

# 华夏幸福基业股份有限公司

600340

## 2013 年半年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中兴财光华会计师事务所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）陈研声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

根据中兴财光华会计师事务所有限责任公司出具的中兴财光华审会字（2013）第 3055 号审计报告，截止 2013 年 6 月 30 日，实际可供股东分配的利润为 672,854,146.01 元。

着眼于公司的长远可持续发展和股东利益的最大化，根据有关法规和公司章程规定，并经公司董事会研究，决定 2013 年半年度公司利润分配预案为：以 2013 年 6 月 30 日公司总股本 881,919,810 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 5 股(含税)，同时向全体股东每 10 股派发现金股利 1.50 元（含税），共计送红股 440,959,905 股，共计派发现金股利 132,287,971.50 元。本次送股完成后，公司总股本将增加至 1,322,879,715 股。本次利润分配预案不以公积金转增股本。

六、本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目 录

第一节 释义.....	3
第二节 公司简介.....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节 董事会报告.....	6
第五节 重要事项.....	19
第六节 股份变动及股东情况.....	28
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	31
第八节 财务报告.....	32
第九节 备查文件目录.....	107

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华夏控股	指	华夏幸福基业控股股份公司
华夏幸福或公司	指	华夏幸福基业股份有限公司
京御地产	指	廊坊京御房地产开发有限公司
九通投资	指	九通基业投资有限公司
文安鼎泰	指	文安鼎泰园区建设发展有限公司
廊坊市京御幸福	指	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
北京丰科建	指	北京丰科建房地产开发有限公司
大厂华夏	指	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
固安华夏幸福基业	指	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司
无锡鼎鸿	指	无锡鼎鸿园区建设发展有限公司
香河京御	指	香河京御房地产开发有限公司
廊坊市瑞祥基业	指	廊坊市瑞祥基业投资有限公司
廊坊市云天楼	指	廊坊市云天楼房地产开发有限公司
大厂京御幸福	指	大厂京御幸福房地产开发有限公司
固安京御幸福	指	固安京御幸福房地产开发有限公司
大厂弘润	指	大厂回族自治县弘润商贸有限公司
廊坊泰土	指	廊坊泰土房地产开发有限公司
建信信托	指	建信信托有限责任公司
工行大厂支行	指	中国工商银行股份有限公司大厂支行
华泰证券	指	华泰证券股份有限公司
中融信托	指	中融国际信托有限公司
农行廊坊银广支行	指	中国农业银行股份有限公司廊坊银广支行
兴业银行廊坊分行	指	兴业银行股份有限公司廊坊分行
金谷信托	指	中国金谷国际信托有限责任公司
建行廊坊住房城建支行	指	中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行
交行廊坊分行	指	交通银行股份有限公司廊坊分（支）行
凤河高尔夫	指	廊坊凤河国际高尔夫俱乐部有限公司
盛通租赁	指	广东盛通融资租赁有限公司
光大银行廊坊分行	指	中国光大银行股份有限公司廊坊分行
东莞信托	指	东莞信托有限公司

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	朱洲
联系地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里 18 号佳程广场 A 座 23 层
电话	010-56982988
传真	010-56982989
电子信箱	IR@cflcdn.com

### 三、基本情况变更简介

公司注册地址	河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号
公司注册地址的邮政编码	065500
公司办公地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里 18 号佳程广场 A 座 23 层
公司办公地址的邮政编码	100027
公司网址	http://www.cflcdn.com
电子信箱	IR@cflcdn.com
报告期内变更情况查询索引	无变更

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、证券日报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	无变更

### 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、公司报告期内的注册变更情况

注册登记日期	2013 年 1 月 11 日
注册登记地点	廊坊市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	131000000030087
税务登记号码	131022609670952
组织机构代码	60967095-2
报告期内注册变更情况查询索引	详见公司 2012 年 12 月 25 日刊登在《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2012-104 号。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、 公司主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	8,784,368,917.99	4,426,001,474.87	98.47
归属于上市公司股东的净利润	1,769,225,273.70	1,260,373,499.27	40.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,768,825,077.29	1,259,274,177.78	40.46
经营活动产生的现金流量净额	-214,006,582.75	117,232,569.07	-282.55
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	5,902,393,450.31	4,316,441,933.73	36.74
总资产	57,633,339,539.83	43,193,448,032.69	33.43

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	2.01	1.43	40.56
稀释每股收益（元 / 股）	2.01	1.43	40.56
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	2.01	1.43	40.56
加权平均净资产收益率（%）	34.36	37.74	减少 3.38 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	34.35	37.22	减少 2.87 个百分点

#### 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	金额
非流动资产处置损益	4,443.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,171,696.84
所得税影响额	-775,943.47
合 计	400,196.41

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### ➤ 管理层讨论与分析

2013 年上半年全球经济初显复苏态势。发达经济体总体形势有所好转，美国消费者信心指数回升，房地产销售强劲，经济平稳复苏，美联储有加快退出 QE 的打算。欧洲经济依旧低迷，但已经触底，德国经济基本面已现好转迹象。日本在“安倍经济学”刺激之下，经济短期内显著反弹，但日元大幅贬值，资本流动引发国际担忧。新兴经济体增速平稳，通胀虽有缓解但仍处于高位，外需不振使复苏基础薄弱。未来一段时期，全球经济调整复苏的基调基本确立，整体走势将由筑底逐步走向回升区间。美国经济复苏步伐将更加显著，经济将回到持续增长轨道。德国经济的恢复增长将带动欧洲整体信心改善，有助于欧洲经济整体企稳。日本经济也会凭借宽松货币政策的刺激和出口竞争力的增强逐渐走出低谷。而新兴经济体将继续低速运行，结构性问题将进一步凸显，经济转型和产业升级迫在眉睫。

2013 年上半年在转变发展方式背景下，我国发展增速有所放缓，国内生产总值 2013 年一季度增长 7.7%，第二季度增长 7.5%，PMI 指数也在枯荣线附近徘徊。尽管投资和消费增长，工业增加值、企业获利、进出口等指标均呈现疲软，用电量、银行已放贷款量和铁路货运量等指标较 2012 年也回落明显，但总体看当前经济仍在合理发展区间，以强化市场、放松管制和改善供给为核心的经济发展思路正稳步推进。未来一段时期，中国经济发展和转型之路仍然艰辛，经济增长还处在下行通道，投资依赖模式、产业结构低端化、人口红利持续减弱、金融系统风险等结构性问题仍将进一步显现，这也使得我国深化改革和促进经济转型的信心更加坚定，稳增长、调结构、促改革、惠民生将成为中国发展主旋律。

2013 年上半年，政府通过严格的限价、限购、限贷政策，加强预售审批等多种方式持续对房地产进行调控，保障行业健康发展。从竞争态势上看，房地产龙头企业增速迅猛，行业集中度进一步提升，呈现“强者恒强”的发展态势，来自国资、港资和外资房企的压力陡增。根据国家统计局数据，2013 年上半年全国房地产开发投资 36,828 亿元，同比名义增长 20.3%；商品房销售面积 51,433 万平方米，同比增长 28.7%；商品房销售额 33,376 亿元，增长 43.2%。热点区域和重点城市及其周边市场持续回暖，总体呈现量价齐升的态势，针对改善型需求和面向城镇化长期需求的住宅产品持续受到市场关注。

公司董事会和管理层认为，在国际经济的缓慢复苏和国内增速放缓的形势下，公司必须审时度势，树立伟大理想，成为“全球产业升级与城市发展的引领者”。公司坚持现有产业新城业务模式，以产业促进、城市建设、城市运营三大有机板块持续打造产业新城核心产品，辅助地产开发，与区域政府、企业和居民共同见证区域持续健康发展。

中央政府和高层领导强调“打造中国经济升级版”，要求注重发展速度和发展质量的结合，挖掘改革红利、扩大内需潜力、激发创新活力。产业转型升级恰恰是保障中国经济健康

可持续发展的关键，是中国在新一轮国际竞争中获取更大优势的前提，集中体现了科学发展主题和转变经济发展方式主线。公司以创新驱动和绿色发展为出发点，集合全球智慧谋划区域产业发展，践行“转移-整合-孵化”产业促进思路，以综合解决方案构建区域现代产业体系，助力实体经济健康发展，为推动中国产业升级贡献力量。

将产业转型升级放在中国城镇化和工业化加速发展的大背景下审视，具有重要而深远的历史和现实意义。产业升级切中我国经济结构战略性调整的要点，是新型工业化发展的必然要求，是信息化和工业化深度融合的具体体现。同时，以产业升级引领区域发展，符合新型城镇化重视发展质量和以人为本的宗旨，符合新型城镇化集约、智能、绿色、生态的具体要求。公司重视全方位促进区域全面发展，努力使所开发的区域经济发展、社会和谐、人民幸福，符合城市发展的基本要求，体现了新型城镇化以人为本的重要特点。

### ➤ 报告期内公司经营情况回顾

报告期内，公司销售额共计 159.09 亿元，较上年同期增长 92.35%。产业新城业务销售额共计 127.21 亿元（含园区开发业务结算回款 34.45 亿元，产业园区配套住宅签约销售额 92.76 亿元），城市地产及其他业务签约销售额 31.88 亿元。

报告期内，公司实现营业收入 87.84 亿元，比上年同期增长 98.47%；实现营业利润 23.35 亿元，同比增长 40.26%；实现归属于母公司所有者的净利润 17.69 亿元，同比增长 40.37%。

报告期内，公司新拓展了浙江省嘉善园区 12 平方公里，进行产业新城的开发建设。

公司产业新城业务，园区结算回款额 34.45 亿元，园区内新开工配套住宅面积 211.4 万平方米，竣工配套住宅面积 112 万平方米，签约销售面积 111.42 万平方米，签约销售额 92.76 亿元。

公司城市地产业务，新开工面积 56.7 万平方米，竣工面积 28.5 万平方米，签约销售面积 44.45 万平方米，签约销售额 31.08 亿元。

报告期内，公司投资运营的园区新增签约入园企业 28 家，新增签约投资额 102.4 亿元。截止报告期末，公司储备开发用地规划建筑面积 463 万平方米。

### ■ 公司主要业务介绍：

#### ✓ 固安区域

固安区域包括固安工业区和固安新兴产业示范区。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。

报告期内，固安工业区新增签约入园企业 15 家，新增签约投资额 73.9 亿元。建设厂站完工 3 个，道路完工 15 个，面积 30.9 万平方米，景观完工 11 个，面积 98 万平方米。截止报告期末，园区累计建设完成 97 条（段）道路，完成 15 座厂站等相关配套设施建设，在规划范围内实现了“九通一平”。



截止报告期末，固安工业园区内的电子信息、汽车零部件和装备制造三大产业基地初步形成规模；在航天产业领域与航天科技集团达成战略合作关系，在生物医药产业领域顺利推进固安肽谷生命科学园的建设，高端产业和新兴产业升级态势初现。

公司固安区域配套住宅 2013 年上半年开发项目情况表：

项目名称	占地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	2013 年上半年新开工面积（平方米）	2013 年上半年竣工面积（平方米）	本期签约面积（平方米）	累计签约面积（平方米）
永定河孔雀城（5-8 期）	1,024,963	1,244,590	0	354,436	11,881	1,048,906
大卫城（1-6 期）	1,076,752	2,154,369	24,135	229,430	11,000	1,245,872
孔雀英国宫（1.1-1.9 期、幸福广场）	628,213	1,413,727	234,790	81,159	280,001	852,282
孔雀海（1 期）	222,138	499,510	54,000	0	5,535	28,128
剑桥郡 1-2 期（含人才家园 20 亩）	400,669	734,462	388,112	11,788	63,500	63,500
官庄安置	123,384	369,914	0	0	100,494	100,494
北关新村	51,066	140,205	0	83,303	0	132,691
北横街安置	40,335	64,000	0	0	0	51,157
合计	3,567,520	6,620,777	701,037	760,116	472,411	3,523,030

✓ 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。

报告期内，园区新增签约入园企业 2 家，新增签约投资额 10 亿元。园区累计建设完成 54 条（段）道路，完成场站 9 座。截止报告期末，智能装备产业园较有成效。

公司大厂区域配套住宅 2013 年上半年开发项目情况表:

项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑 面积 (平方米)	2013 年上 半年新开 工面积 (平方米)	2013 年上半 年竣工面积 (平方米)	本期签约 面积 (平方米)	累计签约 面积 (平方米)
潮白河孔雀城	533,371	683,842	241,000	283,200	28,207	669,839
潮白河孔雀英国宫 (含大卫城项目)	384,592	1,016,414	605,000	0	326,849	612,949
孔雀庄园	200,010	311,373	0	0	58,569	253,094
合计	1,117,973	2,011,629	846,000	283,200	413,625	1,535,882

✓ 怀来区域

怀来工业区建立于 2008 年 9 月。

报告期内, 园区新增签约入园企业 3 家, 新增签约投资额 1.7 亿元。完成怀来工业区景观 3 个, 面积 5.2 万平方米。截止报告期末, 园区累计建设完成 18 条(段)道路, 完成 8 座厂站等相关配套设施建设。

公司怀来区域配套住宅 2013 年上半年开发项目情况表:

项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑 面积 (平方米)	2013 年上 半年新开 工面积 (平方米)	2013 年上半 年竣工面积 (平方米)	本期签约 面积(平方 米)	累计签约 面积(平方 米)
八达岭孔雀城 1-3 期	600,278	299,341	105,508	76,398	35,278	155,978

✓ 苏家屯区域

苏家屯园区建立于 2012 年 1 月。

报告期内, 苏家屯工业区新签约入园企业 1 家, 新增签约投资额 6 亿元。截止报告期末, 园区累计建设完成 2 条(段)道路等相关配套设施建设。

公司苏家屯区域配套住宅 2013 年上半年开发项目情况表:

项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑面 积(平方米)	2013 年上 半年新开 工面积 (平方米)	2013 年上 半年竣工面 积(平方米)	本期签约 面积(平方 米)	累计签约 面积(平方 米)
苏家屯孔雀城(1.1)	118,928	121,576.70	121,576.70	0	0	0

期) 含示 范区						
-------------	--	--	--	--	--	--

✓ 其他区域

公司投资运作的产业新城项目还包括香河园区、文安园区、昌黎园区、滦平金山岭园区、沈北蒲河智慧产业园区、广阳园区、于洪园区、无锡园区、镇江园区、嘉善园区等，这些区域目前部分处于建设起步阶段，其中：

香河园区报告期内累计建设完成 11 条（段）道路，完成厂站建设 1 个，绿化项目 2 个。配套住宅方面，香河区域 2013 年上半年开发项目总占地面积 292,750 平方米，规划建筑面积 404,000 平方米。2013 年上半年新开工面积 231,000 平方米，无竣工项目；报告期内签约面积 79,071 平方米，累计签约面积 468,337.2 平方米。

文安园区报告期内新增签约入园企业 5 家，新增签约投资额 9.4 亿元，园区累计建设完成 2 条（段）道路，完成 1 个电力改造工程，2 个道路排水工程。

无锡园区建立于 2012 年 6 月。报告期内，南长滨河新城暨无锡（南长）国家传感信息中心智慧产业园区正式启动，同时 2 条（段）道路及高压线路改造等相关配套设施开始建设。

镇江园区配套住宅，2013 年上半年开发项目总占地面积 44,089 平方米，规划建筑面积 109,000 平方米，2013 年上半年新开工面积 109,000 平方米。报告期内未有竣工项目。

昌黎工业园区报告期内新增入园企业 2 家，新增签约投资额 1.4 亿元。

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；广阳园区，产业定位于现代服务业；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；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。嘉善园区，总体定位为“打造临沪精致水乡城市，树立国家科学发展示范点样板”。

✓ 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。

公司廊坊区域城市地产 2013 年上半年开发项目情况表：

项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑 面积(平 方米)	2013 年上 半年新开 工面积 (平方米)	2013 年上 半年竣工 面积 (平方米)	本期签 约面积 (平方米)	累计签 约面积 (平方米)
第九园兰亭	71,568	183,277	0	0	1,984	149,092
华夏铂宫	64,667	197,189	0	0	9,208	150,120

幸福城朗园	81,318	283,836	0	0	100,559	120,511
幸福城雅园	113,806	321,271	0	0	56,081	195,700
欣园安置房	102,856	310,947	0	99,500	101,189	171,736
幸福城润园	180,676	530,626	1,000	185,251	47,515	278,495
公园海 1.1 期	100,785	305,598	213,860	0	38,828	38,828
公园海 1.2 期 一期	72,004	140,500	113,676	0	0	0
公园海 1.3 期	122,673	189,930	0	0	0	0
大学里	376,819	828,834	0	0	0	0
廊坊 大示范区	25,000	3,353	3,000	0	0	0
大学里 示范区	14,667	2,500	2,500	0	0	0
持续销售 项目	0	0	0	0	1,925	889,618
合计	1,326,839	3,297,861	334,036	284,751	357,289	1,994,100

天津武清城市地产 2013 年上半年开发项目占地面积 172,649 平方米，规划建筑面积 232,724 平方米，2013 年上半年新开工 232,724 平方米，签约面积为 7,144.7 平方米，签约金额 7,538.98 万元，报告期内该区域未有竣工项目。

文登区域城市地产 2013 年上半年开发项目占地面积 90,094 平方米，规划建筑面积 60,125 平方米，报告期内该区域未有竣工项目。

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。

➤ 公司 2013 年下半年经营计划

公司预计 2013 年下半年销售额约为 122 亿元，公司下半年预计园区配套住宅及城市地产施工面积 1,205.3 万平方米，预计竣工面积 140.8 万平方米。

2013 年下半年园区住宅配套及城市地产施工及竣工计划表

	预计施工面积（万平方米）	预计竣工面积（万平方米）
一、园区住宅配套		
1、固安大区	502.3	69.6
2、大厂大区	355.2	34.1
3、沈阳大区	12.3	0

4、环上海大区	44.6	0
小计	914.4	103.7
二、城市地产		
廊坊大区	268.9	37.1
丰台片区	22	0
小计	290.9	37.1
合计	1,205.3	140.8

针对公司的 2013 年下半年经营计划，公司将做好以下几个方面的工作：

1. 发挥产业新城模式优势，围绕“打造产业新城、建设幸福城市”的发展战略，推进公司业务，在各个开发区域，形成幸福城市建设体系和标准。
2. 持续推动业绩，通过公司 TOPK 体系、管控体系及风险防范体系的成熟运行，推动业绩按时按质按量达成。
3. 提升产品质量，通过工程质量体系、产品价值体系的建设，进一步规范产品质量标准，提升产品质量。
4. 优化考核，公司将更进一步科学应用组织绩效考核方法，规范各经营团队行为，指导其依照公司既定业绩目标前进。

### (一) 主营业务分析

#### 1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	8,784,368,917.99	4,426,001,474.87	98.47
营业成本	5,252,978,473.17	1,920,514,989.94	173.52
销售费用	177,710,741.15	276,671,432.13	-35.77
管理费用	403,200,963.48	303,899,595.50	32.68
财务费用	24,086,292.25	-21,153,195.64	
经营活动产生的现金流量净额	-214,006,582.75	117,232,569.07	-282.55
投资活动产生的现金流量净额	-834,558,501.51	-881,004,438.72	5.27
筹资活动产生的现金流量净额	3,550,406,790.84	-61,616,963.72	

营业收入变动原因说明：主要系产业发展收入、园区配套住宅及城市地产开发销售收入增加所致。

营业成本变动原因说明：主要系产业发展收入、园区配套住宅及城市地产开发销售收入增加，相应营业成本随之增加所致。

销售费用变动原因说明：主要系本期公司广告费、代理费等下降所致。

管理费用变动原因说明：主要系本公司规模增长，导致各项费用增长较快，尤其职工薪酬和招聘培训费等费用增长幅度较大所致。

财务费用变动原因说明：主要系本公司利息支出增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系公司规模扩大、园区开发及配套开发支出增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系借款规模增加所致。

