

华夏幸福基业股份有限公司

600340

2014 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、公司半年度财务报告未经审计。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：本报告期内无利润分配或公积金转增股本预案。

六、本报告中所涉及的发展战略、经营计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目 录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	34
第六节	股份变动及股东情况.....	53
第七节	优先股相关情况.....	56
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	57
第九节	财务报告.....	58
第十节	备查文件目录.....	58

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华夏控股	指	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
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，京御地产控股子公司，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

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、 基本情况变更简介

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

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	11,382,489,808.21	8,784,368,917.99	29.58
归属于上市公司股东的净利润	2,301,036,914.11	1,769,225,273.70	30.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,294,323,594.14	1,768,825,077.29	29.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,576,099,200.92	-214,006,582.75	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	8,652,859,363.40	6,650,423,919.24	30.11
总资产	98,997,854,452.30	74,093,810,903.27	33.61

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元/股）	1.739	1.337	30.07
稀释每股收益（元/股）	1.739	1.337	30.07
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.734	1.337	29.69
加权平均净资产收益率（%）	20.84	34.36	减少 13.52 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	20.79	34.35	减少 13.56 个百分点

注：根据《2013 年半年度利润分配预案》实施 2013 年半年度利润分配后，公司总股本由 881,919,810 股增加至 1,322,879,715 股。因此 2013 年半年度的每股收益追溯调整为 1.337 元。

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	32,587.40
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	814,467.94
理财产品收益	8,104,547.95
少数股东权益影响额	-382.50
所得税影响额	-2,237,900.82
合计	6,713,319.97

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

全球经济增长进入大缓和时代，结构调整成为主线。2014 年上半年，全球经济增长趋势较 2013 年全年有所分化，发达国家回升较为明显，复苏改善动力有所增强，而新兴经济体则面临经济增长动力减弱和风险积聚的挑战。美国经济成为此次复苏的最大亮点，回升明显，复苏强劲。失业率持续下降，降至本轮金融危机以来最低水平，消费者信心不断提振，企业投资增速回升。被债务危机阴云笼罩的欧盟经济亦触底反弹，持续改善，经济整体温和复苏，一直攀升的失业率趋于稳定，居民消费信心和企业投资也出现恢复性增长。日本经济则扑朔迷离，经济复苏动能不足。新兴经济体财政政策不断放松，财政赤字水平不断上升，未来随着发达国家逐步退出量化宽松政策，预计风险将逐步显现。

2014 年上半年国内经济渐现止跌企稳态势，上半年经济增速 7.4%，其中二季度增长 7.5%，较一季度略有回升，下行压力有所缓解。受房地产投资增速回落影响，投资增长疲软。二季度消费稳中回升，出口好于去年。预计未来伴随微刺激不断加码，区间和定向调控继续发力，下半年增长动力将有所恢复。

公司董事会认为，国内经济正处于中长期调结构、短期稳增长的深层次调整中。长期来看，国内经济增长动力将由资源投入型转为创新拉动型，产业升级成为经济转型的必由之路，也将成为公司未来长期发展的基石。公司将继续毫不动摇的坚持“推动中国产业升级”的伟大使命，坚持“成为引领全球产业升级与城市发展的产业新城运营商”的宏伟愿景，坚持产业新城业务模式，努力使所开发的区域经济发展、社会和谐、人民幸福。

三个坚持既源于对中国经济未来长期发展路径的清晰思考和坚定判断，也源于产业新城模式本身特有的开放性的平台属性。开放性的产业新城模式能够聚集、整合多样化的商业、产业、资本等外部资源，衍生出各色各样的传统业态和创新业务，通过合理的制度设计，进而创造出永续发展的互利共生的生态系统，这就为公司未来长期持续发展在模式上提供了保障。

与此同时，为支撑公司新区域发展和开发策略，公司在 2014 年上半年开始研究延展式创新业务，以适应未来委托开发区域的经济、社会和资源个性化特征，满足不同开发区域的差异化需求，更好的促使所开发区域经济发展，社会和谐，人民幸福。

报告期内公司经营情况回顾

报告期内，公司销售额共计 242.13 亿元，较上年同期增长 52.20%。产业新城业务销售额共计 208.91 亿元（含园区开发业务结算回款 47.66 亿元，产业园区配套住宅签约销售额 161.25

亿元)，城市地产签约销售额 29.15 亿元，其他业务（物业、酒店）销售额 4.07 亿元。

报告期内，公司实现营业收入 113.82 亿元，比上年同期增长 29.58%；实现营业利润 36.48 亿元，同比增长 56.21%；实现归属于母公司所有者的净利润 23.01 亿元，同比增长 30.06%。

报告期内，公司新拓展 2 个园区进行产业新城的开发建设，分别位于北京房山和河北任丘。另外，公司与南京市溧水经济开发区管委会、保定市人民政府就合作开发建设经营江苏溧水及白洋淀科技城约定区域分别签署合作框架协议。

公司产业新城业务，园区结算回款额 47.66 亿元，园区内新开工配套住宅面积 383.47 万平方米，竣工配套住宅面积 66.70 万平方米，签约销售面积 209.47 万平方米，签约销售额 161.25 亿元。公司城市地产业务，新开工面积 66.51 万平方米，竣工面积 4.73 万平方米，签约销售面积 35.52 万平方米，签约销售额 29.15 亿元。

报告期内，公司投资运营的园区新增签约入园企业 36 家，新增签约投资额 211.8 亿元。截止报告期末，公司期末储备开发用地规划建筑面积约为 585 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、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将形成电子信息、汽车零部件、高端装备制造、航天产业、生物医药、节能环保、现代服务、临空经济八大产业集群。报告期内固安工业区新增签约入园企业 14 家，新增签约投资额 85 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，华夏幸福在美国设立孵化器，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，实现从中国制造转变为中国创造。

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。

3、清华大学重大科技项目中试孵化基地

清华大学重大科技项目中试孵化基地是清华大学面向河北省社会经济发展重点需求倾力打造的集“创新研发、项目孵化、技术转移、支撑服务”四位一体的产学研协同创新平台。

清华大学重大项目孵化港充分发挥区域资源整合优势和清华大学在学术、科研方面的创新优势，未来将建设中试基地、应用研究中心、科技创新大厦、高层次人才创业区、院士交流工作站等，以打造国家级重点孵化器、国家级重点实验室、国家级科技创新平台为目标，建立以企业为主体、市场为导向、政产学研资相结合的一体化创新体系，形成国际科研创新示范点，完成国家重点科研成果固安孵化，促进首都高科技创新产业持续导入，引领城市产业升级。

4、电子商务产业港

电子商务产业港定位打造环渤海地区知名电商创新发展战略新高地，优先发展龙头电商平台、仓储物流、客户服务、数据服务等电子商务关键环节，着力培育垂直中小电商、移动电商、电商数字内容、金融后台、传统企业电商、专业市场电商等六大产业方向，重点吸引垂直电商、移动电商、O2O 等企业集聚。

目前已成功实现京东商城华北订单处理中心项目签约落地。京东商城未来将在固安规划建设含区域总部、定制物流中心，分类库房、分拨中心、转运中心、备件库等多项功能为一体的综合性区域中心，随着与国内最大的电商运营平台牵手成功，固安电子商务产业已进入快速发展的上行通道，产业聚集效应逐渐显现。

城市建设方面，报告期内建设景观完工 11 个，面积 60.4 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 43 个，面积 231.3 万平方米。其中，以锦绣大道 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，集中布局福朋酒店、创业大厦、幸福学校（北京八中固安分校）、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“智慧运营中心和智慧交通、智慧环保、智慧能源、智慧安全”1+4 工程，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以智能装备、新型节能、能源装备三大基础产业集群为主导，同时强势推进专用车及零部件、影视创意、数字出版、检验认证四大产业形成现代服务业产业发展新格局，实现区域内产业升级。报告期内，园区新增签约入园企业 6 家，新增签约投资额 1.6 亿元。

城市建设方面，报告期内建设景观完工 5 个，面积 44.3 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 31 个，面积 134.3 万平方米。潮白河工业区通过打造规划展馆、喜来登酒店、幸福学校、幸福港湾、幸福医院、生态展馆、五环运动公园、中央公园、书画院文化公园等重点工程，持续完善核心区城市功能配套，形成北三县区域核心发展动力，建成潮白河创意水乡城市。

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 3 家，新增签约投资额 81.7 亿元，目前总部经济商务港已启动建设，形成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，报告期内建设道路完工 4 条，面积 4.7 万平方米；景观完工 2 个，面积 16 万平方米。截止报告期末，园区累计厂站完工 10 座；道路完工 26 条，面积 153.5 万平方米；景观完工 10 个，面积 40 万平方米。怀来将紧抓京张冬奥机遇，承接北京资源和人口转移，继续完善“两横三纵”路网格局，建设以航天产业基地为核心的产业发展板块，形成集航天科技、智能制造、高端研发等为一体的产业体系；以葡萄生态为基底，建设总部经济商务港，打造总部园区发展标杆、创新典范；以中央公园为核心，将建设中等城市核心区，集中布局幸福学校、幸福医院、幸福港湾、生态酒店综合体、山地公园等完善的城市配套设施，继续完善市政厂站建设，确保市政运营，实现产城融合发展。

四、苏家屯区域

苏家屯园区在产业发展方面重点打造汽车核心零部件、高端专用装备和智能设备三大产业园。报告期内，苏家屯工业区签约入园企业 3 家，签约投资额 3.3 亿元。汽车核心零部件产业

园聚焦全球 500 强企业，打造顶级汽车核心零部件配套产业集群，实现二三产业联动。截止目前，产业园已初具规模，沈阳鑫博汽车部件、沈阳运通化工机械等多家企业已入园建厂，年底将投产运营。此外，世界 500 强企业奥钢联及上海越浪、大连锦泽等优质企业也已完成签约，今年将相继入园建设，带动汽车核心零部件产业集群迅速聚集。

城市建设方面，报告期内建设厂站完工 1 个；景观完工 3 个，面积 8.4 万平方米。截止报告期末，园区累计厂站完工 1 座；道路完工 6 条，面积 17.6 万平方米，景观完工 5 个，面积 11.8 万平方米。

在中央公园北侧打造城市核心区，作为城市功能的重要承载区，将集中建设规划展馆、文化中心、五星酒店、创业大厦及幸福港湾、幸福学校等重要公共设施，未来将成为城市的智力、服务、文化和休闲中心。建设全长 10.8 公里、双向八车道的城市快速干路——中央大街，作为城市南北发展轴线及主要对外交通干线，目前已经通车 2.64 公里。建设全长 3.54 公里、双向八车道的城市迎宾大道——雪松路，作为和苏家屯老城区联动的最重要发展轴线，近期将启动跨线桥和引桥段建设。打造两大公园，塑造区域生态魅力。建设占地 533 亩的绿心中央公园，提高核心区生态景观魅力；建设占地 150 亩的市政公园，塑造居住区安逸休闲生活空间，营造高端居住氛围。积极推动新型城镇化示范区方案策划及落地，推进 14 万平米新民居建设，为当地农民提供技能培训，落实新型城镇化及棚户区改造。

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、通用航空产业基地、家居跨境电商商务港、高新企业电子商务孵化港、香河新能源节能汽车装备制造基地。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；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。

城市建设方面，报告期内建设景观完工 3 个，面积 71.4 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 6 个，面积 121.4 万平方米。

香河以新华大街为主要轴线，打造运河新城行政核心组团，重点围绕“五大中心”引领区域实现跨越式发展，包括规划展馆、文化艺术中心、便民服务中心、行政中心、会展中心，完善路网和市政基础设施建设。依据东部产业新城规划，建立高生态、高活力、高附加值的产业高地，实现香河区域综合承载力全面提升。

六、无锡区域

无锡南长滨河新城致力打造全国城市产业综合体标杆、感知中国中心战略平台、全球智慧城市核心产业示范区，在产业发展方面规划有高端制造产业集群、精密仪器制造集群、智慧应

用产业集群、智慧产业总部中心四大产业集群，首期开发高端制造产业集群，已形成“1+1”——即“一座科技港+一座产业港”的产业发展格局。德式精工标准建造的传感设备科技港项目已开工 44 亩、总建筑面积 5.3 万平方米，集聚物联网产业设备高端研发制造产业，重点发展传感器高端制造、射频识别设备制造等相关行业。

城市建设方面，已完成 9 个回路高压线入地改造，已启动 3 条道路及管线工程的修建。报告期内建设道路完工 1 个，面积 1 万平方米；景观完工 1 个，面积 0.3 万平方米。截止报告期末，园区累计道路完工 1 个，面积 1 万平方米；景观完工 1 个，面积 0.3 万平方米。园区规划按照“一核、一轴、两带、五片区”的布局，形成功能互补、品味高端的城市新型增长平台。一核，城市功能核，聚集酒店、智慧办公楼、运河新天地、时尚商街等世界级城市配套。一轴：金石东路城市景观轴，两侧高端商务楼高耸林立，与城市景观完美结合，塑造城市立面，连接城市全新形象。两带，运河风情带与湿地休闲带，打造生态文明，连接城市可持续发展；运河风情带，打造中国最美运河岸线、最靓生态走廊；湿地休闲带，构建青天碧水、绿树成荫的区域湿地生态。五片区分别为高端制造产业集群、精密仪器制造集群、智慧应用产业集群、智慧产业总部中心四大产业集群与一片生活配套区，依托国家传感网创新示范区的产业定位，推动产业腾飞，连接世界产业平台。

七、嘉善区域

嘉善园区以“打造充满江南水乡魅力产业新城”为发展愿景，以“电商新都会、月色新西塘”为城市定位。

嘉善园区将聚焦电子商务及旅游休闲两大产业，实现双轮驱动，全力推动区域新经济崛起。以打造“中国电商之都”为目标，围绕电子商务产业，全力引入世界一流龙头企业，发展电商平台、电商配套、电商应用三个细分行业，建设电商平台科技港、传统企业电商总部商务港、中小电商平台商务港、电商配套服务商务港等十大生态产业园，形成电子商务产业集群。此外，嘉善园区将全面整合核心区魅力项目，有机串联西塘景区等周边旅游资源，创建开放式新西塘旅游休闲景区，大力发展休闲经济，形成长三角休闲新胜地。

嘉善园区将聚焦基础设施格局、公共服务设施及魅力项目建设三大体系，构筑城市建设样板：基础设施聚焦迎宾大道改造、基础路网工程、高压线拆改项目，迅速构建区域路网格局。公共服务设施将以核心区滨水公园、迎宾公园、规划展馆、新西塘水街、五星度假酒店等项目为建设重点，全面构建区域生态肌理，塑造水乡魅力城市客厅。魅力项目建设方面，区域将梳理水道、高标准建设宜航宜游的三级水巷体系，凸显水乡特质，形成水网格局。同时，区域将电子商务等智慧产业与智慧城市应用相结合，实施“智慧嘉善”项目，全面实现一座面向未来、充满智慧的产业新城。

八、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、霸州园区、永清园区、保定白洋淀科技城、任丘区域、房山区域、涿水区域、涿平金山岭园区、沈北蒲河智慧产业园区、于洪园区、镇江园区、丰台区域等，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：定位为“京畿明珠 水韵名城”，以装备制造、新型材料、环保设备、电子信息为主导产业。报告期内，签约入园企业 4 家，签约投资额 15 亿元。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：定位为国际化、智能化高新技术产业新区，打造“全球空港新区典范”，规划主导产业为航空服务业、现代生态商务服务业、临空高新技术产业。报告期内，建设景观完工 2 个，面积 11.7 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，景观 2 个，面积 11.7 万平方米。
- ✓ 昌黎园区：定位为连接华北与东北两大经济区的“经济走廊”，并与天津、秦皇岛共同构成渤海湾西北黄金三角的环渤海经济圈中心地带，规划主导产业为产城融合的高端制造、生产性服务业。截止报告期末，园区累计道路完工 4 条，面积 19 万平方米。
- ✓ 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。报告期内，签约入园企业 4 家，签约投资额 25 亿元。
- ✓ 丰台区域：定位为“中国总部型城市产业综合体的标杆”，着力打造以数字化、智能化为特色，集智慧产业，智慧办公，智慧管理于一体的智慧总部经济示范区。规划主导产业为轨道交通、节能环保、智慧产业，实现产业、科技、金融的高度融合发展。报告期内，丰台花乡四合庄 1516-25、27 地块已开工建设。

处于规划阶段园区

- ✓ 永清园区：定位为“环渤海商务空港，大健康森林都市”，致力于成为航空港、新通道、绿生活、森呼吸承载下的健康城市。
- ✓ 保定白洋淀科技城区域：定位生态宜游半岛，科技制造之城。白洋淀科技城地处环淀发展组团核心位置，以河淀及林地、都市农田为基底，打造蓝网绿底的生态城市，重点发展高端智能装备制造业及生态休闲产业，形成生态科技复合城市。
- ✓ 任丘区域：定位生态明星新城，科技创新都市。地处高科技走廊南端，发展高端科技制造业，完善生态网络底板，提升白洋淀旅游休闲产业集群，形成传统与新兴产业“双城记”，

打造宜居、宜业、宜游的现代新型都市。

- ✓ 房山区域：定位国际赛车重镇，北京休闲商谷。以赛车主题为引擎，延伸发展赛车及旅游休闲产业，塑造“东方银石，竞速小镇”的区域形象，践行北京国际交流中心、文化中心的发展目标，打造全球赛车产业新城典范。
- ✓ 溧水区域：定位为“实业智慧中枢，夜色水岸城市”，主导产业为高端制造业、新材料产业、电子信息周边产业及新能源汽车，规划由智慧家庭科技谷、健康医疗科创湾、滨水风情时尚小镇以及山地生态康体公园组成智汇水城。
- ✓ 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。截止报告期末，累计建设景观 2 个，面积 118 万平方米。
- ✓ 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。

(一) 主营业务分析

1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	11,382,489,808.21	8,784,368,917.99	29.58
营业成本	6,170,759,490.73	5,252,978,473.17	17.47
销售费用	282,497,141.64	177,710,741.15	58.96
管理费用	657,245,184.18	403,200,963.48	63.01
财务费用	42,810,620.73	24,086,292.25	77.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,576,099,200.92	-214,006,582.75	
投资活动产生的现金流量净额	-1,618,258,391.59	-834,558,501.51	
筹资活动产生的现金流量净额	10,311,665,621.98	3,550,406,790.84	190.44

2、 其它

(1) 经营计划进展说明

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

2014 年公司计划销售额 500 亿元，上半年完成 242 亿元，同比实现大幅增长；区域拓展方面聚焦环北京、巩固环上海，实现北京房山、河北任丘、保定科技新城、南京溧水等区域签约。产业新城方面固安标杆打造强力启动、全面推进，成果显现，大厂建设全面提速；无锡、苏家屯、嘉善等区域有序推进。城市地产方面销售持续增长，稳定提供业绩支持。

另外，产业新城、城市地产业务开复工、竣工等各项指标也均按计划正常推进。

■ 公司下半年经营计划

公司预计 2014 年的销售额为 500 亿元，预计下半年园区住宅配套、城市地产施工面积合计约 1,628.93 万平方米，预计竣工面积合计约 187.89 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	718.04	80.81
2、大厂大区	404.14	76.97
3、沈阳大区	75.31	0
4、环上海大区	67.01	0
小 计	1,264.50	157.78
二、城市地产		
1、廊坊大区	310.15	30.11
2、丰台片区	12.80	0
3、天津片区	41.48	0
小 计	364.43	30.11
合 计	1,628.93	187.89

