

**华夏幸福基业投资开发股份有限公司**

**600340**

**2011 年年度报告**

## 目录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	2
三、 会计数据和业务数据摘要 .....	3
四、 股本变动及股东情况 .....	6
五、 董事、监事和高级管理人员 .....	10
六、 公司治理结构 .....	15
七、 股东大会情况简介 .....	19
八、 董事会报告 .....	19
九、 监事会报告 .....	32
十、 重要事项 .....	32
十一、 财务会计报告 .....	43
十二、 备查文件目录 .....	133

**一、重要提示**

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
吴青谊	独立董事	因工作原因	沈成德

(三) 中兴财光华会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	王文学
主管会计工作负责人姓名	程涛
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	袁静

公司负责人王文学、主管会计工作负责人程涛及会计机构负责人（会计主管人员）袁静声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

**二、公司基本情况**

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	华夏幸福基业投资开发股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	华夏幸福
公司法定代表人	王文学

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	啊咪娜
联系地址	北京市朝阳区东三环北路远洋新干线 B 座 806 室
电话	010-84518366
传真	010-84519366
电子信箱	amina@cfldcn.com

(三) 基本情况简介

注册地址	浙江省上虞市百官镇中塘
注册地址的邮政编码	312300
办公地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里 18 号佳程广场 A 座 9 层
办公地址的邮政编码	100027
公司国际互联网网址	http://www.cfldcn.com
电子信箱	IR@cfldcn.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 5 月 28 日	
公司首次注册登记地点	浙江省工商行政管理局	
首次变更	公司变更注册登记日期	1993 年 5 月 28 日
	公司变更注册登记地点	浙江省工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	330000400002350
	税务登记号码	浙税联字 330682609670952
	组织机构代码	60967095-2
最后一次变更	公司变更注册登记日期	2011 年 10 月 10 日
	公司变更注册登记地点	浙江省工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	330000400002350
	税务登记号码	浙税联字 330682609670952
	组织机构代码	60967095-2
公司聘请的会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所有限责任公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	河北省石家庄市广安大街 77 号安侨商务楼 4 层	

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	1,749,283,677.36
利润总额	1,742,372,795.29
归属于上市公司股东的净利润	1,357,969,727.64

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,358,801,456.48
经营活动产生的现金流量净额	240,939,016.52

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	5,803,484.75	-561,179.92	-3,736,110.42
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			67,472,488.25
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			97,933,645.62
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-75,933.81	78,217.82	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,000,000.00	2,032,667.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,761,609.70	-3,118,905.79	-445,312.09
少数股东权益影响额	-80,746.61		-11.85
所得税影响额	-716,923.47	392,300.22	-15,647,755.18
合计	-831,728.84	-1,176,900.66	145,576,944.33

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	7,790,006,804.62	4,420,684,941.99	76.22	2,575,967,981.06
营业利润	1,749,283,677.36	622,969,589.04	180.80	378,191,258.58
利润总额	1,742,372,795.29	619,289,503.33	181.35	374,009,836.07
归属于上市公司股东的净利润	1,357,969,727.64	417,244,319.42	225.46	252,701,838.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,358,801,456.48	418,421,220.08	224.74	107,124,894.26
经营活动产生的现金流	240,939,016.52	984,008,418.96	-75.51	88,717,380.02

量净额				
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	27,579,843,007.60	15,928,297,821.25	73.15	8,035,348,901.01
负债总额	23,571,008,273.27	14,245,538,001.36	65.46	6,967,782,306.16
归属于上市公司股东的所有者权益	2,786,386,789.68	1,319,418,172.56	111.18	902,532,759.88
总股本	587,946,540.00	587,946,540.00	0.00	587,946,540.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	2.31	0.71	225.35	0.43
稀释每股收益 (元 / 股)	2.31	0.71	225.35	0.43
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	2.31	0.71	225.35	0.43
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	2.31	0.71	225.35	0.18
加权平均净资产收益率 (%)	66.49	37.55	增加 28.94 个百分点	37.27
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	66.52	37.64	增加 28.88 个百分点	15.80
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.41	1.67	-75.45	0.15
	2011 年 末	2010 年 末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	4.74	2.24	111.61	1.54
资产负债率 (%)	85.46	89.44	减少 3.98 个百分点	86.71

报告期内公司进行了重大资产重组。根据财政部会计司《企业会计准则》、《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》(财会便[2009]17 号)的规定,公司本次重大资产重组为不构成业务的反向购买,合并报表按照权益性交易的原则进行处理,不确认商誉或损益。

为了便于财务信息的可比性,2009 年度、2010 年度财务数据及指标分别按 2009 年度、2010 年度备考审计报告财务数据计算列示。

#### 四、股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份			355,427,060.00				355,427,060.00	355,427,060.00	60.45
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股			355,427,060.00				355,427,060.00	355,427,060.00	60.45
其中： 境内非国有法人持股			355,427,060.00				355,427,060.00	355,427,060.00	60.45
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中： 境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	145,324,675.00	100			87,194,805.00		87,194,805.00	232,519,480.00	39.55
1、人民币普通股	145,324,675.00	100			87,194,805.00		87,194,805.00	232,519,480.00	39.55
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	145,324,675.00	100	355,427,060.00		87,194,805.00		442,621,865.00	587,946,540.00	100.00

#### 股份变动的批准情况

根据公司第四届董事会第二次会议及2010年度股东大会审议通过的公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本预案：以公司2010年度末总股本145,324,675股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增6股，共计转增87,194,805股，总股本增至232,519,480股；

根据2011年8月26日，公司收到中国证券监督管理委员会（证监许可[2011]1355号）《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》文件，核准公司向华夏幸福基业股份有限公司发行355,427,060股股份购买相关资产，限售流通股为355,427,060股。

截止2011年12月31日，公司总股本587,946,540股。其中，限售流通股为355,427,060股。

#### 股份变动的过户情况

2011年5月26日，公司发布《资本公积金转增股本方案实施公告》，股权登记日为：2011年5月31日，除权日为：2011年6月1日，新增无限售条件流通股份上市日：2011年6月2日。

2011年9月17日公司发布了《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易实施情况及股份变动报告书》，公司向华夏幸福基业股份有限公司发行的355,427,060股人民币普通股A股于2011年9月15日完成股份登记手续。

#### 2、 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华夏幸福基业控股股份公司	0	0	355,427,060	355,427,060	重大资产重组非公开发行	2014年9月14日
合计	0	0	355,427,060	355,427,060	/	/

#### (二) 证券发行与上市情况

##### 1、 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（元）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
人民币普通股	2011年9月15日	3.95	355,427,060	2014年9月14日	355,427,060	

根据重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易实施情况及股份变动报告书，本次发行新增股份的性质为有限售条件流通股，股票限售期为36个月，限售期为2011年9月15日至2014年9月14日。

##### 2、 公司股份总数及结构的变动情况



报告期内，公司实施《2010 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以 2010 年度末总股本 145,324,675 股为基数，每 10 股转增 6 股。2011 年 6 月 2 日该方案已全部实施完毕，实施后公司总股本增至 232,519,480 股；

2011 年 8 月 26 日，公司收到中国证券监督管理委员会（证监许可[2011]1355 号）《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》文件，核准公司向华夏幸福基业股份有限公司发行 355,427,060 股股份购买相关资产，本次发行的股份于 2011 年 9 月 15 日完成股份登记手续，完成后公司总股本增至 587,946,540 股。

重组后，空调业务相关的资产和负债已全部置出，公司主业变更为产业新城开发建设，公司资产、负债均大幅增加。其中，资产主要为存货等流动资产，负债主要为预收账款等流动负债。

### 3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### (三) 股东和实际控制人情况

#### 1、 股东数量和持股情况

单位：股

2011 年末股东总数			11,854 户	本年度报告公布日前一个月末 股东总数			12,761 户
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
华夏幸福基业控股股份公司	境内非国有法人	68.88	404,971,804	374,006,339	355,427,060	质押	127,000,000
浙江春晖集团有限公司	境内非国有法人	1.98	11,626,031	3,474,574	0	无	
浙江上风实业股份有限公司	境内非国有法人	1.67	9,800,494	-74,815	0	无	
中国民生银行股份有限公司-华商领先企业混合型证券投资基金	未知	1.24	7,292,400	7,292,400	0	未知	
鼎基资本管理有限公司	境内非国	0.78	4,560,000	1,710,000	0	无	

	有法人					
中国建设银行-工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	未知	0.77	4,506,744	4,506,744	0	未知
陈江波	境内自然人	0.76	4,486,677	4,486,677	0	未知
丰和价值证券投资基金	未知	0.34	2,001,859	2,001,859	0	未知
章小丰	境内自然人	0.22	1,318,938	1,318,938	0	未知
于洋	境内自然人	0.20	1,200,000	1,200,000	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
华夏幸福基业控股股份公司	49,544,744		人民币普通股			
浙江春晖集团有限公司	11,626,031		人民币普通股			
浙江上风实业股份有限公司	9,800,494		人民币普通股			
中国民生银行股份有限公司-华商领先企业混合型证券投资基金	7,292,400		人民币普通股			
鼎基资本管理有限公司	4,560,000		人民币普通股			
中国建设银行-工银瑞信精选平衡混合型	4,506,744		人民币普通股			
陈江波	4,486,677		人民币普通股			
丰和价值证券投资基金	2,001,859		人民币普通股			
章小丰	1,318,938		人民币普通股			
于洋	1,200,000		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	鼎基资本管理有限公司与华夏幸福基业控股股份公司为一行动人，其他股东之间的关联关系未知。					

2、 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

王文学，男，1967 年出生，中专学历。历任廊坊市工商联副主席、廊坊市政协常委、河北

省第八届青年联合会委员、第十一届河北省人大代表、华夏幸福基业股份有限公司董事长等职。现任华夏幸福基业控股股份公司、华夏幸福基业投资开发股份有限公司董事长。

(2) 控股股东情况

○ 法人

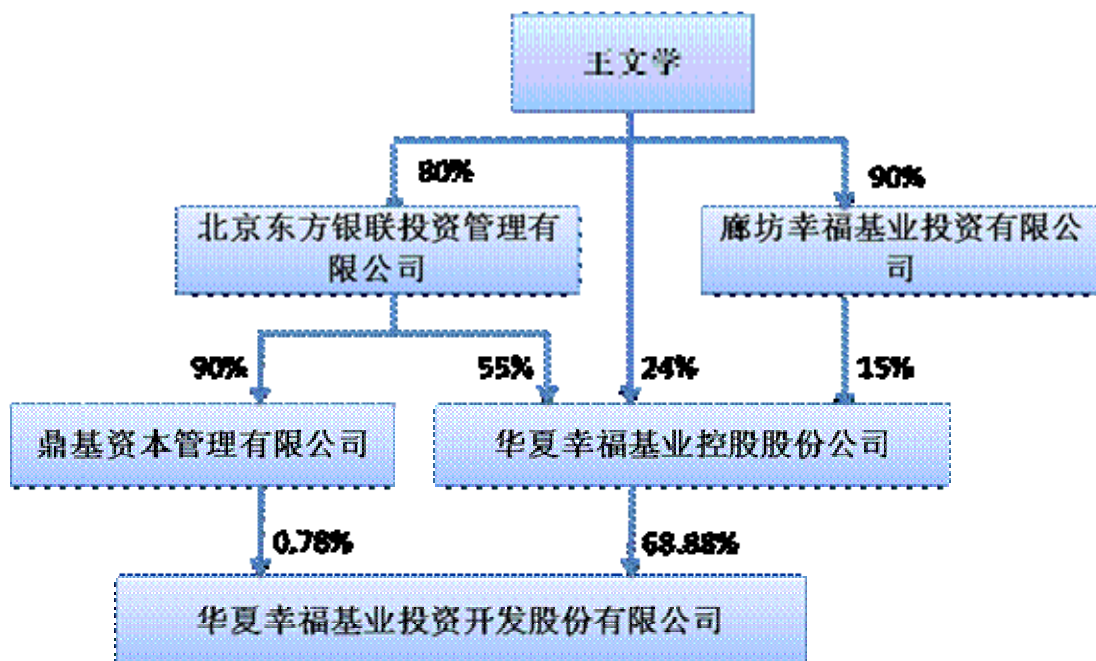
单位：元 币种：人民币

名称	华夏幸福基业控股股份公司
单位负责人或法定代表人	王文学
成立日期	1998 年 7 月 10 日
注册资本	1,050,000,000
主要经营业务或管理活动	对商业、制造业的投资；企业管理咨询。

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王文学	董事长	男	44	2010年12月23日	2013年12月23日				151.28	否
杨言荣	董事	男	63	2010年12月23日	2013年12月23日				10	是
安义	董事、 总裁	男	56	2010年12月23日	2013年12月23日				141.56	否
马晓东	董事、 常务副 总裁	男	45	2010年12月23日	2013年12月23日				132.82	否
郭绍增	董事	男	48	2010年12月23日	2013年12月23日				60.96	是
胡学文	董事	男	53	2010年12月23日	2013年12月23日				60.96	是
沈成德	独立董 事	男	48	2010年12月23日	2013年12月23日				8	否
章程	独立董 事	男	57	2010年12月23日	2013年12月23日				8	否
吴青谊	独立董 事	男	38	2010年12月23日	2013年12月23日				8	否
孟惊	副总裁	男	45	2011年9月9日	2013年12月23日				124.46	否
程涛	财务总 监	男	33	2011年9月9日	2013年12月23日				127.82	否
张亦农	副总裁	男	44	2011年9月9日	2013年12月23日				74.26	否

廖赤眉	副总裁	男	49	2011 年 9 月 9 日	2013 年 12 月 23 日				73.4	否
啊咪娜	董事会 秘书	女	30	2010 年 12 月 23 日	2013 年 12 月 23 日				51.08	否
金亮	监事会 主席	男	30	2010 年 12 月 23 日	2013 年 12 月 23 日				66.53	否
韩文武	职工监 事	男	33	2010 年 12 月 23 日	2013 年 12 月 23 日				14.5	否
洪振忠	监事	男	62	2010 年 12 月 23 日	2013 年 12 月 23 日				7.39	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	1,121.02	/

王文学：董事长，男，1967 年出生，中专学历。历任廊坊市工商联副主席、廊坊市政协常委、河北省第八届青年联合会委员、第十一届河北省人大代表、华夏幸福基业股份有限公司董事长等职。现任华夏幸福基业控股股份公司、华夏幸福基业投资开发股份有限公司董事长。

杨言荣：董事，男，1948 年出生。历任上虞县中塘农机厂厂长、上虞县内燃机配件厂厂长、绍兴市制冷设备厂厂长、浙江春晖集团公司董事长兼总经理；曾当选绍兴市人民代表大会代表和荣获全国乡镇企业家、浙江省优秀乡镇企业家、浙江省星火明星企业家等荣誉；现任浙江春晖集团有限公司董事长，兼任中国乡镇企业研究院特聘研究员，华夏幸福基业投资开发股份有限公司董事。

安义：董事，男，1956 年出生，EMBA 学历。历任廊坊市纺织厂副厂长、东纶科技实业有限公司副总经理，华夏幸福基业股份有限公司董事、副总裁；现任华夏幸福基业投资开发股份有限公司董事、总裁。

马晓东：董事，男，1966 年出生，本科学历。历任西宁市人民政府驻上海联络处兼银海新技术有限公司副总经理、GOMATECH 有限公司市场总监和副总裁、DEBAL 信息系统有限公司总经理、华夏幸福基业股份有限公司董事、副总裁；现任华夏幸福基业投资开发股份有限公司董事、常务副总裁。

郭绍增：董事，男，1963 年出生。曾就职于中国银行廊坊分行大厂支行，历任廊坊市融通物资贸易有限公司总经理、华夏幸福基业股份有限公司董事、副总裁。现任华夏幸福基业控股股份公司副总裁、华夏幸福基业投资开发股份有限公司董事。

胡学文：董事，男，1959 年出生，大专学历。历任吉林省舒兰矿务局直属建安公司技术员、工程师、项目经理、副总经理；河北省廊坊市建筑设计院监理、总监、副总经理；华夏幸福基业股份有限公司工程副总、分公司总经理、集团董事、副总裁；现任华夏幸福基业控股股份公司副总裁、华夏幸福基业投资开发股份有限公司董事。

沈成德：独立董事，男，1963 年出生，经济学硕士、高级会计师。先后任职宁波市财税局，宁波市轻工业局，宁波国际信托投资公司。现任香溢控股集团股份有限公司副总经理兼总会计师，并任华夏幸福基业投资开发股份有限公司、宁波波导股份有限公司、荣安地产股份有限公司、宁波康强电子股份有限公司、宁波富邦精业集团股份有限公司等独立董事。

章程：独立董事，男，1954 年出生。清华大学法学院教授、博士生导师、中国民事诉讼法专业委员会副主任、清华大学法学院学术委员会副主任、华夏幸福基业投资开发股份有限

公司独立董事。

吴青谊：独立董事，男，1973 年出生，本科学历。1999 年 1 月至 2002 年 3 月，中国证监会杭州特派办；2002 年 3 月至今，任浙江阳光集团股份有限公司董事会秘书，兼副总经理及董事，并任华夏幸福基业投资开发股份有限公司独立董事。

孟惊：副总裁，男，1967 年 10 月出生，MBA 学历。历任河北霸州市一中数学教师、华夏幸福基业股份有限公司人力资源经理、分公司总经理、副总裁；现任华夏幸福基业投资开发股份有限公司副总裁。

程涛：财务总监，男，1979 年 9 月出生，博士学位。历任上海坤臣投资管理有限公司高级经理、成都龙湖地产发展有限公司财务部经理、北京龙湖置业有限公司财务总监。现任华夏幸福基业投资开发股份有限公司财务总监。

张亦农：副总裁，男，1968 年 10 月出生，本科学历。历任联想集团市场部经理，展望未来传播有限公司总裁，联想集团品牌总监、整合营销总监、亚太区市场总监，复星集团品牌总经理。现任华夏幸福基业投资开发股份有限公司副总裁。

廖赤眉：副总裁，男，1963 年 6 月出生，博士学位。历任广西师范大学教师、阳光壹佰置业集团高级副总裁。现任华夏幸福基业投资开发股份有限公司副总裁。

啊咪娜：董事会秘书，女，1982 年 2 月出生，本科学历。历任金标国际投资有限公司总经理助理、华夏幸福基业股份有限公司融资主管、浙江国祥制冷工业股份有限公司证券事务代表。现任华夏幸福基业投资开发股份有限公司董事会秘书。

金亮：监事会主席，男，土家族，1981 年 11 月出生，本科学历。历任华夏幸福基业股份有限公司管理专员、三浦威特园区建设发展有限公司管理专员、管理部经理、华夏幸福基业股份有限公司总裁秘书；现任华夏幸福基业投资开发股份有限公司区域事业部运营管理总监、监事会主席。

韩文武：职工监事，男，1979 年 6 月出生，本科学历。历任廊坊市华元机电工程有限公司财务及税务会计，华夏幸福基业股份有限公司出纳、会计，九通基业管理有限公司主管会计，浙江国祥制冷工业股份有限公司财务部。现任华夏幸福基业投资开发股份有限公司财务高级经理、职工监事。

洪振忠：监事，男，1949 年 6 月出生，毕业于天津滑翔学校滑翔专业，中专学历。历任河北省廊坊运输公司内部审计处副处长、财务管理处副处长兼主管会计，华夏幸福基业股份有限公司内控专员。现任华夏幸福基业投资开发股份有限公司监事。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
杨言荣	浙江春晖集团有限公司	董事长	2000 年 1 月 1 日		是
王文学	华夏幸福基业控股股份公司	董事长	1998 年 7 月 10 日		否
郭绍增	华夏幸福基业控股股份公司	副总裁	2007 年 12 月 28 日		是
胡学文	华夏幸福基业控股股份公司	副总裁	2007 年 12 月 28 日		是

