

华夏幸福基业控股股份公司

中兴财光华审会字（2025）第 102089 号

目录

审计报告

合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-141



中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

地址: 北京市西城区阜成门外大街2号万通新世界写字楼A座24层
邮编: 100037
电话: 010-52805600
传真: 010-52805601

Zhongxingcai Guanghua Certified Public Accountants LLP

ADD:A-24F, Vanton New World,No.2 Fuchengmenwai Avenue,
Xicheng District,Beijing,China
PC:100037
TEL:010-52805600
FAX:010-52805601

审计报告

中兴财光华审会字(2025)第102089号

华夏幸福基业控股股份公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了华夏幸福基业控股股份公司(以下简称华夏幸福控股公司)财务报表,包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表,2024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控股公司2024年12月31日的合并及公司财务状况以及2024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控股公司,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、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注十六、3所述,受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响,华夏幸福控股公司扣除非经常性损益后已经连续四年发生亏损,存在部分债务未能按期偿还,部分银行账户冻结

及诉讼情况。华夏幸福控股公司在省市政府及专班的指导支持下，积极有效推进债务重组工作，同时，公司采取积极措施，稳步推进“保交楼”工作，全力落实“全面转型产业新城服务商”发展战略，持续优化业务模式、强化核心能力，推动转型落地和业务发展。

本段内容不影响已发表的审计意见。

四、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控股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控股公司、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控股公司的财务报告过程。

五、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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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控股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控股公司不能持续经营。

(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) 就华夏幸福控股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。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025年4月29日

中国注册会计师
李秀华
130000051213

中国注册会计师
张晓慧
130000050214

资产负债表

编制单位: 华夏幸福基业控股股份公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2024年12月31日		2023年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产:					
货币资金	五.1	5,890,918,470.29	2,996,405.62	7,235,928,532.65	3,555,923.28
交易性金融资产	五.2	152,989,715.88	-	130,287,217.39	-
衍生金融资产		-	-	-	-
应收票据	五.3	5,000,000.00	-	-	-
应收账款	五.4	49,482,099,889.26	7,678,375.00	46,784,272,114.57	-
应收款项融资		-	-	-	-
预付款项	五.5	893,785,451.65	-	831,481,123.41	286,244.41
其他应收款	五.6	18,387,869,285.04	10,144,145,909.26	27,920,499,051.71	10,115,667,927.79
其中: 应收利息		333,466,534.36		254,479,870.09	
应收股利					
存货	五.7	74,736,154,568.97	-	82,636,192,722.84	-
合同资产	五.8	102,292,223,879.23	-	133,665,651,936.99	-
持有待售资产		-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	五.9	5,304,123,073.49	-	5,391,404,275.71	236,897,196.26
其他流动资产	五.10	6,690,876,604.17	285,695.20	7,997,838,354.92	285,695.20
流动资产合计		263,836,040,937.98	10,155,106,385.08	312,593,555,330.19	10,356,692,986.94
非流动资产:					
债权投资		-	-	-	-
其他债权投资		-	-	-	-
长期应收款	五.11	2,242,905,977.19	-	3,967,453,685.06	-
长期股权投资	五.12	8,551,074,231.27	3,580,094,999.00	11,050,780,428.69	3,721,752,969.35
其他权益工具投资	五.13	576,793,882.10	271,454,892.03	808,473,458.09	-
其他非流动金融资产	五.14	5,474,540,301.34	759,267,684.72	2,700,311,629.49	1,417,890,936.03
投资性房地产	五.15	3,565,122,705.88	-	4,583,410,895.81	-
固定资产	五.16	6,548,393,798.57	729,823.83	8,357,480,870.00	1,306,218.88
在建工程	五.17	2,036,728,373.58	-	2,783,074,303.30	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
使用权资产	五.18	11,806,874.71	-	53,026,835.60	-
无形资产	五.19	4,144,046,032.99	211,556.49	4,528,281,642.09	248,348.97
开发支出		-	-	-	-
商誉	五.20	-	-	-	-
长期待摊费用	五.21	1,101,727,934.92	-	1,375,804,089.65	-
递延所得税资产	五.22	14,984,580,161.30	-	14,080,030,353.46	-
其他非流动资产	五.23	148,556,101.36	148,424,526.06	151,810,992.03	151,359,926.02
非流动资产合计		49,386,276,375.21	4,760,183,482.13	54,439,939,183.27	5,292,558,399.25
资产总计		313,222,317,313.19	14,915,289,867.21	367,033,494,513.46	15,649,251,386.19

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

资产负债表 (续)

编制单位: 华夏幸福基业控股股份公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2024年12月31日		2023年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	五. 24	7,903,246,694.31	298,520,755.69	8,611,907,435.69	298,520,755.69
交易性金融负债		-	-	-	-
衍生金融负债		-	-	-	-
应付票据	五. 25	-	-	30,182,932.33	-
应付账款	五. 26	40,701,559,633.73	3,505,053,387.00	46,857,575,736.88	3,505,053,096.82
预收款项	五. 27	164,196,346.99	-	151,227,848.68	-
合同负债	五. 28	18,891,586,367.02	-	34,795,899,764.06	-
应付职工薪酬	五. 29	186,346,359.40	50,169.30	210,715,134.86	44,692.34
应交税费	五. 30	13,301,713,914.40	516,957,004.99	12,539,395,708.15	518,821,826.70
其他应付款	五. 31	34,917,033,782.60	4,524,814,204.52	30,025,339,912.06	3,537,728,240.71
其中: 应付利息		11,076,924,605.14	2,760,931,992.89	8,772,045,945.68	1,810,173,070.41
应付股利		1,740,943.38		865,510.37	
持有待售负债		-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	五. 32	29,115,713,644.32	4,859,025,931.18	27,496,425,382.55	6,885,882,289.73
其他流动负债	五. 33	8,506,395,318.03	-	10,348,978,470.03	-
流动负债合计		153,687,792,060.80	13,704,421,452.68	171,067,648,325.29	14,746,050,901.99
非流动负债:					
长期借款	五. 34	96,213,058,972.35	314,500,000.00	98,796,252,508.14	314,500,000.00
应付债券	五. 35	37,392,559,707.91	1,960,000,000.00	62,920,123,235.48	60,000,000.00
其中: 优先股		-	-	-	-
永续债		-	-	-	-
租赁负债	五. 36	4,225,055.63	-	23,933,446.01	-
长期应付款	五. 37	1,065,384,773.04	-	2,098,611,010.33	100,000,000.00
长期应付职工薪酬		-	-	-	-
预计负债	五. 38	22,044,740.77	22,044,740.77	22,044,740.77	22,044,740.77
递延收益	五. 39	3,215,084.50	-	3,215,084.50	-
递延所得税负债	五. 22	1,859,461,905.39	-	2,225,051,197.90	-
其他非流动负债	五. 40	14,319,077,487.83	-	11,272,683,848.79	-
非流动负债合计		150,879,027,727.42	2,296,544,740.77	177,361,915,071.92	496,544,740.77
负债合计		304,566,819,788.22	16,000,966,193.45	348,429,563,397.21	15,242,595,642.76
股东权益:					
股本	五. 41	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具		-	-	-	-
其中: 优先股		-	-	-	-
永续债		-	-	-	-
资本公积	五. 42	9,373,450,976.09	2,171,195,232.25	11,490,917,473.64	2,169,396,856.92
减: 库存股		-	-	-	-
其他综合收益	五. 43	-395,628,644.57	-6,902,259.07	-193,666,795.07	11,211,083.27
专项储备		-	-	-	-
盈余公积	五. 44	525,000,000.00	525,000,000.00	525,000,000.00	525,000,000.00
未分配利润	五. 45	-23,815,877,269.07	-4,824,969,299.42	-19,953,731,056.37	-3,348,952,196.76
归属于母公司股东权益合计		-13,263,054,937.55	-1,085,676,326.24	-7,081,480,377.80	406,655,743.43
少数股东权益		21,918,552,462.52		25,685,411,494.05	
股东权益合计		8,655,497,524.97	-1,085,676,326.24	18,603,931,116.25	406,655,743.43
负债和股东权益总计		313,222,317,313.19	14,915,289,867.21	367,033,494,513.46	15,649,251,386.19

公司法定代表人:

王文华

主管会计工作的公司负责人:

周涛

公司会计机构负责人:

钱旭

利润表

编制单位：华夏幸福基业控股股份公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年度		2023年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五.46	23,864,644,610.84	881,089.11	36,022,814,513.57	1,278,514.85
减：营业成本	五.46	14,850,614,768.70	-	27,682,019,600.72	-
税金及附加	五.47	1,605,408,927.64	529,693.91	1,780,058,523.92	467,347.84
销售费用	五.48	675,567,516.77	-	766,339,704.99	-
管理费用	五.49	3,018,755,973.27	20,505,037.19	3,019,553,018.56	13,187,090.25
研发费用	五.50	9,846,786.49	-	16,170,598.37	-
财务费用	五.51	9,750,905,535.69	971,984,063.21	9,726,063,321.67	436,799,249.95
其中：利息费用		9,633,992,065.04	971,894,803.97	9,759,445,926.36	436,742,702.64
利息收入		347,154,779.01	4,340.07	156,041,022.66	44,556.87
加：其他收益	五.52	329,920,294.19	18,590.90	460,760,290.64	17,526.61
投资收益(损失以“-”号填列)	五.53	7,385,981,861.03	-317,998,887.35	4,158,963,089.04	-109,031,585.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,512,401,451.85	-97,482,947.41	-2,262,789,629.71	-226,945,825.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(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)	五.54	-363,304,381.85	4,971,451.76	-253,684,139.78	21,514,477.54
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五.55	-9,838,425,345.01	93,245,186.15	-6,423,295,062.74	-657,141,221.30
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五.56	-486,727,445.19	-171,799,160.23	-467,722,612.22	-88,457,379.73
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五.57	-178,862,793.09	-	-29,313,553.57	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-9,197,872,707.64	-1,383,700,523.97	-9,521,682,273.29	-1,282,273,355.10
加：营业外收入	五.58	110,633,757.15	570.08	143,263,112.36	35,902.07
减：营业外支出	五.59	2,718,556,231.12	92,317,148.77	2,648,997,565.81	97,707,751.64
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	五.60	-11,805,795,181.61	-1,476,017,102.66	-12,027,416,726.74	-1,379,945,204.67
减：所得税费用		-1,971,582,252.42	-	-1,813,440,285.77	14,125.36
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-9,834,212,929.19	-1,476,017,102.66	-10,213,976,440.97	-1,379,959,330.03
(一) 按经营持续性分类		-9,834,212,929.19	-1,476,017,102.66	-10,213,976,440.97	-1,379,959,330.03
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-	-	-
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类		-9,834,212,929.19	-	-10,213,976,440.97	-
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-3,825,075,390.55	-	-3,105,520,520.31	-
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-6,009,137,538.64	-	-7,108,455,920.66	-
五、其他综合收益的税后净额		-204,506,854.26	-18,113,342.34	-464,792,402.43	-6,990,067.19
(一) 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-239,032,671.65	-18,113,342.34	-72,146,371.98	-6,990,067.19
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-253,329,678.98	-17,051,366.30	-17,266,882.54	-
(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		-7,598,691.80	-	-	-
(3)其他权益工具投资公允价值变动		-245,730,987.18	-17,051,366.30	-17,266,882.54	-
(4)企业自身信用风险公允价值变动		-	-	-	-
(5)其他		-	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益		14,297,007.33	-1,061,976.04	-54,879,489.44	-6,990,067.19
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		-1,097,367.37	-1,061,976.04	-8,761,931.20	-6,990,067.19
(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		16,599,929.83	-	-44,304,135.07	-
(7)其他		-1,205,555.13	-	-1,813,423.17	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		34,525,817.39	-	-392,646,030.45	-
六、综合收益总额		-10,038,719,783.45	-1,494,130,445.00	-10,678,768,843.40	-1,386,949,397.22
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额		-4,064,108,062.20	-1,494,130,445.00	-3,177,666,892.29	-1,386,949,397.22
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-5,974,611,721.25	-	-7,501,101,951.11	-

公司法定代表人：

王文华

主管会计工作的公司负责人：

金秀

公司会计机构负责人：

陈九生

现金流量表

编制单位：华夏幸福基业控股股份公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年度		2023年度	
		合并	公司	合并	公司
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		8,152,503,259.88	889,900.00	10,866,784,755.14	1,291,300.00
收到的税费返还		255,671,500.00	-	294,005,982.45	-
收到其他与经营活动有关的现金	五.61	1,433,750,826.90	27,829,160.76	1,591,651,492.44	10,340,360.12
经营活动现金流入小计		9,841,925,586.78	28,719,060.76	12,752,442,230.03	11,631,660.12
购买商品、接受劳务支付的现金		6,795,692,709.24	-	8,557,728,245.90	-
支付给职工以及为职工支付的现金		1,888,443,266.44	4,497,302.38	2,306,394,153.88	5,326,306.71
支付的各项税费		1,756,619,187.88	4,713,985.23	1,652,975,882.31	492,048.98
支付其他与经营活动有关的现金	五.61	1,936,394,455.46	20,483,519.82	2,041,257,592.89	236,146,969.60
经营活动现金流出小计		12,377,149,619.02	29,694,807.43	14,558,355,874.98	241,965,325.29
经营活动产生的现金流量净额		-2,535,224,032.24	-975,746.67	-1,805,913,644.95	-230,333,665.17
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		238,202,714.71	10,800,000.00	312,646,690.59	231,239,814.19
取得投资收益收到的现金		56,211,696.51	-	32,393,330.74	206,983.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的		502,754,151.72	-	1,060,510,923.34	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,278,923,945.04	-	229,583,050.13	-
收到其他与投资活动有关的现金	五.61	237,203,834.86	-	94,050,184.30	-
投资活动现金流入小计		5,313,296,342.84	10,800,000.00	1,729,184,179.10	231,446,797.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,178,273.17	-	42,632,701.76	-
投资支付的现金		333,327,889.24	500,000.00	41,734,568.50	1.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,081,808,421.25	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	五.61	145,200,000.00	-	709,814,840.14	98,070.00
投资活动现金流出小计		1,601,514,583.66	500,000.00	794,182,110.40	98,071.00
投资活动产生的现金流量净额		3,711,781,759.18	10,300,000.00	935,002,068.70	231,348,726.22
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		5,850,000.00	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,850,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金		25,000,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	五.61	-	-	15,785,870.91	-
筹资活动现金流入小计		30,850,000.00	-	15,785,870.91	-
偿还债务支付的现金		1,341,490,595.61	-	4,090,766,295.65	247.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		104,212,296.67	9,999,287.51	199,358,594.68	755.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		24,030,683.68	-	45,010,675.66	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五.61	1,095,879,114.02	91,438.00	620,405,727.83	-
筹资活动现金流出小计		2,541,582,006.30	10,090,725.51	4,910,530,618.16	1,003.32
筹资活动产生的现金流量净额		-2,510,732,006.30	-10,090,725.51	-4,894,744,747.25	-1,003.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		194,448.42	-	18,243,849.40	-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,333,979,830.94	-766,472.18	-5,747,412,474.10	1,014,057.73
加：期初现金及现金等价物余额		6,326,291,919.40	2,955,842.13	12,073,704,393.50	1,941,784.40
六、期末现金及现金等价物余额		4,992,312,088.46	2,189,369.95	6,326,291,919.40	2,955,842.13

公司法定代表人：

王文学

主管会计工作的公司负责人：

余碧

公司会计机构负责人：

姚健

归属于母公司所有者权益										股东权益合计								
项目			股本			其他权益工具			减: 库存股			其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年期末余额			1,050,000,000.00	-	-	优先股	永续债	其他	-	-193,666,795.07	-	525,000,000.00	-19,953,731,056.37	-7,081,480,377.80	-	25,685,411,494.05	18,603,931,116.25	
加: 公计政策变更																	-	
前期差错更正																	-	
同一控制下企业合并																	-	
其他																	-	
二、本年期初余额			1,050,000,000.00	-	-	11,490,917,473.64	-	-	-193,666,795.07	-	525,000,000.00	-19,953,731,056.37	-7,081,480,377.80	-	25,685,411,494.05	18,603,931,116.25		
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-	-	-	11,490,917,473.64	-	-	-193,666,795.07	-	525,000,000.00	-19,953,731,056.37	-7,081,480,377.80	-	25,685,411,494.05	18,603,931,116.25		
(一) 综合收益总额			-	-	-	-2,117,466,497.55	-	-	-201,961,849.50	-	-	-3,862,146,212.70	-6,181,574,559.75	-3,766,859,031.53	-9,948,433,591.28	-	-	
(二) 股东投入和减少资本			-	-	-	-2,119,264,872.88	-	-	-239,032,671.65	-	-	-3,825,075,390.55	-4,064,108,062.20	-5,974,611,721.25	-10,038,719,783.45	-	-	
1. 股东投入的普通股			-	-	-	-2,119,264,872.88	-	-	-	-	-	-2,119,264,872.88	-	-2,119,264,872.88	-	-	-	
2. 其他权益工具持有者投入资本			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入股东权益的金额			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(三) 盈余公积			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 对股东的分配			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 股东权益内部结转			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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、本年期末余额			1,050,000,000.00	-	-	9,373,450,976.09	-	-	-395,628,644.57	-	525,000,000.00	-23,815,877,269.07	-13,263,054,937.55	21,918,552,462.52	8,655,467,524.97	1,798,375.33	1,798,375.33	1,798,375.33

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:



编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2023年度									股东权益合计
	股本	其他权益工具	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	
一、上年期末余额	1,050,000,000.00				10,336,235,942.49		-124,820,333.53			28,473,973,212.13
加：会计政策变更 前期差错更正 同一控制下企业合并 其他										-5,061,014,723.97
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				10,336,235,942.49		-124,820,333.53			2,519,707.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1,154,681,531.15		-68,846,461.54			-
(一) 综合收益总额										-16,844,910,625.62
(二) 股东投入和减少资本										-3,108,820,430.75
1. 股东投入的普通股										-3,105,520,520.31
2. 其他权益工具持有者投入资本										-7,391,671,233.17
3. 股份支付计入股东权益的金额										-7,391,671,233.17
4. 其他										-
(三) 利润分配										-
1. 提取盈余公积										-
2. 对股东的分配										-
3. 其他										-
(四) 股东权益内部结转										-
1. 资本公积转增资本										-
2. 盈余公积转增资本										-
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、本年期末余额	1,050,000,000.00				415,010,297.98		11,490,917,473.64			25,685,411,494.05
					-193,666,795.07		-			-7,081,480,377.80
										415,010,297.98
										18,603,931,116.25

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司法定代表人：



编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	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	股东权益 合计
		优 先 股	永 续 债	其 他							
一、上年期末余额 加：会计政策变更 前期差错更正	1,050,000,000.00	-	-	-	2,169,396,856.92	-	11,211,083.27	-	525,000,000.00	-3,348,952,196.76	406,655,743.43
二、本年期初余额	1,050,000,000.00	-	-	-	2,169,396,856.92	-	11,211,083.27	-	525,000,000.00	-3,348,952,196.76	406,655,743.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	1,798,375.33	-	-18,113,342.34	-	-	-1,476,017,102.66	-1,492,332,069.67
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-18,113,342.34	-	-	-1,476,017,102.66	-1,494,130,445.00
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年期末余额	1,050,000,000.00	-	-	-	1,798,375.33	-	2,171,195,232.25	-	-6,902,259.07	-	525,000,000.00

公司法定代表人： 

主管会计工作的公司负责人： 

会计机构负责人： 



编制单位：华夏幸福基业物业服务有限公司

股东权益变动表

单位：人民币元

2023年度

项目	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	股东权益合计
		优先股	永续债							
一、上年期末余额	1,050,000,000.00	-	-	1,302,997,941.91	-	18,201,150.46	-	525,000,000.00	-1,968,992,866.73	927,206,225.64
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										
二、本年期初余额	1,050,000,000.00	-	-	1,302,997,941.91	-	18,201,150.46	-	525,000,000.00	-1,968,992,866.73	927,206,225.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(一) 综合收益总额				866,398,915.01	-	-6,990,067.19	-	-	-1,379,959,330.03	-520,550,482.21
(二) 股东投入和减少资本				-	-	-6,990,067.19	-	-	-1,379,959,330.03	-1,386,949,397.22
1. 股东投入的普通股				-	-	-	-	-	-	716,614,953.88
2. 其他权益工具持有者投入资本				-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额				-	-	-	-	-	-	-
4. 其他				716,614,953.88	-	-	-	-	-	716,614,953.88
(三) 利润分配				-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积				-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配				-	-	-	-	-	-	-
3. 其他				-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转				-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本				-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本				-	-	-	-	-	-	-
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、本年期末余额	1,050,000,000.00	-	-	149,783,961.13	-	11,211,083.27	-	525,000,000.00	-3,348,952,196.76	406,655,743.43

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

华夏幸福基业控股股份公司

2024 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司基本情况

(一) 公司简介

华夏幸福基业控股股份公司(以下简称“华夏控股公司”、“本公司”)成立于 2007 年 12 月 28 日, 截至 2024 年 12 月 31 日, 本公司股权结构如下表:

股东名称	出资额	持股比例%
北京东方银联投资管理有限公司	609,000,000.00	58.00
廊坊幸福基业投资有限公司	278,250,000.00	26.50
廊坊龙达投资管理有限公司	89,250,000.00	8.50
融通资本(固安)投资管理有限公司	42,000,000.00	4.00
建信信托有限责任公司	31,500,000.00	3.00
合计	1,050,000,000.00	100.00

法定代表人: 王文学;

统一社会信用代码: 91131000700769064N

住所: 河北省廊坊市固安县科技大道北侧、江山路西侧、生物医药研发基地综合楼三层 310 室;

经营范围: 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);

(二) 财务报表批准报出日

本财务报表及财务报表附注经本公司董事会 2025 年 4 月 29 日批准通过。

二、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"）。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具、投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司的会计期间为年度。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

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。

本公司之从事房地产开发经营业务的子公司，正常营业周期超过一年。该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

本公司及其他子公司以一年作为一个正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，本公司在编制财务报表时对这些子公司的外币财务报表进行了折算（参见附注三、9、外币业务和外币报表折算）。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款	单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%

项	以上且金额大于 1 亿元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占各类应收款项总额的 10%以上且金额大于 1 亿元
账龄超过一年的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债金额大于 1 亿元
合同负债账面价值发生重大变动	合同负债账面价值变动金额大于 10 亿元
重要的非全资子公司	子公司净资产占集团净资产 5%以上，或单个子公司少数股东权益占集团净资产 1%以上
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团净资产的 5%以上且金额大于 10 亿元，或长期股权投资权益法下投资损益占集团合并净利润的 10%以上

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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三、16 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）。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

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。

子公司的所有者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所有权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，详见本附注三、16“长期股权投资”或本附注三、11“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”（详见本附注三、16（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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、16 (2) ②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

(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。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

11、金融工具

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。

（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，不予以相互抵销。

（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。

12、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

（1）对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、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。

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款及合同资产，单项计提减值准备。对于未发生信用减值的应收票据、应收账款及合同资产，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前瞻预测，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：

应收票据组合：

组合名称	确定组合的依据
组合一：低风险票据组合	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

应收账款组合：

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，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来的经济状况的预测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，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来的经济状况的预测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。
组合三：低风险组合	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。

合同资产组合：

组合名称	确定组合的依据
园区基础设施建设、土地整理、运营维护组合	本组合为合同资产内容园区基础设施建设、土地整理、运营维护，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来的经济状况的预测对合同资产计提比例作出最佳估计。

(2) 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，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来的经济状况的预测对应收款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对其他应收账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。
--------------	--

13、存货

(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。

14、合同资产和合同负债

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。实际发生减值损失，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，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，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；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

15、持有待售的非流动资产或处置组

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。）

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，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《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。

16、长期股权投资

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，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、11“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，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有

子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、7（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。

17、投资性房地产

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。

18、固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产的确认条件

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) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20 年	0-5	4.75-5.00
机器设备	5-10 年	0-5	9.50-20.00
运输设备	5 年	0-5	19.00-20.00
电子设备及其他	3-5 年	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。

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

(3) 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或相关资产的成本。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

19、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，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。

20、借款费用

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

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

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

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

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

21、无形资产

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。

22、研究开发支出

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。

23、长期待摊费用摊销方法

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

24、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命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。

