

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 2022 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022 年度财务报表出具了与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告，公司董事会对该意见涉及事项出具了专项说明，独立董事、监事会对此发表了意见，具体内容详见公司同日披露的《华夏幸福基业股份有限公司董事会关于非标准无保留审计意见涉及事项的专项说明》。

四、公司负责人王文学、主管会计工作负责人钟坚及会计机构负责人（会计主管人员）明阳声明：
保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2022年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”中“可能面对的风险及应对”部分的内容。

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理.....	69
第五节	环境与社会责任.....	90
第六节	重要事项.....	102
第七节	股份变动及股东情况.....	122
第八节	优先股相关情况.....	133
第九节	债券相关情况.....	134
第十节	财务报告.....	151

备查文件目录	经法定代表人王文学、主管会计工作负责人钟坚、会计机构负责人明阳签名并盖章的财务报表
	经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华夏幸福、公司	指	华夏幸福基业股份有限公司
华夏控股	指	华夏幸福基业控股股份公司，为公司控股股东
鼎基资本	指	鼎基资本管理有限公司，为华夏控股一致行动人
东方银联	指	北京东方银联投资管理有限公司，为华夏控股一致行动人
平安资管	指	平安资产管理有限责任公司
平安人寿	指	中国平安人寿保险股份有限公司，与其一致行动人平安资管为华夏幸福第一大股东
京御地产	指	公司下属全资子公司，廊坊京御房地产开发有限公司
九通投资	指	公司下设二级子公司，京御地产全资子公司，九通基业投资有限公司
三浦威特	指	公司下设三级子公司，九通投资全资子公司，三浦威特园区建设发展有限公司

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	黎毓珊
联系地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座9层
电话	010-59115198
传真	010-59115196
电子信箱	IR@cflدن.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号
公司注册地址的历史变更情况	公司注册地址于2012年8月由“浙江省上虞市百官镇中塘”变更为“河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号”
公司办公地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座9层
公司办公地址的邮政编码	100027
公司网址	http://www.cflدن.com
电子信箱	IR@cflدن.com

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
	签字会计师姓名	张猛勇、唱翠红

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	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
营业收入	31,941,735,559.38	43,180,812,902.96	-26.03	101,208,520,744.92
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	31,142,129,719.35	42,408,859,706.92	-26.57	100,537,680,141.02
归属于上市公司股东的净利润	1,582,839,475.01	-39,029,669,879.13	不适用	3,665,490,000.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-16,488,758,823.86	-32,949,099,544.98	不适用	3,276,848,963.69
经营活动产生的现金流量净额	137,195,001.18	-2,646,103,151.06	不适用	-23,159,667,027.56
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	9,367,072,137.60	6,307,451,390.04	48.51	61,980,029,482.40
总资产	408,602,667,889.18	440,964,154,092.08	-7.34	488,762,358,827.10

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
基本每股收益 (元 / 股)	0.41	-10.17	不适用	0.97
稀释每股收益 (元 / 股)	0.41	-10.17	不适用	0.96
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-4.24	-8.61	不适用	0.86
加权平均净资产收益率 (%)	28.39	-152.66	增加181.05个百分点	7.27
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-295.70	-128.13	减少167.57个百分点	6.41

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、2022 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	4,182,363,343.46	10,181,886,184.12	7,616,190,373.46	9,961,295,658.34
归属于上市公司股东的净利润	2,774,717,962.64	-3,313,152,367.26	-1,021,192,088.28	3,142,465,967.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-4,287,583,300.73	-3,195,235,964.21	-1,883,593,754.00	-7,122,345,804.92
经营活动产生的现金流量净额	311,911,925.36	1,014,727,912.17	349,395,196.17	-1,538,840,032.52

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	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	124,434,372.06	1,001,288.36	98,112,458.31
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	15,067,340.13		
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	18,979,204.30	109,111,552.84	204,235,541.48
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			

非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益	32,160,435.83	-27,174,779.85	102,515,027.52
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	25,704,883,004.02	78,643,782.62	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		-2,439,742,453.14	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-513,734,479.72	-1,404,018,366.02	46,937,950.59
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	-2,926,484,821.11	-3,534,862,195.16	39,290,316.90
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	691,100,103.75	514,593,458.42	51,361,986.59
理财产品收益			2,677,922.62
减：所得税影响额	5,207,545,079.34	-576,655,336.66	153,481,737.31
少数股东权益影响额（税后）	-132,738,218.95	-45,222,041.12	3,008,430.38
合计	18,071,598,298.87	-6,080,570,334.15	388,641,036.32

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

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	8,013,210,988.55	6,924,711,142.52	-1,088,499,846.03	-513,734,479.72
其他非流动金融资产	1,143,458,776.25	1,128,671,862.63	-14,786,913.62	
持有待售资产		2,123,605,089.76	2,123,605,089.76	-246,759,307.90
合计	9,156,669,764.80	10,176,988,094.91	1,020,318,330.11	-760,493,787.62

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2022 年于华夏幸福，是荆棘载途、充满挑战的一年，也是枯木逢春、拨云见日的一年。

面对市场与环境的加速变幻，公司怀敬畏之心跋涉，主动求变。

面对政府与合作方的支持帮助，公司怀感恩之心前行，恪尽职守。

面对股东与债权人的殷切期盼，公司怀谦卑之心奋进，攻坚克难。

“沉舟侧畔千帆过，病树前头万木春。”面对滚滚向前的时代浪潮，把拒绝躺平作为一切奋斗的开始，把信守承诺作为永不背弃的誓言。公司始终把“保交楼”作为必须完成的第一要务，把“不逃废债”作为必须捍卫的生命底线。在坚守要务和生命底线的同时，公司积极谋划未来，重塑战略，重构业务，全面开启从“产业新城运营商”向“产业新城服务商”的战略转型。

2022 年，公司在省市政府及专班的指导支持下，以“保交楼”为第一要务，以“不逃废债、同债同权”为基本原则，全力履行主体责任，积极推进债务重组、业务经营等各项工作，全面转型产业新城服务商，大力发展围绕政府服务、住宅服务、企业服务的“三服体系”创新业务。

（一）坚决完成“保交楼”

公司以“保交楼”为第一要务，千方百计筹措资金，全力以赴复工复产，多措并举确保项目开工与交付。通过销售回款、资产处置回款、欠款催收、借助政府平台存量资产融资、跨区域资源调配、国家专项借款等多种方式筹集资金，在项目属地政府的支持和资源单位的配合下，确保房屋按期交付，有效保障了业主利益、切实维护了社会稳定。自 2020 年四季度至本报告披露日，已累计交付项目 74 个/77,852 套/871 万平；其中：2022 年当年实现 74 个项目/77,346 套/996 万平复工，实现 25 个项目/25,307 套/348 万平交付；2023 年 1-4 月实现 63 个项目/64,712 套/798 万平复工，实现 2 个项目/3,494 套/29 万平交付。

（二）债务重组稳步推进

公司始终坚持“不逃废债、同债同权”的基本原则，积极推进金融债务重组。为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”）。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

1、重组签约及债务清偿进展。截至本报告披露日，《债务重组计划》中 2,192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,806.24 亿元（含境外间接全资子公司

发行的 49.6 亿美元债券重组，约合人民币 335.32 亿元），约占金融债务金额的 82.4%。公司境外间接全资子公司 CFLD(CAYMAN) INVESTMENT LTD. 在中国境外发行的美元债券（涉及面值总额为 49.6 亿美元）协议安排重组已正式生效，并已完成重组交割。公司对已签署《债务重组协议》中适用“兑、抵、接”清偿方式的相关债权人已启动两批现金兑付安排，合计将兑付金额 19.16 亿元。

2、资产交易进展。公司积极推进《债务重组计划》项下的资产出售和信托搭建工作。目前已完成丰台、国际业务部分地产项目、永清产业新城、广阳产业新城平台公司、南方总部资产包交易相关的股权转让协议等协议签署，目前正在按照转让协议推进相关安排。此外，信托资产包搭建等各项工作均在有序推进。

3、以股抵债进展。为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建“幸福精选”和“幸福优选”两大业务平台，以平台股权抵偿金融及经营债务，在实施金融债务以股抵债的同时，积极推进经营债务重组。

截至本报告披露日，公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”股权抵偿金融债务金额（本息合计，下同）约为人民币 74.27 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 19.55%；

公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿经营债务金额约为人民币 31.56 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 1.58%，获得“幸福优选平台”股权比例约为 6.47%。

（三）重塑公司战略、重构业务组合，全面开启战略转型

在推进重组、稳定经营的同时，公司立足自身、面向未来积极探索战略转型，于 2022 年 7 月初正式提出全面转型产业新城服务商，并持续深化战略、重构业务、落位机制。

1、战略重塑，转型产业新城服务商。公司秉持“服务即未来”的理念和“服务实体企业、发展县域经济”的使命，以住宅开发和资产管理为基础，以产业新城为平台，重塑政府服务体系、住宅服务体系、企业服务体系，由产业新城运营商向产业新城服务商全面转型。

2、业务重构，调整优化业务组合。一是继续以产业新城为核心，依托二十余年的片区综合开发经验和产业招商落地优势，打造产业新城新模式。二是有序开展住宅开发及相关业务，在完成“保交楼”的基础上积极探索代建服务、营销服务等地产发展新模式。三是围绕三大服务体系发展创新业务，封装政府服务、住宅服务和企业服务能力，实现从运营商向服务商的转型。

3、机制落位，确保战略落地执行。一是优化管理机制，以预算管理为抓手保障战略落地。二是创新分配机制，根据业务特征分类施策，新拓业务将实施共创共享的合伙人机制、激发团队活力。三是强化组织建设，在持续降费增效的同时，根据战略和业务需求，调整组织架构和团队构成。

（四）业务经营有序开展

在债务重组逐步落地的同时，公司全力自救、持续恢复和提升自身经营“造血”能力。一方面，稳定产业新城业务和住宅开发业务，确保各项生产经营活动有序开展。另一方面，在战略重塑和业务重构的牵引下，挖潜业务资源和团队积淀，围绕政府服务、住宅服务、企业服务积极发展创新业务。

1、产业新城力保优质区域、验证市场能力。一是保留优质区域，分类甄别、精准施策，保障了全国 55 个产业新城的正常经营，越南及印尼项目也保持了有序运转。二是验证大项目市场化招商能力，除服务现有产业新城之外，产业发展业务独立外拓市场。三是封装产业新城综合解决方案，面向地方政府提供一体化服务。

2、住宅开发全力“保交楼”、探索新模式。一是千方百计“保交楼”，确保完成房屋交付。二是积极探索地产发展新模式，提炼封装都市圈不动产服务能力，代建服务、营销服务外拓成效显著。

3、创新业务明确方向、顺利开局。一是明确以三大服务体系为核心的战略方向，瞄准政府服务、住宅服务、企业服务三大极具潜力市场，依托公司产业新城及近三千家招商入园企业等资源积累，培育发展创新业务。二是实现产品封装、项目签约和业务落地，现已形成围绕三大服务体系的业务组合，并已完成“幸福精选”和“幸福优选”两个业务平台的搭建。

二、报告期内公司所处行业情况

（一）宏观经济情况回顾

经国家统计局初步核算，2022 年我国国内生产总值（以下简称“GDP”）达到 121.02 万亿元，比上年增长 3.0%，经济波动修复。

1、房地产行业迎来深度调整。投资、筹资、拿地、开工、施工、竣工、销售等多项指标半年多连续下降，11 月监管部门先后出台了银行授信、债券融资、股权融资等相关纾困政策组合。

2、进入高质量发展时代。一是创新驱动和产业转型升级，深入实施创新驱动发展战略，巩固壮大实体经济根基，推进科技创新，促进产业优化升级，突破供给约束堵点，以产业结构转型升级助推高质量发展。二是以县城为载体的城镇化建设，加快发展大城市周边县城，支持位于城市群和都市圈范围内的县城融入邻近大城市建设发展，主动承接人口、产业，特别是一般性制造业、区域性物流基地、专业市场、过度集中的公共服务资源疏解转移，强化快速交通连接，发展成为与邻近大城市通勤便捷、功能互补、产业配套的卫星县城。

3、以国内大循环为主体的发展格局加速形成。党的二十大报告提出要“增强国内大循环内生动力和可靠性，提升国际循环质量和水平”。2022 年中央经济工作会议再次强调，要更好统筹国内循环和国际循环，围绕构建新发展格局，增强国内大循环内生动力和可靠性，提升国际循环质量和水平。

4、“专精特新”是企业发展的重要方向。二十大报告指出“实施产业基础再造工程和重大技术装备攻关工程，支持专精特新企业发展，推动制造业高端化、智能化、绿色化发展”。民营企业要向“专精特新”方向发展，把敢于冒险的企业家精神和公司治理的规范性统一起来，不断提升企业创新能力。

（二）公司所处行业情况回顾

秉持“服务实体经济，发展县域经济”的使命，公司将紧抓 REITs 盘活存量、扩大投资的历史机遇，积极探索地产新的发展模式，在以国内大循环为主体的新发展格局下，努力推动核心城市周边以县城为载体的城镇化建设、推动区域创新驱动和产业转型升级，继续投身到高质量发展的伟大事业中去。

1、产业新城及相关行业

产业新城符合高质量发展要求。二十大报告提出促进区域协调发展，深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系；推进以人为核心的新型城镇化，加快农业转移人口市民化；以城市群、都市圈为依托构建大中小城市协调发展格局，推进以县城为重要载体的城镇化建设。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，助力所在区域经济发展和产业升级。

REITs 成为存量盘活、扩大有效投资的重要抓手。2022 年 5 月，国务院办公厅印发《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》，提出推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展；进一步提高推荐、审核效率，鼓励更多符合条件的基础设施 REITs 项目发行上市；对于在维护产业链供应链稳定、强化民生保障等方面具有重要作用的项目，在满足发行要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下，可进一步灵活合理确定运营年限、收益集中度等要求。建立健全扩募机制，探索建立多层次基础设施 REITs 市场。截至 2022 年底，已发行 REITs 产品共计 24 只、发行规模合计 783.61 亿元，相比 2021 年底数量和规模分别增长 118.2%和 115.2%。

产业招商是建设现代化产业体系的有力支撑。先进产业和以先进产业为载体的高素质人口已成为区域发展的根本动力、区域繁荣的绝对“刚需”和区域竞争的核心焦点。2022 年 1-12 月份，全国固定资产投资（不含农户）572,138 亿元，比上年增长 5.1%。分产业看，第一产业投资 14,293 亿元，比上年增长 0.2%；第二产业投资 184,004 亿元，增长 10.3%；第三产业投资 373,842 亿元，增长 3.0%。产业招商作为政府与企业的桥梁，以产业发展服务助力县域经济发展。

2、住宅开发及相关行业

房地产行业深度调整。2022 年年初以来，受经济增速放缓、房企资金紧张等多重因素影响，地产基本面仍承压。2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。

国家统计局于 2023 年 1 月 17 日发布的数据显示，2022 年，房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639,696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86,222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%。

2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

2022 年，房地产开发企业到位资金 148,979 亿元，比上年下降 25.9%。其中，国内贷款 17,388 亿元，下降 25.4%；利用外资 78 亿元，下降 27.4%；自筹资金 52,940 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 49,289 亿元，下降 33.3%；个人按揭贷款 23,815 亿元，下降 26.5%。

购物中心租金水平整体下跌。根据中国房地产指数系统商铺租金指数对全国重点城市主要商业街和典型购物中心商铺租赁样本的调查数据，2022 年下半年，我国主要商业街商铺租金水平整体继续下跌，且跌幅较 2022 年上半年有所扩大；重点商圈（购物中心）商铺租金水平整体止涨转跌。其中，由全国重点城市 100 条商业街商铺为样本标的构成的百大商业街（百街）商铺平均租金为 24.53 元/平方米/天，环比下跌 0.71%，跌幅较 2021 年下半年扩大 0.25 个百分点；由 100 个典型购物中心商铺为样本标的构成的百大购物中心（百 MALL）商铺平均租金为 26.94 元/平方米/天，由 2022 年上半年的环比上涨 0.14% 转为下跌 0.09%。

商办写字楼市场承压。2022 年，商办用房开工投资、销售面积同比均下降，商办用地供需规模缩量，市场整体面临下行压力。以新开工面积计算，全国商业营业用房存量达 33.22 亿平方米，办公楼存量达 9.50 亿平方米，2014 年后商办用房开工量整体呈下行趋势，进入存量时代。2022 年，商业营业用房及办公楼开发投资额、新开工面积同比均持续下降；全国 300 城商办用地推出与成交面积同比均下降，成交楼面均价同比微幅下跌，平均溢价率同比小幅下降；重点城市主要商圈写字楼租金连续四个季度下跌，其中四季度跌幅为 0.18%。

商办物业大宗交易市场活跃度下降。从交易次数来看，2022 年中指数据监测的 20 个商办重点城市共监测到大宗交易 141 宗，较 2021 年减少 78 宗。交易成交总价来看，2022 年 20 个商办重点城市共监测到大宗交易 1,294 亿元，同比下降 50%。交易单笔平均金额来看，以监测到总价的交易为依据，2022 年 20 个商办重点城市单笔交易平均金额为 11 亿元，同比下降 15%。

积极探索房地产发展新模式。2021 年中央经济工作会议上首次提出鼓励支持房地产业“探索新的发展模式”。随着市场从“增量为主”向“增量存量并重”转变，过去“高负债、高杠杆、高周转”经营模式难以持续，由开发向运营服务转型，积极探索新的发展模式势在必行。代建行业逆势增长，2022 年，房企代建项目新签约建筑面积约 11,073 万平方米，同比增长 11.3%。

3、物业服务行业

2022 年物业管理行业保持快速发展态势。据克而瑞与中物研协联合发布的报告显示，2022 年中国物业管理行业总规模达到 353 亿平，营业收入约 12,437 亿元、同比增长 4.5%。

城市物业服务市场容量潜力可期。根据中指研究院测算，我国城市服务市场容量未来增长可期，预计至 2025 年营业收入将达到 7,688 亿元。2022 年非住业态物业管理总规模 142.5 亿平，其中商业物业管理规模 19.1 亿平，办公物业管理规模 34.7 亿平，医院物业管理规模 6.9 亿平，学校物业管理规模 21.5 亿平，园区物业管理规模 24.0 亿平，公众及其他物业管理规模 36.4 亿平。

社区物业服务创新发展。国家基层治理政策落地加速，社区服务体系发展规划升级，完整居住社区指南发布并开展试点，各地推进社区治理模式创新。住宅物业服务的价值被重新认识，业主不再满足于传统的住宅物业售后服务管理模式，转而对社区生活、文化享受、精神建设等高附加值服务有更多的需求。政府相关部门充分认可物业服务在社区管理中的重要作用，积极推动物业服务融入社区基层治理。同时，社会资本对物业服务企业更为青睐，各大头部物业服务企业纷纷创新服务理念和成长方式，不断拓展物业服务的外延。

4、园区及企业服务行业

园区运营服务需求增长。中国开发网数据显示，全国各级开发区总数已达 2,800 多个，各类产业园区数量高达 8 万多个，产生的 GDP 占全国 GDP 比重超过 40%，产业园区已成为实施创新驱动发展战略的重要载体，招商、运营、物业等全方位服务需求不断涌现。

对物流、中国互联网数据中心（以下简称“IDC”）等细分行业园区服务提出更高要求。根据中国物流与采购联合会数据，2022 年全国社会物流总额达 347.6 万亿元、同比增长 3.4%，物流业总收入 12.7 万亿元、同比增长 4.7%。根据中国信息通信研究院测算，中国互联网数据中心市场规模从 2017 年 512.8 亿元增长至 2021 年 1,500.2 亿元，复合增长率 30.78%。

三、报告期内公司从事的业务情况

在“全面转型产业新城服务商”的战略牵引下，公司持续重构业务、优化组合，现已形成产业新城及相关业务、住宅开发及相关业务、创新业务三大业务板块。报告期内，公司业务情况进展如下：

（一）产业新城及相关业务业务模式等

产业新城业务是公司的核心主营业务，公司将立足现有区域、保留优质区域、分类甄别、精准分类施策、持续优化调整综合性片区开发模式（开发性 PPP 模式），同时强化以产业招商为核心的市场化服务能力，并系统性输出政府服务综合解决方案，实现产业新城业务的良性发展。

1、产业新城业务

公司产业新城业务模式为综合性片区开发模式。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，提供以产业发展为核心的基础设施、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模式。提供以一定区域范围内产业发展服务为核心，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，包括招商引资服务、产业孵化服务、产业加速服务，以及城市和产业运营管理服务等一揽子公共服务。

(1) 模式特点

第一个特点是以高质量发展为共同目标的“综合开发”。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 and 魅力营造体系，有密切的逻辑关系。区域的高质量发展需要引入高新技术、高端产业和高端人才（即“三高”）。推动区域高质量发展，不仅需要为高端产业、高端技术和高端人才提供完善的高端医疗、教育、文化、商务、商业、居住等城市设施，更需要为他们量身打造一个完整的包括外在的城市形象、城市环境和内在的城市文化、城市品位的高品质新城。因此综合性片区开发是一个以满足“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。

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”。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。由于具有“自我造血”的机能，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。

第三个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“激励相容”。区域的高质量发展是政府和社会资本共同的目标，“绩效付费、长期运营、综合开发”的制度设计使政府和社会资本拧成一股绳，政府和市场的力量实现了相向而行的合力，优势互补，既充分让市场在资源配置中发挥了决定性作用，又促进了政府的职能转变，形成了激励相容。对地方政府来说，社会资本的投资不需要政府的担保兜底，激励了政府积极主动优化营商环境和服务水平，让社会资本无后顾之忧。而对社会资本来说，要实现政府制定的绩效考核目标，必须千方百计地发展高端产业和实体经济，源源不断地为地方政府创造新增财政收入，满足政府的支付能力才能得到回报。根据政府与公司的协议约定，合作期限届满，合作区域内产生的地方留存收入中应纳入财政预算支出管理的资金足以支付协议约定的服务费用，政府应当足额支付且不受协议期限限制，但如果合作期限届满时，地方留存收入应纳入财政支出管理的资金及时支付公司后仍不足支付服务费用的，公司同意放弃该部分费用，政府该部分支付责任将被免除。因此，为不断增厚地方留存收入中应纳入财政预算支出管理的资金，公司必须打造高水准的运营团队，千方百计地引入高端技术、高端产业、高端人才，真正发展实体经济，源源不断地创造越来越多的财政收入。

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

（2）运作机制

在“政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作机制下，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。

公司通过上述一体化综合解决方案为区域创造了价值，促进了区域经济可持续发展。华夏幸福与地方政府成为真正的战略合作伙伴，创造出“1+1>2”的效果。

（3）盈利模式

公司将根据相关政策的调整，持续优化和完善产业新城业务盈利模式。目前公司产业新城业务盈利模式包括以下五个方面内容：

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项目、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。

2、幸福产城业务

公司坚持以产业新城为基本盘，从重资产模式向轻重结合转变。一是保持存量业务稳定经营，保障区域良性运转、项目建设平稳推进，同时分类施策、优化模式，提升整体经营质量；二是依托产业新城平台，发展幸福产城业务。

（1）模式特点

一是幸福产城业务依托华夏幸福二十年产业新城开发经验，为华夏幸福轻资产政府服务平台，是华夏幸福轻资产能力输出的实体。华夏幸福产业新城开发经验凝聚成为五大轻资产服务能力，包括园区综合解决方案、产业招商与集群打造、开发集成与项目运营、综合融资、园区推广与土地营销。此五大能力构建成为区域综合发展的核心能力，助力幸福产城打造成为中国领先的产业新城服务平台。

二是幸福产城业务与华夏幸福传统产业新城不同，以市场为导向，研究新形势下的区域发展模式变化，包括不同地域发展水平变化、支撑区域发展的资金来源变化、产业发展结构变化等，调整并优化业务模式，致力于在更加广泛、更加长期的范围里，以更加优质、精准的服务助力区域实现高质量发展。

（2）盈利模式

幸福产城业务以区县政府/开发区为主要客户，提供“方案+实施”的全方位、全流程园区综合发展服务。其中包括六大服务：园区开发综合解决方案、代建代营、招商引资与集群打造、园区综合运营、城市营销及融资服务。此六大类服务分解成为 120 项专项服务，构建成为幸福产城整体服务体系。主要盈利模式为：

①园区开发综合解决方案：为客户提供区域发展一揽子战略规划、空间规划、产业规划、开发策略、项目策划等相关服务，为区域发展打造顶层设计，按项目体量及工作周期收取咨询服务费。

②招商引资与集群打造：为客户提供招商引资服务，以此为基础，优化招商方向、打造产业集群。按项目落地投资额的一定比例取服务费，并依据项目落地投资节点分阶段收费。

③园区综合运营：为客户提供园区综合运营服务，包括工业园区综合运营、产业载体运营等服务，按服务面积收取服务费。

④代建代营：为客户提供公建、基建、产业园等项目代建服务，并提供标准化咨询方案，按项目投资额收取一定比例服务费。

⑤城市营销：为客户提供品牌、营销、宣传等服务，实现区域价值，按项目周期及人员投入收服务费。

⑥融资服务：为客户提供资产诊断、融资方案咨询，按项目融资总额收取一定比例服务费。

（3）服务费支付来源

区县政府/开发区客户，服务费支付来源于政府一般公共预算收入。企业客户服务费支付来源主要为企业收入。

3、产业发展业务

公司产业发展集团，基于多年实践积累，形成以核心能力为驱动，以团队、资本、科技与圈层为支撑的产业发展生态体系，践行“服务实体经济，发展县域经济”的使命，以“专业强、真招商”为责任原点，夯实企业自身在“国家传统产业改造升级和战略性新兴产业培育壮大”大背景下的服务价值，持续为区域导入先进产业集群，实现市场化大项目招商的商业新模式。

（1）模式特点

产业发展集团以“产业优先”为核心策略，正逐渐发展成为以轻资产专业服务输出的招商实战平台，面向政府与企业，提供产业发展、投资选址综合解决方案。以市场化机制和专业服务，实现项目签约落地，公司客户范围也将扩大至全部有产业发展需求的政府和有空间服务需求的企业。

（2）运作机制

2022年，产业发展集团在市场化招商新模式下，立足真招商，以平台建设为依托，推进城市服务和企业服务。在“真”的方面，建设真招商标准化业务流程，封装招商服务产品体系，深耕合作区域，通过打造标杆项目强化真招商品牌；在“专”的方面，延续多年经验优势锤炼的招商环节全流程专业能力，执行“行业研究+区域研判”双驱并进的招商引资综合解决方案，为客户提供多方位专业化服务；在“多”的方面，建立区域拓展地图，创新招商工作机制，落实团队激励方案，推进城市合伙人、招商合伙人机制试点与产业IP合作方案谋划，做多区域、项目及合伙人数。

（3）盈利模式

公司产业发展集团盈利模式主要包括以下内容：

- ① 招商基础服务：以招商服务包的形式提供招商赛道研判、项目信息推介、项目考察团组、政企互访撮合、项目甄别论证、招商物料设计、产业招商培训等7项基础服务，并根据各项服务提供数量确定最终价格；
- ② 招商实施服务：发挥专业招商能力，重点聚焦合作区域重点产业，提供覆盖项目谋划、摸排、洽谈、签约、落地的全流程招商引资服务，服务收益按单体项目实际落地固定资

产投资总额的一定比例进行收取。鉴于产业项目落地具有一定的不确定性，单项目招商佣金按照多退少补的调整机制调整结算；

- ③ 研究策划服务：该板块包含产业链图谱研究、产业集群谋划、产业园区策划、项目甄别论证等 4 项研究服务；
- ④ 招商赋能服务：该板块包含招商推介活动、招商物料设计、招商宣传片制作、招商专业培训、区域产业形象升级全案等 5 项赋能服务；

上述各项服务就其服务成本与服务价值，按照协议双方约定的金额和支付节奏进行结算。

（4）收费来源

本着诚实守信、合作共赢、共同发展原则，委托方政府将服务费支出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，以保障各项服务费用的顺利支付。

（5）核心竞争力分析

- ① **核心能力**：“行业研究+区域研判”双驱并进，产出靶向性、定制化的区域产业发展综合解决方案和企业投资选址综合解决方案。
- ② **专业团队**：产业发展集团精英荟萃，招商团队成员 60%来自行业领军企业，40%来自国内产业活跃地区招商相关岗位。通过建设阿米巴组织、差异化考核与激励等创新管理机制，凝聚核心力量，提升作战能力。
- ③ **“产业+资本”**：产业发展集团拥有全面的产业资本运作体系，积极整合政府和社会资本，为企业客户提供借壳上市、定向增发、资产重组、业务整合、战略投资等多元化的资本综合解决方案。
- ④ **“产业+科技”**：产业发展集团拥有国内领先的产业大数据平台，推动招商引资服务能力数字化升级。该平台基于不同应用场景，应用 52 种先进算法，已获得国家专利 22 项、软件著作权 15 项。
- ⑤ **产业圈层**：产业发展集团拥有覆盖全行业的顶级圈层，汇聚超 104 家顶级圈层资源，并建立深度战略合作关系，助力合作区域打造产业朋友圈，成为“圈内人”。

（二）住宅开发及相关业务业务模式等

1、住宅开发业务

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；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”；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，打造具备“美好生活体系”的宜居住区。

2、商业地产及相关业务

商业地产及相关业务布局以商办综合体为主的商业地产领域,通过产业导入、片区整体开发、TOD、代建代运营等多种创新模式撬动获取优质项目资源,并开拓轻资产运营模式。其中,重资产项目包括武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场、哈尔滨松北项目及桂林乐满地项目,轻资产项目包括北京丽泽项目及深圳招商项目。目前,武汉长江中心、武汉中北路、南京大校场项目已签订出售相关协议,正在按照资产出售协议约定推进相关事宜。

3、住宅开发衍生业务

公司基于 20 余年都市圈房地产开发经验,逐步构建以都市圈为主阵地的住宅服务体系,提供代建代管、营销服务等不动产全价值链服务。现有业务包括:

(1) 幸福安基: 主营都市圈不动产代建服务。聚焦都市圈区域,为政府、企业等客户提供片区综合开发、房地产及产业载体开发搭建、住宅保交付等不动产开发经营全流程服务。

盈利模式:现阶段幸福安基通过向委托方提供上述服务,根据项目情况向委托方收取派驻团队基本管理费、委托开发管理费、项目业绩奖励等项目代建服务费。

(2) 幸福安家: 主营都市圈不动产销售服务。依托线下销售体系和线上直播平台,为客户提供一手房代理、二手房经纪、线上销售等不动产销售服务。

盈利模式:现阶段幸福安家通过向委托方提供上述服务,根据项目房源类型收取营销策划费、人工劳务费等销售代理服务费用。

(三) 创新业务业务模式等

承接“全面转型产业新城服务商”的整体战略,公司大力发展创新业务,现已初步形成围绕政府服务、住宅服务、企业服务三大服务体系的业务格局。

1、创新业务的整体战略

(1) 创新业务发展路径

公司依托 20 余年产业新城及相关业务开发运营经验,借助产业新城平台及住宅开发平台,发展以政府服务、住宅服务、企业服务为主的“三服”体系:

- a) 以产业新城为平台,强化规划、融资、代建、运营等轻资产服务,提供城市发展综合解决方案,逐步完善以产业发展为核心的政府服务体系。
- b) 住宅业务实施“轻重分离”,发展以房地产代建、装修、营销、总包等轻资产业务为主的住宅服务体系。
- c) 以招商与园区服务为基础,进一步向轻资产转型,培育以空间服务为核心的企业服务体系。

(2) 创新业务战略价值

创新业务是公司“服务实体企业，发展县域经济”使命的重要体现，是公司全面转型产业新城服务商战略的主要载体。对于发展创新业务，还有两方面考量因素，一是业务有市场，二是公司有能力。

- a) 业务有市场：政府服务、住宅服务、企业服务市场规模庞大，且对于高品质专业服务的需求加速放大。党的二十大报告明确提出推进高质量发展，构建优质高效的服务业新体系，推动现代服务业同先进制造业深度融合，公司的创新业务处于发展的历史机遇期。
- b) 公司有能力：公司 20 余年持续发展、积累产业新城开发运营服务领域的核心能力与专业团队，同时依托 55 个产业新城，近三千家招商入园企业，逐步释放场景价值，为创新业务发展能提供强有力的保障。

(3) “三服”体系互促关系

政府、企业与居民，是区域高质量发展的三个核心主体，城市、产业与住宅，是区域高质量发展的三个重要基础。公司创新业务致力于构建“三服”体系蓝图，以专业能力服务区域发展的核心主体，助力打造高质量的城市、产业与住宅。“三服”体系内的各个业务单元本身具有使命一致、战略协同、渠道互通、场景复用的关系，因此能有效形成相互促进的格局，加速创新业务规模性增长。

目前“三服”体系已建立的业务单元包括：以产业发展集团、幸福基业物业为代表的横跨政府服务与企业服务的平台型业务单元；以幸福产城为代表的政府服务单元；以幸福安基、幸福安家为代表的住宅服务单元；以深圳伙伴、苏州火炬、幸福蓝线、幸福慧智、幸福智算为代表的企业服务单元。

2、创新业务具体业务模式

(1) 物业服务业务

公司承担物业服务业务的实体为幸福物业。幸福物业致力于成为“中国领先的城市服务商”，以城市综合治理需求为出发点，用一体化、专业化、智慧化的服务支持城市公共空间、产业园区、社区生活全业态发展，营造城市幸福生活多维场景。幸福物业长期服务于中国的城市化进程，通过二十余年城市服务经验打造了专业高效、高复制性的城市管理与服务体系，服务内容包括城市服务、住宅服务和园区服务等。

- a) 城就幸福：幸福物业城市公共空间服务品牌，以“绿、美、亮、净、序”为理念，提供机械化、智能化、专业化的综合城市服务。
- b) 幸福安居：幸福物业社区服务品牌，秉承“用心服务”的理念，为业主和开发商提供专业物管服务。
- c) 幸福企伴：幸福物业企业服务品牌，为园区及企业提供专业的、智慧的定制物管服务。

1) 模式特点

幸福物业高举城市服务大旗，坚持深耕城市服务赛道，面向政府、企业、业主等客户营造多维场景服务。以市场化机制为基础，用专业服务和专业技术连接城市，打造美好城市生活圈，以城市为载体，用优质服务推动民生建设、维护社会和谐、促进城市可持续发展，为中国现代服务业的发展做出贡献。

2) 盈利模式

幸福物业收费模式采取包干制或酬金制等形式约定物业管理服务费。包干制是指由业主向物业管理公司支付固定物业管理费，盈余或者亏损均由物业管理公司享有或者承担的计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按照约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理公司，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

幸福物业根据政府、企业和业主等客户需求，在选择依据包干制或管理酬金制收取物业服务费时，考虑包括在管物业的种类及阶段、当地法规及市场条件以及个别物业的性质及要求（视具体情况而定），同时结合管理物业的估计成本、过往物业服务费率、预计盈利能力、竞争对手收取的费率以及物业的过往物业服务费是按包干制还是管理酬金制方式收取对潜在客户进行评估。

3) 核心竞争力

幸福物业以城市综合治理需求为出发点，用一体化、专业化、智慧化的服务支持城市公共空间、产业园区、社区生活全业态发展，营造城市幸福生活多维场景。不断整合内外部资源挖掘资源优势，构建体系化、专业化、平台化、资源化的系统性能力，打造幸福物业的核心竞争力。

① 城市服务赛道的领先品牌，强大的全国业务布局能力

幸福物业是国内最早开展城市服务的物业百强企业，长期服务于中国城市化进程，服务于都市圈发展。幸福物业具有丰富的行业荣誉影响力，是中国物业管理协会常务理事单位、中国物业服务百强企业成长性 TOP10、中国物业服务企业“潜力独角兽称号”、中国物业（产业园区）企业联盟轮值主席单位、中国物业城市服务领先企业。

② 专注科技企业服务，客户群体庞大

公司业务聚焦核心都市圈，已服务包括中国智谷高端制造产业园、苏家屯智能装备制造产业园、无锡传感设备产业园、双柳航天产业港等一大批高新科技企业园区，累计服务 70 多个区域，累计服务入园企业千余家，为企业提供全场景、全生命周期服务，助力高新科技企业的升级发展。

③ 完善的产品体系，可提供多维场景服务

幸福物业以独特的业务组合模式及二十余年城市服务经验，打造了高效、高复制力的管理与服务体系。公司持续探索更贴合政府、企业、居民需求的服务产品，并不断整合自身资源，实现在城市内资源共享的一体化服务体系。幸福物业在住宅、产业园、城市服务等多业态都有标准健全的管理体系，并依据管理经验形成可直接输出的品牌产品，拥有具有市场化竞争力的产品体系。

④ 组织高效的管理团队

幸福物业拥有一支经验丰富的管理层团队、专业能力强劲的项目管理团队和市场拓展团队。2012年幸福物业启动“将才生”培养计划，通过系统化培养体系输出物业服务业务中高级管理者，已培养将才生800余人，打造了一支匹配公司高速发展的人才梯队。

⑤ 卓越的市场拓展能力，公司规模持续稳健增长

幸福物业不断丰富拓展模式，已形成五大发展策略。公司通过“招商开道”、“运营+物业”、“城市合伙人”、“标杆项目引领”、“多模式合作”等策略拓展，拓展区域现已覆盖15省、38市。未来将重点深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区以及河南省、山东省、四川省等重点区域，并持续提升区域内城市服务市场份额和业务浓度。

⑥ 服务智慧化、平台化、数据化，城市一体化服务水平不断提升

幸福物业建设集城市生产、城市运营、城市决策为一体的国内顶级智慧平台，以“1张可视化数据网络地图、1个云平台、1个指挥中心、N个智慧运用场景”覆盖城市全业态运维管理，建立可持续的“三维一体”城市服务生态体系。保障城市运维服务的同时，为城市服务提供可视化、数据化的监控信息，充分利用城市资源及空间，整合城市资源，降低城市管理成本。

⑦ 构建智慧化信息平台，科技赋能助力经营管理水平提升

幸福物业紧随市场数字化发展趋势，自主开发综合智能管理系统（幸福e管家系统），面向业主及业务伙伴的服务平台及与物业管理服务及智能办公有关的内部系统相结合。为客户的衣食住行提供一站式智能化解决方案，客户足不出户即能实现报事报修、缴费、管家服务等需求响应，并通过数字化技术无缝连接智慧园区生活，大幅提升了客户满意度及物业管理的工作管理效率和水平。

（2）产业发展业务

产业发展业务情况详见本节第三部分“产业发展业务”相关内容。

（3）政府服务业务

重塑以产业发展为核心的政府服务体系。现有业务包括幸福产城，具体业务情况详见本节第三部分“产业新城及相关业务”部分。

（4）住宅服务业务

重塑以都市圈为主阵地的住宅服务体系。现有业务包括幸福安基、幸福安家，具体业务情况详见本节第三部分“住宅开发衍生业务”相关内容。

（5）企业服务业务

公司重塑以空间服务为核心的企业服务体系，围绕社区、园区、城市等载体，致力于为资产持有方提升资产收益率，为企业降本增效。业务覆盖载体招商、载体运营、企业全生命周期综合服务等领域。公司目前企业服务领域的业务单元包括深圳伙伴、苏州火炬、幸福蓝线、幸福慧智和幸福智算。

1) 深圳伙伴

深圳市伙伴产业服务有限公司（以下简称“深圳伙伴”）依托庞大的线下实体运营体系，基于互联网、移动互联网和大数据技术，为企业客户提供产业经纪服务、企业服务和园区运营服务。

① 经营模式

深圳伙伴以厂房三级中介及二级代理业务为核心优势，通过自身有效的合伙人利益分配方式和租赁型业务管控方法论，实现在珠三角、长三角等全国重点城市的扩张；基于核心业务平台，围绕载体端和企业端客户提供多种增值业务，实现业务可持续发展，打造产业地产全生态链服务体系。

产业经纪服务：发挥专业选址服务的核心能力，以“线下门店+独立经纪人”的方式，依托产业空间数字平台，开展厂房、仓库、土地、写字楼等多种业态的租售经纪业务，为企业提供覆盖项目（盘源）信息推荐、带看、洽谈、签约全流程经纪服务。

企业服务：依托平台沉淀的企业大数据资源，深度挖掘应用，以企业选址服务为切入口，延伸“选址后”服务，为企业提供金融服务、财税记账、资质申报、装修服务等 13 大类服务，满足企业全生命周期发展需求。

园区运营服务：依托平台沉淀的载体大数据资源，以包租、委托运营等方式，获取优质物业的长期租赁经营权，通过专业化产业定位、产业资源整合、载体改造、业态优化、产业导入等运营方式，实现整体溢价增值。

② 核心竞争力

一是开创独立经纪人模式。创造性提出经纪人的 8 大支持政策，包括高额分佣与晋升通道、共享盘源数据库、客户资源免费开放、业务推荐接收机制等，规范了市场佣金标准、推动诚信体系建设，实现经纪业务流程的标准化、合作化。

二是打造产业空间数字平台。自主研发中工招商网、选址易 APP、伙伴人 APP、伙伴管理信息系统（PMIS）等平台产品，逐步建立起中国最大、最真实的“产业空间字典”，实现盘源信息数字化、业务流程线上化。

三是建立专业的服务体系。实现产业经纪业务全流程模块化，针对每个流程模块形成标准服务动作，输出标准成果文件；并建立完善的培训体系和标准化的门店及经纪人管理体系，实现了服务的标准化和专业化。

凭借以上核心能力，实现了非标业务的标准化，成功获得了市场验证。

2) 苏州火炬

苏州火炬创新创业孵化管理有限公司（以下简称“苏州火炬”或“火炬孵化”）为公司合营公司，致力于成为中国领先的科技园区智慧运营商，主营业务为文化创意和科技创新产业园区的定位、设计、改造、招商、运营管理，致力于打造完善生态产业链条，构建现代产业集群场所，塑造火炬孵化独有的新业态、新模式。为政府提供“闲置资产盘活打造产业集群化发展、科技创新活动、科技人才招引（含海外人才及高新科技企业）、科创飞地业务模式运营和产业化项目招

商”；为企业提供“企业选址服务、创业辅导、政策申报咨询、投融资对接、科技人才匹配和技术成果对接”等全方位、全周期的产业服务。

① 经营模式

苏州火炬基于中小型文化创意、科技创新企业的需求，利用自身园区设计和运营管理能力，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为园区内文创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。报告期内，苏州火炬主要采用“承租运营”和“受托运营”两种经营模式。

承租运营：公司承租具有商业价值提升空间的城市老旧物业、低效存量商用物业，对该物业整体重新进行市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以文化、创意、科技、知识经济等多种新型产业类企业为重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，从而提升该物业的商业价值。公司通过招商和后续运营、服务获得租金收入、物业管理收入、专业服务收入等。截至报告期末，公司承租运营的项目有 28 个，可供出租运营的物业面积约 81 万平方米。

受托运营：公司依托自身商用物业全价值链管理优势和品牌影响力，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，以获得相关业务收入，其中物业管理服务采取酬金制收费模式。截至报告期末，公司受托运营的项目有 2 个，可供出租运营的物业面积约 7 万平方米。

② 核心竞争力

一是全流程、定制化园区运营规划：从初期的园区可行性分析、项目前期策划、到招商推广、租售代理，提供全流程顾问式服务，最终实现成功招商、稳健运营。

二是标准化、管家式创业服务：从基础的水电物业服务，到科技金融、政策申报、资源对接、人事商务等方面，火炬孵化构建了全方位的创业服务体系，为科创企业提供精准的管家式创业服务。

三是数字化、智慧化园区管理：苏州火炬依托多年智慧化园区管理探索，通过智慧化园区管理系统、园区互动、推客在线小程序，让管理者直观了解园区运营的数据指标，让创业者快速解决需求，高效办公。

四是区域性、链接式产业服务：公司秉持既要连接产业链，也要连接产业源头的初心，紧跟政府引领，推动市场主体和产业技术创新的充分结合，实现科创资源高效流通，帮助企业选址落户，帮助产业客户揽商引才、多元招商。

3) 幸福蓝线

幸福蓝线致力于成为中国领先的产业资产服务商。幸福蓝线以企业选址落地和园区运营管理能力为基础，以产业资产交易信息平台为依托，为资产持有方提供研究策划、招商落地、运营维护等载体招商运营服务，为企业提供选址、租售、运营、投融资、财税、人力等服务。

盈利模式：现阶段幸福蓝线通过为资产持有方提供上述业务，按照项目情况收取招商佣金、项目策划服务费、企业服务费等相关服务费用。

4) 幸福慧智

幸福慧智致力于成为中国领先的物流产业园综合服务商。幸福慧智以高标仓及冷链仓的“幸福魔方”产品体系为基础，以全国三大都市圈及核心城市为阵地，为预制菜、生物医药、新能源汽车、智能制造等产业园提供覆盖土地资源匹配、差异化载体建设、招商引资及运营的综合解决方案，形成土地服务导流、建设服务盈利、运营服务长效提升价值的服务闭环。

盈利模式：现阶段幸福慧智通过向企业提供上述服务，按照项目投资额收取一定比例的项目选址服务费、载体建设服务费等相关服务费用。

5) 幸福智算

幸福智算致力于成为中国领先的 IDC 综合解决方案服务商。幸福智算以 IDC 产业化能力为基础，起步阶段聚焦服务“东数西算”京津冀枢纽节点，以专业的服务能力推动张家口数据中心集群主要支撑区的打造，加速首都数字产业外溢的科技创新基地发展。业务包括 IDC 产业集群打造、金融服务、建设运营、市场营销、资本化退出等服务。

盈利模式：现阶段幸福智算通过向委托方提供上述服务，按照项目投资额收取一定比例的数字经济产业服务费、咨询服务费、销售佣金等相关服务费用。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

（一）深耕布局：坚定布局都市圈，助力县域经济发展

都市圈县域是以县城为载体的城镇化建设的主阵地，加快发展大城市周边县城是区域经济一体化的切入点和突破口。公司二十年来秉持高质量发展要求，专注打造产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美的产业新城，推动核心城市周边以县城为载体的城镇化建设，推动区域创新驱动和产业转型升级。公司将继续深耕都市圈，秉持“服务即未来”的理念，致力于“服务实体经济、发展县域经济”。

（二）优化模式：基于综合性片区开发持续优化片区开发模式

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”的综合性片区开发模式与地方政府就产业新城开发项目形成合作，为所在区域提供可持续发展的全流程综合解决方案，创造出“1+1>2”的效果。公司将基于综合性片区开发模式，结合区域发展诉求和自身业务情况，持续优化和升级片区综合开发新模式。

（三）聚焦产品：以产业招商为核心打造产业发展核心能力

围绕产业招商，公司已形成以团队、资本、科技与圈层为支撑的产业发展生态体系，为区域提供产业研究规划、产业落地谋划、全球资源匹配、承载平台建设等全流程服务。同时，以市场化机制和专业服务持续签约落地项目，不断扩展客户范围至所有有产业发展需求的政府和有空间服务需求的企业。

（四）完善服务：构建面向政府、住宅、企业的三大服务体系

公司不断累积经验，提炼和打造政府服务、住宅服务、企业服务三大服务体系。一是以产业新城为平台，强化规划、融资、代建、运营等轻资产服务，提供城市发展综合解决方案，逐步完善以产业发展为核心的政府服务体系。二是以招商与园区服务为基础，进一步向轻资产转型，培育以空间服务为核心的企业服务体系。三是住宅业务实施“轻重分离”，发展以房地产代建、装修、营销、总包等轻资产业务为主的住宅服务体系。

（五）激活团队：创新机制，聚集人才，强化团队

为承接整体战略落地、满足业务发展需求，公司调整优化组织架构和干部构成，以预算管理和投资管理为抓手，严格业绩考核、创新分配机制，大胆任用“可信赖的年轻奋斗者”，在降费增效的同时，充分发挥人才优势、调动团队积极性，真正实现共创共享。

五、报告期内主要经营情况

（一）报告期内公司经营情况概要

报告期内，公司实现营业收入 319.42 亿元，较上年同期下降 26.03%；实现归属于上市公司股东的净利润 15.83 亿元。报告期内，公司实现销售额 139.73 亿元，较上年同期下降 50.39%。

（二）公司业务板块具体进展回顾

1、产业新城及相关业务

（1）产业新城业务

1) 国内区域

报告期内，公司坚持核心都市圈聚焦战略，精耕长三角（上海、南京、杭州、合肥）都市圈、京津冀都市圈、粤港澳都市圈三个高能核心都市圈；持续布局郑州都市圈、武汉都市圈两个高潜核心都市圈，以及其他潜力核心都市圈。

公司坚持产业新城业务不动摇，稳步提升产业新城操盘运营能力。通过对现有区域逐一甄别，分类实施管理，实现精细化操盘。聚焦投资高潜力区域，加速价值兑现；对中潜区域，实施“开发+服务”模式，轻重结合，提升投资效率；对潜力较低的区域，逐步退出，收回投资。

公司坚持以产业服务为核心，持续推动区域经济转型和高质量发展。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。嘉善区域和溧水区域分别作为环杭州与环南京两大区域的核心，标杆示范效应显著，公司产业新城异地复制成果显著。

报告期内，公司在各区域共新增签约包括陕西蓝马啤酒有限公司、西安奥邦科技有限责任公司、百福威（沈阳）项目管理有限公司等 32 家入园企业，新增签约投资额 85.2 亿元。各区域新增入园企业数量及新增签约投资额具体如下：

都市圈	区域	主导产业	新增入园企业个数	签约投资额(亿元)
合计			32	85.2
长三角都市圈	舒城	集成电路、新型显示、智能终端	5	2.95
粤港澳大湾区都市圈	珠海	新一代信息技术、智能制造装备	1	4.3
郑州都市圈	新密	电子信息、专用装备、生物医药	1	0.8
	嘉鱼	汽车零部件	1	1.25
	武陟	新一代信息技术、高端装备、都市食品	3	8.5
武汉都市圈	孝感	汽车及零部件、智能制造装备、健康食品	3	19.5
沈阳都市圈	苏家屯	汽车及零部件、智能制造装备、健康食品	10	20.15
西安都市圈	泾阳	高端装备、都市消费	6	27.1
环京都市圈	香河	半导体、机器人	2	0.65

2) 国际区域

①卡拉旺(Karawang)。卡拉旺产业新城坐落于印度尼西亚首都雅加达以东 47 公里处,致力于成为印尼标杆产业园区,坚持“一个产业园就是一个产业集群”的发展理念,定位印尼重要的制造业枢纽和创新中心,全力打造“4+1”产业集群,即绿色环保建材、食品加工、消费电子、现代物流,外加中小企业创新园区。卡拉旺产业新城的招商工作持续有序开展,并不断取得重大突破。截至报告期末,已与 20 家企业签署了正式入园投资协议,其中 5 家企业已投产运营,6 家企业一期建设完工,4 家企业正在建设中。

②唐格朗(Tangerang)。唐格朗产业园位于印度尼西亚首府雅加达西边约 31 公里,聚焦于医疗器械、消费电子、装备制造和现代服务业四大产业集群。截至报告期末,唐格朗产业园已与新加坡星迈黎亚集团签订入园协议,共同打造占地面积为 9.6 公顷的专业市场产业新平台,目前商街一期建设已完成并运营,综合体主体已封顶;已向星迈黎亚集团交付 9.9 公顷的专业市场及商贸物流综合配套地块,作为 2 期发展用地,目前基础设施施工中;已签约医院 pundi group 项目,落户城市核心区,目前正在施工中;2022 年新增签约 3 个商业客户,出售商业用地 2.5 公顷,推动园区商业完善与升级。唐格朗产业园的各项举措将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) 幸福产城业务

截至 2022 年底，幸福产城业务签订战略合作协议 11 份，其中区域开发类战略协议 6 份，合作伙伴战略协议 4 份，幸福策略战略合作协议 1 份。签订合作协议 3 份，其中区域平台类协议 2 份，载体招商协议 1 份。

1) 区域平台类项目 2 个:

①平顶山高新区招商综合服务。公司与平顶山高新技术产业开发区管理委员会于 2022 年 8 月签订轻资产招商合作协议，为其提供项目引进合作、产业集群导入、招商业务培训、招商经贸活动等服务。平顶山高新区总规划面积 27.38 平方公里，是我国国家级高新技术产业开发区，是“中原电器城”核心发展区、“中国尼龙城”的重要智能配套区。高新区设有五大产业园区及一个创业园区。

②开封市祥符区招商综合服务。公司与开封市祥符区人民政府于 2022 年 8 月签订委托招商合作协议，为其提供项目引进合作、产业集群导入、产业港运营等服务。开封祥符区先进制造业开发区占地面积 13.39 平方公里，是河南省省级开发区。园区已经入驻企业 165 家，已形成花生产业链、食品加工、畜禽饲料等产业集群，三大主导产业方向为高端化工、农副产品加工、智能装备制造。

2) 载体运营类项目 1 个:

泾阳精密产业港策划招商运营服务。公司与陕西矩方榕泽产业园区运营管理有限公司于 2022 年 12 月签订委托招商服务合同，公司为其提供项目的前期策划及方案设计、营销策划推广及独家招商代理服务。项目位于咸阳市泾阳产业新城，占地面积约 96 亩。

(3) 产业发展业务

在报告期内，产业发展集团依托产业新城平台和自主拓展市场化区域，为区域产业发展和企业投资选址提供综合解决方案。

在战略重塑和业务重构的牵引下，产业发展集团自研 7 级招商赛道，聚焦 125 个招商标准产品单元（以下简称“SPU”）精准招商，在报告期内为 7 个市场化合作委托区域（PPP 协议委托区域外）共计引入 17 个产业项目，固定资产投资额为 96.9 亿元。新增签约项目具体情况如下：

序号	区域	主导产业	企业数量	固定资产投资额 (亿元)
合计			17	96.9
1	崇川	医疗器械、车联网、人工智能产业、智能制造、IC 封测	3	15.4
2	高淳	新能源汽车、大健康、高端装备制造、新型显示、都市食品	2	25.5
3	固安	新型显示	1	7.7
4	海安	动力电池、智能装备制造、电子信息、新材料及新能源	3	7.9

5	廊坊临空	新一代信息技术、高端装备、生命健康、航空科创、现代商贸物流、高端服务、总部经济	4	8.5
6	瓯江口	新能源汽车、新能源、安全应急、海洋经济	3	28.4
7	如皋	第三代半导体、激光智能制造、新一代信息技术、人工智能、数字化模具	1	3.5

2、住宅开发及相关业务

(1) 住宅开发业务

住宅存量业务排除万难，确保有序经营，多措并举筹集资金，保障项目开复工与交付。一是通过加快促进销售回款筹集资金、申请国家专项借款资金、处置存量资产回笼资金、催收外部欠款获取资金、借助政府平台，利用存量资产进行融资、跨区域调配资源全力保障交付。二是强力沟通施工总包、分包、材料等资源单位，积极寻求项目属地政府有效支持保交付。

报告期内公司住宅业务的房地产数据详见本节“公司房地产业务经营情况”。

(2) 商业地产及相关业务

公司于2022年12月29日披露公司与华润置地签署《南总资产包转让协议》，华润置地取得相关公司开发的武汉长江中心项目、武汉中北路项目以及南京大校场项目（以上详见公司披露的《华夏幸福基业股份有限公司关于转让下属公司股权及债权的公告》（公告编号：临2022-078））。后续公司将根据相关法律法规规定对该项交易履行信息披露义务。

除已签署转让协议的项目外，商业地产及相关业务主要在运营项目为哈尔滨松北项目，但项目受外部环境等因素影响销售不及预期。从项目进展来看，3号地住宅部分已完工并取得竣工备案，并于2023年一月份完成交楼；4号地整体施工至4层。

(3) 住宅开发衍生业务

以代建服务、营销服务为代表的住宅开发衍生服务已实现市场化项目拓展和落地。其中，**幸福安基**业务报告期内签订7个正式协议，3个框架协议，签约面积353万平米、合同总额超过1亿元，标志着“代建+保交楼”“产业代建”等独特模式已走通；**幸福安家**业务报告期内签约项目4个，并在南京等非环京地区取得市场化突破。

3、创新业务

(1) 物业服务业务

幸福物业城市服务业务累计覆盖50个城市，社区物业接管户数达到42.5万户，累计服务园区企业1,000余家。报告期内幸福物业战略持续推进，核心业务呈现高质量健康发展态势。

- 1) **中国领先的城市服务商战略目标定位进一步凸显**。报告期内，城市服务在管面积达到138平方公里，合约面积971平方公里。同时，幸福物业在嘉善、溧水、新郑、武陟、问津、舒城、江门等14个区域建立了多业态、高密度的城市服务生态，

强化了城市服务赛道领先地位。

- 2) **外拓发展战略加速落地。**2022 年是幸福物业市场化拓展元年，幸福物业全力实施无收并购的纯市场化拓展机制，外拓签约 63 个项目，签约额达到 7.08 亿元，同比增长 220%。外拓项目具有两个特点，一是不乏具有市场知名度与行业影响力的项目，例如四川伙伴产业园、唯品会郑州机场南物流园、霸州休闲食品产品港等项目。二是外拓项目中城市服务、园区服务的签约额占比较高，达到为 57%，这与公司发展战略高度契合。
- 3) **增值业务实现了量的增长与质的提升。**报告期内，幸福物业增值业务营业收入 6,899 万元，毛利率同比提升六个百分点达 84%。同时，增值业务形成了稳定可持续的产品体系，涵盖了从场地租赁、广告传媒、资产经营、美居装修、工程改造到线上商城、企业团购等多维度的服务。
- 4) **智能化、科技化水平进一步提升。**幸福物业持续进行能力整合与资源投入，以城市空间数字化为基础，打通信息孤岛，建立场景连接，融合服务流程，建立了城市智慧管理平台，极大提升了客户服务能力。公司将继续推进物业服务的智能化、科技化升级。
- 5) **盈利水平持续提升。**报告期内，幸福物业实现毛利率 26.72%，属于行业领先水平。

(2) 产业发展业务

产业发展业务经营情况详见本节第五部分“产业发展业务”相关内容。

(3) 政府服务业务

幸福产城业务经营情况详见本节“第五部分“产业新城及相关业务”部分内容。

(4) 住宅服务业务

幸福安基、幸福安家业务经营情况详见“第五部分”住宅开发衍生业务”相关内容。

(5) 企业服务业务

一是**深圳伙伴**：深圳伙伴深耕大湾区，市场占有率超过 50%。报告期内，获得国家高新技术企业、省级专精特新企业、国家科技企业孵化器资质。

- 1) **业务规模平稳增长**：深圳伙伴营业收入 9.94 亿元，产业经纪服务年交易规模 310 亿元，年成交面积约 3,800 万平米，开设门店 256 个，拥有经纪人 5,805 个。
- 2) **数字化能力持续提升**：完成中工招商网信息管理系统 4.0 升级，实现多城市线上全流程化管理及平台多产品的输出，平台累计发布信息 1,350 万条，市场覆盖城市 75 个，行业注册会员 73 万，月均独立访客 750 万，累计沉淀客户 410 万个。
- 3) **平台化效益逐渐凸显**：依托平台沉淀的企业流量，为企业提供 13 大类企业服务，企业服务收入 1,516 万元，同比提升 14%。依托平台沉淀的载体流量，筛选优质载体提供园区运营服务，通过精益化运营实现溢价增值，自营项目 10 个，平均出租

率 92%。

二是**苏州火炬**：苏州火炬打造了 21 个国家级科技创业服务中心、11 个国家级服务平台。作为行业领军企业，荣获亚洲企业孵化协会（AABI）2021 年度亚洲最佳孵化器奖。报告期内，苏州火炬稳健发展：

- 1) **业务体量平稳增长**：空间上以长三角为大本营，同时覆盖武汉、佛山等城市，在运营项目达到 30 个，总面积近 100 万平米，在孵企业数量超过 5,000 家。2022 年实现经营性回款 3.66 亿元，营业收入 3.5 亿元；
- 2) **招商运营能力保持卓越**：报告期内，实现招商面积 18.1 万方，在运营项目整体出租率 70%。其中：19 个成熟园区在招商提价 1.3%的前提下，仍实现了 85%出租率；续租方面，在续租价格提升 2.4%的前提下，续租率依然维持 73%；
- 3) **品牌影响力持续提升**：报告期内，苏州火炬新获资质认定 3 个（国家级众创空间 1 个，省、市级孵化器各 1 个），新获省级绩效评价 A 级园区 4 个，园区内新增高新技术企业 43 家，新增知识产权 710 件；
- 4) **企业服务成果丰硕**：报告期内，认定科技指标 50 个（高企 39 个、人才 4 个、其他类 7 个），举办企业互动 158 场，着力改善客群和政企关系。累计服务企业达到 5 万家，其中双创人才项目超过 800 个，上市企业超过 20 个；
- 5) **园区智慧管理平台第二增长曲线成型**：报告期内，O' Park 园区智慧管理平台市场化持续突破，新增管理面积 83 万方，平台在管总面积达到 171 万方。平台成功获得上市公司吉利超链接、中科院声学所等知名客户采购，并实现与兴业银行园区金融生态合作。

同时，公司依托业务资源、场景平台和人才积累，积极探索各类企业服务业务并逐步实现实体化运作。一是幸福蓝线，除服务公司自持产业园资产之外，市场化签约项目 3 个、委托面积 18 万平，其中北京首钢园六工汇项目为首个城市核心区项目。二是幸福慧智，累计签约项目 2 个，积累 3 类核心资源、城市合伙人 20 个、合作基金 19 个、合作产业资源（预制菜方向）18 家。三是幸福智算，已完成产品封装，并启动了与怀来等区域的对接。

（6）“幸福精选”和“幸福优选”平台经营情况

秉持“不逃废债、同债同权”的基本原则，公司立足自身业务情况和债务重组安排，充分挖掘可用偿债资源，新设业务平台“幸福精选”和“幸福优选”，以平台股权抵偿债务，最大化保障债权人利益。

幸福精选致力于成为中国领先的产业与城市轻资产服务科技平台，重点发展城市服务、产业空间数字服务以及园区智慧管理业务，“幸福精选”具体持有幸福物业、深圳伙伴、苏州火炬股权，即公司及下属公司持有的幸福基业物业服务有限公司 100%股权、深圳市伙伴产业服务有限公司 60%股权、苏州火炬创新创业孵化管理有限公司 51%股权。“幸福精选”依托城市运营服务体系、产业空间服务体系、园区智慧服务体系为区域提供优质的一体化服务，实现区域的产业升级、

促进企业快速成长。“幸福精选”平台中的幸福物业、深圳伙伴、苏州火炬三家公司 2022 年合计实现的营业收入为 30.8 亿元（含幸福物业为公司合并报表范围内子公司提供服务产生的营业收入），净利润 2.1 亿元，覆盖全国 100 多个经济最活跃的区域，累计沉淀 500 万+优质企业客户。

“幸福优选”是依托华夏幸福 20 余年产业新城开发建设经验，将核心能力、核心资源、核心场景进行公司化、市场化运作，为客户提供优质的产业新城综合解决方案、园区招商及运营、数字经济产业园服务、物流产业园服务、代建、营销等高品质服务，包括幸福产城、幸福安基、幸福安家、幸福蓝线、幸福慧智、幸福智算股权，即公司及下属公司持有的华夏幸福产城（北京）运营管理有限公司 100%股权、北京幸福安基建设管理有限公司 100%股权、北京幸福安家企业管理服务有限公司 100%股权、北京幸福蓝线企业管理服务有限公司 100%股权、幸福慧智（北京）企业管理服务有限公司 100%股权、幸福智算（北京）企业管理服务有限公司 100%股权。“幸福优选”2022 年累计完成业务市场化签约 21 单、战略及框架合作协议签约 22 份，同时加速全国布局，形成有竞争力的产品及服务体系。“幸福优选”2023 年一季度业务加速增长，市场化签约数量为去年全年的 1.6 倍，幸福产城、幸福蓝线等创新业务均以超过 200%的增速全力进行市场化外拓。

截至本报告披露日，公司金融债务和经营债务合计实施以股抵债约 105.83 亿元，具体情况详见本节第一部分“债务重组稳步推进”相关内容。后续公司将继续强化“幸福精选”和“幸福优选”的业务经营、资本运作等相关工作，持续提升和兑现市场价值，全力保障转股债权人的利益。

4、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	438,373.44	922,395.34	997,893.41	是	54,459.02	29
						120,439.12	52
2	霸州区域	846,383.00	640,679.55	1,475,608.80	是	77,510.00	35
3	永清区域	166,633.37	-	322,995.29	是	115,276.12	90
4	文安区域	26,654.36	79,205.07	53,308.72	否	-	-
5	涿州区域	210,462.70	-	420,925.40	否	-	-
6	大厂区域	113,010.27	37,432.99	231,081.93	是	4,814.79	18
7	香河区域	231,145.99	11,333.00	551,507.04	否	-	-
8	广阳区域	28,292.20	-	56,584.40	否	-	-
9	临空经济区区域	100,011.30	-	220,024.86	否	-	-
10	北戴河新区区域	317,400.60	-	248,844.55	否	-	-
11	昌黎区域	-	67,947.01	-	否	-	-
12	怀来区域	-	158,340.00	-	否	-	-
13	来安区域	-	287,047.68	-	否	-	-
14	和县区域	7,700.10	-	15,400.20	是	7,700.10	50
15	江宁区域	-	124,703.84	-	否	-	-
16	博望区域	-	40,360.20	-	否	-	-
17	溧水区域	-	238,922.77	-	否	-	-
18	嘉善区域	-	253,908.30	-	否	-	-
19	南湖区域	-	33,066.83	-	否	-	-
20	德清区域	-	81,753.57	-	否	-	-
21	萧山河上区域	-	25,333.33	-	否	-	-
22	舒城区域	-	656,779.00	-	否	-	-
23	长丰区域	-	255,777.00	-	否	-	-

24	武陟区域	-	264,052.00	-	否	-	-
25	新郑区域	-	317,605.29	-	否	-	-
26	新密区域		122,666.67		否		
27	长葛区域	-	254,412.00	-	否	-	-
28	获嘉区域	-	14,045.33	-	否	-	-
29	新洲双柳区域	118,666.66	104,052.00	387,992.25	是	118,666.66	50
30	新洲问津区域	-	119,327.00	-	否	-	-
31	嘉鱼区域	14,000.00	475,666.71	63,118.00	否	-	-
32	团风区域	-	151,796.21	-	否	-	-
33	孝感区域	-	188,333.04	-	否	-	-
34	黄陂区域	-	151,059.42	-	否	-	-
35	江门区域	51,073.43	-	127,683.58	是	51,073.43	71
36	中山区域	-	174,093.14	-	否	-	-
37	珠海斗门区域	-	97,321.00	-	否	-	-
38	文登项目部	358,480.00	-	466,876.00	否	-	-
39	邯郸区域	155,131.10	-	294,749.09	是	155,131.10	30
40	雨湖区域	17,246.00	145,188.00	71,745.02	否	-	-
41	云龙区域	-	91,667.13	-	否	-	-
42	苏家屯区域	-	322,058.00	-	否	-	-
43	泾阳区域	-	184,467.59		否	-	-
44	哈尔滨松北	338,914.00	-	620,968.00	是	338,914.00	51
45	桂林兴安	559,317.00	-	541,650.00	是	559,317.00	85
/	合计	4,098,895.51	7,092,796.36	7,168,956.54	-	1,603,301.33	-

(2) 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	霸州	霸州孔雀城·兰园、霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、霸州孔雀城·桂园、霸州孔雀城·荷园、霸州孔雀城·玺园、霸州孔雀城·喜园、霸州孔雀城·福园、霸州孔雀城·沁园\配套公寓\润园\冠军园等项目	住宅及配套	在建项目	923,793.00	1,239,511.34	1,389,217.99	343,975.66	1,010,036.28	1,000,859.17	20,752.25
2	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目(一期/二期)	住宅及配套	在建项目	219,900.94	240,572.00	315,978.00	-	315,978.00	181,864.00	-
3	北戴河新区	北戴河新区健康城滨海康养小镇(一期)	独立商业	竣工项目	201,473.13	100,132.00	117,569.00	-	117,569.00	108,169.00	-
4	大厂	潮白馨居1-2期、邵府新民居及潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	153,775.11	330,209.83	421,148.25	220,530.80	189,413.63	293,499.85	11,372.00
5	大厂	潮白河孔雀英国宫(含18期)、4-6期、孔雀庄园及大厂潮白166亩项目	住宅及配套	在建项目	477,190.56	824,715.11	1,064,933.19	311,613.57	753,319.62	771,834.77	7,403.72
6	大厂	孔雀城3-11期/17期\湖韵澜湾等项目	住宅及配套	竣工项目	1,661,579.78	2,729,776.72	3,185,576.89	-	3,185,576.89	1,811,039.29	-

7	大厂	潮白河孔雀城雅欣、雅玥、雅春、雅韵及逸翠园、雅玥园、雅春园、晨曦园等住宅小区及大厂辛杜 85 亩、河西营、田各庄等项目	住宅及配套	在建项目	825,017.43	1,753,038.05	2,407,913.41	760,806.41	1,595,604.83	2,060,593.87	54,665.43
8	大厂	潮白河孔雀城 1.3 期/紫宸园住宅/英宫 12/13 期	住宅及配套	竣工项目	99,167.21	192,274.64	248,071.55	-	248,071.55	183,926.33	-
9	大厂	福疆	住宅及配套	在建项目	37,122.05	86,812.95	120,526.00	113,651.07	-	135,242.00	-
10	大厂	潮白家园 4、5 期，潮白河孔雀英国宫（含大卫城项目）及人民大学大厂社区一期项目	住宅及配套	竣工项目	508,805.52	1,250,374.89	1,363,587.51	-	1,363,587.51	692,268.99	-
11	固安	孔雀英国宫（1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2 期+幸福广场）、孔雀海、孔雀城 8.2 期项目	住宅及配套	在建项目	1,122,551.26	2,258,950.16	2,715,389.17	-	2,715,389.17	1,077,570.29	-
12	固安	剑桥郡 1-13 期（含人才家园）、大卫城 1-6 期、孔雀城 1-5 期、孔雀城 6.1.1+6.1.2、孔雀城 6.2.1+6.2.2、文创园 1、2 期项目、万利丰项目及东庄住宅项目	住宅及配套	在建项目	4,122,902.77	6,710,906.03	8,290,044.24	213,822.91	7,994,227.16	4,372,269.71	3,912.74
13	固安	英国宫 2.6/2.7/2.8 期、固安柏村一期、气象局、东/西庄、柏村、东徐、光荣院小区、刘家园、砂砖厂、大卫城、部分剑桥郡等项目	住宅及配套	在建项目	1,441,189.90	2,628,978.78	2,946,507.05	787,583.06	662,572.45	2,697,464.50	-

14	固安	大湖 1.1/1.3/1.4 期、孔雀新城泰景园及福星家园（怡园）等项目	住宅及配套	在建项目	406,029.82	598,681.16	842,932.95	568,172.33	199,241.56	898,440.89	44,575.67
15	固安	金海悦城\及悦城广场 1 期项目	住宅及配套	竣工项目	128,774.68	218,776.50	287,552.38	-	251,357.29	339,409.95	-
16	固安	晨辉福邸	住宅及配套	竣工项目	53,605.71	107,212.00	111,676.86	-	107,193.54	112,850.00	-
17	邯郸	梦湖花境、澜庭	住宅及配套	在建项目	104,724.10	213,378.34	303,729.88	214,464.46	89,265.42	200,014.29	4,660.88
18	怀来	八达岭孔雀城 2/3/4/5/6 期、航天五院 1 期及软件园配套公寓 50 亩项目	住宅及配套	竣工项目	894,780.36	711,014.18	756,733.86	-	756,733.86	437,672.34	-
19	怀来	八达岭英国宫 2.1 期、2.3-2.5 期等	住宅及配套	竣工项目	95,160.66	198,602.07	203,382.41	-	203,382.41	109,247.52	-
20	怀来	八达岭英国宫 2.6 期\3.1 期\5 期项目	住宅及配套	在建项目	648,210.24	932,065.42	1,238,266.59	823,668.30	396,102.50	497,813.42	-
21	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	-
22	怀来	新建八达岭孔雀城小镇中心、八达岭五彩天街项目	住宅及配套	在建项目	160,142.31	334,116.96	429,367.84	429,367.84	-	266,917.16	14,282.33
23	廊坊	公园海 1.1-1.8 期、2.1 期、华夏铂宫、昌悦、高尔夫、创领、孔雀城公馆及小镇中心项目	住宅及配套	在建项目	1,367,070.77	2,892,148.75	3,653,487.53	61,662.13	3,582,196.48	2,514,007.43	-
24	廊坊	大学里、欣园安置项目	住宅及配套	在建项目	465,077.20	1,041,226.00	1,390,279.94	-	1,390,279.94	686,766.00	-
25	廊坊	广阳区安置、北旺村安置房等项目	住宅及配套	拟开工项目	988,783.76	2,037,053.44	2,921,844.81	-	-	927,656.28	-
26	廊坊	廊和坊-峰尚项目	住宅及配套	竣工项目	15,788.30	75,156.00	78,616.00	-	78,616.00	149,545.24	-
27	廊坊	廊坊孔雀城英国宫 1 期、幸福城润园、朗园、雅园等项目	住宅及配套	新开工项目	394,659.03	872,187.85	1,103,300.52	-	1,103,300.52	544,955.58	-

2022 年年度报告

28	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	-
29	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.1 期项目	住宅及配套	在建项目	86,666.36	85,943.62	86,833.14	86,833.14	-	63,981.67	1,471.61
30	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.1/6.2/6.5/6.6 期项目	住宅及配套	竣工项目	209,129.82	210,630.24	236,673.22	-	236,673.22	176,598.07	-
31	牛驼	牛驼温泉孔雀城 3 期、7.3/7.4 期、7.5 期 253 亩及示范区项目	住宅及配套	在建项目	404,251.23	428,283.12	563,372.14	153,859.34	151,399.85	384,376.49	1,673.03
32	牛驼	固安区域一分公司 2017 年天赐 48 亩 \2018 年牛驼项目	住宅及配套	竣工项目	55,817.38	113,865.00	164,357.34	-	158,256.68	87,895.57	-
33	任丘	任丘石油孔雀城项目	住宅及配套	竣工项目	282,481.00	564,962.00	682,986.30	-	682,986.30	298,756.88	4,954.59
34	任丘	任丘白洋淀孔雀城 1 期项目	住宅及配套	在建项目	182,561.00	139,506.36	157,016.85	73,487.40	-	118,182.00	-
35	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	-	108,412.72	2,843.27
36	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	竣工项目	97,125.32	194,250.64	241,037.29	-	241,037.29	183,018.93	-
37	香河	大运河孔雀城六期 /7.1/7.2/7.3 期/8.1 期项目、大运河孔雀城一期大公馆、新建大运河 5 期项目等	住宅及配套	在建项目	781,864.80	1,521,886.14	1,720,762.86	-	1,720,762.86	1,225,926.14	-
38	香河	大运河孔雀城一到四期（含新建大运河孔雀城一城南 1.1 期及 1.2 期等）及英国宫 4.1/4.2 期项目	住宅及配套	竣工项目	547,356.37	699,476.99	775,049.04	-	775,049.04	411,077.47	-
39	香河	大运河孔雀城英国宫 1 期/五期建设项目	住宅及配套	在建项目	198,668.45	397,798.86	483,403.27	-	483,403.27	381,306.10	-
40	香河	大运河孔雀城 7.6 期项目	住宅及配套	在建项目	164,958.61	338,074.51	454,619.62	186,763.59	267,856.03	451,999.31	9,289.16