在其他单位任职情况

见董事、监事、高级管理人员工作经历。

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会决定，其他高级管理人员由董事会决定，并经董事会薪酬与考核委员会考核确认。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司相关薪酬与考评管理办法，综合职务及经营业绩等指标，确定公司高层管理人员的报酬及相应福利待遇。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按照考评结果按时支付完成。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈根伟	总经理	离任	工作需要
孟玉振	常务副总经理	离任	工作需要
孟庆林	财务负责人	离任	工作需要
安义	总裁	聘任	董事长提名
马晓东	常务副总裁	聘任	总裁提名
张亦农	副总裁	聘任	总裁提名
廖赤眉	副总裁	聘任	总裁提名
孟惊	副总裁	聘任	总裁提名
程涛	财务总监	聘任	总裁提名
郑绍辉	副总裁	离任	工作需要

(五) 公司员工情况

在职员工总数	2,714
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
企发人员	247
工程人员	867
研发人员	202
营销/招商人员	750
品牌推广人员	53
财务人员	168
其他人员（人力/运营/行政/党委）	427
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	299
本科	1,656
其他	759

## 六、 公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

本公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规和中国证监会、上海证券交易所的有关要求，建立了较为完善的公司治理结构和公司治理制度。报告期内，公司制(修)订了《公司章程》、《投融资管理制度》、《董事会秘书工作制度》、《对外担保管理办法》及《信息披露管理制度》。公司治理情况具体如下：

#### 1、 股东和股东大会：

本公司严格按照有关规定召开股东大会，确保股东能够依法行使表决权。本公司关联交易公平、规范，关联交易信息及时、充分披露，控股股东没有利用其控股地位在商业交易中损害公司及中小股东利益。本公司的公司治理结构确保所有股东，特别是中小股东享有平等的权利，并承担相应的义务。报告期内，公司共召开过 5 次股东大会，均经律师现场见证并对其合法性出具了法律意见书，各次会议均符合《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定。

#### 2、 控股股东与上市公司：

本公司控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。公司关联交易公平合理，公司对关联交易的定价依据、协议的订立以及履行情况予以及时充分的披露。公司董事会、监事会及其他公司治理机构依法独立运作。本公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上做到了"五分开"，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

#### 3、 董事与董事会：

本公司董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、诚信、勤勉地履行职责。本公司董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。本公司董事会向股东大会负责，按照法定程序召开定期会议和临时会议，并严格按照法律、法规及《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事年报工作制度》的规定行使职权，注重维护公司和全体股东的利益。公司董事会下设的战略、审计、提名、薪酬与考核委员会充分发挥专业优势，利用各自的专长在重大事项方面提出科学合理建议，加强了董事会集体决策的民主性、科学性、正确性，确保了公司的健康发展。

#### 4、 监事与监事会：

本公司监事会能够本着对股东负责的精神，严格按照法律、法规及《公司章程》的规定认真履行自己的职责，规范运作，按照法定程序召开定期会议和临时会议，对依法运作、财务、募集资金、资产收购、出售以及关联交易、公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

#### 5、 利益相关者：

本公司鼓励员工通过与董事会、监事会和管理人员的直接沟通和交流，反映员工对公司经营、财务状况以及涉及员工利益的重大决策的意见。本公司尊重和维护银行以及其他债权人、客户、员工等利益相关者的合法权利，以共同推动公司持续、健康地发展。

#### 6、 信息披露及透明度：

本公司严格按照有关法律、法规和《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信



息。在报告期内及时完成了 2010 年年度报告、2011 年第一季度报告、半年度报告、第三季度报告等定期报告及 58 个事项的临时公告信息披露工作。

7、投资者关系管理：

公司建立了《信息披露管理制度》，在日常经营管理过程中，严格遵守相关法律、法规规定，认真对待股东来电和咨询，确保所有股东有平等的机会获得信息；积极与投资者沟通，处理好投资者关系，听取广大投资者对公司的生产经营及战略发展的意见和建议，形成服务投资者、尊重投资者的企业文化，建立了良好的企业投资者关系。

8、关联交易及同业竞争：

公司坚持严格按《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《信息披露管理制度》的相关规定，完善内控制度，规范关联交易。公司与控股股东不存在同业竞争情况。

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王文学	否	8	6	2	0	0	否
杨言荣	否	8	6	2	0	0	否
安义	否	8	6	2	0	0	否
马晓东	否	8	6	2	0	0	否
郭绍增	否	8	6	2	0	0	否
胡学文	否	8	6	2	0	0	否
沈成德	是	8	3	5	0	0	否
章程	是	8	3	5	0	0	否
吴青谊	是	8	3	5	0	0	否

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	3

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

(1) 独立董事相关工作制度：

根据证监会及公司的相关规定，公司已建立了《董事会议事规则》、《独立董事年报工作制度》。

(2) 独立董事年报工作制度的主要内容：

《独立董事年报工作制度》主要对独立董事在年报编制和披露过程中了解公司经营以及与年审会计师保持沟通、监督检查等方面进行了要求。

(3) 独立董事履职情况:

本公司独立董事涵盖了会计、法律、管理方面的专家，人员结构和专业结构合理。独立董事本着对全体股东负责的态度，按照法律法规的要求，勤勉尽职，积极并认真参加公司股东大会和董事会，为公司的长远发展和管理出谋划策，对公司关联交易、聘请审计机构等重大事项发表了专业性独立意见，对董事会的科学决策、规范运作以及公司发展都起到了积极作用，切实地维护了广大中小股东的利益。报告期内，独立董事分别对关联交易、聘请 2011 年度财务审计机构等事项发表了独立意见。在会计年度结束后，独立董事听取了公司管理层关于本年度的生产经营情况和重大事项的进展情况的汇报，并进行了实地考察。在年审注册会计师进场审计前，独立董事就年审计工作安排与财务负责人进行了沟通。在年报的审计过程中，独立董事注重与年审注册会计师的沟通，关注公司业绩预增公告情况，召开与年审注册会计师的见面会，沟通审计过程中发现的问题。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司具有独立、完整的业务结构及自主经营能力。公司的研发、经营、销售完全独立于控股股东，并且不存在同业竞争。		
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事及工资管理等方面完全实行独立。总裁、副总裁、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员均在本公司领取报酬，未在控股股东公司领取报酬。		
资产方面独立完整情况	是	本公司拥有独立、完整的资产。		
机构方面独立完整情况	是	公司机构设置独立、完整，设置了董事会、监事会及董事长负责的管理层，组成完整的法人治理结构；建立了适应公司发展需要及市场竞		

		争需要的职能部门；行政、管理机构完全独立运作，不受控股股东及其他股东公司的制约。		
财务方面独立完整情况	是	本公司具有健全的财务会计核算体系，实行独立核算，制订了完整的财务管理制度，在银行开设独立的账户。		

(四) 高级管理人员的考评及激励情况

公司董事会根据公司年度工作目标和经营计划的完成情况，对公司高级管理人员进行考核，并根据考核结果和公司薪酬管理制度确定发放高级管理人员的奖金。

(五) 公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：否

(六) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司制订了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对公司年报信息披露重大差错责任做了相关规定，该制度已经三届二十四次董事会审议通过。

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

1、报告期内无重大会计差错更正情况

2、报告期内无重大遗漏信息补充情况

3、报告期内无业绩预告修正情况

## 七、 股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年度股东大会	2011 年 5 月 19 日	《上海证券报》、《证券日报》	2011 年 5 月 20 日

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 8 月 19 日	《上海证券报》、《证券日报》	2011 年 8 月 20 日
2011 年第二次临时股东大会	2011 年 9 月 28 日	《上海证券报》、《证券日报》	2011 年 9 月 29 日
2011 年第三次临时股东大会	2011 年 11 月 18 日	《上海证券报》、《证券日报》	2011 年 11 月 19 日
2011 年第四次临时股东大会	2011 年 12 月 26 日	《上海证券报》、《证券日报》	2011 年 12 月 27 日

## 八、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、 报告期重大资产重组进展情况

2011 年 8 月 26 日，中国证监会出具了《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1355 号文），核准公司本次重大资产重组事宜。

2011 年 9 月 8 日，浙江国祥制冷工业股份有限公司与华夏幸福基业股份有限公司签署资产交割确认书，并于 9 月 15 日向华夏幸福基业股份有限公司发行 355,427,060 股股份。

2011 年 9 月 17 日，公司公告了《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易实施情况及股份变动报告书》，本次重大资产重组实施完毕。

2011 年 10 月 15 日，公司领取了新的《企业法人营业执照》，变更了公司名称、注册资本和经营范围。公司更名为华夏幸福基业投资开发股份有限公司。

#### 2、 管理层讨论与分析

2011 年，全球经济复苏步伐明显放缓。2011 年全球产出按购买力平价计算为 78.85 万亿美元，比上年增加 4.47 万亿美元，实际增长率为 4.0%，低于 2010 年的 5.1%。新兴经济体在世界经济中的地位进一步提升，但经济增速有所减缓。2011 年新兴与发展中经济体产出增长率为 6.4%，同比下降了 0.9 个百分点。

中国在新兴经济体中仍然处在领跑地位。按可比价格计算，全国国内生产总值比上年增长 9.2%，但是按季度呈放缓趋势，一季度同比增长 9.7%，二季度增长 9.5%，三季度增长 9.1%，四季度增长 8.9%。

2011 年，在“调结构、稳物价”的大背景下，中央政府一方面大力推动企业转变生产方式，推动产业结构优化升级，大都市周边和二三线城市成为承接产业转移的重要基地，土地集约化、产业集群化、运作市场化的现代工业园大量涌现，成为地区经济发展支柱。

报告期内，全国工业增加值 220592 亿元，比上年增长 10.6%，增幅高于 GDP 增幅 1.4 个百分点。全国规模以上工业企业实现利润 46638 亿元，比上年增长 24.4%。

公司牢牢把握国际产业转移和大都市郊区化带来的产业升级、区域分工的历史性机遇，聚焦于环首都区域经济产业促进及大都市外溢需求，创造了园区开发运营与城镇开发建设相互促进的“产业新城模式”，初步探索了一条独具特色的“产城共融，政企共赢”的中国县域经济发展道路。

公司事业版图主要位于环首都经济区、环渤海经济圈等地，截止报告期末，公司投资开发运营了包括固安工业园区（河北廊坊）、大厂潮白河工业区（河北廊坊）、怀来京北生态新区（河北张家口）、昌黎工业园区（河北秦皇岛）、滦平金山岭园区（河北承德）、文安园区（河北廊坊）、沈北蒲河智慧产业园区（辽宁沈阳）、大厂新兴产业示范区（河北廊坊）、广阳园区（河北廊坊）、于洪园区（辽宁沈阳）等共 10 个园区。

公司开发的城镇住宅，主要面向产业转移人口和旧城改造人口，以刚性需求为主，全部位于不限购城市，受宏观调控政策影响相对较小。

管理层认为，中国正处于工业化升级、城镇化提速的关键时期。公司坚持布局高增长潜力片区的“产业新城模式”顺应了这种历史性机遇，顺应了国家产业政策，市场前景广阔。

报告期内公司经营情况回顾

#### 1、公司报告期内总体经营情况

报告期内，公司实现营业收入 779,000.68 万元，比上年增长 76.22%；实现营业利润 174,928.37 万元，比上年增长 180.80%；实现归属于母公司所有者的净利润 135,796.97 万元，比上年增长 225.46%。报告期内，公司整体销售额共计 165 亿元。

报告期内，公司新拓展 7 个园区进行产业新城的开发建设，分别为昌黎工业园区、滦平金山岭园区、文安园区、沈北蒲河智慧产业园区、大厂新兴产业示范区、广阳园区及于洪园区。报告期内，公司投资运营的园区新增签约入园企业 86 家，新增签约投资额 129.78 亿元，园区结算回款额 36.05 亿元，园区内新开工配套住宅面积 245.17 万平方米，竣工配套住宅面积 72.45 万平方米，签约销售面积 147.70 万平方米，签约销售额 109.41 亿元。

报告期内，公司城市地产新开工面积 108.70 万平方米，竣工面积 5.17 万平方米，签约销售面积 24.35 万平方米，签约销售额 18.83 亿元。

截止报告期末，公司投资运营的园区累计签约入园企业 438 家，累计签约投资额 489.53 亿元。

截止报告期末，公司期末储备开发用地规划建筑面积 414.03 万平方米。

公司主要业务介绍：

#### （1）固安区域

固安工业区建立于 2002 年 6 月，2006 年 3 月经省政府批准成为省级开发区。

##### a 招商引资

报告期内，固安工业区新增签约入园企业 36 家，新增签约投资额 84.56 亿元。截止报告期末，园区累计签约入园企业 266 家，累计签约投资额 347.24 亿元，电子信息、汽车零部件和装备制造三大产业基地初步形成规模。

##### b 基础设施建设

截止报告期末，园区累计建设完成 59 条（段）道路，完成 4 座供水站、3 座热力站等相关配套设施建设，在规划范围内实现了“九通一平”。

##### c 配套住宅

公司固安区域配套住宅 2011 年度开发项目情况表：

项目名称	占地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	2011 年新开工面积（平方米）	2011 年竣工面积（平方米）
永定河孔雀城（四~七期）	1,365,628.60	1,954,645.91	550,370.00	386,427.00
固安大卫城（一~五期）	519,371.40	1,331,222.28	447,300.00	-
康桥英郡（英国宫）	246,432.67	615,700.02	430,544.98	64,200.00
合计	2,131,432.67	3,901,568.21	1,428,214.98	450,627.00

2011 年 7 月，固安工业园区被授予“十一五”河北省开发区（园区）体制创新奖，成为唯一获此殊荣的开发区。另外，固安工业园区还获得了“年度最具影响力产业新区城市”的奖项荣誉。

### （2）大厂区域

大厂区域包括大厂潮白河工业区、大厂新兴产业示范区两个园区。大厂潮白河工业区建立于 2007 年 5 月，2008 年被批准为省级产业聚集区。大厂新兴产业示范区是 2011 年 4 月省政府批准建立的省级产业区。

#### a 招商引资

报告期内，园区新增签约入园企业 19 家，新增签约投资额 23.92 亿元。截止报告期末，园区累计签约入园企业 113 家，累计签约投资额 109.22 亿元，石油装备和新能源两大产业基地初步形成规模。

#### b 基础设施建设

截止报告期末，园区累计建设完成 53 条（段）道路，完成 2 座供水站、1 座供热站等相关配套设施建设，在规划范围内实现了“九通一平”。

#### c 配套住宅

公司大厂区域配套住宅 2011 年度开发项目情况表：

项目名称	占地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	2011 年新开工面积（平方米）	2011 年竣工面积（平方米）
潮白河孔雀城（二~四期）	777,178.63	783,762.02	269,663.88	126,366.34
潮白河大卫城（一期）	55,446.97	138,975.00	324,375.00	-
潮白河英国宫	200,000.00	393,312.00	191,748.53	-
合计	1,170,511.96	1,316,049.02	785,787.41	126,366.34

### （3）怀来区域

怀来工业区建立于 2008 年 9 月。

#### a 招商引资

报告期内，怀来工业区新增签约入园企业 19 家，新增签约投资额 13.44 亿元。截止报告期末，园区累计签约入园企业 47 家，累计签约投资额 25.21 亿元。

#### b 基础设施建设

截止报告期末，园区累计建设完成 11 条（段）道路，完成 4 座厂站等相关配套设施建设。

#### c 配套住宅

公司怀来区域配套住宅 2011 年度开发项目情况表：

项目名称	占地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	2011 年新开工面积（平方米）	2011 年竣工面积（平方米）
八达岭孔雀城（一期）	342,318.71	230,633.71	82,000.00	-
合计	342,318.71	230,633.71	82,000.00	-

#### （4）其他区域

公司投资运作的产业新城项目还包括昌黎工业园区、滦平金山岭园区、文安园区、沈北蒲河智慧产业园区、广阳园区及于洪园区。

昌黎园区，拟以节能环保、新一代信息技术、高端装备、新能源、新材料为主导产业；滦平金山岭园区，以长城文化为核心，构筑休闲时代长城度假运动旅游的天堂；文安经济开发区，总体定位为全智造商务港，重点从智慧工业、智慧商务、智慧港湾三个方面建设园区，以新型材料和装备制造业为支柱产业；沈北蒲河智慧产业区，围绕“国际科技城”、“活力智慧核”、“生态宜居地”三大主题，打造属性多样、功能复合的蒲河智慧产业区；广阳园区，产业定位于现代服务业；于洪园区，总体定位为“智慧之港、健康之城”，重点从智慧产业、科技创意、商务商业、生态栖居四个方面建设园区。

#### （5）城市地产及物业酒店经营

公司城市地产业务主要位于河北省廊坊市区、天津武清、山东文登等地。

公司旗下运营的物业公司及酒店，为产业新城配套住宅及城市住宅提供全方位的物业服务及酒店服务。

### 2、主要供应商、客户情况

#### a、公司主要供应商情况

2011 年前 5 名供应商的采购金额为 549,827.14 万元，占公司采购总额的比例为 42.67%。

#### b、公司主要客户情况

公司主要业务为产业新城开发建设，包括基础设施建设、产业发展服务、土地整理、园区综合服务及园区住宅配套服务等，故主要客户为政府及入园企业。

公司前 5 名客户的销售额为 310,081.71 万元，占全年销售总额的比例为 39.81%。

### 3、公司财务状况分析

主要财务状况指标比较表：

项目	2011-12-31	2010-12-31	变动幅度	说明
资产总额	27,579,843,007.60	15,928,297,821.25	73.15%	经营规模扩大
应收账款	305,516,919.51	19,917,026.55	1433.95%	已结算但尚未收到的园区开发收入增加
存货	20,665,041,500.72	10,673,125,126.11	93.62%	新增园区开发及配套住宅支出
持有至到期投资	342,000,000.00	96,000,000.00	256.25%	新增“华夏孔雀城”信托投资款

递延所得税资产	166,049,927.59	42,730,770.37	288.60%	可抵扣亏损及暂时性差异的增加
应付账款	816,062,304.02	359,720,041.49	126.86%	应付园区开发及配套住宅工程款增加
预收款项	16,964,773,679.36	9,216,990,597.11	84.06%	配套住宅销售额增加
应付职工薪酬	79,863,386.16	23,215,802.28	244.00%	员工人数增加及薪酬标准提高
应交税费	241,022,864.11	68,369,680.34	252.53%	收入及利润增加引起各类税金增加
其他流动负债	197,287,004.27	66,849,679.70	195.12%	计提的土地增值税增加
长期应付款	445,000,000.00	270,500,000.00	64.51%	增加的信托借款
少数股东权益	1,222,447,944.65	363,341,647.33	236.45%	新增其它投资者投资款

主要经营成果、现金流量指标比较表:

项目	2011 年度	2010 年度	变动幅度	说明
营业收入	7,790,006,804.62	4,420,684,941.99	76.22%	新增园区结算及配套住宅收入
管理费用	524,273,505.11	177,496,494.97	195.37%	主要为员工增加及薪酬提高所致
营业利润	1,749,283,677.36	622,969,589.04	180.80%	营业收入增加所致
利润总额	1,742,372,795.29	619,289,503.33	181.35%	营业利润增加所致
所得税费用	462,989,395.55	202,196,278.29	128.98%	利润总额增加所致
归属于母公司所有者的净利润	1,357,969,727.64	417,244,319.42	225.46%	净利润增加所致
经营活动产生的现金流量净额	240,939,016.52	984,008,418.96	-75.51%	园区开发及配套开发支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-755,338,598.09	-41,717,991.98	-1710.58%	本期收购公司支出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,335,173,679.05	605,933,064.90	120.35%	新增借款及其他投资者投资款



4、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

公司名称	主要产品或服务	权益比例	2011 年营业收入	2011 年净利润	2011 年末总资产
廊坊京御房地产开发有限公司	工业厂房开发与经营、房地产开发、	100%	3,430,107,011.84	1,003,327,105.56	13,424,478,396.04
三浦威特园区建设发展有限公司	园区建设与管理	100%	2,233,749,105.33	784,863,909.37	3,557,762,193.20
廊坊鼎新建设投资有限公司	园区基础设施建设投资、管理等	100%	11,250,250.00	8,514,548.65	225,027,660.09
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	园区建设与管理	100%	710,042,412.20	253,281,249.39	2,426,550,526.35
怀来鼎兴投资开发有限公司	园区建设与管理	100%	267,991,905.52	51,825,177.50	564,650,642.02
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	对工业园区基础设施、土地整理、污水处理项目的投资	100%	-	-3,133,900.22	192,679,451.80
昌黎瑞祥投资开发有限公司	园区基础设施投资、建设、管理	100%	215,773,154.84	25,181,749.87	379,613,588.27
滦平瑞祥投资开发有限公司	园区基础设施投资、建设、管理	100%	-	-3,330,147.40	111,028,498.57
廊坊华夏新城建设发展有限公司	市政公用工程施工	100%	274,838,267.24	17,424,134.91	1,524,398,459.07
大厂京御房地产开发有限公司	工业厂房开发与经营、房地产开发	100%	856,441,082.00	171,511,892.55	2,697,573,207.29
香河京御房地产开发有限公司	工业厂房开发与经营、房地产开发	100%	-	-17,100,994.53	739,275,694.13
固安幸福基业资产管理有限公司	项目投资及投资管理等	100%	-	-45,177.40	451,466,876.87