25、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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。

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。

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

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

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。

26、预计负债

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。

27、股份支付

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。

28、优先股、永续债等其他金融工具

(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。

29、收入的确认原则

(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。

本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

(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。

⑧让渡资产使用权收入

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

A、利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

B、使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

30、合同成本

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。

31、政府补助

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。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。

32、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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。

33、租赁

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。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、运输设备。

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，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

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，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。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。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。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。

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：A.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；B.取决于指数或比率

的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.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；D.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；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 40,000.00 元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，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；不属于销售的，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。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：**A.承租人需支付的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；**
B.取决于指数或比率的可变租赁付款额； **C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；** **D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；** **E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。**

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(3) 售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，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。

34、其他重要的会计政策和会计估计

无。

35、重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

①财政部 2023 年 11 月 9 日发布了《关于印发《企业会计准则解释第 17 号》的通知》“关于流动负债与非流动负债的划分、关于供应商融资安排的披露、关于售后租回交易的会计处理”的规定本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

②财政部 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目。根据该规定本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18

号》的相关规定，执行其规定对公司财务报表无影响。

(2) 会计估计变更

元。

四、税项

1、主要税种及税率

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%、15%
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%。

2、存在不同企业所得税税率纳税主体的

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 CFLDINDIAINVESTMENTPRIVATELIMITED	30
华夏幸福（英国）投资有限公司 CFLD (UK) INVESTMENTLIMITED.	19
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CFCityEgyptNewIntegratedCityS. A. E	22.5
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENTPTE. LTD.	17
SNC 投资 1 有限公司 SNCINVESTMENTIPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLDINVESTMENTIIIPTE. LTD.	17

华夏幸福基业控股股份公司

2024 年度财务报表附注

华夏幸福投资 3 有限公司 CFLDINVESTMENTIIIPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 4 有限公司 CFLDINVESTMENTIVPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 6 有限公司 CFLDINVESTMENTVIPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 7 有限公司 CFLDINVESTMENTVIIPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 8 有限公司 CFCITYINVESTMENTVIIIPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 9 有限公司 CFCITYINVESTMENTIXPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 10 有限公司 CFCITYINVESTMENTXPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 11 有限公司 CFLDINVESTMENTXIIPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 12 有限公司 CFLDINVESTMENTXIIIPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLDINVESTMENTXIIIPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 14 有限公司 CFLDINVESTMENTXIVPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 15 有限公司 CFLDINVESTMENTXVPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 16 有限公司 CFLDINVESTMENTXVIPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 17 有限公司 CFLDINVESTMENTXVIIIPTE. LTD.	17
华夏幸福投资 18 有限公司 CFCITYINVESTMENT18PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 19 有限公司 CFCITYINVESTMENT19PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 20 有限公司 CFCITYINVESTMENT20PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 21 有限公司 CFCITYINVESTMENT21PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 22 有限公司 CFCITYINVESTMENT22PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 23 有限公司 CFCITYINVESTMENT23PTE. LTD.	17
产业新城投资 26 有限公司 NEWINDUSTRYCITYINVESTMENT26PTE. LTD.	17
SNC 投资 27 有限公司 SNCInvestment27Limited	17
SNC 投资 28 有限公司 SNCInvestment28Pte. Limited	17
SNC 投资 29 有限公司 SNCINVESTMENT29PTE. LTD.	17
天鹅城（新加坡）投资有限公司 SWANCITY (SINGAPORE) INVESTMENTPTE. LTD.	17
阿特拉斯环球投资 35 号有限公司 ATLASGLOBALINVESTMENT35PTE. LTD.	17
SNC 投资 5 有限公司 SNCInvestment5Pte. Ltd	17
VNIC 投资 41 有限公司 VNICKInvestment41Pte. Ltd	17
华夏幸福投资 37 有限公司 CFLDINVESTMENT37PTE. LTD.	17
华夏幸福投资 38 有限公司 CFLDINVESTMENT38PTE. LTD.	17
产业新城 44 有限公司 NewIndustryPark44PTE. LTD.	17
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司 AtlasGlobalInvestment45Pte. Ltd.	17
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLDGermanyNewIndustryCityGmbH	15.825
华夏幸福国际控股有限公司 CFLDIInternationalHoldingLimited	16.5
VNIC 投资 1 有限公司 VNICKInvestment1CompanyLimited	20
仁泽产业新城有限公司 NhonTracNewIndustryCityCompanyLimited	20
环球产业投资有限公司 GLOBALINDUSTRIALINVESTMENTLIMITED	16.5
埃及产业新城基础设施开发股份有限公司 EgyptNewIntegratedCityInfrastructureDevelopments. A. E	22.5
华夏幸福投资 46 有限公司 CFLDInvestment46Pte. Ltd	17

越南产业新城基础设施开发有限公司越: Công Ty TNHH Phá t Triển Hợp Tá ng Thà nh Phố Công Nghiệp Mới Việt Nam 英: Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co. Ltd	20
兴桂投资有限公司 XINGGUI INVESTMENTSLIMITED	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 SNCMJR 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. CFCITYKARAWANG INVESTMENT	22
天鹅城三菱地所唐格朗投资有限公司 PTSwanCityMJR Tangerang Investment	22
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT. INDONIC TANGERANG INVESTMENT	22
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT. CFLDTANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	22
华夏幸福唐格朗投资公司 PT. CFCITYTANGERANG INVESTMENT	22
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PTCFLDKARAWANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	22
阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT. AtlasGlobal Property Management	22
知合控股 (香港) 有限公司	16.5
西藏知合科技发展有限公司	10.00

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出, 期初指 2024 年 1 月 1 日, 期末指 2024 年 12 月 31 日, 本期指 2024 年度, 上期指 2023 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	275,796.80	307,611.51
银行存款	5,284,655,222.39	6,018,615,234.51
其他货币资金	605,987,451.10	1,217,005,686.63
合计	5,890,918,470.29	7,235,928,532.65
其中: 存放在境外的款项总额	701,518,815.28	634,976,183.83

注 1: 其他货币资金为购房按揭保证金 529,576,313.31 元, POS 机结算款 23,948.38 元, 保函保证金 70,920,958.32 元, 履约保证金 3,437,804.60 元, 其他 2,028,426.49 元。

注 2: 期末受限资金 898,606,381.83 元, 见附注五、63、有权或使用权受到限制的资产。

2、交易性金融资产

华夏幸福基业控股股份公司
2024年度财务报表附注

项目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	152,989,715.88	130,287,217.39
其中：债务工具投资	7,405,688.61	
权益工具投资	145,584,027.27	130,287,217.39
其他		
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		
其中：债务工具投资		
混合工具		
其他		
合计	152,989,715.88	130,287,217.39

3、应收票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	5,000,000.00	
合计	5,000,000.00	

4、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内	23,303,449,380.17	2,061,719,808.50
1至3年	2,935,750,725.39	5,844,900,797.04
3至5年	25,123,988,699.36	44,301,896,599.93
5年以上	10,819,769,395.85	5,560,893,571.73
小计	62,182,958,200.77	57,769,410,777.20
减：坏账准备	12,700,858,311.51	10,985,138,662.63
合计	49,482,099,889.26	46,784,272,114.57

(2) 按坏账计提方法分类

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	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	
按组合计提坏账准备	62,181,943,514.96	100.00	12,699,843,625.70	20.42	49,482,099,889.26
其中：组合1	60,449,897,965.53	97.22	12,183,959,770.34	20.16	48,265,938,195.19
组合2	1,630,602,166.46	2.62	515,883,855.36	31.64	1,114,718,311.10
组合3	101,443,382.97	0.16			101,443,382.97
合计	62,182,958,200.77	100.00	12,700,858,311.51	20.42	49,482,099,889.26

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
按单项计提坏账准备	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	57,768,396,091.39	100.00	10,984,123,976.82	19.01	46,784,272,114.57
其中：组合 1	56,404,318,776.69	97.64	10,642,559,355.36	18.87	45,761,759,421.33
组合 2	1,361,366,855.32	2.36	341,564,621.46	25.09	1,019,802,233.86
组合 3	2,710,459.38	0.00			2,710,459.38
合 计	57,769,410,777.20	100.00	10,985,138,662.63	19.02	46,784,272,114.57

①按单项计提坏账准备

应收款项 (按单位)	账面余额	整个存续期预期 信用损失率%	坏账准备	理由
个人	1,014,685.81	100.00	1,014,685.81	已逾期，预计无法收回
合 计	1,014,685.81	100.00	1,014,685.81	

②按组合计提坏账准备

组合 1：应收政府结算款

账 龄	账面余额	坏账准备	整个存续期预期信用 损失率 (%)
1 年以内	22,639,231,913.63		
1 至 3 年	2,683,728,801.91	134,186,440.10	5.00
3 至 4 年	3,168,758,401.05	316,875,840.11	10.00
4 至 5 年	21,230,959,671.70	6,369,287,901.51	30.00
5 年以上	10,727,219,177.24	5,363,609,588.62	50.00
合 计	60,449,897,965.53	12,183,959,770.34	20.16

组合 2：其他应收客户款项

名 称	账面余额	坏账准备	整个存续期预期信用 损失率 (%)
1 年以内	563,850,019.58	28,192,500.98	5
1 至 2 年	206,316,439.78	20,631,643.98	10
2 至 3 年	44,629,547.69	13,388,864.30	30
3 至 5 年	724,270,626.61	362,135,313.30	50
5 年以上	91,535,532.80	91,535,532.80	100
合 计	1,630,602,166.46	515,883,855.36	31.64

(3) 坏账准备的变动

华夏幸福基业控股股份公司
2024 年度财务报表附注

项目	2024.01.01	本期增加	本期减少		其他变动	2024.12.31
			收回或转回	转销或核销		
单项计提	1,014,685.81					1,014,685.81
组合 1	10,642,559,355.36	7,202,393,520.85			-5,660,993,105.87	12,183,959,770.34
组合 2	341,564,621.46	174,858,610.91			-539,377.01	515,883,855.36
合计	10,985,138,662.63	7,377,252,131.76			-5,661,532,482.88	12,700,858,311.51

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款和合同资产汇总金额 97,095,378,873.81 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 58.57%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 4,953,676,197.32 元。

单位名称	期末应收账款余额	期末合同资产余额	二者合并计算金额	占应收账款、合同资产期末总额合计数的比例(%)	二者合并计算坏账准备期末余额
固安县财政局固安工业区财政分局	13,484,228,752.87	26,406,404,098.05	39,890,632,850.92	24.06	200,688,671.14
固安县新兴产业示范区财政分局	11,987,423,997.48	4,288,870,747.35	16,276,294,744.83	9.82	2,563,660,576.72
大厂回族自治县财政局	1,738,002,966.98	14,272,513,526.09	16,010,516,493.07	9.66	576,068,472.88
河北霸州经济开发区管理委员会		13,491,192,720.42	13,491,192,720.42	8.14	102,533,064.67
长三角嘉善科技商务服务区管理委员会	4,861,891,404.60	6,564,850,659.97	11,426,742,064.57	6.89	1,510,725,411.91
合计	32,071,547,121.93	65,023,831,751.88	97,095,378,873.81	58.57	4,953,676,197.32

(6) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

5、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年 以 内	252,709,860.12	28.27	241,604,244.46	29.05
1 至 2 年	74,428,243.53	8.33	62,021,070.81	7.46

华夏幸福基业控股股份公司
2024年度财务报表附注

2至3年	42,990,072.49	4.81	7,028,652.21	0.85
3年以上	523,657,275.51	58.59	520,827,155.93	62.64
合计	893,785,451.65	100.00	831,481,123.41	100.00

注：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：

账龄超过1年且金额重要的预付款项为支付邯郸市丛台区财政局的土地出让金，尚未结算的原因因为公司阶段性流动性风险，尚未支付全部土地价款。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	占预付账款总额的比例%
邯郸市丛台区财政局	494,525,000.00	55.39
固安县园区公共事业运行服务有限公司	62,433,899.81	6.99
东莞市万江小享金鳌物业投资有限公司	25,342,500.00	2.84
东莞市万江金鳌新村物业投资有限公司	15,885,280.40	1.78
大厂回族自治县润泽商贸有限公司	7,130,127.68	0.80
合计	605,316,807.89	67.80

6、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	333,466,534.36	254,479,870.09
应收股利		
其他应收款	18,054,402,750.68	27,666,019,181.62
合计	18,387,869,285.04	27,920,499,051.71

(1) 应收利息情况

①应收利息分类列示：

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
贷款利息	333,466,534.36		333,466,534.36
合计	333,466,534.36		333,466,534.36

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
贷款利息	254,479,870.09		254,479,870.09
合计	254,479,870.09		254,479,870.09

(2) 其他应收款情况

①按账龄披露

华夏幸福基业控股股份公司
2024年度财务报表附注

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内	2,634,000,542.04	7,306,543,341.76
1至2年	2,450,294,400.27	3,778,769,687.19
2至3年	3,256,976,375.68	2,091,586,645.01
3至5年	9,561,818,555.33	15,369,639,026.36
5年以上	7,169,930,739.70	7,657,272,701.98
小 计	25,073,020,613.02	36,203,811,402.30
减: 坏账准备	7,018,617,862.34	8,537,792,220.68
合 计	18,054,402,750.68	27,666,019,181.62

② 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金	516,881,229.63	552,047,675.35
代垫款	2,061,225,611.53	1,833,463,945.81
个人借款	9,605,314.46	27,283,999.33
保证金	5,125,304,791.98	5,629,715,097.31
其他	3,662,980,685.57	6,978,650,547.47
合作方、关联方往来	10,248,605,161.85	16,413,022,243.56
商品房预售资金监管	877,902,464.31	1,640,722,017.10
应收股权处置款	2,570,515,353.69	3,128,905,876.37
合 计	25,073,020,613.02	36,203,811,402.30

③ 按坏账计提方法分类

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项金额计提坏账准备	1,258,539,800.59	5.02	1,258,539,800.59	100.00	
按组合计提坏账准备	23,814,480,812.43	94.98	5,760,078,061.75	24.19	18,054,402,750.68
其中: 组合 1	3,828,897,475.52	15.27	3,824,897.47	0.10	3,825,072,578.05
组合 2	10,248,359,479.92	40.87	102,483,594.80	1.00	10,145,875,885.12
组合 3	9,737,223,856.99	38.84	5,653,769,569.48	58.06	4,083,454,287.51
合 计	25,073,020,613.02	100.00	7,018,617,862.34	27.99	18,054,402,750.68

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项金额计提坏账准备	3,709,789,368.28	10.24	1,507,613,447.36	40.64	2,202,175,920.92

华夏幸福基业控股股份公司
2024 年度财务报表附注

按组合计提坏账准备	32,494,022,034.02	89.76	7,030,178,773.32	21.64	25,463,843,260.70
其中: 组合 1	5,505,464,280.40	15.21	5,505,464.28	0.10	5,499,958,816.12
组合 2	11,634,507,823.64	32.14	116,345,078.24	1.00	11,518,162,745.40
组合 3	15,354,049,929.98	42.41	6,908,328,230.80	44.99	8,445,721,699.18
合计	36,203,811,402.30	100.00	8,537,792,220.68	23.58	27,666,019,181.62

A、按单项计提坏账准备

其他应收款 (按单位)	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	理由
三河市开缘盛世商贸有限公司	38,000,000.00	100	38,000,000.00	已逾期, 预计无法收回
霸州市胜芳财政分局	5,000,000.00	100	5,000,000.00	已逾期, 预计无法收回
廊坊市信源商贸有限公司	1,159,574,250.93	100	1,159,574,250.93	已逾期, 预计无法收回
海南小二网络科技有限公司	15,932,510.07	100	15,932,510.07	已逾期, 预计无法收回
TechCode Accelerator US Inc.	10,351,296.00	100	10,351,296.00	已逾期, 预计无法收回
太库加速器(固安)企业服务有限公司	24,761,352.00	100	24,761,352.00	已逾期, 预计无法收回
其他	4,920,391.59	100	4,920,391.59	已逾期, 预计无法收回
合计	1,258,539,800.59	100	1,258,539,800.59	

B、按组合计提坏账准备

组合 3: 其他应收客户款项

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	1,373,382,376.24	68,669,118.81	5
1 至 2 年	769,492,256.74	76,949,225.67	10
2 至 3 年	2,327,362,560.51	698,208,768.15	30
3 至 5 年	914,088,413.31	457,044,206.66	50
5 年以上	4,352,898,250.19	4,352,898,250.19	100
合计	9,737,223,856.99	5,653,769,569.48	58.06

④ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月内预期信用损失	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)	
2024 年 1 月 1 日余额	7,554,516,484.40		983,275,736.28	8,537,792,220.68

华夏幸福基业控股股份公司
2024 年度财务报表附注

期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	1,551,918,039.39		1,061,762,666.79	2,613,680,706.18
本期转回	165,890,875.87		12,215,000.00	178,105,875.87
本期转销	3,037,398,862.82		774,283,602.48	3,811,682,465.30
本期核销				
其他变动	-143,066,723.35			-143,066,723.35
2024 年 12 月 31 余额	5,760,078,061.75		1,258,539,800.59	7,018,617,862.34

注：其他变动的原因为处置子公司减少、合并增加及外币报表折算。

⑤本期无实际核销的其他应收款项情况。

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
廊坊益田房地产开发有限公司	1,518,562,560.05	6.06%	保证金	2-3 年	455,568,768.02
北京辰越木康科贸有限公司	1,414,161,816.82	5.64%	合作方往来	1-2 年、2-3 年、3-5 年	14,141,618.17
廊坊市信源商贸有限公司	1,159,574,250.93	4.62%	往来款	3-5 年	1,159,574,250.93
南京经济技术开发区管理委员会	1,084,393,672.92	4.32%	保证金	3-5 年、5 年以上	898,621,272.92
北京泽人合物资有限公司	830,000,000.00	3.31%	往来款	5 年以上	830,000,000.00
合计	6,006,692,300.72	23.95%			3,357,905,910.04

⑦无涉及政府补助的其他应收款项。

⑧无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

⑨无转移其他应收款项目且继续涉入形成的资产、负债金额。

7、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,856,756.14		3,856,756.14

华夏幸福基业控股股份公司
2024 年度财务报表附注

库存商品	338,274.66		338,274.66
周转材料	928,192.42		928,192.42
消耗性生物资产	19,685,260.73		19,685,260.73
产业服务成本	721,892,448.45		721,892,448.45
综合服务-规划设计	931,787,600.73		931,787,600.73
开发成本	67,896,644,186.64	12,390,789,314.64	55,505,854,872.00
完工开发产品	19,197,162,186.14	1,645,351,022.30	17,551,811,163.84
合计	88,772,294,905.91	14,036,140,336.94	74,736,154,568.97

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,905,395.81		3,905,395.81
库存商品	252,085.39		252,085.39
周转材料	941,401.88		941,401.88
消耗性生物资产	19,758,702.11		19,758,702.11
产业服务成本	1,053,991,851.48		1,053,991,851.48
综合服务-规划设计	1,205,558,894.12		1,205,558,894.12
开发成本	79,517,481,892.30	13,819,906,833.20	65,697,575,059.10
完工开发产品	16,512,988,069.48	1,858,778,736.53	14,654,209,332.95
合计	98,314,878,292.57	15,678,685,569.73	82,636,192,722.84

消耗性生物资产：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
林业	19,432,547.11		73,441.38	19,359,105.73
农作物	326,155.00			326,155.00
合计	19,758,702.11		73,441.38	19,685,260.73

(2) 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	期初账面价值	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	牛驼温泉孔雀城	2013年3月	2015年4月	6,124,392,764.16	1,122,408.53	1,122,408.53
4	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	38,192,333.98
5	三泉井、八达岭孔雀城7.1期	2013年4月	2017年12月	390,638,626.56	209,392,506.09	209,340,526.29
6	邵府新民居二期	2014年3月	2016年6月	540,940,000.00	174,977,351.65	174,852,376.13
7	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	
8	镇江汽车电子产业港	2015年5月	2016年9月	83,271,500.00	65,042,015.55	65,042,015.55
9	大厂阳光新城100亩	2015年1月	2017年5月	596,660,000.00	14,085,029.32	14,085,029.32
10	田各庄A地块(178亩)	2015年3月	2017年5月	2,034,420,000.00	381,377,390.35	742,432,055.74
11	永定河孔雀英国宫2.7期	2015年4月	2019年5月	3,761,733,195.49	844,704,225.43	993,369,090.84
12	固安孔雀城剑桥郡9期	2015年4月	2017年9月	1,839,970,000.00	60,905,821.38	60,973,985.80
13	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
14	公园海1.5期	2015年7月	2017年10月	2,017,532,457.88	165,672,337.53	166,126,986.60
15	孔雀公馆二期	2015年8月	2018年5月	1,368,847,419.48	220,907,789.77	225,478,805.57
16	霸州温泉孔雀城3期	2015年10月	2017年12月	1,562,233,311.77	12,158,428.91	
17	任丘白洋淀孔雀城1期	2016年12月	2018年9月	1,181,820,000.00	447,591,922.77	46,777,239.26
18	A6香堤园	2016年3月	2016年6月	1,665,349,757.02	14,092,193.01	14,092,193.01
19	下庄头项目	2016年9月	2019年6月	4,000,000,000.00	2,153,603,308.07	2,163,528,328.07
20	来安孔雀城	2016年12月	2018年12月	2,676,584,901.00	321,352,754.49	300,598,458.17
21	任丘石油新城项目	2016年10月	2019年3月	2,987,568,800.00	4,121.85	4,121.85
22	嘉善孔雀城示范区	2015年4月	2021年12月	136,000,000.00	68,868,317.57	68,848,328.33
23	东徐村安置	2016年12月	2019年12月	1,289,160,000.00	887,400,753.09	899,553,379.75

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	期初账面价值	期末账面价值
24	东庄项目	2016年12月	2023年12月	769,854,616.38	488,416,263.98	590,270,004.27
25	大湖1.3+1.5	2016年8月	2019年12月	3,756,576,835.65	292,839,230.61	11,011,040.38
26	西玉村安置	2016年2月	2018年5月	821,051,899.71	36,213,360.66	34,980,577.39
27	大运河孔雀城7_6_1期	2016年12月	2019年6月	4,635,518,445.47	575,344,489.34	
28	江门孔雀城一期	2017年10月	2020年7月	2,036,771,033.26	26,306,968.91	23,257,931.85
29	江澜赋一期	2017年11月	2019年4月	494,626,227.34	52,503,771.75	52,578,116.75
30	舒城孔雀城项目2.2期	2017年12月	2020年12月	936,756,561.91	277,470.91	277,470.91
31	来安孔雀城5期88亩项目	2017年11月	2020年6月	561,740,000.00	172,472,999.70	8,873,293.48
32	邯郸孔雀城1.1期	2017年12月	2022年6月	1,328,784,352.43	223,582.83	223,582.83
33	国际公寓项目(180亩)	2017年5月	2019年9月	1,086,836,811.70	30,448,964.31	1,577,330.68
34	恒源项目(122亩)	2017年7月	2022年12月	1,576,949,444.00	699,197.60	699,197.60
35	砖南项目1期	2017年12月	2024年12月	2,600,000,000.00	1,580,779,215.77	1,582,529,774.46
36	永清贾八里77亩	2017年12月	2021年12月	730,700,000.00	229,960,976.28	229,816,609.97
37	丰台综合体	2015年5月	2018年9月	4,664,094,277.08	2,044,382,703.39	2,044,382,703.39
38	宏特项目(53亩)	2017年12月	2021年6月	1,173,260,626.00	661,095.82	661,095.82
39	运河大道首开项目	2017年12月	2021年11月	803,060,432.06	358,845,076.42	
40	文创园1期	2017年5月	2020年5月	2,305,562,628.32	886,464.11	886,464.11
41	永济新城	2017年8月	2020年5月	3,859,930,000.00	597,669,799.75	265,376,102.66
42	长洋村项目(90亩)	2016年7月	2022年9月	1,001,290,000.00	759,458,237.35	4,133,049.57
43	怡园项目(福星家园)	2017年10月	2022年12月	623,400,000.00	39,186,053.34	28,610,030.76
44	AMOLED生活配套区	2017年2月	2018年12月	1,444,130,000.00	1,180,159,012.52	1,188,711,314.51
45	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
46	田各庄74亩	2017年3月	2021年12月	1,290,129,200.00	1,140,738.39	1,140,738.39
47	田各庄78亩项目	2017年2月	2021年12月	2,313,739,494.59	1,430,935.06	1,430,935.06

