公司无显著影响。</p>
<p>财政部于 2019 年 4 月 30 日，发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），对一般企业财务报表格式进行了调整，并采用追溯调整法对可比会计期间的比较数据作相应调整。</p>	<p>公司第六届董事会第八十六次会议审议通过</p>	<p>公司按照要求将期初“应收票据及应收账款” 34,437,662,054.65 元拆分为“应收票据” 0 和“应收账款” 34,437,662,054.65 元；“应付票据及应付账款” 42,066,621,069.92 元拆分为“应付票据” 9,128,556,012.41 元和“应付账款” 32,938,065,057.51 元。</p>

注：金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般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，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及未提用的贷款承诺和财务担保合同等。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。

2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的, 本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的, 本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额, 计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	47,281,783,657.02	47,281,783,657.02	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	34,437,662,054.65	34,437,662,054.65	
应收款项融资			
预付款项	3,200,794,205.56	3,200,794,205.56	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	13,331,931,262.73	13,331,931,262.73	
其中: 应收利息	280,788,803.42	280,788,803.42	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	254,522,679,712.80	254,522,679,712.80	
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	13,169,906,384.19	13,169,906,384.19	
流动资产合计	367,960,372,179.95	367,960,372,179.95	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	不适用	822,000,000.00	822,000,000.00
可供出售金融资产	654,273,493.62	不适用	-654,273,493.62
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	4,242,734,513.62	4,242,734,513.62	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	不适用	4,209,078,416.25	4,209,078,416.25
投资性房地产	2,246,300,000.00	2,246,300,000.00	
固定资产	5,073,292,167.41	5,073,292,167.41	
在建工程	12,663,238,537.08	12,663,238,537.08	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	5,343,096,503.37	5,343,096,503.37	
开发支出			
商誉	501,976,523.62	501,976,523.62	
长期待摊费用	2,760,769,492.39	2,760,769,492.39	
递延所得税资产	3,240,310,179.02	3,240,310,179.02	
其他非流动资产	5,025,470,469.92	648,665,547.29	-4,376,804,922.63
非流动资产合计	41,751,461,880.05	41,751,461,880.05	
资产总计	409,711,834,060.00	409,711,834,060.00	
流动负债：			
短期借款	4,181,911,000.00	4,181,911,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			

交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	9,128,556,012.41	9,128,556,012.41	
应付账款	32,938,065,057.51	32,938,065,057.51	
预收款项	137,511,828,747.80	137,511,828,747.80	
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	2,043,179,674.08	2,043,179,674.08	
应交税费	8,178,084,835.99	8,178,084,835.99	
其他应付款	22,759,634,276.06	22,759,634,276.06	
其中：应付利息	1,729,600,920.13	1,729,600,920.13	
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	20,119,064,169.67	20,119,064,169.67	
其他流动负债	5,734,507,222.27	5,734,507,222.27	
流动负债合计	242,594,830,995.79	242,594,830,995.79	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	53,033,180,698.92	53,033,180,698.92	
应付债券	58,075,517,697.77	58,075,517,697.77	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	1,201,467,748.81	1,201,467,748.81	

长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	17,294,524.65	17,294,524.65	
递延所得税负债	73,609,557.39	73,609,557.39	
其他非流动负债			
非流动负债合计	112,401,070,227.54	112,401,070,227.54	
负债合计	354,995,901,223.33	354,995,901,223.33	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	3,003,251,709.00	3,003,251,709.00	
其他权益工具	9,000,000,000.00	9,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	9,000,000,000.00	9,000,000,000.00	
资本公积	2,353,919,887.64	2,353,919,887.64	
减：库存股	641,490,400.00	641,490,400.00	
其他综合收益	-219,266,847.56	-219,266,847.56	
专项储备			
盈余公积	1,913,090,187.27	1,913,090,187.27	
一般风险准备			
未分配利润	28,366,994,989.87	28,366,994,989.87	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	43,776,499,526.22	43,776,499,526.22	
少数股东权益	10,939,433,310.45	10,939,433,310.45	
所有者权益（或股东权益）合计	54,715,932,836.67	54,715,932,836.67	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	409,711,834,060.00	409,711,834,060.00	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	9,130,241,719.90	9,130,241,719.90	

交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	110,826,513.45	110,826,513.45	
其他应收款	72,982,288,978.65	72,982,288,978.65	
其中：应收利息			
应收股利	13,019,931,182.95	13,019,931,182.95	
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	2,015,614,903.00	2,015,614,903.00	
其他流动资产	66,825,823.06	66,825,823.06	
流动资产合计	84,305,797,938.06	84,305,797,938.06	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	22,000,000.00	不适用	-22,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	12,299,288,891.38	12,299,288,891.38	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	不适用	1,009,340,000.00	1,009,340,000.00
投资性房地产			
固定资产	9,693,635.85	9,693,635.85	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	163,674,702.09	163,674,702.09	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	771,751.11	771,751.11	
递延所得税资产	150,864,671.17	150,864,671.17	
其他非流动资产	988,501,774.08	1,161,774.08	-987,340,000.00
非流动资产合计	13,634,795,425.68	13,634,795,425.68	
资产总计	97,940,593,363.74	97,940,593,363.74	
流动负债：			

短期借款	150,000,000.00	150,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	468,202,103.30	468,202,103.30	
应交税费	300,495,514.45	300,495,514.45	
其他应付款	29,879,973,500.00	29,879,973,500.00	
其中：应付利息	1,075,595,094.74	1,075,595,094.74	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,487,280,473.81	1,487,280,473.81	
其他流动负债	2,499,421,520.26	2,499,421,520.26	
流动负债合计	34,785,373,111.82	34,785,373,111.82	
非流动负债：			
长期借款	113,750,000.00	113,750,000.00	
应付债券	36,171,915,682.34	36,171,915,682.34	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	1,958,998.70	1,958,998.70	
非流动负债合计	36,287,624,681.04	36,287,624,681.04	
负债合计	71,072,997,792.86	71,072,997,792.86	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	3,003,251,709.00	3,003,251,709.00	
其他权益工具	9,000,000,000.00	9,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	9,000,000,000.00	9,000,000,000.00	
资本公积	8,352,128,806.99	8,352,128,806.99	
减：库存股	641,490,400.00	641,490,400.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,808,392,922.32	1,808,392,922.32	

未分配利润	5,345,312,532.57	5,345,312,532.57	
所有者权益（或 股东权益）合计	26,867,595,570.88	26,867,595,570.88	
负债和所有者 权益（或股东权益） 总计	97,940,593,363.74	97,940,593,363.74	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，原分类为“可供出售金融资产”“其他非流动资产”，依据新金融工具准则规定，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”，报表列报的项目为“其他非流动金融资产”。

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

42. 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%、10%、13%、16%（注1）
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
土地增值税	应纳税增值额	超率累进 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.	35
华夏幸福（印度）产业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	30
华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CFCITY PHILIPP INESNEW INDUSTRY CITY CORPORATION	30
华夏幸福日本产业新城股份有限公司 日：CFCity Japan New Industry City 株式会社 英：CFCity Japan New Industry CityKK	23.4
华夏幸福（英国）投资有限公司 CFLD (UK) INVESTMENTLIMITED.	19
华夏幸福（马来西亚）产业新城有限公司 CFCITY NEW INDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIA SDN. BHD.	24
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CFCity Egypt New Integrated CityS. A. E	22.5
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENTPTE. LTD.	17
SNC 投资 1 有限公司 SNC INVESTMENT I PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLD INVEST MENT II PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 3 有限公司 CFLD INVEST MENT 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 INVEST MENT VI PTE. LTD.	17

华夏幸福投资 7 有限公司 CFLD INVEST MENT VII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 8 有限公司 CFCITY INVEST MENT VIII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 9 有限公司 CFCITY INVEST MENT IX PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 10 有限公司 CFCITY INVEST MENT X P TE. 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 INVEST MENT XII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLD INVEST MENT 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 CFCITY INVESTMENT 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	17

CFLD INVESTMENT 30 PTE. LTD.	
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 SNC Investment 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 NewIndustry City GmbH	15.825
华夏幸福国际控股有限公司 CFLD International Holding Limited	16.5
华夏幸福韩国产业新城股份有限公司 CFLD Korea New Industry City Co.,Ltd	22
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 PHUO CCORPORATION	20
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	20

华夏幸福文莱产业新城有限公司 CFLD New Industry City (B) Sdn. Bhd	18.5
华夏幸福（香港）体育产业发展有限公司 CHINA FORTUNE (HONGKONG) SPORTS INDUSTRY DEVELOPMENT CO., LIMITED	16.5
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：Công Ty TNHH Phát Triển Hạ Tầng Thành Phố Công Nghiệp Mới Việt Nam 英：Vietnam New Industry 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 Nuo Cheng (HK) Industry Investment Limited	16.5
焯正（香港）产业投资有限公司 Zhuo Zheng (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

2. 税收优惠

适用 不适用

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

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	426,705.42	339,239.42
银行存款	39,614,583,177.74	44,424,251,707.79
其他货币资金	3,347,703,179.85	2,857,192,709.81
合计	42,962,713,063.01	47,281,783,657.02
其中：存放在境外的款项总额	2,040,505,557.25	2,889,728,204.18

其他说明

注：其他货币资金为购房按揭保证金 3,051,262,156.27 元，POS 及结算款 79,674,962.86 元，履约保证金 77,455,784.44 元，保函保证金余额 84,088,437.67 元，预储金 55,221,838.61 元。

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		
商业承兑票据	390,200.00	
合计	390,200.00	

(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

组合计提项目: 商业承兑票据

组合计提坏账的确认标准及说明

适用 不适用

本公司认为所持有的商业承兑票据不存在重大的信用风险, 不会产生重大损失。

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

(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	27,435,853,260.44
其中: 1 年以内分项	27,435,853,260.44
1 年以内小计	27,435,853,260.44
1 至 3 年	20,476,449,120.89
3 至 5 年	9,216,637.68
5 年以上	12,395,455.52
合计	47,933,914,474.53

(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	0.00	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	47,932,899.72	100.00	1,061,860,326.87	2.22	46,871,039,461.85	35,214,188,282.06	100.00	776,526,227.41	2.21	34,437,662,054.65
其中：										
应收园区结算款	47,536,598,019.87	99.17	1,021,018,378.60	2.15	46,515,579,641.27	34,736,908,691.78	98.64	632,749,062.15	1.82	34,104,159,629.63
应收其他客户款项	396,301,768.85	0.83	40,841,948.27	10.31	355,459,820.58	477,279,590.28	1.36	143,777,165.26	30.12	333,502,425.02
合计	47,933,914,474.53	100.00	1,062,875,012.68	/	46,871,039,461.85	35,215,202,967.87	100.00	777,540,913.22	/	34,437,662,054.65

应收账款期末余额较期初增加 36.12%，主要系园区收入结算，对应的应收政府园区结算款增加所致。

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	27,116,230,447.94	0	0
1 年以内小计	27,116,230,447.94	0.00	0
1 至 3 年	20,420,367,571.93	1,021,018,378.60	5
3 至 4 年	0	0	/
4 至 5 年	0	0	/
5 年以上	0	0	/
合计	47,536,598,019.87	1,021,018,378.60	2.15

B、组合中，应收其他客户款项：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	319,622,812.50	15,981,140.63	5
1 年以内小计	319,622,812.50	15,981,140.63	5
1 至 2 年	39,763,727.94	3,976,372.78	10
2 至 3 年	16,317,821.02	4,895,346.31	30
3 至 5 年	9,216,637.68	4,608,318.84	50
5 年以上	11,380,769.71	11,380,769.71	100
合计	396,301,768.85	40,841,948.27	10.31

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	632,749,062	514,264,340	125,995,024			1,021,018

算款	. 15	. 90	. 45			, 378. 60
应收其他客 户款项	143, 777, 165 . 26	11, 388, 159. 00	114, 323, 375 . 99			40, 841, 94 8. 27
按单项计提 坏账准备	1, 014, 685. 8 1					1, 014, 685 . 81
合计	777, 540, 913 . 22	525, 652, 499 . 90	240, 318, 400 . 44			1, 062, 875 , 012. 68

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

单位名称	金额	账龄	占应收账款 总额的比例 (%)
固安县新兴产业示范区 财政分局	8, 244, 009, 032. 17	1 年 以 内 : 2, 286, 376, 491. 62; 1 至 3 年 : 5, 957, 632, 540. 55	17. 20
河北沙城经济开发区管 理委员会	5, 764, 734, 663. 53	1 年 以 内 : 1, 699, 055, 100. 48; 1 至 3 年 : 4, 065, 679, 563. 05	12. 02
大厂回族自治县财政局	4, 902, 548, 375. 59	1 年 以 内 : 463, 647, 149. 59; 1 至 3 年 : 4, 438, 901, 226. 00	10. 23
长三角嘉善科技商务服 务区管理委员会	3, 435, 542, 536. 21	1 年 以 内 : 3, 435, 542, 536. 21	7. 17
南京溧水经济开发区管 理委员会	3, 385, 977, 793. 40	1 年 以 内 : 2, 787, 104, 845. 29; 1 至 3 年 : 598, 872, 948. 11	7. 06
总计	25, 732, 812, 400. 90		53. 68

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 25,732,812,400.90 元，占应收账款期末余额合计数的比例 53.68%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 753,054,313.89 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	3,644,255,566.28	78.73	2,911,748,130.57	90.97
1 至 2 年	947,549,431.99	20.47	200,039,498.53	6.25
2 至 3 年	26,504,705.87	0.57	71,990,895.93	2.25
3 年以上	10,343,646.17	0.23	17,015,680.53	0.53
合计	4,628,653,350.31	100.00	3,200,794,205.56	100.00

预付账款期末余额较期初增加 44.61%，主要系预付土地款增加所致。

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

尚未达到结算条件

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
武汉市公共资源	非关联	2,325,000,0	50.23	1 年以内	尚未达到

交易管理办公室	方	00.00			结算条件
北京泽人合物资有限公司	非关联方	958,142,286.58	20.70	1 年以内： 199,380,228.00; 1 至 2 年： 758,762,058.58	尚未达到 结算条件
PT Delta Mega Persada	非关联方	92,110,785.00	1.99	1 年以内	尚未达到 结算条件
株洲云龙示范区 云龙产业新城管理办公室	非关联方	60,000,000.00	1.30	1 年以内	尚未达到 结算条件
Hoa Binh Construction Joint Stock Company	非关联方	55,449,686.55	1.20	1 年以内	尚未达到 结算条件
合计		3,490,702,758.13	75.42		

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	363,524,599.81	280,788,803.42
应收股利		
其他应收款	15,044,647,080.09	13,051,142,459.31
合计	15,408,171,679.90	13,331,931,262.73

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	814,678.84	675,325.70
委托贷款	362,709,920.97	280,113,477.72

债券投资		
合计	363,524,599.81	280,788,803.42

(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

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 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 年以内小计	9,717,552,181.87
1 至 2 年	3,032,262,147.37
2 至 3 年	2,243,086,059.03
3 至 5 年	1,130,907,782.86
5 年以上	338,185,914.41
合计	16,461,994,085.54

(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	966,239,595.30	1,460,476,852.77
代垫款	1,583,854,955.95	1,284,939,866.69
个人借款	3,344,833.82	5,026,541.46
保证金	6,653,783,653.98	7,833,559,509.69
其他	1,496,754,525.30	869,944,070.26
合作方往来	5,758,016,521.19	2,889,150,009.19
合计	16,461,994,085.54	14,343,096,850.06

(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)	
2019年1月1日余额	1,286,421,872.25		5,532,518.50	1,291,954,390.75
2019年1月1日余额在本期				
--转入第一阶段	1,286,421,872.25			1,286,421,872.25
--转入第二阶段				
--转入第三阶段			5,532,518.50	5,532,518.50
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	218,577,328.34			218,577,328.34
本期转回	93,184,713.64			93,184,713.64
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	1,411,814,486.95		5,532,518.50	1,417,347,005.45

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	1,291,954,390	218,577,32	93,184,71			1,417,347,
坏账准备	.75	8.34	3.64			005.45
合计	1,291,954,390	218,577,32	93,184,71			1,417,347,
	.75	8.34	3.64			005.45

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
南京经济技术开发区管理委员会	保证金	1,191,240,000.00	1 年以内： 1,175,000,000.00；1 至 2 年： 16,240,000.00	7.24	60,374,000.00
北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	合作方往来	769,110,148.25	1 年以内： 699,837,454.93；1 至 2 年： 69,272,693.32	4.67	7,691,101.48
北京象地房地产开发有限公司	合作方往来	678,347,484.53	1 年以内	4.12	6,783,474.85
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	合作方往来	638,636,835.04	1 年以内： 233,396,940.75；1 至 2 年： 405,239,894.29	3.88	6,386,368.35

上海富诚海 富通资产管 理有限公司	资金归 集款	637,858,734 .89	1 年以内	3.87	
合计	/	3,915,193,20 2.71	/	23.78	81,234,944.6 8

(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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,102,642. 91		4,102,642. 91	688,111.11		688,111.1 1
库存商品	243,219.87		243,219.87	77,850,514 .21		77,850,51 4.21
周转材料	1,786,147. 98		1,786,147. 98	3,101,150. 59		3,101,150 .59
消耗性生物 资产	20,227,528 .62		20,227,528 .62	20,227,528 .62		20,227,52 8.62
基础设施建 设	33,435,469 ,913.14		33,435,469 ,913.14	27,754,428 ,698.02		27,754,42 8,698.02
土地整理	86,569,375 ,469.62		86,569,375 ,469.62	73,226,678 ,282.66		73,226,67 8,282.66

产业服务成本	1,869,874,622.96		1,869,874,622.96	1,969,515,226.13		1,969,515,226.13
综合服务	4,120,718,450.38		4,120,718,450.38	3,390,429,932.18		3,390,429,932.18
工程施工	4,655,063,858.33		4,655,063,858.33	4,021,200,750.96		4,021,200,750.96
开发成本	154,026,929,784.81	2,945,956,141.46	151,080,973,643.35	136,359,768,068.26	1,158,794,605.14	135,200,973,463.12
完工开发产品	8,637,172,141.15	113,617,362.17	8,523,554,778.98	8,911,122,520.01	53,536,464.81	8,857,586,055.20
合计	293,340,963,779.77	3,059,573,503.63	290,281,390,276.14	255,735,010,782.75	1,212,331,069.95	254,522,679,712.80

消耗性生物资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
林业	19,901,373.62			19,901,373.62
农作物	326,155.00			326,155.00
小计	20,227,528.62			20,227,528.62

开发成本明细表

序号	项目名称	(计划) 开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资额	年初账面余额	期末账面价值
1	丰台酒店	2013年5月	2020年12月	4,535,210,000.00	3,568,548,314.10	4,019,655,869.61
2	潮白河孔雀城六、七期	2012年5月	2014年4月	2,308,750,000.00	18,082,360.59	
3	潮白馨居	2011年6月	2014年9月	2,977,801,700.00	275,372,047.81	294,746,923.59
4	八达岭孔雀城一至三期	2010年9月	2012年7月	1,750,520,000.00	49,827,484.69	11,754,724.81
5	威海孔雀城(威海孔雀湾)	2012年5月	2014年12月	136,000,000.00	756,483,771.77	750,277,161.79
6	苏家屯项目	2013年4月	2015年4月	1,712,320,000.00	127,710,343.04	141,061,609.70
7	广阳天村项	2015年6月	2018年	290,290,000.00	81,167,973.00	78,072,493.00

	目	月	8 月	2,990.00	.81	.41
8	潮白河创意办公和商业项目	2012 年 6 月	2014 年 5 月	570,940,000.00	88,854,266.08	88,125,256.69
9	牛驼温泉孔雀城	2013 年 3 月	2015 年 4 月	9,856,764,330.00	900,657,604.84	700,598,968.05
10	北横新村商业	2010 年 10 月	2011 年 11 月	142,260,000.00	25,425,536.15	25,216,931.03
11	镇江孔雀城英国宫	2013 年 6 月	2015 年 9 月	2,060,490,000.00	389,895,737.01	195,065,562.77
12	廊坊大学里(学府郡)	2013 年 9 月	2015 年 5 月	5,798,950,000.00	93,953,937.18	
13	八达岭孔雀城四期	2014 年 5 月	2016 年 6 月	667,970,000.00	9,791,760.13	
14	大厂孔雀城英国宫 1 期	2015 年 6 月	2018 年 9 月	2,182,296,613.00	704,706,339.68	1,746,572.15
15	潮白河孔雀郡 1 期	2014 年 3 月	2016 年 7 月	2,073,910,000.00	228,494,674.63	42,663,192.32
16	八达岭孔雀城 6.1 期	2014 年 4 月	2016 年 6 月	461,275,552.19	41,721.62	
17	苏家屯片区-孔雀城 2 期项目	2014 年 4 月	2016 年 7 月	1,304,000,000.00	144,514,962.45	56,330,952.22
18	怀来总部经济商务港 1.1 期	2017 年 1 月	2018 年 12 月	219,340,000.00	81,815,854.35	
19	大运河孔雀城六期(英国宫三期)	2014 年 3 月	2015 年 11 月	2,385,479,469.49	212,831.18	
20	三泉井、八达岭孔雀城 7.1 期	2013 年 4 月	2017 年 12 月	611,748,600.00	287,927,685.60	227,772,828.23
21	邵府新民居二期	2014 年 3 月	2016 年 6 月	540,938,048.34	173,897,898.39	172,471,144.15

22	孔雀城剑桥郡 8 期	2014 年 8 月	2017 年 4 月	1,741,790,000.00	5,869,064.51	5,820,911.47
23	镇江凌家湾项目	2014 年 6 月	2019 年 9 月	528,910,000.00	275,649,711.20	
24	沈阳孔雀城剑桥郡 3 期	2014 年 7 月	2016 年 11 月	861,240,000.00	148,726,215.82	162,363,694.45
25	镇江汽车电子产业港	2014 年 3 月	2017 年 6 月	135,770,000.00	65,564,475.16	65,026,548.05
26	大厂桥头堡项目	2014 年 3 月	2016 年 6 月	384,058,600.00	45,839,441.19	
27	固安孔雀城剑桥郡 7 期	2015 年 6 月	2017 年 8 月	1,203,810,000.00	216,769,609.04	
28	无锡富阳项目	2015 年 11 月	2018 年 11 月	601,766,954.73	252,385,207.87	
29	嘉善孔雀城一期	2015 年 5 月	2017 年 5 月	866,747,986.98	89,689.88	
30	大厂阳光新城 100 亩	2015 年 1 月	2017 年 5 月	596,660,000.00	97,685,766.21	83,771,301.39
31	田各庄 A 地块(178 亩)	2015 年 3 月	2017 年 5 月	2,034,420,000.00	547,169,587.36	483,058,619.98
32	大厂英国宫 15 期	2015 年 3 月	2017 年 5 月	1,737,970,688.50	463,110,807.90	55,149,235.32
33	永定河孔雀英国宫 2.7 期	2015 年 4 月	2019 年 5 月	2,442,480,000.00	1,140,139,057.61	718,185,693.83
34	固安孔雀城剑桥郡 9 期	2015 年 4 月	2017 年 9 月	1,839,970,000.00	84,232,145.45	82,600,221.03
35	永定河孔雀城 8.2 期	2015 年 8 月	2017 年 12 月	2,596,450,000.00	132,918,609.48	131,828,071.92
36	香河英国宫四期	2015 年 6 月	2017 年 5 月	848,751,614.01	3,207,544.01	

				88		
37	沈阳孔雀城 4 期	2015 年 4 月	2017 年 7 月	1,163,650,000.00	169,485,140.53	251,236,021.51
38	京东方公寓二期	2013 年 4 月	2014 年 9 月	78,770,000.00	65,029,877.46	64,559,058.04
39	固安英国宫 2.8 期	2015 年 7 月	2018 年 4 月	501,840,000.00	59,141,309.59	57,125,812.47
40	固安剑桥郡 13 期	2015 年 12 月	2018 年 9 月	1,746,570,000.00	336,423,951.81	
41	固安剑桥郡 12 期	2015 年 12 月	2018 年 9 月	1,607,650,000.00	292,825,906.64	287,406,434.57
42	固安孔雀城英国宫 2.6 期	2015 年 7 月	2018 年 4 月	2,811,810,000.00	632,808,004.38	0.01
43	公园海 1.5 期	2015 年 7 月	2017 年 10 月	2,017,532,457.88	242,093,556.65	328,861,503.72
44	公园海 1.6 期	2015 年 7 月	2017 年 12 月	1,912,451,274.79	362,484,637.26	
45	孔雀公馆二期	2015 年 8 月	2018 年 5 月	1,328,536,108.75	393,226,304.85	428,937,366.15
46	大运河孔雀城 7.3 期	2015 年 11 月	2018 年 3 月	1,087,043,949.37	525,224,476.65	621,439,907.85
47	大运河孔雀城 7.1 期	2016 年 5 月	2018 年 5 月	3,957,422,456.67	1,769,081,664.06	
48	霸州温泉孔雀城 3 期	2015 年 10 月	2017 年 12 月	1,562,233,311.77	71,823,506.89	13,325,223.96
49	永清智能控制产业园 1.1 期	2015 年 9 月	2016 年 8 月	107,200,000.00	3,350,577.30	
50	沈阳英国宫一期	2015 年 10 月	2017 年 11 月	1,081,740,000.00	21,099,526.06	71,055,156.51
51	嘉善孔雀城	2016 年 2 月	2017 年	737,93	21,910,621	

	荷院	月	12 月	8,407. 21	.99	
52	大厂嘉蓝项目综合	2016 年 12 月	2019 年 12 月	1,000,000.00	339,582,419.20	379,960,908.73
53	剑桥郡 10 期	2016 年 4 月	2019 年 5 月	2,165,150.00	1,479,661,985.37	1,433,187,644.34
54	剑桥郡 11 期	2016 年 4 月	2019 年 5 月	2,401,510.00	1,737,846,799.07	1,336,833,369.36
55	万利丰项目	2016 年 7 月	2019 年 4 月	2,041,540.00	1,485,671,639.55	
56	孔雀城剑桥郡 7.2.1 期	2016 年 4 月	2018 年 10 月	811,540,000.00	507,096,611.04	793,685,125.12
57	任丘白洋淀孔雀城 1 期	2016 年 12 月	2018 年 9 月	1,181,820.00	224,190,389.72	381,026,821.86
58	高尔夫项目	2016 年 8 月	2018 年 8 月	2,347,888.05	1,350,707,445.71	4,543,196.40
59	A34 香溪园	2016 年 3 月	2016 年 6 月	641,493,836.31	162,855,468.63	235,241,598.43
60	A6 香堤园	2016 年 3 月	2016 年 6 月	1,665,349.75	394,675,671.76	498,366,503.06
61	霸州温泉新都孔雀城 2 期	2016 年 8 月	2018 年 6 月	2,199,230.09	595,795,558.45	
62	永清孔雀城 1.3 期	2016 年 9 月	2020 年 11 月	721,060,867.01	2,148,066.51	81,041.48
63	永清孔雀城 2.1 期	2016 年 8 月	2018 年 9 月	777,997,740.00	4,449,304.55	
64	怀来片区通信设备产业港项目	2015 年 5 月	2017 年 4 月	154,090,000.00	87,294,761.57	
65	八达岭英国宫 4.1.1 期	2016 年 10 月	2019 年 3 月	950,120,000.00	34,367,064.88	34,792,542.36

66	八达岭英国宫 3.4 期	2016 年 10 月	2019 年 5 月	647,980,000.00	110,977,825.87	141,973,555.22
67	八达岭英国宫 2.3、2.4 期	2016 年 4 月	2018 年 10 月	755,064,987.61	78,958,635.48	
68	田各庄 40 亩	2016 年 12 月	2019 年 9 月	1,034,403,820.58	321,470,980.39	478,907,200.66
69	廊坊一中 300 亩含示范区	2016 年 4 月	2018 年 12 月	2,634,235,788.70	943,290,136.92	
70	香河龙御项目	2016 年 12 月	2019 年 6 月	1,443,160,800.00	569,027,960.98	648,762,981.47
71	下庄头项目	2016 年 9 月	2019 年 6 月	4,000,000,000.00	1,284,003,288.14	1,600,749,318.61
72	昌悦 320 亩项目	2016 年 10 月	2018 年 10 月	3,236,370,032.78	1,457,937,215.52	158,137,753.82
73	精锐项目	2016 年 7 月	2018 年 11 月	662,419,872.62	7,499.28	
74	一城南项目	2016 年 12 月	2018 年 9 月	1,298,040,158.88	677,255,156.41	
75	来安孔雀城	2016 年 12 月	2018 年 12 月	2,701,584,974.54	1,956,129,164.36	224,797,763.65
76	任丘石油新城项目	2016 年 10 月	2019 年 3 月	2,987,568,800.00	1,821,970,257.29	287,201,983.47
77	哈工大研究院孵化中心项目	2016 年 10 月	2018 年 11 月	948,184,117.71	75,754,475.88	
78	嘉善孔雀城示范区	2015 年 4 月	2015 年 9 月	136,000,000.00	99,499,955.18	260,286,581.29
79	田各庄 E 地块	2016 年 2 月	2019 年 5 月	759,898,803.68	304,548,480.82	571,411,282.26
80	圣龙项目	2016 年 12 月	2019 年 5 月	1,942,445,370.26	855,581,470.26	19,378.48

				8.28		
81	温泉新都孔雀城 2016 年	2016 年 4 月	2018 年 12 月	11,550,000.00	10,077,319.57	10,904,147.02
82	帝中海 80 亩	2016 年 5 月	2018 年 5 月	541,235,196.19	341,729.80	
83	永清孔雀城 2.2 期	2016 年 9 月	2018 年 8 月	1,146,173,300.40	340,832,617.97	
84	16 年汤林御府 431 亩	2016 年 5 月	2018 年 12 月	4,671,130,213.48	1,107,792,292.45	73,076,257.33
85	涿州孔雀城示范区	2016 年 10 月	2016 年 12 月	20,000,000.00	13,451,021.69	
86	涿州孔雀城 1 期	2016 年 12 月	2017 年 12 月	5,787,189,510.00	2,029,641,023.31	2,146,957,446.66
87	辛立村安置	2014 年 8 月	2017 年 7 月	914,390,000.00	350,622,937.77	181,574.53
88	东徐村安置	2016 年 12 月	2019 年 12 月	1,289,160,000.00	974,794,580.76	1,281,263,925.00
89	金海悦城	2016 年 9 月	2019 年 11 月	2,139,250,000.00	768,613,731.07	258,967,054.50
90	晨辉福邸	2016 年 9 月	2019 年 11 月	1,128,500,000.00	438,494,727.11	103,550,261.67
91	东庄项目	2016 年 12 月	2021 年 6 月	411,690,000.00	26,499,631.19	133,213,816.26
92	大湖 1.3+1.5	2016 年 8 月	2019 年 12 月	3,205,790,000.00	1,329,397,524.55	1,125,148,377.17
93	西玉村安置	2016 年 2 月	2018 年 5 月	821,051,899.71	32,457,535.52	28,189,135.09
94	大运河孔雀城 7_6_1 期	2016 年 12 月	2019 年 6 月	4,653,374,244.95	1,548,455,361.15	1,359,911,765.44
95	香河机器人	2016 年 10 月	2019 年	252,47	41,449,662	

	核心零部件产业园项目	月	5月	0,680.39	.99	
96	香河电商综合产业园	2016年4月	2017年1月	41,804,038.16	20,328,255.20	
97	香河嘉华项目	2016年12月	2018年12月	723,769,626.00	300,102,319.43	
98	德清雅颂府	2017年12月	2020年6月	749,960,199.08	437,484,759.10	59,276,091.38
99	武陟孔雀城1.1期	2017年6月	2019年12月	574,904,742.28	252,367,714.82	555,511,715.78
100	武陟孔雀城1.2期	2017年11月	2020年1月	604,337,841.21	240,442,292.79	349,738,907.30
101	江门孔雀城一期	2017年10月	2020年7月	2,036,771,033.26	1,227,768,795.21	1,428,213,461.73
102	沈阳英国宫3期	2017年4月	2019年6月	441,270,000.00	230,810,728.69	117,942,597.47
103	沈阳英国宫2期	2017年9月	2019年9月	471,310,000.00	197,665,292.80	129,294,806.62
104	江澜赋一期	2017年11月	2019年6月	494,626,227.34	180,120,619.77	200,343,342.55
105	问津一期	2017年11月	2020年3月	1,673,680,000.00	978,084,096.42	1,344,808,921.55
106	双柳一期	2017年12月	2020年4月	1,304,000,000.00	1,914,076.76	
107	舒城孔雀城项目1.1期	2017年3月	2019年5月	944,998,374.80	387,242,763.03	
108	舒城孔雀城项目1.2期	2017年4月	2020年1月	400,719,137.44	157,543,925.31	211,732,578.06
109	舒城孔雀城项目2.1期	2017年11月	2020年3月	537,805,132.77	249,269,728.43	330,738,833.64

110	舒城孔雀城项目 2.2 期	2017 年 12 月	2020 年 1 月	936,756,561.91	358,031,725.51	444,294,435.87
111	舒城孔雀城项目 3.1 期	2017 年 12 月	2020 年 6 月	881,707,568.58	351,933,652.40	463,564,277.67
112	和县孔雀城一期	2017 年 7 月	2019 年 10 月	1,318,068,321.99	516,563,672.77	
113	来安孔雀城 3 期 63 亩项目	2017 年 2 月	2019 年 4 月	564,878,315.00	386,522,731.55	
114	溧水马场路项目	2017 年 4 月	2019 年 6 月	1,939,900,175.36	1,273,728,558.59	413,952,305.87
115	来安孔雀城 5 期 88 亩项目	2017 年 11 月	2020 年 8 月	768,536,216.35	437,181,150.49	618,569,953.33
116	来安香樟佳苑 100 亩项目	2017 年 11 月	2020 年 5 月	960,706,006.86	434,719,453.28	675,396,160.92
117	来安水口 98 亩项目	2017 年 12 月	2019 年 11 月	693,748,028.29	270,913,221.47	
118	浦泰北项目 (112 亩)	2017 年 12 月	2020 年 10 月	1,809,972,653.07	1,112,459,423.34	1,410,615,790.13
119	人才公寓(一期)项目	2016 年 12 月	2018 年 8 月	396,010,000.00	105,620,195.61	
120	邯郸孔雀城 1.1 期	2017 年 12 月	2020 年 10 月	1,328,784,352.43	543,119,671.70	711,285,099.44
121	国际公寓项目(180 亩)	2017 年 5 月	2019 年 9 月	1,086,836,811.70	280,819,937.24	271,216,432.15
122	霸州商务会馆 83 亩	2017 年 4 月	2019 年 9 月	791,957,808.57	200,186,605.96	
123	恒源项目 (122 亩)	2017 年 7 月	2020 年 4 月	1,833,034,214.62	295,740,983.83	456,494,895.24
124	霸州五分 2017 年一砖	2017 年 6 月	2020 年 6 月	3,015,116,10	646,049,154.58	1,316,115,974.13

	北 196 亩			6.73		
125	砖南项目 1 期	2017 年 12 月	2020 年 12 月	2,600,000.00	815,522,487.57	1,344,653,687.29
126	东八里庄项目 1.3 期	2017 年 6 月	2020 年 11 月	721,060,867.01	160,526,601.56	250,792,940.50
127	东八里庄项目 1.2 期	2017 年 6 月	2020 年 5 月	989,022,960.42	200,893,969.43	345,180,866.15
128	永清贾八里 77 亩	2017 年 12 月	2021 年 12 月	730,699,718.00	227,215,302.74	252,710,728.71
129	文安孔雀城项目 1 期	2017 年 8 月	2020 年 7 月	1,830,189,341.00	973,922,668.86	1,172,929,099.06
130	大厂河西营银盛项目	2017 年 12 月	2020 年 9 月	2,580,101,794.00	745,985,151.98	960,550,597.18
131	宏特项目(53 亩)	2017 年 12 月	2020 年 9 月	1,173,260,626.00	586,176,562.01	700,025,278.86
132	尚世嘉华项目	2017 年 12 月	2020 年 9 月	1,419,619,110.57	486,759,120.48	483,233,519.16
133	廊和坊项目	2011 年 3 月	2018 年 8 月	1,495,452,378.98	903,766,294.85	296,195,339.28
134	大运河孔雀城 英国宫 5.2 期	2017 年 6 月	2019 年 8 月	1,330,883,130.42	370,529,231.20	423,795,032.09
135	运河大道首开项目	2017 年 12 月	2020 年 9 月	803,891,415.13	143,057,941.86	236,591,508.18
136	北戴河新区项目	2017 年 9 月	2019 年 7 月	726,960,000.00	280,626,543.91	422,784,561.96
137	文创园 1 期	2017 年 5 月	2020 年 5 月	2,409,250,000.00	1,346,442,395.12	2,100,554,528.00
138	悦城广场 1 期	2017 年 3 月	2020 年 9 月	952,929,238.10	992,904,512.44	906,776,810.91
139	永济新城	2017 年 8 月	2020 年	3,981,	854,569,51	1,304,601,

		月	5 月	720,00 0.00	0.23	265.09
140	长洋村项目 (90 亩)	2016 年 7 月	2018 年 9 月	785,66 0,000. 00	257,834,71 3.79	362,608,44 9.24
141	怡园项目(福 星家园)	2017 年 10 月	2022 年 12 月	623,40 0,000. 00	189,952,84 1.48	259,870,43 2.54
142	AMOLED 生活 配套区	2017 年 2 月	2018 年 12 月	864,13 0,000. 00	348,450,26 3.87	503,685,17 4.93
143	嘉善孔雀城 7 期	2016 年 9 月	2018 年 11 月	963,82 6,261. 63	364,487,85 8.97	52,550,908 .54
144	嘉善孔雀城 8 期	2017 年 1 月	2019 年 1 月	613,53 1,379. 94	428,268,84 8.82	33,451,704 .64
145	嘉善孔雀城 9 期	2016 年 9 月	2018 年 11 月	1,514, 335,10 3.93	482,479,00 1.33	82,566,421 .68
146	嘉善孔雀城 十期	2017 年 11 月	2019 年 12 月	1,287, 936,22 9.85	690,792,08 2.31	979,171,35 3.35
147	嘉善孔雀城 十一期	2017 年 11 月	2020 年 8 月	1,133, 120,26 4.95	554,024,88 7.96	690,175,78 9.74
148	嘉善孔雀城 十二期	2017 年 7 月	2019 年 10 月	1,114, 275,22 1.00	573,006,59 1.80	
149	新西塘孔雀 城 1 期	2017 年 5 月	2019 年 7 月	1,774, 369,94 8.53	1,270,640, 213.90	
150	新西塘孔雀 城罗星 1 期	2017 年 5 月	2020 年 4 月	1,116, 909,60 3.00	397,637,50 9.96	668,425,79 6.30
151	新西塘孔雀 城罗星 2 期	2017 年 8 月	2020 年 6 月	1,106, 932,81 4.00	491,104,84 4.35	656,614,75 0.42
152	新西塘孔雀 城 13 期	2017 年 12 月	2020 年 9 月	920,93 6,507. 00	626,206,00 3.55	791,625,52 2.52
153	新西塘孔雀 城 14 期	2017 年 12 月	2020 年 9 月	1,901, 935,04 8.48	1,036,924, 902.95	1,349,516, 801.59

154	南浔孔雀城一期	2017 年 8 月	2019 年 9 月	1,497,480,533.29	681,585,821.75	1,138,210,219.06
155	南浔孔雀城二期	2018 年 5 月	2020 年 5 月	1,436,807,739.00	527,679,999.46	730,541,786.26
156	华夏 ACE 嘉善国际幼儿园	2017 年 5 月	2018 年 8 月	66,760,000.00	30,632,019.24	
157	嘉善电商产业园项目一期	2017 年 5 月	2018 年 8 月	409,540,000.00	63,062,386.34	
158	田各庄 74 亩	2017 年 3 月	2021 年 4 月	1,290,129,200.00	438,037,722.54	622,209,337.55
159	田各庄 78 亩项目	2017 年 2 月	2020 年 11 月	2,313,739,494.59	536,991,582.15	787,681,107.39
160	田各庄 97 亩	2017 年 2 月	2020 年 11 月	2,793,113,652.92	738,396,439.64	863,628,942.88
161	田各庄 10 亩	2017 年 2 月	2020 年 11 月	277,744,137.64	67,515,677.32	83,368,862.88
162	大厂窄坡 37 亩项目	2017 年 12 月	2020 年 6 月	520,700,085.76	233,255,451.25	366,219,496.35
163	职中 50 亩	2017 年 12 月	2020 年 6 月	709,836,839.16	308,863,730.05	507,136,064.31
164	阳光佳苑	2013 年 3 月	2014 年 10 月	441,490,000.00	23,313,759.70	24,974,120.72
165	田各庄新民居	2014 年 3 月	2016 年 7 月	2,073,910,000.00	467,006,686.37	463,175,106.01
166	中关村科技园区丰台园产业基地	2016 年 8 月	2020 年 5 月	8,976,510,000.00	4,828,612,303.47	6,176,806,740.16
167	来安区域电子信息产业园	2017 年 6 月	2018 年 6 月	117,260,000.00	29,812,238.94	
168	大厂辛杜项目	2017 年 3 月	2019 年 5 月	846,520,659.00	187,418,308.65	94,044,366.62

				00		
169	来安金融商务广场	2017 年 2 月	2018 年 9 月	169,748,951.25	63,539,711.30	56,315.50
170	学园里 1 期 213 亩项目	2018 年 3 月	2020 年 6 月	1,403,750,000.00	488,797,818.53	724,001,084.06
171	永清五分 18 年商业 19 亩	2018 年 5 月	2021 年 7 月	608,152,087.03	19,828,592.29	119,183,098.43
172	永清五分 17 年北关 63 亩	2018 年 6 月	2021 年 8 月	835,010,950.83	475,983,510.96	666,055,918.88
173	霸州五分 2018 年风情园 102 亩	2018 年 6 月	2021 年 4 月	1,009,160,000.00	325,503,445.70	418,576,311.60
174	江澜赋三期	2018 年 5 月	2019 年 12 月	195,548,252.45	70,708,429.50	113,002,360.57
175	江澜赋四期	2018 年 6 月	2020 年 6 月	172,515,814.72	65,038,621.58	91,751,824.29
176	团风一期	2018 年 6 月	2020 年 6 月	268,626,916.56	95,523,105.89	174,251,801.76
177	北戴河区域九分公司 2017 年 190 亩住宅项目	2018 年 2 月	2019 年 12 月	1,091,680,000.00	374,615,006.01	653,107,688.11
178	昌黎区域二十一分公司 2018 年商业 302 亩项目	2018 年 5 月	2020 年 4 月	1,081,690,000.00	378,974,186.66	594,882,804.21
179	武陟孔雀城 1.3 期	2018 年 6 月	2020 年 6 月	1,161,919,620.36	279,451,735.77	544,537,167.69
180	武陟孔雀城 2.1 期	2018 年 6 月	2020 年 6 月	437,278,270.44	158,421,167.35	244,476,300.01
181	新郑孔雀城	2018 年 6 月	2021 年 4 月	3,669,982,811.42	1,501,395,409.28	2,079,639,538.08
182	新郑孔雀城示范区	2018 年 5 月	2020 年 8 月	26,212,992.8	14,058,876.05	