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。公司已专门成立固安标杆打造专项组织，全力确保专项资金，深化理论体系研究，细分标杆打造策略，强化保障机制。同时积极把握环首都经济圈一体化重大机遇，抓住北京推动教育、医疗等公共资源在环首都经济圈共建共享的机会，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、加快推动延展式创新。推动基于产业新城业务的延展式创新、包括业务模式创新和产品线创新。以创新满足不同开发区域差异化需求，更好促进区域经济发展。
- 3、持续推动业绩达成。加快深耕环北京区域，择优推进环上海等区域，积极谋划域内拓展，扩区并购，提升项目开发节奏，提高周转率。形成市场预判、预警、预案机制灵活应对市场变化，提升标杆打造策略和营销整合策略等保障各项经营业绩达成。
- 4、打造端到端操盘能力。打造涵盖拓展选址、定位规划、开发策略、城市建设、园区招商、城市运营等环节产业新城操盘能力，从产品定位、设计研发、工程质量、客户服务等方面多管齐下推动产品力提升。
- 5、推动机能建设。公司将大力推动战略、财务、成本招采、信息化、品牌等各项机能体系建设，其中着重推动投资管控体系、成本招采体系、信息化体系建设。

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。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
产业新城开发建设	10,383,364,411.02	5,280,297,881.9	49.15	36.19	24.96	增加 4.57 个百分点
城市地产及其他	999,125,397.19	890,461,608.83	10.88	-12.48	-11.11	减少 1.38 个百分点

截止报告期末，公司主要房地产项目开发及销售情况如下：

公司固安区域配套住宅 2014 年上半年开发项目情况表						
区域	项目名称	占地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	2014 年新开工工程的楼面面积 (m ²)	截至 2014 年 6 月 30 日已竣工工程的楼面面积 (m ²)	在建的楼面面积 (m ²)
固安东区	孔雀城 7-8 期	405,270	558,479	—	420,230	86,552
	孔雀城 6.3 期	41,333	98,471	—	—	98,471
	大卫城 5-6 期	194,928	396,660	—	207,548	184,058
	孔雀海 (1 期)	222,138	449,510	—	44,086	405,424
	孔雀英国宫 (1.2+1.4+1.6-1.9 期+幸福广场)	453,546	1,089,067	91,177	142,359	936,146
	孔雀英国宫 2.1.1 期	85,333	220,362	96,000	—	191,140
	英国宫 2.1.2	118,524	283,818	142,845	—	142,845
	英国宫 7.2 (雅伯园.竹园)	7,474	24,662	24,582	—	24,582
	官庄安置项目	123,384	369,914	—	—	369,914

	北关新村二期安置项目	12,599	36,144	—	—	36,144
	辛立村项目	67,630	211,715	211,715	—	211,715
	北五里项目	40,333	94,088	82,307	—	82,307
	固安北相项目	47,334	113,601	39,060	—	39,060
	固安西相项目	28,000	61,905	61,905	—	61,905
	固安北横街项目	34,630	52,900	52,900	—	52,900
	小计	1,882,456	4,061,296	802,491	814,223	2,923,163
固安西片区	剑桥郡 1-2 期（含人才家园）	414,002	790,536	8,151	11,788	703,446
	剑桥郡四期	180,001	385,428	385,428	—	385,428
	剑桥郡五期	148,667	365,114	365,114	—	365,114
	剑桥郡六期	173,868	435,804	435,054	—	435,054
	小计	916,538	1,976,882	1,193,747	11,788	1,889,042
牛驼区域	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	103,905	81,654	—	—	81,654
	牛驼温泉孔雀城 3 期项目	104,698	96,494	—	—	96,137
	牛驼温泉孔雀城 4.1 期项目	107,334	93,558	64,617	—	64,617
	牛驼温泉孔雀城 5.1 期项目	44,909	27,151	—	—	27,151
	小计	360,846	298,857	64,617	—	269,559
合计	3,159,840	6,337,035	2,060,855	826,011	5,081,764	

公司固安区域配套住宅 2014 年上半年销售项目情况表

区域	项目名称	可供出售楼面面积 (m ²)	报告期 (2014 年上半年) 内已售或已预售楼面面积 (m ²)	累计已售或已预售楼面面积 (m ²)	报告期 (2014 年上半年) 内预收房款 (元)	平均售价 元/m ²
固安东片区	孔雀城 7-8 期	15,400	281	427,802	600,000	7,829
	孔雀城 6.3 期	17,771	43,737	44,537	289,270,000	7,680
	大卫城	1,411	171	351,539	3,168,595	4,747

	5-6 期					
	孔雀海（1 期）	11,560	8,583	48,179	218,320,000	10,516
	孔雀英国宫（1.2+1.4+1.6-1.9 期+幸福广场）	80,648	63,924	818,424	943,380,000	7,037
	孔雀英国宫 2.1.1 期	127,839	61,912	65,803	373,120,000	7,096
	英国宫 2.1.2	—	—	—	—	—
	英国宫 7.2（雅伯园·竹园）	10,595	10,512	10,512	19,500,000	7,485
	官庄安置项目	—	77,600	196,816	—	—
	北关新村二期安置项目	—	34,425	34,425	—	—
	辛立村项目	—	130,400	—	—	—
	北五里项目	—	—	—	—	—
	固安北相项目	—	39,060	39,060	—	—
	固安西相项目	—	61,905	61,905	—	—
	固安北横街项目	—	52,900	52,900	—	—
	小 计	265,224	585,410	2,151,902	1,847,358,595	—
固安西片区	剑桥郡 1-2 期（含人才家园）	97,356	120,792	413,685	1,136,516,798	10,930
	剑桥郡四期	159,912	33,420	33,420	192,029,030	9,622
	剑桥郡五期	71,744	41,629	41,629	132,302,064	8,079
	剑桥郡六期	—	—	—	—	—
	小 计	329,012	195,841	488,734	1,460,847,892	—
牛驼区域	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	4,585	13,039	69,647	87,838,955	10,789
	牛驼温泉孔雀城 3 期项目	27,418	29,032	46,838	254,416,846	11,653
	牛驼温泉孔雀城 4.1 期项目	20,970	24,953	24,953	110,282,614	9,121
	牛驼温泉孔雀城 5.1 期项目	1,502	1,393	24,687	66,922,682	10,793

小计	54,475	68,417	166,125	519,461,097	—
合计	648,711	849,668	2,806,761	3,827,667,584	—

备注：固安华夏幸福基业房地产开发有限公司为公司间接持股 49%的子公司，其开发的固安孔雀英国宫 1.4 期、1.6 期项目，报告期内累计销售面积 2,095 平米。

固安京御幸福房地产开发有限公司开发的孔雀城 6.3 期、大卫城 5-6 期、英国宫 1.9 期、英国宫 2.1.1 期、剑桥郡四期、剑桥郡五期，报告期内累计销售面积 235,749 平方米。2014 年 6 月，公司持有固安京御幸福房地产开发有限公司股权由 100%变更为 66.67%。

除此之外，上述表格中其余项目公司权益占比均为 100%。

项目名称	占地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	2014 年新开工工程的楼面面积 (m ²)	截至 2014 年 6 月 30 日已竣工工程的楼面面积 (m ²)	在建的楼面面积 (m ²)
潮白河孔雀城 1.3 期	26,963	32,067	16,516	—	16,516
潮白河孔雀城 3-4 期	381,921	447,494	—	401,800	—
潮白河孔雀城 5.2 期 (英国宫 7 期)	38,386	138,975	—	—	103,320
潮白河孔雀城 6-7 期	226,040	366,338	—	—	293,296
潮白河孔雀城 8 期 (辛庄 200 亩)	133,334	217,747	—	—	204,000
潮白河孔雀英国宫 (含大卫城项目)	401,653	1,016,414	—	305,438	628,442
潮白河孔雀英国宫 4 期	67,801	146,385	—	—	142,000
潮白河孔雀英国宫 6 期	61,933	174,781	—	—	158,000
潮白河孔雀庄园 1 期	200,010	331,845	—	—	305,554
孔雀郡 1 期 (田各庄 D+C)	113,115	349,723	349,723	—	349,723
孔雀城英国宫 8.1 期	79,340	211,560	211,560	—	211,560
孔雀城英国宫 9 期	103,400	245,023	245,023	—	245,023
孔雀城英国宫 10 期	178,731	448,658	201,193	—	201,193
合计	2,012,627	4,127,010	1,024,015	707,238	2,858,627

项目名称	可供出售楼面面积 (m ²)	报告期(2014 年上半年)内已售或已预售楼面面积	累计已售或已预售楼面面积 (m ²)	报告期(2014 年上半年)内预收房款 (元)	平均售价元/m ²

		(m ²)			
潮白河孔雀城 1.3 期	10,308	13,087	13,087	129,770,000	8,928
潮白河孔雀城 3-4 期	2,957	—	314,209	—	9,396
潮白河孔雀城 5.2 期 (英国宫 7 期)	13,942	81,817	81,817	520,848,936	8,066
潮白河孔雀城 6-7 期	11,204	55,320	266,507	435,396,784	8,366
潮白河孔雀城 8 期 (辛庄 200 亩)	2,173	1,888	171,194	393,058,573	13,072
潮白河孔雀英国宫 (含大卫城项目)	17,108	90,254	909,595	814,025,796	9,019
潮白河孔雀 英国宫 4 期	2,883	109,993	130,619	966,259,693	8,883
潮白河孔雀 英国宫 6 期	181	3,072	141,647	502,390,000	8,877
潮白河孔雀庄园 1 期	2,559	605	256,086	31,110,000	10,397
孔雀郡 1 期(田各庄 D+C)	273,314	—	—	—	—
孔雀城英国宫 8.1 期	101,367	73,824	73,824	382,230,000	8,313
孔雀城英国宫 9 期	69,725	122,187	122,187	402,320,000	6,765
孔雀城英国宫 10 期	131,336	219,245	219,245	595,420,000	6,839
合 计	639,057	771,292	2,700,017	5,172,829,782	—

公司怀来区域配套住宅 2014 年上半年开发情况表

项目名称	占地面积 (m ²)	规划建筑面 积(m ²)	2014 年新 开工工程 的楼面面 积(m ²)	截至 2014 年 6 月 30 日已竣工工程 的楼面面积(m ²)	在建的 楼面面 积(m ²)
八达岭孔雀城 2 期	362,000	100,932	—	47,292	59,040
八达岭孔雀城 3-4 期	205,934	178,315	—	—	178,315
怀来三泉井项目	57,932	74,333	56,600	—	56,600
合 计	625,866	353,580	56,600	47,292	293,955

公司怀来区域配套住宅 2014 年上半年销售情况表

项目名称	可供出售 楼面面积 (m ²)	报告期(2014 年上半年)内 已售或已预 售楼面面积 (m ²)	累计已售或 已预售楼面 面积(m ²)	报告期(2014 年 上半年)内预收 房款(元)	平均售 价元/m ²
八达岭孔雀城 2 期	6,106	4,893	89,554	75,253,610	15,789
八达岭孔雀城 3-4 期	29,341	29,267	74,459	291,518,050	10,885
怀来三泉井项目	—	56,600	56,600	—	—

合 计	35,447	90,760	220,613	366,771,660	—
-----	--------	--------	---------	-------------	---

公司香河区域配套住宅 2014 年上半年开发项目情况表

项目名称	占地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	2014 年新开工工程的楼面面积 (m ²)	截至 2014 年 6 月 30 日已竣工工程的楼面面积 (m ²)	在建的楼面面积 (m ²)
大运河孔雀城一期大公馆	21,713	86,230	—	—	86,000
大运河孔雀城英国宫一期	59,246	126,984	—	—	126,984
大运河孔雀城 5 期	165,946	233,229	—	—	233,229
大运河孔雀城 6 期	182,201	435,274	—	—	—
小计	429,106	881,717	—	—	446,213

公司香河区域配套住宅 2014 年上半年销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积 (m ²)	报告期 (2014 年上半年) 内已售或已预售楼面面积 (m ²)	累计已售或已预售楼面面积 (m ²)	报告期 (2014 年上半年) 内预收房款 (元)	平均售价元/m ²
大运河孔雀城一期大公馆	3,242	15,260	50,937	152,803,694	6,545
大运河孔雀城英国宫一期	79,227	47,757	47,757	163,633,718	7,586
大运河孔雀城 5 期	5,987	10,228	191,512	283,302,721	11,006
大运河孔雀城 6 期	—	4,055	4,055	2,780,000	5,519
小计	88,456	77,300	294,261	602,520,133	—

公司苏家屯区域配套住宅 2014 年上半年开发情况表

项目名称	占地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	2014 年新开工工程的楼面面积 (m ²)	截至 2014 年 6 月 30 日已竣工工程的楼面面积 (m ²)	在建的楼面面积 (m ²)
苏家屯孔雀城 1 期	255,306	350,004	199,621	—	339,370
苏家屯孔雀城 2 期	174,974	260,822	54,000	—	—
苏家屯孔雀城 3 期	104,067	173,517	26,000	—	—
合 计	534,347	784,343	279,621	—	339,370

公司苏家屯区域配套住宅 2014 年上半年销售情况表

项目名称	可供出售	报告期 (2014	累计已售或	报告期 (2014	平均售
------	------	-----------	-------	-----------	-----

	楼面面积 (m ²)	年上半年)内 已售或已预 售楼面面积 (m ²)	已预售楼面 面积(m ²)	年上半年)内 预收房款(元)	价元/m ²
苏家屯孔雀城 1 期	24,512	45,350	107,749	217,251,159	7,159
苏家屯孔雀城 2 期	—	—	—	—	—
苏家屯孔雀城 3 期	—	—	—	—	—
合 计	24,512	45,350	107,749	217,251,159	—

公司无锡区域配套住宅 2014 年上半年开发情况表

项目名称	占地面积 (m ²)	规划建筑 面积(m ²)	2014 年新开 工工程的楼 面面积(m ²)	截至 2014 年 6 月 30 日已竣工 工程的楼面面 积(m ²)	在建的 楼面面 积(m ²)
无锡孔雀城 1 期	94,296	292,038	52,693	—	164,542
无锡工业用布厂项目	21,333	85,400	85,400	—	85,400
合 计	115,629	377,438	138,093	—	249,942

公司无锡区域配套住宅 2014 年上半年销售情况表

项目名称	可供出 售楼面 面积 (m ²)	报告期(2014 年上半年)内 已售或已预 售楼面面积 (m ²)	累计已售或 已预售楼面 面积(m ²)	报告期(2014 年上半年)内 预收房款(元)	平均售 价元/m ²
无锡孔雀城 1 期	56,727	41,319	41,319	228,847,624	7,675
无锡工业用布厂项目	—	85,400	85,400	—	—
合 计	56,727	126,719	126,719	228,847,624	—

公司镇江区域配套住宅 2014 年上半年开发情况表

项目名称	占地面 积(m ²)	规划建筑面 积(m ²)	2014 年新 开工工程的 楼面面积 (m ²)	截至 2014 年 6 月 30 日已竣工 工程的楼面面 积(m ²)	在建的 楼面面 积(m ²)
镇江孔雀城英国宫	128,238	358,861	21,685	—	154,611
镇江凌家湾一期	36,860	64,700	64,700	—	64,700
合 计	165,098	423,561	86,385	—	219,311

公司镇江区域配套住宅 2014 年上半年销售情况表

项目名称	可供出售 楼面面积 (m ²)	报告期(2014 年 上半年)内已售 或已预售楼面面 积(m ²)	累计已售或 已预售楼面 面积(m ²)	报告期(2014 年上半年)内 预收房款(元)	平均售 价元/m ²
------	-----------------------------------	--	---------------------------------------	-------------------------------	--------------------------

镇江孔雀城 英国宫	10,320	29,742	87,295	211,448,276	5,640
镇江凌家湾一期	—	64,700	64,700	—	—
合计	10,320	94,442	151,995	211,448,276	—

公司廊坊区域配套住宅 2014 年上半年开发情况表

项目名称	占地面积 (m ²)	规划建筑面 积(m ²)	2014 年新开 工工程的楼 面面积(m ²)	截至 2014 年 6 月 30 日已竣工 工程的楼面面 积(m ²)	在建的楼 面面积 (m ²)
华夏铂宫	64,667	197,189	—	156,925	18,125
幸福城润园	180,676	530,626	—	407,946	125,895
幸福城朗园	81,318	283,836	—	133,497	116,225
幸福城雅园	113,806	321,271	—	91,006	156,519
幸福城欣园安置	102,856	273,757	—	99,500	0
公园海 1.1 期	100,785	305,598	—	—	305,598
公园海 1.2 期	72,004	159,989	—	—	159,989
公园海 1.3 期	122,667	372,219	33,268	—	204,260
公园海 2.1 期	67,820	175,141	188,268	—	175,141
大学里	376,819	996,110	443,581	—	701,297
廊坊大示范区	25,000	3,353	—	—	—
大学里示范区	14,667	2,500	—	—	—
合计	1,323,085	3,621,589	665,117	888,874	1,963,049

公司廊坊区域配套住宅 2014 年上半年销售情况表

项目名称	可供出售楼 面面积(m ²)	报告期(2014 年上半年)内 已售或已预 售楼面面积 (m ²)	累计已售或 已预售楼面 面积(m ²)	报告期(2014 年 上半年)内预收 房款(元)	平均售价 元/m ²
华夏铂宫	8,319	753	153,914	7,026,530	9,724
幸福城润园	46,551	8,305	294,081	59,965,482	7,330
幸福城朗园	59,605	10,724	131,235	43,201,438	4,144
幸福城雅园	4,379	2,732	200,475	21,493,585	8,299
幸福城欣园安置	29,410	12,981	184,717	—	—
公园海 1.1 期	26,722	35,360	212,902	233,514,721	7,650
公园海 1.2 期	93,034	24,548	39,619	238,158,999	10,661
公园海 1.3 期	27,732	68,594	79,705	288,885,799	8,704
公园海 2.1 期	45,630	18,992	—	69,970,606	6,962
大学里	106,098	172,190	172,190	782,989,264	7,426
廊坊大示范区	—	—	—	—	—
大学里示范区	—	—	—	—	—
合计	447,480	355,179	1,468,838	1,745,206,424	—

公司武清区域配套住宅 2014 年上半年开发情况表					
项目名称	占地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	2014 年新开工工程的楼面面积 (m ²)	截至 2014 年 6 月 30 日已竣工工程的楼面面积 (m ²)	在建的楼面面积 (m ²)
凤河孔雀城一期、二期	291,108	421,294	189,114	—	421,294.00
合计	291,108	421,294	189,114	—	421,294.00

公司武清区域配套住宅 2014 年上半年销售情况表					
项目名称	可供出售楼面面积 (m ²)	报告期 (2014 年上半年) 内已售或已预售楼面面积 (m ²)	累计已售或已预售楼面面积 (m ²)	报告期 (2014 年上半年) 内预收房款 (元)	平均售价元/m ²
凤河孔雀城一期、二期	21,670	39,152	158,122	309,160,000	7,896
合计	21,670	39,152	158,122	309,160,000	—

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。

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 2014 年 6 月 30 日)						
区域	持有土地面积 (m ²)	持有房屋规划面积 (m ²)	拟发展作销售的土地面积 (m ²)	拟发展作销售的房屋规划面积 (m ²)	拟发展作出租的土地面积 (m ²)	拟发展作出租的房屋规划面积 (m ²)
固安大区	2,001,412.55	2,757,161.50	1,763,560.60	2,308,128.00	237,851.95	328,013.50
大厂大区	1,101,454.42	2,158,853.59	1,032,818.03	2,031,441.45	68,636.38	127,412.14
沈阳大区	116,368.03	324,886.09	116,368.03	324,886.09	—	—
环上海大区	83,225.95	190,481.94	83,225.95	180,116.96	—	—
廊坊						