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	期初账面价值	期末账面价值
48	职中 50 亩	2017 年 12 月	2021 年 12 月	709,836,839.16	491,998.15	491,998.15
49	阳光佳苑	2013 年 3 月	2014 年 10 月	359,790,000.00	37,020,751.86	22,301,548.51
50	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
51	霸州五分 2018 年风情园 102 亩	2018 年 6 月	2022 年 10 月	1,133,356,123.52	417,819,282.82	
52	江澜赋三期	2018 年 5 月	2019 年 12 月	195,548,252.45	29,496,199.81	29,451,456.44
53	江澜赋四期	2018 年 6 月	2020 年 8 月	172,515,814.72	23,444,558.75	20,789,536.23
54	团风一期	2018 年 6 月	2020 年 8 月	268,626,916.56	1,353,786.62	1,353,786.62
55	武陟孔雀城 1.3 期	2018 年 6 月	2020 年 12 月	1,161,919,620.36	319,284.14	319,284.14
56	新郑孔雀城	2018 年 6 月	2021 年 12 月	3,682,895,973.84	8,979,694.36	7,196,245.87
57	和县孔雀城二期	2018 年 3 月	2020 年 11 月	1,936,328,259.68	634,552,103.73	567,615,798.38
58	来安 3 区 6 期 70 亩	2018 年 5 月	2020 年 7 月	1,018,399,472.61	136,957,053.80	109,726,922.04
59	来安 3 区 5 期 57 亩	2018 年 6 月	2021 年 6 月	687,520,000.00	387,759,651.15	387,764,904.28
60	文景园	2017 年 1 月	2021 年 12 月	2,734,965,000.00	1,072,633,750.87	965,592,289.22
61	印尼卡拉旺项目	2017 年 10 月	2020 年 12 月	1,424,733,127.34	1,242,110,798.31	1,116,991,297.13
62	顺景园项目	2017 年 12 月	2020 年 3 月	1,138,233,300.00	652,442,131.63	636,897,634.72
63	文创园 2 期	2017 年 3 月	2022 年 7 月	1,035,610,644.02	120,573,237.54	120,573,237.54
64	郑南孔雀城 1.1 期	2018 年 5 月	2021 年 11 月	836,821,567.74	32,944,446.33	31,117,381.99
65	香河经纬 83 亩项目	2018 年 8 月	2021 年 12 月	3,663,329,891.19	1,344,450,810.22	1,551,267,619.04
66	雅韵园住宅小区项目	2018 年 11 月	2023 年 5 月	1,187,979,697.37	382,624.45	382,624.45
67	八达岭英国宫 5 期	2018 年 9 月	2022 年 5 月	6,099,522,225.03	1,399,925,341.74	527,975,544.70
68	八达岭五彩天街一期项目	2018 年 8 月	2022 年 5 月	748,224,130.83	344,123,953.67	374,366,781.54
69	大厂潮白河孔雀城 18.2 期 (菲美得 34 亩)	2019 年 1 月	2021 年 12 月	514,991,758.68	454,439.28	454,439.28
70	南浔域外孔雀城 3.1 期 (139 亩)	2019 年 2 月	2021 年 10 月	2,041,249,877.80	2,132,311.74	293,558.56
71	武陟孔雀城 2.2 期	2018 年 8 月	2022 年 11 月	781,468,336.31	337,773,116.49	240,880,163.41

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	期初账面价值	期末账面价值
72	德清 2.0 期	2020 年 3 月	2022 年 5 月	973,560,000.00	35,337.03	35,337.03
73	2018 年 邯郸孔雀城 1.2 期 67 亩项目	2018 年 9 月	2022 年 8 月	671,358,569.17	153,654.73	153,654.73
74	嘉善经开孔雀城 1.0 期	2019 年 8 月	2022 年 4 月	1,169,720,447.07	1,723,639.18	1,723,639.18
75	嘉善孔雀城 9.2 期	2019 年 6 月	2021 年 7 月	1,992,214,705.24	450,346.76	450,346.76
76	问津 3.1 期	2018 年 12 月	2021 年 11 月	1,142,135,706.60	13,466,085.01	8,573,905.52
77	郭店孔雀城 1.0 期	2019 年 8 月	2022 年 12 月	1,797,160,566.34	328,415,697.35	159,137,296.26
78	昌黎域内孔雀城 1.1 期 (126 亩)	2019 年 3 月	2021 年 11 月	741,368,905.88	499,760,872.11	
79	固安航天振邦 198 亩	2019 年 10 月	2023 年 6 月	3,605,162,097.66	1,127,308,591.65	1,187,163,789.73
80	固安域外万利丰商业 33 亩	2019 年 3 月	2022 年 9 月	725,210,000.00	1,299,632.32	1,299,632.32
81	17 年汤林御府 210 亩	2019 年 6 月	2024 年 12 月	3,270,390,871.59	1,335,339,060.67	588,358,985.58
82	舒城项目示范区	2017 年 1 月	2020 年 11 月	74,580,000.00	57,199,473.56	57,377,635.73
83	舒城 3.3 期项目	2018 年 10 月	2021 年 9 月	361,082,889.80	277,721.09	277,721.09
84	舒城 3.7 期项目	2018 年 10 月	2021 年 11 月	988,041,951.86	261,203.47	261,203.47
85	舒城孔雀城 3.6 期	2019 年 4 月	2021 年 9 月	790,106,418.33	7,897,784.87	7,897,784.87
86	长丰区域示范区	2019 年 3 月	2021 年 6 月	14,316,500.00	10,733,992.51	10,733,992.51
87	长丰孔雀城 1.0 期	2019 年 3 月	2021 年 6 月	648,266,067.76	8,557,149.27	8,454,314.40
88	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	2,374,021.86	2,374,021.86
89	新空港-廊坊广阳区域南甸项目	2019 年 10 月	2022 年 12 月	1,229,572,067.76	42,395.92	2,493,826.84
90	北戴河新区域内孔雀城 1.3 期	2019 年 3 月	2022 年 5 月	1,362,863,427.05	808,799,656.89	
91	霸州市政府北 105 亩	2019 年 10 月	2022 年 10 月	1,737,999,823.52	1,631,315.23	652,003.36
92	霸州五分 2019 年一砖南一期	2019 年 10 月	2023 年 8 月	1,096,219,676.94	762,844,231.62	520,057,129.87
93	舒城孔雀城 3.9 期	2019 年 8 月	2022 年 3 月	540,317,898.31	379,213,770.84	4,072,432.66
94	南京开发区孔雀城 1.0 期	2019 年 11 月	2022 年 12 月	2,217,605,169.08	571,457,746.08	496,255,325.73

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	期初账面价值	期末账面价值
95	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	2019年9月	2021年12月	1,651,983,022.64	825,129.07	627,195.43
96	八达岭五彩天街二期项目	2019年7月	2022年9月	1,263,267,900.00	552,962,463.95	563,445,266.09
97	嘉善孔雀城 9.3 期	2019年9月	2021年11月	1,813,817,927.26	1,171,106.79	399,316.47
98	问津 3.3 期	2019年6月	2021年12月	691,848,689.45	951,911.71	850,348.35
99	孝感 1.0 期	2019年6月	2022年5月	834,259,877.83	200,709,836.08	147,654,317.78
100	团风 2.0 期	2019年8月	2022年3月	296,602,427.09	763,963.83	628,846.90
101	江宁孔雀城 1.0 期项目	2019年10月	2022年8月	1,609,320,000.00	259,507,883.56	259,388,086.63
102	泾阳孔雀城 1.0 期	2019年6月	2022年11月	624,423,300.03	283,577,818.97	111,828,122.58
103	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
104	大厂辛杜 85 亩	2020年4月	2023年10月	1,751,654,323.69	579,900,520.02	686,554,544.43
105	大厂窄坡 117 亩	2020年7月	2022年10月	2,082,046,734.28	1,624,218,965.37	22,499,270.61
106	固安牛驼 7.5 期 253 亩	2020年12月	2023年12月	2,245,027,404.84	865,899,921.99	770,325,483.49
107	固安东徐北 170 亩	2020年8月	2023年5月	2,804,632,191.03	1,752,396,822.87	1,461,858,936.91
108	固安气象局 81 亩	2020年9月	2023年4月	1,516,401,200.00	619,971,985.95	427,664,575.24
109	牛驼温泉孔雀城 7.1 期	2019年10月	2023年6月	639,816,680.02	471,884,387.57	
110	牛驼温泉孔雀城 7.4 期	2019年12月	2023年6月	311,050,867.55	274,474,361.32	
111	雨湖 1.0 期	2020年5月	2023年5月	483,071,642.36	172,113,301.41	177,527,913.45
112	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	2020年4月	2022年9月	475,580,577.59	364,594,513.43	130,360,097.03
113	舒城孔雀城 3.4 期	2020年2月	2022年8月	948,682,123.04	10,435,676.59	5,465,876.39
114	舒城孔雀城 3.2 期	2020年7月	2023年2月	654,927,562.42	3,770,092.63	2,634,935.45
115	长丰孔雀城 1.2 期	2020年6月	2022年5月	406,132,184.97	282,211,488.99	138,429,281.86
116	长丰孔雀城 1.3 期	2020年4月	2022年6月	553,774,308.06	4,472,530.54	
117	肥东孔雀城 1.0 期	2019年8月	2023年2月	1,048,533,045.50		3,938,507.78
118	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	4,128,059.51

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	期初账面价值	期末账面价值
119	霸州帝中海 27 亩	2020 年 8 月	2023 年 10 月	260,647,828.69	148,642,265.05	192,715,321.78
120	霸州南夹河 73 亩	2020 年 9 月	2023 年 11 月	660,581,564.34	306,822,650.84	
121	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	202,249,161.08	203,217,929.67
122	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	2020 年 6 月	2022 年 8 月	846,486,650.10	2,274,664.67	2,274,664.67
123	固安柏村一期 525 亩	2019 年 10 月	2022 年 12 月	5,725,922,805.51	3,437,485,131.66	2,787,697,765.86
124	嘉善产业园二期活力中心	2017 年 12 月	2021 年 6 月	640,410,000.00	257,367,524.26	257,845,031.57
125	江门 1.1 期	2020 年 12 月	2023 年 8 月	1,204,395,532.07	587,072,468.84	592,828,475.27
126	孟庄孔雀城 1.0 期 96 亩	2020 年 12 月	2023 年 11 月	1,140,377,364.10	592,729,080.75	604,188,343.70
127	民生改善-安置房二期	2020 年 6 月	2022 年 6 月	488,000,000.00	231,806,568.14	231,806,568.14
128	南京开发区孔雀城 1.1 期	2020 年 11 月	2023 年 8 月	966,133,652.05	534,722,894.79	519,108,332.56
129	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩	2020 年 10 月	2023 年 1 月	667,495,674.68	546,351.53	546,351.53
130	南浔孔雀城 3.4 期 89 亩	2020 年 11 月	2023 年 2 月	1,273,514,383.55	4,472,336.20	4,359,765.25
131	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	540,758.35
132	舒城孔雀城 4.0 期 174 亩	2021 年 1 月	2024 年 2 月	1,591,307,036.93	704,031,684.80	1,107,106,091.96
133	新空港-廊坊东尖塔地块二十一 (87. 2 亩) 项目	2020 年 9 月	2023 年 8 月	1,298,390,478.30	957,048,220.03	
134	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	3,307,065.81
135	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	158,752,360.60	
136	昌黎 921 示范区	2018 年 5 月	2021 年 1 月	74,532,365.54	46,415,264.85	46,296,718.61
137	柏村安置	2019 年 12 月	2023 年 5 月	2,808,301,900.00	361,823,207.39	377,242,111.13
138	哈尔滨松北项目	2020 年 6 月	2027 年 12 月	6,976,792,222.31	43,078,395.24	505,528,945.08
139	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	233,084,355.17	234,029,564.55
140	蒲江孔雀城 1.1 期 (84 亩)	2020 年 7 月	2022 年 11 月	701,486,838.85	299,769,619.86	317,369,168.95

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	期初账面价值	期末账面价值
141	文安孔雀城 64 亩	2021 年 6 月	2024 年 3 月	621,019,724.35	316,571,996.22	322,059,761.42
142	固安牛驼 7.5 期 AD 区 181 亩	2023 年 12 月	2026 年 9 月	422,690,000.00	844,713.96	71,649,057.44
143	霸州区域五分公司综合项目	2018 年 11 月	2022 年 12 月	500,000,000.00		375,212,437.95
144	大厂潮白 166 亩	2020 年 1 月	2023 年 8 月	2,959,520,929.00		1,884,951,002.87
145	怀来土地储备				527,096,583.94	527,096,583.94
146	涿州土地储备				200,000,000.00	200,000,000.00
147	固安土地储备				4,580,844,780.49	4,633,180,588.36
148	昌黎土地储备				122,504,771.01	122,504,771.01
149	大厂土地储备				1,013,511,803.08	976,206,708.96
150	廊坊土地储备				4,044,028,534.99	3,283,103,027.13
151	永清土地储备				1,193,500,648.87	1,192,907,869.82
152	香河土地储备				1,784,309,860.08	1,784,309,860.08
153	霸州土地储备				3,390,186,263.29	3,263,464,999.03
154	文安土地储备				148,716,794.08	148,716,794.08
155	邯郸土地储备				14,311,042.79	14,311,042.79
156	和县土地储备				120,504,800.00	120,504,800.00
157	来安土地储备				15,719,928.19	15,719,928.19
158	其他				817,473,652.42	383,127,416.24
合计					65,697,575,059.10	55,505,854,872.00

(3) 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	4,498,159.02			4,498,159.02

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
3	英国宫 2.1.1 期	2016 年 12 月	597,800.19		4,135.62	593,664.57
4	剑桥郡 2、3 期	2015 年 9 月	5,215,618.10		19,021.28	5,196,596.82
5	永定河孔雀城一至五期	2009 年 5 月	17,083,837.35		4,787,735.96	12,296,101.39
6	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
7	永定河孔雀城七期	2013 年 6 月	37,442,691.26			37,442,691.26
8	固安孔雀英国宫 1.2 期	2013 年 10 月	39,601,383.45			39,601,383.45
9	永定河孔雀城 8.1 期	2014 年 10 月	1,046,088.83			1,046,088.83
10	永定河孔雀城七期(7.2)	2014 年 6 月	29,034,466.78			29,034,466.78
11	官庄村安置	2014 年 12 月	189,443,302.36			189,443,302.36
12	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
13	永定河孔雀英国宫 1.7 地块	2014 年 12 月	3,487,920.10			3,487,920.10
14	新孔雀城项目综合	2015 年 4 月	147,696,535.88			147,696,535.88
15	英国宫 1.9 期	2015 年 7 月	35,129,934.39			35,129,934.39
16	牛驼温泉孔雀城 3.1 期	2015 年 7 月	6,471,163.86			6,471,163.86
17	北五里安置项目	2015 年 12 月	5,985,491.75			5,985,491.75
18	孔雀湖 1.4 期	2015 年 11 月	93,045,670.29		82,388,238.32	10,657,431.97
19	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
20	牛驼温泉孔雀城 4.1 期	2016 年 5 月	1,355,391.67			1,355,391.67
21	孔雀城 6.3 期听涛苑	2016 年 5 月	2,319,808.91			2,319,808.91
22	孔雀城 7.3 期	2016 年 12 月	4,143,470.38			4,143,470.38
23	英国宫 2.1.2 期	2016 年 11 月	914,728.32		4,097.53	910,630.79
24	晨曦园大湖项目及其他	2016 年 12 月	2,613,097,417.51	112,853,530.22	347,354,422.20	2,378,596,525.53
25	英国宫 1.1, 1.3+1.5 期	2016 年 12 月	48,991,751.61			48,991,751.61
26	江门来安孔雀城项目及其他	2019 年 4 月	1,239,750,596.78		136,528,748.04	1,103,221,848.74

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
27	文景园项目及其他	2017 年 6 月	318,488,600.62	159,901,055.80	102,842,226.57	375,547,429.85
28	剑桥郡 6 期	2017 年 5 月	668,731.63		1,385.60	667,346.03
29	孔雀城剑桥郡 8 期	2017 年 5 月	25,312,047.20	7,321,466.95	19,567,239.49	13,066,274.66
30	西玉村安置	2018 年 5 月	12,636,872.51		124,720.81	12,512,151.70
31	英国宫 2.8 期	2018 年 5 月	11,329,732.53			11,329,732.53
32	牛驼温泉孔雀城 6.5 期	2018 年 8 月	1,423,735.93		27,688.06	1,396,047.87
33	京东方公寓	2014 年 9 月	26,851,532.13			26,851,532.13
34	牛驼温泉孔雀城 7.3 期	2019 年 5 月	21,649,350.58		1,685,380.95	19,963,969.63
35	英国宫 2.7 期	2016 年 10 月	1,447,421.33		35,029.91	1,412,391.42
36	晨辉福邸	2019 年 10 月	62,816,349.78		244,232.30	62,572,117.48
37	万利丰	2019 年 6 月	45,887,360.91		23,490.23	45,863,870.68
38	北横街新村	2012 年 9 月	25,216,931.03			25,216,931.03
39	文创园 1 期及 2 期	2020 年 12 月	207,885,026.17		3,120,253.90	204,764,772.27
40	固安区域 2017 年天赐 48 亩项目	2020 年 9 月	4,643,607.29			4,643,607.29
41	霸州温泉新都孔雀城 2 期	2018 年 6 月	1,234,612.22		1,234,612.22	
42	霸州 2016 年帝中海 80 亩	2018 年 5 月	852,878.98			852,878.98
43	温泉新都孔雀城·瑾园	2019 年 9 月	31,898,475.87		28,703,240.01	3,195,235.86
44	幸福城朗园	2013 年 12 月	18,579,234.91			18,579,234.91
45	幸福城雅园	2013 年 12 月	9,922,690.64			9,922,690.64
46	孔雀丹枫园	2014 年 11 月	16,635,969.58		3,175,069.93	13,460,899.65
47	孔雀公馆	2015 年 12 月	611,376.88		1,751.16	609,625.72
48	廊坊孔雀城-公园海 1.3 期	2015 年 10 月	11,845,183.59			11,845,183.59
49	武清凤河孔雀城一期	2015 年 7 月	6,668,543.74			6,668,543.74
50	大学里项目综合	2015 年 11 月	42,723,510.44			42,723,510.44

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
51	公园海 1.4 期悦秀园	2016 年 9 月	3,082,989.77			3,082,989.77
52	第九园兰亭	2012 年 6 月	13,064,487.63			13,064,487.63
53	幸福城润园	2012 年 12 月	1,785,333.80			1,785,333.80
54	华夏铂宫	2012 年 12 月	17,180,998.44			17,180,998.44
55	廊坊八大街	2008 年 3 月	4,563,472.24			4,563,472.24
56	华夏经典	2003 年 6 月	1,864,237.04			1,864,237.04
57	廊坊壹号	2011 年 1 月	26,061,398.65			26,061,398.65
58	六大街	2009 年 12 月	20,914,531.89			20,914,531.89
59	七大街	2008 年 12 月	31,719,429.32			31,719,429.32
60	幸福城欣园	2015 年 1 月	100,038,864.91		16,916,055.81	83,122,809.10
61	永清孔雀城雅园一期 (110 亩)	2018 年 5 月	3,536,990.30			3,536,990.30
62	孔雀公馆二期	2018 年 5 月	2,475,378.24		81,656.38	2,393,721.86
63	公馆 5#地	2018 年 8 月	14,665,479.95		1,351,198.54	13,314,281.41
64	精锐	2018 年 11 月	2,805,430.63			2,805,430.63
65	潮白河孔雀城一至四期	2010 年 6 月	5,623,437.08			5,623,437.08
66	八达岭孔雀城一期	2012 年 7 月	4,156,902.40			4,156,902.40
67	大运河孔雀城一、二期	2012 年 6 月	7,190,400.23			7,190,400.23
68	大运河孔雀城三期	2012 年 5 月	4,473,448.60			4,473,448.60
69	潮白河大卫城 2 期	2014 年 4 月	8,715,278.62			8,715,278.62
70	潮白河孔雀城六期(6.1)	2014 年 7 月	2,935,252.37		2,935,252.37	
71	潮白河大卫城 3 期	2014 年 9 月	6,578,359.47			6,578,359.47
72	潮白河孔雀城七期(7.1)	2014 年 8 月	5,022,972.90			5,022,972.90
73	潮白河孔雀城七期(7.2)	2014 年 10 月	17,306,742.94			17,306,742.94
74	潮白河孔雀庄园一期	2014 年 9 月	13,679,732.02			13,679,732.02

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
75	大运河孔雀城五期	2014 年 12 月	1,617,505.65		9,575.12	1,607,930.53
76	孔雀庄园二期	2015 年 6 月	9,259,638.24			9,259,638.24
77	八达岭孔雀城二期(2.3)	2015 年 5 月	7,437,231.19			7,437,231.19
78	潮白河英国官六期	2015 年 9 月	19,182,333.48		6,494,717.27	12,687,616.21
79	潮白河孔雀城八期	2015 年 9 月	51,871,852.21			51,871,852.21
80	潮白河英国官 4.2 期	2016 年 6 月	7,931,608.89			7,931,608.89
81	八达岭孔雀城 4 期	2015 年 6 月	1,586,097.97			1,586,097.97
82	大运河孔雀城六期	2016 年 12 月	495,143.46			495,143.46
83	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
84	窄坡 377 南区-潮白河孔雀城 10 期	2016 年 9 月	11,994,079.55			11,994,079.55
85	潮白河孔雀城 5.2 期牡丹园	2016 年 9 月	271,640.16			271,640.16
86	大运河孔雀城英国官四期	2017 年 12 月	2,308,609.26			2,308,609.26
87	潮白河孔雀城 4.2 期	2012 年 10 月	6,282,011.24			6,282,011.24
88	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
89	燕郊孔雀城英国官 1 期 (夏垫温泉项目)	2017 年 9 月	252,633.21			252,633.21
90	孔雀城九期翠嵒园、涵碧园、棠墅园	2018 年 6 月	13,708,421.14			13,708,421.14
91	大运河孔雀城英国官五期	2018 年 12 月	2,289,149.42			2,289,149.42
92	田各庄 B 地块 (245 亩)	2018 年 4 月	11,895,217.93		308,772.44	11,586,445.49
93	孔雀郡一期 (田各庄新民居)	2019 年 11 月	21,593,503.72			21,593,503.72
94	一城南项目	2019 年 8 月	20,556,375.34			20,556,375.34
95	涿鹿孔雀城	2021 年 7 月	69,677,536.32		4,993,078.36	64,684,457.96
96	北戴河区域 2017 年 190 亩住宅项目	2020 年 6 月	541,526.71		11,289.47	530,237.24
97	大厂潮白河孔雀城 18.2 期 (菲美得 34 亩)	2021 年 12 月	5,912,551.05		21,644.85	5,890,906.20
98	无锡孔雀城 1 期	2015 年 12 月	7,050,446.81			7,050,446.81