				7		
183	武陟孔雀城示范区	2017 年 4 月	2017 年 8 月	43,907,153.61	39,192,214.25	
184	武陟孔雀城 1.3 期(新郑孔雀城)	2018 年 6 月	2020 年 6 月	1,161,919,620.36	91,390,341.76	
185	嘉善区域十分分公司 2018 年新西塘孔雀城域外大云镇 50 亩项目	2018 年 6 月	2020 年 6 月	895,842,550.85	457,020,465.43	549,008,368.18
186	和县孔雀城二期	2018 年 3 月	2020 年 9 月	1,936,328,259.68	826,336,729.45	1,131,195,827.02
187	来安 1 区 3 期 78 亩项目	2018 年 8 月	2020 年 4 月	625,883,440.70	212,684,380.30	358,431,410.85
188	来安 3 区 6 期 70 亩	2018 年 5 月	2020 年 4 月	1,018,399,472.61	592,508,856.46	781,579,219.33
189	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	2018 年 5 月	2020 年 5 月	1,048,435,806.27	676,563,771.64	875,491,575.17
190	来安 3 区 5 期 57 亩	2018 年 6 月	2020 年 5 月	748,741,730.37	437,107,389.98	481,248,022.78
191	东庄住宅	2017 年 4 月	2020 年 5 月	2,231,190,000.00	857,744,742.81	1,640,335,712.90
192	文景园	2017 年 1 月	2021 年 12 月	2,734,965,000.00	1,646,437,541.78	2,034,100,345.70
193	印尼卡拉旺项目	2017 年 10 月	2020 年 12 月	1,424,733,127.34	865,574,588.93	987,710,603.79
194	逸景园项目	2017 年 4 月	2019 年 5 月	1,735,080,900.00	506,512,231.44	1,032,181,254.39
195	顺景园项目	2017 年 12 月	2020 年 3 月	1,138,233,300.00	423,060,075.66	532,400,136.87
196	文创园 2 期	2017 年 3 月	2020 年	890,91	528,850,39	426,866,29

		月	9 月	0,000.00	4.93	8.54
197	郑南孔雀城 1.1 期	2018 年 5 月	2020 年 4 月	720,764,900.00	360,525,191.78	449,707,703.40
198	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	42,323,203.22	158,679,635.32
199	固安区域一分公司 2017 年天赐 48 亩项目	2018 年 8 月	2020 年 10 月	331,470,000.00	128,755,077.32	205,173,312.86
200	香河经纬 83 亩项目	2018 年 8 月	2021 年 6 月	3,663,329,891.19	1,256,721,295.84	1,604,443,716.96
201	高淳 G27G28 项目	2018 年 4 月	2020 年 4 月	1,894,532,647.93	890,574,254.17	1,117,530,684.16
202	高淳 G26 项目	2019 年 11 月	2021 年 10 月	818,010,995.29		366,283,506.03
203	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	233,661,683.05	254,187,685.43
204	3 区 2 期 27 亩项目	2018 年 1 月	2021 年 11 月	268,982,062.57	34,810,741.47	116,686,905.11
205	雅欣园住宅小区项目	2018 年 10 月	2021 年 9 月	575,801,861.35	255,619,936.40	406,328,975.52
206	雅韵园住宅小区项目	2018 年 11 月	2021 年 9 月	1,101,097,277.74	509,540,787.88	763,464,196.95
207	晨曦园住宅小区项目	2018 年 10 月	2021 年 5 月	599,738,086.00	313,805,131.47	479,595,644.44
208	涿鹿孔雀城	2018 年 8 月	2020 年 8 月	389,291,334.48	42,962,817.04	173,525,237.22
209	八达岭英国宫 5 期	2018 年 9 月	2020 年 9 月	2,739,273,221.40	148,910,811.05	987,727,422.18

210	八达岭英国宫 2.6 期	2017 年 9 月	2019 年 8 月	865,259,154.44	105,803,589.69	248,853,448.20
211	新建八达岭孔雀城小镇中心项目	2018 年 3 月	2020 年 5 月	933,395,122.83	86,314,739.83	241,031,314.62
212	怀来区域八分公司 2017 年软件园配套公寓 50 亩项目	2018 年 5 月	2019 年 12 月	944,825,159.72	112,337,826.24	383,501,106.99
213	八达岭五彩天街一期项目	2018 年 8 月	2020 年 9 月	748,224,130.35	15,846,672.72	224,672,008.31
214	大厂潮白河孔雀城 18.2 期（菲美得 34 亩）	2019 年 1 月	2021 年 7 月	514,991,758.68	188,527,617.86	304,947,779.02
215	翰景悦府项目	2018 年 6 月	2020 年 6 月	1,741,543,201.20	981,014,247.50	1,277,368,455.13
216	嘉善孔雀城 9.1 期	2018 年 12 月	2020 年 12 月	793,422,757.35	389,544,350.58	539,870,212.08
217	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	890,564,369.34	1,201,022,765.54
218	南浔孔雀城 3.0 期	2019 年 8 月	2022 年 5 月	1,118,420,000.00	428,019,871.56	280,970,645.19
219	双柳二期	2018 年 7 月	2021 年 3 月	2,113,793,961.72	690,961,532.32	1,060,779,114.40
220	武陟孔雀城 2.2 期	2018 年 8 月	2022 年 5 月	781,468,336.31	246,190,558.53	277,273,159.09
221	江宁 G70 地块	2018 年 6 月	2019 年 10 月	2,751,526,879.98	1,767,004,902.14	1,892,508,094.69
222	德清 2.0 期	2019 年 3 月	2021 年 8 月	695,613,113.42	1,176,461.17	356,957,696.00
223	蒲江孔雀城 1.0 期（66	2019 年 2 月	2020 年 12 月	371,220,000.	142,027,810.59	237,531,773.75

	亩)			00		
224	2018 年邯郸孔雀城 1.2 期 67 亩项目	2018 年 9 月	2021 年 8 月	671,358,569.17	273,216,913.39	353,003,532.86
225	嘉善经开孔雀城 1.0 期	2019 年 8 月	2021 年 11 月	1,169,720,447.07		677,158,291.99
226	嘉善孔雀城 9.2 期	2019 年 6 月	2021 年 7 月	1,992,214,705.24		1,330,090,408.10
227	江澜赋五期	2019 年 4 月	2021 年 4 月	334,366,839.38		135,491,618.44
228	问津 3.1 期	2018 年 12 月	2021 年 4 月	1,142,135,706.60		489,799,694.46
229	郭店孔雀城 1.0 期	2019 年 8 月	2022 年 4 月	1,797,160,566.34		755,528,253.74
230	2018 年雷甸镇 72 亩	2019 年 5 月	2020 年 12 月	767,125,692.26		389,493,928.61
231	昌黎域内孔雀城 1.1 期 (126 亩)	2019 年 3 月	2021 年 11 月	741,368,905.88		139,726,452.27
232	固安航天振邦 198 亩	2019 年 10 月	2021 年 12 月	3,226,170,000.00		96,882,406.53
233	固安域外万利丰商业 33 亩	2019 年 3 月	2021 年 12 月	725,210,000.00		114,776,694.31
234	17 年汤林御府 210 亩	2019 年 6 月	2022 年 5 月	3,270,390,871.59		834,624,533.76
235	2018 年冠军园 102 亩	2019 年 3 月	2021 年 9 月	1,679,176,739.32		714,260,435.25
236	舒城项目示范区	2017 年 1 月	2017 年 6 月	74,580,000.00		49,434,996.96
237	舒城 3.3 期项目	2018 年 10 月	2021 年 5 月	361,082,889.80		119,594,754.95
238	舒城 3.7 期	2018 年 10 月	2021 年	988,04		342,079,91

	项目	月	8 月	1,951.86		2.00
239	舒城孔雀城 3.6 期	2019 年 4 月	2021 年 9 月	790,106,418.33		227,925,758.99
240	长丰区域示范区	2019 年 3 月	2019 年 7 月	14,316,500.00		5,949,962.93
241	长丰孔雀城 1.0 期	2019 年 3 月	2021 年 6 月	648,266,067.76		206,854,281.76
242	长丰孔雀城 1.1 期	2019 年 3 月	2021 年 6 月	490,065,276.43		149,312,220.15
243	窄坡 27 亩	2019 年 7 月	2022 年 3 月	478,124,357.41		165,926,983.10
244	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		366,160,827.39
245	昌黎产业小镇项目	2017 年 4 月	2020 年 4 月	298,456,800.00	2,527,132.75	
246	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		310,139,736.96
247	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		523,861,306.86
248	北戴河新区区域内孔雀城 1.3 期	2019 年 3 月	2022 年 5 月	1,362,863,427.05		489,322,429.49
249	霸州市政府北 105 亩	2019 年 10 月	2022 年 8 月	1,780,103,869.93		394,957,756.69
250	霸州五分 2019 年一砖南一期	2019 年 10 月	2022 年 6 月	1,087,814,267.88		160,590,698.78
251	舒城孔雀城 3.8 期	2019 年 6 月	2022 年 3 月	515,667,636.79		152,172,198.83
252	舒城孔雀城 3.9 期	2019 年 8 月	2022 年 3 月	540,317,898.		172,200,148.29

				31		
253	南京开发区孔雀城 1.0 期	2019 年 11 月	2021 年 10 月	2,217,605,169.08		1,233,736,531.73
254	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	2019 年 9 月	2021 年 8 月	1,651,983,022.64		608,723,170.67
255	八达岭五彩天街二期项目	2019 年 7 月	2022 年 4 月	1,263,267,900.00		248,486,030.42
256	嘉善孔雀城 9.3 期	2019 年 9 月	2021 年 11 月	1,813,817,927.26		1,017,149,046.90
257	问津 3.3 期	2019 年 6 月	2021 年 8 月	691,848,689.45		249,510,595.40
258	孝感 1.0 期	2019 年 6 月	2021 年 12 月	834,259,877.83		209,320,645.77
259	双柳 3.0 期	2019 年 6 月	2021 年 12 月	1,167,016,099.17		428,607,064.06
260	团风 2.0 期	2019 年 8 月	2021 年 8 月	296,602,427.09		49,241,345.10
261	沈阳孔雀城公馆 1 期	2019 年 9 月	2021 年 9 月	814,267,972.18		248,706,431.59
262	江宁孔雀城 1.0 期项目	2019 年 10 月	2022 年 5 月	1,609,316,140.04		904,974,025.52
263	溧水孔雀城 1.0	2019 年 11 月	2021 年 12 月	1,915,670,000.00		427,719,044.00
264	溧水孔雀城 1.1	2019 年 11 月	2021 年 5 月	1,346,930,000.00		508,568,659.14
265	泾阳孔雀城 1.0 期	2019 年 6 月	2022 年 5 月	544,410,000.00		113,205,005.65
266	武汉长江中心-御宁项目	2020 年 3 月	2023 年 6 月	7,700,000,000.00		78,126,975.16

267	武汉长江中心-御江丰项目	2020年3月	2024年5月	4,800,000.00		2,409,208.55
268	武汉长江中心-御江坤项目	2020年3月	2023年4月	2,900,000.00		374,410.53
269	武汉长江中心-御江轩项目	2020年3月	2024年10月	10,200,000.00		617,638.62
270	怀来土地储备				1,878,925,223.04	235,663,233.72
271	涿州土地储备				1,880,351,931.00	1,392,213,594.99
272	固安土地储备				7,118,756,272.92	11,460,299,621.08
273	昌黎土地储备				549,903,845.92	457,263,063.18
274	大厂土地储备				1,239,057,709.98	1,195,887,387.80
275	廊坊土地储备				2,673,865,087.10	5,683,485,292.83
276	永清土地储备				4,466,204,988.79	3,278,971,027.20
277	香河土地储备				2,607,249,551.52	2,421,454,338.60
278	霸州土地储备				5,538,713,572.43	4,269,950,907.44
279	文安土地储备				508,158,211.16	529,245,929.59
280	蒲江土地储备					177,849,594.49
281	高淳土地储备				333,474,760.89	
282	舒城土地储备					1,033,667,356.69
283	南京开发区土地储备					414,373,350.44
284	元氏土地储备					148,343,698.83
285	雨湖 1.0 期土地储备					131,812,087.99
286	问津 3.4 期土地储备					261,850,000.00

287	新郑孔雀城 2.0 期土地 储备					171,242,01 1.07
288	其他				928,144,46 1.95	1,048,529, 024.43
	合计				135,200,97 3,463.12	151,080,97 3,643.35

完工开发产品明细表

序号	项目名称	首批竣工时间	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面价值
1	廊坊第五大街	2007 年 12 月	20,167,050 .50			20,167,050.5 0
2	幸福城朗园	2013 年 12 月	34,626,231 .77		4,974,305. 16	29,651,926.6 1
3	孔雀丹枫园	2014 年 11 月	91,707,756 .91	9,780,000.0 0	33,985,320 .67	67,502,436.2 4
4	孔雀公馆	2015 年 12 月	34,827,165 .64	31,077,126. 93	37,520,013 .76	28,384,278.8 1
5	武清凤河孔雀城一期	2015 年 7 月	31,351,018 .68	29,437,952. 72	36,602,543 .78	24,186,427.6 2
6	苗圃工程项目	2016 年 6 月	39,415,762 .01			39,415,762.0 1
7	大学里项目综合	2015 年 11 月	96,843,413 .43	176,946,728 .78	208,061,05 9.70	65,729,082.5 1
8	公园海 1.4 期悦秀园	2016 年 9 月	114,777,50 2.06		30,797,439 .77	83,980,062.2 9
9	京华佳苑	2016 年 12 月	24,040,333 .77	13,387,326. 21	37,427,659 .98	
10	孔雀城 8.2 期	2017 年 12 月	3,679,669. 62			3,679,669.62
11	剑桥郡	2015 年 9 月	375,361,35 3.82	1,617,958,9 39.72	1,491,083, 023.23	502,237,270. 31
12	永定河孔雀城一至五期	2009 年 5 月	100,781,04 6.88		75,478,091 .33	25,302,955.5 5
13	潮白河孔雀城、涿州孔	2010 年 6 月	418,839,04 2.44	1,140,173,4 63.02	1,129,267, 337.24	429,745,168. 22

	雀城					
14	八达岭孔雀城	2012年7月	94,674,084.14	54,185,841.25	48,477,108.49	100,382,816.90
15	大运河孔雀城	2012年5月	1,478,417,267.80	3,353,712,146.00	4,478,172,112.09	353,957,301.71
16	香槟花园	2004年7月	15,030,538.88			15,030,538.88
17	固安大卫城一期(固安孔雀大卫城一期)	2012年7月	32,268,219.89	60,610.15	13,143,810.07	19,185,019.97
18	第九园兰亭	2012年6月	22,587,662.76			22,587,662.76
19	幸福城润园	2012年12月	24,850,645.32		15,116,862.83	9,733,782.49
20	华夏铂宫	2012年12月	39,286,815.53		3,994,257.29	35,292,558.24
21	固安大卫城二期(固安孔雀大卫城二期)	2013年4月	14,317,075.50			14,317,075.50
22	廊坊八大街	2008年3月	4,563,472.24			4,563,472.24
23	华夏经典	2003年6月	3,510,887.43			3,510,887.43
24	廊坊壹号	2011年1月	26,061,398.65			26,061,398.65
25	六大街	2009年12月	21,440,823.48		526,291.59	20,914,531.89
26	七大街	2008年12月	31,719,429.32			31,719,429.32
27	胜芳中心广场	2007年3月	52,181,077.29			52,181,077.29
28	固安大卫城二到四期	2013年4月	63,350,203.05	100,924.91	17,843,654.55	45,607,473.41
29	永定河孔雀城七期	2013年6月	46,342,487.50			46,342,487.50

30	孔雀湖 1.2 期	2014 年 6 月	3,636,976. 41		3,636,976. 41	
31	固安孔 雀英国 宫 1.2 期	2013 年 10 月	41,029,821 .62			41,029,821.6 2
32	永定河 孔雀城 8.1 期	2014 年 10 月	1,046,088. 83			1,046,088.83
33	固安孔 雀大卫 城五期	2014 年 5 月	20,940,129 .36		10,380,678 .09	10,559,451.2 7
34	永定河 孔雀城 七 期 (7.2)	2014 年 6 月	32,404,860 .09			32,404,860.0 9
35	邵府社 区项目	2014 年 11 月	20,973,065 .85			20,973,065.8 5
36	牛驼温 泉孔雀 城	2014 年 12 月	199,836,25 1.04	627,932,603 .74	567,787,46 6.39	259,981,388. 39
37	官庄村 安置	2014 年 12 月	635,850,77 4.14			635,850,774. 14
38	固安幸 福广场 (北关商 业综合 体)	2014 年 12 月	29,497,414 .10			29,497,414.1 0
39	固安孔 雀大卫 城 (GAJY) 六期	2014 年 9 月	10,916,240 .72			10,916,240.7 2
40	永定河 孔雀英 国 宫 1.7 地 块	2014 年 12 月	17,634,329 .81			17,634,329.8 1
41	永定河 孔雀英 国 宫 1.8 期	2014 年 12 月	10,517,342 .97			10,517,342.9 7
42	永定河 孔雀城	2014 年 12 月	108,359,68 0.18	34,588,128. 65	93,820,625 .98	49,127,182.8 5

	剑桥郡 1 期					
43	幸福城 欣园	2015 年 1 月	128,800,96 1.50		13,509,346 .60	115,291,614. 90
44	镇江孔 雀城英 国宫	2015 年 9 月	9,653,442. 98	112,077,540 .74	111,348,83 0.62	10,382,153.1 0
45	固安人 才家园	2015 年 9 月	668,270.78			668,270.78
46	新孔雀 城项目 综合	2015 年 4 月	142,379,10 1.85	5,317,434.0 3		147,696,535. 88
47	英国宫 1 至 3 期	2015 年 7 月	150,176,18 0.01	796,601,213 .80	643,599,02 7.89	303,178,365. 92
48	北五里 安置项 目	2015 年 12 月	5,978,634. 18			5,978,634.18
49	孔雀湖 1.4 期	2015 年 11 月	127,788,83 4.68			127,788,834. 68
50	永定河 孔雀城 六期(固 安孔雀 城六期)	2015 年 7 月	29,558,581 .49			29,558,581.4 9
51	孔雀城 6.3 期 听涛苑	2016 年 5 月	2,206,446. 13			2,206,446.13
52	霸州孔 雀城 1 期	2016 年 12 月	5,557,734. 79	27,151,846. 38	27,008,114 .16	5,701,467.01
53	孔雀城 7.3 期	2016 年 12 月	4,006,944. 73	20,617,172. 92	20,431,863 .62	4,192,254.03
54	大湖 1.1+1.4 期	2016 年 12 月	31,914,878 .83			31,914,878.8 3
55	沈阳孔 雀城剑 桥郡 2 至 4 期	2016 年 6 月	54,750,229 .68	632,685,180 .75	627,234,04 0.50	60,201,369.9 3
56	温泉孔 雀城 6.1 期	2016 年 12 月	35,576,446 .84	3,581,474.5 4	3,430,264. 34	35,727,657.0 4
57	沈阳孔 雀城英	2017 年 10 月	93,633,528 .80	16,925,854. 96	65,114,843 .83	45,444,539.9 3

	国宫 1 期					
58	无锡孔雀城 2 期	2017 年 5 月	37,931,209.31	15,799,273.07	36,009,774.99	17,720,707.39
59	霸州温泉孔雀城、温泉新都孔雀城	2017 年 11 月	1,622,054.37	579,900,317.79	575,057,130.46	6,465,241.70
60	霸州孔雀城示范区一期	2017 年 12 月	97,346,239.47			97,346,239.47
61	孔雀城公园海 1.6 期	2017 年 11 月	10,557,117.39	415,577,043.17	343,602,345.45	82,531,815.11
62	大运河孔雀城英国宫四期	2017 年 12 月	10,832,390.99	9,957,252.83	9,822,298.60	10,967,345.22
63	孔雀城剑桥郡 7-9 期	2017 年 5 月	75,277,847.45	264,062,481.68	161,130,660.24	178,209,668.89
64	嘉善颐和家庭安置房项目	2016 年 6 月	69,369,523.19		13,813,160.71	55,556,362.48
65	嘉善孔雀城一至七期	2017 年 11 月	129,876,211.66	470,178,213.59	538,130,652.31	61,923,772.94
66	嘉善孔雀城荷院	2017 年 12 月	28,055,885.08	5,684,455.68	8,693,187.72	25,047,153.04
67	燕郊孔雀城英国宫 1 期(夏垫温泉项目)	2017 年 9 月	7,354,668.46			7,354,668.46
68	田各庄项目	2017 年 10 月	23,763,516.41	1,030,845,664.00	1,009,837,761.10	44,771,419.31
69	八达岭英国宫	2017 年 11 月		26,573,469.34	26,573,469.34	

	2 期					
70	逸景园	2017年6月	18,148,337.90	989,341,721.46	949,193,693.67	58,296,365.69
71	温泉新都孔雀城 3.1 期(示范区)	2018年6月	40,424,905.96			40,424,905.96
72	永清孔雀城雅园一期(110 亩)	2018年5月	4,762,065.08	142,365.83	140,862.11	4,763,568.80
73	孔雀公馆二期	2018年5月	7,462,269.40	38,497,711.00	39,583,792.42	6,376,187.98
74	公园海 1.7 香溪园	2018年5月	13,741,972.25	20,896,190.21	28,560,588.75	6,077,573.71
75	八达岭航天五院 1 期	2018年3月	878,354.37	4,896,929.32	4,890,376.23	884,907.46
76	孔雀城九期翠岚园、涵碧园、棠墅园	2018年6月	153,809,969.94	37,623,684.45	137,910,257.09	53,523,397.30
77	西玉村安置	2018年5月	13,284,357.46			13,284,357.46
78	孔雀城英国宫 2.6 期	2018年5月		752,571,600.73	594,722,206.52	157,849,394.21
79	人才家园二期限价房	2018年9月	31,708,504.43	25,671,737.98	57,380,242.41	
80	京东方公寓	2014年9月	26,851,532.13			26,851,532.13
81	昌悦 320 项目	2018 年 10 月	12,588,942.63	1,639,557,738.95	1,565,731,201.96	86,415,479.62
82	廊坊一中 300 亩含示范区	2018 年 12 月		1,355,887,915.22	1,354,999,026.54	888,888.68
83	公园海	2018年8月	46,548,169	90,847,241.	84,944,651	52,450,758.6

	1.8 香堤园	月	.22	30	.90	2
84	公园海 1.5 期	2017 年 10 月	6,825,188.95	63,606,464.68	69,546,279.71	885,373.92
85	公馆 5# 地	2018 年 8 月	25,119,109.44	4,239,219.56	8,161,656.49	21,196,672.51
86	永清孔雀城 2 期	2018 年 11 月	12,042,059.23	428,856,030.13	423,181,102.98	17,716,986.38
87	永清五分 16 年汤林御府 431 亩	2018 年 12 月	3,815,769.50	1,611,207,720.51	1,564,859,849.96	50,163,640.05
88	来安孔雀城	2018 年 12 月	180,340,126.87	2,352,194,573.94	2,284,358,980.37	248,175,720.44
89	大运河孔雀城英国宫五期	2018-12-31	1,388,055,527.69	9,855,919.77	1,378,526,282.11	19,385,165.35
90	孔雀城 4、5 期补充项目	2018-11-15	813,261.35			813,261.35
91	八达岭英国宫 2.3、2.4 期	2018-8-6	1,408,393.42	17,625,431.61	17,585,871.71	1,447,953.32
92	哈工大研究院孵化中心项目	2018-11-30	68,807,265.14	105,693,344.50	105,340,316.95	69,160,292.69
93	邵府新民居二期	2017 年 9 月	7,333,170.49			7,333,170.49
94	芦庄 337- 大厂孔雀城英国宫 1 期	2017 年 12 月	8,976,692.44	1,062,512,637.83	1,041,402,791.91	30,086,538.36
95	孔雀郡一期(田各庄新民居)	2019 年 11 月	38,750,737.15	230,463,746.63	210,837,498.95	58,376,984.83

96	嘉善孔雀城九期	2018 年 12 月		773,515,934.69	759,254,200.86	14,261,733.83
97	江澜赋一期	2019 年 4 月		116,388,581.50	113,735,471.90	2,653,109.60
98	沈阳孔雀城英国宫 3 期	2019 年 5 月		245,048,565.91	240,916,189.43	4,132,376.48
99	孔雀城英国宫 2.6 期样板示范	2018 年 5 月		3,198,082.17	3,198,082.17	
100	大湖 1.3 期	2019 年 6 月		643,616,413.17	546,050,030.97	97,566,382.20
101	高尔夫	2019 年 4 月		1,846,235,224.54	1,826,953,273.31	19,281,951.23
102	大厂辛杜项目	2019 年 6 月		301,742,298.76	269,713,992.13	32,028,306.63
103	八达岭孔雀城英国宫 2.5 期	2019 年 4 月		119,834,037.16	118,465,351.37	1,368,685.79
104	晨辉福邸	2019 年 10 月		1,081,047,921.97	1,062,770,897.85	18,277,024.12
105	金海悦城	2019 年 10 月		931,428,883.21	917,383,510.14	14,045,373.07
106	万利丰	2019 年 6 月		2,288,978,086.88	2,239,440,715.75	49,537,371.13
107	任丘石油新城一期	2019 年 4 月		2,401,277,111.84	2,377,966,781.05	23,310,330.79
108	圣龙	2019 年 11 月		1,222,386,267.34	1,016,590,527.27	205,795,740.07
109	廊和坊	2019 年 12 月		528,766,602.62	370,027,746.74	158,738,855.88
110	霸州五分 2016 年国际公寓 180 亩	2019 年 12 月		343,287,766.61	312,813,547.15	30,474,219.46
111	温泉新都孔雀	2019 年 9 月		466,241,616.20	298,446,220.82	167,795,395.38

	城·瑾园					
112	舒城孔雀城1.1期	2019年9月		598,853,231.41	558,357,763.31	40,495,468.10
113	和县孔雀城一期	2019年10月		988,939,564.51	934,299,936.64	54,639,627.87
114	来安水口98亩项目	2019年11月		598,154,026.63	225,635,510.05	372,518,516.58
115	来安景华35亩项目	2019年11月		296,632,078.93	217,698,010.47	78,934,068.46
116	镇江凌家湾项目	2019年9月		318,465,641.44		318,465,641.44
117	一城南项目	2019年8月		961,987,633.35	710,444,970.45	251,542,662.90
118	嘉善孔雀城十二期	2019年11月		789,526,430.38	770,223,069.42	19,303,360.96
119	新西塘孔雀城域外1期	2019年9月		1,510,390,699.28	1,508,204,055.76	2,186,643.52
120	嘉善孔雀城八期	2019年4月		487,632,411.36	476,508,097.29	11,124,314.07
121	沈阳孔雀城英国宫2期	2019年9月		230,740,448.25	217,920,527.44	12,819,920.81
122	溧水马场路项目	2019年6月		1,261,818,791.37	1,261,818,791.37	
123	德清雅颂府	2019年11月		663,906,171.18	652,373,581.25	11,532,589.93
124	八达岭英国宫2.6期	2019年10月		153,074,124.04	149,820,505.89	3,253,618.15
125	馨苑家园			3,791,711.25	3,791,711.25	
12	其他		940,790,08	155,681,892	376,563,12	719,908,850.

6			0.28	.52	2.53	27
	合计		8,857,586, 055.20	44,697,655, 857.43	45,031,687 ,133.65	8,523,554,77 8.98

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,158,794,605.14	1,790,282,728.75		3,121,192.43		2,945,956,141.46
完工开发产品	53,536,464.81	100,921,916.14		40,841,018.78		113,617,362.17
合计	1,212,331,069.95	1,891,204,644.89		43,962,211.21		3,059,573,503.63

(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

2019年12月31日存货期末余额中含有借款费用资本化金额为22,604,998,407.88元

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

截至2019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26,896,464,654.07元。

10、持有待售资产

□适用 √不适用

11、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	2,015,614,903.00
委托贷款	960,420,000.00	
合计	3,705,320,000.00	2,015,614,903.00

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%，于 2020 年 4 月到期。截至本期末，放款金额为 5.1542 亿元。截至报告报出日，公司已签订展期协议。

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%，于 2020 年 1 月到期。截至报告报出日，公司已签订展期协议。

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%，于 2020 年 3 月到期。截至报告报出日，公司已签订展期协议。

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

12、其他流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	5,659,073,487.74	5,346,548,397.48
待抵扣进项税	7,640,835,624.53	6,071,457,986.71
委托贷款	1,686,900,000.00	1,686,900,000.00
信托资管计划		65,000,000.00
合计	14,986,809,112.27	13,169,906,384.19

其他说明

注 1: 2016 年 5 月 31 日, 公司与廊坊银行股份有限公司营业部、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限为 12 个月, 利率为固定年利率 15%。各方于 2017 年签署展期补充协议, 同意贷款期限变更为 21 个月, 到期日为 2018 年 2 月 28 日。南京东方大唐置业有限公司已提供足额自有房地产及其附着物抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 2: 2017 年 1 月, 公司与三河蒙银村镇银行股份有限公司、三河市燕郊空港物流有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限 12 个月, 利率为固定年利率 12%。各方于 2018 年签署展期补充协议, 同意贷款期限变更至 2019 年 1 月。三河市燕郊空港物流有限公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 3: 2016 年 7 月 15 日, 公司与中国银行股份有限公司廊坊燕郊开发区支行、长城重型机械制造有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限为 12 个月, 利率为固定年利率 8%。目前已逾期, 长城重型机械制造有限公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 4: 2016 年 9 月 27 日, 公司与上海银行股份有限公司南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限为 12 个月, 利率为固定年利率 15%。各方于 2017 年签署展期补充协议, 同意贷款期限变更为 18 个月, 到期日为 2018 年 3 月 26 日。南京东方大唐置业有限公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 5: 2018 年 3 月 26 日, 公司与上海银行股份有限公司南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同, 到期日为 2018 年 9 月 26 日, 利率为固定年利率 15%。南京东方大唐置业有限公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 6: 2017 年 1 月, 公司与三河蒙银村镇银行股份有限公司、百世金谷实业有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限 12 个月, 利率为固定年利率 12%。各方于 2018 年签署展期补充协议, 同意贷款期限变更至 2019 年 1 月。百世金谷事业有限公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

注 7: 2017 年 11 月 30 日, 公司与上海银行南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同, 贷款期限 6 个月, 利率为固定年利率 15%。南京东方大唐置业有限公司已提供足额土地使用权抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

13、 债权投资

(1). 债权投资情况

√ 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
委托贷款	960,420,000.00		960,420,000.00	822,000,000.00		822,000,000.00

减： 列示 于一 年内 到期 的非 流动 资产	-960,420,000.00		-960,420,000.00		
合计				822,000,000.00	822,000,000.00

(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

14、 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

15、 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

16、长期股权投资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
固安翌光科技有限公司	63,076,166.53		99,850,000.00	36,773,833.47							
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	463,290,028.25			11,532,057.76						474,822,086.01	
北京中城辉煌房地产开发有限公司	1,811,952.73		5,100,000.00	3,288,047.27							
华夏幸福东润（霸州）轨道交通建设管理有限公司	50,000.00									50,000.00	
深圳伙伴华侨城产业运营有限公司	9,283,871.17			-1,678,942.71						7,604,928.46	
深圳湾双创科技服务有限公司	8,162,877.50			489,225.75						8,652,103.25	
武汉裕辰房地产开发有限公司	7,254,208.47			-7,254,208.47							

成都坤林产业园开发有限公司		9,250,000.00		-42,099.88						9,207,900.12	
武汉裕中丰房地产开发有限公司		240,000,000.00		-4,534.81						239,995,465.19	
小计	552,929,104.65	249,250,000.00	104,950,000.00	43,103,378.38						740,332,483.03	
二、联营企业											
廊坊市凯创九通投资有限公司	16,743,287.32			173,484.26						16,916,771.58	
廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	228,539,812.48			-5,663,848.91						222,875,963.57	
上海宏士达房地产开发有限公司	35,609,002.34			-5,243,935.10						30,365,067.24	
河北新型显示产业发展基金(有限合伙)	3,006,765,165.71			1,445,790.89						3,008,210,956.60	
NhonTrachInvestmentJointStockCompany("NIC")	238,514,576.78			1,586,710.89						240,101,287.67	
深圳市华深阳实业发展有限公司	665,026.67			164,927.72						829,954.39	
东莞市华谷科技产业园有限公司	1,611,324.48		60,000.00	-46,565.34						1,504,759.14	
深圳华安达投资有限公司	179,819.17			2,776.58						182,595.75	
深圳市智鼎物业管理有限公司	35,258.98			15,107.38						50,366.36	
深圳市立创投资发展有限公司	1,154,594.85	1,040,000.00		51,222.65						2,245,817.50	
深圳市华庆扬实业有限公司	372,373.94			87,530.58						459,904.52	
东莞市中城物业管理有限公司	818,093.30			310,501.06						1,128,594.36	
东莞市鼎徽实业投资有限公司	2,014,608.19			-193,484.55						1,821,123.64	
东莞市鼎博实业投资有限公司	219,401.80			1,058.95						220,460.75	
深圳市华庆安实业有限公司	543,450.13	140,000.00		-3,840.69						679,609.44	
东莞市华宸物业管理有限公司	330,128.98			52,293.90						382,422.88	
东莞鼎星实业投资有限公司	157,562.93			-53,361.44						104,201.49	

深圳市华威实业投资有限公司	462,638.94			180,832.81						643,471.75
东莞市华粤创投资发展有限公司	557,665.40			4,600.76						562,266.16
东莞市华迈投资发展有限公司	379,379.80	120,000.00		24,833.31						524,213.11
东莞市威蓝物业管理有限公司	653,783.67			207,810.14						861,593.81
东莞市惠卓实业投资有限公司	168,748.85			-39,894.49						128,854.36
深圳市华星物业管理有限公司	234,131.00			-53,508.05						180,622.95
深圳市华诚晟投资发展有限公司	623,110.74	240,000.00		-98,894.07						764,216.67
东莞市晟瑞实业投资有限公司	1,752,284.51			-118,975.19						1,633,309.32
东莞市鸿心产业园运营有限公司	104,332.85	100,000.00		-40,601.63						163,731.22
深圳市鹏创兴投资发展有限公司	830,548.71			-73,443.40						757,105.31
广州华邦产业园运营有限公司		600,000.00		-285,655.06						314,344.94
广东优艾富欧科技产业园管理有限公司		440,000.00	440,000.00							
新余京乾投资中心		20,000,000.00								20,000,000.00
惠州市华谷科技产业园运营有限公司		807,500.00		-7,750.00						799,750.00
霸州市裕景轩房地产开发有限公司	49,446,789.30	2,450,000.00		-18,247,447.17						33,649,342.13
南京空港会展投资管理有限公司	98,772,371.87			-28,518,300.04						70,254,071.83
大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	1,470.66	2,000,000.00		-53,813.35						1,947,657.31
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	896.17	2,000,000.00		-3,482.35						1,997,413.82
嘉兴融光房地产开发有限公司	897,393.39			-897,393.39						
嘉兴裕荣房地	646,375			-646,37						

产开发有限公司	.06			5.06						
廊坊市孔雀洲房地产开发有 限公司		22,070,000.30							22,070,000.30	
涿州裕泰房地 产开发有限公 司		2,000,000.00		-849,782.58					1,150,217.42	
霸州市孔雀湖 房地产开发有 限公司		16,500,000.00		-1,962.08					16,498,037.92	
南京市欣旺达 新能源有限公 司		300,000,000.00		-5,289,274.83					294,710,725.17	
小计	3,689,805,408.97	370,507,500.30	500,000.00	-62,122,106.89					3,997,690,802.38	
合计	4,242,734,513.62	619,757,500.30	105,450,000.00	-19,018,728.51					4,738,023,285.41	

其他说明
无

17、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

18、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	3,388,690,476.04	3,411,716,877.44
权益工具投资	818,253,360.38	797,361,538.81
合计	4,206,943,836.42	4,209,078,416.25

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，委托 Wingskengo Limited 进行管理，用于购买固定收益类产品，包括但不限于美元债券、美元票据、银行理财等，预期收益率 7-10%，产品期限不超过 3 年。Wingskengo Limited

为一家注册在中国香港的有限公司，公司主要业务为金融投资，包括债券、股票等，其核心团队成员具有在国际资本市场多年的投资工作经验。

重要的权益工具投资：

注 2：一九五五资本中国基金和一九五五资本基金 1 详见“九、其他主体中的权益 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益”。

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》，依据协议约定华夏幸福产业投资有限公司出资 5200 万元、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司出资 2400 万元、华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司出资 400 万元、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司出资 5000 万元、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司出资 7000 万元共同设立有限合伙企业京津冀华夏冀财大厂影视发展基金，根据合伙协议各方共同控制合伙企业的投资经营，公司按照权益法核算。截至本期末，出资金额为 4200 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

19、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	2,246,300,000.00			2,246,300,000.00
二、本期变动	1,094,080,000.00			1,094,080,000.00
加：外购				
存货\固定资产\在建	697,133,874.27			697,133,874.27

工程转入			
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	396,946,125.73		396,946,125.73
三、期末余额	3,340,380,000.00		3,340,380,000.00

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
固安电子商务产业港 1.1 期	205,000,000.00	手续办理中
固安卫星导航产业港 1.1 期	148,000,000.00	手续办理中
固安环保产业港	145,000,000.00	手续办理中
苏家屯智能设备产业港 1.1 期	259,390,000.00	手续办理中
固安剑桥郡社区商铺	397,880,000.00	手续办理中
固安大卫城社区商铺	156,400,000.00	手续办理中
固安孔雀城 3.1 期孔雀广场	135,080,000.00	手续办理中
合计	1,446,750,000.00	

注：期末账面价值较期初增加 48.71%，主要系本期固定资产、存货转作投资性房地产并采用公允价值计量所致。

其他说明

√适用 □不适用

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进行评估。估值方法采用收益法和比较法。

注 2：2019 年 10 月 1 日，本公司新西塘水街一期、固安剑桥郡 1 期和 5 期商铺、大卫城商铺、孔雀城广场项目用于出租，自固定资产、存货转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值超过其原账面价值的差额扣除递延所得税负债后金额 225,555,489.18 元计入其他综合收益。

注 3：截至 2019 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 286,360,000.00 元。

20、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	7,691,092,062.12	5,073,292,167.41
固定资产清理		
合计	7,691,092,062.12	5,073,292,167.41

注：期末账面价值较期初增加 51.60%，主要系购置、在建工程等转入固定资产所致。

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	5,752,973,205.12	140,985,775.79	124,321,440.71	375,397,537.32	6,393,677,958.94
2. 本期增加金额	3,672,597,771.64	78,170,146.92	27,802,221.70	129,448,223.49	3,908,018,363.75
(1) 购置	82,352,127.74	6,885,444.79	17,534,053.42	21,132,766.13	127,904,392.08
(2) 在建工程转入	3,282,613,868.63			315,548.57	3,282,929,417.20
(3) 企业合并增加	307,631,775.27	71,284,702.13	10,268,168.28	107,999,908.79	497,184,554.47
3. 本期减少金额	571,018,655.52	384,777.36	4,919,382.98	3,916,241.11	580,239,056.97
(1) 处置或转出	571,018,655.52	384,777.36	4,919,382.98	3,916,241.11	580,239,056.97
4. 期末余额	8,854,552,321.24	218,771,145.35	147,204,279.43	500,929,519.70	9,721,457,265.72
二、累计折旧					
1. 期初余额	886,221,129.70	96,668,658.24	76,143,551.07	261,352,452.52	1,320,385,791.53
2. 本期增加金额	510,147,206.53	75,480,602.27	29,382,998.71	138,927,130.11	753,937,937.62
(1) 计提	317,946,131.47	14,749,264.80	20,274,497.47	49,671,085.74	402,640,979.48
(2) 企业合并增加	192,201,075.06	60,731,337.47	9,108,501.24	89,256,044.37	351,296,958.14
3. 本期减少金额	35,857,700.36	307,145.36	3,971,085.33	3,822,594.50	43,958,525.55
(1) 处置或报废	35,857,700.36	307,145.36	3,971,085.33	3,822,594.50	43,958,525.55
4. 期末余额	1,360,510,635.87	171,842,115.15	101,555,464.45	396,456,988.13	2,030,365,203.60
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	7,494,041,685.37	46,929,030.20	45,648,814.98	104,472,531.57	7,691,092,062.12
2. 期初账面价值	4,866,752,075.42	44,317,117.55	48,177,889.64	114,045,084.80	5,073,292,167.41

注 1：截至 2019 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 2,310,425,535.16 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	84,326,320.67	手续办理中
肥东综合服务中心	57,118,016.66	手续办理中
大厂民族宫	711,922,666.60	手续办理中
大厂书画院	57,354,405.75	手续办理中
霸州规划展馆	82,757,775.15	手续办理中
怀来规划展馆	30,357,780.05	手续办理中
怀来标准厂房	59,414,305.05	手续办理中
香河展馆	149,294,046.98	手续办理中
固安清华中试孵化产业园	111,688,000.12	手续办理中
怀来片区通信设备产业港项目	99,789,396.90	手续办理中
怀来信息技术产业园会展中心	63,040,121.76	手续办理中
怀来信息技术产业园软件园一期项目	175,735,732.76	手续办理中
智能硬件产业园	270,090,630.85	手续办理中
溧水区域代建人才公寓（一期）项目	89,648,077.55	手续办理中
永清智能制造装备产业港 1.1 期	66,482,008.44	手续办理中
固安航天（卫星导航）产业港 1.1 期	71,937,916.62	手续办理中
固安航天（卫星导航）产业港 1.2 期	251,249,321.10	手续办理中
京东仓储一期库房及配套楼	204,347,595.06	手续办理中
京东电子商务二期	207,823,322.41	手续办理中
逸景园邻里中心	123,015,669.91	手续办理中
合计	2,967,393,110.39	

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

21、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	6,589,058,715.22	12,663,238,537.08
工程物资		
合计	6,589,058,715.22	12,663,238,537.08

注：期末余额较期初减少 47.97%，主要系处置子公司及转入固定资产导致。

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长丰区域光电显示产业港一期	52,948,098.65		52,948,098.65	764,364.40		764,364.40
大厂电视传媒科技港				136,889,112.25		136,889,112.25
大厂影视制作科技港				126,457,032.57		126,457,032.57
大厂数字出版科技港				44,489,763.37		44,489,763.37
霸州智能装备产业港	55,973,745.50		55,973,745.50	46,212,310.05		46,212,310.05
固安生物医药加速产业园	126,264,834.89		126,264,834.89	185,191,724.87		185,191,724.87
嘉善电视综艺产业园项目	163,156,668.77		163,156,668.77	67,537,728.02		67,537,728.02
幸福食堂	51,468,844.15		51,468,844.15	18,614,204.00		18,614,204.00
怀来酒店	511,524.75		511,524.75	600,506,150.86		600,506,150.86
大厂书画院 1 期				57,354,405.75		57,354,405.75
大厂潮白综合服务中心	71,595,278.38		71,595,278.38	71,595,278.38		71,595,278.38
大厂民族宫				703,223,004.80		703,223,004.80
牛驼极品酒店项目	176,380,606.78		176,380,606.78	175,052,318.96		175,052,318.96
清华中试孵化港	66,838,970.46		66,838,970.46	65,982,534.15		65,982,534.15