2022 年年度报告

41	香河	机器产业园公寓及经纬 83 亩等项目	住宅及配套	在建项目	89,143.00	423,633.31	526,471.11	505,189.38	-	450,722.73	5,501.94
42	永清	永清孔雀城七区一期、二期、璟园（含璟园一期二期三期）、锦园、逸园等项目	住宅及配套	竣工项目	198,254.50	371,391.74	501,992.75	-	501,992.75	351,634.55	30,304.33
43	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	-	671,149.51	527,928.23	12,233.48
44	永清	汤林玉苑（四区、五区、六区）项目	住宅及配套	在建项目	140,508.83	280,870.47	399,445.19	382,790.44	-	301,155.84	9,101.62
45	涿州	桃源新都孔雀城及永济新城项目	住宅及配套	竣工项目	520,959.42	1,143,435.93	1,472,633.28	214,430.60	1,228,202.18	964,711.95	4,217.87
46	来安	来安孔雀城一、二、三期及来安 3 区 5 期 57 亩、3 区 6 期 70 亩项目	住宅及配套	在建项目	322,587.60	543,237.13	728,762.12	153,219.09	575,543.03	438,041.87	-
47	来安	来安景华 35 亩、5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	住宅及配套	竣工项目	68,457.20	127,386.15	169,835.91	-	169,835.91	140,428.34	-
48	来安	来安 5 期 88 亩\水口 98 亩项目	住宅及配套	在建项目	124,575.33	249,400.44	308,302.45	78,524.33	229,778.12	146,228.42	19.33
49	来安	香樟佳苑 100 亩	住宅及配套	竣工项目	66,654.30	166,635.75	206,453.35	-	206,453.35	96,070.60	-
50	来安	来安 1 区 3 期 78 亩项目	住宅及配套	竣工项目	52,297.10	115,033.23	142,879.87	-	142,879.87	62,588.34	-
51	来安	来安 3 区 7 期 104 亩	住宅及配套	竣工项目	69,221.40	172,753.03	209,262.90	-	209,262.90	92,617.27	-
52	来安	来安 5 区 2 期 112 亩珑玺印象	住宅及配套	竣工项目	74,959.00	149,910.72	209,470.20	-	209,470.20	180,997.27	1,661.36
53	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	-
54	和县	和县孔雀城一期、二期项目	住宅及配套	竣工项目	228,952.60	449,371.22	614,702.62	232,613.44	382,089.18	325,439.66	-
55	溧水	溧水区 NO. 2016G35/36 地块项目	住宅及配套	竣工项目	78,629.90	151,322.30	208,718.30	-	208,718.30	193,990.02	-

2022 年年度报告

56	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	-	496,982.16	385,145.11	-
57	江宁	新市镇建设安置房项目等	住宅及 配套	在建项目	102,667.18	209,600.00	262,000.00	-	-	148,000.00	-
58	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	-
59	高淳	浅水湾馥园及湖畔澜庭项目	住宅及 配套	竣工项目	143,223.93	186,160.08	276,523.93	-	276,211.55	258,061.12	-
60	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	-
61	嘉善	嘉善孔雀城项目	住宅及 配套	在建项目	847,327.00	1,770,724.41	2,183,603.15	-	2,183,862.75	1,727,999.70	-
62	嘉善	新西塘孔雀城、亭南苑项目	住宅及 配套	竣工项目	123,887.90	247,506.34	321,277.55	-	174,164.21	358,818.79	15,822.28
63	嘉善	翰峰云邸\翰宸雅苑、亭溪苑、上善\翰景悦府项目	住宅及 配套	竣工项目	205,446.10	458,087.91	602,513.13	-	602,693.41	666,489.32	-
64	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	-
65	南浔	南浔新区单元CD-03-03-07B地块(水韵悦府)项目	住宅及 配套	竣工项目	80,628.00	145,235.25	198,252.29	-	193,326.31	143,680.77	-
66	南浔	南浔域外孔雀城3.1期(139亩)	住宅及 配套	竣工项目	93,149.00	206,508.00	274,385.00	-	274,950.04	204,124.99	-
67	德清	德清雅颂府\澜悦府、德清78亩等	住宅及 配套	竣工项目	163,944.00	273,627.67	389,884.73	-	389,822.38	259,232.45	11,733.94
68	德清	德清县雷甸镇安置房项目一期	住宅及 配套	拟开工项目	22,894.00	59,982.28	79,281.43	-	-	46,744.13	-
69	武陟	武陟孔雀城1.1期\1.2期\1.3期	住宅及 配套	在建项目	275,627.96	469,114.89	531,324.70	-	531,324.70	234,779.80	6,336.98
70	武陟	小岩\马营社区安置房建设项目	住宅及 配套	在建项目	178,800.00	447,000.00	487,000.00	487,000.00	-	200,000.00	-
71	武陟	武陟孔雀城2.1期\2.2期等项目	住宅及 配套	在建项目	140,466.52	182,419.78	214,151.16	135,349.72	78,801.44	121,874.66	8,597.00
72	武陟	大城村\何营东村\商伊村社区安置房建设项目	住宅及 配套	拟开工项目	360,000.00	720,000.00	720,000.00	-	-	300,000.00	-

2022 年年度报告

73	长葛	长葛孔雀城 1.1 期等项目	住宅及配套	在建项目	96,559.32	144,840.00	170,590.56	146,423.24	24,167.32	83,682.16	1,805.13
74	新郑	孔雀城 A 区\B 区\C 区及 1.0 期 96 亩	住宅及配套	竣工项目	239,826.59	567,737.75	756,775.42	167,041.47	589,733.95	482,327.33	26,461.14
75	舒城	舒城孔雀城 1.1/1.2/2.1/2.2/2.3 期	住宅及配套	竣工项目	322,618.50	558,027.36	721,702.84	-	715,724.81	370,198.68	-
76	舒城	杭埠镇幸福新村	住宅及配套	在建项目	217,100.00	488,500.00	488,500.00	488,500.00	-	145,328.00	6,069.87
77	舒城	杭埠孔雀城.云湖逸境一期\二期、云湖大境四期	住宅及配套	在建项目	197,702.00	339,855.35	415,091.32	153,983.62	259,099.50	213,923.13	11,769.65
78	长丰	观溪苑（一期）项目	住宅及配套	在建项目	68,829.00	82,484.73	115,945.52	93,775.19	22,170.33	64,826.61	4,333.49
79	武汉	江澜赋一期（一）/（二）	住宅及配套	竣工项目	84,608.89	84,967.32	98,411.64	-	95,930.17	49,462.62	74.67
80	武汉	江澜赋三期（一）及江澜赋四期（一）等	住宅及配套	竣工项目	94,522.00	49,010.42	49,010.42	-	49,010.42	36,806.41	-
81	武汉	问津兰亭	住宅及配套	竣工项目	89,166.70	249,665.11	308,925.71	-	308,925.71	167,368.00	-
82	武汉	长江东岸孔雀城	住宅及配套	在建项目	50,578.33	51,368.14	54,996.97	1,362.34	53,580.97	26,862.69	114.89
83	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	106,097.09	313,418.95	211,379.40	5,198.14
84	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	-
85	武汉	江澜赋五期（一）项目	住宅及配套	竣工项目	87,426.82	40,335.82	40,335.82	-	40,334.33	33,436.68	-
86	武汉	中粮孔雀城■问津二期、孔雀城■问津三期、问津孔雀城 3.4 期项目	住宅及配套	在建项目	142,909.88	372,299.00	472,177.52	228,545.03	193,538.79	266,377.77	19,566.31
87	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	46,531.48	174,414.32	203,677.10	727.80
88	蒲江	蒲江孔雀城 1 期等	住宅及配套	在建项目	100,233.57	155,633.81	200,051.97	138,312.52	61,739.45	112,788.17	132.73

89	沈阳	苏家屯孔雀城 1-4 期、沈阳孔雀城公馆一期、剑桥郡 6 期 106 亩等项目	住宅及配套	在建项目	839,906.49	1,141,460.14	1,253,255.95	-	1,253,255.95	664,110.80	5,594.52
90	沈阳	苏家屯英国宫一期、学园里 1 期 213 亩项目	住宅及配套	竣工项目	351,054.39	434,102.05	512,218.07	-	512,218.07	248,549.00	-
91	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	竣工项目	73,012.22	80,313.44	89,261.77	-	89,261.77	44,127.00	-
92	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	竣工项目	77,684.78	85,340.96	94,182.29	-	94,182.29	47,131.00	-
93	国际	文景园等项目	住宅及配套	在建项目	1,732,903.13	1,258,060.31	1,211,283.88	273,130.90	555,053.01	689,825.33	237,077.98
94	霸州	温泉新都孔雀城·瑾园、温泉新都孔雀城·榕园、温泉新都孔雀城·宜园、温泉新都孔雀城·柏园	住宅及配套	在建项目	317,766.00	576,094.79	786,971.67	211,220.18	566,300.25	592,525.86	-
95	固安	孔雀城 6.3 期	住宅及配套	竣工项目	49,110.80	75,367.63	98,471.00	-	98,471.00	62,014.00	-
96	固安	7-8 期（孔雀城 7.1 期、孔雀城 7.3 期、孔雀城 7.4 期、孔雀城 7.5 期、孔雀城 8.1 期）等	住宅及配套	竣工项目	504,753.88	559,270.99	786,670.97	-	786,670.97	395,789.00	-
97	牛驼	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	住宅及配套	竣工项目	103,905.00	79,654.04	79,654.04	-	79,654.04	64,464.00	-
98	天津	凤河孔雀城一期、二期	住宅及配套	竣工项目	291,170.00	465,264.90	465,264.90	-	465,264.90	241,867.00	-
99	无锡	无锡孔雀城 1/2 期等项目	住宅及配套	竣工项目	143,031.00	382,144.00	481,801.00	-	481,801.00	376,134.21	-
100	涿鹿	涿鹿孔雀城	住宅及配套	竣工项目	34,746.90	51,861.97	64,878.88	-	64,878.88	38,929.13	-
101	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	145,212.00	172,657.00	172,657.00	-	123,073.89	4,661.80
102	昌黎	昌黎孔雀城 A 区、B 区项目	住宅及配套	在建项目	84,390.45	126,079.00	144,365.00	144,365.00	-	74,136.89	1,564.69

2022 年年度报告

103	廊坊	北尖塔地块四、东尖塔 21 号地及南甸项目	住宅及配套	在建项目	149,857.35	367,940.86	442,600.31	297,512.33	-	374,854.31	32,632.68
104	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	-
105	霸州	温泉新都孔雀城·溪涧林语、柏园一期南侧地块（柏园二期）项目	住宅及配套	在建项目	85,292.00	166,381.01	220,587.81	216,927.51	-	132,304.99	1,020.64
106	长丰	观溪苑（二期）项目	住宅及配套	竣工项目	46,176.00	69,241.98	90,798.50	-	90,798.50	49,006.53	13,478.72
107	武汉	孝感孔雀城 1.0 期项目	住宅及配套	在建项目	90,117.91	159,490.07	159,490.07	114,753.75	44,736.32	83,425.99	3,276.08
108	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	11,617.08
109	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	4,708.31
110	泾阳	泾阳孔雀城 1.0 期	住宅及配套	在建项目	40,290.43	112,813.20	139,770.25	139,770.25	-	62,442.33	4,545.53
111	嘉善	新浦西孔雀城	住宅及配套	竣工项目	39,074.60	70,299.68	95,372.53	-	95,420.53	116,972.04	10,495.41
112	获嘉	亢村镇府庄社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	在建项目	122,228.35	220,011.03	220,011.03	44,002.21	-	94,604.70	18,920.94
113	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	-
114	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	-
115	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	-
116	邯郸\文安	御宾府、文安孔雀城 64 亩项目	住宅及配套	在建项目	61,140.23	122,577.26	158,705.11	152,743.16	-	102,276.97	10,082.51
117	舒城	舒城孔雀城 3.8 期	住宅及配套	竣工项目	44,704.00	82,104.59	101,112.03	-	100,213.42	51,566.76	13,535.59
118	舒城	舒城孔雀城 3.9 期	住宅及配套	在建项目	51,654.49	85,425.11	104,240.54	104,240.54	-	54,031.79	3,461.70

2022 年年度报告

119	环南京开发区	南京开发区孔雀城 1.0/1.1 期	住宅及配套	在建项目	88,070.95	194,457.31	263,058.41	255,241.76	-	318,373.88	22,075.60
120	武汉	团风孔雀城 2.0 期	住宅及配套	竣工项目	29,682.34	74,196.90	83,563.31	-	74,445.08	29,660.24	2,438.58
121	涿州	涿州码头 95 亩	住宅及配套	在建项目	63,475.27	126,940.00	183,208.50	183,208.50	-	206,942.00	-
122	江宁\溧水	江宁孔雀城 1.0 期项目	住宅及配套	在建项目	44,629.23	89,257.22	123,691.52	68,362.37	55,329.15	160,932.00	26,461.84
123	溧水	溧水孔雀城 1.1 期项目	住宅及配套	竣工项目	58,744.82	88,113.18	127,519.57	-	127,519.57	116,338.36	-
124	永清	永清孔雀城雅园、畅园(含畅园一期二期)	住宅及配套	竣工项目	54,069.51	108,064.97	147,910.20	-	147,910.20	77,799.77	-
125	肥东	肥东孔雀城 1.0 期	住宅及配套	在建项目	46,476.00	92,952.00	125,124.00	9,070.60	116,321.40	104,853.30	16,331.92
126	大厂	大厂窄坡 117 亩、孔雀城 7.3 期 16 亩	住宅及配套	在建项目	89,278.06	178,555.01	239,814.19	239,814.19	-	239,595.90	10,997.88
127	牛驼	固安分公司牛驼 7.4.2 期 26 亩项目	住宅及配套	在建项目	17,039.87	16,760.00	30,710.01	30,710.01	-	16,249.00	250.47
128	舒城	舒城孔雀城 3.4 期	住宅及配套	在建项目	72,574.60	145,149.20	180,589.29	180,700.00	-	94,868.21	9,059.59
129	长丰	长丰孔雀城 1.2 期项目	住宅及配套	在建项目	31,799.68	57,239.42	78,991.02	74,745.28	-	40,613.22	6,357.11
130	长丰	长丰孔雀城 1.3 期项目	住宅及配套	在建项目	43,643.21	78,557.78	106,905.68	106,898.18	-	55,377.43	8,315.82
131	武陟	武陟孔雀城 3.0 期 51 亩、3.1 期 74 亩	住宅及配套	在建项目	83,351.24	116,034.98	139,114.78	138,709.27	-	75,626.48	583.32
132	新郑	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	住宅及配套	在建项目	24,256.55	57,962.80	76,692.76	76,692.76	-	47,558.06	3,648.72
133	霸州	温泉新都孔雀城·瑾园 II 期	住宅及配套	在建项目	48,922.00	73,378.00	104,588.58	95,990.05	-	66,861.45	1,412.75
134	德清	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	住宅及配套	竣工项目	38,725.00	65,809.99	100,805.50	-	-	84,648.67	3,010.43
135	固安	固安东徐北 170 亩项目	住宅及配套	在建项目	113,263.90	226,527.63	297,492.77	278,889.43	-	280,463.22	5,957.66
136	固安	管庄、西玉等项目	住宅及配套	在建项目	203,582.94	390,331.62	472,891.62	46,408.57	426,483.05	191,331.17	63.24

2022 年年度报告

137	哈尔滨	哈尔滨金融科技城一期	住宅及配套	在建项目	168,306.75	258,859.77	369,457.32	369,457.32	297,395.31	-	35,141.18
138	嘉善	嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	住宅及配套	在建项目	52,385.00	130,929.56	176,822.68	176,822.68	-	202,284.77	3,469.60
139	南京	南京金陵华夏中心项目	商业综合体	在建项目	154,291.09	558,994.40	858,884.40	318,028.31	-	1,300,000.00	53,474.65
140	武汉	新建商业、商务、公园与绿地、交通场站（长江中心 A1/B1/J1/J2/J3 地块）一期	商业综合体	在建项目	81,623.04	481,958.00	673,949.00	673,336.13	-	980,000.00	52,338.88
141	武汉	武汉长江中心 B3/B4 地块	住宅及配套	在建项目	41,322.26	269,510.00	361,254.00	361,254.00	-	740,000.00	61,437.49
142	南浔	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩/3.4 期 89 亩	住宅及配套	在建项目	96,253.00	193,407.18	273,335.06	273,335.06	-	194,101.01	10,760.61
143	上海	上海惠南 109 亩	住宅及配套	在建项目	72,884.00	98,000.00	144,421.53	144,421.53	-	278,154.70	1.00
144	舒城	舒城孔雀城 3.2 期	住宅及配套	在建项目	52,088.00	106,574.84	132,040.50	132,040.50	-	65,492.76	7,641.11
145	武汉	双柳孔雀城 3.1 期	住宅及配套	在建项目	93,987.43	234,968.00	307,836.62	307,836.62	-	150,186.29	14,256.18
146	武汉	双柳孔雀城 3.2 期	住宅及配套	在建项目	118,666.66	108,610.36	138,468.09	138,468.09	-	200,233.44	3,947.86
147	舒城	舒城孔雀城 4.0 期	住宅及配套	在建项目	116,192.17	259,804.68	320,437.66	320,437.66	-	159,130.70	5,463.88
148	武汉	武汉中北路项目	住宅及配套	在建项目	42,568.00	223,200.00	303,903.76	303,903.76	-	490,000.00	14,758.10
149	嘉善	新西塘孔雀城罗星 1 期 70 亩、罗星 2 期 74 亩项目	住宅及配套	竣工项目	96,044.10	200,730.20	257,434.46	-	252,285.40	222,384.24	-
/	合计	/	/	/	37,149,628.68	64,888,472.62	80,474,258.31	17,495,950.78	53,931,789.07	53,434,175.24	1,119,970.28

(3) 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预 售)面积 (平方米)	结转面积(平 方米)	结转收入金额	报告期末待结转 面积(平方米)
1	大厂	潮白馨居 1-2 期、邵府新民居及潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	住宅及配套	4,319.12	1,606.80	-	-	146,880.38
2	大厂	潮白河孔雀英国宫(含 18 期)、4-6 期、孔雀庄园及大厂潮白 166 亩项目	住宅及配套	60,500.51	60,172.99	87,708.25	39,871.26	37,003.77
3	大厂	孔雀城 3-11 期/17 期\湖韵澜湾等项目	住宅及配套	12,659.10	957.72	811.95	1,843.45	34,952.74
4	大厂	潮白河孔雀城雅欣、雅玥、雅春、雅韵及逸翠园、雅玥园、雅春园、晨曦园等住宅小区及大厂辛杜 85 亩、河西营、田各庄等项目	住宅及配套	44,487.16	12,048.79	156,396.23	228,262.61	469,807.31
5	大厂	潮白河孔雀城 1.3 期/紫宸园住宅/英宫 12/13 期	住宅及配套	9,597.46	55.51	139.43	195.20	15,097.75
6	大厂	潮白家园 4、5 期，潮白河孔雀英国宫(含大卫城项目)及人民大学大厂社区一期项目	住宅及配套	2,874.88	1,207.93	1,772.20	3,794.82	49,290.68
7	固安	孔雀英国宫(1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2 期+幸福广场)、孔雀海、孔雀城 8.2 期项目	住宅及配套	1,244.65	239.17	667.84	1,114.87	45,277.99
8	固安	剑桥郡 1-13 期(含人才家园)、大卫城 1-6 期、孔雀城 1-5 期、孔雀城 6.1.1+6.1.2、孔雀城 6.2.1+6.2.2、文创园 1、2 期项目、万利丰项目及东庄住宅项目	住宅及配套	160,142.63	12,598.85	24,804.44	37,355.58	272,479.23
9	固安	英国宫 2.6/2.7/2.8 期、固安柏村一期、气象局、东/西庄、柏村、东徐、	住宅及配套	80,887.81	-8,508.86	-	-	144,479.68

		光荣院小区、刘家园、砂砖厂、大卫城、部分剑桥郡等项目						
10	固安	大湖 1.1/1.3/1.4 期、孔雀新城泰景园及福星家园（怡园）等项目	住宅及配套	170,721.65	1,219.74	48,151.08	80,771.03	252,828.57
11	固安	金海悦城\悦城广场 1 期项目	住宅及配套	17,706.85	80.91	-	-	6,249.51
12	固安	晨辉福邸	住宅及配套	10,548.49	-	-	-	2,009.04
13	邯郸	梦湖花境、澜庭	住宅及配套	118.62	487.28	56,720.93	49,171.18	147,835.36
14	怀来	八达岭孔雀城 2/3/4/5/6 期、航天五院 1 期及软件园配套公寓 50 亩项目	住宅及配套	72,879.30	459.12	1,418.11	1,929.95	4,413.63
15	怀来	八达岭英国宫 2.1 期、2.3-2.5 期等	住宅及配套	12,175.28	-	-	-	-
16	怀来	八达岭英国宫 2.6 期\3.1 期\5 期项目	住宅及配套	81,821.23	1,068.04	411.06	443.58	121,637.50
17	怀来	哈工大研究院孵化中心项目	住宅及配套	12,760.56	2,092.20	-	-	2,980.29
18	怀来	新建八达岭孔雀城小镇中心、八达岭五彩天街项目	住宅及配套	43,929.24	3,711.02	-	-	206,332.69
19	霸州	霸州孔雀城·兰园、霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、霸州孔雀城·桂园、霸州孔雀城·荷园、霸州孔雀城·玺园、霸州孔雀城·喜园、霸州孔雀城·福园、霸州孔雀城·沁园\配套公寓\润园\冠军园等项目	住宅及配套	20,891.08	-2,079.82	954.82	794.27	294,536.48
20	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（一期/二期）	住宅及配套	506.36	163.85	449.77	473.72	3,944.23
21	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	5,428.48	-1,541.21	597.99	1,040.78	557.35
22	廊坊	公园海 1.1-1.8 期、2.1 期、华夏铂宫、昌悦、高尔夫、创领、孔雀城公馆及小镇中心项目	住宅及配套	245,896.44	11,271.64	21,155.48	27,189.27	173,911.42
23	廊坊	大学里、欣园安置项目	住宅及配套	18,128.33	-636.87	643.43	380.85	20,826.65
24	廊坊	廊和坊-峰尚项目	住宅及配套	8,301.01	487.96	-	-	4,873.10
25	廊坊	廊坊孔雀城英国宫 1 期、幸福城润园、朗园、雅园等项目	住宅及配套	176,009.76	553.00	1,790.13	1,495.42	26,788.04

26	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.2 期项目	住宅及配套	658.58	-	-	-	-
27	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.1 期项目	住宅及配套	523.86	-523.86	-	-	69,314.94
28	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.1/6.2/6.5/6.6 期项目	住宅及配套	354.62	-	-	-	-
29	牛驼	牛驼温泉孔雀城 3 期、7.3/7.4 期、7.5 期 253 亩及示范区项目	住宅及配套	48,487.29	-554.09	-	-	65,411.85
30	牛驼	固安区域一分公司 2017 年天赐 48 亩 \2018 年牛驼项目	住宅及配套	2,681.06	-2,171.97	51,911.92	43,413.43	2,035.70
31	任丘	任丘石油孔雀城项目	住宅及配套	41.68	3,668.08	53,842.48	20,229.73	51,817.42
32	任丘	任丘白洋淀孔雀城 1 期项目	住宅及配套	8,942.00	-	-	-	37,242.29
33	任丘	长洋村 90 亩项目	住宅及配套	143.17	-	-	-	132,965.72
34	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	3,419.56	122.08	-	-	15,458.27
35	香河	大运河孔雀城六期/7.1/7.2/7.3 期 /8.1 期项目、大运河孔雀城一期大公馆、新建大运河 5 期项目等	住宅及配套	39,150.88	2,336.11	3,984.93	6,937.01	40,182.41
36	香河	大运河孔雀城一到四期（含新建大运河孔雀城一城南 1.1 期及 1.2 期等）及英国宫 4.1/4.2 期项目	住宅及配套	15,214.22	281.93	-	108.25	10,679.53
37	香河	大运河孔雀城英国宫 1 期/五期建设项目	住宅及配套	5,721.03	1,501.83	42,147.20	40,067.63	25,351.47
38	香河	大运河孔雀城 7.6 期项目	住宅及配套	33,361.92	1,485.81	607.97	513.04	51,146.80
39	香河	机器产业园公寓及经纬 83 亩等项目	住宅及配套	156,819.35	442.63	-	-	234,071.29
40	永清	永清孔雀城七区一期、二期、璟园（含璟园一期二期三期）、锦园、逸园等项目	住宅及配套	27,965.91	-1,507.56	78,744.09	64,982.55	29,903.76
41	永清	永清幸福汇广场东区项目及汤林御府等	住宅及配套	38,897.67	4,588.31	34,538.13	23,280.92	36,646.63
42	永清	汤林玉苑（四区、五区、六区）项目	住宅及配套	66,564.11	-93.18	-	-	124,957.77
43	涿州	桃源新都孔雀城及永济新城项目	住宅及配套	9,536.27	-2,853.43	-726.25	-	31,553.78
44	来安	来安孔雀城一、二、三期及来安 3 区 5 期 57 亩、3 区 6 期 70 亩项目	住宅及配套	29,622.32	94.47	888.51	969.66	23,256.03

45	来安	来安景华 35 亩、5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	住宅及配套	9,472.67	1,231.50	13,462.21	9,093.43	8,981.91
46	来安	来安 5 期 88 亩\水口 98 亩项目	住宅及配套	44,317.93	8,663.40	74,758.79	40,870.88	65,625.40
47	来安	香樟佳苑 100 亩	住宅及配套	-	-	89,970.61	48,699.69	407.70
48	来安	来安 3 区 7 期 104 亩	住宅及配套	-	-	-	-	173,897.70
49	来安	来安 5 区 2 期 112 亩珑玺印象	住宅及配套	5,830.82	5,289.54	12,811.55	10,338.83	2,254.40
50	和县	和县孔雀城一期、二期项目	住宅及配套	67,379.46	1,344.71	9,453.36	6,870.57	3,747.52
51	溧水	溧水区 NO.2016G35/36 地块项目	住宅及配套	39,478.60	136.45	327.90	37.17	-
52	溧水	溧水会展小镇	住宅及配套	18,171.52	523.03	-	-	-
53	镇江	镇江孔雀城英国宫	住宅及配套	7,541.55	5,901.28	-	153.35	13,535.57
54	高淳	浅水湾馥园及湖畔澜庭项目	住宅及配套	10,084.12	10,228.13	37,176.76	31,572.74	7,893.31
55	嘉善	嘉善孔雀城项目	住宅及配套	23,560.58	842.51	1,276.76	2,797.49	59,551.39
56	嘉善	新西塘孔雀城、亭南苑项目	住宅及配套	130.40	280.71	104,028.45	169,756.71	14,334.61
57	嘉善	翰峰云邸\翰宸雅苑、亭溪苑、上善\翰景悦府项目	住宅及配套	291.85	235.45	634.40	1,111.99	15,724.90
58	南浔	新南浔孔雀城 1 期 161 亩项目	住宅及配套	3,240.21	2,697.89	3,295.65	3,108.12	2,371.11
59	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	1,513.79	737.86	-	-	1,131.30
60	南浔	南浔域外孔雀城 3.1 期（139 亩）	住宅及配套	2,308.74	1,394.99	1,605.98	2,937.41	7,922.53
61	德清	德清雅颂府\澜悦府、德清 78 亩等	住宅及配套	25.00	32.35	88,578.28	97,633.45	15,725.60
62	武陟	武陟孔雀城 1.1 期\1.2 期\1.3 期	住宅及配套	4,029.70	1,398.38	120,946.43	50,486.33	6,231.12
63	武陟	武陟孔雀城 2.1 期\2.2 期等项目	住宅及配套	30,489.16	-825.95	1,855.43	892.62	72,195.04
64	长葛	长葛孔雀城 1.1 期等项目	住宅及配套	7,189.19	-	854.87	830.03	120,327.19
65	新郑	孔雀城 A 区\B 区\C 区及 1.0 期 96 亩	住宅及配套	55,633.66	-334.58	388,534.52	308,640.73	33,103.30
66	舒城	舒城孔雀城 1.1/1.2/2.1/2.2/2.3 期	住宅及配套	5,988.79	823.51	1,424.95	2,204.43	13,226.08
67	舒城	杭埠孔雀城·云湖逸境一期\二期、云湖大境四期	住宅及配套	1,880.79	1,406.15	54,761.90	33,502.41	132,495.07
68	长丰	观溪苑（一期）项目	住宅及配套	12,409.91	990.86	-	-	57,930.14
69	武汉	江澜赋一期（一）/（二）	住宅及配套	20,488.27	1,331.36	42,777.28	14,684.83	1,156.79
70	武汉	江澜赋三期（一）及江澜赋四期（一）等	住宅及配套	942.83	-	-	-	-

71	武汉	问津兰亭	住宅及配套	-	252.08	-	-	3,841.50
72	武汉	长江东岸孔雀城	住宅及配套	80.06	200.72	266.50	195.26	2,134.95
73	武汉	孔雀城航天府·苑项目（居住用地）	住宅及配套	-	402.74	136,707.28	72,632.29	147,224.19
74	武汉	双柳一期合作项目	住宅及配套	31,167.45	-	-	-	82,910.34
75	武汉	江澜赋五期（一）项目	住宅及配套	-	1,507.80	3,158.86	3,158.38	5,488.85
76	武汉	中粮孔雀城·问津二期、孔雀城·问津三期、问津孔雀城 3.4 期项目	住宅及配套	70,700.72	7,798.98	93,772.35	61,260.86	127,136.69
77	江门	江门孔雀城一期	住宅及配套	-530.17	9,261.53	7,603.22	6,729.10	53,170.85
78	蒲江	蒲江孔雀城 1 期等	住宅及配套	26,120.21	-1,826.97	225.11	162.58	15,168.33
79	沈阳	苏家屯孔雀城 1-4 期、沈阳孔雀城公馆一期、剑桥郡 6 期 106 亩等项目	住宅及配套	11,290.32	3,129.85	218,993.55	118,598.31	16,789.31
80	沈阳	苏家屯英国宫一期、学园里 1 期 213 亩项目	住宅及配套	791.97	350.46	603.87	266.72	25,452.38
81	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	390.50	-	-	-	3,371.63
82	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	-	-	-	-	1,967.31
83	国际	文景园等项目	住宅及配套	267,215.02	-505.84	150,916.48	81,395.72	362,029.48
84	霸州	温泉新都孔雀城·瑾园、温泉新都孔雀城·榕园、温泉新都孔雀城·宜园、温泉新都孔雀城·柏园	住宅及配套	22,054.64	15,816.88	204,650.94	172,271.85	188,398.12
85	固安	孔雀城 6.3 期	住宅及配套	65.48	-	-	-	458.62
86	固安	7-8 期（孔雀城 7.1 期、孔雀城 7.3 期、孔雀城 7.4 期、孔雀城 7.5 期、孔雀城 8.1 期）等	住宅及配套	12,726.76	2,148.15	-	-	108,769.38
87	天津	凤河孔雀城一期、二期	住宅及配套	1,809.17	1,759.49	488.41	409.37	1,120.82
88	无锡	无锡孔雀城 1/2 期等项目	住宅及配套	2,435.17	2,127.94	1,223.03	1,305.72	5,611.38
89	涿鹿	涿鹿孔雀城	住宅及配套	14,525.02	2,640.79	-	-	15,410.83
90	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（三期）	住宅及配套	17,751.70	-14,044.31	-	-	123,206.79
91	昌黎	昌黎孔雀城 A 区、B 区项目	住宅及配套	-	-	-	-	131,751.70

92	廊坊	北尖塔地块四、东尖塔 21 号地及南甸项目	住宅及配套	34,694.18	22,202.18	-	-	204,011.54
93	霸州	霸州市书香苑小区二期项目	住宅及配套	14,278.87	6,431.09	-	-	157,378.97
94	霸州	温泉新都孔雀城·溪涧林语、柏园一期南侧地块（柏园二期）项目	住宅及配套	3,123.41	797.18	-	-	162,221.37
95	长丰	观溪苑（二期）项目	住宅及配套	4,542.92	1,222.17	60,380.22	37,636.27	8,097.24
96	武汉	孝感孔雀城 1.0 期项目	住宅及配套	17,374.00	184.36	44,023.15	38,400.73	21,155.60
97	武汉	江夏合作项目	住宅及配套	25,213.84	-	-	-	117,744.16
98	新郑	郭店孔雀城 1.0 期	住宅及配套	66,834.18	-17,254.95	-	-	161,491.47
99	泾阳	泾阳孔雀城 1.0 期	住宅及配套	933.66	-	-	-	112,571.60
100	嘉善	新浦西孔雀城	住宅及配套	1,209.31	123.75	63,153.45	106,222.78	4,306.02
101	邯郸\文安	御宾府、文安孔雀城 64 亩项目	住宅及配套	44,575.83	1,292.73	-	-	27,860.82
102	舒城	舒城孔雀城 3.8 期	住宅及配套	2,269.48	1,145.87	66,346.74	39,015.00	15,779.36
103	舒城	舒城孔雀城 3.9 期	住宅及配套	10,673.79	1,566.07	-	-	71,802.80
104	环南京开发区	南京开发区孔雀城 1.0/1.1 期	住宅及配套	52,998.24	-1,487.56	-	-	72,532.30
105	武汉	团风孔雀城 2.0 期	住宅及配套	12,236.91	3,749.62	61,327.10	22,974.28	-
106	涿州	涿州码头 95 亩	住宅及配套	62,539.05	-	-	-	5,513.52
107	江宁\溧水	江宁孔雀城 1.0 期项目	住宅及配套	20,042.73	2,061.92	37,858.61	55,743.03	18,492.10
108	溧水	溧水孔雀城 1.1 期项目	住宅及配套	11,358.32	3,775.54	11,672.82	11,094.46	803.34
109	永清	永清孔雀城雅园、畅园（含畅园一期二期）	住宅及配套	6,339.90	-5.00	-84.75	-	1,010.87
110	肥东	肥东孔雀城 1.0 期	住宅及配套	2,131.90	196.68	71,789.85	61,825.07	16,842.96
111	大厂	大厂窄坡 117 亩、孔雀城 7.3 期 16 亩	住宅及配套	81,883.65	4,758.56	-	-	96,818.58
112	牛驼	固安分公司牛驼 7.4.2 期 26 亩项目	住宅及配套	-	-	-	-	16,754.00
113	舒城	舒城孔雀城 3.4 期	住宅及配套	14,926.70	3,428.25	-	-	129,504.88
114	长丰	长丰孔雀城 1.2 期项目	住宅及配套	11,248.90	5,756.35	-	-	22,198.74
115	长丰	长丰孔雀城 1.3 期项目	住宅及配套	5,086.10	6,129.01	-	-	75,147.24

116	武陟	武陟孔雀城 3.0 期 51 亩、3.1 期 74 亩	住宅及配套	34,025.33	128.96	-	-	70,783.45
117	新郑	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	住宅及配套	17,058.92	7.64	-	-	40,082.57
118	霸州	温泉新都孔雀城·瑾园 II 期	住宅及配套	12,012.94	-255.03	-	-	59,670.13
119	德清	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	住宅及配套	8,587.85	2,363.66	60,123.58	71,599.12	10,008.07
120	固安	固安东徐北 170 亩项目	住宅及配套	62,683.81	-	-	-	23,786.01
121	固安	管庄、西玉等项目	住宅及配套	-	-	-	-	206,659.18
122	哈尔滨	哈尔滨金融科技城一期	住宅及配套	142,757.76	45,743.92	-	-	105,899.19
123	嘉善	嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	住宅及配套	68.75	108.80	-	-	128,427.33
124	南京	南京金陵华夏中心项目	商业综合体	868.47	37,550.97	-	-	156,877.22
125	武汉	武汉长江中心 B3/B4 地块	住宅及配套	61,475.83	37,859.17	-	-	116,064.17
126	南浔	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩/3.4 期 89 亩	住宅及配套	72,922.65	6,905.39	-	-	151,617.15
127	上海	上海惠南 109 亩	住宅及配套	210.24	-	-	-	18,591.00
128	舒城	舒城孔雀城 3.2 期	住宅及配套	21,378.94	1,871.63	-	-	80,534.39
129	武汉	双柳孔雀城 3.1 期	住宅及配套	38,722.18	609.71	-	-	72,400.13
130	武汉	双柳孔雀城 3.2 期	住宅及配套	17,054.24	-	-	-	33,518.53
131	舒城	舒城孔雀城 4.0 期	住宅及配套	88,380.89	1,256.39	-	-	14,354.26
132	武汉	武汉中北路项目	住宅及配套	48,005.84	10,064.34	-	-	14,516.90
133	嘉善	新西塘孔雀城罗星 1 期 70 亩、罗星 2 期 74 亩项目	住宅及配套	93.71	196.76	-	-	2,425.04
/	合计		/	3,746,459.28	370,368.87	3,014,268.57	2,475,750.17	8,544,426.38

报告期内，公司共计实现销售金额 662,149.43 万元，销售面积 370,368.87 平方米，实现结转收入金额 2,475,750.17 万元，结转面积 3,014,268.57

平方米，报告期末待结转面积 8,544,426.38 平方米。

(4) 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

(5) 其他说明

适用 不适用

(三) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	31,941,735,559.38	43,180,812,902.96	-26.03
营业成本	26,776,209,208.88	39,408,057,116.28	-32.05
销售费用	988,944,563.65	1,179,898,069.59	-16.18
管理费用	3,178,228,195.29	4,883,726,505.88	-34.92
财务费用	13,503,561,085.44	17,872,042,766.60	-24.44
研发费用	11,532,848.86	12,044,117.37	-4.24
经营活动产生的现金流量净额	137,195,001.18	-2,646,103,151.06	不适用
投资活动产生的现金流量净额	2,310,803,885.47	923,950,040.86	150.10
筹资活动产生的现金流量净额	-3,906,799,997.29	-10,902,202,260.06	不适用

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明
适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

公司业务分板块情况

报告期内，公司营业收入等情况如下：

单位：元 币种：人民币

项目	产业新城及相关业务	商业地产及相关业务	合计
营业收入	31,816,575,279.75	125,160,279.63	31,941,735,559.38
营业总成本	45,091,340,697.20	595,671,891.38	45,687,012,588.58
营业利润	8,558,643,606.23	-1,839,147,912.69	6,719,495,693.54

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
产业发展服务	629,698,660.10	190,012,940.48	69.82	414.57	162.03	增加 29.08 个百分点
基础设施建设	1,689,235,834.42	1,658,743,309.68	1.81	-61.36	-59.82	减少 3.77 个百分点
土地整理	685,165,268.77	673,197,029.47	1.75	-78.90	-77.48	减少 6.19 个百分点
综合服务	271,798,488.82	271,784,111.96	0.01	-69.97	-69.69	减少 0.91 个百分点
物业管理服务	1,353,742,466.81	992,069,843.79	26.72	6.26	4.78	增加 1.04 个百分点
房地产开发	24,757,501,738.80	20,843,758,804.54	15.81	-17.83	-23.98	增加 6.82 个百分点
其他	1,754,987,261.63	1,589,627,016.64	9.42	-25.65	-29.72	增加 5.24 个百分点
合计	31,142,129,719.35	26,219,193,056.56	15.81	-26.57	-32.27	增加 7.10 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	11,057,491,712.45	9,301,737,945.34	15.88	-40.56	-42.67	增加 3.11 个百分点
环北京小计	11,057,491,712.45	9,301,737,945.34	15.88	-40.56	-42.67	增加 3.11 个百分点
杭州都市圈	1,925,282,914.86	1,919,712,407.35	0.29	-79.94	-79.28	减少 3.17 个百分点
南京都市圈	5,109,498,174.53	3,972,394,457.88	22.25	70.71	27.35	增加 26.46 个百分点
郑州都市圈	3,710,019,583.74	3,515,224,780.30	5.25	269.48	239.08	增加 8.49 个百分点
合肥都市圈	3,090,278,499.56	2,726,631,281.42	11.77	35.07	29.73	增加 3.63 个百分点
武汉都市圈	2,522,008,858.49	2,289,178,533.44	9.23	-21.39	-23.67	增加 2.71 个百分点
外埠其他	3,727,549,975.72	2,494,313,650.83	33.08	-20.95	-37.10	增加 17.18 个百分点
外埠小计	20,084,638,006.90	16,917,455,111.22	15.77	-15.64	-24.77	增加 10.23 个百分点
合计	31,142,129,719.35	26,219,193,056.56	15.81	-26.57	-32.27	增加 7.10 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
产业新城开发建设	产业发展服务	190,012,940.48	0.72	72,514,448.29	0.19	162.03	收入增加，成本随之增加
产业新城开发建设	基础设施建设	1,658,743,309.68	6.33	4,128,078,479.18	10.66	-59.82	收入减少，成本随之减少
产业新城开发建设	土地整理	673,197,029.47	2.57	2,989,212,700.96	7.72	-77.48	收入减少，成本随之减少
产业新城开发建设	综合服务	271,784,111.96	1.04	896,746,465.94	2.32	-69.69	收入减少，成本随之减少
房地产开发	房地产开发	20,843,758,804.54	79.50	27,418,999,803.55	70.82	-23.98	收入减少，成本随之减少
其他业务	物业服务及酒店经营成本	2,581,696,860.43	9.84	3,208,632,463.48	8.29	-19.54	收入减少，成本随之减少

成本分析其他情况说明
无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司于 2022 年 7 月初正式提出全面转型产业新城服务商，并持续深化战略、重构业务、落位机制。一是继续以产业新城为核心，依托二十余年的片区综合开发经验和产业招商落地优势，打造产业新城新模式。二是有序开展住宅开发及相关业务，在完成“保交楼”的基础上积极探索代建服务、营销服务等地产发展新模式。三是围绕三大服务体系发展创新业务，封装政府服务、住宅服务和企业服务能力，实现从运营商向服务商的转型。具体内容详见本报告“第三节”。

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 157,363.98 万元，占年度销售总额 4.93%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

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

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 110,874.14 万元，占年度采购总额 38.75%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

适用 不适用

其他说明

无

3. 费用

适用 不适用

单位：元

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	988,944,563.65	1,179,898,069.59	-16.18	主要系营销推广费减少所致
管理费用	3,178,228,195.29	4,883,726,505.88	-34.92	主要系职工薪酬减少所致
财务费用	13,503,561,085.44	17,872,042,766.60	-24.44	主要系计提利息减少所致

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	11,532,848.86
本期资本化研发投入	
研发投入合计	11,532,848.86
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.04
研发投入资本化的比重 (%)	0

(2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	50
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.40
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	15
本科	35
专科	
高中及以下	
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下 (不含30岁)	14
30-40岁 (含30岁, 不含40岁)	31
40-50岁 (含40岁, 不含50岁)	4
50-60岁 (含50岁, 不含60岁)	1
60岁及以上	0

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

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	137,195,001.18	-2,646,103,151.06	不适用	主要系购买商品接受劳务支付的现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	2,310,803,885.47	923,950,040.86	150.10	主要系处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-3,906,799,997.29	-10,902,202,260.06	不适用	主要系偿还债务支付的现金减少所致

(四) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(五) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收票据			419,500.00		-100.00	主要系到期未承兑应收票据重分类至应收账款所致
持有待售资产	2,123,605,089.76	0.52			不适用	主要系资产处置重分类所致
使用权资产	101,303,027.84	0.02	255,237,064.14	0.06	-60.31	主要系本期部分租赁协议终止所致
短期借款	9,723,862,069.85	2.38	26,748,827,869.95	6.07	-63.65	主要系重分类到长期借款所致
应付票据	404,872,745.50	0.10	4,407,875,317.35	1.00	-90.81	主要系重分类到应付账款所致
预收账款	136,330,512.31	0.03	222,772,011.37	0.05	-38.80	主要系本期预收租金减少所致
应付职工薪酬	343,923,159.32	0.08	584,917,511.33	0.13	-41.20	主要系职工薪酬下降所致
其他应付款	23,867,315,171.28	5.84	35,770,187,187.32	8.11	-33.28	主要系签订重组协议的应付利息重分类到其他非流动负债所致
持有待售负债	573,074,195.99	0.14			不适用	主要系资产处置重分类所致
一年内到期的非流动负债	50,501,316,295.34	12.36	124,330,421,128.57	28.20	-59.38	主要系重分类到长期借款、应付债券所

						致
长期借款	95,414,422,501.82	23.35	31,147,467,390.12	7.06	206.33	主要系签订重组协议后重分类到长期借款所致
应付债券	40,637,727,463.77	9.94	21,246,031,711.93	4.82	91.27	主要系签订重组协议后一年内到期的应付债券重分类所致
长期应付款	1,455,771,853.76	0.36	94,920,020.16	0.02	1,433.68	主要系新增纾困资金所致
递延收益	5,637,085.45		9,912,872.41		-43.13	主要系本期确认其他收益增加所致
递延所得税负债	2,403,865,426.15	0.59	503,247,741.92	0.11	377.67	主要系债务重组收益确认的递延所得税负债增加所致
其他非流动负债	7,212,077,301.10	1.77			不适用	主要系应付利息重分类所致

其他说明

无

2. 境外资产情况

适用 不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 5,359,205,073.40（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 1.31%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

请参见“财务报告附注七、81”。

4. 其他说明

适用 不适用

(六) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见本节第二部分“报告期内公司所处行业情况”和第五部分“报告期内主要经营情况”之“（二）公司业务板块具体进展回顾”。

(七) 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
2,001.59	5.48	9.93

报告期末公司融资总额为 2,001.59 亿元，其中银行贷款余额为 372.96 亿元，债券及债务融资工具期末余额为 754.18 亿元，信托、资管等其他融资余额为 874.45 亿元。利息资本化金额为 9.93 亿元。期末公司对外担保金额为 1,621.03 亿元，其中 1,618.50 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 5.48%，其中银行贷款的平均利息成本 4.68%，债券及债务融资工具平均成本为 5.63%，信托、资管等其他融资的平均利息成本 5.67%。

(八) 投资状况分析**对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司设立新公司、对合并范围内子公司以现金、债权转股权或其他方式增资、对外收并购等股权投资金额共计 36.44 亿元，较去年同期增加 24.41%。

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

证券投资情况

□适用 √不适用

私募基金投资情况

□适用 √不适用

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(九) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(十) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	主要业务	权益比例 (%)	注册资本 (万元)	本期营业收入 (万元)	本期净利润 (万元)	本期末总资产 (万元)	本期末净资产 (万元)
华夏幸福(香港)康养产业投资有限公司	投资	100	3140 万美元	67.03	-25,440.21	85,855.97	-2,316.20
华御航(南京)房地产开发有限公司	许可项目: 房地产开发经营。一般项目: 住房租赁; 非居住房地产租赁; 土地使用权租赁; 物业管理。	100	250,000.00	7,608.49	-66,848.58	1,201,959.64	136,846.64
华御湾(广州)房地产开发有限公司	房地产业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询, 网址: http://cri.gz.gov.cn/ 。依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)	100	1,000.00		-39,180.48	93,773.34	-118,602.48
华御兴益(哈尔滨)房地产开发有限公司	许可项目: 房地产开发经营; 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包; 一般项目: 非居住房地产租赁; 商业综合体管理服务; 规划设计管理。	51	50,000.00	8.34	-27,244.18	325,842.37	-55,525.98
华夏幸福(深圳)运营管理有限公司	企业管理咨询, 物业管理, 投资兴办实业	100	100,000.00	34.53	-37,900.97	305,896.85	-1,400.87
御宁(武汉)房地产开发有限公司	房地产开发; 物业管理	100	475,000.00	669.21	-81,439.09	429,142.26	172,139.88

北京丰科建 房地产开发 有限公司	房地产开发、销 售与经营	100	125,500.00	2,209.68	-36,571.77	372,377.46	19,305.78
霸州鼎兴园 区建设发展 有限公司	园区投资开发与 管理	100	10,600.00	5,893.56	-21,613.55	1,617,753.54	530,965.35
华夏幸福产 业新城（南 京）建设发 展有限公司	园区及基础设施 建设与管理	100	100,000.00	-174.67	-21,895.08	849,998.50	74,512.72
湖州鼎泰园 区建设发展 有限公司	园区投资开发与 管理	100	330,000.00	5,884.52	22,548.45	1,422,599.37	468,340.82
怀来鼎兴投 资开发有限 公司	园区投资开发与 管理	100	52,000.00	20,351.97	-85,584.11	1,023,927.57	7,121.86
新郑鼎泰园 区建设发展 有限公司	园区投资开发与 管理	100	60,000.00	1,789.32	-17,156.45	778,201.92	224,016.06
九通基业投 资有限公司	工业园区投资及 管理	100	309,000.00		677,921.72	17,918,883.0 8	2,385,082.7 9
固安九通新 盛园区建设 发展有限公 司	园区投资开发与 管理	100	30,000.00	3,643.72	-98,868.49	3,836,708.91	1,074,118.7 1
三浦威特园 区建设发展 有限公司	园区投资开发与 管理	100	50,000.00	8,382.40	- 103,579.32	4,126,291.15	1,024,654.9 8
新郑市裕泰 轩房地产开发 有限公司	房地产开发与销 售、房屋租赁。	100	1,000.00	298,772.79	22,175.44	229,392.27	19,570.49
香河昊鑫房 地产开发有 限公司	房地产开发、销 售	100	500.00		-36,100.01	21,093.71	-42,312.09
大厂华夏幸 福基业房地 产开发有限 公司	房地产开发、销 售与经营	100	120,100.00	230,599.86	38,634.18	1,463,624.60	505,439.10
怀来京御房 地产开发有 限公司	房地产开发、销 售与经营	100	99,000.00	2,555.97	40,523.79	811,193.34	306,136.73
镇江幸福基 业房地产开 发有限公司	房地产开发、销 售与经营	100	50,000.00	153.35	18,131.71	53,642.50	37,366.22
霸州市前华 房地产开发 有限公司	房地产开发与销 售	100	325,000.00	162,319.21	20,426.76	690,202.37	458,283.52
固安京御幸 福房地产开 发有限公司	房地产开发、销 售与经营	100	290,000.00	38,940.07	21,274.90	1,163,809.14	807,208.68

廊坊京御房地产开发有限公司	房地产开发、销售与经营	100	70,700.00	134,240.00	122,612.37	16,313,151.12	5,002,376.62
幸福基业物业服务有限公司	实业投资、物业管理及租赁	100	5,000.00	172,217.81	21,228.15	337,519.12	89,493.08
华夏幸福国际控股有限公司	投资控股	100	16,000 万美元	113,342.51	312,676.16	3,760,230.40	-55,888.10

(十一) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

详见第十节财务报告附注九、1. 在子公司中的权益。

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、产业新城及相关行业

系统性打造高质量发展体系。一是全面提升服务能力，深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。二是合作主体多元化，持续提升服务能力、引入多元主体，整合多方资源优化产业新城综合服务和发展模式。三是借力 REITs 盘活存量，包括厂房类、中试研发类等优质资产。

不断迭代产业招商核心能力。一是在国家提出推动全产业链优化升级，打造新兴产业链的背景下，招商要做到精准化，进一步深入分析研究产业变化趋势，创新对产业推动的作用，提前布局，做到针对性招商引资。二是招商团队将更加专业化，招商人员能否敏锐发现招商信息、准确把握企业的核心诉求、判断企业的发展前景，会对招商最终结果产生决定性影响。三是策略组合化，建立多层次、覆盖面广的招商渠道网络，为企业提供更全更好的服务吸引企业入驻。四是产业集群化，推动量大面广的中小企业在园区内集群化发展，在完善优质中小企业培育体系的同时，也有利于发挥集群在产业链对接等方面优势。五是信息数字化，利用技术手段采集汇总各部门的招商数据，实现信息的交换共享，再通过大数据挖潜，帮助招商部门专业招商、精准招商、智能招商。

2、住宅开发及相关行业

地产行业回归常态。随着支持地产融资“三支箭”政策的出台，地产行业逐渐向常态回归。在新房销售规模见顶后，聚焦人口持续流入的大中城市，抓住主流城市、主流需求，同时在租购并举等政策指引下，把握结构性机会。

以不动产服务积极探索新的发展模式。代建行业目前渗透率较低，中小开发商、城投企业的商业代建服务需求，城市更新、保障性住房建设等政府代建需求，以及资本代建需求均在显著增

加。此外，随着行业竞争加剧，开发商自产自销的模式将很难再适应市场发展的需要，目前房地产市场整体代销率较低，代理业务发展空间较大。

商办市场有望企稳复苏。随着中央及各地出台的扩大内需、助企纾困、优化产业结构、招商引资等方面政策不断落地显效，重点城市写字楼租赁需求或将加速释放，预计重点城市写字楼租赁市场将逐渐企稳复苏。数智化管理助力商业地产生命全周期管理，精细化运营助力商业地产存量升级。通过搭建 SaaS 模式的数字化管理平台，打破传统商铺与商场的被动管理关系，帮助商企在经营和管理上在线化、智能化，提升商业地产的整体数字化水平，增强存量时代的核心竞争力。

3、物业服务行业

城市物业服务向一体化、智慧化转变。随着市场空间不断延展，城市服务将释放万亿蓝海市场，其中涵盖学校、医院、政府共建、交通枢纽、环卫等业态，除基础类服务之外，还涉及综合治理类、公共资源类、智慧城市类等服务。未来城市服务将持续从“纯服务”向“服务+运营”转变，从“散点式服务”向“一体化运营”转变，从“科技应用”向“智慧平台”转变。

社区物业服务继续做好增值服务。充分发挥物业服务企业直接联系群众的优势，主动配合居委会等社区组织，加强城市社区党建工作。更好地为群众做好增值服务，不断改善物业服务，让群众住得舒适、住得安心，不断促进从好房子到好小区、从好小区到好社区，从而把城市建设好、治理好，打造宜居、韧性、智慧城市。

4、园区及企业服务行业

从园区开发到产城融合服务。以前的园区大多分布在城市的周边区域，主要承载产业发展的职能，未来将更多融入城市生活的功能，实现产城融合。

从企业级服务到产业级服务。从长远发展来看，企业和产业资源是产业园区最核心的资产，企业服务和产业服务是未来产业园区运营竞争成败的关键。

从资产管理到创新空间运营。目前，中国绝大多数产业园区还停留在以资产类收益为主要特征的时代，园区服务主要基于资产出租和设备设施维护展开。未来，以空间共享、复合功能为特点的新型创新空间将不断涌现，园区运营者要在做好基础资产管理的同时，不断培育创新空间打造和运营服务能力。

(二)公司发展战略

适用 不适用

公司将继续在完成“保交楼”和债务重组的前提下，坚定不移推行“全面转型产业新城服务商”发展战略，重塑优化机制以确保战略落地、实现脱困发展。

1、坚决完成“保交楼”。公司将继续坚持以“保交楼”为第一要务，通过加速销售回款、处置存量资产、催收外部欠款、跨区域调配资源等多渠道保障住宅开复工与交付资金到位，保障业主利益，维护社会稳定。

2、坚定执行债务重组。公司将继续坚持“不逃废债、同债同权”基本原则，在省市政府及专班的指导和支持下，坚决履行债务风险化解的主体责任，分类施策，积极解决重组签约和执行过程中的现实痛点和核心诉求，持续推进资产交易、信托搭建、以股抵债等各项工作，全力保障债务重组落地执行。

3、全面转型产业新城服务商。公司将继续秉持“服务即未来”理念，在“全面转型产业新城服务商”的战略指引下，以住宅开发和资产管理为基础，以产业新城为平台，重塑政府服务体系、住宅服务体系、企业服务体系，持续优化调整业务组合，实现产业新城优化破局、住宅开发有序开展、创新业务做大做强。

4、重塑机制全力保障战略落地。公司将基于战略落地需求和业务发展需求，进一步强化预算管理和投资管理，优化组织架构和团队构成，创新考核分配机制，全面重塑经营管理以保障战略落地执行。

(三) 经营计划

适用 不适用

承接前述发展战略，公司将全力以赴完成“保交楼”、全面推进债务重组、业务经营重启、创新业务发展四大重点任务。

1、全力以赴完成“保交楼”。公司将继续以“保交楼”为第一要务，千方百计筹措资金，全力以赴复工复产，多措并举确保项目开复工与交付。2023 年度，计划实现复工/施工面积 834.9 万平方米，完成竣工面积 716.4 万平方米。

2、全力推进债务重组。公司将继续坚持“不逃废债、同债同权”基本原则，切实履行债务风险化解的主体责任，全力推进重组签约、资产交易等各项工作，确保债务重组落地执行，切实保障债权人利益。

3、全面重启业务经营。公司将继续坚决完成“保交楼”第一要务，同时扎牢核心业务根基，实现产业新城的有序运转和模式优化，探索不动产发展新模式，同时做好各类资产的运营管理和保值增值。

4、做大做强创新业务。公司将继续围绕政府服务、住宅服务、企业服务三大服务体系大力发展创新业务，在持续优化管理甄别存量业务的同时，积极谋划增量业务，实现创新业务做大做强。

(四) 可能面对的风险及应对

适用 不适用

1、可能面对的风险

(1) 流动性风险持续及债务逾期继续发酵风险

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司发生阶段性流动性风险，部分债务未能如期偿还。短期内流动性风险及债务逾期的影响可能尚无法完全消除，存在流动性风险持

续及债务逾期继续发酵风险。同时，公司新增融资仍面临较大困难，上述情形对公司业务开展仍会产生一定影响。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司货币资金余额 124.18 亿元，其中，可动用货币资金 5.99 亿元，各类受限资金 118.18 亿元，主要为住宅预售监管资金等各类受限资金。上述 118.18 亿元资金中，包括政府专项监管资金 8.16 亿元，园区专项使用资金 3 亿元，自有住宅受限资金 17.45 亿元（包括按揭保证金、预售监管资金、预储金和工程保证金等）；合作住宅项目资金 68.41 亿元（公司无法单方面使用）；园区履约保证金 1.14 亿元；海外受限资金 13.58 亿元；其他受限资金 6.44 亿元。

（2）经营业绩达成风险

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

②公司的产业园区业务具有投资金额大、业务周期长、业务环节复杂的特点。公司面临流动性风险后现金流承压，产业新城投资下降较多，部分产业新城的业务发展将受到一定程度影响；

③受经济环境及房地产市场整体疲软的影响，公司部分区域的房地产市场价格波动较大。此外，公司爆发的流动性风险也客观上对公司部分区域的房地产销售价格造成了一定影响。

2、风险应对措施

（1）流动性风险持续及债务逾期继续发酵风险应对

为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司在各级政府、监管机构和华夏幸福金融债委会的指导和支持下，采取以下措施化解流动性及债务逾期风险：一是按照《债务重组计划》及《补充方案》推进金融债务重组相关落地实施事宜；二是通过盘活存量资产等方式全力保障公司正常生产经营，并在滚动经营过程中有序推进经营债务重组工作；三是持续优化业务模式、发展创新业务，落地“全面转型产业新城服务商”整体战略。

（2）经营业绩达成风险应对

①在业务开展上，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流，确保公司生存底线。

②在经营管理上，通过强化预算管理和投资管理机制，切实提升经营管理水平，持续降本增效；通过明晰各类业务最小单元，分类管理、精准施策；通过梳理处置、盘活存量资产以及股权合作等方式，改善公司流动性与财务状况，确保公司业务可持续与健康发展。

③在组织管理上，加强组织管理，提升组织效能、提高管理效率；同时，创新分配机制，激发组织动力，稳定干部和骨干队伍，保持队伍战斗力。

（五）其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

（一）关于股东与股东大会

报告期内，公司召开股东大会3次（含年度会议）。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，公司股东大会均采取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8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、聘任高管、提名董事候选人、债务重组等事项的过程中提出了宝贵的意见与建议。

（三）关于监事和监事会

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

（四）关于控股股东与上市公司

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

（五）关于利益相关者

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

（六）关于投资者关系

公司通过多种方式与广大投资者保持良好的沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，并从公司运营、会计准则、承诺事项、债务重组进展等多方面、多维度地剖析公司情况，树立投资者对公司的信心。

（七）关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规、规范性文件及公司制订的《信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东的合法权益。报告期内，公司共发布 4 份定期报告、82 份临时公告。

（八）关于内幕信息知情人登记管理

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

（一）业务独立

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

（二）资产独立

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

（三）人员独立

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

（四）机构独立

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

（五）财务独立

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

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

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年年度股东大会	2022-05-27	www.sse.com.cn, 公告编号：临 2022-036	2022-05-28	1、审议通过《2021 年度董事会工作报告》； 2、审议通过《2021 年度监事会工作报告》； 3、审议通过《独立董事 2021 年度述职报告》； 4、审议通过《2021 年年度报告全文和摘要》； 5、审议通过《2021 年度财务决算报告》； 6、审议通过《2021 年度利润分配预案》； 7、审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》； 8、审议不通过《关于公司董事 2021 年度薪酬情况和 2022 年度薪酬方案的议案》； 9、审议通过《关于公司监事 2021 年度薪酬情况和 2022 年度薪酬方案的议案》；

				10、审议通过《关于〈债务重组计划〉涉及金融债务相关担保安排的议案》
2022 年第一次临时股东大会	2022-06-27	www.sse.com.cn, 公告编号: 临 2022-046	2022-06-28	1、审议通过《关于转让全资子公司股权的议案》
2022 年第二次临时股东大会	2022-12-30	www.sse.com.cn, 公告编号: 临 2022-081	2022-12-31	1、审议通过《关于以下属公司股权实施债务重组的议案》; 2、审议通过《关于关联方参与公司以下属公司股权实施债务重组的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王文学	董事长	男	56	2010-12-23	2026-03-09	0	0	0	无	0	否
赵威	董事、总裁	男	46	2023-03-10	2026-03-09	1,122,700	1,122,700	0	无	-	否
陈怀洲	董事、联席总裁	男	47	2023-03-10	2026-03-09	1,560,000	1,560,000	0	无	600.00	否
冯念一	董事、副总裁	男	39	2023-03-10	2026-03-09	58,500	58,500	0	无	-	否
王葳	董事	女	56	2023-03-10	2026-03-09	0	0	0	无	-	否
谢冀川	独立董事	男	59	2020-05-20	2026-03-09	0	0	0	无	30.00	否
陈琪	独立董事	男	55	2020-05-20	2026-03-09	0	0	0	无	30.00	否
张奇峰	独立董事	男	50	2023-03-10	2026-03-09	0	0	0	无	-	否
杨子伊	监事会主席	女	36	2023-03-10	2026-03-09	0	0	0	无	-	否
张焱	监事	男	46	2013-12-20	2026-03-09	0	0	0	无	90.45	否
明阳	职工监事	男	37	2023-03-10	2026-03-09	0	0	0	无	-	否
张书峰	副总裁	男	52	2013-12-20	2026-03-09	1,300,000	1,300,000	0	无	266.67	否
钟坚	财务总监	男	45	2023-03-10	2026-03-09	91,500	91,500	0	无	37.88	否
孙建福	副总裁	男	38	2023-03-10	2026-03-09	89,300	89,300	0	无	-	否
黎毓珊	董事会秘书	女	33	2023-03-10	2026-03-09	0	0	0	无	-	否
吴向东 (离任)	联席董事长、首席执行官(CEO)暨总裁	男	56	2019-02-19	2022-04-05	4,550,000	4,550,000	0	无	598.04	否
孟惊	董事、联席总	男	56	2013-12-20	2023-03-10	6,764,420	6,764,420	0	无	39.00	否

(离任)	裁											
赵鸿靖 (离任)	董事、副总裁	男	45	2012-12-24	2023-03-10	3,269,341	3,269,341	0	无	235.90	否	
孟森 (离任)	董事	男	55	2018-10-08	2022-12-29	0	0	0	无	-	否	
王威 (离任)	董事	男	55	2018-10-08	2022-07-02	0	0	0	无	-	否	
陈世敏 (离任)	独立董事	男	65	2020-5-20	2023-03-10	0	0	0	无	30.00	否	
常冬娟 (离任)	监事会主席	女	43	2013-12-20	2023-03-10	0	0	0	无	100.00	否	
郑彦丽 (离任)	职工监事	女	48	2017-05-26	2023-03-10	0	0	0	无	107.22	否	
俞建 (离任)	联席总裁	男	52	2018-12-04	2022-04-05	2,145,000	2,145,000	0	无	449.23	否	
吴中兵 (离任)	副总裁、财务总监	男	47	2015-03-31	2022-11-25	2,254,070	2,254,070	0	无	388.96	否	
胡艳丽 (离任)	董事会秘书	女	41	2021-10-28	2023-03-10	0	0	0	无	333.33	否	
合计	/	/	/	/	/	23,204,831	23,204,831	0	/	3,336.68	/	

注：

- 1、上表中个别数据加总后与相关汇总数据的尾差，系数据计算时四舍五入造成；
- 2、公司董事因董事会换届、监事会换届、任期内辞任等原因离任的，上述薪酬为其担任董事、监事、高级管理人员期间的薪酬情况；
- 3、2023年3月10日，经公司2023年第二次临时股东大会选举后，公司董事会完成换届选举，同日召开的第八届董事会第一次会议选举了公司董事长、聘任了公司高级管理人员，第八届监事会第一次会议选举了公司监事会主席。

姓名	主要工作经历
王文学	1967年出生，中专学历。历任全国第十二届政协委员、河北省第十一届及第十二届人大代表、廊坊市工商联副主席、河北省第八届青年联合会委员；现任华夏控股董事长兼总经理、华夏幸福董事长。
赵威	1977年出生，大专学历。历任华夏幸福产业新城香河片区总经理、京北大区总经理、沈阳大区总经理、固安片区总经理、环上海大区总经理、产业发展集团总裁，现任华夏幸福董事兼总裁。
陈怀洲	1976年出生，大专学历。历任华夏地产营销总监，华夏幸福地产业务廊分事业部总经理；孔雀城住宅集团总裁，现任华夏幸福董事兼

	联席总裁。
冯念一	1984 年出生，研究生学历。清华大学土木水利学院工学学士和工学硕士学位。2007 年至 2010 年任职中粮地产，2011 年加入华夏幸福，历任沈阳大区研发总监、产业新城集团区域管理中心总经理、产业新城集团研发副总裁，现任华夏幸福董事兼副总裁。
王葳	1967 年出生，中国政法大学经济法专业、本科学历。曾任平安银行济南分行行长助理、平安银行能源金融事业部总裁助理或副总裁、平安银行特殊资产管理事业部副首席风险专家等职务。现任中国平安人寿保险股份有限公司投管中心投资管理团队风险专家，兼任华夏幸福董事。
谢冀川	1964 年出生，法学硕士，EMBA。现任北京天驰君泰律师事务所律师、华夏幸福独立董事。曾任中国纺织品进出口总公司投资开发部副总经理、办公室主任、法律部总经理、中纺针棉毛织品进出口公司总经理、中国纺织品进出口商会针棉毛织品分会理事、香港华嘉集团董事长、中日合资华升富士达电梯有限公司副总经理。
陈琪	1968 年出生，博士研究生学历，清华大学社科学院教授、博士生导师、清华大学战略与安全中心副主任，兼任华夏幸福独立董事。
张奇峰	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系统员，上海立信会计学院会计与财务学院副院长。现任上海立信会计金融学院会计学教授，兼任上海徐家汇商城股份有限公司、安徽华恒生物科技股份有限公司、维信诺科技股份有限公司、上海科特新材料股份有限公司独立董事、华夏幸福独立董事。
杨子伊	1987 年出生，本科学历。曾任华夏幸福机要管理副总经理，现任华夏幸福合规管理部总经理、华夏幸福监事会主席，兼任华夏幸福基业控股股份公司监事。
张焱	男，1977 年出生，本科学历。曾就职于北京市中天辰建筑装饰工程有限公司，任法务顾问兼总裁秘书。2007 年 5 月至今，历任华夏控股法务经理、华夏幸福法人事务部高级经理、法务高级专业总监；现任华夏幸福监事、法务专业副总经理。
明阳	1986 年出生，会计学硕士，研究生毕业于香港理工大学，本科毕业于西安交通大学国际会计专业；中国注册会计师协会非执业会员，英国特许公认会计师公会资深会员。历任 SOHO 中国有限公司财务经理；施耐德电气（中国）有限公司财务主管；德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）高级审计员。现任华夏幸福财务会计部总经理。
张书峰	1971 年出生，本科学历。曾任职于中国工商银行河北省分行，中国农村发展信托投资公司，国务院发展研究中心小城镇改革发展中心。2002 年加入华夏幸福，现任华夏幸福副总裁。
钟坚	1978 年出生，中央财经大学投资经济系本科毕业。曾任万科企业股份有限公司北京公司财务部副经理、青岛公司财务部负责人、北京区域运营管理部总监；重庆协信控股(集团)有限公司财务部总经理；旭辉集团股份有限公司财务中心会计总监；三盛集团有限公司首席财务官 CFO；华夏幸福基业股份有限公司预算管理部总经理、产业新城集团副总裁；新力控股(集团)有限公司首席财务官 CFO；正荣地产控股股份有限公司财务总监等职务。现任华夏幸福财务总监。
孙建福	1985 年出生，本科学历。历任华夏幸福地产京东大区人力资源部总经理、孔雀城住宅集团人力资源副总裁，现任华夏幸福副总裁（分管人力资源）。
黎毓珊	1990 年出生，研究生学历。外交学院文学学士和文学硕士学位。历任华夏幸福运营管理经理、投资者关系高级经理、证券事务总监、华夏幸福董事会办公室主任。现任华夏幸福董事会秘书。
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

(离任)	治委员会成员、执行董事，阳光城集团股份有限公司独立董事，华夏幸福联席董事长、首席执行官（CEO）暨总裁。现任华夏幸福南方总部董事长，新鸿基地产发展有限公司独立非执行董事。
孟惊 (离任)	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、华夏控股董事、华夏幸福董事兼联席总裁。
赵鸿靖 (离任)	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、华夏幸福董事兼副总裁、华夏幸福董事。
孟森 (离任)	男，1968 年出生，统计学硕士。历任平安资产管理有限责任公司组合管理部总经理助理，投资管理部（保险）总经理助理，副总经理，传统投资管理部总经理，中国平安保险（集团）股份有限公司投资管理中心资产负债管理部总经理兼平安人寿资产管理部总经理，平安人寿投资管理中心负责人、华夏幸福董事、平安人寿总经理助理（分管投资管理中心）、上海家化联合股份有限公司董事。
王威 (离任)	男，1968 年出生。复旦大学世界经济系本科毕业，获经济学学士学位；哥伦比亚大学商学院毕业，获工商管理硕士学位（MBA）。历任中国银行总行资金部分析员，JP 摩根（纽约总部、新加坡及香港亚太区总部）固定收益及股票资本市场部经理、副总裁、高级副总裁，瑞银集团（香港亚太区总部）中国区管理委员会委员、中国区固定收益及衍生产品部联席主管、董事总经理，Forum Partners 中国区董事总经理，平安不动产资本董事总经理，中国平安保险（集团）股份有限公司集团资产管控中心战略投资董事总经理，旭辉控股（集团）有限公司董事，中国金茂控股集团有限公司非执行董事、华夏幸福董事。
陈世敏 (离任)	男，1958 年出生，博士研究生学历，现任中欧国际工商学院会计学教授及案例中心主任，兼任珠海华发实业股份有限公司，东方明珠新媒体股份有限公司，安信信托股份有限公司、中微半导体设备（上海）股份有限公司、赛晶电力电子集团有限公司、银城国际控股有限公司独立董事，以及中国邮政储蓄银行股份有限公司外部监事。曾就职于香港理工大学、香港岭南大学、University of Louisiana at Lafayette, Clarion University of Pennsylvania, 以及上海财经大学。
常冬娟 (离任)	女，1980 年出生，本科学历。历任华夏控股资金管理高级经理、三浦威特园区建设发展有限公司主管会计、财务管理专业总监、财务管理高级主任、华夏幸福资金管理部负责人、华夏幸福监事会主席。
郑彦丽 (离任)	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、华夏幸福监事，现任华夏幸福收并购资产财务负责人。
俞建 (离任)	男，1971 年 6 月生，工商管理硕士。历任中信集团中国租赁有限公司项目经理及香港分公司总经理助理；英国石油公司石化部门战略分析师、司库部亚太分部及伦敦总部财资经理；华润（集团）有限公司财务部资金总监及财务部高级副总监；华润置地有限公司执行董事、高级副总裁、首席财务官；华夏幸福联席总裁。现任华夏幸福南方总部总裁。
吴中兵 (离任)	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、华夏幸福副总裁兼财务总监。
胡艳丽 (离任)	女，1982 年出生，法学硕士。历任北京市天元律师事务所律师，华夏幸福证券事务高级总监，江苏玉龙钢管股份有限公司董事会秘书，华夏幸福资本运营总经理、华夏控股董事、华夏幸福董事会秘书等职务。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王文学	华夏控股	董事长	2007年12月16日	
王文学	鼎基资本	执行董事	2008年1月16日	
王文学	东方银联	执行董事	2007年11月6日	
王葳	平安人寿	投管中心投资管理团队风险专家	2022年5月	
杨子伊	华夏控股	监事	2014年5月7日	
杨子伊	鼎基资本	监事	2018年1月8日	
杨子伊	东方银联	监事	2018年1月30日	
常冬娟 (离任)	华夏控股	监事	2014年5月7日	
在股东单位任职情况的说明	无			

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王文学	廊坊幸福基业投资有限公司	执行董事	2007年10月31日	
王文学	知合控股有限公司	执行董事、总经理	2014年9月28日	
王葳	平安银行股份有限公司	特殊资产管理事业部副首席风险专家	2021年10月	2022年5月
谢冀川	北京天驰君泰律师事务所	律师	2007年5月	
陈琪	清华大学社会科学学院	教授、博士生导师	1996年7月	
张奇峰	上海立信会计金融学院	会计学教授	2006年3月	
张奇峰	维信诺科技股份有限公司	独立董事	2020年5月22日	
张奇峰	上海徐家汇商城股份有限公司	独立董事	2020年4月23日	
张奇峰	安徽华恒生物科技股份有限公司	独立董事	2019年11月1日	
张奇峰	上海科特新材料股份有限公司	独立董事	2022年7月26日	
吴向东 (离任)	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 (离任)	世界顶尖科学家(上海)科学集团有限公司	董事	2019年12月20日	
吴向东	上海诺港科学集	副董事长	2020年6月29日	

(离任)	团有限公司			
孟惊 (离任)	廊坊市凯创九通投资有限公司	董事	2011年6月28日	
孟森 (离任)	深圳平安金融中心建设发展有限公司	董事	2017年6月	
孟森 (离任)	杭州平江投资有限公司	董事	2014年2月	
孟森 (离任)	上海泽安投资管理有限公司	董事	2018年9月	
孟森 (离任)	深圳平安商用置业投资有限公司	董事	2019年4月	
孟森 (离任)	上海华庆房地产管理有限公司	董事	2021年8月	
孟森 (离任)	上海怡滨置业有限公司	监事	2021年1月	
王威 (离任)	中国平安(保险)集团股份有限公司	集团资产管控中心 战略投资董事总经理	2018年8月	2022年1月
陈世敏 (离任)	中欧国际工商学院	会计学教授	2008年8月	
陈世敏 (离任)	中微半导体设备(上海)股份有限公司	独立董事	2018年12月20日	
陈世敏 (离任)	赛晶科技集团有限公司	独立董事	2010年8月19日	
陈世敏 (离任)	银城国际控股有限公司	独立董事	2019年2月18日	
陈世敏 (离任)	中国邮政储蓄银行股份有限公司	外部监事	2019年12月1日	
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	3,336.68万元