## 2、其它

### (1) 经营计划进展说明

报告期内，公司坚持产业新城开发模式不动摇，围绕“打造产业新城、建设幸福城市”的发展战略，把握趋势，顺势而为，推动各项业务发展。

2013 年公司计划销售额 280 亿元，上半年完成 159.09 亿元，较同期均出现较大幅度增长；区域拓展方面也有新的突破，落子浙江嘉善，全面布局长三角。产业新城方面固安、大厂建设全面提速；无锡、苏家屯启动建设，其他区域谋定而动。城市地产方面廊坊、天津武清销售持续增长，稳定提供业绩支持。

另外，产业新城、城市地产业务开复工、竣工等各项指标也均按计划正常推进。

### (二) 行业、产品或地区经营情况分析

#### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
产业新城开发与建设	7,624,190,051.01	4,225,627,423.23	44.58	75.97	129.92	减少 13 个百分点
城市地产及其他	1,141,652,943.59	1,001,701,547.28	12.26	1,299.17	1,596.02	减少 15.36 个百分点

#### 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 (%)
环北京地区	8,765,842,994.60	98.47

### (三) 核心竞争力分析

报告期内，公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

1. 系统的产业促进能力：产业促进是公司的核心能力之一。凭借产业协同、产业创新、产业金融、产业服务四大平台，推动产业转移、产业整合和产业孵化，促使各类产业要素在区域集聚，形成产业链和产业集群，并向价值链的高端延伸，实现产业的可持续发展。

报告期内，在区域实践中，公司与中国航天科工飞行技术研究院、北大分子生物医学研究所分别签署了战略合作意向协议。2013 产业中国国际生物医药高端会议在固安肽谷召开，为区域产业升级建言献策。

2. 完善的城市建设与运营能力：城市建设与运营能力是同产业促进能力共筑产业新城的重要内容，公司深入研究城市发展需求，注重体系化和标准化业务，以“幸福 12+4+1”标准城市配套体系为起点，构建城市核心区，全面满足城市功能要求，无缝对接社区居住生活需求。同时，以智慧、生态、文化、幸福理念，结合区域特点不断丰富产品线，整合优化城市资源，实现城市价值提升和最优化发展。
3. 面向区域政府提供综合解决方案的能力：公司以产业新城发展的独特模式为区域政府提供有利于区域健康发展的综合解决方案，成为政府产业升级和城市发展的最佳合作伙伴。公司依托产业新城和地产开发两大产品，融合了区域产业促进、城市建设、城市运营的多方面任务，为区域实体经济发展和产业转型升级提供新动力，更为区域率先实现科学发展、率先建成全面小康社会提供了新引擎。
4. 强大有序的区域拓展能力：公司不断完善发展空间战略布局，根据经济热点和区域实际逐步实现拓展，业务布局环渤海、东北、长三角重点区域，并将重点聚焦北京、上海等城市圈，在大区制基本组织框架下，有效实现跨越发展。截至报告期末，公司事业版图已经遍及环首都经济圈的固安工业园区、固安新兴产业示范区、大厂潮白河工业区、大厂新兴产业示范园、怀来京北生态新区、文安经济技术开发区、广阳现代服务业园区、昌黎工业园区、滦平金山岭园区、香河园区；环沈阳经济圈的苏家屯商务城、沈北蒲河智慧产业园区、于洪平罗新城；环上海经济圈的无锡南长园区、镇江大禹山园区、嘉善园区，全国性战略布局初步形成。
5. 优质高效的资源整合能力：公司整合国内外一流资源，以全球视野和国际标准打造高品质的产业新城，公司与麦肯锡、IBM、罗兰贝格、AECOM、HOK 等全球顶尖咨询机构建立长期的战略合作关系，确保在战略规划、设计理念、建设运营等各方面汇聚全球智慧，整合顶级资源。
6. 稳健的财务和资金保障能力：公司采用市场化手段，综合运用银行、信托、基金等多渠道融资，并与国内各大商业银行、国家开发银行、信托公司、证券公司、基金公司等建立了稳定的信贷合作关系，为推动区域产业升级提供有力的资金保障。

#### （四）投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资额共计 39.95 亿元，较 2012 年半年度减少 52.80%，具体情况如下：



序号	被投资公司名称	主营业务	投资金额 (万元)	占被投资公司的权益比例 (%)
1	香河京御房地产开发有限公司	房地产开发、楼盘销售、工业厂房开发与经营、房屋租赁	45,000	100
2	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	房地产开发, 楼房销售(凭资质证经营)	49,000	100
3	廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	一般经营项目: 房地产信息咨询; 房屋买卖居间、代理、房屋租赁居间、代理	100	100
4	无锡幸福基业房地产开发有限公司	许可经营项目: 房地产开发与经营(凭有效资质证书经营)。一般经营项目: 房屋租赁服务	10,000	100
5	幸福基业投资有限公司	对商业、酒店、教育、医疗项目进行投资及投资管理; 投资咨询(不含证券、金融、理财、融资等需行政许可的项目)、经济信息咨询; 技术交流	5,000	100
6	无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	利用自有资产对园区建设、基础设施工程进行投资; 土地平整	40,000	100
7	文安鼎泰园区建设发展有限公司	园区基础设施建设与管理, 土地整理	15,000	100
8	廊坊幸福基业教育投资有限公司	对教育产业进行投资及资产管理	3,000	100
9	廊坊幸福基业医疗投资有限公司	对医疗产业事业进行投资及资产管理	3,000	100
10	廊坊幸福港湾资产管理有限公司	对自有资产进行管理	1,000	100
11	廊坊泰土房地产开发有限公司	房地产开发、经营(凭资质经营), 房屋租赁	155,380.49	100
12	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	钢材、建筑材料销售	50,000	100
13	固安通达房地产开发有限公司	房地产开发、自有房屋租赁(凭许可证经营)	23,000	100

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

### (1) 委托理财情况



委托理财产品情况

单位：元 币种：人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	资金来源并说明是否为募集资金
工商银行万庄支行	非保本浮动收益	5,000,000.00	2013年1月29日	2013年4月25日	浮动收益	19,700.00	5,000,000.00	22,389.00	自有资金
工商银行万庄支行	非保本浮动收益	400,000,000.00	2013年4月3日	2013年4月7日	浮动收益	73,333.00	400,000,000.00	83,310.00	自有资金
招商银行世纪城支行	保本浮动收益	100,000,000.00	2013年4月3日	2013年4月25日	浮动收益	140,556.00	100,000,000.00	132,600.00	自有资金
光大银行世纪城支行	保本浮动收益	300,000,000.00	2013年5月15日	2013年5月31日	浮动收益	462,500.00	300,000,000.00	462,500.00	自有资金
中国银行广阳道支行	保本浮动收益	250,000,000.00	2013年6月8日	2013年6月16日	浮动收益	266,667.00	250,000,000.00	295,800.00	自有资金
交通银行	保本浮动收益	50,000,000.00	2013年5月14日	2013年9月30日	浮动收益	579,167.00	0	0	自有资金
交通银行	保本浮动收益	250,000,000.00	2013年5月14日	2013年5月28日	浮动收益	291,667.00	250,000,000.00	271,369.00	自有资金
交通银行	保本浮动收益	200,000,000.00	2013年4月23日	2013年5月20日	浮动收益	470,000.00	200,000,000.00	473,424.00	自有资金
交通银行	保本浮动收益	200,000,000.00	2013年5月31日	2013年6月21日	浮动收益	250,000.00	200,000,000.00	250,000.00	自有资金
合计	/	1,755,000,000.00	/	/	/	2,553,590.00	1,705,000,000.00	1,991,392.00	/

**(2) 委托贷款情况**

本报告期公司无委托贷款事项。

**3、 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。

**4、 主要子公司、参股公司分析**

单位：元 币种：人民币

公司名称	主营业务	注册资本	持股比例	总资产	净资产	净利润
大厂京御房地产开发有限公司	房地产开发	200,000,000.00	100%	5,353,451,541.27	540,021,777.26	252,402,287.13
固安京御幸福房地产开发有限公司	房地产开发	400,000,000.00	100%	9,003,405,492.83	1,200,492,294.67	371,174,456.18
三浦威特园区建设发展有限公司	园区投资开发与与管理	500,000,000.00	100%	9,572,639,578.89	2,211,180,455.71	557,668,303.39
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	园区投资开发与与管理	550,000,000.00	100%	4,770,024,550.70	1,589,089,731.21	413,215,795.14

## 5、非募集资金项目情况

本公司所有投资项目均为非募集资金项目，项目具体情况详见“主营业务分析”部分的“报告期内公司经营情况回顾”。

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2012 年度利润分配预案已经 2013 年 4 月 18 日召开的公司 2012 年年度股东大会审议通过，股东大会决议公告刊登在 2013 年 4 月 19 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站上。本次利润分配以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 881,919,810 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.30 元（含税），共计派发现金股利 202,841,556.30 元。公司 2012 年度不实施送红股和资本公积金转增股本方案。本次 2012 年度利润分配预案股权登记日为 2013 年 6 月 3 日，红利发放日为 2013 年 6 月 7 日，上述现金分红已由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司根据股权登记日登记在册的全体股东持股数于红利发放日发放完毕。

### (二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

根据中兴财光华会计师事务所有限责任公司出具的中兴财光华审会字（2013）第 3055 号审计报告，截止 2013 年 6 月 30 日，实际可供股东分配的利润为 672,854,146.01 元。

着眼于公司的长远可持续发展和股东利益的最大化，根据有关法规和公司章程规定，并经公司董事会研究，决定 2013 年半年度公司利润分配预案为：以 2013 年 6 月 30 日公司总股本 881,919,810 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 5 股（含税），同时向全体股东每 10 股派发现金股利 1.50 元（含税），共计送红股 440,959,905 股，共计派发现金股利 132,287,971.50 元。本次送股完成后，公司总股本将增加至 1,322,879,715 股。本次利润分配预案不以公积金转增股本。

## 三、其他披露事项

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、 资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2013 年 6 月，华夏幸福下属全资子公司京御地产以交易价款共计人民币 1,553,804,890.12 元(其中股权转让价款为人民币 1000 万元，代廊坊泰土向凤河高尔夫清偿债务人民币 433,054,401.12 元，向其他债权人清偿债务及合同应付款人民币 1,110,750,489 元)收购廊坊泰土 100% 股权及债权。2013 年 6 月 15 日，凤河高尔夫与华夏幸福签署《股权转让协议》。廊坊泰土的主要业务为房地产开发、经营（凭资质经营），房屋租赁。（国家法律、行政法规禁限经营的商品和项目除外）。	详见 2013 年 6 月 15 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2013-062 号

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 收购资产情况

单位：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	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润（注1）	自本年初至本期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	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
京御地产	固安通达房地产开发有限公司	2013年6月20日	230,000,000	0	0	否	协议定价	是	是	0	无

#### 四、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

#### 五、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司已于 2013 年 5 月 29 日召开第四届董事会第三十次会议，审议通过了《关于下属公司大厂回族自治县弘润商贸有限公司向关联方借款的关联交易的议案》。批准下属全资间接控股子公司大厂弘润（为公司下设的全资三级子公司）向关联方廊坊市城郊联社借款人民币伍仟万元，借款期限为 1 年，借款利率为 8.26%。（详见公司 2013 年 5 月 30 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2013-053 号）

2013 年 5 月 31 日，大厂弘润与廊坊市城郊联社、大城县农村信用合作联社、固安县农村信用合作联社（以下简称“廊坊城郊联社”）共同签署编号为廊坊市城郊联社农信借字 2013 第 87012013365707 号社团贷款借款合同。华夏控股与廊坊城郊联社签署了编号为廊坊市城郊联社农信保字 2013 第 87012013077008 号保证合同，为该项目提供保证担保。

#### 六、重大合同及其履行情况

##### (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

##### (二) 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
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	45.58
报告期末对子公司担保余额合计（B）	115.53
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	115.53
担保总额占公司净资产的比例(%)	119.75
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	86.83

象提供的债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	20.50
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	107.33

**(三) 其他重大合同或交易**

本报告期公司无其他重大合同或交易。

**七、 承诺事项履行情况**

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、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	承诺时间及期限	是否履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	华夏控股	2011 年、2012 年、2013 年京御地产的盈利预测数(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。	2011 年 5 月 5 日至 2013 年 12 月 31 日	是	是	无	无
	股份限售	华夏控股	持有的公司股票 36 个月不转让,限售期为 2011 年 9 月 15 日至 2014 年 9 月 14 日。	2011 年 9 月 15 日至 2014 年 9 月 14 日	是	是	无	无

**八、 聘任、解聘会计师事务所情况**

公司 2013 年半年度报告已经中兴财光华会计师事务所有限责任公司审计, 审计费用为 40 万元。

**九、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购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

### (一) 其他

1.自 2013 年 4 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日，公司签订的区域开发协议情况：

1)公司与永清县人民政府本着真诚合作、更好地促进河北省永清县的快速发展为原则，就合作事项达成《关于整体合作开发建设经营河北省廊坊市永清县约定区域的战略合作意向协议》（详见公司 2013 年 4 月 16 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2013-042 号）。

2)公司与嘉善县人民政府签订《关于整体合作开发建设经营浙江省嘉善县约定区域的合作协议》及《关于整体合作开发建设经营浙江省嘉善县约定区域的合作协议的专项结算补充协议》，负责嘉善县委托区域的开发建设管理工作、国有建设用地使用权收回或农用地转用和征收并形成建设用地等工作。园区委托面积为 12 平方公里，合作期限为 18 年。（详见公司 2013 年 4 月 27 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2013-044 号）。

2.自 2013 年 4 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日，公司签订的重大合同情况：

1)公司全资子公司京御地产曾与廊坊市人民政府签署《生态文化艺术新区（西区）项目建设开发合作框架协议》（以下简称“《框架协议》”），（详见公司 2012 年 11 月 10 日刊登在《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2012-89 号）。根据该《框架协议》的约定，京御地产全资间接控股子公司廊坊市瑞祥基业（为京御地产全资子公司九通投资的全资子公司）拟与廊坊市城市建设投资开发有限公司就廊坊市市民服务中心及其配套工程项目签订《廊坊市市民服务中心及其配套工程 BT 项目建设移交合同》（详见公司 2013 年 5 月 30 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2013-052 号）。

2)公司与中国航天科工飞航技术研究院秉持“产业引领、项目带动，共谋发展、互利共赢”的合作原则，紧密围绕双方总体发展规划，在智慧城市相关领域、物联网应用、产业园投资建设等领域开展合作并签署《战略合作框架协议》（详见公司 2013 年 6 月 25 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2013-068 号）。

3.报告期内，公司及全资、控股子公司对外担保进展情况如下：

2012 年 5 月 3 日，公司召开了第四届董事会第十六次会议，并于 2012 年 5 月 21 日召开 2012 年第三次临时股东大会批准了部分下属公司担保事项。截止报告期末的实施情况如下：

大厂弘润已于 2013 年 1 月 15 日与农行廊坊银广支行签署了编号为 13030120130000082 及 13030120130000080 号的《商业汇票银行承兑合同》，票面总金额为柒仟壹佰万元；农行



廊坊银广支行与固安京御幸福签署了编号为 13100620120000581 号的《最高额抵押合同》，为该项目提供最高额抵押担保，并按抵押合同约定办理完毕相关抵押登记手续；农行廊坊银广支行与孟惊签署了编号为 13100120130004053、13100120130004073 号的《保证合同》，为该项目提供保证担保。

2012 年 10 月 24 日，公司召开了第四届董事会第二十三次会议，并于 2012 年 11 月 9 日召开 2012 年第七次临时股东大会批准了部分下属公司担保事项。截止报告期末的实施情况如下：

1)文安鼎泰于 2013 年 4 月 28 日与大城县农村信用合作联社、固安县农村信用合作联社、永清县农村信用合作联社、三河市农村信用合作联社（以下简称“大城联社”）签署编号为廊坊市大城联社农信借字 2013 第 87002013299623 号的《社团贷款借款合同》，借款金额为壹亿元整；华夏幸福与大城联社签署了编号为廊坊市大城联社农信保字 2013 第 87002013021508 号的《社团贷款保证合同》，为该项目提供保证担保。

2)九通投资于 2013 年 6 月 25 日与金谷信托签署了编号为金谷信（2013）第 22-1 号的《人民币资金借款合同》，贷款金额为不超过壹亿贰仟万元，具体金额以实际交付的信托资金的金额为准；金谷信托与华夏幸福签署了编号为金谷信（2013）第 22-2-1 号的《保证合同》，与王文学签署了编号为金谷信（2013）第 22-2-2 号的《保证合同》，为该项目提供保证担保。

3)九通投资于 2013 年 6 月 25 日与金谷信托签署了编号为金谷信（2013）第 27-1 号的《人民币资金借款合同》，贷款金额为不超过柒仟万元，具体金额以实际交付的信托资金的金额为准；金谷信托与华夏幸福签署了编号为金谷信（2013）第 27-2-1 号的《保证合同》，与王文学签署了编号为金谷信（2013）第 27-2-2 号的《保证合同》，为该项目提供保证担保。

2012 年 12 月 24 日，公司召开了第四届董事会第二十四次会议，并于 2013 年 1 月 9 日召开 2013 年第一次临时股东大会批准了部分下属公司担保事项。截止报告期末的实施情况如下：

1)九通投资于 2013 年 4 月 15 日与建信信托签署了编号为 CCBT-CXFZB-2013-JTJY-02 号的《信托借款合同》，贷款金额为贰亿元，实际发放贷款金额以信托项目实际募集金额为准；建信信托与北京丰科建签署了编号为 CCBT-CXFZB-2013-JTJY-03 号的《抵押合同》，为该项目提供抵押担保，并按抵押合同约定办理完毕相关抵押登记手续；华夏幸福与建信信托签署了编号为 CCBT-CXFZB-2013-JTJY-04 号的《保证合同》，为该项目提供保证担保。（该项目已于公司 2013 年第一季度报告中披露，现重新签订合同，将抵押合同中抵押期限由 2013 年 1 月 31 日起至 2014 年 3 月 31 日止变更为 2013 年 1 月 31 日起至 2014 年 6 月 30 日止，合同其他条款均未变更）

2)大厂华夏于 2013 年 4 月 2 日与工行大厂支行签署编号为 2013 年（大厂）字 0004 号-2013 年（大厂）字 0021 号的《房地产借款合同》，贷款金额总计为捌亿元；工行大厂支行

与京御地产签署了编号为 2013 年大厂（抵）字 0004 号及 2013 年大厂（抵）字 0009 号至 2013 年大厂（抵）字 0016 号的《抵押合同》、与固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司签署了编号为 2013 年大厂（抵）字 0005 号的《抵押合同》、与廊坊市京御幸福签署了编号为 2013 年大厂（抵）字 0006 号至 2013 年大厂（抵）字 0008 号的《抵押合同》、与固安华夏幸福基业签署了编号为 2013 年大厂（抵）字 0018 号的《抵押合同》，为该项目提供抵押担保，并按抵押合同约定办理完毕相关抵押登记手续；工行大厂支行与刘娜签署了编号为 2013 年大厂（保）字 0004 号的《保证合同》，与孟惊签署了编号为 2013 年大厂（保）字第 0005 号的《保证合同》、与王文学签署了编号为 2013 年大厂（保）字第 0006 号的《保证合同》，与京御地产签署了编号为 2013 年大厂（保）字第 0007 号的《保证合同》，为该项目提供保证担保。

2013 年 2 月 26 日，公司召开了第四届董事会第二十六次会议，并于 2013 年 3 月 14 日召开 2013 年第三次临时股东大会批准了部分下属公司担保事项。截止报告期末的实施情况如下：

1)廊坊市京御幸福已于 2013 年 3 月 25 日与东莞信托签署编号为 12B1121301613001 号的《借款合同》，借款金额为叁亿元；东莞信托与华夏幸福签署了编号为 12B1321301613001 号的《保证合同》，与王文学签署了编号为 12A1321301613001 的《保证合同》，为该项目提供保证担保。

2)三浦威特于 2013 年 4 月 10 日与农行廊坊银广支行签署了编号为 13010120130000979 号的《流动资金借款合同》，借款金额为伍仟伍佰万元；农行廊坊银广支行与三浦威特、固安京御幸福签署了编号为 13100220130019080 号的《抵押合同》，为该项目提供抵押担保，并按抵押合同约定办理完毕相关抵押登记手续。