大厂创业大厦	371,713,973.38	371,713,973.38	205,027,503.89	205,027,503.89
电子信息港产业园			85,627,923.75	85,627,923.75
武陟规划展馆	54,582,560.19	54,582,560.19	45,760,761.18	45,760,761.18
南浔城市规划馆	75,667,001.16	75,667,001.16	27,993,332.63	27,993,332.63
霸州展馆			70,967,536.54	70,967,536.54
嘉善规划展示馆改造项目	75,899,968.10	75,899,968.10	52,675,045.43	52,675,045.43
嘉善城市规划馆	119,770,276.94	119,770,276.94	116,991,663.19	116,991,663.19
舒城区域精密电子产业港	197,777,950.49	197,777,950.49	187,612,342.99	187,612,342.99
问津产业新城产业港一期	60,917,718.64	60,917,718.64	15,246,344.05	15,246,344.05
智能硬件产业港 1 期	72,090,473.70	72,090,473.70	45,944,452.41	45,944,452.41
休闲食品产业港	59,059,734.94	59,059,734.94	26,429,843.92	26,429,843.92
嘉鱼产业新城汽车及零部件产业港-1 期	61,607,912.20	61,607,912.20	48,223,939.75	48,223,939.75
国际都市展馆项目建设期	71,091,712.51	71,091,712.51	28,527,539.97	28,527,539.97
薛店智能终端产业港	78,368,150.30	78,368,150.30	22,437,439.26	22,437,439.26
北戴河新区规划展馆	77,860,032.70	77,860,032.70	41,148,296.96	41,148,296.96
北戴河创业基地	93,834,711.36	93,834,711.36	53,863,758.38	53,863,758.38
双柳新城产业港一期	88,355,637.58	88,355,637.58	60,520,813.68	60,520,813.68
大厂影视制作、电视传媒产业园电力改造	74,363,202.59	74,363,202.59		
潮白河展馆	95,385,916.12	95,385,916.12		
邯郸区域科创服务港 1.2 期	64,716,384.36	64,716,384.36		
秦皇岛昌黎产业小镇项目	200,362,581.78	200,362,581.78		
永清规划展馆	81,914,199.82	81,914,199.82		
固安新材料孵化港 1.1 期项目	58,131,321.88	58,131,321.88	28,456,132.98	28,456,132.98
固安航天(卫星导航)产业港 1.2 期	70,443,820.95	70,443,820.95	61,922,717.51	61,922,717.51
来安研发示范区	190,430,696.77	190,430,696.77	137,580,455.95	137,580,455.95
怀来片区通信设备产业港项目			4,827,941.77	4,827,941.77
机械配件产业港 1.1 期			62,963,478.38	62,963,478.38
大厂影视创意孵化港项目	288,782,737.69	288,782,737.69	287,034,520.39	287,034,520.39
苏家屯智能制造装备产业港 1.2 期	58,022,560.70	58,022,560.70	9,107,344.19	9,107,344.19
北戴河新区医疗器械产业港项目建设	69,305,048.50	69,305,048.50	22,760,924.78	22,760,924.78
香河机器人核心零部件产业园项目	55,780,362.03	55,780,362.03	9,083,272.15	9,083,272.15
大厂智能装备产业园项目			182,163,499.58	182,163,499.58
怀来总部经济商务港	78,164,742.95	78,164,742.95		
丽泽中铁物项目			5,950,427,164.71	5,950,427,164.71
嘉善学校			197,237,463.22	197,237,463.22
固安电子商务产业港 1.2 期	125,268,106.65	125,268,106.65	196,153,027.29	196,153,027.29
固安幸福医院	703,335,311.94	703,335,311.94	486,284,920.72	486,284,920.72
廊坊幸福农庄(知子营一期)	117,804,107.36	117,804,107.36	112,034,785.76	112,034,785.76
逸景园	110,116,881.60	110,116,881.60	306,938,286.01	306,938,286.01
其他	1,822,994,345.01	1,822,994,345.01	1,173,394,131.28	1,173,394,131.28
合计	6,589,058,715.22	6,589,058,715.22	12,663,238,537.08	12,663,238,537.08

(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	83,800,000.00	764,364.40	52,663,235.15		479,500.90	52,948,098.65	63.18					自筹
大厂电视传媒科技港	289,590,000.00	136,889,112.25	3,856,969.40	140,746,081.65								自筹
大厂影视制作科技港	299,980,000.00	126,457,032.57	1,282,344.30	127,739,376.87								自筹
大厂数字出版科技港	64,540,000.00	44,489,763.37	10,541,233.67	55,030,997.04								自筹
霸州智能装备产业港	65,460,000.00	46,212,310.05	9,761,435.45			55,973,745.50	85.51					自筹
固安生物医药加速产业园	732,990,000.00	185,191,724.87			58,926,889.98	126,264,834.89	17.23					自筹
嘉善电视综艺产业园项目	540,317,200.00	67,537,728.02	95,618,940.75			163,156,668.77	30.20					自筹
幸福食堂	85,000,000.00	18,614,204.00	32,854,640.15			51,468,844.15	60.55					自筹
怀来酒店	604,484,925.00	600,506,150.86	132,203,673.46	732,198,299.57		511,524.75	0.08					自筹
大厂书画院 1 期	170,850,000.00	57,354,405.75		57,354,405.75								自筹
大厂潮白综合服务中心	167,310,000.00	71,595,278.38				71,595,278.38	42.79					自筹
大厂民族宫	876,480,378.41	703,223,004.80	9,442,070.37	712,238,215.17	426,860.00							自筹
牛驼极品酒店项目	342,012,205.29	175,052,318.96	1,328,287.82			176,380,606.78	51.57					自筹
清华中试孵化港	142,960,000.00	65,982,534.15	46,531,311.31		45,674,875.00	66,838,970.46	46.75					自筹
大厂创业大厦	558,000,000.00	205,027,503.89	166,686,469.49			371,713,973.38	66.62					自筹
电子信息港产业园	341,940,000.00	85,627,923.75	11,490,683.58	97,118,607.33								自筹
武陟规划展馆	76,457,000.00	45,760,761.18	8,821,799.01			54,582,560.19	71.39					自筹
南浔城市规划馆	160,000,000.00	27,993,332.63	47,673,668.53			75,667,001.16	47.29					自筹
霸州展馆	88,913,896.10	70,967,536.54	11,790,238.61	82,757,775.15								自筹
嘉善规划展示馆改造项目	81,480,000.00	52,675,045.43	23,224,922.67			75,899,968.10	93.15					自筹
嘉善城市规划馆	149,420,000.00	116,991,663.19	2,778,613.75			119,770,276.94	80.16					自筹
舒城区域精密电子产业港	198,187,100.00	187,612,342.99	10,165,607.50			197,777,950.49	99.79					自筹

问津产业新城产业港一期	200,000,000.00	15,246,344.05	45,671,374.59			60,917,718.64	30.46								自筹
智能硬件产业港 1 期	134,193,100.00	45,944,452.41	26,146,021.29			72,090,473.70	53.72								自筹
休闲食品产业港	101,761,000.00	26,429,843.92	32,629,891.02			59,059,734.94	58.04								自筹
嘉鱼产业新城汽车及零部件产业港-1 期	97,566,900.00	48,223,939.75	13,383,972.45			61,607,912.20	63.14								自筹
国际都市展馆项目建设期	150,900,000.00	28,527,539.97	42,564,172.54			71,091,712.51	47.11								自筹
薛店智能终端产业港	187,000,000.00	22,437,439.26	55,930,711.04			78,368,150.30	41.91								自筹
北戴河新区规划展馆	100,090,000.00	41,148,296.96	37,881,361.74		1,169,626.00	77,860,032.70	77.79								自筹
北戴河创业基地	183,450,000.00	53,863,758.38	39,970,952.98			93,834,711.36	51.15								自筹
双柳新城产业港一期	498,200,000.00	60,520,813.68	27,834,823.90			88,355,637.58	17.73								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			74,363,202.59	82.63								自筹
潮白河展馆	165,000,000.00		95,385,916.12			95,385,916.12	57.81								自筹
邯郸区域科创服务港 1.2 期	89,370,000.00		64,716,384.36			64,716,384.36	72.41								自筹
秦皇岛昌黎产业小镇项目	389,990,000.00		200,362,581.78			200,362,581.78	51.38								自筹
永清规划展馆	86,730,000.00		81,914,199.82			81,914,199.82	94.45								自筹
固安新材料孵化港 1.1 期项目	64,966,940.00	28,456,132.98	29,675,188.90			58,131,321.88	89.48								自筹
固安航天(卫星导航)产业港 1.2 期	629,590,000.00	61,922,717.51	8,521,103.44			70,443,820.95	11.19								自筹
来安研发示范区	440,010,000.00	137,580,455.95	307,362,240.82		254,512,000.00	190,430,696.77	43.28								自筹
怀来片区通信设备产业港项目	100,000,000.00	4,827,941.77	86,781,017.59	91,608,959.36											自筹
机械配件产业港 1.1 期	100,000,000.00	62,963,478.38	24,859,988.74	87,823,467.12											自筹
大厂影视创意孵化港项目	556,860,000.00	287,034,520.39	1,748,217.30			288,782,737.69	51.86								自筹
苏家屯智能制造装备产业港 1.2 期	97,990,000.00	9,107,344.19	48,915,216.51			58,022,560.70	59.21								自筹
北戴河新区医疗器械产业港项目建设	202,150,000.00	22,760,924.78	48,939,251.52		2,395,127.80	69,305,048.50	34.28								自筹
香河机器人核心零部件产业园项目	252,470,679.95	9,083,272.15	46,697,089.88			55,780,362.03	22.09								自筹
大厂智能装备产业园项目	263,000,000.00	182,163,499.58		182,163,499.58											自筹
怀来总部经济商务港	219,340,000.00		78,164,742.95			78,164,742.95	35.64								自筹
信息技术产业园会展中心建设立项	100,000,000.00		63,838,097.97	63,838,097.97											自筹

怀来信息技术产业园软件园一期项目	200,000,000.00		177,960,235.70	177,960,235.70											自筹
溧水区域代建人才公寓（一期）项目	174,960,798.55		119,338,009.13	93,729,203.28	25,608,805.85										自筹
丽泽中铁物项目	7,938,199,300.00	5,950,427,164.71			5,950,427,164.71										自筹
嘉善学校	254,052,612.58	197,237,463.22	86,555,956.13	281,136,319.51	2,657,099.84										自筹
固安电子商务产业港 1.2 期	1,022,920,000.00	196,153,027.29	735,744.62		71,620,665.26	125,268,106.65	12.25								自筹
固安幸福医院	923,186,706.72	486,284,920.72	217,050,391.22			703,335,311.94	76.19								自筹
廊坊幸福农庄（知子营一期）	191,902,563.38	112,034,785.76	5,769,321.60			117,804,107.36	61.39								自筹
逸景园	419,180,686.87	306,938,286.01		167,168,211.39	29,653,193.02	110,116,881.60	26.27								自筹
其他	18,547,758,818.38	1,173,394,131.28	984,750,762.09	132,317,664.76	202,832,883.60	1,822,994,345.01	9.83								自筹
合计	41,292,962,811.23	12,663,238,537.08	3,855,134,287.30	3,282,929,417.20	6,646,384,691.96	6,589,058,715.22									

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

22、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

23、油气资产

适用 不适用

24、使用权资产

适用 不适用

25、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	商标权	球员技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	4,678,370,274.20	68,080.00	1,732,523,192.95	221,599,304.65	6,632,560,851.80
2. 本期增加金额	2,288,489,769.00	1,380.00	67,966,000.49	22,627,012.96	2,379,084,162.45
(1) 购置	168,975,266.55	1,380.00	67,966,000.49	22,386,173.34	259,328,820.38
(2) 内部研发				240,839.62	240,839.62
(3) 企业合并增加	1,162,370,562.84				1,162,370,562.84
(4) 存货等转入	957,143,939.61				957,143,939.61
3. 本期减少金额	127,298,464.32		658,661,961.12	677,700.00	786,638,125.44
(1) 处置	127,298,464.32		658,661,961.12	677,700.00	786,638,125.44
4. 期末余额	6,839,561,578.88	69,460.00	1,141,827,232.32	243,548,617.61	8,225,006,888.81
二、累计摊销					
1. 期初余额	308,905,128.51	1,620.95	942,456,838.67	38,100,760.30	1,289,464,348.43
2. 本期增加金额	151,782,564.47	9,955.72	272,415,725.10	17,818,788.08	442,027,033.37
(1) 计提	141,063,807.28	9,955.72	272,415,725.10	17,818,788.08	431,308,276.18
(2) 合并增加	10,718,757.19				10,718,757.19
3. 本期减少金额	14,146,812.55		490,158,746.83	343,405.32	504,648,964.70
(1) 处置	14,146,812.55		490,158,746.83	343,405.32	504,648,964.70
4. 期末余额	446,540,880.43	11,576.67	724,713,816.94	55,576,143.06	1,226,842,417.10
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	6,393,020,698.45	57,883.33	417,113,415.38	187,972,474.55	6,998,164,471.71
2. 期初账面价值	4,369,465,145.69	66,459.05	790,066,354.28	183,498,544.35	5,343,096,503.37

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：期末账面价值较期初增加 30.98%，主要系本期收购子公司所致。

注 1：截至 2019 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 697,581,144.14 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

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成的		处置		
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）	39,640,4 14.09					39,640,4 14.09

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		64,790,000.00				64,790,000.00
深圳市伙伴产业服务有		132,190,000.00				132,190,000.00

限公司					
合计	39,640,414.09	196,980,000.00			236,620,414.09

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

本公司以商誉所在资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据；同时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等，能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，确认商誉所在资产组或资产组合。

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

本公司于 2019 年 12 月 31 日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 2020 年至 2024 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 2025 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，所用的折现率分别为 16.39%、13.18%。本公司的商誉已分配至相关资产组，经测试，本期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分别减值 132,190,000.00 元、64,790,000.00 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

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁款	1,930,003,701.81	677,619,938.98	494,765,402.01		2,112,858,238.78
球员引进支出	423,135,726.17	9,073,663.50	261,157,682.22		171,051,707.45

房屋装修	387,454,936.71	68,668,950.12	144,973,853.91		311,150,032.92
房屋租金	20,175,127.70	19,608,492.70	5,043,174.24		34,740,446.16
设备维修费		1,415,166.81	721,852.47		693,314.34
咨询服务费		40,000,000.00	5,750,000.00		34,250,000.00
合计	2,760,769,492.39	816,386,212.11	912,411,964.85		2,664,743,739.65

其他说明：
无

29、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
内部销售未实现利润	2,372,104,387.21	593,026,096.80	2,088,643,007.44	522,160,751.86
可抵扣亏损	4,267,029,347.31	1,053,651,199.95	7,606,098,297.84	1,899,402,843.57
坏账准备	2,092,781,751.04	522,070,062.99	1,739,633,287.04	434,113,339.17
存货跌价准备	36,964,569.36	9,241,142.34	483,289,993.24	120,822,498.31
预提土地增值税等预计负债	245,476,727.68	61,369,181.92	216,390,914.88	54,097,728.72
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	235,652,077.40	58,913,019.35	630,448,571.08	157,612,142.77
以后年度可结转扣除的捐赠支出	22,000,000.00	5,500,000.00	36,403,498.48	9,100,874.62
资产减值准备	172,000,000.00	43,000,000.00	172,000,000.00	43,000,000.00
合计	9,444,008,860.00	2,346,770,703.35	12,972,907,570.00	3,240,310,179.02

(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	25,231,696.80	6,307,924.20	27,773,441.48	6,943,360.37
投资性房地产公允价值变动	674,686,348.98	168,671,587.25	266,664,788.09	66,666,197.02
合计	699,918,045.78	174,979,511.45	294,438,229.57	73,609,557.39

(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	4,735,040,892.94	6,933,172,350.35
坏账准备	249,168,085.83	329,862,016.94
存货跌价准备	756,565,078.65	729,041,076.71
可供出售金融资产减值准备		83,851,532.41
合计	5,740,774,057.42	8,075,926,976.41

(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
2019 年		328,212.10	
2020 年	5,816,901.89	6,467,279.34	
2021 年	548,318,801.76	2,308,082,688.15	
2022 年	1,357,482,655.34	2,616,069,694.40	
2023 年	1,106,675,811.77	2,002,224,476.36	
2024 年	1,716,746,722.18		
合计	4,735,040,892.94	6,933,172,350.35	/

其他说明：

适用 不适用

30、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
预付土地出让金	85,672,700.00	94,451,443.22
预付资产购置款	1,613,364.50	3,540,215.34
信托资管计划		550,673,888.73
合计	87,286,064.50	648,665,547.29

注：期末余额较期初减少 86.54%，主要系本期信托资管计划收回所致。

其他说明：

无

31、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	16,973,300,000.00	249,500,000.00
抵押借款	3,219,300,000.00	2,195,100,000.00
保证借款	6,382,500,000.00	1,572,750,000.00
信用借款		164,561,000.00
合计	26,575,100,000.00	4,181,911,000.00

短期借款分类的说明：

本期期末短期借款较年初增长 535.48%，主要系本期质押借款、抵押借款、保证借款增加所致。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

32、交易性金融负债

□适用 √不适用

33、衍生金融负债

□适用 √不适用

34、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	7,650,889,746.05	9,128,556,012.41
银行承兑汇票		
合计	7,650,889,746.05	9,128,556,012.41

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

35、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	27,736,576,346.46	25,118,252,240.74
1 至 2 年	6,471,370,539.55	4,890,595,719.95
2 至 3 年	1,641,393,174.28	2,719,598,600.69
3 年以上	2,093,936,791.74	209,618,496.13
合计	37,943,276,852.03	32,938,065,057.51

(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
潮白河孔雀城伯顿庄园 3 期	472,672,131.49	工程款未决算
大厂孔雀城英国宫 1 期	393,216,279.19	工程款未决算
官庄村安置	296,590,223.03	工程款未决算
英国宫 15 期	290,193,861.02	工程款未决算
香堤项目	289,626,657.61	工程款未决算
合计	1,742,299,152.34	/

其他说明

□适用 √不适用

36、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	62,357,601,442.46	64,880,382,214.14
1 至 2 年	42,508,253,764.47	45,461,000,952.37
2 至 3 年	14,848,822,558.33	24,223,687,155.92
3 年以上	5,569,899,504.47	2,946,758,425.37
合计	125,284,577,269.73	137,511,828,747.80

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
在建房地产项目	59,979,290,850.36	未达到交房条件
合计	59,979,290,850.36	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

房地产预售情况

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预售比例	预计（或首批）竣工时间
1	永定河孔雀城五至七期	107,734,373.65	106,558,891.96	100.00%	2013年5月
2	固安大卫城一至五期	48,542,624.81	71,964,112.81	100.00%	2012年8月
3	固安大卫城六期(兰园二期)	559,802.76	1,494,050.76	100.00%	2013年5月
4	固安孔雀英国宫一期(1.1-1.3, 1.5)	62,861,278.50	68,366,175.84	100.00%	2012年10月
5	固安孔雀英国宫一期(1.4, 1.6)	27,603,742.34	30,427,671.34	100.00%	2015年6月
6	固安孔雀英国宫二期	3,214,674,417.16	458,030,913.78	100.00%	2014年11月
7	潮白河孔雀城一期	42,073,695.00	38,102,952.00	100.00%	2011年5月
8	潮白河孔雀城二至四期	76,089,801.00	80,606,870.00	100.00%	2012年6月
9	潮白河孔雀城六期	41,864,920.00	68,281,913.00	100.00%	2014年7月
10	潮白河孔雀城七期	39,012,225.00	76,144,428.00	99.96%	2014年8月
11	潮白河孔雀城八期	72,829,160.00	78,752,089.00	99.94%	2015年9月
12	潮白河大卫城一期(礼园)	26,715,069.00	26,238,386.00	100.00%	2013年8月

13	潮白河大卫城二期(易园)	5,679,291.00	54,645,185.00	100.00%	2014年5月
14	潮白河大卫城三期(诗园)	16,401,823.00	35,991,276.00	100.00%	2014年9月
15	八达岭孔雀城一期	13,208,210.00	20,524,979.00	99.95%	2012年6月
16	八达岭孔雀城二期	19,625,348.00	26,475,516.00	98.17%	2014年4月
17	八达岭孔雀城三期	11,160,354.00	5,842,101.00	99.07%	2015年7月
18	大运河孔雀城一至三期	23,298,020.00	24,111,608.00	100.00%	2009年12月
19	大运河孔雀城四期	82,544.00	1,415,436.00	100.00%	2013年10月
20	大运河孔雀城五期	53,050,314.82	58,757,354.82	100.00%	2014年12月
21	固安孔雀海一期	20,179,956.79	6,473,500.79	96.90%	2013年11月
22	涧桥新城一期	23,414,837.00	28,030,532.00	99.91%	2014年5月
23	潮白河孔雀庄园二期	44,694,537.00	112,444,579.00	100.00%	2015年6月
24	第九园兰亭	4,598,616.20	4,238,616.20	98.55%	2012年6月
25	华夏铂宫	25,834,193.00	13,858,048.00	99.17%	2012年12月
26	幸福城	160,794,954.25	124,251,812.16	99.96%	2012年12月
27	固安西部孔雀城剑桥郡一期	126,630,076.00	141,545,564.39	100.00%	2015年6月
28	牛驼温泉孔雀城一期	13,771,092.00	13,677,200.00	99.90%	2015年7月
29	孔雀丹枫园	36,961,535.15	34,530,520.63	99.96%	2014年11月
30	固安幸福广场	511,121.76	1,617,892.00	100.00%	2014年12月
31	武清凤河孔雀城一期	5,466,600.00	14,961,956.00	100.00%	2015年9月
32	公园孔雀海1.3期	93,199,540.99	158,389,622.49	97.73%	2015年9月
33	孔雀公馆	19,796,462.00	20,567,674.00	99.84%	2015年10月
34	沈阳孔雀城1.1	15,964,144.00	17,891,838.00	100.00%	2015年7月

	期、1.2 期				月
35	镇江孔雀城英国宫 1 期	5,432,019.01	7,349,177.01	99.58%	2015 年 9 月
36	潮白河孔雀城五期	19,042,056.00	27,765,615.00	100.00%	2015 年 10 月
37	孔雀湖颐湖苑	12,889,242.00	15,001,802.00	100.00%	2015 年 11 月
38	八达岭孔雀城 4 期	3,366,552.00	14,434,864.00	98.89%	2016 年 6 月
39	英国宫 2.1.1、1.9 期	22,200,232.31	60,513,028.31	99.93%	2015 年 10 月
40	固安西部孔雀城剑桥郡二、三期	29,308,695.35	33,219,481.30	99.87%	2015 年 10 月
41	孔雀城瞰璟园(永定河孔雀城八期)	243,003.00	243,003.00	100.00%	2014 年 10 月
42	无锡孔雀城	64,325,997.79	24,733,674.60	98.93%	2015 年 12 月
43	孔雀城剑桥郡·橡树湾	7,296,595.00	9,909,768.00	100.00%	2016 年 10 月
44	孔雀城剑桥郡·檀香湾	2,325,066.00	2,769,200.00	100.00%	2016 年 10 月
45	孔雀城剑桥郡·臻园	547,397.00	676,824.00	100.00%	2016 年 10 月
46	孔雀城剑桥郡·如园	1,178,756.00	1,348,527.00	100.00%	2016 年 10 月
47	孔雀城剑桥郡·璞园	5,332,131.00	7,959,501.00	100.00%	2016 年 10 月
48	孔雀城剑桥郡·御园	1,639,162.00	1,805,803.00	100.00%	2016 年 10 月
49	京华佳苑-廊坊孔雀城 2.1 期	11,326,090.00	11,400,306.80	100.00%	2016 年 10 月
50	潮白河·孔雀城·潮白家园 2 期	35,903,582.00	36,512,365.00	100.00%	2016 年 7 月
51	潮白河·孔雀城 10 期	25,924,545.45	40,473,065.45	99.93%	2016 年 9 月
52	潮白河·孔雀城 5.2 期·牡丹园	10,336,580.00	9,174,322.00	99.92%	2016 年 8 月
53	潮白河·孔雀城·剑桥郡 2	123,177,659.00	40,429,427.00	100.00%	2016 年 9 月

	期				
54	潮白河孔雀城·温莎郡 1 期	230,600.00	328,100.00	100.00%	2016 年 5 月
55	潮白河·孔雀城 7.3 期(低密)		1,200,000.00	100.00%	2016 年 6 月
56	潮白河·孔雀城 7.3 期(高层)	24,721,655.00	45,301,665.00	99.18%	2016 年 6 月
57	大运河孔雀城六期	16,385,046.00	31,507,816.00	100.00%	2016 年 11 月
58	大运河孔雀城英国宫一期	13,285,383.00	13,938,209.00	100.00%	2016 年 7 月
59	大运河·孔雀城一期大公馆	5,805,870.00	6,355,691.00	100.00%	2015 年 11 月
60	廊坊孔雀城大学里	297,059,127.67	34,479,345.67	99.88%	2015 年 9 月
61	武清凤河孔雀城二期	14,547,804.50	29,446,628.97	100.00%	2016 年 5 月
62	孔雀城公园海 1.4 期(悦秀园)	33,684,456.37	101,934,014.69	100.00%	2016 年 11 月
63	潮白河·孔雀城·伯顿庄园 2 期	1,167,738.00	14,065,467.00	98.72%	2016 年 11 月
64	潮白河·孔雀城·潮白家园 3 期	188,128,795.00	227,982,796.00	100.00%	2017 年 12 月
65	燕郊孔雀城(夏垫温泉项目)	22,745,287.00	27,313,456.00	99.93%	2016 年 11 月
66	孔雀城剑桥郡 6 期	2,172,868.88	11,337,726.88	100.00%	2016 年 12 月
67	霸州温泉孔雀城一期	2,404,150.00	18,246,649.03	100.00%	2016 年 7 月
68	英国宫 2.1.2 期	2,829,315.00	12,355,772.00	99.95%	2016 年 10 月
69	孔雀城剑桥郡·美丽园	624,190.13	526,072.13	100.00%	2017 年 11 月
70	孔雀城剑桥郡·璞琨湾	10,000.00	10,000.00	100.00%	2016 年 7 月
71	沈阳孔雀城二期	9,587,349.00	11,716,717.00	100.00%	2016 年 7 月
72	沈阳孔雀城三	14,956,581.00	10,845,792.00	100.00%	2016 年 7 月

	期				月
73	新英国宫-12期 —潮白河孔雀城·学府澜湾	24,225,060.00	39,757,493.00	100.00%	2017年4月
74	新英国宫-12期 —潮白河孔雀城·学府澜湾2期	6,602,955.05	23,903,117.05	100.00%	2017年4月
75	新英国宫-5期 —潮白河孔雀城·学府澜湾5期	465,734,214.62	202,514,823.00	100.00%	2018年6月
76	潮白河孔雀城4期	24,077,528.82	42,414,322.82	100.00%	2016年6月
77	剑桥郡-孔雀城 剑桥郡静宁园	57,399.95	1,847.38	100.00%	2018年5月
78	剑桥郡-孔雀城 剑桥郡静明园	716,520.00	716,520.00	100.00%	2018年5月
79	剑桥郡-孔雀城 剑桥郡静远园	382,828.00	277,632.00	100.00%	2018年5月
80	剑桥郡-孔雀城 剑桥郡静宜园	53,046,788.00	64,024,558.00	100.00%	2018年5月
81	孔雀城剑桥郡·书味里	40,147.00	40,000.00	99.78%	2017年5月
82	孔雀城剑桥郡·书香苑	340,000.00	340,000.00	99.03%	2017年5月
83	孔雀城剑桥郡·书韵家	624,179,263.51	292,321,203.19	99.42%	2017年5月
84	孔雀城剑桥郡·银杏湾	946,451.00	1,085,819.00	100.00%	2016年6月
85	牛驼温泉孔雀城-7.2期—牛驼温泉孔雀城御玺泉境	2,769,527.00	2,795,880.00	99.78%	2016年12月
86	湖韵澜湾-潮白河东部孔雀城普通商品住宅	1,049,106,722.00	23,243,069.55	100.00%	2017年5月
87	潮白家园-4期—潮白河·孔雀城·潮白家园4期翠景园	28,859,541.00	45,682,670.00	100.00%	2017年4月
88	潮白家园-4期—潮白河·孔雀	741,317.00	5,288,252.00	100.00%	2017年4月

	城.潮白家园 4 期海桐园				
89	学府澜湾 3 期 (68 亩)	36,318,771.42	49,779,970.52	100.00%	2017 年 5 月
90	枫景园	356,558,080.00	185,562,606.00	98.15%	2017 年 10 月
91	大运河孔雀城英国宫四期	4,309,975.00	10,442,271.00	100.00%	2017 年 7 月
92	八达岭孔雀城 5 期	693,189.16	673,767.00	100.00%	2016 年 7 月
93	嘉善孔雀城 1 期	761,126.99	1,769,567.15	98.57%	2017 年 11 月
94	大运河-英国宫 5 期	2,061,479,735.00	20,617,312.00	100.00%	2018 年 8 月
95	大运河孔雀城 7.4 期	324,562.00	324,562.00	100.00%	2019 年 5 月
96	大运河-7 期一大运河孔雀城 7.1 期	2,940,660,159.00	23,534,733.01	100.00%	2017 年 12 月
97	大运河-7 期一大运河孔雀城 7.3 期	944,932,759.00	948,898,467.00	100.00%	2018 年 12 月
98	潮白河-16 期一潮白河.四季澜湾(海悦园)	1,216,296,640.00	1,241,206,301.00	92.25%	2017 年 6 月
99	新英国宫-12 期一潮白河孔雀城.学府澜湾 7 期	1,757,742,642.00	161,773,182.00	100.00%	2017 年 6 月
100	盛景澜湾-盛景澜湾 2.2	16,419,924.00	44,813,972.00	100.00%	2017 年 5 月
101	学府澜湾 6 期	4,018,345.54	27,567,278.00	100.00%	2017 年 3 月
102	阳光新城-阳光新城限价商品房项目	7,859,108.00	9,583,818.00	100.00%	2014 年 10 月
103	沈阳孔雀城四期	16,314,899.00	31,239,024.93	100.00%	2017 年 6 月
104	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 1 期	64,241,645.00	31,587,596.43	100.00%	2017 年 10 月
105	浑河孔雀城-沈阳孔雀城 1.3.2	40,932,600.89	13,624,947.89	100.00%	2017 年 6 月

	期				
106	八达岭孔雀城 6.2 期	470,806.61	1,478,837.00	100.00%	2017 年 8 月
107	八达岭英国宫 2 期	817,215,305.38	551,083,697.00	99.64%	2017 年 11 月
108	安瑞嘉园	81,357,024.26	75,740,658.26	100.00%	2017 年 10 月
109	香堤园	60,014,712.16	150,009,053.16	100.00%	2018 年 10 月
110	孔雀公馆二期	180,234,575.00	605,790,045.91	99.65%	2018 年 5 月
111	剑桥郡-孔雀城 8.2 期	4,747,908.00	5,227,908.00	100.00%	2017 年 11 月
112	牛驼温泉孔雀城二期	13,082,961.96	16,102,961.96	100.00%	2016 年 6 月
113	牛驼温泉孔雀城四期	674,604.52	673,635.52	99.75%	2016 年 4 月
114	牛驼温泉孔雀城. 锦泉苑	9,414,055.00	9,413,858.00	99.41%	2017 年 10 月
115	霸州温泉孔雀城三期	56,829,061.00	888,280,006.15	99.10%	2017 年 12 月
116	永清孔雀城(雅园和逸园)	393,694,640.89	603,884,514.00	98.64%	2018 年 5 月
117	嘉善新西塘孔雀城二期	45,658,873.09	7,516,503.91	100.00%	2017 年 12 月
118	嘉善新西塘孔雀城六期	42,429,711.46	15,282,742.20	99.64%	2018 年 9 月
119	嘉善新西塘孔雀城三期		10,146,766.01	100.00%	2018 年 6 月
120	嘉善新西塘孔雀城五期	23,835,137.91	1,680,001.28	98.44%	2018 年 8 月
121	孔雀新城	4,843,974,570.00	75,906,889.00	98.66%	2019 年 8 月
122	牛驼温泉孔雀城六期	665,073,671.40	26,600,758.00	94.00%	2017 年 9 月
123	孔雀城剑桥郡 10 期	1,813,144,241.94	2,669,772,281.95	93.20%	2019 年 5 月
124	孔雀城剑桥郡 11 期	3,449,793,259.99	3,113,189,184.99	99.70%	2018 年 10 月
125	孔雀城剑桥郡 12 期	205,492,957.31	409,344,930.18	99.50%	2018 年 10 月
126	孔雀城剑桥郡 13 期	991,557,358.43	182,683,880.20	99.38%	2018 年 10 月

127	官庄安置房项目	654,174,200.00	654,174,200.00	100.00%	2016 年 12 月
128	大运河-运河家园	2,367,756,332.02	77,698,113.16	100.00%	2018 年 12 月
129	八达岭孔雀城8期	1,133,317.00	3,693,317.00	100.00%	2018 年 10 月
130	八达岭英国宫三期	158,133,840.00	69,508,149.00	100.00%	2017 年 12 月
131	高尔夫	2,503,975,856.00	38,653,392.00	99.32%	2018 年 8 月
132	孔雀公馆-公馆三期	6,891,839.00	12,867,739.00	100.00%	2016 年 6 月
133	香溪园	58,422,592.99	208,979,779.06	99.99%	2018 年 7 月
134	霸州温泉孔雀城二期	1,232,605,941.97	37,393,748.01	99.93%	2018 年 6 月
135	霸州温泉孔雀城5期	35,000.02	11,519,078.00	100.00%	2018 年 6 月
136	永清孔雀城2.1	7,635,654.00	11,894,215.62	100.00%	2018 年 10 月
137	永清孔雀城2.2	756,467,051.00	8,975,330.00	100.00%	2018 年 11 月
138	汤林御府	3,174,297,040.00	19,909,786.00	99.45%	2018 年 12 月
139	潮白河-18期一潮白河.孔雀城	423,372,112.00	39,995,207.00	97.68%	2018 年 6 月
140	廊坊孔雀城学府澜湾	1,899,844,579.00	54,693,954.00	99.18%	2018 年 8 月
141	昌悦 320 亩	1,923,766,475.00	123,811,301.00	93.61%	2018 年 10 月
142	嘉善新西塘孔雀城四期	125,414,764.18	15,193,561.01	100.00%	2018 年 12 月
143	新西塘-新西塘孔雀城香溪	1,273,292,981.50	1,968,996.16	98.50%	2019 年 1 月
144	新西塘-新西塘孔雀城学府澜湾	1,991,346,306.16	4,950,205.00	98.30%	2018 年 11 月
145	霸州孔雀城 4 期	5,176,767.97	13,925,929.00	100.00%	2018 年 5 月
146	中上房营销项目	29,100,000.00		94.00%	2015 年 7 月
147	廊坊精锐	360,485.00	325,353.00	99.94%	2018 年 11 月

148	悦府	2,160,673,812.06	513,852,542.24	97.34%	2018年5月
149	晨辉福邸	1,582,266,097.00	185,593,658.00	86.33%	2019年11月
150	金海悦城	2,350,675,888.00	217,130,218.00	85.87%	2019年11月
151	任丘孔雀城项目	2,644,845,992.57	402,334,083.00	94.84%	2019年4月
152	孔雀湖-孔雀湖四期	1,805,632,429.70	1,968,803,876.61	95.99%	2019年12月
153	大运河孔雀城7.6.1期	1,605,017,357.10	125,293,068.00	88.00%	2019年12月
154	潮白河-18期一潮白河.孔雀城	1,153,511,025.00	1,171,246,143.00	100.00%	2019年12月
155	潮白河孔雀城中央公园-枫香园	888,695,987.00	253,638,128.00	96.78%	2019年12月
156	邵府社区项目	8,781,474.00	10,575,774.00	100.00%	2017年6月
157	武陟孔雀城1.1期	597,786,587.77	616,888,902.00	100.00%	2019年12月
158	武陟孔雀城1.2期	598,747,541.00	647,469,483.00	100.00%	2020年1月
159	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫3.1期	327,272,657.00	4,351,979.00	100.00%	2019年6月
160	浑河孔雀城-英国宫2.1期	281,119,529.00	10,831,813.00	100.00%	2019年8月
161	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡2.2期	491,087,144.00	19,746,321.00	100.00%	2019年9月
162	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡3.1.2期	118,730,001.00	706,974.00	100.00%	2019年9月
163	江澜赋一期	180,737,052.00	43,522,709.00	97.70%	2019年5月
164	新滨孔雀城-孔雀城院落印象1期	736,273,607.00	48,472,094.00	98.87%	2019年5月
165	新滨孔雀城-新滨孔雀城云湖大境一期	434,455,322.00	531,361,193.00	100.00%	2020年1月
166	新滨孔雀城-	351,609,740.00	388,111,571.00	99.89%	2020年3月

	新滨湖孔雀城院落印象三期				月
167	来安孔雀城 1 期 225 亩项目	1,569,849,712.92	83,638,502.00	95.92%	2019 年 4 月
168	来安孔雀城 2 期 70 亩项目	138,288,224.00	10,879,292.20	100.00%	2018 年 12 月
169	来安景华 35 亩项目	234,910,056.00	17,869,514.00	91.13%	2019 年 11 月
170	来安孔雀城 3 期 63 亩项目	678,545,679.19	9,138,543.00	98.33%	2019 年 4 月
171	来安孔雀城 5 期 88 亩项目	256,400,336.00	542,584,024.40	100.00%	2020 年 8 月
172	来安水口 98 亩项目	288,130,750.18	37,728,577.00	49.38%	2019 年 11 月
173	和县孔雀城一期	1,266,140,847.71	28,714,664.00	97.68%	2019 年 10 月
174	溧水马场路北 G35 地块	775,944,022.60	136,266,199.00	92.32%	2019 年 6 月
175	溧水马场路南 G36 地块	492,377,399.00	10,427,707.00	88.92%	2019 年 6 月
176	国际公寓项目	1,192,780,413.00	755,924,130.30	96.83%	2020 年 9 月
177	商务会馆项目 (83 亩)	712,509,005.00	131,157,098.51	88.22%	2019 年 9 月
178	致远小镇项目 (604 亩)	8,320,349,680.99	6,118,174,054.65	97.40%	2019 年 11 月
179	霸州一砖北项目 (196 亩)	1,046,593,452.00	1,368,497,580.79	94.22%	2020 年 9 月
180	文安孔雀城 1 期项目	666,516,423.88	1,226,412,438.00	71.21%	2020 年 8 月
181	宏特项目	765,925,883.00	855,461,092.00	91.79%	2020 年 9 月
182	嘉华项目	1,100,950,119.00		0.00%	2019 年 4 月
183	廊和坊项目	631,533,260.94	320,325,684.51	70.93%	2018 年 8 月
184	大运河孔雀城壹城南项目	1,427,179,880.00	246,025,142.00	83.14%	2019 年 6 月
185	孔雀城幸福社区 (一期)	710,777,760.00	748,164,979.00	96.04%	2019 年 7 月
186	大运河-运河-九里	361,024,670.00	454,555,756.51	76.37%	2020 年 5 月
187	剑桥郡 7.2.1	652,214,644.00	961,137,609.00	99.62%	2020 年 9 月

	期				月
188	牛驼 7.3 期	638,899,424.15	323,433,702.00	27.13%	2019 年 11 月
189	悦城广场 1 期	975,012,384.66	1,297,735,407.00	97.71%	2020 年 8 月
190	文创园 1 期	1,661,204,986.25	2,053,477,301.14	70.13%	2020 年 9 月
191	白洋淀孔雀城 1 期	408,214,205.00	399,106,822.00	39.09%	2018 年 9 月
192	永济新城项目	2,526,019,300.51	2,887,598,987.17	84.90%	2020 年 5 月
193	固安东庄住宅项目	1,200,359,161.00	1,973,432,325.00	98.39%	2019 年 5 月
194	人才家园二期 A 区、B 区项目	31,609,132.00		94.10%	2019 年 5 月
195	嘉善孔雀城 8 期	824,469,378.00	824,460.56	98.00%	2019 年 1 月
196	新西塘孔雀城-翰邻悦府 (10 期)	1,409,665,336.22	1,747,499,092.00	99.92%	2019 年 12 月
197	新西塘孔雀城-翰峰悦府 (11 期)	1,105,195,704.00	1,238,724,900.68	99.66%	2020 年 9 月
198	新西塘孔雀城-翰秀悦府 (12 期)	1,422,626,030.00	19,032,772.00	99.89%	2019 年 10 月
199	新西塘孔雀城域外 1 期	1,926,844,437.00	5,906,008.00	100.00%	2019 年 7 月
200	新西塘孔雀城罗星 1 期 70 亩	628,953,294.00	1,214,449,901.50	100.00%	2020 年 10 月
201	新西塘孔雀城罗星 2 期 74 亩	1,129,498,314.00	1,200,382,042.00	100.00%	2020 年 12 月
202	南浔孔雀城一期	1,553,997,035.15	1,856,959,037.00	98.89%	2019 年 12 月
203	潮白河孔雀城雅璟园	99,209,508.00	125,990,799.00	99.49%	2019 年 11 月
204	潮白河孔雀城紫薇园	1,386,029,616.00	1,602,009,904.00	96.82%	2019 年 11 月
205	八达岭英国宫九期	812,341.00	924,168.00	94.17%	2017 年 10 月
206	八达岭英国宫 7 期	307,044,299.00	2,997,048.99	85.68%	2019 年 3 月
207	八达岭英国宫	19,260,716.69	81,425,879.00	96.55%	2020 年 5 月

	五期				月
208	潮白馨居安置房项目	702,940.00	702,940.00	100.00%	2018年9月
209	文景园项目	700,814,058.96	812,170,434.75	89.00%	2021年12月
210	逸景园项目	105,494,312.80	206,723,662.25	91.00%	2019年5月
211	江门孔雀城一期	330,977,683.04	884,562,354.00	53.68%	2020年7月
212	武陟孔雀城1.3期	497,124,249.64	880,564,454.00	91.59%	2020年6月
213	新郑孔雀城	766,894,694.00	2,891,705,041.37	88.28%	2021年4月
214	德清雅颂府	859,313,449.55	82,165,070.00	93.51%	2019年11月
215	浑河孔雀城-英国宫2.2期	181,033,681.00	191,811,901.88	100.00%	2020年8月
216	浑河孔雀城-剑桥郡3.2.2期	295,178,339.00	297,312,589.00	100.00%	2020年8月
217	浑河孔雀城-沈阳孔雀城学园里1.1期	405,927,272.49	1,293,213,568.00	91.11%	2020年7月
218	霸州五分 2017年恒源 122 亩 (榕园)	871,005,490.00	1,343,973,104.01	99.52%	2021年4月
219	问津一期	1,439,656,333.00	1,588,892,221.90	99.73%	2020年3月
220	江澜赋三期	191,230,861.00	216,475,421.00	100.00%	2019年12月
221	孔雀城幸福社区项目(二期)	847,111,732.00	1,190,058,191.00	98.48%	2019年12月
222	新西塘孔雀城13期	407,203,003.00	486,183,461.00	98.00%	2020年9月
223	新西塘孔雀城14期	1,326,963,490.22	1,635,512,674.22	100.00%	2020年9月
224	来安香樟佳苑100亩项目	388,229,699.60	679,412,241.60	100.00%	2020年5月
225	和县孔雀城二期	200,559,455.45	488,924,669.50	40.37%	2020年9月
226	来安区域7分公司17年浦泰北112亩	323,772,840.00	666,654,493.42	66.13%	2020年4月
227	来安5区3期	223,119,384.70	350,938,789.77	44.02%	2020年5月

	67 亩珑悦印象项目				月
228	新滨孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜二期	621,172,251.00	884,660,436.00	99.74%	2020 年 1 月
229	新滨孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜三期	529,507,703.00	777,457,773.00	82.90%	2020 年 6 月
230	南浔孔雀城二期	518,143,053.02	1,381,185,958.45	96.33%	2019 年 9 月
231	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城紫薇园	1,615,793,565.00	1,844,340,644.00	96.42%	2019 年 11 月
232	八达岭高层-八达岭五彩天街三期	840,576,867.51	912,660,608.00	86.28%	2019 年 12 月
233	河西营项目	1,065,676,609.07	1,779,979,367.03	76.33%	2020 年 6 月
234	文创园 2 期	578,928,893.00	880,537,615.63	97.29%	2021 年 3 月
235	任丘铂宫	510,895,774.50	1,205,527,461.00	100.00%	2020 年 12 月
236	牛驼 7.1 期	102,784,005.00	528,258,466.74	82.60%	2022 年 9 月
237	牛驼天赐	132,622,812.33	468,652,888.00	99.14%	2020 年 10 月
238	郑南孔雀城 1.1 期	282,235,261.36	640,227,972.24	89.61%	2021 年 4 月
239	香河经纬 83 亩项目	99,604,076.07	1,252,662,638.53	87.55%	2021 年 6 月
240	邯郸区域四分公司 2017 年邯郸孔雀城 1.1 期 111 亩项目	678,779,334.00	1,294,771,576.00	90.67%	2021 年 5 月
241	邯郸区域四分公司 2018 年邯郸孔雀城 1.2 期 67 亩项目	69,465,812.00	471,112,058.00	80.86%	2021 年 8 月
242	高淳浅水湾-高淳 G27G28 项目	95,609,811.00	580,816,422.00	99.60%	2020 年 5 月
243	幸福汇广场东区	108,379,848.00	194,743,112.00	40.99%	2021 年 7 月
244	永清孔雀城 1.3	390,280,468.00	489,764,714.00	99.14%	2020 年 5 月