(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
赵威	董事	选举	股东大会选举
赵威	总裁	聘任	董事会聘任
陈怀洲	董事	选举	股东大会选举
陈怀洲	联席总裁	聘任	董事会聘任
冯念一	董事	选举	股东大会选举
冯念一	副总裁	聘任	董事会聘任
王葳	董事	选举	股东大会选举
张奇峰	独立董事	选举	股东大会选举
杨子伊	监事	选举	股东大会选举
明阳	职工监事	选举	职工代表大会选举
钟坚	财务总监	聘任	董事会聘任
孙建福	副总裁	聘任	董事会聘任
黎毓珊	董事会秘书	聘任	董事会聘任
吴向东	联席董事长、首席执行官（CEO）暨总裁	离任	个人原因
俞建	联席总裁	离任	个人原因
孟惊	董事、联席总裁	离任	董事会换届
吴中兵	公司副总裁、财务总监	离任	个人身体原因
赵鸿靖	公司副总裁	离任	个人原因
王威	董事、审计委员会委员	离任	个人原因
孟森	董事	离任	个人原因
陈世敏	独立董事	离任	董事会换届

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第七届董事会第十八次会议	2022-4-29	审议通过如下 14 项议案： 1. 《2021 年度总裁工作报告》； 2. 《2021 年度董事会工作报告》； 3. 《独立董事 2021 年度述职报告》； 4. 《董事会审计委员会 2021 年度履职情况报告》； 5. 《2021 年年度报告全文和摘要》； 6. 《董事会关于非标准无保留审计意见涉及事项的专项说明》； 7. 《2021 年度财务决算报告》； 8. 《2021 年度社会责任报告》； 9. 《2021 年度内部控制评价报告》； 10. 《2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》； 11. 《2021 年度利润分配预案》； 12. 《关于续聘会计师事务所的议案》； 13. 《关于计提资产减值准备和公允价值变动的议案》； 14. 《关于公司董事、高级管理人员 2021 年度薪酬情况和 2022 年度薪酬方案的议案》

第七届董事会第十九次会议	2022-6-10	审议通过如下两项议案： 1. 《关于转让全资子公司股权的议案》； 2. 《关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案》
第七届董事会第二十次会议	2022-8-30	审议通过《2022 年半年度报告全文及摘要》
第七届董事会第二十一次会议	2022-10-28	审议通过《2022 年第三季度报告》
第七届董事会第二十二次会议	2022-11-25	审议通过《关于聘任公司财务总监的议案》
第七届董事会第二十三次会议	2022-12-8	审议通过《关于下属公司出售资产的议案》
第七届董事会第二十四次会议	2022-12-14	审议通过如下三项议案： 1. 《关于以下属公司股权实施债务重组及股权激励暨关联交易的议案》； 2. 《关于关联方参与公司以下属公司股权实施债务重组的议案》； 3. 《关于召开公司 2022 年第二次临时股东大会的议案》
第七届董事会第二十五次会议	2022-12-19	审议通过如下两项议案： 1. 《关于以下属公司股权实施债务重组的议案》； 2. 《关于公司 2022 年第二次临时股东大会取消议案并增加临时提案的议案》
第七届董事会第二十六次会议	2022-12-26	审议通过《关于下属公司出售资产的议案》
第七届董事会第二十七次会议	2022-12-28	审议通过如下三项议案： 1. 《关于转让下属公司股权及债权的议案》； 2. 《关于提名董事候选人的议案》； 3. 《关于召开公司 2023 年第一次临时股东大会的议案》

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王文学	否	10	10	7	0	0	否	1
吴向东 (离任)	否	0	0	0	0	0	否	0
孟惊 (离任)	否	10	10	7	0	0	否	2
赵鸿靖 (离任)	否	10	10	7	0	0	否	1
孟森 (离任)	否	10	10	10	0	0	否	0
王威 (离任)	否	2	2	2	0	0	否	0
陈世敏	是	10	10	10	0	0	否	0

(离任)								
陈琪	是	10	10	10	0	0	否	0
谢冀川	是	10	10	10	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	10
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	3

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

董事姓名	董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注
孟森	《关于以下属公司股权实施债务重组及股权激励暨关联交易的议案》	认为本议案中以下属公司股权激励事项的合理性不足	是	目前以下属公司股权激励事项暂未执行

董事对公司有关事项提出异议的说明

对上述事项提出异议的董事表示议案中股权激励方案的合理性不足。

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	现任：张奇峰、王葳、陈琪 报告期内在任：陈世敏、王威、陈琪
提名委员会	现任暨报告期内在任：陈琪、王文学、谢冀川
薪酬与考核委员会	现任：谢冀川、赵威、张奇峰 报告期内在任：谢冀川、陈世敏、孟惊
战略委员会	现任：王文学、赵威、陈琪 报告期内在任：王文学、吴向东、陈琪

(2). 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022年1月5日	审议《2021年年度审计计划》	审议通过	无
2022年4月26日	审议如下事项： 1. 审计监察中心2021年工作总结及2022年工作计划议案； 2. 2021年年度报告； 3. 2021年度财务决算报告； 4. 2021年度内部控制评价报告； 5. 关于中兴财光华会计师事务所（特	审议通过	无

	殊普通合伙)2021 年度审计工作的总结报告; 6. 公司关联法人及关联自然人汇总表; 7. 关于续聘会计师事务所的议案; 8. 关于计提资产减值准备和公允价值变动的议案; 9. 2022 年第一季度报告。		
2022 年 8 月 29 日	审议如下事项: 1. 2022 年半年度财务报告 2. 公司关联法人及关联自然人汇总表	审议通过	无
2022 年 10 月 27 日	审议如下事项: 1. 2022 年第三季度报告 2. 公司关联法人及关联自然人汇总表	审议通过	无
2022 年 12 月 13 日	审议如下事项: 1. 关于以下属公司股权实施债务重组及股权激励暨关联交易的议案 2. 关于关联方参与公司以下属公司股权实施债务重组的议案	审议通过	无
2022 年 12 月 27 日	审议《2022 年年度审计计划》	审议通过	无

(3). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 26 日	审议《关于公司董事、高级管理人员 2021 年度薪酬情况和 2022 年度薪酬方案的议案》	审议通过	无

(4). 报告期内提名委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 11 月 23 日	审议《关于提名公司财务总监的议案》	审议通过	无
2022 年 12 月 22 日	审议《关于提名董事候选人的议案》	审议通过	无

(5). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	113
主要子公司在职员工的数量	3,444
在职员工的数量合计	12,620
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职	0

工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	256
销售人员	315
技术人员	183
财务人员	552
行政人员	138
物业及其他	11,176
合计	12,620
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	27
硕士	951
本科	2,443
大专及以下	9,199
合计	12,620

(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“为业绩付薪，共创共享”的原则，建立基于岗位职责与贡献的分配机制。公司参照市场薪酬水平，根据公司发展战略，重建适配市场水平的薪酬体系，发挥薪酬的激励和保留作用，促进公司持续、稳定、健康发展。

2、薪酬结构

员工薪酬结构为固定收入+专项补助+福利+创造分享。

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

3、薪酬信息与薪酬保密

公司的薪酬福利政策在公司内部公开、透明，但严禁外传。

员工的具体薪酬数据属于保密信息，员工不得以任何形式在公司内外部打探、传播、泄露本人或他人薪资信息，以及在任何场景下利用此信息获取利益。公司管理层、部门负责人及薪酬工作人员有权了解公司薪酬体系。

4、薪酬管理责任

薪酬制度及薪酬发放由股份公司人力资源部拟定并报股份公司经营管理层批准后执行。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

培训是风险最小、收益最大的战略性投资。只有持续发展人才才能给企业带来无穷的创造力，从而给客户提供更优质的产品和服务，实现更高的业绩。为使人才符合公司战略发展需求，公司持续推动“内部优先，常青藤优先”战略，锚定“4+2+X”的目标岗位，打造基于六级人才库的人才培养体系，助力员工的成长与发展。“4+2+X”是指产业新城区域总、产业发展招商总、住宅开发分公司总及项目总“4”类一把手；人力资源、财务“2”类基石条线负责人；“X”是关键专业条线的关键岗位。

公司依据培养对象与内容的不同组织各类专项培养，主要包含常青藤培养、一把手及梯队建设、基石条线负责人及梯队建设、关键专业条线梯队建设四类专项培养项目，其中常青藤启航训练营荣获中国人才发展善英奖“最佳学习项目”，奔藤计划入选《培训》杂志“精品培训课程和品牌学习项目建设工程”，荣获人才梯队建设品牌学习项目，比武大赛受到外部企业广泛关注。此外公司拥有自主研发的在线学习系统(PC+APP)，有效支持随时随地在线学习、在线测试、视频/语音直播，支撑线上培训和混合式培养项目的落地实施。

1、常青藤培养：常青藤（校招生）是公司长期发展的战略性储备人才。为快速推动常青藤从职场新手成长为骨干力量，公司针对性地开展了“扬帆训练营”、“启航训练营”、“标兵计划”、“精兵计划”、“栋梁计划”、“展翼计划”、“常青藤比武”等项目。在一系列常青藤培养项目的支持下，公司一大批优秀常青藤逐步成长为中坚力量，其中各级干部岗位常青藤占比超过 20%，关键岗位常青藤占比近 45%，更有多名 90 后成长为区域/分公司总经理。

2、一把手及梯队建设：公司专注于培养各级一把手干部，打造合格胜任的一把手队伍。产业新城集团实施“明日舰长训练营”、“舰长训练营”等项目，帮助新上岗的区域总快速提升履岗能力，同时提高储备区域总的上岗准备度。住宅集团开展“奔藤计划”，选拔具备条件和发展潜力的常青藤进行重点培养，达成 3-5 年成长为项目经理、5-7 年成长为项目总、7-10 年成长为分公司总的发展目标。产业发展集团开展“远航计划”，为业务发展培养充足的招商总后备梯队。自 2015 年，各一把手梯队建设项目累计为公司培养输送百余位一把手干部。

3、基石条线负责人及梯队建设：人力条线锚定 HRD（人力资源总监）岗位开展“兵王计划”及“政委计划”，为公司打造一支文化认同、担当有为、业务专精的 HRD 队伍。财务条线锚定财务负责人岗位，从新手开始培养，依次开展“金朝阳计划”、“沃土计划”、“金舵手计划”，在提升财务条线专业力的同时，夯实人才梯队厚度。自 2017 年，各项目为公司累计培养三十余位 HRD、四十余位财务负责人。

4、关键专业条线梯队建设：秉承“专家培养专家；华夏为主，博采众长；聚焦产城深度融合”三大核心理念，致力于“专家人才培养、组织能力打造、企业智慧沉淀”三大领域。产业新城集团设有“专业力 100”系列课程，沉淀宝贵知识经验，打造业务过硬的专业人才队伍。住宅集团设有设计“创研公开课”、工程“基石计划”、成本“捍卫者计划”、营销“营+计划”、客服“护航计划”等能力提升项目。专业条线梯队建设的过程中，沉淀了近千门专业课程，为公司和行业积累了专业知识和实战经验。

5、在线学习平台：2022 年在线学习平台共支持培养项目 6,782 期次，培训覆盖 11 万人次，全年培训总时长 25 万小时，整体满意度 98%，累计沉淀课程近 1,200 门，有力支撑公司各项业务开展。此外，2022 年公司秉持降费增效原则，以在线学习平台为依托，提高线上授课率，通过直播授课、在线研讨等方式沉淀企业智慧，以最小的成本撬动学习资源效率最大化，支撑华夏幸福业务发展对人才的需要。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、公司 2021 年度利润分配预案

报告期内，公司于 2022 年 4 月 29 日召开第七届董事会第十八次会议，审议通过《2021 年度利润分配预案》，公司独立董事发表了独立意见，认为公司流动性出现阶段性紧张，且 2021 年度实现的可分配利润为负，不满足《公司章程》规定的现金分红的情形，公司 2021 年度不进行利润分配，亦不实施送股和资本公积金转增股本，符合相关法律法规、《公司章程》，符合公司长远利益。公司利润分配预案决策程序合法合规，不存在损害公司及股东利益的情形。2022 年 5 月 27 日，公司召开 2021 年年度股东大会，审议通过《2021 年度利润分配预案》。根据《2021 年度利润分配预案》，因公司流动性阶段性紧张，同意公司 2021 年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。

2、公司 2022 年度利润分配预案

2023 年 4 月 28 日，公司第八届董事会第四次会议审议通过《2022 年度利润分配预案》，因公司流动性阶段性紧张，同意公司 2022 年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>2020 年 12 月 2 日召开的第七届董事会第十三次会议及 2020 年 12 月 30 日召开的第十次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意注销 5 名离职激励对象持有的已获授但尚未行权的 112.32 万份股票期权，回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的 48.36 万股限制性股票。</p> <p>2021 年 4 月 29 日召开的第七届董事会第十四次会议及 2021 年 5 月 28 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过了《关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案》，同意根据公司《激励计划》的规定，将不符合解锁条件的 19,881,680 股限制性股票予以回购注销；将不符合行权条件的 20,511,530 份股票期权予以注销。</p> <p>2022 年 4 月 29 日召开的第七届董事会第十八次会议审议通过了《关于注销股票期权的议案》，同意公司注销首次授予的第二个行权期内未行权的 16,312,530 份股票期权，注销预留授予的第一个行权期内未行权的 4,199,000 份股票期权。</p> <p>截至目前，公司尚未办理完成上述股票期权注销和限制性股票回购注销手续。</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：</p> <p>《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 2020-200，公告时间 2020 年 12 月 3 日）；</p> <p>《华夏幸福基业股份有限公司关于注销股票期权和回购注销限制性股票的公告》（公告编号：临 2021-041，公告时间：2021 年 4 月 30 日）、《华夏幸福基业股份有限公司 2020 年年度股东大会决议公告》（公告编号：临 2021-052，公告时间：2021 年 5 月 29 日）；</p> <p>《华夏幸福基业股份有限公司关于注销股票期权的公告》（公告编号：临 2022-024，公告时间：2022 年 4 月 30 日）、《华夏幸福基业股份有限公司 2021 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-036）</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

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施
适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
赵威	董事、总裁	936,000	0	0	0	/	936,000	2.51
陈怀洲	董事联席副总裁	936,000	0	0	0	/	936,000	2.51
冯念一	董事	117,000	0	0	0	/	117,000	2.51
张书峰	副总裁	780,000	0	0	0	/	780,000	2.51
孙建福	副总裁	93,600	0	0	0	/	93,600	2.51
孟惊 (离任)	董事、联席总裁	2,418,000	0	0	0	/	2,418,000	2.51
赵鸿靖 (离任)	董事、副总裁	1,404,000	0	0	0	/	1,404,000	2.51
吴中兵 (离任)	副总裁、财务总监	936,000	0	0	0	/	936,000	2.51
吴向东 (离任)	原联席董事长、首席执行官(CEO)暨总裁	4,550,000	0	0	0	/	4,550,000	2.51
俞建 (离任)	原联席总裁	2,860,000	0	0	0	/	2,860,000	2.51
合计	/	15,030,600	0	0	0	/	15,030,600	/

注:上表中股票期权因部分行权期业绩水平未达到业绩考核目标条件及部分行权期已结束,已经公司董事会批准拟进行注销,目前注销手续尚未办理完成。

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限制性股票数量	报告期末市价(元)
赵威	董事、总裁	468,000	0	8.14	0	468,000	468,000	2.51
陈怀洲	董事、联席总裁	468,000	0	8.14	0	468,000	468,000	2.51
冯念一	董事	58,500	0	8.14	0	58,500	58,500	2.51

张书峰	副总裁	390,000	0	8.14	0	390,000	390,000	2.51
孙建福	副总裁	46,800	0	8.14	0	46,800	46,800	2.51
孟惊 (离任)	董事、联席总裁	1,209,000	0	8.14	0	1,209,000	1,209,000	2.51
赵鸿靖 (离任)	董事、副总裁	702,000	0	8.14	0	702,000	702,000	2.51
吴中兵 (离任)	副总裁、财务总监	468,000	0	8.14	0	468,000	468,000	2.51
吴向东 (离任)	原联席董事长、首席执行官 (CEO) 暨总裁	2,275,000	0	9.44	0	2,275,000	2,275,000	2.51
俞建 (离任)	原联席总裁	1,430,000	0	9.44	0	1,430,000	1,430,000	2.51
合计	/	7,515,300	0	/	0	7,515,300	7,515,300	/

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

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

2022 年度公司遵循“公平公正公开”的绩效考评原则，结合公司一贯坚持的业绩文化，严格按照年度绩效考核相关制度，针对公司高级管理人员进行客观公正的绩效评估。并参照公司业绩完成情况及每位高级管理人员的绩效考评成绩。

公司坚持在激励机制上“回归经营逻辑”、“价值创造与利益共享”的总体目标，通过薪酬与绩效考评相结合的方式，重点激励高绩效、高贡献的人员。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

公司按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求开展内控评价工作，建立健全内控制度，确保各个环节有效运作。经自评，公司出具了《2022 年度内部控制评价报告》，报告期内未发现财务报告及非财务报告存在重大、重要缺陷的情况。2023 年度，公司将结合发展战略和实际经营环境变化，不断完善各项内部控制管理制度，并保持内部控制体系持续有效运行，进一步推行规范化、精细化管理，加强内部控制执行情况的监督检查，为公司经济效益、战略目标的实现提供合理保障，促进公司健康和高质量发展。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司第八届董事会第四次会议审议通过了《2022 年度内部控制评价报告》，全文详见公司于 2023 年 4 月 29 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 2022 年度内部控制评价报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

经公司治理专项自查，报告期内公司不存在需要整改的自查问题。

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

√适用 □不适用

1. 排污信息

√适用 □不适用

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

（1）固安九通基业公用事业有限公司运营管理的第一热源厂主要污染物为烟气、废水、噪声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
烟气	烟囱	SO ₂	有组织排放	≤35mg/m ³	《河北省地方标准 DB13/5161-2020》	86.951t/a
	烟囱	NO _x	有组织排放	≤80mg/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	《河北省地方标准 DB13/5161-2020》	89.767t/a
	烟囱	NO _x	有组织排放	≤80mg/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) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司运营管理的怀来县东花园镇工业区污水厂主要污染物为废气、废水，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废水	废水总排口	pH	间接排放	6-9	《城镇污水处理厂污染物排放标准》 (GB18918—2002) 表 1 一级 A 标准	
		石油类	间接排放	≤1mg/L		
		总汞	间接排放	≤0.001mg/L		
		总镉	间接排放	≤0.01mg/L		
		总铅	间接排放	≤0.1mg/L		
		悬浮物	间接排放	≤10mg/L		
		BOD5	间接排放	≤6mg/L		
		CODCr	间接排放	≤50mg/L		
		SS	间接排放	≤10mg/L		
		总磷	间接排放	≤0.5mg/L		
		总氮	间接排放	≤15mg/L		
		氨氮	间接排放	≤5 (8) mg/L		
		色度	间接排放	≤30mg/L		
		总砷	间接排放	≤0.1mg/L		
总铬	间接排放	≤0.1mg/L				
六价铬	间接排放	≤0.05mg/L				
废气		臭气浓度	无组织排放	≤20m ³	《城镇污水处理厂污染物排放标准》 (GB18918—2002)	
		氨	无组织排放	≤1.5mg/Nm ³		
		硫化氢	无组织排放	≤0.06 mg/Nm ³		

(4) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营管理的南区热源厂，主要污染物为废气、噪声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废气	烟囱	二氧化硫	有组织排放	≤35mg/Nm ³	《锅炉大气污染物排放标准》DB13/5161-2020)	29.018t/a
		氮氧化物	有组织排放	≤80mg/Nm ³		66.328t/a
		颗粒物	有组织排放	≤10mg/Nm ³		8.291t/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） $\leq 65-70\text{dB}(\text{A})$	东侧厂界噪声值执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 4 类标准，南、西、北侧厂界噪声值实行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 3 类标准
		夜间（22 至 06） $\leq 55\text{dB}(\text{A})$	

类别	固体废物名称	类别	产生量 (t/a)	委托单位名称	执行标准
固废	炉渣	一般工业固体废物	15960.24	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定
	脱硫石膏	一般工业固体废物	1304.65	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定
	除尘粉尘	一般工业固体废物	2994.705	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定
	废脱硝催化剂	危险废物	66.3	河北欣芮再生资源利用有限公司	/

(5) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营管理的北区热源厂，主要污染物为废气、废水、噪声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废气	烟囱	二氧化硫	有组织排放	$\leq 35\text{mg}/\text{Nm}^3$	《锅炉大气污染物排放标准》 DB13/5161-2020)	7.905t/a
		氮氧化物	有组织排放	$\leq 80\text{mg}/\text{Nm}^3$		18.068t/a
		颗粒物	有组织排放	$\leq 10\text{mg}/\text{Nm}^3$		2.258t/a
		烟气黑度	有组织排放	1 级	《锅炉大气污染物排放标准》 GB13271-2014	/
		汞及其化合物	有组织排放	$\leq 0.05\text{mg}/\text{Nm}^3$		/
废水	废水总排放口	pH 值	间接排放	6-9	《污水综合排放标准》 GB8978-1996	
		化学需氧量	间接排放	$\leq 500\text{mg}/\text{L}$		
		氨氮	间接排放	/		
		悬浮物	间接排放	$\leq 400\text{mg}/\text{L}$		
		五日生化需氧量	间接排放	$\leq 300\text{mg}/\text{L}$		

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

类别	固体废物名称	类别	产生量	类别	固体废物名称
固废	炉渣	一般工业固体废物	1001	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定

	脱硫石膏	一般工业固体废物	100	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定
	除尘粉尘污泥	一般工业固体废物	1275	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定
	废脱硝催化剂	危险废物	35.7	河北欣芮再生资源利用有限公司	/

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

(7) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营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	直接排放	≤50mg/L	《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918—2002)表1一	TN (10.93 吨/年)；COD (36.42 吨/年)；NH ₃ -N (3.64 吨/
		BOD5	直接排放	≤10mg/L		
		SS	直接排放	≤10mg/L		
		氨氮	直接排放	≤5 (8) mg/L		
		总磷	直接排放	≤0.5mg/L		

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

(8) 廊坊市荣华建设投资开发有限公司运营管理的广阳经开区污水厂主要污染物为废水、废气、噪声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废水	九干渠	CODCr	直接排放	≤30mg/L	《北京市城镇污水处理厂水污染物排放标准》 (DB11/890-2012) B 标准	COD cr: 10.935t/a NH3-N: 0.547t/a
		BOD5	直接排放	≤6mg/L		
		SS	直接排放	≤5mg/L		
		氨氮	直接排放	≤1.5 (2.5) mg/L		
		总磷	直接排放	≤0.3mg/L		
		总氮	直接排放	≤15mg/L		
		pH	直接排放	6-9		
		烷基汞	直接排放	不得检出		
		六价铬	直接排放	≤0.05mg/l		
		总铬	直接排放	≤0.1mg/l		
		总汞	直接排放	≤0.001mg/l		
		总铅	直接排放	≤0.05mg/l		
		石油类	直接排放	≤0.5mg/l		
		总砷	直接排放	≤0.05mg/l		
		阴离子表面活性剂	直接排放	≤0.3mg/l		
		粪大肠菌群数	直接排放	≤1000 (MPN/L)		
		动植物油	直接排放	≤0.5mg/l		
色度	直接排放	≤15				
总镉	直接排放	≤0.005				
废气		臭气浓度 (无量纲)	无组织排放	≤20	《城镇污水处理厂污染物排放标准》 (GB18918—	
		氨	无组织排放	≤1.5mg/m3		

		硫化氢	无组织排放	0.06mg/m ³	2002)表4二级标准	
		甲烷 (厂区最高 体积浓 度%)	无组织排放	1		
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)		

(9)香河九通基业公用事业有限公司运营的香河工业区污水处理厂主要污染物为废水、废气、噪声、污泥固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证 审批排放量
废水	香武 自流 渠 钜 屯 支 渠	CODCr	直接排放	≤50mg/L	《城镇污水处理厂水污染物排放标准》 (GB18918-2002)一级 A标准	CODcr: 36.5t/a NH3-N: 5.84t/a TP:0.365t/a TN:10.95t/a
		BOD5	直接排放	≤10mg/L		
		SS	直接排放	≤10mg/L		
		氨氮	直接排放	≤5(8)mg/L		
		总磷	直接排放	≤0.5mg/L		
		总氮	直接排放	≤15mg/L		
		pH	直接排放	6-9		
		烷基汞	直接排放	≤0mg/l		
		六价铬	直接排放	≤0.05mg/l		
		总铬	直接排放	≤0.1mg/l		
		总汞	直接排放	≤0.001mg/l		
		总铅	直接排放	≤0.1mg/l		
		石油类	直接排放	≤0.5mg/l		
		总砷	直接排放	≤0.1mg/l		
		阴离子表面活性剂	直接排放	≤0.5mg/l		
		粪大肠菌群数	直接排放	≤1000 (MPN/L)		
动植物油	直接排放	≤1mg/l				
色度	直接排放	≤30				
总镉	直接排放	≤0.01mg/l				
废气		臭气浓度	有组织排放	≤20倍	《城镇污水处理厂污染物排放标准》 (GB18918-2002)表4二级标准	
		氨	无组织排放	≤1.5mg/m ³		
		硫化氢	无组织排放	0.06mg/m ³		
		甲烷	无组织排放	1mg/m ³		
类别	位置	时段			执行标准	
噪声	厂界	昼间≤60dB (A)				

		夜间 $\leq 50\text{dB}$ (A)	《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008) 3类
类别	污染物名称		处置方式
固废	脱水污泥		委托处置

2. 防治污染设施的建设和运行情况

√适用 □不适用

(1) 固安九通基业公用事业有限公司的第一热源厂防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	布袋除尘系统	脱硝塔南侧	运行良好	2015年11月投运
2	脱硫系统	引风机间南侧	运行良好	2015年11月投运
3	脱硝系统	锅炉房南侧	运行良好	2016年11月投运
4	湿电除尘系统	锅炉房南侧	运行良好	2019年11月投运

(2) 固安九通基业公用事业有限公司的第二热源厂防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	布袋除尘系统	脱硝塔南侧	运行良好	2015年11月投运
2	脱硫系统	除尘塔北侧	运行良好	2015年11月投运
3	脱硝系统	引风机间北侧	运行良好	2016年11月投运
4	湿电除尘系统	锅炉房的北侧	运行良好	2019年11月投运

(3) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司运营管理的怀来县东花园镇工业区污水厂防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	污水提升泵、调节池、厌氧池、缺氧池、好氧池、MBR膜池、清水池	厂区	运行良好	2016年4月投入运营

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

序号	名称	位置	运行	备注
1	布袋除尘系统	锅炉房西侧	运行良好	2015年11月投运
2	脱硫系统	引风机间西侧	运行良好	2013年11月投运
3	脱硝系统	锅炉房西侧	运行良好	2017年11月投运
4	湿电除尘系统	锅炉房西侧	运行良好	2019年11月投运

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

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

4	湿电除尘系统	锅炉房西侧	运行良好	2019 年 11 月投运
---	--------	-------	------	---------------

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

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

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

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

(8) 廊坊市荣华建设投资开发有限公司广阳经开区污水厂防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	污水提升泵、调节池、一体化 MBBR 处理设备、紫外消毒设备、压滤机房	厂区	运行良好	2017 年 11 月投入运营

(9) 香河九通基业公用事业有限公司运营的香河工业区污水处理厂防治污染设施的建设和运行情况如下:

序号	名称	位置	运行	备注
1	污水提升泵、调节池、水解酸化+A20 工艺+深度处理设备、次氯酸钠消毒设备、污泥处理综合设备	厂区	运行良好	2016 年 10 月投入运营

3. 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

√适用 □不适用

- (1) 固安九通基业公用事业有限公司的第一热源厂环评批复编号: 廊环管[2012]62 号;
- (2) 固安九通基业公用事业有限公司的第二热源厂环评批复编号: 廊环管[2011]108 号;
- (3) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司的怀来县东花园镇工业区污水厂环评批复编号: 怀环评函[2012]12 号;
- (4) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂环评批复编号: 大环管[2011]1230 号; 认定或备案文件文号: 廊环函[2016]325 号;
- (5) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司北区热源厂环评批复编号: 大环管[2014]0828 号;
- (6) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司大厂南区污水处理厂环评批复编号: 廊环管[2014]120 号;
- (7) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司大厂北区污水处理厂环评批复编号: 廊环管[2013]172 号;

(8) 廊坊市荣华建设投资开发有限公司广阳经济开发区污水处理厂项目(一期)环评批复编号: 廊广环审[2017]076 号;

(9) 香河九通基业公用事业有限公司香河工业区污水处理厂项目环评批复编号: 香环管[2017]第 753 号。

4. 突发环境事件应急预案

√适用 □不适用

(1) 固安九通基业公用事业有限公司的固安第一、第二热源厂编制了《突发环境事故应急预案》, 并于 2019 年在廊坊市环境保护局进行了备案, 备案编号分别是 131022-2019-006-L 与 131022-2019-014-L;

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

(3) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂、北区热源厂均编制了《突发环境事故应急预案》, 并于 2017 年在廊坊市生态环境局进行了备案;

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

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

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

5. 环境自行监测方案

√适用 □不适用

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

固安九通基业公用事业有限公司的固安第一、第二热源厂:

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
大气	烟囱	烟尘	每分钟连续监测	运营单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司在 2022 年 1 季度和 2022 年 4 季度比对监测两次
		二氧化硫			
		氮氧化物			

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

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测	厂站
废气	烟囱	二氧化硫	每分钟连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司每季度比对监测一次	南、北区热源厂
		氮氧化物	每分钟连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司每季度比对监测一次	南、北区热源厂
		颗粒物	每分钟连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司每季度比对监测一次	南、北区热源厂
		烟气黑度		运行期间每季度请外部单位进行检测一次		南、北区热源厂
		汞及其化合物		运行期间每季度请外部单位进行检测一次		南、北区热源厂
噪声	厂界	噪声		每年请外部单位进行检测一次		南、北区热源厂
废水	废水总排放口	pH 值		每月请外部单位进行检测一次		北区热源厂
		化学需氧量		每月请外部单位进行检测一次		北区热源厂
		氨氮		每月请外部单位进行检测一次		北区热源厂
		悬浮物		每月请外部单位进行检测一次		北区热源厂
		五日生化需氧量		每月请外部单位进行检测一次		北区热源厂

(3) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司的怀来县东花园镇工业区污水厂项目在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废水）排放口安装了在线检测设备，日常维护运营自运维。由第三方运营单位负责，正在委托第三方检测机构每季度对在线设备进行比对监测。

污染物类别	排放口	污染物名称	人工检测	外部检测
废水	出水口	COD、氨氮、总磷、总氮	运行单位技术人员每月比对校验一次，在线监测设备出现故障时	第三方检测机构每季度比对检测一次无

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

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

废水	污水厂出水排放口	COD	每两小时连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司每季度比对监测一次
		氨氮	每两小时连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司每季度比对监测一次

(5)固安九通基业公用事业有限公司廊坊市广阳分公司广阳经开区污水厂在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废水）排放口安装了在线检测设备，日常维护运营由第三方运营单位负责，并委托第三方检测机构每季度对厂区出水水质进行检测。

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
废水	总排口	COD	每 2 小时连续监测	运行单位技术人员每周巡检不低于一次，每周用标样对比不低于一次，每月对仪器校准不低于一次。	第三方监测公司每月检测一次；第三方监测公司每季度比对监测一次；市环保部门每年监督性监测一次。

(6)香河九通基业公用事业有限公司香河工业区污水处理厂在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废水）排放口安装了进出水在线监测设备，日常维护运营由第三方运营单位负责，并委托第三方检测机构每季度对厂区出水水质进行检测。

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
废水	总排口	COD、氨氮、总磷、总氮	每 2 小时连续监测	运行单位技术人员每周巡检不低于一次，每周用标样对比不低于一次，每月对仪器校准不低于一次。	第三方监测公司每季度检测一次；环保部门每月检测一次。

6. 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

7. 其他应当公开的环境信息

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	0
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、	无

在生产过程中使用减碳技术、研发生 产助于减碳的新产品等)	
---------------------------------	--

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见公司于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 披露的《华夏幸福基业股份有限公司 2022 年度社会责任报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	盈利预测及补偿	控股股东华夏控股	向平安人寿、平安资管承诺公司 2018、2019、2020 年度归属于上市公司股东的净利润分别不低于 1,141,505 万元、1,448,833 万元、1,800,065 万元，如上市公司前述任一会计年度实际净利润小于承诺净利润的 95%，则华夏控股应予补偿。华夏控股同意并确认，在触发前述补偿义务的情形下，对应华夏控股向平安人寿当期补偿金额应按本次交易后平安人寿及平安人寿管理的保险资金/产品之股票账户持有的公司总股数与公司现有总股本的比例（即 25.25%）计算，具体当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×25.25%。	2018 年 7 月 10 日至 2020 年 12 月 31 日	是	否	主要受行业及信用环境等多重因素影响以及公司出现流动性紧张后，双方就补偿金额尚未达成共识。	后续各方需就补偿事宜进行协商。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	控股股东华夏控股	1、除京御地产从事房地产开发与销售、区域开发外，本公司及其控制的其他企业不存在从事房地产开发、销售或区域开发业务的情形。2、本公司将不以直接或间接的方式从事与上市公司相同或相似的业务，保证将采取合法及有效的措施，促使本公司拥有控制权的其他企业不从事、参与与上市公司的生产经营相竞争的任何活动的业务。3、如本公司及本公司拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知上市公司，在通知	长期有效	是	是	无	无

		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。						
解决同业竞争	实际控制人王文学	1、除京御地产从事房地产开发与销售、区域开发外,本人所控制的其他企业不存在从事房地产开发、销售或区域开发业务的情形。2、本人将不以直接或间接的方式从事与上市公司相同或相似的业务,保证将采取合法及有效的措施,促使本人拥有控制权的其他企业不从事、参与与上市公司的生产经营相竞争的任何活动的业务。3、如本人及本人拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的生产经营构成竞争的活动,则立即将上述商业机会通知上市公司,在通知中所指定的合理期间内,上市公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复,则尽力将该商业机会给予上市公司。4、如违反以上承诺,本人愿意承担由此产生的全部责任,充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。	长期有效	是	是	无	无	
解决关联交易	控股股东华夏控股	1、本公司将善意履行作为上市公司股东的义务,充分尊重上市公司的独立法人地位,保障上市公司独立经营、自主决策。本公司将严格按照中国《公司法》以及上市公司《公司章程》的规定,促使经本公司提名的上市公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任。2、保证本公司及本公司关联企业原则上不与上市公司发生关联交易。3、如将发生不可避免的关联交易,本公司将促使此等交易严格按照法律法规、公司章程和公司有关规定履行有关程序;与上市公司依法签订协议,及时进行信息披露;保证按照正常商业条件进行,不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件,保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。4、本公司及本公司关联企业将严格和善意履行与上市公司签订的各种关联交易协议,不会谋求任何超过上述协议规定以外的利益或收益。	长期有效	是	是	无	无	

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

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

√适用 □不适用

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”）对华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”或“华夏幸福”）2022 年度财务报表出具了包含与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告（中兴财光华审会字（2023）第 102086 号）。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》、《上海证券交易所股票上市规则》等的相关规定，公司董事会就上述意见涉及事项说明如下：

（一）审计报告中与持续经营相关的重大不确定性段落的主要内容

中兴财光华在公司 2022 年度审计报告中指出：我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，截至 2022 年 12 月 31 日，华夏幸福公司货币资金账面余额 124.18 亿元，其中受限资金 10.32 亿元；金融有息负债账面余额 2,001.59 亿元，其中短期借款及短期应付债券 123.33 亿元、一年内到期非流动金融负债 504.02 亿元，长期借款、应付债券及长期应付款 1,374.24 亿元。此外，2021 年 1 月份华夏幸福公司开始出现未能偿付到期金融债务情形，2022 年华夏幸福公司按债务重组计划积极推进债务重组。截至本报告日累计未能如期偿还债务金额合计 289.43 亿元（不含利息及已重组签约债务），金融负债的债权人有权按照相关融资协议要求华夏幸福公司偿还相关金融负债。上述情况表明存在可能导致对华夏幸福公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

（二）董事会针对审计意见涉及事项的相关说明

1、与持续经营相关的重大不确定性涉及的相关事项

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司发生阶段性流动性风险，部分债务未能如期偿还。短期内流动性风险及债务逾期的影响可能尚无法完全消除，公司新增融资仍面临较大困难，上述情形对公司业务开展仍会产生一定影响。

2、公司应对措施

（1）为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司在各级政府、监管机构和华夏幸福金融债委会的指导和支持下，采取以下措施化解流动性及债务逾期风险：一是按照《债务重组计划》及《补充方案》推进金融债务重组相关落地实施事宜；二是通过盘活存量资产等方式全力保障公司正常生产经营，并在滚动经营过程中有序推进经营债务重组工作；三是持续优化业务模式、发展创新业务，落地“全面转型产业新城服务商”整体战略。

（2）在业务开展上，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流，确保公司生存底线。

（3）在经营管理上，通过强化预算管理和投资管理机制，切实提升经营管理水平，持续降本增效；通过明晰各类业务最小单元，分类管理、精准施策；通过梳理处置、盘活存量资产以及股权合作等方式，改善公司流动性与财务状况，确保公司业务可持续与健康发展。

(4) 在组织管理上, 加强组织管理, 提升组织效能、提高管理效率; 同时, 创新分配机制, 激发组织动力, 稳定干部和骨干队伍, 保持队伍战斗力。

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

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)
企业会计准则解释第 15 号	第八届董事会第四次会议	详见其他说明
企业会计准则解释第 16 号	第八届董事会第四次会议	详见其他说明

其他说明

1. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定, 该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定, 该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定, 该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定, 该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

5. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定, 该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(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	11

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	94.5

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司第七届董事会第十八次会议及 2021 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 2022 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。2022 年度财务审计费用 338 万元，内控审计费用 94.5 万元，2022 年度财务审计及内控审计费用合计为 432.5 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
受宏观经济环境、行业环境、信用环境等影响，2020 年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险，公司融资业务受到较大影响，公司业务正常开展也受到一定影	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：

<p>响。在上述背景下，公司金融债务发生未能如期偿还以及经营相关协议付款逾期的情况，导致发生相关诉讼、仲裁案件。报告期内，公司定期披露诉讼、仲裁案件相关情况，具体内容详见公司临时公告内容。</p>	<p>2022年5月11日，编号为临2022-034的《华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期等事项的公告》；</p> <p>2022年7月5日，编号为临2022-049的《华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期等事项的公告》；</p> <p>2022年8月6日，编号为临2022-052的《华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期等事项的公告》；</p> <p>2022年9月17日，编号为临2022-056的《华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告》；</p> <p>2022年10月15日，编号为临2022-057的《华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告》；</p> <p>2022年11月9日，编号为临2022-060的《华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告》；</p> <p>2022年12月10日，编号为临2022-068的《华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告》；</p> <p>2023年1月17日，编号为临2023-003的《华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告》。</p>
--	--

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，公司和华夏控股流动性出现阶段性紧张。

为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于2021年9月30日公布并于同年12月9日获得债委会

审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

截至本报告披露日，《债务重组计划》中 2,192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,806.24 亿元；公司积极推进《债务重组计划》项下的资产出售和信托搭建工作。目前已完成丰台、国际业务部分地产项目、永清产业新城、广阳产业新城平台公司、南方总部资产包交易相关的股权转让协议等协议签署，目前正在按照转让协议推进相关安排。此外，信托资产包搭建等各项工作均在有序推进。

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

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

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于 2022 年 12 月 14 日召开第七届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于以下属公司股权实施债务重组及股权激励暨关联交易的议案》，其中涉及公司以下属公司股权实施股权激励暨关联交易的安排，相关关联交易目前暂未实施。	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： 2022年12月15日，公告编号为临2022-070的《华夏幸福基业股份有限公司关于以下属公司股权实施债务重组及股权激励暨关联交易相关事项的公告》

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

公司第七届董事会第二十四次会议及 2022 年第二次临时股东大会审议通过了《关于关联方参与公司以下属公司股权实施债务重组的议案》，涉及公司控股股东华夏控股、公司实际控制人控制的公司 Zenity Holdings (HK) Limited（知合控股（香港）有限公司，以下简称“知合香港”）以其持有的公司债权参与公司以下属公司股权抵偿的债务重组安排，上述关联交易在履行了必要审议程序后已签署相关协议。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
华夏幸福	公司本部	武汉裕中丰房地产开发有限公司	0.08	2020-10-26	2020-10-26	2023-10-25	连带责任担保	无	否	否	-	是	是	合营公司
华夏幸福	公司本部	武汉裕灿房地产开发有限公司	2.45	2020-9-18	2020-9-18	2023-12-27	连带责任担保	无	否	否	-	否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）					2.53									
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														
报告期末对子公司担保余额合计（B）					1,618.50									
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）					1,621.03									
担保总额占公司净资产的比例（%）					666%									
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）					-									
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）					1,340.91									
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）					134.69									

上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,475.60
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>担保总额超过净资产50%部分的金额1,354.84亿元，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1,220.15亿元，故上表填列时该部分重合金额予以扣除。本公司及下属子公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带责任担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押借款合同生效之日起，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555.70亿元。</p>

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：美元

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
其他	自有资金			313,166,700.00

其他情况

√适用 □不适用

注：公司下属子公司环球产业投资有限公司出资 3.13 亿美元，委托 WingskenGo Limited 进行管理，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。

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：美元

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际回收情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
WingskenGo Limited	环球产业投资有限公司购买	313,166,700.00	2018-8-21	2021-9-30	公司自有闲置资金	有价证券	保本浮动收益型	7%-10%			目前已逾期	是	否	313,166,700.00

固定收益类产品														
---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

√适用 □不适用

公司下属子公司环球产业投资有限公司出资 3.13 亿美元，用于购买固定收益类产品，包括但不限于美元债券、美元票据、银行理财等，预期收益率 7-10%，产品期限不超过 3 年。2021 年 12 月，公司就委托理财服务相关方 China Create Capital Limited 相关对接人失联事项向廊坊市公安机关报案，并于 2021 年 12 月 14 日收到廊坊市公安局经济犯罪侦查支队出具的《受案回执》。公司已在第一时间组织相关人员就上述委托理财相关事项开展核查工作，包括自查委托理财相关审批、协议、凭证等文件，组织负责上述委托理财事项的海外融资部负责人和相关经办人员说明委托理财相关情况并提供相应资料，协调各团队负责人及相关经办人员积极配合公安机关的调查工作等。但因 China Create Capital Limited 为境外企业且其相关对接人已失联，调查取证难度较大、耗费时间长，目前尚无法预计收回时间及金额，已计提减值准备。

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	-400,000,000.00		1,865,119,983.69

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
廊坊银行股份有限公司营业部	长期贷款	499,999,983.69	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	
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%			已转让	是	否	40,000,000.00

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%			已转让	是	否	290,000,000.00
中国农 业银行 股份有 限公司 上海南 汇支行	长期 贷款	230,000,000.00	2017-1- 18	2021- 10-17	自有 资金	项目 前期 拆迁 成本 支付	按期 付息, 到期 还本	12%			目前已逾 期,上海宏 士达房地 产开发有 限公司已 提供土地 使用权抵 押担保。	是	否	
中国农 业银行 股份有 限公司 上海南 汇支行	长期 贷款	215,000,000.00	2017-3-7	2021- 9-6	自有 资金	惠南 镇28 号街 坊 22/1 丘地 块的 开发 建设	按期 付息, 到期 还本	12%			目前已逾 期,上海宏 士达房地 产开发有 限公司已 提供土地 使用权抵 押担保。	是	否	
中国农 业银行 股份有 限公司 上海南 汇支行	长期 贷款	281,700,000.00	2017-4- 28	2021- 9-27	自有 资金	项目 前期 拆迁 成本 支付	按期 付息, 到期 还本	12%			目前已逾 期,上海宏 士达房地 产开发有 限公司已 提供土地 使用权抵 押担保。	是	否	
中国农 业银行 股份有 限公司	长期 贷款	39,000,000.00	2019-1- 21	2021- 9-27	自有 资金	项目 前期 拆迁	按期 付息,	12%			目前已逾 期,上海宏 士达房地	是	否	

限公司 上海南 汇支行						成本 支付	到期 还本				开发有限公司已提供土地使用权抵押担保。			
中国农业银行股份有限公司 上海南 汇支行	长期 贷款	13,000,000.00	2019-2- 18	2021- 9-27	自有 资金	项目 前期 拆迁 成本 支付	按期 付息, 到期 还本	12%			目前已逾期,上海宏士达房地产开发有限公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
中国农业银行股份有限公司 上海南 汇支行	长期 贷款	86,420,000.00	2019-12- 26	2021- 9-27	自有 资金	项目 前期 拆迁 成本 支付	按期 付息, 到期 还本	12%			目前已逾期,上海宏士达房地产开发有限公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
上海银行南京分行	短期 贷款	100,000,000.00	2017-11- 30	2018- 5-30	自有 资金	归还 关联 方借 款	按期 付息, 到期 还本	15%			目前已逾期,南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
上海银行股份有限公司南京分行	短期 贷款	200,000,000.00	2018-3- 26	2018- 9-26	自有 资金	归还 关联 方借 款	按期 付息, 到期 还本	15%			目前已逾期,南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

注：2017 年 1 月，公司与三河蒙银村镇银行股份有限公司、三河市燕郊空港物流有限公司签署委托贷款合同，贷款本金 2.9 亿元，贷款期限 12 个月，利率为固定年利率 12%，已计提减值准备 2.9 亿元；2017 年 1 月，公司与三河蒙银村镇银行股份有限公司、百世金谷实业有限公司签署委托贷款合同，贷款本金 1.1 亿元，贷款期限 12 个月，利率为固定年利率 12%，已计提减值准备 0.4 亿元，以上两项委托贷款本期已处置。

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2020 年 12 月 2 日召开的第七届董事会第十三次会议及 2020 年 12 月 30 日召开的 2020 年第十次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意公司注销 5 名离职激励对象持有的已获授但尚未行权的 112.32 万份股票期权，回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的 48.36 万股限制性股票。

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

2022 年 4 月 29 日召开的第七届董事会第十八次会议审议通过了《关于注销股票期权的议案》，同意公司注销首次授予的第二个行权期内未行权的 16,312,530 份股票期权，注销预留授予的第一个行权期内未行权的 4,199,000 份股票期权。

截至目前，公司尚未办理完成上述合计 42,146,260 份股票期权注销和 20,365,280 股限制性股票的回购注销手续。

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

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

证券的种类		(或利率)	量		市交易数量	期
债券(包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具)						
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券(第一期)	2015-10-22	5.50%	40	2015-12-2	40	详见注 2
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	2016-1-20	6.60%	15	2016-2-4	15	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)品种一	2016-3-3	7.00%	20	2016-3-21	20	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)	2016-3-4	7.40%	28	2016-3-24	28	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)	2016-3-24	7.40%	30	2016-4-11	30	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第三期)	2016-4-12	7.20%	20	2016-5-9	20	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第四期)	2016-5-10	7.20%	40	2016-5-26	40	同上
九通基业投资有限公司 2017 年非公开公司债券(第一期)品种一	2017-8-15	6.20%	10	2017-9-5	10	同上
九通基业投资有限公司 2017 年非公开公司债券(第二期)	2017-10-26	6.40%	6	2017-11-13	6	同上
九通基业投资有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)	2018-3-9	6.95%	10.9	2018-3-26	10.9	同上
九通基业投资有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第二期)	2018-5-31	5.90%	14	2018-6-13	14	同上
九通基业投资有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第三期)	2018-6-8	5.90%	9.1	2018-6-19	9.1	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	2018-5-30	5.00%	24.75	2018-6-7	24.75	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	2018-5-30	6.80%	5.25	2018-6-7	5.25	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第二期)	2018-6-20	4.40%	20	2018-6-27	20	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)	2018-9-7	5.60%	13	2018-9-21	13	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第三期)(品种一)	2018-12-20	6.00%	30	2018-12-25	30	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第三期)(品种二)	2018-12-20	8.30%	40	2018-12-25	40	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)	2019-3-25	5.50%	10	2019-4-3	10	同上
九通基业投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	2019-10-30	6.40%	20	2019-11-8	20	同上
九通基业投资有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)(品	2019-12-5	6.40%	10	2019-12-16	10	同上

种一)						
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年第一期中期票据	2017-5-19	5.80%	19	2017-5-24	19	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划 (17 九通 A4)	2017-3-13	5.20%	1.28	2017-3-31	1.07	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划 (17 九通 A5)	2017-3-13	5.20%	1.43	2017-3-31	1.2	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划 (17 九通 A6)	2017-3-13	5.20%	1.59	2017-3-31	1.33	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划 (17 九通次)	2017-3-13	-	0.36	2017-3-31	0.36	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划(17 华夏 A4)	2017-12-13	6.60%	5	2018-1-16	5	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划(17 华夏 A5)	2017-12-13	6.60%	5	2018-1-16	5	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划(17 华夏 A6)	2017-12-13	6.60%	5	2018-1-16	5	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划(17 华夏次)	2017-12-13	-	2	2018-1-16	2	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先级资产支持证券 02 (19 问津 A2)	2019-6-25	6.20%	3.00	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先级资产支持证券 03 (19 问津 A3)	2019-6-25	6.80%	3.00	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先级资产支持证券 04 (19 问津 A4)	2019-6-25	7.00%	3.00	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先级资产支持证券 05 (19 问津 A5)	2019-6-25	7.20%	3.00	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先级资产支持证券 06 (19 问津 A6)	2019-6-25	7.30%	3.00	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划次级资产支持证券 (19	2019-6-25	-	2.60	2019-7-9	2.6	同上

问津次)						
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先 A1 档资产支持证券 (20 德清 A1)	2020-3-19	4.80%	2.70	2020-4-3	2.41	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先 A2 档资产支持证券 (20 德清 A2)	2020-3-19	6.20%	3.50	2020-4-3	3.13	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先 A3 档资产支持证券 (20 德清 A3)	2020-3-19	6.30%	3.40	2020-4-3	3.04	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先 A4 档资产支持证券 (20 德清 A4)	2020-3-19	6.80%	3.40	2020-4-3	3.04	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划优先 A5 档资产支持证券 (20 德清 A5)	2020-3-19	6.90%	3.40	2020-4-3	3.04	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划次级资产支持证券 (20 德清次)	2020-3-19	-	2.70	2020-4-3	2.7	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	2020-3-19	5.50%	10	2020-3-24	10	同上
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	2020-4-16	5.17%	5	2020-4-21	5	同上
XS2581879207 担保债券	2023-1-31	2.50%	20.9871	2023-2-1	20.9871	2031-1-31
XS2581879116 担保债券	2023-1-31	2.50%	1.0336	2023-2-1	1.0336	2031-1-31
XS2581879462 担保债券	2023-1-31	2.50%	0.0132	2023-2-1	0.0132	2031-1-31
XS2581976748 担保强制转换债券	2023-1-31	2.50%	7.1098	2023-2-1	7.1098	2031-1-31
XS2581976409 担保强制转换债券	2023-1-31	2.50%	0.0015	2023-2-1	0.0015	2031-1-31
XS2581977472 担保强制转换债券	2023-1-31	2.50%	0.0120	2023-2-1	0.0120	2031-1-31
XS2581979171 担保债券	2023-1-31	2.50%	18.0569	2023-2-1	18.0569	2031-1-31
XS2581978793 担保债券	2023-1-31	2.50%	1.2526	2023-2-1	1.2526	2031-1-31
XS2581979411 担保债券	2023-1-31	2.50%	0.0040	2023-2-1	0.0040	2031-1-31
XS2581979841 零息担保债券	2023-1-31	0.00%	2.5561	2023-2-1	2.5561	2031-1-31
XS2581979767 零息担保债券	2023-1-31	0.00%	0.1248	2023-2-1	0.1248	2031-1-31
XS2581980187 零息担保债券	2023-1-31	0.00%	0.0016	2023-2-1	0.0016	2031-1-31

注:

1、2023 年 1 月 31 日发行的担保债券为公司下属公司发行的美元债券基于执行协议安排重组而发行的新债券,其单位为亿美元,其余公司债类及其他衍生证券数量单位为亿元人民币。

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

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划募集资金 7.06 亿元，其中次级资产支持证券由九通基业投资有限公司持有。华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划于 2017 年 3 月 15 日成立。在计划存续期间内 17 九通 A4、17 九通 A5、17 九通 A6 均在第 3 年末设置利率调整、购回和售回机制。17 九通 A4、17 九通 A5、17 九通 A6 在 2021 年触发加速清偿后进行了清算分配。

华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划募集资金 32 亿元，其中次级由九通基业投资有限公司持有。华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划于 2017 年 12 月 19 日成立。该计划存续期内 17 华夏 A4、17 华夏 A5、17 华夏 A6 均在第 3 年末设置利率调整和售回机制，17 华夏 A4、17 华夏 A5、17 华夏 A6 均在每一年末设置购回权。

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。19 问津 A2、19 问津 A3、19 问津 A4、19 问津 A5、19 问津 A6 在 2021 年进行了清算分配。

中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划募集资金 19.10 亿元，其中次级资产支持证券由九通基业投资有限公司持有。中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持专项计划于 2020 年 3 月 19 日成立。在计划存续期间内 20 德清 A3、20 德清 A4 均在第 2 年末设置利率调整和售回机制，20 德清 A5 在第三年末设置利率调整和售回机制，20 德清 A1、20 德清 A2、20 德清 A3、20 德清 A4、20 德清 A5 均在每一年末设置购回权。20 德清 A1、20 德清 A2、20 德清 A3、20 德清 A4、20 德清 A5 在 2021 年进行了清算分配。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	154,158
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	149,305

(二) 截至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、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
华夏幸福基业控股股份公司	-293,693,331	492,985,802	12.60	0	质押	400,719,016	境内非国有法人
					冻结	756,845	
中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金	0	414,223,338	10.58	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红	0	327,936,661	8.38	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	0	238,168,767	6.09	0	无	0	其他
中信证券股份有限公司	114,549,885	114,551,656	2.93	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	-34,152,900	80,927,453	2.07	0	无	0	国有法人
华夏控股—光大证券—20华夏EB担保及信托财产专户	0	45,059,263	1.15	0	无	0	其他
青岛城投城金控股集团有限公司	0	30,210,454	0.77	0	无	0	国有法人
浙江春晖集团有限公司	0	27,248,000	0.70	0	质押	17,280,000	境内非国有法人
鼎基资本管理有限公司	0	26,676,000	0.68	0	质押	26,676,000	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
华夏幸福基业控股股份公司	492,985,802	人民币普通股	492,985,802				
中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金	414,223,338	人民币普通股	414,223,338				
中国平安人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红	327,936,661	人民币普通股	327,936,661				
中国平安人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	238,168,767	人民币普通股	238,168,767				
中信证券股份有限公司	114,551,656	人民币普通股	114,551,656				
中国证券金融股份有限公司	80,927,453	人民币普通股	80,927,453				

华夏控股—光大证券—20 华夏 EB 担保及信托财产专户	45,059,263	人民币普通股	45,059,263
青岛城投城金控股集团有限公司	30,210,454	人民币普通股	30,210,454
浙江春晖集团有限公司	27,248,000	人民币普通股	27,248,000
鼎基资本管理有限公司	26,676,000	人民币普通股	26,676,000
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、华夏控股通过账户名称为“华夏幸福基业控股股份公司”、“华夏控股—光大证券—20 华夏 EB 担保及信托财产专户”和“华夏控股—光大证券—20 华 EB02 担保及信托财产专户”等账户合计持有公司 562,866,713 股股份，占公司截至报告期末总股本 3,913,720,342 股的 14.38%。华夏控股一致行动人鼎基资本持有公司 26,676,000 股股份，占公司截至报告期末总股本的 0.68%；东方银联直接持有公司 19,661,625 股股份，占公司截至报告期末总股本的 0.50%。华夏控股及其一致行动人合计持有公司 609,204,338 股，占公司截至报告期末总股本的 15.57%；上述前十名股东持股情况中华夏控股账户处于冻结状态的 756,845 股股份，为其开展的股票质押式回购交易的金融机构根据相关约定对华夏控股持有的公司股票执行的冻结操作。</p> <p>2、平安人寿通过账户名称为“中国平安人寿保险股份有限公司—分红一个险分红”、“中国平安人寿保险股份有限公司—万能一个险万能”、“中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金”等账户与平安人寿一致行动人平安资管共计持有公司 985,729,553 股股份，占公司总股本的 25.19%；</p> <p>3、上述其他股东间关联关系未知。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售 条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易 股份数量	
1	吴向东	2,275,000	详见注 1、2、3	0	详见注 4
2	俞建	1,430,000	同上	0	详见注 4
3	孟惊	1,209,000	同上	0	详见注 5
4	赵鸿靖	702,000	同上	0	同上
5	马万军	585,000	同上	0	同上
6	朱赤	468,000	同上	0	同上
7	赵威	468,000	同上	0	同上
8	吴中兵	468,000	同上	0	同上
9	王振江	468,000	同上	0	同上
10	孟军	468,000	同上	0	同上
11	林俐	468,000	同上	0	同上

12	胡学文	468,000	同上	0	同上
13	陈怀洲	468,000	同上	0	同上
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系或一致行动的情况。			

注 1：上表中股东均为公司 2018 年限制性股票激励计划的激励对象。其中吴向东、俞建为预留部分限制性股票的激励对象，其他股东为首次授予限制性股票的激励对象。上表有限售条件股份均为限制性股票，限制性股票“可上市交易时间”及“新增可上市交易股份数量”均指符合公司限制性股票激励计划规定的解除限售条件的前提下。

注 2：上表中预留部分限制性股票和首次授予限制性股票均适用不同的限售期。其中：

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

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

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

注 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）。

注 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；货物或技术的进出口（国家禁止或限制的项目除外）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

□适用 √不适用

2 自然人

√适用 □不适用

姓名	王文学
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	华夏幸福董事长、华夏控股董事长、鼎基资本执行董事、东方银联执行董事、知合控股有限公司执行董事兼总经理、知合资本管理有限公司执行董事、廊坊幸福基业投资有限公司执行董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	王文学先生曾为维信诺科技股份有限公司（以下简称“维信诺”，002387）、江苏玉龙钢管股份有限公司（以下简称“玉龙股份”，601028）、郑州德恒宏盛科技发展股份有限公司（以下简称“宏盛科技”，600817）实际控制人。 具体情况如下： 1、王文学先生为西藏知合资本管理有限公司实际控制人。西藏知合资本管理有限公司曾为维信诺控股股东，其于 2021 年 3 月转让持有的维信诺部分股权后，不再是维信诺控股股东，王文学先生不再是维信诺实际控制人。 2、王文学先生为拉萨市知合科技发展有限公司实际控制

	人。拉萨市知合科技发展有限公司曾为玉龙股份控股股东，其于 2019 年 8 月转让持有的玉龙股份的股权后，不再是玉龙股份控股股东，王文学先生不再是玉龙股份实际控制人。 3、王文学先生为拉萨知合企业管理有限公司实际控制人。拉萨知合企业管理有限公司曾为宏盛科技控股股东，其于 2018 年 12 月转让持有的宏盛科技股份后，不再持有宏盛科技的股份，王文学先生不再是宏盛科技实际控制人。
--	---

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

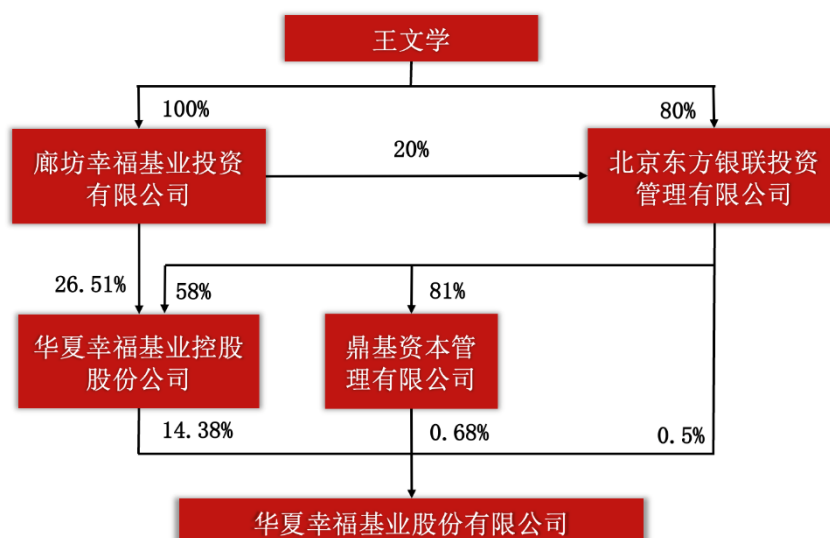
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责	成立日期	组织机构	注册资本	主要经营业务或管理活
--------	------	------	------	------	------------

	人或法定 代表人		代码		动等情况
中国平安人寿 保险股份有限公司	杨铮	2002年 12月17 日	914403007 109307395	3,380,000	承保人民币和外币的各种人身保险业务，包括各类人寿保险、健康保险（不包括“团体长期健康保险”）、意外伤害保险等保险业务；办理上述业务的再保险业务；办理各种法定人身保险业务；代理国内外保险机构检验、理赔、及其委托的其他有关事宜；依照有关法律法规从事资金运用业务；证券投资基金销售业务；经中国保监会批准的其他业务。
平安资产管理 有限责任公司	黄勇	2005年5 月27日	913100007 10933446Y	150,000	管理运用自有资金及保险资金，受托资金管理业务，与资金管理业务相关的咨询业务，国家法律法规允许的其他资产管理业务。
情况说明	截至报告期末，平安人寿和平安资管分别持有公司股份 984,079,977 股和 1,649,576 股，合计 985,729,553 股，占公司截至报告期末总股本 3,913,720,342 股的 25.19%。				

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券(第一期)	15 华夏 05	122494	2015-10-22	2015-10-22	2022-10-22	40.00	5.50	按年付息, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	16 华夏 债	136167	2016-1-20	2016-1-20	2023-1-20	0.12425	6.60	按年付息, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协	否

											议交易方式进行交易	
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）品种一	16 华夏 02	136244	2016-3-3	2016-3-3	2021-3-3	19.9996	7.00	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 华夏 01	135082	2016-3-4	2016-3-9	2021-3-9	28.00	7.40	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 华夏 04	135302	2016-3-24	2016-3-24	2021-3-24	30.00	7.40	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 华夏 05	135391	2016-4-12	2016-4-18	2021-4-18	20.00	7.20	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否

华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 华夏 06	135465	2016-5-10	2016-5-12	2021-5-12	40.00	7.20	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	18 华夏 01	143550	2018-5-30	2018-5-30	2022-5-30	24.75	5.00	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	18 华夏 02	143551	2018-5-30	2018-5-30	2023-5-30	5.25	6.80	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）	18 华夏 03	143693	2018-6-20	2018-6-20	2022-6-20	20.00	4.40	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年非公开发行公	18 华夏 04	150683	2018-9-7	2018-9-10	2021-9-10	13.00	5.60	按年付息，最后一期利息随本金的	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平	否

司债券（第一期）								兑付一起支付			台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第三期）（品种一）	18 华夏 06	155102	2018-12-20	2018-12-20	2023-12-20	0.18	6.00	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第三期）（品种二）	18 华夏 07	155103	2018-12-20	2018-12-20	2025-12-20	40.00	8.30	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否
华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	19 华夏 01	155273	2019-3-25	2019-3-25	2024-3-25	10.00	5.50	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	仅限合格机构投资者	上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行交易	否

注：公司根据债务重组行管工作的推进情况，对已签署《债务重组协议》中适用“兑、抵、接”清偿方式的相关债权人已启动两批资金兑付安排，上述债券适用“兑、抵、接”清偿方式，目前已完成总额 5.60 亿元现金兑付，相应票面金额的债券尚未完成注销程序。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	未偿还余额	未按期偿还的原因	处置进展
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	39.31	公司流动性阶段性紧张	<p>为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。</p> <p>截至本报告披露日，《债务重组计划》中 2,192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,806.24 亿元（含境外间接全资子公司发行的 49.6 亿美元债券重组，约合人民币 335.32 亿元）。另外，公司根据债务重组相关工作的推进情况，对已签署《债务重组协议》中适用“兑、抵、接”清偿方式的相关债权人已启动两批现金兑付安排，合计将兑付金额为 19.16 亿元。</p>
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）品种一	19.45	公司流动性阶段性紧张	
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	26.98	公司流动性阶段性紧张	
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	28.67	公司流动性阶段性紧张	
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	19.24	公司流动性阶段性紧张	
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第四期）	35.72	公司流动性阶段性紧张	
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	24.21	公司流动性阶段性紧张	
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	3.55	公司流动性阶段性紧张	
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）	19.20	公司流动性阶段性紧张	
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	12.74	公司流动性阶段性紧张	
华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	9.13	公司流动性阶段性紧张	

注：公司根据债务重组相关工作的推进情况，对已签署《债务重组协议》中适用“兑、抵、接”清偿方式的相关债权人已启动两批现金兑付安排，上述“未清偿金额”在“债券余额”基础上已扣除完成现金兑付的金额，相应票面金额的债券尚未完成注销程序。

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期) (品种一)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第二期)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第三期)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第四期)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券 (第一期)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (第一期) (品种一)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (第一期) (品种二)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (第二期)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券 (第一期)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (第三期) (品种一)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券 (第三期) (品种二)	未付息, 但公司根据债务重组相关工作的推进情况, 对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排

华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)	未付息，但公司根据债务重组相关工作的推进情况，对已签署《债务重组协议》部分债权人已启动本金兑付安排
----------------------------------	---

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

报告期内，公司决定维持“18 华夏 06”债券票面利率仍为 6.00%，本期债券持有人回售登记 0 元。目前，公司正在省市政府及专班的指导和支持下积极推进《债务重组计划》相关事项的落地实施，本期债券的偿付安排将在《债务重组计划》下统筹安排，后续公司将与受托管理人、债委会等相关各方共同协商推进本期债券具体偿付安排相关事宜，目前 18 华夏 06 债券持有人已全部签署债务重组协议，并已完成部分本金兑付安排。

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市阜成门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4 层 929 室	王凤岐、张猛勇	张猛勇	010-88000092
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层	-	刘忠江、王艳艳、陈咸耿、蔡雪珂、黄晨源、朱军	010-60838625； 010-60833585
兴业证券股份有限公司	北京市西城区锦什坊大街 35 号 801 室	-	刘晨曦、夏苗	010-50911206
光大证券股份有限公司	北京市西城区复兴门外大街 6 号	-	杨奔、赵好	010-58377814
东方金诚国际信用评估有限公司	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层	-	谷建伟	15011253830
大公国际资信评估有限公司	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层	-	孙瑞、胡聪	010-84583355
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	白茹	010-66428877

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更后情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响

公司正在 在省市 政府专 班、金 融债委 会的指 导和支 持下进 行债务 重组	随着《债务重组协议》逐步签署及《以股抵债方案》的推进，公司债务问题得到有效化解，债务结构得到优化，财务状况得到较大改善，持续盈利能力得到加强，经营业绩得到提升，公司将步入稳定向好的发展阶段。后续公司将按照《债务重组计划》、《以股抵债方案》以及签署的债务重组协议，履行相关义务，从根本上保障债权人合法权益	否	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及
--	---	---	-----	-----	-----	-----

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华夏幸福基业股份有限公司2017年度第一	17 幸福基业 MTN001	101780003	2017-05-19	2017-05-23	2021-02-27	12.40	5.80	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	全国银行间债券市场机构投资者 (国家法律、法规禁止的投资者除外)	询价交易	否

期中期 票据												
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第一期中期票据	20 华夏幸福 MTN001	102000447	2020-03-19	2020-03-23	2021-03-19	1.86	5.50	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）	询价交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第二期中期票据	20 华夏幸福 MTN002	102000735	2020-04-16	2020-04-20	2021-03-19	5.00	5.17	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）	询价交易	否

注：

- 1、上述三只中票发行本金规模合计为 33.0 亿元，截至目前，已签署《债务重组协议》金额为 22.5 亿元，中票存续金额为 19.26 亿元，13.74 亿元已注销转为其他类型债务；
- 2、上述三只中票已签署《债务重组协议》金额为 22.5 亿元中，“17 幸福基业 MTN001”已签约金额为 11.82 亿元、“20 华夏幸福 MTN001”已签约金额为 8.14 亿元、“20 华夏幸福 MTN002”已签约金额为 2.54 亿元。公司根据债务重组相关工作的推进情况，对已签署《债务重组协议》中适用“兑、抵、接”清偿方式的相关债权人已启动两批批资金兑付安排，上述债券适用“兑、抵、接”清偿方式，目前已完成总额 0.24 亿元现金兑付；
- 3、上述三只中票中已签《债务重组协议》的 22.5 亿元中，共计 13.74 亿元已签署注销协议并完成注销手续，其中：“17 幸福基业 MTN001”注销金额为 5.60 亿元；“20 华夏幸福 MTN001”注销金额为 8.14 亿元。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	未偿还余额	未按期偿还的原因	处置进展
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	12.40	公司流动性阶段性紧张	<p>为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。</p> <p>截至本报告披露日，《债务重组计划》中 2,192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,806.24 亿元（含境外间接全资子公司发行的 49.6 亿美元债券重组，约合人民币 335.32 亿元）。另外，公司根据债务重组相关工作的推进情况，对已签署《债务重组协议》中适用“兑、抵、接”清偿方式的相关债权人已启动两批现金兑付安排，合计将兑付金额为 19.16 亿元。目前公司已与部分中期票据持有人签署债务重组协议，并按重组协议约定进行债券注销及后续兑付工作。同时，公司持续与债权人沟通债务重组相关安排。</p>
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	1.86		
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	5.00		

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	未付息，但对已签署重组协议的债权人已启动兑付相关工作安排
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

公司及下属子公司发生债务逾期并且未能在宽限期内进行足额偿还，触发了简称为 17 幸福基业 MTN001 的中期票据交叉保护条款。根据《华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据募集说明书》中投资人保护条款约定，中信银行及招商证券于 2021 年 2 月 26 日召开了持有人会议。出席本次会议的持有人所持有的表决权已达到本期中期票据总表决权的三分之二以上，但因议案未能经出席会议的本期中期票据持有人所持表决权的四分之三以上通过，故本次持有人会议未能形成豁免决议。根据募集说明书的约定，如未获得豁免，本期中期票据本息应在持有人会议召开日的次一日（即 2021 年 2 月 27 日）立即到期应付，截至报告期末，公司未能足额兑付本期中期票据的本金及利息。

公司及下属子公司发生债务逾期并且未能在宽限期内进行足额偿还，触发了简称为 20 华夏幸福 MTN001 的中期票据交叉保护条款。根据《华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书》中投资人保护条款约定，中信银行及招商证券于 2021 年 3 月 15 日召开了持有人会议。出席本次会议的持有人所持有的表决权已达到本期中期票据总表决权的三分之二以上，但因议案未能经出席会议的本期中期票据持有人所持表决权的四分之三以上通过，故本次持有人会议未能形成豁免决议。根据募集说明书的约定，如未获得豁免，本期中期票据本息应在持有人会议召开日的次一日（即 2021 年 3 月 19 日）立即到期应付，截至报告期末，公司未能足额兑付本期中期票据的本金及利息。

公司及下属子公司发生债务逾期并且未能在宽限期内进行足额偿还，触发了简称为 20 华夏幸福 MTN002 的中期票据交叉保护条款。根据《华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据募集说明书》中投资人保护条款约定，中信银行及招商证券于 2021 年 3 月 15 日召开了持有人会议。出席本次会议的持有人所持有的表决权已达到本期中期票据总表决权的三分之二以上，但因议案未能经出席会议的本期中期票据持有人所持表决权的四分之三以上通过，故本次持有人会议未能形成豁免决议。根据募集说明书的约定，如未获得豁免，本期中期票据本息应在持有人会议召开日的次一日（即 2021 年 3 月 19 日）立即到期应付，截至报告期末，公司未能足额兑付本期中期票据的本金及利息。

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
--------	------	---------	-----	------

中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市阜成门内大街 28 号 凯晨世贸中心东座 F4 层 929 室	王凤岐、张猛勇	王凤岐	010-88000092
东方金诚国际信用评估有限 公司	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层	-	谷建伟	15011253830
中诚信国际信用评级有限责 任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101	-	白茹	010-66428877
招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 7088 号招 商银行大厦	-	刘好菲、潘诗婷	010-86490197
招商证券股份有限公司	深圳市福田区益田路江苏大 厦 A 座 38-45 层	-	杨栋、马国栋	010-60840880

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

债券名称	信用评级机构名称	信用评级级别	评级展望变动	信用评级结果变化的原因
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	东方金诚国际信用评估有限公司	C	-	公司流动性阶段性紧张
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生 变更	变更后 情况	变更原因	变更是否已取 得有权机构批 准	变更对债券 投资者权益 的影响

公司正在 省市政府 及专班的 指导和支 持下实施 债务重组	随着债务重组协议逐步签署及《以股抵债方案》的推进，公司债务问题将得到有效化解，债务结构得到优化，财务状况得到较大改善，持续盈利能力得到加强，经营业绩得到提升，公司将步入稳定向好的发展阶段。后续公司将按照《债务重组计划》、《以股抵债方案》以及签署的债务重组协议，履行相关义务，从根本上保障债权人合法权益。	否	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及
--	---	---	-----	-----	-----	-----

7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司和华夏控股流动性出现阶段性紧张。截至报告期末，除债券外的有息债务逾期金额为 227.10 亿元（不含利息）。

为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。截至本报告披露日，《债务重组计划》中 2,192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,806.24 亿元。

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

适用 不适用

报告期内，公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况。受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，公司流动性出现阶段性紧张，截至本报告披露日，累计未能如期偿还的债务金额合计 289.43 亿元（不含利息），其中包括部分公司发行的债券。

为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

截至本报告披露日，《债务重组计划》中 2,192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,806.24 亿元，其中包括公司债券及债务融资工具金额 428.21 亿元。在省市政府及专班的指导和支持下，随着债务重组协议逐步签署，公司债务问题将得到有效化解，债务结构得到优化，财务状况得到较大改善，持续盈利能力得到加强，经营业绩得到提升，公司将步入稳定向好的发展阶段。后续公司将按照《债务重组计划》和签署的债务重组协议，履行相关义务，从根本上保障债权人合法权益。

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	- 16,488,758,823.86	- 32,949,099,544.98	不适用	
流动比率	1.54	1.08	42.59	流动负债较上年降幅较大所致
速动比率	0.45	0.31	45.16	流动负债较上年降幅较大所致
资产负债率 (%)	94.04	94.60	减少 0.56 个百分点	
EBITDA 全部债务比	4.83%	-6.19%	不适用	
利息保障倍数	1.19	-1.36	不适用	
现金利息保障倍数	4.75	-0.74	不适用	
EBITDA 利息保障倍数	1.27	-1.28	不适用	
贷款偿还率 (%)	4.90	14.23	减少 9.33 个百分点	
利息偿付率 (%)	4.78	8.98	减少 4.20 个百分点	

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

中兴财光华审会字（2023）第 102086 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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，截至 2022 年 12 月 31 日，华夏幸福公司货币资金账面余额 124.18 亿元，其中受限资金 10.32 亿元；金融有息负债账面余额 2,001.59 亿元，其中短期借款及短期应付债券 123.33 亿元、一年内到期非流动金融负债 504.02 亿元，长期借款、应付债券及长期应付款 1,374.24 亿元。此外，2021 年 1 月份华夏幸福公司开始出现未能偿付到期金融债务情形，2022 年华夏幸福公司按债务重组计划积极推进债务重组。截至本报告日累计未能如期偿还债务金额合计 289.43 亿元（不含利息及已重组签约债务），金融负债的债权人有权按照相关融资协议要求华夏幸福公司偿还相关金融负债。上述情况表明存在可能导致对华夏幸福公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外，我们确定下列事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项：