固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	工业厂房开发与经营、房地产开发	49%	-	-41,064,793.99	1,016,232,238.16
廊坊市凯创九通投资有限公司	对园区基础设施建设的投资和咨询管理,土地整理	49%	-	-332,411.64	39,667,588.36
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	钢材、建筑材料销售	100%	370,321,207.18	27,157,479.42	508,470,409.78

注：净利润包含少数股东损益

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
产业新城开发建设	7,288,170,034.29	4,112,962,202.03	43.57	150.11	148.76	增加 0.31 个百分点
其他业务 (城市地产、物业、酒店)	470,414,111.00	364,543,873.55	22.51	-68.39	-70.12	减少 4.51 个百分点
合计	7,758,584,145.29	4,477,506,075.58	42.29	76.26	55.82	增加 7.57 个百分点

公司的主营业务为产业新城开发建设，包括基础设施建设、产业发展服务、土地整理、园区综合服务及住宅、生活配套服务，并辅以城市地产开发、物业酒店经营等业务，取得均衡发展。

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
环北京区域	7,758,584,145.29	76.26

公司产业新城开发建设业务报告期内主要集中于河北省廊坊市、张家口市等环北京区域，故收入主要来源为该区域，目前公司已拓展业务至沈阳、青岛等地，未来收入来源构成会有所变化。

(3)报告期内，公司营业收入同比增长 76.26%，营业利润同比增长 180.80%，主要系公司营业利润率比 2010 年上升了 7.57%。

报告期内，公司营业利润率较高的产业新城开发建设业务取得稳步发展，固安、大厂、怀来等园区入园企业逐步增多，落地投资额持续增长，基础设施建设总量增加，加上配套住宅项目陆续交房，使得本年度公司营业利润较上年出现较大幅度增长。

## 2、 对公司未来发展的展望

### (1) 新年度经营计划

#### ①未来展望：

2012 年，世界经济形势总体上仍将十分严峻复杂，世界经济复苏的不稳定性、不确定性上升，中央经济工作会议提出稳中求进的工作总基调。

为了应对经营环境可能发生的变化，2012 年公司将继续坚持独特的“产业新城模式”，审慎拓展新区域，稳步推进成熟经济圈、高增长区域的均衡布局。

在产业新城开发建设方面，公司将继续抓住地方政府发展经济、企业产业转移和升级的有利形势，发挥公司园区建设、招商引资及城市运营能力，特别是发挥公司专业招商团队的优势，推动园区工业产值增加和地方经济发展，增强公司在基础建设、招商引资、产业综合服务方面的赢利能力。公司将积极关注物联网产业园、文化传媒产业园、医疗器械产业园等专业产业园的市场机会。

在产业新城住宅配套建设方面，公司针对入园企业员工、城镇化进程中的刚性需求客群，推出“首改首置”产品；同时，由于产业园区具有成片开发、持续开发的特点，随着产业园日臻成熟，住宅需求将会自然地、持续地增长。城市地产开发方面，适当面向中高端客户推出“再改”产品，满足居民改善生活条件、提高生活质量的需求。

管理上，随着公司规模扩大，公司的管理难度和管控风险在增加，公司将持续提升工程管理水平、采购管理水平及提高工程质量，继续推进落实组织变革，提升经营能力；资金上，公司将在稳固现有银企合作的基础上，进一步创新融资渠道，优化融资模式，在控制风险的前提下加大融资力度；人才发展上，公司将继续推动“常青藤”定向培养计划，利用华夏幸福大学做好人力资源开发及培训，提升组织绩效和个人绩效。

2012 年，公司将努力完成重组过程中预测的净利润。

#### ②面临的风险

2011 年以来，从中央到地方各级政府出台了一系列旨在控制房价过高、过快增长的调控政策，对公司的城市地产业务有一定的影响。

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

## (二) 公司投资情况

### 1、 委托理财及委托贷款情况

#### (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

#### (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第二次会议	2011年4月20日	一、 审议通过《2010 年年度报告全文及年度报告摘要》二、 审议通过《2010 年董事会工作报告》三、 审议通过《2010 年总经理工作报告》四、 审议通过《2010 年度财务决算报告》五、 审议通过《公司 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》六、 审议通过《关于聘请会计师事务所的议案》七、 审议通过《关于子公司上海国祥制冷工业有限公司对外签署〈关于厂房建设及项目合作之协议书〉的议案》八、 审议通过《关于核销全资子公司东莞国祥制冷工业有限公司坏账的议案》九、 审议通过《关于解散全资子公司东莞公司国祥制冷工业有限公司并在登记机关办理该公司注销登记手续的议案》十、 审议通过《2011 年第一季度报告全文及正文》十一、 审议通过《关于召开 2010 年度股东大会的议案》	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 4 月 22 日
第四届董事会第三次会议	2011 年 8 月 2 日	一、 审议通过了公司《2011 年半年度报告全文及其摘要》二、 审议通过《关于修订〈公司章程〉部分条款的	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 3 日

		议案》三、审议通过了《关于制订<公司董事会秘书管理制度>的议案》四、审议通过《关于召开公司 2011 年第一次临时股东大会的议案》		
第四届董事会第四次会议	2011 年 9 月 8 日	一、 审议通过《关于签署<资产交割确认书>的议案》二、 审议通过《关于公司总经理、常务副总经理、财务负责人辞职的议案》三、 审议通过《关于聘任公司总裁、常务副总裁、副总裁、财务总监的议案》四、 审议通过《关于变更公司名称的议案》五、 审议通过《关于变更公司经营范围的议案》六、 审议通过《关于变更公司注册资本的议案》七、 《关于修订<公司章程>的议案》八、 审议通过《关于召开公司 2011 年第二次临时股东大会的议案》	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 9 月 9 日
第四届董事会第五次会议	2011 年 10 月 27 日	一、 审议通过《2011 年三季度报告全文及报告摘要》二、 审议通过《信息披露管理制度》三、 审议通过《对外担保管理办法》四、 审议通过《投融资管理制度》五、 关于《与华夏幸福基业控股股份公司签署<商标使用许可合同>的议案》六、 审议通过《关于下属公司大厂京御幸福房地产开发有限公司竞得土地使用权的议案》七、 审议通过《关于下属公司大厂京御房地产开发有限公司竞得土地使用权的议案》八、 《关于变更公司注册地址的议案》九、 审议通过《关于召开公司 2011 年第三次临时股东大会的议案》	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 28 日
第四届董事会第六次会议	2011 年 10 月 31 日	一、 审议通过《关于公司申请撤销股票交易其他特别处理的议案》二、 审议通过《关	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 1 日

		于为下属公司大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司银行贷款提供担保的议案》三、审议通过《关于为下属公司永定河房地产开发有限公司银行贷款提供担保的议案》四、审议通过公司《关于控股孙公司增资的议案》		
第四届董事会第七次会议	2011 年 12 月 8 日	一、审议通过《关于下属公司廊坊市京御幸福房地产开发有限公司贷款提供担保的议案》二、审议通过《关于下属公司廊坊市京御幸福房地产开发有限公司贷款提供担保的议案》三、审议通过《关于下属公司廊坊市京御幸福房地产开发有限公司贷款提供担保的议案》四、审议通过《关于为下属公司永定河房地产开发有限公司银行贷款提供担保的议案》五、审议通过《关于公司廊坊华夏新城建设发展有限公司贷款提供担保的议案》六、审议通过《关于公司预计购买经营性用地的议案》七、审议通过《关于召开公司 2011 年第四次临时股东大会的议案》	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 10 日
第四届董事会第八次会议	2011 年 12 月 26 日	一、审议通过《关于聘请公司 2011 年度财务审计机构并授权董事会决定支付审计费的议案》	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 28 日
第四届董事会第九次会议	2011 年 12 月 30 日	一、审议通过《关于整体合作开发建设经营苏家屯区委托区域的议案》二、审议通过《关于召开公司 2012 年第一次临时股东大会的议案》	《上海证券报》、 《证券日报》	2012 年 1 月 5 日

## 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会根据《公司法》、《证券法》等相关法律、法规及《公司章程》的要求，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行股东大会通过的决议。

## 3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报

告

(1) 审计委员会相关工作制度建立健全情况：公司董事会制订了《审计委员会工作规程》。

(2) 审计委员会相关工作制度主要内容：公司《审计委员会工作规程》主要从人员组成、工作职责、工作程序、权利和义务等方面对审计委员的相关工作作出规定，对审计委员会在年报编制和披露过程中了解公司经营以及与年审会计师保持沟通、监督检查等方面进行了要求。

(3) 审计委员会履职情况：公司审计委员会严格按照相关规定认真履行职责，高度重视公司年度财务报告审计工作以及内部控制建立健全情况，报告期内，审计委员会与会计师事务所协商确定了 2011 年度财务报告审计工作的时间安排；在年度审计的注册会计师进场前审查了公司财务部门编制的 2011 年度财务报表，并表示：公司财务部门编制的 2011 年度财务报表严格按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，公允反映了本公司 2011 年度的财务状况，以及 2011 年度的经营成果和现金流量；公司对外披露的财务信息及其披露程序符合《上海证券交易所股票上市规则》、《信息披露管理制度》等规定要求，财务信息的披露做到了及时、公平、真实、准确、完整，不含有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

在会计师事务所出具初步审计意见后，审计委员会再次审阅了公司 2011 年度财务报告，并同意将公司财务报告提交董事会审议，并认为公司现聘审计师中兴财光华会计师事务所有限责任公司能够严格遵守新的审计准则，对公司实施风险导向审计，经办的注册会计师及相关审计人员勤勉尽责，严格实施了审计程序，按期提交了审计报告，该事务所胜任公司外部审计师工作。

#### 4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会下设薪酬与考核委员会，主要负责制定公司董事（非独立董事）及高级管理人员的薪酬计划或方案，审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；对董事会负责。

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责。经审核，报告期内，公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，同意公司在年度报告中披露对其支付的薪酬。

#### 5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司认真按照《公司章程》《公司信息披露管理制度》及上海证券交易所股票上市的规定，加强外部信息使用人的管理，制订《外部信息使用人管理制度》，并经第三届董事会第二十四次会议审议通过。报告期内，公司严格按照上述制度规范外部信息使用人使用公司内部信息，并作为内幕信息知情人进行登记管理。

#### 6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会对建立健全并有效实施公司内部控制制度负责。董事会将严格按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求，持续建立、健全和和执行各项内部控制制度，以确保公司在生产经营的各业务环节规范运作，保证公司资产安全、财务报告及所披露信息的真实性、可靠性，防范重大错报风险。

#### 7、 应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

2012 年公司将按照《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》的要求，对公

司各职能部门及下属子分公司继续健全完善公司内部控制制度，深化内部控制体系应用建设，增强内部控制的执行力，同时，由检查监督部门定期检查执行情况，发现问题或缺陷，及时加以改进，以推进内部控制体系的有效运行。

#### 8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司《内幕信息知情人管理制度》经第三届董事会第二十四次会议审议通过，报告期内，公司严格按照上述制度加强内幕信息的保密管理，完善内幕信息知情人登记备案，经公司自查，未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

#### 9、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

#### (五) 现金分红政策的制定及执行情况

本报告期内，公司未进行现金分红。

#### (六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

本公司利润分配预案已于 2012 年 2 月 27 日经第四届董事会第十一次会议审议通过，具体分配预案为：拟以 2011 年 12 月 31 日公司总股本 587,946,540 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股（每股面值 1 元），同时派发现金股利 2.00 元（含税），预计分配利润 293,973,270 元。同时，实施资本公积转增股本，向全体股东每 10 股转增 2 股。本次利润分配预案需经本公司 2011 年度股东大会通过后方可实施。

#### (七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008 年	0	0	0	0	0	0
2009 年	0	0	0	0	0	0
2010 年	0	0	0	0	0	0

#### (八) 其他披露事项

公司于 2011 年 5 月 26 日发布《2010 年度资本公积金转增股本方案实施公告》，以 2010 年度末总股本 145,324,675 股为基数，每 10 股转增 6 股，截止报告期末，此次利润分配方案已全部实施完毕，该次转增实施完成后总股本增至 232,519,480 股。



## 九、 监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
第四届监事会第二次会议	一、审议通过《2010 年年度报告全文及年度报告摘要》二、审议通过《2010 年监事会工作报告》三、审议通过《2010 年度财务决算报告》四、审议通过《公司 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》五、监事会关于 2010 年度报告及 2011 年第一季度报告的审核意见
第四届监事会第三次会议	一、审议通过《2011 年半年度报告全文及其摘要》二、监事会关于 2011 年半年报的审核意见
第四届监事会第四次会议	一、审议通过《2011 年三季度报告全文及报告摘要》

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司根据《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的相关规定，规范运作，依法经营，科学决策，报告期内，进一步完善治理结构，健全内部控制制度，形成风险防范体系，有效规避经营、管理、财务风险，提高公司整体运行效率。

截至本报告期末，未发现公司董事、总经理及其他高级管理人员执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会通过对公司内部控制制度的建设与执行情况检查以及对财务报表的审核对公司财务进行监督，公司财务管理及核算规范。会计师事务所审计报告出具了无保留意见，财务报告真实、准确的反映了公司的财务状况和经营成果。

### (四) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司进行的关联交易价格遵守“公平、公正、公开”原则，履行了法定的决策程序，信息披露规范透明，不损害公司及中小股东利益，不影响公司独立性。

## 十、 重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

### (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

### (四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
北京瑞祥基业投资管理有限公司	廊坊市瑞祥基业投资有限公司	2011年6月30日	4,422.57	-313.39		否	以评估结果为定价依据	是	是	-0.23	
北京瑞祥基业投资管理有限公司	昌黎瑞祥投资开发有限公司	2011年6月30日	16,280.53	2,518.17		否	以评估结果为定价依据	是	是	1.85	
北京瑞祥基业投资管理有限公司	滦平瑞祥投资开发有限公司	2011年6月30日	9,675.90	-333.01		否	以评估结果为定价依据	是	是	-0.25	
陈玉海、苏大小	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	2011年9月2日	1,000	0		否	以评估结果为定价依据	是	是	0	

1、2011年6月30日,公司孙公司九通基业投资有限公司受让北京瑞祥基业投资管理有限公司所持有的廊坊市瑞祥基业投资有限公司100%股权,此次股权收购以廊坊市瑞祥基业投资有限公司经评估后的净资产为定价基础,此次收购廊坊市瑞祥基业投资有限公司100%股权的价格为人民币4,422.57万元。

2、2011年6月30日,公司孙公司九通基业投资有限公司受让北京瑞祥基业投资管理有限公司所持有的昌黎瑞祥投资开发有限公司100%股权,此次股权收购以昌黎瑞祥投资开发有限公司经评估后的净资产为定价基础,此次收购廊坊市瑞祥基业投资有限公司100%股权的价格为人民币16,280.53万元。

3、2011 年 6 月 30 日，公司孙公司九通基业投资有限公司受让北京瑞祥基业投资管理有限公司所持有的滦平瑞祥投资开发有限公司 100% 股权，此次股权收购以滦平瑞祥投资开发有限公司经评估后的净资产为定价基础，此次收购滦平瑞祥投资开发有限公司 100% 股权的价格为人民币 9,675.90 万元。

4、2011 年 9 月 2 日，公司全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司受让陈玉海、苏大小所持有的大厂回族自治县弘润商贸有限公司 100% 股权，此次股权收购以大厂回族自治县弘润商贸有限公司经评估后的净资产为定价基础，此次收购大厂回族自治县弘润商贸有限公司 100% 股权的价格为人民币 1,000 万元。

2、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
固安通达房地产开发有限公司	廊坊开发区京御房地产开发有限公司	2011 年 5 月 31 日	31,739.75	-38.66	327.55	否	以评估结果为定价依据	是	是	0.24	
兴通基业（天津）投资有限公司	天津鼎兴通投资管理有限公司	2011 年 6 月 30 日	1,100.00	-222.6	267.73	否	双方协商	是	是	0.20	

1、公司全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司转让所持廊坊开发区京御房地产开发有限公司 100% 的股权给固安通达房地产开发有限公司，以评估结果为定价依据，转让价款为人民币 31,739.75 万元。

2、公司全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司转让所持天津鼎兴通投资管理有限公司 100% 的股权给兴通基业（天津）投资有限公司，以双方协商为定价依据，转让价款为人民币 1,100 万元。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

(六) 重大合同及其履行情况

1、 为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、 担保情况

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	9.40
报告期末对子公司担保余额合计（B）	20.78
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	20.78
担保总额占公司净资产的比例(%)	74.59
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	16.92
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0.74
上述三项担保金额合计（C+D+E）	17.66

无

报告期末公司担保余额为 20.78 亿元，不存在对控股股东的担保。

3、 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、 上市公司、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有行 限期	是否履 期及严 格履行	如未能 及时履 行应说 明未履 行的具 体原因	如未能 及时履 行应说 明下一 步计划
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	华夏幸福基业控股股份公司	2011年5月5日,华夏幸福基业控股股份公司做出《关于利润预测补偿的承诺函》,具体承诺如下:承诺2011年、2012年、2013年廊坊京御房地产开发有限公司的盈利预测数(归属于母公司所有者的净利润)分别为94,876万元、128,380万元、147,060万元。如廊坊京御房地产开发有限公司2011、2012、2013年的实际盈利数未能达到上述盈利预测数,则应按以下公式计算确定华夏幸福基业控股股份公司当年需补偿的股份数量,并将华夏幸福基业控股股份公司持有的该等数量股份划转至浙江国祥制冷工业股份有限公司董事会设立的专门账户进行锁定:每年应当补偿的股份数量=(截至当期期末累积预测净利润数额-截至当期期末累积实际净利润数额)×认购股份总数÷补偿期限内各年的预测净利润数额总和-已补偿股份数量	是	是		
	股份限售	华夏幸福基业控股股份公司	截止2011年12月31日,公司总股本587,946,540股。其中,限售流通股为355,427,060股。股票限售期为36个月,限售期为2011年9月15日至2014年9月14日。	是	是		

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所有限公司	中兴财光华会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	45	80
境内会计师事务所审计年限	11	1

因公司于报告期内完成重大资产重组,主营业务已变更,公司原审计机构浙江天健会计师事务所聘期届满不再续签。公司于2011年度开始聘请中兴财光华会计师事务所有限责任公司为公司审计机构。公司股东大会已通过了聘请中兴财光华会计师事务所有限责任公司为2011年度审计机构的相关议案,审计报酬为人民币80万元。

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽

查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

1、截至本报告披露日，公司已与沈阳市苏家屯区人民政府签订了《区域整体合作开发建设经营协议及补充协议》，负责沈阳市苏家屯委托区域的开发建设管理工作。

截至本报告披露日，公司已与青岛市城阳区河套街道办事处就整体合作开发建设经营青岛市城阳区河套街道约定区域的相关合作事宜达成初步意向，并签订了《关于整体合作开发建设经营青岛市城阳区河套街道约定区域合作框架协议书》。

截至本报告披露日，公司已与香河县人民政府、朗森汽车产业园开发有限公司就整体开发建设香河区域的相关合作事宜达成初步意向，并签订了《关于香河县约定区域整体开发建设的合作框架协议》。

2、2011 年 7 月 26 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案反馈意见的函》（上市部函[2011]229 号），公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案于 2011 年 7 月 22 日经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，获有条件通过。

2011 年 8 月 26 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1355 号），公司本次重大资产重组及发行股份购买资产方案已经上市公司并购重组审核委员会审核通过。详见 2011 年 8 月 29 日的《上海证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>。