	期锦园				月
245	来安 3 区 6 期 70 亩	179,990,239.44	652,739,683.77	98.49%	2020 年 5 月
246	来安 3 区 5 期 57 亩	5,405,876.00	13,085,238.90	6.03%	2020 年 5 月
247	香河运河大道 50 亩-香河运河 大道 50 亩	383,423,121.00	393,801,994.00	72.56%	2021 年 5 月
248	大运河-7 期一 大运河孔雀城 7.6.2 期	568,653,847.20	1,101,525,761.93	61.18%	2021 年 5 月
249	潮白河-伯顿庄 园三期-潮白 河.孔雀城	21,909,273.00	54,771,514.00	83.32%	2021 年 5 月
250	大厂潮白河项 目-邵府新民居 二期项目	5,693,775.73	7,963,700.00	100.00%	2017 年 9 月
251	八达岭高层-小 镇中心 100 亩	351,698,376.00	694,836,256.00	89.21%	2020 年 8 月
252	八达岭-怀来上 院 646 亩 1 期	536,460,221.00	974,254,384.00	58.64%	2020 年 8 月
253	嘉善区域十分 公司 2018 年新 西塘孔雀城域 外大云镇 50 亩 项目	178,764,341.64	681,031,547.44	100.00%	2018 年 8 月
254	新西塘孔雀城- 嘉善孔雀城 8.3 期 72 亩	277,995,162.02	1,697,615,062.69	100.00%	2018 年 8 月
255	江澜赋四期	70,402,086.00	190,364,041.00	97.16%	2020 年 6 月
256	团风一期	129,313,216.00	220,032,766.00	83.35%	2020 年 6 月
257	双柳二期	130,482,484.00	1,616,047,178.31	91.21%	2021 年 3 月
258	浑河孔雀城-沈 阳孔雀城英国 宫 3.2 期	139,658,787.00	161,066,289.00	98.90%	2020 年 7 月
259	浑河孔雀城-剑 桥郡 4.2.2 期	296,136,792.75	480,189,054.00	95.76%	2020 年 11 月
260	武陟孔雀城 2.1 期	3,390,619.00	237,641,140.00	61.80%	2021 年 5 月
261	北戴河新区健	292,095,426.00	759,312,633.00	69.88%	2020 年

	康城滨海康养小镇（一期）				12 月
262	霸州五分 2018 年风情园 102 亩	57,948,706.03	488,188,233.00	80.71%	2018 年 9 月
263	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 9.1 期 37 亩		587,490,039.00	98.69%	2020 年 12 月
264	新南浔孔雀城-新南浔孔雀城 3.1 期 139 亩		790,779,538.82	89.66%	2021 年 10 月
265	江澜赋五期		216,862,590.00	36.00%	2021 年 4 月
266	问津 3.1 期		579,996,117.00	88.70%	2021 年 4 月
267	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 6 期		597,172,249.00	81.01%	2021 年 5 月
268	德清区域十九分公司 2018 年雷甸镇 72 亩		738,345,034.00	99.54%	2020 年 12 月
269	固安万利丰商业 33 亩		560,050,641.00	82.79%	2021 年 12 月
270	固安区域一分公司 2018 年牛驼 4.2 期高层项目		428,956,667.00	96.13%	2021 年 7 月
271	固安区域一分公司 2016 年牛驼 7.4 期 87 亩项目		192,904,581.00	66.61%	2022 年 9 月
272	蒲江孔雀城 1.0 期（66 亩）		169,696,642.72	45.79%	2020 年 12 月
273	杭埠孔雀城.云湖大境四期		336,118,908.00	95.80%	2021 年 5 月
274	杭埠孔雀城.云湖逸境一期		884,301,566.00	98.99%	2021 年 8 月
275	1 区 3 期 78 亩项目		452,175,357.60	100.00%	2020 年 4 月
276	八达岭-怀来上院 646 亩 2 期		187,293,095.25	29.88%	2021 年 6 月
277	八达岭高层-怀来五彩天街 1		207,638,563.00	32.32%	2020 年 9 月

	期 50 亩				
278	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅欣园		632,740,565.00	98.62%	2021 年 9 月
279	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅韵园		1,256,198,100.77	98.87%	2021 年 9 月
280	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城逸翠园		624,109,598.00	97.28%	2021 年 9 月
281	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅玥园		773,108,146.00	89.79%	2021 年 9 月
282	大厂潮白河项目-大厂县城 40 亩		250,023,813.00	48.28%	2021 年 5 月
283	大厂菲美得 34 亩		576,381,748.00	79.25%	2021 年 7 月
284	固安航天振邦 198 亩		602,311,163.00	28.00%	2012 年 12 月
285	新空港-廊坊广阳区南甸项目(地块三:开发地块)		340,744,932.65	48.28%	2022 年 8 月
286	新空港-廊坊北尖塔地块四(85.4 亩)项目		600,452,040.06	47.99%	2022 年 8 月
287	北戴河新区域内孔雀城 1.3 期		299,302,962.00	29.72%	2022 年 5 月
288	昌黎域内孔雀城 1.1 期(126 亩)		384,610,123.00	53.19%	2022 年 5 月
289	霸州五分 2019 年一砖南一期		407,837,351.00	50.05%	2022 年 6 月
290	霸州市政府北 105 亩		408,635,103.00	25.66%	2022 年 8 月
291	永清孔雀城-永清北关 63 亩		262,319,141.00	50.91%	2022 年 5 月
292	舒城孔雀城 3.6 期		474,512,078.00	89.12%	2021 年 9 月
293	舒城孔雀城 3.8		146,932,517.00	67.21%	2022 年 3

	期				月
294	长丰孔雀城 1.0 期		298,922,371.00	83.93%	2021 年 6 月
295	长丰孔雀城 1.1 期		137,226,006.00	60.04%	2021 年 6 月
296	舒城孔雀城 3.9 期		15,732,581.00	13.70%	2022 年 3 月
297	镇江凌家湾项目		24,660,500.00	8.77%	2019 年 9 月
298	大厂潮白河项目-大厂田各庄 74 亩		1,467,875,561.00	81.48%	2021 年 4 月
299	大厂潮白河项目-大厂潮白馨居北 90 亩		944,959,965.01	64.37%	2021 年 8 月
300	大厂潮白河项目-大厂窄坡 27 亩		352,652,601.00	75.23%	2022 年 3 月
301	八达岭高层-怀来孔雀城 8.2 期酒店北 69 亩		163,128,663.00	30.63%	2022 年 4 月
302	涿鹿孔雀城-粮库西 52 亩		67,748,256.00	22.25%	2020 年 8 月
303	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 9.2 期		788,395,840.85	56.17%	2021 年 7 月
304	新浦西孔雀城-嘉善经开孔雀城 1.0 期		152,607,986.96	33.52%	2020 年 1 月
305	双柳 3.0 期		234,812,159.00	18.52%	2021 年 12 月
306	问津 3.3 期		228,041,332.00	50.21%	2021 年 8 月
307	孝感 1.0 期		225,214,798.00	16.95%	2021 年 12 月
308	团风 2.0 期		13,492,271.00	5.20%	2021 年 8 月
309	浑河孔雀城-沈阳孔雀城公馆 1 期		365,926,044.00	68.72%	2021 年 9 月
310	武陟孔雀城 2.2 期		14,710,188.00	4.64%	2022 年 5 月
311	郭店孔雀城 1.0 期		436,822,004.51	32.08%	2022 年 4 月

	期				月
312	高淳湖畔澜庭-高淳 G26 项目		1,336,389.00	0.60%	2021 年 10 月
313	泾阳孔雀城 1.0 期		305,453,991.00	57.23%	2022 年 5 月
314	顺景园		73,739,797.80	88.00%	2020 年 3 月
315	其他	16,737,595.30	24,388,279.02		
	合计	132,681,330.37	120,109,725.68		
		7.37	8.54		

37、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,043,179,674.08	10,025,770,263.91	9,603,993,032.81	2,464,956,905.18
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	568,653,517.52	568,653,517.52	0.00
三、辞退福利	0.00	357,365.29	357,365.29	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	2,043,179,674.08	10,594,781,146.72	10,173,003,915.62	2,464,956,905.18

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,043,179,674.08	9,217,122,726.78	8,795,345,495.68	2,464,956,905.18
二、职工福利费	0.00	127,762,358.97	127,762,358.97	0.00
三、社会保险费	0.00	331,621,033.47	331,621,033.47	0.00
其中：医疗保险费	0.00	297,563,154.66	297,563,154.66	0.00
工伤保险费	0.00	14,718,501.99	14,718,501.99	0.00

生育保险费	0.00	19,339,376.82	19,339,376.82	0.00
四、住房公积金	0.00	337,063,279.45	337,063,279.45	0.00
五、工会经费和职工教育经费	0.00	12,200,865.24	12,200,865.24	0.00
六、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
七、短期利润分享计划				
合计	2,043,179,674.08	10,025,770,263.91	9,603,993,032.81	2,464,956,905.18

(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	0.00	547,498,420.51	547,498,420.51	0.00
2、失业保险费	0.00	21,155,097.01	21,155,097.01	0.00
3、企业年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	568,653,517.52	568,653,517.52	0.00

其他说明：

□适用 √不适用

38、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	2,761,567,480.04	1,126,462,851.40
企业所得税	5,509,499,063.43	5,667,481,282.07
个人所得税	139,551,612.47	129,890,814.66
城市维护建设税	115,355,389.24	43,992,469.91
教育费附加	108,324,175.43	42,522,862.29
土地增值税	1,018,413,194.39	1,148,258,251.79
土地使用税	12,049,419.60	4,762,136.57
房产税	16,567,405.16	13,785,208.91
其他	17,048,874.24	928,958.39
合计	9,698,376,614.00	8,178,084,835.99

其他说明：
无

39、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	2,551,790,313.59	1,729,600,920.13
应付股利		-
其他应付款	12,518,223,485.22	21,030,033,355.93
合计	15,070,013,798.81	22,759,634,276.06

其他说明：
适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	168,161,467.74	54,983,935.93
企业债券利息	2,153,957,573.12	1,672,622,897.95
短期借款应付利息	229,671,272.73	1,994,086.25
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	2,551,790,313.59	1,729,600,920.13

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注：本期应付利息增加 47.54%，主要系本期短期借款，分期付息到期还本的长期借款及企业债券增加，导致利息计提增加。

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金	1,458,016,751.15	1,235,251,321.99
保证金	1,929,654,172.68	4,059,894,313.63
代收代缴款	1,340,154,359.24	1,946,019,860.46
预提费用	962,832,523.09	1,315,317,599.64
承债收购未偿还原股东借款	400,143,084.33	1,232,192,607.41
其他暂收款	1,531,975,570.85	6,167,363,918.56
股权收购款	2,658,076,250.86	2,940,418,625.60
合作方往来	1,781,311,583.02	1,492,084,708.64
限制性股票回购义务	456,059,190.00	641,490,400.00
合计	12,518,223,485.22	21,030,033,355.93

(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	495,394,094.35	未达到协议履行条件
诸暨市博立投资合伙企业（有限合伙）	341,000,000.00	未达到协议履行条件
北京丰台科技园孵化器有限公司	339,753,333.33	未达到协议履行条件
河北大庆道桥工程有限公司	183,068,400.00	未达到协议履行条件
廊坊市耀盛房地产开发有限公司	133,500,000.00	未达到协议履行条件
合计	1,492,715,827.68	/

其他说明：

√适用 □不适用

其他应付款较去年减少 40.47%，主要系保证金以及其他暂收款减少所致

40、持有待售负债

□适用 √不适用

41、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	22,718,736,941.35	17,446,868,751.32
1 年内到期的应付债券	9,197,583,806.04	1,899,726,717.30
1 年内到期的长期应付款	1,902,037,816.76	772,468,701.05
1 年内到期的租赁负债		
合计	33,818,358,564.15	20,119,064,169.67

其他说明：

注 1:1 年内到期非流动负债较上年增加 68.09%，主要系本年长期借款，长期应付款及应付债券增加所致。

注 2:1 年内到期非流动负债中包含报表期内新增分别还款的长期借款、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) 1 年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	6,622,219,840.00	3,988,188,000.00
抵押借款	6,074,990,000.00	3,942,014,146.34
保证借款	10,021,527,101.35	9,516,666,604.98
信用借款		
合计	22,718,736,941.35	17,446,868,751.32

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、19、投资性房地产”、“七、20、固定资产”、“七、25、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	1,902,037,816.76	772,468,701.05
合计	1,902,037,816.76	772,468,701.05

42、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	338,573,116.50	2,499,421,520.26
预提土地增值税	6,460,682,549.40	3,215,730,805.26
待转销项税	27,358,900.49	19,354,896.75

合计	6,826,614,566.39	5,734,507,222.27
----	------------------	------------------

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
18 华夏幸福 SCP 003	100.00	2018/8/22	1 年 6 个月 2 天	2,497,819,972.60	2,499,421,520.26		12,739,726.03	578,479.74	2,500,000,000.00	-
19 华夏幸福 SCP 001	100.00	2019/1/18	2 年 7 个月 0 天	2,495,944,688.55		2,495,944,688.55	101,712,328.78	4,055,311.45	2,500,000,000.00	-
19 问津 A1	100.00	2019/6/25	1 年	337,113,207.55	-	337,113,207.55	10,479,452.05	1,459,908.95		338,573,116.50
合计				5,330,877,868.70	2,499,421,520.26	2,833,057,896.10	124,931,506.86	6,093,700.14	5,000,000,000.00	338,573,116.50

其他说明：

适用 不适用

43、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	24,919,108,400.00	15,962,424,400.00
抵押借款	19,837,677,982.00	18,762,774,648.67
保证借款	26,751,943,185.59	35,754,850,401.57
信用借款		
减：一年内到期长期借款	-22,718,736,941.35	-17,446,868,751.32
合计	48,789,992,626.24	53,033,180,698.92

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、19、投资性房地产”、“七、20、固定资产”、“七、25、无形资产”。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

长期借款的利率区间为年利率 4.25%-12.90%。

44、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 幸福 A3-131920		459,662,168.48
16 幸福 A4-131921	489,723,625.38	489,154,464.13
16 幸福 A5-131922	529,241,531.53	528,760,839.65
16 幸福次-131923	99,869,536.18	99,780,124.74
17 九通 01-非公开债	998,315,138.21	996,054,754.84
17 九通 03-非公开债	598,031,164.80	597,339,274.14
17 华夏 A2-固安 PPP	-	499,869,297.05
17 华夏 A3-固安 PPP	499,461,153.91	498,583,212.75
17 华夏 A4-固安 PPP	499,042,227.02	499,078,963.51
17 华夏 A5-固安 PPP	498,637,778.37	498,165,881.61
17 华夏 A6-固安 PPP	498,433,905.17	498,058,140.22
17 华夏次级债-固安 PPP	200,000,000.00	200,000,000.00
18 九通 01	1,087,091,472.17	1,086,220,202.18

18 九通 02	1,397,574,420.78	1,395,149,148.81
18 九通 03	908,297,039.52	906,811,723.28
19 问津 A2	298,075,555.69	-
19 问津 A3	297,851,625.41	-
19 问津 A4	297,740,371.96	-
19 问津 A5	297,673,426.01	-
19 问津 A6	297,629,067.65	-
19 问津次	260,000,000.00	-
19 九通 01	1,991,751,158.53	-
19 九通 03	995,804,345.35	-
19 九通 05	1,991,517,075.11	-
17 固安九通 A2-142797	-	79,914,777.96
17 固安九通 A3-142798	101,923,645.12	101,689,796.92
17 固安九通 A4-142799	127,698,189.63	127,482,089.25
17 固安九通 A5-142800	142,522,999.42	142,334,042.91
17 固安九通 A6-142801	158,364,565.78	158,193,873.59
17 固安九通次-142802	20,360.69	16,678,803.74
16 华夏 02-136244	1,995,928,870.94	1,992,688,885.48
16 华夏 01-135082	2,805,433,230.02	2,792,972,086.08
16 华夏 04-135302	3,002,193,826.36	2,992,383,216.44
16 华夏 05-135391	2,001,288,423.99	1,994,948,034.52
16 华夏 06-135465	4,022,250,360.45	3,989,640,956.46
16 华夏 07-135507	294,481,954.36	293,298,520.67
15 华夏 02-125848	-	472,051,281.49
15 华夏 03-125837	-	388,229,192.32
15 华夏 05-122494	3,993,800,335.91	3,986,425,962.20
16 华夏-136167	1,493,890,058.57	1,492,063,799.22
16 华夏 08-135557	1,506,619,733.11	1,499,866,759.20
17 幸福基业 MTN001-101780003	1,894,777,508.24	1,892,774,790.41
18 华夏 02-143551	523,251,622.09	522,786,999.45
18 华夏 01-143550	2,467,759,845.90	2,464,939,759.32
18 华夏 03-143693	1,993,999,188.51	1,991,733,515.21
18 华夏 04-150683	1,296,757,099.47	1,294,990,385.41
18 华夏 06-155102	2,989,253,066.80	2,987,328,714.84
18 华夏 07-155103	3,984,549,773.64	3,983,073,297.43
19 华夏 01-155273	996,113,794.48	
5 亿美元优先票据	3,472,373,622.45	3,402,235,278.16
1.5 亿优先票据	1,044,999,559.27	1,027,009,808.54
2 亿美元优先票据-XS1835626810	1,309,109,218.65	1,241,925,088.70
2 亿美元优先票据-XS1860402954-7 月增发	1,315,607,514.54	1,253,017,567.00
1.1 亿美元优先票据-XS1860402954-8 月增发	728,708,932.78	696,659,590.07

1.2 亿美元优先票据 -XS1860402954-9 月增发	788,091,190.38	750,553,755.48
0.7 亿美元高级债-XS1729851490-10 月增发	468,498,078.39	443,003,908.27
1 亿美元优先票据-XS1860402954-10 月增发	646,655,394.90	610,581,650.80
1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-1	663,735,822.30	638,803,165.55
0.5 亿美元高级债-XS1729851490-11 月增发	324,479,466.79	308,192,865.08
1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-2	659,871,944.20	636,248,682.34
0.5 亿美元高级债-XS1729851490-12 月增发	337,181,663.79	308,002,474.12
0.7 亿美元优先票据 -XS1860402954-12 月增发	469,662,292.97	453,217,703.10
1.4 亿美元高级债-XS1860402954-12 月增发	922,357,326.26	890,729,903.18
0.6 亿美元优先票据	412,236,406.76	403,885,238.77
1 亿美元(债券代码为 XS1729851490) 高级债增发第六次	657,841,303.47	-
5.3 亿美元(债券代码为 XS1953977326)高级无抵押定息债券	3,675,804,442.35	-
3.5 亿美元(债券代码为 XS1972090119)高级无抵押定息债	2,430,859,730.10	-
6.5 亿美元(债券代码为 XS1972092248)高级无抵押定息债	4,509,693,485.97	-
一年内到期的部分	-9,197,583,806.04	-1,899,726,717.30
合计	68,464,823,662.51	58,075,517,697.77

(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 幸福 A5-1319 22	100. 00	2016- 07-14	5 年	527,680,00 0.00	528,76 0,839. 65		33,788,2 47.90	480,691. 88		529,241,5 31.53
16 幸福 次 -131923	100. 00	2016- 07-14	5 年	99,560,000 .00	99,780 ,124.7 4			89,411.4 4		99,869,53 6.18
17 九通 01-非公 开债	100. 00	2017- 08-17	4 年	994,000,00 0.00	996,05 4,754. 84	740,000, 000.00	65,711,8 72.17	2,260,38 3.37	740,00 0,000. 00	998,315,1 38.21

17 九通 03-非公 开债	100. 00	2017- 10-27	5 年	596,400,00 0.00	597,33 9,274. 14		39,600,0 00.00	691,890. 66		598,031,1 64.80
17 华夏 A4-固安 PPP	100. 00	2017- 12-19	4 年	497,750,00 0.00	499,07 8,963. 51		32,910,0 00.00	-36,736. 49		499,042,2 27.02
17 华夏 A5-固安 PPP	100. 00	2017- 12-19	5 年	497,750,00 0.00	498,16 5,881. 61		32,910,0 00.00	471,896. 76		498,637,7 78.37
17 华夏 A6-固安 PPP	100. 00	2017- 12-19	6 年	497,750,00 0.00	498,05 8,140. 22		32,910,0 00.00	375,764. 95		498,433,9 05.17
17 华夏 次级债- 固安 PPP	100. 00	2017- 12-19	6 年	200,000,00 0.00	200,00 0,000. 00					200,000,0 00.00
18 九通 01	100. 00	2018- 03-12	5 年	1,085,095, 000.00	1,086, 220,20 2.18		80,660,0 00.04	871,269. 99		1,087,091 ,472.17
18 九通 02	100. 00	2018- 05-31	3 年	1,393,700, 000.00	1,395, 149,14 8.81	408,006, 000.00	103,599, 999.96	2,425,27 1.97	408,00 6,000. 00	1,397,574 ,420.78
18 九通 03	100. 00	2018- 06-11	3 年	905,905,00 0.00	906,81 1,723. 28	219,600, 000.00	67,340,0 00.04	1,485,31 6.24	219,60 0,000. 00	908,297,0 39.52
19 问津 A2	100. 00	2019- 06-25	2 年	297,452,83 0.19		297,452, 830.19	9,554,79 4.52	622,725. 50		298,075,5 55.69
19 问津 A3	100. 00	2019- 06-25	3 年	297,452,83 0.19		297,452, 830.19	10,479,4 52.05	398,795. 22		297,851,6 25.41
19 问津 A4	100. 00	2019- 06-25	4 年	297,452,83 0.19		297,452, 830.19	10,787,6 71.23	287,541. 77		297,740,3 71.96
19 问津 A5	100. 00	2019- 06-25	5 年	297,452,83 0.19		297,452, 830.19	11,095,8 90.41	220,595. 82		297,673,4 26.01
19 问津 A6	100. 00	2019- 06-25	6 年	297,452,83 0.19		297,452, 830.19	11,250,0 00.00	176,237. 46		297,629,0 67.65
19 问津 次	100. 00	2019- 06-25	6 年	260,000,00 0.00		260,000, 000.00				260,000,0 00.00
19 九通 01	100. 00	2019- 10-31	5 年	1,991,509, 433.96		1,991,50 9,433.96	23,370,9 67.74	241,724. 57		1,991,751 ,158.53
19 九通 03	100. 00	2019- 12-06	5 年	995,754,71 6.98		995,754, 716.98	4,878,49 4.62	49,628.3 7		995,804,3 45.35
19 九通 05	100. 00	2019- 12-30	5 年	1,991,509, 433.96		1,991,50 9,433.96	747,311. 83	7,641.15		1,991,517 ,075.11
17 固安 九通 A4-1427 99	100. 00	2017- 03-15	4 年	127,121,72 0.57	127,48 2,089. 25		6,655,99 9.99	216,100. 38		127,698,1 89.63
17 固安 九通 A5-1428 00	100. 00	2017- 03-15	5 年	142,018,79 7.20	142,33 4,042. 91		7,435,99 9.96	188,956. 51		142,522,9 99.42
17 固安 九通 A6-1428 01	100. 00	2017- 03-15	6 年	157,909,01 2.27	158,19 3,873. 59		8,267,99 9.99	170,692. 19		158,364,5 65.78
17 固安 九通次 -142802	100. 00	2017- 03-15	6 年	35,752,983 .91	16,678 ,803.7 4			-16,658, 443.05		20,360.69

15 华夏 05-1224 94	100. 00	2015- 10-22	7 年	3,970,000, 000.00	3,986, 425,96 2.20		204,000, 000.01	7,374,37 3.71		3,993,800 ,335.91
16 华夏 02-1362 44	100. 00	2016- 03-03	5 年	1,984,379, 995.00	1,992, 688,88 5.48		115,926, 935.37	3,279,98 5.46	40,000 .00	1,995,928 ,870.94
16 华夏 01-1350 82	100. 00	2016- 03-09	5 年	2,785,884, 000.00	2,792, 972,08 6.08	2,242,00 0,000.00	184,766, 489.49	12,461,1 43.94	2,242, 000,00 0.00	2,805,433 ,230.02
16 华夏 04-1353 02	100. 00	2016- 03-24	5 年	2,984,874, 000.00	2,992, 383,21 6.44	1,970,00 0,000.00	205,012, 191.85	9,810,60 9.92	1,970, 000,00 0.00	3,002,193 ,826.36
16 华夏 05-1353 91	100. 00	2016- 04-12	5 年	1,989,916, 000.00	1,994, 948,03 4.52	1,888,00 0,000.00	134,630, 137.00	6,340,38 9.47	1,888, 000,00 0.00	2,001,288 ,423.99
16 华夏 06-1354 65	100. 00	2016- 05-10	5 年	3,979,832, 000.00	3,989, 640,95 6.46	3,300,00 0,000.00	251,636, 164.25	32,609,4 03.99	3,300, 000,00 0.00	4,022,250 ,360.45
16 华夏 -136167	100. 00	2016- 01-20	7 年	1,487,394, 990.00	1,492, 063,79 9.22		73,199,9 99.96	1,826,25 9.35		1,493,890 ,058.57
17 幸福 基业 MTN001- 1017800 03	100. 00	2017- 05-23	5 年	1,890,248, 280.00	1,892, 774,79 0.41		112,549, 360.70	2,002,71 7.83		1,894,777 ,508.24
18 华夏 02-1435 51	100. 00	2018- 05-29	5 年	522,365,09 4.34	522,78 6,999. 45		35,667,3 97.36	464,622. 64		523,251,6 22.09
18 华夏 01-1435 50	100. 00	2018- 05-29	4 年	2,462,578, 301.89	2,464, 939,75 9.32		168,146, 301.45	2,820,08 6.58		2,467,759 ,845.90
18 华夏 03-1436 93	100. 00	2018- 06-19	4 年	1,989,960, 000.00	1,991, 733,51 5.21		142,869, 406.39	2,265,67 3.30		1,993,999 ,188.51
18 华夏 04-1506 83	100. 00	2018- 09-10	3 年	1,294,481, 132.08	1,294, 990,38 5.41	431,511, 000.00	93,008,7 67.14	1,766,71 4.06	431,51 1,000. 00	1,296,757 ,099.47
18 华夏 06-1551 02	100. 00	2018- 12-20	5 年	2,987,264, 150.94	2,987, 328,71 4.84		209,808, 219.19	1,924,35 1.96		2,989,253 ,066.80
18 华夏 07-1551 03	100. 00	2018- 12-20	7 年	3,983,018, 867.93	3,983, 073,29 7.43		331,696, 803.68	1,476,47 6.21		3,984,549 ,773.64
19 华夏 01-1552 73	100. 00	2019- 03-25	5 年	995,500,00 0.00		995,500, 000.00	54,698,6 30.15	613,794. 48		996,113,7 94.48
2 亿美元 优先票 据 -XS1835 626810	1,30 6,84 0.00	2018- 06-21	3 年	1,294,120, 000.00	1,241, 925,08 8.70		125,571, 600.00	67,184,1 29.95		1,309,109 ,218.65
2 亿美元 优先票 据 -XS1860 402954- 7 月增发	1,30 6,84 0.00	2018- 07-31	3 年	1,363,300, 000.00	1,253, 017,56 7.00		125,571, 600.00	62,589,9 47.54		1,315,607 ,514.54

1.1 亿美元优先票据 -XS1860 402954- 8 月增发	1,306,840.00	2018-08-31	3 年	750,706,000.00	696,659,590.07		69,064,380.00	32,049,342.71		728,708,932.78
1.2 亿美元优先票据 -XS1860 402954- 9 月增发	1,306,840.00	2018-09-10	3 年	820,668,000.00	750,553,755.48		75,342,960.00	37,537,434.90		788,091,190.38
1 亿美元优先票据 -XS1860 402954- 10 月增发	1,306,840.00	2018-10-02	3 年	687,920,000.00	610,581,650.80		62,785,800.00	36,073,744.10		646,655,394.90
1 亿美元优先票据 -XS1860 402954- 11 月增发-1	1,306,840.00	2018-11-07	3 年	690,650,000.00	638,803,165.55		62,785,800.00	24,932,656.75		663,735,822.30
1 亿美元优先票据 -XS1860 402954- 11 月增发-2	1,306,840.00	2018-11-29	3 年	693,530,000.00	636,248,682.34		62,785,800.00	23,623,261.86		659,871,944.20
0.7 亿美元优先票据 -XS1860 402954- 12 月增发	1,306,840.00	2018-12-12	3 年	483,448,000.00	453,217,703.10		43,950,060.00	16,444,589.87		469,662,292.97
1.4 亿美元高级债 -XS1860 402954- 12 月增发	1,306,840.00	2018-12-20	3 年	965,104,000.00	890,729,903.18		87,900,120.00	31,627,423.08		922,357,326.26
0.6 亿美元优先票据	1,306,840.00	2018-12-27	3 年	413,364,000.00	403,885,238.77		37,671,480.00	8,351,167.99		412,236,406.76
5.3 亿美元(债券代码为 XS1953977326)高级无抵押定息债券	1,306,840.00	2019-03-01	2 年	3,549,781,000.00		3,549,781,000.00	265,749,618.75	126,023,442.35		3,675,804,442.35

3.5 亿美元（债券代码为 XS1972090119）高级无抵押定息债	1,306,840.00	2019-04-08	3 年	2,349,970,000.00		2,349,970,000.00	127,094,010.34	80,889,730.10		2,430,859,730.10
6.5 亿美元（债券代码为 XS1972092248）高级无抵押定息债	1,306,840.00	2019-04-08	5 年	4,364,230,000.00		4,364,230,000.00	284,894,443.20	145,463,485.97		4,509,693,485.97
合计	/	/	/	68,218,918,061.98	49,704,480,609.93	29,184,635,735.85	4,342,739,178.73	774,864,316.73	11,199,157,000.00	68,464,823,662.51

注 1:16 幸福 A4-131921 的期初余额为 489,154,464.13, 本期溢折价摊销 569,161.25, 本期余额 489,723,625.38, 到期日为 2020 年 6 月 15 日, 列示为一年以内到期的非流动负债

注 2:17 固安九通 A3-142798 的期初余额为 101,689,796.92, 本期溢折价摊销 233,848.20, 本期余额 101,923,645.12, 到期日为 2020 年 4 月 24 日, 列示为一年以内到期的非流动负债

注 3:17 华夏 A3-固安 PPP 的期初余额为 498,583,212.75, 本期溢折价摊销 877,941.16, 本期余额 499,461,153.91, 到期日为 2020 年 6 月 30 日, 列示为一年以内到期的非流动负债

注 4:16 华夏 07-135507 的期初余额为 293,298,520.67, 本期溢折价摊销 1,183,433.69, 本期余额 294,481,954.36, 到期日为 2020 年 6 月 1 日, 列示为一年以内到期的非流动负债

注 5:16 华夏 08-135557 的期初余额为 1,499,866,759.20, 本期溢折价摊销 6,752,973.91, 本期余额 1,506,619,733.11, 到期日为 2020 年 6 月 21 日, 列示为一年以内到期的非流动负债

注 6:5 亿美元优先票据期初余额为 3,402,235,278.16, 本期溢折价摊销 70,138,344.29, 本期余额 3,472,373,622.45, 到期日为 2020 年 12 月 21 日, 列示为一年内到期的非流动负债

注 7:1.5 亿美元优先票据期初余额为 1,027,009,808.54, 本期溢折价摊销 17,989,750.73, 本期余额 1,044,999,559.27, 到期日为 2020 年 12 月 21 日, 列示为一年内到期的非流动负债

注 8:0.7 亿美元高级债-XS1729851490-10 月增发期初余额为 443,003,908.27, 本期溢折价摊销 25,494,170.12, 本期余额 468,498,078.39, 到期日为 2020 年 12 月 21 日, 列示为一年内到期的非流动负债

注 9:0.5 亿美元高级债-XS1729851490-11 月增发期初余额为 308,192,865.08, 本期溢折价摊销 16,286,601.71, 本期余额 324,479,466.79, 到期日为 2020 年 12 月 21 日, 列示为一年内到期的非流动负债

注 10:0.5 亿美元高级债-XS1729851490-12 月增发期初余额为 308,002,474.12, 本期溢折价摊销 29,179,189.67, 本期余额 337,181,663.79, 到期日为 2020 年 12 月 21 日, 列示为一年内到期的非流动负债

注 11:1 亿美元（债券代码为 XS1729851490）高级债增发第六次-2 月期初余额为 0，本期溢折价摊销 10,816,735.39，本期余额 657,841,303.47，到期日为 2020 年 12 月 21 日，列示为一年内到期的非流动负债

(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

45、 租赁负债

适用 不适用

46、 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	1,227,688,635.44	1,130,194,944.19
专项应付款	120,680,076.39	71,272,804.62
合计	1,348,368,711.83	1,201,467,748.81

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

融资租赁款	3,129,726,452.20	1,902,663,645.24
减：一年内到期部分（附注七、41）	-1,902,037,816.76	-772,468,701.05
合计	1,227,688,635.44	1,130,194,944.19

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）	10,572,804.62	20,826,338.52	8,122.98	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
小微企业创业创新项目（8）	200,000.00		200,000.00	-	专项资金
固安县城南供热站燃煤锅炉提标改造项目（注9）		2,740,000.00		2,740,000.00	专项资金
文昌大道雨水箱涵项目（注10）		18,110,000.00	18,110,000.00	-	专项资金
问津大道污水管工程建设项目（注11）		1,890,000.00	1,890,000.00	-	专项资金
文昌大道南延项目（注12）		25,000,000.00		25,000,000.00	专项资金
香河公维基金（注13）		1,049,056.23		1,049,056.23	专项资金
合计	71,272,804.62	69,615,394.75	20,208,122.98	120,680,076.39	/

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, 用于河盛北大街道建设工程、振兴二路道理建设工程两个项目的建设。

注 8: 2018 年沈阳幸福基业房地产开发有限公司工业地产项目部根据沈阳市科技局下发的沈科发[2018]72 号文件, 收到沈阳市小微企业两创政策资金众创空间补助 20 万元。

注 9: 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 10: 2019 年武汉鼎鸿园区建设发展有限公司根据武汉市新洲区城乡建设局下发的新城建[2018]48 号文, 收到专项资金 1811 万元用于文昌大道雨水箱涵项目的建设;

注 11: 2019 年武汉鼎鸿园区建设发展有限公司根据武汉市城乡建设委员会、武汉市财政局联合下发的武城建[2017]262 号文, 收到专项资金 189 万元用于问津大道污水管工程建设项目

注 12: 2019 年武汉鼎鸿园区建设发展有限公司根据武汉市新洲区城乡建设局下发的新城建[2018]39 号文, 收到专项资金 2500 万元用于文昌大道南延项目的建设

注 13: 香河幸福基业物业服务有限公司(大运河物业服务中心)根据物业维修基金管理中心的公告收到 104.91 万元专款用于大运河孔雀城电梯运维。

47、长期应付职工薪酬

适用 不适用

48、预计负债

适用 不适用

49、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	17,293,516.19	1,960,000.00	3,847,198.34	15,406,317.85	
金税三期系统	1,008.46		537.88	470.58	
合计	17,294,524.65	1,960,000.00	3,847,736.22	15,406,788.43	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
固安航天(卫星导航)产业港 1.1 期(注 1)	720,000.00			360,000.00		360,000.00	与资产相关
固安肽谷生物医药研发基地实验共用服务平台(注 2)	2,298,667.44					2,298,667.44	与资产相关
省级众创空间经费(注 3)	2,000,000.00	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 4)	100,000.00					100,000.00	与资产相关
大气污染治理资金(注 5)	4,270,447.00			11,553.36		4,258,893.64	与资产相关
省级文化产业发展资金(注 6)	2,000,000.00					2,000,000.00	与资产相关
博士后项目补助(注 7)	251,068.40	560,000.00		19,645.02	146,000.00	645,423.38	与资产相关
大厂回族自治县科学技术局计划奖励(注 8)	700,000.00					700,000.00	与资产相关
市级文化产业发展引导资金支持项目建设(注 9)	1,500,000.00					1,500,000.00	与资产相关

农业科技园区科技奖励资金（注 10）	183,333.35			39,999.96		143,333.39	与资产相关
PPP 项目前期工作经费（注 11）	3,270,000.00			3,270,000.00		-	与资产相关
小微企业创业创新项目（注 12）		200,000.00				200,000.00	与资产相关
文化产业发展基金（注 13）		400,000.00				400,000.00	与资产相关
合计	17,293,516.19	1,960,000.00	-	3,701,198.34	146,000.00	15,406,317.85	

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：2015 年 12 月，华夏幸福（固安）产业港投资有限公司根据廊坊市财政局和廊坊市工业和信息化局的廊财企[2015]12 号文件，收到廊坊市财政局拨付的 180 万元，用于河北固安工业园区（新兴产业示范区）省级军民结合产业示范园区公共服务平台建设项目，园区内重点军民结合项目即固安航天（卫星导航）产业港 1.1 期，本期确认其他收益 36 万元。

注 2：2015 年 5 月，固安肽谷药业科技有限公司根据固安县工业和信息化局的固工信[2015]5 号文件，收到固安县工业和信息化局拨付的用于生物医药研发基地实验公用服务平台项目发展资金 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 3：华夏幸福（固安）产业港投资有限公司根据廊坊市科学技术局的廊政[2015]66 号文件，收到廊坊市科学技术局拨付的 200 万元，用于固安肽谷国际科技企业孵化器建设项目。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 4：2016 年 12 月，文安鼎泰园区建设发展有限公司根据河北省科学技术厅、中共河北省委组织部、河北省科学技术协会发布的冀科人[2016]10 号文件，收到河北省科学技术厅拨付款 10 万元，用于设立院士工作站。

注 5：2017 年 8 月，固安九通基业公用事业有限公司根据廊坊市人民政府发布的[2016]181 号文件，收到大气污染治理资金 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 6：2017 年 6 月，华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司根据河北省财政厅冀财教[2016]182 号文件收到省级文化产业发展引导资金 200 万元，用于大厂影视创意产业园项目。

注 7：2018 年，华夏幸福产业投资有限公司根据全国博士后管委会办公室 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，收到日常经费资助 40 万。2019 年确认其他收益 1.96 万元。

注 8：2018 年，华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司根据廊坊市科学技术局下发的 2017 年 20 号通知，收到河北省升级科技计划项目经费 70 万元。

注 9：2018 年，华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司根据廊坊市文化体制改革和发展工作领导小组办公室下发的 2017 年 6 号文，收到大厂影视产业园（二期）支持资金 150 万元。

注 10：2018 年廊坊幸福农庄旅游开发有限公司固安农博园根据《廊坊市人民政府关于印发推进科技创新十大工程实施意见的通知》（廊政[2014]50 号），收到一次性奖励 20 万，后用于日常支出 1.67 万。本期确认其他收益 4.00 万元。

注 11：2018 年根据《省发展改革委关于分解下达 2017 年 PPP 项目前期工作中中央预算内投资计划的通知》（苏发改投资发[2017]845 号）拨付专项资金 470 万，扣除前期发改委代垫款项，华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司收到 PPP 前期工作经费 327 万，本期全部确认其他收益。

注 12：2018 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。

注 13：本期收到大厂回族自治县财政局文化产业发展基金 40 万元。

50、其他非流动负债

适用 不适用

51、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	3,003,251,709.00	12,181,200.00			-2,147,000.00	10,034,200.00	3,013,285,909.00

其他说明：

无

52、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

	发行时间	会计分类	股利率或利率	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
可续期委托贷款	2016 年 11 月	其他权益工具 - 永续债	6.10%	1,000,000,000.00	可续期	-	-
可续期委托贷款	2017 年 6 月	其他权益工具 - 永续债	6.00%	3,000,000,000.00	可续期	-	-
可续期委托贷款	2019 年 10 月	其他权益工具 - 永续债	6.00%	1,800,000,000.00	可续期	-	-
合计				5,800,000,000.00			

注 1：2016 年 11 月，公司与兴业财富资产管理有限公司（以下简称“兴业财富”或“委托人”）签署《可续期债权投资协议》，公司与兴业财富及兴业银行股份有限公司北京分行（以下简称“兴业银行”或“贷款人”）签署《可续期委托贷款借款合同》。本次交易涉及兴业财富设立专项资产管理计划，并通过兴业银行向公司发放委托贷款，金额为 10 亿元人民币，利率为 6.10%/年，无固定贷款期限。

注 2：2017 年 6 月，公司与华能贵诚信托有限公司（以下简称“华能信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及华能信托发起信托计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 2.5 年之日（不含）的期间，利率为 6.00%/年，金额为 30 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 3：2019 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《可续期债权投资协议》，利率为 6.00%/年，金额为 18 亿元人民币，无固定贷款期限。

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√适用 □不适用

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

可续 期委 托贷 款		9,000,000,000.00		1,800,000,000.00		5,000,000,000.00		5,800,000,000.00
合计		9,000,000,000.00		1,800,000,000.00		5,000,000,000.00		5,800,000,000.00

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公司选择到期归还可续期委托贷款所致。

其他说明：

适用 不适用

53、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本 溢价 (股 本溢 价)	2,175,725,887.64	403,633,363.00	1,413,890,527.32	1,165,468,723.32
其他 资本 公积	178,194,000.00	301,796,346.82	203,423,161.00	276,567,185.82
合计	2,353,919,887.64	705,429,709.82	1,617,313,688.32	1,442,035,909.14

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积-股本溢价减少主要因收购子公司少数股权所致，其他资本公积减少系股份支付限制性股票及股票期权行权所致；资本公积增加主要因股份支付计入资本公积所致。

54、库存股

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性 股票	641,490,400.00	89,986,950.00	275,418,160.00	456,059,190.00
合计	641,490,400.00	89,986,950.00	275,418,160.00	456,059,190.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期库存股减少，主要因限制性股票解锁导致。

55、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					税后归属于母公司	税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用				
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、将重分	-219,266,847.56	-299,849,316.14				-298,206,601.11	-1,642,715.03	-517,473,448.67	

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 期损 益的 有效 部分								
外 币财 务报 表折 算差 额	-265,292,517.05	-299,849,316.14				-523,762,090.29	-1,642,715.03	-789,054,607.34
其 他	46,025,669.49					225,555,489.18		271,581,158.67
其 他综 合收 益合 计	-219,266,847.56	-299,849,316.14				-298,206,601.11	-1,642,715.03	-517,473,448.67

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

56、专项储备

适用 不适用

57、 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	1,913,090,187.27			1,913,090,187.27
任意盈余公 积				
储备基金				
企业发展基 金				
其他				
合计	1,913,090,187.27			1,913,090,187.27

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

58、 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	28,366,994,989.87	20,198,730,632.22
调整期初未分配利润合计数(调 增+, 调减-)		41,427,308.26
调整后期初未分配利润	28,366,994,989.87	20,240,157,940.48
加：本期归属于母公司所有者的 净利润	14,611,778,496.72	11,745,792,470.30
减：提取法定盈余公积		407,947,827.24
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	3,603,110,050.80	2,659,452,038.10
转作股本的普通股股利		
其他	534,269,444.46	551,555,555.57
期末未分配利润	38,841,393,991.33	28,366,994,989.87

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。

59、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	104,697,327,550.82	58,819,369,265.18	83,404,180,346.54	48,716,434,170.92
其他业务	512,208,666.40	433,277,507.81	394,409,808.15	202,407,655.33
合计	105,209,536,217.22	59,252,646,772.99	83,798,590,154.69	48,918,841,826.25