（一）债务重组事项

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五、40、51 及附注十四、1。

根据债务重组计划及已签订相关债务重组协议等，华夏幸福公司 2022 年度确认债务重组收益-投资收益 257.04 亿元，以股抵债方式确认债务重组收益-资本公积 45.09 亿元。

由于该事项属于非经常性事项且金额重大，债务重组收益的确认时点是否恰当，确认依据是否充分、数据是否准确对本期财务报表影响重大，因此我们将其识别为关键审计事项。

2、审计应对：

我们针对债务重组事项执行的主要审计程序如下：

（1）获取与债务重组有关的关键资料，包括《债务重组计划》与《债务重组补充计划》、正式签署的债务重组协议、海外债权人签署的债务重组支持协议等。

（2）与公司管理人员了解询问债务重组流程及进展情况，重点关注了重大不确定因素消除情况。

（3）获取重组债务明细，查看了正式签署的债务重组协议及海外债务重组支持协议。分析了重组协议中的关键条款，包括利率调减、罚息豁免、留债展期及以股抵债等。重点关注了债务豁免及留债展期是否确实不附带任何条件且不可撤销。

（4）对重组债务执行了函证程序，并随机抽取部分债权人进行了访谈。

（5）获取了管理层债务重组收益计算表，并对债务重组收益执行了重新计算。评价了债务重组收益是否记录在恰当的会计期间及相关会计处理是否准确。

（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、27 及附注五、44。

华夏幸福公司 2022 年度房地产销售收入 247.58 亿元，占 2022 年度营业收入比例 77.51%。由于房地产销售收入金额重大，且存在收入计入不正确的会计期间或收入被操纵的固有风险，因此，我们将房地产销售收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对房地产销售收入确认执行的主要审计程序如下：

（1）测试与房地产销售收入确认相关的关键内部控制。

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

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

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

(5) 进行存量房抽盘, 以检查房地产销售收入确认是否及时。

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

(三) 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 583.53 亿元, 其中应收政府园区结算款 571.13 亿元。应收政府园区结算款为公司产业新城业务产生, 主要客户为地方政府, 公司结合历史经验、前瞻性信息预测及行业性质, 按预期信用损失对该类应收款项计提坏账准备 56.02 亿元。

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

2、审计应对

我们针对应收政府园区结算款的可收回性执行的主要审计程序如下:

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

(2) 获取管理层预期信用损失计量的政策和方法, 并评价其合理性。

(3) 复核管理层对应收政府园区结算款可收回性进行评估的相关考虑及客观证据, 包括获取应收政府园区结算款清单、园区结算款回款记录、管理层对政府支付园区结算款回收进度的评估; 了解管理层前瞻性信息预测考虑因素, 包括对未来园区经济发展潜力及趋势、政府履约能力等预测。

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

(5) 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。

(6) 就应收政府园区结算款向相关园区政府方进行函证, 并检查应收政府园区结算款期后回款情况。

五、其他信息

华夏幸福公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括华夏幸福公司 2022 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

六、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督华夏幸福公司的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、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：张猛勇
(项目合伙人)

中国注册会计师：唱翠红

中国·北京

2023 年 4 月 28 日

二、财务报表

合并资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	七、1	12,417,562,419.58	14,437,474,854.43
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4		419,500.00
应收账款	七、5	52,564,734,757.95	56,492,551,622.23
应收款项融资			
预付款项	七、7	1,026,151,354.78	1,107,428,663.50
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	24,917,077,036.93	23,270,135,906.83
其中: 应收利息		267,058,017.17	750,213,897.09
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	122,871,888,639.86	145,280,124,868.63
合同资产	七、10	133,415,120,423.16	134,872,522,579.58
持有待售资产	七、11	2,123,605,089.76	
一年内到期的非流动资产	七、12	3,662,449,289.23	3,672,942,012.95
其他流动资产	七、13	11,038,239,777.61	13,336,813,949.49
流动资产合计		364,036,828,788.86	392,470,413,957.64
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	6,014,435,395.24	6,027,146,996.91
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	1,128,671,862.63	1,143,458,776.25
投资性房地产	七、20	6,924,711,142.52	8,013,210,988.55
固定资产	七、21	8,645,456,730.81	9,823,071,145.44
在建工程	七、22	3,774,299,753.44	4,063,147,744.38
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	101,303,027.84	255,237,064.14
无形资产	七、26	4,977,558,951.86	5,893,258,022.01
开发支出			
商誉	七、28		
长期待摊费用	七、29	1,604,067,195.21	1,843,868,396.41
递延所得税资产	七、30	11,384,675,040.77	11,420,681,000.35

其他非流动资产	七、31	10,660,000.00	10,660,000.00
非流动资产合计		44,565,839,100.32	48,493,740,134.44
资产总计		408,602,667,889.18	440,964,154,092.08
流动负债：			
短期借款	七、32	9,723,862,069.85	26,748,827,869.95
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	404,872,745.50	4,407,875,317.35
应付账款	七、36	50,582,583,102.85	53,298,969,764.98
预收款项	七、37	136,330,512.31	222,772,011.37
合同负债	七、38	74,097,251,202.27	89,648,718,673.33
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	343,923,159.32	584,917,511.33
应交税费	七、40	10,412,757,148.86	9,959,832,568.19
其他应付款	七、41	23,867,315,171.28	35,770,187,187.32
其中：应付利息		8,268,931,825.26	17,484,319,138.41
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债	七、42	573,074,195.99	
一年内到期的非流动负债	七、43	50,501,316,295.34	124,330,421,128.57
其他流动负债	七、44	16,439,090,345.40	19,014,343,499.55
流动负债合计		237,082,375,948.97	363,986,865,531.94
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	95,414,422,501.82	31,147,467,390.12
应付债券	七、46	40,637,727,463.77	21,246,031,711.93
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	54,389,535.40	149,060,025.94
长期应付款	七、48	1,455,771,853.76	94,920,020.16
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50		
递延收益	七、51	5,637,085.45	9,912,872.41
递延所得税负债	七、30	2,403,865,426.15	503,247,741.92
其他非流动负债	七、52	7,212,077,301.10	
非流动负债合计		147,183,891,167.45	53,150,639,762.48
负债合计		384,266,267,116.42	417,137,505,294.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	3,893,355,062.00	3,893,355,062.00
其他权益工具	七、54		
其中：优先股			
永续债			

资本公积	七、55	4,509,107,764.26	
减：库存股	七、56		
其他综合收益	七、57	-943,364,015.01	2,062,543,687.12
专项储备			
盈余公积	七、59	1,516,920,436.76	1,543,339,226.34
一般风险准备			
未分配利润	七、60	391,052,889.59	-1,191,786,585.42
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		9,367,072,137.60	6,307,451,390.04
少数股东权益		14,969,328,635.16	17,519,197,407.62
所有者权益(或股东权益) 合计		24,336,400,772.76	23,826,648,797.66
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		408,602,667,889.18	440,964,154,092.08

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：钟坚

会计机构负责人：明阳

母公司资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		186,751,526.93	189,828,161.64
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		22,400,170.87	35,685,226.17
其他应收款	十七、2	54,123,038,190.39	49,209,808,190.23
其中：应收利息		851,354,203.83	828,244,841.89
应收股利		5,519,931,182.95	5,519,931,182.95
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		474,900,000.00	2,015,614,903.00
其他流动资产		1,318,294.20	97,753.45
流动资产合计		54,808,408,182.39	51,451,034,234.49
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	87,212,793,050.44	84,233,640,506.14
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		447,287,600.00	586,000,000.00
投资性房地产			

固定资产		817,969.72	1,758,908.82
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,053,069.54	17,908,202.42
无形资产		126,464,908.03	143,474,855.43
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		845,060,567.98	865,059,016.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		88,635,477,165.71	85,847,841,488.87
资产总计		143,443,885,348.10	137,298,875,723.36
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		18,586,074.76	44,333,045.06
应交税费		83,365,393.16	96,670,387.32
其他应付款		76,163,626,428.08	71,647,814,743.61
其中：应付利息		578,829,510.51	4,321,671,091.73
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,408,345,196.89	44,209,034,603.05
其他流动负债		19,389,787.93	19,832,618.20
流动负债合计		80,693,312,880.82	116,017,685,397.24
非流动负债：			
长期借款		16,392,428,149.80	
应付债券		24,401,318,952.05	4,191,656,255.14
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		738,565.91	447,639.15
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		536,619,771.96	
其他非流动负债		2,698,340,338.47	1,958,998.70
非流动负债合计		44,029,445,778.19	4,194,062,892.99
负债合计		124,722,758,659.01	120,211,748,290.23
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,893,355,062.00	3,893,355,062.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积		7,786,496,866.82	7,786,496,866.82
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,956,618,371.00	1,956,618,371.00
未分配利润		5,084,656,389.27	3,450,657,133.31
所有者权益（或股东权益）合计		18,721,126,689.09	17,087,127,433.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计		143,443,885,348.10	137,298,875,723.36

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：钟坚

会计机构负责人：明阳

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	七、61	31,941,735,559.38	43,180,812,902.96
其中：营业收入	七、61	31,941,735,559.38	43,180,812,902.96
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、61	45,687,012,588.58	65,988,286,726.88
其中：营业成本	七、61	26,776,209,208.88	39,408,057,116.28
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	1,228,536,686.46	2,632,518,151.16
销售费用	七、63	988,944,563.65	1,179,898,069.59
管理费用	七、64	3,178,228,195.29	4,883,726,505.88
研发费用	七、65	11,532,848.86	12,044,117.37
财务费用	七、66	13,503,561,085.44	17,872,042,766.60
其中：利息费用		13,608,092,871.93	18,033,369,510.69
利息收入		113,867,837.45	221,044,497.56
加：其他收益	七、67	47,091,623.29	109,111,552.84
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	26,267,663,106.29	516,191,437.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-159,928,266.94	-49,871,023.22
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	-513,734,479.72	-3,843,760,819.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-3,010,487,941.21	-2,773,184,532.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-2,450,193,957.97	- 13,187,530,126.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	124,434,372.06	1,001,288.36
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,719,495,693.54	- 41,985,645,022.78
加：营业外收入	七、74	53,595,627.25	97,538,458.92
减：营业外支出	七、75	2,992,573,356.85	3,632,400,654.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,780,517,963.94	- 45,520,507,217.94
减：所得税费用	七、76	2,715,545,075.98	-5,684,414,545.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,064,972,887.96	- 39,836,092,672.45
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,064,972,887.96	- 39,836,092,672.45
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）		1,582,839,475.01	- 39,029,669,879.13
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-517,866,587.05	-806,422,793.32
六、其他综合收益的税后净额		-2,949,472,636.67	613,859,635.15
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,005,907,702.13	613,835,867.22
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		-3,005,907,702.13	613,835,867.22
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			

(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		-2,985,993,950.59	633,986,754.68
(7) 其他		-19,913,751.54	-20,150,887.46
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		56,435,065.46	23,767.93
七、综合收益总额		-1,884,499,748.71	-
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,423,068,227.12	-
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-461,431,521.59	-806,399,025.39
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.41	-10.17
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.41	-10.17

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

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：钟坚

会计机构负责人：明阳

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4	2,652.84	14,113,731.69
减：营业成本			
税金及附加		174,021.04	7,974,014.06
销售费用		356,095.56	2,054,763.88
管理费用		391,858,842.56	649,376,553.39
研发费用			
财务费用		2,685,862,010.60	2,185,451,012.77
其中：利息费用		2,713,316,136.07	2,512,030,581.68
利息收入		22,300,652.93	326,711,113.11
加：其他收益		3,831,505.79	14,006,217.86
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	5,292,981,057.46	-133,090,084.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-288,354,629.03	-174,719,775.25
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）		-12,809,937.73	5,387,225.46

资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-403,224.80	-3,001,978.27
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,205,351,083.80	- 2,947,441,231.71
加：营业外收入		24,385.40	17,819,296.07
减：营业外支出		14,668,158.04	7,988,037.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,190,707,311.16	- 2,937,609,973.23
减：所得税费用		556,708,055.20	-845,784,865.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,633,999,255.96	- 2,091,825,107.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,633,999,255.96	- 2,091,825,107.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		1,633,999,255.96	- 2,091,825,107.54
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：钟坚

会计机构负责人：明阳

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		20,808,093,703.21	37,905,648,886.86
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		1,903,348,803.20	
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	1,790,479,030.26	1,867,563,011.04
经营活动现金流入小计		24,501,921,536.67	39,773,211,897.90
购买商品、接受劳务支付的现金		15,648,671,880.34	29,203,410,570.27
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		3,198,594,154.92	4,798,076,474.68
支付的各项税费		3,223,426,198.12	5,509,062,142.00
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	2,294,034,302.11	2,908,765,862.01
经营活动现金流出小计		24,364,726,535.49	42,419,315,048.96
经营活动产生的现金流量净额		137,195,001.18	-2,646,103,151.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		367,319,601.36	439,970,000.00
取得投资收益收到的现金			47,268,908.14

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,003,070,068.00	115,327,547.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,248,570,453.72	1,953,818,584.89
收到其他与投资活动有关的现金	七、78	413,216,666.65	
投资活动现金流入小计		3,032,176,789.73	2,556,385,040.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		716,494,185.26	1,164,105,194.54
投资支付的现金		3,773,719.00	5,915,690.40
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		1,105,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	七、78		462,414,114.77
投资活动现金流出小计		721,372,904.26	1,632,434,999.71
投资活动产生的现金流量净额		2,310,803,885.47	923,950,040.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			345,199,031.48
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			345,199,031.48
取得借款收到的现金			449,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	82,463,451.11	343,618,488.58
筹资活动现金流入小计		82,463,451.11	1,138,617,520.06
偿还债务支付的现金		2,664,288,161.94	8,658,107,615.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		257,683,413.93	1,235,553,937.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	1,067,291,872.53	2,147,158,227.41
筹资活动现金流出小计		3,989,263,448.40	12,040,819,780.12
筹资活动产生的现金流量净额		-3,906,799,997.29	-10,902,202,260.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		57,618,687.37	-50,511,738.87
五、现金及现金等价物净增加额		-1,401,182,423.27	-12,674,867,109.13
加：期初现金及现金等价物余额		12,787,070,239.68	25,461,937,348.81
六、期末现金及现金等价物余额		11,385,887,816.41	12,787,070,239.68

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：钟坚

会计机构负责人：明阳

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021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			
收到的税费返还		1,734,928.51	
收到其他与经营活动有关的现金		15,048,565.49	27,910,793.33
经营活动现金流入小计		16,783,494.00	27,910,793.33
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		1,332,350.30	131,953,317.09
支付的各项税费			229,412.42
支付其他与经营活动有关的现金		1,688,825.85	367,174,298.45
经营活动现金流出小计		3,021,176.15	499,357,027.96
经营活动产生的现金流量净额		13,762,317.85	-471,446,234.63
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			38,000,000.00
取得投资收益收到的现金			5,503,623.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			43,503,623.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额			43,503,623.28
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		363,319,578.97	3,291,517,976.37
筹资活动现金流入小计		363,319,578.97	3,291,517,976.37
偿还债务支付的现金			1,487,575,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			

支付其他与筹资活动有关的现金		378,212,244.71	2,298,548,511.83
筹资活动现金流出小计		378,212,244.71	3,786,123,511.83
筹资活动产生的现金流量净额		-14,892,665.74	-494,605,535.46
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		-1,130,347.89	-922,548,146.81
加：期初现金及现金等价物余额		1,844,669.64	924,392,816.45
六、期末现金及现金等价物余额		714,321.75	1,844,669.64

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：钟坚

会计机构负责人：明阳

合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	3,893,355,062.00					2,062,543,687.12		1,543,339,226.34		1,191,786,585.42		6,307,451,390.04	17,519,197,407.62	23,826,648,797.66
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	3,893,355,062.00					2,062,543,687.12		1,543,339,226.34		1,191,786,585.42		6,307,451,390.04	17,519,197,407.62	23,826,648,797.66

2022 年年度报告

三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “－ ”号 填 列)				4,509,107.76 4.26		- 3,005,907.70 2.13		- 26,418,789.5 8		1,582,839.47 5.01		3,059,620.74 7.56	- 2,549,868.77 2.46	509,751,975. 10
(一) 综 合 收 益 总 额						- 3,005,907.70 2.13				1,582,839.47 5.01		- 1,423,068.22 7.12	- 461,431,521. 59	- 1,884,499.74 8.71
(二) 所 有 者 投 入 和 减 少 资 本				4,509,107.76 4.26				- 26,418,789.5 8				4,482,688.97 4.68	- 2,088,437.25 0.87	2,394,251.72 3.81
1. 所 有 者 投 入 的 普 通 股													677,558,913. 22	677,558,913. 22
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														
4. 其他				4,509,107.76 4.26				- 26,418,789.5 8			4,482,688.97 4.68	- 2,765,996,16 4.09	1,716,692,81 0.59	
(三) 利润 分配														
1. 提取 盈余 公积														
2. 提取 一般 风险 准备														
3. 对所 有者 (或 股 东) 的分 配														
4. 其他														
(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															

2022 年年度报告

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	3,893,355,062.00				4,509,107,764.26		-943,364,015.01	1,516,920,436.76	391,052,889.59	9,367,072,137.60	14,969,328,635.16	24,336,400,772.76		

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年	3,913,236,742.00		16,432,000,000.00			167,295,575.20	1,448,707,819.90		1,938,950,813.10		38,414,429,682.60		61,980,029,482.40	29,449,965,025.54	91,429,994,507.94

2022 年年度报告

年末余额													
加：会计政策变更													
前期差错更正													
一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,913,236.74 42.00	16,432,000.00 000.00			167,295.57 75.20	1,448,707.81 19.90	1,938,950.81 13.10	38,414,429.68 682.60	61,980,029.48 482.40	29,449,965.02 25.54	91,429,994.50 7.94		
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	- 19,881,680.00	- 16,432,000.00			- 167,295.57	613,835,867.22	- 395,611,586.76	- 39,606,216.26	- 55,672,578.09	- 11,930,767.61	- 67,603,345.71		
（一）综合收益总额						613,835,867.22		- 39,029,669.87	- 38,415,834.01	- 806,399,025.39	- 39,222,233.03		

2022 年年度报告

(二) 所有者投入和减少资本	- 19,881,680.00				- 167,295,575.20			- 395,611,586.76			- 248,197,691.56	- 2,429,918,449.47	- 2,678,116,141.03
1. 所有者投入的普通股												1,833,113,852.84	1,833,113,852.84
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	- 19,881,680.00				- 167,295,575.20			- 147,413,895.20					
4. 其他								- 248,197,691.56			- 248,197,691.56	- 4,263,032,302.31	- 4,511,229,993.87
(三) 利润分配									- 576,546,388.89		- 576,546,388.89		- 576,546,388.89

1. 提取 盈余 公积													
2. 提取 一般 风险 准备													
3. 对所有者 (或 股东) 的分配													
4. 其他									- 576,546,388 .89	- 576,546,388 .89		- 576,546,388 .89	
(四) 所有者 权益 内部 结转													
1. 资本 公积 转增 资本 (或 股本)													
2. 盈余 公积													

转增 资本 (或 股本)															
3. 盈 余 公 积 弥 补 亏 损															
4. 设 定 受 益 计 划 变 动 额 结 转 留 存 收 益															
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															

2022 年年度报告

2. 本期使用												
(六) 其他			-							-	-	-
			16,432,000,000.00							16,432,000,000.00	8,694,450,143.06	25,126,450,143.06
四、本期期末余额	3,893,355,062.00				2,062,543,687.12	1,543,339,226.34		-	1,191,786,585.42	6,307,451,390.04	17,519,197,407.62	23,826,648,797.66

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：钟坚

会计机构负责人：明阳

母公司所有者权益变动表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,893,355,062.00				7,786,496,866.82				1,956,618,371.00	3,450,657,133.31	17,087,127,433.13
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,893,355,062.00				7,786,496,866.82				1,956,618,371.00	3,450,657,133.31	17,087,127,433.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										1,633,999,255.96	1,633,999,255.96
（一）综合收益总额										1,633,999,255.96	1,633,999,255.96
（二）所有者投入和减少资本											
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											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(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	3,893,355,062.00				7,786,496,866.82				1,956,618,371.00	5,084,656,389.27	18,721,126,689.09

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,913,236,742.00		16,432,000,000.00		7,933,910,762.02	167,295,575.20			1,956,618,371.00	6,119,028,629.74	36,187,498,929.56
加：会计政策变更											

2022 年年度报告

前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,913,236 ,742.00		16,432,00 0,000.00		7,933,910 ,762.02	167,295,5 75.20			1,956,61 8,371.00	6,119,02 8,629.74	36,187,49 8,929.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	- 19,881,68 0.00		- 16,432,00 0,000.00		- 147,413,8 95.20	- 167,295,5 75.20				- 2,668,37 1,496.43	- 19,100,37 1,496.43
（一）综合收益总额										- 2,091,82 5,107.54	- 2,091,825 ,107.54
（二）所有者投入和减少资本	- 19,881,68 0.00				- 147,413,8 95.20	- 167,295,5 75.20					
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	- 19,881,68 0.00				- 147,413,8 95.20	- 167,295,5 75.20					
4. 其他											
（三）利润分配										- 576,546, 388.89	- 576,546,3 88.89
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他										- 576,546, 388.89	- 576,546,3 88.89
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											

2022 年年度报告

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

公司负责人：王文学

主管会计工作负责人：钟坚

会计机构负责人：明阳

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

本公司的控股股东为华夏幸福基业控股股份公司，持有本公司14.38%的股份，华夏幸福基业控股股份公司及其一致行动人合计持有本公司15.57%的股份，公司最终控制方为王文学先生。

公司住所：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号。

公司总部地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座9层。

法定代表人：王文学。

注册资本：人民币叁拾玖亿壹仟肆佰叁拾捌万壹仟柒佰捌拾贰元整。

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

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业以及结构化主体等共计683户。与上期相比，本期因设立增加76户，转让9户，注销15户，表决权发生变化减少1户。详见本附注“九、在其他主体中的权益”披露。

本公司及各子公司主要从事园区建设及房地产开发业务。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

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

2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，公司流动性出现阶段性紧张。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司货币资金账面余额 124.18 亿元，其中受限资金 10.32 亿元；金融有息负债账面余额 2,001.59 亿元，其中短期借款及短期应付债券 123.33 亿元、一年内到期的非流动金融负债 504.02 亿元。

上述情况表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

2022 年，公司在省市政府及专班的指导支持下，以“保交楼”为第一要务，以“不逃废债、同债同权”为基本原则，全力履行主体责任，积极推进债务重组、业务经营等各项工作，全面转型产业新城服务商，大力发展围绕政府服务、住宅服务、企业服务的“三服务体系”创新业务。

（一）坚决完成“保交楼”

公司以“保交楼”为第一要务，千方百计筹措资金，全力以赴复工复产，多措并举确保项目开复工与交付。通过销售回款、资产处置回款、欠款催收、借助政府平台存量资产融资、跨区域资源调配、国家专项借款等多种方式筹集资金，在项目属地政府的支持和资源单位的配合下，确保房屋按期交付，有效保障了业主利益、切实维护了社会稳定。自 2020 年四季度至本报告披露日，已累计交付项目 74 个/77,852 套/871 万平；其中：2022 年当年实现 74 个项目/77,346 套/996 万平复工，实现 25 个项目/25,307 套/348 万平交付；2023 年 1-4 月实现 63 个项目/64,712 套/798 万平复工，实现 2 个项目/3,494 套/29 万平交付。

（二）债务重组稳步推进

公司始终坚持“不逃废债、同债同权”的基本原则，积极推进金融债务重组。为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”）。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

1、重组签约及债务清偿进展。截至本报告披露日，《债务重组计划》中 2,192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,806.24 亿元（含境外间接全资子公司发行的 49.6 亿美元债券重组，约合人民币 335.32 亿元），约占金融债务金额的 82.4%。公司境外间接全资子公司 CFLD(CAYMAN) INVESTMENT LTD. 在中国境外发行的美元债券（涉及面值总额为 49.6 亿美元）协议安排重组已正式生效，并已完成重组交割。公司对已签署《债务重组协议》中适用“兑、抵、接”清偿方式的相关债权人已启动两批现金兑付安排，合计将兑付金额 19.16 亿元。

2、资产交易进展。公司积极推进《债务重组计划》项下的资产出售和信托搭建工作。目前已完成丰台、国际业务部分地产项目、永清产业新城、广阳产业新城平台公司、南方总部资产包交易相关的股权转让协议等协议签署，目前正在按照转让协议推进相关安排。此外，信托资产包搭建等各项工作均在有序推进。

3、以股抵债进展。为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建“幸福精选”和“幸福优选”两大业务平台，以平台股权抵偿金融及经营债务，在实施金融债务以股抵债的同时，积极推进经营债务重组。

截至本报告披露日，公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”股权抵偿金融债务金额（本息合计，下同）约为人民币74.27亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为19.55%；

公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿经营债务金额约为人民币31.56亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为1.58%，获得“幸福优选平台”股权比例约为6.47%。

（三）重塑公司战略、重构业务组合，全面开启战略转型

在推进重组、稳定经营的同时，公司立足自身、面向未来积极探索战略转型，于2022年7月初正式提出全面转型产业新城服务商，并持续深化战略、重构业务、落位机制。

1、战略重塑，转型产业新城服务商。公司秉持“服务即未来”的理念和“服务实体经济、发展县域经济”的使命，以住宅开发和资产管理为基础，以产业新城为平台，重塑政府服务体系、住宅服务体系、企业服务体系，由产业新城运营商向产业新城服务商全面转型。

2、业务重构，调整优化业务组合。一是继续以产业新城为核心，依托二十余年的片区综合开发经验和产业招商落地优势，打造产业新城新模式。二是有序开展住宅开发及相关业务，在完成“保交楼”的基础上积极探索代建服务、营销服务等地产发展新模式。三是围绕三大服务体系发展创新业务，封装政府服务、住宅服务和企业服务能力，实现从运营商向服务商的转型。

3、机制落位，确保战略落地执行。一是优化管理机制，以预算管理为抓手保障战略落地。二是创新分配机制，根据业务特征分类施策，新拓业务将实施共创共享的合伙人机制、激发团队活力。三是强化组织建设，在持续降费增效的同时，根据战略和业务需求，调整组织架构和团队构成。

（四）业务经营有序开展

在债务重组逐步落地的同时，公司全力自救、持续恢复和提升自身经营“造血”能力。一方面，稳定产业新城业务和住宅开发业务，确保各项生产经营活动有序开展。另一方面，在战略重塑和业务重构的牵引下，挖潜业务资源和团队积淀，围绕政府服务、住宅服务、企业服务积极发展创新业务。

1、产业新城力保优质区域、验证市场能力。一是保留优质区域，分类甄别、精准施策，保障了全国 55 个产业新城的正常经营，越南及印尼项目也保持了有序运转。二是验证大项目市场化招商能力，除服务现有产业新城之外，产业发展业务独立外拓市场。三是封装产业新城综合解决方案，面向地方政府提供一体化服务。

2、住宅开发全力“保交楼”、探索新模式。一是千方百计“保交楼”，确保完成房屋交付。二是积极探索地产发展新模式，提炼封装都市圈不动产服务能力，代建服务、营销服务外拓成效显著。

3、创新业务明确方向、顺利开局。一是明确以三大服务体系为核心的战略方向，瞄准政府服务、住宅服务、企业服务三大极具潜力市场，依托公司产业新城及近三千家招商入园企业等资源积累，培育发展创新业务。二是实现产品封装、项目签约和业务落地，现已形成围绕三大服务体系的业务组合，并已完成“幸福精选”和“幸福优选”两个业务平台的搭建。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一

方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、21“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基

础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去

按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、21 “长期股权投资” 或本附注五、10 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、21、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10. 金融工具

适用 不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨

认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

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

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

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

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

（2）权益工具

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

（3）金融负债

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

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

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

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

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

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

（5）金融工具的减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

组合名称	确定组合的依据
------	---------

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

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

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

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

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

组合名称	确定组合的依据
组合一：应收本公司关联方、政府有关机构等款项	此类应收款项根据以往历史经验，发生预期信用损失风险极低。
组合二：应收合作方款项	本组合为应收合作方款项，不同于一般客户的风险，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项余额进行信用风险组合分类。
组合三：其他应收客户款项	本组合为除组合一、组合二及单项计提坏账准备的其他应收款项之外的其他应收款，本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提

	比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类。
--	--------------------------------

(6) 衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

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

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

(8) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见附注五、10“金融工具”。

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见附注五、10“金融工具”。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注五、10“金融工具”。

15. 存货

适用 不适用

(1) 存货的分类

存货的分类包括产业发展服务、综合服务、开发成本、完工开发产品及生物资产。

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

园区综合服务包括规划设计、咨询等服务成本。

开发成本系指尚未建成、以出售为目的的物业。

完工开发产品系指已建成、待出售的物业。

消耗性生物资产主要包括为市政绿化、景观陈设培育的绿化、景观用苗木等。

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

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

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

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

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价；产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货跌价准备计提方法

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列

相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

(4) 存货可变现净值的确认方法

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

(5) 本公司存货盘存制度采用永续盘存制

(6) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销；包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

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

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

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备，详见附注五、10“金融工具”。

17. 持有待售资产

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注五、10 “金融工具”。

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 长期股权投资

√适用 □不适用

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为金融资产核算，其会计政策详见附注五、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增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。

22. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

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

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

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

已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

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

23. 固定资产**(1). 确认条件**

适用 不适用

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

(4). 大修理费用

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

24. 在建工程

适用 不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

25. 借款费用

适用 不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部

分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

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

使用权资产的折旧

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

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

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

使用权资产的减值

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

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

30. 长期资产减值

适用 不适用

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可

获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

31. 长期待摊费用

适用 不适用

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

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

详见附注五、16 合同资产和合同负债。

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

在职工劳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。

34. 租赁负债

√适用 □不适用

(1) 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1、付款额

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

2、折现率

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

(二) 后续计量

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

(三) 重新计量

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

35. 预计负债

√适用 □不适用

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

36. 股份支付

√适用 □不适用

本公司的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付为以权益结算的股份支付。

对于换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，本公司以股份支付所授予的权益工具的公允价值计量。在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，公司将进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积。

37. 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

（1）金融负债与权益工具的区分

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

（2）永续债的会计处理

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

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

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

(1) 一般原则

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

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

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

(2) 与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策如下：

①产业发展服务收入

在委托工业园区内进行产业定位、产业规划、招商引资、投资服务等产业发展服务，属于某一时点履行的履约义务，在提供劳务后本公司与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

②基础设施建设收入

在委托工业园区内进行道路、供水、供电、供暖、排水设施、公共项目等基础设施建设，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

③土地整理收入

在委托工业园区内进行土地拆迁及整理等，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

④园区综合服务收入

在委托工业园区内进行园区绿化、保洁、公共项目经营与维护等业务，由于客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

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

⑤房地产销售收入

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

⑥物业管理收入

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

⑦物业出租收入

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

(2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

(1) 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

40. 政府补助

√适用 □不适用

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本公司作为承租人

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

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

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

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

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

本公司作为出租人

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本公司仅存在经营租赁，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

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

售后租回交易

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

作为承租人

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

作为出租人

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

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
企业会计准则解释第 15 号	第八届董事会第四次会议	详见其他说明
企业会计准则解释第 16 号	第八届董事会第四次会议	详见其他说明

其他说明

1. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

5. 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%（注 1）
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、5%、7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
土地增值税	应纳税增值额	超率累进 30%、40%、50%、60%
房产税	从租计征的，计税依据为房产租金收入；从价计征的，计税依据为房产原值减除 10%至 30%后的余值	从租计征的税率为 12%；从价计征的税率为 1.2%
土地使用税	占地面积	依土地所在地税务机关的规定征收

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

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

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
CFLD (US) Inc.	21
华夏幸福（印度）产业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	30

华夏幸福（英国）投资有限公司 CFLD (UK) INVESTMENT LIMITED.	19
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CFCity Egypt NewIntegrated CityS. A. E	22.5
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	17
SNC 投资 1 有限公司 SNC INVESTMENT IPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 3 有限公司 CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 4 有限公司 CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 6 有限公司 CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 7 有限公司 CFLD INVESTMENT VII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 8 有限公司 CFCITY INVESTMENT VIII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 9 有限公司 CFCITY INVESTMENT IX PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 10 有限公司 CFCIT YINVESTMENT X PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 11 有限公司 CFLD INVESTMENT XI PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 12 有限公司 CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 14 有限公司 CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 15 有限公司 CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 16 有限公司 CFLD INVESTMENT XVI PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 17 有限公司 CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 18 有限公司 CFCITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 19 有限公司 CFCITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 20 有限公司 CFCITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 21 有限公司 CFCITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 22 有限公司 CFCIT YINVESTMENT 22 PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 23 有限公司 CFCITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	17
产业新城投资 26 有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE. LTD.	17
SNC 投资 27 有限公司 SNC Investment 27 Limited	17
SNC 投资 28 有限公司 SNC Investment 28 Pte.Limited	17
SNC 投资 29 有限公司 SNC INVESTMENT 29 PTE. LTD.	17
天鹅城（新加坡）投资有限公司 SWANCITY (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	17

阿特拉斯环球投资 35 号有限公司 ATLAS GLOBAL INVESTMENT 35 PTE.LTD.	17
SNC 投资 5 有限公司 SN CInvestment 5 Pte.Ltd	17
VNIC 投资 41 有限公司 VNIC Investment 41 Pte.Ltd	17
华夏幸福投资 37 有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 38 有限公司 CFLD INVESTMENT 38 PTE.LTD.	17
产业新城 44 有限公司 New Industry Park 44 PTE.LTD.	17
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司 Atlas Global Investment 45 Pte.Ltd.	17
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLD Germany New Industry City GmbH	15.825
华夏幸福国际控股有限公司 CFLD International Holding Limited	16.5
VNIC 投资 1 有限公司 VNIC Investment 1 Company Limited	20
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	20
环球产业投资有限公司 GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED	16.5
埃及产业新城基础设施开发股份有限公司 Egypt New Integrated City Infrastructure Development S.A.E	22.5
华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD Investment 46 Pte.Ltd	17
越南产业新城基础设施开发有限公司越: CôngTyTNHHPhátTriểnHạTầngThànhPhốCôngNghệMớiViệtNam 英: Vietnam NewIndustry City Infrastructure Development Co.Ltd	20
兴桂投资有限公司 XING GUI INVESTMENTS LIMITED	16.5
华夏幸福(香港)康养产业投资有限公司 CFLD (HK) Elderly Care Industry Investment Co., Limited	16.5
城市空间设计规划有限公司 URBAN SPACE DESIGN AND PLANNING PTE.LTD.	17
天鹅城三菱地所投资有限公司 SNC MJR INVESTMENT PTE.LTD.	17
诺诚(香港)产业投资有限公司 NuoCheng (HK) Industry Investment Limited	16.5
焯正(香港)产业投资有限公司 ZhuoZheng (HK) Industry Investment Limited	16.5
誉信(香港)产业投资有限公司 YuXin (HK) Industry Investment Limited	16.5
华夏幸福卡拉旺投资公司 PT. CFCITYKARAWANGINVESTMENT	22
天鹅城三菱地所唐格朗投资有限公司 PT SwanCity MJR Tangerang Investment	22
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT. INDONICTANGERANGINVESTMENT	22
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT. CFLDTANGERANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	22
华夏幸福唐格朗投资公司 PT. CFCITYTANGERANGINVESTMENT	22
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PTCFLDKARAWANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	22

阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT. AtlasGlobalPropertyManagement	22
---	----

2. 税收优惠

√适用 □不适用

根据《关于大厂回族自治县企业所得税减免政策实施方案备案的批复》(冀财税[2011]13号), 廊坊九通基业创新产业服务有限公司享受大厂回族自治县免征企业所得税省级以下留成部分(40%)优惠, 即实际按 15%征收企业所得税。

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	312,329.83	271,697.86
银行存款	10,414,091,668.52	12,175,257,575.34
其他货币资金	2,003,158,421.23	2,261,945,581.23
合计	12,417,562,419.58	14,437,474,854.43
其中: 存放在境外的款项总额	1,355,701,877.84	1,211,407,635.11

其他说明

其他货币资金为购房按揭保证金 1,912,760,426.23 元, POS 机结算款 117,837.42 元, 保函保证金 74,557,478.32 元, 履约保证金 15,722,679.26 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	-	419,500.00
合计	-	419,500.00

注: 应收票据期末余额较期初减少 100.00%, 主要系到期未承兑应收票据重分类至应收账款所致。

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	1,757,527,813.70
1 年以内小计	1,757,527,813.70
1 至 3 年	33,105,056,032.38
3 至 5 年	21,266,833,375.97
5 年以上	2,223,435,928.25
合计	58,352,853,150.30

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	-	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	-
其中:										
按单项计提坏账准备	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	-	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	-
按组合计提坏账准备	58,351,838.46	10.00	5,787,103.70654	9.92	52,564,734.757.95	60,131,760,111.26	10.00	3,639,208,489.03	6.05	56,492,551,622.23
其中:										
应收园区结算款	57,112,881,688.35	97.8	5,601,810,222.16	9.81	51,511,071,466.19	58,903,586,693.45	97.9	3,529,318,239.84	5.99	55,374,268,453.61
应收其他客户款项	1,238,956,776.14	2.12	185,293,484.38	14.96	1,053,663,291.76	1,228,173,417.81	2.04	109,890,249.19	8.95	1,118,283,168.62
合计	58,352,853,150.30	10.00	5,788,118,392.35	/	52,564,734,757.95	60,132,774,797.07	10.00	3,640,223,174.84	/	56,492,551,622.23

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	1,456,136,900.65		
1年以内小计	1,456,136,900.65		
1至3年	32,268,823,746.06	1,613,441,187.30	5.00
3至4年	17,304,252,483.76	1,730,425,248.38	10.00

4至5年	3,919,452,462.30	1,175,835,738.69	30.00
5年以上	2,164,216,095.58	1,082,108,047.79	50.00
合计	57,112,881,688.35	5,601,810,222.16	9.81

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

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

组合计提项目：B、组合中，应收其他客户款项

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	301,390,913.05	15,069,545.65	5.00
1年以内小计	301,390,913.05	15,069,545.65	5.00
1至2年	802,075,544.89	80,207,554.49	10.00
2至3年	34,156,741.43	10,247,022.43	30.00
3至5年	43,128,429.91	21,564,214.95	50.00
5年以上	58,205,146.86	58,205,146.86	100.00
合计	1,238,956,776.14	185,293,484.38	14.96

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收园区结算款	3,529,318,239.84	2,158,778,218.65	86,286,236.33			5,601,810,222.16
应收其他客户款项	109,890,249.19	106,155,404.02	20,392,781.02		-10,359,387.81	185,293,484.38
按单项计提坏账准备	1,014,685.81					1,014,685.81

合计	3,640,223,174.84	2,264,933,622.67	106,679,017.35		-10,359,387.81	5,788,118,392.35
----	------------------	------------------	----------------	--	----------------	------------------

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
固安县新兴产业示范区财政分局	7,600,342,997.48	13.02	670,975,301.60
河北沙城经济开发区管理委员会	7,237,570,008.14	12.40	1,794,716,984.11
长三角嘉善科技商务服务区管理委员会	5,327,852,739.54	9.13	320,209,356.06
新郑市华夏幸福产业新城建设指挥部	3,439,552,895.39	5.90	206,621,664.96
南京溧水经济开发区管理委员会	3,345,695,869.07	5.73	255,601,668.86
合计	26,951,014,509.62	46.18	3,248,124,975.59

其他说明

本报告期按欠款方归集的期末余额前五位应收账款汇总金额 26,951,014,509.62 元，占应收账款期末余额合计数的比例 46.18%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 3,248,124,975.59 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	323,594,194.47	31.53	415,503,477.52	37.52
1至2年	68,559,039.14	6.68	633,052,766.22	57.16
2至3年	609,580,094.56	59.41	15,007,251.48	1.36
3年以上	24,418,026.61	2.38	43,865,168.28	3.96
合计	1,026,151,354.78	100.00	1,107,428,663.50	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：
尚未达到结算条件

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
邯郸市丛台区财政局	494,525,000.00	48.19
固安产业新城发展集团有限公司	45,236,669.54	4.41
东莞市万江金鳌新村物业投资有限公司	32,896,246.40	3.21
东莞市万江小享金鳌物业投资有限公司	20,342,500.00	1.98
河北建设集团股份有限公司	19,658,023.55	1.91
合计	612,658,439.49	59.70

其他说明
无

其他说明
□适用 √不适用

8、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	267,058,017.17	750,213,897.09
应收股利		
其他应收款	24,650,019,019.76	22,519,922,009.74
合计	24,917,077,036.93	23,270,135,906.83

其他说明：
□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		3,319,305.93
贷款利息	267,058,017.17	746,894,591.16
合计	267,058,017.17	750,213,897.09

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应收利息期末余额较期初减少 64.40%，主要系收回利息所致。

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	9,965,303,668.74
1 年以内小计	9,965,303,668.74
1 至 2 年	1,888,187,920.48
2 至 3 年	6,956,904,718.26
3 至 5 年	7,139,361,581.63
5 年以上	2,113,387,981.45
合计	28,063,145,870.56

(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	571,879,705.44	783,886,288.56
代垫款	1,682,583,175.28	1,586,480,634.10
个人借款	3,576,292.84	2,549,032.19
保证金	5,871,430,781.91	5,183,985,803.67
其他	4,290,524,277.95	2,384,876,566.34
合作方往来	11,936,682,123.65	11,802,530,670.93
商品房预售资金监管	3,706,469,513.49	3,548,993,584.41
合计	28,063,145,870.56	25,293,302,580.20

(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)	
2022年1月1日余额	2,686,112,553.96		87,268,016.50	2,773,380,570.46
2022年1月1日余额在本期				
一转入第二阶段				
一转入第三阶段	-12,340,000.00		12,340,000.00	
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	857,645,759.20			857,645,759.20
本期转回	15,905,147.03			15,905,147.03
本期转销				
本期核销				
其他变动	-200,926,831.83		-1,067,500.00	-201,994,331.83
2022年12月31日余额	3,314,586,334.30		98,540,516.50	3,413,126,850.80

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

□适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	2,773,380,570.46	857,645,759.20	15,905,147.03		- 201,994,331.83	3,413,126,850.80
合计	2,773,380,570.46	857,645,759.20	15,905,147.03		- 201,994,331.83	3,413,126,850.80

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
廊坊益田房地产开发有限公司	保证金	1,600,000,000.00	1年以内	5.70	80,000,000.00
北京辰越木康科贸有限公司	合作方往来	1,410,274,816.82	1年以内： 21,967,500.00；1-2年： 229,749,648.00；2-3年： 1,158,557,668.82	5.03	14,102,748.17
南京经济技术开发区管理委员会	保证金	1,343,784,800.00	2-3年： 371,544,800.00；3-5年： 972,240,000.00	4.79	597,583,440.00
北京贯天德俊科贸有限公司	合作方往来	1,102,922,648.26	1年以内： 208,147,215.51；1-2年： 15,000,000.00；2-3年： 879,775,432.75	3.93	11,029,226.48
嘉善县城市基础设施投资有限公司	商品房预售资金监管	958,629,814.56	1年以内： 564,548,062.81；1-2年： 394,081,751.75	3.42	
合计	/	6,415,612,079.64		22.87	702,715,414.65

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	4,138,108.79		4,138,108.79	4,307,974.75		4,307,974.75
库存商品	251,382.89		251,382.89	323,442.98		323,442.98
周转材料	1,222,317.58		1,222,317.58	1,638,301.12		1,638,301.12
消耗性生物资产	20,102,403.62		20,102,403.62	20,102,403.62		20,102,403.62
产业服务成本	941,487,372.66		941,487,372.66	943,755,647.66		943,755,647.66
综合服务-规划设计	1,209,217,604.01		1,209,217,604.01	1,308,257,744.29		1,308,257,744.29
开发成本	126,841,805,594.79	16,374,019,974.49	110,467,785,620.30	149,560,873,055.06	17,383,260,868.39	132,177,612,186.67
完工开发产品	11,827,781,601.53	1,600,097,771.52	10,227,683,830.01	11,847,490,856.01	1,023,363,688.47	10,824,127,167.54
合计	140,846,006,385.87	17,974,117,746.01	122,871,888,639.86	163,686,749,425.49	18,406,624,556.86	145,280,124,868.63

消耗性生物资产

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
林业	19,776,248.62			19,776,248.62

农作物	326,155.00			326,155.00
小计	20,102,403.62			20,102,403.62

开发成本明细表

序号	项目名称	(计划)开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资额	年初账面价值	期末账面价值
1	威海孔雀城(威海孔雀湾)	2012年5月	2014年12月	756,483,771.77	319,391,352.93	319,391,352.93
2	广阳天村项目	2015年6月	2018年8月	290,292,990.00	77,059,048.05	77,059,048.05
3	潮白河创意办公和商业项目	2012年6月	2014年5月	570,940,000.00	89,527,258.89	-
4	牛驼温泉孔雀城	2013年3月	2015年4月	6,308,978,912.58	1,122,408.53	1,546,753.56
5	镇江孔雀城英国宫	2013年6月	2015年9月	2,060,490,000.00	41,630,159.06	41,630,159.06
6	三泉井、八达岭孔雀城7.1期	2013年4月	2017年12月	390,638,626.56	209,478,158.52	208,770,111.61
7	邵府新民居二期	2014年3月	2016年6月	540,940,000.00	174,804,507.85	174,804,507.85
8	孔雀城剑桥郡8期	2014年8月	2017年4月	1,741,790,000.00	4,726,756.43	4,726,756.43
9	镇江汽车电子产业港	2014年3月	2017年6月	259,520,500.00	65,042,015.55	65,042,015.55
10	大厂阳光新城100亩	2015年1月	2017年5月	596,660,000.00	15,829,212.69	22,002,454.04
11	田各庄A地块(178亩)	2015年3月	2017年5月	2,034,420,000.00	592,202,687.09	669,557,524.84
12	永定河孔雀英国宫2.7期	2015年4月	2019年5月	2,442,480,000.00	788,446,958.24	786,429,066.08
13	固安孔雀城剑桥郡9期	2015年4月	2017年9月	1,839,970,000.00	60,905,821.36	60,905,821.36
14	京东方公寓二期	2013年4月	2014年9月	78,770,000.00	64,559,058.04	64,559,058.04
15	公园海1.5期	2015年7月	2017年10月	2,017,532,457.88	202,499,923.28	165,566,966.80
16	孔雀公馆二期	2015年8月	2018年5月	1,328,536,108.75	363,872,184.63	218,642,301.59
17	霸州温泉孔雀城3期	2015年10月	2017年12月	1,562,233,311.77	12,568,677.78	12,155,774.48
18	任丘白洋淀孔雀城1期	2016年12月	2018年9月	1,181,820,000.00	439,154,383.62	433,680,647.95
19	A6香堤园	2016年3月	2016年6月	1,665,349,757.02	16,783,306.24	14,438,838.71
20	下庄头项目	2016年9月	2019年6月	4,000,000,000.00	2,119,322,373.53	2,134,581,770.87
21	来安孔雀城	2016年12月	2018年12月	2,404,246,733.04	268,104,630.35	306,165,990.33

22	任丘石油新城项目	2016年10月	2019年3月	2,987,568,800.00	127,099,759.95	4,121.85
23	嘉善孔雀城示范区	2015年4月	2021年12月	136,000,000.00	69,127,349.71	68,824,565.70
24	16年汤林御府431亩	2016年5月	2018年12月	4,671,130,213.48	23,872.01	-
25	东徐村安置	2016年12月	2019年12月	1,897,965,997.86	1,417,218,167.09	945,307,347.98
26	东庄项目	2016年12月	2021年6月	769,854,616.38	795,046,765.63	508,337,421.11
27	大湖1.3+1.5	2016年8月	2019年12月	3,205,790,000.00	885,244,674.20	510,413,034.83
28	西玉村安置	2016年2月	2018年5月	821,051,899.71	31,837,003.82	32,469,449.21
29	大运河孔雀城7.6.1期	2016年12月	2019年6月	4,635,518,445.47	1,279,129,594.34	1,174,180,047.74
30	江门孔雀城一期	2017年10月	2020年7月	2,036,771,033.26	90,299,598.02	25,580,093.98
31	江澜赋一期	2017年11月	2019年4月	494,626,227.34	261,446,813.16	52,474,894.23
32	舒城孔雀城项目2.2期	2017年12月	2020年12月	936,756,561.91	316,680.63	277,470.91
33	舒城孔雀城项目3.1期	2017年12月	2020年11月	881,707,568.58	58,476,786.56	-
34	来安孔雀城5期88亩项目	2017年11月	2020年6月	768,536,216.35	331,144,108.85	333,745,251.08
35	来安香樟佳苑100亩项目	2017年11月	2020年8月	960,706,006.86	27,481,090.89	-
36	浦泰北项目(112亩)	2017年12月	2020年11月	1,809,972,653.07	49,549,428.27	-
37	邯郸孔雀城1.1期	2017年12月	2020年10月	1,328,784,352.43	1,035,455,990.09	1,075,844,362.96
38	国际公寓项目(180亩)	2017年5月	2019年9月	1,086,836,811.70	33,210,093.05	28,332,929.93
39	恒源项目(122亩)	2017年7月	2020年4月	1,833,034,214.62	1,168,402,611.69	1,043,009,639.95
40	霸州五分2017年一砖北196亩	2017年6月	2021年9月	3,015,116,106.73	1,387,377,878.68	-
41	砖南项目1期	2017年12月	2024年12月	2,600,000,000.00	1,559,365,230.92	1,570,537,855.00
42	永清贾八里77亩	2017年12月	2021年12月	730,700,000.00	229,552,478.20	229,655,513.88
43	丰台综合体	2013年5月	2020年12月	4,664,094,277.08	2,044,827,246.62	2,044,850,561.11
44	宏特项目(53亩)	2017年12月	2021年6月	1,173,260,626.00	3,870,590.41	1,057,606.34
45	大运河孔雀城英国宫5.2期	2017年6月	2020年9月	1,326,748,796.27	888,549,674.95	-

46	运河大道首开项目	2017年12月	2021年7月	803,060,432.06	87,806,497.53	361,491,584.89
47	文创园1期	2017年5月	2020年5月	2,305,562,628.32	886,464.11	886,464.11
48	永济新城	2017年8月	2020年5月	3,859,930,000.00	535,701,421.01	577,706,124.90
49	长洋村项目(90亩)	2016年7月	2018年9月	1,001,290,000.00	640,082,138.77	668,813,677.14
50	怡园项目(福星家园)	2017年10月	2022年12月	623,400,000.00	19,393,305.66	19,393,912.31
51	AMOLED生活配套区	2017年2月	2018年12月	1,444,130,000.00	1,163,094,916.40	1,177,093,281.71
52	新西塘孔雀城14期	2017年12月	2021年3月	1,901,935,048.48	1,137,641.47	1,137,641.47
53	田各庄74亩	2017年3月	2021年10月	1,290,129,200.00	986,664,789.45	1,205,128,961.47
54	田各庄78亩项目	2017年2月	2021年9月	2,313,739,494.59	1,307,989,544.46	2,072,149.30
55	大厂窄坡37亩项目	2017年12月	2021年10月	564,733,598.43	486,226,289.33	535,106,184.71
56	职中50亩	2017年12月	2021年10月	709,836,839.16	4,452,188.89	675,377.93
57	阳光佳苑	2013年3月	2014年10月	359,790,000.00	95,455,402.16	53,932,074.92
58	田各庄新民居	2014年3月	2016年7月	463,175,106.01	463,175,106.01	463,175,106.01
59	学园里1期213亩项目	2018年3月	2020年8月	1,403,750,000.00	232,878.95	226,261.79
60	永清五分18年商业19亩	2018年5月	2021年7月	608,152,087.03	228,557,455.60	-
61	永清五分17年北关63亩	2018年6月	2021年8月	835,010,950.83	244,162,809.25	-
62	霸州五分2018年风情园102亩	2018年6月	2021年10月	1,210,896,140.45	699,991,686.94	594,715,563.54
63	江澜赋三期	2018年5月	2019年12月	195,548,252.45	78,332,937.95	76,495,936.72
64	江澜赋四期	2018年6月	2020年8月	172,515,814.72	76,077,020.12	73,898,835.55
65	团风一期	2018年6月	2020年8月	268,626,916.56	1,552,699.12	6,152,928.69
66	武陟孔雀城1.3期	2018年6月	2020年12月	1,161,919,620.36	474,614,256.46	1,293,769.56
67	新郑孔雀城	2018年6月	2021年10月	3,682,895,973.84	3,009,680,716.99	22,208,552.65
68	和县孔雀城二期	2018年3月	2020年11月	1,936,328,259.68	591,222,593.97	501,378,353.69
69	来安3区6期70亩	2018年5月	2020年7月	1,018,399,472.61	153,665,690.60	131,675,414.94

70	来安 3 区 5 期 57 亩	2018 年 6 月	2021 年 6 月	748,741,730 .37	386,955,937.11	387,083,607.01
71	文景园	2017 年 1 月	2021 年 12 月	2,734,965,0 00.00	1,039,991,793. 56	544,554,665.18
72	印尼卡拉旺项目	2017 年 10 月	2020 年 12 月	1,424,733,1 27.34	851,914,815.79	1,282,321,073. 17
73	逸景园项目	2017 年 4 月	2019 年 5 月	1,735,080,9 00.00	674,100,168.79	-
74	顺景园项目	2017 年 12 月	2020 年 3 月	1,138,233,3 00.00	481,048,531.52	635,838,289.89
75	文创园 2 期	2017 年 3 月	2020 年 9 月	890,910,000 .00	744,991,694.41	743,980,542.55
76	郑南孔雀城 1.1 期	2018 年 5 月	2021 年 9 月	836,821,567 .74	422,408,021.04	457,865,751.22
77	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	297,055,974.91	-
78	香河经纬 83 亩项目	2018 年 8 月	2021 年 12 月	3,663,329,8 91.19	1,271,331,525. 19	1,308,789,162. 18
79	高淳 G26 项目	2019 年 11 月	2021 年 10 月	818,010,995 .29	358,364,238.15	-
80	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	93,803,669.45	-
81	雅欣园住宅小区项目	2018 年 10 月	2021 年 10 月	575,801,861 .35	516,385,817.70	-
82	雅韵园住宅小区项目	2018 年 11 月	2021 年 10 月	1,187,979,6 97.37	1,043,895,280. 38	1,140,272,758. 57
83	晨曦园住宅小区项目	2018 年 10 月	2021 年 6 月	599,738,086 .00	160,317.27	144,345.98
84	涿鹿孔雀城	2018 年 8 月	2021 年 7 月	389,291,334 .48	392,986.10	392,986.10
85	八达岭英国宫 5 期	2018 年 9 月	2022 年 5 月	6,099,522,2 25.03	932,123,255.10	1,125,717,867. 57
86	新建八达岭孔雀城小镇中心项目	2018 年 3 月	2021 年 9 月	935,372,781 .20	412,372,719.01	506,146,452.25
87	八达岭五彩天街一期项目	2018 年 8 月	2022 年 5 月	748,224,130 .83	211,049,820.67	228,421,558.05
88	大厂潮白河孔雀城 18.2 期 (菲美得 34 亩)	2019 年 1 月	2021 年 8 月	514,991,758 .68	454,439.28	454,439.28
89	嘉善孔雀城 9.1 期	2018 年 12 月	2020 年 12 月	793,422,757 .35	334,619.64	-
90	南浔域外孔雀城 3.1 期 (139 亩)	2019 年 2 月	2021 年 10 月	2,041,249,8 77.80	2,835,557.87	2,132,311.74
91	双柳二期	2018 年 7 月	2021 年 8 月	2,113,793,9 61.72	689,578,235.28	32,261,878.82
92	武陟孔雀城 2.2 期	2018 年 8 月	2022 年 5 月	781,468,336 .31	452,116,049.40	523,089,030.80

93	德清 2.0 期	2020 年 3 月	2022 年 4 月	973,560,000 .00	693,829,628.66	35,337.03
94	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	520,498,571.34	153,654.73
95	嘉善经开孔雀城 1.0 期	2019 年 8 月	2021 年 11 月	1,169,720,4 47.07	905,456,744.59	1,723,639.18
96	嘉善孔雀城 9.2 期	2019 年 6 月	2021 年 7 月	1,992,214,7 05.24	777,456.54	450,346.76
97	问津 3.1 期	2018 年 12 月	2021 年 8 月	1,142,135,7 06.60	409,081,692.23	434,621,933.40
98	郭店孔雀城 1.0 期	2019 年 8 月	2022 年 4 月	1,797,160,5 66.34	1,101,664,132. 24	1,099,113,492. 72
99	2018 年雷甸镇 72 亩	2019 年 5 月	2020 年 12 月	767,130,000 .00	8,878.61	-
100	昌黎域内孔雀城 1.1 期 (126 亩)	2019 年 3 月	2021 年 11 月	741,368,905 .88	383,998,938.29	424,478,812.14
101	固安航天振邦 198 亩	2019 年 10 月	2021 年 12 月	3,226,170,0 00.00	2,660,686,094. 75	2,767,117,917. 48
102	固安域外万利丰商业 33 亩	2019 年 3 月	2021 年 12 月	725,210,000 .00	535,666,554.41	581,273,053.22
103	17 年汤林御府 210 亩	2019 年 6 月	2022 年 5 月	3,270,390,8 71.59	1,159,554,394. 50	1,156,382,300. 21
104	2018 年冠军园 102 亩	2019 年 3 月	2022 年 5 月	1,679,176,7 39.32	823,819,995.29	931,042,554.40
105	舒城项目示范区	2017 年 1 月	2020 年 11 月	74,580,000. 00	-	56,178,548.56
106	舒城 3.3 期项目	2018 年 10 月	2021 年 5 月	361,082,889 .80	339,422.46	277,721.09
107	舒城 3.7 期项目	2018 年 10 月	2021 年 8 月	988,041,951 .86	16,592,840.91	261,203.47
108	舒城孔雀城 3.6 期	2019 年 4 月	2021 年 9 月	790,106,418 .33	454,061,961.38	565,043,118.05
109	长丰区域示范区	2019 年 3 月	2021 年 6 月	14,316,500. 00	-	10,733,992.51
110	长丰孔雀城 1.0 期	2019 年 3 月	2021 年 6 月	648,266,067 .76	263,675,072.44	305,620,885.86
111	长丰孔雀城 1.1 期	2019 年 3 月	2021 年 6 月	490,065,276 .43	300,277,556.73	-
112	窄坡 27 亩	2019 年 7 月	2021 年 10 月	478,124,357 .41	306,088,445.99	333,268,124.43
113	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	511,718,378.51	2,374,021.86
114	新空港-廊坊广阳区域南甸项目	2019 年 10 月	2022 年 8 月	1,229,572,0 67.76	489,717,352.21	522,408,397.31
115	新空港-廊坊北尖塔地块四 (85.4 亩) 项目	2019 年 10 月	2022 年 8 月	2,083,524,8 04.40	925,725,101.01	1,109,254,459. 82
116	北戴河新区域内孔雀城 1.3 期	2019 年 3 月	2022 年 5 月	1,362,863,4 27.05	694,241,804.14	728,881,734.12

117	霸州市政府北 105 亩	2019 年 10 月	2022 年 8 月	1,780,103,869.93	1,314,142,929.35	1,060,666,476.97
118	霸州五分 2019 年一砖南一期	2019 年 10 月	2022 年 6 月	1,087,814,267.88	618,482,055.19	654,132,954.22
119	舒城孔雀城 3.8 期	2019 年 6 月	2022 年 5 月	515,667,636.79	261,363,756.65	-
120	舒城孔雀城 3.9 期	2019 年 8 月	2022 年 3 月	540,317,898.31	298,675,723.35	333,033,912.03
121	南京开发区孔雀城 1.0 期	2019 年 11 月	2022 年 6 月	2,217,605,169.08	1,258,263,343.67	1,501,510,800.62
122	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	2019 年 9 月	2021 年 10 月	1,651,983,022.64	1,002,949,184.82	1,088,895,771.66
123	八达岭五彩天街二期项目	2019 年 7 月	2022 年 9 月	1,263,267,900.00	342,698,577.71	483,687,458.64
124	嘉善孔雀城 9.3 期	2019 年 9 月	2021 年 11 月	1,813,817,927.26	1,428,374,571.64	1,422,635.32
125	问津 3.3 期	2019 年 6 月	2021 年 12 月	691,848,689.45	457,532,711.44	989,994.49
126	孝感 1.0 期	2019 年 6 月	2022 年 5 月	834,259,877.83	380,555,434.91	192,350,989.78
127	团风 2.0 期	2019 年 8 月	2022 年 3 月	296,602,427.09	175,879,320.68	1,022,109.37
128	沈阳孔雀城公馆 1 期	2019 年 9 月	2021 年 9 月	814,267,972.18	549,914,562.88	-
129	江宁孔雀城 1.0 期项目	2019 年 10 月	2022 年 5 月	1,609,320,000.00	1,093,066,494.06	550,998,769.92
130	溧水孔雀城 1.0	2019 年 11 月	2021 年 12 月	1,937,909,357.71	1,287,908,253.32	-
131	溧水孔雀城 1.1	2019 年 11 月	2021 年 5 月	1,163,383,600.00	7,111,522.93	-
132	泾阳孔雀城 1.0 期	2019 年 6 月	2022 年 5 月	624,423,300.03	356,884,318.07	402,417,784.69
133	武汉长江中心-御江丰项目	2020 年 3 月	2024 年 5 月	4,800,000,000.00	2,120,521,890.05	2,225,597,513.53
134	武汉长江中心-御江坤项目	2020 年 3 月	2023 年 4 月	2,900,000,000.00	310,881,018.60	830,828,181.13
135	武汉长江中心-御江轩项目	2020 年 3 月	2024 年 10 月	9,800,000,000.00	5,621,844,068.65	6,003,527,702.35
136	文登平台综合项目	2012 年 5 月	2024 年 12 月	430,833,962.00	329,835,000.00	329,835,000.00
137	大厂辛杜 85 亩	2020 年 4 月	2023 年 10 月	1,751,654,323.69	429,503,603.22	477,125,431.36
138	大厂孔雀城 7.3 期 16 亩	2020 年 4 月	2022 年 10 月	313,912,268.79	78,738,021.66	95,522,001.30
139	大厂窄坡 117 亩	2020 年 7 月	2022 年 10 月	2,082,046,734.28	1,371,364,012.29	1,533,738,324.66
140	固安牛驼 7.5 期 253 亩	2020 年 12 月	2023 年 8 月	2,245,027,404.84	751,555,481.58	766,233,355.80

141	固安东徐北 170 亩	2020 年 8 月	2023 年 5 月	2,824,823,0 02.90	1,705,009,694. 08	1,764,586,343. 01
142	固安气象局 81 亩	2020 年 9 月	2023 年 4 月	1,263,585,6 02.43	547,894,673.06	580,705,457.76
143	牛驼温泉孔雀城 7.1 期	2019 年 10 月	2022 年 9 月	639,816,680 .02	391,570,600.21	407,560,141.11
144	牛驼温泉孔雀城 7.4 期	2019 年 12 月	2022 年 9 月	314,182,938 .91	206,181,399.31	220,960,841.45
145	雨湖 1.0 期	2020 年 5 月	2023 年 5 月	483,071,642 .36	173,752,835.74	179,922,130.17
146	问津 3.4 期	2020 年 5 月	2022 年 8 月	829,793,328 .56	579,165,488.73	-
147	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	2020 年 4 月	2022 年 11 月	475,580,577 .59	297,346,907.32	334,243,184.27
148	舒城孔雀城 3.4 期	2020 年 2 月	2022 年 8 月	948,682,123 .04	571,581,933.55	661,191,653.66
149	舒城孔雀城 3.2 期	2020 年 7 月	2023 年 2 月	654,927,562 .42	301,432,161.53	377,843,237.28
150	长丰孔雀城 1.2 期	2020 年 6 月	2022 年 5 月	406,132,184 .97	153,450,967.93	215,484,305.80
151	长丰孔雀城 1.3 期	2020 年 4 月	2022 年 6 月	553,774,308 .06	311,365,465.65	393,378,863.40
152	肥东孔雀城 1.0 期	2019 年 8 月	2023 年 2 月	1,048,533,0 45.50	671,029,591.13	3,938,507.78
153	舒城区域邻里中 心五合一会所	2017 年 1 月	2020 年 11 月	12,963,723. 04	-	4,128,059.51
154	武汉平安幸福中 心项目	2020 年 8 月	2022 年 12 月	4,900,000,0 00.00	2,135,570,176. 83	2,293,982,790. 71
155	NO.2020G12 地块	2020 年 12 月	2024 年 12 月	13,133,530, 000.00	7,066,928,487. 19	7,419,430,759. 89
156	霸州帝中海 27 亩	2020 年 8 月	2023 年 7 月	235,235,596 .36	145,665,035.65	143,684,225.80
157	霸州南夹河 73 亩	2020 年 9 月	2023 年 7 月	668,614,451 .23	351,328,040.53	371,033,790.24
158	北戴河域外孔雀 城 2.2 期(273 亩)	2021 年 3 月	2023 年 8 月	954,497,271 .34	200,982,680.40	201,104,892.76
159	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	2020 年 6 月	2022 年 8 月	846,486,650 .10	618,279,595.58	2,274,664.67
160	固安柏村一期 525 亩	2019 年 10 月	2022 年 12 月	5,725,922,8 05.51	3,266,391,890. 30	3,317,492,325. 96
161	固安幸福城 ING	2020 年 11 月	2023 年 10 月	1,314,752,0 62.82	348,497,273.28	-
162	广州幸福中心	2020 年 9 月	2020 年 12 月	6,500,000,0 00.00	2,152,273,652. 69	-
163	嘉善产业园二期 活力中心	2017 年 12 月	2021 年 6 月	640,410,000 .00	238,986,724.58	254,322,688.03
164	嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	2020 年 6 月	2023 年 6 月	2,021,847,7 26.27	1,365,371,980. 89	1,546,380,615. 38

165	江门 1.1 期	2020 年 12 月	2023 年 8 月	1,204,395,532.07	575,168,301.52	575,139,647.94
166	廊坊市广阳区艺术大道三塔片区地块 13 项目	2021 年 3 月	2023 年 11 月	2,507,470,000.00	100,971,453.10	-
167	莲花 34 项目	2021 年 12 月	2022 年 12 月	1,639,469,636.80	539,348,434.99	-
168	孟庄孔雀城 1.0 期 96 亩	2020 年 12 月	2023 年 11 月	1,140,377,364.10	580,121,654.54	600,704,465.46
169	民生改善-安置房二期	2020 年 6 月	2022 年 6 月	488,000,000.00	161,480,772.58	229,670,609.93
170	南京开发区孔雀城 1.1 期	2020 年 11 月	2023 年 8 月	966,133,652.05	524,479,251.85	536,323,741.05
171	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩	2020 年 10 月	2023 年 1 月	667,495,674.68	473,968,163.28	539,564,680.12
172	南浔孔雀城 3.4 期 89 亩	2020 年 11 月	2023 年 2 月	1,273,514,383.55	832,590,587.68	1,037,569,062.85
173	舒城孔雀城 3.6 期实体样板间	2020 年 3 月	2020 年 12 月	2,000,000.00	-	540,758.35
174	舒城孔雀城 4.0 期 174 亩	2021 年 1 月	2024 年 2 月	1,591,307,036.93	601,569,898.74	656,208,727.65
175	武陟孔雀城 3.0 期 51 亩	2020 年 9 月	2023 年 4 月	281,524,659.17	130,725,699.55	2,105,176.21
176	武陟孔雀城 3.1 期 74 亩	2020 年 10 月	2023 年 8 月	474,740,109.36	169,748,883.55	175,031,661.69
177	新空港-廊坊东尖塔地块二十一(87.2 亩)项目	2020 年 9 月	2023 年 7 月	1,610,520,000.00	839,532,014.85	921,712,087.27
178	长丰 1.2/1.3 期临时样板间	2019 年 7 月	2020 年 11 月	1,035,000,000.00	-	3,307,065.81
179	固安区域牛驼温泉孔雀城 7.4.2 期 26 亩项目	2020 年 9 月	2022 年 9 月	162,490,000.00	114,004,390.76	118,880,749.69
180	昌黎 921 示范区	2018 年 5 月	2021 年 1 月	74,532,365.54	42,602,789.12	46,428,254.12
181	柏村安置	2019 年 12 月	2023 年 5 月	2,808,301,900.00	333,725,000.85	335,339,980.24
182	哈尔滨松北项目	2020 年 6 月	2027 年 12 月	6,976,792,222.31	1,972,712,725.23	2,365,875,447.07
183	廊坊北尖塔 3 号地 42.5 亩(含安置房)	2021 年 7 月	2023 年 10 月	594,273,919.79	240,586,728.00	233,084,355.17
184	蒲江孔雀城 1.1 期(84 亩)	2020 年 7 月	2022 年 11 月	701,486,838.85	293,322,227.91	279,828,025.83
185	文安孔雀城 64 亩	2021 年 6 月	2024 年 3 月	621,019,724.35	293,841,410.57	313,277,867.09
186	固安县锦绣大道固安幸福城项目商业部分(第一批次)	2020 年 11 月	2023 年 10 月	1,314,752,062.82		348,497,273.28

187	怀来土地储备				387,997,463.10	527,096,583.94
188	涿州土地储备				200,000,000.00	200,000,000.00
189	固安土地储备				4,861,349,157.90	4,703,092,948.25
190	昌黎土地储备				122,504,771.01	122,504,771.01
191	大厂土地储备				1,065,525,617.57	1,011,747,751.40
192	廊坊土地储备				6,229,270,274.01	6,180,747,960.55
193	永清土地储备				3,413,682,426.08	1,372,174,148.53
194	香河土地储备				2,145,309,860.08	1,784,309,860.08
195	霸州土地储备				3,421,413,730.13	3,386,176,069.95
196	文安土地储备				148,716,794.08	148,716,794.08
197	修文土地储备				15,800,000.00	15,800,000.00
198	邯郸土地储备				14,311,042.79	14,311,042.79
199	和县土地储备				120,504,800.00	120,504,800.00
200	来安土地储备				15,719,928.19	15,719,928.19
201	其他				454,515,513.73	467,227,463.60
	总计				132,177,612,186.67	110,467,785,620.30

完工开发产品明细表

序号	项目名称	首批竣工时间	期初账面价值	本年增加	本年减少	期末账面价值
1	固安大卫城一期 (固安孔雀大卫城一期)	2012年7月	6,226,762.21			6,226,762.21
2	固安大卫城二到四期	2013年4月	8,889,674.41		4,391,515.39	4,498,159.02
3	英国宫2.1.1期	2016年12月	597,800.19			597,800.19
4	孔雀城8.2期	2017年12月	500,136.61		500,136.61	
5	剑桥郡2、3期	2015年9月	5,215,618.10			5,215,618.10
6	永定河孔雀城一至五期	2009年5月	17,083,837.35			17,083,837.35
7	固安大卫城二期 (固安孔雀大卫城二期)	2013年4月	2,814,778.20			2,814,778.20
8	永定河孔雀城七期	2013年6月	38,399,173.20			38,399,173.20
9	固安孔雀英国宫1.2期	2013年10月	39,601,383.45			39,601,383.45
10	永定河孔雀城8.1期	2014年10月	1,046,088.83			1,046,088.83

11	固安孔雀大卫城五期	2014年5月	10,123,977.42			10,123,977.42
12	永定河孔雀城七期(7.2)	2014年6月	29,034,466.78			29,034,466.78
13	官庄村安置	2014年12月	189,443,302.36			189,443,302.36
14	固安幸福广场(北关商业综合体)	2014年12月	14,278,261.38			14,278,261.38
15	固安孔雀大卫城(GAJY)六期	2014年9月	9,674,463.26			9,674,463.26
16	永定河孔雀英国宫1.7地块	2014年12月	3,487,920.10			3,487,920.10
17	新孔雀城项目综合	2015年4月	147,696,535.88			147,696,535.88
18	英国宫1.9期	2015年7月	35,129,934.39			35,129,934.39
19	牛驼温泉孔雀城3.1期	2015年7月	6,471,163.86			6,471,163.86
20	北五里安置项目	2015年12月	5,985,491.75			5,985,491.75
21	孔雀湖1.4期	2015年11月	97,621,884.82			97,621,884.82
22	永定河孔雀城六期(固安孔雀城六期)	2015年7月	26,436,220.24			26,436,220.24
23	牛驼温泉孔雀城4.1期	2016年5月	1,355,391.67			1,355,391.67
24	孔雀城6.3期听涛苑	2016年5月	2,319,808.91			2,319,808.91
25	孔雀城7.3期	2016年12月	4,143,470.38			4,143,470.38
26	英国宫2.1.2期	2016年11月	914,728.32			914,728.32
27	晨曦园大湖项目及其他	2016年12月	1,212,935,495.78	455,324,784.09	740,600,413.03	927,659,866.84
28	辛立村安置	2016年9月	11,652,838.30			11,652,838.30
29	大运河孔雀城昌黎项目及其他	2019年6月	719,390,445.81	801,700,163.30	853,514,856.75	667,575,752.36
30	英国宫1.1,1.3+1.5期	2016年12月	59,766,368.77		10,774,617.16	48,991,751.61
31	江门来安孔雀城项目及其他	2019年4月	1,822,638,740.67	343,232,356.27	1,373,232,811.93	792,638,285.01
32	文景园项目及其他	2017年6月	478,444,104.18		171,009,337.84	307,434,766.34
33	剑桥郡6期	2017年5月	668,731.63			668,731.63
34	孔雀城剑桥郡8期	2017年5月	25,312,047.20			25,312,047.20
35	西玉村安置	2018年5月	12,636,872.51			12,636,872.51

36	孔雀城英国宫 2.6 期	2018 年 5 月	153,036,114.45			153,036,114.45
37	英国宫 2.8 期	2018 年 5 月	11,329,732.53			11,329,732.53
38	孔雀城剑桥郡 7 期	2018 年 5 月	17,966,796.30			17,966,796.30
39	牛驼温泉孔雀城 6.5 期	2018 年 8 月	1,423,735.93			1,423,735.93
40	剑桥郡 13 期	2018 年 10 月	3,836,028.73		2,117,006.63	1,719,022.10
41	剑桥郡 12 期	2018 年 10 月	179,096,785.68	4,292,578.01	181,021,541.03	2,367,822.66
42	京东方公寓	2014 年 9 月	26,851,532.13			26,851,532.13
43	牛驼温泉孔雀城 7.3 期	2019 年 5 月	24,346,074.87		2,696,724.29	21,649,350.58
44	英国宫 2.7 期	2016 年 10 月	1,447,421.33			1,447,421.33
45	晨辉福邸	2019 年 10 月	62,816,349.78			62,816,349.78
46	金海悦城	2019 年 10 月	230,779,902.54		2,311,440.46	228,468,462.08
47	万利丰	2019 年 6 月	14,756,259.00			14,756,259.00
48	任丘石油新城一期	2019 年 4 月	2,898,100.18	201,960,037.17	201,960,037.16	2,898,100.19
49	北横街新村	2012 年 9 月	25,216,931.03			25,216,931.03
50	文创园 1 期	2020 年 12 月	189,332,040.08			189,332,040.08
51	悦城广场	2020 年 9 月	19,387,331.37			19,387,331.37
52	固安区域 2017 年天 赐 48 亩项目	2020 年 9 月	4,643,607.29			4,643,607.29
53	永济新城	2020 年 10 月	31,501,512.79	9,782,136.85	8,534,106.35	32,749,543.29
54	霸州温泉新都孔雀 城 2 期	2018 年 6 月	1,234,612.22			1,234,612.22
55	霸州 2016 年帝中海 80 亩	2018 年 5 月	852,878.98			852,878.98
56	霸州 2016 年国际公 寓 180 亩	2019 年 12 月	42,947,173.21			42,947,173.21
57	温 泉 新 都 孔 雀 城·瑾园	2019 年 9 月	31,898,475.87			31,898,475.87
58	幸福城朗园	2013 年 12 月	27,418,199.26		8,838,964.35	18,579,234.91
59	幸福城雅园	2013 年 12 月	15,552,831.23		5,630,140.59	9,922,690.64
60	孔雀丹枫园	2014 年 11 月	16,635,969.58			16,635,969.58