公司章程的变更情况详见 2011 年 8 月 20 日、2011 年 9 月 29 日的上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>。

公司注册资本的变更情况详见 2011 年 5 月 26 日、2011 年 9 月 29 日的《上海证券报》、《证券日报》、上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>。

3、2011 年 12 月 08 日，公司召开了第四届董事会第七次会议，并于 2011 年 12 月 26 日召开 2011 年第四次临时股东大会批准了部分下属公司担保事项。截止报告期末，廊坊市京御幸福房地产开发有限公司已于 2011 年 12 月 30 日就华夏幸福城润园二期项目的开发与中国银行股份有限公司廊坊分行营业部签署《借款协议》及《担保协议》，借款金额为贰亿伍仟万元，并按担保协议约定办理完毕土地抵押登记。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
ST 国祥股票交易异常波动公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 4 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥第四届董事会第二次会议决议公告暨召开 2010 年年度股东大会的通知	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 4 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥第四届监事会第二次会议决议公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 4 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项审	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 4 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

计说明			
ST 国祥年报	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 4 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥年报摘要	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 4 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥第一季度季报	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 4 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥 2010 年年度股东大会会议资料	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 5 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥 2010 年年度股东大会的法律意见书	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 5 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥 2010 年年度股东大会决议公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 5 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥资本公积金转增股本方案实施公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 5 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥股票交易异常波动公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 7 月 7 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥股票交易异常波动公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 7 月 13 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥股票交易异常波动公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 7 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥停牌公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 7 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 7 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥第四届董事会第三次会议决议公告暨召开 2011 年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥董事会秘书工作制度	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥半年报	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥半年报摘要	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥股票交易异常波动公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥股票交易异常波动公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥公司章程（2011 修订）	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥 2011 年第一次临时股东大会的法律意见书	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥 2011 年第一次临时股东	《上海证券报》、	2011 年 8 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

大会决议公告	《证券日报》		
ST 国祥关于公司发行股份购买资产及华夏幸福基业股份有限公司申请豁免要约收购事宜获得中国证监会核准的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书（修订稿）	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥收购报告书	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）修订说明	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥股票交易异常波动公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 8 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥第四届董事会第四次会议决议公告暨召开 2011 年第二次临时股东大会的通知	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 9 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于发行股份购买资产所涉及标的资产过户完成的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 9 月 13 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易实施情况及股份变动报告书	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 9 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥 2011 年第二次临时股东大会会议资料	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 9 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥公司章程（2011 修订）	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 9 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥 2011 年第二次临时股东大会的法律意见书	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 9 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥 2011 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 9 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于副总裁离职的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于下属公司廊坊市京御幸福房地产开发有限公司竞得土地使用权公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于公司名称及经营范围变更的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于下属公司大厂京御房地产开发有限公司竞得土地使用权公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于下属公司大厂华夏	《上海证券报》、	2011 年 10 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>



幸福基业房地产开发有限公司 竞得土地使用权公告	《证券日报》		
ST 国祥关于下属公司廊坊京御 房地产开发有限公司竞得土地 使用权公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于下属公司大厂京御 房地产开发有限公司竞得土地 使用权公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于下属公司大厂京御 幸福房地产开发有限公司竞得 土地使用权公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于下属公司固安幸福 基业资产管理有限公司大厂分 公司竞得土地使用权公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于大股东更名公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于股东股份减持公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥信息披露管理制度	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥对外担保管理办法	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥投融资管理制度	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥第三季度季报	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥第四届董事会第五次会 议决议公告暨召开 2011 年第三 次临时股东大会的通知	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于商标许可使用的关 联交易公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 10 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于撤销股票交易其他 特别处理和变更证券简称的公 告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥第三季报部分财务数据 差错更正的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于撤销股票交易其他 特别处理和变更证券简称的公 告（修正稿）	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥关于控股孙公司增资的 公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥第四届董事会第六次会 议决议公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

ST 国祥关于为下属公司大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司贷款提供担保的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
ST 国祥为下属公司永定河房地产开发有限公司贷款提供担保的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于第三次临时股东大会增加议案的补充通知公告（修正稿）	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于第三次临时股东大会增加议案的补充通知公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于下属公司廊坊京御房地产开发有限公司竞得土地使用权公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于下属公司固安京御幸福房地产开发有限公司竞得土地使用权公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于四川信托对大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司设立信托计划的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福 2011 年第三次临时股东大会会议资料	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于控股股东股权质押的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福 2011 年第三次临时股东大会的法律意见书	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 11 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于下属公司成立全资子公司的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 2 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于下属公司廊坊华夏新城建设发展有限公司贷款提供担保的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于公司预计购买经营性用地的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福第四届董事会第七次会议决议公告暨召开 2011 年第四次临时股东大会的通知	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于下属公司永定河房地产开发有限公司贷款提供担保的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于下属公司廊坊市京御幸福房地产开发有限公司贷款提供担保的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于下属公司廊坊市	《上海证券报》、	2011 年 12 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

京御幸福房地产开发有限公司 贷款提供担保的公告	《证券日报》		
华夏幸福关于下属公司廊坊市 京御幸福房地产开发有限公司 贷款提供担保的公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于下属公司三浦威 特园区建设发展有限公司竞得 土地使用权公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于下属公司固安幸 福基业资产管理有限公司竞得 土地使用权公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福关于下属公司廊坊京 御房地产开发有限公司竞得土 地使用权公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福 2011 年第四次临时股 东大会会议资料	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福 2011 年第四次临时股 东大会的法律意见书	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福 2011 年第四次临时股 东大会决议公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
华夏幸福第四届董事会第八次 会议决议公告	《上海证券报》、 《证券日报》	2011 年 12 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经中兴财光华会计师事务所有限责任公司注册会计师姚庚春、王凤岐审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

审计报告

中兴财光华审会字（2012）第 3005 号

华夏幸福基业投资开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华夏幸福基业投资开发股份有限公司(以下简称华夏幸福公司)财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是华夏幸福公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，华夏幸福公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华夏幸福公司 2011 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中兴财光华会计师事务所  
有限责任公司

中国注册会计师：姚庚春

中国 石家庄

中国注册会计师：王凤岐

二〇一二年二月二十七日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2011 年 12 月 31 日

编制单位:华夏幸福基业投资开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		3,574,279,930.71	2,752,229,308.23
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			649,009.89
应收票据			
应收账款		305,516,919.51	19,917,026.55
预付款项		1,506,495,760.10	1,437,665,638.72
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		660,175,902.46	606,770,995.57
买入返售金融资产			
存货		20,665,041,500.72	10,673,125,126.11
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		26,711,510,013.50	15,490,357,105.07
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		342,000,000.00	96,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资		19,437,118.30	
投资性房地产		70,913,154.81	75,170,313.49
固定资产		214,225,262.47	197,186,979.72
在建工程		9,851,088.00	12,931,973.19

工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		40,414,999.57	13,920,679.41
开发支出			
商誉		336,245.00	
长期待摊费用		5,105,198.36	
递延所得税资产		166,049,927.59	42,730,770.37
其他非流动资产			
非流动资产合计		868,332,994.10	437,940,716.18
资产总计		27,579,843,007.60	15,928,297,821.25
<b>流动负债:</b>			
短期借款		289,000,000.00	175,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		816,062,304.02	359,720,041.49
预收款项		16,964,773,679.36	9,216,990,597.11
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		79,863,386.16	23,215,802.28
应交税费		241,022,864.11	68,369,680.34
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,319,991,116.20	882,553,660.11
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债		1,402,000,000.00	876,850,000.00
其他流动负债		197,287,004.27	66,849,679.70
流动负债合计		21,310,000,354.12	11,669,549,461.03

<b>非流动负债：</b>			
长期借款		929,100,000.00	1,299,700,000.00
应付债券			
长期应付款		445,000,000.00	270,500,000.00
专项应付款		865,145,076.24	989,844,971.28
预计负债			
递延所得税负债		21,762,842.91	15,943,569.05
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,261,007,919.15	2,575,988,540.33
负债合计		23,571,008,273.27	14,245,538,001.36
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		587,946,540.00	587,946,540.00
资本公积		243,058,704.48	134,059,815.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		216,533,654.41	117,301,188.29
一般风险准备			
未分配利润		1,738,847,890.79	480,110,629.27
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,786,386,789.68	1,319,418,172.56
少数股东权益		1,222,447,944.65	363,341,647.33
所有者权益合计		4,008,834,734.33	1,682,759,819.89
负债和所有者权益总计		27,579,843,007.60	15,928,297,821.25

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：袁静

**母公司资产负债表**

2011 年 12 月 31 日

编制单位：华夏幸福基业投资开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,517,954.84	7,414,416.77
交易性金融资产			
应收票据			

应收账款			1,502,206.21
预付款项		172,107.63	
应收利息			
应收股利		1,020,000,000	
其他应收款		12,951,260.17	76,026,241.32
存货			4,771.71
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,038,641,322.64	84,947,636.01
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,669,468,030.75	215,450,000
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,669,468,030.75	215,450,000.00
资产总计		2,708,109,353.39	300,397,636.01
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			917,890.11
预收款项			149,399.00



应付职工薪酬			
应交税费		411.60	227,627.88
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,448,632.63	773,606.67
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,449,044.23	2,068,523.66
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,449,044.23	2,068,523.66
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		587,946,540.00	145,324,675.00
资本公积		1,113,785,184.67	167,739,018.92
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		111,836,389.46	12,603,923.34
一般风险准备			
未分配利润		893,092,195.03	-27,338,504.91
所有者权益（或股东权益） 合计		2,706,660,309.16	298,329,112.35
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		2,708,109,353.39	300,397,636.01

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：袁静

**合并利润表**  
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		7,790,006,804.62	4,420,684,941.99
其中：营业收入		7,790,006,804.62	4,420,684,941.99
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,046,169,588.55	3,797,593,570.77
其中：营业成本		4,523,799,531.07	2,894,973,109.43
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		458,741,162.87	322,932,395.90
销售费用		534,483,302.19	366,946,999.65
管理费用		524,273,505.11	177,496,494.97
财务费用		-1,743,444.43	-5,388,933.12
资产减值损失		6,615,531.74	40,633,503.94
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-149,009.89	-64,160.25
投资收益（损失以“－”号填列）		5,595,471.18	-57,621.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-162,881.70	-200,000.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,749,283,677.36	622,969,589.04
加：营业外收入		2,944,419.03	1,464,652.42
减：营业外支出		9,855,301.10	5,144,738.13
其中：非流动资产处置损失		79,444.34	566,268.52
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,742,372,795.29	619,289,503.33

减：所得税费用		462,989,395.55	202,196,278.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,279,383,399.74	417,093,225.04
归属于母公司所有者的净利润		1,357,969,727.64	417,244,319.42
少数股东损益		-78,586,327.90	-151,094.38
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		2.31	0.71
（二）稀释每股收益		2.31	0.71
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,357,969,727.64	417,244,319.42
归属于少数股东的综合收益总额		-78,586,327.90	-151,094.38

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：袁静

**母公司利润表**  
2011 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		3,789,650.41	3,787,962.11
减：营业成本		3,193,418.65	3,243,654.68
营业税金及附加		18,837.59	14,180.77
销售费用		17,759.00	60,621.74
管理费用		6,377,041.52	2,514,848.23
财务费用		-46,161.77	-107,832.34
资产减值损失		-7,341,087.29	5,330,013.42
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		1,018,096,493.00	-491,050.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,019,666,335.71	-7,758,574.39
加：营业外收入			976.74
减：营业外支出		3,169.65	188,241.54
其中：非流动资产处置损失			177,172.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号		1,019,663,166.06	-7,945,839.19

填列)			
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,019,663,166.06	-7,945,839.19
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		1,019,663,166.06	-7,945,839.19

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：袁静

### 合并现金流量表

2011 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,250,083,050.20	10,062,616,854.19
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			

收到其他与经营活动有关的现金		1,387,742,031.31	1,224,398,969.50
经营活动现金流入小计		16,637,825,081.51	11,287,015,823.69
购买商品、接受劳务支付的现金		12,688,227,306.84	8,417,629,428.21
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		337,460,166.23	139,081,088.75
支付的各项税费		885,494,457.93	645,483,023.00
支付其他与经营活动有关的现金		2,485,704,133.99	1,100,813,864.77
经营活动现金流出小计		16,396,886,064.99	10,303,007,404.73
经营活动产生的现金流量净额		240,939,016.52	984,008,418.96
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		500,000.00	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金		51,980.19	142,378.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,575.00	7,825.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		310,672,516.62	
收到其他与投资活动有关的现金		80,043,978.52	

投资活动现金流入小计		391,276,050.33	1,150,203.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,589,925.41	38,868,195.05
投资支付的现金		651,893,545.34	4,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		236,131,177.67	
支付其他与投资活动有关的现金		240,000,000.00	
投资活动现金流出小计		1,146,614,648.42	42,868,195.05
投资活动产生的现金流量净额		-755,338,598.09	-41,717,991.98
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,195,300,000.00	200,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,195,300,000.00	200,100,000.00
取得借款收到的现金		1,700,000,000.00	1,629,850,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,895,300,000.00	1,829,950,000.00
偿还债务支付的现金		1,141,600,000.00	991,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		292,337,370.54	182,216,935.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		126,188,950.41	50,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,560,126,320.95	1,224,016,935.10
筹资活动产生的		1,335,173,679.05	605,933,064.90

现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		820,774,097.48	1,548,223,491.88
加：期初现金及现金等价物余额		2,752,229,308.23	1,204,005,816.35
六、期末现金及现金等价物余额		3,573,003,405.71	2,752,229,308.23

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：袁静

### 母公司现金流量表

2011 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,015,631.00	2,955,700.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		26,214,744.80	12,844,993.97
经营活动现金流入小计		29,230,375.80	15,800,694.28
购买商品、接受劳务支付的现金		1,229,199.81	2,721,614.37
支付给职工以及为职工支付的现金		563,837.10	590,316.00
支付的各项税费		738,097.96	932,995.22
支付其他与经营活动有关的现金		28,589,784.86	12,573,802.51
经营活动现金流出小计		31,120,919.73	16,818,728.10
经营活动产生的现金流量净额		-1,890,543.93	-1,018,033.82
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			

收回投资收到的现金			2,020,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			114,375.93
投资活动现金流入小计			2,134,375.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			28,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			28,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-25,865,624.07
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			



支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			-2,546.56
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,890,543.93	-26,886,204.45
加：期初现金及现金等价物余额		6,131,973.77	33,018,178.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,241,429.84	6,131,973.77

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：袁静

## 合并所有者权益变动表

2011年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	587,946,540.00	134,059,815.00			117,301,188.29		480,110,629.27		363,341,647.33	1,682,759,819.89
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	587,946,540.00	134,059,815.00			117,301,188.29		480,110,629.27		363,341,647.33	1,682,759,819.89
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		108,998,889.48			99,232,466.12		1,258,737,261.52		859,106,297.32	2,326,074,914.44
(一) 净利润							1,357,969,727.64		-78,586,327.90	1,279,383,399.74
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							1,357,969,727.64		-78,586,327.90	1,279,383,399.74
(三) 所有者投入和减少资本		1,127,555,520.85							1,100,985,449.90	2,228,540,970.75
1. 所有者投入资本		1,127,555,520.85							1,100,985,449.90	2,228,540,970.75
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					99,232,466.12		-99,232,466.12			
1. 提取盈余公积					99,232,466.12		-99,232,466.12			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	87,194,805.00	-87,194,805.00								

1. 资本公积转增资本（或股本）	87,194,805.00	-87,194,805.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他	-87,194,805.00	-931,361,826.37							-163,292,824.68	-1,181,849,456.05
四、本期期末余额	587,946,540.00	243,058,704.48			216,533,654.41		1,738,847,890.79		1,222,447,944.65	4,008,834,734.33

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	587,946,540.00	134,059,815.00			53,545,834.54		126,980,570.34		165,033,834.97	1,067,566,594.85
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	587,946,540.00	134,059,815.00			53,545,834.54		126,980,570.34		165,033,834.97	1,067,566,594.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					63,755,353.75		353,130,058.93		198,307,812.36	615,193,225.04
（一）净利润							417,244,319.42		-151,094.38	417,093,225.04
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							417,244,319.42		-151,094.38	417,093,225.04
（三）所有者投入和减少资本							-358,906.74		198,458,906.74	198,100,000.00

1. 所有者投入资本									200,100,000.00	200,100,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他							-358,906.74		-1,641,093.26	-2,000,000.00
(四) 利润分配					63,755,513.67		-63,755,513.67			
1. 提取盈余公积					63,755,513.67		-63,755,513.67			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他						-159.92		159.92		
四、本期期末余额	587,946,540.00	134,059,815.00			117,301,188.29		480,110,629.27		363,341,647.33	1,682,759,819.89

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：袁静

母公司所有者权益变动表  
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	145,324,675.00	167,739,018.92			12,603,923.34		-27,338,504.91	298,329,112.35
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	145,324,675.00	167,739,018.92			12,603,923.34		-27,338,504.91	298,329,112.35
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	442,621,865.00	946,046,165.75			99,232,466.12		920,430,699.94	2,408,331,196.81
(一) 净利润							1,019,663,166.06	1,019,663,166.06
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							1,019,663,166.06	1,019,663,166.06
(三) 所有者投入和减少资本	355,427,060.00	1,033,240,970.75						1,388,668,030.75
1. 所有者投入资本	355,427,060.00	1,033,240,970.75						1,388,668,030.75
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					99,232,466.12		-99,232,466.12	
1. 提取盈余公积					99,232,466.12		-99,232,466.12	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	87,194,805.00	-87,194,805.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	87,194,805.00	-87,194,805.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								

3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	587,946,540.00	1,113,785,184.67			111,836,389.46		893,092,195.03	2,706,660,309.16

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	145,324,675.00	167,739,018.92			12,603,923.34		-19,392,665.72	306,274,951.54
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	145,324,675.00	167,739,018.92			12,603,923.34		-19,392,665.72	306,274,951.54
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-7,945,839.19	-7,945,839.19
(一) 净利润							-7,945,839.19	-7,945,839.19
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-7,945,839.19	-7,945,839.19
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								

1. 提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	145,324,675.00	167,739,018.92			12,603,923.34		-27,338,504.91	298,329,112.35

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：袁静

### (三) 公司概况

华夏幸福基业投资开发股份有限公司（以下简称公司或本公司）原称浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称浙江国祥），系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市（2001）24号文和国家对外贸易经济合作部外经贸资二函（2001）550号文批准，由浙江国祥制冷工业有限公司整体改制设立的中外合资股份有限公司，于2001年7月19日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为企股浙总字第002210号的《企业法人营业执照》，注册资本6,000万元，折6,000万股，每股面值1元。2003年12月15日，经中国证券监督管理委员会证监发行字（2003）144号文核准，向社会公开发行了人民币普通股4,000万股，面值1元/股，发行价7.30元/股。公司于2003年12月26日取得变更后批准证书，于2004年1月9日取得变更后《企业法人营业执照》，注册资本10,000万元，折10,000万股（每股面值1元）。公司股票于2003年12月30日在上海证券交易所挂牌交易。

经2006年度公司股权分置改革及资本公积转增股本后，公司股本变更为145,324,675.00元，折股份总数145,324,675股，公司已取得变更后批准证书，并取得变更后注册号为330000400002350的《企业法人营业执照》。

2009年6月22日，公司第一大股东陈天麟与华夏幸福基业股份有限公司（2011年10月27日已更名为“华夏幸福基业控股股份公司”，以下简称华夏控股）签署了《股份转让协议》，约定将其所持公司21.31%的股份计30,965,465股协议转让给华夏控股，2010年1月29日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办妥过户登记手续。此次股权转让后，华夏控股持有公司股份30,965,465股，占公司已发行总股本的21.31%，成为公司的第一大股东。2010年5月17日公司办妥工商变更登记手续，并取得了变更后营业执照，注册号同前。

公司根据2011年度股东大会决议和修改后章程的规定，申请新增注册资本为人民币87,194,805元，公司以145,324,675为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增6股，共计转增87,194,805股。转增前本公司总股本为145,324,675股，本次转增实施完成后总股本增至232,519,480股，即公司的注册资本增加至232,519,480元。此次增资业经天健会计师事务所有限公司审验，并于2011年8月24日出具天健验（2011）357号验资报告。