3)九通投资于 2013 年 4 月 17 日与华泰证券签署了编号为泰合幸福 TH201301-2 号的《股权收益权转让与回购合同》，转让价款不超过伍亿元，以定向计划实际募集的资金总额为准；华泰证券与华夏幸福签署了编号为泰合幸福 TH201301-4 号的《保证合同》、与无锡鼎鸿签署了编号为泰合幸福 TH201301-5 号的《保证合同》，为该项目提供保证担保。

4)香河京御于 2013 年 5 月 2 日与中融信托签署了编号为 2013202004000904 号的《信托贷款合同》，贷款金额为伍亿元，具体贷款金额以信托计划实际募集金额为准；中融信托与京御地产签署了编号为 2013202004000905 号的《股权质押合同》，为该项目提供担保；中融信托与华夏幸福签署了编号为 2013202004000906 号的《保证合同》，为该项目提供保证担保。

2013 年 2 月 26 日，公司召开了第四届董事会第二十六次会议，并于 2013 年 3 月 14 日召开 2013 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于为下属公司售后回租融资租赁事项提供担保的议案》。

2013 年 3 月 20 日，廊坊华夏新城与越秀租赁签署编号为越租第 20130101014-1 号《融资租赁租赁合同》，将其所拥有的固安工业区相关资产设备（管网、照明、电力、供水等资产设

备，以融资租赁合同清单及租赁资产发票为准）出售给越秀租赁并租回使用，融资期限为 3 年。越秀租赁向廊坊华夏新城提供融资人民币 6,700 万元，年租息率：7.6875%；2013 年 3 月 20 日，三浦威特与越秀租赁签署编号为越租第 20130101014-2 号《融资租赁合同》，将其所拥有的固安工业区相关资产设备（管网、照明、电力、供水等资产设备，以融资租赁合同清单及租赁资产发票为准）出售给越秀租赁并租回使用，融资期限为 3 年。越秀租赁向三浦威特提供融资人民币 300 万元，年租息率：7.6875%；华夏幸福与越秀租赁签署编号为越保第 20130101014 号《保证合同》，同时王文学签署了编号为越保第 20130101014-1 号的保证书，为以上两项融资提供保证担保。

2013 年 5 月 6 日，三浦威特与盛通租赁签署编号为 ST-BJ-SHHZ-2013-001 号《融资租赁售后回租合同》及编号为 ST-BJ-SHHZ-2013-003 号《融资租赁售后回租合同之补充协议（二）》，将其所拥有的固安工业园区地下管网出售给盛通租赁并租回使用，融资期限为 2 年。盛通租赁向三浦威特提供融资人民币伍亿元；盛通租赁与华夏幸福签署了编号为 HXXF-ST-G-2013-001 号《租金偿付担保合同》，为该项目提供不可撤销的连带责任保证。

2013 年 3 月 26 日，公司召开了第四届董事会第二十七次会议，并于 2013 年 4 月 18 日召开 2012 年年度股东大会批准公司自 2012 年年度股东大会召开后至 2013 年 9 月 30 日前为控股子公司及控股子公司之间提供总额不超过 100 亿元的担保。截止报告期末的实施情况如下：

1)廊坊市瑞祥基业于 2013 年 4 月 22 日与中融信托签署了编号为 2013102003001102 号的《信托贷款合同》，贷款金额为柒亿元，具体贷款金额以委托人实际交付的信托资金以及借（贷）款凭证实际记载金额为准；中融信托与华夏幸福签署了编号为 2013102003001103 号的《保证合同》，为该项目提供保证担保。

2)九通投资于 2013 年 6 月 18 日与兴业银行廊坊分行签署了编号为兴银（廊）贷字第 130032 号《流动资金借款合同》，借款金额为壹亿伍仟万元；兴业银行廊坊分行与华夏幸福签署了编号为兴银（廊）最保字第 130027 号《最高额保证合同》，为该项目提供保证担保。

3)廊坊市云天楼于 2013 年 6 月 1 日与建行廊坊住房城建支行签署编号为 130702208-127325-2013-02 号的《固定资产贷款合同》，借款金额为柒亿元；建行廊坊住房城建支行与大厂华夏签署了编号为 130702208-ZGE-2013-03 号、130702208-ZGE-2013-05 号的《最高额抵押合同》，为该项目提供抵押担保，并按抵押合同约定办理完毕相关抵押登记手续。

4)大厂京御幸福于 2013 年 6 月 26 日与交行廊坊分行签署编号为贷字 00130602 号的《固定资产贷款合同》，贷款金额为肆亿伍仟万元；交行廊坊分行与大厂华夏签署了编号为抵字 00130602-2 号的《抵押合同》，为该项目提供抵押担保，并按抵押合同约定办理完毕相关抵押登记手续。

2013 年 6 月 9 日，大厂弘润与光大银行廊坊分行签署了编号为光廊借字 2013026 号的《流动资金借款合同》，贷款金额为壹亿元，光大银行廊坊分行与华夏控股签署了编号为光廊最高字 20130016 号的《最高额保证合同》，为该项目提供保证担保。

4.自 2013 年 4 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日，公司购买经营性用地情况：

2013 年 4 月 18 日，公司 2012 年年度股东大会审议通过《关于授权公司购买经营性用地的议案》，授权公司可在 2013 年 4 月至 2013 年年度股东大会召开之日之间，通过政府招标、拍卖等法定公开竞价方式购买经营性用地的成交金额总计不超过 80 亿元，且单笔成交金额不超过 10 亿元（详见公司 2013 年 3 月 28 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2013-027 号）。

自 2013 年 4 月至 2013 年 6 月 30 日，公司下属公司共计竞得 855,538.34 平方米土地使用权，成交金额共计 188,007 万元。其中，在河北省廊坊市固安县竞得 262,568.01 平方米土地使用权，成交金额总计 50,509 万元；在河北省廊坊市大厂回族自治县竞得 251,754.61 平方米土地使用权，成交金额总计 49,100 万元；在河北省廊坊市竞得 122,722.89 平方米土地使用权，成交金额总计 58,950 万元；在天津市竞得 118,385.5 平方米土地使用权，成交金额总计 14,370 万元；在河北省张家口市怀来县竞得 40,861.33 平方米土地使用权，成交金额总计 3,073 万元；在河北省廊坊市香河县竞得 59,246 平方米土地使用权，成交金额总计 12,005 万元。

5.投资者接待记录

报告期内，公司与投资者保持良好的沟通。公司多次接待投资者对所属园区及住宅项目进行实地调研。公司董事会办公室通过电话、电子邮件等方式接受投资者的意见与咨询，针对投资者的疑问予以适当解答。

2013 年 1-6 月公司投资者接待情况如下：

地点	方式	接待对象	会谈内容及提供的资料
北京、河北固安等	会议或实地参观	招商证券、西部证券、兴边富民投资管理有限公司、华夏人寿保险股份有限公司、东北证券、国金证券、明天控股有限公司、英大基金、北京市星石投资管理有限公司	会议主要沟通公司日常经营情况、公司发展战略等。对外提供了公司介绍、定期报告等公开资料。
		长江证券、华宝兴业基金、国金证券、富安达基金	
		银河证券、华安保险、财通基金、光大资管、浦银安盛基金、银华基金、第一创业证券、安邦资产、英大人寿、新华基金、日本农林中央金库、嘉实基金、银河基金、上投摩根基金、长信基金、阳光资产管理公司、兴业全球基金、华泰证券、南京证券	
		华泰证券、南京证券	

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、 股东情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				11,700		
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	65.61	578,631,806	-28,825,900	533,140,590	质押 388,310,000
华泰证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	3.27	28,825,900	28,825,900	0	无
浙江春晖集团有限公司	境内非国有法人	1.9	16,757,380	-681,666	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	其他	1.13	10,000,000	-7,556,600	0	无
中国平安人寿保险股份有限公司－投连一个险投连	其他	1.11	9,809,163	484,342	0	无
浙江上风实业股份有限公司	境内非国有法人	1.08	9,514,413	-990,000	0	无

中国银行－嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	0.95	8,380,346	8,380,346	0	无
中国平安人寿保险股份有限公司－分红一个险分红	其他	0.94	8,316,367	3,404,985	0	无
中国工商银行－易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	0.86	7,584,812	-1,115,188	0	无
中国银行－易方达策略成长证券投资基金	其他	0.83	7,286,709	676,887	0	无
<b>前十名无限售条件股东持股情况</b>						
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		45,491,216			人民币普通股 45,491,216	
华泰证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户		28,825,900			人民币普通股 28,825,900	
浙江春晖集团有限公司		16,757,380			人民币普通股 16,757,380	
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		10,000,000			人民币普通股 10,000,000	
中国平安人寿保险股份有限公司－投连一个险投连		9,809,163			人民币普通股 9,809,163	
浙江上风实业股份有限公司		9,514,413			人民币普通股 9,514,413	
中国银行－嘉实稳健开放式证券投资基金		8,380,346			人民币普通股 8,380,346	
中国平安人寿保险股份有限公司－分红一个险分红		8,316,367			人民币普通股 8,316,367	
中国工商银行－易方达价值成长混合型证券投资基金		7,584,812			人民币普通股 7,584,812	
中国银行－易方达策略成长证券投资基金		7,286,709			人民币普通股 7,286,709	
上述股东关联关系或一致行动的说明		无				



前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售 条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交 易股份数量	
1	华夏控股	533,140,590	2014 年 9 月 14 日	533,140,590	重大资产 重组非公 开发行股 份，限售 36 个月。
上述股东关联关系或一致行动的说明			无		

(二) 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。



## 第八节 财务报告

公司半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审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 审计报告

中兴财光华审会字（2013）第 3055 号

华夏幸福基业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华夏幸福基业股份有限公司（以下简称华夏幸福公司）财务报表，包括 2013 年 06 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2013 年 1-6 月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 2013 年 06 月 30 日合并及母公司的财务状况以及 2013 年 1-6 月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·石家庄

中国注册会计师：姚庚春

中国注册会计师：王凤岐

二〇一三年八月二十六日

### 资产负债表

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2013年6月30日		2012年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	8,738,323,053.57	110,342,794.29	5,556,479,361.60	164,521,254.45
交易性金融资产				
应收票据			1,100,000.00	
应收账款	1,955,870,006.54		1,411,017,303.86	
预付款项	1,624,078,142.90	2,083,254.64	1,300,235,316.64	865,261.31
应收利息				
应收股利				300,000,000.00
其他应收款	842,303,441.50	3,468,365,177.92	1,374,720,759.93	3,120,241,710.22
存货	42,156,591,742.91		32,280,211,562.22	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
<b>流动资产合计</b>	<b>55,317,166,387.42</b>	<b>3,580,791,226.85</b>	<b>41,923,764,304.25</b>	<b>3,585,628,225.98</b>
非流动资产：				
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	17,806,067.87	1,719,468,030.75	18,324,236.77	1,669,468,030.75
投资性房地产	224,034,159.68		115,844,252.72	
固定资产	214,106,312.44	1,500,432.50	204,431,514.34	
在建工程	1,410,527,718.57		708,271,220.73	320,387.97
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	173,634,998.43		82,951,397.54	
开发支出				
商誉	336,245.00		336,245.00	
长期待摊费用	2,606,491.10		3,147,522.97	
递延所得税资产	168,092,546.07	6,250,985.62	136,377,338.37	21,536.76
其他非流动资产	105,028,613.25			
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,316,173,152.41</b>	<b>1,727,219,448.87</b>	<b>1,269,683,728.44</b>	<b>1,669,809,955.48</b>
<b>资产总计</b>	<b>57,633,339,539.83</b>	<b>5,308,010,675.72</b>	<b>43,193,448,032.69</b>	<b>5,255,438,181.46</b>

法定代表人：王文学

主管会计工作的负责人：程涛

会计机构负责人：陈研

### 资产负债表（续）

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2013年6月30日		2012年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
短期借款	2,896,900,000.00		670,000,000.00	
交易性金融负债				
应付票据	891,000,000.00		20,000,000.00	
应付账款	4,175,972,642.08	8,142.16	2,677,974,632.02	
预收款项	29,686,655,749.16		24,252,734,043.20	
应付职工薪酬	876,980.74		94,035,125.57	
应交税费	92,839,897.23	2,308,207.13	406,129,636.83	1,083,871.48
应付利息			2,658,333.33	
应付股利				
其他应付款	1,964,434,046.85	2,110,080,066.80	1,792,246,057.77	1,837,202,933.89
一年内到期的非流动负债	3,085,674,377.09		1,928,000,000.00	
其他流动负债	162,521,986.29		104,363,915.43	
<b>流动负债合计</b>	<b>42,956,875,679.44</b>	<b>2,112,396,416.09</b>	<b>31,948,141,744.15</b>	<b>1,838,286,805.37</b>
非流动负债：				
长期借款	5,940,100,000.00	500,000,000.00	5,228,200,000.00	500,000,000.00
应付债券				
长期应付款	1,017,443,068.79		55,000,000.00	
专项应付款	1,683,320,960.00		992,686,973.96	
预计负债				
递延所得税负债	10,825,540.67		10,825,540.67	
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,651,689,569.46</b>	<b>500,000,000.00</b>	<b>6,286,712,514.63</b>	<b>500,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>51,608,565,248.90</b>	<b>2,612,396,416.09</b>	<b>38,234,854,258.78</b>	<b>2,338,286,805.37</b>
股东权益：				
股本	881,919,810.00	881,919,810.00	881,919,810.00	881,919,810.00
资本公积	15,855,666.70	996,195,876.67	15,855,666.70	996,195,876.67
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	249,341,691.90	144,644,426.95	249,341,691.90	144,644,426.95
未分配利润	4,755,276,281.71	672,854,146.01	3,169,324,765.13	894,391,262.47
外币报表折算差额				
归属于母公司股东权益合计	5,902,393,450.31	2,695,614,259.63	4,316,441,933.73	2,917,151,376.09
少数股东权益	122,380,840.62		642,151,840.18	
<b>股东权益合计</b>	<b>6,024,774,290.93</b>	<b>2,695,614,259.63</b>	<b>4,958,593,773.91</b>	<b>2,917,151,376.09</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>57,633,339,539.83</b>	<b>5,308,010,675.72</b>	<b>43,193,448,032.69</b>	<b>5,255,438,181.46</b>

法定代表人：王文学

主管会计工作的负责人：程涛

会计机构负责人：陈研

## 利 润 表

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2013年1-6月		2012年1-6月	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>一、营业收入</b>	8,784,368,917.99		4,426,001,474.87	80,000,000.00
减：营业成本	5,252,978,473.17		1,920,514,989.94	
营业税金及附加	581,706,406.92		279,882,738.96	4,560,000.00
销售费用	177,710,741.15		276,671,432.13	
管理费用	403,200,963.48	24,950,193.35	303,899,595.50	15,021,403.62
财务费用	24,086,292.25	-1,222,351.17	-21,153,195.64	-61,022.34
资产减值损失	9,178,706.57	197,166.84	674,003.49	
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）	-518,168.90		-729,592.44	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
<b>二、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	2,334,989,165.55	-23,925,009.02	1,664,782,318.05	60,479,618.72
加：营业外收入	3,217,930.62		2,795,767.90	
减：营业外支出	2,041,790.74	1,000,000.00	1,016,031.75	
其中：非流动资产处置损失	885.01			
<b>三、利润总额（损失以“-”号填列）</b>	2,336,165,305.43	-24,925,009.02	1,666,562,054.20	60,479,618.72
减：所得税费用	577,143,232.11	-6,229,448.86	437,017,977.69	15,119,600.00
<b>四、净利润（损失以“-”号填列）</b>	1,759,022,073.32	-18,695,560.16	1,229,544,076.51	45,360,018.72
归属于母公司所有者的净利润	1,769,225,273.70	-18,695,560.16	1,260,373,499.27	45,360,018.72
少数股东损益	-10,203,200.38		-30,829,422.76	
<b>五、每股收益</b>				
（一）基本每股收益	2.01		1.43	
（二）稀释每股收益	2.01		1.43	
<b>六、其他综合收益</b>				
<b>七、综合收益总额</b>	1,759,022,073.32	-18,695,560.16	1,229,544,076.51	45,360,018.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,769,225,273.70		1,260,373,499.27	45,360,018.72
归属于少数股东的综合收益总额	-10,203,200.38		-30,829,422.76	

法定代表人：王文学

主管会计工作的负责人：程涛

会计机构负责人：陈研

现金流量表

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2013年1-6月		2012年1-6月	
	合并	母公司	合并	母公司
<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	13,719,220,983.93		8,108,487,951.38	80,000,000.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	1,683,029,110.40	1,079,574,677.14	577,574,201.74	1,601,212,096.24
经营活动现金流入小计	15,402,250,094.33	1,079,574,677.14	8,686,062,153.12	1,681,212,096.24
购买商品、接受劳务支付的现金	13,222,937,046.33		6,265,433,693.53	
支付给职工以及为职工支付的现金	515,003,231.88	3,447,477.13	397,790,481.86	187,225.98
支付的各项税费	1,463,167,165.35	1,082,225.08	1,077,566,718.56	12,860,411.60
支付其他与经营活动有关的现金	415,149,233.52	1,177,524,176.89	828,038,690.10	2,572,589,763.60
经营活动现金流出小计	15,616,256,677.08	1,182,053,879.10	8,568,829,584.05	2,585,637,401.18
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-214,006,582.75</b>	<b>-102,479,201.96</b>	<b>117,232,569.07</b>	<b>-904,425,304.94</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金			150,000.00	
取得投资收益收到的现金		300,000,000.00	43,955.04	1,020,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,496.14		2,020.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	4,496.14	300,000,000.00	195,975.04	1,020,000,000.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	115,284,836.73	1,166,248.02	3,324,591.75	
投资支付的现金	490,000,000.00	50,000,000.00	777,875,822.01	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	229,278,160.92			
支付其他与投资活动有关的现金			100,000,000.00	
投资活动现金流出小计	834,562,997.65	51,166,248.02	881,200,413.76	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-834,558,501.51</b>	<b>248,833,751.98</b>	<b>-881,004,438.72</b>	<b>1,020,000,000.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				
取得借款收到的现金	6,186,848,000.00		1,080,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	6,186,848,000.00		1,080,000,000.00	
偿还债务支付的现金	1,127,930,554.12		823,250,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	808,314,509.57	200,534,995.57	318,366,963.72	117,589,308.00
其中：子公司支付少数股东的现金股利				
支付其他与筹资活动有关的现金	700,196,145.47			
其中：子公司减资支付给少数股东的现金				
筹资活动现金流出小计	2,636,441,209.16	200,534,995.57	1,141,616,963.72	117,589,308.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,550,406,790.84</b>	<b>-200,534,995.57</b>	<b>-61,616,963.72</b>	<b>-117,589,308.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,501,841,706.58</b>	<b>-54,180,445.55</b>	<b>-825,388,833.37</b>	<b>-2,014,612.94</b>
加：期初现金及现金等价物余额	5,311,351,616.58	163,393,509.43	3,573,003,405.71	4,241,429.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>7,813,193,323.16</b>	<b>109,213,063.88</b>	<b>2,747,614,572.34</b>	<b>2,226,816.90</b>

法定代表人：王文学

主管会计工作的负责人：程涛

会计机构负责人：陈研

### 合并股东权益变动表

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

	2013年1-6月								
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润			其他
一、上年年末余额	881,919,810.00	15,855,666.70			249,341,691.90	3,169,324,765.13		642,151,840.18	4,958,593,773.91
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	881,919,810.00	15,855,666.70			249,341,691.90	3,169,324,765.13		642,151,840.18	4,958,593,773.91
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						1,585,951,516.58		-519,770,999.56	1,066,180,517.02
（一）净利润						1,769,225,273.70		-10,203,200.38	1,759,022,073.32
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						1,769,225,273.70		-10,203,200.38	1,759,022,073.32
（三）股东投入和减少资本						19,567,799.18		-509,567,799.18	-490,000,000.00
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他						19,567,799.18		-509,567,799.18	-490,000,000.00
（四）利润分配						-202,841,556.30			-202,841,556.30
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配						-202,841,556.30			-202,841,556.30
3. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
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（以负号填列）									
（七）其他									
四、本年年末余额	881,919,810.00	15,855,666.70			249,341,691.90	4,755,276,281.71		122,380,840.62	6,024,774,290.93