61	孔雀公馆	2015 年 12 月	6,299,245.53			6,299,245.53
62	廊坊孔雀城-公园海 1.3 期	2015 年 10 月	25,375,206.58			25,375,206.58
63	武清凤河孔雀城一期	2015 年 7 月	6,668,543.74			6,668,543.74
64	大学里项目综合	2015 年 11 月	42,723,510.44			42,723,510.44
65	公园海 1.4 期悦秀园	2016 年 9 月	7,664,457.87			7,664,457.87
66	凤河孔雀城 2.1 期	2016 年 12 月	3,357,734.00		3,357,734.00	
67	香槟花园	2004 年 7 月	15,030,538.88			15,030,538.88
68	第九园兰亭	2012 年 6 月	15,930,258.15		2,865,770.52	13,064,487.63
69	幸福城润园	2012 年 12 月	2,032,529.74			2,032,529.74
70	华夏铂宫	2012 年 12 月	20,784,603.94		1,194,547.98	19,590,055.96
71	廊坊八大街	2008 年 3 月	4,563,472.24			4,563,472.24
72	华夏经典	2003 年 6 月	1,864,237.04			1,864,237.04
73	廊坊壹号	2011 年 1 月	26,061,398.65			26,061,398.65
74	六大街	2009 年 12 月	20,914,531.89			20,914,531.89
75	七大街	2008 年 12 月	31,719,429.32			31,719,429.32
76	胜芳中心广场	2007 年 3 月	52,181,077.29			52,181,077.29
77	幸福城欣园	2015 年 1 月	105,784,668.51		4,725,474.73	101,059,193.78
78	孔雀城公园海 1.6 期	2017 年 11 月	5,530,460.98			5,530,460.98
79	永清孔雀城雅园一期 (110 亩)	2018 年 5 月	3,536,990.30			3,536,990.30
80	孔雀公馆二期	2018 年 5 月	2,482,273.35	146,374,095.06	146,380,990.17	2,475,378.24
81	公园海 1.7 香溪园	2018 年 5 月	62,493,745.66			62,493,745.66
82	昌悦 320 项目	2018 年 10 月	165,727,643.00			165,727,643.00
83	廊坊一中 300 亩含示范区	2018 年 12 月	874,448.54			874,448.54
84	公园海 1.8 香堤园	2018 年 8 月	432,387,947.59	1,100,949.67	61,980,492.99	371,508,404.27
85	公馆 5#地	2018 年 8 月	14,665,479.95			14,665,479.95
86	精锐	2018 年 11 月	2,805,430.63			2,805,430.63
87	永清孔雀城 2.2 期	2018 年 11 月	5,400,190.92			5,400,190.92

88	永清孔雀城 2.1 期	2018 年 10 月	1,944,222.61	452,548.38		2,396,770.99
89	永清 16 年汤林御府 431 亩	2018 年 12 月	15,022,899.9 1	465,195.26		15,488,095.17
90	圣龙	2019 年 11 月	28,688,847.0 9			28,688,847.09
91	廊和坊	2019 年 12 月	131,620,379. 48			131,620,379.48
92	东八里庄项目 1.3 期	2020 年 11 月	19,831,399.7 7			19,831,399.77
93	文安孔雀城项目 1 期	2021 年 1 月	12,593,719.0 7			12,593,719.07
94	潮白河孔雀城一至 四期	2010 年 6 月	11,528,993.2 1			11,528,993.21
95	八达岭孔雀城一期	2012 年 7 月	6,271,421.19	80.00	2,114,598. 79	4,156,902.40
96	大运河孔雀城一、 二期	2012 年 6 月	7,190,400.23			7,190,400.23
97	大运河孔雀城三期	2012 年 5 月	4,473,448.60			4,473,448.60
98	潮白河大卫城 2 期	2014 年 4 月	17,251,610.0 6			17,251,610.06
99	潮白河孔雀城六期 (6.1)	2014 年 7 月	2,935,252.37			2,935,252.37
100	潮白河大卫城 3 期	2014 年 9 月	8,050,257.93	847,448.96	836,076.64	8,061,630.25
101	潮白河孔雀城七期 (7.1)	2014 年 8 月	8,225,516.84		1,387,871. 14	6,837,645.70
102	潮白河孔雀城七期 (7.2)	2014 年 10 月	17,306,742.9 4			17,306,742.94
103	潮白河孔雀庄园一 期	2014 年 9 月	14,992,567.0 6		1,312,835. 04	13,679,732.02
104	大运河孔雀城五期	2014 年 12 月	10,014,261.8 4			10,014,261.84
105	孔雀庄园二期	2015 年 6 月	16,793,290.3 5		6,175,729. 77	10,617,560.58
106	八达岭孔雀城二期 (2.3)	2015 年 5 月	24,186,310.4 4		16,749,079 .25	7,437,231.19
107	大运河孔雀城一期 高层	2015 年 12 月	33,930,637.7 8		5,486,012. 12	28,444,625.66
108	潮白河英国宫六期	2015 年 9 月	21,939,458.8 4			21,939,458.84
109	潮白河孔雀城八期	2015 年 9 月	51,871,852.2 1			51,871,852.21
110	八达岭孔雀城三期 (3.1)	2015 年 7 月	21,726,428.4 4		1,692,385. 79	20,034,042.65
111	潮白河英国宫 4.2 期	2016 年 6 月	13,841,671.0 8		5,910,062. 19	7,931,608.89
112	八达岭孔雀城 4 期	2015 年 6 月	1,586,097.97			1,586,097.97

113	大运河孔雀城六期	2016年12月	5,428,307.83		4,043,370.77	1,384,937.06
114	窝坨 95 亩-潮白河孔雀城榕枫园、玉兰园	2016年12月	2,300,530.27			2,300,530.27
115	窄坡 377 南区-潮白河孔雀城 10 期	2016年9月	14,556,068.28		1,184,962.19	13,371,106.09
116	潮白河孔雀城 5.2 期牡丹园	2016年9月	271,640.16			271,640.16
117	大运河孔雀城英国宫四期	2017年12月	2,308,609.26			2,308,609.26
118	潮白河孔雀城 4.2 期	2012年10月	6,282,011.24			6,282,011.24
119	窝坨 240 (100 亩)-潮白河孔雀城襄颖园三、四标段	2016年9月	5,247,015.51			5,247,015.51
120	燕郊孔雀城英国宫 1 期 (夏垫温泉项目)	2017年9月	252,633.21			252,633.21
121	潮白河孔雀城海桐园和翠景园	2017年11月	2,002,759.87		2,002,759.87	
122	阳光新城 100 亩	2017年10月	215,794,113.31		206,555,870.35	9,238,242.96
123	潮白河孔雀城英国宫 17 期	2016年3月	804,554.99			804,554.99
124	孔雀城九期翠岚园、涵碧园、棠墅园	2018年6月	14,200,973.38		492,552.24	13,708,421.14
125	大运河孔雀城 7.1 期 7.3 期	2018年6月	6,376,283.91		4,518,866.94	1,857,416.97
126	大运河孔雀城 7.4 期	2018年12月	856,742.05			856,742.05
127	大运河孔雀城 7.2 期	2018年12月	1,390,907.05			1,390,907.05
128	大运河孔雀城英国宫五期	2018年12月	6,075,725.12			6,075,725.12
129	哈工大研究院孵化中心项目	2018年11月	9,265,036.18		7,938,028.40	1,327,007.78
130	芦庄 337-大厂孔雀城英国宫 1 期	2017年12月	11,236,928.12		481,564.73	10,755,363.39
131	田各庄 B 地块 (245 亩)	2018年4月	14,804,290.85		2,315,336.97	12,488,953.88
132	孔雀郡一期 (田各庄新民居)	2019年11月	28,861,760.22			28,861,760.22
133	一城南项目	2019年8月	20,556,375.34			20,556,375.34
134	田各庄 E 地块	2019年12月	22,144,896.63	779,516.57	3,218,534.10	19,705,879.10

135	怀来区域2017年软件园配套公寓50亩项目	2020年8月	1,905,681.05		12,070.69	1,893,610.36
136	涿鹿孔雀城	2021年7月	154,655,901.76			154,655,901.76
137	苏家屯项目	2015年7月	76,209,498.06		23,669,341.48	52,540,156.58
138	沈阳孔雀城剑桥郡2期	2016年6月	2,464,030.66		455,979.16	2,008,051.50
139	沈阳孔雀城剑桥郡3期	2016年8月	1,001,391.64			1,001,391.64
140	沈阳孔雀城剑桥郡4期	2017年7月	7,492,042.81		1,688,752.95	5,803,289.86
141	沈阳孔雀城英国宫1期	2017年10月	6,040,304.33		1,443,049.11	4,597,255.22
142	沈阳孔雀城英国宫2期	2019年9月	2,618,332.14			2,618,332.14
143	北戴河区域2017年190亩住宅项目	2020年6月	1,652,625.20		1,111,098.49	541,526.71
144	大厂潮白河孔雀城18.2期(菲美得34亩)	2021年12月	12,936,442.02		7,023,890.97	5,912,551.05
145	无锡孔雀城1期	2015年12月	11,283,076.68			11,283,076.68
146	镇江孔雀城英国宫	2015年9月	10,830,400.14			10,830,400.14
147	无锡孔雀城2期	2017年5月	14,337,098.81	2,610,000.00	11,697,929.70	5,249,169.11
148	镇江凌家湾项目	2019年9月	37,046,126.09			37,046,126.09
149	嘉善颐和家园安置房项目	2016年8月	42,941,001.96		2,980,728.60	39,960,273.36
150	嘉善孔雀城一期	2017年11月	6,911,460.74		2,755,586.99	4,155,873.75
151	嘉善孔雀城荷院	2017年12月	24,876,510.38		4,121,326.04	20,755,184.34
152	嘉善孔雀城三期	2018年6月	8,915,708.06			8,915,708.06
153	嘉善孔雀城四期	2018年12月	4,747,658.84			4,747,658.84
154	嘉善孔雀城五期	2018年8月	5,837,024.69		1,428,492.81	4,408,531.88
155	嘉善孔雀城六期	2018年11月	2,489,305.92			2,489,305.92
156	嘉善孔雀城七期	2018年12月	3,711,221.20			3,711,221.20
157	嘉善孔雀城九期	2018年12月	7,298,410.59			7,298,410.59
158	嘉善孔雀城十二期	2019年11月	9,613,298.13			9,613,298.13
159	新西塘孔雀城域外1期	2019年9月	1,095,405.50			1,095,405.50
160	嘉善孔雀城八期	2019年4月	5,978,885.72			5,978,885.72

161	南浔孔雀城一期	2019年12月	21,786,310.56		17,767,127.14	4,019,183.42
162	嘉善孔雀城十期	2019年12月	3,213,997.45			3,213,997.45
163	嘉善孔雀城9.1期	2020年12月	19,686,674.30			19,686,674.30
164	嘉善孔雀城十一期	2020年9月	13,650,814.33			13,650,814.33
165	新西塘孔雀城罗星1期	2020年8月	1,434,485.44			1,434,485.44
166	嘉善区域2018年新西塘孔雀城域外大云镇50亩项目	2020年10月	4,460,342.31	209,596.95	1,983,808.85	2,686,130.41
167	新西塘孔雀城13期	2017年12月	30,568,614.83			30,568,614.83
168	新西塘孔雀城14期	2017年12月	21,523,834.22			21,523,834.22
169	和县孔雀城一期	2019年10月	14,829,479.51		5,006,969.48	9,822,510.03
170	和县孔雀城二期	2020年11月	272,290,048.16	19,564,928.67	52,012,473.57	239,842,503.26
171	舒城孔雀城1.1期	2019年9月	12,286,979.53	6,079,813.62	6,079,813.62	12,286,979.53
172	舒城3.7期项目	2021年12月	312,586,475.45	7,586,838.92	300,633,346.78	19,539,967.59
173	长丰孔雀城1.0期	2021年6月	62,224,848.80			62,224,848.80
174	武陟孔雀城1.1期	2019年12月	4,515,871.01	40.44	4,475.79	4,511,435.66
175	武陟孔雀城1.2期	2020年6月	8,685,419.31		2,548,080.09	6,137,339.22
176	武陟孔雀城1.3期	2020年12月	724,366.01	538,696,575.70	522,435,425.05	16,985,516.66
177	来安浦泰北及江澜赋项目	2019年4月	747,923,372.09	129,156,989.47	227,268,844.37	649,811,517.19
178	问津一期	2020年9月	15,781,716.17			15,781,716.17
179	江澜赋五期	2021年6月	26,246,405.07		23,140,593.98	3,105,811.09
180	双柳二期	2021年10月	7,771,420.18	722,862,884.09	710,129,836.04	20,504,468.23
181	问津3.1期	2021年12月	41,069,128.33	12,451.05	3,007,110.26	38,074,469.12
182	苗圃工程项目	2016年6月	39,415,762.01			39,415,762.01
183	顺景园	2020年3月	25,010,886.72	85,479,428.72	97,015,046.81	13,475,268.63
184	固安区域2018年牛驼4.2期高层项目	2022年5月		410,854,526.18	350,899,666.19	59,954,859.99

185	德清 2.0 期	2022 年 5 月		782,931,597.75	781,865,360.93	1,066,236.82
186	嘉善经开孔雀城 1.0 期	2022 年 4 月		963,241,051.28	927,482,454.97	35,758,596.31
187	郑南及新郑项目	2021 年 3 月	80,855,597.88	3,128,578,719.87	2,825,257,826.54	384,176,491.21
188	问津 3.3 期	2022 年 6 月		537,398,547.25	499,504,953.45	37,893,593.80
189	孝感 1.0 期	2021 年 12 月		304,879,991.42	302,647,733.98	2,232,257.44
190	团风 2.0 期	2022 年 4 月		249,363,265.86	201,900,254.43	47,463,011.43
191	卡拉旺项目	2020 年 12 月		23,737,940.10		23,737,940.10
192	永清五分 18 年商业 19 亩	2022 年 7 月		317,121,120.15	181,524,155.02	135,596,965.13
193	邯郸区域四分公司 2018 年邯郸孔雀城 1.2 期 67 亩项目	2022 年 12 月		556,749,404.35	493,297,844.83	63,451,559.52
194	永清五分 17 年北关 63 亩	2022 年 12 月		619,432,879.99	558,354,081.24	61,078,798.75
195	霸州五分 2017 年一砖北 196 亩	2022 年 12 月		1,604,121,023.74	1,231,417,685.89	372,703,337.85
196	田各庄 78 亩项目	2022 年 8 月		1,317,969,112.30	1,262,378,538.24	55,590,574.06
197	雅欣园住宅小区项目	2022 年 8 月		495,740,587.73	460,465,011.05	35,275,576.68
198	沈阳孔雀城公馆 1 期	2022 年 8 月		701,567,770.54	660,840,131.07	40,727,639.47
199	江宁孔雀城 1.0 期项目	2022 年 8 月		762,507,851.69	512,688,603.64	249,819,248.05
200	德清孔雀城 3.1 期	2022 年 8 月		718,058,234.66	590,656,104.05	127,402,130.61
201	嘉善孔雀城 9.3 期	2022 年 7 月		1,512,414,430.11	1,483,185,435.13	29,228,994.98
202	长丰孔雀城 1.1 期	2022 年 12 月		427,808,517.99	344,526,424.29	83,282,093.70
203	肥东孔雀城 1.0 期	2022 年 12 月		787,809,288.01	595,993,599.20	191,815,688.81
204	舒城孔雀城项目	2020 年 7 月	21,688,122.43	376,617,176.29	311,218,138.45	87,087,160.27
205	其他		384,167,132.22	169,840,992.53	178,178,445.88	375,829,678.87
	合计		10,824,127,167.54	20,247,315,467.01	20,843,758,804.54	10,227,683,830.01

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	17,383,260,868.39	2,461,793,080.78		2,859,990,923.15	611,043,051.53	16,374,019,974.49
完工开发产品	1,023,363,688.47	532,392,756.90	611,043,051.53	566,701,725.38		1,600,097,771.52
产业服务成本		10,049,358.67		10,049,358.67		
合计	18,406,624,556.86	3,004,235,196.35	611,043,051.53	3,436,742,007.20	611,043,051.53	17,974,117,746.01

(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

2022年12月31日存货期末余额中含有借款费用资本化利息金额为9,046,296,493.79元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

截至2022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17,827,711,220.41元。

10、合同资产

(1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
基础设施建设	45,928,142,051.21	694,387,721.51	45,233,754,329.70	46,498,033,627.09	775,913,446.72	45,722,120,180.36
土地整理	84,457,017,940.15	787,560,826.48	83,669,457,113.67	85,607,814,315.16	737,560,362.43	84,870,253,952.73
园区运营维护	4,557,669,619.21	45,760,639.42	4,511,908,979.79	4,321,139,844.83	40,991,398.34	4,280,148,446.49
合计	134,942,829,610.57	1,527,709,187.41	133,415,120,423.16	136,426,987,787.07	1,554,465,207.49	134,872,522,579.58

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
基础设施建设	45,833,576.54		2,874,913.09	
土地整理	61,204,688.07		3,175,510.99	
园区运营维护	5,318,744.57		1,577.30	
合计	112,357,009.18		6,052,001.38	/

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

本期合同资产减值其他变动系因处置子公司及由此导致的合同资产重分类至持有待售资产所致。

11、持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	2,133,330,038.89	9,724,949.13	2,123,605,089.76	2,123,605,089.76		
合计	2,133,330,038.89	9,724,949.13	2,123,605,089.76	2,123,605,089.76		/

项目	期末账面价值	公允价值	预计出售费用	出售原因、方式	预计出售时间	所属分部
持有待售的非流动资产						
持有待售的处置组	2,123,605,089.76	2,123,605,089.76				
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	2,123,605,089.76	2,123,605,089.76		转让		
其中：货币资金	329.07	329.07				
存货	31,200,358.49	31,200,358.49				
合同资产	2,086,124,014.18	2,086,124,014.18				
固定资产	28,251.12	28,251.12				
使用权资产	449,518.52	449,518.52				
长期待摊费用	2,486,278.93	2,486,278.93				
递延所得税资产	3,316,339.45	3,316,339.45				
小计	2,123,605,089.76	2,123,605,089.76				
合计	2,123,605,089.76	2,123,605,089.76				

持有待售减值准备：

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少		2022.12.31
			转回	其他	
廊坊市荣华建设投资开发有限公司		9,724,949.13			9,724,949.13

永清鼎泰园区建设发展有限公司		237,034,358.77		237,034,358.77	
合计		246,759,307.90		237,034,358.77	9,724,949.13

其他说明：

本期持有待售资产主要系资产处置重分类所致。

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资管计划	2,744,900,000.00	2,744,900,000.00
债权投资	52,429,289.23	62,922,012.95
委托贷款	865,120,000.00	865,120,000.00
合计	3,662,449,289.23	3,672,942,012.95

重要的一年内到期的非流动资产：

资管计划：

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

注 2：平安银行深圳分行委托平安信托深圳平安大华汇通财富管理有限公司于 2016 年 7 月 11 日设立平安汇通平安智富定制 146 号二期专项资管计划，公司以自有资金 4.749 亿元认购 47,490 万份额。2019 年 4 月，公司与深圳市平安德成投资有限公司签订《特定客户资产管理计划份额转让协议》，公司以自有资金 3.6 亿元认购平安汇通平安智富定制 146 号二期专项资管计划。

委托贷款：

注 3：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 4 月 27 日签订委托贷款合同，合同贷款金额为 6.31 亿元，贷款期限 36 个月，贷款年利率 12%。截至本期末，贷款金额为 4.2012 亿元。各方于 2020 年签署展期补充协议，展期至 2021 年 9 月 27 日到期，已提供足额抵押物担保，不存在债权无法实现的风险。

注 4：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 1 月 17 日签订委托贷款合同，贷款金额 2.3 亿元，贷款期限 36 个月，贷款年利率 12%。各方于 2020 年签署展期补充协议，展期至 2021 年 10 月 17 日到期，已提供足额抵押物担保，不存在债权无法实现的风险。

注 5：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 3 月 2 日签订委托贷款合同，贷款金额 2.15 亿元，贷款期限 36 个月，贷款年利率 12%。各方于 2020 年签署展期补充协议，展期至 2021 年 9 月 6 日到期，已提供足额抵押物担保，不存在债权无法实现的风险。

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

其他说明

无

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	4,674,235,585.21	4,903,144,278.24

留抵增值税等	4,372,290,669.81	5,922,663,542.97
委托贷款	999,999,983.69	1,069,999,900.00
合同取得成本	991,713,538.90	1,441,006,228.28
合计	11,038,239,777.61	13,336,813,949.49

其他说明

注1：2016年5月31日，公司与廊坊银行股份有限公司营业部、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，贷款期限为12个月，利率为固定年利率15%，贷款金额499,999,900元。各方于2017年签署展期补充协议，同意贷款期限变更为21个月，到期日为2018年2月28日。南京东方大唐置业公司已提供自有房地产及其附着物抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

注2：2016年9月27日，公司与上海银行股份有限公司南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，贷款期限为12个月，利率为固定年利率15%，贷款金额200,000,000元。南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

注3：2018年3月26日，公司与上海银行股份有限公司南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，到期日为2018年9月26日，利率为固定年利率15%，贷款金额200,000,000元。南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

注4：2017年11月30日，公司与上海银行南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，贷款期限6个月，利率为固定年利率15%，贷款金额100,000,000元。南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**16、长期应收款****(1). 长期应收款情况**适用 不适用**(2). 坏账准备计提情况**适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用**(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**适用 不适用**(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**17、长期股权投资**适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	475,872,010.76			-1,282,900.03						474,589,110.73	
华夏幸福东润（霸州）轨道交通建设管理有限公司	50,000.00									50,000.00	
深圳伙伴华侨城产业运营有限公司	5,246,194.88			-746,194.88						4,500,000.00	
深圳湾双创科技服务有限公司	8,759,725.58			-4,361,756.79						4,397,968.79	

成都坤林产业园 开发有限公司	8,77 8,14 2.33			- 55,65 8.47						8,722 ,483. 86	
武汉裕中丰房地 产开发有限公司	234, 467, 350. 25			- 4,966 ,892. 34						229,5 00,45 7.91	
小计	733, 173, 423. 80			- 11,41 3,402 .51						721,7 60,02 1.29	
二、联营企业											
廊坊市凯创九通 投资有限公司	17,2 76,9 08.6 6			168,3 39.52						17,44 5,248 .18	
廊坊市庞大冀龙 汽车销售有限公 司	231, 497, 256. 97			1,759 ,444. 05						233,2 56,70 1.02	
上海宏士达房地 产开发有限公司	19,2 65,8 39.5 1			- 19,26 5,839 .51							
河北新型显示产 业发展基金（有 有限合伙）	2,85 7,40 0,80 6.62			- 227,3 18.27						2,857 ,173, 488.3 5	
NhonTrachInvest mentJointStockC ompany("NIC")	133, 018, 334. 17			7,340 ,919. 39	- 12,3 74,5 11.2 1					127,9 84,74 2.36	
深圳市华深阳实 业发展有限公司	820, 994. 44		820, 994. 44								
东莞市华谷科技 产业园有限公司	1,33 6,21 7.33			320,2 47.07						1,656 ,464. 40	
深圳华安达投资 有限公司	136, 506. 44			- 7,283 .44						129,2 23.00	
深圳市智鼎物业 管理有限公司	61,1 37.6 6		60,0 00.0 0	- 1,137 .66							
深圳市立创投资 发展有限公司	2,27 6,37 8.03			- 3,722 .11						2,272 ,655. 92	

深圳市华庆扬实业有限公司	507,252.60			46,039.03						553,291.63	
东莞市中城物业管理有限公司	1,666,265.55			523,128.98						2,189,394.53	
东莞市鼎徽实业投资有限公司	2,290,097.91			463,857.45						2,753,955.36	
东莞市鼎博实业投资有限公司	253,760.76			83,588.26						337,349.02	
深圳市华庆安实业有限公司	609,726.62			-5,064.63						604,661.99	
东莞市华宸物业管理有限公司	337,641.55			18,694.10						356,335.65	
东莞鼎星实业投资有限公司	205,565.27			-30,120.60						175,444.67	
深圳市华威实业投资有限公司	853,437.83			321,382.46						1,174,820.29	
东莞市华粤创投发展有限公司	664,155.83			33,605.52						697,761.35	
东莞市华迈产业园运营有限公司	553,229.43			20,920.75						574,150.18	
东莞市威蓝物业管理有限公司	871,282.14			401,139.23						1,272,421.37	
东莞市惠卓实业投资有限公司	303,225.41			77,613.63						380,839.04	
深圳市华星物业管理有限公司	184,095.17			-184,095.17							
深圳市华诚晟投资发展有限公司	384,122.48		144,122.48							240,000.00	
东莞市晟瑞实业投资有限公司	1,725,147.79			96,305.98						1,821,453.77	
东莞市鸿心产业园运营有限公司	211,691.26			20,092.32						231,783.58	

深圳市鹏创兴投资发展有限公司	168,000.00			-168,000.00						
惠州市华谷科技产业园有限公司	959,651.96			132,385.24					1,092,037.20	
南京空港会展投资管理有限公司	762,252,563.31			-18,712,401.28					743,540,162.03	
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	1,933,529.49			-599,657.85					1,333,871.64	
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	18,513,816.22			-1,492,896.77					17,020,919.45	
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	16,226,901.92			-143,582.47					16,083,319.45	
世界顶尖科学家(上海)科技有限公司	261,864,251.70			-32,745,656.68					229,118,595.02	
上海诺港科学集团有限公司	295,755,371.35			-32,101,081.82					263,654,289.53	
湖州汇金产业发展有限公司	27,647,182.26	27,647,182.26								
成都花悦府房地产开发有限公司	34,132,332.41			-394,266.88					33,738,065.53	
广东正勤伙伴财税服务有限公司										
东莞市格尔智能科技有限公司	50,007.13			-4.15					50,002.98	
东莞市海润智能科技有限公司	50,000.00								50,000.00	
东莞市小方智能科技有限公司	50,000.00	50,000.00								

惠州市华悦产业园运营有限公司	130,282.71			126,387.75						256,670.46	
惠州市华凯产业园运营有限公司	114,166.21			-97,517.41						16,648.80	
广州华创产业园运营有限公司	593,096.04			8,689.54						601,785.58	
广州华宇产业园运营有限公司	193,046.69			-2,960.51						190,086.18	
广州华胜产业园运营有限公司	424,454.34			-40,916.09						383,538.25	
广州华腾产业园运营有限公司	290,914.60			179,343.51						470,258.11	
佛山市华诺高科技技术有限公司	389,468.55	650,000.00	900,000.00	-122,428.18						17,040.37	
佛山市华飞高科技技术有限公司	772,505.97	180,000.00	717,500.00	-58,435.57						176,570.40	
来安裕隆房地产开发有限公司	12,515,730.89			-969,009.63						11,546,721.26	
嘉兴融光房地产开发有限公司	2,119,105.03			-224,495.90			500,000.00			1,394,609.13	
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	9,046,337.66			-69,375.54			6,069,591.64			2,907,370.48	
廊坊市钰鸿扬房地产开发有限公司	4,830.86									4,830.86	
武汉裕灿房地产开发有限公司	303,829,823.86			-29,425,653.62						274,404,170.24	
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	265,503,711.83			-846,474.43						264,657,237.40	
深圳市广为智联产业园运营有限公司	9,053.72			259,828.02						268,881.74	

粤莞节能科学研究（东莞）有限公司	50,000.00									50,000.00	
惠州市华恒产业园有限公司	31,268.97			-	31,268.97						
惠州市华卓产业投资有限公司	200,000.00			-	11,629.39					188,370.61	
惠州市华鑫产业园运营有限公司	200,000.00			-	534.23					199,465.77	
广东正勤伙伴企业财税服务有限公司	470,894.78	120,000.00		-	590,894.78						
东莞市希可智能科技有限公司	50,000.00									50,000.00	
惠州市华熙投资运营有限公司	1,100,000.00			-	1,162.67					1,098,837.33	
广州金管家财税顾问有限公司	231,742.22	300,000.00		-	254,648.63					277,093.59	
广州智汇城创业孵化有限公司	390,893.00			-	76,541.00					314,352.00	
广州华远产业园运营有限公司	277,960.00			-	38.13					277,921.87	
广州珑澜产业园运营有限公司	349,600.00			-	73,681.89					275,918.11	
中山华恒昌产业园运营有限公司	180,000.00									180,000.00	
中山市华旭产业园运营有限公司	90,000.00									90,000.00	
中山华灏产业园运营有限公司	100,000.00		100,000.00								
惠州市华皓运营有限公司		200,000.00		54,114.13						254,114.13	
惠州市华冠投资运营有限公司		200,000.00		62,048.16						262,048.16	
武汉裕达润房地产开发有限公司		157,000.00		13,925,987.20						170,925,987.20	

东莞市俊凯智能科技有限公司		50,000.00								50,000.00	
东莞市小尼科特有限公司		50,000.00								50,000.00	
惠州市华翰投资运营有限公司		200,000.00		-17,736.54						182,263.46	
东莞伙伴产业发展有限公司		450,000.00		-134,914.57						315,085.43	
山东幸福信华城市服务有限公司		1,373,719.00		329.55						1,374,048.55	
小计	5,293,973,573.11	160,773,719.00	30,439,799.18	-112,688,016.13	-12,374,511.21	0.00	6,569,591.64	0.00	0.00	5,292,675,373.95	
合计	6,027,146,996.91	160,773,719.00	30,439,799.18	-124,101,418.64	-12,374,511.21	0.00	6,569,591.64	0.00	0.00	6,014,435,395.24	

其他说明
无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资	839,953,518.11	852,000,000.00
权益工具投资	288,718,344.52	291,458,776.25
合计	1,128,671,862.63	1,143,458,776.25

重要的权益工具投资：

注1：2016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 2: 2016 年 12 月, 公司间接控股子公司华夏幸福产业投资有限公司、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司、华夏幸福(北京)股权投资管理有限公司与河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司签订《京津冀华夏冀财大厂影视产业基金(有限合伙)合伙协议》, 共同设立有限合伙企业京津冀华夏冀财大厂影视发展基金。2020 年各方签订合伙人决议, 依据决议华夏幸福产业投资有限公司实缴出资 1040 万元、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司实缴出资 480 万元、华夏幸福(北京)股权投资管理有限公司实缴出资 280 万元、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司实缴出资 1000 万元、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司实缴出资 1400 万元。

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

其他说明:

√适用 □不适用

无

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	3,011,948,915.74		5,001,262,072.81	8,013,210,988.55
二、本期变动	-362,249,045.52		-726,250,800.51	-
加: 外购			1,144,413,716.34	1,144,413,716.34
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减: 处置	311,959,925.70			311,959,925.70
其他转出			1,407,219,156.95	1,407,219,156.95
公允价值变动	-50,289,119.82		-463,445,359.90	-513,734,479.72
三、期末余额	2,649,699,870.22		4,275,011,272.30	6,924,711,142.52

(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	215,000,000.00	手续办理中
固安剑桥郡社区商铺	224,276,543.08	手续办理中
固安大卫城社区商铺	74,623,327.14	手续办理中

固安孔雀城 3.1 期孔雀广场	143,930,000.00	手续办理中
武汉长江中心项目	4,169,343,338.87	手续办理中
廊坊三塔片区项目	105,667,933.43	手续办理中
合计	4,932,841,142.52	

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

注 2：截至 2022 年 12 月 31 日，上述投资性房地产中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为 1,475,012,422.22 元。

其他说明

√适用 □不适用

无

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	8,645,456,730.81	9,823,071,145.44
固定资产清理		
合计	8,645,456,730.81	9,823,071,145.44

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	11,901,496,209.54	222,112,143.11	141,858,833.15	475,043,800.35	12,740,510,986.15
2. 本期增加金额	294,641,693.43	8,802,531.58	2,021,926.40	6,586,760.31	312,052,911.72
（1）购置	12,715,984.41	8,802,531.58	2,021,926.40	6,586,760.31	30,127,202.70
（2）在建工程转入	281,925,709.02				281,925,709.02
（3）其他					

3. 本期减少金额	1,187,639,720.24	9,827,084.43	22,279,727.41	20,828,215.22	1,240,574,747.30
(1) 处置或报废	1,187,558,633.34	9,827,084.43	22,279,727.41	20,788,743.22	1,240,454,188.40
(2) 其他	81,086.90			39,472.00	120,558.90
4. 期末余额	11,008,498,182.73	221,087,590.26	121,601,032.14	460,802,345.44	11,811,989,150.57
二、累计折旧					
1. 期初余额	2,186,611,102.52	189,466,038.23	124,724,416.04	416,638,283.92	2,917,439,840.71
2. 本期增加金额	610,904,893.42	9,733,812.79	8,650,600.18	20,915,957.65	650,205,264.04
(1) 计提	610,904,893.42	9,733,812.79	8,650,600.18	20,915,957.65	650,205,264.04
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	351,697,960.48	9,048,557.46	21,366,087.72	19,000,079.33	401,112,684.99
(1) 处置或报废	351,645,253.79	9,048,557.46	21,366,087.72	18,960,607.61	401,020,506.58
(2) 其他	52,706.69			39,471.72	92,178.41
4. 期末余额	2,445,818,035.46	190,151,293.56	112,008,928.50	418,554,162.24	3,166,532,419.76
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	8,562,680,147.27	30,936,296.70	9,592,103.64	42,248,183.20	8,645,456,730.81
2. 期初账面价值	9,714,885,107.02	32,646,104.88	17,134,417.11	58,405,516.43	9,823,071,145.44

截至 2022 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 1,751,025,106.26 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	59,095,491.95	手续办理中
团风产业新城产业港一期	57,820,560.32	手续办理中
肥东综合服务中心	48,478,316.54	手续办理中
大厂影视小镇	284,470,292.91	手续办理中
嘉善电视综艺产业园南区	172,694,251.60	手续办理中
固安新材料产业园 2.1 期	116,890,104.51	手续办理中
大厂民族宫	622,228,274.33	手续办理中
大厂书画院	48,751,244.91	手续办理中
霸州规划展馆	79,499,423.49	手续办理中
大厂创业大厦	424,610,048.24	手续办理中
大厂生态展览馆	43,426,908.73	手续办理中
怀来规划展馆	34,824,101.44	手续办理中
怀来标准厂房	50,771,060.59	手续办理中
武陟产业服务中心	24,310,131.34	手续办理中
休闲食品产业港	65,718,536.86	手续办理中
智能硬件产业港 1 期	70,634,831.33	手续办理中
国际都市展馆	136,077,489.95	手续办理中
薛店智能终端产业港	171,253,737.81	手续办理中
科技谷创业中心	51,460,670.51	手续办理中
怀来片区通信设备产业港项目	84,567,285.42	手续办理中
怀来东榆林供水厂	20,038,085.08	手续办理中
怀来信息技术产业园软件园一期项目	149,041,697.48	手续办理中
信息技术产业园会展中心	53,464,407.24	手续办理中
新西塘美术馆	27,772,619.25	手续办理中
固安新材料孵化港	47,847,641.82	手续办理中
固安电子商务产业港一期	2,152,488.88	手续办理中
京东仓储一期库房及配套楼	166,032,421.02	手续办理中

京东电子商务二期	242,659,887.82	手续办理中
固安京东产业园一期	113,015,547.70	手续办理中
合计	3,469,607,559.07	

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,774,299,753.44	4,063,147,744.38
工程物资		
合计	3,774,299,753.44	4,063,147,744.38

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
固安生物医药加速产业园	129,966,270.17		129,966,270.17	129,966,270.17		129,966,270.17
牛驼极品酒店项目	180,392,925.57		180,392,925.57	180,392,925.57		180,392,925.57
问津产业新城产业港一期	110,269,239.91		110,269,239.91	93,745,874.73		93,745,874.73
北戴河新区规划展馆	67,647,980.78		67,647,980.78	66,042,662.08		66,042,662.08
北戴河创业基地	173,918,883.16		173,918,883.16	171,075,137.47		171,075,137.47
双柳新城产业港一期	213,349,824.69		213,349,824.69	130,244,327.28		130,244,327.28
邯郸区域科创服务港 1.2 期	66,775,467.09		66,775,467.09	66,775,467.09		66,775,467.09
秦皇岛昌黎产业小镇项目	200,362,581.78		200,362,581.78	200,362,581.78		200,362,581.78

大厂影视创意孵化港项目	289,631,899.03		289,631,899.03	289,631,899.03		289,631,899.03
北戴河新区医疗器械产业港项目建设	83,500,060.22		83,500,060.22	83,274,666.74		83,274,666.74
香河机器人核心零部件产业园项目	54,840,745.64		54,840,745.64	63,567,241.48		63,567,241.48
怀来总部经济商务港	86,003,432.43		86,003,432.43	86,003,432.43		86,003,432.43
固安幸福医院	768,176,283.09		768,176,283.09	768,176,283.09		768,176,283.09
创新中心 1.2 期	151,190,893.62		151,190,893.62	149,523,393.62		149,523,393.62
武陟创业大厦	155,874,452.87		155,874,452.87	144,039,912.89		144,039,912.89
深哈金融科技城	173,630,000.00	104,115,341.05	69,514,658.95	173,630,000.00	99,624,382.87	74,005,617.13
南浔区域智能装备产业园	0.00		0.00	128,094,916.05		128,094,916.05
产业服务中心一期	51,878,268.06		51,878,268.06	50,460,280.99		50,460,280.99
获嘉产业新城服务中心	58,207,469.12		58,207,469.12	42,053,323.88		42,053,323.88
其他	862,798,417.26		862,798,417.26	1,145,711,530.88		1,145,711,530.88
合计	3,878,415,094.49	104,115,341.05	3,774,299,753.44	4,162,772,127.25	99,624,382.87	4,063,147,744.38

注 1：截至 2022 年 12 月 31 日，上述在建工程用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值 216,992,962.97 元。

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源

固安生物医药加速产业园	250,000,000.00	129,966,270.17				129,966,270.17	51.99					自筹
牛驼极品酒店项目	340,000,000.00	180,392,925.57				180,392,925.57	53.06					自筹
问津产业新城产业港一期	200,000,000.00	93,745,874.73	16,523,365.18			110,269,239.91	46.87					自筹
北戴河新区规划展馆	100,090,000.00	66,042,662.08	1,605,318.70			67,647,980.78	65.98					自筹
北戴河创业基地	183,450,000.00	171,075,137.47	2,843,745.69			173,918,883.16	93.25					自筹

双柳新城产业港一期	498,200,000.00	130,244,327.28	83,105,497.41			213,349,824.69	26.14					自筹
邯郸区域科创服务港1·2期	89,370,000.00	66,775,467.09				66,775,467.09	74.72					自筹
秦皇岛昌黎产业小镇项目	389,990,000.00	200,362,581.78				200,362,581.78	51.38					自筹
大厂影视创意孵化港项目	556,860,000.00	289,631,899.03				289,631,899.03	52.01					自筹

北戴河新区医疗器械产业港项目建设	202,150,000.00	83,274,666.74	225,393.48			83,500,060.22	41.19					自筹
香河机器人核心零部件产业园项目	252,470,679.95	63,567,241.48	2,737,937.65		11,464,433.49	54,840,745.64	25.18					自筹
怀来总部经济商务港	219,340,000.00	86,003,432.43				86,003,432.43	39.21					自筹
固安幸福医院	923,186,706.72	768,176,283.09				768,176,283.09	83.21					自筹

创新中心1·2期	298,631,000.00	149,523,393.62	1,667,500.00			151,190,893.62	50.07					自筹
武陟创业大厦	228,295,749.72	144,039,912.89	11,834,539.98			155,874,452.87	63.09					自筹
深哈金融科技城	717,474,424.60	74,005,617.13			4,490,958.18	69,514,658.95	10.31					自筹
南浔区域智能装备产业园	299,950,000.00	128,094,916.05	23,880,138.76	151,975,054.81		0.00	42.71					自筹
产业服务中心一期	77,520,000.00	50,460,280.99	1,417,987.07			51,878,268.06	65.09					自筹
获嘉产业新城服务中心	87,920,000.00	42,053,323.88	16,154,145.24			58,207,469.12	47.83					自筹

其他	14,684,333,730.35	1,145,711,530.88	117,965,606.49	129,950,654.21	270,928,065.90	862,798,417.26	7.80						自筹
合计	20,599,232,291.34	4,063,147,744.38	279,961,175.65	281,925,709.02	286,883,457.57	3,774,299,753.44	/	/			/	/	

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期计提金额	计提原因
深哈金融科技城	4,490,958.18	受房地产行业整体影响，市场信心不足，导致资产价值降低。
合计	4,490,958.18	/

其他说明

□适用 √不适用

工程物资**(1). 工程物资情况**

□适用 √不适用

23、生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	381,784,757.65	908,112.07	382,692,869.72
2. 本期增加金额	20,917,653.67		20,917,653.67
(1) 购置	20,917,653.67		20,917,653.67
3. 本期减少金额	189,090,306.80	351,022.46	189,441,329.26

(1) 处置或报废	186,949,421.81	351,022.46	187,300,444.27
(2) 其他	2,140,884.99		2,140,884.99
4. 期末余额	213,612,104.52	557,089.61	214,169,194.13
二、累计折旧			
1. 期初余额	127,132,857.78	322,947.80	127,455,805.58
2. 本期增加金额	76,553,450.57	147,461.62	76,700,912.19
(1) 计提	76,553,450.57	147,461.62	76,700,912.19
3. 本期减少金额	91,044,870.86	245,680.62	91,290,551.48
(1) 处置	89,355,562.94	245,680.62	89,601,243.56
(2) 其他	1,689,307.92		1,689,307.92
4. 期末余额	112,641,437.49	224,728.80	112,866,166.29
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	100,970,667.03	332,360.81	101,303,027.84
2. 期初账面价值	254,651,899.87	585,164.27	255,237,064.14

其他说明：

使用权资产期末账面价值较期初减少了 60.31%，主要系本期部分租赁协议终止所致。

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	商标权	球员技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	6,691,756,406.37	64,487.17	740,667,438.90	272,136,118.44	7,704,624,450.88
2. 本期增加金额	601,200.00			4,687,907.65	5,289,107.65
(1) 购置	601,200.00			4,687,907.65	5,289,107.65
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
(4) 存货等转入					

3. 本期减少金额	828,973,943.76	64,487.17	575,548,439.89	1,904,122.13	1,406,490,992.95
(1) 处置	828,973,943.76	64,487.17	575,548,439.89	1,904,122.13	1,406,490,992.95
(2) 其他					
4. 期末余额	5,863,383,662.61		165,118,999.01	274,919,903.96	6,303,422,565.58
二、累计摊销					
1. 期初余额	736,281,040.20	29,172.77	705,040,390.74	99,137,453.69	1,540,488,057.40
2. 本期增加金额	128,804,040.39	0.00	29,401,029.50	22,576,189.89	180,781,259.78
(1) 计提	128,804,040.39	0.00	29,401,029.50	22,576,189.89	180,781,259.78
(2) 合并增加					
3. 本期减少金额	122,987,781.10	29,172.77	571,026,177.08	1,643,266.68	695,686,397.63
(1) 处置	122,987,781.10	29,172.77	571,026,177.08	1,643,266.68	695,686,397.63
(2) 其他减少					
4. 期末余额	742,097,299.49	0.00	163,415,243.16	120,070,376.90	1,025,582,919.55
三、减值准备					
1. 期初余额	270,878,371.47				270,878,371.47
2. 本期增加金额	83,846,221.05				83,846,221.05
(1) 计提	83,846,221.05				83,846,221.05
3. 本期减少金额	54,443,898.35				54,443,898.35
(1) 处置	54,443,898.35				54,443,898.35
4. 期末余额	300,280,694.17				300,280,694.17
四、账面价值					
1. 期末账面价值	4,821,005,668.95	0.00	1,703,755.85	154,849,527.06	4,977,558,951.86
2. 期初账面价值	5,684,596,994.70	35,314.40	35,627,048.16	172,998,664.75	5,893,258,022.01

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%

截至 2022 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 496,820,873.77 元。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	其他	处置	其他	
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	购买日被合并方净资 产公允价值	形成的商誉金额
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	购买日被合并方净资产公允价值	形成的商誉金额
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部分

被投资单位	合并成本	购买日被合并方净资产公允价值	形成的商誉金额
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	购买日被合并方净资产公允价值	形成的商誉金额
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	216,509,387.20					216,509,387.20
深圳市伙伴产业服务有限公司	285,130,891.42					285,130,891.42
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	336,245.00					336,245.00
合计	541,616,937.71					541,616,937.71

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
待摊使用费	1,420,849,832.70	15,804,585.75	146,518,260.94		1,290,136,157.51
球员引进支出	18,576,717.82		18,576,717.82		
房屋装修	326,372,908.17	13,371,277.19	83,498,362.28		256,245,823.08
租入办公室装修	65,277,658.59	1,796,070.49	15,208,509.09	5,746,885.22	46,118,334.77
咨询服务费	12,791,279.13	7,608,122.43	8,832,521.71		11,566,879.85
合计	1,843,868,396.41	38,580,055.86	272,634,371.84	5,746,885.22	1,604,067,195.21

其他说明：

无

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
内部交易未实现利润	2,995,672,589.44	748,918,147.36	3,035,883,668.48	758,970,917.12
可抵扣亏损	29,826,725,681.41	7,446,452,578.16	30,477,198,685.73	7,608,618,414.69
坏账准备	8,366,342,316.71	2,088,803,573.47	5,849,212,918.34	1,459,783,756.96
存货跌价准备	2,689,106,186.15	672,276,546.57	3,189,567,034.64	797,391,758.66
预提土地增值税等预计负债	355,544,308.34	88,886,077.10	117,775,889.96	29,443,972.49

以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	50,055,384.27	12,513,846.07	51,265,530.72	12,816,382.68
以后年度可结转扣除的捐赠支出			20,000,000.00	5,000,000.00
资产减值及损失准备	1,205,685,180.44	301,421,295.11	1,570,125,175.48	392,531,293.87
投资性房地产公允价值变动	101,611,907.71	25,402,976.93	1,424,498,015.52	356,124,503.88
合计	45,590,743,554.47	11,384,675,040.77	45,735,526,918.87	11,420,681,000.35

(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	5,701,760.32	1,425,440.08	14,233,502.24	3,558,375.56
投资性房地产公允价值变动	467,207,760.05	116,801,940.02	601,465,200.44	150,366,300.11
合同取得成本	991,713,538.90	247,928,384.72	1,397,292,264.98	349,323,066.25
债务重组折现收益	8,150,838,645.32	2,037,709,661.33		
合计	9,615,461,704.59	2,403,865,426.15	2,012,990,967.66	503,247,741.92

(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	15,889,441,793.19	10,470,461,739.63
坏账准备	841,476,625.08	564,390,826.96
存货跌价准备	8,272,202,520.67	7,440,838,743.07
合同资产减值准备	598,139,348.02	580,684,175.15
无形资产减值准备	300,280,694.17	54,443,898.35
合计	25,901,540,981.13	19,110,819,383.16

(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
2022 年		1,235,309,216.36	
2023 年	837,642,921.93	962,807,956.24	
2024 年	1,240,349,506.77	1,459,234,713.85	
2025 年	1,440,701,033.64	1,675,233,760.05	
2026 年	4,418,573,440.09	5,137,876,093.13	
2027 年	7,952,174,890.76		
合计	15,889,441,793.19	10,470,461,739.63	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付资产购置款	10,660,000.00		10,660,000.00	10,660,000.00		10,660,000.00
合计	10,660,000.00		10,660,000.00	10,660,000.00		10,660,000.00

其他说明：

无

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	8,788,555,000.00	15,733,520,000.00
抵押借款	121,207,869.95	651,207,869.95
保证借款	814,099,199.90	10,364,100,000.00
信用借款		
合计	9,723,862,069.85	26,748,827,869.95

短期借款分类的说明：

注：短期借款较期初减少 63.65%，主要系签订重组协议后重分类到长期借款所致。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

√适用 □不适用

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 9,723,862,069.85 元

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率 (%)	逾期时间	逾期利率 (%)
三浦威特园区建设发展有限公司	3,999,600,000.00	9.22-10.65	2021.03.26-2022.5.17	21.40-36.00
固安九通新盛园区建设发展有限公司	2,000,000,000.00	10.40	2021.04.22	18.00
九通基业投资有限公司	1,353,200,000.00	6.20-11.50	2021.06.23-2021.12.25	10.00-18.00
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	900,000,000.00	10.10	2021.07.07-2021.08.11	10.10
廊坊京御房地产开发有限公司	585,900,000.00	10.50-12.50	2021.2.2	18.00
合计	8,838,700,000.00	/	/	/

其他说明

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	404,872,745.50	4,407,875,317.35

合计	404,872,745.50	4,407,875,317.35
----	----------------	------------------

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

注：应付票据期末余额较期初减少 90.81%，主要系本期末已到期未支付的应付票据重分类至应付账款所致。

36、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	13,598,451,943.37	20,587,929,793.37
1 至 2 年	13,160,941,966.18	25,174,481,688.59
2 至 3 年	17,806,817,568.76	4,305,365,416.63
3 年以上	6,016,371,624.54	3,231,192,866.39
合计	50,582,583,102.85	53,298,969,764.98

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
涿州孔雀城 1 期	541,342,066.79	工程款未决算
潮白河孔雀城伯顿庄园 3 期	504,426,745.88	工程款未决算
永济新城	486,203,589.34	工程款未决算
大运河孔雀城 7.6 期	443,779,412.64	工程款未决算
和县孔雀城 2 期 197 亩项目	354,485,129.78	工程款未决算
合计	2,330,236,944.43	/

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	54,183,111.36	140,698,447.70
1 至 2 年	51,148,375.58	37,072,756.41
2 至 3 年	2,786,884.00	8,477,746.93
3 年以上	28,212,141.37	36,523,060.33
合计	136,330,512.31	222,772,011.37

注：预收账款期末余额较期初减少 38.80%，主要系本期预收租金减少所致。

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	13,032,013,896.46	31,235,604,990.70
1 至 2 年	25,492,206,348.64	35,776,956,041.11
2 至 3 年	21,460,259,062.94	16,391,934,305.26
3 年以上	14,112,771,894.23	6,244,223,336.26
合计	74,097,251,202.27	89,648,718,673.33

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

房地产预售情况

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预售比例	预计(或首批)竣工时间
1	永定河孔雀城五至七期	121,828,881.77	150,149,780.97	100.00%	2013年5月1日
2	固安大卫城一至五期	48,887,882.67	47,344,803.82	100.00%	2012年8月1日
3	固安大卫城六期(兰园二期)	139,759.00	179,173.29	100.00%	2013年5月1日
4	固安孔雀英国宫一期(1.1-1.3,1.5)	18,525,463.30	10,052,712.62	100.00%	2012年10月1日
5	固安孔雀英国宫一期(1.4,1.6)	767,153.74	244,464.97	100.00%	2015年6月1日
6	固安孔雀英国宫二期	6,583,905.95	12,220,844.31	100.00%	2014年11月1日
7	潮白河孔雀城一期	13,322,564.89	13,542,564.90	100.00%	2011年5月1日
8	潮白河孔雀城二至四期	1,161,566.00	1,161,566.00	100.00%	2012年6月1日
9	潮白河孔雀城六期	245,000.00	245,000.00	100.00%	2014年7月1日
10	潮白河孔雀城七期	7,990,081.04	4,423,103.49	99.98%	2014年8月1日
11	潮白河孔雀城八期	12,497,243.80	12,497,243.80	99.95%	2015年9月1日
12	潮白河大卫城一期(礼园)	13,395,259.24	13,371,439.24	100.00%	2013年8月1日
13	潮白河大卫城二期(易园)	358,318.58	371,498.96	100.00%	2014年5月1日
14	潮白河大卫城三期(诗园)	684,982.13	733,317.67	100.00%	2014年9月1日
15	八达岭孔雀城一期	143,308.67	143,308.67	99.96%	2012年6月1日
16	八达岭孔雀城二期	17,976,936.16	4,549,541.87	99.30%	2014年4月1日
17	大运河孔雀城一至三期	11,790,097.18	7,291,704.74	100.00%	2009年12月1日
18	大运河孔雀城四期	1,303,759.10	70,000.00	100.00%	2013年10月1日
19	大运河孔雀城五期	8,125,759.39	6,864,209.08	100.00%	2014年12月1日
20	固安孔雀海一期	139,482.56	179,958.74	97.73%	2013年11月1日

21	涧桥新城一期	5,308,725.37	281,209.49	99.91%	2014年5月1日
22	潮白河孔雀庄园二期	21,916,995.82	18,797,016.80	100.00%	2015年6月1日
23	第九园兰亭	3,914,391.70	3,914,391.70	97.00%	2012年6月1日
24	华夏铂宫	13,302,778.00	11,328,325.89	99.57%	2012年12月1日
25	幸福城	43,956,757.13	47,654,879.15	100.00%	2012年12月1日
26	固安西部孔雀城剑桥郡一期	18,624,089.20	20,374,523.63	100.00%	2015年6月1日
27	牛驼温泉孔雀城一期	768,858.58	753,736.96	100.00%	2015年7月1日
28	孔雀丹枫园	5,811,680.99	5,811,680.99	99.78%	2014年11月1日
29	固安幸福广场	405,018.10	405,018.10	100.00%	2014年12月1日
30	武清风河孔雀城一期	2,715,397.69	2,405,416.75	100.00%	2015年9月1日
31	公园孔雀海 1.3 期	19,838,191.49	35,788,582.00	100.00%	2015年9月1日
32	孔雀公馆	5,496,654.33	7,991,892.29	100.00%	2015年10月1日
33	沈阳孔雀城 1.1 期、1.2 期	24,228,828.32	19,511,351.20	100.00%	2015年7月1日
34	镇江孔雀城英国宫 1 期	611,129.47	15,878,815.97	99.58%	2015年9月1日
35	潮白河孔雀城五期	5,655,340.59	16,806,225.35	100.00%	2015年10月1日
36	孔雀湖颐湖苑	16,580,371.43	50,177,143.22	100.00%	2015年11月1日
37	八达岭孔雀城 4 期	448,443.19	448,443.19	99.70%	2016年6月1日
38	英国宫 2.1.1、1.9 期	17,544,147.54	12,611,526.54	99.97%	2015年10月1日
39	固安西部孔雀城剑桥郡二、三期	32,141,011.42	32,246,544.75	99.87%	2015年10月1日
40	孔雀城瞰璟园(永定河孔雀城八期)	235,610.18	225,000.00	100.00%	2014年10月1日
41	无锡孔雀城	10,114,448.54	13,568,810.48	99.58%	2015年12月1日
42	孔雀城剑桥郡·橡树湾	12,127,707.18	955,770.01	100.00%	2016年10月1日
43	孔雀城剑桥郡·檀香湾	70,000.00	70,000.00	100.00%	2016年10月1日
44	孔雀城剑桥郡·臻园	-	75,800.00	100.00%	2016年10月1日
45	孔雀城剑桥郡·如园	24,728,489.55	21,268,043.86	100.00%	2016年10月1日
46	孔雀城剑桥郡·璞园	11,746,478.09	2,429,063.83	100.00%	2016年10月1日
47	孔雀城剑桥郡·御园	19,909,023.56	21,765,272.36	100.00%	2016年10月1日
48	京华佳苑-廊坊孔雀城 2.1 期	3,122,673.20	361,000.02	100.00%	2016年10月1日
49	潮白河·孔雀城·潮白家园 2 期	3,146,725.82	3,547,603.36	100.00%	2016年7月1日
50	潮白河·孔雀城 10 期	9,572,131.49	13,359,923.88	100.00%	2016年9月1日
51	潮白河·孔雀城 5.2 期·牡丹园	1,385,175.45	1,613,409.80	99.94%	2016年8月1日
52	潮白河·孔雀城·剑桥郡 2 期	6,782,461.46	61,295.10	100.00%	2016年9月1日
53	潮白河孔雀城·温莎郡 1 期	169,929.57	225,643.86	100.00%	2016年5月1日
54	潮白河·孔雀城 7.3 期(低密)	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00%	2016年6月1日
55	潮白河·孔雀城 7.3 期(高层)	500,136.68	755,003.28	99.23%	2016年6月1日

56	大运河孔雀城六期	19,504,269.85	1,390,992.72	100.00%	2016年11月1日
57	大运河孔雀城英国宫一期	4,299,812.85	4,345,898.56	100.00%	2016年7月1日
58	廊坊孔雀城大学里	8,975,859.74	8,832,552.31	99.42%	2015年9月1日
59	武清凤河孔雀城二期	4,290,603.04	1,264,752.39	100.00%	2016年5月1日
60	孔雀城公园海1.4期(悦秀园)	14,569,799.77	16,531,493.78	100.00%	2016年11月1日
61	潮白河·孔雀城·伯顿庄园2期	27,717,398.86	4,930,996.94	99.15%	2016年11月1日
62	潮白河·孔雀城·潮白家园3期	1,494,133.38	1,172,047.02	100.00%	2017年12月1日
63	燕郊孔雀城(夏垫温泉项目)	15,799,339.16	15,799,339.16	99.94%	2016年11月1日
64	孔雀城剑桥郡6期	95,109.93	194,072.01	100.00%	2016年12月1日
65	霸州温泉孔雀城一期	18,537,356.14	8,845,705.71	100.00%	2016年7月1日
66	英国宫2.1.2期	8,248,300.81	11,562,586.53	99.95%	2016年10月1日
67	孔雀城剑桥郡·美丽园	493,123.12	493,123.12	100.00%	2017年11月1日
68	孔雀城剑桥郡·璞琨湾	1,198,726.67	1,198,726.67	100.00%	2016年7月1日
69	沈阳孔雀城二期	7,104,338.23	7,104,338.23	100.00%	2016年7月1日
70	沈阳孔雀城三期	486,998.09	486,998.09	100.00%	2016年7月1日
71	新英国宫-12期—潮白河孔雀城·学府澜湾	19,999.20	20,000.05	100.00%	2017年4月1日
72	新英国宫-5期—潮白河孔雀城·学府澜湾5期	22,414,491.12	27,096,400.89	100.00%	2018年6月1日
73	潮白河孔雀城4期	1,914,284.57	2,253,000.96	100.00%	2016年6月1日
74	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静宁园	31,136.19	31,136.19	100.00%	2018年5月1日
75	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静明园	16,580,885.75	24,611,789.53	100.00%	2018年5月1日
76	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静远园	604.00	604.00	100.00%	2018年5月1日
77	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静宜园	1,904.76	1,904.76	100.00%	2018年5月1日
78	孔雀城剑桥郡·书味里	39,875.78	39,999.98	100.00%	2017年5月1日
79	孔雀城剑桥郡·书香苑	39,999.98	39,999.98	100.00%	2017年5月1日
80	孔雀城剑桥郡·书韵家	7,132,831.44	80,000.00	100.00%	2017年5月1日
81	孔雀城剑桥郡·银杏湾	17,928.57	17,185.71	100.00%	2016年6月1日
82	牛驼温泉孔雀城-7.2期—牛驼温泉孔雀城御玺泉境	399,235.06	399,235.06	100.00%	2016年12月1日
83	湖韵澜湾-潮白河东部孔雀城普通商品住宅	5,141,800.85	4,670,389.59	100.00%	2017年5月1日
84	潮白家园-4期—潮白河·孔雀城·潮白家园4期翠景园	7,658,969.60	6,126,237.79	100.00%	2017年4月1日

85	潮白家园-4 期—潮白河. 孔雀城. 潮白家园 4 期海桐园	3,842,722.55	45,704.72	100.00%	2017 年 4 月 1 日
86	学府澜湾 3 期(68 亩)	10,912,870.55	11,038,824.50	100.00%	2017 年 5 月 1 日
87	枫景园	718,001.21	789,429.78	99.55%	2017 年 10 月 1 日
88	大运河孔雀城英国宫四期	1,302,719.60	156,096.69	100.00%	2017 年 7 月 1 日
89	八达岭孔雀城 5 期	465,076.31	465,076.31	100.00%	2016 年 7 月 1 日
90	嘉善孔雀城 1 期	1,320,269.58	173,811.32	98.57%	2017 年 11 月 1 日
91	大运河-英国宫 5 期	13,267,937.07	7,390,405.36	100.00%	2018 年 8 月 1 日
92	大运河孔雀城 7.4 期	961,856.78	400,086.33	100.00%	2019 年 5 月 1 日
93	大运河-7 期—大运河孔雀城 7.1 期	12,066,511.23	141,735.72	100.00%	2017 年 12 月 1 日
94	大运河-7 期—大运河孔雀城 7.3 期	2,643,389.14	1,169,951.98	100.00%	2018 年 12 月 1 日
95	潮白河-16 期—潮白河. 四季澜湾(海悦园)	11,119,768.14	8,660,135.86	99.78%	2019 年 12 月 30 日
96	新英国宫-12 期—潮白河孔雀城. 学府澜湾 7 期	10,804,252.69	6,359,439.60	100.00%	2017 年 6 月 1 日
97	盛景澜湾-盛景澜湾 2.2	11,160,585.57	4,126,229.43	100.00%	2017 年 5 月 1 日
98	学府澜湾 6 期	16,180,538.30	17,556,317.77	100.00%	2017 年 3 月 30 日
99	沈阳孔雀城四期	57,539.67	57,539.68	100.00%	2017 年 6 月 1 日
100	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 1 期	5,809,767.76	5,185,245.74	100.00%	2017 年 10 月 1 日
101	浑河孔雀城-沈阳孔雀城 1.3.2 期	1,251,148.45	1,251,148.75	100.00%	2017 年 6 月 1 日
102	八达岭英国宫 2 期	1,630,905.28	1,630,905.28	100.00%	2017 年 11 月 1 日
103	安瑞嘉园	1,754,535.70	2,244,059.50	91.98%	2017 年 10 月 1 日
104	香堤园	44,527,890.56	66,891,499.79	76.40%	2018 年 10 月 1 日
105	孔雀公馆二期	435,367,093.35	234,306,777.60	90.70%	2018 年 5 月 1 日
106	剑桥郡-孔雀城 8.2 期	1,609,815.15	2,699,682.05	100.00%	2017 年 11 月 1 日
107	牛驼温泉孔雀城二期	1,060,671.00	6,020,050.05	100.00%	2016 年 6 月 1 日
108	牛驼温泉孔雀城四期	634,523.00	605,951.57	100.00%	2016 年 4 月 1 日
109	牛驼温泉孔雀城. 锦泉苑	159,171.67	159,171.67	100.00%	2017 年 10 月 1 日
110	霸州温泉孔雀城三期	1,312,049,643.19	1,311,353,637.85	99.90%	2017 年 12 月 31 日
111	永清孔雀城(雅园和逸园)	58,353,128.57	11,897,356.41	99.22%	2018 年 5 月 1 日
112	嘉善新西塘孔雀城二期	3,426,781.63	133,036.08	100.00%	2017 年 12 月 1 日
113	嘉善新西塘孔雀城六期	842,401.02	323,189.77	99.80%	2018 年 11 月 1 日
114	嘉善新西塘孔雀城三期	102,398.69	2,132,770.12	100.00%	2018 年 6 月 1 日
115	嘉善新西塘孔雀城五期	559,075.86		99.62%	2018 年 8 月 1 日
116	孔雀新城	10,210,088.46	22,456,097.63	100.00%	2019 年 8 月 1 日
117	牛驼温泉孔雀城六期	358,466.78	267,064.65	99.98%	2017 年 9 月 1 日
118	孔雀城剑桥郡 10 期	52,622,962.74	51,254,888.43	99.78%	2019 年 5 月 1 日

119	孔雀城剑桥郡 11 期	33,119,467.79	38,914,333.86	99.73%	2018 年 10 月 1 日
120	孔雀城剑桥郡 12 期	321,757,169.35	4,167,286.65	100.00%	2018 年 10 月 1 日
121	孔雀城剑桥郡 13 期	13,381,315.41	7,621,251.58	100.00%	2018 年 10 月 1 日
122	大运河-运河家园	365,941.83	365,943.50	100.00%	2018 年 12 月 1 日
123	八达岭孔雀城 8 期	18,095.24	18,095.24	100.00%	2018 年 10 月 1 日
124	八达岭英国宫三期	7,444,075.18	3,008,288.02	100.00%	2017 年 12 月 1 日
125	高尔夫	532,548.61	147,227.51	99.58%	2018 年 8 月 1 日
126	孔雀公馆-公馆三期	2,279,871.19	2,289,063.00	98.12%	2016 年 6 月 1 日
127	香溪园	5,851,669.27	17,679,699.43	88.26%	2018 年 7 月 1 日
128	霸州温泉孔雀城二期	34,560,944.59	34,550,153.85	100.00%	2018 年 6 月 1 日
129	霸州温泉孔雀城 5 期	4,899,504.81	22,664,575.67	100.00%	2018 年 6 月 1 日
130	永清孔雀城 2.1	4,465,050.39	5,030,525.54	100.00%	2018 年 10 月 30 日
131	永清孔雀城 2.2	4,942,423.39	4,969,946.33	100.00%	2018 年 11 月 30 日
132	汤林御府	782,201,630.94	828,842,968.67	100.00%	2018 年 12 月 30 日
133	潮白河-18 期-潮白河.孔雀城	368,264.09	432,484.45	98.58%	2018 年 6 月 1 日
134	廊坊孔雀城学府澜湾	57,216,050.48	40,519,796.20	98.68%	2018 年 8 月 1 日
135	昌悦 320 亩	150,890,192.63	161,038,039.42	95.28%	2018 年 10 月 1 日
136	嘉善新西塘孔雀城四期	652,234.29	762,326.03	100.00%	2018 年 12 月 1 日
137	新西塘-新西塘孔雀城香溪	919,184.95	4,318,267.39	99.27%	2018 年 12 月 1 日
138	新西塘-新西塘孔雀城学府澜湾	3,431,860.93	5,948,860.40	98.51%	2018 年 12 月 30 日
139	霸州孔雀城 4 期	2,771,211.23	2,936,348.85	100.00%	2018 年 5 月 31 日
140	悦府	74,138,968.26	78,184,967.28	99.34%	2018 年 5 月 1 日
141	晨辉福邸	4,631,935.60	4,439,274.99	99.96%	2019 年 11 月 1 日
142	金海悦城	813,458.24	813,458.24	99.93%	2019 年 11 月 1 日
143	任丘孔雀城项目	209,346,154.39	21,194,168.79	100.00%	2019 年 4 月 1 日
144	孔雀湖-孔雀湖四期	1,519,342,341.36	725,368,717.80	95.99%	2019 年 12 月 1 日
145	大运河孔雀城 7.6.1 期	12,105,822.79	14,966,567.15	99.23%	2019 年 12 月 1 日
146	潮白河-18 期-潮白河.孔雀城	40,901,007.31	40,049,225.62	100.00%	2019 年 12 月 1 日
147	潮白河孔雀城中央公园-枫香园	207,169,091.53	205,150,667.69	100.00%	2019 年 12 月 1 日
148	邵府社区项目	5,258,863.86	5,258,863.86	100.00%	2017 年 6 月 1 日
149	武陟孔雀城 1.1 期	790,749.69	790,749.69	100.00%	2019 年 12 月 1 日
150	武陟孔雀城 1.2 期	6,553,988.20	5,269,152.42	100.00%	2020 年 8 月 31 日
151	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 3.1 期	657,949.43	657,949.46	100.00%	2019 年 6 月 30 日
152	浑河孔雀城-英国宫 2.1 期	767,590.73	767,590.81	100.00%	2019 年 8 月 31 日
153	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 2.2 期	872,934.68	463,255.78	100.00%	2019 年 9 月 30 日
154	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 3.1.2 期	27,523.80	27,523.80	100.00%	2019 年 9 月 30 日
155	江澜赋一期	142,881,557.23	880,160.65	98.30%	2019 年 4 月 28 日

156	新滨湖孔雀城-孔雀城院落印象 1 期	10,152,972.26		98.87%	2019 年 9 月 24 日
157	新滨湖孔雀城-新滨湖孔雀城云湖大境一期	313,992.32		100.00%	2020 年 7 月 27 日
158	来安孔雀城 1 期 225 亩项目	28,397,374.25	24,263,059.60	96.92%	2019 年 4 月 26 日
159	来安孔雀城 2 期 70 亩项目	60,068,522.71	53,932,583.22	100.00%	2018 年 12 月 21 日
160	来安景华 35 亩项目	2,851,384.63	2,228,049.77	92.13%	2019 年 11 月 22 日
161	来安孔雀城 3 期 63 亩项目	2,575,838.51	654,834.84	100.00%	2019 年 4 月 29 日
162	来安孔雀城 5 期 88 亩项目	436,577,580.16	12,137,632.58	100.00%	2020 年 6 月 22 日
163	来安水口 98 亩项目	2,839,311.88	2,378,314.98	53.58%	2019 年 11 月 29 日
164	和县孔雀城一期	392,345.25	1,987,196.63	99.01%	2019 年 10 月 29 日
165	溧水马场路北 G35 地块	610,000.43	898,991.27	97.03%	2019 年 6 月 15 日
166	溧水马场路南 G36 地块	102,568.83	354,862.43	97.06%	2019 年 6 月 15 日
167	国际公寓项目	49,914,304.33	37,734,151.40	98.42%	2020 年 9 月 1 日
168	商务会馆项目 (83 亩)	49,035,042.06	44,890,921.29	98.16%	2019 年 9 月 1 日
169	致远小镇项目 (604 亩)	42,156,667.11	45,756,313.34	99.83%	2019 年 11 月 1 日
170	霸州一砖北项目 (196 亩)	1,657,284,716.79	108,839,585.13	90.95%	2021 年 12 月 31 日
171	文安孔雀城 1 期项目	41,780,925.36	41,104,579.49	99.42%	2020 年 8 月 31 日
172	宏特项目	59,856,809.70	8,176,114.26	99.62%	2021 年 6 月 30 日
173	廊和坊项目	5,870,841.85	7,506,969.93	87.04%	2018 年 8 月 1 日
174	大运河孔雀城壹城南项目	6,160,966.23	6,458,143.63	98.51%	2019 年 6 月 1 日
175	孔雀城幸福社区 (一期)	5,162,069.10	2,066,603.86	100.00%	2020 年 5 月 28 日
176	大运河-运河-九里	437,720,643.23	75,985,689.95	97.54%	2020 年 9 月 25 日
177	剑桥郡 7.2.1 期	38,665,555.66	39,598,704.84	99.62%	2021 年 4 月 30 日
178	牛驼 7.3 期	16,633,177.96	16,633,177.96	100.00%	2019 年 11 月 30 日
179	悦城广场 1 期	7,888,254.19	9,486,637.67	99.68%	2020 年 8 月 30 日
180	文创园 1 期	36,288,791.16	39,306,197.25	94.24%	2020 年 9 月 30 日
181	白洋淀孔雀城 1 期	359,695,649.37	359,695,649.37	39.09%	2018 年 9 月 30 日
182	永济新城项目	318,028,793.00	325,078,795.73	98.98%	2020 年 5 月 30 日
183	固安东庄住宅项目	51,214,885.69	56,446,702.18	100.00%	2019 年 5 月 1 日
184	嘉善孔雀城 8 期	1,596,098.86	7,910.62	99.99%	2019 年 4 月 1 日
185	新西塘孔雀城-翰邻悦府 (10 期)	3,857,704.25	3,857,704.25	99.92%	2019 年 12 月 31 日
186	新西塘孔雀城-翰峰悦府 (11 期)	12,057,443.79	21,334,262.15	99.66%	2020 年 8 月 30 日
187	新西塘孔雀城-翰秀悦府 (12 期)	8,778,618.23	13,845,689.78	99.89%	2019 年 11 月 1 日
188	新西塘孔雀城域外 1 期	2,116,114.45	2,446,389.67	100.00%	2019 年 9 月 30 日
189	新西塘孔雀城罗星 1 期 70 亩	632,569.04	1,946,740.60	100.00%	2020 年 8 月 30 日
190	新西塘孔雀城罗星 2 期 74 亩	249,257.21	1,480,334.27	100.00%	2020 年 7 月 30 日
191	南浔孔雀城一期	25,614,521.33	13,333,108.90	99.61%	2019 年 12 月 25 日

192	潮白河孔雀城雅璟园	27,234,886.75	14,669,992.18	99.50%	2020年12月29日
193	潮白河孔雀城紫薇园	1,541,783,865.24	7,264,965.45	99.91%	2021年11月30日
194	八达岭英国宫7期	165,137.60	165,137.60	100.00%	2019年3月1日
195	八达岭英国宫五期	4,100,582.02	8,940,233.62	98.94%	2020年5月1日
196	潮白馨居安置房项目	669,466.67	669,466.67	100.00%	2018年9月1日
197	江门孔雀城一期	33,986,337.13	53,295,825.11	78.77%	2020年7月10日
198	武陟孔雀城1.3期	504,887,814.75	8,918,454.37	98.49%	2020年12月31日
199	新郑孔雀城	3,046,482,422.83	102,156,173.41	95.84%	2022年2月28日
200	德清雅颂府	108,254.07	108,254.07	100.00%	2019年11月30日
201	浑河孔雀城-英国宫2.2期	2,733,947.83	2,733,947.84	100.00%	2020年12月30日
202	浑河孔雀城-剑桥郡3.2.2期	100,926.04	100,926.04	100.00%	2020年12月30日
203	浑河孔雀城-沈阳孔雀城学园内1.1期	35,505,651.85	35,261,165.35	99.10%	2020年8月30日
204	霸州五分2017年恒源122亩(榕园)	1,365,042,791.01	1,364,756,641.44	99.96%	2021年4月1日
205	问津一期	2,562,559.20	4,811,673.87	99.73%	2020年7月15日
206	孔雀城幸福社区项目(二期)	687,337.64	687,337.64	100.00%	2020年6月24日
207	新西塘孔雀城13期	430,516.48	1,270,237.59	98.00%	2021年2月1日
208	新西塘孔雀城14期	413,854.12	11,613,840.84	100.00%	2021年3月30日
209	来安香樟佳苑100亩项目	326,635,596.35	0.00	100.00%	2020年8月21日
210	和县孔雀城二期	58,792,747.86	3,957,735.32	45.58%	2020年11月5日
211	来安区域17年浦泰北112亩	57,918,365.58	29,167,193.34	85.33%	2020年11月27日
212	来安5区3期67亩珑悦印象项目	54,976,057.56	16,775,833.91	93.88%	2020年6月22日
213	新滨孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜二期	6,786,531.37	2,303,717.14	99.74%	2020年12月30日
214	新滨孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜三期	11,536,262.46	2,202,072.70	93.21%	2020年11月23日
215	南浔孔雀城二期	382,993.87	5,254,374.57	99.61%	2020年11月25日
216	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城紫薇园	59,501,884.85	37,707,043.49	99.52%	2020年12月29日
217	八达岭高层-八达岭五彩天街三期	573,205.89	573,205.89	100.00%	2020年8月28日
218	河西营项目	84,461,460.85	58,776,896.69	98.60%	2020年12月30日
219	文创园2期	832,155,544.17	835,955,869.79	99.33%	2021年11月3日
220	任丘铂宫	1,121,774,312.99	1,122,370,643.27	100.00%	2022年6月30日
221	牛驼7.1期	762,028,591.64	761,191,883.98	95.76%	2022年9月30日
222	牛驼天赐	5,982,276.19	5,982,276.19	100.00%	2020年10月31日
223	郑南孔雀城1.1期	516,866,238.86	509,923,412.28	97.20%	2021年11月5日
224	香河经纬83亩项目	1,383,531,212.11	1,383,822,870.82	53.43%	2021年12月30日

