

华夏幸福基业股份有限公司

600340

2013 年年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（原名为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（特殊普通合伙）（原名为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。2013 年 8 月 26 日，公司于 2013 年 8 月 26 日召开第四届董事会第三十四次会议，并于 2013 年 9 月 17 日召开 2013 年第六次临时股东大会审议通过公司 2013 年半年度利润分配预案。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 132,287,971.5 元。本次送股完成后，公司总股本增加至 1,322,879,715 股。2013 年半年度利润分配预案已于 2013 年 10 月实施完毕。

根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（原名为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（2014）第 03021 号审计报告，本年度末实际可供股东分配的利润为 1,256,689,280.20 元。经公司第五届董事会第九次会议审议通过，决定 2013 年度公司利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,322,879,715 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.50 元（含税），共计派发现金股利 198,431,957.25 元。公司 2013 年度不实施送红股和资本公积金转增股本方案。本分配方案尚需经公司 2013 年年度股东大会审议。

六、 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

七、 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	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	42
第六节	股份变动及股东情况.....	64
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	70
第八节	公司治理.....	83
第九节	内部控制.....	91
第十节	财务会计报告.....	93
第十一节	备查文件目录.....	181

第一节 释义及重大风险提示

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	公司控股股东，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
浙江国祥	指	浙江国祥制冷工业股份有限公司
鼎基资本	指	鼎基资本管理有限公司
京御地产	指	公司下属全资子公司，廊坊京御房地产开发有限公司
九通投资	指	公司下设二级子公司，京御地产全资子公司，九通基业投资有限公司
三浦威特	指	公司下设三级子公司，九通投资全资子公司，三浦威特园区建设发展有限公司
大厂鼎鸿	指	公司下设三级子公司，九通投资全资子公司，大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述可能存在的风险，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

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@cflcn.com

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

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、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2013 年 12 月 9 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

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见披露在上海证券交易所的公司 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

2011 年 9 月，根据中国证监会《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1355 号）及《关于华夏幸福基业股份有限公司及一致行动人公告浙江国祥收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2011]1356 号），华夏幸福基业股份有限公司（现“华夏幸福基业控股股份公司”）通过资产置换方式协议收购浙江国祥，公司主营业务由“恒温恒湿机、冷冻机组、冷水机组及其他制冷设备，风机盘管、空气调节箱及其他空调末端设备，节能环保空气净化系统，冷藏集装箱，智慧型变频住宅户式中央空调设备的设计、制造、安装，销售自产产品并提供维修及相关信息咨询服务。”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。”

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

根据 2006 年 4 月 14 日（商务批[2006]1081 号）《商务部关于同意浙江国祥制冷工业股份有限公司送股、减资的批复》同意浙江国祥股东陈和贵先生将所持有 2,700 万股公司股份转让给陈天麟先生，本次股权转让完成后，公司控股股东及实际控制人由陈和贵先生变为陈天麟先生。

2009 年 6 月 22 日，公司第一大股东陈天麟先生与华夏控股签订股份转让协议，将其持有的公司 21.31%的股份转让给华夏控股。股份转让完成后，华夏控股成为公司第一大股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙） （原名为中兴财光华会计师事务所有限责任公司）
	办公地址	河北省石家庄市广安大街 77 号安侨商务楼 4 层
	签字会计师姓名	姚庚春、王凤岐
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	华泰联合证券有限责任公司
	办公地址	北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 A501
	签字的财务顾问主办人姓名	郑俊、庞晶晶
	持续督导的期间	2011 年 8 月 26 日至 2015 年 4 月 30 日

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	21,059,753,648.07	12,076,941,011.04	74.38	7,790,006,804.62
归属于上市公司股东的净利润	2,714,894,781.44	1,783,624,332.26	52.21	1,357,969,727.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,691,899,768.94	1,780,502,714.10	51.19	1,358,801,456.48
经营活动产生的现金流量净额	-3,474,422,590.73	217,530,243.44	-1,697.21	240,939,016.52
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	6,650,423,919.24	4,316,441,933.73	54.07	2,786,386,789.68
总资产	74,093,810,903.27	43,193,448,032.69	71.54	27,579,843,007.60

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	2.05	1.35	51.85	1.46
稀释每股收益(元/股)	2.05	1.35	51.85	1.46
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	2.03	1.35	50.37	1.46
加权平均净资产收益率(%)	44.30	51.42	减少 7.12 个百分点	66.49
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	44.01	51.35	减少 7.34 个百分点	66.52

因公司实施2013年半年度利润分配预案后,公司总股本由881,919,810股增加至1,322,879,715股。根据《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》第七条的规定:在资产负债表日至财务报告批准报出日之间发生派发股票股利、公积金转增股本、拆股或并股,影响发行在外普通股或潜在普通股数量,但不影响所有者权益金额的,应当

按调整后的股数重新计算各比较期间的每股收益。故本报告期计算 2011 年及 2012 年度每股收益采用的加权平均股数确定为 1,322,879,715 股。

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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	24,165.55	-220,115.64	5,803,484.75
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			-75,933.81
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			1,000,000
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,232,047.39	5,062,265.5	-6,761,609.7
政府补助	3,200,000.00		
理财产品收益	25,511,622.17		
少数股东权益影响额	-25,551.00	-438,500.47	-80,746.61
所得税影响额	-7,947,271.61	-1,282,031.23	-716,923.47
合 计	22,995,012.50	3,121,618.16	-831,728.84

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

2013 年全球经济非均衡性温和复苏，尤其下半年呈增强态势，但整体尚未摆脱下行风险，全球经济增速低于预期。再工业化进程和多轮量化宽松政策使美国经济一枝独秀，复苏超过预期。受益于欧元区超低利率影响，欧洲经济触底反弹并出现微弱增长。在“安倍经济学”大规模宽松货币政策下，日本经济实现小幅改善；一度拉动全球增长超过 70% 的新兴市场国家，在经济结构调整、资本流出和劳动力成本上升等因素影响下，增速明显放慢，发展显现疲态。未来一段时期，全球经济将逐渐呈现增长动力“去两极化”、货币政策“去宽松化”、产业分工“去板块化”、国际经贸合作“去 WTO 化”等特征，经济增长温和加速，但世界主要经济体仍面临结构性缺陷、投资政策限制以及生产率增长率低等一系列问题，大国货币政策、贸易投资格局、大宗商品价格等不确定因素带来的风险仍然不可忽视。2013 年我国经济发展稳中向好。国内生产总值同比增速有所放缓，进入结构性减速期。在积极的财政政策与稳健的货币政策，以及增加铁路等基础设施投资、扩大增值税以及简化投资审批程序等一系列改革措施影响下，我国经济增长保持在较为健康的区间。

公司董事会和管理层认为，在当前国际国内发展环境中，在全面深化改革的战略部署指引下，在经济转型和结构调整的关键时期，公司必须继续坚定“推动中国产业升级”的伟大使命，坚持既定的产业新城业务模式并不断延伸价值链，在原有业务的基础上接入和发展多元化的产业、城市增值服务业态，成为全价值链纵向一体化的产业新城运营商，努力使所开发的区域经济发展、社会和谐、人民幸福。

首先，公司产业新城业务模式的核心优势在于产业新城具有平台属性，能够集聚和整合城市的人口、产业、物流、资金和信息等商业资源，根据城市及产业发展阶段和用户消费需求适时接入各种新型增值服务业态，营造共生共赢的城市商业生态系统。2013 年，公司已在产业孵化、医疗教育服务、分布式光伏能源等领域率先进行了尝试。

第二，公司产业新城业务模式符合新型城镇化的发展要求。城镇化是中国经济很长一段时间的巨大发展潜力，产业新城实践以人为核心的城镇化发展要求，重视城镇化发展质量，拓展可持续发展的资金保障机制，通过战略性布局有效实现对大中小城市协调发展的支撑，成为构筑中国特色新型城镇化的标杆典范。

第三，公司产业新城业务的战略布局顺应国家区域发展规划的主导方向。公司产业新城业务坚持聚焦大北京，做大环上海，战略布局环沈阳，与国家重点区域振兴规划和发展战略完全

符合。公司顺应国家部署的京津冀协同发展的战略规划，积极在环首都区域布局和深耕产业新城的开发运营业务。

另外，中央及各部委关于化解产能过剩矛盾、促进健康服务业发展、政府向社会力量购买服务、加快发展节能环保产业、国家自主创新能力建设、推进物联网有序发展、提升企业创新能力等规划和政策的陆续出台，为民营经济公平参与市场竞争，更好获取政策资源提供了制度保障；而距离公司固安、永清等园区仅 10 余公里的北京新机场预计将于 2014 年开建，对京津冀尤其是河北廊坊的固安、永清、霸州及广阳区域经济的发展产生巨大推动力，上述政策制度保障和重大基础设施升级为公司发展提供了更多新机遇。

► 报告期内公司经营情况回顾

报告期内，公司销售额共计 374.24 亿元，较上年同期增长 77.07%。产业新城业务销售额共计 311.86 亿元（含园区开发业务结算回款 75.77 亿元，产业园区配套住宅签约销售额 236.09 亿元），城市地产签约销售额 59.16 亿元，其他业务（物业、酒店）销售额 3.22 亿元。

报告期内，公司实现营业收入 210.60 亿元，比上年同期增长 74.38%；实现营业利润 35.81 亿元，同比增长 42.38%；实现归属于母公司所有者的净利润 27.15 亿元，同比增长 52.21%。

报告期内，公司新拓展 4 个园区进行产业新城的开发建设，分别位于河北霸州、河北永清、河北香河和浙江嘉善，四个园区委托开发建设面积共计达到约 91 平方公里。

公司产业新城业务，园区结算回款额 75.77 亿元，园区内新开工配套住宅面积 370.09 万平方米，竣工配套住宅面积 214.6 万平方米，签约销售面积 237.96 万平方米，签约销售额 236.09 亿元。公司城市地产业务，新开工面积 106.41 万平方米，竣工面积 64.7 万平方米，签约销售面积 65.27 万平方米，签约销售额 59.16 亿元。

报告期内，公司投资运营的园区新增签约入园企业 60 家，新增签约投资额 395 亿元。截止报告期末，公司期末储备开发用地规划建筑面积 779 万平方米。

■ 公司产业新城业务介绍：

一、 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。固安工业区于 2006 年 3 月经省政府批准成为省级开发区。

固安工业区在产业发展方面已形成电子信息、汽车零部件、装备制造、航天产业、生物医药五大产业集群。报告期内固安工业区新增签约入园企业 31 家，新增签约投资额 260.9 亿元。目前，固安工业区内的特色产业园有：

1、 肽谷固安生物医药孵化港

肽谷固安生物医药孵化港，位于固安新兴产业示范区。园区秉承科学、生态的规划理念，全面植入“英国花园小镇”的理念，打造绿色低碳、工作商务一体化的花园式科技园区。肽谷固安生物医药孵化港在产业选择方面，以单克隆抗体与治疗性疫苗为特色产业，以生物诊断试剂、多肽和蛋白质类药物、高端医疗器械为支柱产业的产业体系，未来将建设成为一座创新要素聚集、配套设施完善、服务功能一流的生物医药转化医学基地。目前，已有博雅干细胞科技有限公司、德益阳光生物技术（北京）有限责任公司等 10 余家企业签约入驻园区，同时，肽谷也与美国华人生物医药科技协会（CBA）、美中生物医学和制药专业协会（SABPA）达成战略合作。

2、固安航天产业基地

固安航天产业基地位于固安新兴产业示范区内，依托中国顶级航天技术研发机构，以航天技术研发试制产业为先导，大力发展航天技术配套产业、航天技术应用产业以及综合配套产业。固安航天产业基地已引入中国航天科技集团、中国航天科工集团两大航天科技研发龙头，在运载火箭与卫星应用的研发、试验等方面的科技创新能力不断增强，聚集了一批以航天技术民用化、航天技术配套为方向的行业知名企业；在信息安全、安防安保、软件、物联网技术及应用、新能源、装备制造、新材料等领域聚集了一批产业化项目。固安航天产业基地将成为推进航天产业军民融合、科技成果转化的重要战略高地，打造成中国顶级的航天技术应用产业基地。

城市建设方面，报告期内建设厂站完工 3 个；道路完工 16 条，面积 73.7 万平方米；景观完工 13 个，面积 115.8 万平方米。截止报告期末，园区累计厂站完工 15 座；道路完工 98 条，面积 385.1 万平方米；景观完工 32 个，面积 170.9 万平方米。其中，以中央大道金融街区、锦绣大道 SOHO 办公街区和迎宾大道高端总部商务办公街区为载体，将建设百万平方米商务楼宇，形成集金融服务、商贸服务、总部办公为一体的楼宇经济示范区。以中央公园为核心，将建设现代中等规模城市核心区，集中布局五星级酒店、智慧大厦、幸福学校、幸福港湾、幸福广场、城市展馆、体育公园、三甲医院等高品质城市配套，与北京世界城市全面对接。建设智慧城市运营中心和产业新城智慧平台及智慧基础设施运营，实现城市资源优化配置和高效利用，促进信息技术在城市交通、城市管理等领域中的广泛应用，让固安经济社会发展的“智慧环境”优化升级。为实现生态环境的持续提升，固安工业区已建设完成 14 万平方米的中央公园，200 万平方米的城市环线绿廊、13 万平方米孔雀大湖、50 万平方米大广带状公园、100 万平方米永定河运动公园等八大公园，形成一核一环两廊多片的城市景观体系，园区绿化面积约 500 万平方米，助力产城融合可持续发展。

二、 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。大厂潮白河工业区于 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。

大厂潮白河工业区在产业发展方面形成了节能装备、专用车及零部件、专用技术服务、文化创意与数字出版四大产业为主导的高端优质产业发展格局。报告期内，园区新增签约入园企业 4 家，新增签约投资额 74 亿元，在多个领域取得重大突破，与中国国际电视总公司在文化创意领域达成战略合作关系；与中国电力投资集团华北分公司、大厂潮白河工业区管委会在合作开发分布式光伏能源方面共同签署战略合作协议。

城市建设方面，建设厂站完工 3 个；道路完工 5 条，面积 11.9 万平方米；景观完工 6 个，面积 30 万平方米。截止报告期末，园区累计厂站完工 9 座；道路完工 59 条，面积 202.3 万平方米；景观完工 26 个，面积 90 万平方米。同时园区建成了五环公园、生态园林等公建项目；建设书画院、喜来登酒店、中央公园、幸福学校等项目，并有幸福港湾、幸福医院、创业大厦、喜来登酒店配套等项目处于规划中。

三、 怀来区域

怀来工业区在产业发展方面确定建设高科技产业、总部经济和绿色生态三大产业，打造“京北生态科技新城”，报告期内，怀来工业区新增签约入园企业 5 家，新增签约投资额 4.8 亿元，目前怀来总部经济商务港已启动建设。以葡萄酒庄园形式出现的生态型总部经济发展区，体现低碳、总部、商务、社区的特点，打造生态总部产业集群。

城市建设方面，报告期内建设厂站完工 2 个；道路完工 4 条，面积 5 万平方米；景观完工 3 个，面积 5.2 万平方米。截止报告期末，园区累计厂站完工 10 座；道路完工 22 条，面积 148.8 万平方米；景观完工 8 个，面积 24 万平方米。2014 年怀来区域将进一步完善重点区域路网、提升景观形象，推进市政厂站建设，推进其他相关核心项目建设。

四、 苏家屯区域

报告期内，苏家屯工业区签约入园企业 2 家，签约投资额 9 亿元。建设道路完工 5 条，15.6 万平方米，景观完工 2 个，面积 3.3 万平方米。截止报告期末，园区累计道路完工 6 条，面积 17.6 万平方米，景观完工 2 个，面积 3.3 万平方米。

苏家屯园区在产业发展方面，重点打造汽车核心零部件产业园、高端专用装备产业园和智能设备产业园三大产业园。截止报告期末，汽车核心零部件产业园和智能设备产业园已顺利启动。汽车核心零部件产业园聚焦全球 500 强企业，打造顶级汽车零部件配套产业集群。将通过酷车小镇汽车 4S 店、汽车商贸的构建，打造高端汽车服务，实现二三产业联动。高端专用装备产业园，整体运作龙头项目，重点发展整车制造，建设东北高端专用装备产业高地。智能设备产业园聚焦智能设备、3D 制造打印技术领域，研究、中试、生产、办公全产业链招商，形成以“产业港”为代表的智能设备产业高地。

城市建设方面，目前，全长 10.8 公里的中央大街，已经通车 2.64 公里。中央大街是城市快速干路，双向八车道，城市南北发展轴线，为新城主要对外交通干线。另外一条全长 3.54 公里的雪松路，2014 年启动跨线桥和引桥段建设。该道路为城市迎宾大道，双向八车道，为新城和苏家屯老城区联动的最重要发展轴线。

苏家屯园区名片--规划展馆已经建成开馆。全面展示苏家屯发展历程及规划愿景，打造区域形象展示窗口和文化交流平台。建筑面积 2000 平方米的学院都市文化中心--图书馆已经开馆，现藏书 2.9 万册，成为“辽宁省图书馆书刊流动站”。苏家屯园区的城市配套--幸福学校包含九年一贯制学校，打造沈阳优质教育资源。项目预计将于今年开工。

五、 香河区域

香河园区在产业发展方面形成了以四港一基地为载体，二三产并举的产业发展思路，包括智能机器人产业港、数字内容科技港、节能环保设备产业港、电子商务科技港及通用航空产业基地。其中智能机器人产业港将通过与知名科研机构合作，在园区内建立研发创新示范区；数字内容产业港主要包括数字出版、软件外包等产业；通用航空产业园将搭建通用航空产业平台，吸引通用航空产业龙头企业，并打造航空产业集群。报告期内，香河园区签约入园企业 2 家，签约投资额 15 亿元，截止报告期末，香河园区顺利启动智能机器人产业港定位研究。

城市建设方面，报告期内建设厂站完工 1 个，道路完工 2 条，面积 4.2 万平方米，景观完工 2 个，面积 10 万平方米。截止报告期末，园区累计厂站完工 1 个，道路完工 11 条，面积 46 万平方米；景观完工 3 个，面积 50 万平方米。路网和市政基础设施建设进一步完善，园区综合承载力进一步提升。

六、 无锡区域

无锡园区在产业发展方面形成了“1+1”--即“一座科技港+一座产业港”的产业发展格局。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已正式启动，目前正在建设中，其中德国标准传感设备科技港已开工 44 亩、建筑面积 4.4 万平方米，建设物联网产业设备高端研发制造集群，重点发展传感器高端制造、射频识别设备制造产业。报告期内，无锡园区签约入园企业 1 家，签约投资额 2 亿元。

城市建设方面，已完成 6 个回路高压线入地改造；已启动两条道路修建。

七、 其他区域

公司投资运作的产业新城项目还包括文安园区、广阳园区、昌黎园区、滦平金山岭园区、沈北蒲河智慧产业园区、于洪园区、镇江园区、嘉善园区、霸州园区、永清园区等，这些区域目前部分处于建设起步阶段，部分处于规划定位阶段。

✓ 处于起步阶段园区：

文安园区：报告期内，签约入园企业 10 家，签约投资额 26.4 亿元。建设道路完工 1 条，面积 4.4 万平方米，景观完工 1 个，面积 2 万平方米。截止报告期末，园区累计道路完工 3 条，面积 98.9 万平方米；景观完工 2 个，面积 18.4 万平方米。

广阳园区：报告期内，建设道路完工 3 条，9.5 万平方米。截止报告期末，园区累计道路完工 3 条，面积 9.5 万平方米。

昌黎园区：报告期内，签约入园企业 5 家，签约投资额 2.9 亿元。截止报告期末，园区累计道路完工 4 条，面积 19 万平方米。

丰台区域致力于打造成为“中国总部型产业商务综合体的典范”，报告期内，区域内部分项目已开工建设。

✓ 处于规划定位阶段园区：

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。

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。

镇江园区：以生态为先导、打造产业高端、宜居宜业的生态型城市产业综合体。报告期内，积极谋划产业项目，规划景观工程。

嘉善园区总体定位为“中国宜游产业新城标杆，充满江南水乡魅力的产业新城”。

霸州园区围绕“千年商源古霸州、万世宜居温泉城”，打造廊南区域性中心城市，京畿最美的温泉都市。

永清园区规划定位为环渤海商务空港，大健康森林都市。成为航空港、新通道、绿生活、森呼吸承载下的健康城市。

(一) 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	21,059,753,648.07	12,076,941,011.04	74.38
营业成本	13,939,039,433.68	7,288,006,870.19	91.26
销售费用	873,154,073.09	718,213,071.77	21.57
管理费用	1,150,591,529.80	777,333,724.90	48.02

财务费用	114,908,659.30	-18,191,409.00	
经营活动产生的现金流量净额	-3,474,422,590.73	217,530,243.44	-1,697.21
投资活动产生的现金流量净额	-3,075,993,840.55	-2,639,956,423.89	-16.52
筹资活动产生的现金流量净额	11,104,035,445.46	4,160,774,391.32	166.87

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司的营业收入主要来自于产业新城开发与建设以及城市地产开发，其中产业新城开发与建设又可分为土地整理、基础设施建设、产业发展服务、公用事业服务以及园区住宅配套开发。土地整理、基础设施建设、产业发展服务及公用事业服务按照当期公司与政府结算额确认收入，园区住宅配套开发和城市地产开发以商品房实际交予客户作为收入确认的依据。因此，驱动业务收入变化的因素主要是政府结算和交房。

(2) 订单分析

公司的房地产开发业务接受客户预购。截止报告期末，公司预收购房客户的款项余额 323.31 亿元。

(3) 主要销售客户的情况

公司的业务模式为产业新城开发与建设，主要客户为地方政府部门。2013 年度公司的主要客户业务收入情况如下：

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
固安工业园区财政分局	2,803,791,433.09	13.31%
大厂回族自治县财政局	1,606,214,990.59	7.63%
张家口沙城经济开发区管理委员会	326,581,199.72	1.55%
河北文安经济开发区管理委员会	273,314,818.30	1.30%
沈水生态科技创新城管理委员会	269,769,447.64	1.28%

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
产业新城开发建设	产业发展服务	57,254,410.36	0.41	67,820,100.53	0.93	-15.58
产业新城开发建设	基础设施建设	779,188,690.54	5.59			
产业新城开发建设	土地整理	1,458,476,795.02	10.46	1,535,645,692.94	21.07	-5.03
产业新城开发建设	综合服务	31,266,447.77	0.22	25,650,345.00	0.35	21.89
产业新城开发建设	园区住宅配套	9,534,339,352.10	68.40	4,216,001,501.97	57.85	126.15
城市地产开发	城市地产开发	1,879,080,602.93	13.48	1,335,907,043.07	18.33	40.66
其他业务	物业服务及酒店经营成本	143,486,454.05	1.03	46,356,684.61	0.64	209.53

4、 其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

2013 年，公司继续坚持“成为全球产业升级和城市发展的引领者”的愿景，继续致力于“打造产业新城，建设幸福城市”，继续以实践推动中国产业升级，在竞争激烈的市场中，华夏幸福基业充分发挥业务模式的竞争优势，及时准确地把握政策节奏，抓住市场机会，业绩保持了高速增长态势，经营质量得到显著提升。

1) 坚持模式，深化战略

报告期内，公司继续与全球顶尖咨询公司合作，在全面贯彻落实既定公司战略基础上，坚持产业新城业务模式，不断深化公司发展战略，提出了坚决打造标杆、坚决培养端到端操盘能力、坚决打造区域经济发展能力等竞争策略，及聚焦大北京、深耕现有区域、提升产品价值等增长策略，进一步明确了公司未来发展方向，坚定了信心。

2) 变革组织，提升张力

报告期内，基于深化公司发展战略的成果，公司优化调整了业务管理架构。公司总部定位开始由战略运营型向战略投资型转变，新设产业新城集团、产业发展集团、城市发展集团、地产集团和物业集团五大集团，形成了总部、业务集团、区域公司的分层次组织架构。通过组织变革，提高了业务运营精益化水平，提升了组织张力，增强了区域竞争优势，为实现快速跨区复制奠定了组织基础。

3) 拓展环上海，深耕环北京

报告期内，公司正式与浙江省嘉善县政府达成战略合作协议，继 2012 年成功在无锡、镇江落地后，环上海区域再下一城。公司深耕环北京的战略取得显著进展，分别在 7 月、10 月、12 月与霸州、永清、香河三地政府签订了战略合作协议，进一步巩固了公司产业新城业务在环北京区域的领先地位。

4) 产业促进，稳步推进

报告期内，公司继续深化与龙头企业的战略合作，贯彻大项目引领的招商引资策略，成绩显著。6 月，公司与中国航天科工飞航技术研究院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》。8 月，公司与中国国际电视总公司建立战略合作关系，共同推进大厂潮白河工业区的影视制作基地建设。10 月，公司与潮白河工业区管理委员会及中国电力投资集团公司华北分公司，共同签署《合作开发分布式光伏能源战略协议》。11 月，公司与河北省国防科技工业局决定建立战略合作关系，共同打造环京津军民结合产业带。

报告期内，尽管房地产市场持续调控，公司仍全面超额完成年初各项经营计划。2013 年全年累计实现销售额 374.24 亿元，实现结转收入 210.60 亿元，分别完成年初经营计划的 134%和 121%；2013 年度公司结算口径管理费用率、营销费用率（管理费用、营销费用与营业收入的比值）分别为 5.46%和 4.15%，均低于 2012 年水平（2012 年度结算口径管理费用率 6.44%，结算口径销售费用率 5.95%）。

（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 (%)
产业发	2,364,616,565.47	57,254,410.36	97.58	52.92	-15.58	增加 1.96

展服务						个百分点
基础设施建设	990,131,923.35	779,188,690.54	21.30			
土地整理	2,053,383,662.11	1,458,476,795.02	28.97	-0.32	-5.03	增加 3.52 个百分点
综合服务	43,674,466.43	31,266,447.77	28.41	20.71	21.89	减少 0.70 个百分点
物业管理服务	111,413,627.41	93,737,737.85	15.87	234.78	457.73	减少 33.63 个百分点
园区住宅配套	13,088,202,185.02	9,534,339,352.10	27.15	98.42	126.15	减少 8.93 个百分点
城市地产开发	2,338,506,057.04	1,879,080,602.93	19.65	36.48	40.66	减少 2.39 个百分点
其他	40,991,176.93	49,748,716.20	-21.36	50.05	68.36	减少 13.20 个百分点

报告期内，公司主要项目情况如下：

公司固安区域配套住宅 2013 年度开发项目情况表						
园区/区域	项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013 年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至 2013 年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
固安东片区	孔雀城 5-8 期	1,024,963	1,244,590	-	1,077,281	167,309
	孔雀城 6.3 期	41,333	98,471	98,471	-	98,471
	大卫城 1-6 期	1,076,752	2,154,369	24,135	830,004	1,324,365
	孔雀海(1 期)	222,138	449,510	72,659	16,700	432,810
	孔雀英国宫(1.1-1.9 期、幸福广场)	628,213	1,413,727	448,856	324,660	997,890
	孔雀英国宫 2.1.1 期	85,333	220,362	95,140	-	95,140
	官庄安置项目	123,384	369,914	116,914	-	369,914
	北关新村安置项目	51,066	140,205	-	140,205	-
	北横街安置项目	40,335	64,000	-	64,000	-
	北关新村二期安置项目	12,599	36,144	36,144	-	36,144
	小计	3,306,117	6,191,292	892,319	2,452,850	3,522,043
固安西片区	剑桥郡 1-2 期(含人才家园)	400,669	734,462	651,009	11,788	639,221
	剑桥郡 2 期(新取土地部分)	13,333	56,074	56,074	-	56,074
	小计	414,002	790,536	707,083	11,788	695,295
牛驼区	牛驼温泉	103,905	81,654	81,654	-	81,654

域	孔雀城 1 期					
	牛驼温泉 孔雀城 3 期	104,698	96,494	96,137	-	96,137
	牛驼温泉 孔雀城 5.1 期	44,909	27,151	27,151	-	27,151
	小计	253,512	205,299	204,942	-	204,942
合计	3,973,631	7,187,127	1,804,344	2,464,638	4,422,280	

公司固安区域配套住宅 2013 年度销售情况表

园区/区域	项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
固安东片区	孔雀城 5-8 期	1,119,204	73,879	1,110,904	272,044,674	10,528
	孔雀城 6.3 期	62,100	800	800	7,573,524	13,830
	大卫城 1-6 期	1,119,235	44,517	1,279,389	611,827,330	6,022
	孔雀海(1期)	71,995	17,003	39,596	259,192,875	13,477
	孔雀英国宫(1.1-1.9期、幸福广场)	1,192,109	463,243	1,035,524	3,939,125,399	8,515
	孔雀英国宫 2.1.1 期	176,923	3,891	3,891	20,588,733	9,636
	官庄安置项目	-	100,494	100,494	-	-
	北关新村安置项目	-	-	132,691	-	-
	北横街安置项目	-	-	51,157	-	-
	北关新村二期安置项目	-	-	-	-	-
	小计	3,741,566	703,826	3,754,446	5,110,352,535	---
固安西片区	剑桥郡 1-2 期(含人才家园)	478,183	292,893	292,893	2,459,416,563	10,440
	剑桥郡 2 期(新取土地部分)	13,020	-	-	-	-

	小计	491, 203	292, 893	292, 893	2, 459, 416, 563	-
牛驼区域	牛驼温泉孔雀城 1 期	65, 541	56, 608	56, 608	523, 737, 657	10, 933
	牛驼温泉孔雀城 3 期	65, 610	17, 806	17, 806	131, 668, 980	11, 840
	牛驼温泉孔雀城 5.1 期	26, 881	23, 294	23, 294	205, 279, 252	10, 765
	小计	158, 032	97, 708	97, 708	860, 685, 889	---
合计		4, 390, 801	1, 094, 427	4, 045, 047	8, 340, 343, 987	---