大区	160,594.70	345,125.00	127,036.99	314,200.00	33,557.71	30,925.00
丰台 片区	15,147.16	75,736.00	—	—	—	—
合计	3,478,202.81	5,852,244.12	3,123,009.6	5,158,772.5	340,046.04	486,350.64

截止报告期末，一级土地整理情况如下：

一级土地整理情况（截止 2014 年 6 月 30 日）		
区域	一级土地整理面积(m ²)	一级土地整理房屋规划面积(m ²)
固安大区	602,669.68	1,135,672.35
大厂大区	694,003.47	1,075,805.38
环上海大区	994,825.83	1,930,877.48
廊坊大区	37,333.52	93,333.80
合计	2,328,832.50	4,235,689.01

截止报告期末，公司主要项目出租情况如下：

种类	产权主体	楼面面积(m ²)	已出租面积(m ²)	出租率(%)	租金收入(万元)	平均基本租金(元/m ²)
住宅 配套	大厂回族自治县鼎 鸿投资开发有限公 司	1,746.00	1,746.00	100	20.73	119
住宅 配套	固安京御幸福房地 产开发有限公司	3,881.94	1,012.00	26	11.40	113
住宅 配套	固安华夏幸福基业 房地产开发有限公 司	4,611.62	427.41	9	9.27	217
公寓	廊坊京御房地开 发有限公司	13,443.19	13,443.19	100	107.33	80
住宅 配套	廊坊京御房地开 发有限公司	31,710.47	31,710.47	100	236.28	75
住宅 配套	廊坊京御房地开 发有限公司	10,902.54	4,724.00	43	2.91	6.2

截止报告期末，公司财务融资情况：

融资总额 301.70 亿元（本年新增借款 123.24 亿元），除对控股子公司担保外无其他对外担保。加权平均融资成本 10.32%，本报告期内利息资本化金额 9.88 亿元，利息资本化率 9.83%。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
----	------	--------------

环北京地区	10,705,470,130.53	22.13
沈阳地区	677,019,677.68	

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。

(三) 核心竞争力分析

报告期内，公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

(1) 模式领先：公司产业新城业务模式，在“政府主导，企业运作，合作共赢”的原则下与政府全面合作，通过土地整理开发、城市基础设施建设、公共服务建设、产业发展服务、城市综合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，坚持以人为本的新型城镇化发展模式，在经济发展、城市发展和民生改善等方面全面提升区域发展水平，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”、“加速做大环上海，巩固提升市场地位”、“开拓沈阳城市群，复制产业新城模式”的“2+1”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、怀来新兴产业示范区、香河园区、保定白洋淀科技城、房山张坊园区、霸州园区、永清园区、文安园区、任丘园区、广阳园区、昌黎园区、滦平金山岭园区；泛上海区域的无锡园区、镇江园区、嘉善园区、溧水园区、沈阳城市群的苏家屯园区、沈北蒲河智慧产业园区、于洪平罗新城等。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。通过带产业属性的“四港一基地”（产业港、科技港、商务港、孵化港和产业基地）产业园产品，增强产业促进和快速发展能力。报告期内，公司与工业和信息化部国际经济技术合作中心、中国航天科工信息技术研究院、清华大学、京东商城等签订战略合作协议，在各开发区域建设产业基地；在美国硅谷设立孵化器，形成孵化-中试-生产的跨国产业链条，引入高科技企业落户各开发区域；全面推动固安肽谷生物医药孵化港、航天科技产业基地、清华大学

重大科技项目中试孵化基地、电子商务产业港、大厂影视制作产业基地等项目的建设运营，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，大厂“骑乐无穷，创意水乡”骑行嘉年华，无锡南长滨河新城智慧体验馆揭牌活动成功举办。嘉善园区挂牌“跨境电商共建试验区”、“中国电子商务创新产业新城”；固安幸福学校与北京八中签署合作协议，北京八中固安分校预计 9 月开学；中国（固安）单车运动中心暨廊坊永定河自行车运动公园投入运营；固安农博园建成开园；大厂喜来登酒店投入运营，推动了区域发展，展现区域魅力。

(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，为产业新城和产业综合体建设提供有力的资金保障。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资额共计 7.25 亿元，较 2013 年半年度减少 81.85%。具体情况如下：

序号	名称	主营业务	投资金额	持股比例
1	华夏幸福产业投资有限公司	投资与资产管理；企业管理咨询；经济信息咨询	100,000,000.00	100%
2	华夏幸福河北创业投资管理有限公司	创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立投资企业与创业投资管理顾问机构（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	30,000,000.00	100%
3	华夏幸福河北产业投资管理有限公司	农业投资；制造业投资；文化产业投资等投资管理项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	30,000,000.00	100%

4	环宇产业（廊坊）企业管理有限公司	企业管理咨询、投资咨询、项目前期服务、翻译	12,324,600.00	100%
5	CFLD(US) Incubator Services, Inc	除银行业务、信托公司业务以及依照加州法规（California Corporation Law）允许经营的专业机构业务之外的加州公司法（General Corporation Law of California）项下允许从事的各种合法行为	12,208,200.00	100%
6	华夏幸福资本管理有限公司	企业管理咨询	1,200,000.00	100%
7	孔雀城有限公司	建材销售、自有房屋租赁、网络技术开发、酒店资产管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	承诺出资 100,000,000.00，尚未实际出资	100%
8	嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）	实业投资、投资管理、投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	1,000,000.00	不适用
9	嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）	实业投资、投资管理、投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	承诺出资 1,000,000.00，尚未实际出资	不适用
10	固安幸福基业仓储服务有限公司	货物仓储服务（需审批的项目除外；；仓储设施的建设、开发、经营、租赁、出售及管理（凭资质证经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	承诺出资 50,000,000.00，尚未实际出资	100%
11	大厂孔雀郡房地产开发有限公司	房地产开发，销售自行开发的商品房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	承诺出资 10,000,000.00，尚未实际出资	100%
12	大厂孔雀宫房地产开发有限公司	房地产开发，销售自行开发的商品房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	承诺出资 10,000,000.00，尚未实际出资	100%
13	大厂孔雀海房地产开发有限公司	房地产开发，销售自行开发的商品房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	承诺出资 10,000,000.00，尚未实际出资	100%
14	大厂九通基业产业服务有限公司	投资与资产管理、企业管理咨询、招商代理业务	承诺出资 50,000,000.00，尚未实际出资	100%
15	固安孔雀宫房地产开发有限公司	房地产开发，销售自行开发的商品房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	承诺出资 10,000,000.00，尚未实际出资	100%
16	固安孔雀郡房地产开发有限公司	房地产开发，销售自行开发的商品房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	承诺出资 10,000,000.00，尚未实际出资	100%
17	固安温泉孔雀城房地产开发有限公司	房地产开发，销售自行开发的商品房（凭资质证经营）	承诺出资 10,000,000.00，尚未实际出资	100%

18	华夏幸福（上海）产业投资管理有限公司	资产管理、实业投资、投资管理、投资咨询。商务信息咨询（以上咨询除经纪），接受金融机构委托从事金融信息技术外包，进入业务流程外包，金融知识流程外包，公务服务，展览展示。	承诺出资 50,000,000.00,尚未实际出资	100%
19	华夏幸福（深圳）创业投资管理有限公司	投资与资产管理；企业管理咨询；经济信息咨询；企业孵化器管理。	承诺出资 50,000,000.00,尚未实际出资	100%
20	廊坊市孔雀城房地产开发有限公司	房地产开发、销售；房屋租赁	承诺出资 10,000,000.00,尚未实际出资	100%
21	廊坊市圣斌房地产开发有限公司	房地产开发、销售（凭资质证经营）	550,008,761.00	100%
22	华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）	非证券类股权投资及相关咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	承诺出资 1,000,000.00,尚未实际出资	不适用
23	华夏幸福（廊坊）生物医药创业股权投资基金中心（有限合伙）	非证券类股权投资及相关咨询服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	承诺出资 1,000,000.00,尚未实际出资	不适用

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

委托理财产品情况

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	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
交行廊坊分行	浮动收益型	200,000,000.00	2013年12月6日	2014年1月13日	浮动收益	1,061,917.81	200,000,000.00	1,061,917.81	是	否	否	自有资金
交行廊坊分行	非保本浮动收益型	100,000,000.00	2014年5月13日	可随时赎回	非保本浮动收益			373,150.68	是	否	否	自有资金
交行廊坊分行	保本保收益型	300,000,000.00	2014年5月13日	2014年6月12日	保本保收益型	1,245,205.48	300,000,000.00	1,245,205.48	是	否	否	自有资金
交行廊坊分行	保本保收益型	200,000,000.00	2014年5月16日	2014年6月30日	保本保收益型	1,255,068.49	200,000,000.00	1,255,068.49	是	否	否	自有资金
兴业银行北京永定门支行	保本浮动收益型	200,000,000.00	2014年5月13日	2014年6月12日	保本浮动收益型	715,068.49	200,000,000.00	715,068.49	是	否	否	自有资金
兴业银行北京永定门支行	保本浮动收益型	300,000,000.00	2014年5月10日	2014年6月27日	保本浮动收益型	1,617,534.25	300,000,000.00	2,425,753.43	是	否	否	自有资金

兴业银行北京永定门支行	保本浮动收益型	200,000,000.00	2014年5月16日	2014年6月27日	保本浮动收益型	943,561.64	200,000,000.00	—	是	否	否	自有资金
工行万庄支行	保本浮动收益型	200,000,000.00	2014年5月20日	2014年6月24日	保本浮动收益型	887,671.23	200,000,000.00	863,013.70	是	否	否	自有资金
工行万庄支行	保本浮动收益型	200,000,000.00	2014年6月27日	2014年8月26日	保本浮动收益型	1,643,835.62	—	—	是	否	否	自有资金
交行廊坊分行	保本浮动收益型	400,000,000.00	2014年6月12日	2014年8月11日	保本浮动收益型	3,281,095.89	—	—	是	否	否	自有资金
招行世纪城支行	非保本浮动收益	400,000,000.00	2014年6月25日	2014年8月29日	非保本浮动收益	3,846,575.34	—	—	是	否	否	自有资金
兴业银行北京永定门支行	保本浮动收益型	400,000,000.00	2014年6月24日	2014年6月27日	保本浮动收益型	124,931.51	400,000,000.00	124,931.51	是	否	否	自有资金
工行霸州支行	保本浮动收益型	10,000,000.00	2014年5月14日	2014年6月23日	保本浮动收益型	31,262.28	10,000,000.00	40,438.36	是	否	否	自有资金
工行霸州支行	保本浮动收益型	200,000,000.00	2014年6月20日	2014年8月19日	保本浮动收益型	1,610,958.90	—	—	是	否	否	自有资金
合计	/	3,310,000,000.00	/	/	/	18,264,686.93	2,010,000,000.00	8,104,547.95	/	/	/	/

(2) 委托贷款情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益
九通基业投资有限公司	101,929,688	1 年	11.5	九通基业投资有限公司及其子公司主营业务	华夏幸福基业股份有限公司提供保证担保	否	否	否	否	自有资金		11,721,914.12

(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。

3、 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	1,330,189,485.19	922,906,619.85	39,948,439,591.64	1,757,909,539.44
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	园区开发	100%	550,000,000.00	1,977,840,781.30	423,189,039.36	10,080,248,895.16	1,269,729,335.29
三浦威特园区建设发展有限公司	园区开发	100%	500,000,000.00	2,709,788,155.29	366,483,501.62	14,850,484,301.97	3,892,333,174.86

4、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、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司 2013 年度利润分配方案已经 2014 年 5 月 8 日召开的公司 2013 年年度股东大会审议通过，股东大会决议公告于 2014 年 5 月 9 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和上海证券交易所网站发布。本次利润分配以 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。本次 2013 年度利润分配预案股权登记日为 2014 年 5 月 20 日，红利发放日为 2014 年 5 月 26 日，上述现金分红已由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司根据股权登记日登记在册的全体股东持股数于红利发放日发放完毕。

三、其他披露事项

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2014年3月24日,京御地产与霸州市京华房地产开发有限公司签署《股权转让协议》,京御地产收购霸州市京华房地产开发有限公司持有的廊坊市圣斌房地产开发有限公司100%股权。截至报告期末,廊坊市圣斌房地产开发有限公司股权变更事项已办理完毕,京御地产持有廊坊市圣斌房地产开发有限公司100%股权。	详见公司2013年2月25日及2014年3月25日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上的公告,公告编号为临2014-022号及2014-042号。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
廊坊京御房	大厂回族自治县誉房	2014年5月28日	212,000,000.00	0	0	否	协议定价	否	是	0	

地产开发有限公司	地产开发有限公司										
----------	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

河北信达金建投资有限公司经北京金融资产交易所挂牌，公开出让其持有的大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司（以下简称“大厂誉昌”）100%股权。京御地产竞得大厂誉昌 100%股权，并于 2014 年 5 月 28 日与河北信达金建投资有限公司签署《产权交易合同》，合同约定大厂誉昌股权转让价款为 11,500 万元，并且京御地产需代大厂誉昌向河北信达金建投资有限公司偿还 9,700 万元股东借款本金结余。大厂誉昌股权变更事宜于 2014 年 7 月办理完毕。

2、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例（%）	关联关系
北京山海润祥投资发展有限公司	金山岭房地产开发有限公司	2014年3月25日	99,901,051.41	2,321.82	27,126,150.88	否	协议定价	否	是	1.01	
华鑫国际信托	无锡幸福基业	2014年6月20日	490,000,000	-6,251,341.97	0	否	协议定价	是	是	0	

有 限 公 司	房 地 产 开 发 有 限 公 司										
------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2014年3月25日，京御地产与北京山海润祥投资发展有限公司（以下简称为“山海润祥”）签署《金山岭房地产开发有限公司股权转让协议》，京御地产将持有的金山岭房地产开发有限公司100%股权转让于山海润祥，交易总金额为人民币99,901,051.41元，其中股权转让价款75,500,000元，偿还股东借款24,401,051.41元。金山岭房地产开发有限公司股权变更事宜于2014年7月办理完毕。

2014年6月20日，华鑫国际信托有限公司与京御地产、无锡幸福基业房地产开发有限公司（以下简称“无锡幸福基业”）签署《股权转让合同》，约定由华鑫国际信托有限公司设立一项信托计划，募集约4.9亿资金以受让京御地产持有的无锡幸福基业49%股权（详见公司2014年5月27日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临2014-080）。截止报告期末，无锡幸福基业股权变更事宜已办理完毕，京御地产持有无锡幸福基业51%股权。

四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、 重大关联交易

(一) 共同对外投资的重大关联交易

1、 临时公告未披露的事项

单位:万元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产	被投资企业的净资产	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况
华夏控股	控股股东	华夏幸福(廊坊)生物医药创业股权投资基金中心(有限合伙)	非证券类股权投资及相关咨询服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可)	10,000	0	0	0	无

			门批准后方可开展经营活动)					
华夏控股	控股股东	华夏幸福(廊坊)新兴产业股权投资基金中心(有限合伙)	非证券类股权投资及相关咨询服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	10,000	0	0	0	无

华夏幸福(廊坊)生物医药创业股权投资基金中心(有限合伙)为公司控股股东华夏控股作与公司间接全资子公司华夏幸福河北创业投资管理有限公司共同出资设立的有限合伙企业。其中,华夏控股为有限合伙人,出资金额占合伙企业出资总额的 99%,华夏幸福河北创业投资管理有限公司为普通合伙人,出资金额占合伙企业出资总额的 1%。

华夏幸福(廊坊)新兴产业股权投资基金中心(有限合伙)为公司控股股东华夏控股与公司间接全资子公司华夏幸福河北产业投资管理有限公司共同出资设立的有限合伙企业。其中,华夏控股为有限合伙人,出资金额占合伙企业出资总额的 99%,华夏幸福河北产业投资管理有限公司作为普通合伙人,出资金额占合伙企业出资总额的 1%。

六、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)	
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)	0
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	125.56
报告期末对子公司担保余额合计(B)	293.15
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)	
担保总额(A+B)	293.15
担保总额占公司净资产的比例(%)	226.44
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提	283.35

供的债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	9.80
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	293.15

担保总额超过净资产 50%部分的金额为 231.09 亿元，其中 221.30 亿元与“直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额”重合，故上表填列时予以扣除。

(三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未及履行说明未履行的具体原因	如未及履行说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	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、	长期有效	是	是	无	无

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

			不会谋求任何超过上述协议规定以外的利益或收益。					
	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协议规定以外的利益或收益。	长期有效	是	是	无	无
	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

八、 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。

九、其他重大事项的说明

(一) 其他

(一) 报告期内，公司签订的区域开发协议情况如下：

1、公司与南京市溧水经济开发区管委会经友好协商，于 2014 年 4 月 21 日就合作事项达成《关于整体合作开发建设经营江苏省南京市溧水区约定区域的框架协议框架协议》（详见公司 2014 年 4 月 22 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www. sse. com. cn）上的公告，公告编号为临 2014-058 号）。

2、公司与北京市房山区人民政府于 2014 年 5 月 26 日签署《整体合作开发建设经营北京市房山区张坊镇约定区域合作协议》，负责委托区域的整体开发事项（详见公司 2014 年 5 月 27 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www. sse. com. cn）上的公告，公告编号为临 2014-079 号）。

3、公司与保定市人民政府于 2014 年 5 月 28 日签署《白洋淀科技城建设战略合作框架协议》，保定市人民政府以保定市行政区划内白洋淀科技城整体开发事项与公司进行合作（详见公司 2014 年 5 月 29 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www. sse. com. cn）上的公告，公告编号为临 2014-085 号）。

4、公司与任丘市人民政府于 2014 年 6 月 12 日签署《关于整体合作开发建设经营河北省任丘市约定区域的合作协议》，负责委托区域的整体开发事项。（详见公司 2014 年 6 月 13 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www. sse. com. cn）上的公告，公告编号为临 2014-095 号）。

(二) 报告期内，公司签订的重大合同情况如下：

1、公司与固安县人民政府于 2014 年 1 月 13 日签署《固安农业产业化示范区合作框架协议》，固安县人民政府委托公司作为“固安农业产业化示范区项目”的开发、建设与经营主体（具体内容详见公司 2014 年 1 月 14 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www. sse. com. cn）上的公告，公告编号为临 2014-009 号）。

2、公司与工业和信息化部国际经济技术合作中心（以下简称“工信国际”）于 2014 年 4 月 4 日签署《战略合作协议》，以建立战略合作关系，共同推进位于华夏幸福产业新城园区的跨境电子商务共建试验区建设，使电子信息和电子商务产业在华夏幸福的产业新城内促进产业聚集，实现产业孵化、产业规范和产业监督（具体内容详见公司 2014 年 4 月 9 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www. sse. com. cn）上的公

告，公告编号为临 2014-048 号)；公司下属全资子公司嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司与工信国际于 2014 年 4 月 15 日签署《“跨境电子商务共建试验区”合作协议》，约定了双方在浙江省嘉善县推进“跨境电子商务共建试验区”建设与发展合作事项（具体内容详见公司 2014 年 4 月 16 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-050 号）。

3、公司间接控股子公司固安华夏幸福基业房地产开发有限公司（以下简称“固安华夏幸福基业”）与河北京通易购商贸有限公司于 2014 年 4 月 16 日签署《京东华北订单处理中心库房合作合同》，双方本着真诚合作、平等互利、共同发展的原则，就京东华北订单处理中心库房建设、租赁等事项展开合作（具体内容详见公司 2014 年 4 月 17 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-052 号）。

4、公司间接控股子公司固安华夏幸福基业与河北固安新兴产业示范区管理委员会于 2014 年 4 月 29 日签署《固安卫星导航产业港项目入园协议书》，就固安华夏幸福基业在河北固安新兴产业示范区内投资建设固安卫星导航产业港项目的各项事宜达成合作（具体内容详见公司 2014 年 4 月 29 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-062 号）。