	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
分行业				
产业发展服务	27,404,952,510.65	4,212,883,991.67	23,891,961,834.26	5,417,540,627.77
基础设施建设	1,480,507,149.17	1,314,386,658.32	213,832,162.40	188,513,203.29
土地整理	5,966,571,525.27	5,579,313,995.60	5,331,044,489.59	4,652,212,303.12
综合服务	214,291,232.26	186,653,990.33	349,785,435.90	296,523,866.08
物业管理服务	951,472,476.35	790,334,514.44	795,835,038.07	661,395,014.85
房地产开发	66,743,611,948.95	44,794,547,785.89	51,547,229,400.26	36,224,705,757.07
其他	1,935,920,708.17	1,941,248,328.93	1,274,491,986.06	1,275,543,398.74
合计	104,697,327,550.82	58,819,369,265.18	83,404,180,346.54	48,716,434,170.92

其他说明：

无

60、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	134,431,190.26	839,802,743.00
城市维护建设税	276,678,291.77	206,174,442.20
教育费附加	243,972,099.25	188,021,725.26
资源税		
房产税	61,070,274.93	54,276,599.72

土地使用税	128,369,009.11	120,940,926.06
车船使用税	346,072.18	248,920.69
印花税	71,898,142.09	65,308,786.05
土地增值税	7,674,147,800.36	3,856,315,224.69
其他	29,675,995.28	29,214,433.77
合计	8,620,588,875.23	5,360,303,801.44

其他说明：

本期税金及附加较上期增加 60.82%，主要系房地产结算增加，土地增值税增加导致。

61、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	171,366,966.50	150,823,815.00
办公事务费	236,380,989.55	227,723,804.85
营销推广费	1,112,240,406.94	1,154,916,042.52
销售代理费	216,812,308.93	186,477,622.94
客户服务费	83,497,024.80	94,117,952.30
其他费用	72,967,796.03	68,055,911.26
合计	1,893,265,492.75	1,882,115,148.87

其他说明：

无

62、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,090,526,662.69	6,028,348,591.80
招聘及培训	167,986,068.85	241,707,148.50
办公事务费	920,233,142.39	893,280,115.54
中介咨询费	94,472,613.68	90,873,153.14
折旧与摊销	725,325,346.88	743,001,041.54
税金		
其他	46,393,495.82	47,640,496.84
合计	8,044,937,330.31	8,044,850,547.36

其他说明：

无

63、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	10,460,383.11	13,569,084.60
合计	10,460,383.11	13,569,084.60

其他说明：

无

64、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	3,264,013,726.60	1,405,536,159.08
减：利息收入	-540,545,923.91	-515,819,745.79
汇兑损益	26,173,677.06	39,550,799.37
减：汇兑收益	-194,489.80	-311,652.76
手续费	32,219,170.71	33,599,286.88
合计	2,781,666,160.66	962,554,846.78

其他说明：

本期财务费用较上期增加 188.99%，主要系利息支出增加所致。

65、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
个税返还	47,327,888.28	30,969,508.23
城市“营造”视角下的宜居城市创新研究项目补贴		1,140,000.00
结转珠三角新型城镇化村镇地区的建设控制标准研发项目收入		660,000.00
上海徐汇财政补贴		90,000.00
深圳市科技创新委员会研发资助		454,000.00
收到 201617 年国家高新		50,000.00

技术企业认定资金支持款		
稳岗补贴		46,623.55
固安县政府 PPP 奖励		3,500,000.00
中关村生态园区支持资金		8,966,200.00
怀来环境保护局改造资金		920,000.00
科技专项经费		700,000.00
永清县 2018 年度小微型企业创业创新奖		200,000.00
固安第二污水处理厂工程		10,000,000.00
2017 年市级协同创新基地奖励资金		100,000.00
规上企业补助		60,000.00
固安航天（卫星导航）产业港 1.1 期		360,000.00
固安农博园政策支持资金		300,000.00
农业科技科技专项经费		700,000.00
农业科技园区科技奖励资金		16,666.65
博士后项目补助		139,931.60
固安产业港政府补助		300,000.00
酒店政府奖励金		120,000.00
2017 年省级旅游发展专项资金		80,000.00
政府补贴税收款		5,151,315.47
体育场政府补贴		30,000,000.00
森林植被恢复费		350,000.00
霸州食品产业港专项支持资金		150,000.00
政府补贴税收款		50,000.00
先进工作单位奖励		50,000.00
工信局补助收入		300.00
工信局规模以上企业奖励资金		160,000.00
2018 年植树活动政府补贴		71,650.00
河北省财政厅资产证券化奖励收入		2,300,000.00
防空补助费		2,158.00
发展改革局规上服务业奖励资金		60,000.00
文化产业园政府补助		100,000.00
增值税返还	41,371,660.59	
廊坊市体育馆补助	30,000,000.00	
廊坊市工业和信息化局奖	10,000,000.00	

励金		
进口贴息	5,000,000.00	
中关村科技园区丰台园管理委员会其他收益款项	3,294,500.00	
军人减免	1,847,526.84	
中关村科技园区管理委员会其他收益款项	1,500,000.00	
表彰 2018 年度香河县优秀民营企业	1,000,000.00	
固安县发展改革局“支持企业科技创新”奖励	1,000,000.00	
固安县科学技术和工业信息化局代发市科技局科技企业孵化器认定补助资金	1,000,000.00	
科创委研发资助	837,000.00	
关于对 2017 年、2018 年新认定科技企业孵化器和众创空间进行奖励	1,200,000.00	
廊坊市创新型城市建设	500,000.00	
文化产业园-园区房租支持收入	360,000.00	
涇阳县发展和改革局	300,000.00	
固安航天（卫星导航）产业港补贴	360,000.00	
大气污染治理资金	11,553.36	
博士后项目补助	19,645.02	
农业科技园科技奖励金	39,999.96	
PPP 项目前期工作经费	3,270,000.00	
合计	150,239,774.05	98,318,353.50

其他说明：

本期其他收益较上期增加 52.81%，主要系公司收到的政府补助增加导致。

66、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	-19,018,728.51	-23,202,830.26
处置长期股权投资产生的投资收益	27,032,051.35	73,459,046.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的		

投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
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		
理财产品	3,714,082.88	11,579,332.36
对外委托贷款取得的损益	99,882,584.66	1,169,650,346.22
委托他人投资或管理资产的损益	191,525,162.82	382,496,085.34
合计	303,135,153.20	1,613,981,980.58

其他说明：

本期投资收益较上期减少81.22%，主要系公司对外委托贷款取得收益减少导致。

67、净敞口套期收益

适用 不适用

68、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	96,205,473.49	100,728,736.74
其他非流动金融资产	-45,787,430.00	
合计	50,418,043.49	100,728,736.74

其他说明：

本期公允价值变动收益比上期减少 49.95%，主要系会计政策变更所致。

69、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
其他应收款坏账损失	-125,392,614.70	
应收账款坏账损失	-285,334,099.46	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合计	-410,726,714.16	

其他说明：

本期信用减值损失增加较多，主要系会计政策变更所致。

70、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-1,369,679,157.55
二、存货跌价损失	-1,889,613,984.22	-930,236,105.71
三、可供出售金融资产减值损失		-13,726,400.00
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		

七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失	-196,980,000.00	-39,640,414.09
十四、其他		-172,000,000.00
合计	-2,086,593,984.22	-2,525,282,077.35

其他说明：

无

71、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	-61,541,346.68	-28,755,379.09
处置固定资产	-4,705,840.66	-4,241,886.83
合计	-66,247,187.34	-32,997,265.92

其他说明：

本期资产处置收益较上期减少，主要系公司处置无形资产亏损导致。

72、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚没收入	17,404,219.31	4,273,297.87	17,404,219.31

其他	39,195,460.13	11,187,160.99	39,195,460.13
合计	56,599,679.44	15,460,458.86	56,599,679.44

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增加 266.09%，主要系公司违约金收入增加导致。

73、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	254,080,000.00	357,522,400.00	254,080,000.00
罚款支出	44,091,419.72	20,102,330.17	44,091,419.72
其他	47,914,006.48	78,238,535.58	47,914,006.48
合计	346,085,426.20	455,863,265.75	346,085,426.20

其他说明：

无

74、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,650,861,099.72	6,469,893,845.88
递延所得税费用	920,898,642.80	-841,938,044.11

合计	7,571,759,742.52	5,627,955,801.77
----	------------------	------------------

(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	22,256,710,540.43
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,564,177,635.11
子公司适用不同税率的影响	-75,215,879.88
调整以前期间所得税的影响	57,602,264.22
非应税收入的影响	-94,726,207.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	46,753,938.53
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-163,758,575.12
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	2,236,590,587.61
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
研发费加计扣除的影响	1,176,793.10
转回以前年度确认的递延所得税资产	142,422.51
其他	-983,235.62
所得税费用	7,571,759,742.52

其他说明：

□适用 √不适用

75、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、55

76、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	4,118,133,514.65	3,352,485,402.62
押金	1,372,815,241.16	438,244,715.32
利息收入	391,732,323.75	263,067,839.65
政府补助	148,498,575.71	103,897,415.25
其他	419,428,904.02	785,212,649.61
合计	6,450,608,559.29	4,942,908,022.45

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	2,414,199,314.38	2,679,510,558.94
往来款项	2,803,376,532.26	992,158,631.64
捐款	254,080,000.00	357,522,400.00
押金及保证金	1,606,276,839.77	1,668,379,577.96
其他	249,908,027.29	530,103,864.48
合计	7,327,840,713.70	6,227,675,033.02

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一年内到期其他非流动资产收回		310,000,000.00
资管计划到期收回	98,988,843.82	280,000,000.00
合计	98,988,843.82	590,000,000.00

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
委托贷款	138,420,000.00	397,850,000.00
信托资管计划	274,000,000.00	250,777,778.00
其他	100,000,000.00	300,000,000.00
合计	512,420,000.00	948,627,778.00

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	89,982,730.41	13,093,175.00
专项应付款	69,615,394.75	29,400,000.00
企业间借款	259,267,077.12	
合作方往来	407,715,740.00	
合计	826,580,942.28	42,493,175.00

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
融资咨询顾问费	865,676,613.11	880,073,358.92
融资保证金	419,519,111.14	77,279,500.00
融资租赁费		43,074,000.00
少数股权回购价款	10,428,810,764.05	26,744,112,209.85
企业间借款	327,169,911.39	
合作方往来	4,909,081,353.65	
限制性股票回购款	27,003,153.00	
合计	16,977,260,906.34	27,744,539,068.77

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

77. 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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	14,684,950,797.91	11,802,746,018.28
加：资产减值准备	2,497,320,698.38	2,525,282,077.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	402,640,979.48	442,005,459.52
使用权资产摊销		
无形资产摊销	431,308,276.18	551,673,757.25
长期待摊费用摊销	912,411,964.85	772,287,010.07
处置固定资产、无形资产和其他	66,247,187.34	32,997,265.92

长期资产的损失(收益以“－”号填列)		
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)	-50,418,043.49	-100,728,736.74
财务费用(收益以“－”号填列)	3,289,992,913.86	928,955,559.90
投资损失(收益以“－”号填列)	-303,135,153.20	-1,613,981,980.58
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	894,713,851.80	-879,485,309.21
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	26,184,791.00	37,547,265.10
存货的减少(增加以“－”号填列)	-37,605,952,997.02	-25,506,608,913.78
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-2,952,910,968.45	-18,240,745,485.83
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-13,970,632,310.69	19,596,943,291.88
其他	-141,820,413.01	2,223,300,321.95
经营活动产生的现金流量净额	-31,819,098,425.06	-7,427,812,398.92
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	41,144,182,734.29	45,605,073,741.31
减: 现金的期初余额	45,605,073,741.31	64,204,874,650.60
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	-4,460,891,007.02	-18,599,800,909.29

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	757,538,645.51

减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,495,500.28
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	755,043,145.23

其他说明：

(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	7,060,406,110.01
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	127,698,588.22
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	6,932,707,521.79

其他说明：

(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	41,144,182,734.29	45,605,073,741.31
其中：库存现金	426,705.42	339,239.42
可随时用于支付的银行存款	37,796,052,849.02	42,748,813,556.09
可随时用于支付的其他货币资金	3,347,703,179.85	2,855,920,945.80
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	41,144,182,734.29	45,605,073,741.31
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

78、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

79、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	1,818,530,328.72	农民工工资预储金、履约保证金等
存货	26,896,464,654.07	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	2,310,425,535.16	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	697,581,144.14	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	286,360,000.00	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
合计	32,009,361,662.09	/

其他说明：

无

80、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	104,532,205.17	6.976200	729,237,569.71
欧元	17,307.63	7.815500	135,267.78
港币	17,402.08	0.895800	15,588.78
日元	21,600.00	0.064086	1,384.26

新加坡元	2,989,084.99	5.173900	15,465,226.83
印度尼西亚盾	713,655,453,962.16	0.000502	358,255,037.89
印度卢比	72,422,725.22	0.097939	7,093,009.29
马来西亚令吉	1,279,433.88	1.698600	2,173,246.39
菲律宾比索	4,546,085.32	0.137700	625,995.95
越南盾	2,076,089,239,854.00	0.000302	626,978,950.44
埃及镑	257,997.37	0.435383	112,327.67
韩元	210,000,000.00	0.006032	1,266,720.0
应收账款	-	-	
其中：美元		6.976200	
欧元		7.815500	
港币		0.895800	
印度尼西亚盾	189,666,395,195.45	0.000502	95,212,530.39
越南盾	84,022,195,878.00	0.000302	25,374,703.16
长期借款	-	-	
其中：美元	82,000,000.00	6.976200	572,048,400.00
欧元		7.815500	
港币		0.895800	
其他货币资金	-	-	
其中：印度尼西亚盾	595,906,837,170.86	0.000502	299,145,232.26
其他应收款	-	-	
其中：新加坡元	423,357.00	5.173900	2,190,406.78
印度尼西亚盾	653,271,427,049.00	0.000502	327,942,256.38
印度卢比	530,419.00	0.097939	51,948.71
越南盾	14,731,279,750.40	0.000302	4,448,846.48
美元	9,957,506.25	6.976200	69,465,555.10
港币	25,136.00	0.895800	22,516.83
应付账款	-	-	
其中：美元		6.976200	
印度尼西亚盾	1,750.00	0.000502	0.88
越南盾	146,699,086,478.00	0.000302	44,303,124.12
其他非流动金融资产	-	-	
其中：印度尼西亚盾	12,186,080,000.00	0.000502	6,117,412.16
其他应付款	-	-	
其中：新加坡元	6,277.50	5.173900	32,479.16
印度尼西亚盾	581,667,179,869.42	0.000502	291,996,924.29
印度卢比	1,567,262.76	0.097939	153,496.15
马来西亚令吉	95,000.00	1.698600	161,367.00
菲律宾比索		0.137700	
越南盾	4,327,119,805,352.74	0.000302	1,306,790,181.22
美元	1,614,012.81	6.976200	11,259,676.17

预付账款	-	-	
其中：美元	96,864,300.00	6.976200	675,744,729.66
港币	174,340.00	0.895800	156,173.77
新加坡元	90.00	5.173900	465.65
印度尼西亚盾	185,017,652,427.00	0.000502	92,878,861.52
印度卢比	477,436.00	0.097939	46,759.60
越南盾	498,172,154,901.00	0.000302	150,447,990.78
预收账款	-	-	
其中：印度尼西亚盾	1,701,513,427,711.08	0.000502	854,159,740.71
越南盾	928,686,953,444.36	0.000302	280,463,459.94
应付利息	-	-	
其中：美元	71,879,404.41	6.976200	501,445,101.05
长期应付债券	-	-	
其中：美元	3,560,322,824.12	6.976200	24,837,524,085.63

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

√适用 □不适用

境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	本位币选择依据
环球产业投资有限公司 GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED	中国香港	美元	主要结算货币
华夏幸福美国公司 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 CFLD International Holdings Limited	香港	美元	主要结算货币
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
SNC 投资 1 有限公司 SNC INVESTMENT I PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 3 有限公司 CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 4 有限公司 CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 6 有限公司 CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 7 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币

CFLD INVESTMENT VII PTE. LTD.			
华夏幸福投资 8 有限公司 CF CITY INVESTMENT VIII PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 9 有限公司 CF CITY INVESTMENT IX PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 10 有限公司 CF CITY INVESTMENT X PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 11 有限公司 CFLD INVESTMENT XI PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 12 有限公司 CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 14 有限公司 CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 15 有限公司 CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 16 有限公司 CFLD INVESTMENT XVI PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 17 有限公司 CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 18 有限公司 CF CITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 19 有限公司 CF CITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 20 有限公司 CF CITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 21 有限公司 CF CITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 22 有限公司 CF CITY INVESTMENT 22 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 23 有限公司 CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城投资 26 有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT26 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
SNC 投资 29 有限公司 SNC INVESTMENT 29 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 30 有限公司 CFLD INVESTMENT 30 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 31 有限公司 CFLD INVESTMENT 31 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 32 有限公司 CFLD INVESTMENT 32 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币

华夏幸福投资 33 有限公司 CFLD INVESTMENT 33 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
天鹅城（新加坡）投资有限公司 SWANCITY (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. 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 ATLAS GLOBAL INVESTMENT 35 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 37 有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 38 有限公司 CFLD INVESTMENT 38 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城 39 有限公司 New Industry Park 39 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城 40 有限公司 New Industry Park 40 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC 投资 41 有限公司 VNIC Investment 41 Pte. Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC 投资 42 有限公司 VNIC Investment 42 Pte. Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC 投资 43 有限公司 VNIC Investment 43 Pte. Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城 44 有限公司 New Industry Park 44 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司 ATLAS GLOBAL INVESTMENT 45 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD Investment 46 Pte. Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资 47 有限公司 CFLD Investment 47 Pte. Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CF City Egypt New Integrated CityS. A. E	埃及	埃及镑	主要结算货币
华夏幸福日本产业新城股份有限公司 CF City Japan New Industry City KK	日本	日元	主要结算货币
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT. INDONIC TANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT. CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福唐格朗投资公司 PT. CFCITY TANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福卡拉旺投资公司 PT. CFCITY KARAWANG INVESTMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PT CFLD KARAWANG NEW INDUSTRYCITY	印尼	印尼盾	主要结算货币

DEVELOPMENT			
华夏幸福（印度）产业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	印度	印度卢比	主要结算货币
VNIC 投资 1 有限公司 VNIC Investment 1 Company Limited	越南	越南盾	主要结算货币
华夏幸福（缅甸）产业新城有限公司 CF City Myanmar New Industry City Limited	缅甸	缅甸元	主要结算货币
华夏幸福（马来西亚）产业新城有限公司 CF CITY NEW INDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIASDN. BHD.	马来西亚	林吉特	主要结算货币
华夏幸福（英国）投资有限公司 CFLD (UK) INVESTMENT LIMITED.	英国	英镑	主要结算货币
SNC 投资 5 有限公司 SNC INVESTMENT 5 PTE. LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
SNC 投资 27 有限公司 SNC Investment 27 Pte.Ltd.	新加坡	美元	主要结算货币
SNC 投资 28 有限公司 SNC Investment 28 Pte.Ltd.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLD Germany New Industry City GmbH	德国	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 Egypt New Integrated City Infrustructure DevelopmentS. A. E	埃及	埃及镑	主要结算货币
华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CF CITY PHILIPPINES NEW INDUSTRY CITY CORPORATION	菲律宾	菲律宾比索	主要结算货币
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trach New Industry City Company Limited	越南	越南盾	主要结算货币
华夏幸福韩国产业新城股份有限公司 CFLD Korea New Industry City Co.,Ltd	韩国	韩元	主要结算货币
华夏幸福开曼投资公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd.	开曼	美元	主要结算货币
华夏幸福文莱产业新城有限公司 CFLD New Industry City (B) Sdn. Bhd	文莱	文莱	主要结算货币
越南产业新城基础设施开发有限公司 Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co.Ltd	越南	越南盾	主要结算货币
阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT. Atlas Global Property Management	印尼	印尼盾	主要结算货币
天鹅城国际控股有限公司 SwanCity International Holdings Limited	开曼	美元	主要结算货币
越南大福莲花项目公司	越南	越南盾	主要结算货币

VINA DAI PHUOC CORPORATION			
华夏幸福（香港）体育产业发展有限公司 CHINA FORTUNE (HONGKONG) SPORTS INDUSTRY DEVELOPMENT CO., LIMITED	香港	美元	主要结算货币
华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司 CFLD (HK) Elderly Care Industry Investment Co., Limited	香港	美元	主要结算货币
博耀国际有限公司 Birchfield International Limited	萨摩亚	港币	主要结算货币
海湾电子国际有限公司 Gulf Semiconductor International Limited	萨摩亚	港币	主要结算货币
Dawson Capital Limited	英属维京 群岛	港币	主要结算货币
兴桂投资有限公司 XINGGUI INVESTMENTS LIMITED	香港	港币	主要结算货币
城市空间设计规划有限公司 URBAN SPACE DESIGN AND PLANNING PTE. 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 SNC MJR INVESTMENT PTE. LTD	香港	港币	主要结算货币
诺诚（香港）产业投资有限公司 NuoCheng(HK)Industry Investment Limited	香港	港币	主要结算货币
焯正（香港）产业投资有限公司 ZhuoZheng (HK) Industry Investment Limited	香港	港币	主要结算货币
誉信（香港）产业投资有限公司 YuXin (HK) Industry Investment Limited	香港	港币	主要结算货币

81、套期

适用 不适用

82、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
增值税返还	41,371,660.59	其他收益	41,371,660.59
个税返还	47,327,888.28	其他收益	47,327,888.28
廊坊市体育馆补助	30,000,000.00	其他收益	30,000,000.00
廊坊市工业和信息	10,000,000.00	其他收益	10,000,000.00

化局奖励金			
进口贴息	5,000,000.00	其他收益	5,000,000.00
中关村科技园区丰台园管理委员会补贴	3,294,500.00	其他收益	3,294,500.00
军人减免补贴	1,847,526.84	其他收益	1,847,526.84
中关村科技园区管理委员会补贴	1,500,000.00	其他收益	1,500,000.00
2018 年度香河县优秀民营企业奖励金	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
固安县发展改革局“支持企业科技创新”奖励	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
固安县科学技术和工业信息化局代发市科技局科技企业孵化器认定补助资金	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
科创委研发资助	837,000.00	其他收益	837,000.00
关于对 2017 年、2018 年新认定科技企业孵化器和众创空间进行奖励	1,200,000.00	其他收益	1,200,000.00
廊坊市创新型城市建设补贴	500,000.00	其他收益	500,000.00
文化产业园-园区房租支持补贴	360,000.00	其他收益	360,000.00
泾阳县发展和改革局补贴	300,000.00	其他收益	300,000.00
固安航天（卫星导航）产业港补贴	360,000.00	其他收益	360,000.00
大气污染治理资金	11,553.36	其他收益	11,553.36
博士后项目补助	19,645.02	其他收益	19,645.02
农业科技园科技奖励金	39,999.96	其他收益	39,999.96
PPP 项目前期工作经费	3,270,000.00	其他收益	3,270,000.00
合计	150,239,774.05		

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

83、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
Birchfield International Limited 博耀国际有限公司	2019/4/30	-	70	收购	2019/4/30	控制权已转移		-6,471.71
Gulf Semiconductor International Limited 海湾电子国际有限公司	2019/4/30		70	收购	2019/4/30	控制权已转移		-6,471.72
Dawson Capital Limited	2019/4/30	-	70	收购	2019/4/30	控制权已转移		-7,455.41
兴桂投资有限公司 XINGGUI INVESTMENTS LIMITED	2019/4/30	-	70	收购	2019/4/30	控制权已转移		-7,841.39
桂林乐满地休闲世界有限公司	2019/4/30	210,469,193.57	70	收购	2019/4/30	控制权已转移		-713,097.32
桂林乐满地发展有限公司	2019/4/30	368,794,407.82	70	收购	2019/4/30	控制权已转移	24,832,929.07	6,509,121.29
桂林甲天下休闲世界有限公司	2019/4/30	68,909,238.46	70	收购	2019/4/30	控制权已转移	6,036,335.63	-7,360,470.78
固安华宸房地产开发有限公司	2019/3/31	130,000,000.00	100	收购	2019/3/31	控制权已转移		-1,758.23
武汉裕筑房地产开发有限公司	2019/5/22	66,300,000.00	51	收购	2019/5/22	控制权已转移		-942,041.33
武汉裕滕房地产开发有限公司	2019/6/25	200,200,000.00	50	收购	2019/6/25	控制权已转移		-10,952,390.45
固安南华房地产开发有限公司	2019/7/1	340,000,000.00	100	收购	2019/7/1	控制权已转移	0.00	0.00

其他说明：

无

(2). 合并成本及商誉

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	桂林乐满地休闲世界有限公司
-- 现金	210,469,193.57
-- 非现金资产的公允价值	
-- 发行或承担的债务的公允价值	
-- 发行的权益性证券的公允价值	
-- 或有对价的公允价值	

—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	210,469,193.57
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	210,469,193.57
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本	武汉裕滕房地产开发有限公司
—现金	200,200,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	200,200,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	200,200,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本	固安南华房地产开发有限公司
—现金	340,000,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	340,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	340,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本	桂林甲天下休闲世界有限公司
—现金	68,909,238.46
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	

--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	68,909,238.46
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	68,909,238.46
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本	固安华宸房地产开发有限公司
--现金	130,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	130,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	130,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本	武汉裕筑房地产开发有限公司
--现金	66,300,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	66,300,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	66,300,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本	桂林乐满地发展有限公司
--现金	368,794,407.82

--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	368,794,407.82
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	368,794,407.82
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	汇总	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,412,522,154.78	1,174,559,433.78
货币资金	2,495,500.28	2,495,500.28
应收款项	1,036,670.80	1,036,670.80
存货	890,027,671.94	420,027,671.94
固定资产	145,887,596.33	239,841,845.61
无形资产	1,151,651,805.65	21,080,682.77
预付账款	427,627.93	427,627.93
其他应收款	211,123,961.22	211,123,961.22
在建工程	6,405,003.91	6,405,003.91
长期待摊费用	2,747,078.93	2,747,078.93
长期股权投资	-	268,654,152.60
其他流动资产	719,237.79	719,237.79
负债：	958,957,755.73	958,957,755.73
借款	78,789,991.41	78,789,991.41
应付款项	11,320,666.71	11,320,666.71
预收款项	1,730,385.37	1,730,385.37
其他应付款	865,484,898.14	865,484,898.14

应付职工薪酬	1,631,814.10	1,631,814.10
净资产	1,453,564,399.05	215,601,678.05
减：少数股东权益	276,850,233.52	-9,289,494.36
取得的净资产	1,176,714,165.53	224,891,172.41

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

被合并方固安华宸房地产开发有限公司，净资产公允价值以《冀财瑞评报字[2018]第34号》资产评估报告的基础上双方协商确定为130,000,000.00元，公司持有固安华宸房地产开发有限公司100%股权对应的净资产为130,000,000.00元。

被合并方武汉裕筑房地产开发有限公司，净资产公允价值以《鄂华盛评报字[2019]第151号》资产评估报告的基础上双方协商确定为130,000,000.00元，公司持有武汉裕筑房地产开发有限公司51%股权对应的净资产为66,300,000.00元。

被合并方武汉裕滕房地产开发有限公司，净资产公允价值以《冀财瑞评报字[2019]第152号》资产评估报告的基础上双方协商确定为400,400,000.00元，公司持有武汉裕滕房地产开发有限公司50%股权对应的净资产为200,200,000.00元。

被合并方固安南华房地产开发有限公司，净资产公允价值以《邯万信评报字[2018]第026号》资产评估报告的基础上双方协商确定为340,000,000.00元，公司持有固安南华房地产开发有限公司100%股权对应的净资产为340,000,000.00元。

被合并方桂林乐满地休闲世界有限公司，净资产公允价值以《中联评咨字[2019]第1069号》资产评估报告的基础上双方协商确定为300,670,276.53元，公司持有桂林乐满地休闲世界有限公司70%股权对应的净资产为210,469,193.57元。

被合并方桂林乐满地发展有限公司，净资产公允价值以《中联评咨字[2019]第1069号》资产评估报告的基础上双方协商确定为526,849,154.03元，公司持有桂林乐满地发展有限公司70%股权对应的净资产为368,794,407.82元。

被合并方桂林甲天下休闲世界有限公司，净资产公允价值以《中联评咨字[2019]第1069号》资产评估报告的基础上双方协商确定为98,441,769.23元，公司持有桂林甲天下休闲世界有限公司70%股权对应的净资产为68,909,238.46元。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股 权 处 置 方 式	丧 失 控 制 权 的 时 点	丧 失 控 制 权 时 点 的 确 定 依 据	处 置 价 款 与 处 置 投 资 对 应 的 合 并 财 务 报 表 层 面 享 有 该 子 公 司 净 资 产 份 额 的 差 额	丧 失 控 制 权 之 日 剩 余 股 权 的 比 例 (%)	丧 失 控 制 权 之 日 剩 余 股 权 的 账 面 价 值	丧 失 控 制 权 之 日 剩 余 股 权 的 公 允 价 值	按 照 公 允 价 值 重 新 计 量 剩 余 股 权 产 生 的 利 得 或 损 失	丧 失 控 制 权 之 日 剩 余 股 权 公 允 价 值 的 确 定 方 法 及 主 要 假 设	与 原 子 公 司 股 权 投 资 相 关 的 其 他 综 合 收 益 转 入 投 资 损 益 的 金 额
香河嘉华房地 产开发有限公 司	65,000,393.11	70	转 让	2019/3/7	控制权 已转移	59,764,371.10	-	-	-	-	参考交易价 格	
廊坊喜乐嘉房 地产开发有限 公司	150,000,000.00	55	转 让	2019/4/30	控制权 已转移	-535,286.75	-	-	-	-	参考交易价 格	
无锡孔雀郡房 地产开发有限 公司	247,287,197.84	100	转 让	2019/8/27	控制权 已转移	-56,167,790.76					参考交易价 格	
誉诺焯(固安) 企业管理有限 公司	10,000,000.00	100	转 让	2019/1/8	控制权 已转移	0.00					参考交易价 格	
北京物盛科技 有限公司	5,385,538,845.13	100	转 让	2019/11/5	控制权 已转移	1,376,055.32					参考交易价 格	
廊坊东科信生 物科技有限公 司	45,900,000.00	100	转 让	2019/12/26	控制权 已转移	22,594,702.44					参考交易价 格	

其他说明:

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例（%）
1	誉诺焯（霸州）建设发展有限公司	新设	100
2	廊坊市裕腾房地产开发有限公司	新设	100
3	廊坊市裕顺房地产开发有限公司	新设	100
4	廊坊市裕灿房地产开发有限公司	新设	100
5	廊坊东科信生物科技有限公司	新设	100
6	华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司	新设	54.55
7	江门裕荣房地产开发有限公司	新设	100
8	新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	新设	30.15
9	孝感裕恒房地产开发有限公司	新设	35
10	舒城裕轩房地产开发有限公司	新设	100
11	泾阳县裕鼎房地产开发有限公司	新设	51
12	武汉裕顺房地产开发有限公司	新设	50
13	大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	新设	100
14	大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	新设	27
15	大厂回族自治县裕丰房地产开发有限公司	新设	100
16	南京裕锦房地产开发有限公司	新设	100
17	广州市伙伴房地产有限公司	新设	60
18	惠州市伙伴产业服务有限公司	新设	60
19	惠州市华智产业园运营有限公司	新设	60
20	成都伙伴产业服务有限公司	新设	60
21	东莞市华科智联孵化器运营有限公司	新设	60
22	深圳市华智恒投资发展有限公司	新设	60
23	城市空间设计规划有限公司 URBANSAPCE DESIGN AND PLANNING PTE. LTD.	新设	80
24	开封市裕轩房地产开发有限公司	新设	100
25	华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司 CFLD (HK) Elderly Care Industry Investment Co., Limited	新设	100
26	华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司	新设	100
27	廊坊九通基业创新产业服务有限公司	新设	100
28	廊坊市欣扬郡房地产开发有限公司	新设	20

29	固安裕达轩房地产开发有限公司	新设	100
30	固安裕荣轩房地产开发有限公司	新设	100
31	固安裕泰轩房地产开发有限公司	新设	100
32	山东荣铭置业有限公司	新设	100
33	元氏县钰泰房地产开发有限公司	新设	20
34	肥东裕泰房地产开发有限公司	新设	100
35	舒城钰祥房地产开发有限公司	新设	60
36	舒城钰吉房地产开发有限公司	新设	60
37	长丰裕泰房地产开发有限公司	新设	60
38	南京裕鼎房地产开发有限公司	新设	100
39	大厂回族自治县裕荣房地产开发有限公司	新设	55
40	嘉善裕辰房地产开发有限公司	新设	100
41	团风裕联房地产开发有限公司	新设	40
42	武汉裕达润房地产开发有限公司	新设	50
43	南京江雁元锦置业发展有限公司	新设	34
44	德清裕锦房地产开发有限公司	新设	51
45	东莞市华熙茂投资发展有限公司	新设	60
46	东莞市华佳创投资发展有限公司	新设	60
47	东莞市华鑫创孵化器运营有限公司	新设	60
48	广州华迈产业园运营有限公司	新设	60
49	佛山市中工伙伴房地产经纪有限公司	新设	60
50	深圳市伙伴产学研投资有限公司	新设	60
51	蒲江誉诺焯企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
52	鼎兴产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20
53	湘潭华夏幸福产业港开发有限公司	新设	100
54	鼎鸿产城（马鞍山）企业管理有限公司	新设	60
55	鼎泰产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20
56	鼎鸿产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20
57	华夏幸福（珠海）产业新城发展有限公司	新设	100
58	大厂回族自治县鼎兴鸿产业园有限公司	新设	100
59	大厂回族自治县鼎达鸿产业园有限公司	新设	100
60	大厂回族自治县鼎志鸿产业园有限公司	新设	100
61	鼎达产城（德清）企业管理有限公司	新设	20
62	鼎凯产城（湖州南浔）企业管理有限公司	新设	20
63	鼎泰产城行唐企业管理有限公司	新设	30
64	鼎达产城（湖州南浔）企业管理有限公司	新设	20

	司		
65	鼎鸿产城（武汉新洲）企业管理有限公司	新设	20
66	鼎泰产城（江门）企业管理有限公司	新设	20
67	鼎泰产城（杭州）企业管理有限公司	新设	20
68	鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	新设	20
69	鼎通产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20
70	鼎凯产城（嘉兴）企业管理有限公司	新设	20
71	鼎达产城霸州企业管理有限公司	新设	20
72	鼎通产城霸州企业管理有限公司	新设	20
73	华御江（武汉）房地产开发有限公司	新设	100
74	御江丰（武汉）房地产开发有限公司	新设	100
75	御江坤（武汉）房地产开发有限公司	新设	100
76	御江轩（武汉）房地产开发有限公司	新设	100
77	御宁（武汉）房地产开发有限公司	新设	100
78	御江荣（武汉）房地产开发有限公司	新设	100
79	华御汉（武汉）房地产开发有限公司	新设	100
80	华夏幸福（深圳）城市更新管理有限公司	新设	100
81	华夏幸福（南京）运营管理有限公司	新设	100
82	数驭大数据（浙江）有限公司	新设	100
83	贵阳裕泰房地产开发有限公司	新设	100
84	鼎泰产城（无锡）企业管理有限公司	新设	20
85	天鹅城三菱地所投资有限公司 SNC MJR INVESTMENT PTE. LTD.	新设	100
86	诺诚（香港）产业投资有限公司 NuoCheng (HK) Industry Investment Limited	新设	100
87	焯正（香港）产业投资有限公司 ZhuoZheng (HK) Industry Investment Limited	新设	100
88	誉信（香港）产业投资有限公司 YuXin(HK) Industry Investment Limited	新设	100

6、其他

适用 不适用

九、 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
廊坊京御房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100		投资设立
廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
固安京御幸福房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
香河京御房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂京御房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂京御幸福房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
怀来京御房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
永定河房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
京御南海置业有限公司	山东省文登市	山东省文登市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
怀来京御幸福房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
秦皇岛京御房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	河北省秦皇岛市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳京御幸福房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
天津幸福基业房地产投资有限公司	天津市武清区	天津市武清区	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳幸福基业房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳孔雀城房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
镇江幸福基业房地产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
香河幸福基业物业服务服务有限公司	河北省香河县	河北省香河县	物业服务		100	投资设立
固安县华御温泉度假酒店服务有限公司	河北省固安县	河北省固安县	酒店服务		100	投资设立
固安幸福基业资产管理服务有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区配套建设		100	投资设立
大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	园林绿化及苗木花卉草坪的培育生产与销售		100	投资设立
三浦威特园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	园区投资开发与管理		100	投资设立

怀来鼎兴投资开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	园区投资开发与管理		100	投资设立
文安鼎泰园区建设发展有限公司	河北省文安县	河北省文安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎通园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
天津鼎达基业投资有限公司	天津市武清区	天津市武清区	园区投资开发与管理		100	投资设立
固安鼎凯园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	园区投资开发与管理		100	投资设立
镇江鼎达园区建设发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	园区投资开发与管理		100	投资设立
香河鼎泰园区建设发展有限公司	河北省香河县	河北省香河县	园区投资开发与管理		100	投资设立
固安九通基业公用事业有限公司	河北省固安县	河北省固安县	公共事业管理		100	投资设立
固安九通基业园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳华夏新城建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	市政公用工程施工承包		100	投资设立
大厂九通基业投资顾问有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	投资咨询管理		100	投资设立
固安肽谷药业科技有限公司	河北省固安县	河北省固安县	生物医药研发		100	投资设立
幸福基业投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	投资咨询	100		投资设立
廊坊幸福基业教育投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	教育产业进行投资及资产管理。		100	投资设立
廊坊幸福基业医疗投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	医疗产业进行投资及资产管理。		100	投资设立
廊坊幸福港湾资产管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	资产管理		100	投资设立
无锡幸福基业房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发与经营		100	投资设立
廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房屋买卖居间、代理，房屋租赁居间、代理		100	投资设立
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	园区投资开发与管理		100	投资设立
固安九通新盛园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	旅游资源开发、农业观光、旅游资产管理		100	投资设立
霸州鼎兴园区建设发展有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	园区投资开发与管理		100	投资设立
霸州孔雀城房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	房地产开发销售		100	投资设立
嘉兴京御房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	房地产开发与经营		100	投资设立
香河孔雀城房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发		100	投资设立
永清鼎泰园区建设发展有限公司	河北省永清县	河北省永清县	园区投资开发与管理		100	投资设立
永清孔雀城房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	房地产开发与经营		100	投资设立

限公司						
华夏幸福产业投资有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	投资咨询管理	100		投资设立
华夏幸福河北产业投资管理有限公司	河北固安县	河北固安县	产业投资		100	投资设立
华夏幸福资本管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	企业管理咨询	100		投资设立
嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
固安幸福基业仓储服务有限公司	河北固安县	河北固安县	货物仓储服务		71.43	投资设立
华夏幸福（上海）产业投资有限公司	上海自贸区	上海自贸区	投资咨询管理		100	投资设立
华夏幸福（深圳）创业投资管理有限公司	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	投资咨询管理		100	投资设立
华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）	河北固安县	河北固安县	咨询服务			投资设立
北京鼎鸿投资开发有限公司	北京市房山区	北京市房山区	项目投资		100	投资设立
华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	受托管理股权基建			投资设立
任丘鼎兴园区建设发展有限公司	河北任丘	河北任丘	园区建设投资		100	投资设立
霸州市九通基业水务有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	房地产开发与经营		100	投资设立
华夏幸福航空产业投资有限公司	河北固安工业园	河北固安工业园	航空产业园投资与资产管理、企业管理咨询		100	投资设立
华夏幸福（固安）产业港投资有限公司	河北固安县新兴产业示范区	河北固安县新兴产业示范区	产业园项目的投资管理		100	投资设立
华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海自贸区	上海自贸区	企业管理咨询			投资设立
廊坊幸福基业体育发展有限公司	固安县新兴产业示范区	固安县新兴产业示范区	体育文化活动		100	投资设立
廊坊华夏新城建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	市政公用工程施工承包		100	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	投资设立
幸福港湾商业管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	商业设施管理		100	投资设立
任丘孔雀城房地产开发有限公司	河北省任丘市	河北省任丘市	房地产开发与经营		54.55	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	投资设立
华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	资产管理		100	投资设立
固安弘兴商贸有限公司	河北省固安县	河北省固安县	销售：金属材料（贵金属除外）、建筑材料（砂石料除外）等		100	投资设立
香河九通基业公用事业有限公司	河北省香河县	河北省香河县	供热、污水处理及公用设施养护		100	投资设立
大厂回族自治县弘通商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	销售金属材料（贵金属除外），建筑材料等		100	投资设立
华夏幸福（香河）机器人产业投资管理有限公司	河北省香河县	河北省香河县	园区建设与管理		100	投资设立
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立

嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（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
沈阳鼎凯基础设施建设开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	供热管网建设开发与运营		100	投资设立
廊坊孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发		100	投资设立
孔雀城保定房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市	房地产开发经营		100	投资设立
华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理		100	投资设立
白洋淀科技城投资有限公司	河北省保定市	河北省保定市	园区建设与管理		100	投资设立
秦皇岛鼎兴园区建设发展有限公司	河北省秦皇岛市	河北省秦皇岛市	园区建设与管理		100	投资设立
和县鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市	园区建设与管理		100	投资设立
来安鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市	园区建设与管理		100	投资设立
沈阳市永益基础设施发展有限公司	沈阳市	沈阳市	基础设施建设开发		90	投资设立
沈阳鼎兴园区建设发展有限公司	沈阳市	沈阳市	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福（永清）产业港投资有限公司	河北省廊坊市永清县	河北省廊坊市永清县	产业港及自建类项目建设		100	投资设立
华夏幸福（北京）国际赛车谷有限公司	北京市房山区	北京市房山区	体育运动项目经营		100	投资设立
华夏幸福（霸州）产业投资有限公司	河北省廊坊市霸州市	河北省廊坊市霸州市	项目投资、管理		100	投资设立
北京华夏幸福投资基金管理中心（有限合伙）	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理；资产管理			投资设立
华夏幸福通用航空机场（香河）投资管理有限公司	香河县	香河县	对机场项目的投资		100	投资设立
嘉善幸福基业教育投资有限公司	嘉善县	嘉善县	对教育产业进行投资及资产管理		100	投资设立
怀来幸福基业资产管理有限公司	怀来县	怀来县	对住宿和餐饮业、教育业的投资		100	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		100	投资设立
固安孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售		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	投资设立
大厂孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳孔雀郡房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
廊坊市孔雀湖房地产开发有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区	房地产开发、楼房销售		100	投资设立

廊坊市孔雀郡房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪商贸步行街新华路至银河大街段	房地产开发、销售		60	投资设立
霸州市温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州孔雀城兰园 S3 楼	房地产开发与销售		100	投资设立
霸州市金源房地产开发有限公司	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	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	投资设立
香河孔雀郡房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与销售		100	投资设立
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市开发区平安北街 109 号 A 座	房地产开发与经营		51	投资设立
来安孔雀城房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河经济开发区管委会二楼	房地产开发与销售		100	投资设立
来安京御房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河镇管委会二楼	房地产开发与销售		100	投资设立
和县孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路 1 号	房地产开发与经营		60.1	投资设立
武汉新洲孔雀城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区邾城街余姚村一组	房地产开发与销售		100	投资设立
武汉孔雀海房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市江夏区郑店街办事处 2 楼 208 室	房地产开发与销售		100	投资设立
湖州孔雀城房地产开发有限公司	浙江省湖州市	湖州市南浔区南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-1	房地产开发与经营		100	投资设立
武陟孔雀城房地产开发有限公司	河南省焦作市	武陟县产业集聚区标准厂房区 9 号综合服务楼第二层	房地产开发与销售		100	投资设立
舒城孔雀城房地产开发有限公司	安徽省六安市	舒城县杭埠镇经济开发区	房地产开发与房销售		100	投资设立
南京孔雀海房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市江宁区东山街道东山总部商务园 A2 栋	房地产开发与经营		100	投资设立
文安孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市文安县县委党校院内	房地产开发与销售		100	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	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	投资设立
霸州市幸福基业商业管理有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3 楼	酒店管理、会务管理；住宿服务		100	投资设立
廊坊京御装饰工程有限公司	河北省大厂县	河北省廊坊市大	建筑装饰装修工程		100	投资设立