公司法定代表人：王文学

主管会计工作的公司负责人：程涛

公司会计机构负责人：陈研

### 合并股东权益变动表

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

	2012年1-6月								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
<b>一、上年年末余额</b>	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
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
<b>二、本年年初余额</b>	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
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	293,973,270.00	-227,203,037.78				948,716,841.80		-702,903,127.52	312,583,946.50
（一）净利润						1,260,373,499.27		-30,829,422.76	1,229,544,076.51
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						1,260,373,499.27		-30,829,422.76	1,229,544,076.51
（三）股东投入和减少资本		-109,613,729.78				-17,683,387.47		-672,073,704.76	-799,370,822.01
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他		-109,613,729.78				-17,683,387.47		-672,073,704.76	-799,370,822.01
（四）利润分配	176,383,962.00					-293,973,270.00			-117,589,308.00
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配	176,383,962.00					-293,973,270.00			-117,589,308.00
3. 其他									
（五）股东权益内部结转	117,589,308.00	-117,589,308.00							
1. 资本公积转增股本	117,589,308.00	-117,589,308.00							
2. 盈余公积转增股本									
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（以负号填列）									
（七）其他									
<b>四、本年年末余额</b>	881,919,810.00	15,855,666.70			216,533,654.41	2,687,564,732.59		519,544,817.13	4,321,418,680.83

公司法定代表人：王文学

主管会计工作的公司负责人：程涛

公司会计机构负责人：陈研

### 母公司股东权益变动表

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

	2013年1-6月						股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	
<b>一、上年年末余额</b>	881,919,810.00	996,195,876.67			144,644,426.95	894,391,262.47	2,917,151,376.09
加：会计政策变更							
前期差错更正							
<b>二、本年初余额</b>	881,919,810.00	996,195,876.67			144,644,426.95	894,391,262.47	2,917,151,376.09
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>						-221,537,116.46	-221,537,116.46
（一）净利润						-18,695,560.16	-18,695,560.16
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						-18,695,560.16	-18,695,560.16
（三）股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配						-202,841,556.30	-202,841,556.30
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配						-202,841,556.30	-202,841,556.30
3. 其他							
（五）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
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（以负号填列）							
（七）其他							
<b>四、本年年末余额</b>	881,919,810.00	996,195,876.67			144,644,426.95	672,854,146.01	2,695,614,259.63

公司法定代表人：王文学

主管会计工作的公司负责人：程涛

公司会计机构负责人：陈研



母公司股东权益变动表

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

	2012年1-6月						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	587,946,540.00	1,113,785,184.67			111,836,389.46	893,092,195.03	2,706,660,309.16
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额	587,946,540.00	1,113,785,184.67			111,836,389.46	893,092,195.03	2,706,660,309.16
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	293,973,270.00	-117,589,308.00				-248,613,251.28	-72,229,289.28
（一）净利润						45,360,018.72	45,360,018.72
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						45,360,018.72	45,360,018.72
（三）股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配	176,383,962.00					-293,973,270.00	-117,589,308.00
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配	176,383,962.00					-293,973,270.00	-117,589,308.00
3. 其他							
（五）股东权益内部结转	117,589,308.00	-117,589,308.00					
1. 资本公积转增股本	117,589,308.00	-117,589,308.00					
2. 盈余公积转增股本							
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（以负号填列）							
（七）其他							
四、本年年末余额	881,919,810.00	996,195,876.67			111,836,389.46	644,478,943.75	2,634,431,019.88

公司法定代表人：王文学

主管会计工作的公司负责人：程涛

公司会计机构负责人：陈研

# 华夏幸福基业股份有限公司

## 2013 年半年度财务报表附注

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、公司基本情况

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称公司或本公司）原称浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称浙江国祥），系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市（2001）24号文和国家对外贸易经济合作部外经贸资二函（2001）550号文批准，由浙江国祥制冷工业有限公司整体改制设立的中外合资股份有限公司，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

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产权转移手续已于 2011 年 9 月 8 日办理完毕。

2012 年 5 月，公司根据 2011 年年度股东大会决议实施了利润分配。经转股及送股，公司股本总数增至 881,919,810 股，注册资本增至 881,919,810.00 元。截至本报告期末，除华夏控股持有公司的 533,140,590 股限售外，其他股份均系无限售条件的流通股。

2012 年 12 月 24 日，根据第四届董事会第二十四次会议，公司名称变更为：华夏幸福基业股份有限公司。经营范围变更为：对房地产、工业园区及基础设施建设投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物医药研发、科技技术推广服务（科技企业孵化）。公司住所：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号，法定代表人：王文学。

公司 2012 年度利润分配预案已经 2013 年 4 月 18 日召开的公司 2012 年年度股东大会审议通过，股东大会决议公告刊登在 2013 年 4 月 19 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站上。本次利润分配以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 881,919,810 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 2.30 元（含税），共计派发现金股利 202,841,556.30 元。公司 2012 年度不实施送红股和资本公积金转增股本方案。本次

2012 年度利润分配预案股权登记日为 2013 年 6 月 3 日，红利发放日为 2013 年 6 月 7 日，上述现金分红已由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司根据股权登记日登记在册的全体股东持股数于红利发放日发放完毕。

本公司的控股股东为华夏控股，控股比例 65.61%，最终控制方为王文学先生。

## 二、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

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、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

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 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

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

信用风险特征组合的确定依据	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项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。
根据信用风险特征组合确定的计提方法	按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。对于应收政府部门等类别的款项，由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。

注：按账龄组合计提坏账准备的计提比例

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1 至 2 年	10	10



2 至 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。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，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。

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、完工开发产品及生物资产。

土地整理包括在委托工业园区内进行的土地拆迁及整理。

基础设施建设包括在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。

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

开发成本系指尚未建成、以出售为目的的物业。

完工开发产品系指已建成、待出售的物业。

消耗性生物资产主要包括为市政绿化、景观陈设培育的绿化、景观用苗木等。

开发产品的实际成本包括土地出让金、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

存货在取得时按实际成本计价；产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货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

公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品为一次摊销法；包装物为一次摊销法。

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

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。

在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本附注二、18 所述方法计提投资性房地产减值准备。

### 14、固定资产及其累计折旧

#### （1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

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

固定资产类别	使用年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	20 年	0-5	4.75-5.00
机器设备	5-10 年	0-5	9.50-20.00
运输设备	5 年	0-5	19.00-20.00
电子设备及其他	3-5 年	0-5	19.00-33.33

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

(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。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本附注二、18 所述方法计提在建工程减值准备。

#### 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和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、资产减值

本公司对除存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对

包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 19、长期待摊费用摊销方法

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

#### 20、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。

#### 21、收入的确认原则

##### (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，并已与购买方办理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估计的，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。

#### 22、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。

#### 23、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。

#### 24、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。

#### 25、职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后 1 年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

#### 26、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下

列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来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，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

#### 27、会计政策、会计估计变更

(1) 本报告期内无会计政策变更；

(2) 本报告期内无会计估计变更。

#### 28、前期差错更正

本报告期内无前期差错更正事项。

#### 29、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

除存货及金融资产外的其他主要资产的减值

(1) 在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。

(2) 可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

(3) 单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

(4) 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 三、税项

#### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率	备注
营业税	应税收入	3%、5%	
增值税	应税收入	17%	
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、5%、7%	

教育费附加	应纳流转税额	3%	
地方教育费附加	应纳流转税额	1%、2%	
土地增值税	应税增值额	超率累进税率	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
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	依土地所在地税务机关的规定征收	

2、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%。

3、优惠税赋及批文

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 2013 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。

**四、企业合并及合并财务报表**

1、公司子公司情况

公司共有 60 家子公司, 其中通过设立或投资等方式取得的子公司 50 家, 通过同一控制企业合并取得的子公司 2 家, 通过非同一控制企业合并取得的子公司 8 家。

(1) 通过设立或投资等方式取得的公司

序号	公司全称	类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	经营范围
1	廊坊京御房地产开发有限公司	全资子公司	河北省固安县	孟惊	房地产开发、销售与经营	700,000,000.00	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营(凭资质经营) 自有房屋租赁; 土地整理
2	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	孟惊	房地产开发、销售与经营	990,000,000.00	房地产开发、楼盘销售(凭资质经营)
3	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	孟惊	房地产开发、销售与经营	400,000,000.00	房地产开发(凭资质经营)、工业厂房开发与经营*
4	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	控股子公司	河北省固安县	孟惊	房地产开发、销售与经营	100,000,000.00	房地产开发、工业厂房开发与经营、楼房销售(凭资质许可证经营); 自有房屋出租
5	香河京御房地产开发有限公司	全资子公司	河北省香河县	孟惊	房地产开发、销售与经营	300,000,000.00	房地产开发、楼盘销售、工业厂房开发与经营、房屋租赁
6	大厂京御房地产开发有限公司	全资子公司	河北省大厂回族自治县	孟惊	房地产开发、销售与经营	200,000,000.00	房地产开发、楼盘销售、工业厂房开发与经营、房屋租赁
7	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	胡学文	房地产开发、销售与经营	310,000,000.00	房地产开发、楼盘销售、工业厂房开发与经营、房屋租赁

序号	公司全称	类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	经营范围
		司	治县		经营		
8	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	全资子公司	河北省大厂回族自治县	孟惊	房地产开发、销售与经营	1,200,000,000.00	房地产开发、楼盘销售、工业厂房开发与经营、房屋租赁
9	怀来京御房地产开发有限公司	全资子公司	河北省怀来县	孟惊	房地产开发、销售与经营	500,000,000.00	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、自有房屋租赁
10	金山岭房地产开发有限公司	全资子公司	河北省滦平县	孟惊	房地产开发、销售与经营	50,000,000.00	房地产开发(限取得资质后按其资质等级从事经营);商品房销售
11	永定河房地产开发有限公司	全资子公司	河北省固安县	孟惊	房地产开发、销售与经营	408,100,000.00	房地产开发、工业厂房开发与经营(凭资质证经营)。
12	京御南海置业有限公司	全资子公司	山东省文登市	孟惊	房地产开发、销售与经营	50,000,000.00	房地产开发与经营,商品房销售,房屋租赁。
13	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	孟惊	房地产开发、销售与经营	50,000,000.00	房地产开发与销售(凭资质经营),房屋租赁。
14	怀来京御幸福房地产开发有限公司	全资子公司	河北省怀来县	孟惊	房地产开发、销售与经营	50,000,000.00	房地产开发、商品房销售,工业厂房开发与经营(按资质经营)房屋租赁
15	秦皇岛京御房地产开发有限公司	全资子公司	河北省秦皇岛	孟惊	房地产开发、销售与经营	50,000,000.00	一般经营项目:房地产开发与经营,房屋租赁。
16	沈阳京御幸福房地产开发有限公司	全资子公司	辽宁省沈阳市	孟惊	房地产开发、销售与经营	50,000,000.00	房地产开发与经营,商品房销售,房屋租赁。
17	天津幸福基业房地产投资有限公司	全资子公司	天津市武清区	孟惊	房地产开发、销售与经营	100,000,000.00	房地产开发与经营,商品房销售,房屋租赁。
18	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	全资子公司	辽宁省沈阳市	孟惊	房地产开发、销售与经营	50,000,000.00	房地产开发与经营,商品房销售,房屋租赁。
19	沈阳孔雀城房地产开发有限公司	全资子公司	辽宁省沈阳市	孟惊	房地产开发、销售与经营	50,000,000.00	房地产开发与经营,商品房销售,房屋租赁。
20	镇江幸福基业房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省镇江市	孟惊	房地产开发、销售与经营	50,000,000.00	房地产开发。房地产经营;房屋租赁服务。
21	青岛京御环球投资有限公司	全资子公司	山东省青岛市	孟惊	投资管理	126,000,000.00	自有资金对外投资,对企业进行资产运营管理,建筑材料销售。
22	廊坊鼎新建设投资有限公司	全资子公司	河北省固安县	孟惊	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(凭许可证经营);公共设施管理;投资咨询
23	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	孟惊	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。
24	固安县华御温泉度假酒店服务有限公司	全资子公司	河北省固安县	孟惊	酒店服务	1,000,000.00	宾馆,温泉浴,体育馆,室内游泳馆,中型餐馆等
25	固安幸福基业资产管理咨询有限公司	全资子公司	河北省固安县	轲震宇	园区配套建设	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

序号	公司全称	类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	经营范围
26	大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	全资子公司	河北省大厂回族自治县	轩震宇	园林绿化, 苗木、花卉、草坪的培育、生产与销售	5,000,000.00	园林绿化、苗木、花卉、草坪的培育、生产、销售
27	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	胡学文	园区投资开发与管理	500,000,000.00	园区基础设施建设与管理, 土地整理, 供热投资、污水处理
28	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	全资子公司	河北省大厂回族自治县	胡学文	园区投资开发与管理	550,000,000.00	园区基础设施投资建设与管理、市政管理、土地整理、投资咨询服务、物业管理、厂房建设租赁
29	怀来鼎兴投资开发有限公司	全资子公司	河北省怀来县	孟惊	园区投资开发与管理	20,000,000.00	对园区基础设施建设投资、管理; 土地整理; 对园区污水的处理; 公共设施管理及相关咨询
30	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	胡学文	园区投资开发与管理	200,000,000.00	园区基础设施建设与管理、土地整理
31	沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	全资子公司	辽宁省沈阳市	胡学文	园区投资开发与管理	50,000,000.00	工业园区基础设施建设与管理、土地整理
32	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	胡学文	园区投资开发与管理	50,000,000.00	园区基础设施建设与管理、土地整理
33	沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	全资子公司	辽宁省沈阳市	胡学文	园区投资开发与管理	50,000,000.00	园区基础设施建设与管理、土地整理
34	天津鼎达基业投资有限公司	全资子公司	天津市武清区	胡学文	园区投资开发与管理	200,000,000.00	以自有资金对基础设施进行投资, 土地平整
35	固安鼎凯园区建设发展有限公司	全资子公司	河北省固安县	胡学文	园区投资开发与管理	100,000,000.00	园区基础设施建设与管理, 土地整理
36	无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	全资子公司	江苏省无锡市	胡学文	园区投资开发与管理	500,000,000.00	利用自有资产对园区建设、基础设施工程进行投资; 土地平整。
37	镇江鼎达园区建设发展有限公司	全资子公司	江苏省镇江市	胡学文	园区投资开发与管理	100,000,000.00	园区基础设施建设与管理, 土地整理
38	香河鼎泰园区建设发展有限公司	全资子公司	河北省香河县	胡学文	园区投资开发与管理	100,000,000.00	园区基础设施建设与管理, 土地整理
39	固安九通基业公用事业有限公司	全资子公司	河北省固安县	孟惊	公共事业管理	5,000,000.00	生活饮用水, 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、物业服务咨询管理(凭许可证经营)、管理咨询。
40	固安九通基业园区建设发展有限公司	全资子公司	河北省固安县	孟惊	园区投资开发与管理	40,000,000.00	园区基础设施建设与管理, 工业厂房租赁、管理咨询、技术咨询
41	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	程昌焱	市政公用工程施工总承包	200,000,000.00	市政公用工程施工总承包三级, 建筑材料销售
42	沈阳华夏新城建设发展有限公司	全资子公司	辽宁省沈阳市	程昌焱	市政公用工程施工总承包	50,000,000.00	市政公用工程、城市道路工程、桥梁工程、公共广场工程、给水厂工程、污水处理工程等工



序号	公司全称	类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	经营范围
							程施工；建筑材料批发、零售
43	大厂九通基业投资顾问有限公司	全资子公司	河北省大厂回族自治县	孟惊	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；市场调查；组织文化艺术交流活动；承办展览展示活动；会议服务；技术推广活动；中介服务；企业顾问
44	固安肽谷药业科技有限公司	全资子公司	河北省固安县	胡学文	生物医药研发	10,000,000.00	生物医药研发；企业管理咨询
45	幸福基业投资有限公司	全资子公司	河北省固安县	孟惊	商业、酒店、教育、医疗项目进行投资及投资管理；投资咨询	50,000,000.00	对商业、酒店、教育、医疗项目进行投资及投资管理；投资咨询（不含证券、金融、理财、融资等需行政许可的项目）、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）
46	廊坊幸福基业教育投资有限公司	全资子公司	河北省固安县	轱震宇	教育产业进行投资及资产管理。	30,000,000.00	对教育产业进行投资及资产管理。
47	廊坊幸福基业医疗投资有限公司	全资子公司	河北省固安县	轱震宇	医疗产业进行投资及资产管理。	30,000,000.00	对医疗产业进行投资及资产管理。
48	廊坊幸福港湾资产管理公司	全资子公司	河北省固安县	轱震宇	资产管理。	10,000,000.00	对自有资产进行管理。
49	无锡幸福基业房地产开发有限公司	全资子公司	江苏省无锡市	孟惊	房地产开发与经营	100,000,000.00	许可经营项目：房地产开发与经营（凭有效资质证书经营）。一般经营项目：房屋租赁服务（上述经营范围凡涉及专项审批的经批准后方可经营）
50	廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	轱震宇	房地产信息咨询；房屋买卖居间、代理，房屋租赁居间、代理。	1,000,000.00	房地产信息咨询；房屋买卖居间、代理，房屋租赁居间、代理。

续上表

序号	公司全称	组织结构代码	母公司期末实际出资额	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
1	廊坊京御房地产开发有限公司	73871255-7	1,669,468,030.75		100%	100%	是
2	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	58097352-9	990,000,000.00		100%	100%	是
3	固安京御幸福房地产开发有限公司	69923054-6	644,756,000.00		100%	100%	是
4	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	56045025-3	49,000,000.00		49%	49%	是
5	香河京御房地产开发有限公司	68433164-3	625,456,750.00		100%	100%	是
6	大厂京御房地产开发有限公司	68433445-7	200,000,000.00		100%	100%	是

7	大厂京御幸福房地产开发有限公司	69923715-8	359,560,000.00		100%	100%	是
8	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	55907381-7	1,200,000,000.00		100%	100%	是
9	怀来京御房地产开发有限公司	68925987-1	566,346,000.07		100%	100%	是
10	金山岭房地产开发有限公司	56487719-0	50,000,000.00		100%	100%	是
11	永定河房地产开发有限公司	56321058-9	435,724,821.94		100%	100%	是
12	京御南海置业有限公司	56674252-1	50,000,000.00		100%	100%	是
13	廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	58097352-9	50,000,000.00		100%	100%	是
14	怀来京御幸福房地产开发有限公司	58542153-9	50,000,000.00		100%	100%	是
15	秦皇岛京御房地产开发有限公司	58819220-9	50,000,000.00		100%	100%	是
16	沈阳京御幸福房地产开发有限公司	58938112-4	50,000,000.00		100%	100%	是
17	天津幸福基业房地产投资有限公司	59872917-X	100,000,000.00		100%	100%	是
18	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	59414207-2	50,000,000.00		100%	100%	是
19	沈阳孔雀城房地产开发有限公司	59414214-4	50,000,000.00		100%	100%	是
20	镇江幸福基业房地产开发有限公司	05515124-4	50,000,000.00		100%	100%	是
21	青岛京御环球投资有限公司	58369505-0	126,000,000.00		100%	100%	是
22	廊坊鼎新建设投资有限公司	68824384-3	210,950,000.00		100%	100%	是
23	香河幸福基业物业服务有限公司	69922307-1	1,000,000.00		100%	100%	是
24	固安县华御温泉度假酒店服务有限公司	66773987-4	1,000,000.00		100%	100%	是
25	固安幸福基业资产管理有限公司	56619426-2	10,000,000.00		100%	100%	是
26	大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	05816989-6	5,000,000.00		100%	100%	是
27	三浦威特园区建设发展有限公司	74018819-2	500,000,000.00		100%	100%	是
28	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	66222308-6	550,000,000.00		100%	100%	是
29	怀来鼎兴投资开发有限公司	68434003-X	20,000,000.00		100%	100%	是
30	文安鼎泰园区建设发展有限公司	58327345-6	200,000,000.00		100%	100%	是
31	沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	57348713-5	50,000,000.00		100%	100%	是
32	沈阳鼎通园区建设发展有限公司	57838668-3	50,000,000.00		100%	100%	是
33	沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	58389656-5	50,000,000.00		100%	100%	是
34	天津鼎达基业投资有限公司	58327345-6	200,000,000.00		100%	100%	是
35	固安鼎凯园区建设发展有限公司	59359150-3	100,000,000.00		100%	100%	是
36	无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	05027968-7	500,000,000.00		100%	100%	是
37	镇江鼎达园区建设发展有限公司	05352368-1	100,000,000.00		100%	100%	是
38	香河鼎泰园区建设发展有限公司	05651479-9	100,000,000.00		100%	100%	是
39	固安九通基业公用事业有限公司	68430588-3	5,000,000.00		100%	100%	是
40	固安九通基业园区建设发展有限公司	78982460-4	40,000,000.00		100%	100%	是
41	廊坊华夏新城建设发展有限公司	75750186-X	200,000,000.00		100%	100%	是
42	沈阳华夏新城建设发展有限公司	05075079-0	50,000,000.00		100%	100%	是