固安区域内的固安华夏幸福基业房地产开发有限公司开发的固安孔雀英国宫 1.4 期、1.6 期项目权益占比为 49%外，其他项目公司权益占比均为 100%。固安孔雀英国宫 1.4 期、1.6 期项目占地面积 109,333 平方米，建筑面积 265,012 平方米，截止 2013 年已开工面积 265,012 平方米，总可售面积 225,904.15 平方米，累计签约面积 218,339.61 平方米，预收账款 16.86 亿元。

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013 年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至 2013 年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
潮白河孔雀城 3-4 期	381, 921	447, 494	-	401, 800	-
潮白河孔雀城 6-7 期	226, 040	366, 338	63, 715	-	293, 295
潮白河孔雀城 8 期 (辛庄 200 亩)	133, 334	217, 747	204, 000	-	204, 000
潮白河孔雀英国宫 (含大卫城项目)	384, 592	1, 016, 414	426, 000	139, 000	778, 085
潮白河孔雀英国宫 4 期	67, 801	146, 385	142, 000	-	142, 000
潮白河孔雀英国宫 6 期	61, 933	174, 781	158, 000	-	158, 000
潮白河孔雀庄园 1 期	200, 010	331, 845	-	-	305, 554
小计	1, 455, 631	2, 701, 004	993, 715	540, 800	1, 880, 934

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013 年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013 年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
潮白河孔雀城 3-4 期	317, 574	5, 874	314, 464	114, 035, 738	9, 396
潮白河孔雀城 6-7 期	277, 966	39, 560	211, 186	604, 768, 443	9, 171
潮白河孔雀城 8 期 (辛庄 200 亩)	173, 367	169, 497	169, 497	1, 350, 935, 438	10, 711

潮白河孔雀英国宫 (含大卫城项目)	924,609	419,760	819,341	3,013,040,483	6,899
潮白河孔雀 英国宫 4 期	132,000	20,626	20,626	22,061,276	9,038
潮白河孔雀 英国宫 6 期	142,892	139,634	139,635	684,185,999	9,100
潮白河孔雀庄园 1 期	258,646	61,243	255,481	1,297,460,914	8,089
小计	2,227,054	856,194	1,930,231	7,086,488,291	---

公司怀来区域配套住宅 2013 年度开发项目情况表

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013 年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至 2013 年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
八达岭孔雀城 1-2 期	587,336	216,959	20,796	110,627	106,332
八达岭孔雀城 3-4 期	205,934	178,316	178,316	-	178,316
小计	793,271	395,275	199,112	110,627	284,648

公司怀来区域配套住宅 2013 年度销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013 年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013 年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
八达岭孔雀城 1-2 期	168,677	42,735	162,729	561,516,481	9,823
八达岭孔雀城 3-4 期	125,855	43,991	45,192	458,130,467	11,551
小计	294,532	86,726	207,921	1,019,646,948	---

公司苏家屯区域配套住宅 2013 年度开发项目情况表

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013 年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至 2013 年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
苏家屯孔雀城 1.1-1.4 期	255,295	350,238	139,749	-	139,749
小计	255,295	350,238	139,749	-	139,749

公司苏家屯区域配套住宅 2013 年度销售情况表					
项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
苏家屯孔雀城 1.1-1.4 期	92,199	62,399	62,399	335,269,311	7,230
小计	92,199	62,399	62,399	335,269,311	7,230

公司香河区域配套住宅 2013 年度开发项目情况表					
项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013 年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至 2013 年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
大运河孔雀城一期大公馆	199,531	86,230	86,000	-	86,000
大运河孔雀城 4 期	60,000	80,612	-	80,612	-
大运河孔雀城 5 期	165,946	233,230	233,230	-	233,230
小计	425,477	400,072	319,230	80,612	319,230

公司香河区域配套住宅 2013 年度销售情况表					
项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
大运河孔雀城一期大公馆	62,697	35,677	35,677	111,641,086	6,586
大运河孔雀城 4 期	74,162	5,372	74,067	73,854,440	7,168
大运河孔雀城 5 期	199,421	181,283	181,283	1,374,486,064	9,200
小计	336,280	222,332	291,027	1,559,981,590	---

公司无锡区域配套住宅 2013 年度开发项目情况表					
项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013 年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至 2013 年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
无锡孔雀城 1 期	94,296	291,728	111,849	-	111,849
小计	94,296	291,728	111,849	-	111,849

公司无锡区域配套住宅 2013 年度销售情况表					
项目名称	可供出售 楼面面积 (平方米)	报告期(2013 年)内已售或 已预售楼面 面积(平方 米)	累计已售或 已预售楼面 面积(平方 米)	报告期(2013 年)内预收房 款(元)	平均售价元/ 平方米
无锡孔雀城 1 期	223,710	-	-	-	-
小计	223,710	-	-	-	-

公司镇江区域配套住宅 2013 年度开发项目情况表					
项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑面 积(平方米)	2013 年新开 工工程的楼 面面积(平方 米)	截至 2013 年 已竣工工程 的楼面面积 (平方米)	在建的楼面 面积(平方 米)
镇江孔雀城 英国宫	125,775	355,000	132,926	-	132,926
小计	125,775	355,000	132,926	-	132,926

公司镇江区域配套住宅 2013 年度销售情况表					
项目名称	可供出售 楼面面积 (平方米)	报告期(2013 年)内已售或 已预售楼面 面积(平方 米)	累计已售或 已预售楼面 面积(平方 米)	报告期(2013 年)内预收房 款(元)	平均售价元/ 平方米
镇江孔雀城 英国宫	292,410	57,553	57,553	255,300,000	5,680
小计	292,410	57,553	57,553	255,300,000	5,680

公司廊坊区域配套住宅 2013 年度开发项目情况表					
项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑面 积(平方米)	2013 年新开 工工程的楼 面面积(平 方米)	截至 2013 年已竣工工 程的楼面面 积(平方米)	在建的楼面 面积(平方 米)
第九园兰亭	71,568	183,277	-	183,277	-
华夏铂宫	64,667	197,189	-	156,925	36,865
幸福城润园	180,676	530,626	1,000	318,579	191,495
幸福城朗园	81,318	283,836	11,651	133,497	142,492
幸福城雅园	113,806	321,271	41,611	91,006	227,536
幸福城欣园安置	102,856	310,947	-	99,500	-

公园海 1.1 期	100,785	305,598	290,970	-	290,970
公园海 1.2 期	72,004	159,989	159,989	-	164,907
公园海 1.3 期	122,667	372,219	63,103	-	63,103
大学里	376,819	1,031,630	257,716	-	257,716
廊坊大示范区	25,000	3,353	3,353	-	-
大学里示范区	14,667	2,500	2,500	-	-
小计	1,326,833	3,696,583	831,893	982,784	1,375,084

公司廊坊区域配套住宅 2013 年度销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
第九园兰亭	156,487	3,134	150,241	29,221,704	9,904
华夏铂宫	168,837	12,248	153,161	101,733,663	8,811
幸福城润园	465,328	54,796	285,776	454,842,509	7,804
幸福城朗园	125,427	100,559	120,511	461,497,654	7,139
幸福城雅园	248,298	58,124	197,742	518,666,315	7,224
幸福城欣园安置	-	101,189	171,736	-	--
公园海 1.1 期	254,721	177,542	177,542	1,399,819,486	8,176
公园海 1.2 期	120,311	15,070	15,070	145,545,244	10,393
公园海 1.3 期	291,685	11,111	11,111	260,487,014	9,770
大学里	881,818	-	-	-	--
廊坊大示范区	-	-	-	-	--
大学里示范区	-	-	-	-	--
小计	2,712,912	533,773	1,282,890	3,371,813,589	8,029

公司武清区域配套住宅 2013 年度开发项目情况表

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013 年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至 2013 年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
凤河孔雀城 1 期	172,649	232,180	232,180		232,180
小计	172,649	232,180	232,180	-	232,180

公司武清区域配套住宅 2013 年度销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面	累计已售或已预售楼面面积(平方	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米

		面积(平方米)	米)		
凤河孔雀城 1 期	157,773	118,970	118,970	629,435,704	7,146
小计	157,773	118,970	118,970	629,435,704	7,146

文登区域配套住宅 2012 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。

截止报告期末,公司主要房地产储备情况如下:

公司房地产储备情况(截止 2013 年 12 月 31 日)						
区域	持有土地面积(平方米)	持有房屋规划面积(平方米)	拟发展作销售的土地面积(平方米)	拟发展作销售的房屋规划面积(平方米)	拟发展作出租的土地面积(平方米)	拟发展作出租的房屋规划面积(平方米)
固安大区	1,363,445.15	2,735,302.59	1,363,445.15	2,735,302.59	—	—
大厂大区	1,454,240	2,998,754.37	1,454,240	2,998,754.37	—	—
沈阳大区	37,584	56,376	37,584	56,376	—	—
环上海大区	159,447.5	422,485.1	159,447.5	422,485.1	—	—
廊坊大区	401,416.26	929,863	356,939.26	887,014	44,477	42,849
丰台片区	60,234.21	222,900	40,534.46	150,000	19,699.75	72,900
天津片区	118,459.2	142,151.04	118,459.2	142,151.04	—	—
文登片区	253,460	278,806	253,460	278,806	—	—
合计	3,848,286.32	7,786,638.1	3,784,109.57	7,670,889.1	64,176.75	115,749

一级土地整理情况(截止 2013 年 12 月 31 日)		
区域	一级土地整理面积(平方米)	一级土地整理房屋规划面积(平方米)
固安大区	2,611,694.38	5,056,393.95
大厂大区	853,544.51	1,707,089.02
沈阳大区	334,197	501,295.5
环上海大区	108,129.3	162,193.95

廊坊大区	674,136.7	1,348,273.41
合计	4,581,701.89	8,775,245.83

截止报告期末，公司主要项目出租情况如下：

种类	产权主体	项目	楼面面积（平方米）	已出租面积（平方米）	出租率	租金收入(元)	平均基本租金/平方米
办公写字楼	廊坊京御房地产开发有限公司	(廊坊)六大街	3,210	2,581	80.38%	645,381.47	250.10
商铺及购物中心	廊坊京御房地产开发有限公司	(廊坊)八大街西区	5,359	5,359	100.00%	978,257.00	182.54
	廊坊京御房地产开发有限公司	(廊坊)九园	333	333	100.00%	109,404.00	328.50
	廊坊京御房地产开发有限公司	(廊坊)奥韵	6,739	6,739	100.00%	741,269.00	110.00
	廊坊京御房地产开发有限公司	(胜芳)胜芳中心广场	14,593	14,593	100.00%	763,602.40	52.33
	固安京御幸福房地产开发有限公司	(固安)大卫城一期	3,882	1,012	26.07%	206,052.00	203.61
	廊坊京御房地产开发有限公司	(固安)孔雀城一期	1,114	815	73.19%	94,131.52	115.47
	廊坊京御房地产开发有限公司	(固安)孔雀城二期	2,126	888	41.78%	19,080.00	21.49
	廊坊京御房地产开发有限公司	(固安)孔雀城三期	10,903	6,876	63.07%	445,338.00	64.77
	固安幸福基业资产管理有限公司	固安南区服务中心	6,721	4,773	71.02%	730,628.94	153.06
零售仓库及食品超级市场					0%		-
工业及货仓					0%		-
酒店及休闲	廊坊京御房地产开发有限公司	京东方公寓	13,443	13,443	100.00%	2,122,917.48	157.92

	限公司					
--	-----	--	--	--	--	--

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
环北京区域	20,761,150,216.12	72.83
沈阳地区	269,769,447.64	

报告期内，公司的结算收入主要来源于河北省廊坊市、张家口市等环北京区域。随着公司业务拓展至沈阳、环上海、武汉等区域，未来收入构成将进一步变化。

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）
货币资金	9,943,755,630.76	13.42	5,556,479,361.60	12.86	78.96
预付账款	2,396,250,874.91	3.23	1,300,235,316.64	3.01	84.29
存货	54,057,757,368.54	72.96	32,280,211,562.22	74.73	67.46
投资性房地产	218,558,492.04	0.29	115,844,252.72	0.27	88.67
固定资产	759,632,251.62	1.03	204,431,514.34	0.47	271.58
在建工程	1,338,516,858.09	1.81	708,271,220.73	1.64	88.98
无形资产	348,857,853.11	0.47	82,951,397.54	0.19	320.56
递延所得税资产	281,742,685.88	0.38	136,377,338.37	0.32	106.59
短期借款	3,394,600,000.00	4.58	670,000,000.00	1.55	406.66
应付票据	450,000,000.00	0.61	20,000,000.00	0.05	2,150.00
应付账款	5,815,528,326.06	7.85	2,677,974,632.02	6.20	117.16
预收款项	34,981,381,970.43	47.21	24,252,734,043.20	56.15	44.24
应付职工薪酬	253,650,073.68	0.34	94,035,125.57	0.22	169.74
应付利息	25,120,431.27	0.03	2,658,333.33	0.01	844.97
其他应付款	2,459,728,574.78	3.32	1,792,246,057.77	4.15	37.24
一年内到期的非流动负债	6,407,200,537.48	8.65	1,928,000,000.00	4.46	232.32
其他流动负债	294,921,812.72	0.40	104,363,915.43	0.24	182.59
长期借款	7,303,900,000.00	9.86	5,228,200,000.00	12.10	39.70
长期应付款	740,996,035.27	1.00	55,000,000.00	0.13	1,247.27

专项应付款	1,668,002,062.04	2.25	992,686,973.96	2.30	68.03
股本	1,322,879,715.00	1.79	881,919,810.00	2.04	50.00
盈余公积	375,829,186.40	0.51	249,341,691.90	0.58	50.73
少数股东权益	3,304,816,417.55	4.46	642,151,840.18	1.49	414.65

货币资金：销售回款及借款增加

预付账款：业务规模扩大，预付的土地款、采购款和工程款增加

存货：园区土地整理、基础设施建设、工程施工、开发成本增加

投资性房地产：房产项目持有目的由出售变为自持，由存货项目转入

固定资产：在建工程完工转固

在建工程：酒店、展馆及园区厂站项目建设支出增加

无形资产：土地使用权增加

递延所得税资产：可抵扣亏损、内部销售未实现利润增加而导致暂时性差异增加

短期借款：业务规模扩大，借款增加

应付票据：采用票据结算方式增加

应付账款：业务规模扩大，应付工程款增加

预收款项：新增预售项目预收房款增加

应付职工薪酬：业务扩张，员工人数增加

应付利息：期末按照约定利率计提的应付尚未到期的借款利息增加所致

其他应付款：代收代付入园企业的土地款增加

一年内到期的非流动负债：一年内到期的长期借款增加

其他流动负债：年末结算房地产项目增加相应待清算土地增值税增加

长期借款：业务规模扩大，借款增加

长期应付款：新增融资租赁

专项应付款：新增政府拨付拆迁资金款

股本：2013 年半年度利润分配送红股

盈余公积：利润增加，本年利润增加相应计提盈余公积

少数股东权益：下属子公司引入少数股东

（四）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）模式领先：公司产业新城业务模式，通过城市发展定位、城市空间规划、产业促进、城市建设、城市运营等系列整合经营行为，有效解决产城割裂发展问题，为区域发展提供健康有效

的综合解决方案，有效实现区域综合价值提升。公司发展模式符合全面深化改革和加快转变经济发展方式的基本要求，不仅为区域实体经济发展、产业转型升级提供发展动力，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。

(2) 区域聚焦：报告期内公司进一步明晰和聚焦了区域拓展的战略布局，确定“加速聚焦大北京，夯实发展龙头地位”和“加速做大环上海，巩固提升市场地位”的增长策略。截至报告期末，公司事业版图遍及大北京区域的固安工业园区、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、怀来生态产业新城、霸州园区、永清园区、文安园区、广阳园区、昌黎园区、滦平金山岭园区、香河园区；泛上海区域的无锡园区、镇江园区、嘉善园区；沈阳城市群的苏家屯园区、沈北蒲河智慧产业园区、于洪平罗新城，以及武汉城市群的鄂州葛店园区，重点区域的战略布局初见雏形。

(3) 产业促进：公司聚焦区域经济发展，精准定位产业机遇，全面打造核心能力，切实推动区域产业发展。通过加强区域经济发展研究切实把握区域发展的客观要求；提升产业研发和规划水平，甄别产业集群发展机会，增加产业促进产品梳理；强化多元招商能力，积累和运用大客户、大数据、圈层营销等关键手段，迅速达成产业促进目标；建设和提升产业平台，完善金融平台，利用投资干预加速产业集聚和升级；优化产业园载体建设，全面提升产业园设计、建设和运营能力。通过“四港一基地”（产业港、科技港、商务港、孵化港和产业基地）的产业园产品，增强产业促进和快速发展能力。报告期内，公司与中国国际电视总公司、中国航天科工飞航技术研究院、中国电力投资集团公司华北分公司、河北省国防科工局等签订战略合作协议，分别落户各园区，同时全面推进固安肽谷生物科学园、航天科技城建设运营，为区域经济和产业发展提供有力支撑。

(4) 资源整合：公司整合国内外一流资源，以全球视野与国际标准参与高品质的开发建设，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，确保各项目在战略规划和设计理念层面汇聚全球智慧；同时，深入研究城市发展需求，以“幸福12+4+1”标准城市配套体系为起点，围绕产品体系，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。

(5) 城市魅力：公司通过不断建设完善基础及配套设施，加强城市综合运营及城市营销，整合城市资源、创新城市管理、彰显城市精神，实现城市资源增值和城市发展最优化运作。报告期内，廊坊北部新区入选中美低碳生态城市试点示范，固安大湖国际生活艺术节绚丽开启，固安幸福学校主体结构封顶，沈阳首届儿童冰雪嘉年华成功举办，大厂喜来登酒店实现试运营，进一步推动区域发展，展现区域发展魅力。

(6) 资金保障：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，与国内各大商业银行、国家开发银行等政策性银行和信托公司、证券公司、基金公司建立了稳定的信贷合

作关系，加上各种产业基金和房地产信托投资基金，为产业新城和城市产业综合体建设提供有力的资金保障。报告期内，公司与交通银行、国家开发银行等金融机构形成“总对总”授信，授信额度规模 400 亿元。

(五) 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 75.9 亿元，较 2012 年度增长 16.97%。具体情况如下：

序号	名称	主营业务	投资金额	持股比例
1	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（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）	50,000,000.00	100%
2	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	30,000,000.00	100%
3	廊坊幸福基业医疗投资有限公司	对医疗产业进行投资及资产管理	30,000,000.00	100%
4	廊坊幸福港湾资产管理公司	对自有资产进行管理	10,000,000.00	100%
5	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（上述经营范围凡涉及专项审批的经批准后方可经营）	100,000,000.00	100%
6	廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	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	100%
7	嘉兴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（上述经营范围不含国家法律法规禁止、限制和许可经营的项目）	200,000,000.00	100%
8	固安九通新盛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；供热投资；污水处理（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）	30,600,000.00	51%
9	廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	对旅游资源的开发、农业观光、农业技术开发；对旅游资产的管理（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）	10,000,000.00	100%
10	霸州鼎兴园区建设发展有限公司	园区基础设施建设施工（凭资质经营），市政设施管理，土地整理。（法律、行政法规禁止的项目不得经营；	100,000,000.00	100%

		法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营)		
11	霸州孔雀城房地产开发有限公司	房地产开发销售（凭资质经营）	100,000,000.00	100%
12	嘉兴京御房地产开发有限公司	房地产开发与经营（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）	50,000,000.00	100%
13	香河孔雀城房地产开发有限公司	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、房屋租赁	343,500,000.00	100%
14	永清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	200,000,000.00	100%
15	永清孔雀城房地产开发有限公司	房地产开发与经营（凭资质证经营）	100,000,000.00	100%
16	环球产业投资有限公司	控股投资	304,180,000.00	100%
17	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）	230,000,000.00	100%
18	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。	1,505,000,000.00	100%
19	香河昊鑫房地产开发有限公司	房地产开发、销售（凭资质证经营）；房地产经纪及房地产信息咨询	6,000,000.00	100%
20	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	450,000,000.00	100%
21	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	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	700,000,000.00	49%
22	廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	房地产开发与销售（凭资质经营），房屋租赁	650,000,000.00	100%
23	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	钢材、建筑材料销售。	500,000,000.00	100%
24	镇江幸福基业房地产开发有限公司	房地产开发。房地产经营；房屋租赁服务	850,000,000.00	100%
25	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	房地产开发、楼盘销售（凭资质证经营）	490,000,000.00	100%
26	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	150,000,000.00	100%
27	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	400,000,000.00	100%

报告期内，除上述对外股权投资外，公司于 2013 年 11 月 22 日，与信业股权投资管理有限公司（以下简称“信业投资”）、嘉兴市信远业丰股权投资管理有限公司（以下简称“信远业丰”，为信业投资全资子公司）签署一系列合作协议，公司作为有限合伙人出资人民币 100,000 万元，信远业丰作为普通合伙人出资人民币 50 万元，设立嘉兴丰韬股权投资合伙企业（有限合伙），合伙企业主要经营股权投资及相关咨询服务。

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

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	是否经过法定程序	是否关联交易	是否涉诉	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	2013.1.29	2013.4.25	浮动收益	19,700.00	5,000,000.00	22,389.00	是	否	否	自有资金
工商银行万庄支行	非保本浮动收益	400,000,000.00	2013.4.3	2013.4.7	浮动收益	73,333.33	400,000,000.00	83,310.00	是	否	否	自有资金
招商银行世纪城支行	保本浮动收益	100,000,000.00	2013.4.3	2013.4.25	浮动收益	140,556.00	100,000,000.00	132,602.74	是	否	否	自有资金
光大银行世纪城支行	保本浮动收益	300,000,000.00	2013.5.15	2013.5.31	浮动收益	462,500.00	300,000,000.00	462,500.00	是	否	否	自有资金

中国银行广阳道	保本浮动收益	250,000,000.00	2013.6.8	2013.6.16	浮动收益	266,667.00	250,000,000.00	295,800.00	是	否	否	自有资金
招行世纪城支行	非保本浮动收益	200,000,000.00	2013.7.3	2013.8.1	浮动收益	850,000.00	200,000,000.00	838,356.16	是	否	否	自有资金
工行万庄支行	非保本浮动收益	600,000,000.00	2013.7.4	2013.7.31	浮动收益	730,000.00	600,000,000.00	732,328.77	是	否	否	自有资金
招行世纪城支行	保本浮动收益	300,000,000.00	2013.8.9	2013.8.30	浮动收益	559,900.00	300,000,000.00	552,330.00	是	否	否	自有资金
招行世纪城支行	保本浮动收益	200,000,000.00	2013.8.26	2013.9.30	浮动收益	816,700.00	200,000,000.00	824,656.00	是	否	否	自有资金
中国银行广阳道	非保本浮动收益	300,000,000.00	2013.7.4	2013.9.27	浮动收益	1,629,100.00	300,000,000.00	1,632,356.85	是	否	否	自有资金
中国银行广阳道	非保本浮动收益	200,000,000.00	2013.8.24	2013.9.27	浮动收益	447,200.00	200,000,000.00	430,600.90	是	否	否	自有资金
工商银行万庄支行	非保本浮动收益	200,000,000.00	2013.8.9	2013.12.12	浮动收益	1,849,000.00	200,000,000.00	1,849,315.07	是	否	否	自有资金
光大银行世纪城支行	保本浮动收益	500,000,000.00	2013.11.16	2013.1.30	浮动收益	770,800.00	500,000,000.00	719,444.44	是	否	否	自有资金
交通银行廊坊分行	保本保收益	200,000,000.00	2013.12.6	2014.1.13	浮动收益				是	否	否	自有资金
光大银	保本浮	500,000,000.00	2013.	2013.1	浮动	719,444.44	500,000,000.00	719,444.44	是	否	否	自有

行世纪城支行	动收益		12.1	2.15	收益							资金
交通银行	保本浮动收益	200,000,000.00	2013.4.23	2013.5.20	浮动收益	470,000.00	200,000,000.00	473,424.00	是	否	否	自有资金
交通银行	保本浮动收益	300,000,000.00	2013.5.14	2013.12.17	浮动收益	306,849.32	300,000,000.00	1,341,505.99	是	否	否	自有资金
交通银行	保本浮动收益	200,000,000.00	2013.5.31	2013.6.21	浮动收益	350,000.00	200,000,000.00	368,219.18	是	否	否	自有资金
交通银行	保本浮动收益	200,000,000.00	2013.7.4	2013.12.17	浮动收益	3,274,500.00	200,000,000.00	3,274,520.55	是	否	否	自有资金
建设银行安慧支行	保本浮动收益	300,000,000.00	2013.7.4	2013.8.6	浮动收益	1,303,300.00	300,000,000.00	1,284,819.45	是	否	否	自有资金
河北银行	保本浮动收益	200,000,000.00	2013.7.4	2013.8.15	浮动收益	1,266,000.00	200,000,000.00	1,248,767.12	是	否	否	自有资金
河北银行	保本浮动收益	300,000,000.00	2013.8.7	2013.9.11	浮动收益	1,458,300.00	300,000,000.00	1,438,356.16	是	否	否	自有资金
河北银行	保本浮动收益	300,000,000.00	2013.8.20	2013.9.24	浮动收益	1,429,200.00	300,000,000.00	1,409,589.04	是	否	否	自有资金
河北银行	保本浮动收益	300,000,000.00	2013.9.13	2013.10.18	浮动收益	1,341,700.00	300,000,000.00	1,323,287.67	是	否	否	自有资金
兴业银行	保本浮动收益	100,000,000.00	2013.7.23	2013.8.7	浮动收益	227,800.00	100,000,000.00	147,945.21	是	否	否	自有资金
兴业银行	保本浮动收益	300,000,000.00	2013.8.9	2013.9.29	浮动收益	1,560,000.00	300,000,000.00	1,538,630.14	是	否	否	自有资金
兴业银行	保本浮动收益	500,000,000.00	2013.11.19	2013.12.23	浮动收益	1,560,000.00	500,000,000.00	1,775,342.47	是	否	否	自有资金
兴业银行	保本浮动收益	500,000,000.00	2013.12.10	2013.12.23	浮动收益	1,787,800.00	500,000,000.00	591,780.82	是	否	否	自有资金
合计	/	7,955,000,000.00	/	/	/	25,670,350.09	7,755,000,000.	25,511,622.1	/	/	/	/

		0				00	7			
--	--	---	--	--	--	----	---	--	--	--

(2) 委托贷款情况

本年度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

公司名称	主要业务	权益比例	注册资本（元）	本年度营业收入（元）	本年度净利润（元）	本年末总资产（元）	本年末净资产（元）
廊坊京御房地产开发有限公司	房地产开发	100%	700,000,000.00	2,267,192,230.90	1,164,806,978.52	37,394,012,375.67	835,002,919.60
大厂京御房地产开发有限公司	房地产开发	100%	200,000,000.00	2,421,867,261.90	353,483,569.52	3,376,693,404.65	641,103,059.65
固安京御幸福房地产开发有限公司	房地产开发	100%	400,000,000.00	4,943,788,758.00	773,902,755.65	7,036,493,225.40	1,603,220,594.14
永定河房地产开发有限公司	房地产开发	100%	408,100,000.00	1,419,993,238.00	127,313,120.54	3,526,707,652.16	492,688,887.04
廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	房地产开发	100%	990,000,000.00	2,323,388,167.04	120,107,449.64	7,205,006,435.34	1,148,489,423.89
九通基业投资有限公司	园区开发与建设	55%	3,090,000,000.00	184,466,019.42	1,388,503,191.77	19,354,928,644.46	5,009,398,966.61
三浦威特园区建设发展有限公司	园区开发与建设	100%	500,000,000.00	2,806,438,331.90	1,172,337,520.92	12,089,150,786.69	2,025,849,673.24
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	园区开发与建设	100%	550,000,000.00	1,614,861,640.45	520,666,359.86	5,349,557,580.25	1,096,540,295.93

- 1) 廊坊京御房地产开发有限公司本年实现净利润 11.65 亿元，主要是子公司分红引起。
- 2) 大厂京御房地产开发有限公司本年实现净利润 3.53 亿元，主要是潮白河孔雀城三期、潮白河大卫城一期等项目本期交房结转收入引起。
- 3) 固安京御幸福房地产开发有限公司本年实现净利润 7.74 亿元，主要为固安孔雀大卫城二期、固安孔雀大卫城三期、固安孔雀城六期等项目本期交房结转收入引起。
- 4) 永定河房地产开发有限公司本年实现净利润 1.27 亿元，主要为永定河孔雀城六期及永定河孔雀城七期等项目本期交房结转引起。
- 5) 廊坊市京御幸福房地产开发有限公司本年实现净利润 1.2 亿元，主要是华夏铂宫二期、幸福城润园、幸福城朗园等项目本期交房结转收入引起。
- 6) 九通基业投资有限公司本年实现净利润 13.89 亿元，主要为子公司分红及咨询服务收入引起。
- 7) 三浦威特园区建设发展有限公司本年实现净利润 11.72 亿元，主要为产业发展服务、土地整理、基础设施建设等业务结算收入引起。
- 8) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司本年实现净利润 5.21 亿元，主要为产业发展服务、土地整理、基础设施建设等业务结算收入引起。

5、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

当前环境污染问题突出，传统行业产能过剩，既有的增长模式难以为继，经济运行存在下行压力。在这种形势下，新型城镇化和产业转型升级，将成为中国经济发展的两大主旋律。这一结论已经在政府、企业和学术界取得共识，将是未来政策的着力点、市场的关注点。中央在 2013 年底召开的中央经济会议和紧随其后的城镇化工作会议上都把新型城镇化和调整产业结构作为重要议题。2014 年，推进新型城镇化的具体政策和措施将会逐步出台，产业结构调整步伐继续加快。