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
99	无锡孔雀城 2 期	2017 年 5 月	5,249,169.11			5,249,169.11
100	镇江凌家湾项目	2019 年 9 月	37,048,896.40			37,048,896.40
101	嘉善颐和家园安置房项目	2016 年 8 月	39,960,273.36			39,960,273.36
102	嘉善孔雀城一期	2017 年 11 月	3,027,321.19		101,307.36	2,926,013.83
103	嘉善孔雀城荷院	2017 年 12 月	20,755,184.34		52,616.56	20,702,567.78
104	嘉善孔雀城三期	2018 年 6 月	8,915,708.06		97,057.56	8,818,650.50
105	嘉善孔雀城四期	2018 年 12 月	4,802,148.31		115,012.77	4,687,135.54
106	嘉善孔雀城五期	2018 年 8 月	4,408,531.88		152,426.05	4,256,105.83
107	嘉善孔雀城六期	2018 年 11 月	2,489,305.92		62,832.39	2,426,473.53
108	嘉善孔雀城九期	2018 年 12 月	4,918,832.11		209,527.44	4,709,304.67
109	新西塘孔雀城域外 1 期	2019 年 9 月	1,095,405.50		4,860.61	1,090,544.89
110	南浔孔雀城及其他	2019 年 12 月	1,825,113,388.72	70,997,808.56	121,321,215.29	1,774,789,981.99
111	新西塘孔雀城罗星 1 期	2020 年 8 月	1,434,485.44		1,434,485.44	
112	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	2,686,130.41		41,166.56	2,644,963.85
113	新西塘孔雀城 13 期	2017 年 12 月	28,823,723.98		2,414.77	28,821,309.21
114	和县孔雀城一期	2019 年 10 月	9,822,510.03		7,512,553.87	2,309,956.16
115	来安浦泰北及江澜赋项目	2019 年 4 月	622,610,747.77		5,033,968.59	617,576,779.18
116	长丰孔雀城 1.0 期	2021 年 6 月	61,899,414.17		17,612,872.81	44,286,541.36
117	武陟孔雀城 1.1 期	2019 年 12 月	4,511,435.66	2,047,001.79	2,059,591.81	4,498,845.64
118	武陟孔雀城 1.2 期	2020 年 6 月	5,188,891.27		129,799.78	5,059,091.49
119	江澜赋五期	2021 年 6 月	3,105,811.09			3,105,811.09
120	苗圃工程项目	2016 年 6 月	39,415,762.01			39,415,762.01
121	固安区域 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	2022 年 5 月	59,954,859.99		4,134,760.67	55,820,099.32
122	郑南及新郑等项目	2021 年 3 月	845,106,227.14		29,039,064.92	816,067,162.22

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
123	卡拉旺项目	2020 年 12 月	24,591,439.07		426,749.48	24,164,689.59
124	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	63,451,559.52		14,823,923.71	48,627,635.81
125	霸州五分 2017 年一砖北 196 亩	2022 年 12 月	371,308,739.05		204,064,861.57	167,243,877.48
126	舒城孔雀城项目	2020 年 7 月	262,694,231.44	3,331,888.52	24,365,257.78	241,660,862.18
127	霸州五分 2018 年风情园及冠军园	2023 年 3 月	19,606,492.70	576,967,940.22	509,112,124.20	87,462,308.72
128	田各庄 A 地块	2018 年 10 月	32,050,935.07		1,183,502.44	30,867,432.63
129	潮白河英国官 4 期	2015 年 12 月	16,465,755.82			16,465,755.82
130	雅韵园住宅小区项目	2023 年 5 月	61,936,808.41		158,264.20	61,778,544.21
131	八达岭孔雀城小镇中心项目	2023 年 6 月	84,173,889.26		3,859,618.31	80,314,270.95
132	嘉善孔雀城 9.4 期	2023 年 1 月	268,568.81			268,568.81
133	舒城孔雀城 3.4 期	2023 年 4 月	196,953,627.03		43,359,285.91	153,594,341.12
134	哈尔滨松北新区世茂大道项目一期	2022 年 12 月	759,414,366.50		196,313,028.65	563,101,337.85
135	大厂窄坡 37 亩项目	2023 年 7 月	29,834,857.31		86,747.00	29,748,110.31
136	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	2023 年 8 月	59,452,809.58		12,856,050.77	46,596,758.81
137	窄坡 27 亩	2023 年 9 月	31,610,839.49	4,323,263.81	4,159,650.96	31,774,452.34
138	田各庄 74 亩	2023 年 11 月	91,813,091.22		1,013,137.99	90,799,953.23
139	南京开发区孔雀城 1.0 期	2023 年 8 月	334,086,779.74		2,848,912.83	331,237,866.91
140	舒城孔雀城 3.6 期	2023 年 9 月	27,765,402.97		8,089,252.72	19,676,150.25
141	长丰孔雀城 1.3 期	2023 年 9 月	129,272,918.42		17,550,291.21	111,722,627.21
142	郭店 179 亩	2023 年 9 月	436,059,568.22	361,825,550.44	152,212,423.66	645,672,695.00
143	邯郸孔雀城 1.1 期	2023 年 12 月	74,648,220.92			74,648,220.92
144	廊坊北尖塔地块四项目	2023 年 12 月	211,555,260.70		38,882,745.43	172,672,515.27
145	廊坊广阳区南甸项目	2023 年 12 月	446,887,182.64	112,481,836.52		559,369,019.16
146	固安航天振邦 198 亩	2023 年 12 月	691,020,267.11		952,436.58	690,067,830.53

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
147	霸州五分 2017 年恒源 122 亩	2023 年 12 月	44,895,307.86			44,895,307.86
148	霸州市政府北 105 亩	2023 年 12 月	77,631,029.74		30,845,315.34	46,785,714.40
149	大厂孔雀城 7.3 期 16 亩	2023 年 12 月	34,471,205.86		2,862,253.78	31,608,952.08
150	武陟孔雀城 2.2 期	2023 年 12 月	54,704,834.56	127,729,289.34	93,893,737.01	88,540,386.89
151	任丘前长洋村 90 亩项目	2024 年 6 月		844,752,424.96	794,389,557.04	50,362,867.92
152	大厂片区窄坡 117 亩项目	2024 年 6 月		1,772,877,923.98	1,025,417,566.65	747,460,357.33
153	大厂潮白 166 亩项目	2024 年 6 月		346,495,361.55	248,997,259.65	97,498,101.90
154	舒城孔雀城 3.9 期	2024 年 6 月		439,804,875.43	331,736,991.66	108,067,883.77
155	牛驼温泉孔雀城 7.1 期	2024 年 9 月		577,653,077.13	537,740,828.64	39,912,248.49
156	牛驼温泉孔雀城 7.4 期	2024 年 9 月		303,368,276.01	295,613,940.64	7,754,335.37
157	固安柏村一期 525 亩	2024 年 9 月		988,607,798.59	607,645,178.90	380,962,619.69
158	永清五分 17 年汤林御府 210 亩项目	2024 年 9 月		1,232,137,003.08	848,267,694.90	383,869,308.18
159	霸州五分 2019 年一砖南一期	2024 年 9 月		458,808,864.60	443,020,928.82	15,787,935.78
160	新空港-廊坊东尖塔地块二十一 (87.2 亩) 项目	2024 年 12 月		1,551,359,530.98	853,582,350.85	697,777,180.13
161	霸州南夹河 73 亩	2024 年 12 月		478,724,573.77	405,245,006.65	73,479,567.12
162	固安东徐北 170 亩	2024 年 12 月		370,576,725.65	170,278,504.73	200,298,220.92
163	固安区域一分公司 2018 年气象局 85 亩项目	2024 年 12 月		333,786,001.07	217,006,749.98	116,779,251.09
164	固安区域牛驼温泉孔雀城 7.5 期 253 亩项目	2024 年 12 月		214,499,438.24	137,482,361.47	77,017,076.77
165	昌黎域内孔雀城 1.1 期 (126 亩)	2024 年 9 月		637,436,551.31	623,186,409.13	14,250,142.18
166	骏豪 84.6 亩	2024 年 9 月		804,078,146.33	661,538,633.92	142,539,512.41
167	运河大道首开项目	2024 年 12 月		403,387,446.41	394,954,816.67	8,432,629.74
168	北戴河新区域内孔雀城 1.3 期	2024 年 12 月		1,074,387,270.35	887,871,751.73	186,515,518.62
169	八达岭英国宫 5 期	2024 年 12 月		1,310,617,424.19	1,147,336,218.00	163,281,206.19
170	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	2024 年 9 月		278,599,252.46	218,343,969.44	60,255,283.02

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
171	长丰孔雀城 1.2 期	2024 年 1 月		183,131,278.64	162,075,797.87	21,055,480.77
172	舒城孔雀城 4.0 期 174 亩	2024 年 12 月		183,865,075.31	64,224,546.72	119,640,528.59
173	其他		259,195,944.59	284,380,466.60	321,523,456.38	222,052,954.81
	合计		14,654,209,332.95	16,613,115,418.81	13,715,513,587.92	17,551,811,163.84

(4) 存货跌价准备

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（注 1）	13,819,906,833.20	178,775,962.00		617,457,596.70	990,435,883.86	12,390,789,314.64
完工开发产品（注 2）	1,858,778,736.53	71,845,071.06	728,121,595.15	993,695,066.34	19,699,314.10	1,645,351,022.30
合计	15,678,685,569.73	250,621,033.06	728,121,595.15	1,611,152,663.04	1,010,135,197.96	14,036,140,336.94

注 1：本公司之子公司持有的运河大道首开项目、霸州南夹河 73 亩、廊坊东尖塔 21 号地 87 亩等项目竣工备案，从在建开发成本结转 728,121,595.15 元跌价准备至完工开发产品；因华夏幸福部分公司进行转让，涉及该部分公司项目计提的跌价准备 262,314,288.71 元转入其他减少。

注 2：本公司之子公司持有的永清五分 17 年汤林御府 210 亩、霸州南夹河 73 亩、永清五分 18 年商业 19 亩等项目因涉及以房抵债，期初项目计提的跌价准备 19,699,314.10 元转入其他减少。

(5) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

2024 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 6,516,301,025.42 元。

8、合同资产

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
基础设施建设	41,277,255,063.11	709,659,599.34	40,567,595,463.77
土地整理	58,559,545,656.15	679,637,689.46	57,879,907,966.69
园区运营维护	3,890,633,408.83	45,912,960.06	3,844,720,448.77
合计	103,727,434,128.09	1,435,210,248.86	102,292,223,879.23

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
基础设施建设	45,729,256,301.12	722,535,528.49	45,006,720,772.63
土地整理	84,700,465,540.90	846,773,157.15	83,853,692,383.75
园区运营维护	4,856,841,752.64	51,602,972.03	4,805,238,780.61
合计	135,286,563,594.66	1,620,911,657.67	133,665,651,936.99

(1) 合同资产减值准备计提情况

① 明细情况：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	减值准备	理由
基础设施建设	41,277,255,063.11	1.72	709,659,599.34	预期信用损失
土地整理	58,559,545,656.15	1.16	679,637,689.46	预期信用损失
园区运营维护	3,890,633,408.83	1.18	45,912,960.06	预期信用损失
合计	103,727,434,128.09	1.38	1,435,210,248.86	

② 本期合同资产计提减值准备情况

项目	期初余额	本期计提	本期收回或转回	本期转销	其他变动	期末余额
基础设施建设	722,535,528.49	99,507,088.58	4,753,899.62	58,835,894.10	-48,793,224.01	709,659,599.34
土地整理	846,773,157.15	91,157,394.80	163,056,717.57	29,716,340.73	-65,519,804.19	679,637,689.46
园区运营维护	51,602,972.03	4,796,614.86	414,156.34		-10,072,470.49	45,912,960.06
合计	1,620,911,657.67	195,461,098.24	168,224,773.53	88,552,234.83	-124,385,498.69	1,435,210,248.86

注：其他变动的原因是处置子公司。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名情况

同一客户期末同时存在合同资产余额、应收账款余额的，将二者合并计算并披露，见附注五、4、(5)。

9、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	649,187,808.36	738,180,314.07
一年内到期的其他非流动金融资产	2,744,900,000.00	2,744,900,000.00
一年内到期的长期应收款	1,910,035,265.13	1,908,323,961.64
合计	5,304,123,073.49	5,391,404,275.71

(1) 一年内到期的债权投资情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	617,743,966.57		617,743,966.57
北京金羽通用航空有限公司	300,000,000.00	268,556,158.21	31,443,841.79
合计	917,743,966.57	268,556,158.21	649,187,808.36

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	696,243,748.56		696,243,748.56
北京金羽通用航空有限公司	300,000,000.00	258,063,434.49	41,936,565.51
合计	996,243,748.56	258,063,434.49	738,180,314.07

①一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京金羽通用航空有限公司	258,063,434.49	10,492,723.72		268,556,158.21
合计	258,063,434.49	10,492,723.72		268,556,158.21

②减值准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内预期信用损失	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)	
2024 年 1 月 1 日余额			258,063,434.49	258,063,434.49
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提			10,492,723.72	10,492,723.72
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2024 年 12 月 31 余额			268,556,158.21	268,556,158.21
-------------------	--	--	----------------	----------------

(2) 一年内到期的其他非流动金融资产

项目	期初余额	应计利息	利息调整	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
平安智富定制 146 号资管计划	2,744,900,000.00				2,744,900,000.00	2,744,900,000.00			
合计	2,744,900,000.00				2,744,900,000.00	2,744,900,000.00			

(3) 一年内到期的长期应收款

注：详见附注五、11 长期应收款。

10、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交税费	2,473,762,425.85	2,963,453,367.54
留抵增值税等	2,868,447,443.09	3,379,156,309.09
委托贷款	999,999,983.69	999,999,983.69
合同取得成本	358,666,735.23	655,228,694.60
减：委托贷款减值准备	9,999,983.69	
合计	6,690,876,604.17	7,997,838,354.92

11、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款股权转让款	4,163,928,577.16	10,987,334.84	4,152,941,242.32	5,881,659,306.01	5,881,659.31	5,875,777,646.70	4.75%
减：一年内到期的长期应收款	1,912,035,265.13	2,000,000.00	1,910,035,265.13	1,910,234,195.84	1,910,234.20	1,908,323,961.64	4.75%
合计	2,251,893,312.03	8,987,334.84	2,242,905,977.19	3,971,425,110.17	3,971,425.11	3,967,453,685.06	

注：本公司的重要子公司华夏幸福基业股份有限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与华润置地控股有限公司（以下简称“华润置地”或“受让方”）签署《华夏幸福南方总部资产包整体转让协议》（以下简称“《资产包转让协议》”）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。截至 2024 年 12 月 31 日，长期应收款-华润置地期末账面价值 4,098,033,659.54 元，其中一年内到期金额为 1,910,035,265.13 元。

（2）按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		计提比例 (%)		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)			
按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	4,163,928,577.16	100.00	10,987,334.84	0.26	4,152,941,242.32		
其中：组合 1	4,102,433,659.54	98.52	4,400,000.00	0.11	4,098,033,659.54		
组合 3	61,494,917.62	1.48	6,587,334.84	10.71	54,907,582.78		
合 计	4,163,928,577.16	100.00	10,987,334.84	0.26	4,152,941,242.32		

（续）

类 别	期初余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		计提比例 (%)		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)			
按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	5,881,659,306.01	100.00	5,881,659.31	0.10	5,875,777,646.70		
其中：组合 1	5,881,659,306.01	100.00	5,881,659.31	0.10	5,875,777,646.70		
组合 3							
合 计	5,881,659,306.01	100.00	5,881,659.31	0.10	5,875,777,646.70		

（3）按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月内预期信用损失	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)	
2024 年 1 月 1 日余额	5,881,659.31			5,881,659.31
期初余额在本期				
—转入第一阶段				

—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	6,528,625.06			6,528,625.06
本期转回	1,422,949.53			1,422,949.53
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 余额	10,987,334.84			10,987,334.84

(4) 坏账准备的情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		其他变动	期末余额
			收回或转回	转销或核销		
组合 1	5,881,659.31		1,422,949.53		-58,709.78	4,400,000.00
组合 3		6,528,625.06			58,709.78	6,587,334.84
合计	5,881,659.31	6,528,625.06	1,422,949.53			10,987,334.84

12、长期股权投资

(1) 长期股权投资

被投资单位	期初	本期增减变动							期末	减值准备期末余额
	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、子公司										
海南小二网络科技有限公司										137,575,000.00
太库科技创业发展有限公司										50,500,000.00
小计										188,075,000.00
一、合营企业										
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	467,394,498.67			-1,425,336.32						465,969,162.35
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	1,778,344.09									1,778,344.09
成都坤林产业园开发有限公司	8,541,355.02					-8,541,355.02				
武汉裕中丰房地产开发有限公司	232,095,162.59			-120,312,241.41						111,782,921.18
小计	709,859,360.37			-121,737,577.73		-8,541,355.02				579,580,427.62
二、联营企业										
和泰银龄（北京）科技发展有限公司	8,169,022.42			-45,691.02						8,123,331.40
河北博士后创业股权投资基金（有限合伙）	2,178,710.42		2,000,000.00	-3,996.12			174,714.30			
云谷（固安）科技有限公司	6,524,457,584.32			-661,175,957.36		-243,888.38				5,863,359,880.62
维信诺科技股份有限公司	1,585,535,656.86			-479,521,168.37	-35,391.33	-15,868,583.67			-7,396,102.78	1,082,714,410.71
深圳市乐途汇科技有限公司										13,928,806.83
酷黑科技（北京）有限公司	137,290.20			-105,689.02						31,601.18
廊坊市凯创九通投资有限公司	17,610,986.16			93,730.65						17,704,716.81

被投资单位	期初	本期增减变动								期末	减值准备期 末余额
	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	
司											
NhonTrachInvestmentJoint StockCompany("NIC")	130,770,400.55			6,223,704.28	10,906,327.98					147,900,432.81	
深圳市立创投资发展有限公 司	2,134,891.04		2,220,000.00	93,724.39						8,615.43	
深圳市华庆扬实业有限公司	95,246.21		-	-95,246.21						-	
东莞市鼎徽实业投资有限公 司	3,628,552.58		2,308,430.40	-587,539.07						732,583.11	
深圳市华庆安实业有限公司	604,661.99		780,000.00	175,338.01						-	
东莞市华宸物业管理有限公 司	364,861.74		-	16,478.00						381,339.74	
东莞鼎星实业投资有限公司	215,077.94		-	-150,079.43						64,998.51	
深圳市华威实业投资有限公 司	1,341,503.51		780,000.00	311,633.13						873,136.64	
东莞市华粤创投资发展有限 公司	717,949.83		-	-53,149.96						664,799.87	
东莞市威蓝物业管理有限公 司	1,304,184.49		198,000.00	-12,428.64						1,093,755.85	
东莞市惠卓实业投资有限公 司	341,348.20		190,825.50	12,270.70						162,793.40	
深圳市华诚晟投资发展有限 公司	240,000.00		-	-						240,000.00	
东莞市晟瑞实业投资有限公 司	2,136,869.14		1,282,980.00	-449,473.56						404,415.58	
东莞市鸿心产业园运营有限 公司	214,492.63		184,000.00	-27,179.64						3,312.99	
深圳市鹏创兴投资发展有限 公司	85,635.30		-	-56,595.12						29,040.18	
南京空港会展投资管理有限 公司	753,058,067.99		510,000,000.00	593.08				243,058,661.07		-	243,058,661.07
大厂回族自治县裕景房地产 开发有限公司	1,233,628.43	173,373,398.19	174,607,026.62							-	

被投资单位	期初	本期增减变动								期末	减值准备期 末余额
	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	
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	15,767,820.97			-15,767,820.97							-
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	16,941,594.79								-16,941,594.79		-
世界顶尖科学家（上海）科学集团有限公司	211,622,909.70			-3,606,992.88						208,015,916.82	
上海诺港科学集团有限公司	242,054,526.61			-4,214,680.12						237,839,846.49	
成都花悦府房地产开发有限公司	28,696,529.16			-3,501,545.28						25,194,983.88	
东莞市格尔智能科技有限公司	50,002.98		49,500.00	-502.98							-
广州华胜产业园运营有限公司	347,710.39		455,000.00	107,289.61							-
佛山市华诺高科技有限公司	0.01		-	-0.01							
佛山市华飞高科技有限公司	188,167.59		-	-113,908.22						74,259.37	
来安裕隆房地产开发有限公司	11,717,205.48			4,714,204.96						16,431,410.44	
嘉兴融光房地产开发有限公司	870,220.98			-132,383.46						737,837.52	
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	2,552,859.22			944,815.51						3,497,674.73	
廊坊市钰鸿扬房地产开发有限公司	15,664.58			-169.67						15,494.91	
武汉裕灿房地产开发有限公司	262,890,704.17			-210,015,329.18						52,875,374.99	
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	263,691,691.17			-329,335.23					-263,362,355.94		-
深圳市广为智联产业园运营有限公司	508,116.47		40,000.00	328,774.12						796,890.59	
粤莞节能科学研究（东莞）有限公司	50,000.00		-	-						50,000.00	
广东正勤伙伴企业财税服务有限公司	260,419.59		820,000.00	559,580.41							-

被投资单位	期初	本期增减变动								期末	减值准备期 末余额
	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	
东莞市希可智能科技有限公司	50,000.00		48,000.00	-2,000.00							-
广州智汇城创业孵化有限公司	256,444.98		-	-75,527.47						180,917.51	
中山市华旭产业园运营有限公司	74,718.04		-	-						74,718.04	
武汉裕达润房地产开发有限公司	164,399,021.78			-6,058,283.87						158,340,737.91	
东莞市俊凯智能科技有限公司	50,000.00		-	-						50,000.00	
东莞市小尼科持有限公司	50,000.00		-	-						50,000.00	
山东幸福信华城市服务有限公司	1,246,382.61			-289,902.11						956,480.50	
东莞市尼博信息科技有限公司	50,000.00		-	-						50,000.00	
和光致成（深圳）商业管理有限公司	79,891,735.10	10,000,000.00		719,429.55						90,611,164.65	
东莞市伍阳智能科技有限公司	50,000.00		-	-						50,000.00	
幸福小草（北京）体育科技有限公司		400,000.00		-239,824.53						160,175.47	
北京华夏幸福数字科技有限公司		54,000,000.00		-3,053,245.00						50,946,755.00	
广东正勤伙伴财税服务有限公司			300,000.00						300,000.00		
广州金管家财税顾问有限公司			600,000.00						600,000.00		
小计	10,340,921,068.32	237,773,398.19	696,863,762.52	-1,375,384,078.10	10,870,936.65	16,112,472.05	174,714.30	243,058,661.07	-286,800,053.51	7,971,493,803.65	256,987,467.90
合计	11,050,780,428.69	237,773,398.19	696,863,762.52	-1,497,121,655.83	10,870,936.65	24,653,827.07	174,714.30	243,058,661.07	-286,800,053.51	8,551,074,231.27	445,062,467.90

(2) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
海南小二网络科技有限公司	137,575,000.00			137,575,000.00
太库科技创业发展有限公司	50,500,000.00			50,500,000.00
深圳市乐途汇科技有限公司	13,928,806.83			13,928,806.83
南京空港会展投资管理有限公司		243,058,661.07		243,058,661.07
合计	202,003,806.83	243,058,661.07		445,062,467.90

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末金额/本期数	
	云谷（固安）科技有限公司	维信诺科技股份有限公司
流动资产	8,948,100,083.78	10,639,697,070.86
非流动资产	17,272,501,397.63	27,445,589,077.28
资产合计	26,220,601,481.41	38,085,286,148.14
流动负债	8,411,858,158.66	20,041,641,264.55
非流动负债	6,055,862,925.55	10,300,264,088.17
负债合计	14,467,721,084.21	30,341,905,352.72
净资产	11,752,880,397.20	7,743,380,795.42
按持股比例计算的净资产份额	5,863,359,880.62	1,082,714,410.71
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	5,863,359,880.62	1,082,714,410.71
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	4,949,392,833.45	7,928,661,938.26
净利润	-2,296,810,422.98	-3,015,998,712.13
其他综合收益		-1,195,625.93
综合收益总额	-2,296,810,422.98	-3,017,194,338.06
企业本期收到的来自联营企业的股利		
续:		
项目	期初金额/上期数	

	云谷（固安）科技有限公司	维信诺科技股份有限公司
流动资产	6,340,403,375.21	10,795,196,915.00
非流动资产	18,594,575,114.75	28,298,389,082.97
资产合计	24,934,978,489.96	39,093,585,997.97
流动负债	6,793,102,467.85	20,996,675,626.88
非流动负债	4,092,354,325.89	7,279,266,516.35
负债合计	10,885,456,793.74	28,275,942,143.23
净资产	14,049,521,696.22	10,817,643,854.74
按持股比例计算的净资产份额	6,524,457,584.32	1,585,535,656.86
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	6,524,457,584.32	1,585,535,656.86
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	3,405,038,479.45	5,925,733,237.70
净利润	-3,142,534,755.55	-4,539,144,881.20
其他综合收益		1,009,332.16
综合收益总额	-3,142,534,755.55	-4,538,135,549.04
企业本期收到的来自联营企业的股利		

13、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资分类

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		
权益工具投资	576,793,882.10	808,473,458.09
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		
其中：债务工具投资		
减：列示于一年内到期的非流动资产部分		
合计	576,793,882.10	808,473,458.09