43	大厂九通基业投资顾问有限公司	58817510-X	5,000,000.00		100%	100%	是
44	固安肽谷药业科技有限公司	05943181-7	10,000,000.00		100%	100%	是
45	幸福基业投资有限公司	06700701-2	50,000,000.00		100%	100%	是
46	廊坊幸福基业教育投资有限公司	06814380-9	30,000,000.00		100%	100%	是
47	廊坊幸福基业医疗投资有限公司	06814338-2	30,000,000.00		100%	100%	是
48	廊坊幸福港湾资产管理公司	06814339-0	10,000,000.00		100%	100%	是
49	无锡幸福基业房地产开发有限公司	06328106-5	100,000,000.00		100%	100%	是
50	廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	06168850-7	1,000,000.00		100%	100%	是

少数股东权益情况

序号	公司全称	少数股东权益	本期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
1	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	122,380,840.62		
	合计	122,380,840.62		

(2) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司:

序号	公司全称	类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	经营范围
1	廊坊市幸福基业物业服务服务有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	孟惊	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;房屋租赁咨询、代理,房屋买卖咨询、代理
2	九通基业投资有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	胡学文	工业园区投资及管理	1,700,000,000.00	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

续上表:

序号	公司全称	组织结构代码	母公司期末实际出资额	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
1	廊坊市幸福基业物业服务服务有限公司	58097352-9	5,000,000.00		100%	100%	是
2	九通基业投资有限公司	66907346-3	1,840,784,783.99		100%	100%	是

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司:



序号	公司全称	类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	经营范围
1	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	孟惊	商贸	500,000,000.00	钢材、建筑材料销售。
2	滦平瑞祥投资开发有限公司	全资子公司	河北省滦平县	胡学文	园区投资开发与管 理	100,000,000.00	对工业园区基础设施进行投资；对土地整理、污水处理项目的投资
3	昌黎瑞祥投资开发有限公司	全资子公司	河北省昌黎县	胡学文	园区投资开发与管 理	100,000,000.00	一般经营项目（项目中属于禁止经营和许可经营的除外）；园区基础设施投资、建设、管理；土地整理。
4	廊坊市瑞祥基业投资有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	胡学文	园区投资开发与管 理	30,000,000.00	对工业园区基础设施、土地整理、污水处理项目的投资
5	廊坊市云天楼房地产开发有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	孟惊	房地产开发、销售与经营	700,000,000.00	房地产开发与销售（凭资质经营）
6	北京丰科建房地产开发有限公司	全资子公司	北京市丰台区	孟惊	房地产开发、销售与经营	10,000,000.00	房地产开发，销售自行开发的商品房
7	固安通达房地产开发有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	李振海	房地产开发、销售与经营	10,000,000.00	房地产开发、自有房屋租赁（凭许可证经营）
8	廊坊泰土房地产开发有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	胡学文	房地产开发、销售与经营	5,000,000.00	房地产开发、经营（凭资质经营），房屋租赁。

续上表

序号	公司全称	组织机构代码	母公司期末实际出资额	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
1	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	55447221-0	800,000,000.00		100%	100%	是
2	滦平瑞祥投资开发有限公司	55905355-X	96,758,979.10		100%	100%	是
3	昌黎瑞祥投资开发有限公司	56323622-8	162,805,274.94		100%	100%	是
4	廊坊市瑞祥基业投资有限公司	56486695-0	44,225,674.81		100%	100%	是
5	廊坊市云天楼房地产开发有限公司	57280184-X	726,000,000.00		100%	100%	是
6	北京丰科建房地产开发有限公司	55689268-1	270,109,140.00		100%	100%	是
7	固安通达房地产开发有限公司	55185313-0	230,000,000.00		100%	100%	是

序号	公司全称	组织机构代码	母公司期末实际出资额	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
8	廊坊泰土房地产开发有限公司	59247537-5	10,000,000.00		100%	100%	是

2、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：

公司名称	持股比例	纳入合并范围的原因
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，其中廊坊京御 2 名，董事长由廊坊京御提名，由董事会选举产生。因此，廊坊京御对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

3、合并范围变更情况

(1) 新纳入合并范围子公司

本报告期内新纳入合并范围内的企业家数为 8 家。其中：通过设立或投资等方式新纳入合并范围内的公司 6 家，分别为：幸福基业投资有限公司、廊坊幸福基业教育投资有限公司、廊坊幸福基业医疗投资有限公司、廊坊幸福港湾资产管理公司、无锡幸福基业房地产开发有限公司、廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司；通过非同一控制购买股权方式纳入合并范围内的公司 2 家，分别为：固安通达房地产开发有限公司、廊坊泰土房地产开发有限公司。

序号	名称	期末净资产	本期净利润
1	幸福基业投资有限公司	49,994,110.56	-5,889.44
2	廊坊幸福基业教育投资有限公司	29,994,663.53	-5,336.47
3	廊坊幸福基业医疗投资有限公司	29,988,301.31	-11,698.69
4	廊坊幸福港湾资产管理公司	9,998,593.22	-1,406.78
5	无锡幸福基业房地产开发有限公司	98,528,704.06	-1,471,295.94
6	廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	997,252.60	-2,747.40
7	固安通达房地产开发有限公司	7,884,232.58	
8	廊坊泰土房地产开发有限公司	4,905,185.26	

(2) 本期内不再纳入合并范围情况

本报告期内无不再纳入合并范围内的企业。

4、本期发生的非同一控制下企业合并

本期非同一控制控股合并固安通达房地产开发有限公司、廊坊泰土房地产开发有限公司。

(1) 被收购方的财务信息

序号	被合并方	自合并日至 2013 年 6 月 30 日的收入	自合并日至 2013 年 6 月 30 日的净利润	自合并日至 2013 年 6 月 30 日的经营活动净现金流量
1	固安通达房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00
2	廊坊泰土房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00

(2) 固安通达房地产开发有限公司可辨认资产和负债的情况

被合并方合并日及期末的资产状况：

项目	合并日 (2013年6月30日)		2013 年 6 月 30 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
流动资产	210,697,565.82	402,629,700.00	210,697,565.82	402,629,700.00
非流动资产	2,186,666.76	2,490,000.00	2,186,666.76	2,490,000.00
资产合计	212,884,232.58	405,119,700.00	212,884,232.58	405,119,700.00
流动负债	205,000,000.00	205,000,000.00	205,000,000.00	205,000,000.00
负债合计	205,000,000.00	205,000,000.00	205,000,000.00	205,000,000.00
可辨认净资产合计	7,884,232.58	200,119,700.00	7,884,232.58	200,119,700.00

(3) 廊坊泰土房地产开发有限公司可辨认资产和负债的情况

被合并方合并日及期末的资产状况：

项目	合并日 (2013年6月30日)		2013 年 6 月 30 日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
流动资产	1,555,687,554.17	1,556,935,900.00	1,555,687,554.17	1,556,935,900.00
非流动资产	35,600.00	0.00	35,600.00	0.00
资产合计	1,555,723,154.17	1,556,935,900.00	1,555,723,154.17	1,556,935,900.00
流动负债	1,550,817,968.91	1,543,804,900.00	1,550,817,968.91	1,543,804,900.00
负债合计	1,550,817,968.91	1,543,804,900.00	1,550,817,968.91	1,543,804,900.00
可辨认净资产合计	4,905,185.26	13,131,000.00	4,905,185.26	13,131,000.00

五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金：	2,154,020.99	2,729,320.83
人民币	2,154,020.99	2,729,320.83

项目	期末数	期初数
银行存款：	7,611,315,284.30	5,141,536,958.96
人民币	7,611,315,284.30	5,141,536,958.96
其他货币资金：	1,124,853,748.28	412,213,081.81
人民币	1,124,853,748.28	412,213,081.81
合计	8,738,323,053.57	5,556,479,361.60

注 1:其他货币资金系公司为业主购房提供的按揭担保保证金 542,410,350.37 元、银行承兑汇票保证金 531,313,667.50 元、短期理财产品 50,000,000.00 元和保函保证金 1,129,730.41 元。

注 2:期末货币资金余额较期初增加 57.26%，主要原因系房地产业务回款增加及长短期借款增加所致。

2、 应收票据

项目	期末数	期初数
银行承兑汇票		1,100,000.00
合计		1,100,000.00

3、 应收账款

(1) 应收账款按种类披露

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
单项金额重大的且个别认定计提坏账准备的应收账款	1,910,499,777.24	97.23%			1,376,685,234.49	97.18%		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析	54,484,524.00	2.77%	9,114,294.70	16.73%	39,901,486.72	2.82%	5,569,417.35	13.96%

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
法计提								
账龄组合小计	54,484,524.00	2.77%	9,114,294.70	16.73%	39,901,486.72	2.82%	5,569,417.35	13.96%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	1,964,984,301.24	100.00%	9,114,294.70	0.46%	1,416,586,721.21	100.00%	5,569,417.35	0.39%

注 1：期末应收账款余额较期初增加 38.71%，主要原因系公司应收的园区开发业务结算款增加所致。

注 2：单项重大且个别认定计提坏账准备的应收账款情况

单位	金额	计提坏账准备方法	坏账准备金额	计提比例	不计提坏账准备的理由
昌黎工业园区管理委员会	562,306,089.74	个别认定			与政府结算款项，预计能够全额收回
大厂回族自治县财政局	522,717,245.44	个别认定			与政府结算款项，预计能够全额收回
河北固安工业园区管理委员会	382,274,896.78	个别认定			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	369,184,285.77	个别认定			与政府结算款项，预计能够全额收回
天津市武清区大王古庄镇财政所	40,000,000.00	个别认定			与政府结算款项，预计能够全额收回
河北文安经济开发区管理委员会	34,017,259.51	个别认定			与政府结算款项，预计能够全额收回
合计	1,910,499,777.24				

注 3：按账龄组合计提坏账准备的应收账款如下表

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	22,222,301.94	40.79%	1,111,115.10	4,410,292.47	11.05%	220,514.63
1 至 2 年	11,019,788.74	20.23%	1,101,978.87	29,163,201.02	73.09%	2,916,320.10
2 至 3 年	18,600,079.69	34.14%	5,580,023.91	3,657,070.00	9.17%	1,097,121.00
3 年以上	2,642,353.63	4.84%	1,321,176.82	2,670,923.23	6.69%	1,335,461.62
合计	54,484,524.00	100.00%	9,114,294.70	39,901,486.72	100.00%	5,569,417.35

应收账款按账龄组合计提坏账准备的比例详见附注二、10。

(2) 坏账准备

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
金额	5,569,417.35	3,546,751.00	1,873.65		9,114,294.70

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况：无。

(4) 截至 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	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	562,306,089.74	161,103,502.02 1 年以内 197,978,366.83 1 至 2 年 203,224,220.89 2 至 3 年	28.62%
大厂回族自治县财政局	非关联方	522,717,245.44	1 年以内	26.60%
河北固安工业园区管理委员会	非关联方	382,274,896.78	1 年以内	19.45%
张家口沙城经济开发区管理委员会	非关联方	369,184,285.77	326,581,199.72 1 年以内 42,603,086.05 1 至 2 年	18.79%
天津市武清区大王古庄镇财政所	非关联方	40,000,000.00	1 年以内	2.04%
合计		1,876,482,517.73		95.50%

(6) 报告期无通过重组等其他方式收回的应收账款金额。

(7) 报告期内无以前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期有全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(8) 报告期内无终止确认的应收账款情况。

4、 预付账款

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,539,088,446.92	94.77%	1,190,413,298.60	91.55%
1 至 2 年	57,891,935.30	3.56%	100,223,830.92	7.71%
2 至 3 年	18,352,799.16	1.13%	1,242,434.19	0.10%
3 年以上	8,744,961.52	0.54%	8,355,752.93	0.64%
合计	1,624,078,142.90	100.00%	1,300,235,316.64	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
大厂回族自治县财政局	非关联方	523,392,101.21	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	417,083,927.48	1 年以内	尚未达到结算条件
北京市宣武华夏市政工程有限责任公司	非关联方	80,429,855.40	1 年以内	尚未达到结算条件
廊坊广丰市政工程有限公司	非关联方	65,891,318.99	1 年以内 50,000,000.00 2-3 年 15,891,318.99	尚未达到结算条件
廊坊市煜邦房地产开发有限公司	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	尚未达到结算条件
合计		1,136,797,203.08		

(3) 截止 2013 年 6 月 30 日，预付款项中无预付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

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
单项金额重大且个别认定计提坏账准备的其他应收款	537,583,463.64	61.23%	5,000,000.00	0.93%	1,163,833,495.60	82.85%	5,000,000.00	0.43%

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
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法计提	310,996,943.50	35.42%	30,195,404.79	9.71%	230,580,630.90	16.41%	24,561,575.57	10.65%
组合小计	310,996,943.50	35.42%	30,195,404.79	9.71%	230,580,630.90	16.41%	24,561,575.57	10.65%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	29,450,957.65	3.35%	532,518.50	1.81%	10,400,727.50	0.74%	532,518.50	5.12%
合计	878,031,364.79	100.00%	35,727,923.29	4.07%	1,404,814,854.00	100.00%	30,094,094.07	2.14%

注 1：单项重大的其他应收账款计提坏账准备情况

单位	金额	计提坏账准备方法	坏账准备金额	计提比例	不计提坏账准备的理由
香河县国有资产经营公司	240,000,000.00	个别认定			土地保证金，预计能够收回
廊坊市广阳区南尖塔镇财政中心	69,000,000.00	个别认定			拆迁保证金，预计能够收回
永清县财政局	50,000,000.00	个别认定			保证金，预计能够收回
固安工业区财政分局	46,472,271.15	个别认定			代垫款，预计能够收回
固安县财政局	35,000,000.00	个别认定			土地款，预计能够收回
青岛市城阳区红岛街道财政所	30,000,000.00	个别认定			项目保证金，预计能够收回
滦平县发展改革局	20,000,000.00	个别认定			开工保证金，预计能够收回
廊坊市广阳区建设局	20,000,000.00	个别认定			拆迁保证金，预计能够收回
大厂回族自治县财政局	15,221,292.49	个别认定			土地占用税，预计能够收回
廊坊市人民政府清欠办公室	6,889,900.00	个别认定			农民工工资保证金，预计能够收回
霸州市胜芳财政分局	5,000,000.00	个别认定	5,000,000.00	100.00%	已逾期，预计无法收回
合计	537,583,463.64		5,000,000.00	0.93%	

注 2：按账龄组合计提坏账准备的其他应收款如下

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	202,347,161.91	65.06%	10,117,358.08	136,485,813.67	59.19%	6,824,290.69
1 至 2 年	79,441,733.05	25.54%	7,944,173.29	68,628,213.76	29.77%	6,862,821.38
2 至 3 年	12,350,754.29	3.97%	3,705,226.29	9,294,191.21	4.03%	2,788,257.37



3 年以上	16,857,294.25	5.43%	8,428,647.13	16,172,412.26	7.01%	8,086,206.13
合计	310,996,943.50	100.00%	30,195,404.79	230,580,630.90	100.00%	24,561,575.57

其他应收款按账龄组合计提坏账准备的比例详见附注二、10。

注 3：期末单项虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

单位	金额	计提坏账准备方法	坏账准备金额	计提比例	理由
大厂县潮白河工业园区管委会	4,361,700.00	个别认定			预计能够完全收回
香河县住房和城乡建设局	3,500,000.00	个别认定			预计能够完全收回
沈阳市城乡建设委员会会计核算中心	3,231,293.56	个别认定			预计能够完全收回
廊坊市市政设施管理处	3,000,000.00	个别认定			预计能够完全收回
沈阳市苏家屯区农民工工资保障金管理办公室	2,105,077.24	个别认定			预计能够完全收回
天津市武清区清理拖欠工程款领导小组办公室	1,905,744.42	个别认定			预计能够完全收回
固安县人事劳动和社会保障局	1,620,000.00	个别认定			预计能够完全收回
廊坊市人民政府清欠办公室	1,580,000.00	个别认定			预计能够完全收回
廊坊市广阳区九州镇财政所	1,200,000.00	个别认定			预计能够完全收回
大厂回族自治县收费管理局	1,112,000.00	个别认定			预计能够完全收回
河北固安新兴产业区财政分局	600,000.00	个别认定			预计能够完全收回
香河县人民政府清欠办	500,000.00	个别认定			预计能够完全收回
天津市建设工程质量安全监督管理总队	423,900.00	个别认定			预计能够完全收回
廊坊市建设工程交易中心	350,000.00	个别认定			预计能够完全收回
昌黎县建设工程交易服务中心	350,000.00	个别认定			预计能够完全收回
固安工业区管理委员会	328,417.00	个别认定			预计能够完全收回
北京城建八建设工程有限公司	268,035.00	个别认定	268,035.00	100.00%	账龄较长,预计无法收回
廊坊石油华通工程公司	264,483.50	个别认定	264,483.50	100.00%	账龄较长,预计无法收回
霸州市建设局	161,892.00	个别认定			预计能够完全收回
霸州市地方税务局	5,000.00	个别认定			预计能够完全收回
其他-押金、保证金	2,583,414.93	个别认定			预计能够完全收回
合计	29,450,957.65		532,518.50	1.81%	

(2) 坏账准备

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
金额	30,094,094.07	5,792,150.53	158,321.31		35,727,923.29

(3) 截至 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

客户名称	金额	比例 (%)	账龄	款项性质
香河县公有资产经营公司	240,000,000.00	27.33%	1-2 年	土地保证金
廊坊市广阳区南尖塔镇财政集中收付中心	69,000,000.00	7.86%	1 年以内	拆迁保证金
永清县财政局	50,000,000.00	5.69%	1 年以内	园区开发保证金

客户名称	金额	比例 (%)	账龄	款项性质
固安工业区财政分局	46,472,271.15	5.29%	1 年以内	代垫款
固安县财政局	35,000,000.00	3.99%	1 年以内	土地款
合计	440,472,271.15	50.16%		

(6) 报告期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(7) 报告期内无以前核销，本期收回的其他应收款。

## 6、 存货

(1) 存货分项目列示

### A、 账面原值

项目	期末数		期初数	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
基础设施建设	2,418,472,457.61	2,418,472,457.61	2,257,253,746.41	2,257,253,746.41
土地整理	7,196,766,465.13	7,196,766,465.13	5,005,187,045.13	5,005,187,045.13
产业服务成本	66,648,821.30	66,648,821.30	92,503,409.57	92,503,409.57
综合服务	158,495,787.15	158,495,787.15	156,138,842.11	156,138,842.11
工程施工	3,661,356,148.23	3,661,356,148.23	3,030,836,979.63	3,030,836,979.63
开发成本	27,533,121,616.65	27,516,226,826.65	20,649,775,595.97	20,632,880,805.97
完工开发产品	1,124,453,492.27	1,124,453,492.27	1,104,064,749.93	1,104,064,749.93
原材料	5,155,356.63	5,155,356.63	383,103.22	383,103.22
周转材料	178,314.88	178,314.88	633,326.70	633,326.70
库存商品	1,016,600.56	1,016,600.56	329,553.55	329,553.55
消耗性生物资产	7,821,472.50	7,821,472.50		
合计	42,173,486,532.91	42,156,591,742.91	32,297,106,352.22	32,280,211,562.22