5、公司与固安温泉休闲商务产业园区管委会于 2014 年 6 月 18 日签署《固安五彩京南温泉小镇项目合作协议书》，就固安五彩京南温泉小镇项目建设的有关事宜达成合作（具体内容详见公司 2014 年 5 月 10 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-070 号）。

6、公司与固安县人民政府、河北清华发展研究院三方于 2014 年 5 月 17 日共同签署《战略合作协议》，协议约定由公司负责清华大学重大科技项目（固安）中试孵化基地的基础配套设施建设（具体内容详见公司 2014 年 5 月 20 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-075 号）。

7、公司与中国航天科工信息技术研究院于 2014 年 5 月 20 日签署《战略合作协议》，双方将共同在全国范围内推动航天科工物流、智能交通、北斗导航等相关产业落地、孵化，并将航天科工业务向公司产业园区内企业进行推广（具体内容详见公司 2014 年 5 月 21 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-077 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：

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) 廊坊市幸福基业房地产开发有限公司（以下简称“廊坊市幸福基业”）与中国光大银行股份有限公司廊坊分行（以下简称“光大银行廊坊分行”）于 2013 年 12 月 10 日签署编号为光廊固字 2013 第 001 号《固定资产暨项目融资借款合同》，贷款金额为 3 亿元；永定河房地产开发有限公司、香河京御房地产开发有限公司分别与光大银行廊坊分行签署编号为光廊抵字 2013003、光廊抵字 2013004 号《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；华夏幸福与光大银行廊坊分行签署编号为光廊保字 20130004 号《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

2) 无锡鼎鸿园区建设发展有限公司（以下简称“无锡鼎鸿”）与中国工商银行股份有限公司无锡南长支行（以下简称“工行无锡南长支行”）于 2014 年 1 月 10 日签署编号为 2014 年（南长）字 0028 号《固定资产借款合同》，借款金额为 2 亿元；华夏幸福、九通投资分别与工行无锡南长支行签署编号为 2014 年南长（保）字 0004 号、2014 年南长（保）字 0003 号的《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

3) 九通投资与长安国际信托股份有限公司（以下简称“长安信托”）于 2014 年 1 月 16 日签署编号为信集九通 13060338-贷款的《长安信托·九通基业流动资金贷款集合资金信托计划信托借款合同》，贷款金额为 3 亿元；华夏幸福、王文学分别与长安信托签署编号为信集九通 13060338-保证-1 及信集九通 13060338-保证-2 的《长安信托·九通基业流动资金贷款集合资金信托计划保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

4) 大厂回族自治县弘润商贸有限公司（以下简称“大厂弘润”）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”）于 2014 年 3 月 3 日签署编号为 13010120140000493 号、13010120140000494 号、13010120140000496 号、13010120140000497 号《流动资金借款合同》，总计借款金额为 20,000 万元；京御地产与农行廊坊银广支行签署编号为 13100220140015264 号的《抵押合同》，为上述借款提供抵押担保，并按抵押合同约定办理完毕相关抵押登记手续；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”）与农行廊坊银广支行签署编号为 13100220140015261、13100220140013692、13100220140013693 号的《抵押合同》，为上述借款提供抵押担保，并按抵押合同约定办理完毕相关抵押登记手续。

5) 九通投资与华能贵诚信托有限公司于 2014 年 3 月 20 日签署编号为华能信托[2014]信托字第 123 号-贷款 001 号《信托借款合同》，信托贷款金额为 5.2 亿元；大厂鼎鸿与华能贵诚信托有

限公司签署编号为华能信托[2014]信托字第 123 号-质押 001 号《应收账款质押合同》，为上述贷款提供质押担保；华夏幸福、王文学与华能贵诚信托有限公司分别签署编号为华能信托[2014]信托字第 123 号-保证 001、华能信托[2014]信托字第 123 号-保证 002 号《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

6) 三浦威特与上海国泰君安证券资产管理有限公司、恒丰银行股份有限公司德州分行于 2014 年 3 月 20 日签署编号为 2014 年恒银济委字第 100103050011 号的《委托贷款合同》，委托贷款金额为 8 亿元；九通投资与恒丰银行股份有限公司德州分行签署编号为 2014 年恒银济委质字第 100103050011 号《委托贷款质押合同》，为上述贷款提供质押担保；华夏幸福、王文学分别与恒丰银行股份有限公司德州分行签署编号为 2014 年恒银济委保字第 100103060011 号、2014 年恒银济委保字第 100103050011 号《委托贷款保证合同》，为上述贷款提供不可撤销的连带责任保证担保。

7) 廊坊市幸福基业与交通银行股份有限公司廊坊分行（以下简称“交通银行廊坊分行”）于 2014 年 2 月 15 日签署编号为贷字 00131101 号《固定资产贷款合同》，贷款金额为 5 亿元；京御地产与交通银行廊坊分行签署编号为贷抵字 00131101-2、贷抵字 00131101-3 号《抵押合同》，为上述贷款提供抵押担保。就该笔贷款，廊坊市幸福基业与交通银行廊坊分行于 2014 年 5 月 7 日重新签署编号为贷字 00140401 号《固定资产贷款合同》，贷款金额为 5 亿元；京御地产与交通银行廊坊分行签署编号为贷抵字 00140401-2 号、贷抵字 00140401-2 号《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。

2013 年 11 月 18 日，公司召开第四届董事会第四十次会议，审议通过了《华夏幸福关于下属公司拟与华澳国际信托有限公司签署〈增资协议〉及〈信托贷款合同〉的议案》及《华夏幸福为下属公司提供担保的议案》，并于 2013 年 12 月 5 日召开公司 2013 年第十次临时股东大会，审议通过了《华夏幸福为下属公司提供担保的议案》（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 2013-137 号、临 2013-138 号）。

报告期内的实施情况如下：

北京丰科建房地产开发有限公司（以下简称“北京丰科建”）与华澳国际信托有限公司（以下简称“华澳信托”）于 2014 年 2 月 13 日签署编号为 SATC[2013]JH090-ZZ 号的《增资协议》，约定华澳信托以拟设立的华澳·长昊 22 号华夏幸福北京丰台科技园项目股权投资集合资金信托计划（以下简称“信托计划”）拟募集资金 10 亿元中的不超过 7.6 亿元信托资金向北京丰科建增资。北京丰科建与华澳信托签署编号为 SATC[2013]JH090-GDJK 号的《股东借款合同》，华澳

信托拟以信托计划拟募集资金 10 亿元中的部分资金向北京丰科建房地产开发有限公司提供不超过 2.4 亿元的股东借款；华澳信托与九通投资签署编号为 SATC[2013]JH090-GQZY 的《股权质押合同》，为《股东借款合同》中北京丰科建的全部义务、责任提供股权质押担保；华夏幸福、王文学与华澳信托分别签署编号为 SATC[2013]JH090-BZ02、SATC[2013]JH090-BZ01 号的《保证合同》，为《股东借款合同》中北京丰科建的全部义务、责任提供无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

2014 年 1 月 13 日，公司召开第五届董事会第二次会议，并于 2014 年 2 月 12 日召开公司 2014 年第一次临时股东大会，对下属公司核定了 10.5 亿担保额度（详见公司 2014 年 1 月 14 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-011 号）。

报告期内的实施情况如下：

无锡幸福基业与中国银行股份有限公司无锡南长支行于 2014 年 1 月 16 日签署编号为 322881776D14010601 号《固定资产借款合同》，借款金额为 4.5 亿元；华夏幸福与中国银行股份有限公司无锡南长支行于 2014 年 2 月 16 日签署编号为 322881776B14010601 号《最高额保证合同》，为上述借款提供连带责任保证担保。

2014 年 3 月 7 日，公司召开第五届董事会第五次会议，审议通过了《关于下属公司拟与信达河北分公司签订债权收购协议的议案》、《关于为下属公司提供担保的议案》、《关于对下属子公司核定担保额度的议案》，并于 2014 年 3 月 24 日召开公司 2014 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于为下属公司提供担保的议案》及《关于对下属子公司核定担保额度的议案》（详见公司 2014 年 3 月 8 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-028 号、临 2014-030、临 2014-031 号）。

报告期内的实施情况如下：

- 1) 九通投资与北方国际信托股份有限公司（以下简称“北方国际”）于 2014 年 2 月 25 日签署编号为 2014DZD064 号《信托资金借款合同》，贷款金额为 5 亿元；华夏幸福与北方国际于 2014 年 3 月 26 日签署编号为 2014DZD064-B01 号《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。
- 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”）、固安京御幸福及京御地产与中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司（以下简称“信达河北分公司”）于 2014 年 4 月 15 日签署编号为信冀-A-2014-010-01 的《债权收购暨债务重组协议》，约定信达河北分公司

以 15 亿元受让大厂华夏持有的京御地产 18.854 亿元债权；固安京御幸福作为本次交易的共同债务人，与京御地产共同承担债务。华夏幸福、王文学分别与信达河北分公司签署编号为信冀-A-2014-010-02、信冀-A-2014-010-03 的《债权收购暨债务重组保证合同》，为大厂华夏、京御地产及固安京御幸福履行《债权收购暨债务重组协议》项下的全部义务和责任提供连带责任保证；京御地产与信达河北分公司签署编号为信冀-A-2014-010-04、信冀-A-2014-010-05 的《股权质押协议》，为其自身及固安京御幸福在《债权收购暨债务重组协议》项下的债务及其他相关义务、责任提供质押担保，并按质押合同约定办理完毕相关质押登记手续。

2014 年 3 月 13 日，公司召开了第五届董事会第六次会议，审议通过了《关于拟与上海长江财富资产管理有限公司签署〈增资协议〉及〈股权购买协议〉的议案》、《关于为下属公司提供担保的议案》及《关于对下属子公司核定担保额度的议案》，并于 2014 年 3 月 24 日召开 2014 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于为下属公司提供担保的议案》及《关于对下属子公司核定担保额度的议案》（详见公司于 2014 年 3 月 14 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-035 号、临 2014-037、临 2014-038）。

报告期内的实施情况如下：

1) 九通投资与中原信托有限公司于 2014 年 3 月 17 日签署编号为豫中信单字（2014）第 55 号的《信托贷款合同》，贷款金额为 7.3 亿元；中原信托有限公司与华夏幸福及九通投资于 2014 年 3 月 26 日签署编号为豫中信单字（2014）第 55-3 号《保证合同》、中原信托有限公司与王文学及九通投资于 2014 年 3 月 26 日签署编号为豫中信单字（2014）第 55-4 号《保证合同》，华夏幸福与王文学为上述贷款提供连带责任保证担保。

2) 九通投资与渤海国际信托有限公司于 2014 年 3 月 25 日签署编号为 bitc2014(lr)-0941 号《信托贷款合同》，贷款金额为 5 亿元；华夏幸福、王文学分别与渤海国际信托有限公司签署编号为 bitc2014(or)-0942 号、bitc2014(or)-0943 号《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

3) 天津幸福基业房地产投资有限公司（以下简称“天津幸福基业”）、京御地产与北京天地方中资产管理有限公司（以下简称“天方资产”）于 2014 年 3 月 28 日签署编号为 TDFZ-HXXF-001 号《债权转让协议》，天方资产以转让价款 10 亿元受让京御地产持有的天津幸福基业 100,180 万元债权；天津幸福基业、华夏幸福与天方资产签署编号为 TDFZ-HXXF-002 号《债权重组协议》；华夏幸福、王文学分别与天方资产签署编号为 TDFZ-HXXF-004、TDFZ-HXXF-005 号《保证合同》，为天津幸福基业应向天方资产履行的义务提供不可撤销的连带责任保证担保；京御地产与天方

资产签署编号为 TDFZ-HXXF-006 号《股权质押合同》，为天津幸福基业应向天方资产履行的义务提供质押担保，并按质押合同约定办理完毕相关质押登记手续。

4) 京御地产、固安京御幸福与上海长江财富资产管理有限公司（以下简称“长江财富”）于 2014 年 4 月 28 日签署编号为 CJCF[2014]-J-ZXZG-HXXF-ZZXY 的《增资协议》及编号为 CJCF[2014]-J-ZXZG-HXXF-GQGMXY 的《股权购买协议》，约定长江财富拟设立专项资产管理计划，以募集资金 2 亿元对固安京御幸福进行增资；华夏幸福及王文学分别与长江财富签署编号为 CJCF[2014]-J-ZXZG-HXXF-BZHT-2、CJCF[2014]-J-ZXZG-HXXF-BZHT-1 的《不可撤销连带责任保证担保合同》，为京御地产、固安京御幸福切实履行《股权购买协议》项下的义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

5) 固安京御幸福与长江财富、中信银行股份有限公司总行营业部于 2014 年 4 月 28 日签署编号为 (1477) 信银营委贷字第 000008 号《委托贷款合同》，长江财富委托中信银行股份有限公司总行营业部向固安京御幸福发放贷款 10 亿元整；华夏幸福、王文学分别与中信银行股份有限公司总行营业部签署编号为 (2014) 信银营保字第 000296 号、(2014) 信银营保字第 000295 号《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

2014 年 4 月 16 日，公司召开了第五届董事会第九次会议，并于 2014 年 5 月 8 日召开 2013 年年度股东大会，批准自 2013 年年度股东大会召开之日起至 2014 年 9 月 30 日期间，公司为下属子公司及下属子公司之间提供总额不超过 160 亿元的担保（详见公司于 2014 年 3 月 14 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-055 号）。

报告期内实施情况如下：

1) 2014 年 3 月 31 日，三浦威特与中江国际信托股份有限公司（以下简称“中江国际”）签署编号为中江国际 2014 信托 250 第 02 号《信托贷款合同》，贷款金额为 8 亿元；华夏幸福与中江国际签署编号为中江国际 2014 信托 250 第 003 号《保证合同》及其补充协议，为上述贷款提连带责任保证担保，并约定《保证合同》自 5 月 9 日起生效；2014 年 5 月 9 日，九通投资与中江国际签署编号为中江国际 2014 信托 250 第 05 号《股权质押合同》，为上述贷款提供质押担保，并按质押合同约定办理完毕相关质押登记手续；2014 年 5 月 26 日，王文学与中江国际签署编号为 2014 信托 250 第 04 号的《保证合同》，为上述贷款提连带责任保证担保。

2) 2014 年 4 月 29 日，九通投资与渤海国际信托有限公司（以下简称“渤海信托”）签署编号为 bitc2014(lr)-1671 号的《信托贷款合同》，贷款金额为 10 亿元；2014 年 4 月 29 日，王文学与渤海信托签署编号为 bitc2014(or)-1673 号的《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证

担保；2014 年 5 月 9 日，华夏幸福与渤海信托签署编号为 bitc2014(or)-1672 号的《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

3) 2014 年 5 月 9 日，廊坊泰土房地产开发有限公司（以下简称“廊坊泰土”）与中融国际信托有限公司（以下简称“中融国际”）签署编号为 2014205004003503、2014205004003603 的《信托贷款合同》，贷款金额共计 4 亿元；华夏幸福与中融国际签署编号为 2014205004003505、2014205004003605 的《保证合同》，为上述贷款提供保证担保；京御地产与中融国际签署编号为 2014205004003504、2014205004003604 的《股权质押合同》，为上述贷款提供质押担保，并按质押合同约定办理完毕相关质押登记手续。

4) 2014 年 5 月 15 日，固安京御幸福与国投信托有限公司签署编号为（2014）年国投信托 CX-XTW81-DK 的《信托资金借款合同》，贷款金额为 3.5 亿元；华夏幸福、王文学分别与国投信托有限公司签署编号为（2014）国投信托 CX-XTW81-BZ01、（2014）国投信托 CX-XTW81-BZ02 的《保证合同》，为上述贷款提供不可撤销的连带责任保证担保。

5) 2014 年 5 月 28 日，九通投资与平安银行股份有限公司北京分行签署编号为平银京市二贷字 2014 第 001 号的《借款合同》，贷款金额为 1.01929688 亿元；华夏幸福与平安银行股份有限公司北京分行签署编号为平银京市二保字 2014 第 001 号的《保证担保合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

6) 2014 年 6 月 11 日，九通投资与建信信托有限责任公司签署编号为 2014 年建信（集）贷华夏字第 001 号的《信托贷款合同》，贷款金额 5 亿元；华夏幸福、王文学签署编号为 2014 年建信（集）保华夏字第 001 号、2014 年建信（集）保华夏字第 002 号《保证合同》为上述贷款提供连带责任保证担保；京御地产与建信信托签署编号为 2014 年建信（集）质华夏字第 001 号《股权质押合同》为上述贷款提供质押担保，并按质押合同约定办理完毕相关质押登记手续。

7) 2014 年 6 月 16 日，大厂华夏与工银瑞信投资管理有限公司（以下简称“工银瑞信”）签署编号为 GYRXTZ2014-DX0008-0002 的《债权投资合同》，工银瑞信设立资产管理计划，将资产管理计划委托资金 4.5 亿元以债权投资的方式投资于大厂华夏，大厂华夏按照合同约定支付固定年投资收益并于投资期限届满后一次性偿还全部本金。公司与工银瑞信签署编号为 GYRXTZ2014-DX0008-0005 的《保证合同》，为《债权投资合同》项下本金、利息等承担连带责任保证担保。

8) 2014 年 6 月 18 日，九通投资与中航信托股份有限公司于 2014 年 6 月 18 日签署编号为 AVICTC2014X0462-1 的《信托贷款合同》，贷款金额 7 亿元；华夏幸福、王文学及刘娜分别与中航信托股份有限公司签署编号为 AVICTC2014X0462-2 号的《法人保证合同》及编号为 AVICTC2014X0462-3 的《自然人保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

9) 2014 年 6 月 20 日，无锡幸福基业与工行无锡南长支行签署编号为 2014 年（南长）字 0082

号的《房地产借款合同》，贷款金额 6,000 万元；华夏幸福与工商银行南长支行签署编号为 2014 年南长（保）字 0999 号《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

2014 年 4 月 28 日，公司召开了第五届董事会第十次会议，审议通过了《关于为下属公司提供担保的议案》，并于 2014 年 5 月 28 日召开 2014 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于为下属公司提供担保的议案》（详见公司于 2014 年 4 月 29 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-061 号）。

报告期内实施情况如下：

2014 年 5 月 22 日，大厂鼎鸿与北方国际签署编号为 2014DZD187 的《信托资金借款合同》，贷款金额 10 亿元；华夏幸福与北方国际签署编号为 2014DZD187-Z01 的《质押担保合同》，为上述贷款提供质押担保，质押合同自相关质押登记手续办理完毕之日即 5 月 29 日生效；2014 年 5 月 28 日，华夏幸福与北方国际签署编号为 2014DZD187-B01 的《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

2014 年 5 月 9 日，公司召开了第五届董事会第十一次会议，审议通过了《关于下属公司拟开展售后回租融资租赁业务的议案》及《关于为下属公司售后回租融资租赁提供担保的议案》，并于 2014 年 5 月 28 日召开 2014 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于下属公司拟开展售后回租融资租赁业务的议案》及《关于为下属公司售后回租融资租赁提供担保的议案》（详见公司于 2014 年 5 月 10 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-071 号、临 2014-072 号）。

报告期内实施情况如下：

2014 年 5 月 29 日，大厂鼎鸿与中国外贸金融租赁有限公司（以下简称“外贸租赁”）签署编号为 ZMZ-2014-0034 的《融资租赁合同》，大厂鼎鸿以其所拥有的大厂潮白河工业园区地下管网以售后回租方式向外贸租赁融资人民币 2.86 亿元；华夏幸福、王文学分别与外贸租赁签署编号为 ZMZ-2014-0034-11、ZMZ-2014-0034-12 的《保证合同》，为大厂鼎鸿在《融资租赁合同》项下的全部债务承担连带责任保证担保。