(2) 其他权益工具投资明细

项目	期末余额	期初余额
晓清环保科技股份有限公司	91,948,684.18	272,000,000.00
泽明环境发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
北京长城华冠汽车科技股份有限公司	47,779,207.66	47,779,200.00
北京建信环境投资基金（有限合伙）	43,500,000.00	43,500,000.00
北京万桥中合投资管理中心（有限合伙）		15,000,000.00
苏州北极光正源创业投资合伙企业（有限合伙）	12,098,813.47	13,768,444.31
绿石（北京）网络科技有限公司	296,014.15	4,222,676.83
北京江缘道科技有限公司股权	50,000.00	
小麦新能（北京）科技有限公司	50,000,000.00	
合众新能源汽车有限公司	83,024,751.51	83,024,751.51
精进电动科技股份有限公司	48,046,447.19	129,178,385.44
北京鑫禧泽科技有限公司	49,963.94	
合计	576,793,882.10	808,473,458.09

14、其他非流动金融资产

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	5,474,540,301.34	2,700,311,629.49
其中：债务工具投资	846,043,117.57	844,890,026.90
权益工具投资	4,628,497,183.77	1,855,421,602.59
合计	5,474,540,301.34	2,700,311,629.49

重要的权益工具投资：

2023 年 11 月，公司完成信托计划设立，信托规模为 255.85 亿元。2024 年 3 月，公司拟以上述信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过 240.01 亿元金融债务。截至 2024

年底，公司持有未完成抵债剩余的信托计划份额计入其他非流动金融资产核算，按公允价值计量，期末公允值为 33.80 亿元。

15、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、期初余额	4,477,742,962.38	105,667,933.43	4,583,410,895.81
二、本期变动	-1,018,288,189.93		-1,018,288,189.93
加：外购/投入			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置	665,769,384.07		665,769,384.07
其他转出			
公允价值变动	-352,518,805.86		-352,518,805.86
三、期末余额	3,459,454,772.45	105,667,933.43	3,565,122,705.88

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
固安电子商务产业港 1.1 期	201,000,000.00	手续办理中
固安剑桥郡社区商铺	174,319,081.86	手续办理中
固安大卫城社区商铺	73,723,327.15	手续办理中
固安孔雀城 3.1 期孔雀广场	140,100,000.00	手续办理中
廊坊三塔片区项目（注 1）	105,667,933.43	手续办理中
合计	694,810,342.44	

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。

16、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	6,548,393,798.57	8,357,480,870.00
固定资产清理		
合计	6,548,393,798.57	8,357,480,870.00

(1) 固定资产及累计折旧

①固定资产情况

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	11,140,244,797.44	243,390,241.55	131,109,908.59	448,569,551.66	11,963,314,499.24
2.本期增加金额	288,844,693.82	17,891,504.63	274,721.14	9,410,231.87	316,421,151.46
(1) 购置		17,891,504.63	274,721.14	9,410,231.87	27,576,457.64
(2) 在建工程转入	288,844,693.82				288,844,693.82
(3) 其他					-
3.本期减少金额	1,995,026,821.13	4,880,157.36	13,489,800.42	53,653,809.62	2,067,050,588.53
(1) 处置或报废	1,130,608,223.81	4,554,042.70	10,921,389.37	49,162,600.78	1,195,246,256.66
(2) 其他	864,418,597.32	326,114.66	2,568,411.05	4,491,208.84	871,804,331.87
4.期末余额	9,434,062,670.13	256,401,588.82	117,894,829.31	404,325,973.91	10,212,685,062.17
二、累计折旧					
1.期初余额	2,865,708,466.82	198,559,054.54	119,524,286.54	422,041,821.34	3,605,833,629.24
2.本期增加金额	490,908,589.62	9,629,459.91	4,126,676.71	12,855,437.56	517,520,163.80
(1) 计提	490,908,589.62	9,629,459.91	4,126,676.71	12,855,437.56	517,520,163.80
(2) 企业合并增加					
3.本期减少金额	391,509,036.21	4,633,823.90	12,016,641.65	50,903,027.68	459,062,529.44
(1) 处置或报废	253,050,253.74	4,417,314.56	9,536,726.13	47,990,479.51	314,994,773.94
(2) 其他	138,458,782.47	216,509.34	2,479,915.52	2,912,548.17	144,067,755.50
4.期末余额	2,965,108,020.23	203,554,690.55	111,634,321.60	383,994,231.22	3,664,291,263.60
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	6,468,954,649.90	52,846,898.27	6,260,507.71	20,331,742.69	6,548,393,798.57
2.期初账面价值	8,274,536,330.62	44,831,187.01	11,585,622.05	26,527,730.32	8,357,480,870.00

②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
高尔夫球场房屋	21,903,683.65	手续办理中
团风产业新城产业港一期	52,521,427.93	手续办理中
肥东综合服务中心	42,718,516.46	手续办理中
大厂影视小镇	522,446,909.29	手续办理中
嘉善电视综艺产业园南区	153,506,001.52	手续办理中
大厂民族宫	549,382,037.21	手续办理中

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
大厂书画院	43,015,804.35	手续办理中
霸州规划展馆	70,686,598.05	手续办理中
大厂生态展览馆	38,855,655.13	手续办理中
国际都市展馆	122,918,938.06	手续办理中
薛店智能终端产业港	159,890,453.36	手续办理中
科技谷创业中心	46,043,757.71	手续办理中
怀来片区通信设备产业港项目	74,419,211.10	手续办理中
怀来东榆林供水厂	17,928,812.92	手续办理中
新西塘美术馆	24,849,185.73	手续办理中
固安新材料孵化港	42,811,047.90	手续办理中
固安电子商务产业港一期	1,823,446.00	手续办理中
京东仓储一期库房及配套楼	140,488,971.66	手续办理中
京东电子商务二期	212,371,217.02	手续办理中
固安京东产业园一期	100,341,547.78	手续办理中
双柳产业港 3#4#9#10#楼	121,561,019.39	手续办理中
合 计	2,560,484,242.22	

17、在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	2,036,728,373.58	2,783,074,303.30
工程物资		
合 计	2,036,728,373.58	2,783,074,303.30

(1) 在建工程情况

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				129,968,345.65		129,968,345.65
牛驼极品酒店项目	180,392,925.57	55,896,748.44	124,496,177.13	180,392,925.57		180,392,925.57
问津产业新城产业港一期	149,151,206.14		149,151,206.14	148,987,302.10		148,987,302.10
北戴河新区规划展馆	67,598,362.39		67,598,362.39	67,647,980.78		67,647,980.78
北戴河创业基地	176,319,617.43		176,319,617.43	174,128,949.15		174,128,949.15
双柳新城产业港一期	86,344,313.67		86,344,313.67	86,280,093.49		86,280,093.49
邯郸区域科创服务港 1.2 期	66,942,507.09		66,942,507.09	66,942,507.09		66,942,507.09
怀来总部经济商务港	86,154,163.95		86,154,163.95	86,003,432.43		86,003,432.43
固安幸福医院	768,714,807.04		768,714,807.04	768,176,283.09		768,176,283.09
武陟创业大厦				189,683,700.39		189,683,700.39
深哈金融科技城	173,630,000.00	104,115,341.05	69,514,658.95	173,630,000.00	104,115,341.05	69,514,658.95
产业服务中心一期	53,197,129.38		53,197,129.38	51,944,135.37		51,944,135.37
获嘉产业新城服务中心				60,444,605.99		60,444,605.99
其他	388,295,430.41		388,295,430.41	702,959,383.25		702,959,383.25
合计	2,196,740,463.07	160,012,089.49	2,036,728,373.58	2,887,189,644.35	104,115,341.05	2,783,074,303.30

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

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	131,065,941.95	129,968,345.65	1,097,596.30	131,065,941.95			100.00					自筹

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
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	148,987,302.10	163,904.04			149,151,206.14	74.58					自筹
北戴河新区规划展馆	100,090,000.00	67,647,980.78			49,618.39	67,598,362.39	67.59					自筹
北戴河创业基地	183,450,000.00	174,128,949.15	2,190,668.28			176,319,617.43	96.11					自筹
双柳新城产业港一期	228,105,344.43	86,280,093.49	64,220.18			86,344,313.67	37.85					自筹
邯郸区域科创服务港1.2期	89,370,000.00	66,942,507.09				66,942,507.09	74.90					自筹
怀来总部经济商务港	219,340,000.00	86,003,432.43	150,731.52			86,154,163.95	39.28					自筹
固安幸福医院	923,186,706.72	768,176,283.09	538,523.95			768,714,807.04	83.27					自筹
武陟创业大厦	228,295,749.72	189,683,700.39			189,683,700.39							自筹
深哈金融科技城	717,474,424.60	173,630,000.00				173,630,000.00	9.69					自筹
产业服务中心一期	77,520,000.00	51,944,135.37	1,252,994.01			53,197,129.38	68.62					自筹
获嘉产业新城服务中心	87,920,000.00	60,444,605.99			60,444,605.99							自筹
其他	4,041,535,180.74	702,959,383.25	38,375,803.66	157,778,751.87	195,261,004.63	388,295,430.41	18.34					自筹
合计	7,567,353,348.16	2,887,189,644.35	43,834,441.94	288,844,693.82	445,438,929.40	2,196,740,463.07						

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

工程名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
牛驼极品酒店项目		55,896,748.44		55,896,748.44
深哈金融科技城	104,115,341.05			104,115,341.05
合计	104,115,341.05	55,896,748.44		160,012,089.49

18、使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	175,647,455.03	5,007,323.21	2,080,983.62	182,735,761.86
2.本期增加金额	34,164,506.52	2,784,685.97		36,949,192.49
3.本期减少金额	66,302,642.49	5,030,006.76	1,523,894.01	72,856,543.26
4.期末余额	143,509,319.06	2,762,002.42	557,089.61	146,828,411.09
二、累计折旧				
1.期初余额	128,126,076.44	695,461.55	887,388.27	129,708,926.26
2.本期增加金额	26,748,177.78	1,506,103.06	324,016.35	28,578,297.19
3.本期减少金额	20,678,812.12	1,824,927.93	761,947.02	23,265,687.07
4.期末余额	134,195,442.10	376,636.68	449,457.60	135,021,536.38
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	9,313,876.96	2,385,365.74	107,632.01	11,806,874.71
2.期初账面价值	47,521,378.59	4,311,861.66	1,193,595.35	53,026,835.60

19、无形资产

项目	土地使用权	球员技术	合计
一、账面原值			
1.期初余额	5,529,021,743.73	281,057,135.55	5,810,078,879.28
2.本期增加金额	121,812,750.00	3,254,653.06	125,067,403.06
(1) 购置	121,812,750.00	3,254,653.06	125,067,403.06
(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	436,354,392.21	78,349.72	436,432,741.93
(1) 处置	212,427,717.79	78,349.72	212,506,067.51
(2) 其他	223,926,674.42		223,926,674.42
4.期末余额	5,214,480,101.52	284,233,438.89	5,498,713,540.41
二、累计摊销			
1.期初余额	835,260,762.61	146,255,780.41	981,516,543.02
2.本期增加金额	110,281,715.39	21,092,446.30	131,374,161.69
(1) 计提	110,281,715.39	21,092,446.30	131,374,161.69
(2) 合并增加			

项目	土地使用权	球员技术	合计
3.本期减少金额	58,447,831.61	56,059.85	58,503,891.46
(1) 处置	26,599,887.52	56,059.85	26,655,947.37
(2) 其他	31,847,944.09		31,847,944.09
4.期末余额	887,094,646.39	167,292,166.86	1,054,386,813.25
三、减值准备			
1.期初余额	300,280,694.17		300,280,694.17
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	300,280,694.17		300,280,694.17
四、账面价值			
1.期末账面价值	4,027,104,760.96	116,941,272.03	4,144,046,032.99
2.期初账面价值	4,393,480,286.95	134,801,355.14	4,528,281,642.09

20、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		企业合并形成的	处置	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)	39,640,414.09				39,640,414.09
三亚睿泽商旅有限公司 (注 5)	7,248,997.27				7,248,997.27
合计	548,865,934.98				548,865,934.98

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

注 5：商誉形成的原因系 2017 年本公司非同一控制下合并三亚睿泽商旅有限公司，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
三亚睿泽商旅有限公司	300,000.00	-6,948,997.27	7,248,997.27

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加			期末余额
		计提	处置	其他	
深圳市伙伴产业服务有限公司	285,130,891.42				285,130,891.42
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
河北华夏幸福足球俱乐部有限公司	39,640,414.09				39,640,414.09
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	336,245.00				336,245.00
三亚睿泽商旅有限公司	7,248,997.27				7,248,997.27
合计	548,865,934.98				548,865,934.98

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

(4) 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

无。

21、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
待摊使用费	1,127,025,718.40		163,543,489.90		963,482,228.50
房屋装修	203,024,205.30	2,292,710.25	86,614,589.12	14,936,887.60	103,765,438.83
租入办公室装修	40,101,149.03	11,475,117.07	17,279,332.17		34,296,933.93
咨询服务费	5,653,016.92		1,410,685.77	4,058,997.49	183,333.66
合计	1,375,804,089.65	13,767,827.32	268,848,096.96	18,995,885.09	1,101,727,934.92

22、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
内部交易未实现利润	3,141,845,655.49	785,461,413.96	3,009,106,592.65	752,276,648.16
可抵扣亏损	15,364,296,920.53	3,834,021,928.85	20,751,552,517.60	5,187,888,129.40
坏账准备	16,335,948,586.48	4,081,588,597.54	13,867,792,735.86	3,463,553,609.93
存货跌价准备	2,181,961,413.20	545,490,353.31	3,114,194,797.84	778,548,699.48
预提负债	850,730,760.30	212,682,690.10	584,800,900.51	146,200,225.16
计提未支付利息	19,880,781,215.55	4,970,195,303.94	12,486,683,729.08	3,121,670,932.31
租赁负债	34,127,412.81	8,031,744.69	110,198,763.73	27,010,832.69
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	49,222,113.11	12,305,528.28	48,430,336.27	12,107,584.06
未实现融资收益	297,566,340.46	74,391,585.12	577,050,469.74	144,262,617.44
资产减值及损失准备	1,042,813,544.79	260,703,386.13	1,324,746,321.24	331,186,580.26
投资性房地产公允价值变动	798,830,517.52	199,707,629.38	461,297,978.28	115,324,494.57
合计	59,978,124,480.24	14,984,580,161.30	56,335,855,142.80	14,080,030,353.46

(2) 未经抵销的递延所得税负债

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	28,252,227.04	7,063,056.76	24,367,866.72	6,091,966.68
投资性房地产公允价值变动	410,507,988.79	102,626,997.20	444,229,232.81	111,057,308.20
其他非流动金融资产公允价值变动	49,999,886.44	12,499,971.61		
合同取得成本	324,424,382.55	81,106,095.66	616,938,349.26	154,234,587.31
使用权资产	11,806,874.71	2,621,284.54	53,026,835.60	12,696,472.43
债务重组折现收益	6,607,612,329.30	1,651,869,699.62	7,757,184,253.12	1,939,296,063.28

计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	6,699,200.00	1,674,800.00	6,699,200.00	1,674,800.00
合 计	7,439,302,888.83	1,859,461,905.39	8,902,445,737.51	2,225,051,197.90

23、其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
其他	131,575.30	451,066.01
预付投资款	400,000,000.00	400,000,000.00
减：减值准备	251,575,473.94	248,640,073.98
小 计	148,556,101.36	151,810,992.03
减：一年内到期的其他非流动资产		
合 计	148,556,101.36	151,810,992.03

24、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	7,751,649,572.46	7,927,808,235.79
抵押借款	126,597,121.85	-
保证借款	25,000,000.00	684,099,199.90
合 计	7,903,246,694.31	8,611,907,435.69

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 7,586,917,877.54 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	借款期末金额	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	2021.03.26-2022.05.17	21.40-36.50
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	18.25
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	900,000,000.00	10.10	2021.07.07	18.25
九通基业投资有限公司	204,700,000.00	6.20-11.50	2021.06.23-2021.12.25	10.00-18.25
华夏幸福基业控股股份公司	298,520,755.69	6.84-7.65	2021/4/10-2021/9/9	8.89-9.95
合 计	7,402,820,755.69			

25、应付票据

项 目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		30,182,932.33
银行承兑汇票		

合 计		30,182,932.33
-----	--	---------------

26、应付账款

(1) 应付账款情况

项目	期末余额	期初余额
1年以内	12,385,586,569.81	12,086,614,327.20
1至2年	4,458,579,352.73	6,074,948,001.05
2至3年	5,028,361,539.28	9,064,357,063.20
3年以上	18,829,032,171.91	19,631,656,345.43
合 计	40,701,559,633.73	46,857,575,736.88

(2) 账龄超过1年的大额应付账款

项目	期末余额
平安资产管理有限责任公司	3,504,944,680.82
大湖1.3期	499,655,804.16
固安航天振邦198亩	374,259,695.51
永济新城	318,805,366.21
霸州一砖北196亩	236,629,606.74
涿州孔雀城1期	194,980,351.87
合 计	5,129,275,505.31

27、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	83,948,733.05	66,582,284.56
1至2年	1,828,826.70	5,022,062.83
2至3年	3,642,319.00	48,996,788.10
3年以上	74,776,468.24	30,626,713.19
合 计	164,196,346.99	151,227,848.68

(2) 账龄超过1年的重要预收款项：无。

28、合同负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债	18,891,586,367.02	34,795,899,764.06
减：列示于其他非流动负债的部分		
合 计	18,891,586,367.02	34,795,899,764.06

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	4,066,510,787.19	5,403,370,468.46
1至2年	1,944,133,992.69	3,703,151,588.07
2至3年	1,423,274,680.15	8,204,287,153.39
3年以上	11,457,666,906.99	17,485,090,554.14
合计	18,891,586,367.02	34,795,899,764.06

(3) 房地产预售情况

序号	项目名称	期末余额	期初余额	预售比例	预计(或首批)竣工时间
1	香河经纬 83 亩项目	1,385,765,583.63	1,383,845,806.60	82.54%	2021 年 12 月
2	大厂潮白河孔雀城 18.5 期 (辛杜 85 亩)	703,863,124.03	703,780,112.37	85.52%	2023 年 10 月
3	霸州 2019 年一砖南一期	589,612,363.33	1,071,981,958.26	100.00%	2022 年 12 月
4	八达岭高层-怀来孔雀城 8.2 期酒店北 69 亩	459,485,004.94	459,927,926.03	44.65%	2022 年 9 月
5	八达岭高层-怀来五彩天街 1 期 50 亩	366,054,848.60	366,548,157.25	66.80%	2022 年 5 月
6	潮白河-伯顿庄园三期一潮白河. 孔雀城	358,707,708.46	308,640,779.95	90.24%	2021 年 12 月
7	香堤园	346,647,958.42	281,893,316.24	76.79%	2018 年 10 月
8	八达岭-怀来上院 646 亩 1 期	344,584,379.23	1,128,255,538.52	66.90%	2022 年 5 月
9	牛驼 7.5 期	308,278,626.12	327,191,520.56	78.52%	2023 年 12 月
10	霸州帝中海 27 亩	216,393,162.84	196,894,785.52	96.42%	2023 年 10 月
11	固安航天振邦 198 亩	214,210,048.05	199,365,349.87	47.39%	2023 年 6 月
12	固安柏村一期 263 亩	200,144,805.74	947,426,187.74	37.27%	2023 年 11 月
13	郭店孔雀城 1.0 期	192,910,951.55	244,233,706.53	83.92%	2023 年 9 月
14	南京开发区孔雀城 1.0 期	189,542,140.75	160,344,757.97	58.32%	2023 年 8 月
15	固安气象局 81 亩	177,475,010.15	622,127,867.90	70.12%	2023 年 4 月
16	昌悦 320 亩	166,549,090.80	174,714,228.42	95.28%	2018 年 10 月
17	汤林御府	155,350,777.10	879,239,920.63	100.00%	2018 年 12 月
18	泾阳孔雀城 1.0 期	152,355,632.47	404,865,988.38	99.75%	2023 年 12 月
19	新空港-廊坊广阳区区域南甸项目 (地块三: 开发地块)	139,427,309.23	42,290,150.13	59.45%	2022 年 12 月
20	永定河孔雀城五至七期	134,359,274.56	150,585,775.42	100.00%	2013 年 5 月
21	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩	110,717,462.25	72,853,971.33	94.37%	2023 年 1 月
22	舒城孔雀城 3.4 期	105,915,666.73	134,334,364.04	85.38%	2022 年 8 月

序号	项目名称	期末余额	期初余额	预售比例	预计(或首批)竣工时间
23	悦府	105,550,491.18	86,673,159.02	99.34%	2018 年 5 月
24	南浔孔雀城 3.4 期 89 亩	104,134,936.43	62,060,235.17	90.69%	2023 年 2 月
25	其他	4,293,158,295.68	15,758,733,241.30		
	合 计	11,521,194,652.27	26,168,808,805.15		

(3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房地产项目	5,673,664,518.82	未达到结转条件
合 计	5,673,664,518.82	

(4) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
大厂窄坡 117 亩	-1,280,810,812.96	房地产项目结转
新空港-廊坊东尖塔地块二十一 (87.2 亩) 项目	-1,088,711,190.31	房地产项目结转
任丘铂宫	-1,065,578,068.03	房地产项目结转
合 计	-3,435,100,071.30	

29、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、 短期薪酬	167,310,001.58	1,658,799,317.14	1,679,261,602.70	146,847,716.02
二、 离职后福利-设定提存计划	103,952.82	172,944,210.78	172,950,070.37	98,093.23
三、 辞退福利	43,301,180.46	31,905,611.31	35,806,241.62	39,400,550.15
四、 一年内到期的其他福利				
合 计	210,715,134.86	1,863,649,139.23	1,888,017,914.69	186,346,359.40

(2) 短期薪酬列示

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	167,245,037.83	1,479,570,855.70	1,500,028,796.86	146,787,096.67
二、 职工福利费		36,205,844.85	36,205,844.85	
三、 社会保险费	64,963.75	98,349,300.01	98,353,644.41	60,619.35
其中：医疗保险费	62,452.89	90,880,798.89	90,884,990.43	58,261.35
工伤保险费	2,510.86	6,422,522.28	6,422,675.14	2,358.00
生育保险费		1,045,978.84	1,045,978.84	
四、 住房公积金		44,478,826.88	44,478,826.88	
五、 工会经费和职工教育经费		194,489.70	194,489.70	
六、 短期带薪缺勤				

七、短期利润分享计划				
合 计	167,310,001.58	1,658,799,317.14	1,679,261,602.70	146,847,716.02

(3) 设定提存计划列示

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	101,235.36	165,988,400.29	165,994,515.01	95,120.64
2、失业保险费	2,717.46	6,955,810.49	6,955,555.36	2,972.59
3、企业年金缴费				
合 计	103,952.82	172,944,210.78	172,950,070.37	98,093.23

30、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,209,434,201.77	3,642,215,522.66
企业所得税	6,755,272,080.74	7,136,676,721.20
个人所得税	40,099,284.55	39,279,907.31
城市维护建设税	238,063,856.53	214,389,226.75
教育费附加	231,849,522.69	197,672,967.41
土地增值税	1,626,704,655.49	1,139,395,237.03
土地使用税	95,485,333.19	75,818,300.12
房产税	83,348,275.26	64,551,267.29
其他	21,456,704.18	29,396,558.38
合 计	13,301,713,914.40	12,539,395,708.15

31、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	11,076,924,605.14	8,772,045,945.68
应付股利	1,740,943.38	865,510.37
其他应付款	23,838,368,234.08	21,252,428,456.01
合 计	34,917,033,782.60	30,025,339,912.06

(1) 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
长期借款利息	4,486,260,072.07	3,717,062,293.35
企业债券利息	3,796,591,739.77	2,415,019,562.04
短期借款应付利息	2,634,424,987.76	2,490,311,421.76
非金融机构借款利息	159,647,805.54	149,652,668.53
合 计	11,076,924,605.14	8,772,045,945.68

重要的已逾期未支付的利息情况

借款单位	逾期余额	逾期原因
------	------	------

三浦威特园区建设发展有限公司	2,058,311,163.32	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	1,101,415,638.91	公司流动性阶段性紧张
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	370,922,500.00	公司流动性阶段性紧张
华夏幸福基业控股股份公司	2,760,931,992.89	公司流动性阶段性紧张
合 计	6,291,581,295.12	

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
应付普通股股利	1,740,943.38	865,510.37
合 计	1,740,943.38	865,510.37