225	邯郸区域 2017 年邯郸孔雀城 1.1 期 111 亩项目	1,213,280,778.73	1,221,884,495.64	99.92%	2022 年 6 月 1 日
226	邯郸区域 2018 年邯郸孔雀城 1.2 期 67 亩项目	494,310,333.35	2,907,589.09	100.00%	2022 年 8 月 1 日
227	高淳浅水湾-高淳 G27G28 项目	17,718,758.99	27,061,989.17	99.60%	2020 年 6 月 23 日
228	幸福汇广场东区	187,007,244.81	17,678,897.50	67.93%	2021 年 7 月 30 日
229	永清孔雀城 1.3 期锦园	21,522,010.54	18,030,412.39	99.56%	2020 年 5 月 1 日
230	来安 3 区 6 期 70 亩	3,206,509.07	6,531,721.94	98.89%	2020 年 7 月 24 日
231	来安 3 区 5 期 57 亩	10,946,365.14	7,516,727.36	6.03%	2021 年 6 月 30 日
232	香河运河大道 50 亩-香河运河大道 50 亩	393,917,140.95	394,322,246.56	100.00%	2021 年 11 月 30 日
233	大运河-7 期一大运河孔雀城 7.6.2 期	1,326,477,878.73	1,343,446,826.62	88.85%	2021 年 8 月 30 日
234	潮白河-伯顿庄园三期-潮白河.孔雀城	372,156,172.11	433,393,558.39	87.57%	2021 年 12 月 30 日
235	大厂潮白河项目-邵府新民居二期项目	7,584,476.19	7,584,476.19	100.00%	2017 年 9 月 30 日
236	八达岭高层-小镇中心 100 亩	703,385,636.97	704,265,773.58	90.44%	2021 年 11 月 30 日
237	八达岭-怀来上院 646 亩 1 期	1,122,485,898.17	1,128,251,337.69	66.90%	2022 年 5 月 30 日
238	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	2,912,544.63	1,620,330.87	100.00%	2020 年 10 月 25 日
239	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 8.3 期 72 亩	1,212,094.44	1,212,094.44	100.00%	2020 年 6 月 25 日
240	团风一期	4,750,595.55	4,061,673.82	97.00%	2020 年 8 月 30 日
241	双柳二期	772,628,984.31	40,687,637.37	94.80%	2021 年 10 月 29 日
242	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 3.2 期	2,770,644.33	2,770,644.33	100.00%	2020 年 9 月 30 日
243	浑河孔雀城-剑桥郡 4.2.2 期	3,601,950.84	3,845,866.42	100.00%	2021 年 1 月 30 日
244	武陟孔雀城 2.1 期	2,460,909.20	1,299,082.60	82.08%	2021 年 5 月 28 日
245	北戴河新区健康城滨海康养小镇(一期)	20,692,789.13	8,582,587.28	92.94%	2020 年 12 月 30 日
246	霸州 2018 年风情园 102 亩	857,004,365.24	854,693,268.91	99.70%	2022 年 6 月 30 日
247	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 9.1 期 37 亩	27,157,741.31	27,157,741.31	100.00%	2020 年 12 月 31 日
248	新南浔孔雀城-新南浔孔雀城 3.1 期 139 亩	71,661,963.18	73,408,785.12	99.31%	2021 年 10 月 30 日
249	江澜赋五期	13,569,458.66	3,774,595.36	56.30%	2021 年 6 月 30 日
250	问津 3.1 期	310,174,083.60	319,699,374.39	91.43%	2021 年 11 月 23 日
251	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 6 期	464,468,565.81	16,713,887.64	100.00%	2021 年 7 月 30 日
252	德清区域 2018 年雷甸镇 72 亩	5,110,538.76	91,742.97	99.72%	2020 年 12 月 31 日
253	固安万利丰商业 33 亩	626,765,396.44	644,142,977.37	94.90%	2022 年 5 月 30 日

254	固安区域 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	457,233,400.76	9,559,297.83	99.24%	2021 年 11 月 30 日
255	固安区域 2016 年牛驼 7.4 期 87 亩项目	328,381,338.12	329,767,576.65	99.77%	2022 年 9 月 30 日
256	蒲江孔雀城 1.0 期 (66 亩)	11,355,833.83	11,322,144.85	66.58%	2021 年 6 月 19 日
257	杭埠孔雀城.云湖大境四期	9,302,633.24	8,321,835.93	99.75%	2021 年 9 月 30 日
258	杭埠孔雀城.云湖逸境一期	331,227,068.00	2,636,049.04	100.00%	2021 年 11 月 30 日
259	八达岭-怀来上院 646 亩 2 期	489,537,726.69	499,880,434.02	73.05%	2022 年 6 月 30 日
260	八达岭高层-怀来五彩天街 1 期 50 亩	366,266,969.64	366,524,276.05	62.36%	2022 年 5 月 30 日
261	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅欣园	587,445,140.20	976,538.81	100.00%	2021 年 12 月 30 日
262	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅韵园	1,182,242,873.08	1,184,623,964.83	99.89%	2021 年 12 月 30 日
263	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城逸翠园	577,135,746.19	578,420,149.86	99.18%	2021 年 12 月 30 日
264	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅玥园	5,033,763.89	3,317,618.03	98.60%	2021 年 10 月 30 日
265	大厂潮白河项目-大厂县城 40 亩	77,853,885.17	67,105,905.39	53.26%	2021 年 6 月 30 日
266	固安航天振邦 198 亩	1,469,455,854.36	1,543,330,975.80	48.38%	2022 年 10 月 30 日
267	新空港-廊坊广阳区域南甸项目 (地块三: 开发地块)	478,243,675.12	470,849,846.75	45.28%	2022 年 8 月 30 日
268	新空港-廊坊北尖塔地块四 (85.4 亩) 项目	1,461,627,060.96	1,641,897,189.83	92.35%	2022 年 8 月 30 日
269	北戴河新区域内孔雀城 1.3 期	888,162,899.26	859,152,844.43	87.32%	2022 年 7 月 30 日
270	昌黎域内孔雀城 1.1 期 (126 亩)	719,617,976.08	719,485,090.76	100.00%	2022 年 7 月 30 日
271	霸州 2019 年一砖南一期	1,074,772,328.01	1,073,998,115.15	100.00%	2022 年 12 月 31 日
272	霸州市政府北 105 亩	1,702,369,145.55	1,767,272,245.80	93.04%	2022 年 9 月 1 日
273	永清孔雀城-永清北关 63 亩	651,812,858.26	29,230,399.57	99.06%	2022 年 5 月 1 日
274	舒城孔雀城 3.6 期	718,691,166.52	730,414,374.99	98.79%	2022 年 3 月 30 日
275	舒城孔雀城 3.8 期	415,599,604.34	46,251,572.97	95.46%	2022 年 5 月 10 日
276	长丰孔雀城 1.0 期	330,133,600.72	370,088,097.05	91.28%	2021 年 9 月 25 日
277	长丰孔雀城 1.1 期	365,344,061.25	31,249,819.98	94.18%	2022 年 6 月 25 日
278	舒城孔雀城 3.9 期	366,873,907.20	397,817,203.56	82.40%	2022 年 3 月 31 日
279	大厂潮白河项目-大厂田各庄 74 亩	1,491,221,101.70	1,493,615,883.35	99.66%	2021 年 12 月 30 日
280	大厂潮白河项目-大厂潮白馨居北 90 亩	1,734,360,858.28	1,758,353,070.22	99.47%	2021 年 12 月 30 日

281	大厂潮白河项目-大厂窄坡 27 亩	496,266,202.99	506,701,427.79	100.00%	2021 年 12 月 30 日
282	八达岭高层-怀来孔雀城 8.2 期酒店北 69 亩	443,277,901.21	456,007,377.48	44.64%	2022 年 9 月 30 日
283	涿鹿孔雀城-粮库西 52 亩	31,730,076.04	44,224,448.48	70.81%	2021 年 7 月 30 日
284	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 9.2 期	13,878,169.70	10,046,999.98	99.59%	2021 年 9 月 30 日
285	新浦西孔雀城-嘉善经开孔 雀城 1.0 期	1,043,656,106.05	4,909,977.84	96.32%	2021 年 11 月 1 日
286	问津 3.3 期	620,866,980.77	13,300,372.16	89.83%	2021 年 12 月 30 日
287	孝感 1.0 期	461,880,359.98	78,520,969.72	60.53%	2022 年 5 月 30 日
288	团风 2.0 期	212,648,584.37	3,804,464.93	84.71%	2022 年 3 月 30 日
289	浑河孔雀城-沈阳孔雀城公 馆 1 期	711,526,503.21	8,748,832.09	97.31%	2022 年 3 月 30 日
290	武陟孔雀城 2.2 期	279,817,002.39	329,510,504.25	61.89%	2022 年 12 月 31 日
291	郭店孔雀城 1.0 期	964,086,507.64	976,527,300.28	78.45%	2023 年 3 月 31 日
292	高淳湖畔澜庭-高淳 G26 项 目	260,061,988.72	9,158,074.09	89.73%	2021 年 12 月 13 日
293	泾阳孔雀城 1.0 期	631,832,248.57	632,052,432.06	99.75%	2023 年 6 月 30 日
294	固安牛驼 7.4.2 期 26 亩	194,161,189.23	194,124,491.99	100.00%	2022 年 9 月 30 日
295	固安柏村一期 263 亩	788,587,758.11	903,258,613.27	33.61%	2022 年 12 月 31 日
296	固安气象局 81 亩	711,982,067.75	662,701,658.11	70.12%	2023 年 4 月 30 日
297	怡园（福星家园）	79,802,954.13	79,802,954.13	100.00%	2022 年 12 月 1 日
298	南京开发区孔雀城 1.0 期	885,782,407.27	985,295,812.85	56.39%	2022 年 12 月 26 日
299	江宁孔雀城 1.0 期项目	565,076,383.16	144,383,631.15	61.74%	2022 年 8 月 26 日
300	溧水孔雀城 1.1	51,252,759.99	1,211,742.58	97.87%	2021 年 10 月 31 日
301	溧水孔雀城 1.0	647,480,803.32		55.68%	2022 年 8 月 5 日
302	大厂孔雀城 7.3 期 16 亩	229,292,576.64	251,253,042.72	94.33%	2022 年 10 月 30 日
303	大厂潮白河孔雀城 18.5 期 （辛杜 85 亩）	654,789,165.59	698,430,443.72	55.19%	2023 年 10 月 30 日
304	德清 2.0 期	927,428,424.88	421,249.82	99.98%	2022 年 4 月 1 日
305	嘉善孔雀城 9.3 期	1,640,354,580.93	8,667,869.19	98.63%	2021 年 11 月 1 日
306	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	180,188,317.66	247,404,840.79	70.48%	2022 年 11 月 30 日
307	武陟孔雀城 3.0 期 51 亩	244,591,588.75		97.06%	2023 年 4 月 30 日
308	舒城孔雀城 3.4 期	556,169,771.72	711,165,614.77	85.38%	2022 年 8 月 30 日
309	长丰孔雀城 1.3 期	201,631,712.03	317,971,893.12	89.86%	2022 年 6 月 30 日
310	肥东孔雀城 1.0 期	504,335,471.74	127,160,037.81	92.46%	2022 年 10 月 30 日
311	文景园项目	571,699,009.27	140,556,593.25	80.00%	2021 年 12 月 1 日
312	逸景园项目	304,152,880.77		96.43%	2019 年 5 月 1 日
313	顺景园	30,636,226.65	16,318,544.93	50.00%	2020 年 3 月 1 日
314	大厂窄坡 117 亩	1,057,194,409.78	1,115,168,369. 26	49.36%	2022 年 10 月 30 日
315	牛驼 7.5 期	194,142,297.68	234,395,612.10	33.40%	2023 年 8 月 30 日
316	拾光锦云-固安东徐北 170 亩	234,520,405.95	248,051,196.48	10.91%	2023 年 5 月 30 日

317	嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	2,082,275,273.42	2,083,741,415.61	99.97%	2023 年 6 月 1 日
318	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	596,415,257.17	22,549,075.10	84.40%	2022 年 8 月 30 日
319	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩	305,442,763.90	549,354,839.72	80.05%	2023 年 1 月 1 日
320	南浔孔雀城 3.4 期 89 亩	516,314,686.91	840,355,920.08	77.92%	2023 年 2 月 1 日
321	霸州南夹河 73 亩	385,779,578.70	439,502,915.57	84.14%	2023 年 7 月 30 日
322	霸州帝中海 27 亩	183,279,432.70	193,452,405.18	87.48%	2023 年 10 月 30 日
323	新空港-廊坊东尖塔地块二十一 (87.2 亩) 项目	755,290,049.45	865,422,766.89	59.70%	2023 年 7 月 1 日
324	问津 3.4 期	341,468,638.51		50.44%	2022 年 8 月 31 日
325	雨湖 1.0 期	23,229,629.25	23,229,629.25	5.55%	2023 年 5 月 1 日
326	蒲江孔雀城 1.1 期 (84 亩)	54,329,525.46	54,332,277.75	12.37%	2023 年 9 月 30 日
327	孟庄孔雀城 1.0 期 96 亩	50,860,819.21	51,583,754.98	8.91%	2023 年 12 月 31 日
328	武陟孔雀城 3.1 期 74 亩	34,864,989.22	58,384,214.59	18.35%	2023 年 9 月 30 日
329	长丰孔雀城 1.2 期	42,034,804.08	116,246,907.60	34.12%	2022 年 5 月 1 日
330	舒城孔雀城 3.2 期	308,353,097.02	466,392,210.50	74.67%	2023 年 2 月 28 日
331	澜景园	69,568,082.13	0.00	11.08%	2023 年 6 月 1 日
332	哈尔滨松北项目	769,146,165.36	1,149,014,875.02	53.00%	2022 年 10 月 1 日
333	武汉长江中心-御江轩项目	1,704,050,982.85	3,253,977,760.92	100.00%	2023 年 12 月 1 日
334	南京金陵华夏中心项目一期	4,336,644,104.60	6,601,063,356.84	99.00%	2025 年 12 月 1 日
335	舒城孔雀城 4.0 期	76,842,844.81	123,180,113.56	7.70%	2024 年 2 月 29 日
336	文安孔雀城 64 亩	48,429,789.37	86,634,022.45	36.03%	2024 年 3 月 1 日
337	人才家园二期 A 区、B 区项目	14,927,240.04	39,478,864.79	100.00%	2019 年 5 月 31 日
338	武汉长江中心-御江丰项目	1,058,731,599.40	1,428,828,360.68	69.82%	2024 年 5 月 1 日
339	武汉平安幸福中心项目	162,284,617.53	556,757,602.18	50.00%	2024 年 3 月 1 日
340	其他	18,155,518.86	22,196,479.90		
	合计	81,063,327,008.95	65,163,977,133.77		

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	414,821,215.19	2,690,778,722.75	2,766,456,463.22	339,143,474.72
二、离职后福利-设定提存计划	-	205,094,688.45	205,094,688.45	-
三、辞退福利	170,096,296.14	61,726,391.71	227,043,003.25	4,779,684.60

四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	584,917,511.33	2,957,599,802.91	3,198,594,154.92	343,923,159.32

(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	414,821,215.19	2,352,370,565.29	2,428,048,305.76	339,143,474.72
二、职工福利费	-	57,225,285.56	57,225,285.56	-
三、社会保险费	-	139,872,115.98	139,872,115.98	-
其中：医疗保险费	-	130,836,924.66	130,836,924.66	-
工伤保险费	-	7,126,521.78	7,126,521.78	-
生育保险费	-	1,908,669.54	1,908,669.54	-
四、住房公积金	-	140,752,935.87	140,752,935.87	-
五、工会经费和职工教育经费	-	557,820.05	557,820.05	-
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	414,821,215.19	2,690,778,722.75	2,766,456,463.22	339,143,474.72

(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	-	197,607,359.44	197,607,359.44	-
2、失业保险费	-	7,487,329.01	7,487,329.01	-
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	205,094,688.45	205,094,688.45	-

其他说明：

√适用 □不适用

本期应付职工薪酬较期初下降41.20%，主要系职工薪酬下降所致。

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,721,913,477.21	2,308,921,444.86
企业所得税	6,497,358,197.22	6,548,249,712.85
个人所得税	71,738,160.77	93,402,161.27
城市维护建设税	173,601,705.74	155,428,236.94
教育费附加	160,657,207.68	143,469,771.93
土地增值税	684,595,263.99	632,520,389.57

土地使用税	43,737,290.33	38,305,484.50
房产税	35,957,600.28	18,081,507.96
其他	23,198,245.64	21,453,858.31
合计	10,412,757,148.86	9,959,832,568.19

其他说明：
无

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	8,268,931,825.26	17,484,319,138.41
应付股利		
其他应付款	15,598,383,346.02	18,285,868,048.91
合计	23,867,315,171.28	35,770,187,187.32

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	2,873,289,791.62	5,735,370,108.25
企业债券利息	3,626,804,179.99	6,816,930,166.11
短期借款应付利息	1,768,837,853.65	2,616,153,586.27
划分为金融负债的优先股\永续债利息	0.00	2,315,865,277.78
其中：划分为金融负债的永续债利息	0.00	2,315,865,277.78
合计	8,268,931,825.26	17,484,319,138.41

重要的已逾期未支付的利息情况：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

借款单位	逾期金额	逾期原因
CFLD (Cayman) Investment Ltd	2,442,416,705.50	公司流动性阶段性紧张
三浦威特园区建设发展有限公司	1,153,103,010.86	公司流动性阶段性紧张
九通基业投资有限公司	923,691,552.15	公司流动性阶段性紧张
固安九通新盛园区建设发展有限公司	646,729,036.66	公司流动性阶段性紧张
合计	5,165,940,305.17	/

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利**(1). 分类列示**

□适用 √不适用

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金	374,279,074.07	886,889,395.68
保证金	1,915,886,211.95	1,898,361,806.11
代收代缴款	1,765,078,238.42	1,627,877,641.93
预提费用	1,032,318,589.85	1,216,782,393.56
承债收购未偿还原股东借款	63,364,521.00	63,364,521.00
其他暂收款	1,685,031,402.62	1,817,176,756.60
股权收购款	1,369,681,122.83	3,160,685,314.00
合作方往来	2,342,392,732.97	2,478,143,143.74
罚息滞纳金及违约金	5,050,351,452.31	5,136,587,076.29
合计	15,598,383,346.02	18,285,868,048.91

(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
固安县地方税务局	742,319,096.29	公司流动性阶段性紧张
廊坊惠佳房地产开发有限公司	478,427,897.79	未达到协议履行条件
南京空港会展投资管理有限公司	459,000,000.00	未达到协议履行条件
大厂回族自治县国家税务局	282,323,866.92	公司流动性阶段性紧张
武汉裕灿房地产开发有限公司	275,000,000.00	未达到协议履行条件
合计	2,237,070,861.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

42. 持有待售负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	573,074,195.99	
合计	573,074,195.99	

其他说明：

本期持有待售负债主要系资产处置重分类所致。

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	17,973,181,522.31	44,472,905,903.16
1 年内到期的应付债券	32,171,524,091.29	53,273,856,976.84
1 年内到期的长期应付款	257,159,813.40	1,513,818,456.56
1 年内到期的租赁负债	99,450,868.34	137,839,792.01
1 年内到期的其他权益工具		24,932,000,000.00
合计	50,501,316,295.34	124,330,421,128.57

其他说明：

注 1:1 年内到期非流动负债较上年减少 59.38%，主要系签订重组协议后科目重分类所致。

注 2:1 年内到期非流动负债中包含报告期内新增分期还款的长期借款、长期应付款中 1 年内到期的部分、1 年内到期的应付债券、1 年内到期的租赁负债、1 年内到期的其他权益工具。

(1) 1 年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,973,469,946.21	17,081,566,867.44
抵押借款	6,012,417,790.35	9,735,125,654.20
保证借款	8,987,293,785.75	17,656,213,381.52
信用借款		
合计	17,973,181,522.31	44,472,905,903.16

注 1:1 年内到期长期借款较上年减少 59.59%，主要系签订重组协议后重分类到长期借款所致。

注 2: 抵押借款主要以本公司持有的存货、无形资产、固定资产、投资性房地产提供抵押，保证借款主要由公司、九通投资以及京御地产提供保证担保，质押借款主要以京御地产、九通投资等部分股权做质押。

注 3: 抵押物情况详见附注“七、9、存货”、“七、20、投资性房地产”、“七、21、固定资产”、“七、22、在建工程”、“七、26、无形资产”。

(2) 1 年内到期的长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	199,628,935.80	1,513,818,456.56
纾困资金	57,530,877.60	
合计	257,159,813.40	1,513,818,456.56

注：1 年内到期的长期应付款较上年减少 83.01%，主要系融资租赁款签订重组协议后重分类到长期借款所致。

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券	2,609,047,000.00	2,408,821,000.00
待转销项税	8,989,151,198.19	10,243,569,959.34
其他	501,054,131.54	1,474,168,755.37
预提土地增值税	4,339,838,015.67	4,887,783,784.84
合计	16,439,090,345.40	19,014,343,499.55

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 德清 A1	100.00	2020/3/19	1 年	268,981,132.08	241,083,000.00		11,571,984.00			241,083,000.00
1 年期高级无抵押定息债券 - XS2275 514458	100.00	2020/12/18	1 年	2,119,467,831.10	2,167,738,000.00	-	18,590,208.33	200,226,000.00		2,367,964,000.00
合计	/	/	/	2,388,448,963.18	2,408,821,000.00	-	30,162,192.33	200,226,000.00	-	2,609,047,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	26,905,198,439.08	23,742,246,460.42
抵押借款	16,220,407,714.26	14,491,355,554.20
保证借款	69,721,997,870.79	37,386,771,278.66
信用借款	540,000,000.00	
减：一年内到期长期借款	-17,973,181,522.31	-44,472,905,903.16
合计	95,414,422,501.82	31,147,467,390.12

长期借款分类的说明：

注 1：抵押借款主要以本公司持有的存货、无形资产、固定资产、投资性房地产、在建工程提供抵押，保证借款主要由公司、九通投资以及京御地产提供保证担保，质押借款主要以京御地产、九通投资等部分股权做质押。

注 2：抵押物情况详见附注“七、9、存货”、“七、20、投资性房地产”、“七、21、固定资产”、“七、22、在建工程”、“七、26、无形资产”。

注 3：长期借款较上年增加 206.33%，主要系签订重组协议后重分类到长期借款所致。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

长期借款的借款利率区间为年利率 2.50%-11.50%。

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
16 华夏 02-136244	1,812,665,274.44	1,999,960,000.00
16 华夏 01-135082	2,531,821,873.06	2,800,000,000.00
16 华夏 04-135302	2,681,183,316.76	3,000,000,000.00
16 华夏 05-135391	1,798,087,141.03	2,000,000,000.00
16 华夏 06-135465	3,326,874,779.47	4,000,000,000.00
15 华夏 05-122494	3,428,693,097.26	3,690,213,276.22
16 华夏债-136167	11,419,501.31	10,015,046.27
17 幸福基业 MTN001-101780003	1,695,280,535.93	1,800,000,000.00
18 华夏 02-143551	481,719,181.06	524,412,494.90
18 华夏 01-143550	2,269,945,774.76	2,473,938,646.13
18 华夏 03-143693	1,788,447,152.56	1,999,189,930.10
18 华夏 04-150683	1,058,160,365.61	1,145,000,000.00
18 华夏 06-155102	16,175,908.26	18,000,000.00
18 华夏 07-155103	3,646,951,543.69	3,990,019,899.78
19 华夏 01-155273	848,024,940.12	999,874,814.19
20 幸福基业 MTN001-102000447	937,433,593.88	1,000,000,000.00
20 幸福基业 MTN002-102000735	473,960,972.85	500,000,000.00
17 九通 01-非公开债	813,001,093.85	1,000,000,000.00
17 九通 03-非公开债	575,363,510.13	604,093,637.37
17 华夏 A4-固安 PPP	500,000,000.00	500,000,000.00
17 华夏 A5-固安 PPP	500,000,000.00	499,678,281.76
17 华夏 A6-固安 PPP	499,718,655.62	499,261,501.81
17 华夏次级债-固安 PPP	200,000,000.00	200,000,000.00
18 九通 01	1,010,788,476.88	1,088,865,048.23
18 九通 02	1,092,765,180.19	1,400,000,000.00
18 九通 03	783,895,220.10	910,000,000.00
19 问津 A2	274,410,000.00	274,410,000.00
19 问津 A3	273,716,321.42	273,716,321.42
19 问津 A4	273,199,781.44	273,199,781.44
19 问津 A5	272,889,079.97	272,889,079.97
19 问津 A6	272,682,486.88	272,682,486.88
19 问津次	260,000,000.00	260,000,000.00
19 九通 01	1,422,100,983.10	2,006,561,942.61
19 九通 03	960,410,907.43	998,430,212.89

20 德清 A2	311,844,219.64	311,844,219.64
20 德清 A3	302,710,197.42	302,710,197.42
20 德清 A4	302,596,227.21	302,596,227.21
20 德清 A5	302,528,845.03	302,528,845.03
20 德清次	270,000,000.00	270,000,000.00
17 固安九通 A4-142799	106,995,200.00	107,011,504.58
17 固安九通 A5-142800	119,533,700.00	119,477,381.44
17 固安九通 A6-142801	132,863,332.71	132,726,331.22
17 固安九通次-142802	35,987,336.63	35,946,821.68
2 亿美元优先票据-XS1835626810	1,399,750,800.86	1,281,393,214.40
2 亿美元优先票据-XS1860402954	1,392,920,000.00	1,275,140,000.00
1.1 亿美元优先票据-XS1860402954	766,106,000.00	701,327,000.00
1.2 亿美元优先票据-XS1860402954	835,752,000.00	765,084,000.00
0.7 亿美元高级债-XS1729851490	696,460,000.00	0.00
1 亿美元优先票据-XS1860402954	0.00	637,570,000.00
1 亿美元优先票据-XS1860402954	696,460,000.00	637,570,000.00
1 亿美元优先票据-XS1860402954	696,460,000.00	637,570,000.00
0.5 亿美元高级债-XS1729851490	487,522,000.00	0.00
0.7 亿美元优先票据-XS1860402954	975,044,000.00	446,299,000.00
1.4 亿美元高级债-XS1860402954	0.00	892,598,000.00
0.6 亿美元优先票据	417,876,000.00	382,030,603.35
5.3 亿美元（债券代码为 XS1953977326）高级无抵押定息债券	3,691,238,000.00	3,379,121,000.00
3.5 亿美元（债券代码为 XS1972090119）高级无抵押定息债	2,437,610,000.00	2,228,973,656.82
6.5 亿美元（债券代码为 XS1972092248）高级无抵押定息债	4,518,650,641.50	4,129,796,317.69
5 亿美金（债券代码为 XS2100597256）高级无抵押定息债	3,481,926,085.79	3,176,009,219.77
7 亿美金（债券代码为 XS2100597330）高级无抵押定息债	4,857,035,632.46	4,437,410,532.62
3 亿美金（债券代码为 XS2189577906）2 年期高级无抵押定息债	2,089,379,999.98	1,905,628,130.77
3.3 亿美金（债券代码为）2 年期高级无抵押定息债	2,298,318,000.00	2,087,746,554.89
6000 万美金（债券代码为 XS2100597330）高级无抵押定息债	393,896,686.77	349,367,528.27
减：一年内到期的部分	-32,171,524,091.29	-53,273,856,976.84
合计	40,637,727,463.77	21,246,031,711.93

注：本期应付债券增加 91.27%，主要系签订重组协议后一年内到期的应付债券重分类所致。

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
16 华夏 02-136244	100.00	2016/3/3	5 年	1,984,379,99 5.00			71,679,552 .40		43,140,3 91.32	1,601,443 ,665.76	1,558,303, 274.44
16 华夏 01-135082	100.00	2016/3/4	5 年	2,785,884,00 0.00			109,118,09 2.83		54,681,6 70.59	2,055,403 ,543.65	2,000,721, 873.06
16 华夏 04-135302	100.00	2016/3/24	5 年	2,984,874,00 0.00			114,587,79 1.48		59,268,7 29.70	2,276,912 ,046.46	2,217,643, 316.76
16 华夏 05-135391	100.00	2016/4/12	5 年	1,989,916,00 0.00			74,806,657 .53		41,716,5 52.16	1,548,253 ,693.19	1,506,537, 141.03
16 华夏 06-135465	100.00	2016/5/10	5 年	3,979,832,00 0.00			133,494,84 5.52		90,972,2 18.96	3,115,746 ,998.43	3,024,774, 779.47
15 华夏 05-122494	100.00	2015/10/2 2	7 年	3,970,000,00 0.00			129,775,02 1.22	20,026,7 23.78	63,661,0 74.51	3,207,319 ,447.99	3,163,685, 097.26
16 华夏债-136167	100.00	2016/1/20	7 年	1,487,394,99 0.00	10,015,046.2 7		695,899.06	2,409,95 3.73	14,716.4 3	- 1,190,782 .26	11,219,501 .31
17 幸福基业 MTN001-101780003	100.00	2017/5/19	5 年	1,890,248,28 0.00			28,554,735 .22		13,340,3 84.56	1,090,620 ,920.49	1,077,280, 535.93
18 华夏 02-143551	100.00	2018/5/30	5 年	522,365,094. 34	168,965,494. 90		20,190,684 .71	587,505. 10	9,836,59 5.62	179,107,7 76.68	338,824,18 1.06
18 华夏 01-143550	100.00	2018/5/30	4 年	2,462,578,30 1.89			79,911,257 .17	1,061,35 3.87	47,052,7 51.88	1,840,431 ,172.77	1,794,439, 774.76
18 华夏 03-143693	100.00	2018/6/20	4 年	1,989,960,00 0.00			59,937,364 .85	810,069. 90	38,654,1 59.15	1,598,411 ,241.81	1,560,567, 152.56

2022 年年度报告

18 华夏 04-150683	100.00	2018/9/10	3 年	1,294,481,13 2.08			40,285,595 .63		16,600,6 85.36	1,024,561 ,050.97	1,007,960, 365.61
18 华夏 06-155102	100.00	2018/12/2 0	5 年	2,987,264,15 0.94	18,000,000.0 0		441,113.26		501,319. 27	- 1,322,772 .47	16,175,908 .26
18 华夏 07-155103	100.00	2018/12/2 0	7 年	3,983,018,86 7.93	3,990,019,89 9.78		152,772,10 6.33	9,980,10 0.22	73,132,2 56.92	- 561,275,1 99.39	3,365,592, 543.69
19 华夏 01-155273	100.00	2019/3/25	5 年	995,500,000. 00	4,655,814.19		30,584,601 .68	125,185. 81	21,009,1 66.85	794,427,1 06.97	778,198,94 0.12
20 幸福基业 MTN001-102000447	100.00	2020/3/19	5 年	995,500,000. 00			18,716,164 .39			751,433,5 93.88	751,433,59 3.88
20 幸福基业 MTN002-102000735	100.00	2020/4/16	5 年	497,750,000. 00			5,011,502. 73			227,960,9 72.85	227,960,97 2.85
19 九通 01	100.00	2019/10/3 1	5 年	1,991,509,43 3.96	2,006,561,94 2.61		69,399,672 .59	- 6,578,97 6.20	34,340,3 66.42	- 543,541,6 16.89	1,422,100, 983.10
19 九通 03	100.00	2019/12/6	5 年	995,754,716. 98	998,430,212. 89		44,305,169 .04	1,569,78 7.11	8,583,91 9.38	- 31,005,17 3.19	960,410,90 7.43
17 九通 01-非公开 债	100.00	2017/8/17	4 年	994,000,000. 00			39,376,119 .45		16,272,9 04.27	777,773,9 98.12	761,501,09 3.85
17 九通 03-非公开 债	100.00	2017/10/2 7	5 年	596,400,000. 00			25,123,801 .29	- 4,093,63 7.37	6,684,25 6.24	586,141,4 03.74	575,363,51 0.13
18 九通 01	100.00	2018/3/12	5 年	1,085,095,00 0.00	1,088,865,04 8.23		49,203,853 .43	1,134,77 2.46	10,737,9 98.89	- 69,473,16 5.61	1,009,788, 656.19
18 九通 02	100.00	2018/5/31	3 年	1,393,700,00 0.00			50,859,810 .42		29,215,3 60.41	995,980,5 40.60	966,765,18 0.19

18 九通 03	100.00	2018/6/11	3 年	905,905,000. 00			32,984,901 .62		17,576,2 26.88	788,471,4 46.98	770,895,22 0.10
6.5 亿美元（债券 代码为 XS1972092248）高 级无抵押定息债	1,306, 840.00	2019/4/8	5 年	4,364,230,00 0.00	4,129,796,31 7.69		55,900,000 .00	388,854, 323.81			4,518,650, 641.50
7 亿美金（债券代 码为 XS2100597330）高 级无抵押定息债	1,306, 840.00	2020/1/14	5 年	4,826,780,00 0.00	4,437,410,53 2.62		56,350,000 .00	419,625, 099.84			4,857,035, 632.46
6000 万美金（债券 代码为 XS2100597330）高 级无抵押定息债	1,306, 840.00	2020/10/1 4	5 年	363,794,887. 99	349,367,528. 27		4,830,000. 00	44,529,1 58.50			393,896,68 6.77
合计	/	/	/	54,318,115,8 51.11	17,202,087,8 37.45	-	1,498,896, 313.85	880,041, 420.56	696,993, 705.77	23,252,59 1,911.53	40,637,727 ,463.77

(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

期末一年内到期的应付债券共计 32,171,524,091.29 元，16 华夏 02-136244、16 华夏 01-135082、16 华夏 04-135302、16 华夏 05-135391、16 华夏 06-135465、15 华夏 05-122494、16 华夏债-136167、17 幸福基业 MTN001-101780003、18 华夏 02-143551、18 华夏 01-143550、18 华夏 03-143693、18 华夏 04-150683、18 华夏 06-155102、18 华夏 07-155103、19 华夏 01-155273、20 幸福基业 MTN001-102000447、20 幸福基业 MTN002-102000735、17 九通 01-非公开债、17 九通 03-非公开债、18 九通 01、18 九通 02、18 九通 03 因债务重组协议的签订，共计 31,734,529,580.03 元从一年内到期的非流动负债重分类至应付债券。

47、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	153,840,403.74	286,899,817.95
减：一年内到期的租赁负债	-99,450,868.34	-137,839,792.01
合计	54,389,535.40	149,060,025.94

其他说明：

租赁负债较期初减少 63.51%，主要系本期部分租赁协议终止所致。

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,371,878,987.79	
专项应付款	83,892,865.97	94,920,020.16
合计	1,455,771,853.76	94,920,020.16

其他说明：

√适用 □不适用

注：长期应付款较期初增加 1,433.68%，主要系新增纾困资金所致。

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	225,903,823.59	1,513,818,456.56
纾困资金	1,403,134,977.60	
减：一年内到期部分（附注七、43）	-257,159,813.40	-1,513,818,456.56
合计	1,371,878,987.79	0.00

其他说明：

无

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
翟各庄拆迁建设专项资金（注1）	31,391,020.16	-	11,679,751.00	19,711,269.16	专项资金
三河三湖防治专项资金（注2）	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	专项资金
重点流域水污染治理项目（注3）	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	专项资金
“三北”地区和西部地区供热及供气等基础设施建设（注4）	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	专项资金
孔雀城污水处理厂（注5）	4,300,000.00			4,300,000.00	专项资金
东花园污水处理厂（注6）	4,000,000.00			4,000,000.00	专项资金
河盛北大街道路建设工程（注7）	15,700,000.00	-	-	15,700,000.00	专项资金
振兴二路道理建设工程（注7）	13,500,000.00	-	-	13,500,000.00	专项资金
固安县城南供热站燃煤锅炉提标改造项目（注8）	2,740,000.00	-	-	2,740,000.00	专项资金
颐和家园服务中心防水维修（注9）	159,000.00	25,000.00	156,000.00	28,000.00	专项资金
大运府邸消防维修（注10）	130,000.00	128,469.00	256,469.00	2,000.00	专项资金
嘉善孔雀城消防维修、监控改造等（注11）	-	910,000.00	-	910,000.00	专项资金

凤河孔雀城防水、监控维修（注12）	-	1,600,895.89	1,599,299.08	1,596.81	专项资金
合计	94,920,020.16	2,664,364.89	13,691,519.08	83,892,865.97	专项资金

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，报告期内使用 1167.98 万元。

注 2：三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市财政局、廊坊市环保局联合下发的廊财建[2008]130 号文件，收到三河三湖及松花江流域水污染防治财政专项资金 1,000 万元。

注 3：三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市财政局下发的廊财建[2009]42 号文件，收到重点流域水污染治理项目建设扩大内需国债投资专项资金 800 万元。

注 4：三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市财政局下发的廊财建[2011]84 号文件，收到供热站二期工程专项资金 500 万元。

注 5：2014 年，怀来鼎兴投资开发有限公司根据张财指标字[2014]382 号文件，收到孔雀城污水处理厂工程款项 600 万元。2015 年，怀来鼎兴投资开发有限公司收到孔雀城污水处理厂工程款项 150 万元，目前污水处理厂建设中，2017 年支付专项应付款 320 万元。

注 6：2015 年，怀来鼎兴投资开发有限公司根据冀财建[2013]276 号文件，收到东花园污水处理厂工程款项 120 万元。2015 年，怀来鼎兴投资开发有限公司根据冀财建[2013]331 号文件，收到东花园污水处理厂工程款项 30 万元。2016 年，怀来鼎兴投资开发有限公司根据冀财建[2013]331 号文件，收到东花园污水处理厂工程款项 250 万元。

注 7：2018 年，邢台鼎兴园区建设发展有限公司根据邢台市财政局下发的邢市财建[2018]23 号文件，收到邢东新区管理委员会拨款 2920 万元，用于河盛北大街道路建设工程、振兴二路道理建设工程两个项目的建设。

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

注 9：2021 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善颐和家园服务中心）收到专项维修资金 15.90 万元用于颐和家园服务中心防水维修。2022 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善颐和家园服务中心）收到专项维修资金 2.5 万元用于颐和家园服务中心防水维修，报告期内使用 15.60 万元。

注 10：2021 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善大运府邸）收到专项维修资金 13.00 万元用于大运府邸消防维修。2022 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善大运府邸）收到专项维修资金 12.85 万元用于大运府邸消防维修，报告期内使用 25.65 万元。

注 11：2022 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善孔雀城服务中心）收到专项维修资金 40.5 万元用于学府澜湾、盛景澜湾、四季澜湾、孔雀城五期麓院小区消防维修，2022 年幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善孔雀城服务中心）收到专项维修资金 27 万元用于道闸和监控改造、收到 23.5 万元用于道闸、监控和消防设施升级。

注 12: 2022 年, 幸福基业物业服务有限公司天津武清分公司 (凤河孔雀城服务中心) 收到专项维修资金 160.09 万元用于防水维修和监控维修, 报告期内使用 159.93 万元。

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	9,912,872.41		4,275,786.96	5,637,085.45	
合计	9,912,872.41		4,275,786.96	5,637,085.45	/

涉及政府补助的项目:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
固安肽谷生物医药研发基地实验共用服务平台 (注 1)	2,298,667.44					2,298,667.44	与资产相关
省级众创空间经费 (注 2)	2,800,000.00					2,800,000.00	与资产相关

文安县财政局院士工作站补贴款（注 3）	100,000.00					100,000.00	与资产相关
大气污染治理资金（注 4）	4,235,787.00			4,235,787.00		0.00	与资产相关
博士后项目补助（注 5）	115,084.50					115,084.50	与资产相关
农业科技园区科技奖励资金（注 6）	63,333.47			39,999.96		23,333.51	与资产相关
大厂影视众创空间奖励资金（注 7）	300,000.00					300,000.00	与资产相关
合计	9,912,872.41	-	-	4,275,786.96	-	5,637,085.45	

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：2015 年 5 月，固安肽谷药业科技有限公司根据固安县工业和信息化局的固工信[2015]5 号文件，收到固安县工业和信息化局拨付的用于生物医药研发基地实验公用服务平台项目发展资金 60 万元。2016 年 3 月，固安肽谷药业科技有限公司根据廊财建[2015]273 号文件，收到廊坊市财政局服务业发展引导资金 180 万元，用于固安肽谷生物医药研发基地建设。2017 年 1 月，固安肽谷药业科技有限公司根据廊坊市科学技术局第[2016]88 号文件，收到廊坊市科学技术局拨付的奖励资金 2 万元，用于生物医药研发基地实验公用服务平台项目。

注 2：华夏幸福（固安）产业港投资有限公司根据廊坊市科学技术局的廊政[2015]66 号文件，收到廊坊市科学技术局拨付的 200 万元，用于固安肽谷国际科技企业孵化器建设项目。2019 年 4 月根据固安县财政局的固财指[2018]609 号文件，收到财政局拨付的资金 80 万元。

注 3：2016 年 12 月，文安鼎泰园区建设发展有限公司根据河北省科学技术厅、中共河北省委组织部、河北省科学技术协会发布的冀科人[2016]10 号文件，收到河北省科学技术厅拨付款 10 万元，用于设立院士工作站。

注 4：2017 年 8 月，固安九通基业公用事业有限公司根据廊坊市人民政府发布的[2016]181 号文件，收到大气污染治理资金 423.58 万元。本期确认其他收益 423.58 万元。

注 5：2018 年，华夏幸福产业投资有限公司根据全国博士后管委会办公室 2018 年 17 号文件，收到博士后学术交流活动资助 10 万元，后收到北京市各区县相应资金支持 10 万元。2018 年华夏幸福产业投资有限公司与北京市人力资源和社会保障局签订北京市博士后科研活动经费资助协议书，收到经费资助 14.6 万元，根据 2018 年度北京市博士后工作经费资助申报工作的通知，收到资助 4.5 万元，2019 年收到 16 万元。根据北京市人力资源和社会保障局[2019]年第 38 号公告，2019 年收到日常经费资助 40 万。

注 6：2018 年廊坊幸福农庄旅游开发有限公司固安农博园根据《廊坊市人民政府关于印发推进科技创新十大工程实施意见的通知》（廊政[2014]50 号），收到一次性奖励 20 万，后用于日常支出 1.67 万。本期确认其他收益 4.00 万元。

注 7：2021 年华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司根据《廊坊市科学技术关于下达 2021 年众创空间认定奖励资金的通知》[2021]35 号，收到奖励资金 30 万元，用于众创空间平台建设及相关支出。

52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
已签约重组协议应付利息	7,212,077,301.10	-
合计	7,212,077,301.10	-

其他说明：

无

53、股本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,893,355,062.00						3,893,355,062.00

其他说明：

无

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用**55、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）				
其他资本公积		4,509,107,764.26		4,509,107,764.26
合计		4,509,107,764.26		4,509,107,764.26

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积增加主要系公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”和“幸福优选平台”股权抵偿金融债务和经营债务所致。

56、库存股适用 不适用**57、其他综合收益**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他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	税后归属于母公司		
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								

2022 年年度报告

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	2,062,543,687.12	-2,956,110,553.83			-6,637,917.16	-3,005,907,702.13	56,435,065.46	-943,364,015.01
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	1,877,578,777.90	-2,929,558,885.13				-2,985,993,950.59	56,435,065.46	-1,108,415,172.69
其他	184,964,909.22	-26,551,668.70			-6,637,917.16	-19,913,751.54		165,051,157.68
其他综合收益合计	2,062,543,687.12	-2,956,110,553.83			-6,637,917.16	-3,005,907,702.13	56,435,065.46	-943,364,015.01

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,543,339,226.34		26,418,789.58	1,516,920,436.76
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				

其他			
合计	1,543,339,226.34	26,418,789.58	1,516,920,436.76

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-1,191,786,585.42	38,414,429,682.60
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-1,191,786,585.42	38,414,429,682.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,582,839,475.01	-39,029,669,879.13
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他权益（永续债）持有者利息		576,546,388.89
期末未分配利润	391,052,889.59	-1,191,786,585.42

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	31,142,129,719.35	26,219,193,056.56	42,408,859,706.92	38,714,184,361.40
其他业务	799,605,840.03	557,016,152.32	771,953,196.04	693,872,754.88
合计	31,941,735,559.38	26,776,209,208.88	43,180,812,902.96	39,408,057,116.28

主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
产业发展服务	629,698,660.10	190,012,940.48	122,372,815.19	72,514,448.29
基础设施建设	1,689,235,834.42	1,658,743,309.68	4,372,047,117.88	4,128,078,479.18
土地整理	685,165,268.77	673,197,029.47	3,246,953,832.43	2,989,212,700.96
综合服务	271,798,488.82	271,784,111.96	905,082,323.51	896,746,465.94
物业管理服务	1,353,742,466.81	992,069,843.79	1,274,031,968.68	946,815,010.87
房地产开发	24,757,501,738.80	20,843,758,804.54	30,127,915,155.39	27,418,999,803.55
其他	1,754,987,261.63	1,589,627,016.64	2,360,456,493.84	2,261,817,452.61
合计	31,142,129,719.35	26,219,193,056.56	42,408,859,706.92	38,714,184,361.40

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	3,194,173.56		4,318,081.29	
营业收入扣除项目合计金额	79,960.58	其他业务收入	77,195.32	其他业务收入

营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	2.50	/	1.79	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	79,960.58	其他业务收入	77,195.32	其他业务收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
1. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	79,960.58		77,195.32	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				

5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	3,114,212.97		4,240,885.97	

(3). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	682,753.35	14,680,716.11
城市维护建设税	55,949,189.47	75,321,507.75
教育费附加	49,928,981.79	69,558,737.39
房产税	74,589,271.03	57,056,849.58
土地使用税	93,301,641.66	110,069,356.43
车船使用税	263,619.06	296,726.69
印花税	16,788,069.57	22,147,320.31
土地增值税	926,655,340.59	2,267,062,386.95
其他	10,377,819.94	16,324,549.95
合计	1,228,536,686.46	2,632,518,151.16

其他说明：

本期税金及附加较上期减少 53.33%，主要系计提的土地增值税减少所致。

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	256,943,563.50	248,787,761.42
办公事务费	110,456,055.81	127,958,402.45
营销推广费	119,164,911.65	303,204,375.81
销售代理费	424,768,660.37	359,391,217.06
客户服务费	45,285,411.91	38,586,721.80
其他	32,325,960.41	101,969,591.05
合计	988,944,563.65	1,179,898,069.59

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,569,197,992.88	2,859,004,727.44
招聘及培训	2,451,773.57	4,425,483.10
办公事务费	527,084,619.90	670,249,281.47
中介咨询费	336,671,776.98	277,528,754.83
折旧与摊销	713,868,517.61	844,841,559.52
其他	28,953,514.35	227,676,699.52
合计	3,178,228,195.29	4,883,726,505.88

其他说明：

本期管理费用较上期减少 34.92%，主要系职工薪酬减少所致。

65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	11,532,848.86	12,044,117.37
合计	11,532,848.86	12,044,117.37

其他说明：

无

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	13,608,092,871.93	18,033,369,510.69
减：利息收入	-113,867,837.45	-221,044,497.56
汇兑损益	4,159,032.19	41,691,813.10
减：汇兑收益	-3,514,293.13	-4,543,939.72
手续费	8,691,311.90	22,569,880.09
合计	13,503,561,085.44	17,872,042,766.60

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	18,979,204.30	55,954,199.46
债务重组收益	552,170.37	

个税手续费返还	12,492,908.49	34,187,372.20
进项税额加计抵减	15,067,340.13	18,969,981.18
合计	47,091,623.29	109,111,552.84

其他说明：

本期其他收益较上期减少 56.84%，主要系公司收到的政府补助减少所致。

详见附注七、84、政府补助

68、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-159,928,266.94	-49,871,023.22
处置长期股权投资产生的投资收益	691,100,103.75	514,593,458.42
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益	25,704,330,833.65	78,643,782.62
委托他人投资或管理资产的损益	32,160,435.83	-27,174,779.85
合计	26,267,663,106.29	516,191,437.97

其他说明：

本期投资收益较上期大幅增加，主要系债务重组收益增加所致。

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		

交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-513,734,479.72	-1,404,018,366.02
其他非流动金融资产		-2,439,742,453.14
合计	-513,734,479.72	-3,843,760,819.16

其他说明：

本期公允价值变动收益较上期大幅减少，主要系本期无其他非流动金融资产变动所致。

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-2,158,254,605.32	-1,898,355,981.06
其他应收款坏账损失	-841,740,612.17	-637,750,564.69
债权投资减值损失	-10,492,723.72	-237,077,987.05
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-3,010,487,941.21	-2,773,184,532.80

其他说明：

无

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-2,008,792,463.04	-11,743,719,229.84
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失	-4,490,958.18	-99,624,382.87
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失	-83,846,221.05	-270,878,371.47
十一、商誉减值损失		-203,675,980.24
十二、其他		
十三、合同资产减值损失	-106,305,007.80	-869,632,161.65
十四、持有待售资产减值损失	-246,759,307.90	
合计	-2,450,193,957.97	-13,187,530,126.07

其他说明：

本期资产减值损失较上期减少 81.42%，主要系计提存货跌价准备减少所致。

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置无形资产	87,832,109.25	932,260.58
处置固定资产	36,602,262.81	69,027.78
合计	124,434,372.06	1,001,288.36

其他说明：

本期资产处置收益较上期大幅增加，主要系出售无形资产和固定资产增加所致。

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚没收入	36,681,199.95	59,129,807.11	36,681,199.95
其他	16,914,427.30	38,408,651.81	16,914,427.30
合计	53,595,627.25	97,538,458.92	53,595,627.25

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

本期营业外收入较上期减少 45.05%，主要系当期罚没收入减少所致。

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
----	-------	-------	---------------

非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	3,000.00	473,716.63	3,000.00
罚款	423,826,055.72	587,159,632.84	423,826,055.72
其他	2,568,744,301.13	3,044,767,304.61	2,568,744,301.13
合计	2,992,573,356.85	3,632,400,654.08	2,992,573,356.85

其他说明：

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

注2：本期营业外支出中的其他主要系确认广州项目预计合同定金损失及计提税收滞纳金增加所致。其中，广州项目确认土地回收事实，对无法回收的成本结转至营业外支出所致。

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	795,801,073.89	466,293,385.94
递延所得税费用	1,919,744,002.09	-6,150,707,931.43
合计	2,715,545,075.98	-5,684,414,545.49

(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	3,780,517,963.94
按法定/适用税率计算的所得税费用	945,129,490.99
子公司适用不同税率的影响	-533,256,560.55
调整以前期间所得税的影响	35,249,205.95
非应税收入的影响	-262,982,653.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	345,199,966.79
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-217,012,869.68
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	2,361,494,748.56
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	200,757.24
研发费加计扣除的影响	-2,197,793.53
其他	43,720,783.21
所得税费用	2,715,545,075.98

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七、57

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	969,178,951.73	842,615,426.54
保证金及押金	221,585,921.50	408,862,609.67
利息收入	113,867,837.45	215,446,024.69
政府补助等其他收益	24,552,905.62	108,745,388.31
其他	461,293,413.96	291,893,561.83
合计	1,790,479,030.26	1,867,563,011.04

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	1,460,435,078.58	1,531,592,466.05
往来款项	553,990,464.78	551,095,186.62
捐款	3,000.00	473,716.63
保证金及押金	165,347,976.73	400,782,277.66
其他	114,257,782.02	424,822,215.05
合计	2,294,034,302.11	2,908,765,862.01

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
企业间借款	16,520,000.00	
股权款	395,696,666.65	
其他	1,000,000.00	
合计	413,216,666.65	

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
处置子公司		462,414,114.77
合计		462,414,114.77

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资保证金		75,212,630.68
合作方往来款	21,488,590.00	168,405,857.90
借款	60,974,861.11	100,000,000.00
合计	82,463,451.11	343,618,488.58

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
融资保证金		1,485,000.00
少数股权回购价款		1,097,800,700.27
合作方往来	995,352,846.98	762,730,744.22
限制性股票回购款		176,214,455.59
租赁款项	71,939,025.55	108,927,327.33
合计	1,067,291,872.53	2,147,158,227.41

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

79. 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,064,972,887.96	-39,836,092,672.45

加：资产减值准备	2,450,193,957.97	13,187,530,126.07
信用减值损失	3,010,487,941.21	2,773,184,532.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	650,205,264.04	552,892,057.88
使用权资产摊销	76,700,912.19	154,860,422.15
无形资产摊销	180,781,259.78	365,382,540.30
长期待摊费用摊销	272,634,371.84	592,792,017.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-124,434,372.06	-1,001,288.36
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）	513,734,479.72	3,843,760,819.16
财务费用（收益以“-”号填列）	13,608,092,871.93	18,033,369,510.69
投资损失（收益以“-”号填列）	-26,267,663,106.29	-516,191,437.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	19,126,317.86	-6,081,445,211.90
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,900,617,684.23	38,438,397.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	23,209,713,236.66	29,478,818,214.34
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,134,620,347.86	494,082,202.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-19,912,078,369.58	-25,607,299,098.11
其他	618,730,011.58	-119,184,282.94
经营活动产生的现金流量净额	137,195,001.18	-2,646,103,151.06
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	11,385,887,816.41	12,787,070,239.68
减：现金的期初余额	12,787,070,239.68	25,461,937,348.81
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	-1,401,182,423.27	-12,674,867,109.13

(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	
本期发生的取得其他营业单位支付的现金或现金等价物	1,105,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
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	1,105,000.00
--------------	--------------

其他说明：

无

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,385,771,464.21
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	137,201,010.49
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	1,248,570,453.72

其他说明：

无

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,385,887,816.41	12,787,070,239.68
其中：库存现金	312,329.83	271,697.86
可随时用于支付的银行存款	9,382,417,065.35	10,524,852,960.59
可随时用于支付的其他货币资金	2,003,158,421.23	2,261,945,581.23
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	11,385,887,816.41	12,787,070,239.68
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

货币资金	1,031,674,603.17	农民工工资预储金、履约保证金、司法冻结等
应收账款	34,291,271,523.03	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债质押
存货	17,827,711,220.41	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	1,751,025,106.26	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	496,820,873.77	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
在建工程	216,992,962.97	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产	1,475,012,422.22	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
合计	57,090,508,711.83	/

其他说明：

无

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	-
其中：美元	111,594,366.16	6.964600	777,210,122.56
欧元	7,304.75	7.422900	54,222.43
港币	11,899.38	0.893300	10,629.72
新加坡元	1,183,104.46	5.183100	6,132,148.73
印度尼西亚盾	648,183,608,358.69	0.000445	288,441,705.72
菲律宾比索	110,234.60	0.125000	13,779.33
越南盾	350,503,467,262.00	0.000292	102,326,897.05
缅甸币	2,816,500.00	0.003286	9,253.71
应收账款	-	-	-
其中：印度尼西亚盾	175,892,332,649.06	0.000445	78,272,088.03
越南盾	95,159,715,811.00	0.000292	27,781,175.80
长期借款	-	-	-
其中：美元	16,987,460.69	6.964600	118,310,868.72
其他货币资金	-	-	-
其中：印度尼西亚盾	395,448,595,665.10	0.000445	175,974,625.07
其他应收款	-	-	-
其中：美元	10,138,244.24	6.964600	70,608,815.83
新加坡元	150,671.34	5.183100	780,944.62
印度尼西亚盾	530,421,476,126.00	0.000445	236,037,556.88
越南盾	39,031,942,143.00	0.000292	11,395,087.06
应付账款	-	-	-
其中：美元	61.28	6.964600	426.76
印度尼西亚盾	320,400,000.00	0.000445	142,578.00
越南盾	54,457,023,007.00	0.000292	15,898,325.43
缅甸币	2,751,000.00	0.003285537	9,038.51
其他非流动金融资产	-	-	-
其中：印度尼西亚盾	14,153,224,105.00	0.000445	6,298,184.73
其他应付款	-	-	-
其中：美元	2,501,822.93	6.964600	17,424,196.00

港币	168,750.00	0.8933	150,744.38
欧元	45,000.00	7.4229	334,030.50
新加坡元	241,277.50	5.183100	1,250,565.41
印度尼西亚盾	291,230,258,306.63	0.000445	129,597,464.95
菲律宾比索	590,000.00	0.125000	73,750.00
越南盾	2,267,087,749,144.00	0.000292	661,859,514.58
英镑	5,000.00	8.394100	41,970.50
应付利息	-	-	
其中：美元	868,978,187.35	6.964600	6,052,085,483.62
长期应付债券	-	-	
其中：美元	4,612,864,276.03	6.964600	32,126,754,536.81
短期应付债券	-	-	
其中：美元	340,000,000.00	6.964600	2,367,964,000.00

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

√适用 □不适用

境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	本位币选择依据
环球产业投资有限公司	中国香港	美元	主要结算货币
GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED			
华夏幸福（美国）孵化器公司	美国	美元	主要结算货币
CFLD(US) Incubator Services, Inc			
华夏幸福美国公司	美国	美元	主要结算货币
CFLD(US) INC			
华夏幸福国际控股有限公司	香港	美元	主要结算货币
CFLD International Holdings Limited			
华夏幸福（新加坡）投资有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD(SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.			
SNC 投资 1 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNC INVESTMENT I PTE. LTD.			
华夏幸福投资 2 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.			
华夏幸福投资 3 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.			
华夏幸福投资 4 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.			
华夏幸福投资 6 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.			
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	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT VIII PTE. LTD. 华夏幸福投资 9 有限公司			
CF CITY INVESTMENT IX PTE. LTD. 华夏幸福投资 10 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT X PTE. LTD. 华夏幸福投资 11 有限公司			
CFLD INVESTMENT XI PTE. LTD. 华夏幸福投资 12 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD. 华夏幸福投资 13 有限公司			
CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD. 华夏幸福投资 14 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD. 华夏幸福投资 15 有限公司			
CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD. 华夏幸福投资 16 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT XVI PTE. LTD. 华夏幸福投资 17 有限公司			
CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD. 华夏幸福投资 18 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT 18 PTE. LTD. 华夏幸福投资 19 有限公司			
CF CITY INVESTMENT 19 PTE. LTD. 华夏幸福投资 20 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT 20 PTE. LTD. 华夏幸福投资 21 有限公司			
CF CITY INVESTMENT 21 PTE. LTD. 华夏幸福投资 22 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT 22 PTE. LTD. 华夏幸福投资 23 有限公司			
CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD. 产业新城投资 26 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE. LTD. SNC 投资 29 有限公司			
SNC INVESTMENT 29 PTE. LTD. 华夏幸福投资 30 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT 30 PTE. LTD. 华夏幸福投资 31 有限公司			
CFLD INVESTMENT 31 PTE. LTD. 华夏幸福投资 32 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT 32 PTE. LTD. 华夏幸福投资 33 有限公司			

CFLD INVESTMENT 33 PTE. LTD.			
天鹅城（新加坡）投资有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SWANCITY (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.			
阿特拉斯环球投资 35 号有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
ATLAS GLOBAL INVESTMENT 35 PTE. LTD.			
华夏幸福投资 37 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT 37 PTE. LTD.			
华夏幸福投资 38 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT 38 PTE. LTD.			
产业新城 39 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
New Industry Park 39 PTE. LTD.			
产业新城 40 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
New Industry Park 40 PTE. LTD.			
VNIC 投资 41 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC Investment 41 Pte. Ltd			
VNIC 投资 42 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC Investment 42 Pte. Ltd			
VNIC 投资 43 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC Investment 43 Pte. Ltd			
产业新城 44 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
New Industry Park 44 PTE. LTD.			
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
ATLAS GLOBAL INVESTMENT 45 PTE. LTD.			
华夏幸福投资 46 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD Investment 46 Pte. Ltd			
华夏幸福投资 47 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD Investment 47 Pte. Ltd			
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司	埃及	埃及镑	主要结算货币
CF City Egypt New Integrated City S. A. E			
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT. INDONIC TANGERANG INVESTMENT			
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT. CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT			
华夏幸福唐格朗投资公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT. CFCITY TANGERANG INVESTMENT			
华夏幸福唐格朗天鹅城投资公司	印尼	印尼盾	主要结算货币

PT SWANCITY MJR TANGERANG INVESTMENT			
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PTCFLD KARAWANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT			
华夏幸福(印度)产业新城有限公司	印度	印度卢比	主要结算货币
CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED			
VNIC 投资 1 有限公司	越南	越南盾	主要结算货币
VNIC Investment 1 Company Limited			
华夏幸福(缅甸)产业新城有限公司	缅甸	缅甸元	主要结算货币
CF City Myanmar New Industry City Limited			
华夏幸福(马来西亚)产业新城有限公司	马来西亚	林吉特	主要结算货币
CF CITY NEW INDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIASDN. BHD.			
华夏幸福(英国)投资有限公司	英国	英镑	主要结算货币
CFLD(UK) INVESTMENT LIMITED.			
SNC 投资 5 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNC INVESTMENT 5 PTE. LTD.			
SNC 投资 27 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNC Investment 27 Pte.Ltd.			
SNC 投资 28 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNC Investment 28 Pte.Ltd.			
华夏幸福德国产业新城有限责任公司	德国	欧元	主要结算货币
CFLD Germany New Industry City GmbH			
埃及产业新城基础设施开发股份有限公司	埃及	埃及镑	主要结算货币
Egypt New Integrated City Infrastructure Development S. A. E (Dormant)			
华夏幸福(菲律宾)产业新城股份有限公司	菲律宾	菲律宾比索	主要结算货币
CF CITY PHILIPPINES NEW INDUSTRY CITY CORPORATION			
仁泽产业新城有限公司	越南	越南盾	主要结算货币
Nhon Trach New Industry City Company Limited			
华夏幸福开曼投资公司	开曼	美元	主要结算货币
CFLD (Cayman) Investment Ltd.			

越南产业新城基础设施开发有限公司	越南	越南盾	主要结算货币
Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co.Ltd			
阿特拉斯环球物业管理有限公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT. Atlas Global Property Management			
天鹅城国际控股有限公司	开曼	美元	主要结算货币
SwanCity International Holdings Limited			
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	香港	美元	主要结算货币
CHINA FORTUNE (HONGKONG) SPORTS INDUSTRY DEVELOPMENTCO., LIMITED			
华夏幸福(香港)康养产业投资有限公司	香港	美元	主要结算货币
CFLD (HK) Elderly Care Industry Investment Co., Limited			
博耀国际有限公司	萨摩亚	港币	主要结算货币
Birchfield International Limited			
海湾电子国际有限公司	萨摩亚	港币	主要结算货币
Gulf Semiconductor International Limited			
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	香港	港币	主要结算货币
XINGGUI INVESTMENT LIMITED			
城市空间设计规划有限公司	新加坡	人民币	主要结算货币
URBANSPACE DESIGN AND PLANNING PTE. LTD.			
天鹅城三菱地所投资有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
天诚(香港)产业投资有限公司	香港	美元	主要结算货币
NuoCheng (HK) Industry Investment Limited			
焯正(香港)产业投资有限公司	香港	美元	主要结算货币
ZhuoZheng (HK) Industry Investment Limited	香港	美元	主要结算货币
誉信(香港)产业投资有限公司	香港	美元	主要结算货币
YuXin(HK) Industry Investment Limited			

83、套期

□适用 √不适用

84、政府补助**(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
残疾人超比例奖励资金	12,972.10	其他收益	12,972.10
防护用品支持资金	25,068.00	其他收益	25,068.00
高新技术企业培育资助资金	200,000.00	其他收益	200,000.00
军人减免补贴	1,579,499.88	其他收益	1,579,499.88
农业科技园区科技奖励资金	39,999.96	其他收益	39,999.96
税费减免	2,643,420.21	其他收益	2,643,420.21
稳岗补贴	8,624,534.47	其他收益	8,624,534.47
消防大赛奖补资金	5,000.00	其他收益	5,000.00
研发资助资金	661,300.00	其他收益	661,300.00
优秀小区奖励资金	740,188.72	其他收益	740,188.72
“四上企业”奖励资金	9,433.96	其他收益	9,433.96
返还证书补贴	2,000.00	其他收益	2,000.00
大气污染治理环保补贴	4,235,787.00	其他收益	4,235,787.00
涇阳县招商局奖补资金	150,000.00	其他收益	150,000.00
统计入库补贴	50,000.00	其他收益	50,000.00
总计	18,979,204.30		18,979,204.30

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

85、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南京孔雀城房地产开发有限公司	255,069,360.00	34	转让	2022.4.20	控制权已转移	-7,872,086.58	-				参考交易价格	
武陟县裕恒房地产开发有限公司	50,207,962.83	50	转让	2022.1.13	控制权已转移	15,770,271.05	-				参考交易价格	
霸州市惠昌商贸有限公司	2,140,593.55	100	转让	2022.1.10	控制权已转移	-24,445,021.43	-				参考交易价格	
廊坊源麒房地产开发有限公司	102,246,000.00	100	转让	2022.3.31	控制权已转移	-115.60	-				参考交易价格	
越南大福莲花项目公司 VINA DAI PHUOC CORPORATION	826,909,423.06	92	转让	2022.1.31	控制权已转移	250,258,577.49	-				参考交易价格	
华夏幸福(霸州)产业投资有限公司	10,000,000.00	100	转让	2022.7.13	控制权已转移	4,053,442.66					参考交易价格	
永清鼎泰园区建设	650,000,000.00	100	转	2022.12.3	控制权	-42,000,036.49					参考交	

发展有限公司			让	1	已转移						易价格	
大福天鹅城三菱地 所股份有限公司 Dai Phuoc SwanCity One MEA Joint Stock Company	280,556,958.94	100	转 让	2022.12.3 1	控 制 权 已转移	26,758,794.05					参 考 交 易 价 格	
华夏幸福投资 47 有 限公司 CFLD Investment 47 Pte. Ltd		51										

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例 (%)
1	深圳市伙伴产城顾问服务有限公司	新设	60.00
2	深圳市中工伙伴产业服务有限公司	新设	100.00
3	东莞市华智产业装饰设计工程有限公司	新设	100.00
4	河北大牙狸工程科技有限公司	新设	100.00
5	华夏幸福（廊坊临空自贸区）产业发展有限公司	新设	100.00
6	河北星跃空间文化传媒有限公司	新设	100.00
7	舒城御信锦房地产开发有限公司	新设	100.00
8	华夏幸福（固安）信息咨询服务服务有限公司	新设	100.00
9	誉诺来（固安）信息咨询服务服务有限公司	新设	100.00
10	誉诺昌（固安）信息咨询服务服务有限公司	新设	100.00
11	誉诺金（固安）信息咨询服务服务有限公司	新设	100.00
12	北京幸福园丁环境科技有限公司	新设	100.00
13	华夏幸福（开封）产业园区运营管理有限公司	新设	100.00
14	費米企业有限公司 FERMI ENTERPRISE LIMITED	新设	100.00
15	Riemann Enterprise Limited	新设	100.00
16	华夏幸福（平顶山）产业园区运营管理有限公司	新设	100.00
17	北京幸福安基建设管理有限公司	新设	100.00
18	新郑市裕灿房地产开发有限公司	新设	50.00
19	幸福策略（北京）咨询有限公司	新设	100.00
20	振新程（固安）企业管理有限公司	新设	100.00
21	北京幸福蓝线企业管理服务有限公司	新设	100.00
22	华夏幸福（北京）企业管理服务有限公司	新设	100.00
23	幸福慧智（北京）企业管理服务有限公司	新设	100.00
24	北京都市圈房屋优选科技有限公司	新设	100.00
25	北京幸福优居房地产经纪有限公司	新设	100.00
26	北京幸福住安企业管理服务有限公司	新设	100.00
27	华夏幸福（成都）园区运营管理有限公司	新设	100.00
28	华夏幸福产城（北京）运营管理有限公司	新设	100.00
29	幸福优选（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
30	幸福精选（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
31	北京幸福建安企业管理服务有限公司	新设	100.00
32	北京幸福智企企业管理有限公司	新设	100.00
33	华夏幸福（北京）城市运营管理有限公司	新设	100.00
34	华夏幸福（南京）园区管理服务服务有限公司	新设	100.00
35	华夏幸福（泾阳）园区服务有限公司	新设	100.00
36	华夏幸福（洛阳）产业园区运营管理有限公司	新设	100.00
37	幸福产业园区运营管理（广州）有限公司	新设	100.00
38	幸福新基（北京）企业管理有限公司	新设	100.00
39	廊坊精诚共享企业管理有限公司	新设	100.00
40	精诚共创叁号（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
41	精诚共创壹号（廊坊）企业管理有限公司	新设	90.73

42	精诚共创贰号（廊坊）企业管理有限公司	新设	49.53
43	固安幸福基业酒店管理有限公司	新设	100.00
44	大厂回族自治县幸福基业酒店管理有限公司	新设	100.00
45	怀来幸福基业酒店管理有限公司	新设	100.00
46	幸福伙伴（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
47	幸福城服（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
48	优选产城（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
49	优选安基（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
50	优选安家（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
51	优选慧智（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
52	优选智算（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
53	优选蓝线（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
54	北京幸福安家企业管理服务有限公司	新设	100.00
55	幸福火炬（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
56	精诚共创肆号（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
57	幸福智算（北京）企业管理服务有限公司	新设	100.00
58	廊坊优新共享企业管理股份公司	新设	100.00
59	廊坊优壹共享企业管理股份有限公司	新设	100.00
60	廊坊优贰共享企业管理股份有限公司	新设	100.00
61	廊坊优叁共享企业管理股份有限公司	新设	100.00
62	廊坊优肆商贸股份有限公司	新设	100.00
63	廊坊优伍会展服务股份有限公司	新设	100.00
64	廊坊优陆创享企业管理股份有限公司	新设	100.00
65	武陟县裕景房地产开发有限公司	新设	50.00
66	幸福（北京）新能源有限公司	新设	100.00
67	广州市华智产业园运营有限公司	新设	100.00
68	精选共创贰号（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
69	精选共创壹号（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
70	优选共创第陆（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
71	优选共创第壹（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
72	优选共创第贰（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
73	优选共创第肆（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
74	优选共创第伍（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
75	优选共创第叁（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
76	精选共创叁号（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
廊坊京御房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
固安京御幸福房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
香河京御房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
大厂京御房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
大厂京御幸福房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
怀来京御房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
永定河房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立

京御南海置业有限公司	山东省文登市	山东省文登市	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
怀来京御幸福房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
秦皇岛京御房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	河北省秦皇岛市	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
沈阳京御幸福房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
天津幸福基业房地产开发有限公司	天津市武清区	天津市武清区	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
沈阳幸福基业房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
沈阳孔雀城房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
镇江幸福基业房地产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
香河幸福基业物业服务服务有限公司	河北省香河县	河北省香河县	物业服务		100.00	投资设立
固安县华御温泉度假酒店服务有限公司	河北省固安县	河北省固安县	酒店服务		100.00	投资设立
固安幸福基业资产管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区配套建设		100.00	投资设立

大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	园林绿化及苗木花卉草坪的培育生产与销售		100.00	投资设立
三浦威特园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
怀来鼎兴投资开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
文安鼎泰园区建设发展有限公司	河北省文安县	河北省文安县	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
天津鼎达基业有限公司	天津市武清区	天津市武清区	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
固安鼎凯园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
镇江鼎达园区建设发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
香河鼎泰园区建设发展有限公司	河北省香河县	河北省香河县	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
固安九通基业公用事业有限公司	河北省固安县	河北省固安县	公共事业管理		100.00	投资

						设立
固安九通基业园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管 理		100.00	投资 设立
沈阳华夏新城建设发展 有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	市政公用工程施工承 包		100.00	投资 设立
大厂九通基业投资顾问 有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	投资咨询管理		100.00	投资 设立
固安肽谷药业科技有限 公司	河北省固安县	河北省固安县	生物医药研发		100.00	投资 设立
幸福基业投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	投资咨询	100.00		投资 设立
廊坊幸福基业教育投资 有限公司	河北省固安县	河北省固安县	教育产业进行投资 及资产管理。		100.00	投资 设立
廊坊幸福基业医疗投资 有限公司	河北省固安县	河北省固安县	医疗产业进行投资 及资产管理。		100.00	投资 设立
廊坊裕筑房地产开发有 限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发与销售		100.00	投资 设立
无锡幸福基业房地产开 发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发与经营		100.00	投资 设立
廊坊市幸福基业房地 产经纪有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房屋买卖居间、代 理，房屋租赁居间、 代理		100.00	投资 设立
嘉兴鼎泰园区建设发 展有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	园区投资开发与管 理		100.00	投资 设立
固安九通新盛园区建 设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管 理		100.00	投资 设立

廊坊幸福农庄农业发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	旅游资源开发、农业观光、旅游资产管理		100.00	投资设立
霸州鼎兴园区建设发展有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
霸州孔雀城房地产开发有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	房地产开发销售		100.00	投资设立
嘉兴京御房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	房地产开发与经营		100.00	投资设立
香河孔雀城房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发		100.00	投资设立
永清孔雀城房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	房地产开发与经营		100.00	投资设立
华夏幸福产业投资有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	投资咨询管理	100.00		投资设立
华夏幸福河北产业投资管理有限公司	河北固安县	河北固安县	产业投资		100.00	投资设立
华夏幸福资本管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	企业管理咨询	100.00		投资设立
嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
固安幸福基业仓储服务有限公司	河北固安县	河北固安县	货物仓储服务		100.00	投资设立
华夏幸福（上海）产业投资有限公司	上海自贸区	上海自贸区	投资咨询管理		100.00	投资

						设立
华夏幸福（深圳）创业投资管理有限公司	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	投资咨询管理		100.00	投资设立
华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）	河北固安县	河北固安县	咨询服务			投资设立
北京鼎鸿投资开发有限公司	北京市房山区	北京市房山区	项目投资		100.00	投资设立
华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	受托管理股权基建			投资设立
任丘鼎兴园区建设发展有限公司	河北任丘	河北任丘	园区建设投资		100.00	投资设立
霸州市九通基业水务有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	房地产开发与经营		100.00	投资设立
华夏幸福航空产业投资有限公司	河北固安工业园	河北固安工业园	航空产业园投资与资产管理、企业管理咨询		100.00	投资设立
华夏幸福（固安）产业港投资有限公司	河北固安县新兴产业示范区	河北固安县新兴产业示范区	产业园项目的投资管理		100.00	投资设立
华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海自贸区	上海自贸区	企业管理咨询			投资设立
廊坊幸福基业体育发展有限公司	固安县新兴产业示范区	固安县新兴产业示范区	体育文化活动		100.00	投资设立
廊坊华夏新城建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	市政公用工程施工承包		100.00	投资设立
涿鹿鼎泰园区建设发展有限公司	河北省涿鹿县	河北省涿鹿县	园区投资开发与管		100.00	投资设立