从未来趋势看，新型城镇化发展思路的确定使得城市新区建设和旧城区改造升级的总量巨大，涉及经济、社会、民生的发展需求日益增加，而统筹城镇化和区域产业转型升级的发展路径具备充分发展空间。

（二）公司发展战略

公司秉承“推动中国产业升级”的伟大使命，始终坚持“打造产业新城，建设幸福城市”

的发展战略，努力使所开发的区域“经济发展、社会和谐、人民幸福”，致力于成为引领全球产业升级与城市发展的产业新城运营商。

公司的产业新城业务模式与未来中国新型城镇化快速推进、产业结构调整的主线高度契合，发展潜力巨大，公司将长期坚持并不断发展完善。面对未来中国新型城镇化和产业转型升级快速推进、移动互联网和用户大数据蓬勃兴起的历史性机遇，公司将加快改造和升级公司的业务模式，逐步打造平台型业务模式，增加平台厚度与宽度，增加产业新城的衍生业务种类，探索业务模式中更多的利润增长点。

（三）经营计划

公司预计2014年的销售额为500亿元,预计园区住宅配套、城市地产施工面积合计约2219.6万平方米，预计竣工面积合计约308.3万平方米。

园区住宅配套、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	760.43	184.41
2、大厂大区	793.98	94.12
3、沈阳大区	55.40	0
4、环上海大区	113.73	0
小计	1,723.54	278.53
二、城市地产		
1、廊坊大区	392.68	29.73
2、丰台片区	65.90	0
3、天津片区	37.46	0
小计	496.04	29.73
合计	2,219.58	308.26

针对公司的2014年经营计划，公司将做好以下几个方面的工作：

- 1、全力打造固安产业新城标杆。公司专门成立固安标杆打造专项组织，全力确保专项打造资金，深化理论体系研究，细分标杆打造策略，强化保障机制。同时积极把握京津冀一体化重大机遇，抓住北京推动教育、医疗等公共资源在京津冀共建共享的机会，全面提升固安标杆水准，打造生态智慧、宜居宜业的幸福城市。
- 2、加快改造和升级产业新城业务模式。公司以固安产业新城标杆为示范平台，逐步接入产业孵化、智慧城市、商贸物流等创新业务，不断升级和延伸产业新城业务模式。待创新业务在固安

产业新城平台运营成功后，即可向其他产业新城进行快速复制和推广，从而迅速增加公司利润增长点。

3、持续推动业绩达成。公司将继续深耕环北京区域，择优推进环上海等区域，积极谋划域内拓展，扩区并购，把握项目开发节奏，提升销售策略、成本和集采策略、标杆打造策略和品牌整合策略等保障各项经营业绩达成。

4、打造市场竞争力。公司将继续打造业务条线产品标杆；以更高的要求 and 定位推动各业务集团产品和管控的标准化；聚焦区域产业，把握发展机遇，全面打造产业促进核心能力，切实推动区域经济发展。

5、持续提升产品力。公司将推动产品力提升，从产品定位、设计研发、工程质量、客户服务等方面多管齐下；通过专门部门，重点抓好高质量的经营方案；加强战略集采和工程质量监管；建立客户服务中心，统筹售后和物业服务；打造一批具有行业领先地位的标杆项目。

6、打造卓越组织。公司继续围绕中长期发展总目标，树立先进的组织理念，保障组织完备，确保干部合格齐备，提升员工敬业度，强化“以人为本”的理念，打造卓越组织。

（四）可能面对的风险

（1）政策风险：政策风险集中体现公司受土地政策、房地产相关政策、产业发展政策变化的影响。由于当前政策体系较为明朗，相关政策发生突变的可能性不大，同时公司将继续加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化业务发展方向。

（2）市场风险：受城市开发与投资、房地产市场景气程度及行业竞争程度的风险影响，公司业务发展受经济发展速度、区域发展环境等诸多因素影响，存在一定的不确定性。公司将随市场变化步伐调整业务步伐，优化经营策略，减小相关市场风险。

（3）财务风险：在当前政策制度下，公司的融资渠道受到一定限制，基于诸多因素可能发生财务风险事件，需避免流动性风险。同时由于资本市场变动或突发事件影响可能改变公司风险控制指标，公司将及时调整相关对策，应对风险，避免问题的发生。

（4）管控风险：在公司高速发展的条件下，管控风险体现在对战略的把控和落实的难度，以及管理制度在一定程度上的滞后和缺失。公司将通过制度和流程约束，做好管控工作，进一步明确定位、细化职责、优化授权，明确和优化总部、大区的角色，减少管控风险。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

（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

（二）董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

《公司章程》中原现金分红政策为：在公司累计未分配利润期末余额为正、当期可分配利润为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，未来三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。公司注重利润分配方案决策程序和机制的规范性，并在决策和论证程序中充分考虑独立董事和社会公众股东的意见。报告期内，公司严格按照上述现金分红政策执行。

2014 年 3 月，公司根据中国证券监督管理委员会令第 57 号《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》以及中国证券监督管理委员会公告[2013]43 号《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的有关规定，对《公司章程》中现金分红政策进行了调整，现《公司章程》中现金分红政策为：公司优先采用现金分红的利润分配方式，公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。利润分配的条件、期间间隔和最低比例分别为：1、在公司累计未分配利润期末余额为正、当期可分配利润为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，未来三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。在确保足额现金股利分配的前提下，公司可以另行增加股票股利方式分配利润。公司采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，且利润分配政策不得违反国家相关法规的规定。公司应当采取有效措施保障公司具备现金分红能力，在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。2、公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照本章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正, 但未提出现金红利分配预案的, 公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	1.50	0	198,431,957.25	2,714,894,781.44	7.31
2012 年	0	2.30	0	202,841,556.30	1,783,624,332.26	11.37
2011 年	3	2.00	2	117,589,308	1,357,969,727.64	8.66
2013 年中期	5	1.50	0	132,287,971.50	1,769,225,273.70	7.48

注: 报告期内, 公司实施了 2013 年度中期利润分配预案, 预案中包含了向全体股东每 10 股派息 1.50 元, 共计派发股利 132,287,971.50 元。2014 年 4 月, 公司第五届董事会第九次会议审议通过了公司 2013 年年度利润分配预案, 预案中包含了向全体股东每 10 股派发 1.50 元, 共计派发股利 198,431,957.25 元(本议案尚需 2013 年度股东大会审议通过)。公司 2013 年度向全体股东合计派发股利 330,719,928.75 元, 占公司合并报表中归属于上市公司股东的净利润的 12.18%。

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

华夏幸福致力于成为全球产业新城的引领者, 坚持“以产促城、以城带产、产城融合、城乡一体、共同发展”的理念, 确立以产业新城为核心产品的业务模式, 为区域制定精准的战略定位、构建产业集群, 建设产业园区、城市核心区、生态居住区, 打造可持续发展的产业新城, 使所开发的区域经济发展、社会和谐、人民幸福。公司的社会责任主要体现在以下几个方面:

1、股东权益维护

2013 年度, 公司市值增速、市盈率等指标在同规模房地产上市公司中保持领先, 用良好的经营业绩回报广大投资者。2013 年中期, 公司向全体股东每 10 股送红股 5 股, 同时派发现金股利 1.5 元(含税)。公司拟实施的 2013 年度利润分配方案中, 决定向全体股东每 10 股派发现金股利 1.5 元(含税)。

2013 年度, 公司在保证信息披露及时、完整、准确原则的前提下, 通过投资者热线、投资者信箱、上海证券交易所上市 e 互动平台、接待投资者调研访谈等多种途径与方式, 加深与广

大投资者的交流与沟通，倾听投资者的声音，使投资者更深入地了解公司，为其投资决策提供有力支持。

2、员工权益保护

公司致力于为员工提供极具竞争力的薪酬，并为员工提供 360° 贴心福利体系。通过免费班车、年度体检、带薪假期等一系列员工政策，以透明、人性化的福利制度满足员工全方位需求。2013 年度，公司更特别推出了三项“幸福工程”，为员工提供员工食堂、带薪健身和免费干洗衣物服务，让所有的员工都感受到来自公司的关爱。

3、安全生产与质量管控

公司根据国家有关安全生产规定并结合自身实际情况，已制订了《建设工程现场安全生产文明施工标准管理办法（试行）》、《公司工程质量第三方检查、评估、奖罚管理办法（民建类）（试行）》，上述办法规范了施工现场的安全生产、文明施工，并规范了施工安全的检查工作。公司不定期组织开展工程质量、施工安全和文明施工专项检查和隐患排查活动。同时，公司聘请专业第三方机构定期评估工程质量、施工安全和文明施工工作，严格控制安全事故发生。

4、环境保护与资源节约

公司致力于成为中国特色城镇化的最佳实践者，旗下运营的产业新城和城市产业综合体均积极满足“集约、智能、绿色、生态”的新型城镇化的要求。

公司在运营的产业新城规划阶段非常重视如垃圾处理、污水处理等环保基础设施和绿化景观设施的建设经营。在园区的招商引资中拒绝高污染、高能耗的企业入驻，多以绿色、低碳产业为招商对象，努力实现园区经济的持续增长和当地居民收入的不断提高，促进经济效益、社会效益和生态效益的均衡发展。

5、社会公益事业

2013 年，公司一如既往积极履行企业法人的社会责任，热心公益事业。雅安地震发生后，公司心系灾区人民，通过壹基金平台，向灾区捐款 100 万元。在公司员工身患疾病后，公司向全体员工发布《关于向患病员工捐款的倡议书》，倡议全体员工捐出一份爱心，献上一片真情。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、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
<p>2013 年 1 月 13 日，京御地产与中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”）签署《股权转让协议》，京御地产收购中航信托持有的廊坊市京御幸福房地产开发有限公司（以下简称“廊坊市京御幸福”）49.5%股权。截至报告期末，廊坊市京御幸福股权变更事项已办理完毕，京御地产持有廊坊市京御幸福 100%股权。</p>	<p>详见公司 2013 年 1 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 2013-007 号。</p>
<p>2013 年 6 月 15 日，华夏幸福下属全资子公司京御地产与廊坊凤河国际高尔夫俱乐部有限公司签署《股权转让协议》，约定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 10,000,000 元，代廊坊泰土房地产开发有限公司向廊坊凤河国际高尔夫俱乐部有限公司清偿债务人民币 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）收购廊坊泰土房地产开发有限公司 100%股权及债权。</p> <p>截至报告期末，廊坊泰土房地产开发有限公司股权变更事项已办理完毕，京御地产持有廊坊泰土房地产开发有限公司 100%股权。</p>	<p>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。</p>
<p>2013 年 9 月 29 日，京御地产与建信信托有限责任公司（以下简</p>	<p>详见公司 2013 年 8 月 27 日刊</p>

<p>称“建信信托”)签署了《股权转让协议》，协议约定由建信信托发起设立一项集合资金信托计划，募集约 6.12 亿元资金以受让固安华夏幸福基业 51%的股权及京御地产对固安华夏 3.06 亿元股东借款债权。京御地产以现金 3.06 亿元认购信托计划发行的全部 3.06 亿份次级受益权份额。</p> <p>截至报告期末，固安华夏幸福基业股权变更登记事项已办理完毕，建信信托持有固安华夏幸福基业 51%股权，京御地产持有固安华夏幸福基业 49%股权。</p>	<p>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 2013-087 号和临 2013-088 号。</p>
--	---

(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	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润 (适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易 (如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)	关联关系
固安汇润投资开发有限公司	固安通达房地产开发有限公司	2013年6月20日	230,000,000.00	-281,417.21	0	否	协议定价	是	是	0	
佛山市顺德区进鸿投资有限	香河昊鑫房地产开发有限公司	2013年10月28日	151,870,000.00	-84,957.94	0	否	协议定价	是	是	0	

公司、佛山市顺德区宏威投资有限公司、佛山市顺德区翔鸿投资有限公司	司										
香河昌懋商贸有限公司	香河孔雀城地产开发有限公司	2013年10月30日	168,127,300.00	-154,801.28	0	否	协议定价	是	是	0	

2013年6月20日，京御地产与固安汇润投资开发有限公司签署《股权转让协议》，约定固安汇润投资开发有限公司将其持有的固安通达房地产开发有限公司(以下简称“固安通达”)100%股权转让给京御地产，股权转让款为2.3亿元。截至报告期末，固安通达股权变更事项已办理完毕，京御地产持有固安通达100%股权。

2013年10月28日，京御地产与佛山市顺德区进鸿投资有限公司、佛山市顺德区宏威投资有限公司、佛山市顺德区翔鸿投资有限公司(合称“转让方”)共同签署《股权转让协议》，约定转让方将其持有的香河昊鑫房地产开发有限公司(以下简称“香河昊鑫”)100%股权转让给京御地产，股权转让对价为600万元。同时，京御地产与转让方签署《股权转让协议补充协议约定》，约定了香河昊鑫股权转让的相关债务处理事宜。协议约定在香河孔雀城股权转让工商变更登记办理完毕后的15日内，由京御地产安排香河昊鑫偿还相关债务共计14,587万元，其中包括偿还转让方借款9,581万元，偿还总包单位工程款人民币5,006万元。综上所述，本次资产收购价格共计15,187万元。截至报告期末，香河昊鑫股权变更事项已办理完毕，京御地产持有香河昊鑫100%股权。

2013年9月2日，京御地产与香河鳌运达实业有限公司(以下简称“鳌运达”)、香河昌懋商贸有限公司(以下简称“昌懋”)签署《框架协议书》。根据协议约定，鳌运达以名下112亩

土地作价 16,812.73 万元向昌懋增资，昌懋以上述土地出资与京御地产共同设立了香河孔雀城房地产开发有限公司（以下简称“香河孔雀城”），昌懋持股 48.95%，京御地产以货币出资 17,537.27 万元，持股 51.05%。根据此前签署的《框架协议》约定，昌懋、京御地产、香河孔雀城于 2013 年 10 月 30 日签署了《股权转让协议》，约定京御地产以 16,812.73 万元收购昌懋持有的香河孔雀城 48.95% 股权。截至报告期末，香河孔雀城股权变更登记事项已办理完毕，京御地产持有香河孔雀城 100% 股权。

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 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（以下简称“大厂弘润”）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）向由廊坊市城郊农村信用合作联社、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”）组成的社团贷款人民币伍仟万元，其中廊坊市城郊联社为公司关联方。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）。大厂弘润在报告期内已收到此笔社团贷款。

2013 年 5 月 31 日，大厂弘润与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。大厂弘润在报告期内已收到此笔社团贷款。

（二）关联债权债务往来

（三）其他

公司于 2013 年 8 月 30 日召开第四届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于华夏幸福基业股份有限公司本次非公开发行 A 股股票涉及重大关联交易暨与本次非公开发行对象签署附条件生效的股份认购协议的议案》。批准公司与关联方鼎基资本签署《华夏幸福基业股份有限公司与鼎基资本管理有限公司关于华夏幸福基业股份有限公司非公开发行股票附条件生效之股份认购协议》。公司已于 2013 年 8 月 30 日与鼎基资本签署该协议，鼎基资本承诺以现金方式按照与其他发行对象相同的认购价格认购公司拟公开发行的 28,209 万股 A 股股票，该认购行为构

							原因	
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。	2011.5.5至2013.12.31	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。	2011.9.15至2014.9.14	是	是	无	无
	解决同业竞争	华夏控股	1、除京御地产从事房地产开发与销售、区域开发外，本公司及其控制的其他企业不存在从事房地产开发、销售或区域开发业务的情形。2、本公司将不以直接或间接的方式从事与上市公司相同或相似的业务，保证将采取合法及有效的措施，促使本公司拥有控制权的其他企业不从事、参与与上市公司的生产经营相竞争的任何活动的业务。3、如本公司及本公司拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知上市公司，在通知中所指定的合理期间内，上市公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则尽力将该商业机会给予上市公司。4、如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。	长期有效	是	是	无	无
	解决同业竞争	王文学	1、除京御地产从事房地产开发与销售、区域开发外，本人所控制的其他企业不存在从事房地产开发、销售或区域开发业务的情形。2、本人将不以直接或间接的方式从事与上市公司相同或相似的业务，保证将采取合法及有效的措施，促使本人拥有控制权的其他企业不从事、参与与上市公司的生产经营相竞争的任何活动的业务。3、如本人及本人拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知上市公司，在通知中所指定的合理期间内，上市公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则尽力将该商业机会	长期有效	是	是	无	无

			给予上市公司。4、如违反以上承诺，本人愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。					
解决关联交易	华夏控股		1、本公司将善意履行作为上市公司股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。本公司将严格按照中国《公司法》以及上市公司《公司章程》的规定，促使经本公司提名的上市公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任。2、保证本公司及本公司关联企业原则上不与上市公司发生关联交易。3、如将发生不可避免的关联交易，本公司将促使此等交易严格按照法律法规、公司章程和公司有关规定履行有关程序；与上市公司依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常商业条件进行，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。4、本公司及本公司关联企业将严格和善意履行与上市公司签订的各种关联交易协议，不会谋求任何超过上述协议规定以外的利益或收益。	长期有效	是	是	无	无
解决关联交易	王文学		1、本人将依法行使有关权利，促使华夏控股善意履行作为上市公司股东的义务，尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。2、保证本人及本人的关联企业原则上不与上市公司发生关联交易。3、如将发生不可避免的关联交易，本人将促使此等交易严格按照法律法规、公司章程和公司有关规定履行有关程序；与上市公司依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常商业条件进行，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。4、本人及本人关联企业将严格和善意履行与上市公司签订的各种关联交易协议，不会谋求任何超过上述	长期有效	是	是	无	无

			协议规定以外的利益或收益。					
	其他	华夏控股	保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务方面的独立。	长期有效	是	是	无	无
	其他	王文学	保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务方面的独立。	长期有效	是	是	无	无
其他承诺	其他	华夏幸福	1、未来三年（2013-2015 年）在公司累计未分配利润期末余额为正、当期可分配利润为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红。2、未来三年（2013-2015 年）公司以现金方式累计分配的利润原则上不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。3、在确保足额现金股利分配的前提下，公司可以另行增加股票股利方式分配利润。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，且利润分配政策不得违反国家相关法规的规定。公司应当采取有效措施保障公司具备现金分红能力，在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。	2013. 8. 30 至 2015. 12. 31	是	是	无	无

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所有限责任公司	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（原名为中兴财光华会计师事务所有限责任公司）
境内会计师事务所报酬	90	100
境内会计师事务所审计年限	1	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	60

公司于 2013 年 6 月 25 日召开公司 2013 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于继续聘任中兴财光华会计师事务所有限责任公司的议案》，同意继续聘任中兴财光华会计师事务所有限责任公司为公司 2013 年度财务审计机构和内部控制审计机构。

公司于 2014 年 1 月 7 日收到中兴财光华会计师事务所有限责任公司《关于中兴财光华会计师事务所名称变更的函》，中兴财光华会计师事务所有限责任公司已完成特殊普通合伙会计师事务所转制工作，并更名为“中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）”。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）延续原会计师事务所的执业资格和证券资格，履行原会计师事务所的业

务合同,不视为更换或重新聘任会计师事务所(详见公司 2014 年 1 月 8 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 2014-003 号)。

十、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

本年度公司及其董事、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。

十一、其他重大事项的说明

(一) 报告期内,公司签订的区域开发协议情况如下:

1、公司与武汉市黄陂区人民政府经过友好协商,就促进双方共同发展达成《武汉市黄陂区人民政府与华夏幸福基业股份有限公司战略合作意向协议》(详见公司 2013 年 2 月 7 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 2013-15 号)。

2、公司与永清县人民政府就合作事项达成《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)。

3、公司与永清县人民政府签订《关于整体合作开发建设经营永清县约定区域合作协议》及《关于整体合作开发建设经营河北省永清县约定区域的合作协议的专项结算补充协议》,负责委托区域的整体开发各事项。委托区域占地面积约 18 平方公里,合作期限为 20 年(详见公司 2013 年 10 月 9 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 2013-113 号)。

4、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)。

5、公司与霸州市人民政府签订《关于整体合作开发建设经营霸州市约定区域的合作协议》及《关于整体合作开发建设经营霸州市约定区域的合作协议的专项结算补充协议》,负责霸州市委托区

域的整体开发各事项。委托区域总面积约 14 平方公里，合作期限为 18 年（详见公司 2013 年 7 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 2013-077 号）。

6、公司与霸州市人民政府签订《关于整体合作开发建设经营霸州市约定区域的合作协议的补充协议》，在原有合作协议约定的委托区域及委托事项基础上，另将霸州市胜利路以北区域和温泉特色小镇北区北侧区域纳入委托区域，并就原温泉特色小镇北区（3593.4 亩）和北侧区域（527.1 亩）的土地整理、基础设施建设、运营管理工作纳入委托事项（详见公司 2013 年 9 月 24 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 2013-104 号）。

7、公司与香河县人民政府签订《关于整体合作开发建设经营香河县约定区域合作协议》及《关于整体合作开发建设经营河北省廊坊市香河县约定区域的合作协议的专项结算补充协议》，接受香河县人民政府的委托，负责香河县约 41 平方公里委托区域的开发建设管理工作，委托期限为 30 年（详见公司 2013 年 12 月 14 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 2013-159 号）。

（二）报告期内，公司签订的重大合同情况如下：

1、公司下属全资子公司京御地产与廊坊市人民政府为推动“廊坊生态文化艺术新区（西区）”开发建设，曾签署《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，2013 年 3 月 5 日，廊坊市人民政府授权廊坊市土地储备交易中心与京御地产的间接全资子公司廊坊市瑞祥基业投资有限公司（以下简称“廊坊市瑞祥基业”）签订《廊坊市生态文化艺术新区路网工程项目一级开发协议》（详见公司 2013 年 2 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 2013-017 号）；根据上述《框架协议》的约定，2013 年 6 月 24 日，廊坊市城市建设投资开发有限公司代表廊坊市政府就廊坊市市民服务中心及其配套工程项目与廊坊市瑞祥基业签订《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、2013 年 6 月 25 日，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、2013 年 8 月 15 日，公司与中国国际电视总公司签订《战略合作框架意向书》，双方建立战略合作关系，拟共同推进位于河北省大厂潮白河工业区的影视制作基地建设（详见公司 2013 年 8 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 2013-081 号）。

4、2013 年 10 月 30 日，公司与交通银行股份有限公司河北省分行（以下简称“交行河北分行”）签订《战略合作协议》，协议约定双方在商业银行业务和投资银行业务方面展开合作，交行河北分行将于未来三年向公司提供总额不超过 200 亿元的融资授信（详见公司 2013 年 10 月 9 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 2013-112 号）。

5、2013 年 10 月 24 日，大厂鼎鸿与大厂回族自治县潮白河工业区管理委员会、中国电力投资集团公司华北分公司三方共同签署《合作开发分布式光伏能源战略协议》，大厂鼎鸿与大厂回族自治县潮白河工业区管理委员会同意中国电力投资集团公司华北分公司在大厂潮白河工业区内建设分布式光伏发电系统，中电投华北分公司计划在区域内投资人民币约 60 亿元（详见公司 2013 年 10 月 24 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 2013-122 号）。

6、2013 年 11 月 25 日，公司、京御地产、九通投资及王文学先生与北京天地方中资产管理有限公司（以下简称“天方资产”）签订编号为 DFZZHX2013-01 号的《关于九通基业投资有限公司增资事项之合作框架协议》，京御地产与天方资产签订编号为 DFZZHX2013-02 号的《关于九通基业投资有限公司之增资协议》，由天方资产作为专项资产管理计划资产管理人向九通投资进行总计 30 亿元的投资，其中 13.9 亿元进入注册资本，16.1 亿元进行资本公积，增资完成后，京御地产持有九通投资 55%股权，天方资产持有九通投资 45%股权。京御地产与天方资产签订《股权转让协议》，根据《关于九通基业投资有限公司增资事项之合作框架协议》相关条款的约定，就目标股权转让具体事宜达成一致。公司及王文学先生分别与天方资产签订编号为 DFZZHX2013-05 和 DFZZHX2013-06 的《最高额保证合同》，为京御地产、九通投资（以下合称“义务人”）切实履行天方资产与公司、京御地产、九通投资及王文学签署的所有合同中应向天方资产履行的所有义务（以下简称“应履行的义务”）提供不可撤销连带责任保证担保。京御地产与天方资产签订编号为 DFZZHX2013-07 号的《最高额股权质押合同》，为义务人应履行的义务提供股权质押担

保。固安通达与天方资产签订编号为 DFZZHX2013-08 号的《土地使用权最高额抵押合同》，为义务人应履行的义务提供抵押担保（详见公司 2013 年 10 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 2013-126 号）。

7、2013 年 12 月 16 日，公司与国家开发银行股份有限公司河北省分行签署《开发性金融合作协议》，以建立长期、稳定和深度的开发性金融合作关系，协议约定双方在各类金融产品上的合作融资总量为人民币 200 亿元（详见公司 2013 年 11 月 19 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 2013-139 号）。

8、2013 年 11 月 29 日，公司与河北省国防科技工业局签订《战略合作协议》，以建立战略合作关系，充分利用华夏幸福在推动产业升级方面的专业优势，共同打造环京津军民结合产业带（详见公司 2013 年 11 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 2013-146 号）。

9、2013 年 12 月 30 日，公司与中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司、中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司分别签署了《战略合作框架协议》，约定按照法律、法规、政策及监管机构的有关规定，在金融服务、股权投资、资产管理等领域进行多方面的合作。（详见公司 2013 年 12 月 31 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 2013-169 号）。

（三）报告期，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。（详见公司 2012 年 5 月 4 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 2012-36 号）。报告期内的实施情况如下：

（1）大厂弘润已于 2013 年 1 月 15 日与中国农业银行股份有限公司廊坊银广支行（以下简称“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房地产开发有限公司（以下简称“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。

(2) 京御地产与长安国际信托股份有限公司于 2013 年 5 月分别签订编号为信集华夏抵 1206347-4 号和信集华夏抵 1206347-5 号的《长安信托·华夏新城流动资金贷款集合资金信托计划抵押合同》为编号信集华夏贷 1206347 号的《长安信托·华夏新城流动资金贷款集合资金信托计划信托贷款合同》提供抵押担保。

2012 年 6 月 6 日，公司召开第四届董事会第十八次会议，并于 2012 年 6 月 25 日召开 2012 年第四次临时股东大会批准了对部分下属公司核定担保额度的事项（详见公司 2012 年 6 月 7 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 2012-46 号）。报告期内的实施情况如下：

(1) 沈阳鼎凯园区建设发展有限公司（以下简称“沈阳鼎凯”）已于 2013 年 2 月 20 日与建信信托签署编号为 CCBT-CXFZB-2013-SYDK-02 号的《信托贷款合同》，建信信托向沈阳鼎凯贷款提供金额为人民币肆亿元的贷款；建信信托与北京丰科建房地产开发有限公司（以下简称“北京丰科建”）签署了编号为 CCBT-CXFZB-2013-SYDK-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-SYDK-04 号的《保证合同》，为该项目提供保证担保。

(2) 2013 年 7 月 23 日，京御地产与方正东亚信托有限责任公司（以下简称“方正东亚”）分别签订编号 FBTC-2012-7-117-18 号和 FBTC-2012-7-117-19 号的《抵押合同》，怀来京御房地产开发有限公司与方正东亚签订编号为 FBTC-2012-7-117-20 号的《抵押合同》，共同为编号 FBTC-2012-7-117-05 号《资金支付协议》中约定的华夏幸福对方正东亚所负支付股权收益权转让价款的义务提供抵押担保。

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。（详见公司 2012 年 10 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 2012-83 号）。报告期内的实施情况如下：

(1) 三浦威特已于 2013 年 2 月 1 日与交通银行股份有限公司廊坊分行（以下简称“交行廊坊分行”）签署编号为贷字 00130201 号的《流动资金借款合同》，借款金额为壹亿元；华夏幸福与交行廊坊分行签署了编号为贷保字 00130201 号的《保证合同》，为该项目提供保证担保。

(2) 文安鼎泰园区建设发展有限公司于 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》

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。

(3) 九通投资于 2013 年 6 月 25 日与中国金谷国际信托有限责任公司（以下简称“金谷信托”）签署了编号为金谷信（2013）第 22-1 号的《人民币资金贷款合同》，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。

(4) 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《人民币资金贷款合同》，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（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 2012-106 号）。报告期内的实施情况如下：

(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《信托贷款合同》，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。

(2) 大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司（以下简称“大厂华夏”）于 2013 年 4 月 2 日与中国工商银行股份有限公司大厂支行（以下简称“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。

(3) 2013 年 7 月 16 日，固安华夏幸福基业与中国银行股份有限公司廊坊市广阳道支行（以下简称“中行廊坊市广阳道支行”）签订编号为冀-07-2013-038 号的《固定资产借款合同》，并于 2013 年 8 月 29 日签订《补充协议》，约定由中行廊坊市广阳道支行向固安华夏幸福基业发放贷款 3 亿元。2013 年 7 月 16 日，京御地产与中行廊坊市广阳道支行签订编号为冀-07-2013-038 号（保 1）的《保证合同》为上述贷款提供连带责任保证；王文学先生与刘娜女士同中行廊坊市广阳道支行签订编号为冀-07-2013-038 号（保 2）的《保证合同》为上述贷款提供连带责任保证；京御地产与中行廊坊市广阳道支行签订编号为冀-07-2013-038 号（抵 2）的《抵押合同》为上述贷款提供抵押担保；沈阳幸福基业房地产开发有限公司与中行廊坊市广阳道支行签订编号为冀-07-2013-038 号（抵 3）的《抵押合同》为上述贷款提供抵押担保。