2014 年 5 月 26 日，公司召开了第五届董事会第十二次会议，审议通过了《关于拟与华鑫国际信托有限公司签署〈合作框架合同〉及〈股权转让协议〉的议案》及《关于为下属公司提供担保的议案》，并于 2014 年 6 月 13 日召开 2014 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于为下属公司提供担保的议案》（详见公司于 2014 年 5 月 27 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、

《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-080 号、临 2014-081 号）。

报告期内实施情况如下：

2014 年 6 月 20 日，华夏幸福、京御地产、无锡幸福基业与华鑫国际信托有限公司（以下简称“华鑫国际”）签署编号为华鑫集信字 2013682 号-合作的《合作框架合同》，京御地产、无锡幸福基业与华鑫国际签署编号为华鑫集信字 2013682 号-转让的《股权转让合同》，约定华鑫国际发起信托计划募集资金，以 4.9 亿元受让京御地产持有的无锡幸福基业 49%股权；华夏幸福与华鑫国际签署编号为华鑫集信字 2013682 号-保证的《最高额保证合同》，京御地产与华鑫国际签署编号为华鑫集信字 2013682 号-质押的《股权质押合同》，为京御地产、无锡幸福基业在《合作框架合同》及《股权受让合同》项下义务及责任的履行提供不可撤销的最高额连带责任保证担保及质押担保，并按质押合同约定办理完毕相关质押登记手续。

2014 年 5 月 28 日，公司召开了第五届董事会第十三次会议，审议通过了《关于拟与平安信托有限公司签署〈合作框架合同〉及〈增资协议〉的议案》、《关于授权为下属公司提供对外担保的议案》及《关于授权下属公司核定对外担保额度的议案》，并于 2014 年 6 月 13 日召开 2014 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于授权为下属公司提供对外担保的议案》及《关于授权下属公司核定对外担保额度的议案》（详见公司于 2014 年 5 月 29 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的公告，公告编号为临 2014-086 号、临 2014-087 号、临 2014-088 号）。

报告期内实施情况如下：

1) 2014 年 6 月 18 日，华夏幸福、廊坊市幸福基业、京御地产与平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）签署编号为 T14048116810001 的《合作框架协议》，京御地产、廊坊市幸福基业与平安信托签署编号为 T140481168910005 的《增资协议》，廊坊幸福基业与平安信托签署编号为 T140481168910002 的《信托贷款合同》，约定平安信托发起信托计划，以信托资金中不超过 5 亿元人民币向廊坊幸福基业增资取得廊坊幸福基业 41.67%的股权，并以信托资金中剩余不超过 5 亿元人民币向廊坊幸福基业发放贷款；华夏幸福与平安信托签署编号为 T140481168910003 的《保证合同》，京御地产与平安信托签署编号为 T140481168910004 的《股权质押合同》为京御地产、廊坊幸福基业在《信托贷款合同》、《股权收购协议》项下承担的义务承担连带责任保证担保及质押担保。

2) 2014 年 6 月 19 日，大厂华夏、大厂京御房地产开发有限公司、大厂京御幸福房地产开发有限公司、京御地产、香河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（以下

统称“转让人”)分别与信风投资管理有限公司(以下简称“信风投资”)签署编号为善融 2014 年建(转)京字第 01-1 号、善融 2014 年建(转)京字第 02-1 号、善融 2014 年建(转)京字第 03-1 号、善融 2014 年建(转)京字第 04-1 号、善融 2014 年建(转)京字第 05-1 号、善融 2014 年建(转)京字第 06-1 号《特定资产收益权转让协议》,约定转让方向信风投资转让特定资产收益权,特定资产为转让方与付款人已签订的《商品房买卖合同》项下除首付款外的购房款项,转让价款分别为 6,300 万元、1,300 万元、5,200 万元、8,400 万元、2,200 万元、8,600 万元。华夏幸福与信风投资签署《保证合同》,为转让方在《特定资产收益权转让协议》项下承担的全部责任与义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

(四) 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 2014 年 4 月 17 日(公司 2013 年年报披露日)至 2014 年 5 月 8 日(公司 2013 年年度股东大会召开日)期间,上述授权使用情况如下:在河北省廊坊市香河县竞得 58,924.3 平方米土地使用权,成交金额总计 29,900 万元。(自公司 2013 年 4 月至公司 2013 年年度报告披露日 2014 年 4 月 17 日期间使用购买经营性用地授权情况已在公司 2013 年年报中披露)

2014 年 5 月 8 日,公司 2013 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》,授权公司自 2013 年年度股东大会召开之日起至 2014 年年度股东大会召开之日期间,通过政府招标、拍卖等法定公开竞价方式累计购地成交金额总计不超过 150 亿元,且单笔成交金额不超过 20 亿元。(详见公司 2014 年 4 月 17 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上的公告,公告编号为临 2014-054 号)。自 2014 年 5 月 8 日至本报告出具日(2014 年 8 月 19 日)期间,上述授权使用情况如下:公司下属公司共计竞得 542,812.22 平方米土地使用权,成交金额共计 160,638.00 万元。其中,在河北省廊坊市固安县竞得 171,393.66 平方米土地使用权,成交金额总计 57,312.00 万元;在河北省廊坊市大厂县竞得 143,805.02 平方米土地使用权,成交金额总计 30,190.00 万元;在河北省张家口市怀来县竞得 88,220.44 平方米土地使用权,成交金额总计 11,973.00 万元;在浙江省镇江市竞得 26,658.00 平方米土地使用权,成交金额总计 4,800.00 万元;在江苏省无锡市固安县竞得 48,735.10 平方米土地使用权,成交金额总计 47,659.00 万元;在河北省霸州市竞得 64,000.00 平方米土地使用权,成交金额总计 8,704.00 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。其中，2014年4月19日及4月26日，公司分别组织两次大型机构投资者“走进华夏幸福”系列集体调研活动。2014年4月28日，公司组织召开了公司2013年度现金分红说明会，针对公司2013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，公司积极参加由中国证监会河北监管局与深圳证券信息有限公司联合举办的河北省辖区内上市公司“2014年度投资者网上集体接待日”活动。集中回答投资者的问题，与投资者进行互动交流。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，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。

2014年上半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	中金公司、海富通基金、星石投资	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。
		信达澳银、中信证券	
		大成基金、泰康资产、易方达基金、嘉实基金、博时基金、民生加银、光大永明、新华资产、华夏基金、景林资产、摩根华鑫、APS、长信基金、东吴基金、华安基金、国寿资产、交银施罗德、申万菱信、中海基金、中银国际、申银万国、海通证券、广发证券、中金公司、民生证券、安信证券、中信证券、兴业证券	
		嘉实基金、银河基金、人保资产、景林资产、平安资产、南方基金、华商基金、富国基金、天弘基金、福慧恒裕、益民基金、工银瑞信、新时代证券、国泰君安、华创证券、瑞银证券、国海证券	
		瑞银证券、UG Investment、敦和投资	

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 股东情况

(一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数				19,131		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数				0		
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
华夏控股	境内非国有法人	68.88	911,186,559	28,825,900	799,710,885	质押 643,808,600
浙江春晖集团有限公司	境内非国有法人	1.37	18,107,494	-6,966,637	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	1.04	13,800,000	-1,000,000	0	无
交通银行－华安策略优选股票型证券投资基金	其他	1.02	13,429,266	13,429,266	0	无
浙江上风实业股份有限公司	境内非国	0.89	11,806,219	-995,400	0	无

	有法人					
中国银行－嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	0.88	11,621,698	-1,759,478	0	无
鼎基资本	境内非国有法人	0.78	10,260,000	0	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	0.74	9,799,944	-400,056	0	无
中国农业银行－景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金	其他	0.69	9,150,369	915,036	0	无
中国农业银行－景顺长城内需增长开放式证券投资基金	其他	0.60	7,948,671	7,948,671	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	
华夏控股				111,475,674	人民币普通股	
浙江春晖集团有限公司				18,107,494	人民币普通股	
中国民生银行股份有限公司－华商领先企业混合型证券投资基金				13,800,000	人民币普通股	
交通银行－华安策略优选股票型证券投资基金				13,429,266	人民币普通股	
浙江上风实业股份有限公司				11,806,219	人民币普通股	
中国银行－嘉实稳健开放式证券投资基金				11,621,698	人民币普通股	
鼎基资本				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				9,799,944	人民币普通股	
中国农业银行－景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金				9,150,369	人民币普通股	
中国农业银行－景顺长城内需增长开放式证券投资基金				7,948,671	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	华夏控股	799,710,885	2014年9月15日	799,710,885	重大资产重组非 公开发行股份， 限售 36 个月。

三、控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓 名	担任的职务	变动情形	变动原因
王文学	总 裁	离 任	个人原因辞职
夏 斌	独立董事	离 任	个人原因辞职
孟 惊	总 裁	聘 任	董事会提名委员会提名聘任
戴骏超	副总裁	聘 任	总裁提名聘任

第九节 财务报告

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	2014年6月30日		2013年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	17,723,399,681.27	1,400,446,737.07	9,943,755,630.76	203,010,530.15
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	3,685,732,604.34	75,000,000.00	1,744,285,741.59	
预付款项	3,899,828,213.64	11,669,600.18	2,396,250,874.91	5,221,932.49
应收利息				
应收股利				1,300,000,000.00
其他应收款	1,775,251,891.20	14,445,033,291.21	1,006,330,823.57	4,037,584,650.82
存货	65,011,569,659.06		54,057,757,368.54	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	1,300,000,000.00	1,100,000,000.00	200,000,000.00	
流动资产合计	93,395,782,049.51	17,032,149,628.46	69,348,380,439.37	5,545,817,113.46
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资	101,929,688.00			
长期应收款				
长期股权投资	17,529,214.29	2,124,848,030.75	17,639,850.86	2,023,648,030.75
投资性房地产	285,905,394.97		218,558,492.04	
固定资产	1,373,302,902.11	3,354,855.33	759,632,251.62	1,340,532.20
在建工程	979,073,300.58	1,891,538.45	1,338,516,858.09	
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	455,856,277.87	7,002,095.75	348,857,853.11	991,666.67
开发支出				
商誉	336,245.00		336,245.00	
长期待摊费用	362,176,015.79		2,737,120.63	
递延所得税资产	272,411,976.83	4,441,528.69	281,742,685.88	11,376,830.56
其他非流动资产	1,753,551,387.35	1,001,000,000.00	1,777,409,106.67	1,000,000,000.00
非流动资产合计	5,602,072,402.79	3,142,538,048.97	4,745,430,463.90	3,037,357,060.18
资产总计	98,997,854,452.30	20,174,687,677.43	74,093,810,903.27	8,583,174,173.64

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	2014年6月30日		2013年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债:				
短期借款	9,837,529,688.00		3,394,600,000.00	
交易性金融负债				
应付票据	1,516,660,000.00		450,000,000.00	
应付账款	6,413,423,103.00	2,055,500.00	5,815,528,326.06	210,222.15
预收款项	43,178,511,323.00		34,981,381,970.43	
应付职工薪酬	1,277,106.85		253,650,073.68	
应交税费	-344,153,942.91	62,822,736.92	332,959,701.17	2,355,172.23
应付利息			25,120,431.27	
应付股利				
其他应付款	3,223,513,360.74	15,764,699,058.04	2,459,728,574.78	4,233,711,985.94
一年内到期的非流动负债	10,131,085,164.66	500,000,000.00	6,407,200,537.48	500,000,000.00
其他流动负债	202,884,802.59		294,921,812.72	
流动负债合计	74,160,730,605.93	16,329,577,294.96	54,415,091,427.59	4,736,277,380.32
非流动负债:				
长期借款	9,684,850,000.00		7,303,900,000.00	
应付债券				
长期应付款	516,907,904.12		740,996,035.27	
专项应付款	1,678,652,145.94		1,668,002,062.04	
预计负债				
递延所得税负债	10,581,041.58		10,581,041.58	
其他非流动负债				
非流动负债合计	11,890,991,091.64		9,723,479,138.89	
负债合计	86,051,721,697.57	16,329,577,294.96	64,138,570,566.48	4,736,277,380.32
股东权益:				
股本	1,322,879,715.00	1,322,879,715.00	1,322,879,715.00	1,322,879,715.00
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	375,829,186.40	271,131,921.45
未分配利润	6,938,294,795.30	1,254,902,869.35	4,935,859,351.14	1,256,689,280.20
外币报表折算差额				
归属于母公司股东权益合计	8,652,859,363.40	3,845,110,382.47	6,650,423,919.24	3,846,896,793.32
少数股东权益	4,293,273,391.33		3,304,816,417.55	
公司法定代表人:	12,946,132,754.73	3,845,110,382.47	9,955,240,336.79	3,846,896,793.32
负债和股东权益总计	98,997,854,452.30	20,174,687,677.43	74,093,810,903.27	8,583,174,173.64

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	2014年1-6月		2013年1-6月	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	11,382,489,808.21	495,283,018.87	8,784,368,917.99	
减：营业成本	6,170,759,490.73		5,252,978,473.17	
营业税金及附加	611,992,231.07	2,971,698.11	581,706,406.92	
销售费用	282,497,141.64	50,805,366.76	177,710,741.15	
管理费用	657,245,184.18	189,138,723.75	403,200,963.48	24,950,193.35
财务费用	42,810,620.73	-3,448,637.54	24,086,292.25	-1,222,351.17
资产减值损失	4,795,602.97	617,176.90	9,178,706.57	197,166.84
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）	35,120,062.26	7,002,191.78	-518,168.90	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-110,636.57		-518,168.90	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,647,509,599.15	262,200,882.67	2,334,989,165.55	-23,925,009.02
加：营业外收入	1,055,116.57	70.44	3,217,930.62	
减：营业外支出	208,061.23	6,891.23	2,041,790.74	1,000,000.00
其中：非流动资产处置损失	170.00		885.01	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,648,356,654.49	262,194,061.88	2,336,165,305.43	-24,925,009.02
减：所得税费用	950,002,454.60	65,548,515.48	577,143,232.11	-6,229,448.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,698,354,199.89	196,645,546.40	1,759,022,073.32	-18,695,560.16
归属于母公司所有者的净利润	2,301,036,914.11	196,645,546.40	1,769,225,273.70	-18,695,560.16
少数股东损益	397,317,285.78		-10,203,200.38	
五、每股收益：				
（一）基本每股收益	1.74		1.34	
（二）稀释每股收益	1.74		1.34	
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	2,698,354,199.89	196,645,546.40	1,759,022,073.32	-18,695,560.16
归属于母公司所有者的净利润	2,301,036,914.11		1,769,225,273.70	
少数股东损益	397,317,285.78		-10,203,200.38	

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	2014年1-6月		2013年1-6月	
	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	23,492,583,870.76	450,000,000.00	13,719,220,983.93	
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	916,347,036.72	40,196,185,078.72	1,683,029,110.40	1,079,574,677.14
经营活动现金流入小计	24,408,930,907.48	40,646,185,078.72	15,402,250,094.33	1,079,574,677.14
购买商品、接受劳务支付的现金	20,751,700,636.31	87,262,926.97	13,222,937,046.33	
支付给职工以及为职工支付的现金	1,061,509,957.06	85,688,319.18	515,003,231.88	3,447,477.13
支付的各项税费	2,477,419,464.52	33,918,572.54	1,463,167,165.35	1,082,225.08
支付其他与经营活动有关的现金	1,694,400,050.51	37,839,630,912.71	415,149,233.52	1,177,524,176.89
经营活动现金流出小计	25,985,030,108.40	38,046,500,731.40	15,616,256,677.08	1,182,053,879.10
经营活动产生的现金流量净额	-1,576,099,200.92	2,599,684,347.32	-214,006,582.75	-102,479,201.96
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,060,000,000.00	1,800,000,000.00		
取得投资收益收到的现金	33,604,547.95	7,002,191.78		300,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32,757.40		4,496.14	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	53,564.36			
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	2,093,690,869.71	1,807,002,191.78	4,496.14	300,000,000.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	180,060,812.30	10,219,196.82	115,284,836.73	1,166,248.02
投资支付的现金	3,211,929,688.00	3,002,200,000.00	490,000,000.00	50,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	318,958,761.00		229,278,160.92	
支付其他与投资活动有关的现金	1,000,000.00	1,000,000.00		
投资活动现金流出小计	3,711,949,261.30	3,013,419,196.82	834,562,997.65	51,166,248.02
投资活动产生的现金流量净额	-1,618,258,391.59	-1,206,417,005.04	-834,558,501.51	248,833,751.98
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				
取得借款收到的现金	15,922,289,688.00		6,186,848,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	15,922,289,688.00		6,186,848,000.00	
偿还债务支付的现金	3,618,953,503.97		1,127,930,554.12	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,532,994,991.15	195,831,135.36	808,314,509.57	200,534,995.57
其中：子公司支付少数股东的现金股利	98,583,333.33			
支付其他与筹资活动有关的现金	458,675,570.90		700,196,145.47	
公司法定代表人：				
筹资活动现金流出小计	5,610,624,066.02	195,831,135.36	2,636,441,209.16	200,534,995.57
筹资活动产生的现金流量净额	10,311,665,621.98	-195,831,135.36	3,550,406,790.84	-200,534,995.57
公司法定代表人：	2,792,021.04			
五、现金及现金等价物净增加额	7,120,100,050.51	1,197,436,206.92	2,501,841,706.58	-54,180,445.55
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	16,985,735,681.27	1,400,446,737.07	7,813,193,323.16	109,213,063.88

公司法定代表人：王文学

主管会计工作的公司负责人：程涛

公司会计机构负责人：陈研

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

	2014年1-6月								
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润			其他
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						2,002,435,444.16		988,456,973.78	2,990,892,417.94
（一）净利润						2,301,036,914.11		397,317,285.78	2,698,354,199.89
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						2,301,036,914.11		397,317,285.78	2,698,354,199.89
（三）股东投入和减少资本						-1,586,179.37		591,139,688.00	589,553,508.63
1. 股东投入资本								591,139,688.00	591,139,688.00
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他						-1,586,179.37			-1,586,179.37
（四）利润分配						-297,015,290.58			-297,015,290.58
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配						-297,015,290.58			-297,015,290.58
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	6,938,294,795.30		4,293,273,391.33	12,946,132,754.73

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1-6月							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）						1,585,951,516.58		-519,770,999.56	1,066,180,517.02
（一）净利润						1,769,225,273.70		-10,203,200.38	1,759,022,073.32
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						1,769,225,273.70		-10,203,200.38	1,759,022,073.32
（三）股东投入和减少资本						19,567,799.18		-509,567,799.18	-490,000,000.00
1. 股东投入资本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他						19,567,799.18		-509,567,799.18	-490,000,000.00
（四）利润分配						-202,841,556.30			-202,841,556.30
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配						-202,841,556.30			-202,841,556.30
3. 其他									
（五）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
（七）其他									
四、本年年末余额	881,919,810.00	15,855,666.70			249,341,691.90	4,755,276,281.71		122,380,840.62	6,024,774,290.93

公司法定代表人：王文学

主管会计工作的公司负责人：程涛

公司会计机构负责人：陈研

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

	2014年1-6月						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,322,879,715.00	996,195,876.67			271,131,921.45	1,256,689,280.20	3,846,896,793.32
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额	1,322,879,715.00	996,195,876.67			271,131,921.45	1,256,689,280.20	3,846,896,793.32
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-1,786,410.85	-1,786,410.85
（一）净利润						196,645,546.40	196,645,546.40
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						196,645,546.40	196,645,546.40
（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						-198,431,957.25	-198,431,957.25
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配						-198,431,957.25	-198,431,957.25
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	1,254,902,869.35	3,845,110,382.47