幸福港湾商业管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	商业设施管理		100.00	投资设立
任丘孔雀城房地产开发有限公司	河北省任丘市	河北省任丘市	房地产开发与经营		100.00	投资设立
华夏幸福（固安）企业管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	非证券业务的投资管理、咨询		100.00	投资设立
华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	资产管理		100.00	投资设立
固安弘兴商贸有限公司	河北省固安县	河北省固安县	销售：金属材料（贵金属除外）、建筑材料（砂石料除外）等		100.00	投资设立
香河九通基业公用事业有限公司	河北省香河县	河北省香河县	供热、污水处理及公用设施养护		100.00	投资设立
大厂回族自治县弘通商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	销售金属材料（贵金属除外），建筑材料等		100.00	投资设立
华夏幸福（香河）机器人产业投资管理有限公司	河北省香河县	河北省香河县	园区建设与管理		100.00	投资设立
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立

嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
廊坊孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发		100.00	投资设立
孔雀城保定房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市	房地产开发经营		100.00	投资设立
华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理		100.00	投资设立
白洋淀科技城投资有限公司	河北省保定市	河北省保定市	园区建设与管理		100.00	投资设立
秦皇岛鼎兴园区建设发展有限公司	河北省秦皇岛市	河北省秦皇岛市	园区建设与管理		100.00	投资设立
和县鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市	园区建设与管理		100.00	投资设立
来安鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市	园区建设与管理		100.00	投资设立
华夏幸福（永清）产业港投资有限公司	河北省廊坊市永清县	河北省廊坊市永清县	产业港及自建类项目建设		100.00	投资设立
华夏幸福（北京）国际赛车谷有限公司	北京市房山区	北京市房山区	体育运动项目经营		100.00	投资设立
北京华夏幸福投资基金管理中心（有限合伙）	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理；资产管理			投资设立
华夏幸福通用航空机场（香河）投资管理有限公司	香河县	香河县	对机场项目的投资		100.00	投资设立
嘉善幸福基业教育投资有限公司	嘉善县	嘉善县	对教育产业进行投资及资产管理		100.00	投资

						设立
怀来幸福基业资产管理有限公司	怀来县	怀来县	对住宿和餐饮业、教育业的投资		100.00	投资设立
固安孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发, 销售		29.00	投资设立
固安孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发, 销售		32.32	投资设立
固安孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发, 销售		100.00	投资设立
大厂孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
大厂孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
沈阳裕泰房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100.00	投资设立
廊坊市孔雀湖房地产开发有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区	房地产开发、楼房销售		100.00	投资设立
廊坊市孔雀郡房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪商贸步行街新华路至银河大街段	房地产开发、销售		60.00	投资设立
霸州市温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州孔雀城兰园 S3 楼	房地产开发与销售		100.00	投资设立
霸州市金源房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3	房地产开发与销售		100.00	投资设立
嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路 555 号 1 幢 1103 室	房地产开发与经营		100.00	投资设立

香河孔雀郡房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与销售		100.00	投资设立
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市开发区平安北街 109 号 A 座	房地产开发与经营		51.00	投资设立
来安孔雀城房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河经济开发区管委会二楼	房地产开发与销售		100.00	投资设立
来安京御房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河镇管委会二楼	房地产开发与销售		100.00	投资设立
和县孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路 1 号	房地产开发与经营		60.10	投资设立
武汉新洲孔雀城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区邾城街余姚村一组	房地产开发与销售		100.00	投资设立
武汉孔雀海房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市江夏区郑店街办事处 2 楼 208 室	房地产开发与销售		100.00	投资设立
湖州孔雀城房地产开发有限公司	浙江省湖州市	湖州市南浔区南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-1	房地产开发与经营		100.00	投资设立
武陟孔雀城房地产开发有限公司	河南省焦作市	武陟县产业集聚区标准厂房屋 9 号综合服务楼第二层	房地产开发与销售		100.00	投资设立
舒城孔雀城房地产开发有限公司	安徽省六安市	舒城县杭埠镇经济开发区	房地产开发与房销售		100.00	投资设立
文安孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市文安县县委党校院内	房地产开发与销售		100.00	投资设立
固安幸福汇商业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	酒店会务管理；住宿服务		100.00	投资设立

大厂回族自治县幸福汇商业管理有限公司	河北省大厂县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	酒店管理、会务及展览服务		100.00	投资设立
霸州市幸福基业商业管理有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园S3楼	酒店管理、会务管理；住宿服务		100.00	投资设立
廊坊京御装饰工程有限公司	河北省大厂县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	建筑装饰装修工程		100.00	投资设立
霸州市幸福港湾商业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园S3楼	园区产业服务；园区基础设施建设管理		100.00	投资设立
嘉兴幸福水街文化旅游发展有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路555号1幢1单元1202室	旅游资源开发、旅游资产管理		100.00	投资设立
廊坊幸福基业文化发展有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	文化艺术交流活动、艺术推广服务		100.00	投资设立
华夏幸福（嘉善）文化影视产业园投资有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路555号1幢1单元1203室	文化艺术交流；资产管理；企业管理咨询		100.00	投资设立
北京华夏幸福产业投资基金（有限合伙）	北京市丰台区	北京市丰台区楼果园6号楼18层2132	非证券业务的投资、投资管理、咨询			投资设立
华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区花乡四合庄1516-25、27地块（园区）	企业管理咨询、经济信息咨询		100.00	投资设立
华夏幸福产业管理有限公司	广东省深圳市	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	企业管理咨询、经济信息咨询	100.00		投资设立
大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	园区投资开发与管		95.00	投资设立
嘉兴鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区凌公塘	园区投资开发与管		100.00	投资

		路 3339 号 (嘉兴科技城)1 号楼 359 室				设立
雄县鼎兴园区建设发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市雄县经济开发区东区	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街刘镇街	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
武汉鼎凯园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市江夏区郑店街办事处 2 楼 203 室	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
武汉鼎实园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	湖北省咸宁市	湖北省咸宁市嘉鱼县潘家湾镇苍梧岭村	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
舒城鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠经济开发区管委会	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
南京鼎通园区建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市溧水经济开发区	园区投资开发与管理	10.00	90.00	投资设立
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	河南省武陟县	武陟县产业集聚区标准厂房区 9 号综合服务楼二层	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
眉山鼎兴园区建设发展有限公司	四川省眉山市	眉山市彭山区彭溪镇鹏利街 29 号成眉石化园区管委会	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	浙江省湖州市	湖州市南浔区南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
邢台鼎兴园区建设发展有限公司	河北省邢台市	河北省邢台经济开发区祝村镇西孙才村民委员会	园区投资开发与管理		100.00	投资设立
长葛鼎鸿园区建设发展有限公司	河南省长葛市	长葛市大周镇岚川府村 358 号	园区投资开发与管理		100.00	投资

						设立
江门市鼎兴园区建设发展有限公司	广东省江门市	江门市江海区外海街道龙溪路 388 号	园区投资开发与管 理	99.90	0.10	投资设立
邯郸鼎兴园区建设发展有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区中华北大街 702 号天琴大厦四层	园区投资开发与管 理		100.00	投资设立
保定白洋淀科技城建设有限公司	河北省保定市	保定市莲池区焦庄乡王庄村	园区投资开发与管 理		100.00	投资设立
大厂回族自治县九通基业水务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	水利工程		95.00	投资设立
新郑鼎泰园区建设发展有限公司	河南省新郑市	新郑市人民路与神州路交叉口新郑市新港产业集聚区管委会办公楼四楼	园区投资开发与管 理		100.00	投资设立
南京鼎达建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市溧水经济开发区紫金科创中心	园区投资开发与管 理		100.00	投资设立
深圳市华诚实业投资有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区南山街道西海明珠大厦 F 座 1401	房地产经纪及自有 物业租赁		100.00	投资设立
深圳市华智产业园运营有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区南山街道西海明珠大厦 F 座 1401 室	房地产经纪及自有 物业租赁		100.00	投资设立
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州经济技术开发区孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发与经营		67.00	投资设立
怀来孔雀城房地产开发有限公司	河北省怀来县	怀来县东花园镇京北生态新城规划馆	房地产开发与经营		60.00	投资设立
南京京御幸福房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市溧水区经济开发区资金科创中心	房地产开发经营， 自由房屋租赁服务		100.00	投资设立
马鞍山孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	马鞍山市博望区博望镇永新	房地产开发与销 售，自有房屋租赁		100.00	投资

		路宁博置业总部大楼三号楼				设立
武汉孔雀洲房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路	房地产开发与销售，自有房屋租赁		100.00	投资设立
江门孔雀城房地产开发有限公司	广东省江门市	江门市江海区外海街道龙溪路388号首层	房地产开发及销售；房屋租赁		100.00	投资设立
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区中华北大街702号天琴大厦四层	房地产开发与经营		50.00	投资设立
邢台孔雀城房地产开发有限公司	河北省邢台市	河北省邢台经济开发区祝村镇西孙才村	房地产开发、自有房屋租赁		100.00	投资设立
舒城幸福基业开发管理有限公司	安徽省六安市	舒城县杭埠镇经济开发区	房地产开发经营；住宿和餐饮服务		100.00	投资设立
廊坊市安盛峰企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）	企业管理；企业管理咨询。		100.00	投资设立
惠州华夏幸福产业小镇投资运营有限公司	广东省惠州市	惠州仲恺高新区陈江街道五一大道2号骏豪国际商住楼9层19号房（仅限办公）	园区投资建设与运营管理		100.00	投资设立
华夏幸福新城（嘉兴）股权投资基金有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区竹园路100号东方大厦112室-27	非证券类业务的投资管理		100.00	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	100.00		投资设立
马鞍山鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省马鞍山市	博望区博望镇永新路宁博置业商务总部大楼3#楼6层	园区投资开发与管		100.00	投资设立
南京鼎实园区建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市江宁区湖熟街道瑞泽路7号	园区投资开发与管	10.00	80.00	投资设立

郑州鼎盛园区建设发展有限公司	河南省郑州市	郑州市上街区峡窝镇玉发大道与丹江南路交叉口西南角	园区投资开发与管 理		100.00	投资 设立
湖州鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省湖州市	德清县雷甸镇新大街 45 号	园区投资开发与管 理		100.00	投资 设立
定兴县鼎泰园区建设发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市定兴县金台路中汇广场	园区投资开发与管 理		100.00	投资 设立
蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	四川省成都市	成都市蒲江县寿安镇迎宾大道 88 号 1 栋 1-4 层	园区投资开发与管 理		100.00	投资 设立
华夏幸福产业新城（惠州）投资运营有限公司	广东省惠州市	惠州市惠阳区镇隆镇楼寨村镇隆商业广场 2 楼 A3A4A5	园区投资建设与运 营管理		100.00	投资 设立
华夏幸福（清远）产业新城发展有限公司	广东省清远市	广东省清远市新城静福路 23 号优信商务中心二号楼 7 层办公 03 号	土地整理投资、基 础设施建设, 产业 发展服务		100.00	投资 设立
华夏幸福（武汉）产业新城发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市黄陂区前川接到沙畈村任家沙畈 43 号	园区基础设施建设 与管理		100.00	投资 设立
华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司	北京市丰台区	北京市丰台汽车博物馆西路 8 号院 3 号楼 3 层 301 室	房地产开发, 销售		100.00	投资 设立
廊坊华夏幸福创新产业服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	企业管理咨询、招 商代理服务		100.00	投资 设立
东莞市华昊实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市中堂镇三涌工业区 4 路华昊物流园 A 栋 101 室	实业投资、物业管 理		71.00	投资 设立
廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街（乡村酒店）H207	房地产开发与销售		70.00	投资 设立
廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区龙河经济开发区王常甫村	房地产开发及销 售; 物业服务		65.00	投资 设立

固安孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
昌黎孔雀城房地产开发有限公司	河北省昌黎县	昌黎工业园区规划饮马河大街北侧、侍郎山路东侧	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
和县孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路1号	房地产开发与销售，自有房屋租赁。		50.00	投资设立
廊坊市孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区杨税务乡杨光大道26号办公综合楼203室(办公场所)	房地产开发与经营。		100.00	投资设立
秦皇岛孔雀城房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	秦皇岛北戴河新区抚昌黄公路北侧(昌黄公路1号)	房地产开发与销售、自有房屋租赁。		100.00	投资设立
来安孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省来安县	来安县汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售、自有房屋租赁。		100.00	投资设立
来安孔雀郡房地产开发有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县水口镇镇政府4楼	房地产开发及销售；房屋租赁		100.00	投资设立
来安裕泰房地产开发有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县来安县汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	河南省新郑市	新郑市人民路与神州路交叉口新郑市新港产业集聚区管委会办公楼四楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		50.00	投资设立
嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	嘉鱼县潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发；商品房销售；房屋租赁服务。		100.00	投资设立
嘉兴孔雀海房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路3339号(嘉兴科技城)1号楼255室	房地产开发与经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立

眉山孔雀城房地产开发有限公司	四川省眉山市	四川省眉山市彭山区鹏利街141号	房地产开发与经营；房屋租赁。		100.00	投资设立
蒲江县孔雀城房地产开发有限公司	四川省成都市	成都市蒲江县寿安镇迎宾大道88号1栋3层	房地产开发与经营；房屋租赁。		100.00	投资设立
德清孔雀海房地产开发有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇新大街	房地产开发经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
长葛孔雀城房地产开发有限公司	河南省长葛市	长葛市佛耳湖镇舒庄村	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
固安孔雀亭房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安温泉休闲商务产业园区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		51.00	投资设立
涿鹿孔雀城房地产开发有限公司	河北省张家口市	河北省张家口市涿鹿县涿鹿镇轩辕西路古郡写字楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
嘉善幸福基业资产管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路555号1幢1单元1205室	资产管理		100.00	投资设立
固安航天振邦科技有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	机器设备研发、制造；电器设备、钢材销售。		100.00	投资设立
佛山华夏幸福产业小镇发展有限公司	广东省佛山市	佛山市高明区荷城街道文昌路83号兴业大厦1203室	土地资源开发利用与管理		100.00	投资设立
肥东华夏幸福产业小镇投资有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市肥东县店埠镇老街商品城	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（固安）壹号投资基金（有限合伙）	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	股权投资、项目投资；投资咨询。			投资设立
武汉鼎志达产业园发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路2号	房屋建筑工程、企业管理咨询服务。		100.00	投资设立

华夏幸福产业新城投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	园区基础设施建设投资与资产管理	100.00		投资设立
华夏幸福产业新城（开封）有限公司	河南省开封市	开封市祥符区西姜寨乡贾岗村村委会1号	园区及基础设施建设与管理		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	江苏省南京市	南京经济技术开发区龙潭街道平港路1号龙潭物流基地A区2楼	园区及基础设施建设与管理	10.00	90.00	投资设立
华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	广东省中山市	中山市民众镇民众大道71号首层之五	产业新城项目投资建设与运营管理	98.90		投资设立
华夏幸福产业新城（含山）投资有限公司	安徽省马鞍山市	马鞍山市含山县褒禅山经济园区东200米	基础设施投资，园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（团风）有限公司	湖北省黄冈市	团风县团风镇花园铺村村民委员会办公楼二楼	区产业服务、招商代理		100.00	投资设立
华夏幸福（嘉善）产业新城发展有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道泾渭路168号401室	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（长丰）发展有限公司	安徽省合肥市	长丰县下塘镇	园区产业服务、招商代理服务		100.00	投资设立
华夏幸福（石家庄长安区）产业新城建设发展有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市长安区和平东路362号筑境家园1-3-203	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（株洲）有限公司	湖南省株洲市	湖南省株洲市云龙示范区云龙大道88号1113室	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司	安徽省巢湖市	安徽省巢湖市柘皋镇金巢大道东侧“创客乐园”	园区基础设施建设与管理		51.02	投资设立
华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	河南省获嘉县	河南省获嘉县亢村镇人民政府院内	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立

华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市高淳区经济开发区双湖路 101 号紫荆花园酒店西侧 7 楼	园区基础设施建设与管理	10.00	90.00	投资设立
华夏幸福产业新城(六安)有限公司	安徽省六安市	安徽省六安经济技术开发区文翁路中科智能创业园科研综合楼 8 楼	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城(湘潭)有限公司	湖南省湘潭市	湘潭市雨湖区鹤岭镇雨湖工业集中区院内	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
华夏幸福(涞源)扶贫发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市涞源县广平大街 91 号	扶贫项目开发及基础配套设施	55.00	45.00	投资设立
东莞市华州实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市大朗镇长塘社区长塘第三工业区 31 号松湖云谷现代企业加速器屯溪楼 2 楼	实业投资, 物业租赁、物业信息咨询服务。		100.00	投资设立
廊坊市京御创亿科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊(乡村酒店)H207	计算机软件技术开发、技术咨询、技术服务		70.00	投资设立
获嘉县孔雀城房地产开发有限公司	河南省新乡市	亢村镇中原家居产业园招商中心三楼 302 室	房地产开发与经营; 房地产租赁经营		100.00	投资设立
湖州南浔裕景房地产开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-7	房地产开发与销售; 自有房屋租赁。		100.00	投资设立
德清裕荣房地产开发有限公司	浙江省湖州市	雷甸镇新大街	房地产开发经营, 自有房屋租赁。		30.00	投资设立
肥东孔雀城房地产开发有限公司	安徽省合肥市	店埠镇排头社区美食一条街 24 号 101 室	房地产开发与销售; 自有房屋租赁。		100.00	投资设立
舒城裕景房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇经济开发区	房地产开发与销售; 自有房屋租赁。		51.00	投资设立

舒城裕泰房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇迎宾大道	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
舒城裕丰房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇迎宾大道	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
南京裕辰房地产开发有限公司	江苏省南京市	经济技术开发区宝港路66号611室	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（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		52.00	投资设立
长葛裕泰房地产开发有限公司	河南省许昌市	佛耳湖镇尚庄村	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100.00	投资设立
固安京御万丰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	新兴产业示范区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		78.50	投资设立
华夏幸福（肥东）产业港建设有限公司	安徽省合肥市	店铺镇排头社区美食一条街24号楼101室内	产业港及项目建设、开发、租赁		100.00	投资设立
南京鼎志通汽车制造产业园有限公司	江苏省南京市	经济开发区溧水产业新城科创中心4楼	汽车制造产业园开发、运营		100.00	投资设立
华夏幸福南京溧水产业港投资有限公司	江苏省南京市	经济开发区溧水产业新城科创中心4楼	产业港及自建类项目建设、开发、租赁、销售		100.00	投资设立
邯郸裕荣房地产开发有限公司	河北省邯郸市	中华北大街29号新世纪阳光大厦19层	房地产开发与经营		51.00	投资设立
武陟裕荣房地产开发有限公司	河南省焦作市	特色商业区覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层A218室	房地产开发与销售；自有房屋销售		100.00	投资设立
武陟裕轩房地产开发有限公司	河南省焦作市	特色商业区覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层216	房地产开发与销售；自有房屋租赁		50.00	投资设立

蒲江县裕盛房地产开发有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大道 88 号 1 栋 3 层	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100.00	投资设立
蒲江县裕荣房地产开发有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大道 88 号 1 栋 3 层	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（杭州）有限公司	浙江省杭州市	河上镇伟民村	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	罗星街道阳光东路 181 号 B 幢 23 楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁		51.00	投资设立
长葛裕景房地产开发有限公司	河南省许昌市	佛耳湖镇舒庄村	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	投资设立
大厂回族自治县裕泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	邵府村	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	投资设立
新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	河南省郑州市	龙湖镇郑新路东侧、卓商路北侧魏庄村办公楼 2 层	房地产开发与销售、房屋租赁。		100.00	投资设立
武汉鼎捷产业园开发有限责任公司	湖北省武汉市	双柳街道	房屋建筑、市政工程		100.00	投资设立
南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	江苏省南京市	溧水产业新城科创中心 4 楼	产业小镇基础设施建设与管理	10.00	90.00	投资设立
蒲江县鼎志盛产业园建设有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大道 88 号 1 栋 1-4 层	产业园开发、运营		100.00	投资设立
嘉善裕景房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	大云镇花海大道 675 号 1 幢 302 室	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	投资设立
江门御德教育投资有限公司	广东省江门市	外海街道龙溪路 388 号首层 106-109 室	教育产业投资		100.00	投资设立
嘉鱼裕景轩房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发与销售、房屋租赁。		100.00	投资

						设立
嘉鱼金玉房地产开发 有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧 岭村	房地产开发与销 售、房屋租赁。		100.00	投资设 立
嘉鱼御隆轩房地产开 发有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧 岭村	房地产开发与销 售、房屋租赁。		100.00	投资设 立
湖州南浔鼎旭科技发 展有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展 览馆 2 楼-6	智能自动化装备及 配件的研发、制造 和销售		100.00	投资设 立
湖州南浔裕泰房地产 开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展 览馆 2 楼-1	房地产开发与经 营；自有房屋租赁		100.00	投资设 立
华夏幸福产业新城 (六安金安) 有限公 司	安徽省六安市	三十铺镇皋城 东路 A6 号(集 中示范园区管 委会)	园区基础设施建设 及管理		100.00	投资设 立
武陟裕泰房地产开发 有限公司	河南省焦作市	武陟县特色商 业区覃怀大道 北段东侧城市 展览馆 二层 203 室	房地产开发与销 售；房屋租赁		100.00	投资设 立
武汉青山区华夏幸福 产业小镇发展有限公 司	湖北省武汉市	工人村都市工 业园 291-A55 号	园区基础设施建设 与管理		100.00	投资设 立
邯郸裕景房地产开发 有限公司	河北省邯郸市	中华北大街 29 号新世纪阳光 大厦 19 层	房地产开发与经营		100.00	投资设 立
华夏幸福产业新城新 密有限公司	河南省郑州市	袁庄乡袁庄村 8 组	园区基础设施建设 与管理		100.00	投资设 立
涿州市孔雀城房地产 开发有限公司	河北省涿州市	双塔办事处华 阳西路 63-2 号	房地产开发与经 营；房屋租赁		100.00	投资设 立
南京裕荣房地产开发 有限公司	江苏省南京市	淳溪镇石白湖 北路 68 号-12	房地产开发与销 售、房屋租赁。		40.00	投资设 立
南京裕坤房地产开发 有限公司	江苏省南京市	淳溪镇石白湖 北路 68-16 号	房地产开发与销 售、房屋租赁。		40.00	投资

						设立
眉山鼎志兴产业园建设开发有限公司	四川省眉山市	义和镇杨庙村二组（成眉石化园区）	产业园建设开发、运营		100.00	投资设立
来安裕山房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汉河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	投资设立
来安裕达房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汉河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	投资设立
来安裕盛房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汉河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	投资设立
团风孔雀城房地产开发有限公司	湖北省黄冈市	花园铺村民委员会办公楼二楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	投资设立
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路601号城市展览馆2楼-3	房地产开发与销售；自有房屋租赁		51.00	投资设立
南京鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省南京市江宁区	湖熟街道瑞泽路7号	园区投资开发与管		100.00	投资设立
华夏幸福（佛山）产业新城发展有限公司	广东省佛山市	高明区荷城街道文昌路83号兴业大厦12楼1201室（住所申报）	土地资源开发、利用与管理		100.00	投资设立
华夏幸福（秦皇岛北戴河）产业新城开发有限公司	河北省秦皇岛区	北戴河区海宁路225号	产业园区基础、公用设施建设		100.00	投资设立
嘉善裕轩房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	惠民街道泾渭路168号404室	房地产开发与销售；自有房屋租赁		51.00	投资设立
嘉善裕鼎房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道阳光东路181号2101室	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（孝感）有限公司	湖北省孝感市孝感区	祝站镇拓新二场村	园区运营维护服务，自有房屋租赁		100.00	投资

						设立
华夏幸福产业新城行唐发展有限公司	河北省石家庄市行唐县	朝阳路 45 号	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
湘潭市孔雀城房地产开发有限公司	湖南省湘潭市雨湖区	鹤岭镇雨湖工业集中区院内后栋三楼	房地产开发与经营；房屋租赁		100.00	投资设立
长丰孔雀城房地产开发有限公司	安徽省合肥市肥东县	下塘镇小微企业创业基地零配件车间一楼、二楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	投资设立
嘉善越里左岸文化发展有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	大云镇武水路 99 号新西塘越里 10 号楼	文化艺术交流活动的策划、组织		100.00	投资设立
武汉裕轩房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	邾城街新洲大街 96 号	房地产开发销售，装饰装修工程施工		100.00	投资设立
华夏幸福（元氏）产业新城建设发展有限公司	河北省石家庄市元氏县	马村镇元氏大街 395 号	园区基础、公共设施建设与运营		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（绍兴柯桥）发展有限公司	浙江省绍兴市柯桥区	福全街道宏盛大厦 6 层 611 室	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
武汉裕隆苑房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	双柳街道特 1 号一楼四室	房地产开发销售，装饰装修工程施工		100.00	投资设立
湖州南浔裕荣房地产开发有限公司	浙江省湖州市南浔区	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-7	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（贵阳清镇）有限公司	贵州省贵阳市清镇	百花新城鲤鱼塘村青洲路旁	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
嘉善澳华幼儿园有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道士升路 488 号	学前教育		100.00	投资设立
新郑市裕成轩房地产开发有限公司	河南省新郑市郭店镇	新郑市郭店镇中心社区办公楼 5 楼	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100.00	投资设立

秦皇岛裕达房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市北戴河区	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；		100.00	投资设立
秦皇岛裕景房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市北戴河区	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；		100.00	投资设立
华夏幸福（深圳）运营管理有限公司	广东省深圳市南山区	西丽街道松坪山社区高新区北区朗山二号路航天微电机大厦厂房 203	企业管理咨询，物业管理，投资兴办实业	100.00		投资设立
华夏幸福产业新城（惠东）有限公司	广东省惠州市惠东县	惠东县产业转移工业园	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
嘉善裕佳房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道慈山路 2183、2185 号二层	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100.00	投资设立
嘉善裕灿房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道慈山路 2183、2185 号一层	房地产开发与销售；自有房屋租赁		80.00	投资设立
德清裕坤房地产开发有限公司	浙江省湖州市德清县	雷甸镇新大街 45 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
德清裕达房地产开发有限公司	浙江省湖州市德清县	雷甸镇新大街 45 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（贵阳修文）有限公司	贵州省贵阳市修文县	扎佐镇贵钢大道（贵州省修文县县经济开发区管理委员会六楼）	园区基础设施建设与管理		100.00	投资设立
怀来裕轩房地产开发有限公司	河北省张家口市怀来县	沙城镇万悦广场 D1 座 8 层 006 室	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（西安临潼）发展有限公司	陕西省西安市临潼区	秦王一路渭北管委会	土地整理服务；基础设施服务		100.00	投资设立

舒城裕坤房地产开发 有限公司	安徽省六安市 舒城县	杭埠镇迎宾大 道	房地产开发、经营； 自有房屋租赁。		100.00	投资 设立
舒城裕达房地产开发 有限公司	安徽省六安市 舒城县	杭埠镇迎宾大 道	房地产开发、经营； 自有房屋租赁。		100.00	投资 设立
大厂回族自治县裕仁 房地产开发有限公司	河北省廊坊市 大厂回族自治 县	蒋谭南路 200 号	房地产开发、经营； 自有房屋租赁。		100.00	投资 设立
绍兴裕达房地产开发 有限公司	浙江省绍兴市 柯桥区	福全街道宏盛 大厦 6 层 610 室	房地产开发与销售； 房屋租赁；		100.00	投资 设立
廊坊市峰景晖装饰工 程有限公司	河北省大厂回 族自治县	蒋谭南路 200 号	设计、策划；建筑装 饰装修		100.00	投资 设立
固安孔雀郡房地产开 发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100.00	投资 设立
固安孔雀宫房地产开 发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100.00	投资 设立
固安温泉孔雀城房地 产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100.00	投资 设立
大厂孔雀宫房地产开 发有限公司	河北省大厂回 族自治县	河北省大厂回 族自治县	房地产开发		100.00	投资 设立
大厂孔雀海房地产开 发有限公司	河北省大厂回 族自治县	河北省大厂回 族自治县	房地产开发		100.00	投资 设立
大厂孔雀郡房地产开 发有限公司	河北省大厂回 族自治县	河北省大厂回 族自治县	房地产开发		100.00	投资 设立
廊坊市孔雀城房地产 开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发		100.00	投资 设立
孔雀城有限公司	河北固安县	河北固安县	建材销售		100.00	投资

						设立
环宇产业（廊坊）企业管理有限公司	河北固安县	河北固安县	企业管理咨询		100.00	投资设立
幸福基业物业服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	实业投资、物业管理及租赁		100.00	投资设立
九通基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	工业园区投资及管理		100.00	投资设立
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	商贸		100.00	非同一控制合并
滦平瑞祥投资开发有限公司	河北省滦平县	河北省滦平县	园区投资开发与管理		100.00	非同一控制合并
昌黎瑞祥投资开发有限公司	河北省昌黎县	河北省昌黎县	园区投资开发与管理		100.00	非同一控制合并
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	园区投资开发与管理		100.00	非同一控制合并
廊坊市云天楼房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100.00	非同一控制合并

北京丰科建房地产开发有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	房地产开发、销售与经营		100.00	非同一控制合并
大厂孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100.00	非同一控制合并
廊坊泰土房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100.00	非同一控制合并
香河昊鑫房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售		100.00	非同一控制合并
廊坊市圣斌房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售		100.00	非同一控制合并
大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售		100.00	非同一控制合并
香河京盛房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发与经营		90.00	非同一控制合并

香河县胜强房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发与经营		100.00	非同一控制合并
河北足球俱乐部有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市	体育产业开发		100.00	非同一控制合并
霸州青旅房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	房地产开发		100.00	非同一控制合并
固安县新都温泉房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	温泉旅游开发		100.00	非同一控制合并
河北嘉蓝房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、楼房销售		100.00	非同一控制合并
永清县瑞轩房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	房地产开发与经营		100.00	非同一控制合并
廊坊市精锐房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街商业街坊 HB118 号	房地产开发及销售；房地产项目策划		100.00	非同一控制合并

大厂回族自治县盛基恒宇房地产开发有限公司	河北省大厂县	大厂县夏垫镇京哈南	房地产综合开发、销售、建筑装潢		90.00	非同一控制合并
三河银燕房地产开发有限公司	河北省三河县	三河市黄土庄镇二百户	城市房地产综合开发经营及基础设施配套建设		90.00	非同一控制合并
大厂回族自治县嘉宏房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂县	河北省廊坊市大厂回族自治县华安路东侧公路站段北侧	房地产开发销售、房地产咨询、物业管理		100.00	非同一控制合并
固安县晨晖房地产开发有限公司	河北省固安县	固安县工业园区	房地产开发		90.00	非同一控制合并
固安县悦城房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、销售		100.00	非同一控制合并
霸州市银华投资有限公司	河北省霸州市	霸州市开发区翠竹道瑞阳综合楼	温泉旅游及酒店房地产项目的投资与咨询		100.00	非同一控制合并
骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营		100.00	非同一控制合并

河北叠彩城房地产开发有限公司	河北省永清县	永清县曹家务乡何麻营村西	房地产开发与经营		90.00	非同一控制合并
涿州致远房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市东城坊镇（农大教学实验场）	房地产开发与销售；物业管理		99.98	非同一控制合并
廊坊开发区宏宇广通房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区耀华道南	房地产开发		100.00	非同一控制合并
固安县鼎晖房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发		100.00	非同一控制合并
固安永发房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发与销售		100.00	非同一控制合并
固安玉中房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区南区	房地产开发、销售		50.00	非同一控制合并
廊坊炽盛房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、经营		100.00	非同一控制合并

霸州市中锐辰房地产开发有限公司	河北省霸州市	北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	房地产开发与经营		100.00	非同一控制合并
霸州市前华房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州市胜芳镇原开发区中心路南	房地产开发与销售		100.00	非同一控制合并
廊坊景丰房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧	房地产开发与经营		100.00	非同一控制合并
廊坊丰景房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清工业园区百合路19号	房地产开发与经营		100.00	非同一控制合并
涿州市鹏华房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市涿州市刁窝乡徐里营二村	房地产开发与经营		100.00	非同一控制合并
香河龙御房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与销售		100.00	非同一控制合并
香河维远房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营		100.00	非同一控制合并

廊坊市锦域房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）H109号	房地产开发、销售		100.00	非同一控制合并
北京永济恒业房地产开发有限公司	北京市	北京市海淀区杏石口路99号5幢三层302室	房地产开发与销售		70.00	非同一控制合并
廊坊明道房地产开发有限公司	河北省廊坊市	永清工业园区百合路19号	房地产开发与经营		90.00	非同一控制合并
霸州市中上房地产开发有限责任公司	河北省廊坊市霸州市	泰山路东侧龙江湖东道南侧	房地产开发、物业管理咨询、酒店管理咨询。		100.00	非同一控制合并
大厂回族自治县恒通房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	房地产开发、销售		100.00	非同一控制合并
河北精锐房地产开发有限公司	河北省霸州市	霸州市开发区泰山路519号	房地产开发及销售		100.00	非同一控制合并
永清县奥顺制袜有限公司	河北省永清县	永清县玉麟街57号	袜子、布匹、服装生产、销售		100.00	非同一控制合并

大厂民族工艺品实业有限责任公司	河北省大厂回族自治县	大厂县陈府乡陈府村	加工、销售、进出口相关的民族工艺品		100.00	非同一控制合并
中科廊坊科技谷有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区青果路 111 号	一级土地开发及相关基础设施建设和经营管理		100.00	非同一控制合并
河北固瑞德科技开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区科技谷	通信技术的开发、咨询、服务		100.00	非同一控制合并
深圳市伙伴产业服务有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区桃园路 1 号西海明珠大厦 F 座 1401 室	房地产经纪、房地产代理策划	60.00		非同一控制合并
深圳市伙伴行网络科技有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区南油大道西桃园路南西海明珠花园 F 座 1402	网络技术开发；广告业务		100.00	投资设立
河北澳福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区科技谷园区青果路 111 号 2 幢 1101	房地产开发经营		100.00	非同一控制合并
廊坊东信生物科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区华祥路	生产销售单一饲料（产朊假丝酵母蛋白）		100.00	非同一控制合并
廊坊市德杰林卡商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区	销售建材、装饰装潢材料、钢材、办公用品		100.00	非同一

		区华祥路 85S 号 5 幢				控制合并
廊坊市安次区众祥工艺制品有限公司	河北省廊坊市	廊坊市安次区杨税务乡建设村廊霸路北侧	工艺品的销售及工艺品的进出口		100.00	非同一控制合并
三河市鹿晖商贸有限公司	河北省三河市	三河市燕郊开发区神威北路南侧、水厂路东侧办公楼	销售：彩钢板，机电设备，电力材料；汽车配件等		100.00	非同一控制合并
河北福疆房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务		100.00	非同一控制合并
固安东涵房地产开发有限公司	河北省固安县	固安县新兴产业示范区	房地产开发销售，物业管理		100.00	非同一控制合并
霸州市泰和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发、销售		100.00	非同一控制合并
涿州市奇利房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市双塔办事处华阳西路 63-2 号	房地产开发与销售		100.00	非同一控制合并
来安县兴汇广通房地产开发有限公司	安徽省来安县	安徽来安汉河经济开发区黄文路南侧、104 国道东侧	房地产开发与销售、企业管理咨询		100.00	非同一控

						制合并
南京风盛房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市丽水经济开发区紫金科创中心	房地产开发与销售；企业管理咨询服务，房屋租赁服务		100.00	非同一控制合并
廊坊合瑞成商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区三号路8号10幢	销售：金属材料（限金银）、建筑材料、木材等		100.00	非同一控制合并
廊坊中冶寰泰生态城建设发展有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街五大街西侧商业街坊（乡村酒店）201室	生态城基础设施建设、运营、管理		100.00	非同一控制合并
华宝庆丰投资有限公司	北京市	北京市海淀区羊坊店茂林居12号楼雅地得招待所102室	项目投资；投资管理；资产管理		100.00	非同一控制合并
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	广东省深圳市	深圳市福田区华富街道振华西路田面设计之都11栋6楼	经济信息咨询、经营决策咨询、企业管理咨询		80.00	非同一控制合并
廊坊空港投资开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区白家务办事处义和场村村南	房地产投资建设	20.00		非同一控制合并
任丘市中森房地产开发有限公司	任丘市	任丘市会战道东侧（渤海新宫酒店三楼）	房地产开发、建筑工程机械与设备租赁、土石方工程服务。		51.00	非同一控制

						合并
廊坊金汇颐贸易有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区金源道 100 号 2-201	销售：汽车及配件；汽车装潢。		80.00	非同一控制合并
廊坊市瑞驰通信技术有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区新兴产业示范区龙脊大道南侧、通仁路东侧	电子产品、通信设备、家用电器及配件的研发、生产、销售		100.00	非同一控制合并
香河鼎恒房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营。		100.00	非同一控制合并
霸州市千紫万辉房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市泰山路东侧商业 3	房地产开发与销售。		100.00	非同一控制合并
廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清县贾八里村北、朱庄村东南	房地产开发与经营。		67.00	非同一控制合并
香河经纬房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市香河县家具大道 63 号经纬家居城 A（1 号）馆一层	房地产开发与销售，自有房屋租赁，物业服务。		100.00	非同一控制合并
廊坊津港投资有限公司	河北省霸州市	霸州津港经济开发区（许家堡村南）	对工业园区建设项目、工程建设项目等项目进行投资。		100.00	非同一控制

						合并
河北约基输送机械制造有限公司	河北省大厂回族自治县	大厂回族自治县邵府乡政府南路东	制造、销售、调试、修理输送机及输送机配件		100.00	非同一控制合并
大厂回族自治县世昌能源设备有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	蒋谭南路 200 号	太阳能设备制造及销售、太阳能技术应用研究。		100.00	非同一控制合并
廊坊市荣华建设投资有限公司	河北省廊坊市广阳区	广阳经济开发区宏业路 66 号 18# 办公楼一层 103	工业园区基础建设及房地产开发		100.00	非同一控制合并
大厂回族自治县绿美明静园林生态有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	蒋谭南路 200 号	园林绿化、市政景观以及河道绿化		100.00	非同一控制合并
桂林甲天下休闲世界有限公司	广西省桂林市	广西省桂林市兴安县志玲路	高尔夫球场、休闲渡假村、房地产开发;商品房销售;		100.00	非同一控制合并
桂林乐满地发展有限公司	广西省桂林市	广西省桂林市兴安县志玲路	旅游饭店及配套服务设施、餐饮服务		100.00	非同一控制合并
桂林乐满地休闲世界有限公司	广西省桂林市	广西省桂林市兴安县志玲路	娱乐场所和设施的开发、;房地产开发销售。		100.00	非同一控制

						合并投资设立
誉诺焯（霸州）建设发展有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市泰山路东侧会所	园区产业服务及招商代理服务		100.00	投资设立
廊坊市裕腾房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）HB108	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
廊坊市裕顺房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）HB115	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
廊坊市裕灿房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）HB109	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市长安区引镇街办鸿翔东街 23 号	土地整理服务及基础设施服务		54.55	投资设立
武汉裕滕房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区邾城街新洲大街 96 号	房地产开发、商品房销售、装饰工程施工		50.00	非同一控制合并
固安华宸房地产开发有限公司	河北廊坊固安县	新兴产业示范园区	房地产开发		100.00	非同一控制合并
江门裕荣房地产开发有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海镇南山路江悦花园 1 栋首层自编 119-120 室	房地产开发与销售		71.13	投资设立
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市新郑市郭店镇	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		30.15	投资

		中心社区办公室五楼				设立
孝感裕恒房地产开发有限公司	湖北省孝感市	湖北省孝感市孝南区祝站镇拓新二场	房地产开发销售；装饰装修工程施工		35.00	投资设立
舒城裕轩房地产开发有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
泾阳县裕鼎房地产开发有限公司	陕西省咸阳市	陕西省咸阳市泾阳县三渠镇三渠村街道 2 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		51.00	投资设立
武汉裕顺房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区邾城街新洲大街 96 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		50.00	投资设立
南京裕锦房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市江宁区湖熟街道瑞泽路 7 号	房地产开发；楼盘代理；企业管理咨询		100.00	投资设立
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		40.00	投资设立
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		27.00	投资设立
大厂回族自治县裕丰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
广州市伙伴房地产有限公司	广州市增城区	广州市增城区新塘镇荔新十二路 96 号 1 幢 1901 房	房地产中介服务；房地产咨询服务；		80.00	投资设立
惠州市伙伴产业服务有限公司	惠州市惠城区	惠州市惠城区惠州大道 11 号佳兆业中心二期(C 座酒店、写字楼)22 层 01 号、08 号	物业管理、产业园区运营		80.00	投资设立
惠州市华智产业园运营有限公司	惠州市惠城区	惠州市惠城区惠州大道 11 号佳兆业中心二期(C 座酒店、写字楼)22 层 01 号、08 号	房地产经纪服务		100.00	投资设立

成都伙伴产业服务有限公司	成都市温江区	成都市温江区涌泉街办清泉南街 399 号合能·珍宝琥珀三期 5 栋 1 单元 1 层 1 号、1 层 6 号	房地产中介服务		100.00	投资设立
东莞市华科智联孵化器运营有限公司	东莞市	东莞市东城街道牛山社区鳌头振兴工业区二区第二栋一楼	为科技型中小企业提供技术研发、技术服务及孵化场所和共享设施		80.00	投资设立
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		55.00	投资设立
开封市裕轩房地产开发有限公司	河南省开封市	河南省开封市祥符区西姜寨乡人民政府院内	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市江岸区西马街高雄路 16 号 3 层 1 室	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100.00	投资设立
廊坊九通基业创新产业服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200	企业管理咨询，招商代理服务，产业咨询服务等		100.00	投资设立
固安裕达轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区，卫星导航产业园，40 号楼 305 室	房地产开发与经营；自有房屋租赁		100.00	投资设立
固安裕荣轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区卫星导航产业园 40 号楼 306 室	房地产开发与经营；自有房屋租赁		51.63	投资设立
固安裕泰轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区，卫星导航产业园，40 号楼 309 室	房地产开发与经营；自有房屋租赁		100.00	投资设立
山东荣铭置业有限公司	山东省威海市	山东省威海市市辖区南海新区滨海路南、观海西路西孔雀城居民小区	房地产开发、楼盘销售及工业厂房开发与经营		100.00	投资设立

		1 号楼二楼(黄 垒河入海口东 岸)				
肥东裕泰房地产开发 有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市 肥东县店埠镇 排头社区美食 一条街 24 号 101 室	房地产开发、楼房 销售及工业厂房开 发与经营、房屋租 赁服务		27.00	投资 设立
长丰裕泰房地产开发 有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市 长丰县下塘镇 小微企业创业 基地零配件车 间一楼、二楼	房地产开发与销 售, 自有房屋租赁		60.00	投资 设立
南京裕鼎房地产开发 有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市 栖霞区经济技 术开发区龙潭 街道平港路 1 号办公楼 1056 室	房地产开发、销售 及企业管理咨询、 自有房屋租赁等		27.00	投资 设立
嘉善裕辰房地产开发 有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市 嘉善县罗星街 道孔雀城·朔 院 16 幢 12 号 一层	房地产开发与经 营、自有房屋租赁		50.10	投资 设立
团风裕联房地产开发 有限公司	湖北省黄冈市	湖北省黄冈市 团风县团风镇 郟阳县村名委 员会办公楼	房地产开发、商品 房销售、装饰工程 施工		40.00	投资 设立
南京江雁元锦置业发 展有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市 溧水区永阳镇 大西门 14 号	房地产开发经营		34.00	投资 设立
德清裕锦房地产开发 有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市 德清县雷甸镇 新大街 45 号	房地产开发经营、 物业管理及房地产 经纪等		100.00	投资 设立
东莞市华佳创投资发 展有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市 东城街道莞长 路东城段 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		100.00	投资 设立
东莞市华鑫创孵化器 运营有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市 道滘镇虹南路 3 号 101 室	为科技型中小企业 提供技术研发、技 术服务及孵化场所 和共享设施等		100.00	投资 设立
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		100.00	投资 设立

佛山市伙伴产业服务有限公司	佛山市南海区	佛山市南海区桂城街道永胜西路22号新凯广场2座2914-2924室(住所申报)	房地产中介服务		80.00	投资设立
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			投资设立
鼎兴产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路555号1幢1107室	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
湘潭华夏幸福产业港开发有限公司	湖南省湘潭市	湖南省湘潭市雨湖区鹤岭镇雨湖工业集中区院内后栋三楼3001	以自有合法资产进行产业园的投资、管理等		100.00	投资设立
鼎鸿产城(马鞍山)企业管理有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市博望区博望镇秦岭大道与海河路交叉口东南角	企业管理咨询, 企业管理服务		60.00	投资设立
鼎泰产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠民大道383号2号楼3楼305室	企业管理咨询, 企业管理服务		20.00	投资设立
鼎鸿产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠民大道383号2号楼3楼306室	企业管理咨询, 企业管理服务		20.00	投资设立
华夏幸福(珠海)产业新城发展有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市斗门区白蕉科技园虹桥四路商业中心B区二楼2B05-7室(集中办公区)	产业新城项目投资及管理服务、园区管理服务等		100.00	投资设立
大厂回族自治县鼎兴鸿产业园有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	产业园及自建类项目建设、开发、租赁、销售等		100.00	投资设立
大厂回族自治县鼎达鸿产业园有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	产业园及自建类项目建设、开发、租赁、销售等		100.00	投资设立

大厂回族自治县鼎志鸿产业园有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	产业园及自建类项目建设、开发、租赁、销售等		100.00	投资设立
鼎泰产城行唐企业管理有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市行唐县玉城大街龙鑫商务楼3楼	企业管理咨询、商务信息咨询等		30.00	投资设立
鼎达产城(湖州南浔)企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市南浔区南浔经济开发区东马路1188号3号楼	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
鼎鸿产城(武汉新洲)企业管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区双柳街航天产业港一期3号楼2层102室	企业管理咨询服务		20.00	投资设立
鼎泰产城(江门)企业管理有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海街道江悦花园1栋首层自编135-136室	企业管理服务、企业管理咨询及项目投资		20.00	投资设立
鼎泰产城(杭州)企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市萧山区河上镇大泥线大桥段527号3幢2楼	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
鼎泰产城(长葛市)企业管理有限公司	河南省许昌市	河南省许昌市长葛市华夏大道东侧产业新城服务中心2层	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
鼎通产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路555号B1幢2楼75号	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
华御江(武汉)房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区武珞路628号A座24层11、12号鹏协创孵化器A10	房地产开发; 物业管理		100.00	投资设立
御江丰(武汉)房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-2	房地产开发; 物业管理		100.00	投资设立

御江坤（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街道和平大道绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-4	房地产开发；物业管理		100.00	投资设立
御江轩（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-5	房地产开发；物业管理		100.00	投资设立
御宁（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-1	房地产开发；物业管理		100.00	投资设立
御江荣（武汉）房地产开发有限公司	武昌区徐家棚	武昌区徐家棚街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		100.00	投资设立
华御汉（武汉）房地产开发有限公司	武昌区中北路	武昌区中北路 9 号长城汇 T2 号写字楼第 31 层一室 13 号	房地产开发；物业管理		100.00	投资设立
华夏幸福（南京）运营管理有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区汇景家园康景路 46 号	房地产开发经营及自有房屋租赁等	100.00		投资设立
贵阳裕泰房地产开发有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市修文县扎佐镇（修文县经济开发区管理委员会六楼）	房地产开发与销售，自有房屋租赁		100.00	投资设立
固安南华房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	房地产开发与销售		100.00	非同一控制合并
CFLD (US) Inc.	美国	美国	多种经营		100.00	投资

						设立
华夏幸福国际控股有限公司 CFLD International Holding Limited	香港	UNIT 1102-1103, 11/F., WING TUCK COMMERICAL CENTRE 1 77-183 WING LOK STREET SHEUNG WAN, HONG KONG	投资控股	100.00		投资设立
华夏幸福(新加坡)投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
SNC 投资 1 有限公司 SNC INVESTMENT I PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 3 有限公司 CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 4 有限公司 CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 6 有限公司 CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立

		Building, Singapore				
华夏幸福投资 7 有限公司 CFLD INVESTMENT VII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 8 有限公司 CF CITY INVESTMENT VIII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 9 有限公司 CF CITY INVESTMENT IX PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 10 有限公司 CF CITY INVESTMENT X PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 11 有限公司 CFLD INVESTMENT XI PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 12 有限公司 CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立

		Building, Singapore				
华夏幸福投资 14 有限公司 CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 15 有限公司 CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		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	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 17 有限公司 CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Tradi ng Building , Si ngapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 18 有限公司 CF CITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Tradi ng Building , Si ngapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 19 有限公司 CF CITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Tradi ng Building , Si ngapore	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 20 有限公司	新加坡	9 Battery Road #15 -	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资

CF CITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.		01, Straits Trading Building, Singapore				设立
华夏幸福投资 21 有 限公司 CF CITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管 理；投资咨询		100.00	投资 设立
华夏幸福投资 22 有 限公司 CF CITY INVESTMENT 22 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15 - 01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管 理；投资咨询		100.00	投资 设立
印度尼西亚产业新城 唐格朗投资公司 PT. INDONIC TANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		100.00	投资 设立
华夏幸福唐格朗产业 新城发展有限公司 PT. CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		100.00	投资 设立
华夏幸福唐格朗投资 公司 PT. CFCITY ANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		100.00	投资 设立
华夏幸福卡拉旺投资 公司 PT. CFCITY KARAWANG INVESTMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		50.95	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	real estate and industry park		100.00	投资 设立
华夏幸福（印度）产 业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	印度	印度	real estate and industry park		100.00	投资 设立
VNIC 投资 1 有限公司 VNIC Investment 1 Company Limited	越南胡志明市	7the Floor, U nit701-702, Kumbo Asiana	real estate		100.00	投资 设立

		Plaza, 39 Le Duan Boulevard, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, 700000				
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	real estate and industry park		100.00	投资设立
华夏幸福(英国)投资有限公司 CFLD(UK) INVESTMENT LIMITED.	英国	英国	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 23 有限公司 CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	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	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLD Germany New Industry City GmbH	德国柏林市	Karl-Liebknecht-Straße 5, 10178 Berlin	Marketing and investment in industrial		100.00	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 Infrastructure Development S.A.E	埃及新开罗市	Units No. 101 and 102, second Floor, Building A2, Plot 14 B01,, Cairo Festival City,, New Cairo, Egypt	产业区, 城市区等区域的规划研究		100.00	投资设立
SNC 投资 29 有限公司	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits	项目投资及投资管理; 投资咨询		100.00	投资

SNC INVESTMENT 29 PTE. LTD.		Trading Building, Singapore 049910				设立
天鹅城（新加坡）投资有限公司 SWANCITY (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100.00	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	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100.00	投资设立
SNC 投资 5 有限公司 SNC Investment 5 Pte. Ltd	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100.00	投资设立
VNIC 投资 41 有限公司 VNIC Investment 41 Pte. Ltd	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CF City Egypt New Integrated City S. A. E	埃及	Rooms No. 22 18 and 2219 of the 22nd floor, North Tower, Nile City Tower, Ramlet Beaulac, Cournich EI NiL, Cairo	real estate and industry park		100.00	投资设立
华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CF PHILIPPINES INDUSTRY CITY CORPORATION	菲律宾	菲律宾	real estate and industry park		100.00	投资设立

华夏幸福投资 37 有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100.00	投资设立
华夏幸福投资 38 有限公司 CFLD INVESTMENT 38 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100.00	投资设立
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	越南	Road No. 7, Eastern Saigon Urban Area, Long Tan Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province	real estate and industry park		82.40	投资设立
华夏幸福开曼投资公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd.	英国开曼	Ogier Global (Cayman) Limited, 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9009, Cayman Islands	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	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		100.00	投资设立
天鹅城国际控股有限公司 SwanCity International Holdings Limited	开曼	P. O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100.00	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		100.00	投资设立
SNC 投资 27 有限公司 SNC Investment 27 Limited	新加坡	新加坡	对外投资		100.00	非同一控制合并

SNC 投资 28 有限公司 SNC Investment 28 Limited	新加坡	新加坡	对外投资		100.00	非同一控制合并
华夏幸福(香港)康养产业投资有限公司 CFLD (HK) Elderly Care Industry Investment Co., Limited	香港	602, 6/F The Strand 49 Bonham, Strand Sheung Wan, Hong Kong	投资		100.00	投资设立
博耀国际有限公司 Birchfield International Limited	Samoa	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor, NPF Building, Beach Road, Apia, Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		85.00	非同一控制合并
海湾电子国际有限公司 Gulf Semiconductor International Limited	Samoa	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor, NPF Building, Beach Road, Apia, Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		85.00	非同一控制合并
Dawson Capital Limited	British Virgin Islands	Mill Mall, Suite 6, Wickhams Cay 1, P.O. Box 3085, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	一切不被当地法律限制的商业活动		85.00	非同一控制合并
兴桂投资有限公司 XINGGUI INVESTMENTS LIMITED	香港	Unit 9 14/F, New Trend Centre, 704 Prince Edward Road East, Kowloon, Hong Kong	一切不被当地法律限制的商业活动		70.00	非同一控制合并

天鹅城三菱地所投资有限公司 SNC MJR INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	新加坡	投资控股		100.00	投资设立
诺诚(香港)产业投资有限公司 NuoCheng (HK) Industry Investment Limited	香港	香港	投资控股		100.00	投资设立
焯正(香港)产业投资有限公司 ZhuoZheng (HK) Industry Investment Limited	香港	香港	投资控股		100.00	投资设立
誉信(香港)产业投资有限公司 YuXin(HK) Industry Investment Limited	香港	香港	投资控股		100.00	投资设立
鼎达产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇555号B1幢2楼76号	一般项目：企业管理。		20.00	投资设立
鼎达产城(绍兴柯桥)企业管理有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市柯桥区福全街道福全科创产业园1幢325室	一般项目：企业管理；园区管理服务。		20.00	投资设立
鼎鸿产城(江门)企业管理有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海街道江悦花园1栋首层自编141-142	企业管理服务、企业管理咨询(以上项目不含投资管理和资产管理)。		20.00	投资设立
鼎凯产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路555号B1幢2楼77号	一般项目：企业管理。		20.00	投资设立
鼎凯产城(江门)企业管理有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海街道江悦花园1栋首层自编139-140室	企业管理服务、企业管理咨询(不含资产管理和投资管理)。		20.00	投资设立
鼎泰产城(新郑市)企业管理有限公司	河南省郑州市新郑市	河南省郑州市新郑市郭店镇中华路与汇佳路交叉口西南角新郑产业新城服务中心	企业管理咨询、企业管理服务。(以登记部门审核为准)		20.00	投资设立
鼎通产城(舒城)企业管理有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资

		新城规划展览馆				设立
鼎通产城南京企业管理有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市溧水区经济开发区产业新城科创中心 4 楼 417 室	企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。		20.00	投资设立
固安华御城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县固安新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B209	房地产开发经营、房地产租赁经营、商务服务。		100.00	投资设立
固安裕坤房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽谷生物医药产业园招商办公楼 B208	房地产开发；楼房销售；工业厂房开发与经营；房屋租赁服务。		51.00	投资设立
杭州萧山裕景房地产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市萧山区河上镇大泥线大桥段 527 号 1 幢	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。		100.00	投资设立
华御城（深圳）物业管理有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市南山区前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	物业管理；商业综合体管理服务；停车场服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务。		100.00	投资设立
华御航（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区大明路 599 号	许可项目：房地产开发经营。 一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理。		100.00	投资设立
华御宁（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区大明路 599 号	许可项目：房地产开发经营。 一般项目：住房租赁；非居住房地产租		100.00	投资设立

			赁；土地使用权租赁；物业管理。			
华御松（哈尔滨）房地产开发有限公司	黑龙江省哈尔滨市	黑龙江省哈尔滨市松北区利民开发区哈黑路16号宏晟时代广场TB1-TB4商服2-184室	房地产开发经营；住房租赁；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；以自有资金从事投资活动；物业管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；规划设计管理。		100.00	投资设立
华御穗（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市荔湾区新隆沙西1号108室	房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址： http://cri.gz.gov.cn/ 。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）		100.00	投资设立
华御湾（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市荔湾区新隆沙西1号108室	房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址： http://cri.gz.gov.cn/ 。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）		100.00	投资设立
华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司	黑龙江省哈尔滨市	黑龙江省哈尔滨市松北区高新技术产业开发区科技创新城创新创业广场15号楼（明月街192号）408-75室	许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；一般项目：非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；规划设计管理。		51.00	投资设立
华御元（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区大明路599号	许可项目：房地产开发经营。一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理。		60.00	投资设立
嘉善裕坤房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠民大道383号2号楼3楼307室	房地产开发经营；非居住房地产租赁。		100.00	投资设立

孔雀家房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区华夏幸福城雅园 21-1-108	房地产经纪服务；房地产信息咨询；房地产营销策划。		100.00	投资设立
来安鼎鸿产城企业管理有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县汉河镇开发新村西大街南侧 888 号 4 号楼 101 室	企业管理服务；企业管理咨询		35.48	投资设立
御穗湾（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市荔湾区新隆沙西 1 号 108 室	房屋租赁；房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；商务咨询服务。		100.00	投资设立
鼎鸿产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠新城规划展览馆	企业管理咨询、企业管理服务。		20.00	投资设立
邯郸裕达房地产开发有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区黄粱梦镇苏里纬八路 8 号梦湖孔雀城售楼处	房地产开发与经营		30.00	投资设立
邯郸裕泰房地产开发有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区黄粱梦镇苏里纬八路 8 号梦湖孔雀城售楼处	房地产开发与经营		30.00	投资设立
舒城裕盛房地产开发有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠新城规划展览馆	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、自有房屋租赁服务。		100.00	投资设立
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市新郑市孟庄镇滨河东路与华南城二路交叉口东北角	房地产开发经营；自有房屋租赁		30.00	投资设立
武陟县裕信置业有限公司	河南省焦作市	河南省焦作市武陟县特色商业区覃怀大道东侧产业新城商业中心（展览展示厅）二层	房地产开发与经营；房屋销售；建筑材料销售。		30.00	投资设立
西安裕仁轩房地产开发有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市长安区引镇街办汇通路与兴业五路十字长	非居住房地产租赁		100.00	投资设立

		安引镇现代物流园区内长安科技产业新城4层				
东莞市华钜检测科技有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道莞长路东城段120号2栋102室02	金属制品检测和分析技术服务、技术开发及技术咨询		51.00	投资设立
四川伙伴行科技有限公司	成都高新区	成都高新区科华南路339号1栋10层1002号	网络技术开发；广告设计、制作、代理、发布（不含气球广告）；计算机技术咨询。		100.00	投资设立
东莞市伙伴城市更新有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道东莞大道东城段11号4206室	城市更新项目策划、城市更新产业信息咨询、城市更新项目投资		60.00	投资设立
深圳市伙伴少海产业园运营有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道高新区社区白石路3609号深圳湾科技生态园二区9栋B2102#N/A	投资咨询、经济信息咨询		70.00	投资设立
佛山市中工华腾房地产投资有限公司	佛山市南海区	佛山市南海区大沥镇钟边路自编8号A404-1室#N/A	房地产开发经营；实业投资活动；社会经济咨询（投资咨询服务）；物业管理；房地产租赁经营		100.00	投资设立
鼎凯产城（德清）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇白云南路866号8号楼D117室	企业管理；园区管理服务		20.00	投资设立
鼎鸿产城（孝感）企业管理有限公司	湖北省孝感市	湖北省孝感市孝南区祝站镇鸿运大街3号	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
长丰鼎顺产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市长丰县下塘镇纬四路小微企业创业基地	企业管理咨询，企业管理服务		20.00	投资设立
固安临空供应链管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区清华中试基地A1楼406室	供应链管理服务；仓储服务		100.00	投资设立

长丰鼎达产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市长丰县下塘镇纬四路小微企业创业基地	企业管理咨询，企业管理服务		20.00	投资设立
鼎凯产城（固安）企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区时代路西侧清华中试基地 5 号楼 101 室	企业管理咨询；企业管理服务		20.00	投资设立
鼎鸿产城（固安）企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区时代路西侧清华中试基地综合楼 101	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
鼎通产城（德清）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇白云南路 866 号 8 号楼 D201 室	企业管理咨询；园区管理服务		20.00	投资设立
鼎通产城（武汉新洲）企业管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区邾城街道余姚村问津新城规划展示馆 3 层 301 室	园区管理服务；企业管理咨询服务		20.00	投资设立
鼎凯产城（武汉新洲）企业管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区双柳街道汪林村航天产业港一期 10 号楼 2 层 201 室	园区管理服务；企业管理咨询服		20.00	投资设立
鼎通产城（团风）企业管理有限公司	团风县	团风县团风镇金锣港园区金锣港大道与幸福西路交汇处南侧（华夏幸福产业新城产业港一期 1 栋 2 楼）	企业管理服务		20.00	投资设立
鼎达产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠新城规划展览馆	企业管理咨询、企业管理服务		20.00	投资设立
鼎达产城（江门）企业管理有限公司	江门市江海区	江门市江海区外海街道江悦花园 1 栋首层自编 137-138 室	企业管理服务；企业管理咨询		20.00	投资设立

南京江宁鼎泰产城企业管理有限公司	南京市江宁区	南京市江宁区瑞鑫路1号	企业管理；企业管理咨询		20.00	投资设立
拓誉（南京）产业投资有限公司	南京市经济技术开发区	南京市经济技术开发区恒泰路汇智科技园A1栋807室	以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务。		100.00	投资设立
长丰鼎通产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市长丰县下塘镇纬四路小微企业创业基地	企业管理咨询，企业管理服务		20.00	投资设立
华御景（南京）装饰装修有限公司	南京市秦淮区	南京市秦淮区大明路599-4号	住宅室内装饰装修；各类工程建设活动；消防设施工程施工。		100.00	投资设立
鼎顺产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠民大道383号2号楼3层310室	企业管理咨询；企业管理		20.00	投资设立
鼎兴产城南京企业管理有限公司	南京市溧水	南京市溧水经济开发区产业新城科创中心3楼315室	企业管理；信息咨询服务		20.00	投资设立
廊坊市钦煜网络科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅8号别墅2层202	其他软件开发；网络技术开发		100.00	投资设立
廊坊市广域佳科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅7号别墅1层103	其他技术推广服务；电子产品技术开发、技术咨询		100.00	投资设立
霸州市裕泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市开发区孔雀城梁园S2号楼	房地产开发经营。自有房屋租赁。		100.00	投资设立
廊坊市振裕邦网络科技有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区科技谷园区青果路99号1幢11201-A	技术推广服务。电子智能控制器、软件技术开发；电子产品的技术咨询		100.00	投资设立
东莞市华智产业运营有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道东莞大道东城段13号3802室	产业园区的开发、管理、项目策划、项目投资、招商；投资咨询		100.00	投资设立
石家庄市振久邦诚企业管理咨询有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市裕华区育才街170号中悦大厦2-1402	社会经济咨询、企业管理咨询		100.00	投资设立

廊坊市产发广兴信息技术咨询有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅 1 号别墅 2 层 202	信息技术咨询服务；电子产品技术开发、技术咨询		100.00	投资设立
中山市伙伴产业服务有限公司	广东中山	中山市火炬开发区会展东路 1 号德仲广场 1 幢 22 层 2201 室	房地产经纪；房地产咨询；物业管理		80.00	投资设立
深圳商悦物业服务有限公司	深圳市	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)	一般经营项目是：商业综合体管理服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务；停车场服务。		100.00	投资设立
廊坊市振新程信息科技有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅 1 号别墅 2 层 203	信息技术咨询服务；计算机软件、电子产品技术开发。		100.00	投资设立
珠海幸福基业物业服务服务有限公司	珠海市斗门区	珠海市斗门区白蕉科技园虹桥四路永盈商业中心 B 区二楼 205-11 室(集中办公区)	一般项目：物业管理；建筑物清洁服务；住宅水电安装维护服务；市政设施管理；城市公园管理。		100.00	投资设立
东莞市伙伴产业服务有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道东莞大道东城段 13 号 3801 室	房地产经纪服务；房地产咨询；物业管理；自有房地产经营活动		100.00	投资设立
石家庄市航振鑫邦贸易有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市裕华区育才街 170 号中悦大厦 2-1402	其他综合零售。		100.00	投资设立
廊坊市振程兴信息科技有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅 8 号别墅 2 层 203	信息技术咨询服务；计算机软件、电子产品技术开发。		100.00	投资设立
城市空间设计规划有限公司 URBANSAPCE DESIGN AND PLANNING PTE. LTD.	新加坡	30 CECIL STREET #19-08 PRUDENTIAL TOWER SINGAPORE (04 9712)	土地规划和建筑；商业和管理咨询服务		100.00	投资设立
天鹅城三菱地所唐格朗投资有限公司 PT SwanCity MJR Tangerang Investment	印尼	印尼	real estate and industry park		51.00	投资设立

华夏幸福（深圳）企业服务有限公司	深圳市福田区	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路128号卓越梅林中心广场(北区)2号楼905-77	商务代理代办服务；招投标代理服务；园区管理服务；企业管理咨询。		100.00	投资设立
华夏幸福（深圳）产业服务有限公司	深圳市福田区	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路128号卓越梅林中心广场(北区)2号楼905-69	企业管理咨询；企业管理。		100.00	投资设立
华夏幸福（深圳）产业发展有限公司	深圳市福田区	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路128号卓越梅林中心广场(北区)2号楼905-43	企业管理咨询；企业管理。		100.00	投资设立
南京九通基业产业经济管理服务有限公司	南京市高淳区	南京市高淳区高淳经济开发区双高路89号3栋3313室	园区管理服务；企业管理咨询。		100.00	投资设立
中山市华中产业园运营有限公司	中山市	中山市火炬开发区会展东路1号德仲广场1幢22层2202室	园区管理服务；物业管理；房地产经纪。		100.00	投资设立
深圳市华智新能源有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道高新区社区白石路3609号深圳湾科技生态园二区9栋B2105	太阳能发电技术服务；太阳能热利用产品销售；光电子器件销售。		100.00	投资设立
深圳市伙伴产城顾问服务有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道高新区社区白石路3609号深圳湾科技生态园二区9栋B2102	住房租赁；企业管理咨询；市场营销策划；企业形象策划；广告制作。		60.00	投资设立
深圳市中工伙伴产业服务有限公司	深圳市光明区	深圳市光明区凤凰街道东坑社区科能路中集低轨卫星物联网产业园B座1903-1	园区管理服务；企业管理咨询；住房租赁；园林绿化工程施工；物业服务评估。		100.00	投资设立

东莞市华智产业装饰设计工程有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市道滘镇虹南路3号202室	住宅室内装饰装修；建设工程设计；建设工程施工；建筑智能化系统设计。		100.00	投资设立
河北大牙狸工程科技有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区裕华路355号孔雀汇景轩26-1-414	其他技术推广服务；市政设施管理；信息技术咨询服务；公路管理与养护。		100.00	投资设立
华夏幸福（廊坊临空自贸区）产业发展有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地3600	园区管理服务；招商管理活动；企业管理咨询；社会经济咨询服务。		100.00	投资设立
河北星跃空间文化传媒有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区裕华路355号孔雀汇景轩26-1-719	文艺创作与表演；组织文化艺术交流活动；文化场馆管理服务；平面设计。		100.00	投资设立
舒城御信锦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125号	房地产开发经营；住房租赁。		100.00	投资设立
华夏幸福（固安）信息咨询服务服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴园肽谷生物医药产业园综合楼205室	信息技术咨询服务；计算机软件、电子产品技术开发。	100.00		投资设立
誉诺来（固安）信息咨询服务服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴园肽谷生物医药产业园综合楼207室	信息技术咨询服务；计算机软件、电子产品技术开发。		100.00	投资设立
誉诺昌（固安）信息咨询服务服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴园肽谷生物医药产业园综合楼209室	信息技术咨询服务；计算机软件、电子产品技术开发。		100.00	投资设立
誉诺金（固安）信息咨询服务服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴园肽谷生物医药产业园综合楼211室	信息技术咨询服务；计算机软件、电子产品技术开发。		100.00	投资设立
北京幸福园丁环境科技有限公司	北京市密云区	北京市密云区北庄镇北庄村华盛路142号政府办公楼223室	城市绿化管理；建筑物清洁服务；规划设计管理。		100.00	投资设立

		2662(集群注册)				
华夏幸福(开封)产业园区运营管理有限公司	河南省开封市	河南省开封市祥符区黄龙园区王白路44号都市食品产业港行政楼102室	园区管理服务;商务代理代办服务;工程管理服务。		100.00	投资设立
費米企业有限公司 FERMI ENTERPRISE LIMITED	香港	11/F CENTRAL TOWER 28 QUEEN'S RD CENTRAL CENTRA	一切不被当地法律限制的商业活动		100.00	投资设立
Riemann Enterprise Limited	British Virgin Islands	Ritter House, Wickhams Cay II, PO Box 3170, Road Town, Tortola VG1110, British Virgin Islands	一切不被当地法律限制的商业活动		100.00	投资设立
华夏幸福(平顶山)产业园区运营管理有限公司	河南省	河南省平顶山市高新区神马大道666号火炬园23号楼131号	园区管理服务;企业管理咨询;商务代理代办服务;		100.00	投资设立
北京幸福安基建设管理有限公司	北京市	北京市通州区贡院街1号院1号楼二层206-125室	工程管理服务;非居住房地产租赁;		100.00	投资设立
新郑市裕灿房地产开发有限公司	河南省	河南省郑州市新郑市龙湖镇孔雀城东苑13号楼1单元101-102	房地产开发经营,住房租赁		50.00	投资设立
幸福策略(北京)咨询有限公司	北京市	北京市通州区贡院街1号院1号楼二层206-131室	社会经济咨询服务;信息咨询服务		100.00	投资设立
振新程(固安)企业管理有限公司	河北省	河北省廊坊市固安县新兴园肽谷生物医药产业园综合楼108室	企业总部管理;企业管理咨询	5.00	95.00	投资设立
北京幸福蓝线企业管理服务有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院3号楼5层507室	企业管理;企业管理咨询;房地产经纪;物业管理		100.00	投资设立

华夏幸福（北京）企业管理服务有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院3号楼5层505	企业管理；企业管理咨询；会议及展览服务；市场调查（不含涉外调查）	100.00		投资设立
幸福慧智（北京）企业管理服务有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院2号楼2层203-03室	工程管理服务；非居住房地产租赁；企业管理咨询；		100.00	投资设立
北京都市圈房屋优选科技有限公司	北京市	北京市通州区贡院街1号院1号楼二层206-146室	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、		100.00	投资设立
北京幸福优居房地产经纪有限公司	北京市	北京市通州区贡院街1号院1号楼二层206-147室	房地产经纪；房地产咨询；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）		100.00	投资设立
北京幸福住安企业管理服务有限公司	北京市	北京市朝阳区霞光里66号院会所1层102	企业管理；工程管理服务；企业管理咨询；市场调查	100.00		投资设立
华夏幸福（成都）园区运营管理有限公司	成都东	成都东部新区养马街道石养路2号11栋（属简州新城范围内）	园区管理服务；企业管理咨询；商务代理代办服务；信息咨询服务		100.00	投资设立
华夏幸福产城（北京）运营管理有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路乙18号院3号楼18层2005	企业管理；园区管理服务；规划设计管理；		100.00	投资设立
幸福优选（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5020	企业总部管理；企业管理咨询	5.00	95.00	投资设立
幸福精选（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5006	企业总部管理；企业管理咨询。	5.00	95.00	投资设立
北京幸福建安企业管理服务有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院2号楼2层203-07室	企业管理；企业管理咨询；		100.00	投资设立

北京幸福智企企业管理有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院2号楼2层203-06室	企业管理、物业管理、销售代理		100.00	投资设立
华夏幸福(北京)城市运营管理有限公司	北京市	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路20号3号楼A-T0142室(集群注册)	市政设施管理;城市绿化管理;咨询策划服务;信息咨询服务		100.00	投资设立
华夏幸福(南京)园区管理服务服务有限公司	江苏省南京市	江苏自贸区南京片区浦滨路320号科技总部大厦C座16楼08室	:园区管理服务;企业管理咨询;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);		100.00	投资设立
华夏幸福(泾阳)园区服务有限公司	陕西省咸阳市	陕西省咸阳市泾阳县三渠镇2号	:园区管理服务;企业管理咨询;信息技术咨询服务;信息咨询服务		100.00	投资设立
华夏幸福(洛阳)产业园区运营管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河南)自由贸易试验区洛阳片区高新区河洛路202号天元自贸港11号楼9楼	:园区管理服务;信息技术咨询服务;企业总部管理;		100.00	投资设立
幸福产业园区运营管理(广州)有限公司	广州市	广州市增城区荔新十二路96号31幢2514房	科技中介服务;创业空间服务;非居住房地产租赁;		100.00	投资设立
幸福新基(北京)企业管理有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院2号楼2层203-05室	企业管理;企业管理咨询;物业管理;销售代理;		100.00	投资设立
廊坊精诚共享企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5016	企业总部管理;企业管理咨询。		100.00	投资设立
精诚共创叁号(廊坊)企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5013	企业总部管理;企业管理咨询		100.00	投资设立

精诚共创壹号(廊坊)企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5011	企业总部管理;企业管理咨询		90.73	投资设立
精诚共创贰号(廊坊)企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5012	企业总部管理;企业管理咨询		49.53	投资设立
固安幸福基业酒店管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区北区公园街5号	住宿服务;餐饮服务;酒类经营;烟草制品零售;		100.00	投资设立
大厂回族自治县幸福基业酒店管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县高新技术产业开发区厂通东路2号	许可项目:住宿服务;餐饮服务;酒类经营;烟草制品零售;		100.00	投资设立
怀来幸福基业酒店管理有限公司	河北省张家口市	河北省张家口市怀来县东花园镇葡萄大道怀来皇冠假日酒店1层商务中心	许可项目:住宿服务;餐饮服务;旅游业务;酒类经营;		100.00	投资设立
幸福伙伴(廊坊)企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5018	企业管理;企业管理咨询	2.00	98.00	投资设立
幸福城服(廊坊)企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5017	企业管理;企业管理咨询		100.00	投资设立
优选产城(廊坊)企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5040	企业管理;企业管理咨询		100.00	投资设立

优选安基（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5044	企业总部管理；企业管理咨询。		100.00	投资设立
优选安家（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5045	企业总部管理；企业管理咨询。		100.00	投资设立
优选慧智（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5042	企业总部管理；企业管理咨询。		100.00	投资设立
优选智算（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5043	企业总部管理；企业管理咨询。		100.00	投资设立
优选蓝线（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5041	企业总部管理；企业管理咨询。		100.00	投资设立
北京幸福安家企业管理服务有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院2号楼2层203-04室	企业管理；企业管理咨询		100.00	投资设立
幸福火炬（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5019	企业管理；企业管理咨询	2.00	98.00	投资设立
精诚共创肆号（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区	企业管理；企业管理咨询		100.00	投资

		廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5015				设立
幸福智算（北京）企业管理服务有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院3号楼5层509	企业管理；企业管理咨询		100.00	投资设立
廊坊优新共享企业管理股份公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5038	企业管理；企业管理咨询		100.00	投资设立
廊坊优壹共享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5157	企业管理；企业管理咨询		100.00	投资设立
廊坊优贰共享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5158	企业管理；企业管理咨询		100.00	投资设立
廊坊优叁共享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5159	企业管理；企业管理咨询		100.00	投资设立
廊坊优肆商贸股份有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5163	文具用品批发；企业总部管理		100.00	投资设立
廊坊优伍会展服务股份有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5164	会议及展览服务；企业总部管理		100.00	投资设立