2011年9月，经公司2009年第二次临时股东大会、2010年第三次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会证监发行字（2011）1355号《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》核准，同意公司向华夏控股增发人民币普通股（A股）355,427,060.00股，控股合并廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称廊坊京御）。

根据《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书》及《浙江国祥制冷工业股份有限公司收购报告书》，公司以全部资产和负债作为置出资产与华夏控股持有的廊坊京御100%股权作为注入资产的等值部分进行置换，资产置换的差额部分即注入资产超过置出资产的价值由公司向华夏控股发行股份购买。本次交易置出、置入资产的定价原则：以2009年4月30日为审计、评估基准日，以经过具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告确认的评估净值为定价依据。本次置出资产的评估机构为浙江勤信资产评估有限公司（以下简称浙江勤信），根据浙江勤信评估出具的浙勤评报（2009）149号《资产评估报告》，置出资产在2009年4月30日的评估净值为265,531,142.15元。本次注入资产的评估机构为北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称天健兴业），根据天健兴业评估出具的天兴评报字（2009）第164号《资产评估报告书》，注入资产在2009年4月30日的评估净值为1,669,468,030.75元。鉴于置入、置出资产的资产评估报告书有效期已到，天健兴业对相关资产分别以2009年12月31日、2010年12月31日为基准日进行了再次评估，置入资产补充评估基准日的评估净值分别为2,726,008,771.92元、5,732,098,954.57元，置出资产补充评估基准日的评估净值分别为281,247,235.71元、296,530,731.28元，考虑到



相关资产的再次评估不构成任何不利于公司和公司股东的变化，公司 2010 年第三次临时股东大会决定，本次交易的置入、置出资产作价维持不变，仍以交易基准日 2009 年 4 月 30 日评估机构出具评估报告中确认的资产评估报告净值为作价依据。

本次定向发行股票的定价为人民币 6.32 元/股(即浙江国祥审议重大资产重组相关事宜的首次董事会决议公告日前 20 个交易日,即 2009 年 5 月 8 日至 2009 年 6 月 8 日期间 ST 国祥股票交易均价)。鉴于公司 2011 年 6 月 1 日，实施经 2010 年股东大会审议通过的资本公积转增股本方案每 10 股转增 6 股并进行除权，本次向华夏控股发行 A 股的发行价格按比例调整为人民币 3.95 元/股。根据本次交易置出资产的评估价值、注入资产的评估价值和发行价格计算，本次向华夏控股发行的股份总量为 355,427,060.00 股。此次发行股份后公司的注册资本为人民币 587,946,540.00 元，本次用于增加注册资本的资产已于 2011 年 9 月 8 日办理完毕产权转移手续。截至本报告期末，除华夏控股持有公司的 355,427,060 股限售外，其他股份均系无限售条件的流通股份。

2011 年 10 月 15 日，公司领取了新的《企业法人营业执照》。经浙江省工商行政管理局核准，公司名称变更为：华夏幸福基业投资开发股份有限公司，经营范围变更为：实业投资、企业管理咨询、建筑装饰材料的销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）公司住所：浙江省上虞市百官镇中塘，法定代表人：王文学。

本公司的控股股东为华夏控股，控股比例 68.88%，最终控制方为王文学先生。

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

##### 1、 财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

##### 2、 遵循企业会计准则的声明：

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

##### 3、 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 4、 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

##### 5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

###### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额），与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

###### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日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。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对购买方合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

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；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。

#### 6、合并财务报表的编制方法：

(1) 本公司根据《企业会计准则第 33 号--合并财务报表》的要求，在母公司和子公司的会计政策、会计期间保持一致的前提下，以母公司和子公司的财务报表为基础，将母公司与各子公司及各子公司之间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后，由母公司编制合并财务报表。股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准：

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

#### 8、外币业务和外币报表折算：

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率，折合成人民币记账。外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折合成人民币金额进行调整，以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户期末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定予以资本化，计入相关资产成本；其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，计入财务费用。

#### 9、金融工具：

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

A、收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

B、该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

##### (2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接

计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

### （3）金融负债分类和计量

本公司的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、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

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。

### （4）衍生金融工具

衍生金融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。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

### （5）金融工具的公允价值

本公司初始确认金融资产和金融负债时，按照公允价值计量。金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格（即所收到或支付对价的公允价值），但是，如果收到或支付的对价的一部分并非针对该金融工具，该金融工具的公允价值应根据估值技术进行估计。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### （6）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

#### 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值,减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值,按照该金融资产原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,确认减值损失,计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失,予以转出,计入当期损益。该转出的累计损失,为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

#### 以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,将该金融资产的账面价值,与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。发生的减值损失一经确认,不再转回。

#### (7) 金融资产转移

金融资产转移,是指本公司将金融资产转让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

本公司已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的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

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的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

### 10、 应收款项:

#### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末单户余额在 500 万元以上(包含 500 万元)的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,如有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
按账龄分析法计提坏账准备的应收款项	本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查应收款项的未来现金流量测算相关。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
按账龄分析法计提坏账准备的应收款项	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3 年以上	50%	50%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大，但按照账龄分析法计提坏账准备不能反映其风险特征。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、 存货：

(1) 存货的分类

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

土地整理包括在委托工业园区内进行的土地拆迁及整理。

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

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

园区综合服务包括在委托工业园区内进行的园区绿化、保洁、公共项目经营与维护等。

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。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、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，按受益比例定标准分配计入

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) 发出存货的计价方法

个别认定法

## (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

对直接用于出售的商品存货，其可变现净值按存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费的金额确定；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法：期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价；本公司于期末在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因霉烂变质、全部或部分过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致存货的市场价格持续下跌、并且在可预见的未来不能回升等原因，预计存货的成本高于其可变现净值，则按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

如果以前计提存货价值的影响因素已经消失，则本公司对计提的金额予以恢复，并在原计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## (4) 存货的盘存制度

永续盘存制

## (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

### 1) 低值易耗品

一次摊销法

### 2) 包装物

一次摊销法

## 12、 长期股权投资：

### (1) 投资成本确定

①同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其投资成本。长期股权投资投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

②非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并成本为本公司在购买日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相关管理费用，于发生时计入当期损益；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。

③除企业合并方式以外形成的长期股权投资，以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

④企业取得长期股权投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的投资成本

## (2) 后续计量及损益确认方法

对实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；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的，认定为重大影响。

## (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期投资减值准备；其他投资，当存在减值迹象时，计提长期投资减值准备。

## 13、 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取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

## 14、 固定资产：

### (1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

### (2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	0-5	4.75-5.00
机器设备	5-10	0-5	9.50-20.00
电子设备	3-5	0-5	19.00-33.33
运输设备	5	0-5	19.00-20.00

### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

### (5) 其他说明

#### ①大修理费用

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

#### ②持有待售的固定资产

同时满足下列条件的固定资产划分为持有待售：一是本公司已经就处置该固定资产作出决议；二是本公司已经与受让方签订了不可撤消的转让协议；三是该项转让很可能在一年内完成。

持有待售的固定资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

A、该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

B、决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

## 15、 在建工程：

(1)在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。

在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量，包括工程直接材料、直接职工薪酬、待安装设备、工程建筑安装费、工程管理费和工程试运转净损益及允许资本化的借款费用等。

(2)在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

## 16、 借款费用：

### (1)借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本



化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2)借款费用资本化期间

①当同时满足下列条件时，开始资本化：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者生产活动已经开始。

②暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

③停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3)借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

17、 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。

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

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。

18、 长期待摊费用：

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

19、 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。

## 20、 收入:

### (1) 产业发展服务收入

在委托工业园区内进行产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务等产业发展服务,在提供劳务后在双方共同确认的基础上确认收入。

### (2) 基础设施建设收入

在委托工业园区内进行道路、供水、供电、供暖、排水设施、公共项目等基础设施建设,在工程竣工验收后,在双方共同确认的基础上确认收入。

### (3) 土地整理收入

在委托工业园区内进行土地拆迁及整理等,在移交土地部门后在双方共同确认的基础上确认收入。

### (4) 园区综合服务收入

在委托工业园区内进行园区绿化、保洁、公共项目经营与维护等业务,在提供劳务后,在双方共同确认的基础上确认收入。

### (5) 销售商品

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

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

### (6) 建造合同

期末,建造合同的结果能够可靠地估计的,本公司根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计,则区别情况处理:如合同成本能够收回的,则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认,合同成本在其发生的当期作为费用;如合同成本不可能收回的,则在发生时作为费用,不确认收入。

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务的收入,并按已完工的比例测量完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的,若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿,按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿,将已经发生的劳务成本计入当期损益不确认劳务收入。

## 21、 政府补助:

政府补助在满足政府补助所附条件并在实际收到或能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助,按照收到或应收的金额计量。其中,存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的,可以按照应收的金额计量,否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产使用期限内平均分配,计入当期损

益；与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 22、 递延所得税资产/递延所得税负债：

(1) 本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(4) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

## 23、 经营租赁、融资租赁：

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

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

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

## 24、 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

## 25、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

## 26、 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

关于合并报表编制的说明

根据《企业会计准则》、《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函[2008]60 号）、《企业会计准则讲解 2010》、财政部会计司《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便[2009]17 号）的规定，公司资产置换和向华夏控股非公开发行股票收购其持有的廊坊京御 100% 的股权，为不构成业务的反向购买。公

司合并报表按照权益性交易的原则进行处理，不确认商誉或损益。个别财务报表按照《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》等的规定确定取得资产的入账价值。

合并报表同期对比数据按 2010 年度备考审计报告的财务数据列示，即 2010 年 12 月 31 日资产、负债和 2010 年度损益数据以廊坊京御 2010 年度财务数据列示，股本以上市公司重组后的股本 587,946,540.00 元列示。

(五) 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	17%
营业税	3%或 5%	3%或 5%
城市维护建设税	5%或 7%	5%或 7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
地方教育费附加	应纳流转税额	1%、 2%
土地增值税	应税增值额	超率累进税率
房产税	房产原值扣除 30%后的余值或应税收入	余值的 1.2%或收入的 12%
土地使用税	土地面积	每平方米 3 元、 6 元或 8 元

2、 税收优惠及批文

根据大厂回族自治县国家税务局《关于大厂回族自治县弘润商贸有限公司免征企业所得税的批复》(大国税发[2011]47 号)的规定，大厂回族自治县弘润商贸有限公司具备继续免征企业所得税中省级以下部分(40%)的资格，即大厂回族自治县弘润商贸有限公司 2011 年度实际所得税率为 15%。具体减免税额需报有权税务机关批准。

3、 其他说明

预征税金

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

(六) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
廊坊御房地产开发有限公司	全资子公司	河北省固安县	工业厂房及房地产开发	700,000,000.00	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、自有房屋租赁。	700,000,000.00		100.00	100.00	是			
三浦威特园区建设发展有限公司	全资子公司	河北省固安县	基础设施建设	500,000,000.00	基础设施建设与管理、土地整理供热投资、污水处理	500,000,000.00		100.00	100.00	是			
大厂回族自治县	全资	河北	园区基础设施	550,000,000.00	园区基础设施投资建设与管理、市政管理、	550,000,000.00		100.00	100.00	是			

自 县 鸿 投 资 开 发 有 限 公 司	子 公 司	省 大 厂 回 族 自 治 县	投资建 设		土地整理等								
怀 来 鼎 投 资 开 发 有 限 公 司	全 资 子 公 司	河 北 省 怀 来 县	园 区 基 础 设 施 投 资 建 设	20,000,000.00	园 区 基 础 设 施 投 资 建 设 与 管 理 、 土 地 整 理 、 园 区 污 水 处 理 等	20,000,000.00		100.00	100.00	是			
廊 坊 华 夏 新 城 建 设 发 展 有 限 公 司	全 资 子 公 司	河 北 省 固 安 县	市 政 公 用 工 程 施 工 承 包	200,000,000.00	市 政 公 用 工 程 施 工 承 包 等	200,000,000.00		100.00	100.00	是			
固 安 九 基 业 公 用 事 业	全 资 子 公 司	河 北 省 固 安	公 共 事 业 管 理	5,000,000.00	生 活 饮 用 水 ， 供 热 ， 污 水 厂 经 营 及 运 营 管 理 ， 道 路 、 绿 化 、 环 卫 等 市 政 公 用 设 施 经 营 养 护 等	5,000,000.00		100.00	100.00	是			

有限公司		县											
固安九通园区建设发展有限公司	全资子公司	河北省固安县	园区基础设施投资建设与管理	40,000,000.00	园区基础设施投资建设与管理、工业厂房租赁、管理咨询、技术咨询	40,000,000.00		100.00	100.00	是			
文安鼎泰园区建设发展有限公司	全资子公司	河北省文安县	园区基础设施投资建设	50,000,000.00	园区基础设施建设与管理，土地整理	50,000,000.00		100.00	100.00	是			
天津鼎达基业投资有限公司	全资子公司	天津市武清区	基础设施投资建设	200,000,000.00	以自有资金对基础设施进行投资、土地平整	200,000,000.00		100.00	100.00	是			
沈阳鼎盛园区	全资子	辽宁省	园区基础设施投资建设	50,000,000.00	工业园区基础设施投资建设与管理，土地整理	50,000,000.00		100.00	100.00	是			

建设发展有限公司	公司	沈阳市	设										
沈阳鼎通园区建设发展有限公司	全资子公司	辽宁省沈阳市	园区基础设施投资建设	50,000,000.00	园区基础设施建设与管理, 土地平整	50,000,000.00		100.00	100.00	是			
大厂通业投资顾问有限公司	全资子公司	河北省大厂回族自治县	投资咨询管理	5,000,000.00	经济贸易咨询, 投资管理, 投资咨询, 企业策划, 企业管理等	5,000,000.00		100.00	100.00	是			
大厂京御房地产开发有限公司	全资子公司	河北省大厂	工业厂房及房地产开发	200,000,000.00	工业厂房开发与经营、房地产开发、楼房销售、房屋租赁	200,000,000.00		100.00	100.00	是			



限公司		回族自治区											
香河御京房地产开发有限公司	全资子公司	河北省香河县	工业厂房及房地产开发	165,000,000.00	工业厂房开发与经营、房地产开发、楼房销售、房屋租赁	175,456,750.00		100.00	100.00	是			
怀来御京房地产开发有限公司	控股子公司	河北省怀来县	工业厂房及房地产开发	500,000,000.00	工业厂房开发与经营、房地产开发、楼房销售，（按资质经营），自有房屋租赁	100,000,000.00		20.00	20.00	是	386,023,110.70	-13,976,889.30	
廊坊御京幸福房地产开发有限公司	控股子公司	河北省廊坊市	房地产	990,000,000.00	房地产开发；楼房销售	500,000,000.00		50.50	50.50	是	453,406,365.43	-23,132,607.45	

公司													
廊坊鼎新建设投资有限公司	全资子公司	河北省固安县	投资管理及咨询	204,750,000.00	对工业园区基础设施建设投资、管理；土地整理、安置房和工业厂房建设以及基础设施建设；公共设施管理；投资咨询	210,950,000.00		100.00	100.00	是			
固安京御幸福房地产开发有限公司	全资子公司	河北省固安县	房地产开发	400,000,000.00	房地产开发与经营；自有房屋租赁	644,756,000.00		100.00	100.00	是			
大厂京御幸福房地产开发有限公司	全资子公司	河北省大厂回族自治县	工业厂房及房地产开发	310,000,000.00	工业厂房开发与经营、房地产开发、楼房销售；房屋租赁	359,560,000.00		100.00	100.00	是			
固安	控	河	工业厂	100,000,000.00	工业厂房开发与经	49,000,000.00		49.00	49.00	是	106,045,128.65	-20,944,871.35	

华夏幸福基业房地产开发有限公司	控股子公司	北省固安县	房及房地产开发		营、房地产开发、楼房销售；自有房屋出租								
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	控股子公司	河北省大厂回族自治县	工业厂房及房地产开发	131,625,000.00	工业厂房与经营、房地产开发；楼房销售、房屋租赁	26,325,000.00		20.00	20.00	是	92,290,546.55	-11,851,574.24	
永定河房地产开发有限公司	控股子公司	河北省固安县	工业厂房及房地产开发	408,100,000.00	工业厂房开发与经营、房地产开发	208,000,000.00		51.00	51.00	是	191,368,437.09	-8,680,385.56	
金山岭房	全资	河北	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发、商品房销售	50,000,000.00		100.00	100.00	是			

地产开发有限公司	子公司	省滦平县											
京御南海置业有限公司	全资子公司	山东省文登市	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁	50,000,000.00		100.00	100.00	是			
固安幸福基业资产管理有限责任公司	全资子公司	河北省固安县	园区配套	10,000,000.00	项目投资及投资管理；投资咨询；经济信息咨询；技术交流（法律法规禁止的除外；法律、行政法规规定需取得行政许可的，未获批准前不得经营）	126,000,000.00		100.00	100.00	是			
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发、商品房销售	50,000,000.00		100.00	100.00	是			

怀来御幸福房地产开发有限公司	全资子公司	河北省怀来县	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发、商品房销售	50,000,000.00		100.00	100.00	是			
青岛御环球投资有限公司	全资子公司	山东省青岛市	投资管理	126,000,000.00	资产运营、资金投资、建材销售	10,000,000.00		100.00	100.00	是			
香河幸福基业物业服务有限公司	全资子公司	河北省香河县	物业	1,000,000.00	社区物业服务，公共设施管理服务，水、暖、电设备维修	1,000,000.00		100.00	100.00	是			
固安华温泉度假酒店	全资子公司	河北省固安	酒店服务	1,000,000.00	住宿、洗浴、正餐；生活饮用水；KTV、种植、养殖	1,000,000.00		100.00	100.00	是			

店 服 务 有 限 公 司		县											
---------------------------------	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司 全称	子 公 司 类 型	注 册 地	业 务 性 质	注 册 资 本	经 营 范 围	期 末 实 际 出 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从 母 公 司 所 有 者 权 益 冲 减 子 公 司 少 数 股 东 分 担 的 本 期 亏 损 超 过 少 数 股 东 在 该 子 公 司 期 初 所 有 者 权 益 中 所 享 有 份 额 后 的 余 额
廊 坊 市 幸 福 基 业 物 业 服 务 有 限 公 司	全 资 子 公 司	河 北 省 廊 坊 市	物 业 管 理	5,000,000.00	公 共 设 施 管 理 服 务、 水、暖、电 设 备 维 修、 社 区 服 务	5,000,000.00		100.00	100.00	是			
九 通 基 业 投 资 有 限 公 司	全 资 子 公 司	河 北 省 廊 坊 市	工 业 园 区 投 资 及 管 理	100,000,000.00	对 工 业 园 区 基 础 设 施 建 设、房 地 产 开 发 投 资；工 业 园 区 基 础 设 施 建 设 施 工（凭 资 质 证 经 营）	240,784,783.99		100.00	100.00	是			

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司 全称	子 公 司	注 册 地	业 务 性 质	注 册 资 本	经 营 范 围	期 末 实 际 出 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司	持 股 比 例	表 决 权 比 例	是 否	少 数	少 数 股 东 权 益 中 用	从 母 公 司 所 有 者 权 益 冲 减 子 公 司 少 数 股 东 分 担 的 本
-----------	-------------	-------------	------------------	------------------	------------------	---------------------------------	---	------------------	-----------------------	--------	--------	--------------------------------------	--

	司 类 型						司净投资的 其他项目 余额	(%)	(%)	合 并 报 表	股 东 权 益	于冲减少 数股东损 益的金额	期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
大厂回 族自治县弘润 商贸有限公司	全 资 子 公 司	河 北 省 大 厂 回 族 自 治 县	商 贸	300,000,000.00	钢材、建筑材料 销售	300,000,000.00		100.00	100.00	是			
滦平瑞 祥投资有 限公司	全 资 子 公 司	河 北 省 滦 平 县	园 区 基 础 施 设 投 资 建 设	100,000,000.00	对工业园区基础 设施进行投资， 对土地整理、污 水处理项目投资	96,758,979.10		100.00	100.00	是			
昌黎瑞 祥投资有 限公司	全 资 子 公 司	河 北 省 昌 黎 县	园 区 基 础 施 设 投 资 建 设	100,000,000.00	园区基础设施投 资、建设、管理， 土地整理	162,805,274.94		100.00	100.00	是			
廊坊市 瑞祥基 业投资有 限公司	全 资 子 公 司	河 北 省 廊 坊 市 广 阳 区	园 区 基 础 施 设 投 资 建 设	30,000,000.00	工业园区基础 设施、土地整理、 污水处理项目的 投资	44,225,674.81		100.00	100.00	是			