司		厂回族自治县蒋谭南路 200 号				
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	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	投资设立
廊坊幸福基业文化发展有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	文化艺术交流活动、艺术推广服务		100	投资设立
华夏幸福（嘉善）文化影视产业园投资有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路 555 号 1 幢 1 单元 1203 室	文化艺术交流；资产管理；企业管理咨询		51	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	投资设立
华夏幸福产业管理有限公司	广东省深圳市	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	企业管理咨询、经济信息咨询	100		投资设立
大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	园区投资开发与管理		95	投资设立
嘉兴鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖湖凌公塘路 3339 号（嘉兴科技城）1 号楼 359 室	园区投资开发与管理		100	投资设立
雄县鼎兴园区建设发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市雄县经济开发区东区	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街刘镇街	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎凯园区建设有限公司	湖北省武汉市	武汉市江夏区郑店街办事处 2 楼 203 室	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎实园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路	园区投资开发与管理		100	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	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	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	90	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	投资设立
眉山鼎兴园区建设发展有	四川省眉山市	眉山市彭山区彭	园区投资开发与管理		100	投资设立

限公司		溪镇鹏利街 29 号 成眉石化园区管 委会				
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	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	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	投资设立
江门市鼎兴园区建设发展 有限公司	广东省江门市	江门市江海区外 海街道龙溪路 388 号	园区投资开发与管理	100		投资设立
邯郸鼎兴园区建设发展有 限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛 台区中华北大街 702 号天琴大厦四 层	园区投资开发与管理		100	投资设立
保定白洋淀科技城建设有 限公司	河北省保定市	保定市莲池区焦 庄乡王庄村	园区投资开发与管理		100	投资设立
大厂回族自治县九通基业 水务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大 厂回族自治县蒋 谭南路 200 号	水利工程		95	投资设立
新郑鼎泰园区建设发展有 限公司	河南省新郑市	新郑市人民路与 神州路交叉口新 郑市新港产业集 聚区管委会办公 楼四楼	园区投资开发与管理		100	投资设立
南京鼎达建设发展有限公 司	江苏省南京市	南京市溧水经济 开发区紫金科创 中心	园区投资开发与管理		100	投资设立
深圳市华诚实业投资有限 公司	广东省深圳市	深圳市南山区南 山街道西海明珠 大厦 F 座 1401	房地产经纪及自有物业租赁		60	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		60	投资设立
霸州市孔雀海房地产开发 有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸 州经济技术开发区 孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发与经营		67	投资设立
怀来孔雀城房地产开发有 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	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	投资设立
马鞍山孔雀城房地产开发 有限公司	安徽省马鞍山市	马鞍山市博望区 博望镇永新路宁 博置业总部大楼 三号楼	房地产开发与销售，自有房屋租 赁		100	投资设立
武汉孔雀洲房地产开发有 限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双 柳街学林路	房地产开发与销售，自有房屋租 赁		100	投资设立
南京孔雀城房地产开发有 限公司	江苏省南京市	南京市溧水经济 开发区紫金科创 中心	房地产开发与销售，自有房屋租 赁		34	投资设立
江门孔雀城房地产开发有	广东省江门市	江门市江海区外	房地产开发及销售；房屋租赁		100	投资设立

限公司		海街道龙溪路 388 号首层			
邯郸孔雀城房地产开发有 限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛 台区中华北大街 702 号天琴大厦四 层	房地产开发与经营	50	投资设立
邢台孔雀城房地产开发有 限公司	河北省邢台市	河北省邢台经济 开发区祝村镇西 孙才村	房地产开发、自有房屋租赁	100	投资设立
舒城幸福基业开发管理有 限公司	安徽省六安市	舒城县杭埠镇经 济开发区	房地产开发经营；住宿和餐饮服务	100	投资设立
廊坊市安盛峰企业管理有 限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广 阳区新世纪步行 街第五大街西侧 商业街坊（乡村酒 店）	企业管理；企业管理咨询。	100	投资设立
惠州华夏幸福产业小镇投 资运营有限公司	广东省惠州市	惠州仲恺高新区 陈江街道五一大 道 2 号骏豪国际 商住楼 9 层 19 号 房（仅限办公）	园区投资建设与运营管理	100	投资设立
华夏幸福新城（嘉兴）股权 投资基金有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南 湖区竹园路 100 号东方大厦 112 室-27	非证券类业务的投资管理	100	投资设立
华夏幸福资产管理有限公司	广东省深圳市	深圳市龙岗区龙 城街道黄阁路天 安数码新城 3 栋 4 楼 38 室	投资及资产管理	100	投资设立
固安幸福基业城市服务有 限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固 安县新兴产业示 范区	城市生活垃圾经营性清扫及绿化 养护服务	100	投资设立
嘉兴鼎兴园区建设发展有 限公司	浙江省嘉善县	嘉善县天凝镇天 凝大道 341 号 524 室	园区投资开发与管理	100	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	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	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	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	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	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	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	投资设立

华夏幸福（清远）产业新城发展有限公司	广东省清远市	广东省清远市新城静福路 23 号优信商务中心二楼 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	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	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	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	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		60	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	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	投资设立
固安孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
昌黎孔雀城房地产开发有限公司	河北省昌黎县	昌黎工业园区规划饮马河大街北侧、侍郎山路东侧	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
和县孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路 1 号	房地产开发与销售，自有房屋租赁。		50	投资设立
廊坊市孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区杨税务乡杨光大道 26 号办公综合楼 203 室（办公场所）	房地产开发与经营。		100	投资设立
秦皇岛孔雀城房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	秦皇岛北戴河新区抚昌黄公路北侧（昌黄公路 1 号）	房地产开发与销售、自有房屋租赁。		100	投资设立
来安孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省来安县	来安县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	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	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	投资设立
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	河南省新郑市	新郑市人民路与神州路交叉口新郑市新港产业集聚区管委会办公楼四楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		50	投资设立

嘉鱼孔雀城房地产开发有 限公司	湖北省咸宁市	嘉鱼县潘家湾镇 苍梧岭村	房地产开发；商品房销售；房屋 租赁服务。		100	投资设立
嘉兴孔雀海房地产开发有 限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南 湖区凌公塘路 3339 号（嘉兴科 技城）1 号楼 255 室	房地产开发与经营；自有房屋租 赁。		100	投资设立
眉山孔雀城房地产开发有 限公司	四川省眉山市	四川省眉山市彭 山区鹏利街 141 号	房地产开发与经营；房屋租赁。		100	投资设立
蒲江县孔雀城房地产开发 有限公司	四川省成都市	成都市蒲江县寿 安镇迎宾大道 88 号 1 栋 3 层	房地产开发与经营；房屋租赁。		100	投资设立
德清孔雀海房地产开发有 限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德 清县雷甸镇新大 街	房地产开发经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
长葛孔雀城房地产开发有 限公司	河南省长葛市	长葛市佛耳湖镇 舒庄村	房地产开发与销售；自有房屋租 赁。		100	投资设立
固安孔雀亭房地产开发有 限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固 安温泉休闲商务 产业园区	房地产开发与销售；自有房屋租 赁。		51	投资设立
涿鹿孔雀城房地产开发有 限公司	河北省张家口 市	河北省张家口市 涿鹿县涿鹿镇轩 轅西路古郡写字 楼	房地产开发与销售；自有房屋租 赁。		100	投资设立
嘉善幸福基业资产管理有 限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉 善县大云镇创业 路 555 号 1 幢 1 单 元 1205 室	资产管理		100	投资设立
固安航天振邦科技有限公 司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固 安县新兴产业示 范区	机器设备研发、制造；电器设备、 钢材销售。		100	投资设立
佛山华夏幸福产业小镇发 展有限公司	广东省佛山市	佛山市高明区荷 城街道文昌路 83 号兴业大厦 1203 室	土地资源开发利用与管理		100	投资设立
肥东华夏幸福产业小镇投 资有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市肥 东县店埠镇老街 商品城	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
大鱼文创有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大 厂回族自治县蒋 谭南路 200 号	文艺创造与表演		100	投资设立
华夏幸福产业新城（固安） 壹号投资基金（有限合伙）	河北省廊坊市	河北省廊坊市固 安县新兴产业示 范区	股权投资、项目投资；投资咨询。			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	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	园区基础设施投资建设与管理	100		投资设立
华夏幸福产业新城（开封） 有限公司	河南省开封市	开封市祥符区西 姜寨乡贾岗村村 委会 1 号	园区及基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福产业新城（肇庆） 有限公司	广东省四会市	四会市大沙镇新 圩广海东路景怡 楼三楼 3 号室	园区及基础设施建设与管理		100	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	园区及基础设施建设与管理		100	投资设立

		港路 1 号龙潭物流基地 A 区 2 楼				
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	98.9		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	投资设立
华夏幸福产业新城（桐庐）建设发展有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市桐庐县城大奇山路 937 号 303 室	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福产业新城（团风）有限公司	湖北省黄冈市	团风县团风镇花园铺村村民委员会办公楼二楼	区产业服务、招商代理		100	投资设立
华夏幸福（嘉善）产业新城发展有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道涇渭路 168 号 401 室	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福产业新城（长丰）发展有限公司	安徽省合肥市	长丰县下塘镇	园区产业服务、招商代理服务		100	投资设立
华夏幸福产业新城（齐河）投资有限公司	山东省德州市	山东省德州市齐河县城区黄河大道 10 号金融中心 A 栋 2 单元 1302、1303	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福（石家庄长安区）产业新城建设发展有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市长安区和平东路 362 号筑境家园 1-3-203	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福产业新城（株洲）有限公司	湖南省株洲市	湖南省株洲市云龙示范区云龙大道 88 号 1113 室	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司	安徽省巢湖市	安徽省巢湖市柘皋镇金巢大道东侧“创客乐园”	园区基础设施建设与管理		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	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	90	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	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内	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福（承德县）产业新城建设发展有限公司	河北省承德市	河北省承德市承德六沟新兴产业聚集区管理委员会院内	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福（涞源）扶贫发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市涞源县广平大街 91 号	扶贫项目开发及基础配套设施	100		投资设立
东莞市华州实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市大朗镇长塘社区长塘第三	实业投资，物业租赁、物业信息咨询服务。		60	投资设立

		工业区 31 号松湖云谷现代企业加速器屯溪楼 2 楼			
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	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	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	投资设立
获嘉县裕泰房地产开发有限公司	河南省新乡市	中原家居产业园招商中心三楼 301 室	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100	投资设立
德清裕荣房地产开发有限公司	浙江省湖州市	雷甸镇新大街	房地产开发经营，自有房屋租赁。	100	投资设立
肥东孔雀城房地产开发有限公司	安徽省合肥市	店埠镇排头社区美食一条街 24 号 101 室	房地产开发与销售；自有房屋租赁。	100	投资设立
舒城裕景房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇经济开发区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。	100	投资设立
舒城裕泰房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇迎宾大道	房地产开发与销售；自有房屋租赁。	100	投资设立
舒城裕丰房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇迎宾大道	房地产开发与销售；自有房屋租赁。	100	投资设立
南京裕辰房地产开发有限公司	江苏省南京市	经济技术开发区宝港路 66 号 611 室	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100	投资设立
华夏幸福产业新城（泾阳）有限公司	陕西省咸阳市	三渠镇人民政府	土地整理服务；基础设施服务、公共设施	100	投资设立
长葛裕泰房地产开发有限公司	河南省许昌市	佛耳湖镇尚庄村	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100	投资设立
固安京御万丰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	新兴产业示范区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。	78.5	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	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	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	投资设立
邯郸裕荣房地产开发有限公司	河北省邯郸市	中华北大街 29 号新世纪阳光大厦 19 层	房地产开发与经营	51	投资设立
眉山裕泰房地产开发有限公司	四川省眉山市	鹏利街 141 号（成眉石化园区）	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100	投资设立
眉山裕荣房地产开发有限公司	四川省眉山市	鹏利街 141 号（成眉石化园区）	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100	投资设立
武陟裕荣房地产开发有限公司	河南省焦作市	特色商业区覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层 A218 室	房地产开发与销售；自有房屋销售	100	投资设立
武陟裕轩房地产开发有限公司	河南省焦作市	特色商业区覃怀	房地产开发与销售；自有房屋租	50	投资设立

公司		大道北段东侧城市规划展览馆二层 216	赁			
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	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	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	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	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	投资设立
来安幸福基业资产管理有限公司	安徽省滁州市	汉河经济开发区湖滨南路南侧、知善路西侧	资产管理；		100	投资设立
大厂回族自治县裕泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	邵府村	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	河南省郑州市	龙湖镇郑新路东侧、卓商路北侧魏庄村办公楼 2 层	房地产开发与销售、房屋租赁。		100	投资设立
武汉鼎捷产业园开发有限责任公司	湖北省武汉市	双柳街道	房屋建筑、市政工程		100	投资设立
南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	江苏省南京市	溧水产业新城科创中心 4 楼	产业小镇基础设施建设与管理	10	90	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	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	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		60	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	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	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	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	投资设立
北京裕景苑房地产开发有限公司	北京市市辖区	张坊镇蔡家口村村委会北 20 米	房地产开发；销售商品房		100	投资设立
湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-6	智能自动化装备及配件的研发、制造和销售		80	投资设立
湖州南浔裕泰房地产开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-1	房地产开发与经营；自有房屋租赁		100	投资设立
华夏幸福产业新城（六安金安）有限公司	安徽省六安市	三十铺镇皋城东路 A6 号（集中示范园区管委会）	园区基础设施建设及管理		100	投资设立
武陟裕泰房地产开发有限公司	河南省焦作市	武陟县特色商业区覃怀大道北段东侧城市展览馆二层 203 室	房地产开发与销售；房屋租赁		100	投资设立
武汉青山区华夏幸福产业小镇发展有限公司	湖北省武汉市	工人村都市工业园 291-A55 号	园区基础设施建设与管理		100	投资设立

邯郸裕景房地产开发有限公司	河北省邯郸市	中华北大街 29 号 新世纪阳光大厦 19 层	房地产开发与经营		100	投资设立
华夏幸福产业新城新密有限公司	河南省郑州市	袁庄乡袁庄村 8 组	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
涿州市孔雀城房地产开发有限公司	河北省涿州市	双塔办事处华阳西路 63-2 号	房地产开发与经营；房屋租赁		100	投资设立
南京裕荣房地产开发有限公司	江苏省南京市	淳溪镇石白湖北路 68 号-12	房地产开发与销售、房屋租赁。		40	投资设立
南京裕坤房地产开发有限公司	江苏省南京市	淳溪镇石白湖北路 68-16 号	房地产开发与销售、房屋租赁。		40	投资设立
眉山鼎志兴产业园建设开发有限公司	四川省眉山市	义和镇杨庙村二组（成眉石化园区）	产业园建设开发、运营		100	投资设立
来安裕山房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汧河经济开发区 高新路 8 号	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
来安裕达房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汧河经济开发区 高新路 8 号	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
来安裕盛房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汧河经济开发区 高新路 8 号	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
团风孔雀城房地产开发有限公司	湖北省黄冈市	花园铺村民委员会办公楼二楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-3	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
南京鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省南京市江宁区	湖熟街道瑞泽路 7 号	园区投资开发与管理		100	投资设立
华夏幸福（佛山）产业新城发展有限公司	广东省佛山市	高明区荷城街道文昌路 83 号兴业大厦 12 楼 1201 室（住所申报）	土地资源开发、利用与管理		100	投资设立
华夏幸福（秦皇岛北戴河）产业新城开发有限公司	河北省秦皇岛区	北戴河区海宁路 225 号	产业园区基础、公用设施建设		100	投资设立
嘉善裕轩房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	惠民街道泾渭路 168 号 404 室	房地产开发与销售；自有房屋租赁		51	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	投资设立
华夏幸福产业新城（孝感）有限公司	湖北省孝感市孝感区	祝站镇拓新二场村	园区运营维护服务，自有房屋租赁		100	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	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栋	房地产开发与经营；房屋租赁		100	投资设立
长丰孔雀城房地产开发有限公司	安徽省合肥市肥东县	下塘镇小微企业创业基地零配件车间一楼、二楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
嘉善越里左岸文化发展有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	大云镇武水路 99 号新西塘越里 10 号楼	文化艺术交流活动的策划、组织		100	投资设立
武汉裕轩房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	邾城街新洲大街 96 号	房地产开发销售，装饰装修工程施工		100	投资设立
华夏幸福（元氏）产业新城建设发展有限公司	河北省石家庄市元氏县	马村镇元氏大街 395 号	园区基础、公共设施建设与运营		100	投资设立
华夏幸福产业新城（绍兴柯桥）发展有限公司	浙江省绍兴市柯桥区	福全街道宏盛大厦 6 层 611 室	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
武汉裕隆苑房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	双柳街道特 1 号一楼四室	房地产开发销售，装饰装修工程施工		100	投资设立

湖州南浔裕荣房地产开发 有限公司	浙江省湖州市 南浔区	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-7	房地产开发与经营；房地产租赁 经营		100	投资设立
华夏幸福产业新城（贵阳清 镇）有限公司	贵州省贵阳市 清镇	百花新城鲤鱼塘 村青洲路旁	园区基础设施建设与管理		100	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	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；房地产租赁 经营		100	投资设立
秦皇岛裕达房地产开发有 限公司	河北省秦皇岛 市北戴河区	北戴河新区赤洋 口片区滨海新大 道西侧，赤洋路北 侧，文博街南侧	房地产开发与销售；房屋租赁；		100	投资设立
秦皇岛裕景房地产开发有 限公司	河北省秦皇岛 市北戴河区	北戴河新区赤洋 口片区，滨海新大 道西侧，赤洋路北 侧，文博街南侧	房地产开发与销售；房屋租赁；		100	投资设立
华夏幸福（深圳）运营管理 有限公司	广东省深圳市 南山区	西丽街道松坪山 社区高新区北区 朗山二号路航天 微电机大厦厂房 203	企业管理咨询，物业管理，投资 兴办实业	100		投资设立
誉诺焯（海口）企业管理有 限公司	海南省海口市 龙华区	玉沙路 16 号富豪 花园 C 座 1001	企业管理咨询		100	投资设立
华夏幸福产业新城（惠东） 有限公司	广东省惠州市 惠东县	惠东县产业转移 工业园	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
嘉善裕佳房地产开发有限 公司	浙江省嘉兴市 嘉善县	罗星街道慈山路 2183、2185 号二 层	房地产开发与销售；自有房屋租 赁		50.02	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	投资设立
德清裕坤房地产开发有限 公司	浙江省湖州市 德清县	雷甸镇新大街 45 号	房地产开发、经营；自有房屋租 赁。		100	投资设立
德清裕达房地产开发有限 公司	浙江省湖州市 德清县	雷甸镇新大街 45 号	房地产开发、经营；自有房屋租 赁。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（贵阳修 文）有限公司	贵州省贵阳市 修文县	扎佐镇贵钢大道 （贵州省修文县 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	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	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	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	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	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	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。		27	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	投资设立
廊坊市峰景晖装饰工程有 限公司	河北省大厂回 族自治县	蒋谭南路 200 号	设计、策划；建筑装饰装修		100	投资新设

固安孔雀郡房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100	投资设立
固安孔雀宫房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100	投资设立
固安温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100	投资设立
大厂孔雀宫房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发		100	投资设立
大厂孔雀海房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发		100	投资设立
大厂孔雀郡房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发		100	投资设立
廊坊市孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发		100	投资设立
孔雀城有限公司	河北固安县	河北固安县	建材销售		100	投资设立
环宇产业（廊坊）企业管理有限公司	河北固安县	河北固安县	企业管理咨询		100	投资设立
幸福基业物业服务服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	实业投资、物业管理及租赁		100	同一控制合并
九通基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	工业园区投资及管理		100	同一控制合并
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	商贸		100	非同一控制合并
滦平瑞祥投资开发有限公司	河北省滦平县	河北省滦平县	园区投资开发与管理		100	非同一控制合并
昌黎瑞祥投资开发有限公司	河北省昌黎县	河北省昌黎县	园区投资开发与管理		100	非同一控制合并
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	园区投资开发与管理		100	非同一控制合并
廊坊市云天楼房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	非同一控制合并
北京丰科建房地产开发有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	房地产开发、销售与经营		100	非同一控制合并
大厂孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	非同一控制合并
廊坊泰土房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	非同一控制合并
香河昊鑫房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
廊坊市圣斌房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
香河京盛房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
香河县胜强房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
河北华夏幸福足球俱乐部有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市	体育产业开发		100	非同一控制合并
霸州青旅房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	房地产开发		100	非同一控制合并
固安县新都温泉房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	温泉旅游开发		100	非同一控制合并
河北嘉蓝房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、楼房销售		100	非同一控制合并
北京丰科新元科技有限公司	北京丰台	北京丰台	房地产开发、销售与经营		49	非同一控制合并

永清县瑞轩房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
廊坊市精锐房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街商业街坊 HB118 号	房地产开发及销售；房地产项目策划		100	非同一控制合并
大厂回族自治县盛基恒宇房地产开发有限公司	河北省大厂县	大厂县夏垫镇京哈南	房地产综合开发、销售、建筑装潢		90	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	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	非同一控制合并
固安县晨晖房地产开发有限公司	河北省固安县	固安县工业园区	房地产开发		90	非同一控制合并
固安县悦城房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
霸州市银华投资有限公司	河北省霸州市	霸州市开发区翠竹道瑞阳综合楼	温泉旅游及酒店房地产项目的投资与咨询		100	非同一控制合并
骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
永清县盛宝尚城房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省廊坊市永清县霸州路东侧、金雀大街南侧	房地产开发与经营、室内外装饰装修		100	非同一控制合并
河北叠彩城房地产开发有限公司	河北省永清县	永清县曹家务乡何麻营村西	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
涿州致远房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市东城坊镇（农大教学实验场）	房地产开发与销售；物业管理		100	非同一控制合并
廊坊开发区宏宇广通房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区耀华道南	房地产开发		100	非同一控制合并
廊坊融科房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区华祥路 28 号 0057-4 丘 1 幢	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
固安县鼎晖房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发		100	非同一控制合并
固安永发房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
固安玉中房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区南区	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
廊坊协盛房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、经营		100	非同一控制合并
霸州市中锐辰房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
霸州市前华房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州市胜芳镇原开发区中心路南	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
霸州市世昌房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	房地产开发销售		100	非同一控制合并

廊坊景丰房地产开发有限 公司	河北省永清县	河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
廊坊丰景房地产开发有限 公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清工业园区百合路 19 号	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
涿州市鹏华房地产开发有 限公司	河北省保定市	河北省保定市涿州市刁窝乡徐里营二村	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
香河龙御房地产开发有限 公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
香河维远房地产开发有限 公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
廊坊市锦域房地产开发有 限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）H109 号	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
北京永济恒业房地产开发 有限公司	北京市	北京市海淀区杏石口路 99 号 5 幢三层 302 室	房地产开发与销售		70	非同一控制合并
廊坊明道房地产开发有限 公司	河北省廊坊市	永清工业园区百合路 19 号	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
霸州市中上房地产开发有 限责任公司	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	非同一控制合并
大厂回族自治县恒通房地 产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
河北精锐房地产开发有限 公司	河北省霸州市	霸州市开发区泰山路 519 号	房地产开发及销售		100	非同一控制合并
永清县奥顺制袜有限公司	河北省永清县	永清县玉麟街 57 号	袜子、布匹、服装生产、销售		100	非同一控制合并
大厂民族工艺品实业有限 责任公司	河北省大厂回族自治县	大厂县陈府乡陈府村	加工、销售、进出口相关的民族工艺品		100	非同一控制合并
中科廊坊科技谷有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区青果路 111 号	一级土地开发及相关基础设施建设和经营管理		100	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	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	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		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		60	非同一控制合并
河北澳福房地产开发有限 公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区科技谷园区青果路 111 号 2 幢 1101	房地产开发经营		100	非同一控制合并

廊坊东信生物科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区华祥路	生产销售单一饲料（产朊假丝酵母蛋白）		100	非同一控制合并
廊坊市德杰林卡商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区华祥路 85S 号 5 幢	销售建材、装饰装潢材料、钢材、办公用品		100	非同一控制合并
廊坊市安次区众祥工艺品有限公司	河北省廊坊市	廊坊市安次区杨税务乡建设村廊霸路北侧	工艺品的销售及工艺品的进出口		100	非同一控制合并
三河市鹿晖商贸有限公司	河北省三河市	三河市燕郊开发区神威北路南侧、水厂路东侧办公楼	销售：彩钢板，机电设备，电力材料；汽车配件等		100	非同一控制合并
河北福疆房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务		100	非同一控制合并
固安东涵房地产开发有限公司	河北省固安县	固安县新兴产业示范区	房地产开发销售，物业管理		100	非同一控制合并
霸州市泰和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
涿州市奇利房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市双塔办事处华阳西路 63-2 号	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
来安县兴汇广通房地产开发有限公司	安徽省来安县	安徽来安汉河经济开发区黄文路南侧、104 国道东侧	房地产开发与销售、企业管理咨询		100	非同一控制合并
南京风盛房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市丽水经济开发区紫金科创中心	房地产开发与销售；企业管理咨询服务，房屋租赁服务		100	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	非同一控制合并
廊坊中冶寰泰生态城建设发展有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街五大街西侧商业街坊（乡村酒店）201 室	生态城基础设施建设、运营、管理		100	非同一控制合并
华宝庆丰投资有限公司	北京市	北京市海淀区羊坊店茂林居 12 号楼雅地得招待所 102 室	项目投资；投资管理；资产管理		100	非同一控制合并
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	广东省深圳市	深圳市福田区华富街道振华西路田面设计之都 11 栋 6 楼	经济信息咨询、经营决策咨询、企业管理咨询		80	非同一控制合并
上海汇荷建筑设计有限公司	上海市	上海市闵行区莘朱路 1111 号 6 幢 1079 室	建筑规划设计，企业管理咨询		100	非同一控制合并
廊坊空港投资开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区白家务办事处义和场村村南	房地产投资建设	20		非同一控制合并
任丘市中森房地产开发有限公司	任丘市	任丘市会战道东侧（渤海新宫酒店三楼）	房地产开发、建筑工程机械与设备租赁、土石方工程服务。		51	非同一控制合并
廊坊金汇颐贸易有限公司	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	非同一控制合并
廊坊市瑞驰通信技术有限	河北省廊坊市	河北省廊坊市安	电子产品、通信设备、家用电器		100	非同一控

公司		次区新兴产业示范区龙脊大道南侧、通仁路东侧	及配件的研发、生产、销售			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	非同一控制合并
霸州市千紫万辉房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市泰山路东侧商业 3	房地产开发与销售。		100	非同一控制合并
廊坊麒麟房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清县贾八里庄村北、朱庄村东南	房地产开发与经营。		67	非同一控制合并
廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清县贾八里村北、朱庄村东南	房地产开发与经营。		67	非同一控制合并
香河经纬房地产开发有限公司	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	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	非同一控制合并
河北约基输送机机械制造有限公司	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	非同一控制合并
大厂回族自治县世昌能源设备有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	蒋谭南路 200 号	太阳能设备制造及销售、太阳能技术应用研究。		100	非同一控制合并
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	河北省廊坊市广阳区	广阳经济开发区宏业路 66 号 18# 办公楼一层 103	工业园区基础建设及房地产开发		100	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	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;		70	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		70	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。		70	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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资新设

		店) HB109			
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 投资新设
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 非同一控制合并
武汉裕筑房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区龙王咀农场兴龙社区兴龙街特一号一楼四室	房地产开发、商品房销售、装饰工程施工		51 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 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		100 投资新设
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室五楼	房地产开发、经营; 自有房屋租赁。		30.15 投资新设
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 投资新设
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。		100 投资新设
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 投资新设
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 投资新设
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 投资新设
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。		100 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 投资新设
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 投资新设
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;		60 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		60 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	房地产经纪服务		60 投资新设

		层 01 号、08 号				
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		60	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		60	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		60	投资新设
城市空间设计规划有限公司 URBANSAPCEDESIGNANDPLANNINGPTE. LTD.	新加坡	30CCILSTREET#19-08PRUDENTIALTOWERSINGAPORE (049712)	土地规划和建筑；商业和管理咨询服务		80	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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
廊坊市欣扬郡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）1-H501	房地产开发与销售及工业厂房开发与经营等		20	投资新设
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	投资新设
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		100	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
元氏县钰泰房地产开发有限公司	河北省石家庄	河北省石家庄市元氏县马村镇元氏大街 395 号	房地产开发与经营，自有房屋租赁		20	投资新设
肥东裕泰房地产开发有限	安徽省合肥市	安徽省合肥市肥	房地产开发、楼房销售及工业厂		100	投资新设

公司		东县店埠镇排头社区美食一条街24号101室	房开发与经营、房屋租赁服务		
舒城钰祥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、楼房销售及工业厂房开发与经营、房屋租赁服务	60	投资新设
舒城钰吉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、楼房销售及工业厂房开发与经营、房屋租赁服务	60	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	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	100	投资新设
大厂回族自治县裕荣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	房地产开发与销售及工业厂房开发与经营等	55	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	100	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	投资新设
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	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	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	51	投资新设
东莞市华熙茂投资发展有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道莞长路东城段120号2栋101室02	实业投资、商务信息咨询及企业管理咨询等	60	投资新设
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城段120号2栋101室03	实业投资、商务信息咨询及企业管理咨询等	60	投资新设
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	60	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	60	投资新设
佛山市中工伙伴房地产经纪有限公司	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	60	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		60	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	投资新设
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	投资新设
鼎鸿产城（马鞍山）企业管理有限公司	安徽省马鞍山	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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
鼎泰产城行唐企业管理有限公司	河北省石家庄	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	投资新设
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	投资新设

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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
鼎达产城霸州企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市泰山路东侧商业 3	企业管理咨询，企业管理服务		20	投资新设
鼎通产城霸州企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市泰山路东侧商业 3	企业管理咨询，企业管理服务		20	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设

御江荣（武汉）房地产开发有限公司	武昌区徐家棚	武昌区徐家棚街道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	投资新设
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	投资新设
华夏幸福（深圳）城市更新管理有限公司	广东省深圳市	广东省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 2801	自有房屋租赁、物业管理及建筑工程项目规划设计等		100	投资新设
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		投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	投资新设
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	非同一控制合并
CFLD (US) Inc.	美国	美国	多种经营		100	投资设立
华夏幸福国际控股有限公司 CFLD International Holding Limited	香港	UNIT1102-1103, 11/F., WINGTUCKCOMMERCIALCENTRE177-183WINGLOKSTREETSHEUNGWAN, HONGKONG	投资控股	100		投资设立
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
SNC 投资 1 有限公司 SNC INVESTMENT I PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 3 有限公司 CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 4 有限公司 CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Sin	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

		gapore				
华夏幸福投资 6 有限公司 CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 7 有限公司 CFLD INVESTMENT VII PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 8 有限公司 CF CITY INVESTMENT VIII PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 9 有限公司 CF CITY INVESTMENT IX PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 10 有限公司 CF CITY INVESTMENT X PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 11 有限公司 CFLD INVESTMENT XI PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 12 有限公司 CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 14 有限公司 CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 15 有限公司 CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		50.95	投资设立
华夏幸福投资 16 有限公司 CFLD INVESTMENT XVI PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 17 有限公司 CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 18 有限公司 CF CITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 19 有限公司 CF CITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 20 有限公	新加坡	9BatteryRoad#15	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

司 CF CITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.		-01, Straits Trading Building, Singapore				
华夏幸福投资 21 有限公司 CF CITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 22 有限公司 CF CITY INVESTMENT 22 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT. INDONIC TANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100	投资设立
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT. CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		99.99 8	投资设立
华夏幸福唐格朗投资公司 PT. CFCITY TANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100	投资设立
华夏幸福卡拉旺投资公司 PT. CFCITY KARAWANG INVESTMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100	投资设立
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PT CFLD KARAWANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100	投资设立
华夏幸福（印度）产业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	印度	印度	realestateandindustrypark		100	投资设立
VNIC 投资 1 有限公司 VNIC Investment 1 Company Limited	越南胡志明市	7theFloor, Unit701-702, KumboAsianaPlaza, 39LeDuanBoulevard, Ben NgheWard, District1, HoChiMinhCity, 700000	realestate		100	投资设立
华夏幸福（缅甸）产业新城有限公司 CF CITY MYANMAR NEW INDUSTRY CITY LIMITED	缅甸	缅甸	realestateandindustrypark		100	投资设立
华夏幸福（马来西亚）产业新城有限公司 CF CITY NEW INDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIA SDN. BH D.	马来西亚	马来西亚	realestateandindustrypark		100	投资设立
华夏幸福（英国）投资有限公司 CFLD	英国	英国	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

(UK) INVESTMENT LIMITED.						
华夏幸福投资 23 有限公司 CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
产业新城投资 26 有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福德国产业新城有 限责任公 司 CFLD Germany New Industry City GmbH	德国柏林市	Karl-Liebknecht -Straße5, 10178B erlin	Marketingandinvestmentinindu strial		100	投资设立
埃及产业新城基础设施开 发股份有限公 司 Egypt New Integrated City Infrustructure Development S.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	投资设立
SNC 投资 29 有限公 司 SNC INVESTMENT 29 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 30 有限公 司 CFL D INVESTMENT 30 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 31 有限公 司 CFL D INVESTMENT 31 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 32 有限公 司 CFL D INVESTMENT 32 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 33 有限公 司 CFL D INVESTMENT 33 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
天鹅城（新加坡）投资有限 公 司 SWANCIT Y (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
阿特拉斯环球投资 35 号有 限公 司 ATLAS GLOBAL INVESTMENT 35 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
SNC 投资 5 有限公 司 SNC Investment 5 Pte.Ltd	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
VNIC 投资 41 有限公 司 VNIC Investment 41 Pte.Ltd	新加坡	9BatteryRoad#15 -01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CF City Egypt New Integrated City S.A.E	埃及	RoomsNo. 2218and 2219ofthe22ndfloor, NorthTower, NileCityTower, RamletBeaulac, CornichEINiL, Cairo	realestateandindustrypark		100	投资设立
华夏幸福日本产业新城股份有限公司 日: CF City Japan New Industry City 株式会社 英: CF City Japan New Industry City KK	日本	日本	realestateandindustrypark		100	投资设立
华夏幸福(菲律宾)产业新城股份有限公司 CF CITY PHILIPPINES NEW INDUSTRY CITY CORPORATION	菲律宾	菲律宾	realestateandindustrypark		100	投资设立
华夏幸福投资 37 有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 38 有限公司 CFLD INVESTMENT 38 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
产业新城 39 有限公司 New Industry Park 39 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
产业新城 40 有限公司 New Industry Park 40 PTE. LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01, StraitsTradingBuilding, Singapore049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	越南	RoadNo. 7, EasternSaigonUrbanArea, LongTanCommune, NhonTrachDistrict, DongNaiProvince	realestateandindustrypark		84	投资设立
华夏幸福韩国产业新城股份有限公司 CFLD Korea New Industry City Co., Ltd	韩国	4thFloor, 207Tehran-ro, Gangnam-gu, Seoul (Yeoksam-dong, AgabangBldg.)	realestateandindustrypark		100	投资设立
华夏幸福开曼投资公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd.	英国开曼	OgierGlobal (Cayman) Limited, 89Nexus Way, CamanaBay, GrandCayman, KY1-9009, CaymanIslands	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100	投资设立
华夏幸福文莱产业新城有限公司 CFLD New Industry City (B) Sdn. Bhd	文莱	UnitNos. 405A-410A, 4thFloor, WismaJaya, JalanPemancha, BandarSeribegawanBS8811,	realestateandindustrypark		100	投资设立

		Brunei Darussalam				
VNIC 投资 42 有限公司 VNIC Investment 42 Pte.Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
VNIC 投资 43 有限公司 VNIC Investment 43 Pte.Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
产业新城 44 有限公司 New Industry Park 44 PTE.LTD.	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司 Atlas Global Investment 45 Pte. Ltd.	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD Investment 46 Pte. Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 47 有限公司 CFLD Investment 47 Pte. Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
越南产业新城基础设施开发有限公司 越: Công Ty TNHH Phát Triển Hạ Tầng Thành Phố Công Nghiệp Mới Việt Nam 英: Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co.Ltd	越南	越南	工程建设；项目管理咨询		100	投资设立
阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT. Atlas Global Property Management	印度尼西亚	Equity Tower, Lantai 42, SCBD Lot. 9, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia 12190	房地产及其附属设施的管理活动		100	投资设立
天鹅城国际控股有限公司 Swan City International Holdings Limited	开曼	P. O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100	投资设立
华夏幸福（香港）体育产业发展有限公司 CHINA FORTUNE (HONG KONG) SPORTS INDUSTRY DEVELOPMENT CO., LIMITED	中国香港	中国香港	体育文化活动		100	投资设立
环球产业投资有限公司 GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED	中国香港	中国香港	投资		100	投资设立

越南大福莲花项目公司 VINA DAI PHUOC CORPORATION	越南	越南	Implementation of a secondary project		92	非同一控制合并
SNC 投资 27 有限公司 SNC Investment 27 Limited	新加坡	新加坡	对外投资		100	非同一控制合并
SNC 投资 28 有限公司 SNC Investment 28 Limited	新加坡	新加坡	对外投资		100	非同一控制合并
华夏幸福(香港)康养产业投资有限公司 CFLD (HK) Elderly Care Industry Investment Co., Limited	香港	602, 6/F The Strand 49 Bonham, Strand Sheung Wan, Hong Kong	投资		100	投资新设
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		70	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		70	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		70	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	非同一控制合并
天鹅城三菱地所投资有限公司 SNC MJR INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	新加坡	投资控股		100	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	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	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	投资新设

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

公司名称	持股比例 (%)	纳入合并范围的原因
------	----------	-----------

北京丰科新元科技有限公司	49	其余为北京丰台科技园孵化器有限公司占 45.455%股权、北京丰科世纪科技孵化器有限公司占 5.545%股权。公司董事会成员共 5 人，其中九通投资提名 3 人，同时总经理和财务负责人也由九通投资提名。因此，九通基业对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京裕荣房地产开发有限公司	40	其余为卓越置业集团（南京）有限公司占 60%股权。公司董事会成员共 3 名，其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名 2 人，卓越置业集团（南京）有限公司提名 1 人，同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此，固安京御幸福对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京裕坤房地产开发有限公司	40	其余为卓越置业集团（南京）有限公司占 60%股权。公司董事会成员共 3 名，其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名 2 人，卓越置业集团（南京）有限公司提名 1 人，同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此，固安京御幸福对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
廊坊空港投资开发有限公司	20	其余为廊坊市投资控股集团有限公司占 45%股权、国开金融有限责任公司占 20%股权、新奥文化产业发展有限公司占 10%股权、朗森汽车产业园开发有限公司占 5%股权。公司董事会成员共 9 人，其中华夏幸福提名 2 人，廊坊市投资控股集团有限公司提名 4 人，委托授权给华夏幸福。因此，华夏幸福基业投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将其纳入合并。
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	50	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
和县孔雀湖房地产开发有限公司	50	其余为南京银嘉源企业管理有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 3 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 2 人，南京银嘉源企业管理有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	50	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武陟裕轩房地产开发有限公司	50	其余为漯河昌建地产有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，漯河昌建地产有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武汉裕滕房地产开发有限公司	50	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。
廊坊市欣扬郡房地产开发有限公司	20	其余为廊坊市志斌房地产开发有限公司占 80%股权。公司不设董事会，选举廊坊京御房地产开发有限公司执行董事一人。因此廊坊京御房地产开发有限公司拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
元氏县钰泰房地产开发有限公司	20	其余为东阳耀炜投资有限公司占 80%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，东阳耀炜投资有限公司委派 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。
团风裕联房地产开发有限公司	40	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	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	其余为南京银嘉洛企业管理有限公司持有 33%股权、南京市下关城市建设开发（集团）有限公司持有 33%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）	20	其余为镇江润丰企业管理有限公司持有 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸

企业管理有限公司		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	其余为中华华丰建设有限责任公司持有 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，中华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	其余为上海海郊建设有限公司持有 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	其余为德清远境装饰有限公司持有 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（湖州南浔）企业管理有限公司	20	其余为镇江润丰企业管理有限公司持有 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	其余为石家庄央拓企业管理有限公司持有 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	其余为湖州领航水利建设有限公司持有 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	其余为武汉林四房建设开发有限公司持有 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	其余为海绵山水（北京）建设工程有限公司持有 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	其余为杭州宝元启成建设工程有限公司持有 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	其余为河南扶春文化旅游开发有限公司持有 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	其余为江苏梦泽建设有限公司持有 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	其余为杭州智兴建筑劳务有限公司持有 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。
鼎达产城霸州企业管理有限公司	20	其余为霸州市众力兴成劳务服务有限公司持有 80% 股权。公司不设董事会，执行董事由华夏幸福产业新城投资有限公司委派，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拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城霸州企业管理有限公司	20	其余为涞水县绿速通商贸有限公司持有 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，涞水县绿速通商贸有限公司委派 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	其余为无锡安展建筑工程有限公司持有 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持有 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	其余为南京市下关城市建设开发(集团)有限公司持有 33% 的股权、南京银嘉沅企业管理有限公司持有 33% 的股权。公司董事会共成员共 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。
大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	27	其余为北京誉沃翔企业管理有限公司持有 63% 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，北京誉沃翔企业管理有限公司委派 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。
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	30.15	其余为北京达欧浩泰贸易有限公司持有 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，北京达欧浩泰贸易有限公司委派 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	其余为武汉奥誉置业有限公司持有 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	其余为中粮地产（武汉）有限公司持有 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	其余为北京贯天德俊科贸有限公司持有 63% 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。

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	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	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	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企

(有限合伙)		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
蒲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
北京丰科新元科技有限公司	51.00%	3,532,424.74		-13,184,021.33
沈阳市永益基础设施发展有限公司	10.00%	-1,911.41		-18,931.97
大厂回族自治县九通基业水务有限公司	5.00%	-688.72		4,991,058.85
大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	5.00%	-698.81		4,990,613.68
南京鼎实园区建设发展有限公司	10.00%	13,129,106.78		112,545,621.16
香河京盛房地产开发有限公司	10.00%	-1,876,655.31		28,505,900.11
固安县晨晖房地产开发有限公司	10.00%	100,135,176.14		191,451,067.18
河北叠彩城房地产开发有限公司	10.00%	780.51		18,676,023.21
北京永济恒业房地产开发有限公司	30.00%	-846,983.93		36,226,653.07
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	49.00%	-13,881,945.82		-28,039,661.21
廊坊明道房地产开发有限公司	10.00%	-1,788.56		15,031,981.24