公司法定代表人：王文学

主管会计工作的公司负责人：程涛

公司会计机构负责人：陈研

母公司股东权益变动表

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

	2013年1-6月						
	股本	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）						-221,537,116.46	-221,537,116.46
（一）净利润						-18,695,560.16	-18,695,560.16
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						-18,695,560.16	-18,695,560.16
（三）股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配						-202,841,556.30	-202,841,556.30
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配						-202,841,556.30	-202,841,556.30
3. 其他							
（五）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（七）其他							
四、本年年末余额	881,919,810.00	996,195,876.67			144,644,426.95	672,854,146.01	2,695,614,259.63

公司法定代表人：王文学

主管会计工作的公司负责人：程涛

公司会计机构负责人：陈研

华夏幸福基业股份有限公司

2014 年半年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司基本情况

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

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

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

公司根据2011年度股东大会决议和修改后章程的规定,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(以下简称京御地产)。

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份。

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68.88%，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

<p>信用风险特征组合的确定依据</p>	<p>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。</p>
----------------------	---

<p>根据信用风险特征组合确定的计提方法</p>	<p>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。</p>
--------------------------	--

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

<p>单项计提坏账准备的理由</p>	<p>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。</p>
<p>坏账准备的计提方法</p>	<p>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。</p>

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、公用配套设施支出、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
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 2014 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。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条一款、《中华人民共和国增值税暂行实施细则》第三十五条一款的规定，农业生产者销售的自产的农产品免征增值税，大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司具备免征增值税的资格，即大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司 2014 年度实际免征增值税。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 91 家子公司，其中通过设立或投资等方式取得的子公司 79 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 10 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;招商代理服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动);
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	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(凭资质证经营)、工业厂房开发与经营

序号	公司全称	类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	经营范围
		司			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(凭资质证书许可经营);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	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(凭资质证书经营)
11	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
12	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(凭资质证书经营),房屋租赁
13	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(按资质证书经营)房屋租赁
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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,公共设施设备管理服务;水、暖、电设备维修
21	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

序号	公司全称	类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	经营范围
	司	司					
22	固安幸福基业资产管理	全资子公司	河北省固安县	甄震宇	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
23	大厂回族自治县常青藤苗圃	全资子公司	河北省大厂回族自治县	甄震宇	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
24	三浦威特园区建设发展	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
25	大厂回族自治县鼎鸿投资	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
26	怀来鼎兴投资开发	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	对园区基础设施投资建设、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
27	文安鼎泰园区建设发展	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
28	沈阳鼎盛园区建设发展	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
29	沈阳鼎通园区建设发展	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
30	沈阳鼎凯园区建设发展	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
31	天津鼎达基业投资	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
32	固安鼎凯园区建设发展	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
33	无锡鼎鸿园区建设发展	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
34	镇江鼎达园区建设发展	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
35	香河鼎泰园区建设发展	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
36	固安九通基业公用事业	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
37	固安九通基业园区建设发展	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

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年半年度报告

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
38	廊坊华夏新城建设发展有限公司	全资子公司	河北省固安县	程昌焱	市政公用工程施工总承包	200,000,000.00	市政公用工程施工总承包三级, 建筑材料销售
39	沈阳华夏新城建设发展有限公司	全资子公司	辽宁省沈阳市	程昌焱	市政公用工程施工总承包	50,000,000.00	市政公用工程、城市道路工程、桥梁工程、公共广场工程、给水厂工程、污水处理工程等工程施工; 建筑材料批发、零售
40	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	50,000,000.00	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
41	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
42	幸福基业投资有限公司	全资子公司	河北省固安县	孟惊	商业、酒店、教育、医疗项目进行投资及投资管理; 投资咨询	50,000,000.00	对商业、酒店、教育、医疗项目进行投资及投资管理; 投资咨询(不含证券、金融、理财、融资等需行政许可的项目)、经济信息咨询; 技术交流(法律、法规禁止的除外; 法律、行政法规规定需取得行政许可的, 未获批准前不得经营)
43	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	轩震宇	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。
44	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	轩震宇	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。
45	廊坊幸福港湾资产管理公司	全资子公司	河北省固安县	轩震宇	资产管理	10,000,000.00	对自有资产进行管理。
46	无锡幸福基业房地产开发有限公司	控股子公司	江苏省无锡市	孟惊	房地产开发与经营	1,000,000,000.00	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)
47	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	轩震宇	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。
48	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)
49	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;

序号	公司全称	类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	经营范围
		司					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）
50	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	胥震宇	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）
51	霸州鼎兴园区建设发展有限公司	全资子公司	河北省霸州	胡学文	园区投资开发与管理	100,000,000.00	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；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）
52	霸州孔雀城房地产开发有限公司	全资子公司	河北省霸州	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）
53	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）
54	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
55	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	园区投资开发与管理	200,000,000.00	园区基础设施建设与管理；土地整理
56	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）
57	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
58	华夏幸福产业投资有限公司	全资子公司	北京市丰台区	程涛	投资咨询管理	100,000,000.00	投资与资产管理；企业管理咨询；经济信息咨询
59	华夏幸福河北创业投资管理有限公司	全资子公司	河北省固安县	程涛	创业投资	30,000,000.00	创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立投资企业与创业投资管理顾问机构（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
60	华夏幸福河北产业投资管理有限公司	全资子公司	河北省固安县	程涛	产业投资	30,000,000.00	农业投资；制造业投资；文化产业投资等投资管理项目（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
61	环宇产业（廊坊）企	全资	河北省固安	孟惊	企业管理咨询	200 万美元	企业管理咨询、投资咨询、

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
	业管理有限公司	子公司	县		询		项目前期服务、翻译
62	CFLD(US) Incubator Services, Inc	全资子公司	美国硅谷		多种经营	200 万美元	除银行业务、信托公司业务以及依照加州法规 (California Corporation Law) 允许经营的专业机构业务之外的加州公司法 (General Corporation Law of California) 项下允许从事的各种合法行为
63	华夏幸福资本管理有限公司	全资子公司	北京市丰台区	程涛	企业管理咨询	200,000,000.00	企业管理咨询
64	孔雀城有限公司	全资子公司	河北省固安县	孟惊	建材销售	100,000,000.00	建材销售、自有房屋租赁、网络技术开发、酒店资产管理 (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
65	嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业 (有限合伙)	有限合伙企业	浙江省嘉兴市		实业投资		实业投资、投资管理、投资咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
66	嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业 (有限合伙)	有限合伙企业	浙江省嘉兴市		实业投资		实业投资、投资管理、投资咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
67	固安幸福基业仓储服务有限公司	全资子公司	河北省固安县	程震宇	货物仓储服务	50,000,000.00	货物仓储服务 (需审批的项目除外); 仓储设施的建设、开发、经营、租赁、出售及管理 (凭资质证经营) (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
68	大厂孔雀郡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	10,000,000.00	房地产开发, 销售自行开发的商品房。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
69	大厂孔雀宫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	10,000,000.00	房地产开发, 销售自行开发的商品房。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
70	大厂孔雀海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	10,000,000.00	房地产开发, 销售自行开发的商品房。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
71	大厂九通基业产业服务有限公司	全资子公司	河北省大厂回族自治县	孟惊	招商代理业务	50,000,000.00	投资与资产管理、企业管理咨询、招商代理业务
72	固安孔雀宫房地产开发有限公司	全资子公司	河北省固安县	胡学文	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发, 销售自行开发的商品房。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
73	固安孔雀郡房地产开发有限公司	全资子公司	河北省固安县	胡学文	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发, 销售自行开发的商品房。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

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
							准后方可开展经营活动)
74	固安温泉孔雀城房地产开发有限公司	全资子公司	河北省固安县	胡学文	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发,销售自行开发的商品房(凭资质证经营)
75	华夏幸福(上海)产业投资管理有限公司	全资子公司	中国(上海)自由贸易试验区基隆路1号塔楼8层805室	程涛	投资咨询管理	50,000,000.00	资产管理、实业投资、投资管理、投资咨询。商务信息咨询(以上咨询除经纪),接受金融机构委托从事金融信息技术外包,进入业务流程外包,金融知识流程外包,公务服务,展览展示。
76	华夏幸福(深圳)创业投资管理有限公司	全资子公司	深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街一号前海深港合作区管理局综合办公楼A栋201室	程涛	投资咨询管理	50,000,000.00	投资与资产管理;企业管理咨询;经济信息咨询;企业孵化器管理。
77	廊坊市孔雀城房地产开发有限公司	全资子公司	廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧路商业街坊(乡村酒店)	胡学文	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发、销售;房屋租赁
78	华夏幸福(廊坊)新兴产业股权投资基金中心(有限合伙)	有限合伙企业	河北省固安县		咨询服务		非证券类股权投资及相关咨询服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
79	华夏幸福(廊坊)生物医药创业股权投资基金中心(有限合伙)	有限合伙企业	河北省固安县		咨询服务		非证券类股权投资及相关咨询服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

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		66.67%	66.67%	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	香港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

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年半年度报告

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	永定河房地产开发有限公司	56321058-9	435,724,821.94		100%	100%	是
11	京御南海置业有限公司	56674252-1	50,000,000.00		100%	100%	是
12	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
13	怀来京御幸福房地产开发有限公司	58542153-9	50,000,000.00		100%	100%	是
14	秦皇岛京御房地产开发有限公司	58819220-9	50,000,000.00		100%	100%	是
15	沈阳京御幸福房地产开发有限公司	58938112-4	50,000,000.00		100%	100%	是
16	天津幸福基业房地产投资有限公司	59872917-X	100,000,000.00		100%	100%	是
17	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	59414207-2	50,000,000.00		100%	100%	是
18	沈阳孔雀城房地产开发有限公司	59414214-4	50,000,000.00		100%	100%	是
19	镇江幸福基业房地产开发有限公司	05515124-4	900,000,000.00		100%	100%	是
20	香河幸福基业物业服务有限公司	69922307-1	1,000,000.00		100%	100%	是
21	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
22	固安幸福基业资产管理有限公司	56619426-2	10,000,000.00		100%	100%	是
23	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
24	三浦威特园区建设发展有限公司	74018819-2	2,001,167,415.20		100%	100%	是
25	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
26	怀来鼎兴投资开发有限公司	68434003-X	20,000,000.00		100%	100%	是
27	文安鼎泰园区建设发展有限公司	58327345-6	200,000,000.00		100%	100%	是
28	沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	57348713-5	50,000,000.00		100%	100%	是
29	沈阳鼎通园区建设发展有限公司	57838668-3	50,000,000.00		100%	100%	是
30	沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	58389656-5	50,000,000.00		100%	100%	是
31	天津鼎达基业投资有限公司	58327345-6	200,000,000.00		100%	100%	是
32	固安鼎凯园区建设发展有限公司	59359150-3	100,000,000.00		100%	100%	是
33	无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	05027968-7	500,000,000.00		100%	100%	是
34	镇江鼎达园区建设发展有限公司	05352368-1	100,000,000.00		100%	100%	是
35	香河鼎泰园区建设发展有限公司	05651479-9	100,000,000.00		100%	100%	是
36	固安九通基业公用事业有限公司	68430588-3	5,000,000.00		100%	100%	是
37	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
38	廊坊华夏新城建设发展有限公司	75750186-X	199,783,149.78		100%	100%	是
39	沈阳华夏新城建设发展有限公司	05075079-0	50,000,000.00		100%	100%	是
40	大厂九通基业投资顾问有限公司	58817510-X	5,000,000.00		100%	100%	是
41	固安肽谷药业科技有限公司	05943181-7	10,000,000.00		100%	100%	是
42	幸福基业投资有限公司	06700701-2	50,000,000.00		100%	100%	是
43	廊坊幸福基业教育投资有限公司	06814380-9	30,000,000.00		100%	100%	是

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年半年度报告

44	廊坊幸福基业医疗投资有限公司	06814338-2	30,000,000.00		100%	100%	是
45	廊坊幸福港湾资产管理公司	06814339-0	10,000,000.00		100%	100%	是
46	无锡幸福基业房地产开发有限公司	06328106-5	510,000,000.00		51%	51%	是
47	廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	06168850-7	1,000,000.00		100%	100%	是
48	嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	07400723-X	200,000,000.00		100%	100%	是
49	固安九通新盛园区建设发展有限公司	07371236-7	30,600,000.00		51%	51%	是
50	廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	07489303-2	10,000,000.00		100%	100%	是
51	霸州鼎兴园区建设发展有限公司	07876780-X	100,000,000.00		100%	100%	是
52	霸州孔雀城房地产开发有限公司	07876770-3	100,000,000.00		100%	100%	是
53	嘉兴京御房地产开发有限公司	07972266-2	50,000,000.00		100%	100%	是
54	香河孔雀城房地产开发有限公司	07997163-4	343,500,000.00		100%	100%	是
55	永清鼎泰园区建设发展有限公司	08269747-X	200,000,000.00		100%	100%	是
56	永清孔雀城房地产开发有限公司	08375600-5	100,000,000.00		100%	100%	是
57	环球产业投资有限公司		304,180,000.00		100%	100%	是
58	华夏幸福产业投资有限公司	08960781-X	100,000,000.00		100%	100%	是
59	华夏幸福河北创业投资管理有限公司	09306452-0	30,000,000.00		100%	100%	是
60	华夏幸福河北产业投资管理有限公司	09306448-3	30,000,000.00		100%	100%	是
61	环宇产业（廊坊）企业管理有限公司	09298021-X	12,324,600.00		100%	100%	是
62	CFLD(US)Incubator Services,Inc		12,208,200.00		100%	100%	是
63	华夏幸福资本管理有限公司	09777850-4	1,200,000.00		100%	100%	是
64	孔雀城有限公司	09792150-X			100%	100%	是
65	嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业(有限合伙)	09814106-2	1,000,000.00				是
66	嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业(有限合伙)	09814116-9					是
67	固安幸福基业仓储服务有限公司	09898574-0			100%	100%	是
68	大厂孔雀郡房地产开发有限公司	30819230-1			100%	100%	是
69	大厂孔雀宫房地产开发有限公司	30849707-6			100%	100%	是
70	大厂孔雀海房地产开发有限公司	30819288-9			100%	100%	是
71	大厂九通基业产业服务有限公司	30813316-8			100%	100%	是
72	固安孔雀宫房地产开发有限公司	30816877-4			100%	100%	是
73	固安孔雀郡房地产开发有限公司	30849899-2			100%	100%	是
74	固安温泉孔雀城房地产开发有限公司	30849896-8			100%	100%	是
75	华夏幸福（上海）产业投资管理有限公司	08960781-X			100%	100%	是
76	华夏幸福（深圳）创业投资管理有限公司	30612834-9			100%	100%	是
77	廊坊市孔雀城房地产开发有限公司	39882691-X			100%	100%	是
78	华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）	30847157-0					是
79	华夏幸福（廊坊）生物医药创业股权投资基金中心（有限合伙）	30800195-8					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	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	328,638,566.10	-53,154,866.56
2	无锡幸福基业房地产开发有限公司	490,000,000.00	
3	固安九通新盛园区建设发展有限公司	29,117,065.79	215,652.22
4	嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）	101,139,688.00	
	合计	948,895,319.89	-52,939,214.34

(2) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司：

序号	公司全称	类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	经营范围
1	廊坊市幸福基业物业服务服务有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	孟惊	物业管理	5,000,000.00	公共设施管理服务、水、暖、电设备维修，社区服务；房屋租赁咨询、代理，房屋买卖咨询、代理
2	九通基业投资有限公司	控股子公司	河北省廊坊市	胡学文	工业园区投资及管理	3,090,000,000.00	对工业园区基础设施建设、房地产开发投资；工业园区基础设施建设施工

续上表：

序号	公司全称	组织结构代码	母公司期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表
1	廊坊市幸福基业物业服务服务有限公司	58097352-9	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	3,344,378,071.44	-344,378,071.44
	合计	3,344,378,071.44	-344,378,071.44

(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

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
							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	大厂孔雀城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有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	胡学文	房地产开发、销售与经营	800,000,000.00	房地产开发、经营(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
10	廊坊市圣斌房地产开发有限公司	全资子公司	河北省廊坊市	胡学文	房地产开发、销售	318,980,000.00	房地产开发、销售(凭资质证经营)

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	大厂孔雀城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
10	廊坊市圣斌房地产开发有限公司	07876396-4	550,008,761.00		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 23 家。其中：通过设立或投资等方式新纳入合并范围内的公司 22 家，分别为：华夏幸福产业投资有限公司、华夏幸福河北创业投资管理有限公司、华夏幸福河北产业投资管理有限公司、环宇产业（廊坊）企业管理有限公司、CFLD(US) Incubator Services, Inc、华夏幸福资本管理有限公司、孔雀城有限公司、嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）、固安幸福基业仓储服务有限公司、大厂孔雀郡房地产开发有限公司、大厂孔雀宫房地产开发有限公司、大厂孔雀海房地产开发有限公司、大厂九通基业产业服务有限公司、固安孔雀宫房地产开发有限公司、固安孔雀郡房地产开发有限公司、固安温泉孔雀城房地产开发有限公司、华夏幸福（上海）产业投资管理有限公司、华夏幸福（深圳）创业投资管理有限公司、廊坊市孔雀城房地产开发有限公司、华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）、华夏幸福（廊坊）生物医药创业股权投资基金中心（有限合伙）；通过非同一控制购买股权方式纳入合并范围内的公司 1 家，为：廊坊市圣斌房地产开发有限公司。

(2) 本期内不再纳入合并范围情况

本报告期内注销廊坊鼎新建设投资有限公司；转让金山岭房地产开发有限公司。

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廊坊市圣斌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 2014 年 06 月 30 日的收入	自合并日至 2014 年 06 月 30 日的净利润	自合并日至 2014 年 06 月 30 日的经营活动净现金流量
1	廊坊市圣斌房地产开发有限公司		-598,648.78	-178,845,052.34

(2) 廊坊市圣斌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(2014年3月31日)		2014年06月30日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值

项目	合并日(2014年3月31日)		2014年06月30日	
	流动资产	561,272,800.00	561,272,800.00	763,781,944.15
非流动资产			199,549.60	199,549.60
资产合计	561,272,800.00	561,272,800.00	763,981,493.75	763,981,493.75
流动负债	242,314,039.00	242,314,039.00	214,571,381.53	214,571,381.53
负债合计	242,314,039.00	242,314,039.00	214,571,381.53	214,571,381.53
可辨认净资产合计	318,958,761.00	318,958,761.00	549,410,112.22	549,410,112.22

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	410,957.16		410,957.16	1,482,937.09		1,482,937.09
银行存款：						
人民币	15,758,842,514.20		15,758,842,514.20	8,919,783,692.97		8,919,783,692.97
美元	47,108,956.68	6.1528	289,851,988.66	50,000,000.00	6.0969	304,845,000.00
其他货币资金：						
人民币	1,674,214,234.85		1,674,214,234.85	717,644,000.70		717,644,000.70
美元	13,000.00	6.1528	79,986.40			
合计			17,723,399,681.27			9,943,755,630.76

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 667,317,301.71 元、银行承兑汇票保证金 731,664,000.00 元、履约保证金 6,000,000.00 元,保函保证金 79,986.40 元(13,000 美元)和 POS 机结算款 269,232,933.14 元。

注 2:货币资金期末余额较期初增加 78.24%,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	3,631,853,664.22	98.30%			1,702,546,500.91	97.00%		

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
账准备的应收账款								
按账龄组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法计提	62,628,563.18	1.70%	8,749,623.06	13.97%	52,416,482.66	2.99%	11,005,658.98	21.00%
账龄组合小计	62,628,563.18	1.70%	8,749,623.06	13.97%	52,416,482.66	2.99%	11,005,658.98	21.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					328,417.00	0.01%		
合计	3,694,482,227.40	100%	8,749,623.06	0.24%	1,755,291,400.57	100.00%	11,005,658.98	0.63%