### B、 存货跌价准备

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
合计	16,894,790.00				16,894,790.00

注 1： 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 586,350,540.88 元。

注 2： 期末存货账面价值较期初增长 30.60%，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。

(2) 开发成本明细表

序号	项目名称	(计划) 开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资额	年初金额	期末金额
1	永定河孔雀城三期	2010 年 12 月	2013 年 5 月	217,640,000.00	170,922,930.26	10,580,943.08
2	永定河孔雀城五至七期	2010 年 12 月	2013 年 5 月	5,382,950,000.00	1,751,774,243.62	2,291,317,184.12
3	永定河孔雀城八、九期	2012 年 8 月	2014 年 6 月	3,859,718,000.00	366,359,235.53	491,288,138.42
4	固安大卫城一至五期	2010 年 6 月	2012 年 7 月	2,967,320,000.00	1,329,807,602.08	1,284,076,725.69
5	固安大卫城六期	2012 年 5 月	2014 年 8 月	550,150,000.00	355,118,387.14	490,414,418.25
6	固安孔雀湖 1.1-1.3 (固安孔雀湖一期)	2011 年 10 月	2013 年 12 月	1,068,000,000.00	419,246,287.63	637,950,688.57
7	固安孔雀湖 1.4 (永定河孔雀城一期)	2013 年 5 月	2015 年 5 月	415,950,000.00	200,416,854.34	237,234,627.06
8	固安孔雀英国宫一期	2011 年 3 月	2012 年 12 月	4,417,350,000.00	860,430,942.59	1,027,414,601.15
9	固安孔雀英国宫二期	2011 年 10 月	2013 年 10 月	2,282,270,000.00	259,637,629.83	308,595,121.92
10	潮白河孔雀城一期	2009 年 10 月	2011 年 5 月	535,800,000.00	63,109,831.33	65,869,831.33
11	潮白河孔雀城二至四期	2010 年 8 月	2012 年 6 月	2,984,600,000.00	1,165,181,648.27	293,360,233.79
12	潮白河孔雀城六、七期	2012 年 5 月	2014 年 4 月	1,792,780,000.00	670,219,798.19	852,757,028.73
13	潮白河大卫城一至三期	2011 年 6 月	2013 年 8 月	2,383,040,000.00	688,851,918.40	820,953,768.50
14	潮白河大卫城四期	2013 年 5 月	2015 年 7 月	540,580,000.00	120,153,287.24	65,956,665.88
15	涧桥新城一期	2011 年 5 月	2014 年 5 月	1,371,540,000.00	434,237,892.84	503,087,699.44
16	潮白馨居	2011 年 6 月	2014 年 9 月	716,780,000.00	148,902,415.52	174,794,303.08
17	八达岭孔雀城一至三期	2010 年 9 月	2012 年 7 月	954,760,000.00	606,010,929.48	835,802,384.22
18	大运河孔雀城三、四期	2012 年 4 月	2013 年 10 月	658,560,000.00	215,955,721.75	211,263,378.75
19	华夏铂宫	2010 年 10 月	2012 年 12 月	1,151,450,000.00	374,090,955.96	406,766,876.68
20	幸福城	2011 年 5 月	2012 年 12 月	7,358,820,000.00	4,187,380,324.27	4,314,452,789.26
21	威海孔雀城 (威海孔雀湾)	2012 年 5 月	2014 年 12 月	2,480,000,000.00	680,100,192.92	696,245,209.98
22	孔雀公馆 (铂宫北)	2012 年 12 月	2015 年 1 月	3,225,130,000.00	722,774,806.35	782,212,629.88
23	潮白河孔雀庄园二期	2012 年 12 月	2015 年 6 月	1,967,880,000.00	496,579,837.11	571,211,020.90
24	官庄村拆迁安置项目	2011 年 2 月	2014 年 5 月	923,680,000.00	168,871,206.03	211,536,336.98
25	固安人才家园项目	2011 年 2 月	2013 年 10 月	188,710,000.00	35,923,051.46	63,553,478.27
26	苏家屯项目	2013 年 4 月	2015 年 4 月	693,000,000.00	204,764,063.20	238,821,896.96
27	广阳天村项目	2014 年 6 月	2016 年 8 月	290,292,990.00	80,502,027.00	80,506,027.00
28	长明灯楼	2012 年 3 月	2014 年 12 月	300,000,000.00	20,449,420.61	31,074,706.40
29	孔雀丹枫园	2013 年 1 月	2015 年 9 月	1,600,289,200.00	465,018,493.84	514,834,896.82
30	丰台商务综合体	2013 年 5 月	2016 年 8 月	2,950,002,837.00	1,217,592,630.55	1,224,650,294.81
31	潮白河创意办公和商业项目	2012 年 6 月	2014 年 5 月	470,740,000.00	146,119,861.71	205,844,056.14
32	沈北项目	2014 年 5 月	2015 年 12 月	580,000,000.00	1,163,350.00	1,163,350.00
33	固安西部孔雀城和核心区商业综合体	2013 年 3 月	2015 年 6 月	2,366,370,000.00	473,741,407.00	1,018,154,353.00
34	金山岭孔雀城一期	2014 年 4 月	2016 年 5 月	465,234,000.00	72,340,705.11	72,477,372.11
35	牛坨温泉孔雀城	2013 年 3 月	2015 年 4 月	614,740,000.00	215,573,173.39	288,479,398.49
36	北关新村安置房	2011 年 3 月	2013 年 1 月	322,000,000.00	227,385,554.51	-
37	北横街新城安置房	2011 年 3 月	2013 年 1 月	170,000,000.00	43,126,337.59	-
38	固安北关村安置房二期	2012 年 11 月	2014 年 6 月	116,500,000.00	22,307,674.40	28,448,490.20
39	北横新村商业	2010 年 10 月	2011 年 11 月	170,000,000.00	7,841,954.74	17,838,346.20

40	镇江孔雀城英国宫	2013年6月	2015年6月	1,741,935,413.00	121,917,360.00	578,878,284.00
41	武清风河孔雀城一期	2013年5月	2015年7月	1,331,256,204.17	258,578,034.70	350,771,056.15
42	武清风河孔雀城二期	2013年11月	2016年5月	964,910,000.00	722,534.00	149,936,684.24
43	固安幸福广场	2013年3月	2015年5月	254,800,000.00		90,459,080.80
44	固安英国宫 1.9 期	2013年8月	2015年10月	665,430,000.00		182,605,950.98
45	潮白河英国宫四期	2013年8月	2016年2月	954,190,000.00		62,427,179.00
46	潮白河英国宫六期	2013年6月	2015年10月	594,202,193.20		109,439,376.73
47	潮白河孔雀城八期	2013年6月	2015年8月	1,216,450,000.00	-	232,940,595.09
48	大运河孔雀城五期	2013年4月	2015年4月	1,117,270,000.00	-	353,309,712.98
49	廊坊孔雀城-公园海 1.3 期	2013年8月	2015年10月	2,083,100,000.00	-	593,871,608.00
50	学府郡	2013年9月	2015年10月	2,302,170,000.00		1,548,750,102.00
51	固安英国宫 2.1 期	2013年11月	2016年9月	635,965,661.00		110,307,620.00
52	固安孔雀城 6.3 期	2013年11月	2016年4月	478,700,000.00		92,729,360.00
53	无锡运河孔雀城一期	2013年11月	2016年8月	2,399,643,230.75		907,401,787.00
54	其他				561,678,293.48	781,409,157.62
	合计				20,632,880,805.97	27,516,226,826.65

(3) 完工开发产品明细表

序号	项目名称	首批竣工时间	年初公告金额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1	永定河孔雀城一至五期	2009年5月	180,770,511.53	249,337,850.84	263,999,818.84	166,108,543.53
2	潮白河孔雀城一、二期	2011年5月	174,738,765.26		100,247,111.90	74,491,653.36
3	八达岭孔雀城一期	2012年7月	40,132,734.33			40,132,734.33
4	大运河孔雀城一、二期	2012年6月	27,937,075.54		7,809,806.41	20,127,269.13
5	香槟花园	2004年7月	12,728,934.48		-2,232,727.76	14,961,662.24
6	固安大卫城一期(固安孔雀大卫城一期)	2012年7月	57,546,543.78		4,483,583.35	53,062,960.43
7	永定河孔雀城六期(固安孔雀城六期)	2012年5月	28,614,586.86	504,504,454.92	500,505,033.41	32,614,008.37
8	固安孔雀英国宫一期	2012年12月	153,400,703.95	4,571,433.00		157,972,136.95
9	第九园兰亭	2012年6月	60,636,961.68	-10,040,356.72	4,335,015.77	46,261,589.19
10	幸福城润园	2012年12月	9,642,774.88	1,005,751,907.74	924,088,735.28	91,305,947.34
11	华夏铂宫	2012年12月	49,207,946.61	9,269,920.26	10,614,178.65	47,863,688.22
12	潮白河孔雀城三期	2013年5月		1,133,783,330.55	1,094,565,534.85	39,217,795.70
13	潮白河孔雀城四期	2013年5月		266,246,050.78	255,591,416.37	10,654,634.41
14	固安大卫城二期(固安孔雀大卫城二期)	2013年4月		902,298,341.37	881,326,683.33	20,971,658.04
15	北关村	2013年1月		361,073,284.56	361,073,284.56	
16	大运河孔雀城三期	2012年5月	24,690,794.86			24,690,794.86
17	华夏新城	2008年12月	23,362,189.46			23,362,189.46
18	八大街	2008年3月	27,126,327.82			27,126,327.82
19	第五大街	2007年12月	27,741,179.52			27,741,179.52
20	华夏经典	2003年6月	3,510,887.43			3,510,887.43
21	华夏奥韵	2010年8月	10,147,036.68			10,147,036.68
22	廊坊壹号	2010年12月	25,956,498.65			25,956,498.65
23	六大街	2009年12月	20,838,651.89			20,838,651.89

24	七大街	2008 年 12 月	31,719,429.32			31,719,429.32
25	商业街坊	2007 年 12 月	24,785,172.38			24,785,172.38
26	胜芳中心广场	2007 年 3 月	53,899,133.82			53,899,133.82
27	华夏九园	2008 年 12 月	33,758,826.65			33,758,826.65
28	香槟花城	2008 年 11 月	1,171,082.55			1,171,082.55
	<b>合计</b>		1,104,064,749.93	4,426,796,217.30	4,406,407,474.96	1,124,453,492.27

(4) 消耗性生物资产明细

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
黄榆		149,234.14		149,234.14
国槐		228,485.82		228,485.82
楸树		87,473.80		87,473.80
刺槐		168,647.97		168,647.97
白蜡		2,356,443.87		2,356,443.87
元宝枫		894,770.37		894,770.37
香花槐		647,188.89		647,188.89
北京栎		472,420.30		472,420.30
丛生蒙古栎		926,491.02		926,491.02
五角枫		1,890,316.32		1,890,316.32
<b>合计</b>		7,821,472.50		7,821,472.50

(5) 截至 2013 年 6 月 30 日，上述存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货价值为人民币 7,357,293,800.00 元。

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
廊坊市凯创九通投资有限公司	权益法	19,600,000.00	18,324,236.77		518,168.90	17,806,067.87

续上表

被投资单位	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	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
廊坊市凯创九通投资有限公司	49.00%	49.00%	无			

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：无。

(3) 对合营企业投资和联营企业投资

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
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	40,000,000.00	49%	49%

续上表

被投资单位名称	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	关联关系	组织机构代码
廊坊市凯创九通投资有限公司	36,338,914.02	0.00	36,338,914.02	0.00	-1,057,487.54	联营公司	58096324-0

注：廊坊市凯创九通投资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。

## 8、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

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	143,294,723.64	111,189,988.50		254,484,712.14
1. 房屋、建筑物	107,505,955.64	111,189,988.50		218,695,944.14
2. 土地使用权	35,788,768.00			35,788,768.00
二、累计折旧和累计摊销合计	27,450,470.92	3,000,081.54		30,450,552.46
1. 房屋、建筑物	27,375,910.99	2,552,721.96		29,928,632.95
2. 土地使用权	74,559.93	447,359.58		521,919.51
三、投资性房地产账面净值合计	115,844,252.72			224,034,159.68
1. 房屋、建筑物	80,130,044.65			188,767,311.19
2. 土地使用权	35,714,208.07			35,266,848.49
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	115,844,252.72			224,034,159.68
1. 房屋、建筑物	80,130,044.65			188,767,311.19
2. 土地使用权	35,714,208.07			35,266,848.49

注 1：本期折旧和摊销额 3,000,081.54 元。

注 2：截至 2013 年 6 月 30 日，上述投资性房地产中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为 135,227,501.60 元。

(2) 按公允价值计量的投资性房地产：无。

## 9、固定资产及累计折旧

### (1) 固定资产情况

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：	295,097,187.70	26,672,696.15	532,894.54	321,236,989.31
房屋及建筑物	197,787,570.39	7,809,806.41		205,597,376.80
机器设备	20,089,676.02	1,684,091.20	333,100.00	21,440,667.22

运输设备	26,336,642.10		7,835,078.08		34,171,720.18
电子设备及其他	50,883,299.19		9,343,720.46	199,794.54	60,027,225.11
		<b>本期新增</b>	<b>本期计提</b>		
二、累计折旧合计:	90,665,673.36	1,913,333.24	14,741,637.52	189,967.25	107,130,676.87
房屋及建筑物	40,161,415.65		5,184,765.30		45,346,180.95
机器设备	9,877,160.23		1,224,675.46	58,376.86	11,043,458.83
运输设备	12,428,730.04		2,914,966.48		15,343,696.52
电子设备及其他	28,198,367.44	1,913,333.24	5,417,230.28	131,590.39	35,397,340.57
三、固定资产账面净值合计	204,431,514.34				214,106,312.44
房屋及建筑物	157,626,154.74				160,251,195.85
机器设备	10,212,515.79				10,397,208.39
运输设备	13,907,912.06				18,828,023.66
电子设备及其他	22,684,931.75				24,629,884.54
四、减值准备合计					
房屋及建筑物					
机器设备					
运输设备					
电子设备及其他					
五、固定资产账面价值合计	204,431,514.34				214,106,312.44
房屋及建筑物	157,626,154.74				160,251,195.85
机器设备	10,212,515.79				10,397,208.39
运输设备	13,907,912.06				18,828,023.66
电子设备及其他	22,684,931.75				24,629,884.54

注 1：固定资产本期原值增加 26,672,696.15 元，其中在建工程转入固定资产 2,058,681.60 元。

注 2、截至 2013 年 6 月 30 日，上述固定资产中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为 7,809,807.00 元。

10、 在建工程

(1) 在建工程明细

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	1,410,527,718.57		1,410,527,718.57	708,271,220.73		708,271,220.73

注：在建工程期末余额较年初增加 99.15%，主要原因系固安工业园供热、华夏新城供热等项目本期增加所致。

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	期初数	本期增加	转入固定（无形）资产	其他减少	期末数



肽谷科技楼（原规划展馆）	3,740,000.00	14,796,213.78			18,536,213.78
金蝶软件	930,000.00	60,721.70	990,721.70		
大厂商务酒店	108,444,118.01	45,411,753.86			153,855,871.87
固安商务酒店	418,533,535.89	75,762,569.25			494,296,105.14
固安规划展馆	176,303,178.86	526,240.25			176,829,419.11
食堂设备	320,387.97	747,571.93	1,067,959.90		
南区服务中心		6,562,108.67			6,562,108.67
固安供热项目		493,448,000.00			493,448,000.00
华夏新城供热项目		67,000,000.00			67,000,000.00
<b>合计</b>	<b>708,271,220.73</b>	<b>704,315,179.44</b>	<b>2,058,681.60</b>		<b>1,410,527,718.57</b>

续上表

项目名称	预算数	工程投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
肽谷科技楼（原规划展馆）	166,560,000.00	11.13%	在建				自筹
金蝶软件	990,721.70	100%	完工转固				自筹
大厂商务酒店	438,260,000.00	35.11%	在建				自筹
固安商务酒店	500,000,000.00	98.86%	基本完工				自筹
固安规划展馆	184,000,000.00	96.10%	基本完工				自筹
食堂设备	1,067,959.90	100%	完工转固				自筹
南区服务中心	10,000,000.00	65.62%	在建				自筹
固安供热项目	600,000,000.00	82.24%	在建				自筹
华夏新城供热项目	100,000,000.00	67.00%	在建				自筹
<b>合计</b>	<b>2,000,878,681.60</b>						

11、 无形资产

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	94,325,443.59	110,920,823.98		205,246,267.57
土地使用权	55,535,950.59	109,703,905.98		165,239,856.57
软件	13,261,793.00	1,216,918.00		14,478,711.00
合同权益	25,527,700.00			25,527,700.00
二、累计摊销合计	11,374,046.05	20,237,223.09		31,611,269.14
土地使用权	1,335,965.55	2,691,465.69		4,027,431.24
软件	1,608,001.79	448,136.11		2,056,137.90

合同权益	8,430,078.71	17,097,621.29		25,527,700.00
三、无形资产账面净值合计	82,951,397.54			173,634,998.43
土地使用权	54,199,985.04			161,212,425.33
软件	11,653,791.21			12,422,573.10
合同权益	17,097,621.29			
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
合同权益				
五、无形资产账面价值合计	82,951,397.54			173,634,998.43
土地使用权	54,199,985.04			161,212,425.33
软件	11,653,791.21			12,422,573.10
合同权益	17,097,621.29			

注 1：期末无形资产账面净值较期初增加 109.32%，主要原因系本期土地使用权增加所致。

注 2：截至 2013 年 6 月 30 日，上述无形资产中无用于借款的抵押。

12、 商誉

形成来源	初始发生日期	初始金额	期初数	本期变动	期末数	计提的减值准备
非同一控制收购	2011年	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

注：公司于每期末终了时对商誉进行减值测试。经测试，截至 2013 年 6 月 30 日商誉不存在减值，不需计提减值准备。

13、 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销额	其他减少额	期末数
房屋装修	3,147,522.97	809,701.00	1,350,732.87		2,606,491.10
合计	3,147,522.97	809,701.00	1,350,732.87		2,606,491.10

14、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
坏账准备	11,017,284.41	8,799,516.93
可抵扣亏损	96,425,738.30	65,631,538.44
存货跌价准备	4,223,697.50	4,223,697.50
预提土地增值税等预计负债	26,090,978.87	26,090,978.87

项 目	期末数	期初数
内部销售未实现利润	29,709,690.07	29,709,690.07
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	625,156.92	1,921,916.56
递延所得税资产合计	168,092,546.07	136,377,338.37
递延所得税负债：		
原股改时评估增值	10,825,540.67	10,825,540.67
公允价值变动		
非同一控制收购评估增值		
递延所得税负债合计	10,825,540.67	10,825,540.67

注：本期递延所得税资产较上期增加 23.26%，主要原因系可抵扣亏损、坏账准备增加而导致暂时性差异增加所致。

注：本期所得税费用-递延所得税确认 31,679,607.70，非同一控制下合并廊坊泰土公司递延所得税资产 35,600.00 元，合计本期递延所得税资产增加 31,715,207.70 元。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
亏损	47,485,387.02	27,982,365.57
坏账准备	773,080.47	465,443.72
合计	48,258,467.49	28,447,809.29

(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

年份	期末数	期初数
2013 年	328,212.10	328,212.10
2014 年	6,467,279.34	6,467,279.34
2015 年	2,255,619.94	2,255,619.94
2016 年	4,018,318.73	4,018,318.73
2017 年	14,912,935.46	14,912,935.46
2018 年	19,503,021.45	
合计	47,485,387.02	27,982,365.57

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	金额
可抵扣差异项目	
坏账准备	44,069,137.52
可抵扣亏损	385,702,953.11
存货跌价准备	16,894,790.00