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并审议通过了《关于为下属公司售后回租融资租赁事项提供担保的议案》（详见公司 2013 年 2 月 27 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 2013-018 号及临 2013-020 号）。报告期内的实施情况如下：

(1) 九通投资已于 2013 年 2 月 27 日与中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）签署编号为 2013102013000202 号的《信托贷款合同》，贷款总额为不超过人民币柒亿元；华夏幸福与中融信托于 2013 年 3 月 15 日签署了编号为 2013102013000203 号的《保证合同》，为上述贷款提供保证担保；京御地产与中融信托于 2013 年 3 月 15 日签署了编号 2013102013000204 号的《股权质押合同》，为上述贷款提供质押担保；北京丰科建与中融信托于 2013 年 3 月 15 日签署了编号为 2013102013000205 号的《土地使用权抵押合同》，为上述贷款提供抵押担保，并按抵押合同约定办理完毕相关抵押登记手续。

(2) 廊坊市京御幸福已于 2013 年 3 月 25 日与东莞信托有限公司签署编号为 12B1121301613001 号的《借款合同》，借款金额为叁亿元；东莞信托有限公司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。

(3) 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。

(4) 九通投资于 2013 年 4 月 17 日与华泰证券股份有限公司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；华泰证券股份有限公司与华夏幸福签署了编号为泰合幸福 TH201301-4 号的《保证合同》、与无锡鼎鸿园区建设发展有限公司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。

(5) 香河京御房地产开发有限公司（以下简称“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。

(6) 2013 年 3 月 20 日，廊坊华夏新城建设发展有限公司（以下简称“廊坊华夏新城”）与广州越秀融资租赁有限公司（以下简称“越秀租赁”）签署编号为越租第 20130101014-1 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，三浦威特与广东盛通融资租赁有限公司（以下简称“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（详见公司 2013 年 3 月 28 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 2013-28 号）。报告期内的实施情况如下：

（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 日与兴业银行股份有限公司廊坊分行（以下简称“兴业银行廊坊”）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）廊坊市云天楼房地产开发有限公司（以下简称“廊坊市云天楼”）于 2013 年 6 月 1 日与中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行（以下简称“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）大厂京御幸福房地产开发有限公司（以下简称“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。

（5）债权转让方廊坊华夏新城、大厂鼎鸿于 2013 年 8 月分别与债权收购方中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司（以下简称“信达资产”）、债务人京御地产签订编号为信冀-A-2013-018-01 和信冀-A-2013-018-02 的《债权收购协议》，约定将廊坊华夏新城享有的对京御地产 829,965,475.14 元的债权和大厂鼎鸿享有的对京御地产 170,034,524.86 元的债权（共计 10 亿元）转让给信达资产。信达资产与债务人京御地产及共同债务人廊坊市京御幸福、大厂京御幸福签订编号为信冀-A-2013-018-03 的《债务分期还款协议》。华夏幸福与信达资产签订编号为信冀-A-2013-018-04 的《保证合同》为债务人京御地产对信达资产所负 10 亿元债务提供保证担保；九通投资与信达资产签订编号为信冀-A-2013-018-05 的《保证合同》为债务人京御地产及共同债务人廊坊市京御幸福、大厂京御幸福对信达资产所负 10 亿元债务提供保证担

保；王文学先生与信达资产签订编号为信冀-A-2013-018-06 的《保证合同》为上述债务人京御地产及共同债务人廊坊市京御幸福、大厂京御幸福对信达资产所负 10 亿元债务提供保证担保。

(6) 大厂弘润与沧州银行股份有限公司廊坊分行（以下简称“沧州银行廊分”）于 2013 年 8 月 26 日签订编号为 2013 年银承字第 0826001 号的《沧州银行银行承兑汇票承兑协议》，承兑金额合计 1.5 亿元，经沧州银行廊分承兑。华夏幸福与沧州银行廊分、大厂弘润共同签订编号为 2013 年最保字第 0826001 号的《最高额保证合同》，为大厂弘润提供最高额 7,500 万元的保证担保。

(7) 大厂华夏与五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）于 2013 年 9 月 18 日签订编号为 P2013M11S-HFXF-002 号的《信托贷款合同》，由五矿信托向大厂华夏提供总额为 4 亿元的贷款。孟惊先生及高艳君女士与五矿信托签订编号为 P2013M11S-HFXF-003 号的《保证合同》为上述贷款提供连带责任保证担保；京御地产与五矿信托签订编号为 P2013M11S-HFXF-004 号的《保证合同》为上述贷款提供连带责任保证担保；王文学先生及刘娜女士与五矿信托签订编号为 P2013M11S-HFXF-005 号的《保证合同》为上述贷款提供连带责任保证担保。

(8) 三浦威特于 2013 年 8 月 30 日与委托人齐鲁证券有限公司（以下简称“齐鲁证券”）、贷款人兴业银行廊分签订编号为兴银（廊）委借字第 1300010 号的《委托贷款借款合同》。由齐鲁证券提供资金，兴业银行廊分根据齐鲁证券的委托向三浦威特发放贷款 5 亿元；华夏幸福和王文学先生分别与兴业银行廊分签署编号为兴银廊保字第 130011-1 号、兴银廊保字第 130011-2 号《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

(9) 九通投资、三浦威特和平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）签订编号为 T131064965100003 的《信托贷款合同》，由平安信托向借款人三浦威特发放不超过 12 亿元的信托贷款，其中九通投资为共同债务人，对三浦威特的还款义务承担连带还款责任。固安京御幸福、京御地产、天津幸福基业分别与平安信托签订编号为 T131064965100004、T131064965100005、T131064965100006 的《抵押合同》，为三浦威特和九通投资所负上述债务提供抵押担保。华夏幸福与平安信托签订编号为 T131064965100008 的《保证合同》，为九通投资所负上述债务提供连带责任保证担保。

2013 年 6 月 9 日，大厂弘润与中国光大银行股份有限公司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，中国光大银行股份有限公司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。

2013 年 5 月 29 日,公司召开第四届董事会第三十次会议,并于 2013 年 6 月 25 日召开 2013 年第四次临时股东大会批准了对香河京御核定担保额度的事项(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 2013-054 号)。报告期内实施情况如下:

(1) 香河京御与贷款人于 2013 年 7 月 22 日签订编号为 13010520130000055 号的《中国农业银行股份有限公司固定资产借款合同》,由农行廊坊银广支行向香河京御提供 4.2 亿元贷款。京御地产与农行廊坊银广支行签订编号为 13100220130039763 号的《抵押合同》为上述贷款中 5,700 万元提供抵押担保;大厂京御房地产开发有限公司(以下简称“大厂京御”)与农行廊坊银广支行签订编号为 13100220130039765 号的《抵押合同》为上述贷款中 5,800 万元提供抵押担保。

2013 年 6 月 14 日,公司召开第四届董事会第三十一次会议,并于 2013 年 6 月 25 日召开 2013 年第四次临时股东大会批准了对大厂鼎鸿核定担保额度的事项(详见公司 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 2013-061 号)。报告期内实施情况如下:

(1) 大厂鼎鸿与委托人上海金元惠理资产管理有限公司(以下简称“金元惠理”)、贷款人晋商银行股份有限公司太原体育南路支行(以下简称“晋商银行”)于 2013 年 7 月 8 日签订编号为(0509)晋银委贷字(2013)第 002 号《晋商银行股份有限公司太原体育南路支行委托贷款合同》,由金元惠理提供资金,晋商银行接受金元惠理的委托向大厂鼎鸿发放总计不超过 16 亿元的贷款。华夏幸福与晋商银行签订编号为(0509)晋银保字(2013)第 002 号的《保证合同》为上述贷款提供保证担保;王文学先生与晋商银行签订编号为(0509)晋银特担字(2013)第 002 号的《保证合同》为上述贷款提供保证担保;九通投资与晋商银行签订编号为(0509)晋银权质字(2013)第 002 号的《股权质押合同》,将其持有的大厂鼎鸿 100%的股权质押给晋商银行,为上述贷款提供股权质押担保。

2013 年 7 月 15 日,公司召开第四届董事会第三十二次会议,并于 2013 年 7 月 31 日召开 2013 年第五次临时股东大会批准了对部分下属公司核定担保额度的事项(详见公司 2013 年 7 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 2013-073 号)。报告期内的实施情况如下:

(1) 大厂京御幸福与中融信托分别签署编号为 2013202004005004 号、2013202004005104 号、2013202004005204 号的《信托贷款合同》,由中融信托向大厂京御幸福共计拟发放贷款 8 亿元(具体贷款金额以信托计划实际募集金额为准)。2013 年 8 月 2 日,京御地产与中融信托

分别签署编号为 2013202004005005 号、2013202004005105 号、2013202004005205 号的《股权质押合同》，为上述贷款分别提供股权质押担保；华夏幸福与中融信托分别签署编号为 2013202004005006 号、2013202004005106 号、2013202004005206 号的《保证合同》，为上述贷款分别提供担保。

(2) 三浦威特与渤海国际信托有限公司（以下简称“渤海信托”）签订编号为 bitc2013(lr)-2786 号的《信托贷款合同》，约定由渤海信托向三浦威特提供贷款 5 亿元。京御地产与渤海信托签订编号为 bitc2013(or)-2787 号的《抵押合同》及《补充协议》，为上述贷款提供抵押担保；九通投资与渤海信托签订编号为 bitc2013(or)-2788 号的《权利质押合同》及《补充协议》，为上述贷款提供质押担保；华夏幸福与渤海信托签订编号为 bitc2013(or)-2789 号的《保证合同》为上述贷款提供保证担保；王文学先生与渤海信托签订编号为 bitc2013(or)-2790 号的《保证合同》为上述贷款提供保证担保。

2013 年 8 月 26 日，公司召开第四届董事会第三十四次会议，并于 2013 年 9 月 17 日召开 2013 年第六次临时股东大会批准了对部分下属公司核定担保额度的事项（详见公司 2013 年 8 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 2013-089 号）。报告期内的实施情况如下：

(1) 2013 年 9 月 27 日，三浦威特与汇添富资产管理有限公司（以下简称“汇添富”）签订编号为 HTFZB[2013]-D-SYQ 字第 4 号-02 的《应收账款收益权转让及回购合同》，约定汇添富以九亿元为对价受让三浦威特所持有的应收账款收益权，并由三浦威特根据合同的规定于两年内回购上述应收账款收益权。华夏幸福和王文学先生分别与汇添富签订编号为 HTFZB[2013]-D-SYQ 字第 4 号-03 和 HTFZB[2013]-D-SYQ 字第 4 号-04 的《保证合同》为三浦威特在《应收账款收益权转让及回购合同》中所负义务的履行提供保证担保。京御地产与汇添富签订编号为 HTFZB[2013]-D-SYQ 字第 4 号-06 的《股权质押合同》为三浦威特在《应收账款收益权转让及回购合同》中所负义务的履行提供股权质押担保。

(2) 大厂京御幸福与中国银行股份有限公司大厂支行（以下简称“中行大厂支行”）于 2013 年 10 月 1 日签订编号为冀-07-2013-102 号的《固定资产借款合同》，由中行大厂支行向大厂京御幸福发放总额为 2.9 亿元的固定资产贷款。大厂华夏与中行大厂支行签订编号为冀-07-2013-102 号（抵 2）的《抵押合同》，大厂京御与中行大厂支行签订编号为冀-07-2013-102 号（抵 3）的《抵押合同》，王文学先生及刘娜女士与中行大厂支行签订编号为冀-07-2013-102 号（保）的《保证合同》，共同为上述债务的履行提供担保。

2013 年 9 月 23 日，公司召开第四届董事会第三十六次会议，并于 2013 年 10 月 9 日召开第七次临时股东大会，批准公司自 2013 年第七次临时股东大会之日后至 2013 年年度股东大会召开之日前，公司为全资、控股子公司及全资、控股子公司之间提供总额不超过 125 亿元的担保（详见公司 2013 年 9 月 24 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 2013-105 号）。报告期内的实施情况如下：

（1）三浦威特与江苏银行股份有限公司北京分行于 2013 年 11 月 21 日签订编号为 322813S-007WD 的《对公客户委托贷款借款合同》，由江苏银行股份有限公司北京分行向三浦威特发放总额为 2 亿元的委托贷款。华夏幸福与江苏银行股份有限公司北京分行签订编号为 322813S-007WD-001BZ 的《保证担保合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

（四）自 2013 年 4 月 18 日至本报告出具日，公司购买经营性用地情况如下：

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 18 日至本报告出具日，公司下属公司共计竞得 3,427,591.79 平方米土地使用权，成交金额共计 740,197 万元。其中，在河北省廊坊市固安县竞得 1,173,869.46 平方米土地使用权，成交金额总计 305,543 万元；在河北省廊坊市大厂回族自治县竞得 895,101.06 平方米土地使用权，成交金额总计 205,167.78 万元；在辽宁省沈阳市竞得 466,073 平方米土地使用权，成交金额总计 42,633.53 万元；在河北省张家口市怀来县竞得 287,351.96 平方米土地使用权，成交金额总计 36,567 万元；在河北省廊坊市竞得 186,320.61 平方米土地使用权，成交金额总计 90,550 万元；在河北省霸州市竞得 178,784 平方米土地使用权，成交金额总计 22,408 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；在河北省廊坊市香河县竞得 92,579 平方米土地使用权，成交金额总计 18,915 万元；在浙江省无锡市竞得 29,127.2 平方米土地使用权，成交金额总计 4,043 万元。

（五）投资者接待情况

报告期内，公司与投资者保持良好积极的沟通。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，帮助投资者更加直观地了解公司。2013 年 4 月 11 日，公司组织召开了公司 2012 年度现金分红说明会，针对公司 2012 年度利润分配情况向各位股东进行详细解释说明。

报告期内，公司积极参加河北证监局举办的 2012 年度业绩网上集体说明会，集中回答投资者的问题。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；并完善公司网站投资者关系频道，保证信息披露的完整性、准确性和及时性。

2013 年度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、河北固安等地	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	
		民生证券	

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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）				本次变动后		
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	533,140,590	60.45		266,570,295			266,570,295	799,710,885	60.45
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	533,140,590	60.45		266,570,295			266,570,295	799,710,885	60.45
其中：境内非国有法人持股	533,140,590	60.45		266,570,295			266,570,295	799,710,885	60.45
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	348,779,220	39.55		174,389,610			174,389,610	523,168,830	39.55
1、人民币普通股	348,779,220	39.55		174,389,610			174,389,610	523,168,830	39.55
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	881,919,810	100		440,959,905			440,959,905	1,322,879,715	100

2、股份变动情况说明

2013 年 8 月 26 日，公司召开第四届董事会第三十四次会议，并于 2013 年 9 月 17 日召开 2013 年第六次临时股东大会。会议审议通过了《2013 年半年度利润分配预案》，决定以 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。2013 年 9 月 27 日，公司发布《华夏幸福基业股份有限公司 2013 年半年度利润分配方案实施公告》，将 2013 年半年度利润分配方案实施的股权登记日确定为 2013 年 10 月 9 日。送股完成后，公司总股本增加至 1,322,879,715 股。截至 2013 年 12 月 31 日，公司总股本为 1,322,879,715 股，其中限售流通股 799,710,885 股。

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

实施 2013 年半年度利润分配方案后，公司总股本由 881,919,810 股增加至 1,322,879,715 股。则摊薄后的 2012 年度每股收益为 1.35 元、每股净资产为 3.26 元，2013 年半年度的每股收益为 1.34 元，每股净资产为 4.46 元。

（二）限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华夏控股	533,140,590	0	266,570,295	799,710,885	重大资产重组非公开发行	2014 年 9 月 14 日
合计	533,140,590	0	266,570,295	799,710,885	/	/

二、证券发行与上市情况

（一）截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

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

根据 2011 年 8 月 26 日，公司收到中国证券监督管理委员会（证监许可[2011]1355 号）《关于核准浙江国祥重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》文件，核准公司向华夏控股发行 355,427,060 股股份购买相关资产，本次发行新增股份的性质为有限售条件流通股，股票限售期为 36 个月，限售期为 2011 年 9 月 15 日至 2014 年 9 月 14 日。

自上述股份发行后至今，公司实施了 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本方案：以 2011 年 12 月 31 日公司总股本 587,946,540 股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股派送 3 股（每股面值 1 元）以及 2013 年半年度利润分配方案：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）。经过两次股份变动后，上述股份数量现已由发行时的 355,427,060 股增加至 799,710,885 股。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，公司实施《2013 半年度利润分配方案》，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。送股完成后，公司总股本增加至 1,322,879,715 股。截至 2013 年 12 月 31 日，公司总股本为 1,322,879,715 股，其中限售流通股 799,710,885 股。报告期内，公司的资产和负债结构未发生重大变化。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	18,011	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数				21,481
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	66.70	882,360,659	274,902,953	799,710,885	质押 514,740,000
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	2.18	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	1.90	25,074,131	7,635,085	0	无
中国平安人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	其他	1.15	15,254,152	10,342,770	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	1.12	14,800,000	-2,756,600	0	无
中国银行—嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	1.01	13,381,176	13,381,176	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	1.00	13,194,453	3,869,632	0	无
浙江上风实业股份有限公司	境内非国有法人	0.97	12,801,619	2,297,206	0	无
鼎基资本管理有限公司	境内非国有法人	0.78	10,260,000	3,420,000	0	无
中国民生银行股份有限公司—华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.77	10,200,000	3,032,088	0	无

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
华夏幸福基业控股股份公司	82,649,774	人民币普通股
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
浙江春晖集团有限公司	25,074,131	人民币普通股
中国平安人寿保险股份有限公司—分红一个险分红	15,254,152	人民币普通股
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	14,800,000	人民币普通股
中国银行—嘉实稳健开放式证券投资基金	13,381,176	人民币普通股
中国平安人寿保险股份有限公司—投连一个险投连	13,194,453	人民币普通股
浙江上风实业股份有限公司	12,801,619	人民币普通股
鼎基资本管理有限公司	10,260,000	人民币普通股
中国民生银行股份有限公司—华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	10,200,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	鼎基资本与华夏控股为一致行动人，其他股东之间的关联关系未知。	

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	华夏幸福基业控股股份公司	799,710,885	2014年9月14日	799,710,885	重大资产重组非公开发行股份,限售36个月。

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

单位:元 币种:人民币

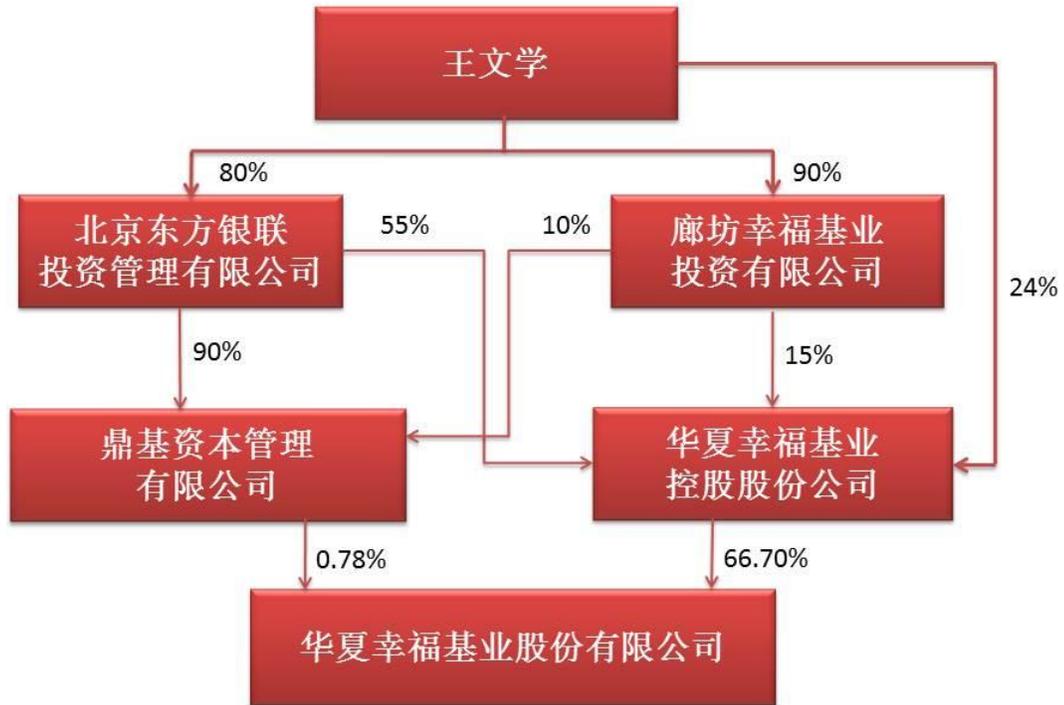
名称	华夏幸福基业控股股份公司
单位负责人或法定代表人	王文学
成立日期	1998年7月10日
组织机构代码	70076906-4
注册资本	1,050,000,000
主要经营业务	对商业、制造业的投资;企业管理咨询。
经营成果	华夏控股 2009-2012 年经营状况良好,近三年公司总资产逐年增长,显示公司良好的发展态势。
财务状况	财务状况良好,2013 年末总资产达 67 亿元,净资产达 8 亿元。
现金流和未来发展战略	截至 2013 年末公司现金流充足,净现金流量为 1.3 亿元。公司未来发展战略为对商业制造业的投资。目前公司现金流充沛,有足够实力对外投资。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

(二) 实际控制人情况

1、自然人

姓名	王文学
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	无
最近 5 年内的职业及职务	华夏控股董事长、华夏幸福董事长兼总裁
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
王文学	董事长、总裁	男	47	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	269.29	0
郭绍增	董事	男	51	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	0	82.48
胡学文	董事、副总裁	男	55	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	166	0
孟惊	董事、副总裁	男	47	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	232.87	0
程涛	董事、副总裁、财务总监	男	35	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	224.84	0
夏斌	独立董事	男	63	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	0.83	0
朱武祥	独立董事	男	49	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	0.83	0
张奇峰	独立董事	男	41	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	3,900	因拟担任上市公司董事，为避免触及	0.83	0

									董监高 相关增 减持规 定,在任 期开始 前全部 减持。		
马晓东 (离任)	董事、 副总裁	男	48	2010年12 月22日	2013年 12月20 日	0	0	0	—	93.84	0
安义 (离任)	董事	男	58	2010年12 月22日	2013年 12月20 日	0	0	0	—	82.41	0
杨言荣 (离任)	董事	男	66	2010年12 月22日	2013年 12月20 日	0	0	0	—	10	0
沈成德 (离任)	独立 董事	男	51	2010年12 月22日	2013年 12月20 日	0	0	0	—	10	0
吴青谊 (离任)	独立 董事	男	41	2010年12 月22日	2013年 12月20 日	0	0	0	—	10	0
章程 (离任)	独立 董事	男	60	2010年12 月22日	2013年 12月20 日	0	0	0	—	10	0
常冬娟	监事 会主 席	女	34	2013年12 月20日	2016年 12月19 日	0	0	0	—	44.83	0
张焱	监事	男	37	2013年12 月20日	2016年 12月19 日	0	0	0	—	26.65	0
朱薇薇	职工 监事	女	32	2013年12 月20日	2016年 12月19 日	0	0	0	—	42.44	0
金亮 (离任)	监事 会主 席	男	33	2010年12 月22日	2013年 12月20 日	0	0	0	—	48.86	0
洪振忠 (离任)	监事	男	65	2010年12 月22日	2013年 12月20 日	0	0	0	—	7.78	0
韩文武 (离任)	职工 监事	男	35	2010年12 月22日	2013年 12月20 日	0	0	0	—	20.67	0
郑云端	副总 裁	男	40	2013年12 月20日	2016年 12月19 日	0	0	0	—	167.75	0

张书峰	副总裁	男	43	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	160.37	0
赵鸿靖	副总裁	男	36	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	175.65	0
钲震宇	副总裁	男	38	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	170.43	0
陈怀洲	副总裁	男	38	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	170.3	0
刘丹	副总裁	男	44	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	166.56	0
郭仕刚	副总裁	男	43	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	166.56	0
符合	副总裁	男	49	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	54.6	0
朱洲	董事会秘书	男	31	2013年12月20日	2016年12月19日	0	0	0	—	130.42	0
张亦农 (离任)	副总裁	男	46	2011年9月8日	2013年12月20日	0	0	0	—	62.84	0
廖赤眉 (离任)	副总裁	男	51	2011年9月8日	2013年12月20日	0	0	0	—	93.84	0
张荣敏 (离任)	副总裁	男	50	2012年7月16日	2013年12月20日	0	0	0	—	92.89	0
张学军 (离任)	副总裁	男	43	2012年12月24日	2013年12月20日	0	0	0	—	76.49	0
合计	/	/	/	/	/	0	0	3,900	/	2,991.67	82.48

王文学：男，1967年5月出生，中专。历任全国第十二届政协委员、河北省第十一届及第十二届人大代表、华夏控股董事长兼总裁、华夏幸福董事长。现任华夏控股董事长、鼎基资本执行董事、华夏幸福董事长兼总裁。

郭绍增：男，1963年2月出生，工商管理硕士。历任华夏控股董事兼副总裁、华夏幸福董事，现任华夏控股及华夏幸福董事。

胡学文：男，1959 年 12 月出生，大专。历任华夏控股工程副总经理、分公司总经理、副总裁、董事。现任华夏控股监事会主席、华夏幸福董事兼副总裁。

孟 惊：男，1967 年 10 月出生，本科。历任华夏控股人力资源部经理、分公司总经理、副总裁、华夏控股监事会主席。现任华夏控股董事、华夏幸福董事兼副总裁。

程 涛：男，1979 年 9 月出生，博士。历任成都龙湖地产发展有限公司财务部经理、北京龙湖置业有限公司财务总监、华夏控股副总裁、华夏幸福财务总监。现任华夏控股董事、华夏幸福董事、副总裁兼财务总监。

夏 斌：男，1951 年 5 月出生，硕士。历任中国人民银行总行处长、副所长；中国证监会交易部主任兼信息部主任；深圳证券交易所总经理；中国人民银行政策研究室副主任；中国人民银行非银行金融机构司司长；国务院发展研究中心金融研究所所长；现任国务院发展研究中心金融研究所名誉所长，同时兼任华夏幸福独立董事、海通证券股份有限公司独立董事。

朱武祥：男，1965 年 5 月出生，博士。历任清华大学经济管理学院经济系助教、经济系讲师、金融系副教授。现任金融系教授，同时兼任华夏幸福独立董事、北京建设（控股）有限公司独立董事、荣信电力电子股份有限公司独立董事。

张奇峰：男，1973 年 1 月出生，博士。历任中国工商银行湖南省衡东县支行，会计与电脑主机员。现任上海立信会计学院副院长（会计学教授），同时兼任华夏幸福独立董事、新疆天富热电股份有限公司独立董事。

马晓东（离任）：男，1966 年出生，本科学历。历任华夏控股董事兼副总裁；华夏控股董事、华夏幸福董事兼副总裁。

安 义（离任）：男，1956 年出生，EMBA 学历。历任华夏控股董事兼副总裁；华夏控股董事、华夏幸福董事兼总裁；华夏控股及华夏幸福董事。

杨言荣（离任）：男，1948 年出生。历任上虞县中塘农机厂厂长、上虞县内燃机配件厂厂长、绍兴市制冷设备厂厂长、浙江春晖集团公司董事长兼总经理；现任浙江春晖集团有限公司董事长，兼任中国乡镇企业研究院特聘研究员。2001 年 7 月至 2013 年 12 月期间任华夏幸福董事。

沈成德（离任）：男，1963 年出生，硕士学历。曾任职宁波市财税局，宁波市轻工业局，宁波国际信托投资公司。现任香溢控股集团股份有限公司副总经理兼总会计师，并任宁波波导股份有限公司、荣安地产股份有限公司、宁波康强电子股份有限公司独立董事。2007 年 12 月至 2013 年 12 月期间任华夏幸福独立董事。

吴青谊（离任）：男，1973 年出生，本科学历。历任浙江阳光照明电器集团股份有限公司董事兼

副总经理及董事会秘书；现任浙江亚厦装饰股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。2007年12月至2013年12月期间任华夏幸福独立董事。

章程（离任）：男，1954年出生，硕士学历。清华大学法学院教授、博士生导师，诉讼法学科负责人，兼任中国民事诉讼法研究会会长、中国检察学研究会副会长、最高人民检察院咨询委员、最高人民检察院带教导师。2007年12月至2013年12月期间任华夏幸福独立董事。

常冬娟：女，1980年1月出生，本科。2003年至今历任华夏控股资金管理高级经理、三浦威特园区建设发展有限公司主管会计。现任华夏控股监事、华夏幸福监事会主席、资金管理总监。

张 毅：男，1977年1月出生，本科。2003年9月-2007年5月，任北京市中天辰建筑装饰工程有限公司法务顾问兼总裁秘书。2007年5月至今，历任华夏控股法务经理；现任华夏幸福监事、法人事务部高级经理。

朱薇薇：女，1982年2月出生，本科。历任华夏控股出纳、会计、财务经理、管理经理、华夏幸福管理经理、财务分析高级经理。现任华夏幸福职工监事、财务分析总监。

金 亮（离任）：男，1981年11月出生，本科学历。历任华夏控股管理专员；三浦威特管理专员、管理部经理；华夏控股总裁秘书、监事。2010年4月至2013年12月期间任华夏幸福监事会主席。

洪振忠（离任）：男，1949年6月出生，中专学历。历任河北省廊坊运输公司内部审计处副处长、财务管理处副处长兼主管会计、华夏控股内控专员。2010年4月至2013年12月期间任华夏幸福监事；2008年1月至今，任鼎基资本监事。