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金	501,328,264.47	463,994,892.48
保证金	1,273,452,456.02	1,749,145,528.94
代收代缴款	2,035,968,289.74	1,788,470,462.50
预提费用	2,032,371,833.97	1,701,397,943.50
承债收购未偿还还原股东借款	4,500,000.00	63,364,521.00
其他暂收款	3,055,503,147.86	1,743,795,015.91
股权收购款	1,037,668,910.77	1,338,453,543.83
合作方往来	1,808,290,392.38	2,511,805,577.65
关联方款项	242,000,000.00	824,990,131.17
罚息滞纳金及违约金	11,847,284,938.87	8,977,982,400.22
其他		89,028,438.81
合 计	23,838,368,234.08	21,252,428,456.01

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
固安县地方税务局	1,582,629,022.97	公司流动性阶段性紧张
中信信托有限责任公司	688,483,333.33	未达到协议履行条件
邯郸市丛台区财政局	533,097,950.00	未达到协议履行条件
大厂回族自治县国家税务局	495,610,011.90	公司流动性阶段性紧张
廊坊惠佳房地产开发有限公司	461,986,754.86	公司流动性阶段性紧张
合 计	3,761,807,073.06	

32、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	21,396,872,798.36	18,610,993,706.02

1年内到期的应付利息	413,352,802.25	
1年内到期的应付债券	5,300,280,000.00	7,722,231,833.20
1年内到期的长期应付款	1,967,130,860.37	1,076,934,525.61
1年内到期的租赁负债	38,077,183.34	86,265,317.72
合计	29,115,713,644.32	27,496,425,382.55

33、其他流动负债

项目	期末金额	期初金额
预提土地增值税	4,236,451,597.34	4,220,199,239.98
待转销项税	3,773,415,664.57	5,471,623,267.34
其他	496,528,056.12	657,155,962.71
合计	8,506,395,318.03	10,348,978,470.03

34、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	33,795,031,222.81	35,021,486,949.86
抵押借款	13,202,999,262.64	14,078,178,434.35
保证借款	70,611,901,285.26	68,307,580,829.95
信用借款		
减：一年内到期长期借款	21,396,872,798.36	18,610,993,706.02
合计	96,213,058,972.35	98,796,252,508.14

35、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
16 华夏 02-136244	974,125,378.20	1,696,713,935.90
16 华夏 01-135082	1,139,015,505.11	2,291,199,389.75
16 华夏 04-135302	1,341,514,621.56	2,507,254,824.08
16 华夏 05-135391	541,392,125.56	1,619,524,448.36
16 华夏 06-135465	1,263,367,726.86	2,952,070,001.03
15 华夏 05-122494	1,233,503,156.16	2,834,024,085.53
16 华夏-136167	8,915,776.87	11,090,424.28
17 幸福基业 MTN001-101780003	183,417,712.55	1,617,129,879.53
18 华夏 02-143551	290,440,223.81	404,861,194.45
18 华夏 01-143550	913,235,590.10	2,015,078,859.93
18 华夏 03-143693	524,525,586.09	1,661,879,096.63
18 华夏 04-150683	300,915,522.28	728,117,288.86
18 华夏 06-155102	0.00	15,276,752.67
18 华夏 07-155103	2,264,769,215.94	3,264,914,104.73
19 华夏 01-155273	504,882,632.70	815,123,211.60

20 幸福基业 MTN001-102000447	20,000,000.00	616,463,959.55
20 幸福基业 MTN002-102000735	162,654,641.75	458,328,935.80
17 固安九通 A4-142799	58,012,004.83	105,064,731.74
17 固安九通 A5-142800	62,122,277.46	117,377,005.00
17 固安九通 A6-142801	51,287,833.20	130,510,096.46
17 固安九通次-142802	36,000,000.00	36,000,000.00
XS2581879207	7,168,715,596.93	14,188,105,495.58
XS2581879116	475,846,264.89	698,744,573.55
XS2581879462	6,939,966.02	8,903,446.80
XS2581976748	862,608.00	977,692,860.87
XS2581979171	8,397,488,795.10	10,241,872,548.84
XS2581978793	682,916,307.94	710,485,672.42
XS2581979411	2,482,332.42	2,263,132.14
XS2581979841	1,305,246,494.20	1,728,001,797.26
XS2581979767	75,344,761.73	84,365,566.75
XS2581980187	1,476,224.20	1,063,356.84
17 九通 01-非公开债	479,682,821.89	771,427,395.12
17 九通 03-非公开债	280,465,219.60	371,957,640.88
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	500,000,000.00
17 华夏 A6-固安 PPP	500,000,000.00	500,000,000.00
17 华夏次级债-固安 PPP	200,000,000.00	200,000,000.00
18 九通 01	692,053,779.82	837,758,994.47
18 九通 02	470,517,384.56	941,903,208.47
18 九通 03	450,670,505.77	762,565,673.40
19 问津 A2	194,344,820.66	248,553,032.40
19 问津 A3	126,039,248.85	248,553,032.40
19 问津 A4		248,553,032.40
19 问津 A5	194,344,820.66	248,553,032.40
19 问津 A6	194,344,820.66	248,553,032.40
19 问津次	241,756,406.75	235,500,850.65
19 九通 01	737,682,827.30	1,340,117,651.72
19 九通 03	727,517,632.21	953,953,290.59
20 德清 A1	51,198,450.05	205,380,678.88
20 德清 A2	145,763,850.60	276,622,603.07
20 德清 A3	65,097,894.93	284,653,171.54
20 德清 A4	109,515,624.07	284,653,171.54
20 德清 A5	224,582,024.77	284,653,171.54
20 德清次	260,064,692.30	253,161,727.88

18 华控 01	1,455,000,000.00	1,455,000,000.00
19 华控 01	163,300,000.00	163,300,000.00
19 华控 02	237,200,000.00	237,200,000.00
19 华控 03	60,000,000.00	60,000,000.00
19 华控 04	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00
20 华夏 EB	167,280,000.00	167,280,000.00
20 华 EB02	125,000,000.00	125,000,000.00
20 幸福 01	1,248,000,000.00	1,248,000,000.00
减：一年内到期的部分（附注五、32）	5,300,280,000.00	7,722,231,833.20
合 计	37,392,559,707.91	62,920,123,235.48

(2) 华夏股份公司应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限(发行)	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	是否违约
16 华夏 02-136244	100.00	2.50%	2016-3-3	5 年	1,984,379,995.00	1,696,713,935.90		45,007,165.62		30,841,649.22	-691,746,908.48	974,125,378.20	否
16 华夏 01-135082	100.00	2.50%	2016-3-9	5 年	2,785,884,000.00	2,291,199,389.75		61,335,412.52		9,805,289.17	-1,142,378,595.47	1,139,015,505.11	否
16 华夏 04-135302	100.00	2.50%	2016-3-24	5 年	2,984,874,000.00	2,507,254,824.08		66,796,820.50		9,531,735.05	-1,156,208,467.47	1,341,514,621.56	否
16 华夏 05-135391	100.00	2.50%	2016-4-12	5 年	1,989,916,000.00	1,619,524,448.36		43,236,256.62		7,000,000.00	-1,071,132,322.80	541,392,125.56	否
16 华夏 06-135465	100.00	2.50%	2016-5-10	5 年	3,979,832,000.00	2,952,070,001.03		78,899,906.18		12,407,711.32	-1,676,294,562.85	1,263,367,726.86	否
15 华夏 05-122494	100.00	2.50%	2015-10-22	7 年	3,970,000,000.00	2,834,024,085.53		80,150,318.48		7,513,288.37	-1,593,007,641.00	1,233,503,156.16	否
16 华夏-136167	100.00	2.50%	2016-1-20	7 年	1,487,394,990.00	11,090,424.28		296,135.87		200,000.00	-1,974,647.41	8,915,776.87	否
17 幸福基业 MTN001-101780003	100.00	2.50%	2017-5-23	5 年	1,890,248,280.00	1,461,629,879.53		39,237,719.96			-1,432,712,166.98	28,917,712.55	否
18 华夏 02-143551	100.00	2.50%	2018-5-29	5 年	522,365,094.34	404,861,194.45		10,675,070.82		7,176,749.51	-107,244,221.13	290,440,223.81	否
18 华夏 01-143550	100.00	2.50%	2018-5-29	4 年	2,462,578,301.89	2,015,078,859.93		53,786,410.09		9,799,721.52	-1,092,043,548.31	913,235,590.10	否
18 华夏 03-143693	100.00	2.50%	2018-6-19	4 年	1,989,960,000.00	1,661,879,096.63		46,291,523.26		7,961,554.75	-1,129,391,955.79	524,525,586.09	否
18 华夏 04-150683	100.00	2.50%	2018-9-7	3 年	1,294,481,132.08	728,117,288.86		30,932,079.13		3,150,000.00	-424,051,766.58	300,915,522.28	否
18 华夏 06-155102	100.00	2.50%	2018-12-20	5 年	2,987,264,150.94	15,276,752.67		410,851.07		50,000.00	-15,226,752.67		否
18 华夏 07-155103	100.00	2.50%	2018-12-20	7 年	3,983,018,867.93	3,264,914,104.73		88,757,856.43		3,303,041.15	-996,841,847.64	2,264,769,215.94	否
19 华夏 01-155273	100.00	2.50%	2019-3-25	5 年	995,500,000.00	815,123,211.60		21,681,176.58		5,617,080.57	-304,623,498.33	504,882,632.70	否
20 幸福基业 MTN001-102000447	100.00	2.50%	2020-3-23	5 年	995,500,000.00	555,463,959.55		15,515,165.89			-555,463,959.55		否
20 幸福基业 MTN002-102000735	100.00	2.50%	2020-4-20	5 年	497,750,000.00	337,328,935.80		9,486,155.97			-204,674,294.05	132,654,641.75	否
17 固安九通 A4-142799	100.00	2.50%	2017-3-15	4 年	127,121,720.57			3,394,203.33		2,194,640.96	60,206,645.79	58,012,004.83	否
17 固安九通 A5-142800	100.00	2.50%	2017-3-15	5 年	142,018,797.20			3,940,845.88		2,451,825.46	64,574,102.92	62,122,277.46	否
17 固安九通 A6-142801	100.00	2.50%	2017-3-15	6 年	157,909,012.27			4,659,815.42		2,726,155.58	54,013,988.78	51,287,833.20	否

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限(发行)	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	是否违约
17 固安九通次-142802	100.00	2.50%	2017-3-15	6 年	35,752,983.91						36,000,000.00	36,000,000.00	否
XS2581879207	2,098,707,990.00	2.50%	2023-1-31	8 年	750,706,000.00	14,188,105,495.58		346,754,597.90			-7,019,389,898.65	7,168,715,596.93	否
XS2581879116	103,358,466.00	2.50%	2023-1-31	8 年	820,668,000.00	698,744,573.55		18,641,873.53			-222,898,308.66	475,846,264.89	否
XS2581879462	1,317,000.00	2.50%	2023-1-31	8 年	687,920,000.00	8,903,446.80		270,247.90			-1,963,480.78	6,939,966.02	否
XS2581976748	710,982,798.00	2.50%	2023-1-31	8 年	483,504,000.00	977,692,860.87		26,941.73			-976,830,252.87	862,608.00	否
XS2581979171	1,805,686,500.00	2.50%	2023-1-31	8 年	693,530,000.00	10,241,872,548.84		293,487,461.46			-1,844,383,753.74	8,397,488,795.10	否
XS2581978793	125,261,702.00	2.50%	2023-1-31	8 年	483,448,000.00	710,485,672.42		16,537,933.68			-27,569,364.48	682,916,307.94	否
XS2581979411	399,000.00	2.50%	2023-1-31	8 年	965,104,000.00	2,263,132.14		71,704.29			219,200.28	2,482,332.42	否
XS2581979841	255,606,443.00	2.50%	2023-1-31	8 年	344,980,000.00	1,728,001,797.26					-422,755,303.06	1,305,246,494.20	否
XS2581979767	12,479,375.00	2.50%	2023-1-31	8 年	413,364,000.00	84,365,566.75					-9,020,805.02	75,344,761.73	否
XS2581980187	157,292.00	2.50%	2023-1-31	8 年	658,128,780.40	1,063,356.84					412,867.36	1,476,224.20	否
17 九通 01-非公开债	100.00	2.50%	2017-8-17	4 年	2,406,031,567.45	771,427,395.12		18,091,972.54		4,265,867.52	-287,478,705.71	479,682,821.89	否
17 九通 03-非公开债	100.00	2.50%	2017-10-27	5 年	4,453,303,478.05	371,957,640.88		9,418,503.85		150,000.00	-91,342,421.28	280,465,219.60	否
18 九通 01	100.00	2.50%	2018-3-12	5 年	14,616,661,667.15	837,758,994.47		20,170,948.39		900,000.00	-144,805,214.65	692,053,779.82	否
18 九通 02	100.00	2.50%	2018-5-31	3 年	719,850,372.30	941,903,208.47		22,498,569.82		3,700,000.00	-467,685,823.91	470,517,384.56	否
18 九通 03	100.00	2.50%	2018-6-11	3 年	9,172,378.20	762,565,673.40		17,659,958.50		3,425,667.85	-308,469,499.78	450,670,505.77	否
19 问津 A2	100.00	2.50%	2019-6-25	2 年	4,951,710,794.95	248,553,032.40		3,352,072.27		1,799,676.00	-52,408,535.74	194,344,820.66	否
19 问津 A3	100.00	2.50%	2019-6-25	3 年	1,044,690.00	248,553,032.40		3,352,072.27		1,799,676.00	-120,714,107.55	126,039,248.85	否
19 问津 A4	100.00	2.50%	2019-6-25	4 年	8,357,520.00	248,553,032.40		3,352,072.27		1,799,676.00	-246,753,356.40		否
19 问津 A5	100.00	2.50%	2019-6-25	5 年	12,575,884,197.90	248,553,032.40		3,352,072.27		1,799,676.00	-52,408,535.74	194,344,820.66	否
19 问津 A6	100.00	2.50%	2019-6-25	6 年	872,397,649.75	248,553,032.40		3,352,072.27		1,799,676.00	-52,408,535.74	194,344,820.66	否
19 问津次	100.00	2.50%	2019-6-25	6 年	2,778,875.40	235,500,850.65		3,176,046.02		-4,264,000.00	1,991,556.10	241,756,406.75	否

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限(发行)	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	是否违约
19九通01	100.00	2.50%	2019-10-31	5年	1,780,196,632.92	1,340,117,651.72		33,473,750.95		2,400,000.00	-600,034,824.42	737,682,827.30	否
19九通03	100.00	2.50%	2019-12-6	5年	86,913,855.13	953,953,290.59		23,640,227.20		400,000.00	-226,035,658.38	727,517,632.21	否
20德清A1	100.00	2.50%	2020-3-19	1年	785,319,548.46	205,380,678.88		4,258,256.27		787,209.96	-153,395,018.87	51,198,450.05	否
20德清A2	100.00	2.50%	2020-3-19	2年	994,000,000.00	276,622,603.07		6,333,058.75		2,889,754.00	-127,968,998.47	145,763,850.60	否
20德清A3	100.00	2.50%	2020-3-19	3年	596,400,000.00	284,653,171.54		5,843,385.56		2,807,189.60	-216,748,087.01	65,097,894.93	否
20德清A4	100.00	2.50%	2020-3-19	4年	497,740,000.00	284,653,171.54		6,468,819.33		2,807,189.60	-172,330,357.87	109,515,624.07	否
20德清A5	100.00	2.50%	2020-3-19	5年	497,740,000.00	284,653,171.54		6,969,040.37		2,807,189.60	-57,263,957.17	224,582,024.77	否
20德清次	100.00	2.50%	2020-3-19	5年	497,740,000.00	253,161,727.88		6,800,944.91		-4,428,000.00	2,474,964.42	260,064,692.30	否
合计					89,918,345,334.19	62,860,123,235.48		1,581,845,493.92		149,376,890.76	-27,278,186,636.81	35,432,559,707.91	

(3) 控股应付债券增减变动

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	一年内到期	债券余额
18华控01	100	2018/11/30	3年	1,451,520,789.82	1,455,000,000.00					1,455,000,000.00	1,455,000,000.00	
19华控01	100	2019/1/10	3年	996,382,413.45	163,300,000.00					163,300,000.00	163,300,000.00	
19华控02	100	2019/1/10	3年	796,664,447.82	237,200,000.00					237,200,000.00	237,200,000.00	
19华控03	100	2019/1/24	3年	497,920,201.99	60,000,000.00		1,500,000.00			60,000,000.00		60,000,000.00
19华控04	100	2019/8/29	3年	1,894,125,713.60	1,900,000,000.00		47,500,000.00			1,900,000,000.00		1,900,000,000.00
20幸福01	100	2020/9/21	5年	1,245,222,113.20	1,248,000,000.00		88,625,000.00			1,248,000,000.00	1,248,000,000.00	
20华夏EB	100	2020/3/26	3年	2,388,679,245.28	167,280,000.00		12,880,560.00			167,280,000.00	167,280,000.00	
20华EB02	100	2020/6/12	3年	697,367,924.53	125,000,000.00		8,970,000.00			125,000,000.00	125,000,000.00	
合计				9,967,882,849.69	5,355,780,000.00		159,475,560.00			5,355,780,000.00	3,395,780,000.00	1,960,000,000.00

36、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	42,302,238.97	110,198,763.73
减：一年内到期的租赁负债（附注五、32）	38,077,183.34	86,265,317.72
合计	4,225,055.63	23,933,446.01

37、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	987,117,936.07	2,011,137,786.28
专项应付款	78,266,836.97	87,473,224.05
合计	1,065,384,773.04	2,098,611,010.33

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	257,216,647.82	243,180,223.03
纾困资金	2,597,032,148.62	2,744,892,088.86
非金融机构借款	100,000,000.00	100,000,000.00
减：一年内到期部分（附注五、32）	1,967,130,860.37	1,076,934,525.61
合计	987,117,936.07	2,011,137,786.28

(2) 专项应付款情况

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	19,711,269.16			19,711,269.16	专项资金
三河三湖防治专项资金	10,000,000.00			10,000,000.00	专项资金
重点流域水污染治理项目	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	5,000,000.00			5,000,000.00	专项资金
孔雀城污水处理厂	4,300,000.00		4,300,000.00		专项资金
东花园污水处理厂	4,000,000.00		4,000,000.00		专项资金
河盛北大街道路建设工程	15,700,000.00			15,700,000.00	专项资金
振兴二路道路建设工程	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	2,740,000.00			2,740,000.00	专项资金
颐和家园服务中心防水维修	53,830.75		47,889.90	5,940.85	专项资金
大运府邸消防维修	2,000.00			2,000.00	专项资金
嘉善孔雀城消防维修、监控改造等	4,183,626.07	8,378,246.94	9,237,003.50	3,324,869.51	专项资金
凤河孔雀城防水、监控维修	2,498.07	719,629.98	719,629.98	2,498.07	专项资金

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
亭溪苑智能化维修	280,000.00	798,273.74	798,014.36	280,259.38	专项资金
合计	87,473,224.05	9,896,150.66	19,102,537.74	78,266,836.97	

38、预计负债

项目	期末余额	期初余额
对外担保承诺	22,044,740.77	22,044,740.77
合计	22,044,740.77	22,044,740.77

39、递延收益

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	3,215,084.50			3,215,084.50	
合计	3,215,084.50			3,215,084.50	

注：计入递延收益的政府补助详见附注九、（2）

40、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
已签约重组协议应付利息	14,319,077,487.83	11,272,683,848.79
合计	14,319,077,487.83	11,272,683,848.79

41、股本

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京东方银联投资管理有限公司	609,000,000.00			609,000,000.00
廊坊幸福基业投资有限公司	278,250,000.00			278,250,000.00
融通资本（固安）投资管理有限公司	42,000,000.00			42,000,000.00
廊坊龙达投资管理有限公司	89,250,000.00			89,250,000.00
建信信托有限责任公司	31,500,000.00			31,500,000.00
合计	1,050,000,000.00			1,050,000,000.00

42、资本公积

项目	2024.01.01	本期增加	本期减少	2024.12.31
股本溢价	136,552,626.91			136,552,626.91
评估增值	545,029,651.68			545,029,651.68
其他资本公积	10,809,335,195.05		2,117,466,497.55	8,691,868,697.50
合计	11,490,917,473.64		2,117,466,497.55	9,373,450,976.09

43、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					其他	期末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-157,133,242.39	-216,258,856.83			-216,258,856.83			-373,392,099.22
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	7,598,691.80	-7,598,691.80			-7,598,691.80			
其他权益工具投资公允价值变动	-164,731,934.19	-208,660,165.03			-208,660,165.03			-373,392,099.22
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-36,533,552.68	57,847,515.94	9,024,691.22		14,297,007.33	34,525,817.39		-22,236,545.35
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	11,270,077.60	-1,097,367.37			-1,097,367.37			10,172,710.23
外币财务报表折算差额	-69,851,838.30	58,944,883.31			16,599,929.83	42,344,953.48		-53,251,908.47
其他（存货转换为投资性房地产时产生的收益）	22,048,208.02		9,024,691.22		-1,205,555.13	-7,819,136.09		20,842,652.89
其他综合收益合计	-193,666,795.07	-158,411,340.89	9,024,691.22		-201,961,849.50	34,525,817.39		-395,628,644.57

44、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	525,000,000.00			525,000,000.00
任意盈余公积				
合计	525,000,000.00			525,000,000.00

45、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-19,953,731,056.37	-16,847,430,332.93
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		2,519,707.31
调整后期初未分配利润	-19,953,731,056.37	-16,844,910,625.62
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,825,075,390.55	-3,105,520,520.31
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	37,070,822.15	3,299,910.44
期末未分配利润	-23,815,877,269.07	-19,953,731,056.37

46、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	23,171,733,755.32	14,583,191,684.82	35,365,606,077.36	27,361,517,072.87
其他业务	692,910,855.52	267,423,083.88	657,208,436.21	320,502,527.85
合计	23,864,644,610.84	14,850,614,768.70	36,022,814,513.57	27,682,019,600.72

(2) 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	1,833,577,693.71	416,468,335.59	657,654,727.26	205,455,438.29
基础设施建设	581,577,595.74	539,923,746.51	830,885,538.17	765,055,275.72
土地整理	901,169,550.24	899,524,105.61	664,143,394.42	641,037,291.84
综合服务	188,208,641.58	187,662,105.43	305,656,020.90	305,656,020.90
物业管理服务	1,335,319,874.96	1,076,688,240.56	1,670,976,808.09	1,294,991,497.82
房地产开发	16,468,040,634.27	9,786,279,297.49	29,754,843,550.79	23,021,829,538.11
其他	1,863,839,764.82	1,637,352,270.20	1,481,446,037.73	1,127,492,010.19
合计	23,171,733,755.32	14,543,898,101.39	35,365,606,077.36	27,682,019,600.72

(3) 2024 年度营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	产业发展服务	基础设施建设	土地整理	综合服务
在某一时段内确认收入	1,366,265,874.23		101,751,044.18	3,138,972,705.97
在某一时间点确认收入		16,468,040,634.27	1,731,142,721.37	20,032,761,049.35
合计	1,366,265,874.23	16,468,040,634.27	1,832,893,765.55	23,171,733,755.32

(续)

项目	物业管理服务	房地产开发	其他	合计
在某一时段内确认收入	1,366,265,874.23		101,751,044.18	3,138,972,705.97
在某一时间点确认收入		16,468,040,634.27	1,731,142,721.37	20,032,761,049.35
合计	1,366,265,874.23	16,468,040,634.27	1,832,893,765.55	23,171,733,755.32

47、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	499,286.01	194,958.85
城市维护建设税	64,076,815.28	78,499,074.71
教育费附加	56,289,604.73	68,973,361.10
房产税	83,532,397.31	95,871,348.31
土地使用税	76,549,879.14	85,426,037.13
车船使用税	227,872.72	254,076.79
印花税	15,523,320.39	16,007,563.61
土地增值税	1,302,351,336.78	1,427,946,587.16
其他	6,358,415.28	6,885,516.26
合计	1,605,408,927.64	1,780,058,523.92

48、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	161,437,553.45	168,290,684.96
办公事务费	36,735,850.05	49,769,828.69
营销推广费	19,503,572.77	19,514,926.10
销售代理费	410,135,511.86	481,427,318.07
客户服务费	8,807,514.85	17,816,630.30
其他费用	38,947,513.79	29,520,316.87
合计	675,567,516.77	766,339,704.99