## 2、合并范围发生变更的说明

本公司拥有其半数或半数以下表决权的纳入合并范围内的子公司：

子公司名称	持股比例	纳入合并范围的原因
怀来京御房地产开发有限公司	20%	其余 80% 的股权款为信托投资款，协议约定由廊坊京御对项目公司经营理。同时公司董事会成员共 3 名，其中京御地产 2 名，董事长由京御地产在董事会成员中提名，由董事会全体董事以过半数选举产生。因此，廊坊京御房地产对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	49%	其余 51% 的股权款为信托投资款，根据合作双方签订的合作协议，项目公司接受信托出资后，廊坊京御继续承担项目公司的日常管理工作。同时公司董事会成员共 3 名，其中京御地产 2 名，董事长由京御地产提名，由董事会选举产生。因此，廊坊京御房地产对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	20%	其余 80% 的股权款为信托投资款，协议约定由廊坊京御对项目公司经营理。同时公司董事会成员共 3 名，其中京御地产 2 名，董事长由京御地产在董事会成员中提名，由董事会全体董事以过半数选举产生。因此，廊坊京御房地产对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

## 3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
天津鼎达基业投资有限公司	198,492,310.70	-1,507,689.30
文安鼎泰园区建设发展有限公司	48,162,017.25	-1,837,982.75
沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	38,523,416.25	-11,476,583.75
沈阳鼎通园区建设发展有限公司	48,855,322.20	-1,144,677.80
大厂九通基业投资顾问有限公司	5,000,000.00	
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	48,190,991.66	-1,809,008.34
怀来京御幸福房地产开发有限公司	49,991,048.33	-8,951.67
青岛京御环球投资有限公司	126,000,000.00	
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	328,943,337.86	27,157,479.42
滦平瑞祥投资开发有限公司	92,015,723.96	-3,330,147.40
昌黎瑞祥投资开发有限公司	120,925,161.20	25,181,749.87
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	24,964,925.59	-3,133,900.22

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
廊坊开发区京御房地产开发有限公司	314,122,036.08	-386,590.51
天津鼎兴通投资管理有限公司	8,322,706.80	-2,226,420.25

4、 本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	336,245.00	合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额
滦平瑞祥投资开发有限公司	0.00	同上
昌黎瑞祥投资开发有限公司	0.00	同上
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	0.00	同上

5、 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
廊坊开发区京御房地产开发有限公司	2011 年 5 月 31 日	处置股权取得的对价减去按原持股比例自公司设立日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入投资收益
天津鼎兴通投资管理有限公司	2011 年 6 月 30 日	同上

6、 本期发生的反向购买

借壳方	判断构成反向购买的依据	合并成本的确定方法	合并中确认的高誉或计入当期的损益的计算方法
廊坊京御房地产开发有限公司	根据《企业会计准则》、《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》(财会函[2008]60 号)、《企业会计准则讲解 2010》、财政部会计司《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》(财会便[2009]17 号)的规定，公司资产置换和向华夏控股非公开发行股票收购其持有的廊坊京御 100% 的股权，为不构成业务的反向购买。	以 2009 年 4 月 30 日为审计、评估基准日，以经过具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告确认的评估净值为定价依据。(鉴于相关资产的资产评估报告书有效期已到，评估机构对相关资产分别以 2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日为基准日进行了再次评估。由于再次评估结果表明相关资产不存在任何不利于公司和股东的变化，公司 2010 年第三次临	公司合并报表按照权益性交易的原则进行处理，不确认高誉或损益。

		时股东大会决定，本次交易的置入、置出资产作价维持不变，仍以交易基准日 2009 年 4 月 30 日评估机构出具评估报告中确认的资产评估报告净值为作价依据。)	
--	--	---	--

(七) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	2,958,827.72	21,808,512.99
人民币	2,958,827.72	21,808,512.99
银行存款：	3,330,266,087.47	2,556,319,964.26
人民币	3,330,266,087.47	2,556,319,964.26
其他货币资金：	241,055,015.52	174,100,830.98
人民币	241,055,015.52	174,100,830.98
合计	3,574,279,930.71	2,752,229,308.23

截止 2011 年 12 月 31 日，其他货币资金系公司为业主购房提供的按揭担保保证金 239,778,490.52 元和保函保证金 1,276,525.00 元。

本公司无其他因抵押、冻结等对使用有限制或存放境外有潜在回收风险的款项。

期末货币资金余额较期初增加 29.87%，主要原因系本期园区开发业务回款以及配套住宅销售增加导致预收款项的增加所致。

2、 交易性金融资产：

(1) 交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资		
2.交易性权益工具投资		
3.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		649,009.89
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他		
合计		649,009.89

(2) 交易性金融资产的说明

期末交易性金融资产较期初减少 100.00%，系由于处置基金投资所致。

3、 应收账款:

(1) 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	265,966,140.88	86.04						
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄分析法计提	43,140,750.46	13.96	3,589,971.83	8.32	19,499,879.53	91.12	1,483,028.12	7.61
组合小计	43,140,750.46	13.96	3,589,971.83	8.32	19,499,879.53	91.12	1,483,028.12	7.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					1,900,175.14	8.88		
合计	309,106,891.34	/	3,589,971.83	/	21,400,054.67	/	1,483,028.12	/

期末应收账款余额较期初增加 1344.42%，主要原因系公司应收委托方（管委会）的园区开发业务结算款增加所致。

单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
昌黎工业园区管理委员会	215,773,154.84			与政府结算款项，预计能够全额收回
张家口沙城经济开发区管理委员会	14,791,993.56			与政府结算款项，预计能够全额收回
固安工业区财政分局	35,400,992.48			与政府结算款项，预计能够全额收回
合计	265,966,140.88		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	35,493,063.33	82.27	1,774,653.17	15,450,927.98	79.23	772,546.40
1 至 2 年	3,854,380.91	8.93	385,438.09	2,521,018.72	12.93	252,101.87
2 至 3 年	2,333,862.76	5.41	700,158.83	1,527,932.83	7.84	458,379.85
3 年以上	1,459,443.46	3.39	729,721.74			
合计	43,140,750.46	100.00	3,589,971.83	19,499,879.53	100.00	1,483,028.12

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
昌黎工业园区管理委员会	非关联方	215,773,154.84	1 年以内	69.81
固安工业区财政分局	非关联方	35,400,992.48	1 年以内	11.45
张家口沙城经济开发区管理委员会	非关联方	14,791,993.56	1 年以内	4.79
北京萨牌电器设备有限公司	非关联方	5,315,989.60	1 年以内	1.72
固安福爱电子有限公司	非关联方	4,266,282.40	1 年以内	1.38
合计	/	275,548,412.88	/	89.15

4、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单	510,090,758.40	74.89	5,000,000.00	0.98	535,466,448.98	86.01	7,000,000.00	1.31

项计提坏账准备的其他应收账款								
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄分析法计提	160,639,633.35	23.59	15,397,798.29	9.59	86,569,256.85	13.91	8,264,710.26	9.55
组合小计	160,639,633.35	23.59	15,397,798.29	9.59	86,569,256.85	13.91	8,264,710.26	9.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	10,375,827.50	1.52	532,518.50	5.13	532,518.50	0.09	532,518.50	100.00
合计	681,106,219.25	/	20,930,316.79	/	622,568,224.33	/	15,797,228.76	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
香河县国有资产经营公司	240,000,000.00			投资保证金，预计能够全额收回
天津市武清区大王古庄镇财政所	100,000,000.00			履约保证金，预计能够全额收回
廊坊市广阳区南尖塔镇财政集中收付中心	44,000,000.00			拆迁保证金，预计能够全额收回
青岛市城阳区红岛街道财政所	30,000,000.00			项目保证金，预计能够全额收回
其他	96,090,758.40	5,000,000.00	5.2	
合计	510,090,758.40	5,000,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	131,198,087.69	81.67	6,559,904.39	64,233,659.13	74.20	3,211,682.96
1 至 2 年	13,321,892.70	8.29	1,332,189.28	8,238,260.06	9.52	823,826.01
2 至 3 年	2,770,609.33	1.73	831,182.80	14,097,337.66	16.28	4,229,201.30
3 年以上	13,349,043.63	8.31	6,674,521.82			
合计	160,639,633.35	100.00	15,397,798.29	86,569,256.85	100	8,264,710.27

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
廊坊市市政设施管理处	3,000,000.00			预计能够全额收回
怀来县住房和城乡建设局	2,300,000.00			预计能够全额收回
固安县人事劳动和社会保障局	1,620,000.00			预计能够全额收回
大厂县潮白河工业园区管委会	1,140,000.00			预计能够全额收回
其他	2,315,827.50	532,518.50	22.99	
合计	10,375,827.50	532,518.50	/	/

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
石家庄豪威光电薄膜技术有限公司	本期收回	根据诉讼执行情况，预计不能全额收回	1,000,000.00	1,000,000.00	
合计	/	/	1,000,000.00	/	/

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
香河县国有资产经营公司	非关联方	240,000,000.00	1 年以内	35.24
天津市武清区大王古庄镇财政所	非关联方	100,000,000.00	1 年以内	14.68
廊坊市广阳区南尖塔镇财政集中收付中心	非关联方	44,000,000.00	1-2 年	6.46
河北万运房地产开发有限公司	非关联方	40,000,000.00	1 年以内	5.87
青岛市城阳区红岛街道财政所	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	4.40
合计	/	454,000,000.00	/	66.65

5、 预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,486,884,620.98	98.70	1,275,599,958.37	88.73
1 至 2 年	9,212,134.28	0.61	155,586,536.23	10.82
2 至 3 年	5,394,854.04	0.36	2,301,902.59	0.16
3 年以上	5,004,150.80	0.33	4,177,241.53	0.29
合计	1,506,495,760.10	100	1,437,665,638.72	100

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
廊坊广丰市政工程有限公司	非关联方	262,149,039.00	1 年以内	尚未达到结算条件
廊坊市土地储备交易中心	非关联方	229,650,000.00	1 年以内	尚未达到结算条件
北京泽人合物资贸易有限公司	非关联方	172,216,554.40	1 年以内	尚未达到结算条件
远通建工集团有限公司	非关联方	140,000,000.00	1 年以内	尚未达到结算条件
廊坊市轩昊商贸有限公司	非关联方	100,000,000.00	1 年以内	尚未达到结算条件
合计	/	904,015,593.40	/	/



(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

6、 存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	30,166,135.39		30,166,135.39	510,200.03		510,200.03
库存商品	639,313.82		639,313.82	497,217.21		497,217.21
周转材料	4,943.10		4,943.10	227,830.74		227,830.74
产业服务成本	71,266,455.33		71,266,455.33			
基础设施建设	1,043,890,121.90		1,043,890,121.90	663,343,671.64		663,343,671.64
土地整理	2,883,029,982.71		2,883,029,982.71	1,336,339,545.94	31,761,055.00	1,304,578,490.94
综合服务	32,013,000.15		32,013,000.15	21,192,151.33		21,192,151.33
工程施	1,107,134,131.62		1,107,134,131.62	493,183,713.39		493,183,713.39

工 开 发 成 本	14,837,717,196.94	16,894,790.00	14,820,822,406.94	7,673,310,967.88	16,894,790.00	7,656,416,177.88
完 工 开 发 产 品	676,075,009.76		676,075,009.76	533,175,672.95		533,175,672.95
合 计	20,681,936,290.72	16,894,790.00	20,665,041,500.72	10,721,780,971.11	48,655,845.00	10,673,125,126.11

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	16,894,790.00				16,894,790.00
土地整理	31,761,055.00			31,761,055.00	
合计	48,655,845.00			31,761,055.00	16,894,790.00

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
开发成本	依据北京天健兴业资产评估有限公司的资产评估结果计提存货跌价准备		

期末存货账面价值较期初增长 93.62%，主要原因系园区土地整理、基础设施建设、工程施工、开发成本等较上年增加所致。

开发成本明细表

项目名称	开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资	期初账面价值	期末账面价值
八达岭孔雀城（一、二期）	2010-9	2012-5	954,760,000.00	97,079,009.17	431,806,390.31
华夏铂宫	2010-10	2012-12	1,151,450,000.00	350,706,246.53	550,291,950.65
潮白河孔雀城（二至四期）	2009-5	2012-5	2,984,600,000.00	772,296,652.96	1,465,551,909.14
潮白河孔雀英国宫(一期)	2011-5	2013-10	1,827,920,000.00	14,134,776.30	362,775,884.75

潮白河大卫城（一至三期）	2011-6	2013-8	683,343,200.00	117,380,000.00	136,046,308.95
大运河孔雀城（三期）	2010-4	2012-5	1,179,860,000.00	572,506,488.40	367,632,212.11
固安大卫城（一至五期）	2010-6	2012-6	2,967,320,000.00	440,549,148.59	1,602,515,002.74
康桥英郡（英国宫）	2011-3	2012-10	2,135,080,000.00	33,847,109.00	748,698,139.54
九园兰亭	2010-11	2012-6	977,440,000.00	266,209,597.69	482,632,984.75
幸福城	2011-5	2013-6	7,358,820,000.00	1,659,749,742.10	1,984,422,549.01
永定河孔雀城（五至七期）	2009-7	2012-4	5,382,950,000.00	908,965,831.97	2,203,107,368.61
威海孔雀湾	2012-5	2014-4	2,480,000,000.00		558,287,794.76
潮白河孔雀英国宫（二期）					450,000,000.00
铂宫北					714,167,878.89
潮白河大卫城（五期）					251,000,000.00
其他				2,422,991,575.17	2,511,886,032.73
合计				7,656,416,177.88	14,820,822,406.94

完工开发产品明细表

项目名称	首批竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
华夏新城	2008年12月	22,748,598.22	50,959.51		22,799,557.73
八大街	2008年3月	50,282,671.41	754,647.94	3,757,051.43	47,280,267.92
潮白河孔雀城（一期）	2011年5月		568,283,324.53	451,161,149.15	117,122,175.38
大运河孔雀城（一、二期）	2010年8月	16,410,469.25	524,158,919.32	508,419,445.05	32,149,943.52
第五大街	2007年12月	27,741,179.52			27,741,179.52
华夏经典	2003年6月	3,510,887.43			3,510,887.43
永定河孔雀城（一至四期）	2009年5月	162,985,085.55	1,500,502,039.81	1,452,794,223.58	210,692,901.78
华夏奥韵	2010年8月	25,732,383.14	251,178,255.47	269,700,847.13	7,209,791.48
廊坊壹号	2010年12月	22,986,413.10	6,488,565.42		29,474,978.52
六大街	2009年12月	32,242,662.67	720,401.20	12,420,658.43	20,542,405.44
七大街	2008年12月	28,127,553.92	2,375,969.23		30,503,523.15
商业街坊	2007年12月	24,785,172.38			24,785,172.38
胜芳中心广场	2007年3月	56,038,378.04		1,655,046.73	54,383,331.31
华夏九园	2008年12月	40,650,976.39	7,612,906.31	15,028,853.97	33,235,028.73

项目名称	首批竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
香槟花城	2008 年 11 月	4,866,864.58		2,901,933.59	1,964,930.99
香槟花园	2004 年 7 月	14,066,377.35		1,387,442.87	12,678,934.48
合计		533,175,672.95	2,862,125,988.74	2,719,226,651.93	676,075,009.76

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 500,136,453.15 元。

7、持有至到期投资:

(1) 持有至到期投资情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
秦皇岛德大私募股权投资基金 (注 1)		4,000,000.00
中融—华夏孔雀城集合资金信 托计划(注 2)	92,000,000.00	92,000,000.00
中融—华夏孔雀城二期集合资 金信托计划(注 3)	250,000,000.00	
合计	342,000,000.00	96,000,000.00

注 1: 本期公司将持有的天津鼎兴通投资有限公司的全部股权予以出售, 因此, 天津鼎兴通投资有限公司持有的对秦皇岛德大私募股权投资 400 万元也一并转让。

注 2: 中融国际信托有限公司(简称"中融信托")设立期限为 18 个月的"中融-华夏孔雀城集合资金信托计划"(简称"信托计划"), 对外发行 29,200 万份信托单位, 其中优先级信托单位共 20,000 万份, 由中融信托向合格投资者募集, 次级信托单位 9,200 万份由京御地产认购, 1 份信托单位等于 1 元人民币。优先级信托资金 2 亿元人民币用于对项目公司永定河房地产开发有限公司定向增资, 次级信托资金 9200 万元人民币以债权方式投入到项目公司, 增资后项目公司应将 2.92 亿信托资金专项用于"永定河孔雀城"项目的开发建设。中融信托分配优先级信托本金及收益后, 剩余信托财产作为次级信托利益按原状向京御地产分配。本公司通过《债权转让协议》方式认购上述次级信托计划 9200 万元, 到期日为 2012 年 4 月 30 日。

注 3: 中融国际信托有限公司(简称"中融信托")设立期限为 20 个月的"中融-华夏孔雀城二期集合资金信托计划"(简称"信托计划"), 对外发行 75,000 万份信托单位, 其中优先级信托单位共 50,000 万份, 由中融信托向合格投资者募集, 次级信托单位 25,000 万份由京御地产认购, 1 份信托单位等于 1 元人民币。优先级信托资金 5 亿元人民币用于对项目公司定向增资, 其中: 对怀来京御房地产开发有限公司定向增资 4 亿元人民币, 增资后项目公司应将 4 亿元信托资金专项用于八达岭孔雀城项目; 对大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司定向增资 1 亿元人民币, 增资后项目公司应将 1 亿元信托资金专项用于润桥新城项目。次级信托资金 25000 万元人民币以债权方式投入到项目公司怀来京御房地产开发有限公司。中融信托分配优先级信托本金及收益后, 剩余信托财产作为次级信托利益按原状向京御地产分配。本公司通过《债权转让协议》方式认购上述次级信托计划 25000 万元, 到期日为 2013 年 2 月 28 日。

8、对合营企业投资和联营企业投资:

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
北京乔博华夏投资管理有限公司	50	50	21,312.30	199,484.22	-178,171.92		
二、联营企业							
廊坊市凯创九通投资有限公司	49	49	39,667,588.36		39,667,588.36		-332,411.64

廊坊市凯创九通投资有限公司和北京乔博华夏投资管理有限公司执行新会计准则,有关重要会计政策、会计估计与本公司的会计政策、会计估计不存在重大差异。

9、长期股权投资:

(1) 长期股权投资情况

按权益法核算:

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
廊坊市凯创九通投资有限公司	19,600,000.00	19,600,000.00	-162,881.70	19,437,118.30		49.00	49.00	无
北京乔博华夏投资管理有限公司(注 1)	200,000.00	0.00	0.00	0.00		50.00	50.00	无

注 1: 长期股权投资-北京乔博华夏投资管理有限公司末余额为 0 元,系由于被投资单位亏损所致。

10、 投资性房地产:

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	92,406,978.76			92,406,978.76
1.房屋、建筑物	92,406,978.76			92,406,978.76
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	17,236,665.27	4,257,158.68		21,493,823.95
1.房屋、建筑物	17,236,665.27	4,257,158.68		21,493,823.95
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	75,170,313.49	-4,257,158.68		70,913,154.81
1.房屋、建筑物	75,170,313.49	-4,257,158.68		70,913,154.81
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	75,170,313.49	-4,257,158.68		70,913,154.81
1.房屋、建筑物	75,170,313.49	-4,257,158.68		70,913,154.81
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额: 4,257,158.68 元。

投资性房地产本期减值准备计提额: 0.00 元。

11、 固定资产:

(1) 固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	238,012,407.08	42,577,548.81		2,873,035.40	277,716,920.49
其中: 房屋及建筑物	189,606,964.61	3,714,539.83		422,598.40	192,898,906.04
机器设备	18,769,806.72	2,391,546.30		1,984,400.00	19,176,953.02
运输工具	10,412,418.49	11,880,438.65		316,400.00	21,976,457.14
电子设备	19,223,217.26	24,591,024.03		149,637.00	43,664,604.29
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	40,825,427.36	54,623.75	24,739,900.03	2,128,293.12	63,491,658.02
其中: 房屋及建筑物	25,225,693.40		4,790,273.31	0.00	30,015,966.71
机器设备	3,804,970.25	333.36	5,388,158.80	1,981,800.00	7,211,662.41

运输工具	3,969,729.15	18,061.09	3,353,085.64	95,550.80	7,245,325.08
电子设备	7,825,034.56	36,229.30	11,208,382.28	50,942.32	19,018,703.82
三、固定资产账面净值合计	197,186,979.72	/	/	/	214,225,262.47
其中：房屋及建筑物	164,381,271.21	/	/	/	162,882,939.33
机器设备	14,964,836.47	/	/	/	11,965,290.61
运输工具	6,442,689.34	/	/	/	14,731,132.06
电子设备	11,398,182.70	/	/	/	24,645,900.47
四、减值准备合计		/	/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	/	
机器设备		/	/	/	
运输工具		/	/	/	
五、固定资产账面价值合计	197,186,979.72	/	/	/	214,225,262.47
其中：房屋及建筑物	164,381,271.21	/	/	/	162,882,939.33
机器设备	14,964,836.47	/	/	/	11,965,290.61
运输工具	6,442,689.34	/	/	/	14,731,132.06
电子设备	11,398,182.70	/	/	/	24,645,900.47

本期折旧额：24,794,523.78 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：6,274,504.74 元。

12、 在建工程：

(1) 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	9,851,088.00		9,851,088.00	12,931,973.19		12,931,973.19

(2) 重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	资金来源	期末数
办公楼及厂房(注1)	14,300,000.00	10,372,008.28			10,372,008.28	72.53	已转让		0
金海温泉度假	2,564,070.92	2,172,116.61		2,172,116.61			注1	自筹	0

村保温管									
变压器增容	387,848.30	387,848.30		387,848.30		84.71	已完工	自筹	0
展馆	3,714,539.83		3,714,539.83	3,714,539.83		100.00	已完工	自筹	0
工业厂房	20,000,000.00		9,851,088.00			49.26			9,851,088.00
合计		12,931,973.19	13,565,627.83	6,274,504.74	10,372,008.28	/	/	/	9,851,088.00

注 1: 根据《固安县人民政府对固安工业园区管理委员会〈关于有偿收回八宗国有建设使用权意见请示〉的批复》(县政府批复[2011]99 号), 依法收回固安九通园区建设有限公司名下"固国用(2009)第 020031 号"土地及地上建筑物, 导致在建工程减少。

### 13、 无形资产:

#### (1) 无形资产情况:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	14,620,171.60	27,138,140.00		41,758,311.60
土地使用权	13,747,353.60			13,747,353.60
管理软件(CRM)	872,818.00	1,610,440.00		2,483,258.00
合同权益		25,527,700.00		25,527,700.00
二、累计摊销合计	699,492.19	643,819.84		1,343,312.03
土地使用权	487,420.96	299,587.91		787,008.87
管理软件(CRM)	212,071.23	344,231.93		556,303.16
合同权益				
三、无形资产账面净值合计	13,920,679.41	26,494,320.16		40,414,999.57
土地使用权	13,259,932.64	-299,587.91		12,960,344.73
管理软件(CRM)	660,746.77	1,266,208.07		1,926,954.84
合同权益		25,527,700.00		25,527,700.00
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	13,920,679.41	26,494,320.16		40,414,999.57
土地使用权	13,259,932.64	-299,587.91		12,960,344.73
管理软件(CRM)	660,746.77	1,266,208.07		1,926,954.84
合同权益	0.00	25,527,700.00		25,527,700.00

本期摊销额: 643,819.84 元。

注 1: 期末无形资产账面净值较期初增加 190.32%, 主要原因详见注 4。

注 2: 土地使用权系公司自用房产对应的土地成本。

注 3: 本期摊销额 643,819.84 元。

注 4: "无形资产-合同权益"25,527,700 元系九通基业投资有限公司采用非同一控制下合并昌黎瑞祥投资开发有限公司 100% 股权而取得。北京天健兴业资产评估有限公司对上述"无形资



产-合同权益"予以评估并于 2011 年 6 月 24 日出具天兴评报字(2011)第 315 号资产评估报告;评估方法为收益现值法,即根据被合并方与昌黎县政府签订并生效的《关于整体合作开发建设经营秦皇岛昌黎县约定区域的合作协议》及截止评估基准日被合并方已与入园企业签署的入园协议,依据入园协议在未来收益期内形成的落地投资额对应的产业发展服务收入作为被合并方的预期收益,并采用适当的折现率予以折现,以此确定其上述合同应当享有的合同权益。

14、商誉:

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
非同一控制商誉	336,245.00	336,245.00		336,245.00	

注:商誉形成的原因系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净资产公允价值部分。

被投资单位	合并成本	购买日被合并方净资产公允价值	形成的商誉金额
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

公司于每年度终了时对商誉进行减值测试。经测试,截至 2011 年 12 月 31 日商誉不存在减值,不需计提减值准备。

15、长期待摊费用:

单位:元 币种:人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
房屋装修		5,601,026.32	495,827.96		5,105,198.36

16、递延所得税资产/递延所得税负债:

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
可抵扣亏损	82,978,106.87	4,247,441.89
坏账准备	6,038,729.33	4,267,141.46
存货跌价准备	4,223,697.50	12,163,961.25
预提土地增值税等预计负债	49,321,751.07	22,052,225.77
内部销售未实现利润	23,487,642.82	
小计	166,049,927.59	42,730,770.37
递延所得税负债:		

原股改时评估增值	10,825,540.67	15,906,316.58
公允价值变动		37,252.47
非同一控制收购评估增值	10,937,302.24	
小计	21,762,842.91	15,943,569.05

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	102,532,180.56	41,917,969.52
坏账准备	365,371.37	211,691.04
合计	102,897,551.93	42,129,660.56

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2011 年		21,112.96	
2012 年	1,064,680.89	1,064,680.89	
2013 年	328,212.10	328,212.10	
2014 年	6,467,279.34	6,467,279.34	
2015 年	34,036,684.23	34,036,684.23	
2016 年	60,635,324.00		
合计	102,532,180.56	41,917,969.52	/

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
原股改时评估增值额	43,302,162.69
公允价值变动	
非同一控制收购评估增值	43,749,208.96
小计	87,051,371.65
可抵扣差异项目：	
坏账准备	24,154,917.25
可抵扣亏损	331,912,427.42
存货跌价准备	16,894,790.00
预提土地增值税等预计负债	197,287,004.27
内部销售未实现利润	93,950,571.26
小计	664,199,710.20

本期递延所得税资产较上期增加 288.60%，主要原因系可抵扣亏损、预提土地增值税、内部销售未实现利润增加而导致暂时性差异增加所致。

本期递延所得税负债较上期增加 36.50%，系本期非同一控制收购评估增值增加所致。

17、 资产减值准备明细:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	17,280,256.88	7,615,531.74		375,500.00	24,520,288.62
二、存货跌价准备	48,655,845.00			31,761,055.00	16,894,790.00
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中: 成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	65,936,101.88	7,615,531.74		32,136,555	41,415,078.62

18、 短期借款:

(1) 短期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	28,000,000.00	
保证借款	261,000,000.00	175,000,000.00

合计	289,000,000.00	175,000,000.00
----	----------------	----------------

期末短期借款余额较期初增加 65.14%，主要原因系保证借款增加所致。

19、 应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	620,552,413.41	279,376,820.28
1 至 2 年	180,415,525.79	76,547,699.13
2 至 3 年	14,577,668.51	2,559,493.12
3 年以上	516,696.31	1,236,028.96
合计	816,062,304.02	359,720,041.49

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额应付账款主要为暂估工程款及质量保证金。

20、 预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	13,345,084,565.03	8,475,323,057.28
1 至 2 年	3,590,000,664.66	728,463,675.91
2 至 3 年	29,688,449.67	9,873,054.28
3 年以上		3,330,809.64
合计	16,964,773,679.36	9,216,990,597.11

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额预收款主要为未达到交房条件的预收房款。

21、 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	22,630,795.88	321,184,270.38	264,875,195.78	78,939,870.48
二、职工福利费		1,867,919.77	1,705,666.77	162,253.00
三、社会保险费	338,116.82	45,025,550.80	44,906,953.93	456,713.69
(1) 医疗保险费	287,156.93	12,217,284.77	12,195,506.80	308,934.90
(2) 基本养老保险费	47,915.76	29,399,145.01	29,315,604.61	131,456.16
(3) 失业保险费	3,044.13	1,838,254.30	1,831,408.39	9,890.04
(4) 工伤保险费	0.00	1,488,020.02	1,482,092.45	5,927.57
(5) 生育保险费	0.00	82,846.70	82,341.68	505.02
四、住房公积金	58,283.52	24,846,349.40	24,795,999.30	108,633.62
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	188,606.06	174,208.13	174,208.13	188,606.06
其他	0.00	869,499.93	862,190.62	7,309.31
合计	23,215,802.28	393,967,798.41	337,320,214.53	79,863,386.16

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 188,606.06 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 0 元。

截止 2011 年 12 月 31 日，应付职工薪酬余额 79,863,386.16 元，其中应付工资、奖金、津贴和补贴性质的款项为 78,939,870.48 元，预计于下一会计年度发放。

## 22、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-387,897.30	
营业税	-163,784,609.76	-127,750,063.82
企业所得税	531,021,459.79	201,912,356.08
个人所得税	3,276,345.77	782,005.43
城市维护建设税	-9,460,132.94	-6,882,613.22
教育费附加	-7,658,868.09	-5,598,714.58
其他	-579,853.43	163,441.62
房产税	727,662.60	53,758.00
土地增值税	-111,866,241.28	5,724,669.63
土地使用税	-265,001.25	-35,158.80
合计	241,022,864.11	68,369,680.34

应交税费期末较期初增长 252.53%，增加原因主要是本期企业的利润总额增加，导致所得税费用增加所致。

## 23、 其他应付款：

### (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	753,069,516.62	669,782,425.36
1 至 2 年	561,628,077.81	204,687,381.38
2 至 3 年	2,776,101.38	4,065,625.25
3 年以上	2,517,420.39	4,018,228.12
合计	1,319,991,116.20	882,553,660.11

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过 1 年的大额其他应付款主要为代收代付入园企业土地款。

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

金额较大的其他应付款主要为代收代付入园企业土地款。

24、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	1,254,000,000.00	427,000,000.00
1 年内到期的长期应付款	148,000,000.00	449,850,000.00
合计	1,402,000,000.00	876,850,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	6,000,000.00	
抵押借款	1,248,000,000.00	427,000,000.00
合计	1,254,000,000.00	427,000,000.00

1 年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
中国银行广阳道支行	2011 年 7	2012 年 12 月	人民币	7.98	110,000,000.00

	月 15 日	29 日			
中国工商银行大厂县支行（注 1）	2010 年 3 月 26 日	2012 年 3 月 25 日	人民币		100,000,000.00
中国工商银行大厂县支行（注 1）	2010 年 3 月 26 日	2012 年 9 月 25 日	人民币		100,000,000.00
中国银行廊坊分行（注 1）	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	人民币		100,000,000.00
中国银行廊坊广阳道支行	2011 年 3 月 11 日	2012 年 9 月 14 日	人民币	7.32	100,000,000.00

注 1：该借款利率为浮动利率。

(3) 1 年内到期的长期应付款：

单位：元 币种：人民币

借款单位	期限	初始金额	利率（%）	期末余额
霸州市城市建设开发有限责任公司	2004.1.1--2012.11.15		5.76	20,000,000.00
廊坊市城市建设投资开发有限公司	2002.11.29--2012.5.20		5.76	6,000,000.00
廊坊市城市建设投资开发有限公司	2005.6.22--2012.11.15		6.12	13,500,000.00
廊坊开发区建设发展有限公司	2003.5.19--2012.5.18		5.76	17,500,000.00
中融国际信托有限公司	2010.11.08--2012.4.30	92,000,000.00		92,000,000.00

25、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
预提土地增值税	197,287,004.27	66,849,679.70
合计	197,287,004.27	66,849,679.70

其他流动负债期末较期初增长 195.12%，增加原因主要是本期房产结转收入较上期增加，导致预提的土地增值税增加所致。

26、长期借款：

(1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	27,000,000.00	39,000,000.00

抵押借款	822,100,000.00	1,252,700,000.00
保证借款	80,000,000.00	8,000,000.00
合计	929,100,000.00	1,299,700,000.00

(2) 金额前五名的长期借款:

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
国家开发银行河北省分行(注1)	2008年3月28日	2017年3月29日	人民币		104,000,000.00	152,000,000.00
中国工商银行大厂县支行	2011年2月1日	2013年6月12日	人民币	7.68	100,000,000.00	
北京银行股份有限公司中轴路支行	2010年12月22日	2013年12月22日	人民币	7.55	64,000,000.00	64,000,000.00
中国建设银行廊坊城建支行	2011年10月20日	2013年10月19日	人民币	7.32	60,000,000.00	
中国银行廊坊分行(注2)	2011年12月31日	2013年6月30日	人民币		60,000,000.00	

注 1: 此借款利率为基准利率

注 2: 此借款利率为浮动利率

27、长期应付款:

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
中融国际信托有限公司	2010.11.08 至 2012.04.30	250,000,000.00			250,000,000.00	质押借款
四川信托有限公司	2011.11.23 至 2013.11.22	120,000,000.00	18		120,000,000.00	质押借款
霸州市城市建设开发有限责任公司	2004.01.01 至 2018.06.20	45,000,000.00	5.76		20,000,000.00	信用借款
廊坊市城市建设投资开发有限公司	2005.06.22 至 2015.06.21	100,000,000.00	6.12		37,500,000.00	信用借款
廊坊开发	2003.05.19	140,000,000.00	5.76		17,500,000.00	质押借款



区建设发 展有限公 司	至 2013.05.18					
-------------------	-----------------	--	--	--	--	--

28、 专项应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
翟各庄拆迁建 设专项资金(注 1)	971,844,971.28		129,699,895.04	842,145,076.24	
三河三湖防治 专项资金（注 2）	10,000,000.00			10,000,000.00	专项资金
重点流域水污 染治理项目(注 3)	8,000,000.00			8,000,000.00	专项资金
供热站二期工 程项目(注 4)		5,000,000.00		5,000,000.00	专项资金
合计	989,844,971.28	5,000,000.00	129,699,895.04	865,145,076.24	/

注 1：根据 2009 年 10 月 30 日廊坊市政府审批通过的翟各庄改造方案以及翟各庄村全体村民表决同意书，将政府承担的拆迁补偿款拨付给廊坊市京御幸福房地产开发有限公司，并由廊坊市京御幸福房地产开发有限公司负责翟各庄拆迁建设。

注 2：三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市财政局、廊坊市环保局联合下发的廊财建[2008] 130 号文件，收到三河三湖及松花江流域水污染防治财政专项资金 1,000 万元。

注 3：三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市财政局下发的廊财建[2009]42 号文件，收到重点流域水污染治理项目建设扩大内需国债投资专项资金 800 万元。

注 4：三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市财政局下发的廊财建[2011]84 号文件，收到供热站二期工程专项资金 500 万元。

29、 股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送 股	公积金转股	其 他	小计	
股 份 总 数	145,324,675.00	355,427,060.00		87,194,805.00		442,621,865.00	587,946,540.00

本年增发新股由中兴财光华会计师事务所有限责任公司出具验资报告，报告文号为中兴财光华审验字（2011）第 3003 号。

注：2011 年 9 月公司完成了资产置换及向华夏控股非公开发行股票收购其持有的廊坊京御 100% 的股权，此收购股权为不构成业务的反向购买。为便于财务信息可比，合并报表股本期初数以 587,946,540.00 元列示。

30、 资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	134,059,815.00	202,900,869.80	93,901,980.32	243,058,704.48
合计	134,059,815.00	202,900,869.80	93,901,980.32	243,058,704.48

注：重大资产重组发行股份增加 108,586,319.70 元，少数股东资本投入增加 94,314,550.10 元；转增股本减少 87,194,805.00 元，收购少数股东股权减少 6,707,175.32 元。

31、 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	117,301,188.29	99,232,466.12		216,533,654.41
合计	117,301,188.29	99,232,466.12		216,533,654.41

注：盈余公积增加系根据公司章程规定计提其法定盈余公积金。

32、 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	480,110,629.27	/
调整后 年初未分配利润	480,110,629.27	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,357,969,727.64	/
减：提取法定盈余公积	99,232,466.12	10
期末未分配利润	1,738,847,890.79	/

33、 营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	7,758,584,145.29	4,401,905,186.27
其他业务收入	31,422,659.33	18,779,755.72
营业成本	4,523,799,531.07	2,894,973,109.43

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

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	952,525,865.89		688,727,943.24	
基础设施建设	186,139,655.57	149,110,438.93		
土地整理	2,263,154,490.60	1,524,117,438.86	689,396,566.46	621,033,994.83
综合服务	32,325,907.25	23,295,689.94	4,706,546.34	3,955,715.36

物业管理服务	24,603,811.41	39,887,341.63	17,956,263.18	33,133,114.68
园区住宅配套	3,854,024,114.98	2,416,438,634.30	1,531,123,558.69	1,028,394,694.97
城市地产开发	415,740,990.28	298,446,207.72	1,412,255,219.13	1,159,405,518.89
其他	30,069,309.31	26,210,324.20	57,739,089.23	27,669,071.35
合计	7,758,584,145.29	4,477,506,075.58	4,401,905,186.27	2,873,592,110.08

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	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
环北京区域（河北廊坊、张家口等）	7,758,584,145.29	4,477,506,075.58	4,401,905,186.27	2,873,592,110.08
合计	7,758,584,145.29	4,477,506,075.58	4,401,905,186.27	2,873,592,110.08

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
固安工业区财政分局	2,079,525,909.72	26.69
大厂回族自治县财政局	708,882,882.73	9.10
张家口沙城经济开发区管理委员会	267,991,905.52	3.44
固安百世节能设备有限公司	30,960,822.00	0.40
北京天和众邦勘探技术有限公司	13,455,600.00	0.17
合计	3,100,817,119.97	39.80

本期营业收入较上期增加 76.22%，营业成本较上期增加 56.26%，主要原因系产业发展收入、土地整理收入、基础设施建设收入及园区配套住宅销售收入增加，相应营业成本随之增加所致。

34、 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	293,095,587.97	209,231,611.19	3%或 5%
城市维护建设税	15,131,655.08	11,878,514.75	5%或 7%
教育费附加	14,494,779.37	9,243,456.17	3%和 1%、2%
土地增值税	136,019,140.45	92,577,913.79	超率累进税率
其他		900.00	
合计	458,741,162.87	322,932,395.90	/

注：本期营业税金及附加较上期增加 42.05%，主要原因系园区开发及配套收入大幅增加导致流转税增加所致。

35、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,158,686.55	26,130,174.18
办公费	22,874,920.46	17,876,992.41
通讯费	2,073,054.98	772,853.74
车辆费	8,164,009.72	5,208,661.77
差旅费	1,658,949.25	2,111,257.76
业务招待费	11,887,926.45	10,903,389.02
网络费	588,520.18	173,079.50
会务费	1,817,382.40	2,924,601.50
折旧费	1,128,907.38	1,202,424.00
无形资产摊销	152,822.94	34,381.40
低值易耗品摊销	342,144.00	431,019.72
广告费宣传费	336,418,260.13	247,398,091.62
销售代理费	91,659,845.23	23,684,020.96
顾问咨询设计费	26,382,485.00	10,036,591.00
其他	7,175,387.52	18,059,461.07
合计	534,483,302.19	366,946,999.65