韩文武（离任）：男，1979年6月出生，本科学历。历任廊坊市华元机电工程有限公司财务及税务会计；华夏控股出纳、会计；九通投资主管会计；华夏控股财务高级经理；华夏幸福财务高级经理；2010年3月至2013年12月期间任华夏幸福职工监事。

郑云端：男，1974年3月出生，硕士。历任宝洁公司人力资源助理经理、经理、高级经理，并于天津工厂、广州中国总部、北京亚太研发中心、美国辛辛那提总部及新加坡亚太地区总部任职；曾在荷兰皇家壳牌石油公司新加坡地区总部任职，负责全球零售业务网络拓展及亚太地区营运人力资源；曾在淡马锡全资子公司富登投资公司工作，任职中银富登村镇银行人力资源执行副总裁。现任华夏幸福副总裁。

张书峰：男，1971年8月出生，本科。历任中国农村发展信托投资公司海南代表处金融部副经理、办公室副主任、海南公司副总经理；国务院发展研究中心小城镇改革发展中心邯郸办事处主任；卓达集团北京公司执行总裁；华夏幸福副总经理、分公司总经理、总裁助理兼区域事业

部副总经理及企业发展中心总经理。现任华夏幸福副总裁。

赵鸿靖：男，1978 年 1 月出生，硕士。历任山东省经济开发投资总公司投资分析师；正大置地（有限）公司城市开发二部副总经理；资深副总裁助理；路劲地产集团北京区总经理助理；华夏控股区域事业部运营管理总监、研发中心总经理；华夏幸福总裁助理。现任华夏幸福副总裁。

轩震宇：男，1976 年 7 月出生，硕士。历任佳能（中国）有限公司研发工程师、网擎科技有限公司研发工程师、西门子（中国）有限公司产品经理、华夏控股招商中心总经理、华夏幸福总裁助理兼工业地产事业部总经理。现任华夏幸福副总裁。

陈怀洲：男，1976 年 11 月出生，大专。历任华夏控股营销总监、廊分事业部研发副总经理；华夏幸福廊分事业部总经理。现任华夏幸福副总裁。

刘 丹：男，1970 年 4 月出生，硕士。历任锦州实力房地产开发公司副经理；上海新华信息管理咨询公司咨询顾问；阳光能源控股有限公司总经理助理；华夏控股京御地产事业部副总经理、旅游地产事业部总经理；华夏幸福旅游地产事业部总经理。现任华夏幸福副总裁。

郭仕刚：男，1971 年 5 月出生，大专。历任北京城乡建设集团第二建筑工程公司工长、项目经理；北京万科物业服务服务有限公司项目经理、助理总经理；华夏控股总裁助理兼物业公司总经理；华夏幸福总裁助理兼物业公司总经理。现任华夏幸福副总裁。

符 合：男，1965 年 4 月出生，硕士。历任中国建筑五局五公司主任工程师、项目经理；中国海外集团有限公司项目副经理、项目经理；中国海外土木工程有限公司董事、副总经理、总经理、董事长；中国海外建筑工程有限公司董事、助理总经理、副总经理；中国海外集团有限公司董事、中国建筑国际集团有限公司执行董事、副总经理；中国海外投资集团有限公司董事、副总经理、中海物流（深圳）有限公司董事长、总经理。现任华夏幸福副总裁。

朱 洲：男，1983 年 5 月出生，硕士。历任华夏控股总裁办秘书、运营管理经理、运营管理总监、华夏幸福运营管理总监。现任华夏控股董事、华夏幸福董事会秘书。

张亦农（离任）：男，1968 年出生，本科学历。2003 年至 2009 年，历任联想集团市场部经理、展望未来传播有限公司总裁、联想集团品牌总监、整合营销总监、亚太区市场总监；2010 年至 2011 年，任复星集团品牌总经理。2011 年 9 月至 2013 年 12 月期间任华夏幸福副总裁。

廖赤眉（离任）：男，1963 年出生，博士学历。2000 年至 2011 年 4 月，任阳光壹佰置业集团高级副总裁。2011 年 9 月至 2013 年 12 月期间任华夏幸福副总裁。

张荣敏（离任）：男，1964 年出生，本科学历。2009 年以前，历任中国海外集团中海发展（上海）有限公司董事、项目经理，香港总部项目经理，上海公司董事、副总经理职务；2009 年 10

月至 2012 年 5 月，任仁恒房地产有限公司上海分公司副总经理职务。2012 年 7 月至 2013 年 12 月期间任华夏幸福副总裁。

张学军（离任）：男，1971 年出生，本科学历。2005 年至 2011 年 9 月，历任华夏控股京御地产事业部副总经理、常务副总经理；2011 年 9 月至 2012 年 12 月，任华夏幸福总裁助理，京御地产事业部常务副总经理、总经理；2012 年 12 月至 2013 年 6 月，任华夏幸福副总裁，分管大厂大区；2013 年 6 月至 2013 年 12 月任华夏幸福副总裁，华夏幸福基业产业发展事业部副总裁。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王文学	华夏控股	董事长	2013 年 12 月 28 日	2016 年 12 月 27 日
王文学	鼎基资本	执行董事	2011 年 12 月 16 日	2014 年 12 月 15 日
郭绍增	华夏控股	董事	2013 年 12 月 28 日	2016 年 12 月 27 日
胡学文	华夏控股	监事会主席	2013 年 12 月 28 日	2016 年 12 月 27 日
孟 惊	华夏控股	董事	2013 年 12 月 28 日	2016 年 12 月 27 日
程 涛	华夏控股	董事	2013 年 12 月 28 日	2016 年 12 月 27 日
朱 洲	华夏控股	董事	2013 年 12 月 28 日	2016 年 12 月 27 日
常冬娟	华夏控股	监事	2013 年 12 月 28 日	2016 年 12 月 27 日
洪振忠	鼎基资本	监事	2008 年 1 月 6 日	
杨言荣	浙江春晖集团有限公司	董事长	2000 年 1 月 1 日	

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王文学	北京东方银联投资管理有限公司	执行董事	2013 年 9 月 16 日	2016 年 9 月 15 日
	廊坊幸福基业投资有限公司	执行董事	2007 年 10 月 18 日	
	九通基业科技发展有限公司	执行董事	2008 年 1 月 10 日	
	廊坊银行股份有限公司	董事	2013 年 12 月 27 日	2016 年 12 月 26 日
郭绍增	华夏幸福创业投资有限公司	执行董事	2010 年 11 月 20 日	
	廊坊银行股份有限公司	副董事长	2014 年 1 月 6 日	2016 年 12 月 26 日
	廊坊市城郊信用联社	理事	2012 年 8 月 15 日	2015 年 8 月 14 日
	廊坊京御房地产开发有限公司	董事	2011 年 9 月 2 日	2014 年 9 月 1 日
胡学文	华夏幸福（上虞）股权投资有限公司	执行董事	2012 年 6 月 13 日	2015 年 6 月 12 日

	华夏幸福弘润投资有限公司	执行董事	2012 年 7 月 2 日	2015 年 7 月 1 日
	廊坊市凯创九通投资有限公司	副董事长	2012 年 7 月 20 日	2014 年 6 月 27 日
	九通基业投资有限公司	董事长	2013 年 12 月 10 日	2016 年 12 月 9 日
	九通基业投资有限公司	经理	2011 年 11 月 15 日	
	廊坊京御房地产开发有限公司	董事	2011 年 9 月 2 日	2014 年 9 月 1 日
	三浦威特园区建设发展有限公司	董事长、经理	2011 年 11 月 15 日	
	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	董事长	2007 年 10 月 31 日	
孟 惊	廊坊市凯创九通投资有限公司	董事	2011 年 6 月 28 日	2014 年 6 月 27 日
	九通基业投资有限公司	董事	2013 年 12 月 10 日	2016 年 12 月 9 日
	廊坊京御房地产开发有限公司	董事长、经理	2012 年 9 月 26 日	2014 年 9 月 1 日
	三浦威特园区建设发展有限公司	董事	2008 年 7 月 28 日	
	固安京御幸福房地产开发有限公司	董事长	2011 年 6 月 20 日	2014 年 6 月 19 日
	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	董事	2008 年 4 月 16 日	
夏 斌	国务院发展研究中心金融研究所	名誉所长		
	海通证券股份有限公司	独立董事	2011 年 5 月 16 日	2014 年 5 月 15 日
朱武祥	清华大学金融系	教授		
	北京建设（控股）有限公司	独立董事	2011 年 1 月 1 日	
	荣信电力电子股份有限公司	独立董事	2013 年 6 月 18 日	2016 年 6 月 17 日
张奇峰	上海立信会计学院	副院长、会计学教授		
	固安京御幸福房地产开发有限公司	董事	2011 年 6 月 20 日	2014 年 6 月 19 日
安 义	廊坊京御房地产开发有限公司	董事	2011 年 9 月 2 日	2014 年 9 月 1 日
	廊坊京御房地产开发有限公司	总经理	2011 年 11 月 15 日	2014 年 9 月 1 日
	三浦威特园区建设发展有限公司	董事	2008 年 7 月 28 日	
	固安京御幸福房地产开发有限公司	董事、总经理	2011 年 6 月 20 日	2014 年 6 月 19 日
马晓东	廊坊京御房地产开发有限公司	董事	2011 年 9 月 2 日	2014 年 9 月 1 日
沈成德	香溢控股集团股份有限	副总经理兼	2011 年 4 月 26 日	2014 年 4 月 25 日

	公司	总会计师		
	宁波波导股份有限公司	独立董事	2011年5月27日	2014年5月26日
	荣安地产股份有限公司	独立董事	2011年5月18日	2014年5月17日
沈成德	宁波康强电子股份有限公司	独立董事	2011年9月27日	2014年9月26日
章程	清华大学法学院	教授、博士生导师		
	中国民事诉讼法研究会	会长		
	中国检察学研究会	副会长		
	最高人民检察院	咨询委员		
	最高人民检察院	带教导师		
吴青谊	浙江亚厦装饰股份有限公司	董事、副总经理、董事会秘书	2013年5月20日	2016年5月19日

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会决定，其他高级管理人员的报酬经董事会薪酬与考核委员会考核确认。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司《薪酬福利管理办法》，结合董事、监事和高级管理人员的履职情况，确定公司高级管理人员的报酬及相应福利待遇。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	按照绩效考评结果支付完毕。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	2991.67 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王文学	董事长	聘任	换届选举
郭绍增	董事	聘任	换届选举
胡学文	董事	聘任	换届选举
孟惊	董事	聘任	换届选举
程涛	董事	聘任	换届选举
夏斌	独立董事	聘任	换届选举
朱武祥	独立董事	聘任	换届选举
张奇峰	独立董事	聘任	换届选举
常冬娟	监事会主席	聘任	换届选举
张焱	监事	聘任	换届选举
朱薇薇	职工监事	聘任	换届选举
王文学	总裁	聘任	董事会提名委员会提名聘任
胡学文	副总裁	聘任	总裁提名聘任
孟惊	副总裁	聘任	总裁提名聘任
程涛	副总裁、财务总监	聘任	总裁提名聘任

郑云端	副总裁	聘任	总裁提名聘任
张书峰	副总裁	聘任	总裁提名聘任
赵鸿靖	副总裁	聘任	总裁提名聘任
钲震宇	副总裁	聘任	总裁提名聘任
陈怀洲	副总裁	聘任	总裁提名聘任
刘 丹	副总裁	聘任	总裁提名聘任
郭仕刚	副总裁	聘任	总裁提名聘任
符 合	副总裁	聘任	总裁提名聘任
朱 洲	董事会秘书	聘任	董事会提名聘任
安 义	董 事	离任	任期届满
马晓东	董事、副总裁	离任	任期届满
杨言荣	董 事	离任	任期届满
沈成德	独立董事	离任	任期届满
吴青谊	独立董事	离任	任期届满
章 程	独立董事	离任	任期届满
金 亮	监事会主席	离任	任期届满
洪振忠	监 事	离任	任期届满
韩文武	职工监事	离任	任期届满
张亦农	副总裁	离任	任期届满
廖赤眉	副总裁	离任	任期届满
张荣敏	副总裁	离任	任期届满
张学军	副总裁	离任	任期届满

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

公司高度重视关键人才管理，针对关键人才队伍建立了相应的管理机制，涉及外部人才引进、内部人才培养、任用、考核和激励等，以求持续建立一支高素质、稳定的关键人才队伍，确保公司经营的健康发展。报告期内，公司通过外部引进和内部培养的方式，扩充了关键人才队伍规模，提高了关键人才素质水平，减少了关键人才流失，保持了队伍的稳定。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	598
主要子公司在职员工的数量	8,083
在职员工的数量合计	8,681
母公司及主要子公司需承担费用的 离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	749
销售人员	582
技术人员	411
财务人员	218

行政人员	77
物业及其他人员	6,644
合计	8,681
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博 士	21
研究生	514
本 科	2,962
大专及以下	5,184
合计	8,681

（二）薪酬政策

1. 薪酬定位：

根据公司发展现状和人力资源管理策略，按照“适应市场环境，体现人才价值，发挥激励作用”的原则，公司致力于为员工提供有竞争力的薪酬福利待遇。并以激励性薪酬分配制度为核心，建立兼顾内部公平性和市场竞争性的薪酬体系，努力实现员工在薪酬分配上的“责任与利益一致、能力与价值一致、业绩与收益一致”的目标，将个人收益和公司效益有效结合，充分发挥薪酬的保留和激励作用。

2. 薪酬结构：

年度总收入分为年度固定收入和浮动收入两部分组成。

年度固定收入为员工 12 个月固定工资，即年度固定收入=月度基本工资*12 个月浮动部分与公司经营业绩完成情况、业绩考核成绩、个人考核成绩相关。

3. 薪酬信息与薪酬保密：

薪酬信息对员工而言，是机密性及私人性的资料。每位员工均不得询问或透露他人薪酬所得情况。但公司管理层、部门负责人及薪酬工作人员有权了解公司的整体薪酬体系。

4. 薪酬管理责任：

薪酬制度及薪酬发放由公司人力资源中心拟定并报公司经营管理层批准后执行。

（三）培训计划

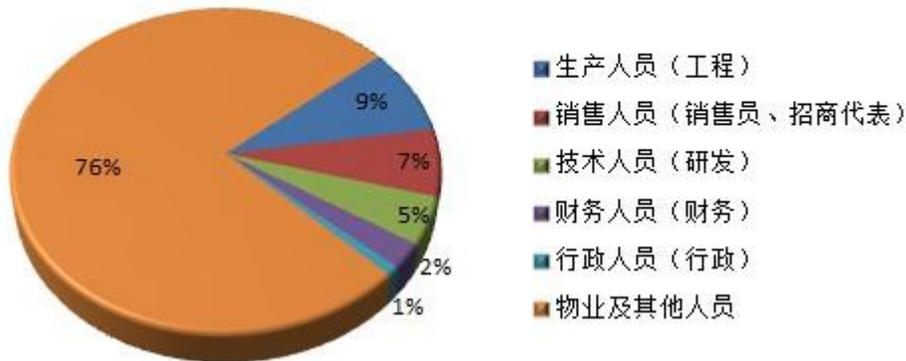
培训是风险最小、收益最大的战略性投资。只有持续发展的人才培养才能带给企业无穷的创造力、提供给客户更优质的产品和服务，实现更高的业绩。

为了配合公司快速发展，公司下属华夏幸福基业大学秉承“整合与传承企业智慧、塑造卓越领导者”的使命在 2013 年重点制定了以下人才培养的计划：

1. 领导力：制订了《舰长训练营》、《经理人训练营》、《高潜质人才训练营》三大培训项目对组织不同层级的管理者进行差异化培训。
2. 专业力：为了全面提升业务专业水平华夏幸福基业大学建立了《研发学院》、《工程学院》、《营销学院》、《人力资源学院》、《财务学院》、《战略运营学院》、《拓企政学院》，并匹配了能力提升、岗位对应的基础、中阶、高阶的课程体系进行全面的培养。
3. 通用技能培训：该体系以“持续提升企业人员通用技能，培养职业化能力”为核心使命，结合公司素质模型的要点，全面、系统地搭建“管理自己、管理关系、管理任务”三大模块的通用技能课程，采取“结合需求、衔接业务，订制优化、深入片区，灵活多样、系列持续”的实施原则，全方位地开展培训课程，特别是一些精品课程的实施（如“非职权影响力与向上沟通”、“体验团队魅力”等）；
4. 入模体系：传承华夏文化、宣贯企业政策，是入模体系的核心职责。华夏大学及时开展特色化的新员工入职培训项目，涵盖文化体验之旅、品质鉴赏之旅、模式融合之旅、梦想探索之旅，以培养新入职员工的自豪感、归属感、幸福感；
5. 常青藤培养项目：旨在配合公司人才发展战略，培养三年管理梯队的优秀人才，以全面提升公司储备人才的整体水平，华夏幸福基业大学结合常青藤培养规划，开展系统化的、有特色的培训项目，如预热期的“扬帆”项目、融入期的“启航”项目以及后续的职业化技能培训。

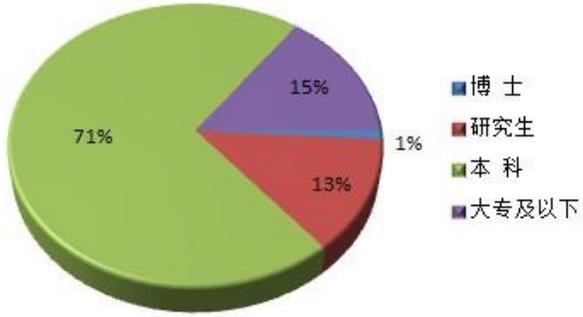
（四）专业构成统计图：

专业构成统计图

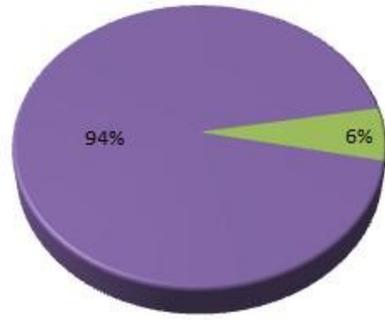


(五) 教育程度统计图:

非物业人员教育程度统计图



物业人员教育程度统计图



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格遵照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所的法律法规规定，高度重视信息披露工作，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实维护公司及全体股东利益。公司股东大会、董事会、监事会及各经营层职责明确，公司董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，董事、监事能够积极参加公司股东大会、董事会和监事会并能认真履行职责，确保公司安全、稳定、健康、持续发展。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开股东大会 13 次。公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对相关议案的审议开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。

2、关于董事和董事会：报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举产生公司第五届董事会董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成合理。专业委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事工作制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在公司利润分配方案制定、非公开发行股票发行、股权并购及审议关联交易的过程中提出了宝贵的意见与建议。

3、关于监事和监事会：报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举公司第五届监事会，人数和人员构成符合法律、法规的要求。各位监事均具有法律或财务背景，具有履行监事职责的相关专业基础，能够依据《监事会议事规则》等制度认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

4、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规及公司制订的《信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司、投资者、尤其是

中小股东的合法权益。报告期内，公司共计发布临时公告 169 个。

5、关于投资者关系及相关利益者：报告期内，公司严格地按照《公司未来三年（2013 年--2015 年）股东回报规划》、《公司章程》的规定制订利润分配方案并及时实施。一方面，公司积极接待各类投资者，通过电话、公司主页论坛及媒体与广大投资者保持沟通，对投资者从各个渠道反馈的信息与问题进行了回复与解答，并从公司运营、会计准则、承诺事项等多方面、多维度地剖析公司情况，树立投资者对公司的信心；另一方面，公司积极地邀请主流媒体来公司考察交流，展现公司优良的经营现状，进一步加强了投资者对公司的了解和认同。在报告期内，公司召开 2012 年度现金分红专项说明会，就投资者关心的问题展开交流，促进了公司与投资者之间的良性互动，有利于切实保护投资者利益。

6、关于内部控制制度的建立健全：报告期内，公司严格按照监管要求不断完善内部控制制度，根据《内部控制规范实施方案》，进一步强化内控规范的执行和落实，在强化日常监督和专项检查的基础上，对公司的关键业务流程、关键控制环节内部控制的有效性进行了自我检查与评价。目前，公司已形成内控手册，并准备开始运行。

7、关于控股股东与上市公司的关系：报告期内，公司严格遵守“五分开”的承诺，与控股股东产权关系相互独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司建立了防止控股股东及其关联企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 1 月 9 日	一、《关于变更公司名称的议案》 二、《关于变更公司经营范围的议案》 三、《关于修订〈公司章程〉的议案》 四、《对下属子公司核定担保额度的议案》	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013 年 1 月 10 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 2 月 4 日	《关于续聘中兴财光华会计师事务所有限责任公司的议案》	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013 年 2 月 5 日
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 3 月 14 日	一、《关于下属公司与廊坊市土地储备交易中心签订路网工程项目一级开发协议的议案》 二、《关于对下属子公司核定担保额度的议案》	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013 年 3 月 15 日

		三、《关于为下属公司售后回租融资租赁事项提供担保的议案》			
2012 年年度股东大会	2013 年 4 月 18 日	<p>一、《2012 年年度报告全文及年度报告摘要》</p> <p>二、《2012 年度董事会工作报告》</p> <p>三、《2012 年度财务决算报告》</p> <p>四、《2012 年度利润分配预案》</p> <p>五、《关于授权董事会审批园区拓展协议的议案》</p> <p>六、《关于 2013 年度授权公司购买经营性用地的议案》</p> <p>七、《关于公司及控股子公司提供担保的议案》</p> <p>八、《关于公司及控股子公司 2013 年度购买商业银行理财产品的议案》</p> <p>九、《关于修订〈公司章程〉的议案》</p> <p>十、《关于下属公司拟与嘉实资本管理有限公司签署〈合作框架协议〉的议案》</p> <p>十一、《2012 年度监事会工作报告》</p>	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013 年 4 月 19 日
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 6 月 25 日	<p>一、《关于公司拟签订〈整体合作开发建设经营浙江省嘉善县约定区域合作协议〉的议案》</p> <p>二、《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议案》</p> <p>三、《关于对下属子公司核定担保额度的议案》(经公司第四届董事会第三十次会议审议通过)</p> <p>四、《关于继续聘任中兴财光华会计师事务所有限责任公司的议案》</p> <p>五、《关于对下属子公司核定担保额度的议案》(经公司第四届董事会第三十一次会议审议通过)</p>	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013 年 6 月 26 日
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 7 月 31 日	《关于对下属子公司核定担保额度的议案》	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013 年 8 月 1 日
2013 年第六次临时股东大会	2013 年 9 月 17 日	<p>一、《关于华夏幸福基业股份有限公司符合本次非公开发行 A 股股票条件的议案》</p> <p>二、《关于华夏幸福基业股份有限公司本次非公开发行 A 股股票方案的议案》1、发行的股票种类和面值 2、发行方式 3、发行对象及认购方式</p>	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013 年 9 月 18 日

		<p>4、发行数量 5、定价基准日、发行价格和定价原则 6、限售期 7、募集资金用途及金额 8、本次非公开发行前的滚存利润安排 9、本次发行决议有效期 10、上市地点</p> <p>三、《关于〈华夏幸福基业股份有限公司非公开发行 A 股股票预案〉的议案》</p> <p>四、《关于〈华夏幸福基业股份有限公司关于本次非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性报告〉的议案》</p> <p>五、《关于〈华夏幸福基业股份有限公司前次募集资金使用情况报告〉的议案》</p> <p>六、《关于华夏幸福基业股份有限公司本次非公开发行 A 股股票涉及重大关联交易暨与本次非公开发行对象签署附条件生效的股份认购协议的议案》</p> <p>七、《关于制订〈华夏幸福基业股份有限公司募集资金管理制度〉的议案》</p> <p>八、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行 A 股股票相关事宜的议案》</p> <p>九、《关于制订〈华夏幸福基业股份有限公司 2013-2015 年股东回报规划〉的议案》</p> <p>十、《关于对下属子公司核定担保额度的议案》</p> <p>十一、《关于为下属公司提供担保议案》(经第四届董事会第三十四次会议审议通过)</p> <p>十二、《关于对下属子公司核定担保额度的议案》(经第四届董事会第三十四次会议审议通过)</p> <p>十三、《2013 年半年度利润分配预案》(经第四届董事会第三十四次会议审议通过)</p> <p>十四、《关于签订整体合作开发建设经营霸州市约定区域合作协议的议案》(经第四届董事会第三十三次会议审议通过)</p>			
2013 年第七次临时	2013 年 10 月 9 日	一、《关于签订〈整体合作开发建设经营霸州市约定区域合作协议之补充协议〉的议案》	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013 年 10 月 10 日

股东大会		二、《关于授权公司及控股子公司提供担保的议案》			
2013年第八次临时股东大会	2013年10月30日	一、《华夏幸福关于修订〈公司章程〉的议案》 二、《华夏幸福关于与交通银行河北省分行拟签订战略合作协议的议案》 三、《华夏幸福关于签订整体合作开发建设经营永清县约定区域合作协议的议案》	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013年10月31日
2013年第九次临时股东大会	2013年11月14日	一、《关于拟与北京天地方中资产管理有限公司签订《合作框架合同》及《增资协议》的议案》 二、《为下属公司提供担保的议案》 三、《关于授权公司及下属公司购买商业银行理财产品的议案》	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013年11月15日
2013年第十次临时股东大会	2013年12月5日	一、《华夏幸福为下属公司提供担保的议案》 二、《华夏幸福关于与国家开发银行河北省分行拟签订开发性金融合作协议的议案》	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013年12月6日
2013年第十一次临时股东大会	2013年12月20日	一、《关于修订〈公司章程〉的议案》 二、《关于董事会换届选举的议案》 2.1 选举王文学为公司第五届董事会董事 2.2 选举郭绍增为公司第五届董事会董事 2.3 选举胡学文为公司第五届董事会董事 2.4 选举孟惊为公司第五届董事会董事 2.5 选举程涛为公司第五届董事会董事 2.6 选举夏斌为公司第五届董事会独立董事 2.7 选举朱武祥为公司第五届董事会独立董事 2.8 选举张奇峰为公司第五届董事会独立董事 三、《关于监事会换届选举的议案》 3.1 选举常冬娟为公司第五届监事会监事 3.2 选举张焱为公司第五届监事会监事 四、《关于对下属子公司核定担保额度的议案》	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013年12月21日
2013年第十二次临时股东大会	2013年12月30日	一、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》 二、《关于发行公司债券方案的议案》 1、发行规模和发行方式 2、向公司股东配售的安排 3、债券期限 4、募集资金用途 5、担保条款 6、上市场所 7、决议的有效期限 8、偿债保障措施	审议通过	http://www.sse.com.cn	2013年12月31日

		三、《关于提请公司股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》 四、《华夏幸福关于签订整体合作开发建设经营河北省香河县约定区域合作协议的议案》			
--	--	---	--	--	--

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王文学	否	19	19	8	0	0	否	4
郭绍增	否	19	19	8	0	0	否	13
胡学文	否	19	19	8	0	0	否	13
孟 惊	否	1	1	0	0	0	否	1
程 涛	否	1	1	0	0	0	否	13
夏 斌	是	1	1	1	0	0	否	0
朱武祥	是	1	1	1	0	0	否	0
张奇峰	是	1	1	1	0	0	否	0
马晓东	否	18	18	8	0	0	否	11
安 义	否	18	18	9	0	0	否	6
杨言荣	否	18	18	17	0	0	否	2
沈成德	是	18	18	17	0	0	否	2
吴青谊	是	18	18	17	0	0	否	2
章 程	是	18	18	17	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	19
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	10

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一)、 战略委员会发表意见情况：

1、为了拓展公司业务领域及公司经营发展需要,公司董事会战略委员会同意公司拟与浙江省嘉善县人民政府签署《整体合作开发建设经营浙江省嘉善县约定区域合作协议》,项目占地约 12 平方公里,合作期限 18 年。报告期内,公司已与嘉善县人民政府签署《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》。

2、为了拓展公司业务领域及公司经营发展需要,公司第四届董事会战略委员会同意公司与河北省霸州市人民政府在霸州市委托区域开展合作,共同在约 14 平方公里的区域内开发工业园区和温泉特色小镇,合作期限 18 年。报告期内,公司已与霸州市人民政府签署《关于整体合作开发建设经营霸州市约定区域的合作协议》及《关于整体合作开发建设经营霸州市约定区域的合作协议的专项结算补充协议》。

3、为了拓展公司业务领域及公司发展需要,公司第四届董事会战略委员会同意公司与河北省永清县人民政府在永清县区域内共同合作开发,委托区域占地约 18 平方公里,合作期限 20 年。公司已与永清县人民政府签署《整体合作开发建设经营河北省永清县约定区域的合作协议》。

4、为了拓展公司业务领域及公司战略发展需要,公司第四届董事会战略委员会同意公司与河北省香河县人民政府在河北省香河县区域内共同合作开发,委托区域占地约 41 平方公里,合作期限 30 年。公司已与河北省香河县人民政府签署《关于整体合作开发建设经营河北省廊坊市香河县约定区域的合作协议》及《关于整体合作开发建设经营河北省廊坊市香河县约定区域的合作协议的专项结算补充协议》。

(二)、审计委员会发表意见情况:

1、审计机构进场前,审计委员会审核了审计机构提交的审计计划,针对审计计划中包括的公司 2012 年年度审计范围、审计工作安排、需重点关注的问题表示认可。

2、注册会计师在出具 2012 年年度审计报告前与第四届董事会审计委员会委员进行沟通。注册会计师针对公司人员、业务等方面的独立性作出判断,并表明公司采用的会计政策及会计估计符合企业会计准则、行业惯例及企业实际情况,且公司积极配合审计工作。第四届董事会审计委员会委员针对注册会计师提出的以上意见表示同意。