廊坊优陆创享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5178	企业总部管理;企业管理咨询		100.00	投资设立
武陟县裕景房地产开发有限公司	河南省焦作市	河南省焦作市武陟县木栾街道覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层A216室	房地产开发经营,住房租赁		50.00	投资设立
幸福(北京)新能源有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院2号楼2层203-10室	太阳能发电技术服务;合同能源管理;光伏发电设备租赁;光伏设备及元器件销售		100.00	投资设立
广州市华智产业园运营有限公司	广州市	广州市增城区新塘镇荔新十二路96号1幢1901房	居民日常生活服务;房地产经纪		100.00	投资设立
精选共创贰号(廊坊)企业管理合伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5009	企业管理;企业管理咨询			投资设立
精选共创壹号(廊坊)企业管理合伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5008	企业管理;企业管理咨询			投资设立
优选共创第陆(廊坊)企业管理合伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5027	企业管理;企业管理咨询			投资设立
优选共创第壹(廊坊)企业管理合伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5021	企业管理;企业管理咨询			投资设立

优选共创第贰(廊坊)企业管理合伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5022	企业管理;企业管理咨询			投资设立
优选共创第肆(廊坊)企业管理合伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5025	企业管理;企业管理咨询			投资设立
优选共创第伍(廊坊)企业管理合伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5026	企业管理;企业管理咨询			投资设立
优选共创第叁(廊坊)企业管理合伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5023	企业管理;企业管理咨询			投资设立
精选共创叁号(廊坊)企业管理合伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地5010	企业管理;企业管理咨询			投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

公司名称	持股比例(%)	纳入合并范围的原因
南京裕荣房地产开发有限公司	40.00	其余为卓越置业集团(南京)有限公司占60%股权。公司董事会成员共3名,其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名2人,卓越置业集团(南京)有限公司提名1人,同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此,固安京御幸福对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。

南京裕坤房地产开发有限公司	40.00	其余为卓越置业集团（南京）有限公司占 60% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名 2 人，卓越置业集团（南京）有限公司提名 1 人，同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此，固安京御幸福对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
廊坊空港投资开发有限公司	20.00	其余为廊坊市投资控股集团有限公司占 45% 股权、新奥文化产业发展有限公司占 10% 股权、朗森汽车产业园开发有限公司占 25% 股权。公司董事会成员共 9 人，其中华夏幸福提名 2 人，廊坊市投资控股集团有限公司提名 4 人，委托授权给华夏幸福。因此，华夏幸福基业投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将其纳入合并。
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	50.00	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占 50% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
和县孔雀湖房地产开发有限公司	50.00	其余为南京银嘉源企业管理有限公司占 50% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 2 人，南京银嘉源企业管理有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	50.00	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占 50% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武陟裕轩房地产开发有限公司	50.00	其余为河南昌建地产有限公司占 50% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，漯河昌建地产有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武汉裕滕房地产开发有限公司	50.00	其余为中粮地产（武汉）有限公司占 50% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中武汉裕轩房地产开发有限公司委派 3 人，中粮地产（武汉）有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由武汉裕轩房地产开发有限公司委派。因此，武汉裕轩房地产开发有限公司该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
团风裕联房地产开发有限公司	40.00	其余为武汉联创汇智置业有限公司占 60% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中团风孔雀城房地产开发有限公司委派 2 人，武汉联创汇智置业有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由团风孔雀城房地产开发有限公司委派。因此，团风孔雀城房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

南京江雁元锦置业发展有限公司	34.00	其余为南京银嘉洛企业管理有限公司占 33%股权、南京市下关城市建设开发(集团)有限公司占 29.33%股权、南京江雁运昌企业管理有限公司 3.67%股权。公司董事会成员共 5 人,其中由南京银嘉洛企业管理有限公司委派 1 人,南京市下关城市建设开发(集团)有限公司委派 1 人,廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人,同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此,廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
鼎兴产城(嘉善)企业管理有限公司	20.00	其余为镇江润丰企业管理有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐 2 人,镇江润丰企业管理有限公司推荐 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
鼎泰产城(嘉善)企业管理有限公司	20.00	其余为中和华丰建设有限责任公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人,中和华丰建设有限责任公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城(嘉善)企业管理有限公司	20.00	其余为上海海郊建设有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人,上海海郊建设有限公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
鼎泰产城行唐企业管理有限公司	30.00	其余为石家庄央拓企业管理有限公司占 70%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人,石家庄央拓企业管理有限公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
鼎达产城(湖州南浔)企业管理有限公司	20.00	其余为湖州领航水利建设有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人,湖州领航水利建设有限公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城(武汉新洲)企业管理有限公司	20.00	其余为武汉林四房建设开发有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人,武汉林四房建设开发有限公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
鼎泰产城(江门)企业管理有限公司	20.00	其余为海绵山水(北京)建设工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人,海绵山水(北京)建设工程有限公司委派 1 人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新

		城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产诚（杭州）企业管理有限公司	20.00	其余为杭州宝元启成建设工程有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐 2 人，杭州宝元启成建设工程有限公司推荐 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	20.00	其余为河南扶春文化旅游开发有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，河南扶春文化旅游开发有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城（嘉善）企业管理有限公司	20.00	其余为江苏梦泽建设有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐 2 人，江苏梦泽建设有限公司推荐 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
固安孔雀洲房地产开发有限公司	32.32	其余为北京辰越木康科贸有限公司占 67.68% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司推荐 3 人，北京辰越木康科贸有限公司推荐 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	30.15	其余为北京达欧浩秦贸易有限公司占 69.85% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京达欧浩秦贸易有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
孝感裕恒房地产开发有限公司	35.00	其余为武汉奥誉置业有限公司占 65% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，武汉奥誉置业有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武汉裕顺房地产开发有限公司	50.00	其余为中粮地产（武汉）有限公司占 50% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派 3 人，中粮地产（武汉）有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派。因此，武汉裕隆苑房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	27.00	其余为北京贯天德俊科贸有限公司占 73% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京贯天德俊科贸有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司

		委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎达产城（嘉善）企业管理有限公司	20.00	其余为浙江善德建设有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，浙江善德建设有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎达产城（绍兴柯桥）企业管理有限公司	20.00	其余为浙江绍兴大地园艺有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，浙江绍兴大地园艺有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城（江门）企业管理有限公司	20.00	其余为东莞市明衡投资管理有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，东莞市明衡投资管理有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城（嘉善）企业管理有限公司	20.00	其余为嘉善恒云贸易有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，嘉善恒云贸易有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城（江门）企业管理有限公司	20.00	其余为衡一建设集团有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，衡一建设集团有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城（新郑市）企业管理有限公司	20.00	其余为河南大山建筑工程有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，河南大山建筑工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城（舒城）企业管理有限公司	20.00	其余为安徽诚杰建筑工程有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，安徽诚杰建筑工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城南京企业管理有限公司	20.00	其余为南京梅山建设发展有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，南京梅山建设发展有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限

		公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
来安鼎鸿产城企业管理有限公司	35.48	其余为南京兰丰建设工程有限公司占 64.52% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，南京兰丰建设工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
固安孔雀海房地产开发有限公司	29.00	其余为北京辰越木康科贸有限公司占 38.87% 股权、北京弘博瑞企业管理有限公司占 32.13% 股权。公司董事会成员共 7 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 4 人，北京辰越木康科贸有限公司委派 2 人，北京弘博瑞企业管理有限公司委派 1 人。同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
德清裕荣房地产开发有限公司	30.00	其余为北京聆智伟企业管理有限公司占 49.32% 股权、宁波宏可意科技有限公司占 20.68% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京聆智伟企业管理有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	40.00	其余为香河嘉华房地产开发有限公司占 30% 股权、北京贯天德俊科贸有限公司占 30% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京贯天德俊科贸有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
肥东裕泰房地产开发有限公司	27.00	其余为北京贯天德俊科贸有限公司占 73% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京贯天德俊科贸有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京裕鼎房地产开发有限公司	27.00	其余为北京贯天德俊科贸有限公司占 73% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京贯天德俊科贸有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城（舒城）企业管理有限公司	20.00	其余为安徽必胜工程建设有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，安徽必胜工程建设有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

新郑市裕山轩房地产开发有限公司	30.00	其余为北京达欧浩泰贸易有限公司占 70% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京达欧浩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。
武陟县裕信置业有限公司	30.00	其余为武陟县裕禧置业有限公司占 70% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，武陟县裕禧置业有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城（德清）企业管理有限公司	20.00	其余为浙江斯柯兰制冷科技有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，浙江斯柯兰制冷科技有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城（孝感）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉合平时代企业管理有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，武汉合平时代企业管理有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
长丰鼎顺产城企业管理有限公司	20.00	其余为安徽必胜工程建设有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，安徽必胜工程建设有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
长丰鼎达产城企业管理有限公司	20.00	其余为江阴市市政建设工程有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，江阴市市政建设工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城（固安）企业管理有限公司	20.00	其余为泰安华禾花木有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，泰安华禾花木有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城（固安）企业管理有限公司	20.00	其余为北京创恒通达市政工程有限公司占 80% 股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，北京创恒通达市政工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

鼎通产城（德清）企业管理有限公司	20.00	其余为浙江恒立金属科技有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，浙江恒立金属科技有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城（武汉新洲）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉绿洲源建筑工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，武汉绿洲源建筑工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城（武汉新洲）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉绿洲源建筑工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，武汉绿洲源建筑工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城（团风）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉林四房建设开发有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，武汉林四房建设开发有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎达产城（舒城）企业管理有限公司	20.00	其余为安徽远成建设工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，安徽远成建设工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎达产城（江门）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉长江绿色工程科技股份有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，武汉长江绿色工程科技股份有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京江宁鼎泰产城企业管理有限公司	20.00	其余为江苏天朗建设工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，江苏天朗建设工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
长丰鼎通产城企业管理有限公司	20.00	其余为安徽远成建设工程有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，安徽远成建设工程有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

鼎顺产城（嘉善）企业管理有限公司	20.00	其余为浙江万佳贸易有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，浙江万佳贸易有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎兴产城南京企业管理有限公司	20.00	其余为江苏省龙源润泽建工集团有限公司占 80%股权。公司董事会成员共 3 名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派 2 人，江苏省龙源润泽建工集团有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
固安玉中房地产开发有限公司	50.00	其余为蒲江众志成城咨询管理有限公司占 50%股权。股东会会议由股东双方按照如下约定比例行使表决权。蒲江众志成城咨询管理有限公司享有 40%表决权，廊坊京御房地产开发有限公司享有 60%表决权。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
邯郸裕达房地产开发有限公司	30.00	其余为北京荣达胜翔贸易有限公司占 70%股权。股东会会议由股东双方按照如下约定比例行使表决权。北京荣达胜翔贸易有限公司享有 30%表决权，廊坊京御房地产开发有限公司享有 70%表决权。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
邯郸裕泰房地产开发有限公司	30.00	其余为北京荣达胜翔贸易有限公司占 70%股权。股东会会议由股东双方按照如下约定比例行使表决权。北京荣达胜翔贸易有限公司享有 30%表决权，廊坊京御房地产开发有限公司享有 70%表决权。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武陟县裕景房地产开发有限公司	50.00	其余为河南昌建地产有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 3 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 2 人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派 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。
新郑市裕灿房地产开发有限公司	50.00	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 3 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 2 人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派 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。

公司名称	持股比例 (%)	持有半数以上表决权但不控制被投资单位未纳入合并范围的原因
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	51.00	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制，与其他股东共同控制被投资单位
三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	50.25	根据合伙协议，公司对被投资单位不能实施控制，与其他合伙人共同控制被投资单位

南京空港会展投资管理有限公司	51.00	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制，与其他股东共同控制被投资单位
----------------	-------	--------------------------------------

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

名称	是否纳入合并	纳入合并范围的依据
嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
北京华夏幸福投资基金管理中心（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
北京华夏幸福产业投资基金（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
华夏幸福产业新城（固安）壹号投资基金（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
浦江誉诺焯企业管理合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额

南京鼎实园区建设发展有限公司	10.00%	-7,820,595.14		86,778,487.58
北京永济恒业房地产开发有限公司	30.00%	-83,074.80		172,371,791.41
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	49.00%	-307,758.10		-29,202,314.86
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	33.00%	-1,980,200.47		6,492,776.42
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	50.00%	-685,089.40		160,700,067.30
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	50.00%	26,327.06		437,624,205.46
和县孔雀湖房地产开发有限公司	50.00%	38,353,045.59		204,361,213.98
固安孔雀亭房地产开发有限公司	49.00%	41,742.64		30,128,532.94
武陟裕轩房地产开发有限公司	50.00%	-2,745,161.99		-931,941.49
固安孔雀洲房地产开发有限公司	67.68%	-157,665.34		1,312,999,298.87
嘉善裕轩房地产开发有限公司	49.00%	43,991,617.97		425,130,634.69
嘉善裕灿房地产开发有限公司	20.00%	-789,106.66		125,606,926.14
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	69.85%	-10,034,928.67		443,952,376.32
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	73.00%	-13,844,339.17		440,959,803.50
长丰裕泰房地产开发有限公司	40.00%	-1,298,229.80		135,528,748.68
南京江雁元锦置业发展有限公司	66.00%	-4,196,181.94		360,096,280.14
舒城裕景房地产开发有限公司	49.00%	367,974.36		315,483,235.69
肥东裕泰房地产开发有限公司	73.00%	137,251.42		426,996,326.41
南京裕鼎房地产开发有限公司	73.00%	-436,356.80		356,863,108.96
德清裕荣房地产开发有限公司	70.00%	53,076,155.21		320,282,441.41
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	60.00%	-3,261,863.23		623,370,929.77
嘉善裕辰房地产开发有限公司	49.90%	-2,954,899.74		471,703,110.45
固安孔雀海房地产开发有限公司	71.00%	-5,741,016.97		1,955,797,136.41
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	70.00%	-3,337,058.54		325,994,087.86

武陟县裕信置业有限公司	70.00%	-957,325.17		69,641,462.13
武汉裕滕房地产开发有限公司	50.00%	-1,021,379.89		216,755,471.87
团风裕联房地产开发有限公司	60.00%	12,628,762.81		42,444,658.14
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	49.00%	11,677,450.60		42,814,878.15
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	49.00%	-366,732.69		374,157,168.15
南京裕坤房地产开发有限公司	60.00%	-9,233,283.94		83,534,284.86
固安裕坤房地产开发有限公司	49.00%	-3,466,840.48		623,077,759.28
华御元(南京)房地产开发有限公司	40.00%	-264,840,874.84		550,027,711.40
华御兴益(哈尔滨)房地产开发有限公司	49.00%	-133,496,460.82		-272,077,282.99
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	20.00%	-3,498,858.47		13,383,070.91

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

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京鼎实园区建设发展有限公司	278,581.32	10,060.14	288,641.46	201,804.08	58.89	201,862.97	288,540.32	8,224.21	296,764.53	178,494.54	23,744.28	202,238.82

公司												
北京永济恒业房地产开发有限公司	68,277.18	169.60	68,446.78	68,858.12	-	68,858.12	289,529.71	169.64	289,699.35	251,567.18	26.47	251,593.65
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	24,993.41	-	24,993.41	38,982.87	-	38,982.87	25,052.38	0.45	25,052.83	38,979.48	-	38,979.48
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	251,959.69	1,954.10	253,913.79	242,186.34	9,756.13	251,942.47	269,136.26	1,758.08	270,894.34	267,310.62	1,012.33	268,322.95
邯郸孔	177,292.54	768.32	178,060.86	145,494.30	95.59	145,589.89	174,777.50	727.94	175,505.44	142,809.45	88.01	142,897.46

雀城房地产开发有限公司												
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	226,913.01	1,000.00	227,913.01	144,768.24	-	144,768.24	226,305.41	1,000.00	227,305.41	144,165.91	-	144,165.91
和县孔雀湖房地产开发有限公司	91,846.90	-	91,846.90	58,917.82	103.42	59,021.24	105,777.46	-	105,777.46	80,527.40	95.00	80,622.40
固安孔雀亭房地产开发	12,358.07	7.43	12,365.50	6,306.65	0.17	6,306.82	13,330.34	7.36	13,337.70	7,287.37	0.17	7,287.54

有限公司												
武陟裕轩房地产开发有限公司	58,599.01	419.94	59,018.95	59,180.79	24.55	59,205.34	52,107.41	236.78	52,344.19	51,957.15	24.39	51,981.54
固安孔雀洲房地产开发有限公司	546,457.94	-	546,457.94	261,090.02	105,836.66	366,926.68	550,597.92	1,695.50	552,293.42	357,487.18	826.32	358,313.50
嘉善裕轩房地产开发有限公司	105,494.71	108.07	105,602.78	18,851.32	9.04	18,860.36	199,054.60	2,231.91	201,286.51	122,032.22	1,489.75	123,521.97
嘉善裕灿房地	132,047.38	43.69	132,091.07	69,253.71	33.90	69,287.61	141,299.20	25.00	141,324.20	77,984.96	141.23	78,126.19

产开发有限公司												
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	246,130.36	1,612.62	247,742.98	183,936.76	414.75	184,351.51	243,016.15	1,124.87	244,141.02	178,907.81	405.10	179,312.91
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	321,660.67	1,089.70	322,750.37	230,115.49	32,275.66	262,391.15	307,905.44	311.53	308,216.97	245,848.02	113.24	245,961.26
长丰裕泰房地产开发有限公司	117,736.81	790.92	118,527.73	57,638.02	27,007.52	84,645.54	104,130.04	582.98	104,713.02	54,722.91	15,783.37	70,506.28

限公司													
南京江雁元锦置业发展有限公司	66,19 6.42	404.4 1	66,60 0.83	12,03 9.76	1.03	12,04 0.79	81,78 9.04	100.6 5	81,88 9.69	26,64 6.34	47.52	26,69 3.86	
舒城裕景房地产开发有限公司	144,2 37.35	675.3 3	144,9 12.68	80,15 8.00	370.1 1	80,52 8.11	122,4 79.05	730.9 8	123,2 10.03	58,49 9.83	400.7 2	58,90 0.55	
肥东裕泰房地产开发有限公司	83,51 9.10	1.21	83,52 0.31	25,03 5.77	15.33	25,05 1.10	116,5 32.72	26.75	116,5 59.47	57,86 5.55	243.5 2	58,10 9.07	
南京裕鼎房地产	50,97 6.78	85.08	51,06 1.86	2,177 .46	-	2,177 .46	50,53 5.68	65.91	50,60 1.59	1,656 .66	0.75	1,657 .41	

开发有限公司												
德清裕荣房地产开发有限公司	66,627.17	14.69	66,641.86	20,574.13	313.21	20,887.34	113,021.25	564.19	113,585.44	74,735.95	677.27	75,413.22
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	236,742.73	598.35	237,341.08	133,342.84	103.28	133,446.12	221,944.81	412.55	222,357.36	117,820.20	98.56	117,918.76
嘉善裕辰房地产开发有限公司	327,647.91	2,667.68	330,315.59	234,940.65	845.25	235,785.90	329,239.96	2,483.48	331,723.44	235,754.14	847.45	236,601.59

固安孔雀海房地产开发有限公司	384,396.87	1,984.51	386,381.38	110,097.52	1,043.96	111,141.48	375,981.78	1,714.26	377,696.04	100,647.92	999.63	101,647.55
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	73,898.52	495.56	74,394.08	27,779.86	43.64	27,823.50	72,670.92	338.56	73,009.48	25,918.53	43.64	25,962.17
武陟县裕信置业有限公司	20,288.34	111.46	20,399.80	9,776.65	1.14	9,777.79	19,160.53	65.70	19,226.23	8,466.49	0.96	8,467.45
武汉裕滕房地产开发有限公司	85,091.69	112.82	85,204.51	41,749.84	103.58	41,853.42	86,918.41	38.87	86,957.28	43,305.44	96.47	43,401.91

限公司												
团 风裕联房地 产开发有限 公司	13,74 2.36	10.81	13,75 3.17	6,679 .06	-	6,679 .06	30,99 6.41	174.6 1	31,17 1.02	26,20 1.71	-	26,20 1.71
嘉 兴裕盛房地 产开发有限 公司	20,18 0.54	6.95	20,18 7.49	11,44 9.76	-	11,44 9.76	19,52 1.62	333.5 2	19,85 5.14	13,50 0.56	-	13,50 0.56
湖 州南浔裕 丰房地开 发有限公 司	352,7 09.01	2,191 .86	354,9 00.87	277,5 21.87	1,020 .74	278,5 42.61	291,0 48.16	2,453 .70	293,5 01.86	201,8 12.70	15,25 6.06	217,0 68.76
南 京裕坤房 地	40,30 7.34	-	40,30 7.34	26,36 5.13	19.82	26,38 4.95	78,29 4.29	-	78,29 4.29	62,62 4.73	208.3 0	62,83 3.03

产 开 发 有 限 公 司													
固 安 裕 坤 房 地 产 开 发 有 限 公 司	205,202.00	1,264.16	206,466.16	78,989.67	317.77	79,307.44	201,860.33	1,015.10	202,875.43	45,704.65	29,304.54	75,009.19	
华 御 元 （ 南 京 ） 房 地 产 开 发 有 限 公 司	297,545.38	251,000.00	548,545.38	298,514.18	-	298,514.18	5.24	250,011.19	250,016.43	50.00	-	50.00	
华 御 兴 益 （ 哈 尔 滨 ） 房 地 产 开 发	285,398.16	40,444.21	325,842.37	375,966.11	5,402.23	381,368.34	225,423.46	33,810.47	259,233.93	252,425.48	35,090.25	287,515.73	

有限公司													
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	22,609.34	390.93	23,000.27	1,014.56	-	1,014.56	9,295.65	1,155.37	10,451.02	1,830.46	179.59	2,010.05	

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京鼎实园区建设发展有限公司	713.91	-7,747.22	-7,747.22	1,867.52	4,552.98	-3,439.68	-3,439.68	-203.02
北京永济恒业房地产开发有限公司	-	-94.67	-94.67	0.09	2,186.20	734.83	734.83	-4,385.92
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	-	-62.81	-62.81	-60.00	-	-59.84	-59.84	-60.51
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	-	-600.06	-600.06	2,640.00	-	-191.12	-191.12	-2,526.24
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	-	-137.02	-137.02	-567.42	-	-23.93	-23.93	-5,095.75
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	-	5.27	5.27	5.27	-	-0.08	-0.08	-0.08

和县孔雀湖房地产开发有限公司	6,063.80	7,670.61	7,670.61	-2,605.17	10,563.15	512.86	512.86	-7,559.47
固安孔雀亭房地产开发有限公司	0.41	8.52	8.52	-1,253.31	-	-5.41	-5.41	-6,406.68
武陟裕轩房地产开发有限公司	-	-549.03	-549.03	-2,060.06	-	-162.52	-162.52	-5,157.30
固安孔雀洲房地产开发有限公司	-	-23.30	-23.30	-8,003.44	-	-581.47	-581.47	- 17,611.76
嘉善裕轩房地产开发有限公司	106,222.78	8,977.88	8,977.88	-796.34	-	501.90	501.90	- 10,609.21
嘉善裕灿房地产开发有限公司	982.90	-394.55	-394.55	-8,834.31	-	11.63	11.63	- 29,520.89
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	67.73	-1,436.64	-1,436.64	-2,794.40	-	-167.85	-167.85	-2,842.56
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	-	-1,896.48	-1,896.48	1,753.67	-	-51.52	-51.52	-3,189.73
长丰裕泰房地产开发有限公司	-	-324.56	-324.56	17,307.99	-	10.53	10.53	-832.08
南京江雁元锦置业发展有限公司	11,094.46	-635.79	-635.79	-3,311.69	-	-303.21	-303.21	8,167.67
舒城裕景房地产开发有限公司	-	75.10	75.10	8,442.09	-	-247.38	-247.38	9,052.21
肥东裕泰房地产开发有限公司	61,833.04	18.80	18.80	16,556.14	-	-100.26	-100.26	10,029.14
南京裕鼎房地产开发有限公司	-	-59.77	-59.77	-211.88	-	-12.26	-12.26	-3,358.72
德清裕荣房地产开发有限公司	71,120.10	7,582.31	7,582.31	-478.43	840.82	568.82	568.82	5,280.17

大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	-	-543.64	-543.64	1,285.68	-	-69.16	-69.16	-	11,146.18
嘉善裕辰房地产开发有限公司	-	-592.16	-592.16	-	-	-	-	-	220.19
固安孔雀海房地产开发有限公司	-	-808.59	-808.59	-2,541.06	-	-941.89	-941.89	-	26,578.61
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	34.70	-476.72	-476.72	-70.79	9.25	-372.68	-372.68	-	-4,530.86
武陟县裕信置业有限公司	-	-136.76	-136.76	500.85	-	-68.72	-68.72	-	-5,962.86
武汉裕滕房地产开发有限公司	302.24	-204.28	-204.28	-3,986.85	-	-1.13	-1.13	-	-6,519.92
团风裕联房地产开发有限公司	22,974.28	2,104.79	2,104.79	-4,000.58	-	-125.45	-125.45	-	-1,018.40
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	-	2,383.15	2,383.15	-2,422.56	117.78	-	-	-	-5,502.99
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	-	-74.84	-74.84	1,799.56	-	-	-	-	14,485.58
南京裕坤房地产开发有限公司	29,816.53	-1,538.88	-1,538.88	-3,234.90	-	-212.87	-212.87	-	-2,869.77
固安裕坤房地产开发有限公司	-	-707.52	-707.52	-841.22	-	-645.04	-645.04	-	17,448.32
华御元（南京）房地产开发有限公司	-	64.77	64.77	2,988.45	7.21	-	-	-	83,987.00
华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司	8.34	-	-	-	-	-	-	-	5,828.60
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	2,861.59	-49.35	-49.35	779.48	2,773.29	-	-	-	-3,259.74

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

本公司购买舒城裕轩房地产开发有限公司少数股东股权 40%，购买后本公司持有舒城裕轩房地产开发有限公司股权 100.00%。

(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

	舒城裕轩房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
— 现金	324,532,729.18
— 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	324,532,729.18
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	298,113,939.60
差额	26,418,789.58
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	-26,418,789.58
调整未分配利润	

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
河北新型显示产业发展基金	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	股权投资、项目投资	29.69		权益法

(有限合伙)						
--------	--	--	--	--	--	--

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）
流动资产	613,480,031.23		614,245,590.45	
非流动资产	8,848,389,326.17		8,867,348,886.68	
资产合计	9,461,869,357.40		9,481,594,477.13	
流动负债	5,000.00		5,000.00	
非流动负债				
负债合计	5,000.00		5,000.00	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	9,461,864,357.40		9,481,589,477.13	
按持股比例计算的净资产份额	2,809,227,527.71		2,815,083,915.76	
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	47,945,960.64		42,316,890.86	
对联营企业权益投资的账面价值	2,857,173,488.35		2,857,400,806.62	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				

净利润		608,361,162.65	-	589,401,602.14
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额		608,361,162.65	-	589,401,602.14
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	721,760,021.29	733,173,423.80
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-11,413,402.51	-5,880,479.56
--其他综合收益		
--综合收益总额	-11,413,402.51	-5,880,479.56
联营企业：		
投资账面价值合计	2,435,501,885.60	2,436,572,766.49
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-112,460,697.86	155,961,985.27
--其他综合收益	-12,374,511.21	-8,763,573.44
--综合收益总额	-124,835,209.07	147,198,411.83

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

(1) 公司下属子公司环球产业投资有限公司作为有限合伙人，出资 5,000 万美元，折合人民币 323,005,000.00 元认缴一九五五资本中国基金（以下简称“中国基金”）的财产份额。中国基金普通合伙人为一家注册在美国特拉华州的有限责任公司，其核心团队成員均具有在国际一流基金公司任职多年的投资工作经验。中国基金存续期为 7 年，自基金成立之日起前四年为认缴期。普通合伙人有权决定将基金存续期延长 12 个月以有序终止基金并清算资产，延期次数不超过两次。中国基金的主要投资方向为有潜在可能在中国实现产业化或商业化的创新型技术公司，重点包括能源和环保、医疗服务、食品和农业、教育、人口老龄化等领域。闲置资金可用于对优质证券进行短期投资。

(2) 公司下属子公司环球产业投资有限公司作为有限合伙人，出资 3,000 万美元，折合人民币 193,803,000.00 元认缴一九五五资本基金 1（以下简称“资本基金 1”）的财产份额。资本基金 1 普通合伙人为一家注册在美国特拉华州的有限责任公司，其核心团队成員具有在国际一流基金公司任职多年的投资工作经验。资本基金 1 存续期限 10 年，自成立之日起前 5 年为出资期；但普通合伙人有权决定将基金存续期延长 12 个月以有序终止基金并清算资产，延期次数不超过两次。资本基金 1 的主要投资方向为对有潜力开发变革性产品和服务，有可能形成重大生产能力的前瞻性、创新型高科技公司（或团队）进行风险投资，私募投资和其他股权投资，重点包括能源和环保、医疗服务、食品和农业、教育、人口老龄化等领域。闲置资金可用于对优质证券进行短期投资。

(3) 2016 年 11 月 30 日，公司间接控股子公司华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司、三浦威特园区建设发展有限公司及廊坊市高科创新创业投资有限公司、河北省科技投资中心四方签订《三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）合伙协议》，依据协议约定华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司出资 100 万元、三浦威特园区建设发展有限公司出资 10,000 万元、廊坊市高科创新创业投资有限公司 5,000 万元、河北省科技投资中心出资 5,000 万元共同设立有限合伙企业三浦科创固安科技股权投资基金中心。

(4) 2016 年 12 月，公司间接控股子公司华夏幸福产业投资有限公司、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司、华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司与河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司签订《京津冀华夏冀财大厂影视产业基金（有限合伙）合伙协议》，依据协议约定华夏幸福产业投资有限公司出资 1040 万元、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司出资 480 万元、华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司出资 280 万元、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司出资 1000 万元、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司出资 1400 万元共同设立有限合伙企业京津冀华夏冀财大厂影视发展基金。

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见

本附注“七、合并报表主要项目注释”。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

① 汇率风险

本公司承受汇率风险主要与美元有关，除本公司的几个下属子公司以美元、印尼盾等计价外，本公司的其它主要业务活动以人民币计价结算。于 2022 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	777,210,122.56	144,770,708.71
新加坡元	6,132,148.73	10,663,061.19
印度尼西亚盾	288,441,705.72	226,654,970.51
越南盾	102,326,897.05	634,650,612.18
欧元	54,222.43	8,059.28
菲律宾比索	13,779.33	513,015.13
港币	10,629.72	19,213.16
缅甸币	9,253.71	-
其他货币资金-印度尼西亚盾	175,974,625.07	186,826,328.73
应收账款		
其中：越南盾	27,781,175.80	140,538,629.29
印度尼西亚盾	78,272,088.03	81,777,674.38
其他应收款		
其中：美元	70,608,815.83	62,849,220.94
新加坡元	780,944.62	844,743.06
印度尼西亚盾	236,037,556.88	291,150,098.32
越南盾	11,395,087.06	15,721,520.71
港币	-	20,551.19
其他非流动金融资产-印度尼西亚盾	6,298,184.73	6,988,825.36
应付利息-美元	6,052,085,483.62	2,915,749,015.63
应付账款		
其中：印度尼西亚盾	142,578.00	644,670.85
越南盾	15,898,325.43	82,307,996.93
美元	426.76	-
缅甸币	9,038.51	-
其他应付款		

其中：新加坡元	1,250,565.41	235,114.56
越南盾	661,859,514.58	1,212,973,047.97
印度尼西亚盾	129,597,464.95	178,033,179.04
美元	17,424,196.00	29,672,495.75
菲律宾比索	73,750.00	-
英镑	41,970.50	-
港币	150,744.38	-
欧元	334,030.50	-
长期借款-美元	118,310,868.72	172,257,980.27
长期应付债券-美元	32,126,754,536.81	29,359,880,547.12
短期应付债券-美元	2,367,964,000.00	2,167,738,000.00

本公司密切关注汇率变动对本公司的影响。

于2022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149,380,202.15元。

于2022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2,457,315.44元。

于2022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2,010,955.05元。

于2022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21,234.48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2022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461,667,997.85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2022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26,951,014,509.62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			6,924,711,142.52	6,924,711,142.52
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			839,953,518.11	839,953,518.11
(2) 权益工具投资			288,718,344.52	288,718,344.52
持续以公允价值计量的资产总额			8,053,383,005.15	8,053,383,005.15
(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	2,123,605,089.76			2,123,605,089.76
非持续以公允价值计量的资产总额	2,123,605,089.76			2,123,605,089.76
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

公司全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司作为转让方与廊坊广阳经济开发区建设发展有限公司就目标公司廊坊市荣华建设投资开发有限公司股权转让事宜签署《关于廊坊市荣华建设投资开发有限公司之股权转让协议》，约定廊坊京御将其持有的廊坊荣华 100%股权转让给广阳经济开发区建设，根据股权对价款确定公允价值。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

公司委托北京高力国际土地房地产资产评估有限公司对投资性房地产公允价值进行评估。估值采用收益法、比较法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款等，其账面价值与公允价值差异均很小。

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
华夏幸福基业控股股份公司	固安	投资	105,000	14.38	14.38

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是王文学且王文学先生担任公司董事长

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注九、1 在子公司中的权益

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营企业或联营企业详见附注九、3 在合营企业或联营企业中的权益

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
南京空港会展投资管理有限公司	联营企业
上海宏士达房地产开发有限公司	联营企业
上海诺港科学集团有限公司	联营企业
成都花悦府房地产开发有限公司	联营企业
三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	联营企业
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	联营企业
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	联营企业
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	联营企业
大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	联营企业
涿州裕泰房地产开发有限公司	联营企业
南京市欣旺达新能源有限公司	联营企业
来安裕隆房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴融光房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	联营企业
武汉裕灿房地产开发有限公司	联营企业
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	联营企业
武汉裕达润房地产开发有限公司	联营企业
廊坊惠佳房地产开发有限公司	联营企业
武汉裕中丰房地产开发有限公司	合营企业
武汉裕辰房地产开发有限公司	合营企业
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	合营企业

其他说明

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
太库科技创业发展有限公司	实际控制人控制的企业
华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司	实际控制人控制的企业
北京东方银联投资管理有限公司	实际控制人控制的企业
知合控股有限公司	实际控制人控制的企业
太库（北京）科技孵化器有限公司	实际控制人控制的企业
北京庖丁资产管理有限公司	实际控制人控制的企业
北京丰睿汇资产管理有限公司	实际控制人控制的企业
北京海富广达资产管理有限公司	实际控制人控制的企业
廊坊银行股份有限公司	实际控制人最近十二个月内担任非执行董事的企业
中国平安人寿保险股份有限公司	持股 5%以上股东
中国平安人寿保险股份有限公司深圳分公司	持股 5%以上股东

北京物盛科技有限公司	持股 5%以上股东一致行动人
北京聆智伟企业管理有限公司	合作方
北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	合作方
镇江润丰企业管理有限公司	合作方
上海海郊建设有限公司	合作方
德清远境装饰有限公司	合作方
石家庄央拓企业管理有限公司	合作方
湖州领航水利建设有限公司	合作方
武汉林四房建设开发有限公司	合作方
海绵山水（北京）建设工程有限公司	合作方
杭州宝元启成建设工程有限公司	合作方
河南扶春文化旅游开发有限公司	合作方
江苏梦泽建设有限公司	合作方
无锡安展建筑工程有限公司	合作方
安徽诚杰建筑工程有限公司	合作方
南京梅山建设发展有限公司	合作方
安徽必胜工程建设有限公司	合作方
江阴市市政建设工程有限公司	合作方
安徽远成建设工程有限公司	合作方
中粮地产（武汉）有限公司	合作方
大悦城控股集团股份有限公司	合作方
武汉奥誉置业有限公司	合作方
武汉联创汇智置业有限公司	合作方
华润置地控股有限公司	合作方
常州市卓鼎房地产有限公司	合作方
北京贯天德俊科贸有限公司	合作方
上海辰景企业发展有限公司	合作方
北京达欧浩秦贸易有限公司	合作方
西安泽川鼎龙商业运营合伙企业（有限合伙）	合作方
西安天恒尚诚企业管理咨询有限公司	合作方
洛阳升恒实业有限公司	合作方
卓越置业集团有限公司	合作方
南京市下关城市建设开发（集团）有限公司	合作方
南京银嘉泞企业管理有限公司	合作方
南京江雁运昌企业管理有限公司	合作方
南京银嘉洛企业管理有限公司	合作方
南京东原睿升信息科技有限公司	合作方
弘阳置地（集团）有限公司	合作方
苏州奥韵置业有限公司	合作方
上海招商置业有限公司	合作方
上海麦鹏置业有限公司	合作方
江西中奥置业有限公司	合作方
上海盛垦实业有限公司	合作方
上海骏泰房地产开发有限公司	合作方
海门坤万置业有限公司	合作方
邯郸邯雅房地产开发有限公司	合作方
北京雅信房地产开发有限公司	合作方
北京辰越木康科贸有限公司	合作方
北京弘博瑞企业管理有限公司	合作方

佳兆业地产（北京）有限公司	合作方
中粮地产（北京）有限公司	合作方
卓越置业集团（南京）有限公司	合作方
北京象地房地产开发有限公司	合作方
武汉保裕置业有限公司	合作方
香河嘉华房地产开发有限公司	合作方
嘉兴智鑫建筑劳务有限公司	合作方
浙江奥盈房地产有限公司	合作方
江苏省龙源润泽建工集团有限公司	合作方
东莞市明衡投资管理有限公司	合作方
浙江善德建设有限公司	合作方
南京银城房地产开发有限公司	合作方
东阳耀炜投资有限公司	合作方
天津雅颂房地产开发有限公司	合作方
河南昌建地产有限公司	合作方
南京银嘉源企业管理有限公司	合作方
衡一建设集团有限公司	合作方
浙江绍兴大地园艺有限公司	合作方
泰安华禾花木有限公司	合作方
北京创恒通达市政工程有限公司	合作方
武汉广武建设集团有限公司	合作方
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	合作方
北京荣达胜翔贸易有限公司	合作方
中绿世纪新能源投资有限责任公司	合作方
浙江同吉信息工程有限责任公司	合作方
浙江恒立金属科技有限公司	合作方
安徽创控置业有限公司	合作方
武陟县裕禧置业有限公司	合作方
孝感市长兴投资有限公司	合作方
嘉兴锦翔置业有限公司	合作方
上海新城万嘉房地产有限公司	合作方
湖州奥盛房地产开发有限公司	合作方

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度(如适用)	是否超过交易额度(如适用)	上期发生额
嘉兴锦翔置业有限公司 (注1)	咨询服务				34,726,790.00
浙江奥盈房地产有限公司 (注2)	咨询服务				13,735,800.00

上海新城万嘉房地产有限公司（注3）	咨询服务	6,598,602.71			19,750,400.00
洛阳升恒实业有限公司（注4）	咨询服务				1,694,409.90
华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司（注5）	车辆租赁	1,145,700.00			1,180,000.00
北京东方银联投资管理有限公司（注6）	车辆租赁	1,209,700.00			1,463,200.00

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
知合控股有限公司（注7）	提供物业管理服务	88,026.29	90,281.08
南京空港会展投资管理有限公司（注8）	提供物业管理/销售代理	21,792.48	572,626.29
廊坊银行股份有限公司（注9）	提供物业管理服务		36,195.07
廊坊银行股份有限公司固安支行（注10）	工业区供水		3,904.88
武汉裕中丰房地产开发有限公司（注11）	销售代理	2,478,017.34	1,527,092.09
武汉裕辰房地产开发有限公司（注12）	销售代理	58,018.87	767,613.20
湖州奥盛房地产开发有限公司（注13）	咨询服务		2,830,188.68
中国平安人寿保险股份有限公司深圳分公司（注14）	咨询服务		17,121,956.99
北京物盛科技有限公司（注15）	提供物业管理服务	2,800,000.00	

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：嘉兴锦翔置业有限公司为本公司的合作方，公司与嘉兴锦翔置业有限公司签订《营销策略服务及代理销售合同》和《企业管理咨询服务合同》，报告期内交易额为0元；

注2：浙江奥盈房地产有限公司为本公司的合作方，公司与浙江奥盈房地产有限公司签订《项目运营服务协议》，报告期内交易额为0元；

注3：上海新城万嘉房地产有限公司为本公司的合作方，公司与上海新城万嘉房地产有限公司签订《项目运营服务协议》，报告期内交易额为6,598,602.71元；

注4：洛阳升恒实业有限公司为本公司的合作方，公司与洛阳升恒实业有限公司签订《咨询顾问服务合同》，报告期内确认交易额为0元；

注5：华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司是公司的母公司的分公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（二）款的规定，公司与华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司存在关联关系。公司与华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司签订《车辆租赁合同》。报告期内确认交易金额为1,145,700.00元；

注6：公司与北京东方银联投资管理有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（二）款的规定，公司与北京东方银联投资管理有限公司存在关联关系。公司与北京东方银联投资管理有限公司签订《车辆租赁合同》，报告期内交易金额为1,209,700.00元；

注 7：公司与知合控股有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与知合控股有限公司存在关联关系。公司与知合控股有限公司签订《办公区保洁项目服务委托合同》，报告期内交易金额为 88,026.29 元；

注 8：南京空港会展投资管理有限公司是公司的联营公司，公司与南京空港会展投资管理有限公司签订《委托合同之补充协议》和《营销策划及销售代理合同》，报告期内确认交易金额为 21,792.48 元；

注 9：公司实际控制人王文学先生最近十二个月内担任廊坊银行股份有限公司非执行董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，公司与廊坊银行股份有限公司存在关联关系。公司与廊坊银行股份有限公司签订物业服务协议报告期内交易金额为 0 元；

注 10：公司与廊坊银行股份有限公司固安支行签订《工业区供水合同》和《固安工业区供暖合同》，报告期内交易金额为 0 元；

注 11：武汉裕中丰房地产开发有限公司是公司的合营公司，公司与武汉裕中丰房地产开发有限公司签订《营销策划及销售代理合同》和《锦云航天府项目服务委托合同》报告期内确认交易金额为 2,478,017.34 元；

注 12：武汉裕辰房地产开发有限公司是公司的合营公司，公司与武汉裕辰房地产开发有限公司签订《北辰项目销售代理合同》，报告期内确认交易额为 58,018.87 元；

注 13：湖州奥盛房地产开发有限公司为本公司的合作方，公司与湖州奥盛房地产开发有限公司签订《云锦天樾 咨询服务合同》，报告期内交易额为 0 元；

注 14：华夏幸福（深圳）运营管理有限公司与中国平安人寿保险股份有限公司深圳分公司签订《PAFC77 平安康养展厅项目产品线研发技术咨询服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅室内软装设计及采购合同》、《PAFC77 平安康养展厅项目品牌整合推广服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅项目策展执行服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅智能化系统采购合同》、《PAFC77 平安康养展厅项目委托运营管理协议》、《PAFC77 平安康养展厅项目模型沙盘制作合同》、《PAFC77 平安康养展厅项目深圳地块宣传片制作合同》、《平安臻颐年项目品牌构建及推广策划服务合同》、《白皮书项目服务合同》、《展厅服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅室内软装设计及采购合同-补充协议一》、《中国平安臻颐年健康人居白皮书服务内容服务合同》、《品牌媒体投放代理服务合同之补充协议》、《展厅服务合同之补充协议》、《平安臻颐年项目品牌构建及推广策划服务合同之补充协议二》、《自媒体运营服务合同之补充协议二》、《康养展厅项目委托运营管理协议之补充协议二》、《PAFC77 平安康养展厅项目装饰装修工程合同补充协议二》、《PAFC77 平安康养展厅项目展示模型概念方案设计合同》，报告期内交易额为 0 元；

注 15：北京物盛科技有限公司为公司持股 5%以上股东平安人寿控制的法人主体，公司与北京物盛科技有限公司签订《北京丽泽平安幸福中心项目竣工备案前期物业服务结算协议》，报告期内交易额为 2,800,000.00 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、北京丰睿汇资产管理有限公司、北京庖丁资产管理有限公司（注 16）	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产托管	2022/1/1	2022/12/31	固定总价	1,932,250.31

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

注 16: 公司与北京海富广达资产管理有限公司、北京丰睿汇资产管理有限公司、北京庖丁资产管理有限公司实际控制人均为王文学先生, 2022 年北京海富广达资产管理有限公司、北京丰睿汇资产管理有限公司、北京庖丁资产管理有限公司委托华夏幸福创新(北京)企业管理有限公司对华夏幸福创新中心 A 座 3-12 层、B 座 3-12 层、C 座 3-12 层写字楼进行管理经营, 报告期内交易金额为 1,932,250.31 元;

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
北京庖丁资产管理有限公司（注17）	租赁办公区	446,556.60	3,321,908.12			446,556.60	3,321,908.12				
北京丰睿汇资产管理有限公司（注18）	租赁办公区		468,098.53				468,098.53				
北京海富广达资产管理有限公司（注19）	租赁办公区						1,464,623.94		32,490.74		994,483.98

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

注17：公司与北京庖丁资产管理有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（二）款的规定，公司与北京庖丁资产管理有限公司存在关联关系。公司与北京庖丁资产管理有限公司签订租赁协议，报告期内确认的租金为446,555.60元；

注 18：公司与北京丰睿汇资产管理有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与北京丰睿汇资产管理有限公司存在关联关系。公司与北京丰睿汇资产管理有限公司签订租赁协议，报告期内确认的租金为 0 元；

注 19：公司与北京海富广达资产管理有限公司签订租赁协议，报告期内确认的租金为 0 元；

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

A. 对合营、联营公司担保

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉裕中丰房地产开发有限公司 (注 20)	7,500,000.00	2020/10/26	2023/10/25	否
武汉裕灿房地产开发有限公司(注 21)	245,000,000.00	2020/9/18	2023/12/27	否

B. 对子公司担保

期末对子公司担保金额合计 1,618.50 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 20：公司于 2020 年 10 月向合营公司武汉裕中丰房地产开发有限公司 0.24 亿的债务的 50%提供连带保证责任担保，报告期内公司剩余担保金额为 7,500,000.00 元；

注 21：公司于 2020 年 9 月向联营公司武汉裕灿房地产开发有限公司 5 亿的债务的 50%提供连带保证责任担保，报告期内公司剩余担保金额为 245,000,000.00 元；

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海宏士达房地产开发有限公司 (注 22)	420,120,000.00	2017/4/28	2021/9/27	期限 53 个月
上海宏士达房地产开发有限公司 (注 23)	230,000,000.00	2017/1/18	2021/10/17	期限 57 个月
上海宏士达房地产开发有限公司 (注 24)	215,000,000.00	2017/3/7	2021/9/6	期限 54 个月

注 22：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 4 月 27 日签订委托贷款合同，合同贷款金额为 6.31 亿元，贷款期限 36 个月，贷款年利率 12%，于 2020 年 4 月到期，后签订展期协议，展期至 2021 年 9 月 27 日；

注 23：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 1 月 17 日签订委托贷款合同，贷款金额 2.3 亿元，贷款期限 36 个月，贷款年利率 12%，于 2020 年 1 月到期，后签订展期协议，展期至 2021 年 10 月 17 日；

注 24：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 3 月 2 日签订委托贷款合同，贷款金额 2.15 亿元，贷款期限 36 个月，贷款年利率 12%，于 2020 年 3 月到期，后签订展期协议，展期至 2021 年 9 月 6 日。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,336.68	6,423.67

(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	成都花悦府房地产开发有限公司	7,000,000.00	70,000.00	10,000,000.00	100,000.00
其他应收款	三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	222,975.84	2,229.76	222,753.84	2,227.54
其他应收款	霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	120,060,640.51	1,200,606.41	120,060,640.51	1,200,606.41
其他应收款	廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	670,859,035.04	6,708,590.35	670,859,035.04	6,708,590.35
其他应收款	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	167,089,748.49	1,670,897.48	167,089,748.49	1,670,897.48
其他应收款	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	112,209,656.16	1,122,096.56	113,918,925.94	1,139,189.26
其他应收款	涿州裕泰房地产开发有限公司	209,955,188.35	2,099,551.88	209,955,188.35	2,099,551.88
其他应收款	武汉裕辰房地产开发有限公司	99,305,679.07	993,056.79	133,423,257.59	1,334,232.58
其他应收款	北京聆智伟企业管理有限公司	51,982,000.00	519,820.00	51,982,000.00	519,820.00

其他 应收款	北京蔚蓝海岸房地 产开发有限公司	760,134,760.55	7,601,347.61	760,234,760.55	7,602,347.61
其他 应收款	镇江润丰企业管理 有限公司	89,664,184.00	896,641.84	99,644,184.00	996,441.84
其他 应收款	上海海郊建设有限 公司	54,982,000.00	549,820.00	54,982,000.00	549,820.00
其他 应收款	德清远境装饰有限 公司	-	-	39,980,000.00	399,800.00
其他 应收款	石家庄央拓企业管 理有限公司	115,485,000.00	1,154,850.00	115,485,000.00	1,154,850.00
其他 应收款	湖州领航水利建设 有限公司	70,970,000.00	709,700.00	40,890,937.06	408,909.37
其他 应收款	武汉林四房建设开 发有限公司	504,000,000.00	5,040,000.00	504,000,000.00	5,040,000.00
其他 应收款	海绵山水（北京） 建设工程有限公司	11,311,562.55	113,115.63	10,811,562.55	108,115.63
其他 应收款	杭州宝元启成建设 工程有限公司	34,902,000.00	349,020.00	34,902,000.00	349,020.00
其他 应收款	河南扶春文化旅游 开发有限公司	300,000,000.00	3,000,000.00	300,000,000.00	3,000,000.00
其他 应收款	江苏梦泽建设有限 公司	107,030,000.00	1,070,300.00	107,030,000.00	1,070,300.00
其他 应收款	无锡安展建筑工程 有限公司	-	-	28,207,420.25	282,074.20
其他 应收款	安徽诚杰建筑工程 有限公司	39,744,344.61	397,443.45	38,439,017.10	384,390.17
其他 应收款	南京梅山建设发展 有限公司	4,000,000.00	40,000.00	4,000,000.00	40,000.00
其他 应收款	安徽必胜工程建设 有限公司	20,000,000.00	200,000.00	20,000,000.00	200,000.00
其他 应收款	江阴市市政建设工 程有限公司	15,000,000.00	150,000.00	15,000,000.00	150,000.00

其他 应收款	安徽远成建设工程 有限公司	9,999,700.00	99,997.00	9,999,700.00	99,997.00
其他 应收款	武汉裕灿房地产开 发有限公司	527,768.83	5,277.69	527,768.83	5,277.69
其他 应收款	中粮地产（武汉） 有限公司	232,511,164.30	2,325,111.64	231,435,773.73	2,314,357.74
其他 应收款	大悦城控股集团股 份有限公司	100,000,000.00	1,000,000.00	100,000,000.00	1,000,000.00
其他 应收款	武汉奥誉置业有限 公司	169,000,000.00	1,690,000.00	169,000,000.00	1,690,000.00
其他 应收款	武汉联创汇智置业 有限公司	39,000,000.00	390,000.00	36,000,000.00	360,000.00
其他 应收款	华润置地控股有限 公司	-	-	190,000,000.00	1,900,000.00
其他 应收款	常州市卓鼎房地产 有限公司	74,963,576.00	749,635.76	44,963,576.00	449,635.76
其他 应收款	北京贯天德俊科贸 有限公司	1,102,922,648.26	11,029,226.49	962,775,432.75	9,627,754.33
其他 应收款	上海辰景企业发展 有限公司	158,498,640.00	1,584,986.40	158,498,640.00	1,584,986.40
其他 应收款	北京达欧浩秦贸易 有限公司	660,298,507.50	6,602,985.08	660,298,507.50	6,602,985.08
其他 应收款	西安泽川鼎龙商业 运营合伙企业（有 限合伙）	53,352,000.00	533,520.00	53,352,000.00	533,520.00
其他 应收款	西安天恒尚诚企业 管理咨询有限公司	13,680,000.00	136,800.00	13,680,000.00	136,800.00
其他 应收款	洛阳升恒实业有限 公司	-	-	50,980,000.00	509,800.00
其他 应收款	卓越置业集团有限 公司	120,000,000.00	1,200,000.00	120,000,000.00	1,200,000.00
其他 应收款	南京市下关城市建 设开发（集团）有 限公司	181,457,609.70	1,814,576.10	394,200,449.70	3,942,004.50

其他 应收款	南京银嘉泞企业管理 有限公司	-	-	247,567,320.00	2,475,673.20
其他 应收款	南京江雁运昌企业 管理有限公司	13,796,383.96	137,963.84	48,620,863.96	486,208.64
其他 应收款	南京银嘉洛企业管 理有限公司	195,253,993.66	1,952,539.94	195,253,993.66	1,952,539.94
其他 应收款	南京东原睿升信息 科技有限公司	61,232,049.92	612,320.50	61,232,049.92	612,320.50
其他 应收款	弘阳置地（集团） 有限公司	61,232,049.92	612,320.50	61,232,049.92	612,320.50
其他 应收款	苏州奥韵置业有限 公司	432,080,753.82	4,320,807.54	429,960,000.00	4,299,600.00
其他 应收款	上海招商置业有限 公司	100,000,000.00	1,000,000.00	100,000,000.00	1,000,000.00
其他 应收款	上海麦鹏置业有限 公司	598,533,507.22	5,985,335.07	280,072,732.31	2,800,727.32
其他 应收款	江西中奥置业有限 公司	430,465,000.00	4,304,650.00	381,465,000.00	3,814,650.00
其他 应收款	上海盛垦实业有限 公司	15,532,011.46	155,320.11	5,800,000.40	58,000.00
其他 应收款	上海骏泰房地产开 发有限公司	5,355,865.88	53,558.66	2,000,000.00	20,000.00
其他 应收款	海门坤万置业有限 公司	5,355,865.88	53,558.66	2,000,000.00	20,000.00
其他 应收款	邯郸邯雅房地产开 发有限公司	11,290,556.57	112,905.57	11,290,556.57	112,905.57
其他 应收款	北京雅信房地产开 发有限公司	98,000,000.00	980,000.00	98,000,000.00	980,000.00
其他 应收款	北京辰越木康科贸 有限公司	1,410,274,816.82	14,102,748.17	1,397,173,316.82	13,971,733.17
其他 应收款	北京弘博瑞企业管 理有限公司	146,230,721.00	1,462,307.21	138,198,221.00	1,381,982.21

其他 应收款	佳兆业地产（北京）有限公司	29,400,000.00	294,000.00	29,400,000.00	294,000.00
其他 应收款	中粮地产（北京）有限公司	120,408,680.00	1,204,086.80	120,408,680.00	1,204,086.80
其他 应收款	卓越置业集团（南京）有限公司	310,545,795.56	3,105,457.96	310,545,795.56	3,105,457.96
其他 应收款	北京象地房地产开发有限公司	678,347,484.53	6,783,474.85	678,347,484.53	6,783,474.85
其他 应收款	武汉保裕置业有限公司	6,499,321.03	64,993.21	6,499,321.03	64,993.21
其他 应收款	北京海富广达资产管理有限公司	-	-	516,647.28	25,832.36
其他 应收款	个人1	350,420.00	3,504.20	350,420.00	3,504.20
其他 应收款	个人2	184,274,190.25	1,842,741.90	184,762,780.25	1,847,627.80
其他 应收款	香河嘉华房地产开发有限公司	206,323,508.10	2,063,235.08	150,823,508.10	1,508,235.08
其他 应收款	嘉兴智鑫建筑劳务有限公司	-	-	8,081,297.12	80,812.97
其他 应收款	浙江奥盈房地产有限公司	6,615,000.00	66,150.00	6,615,000.00	66,150.00
其他 应收款	安徽创控置业有限公司	200,000,000.00	2,000,000.00		
其他 应收款	江苏省龙源润泽建工集团有限公司	56,193,486.87	561,934.87		
其他 应收款	东莞市明衢投资管理有限公司	30,068,689.26	300,686.89		
其他 应收款	廊坊惠佳房地产开发有限公司	339,938.94	6,606.99		
其他 应收款	大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	40,260,007.98	402,600.08		

其他应收款	武汉裕中丰房地产开发有限公司	196,635.26	1,966.35		
其他应收款	武陟县裕禧置业有限公司	105,000.00	1,050.00		
应收利息	上海宏士达房地产开发有限公司	227,030,343.64	-	227,030,343.64	-
应收利息	成都花悦府房地产开发有限公司	1,810,222.25	-	1,224,444.47	-
应收利息	武汉裕辰房地产开发有限公司	6,729,644.45	-	6,729,644.45	-
应收利息	北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	2,257,170.14	-	2,257,170.14	-
应收利息	北京聆智伟企业管理有限公司	4,978,417.88	-	3,232,188.91	-
	合计	12,179,487,922.01	119,370,028.86	12,043,521,109.82	118,051,139.10

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	涿州裕泰房地产开发有限公司	7,977,457.86	7,977,457.86
其他应付款	南京市欣旺达新能源有限公司	230,000.00	230,000.00
其他应付款	南京空港会展投资管理有限公司	459,000,000.00	459,000,000.00
其他应付款	来安裕隆房地产开发有限公司	23,088,000.00	7,188,000.00
其他应付款	嘉兴融光房地产开发有限公司	2,477,851.42	1,477,851.42
其他应付款	嘉兴裕荣房地产开发有限公司	2,000,000.00	4,317,342.00
其他应付款	浙江善德建设有限公司	1,000.00	1,000.00
其他应付款	南京银城房地产开发有限公司	153,000,000.00	153,000,000.00
其他应付款	东阳耀炜投资有限公司	41,693,638.85	41,693,638.85
其他应付款	天津雅颂房地产开发有限公司	24,333,375.97	24,333,375.97
其他应付款	河南昌建地产有限公司	62,631,850.00	62,631,850.00
其他应付款	南京银嘉源企业管理有限公司	93,916,596.50	93,916,596.50
其他应付款	邯郸邯雅房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00

其他应付款	东莞市明衡投资管理有限公司	30,447.80	30,447.80
其他应付款	衡一建设集团有限公司	14,990.20	18,014,990.20
其他应付款	浙江绍兴大地园艺有限公司	600.00	600.00
其他应付款	南京梅山建设发展有限公司	349.00	349.00
其他应付款	泰安华禾花木有限公司	200.00	200.00
其他应付款	北京创恒通达市政工程有限公司	500.00	500.00
其他应付款	武汉广武建设集团有限公司	6,925,283.02	9,125,283.02
其他应付款	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	-	181,901.72
其他应付款	北京荣达胜翔贸易有限公司	446,526,944.10	446,526,944.10
其他应付款	廊坊惠佳房地产开发有限公司	478,427,897.79	478,724,094.35
其他应付款	武汉裕灿房地产开发有限公司	275,000,000.00	275,000,000.00
其他应付款	北京贯天德俊科贸有限公司	-	52,055,608.96
其他应付款	北京达欧浩秦贸易有限公司	-	175,323,289.73
其他应付款	中绿世纪新能源投资有限责任公司	16,698,611.11	208,311,111.11
其他应付款	浙江同吉信息工程有限责任公司	-	2,000.00
其他应付款	江苏省龙源润泽建工集团有限公司	1,200.00	1,200.00
其他应付款	浙江恒立金属科技有限公司	650.00	650.00
其他应付款	安徽必胜工程建设有限公司	500.00	500.00
其他应付款	武汉裕达润房地产开发有限公司	190,000,000.00	
其他应付款	孝感市长兴投资有限公司	99,320,621.67	
其他应付款	镇江润丰企业管理有限公司	17,806.53	
	合计	2,384,316,371.82	2,520,066,782.59

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

注：公司以持有的下属公司股权搭建“幸福精选平台”及“幸福优选平台”，并以“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权作为偿债资源与公司债权人实施债务重组，公司控股股东华夏幸福基业控股股份公司以其持有的对公司 12.6 亿元债权本金及利息参与本次债务重组，与公司受同一实际控制人控制的 Zenity Holdings (HK) Limited（知合控股（香港）有限公司）拟以其持有的对公司 2,345.2 万美元债权本金及利息参与本次债务重组，具体安排将与其他参与本次债务重组债权人适用相同条件。

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	0
公司本期行权的各项权益工具总额	0
公司本期失效的各项权益工具总额	0
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

其他说明

无

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	Black-Scholes 模型、授予日公司股票的市场价格
可行权权益工具数量的确定依据	根据行业和公司离职率确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	479,990,346.82
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	0

其他说明

无

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本承诺

项目	期末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的	
—对外投资承诺	616,099,887.50
合计	616,099,887.50

(2) 其他承诺事项

截止 2022 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 164.94 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 555.70 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。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

3、 其他

□适用 √不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	/	/	/
重要的对外投资	/	/	/
重要的债务重组	详见如下说明	/	/
自然灾害	/	/	/
外汇汇率重要变动	/	/	/

说明：

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，2020 年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险，公司融资业务受到较大影响，公司业务正常开展也受到一定影响。在上述背景下，公司金融债务发生未能如期偿还的情况，并发生相关诉讼、仲裁案件。为化解公司债务风险，加

快促进公司有序经营，公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”）。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

截至本报告披露日，《债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,806.24 亿元（含境外间接全资子公司发行的 49.6 亿美元债券重组），其中 2023 年 1 月 1 日至报告披露日签约金额约为人民币 418.16 亿元，公司相应确认债务重组收益 69.41 亿元。

为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建“幸福精选”和“幸福优选”两大业务平台，以平台股权抵偿金融及经营债务，在实施金融债务以股抵债的同时，积极推进经营债务重组公司。截至本报告披露日，公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿金融及经营债务金额约为人民币 105.83 亿元，其中 2023 年 1 月 1 日至报告披露日抵偿金融及经营债务金额约为人民币 55.65 亿元，相应增加资本公积金额约为 50.70 亿元。

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

公司第七届董事会第二十七次会议及 2023 年第一次临时股东大会审议通过了《关于转让下属公司股权及债权的议案》，批准华夏幸福全资子公司（包括华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司、华夏幸福（深圳）运营管理有限公司、华御宁（南京）房地产开发有限公司）与华润置地控股有限公司（以下简称“华润置地”）签署《华夏幸福南方总部资产包整体转让协议》及其相关协议，约定将其各自持有的四家下属公司股权，包括：华御江（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权、华御汉（武汉）房地产开发有限公司 100% 股权、华御元（南京）房地产开发有限公司 60% 股权、华御城（深圳）物业管理有限公司 100% 股权（即“标的股权”），以及华夏幸福持有的对前述标的股权公司的 1,423,339.50 万元往来债权（即“标的债权”）转让给华润置地，标的股权及标的债权转让价款合计金额为人民币 124 亿元。华润置地将通过受让上述标的股权公司，间接取得上述标的股权公司开发的武汉长江中心项目、武汉中北路项目和南京大校场项目（以下简称“目标项目”），以及标的股权公司下属的子公司（具体内容详见公司 2022 年 12 月 29 日披露的

编号为临 2022-078 号《华夏幸福基业股份有限公司关于转让下属公司股权及债权的公告》及 2023 年 1 月 14 日披露的编号为临 2023-002 号《华夏幸福基业股份有限公司 2023 年第一次临时股东大会决议公告》）。

目前，公司下属公司已与华润置地签署《华夏幸福南方总部资产包整体转让协议》及其相关协议，并已完成标的股权持有人变更的工商登记手续等交割事宜。经双方确认，本次交易先决条件均已成就。华润置地已于 2023 年 4 月 3 日将第一笔转让价款中的 27.5 亿元支付至公司指定账户。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

(1) 债务重组概述

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，2020 年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险，公司融资业务受到较大影响，公司业务正常开展也受到一定影响。在上述背景下，公司金融债务发生未能如期偿还的情况，并发生相关诉讼、仲裁案件。为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”）。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

(2) 债务重组协议的主要内容

1) 关于“带”的部分

“带”，即出售资产带走金融债务约 500 亿元，该部分的债务重组协议的主要内容包括：

①出售项目公司自身金融债务，随项目公司股权出售一并带走并转出华夏幸福，由项目公司依据债务重组协议约定还本付息。债务本金展期至债务重组协议签署日后 5 年期，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 3.85%。

②出售项目公司通过债务置换方式，有条件承接华夏幸福统借统还的金融债务，具体置换方式由华夏幸福、可出售项目公司的收购方、相关金融债权人具体协商。置换后债务本金期限至债

务重组协议签署日后 5 年期满，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 3.85%。

2) 关于“展”的部分

“展”即优先类金融债务展期或清偿约 352 亿元，该部分的债务重组协议的主要内容包括：

①应收账款质押和实物资产抵押的金融债务，维持原财产担保措施不变。如若实物资产抵押相关担保物被处置或出售的，所担保债权可在担保物处置或出售价款范围内优先清偿；应收账款质押的，按年度分期按比例偿还。债务本金展期至债务重组协议签署日后 5 年期满，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 2.5%，利随本清。

②与房地产开发建设等业务相关的开发贷，由相关金融机构维持开发贷余额不变，利率下调，存量项目逐步销售偿还，新增项目逐步投放。债务重组协议签署后，年利率调整为 2.5%，利随本清。

3) 关于“兑”、“抵”、“接”部分

“兑”即出售资产回笼资金中约 570 亿元用于兑付金融债务；“抵”即以持有型物业等约 220 亿元资产设立信托，以信托受益权份额抵偿约 220 亿元金融债务；“接”即剩余约 550 亿元金融债务由华夏幸福承接，逐步清偿。“兑”、“抵”、“接”部分的债务重组协议的主要内容包括：

①部分现金清偿

按照一定的现金清偿比例，以公司出售资产现金回款对债权人部分债权予以现金偿付。

②部分信托受益权抵偿

以公司持有型物业等资产设立信托计划，并以设立后的信托受益权份额偿付相关金融债务。信托计划期限初定为 8 年。在信托计划到期前，由受益人大会根据实际情况决议是否对信托计划期限予以延期，每次延期不超过 3 年。相关金融债务依据信托受益权份额分配清偿完毕的，该信托计划可提前终止。

③剩余部分展期留债

剩余约 550 亿元金融债务由华夏幸福承接，债务本金展期至债务重组协议签署日后 8 年期满，如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 2.5%，利随本清。该部分金融债务通过后续经营发展逐步清偿。展期届满后，根据企业后续经营情况，可协商直接清偿或继续展期。

4) 欠息、罚息等事项

由于企业经营困难，债务重组计划项下的金融债务，已发生未支付的利息豁免或利随本清，如选择利随本清，则利率调整为 2.5%；已发生未支付的罚息、违约金、复利及其他违约责任予以豁免。

5) 担保措施

如存在以下两种情形：一是按照上述“兑”、“抵”、“接”等方式清偿的债务存在股权质押的，二是涉及可出售资产或项目公司的担保措施、确因出售资产或上市公司监管要求需要解除担保的，申请债权人配合解除相应担保措施。

（3）《以股抵债方案》的具体安排

为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建“幸福精选”和“幸福优选”两大业务平台，以平台股权抵偿金融及经营债务，在实施金融债务以股抵债的同时，积极推进经营债务重组。

交易概览：

公司以所持有的下属公司幸福基业物业服务有限公司 100%股权、深圳市伙伴产业服务有限公司 60%股权、苏州火炬创新创业孵化管理有限公司 51%股权（“精选下属公司”）搭建“幸福精选平台”，并以“幸福精选平台”预测估值 500 亿元的八折或七五折价格，以“幸福精选平台”不超过 49%的股权与金融及经营债权人（以下统称“债权人”）实施债务重组，即债权人将持有的不超过 196 亿元债权对应换取“幸福精选平台”不超过 49%股权或相应收益权，公司对本次债务重组安排设置早鸟期（即 2022 年 12 月 31 日之前为早鸟期），在早鸟期内选择债务重组的债权人即可享受七五折价格实施本次债务重组。

公司以所持有的下属公司华夏幸福产城（北京）运营管理有限公司 100%股权、北京幸福安基建设管理有限公司 100%股权、北京幸福安家企业管理服务有限公司 100%股权、北京幸福蓝线企业管理服务有限公司 100%股权、幸福慧智（北京）企业管理服务有限公司 100%股权、幸福智算（北京）企业管理服务有限公司 100%股权（“优选下属公司”，与精选下属公司合称“下属公司”）搭建“幸福优选平台”，并以“幸福优选平台”预测估值 521.40 亿元的八折或七五折价格，以“幸福优选平台”股权与经营债权人实施债务重组，即经营债权人将持有的不超过 204.39 亿元债权对应换取“幸福优选平台”不超过 49%股权或相应收益权，公司对本次债务重组安排设置早鸟期（即 2022 年 12 月 31 日之前为早鸟期），在早鸟期内选择债务重组的经营债权人即可享受七五折价格实施本次债务重组。上述债务重组涉及的债权包括金融债权及经营债权，债权人将通过持股平台间接持有“幸福精选平台”和/或“幸福优选平台”相关股权或相应收益权。

（4）债务重组对财务报表影响

根据债务重组协议签订进展，报告期内本公司确认以上相关债务重组收益 257.04 亿元。后续随着债务重组协议签订，将及时、准确确认债务重组收益。

3、 资产置换

（1）. 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

公司根据组织结构及内部管理要求，确定了“产业新城开发建设业务”和“房地产开发”、“商业地产及相关业务”及“其他”四个业务分部。“产业新城开发建设业务”包括基础设施建设、产业发展服务、土地整理、园区综合服务及园区住宅配套服务。其他包括物业服务及酒店经营等业务。

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	产业新城及相关业务 -产业新城开发建设	产业新城及相关业务 -房地产开发	产业新城及相关业务 -其他	商业地产及相关业 务	分部间抵销	合计
营业总收入	3,275,898,252.11	24,525,377,696.19	5,069,315,905.48	125,160,279.63	1,054,016,574.03	31,941,735,559.38
其中： 对外取得收入	3,275,898,252.11	24,525,377,696.19	4,015,299,331.45	125,160,279.63		31,941,735,559.38
分部间收入			1,054,016,574.03		1,054,016,574.03	
营业总成本	11,318,769,261.24	24,570,300,408.42	10,099,837,414.83	595,671,891.38	897,566,387.29	45,687,012,588.58
营业利润	3,091,151,829.24	2,154,551,941.58	3,469,390,022.15	-1,839,147,912.69	156,450,186.74	6,719,495,693.54
分部资产	263,579,021,022.57	299,419,931,719.30	209,682,840,416.35	36,764,640,597.30	400,843,765,866.34	408,602,667,889.18
分部负债	209,282,481,994.23	143,328,466,483.89	304,008,455,424.33	42,779,419,592.31	315,132,556,378.34	384,266,267,116.42

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	851,354,203.83	828,244,841.89
应收股利	5,519,931,182.95	5,519,931,182.95
其他应收款	47,751,752,803.61	42,861,632,165.39
合计	54,123,038,190.39	49,209,808,190.23

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	851,354,203.83	828,244,841.89
合计	851,354,203.83	828,244,841.89

(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

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
廊坊京御房地产开发有限公司	5,519,931,182.95	5,519,931,182.95
合计	5,519,931,182.95	5,519,931,182.95

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
廊坊京御房地产开发有限公司	5,519,931,182.95	2-3年	阶段性流动性风险	否
合计	5,519,931,182.95	/	/	/

(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	47,235,830,669.97
1 年以内小计	47,235,830,669.97
1 至 2 年	830,741.40
2 至 3 年	56,000,001.00
3 至 5 年	468,208,431.56
5 年以上	23,528,296.17
合计	47,784,398,140.10

(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	544,596.13	4,024,555.71
个人借款	197,519.49	461,212.87
保证金	82,751,693.17	84,751,693.17
代垫款	549,575,759.75	465,623,173.96
内部往来	47,151,328,571.56	42,326,606,928.44
合计	47,784,398,140.10	42,881,467,564.15

(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	整个存续期预期信用损失(已发生信	

		用减值)	用减值)	
2022年1月1日余额	19,835,398.76			19,835,398.76
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	12,809,937.73			12,809,937.73
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	32,645,336.49			32,645,336.49

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	19,835,398.76	12,809,937.73				32,645,336.49
合计	19,835,398.76	12,809,937.73				32,645,336.49

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
------	-------	------	----	---------------------	----------

华御江 (武汉) 房地产开发 有限公司	内部往来	10,054,072,826.82	一年以内	21.04	
幸福基业 投资有限 公司	内部往来	4,277,639,252.38	一年以内	8.95	
华御元 (南京) 房地产开发 有限公司	内部往来	2,906,526,672.88	一年以内	6.08	
华夏幸福 (武汉) 房地产开发 有限公司	内部往来	2,400,641,450.00	一年以内	5.02	
华夏幸福 (深圳) 运营管理 有限公司	内部往来	1,914,724,079.56	一年以内	4.01	
合计	/	21,553,604,281.64	/	45.10	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	84,355,619,562.09		84,355,619,562.09	80,900,367,688.76		80,900,367,688.76
对联营、合营企业投资	2,857,173,488.35		2,857,173,488.35	3,333,272,817.38		3,333,272,817.38
合计	87,212,793,050.44		87,212,793,050.44	84,233,640,506.14		84,233,640,506.14

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
环球产业投资有限公司	2,271,340,000.00			2,271,340,000.00		
华夏幸福资本管理有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
廊坊京御房地产开发有限公司	48,669,468,030.75			48,669,468,030.75		
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）	1,421,260,416.66	3,290,000,000.00		4,711,260,416.66		
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）		1,030,000,000.00		1,030,000,000.00		
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		337,335,000.00	1,062,964,000.00		
南京鼎通园区建设发展有限公司	570,960,000.00			570,960,000.00		
深圳市伙伴产业服务有限公司	525,000,000.00		525,000,000.00			
江门市鼎兴园区建设发展有限公司	2,413,126,666.67		2,413,126.67	2,410,713,540.00		
南京鼎实园区建设发展有限公司	114,413,574.68			114,413,574.68		
华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	994,500,000.00			994,500,000.00		
华夏幸福产业新城投资有限公司	21,000,000,000.00			21,000,000,000.00		
华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
华夏幸福（深圳）运营管理有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
华夏幸福（南京）运营管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	80,900,367,688.76	4,320,000,000.00	864,748,126.67	84,355,619,562.09		

(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	期初	本期增减变动	期末
----	----	--------	----

单位	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	余额	减值准备期末余额
一、合营企业												
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	475,872,010.76			187,744,700.00	-288,127,310.76						0.00	
小计	475,872,010.76			187,744,700.00	-288,127,310.76						0.00	
二、联营企业												
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	2,857,400,806.62				-227,318.27						2,857,173,488.35	
小计	2,857,400,806.62				-227,318.27						2,857,173,488.35	
合计	3,333,272,817.38			187,744,700.00	-288,354,629.03						2,857,173,488.35	

其他说明：
无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,652.84		14,113,731.69	
其他业务				
合计	2,652.84		14,113,731.69	

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

主营业务收入本期较上期减少 99.98%，主要系本期咨询服务收入减少所致。

5、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-301,301,626.67	
权益法核算的长期股权投资收益	-288,354,629.03	-174,719,775.25
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益	5,882,637,313.16	36,126,067.62

委托他人投资或管理资产的损益		5,503,623.28
合计	5,292,981,057.46	-133,090,084.35

其他说明：

本期投资收益较上期大幅增加，主要系债务重组收益增加所致。

6、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	124,434,372.06	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	15,067,340.13	
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）	18,979,204.30	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	32,160,435.83	
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	25,704,883,004.02	
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		

单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-513,734,479.72	
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	-2,926,484,821.11	
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	691,100,103.75	
减：所得税影响额	5,207,545,079.34	
少数股东权益影响额	-132,738,218.95	
合计	18,071,598,298.87	

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	28.39	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-295.70	-4.24	-4.24

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：王文学

董事会批准报送日期：2023年4月28日

修订信息

适用 不适用