49、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,059,800,104.21	1,313,796,355.63
招聘及培训	2,625,070.21	3,551,162.99
办公事务费	543,418,844.62	510,974,849.01

中介咨询费	753,161,684.92	562,978,510.66
折旧与摊销	550,320,794.20	584,056,257.15
其他	109,429,475.11	44,195,883.12
合计	3,018,755,973.27	3,019,553,018.56

50、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,922,595.09	9,548,277.40
其他	924,191.40	6,622,320.97
合计	9,846,786.49	16,170,598.37

51、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	9,633,992,065.04	9,759,445,926.36
减：利息收入	347,154,779.01	156,041,022.66
汇兑损失	460,688,174.48	117,186,216.66
减：汇兑收益	8,356.67	3,212,621.74
手续费	3,388,431.85	8,684,823.05
合计	9,750,905,535.69	9,726,063,321.67

52、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	20,140,068.29	22,882,957.46
债务重组	312,743,006.22	420,403,704.31
代扣代缴个人所得税手续费	2,628,791.37	4,778,532.64
进项税额加计抵减	-5,591,571.69	12,695,096.23
合计	329,920,294.19	460,760,290.64

注：政府补助的具体信息详见附注九、（3）

53、投资收益

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	-1,512,401,451.85	-2,262,789,629.71
长期股权投资处置利得	-591,393,399.56	-3,169,234,819.60
债务重组收益	9,738,405,674.42	9,549,348,343.66
委托他人投资或管理资产的损益	8,257,123.59	4,518,309.85
交易性金融资产持有期间的投资收益	65,676.38	79,875.67
处置交易性金融资产取得的投资收益	5,066,040.92	26,173,815.68
处置其他债权投资取得的投资收益	-263,748,259.12	10,770,106.11
其他	1,730,456.25	97,087.38
合计	7,385,981,861.03	4,158,963,089.04

54、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-381,739,480.13	-153,190,975.14
其他非流动金融资产	29,395,756.44	18,021,849.90
交易性金融资产	-9,896,263.97	-118,515,014.54
借款合同浮动收益	-1,064,394.19	
合 计	-363,304,381.85	-253,684,139.78

55、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-7,377,252,131.76	-5,197,058,828.33
其他应收款坏账损失	-2,435,574,830.31	-1,209,861,851.38
债权投资减值损失	-10,492,723.72	-10,492,723.72
长期应收款坏账损失	-5,105,675.53	-5,881,659.31
其他流动资产减值损失	-9,999,983.69	
合 计	-9,838,425,345.01	-6,423,295,062.74

56、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	11,263,449.26	-241,847,604.41
长期股权投资减值损失	-243,058,661.07	-50,500,000.00
无形资产减值损失	-55,896,748.44	
合同资产减值损失	-27,236,324.71	-93,202,470.26
持有待售资产减值损失		6,284,812.18
其他非流动资产减值损失	-171,799,160.23	-88,457,379.73
合 计	-486,727,445.19	-467,722,642.22

57、资产处置收益

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	-178,862,793.09	-29,313,553.57	-178,862,793.09
其中：固定资产处置利得	-164,357,766.36	-116,933,378.95	-164,357,766.36
在建工程处置利得	1,521,726.49	-63,086,909.29	1,521,726.49
无形资产处置利得	-16,026,753.22	150,706,734.67	-16,026,753.22
合 计	-178,862,793.09	-29,313,553.57	-178,862,793.09

58、营业外收入

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
罚没收入	62,722,215.80	40,588,089.34	62,722,215.80
其他	47,911,541.35	102,675,023.02	47,911,541.35

合 计	110,633,757.15	143,263,112.36	110,633,757.15
-----	----------------	----------------	----------------

59、营业外支出

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
罚款	409,956,367.64	458,324,766.42	409,956,367.64
滞纳金等	2,269,307,491.78	2,174,719,710.50	2,269,307,491.78
捐赠	21,697,700.00	1,762,200.00	21,729,301.18
其他	17,594,671.70	14,190,888.89	17,598,907.58
合 计	2,718,556,231.12	2,648,997,565.81	2,718,592,068.18

60、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,078,745,083.50	1,025,853,415.37
递延所得税费用	-3,050,327,335.92	-2,839,293,701.14
合 计	-1,971,582,252.42	-1,813,440,285.77

61、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款项	706,359,080.75	1,016,562,715.23
保证金及押金	127,139,244.42	129,621,375.80
利息收入	344,588,351.21	156,005,669.85
政府补助等其他收益	10,171,228.48	22,047,613.49
其他	245,492,922.04	267,414,118.07
合 计	1,433,750,826.90	1,591,651,492.44

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
付现费用	1,079,958,079.21	1,125,888,666.13
往来款项	629,067,643.00	487,008,010.09
捐赠	24,692,501.23	1,762,200.00
保证金及押金	202,676,232.02	32,724,855.50
其他		393,873,861.17
合 计	1,936,394,455.46	2,041,257,592.89

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款	237,203,834.86	93,950,184.30
其他		100,000.00
合计	237,203,834.86	94,050,184.30

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款	145,200,000.00	
处置子公司现金净流出		709,716,770.14
其他		98,070.00
合计	145,200,000.00	709,814,840.14

(7) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
合作方往来		15,785,870.91
借款		
合计		15,785,870.91

(8) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资保证金		4,000,000.00
少数股权回购价款	588,832,549.99	111,330,055.14
合作方往来	1,500,000.00	412,656,946.01
租赁款项	89,613,541.87	92,418,726.68
减资支付款项	415,841,584.16	
其他	91,438.00	
合计	1,095,879,114.02	620,405,727.83

62、现金流量表补充资料

(1) 净利润调节为经营活动现金流量

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	-9,834,212,929.19	-10,213,976,440.97
加：信用减值准备	9,838,425,345.01	6,423,295,062.74
资产减值损失	486,727,445.19	467,722,642.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	522,075,868.11	578,336,838.21
使用权资产折旧	28,578,297.19	45,071,412.59

无形资产摊销	131,374,161.69	152,897,454.26
长期待摊费用摊销	268,848,096.96	235,325,391.88
资产处置损失（收益以“-”号填列）	178,862,793.09	29,313,553.57
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）	363,304,381.85	253,684,139.78
财务费用（收益以“-”号填列）	9,633,992,060.83	9,759,446,272.24
投资损失（收益以“-”号填列）	-7,385,981,861.03	-4,158,963,089.04
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,701,770,714.40	2,542,352,433.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-348,556,621.52	-205,688,359.11
存货的减少（增加以“-”号填列）	29,660,715,649.84	40,929,515,700.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,757,902,659.03	1,274,750,296.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-39,146,218,041.80	-50,041,643,043.25
其他	10,709,376.91	122,646,089.27
经营活动产生的现金流量净额	-2,535,224,032.24	-1,805,913,644.95
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	4,992,312,088.46	6,326,291,919.40
减：现金的期初余额	6,326,291,919.40	12,073,704,393.50
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	-1,333,979,830.94	-5,747,412,474.10

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,992,312,088.46	6,326,291,919.40
其中：库存现金	275,796.80	307,611.51
可随时用于支付的银行存款	4,386,048,840.56	5,109,578,702.41
可随时用于支付的其他货币资金	605,987,451.10	1,216,405,605.48
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	4,992,312,088.46	6,326,291,919.40
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		

63、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	898,606,381.83	农民工工资预储金、履约保证金、司法冻结等
应收账款	28,583,823,812.05	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
存货	15,711,695,752.66	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	1,178,647,430.61	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	484,718,724.20	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	218,092,634.75	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	2,621,667,640.26	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
其他非流动金融资产	759,267,684.72	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
合计	50,456,520,061.08	

64、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

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	20,521,163.30	7.1884	147,514,330.26
港币	55,101.00	0.926	50,785.78
新加坡元	73,063.86	5.3214	388,802.02
印度尼西亚盾	786,956,805,630.00	0.000453	356,491,432.95
菲律宾比索	74,670.60	0.1263	9,430.90
越南盾	204,792,674,189.00	0.000286	58,645,454.14
英镑	6,501.70	9.0765	59,012.68
应收账款			
其中：印度尼西亚盾	63,955,952,060.57	0.000453	28,972,046.28
美元	13,079,117.36	7.19	94,017,927.23
越南盾	96166970198	0.000286	27538854.42
其他货币资金			
其中：印度尼西亚盾	302,475,171,855.53	0.000453	137,021,252.85
其他应收款			
其中：美元	34,402,834.97	7.1884	247,301,338.86
新加坡元	96771.34	5.3214	514959.01
印度尼西亚盾	111,206,912,998.13	0.000453	50,376,731.59
越南盾	9,232,298,138.00	0.000286	2,643,807.06
应付账款			
其中：美元	8,099,150.00	7.1884	58,219,929.86
印度尼西亚盾			
越南盾	21921340604	0.000286	6277504.7
其他非流动金融资产			
其中：印度尼西亚盾	19,826,042,208.00	0.000453	8,981,197.12

其他应付款			
其中：美元	34,560,592.24	7.1884	248,435,361.26
新加坡元	6277.5	5.3214	33405.09
印度尼西亚盾	168,358,393,029.76	0.000453	76,266,352.04
越南盾	2,323,311,955,979.50	0.000286	665,315,228.27
应付利息			
其中：美元	657,640,061.45	7.1884	4,727,379,817.73
长期应付债券			
其中：美元	2,520,354,926.19	7.1884	18,117,319,351.43
长期应付债券			
其中：美元	4,028,960,659.87	7.0827	28,535,919,665.64

(2) 境外经营实体说明

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

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
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	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT IX 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	新加坡	美元	主要结算货币
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	新加坡	美元	主要结算货币
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	新加坡	美元	主要结算货币
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	新加坡	美元	主要结算货币
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	新加坡	美元	主要结算货币
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	新加坡	美元	主要结算货币
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	新加坡	美元	主要结算货币

境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	本位币选择依据
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	新加坡	美元	主要结算货币
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	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT 33 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.			
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

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
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(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

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
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			
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			
知合控股（香港）有限公司	香港	美元	主要结算货币
Zenity Mobility Investment (Cayman) Limited	开曼	美元	主要结算货币

六、研发支出

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,922,595.09	9,548,277.40
其他	924,191.40	6,622,320.97
合计	9,846,786.49	16,170,598.37
其中：费用化研发支出	9,846,786.49	16,170,598.37
资本化研发支出		

七、合并范围变更

1、本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例 (%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
知合控股有限公司	100.00	最终控制方一致	2024-12-31	股权转让协议、工商变更时间

(续)

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
知合控股有限公司	102,410,201.66	-2,827,738,321.44	116,398,128.76	-2,797,260,565.25

(2) 合并成本

合并成本	知合控股有限公司
—现金	
—非现金资产的账面价值	2,000,000,000.00
—发行或承担的债务的账面价值	
—发行的权益性证券的面值	
—或有对价	

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	知合控股有限公司	
	合并日	上期期末
货币资金	80,640,470.11	736,259,721.45
交易性金融资产	153,584,027.27	130,287,217.39
应收账款	103,002,613.40	4,269,689.81
预付款项	1,042,546.00	144,854.25
其他应收款净额	280,238,405.33	1,480,619,137.96
其他流动资产	4,244,956.54	7,778,835.19
其他债权投资		5,458,121.55

项目	知合控股有限公司	
	合并日	上期期末
长期股权投资净额	6,954,197,622.73	8,120,478,264.22
其他权益工具投资	620,161,968.87	834,556,367.97
其他非流动金融资产	80,538,192.04	91,479,921.91
投资性房地产净额	1,083,458,930.00	2,005,964,735.28
固定资产净额	218,286.04	1,446,367.91
无形资产净额	943,888.82	1,366,396.70
递延所得税资产	169,366,230.26	88,577,146.98
资产总计	9,531,638,137.41	13,508,686,778.57
负债：		
应付账款	9,650,119.83	10,797,066.18
预收款项	16,305,957.94	14,199,862.54
应付职工薪酬	150,225.75	467,252.09
应交税费	801,804.18	111,705.11
其他应付款	10,311,053,815.35	10,431,187,834.80
一年内到期的非流动负债	810,000,000.00	956,737,868.72
长期借款	3,378,971,135.96	3,355,590,753.42
递延所得税负债	1,674,800.00	1,674,800.00
负债合计	14,528,607,859.01	14,770,767,142.86
归属于母公司所有者权益合计	-10,032,037,537.42	-8,339,856,866.03
少数股东权益	5,035,067,815.82	7,077,776,501.74

2、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	原持有股权取得时点	原持有股权取得成本	原持有股权取得比例 (%)	原持有股权取得方式
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	2018/12/6	16,500,000.00	35.00	收购
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	2020/6/10	265,243,058.06	18.07	出资设立

(续)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	取得的股权比例 (%)	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	2024/2/29	控制权已转移	65.00		2.38	2.38
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	2024/6/1	控制权已转移	66.93	335,186,115.81	71,811,797.28	-12,016,516.22

(2) 合并成本及商誉

项目	霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司
合并成本		
—现金		1,221,772,581.48
—非现金资产的公允价值	104,706,100.00	76,969,500.00
—发行或承担的债务的公允价值		
—发行的权益性证券的公允价值		
—或有对价的公允价值		
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
—其他		
合并成本合计	104,706,100.00	1,298,742,081.48
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	239,005,667.67	1,298,742,081.48
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-134,299,567.67	

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	霸州市孔雀湖房地产开发有限公司		大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金			139,964,160.23	139,964,160.23
存货	375,212,437.95	375,212,437.95	1,917,003,807.22	1,593,892,593.95
预付款项	316,813.35	316,813.35	16,388,692.56	16,388,692.56
其他应收款	1,000,001.00	1,000,001.00	114,581,405.00	114,581,405.00
固定资产			1,227.73	1,227.73
递延所得税资产	482,017.15	482,017.15	4,545,442.36	4,545,442.36
其他流动资产	2,584.10	2,584.10	32,011,945.84	32,011,945.84
负债：				
应付款项	1,398.06	1,398.06	12,605,740.06	12,605,740.06
合同负债			347,321,584.46	347,321,584.46
其他应付款	7,773,597.86	7,773,597.86	51,921,198.60	51,921,198.60
其他流动负债			31,258,943.54	31,258,943.54
递延所得税负债			594,783.24	594,783.24
净资产	369,238,857.63	369,238,857.63	1,780,794,431.04	1,457,683,217.77
减：少数股东权益			218,652,482.67	218,652,482.67
取得的净资产	369,238,857.63	369,238,857.63	1,562,141,948.37	1,239,030,735.10

3、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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

华宝庆丰投资有限公司	96,610,800.00	100.00	转让	2024.4.28	控制权已转移	38,632,206.47
幸福小草(北京)体育科技有限公司		40.00	转让	2024.5.21	控制权已转移	159,708.40
霸州市银华房地产开发有限公司	35,602,778.90	100.00	转让	2024.10.10	控制权已转移	31,403,731.86
任丘孔雀城房地产开发有限公司		100.00	转让	2024.11.14	控制权已转移	-93,983,186.66
怀来鼎兴投资开发有限公司	10,356,612,117.66	100.00	转让	2024.9.30	控制权已转移	4,793,953,818.84
镇江鼎达园区建设发展有限公司		100.00	转让		控制权已转移	
和县鼎兴园区建设发展有限公司		100.00	转让		控制权已转移	
武陟鼎兴园区建设发展有限公司		100.00	转让		控制权已转移	
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司		100.00	转让		控制权已转移	
长葛鼎鸿园区建设发展有限公司		100.00	转让		控制权已转移	
华夏幸福产业新城(开封)有限公司		100.00	转让		控制权已转移	
华夏幸福产业新城(获嘉)有限公司		100.00	转让		控制权已转移	
华夏幸福产业新城新密有限公司		100.00	转让		控制权已转移	
蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司		100.00	转让		控制权已转移	
蒲江县鼎志盛产业园建设有限公司		100.00	转让		控制权已转移	
昌黎瑞祥投资开发有限公司		100.00	转让		控制权已转移	
誉诺金(固安)信息咨询服务有限公司		100.00	转让		控制权已转移	

(续)

子公司名称	丧失控	丧失控制权	丧失控制权	按照公允	丧失控制	与原子公司
-------	-----	-------	-------	------	------	-------

	制权之日剩余股权的比例(%)	之日剩余股权的账面价值	之日剩余股权的公允价值	价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
华宝庆丰投资有限公司					参考交易价格	
幸福小草(北京)体育科技有限公司	40.00	400,000.00	400,000.00		参考交易价格	
霸州银华房地产开发有限公司					参考交易价格	
任丘孔雀城房地产开发有限公司					参考交易价格	
怀来鼎兴投资开发有限公司					参考交易价格	
镇江鼎达园区建设发展有限公司					参考交易价格	
和县鼎兴园区建设发展有限公司					参考交易价格	
武陟鼎兴园区建设发展有限公司					参考交易价格	
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司					参考交易价格	
长葛鼎鸿园区建设发展有限公司					参考交易价格	
华夏幸福产业新城(开封)有限公司					参考交易价格	
华夏幸福产业新城(获嘉)有限公司					参考交易价格	
华夏幸福产业新城新密有限公司					参考交易价格	
蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司					参考交易价格	
蒲江县鼎志盛产业园建设有限公司					参考交易价格	
昌黎瑞祥投资开发有限公司					参考交易价格	
誉诺金(固安)信息咨询服务有限公司					参考交易价格	

4、其他原因的合并范围变动

无

八、在其他主体中的权益

1、在二级子公司中的权益

序号	公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式	是否纳入合 并范围
					直接	间接		
1	华夏幸福创业投资有限公司	北京市朝阳区	北京市朝阳区	项目投资	100.00		投资设立	是
2	华夏幸福基业股份有限公司	河北固安	河北固安	房地产, 园区。投资	13.29		收购	是
3	华夏幸福 (嘉兴) 投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	项目投资	100.00		投资设立	是
4	三亚睿泽商旅有限公司	三亚	三亚	旅游服务	100.00		非同一控制合并	是
5	嘉兴华知睿投资合伙企业 (有限合伙)	嘉兴	嘉兴	投资	99.00	1.00	设立	是
6	廊坊市睿广泓企业管理有限公司	廊坊	廊坊	企业管理咨询服务		100.00	设立	是
7	华夏幸福 (固安) 管理咨询有限公司	廊坊固安	廊坊固安	企业管理咨询服务	100.00		设立	是
8	知合控股有限公司	廊坊固安	廊坊固安	投资管理及咨询		100.00	同一控制合并	是
9	北京睿玺鸿企业管理有限公司	北京市	北京市	企业管理咨询服务		100.00	设立	是

2、重要的非全资子公司

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
华夏幸福基业股份有限公司	86.71	-4,894,351,857.18		15,689,017,418.24

3、重要的非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

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
华夏幸福基业股份有限公司	26,316,880.46	4,122,022.70	30,438,903.16	13,995,022.91	14,520,183.70	28,515,206.61	30,762,949.04	4,386,736.55	35,149,685.59	15,569,133.84	17,395,117.55	32,964,251.39

(续)

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
华夏幸福基业股份有限公司	2,376,548.61	-553,787.94	-549,803.04	-242,206.14	3,590,657.14	-721,518.12	-766,405.19	-164,563.60

4、未纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例	投资成本	账面价值	不纳入合并原因
海南小二网络科技有限公司	83.3563%	137,575,000.00	0.00	破产清算中
太库科技创业发展有限公司	100%	50,00,000.00	0.00	清算中

5、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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	
维信诺科技股份有限公司	昆山开发区	昆山开发区夏东街 658 号	显示器及模块产品的研发	19.14		权益法
云谷（固安）科技有限公司	固安县	固安县新兴产业示范区	电子产品、电子元器件	46.27		权益法

(2) 重要的联营公司的财务信息

见附注五. 12

九、政府补助

1、报告期末无按应收金额确认的政府补助。

2、涉及政府补助的负债项目

补助项目	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
省级众创空间 经费	2,800,000.00					2,800,000.00	与资产相 关
博士后项目补 助	115,084.50					115,084.50	与资产相 关
大厂影视众创 空间奖励资金	300,000.00					300,000.00	与资产相 关
合计	3,215,084.50					3,215,084.50	

3、计入当期损益的政府补助情况

补助项目	本期计入损 益金额	上期计入损 益金额	计入损益的 列报项目	与资产/收 益相关
税费返还	6,595,075.48	9,373,225.95	其他收益	与收益相关
稳岗补贴	2,864,899.60	2,709,795.24	其他收益	与收益相关
军人补贴	302,550.00	845,711.60	其他收益	与收益相关
社区红黑榜奖励	23,915.09	250,283.03	其他收益	与收益相关

残疾人补助	51,011.34	61,395.31	其他收益	与收益相关
产业促进补助	81,786.60		其他收益	与收益相关
优秀物业小区奖励	47,830.18		其他收益	与收益相关
企业奖励补助	50,000.00		其他收益	与收益相关
稳增长专项资助	73,000.00		其他收益	与收益相关
企业经济补贴	50,000.00		其他收益	与收益相关
项目发展资金		2,298,667.44	其他收益	与资产相关
项目补助资金		2,154,200.00	其他收益	与收益相关
创业生态扶持补助		1,060,000.00	其他收益	与收益相关
专精特新补助		300,000.00	其他收益	与收益相关
院士工作站补贴		100,000.00	其他收益	与资产相关
发改委增长补贴		100,000.00	其他收益	与收益相关
高新技术企业培育资助		100,000.00	其他收益	与收益相关
研发资助		100,000.00	其他收益	与收益相关
垃圾临堆点补助		99,056.60	其他收益	与收益相关
企业培育发展专项补助资金		50,000.00	其他收益	与收益相关
企业扶持资金		30,000.00	其他收益	与收益相关
研发投入补助		28,581.98	其他收益	与收益相关
农业科技园区科技奖励资金		23,333.51	其他收益	与资产相关
招商引资目标考核经费		20,000.00	其他收益	与收益相关
残疾人超比例奖励资金		15,506.80	其他收益	与收益相关
社区文明创建奖金		4,000.00	其他收益	与收益相关
河北省股权投资基金发展奖励基金	10,000,000.00		其他收益	与收益相关
中关村科技园区丰台园管理委员会丰九条营商二十条政策兑现税收返还		3,159,200.00	其他收益	与收益相关
合 计	20,140,068.29	22,882,957.46		

十、与金融工具相关的风险

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“五、合并财务报表项目注释”。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 2024 年 12 月 31 日，除本附注五.63 表中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。

本公司密切关注汇率变动对本公司的影响。

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。

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 2024 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 38,513,024,586.95 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

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			152,989,715.88	152,989,715.88
(1) 债务工具投资			7,405,688.61	7,405,688.61
(2) 权益工具投资			145,584,027.27	145,584,027.27
(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			576,793,882.10	576,793,882.10
(四) 投资性房地产			3,909,026,415.00	3,909,026,415.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			3,909,026,415.00	3,909,026,415.00
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			5,474,540,301.34	5,474,540,301.34
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			5,474,540,301.34	5,474,540,301.34
(1) 债务工具投资			4,226,204,937.34	4,226,204,937.34
(2) 权益工具投资			1,248,335,364.00	1,248,335,364.00
(七) 其他流动资产				
持续以公允价值计量的资产总额			10,113,350,314.32	10,113,350,314.32
(八) 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				

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
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				

十二、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	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
北京东方银联投资管理有限公司	母公司	有限公司	北京市	王文学	投资、咨询	2000 万	58%	58%

本公司的最终控制方为王文学先生且王文学先生担任公司董事长。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注“八、1、企业集团的构成”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注“八、4、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：

合营或联营企业名称	合营或联营企业名称
和光致成（深圳）商业管理有限公司	联营企业
幸福小草（北京）体育科技有限公司	联营企业
南京空港会展投资管理有限公司	联营企业
武汉裕达润房地产开发有限公司	联营企业
上海宏士达房地产开发有限公司	联营企业
武汉裕灿房地产开发有限公司	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
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
廊坊惠佳房地产开发有限公司	联营企业
廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	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
惠州市华昇产业园运营有限公司	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