3、审计机构进场前,审计委员会审核了审计机构提交的审计计划,针对审计计划中包括的公司 2013 年半年度审计范围、审计工作安排、需重点关注的问题表示认可。

4、注册会计师在出具 2013 年半年度审计报告前与第四届董事会审计委员会委员进行沟通。注册会计师针对公司人员、业务等方面的独立性作出判断,并表明公司采用的会计政策及会计估计符合企业会计准则、行业惯例及企业实际情况,且公司积极配合审计工作。第四届董事会审计委员会委员针对注册会计师提出的以上意见表示同意。

(三)、提名委员会发表意见情况:

1、为了公司经营发展需要,报告期内,根据《公司法》和《公司章程》等有关规定,公司第四届董事会提名委员会向公司总裁提名符合先生为公司副总裁候选人。

2、报告期内,由于公司董事会的换届选举,公司第四届董事会提名委员会向董事会提名王文学先生、郭绍增先生、胡学文先生、孟惊先生、程涛先生为第五届董事会非独立董事候选人,提名夏斌先生、朱武祥先生、张奇峰先生为第五届董事会独立董事候选人。

3、报告期内,由于董事会换届选举,公司第五届董事会提名委员会向董事会提名王文学先生为公司总裁候选人,并向公司总裁提名孟惊先生、程涛先生、胡学文先生、郑云端先生、张书峰先生、赵鸿靖先生、钲震宇先生、陈怀洲先生、刘丹先生、郭仕刚先生、符合先生为公司副总裁候选人,朱洲先生为公司董事会秘书候选人。

(四)、薪酬与考核委员会发表意见情况:

报告期内,公司第四届董事会薪酬与考核委员会制定并实施了《华夏幸福基业股份有限公司董事(非独立董事)及高级管理人员绩效考核方案》,并确定了公司董事(非独立董事)2012年度绩效考核结果。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

无

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

无

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制,以及激励机制的建立、实施情况

2013年度公司按照《个人绩效评估制度》对公司高级管理人员进行个人绩效评估,依照客观真实、公平公正的原则评定其个人绩效等级,并将每个人的绩效等级作为计算其年度个人绩效奖金的最主要依据。

公司以现金激励的方式为主,通过与考核成绩相结合,重点激励高绩效人员。努力实现在薪酬分配上的“责任与利益一致、能力与价值一致、业绩与收益一致”的目标,将个人收益和公司效益有效结合,充分发挥薪酬的保留和激励作用。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

（一）、内部控制责任声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。

（二）、内部控制制度建设情况

以往年度公司已根据五部委颁布的《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等文件和其它内部控制监管要求建立内控制度，报告期内公司继续深入开展内控体系更新、内控测试及整改等一系列内控管理工作以持续提升公司内控管理水平。公司总部设有精益管理部统筹公司业务制度相关工作，各业务集团设有专职岗位推进本集团业务制度建设和优化。公司常设有内控部作为公司内控工作的独立评价、监督部门，经董事会授权开展相关工作。本年聘用外部专业咨询机构，借鉴行业先进经验提升公司内控制度建设效果。

本年内控制度建设工作全面更新了公司主要业务的内控相关制度和流程，通过访谈、穿行测试等方式对公司各主要业务流程里的风险和控制活动进行了识别和更新。通过对标内控规范和配套指引，公司评估现有控制活动是否有效从而识别尚需完善的控制领域，并在此基础上更新了《内部控制手册》，完善了内控制度，确保内控管理工作有章可循。《内部控制手册》做到对公司主要业务流程按照内部控制五大要素进行归类，业务流程包括《企业内部控制应用指引》要求规范的内容，即组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、研究与开发、工程项目、担保业务、业务外包、全面预算、合同管理、内部信息传递、信息系统、销售管理、项目成本管理等。

为检验《内部控制手册》规定的控制活动执行的有效性，公司开展了内控测试工作。公司对在测试中发现的内控缺陷积极推动经营管理层进行了整改，并评估截止内控报告基准日公司内部控制无重大重要缺陷。

内部控制自我评价报告详见公告附件。

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请中兴财光华会计师事务所作为公司 2013 年度内部控制审计机构。经独立审计后，中兴财光华会计师事务所出具了《华夏幸福基业股份有限公司内部控制审计报告》，审计意见为标准无保留意见。审计师认为本公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。此意见与董事会的内部控制自我评价报告意见一致。

内部控制审计报告详见附件

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司第四届董事会第二十二次会议审议通过了修订的《年报信息披露重大差错责任追究制度》。公司本次编制 2013 年年度报告过程中，严格执行了本项制度的各项规定。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师姚庚春、王凤岐审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

审计报告

中兴财光华审会字（2014）第 03021 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 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是华夏幸福公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，华夏幸福公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华夏幸福公司 2013 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中兴财光华会计师事务所
（特殊普通合伙）

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

二〇一四年 四月十六日

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12月31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	9,943,755,630.76	203,010,530.15	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	1,744,285,741.59		1,411,017,303.86	
预付款项	2,396,250,874.91	5,221,932.49	1,300,235,316.64	865,261.31
应收利息				
应收股利		1,300,000,000.00		300,000,000.00
其他应收款	1,006,330,823.57	4,037,584,650.82	1,374,720,759.93	3,120,241,710.22
存货	54,057,757,368.54		32,280,211,562.22	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	200,000,000.00			
流动资产合计	69,348,380,439.37	5,545,817,113.46	41,923,764,304.25	3,585,628,225.98
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	17,639,850.86	2,023,648,030.75	18,324,236.77	1,669,468,030.75
投资性房地产	218,558,492.04		115,844,252.72	
固定资产	759,632,251.62	1,340,532.20	204,431,514.34	
在建工程	1,338,516,858.09		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	348,857,853.11	991,666.67	82,951,397.54	
开发支出				
商誉	336,245.00		336,245.00	
长期待摊费用	2,737,120.63		3,147,522.97	
递延所得税资产	281,742,685.88	11,376,830.56	136,377,338.37	21,536.76
其他非流动资产	1,777,409,106.67	1,000,000,000.00		
非流动资产合计	4,745,430,463.90	3,037,357,060.18	1,269,683,728.44	1,669,809,955.48
资产总计	74,093,810,903.27	8,583,174,173.64	43,193,448,032.69	5,255,438,181.46

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

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12月31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	3,394,600,000.00		670,000,000.00	
交易性金融负债				
应付票据	450,000,000.00		20,000,000.00	
应付账款	5,815,528,326.06	210,222.15	2,677,974,632.02	
预收款项	34,981,381,970.43		24,252,734,043.20	
应付职工薪酬	253,650,073.68		94,035,125.57	
应交税费	332,959,701.17	2,355,172.23	406,129,636.83	1,083,871.48
应付利息	25,120,431.27		2,658,333.33	
应付股利				
其他应付款	2,459,728,574.78	4,233,711,985.94	1,792,246,057.77	1,837,202,933.89
一年内到期的非流动负债	6,407,200,537.48	500,000,000.00	1,928,000,000.00	
其他流动负债	294,921,812.72		104,363,915.43	
流动负债合计	54,415,091,427.59	4,736,277,380.32	31,948,141,744.15	1,838,286,805.37
非流动负债：				
长期借款	7,303,900,000.00		5,228,200,000.00	500,000,000.00
应付债券				
长期应付款	740,996,035.27		55,000,000.00	
专项应付款	1,668,002,062.04		992,686,973.96	
预计负债				
递延所得税负债	10,581,041.58		10,825,540.67	
其他非流动负债				
非流动负债合计	9,723,479,138.89		6,286,712,514.63	500,000,000.00
负债合计	64,138,570,566.48	4,736,277,380.32	38,234,854,258.78	2,338,286,805.37
股东权益：				
股本	1,322,879,715.00	1,322,879,715.00	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	375,829,186.40	271,131,921.45	249,341,691.90	144,644,426.95
未分配利润	4,935,859,351.14	1,256,689,280.20	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	6,650,423,919.24	3,846,896,793.32	4,316,441,933.73	2,917,151,376.09
少数股东权益	3,304,816,417.55		642,151,840.18	
股东权益合计	9,955,240,336.79	3,846,896,793.32	4,958,593,773.91	2,917,151,376.09
负债和股东权益总计	74,093,810,903.27	8,583,174,173.64	43,193,448,032.69	5,255,438,181.46

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

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		2012年	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	21,059,753,648.07	56,310,679.61	12,076,941,011.04	80,000,000.00
减：营业成本	13,939,039,433.68		7,288,006,870.19	
营业税金及附加	1,413,267,937.32	168,932.04	784,500,518.96	4,560,000.00
销售费用	873,154,073.09	25,353,731.50	718,213,071.77	
管理费用	1,150,591,529.80	81,707,188.45	777,333,724.90	38,012,372.78
财务费用	114,908,659.30	-2,661,453.13	-18,191,409.00	-99,583.08
资产减值损失	13,082,266.38	355,232.26	11,151,342.80	86,147.05
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）	24,827,236.26	1,300,132,602.74	-1,112,881.53	300,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-684,385.91		-1,112,881.53	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,580,536,984.76	1,251,519,651.23	2,514,814,009.89	337,441,063.25
加：营业外收入	10,893,632.20	3,000,000.00	6,476,484.28	
减：营业外支出	5,437,419.26	1,000,000.00	1,634,334.42	
其中：非流动资产处置损失	2,727.51		49,069.99	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,585,993,197.70	1,253,519,651.23	2,519,656,159.75	337,441,063.25
减：所得税费用	899,617,107.02	-11,355,293.80	652,936,990.16	9,360,688.32
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,686,376,090.68	1,264,874,945.03	1,866,719,169.59	328,080,374.93
归属于母公司所有者的净利润	2,714,894,781.44	1,264,874,945.03	1,783,624,332.26	328,080,374.93
少数股东损益	-28,518,690.76		83,094,837.33	
五、每股收益：				
（一）基本每股收益	2.05		1.35	
（二）稀释每股收益	2.05		1.35	
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	2,686,376,090.68	1,264,874,945.03	1,866,719,169.59	328,080,374.93
归属于母公司所有者的净利润	2,714,894,781.44		1,783,624,332.26	
少数股东损益	-28,518,690.76		83,094,837.33	

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

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		2012年	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	31,454,976,552.64	58,000,000.00	18,259,400,990.53	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	2,044,788,057.51	2,714,989,279.53	1,136,288,702.32	1,848,080,077.52
经营活动现金流入小计	33,499,764,610.15	2,772,989,279.53	19,395,689,692.85	1,928,080,077.52
购买商品、接受劳务支付的现金	31,546,049,235.68		15,054,443,527.32	
支付给职工以及为职工支付的现金	1,064,796,435.57	10,607,419.11	800,408,136.50	363,753.80
支付的各项税费	2,561,248,295.83	4,699,284.52	1,501,804,271.80	12,860,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	1,802,093,233.80	1,026,568,888.95	1,821,503,513.79	3,457,794,548.16
经营活动现金流出小计	36,974,187,200.88	1,041,875,592.58	19,178,159,449.41	3,471,018,301.96
经营活动产生的现金流量净额	-3,474,422,590.73	1,731,113,686.95	217,530,243.44	-1,542,938,224.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	8,061,000,000.00	100,000,000.00		
取得投资收益收到的现金	25,511,622.17	132,602.74		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	30,771.14		1,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,644.22			
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	8,086,545,037.53	100,132,602.74	1,500.00	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	714,136,994.14	2,319,741.17	453,106,658.14	320,387.97
投资支付的现金	8,955,000,000.00	1,454,180,000.00	777,825,822.01	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,093,401,883.94		1,409,025,443.74	
支付其他与投资活动有关的现金	400,000,000.00			
投资活动现金流出小计	11,162,538,878.08	1,456,499,741.17	2,639,957,923.89	320,387.97
投资活动产生的现金流量净额	-3,075,993,840.55	-1,356,367,138.43	-2,639,956,423.89	1,019,679,612.03
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,197,527,300.00			
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	3,197,527,300.00			
取得借款收到的现金	13,554,348,000.00		7,022,300,000.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	224,000,000.00			
筹资活动现金流入小计	16,975,875,300.00		7,022,300,000.00	800,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,894,851,427.25		1,864,200,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,728,504,505.50	335,129,527.80	677,726,979.74	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	248,483,921.79		319,598,628.94	
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	5,871,839,854.54	335,129,527.80	2,861,525,608.68	117,589,308.00
筹资活动产生的现金流量净额	11,104,035,445.46	-335,129,527.80	4,160,774,391.32	682,410,692.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	665,000.00			
五、现金及现金等价物净增加额	4,554,284,014.18	39,617,020.72	1,738,348,210.87	159,152,079.59
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
六、期末现金及现金等价物余额	9,865,635,630.76	203,010,530.15	5,311,351,616.58	163,393,509.43

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

	2013年度							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益						其他		
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润			
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）	440,959,905.00				126,487,494.50	1,766,534,586.01		2,662,664,577.37	4,996,646,562.88
（一）净利润						2,714,894,781.44		-28,518,690.76	2,686,376,090.68
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						2,714,894,781.44		-28,518,690.76	2,686,376,090.68
（三）股东投入和减少资本								2,691,183,268.13	2,645,400,000.00
1. 股东投入资本								3,197,527,300.00	3,197,527,300.00
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他								-506,344,031.87	-552,127,300.00
（四）利润分配	440,959,905.00				126,487,494.50	-902,576,927.30			-335,129,527.80
1. 提取盈余公积					126,487,494.50	-126,487,494.50			
2. 对股东的分配	440,959,905.00					-776,089,432.80			-335,129,527.80
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	1,322,879,715.00	15,855,666.70			375,829,186.40	4,935,859,351.14		3,304,816,417.55	9,955,240,336.79

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年度							少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益						其他		
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	587,946,540.00	243,058,704.48			216,533,654.41	1,738,847,890.79		1,222,447,944.65	4,008,834,734.33
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	587,946,540.00	243,058,704.48			216,533,654.41	1,738,847,890.79		1,222,447,944.65	4,008,834,734.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	293,973,270.00	-227,203,037.78			32,808,037.49	1,430,476,874.34		-580,296,104.47	949,759,039.58
（一）净利润						1,783,624,332.26		83,094,837.33	1,866,719,169.59
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						1,783,624,332.26		83,094,837.33	1,866,719,169.59
（三）股东投入和减少资本		-109,613,729.78				-26,366,150.43		-663,390,941.80	-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				-26,366,150.43		-663,390,941.80	-799,370,822.01
（四）利润分配	176,383,962.00				32,808,037.49	-326,781,307.49			-117,589,308.00
1. 提取盈余公积					32,808,037.49	-32,808,037.49			
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	15,855,666.70			249,341,691.90	3,169,324,765.13		642,151,840.18	4,958,593,773.91

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年度						
	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	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							
二、本年年初余额	881,919,810.00	996,195,876.67			144,644,426.95	894,391,262.47	2,917,151,376.09
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	440,959,905.00				126,487,494.50	362,298,017.73	929,745,417.23
（一）净利润						1,264,874,945.03	1,264,874,945.03
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						1,264,874,945.03	1,264,874,945.03
（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	440,959,905.00				126,487,494.50	-902,576,927.30	-335,129,527.80
1. 提取盈余公积					126,487,494.50	-126,487,494.50	
2. 对股东的分配	440,959,905.00					-776,089,432.80	-335,129,527.80
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	1,322,879,715.00	996,195,876.67			271,131,921.45	1,256,689,280.20	3,846,896,793.32

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年度						
	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			32,808,037.49	1,299,067.44	210,491,066.93
（一）净利润						328,080,374.93	328,080,374.93
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						328,080,374.93	328,080,374.93
（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				32,808,037.49	-326,781,307.49	-117,589,308.00
1. 提取盈余公积					32,808,037.49	-32,808,037.49	
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			144,644,426.95	894,391,262.47	2,917,151,376.09

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,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。此次增资已经天健会计师事务所有限公司审验,并于2011年8月24日出具天健验(2011)357号验资报告。

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

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

2013 年 10 月，公司根据 2013 年第六次临时股东大会决议实施了利润分配，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，公司总股本增加至 1,322,879,715 股。

截至本报告期末，除华夏控股持有公司的 799,710,885 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。

本公司的控股股东为华夏控股，控股比例 66.70%，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

<p>单项金额重大的判断依据或金额标准</p>	<p>期末单户余额在 500 万元以上(包含 500 万元)的应收款项。</p>
<p>单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法</p>	<p>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。</p>

(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受托工业园区内进行的道路、供水、供电、供暖、排水设施、公共项目等建设支出。

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

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

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

开发成本系指尚未建成、以出售为目的的物业。

完工开发产品系指已建成、待出售的物业。

消耗性生物资产主要包括为市政绿化、景观陈设培育的绿化、景观用苗木等。

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

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

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

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

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

(2) 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

固定资产类别	使用年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
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) 提供劳务收入

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

(7) 物业管理收入

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

(8) 物业出租收入

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

(9) 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别

下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(10) 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。

于资产负债表日，本公司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。

30、分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息；（4）如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相似性的，可以合并为一个经营分部。

本公司报告分部包括：

(1) 产业新城开发建设，包括土地整理、基础设施建设、产业发展服务、园区综合服务及园区住宅配套；

(2) 城市地产及其他，包括城市地产开发、物业服务、酒店服务等。

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	3%、6%、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 70 家子公司，其中通过设立或投资等方式取得的子公司 59 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 9 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（凭资质证经营）
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（凭资质证经营）、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	600,000,000.00	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
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	700,000,000.00	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

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
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	500,000,000.00	房地产开发。房地产经营；房屋租赁服务。
21	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
22	香河幸福基业物业服务服务有限公司	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。
23	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
24	固安幸福基业资产管理有限公司	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
25	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	轲震宇	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
26	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
27	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
28	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
29	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

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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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。
36	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
37	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
38	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。
39	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
40	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
41	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、污水处理工程等工程施工;建筑材料批发、零售
42	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
43	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
44	幸福基业投资有限	全资	河北省固	孟惊	商业、酒店、	50,000,000.00	对商业、酒店、教育、医

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
	公司	子公司	安县		教育、医疗项目进行投资及管理；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）		
45	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	轺震宇	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。
46	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	轺震宇	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。
47	廊坊幸福港湾资产管理公司	全资子公司	河北省固安县	轺震宇	资产管理	10,000,000.00	对自有资产进行管理。
48	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）
49	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	轺震宇	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。
50	嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	全资子公司	浙江省嘉善县	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（上述经营范围不含国家法律法规禁止、限制和许可经营的项目）
51	固安九通新盛园区建设发展有限公司	控股子公司	河北省固安县	胡学文	园区投资开发与管理	300,000,000.00	园区基础设施建设与管理；土地整理；供热投资；污水处理（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）
52	廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	全资子公司	河北省固安县	轺震宇	旅游资源开发、农业观光、旅游资产管理	10,000,000.00	对旅游资源的开发、农业观光、农业技术开发；对旅游资产的管理（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）
53	霸州鼎兴园区建设发展有限公司	全资子公司	河北省霸州市	胡学文	园区投资开发与管理	100,000,000.00	园区基础设施施工（凭资质经营），市政设施管理，土地整理。（法律、行政法规禁止的项目不得经营；法律、行政法规限

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
							制的项目取得许可后方可经营)
54	霸州孔雀城房地产开发有限公司	全资子公司	河北省霸州市	孟惊	房地产开发销售	100,000,000.00	房地产开发销售(凭资质经营)
55	嘉兴京御房地产开发有限公司	全资子公司	浙江省嘉善县	孟惊	房地产开发与经营	50,000,000.00	房地产开发与经营(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)
56	香河孔雀城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	343,500,000.00	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、房屋租赁
57	永清鼎泰园区建设发展有限公司	全资子公司	河北省永清县	胡学文	园区投资开发与经营	200,000,000.00	园区基础设施建设与管理;土地整理
58	永清孔雀城房地产开发有限公司	全资子公司	河北省永清县	孟惊	房地产开发与经营	100,000,000.00	房地产开发与经营(凭资质经营)
59	环球产业投资有限公司	全资子公司	中国香港	孟惊	控股投资	5000 万美金	控股投资

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	443,000,000.00		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	700,000,000.00		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	900,000,000.00		100%	100%	是
21	廊坊鼎新建设投资有限公司	68824384-3	210,950,000.00		100%	100%	是
22	香河幸福基业物业服务服务有限公司	69922307-1	1,000,000.00		100%	100%	是
23	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
24	固安幸福基业资产管理有限公司	56619426-2	10,000,000.00		100%	100%	是
25	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
26	三浦威特园区建设发展有限公司	74018819-2	501,167,415.20		100%	100%	是
27	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	66222308-6	547,975,746.33		100%	100%	是
28	怀来鼎兴投资开发有限公司	68434003-X	20,000,000.00		100%	100%	是
29	文安鼎泰园区建设发展有限公司	58327345-6	200,000,000.00		100%	100%	是
30	沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	57348713-5	50,000,000.00		100%	100%	是
31	沈阳鼎通园区建设发展有限公司	57838668-3	50,000,000.00		100%	100%	是
32	沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	58389656-5	50,000,000.00		100%	100%	是
33	天津鼎达基业投资有限公司	58327345-6	200,000,000.00		100%	100%	是
34	固安鼎凯园区建设发展有限公司	59359150-3	100,000,000.00		100%	100%	是
35	无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	05027968-7	500,000,000.00		100%	100%	是
36	镇江鼎达园区建设发展有限公司	05352368-1	100,000,000.00		100%	100%	是
37	香河鼎泰园区建设发展有限公司	05651479-9	100,000,000.00		100%	100%	是
38	固安九通基业公用事业有限公司	68430588-3	5,000,000.00		100%	100%	是
39	固安九通基业园区建设发展有限公司	78982460-4	38,321,656.83		100%	100%	是
40	廊坊华夏新城建设发展有限公司	75750186-X	199,783,149.78		100%	100%	是
41	沈阳华夏新城建设发展有限公司	05075079-0	50,000,000.00		100%	100%	是
42	大厂九通基业投资顾问有限公司	58817510-X	5,000,000.00		100%	100%	是
43	固安肽谷药业科技有限公司	05943181-7	10,000,000.00		100%	100%	是
44	幸福基业投资有限公司	06700701-2	50,000,000.00		100%	100%	是
45	廊坊幸福基业教育投资有限公司	06814380-9	30,000,000.00		100%	100%	是
46	廊坊幸福基业医疗投资有限公司	06814338-2	30,000,000.00		100%	100%	是
47	廊坊幸福港湾资产管理公司	06814339-0	10,000,000.00		100%	100%	是

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集团有限公司	58097352-9	2,000,000.00		100%	100%	是
2	九通基业投资有限公司	66907346-3	1,840,784,783.99		55%	55%	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
1	九通基业投资有限公司	3,000,000,000.00	
	合计	3,000,000,000.00	

(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	孟惊	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	全资	河北省廊	胡学文	房地产开		房地产开发、经

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
	有限公司	子公司	坊市		发、销售与经营	800,000,000.00	营(凭资质经营),房屋租赁。
9	香河昊鑫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	5,000,000.00	房地产开发、销售(凭资质证经营);房地产经纪及房地产信息咨询

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
8	廊坊泰土房地产开发有限公司	59247537-5	1,505,000,000.00		100%	100%	是
9	香河昊鑫房地产开发有限公司	55446108-7	6,000,000.00		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的董事担任。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 19 家。其中:通过设立或投资等方式新纳入合并范围内的公司 16 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、嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司、固安九通新盛园区建设发展有限公司、廊坊幸福农庄旅游开发有限公司、霸州鼎兴园区建设发展有限公司、霸州孔雀城房地产开发有限公司、嘉兴京御房地产开发有限公司、香河孔雀城房地产开发有限公司、永清鼎泰园区建设发展有限公司、永清孔雀城房地产开发有限公司、环球产业投资有限公司；通过非同一控制购买股权方式纳入合并范围内的公司 3 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、香河昊鑫房地产开发有限公司。

(2) 本期内不再纳入合并范围情况

本报告期内注销青岛京御环球投资有限公司。

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、香河昊鑫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 12 月 31 日的收入	自合并日至 2013 年 12 月 31 日的净利润	自合并日至 2013 年 12 月 31 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		-281,417.21	-10,293,836.75
2	廊坊泰土房地产开发有限公司		-15,301,564.58	-1,477,326,481.42
3	香河昊鑫房地产开发有限公司		-84,957.94	-2,550.00

(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12月31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	402,629,718.28	200,574,611.96	392,506,764.42
非流动资产	2,186,666.76	2,490,000.00	2,046,449.41	2,319,449.33
资产合计	212,884,232.58	405,119,718.28	202,621,061.37	394,826,213.75
流动负债	205,000,000.00	205,000,000.00	195,018,246.00	195,018,246.00
负债合计	205,000,000.00	205,000,000.00	195,018,246.00	195,018,246.00
可辨认净资产合计	7,884,232.58	200,119,718.28	7,602,815.37	199,807,967.75

(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12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
流动资产	1,555,682,554.17	1,563,801,552.17	1,709,335,796.52	1,717,454,794.52
非流动资产	36,850.00	36,850.00	5,162,692.86	5,162,692.86
资产合计	1,555,719,404.17	1,563,838,402.17	1,714,498,489.38	1,722,617,487.38
流动负债	1,550,817,968.91	1,550,817,968.91	229,898,618.70	229,898,618.70
负债合计	1,550,817,968.91	1,550,817,968.91	229,898,618.70	229,898,618.70
可辨认净资产合计	4,901,435.26	13,020,433.26	1,484,599,870.68	1,492,718,868.68

(4) 香河昊鑫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11月30日)		2013年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
流动资产	149,757,364.75	151,839,986.92	191,287,468.85	193,370,091.02
非流动资产	57,119.50	57,119.50	54,057.46	54,057.46
资产合计	149,814,484.25	151,897,106.42	191,341,526.31	193,424,148.48
流动负债	145,897,106.42	145,897,106.42	187,509,106.42	187,509,106.42
负债合计	145,897,106.42	145,897,106.42	187,509,106.42	187,509,106.42
可辨认净资产合计	3,917,377.83	6,000,000.00	3,832,419.89	5,915,042.06

五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币	1,482,937.09		1,482,937.09	2,729,320.83		2,729,320.83
银行存款：						
人民币	8,919,783,692.97		8,919,783,692.97	5,141,536,958.96		5,141,536,958.96
美元	50,000,000.00	6.0969	304,845,000.00			
其他货币资金：						

项目	期末数			期初数		
	人民币					
人民币	717,644,000.70		717,644,000.70	412,213,081.81		412,213,081.81
合计			9,943,755,630.76			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 519,917,532.70 元、银行承兑汇票保证金 75,000,000.00 元、履约保证金 3,120,000.00 元和 POS 机结算款 119,606,468.00 元。

注 2:货币资金期末余额较期初增加 78.96%，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	1,702,546,500.91	97.00%			1,376,685,234.49	97.18%		
按账龄组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法计提	52,416,482.66	2.99%	11,005,658.98	21.00%	39,901,486.72	2.82%	5,569,417.35	13.96%
账龄组合小计	52,416,482.66	2.99%	11,005,658.98	21.00%	39,901,486.72	2.82%	5,569,417.35	13.96%
单项金	328,417.00	0.01%						

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
额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	1,755,291,400.57	100.00%	11,005,658.98	0.63%	1,416,586,721.21	100.00%	5,569,417.35	0.39%

注 1：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
固安工业区财政分局	684,820,430.78	个别认定			与政府结算款项，预计能够全额收回
昌黎工业园区管理委员会	557,083,062.48	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	209,875,669.66	个别认定			与政府结算款项，预计能够全额收回
沈水生态科技创新城管理委员会	134,769,447.64	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	100,963,342.58	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	15,034,547.77	个别认定			与政府结算款项，预计能够全额收回
合计	1,702,546,500.91				

注 2：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	19,824,912.25	37.83%	991,245.63	4,410,292.47	11.05%	220,514.63
1 至 2 年	3,523,648.48	6.72%	352,364.84	29,163,201.02	73.09%	2,916,320.10
2 至 3 年	24,359,562.59	46.47%	7,307,868.78	3,657,070.00	9.17%	1,097,121.00
3 年以上	4,708,359.34	8.98%	2,354,179.73	2,670,923.23	6.69%	1,335,461.62
合计	52,416,482.66	100.00%	11,005,658.98	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	5,450,755.43	14,513.80		11,005,658.98

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况：无。

(4) 截至 2013 年 12 月 31 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
固安工业区财政分局	非关联方	684,820,430.78	1 年以内	39.01%
昌黎工业园区管理委员会	非关联方	557,083,062.48	一年以内 161,103,502.02; 1-2 年 194,105,983.31; 2-3 年为 201,873,577.15	31.74%
河北文安经济开发区管理委员会	非关联方	209,875,669.66	1 年以内	11.96%
沈水生态科技创新城市管理委员会	非关联方	134,769,447.64	1 年以内	7.68%
大厂回族自治县财政局	非关联方	100,963,342.58	1 年以内	5.75%
合计		1,687,511,953.14		96.14%

(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，但在本期又全额收回或转回，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	2,201,155,914.78	91.86%	1,190,413,298.60	91.55%
1 至 2 年	154,930,343.12	6.47%	100,223,830.92	7.71%
2 至 3 年	32,282,560.45	1.35%	1,242,434.19	0.10%

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
3 年以上	7,882,056.56	0.32%	8,355,752.93	0.64%
合计	2,396,250,874.91	100.00%	1,300,235,316.64	100.00%

注：预付账款期末余额较期初增加 84.29%，主要原因系预付的土地款、材料采购款和工程款增加所致。

(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
北京泽人合物资贸易有限公司	非关联方	1,001,328,843.25	1 年以内	尚未达到结算条件
大厂县祁各庄镇农村三资委托代理服务中心	非关联方	380,000,000.00	1 年以内	尚未达到结算条件
廊坊市城安拆除工程有限公司	非关联方	185,632,815.00	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	60,882,636.74	1 年以内	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	2 年以上	尚未达到结算条件
合计		1,677,844,294.99		