霸州市孔雀海房地产开发有限公司	33.00%	-912,555.31		15,470,290.81
任丘市中森房地产开发有限公司	49.00%	-15,363,380.49		-17,558,651.67
廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	30.00%	-276.24		-920.95
廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	35.00%	-322.34		-1,074.66
廊坊金汇颐贸易有限公司	20.00%	-1,100,329.91		30,256,029.46
廊坊麒麟房地产开发有限公司	33.00%	-412,904,158.28		172,451,236.17
廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	33.00%	-396.74		23,367,572.30
廊坊市京御创亿科技有限公司	30.00%	-209.32		-806.43
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	50.00%	-3,115,516.11		161,962,380.22
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	50.00%	-1,318,902.60		415,697,723.98
和县孔雀湖房地产开发有限公司	50.00%	-9,957,080.25		236,263,555.63
和县孔雀城房地产开发有限公司	39.90%	83,426,680.39		74,740,016.03
固安孔雀亭房地产开发有限公司	49.00%	-5,120,628.00		-7,245,119.87
武陟裕轩房地产开发有限公司	50.00%	-656,896.12		4,144,301.64
邯郸裕荣房地产开发有限公司	49.00%	-5,241,141.61		90,241,468.27
武汉裕筑房地产开发有限公司	49.00%	-461,600.25		166,138,399.75
固安孔雀洲房地产开发有限公司	67.68%	-664,858.49		1,339,435,141.51
南京孔雀城房地产开发有限公司	66.00%	-261,476.94		96,797,347.06
固安京御万丰房地产开发有限公司	21.50%	-577,417.31		-557,332.05
嘉善裕轩房地产开发有限公司	49.00%	-8,210,769.82		383,789,230.18
嘉善裕灿房地产开发有限公司	20.00%	-8,193,627.84		91,806,372.16
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	69.85%	-6,443,046.47		461,556,953.56
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	73.00%	-2,305,231.03		457,594,768.97
泾阳县裕鼎房地产开发有限公司	49.00%	-664,572.57		55,195,427.43
孝感裕恒房地产开发有限公司	65.00%	-3,438,330.13		133,061,669.87
廊坊市欣扬郡房地产开发有限公司	80.00%	-3,104,557.84		396,895,442.16
元氏县钰泰房地产开发有限公司	80.00%	-697,727.16		239,302,272.84
大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	73.00%	-		116,800,000.00
大厂回族自治县裕荣房地产开发有限公司	45.00%	-1,038,076.28		223,961,923.72
嘉善裕佳房地产开发有限公司	49.98%	-398,740.14		638,001,259.86
长丰裕泰房地产开发有限公司	40.00%	-177,650.27		139,822,349.73
德清裕锦房地产开发有限公司	49.00%	-		173,123,725.49
南京江雁元锦置业发展有限公司	66.00%	-673,451.82		305,385,048.18
南京裕荣房地产开发有限公司	60.00%	-27,322,520.85		614,963,462.34
南京裕坤房地产开发有限公司	60.00%	-380,542.81		192,150,425.11
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	49.00%	-2,102,130.93		2,689,919.89
嘉善裕景房地产开发有限公司	40.00%	-5,674,277.76		-66,932,702.58
武汉裕滕房地产开发有限公司	50.00%	-5,476,195.23		190,844,467.61
武汉裕顺房地产开发有限公司	50.00%	-1,286,791.87		118,650,012.12
团风裕联房地产开发有限公司	60.00%	-16,393.21		32,983,606.79
武汉裕达润房地产开发有限公司	50.00%	-2,237,287.59		154,762,712.41
深圳市伙伴产业服务有限公司	40.00%	3,723,872.13		148,294,910.27
廊坊空港投资开发有限公司	80.00%	-		-9,224,027.45
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	20.00%	2,676,465.87		22,715,445.90

东莞市华昊实业投资有限公司	29.00%	606,924.62		1,823,979.54
东莞市华州实业投资有限公司	27.10%	543,848.08		3,187,159.35
惠州市伙伴产业服务有限公司	40.00%	113,626.69		1,630,267.21
固安幸福基业仓储服务有限公司	28.57%	-6,003,493.84		193,996,506.16
东莞市华科智联孵化器运营有限公司	20.00%	-1,294,600.08		705,399.92
广州市伙伴产业服务有限公司	20.00%	-243,740.22		-243,740.22
鼎鸿产城（武汉新洲）企业管理有限公司	80.00%	-3,024,120.00		500,975,880.00
鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	80.00%	-1,800,000.00		298,200,000.00
鼎泰产城行唐企业管理有限公司	70.00%	-606,797.63		114,893,202.37
鼎达产城霸州企业管理有限公司	80.00%	-600,400.00		59,399,600.00
鼎通产城霸州企业管理有限公司	80.00%	-165,000.00		16,335,000.00
鼎泰产城（江门）企业管理有限公司	80.00%	-224,032.00		54,775,968.00
鼎兴产城（嘉善）企业管理有限公司	80.00%	-612,229.10		105,887,770.90
鼎鸿产城（嘉善）企业管理有限公司	80.00%	-329,892.00		54,670,108.00
鼎达产城（德清）企业管理有限公司	80.00%	-240,032.80		39,759,967.20
鼎凯产城（湖州南浔）企业管理有限公司	80.00%	-100,388.00		9,899,612.00
鼎达产城（湖州南浔）企业管理有限公司	80.00%	-354,992.17		70,645,007.83
鼎泰产城（杭州）企业管理有限公司	80.00%	-209,820.00		34,710,180.00
鼎通产城（嘉善）企业管理有限公司	80.00%	-687,060.36		115,742,939.64
华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司	48.98%	-8,848,866.48		981,151,133.52
华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	10.00%	39,949,786.71		39,949,786.71
鼎鸿产城（马鞍山）企业管理有限公司	40.00%	706.89		30,000,706.89
蒲江誉诺焯企业管理合伙企业（有限合伙）		-		200,000,000.00
华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司	45.45%	-43,929.19		98,156,070.81
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）	68.67%	1,134.33		1,029,973,653.82
深圳市华智恒投资发展有限公司	10.00%	-658.28		-658.28
深圳市伙伴产学研投资有限公司	35.00%	-10,605.36		164,394.64
佛山市中工伙伴房地产经纪有限公司	20.00%	-26,150.35		-26,150.35
华夏幸福（嘉善）文化影视产业园投资有限公司	49.00%	-1,070.55		145,926,527.73
湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	20.00%	-3,178.84		82,835,001.16
Dawson Capital Limited	30.00%	857,748.48		68,025,037.34
Gulf Semiconductor International Limited	30.00%	1,090,809.77		88,427,580.78
Birchfield International Limited	30.00%	-2,210,082.75		35,861,029.80
XINGGUI INVESTMENTS LIMITED	30.00%	-216,281.61		84,058,779.49
PT CFLD Tangerang New	0.0023%	-2,284.61		-10,287.79

Industry City Development				
Vina Dai Phuoc Corporation	8.00%	-6,614,312.57		35,611,080.64
Nhon Trach New Industry City Company Limited	16.00%	-2,902,398.16		20,686,150.02
CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD	49.05%	2,160,771.75		297,633,809.75
合计	/	-339,536,293.56		13,306,390,992.33

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

公司本期购买香河鼎恒房地产开发有限公司少数股东 46.37%股权，嘉兴孔雀城房地产开发有限公司少数股东 13.06%股权，江门孔雀城房地产开发有限公司少数股东 50%股权，廊坊市荣华建设投资开发有限公司少数股东 49%股权，霸州鼎兴园区建设发展有限公司少数股东 5.66%股权，华夏幸福产业新城（开封）有限公司少数股东 44.44%股权，来安孔雀郡房地产开发有限公司 29.90%股权，香河经纬房地产开发有限公司 40%股权，上述八家公司变为公司的全资子公司

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京丰科新元科技有限公司	643,733.91	5,351.73	649,085.64	212,804.94	438,865.80	651,670.74	505,085.56	4,497.78	509,583.34	118,895.28	393,965.80	512,861.08
沈阳市永益基础设施发展有限公司	1,215.56	-	1,215.56	1,234.49	-	1,234.49	1,225.88	-	1,225.88	1,242.90	-	1,242.90
大厂回族自治县九通基业水务有限公司	9,992.72	-	9,992.72	10.60	-	10.60	9,992.51	-	9,992.51	9.01	-	9.01
大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	9,992.63	-	9,992.63	11.40	-	11.40	9,992.43	-	9,992.43	9.81	-	9.81
南京鼎实园区建设发展有限公司	255,062.64	11.01	255,073.65	55,586.67	86,941.37	142,528.04	132,480.62	159.65	132,640.27	16,920.1	16,303.65	33,223.75
香河京盛房地产开发有限公司	1,501.03	-	1,501.03	6,774.04	-	6,774.04	3,375.11	-	3,375.11	6,771.46	-	6,771.46
固安县晨晖房地产开发有限公司	289,024.06	0.10	289,024.16	188,128.22	-	188,128.22	403,960.35	-	403,960.35	403,199.59	-	403,199.59
河北叠彩城房地产开发有限公司	5,055.61	-	5,055.61	4,335.09	-	4,335.09	5,102.37	0.88	5,103.25	4,383.50	-	4,383.50
北京永济恒业房地产开发有限公司	72,839.52	2,402.30	75,241.82	73,259.14	-	73,259.14	261,791.89	2,456.7	264,248.59	271,012.25	-	271,012.25
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	32,914.45	2.51	32,916.96	38,979.66	-	38,979.66	33,380.46	8.19	33,388.65	36,618.30	-	36,618.30
廊坊明道房地产开发有限公司	3,980.28	-	3,980.28	4,000.15	-	4,000.15	3,980.48	-	3,980.48	3,998.56	-	3,998.56
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	47,567.13	92.18	47,659.31	42,971.34	-	42,971.34	1,642.51	-	1,642.51	28.01	-	28.01
任丘市中森房地产开发有限公司	124,295.99	1,168.49	125,464.48	129,047.88	-	129,047.88	77,508.15	123.36	77,631.51	78,079.53	-	78,079.53
廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	1.90	-	1.90	2.21	-	2.21	1.99	-	1.99	2.20	-	2.20
廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	1.90	-	1.90	2.21	-	2.21	1.99	-	1.99	2.20	-	2.20
廊坊金汇颐贸易有限公司	515.49	10,052.88	10,568.37	757.51	-	757.51	504.76	10,517.58	11,022.34	661.31	-	661.31

廊坊麒麟房地产开发有限公司	8,366.72	-	8,366.72	310.46	-	310.46	8,366.25	4.90	8,371.15	309.93	-	309.93
廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	2,980.64	-	2,980.64	2,981.18	-	2,981.18	2,807.10	-	2,807.10	2,807.52	-	2,807.52
廊坊市京御创亿科技有限公司	0.02	-	0.02	0.29	-	0.29	-	-	-	0.20	-	0.20
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	168,134.95	714.99	168,849.94	136,449.59	-	136,449.59	107,438.81	515.35	107,954.16	74,930.70	-	74,930.70
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	226,670.07	1,000.00	227,670.07	144,520.08	-	144,520.08	150,935.35	1,000.00	151,935.35	90,360.63	-	90,360.63
和县孔雀湖房地产开发有限公司	125,910.78	922.07	126,832.85	79,601.46	-	79,601.46	98,543.76	258.30	98,802.06	89,579.25	-	89,579.25
和县孔雀城房地产开发有限公司	62,304.85	20.90	62,325.75	43,593.92	-	43,593.92	133,319.37	892.41	134,211.78	136,388.89	-	136,388.89
固安孔雀亭房地产开发有限公司	49,555.60	522.87	50,078.47	51,647.07	-	51,647.07	22,530.17	144.52	22,674.69	23,108.26	-	23,108.26
武陟裕轩房地产开发有限公司	27,386.26	57.05	27,443.31	26,614.44	-	26,614.44	24,855.76	13.25	24,869.01	23,908.77	-	23,908.77
邯郸裕荣房地产开发有限公司	76,521.76	527.79	77,049.55	58,643.93	-	58,643.93	43,364.20	174.92	43,539.12	24,063.88	-	24,063.88
武汉裕筑房地产开发有限公司	62,311.36	31.40	62,342.76	28,436.97	-	28,436.97	6,300.00	-	6,300.00	-	-	-
固安孔雀洲房地产开发有限公司	318,273.46	-	318,273.46	120,410.83	-	120,410.83	39.33	-	39.33	77.02	-	77.02
南京孔雀城房地产开发有限公司	65,878.61	19.77	65,898.38	51,255.01	-	51,255.01	70.55	7.36	77.91	100.00	-	100.00
固安京御万丰房地产开发有限公司	62,011.82	85.81	62,097.63	62,354.94	-	62,354.94	20,486.23	-	20,486.23	20,486.11	-	20,486.11
嘉善裕轩房地产开发有限公司	98,363.42	562.75	98,926.17	20,620.77	-	20,620.77	0.95	-	0.95	1.02	-	1.02
嘉善裕灿房地产开发有限公司	231,157.69	1,361.59	232,519.28	153,616.09	33,000.00	186,616.09	-	-	-	-	-	-
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	191,407.75	362.63	191,770.38	125,858.58	-	125,858.58	-	-	-	-	-	-
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	198,189.03	120.67	198,309.70	135,671.72	-	135,671.72	-	-	-	-	-	-
泾阳县裕鼎房地产开发有限公司	69,677.76	74.32	69,752.08	50,508.52	8,080.00	58,588.52	-	-	-	-	-	-
孝感裕恒房地	45,368	182.3	45,550.4	25,1	-	25,1	-	-	-	-	-	-

产开发有限公司	.09	2	1	00.47		00.47							
廊坊市欣扬郡房地产开发有限公司	39,831.21	-	39,831.21	19.28	-	19.28	-	-	-	-	-	-	-
元氏县钰泰房地产开发有限公司	29,883.75	29.07	29,912.82	0.04	-	0.04	-	-	-	-	-	-	-
大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	68,658.97	41.75	68,700.72	42,146.10	14,000.00	56,146.10	-	-	-	0.14	-	0.14	
大厂回族自治县裕荣房地产开发有限公司	22,279.32	-	22,279.32	10.00	-	10.00	-	-	-	-	-	-	-
嘉善裕佳房地产开发有限公司	132,449.97	37.86	132,487.83	4,861.43	-	4,861.43	-	-	-	-	-	-	-
长丰裕泰房地产开发有限公司	34,955.63	-	34,955.63	0.04	-	0.04	-	-	-	-	-	-	-
德清裕锦房地产开发有限公司	35,528.76	2.15	35,530.91	206.00	-	206.00	-	-	-	-	-	-	-
南京江雁元锦置业发展有限公司	80,864.74	28.04	80,892.78	10,622.32	24,000.00	34,622.32	-	-	-	-	-	-	-
南京裕荣房地产开发有限公司	163,630.32	1,880.57	165,510.89	85,417.87	10,799.00	96,216.87	127,386.80	407.80	127,794.60	30,807.7	23,200.00	54,080.27	
南京裕坤房地产开发有限公司	64,125.03	25.36	64,150.39	12,125.32	20,000.00	32,125.32	33,163.71	3.84	33,167.55	2,079.05	-	2,079.05	
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	174,808.43	480.87	175,289.30	174,740.33	-	174,740.33	121,913.00	340.20	122,253.20	121,275.23	-	121,275.23	
嘉善裕景房地产开发有限公司	115,262.15	-	115,262.15	131,995.33	-	131,995.33	66,193.15	-	66,193.15	37,007.76	44,500.00	81,507.76	
武汉裕滕房地产开发有限公司	99,487.27	491.36	99,978.63	61,809.74	-	61,809.74	36,407.81	-	36,407.81	36,798.82	-	36,798.82	
武汉裕顺房地产开发有限公司	47,609.89	90.00	47,699.89	23,969.89	-	23,969.89	-	-	-	-	-	-	-
团风裕联房地产开发有限公司	7,663.80	0.73	7,664.53	2,167.27	-	2,167.27	-	-	-	-	-	-	-
武汉裕达润房地产开发有限公司	30,952.54	-	30,952.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市伙伴产业服务有限公司	40,323.93	10,140.47	50,464.40	10,629.35	-	10,629.35	42,251.97	10,285.71	52,537.68	12,964.02	-	12,964.02	
廊坊空港投资开发有限公司	16,934.21	18.57	16,952.78	18,124.91	-	18,124.91	17,031.80	35.65	17,067.45	18,220.45	-	18,220.45	
深圳市城市空间规划建设	13,475.77	1,377.75	14,853.52	3,495.79	-	3,495.79	17,930.9	1,901.	19,832.0	7,968.12	3.99	7,972.11	

计有限公司							9	02	1			
东莞市华昊实业投资有限公司	828.31	12.26	840.57	211.61	-	211.61	617.99	15.41	633.40	213.72	-	213.72
东莞市华州实业投资有限公司	1,375.67	258.21	1,633.88	457.80	-	457.80	1,201.25	192.55	1,393.80	418.41	-	418.41
惠州市伙伴产业服务有限公司	1,694.32	356.03	2,050.35	1,338.27	-	1,338.27	2,274.62	310.90	2,585.52	1,706.36	-	1,706.36
固安幸福基业仓储服务有限公司	42,956.02	85,511.25	128,467.27	3,489.44	682.79	4,172.23	4,166.24	106.12	110,288.11	57,305.13	682.79	57,987.92
东莞市华科智联孵化器运营有限公司	339.39	1,318.46	1,657.85	1,305.16	-	1,305.16	-	-	-	-	-	-
广州市伙伴房地产有限公司	1,566.24	625.93	2,192.17	1,808.95	-	1,808.95	-	-	-	-	-	-
鼎鸿产城（武汉新洲）企业管理有限公司	62,495.98	126.01	62,621.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	37,200.00	75.00	37,275.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鼎泰产城行唐企业管理有限公司	16,384.52	28.90	16,413.42	0.10	-	0.10	-	-	-	-	-	-
鼎达产城霸州企业管理有限公司	5,940.00	-	5,940.00	0.04	-	0.04	-	-	-	-	-	-
鼎通产城霸州企业管理有限公司	1,633.50	-	1,633.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鼎泰产城（江门）企业管理有限公司	6,847.03	-	6,847.03	0.03	-	0.03	-	-	-	-	-	-
鼎兴产城（嘉善）企业管理有限公司	13,210.46	25.63	13,236.09	0.12	-	0.12	-	-	-	-	-	-
鼎鸿产城（嘉善）企业管理有限公司	6,820.02	13.75	6,833.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鼎达产城（德清）企业管理有限公司	4,959.99	10.00	4,969.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鼎凯产城（湖州南浔）企业管理有限公司	989.96	-	989.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鼎达产城（湖州南浔）企业管理有限公司	7,064.50	-	7,064.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鼎泰产城（杭州）企业管理有限公司	4,330.03	8.74	4,338.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鼎通产城（嘉善）企业管理有限公司	14,439.24	28.63	14,467.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-

浦江誉诺焯企业管理合伙企业(有限合伙)	40,002.53	-	40,002.53	0.02	-	0.02	-	-	-	-	-	-
华夏幸福产业新城(巢湖)有限公司	153,231.91	571.63	153,803.54	6,610.18	-	6,610.18	4,047.09	122.90	4,169.99	4,551.85	-	4,551.85
华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	74,585.68	2.12	74,587.80	33,837.24	-	33,837.24	20,621.15	33.37	20,654.52	10,434.30	327.00	10,761.30
鼎鸿产城(马鞍山)企业管理有限公司	6,000.19	-	6,000.19	0.05	-	0.05	-	-	-	-	-	-
华夏幸福产业新城(西安长安)发展有限公司	131,538.35	2.13	131,540.48	1,730.24	-	1,730.24	-	-	-	-	-	-
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业(有限合伙)	151,031.34	-	151,031.34	1,035.30	-	1,035.30	151,031.10	-	151,031.10	1,035.22	-	1,035.22
深圳市华智恒投资发展有限公司	1.03	682.27	683.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市伙伴产学研投资有限公司	78.46	1.01	79.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-
佛山市中工伙伴房地产经纪有限公司	931.66	16.01	947.67	460.75	-	460.75	-	-	-	-	-	-
华夏幸福(嘉善)文化影视产业园投资有限公司	26,413.82	24,264.61	50,678.43	20,897.51	-	20,897.51	878.60	14,917.07	15,795.67	16,274.42	-	16,274.42
湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	9,724.68	1,889.59	11,614.27	3,332.06	-	3,332.06	158.16	-	158.16	158.18	-	158.18
Dawson Capital Limited	1.27	6,707.49	6,708.76	6,749.50	-	6,749.50	-	6,640.10	6,640.10	6,679.68	-	6,679.68
Gulf Semiconductor International Limited	1.37	8,728.63	8,730.00	8,692.28	-	8,692.28	-	8,640.93	8,640.93	8,602.95	-	8,602.95
Birchfield International Limited	1.37	4,604.95	4,606.32	7,684.45	-	7,684.45	-	4,558.68	4,558.68	7,605.24	-	7,605.24
XINGGUI INVESTMENTS LIMITED	1.23	7,316.03	7,317.26	7,392.14	-	7,392.14	-	7,242.53	7,242.53	7,315.87	-	7,315.87
PT CFLD Tangerang New Industry City Development	59,451.41	6,311.15	65,762.56	61,226.51	-	61,226.51	79,280.82	7,902.83	87,183.65	73,490.13	-	73,490.13
Vina Dai Phuoc	144,088.25	26,808.22	170,896.47	140,069.	-	140,069.	81,027.3	35,297	116,324.	77,870.3	-	77,870.3

Corporation				40		40	8	.25	63	4		4
Nhon Trach New Industry City Company Limited	67,614 .64	4,315 .50	71,930.1 4	61,0 18.8 0	1,8 30. 57	62,8 49.3 7	50,6 49.0 1	3,4 49. 89	54,0 98.9 0	41,6 56.9 2	1,7 33. 73	43,3 90.6 5
CFLD INVESTMENT XV PTE.LTD	57,812 .38	2,573 .94	60,386.3 2	5.23	-	5.23	1,36 5.47	-	1,36 5.47	-	-	-
合计	5,960, 477.90	223,4 86.76	6,183,96 4.66	3,02 7,79 6.06	638 ,19 9.5 3	3,66 5,99 5.59	2,92 8,68 3.00	229 ,19 5.6 5	3,15 7,87 8.65	2,01 0,46 8.77	480 ,71 6.9 6	2,49 1,18 5.73

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
北京丰科新 元科技有限 公司	37.74	692.63	692.63	-42,642.1 5	-	177.80	177.80	-228,475. 58
沈阳市永益 基础设施发 展有限公司	-	-1.91	-1.91	-10.32	-	-8.72	-8.72	-0.65
大厂回族自治 县九通基 业水务有限 公司	-	-1.38	-1.38	-89.80	-	-7.93	-7.93	-99.74
大厂回族自治 县鼎达投 资开发有限 公司	-	-1.40	-1.40	-89.81	-	-8.17	-8.17	-99.76
南京鼎实园 区建设发展 有限公司	63,208.0 6	13,129.1 1	13,129.1 1	-76,236.9 4	81.97	-408.01	-408.01	-65,359.7 9
香河京盛房 地产开发有 限公司	-	-1,876.6 6	-1,876.6 6	0.83	-	-605.72	-605.72	0.11
固安县晨晖 房地产开发 有限公司	325,681. 85	100,135. 18	100,135. 18	-354.53	-	-258.39	-258.39	-10,826.8 1
河北叠彩城 房地产开发 有限公司	-	0.78	0.78	-49.82	-	-6.17	-6.17	0.07
北京永济恒 业房地产开 发有限公司	-	-282.33	-282.33	-2,458.55	-	-2,441.5 2	-2,441.5 2	-25,092.3 3
涿州市鑫震 瀛房地产开 发有限公司	-	-2,833.0 5	-2,833.0 5	401.64	-	-3,412.0 0	-3,412.0 0	-11.21
廊坊明道房 地产开发有 限公司	-	-1.79	-1.79	-0.20	-	-5.51	-5.51	-0.21

霸州市孔雀海房地产开发有限公司	-	-276.53	-276.53	1,837.09	-	-22.67	-22.67	0.25
任丘市中森房地产开发有限公司	-	-3,135.38	-3,135.38	32,107.78	-	-348.43	-348.43	21,028.24
廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	-	-0.09	-0.09	-0.08	-	-0.13	-0.13	1.87
廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	-	-0.09	-0.09	-0.08	-	-0.13	-0.13	1.87
廊坊金汇颐贸易有限公司	20.18	-550.16	-550.16	10.71	-	-570.59	-570.59	-55.90
廊坊麒峰房地产开发有限公司	-	-4.96	-4.96	0.44	-	-0.13	-0.13	38.49
廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	-	-0.12	-0.12	11.23	-	-0.20	-0.20	2.47
廊坊市京御创亿科技有限公司	-	-0.07	-0.07	0.02	-	-0.12	-0.12	-0.02
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	-	-623.10	-623.10	25,161.15	-	-1,546.39	-1,546.39	4,410.52
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	-	-263.78	-263.78	17,639.43	-	-188.03	-188.03	-3,932.22
和县孔雀湖房地产开发有限公司	-	-1,991.42	-1,991.42	6,695.37	-	-777.20	-777.20	3,310.93
和县孔雀城房地产开发有限公司	124,665.75	20,908.94	20,908.94	-18,979.97	-	-1,811.54	-1,811.54	20,706.47
固安孔雀亭房地产开发有限公司	-	-1,135.03	-1,135.03	19,646.22	-	-305.48	-305.48	5,846.83
武陟裕轩房地产开发有限公司	4.02	-131.38	-131.38	1,417.85	-	-39.76	-39.76	-984.33
邯郸裕荣房地产开发有限公司	-	-1,069.62	-1,069.62	25,095.33	-	-524.76	-524.76	-13,454.94
武汉裕筑房地产开发有限公司	-	-94.20	-94.20	-9,175.11	-	-	-	-
固安孔雀洲	-	-99.68	-99.68	-145,389.	-	-25.81	-25.81	29.46

房地产开发 有限公司				98				
南京孔雀城 房地产开发 有限公司	-	-40.42	-40.42	-29,516.3 3	-	0.17	0.17	-119.76
固安京御万 丰房地产开发 有限公司	-	-257.43	-257.43	12,775.32	-	0.12	0.12	820.23
嘉善裕轩房 地产开发有 限公司	-	-1,694.5 3	-1,694.5 3	-56,946.8 0	-	-0.07	-0.07	0.95
嘉善裕灿房 地产开发有 限公司	-	-4,096.8 1	-4,096.8 1	-5,378.58	-	-	-	-
新郑市裕坤 苑房地产开发 有限公司	-	-1,088.1 9	-1,088.1 9	-20,912.4 0	-	-	-	-
大厂回族自治 县裕鼎房地 产开发有限 公司	-	-362.01	-362.01	691.04	-	-	-	-
泾阳县裕鼎 房地产开发 有限公司	-	-236.44	-236.44	15,640.19	-	-	-	-
孝感裕恒房 地产开发有 限公司	-	-550.06	-550.06	1,975.06	-	-	-	-
廊坊市欣扬 郡房地产开发 有限公司	-	-388.07	-388.07	-153,176. 79	-	-	-	-
元氏县钰泰 房地产开发 有限公司	-	-87.22	-87.22	-5,049.14	-	-	-	-
大厂回族自治 县裕仁房地 产开发有限 公司	-	-125.24	-125.24	-9,499.91	-	-0.14	-0.14	-
大厂回族自治 县裕荣房地 产开发有限 公司	-	-230.68	-230.68	4.32	-	-	-	-
嘉善裕佳房 地产开发有 限公司	-	-113.59	-113.59	-127,720. 83	-	-	-	-
长丰裕泰房 地产开发有 限公司	-	-44.41	-44.41	-29,305.2 9	-	-	-	-
德清裕锦房 地产开发有 限公司	-	-6.46	-6.46	-35,115.9 0	-	-	-	-
南京江雁元	-	-102.04	-102.04	-46,869.6	-	-	-	-

锦置业发展有限公司				6				
南京裕荣房地产开发有限公司	-	-4,420.31	-4,420.31	19,374.30	-	-1,239.90	-1,239.90	-53,082.46
南京裕坤房地产开发有限公司	-	-63.42	-63.42	-470.04	-	-11.51	-11.51	-18,571.46
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	-	-429.01	-429.01	62,304.45	-	-1,022.03	-1,022.03	20,843.20
嘉善裕景房地产开发有限公司	-	-1,418.57	-1,418.57	25,335.35	-	-16,981.28	-16,981.28	-23,956.85
武汉裕滕房地产开发有限公司	-	-1,480.09	-1,480.09	40,114.19	-	-	-	-
武汉裕顺房地产开发有限公司	-	-270.00	-270.00	-2,270.00	-	-	-	-
团风裕联房地产开发有限公司	-	-2.73	-2.73	-1,150.49	-	-	-	-
武汉裕达润房地产开发有限公司	-	-447.46	-447.46	-10,484.40	-	-	-	-
深圳市伙伴产业服务有限公司	33,128.12	261.40	261.40	-17,144.75	35,824.31	1,052.71	1,052.71	-10,233.00
廊坊空港投资开发有限公司	-	-19.13	-19.13	-54.73	20.25	-71.79	-71.79	-331.42
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	21,035.83	1,340.72	1,340.72	2,900.07	28,716.11	509.37	509.37	-4,184.76
东莞市华昊实业投资有限公司	1,054.41	209.28	209.28	-271.97	992.64	93.31	93.31	87.77
东莞市华州实业投资有限公司	2,454.70	200.68	200.68	-154.17	1,119.54	8.43	8.43	775.92
惠州市伙伴产业服务有限公司	4,277.10	32.92	32.92	299.47	4,059.27	-120.84	-120.84	497.59
固安幸福基业仓储服务有限公司	-	-2,599.35	-2,599.35	-38,327.73	119.75	-1,042.86	-1,042.86	2,636.90
东莞市华科智联孵化器运营有限公	821.19	-647.30	-647.30	386.21	-	-	-	-

司									
广州市伙伴 房地产有限 公司	5,187.12	-116.77	-116.77	1,347.36	-	-	-	-	-
鼎鸿产城 (武汉新 洲)企业管 理有限公司	-	-378.02	-378.02	-12,599.9 9	-	-	-	-	-
鼎泰产城 (长葛市) 企业管理有 限公司	-	-225.00	-225.00	-7,500.00	-	-	-	-	-
鼎泰产城行 唐企业管 理有限公司	-	-86.69	-86.69	-4,949.98	-	-	-	-	-
鼎达产城霸 州企业管 理有限公司	-	-60.04	-60.04	-	-	-	-	-	-
鼎通产城霸 州企业管 理有限公司	-	-16.50	-16.50	-	-	-	-	-	-
鼎泰产城 (江门)企 业管理有限 公司	-	-28.00	-28.00	-1,374.97	-	-	-	-	-
鼎兴产城 (嘉善)企 业管理有限 公司	-	-76.53	-76.53	0.46	-	-	-	-	-
鼎鸿产城 (嘉善)企 业管理有限 公司	-	-41.24	-41.24	-	-	-	-	-	-
鼎达产城 (德清)企 业管理有限 公司	-	-30.00	-30.00	-1,000.03	-	-	-	-	-
鼎凯产城 (湖州南 浔)企业管 理有限公司	-	-10.04	-10.04	-0.06	-	-	-	-	-
鼎达产城 (湖州南 浔)企业管 理有限公司	-	-35.50	-35.50	-0.03	-	-	-	-	-
鼎泰产城 (杭州)企 业管理有限 公司	-	-26.23	-26.23	-873.06	-	-	-	-	-
鼎通产城 (嘉善)企	-	-85.88	-85.88	-2,910.83	-	-	-	-	-

业管理有限公司									
华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司	1,068.84	-1,424.78	-1,424.78	-149,044.75	-	-381.86	-381.86	71.39	
华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	47,981.15	30,857.34	30,857.34	6,054.09	-	-106.78	-106.78	-9,557.79	
鼎鸿产城（马鞍山）企业管理有限公司	-	0.14	0.14	-5,999.71	-	-	-	-	
蒲江誉诺焯企业管理合伙企业（有限合伙）	-	2.51	2.51	-39,997.47	-	-	-	-	
华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司	-	-9.76	-9.76	-129,240.22	-	-	-	-	
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）	-	0.17	0.17	0.25	-	-4.00	-4.00	1.10	
深圳市华智恒投资发展有限公司	-	-0.70	-0.70	-0.87	-	-	-	-	
深圳市伙伴产学研投资有限公司	-	-3.03	-3.03	-4.20	-	-	-	-	
佛山市中工伙伴房地产经纪有限公司	386.17	-13.08	-13.08	344.66	-	-	-	-	
华夏幸福（嘉善）文化影视产业园投资有限公司	68.43	-352.57	-352.57	772.94	-	-253.73	-253.73	2,910.43	
湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	-	-1.59	-1.59	-6,021.00	-	-0.02	-0.02	96.83	
Dawson Capital Limited	-	-0.75	-1.16	1.27	-	-	-	-	
Gulf Semiconductor	-	-0.65	-0.27	1.36	-	-	-	-	

Internatio nal Limited								
Birchfield Internatio nal Limited	-	-0.65	-31.58	1.36	-	-	-	-
XINGGUI INVESTMENT S LIMITED	-	-0.78	-1.54	1.23	-	-	-	-
PT CFLD Tangerang New Industry City Developmen t	6,765.64	-9,908.3 5	-9,908.3 5	4,022.63	13,866. 10	-5,258.9 5	-5,258.9 5	-7,656.02
Vina Dai Phuoc Corporatio n	9,399.66	-8,267.5 1	-8,267.5 1	5,687.61	5,430.1 4	-6,915.0 2	-6,915.0 2	34,441.02
Nhon Trach New Industry City Company Limited	35,278.3 6	-1,814.0 0	-1,814.0 0	10,173.94	-	-5,578.4 2	-5,578.4 2	5,664.88
CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD	-	440.52	440.52	-45,430.7 6	-	-3.75	-3.75	-0.11
合计	682,524. 32	109,602. 58	109,570. 86	-952,010. 96	90,230. 08	-50,474. 55	-50,474. 55	-351,861. 33

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. 本公司原持有固安孔雀洲房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 12 月，本公司与北京辰越木康科贸有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 200,000,000 元，持有固安孔雀洲房地产开发有限公司 32.32%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
2. 本公司原持有华夏幸福（嘉善）文化影视产业园投资有限公司 100%股权。2019 年 12 月，本公司与建信信托有限责任公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 102,000,000 元，持有华夏幸福（嘉善）文化影视产业园投资有限公司 51%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
3. 本公司原持有南京孔雀城房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 9 月，本公司与南京市下关城市建设开发(集团)有限公司，南京银嘉沅企业管理有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 50,000,000 元，持有南京孔雀城房地产开发有限公司 34%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
4. 本公司原持有华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司 100%股权。2019 年 12 月，本公司与中国金谷国际信托有限责任公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 500,000,000 元，持有华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司 51.02%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
5. 本公司原持有嘉善裕轩房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 10 月，本公司与苏州奥韵置业有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司实际出资 119,340,000 元，持有嘉善裕轩房地产开发有限公司 51%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
6. 本公司原持有嘉善裕佳房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 9 月，本公司与兴业国际信托有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 20,000,000 元，持有嘉善裕佳房地产开发有限公司 50.02%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
7. 本公司原持有嘉善裕灿房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 8 月，本公司与上海招商置业有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 400,000,000 元，持有嘉善裕灿房地产开发有限公司 80%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
8. 本公司原持有大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 9 月，本公司与北京誉沃翔企业管理有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 10,000,000 元，持有大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司 27%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
9. 本公司原持有华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司 100%股权。2019 年 11 月，本公司与中融国际信托有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司实际出资 120,000,000 元，持有华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司 54.55% 股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。
10. 本公司原持有湖州南浔鼎旭科技发展有限公司 100%的股权，2019 年 10 月，本公司与浙银汇智（杭州）资本管理有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 50,000,000 元，持有湖州南浔鼎旭科技发展有限公司 80%的股权，本公司对该公司的控制权没有发生变化。

11. 本公司原持有固安幸福基业仓储服务有限公司 100%股权。2019 年 3 月，本公司与上海闻巍实业有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 500,000,000 元，持有固安幸福基业仓储服务有限公司 71.43%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

12. 本公司原持有新郑市裕坤苑房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 9 月，本公司与北京达欧浩泰贸易有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 202,000,000 元，持有新郑市裕坤苑房地产开发有限公司 30.15%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

13. 本公司原持有华夏幸福投资 15 有限公司-CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD. 100%股权，2019 年 12 月，本公司与 MJR INVESTMENT PTE. LTD. 签订增资合作协议。增资完成后，本公司实际出资 4377.40 万美元，持有华夏幸福投资 15 有限公司-CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD. 50.95%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

14. 本公司原持有孝感裕恒房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 9 月，本公司与武汉奥誉置业有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 136,500,000 元，持有孝感裕恒房地产开发有限公司 35%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

15. 本公司原持有涇阳县裕鼎房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 10 月，本公司与西安天恒尚诚企业管理咨询有限公司、西安泽川鼎龙商业运营合伙企业(有限合伙)公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 58,140,000 元，持有涇阳县裕鼎房地产开发有限公司 51%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

16. 本公司原持有武汉裕顺房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 9 月，本公司与中粮地产（武汉）有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司实际出资 120,000,000 元，持有武汉裕顺房地产开发有限公司 50%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

17. 本公司原持有大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司 100%股权。2019 年 9 月，本公司与北京贯天德俊科贸有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司实际出资 170,100,000 元，持有大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司 27%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	霸州鼎兴园区建设发展有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	6,790,875.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	6,790,875.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	31,646,113.54
差额	-24,855,238.54
其中:调整资本公积	24,855,238.54
调整盈余公积	
调整未分配利润	

	固安京御万丰房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	51,639,500.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	51,639,500.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-20,085.26
差额	51,659,585.26
其中：调整资本公积	-51,659,585.26
调整盈余公积	
调整未分配利润	

	香河经纬房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	1,164,206,627.64
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	1,164,206,627.64
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	438,925,886.98
差额	725,280,740.66
其中：调整资本公积	-725,280,740.66
调整盈余公积	
调整未分配利润	

	来安孔雀郡房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	1,495,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	1,495,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	4,091,216.03
差额	-2,596,216.03
其中：调整资本公积	-2,596,216.03
调整盈余公积	
调整未分配利润	

	华夏幸福产业新城（开封）有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	1,059,587,180.97

—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	1,059,587,180.97
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	972,009,394.99
差额	87,577,785.98
其中：调整资本公积	-87,577,785.98
调整盈余公积	
调整未分配利润	

	香河鼎恒房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
—现金	845,099,146.00
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	845,099,146.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	404,043,397.18
差额	441,055,748.82
其中：调整资本公积	-441,055,748.82
调整盈余公积	
调整未分配利润	

	嘉兴孔雀城房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
—现金	343,018,954.00
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	343,018,954.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	260,201,204.65
差额	82,817,749.35
其中：调整资本公积	-82,817,749.35
调整盈余公积	
调整未分配利润	

	廊坊市荣华建设投资开发有限公司
购买成本/处置对价	
—现金	306,272,002.85
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	306,272,002.85
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	300,702,636.93

差额	5,569,365.92
其中：调整资本公积	-5,569,365.92
调整盈余公积	
调整未分配利润	

	江门孔雀城房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	439,696,477.59
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	439,696,477.59
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	397,507,903.75
差额	42,188,573.84
其中：调整资本公积	-42,188,573.84
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	江苏省苏州市	苏州高新区泰山路2号	为科技企业孵化提供策划、咨询	51		权益法
华夏幸福东润（霸州）轨道交通建设管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州孔雀城兰园S3楼	轨道交通建设管理、轨道交通运营管理等		50	权益法
深圳伙伴华侨城产业运营有限公司	深圳市	深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李路18号甘坑客家小镇8号楼A栋	产业园运营管理、产业园投资、物业管理等		50	权益法
深圳湾双创科技服务有限公司	深圳市	深圳市南山区深圳湾科技生态园5栋A座1314	市场营销策划、企业管理咨询、投资咨询；		50	权益法
武汉裕辰房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路特1号一楼4室	房地产开发，商品房销售，房屋租赁等		40	权益法
廊坊市凯创九通投资有限公司	河北省廊坊市	廊坊市	园区基础设施建设		49	权益法
廊坊惠佳房地产开	河北省廊坊	廊坊市广阳区和平路	房地产开发与经营		20	权益法

发有限公司	市广阳区	59 号				
廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	河北省廊坊市安次区	廊坊市安次区工业园区西环环南延路 4 号	机动车销售、汽车租赁等		25	权益法
上海宏士达房地产开发有限公司	上海市	上海市浦东新区惠南镇拱极路 2321 号	房地产开发及经营, 室内装潢, 服务, 建筑材料, 销售		30	权益法
河北新型显示产业发展基金(有限合伙)	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	股权投资、项目投资	29.99		权益法
Nhon Trach Investment Joint Stock Company ("NIC")	越南	EasternSaigonUrban Area, LongTanCommune, NhonTrachDistrict, DongNaiProvince, Vietnam	RealEstate - Townshipdevelopment		20	权益法
深圳市华深阳实业发展有限公司	深圳市	深圳市坪山新区坑梓街道梓兴路 150 号三楼	产业园运营、顾问策划、管理咨询等		20	权益法
东莞市华谷科技产业园有限公司	广东省东莞市	东莞市厚街镇厚街社区南环路新后街产业创新园 D 栋 506 号	科技产业园开发、科技企业孵化等		20	权益法
深圳华安达投资有限公司	深圳市	深圳市光明新区光明街道新羌社区北岗村光侨北路青年创业工业园综合楼 2F	投资咨询		20	权益法
深圳市智鼎物业管理有限公司	深圳市	深圳市宝安区沙井街道上星社区河滨南路 24 号 3 楼 303 单元	物业租赁		20	权益法
深圳市立创投资发展有限公司	深圳市	深圳市龙华新区龙华街道三联社区建辉路概念空间 A 栋 201	投资兴办实业、物业管理、自有物业租赁		20	权益法
深圳市华庆扬实业有限公司	深圳市	深圳市龙华区龙华街道建辉富联工业区 A 栋 202 南	物业管理; 自有物业租赁		20	权益法
东莞市中城物业管理有限公司	广东省东莞市	东莞市厚街镇厚街社区南环路新后街产业创新园 A 栋 301 室	科技产业园开发、科技企业孵化咨询		20	权益法
东莞市鼎徽实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市常平镇环城南路袁山贝路段 8 号 4 楼东区	实业投资、咨询、物业管理、物业租赁		20	权益法
东莞市鼎博实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市茶山镇卢边村黄岭工业区	实业投资、物业投资、物业管理		20	权益法
深圳市万粤城物业管理有限公司	深圳市	深圳市龙华区观澜街道观光路 1510 号	自有物业租赁; 物业管理; 经济信息咨询		20	权益法
深圳市华庆安实业有限公司	深圳市	深圳市坪山新区坪山街道六和社区新强路埔桥工业区 E 栋	产业园运营、顾问策划、咨询管理、		20	权益法
东莞市华宸物业管理有限公司	广东省东莞市	东莞市黄江镇宝山社区袁屋围村永昌街 1 号南康百货南面 3 楼	物业管理、物业租赁、物业咨询、实业投资。		20	权益法
东莞鼎星实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市东城街道温塘社区祠下工业园一路 69 号 A 栋一楼	实业投资; 物业管理; 物业投资		20	权益法
深圳市华威实业投资有限公司	深圳市	深圳市宝安区沙井街道广深路沙井段 363 号 6 楼 601 室	实业投资、物业管理、物业租赁。		20	权益法
东莞市华粤创投资发展有限公司	广东省东莞市	东莞市黄江镇宝山社区袁屋围村永昌街 1 号南康百货南面 3 楼 303	实业投资、物业管理、物业租赁。		20	权益法