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其它关联方与本企业关系
鼎基资本管理有限公司	实际控制人控制的企业
廊坊幸福基业投资有限公司	公司股东
融通资本（固安）投资管理有限公司	公司股东
廊坊龙达投资管理有限公司	公司股东
杨阳	董事
金婷	董事
刘超	董事
王芳	董事
龚贤惠	监事
房克民	监事
杨子伊	监事
太库成都企业孵化器管理有限公司	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
太库科技创业发展有限公司	实际控制人控制的企业
中国平安人寿保险股份有限公司	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
九州纵横城际铁路投资有限公司	关联自然人担任董事的企业
誉诺焯（固安）企业管理有限公司	关联自然人担任董事的企业
廊坊市广阳区一高之家幼儿园	关联自然人控制的企业

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
和光致成（深圳）商业管理有限公司	委托管理服务	58,973,528.97	18,601,784.58
幸福蛮蛮（温州）产业发展有限公司	咨询服务		262,135.93
幸福小草（北京）体育科技有限公司	场地维护服务	765,680.19	

② 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉裕中丰房地产开发有限公司	销售代理		58,867.92
武汉裕辰房地产开发有限公司	提供物业管理/销售代理服务		1,564,993.63
北京物盛科技有限公司	提供物业管理服务		1,857,529.42
中国平安人寿保险股份有限公司	代建管理费		1,129,736.14
成都坤林产业园开发有限公司	提供物业管理服务		123,900.45
北京东方银联投资管理有限公司	自有车辆销售		392,233.01
武汉裕达润房地产开发有限公司	提供物业管理服务	1,604,313.82	1,494,818.66
上海宏士达房地产开发有限公司	提供物业管理/销售代理服务	1,779,452.64	1,277,836.40
和光致成(深圳)商业管理有限公司	咨询服务	849,056.60	212,264.15
太库成都企业孵化器管理有限公司	招商代理服务	751,789.42	

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

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
幸福小草(北京)体育科技有限公司	河北大牙狸工程科技有限公司大厂分公司	零星工程	2024-5-10	2024-6-30	固定总价	274,940.00

(3) 关联方租赁情况

本公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
廊坊市广阳区一高之家幼儿园	租赁房屋	979,377.54	

(4) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

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
武汉裕灿房地产开发有限公司	245,250,000.00	2020-9-18	2028-6-27	否

关联担保情况说明:

截至 2024 年 12 月 31 日华夏幸福基业股份有限公司为其范围内子公司担保金额合计 1,318.34 亿元;

本公司为知合控股有限公司担保金额 32.58 亿元。

(5) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
-----	------	-----	-----	----

拆入：无

拆出

上海宏士达房地产开发有限公司	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		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	197,623,966.57	2017-3-7	2021-9-6	期限 54 个月

(6) 其他关联交易

无。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

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	9,947,333.36	70,000.00	9,378,000.03	70,000.00
其他应收款	三浦科创固安股权投资基金中心（有限合伙）			222,975.84	2,229.76
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
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			173,373,398.19	1,733,733.98
其他应收款	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司			114,349,374.98	1,143,493.75
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
其他应收款	武汉裕辰房地产开发有限公司	61,763,906.80	550,342.62	77,245,068.34	705,154.24
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	廊坊惠佳房地产开发有限公司	28,438.92	284.39	229,988.92	4,859.39
其他应收款	大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司			40,890,011.82	408,900.12
其他应收款	武汉裕中丰房地产开发有限公司	3,131,111.28	31,311.11	1,923,747.82	19,237.48
其他应收款	九州纵横城际铁路投资有限公司	5,180,871.28	5,180,871.28	5,180,871.28	4,241,520.75
其他应收款	誉诺焯（固安）企业管理有限公司	1,000.00	1,000.00	1,000.00	500.00
其他应收款	北京东方银联投资管理有限公司	400,000.00	40,000.00	400,000.00	20,000.00
其他应收款	幸福小草（北京）体育科技有限公司	1,977,349.93	98,867.50		

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	廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	96,522,615.70	9,652,261.57		
其他应收款	上海宏士达房地产开发有限公司	38,100,762.104		79,600,980.11	
其他应收款	个人 1			21,005,821.98	21,005,821.98
其他应收款	廊坊幸福基业投资有限公司			2,533,714,100.00	506,742,820.00
	合计	888,440,193.24	22,338,806.51	3,979,316,991.93	546,112,297.78

(2) 应付项目

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
其他应付款	南京空港会展投资管理有限公司	102,000,000.00	459,000,000.00
其他应付款	来安裕隆房地产开发有限公司	25,588,000.00	25,588,000.00
其他应付款	嘉兴融光房地产开发有限公司	2,477,851.42	2,477,851.42
其他应付款	嘉兴裕荣房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	武汉裕中丰房地产开发有限公司	27,866.65	27,866.65
其他应付款	廊坊惠佳房地产开发有限公司	462,286,210.86	471,282,647.75
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	武汉裕达润房地产开发有限公司	81,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	太库科技创业发展有限公司	6,000.00	6,000.00
其他应付款	中国平安人寿保险股份有限公司	35,000.00	35,000.00
其他应付款	惠州市华昇产业园运营有限公司	6,360,000.00	6,360,000.00
其他应付款	和光致成（深圳）商业管理有限公司	273,000.00	273,000.00
其他应付款	三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）		222,975.84
其他应付款	廊坊市广阳区一高之家幼儿园	50,000.00	
其他应付款	廊坊幸福基业投资有限公司		417,364,540.00
应付利息	个人 2	121,934,472.21	96,586,282.06
其他应付款	个人 2	242,000,000.00	242,000,000.00
	合计	1,321,538,401.14	2,081,701,621.58

7、关联方承诺

无。

8、其他

元。

十三、股份支付

元。

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

项目	期末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的	
一对外投资承诺	69,965,515.00
合计	69,965,515.00

(2) 其他承诺事项

截止 2024 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 86.76 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) 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 432.24 亿元。

(2) 受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，2020 年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险，公司业务正常开展也受到一定影响，无法及时支付供应商等款项，出现大量诉讼、仲裁案件。公司定期已对新增的诉讼、仲裁案件进行了公告，具体新增诉讼、仲裁案件及过往案件进展情况详见公告附件。

公司对诉讼、仲裁案件根据司法机关审理及公司与相关当事人协商情况，按企业会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理

3、对外担保情况

担保人	担保形式	被担保人	担保到期日	担保余额(万元)
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	河北大庆道桥工程有限公司	2027/6/20	120,200.00
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	朗森汽车产业园开发有限公司	2027/7/2	90,200.00
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	廊坊朗汇房地产开发有限公司	2025/12/29	37,800.00

担保人	担保形式	被担保人	担保到期日	担保余额 (万元)
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	廊坊朗汇房地产开发有限公司	2025/12/29	8,589.07
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	廊坊朗汇房地产开发有限公司	2025/12/29	27,900.00
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	廊坊朗汇房地产开发有限公司	2025/12/29	119,200.00
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	廊坊汇昇房地产开发有限公司	2025/12/29	66,800.00
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	廊坊市浩东建材有限公司	2025/4/28	13,000.00
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	河北恩思建筑工程有限公司	2023/4/28	12,798.87
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	廊坊昊臻门窗有限公司	2025/3/29	18,500.00
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	固安汇润投资开发有限公司	2027/6/4	34,865.00
华夏幸福基业控股股份公司	连带责任保证	泽明环境发展有限公司	2026/12/20	30,168.00
华夏幸福基业控股股份公司	份额收购	固安知合贰号股权投资中心 (有限合伙)	2023/5/16	2,204.47
华夏幸福基业控股股份公司	定增补差	中诚信托有限责任公司	2021/2/2	18,542.00
华夏幸福基业控股股份公司	定增补差	国投泰康信托有限公司	2021/2/2	47,117.96
华夏幸福基业控股股份公司	定增补差	中国工商银行股份有限公司	2020/8/1	75,000.00
华夏幸福基业控股股份公司	定增补差	湖北恒泰和股权投资合伙企业 (有限合伙)	2020/8/1	37,500.00
华夏幸福基业控股股份公司	差额补足	河北省冀财产业引导股权投资 基金有限公司	2024/5/23	65,841.58
华夏幸福基业控股股份公司	差额补足	廊坊市财信投资基金有限公司	2024/5/23	56,435.64
华夏幸福基业控股股份公司	差额补足	河北省科技金融中心	2024/5/23	9,405.94
合计				892,068.54

十五、资产负债表日后事项

重要的非调整事项

(1) 华夏幸福股份有限公司重要的债务重组

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，本公司主要子公司华夏幸福基业股份公司（以下简称“华夏股份公司”）在省市政府及专班的指导支持下，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》”）。2023 年 11 月 10 日，华夏股份公司第八届董事会第十二次会议审议通过《关于设立相关信托计划的议案》，批准公司根据《债务重组计划》总体安排，设立总体规模约为 255 亿元的自益型信托计划，并拟以设立后的信托受益权份额抵偿相关金融债务。根据公司董事会授权，华夏股份公司公司于 2023 年 11 月 21 日完成上述《债务重组计划》相关信托计划设立事宜，信托规模为 255.8 亿元。

目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债、信托计划等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

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 231.74 亿元，其中 2024 年 12 月 31 日至本报告披露日抵偿金融及经营债务金额约为人民币 13.40 亿元，相应增加资本公积金额约为 6.63 亿元。

公司积极推进《债务重组计划》项下的信托计划工作，设立总体规模约为 255.85 亿元的自益型信托计划，并以设立后的信托受益权份额抵偿相关金融债务。截至 2024 年底，公司或其指定主体已向全部交易对方发出了书面通知，对应信托抵债金额 240.01 亿元。截至本报告披露日，根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为 223.48 亿元，相关信托受益权份额在建信信托的受益人变更登记仍在进行中，后续公司将持续积极推进信托受益权份额抵偿金融债务事宜。

华夏幸福及下属公司九通基业投资有限公司、CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD.、华夏幸福 (珠海) 产业新城发展有限公司、北京丰科建房地产开发有限公司 (以上五家公司合称“置换带债务人”)、九通盛业 (固安) 园区运营有限公司拟就转让目标公司 100% 股权并置换债务事宜与廊坊资管、廊坊银行签署《股权转让协议》。置换带债务人对廊坊银行负有合计 22,575,241,155.97 元债务，其中债务本金 20,265,974,634.98 元、债务利息 2,309,266,520.99 元 (以下合称“置换带债务”)。为具体实施置换带交易，公司将等额相关资产及置换带债务归集至目标公司，并向廊坊资管转让目标公司 100% 股权，廊坊资管将以人民币 2 元收购目标公司 100% 股权，股权收购后，廊坊资管将承接置换带债务，并同时取得等额相关资产。

本次交易是在《债务重组计划》总体安排下实施，将有助于华夏股份公司进一步化解债务风险，保障债权人利益，交易完成后公司将同时减少等值的资产和金融负债约 225.75 亿元，预计对公司利润无重大影响。本次交易已经华夏股份公司第八届董事会第三十一次会议审议通过，尚需提交华夏股份公司 2024 年年度股东大会审议，详见华夏股份公司披露的《关于实施置换带方案并受托清收及处置运营的公告》(编号：2025-026)。

(2) 利润分配情况

无。

(3) 其他资产负债表日后事项说明

十六、其他重要事项

1、华夏股份公司的债务重组

(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，华夏幸福公司在省市政府及专班的指导支持下，《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《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：

华夏股份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 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。

华夏幸福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）信托抵债情况

华夏股份公司积极推进《债务重组计划》项下的信托计划工作。2023 年 11 月 21 日，华夏股份公司完成信托计划设立，信托规模为 25,584,674,850.75 元（具体内容详见公司 2023 年 11 月 22 日披露的临 2023-095 号公告）。2024 年 3 月 7 日，华夏股份公司第八届董事会第十八次会议审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要的议案》等相关议案，公司拟以上述信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过 240.01 亿元金融债务（具体内容详见公司 2024 年 3 月 8 日披露的相关公告），相关方案已于 2024 年 3 月 29 日经华夏股份公司 2024 年第二次临时股东大会审议通过。截至华夏股份公司于 2025 年 4 月 19 日披露的最新《关于重大资产出售暨关联交易实施进展的公告》（公告编号：2025-016），华夏股份公司或其指定主体已向全部交易对方发出了书面通知，对应信托抵债金额 240.01 亿元；根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为 223.48 亿元，相关信托受益权份额在建信信托的受益人变更登记仍在进行中。

2、其他说明

华夏股份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 ChinaCreateCapitalLimited 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 ChinaCreateCapitalLimited 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。2024 年 3 月初，公司收到廊坊市公安局出局的《撤销案件决定书》，该决定书载明因对犯罪嫌疑人未采取强制措施，自立案之日起两年以内，仍然不能移送审查起诉或者依法作其他处理，根据相关规定撤销此案。程序性撤案后，公司与相关部门就重新立案事宜保持沟通。2024 年 5 月 19 日，公司收到廊坊市公安局广阳分局出具的《立案告知书》，该告知书载明上述案件符合立案条件，廊坊市公安局已立案。重新立案后，公司将继续积极配合公安机关的调查工作。

3、其他对投资者有决策有影响的重要交易和事项

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司扣除非经常性损益后已经连续四年发生亏损，存在部分债务未能按期偿还，部分银行账户冻结及诉讼情况。公司在省市政府及专班的指导支持下，积极有效推进债务重组工作，同时，公司采取下述积极措施，稳步推进“保交楼”工作，全力落实“全面转型产业新城服务商”发展战略，持续优化业务模式、强化核心能力，推动转型落地和业务发展。

（1）稳步推进债务重组，持续优化债务结构

华夏股份公司将继续在省市政府及专班的指导支持下，基于《华夏幸福债务重组计划》，稳步推进债务重组签约、资产交易、信托计划、以股抵债等工作，妥善解决债务问题，保障企业安全发展。针对不同债权人分类施策，制定专项解决方案，确保债务重组落地执行，切实保障债权人利益，进一步优化公司债务结构。

（2）持续推动经营恢复，战略转型稳步落地

在维持经营稳定、推进债务重组的同时，公司全力落地战略转型。自公司提出“全面转型产业新城服务商”战略方向以来，公司的转型方向逐渐明晰、业务模式持续升级、业务组合不断调整，在组织强化和机制创新的保障下，战略转型稳步落地。

①聚焦经营稳定：聚焦核心主业，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坚定战略转型方向：公司深耕产业新城和产业发展二十余年，公司依托以产业招商为核心的全流程产业发展能力，立足自持及运营服务的大量产业园区资源，全面转型“产业新城服务商”。

③明确重点转型路径：一是轻资产化输出，公司基于二十多年的丰富经验，对产业新城相关业务环节进行拆分和封装，面向市场化客户提供整体及各项轻资产服务，包括产业招商、产业招租、园区运营、物业服务等。二是挖掘和兑现园区资源，产业园区场景和产业发展能力，探索兑现产业园区资产及园区新能源、数字化等优质资源，以合作方式切入新赛道。三是持续探索地产发展新模式，

包括不动产代建服务、销售服务等产业链上下游环节。

④按照价值链环节重塑业务组合：公司基于价值链各环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四类业务。一是开发业务，主要包括产业新城开发和住宅开发。二是运营业务，主要包括产业园运营、创新中心运营等。三是服务业务，主要包括产业招商、产业招租、产业新城服务等全流程产业发展服务，物业服务以及代建服务和营销服务等不动产相关服务。四是园区衍生业务，主要包括科创园区运营及其他围绕低空经济、园区新能源、园区数字化建设等方向的园区衍生业务。

⑤匹配发展需求，持续推进机制创新：承接公司全面转型需求，公司在组织机制、经营管理、财务管理等方面持续探索，以多样化的机制与模式，吸纳和绑定优秀人才、激发发展活力，促进业务快速升级发展。

除上述事项外，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十七、母公司财务报表有关项目注释

1、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,144,145,909.26	10,115,667,927.79
合计	10,144,145,909.26	10,115,667,927.79

(1) 应收利息情况：无

(2) 应收股利情况：无

(3) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	2,683,386,503.54	200,133,434.48
1至2年	5,000.00	26,556,595.00
2至3年	26,554,600.00	65,003,200.00
3至4年	65,003,200.00	8,290,139,061.19
4至5年	7,909,289,061.19	1,903,498,557.12
5年以上	1,464,620,086.41	4,777,316,766.83
小计	12,148,858,451.14	15,262,647,614.62
减：坏账准备	2,004,712,541.88	5,146,979,686.83
合计	10,144,145,909.26	10,115,667,927.79

② 按坏账计提方法分类

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项金额计提坏账准备	9,589,930,267.61	78.94	1,917,986,053.52	20.00	7,671,944,214.09
按组合计提坏账准备	2,558,928,183.53	21.06	86,726,488.36	3.39	2,472,201,695.17
其中：组合 1	2,439,688,454.24	20.08	2,359.07	0.00	2,439,686,095.17
组合 2					
组合 3	119,239,729.29	0.98	86,724,129.29	72.73	32,515,600.00
合 计	12,148,858,451.14	100.00	2,004,712,541.88	16.50	10,144,145,909.26

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项金额计提坏账准备	12,647,880,847.15	82.87	3,149,003,051.41	24.90	9,498,877,795.74
按组合计提坏账准备	2,614,766,767.47	17.13	1,997,976,635.42	76.41	616,790,132.05
其中：组合 1	206,489,503.12	1.35	6,361.07	0.00	206,483,142.05
组合 2					
组合 3	2,408,277,264.35	15.78	1,997,970,274.35	82.96	410,306,990.00
合 计	15,262,647,614.62	100.00	5,146,979,686.83	33.72	10,115,667,927.79

A、按组合计提坏账准备

组合 3：其他应收客户款项

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	10,000.00	500.00	5.00
1至 2年	5,000.00	500.00	10.00
2至 3年			30.00
3至 4年	65,003,200.00	32,501,600.00	50.00
4至 5年			50.00
5年以上	54,221,529.29	54,221,529.29	100.00
合 计	119,239,729.29	86,724,129.29	72.73

(续)

账 龄	期初余额
-----	------

	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	5,000.00	250.00	5.00
1至2年			10.00
2至3年	65,003,200.00	19,500,960.00	30.00
3至4年	236,500,000.00	118,250,000.00	50.00
4至5年	493,100,000.00	246,550,000.00	50.00
5年以上	1,613,669,064.35	1,613,669,064.35	100.00
合计	2,408,277,264.35	1,997,970,274.35	82.96

③坏账准备计提情况

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)	
2024年1月1日余额	4,372,696,084.35		774,283,602.48	5,146,979,686.83
2024年1月1日余额在本期				
--转入第一阶段				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
本期计提	-77,066,507.41			-77,066,507.41
本期转回				
本期转销	2,290,917,035.06		774,283,602.48	3,065,200,637.54
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	2,004,712,541.88			2,004,712,541.88

④本期无实际核销的其他应收款项情况

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
知合控股有限公司	关联方往来款	9,589,930,267.61	1年以内 250047122.94元；2-3年 26,547,400.00；4-5年 7,906,937,187.55；5年以上 1,406,398,557.12	78.94	1,917,986,053.52
华夏幸福(固安)管理咨询有限公司	关联方往来款	2,000,000,299.80	1年以内	16.46	
华夏幸福创业投资有限公司	关联方往来款	424,515,769.80	1年以内	3.49	

廊坊市投资控股 集团有限公司	股权转让 款	65,003,200.00	3-4 年	0.54	32,501,600.00
中航信托股份有 限公司	保证金	17,313,333.34	5 年以上	0.14	17,313,333.34
合计		12,096,762,870.55		99.57	1,967,800,986.86

⑥无涉及政府补助的其他应收款项。

⑦无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

⑧无转移其他应收款项目继续涉入形成的资产、负债金额。

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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	2,322,893,253.31		2,322,893,253.31	2,322,393,253.31		2,322,393,253.31
对联营、合营 企业投资	1,257,201,745.69		1,257,201,745.69	1,399,359,716.04		1,399,359,716.04
合 计	3,580,094,999.00		3,580,094,999.00	3,721,752,969.35		3,721,752,969.35

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
华夏幸福创业投资有限公司	310,000,000.00			310,000,000.00
华夏幸福基业股份有限公司	512,093,253.31			512,093,253.31
三亚睿泽商旅有限公司	300,000.00			300,000.00
华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
华夏幸福（固安）管理咨询有限公司		500,000.00		500,000.00
合 计	2,322,393,253.31	500,000.00		2,322,893,253.31

(3) 对合营联营企业的投资

公司名称	期初余额	本期增加 投资	本期减少 投资	本期增加		
				权益法下确认 的投资	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动
华夏云联科技有限公司	44,675,022.94		44,675,022.94			
精诚共创贰号（廊坊）企业 管理有限公司	1,354,684,693.10			-97,482,947.41		
合 计	1,399,359,716.04		44,675,022.94	-97,482,947.41		

(续)

公司名称	本期减少		期末余额
	其他减少	宣告发放现金股利或利润	
华夏云联科技有限公司			
精诚共创贰号（廊坊）企业管理有限公司			1,257,201,745.69
合计			1,257,201,745.69

3、投资收益

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	-97,482,947.41	-226,945,825.87
处置长期股权投资取得利得		101,015,255.21
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-263,748,259.12	
债务重组收益		16,898,985.63
债权投资在持有期间的投资收益	43,232,319.18	
合计	-317,998,887.35	-109,031,585.03

华夏幸福基业控股股份公司

2025年4月29日



统一社会信用代码

9111010208376569XD

营业执照

(副本) (5-1)

名 称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类 型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 姚庚春、王凤岐、丁亚轩、杨海龙

经营范 围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出 资 额 3850 万元

成 立 日 期 2013 年 11 月 13 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24



登记机关

与原件一致

2022年 11月 07日

证书序号: 00000187

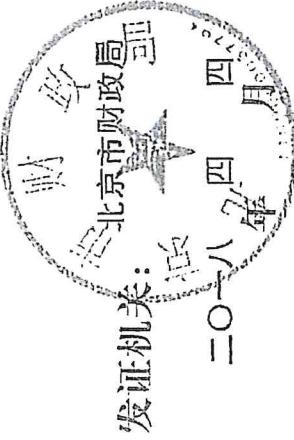
说 明



执业证书

名 称: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)
首席合伙人: 姚庚春
主任会计师:
经营场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

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



与原件一致

组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 11010205
批准执业文号: 京财会许可[2014]0031号
批准执业日期: 2014年03月28日

中华人民共和国财政部

中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

发 布 合 力

政 策 信 息 服 务

公开 政策法规 新闻发布 业务指南 在线申报 监管对象 互 动 公众留言 信访专栏 举报专栏

信息 披露 统计数据 人事招聘 人员资格 投资者保护 在线访谈 征求意见 廉政评议

首 页

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

中国证监会 | 中国证券监督管理委员会 | 证监会

时间: 2020-11-02 卡片:

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

关于我们 | 联系我们 | 法律声明

版权所有: 中国证券监督管理委员会 网站标识码: be56000001 京ICP备 0303542号 ⑤ 京公网安备 11040102700080号

与 原 件 一 致

从事证券服务业务会计师事务所备案名单

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	2020-11-02



姓 名 _____
Full name _____
性 别 _____
Sex _____
出 生 日 期 _____
Date of birth _____
工 作 单 位 _____
Working unit _____
身 份 证 号 码 _____
Identity card No. _____



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



身份证号: 130000051213

2023年8月



2020年7月1日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2022年7月

验证证书真实有效

姓名:李秀华

身份证号:130000051213

2021年12月09日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

□ 同意调入
Agree the holder to be transferred to

原工作单位	新工作单位
中国注册会计师协会 The Chinese Institute of Certified Public Accountants	中国注册会计师协会 The Chinese Institute of Certified Public Accountants
□ 同意调出 Agree the holder to be transferred from	□ 同意调入 Agree the holder to be transferred to



姓
性
名
Full name: 张景慧
性
别
Sex: 女
出生日期
Date of birth: 1970-10-01
工作单位
Working unit: 中兴财光华会计师事务所有限
责任公司
Identity card No.: 130602197010010584

转出工作单位
Working unit to be transferred from

中国注册会计师协会
The Chinese Institute of Certified Public Accountants

□ 同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入工作单位
Working unit to be transferred to

中国注册会计师协会
The Chinese Institute of Certified Public Accountants

□ 同意调出
Agree the holder to be transferred from



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名: 张景慧
证书编号: 13000050214

与原件一致



证书号: 13000050214
No. of Certificate
持证注会协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017-4-1
Date of Issue: 2017-4-1