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	1,175,952,088.26	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	920,311,446.30	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	654,783,021.35	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市管理委员会	315,779,649.88	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	298,632,533.12	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	266,394,925.31	个别认定			与政府结算款项，预计能够全额收回
合计	3,631,853,664.22				

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	38,245,054.39	61.06%	1,912,252.81	19,824,912.25	37.83%	991,245.63
1 至 2 年	8,145,122.04	13.00%	814,512.20	3,523,648.48	6.72%	352,364.84
2 至 3 年	10,481,676.63	16.73%	3,144,502.99	24,359,562.59	46.47%	7,307,868.78
3 年以上	5,766,710.12	9.21%	2,878,355.06	4,708,359.34	8.98%	2,354,179.73

合计	62,638,563.18	100%	8,749,623.06	52,416,482.66	100.00%	11,005,658.98
----	---------------	------	--------------	---------------	---------	---------------

应收账款按账龄组合计提坏账准备的比例详见附注二、10。

注 3：应收账款期末余额较期初增加 111.30%，主要原因系报告期园区公司同政府结算增加所致。

(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	11,005,658.98		2,256,035.92		8,749,623.06

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况：无。

(4) 截至 2014 年 06 月 30 日，应收账款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
固安工业区财政分局	非关联方	1,175,952,086.26	1 年以内	31.83%
大厂回族自治县财政局	非关联方	920,311,446.30	1 年以内	24.91%
昌黎工业园区管理委员会	非关联方	654,783,021.35	1 年以内 114,610,243.54; 1-2 年 161,103,502.02; 2-3 年 379,069,275.99	17.72%
沈水生态科技创新城市管理委员会	非关联方	315,779,649.88	1 年以内	8.55%
张家口沙城经济开发区管理委员会	非关联方	298,632,533.12	1 年以内	8.08%
合计		3,365,458,736.91		91.09%

(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。

3、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	3,688,558,516.23	94.58%	2,201,155,914.78	91.86%
1 至 2 年	170,779,415.14	4.38%	154,930,343.12	6.47%
2 至 3 年	22,230,102.24	0.57%	32,282,560.45	1.35%
3 年以上	18,260,180.03	0.47%	7,882,056.56	0.32%

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
合计	3,899,828,213.64	100.00%	2,396,250,874.91	100.00%

注：预付账款期末余额较期初增加 62.75%，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	1,409,951,485.49	1 年以内	尚未达到结算条件
廊坊市广阳区南尖塔镇翟各庄村村民委员会	非关联方	435,166,423.91	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
香河县收费管理局	非关联方	307,468,235.00	1 年以内	尚未达到结算条件
廊坊市成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
合计		2,718,218,959.40		

(3) 截止 2014 年 06 月 30 日，预付款项中无预付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

4、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	1,419,260,940.00	77.98%	5,000,000.00	0.35%	753,600,000.00	72.18%	5,000,000.00	0.66%
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法计提	399,119,273.41	21.93%	39,264,239.21	9.84%	285,623,843.89	27.36%	32,212,600.32	11.28%
组合小计	399,119,273.41	21.93%	39,264,239.21	9.84%	285,623,843.89	27.36%	32,212,600.32	11.28%

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
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账	1,668,435.50	0.09%	532,518.50	31.92%	4,852,098.50	0.46%	532,518.50	10.98%
合计	1,820,048,648.91	100%	44,796,757.71	2.46%	1,044,075,942.39	100.00%	37,745,118.82	3.62%

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
华鑫国际信托有限公司	490,000,000.00	个别认定法			股权转让款，预计能够全额收回
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
河北信达金建投资有限公司	117,000,000.00	个别认定法			代被收购子公司偿还原股东借款及收购保证金，预计能够全额收回
北京金融资产交易所有限公司	115,000,000.00	个别认定法			股权转让款，7 月份工商变更手续已完成，转长期股权投资
河北盛宇房地产开发有限公司	100,000,000.00	个别认定法			投资保证金，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
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
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
固安县财政局河北固安新兴产业示范区财政分局	11,960,940.00	个别认定法			代收代缴款，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	1,419,260,940.00		5,000,000.00	0.35%	

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	318,305,373.37	79.75%	15,915,268.83	194,615,839.98	68.14%	9,730,792.06
1 至 2 年	32,275,736.67	8.09%	3,227,573.67	47,794,616.83	16.73%	4,779,461.69

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年半年度报告

2 至 3 年	20,738,424.95	5.19%	6,221,527.49	19,521,734.95	6.83%	5,856,520.49
3 年以上	27,799,738.42	6.97%	13,899,869.22	23,691,652.13	8.30%	11,845,826.08
合计	399,119,273.41	100%	39,264,239.21	285,623,843.89	100.00%	32,212,600.32

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
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
永清新区管理委员会	807,500.00	个别认定法			预计能够全额收回
固安工业区管理委员会	328,417.00	个别认定法			预计能够全额收回
合计	1,668,435.50		532,518.50	0.09%	

注 4：其他应收款期末余额较期初增加 76.41%，主要原因系应收股权转让款及投资保证金增加所致。

(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	37,745,118.82	7,051,638.89			44,796,757.71

(3) 截至 2014 年 06 月 30 日，其他应收款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

客户名称	金额	比例(%)	账龄	款项性质
华鑫国际信托有限公司	490,000,000.00	26.92%	1 年以内	股权转让款
香河县公有资产经营公司	240,000,000.00	13.19%	2-3 年	投资保证金
无锡市国土资源局	161,300,000.00	8.86%	1 年以内	土地投标保证金
河北信达金建投资有限公司	117,000,000.00	6.43%	1 年以内	代被收购子公司偿还原股东借款及收购保证金
北京金融资产交易所有限公司	115,000,000.00	6.32%	1-2 年	股权转让款
合计	1,123,300,000.00	61.72%		

(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。

5、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	4,059,136,691.47	4,059,136,691.47	3,364,032,834.34	3,364,032,834.34
土地整理	13,529,968,742.99	13,529,968,742.99	10,882,722,406.80	10,882,722,406.80
产业服务成本	166,734,603.76	166,734,603.76	115,734,317.05	115,734,317.05
综合服务	332,849,790.13	332,849,790.13	260,372,639.14	260,372,639.14
工程施工	5,049,191,452.97	5,049,191,452.97	4,179,501,919.02	4,179,501,919.02
开发成本	39,667,986,374.91	39,651,091,584.91	33,592,214,645.85	33,575,319,855.85
完工开发产品	2,198,448,924.06	2,198,448,924.06	1,666,379,233.87	1,666,379,233.87
原材料	148,057.77	148,057.77	191,233.48	191,233.48
周转材料	189,172.50	189,172.50	154,515.46	154,515.46
库存商品	1,497,641.19	1,497,641.19	1,121,124.82	1,121,124.82
消耗性生物资产	22,312,997.31	22,312,997.31	12,227,288.71	12,227,288.71
合计	65,028,464,449.06	65,011,569,659.06	54,074,652,158.54	54,057,757,368.54

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 987,673,799.02 元。

注 2：期末存货账面价值较期初增长 20.26%，主要原因系园区土地整理、基础设施建设、工程施工及地产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	期末余额
1	永定河孔雀城五至七期	2010年12月	2013年5月	5,382,950,000.00	1,902,159,727.32	1,394,996,118.36
2	永定河孔雀城八、九期	2012年8月	2014年6月	3,859,718,000.00	662,030,521.41	405,354,564.73
3	固安大卫城一至五期	2010年6月	2012年7月	2,967,320,000.00	452,983,209.87	
4	固安大卫城六期	2012年5月	2014年8月	550,150,000.00	461,991,951.31	551,036,922.70
5	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	441,714,882.56	309,688,778.33
6	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	316,774,015.86	397,568,584.33

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年半年度报告

7	固安孔雀英国宫一期	2011年3月	2012年12月	4,417,350,000.00	954,299,348.26	625,673,186.50
8	固安孔雀英国宫二期	2011年10月	2013年10月	2,282,270,000.00	488,721,532.11	611,566,726.45
9	潮白河孔雀城一期	2009年10月	2011年5月	535,800,000.00	63,109,831.33	72,549,135.96
10	潮白河孔雀城六、七期	2012年5月	2014年4月	1,792,780,000.00	1,001,323,142.47	1,199,693,756.44
11	潮白河大卫城一至三期	2011年6月	2013年8月	2,383,040,000.00	678,583,643.40	380,339,691.44
12	潮白河大卫城四期	2013年5月	2015年7月	540,580,000.00	69,390,887.96	70,567,207.07
13	涸桥新城一期	2011年5月	2014年5月	1,371,540,000.00	678,431,426.60	924,593,469.20
14	潮白馨居	2011年6月	2014年9月	716,780,000.00	203,053,122.76	240,956,764.67
15	八达岭孔雀城一至三期	2010年9月	2012年7月	954,760,000.00	1,008,249,242.37	670,667,727.06
16	华夏铂宫	2010年10月	2012年12月	1,151,450,000.00	154,193,372.83	155,580,592.07
17	幸福城	2011年5月	2012年12月	7,358,820,000.00	4,476,224,235.93	3,703,304,598.46
18	威海孔雀城(威海孔雀湾)	2012年5月	2014年12月	2,480,000,000.00	713,591,110.84	717,214,193.86
19	孔雀公馆(铂宫北)	2012年12月	2015年1月	3,225,130,000.00	906,428,933.99	1,033,322,119.90
20	潮白河孔雀庄园二期	2012年12月	2015年6月	1,967,880,000.00	696,582,783.23	1,005,346,818.40
21	官庄村拆迁安置项目	2011年2月	2014年5月	923,680,000.00	491,648,698.91	759,120,261.90
22	固安人才家园项目	2011年2月	2013年10月	188,710,000.00	230,097,760.33	320,086,774.40
23	苏家屯项目	2013年4月	2015年4月	693,000,000.00	811,702,181.06	983,762,638.23
24	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
25	孔雀丹枫园	2013年1月	2015年9月	1,600,289,200.00	874,089,607.02	976,017,487.11
26	丰台商务综合体	2013年5月	2016年8月	2,950,002,837.00	1,239,325,991.17	1,342,800,223.59
27	潮白河创意办公和商业项目	2012年6月	2014年5月	470,740,000.00	266,953,664.14	317,982,740.26
28	沈北项目	2014年5月	2015年12月	580,000,000.00	1,163,350.00	1,163,350.00
29	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	1,904,573,817.71	2,177,319,046.30
30	金山岭孔雀城一期	2014年4月	2016年5月	465,234,000.00	73,190,864.51	
31	牛驼温泉孔雀城	2013年3月	2015年4月	614,740,000.00	420,688,780.01	633,411,177.34
32	固安北关村安置房二期	2012年11月	2014年6月	116,500,000.00	63,446,039.50	89,779,222.27
33	北横新村商业	2010年10月	2011年11月	170,000,000.00	18,266,364.50	19,007,232.90
34	镇江孔雀城英国宫	2013年6月	2015年6月	1,741,935,413.00	696,490,474.28	945,647,485.66
35	武清风河孔雀城一期	2013年5月	2015年7月	1,331,256,204.17	573,408,659.87	649,708,755.91
36	武清风河孔雀城二期	2013年11月	2016年5月	964,910,000.00	154,391,943.56	215,755,176.98
37	固安幸福广场	2013年3月	2015年5月	254,800,000.00	191,678,525.71	235,240,965.14
38	固安英国宫 1.9 期	2013年8月	2015年10月	665,430,000.00	208,426,162.56	451,143,369.79
39	潮白河英国宫四期	2013年8月	2016年2月	954,190,000.00	76,520,386.39	102,828,679.25
40	潮白河英国宫六期	2013年6月	2015年10月	594,202,193.20	153,650,556.10	350,072,742.49
41	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	458,295,436.59
42	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	719,513,814.65
43	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	745,784,370.00
44	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	1,992,910,918.48
45	固安英国宫 2.1 期	2013年11月	2016年9月	635,965,661.00	6,998,712.53	62,671,905.83
46	固安孔雀城 6.3 期	2013年11月	2016年4月	478,700,000.00	98,396,083.08	135,813,019.29
47	无锡孔雀城	2013年11月	2016年8月	2,399,643,230.75	947,356,980.35	1,292,703,673.84
48	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	104,852,286.86
49	八达岭孔雀城四期	2014年5月	2016年6月	668,000,000.00	93,327,194.57	139,048,343.60
50	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	168,681,684.94
51	通达项目	2015年6月	2018年9月	3,000,000,000.00	200,177,682.89	194,269,247.46

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年半年度报告

52	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	264,540,166.36
53	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	527,950,357.55
54	香河回迁楼	2010 年 5 月	2014 年 12 月		188,947,099.77	210,447,099.77
55	香河土地储备				525,475,657.20	562,933,658.66
56	霸州土地储备				241,581,717.05	331,530,073.71
57	潮白河土地储备				1,206,414,667.93	1,133,034,844.25
58	八达岭孔雀城 5.1 期	2014 年 4 月	2016 年 7 月	891,589,086.45		185,772,227.61
59	八达岭孔雀城 6.1 期	2014 年 4 月	2016 年 6 月	694,081,827.53		128,070,180.05
60	苏家屯片区-孔雀城 2 期项目	2014 年 4 月	2016 年 7 月	1,327,320,000.00		21,379,913.74
61	北五里安置项目	2013 年 12 月	2016 年 5 月	290,000,000.00		14,708,383.00
62	潮白河家园一期(窝陀 95 亩)	2014 年 4 月	2016 年 9 月	1,128,000,000.00		100,829,404.96
63	孔雀城英国宫 10 期(窝陀 140 亩、100 亩)	2014 年 6 月	2016 年 6 月	4,120,310,000.00		405,067,327.35
64	新孔雀城项目 5 期	2014 年 3 月	2016 年 9 月	2,241,310,000.00		493,106,894.57
65	新孔雀城项目 6.1 期	2014 年 4 月	2016 年 10 月	2,656,210,000.00		1,336,781,379.82
66	公园海 2.1 期	2014 年 3 月	2016 年 8 月	915,607,000.00		556,404,604.64
67	公园海 1.4 期	2014 年 9 月	2016 年 11 月	860,054,000.00		331,251,191.76
68	嘉善电子商务产业园	2014 年 5 月	2014 年 9 月	409,540,000.00		114,950,887.00
69	大厂检验认证产业港	2014 年 3 月	2015 年 5 月	45,480,000.00		4,340,404.53
70	英国宫 2.1.2 期	2014 年 3 月	2016 年 10 月	1,888,780,000.00		13,288,366.38
71	潮白河孔雀城 5.2 期牡丹园	2014 年 3 月	2016 年 6 月	384,058,600.00		9,506,273.70
72	怀来总部经济商务港 1.1 期	2013 年 11 月	2015 年 7 月	219,340,000.00		3,884,745.00
73	新孔雀城项目 4 期	2013 年 12 月	2016 年 6 月	2,383,430,000.00		640,944,736.06
74	大运河孔雀城六期(英国宫三期)	2014 年 3 月	2015 年 11 月	2,433,060,000.00		47,343,605.00
75	嘉兴项目	2014 年 4 月	2014 年 10 月	542,620,000.00		53,195,832.07
76	三泉井	2013 年 4 月	2013 年 12 月	413,290,000.00		155,339,926.56
77	航天 1.1 期标准厂房	2013 年 11 月	2014 年 11 月	629,590,000.00		36,965,047.52
78	无锡工业用布厂 C 地块居民代建项目	2013 年 10 月	2015 年 10 月	275,120,000.00		24,113,168.80
79	大厂中集产业港	2013 年 10 月	2015 年 4 月	701,940,000.00		48,900,631.87
80	无锡传感设备科技港	2013 年 10 月	2014 年 12 月	251,000,000.00		73,684,431.20
81	苏家屯智能设备产业园	2013 年 11 月	2015 年 8 月	305,120,000.00		65,569,424.67
82	其他				916,303,351.20	619,341,382.76
	合计:				33,575,319,855.85	39,651,091,584.91

(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	备注
1	永定河孔雀城一至五期	2009 年 5 月	137,571,399.92		39,984,230.55	97,587,169.37	
2	潮白河孔雀城一至四期	2010 年 6 月	39,899,046.73		6,834,853.96	33,064,192.77	
3	八达岭孔雀城一期	2012 年 7 月	61,392,426.49		-1,812,960.24	63,205,386.73	
4	大运河孔雀城一、二期	2012 年 6 月	20,127,269.13			20,127,269.13	
5	香槟花园	2004 年 7 月	15,030,538.88			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	53,062,960.43			53,062,960.43	
7	永定河孔雀城六期(固安孔雀城六期)	2012 年 5 月	304,190,054.14		300,349,969.53	3,840,084.61	
8	固安孔雀英国宫一期	2012 年 12 月	144,352,361.97			144,352,361.97	
9	第九园兰亭	2012 年 6 月	66,847,310.61		27,238,364.84	39,608,945.77	
10	幸福城润园	2012 年 12 月	206,502,100.60	278,415,891.75	304,210,944.01	180,707,048.34	
11	华夏铂宫	2012 年 12 月	48,544,169.79		-1,149,373.29	49,693,543.08	
12	潮白河孔雀城三期	2013 年 5 月	15,873,368.17		7,017,519.04	8,855,849.13	

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年半年度报告

13	潮白河孔雀城四期	2013 年 5 月	27,780,238.74		4,235,941.45	23,544,297.29
14	固安大卫城二期(固安孔雀大卫城二期)	2013 年 4 月	23,028,123.97		-276,000.43	23,304,124.40
15	大运河孔雀城三期	2012 年 5 月	21,108,045.83		13,062,164.14	8,045,881.69
16	华夏新城	2008 年 10 月	22,486,782.87	104,164.60		22,590,947.47
17	八大街	2008 年 3 月	4,563,472.24			4,563,472.24
18	第五大街	2007 年 12 月	27,741,179.52			27,741,179.52
19	华夏经典	2003 年 6 月	3,510,887.43			3,510,887.43
20	华夏奥韵	2010 年 8 月	5,856,338.33	72,819.00		5,929,157.33
21	廊坊壹号	2011 年 1 月	26,061,398.65			26,061,398.65
22	六大街	2009 年 12 月	28,257,707.18	115,627.16		28,373,334.34
23	七大街	2008 年 12 月	31,719,429.32			31,719,429.32
24	商业街坊	2007 年 12 月	8,372,750.15			8,372,750.15
25	胜芳中心广场	2007 年 3 月	53,899,133.82			53,899,133.82
26	华夏九园	2008 年 12 月	33,798,478.47	4,323.31	-1,571,846.08	35,374,647.86
27	香槟花城	2008 年 11 月	208,380.27			208,380.27
28	幸福城朗园	2013 年 12 月	39,551,485.08			39,551,485.08
29	大运河孔雀城四期	2013 年 10 月	3,631,528.92		1,224,994.91	2,406,534.01
30	潮白河大卫城 1 期	2013 年 8 月	17,161,009.76			17,161,009.76
31	固安大卫城二到四期	2013 年 4 月	65,209,977.61		-255,979.40	65,465,957.01
32	永定河孔雀城七期	2013 年 6 月	100,953,224.01		60,304,656.30	40,648,567.71
33	固安孔雀湖 1.1 项目	2013 年 11 月	8,086,654.84			8,086,654.84
34	八达岭孔雀城二期(2.1)	2014 年 4 月		307,714,214.00	269,602,404.14	38,111,809.86
35	孔雀湖 1.2 期	2014 年 6 月		172,447,234.71	167,681,933.90	4,765,300.81
36	潮白河大卫城 2 期	2014 年 4 月		589,096,931.38	562,442,855.00	26,654,076.38
37	固安孔雀英国宫 1.2 期	2013 年 10 月		766,614,348.17	516,641,081.26	249,973,266.91
38	永定河孔雀城 8.1 期	2014 年 10 月		418,786,925.44	172,912,241.84	245,874,683.60
39	固安孔雀大卫城五期	2014 年 5 月		829,837,689.84	650,800,626.38	179,037,063.46
40	永定河孔雀城七期(7.2)	2014 年 6 月		589,008,363.20	350,582,021.71	238,426,341.49
41	幸福城雅园	2013 年 12 月		522,262,471.67	492,350,670.52	29,911,801.15
	合计:		1,666,379,233.87	4,474,481,004.23	3,942,411,314.04	2,198,448,924.06