(3) 截止 2013 年 12 月 31 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	753,600,000.00	72.18%	5,000,000.00	0.66%	1,163,833,495.60	82.85%	5,000,000.00	0.43%
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法计提	285,623,843.89	27.36%	32,212,600.32	11.28%	230,580,630.90	16.41%	24,561,575.57	10.65%

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
组合小计	285,623,843.89	27.36%	32,212,600.32	11.28%	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账款	4,852,098.50	0.46%	532,518.50	10.98%	10,400,727.50	0.74%	532,518.50	5.12%
合计	1,044,075,942.39	100.00%	37,745,118.82	3.62%	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
香河县公有资产经营公司	240,000,000.00	个别认定法			投资保证金，预计能够全额收回
无锡市国土资源局	161,300,000.00	个别认定法			土地投标保证金，预计能够全额收回
廊坊市土地储备交易中心	138,300,000.00	个别认定法			土地投标保证金，预计能够全额收回
廊坊市广阳区南尖塔镇财政集中收付中心	69,000,000.00	个别认定法			拆迁保证金，预计能够全额收回
天津市武清区大王古庄镇财政所	40,000,000.00	个别认定法			履约保证金，预计能够全额收回
固安县牛驼镇财政所	30,000,000.00	个别认定法			土地保证金，预计能够全额收回
青岛市城阳区红岛街道财政所	30,000,000.00	个别认定法			项目保证金，预计能够全额收回
滦平县发展改革局	20,000,000.00	个别认定法			开工保证金，预计能够全额收回
廊坊市广阳区建设局	20,000,000.00	个别认定法			拆迁保证金，预计能够全额收回
霸州市胜芳财政分局	5,000,000.00	个别认定法	5,000,000.00	100%	已逾期，预计无法收回
合计	753,600,000.00		5,000,000.00	0.66%	

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	194,615,839.98	68.14%	9,730,792.06	136,485,813.67	59.19%	6,824,290.69
1 至 2 年	47,794,616.83	16.73%	4,779,461.69	68,628,213.76	29.77%	6,862,821.38
2 至 3 年	19,521,734.95	6.83%	5,856,520.49	9,294,191.21	4.03%	2,788,257.37

3 年以上	23,691,652.13	8.30%	11,845,826.08	16,172,412.26	7.01%	8,086,206.13
合计	285,623,843.89	100.00%	32,212,600.32	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
固安新兴产业示范区财政分局	4,319,580.00	个别认定法			预计能够全额收回
北京城建八建设工程有限公司	268,035.00	个别认定法	268,035.00	100%	账龄较长，预计无法收回
廊坊石油华通工程公司	264,483.50	个别认定法	264,483.50	100%	账龄较长，预计无法收回
合计	4,852,098.50		532,518.50	10.98%	

(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	8,271,867.35	620,842.60		37,745,118.82

(3) 截至 2013 年 12 月 31 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
香河县国有资产经营公司	240,000,000.00	22.99%	2-3 年	投资保证金
无锡市国土资源局	161,300,000.00	15.45%	1 年以内	土地投标保证金
廊坊市土地储备交易中心	138,300,000.00	13.25%	1 年以内	土地投标保证金
廊坊市广阳区南尖塔镇财政集中收付中心	69,000,000.00	6.61%	1 年以内	拆迁保证金
天津市武清区大王古庄镇财政所	40,000,000.00	3.83%	1-2 年	履约保证金
合计	648,600,000.00	62.13%		

(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	3,364,032,834.34	3,364,032,834.34	2,257,253,746.41	2,257,253,746.41
土地整理	10,882,722,406.80	10,882,722,406.80	5,005,187,045.13	5,005,187,045.13
产业服务成本	115,734,317.05	115,734,317.05	92,503,409.57	92,503,409.57
综合服务	260,372,639.14	260,372,639.14	156,138,842.11	156,138,842.11
工程施工	4,179,501,919.02	4,179,501,919.02	3,030,836,979.63	3,030,836,979.63
开发成本	33,592,214,645.85	33,575,319,855.85	20,649,775,595.97	20,632,880,805.97
完工开发产品	1,666,379,233.87	1,666,379,233.87	1,104,064,749.93	1,104,064,749.93
原材料	191,233.48	191,233.48	383,103.22	383,103.22
周转材料	154,515.46	154,515.46	633,326.70	633,326.70
库存商品	1,121,124.82	1,121,124.82	329,553.55	329,553.55
消耗性生物资产	12,227,288.71	12,227,288.71		
合计	54,074,652,158.54	54,057,757,368.54	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 1,335,255,771.56 元。

注 2：期末存货账面价值较期初增长 67.46%，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	0.00
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	1,902,159,727.32
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	662,030,521.41
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	452,983,209.87
5	固安大卫城六期	2012 年 5 月	2014 年 8 月	550,150,000.00	355,118,387.14	461,991,951.31
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	441,714,882.56
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	316,774,015.86
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	954,299,348.26
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	488,721,532.11
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	63,109,831.33

华夏幸福基业股份有限公司 2013 年年度报告

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	0.00
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	1,001,323,142.47
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	678,583,643.40
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	69,390,887.96
15	涧桥新城一期	2011年5月	2014年5月	1,371,540,000.00	434,237,892.84	678,431,426.60
16	潮白馨居	2011年6月	2014年9月	716,780,000.00	148,902,415.52	203,053,122.76
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	1,008,249,242.37
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	0.00
19	华夏铂宫	2010年10月	2012年12月	1,151,450,000.00	374,090,955.96	154,193,372.83
20	幸福城	2011年5月	2012年12月	7,358,820,000.00	4,187,380,324.27	4,476,224,235.93
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	713,591,110.84
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	906,428,933.99
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	696,582,783.23
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	491,648,698.91
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	230,097,760.33
26	苏家屯项目	2013年4月	2015年4月	693,000,000.00	204,764,063.20	811,702,181.06
27	广阳天村项目	2014年6月	2016年8月	290,292,990.00	80,502,027.00	80,502,027.00
28	长明灯楼	2012年3月	2014年12月	300,000,000.00	20,449,420.61	0.00
29	孔雀丹枫园	2013年1月	2015年9月	1,600,289,200.00	465,018,493.84	874,089,607.02
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	1,239,325,991.17
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	266,953,664.14
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	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	1,904,573,817.71
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	73,190,864.51
35	牛驼温泉孔雀城	2013年3月	2015年4月	614,740,000.00	215,573,173.39	420,688,780.01
36	北关新村安置房	2011年3月	2013年1月	322,000,000.00	227,385,554.51	0.00
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	0.00
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	63,446,039.50
39	北横新村商业	2010年10月	2011年11月	170,000,000.00	7,841,954.74	18,266,364.50
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	696,490,474.28
41	武清凤河孔雀城一期	2013年5月	2015年7月	1,331,256,204.17	258,578,034.70	573,408,659.87
42	武清凤河孔雀城二期	2013年11月	2016年5月	964,910,000.00	722,534.00	154,391,943.56
43	固安幸福广场	2013年3月	2015年5月	254,800,000.00		191,678,525.71
44	固安英国宫 1.9 期	2013年8月	2015年10月	665,430,000.00		208,426,162.56
45	潮白河英国宫四期	2013年8月	2016年2月	954,190,000.00		76,520,386.39
46	潮白河英国宫六期	2013年6月	2015年10月	594,202,193.20		153,650,556.10
47	潮白河孔雀城八期	2013年6月	2015年8月	1,216,450,000.00		358,312,269.23
48	大运河孔雀城五期	2013年4月	2015年4月	1,117,270,000.00		604,568,590.14
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		650,991,500.17
50	廊坊大学里（学府郡）	2013年9月	2015年10月	2,302,170,000.00		1,686,036,462.18
51	固安英国宫 2.1 期	2013年11月	2016年9月	635,965,661.00		6,998,712.53
52	固安孔雀城 6.3 期	2013年11月	2016年4月	478,700,000.00		98,396,083.08
53	无锡孔雀城	2013年11月	2016年8月	2,399,643,230.75		947,356,980.35
54	大运河孔雀城一期高层	2013年11月	2015年12月	356,650,000.00		74,997,524.46

55	八达岭孔雀城四期	2014年5月	2016年6月	668,000,000.00		93,327,194.57
56	大运河孔雀城英国宫一期	2014年2月	2016年6月	454,000,000.00		151,690,363.91
57	通达项目	2012年4月	2012年7月			200,177,682.89
58	潮白河孔雀郡1期	2014年3月	2016年7月	2,073,910,000.00		248,921,174.45
59	潮白河英国宫9期	2014年4月	2016年6月	1,081,740,000.00		514,770,048.00
60	香河回迁楼	2010年5月	2014年12月			188,947,099.77
61	香河土地储备					525,475,657.20
62	霸州土地储备					241,581,717.05
63	潮白河土地储备					1,206,414,667.93
64	其他				561,678,293.48	916,303,351.20
	合计				20,632,880,805.97	33,575,319,855.85

(3) 完工开发产品明细表

序号	项目名称	首批竣工时间	年初账面余额	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	271,700,189.94	314,899,301.55	137,571,399.92
2	潮白河孔雀城一至四期	2011年5月	174,738,765.26	-	134,839,718.53	39,899,046.73
3	八达岭孔雀城一期	2012年7月	40,132,734.33	466,707,136.42	445,447,444.26	61,392,426.49
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	2,301,604.40		15,030,538.88
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	1,226,071,684.41	950,496,217.13	304,190,054.14
8	固安孔雀英国宫一期	2012年12月	153,400,703.95	879,091,414.78	888,139,756.76	144,352,361.97
9	第九园兰亭	2012年6月	60,636,961.68	9,002,783.37	2,792,434.44	66,847,310.61
10	幸福城润园	2012年12月	9,642,774.88	1,531,118,335.06	1,334,259,009.34	206,502,100.60
11	华夏铂宫	2012年12月	49,207,946.61	396,188,905.48	396,852,682.30	48,544,169.79
12	潮白河孔雀城三期	2013年5月		1,133,783,330.55	1,117,909,962.38	15,873,368.17
13	潮白河孔雀城四期	2013年5月		851,682,462.41	823,902,223.67	27,780,238.74
14	固安大卫城二期(固安孔雀大卫城二期)	2013年4月		853,308,541.37	830,280,417.40	23,028,123.97
15	北关村	2013年1月		361,073,284.56	361,073,284.56	0.00
16	大运河孔雀城三期	2012年5月	24,690,794.86		3,582,749.03	21,108,045.83
17	华夏新城	2008年12月	23,362,189.46	-875,406.59	-	22,486,782.87
18	八大街	2008年3月	27,126,327.82	139,135.62	22,701,991.20	4,563,472.24
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	-5,276,072.92	-985,374.57	5,856,338.33
22	廊坊壹号	2010年12月	25,956,498.65	104,900.00		26,061,398.65
23	六大街	2009年12月	20,838,651.89	7,419,055.29		28,257,707.18
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		16,412,422.23	8,372,750.15
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	39,651.82		33,798,478.47
28	香槟花城	2008年11月	1,171,082.55		962,702.28	208,380.27
29	长明灯楼	2013年11月		33,044,706.40	33,044,706.40	0.00

30	幸福城朗园	2013 年 12 月		150,982,038.49	111,430,553.41	39,551,485.08
31	大运河孔雀城四期	2013 年 10 月		385,731,564.76	382,100,035.84	3,631,528.92
32	潮白河大卫城 1 期	2013 年 8 月		531,560,059.23	514,399,049.47	17,161,009.76
33	固安大卫城二到四期	2013 年 4 月		1,266,279,322.25	1,201,069,344.64	65,209,977.61
34	永定河孔雀城七期	2013 年 6 月		1,673,857,108.52	1,572,903,884.51	100,953,224.01
35	固安孔雀湖 1.1 项目	2013 年 11 月		113,588,402.41	105,501,747.57	8,086,654.84
36	北横街新城安置房	2013 年 1 月		43,126,337.59	43,126,337.59	
	合计		1,104,064,749.93	12,181,750,475.62	11,619,435,991.68	1,666,379,233.87

(4) 消耗性生物资产明细

序号	项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
1	苗木		12,227,288.71		12,227,288.71
	合计		12,227,288.71		12,227,288.71

(5) 存货跌价准备情况

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

(6) 截至 2013 年 12 月 31 日，上述存货中用于短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的存货价值为人民币 8,668,171,110.63 元。

7、其他流动资产

项目	期末数	期初数
理财产品	200,000,000.00	
合计	200,000,000.00	

注：公司为提高资金使用效率，在保证资金安全的前提下购买了短期银行理财产品，其中通过交行廊坊分行购买理财产品 2 亿元，期限：2013.12.6-2014.1.13，预计年化收益：5.10%。

8、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		684,385.91	17,639,850.86

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 建设	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	35,999,695.61		35,999,695.61		-1,396,705.95	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企业准则，有关重要会计政策、会计估计与本公司的会计政策、会计估计不存在重大差异。

9、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	111,465,806.15		254,760,529.79
1. 房屋、建筑物	107,505,955.64	111,465,806.15		218,971,761.79
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	8,751,566.83		36,202,037.75
1. 房屋、建筑物	27,375,910.99	7,856,847.67		35,232,758.66
2. 土地使用权	74,559.93	894,719.16		969,279.09
三、投资性房地产账面净值合计	115,844,252.72			218,558,492.04
1. 房屋、建筑物	80,130,044.65			183,739,003.13

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
2. 土地使用权	35,714,208.07			34,819,488.91
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			218,558,492.04
1. 房屋、建筑物	80,130,044.65			183,739,003.13
2. 土地使用权	35,714,208.07			34,819,488.91

注 1：投资性房地产期末净值较期初增加 88.67%，原因为公司部分房产项目持有目的发生变化，由出售变为自持出租，故由存货项目转入。

注 2：本期折旧和摊销额 8,751,566.83 元。

注 3：截至 2013 年 12 月 31 日，上述投资性房地产中用于短期借款、长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为 115,469,445.78 元。

(2) 按公允价值计量的投资性房地产：无。

10、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	589,177,055.89		968,878.00	883,305,365.59
房屋及建筑物	197,787,570.39	484,155,071.14			681,942,641.53
机器设备	20,089,676.02	39,018,362.92		397,794.00	58,710,244.94
运输设备	26,336,642.10	13,485,608.79		115,430.00	39,706,820.89
电子设备及其他	50,883,299.19	52,518,013.04		455,654.00	102,945,658.23
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	90,665,673.36	2,014,702.74	31,479,079.40	486,341.53	123,673,113.97
房屋及建筑物	40,161,415.65		10,629,878.28		50,791,293.93
机器设备	9,877,160.23		2,570,378.39	61,072.52	12,386,466.10
运输设备	12,428,730.04	93,939.28	6,511,650.40	115,430.00	18,918,889.72
电子设备及其他	28,198,367.44	1,920,763.46	11,767,172.33	309,839.01	41,576,464.22
三、固定资产账面净值合计	204,431,514.34				759,632,251.62
房屋及建筑物	157,626,154.74				631,151,347.60
机器设备	10,212,515.79				46,323,778.84

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
运输设备	13,907,912.06			20,787,931.17
电子设备及其他	22,684,931.75			61,369,194.01
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			759,632,251.62
房屋及建筑物	157,626,154.74			631,151,347.60
机器设备	10,212,515.79			46,323,778.84
运输设备	13,907,912.06			20,787,931.17
电子设备及其他	22,684,931.75			61,369,194.01

注 1：固定资产本期原值增加 589,177,055.89 元，其中在建工程转入固定资产 446,137,180.95 元。

注 2：截至 2013 年 12 月 31 日，上述固定资产中用于一年内到期的非流动负债抵押的价值为 25,583,616.40 元。

11、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	1,338,516,858.09		1,338,516,858.09	708,271,220.73		708,271,220.73

注：在建工程期末余额较年初增加 88.98%，主要原因系大厂商务酒店、固安供热项目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	94,606,243.28	10,952,630.00		87,393,613.28
金蝶软件	930,000.00	60,721.70	990,721.70		
大厂商务酒店	108,444,118.01	340,280,043.34			448,724,161.35

固安商务酒店	418,533,535.89	15,583,055.16	434,116,591.05		
固安规划展馆	176,303,178.86	42,425,234.39			218,728,413.25
食堂设备	320,387.97	747,571.93	1,067,959.90		
南区服务中心		7,298,023.96			7,298,023.96
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
廊坊幸福农庄		15,924,646.25			15,924,646.25
合计	708,271,220.73	1,077,373,540.01	447,127,902.65		1,338,516,858.09

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	52.47%	在建				自筹
金蝶软件	990,721.70	100%	完工				自筹
大厂商务酒店	500,000,000.00	89.74%	基本完工				自筹
固安商务酒店	500,000,000.00	100%	完工				自筹
固安规划展馆	250,000,000.00	87.49%	在建				自筹
食堂设备	1,067,959.90	100%	完工				自筹
南区服务中心	10,000,000.00	72.98%	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
廊坊幸福农庄	130,000,000.00	12.25%	在建				自筹
合计	2,258,618,681.60						

12、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	287,589,439.54		381,914,883.13
土地使用权	55,535,950.59	277,517,084.54		333,053,035.13
软件	13,261,793.00	10,072,355.00		23,334,148.00
合同权益	25,527,700.00			25,527,700.00
二、累计摊销合计	11,374,046.05	21,682,983.97		33,057,030.02

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
土地使用权	1,335,965.55	3,211,631.78		4,547,597.33
软件	1,608,001.79	1,373,730.90		2,981,732.69
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			348,857,853.11
土地使用权	54,199,985.04			328,505,437.80
软件	11,653,791.21			20,352,415.31
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			348,857,853.11
土地使用权	54,199,985.04			328,505,437.80
软件	11,653,791.21			20,352,415.31
合同权益	17,097,621.29			

注 1：无形资产账面期末净值较期初增加 320.56%，主要原因系本期土地使用权增加所致。

注 2：截至 2013 年 12 月 31 日，上述无形资产中用于一年内到期的非流动负债抵押的价值为 10,960,646.00 元。

13、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的部分。

被投资单位	合并成本	购买日被合并方净资产公允价值	形成的商誉金额
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	10,000,000.00	9,663,755.00	336,245.00

注：公司于每年度终了对商誉进行减值测试。经测试，截至 2013 年 12 月 31 日商誉不存在减值，不需计提减值准备。

14、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	3,131,897.05	3,542,299.39		2,737,120.63
合计	3,147,522.97	3,131,897.05	3,542,299.39		2,737,120.63

15、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	12,091,926.08	8,799,516.93
可抵扣亏损	167,751,947.81	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	27,593,148.49	26,090,978.87
内部销售未实现利润	58,041,933.65	29,709,690.07
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	11,818,038.31	1,921,916.56
长期待摊费用摊销	221,994.04	
递延所得税资产合计	281,742,685.88	136,377,338.37
递延所得税负债：		
原股改时评估增值	10,581,041.58	10,825,540.67
递延所得税负债合计	10,581,041.58	10,825,540.67

注：本期递延所得税资产较上期增加 106.59%，主要原因系可抵扣亏损、内部销售未实现利润增加而导致暂时性差异增加所致。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
亏损	13,477,232.27	27,982,365.57
坏账准备	383,073.48	465,443.72
合计	13,860,305.75	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
2014 年	407,802.16	6,467,279.34
2015 年	328,212.10	2,255,619.94
2016 年	6,467,279.34	4,018,318.73

年份	期末数	期初数
2017 年	2,255,619.94	14,912,935.46
2018 年	4,018,318.73	
合计	13,477,232.27	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	48,367,704.32
可抵扣亏损	671,007,791.23
存货跌价准备	16,894,790.00
预提土地增值税等预计负债	110,372,593.96
内部销售未实现利润	232,167,734.60
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	47,272,153.24
长期待摊费用摊销	887,976.16
合计	1,126,970,743.51
应纳税差异项目	
原股改时评估增值额	42,324,166.32
合计	42,324,166.32

16、其他非流动资产

项目	期末账面余额	期初账面余额
建信信托—固安旧城改造二期股权投资集合资金信托计划（注1）	306,000,000.00	
金元惠理共赢4号专项资产管理计划（注2）	400,000,000.00	
递延收益（注3）	71,409,106.67	
嘉兴丰韬股权投资合伙企业（有限合伙）（注4）	1,000,000,000.00	
合计	1,777,409,106.67	

注 1：建信信托有限责任公司发行“建信信托—固安旧城改造二期股权投资集合资金信托计划”，公司以 3.06 亿元债权认购 30,600 万份次级受益权份额。

注 2：上海金元惠理资产管理有限公司发行“金元惠理共赢 4 号专项资产管理计划”，公司以 4 亿元认购 40,000 万份劣后级份额。

注 3：2013 年公司资产售后融资租赁确认递延收益 105,028,613.25 元，本期摊销

33,619,506.58 元，期末余额为 71,409,106.67 元。

注 4：2013 年 11 月 18 日，公司第四届董事会第四十次会议审议通过了《华夏幸福关于出资设立有限合伙企业的议案》，公司拟出资人民币 100,000 万元认缴嘉兴丰韬股权投资合伙企业股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“嘉兴丰韬”）的财产份额。嘉兴丰韬的出资额为人民币 100,050 万元，合伙人均以现金出资。嘉兴丰韬的出资构成为：嘉兴市信远业丰股权投资管理有限公司作为普通合伙人出资人民币 50 万元，公司作为有限合伙人出资人民币 100,000 万元，资金来源为本公司自有资金。嘉兴丰韬设立后将投资由信业股权投资管理有限公司全资或控股子公司发起设立的“信业稳健增利投资合伙基金”，主要投资于大中型城市的优质地产项目及其它金融与服务领域优质项目。

17、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	13,722,622.78	635,356.40		48,750,777.80
二、存货跌价准备	16,894,790.00				16,894,790.00
合计	52,558,301.42	13,722,622.78	635,356.40		65,645,567.80

18、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产	期末账面原值	期初账面原值
1.银行存款		224,000,000.00
2.其他货币资金	78,120,000.00	21,127,745.02
3.存货	8,668,171,110.63	8,583,997,316.58
4.固定资产及投资性房地产	141,053,062.18	57,602,823.66
5.无形资产	10,960,646.00	
合计	8,898,304,818.81	8,886,727,885.26

19、短期借款

(1) 短期借款分类：

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,255,000,000.00	250,000,000.00
保证借款	1,606,700,000.00	326,000,000.00
质押借款	332,900,000.00	94,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	

合计	3,394,600,000.00	670,000,000.00
----	------------------	----------------

注 1：短期借款期末余额较期初增加 406.66%，主要原因系业务规模增大，融资借款增加所致。

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、固定资产提供抵押，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，质押借款以主要本公司持有的子公司大厂京御幸福房地产开发有限公司股权及股权收益权、三浦威特园区建设发展有限公司股权及股权收益权提供质押。

抵押物情况详见附注“五、6、存货”、“五、7、投资性房地产”及“五、10、固定资产”；保证借款详见附注“六、4、关联担保情况”。

(1) 本公司报告期内无已到期未偿还的短期借款情况。

20、应付票据

项目	期末数	期初数
银行承兑汇票	450,000,000.00	20,000,000.00
合计	450,000,000.00	20,000,000.00

注：应付票据期末余额较期初增加 2,150.00%，，原因系本期采用票据结算方式增加所致。

21、应付账款

(1) 账龄分析

项目	期末数	期初数
1 年以内	4,928,136,879.14	2,559,518,515.96
1 至 2 年	838,437,740.70	100,729,497.70
2 至 3 年	32,029,506.45	2,910,398.97
3 年以上	16,924,199.77	14,816,219.39
合计	5,815,528,326.06	2,677,974,632.02

注：应付账款期末余额较期初增加 117.16%，主要系应付的工程款增加所致。

(2) 截止 2013 年 12 月 31 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。

22、预收账款

(1) 账龄分析

项目	期末数	期初数
1 年以内	25,652,127,200.39	18,701,693,112.40
1 至 2 年	8,573,060,133.91	5,436,697,621.73
2 至 3 年	752,707,404.46	112,374,981.07
3 年以上	3,487,231.67	1,968,328.00
合计	34,981,381,970.43	24,252,734,043.20

注：预收账款期末余额较期初增长 44.24%，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 12 月 31 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) 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	1,575,000,292.89	99.73%	2013 年 5 月
2	固安大卫城一至五期	4,285,524,172.99	1,735,367,173.40	99.00%	2012 年 7 月
3	固安大卫城六期（兰园一期）	149,577,196.00	186,579,067.00	98.00%	2014 年 8 月
4	固安大卫城六期（兰园二期）		129,414,363.00	98.26%	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	1,125,105,969.24	99.00%	2012 年 12 月
6	固安孔雀英国宫一期（1.4,1.6）		1,686,110,496.00	95.00%	2015 年 7 月
7	固安孔雀英国宫二期	740,141,309.53	1,284,356,848.00	98.00%	2013 年 10 月
8	潮白河孔雀城一期	42,865,294.00	62,885,713.00	96.50%	2011 年 5 月
9	潮白河孔雀城二至四期	2,931,916,135.42	100,575,011.82	99.00%	2012 年 6 月
10	潮白河孔雀城六期	361,926,878.00	450,757,964.00	97.00%	2014 年 4 月
11	潮白河孔雀城七期	715,788,486.00	1,230,955,843.00	85.00%	2014 年 8 月
12	潮白河孔雀城八期		1,355,195,438.00	90.87%	2014 年 8 月
13	潮白河大卫城一期（礼园）	643,186,559.31	8,980,969.31	99.87%	2013 年 8 月
14	潮白河大卫城二期（易园）	745,022,983.00	783,559,716.00	99.87%	2014 年 5 月
15	潮白河大卫城三期（诗园）	537,016,179.00	768,968,731.00	98.74%	2014 年 9 月
16	八达岭孔雀城一期	349,291,948.00	27,165,628.00	99.00%	2012 年 7 月
17	八达岭孔雀城二期	387,073,820.00	846,542,978.00	83.61%	2014 年 4 月
18	八达岭孔雀城三期		369,132,251.00	63.45%	2015 年 6 月
19	大运河孔雀城一至三期	34,116,275.00	153,379,446.00	98.00%	2012 年 6 月
20	大运河孔雀城四期	455,810,920.00	4,230,808.00	99.87%	2013 年 10 月
21	大运河孔雀城五期		1,374,486,064.00	89.00%	2015 年 4 月
22	固安孔雀海一期	145,766,962.00	208,319,659.00	93.50%	2013 年 11 月
23	涧桥新城一期	761,728,777.00	2,031,569,691.00	99.00%	2014 年 5 月

24	潮白河孔雀庄园二期		2,616,614,161.00	99.93%	2015年6月
25	第九园兰亭	17,363,096.00	33,116,429.00	96.01%	2012年6月
26	华夏铂宫	674,392,970.00	220,472,847.00	90.74%	2012年12月
27	幸福城	3,108,815,968.00	2,825,669,064.00	80.00%	2012年12月
28	固安西部孔雀城剑桥郡一期		1,739,915,126.00	88.62%	2015年6月
29	牛驼温泉孔雀城一期		860,745,889.00	57.00%	2015年4月
30	孔雀丹枫园		1,399,819,486.00	65.34%	2015年9月
31	固安幸福广场		316,654,645.00	63.45%	2015年6月
32	武清凤河孔雀城一期		629,435,704.00	60.83%	2014年5月
33	公园孔雀海 1.3 期		260,487,014.00	19.87%	2015年10月
34	孔雀公馆		145,545,244.00	9.49%	2015年10月
35	沈阳孔雀城 1.1 期、1.2 期		335,733,095.00	57.00%	2015年7月
36	镇江孔雀城 英国宫 1 期		254,911,275.00	76.04%	2015年6月
37	潮白河孔雀城五期		684,185,999.00	33.69%	2013年8月
38	孔雀湖·颐湖苑		145,619,739.00	25.76%	2015年11月
39	八达岭孔雀城 4 期		89,018,216.00	20.14%	2016年6月
40	英国宫 2.1.1、1.9 期		748,198,589.00	63.10%	2015年10月
41	固安西部孔雀城剑桥郡二、三期		733,581,756.01	57.50%	2014年10月
42	孔雀城瞰璟园（永定河孔雀城八期）		624,581,728.00	99.25%	2014年10月
44	其他	38,135,502.40	168,101,541.79		
	合计	23,772,531,384.97	32,331,047,668.46		

23、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	975,496,505.67	815,696,527.51	253,437,962.25
职工福利费		26,838,344.93	26,838,344.93	
社会保险费	94,289.54	151,275,544.94	151,350,503.02	19,331.46
其中：（1）医疗保险费	17,030.74	41,304,492.94	41,312,249.74	9,273.94
（2）基本养老保险费	68,099.48	96,395,417.25	96,455,222.60	8,294.13
（3）失业保险费	9,159.32	6,581,456.75	6,588,980.37	1,635.70
（4）工伤保险费		5,624,794.15	5,624,722.46	71.69
（5）生育保险费		1,369,383.85	1,369,327.85	56.00
住房公积金	114,245.88	69,829,556.17	69,939,628.14	4,173.91
工会经费和职工教育经费	188,606.06	70,385.00	70,385.00	188,606.06
其他		901,046.97	901,046.97	
合计	94,035,125.57	1,224,411,383.68	1,064,796,435.57	253,650,073.68

注 1：截至 2013 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

注 2: 截至 2013 年 12 月 31 日, 应付职工薪酬余额 253,650,073.68 元, 其中应付工资、奖金、津贴和补贴性质的款项为 253,437,962.25 元, 预计于下一会计年度发放。