东莞市华迈投资发展有限公司	广东省东莞市	东莞市道滘镇南丫村南阁卡德城智创园 8 号楼 101 号	物业投资；房地产经纪		20	权益法
东莞市威蓝物业管理有限公司	广东省东莞市	东莞市望牛墩镇杜屋村工业区西区 24 号	物业管理，房地产中介服务		20	权益法
东莞市惠卓实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市石排镇福隆村石兴北路 35 号 B 栋	实业投资、物业管理、物业投资		30	权益法
深圳市华星物业管理有限公司	深圳市	深圳市龙华区龙华街道华联社区建辉路富联工业区 1 栋 210	投资咨询		20	权益法
深圳市华诚晟投资发展有限公司	深圳市	深圳市南山区粤海街道深圳市南山区深圳湾科技生态园 9 栋 B 座 21 楼	投资兴办实业，商务信息咨询		20	权益法
东莞市晟瑞实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市大朗镇大井头社区盈丰路 35 号	实业投资；物业管理；物业租赁		30	权益法
东莞市鸿心产业园运营有限公司	广东省东莞市	东莞市塘厦镇沙湖社区沙湖大道南 10 号 C 栋一楼 103	产业园区开发；物业管理		20	权益法
广州华邦产业园运营有限公司	广州市	广州市增城区新塘镇金都路 59 号四楼	房地产开发经营		20	权益法
广东艾富欧科技产业园管理有限公司	广东省东莞市	东莞市横沥镇中山中路 20 号栖息谷创业孵化基地 707	产业园运营管理；实业投资		20	权益法
深圳市鹏创兴投资发展有限公司	深圳市	深圳市龙华区龙华街道清湖社区清湖居委清湖工业城辉盛达厂房 2 栋 101	投资兴办实业，物业管理		20	权益法
霸州市裕景轩房地产开发有限公司	河北省霸州市	霸州市开发区泰山路东侧商业 3	房地产开发销售。		49	权益法
南京空港会展投资管理有限公司	江苏省南京市	南京市溧水区经济开发区紫金科创中心	酒店投资管理；房地产开发经营		51	权益法
大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	河北大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发、楼房销售。		20	权益法
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	河北大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发、楼房销售。		20	权益法
来安裕隆房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河经济开发区高新路 8 号	房地产开发与销售；自有房屋租赁		20	权益法
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州经济技术开发区孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发与经营；房屋租赁服务。		35	权益法
涿州裕泰房地产开发有限公司	涿州市	涿州市高铁新城鸿坤理想湾二号楼一层	房地产开发与经营		20	权益法
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区华夏第九园兰亭 2-2-110	房地产开发与经营		20	权益法
惠州市华谷科技产业园运营有限公司	广东省惠州市	惠州市惠城区小金口街道办事处青塘农业科学研究所 51 号金石 5 路青塘南街 40 号办公楼 303 室	科技产业园开发、科技企业孵化		25	权益法
武汉裕中丰房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区双柳街道龙王咀农场兴龙社区兴龙街特一号一楼四室	房地产开发；商品房销售；装饰装修工程施工		50	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：

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

(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	740,332,483.03	552,929,104.65
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	43,103,378.38	-30,682,500.77
--其他综合收益		
--综合收益总额	43,103,378.38	-30,682,500.77
联营企业：		
投资账面价值合计	3,997,690,802.38	3,689,805,408.97
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-62,122,106.89	7,479,670.51
--其他综合收益		
--综合收益总额	-62,122,106.89	7,479,670.51

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 348,810,000.00 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 209,286,000.00 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 5200 万元、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司出资 2400 万元、华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司出资 400 万元、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司出资 5000 万元、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司出资 7000 万元共同设立有限合伙企业京津冀华夏冀财大厂影视发展基金。

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 2019 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	729,237,569.71	2,181,420,202.72
新加坡元	15,465,226.83	24,167,024.90
印度尼西亚盾	358,255,037.89	220,487,190.44
印度卢比	7,093,009.29	7,772,022.51
马来西亚令吉	2,173,246.39	2,527,844.55
越南盾	626,978,950.44	451,119,195.99
韩元	1,266,720.00	1,286,250.00
欧元	135,267.78	188,471.04
埃及镑	112,327.67	132,492.30
日元	1,384.26	11,903.04
菲律宾比索	625,995.95	614,428.20
港币	15,588.78	1,178.49
其他货币资金		
其中：印度尼西亚盾	299,145,232.26	200,142,087.01
应收账款		
其中：越南盾	25,374,703.16	39,107,553.77
印度尼西亚盾	95,212,530.39	424,517.50
其他应收款		
其中：美元	69,465,555.10	1,406,939.53
新加坡元	2,190,406.78	2,789,451.39

印度尼西亚盾	327,942,256.38	481,530,499.41
印度卢比	51,948.71	474,220.88
越南盾	4,448,846.48	3,041,747.82
港币	22,516.83	20,897.37
其他非流动金融资产		
其中：美元		5,764,015.84
印度尼西亚盾	6,117,412.16	
应付利息-美元	501,445,101.05	
应付账款		
其中：新加坡元		98,684.52
印度尼西亚盾	0.88	13,613,719.19
越南盾	44,303,124.12	19,348,930.48
港币		373.76
美元		254,716.89
欧元		12,984.93
埃及镑		3,065.23
其他应付款		
其中：新加坡元	32,479.16	345,565.47
越南盾	1,306,790,181.22	990,331,284.08
印度尼西亚盾	291,996,924.29	188,762,843.42
印度卢比	153,496.15	169,893.23
马来西亚令吉	161,367.00	156,550.50
港币		109,525.00
菲律宾比索		10,612.96
美元	11,259,676.17	
长期借款-美元	572,048,400.00	1,043,206,400.00
应付债券-美元	24,837,524,085.63	13,064,066,679.16

本公司密切关注汇率变动对本公司的影响。

于 2019 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 94,213,403.02 元。

于 2019 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 2,980,033.29 元。

于 2019 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 2,603,590.52 元。

于 2019 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 66,086.83 元。

于 2019 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对印度卢比升值或贬值 50 个基点，则公司净利润或其他综合收益将变动 26,217.98 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 2019 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 367,814,360.88 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 2019 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 25,732,812,400.90 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			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
(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			3,340,380,000.00	3,340,380,000.00
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			3,388,690,476.04	3,388,690,476.04
(2) 权益工具投资			818,253,360.38	818,253,360.38
持续以公允价值计量的资产总额			7,547,323,836.42	7,547,323,836.42
(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				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

无

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	35.99	35.99

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是王文学先生且王文学先生担任公司董事长

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注九、1 在子公司中的权益

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
涿州裕泰房地产开发有限公司	联营企业
武汉裕辰房地产开发有限公司	合营企业
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	合营企业
深圳湾双创科技服务有限公司	合营企业

上海宏士达房地产开发有限公司	联营企业
南京市欣旺达新能源有限公司	联营企业
南京空港会展投资管理有限公司	联营企业
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	联营企业
廊坊市凯创九通投资有限公司	联营企业
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴融光房地产开发有限公司	联营企业
固安翌光科技有限公司	合营企业
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
霸州市裕景轩房地产开发有限公司	联营企业
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	联营企业

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
知合控股有限公司	关联人（与公司同一董事长）
知合出行科技有限公司	关联人（与公司同一董事长）
卓越置业集团有限公司	其他
卓越置业集团（南京）有限公司	其他
中粮地产（武汉）有限公司	其他
知合资本管理有限公司	其他
镇江润丰企业管理有限公司	其他
浙江合众新能源汽车有限公司	其他
长沙观音谷房地产开发有限公司	其他
云谷（固安）科技有限公司	其他
南京银嘉洛企业管理有限公司	其他
香河佳铭装饰工程有限公司	其他
武汉林四房建设开发有限公司	其他
天津雅颂房地产开发有限公司	其他
太库科技创业发展有限公司	其他
太库（北京）科技孵化器有限公司	其他
苏州奥韵置业有限公司	其他
石家庄央拓企业管理有限公司	其他
深圳市深国信投资有限公司	其他
深圳市润恒投资管理有限公司	其他
深圳市鹏广达集团有限公司	其他
深圳市恒荣置地有限公司	其他

深圳平安金融中心建设发展有限公司	其他
上海招商置业有限公司	其他
上海盛垦实业有限公司	其他
上海企久房地产经纪有限公司	其他
上海骏泰房地产开发有限公司	其他
上海海郊建设有限公司	其他
上海辰景企业发展有限公司	其他
三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	其他
南京银嘉源企业管理有限公司	其他
南京银嘉宁企业管理有限公司	其他
南京银城房地产开发有限公司	其他
南京市下关城市建设开发（集团）有限公司	其他
南京稷之朗环保科技有限公司	其他
南京红太阳房地产开发有限公司	其他
南京东原睿升信息科技有限公司	其他
廊坊银行股份有限公司	其他
廊坊市志斌房地产开发有限公司	其他
廊坊市至善市政工程有限公司	其他
廊坊惠佳房地产开发有限公司	其他
涿水县绿速通商贸有限公司	其他
来安裕隆房地产开发有限公司	其他
江苏梦泽建设有限公司	其他
嘉兴至善水生态科技有限公司	其他
嘉兴泽明环境科技有限公司怀来分公司	其他
嘉兴泽明环境科技有限公司	其他
佳兆业地产（北京）有限公司	其他
湖州领航水利建设有限公司	其他
河南扶春文化旅游开发有限公司	其他
河南昌建地产有限公司	其他
河北省知合公益基金会	其他
杭州宝元启成建设工程有限公司	其他
邯郸邯雅房地产开发有限公司	其他
海绵山水（北京）建设工程有限公司	其他
海门坤万置业有限公司	其他
东阳耀炜投资有限公司	其他
德清远境装饰有限公司	其他
北京象地房地产开发有限公司	其他
北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	其他
北京庖丁资产管理有限公司	其他

北京海富广达资产管理有限公司	其他
北京丰睿汇资产管理有限公司	其他
霸州市众力兴成劳务服务有限公司	其他
霸州市云谷电子科技有限公司	其他

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
太库科技创业发展有限公司（注 1）	咨询服务	18,000,000.00	80,000,000.00
太库科技创业发展有限公司（注 2）	咨询服务	10,460,000.00	9,640,000.00
上海企久房地产经纪有限公司（注 3）	综合采购服务		2,866,834.75
上海企久房地产经纪有限公司（注 4）	综合采购服务		342,802.37
上海企久房地产经纪有限公司（注 5）	空调采购服务		129,014.00
上海企久房地产经纪有限公司（注 6）	综合采购服务		4,818,033.05
廊坊市至善市政工程 有限公司（注 7）	设计服务	183,800.00	
南京稞之朗环保科技 有限公司（注 8）	垃圾处理	3,470,135.17	
嘉兴泽明环境科技有 限公司（注 9）	工程改造	499,943.90	
嘉兴泽明环境科技有 限公司（注 10）	工程施工	1,729,909.97	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云谷（固安）科技有 限公司（注 11）	提供物业管理服务		198,198.00

云谷（固安）科技有限公司（注 12）	提供会议服务		23,320.00
云谷（固安）科技有限公司（注 13）	提供会议服务		15,900.00
知合控股有限公司（注 14）	提供物业管理服务	153,001.06	151,800.00
知合资本管理有限公司（注 15）	提供物业管理服务	7,737.40	110,500.00
知合出行科技有限公司（注 16）	提供物业管理服务	499.19	29,400.00
太库科技创业发展有限公司（注 17）	提供物业管理服务	89,591.65	55,680.10
浙江合众新能源汽车有限公司（注 18）	销售商品	47,880.00	91,000.00
云谷（固安）科技有限公司（注 19）	提供酒店服务	507,641.00	290,165.97
云谷（固安）科技有限公司（注 20）	工业区供水	15,240,693.07	
云谷（固安）科技有限公司（注 21）	工业区污水处理	8,867,612.54	
云谷（固安）科技有限公司（注 22）	提供物业管理服务	46,710.97	
华夏幸福基业控股股份公司（注 23）	提供物业管理服务	6,115.11	
河北省知合公益基金会（注 24）	销售商品	80.00	
廊坊银行股份有限公司（注 25）	销售商品	403,200.00	
廊坊银行股份有限公司（注 26）	提供物业管理服务	8,393.00	
霸州市云谷电子科技有限公司（注 27）	供水	1,111,239.04	
嘉兴泽明环境科技有限公司怀来分公司（注 28）	餐饮服务	188,173.08	
嘉兴泽明环境科技有限公司怀来分公司（注 29）	工业区供水	3,851,156.00	
南京空港会展投资管理有限公司（注 30）	提供物业管理服务	40,087.08	
南京空港会展投资管理有限公司（注 31）	提供物业管理服务	2,926,735.87	

云谷（固安）科技有限公司（注 32）	提供物业管理服务	66,656.64	
云谷（固安）科技有限公司（注 33）	提供物业管理服务	714,281.16	
云谷（固安）科技有限公司（注 34）	提供物业管理服务	38,242.60	
云谷（固安）科技有限公司（注 35）	提供物业管理服务	183,724.53	
廊坊银行股份有限公司固安支行（注 36）	提供物业管理服务	40,650.69	
廊坊银行股份有限公司固安支行（注 37）	工业区供水	20,933.98	
太库（北京）科技孵化器有限公司（注 38）	提供物业管理服务	1,140,920.90	
云谷（固安）科技有限公司（注 39）	提供租赁管理服务	793,655.04	

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。根据公司与太库科技创业发展有限公司 2017 年签订的《华夏幸福与太库科技创新服务协议》，本期发生的交易额为 1,800 万元；

注 2：2018 年，固安九通新盛园区建设发展有限公司与太库科技创业发展有限公司签订《太库服务协议》，合同总额 2410 万元，报告期交易金额 1,046 万元；

注 3：公司与上海企久房地产经纪有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与上海企久房地产经纪有限公司存在关联关系。公司与上海企久房地产经纪有限公司签订《综合采购框架合同》，报告期无交易；

注 4：河北华夏幸福足球俱乐部有限公司与上海企久房地产经纪有限公司签订《综合采购框架合同》，报告期无交易；

注 5：秦皇岛京御房地产开发有限公司与上海企久房地产经纪有限公司签订《空调采购合同》，报告期内无交易；

注 6：幸福基业投资有限公司、沈阳鼎凯园区建设发展有限公司与上海企久房地产经纪有限公司签订《综合采购合同》，报告期内无交易；

注 7：公司与廊坊至善市政工程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，公司与廊坊至善市政工程有限公司存在关联关系。2018 年，武陟鼎兴园区建设发展有限公司与廊坊至善市政工程有限公司《武陟詹店污水处理站一期施工图设计合同》，合同总额 18.38 万元，报告期交易金额 18.38 万元；

注 8：公司与南京稷之朗环保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，公司与南京稷之朗环保科技有限公司存在关联关系。2018 年，湖州鼎泰园区建设发展有限公司与南京稷之朗环保

科技有限公司《南浔区域孔雀城二期垃圾渗滤液预处理服务合同》，合同总额 499.28 万元，报告期交易金额 3,470,135.17 元；

注 9：公司与嘉兴泽明环境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，公司与嘉兴泽明环境科技有限公司存在关联关系。2018 年，幸福基业物业服务有限公司昌黎分公司公司与嘉兴泽明环境科技有限公司签订《葡萄小镇环保工程综合改造项目实施合同》，报告期内确认交易金额为 499,943.90 元；

注 10：2018 年，武陟鼎兴园区建设发展有限公司与嘉兴泽明环境科技有限公司签订《木栾漫步公园（凤仪湖）水处理工程实施合同》及其补充协议，报告期内确认交易金额为 1,729,909.97 元；

注 11：公司与云谷（固安）科技有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与云谷（固安）科技有限公司存在关联关系。2017 年，幸福基业物业服务有限公司固安分公司与云谷（固安）科技有限公司签订两份写字楼物业服务合同，向云谷固安提供物业服务，报告期内无交易；

注 12：2018 年 1 月，三浦威特园区建设发展有限公司与云谷（固安）科技有限公司签订《会议服务协议》，合同总额 2.332 万元，报告期内无交易；

注 13：2017 年 12 月，三浦威特园区建设发展有限公司与云谷（固安）科技有限公司签订《会议服务协议》，合同总额 1.59 万元，报告期内无交易；

注 14：公司与知合控股有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与知合控股有限公司存在关联关系。2018 年 5 月，幸福基业物业服务有限公司北京丰台分公司与知合控股有限公司签订《办公区保洁项目服务委托合同》，报告期内交易金额为 153,001.06 元；

注 15：公司与知合资本管理有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与知合资本管理有限公司存在关联关系。2018 年，幸福基业物业服务有限公司北京丰台分公司与知合资本管理有限公司签订《北京办公区项目服务委托合同》，报告期内交易金额为 7,737.40 元；

注 16：公司与知合出行科技有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与知合出行科技有限公司存在关联关系。2018 年 4 月，幸福基业物业服务有限公司北京丰台分公司与知合出行科技有限公司签订《办公区保洁项目服务委托合同》，报告期内交易金额为 499.19 元；

注 17：公司与太库科技创业发展有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与太库科技创业发展有限公司存在关联关系。2018 年 11 月，固安九通基业公用事业有限公司与太库科技创业发展有限公司签订《固安工业区供暖合同》，报告期内交易金额为 89,591.65 元；

注 18：公司与浙江合众新能源汽车有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与浙江合众新能源汽车有限公司存在关联关系。报告期内交易金额为 47,880.00 元；

注 19：2018 年 9 月，固安幸福基业资产管理有限公司福朋酒店公司与云谷（固安）科技有限公司签订《酒店服务协议》，报告期交易金额为 507,641.00 元；

注 20：2018 年，固安九通基业公用事业有限公司与云谷（固安）科技有限公司签订《工业区供用水合同》，报告期内确认交易金额为 15,240,693.07 元；

注 21：2019 年，固安九通基业公用事业有限公司与云谷（固安）科技有限公司签订《工业区污水处理合同》，报告期内确认交易金额为 8,867,612.54 元；

注 22: 2019 年, 幸福基业物业服务有限公司北京丰台分公司与云谷(固安)科技有限公司签订《云谷(固安)科技有限公司北京办公区项目服务委托合同》, 报告期内确认交易金额为 46,710.97 元;

注 23: 华夏幸福基业控股股份公司是公司的母公司, 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存在关联关系。2019 年, 幸福基业物业服务有限公司北京丰台分公司与华夏幸福基业控股股份公司签订《华夏幸福控股北京办公区项目服务委托合同》, 报告期内确认交易金额为 6,115.11 元;

注 24: 公司与河北省知合公益基金会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, 公司与河北省知合公益基金会存在关联关系。报告期内交易金额为 80.00 元;

注 25: 华夏幸福基业控股股份公司是华夏幸福基业股份有限公司与廊坊银行股份有限公司的股东, 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, 公司与廊坊银行股份有限公司存在关联关系。2019 年河北华夏幸福足球俱乐部有限公司向廊坊银行股份有限公司销售足球票, 报告期内交易金额为 403,200.00 元;

注 26: 2019 年 10 月, 固安九通基业公用事业有限公司大厂分公司与廊坊银行股份有限公司签订《大厂潮白河高新区 2019-2020 采暖季供暖合同》, 报告期内交易金额为 8,393.00 元;

注 27: 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。2018 年 1 月, 固安九通基业公用事业有限公司霸州分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用水合同》, 报告期内确认交易金额为 1,111,239.04 元;

注 28: 公司与嘉兴泽明环境科技有限公司怀来分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, 公司与嘉兴泽明环境科技有限公司怀来分公司存在关联关系。2019 年, 嘉兴泽明环境科技有限公司怀来分公司在幸福基业物业服务有限公司怀来分公司食堂就餐, 报告期内确认交易金额为 188,173.08 元;

注 29: 2016 年, 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司与嘉兴泽明环境科技有限公司怀来分公司签订《工业区供用水合同》, 报告期内确认交易金额为 3,851,156.00 元;

注 30: 南京空港会展投资管理有限公司是公司的联营公司, 2019 年 1 月, 幸福基业物业服务有限公司南京溧水分公司与南京空港会展投资管理有限公司签订《关于溧水会展小镇办公区项目服务委托合同之补充协议》, 报告期内确认交易金额为 40,087.08 元;

注 31: 2018 年 11 月, 幸福基业物业服务有限公司南京溧水分公司与南京空港会展投资管理有限公司签订《溧水会展小镇示范区项目服务委托合同》, 报告期内确认交易金额为 2,926,735.87 元;

注 32: 2018 年, 幸福基业物业服务有限公司固安分公司与云谷(固安)科技有限公司签订《物业续签合同》, 报告期内确认交易金额为 66,656.64 元;

注 33: 2019 年, 幸福基业物业服务有限公司固安分公司为云谷(固安)科技有限公司提供物业服务, 报告期内确认交易金额为 714,281.16 元;

注 34: 2018 年, 固安九通基业公用事业有限公司与云谷(固安)科技有限公司签订《固安工业区供暖合同》, 报告期内交易金额为 38,242.60 元;

注 35：2019 年，固安九通基业公用事业有限公司与云谷（固安）科技有限公司签订《固安工业区供暖合同》，报告期内交易金额为 183,724.53 元；

注 36：2019 年，固安九通基业公用事业有限公司与廊坊银行股份有限公司固安支行签订《固安工业区供暖合同》，报告期内交易金额为 40,650.69 元；

注 37：2017 年，固安九通基业公用事业有限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》，报告期内交易金额为 20,933.98 元；

注 38：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。2017 年，幸福基业物业服务有限公司北京丰台分公司与太库（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 1,140,920.90 元；

注 39：2019 年，固安九通新盛园区建设发展有限公司与云谷（固安）科技有限公司签订《关于房屋租赁合同之补充协议》，约定在租赁人才家园期间，云谷（固安）科技有限公司向固安九通新盛园区建设发展有限公司支付管理费，报告期内交易金额为 793,655.04 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 40）	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产 托管	2019-1-1	2019-12-31	固定总价	3,482,300.00
北京庖丁资产管理有限公司（注 41）	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产 托管	2019-1-1	2019-12-31	固定总价	2,707,600.00
北京丰睿汇资产管理有限公司（注 42）	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产 托管	2019-1-1	2019-12-31	固定总价	2,610,100.00

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

注 40：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。2019 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 3,482,300.00 元；

注 41：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。2019 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 2,707,600.00 元；

注 42：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。2019 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 2,610,100.00 元；

本公司委托管理/出包情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
武陟鼎兴园区建设发展有限公司(注 43)	廊坊市至善市政工程有限公司	其他资产托管	2018-11-20	2018-12-28	固定总价	8,237,414.67
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司(注 44)	嘉兴泽明环境科技有限公司	其他资产托管	2018-7-5	2018-10-31	固定总价	2,150,764.91
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司(注 45)	嘉兴至善水生态科技有限公司	其他资产托管	2018-10-10	2018-12-31	固定总价	7,620,744.46

关联管理/出包情况说明

√适用 □不适用

注 43：公司与廊坊市至善市政工程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，公司与廊坊市至善市政工程有限公司存在关联关系。2018 年，公司与廊坊市至善市政工程有限公司签订《武陟詹店污水处理站一期 1#2#污水处理站工程施工总承包合同》，报告期内确认交易金额为 8,237,414.67 元；

注 44: 公司与嘉兴泽明环境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, 公司与嘉兴泽明环境科技有限公司存在关联关系。2018 年, 公司与嘉兴泽明环境科技有限公司签订《嘉善区域庄港桥(孙家港~西施湾)河道改造工程施工总承包合营》, 报告期内确认交易金额为 2,150,764.91 元;

注 45: 公司与嘉兴至善水生态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, 公司与嘉兴至善水生态科技有限公司存在关联关系。2018 年, 公司与嘉兴至善水生态科技有限公司签订《嘉善区域白水塘河南岸绿地工程施工总承包合同》, 报告期内确认交易金额为 7,620,744.46 元;

(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 46)	租赁住宅	6,728,694.49	

本公司作为承租方:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳平安金融中心建设发展有限公司(注 47)	租赁办公区	1,041,685.12	1,041,685.12
北京丰睿汇资产管理有限公司(注 48)	租赁办公区	280,039.41	
北京庖丁资产管理有限公司(注 49)	租赁办公区	1,537,599.72	
北京丰睿汇资产管理有限公司(注 50)	租赁办公区	510,227.40	
北京丰睿汇资产管理有限公司(注 51)	租赁办公区	1,076,040.00	
北京庖丁资产管理有限公司(注 52)	租赁办公区	1,944,896.16	

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 53）	租赁办公区	155,520.00	
-----------------------------------	-------	------------	--

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

注 46：2018 年，固安京御幸福房地产开发有限公司与云谷（固安）科技有限公司签订住宅租赁协议，报告期内确认的租金为 6,728,694.49 元；

注 47：中国平安人寿保险股份有限公司是公司的股东，深圳平安金融中心建设发展有限公司是中国平安人寿保险股份有限公司的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与深圳平安金融中心建设发展有限公司存在关联关系。2018 年 10 月，公司与深圳平安金融中心建设发展有限公司签订租赁协议，报告期内确认交易金额为 1,041,685.12 元。2019 年，双方签订《平安金融中心租赁合同提前终止协议》；

注 48：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。2019 年，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 280,039.41 元；

注 49：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。2019 年，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 1,537,599.72 元；

注 50：2019 年，公司与北京丰睿汇资产管理有限公司签订租赁协议，租期自 2019 年 1 月 1 日起，2019 年 12 月 31 日止，报告期内确认的租金为 510,227.40 元。

注 51：2019 年，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 1,076,040.00 元；

注 52：2019 年，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 1,944,896.16 元。

注 53：2019 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 155,520.00 元；

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

A.对合营、联营公司担保

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
固安翌光科技有限公司（注 54）	150,000,000.00	2016-9-19	2021-9-19	否
南京空港会展	182,325,000.00	2018-12-27	2021-12-24	否

投资管理有限 公司（注 55）				
南京空港会展 投资管理有限 公司（注 56）	153,000,000.00	2018-12-27	2024-11-27	否
苏州火炬创新 创业孵化管理 有限公司（注 57）	40,000,000.00	2018-12-29	2022-1-6	否
南京空港会展 投资管理有限 公司（注 58）	408,000,000.00	2019-1-30	2021-11-20	否
嘉兴融光房地 地产开发有限 公司（注 59）	39,000,000.00	2019-2-22	2022-2-21	否
霸州市裕景轩 房地产开发有 限公司（注 60）	73,500,000.00	2019-4-15	2020-7-15	否
南京空港会展 投资管理有限 公司（注 61）	306,000,000.00	2019-10-17	2020-7-4	否

B. 对子公司担保

期末对子公司担保余额合计 1,327.50 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 54：公司于 2016 年 9 月向合营企业固安翌光科技有限公司 1.5 亿元的债务提供连带保证责任担保。

注 55：公司于 2018 年 12 月向联营企业南京空港会展投资管理有限公司 1.82325 亿元的债务提供连带保证责任担保；

注 56：公司于 2018 年 12 月向联营企业南京空港会展投资管理有限公司 1.53 亿元的债务提供连带保证责任担保；

注 57：公司于 2018 年 12 月向合营企业苏州火炬创新创业孵化管理有限公司 0.4 亿元的债务提供连带保证责任担保；

注 58：公司于 2019 年 1 月向联营企业南京空港会展投资管理有限公司 4.08 亿元的债务提供连带保证责任担保；

注 59：公司于 2019 年 2 月向联营企业嘉兴融光房地产开发有限公司 0.39 亿元的债务提供连带保证责任担保；

注 60：公司于 2019 年 4 月向联营企业霸州市裕景轩房地产开发有限公司 0.735 亿元的债务提供连带保证责任担保；

注 61：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 3.06 亿元的债务提供连带保证责任担保；

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
上海宏士达房地产开发有限公司（注 62）	515,420,000.00	2017-4-28	2020-4-27	期限 36 个月
上海宏士达房地产开发有限公司（注 63）	230,000,000.00	2017-1-18	2020-1-17	期限 36 个月
上海宏士达房地产开发有限公司（注 64）	215,000,000.00	2017-3-7	2020-3-6	期限 36 个月

注 62：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 4 月 27 日签订委托贷款合同，合同贷款金额为 6.31 亿元，贷款期限 36 个月，贷款年利率 12%，于 2020 年 4 月到期。截至本期末，放款金额为 5.1542 亿元。截至报告报出日，公司已签订展期协议；

注 63：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。截至报告报出日，公司已签订展期协议；

注 64：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。截至报告报出日，公司已签订展期协议；

(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	14,100.23	5,595.20

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	霸州市裕景轩房地产开发有限公司	21,428,895.60	214,288.96	87,042,252.53	8,298,450.37
其他应收款	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	112,209,656.16	1,122,096.56	161,377,388.59	8,068,869.43
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	446,039,003.45	22,301,950.17
其他应收款	廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	638,636,835.04	6,386,368.35	405,239,894.30	20,261,994.72
其他应收款	霸州市孔雀湖房地	120,060,640.51	1,200,606.41	305,517,726.66	15,275,886.33

	产开发有限公司				
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	284,595,218.27	14,229,760.91
其他应收款	武汉裕辰房地产开发有限公司	186,538,152.96	1,865,381.53	189,783,225.00	9,489,161.25
其他应收款	深圳平安金融中心建设发展有限公司	5,178,441.60	517,844.16	5,124,499.50	256,224.98
其他应收款	深圳湾双创科技服务有限公司	13,847,435.96		13,847,435.96	
其他应收款	廊坊市凯创九通投资有限公司	10,000,000.00	1,000,000.00	10,000,000.00	500,000.00
其他应收款	嘉兴融光房地产开	15,670,107.95	156,701.08	26,681,860.80	1,334,093.04

	发有 限公 司				
其他 应收 款	嘉兴 裕荣 房地 产开 发有 限公 司			363,567,624.00	18,178,381.20
其他 应收 款	个人 1	227,534,025.00	2,275,340.25	7,491,482.20	374,574.11
其他 应收 款	北京 蔚蓝 海岸 房地 产开 发有 限公 司	769,110,148.25	7,691,101.48	412,772,693.32	20,638,634.67
其他 应收 款	卓越 置业 集团 有限 公司	200,000.00	20,000.00	189,041,640.08	9,452,082.00
应收 利息	上海 宏士 达房 地产 开发 有限 公司	265,340,942.50		160,780,471.25	
应收 利息	霸州 市裕 景轩 房地 产开 发有 限公 司	2,678,951.07			
其他 应收 款	北京 象地 房地	678,347,484.53	6,783,474.85		

	产开发有限公司				
其他应收款	武汉四房建设开发有限公司	504,000,000.00	5,040,000.00		
其他应收款	廊坊市志斌房地产开发有限公司	392,000,000.00	3,920,000.00		
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		
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	石家庄央拓企业管理有限公司	115,500,000.00	1,155,000.00		
其他应收款	江苏梦泽建设有限公司	114,430,000.00	1,144,300.00		
其他	东阳	114,000,000.00	1,140,000.00		

应收款	耀炜投资有限公司				
其他应收款	镇江润丰企业管理有限公司	112,480,000.00	1,124,800.00		
其他应收款	苏州奥韵置业有限公司	104,860,000.00	1,048,600.00		
其他应收款	卓越置业集团（南京）有限公司	82,420,096.56	824,200.97		
其他应收款	霸州市众力兴成劳务服务有限公司	60,000,000.00	600,000.00		
其他应收款	上海海郊建设有限公司	54,982,000.00	549,820.00		
其他应收款	中粮地产（武汉）有限公司	52,837,064.98	528,370.65		
其他应收款	上海辰景企业	44,941,400.00	449,414.00		

	发展有限公司				
其他应收款	德清 远境 装饰 有限公司	39,980,000.00	399,800.00		
其他应收款	南京 红太 阳房 地产 开发 有限 公司	37,292,049.92	372,920.50		
其他应收款	南京 东原 睿升 信息 科技 有限 公司	37,292,049.92	372,920.50		
其他应收款	湖州 领航 水利 建设 有限 公司	35,470,000.00	354,700.00		
其他应收款	杭州 宝元 启成 建设 工程 有限 公司	34,910,000.00	349,100.00		
其他应收款	上海 盛垦 实业 有限 公司	34,800,000.40	348,000.00		
其他应收款	佳兆 业地 产 (北	29,400,000.00	294,000.00		

	京)有限公司				
其他应收款	海绵山水(北京)建设工程有限公司	28,000,000.00	280,000.00		
其他应收款	涑水县绿速通商贸有限公司	16,500,000.00	165,000.00		
其他应收款	邯郸邯雅房地产开发有限公司	15,290,556.57	152,905.57		
其他应收款	上海骏泰房地产开发有限公司	12,000,000.00	120,000.00		
其他应收款	海门坤万置业有限公司	12,000,000.00	120,000.00		
其他应收款	三浦科创固安科技股权投资基金中心	700,000.00	7,000.00		

	(有 限合 伙)				
其他 应收 款	个人 2	350,420.00	3,504.20		
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	太库 科技 创业 发展 有限 公司	51,840.00	2,592.00		
合计		6,055,830,779.60	59,146,433.74	3,068,902,415.91	148,660,063.18

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	廊坊惠佳房地产开发 有限公司	495,394,094.35	700,451,386.35
其他应付款	北京蔚蓝海岸房地 产开发有限公司		664,399,946.32
其他应付款	天津雅颂房地开 发有限公司	58,633,375.97	127,233,375.97
其他应付款	涿州裕泰房地开 发有限公司	7,977,457.86	
其他应付款	固安翌光科技有 限公司	250,000.00	
其他应付款	南京空港会展投 资管理有限公司	278,460,000.00	
其他应付款	南京市欣旺达新 能源有限公司	230,000.00	
其他应付款	嘉兴裕荣房地开 发有限公司	12,317,342.00	
其他应付款	上海招商置业有 限	327,320,400.00	

	公司		
其他应付款	南京银城房地产开发有限公司	153,000,000.00	
其他应付款	河南昌建地产有限公司	119,631,850.00	
其他应付款	南京银嘉沅企业管理有限公司	89,972,908.00	
其他应付款	南京市下关城市建设开发(集团)有限公司	85,952,908.00	
其他应付款	南京银嘉源企业管理有限公司	83,919,337.50	
其他应付款	东阳耀炜投资有限公司	31,591,000.00	
其他应付款	南京银嘉洛企业管理有限公司	10,800,900.00	
其他应付款	卓越置业集团(南京)有限公司	8,874,301.00	
其他应付款	来安裕隆房地产开发有限公司	7,188,000.00	
其他应付款	深圳市鹏广达集团有限公司	5,000,000.00	
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	南京市下关城市建设开发(集团)有限公司	1,020,000.00	
其他应付款	深圳市深国信投资有限公司	1,000,000.00	
其他应付款	长沙观音谷房地产开发有限公司	7,708.34	
合计		1,781,791,583.02	1,492,084,708.64

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

注 1：报告期内公司在廊坊银行办流动资金存款、日常结算业务（发放员工工资、奖金，支付及收款业务，存放农民工工资预储金、商品房预售金等）及储蓄因结算业务形成的款项，流动资金存款及因结算业务形成的存款单日余额上限不超过人民币 100 亿元。

注 2：公司全资子公司华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司向中国平安人寿保险股份有限公司转让其持有的北京物盛科技有限公司 100% 股权、华夏幸福基业股份有限公司向平安人寿转让其持有的对北京物盛科技有限公司享有的债权，转让金额共计 5,828,725,352.00 元。其中，标的股权转让对价为 5,386,914,900.00 元，标的债权的转让价格为人民币 441,810,452.00 元。

注 3：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。报告期内双方完成了上述协议的签署，华夏控股已按协议约定完成 18 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	13,070,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	24,276,200.00
公司本期失效的各项权益工具总额	5,567,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	2018年首次授予的股票期权行权价为 27.46元/股，2019年到2022年为行权期；
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	2018年首次授予的限制性股票，每股 13.28元/股，2019年到2022年为解锁期。

其他说明

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	301,796,346.82

其他说明

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

项目	期末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的	
— 对外投资承诺	1,752,263,087.50
合计	1,752,263,087.50

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项目	期末余额	期初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	196,262,993.63	249,557,427.34
资产负债表日后第 2 年	148,802,242.19	118,885,866.86
资产负债表日后第 3 年	111,333,459.64	43,838,003.57
以后年度	107,012,180.39	30,754,543.76
合计	563,410,875.85	443,035,841.53

(3) 其他承诺事项

截止 2019 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 426.69 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

699.53 亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

除上述事项外，本公司不存在其他应披露的或有事项。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	详见如下说明		
重要的对外投资	/	/	/
重要的债务重组	/	/	/
自然灾害	/	/	/
外汇汇率重要变动	/	/	/

1. 2020 年 1 月，CFLD(Cayman) Investment Ltd. 发行 12 亿美元高级无抵押定息债券，其中，5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 3 年，票面利率为 6.90%；7 亿美元高级无抵押定息债券期限为 5 年，票面利率为 8.05%。

2. 2020 年 3 月，公司全资子公司九通基业投资有限公司通过华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划发行资产支持证券，发行规模 19.1 亿元，本专项计划于 2020 年 3 月 19 日成立。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级 A1 档资产支持证券，简称“20 德清 A1”，发行规模 2.7 亿，预期年化收益率 4.80%，预期到期日 2021 年 3 月 19 日；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级 A2 档资产支持证券，简称“20 德清 A2”，发行规模 3.5 亿，预期年化收益率 6.20%，预期到期日 2022 年 3 月 19 日；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级 A3 档资产支持证券，简称“20 德清 A3”，发行规模 3.4 亿，预期年化收益率 6.30%，预期到期日 2023 年 3 月 19 日，在第 2 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；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级 A4 档资产支持证券，简称“20 德清 A4”，发行规模 3.4 亿，预期年化收益率 6.80%，预期到期日 2024 年 3 月 19 日，在第 2 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；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级 A5 档资产支持证券，简称“20 德清 A5”，发行规模 3.4 亿，预期年化收益率 6.90%，预期到期日 2023 年 3 月 19 日，在第 3 年末附发行人调

整票面利率选择权和投资者回售选择权；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，简称“20 德清次”，发行规模 2.7 亿，预期到期日 2023 年 3 月 19 日。

3. 2020 年 3 月，公司发行了华夏幸福基业股份有限公司 2020 年第一期中期票据，简称“20 华夏幸福 MTN001”，发行规模为人民币 10 亿元，票面利率 5.50%，起息日 2020 年 3 月 23 日，期限为 5 年，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，募集资金已于 2020 年 3 月 25 日划入公司募集资金账户。

4. 2020 年 4 月，公司发行了华夏幸福基业股份有限公司 2020 年第二期中期票据，简称“20 华夏幸福 MTN002”，发行规模为人民币 5 亿元，票面利率 5.17%，起息日 2020 年 4 月 20 日，期限为 5 年，在第 2 年末和第 4 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，募集资金已划入公司募集资金账户。

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	4,519,928,863.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	

2020 年 4 月 24 日，公司第六届董事会第八十六次会议审议通过《2019 年度利润分配及公积金转增股本预案》，公司拟以实施权益分派股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股以资本公积金转增 3 股并派发现金股利 15 元（含税），在实施权益分派的股权登记日前公司总股本如发生变动，将维持每股分配（转增）比例不变，同时相应调整分配（转增）总额，并将另行公告具体调整情况。

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

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

公司根据组织结构及内部管理要求，确定了“产业新城开发建设业务”和“房地产及其他”、“康养业务”三个业务分部。“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。“房地产开发及其他”包括房地产开发、物业服务及酒店经营等业务。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	产业新城开发建设	房地产开发及其他	康养业务	分部间抵销	合计
营业总收入	36,565,323,735.52	73,155,621,964.43	30,869,264.70	4,542,278,747.43	105,209,536,217.22
其中：对外取得收入	35,066,322,417.35	70,112,344,535.17	30,869,264.70		105,209,536,217.22
分部间收入	1,499,001,318.17	3,043,277,429.26		4,542,278,747.43	
营业总成本	24,176,582,962.83	57,138,569,149.19	302,750,112.80	1,014,337,209.77	80,603,565,015.05
营业利润	11,184,258,978.55	15,161,759,694.40	-271,880,848.10	3,527,941,537.66	22,546,196,287.19
分部资产	196,002,095,833.26	637,837,732,417.33	3,884,142,308.82	379,912,024,013.93	457,811,946,545.48
分部负债	147,490,260,325.12	573,150,603,068.37	2,775,139,618.48	339,290,267,395.17	384,125,735,616.80

(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	1,157,424.66	
应收股利	11,019,931,182.95	13,019,931,182.95
其他应收款	39,565,559,268.13	59,962,357,795.70
合计	50,586,647,875.74	72,982,288,978.65

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	1,157,424.66	
合计	1,157,424.66	

(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：应付利息期末较期初增长 100%，主要原因系本期新增内部单位借款利息。

应收股利

(1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
廊坊京御房地产开发有限公司	11,019,931,182.95	13,019,931,182.95
合计	11,019,931,182.95	13,019,931,182.95

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□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

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	39,034,622,970.86
1 年以内小计	39,034,622,970.86
1 至 2 年	480,129,293.60
2 至 3 年	66,381,411.98
3 至 4 年	2,352,607.50
4 至 5 年	40,400.00
5 年以上	7,428,862.10
合计	39,590,955,546.04

(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	7,739,486.23	11,266,128.66
个人借款	1,267,539.84	1,647,011.05
保证金	79,180,763.25	83,381,763.25
代垫款	63,031,304.73	1,006,384,282.60
内部往来	39,439,736,451.99	58,920,830,069.11
合计	39,590,955,546.04	60,023,509,254.67

(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）	
2019年1月1日余额	61,151,458.97			61,151,458.97
2019年1月1日余额在本期				
--转入第一阶段	61,151,458.97			61,151,458.97
--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	12,323,184.65			12,323,184.65
本期转回	48,078,365.71			48,078,365.71
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	25,396,277.91			25,396,277.91

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	其他变动	

				销		
其他应 收款坏 账准备	61,151,458.97	12,323,184.65	48,078,365.71			25,396,277.91
合计	61,151,458.97	12,323,184.65	48,078,365.71			25,396,277.91

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
固安孔雀海 房地产开发 有限公司	内部往来	2,637,499,621.33	1 年以内	6.66	
华夏幸福 (武汉) 房 地产开发有 限公司	内部往来	2,325,301,100.00	1 年以内	5.87	
霸州鼎兴园 区建设发展 有限公司	内部往来	1,605,506,523.89	1 年以内	4.06	
新郑市裕泰 轩房地产开 发有限公司	内部往来	1,253,342,255.37	1 年以内	3.17	
固安九通新 盛园区建设 发展有限公 司	内部往来	776,277,171.44	1 年以内	1.96	
合计	/	8,597,926,672.03	/	21.72	

(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

注：其他应收款期末较期初减少 34.04%，主要原因系内部单位往来款减少所致。

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	38,683,733,697.42		38,683,733,697.42	8,829,233,697.42		8,829,233,697.42
对联营、合营企业投资	3,483,033,042.61		3,483,033,042.61	3,470,055,193.96		3,470,055,193.96
合计	42,166,766,740.03		42,166,766,740.03	12,299,288,891.38		12,299,288,891.38

注：长期股权投资期末余额较期初增加 242.84%，主要原因系对华夏幸福产业新城投资有限公司的注资等。

(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	期末余额	本期计	减值准

			少		提 减 值 准 备	备 期 末 余 额
环球产业投资有限公司	2,271,340,000.00			2,271,340,000.00		
华夏幸福资本管理有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
廊坊京御房地产开发有限公司	1,669,468,030.75	7,000,000,000.00		8,669,468,030.75		
华夏幸福产业投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
幸福基业投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
华夏幸福国际控股有限公司	1,400,299,000.00			1,400,299,000.00		
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		
华夏幸福(中山)产业新城	200,000,000.00	794,500,000.00		994,500,000.00		

投资有限公司						
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		
华夏幸福(南京)运营管理有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
合计	8,829,233,697.42	29,854,500,000.00		38,683,733,697.42		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
苏州火炬创新	463,290,028.			11,532,057.7							474,822,086.	

创业孵化管理有限公司	25			6						01	
小计	463,290,028.25			11,532,057.76						474,822,086.01	
二、联营企业											
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	3,006,765,165.71			1,445,790.89						3,008,210,956.60	
小计	3,006,765,165.71			1,445,790.89						3,008,210,956.60	
合计	3,470,055,193.96			12,977,848.65						3,483,033,042.61	

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	3,652,504,926.09		2,182,414,619.78	
其他业务			37,159,018.91	
合计	3,652,504,926.09		2,219,573,638.69	

其他说明：

本期营业收入较上期增加 64.56%，主要系业务量增加所致。

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	12,977,848.65	1,276,263.22
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
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		
理财产品		
对外委托贷款取得的损益		1,063,634,311.64
委托他人投资或管理资产的损益	35,723,275.21	305,700,929.04
合计	4,048,701,123.86	5,370,611,503.90

其他说明：

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	-66,247,187.34	
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）	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	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		
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	-45,787,430.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	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	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	-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	27,032,051.35	
理财产品收益	3,714,082.88	
所得税影响额	-28,617,534.92	
少数股东权益影响额	2,560,311.84	
合计	168,967,686.72	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	35.72	4.75	4.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	35.29	4.70	4.65

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	经法定代表人王文学、主管会计工作负责人吴中兵、会计机构负责人李承签名并盖章的财务报表
备查文件目录	经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：王文学

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 24 日

修订信息

适用 不适用