项目	金额
预提土地增值税等预计负债	104,363,915.48
内部销售未实现利润	118,838,760.28
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	2,500,627.69
合计	672,370,184.08
应纳税差异项目	
原股改时评估增值额	43,302,162.68
公允价值变动	
非同一控制收购评估增值	
合计	43,302,162.68

15、 资产减值准备

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	35,663,511.42	9,338,901.53	160,194.96		44,842,217.99
二、存货跌价准备	16,894,790.00				16,894,790.00
合计	52,558,301.42	9,338,901.53	160,194.96		61,737,007.99

16、 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	期末账面原值	期初账面原值
一、用于担保的资产	8,424,331,108.60	8,865,600,140.24
1.存货	7,357,293,800.00	8,583,997,316.58
2.固定资产及投资性房地产	143,037,308.60	57,602,823.66
3.银行存款	924,000,000.00	224,000,000.00
二、其他原因造成所有权受到限制的资产	1,129,730.41	21,127,745.02
1.其他货币资金	1,129,730.41	21,127,745.02

17、 其他非流动资产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
递延收益		105,028,613.25		105,028,613.25
合计		105,028,613.25		105,028,613.25

注：本期融资租赁确认的递延收益。

18、 短期借款

(1) 短期借款分类：

项目	期末数	期初数

信用借款	200,000,000.00	
保证借款	907,900,000.00	326,000,000.00
抵押借款	795,000,000.00	250,000,000.00
质押借款	994,000,000.00	94,000,000.00
合计	2,896,900,000.00	670,000,000.00

注 1：期末短期借款余额较期初增加 332.37%，主要原因系业务规模增大，融资借款增加所致。

注 2：保证借款主要由本公司控股股东、实际控制人及朗森汽车产业园开发有限公司提供保证担保。

注 3：抵押借款主要以本公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）提供抵押保证担保。

注 4：质押借款以本公司 8 亿元银行定期存单，及对张家口沙城经济开发区管理委员会的 2 亿元应收账款提供质押担保。

(2) 本公司报告期内无已到期未偿还的短期借款情况。

#### 19、 应付票据

项目	期末数	期初数
银行承兑汇票	891,000,000.00	20,000,000.00
合计	891,000,000.00	20,000,000.00

注：期末应付票据较期初增加 4355.00%，原因系本期增加以票据为结算方式的付款。

#### 20、 应付账款

##### (1) 账龄分析

项目	期末数	期初数
1 年以内	4,037,949,079.11	2,559,518,515.96
1 至 2 年	95,421,284.91	100,729,497.70
2 至 3 年	26,191,832.46	2,910,398.97
3 年以上	16,410,445.60	14,816,219.39
合计	4,175,972,642.08	2,677,974,632.02

注：应付账款本期较上期增长 55.94%，主要系应付的工程款增加所致。

(2) 截止 2013 年 6 月 30 日，应付款项中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款主要为工程款和质量保证金。

#### 21、 预收账款

(1) 账龄分析

项目	期末数	期初数
1 年以内	21,992,643,659.87	18,701,693,112.40
1 至 2 年	7,682,084,675.46	5,436,697,621.73
2 至 3 年	8,451,849.03	112,374,981.07
3 年以上	3,475,564.80	1,968,328.00
合计	29,686,655,749.16	24,252,734,043.20

注：预收账款本期较上期增长 22.41%，主要为本期新增预售项目实现的预收房款增加所致。

(2) 截止 2013 年 6 月 30 日，预收账款中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

(3) 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。

(4) 截止 2013 年 6 月 30 日房产项目预售情况

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预售比列	预计（或首批）竣工时间
1	永定河孔雀城五至七期	5,161,511,652.17	4,605,116,600.17	99.73%	2013 年 5 月
2	固安大卫城一至五期	4,285,524,172.99	3,390,998,369.80	98.71%	2012 年 7 月
3	固安大卫城六期（兰园一期）	149,577,196.00	184,239,067.00	100.00%	2014 年 8 月
4	固安大卫城六期（兰园二期）		4,113,992.00	2.71%	2015 年 7 月
5	固安孔雀英国宫一期（1.1-1.3, 1.5）	1,485,558,301.15	1,952,759,320.92	98.25%	2012 年 12 月
6	固安孔雀英国宫一期（1.4, 1.6）		1,212,621,156.00	84.27%	2015 年 6 月
7	固安孔雀英国宫二期	740,141,309.53	1,192,479,858.00	97.48%	2013 年 10 月
8	潮白河孔雀城一期	42,865,294.00	37,153,157.00	94.65%	2011 年 5 月
9	潮白河孔雀城二至四期	2,931,916,135.42	1,000,427,081.72	98.43%	2012 年 6 月
10	潮白河孔雀城六期	361,926,878.00	441,377,964.00	96.51%	2014 年 4 月
11	潮白河孔雀城七期	715,788,486.00	970,509,361.00	80.96%	2014 年 8 月
12	潮白河孔雀城八期		154,748,767.00	44.42%	2014 年 8 月
13	潮白河大卫城一期（礼园）	643,186,559.31	733,058,683.31	98.74%	2013 年 8 月
14	潮白河大卫城二期（易园）	745,022,983.00	775,424,776.00	99.87%	2014 年 5 月
15	潮白河大卫城三期（诗园）	537,016,179.00	570,284,031.00	85.07%	2014 年 9 月
16	八达岭孔雀城一期	349,291,948.00	403,155,096.00	92.53%	2012 年 7 月
17	八达岭孔雀城二期	387,073,820.00	660,276,910.00	83.61%	2014 年 4 月
18	八达岭孔雀城三期		64,251,579.00	12.32%	2015 年 6 月
19	大运河孔雀城一至三期	34,116,275.00	45,630,081.00	98.00%	2012 年 6 月
20	大运河孔雀城四期	455,810,920.00	528,169,253.00	99.87%	2013 年 10 月

21	大运河孔雀城五期		411,062,936.00	50.55%	2015年4月
22	威海孔雀城		1,134,575.00	0.40%	2014年12月
23	固安孔雀海一期	145,766,962.00	255,497,561.00	91.10%	2013年11月
24	涧桥新城一期	761,728,777.00	1,963,586,396.00	98.47%	2014年5月
25	潮白河孔雀庄园二期		1,703,194,796.00	78.82%	2015年6月
26	第九园兰亭	17,363,096.00	16,646,885.00	95.27%	2012年6月
27	华夏铂宫	674,392,970.00	744,474,344.00	88.94%	2012年12月
28	幸福城	3,108,815,968.00	3,268,945,025.00	78.92%	2012年12月
29	固安西部孔雀城剑桥郡一期		340,404,848.00	36.87%	2015年6月
30	牛驼温泉孔雀城一期		130,623,888.00	36.70%	2015年4月
31	孔雀丹枫园		274,712,369.00	14.29%	2015年9月
32	固安幸福广场		88,483,674.00	44.53%	2015年5月
33	武清凤河孔雀城一期		49,024,298.00	21.63%	2014年5月
34	其他	38,135,502.40	40,384,166.40		
	合计	23,772,531,384.97	28,214,970,865.32		

22、 应付职工薪酬

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴	93,637,984.09	324,527,700.18	417,787,383.53	378,300.74
职工福利费		5,540,186.39	5,540,186.39	
社会保险费	94,289.54	63,146,704.01	63,014,856.81	226,136.74
其中：(1) 医疗保险费	17,030.74	17,473,290.87	17,408,732.53	81,589.08
(2) 基本养老保险费	68,099.48	40,195,681.47	40,133,646.39	130,134.56
(3) 失业保险费	9,159.32	2,652,643.78	2,655,065.23	6,737.87
(4) 工伤保险费		2,247,262.63	2,243,144.35	4,118.28
(5) 生育保险费		577,825.26	574,268.31	3,556.95
住房公积金	114,245.88	28,575,533.25	28,605,841.93	83,937.20
工会经费和职工教育经费	188,606.06	5,000.00	5,000.00	188,606.06
其他		49,963.22	49,963.22	
合计	94,035,125.57	421,845,087.05	515,003,231.88	876,980.74

注 1：截至 2013 年 6 月 30 日，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

23、 应交税费

税 项	期末账面余额	期初账面余额
土地增值税	-171,092,567.53	-45,484,603.20
营业税	-254,121,421.25	-136,957,725.56



税 项	期末账面余额	期初账面余额
企业所得税	540,064,028.49	586,141,121.39
城建税	-19,986,605.46	-6,080,963.77
教育费附加	-12,297,617.56	-5,851,648.07
个人所得税	6,952,492.33	5,076,018.94
土地使用税	444,403.09	1,816,233.54
房产税	909,185.67	974,073.59
增值税	2,105,993.70	6,535,950.22
其他	-137,994.25	-38,820.25
合计	92,839,897.23	406,129,636.83

注：应交税费期末较期初下降 77.14%，下降原因主要是本期企业预交的营业税以及土地增值税所致。

24、 应付利息

项目	期末数	期初数
信托借款		2,658,333.33
合计		2,658,333.33

25、 其他应付款

(1) 账龄分析

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,297,155,279.72	864,432,156.28
1 至 2 年	360,374,262.78	533,768,597.20
2 至 3 年	303,887,611.70	390,713,973.39
3 年以上	3,016,892.65	3,331,330.90
合计	1,964,434,046.85	1,792,246,057.77

注：其他应付款期末较期初增长 9.61%，增加原因系由于园区开发业务的增长，导致代收代付入园企业的土地款增加所致。

(2) 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。

(3) 金额较大的其他应付款主要为代收代付入园企业土地款。

26、 一年内到期的非流动负债

(1) 分类明细

项 目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	2,984,150,000.00	1,893,000,000.00
1 年内到期的长期应付款	101,524,377.09	35,000,000.00

合 计	3,085,674,377.09	1,928,000,000.00
-----	------------------	------------------

注：期末一年内到期的非流动负债余额较期初增加 60.05%，主要原因系一年内到期的长期借款增加所致。

(2) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款		25,000,000.00
保证借款	10,000,000.00	260,900,000.00
抵押借款	2,853,950,000.00	1,601,100,000.00
质押借款	120,200,000.00	6,000,000.00
合 计	2,984,150,000.00	1,893,000,000.00

注 1、保证借款主要由本公司控股股东、实际控制人提供保证担保。

注 2、抵押借款主要以本公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）、投资性房地产提供抵押。

注 3、质押借款以华夏控股持有的廊坊银行股份有限公司 42912240 股的股权做质押担保；以其子公司九通基业投资有限公司 30%的股权及收益权质押担保。

注 4、一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

注 5、金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	2012年10月16日	2014年4月6日	RMB	13.70%	700,000,000.00
廊坊华夏新城建设发展有限公司	2012年8月1日	2014年2月1日	RMB	12.50%	197,000,000.00
固安京御幸福房地产开发有限公司	2012年7月11日	2014年6月13日	RMB	16.10%	178,000,000.00
三浦威特园区建设发展有限公司	2012年3月31日	2013年7月25日	RMB	16.00%	160,400,000.00
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	2012年9月24日	2014年3月20日	RMB	13.00%	147,000,000.00
合计					1,382,400,000.00

(3) 一年内到期的长期应付款

项目	贷款条件	年利率	金额	借款起始日	借款终止日
霸州市城市建设开发有限责任公司	信用借款	7.76%	3,250,000.00	2004年1月1日	2013年11月15日
霸州市城市建设开发有限责任公司	信用借款	7.76%	2,500,000.00	2004年1月1日	2014年5月15日
廊坊市城市建设投资开发有限公司	信用借款	7.05%	6,250,000.00	2005年6月22日	2013年11月15日
廊坊市城市建设投资开发有限公司	信用借款	7.05%	6,250,000.00	2005年6月22日	2014年5月15日
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	7.69%	21,026,875.21	2013年3月28日	2013年9月15日
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	7.69%	228,563.08	2013年3月28日	2013年9月15日

广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	7.69%	233,045.77	2013年3月28日	2013年12月15日
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	7.69%	237,616.39	2013年3月28日	2014年3月15日
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	7.69%	242,276.64	2013年3月28日	2014年6月15日
广东盛通融资租赁有限公司	融资租赁	12.50%	61,306,000.00	2012年12月31日	2013年9月10日
合计			101,524,377.09		

注 1：1 年内到期的长期应付款中无逾期应付款。

注 2：1 年内到期的长期应付款中应付融资租赁款 140,657,451.64 元，未确认融资租赁费 57,383,074.55 元，本金 83,274,377.09 元。

27、 其他流动负债

项目	期末账面余额	期初账面余额
预提土地增值税	162,521,986.29	104,363,915.43
合计	162,521,986.29	104,363,915.43

28、 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
信用借款		
保证借款	1,090,000,000.00	
抵押借款	2,127,000,000.00	4,907,200,000.00
质押借款	2,723,100,000.00	321,000,000.00
合计	5,940,100,000.00	5,228,200,000.00

注 1、保证借款由华夏幸福基业股份有限公司及本公司控股股东、实际控制人提供保证担保。

注 2、抵押借款主要以本公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）、投资性房地产提供抵押担保。

注 3、质押借款由本公司的子公司三浦威特园区建设发展有限公司 1.24 亿定期存单以及固安县外环路工程项目下对固安县人民政府的 6.5 亿元应收账款质押担保；以其子公司九通基业投资有限公司 70%的股权及收益权质押担保；以其子公司香河京御 100%的股权及相关权益提供质押。

注 4、长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数
北方国际信托股份有限公司	2012年10月29日	2014年11月3日	RMB	12.42%	999,700,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数
中融国际信托有限公司	2013 年 3 月 1 日	2015 年 2 月 28 日	RMB	11.00%	700,000,000.00
中融国际信托有限公司	2013 年 5 月 6 日	2015 年 3 月 1 日	RMB	7.60%	700,000,000.00
中铁信托-北京招商银行	2012 年 9 月 21 日	2014 年 9 月 21 日	RMB	13.00%	603,000,000.00
中融国际信托有限公司	2013 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 20 日	RMB	13.80%	505,400,000.00
合计					3,508,100,000.00

29、 长期应付款

单位	借款起始日	借款终止日	初始金额	利率	期末余额	借款条件
霸州市城市建设开发有限责任公司	2004 年 1 月 1 日	2018 年 6 月 20 日	50,000,000.00	5.76%	26,750,000.00	信用借款
廊坊市城市建设投资开发有限公司	2005 年 6 月 22 日	2015 年 6 月 10 日	100,000,000.00	6.12%	18,750,000.00	信用借款
广东盛通融资租赁有限公司	2013 年 5 月 23 日	2015 年 5 月 21 日	490,448,000.00	11.00%	429,142,000.00	融资租赁
广州越秀融资租赁有限公司	2013 年 3 月 28 日	2016 年 3 月 15 日	3,000,000.00	7.69%	1,834,331.51	融资租赁
广州越秀融资租赁有限公司	2013 年 3 月 28 日	2016 年 3 月 15 日	67,000,000.00	7.69%	40,966,737.28	融资租赁
华泰证券股份有限公司	2013 年 6 月 7 日	2015 年 6 月 6 日	500,000,000.00	13.90%	500,000,000.00	质押借款
合计					1,017,443,068.79	

注 1：长期应付款中应付融资租赁款 507,510,790.46 元，未确认融资租赁费 35,567,721.67 元，本金 471,943,068.79 元。

30、 专项应付款

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)	969,686,973.96	706,792,590.36	16,158,604.32	1,660,320,960.00	专项资金
三河三湖防治专项资金(注 2)	10,000,000.00			10,000,000.00	专项资金
重点流域水污染治理项目(注 3)	8,000,000.00			8,000,000.00	专项资金
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	992,686,973.96	706,792,590.36	16,158,604.32	1,683,320,960.00	

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。

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。

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。

31、 股本

股份类别	期初数		本期增减				期末数	
	股数	比例 %	发行新股	送股	公积金转股	小计	股数	比例 %
一、有限售条件股份								
1、国家持股								
2、国有法人持股								
3、其他内资持股	533,140,590.00	60.45					533,140,590.00	60.45
4、外资持股								
有限售条件股份合计	533,140,590.00	60.45					533,140,590.00	60.45
二、无限售条件股份								
1、人民币普通股	348,779,220.00	39.55					348,779,220.00	39.55
三、股份总数	881,919,810.00	100					881,919,810.00	100

32、 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	15,855,666.70			15,855,666.70
合计	15,855,666.70			15,855,666.70

33、 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	249,341,691.90			249,341,691.90
合计	249,341,691.90			249,341,691.90

34、 未分配利润

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
调整前上年末未分配利润	3,169,324,765.13	1,738,847,890.79
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	3,169,324,765.13	1,738,847,890.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,769,225,273.70	1,260,373,499.27
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		

应付普通股股利	202,841,556.30	117,589,308.00
转作股本的普通股股利		176,383,962.00
其他	-19,567,799.18	17,683,387.47
期末未分配利润	4,755,276,281.71	2,687,564,732.59

35、 营业收入及营业成本

(1) 营业收入/营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	8,765,842,994.60	4,414,357,970.10
其他业务收入	18,525,923.39	11,643,504.77
营业收入合计	8,784,368,917.99	4,426,001,474.87
主营业务成本	5,227,328,970.51	1,896,915,202.90
其他业务成本	25,649,502.66	23,599,787.04
营业成本合计	5,252,978,473.17	1,920,514,989.94

注：本期营业收入较上期增加 98.47%，营业成本较上期增加 173.52%，主要原因系产业发展收入、园区配套住宅及城市地产开发销售收入增加，相应营业成本随之增加所致。

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
产业发展服务	1,604,933,448.15	57,254,410.36	1,546,309,780.23	67,820,100.53
基础设施建设	54,262,429.35	34,736,413.95		
土地整理	895,597,764.48	728,217,304.72	910,799,065.88	642,364,185.71
综合服务	43,674,466.43	31,266,447.77	29,915,536.12	19,420,503.93
物业管理服务	30,866,229.59	64,896,345.34	21,965,433.67	23,736,402.96
园区住宅配套	5,005,254,893.02	3,351,256,482.95	1,845,738,427.00	1,108,248,652.53
城市地产开发	1,110,786,714.00	936,805,201.94	46,270,861.00	21,584,202.93
其他	20,467,049.58	22,896,363.48	13,358,866.20	13,741,154.31
合计	8,765,842,994.60	5,227,328,970.51	4,414,357,970.10	1,896,915,202.90

注：公司产业新城开发建设业务本期主要集中于河北省廊坊市、张家口市、秦皇岛市等环北京区域，故收入主要来源为该区域。目前公司已拓展业务至沈阳、无锡、镇江等地，未来收入来源构成会有所变化。

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
大厂回族自治县财政局	1,128,392,758.94	12.85%

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	900,402,860.44	10.25%
河北固安工业园区管理委员会	738,922,781.12	8.41%
张家口沙城经济开发区管理委员会	326,581,199.72	3.72%
昌黎工业园区管理委员会	161,103,502.02	1.83%
合计	3,255,403,102.24	37.06%

36、 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	405,422,861.95	184,728,885.76	3%或 5%
城建税	21,156,829.29	9,222,809.62	5%或 7%
教育费附加	20,267,906.79	9,458,715.80	3%和 1%、2%
土地增值税	134,858,808.89	76,472,327.78	超率累进税率
其他			
合计	581,706,406.92	279,882,738.96	—

注：本期营业税金及附加较上期增加 107.84%，主要原因系园区开发及配套收入大幅增加导致流转税、土地增值税增加所致。

37、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,779,963.30	25,667,802.61
办公费	20,102,268.22	17,016,173.45
通讯费	1,339,079.94	1,481,179.55
车辆费	6,166,463.71	8,331,367.24
差旅费	2,247,862.12	1,129,404.75
业务招待费	7,765,857.33	5,773,438.71
网络费	497,609.64	151,236.73
会务费	6,622,439.16	7,355,816.30
折旧费	1,145,184.39	1,133,132.72
无形资产摊销	-	76,249.98
低值易耗品摊销	81,179.60	86,603.40
广告费宣传费	94,302,301.16	142,389,588.20
销售代理费	18,428,073.59	53,055,542.40
顾问咨询设计费	10,131,191.00	10,412,198.00
其他	1,101,267.99	2,611,698.09