36、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	196,499,411.48	38,003,554.66
招聘及培训费	59,933,374.21	13,451,038.97
差旅费	11,363,416.10	5,904,756.96
业务招待费	26,573,834.23	16,740,321.30
办公费	56,721,799.16	28,115,530.53
通讯费	3,376,542.64	2,235,959.27
交通费	30,946,681.91	9,118,938.10
网络费	3,914,473.50	1,924,874.97
会务费	12,924,747.02	5,697,470.74
中介机构服务费	6,899,654.86	3,541,327.00
咨询顾问费	51,487,576.95	9,676,747.50
折旧费	11,285,544.01	8,787,070.71
无形资产摊销	1,045,691.47	194,275.24
低值易耗品摊销	1,365,255.76	670,820.53
财产保险费	156,545.05	283,392.36
租赁费	17,131,494.63	2,901,451.07
装修及维修费	14,969,007.55	7,465,991.67
税金	13,071,898.69	15,880,359.74

其他	4,606,555.89	6,902,613.65
合计	524,273,505.11	177,496,494.97

37、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,526,306.79	999,997.96
利息收入（以负数列示）	-12,893,279.79	-11,298,448.66
手续费	6,623,528.57	2,792,800.80
其他		2,116,716.78
合计	-1,743,444.43	-5,388,933.12

38、 公允价值变动收益：

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-149,009.89	-64,160.25
合计	-149,009.89	-64,160.25

39、 投资收益：

(1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-162,881.70	-200,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	5,952,757.12	
处置交易性金融资产取得的投资收益	73,076.08	142,378.07
其他	-267,480.32	
合计	5,595,471.18	-57,621.93

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京乔博华夏投资管理 有限公司		-200,000.00	被投资单位经营亏损
廊坊市凯创九通投资有 限公司	-162,881.70		被投资单位经营亏损
合计	-162,881.70	-200,000.00	/

本期投资收益较上期增加 9552.06%，主要为本期处置长期股权投资产生的投资收益。

40、 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	6,615,531.74	8,872,448.94
二、存货跌价损失		31,761,055.00
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	6,615,531.74	40,633,503.94

41、 营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	29,421.55	5,088.60	29,421.55
其中：固定资产处置利得	29,421.55	5,088.60	29,421.55
违约金收入	1,737,774.78	306,500.00	1,737,774.78
其他	1,177,222.70	1,153,063.82	1,177,222.70
合计	2,944,419.03	1,464,652.42	2,944,419.03

注：本期营业外收入较上期增加 101.03%，主要原因本期违约金收入金额较上期大幅增加所致。

42、 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	178,693.92	566,268.52	178,693.92
其中：固定资产处置损失	178,693.92	566,268.52	178,693.92

对外捐赠	8,072,728.00	1,793,000.00	8,072,728.00
罚款	1,122,124.10	24,210.39	1,122,124.10
其他	481,755.08	2,761,259.22	481,755.08
合计	9,855,301.10	5,144,738.13	9,855,301.10

注：本期营业外支出较上期增加 91.56%，主要原因本期对外捐赠金额较上期大幅增加所致。

43、 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	580,760,814.78	264,797,697.16
递延所得税调整	-117,771,419.23	-62,601,418.87
合计	462,989,395.55	202,196,278.29

44、 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：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
代收代付拆迁补偿款	13,654,128.04
往来款项	1,277,299,258.92
押金	22,252,375.64
利息收入	12,966,153.12
备用金	2,015,032.58
其他	59,555,083.01
合计	1,387,742,031.31

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
付现费用	741,053,524.21
往来款项	1,717,211,801.69
捐款	7,219,000.00
手续费	7,674,658.08
其他	12,545,150.01
合计	2,485,704,133.99

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
政府供热站专项资金	5,000,000.00
其他（注 1）	75,043,978.52
合计	80,043,978.52

注 1：2011 年 9 月非同一控制收购大厂回族自治县弘润商贸有限公司，支付收购款 10,000,000.00 元与大厂回族自治县弘润商贸有限公司账面现金 64,120,623.86 元差额 54,120,623.86 元，根据准则规定列入收到的其他与投资活动有关的现金。

重大资产重组过程中收到的被收购方账面货币资金 20,923,354.66 元。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
投资保证金	240,000,000.00
合计	240,000,000.00

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
贷款手续费	2,000,000.00
融资咨询顾问费	124,188,950.41
合计	126,188,950.41

45、 现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,279,383,399.74	417,093,225.04
加：资产减值准备	6,615,531.74	40,633,503.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,997,058.71	22,516,910.71
无形资产摊销	643,819.84	235,131.75
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	149,272.37	560,787.92
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		392
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	149,009.89	64,160.25
财务费用（收益以“-”号填列）	4,526,306.79	999,997.96
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,595,471.18	57,621.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-123,319,157.22	-24,186,678.06
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	5,819,273.86	-38,414,740.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-9,960,104,657.98	-4,846,625,624.69
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,373,736.87	-1,273,046,704.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,001,300,893.09	6,684,120,436.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	240,939,016.52	984,008,418.96



<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	3,573,003,405.71	2,752,229,308.23
减：现金的期初余额	2,752,229,308.23	1,204,005,816.35
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	820,774,097.48	1,548,223,491.88

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：</b>		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	313,789,928.85	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	313,789,928.85	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	131,779,375.04	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	182,010,553.81	
4. 取得子公司的净资产	231,241,447.26	
流动资产	1,034,252,466.73	
非流动资产	372,526.40	
流动负债	803,383,545.87	
非流动负债		
<b>二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：</b>		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	328,397,500.00	10,021,961.26
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	328,397,500.00	10,021,961.26
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	17,724,983.38	10,021,961.26
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	310,672,516.62	
4. 处置子公司的净资产	322,444,742.88	10,021,961.26
流动资产	325,051,638.11	10,021,961.26
非流动资产	4,271,535.87	
流动负债	6,878,431.10	
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
<b>一、现金</b>	<b>3,573,003,405.71</b>	<b>2,752,229,308.23</b>
其中：库存现金	2,958,827.72	21,808,512.99
可随时用于支付的银行存款	3,330,166,087.47	2,556,319,964.26

可随时用于支付的其他货币资金	239,778,490.52	174,100,830.98
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	3,573,003,405.71	2,752,229,308.23

(八) 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位:元 币种:人民币

母公司名称	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 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
华夏幸福基业控股股份有限公司	股份公司	河北廊坊	王文学	投资	1,050,000,000	68.88	68.88	王文学	70076906-4

2、 本企业的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
廊坊京御房地产开发有限公司	有限责任公司	河北省固安县	王文学	工业厂房及房地产开发	700,000,000.00	100.00	100.00	73871255-7
三浦威特园区建设发展有限公司	有限责任公司	河北省固安县	胡学文	基础设施建设	500,000,000.00	100.00	100.00	74018819-2
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	有限责任公司	河北省大厂回族自治县	胡学文	园区基础设施投资建设	550,000,000.00	100.00	100.00	66222308-6
怀来鼎	有限责	河北省	孟惊	园区基	20,000,000.00	100.00	100.00	68434003-X

兴投资 开发有 限公司	任公司	怀来县		础设施 投资建 设				
廊坊华 夏新城 建设发 展有限 公司	有限责 任公司	河北省 固安县	胡学文	市政公 用工程 施工承 包	200,000,000.00	100.00	100.00	75750186-X
固安九 通基业 公用事 业有限 公司	有限责 任公司	河北省 固安县	孟惊	公共事 业管理	5,000,000.00	100.00	100.00	68430588-3
固安九 通基业 园区建 设发展 有限公 司	有限责 任公司	河北省 固安县	孟惊	园区基 础设施 投资建 设与管 理	40,000,000.00	100.00	100.00	78982466-4
文安鼎 泰园区 建设发 展有限 公司	有限责 任公司	天津市 武清区	胡学文	基础设 施投资 建设	200,000,000.00	100.00	100.00	57389590-5
天津鼎 达基业 投资有 限公司	有限责 任公司	河北省 文安县	胡学文	园区基 础设施 投资建 设	50,000,000.00	100.00	100.00	58327345-6
沈阳鼎 盛园区 建设发 展有限 公司	有限责 任公司	辽宁省 沈阳市	胡学文	园区基 础设施 投资建 设	50,000,000.00	100.00	100.00	57348713-5
沈阳鼎 通园区 建设发 展有限 公司	有限责 任公司	辽宁省 沈阳市	胡学文	园区基 础设施 投资建 设	50,000,000.00	100.00	100.00	57838668-3
大厂九 通基业 投资顾 问有限 公司	有限责 任公司	河北省 大厂回 族自治 县	马万军	投资咨 询管理	5,000,000.00	100.00	100.00	58817510-X
大厂京	有限责	河北省	孟惊	工业厂	200,000,000.00	100.00	100.00	68433445-7

御房地 产开发 有限公 司	任公司	大厂回 族自治 县		房及房 地产开 发				
香河京 御房地 产开发 有限公 司	有限责 任公司	河北省 香河县	孟惊	工业厂 房及房 地产开 发	165,000,000.00	100.00	100.00	68433164-3
怀来京 御房地 产开发 有限公 司	有限责 任公司	河北省 怀来县	孟惊	工业厂 房及房 地产开 发	500,000,000.00	20.00	20.00	68925987-1
廊坊市 京御幸 福房地 产开发 有限公 司	有限责 任公司	河北省 廊坊市	马万军	房地产	990,000,000.00	50.50	50.50	58097352-9
廊坊鼎 新建设 投资有 限公司	有限责 任公司	河北省 固安县	孟惊	投资管 理及咨 询	204,750,000.00	100.00	100.00	68824384-3
固安京 御幸福 房地产 开发有 限公司	有限责 任公司	河北省 固安县	孟惊	房地产 开发	400,000,000.00	100.00	100.00	69923054-6
大厂京 御幸福 房地产 开发有 限公司	有限责 任公司	河北省 大厂回 族自治 县	胡学文	工业厂 房及房 地产开 发	310,000,000.00	100.00	100.00	69923715-8
固安华 夏幸福 基业房 地产开 发有限 公司	有限责 任公司	河北省 固安县	孟惊	工业厂 房及房 地产开 发	100,000,000.00	49.00	49.00	56045025-3
大厂华 夏幸福 基业房 地产开	有限责 任公司	河北省 大厂回 族自治 县	孟惊	工业厂 房及房 地产开 发	131,625,000.00	20.00	20.00	55907381-7

发有限公司								
永定河房地产开发有 限公司	有 限 责 任 公 司	河北省 固安县	马万军	工业厂 房及房 地产开 发	408,100,000.00	51.00	51.00	56321058-9
金山岭房 地产开 发有 限公 司	有 限 责 任 公 司	河北省 滦平县	孟惊	房 地 产 开 发	50,000,000.00	100.00	100.00	56487719-0
京御南 海置 业有 限公 司	有 限 责 任 公 司	山东省 文登市	孟惊	房 地 产 开 发	50,000,000.00	100.00	100.00	56674252-1
固安幸 福基 业资 产管 理有 限公 司	有 限 责 任 公 司	河北省 固安县	钲震宇	园 区 配 套	10,000,000.00	100.00	100.00	56619426-2
廊坊市 幸福 基 业房 地产 开 发 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	河北省 廊坊市	孟惊	房 地 产 开 发	50,000,000.00	100.00	100.00	58097352-9
怀来京 御幸 福房 地产 开 发 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	河北省 怀来县	孟惊	房 地 产 开 发	50,000,000.00	100.00	100.00	58542153-9
青岛京 御环 球投 资有 限公 司	有 限 责 任 公 司	山东省 青岛市	马万军	投 资 管 理	126,000,000.00	100.00	100.00	58369505-0
香河幸 福基 业物 业服 务有 限公 司	有 限 责 任 公 司	河北省 香河县	马万军	物 业	1,000,000.00	100.00	100.00	69922307-1
固安县 华御 温泉 度假 酒店 服 务有 限	有 限 责 任 公 司	河北省 固安县	马万军	酒 店 服 务	1,000,000.00	100.00	100.00	66773987-4

廊坊市幸福基业物业服务有限公司	有限责任公司	河北省廊坊市	马万军	物业管理	5,000,000.00	100.00	100.00	58097352-9
九通基业投资有限公司	有限责任公司	河北省廊坊市	胡学文	工业园区投资及管理	100,000,000.00	100.00	100.00	66907346-3
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	有限责任公司	河北省大厂回族自治县	孟惊	商贸	300,000,000.00	100.00	100.00	55447221-0
滦平瑞祥投资开发有限公司	有限责任公司	河北省滦平县	胡学文	园区基础设施投资建设	100,000,000.00	100.00	100.00	55905355-X
昌黎瑞祥投资开发有限公司	有限责任公司	河北省昌黎县	胡学文	园区基础设施投资建设	100,000,000.00	100.00	100.00	56323622-8
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	有限责任公司	河北省廊坊市广阳区	胡学文	园区基础设施投资建设	30,000,000.00	100.00	100.00	56486695-0

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
北京乔博华夏投资管理有限公司	有限责任	北京	戴瑞峰	投资管理	1,000,000.00	50	50	69768504-5

二、联营企业								
廊坊市凯创九通投资有限公司	有限责任	廊坊市	鲍涌波	园区基础设施建设	40,000,000.00	49	49	58096324-0

4、关联交易情况

(1) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
王文学	本公司	50,000,000.00	2011年7月21日~2012年6月29日	否
王文学	本公司	110,000,000.00	2011年7月15日~2012年12月29日	否
王文学	本公司	100,000,000.00	2011年3月1日~2012年9月1日	否
王文学	本公司	50,000,000.00	2011年7月21日~2013年6月29日	否
王文学	本公司	120,000,000.00	2011年11月23日~2013年11月22日	否
华夏幸福基业控股股份公司	本公司	120,000,000.00	2011年11月23日~2013年11月22日	否
华夏幸福基业控股股份公司	本公司	80,000,000.00	2011年12月21日~2012年12月21日	否
华夏幸福基业控股股份公司	本公司	36,400,000.00	2010年3月29日~2012年9月29日	否

5、关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	廊坊市凯创九通投资有限公司	20,000,000.00	

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

1、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

截至 2011 年 12 月 31 日, 本公司按照房地产经营惯例以 239,778,490.52 元货币资金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。

2、其他或有负债及其财务影响：

(1) 廊坊京御将其持有的永定河房地产开发有限公司 51%的股权质押给中融信托，为中融信托享有的对项目公司（永定河房地产开发有限公司）92,000,000.00 元债权提供质押担保。

(2) 廊坊京御将持有廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 50.50%的股权质押给中航信托股份有限公司，质押期限为中航信托股份有限公司持有廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 49.50%的股权按约定条件从项目公司（廊坊市京御幸福房地产开发有限公司）全部退出后。

(3) 廊坊京御将其持有的怀来京御房地产开发有限公司 20%的股权和大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司 20%的股权质押给中融信托，为中融信托享有对大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司 25000 万元债权提供质押担保。

(十一) 承诺事项：

1、重大承诺事项

截至 2011 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 59.14 亿元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

除上述事项外，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

(十二) 资产负债表日后事项：

1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	293,973,270.00
-----------	----------------

2、其他资产负债表日后事项说明

截至本报告披露日，公司已与沈阳市苏家屯区人民政府签订了《区域整体合作开发建设经营协议及补充协议》，负责沈阳市苏家屯委托区域的开发建设管理工作。

截至本报告披露日，公司已与青岛市城阳区河套街道办事处就整体合作开发建设经营青岛市城阳区河套街道约定区域的相关合作事宜达成初步意向，并签订了《关于整体合作开发建设经营青岛市城阳区河套街道约定区域合作框架协议书》。

截至本报告披露日，公司已与香河县人民政府、朗森汽车产业园开发有限公司就整体开发建设香河区域的相关合作事宜达成初步意向，并签订了《关于香河县约定区域整体开发建设的合作框架协议》。

(十三) 其他重要事项：

1、企业合并

本期公司非同一控制控股合并大厂回族自治县弘润商贸有限公司、滦平瑞祥投资开发有限公司、昌黎瑞祥投资开发有限公司及廊坊市瑞祥基业投资有限公司。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款：



(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄分析法计提					1,548,666.20	100	46,459.99	3.00
组合小计					1,548,666.20	100	46,459.99	3.00
合计		/		/	1,548,666.20	/	46,459.99	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
				1,548,666.20	100	46,459.99
1 年以内小计				1,548,666.20	100	46,459.99
合计				1,548,666.20	100	46,459.99

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	12,951,260.17	100						
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄分析					83,789,038.47	100	7,762,797.15	9.26

法计提								
组合小计					83,789,038.47	100	7,762,797.15	9.26
合计		/		/	83,789,038.47	/	7,762,797.15	/

注 1: 其他应收款期末较期初减少, 主要原因系本年度公司重大资产重组, 其他应收款已置换给华夏控股所致。

注 2: 单项金额重大的其他应收款 12,951,260.17 元, 为应收子公司廊坊京御房地产开发有限公司款项, 经单独测试无减值。

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计				9,142,309.59	10.91	274,269.29
1 至 2 年				74,408,179.19	88.80	7,440,817.92
2 至 3 年				238,549.69	0.29	47,709.94
合计				83,789,038.47	100	7,762,797.15

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
廊坊京御房地产开发有限公司	子公司	12,951,260.17	1 年以内	100
合计	/	12,951,260.17	/	100

(4) 其他应收关联方款项情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
廊坊京御房地产开发有限公司	子公司	12,951,260.17	100
合计	/	12,951,260.17	100

### 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海国祥制冷工业有限公司(注：1)	120,000,000.00	120,000,000.00	-120,000,000.00					
东莞市国祥制冷工业有限公司(注：1)	15,450,000.00	15,450,000.00	-15,450,000.00					
浙江国祥空调设备有限公司(注：1)	80,000,000.00	80,000,000.00	-80,000,000.00					
廊坊京御房地产开发有限公司(注：2)	1,669,468,030.75		1,669,468,030.75	1,669,468,030.75			100	100

注 1：子公司东莞市国祥制冷工业有限公司已于本期内注销。

子公司上海国祥制冷工业有限公司和浙江国祥空调设备有限公司，因本年度公司重大资产重组，已置换给华夏控股。

注 2：子公司廊坊京御房地产开发有限公司为本年度公司重大资产重组发行股份置入的资产。

#### 4、营业收入和营业成本：

##### (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,789,650.41	3,000,008.83
其他业务收入		787,953.28
营业成本	3,193,418.65	3,243,654.68

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

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
空调业务	3,789,650.41	3,193,418.65	3,000,008.83	2,519,201.39
合计	3,789,650.41	3,193,418.65	3,000,008.83	2,519,201.39

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,020,000,000.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-1,903,507.00	-491,050.00
合计	1,018,096,493.00	-491,050.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
廊坊京御房地产开发有限公司	1,020,000,000.00		本期进行利润分配
合计	1,020,000,000.00		/

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,019,663,166.06	-7,945,839.19
加：资产减值准备	-7,341,087.29	5,330,013.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		177,172.25
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）		

财务费用（收益以“-”号填列）		-111,829.37
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,018,096,493.00	491,050.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,771.71	-4,771.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,498,578.02	-376,027.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-619,479.43	1,422,198.26
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,890,543.93	-1,018,033.82
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	4,241,429.84	6,131,973.77
减：现金的期初余额	6,131,973.77	33,018,178.22
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	-1,890,543.93	-26,886,204.45

7、 反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

反向购买形成长期股权投资的情况

单位：元 币种：人民币

项目	反向购买形成的长期股权投资金额	长期股权投资计算过程
廊坊京御房地产开发有限公司	1,669,468,030.75	交易的置入、置出资产作价，以交易基准日 2009 年 4 月 30 日评估机构出具评估报告中确认的资产评估报告净值为作价依据。

(十五) 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	5,803,484.75	-561,179.92	-3,736,110.42
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			67,472,488.25
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			97,933,645.62
除同公司正常经营业务	-75,933.81	78,217.82	

相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,000,000.00	2,032,667.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,761,609.70	-3,118,905.79	-445,312.09
少数股东权益影响额	-80,746.61		-11.85
所得税影响额	-716,923.47	392,300.22	-15,647,755.18
合计	-831,728.84	-1,176,900.66	145,576,944.33

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	66.49	2.31	2.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	66.52	2.31	2.31

## 十二、备查文件目录

- 1、 华夏幸福基业投资开发股份有限公司第四届第十一次董事会会议决议公告
- 2、 华夏幸福基业投资开发股份有限公司 2011 年度审计报告
- 3、 关于华夏幸福基业投资开发股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

董事长：王文学  
 华夏幸福基业投资开发股份有限公司  
 2012 年 2 月 27 日