24、应交税费

税 项	期末账面余额	期初账面余额
土地增值税	-160,222,990.76	-45,484,603.20
营业税	-168,213,672.31	-136,957,725.56
企业所得税	681,998,330.53	586,141,121.39
城建税	-18,430,345.03	-6,080,963.77
教育费附加	-11,444,768.13	-5,851,648.07
个人所得税	10,932,741.21	5,076,018.94
土地使用税	143,845.09	1,816,233.54
房产税	878,295.46	974,073.59
增值税	-2,696,137.95	6,535,950.22
其他	14,403.06	-38,820.25
合计	332,959,701.17	406,129,636.83

25、应付利息

项目	期末数	期初数
信托借款	20,793,532.78	2,658,333.33
银行借款	4,326,898.49	
合计	25,120,431.27	2,658,333.33

注: 应付利息期末余额较期初增加 844.97%, 主要原因系期末按照约定的利率计提的应付尚未到期的信托借款和银行借款的利息增加所致。

26、其他应付款

(1) 账龄分析

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,460,156,125.22	864,432,156.28
1 至 2 年	319,061,113.03	533,768,597.20
2 至 3 年	354,643,656.01	390,713,973.39
3 年以上	325,867,680.52	3,331,330.90
合计	2,459,728,574.78	1,792,246,057.77

注：其他应付款期末余额较期初增长 37.24%，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。

27、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	6,242,750,000.00	1,893,000,000.00
1 年内到期的长期应付款	164,450,537.48	35,000,000.00
合 计	6,407,200,537.48	1,928,000,000.00

注：一年内到期的非流动负债期末余额较期初增加 232.32%，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
抵押借款	4,226,650,000.00	1,601,100,000.00
保证借款	10,000,000.00	260,900,000.00
质押借款	2,006,100,000.00	6,000,000.00
合 计	6,242,750,000.00	1,893,000,000.00

注 1、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、固定资产提供抵押，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，质押借款主要以持有的子公司九通基业投资有限公司部分股权做质押。

抵押物情况详见附注“五、6、存货”、“五、7、投资性房地产”及“五、10、固定资产”；保证借款详见附注“六、4、关联担保情况”。

注 2、一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

注 3、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
北方国际信托股份有限公司	2012/10/29	2014/11/3	人民币	12.42%	999,800,000.00
中铁信托有限责任公司	2012/9/24	2014/10/10	人民币	13.00%	750,000,000.00
大业信托有限责任公司	2012/10/6	2014/4/6	人民币	13.70%	700,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	期末数
中国建设银行廊坊住房城建支行	2013/6/14	2014/12/30	人民币	6.52%	680,000,000.00
方正东亚信托有限责任公司	2012/7/6	2014/7/20	人民币	16.00%	500,000,000.00
合计					3,629,800,000.00

(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	2004/9/22	2014/5/15
			3,250,000.00		2014/11/15
廊坊市城市建设投资开发有限公司	信用借款	6.12%	6,250,000.00	2005/6/22	2014/5/15
			6,250,000.00		2014/11/15
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	7.69%	5,306,765.96	2013/3/28	2014/3/15
			5,410,844.97		2014/6/15
			5,516,965.26		2014/9/15
			5,625,166.83		2014/12/15
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	7.69%	237,616.38	2013/3/28	2014/3/15
			242,276.64		2014/6/15
			247,028.30		2014/9/15
			251,873.14		2014/12/15
广东盛通融资租赁有限公司	融资租赁	11.00%	61,306,000.00	2013/5/23	2014/5/21
			61,306,000.00		2014/11/21
合计			164,450,537.48		

注 1：1 年内到期的长期应付款中无逾期借款。

注 2：1 年内到期的长期应付款中应付融资租赁款 196,755,847.51 元，未确认融资租赁费 51,305,310.03 元，本金 145,450,537.48 元。

28、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	294,921,812.72	104,363,915.43
合计	294,921,812.72	104,363,915.43

注：其他流动负债期末余额较期初增加 182.59%，增加原因主要是本期新增房地产项目结算收入较上期增加所致。

29、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
质押借款	5,778,900,000.00	321,000,000.00
抵押借款	740,000,000.00	4,907,200,000.00
保证借款	785,000,000.00	
合计	7,303,900,000.00	5,228,200,000.00

注 1、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、固定资产提供抵押，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，质押借款主要以本公司持有的大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司股权、廊坊市京御幸福房地产开发有限公司股权、无锡鼎鸿园区建设发展有限公司股权及股权收益权、三浦威特园区建设发展有限公司股权及股权收益权以及子公司三浦威特园区建设发展有限公司持有的对固安县人民政府的应收账款做质押。

抵押物情况详见附注“五、6、存货”、“五、7、投资性房地产”及“五、10、固定资产”；保证借款详见附注“六、4、关联担保情况”。

注 2、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
晋商银行股份有限公司	2013/7/29	2015/7/29	人民币	5.11%	1,001,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司 河北省分公司	2013/9/19	2015/9/19	人民币	11.20%	1,000,000,000.00
汇添富资本管理有限公司	2013/10/23	2015/10/23	人民币	10.16%	900,000,000.00
平安信托有限责任公司	2013/11/13	2015/11/12	人民币	10.20%	900,000,000.00
中融国际信托有限公司	2013/4/27	2015/4/22	人民币	7.60%	700,000,000.00
合计					4,501,000,000.00

30、长期应付款

单位	期限	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	2004/9/22-2018/6/20	35,000,000.00	7.76%	23,500,000.00	信用借款
廊坊市城市建设投资开发有	2005/6/22-2015/6/21	37,500,000.00	6.12%	12,500,000.00	信用借款

单 位	期 限	初始金额	利率 (%)	期末余额	借款 条件
限公司					
广州越秀融资租赁有限公司 (注 1)	2013/3/28-2016/3/28	67,000,000.00	7.69%	29,824,605.19	融资租赁
广州越秀融资租赁有限公司 (注 1)	2013/3/28-2016/3/28	3,000,000.00	7.69%	1,335,430.08	融资租赁
广东盛通融资租赁有限公司 (注 1)	2013/5/23-2015/5/23	490,448,000.00	11.00%	367,836,000.00	融资租赁
建信信托有限责任公司(注 2)	2013/9/29-2015/9/28	306,000,000.00	9.50%	306,000,000.00	
合计		938,948,000.00		740,996,035.27	

注 1: 长期应付款中应付融资租赁款 410,631,457.82 元, 未确认融资租赁费 11,635,422.55 元, 本金 398,996,035.27 元

注 2: 根据《债权转让暨重组协议》, 公司将持有的子公司固安华夏幸福基业房地产开发有限公司的内部应收债权 3.06 亿元转让予建信信托代表的“建信信托-固安旧城改造二期股权投资集合资金信托计划”, 并对转让债权进行重组, 借款期限变为: 2013/9/29-2015/9/28, 年利率为 9.5%。

31、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	692,674,627.40	17,759,539.32	1,644,602,062.04	
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
固安肽谷生命科学园建设项目 (注 5)		300,000.00		300,000.00	专项资金
肽谷生物医药产业园建设项目 (注 6)		100,000.00		100,000.00	专项资金
合 计	992,686,973.96	693,074,627.40	17,759,539.32	1,668,002,062.04	

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

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

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

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

注 5：固安肽谷药业科技有限公司根据与廊坊市科学技术局签订的《廊坊市科学技术研究与发展计划项目任务合同》，收到廊坊市科学技术局拨付的用于固安肽谷生命科学园建设项目专项资金 30 万元。

注 6：固安肽谷药业科技有限公司根据与廊坊市科学技术局签订的《廊坊市科技局科技事业专项合同任务书》，收到廊坊市科学技术局拨付的用于肽谷生物医药产业园建设项目专项资金 10 万元。

32、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		266,570,295.00		266,570,295.00	799,710,885.00	60.45
4、外资持股								
有限售条件股份合计	533,140,590.00	60.45		266,570,295.00		266,570,295.00	799,710,885.00	60.45
二、无限售条件股份								
1、人民币普通股	348,779,220.00	39.55		174,389,610.00		174,389,610.00	523,168,830.00	39.55
三、股份总数	881,919,810.00	100.00		440,959,905.00		440,959,905.00	1,322,879,715.00	100.00

注：2013 年 10 月，公司根据 2013 年第六次临时股东大会决议实施了利润分配，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 132,287,971.5 元。本次送股完成后，公司总股本增加至 1,322,879,715 股。

本次送股已由中兴财光华会计师事务所进行验资，并出具了编号为“中兴财光华审验字

(2013) 第 2022 号” 的验资报告。

33、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

34、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	126,487,494.50		375,829,186.40
合计	249,341,691.90	126,487,494.50		375,829,186.40

35、未分配利润

项 目	2013 年	2012 年
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	2,714,894,781.44	1,783,624,332.26
减：提取法定盈余公积	126,487,494.50	32,808,037.49
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	335,129,527.80	117,589,308.00
转作股本的普通股股利	440,959,905.00	176,383,962.00
其他	45,783,268.13	26,366,150.43
期末未分配利润	4,935,859,351.14	3,169,324,765.13

36、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	21,030,919,663.76	12,012,723,681.67
其他业务收入	28,833,984.31	64,217,329.37
营业收入合计	21,059,753,648.07	12,076,941,011.04
主营业务成本	13,883,092,752.77	7,227,381,368.12
其他业务成本	55,946,680.92	60,625,502.07

项目	本期发生额	上期发生额
营业成本合计	13,939,039,433.68	7,288,006,870.19

注：营业收入本期较上期增加 74.38%，营业成本较上期增加 91.26%，主要原因系产业发展收入、基础设施建设收入、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	2,364,616,565.47	57,254,410.36	1,546,309,780.23	67,820,100.53
基础设施建设	990,131,923.35	779,188,690.54		
土地整理	2,053,383,662.11	1,458,476,795.02	2,060,024,439.19	1,535,645,692.94
综合服务	43,674,466.43	31,266,447.77	36,181,980.44	25,650,345.00
物业管理服务	111,413,627.41	93,737,737.85	33,280,109.10	16,807,076.53
园区住宅配套	13,088,202,185.02	9,534,339,352.10	6,596,213,630.16	4,216,001,501.97
城市地产开发	2,338,506,057.04	1,879,080,602.93	1,713,395,439.00	1,335,907,043.07
其他	40,991,176.93	49,748,716.20	27,318,303.55	29,549,608.08
合计	21,030,919,663.76	13,883,092,752.77	12,012,723,681.67	7,227,381,368.12

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
环北京区域	20,761,150,216.12	13,648,217,624.39	12,012,723,681.67	7,227,381,368.12
沈阳	269,769,447.64	234,875,128.38		
合计	21,030,919,663.76	13,883,092,752.77	12,012,723,681.67	7,227,381,368.12

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、嘉善等地，未来收入来源构成会有所变化。

(4) 公司前五名客户的营业收入总额为 5,279,671,889.34 元，占全部营业收入的比例为 25.07%，明细如下：

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
固安工业园区财政分局	2,803,791,433.09	13.31%

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	1,606,214,990.59	7.63%
张家口沙城经济开发区管理委员会	326,581,199.72	1.55%
河北文安经济开发区管理委员会	273,314,818.30	1.30%
沈水生态科技创新城管理委员会	269,769,447.64	1.28%
合计	5,279,671,889.34	25.07%

37、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	917,770,985.42	529,735,807.96	3%或 5%
城建税	48,364,917.56	28,354,082.04	1%或 5%或 7%
教育费附加	46,751,745.07	26,490,773.37	3%和 1%、2%
土地增值税	400,375,886.86	199,860,524.77	超率累进税率
其他	4,402.41	59,330.82	
合计	1,413,267,937.32	784,500,518.96	

注：营业税金及附加本期较上期增加 80.15%，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。

38、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	31,520,796.56	22,464,099.99
办公费	67,983,097.53	42,759,390.47
通讯费	3,577,222.92	3,288,848.15
车辆费	20,046,251.54	18,856,810.93
差旅费	4,131,373.22	3,549,509.35
业务招待费	18,028,687.98	15,140,747.89
网络费	2,765,587.64	1,364,049.26
会务费	13,869,187.14	12,126,094.30
折旧费	1,516,985.42	2,226,449.15
无形资产摊销		119,950.05
低值易耗品摊销	1,834,256.00	200,726.20
广告费宣传费	437,709,937.61	406,188,605.88

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	203,533,404.34	159,211,704.40
咨询顾问费	27,728,975.00	22,463,507.58
客户服务费	37,912,650.17	8,252,578.17
其他	995,660.02	
合计	873,154,073.09	718,213,071.77

39、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	536,543,517.19	325,296,228.37
招聘及培训费	62,805,978.55	34,278,744.90
差旅费	22,041,155.65	13,461,657.25
业务招待费	32,659,239.69	35,829,048.78
办公费	77,628,141.86	86,898,626.35
通讯费	8,626,183.22	7,192,177.07
交通费	66,263,450.02	53,726,860.05
网络费	2,343,563.16	2,554,349.60
会务费	9,752,977.55	12,363,115.92
中介机构服务费	11,330,247.09	7,683,361.50
咨询顾问费	164,038,812.80	114,521,782.97
折旧费	15,733,919.44	13,522,194.02
无形资产摊销	21,682,983.97	2,618,125.63
低值易耗品摊销	13,488,507.85	743,362.50
财产保险费	226,810.39	114,663.26
租赁费	66,493,672.82	36,930,775.24
装修及维修费	7,586,915.55	5,578,445.79
税金	15,336,241.92	9,612,004.58
其他	16,009,211.08	14,408,201.12
合计	1,150,591,529.80	777,333,724.90

注：管理费用本期较上年度增长 48.02%，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、招聘及培训费、咨询顾问费及租赁费等费用增长幅度较大所致。

40、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	167,896,462.95	27,511,426.62
减：利息收入	63,184,484.74	51,132,442.07
汇兑损失		
减：汇兑收益	665,000.74	
手续费	10,861,681.83	5,429,544.30
其他		62.15
合计	114,908,659.30	-18,191,409.00

注：财务费用本期较上期增加 731.66%，主要原因系借款利息支出增加所致。

41、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	13,082,266.38	11,151,342.80
合计	13,082,266.38	11,151,342.80

42、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	-684,385.91	-1,112,881.53
理财产品收益	25,511,622.17	
合计	24,827,236.26	-1,112,881.53

注：投资收益本期较上期增加 2,330.90%，主要为本期理财产品收益较上期增加所致。

(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	-684,385.91	-1,112,881.53	被投资单位经营亏损
合计	-684,385.91	-1,112,881.53	

43、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	26,893.06	35,434.35	26,893.06
政府补助	3,200,000.00	800,000.00	3,200,000.00

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
不需支付的往来款项	2,712,455.45		2,712,455.45
罚没收入	2,652,899.21	4,109,504.85	2,652,899.21
其他	2,301,384.48	1,531,545.08	2,301,384.48
合计	10,893,632.20	6,476,484.28	10,893,632.20

其中，政府补助明细：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
企业上市扶持资金	3,000,000.00		与收益相关
经济社会事业发展先进单位奖励	200,000.00		与收益相关
经济工作先进集体奖励		700,000.00	与收益相关
招商平台建设先进单位奖励款		100,000.00	与收益相关
合计	3,200,000.00	800,000.00	

注：营业外收入本期较上期增加 68.20%，主要原因系本期政府补助和不需支付的往来款项较上期增加所致。

44、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	2,727.51	49,069.99	2,727.51
固定资产报废		206,480.00	
对外捐赠	1,020,000.00	610,000.00	1,020,000.00
罚款	3,139,621.60	100.00	3,139,621.60
其他	1,275,070.15	768,684.43	1,275,070.15
合计	5,437,419.26	1,634,334.42	5,437,419.26

注：营业外支出本期较上期增加 232.70%，主要原因系本期对外捐赠金额和罚款支出较上期大幅增加所致。

45、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	1,045,190,103.62	634,201,703.18

递延所得税费用	-145,572,996.60	18,735,286.98
合计	899,617,107.02	652,936,990.16

注：所得税费用本期较上期增长 37.78%，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。

46、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	659,219,371.30	258,624,788.04
往来款项	979,612,048.78	647,551,737.06
押金	115,343,481.06	130,045,426.81
利息收入	63,184,484.74	51,132,442.07
备用金	7,461,095.04	376,334.44
其他	219,967,576.59	48,557,973.90
合 计	2,044,788,057.51	1,136,288,702.32

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
付现费用	1,051,755,860.73	942,010,693.85
往来款项	666,400,295.76	818,917,105.47
捐款	1,020,000.00	610,000.00
手续费	10,861,681.83	5,429,544.30
履约保证金	3,120,000.00	
其他	68,935,395.48	54,536,170.17
合 计	1,802,093,233.80	1,821,503,513.79

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
金元惠理共赢 4 号专项资产管理计划劣后级份额	400,000,000.00	
合 计	400,000,000.00	

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额

质押银行存单解付	224,000,000.00	
合计	224,000,000.00	

(5) 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
贷款手续费		1,831,600.00
融资咨询顾问费	187,506,839.55	93,767,028.94
质押银行定期存单		224,000,000.00
融资租赁费	60,977,082.24	
合计	248,483,921.79	319,598,628.94

47、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	2,686,376,090.68	1,866,719,169.59
加：资产减值准备	13,082,266.38	11,151,342.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	40,230,646.23	33,821,311.11
无形资产摊销	21,682,983.97	10,065,844.02
长期待摊费用摊销	3,542,299.39	1,971,175.39
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）	-24,165.55	13,635.64
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		206,480.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	167,896,462.95	27,511,426.62
投资损失（收益以“-”号填列）	-24,827,236.26	1,112,881.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-145,328,497.51	29,672,589.22
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-244,499.09	-10,937,302.24
存货的减少（增加以“-”号填列）	-21,777,545,806.32	-11,615,170,061.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-509,392,286.33	439,985,605.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	16,050,129,150.73	9,421,406,145.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,474,422,590.73	217,530,243.44

项 目	本期发生额	上期发生额
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	9,865,635,630.76	5,311,351,616.58
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	4,554,284,014.18	1,738,348,210.87

(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	1,104,127,300.00	1,411,940,483.99
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,104,127,300.00	1,411,940,483.99
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	10,725,416.06	2,915,040.25
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,093,401,883.94	1,409,025,443.74

48、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	9,943,755,630.76
减：使用受到限制的存款	78,120,000.00
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	9,865,635,630.76
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	4,554,284,014.18

注：使用受到限制的存款为银行承兑汇票证保证金、履约保证金。

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	9,865,635,630.76	5,311,351,616.58
其中：库存现金	1,482,937.09	2,729,320.83

华夏幸福基业控股股份公司	母公司	股份公司	河北廊坊	王文学	投资	105,000 万	66.70%	66.70%	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、8

4、关联交易情况

（1）关联担保情况

①控股子公司之间的担保

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
华夏幸福基业股份有限公司 王文学、刘娜 孟惊、高艳君	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	243,700,000.00	2013.10.30-2014.10.29
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	大厂京御幸福房地产开发有限公司	257,500,000.00	2013.7.19-2015.1.18
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	大厂京御幸福房地产开发有限公司	257,900,000.00	2013.7.19-2015.1.18
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	大厂京御幸福房地产开发有限公司	75,400,000.00	2013.7.19-2015.1.18
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
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 华夏幸福基业股份有限公司	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 王文学	九通基业投资有限公司	111,000,000.00	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	60,000,000.00	2013.6.28-2014.6.30
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	2013.4.18-2014.4.17
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
九通基业投资有限公司 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	三浦威特园区建设发展有限公司	500,000,000.00	2013.7.25-2014.7.25
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	500,000,000.00	2013.8.30-2014.8.29

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
王文学			
北京丰科建房地产开发有限公司 华夏幸福基业股份有限公司	沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	400,000,000.00	2013.3.27-2014.3.26
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 廊坊京御房地产开发有限公司 固安幸福基业资产管理有限公司 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
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 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 华夏幸福基业股份有限公司 王文学 胡学文	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	700,000,000.00	2012.10.16-2014.4.6
九通基业投资有限公司 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	1,001,000,000.00	2013.7.15-2015.7.29
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	大厂京御幸福房地产开发有限公司	240,000,000.00	2013.6.27-2015.12.31
大厂华夏幸福基业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 刘娜	大厂京御幸福房地产开发有限公司	130,000,000.00	2013.10.22-2015.10.20
廊坊京御房地产开发有限公司 沈阳幸福基业房地产开发有限公司 王文学	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	280,000,000.00	2013.9.16-2015.9.16
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 华夏幸福基业股份有限公司	固安京御幸福房地产开发有限公司	178,000,000.00	2012.7.11-2016.6.14
廊坊京御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	华夏幸福基业股份有限公司	500,000,000.00	2012.6.27-2014.9.26
廊坊京御房地产开发有限公司 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	九通基业投资有限公司	999,800,000.00	2012.11.15-2014.11.3
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	206,250,000.00	2012.12.25-2014.12.24
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	九通基业投资有限公司	74,400,000.00	2012.9.19-2014.3.18

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
华夏幸福基业股份有限公司 王文学			
廊坊京御房地产开发有限公司 北京丰科建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	699,900,000.00	2013.3.1-2015.3.1
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	92,000,000.00	2012.6.27-2014.6.26
廊坊京御房地产开发有限公司 永定河房地产开发有限公司 华夏幸福基业股份有限公司	廊坊华夏新城建设发展有限公司	197,000,000.00	2012.6.22-2015.12.21
华夏幸福基业股份有限公司 王文学	廊坊京御房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2013.9.17-2015.9.19
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	195,000,000.00	2012.9.3-2014.9.3
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	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	300,000,000.00	2013.3.25-2014.10.25
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	2013.4.27-2015.4.22
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	680,000,000.00	2013.6.14-2014.12.30
九通基业投资有限公司	三浦威特园区建设发展有限公司	21,000,000.00	2006.12.29-2016.12.28
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
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	99,000,000.00	2012.7.4-2014.7.3
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	三浦威特园区建设发展有限公司	900,000,000.00	2013.9.7-2016.3.27
固安幸福基业资产管理有限公司大厂分公司 廊坊泰士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	2012.12.27-2014.12.27
天津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 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	900,000,000.00	2013.11.12-2015.11.11
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	95,000,000.00	2013.4.28-2015.4.27
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	香河京御房地产开发有限公司	505,400,000.00	2013.5.21-2015.5.20
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	香河京御房地产开发有限公司	30,000,000.00	2012.9.28-2014.3.28

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
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	香河京御房地产开发有限公司	290,000,000.00	2013.7.22-2016.7.21
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 王文学	廊坊华夏新城建设发展有限公司	51,684,348.21	2013.3.28-2016.3.28
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	2,314,224.54	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
合计		16,758,696,572.75	

②接受控股股东、实际控制人的担保

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
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	三浦威特园区建设发展有限公司	200,000,000.00	2013.11.21-2014.11.20
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	2012.6.27-2014.9.26
王文学	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	306,000,000.00	2013.9.29-2015.9.28
合计		1,156,000,000.00	

(2) 其他关联交易

由于公司董事郭绍增先生在廊坊市城郊联社担任理事一职，根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，廊坊市城郊联社为公司关联方。

公司于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（以下简称“大厂弘润”）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）向由廊坊市城郊农村信用合作联社、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”）组成的社团贷款人民币伍仟万元，其中廊坊市城郊联社为公司关联方。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。

七、或有事项

1、本公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担

保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。截至报告期末，本公司为商品房购买人提供的阶段性担保额为 135.36 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 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地合同和工程施工合同）未付的约定资本项目支出共计 133.39 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

本公司利润分配预案已于 2014 年 4 月 16 日经第五届董事会第九次会议审议通过，具体分配预案为：

拟以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,322,879,715 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.5 元（含税），共计派发现金股利 198,431,957.25 元。

公司 2013 年度不实施送红股和资本公积金转增股本方案。

本次利润分配预案需经本公司 2013 年度股东大会通过后方可实施。

（二）、其他

1、2014 年 1 月 8 日，公司与湖北省葛店经济技术开发区管理委员会经友好协商，就合作事项达成《关于整体合作开发建设经营湖北省葛店经济技术开发区约定区域的意向协议》，对开发区管辖区内约定区域的整体开发各事项进行合作。

2、2014 年 1 月 14 日，公司与固安县人民政府，达成《固安农业产业化示范区合作框架协议》，双方本着优势互补、互惠互利、合作共赢、共同发展的原则，为进一步统筹固安城乡发展，提升固安区域农业的核心竞争力，依托知子营乡优质的农业资源，对“固安农业产业化示范区项目”的进行开发、建设与经营。

3、2014 年 1 月，华夏幸福出资人民币 100,000,000.00 元成立全资子公司华夏幸福产业投资有限公司。

4、2014 年 3 月，华夏幸福全资子公司华夏幸福产业投资有限公司出资人民币 30,000,000.00 元成立全资子公司华夏幸福河北创业投资管理有限公司；出资 30,000,000.00 元成立全资子公司华夏幸福河北产业投资管理有限公司。

5、2014 年 3 月华夏幸福全资子公司环球产业投资有限公司在美国加利福尼亚州硅谷设立了

名为CFLD(US) Incubator Services, Inc.的全资子公司；在河北廊坊设立了环宇产业（廊坊）企业管理有限公司。

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 12 月 31 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
单项金额重大的其他应收款								
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法计提	7,204,645.25	0.18%	441,379.31	6.13%	1,722,941.04	0.06%	86,147.05	5.00%
内部关联方组合	4,030,821,384.88	99.82%			3,118,604,916.23	99.94%		
组合小计	4,038,026,030.13	100.00%	441,379.31	6.13%	3,120,327,857.27	100.00%	86,147.05	5.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	4,038,026,030.13	100.00%	441,379.31	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增加 29.41%，主要原因系与下属公司的往来款项增加所致。

注 2：内部关联方组合 4,030,821,384.88 元，为应收下属子公司的往来款项，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	5,581,704.21	77.47%	279,085.21	1,722,941.04	100.00%	86,147.05
1 至 2 年	1,622,941.04	22.53%	162,294.10			
2 至 3 年						
3 年以上						
合计	7,204,645.25	100.00%	441,379.31	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
大厂京御房地产开发有限公司	子公司	15,500,000.00	0.38%
固安京御幸福房地产开发有限公司	子公司	18,000,000.00	0.45%
九通基业投资有限公司	子公司	2,762,153,718.88	68.40%
三浦威特园区建设发展有限公司	子公司	268,474,596.30	6.65%
廊坊华夏新城建设发展有限公司	子公司	30,000,000.00	0.74%
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	子公司	247,490,617.77	6.13%
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	子公司	100,000,000.00	2.48%
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	子公司	330,000,000.00	8.17%
无锡幸福基业房地产开发有限公司	子公司	100,000,000.00	2.48%
幸福基业投资有限公司	子公司	30,025,000.00	0.74%
廊坊幸福基业教育投资有限公司	子公司	50,666,317.71	1.25%
廊坊幸福基业医疗投资有限公司	子公司	42,233,847.54	1.05%
廊坊幸福港湾资产管理有限公司	子公司	29,700,000.00	0.74%
廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	子公司	6,577,286.68	0.16%
		4,030,821,384.88	99.82%

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
廊坊京御房地产开发有限公司	成本法	1,669,468,030.75	1,669,468,030.75		1,669,468,030.75
幸福基业投资有	成本	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00

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
限公司	法				
环球产业投资有 限公司	成本 法	304,180,000.00		304,180,000.00	304,180,000.00
合计		2,023,648,030.75	1,669,468,030.75	354,180,000.00	2,023,648,030.75

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			130,000,000.00
幸福基业投资有限公司	100%	100%	无			
环球产业投资有限公司	100%	100%	无			
合计	100%	100%	无			130,000,000.00

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	56,310,679.61	80,000,000.00
其他业务收入		
营业收入合计	56,310,679.61	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	56,310,679.61		80,000,000.00	
合计	56,310,679.61		80,000,000.00	

4、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,300,000,000.00	300,000,000.00
理财产品投资收益	132,602.74	
合计	1,300,132,602.74	300,000,000.00

(2) 按成本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	本期比上期增减变动的原因
廊坊京御房地产开发有限公司	1,300,000,000.00	300,000,000.00	本期进行利润分配
合计	1,300,000,000.00	300,000,000.00	

5、母公司现金流量表补充资料

项目	2013 年度	2012 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,264,874,945.03	328,080,374.93
加: 资产减值准备	355,232.26	86,147.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	299,596.94	
无形资产摊销	8,333.33	
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)	-1,300,132,602.74	-300,000,000.00
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	-11,355,293.80	-21,536.76
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)	-920,927,099.02	-3,107,983,603.73
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	2,697,990,574.95	1,536,900,394.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,731,113,686.95	-1,542,938,224.44
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		

项 目	2013 年度	2012 年度
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	203,010,530.15	163,393,509.43
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	39,617,020.72	159,152,079.59

十二、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	2013 年	2012 年
非流动资产处置损益	24,165.55	-220,115.64
政府补助	3,200,000.00	
理财产品收益	25,511,622.17	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,232,047.39	5,062,265.50
合计	30,967,835.11	4,842,149.86
所得税影响额	-7,947,271.61	-1,282,031.23
少数股东权益影响额(税后)	-25,551.00	-438,500.47
合计	22,995,012.50	3,121,618.16

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	44.30%	2.05	2.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	44.01%	2.03	2.03

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

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_i 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_j 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； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 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_k 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五届董事会第九次会议于 2014 年 4 月 16 日批准通过。

第十一节 备查文件目录

- (一) 经法定代表人王文学、主管会计工作负责人程涛、会计机构负责人陈研签名并盖章的财务报表
- (二) 经会计师事务所中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师姚庚春、王凤岐签名并盖章的审计报告原件
- (三) 报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：王文学

华夏幸福基业股份有限公司

2014 年 4 月 16 日