项目	本期发生额	上期发生额
合计	177,710,741.15	276,671,432.13

注：本期销售费用较上年度下降 35.77%，主要原因系本期公司广告费、代理费等下降所致。

### 38、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	196,847,403.40	132,497,033.83
招聘及培训费	17,303,677.17	10,590,903.96
差旅费	7,977,347.63	3,337,328.16
业务招待费	12,099,552.15	10,855,235.04
办公费	39,962,459.29	36,040,920.57
通讯费	3,661,185.48	3,258,379.35
交通费	25,319,185.97	18,008,304.98
网络费	1,553,348.00	754,593.43
会务费	5,351,785.25	6,064,514.60
中介机构服务费	4,043,005.49	1,630,679.50
咨询顾问费	26,502,108.74	46,137,522.13
折旧费	6,889,631.56	6,820,135.46
无形资产摊销	3,765,703.40	1,206,701.65
低值易耗品摊销	298,741.00	375,442.08
财产保险费	325,042.81	114,663.26
租赁费	25,224,981.94	19,427,630.67
装修及维修费	2,642,516.58	1,119,445.46
税金	6,335,666.33	4,679,347.14
其他	17,097,621.29	980,814.23
合计	403,200,963.48	303,899,595.50

注：本期管理费用较上年度增长 32.68%，主要原因系本公司规模增长，导致各项费用增长较快，尤其职工薪酬和招聘培训费等费用增长幅度较大所致。

### 39、 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	41,625,118.59	4,820,878.85

减：利息收入	21,620,739.27	28,385,089.58
手续费	4,081,912.93	2,411,015.09
其他		
合计	24,086,292.25	-21,153,195.64

注：本期财务费用较上年度增加 213.87%，主要原因系本公司利息支出增加所致。

40、 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	9,178,706.57	674,003.49
二、存货跌价损失		
合计	9,178,706.57	674,003.49

注：本期资产减值损失较上期增加 1261.82%，主要为本期计提的应收款减值准备较上期增加所致。

41、 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-518,168.90	-729,592.44
成本法核算的长期股权投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他		
合计	-518,168.90	-729,592.44

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	原因
廊坊市凯创九通投资有限公司	-518,168.90	-729,592.44	被投资单位经营亏损
合计	-518,168.90	-729,592.44	

42、 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得	5,328.05		5,328.05
违约金收入	1,169,182.63	1,295,651.02	1,169,182.63
政府补助	72,366.00	970,558.00	72,366.00

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没收入	1,971,053.94		1,971,053.94
其他		529,558.88	-
合计	3,217,930.62	2,795,767.90	3,217,930.62

注：本期营业外收入较上期增加 15.10%，主要原因系本期罚没收入金额较上期大幅增加所致。

43、 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损失	885.01		885.01
固定资产报废			
对外捐赠	2,000,000.00	665,480.00	2,000,000.00
罚款			
其他	40,905.73	350,551.75	40,905.73
合计	2,041,790.74	1,016,031.75	2,041,790.74

注：本期营业外支出较上期增加 100.96%，主要系原因本期对外捐赠金额较上期大幅增加所致。

44、 所得税费用

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	608,822,839.81	498,473,700.55
递延所得税费用	-31,679,607.70	-61,455,722.86
合计	577,143,232.11	437,017,977.69

注：本期所得税费用较上期增长 32.06%，主要原因系公司规模扩大，园区开发及住宅配套业务收入增长导致利润总额提高所致。

45、 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
代收代付款项	1,088,936,338.94	327,784,228.07
往来款项	509,974,403.26	174,808,014.22
押金	60,929,892.11	41,724,533.92
利息收入	21,620,739.27	28,385,089.58
备用金	1,567,736.82	

其他		4,872,335.95
合 计	1,683,029,110.40	577,574,201.74

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
付现费用	126,143,014.88	256,643,949.70
往来款项	212,872,635.43	533,423,692.00
捐款	2,000,000.00	665,480.00
支付备用金	70,463,746.54	
押金及保证金	3,669,836.67	
其他		37,305,568.40
合 计	415,149,233.52	828,038,690.10

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
融资租赁费	20,196,145.47	
质押银行定期存单	680,000,000.00	
合 计	700,196,145.47	

46、 现金流量表补充资料

(1) 净利润调节为经营活动现金流量

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,759,022,073.32	1,229,544,076.51
加: 资产减值准备	9,178,706.57	674,003.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,741,719.06	14,142,023.35
无形资产摊销	20,237,223.09	478,457.17
长期待摊费用摊销	1,350,732.87	975,171.03
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)	-4,443.04	
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)	41,625,118.59	4,820,878.85
投资损失 (收益以“-”号填列)	518,168.90	729,592.44
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-31,715,207.70	-59,288,976.01

项 目	本期发生额	上期发生额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-2,166,746.85
存货的减少（增加以“-”号填列）	-9,876,380,180.69	-4,951,755,237.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-344,356,917.08	-447,290,835.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,188,776,423.36	4,326,370,161.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-214,006,582.75	117,232,569.07
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,813,193,323.16	2,747,614,572.34
减：现金的期初余额	5,311,351,616.58	3,573,003,405.71
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	2,501,841,706.58	-825,388,833.37

(2) 本期取得子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	240,000,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	240,000,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	10,721,839.08	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	229,278,160.92	

47、 现金和现金等价物

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	金 额
期末货币资金	8,738,323,053.57
减：使用受到限制的存款	925,129,730.41
加：持有期限不超过三个月的国债投资	
期末现金及现金等价物余额	
减：期初现金及现金等价物余额	5,311,351,616.58
现金及现金等价物净增加/（减少）额	2,501,841,706.58

注：使用受到限制的存款为履约保证金及质押借款定期存单。

期末现金及现金等价物余额明细

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现金	7,813,193,323.16	2,747,614,572.34
其中：库存现金	2,154,020.99	2,814,255.95
可随时用于支付的银行存款	6,687,315,284.30	2,380,008,673.05
可随时用于支付的其他货币资金	1,123,724,017.87	364,791,643.34
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	7,813,193,323.16	2,747,614,572.34

## 六、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	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	母公司	股份公司	河北廊坊	王文学	投资	105,000 万	65.61%	65.61%	王文学	70076906-4

### 2、本公司的子公司情况

详见附注四、(一)。

### 3、本公司联营企业情况

详见附注五、7

### 4、关联交易情况

#### (1) 关联担保情况

##### ① 控股公司之间的担保

担保人	被担保单位	担保金额	抵押担保期限
华夏幸福基业股份有限公司	三浦威特园区建设发展有限公司	100,000,000.00	2012.12.21-2014.12.21
廊坊京御房地产开发有限公司	三浦威特园区建设发展有限公司	40,000,000.00	2012.10.16-2013.10.15
固安京御幸福房地产开发有限公司	三浦威特园区建设发展有限公司	55,000,000.00	2013.4.10-2014.4.17
廊坊京御房地产开发有限公司	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	94,000,000.00	2012.9.14-2013.9.13
廊坊京御房地产开发有限公司	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	100,000,000.00	2013.2.1-2014.1.31
怀来鼎兴投资开发有限公司 华夏幸福基业股份有限公司 王文学	九通基业投资有限公司	200,000,000.00	2012.9.28-2013.9.28
华夏幸福基业股份有限公司 王文学	九通基业投资有限公司	60,900,000.00	2012.12.21-2013.12.20

华夏幸福基业股份有限公司 王文学	九通基业投资有限公司	60,000,000.00	2013.6.28-2014.6.30
华夏幸福基业股份有限公司 王文学	九通基业投资有限公司	111,000,000.00	2013.6.28-2014.6.30
北京丰科建房地产开发有限公司	九通基业投资有限公司	200,000,000.00	2013.1.31-2014.6.30
华夏幸福基业股份有限公司	九通基业投资有限公司	150,000,000.00	2013.6.18-2014.6.17
北京丰科建房地产开发有限公司	沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	400,000,000.00	2013.1.31-2014.3.31
固安京御幸福房地产开发有限公司 永定河房地产开发有限公司 固安幸福基业资产管理有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 华夏幸福基业股份有限公司 王文学	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	750,000,000.00	2012.9.21-2014.12.16
大厂京御幸福房地产开发有限公司	三浦威特园区建设发展有限公司	99,500,000.00	2012.7.4-2014.7.3
廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 大厂京御房地产开发有限公司 王文学	三浦威特园区建设发展有限公司	500,000,000.00	2012.10.17-2014.10.16
固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司 廊坊泰土房地产开发有限公司 华夏幸福基业股份有限公司 王文学	三浦威特园区建设发展有限公司	440,000,000.00	2012.12.26-2014.12.25
华夏幸福基业股份有限公司 王文学	三浦威特园区建设发展有限公司	2,775,833.39	2013.3.28-2016.3.28
华夏幸福基业股份有限公司	三浦威特园区建设发展有限公司	490,448,000.00	2013.5.23-2015.5.21
北京丰科建房地产开发有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 华夏幸福基业股份有限公司	九通基业投资有限公司	700,000,000.00	2013.3.1-2015.3.1
廊坊京御房地产开发有限公司 华夏幸福基业股份有限公司	九通基业投资有限公司	999,900,000.00	2012.10.29-2014-11.3
华夏幸福基业股份有限公司 无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	九通基业投资有限公司	500,000,000.00	2013.6.7-2015.6.6
华夏幸福基业股份有限公司	廊坊市瑞祥基业投资有限公司	700,000,000.00	2013.4.27-2015.4.21
华夏幸福基业股份有限公司	文安鼎泰园区建设发展有限公司	100,000,000.00	2013.4.28-2014.4.27
华夏幸福基业股份有限公司 王文学	廊坊华夏新城建设发展有限公司	61,993,612.49	2013.3.28-2016.3.28
天津幸福基业房地产投资有限公司 华夏幸福基业股份有限公司 王文学	九通基业投资有限公司	281,250,000.00	2012.12.18-2014.12.24
廊坊京御房地产开发有限公司 王文学	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	250,000,000.00	2012.9.3-2014.9.3
华夏幸福基业股份有限公司 王文学	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	300,000,000.00	2013.3.27-2014.10.1
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司	香河京御房地产开发有限公司	505,400,000.00	2013.5.21-2015.5.20
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	廊坊市云天楼房地产开发有限公司	200,000,000.00	2013.6.5-2015.12.31



廊坊京御房地产开发有限公司 大厂京御幸福房地产开发有限公司 固安华夏幸福基业房地产开发有限公司 永定河房地产开发有限公司 怀来京御房地产开发有限公司 怀来鼎兴投资开发有限公司 华夏幸福基业控股股份公司	华夏幸福基业股份有限公司	500,000,000.00	2012.6.26-2014.9.25
廊坊京御房地产开发有限公司 固安京御幸福房地产开发有限公司 固安幸福基业资产管理有限公司 大厂京御房地产开发有限公司 永定河房地产开发有限公司 王文学	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	700,000,000.00	2012.10.16-2014.04.06
京御南海置业有限公司 华夏幸福基业股份有限公司 王文学、刘娜	三浦威特园区建设发展有限公司	456,000,000.00	2012.3.31-2013.10.25
廊坊京御房地产开发有限公司 固安华夏幸福基业房地产开发有限公司 永定河房地产开发有限公司	廊坊华夏新城建设发展有限公司	197,000,000.00	2012.6.22-2015.12.21
廊坊京御房地产开发有限公司 大厂京御房地产开发有限公司	廊坊华夏新城建设发展有限公司	93,000,000.00	2012.7.2-2014.6.26
廊坊京御房地产开发有限公司 固安京御幸福房地产开发有限公司 王文学、刘娜	香河京御房地产开发有限公司	100,000,000.00	2012.9.29-2014.3.28
固安京御幸福房地产开发有限公司 固安华夏幸福基业房地产开发有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司	固安京御幸福房地产开发有限公司	300,000,000.00	2012.6.14-2014.6.14
固安京御幸福房地产开发有限公司 固安幸福基业资产管理有限公司 王文学、刘娜	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	50,000,000.00	2012.6.28-2013.12.26
廊坊京御房地产开发有限公司 王文学、刘娜	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	60,000,000.00	2011.12.30-2013.12.31
三浦威特园区建设发展有限公司 固安京御幸福房地产开发有限公司 廊坊市鼎基实业有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	100,000,000.00	2012.12.25-2013.12.24
固安京御幸福房地产开发有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 华夏幸福基业股份有限公司 王文学	九通基业投资有限公司	74,400,000.00	2012.9.19-2014.3.18

②接受控股股东、实际控制人的担保

担保人	被担保单位	担保金额	抵押担保期限
华夏幸福基业控股股份公司	华夏幸福基业股份有限公司	500,000,000.00	2012.6.26-2014.9.25
华夏幸福基业控股股份公司	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	100,000,000.00	2013.6.9-2014.6.8
华夏幸福基业控股股份公司	怀来鼎兴投资开发有限公司	150,000,000.00	2012.12.21-2014.12.21
华夏幸福基业控股股份公司	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	50,000,000.00	2012.11.29-2013.11.28
华夏幸福基业控股股份公司	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	50,000,000.00	2013.5.31-2014.5.30
华夏幸福基业控股股份公司	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	120,000,000.00	2011.11.1-2014.6.20

## (2) 其他事项

公司已于 2013 年 5 月 29 日召开第四届董事会第三十次会议，审议通过了《关于下属公司大厂回族自治县弘润商贸有限公司向关联方借款的关联交易的议案》。批准下属全资间接控股子公司大厂弘润（为公司下设的全资三级子公司）向关联方廊坊市城郊联社借款人民币伍仟万元，借款期限为 1 年，借款利率为 8.26%。（详见公司 2013 年 5 月 30 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站上的公告，公告编号为临 2013-053 号）

2013 年 5 月 31 日，大厂弘润与廊坊市城郊联社、大城县农村信用合作联社、固安县农村信用合作联社共同签订社团贷款借款合同（合同编号为廊坊市城郊联社农信借字 2013 第 87012013365707 号）。

## 七、或有事项

本公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。截至报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为 123.18 亿元。

除上述事项外，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 八、承诺事项

截至 2013 年 6 月 30 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 134.50 亿元，须在合同他方履行合同规定的责任和义务的同时，若干年内支付。

除上述事项外，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

### (一) 利润分配

经本公司第四届董事会第三十四次会议于 2013 年 8 月 26 日审议通过，2013 年半年度公司利润分配预案为：以 2013 年 6 月 30 日公司总股本 881,919,810 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 5 股（含税），同时向全体股东每 10 股派发现金股利 1.50 元（含税），共计送红股 440,959,905 股，共计派发现金股利 132,287,971.50 元。本议案尚需提交公司股东大会审议。

### (二) 其他

1、2013 年 7 月，廊坊京御子公司九通基业投资有限公司（以下简称“九通基业”）出

资人民币 200,000,000.00 元成立全资子公司嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司；九通基业与固安新通园区建设服务有限公司共同出资设立固安九通新盛园区建设发展有限公司（以下简称“固安新盛”），固安新盛注册资本人民币 300,000,000.00 元，实收资本 60,000,000.00 元。其中九通基业占股权 51%，实质控制固安新盛。

2、2013 年 8 月，幸福基业投资有限公司出资人民币 10,000,000.00 元成立全资子公司廊坊幸福农庄旅游开发有限公司。

3、2013 年 7 月 22 日，廊坊京御向固安华夏幸福基业房地产开发有限公司（以下简称“固安华夏幸福基业”）增资 500,000,000.00。增资完成后，固安华夏幸福基业实收资本变为 600,000,000.00。廊坊京御持有固安华夏幸福基业 91.5%股份，建信信托股份有限公司（以下简称“建信信托”）持有固安华夏幸福基业 8.5%股份。相关的工商变更手续已于 2013 年 7 月 24 日办理完毕。2013 年 8 月 9 日，廊坊京御与建信信托依据已签署的《股权转让协议》，廊坊京御受让建信信托持有的固安华夏幸福基业 8.5%的股权，股权转让价款为人民币 200,000,000.00 元。本次股权转让完成后，固安华夏幸福基业成为廊坊京御全资子公司。相关的工商变更手续正在办理中。

截至本报告披露日，除上述事项外本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

截至 2013 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

## 十一、母公司财务报表有关项目注释

### 1、其他应收款

#### (1) 其他应收款按种类披露

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
单项金额重大且个别认定计提坏账准备的其他应收款	3,464,605,154.97	99.88%			3,118,604,916.23	99.94%		
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法计提	4,043,336.84	0.12%	283,313.89	7.01%	1,722,941.04	0.06%	86,147.05	5.00%
单项金额虽不重大但单								

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
项计提坏账准备的其他应收账								
合计	3,468,648,491.81	100.00%	283,313.89	0.01%	3,120,327,857.27	100.00%	86,147.05	0.003%

注 1: 其他应收款期末余额较期初余额增加 11.16%, 主要原因系与下属公司的往来款项增加所致。

注 2: 单项金额重大的其他应收款 3,464,605,154.97 元, 为应收下属公司的往来款项, 经单独测试无减值。

注 3: 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

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	2,420,395.80	59.86%	121,019.79	1,722,941.04	100.00%	86,147.05
1 至 2 年	1,622,941.04	40.14%	162,294.10			
2 至 3 年						
3 年以上						
合计	4,043,336.84	100.00%	283,313.89	1,722,941.04	100.00%	86,147.05

(2) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东款项。

(3) 期末应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
九通基业投资有限公司	子公司	2,642,153,718.88	76.17%
三浦威特园区建设发展有限公司	子公司	109,077,461.65	3.14%
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	子公司	205,348,974.44	5.92%
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	子公司	350,000,000.00	10.09%
无锡幸福基业房地产开发有限公司	子公司	100,000,000.00	2.88%
幸福基业投资有限公司	子公司	58,025,000.00	1.67%
合计		3,464,605,154.97	99.87%

2、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
廊坊京御房地产	成本	1,669,468,030.75	1,669,468,030.75		1,669,468,030.75

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
开发有限公司	法				
幸福基业投资有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00
合计		1,719,468,030.75	1,669,468,030.75	50,000,000.00	1,719,468,030.75

续上表

被投资单位	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	减值准备	本期计提减值准备	宣告分派现金股利
廊坊京御房地产开发有限公司	100%	100%	无			
幸福基业投资有限公司	100%	100%	无			
合计	100%	100%	无			

### 3、营业收入及营业成本

#### (1) 营业收入/营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入		80,000,000.00
其他业务收入		
营业收入合计		80,000,000.00
主营业务成本		
其他业务成本		
营业成本合计		

#### (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
咨询服务			80,000,000.00	
合计			80,000,000.00	

### 4、母公司现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-18,695,560.16	45,360,018.72
加: 资产减值准备	197,166.84	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	93,151.64	

项 目	本期金额	上期金额
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）		
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）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,229,448.86	
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,747,466.42	-3,729,789,044.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-75,097,045.00	2,779,853,890.93
其他		149,830.00
经营活动产生的现金流量净额	-102,479,201.96	-904,425,304.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	109,213,063.88	2,226,816.90
减：现金的期初余额	163,393,509.43	4,241,429.84
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	-54,180,445.55	-2,014,612.94

## 十二、补充资料

### 1、非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损益	4,443.04	20,431.07
交易性金融资产公允价值变动损益		
处置交易性金融资产投资收益		
前期核销本期收回的应收款项		

项目	本期金额	上期金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,171,696.84	1,759,305.08
合计	1,176,139.88	1,779,736.15
所得税影响额	-775,943.47	-444,934.04
少数股东权益影响额（税后）		-235,480.62
合计	400,196.41	1,099,321.49

## 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	34.36%	2.01	2.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	34.35%	2.01	2.01

$$\text{加权平均净资产收益率} = P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

## 十三、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注经本公司第四届董事会第三十四次会议于 2013 年 8 月 26 日批准通过。



## 第九节 备查文件目录

- 一、 华夏幸福基业股份有限公司第四届董事会第三十四次会议决议公告
- 二、 华夏幸福基业股份有限公司 2013 年半年度审计报告

董事长：王文学  
华夏幸福基业股份有限公司  
2013 年 8 月 26 日