(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	10,415,268.60	329,560.00	22,312,997.31
	合计	12,227,288.71	10,415,268.60	329,560.00	22,312,997.31

(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 2014 年 06 月 30 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 14,756,687,381.96 元。

6、其他流动资产

项目	期末数	期初数
理财产品	1,300,000,000.00	200,000,000.00
合计	1,300,000,000.00	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

合作银行	金额	期限	预计年化收益
交行廊坊分行	100,000,000.00	无固定期限	
工行万庄支行	200,000,000.00	2014.6.27-2014.8.26	4.93%
交行廊坊分行	400,000,000.00	2014.6.12-2014.8.11	4.92%
招行世纪城支行	400,000,000.00	2014.6.25-2014.8.29	5.33%
工行霸州支行	200,000,000.00	2014.6.20-2014.8.19	4.83%
合计	1,300,000,000.00		

7、持有至到期投资

项目	期限	期末账面余额	期初账面余额
平安银行委托贷款	1年	101,929,688.00	

注：2014年5月27日，嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）与平安银行股份有限公司北京分行签订编号为平银（京市二）委贷委字（2014）第（001）号的《委托贷款委托合同》，将资金贷给九通基业投资有限公司，期限1年，利率11.5%，到期一次还本付息。

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	17,639,850.86		110,636.57	17,529,214.29

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	35,756,302.39		35,756,302.39		-243,393.22	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	254,760,529.79	73,110,373.80		327,870,903.59
1.房屋、建筑物	218,971,761.79	71,701,642.28		290,673,404.07
2.土地使用权	35,788,768.00	1,408,731.52		37,197,499.52
二、累计折旧和累计摊销合计	36,202,037.75	5,763,470.87		41,965,508.62
1.房屋、建筑物	35,232,758.66	5,383,449.12		40,616,207.78
2.土地使用权	969,279.09	380,021.75		1,349,300.84
三、投资性房地产账面净值合计	218,558,492.04			285,905,394.97
1.房屋、建筑物	183,739,003.13			250,057,196.29
2.土地使用权	34,819,488.91			35,848,198.68
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	218,558,492.04			285,905,394.97
1.房屋、建筑物	183,739,003.13			250,057,196.29
2.土地使用权	34,819,488.91			35,848,198.68

注 1：投资性房地产期末净值较期初增加 30.81%，原因为公司部分配套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 5,763,470.87 元。

注 3：截至 2014 年 06 月 30 日，上述投资性房地产中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为 19,724,333.14 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:	883,305,365.59	643,331,527.08		602,224.33	1,526,034,668.34
房屋及建筑物	681,942,641.53	594,493,752.20			1,276,436,393.73
机器设备	58,710,244.94	19,704,198.09			78,414,443.03
运输设备	39,706,820.89	1,420,758.00		128,400.00	40,999,178.89
电子设备及其他	102,945,658.23	27,712,818.79		473,824.33	130,184,652.69
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	123,673,113.97		29,595,955.99	537,303.73	152,731,766.23
房屋及建筑物	50,791,293.93		10,832,161.4		61,623,455.33
机器设备	12,386,466.10		4,426,805.37		16,813,271.47
运输设备	18,918,889.72		3,791,119.00	128,400.00	22,581,608.72
电子设备及其他	41,576,464.22		10,545,870.22	408,903.73	51,713,430.71
三、固定资产账面净值合计	759,632,251.62				1,373,302,902.11
房屋及建筑物	631,151,347.60				1,214,812,938.40
机器设备	46,323,778.84				61,601,171.56
运输设备	20,787,931.17				18,417,570.17
电子设备及其他	61,369,194.01				78,471,221.98
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	759,632,251.62				1,373,302,902.11
房屋及建筑物	631,151,347.60				1,214,812,938.40
机器设备	46,323,778.84				61,601,171.56
运输设备	20,787,931.17				18,417,570.17
电子设备及其他	61,369,194.01				78,471,221.98

注 1: 固定资产本期原值增加 643,331,527.08 元,其中在建工程转入固定资产 594,493,752.20 元。

注 2: 截至 2014 年 06 月 30 日,上述固定资产中用于长期借款、一年内到期的非流动负债抵押的价值为 72,155,266.24 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	979,073,300.58		979,073,300.58	1,338,516,858.09		1,338,516,858.09

注 1: 在建工程期末余额较年初减少 26.85%，主要原因系大厂商务酒店项目本期转入固定资产所致。

(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	87,393,613.28	51,822,807.59			139,216,420.87
大厂商务酒店	448,724,161.35	12,285,805.77	461,009,967.12		
固安规划展馆	218,728,413.25				218,728,413.25
南区服务中心	7,298,023.96	2,115,681.56	9,413,705.52		
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	42,864,281.76			58,788,928.01
信息部数据中心		1,891,538.45			1,891,538.45
大厂南区服务中心		63,696,668.28	63,696,668.28		
怀来展馆		107,481.81	107,481.81		
文安展馆		47,532,125.69	47,532,125.69		
沈阳展馆		85,844,177.58	85,844,177.58		
合计	1,338,516,858.09	308,160,568.49	667,604,126.00		979,073,300.58

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	166,560,000.00	83.58%	在建				自筹
大厂商务酒店	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
南区服务中心	10,000,000.00	100%	完工				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	45.22%	在建				自筹
信息部数据中心	10,000,000.00	18.92%	在建				自筹
大厂南区服务中心	63,696,668.28	100%	完工				自筹
怀来展馆	107,481.81	100%	完工				自筹
文安展馆	47,532,125.69	100%	完工				自筹

沈阳展馆	85,844,177.58	100%	完工				自筹
合计	1,963,740,453.36						

注 2：本期在建工程转入固定资产金额为 594,493,752.20 元，转入投资性房地产金额为 73,110,373.80 元。

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	381,914,883.13	112,491,020.92		494,405,904.05
土地使用权	333,053,035.13	101,130,670.55		434,183,705.68
软件	23,334,148.00	11,360,350.37		34,694,498.37
合同权益	25,527,700.00			25,527,700.00
二、累计摊销合计	33,057,030.02	5,492,596.16		38,549,626.18
土地使用权	4,547,597.33	4,333,420.20		8,881,017.53
软件	2,981,732.69	1,159,175.96		4,140,908.65
合同权益	25,527,700.00			25,527,700.00
三、无形资产账面净值合计	348,857,853.11			455,856,277.87
土地使用权	328,505,437.80			425,302,688.15
软件	20,352,415.31			30,553,589.72
合同权益				
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	348,857,853.11			455,856,277.87
土地使用权	328,505,437.80			425,302,688.15
软件	20,352,415.31			30,553,589.72
合同权益				

注 1：无形资产账面期末净值较期初增加 30.67%，主要原因系本期土地使用权增加所致。

注 2：截至 2014 年 06 月 30 日，上述无形资产中用于长期借款、一年内到期的非流动负债抵押的价值为 100,223,585.00 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：商誉形成的原因系京御地产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：公司于每期末时对商誉进行减值测试。经测试，截至 2014 年 06 月 30 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	2,737,120.63	1,973,951.75	1,171,139.92		3,539,932.46
待分摊融资成本		385,400,000.00	26,763,916.67		358,636,083.33
合计	2,737,120.63	387,373,951.75	27,935,056.59		362,176,015.79

注：本期长期待摊费用较上期增加 13,132.01%，主要原因系本期新增融资项目待分摊融资成本增加所致。

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	13,268,875.05	12,091,926.08
可抵扣亏损	200,369,335.20	167,751,947.81
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	27,593,148.49
内部销售未实现利润	22,664,591.89	58,041,933.65
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	4,292,328.70	11,818,038.31
长期待摊费用摊销		221,994.04
递延所得税资产合计	272,411,976.83	281,742,685.88
递延所得税负债：		
原股改时评估增值	10,581,041.58	10,581,041.58
递延所得税负债合计	10,581,041.58	10,581,041.58

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
亏损	28,542,346.88	13,477,232.27
坏账准备	470,880.57	383,073.48
合计	29,013,227.45	13,860,305.75

(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
----	-----	-----

年份	期末数	期初数
2014 年	328,212.10	407,802.16
2015 年	6,467,279.34	328,212.10
2016 年	2,255,619.94	6,467,279.34
2017 年	4,018,318.73	2,255,619.94
2018 年	15,472,916.77	4,018,318.73
合计	28,542,346.88	13,477,232.27

(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	53,075,500.20
可抵扣亏损	801,477,340.80
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	90,658,367.56
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	17,169,314.80
长期待摊费用摊销	
合计	1,089,647,907.32
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	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	400,000,000.00
递延收益（注 3）	46,551,387.35	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	1,000,000,000.00
北京天地方中专项资管计划（注 5）	1,000,000.00	
合计	1,753,551,387.35	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 24,857,719.32，累计摊销 58,477,225.90 元，期末余额为 46,551,387.35 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。

注 5：公司以 100 万元认购 100 万份“天弘天方-天津幸福应收账款转让专项资产管理计划”的劣后级份额。

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	48,750,777.80	4,795,602.97			53,546,380.77
二、存货跌价准备	16,894,790.00				16,894,790.00
合计	65,645,567.80	4,795,602.97			70,441,170.77

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.其他货币资金	737,664,000.00	78,120,000.00
2.存货	14,756,687,381.96	8,668,171,110.63
3.固定资产及投资性房地产	91,879,599.38	141,053,062.18
4.无形资产	100,223,585.00	10,960,646.00
合计	15,686,454,566.34	8,898,304,818.81

19、短期借款

(1) 短期借款分类：

项目	期末数	期初数
质押借款	3,101,900,000.00	332,900,000.00
抵押借款	700,000,000.00	1,255,000,000.00
保证借款	5,935,629,688.00	1,606,700,000.00
信用借款	100,000,000.00	200,000,000.00
合计	9,837,529,688.00	3,394,600,000.00

注 1：短期借款期末余额较期初增加 189.80%，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、廊坊京御房地产开发有限公司股权提供质押。

抵押物情况详见附注“五、6、存货”； 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	1,516,660,000.00	450,000,000.00
合计	1,516,660,000.00	450,000,000.00

注：应付票据期末余额较期初增加 237.04%，，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	4,470,974,375.78	4,928,136,879.14
1 至 2 年	1,727,317,151.54	838,437,740.70
2 至 3 年	189,697,844.69	32,029,506.45
3 年以上	25,433,730.99	16,924,199.77
合计	6,413,423,103.00	5,815,528,326.06

(2) 截止 2014 年 06 月 30 日，应付款项中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款主要为工程款和质量保证金。

22、预收账款

(1) 账龄分析

项目	期末数	期初数
1 年以内	25,664,137,925.09	25,652,127,200.39
1 至 2 年	15,279,222,637.36	8,573,060,133.91
2 至 3 年	2,229,584,194.75	752,707,404.46
3 年以上	5,566,565.80	3,487,231.67
合计	43,178,511,323.00	34,981,381,970.43

注：预收账款期末余额较期初增长 23.43%，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 2014 年 06 月 30 日，预收账款中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款

项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款主要为未达到交房条件的预收房款。

(4) 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	1,575,000,292.89	612,022,572.75	99.85%	2013年5月
2	固安大卫城一至五期	1,735,367,173.40	810,541,869.73	99.05%	2012年8月
3	固安大卫城六期（兰园一期）	186,579,067.00	186,589,067.00	99.72%	2013年6月
4	固安大卫城六期（兰园二期）	129,414,363.00	131,033,145.00	99.44%	2013年5月
5	固安孔雀英国宫一期（1.1-1.3,1.5）	1,125,105,969.24	463,094,487.24	99.29%	2012年10月
6	固安孔雀英国宫一期（1.4,1.6）	1,686,110,496.00	1,872,253,288.00	99.45%	2015年8月
7	固安孔雀英国宫二期	1,284,356,848.00	1,298,034,635.00	98.13%	2014年11月
8	潮白河孔雀城一期	62,885,713.00	154,885,094.00	97.00%	2011年5月
9	潮白河孔雀城二至四期	100,575,011.82	953,402,941.82	99.11%	2012年6月
10	潮白河孔雀城六期	450,757,964.00	456,555,819.00	97.10%	2014年4月
11	潮白河孔雀城七期	1,230,955,843.00	1,269,049,568.00	99.24%	2014年8月
12	潮白河孔雀城八期	1,355,195,438.00	1,744,016,375.00	98.74%	2014年8月
13	潮白河大卫城一期（礼园）	8,980,969.31	11,427,642.31	99.90%	2013年8月
14	潮白河大卫城二期（易园）	783,559,716.00	1,013,363.00	100%	2014年5月
15	潮白河大卫城三期（诗园）	768,968,731.00	887,522,425.00	99.53%	2014年9月
16	八达岭孔雀城一期	27,165,628.00	32,863,075.00	100.%	2012年6月
17	八达岭孔雀城二期	846,542,978.00	478,488,384.00	96.96%	2014年4月
18	八达岭孔雀城三期	369,132,251.00	722,037,942.00	71.64%	2015年5月
19	大运河孔雀城一至三期	153,379,446.00	30,446,266.50	98.00%	2012年6月
20	大运河孔雀城四期	4,230,808.00	1,900,918.00	99.87%	2013年10月
21	大运河孔雀城五期	1,374,486,064.00	1,650,807,420.38	93.27%	2015年4月
22	固安孔雀海一期	208,319,659.00	8,891,931.00	93.60%	2013年11月
23	涧桥新城一期	2,031,569,691.00	2,057,918,084.80	99.00%	2014年5月
24	潮白河孔雀庄园二期	2,616,614,161.00	3,308,144,996.00	99.93%	2015年6月
25	第九园兰亭	33,116,429.00	16,845,191.00	96.79%	2012年6月
26	华夏铂宫	220,472,847.00	225,099,951.00	91.11%	2012年12月
27	幸福城	2,825,669,064.00	2,115,899,245.77	83.10%	2012年12月
28	固安西部孔雀城剑桥郡一期	1,739,915,126.00	2,017,142,293.00	94.52%	2015年6月
29	牛驼温泉孔雀城一期	860,745,889.00	1,406,749,831.00	88.36%	2015年4月
30	孔雀丹枫园	1,399,819,486.00	1,622,723,707.00	92.81%	2015年9月
31	固安幸福广场	316,654,645.00	439,047,063.13	72.50%	2015年6月
32	武清风河孔雀城一期	629,435,704.00	937,843,460.00	88.91%	2015年5月
33	公园孔雀海 1.3 期	260,487,014.00	892,964,706.00	56.32%	2015年10月
34	孔雀公馆	145,545,244.00	380,989,243.00	24.91%	2015年10月
35	沈阳孔雀城 1.1 期、1.2 期	335,733,095.00	552,884,254.00	75.47%	2015年7月
36	镇江孔雀城 英国宫 1 期	254,911,275.00	466,359,551.00	89.03%	2015年6月
37	潮白河孔雀城五期	684,185,999.00	1,186,671,863.00	99.87%	2013年8月

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年半年度报告

38	孔雀湖 ² 颐湖苑	145,619,739.00	324,970,984.00	53.21%	2015年11月
39	八达岭孔雀城4期	89,018,216.00	195,803,193.00	40.44%	2016年6月
40	英国宫2.1.1、1.9期	748,198,589.00	1,713,309,719.00	88.56%	2015年10月
41	固安西部孔雀城剑桥郡二、三期	733,581,756.01	1,579,936,949.00	78.06%	2015年10月
42	孔雀城瞰璟园(永定河孔雀城八期)	624,581,728.00	317,536,967.00	99.25%	2014年6月
43	无锡孔雀城		228,847,624.00	41.94%	2015年12月
44	孔雀城剑桥郡·橡树湾		114,926,128.00	33.98%	2016年10月
45	孔雀城剑桥郡·檀香湾		77,452,952.00	16.89%	2016年10月
46	孔雀城剑桥郡·臻园		39,411,003.00	18.06%	2012年9月
47	孔雀城剑桥郡·如园		24,445,542.00	12.54%	2012年7月
48	孔雀城剑桥郡·璞园		5,753,650.00	4.11%	2012年10月
49	孔雀城剑桥郡·御园		71,500,897.00	28.30%	2013年5月
50	京华佳苑-廊坊孔雀城2.1期		69,970,606.00	11.19%	2016年8月
51	潮白河·孔雀城·潮白家园2期		598,808,390.00	89.01%	2016年7月
52	潮白河·孔雀城10期		382,225,256.00	71.99%	2016年9月
53	潮白河·孔雀城5.2期·牡丹园		520,847,530.00	85.62%	2016年8月
54	潮白河·孔雀城·剑桥郡2期		402,483,908.00	63.67%	2016年9月
55	潮白河孔雀城·温莎郡1期		102,960,313.00	92.56%	2016年5月
56	潮白河·孔雀城7.3期(低密)		168,342,859.00	89.22%	2016年6月
57	潮白河·孔雀城7.3期(高层)		223,159,783.00	81.01%	2016年6月
58	大运河孔雀城六期		2,780,000.00	6.86%	2015年11月
59	大运河孔雀城英国宫一期		163,658,258.00	45.33%	2016年7月
60	大运河·孔雀城一期大公馆		322,656,266.00	95.42%	2015年11月
61	廊坊孔雀城大学里		952,744,658.00	47.21%	2015年5月
62	其他	168,101,541.79	208,891,762.40		
	合计	32,331,047,668.46	40,217,586,866.83		

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	253,437,962.25	662,550,942.56	915,287,054.13	701,850.68
职工福利费		15,938,465.72	15,938,465.72	-
社会保险费	19,331.46	92,835,549.27	92,852,661.29	2,219.44
其中：(1) 医疗保险费	9,273.94	26,330,098.81	26,338,730.55	642.20
(2) 基本养老保险费	8,294.13	56,805,234.82	56,812,439.27	1,089.68
(3) 失业保险费	1,635.70	3,786,209.67	3,787,485.50	359.87
(4) 工伤保险费	71.69	4,432,190.91	4,432,190.91	71.69
(5) 生育保险费	56.00	1,481,815.06	1,481,815.06	56.00
住房公积金	4,173.91	32,029,744.55	32,032,745.68	1,172.78
工会经费和职工教育经费	188,606.06	513,136.33	129,878.44	571,863.95

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
其他		59,704.04	59,704.04	
合计	253,650,073.68	803,927,542.47	1,056,300,509.30	1,277,106.85

注 1：应付职工薪酬期末较期初下降 99.50%，主要系计提的上年奖金已发放。

注 2：截至 2014 年 06 月 30 日，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

24、应交税费

税 项	期末账面余额	期初账面余额
土地增值税	-523,059,095.43	-160,222,990.76
营业税	-611,744,924.17	-168,213,672.31
企业所得税	780,313,004.63	681,998,330.53
城建税	-41,423,485.47	-18,430,345.03
教育费附加	-30,501,983.49	-11,444,768.13
个人所得税	46,446,876.63	10,932,741.21
土地使用税		143,845.09
房产税	1,109,864.50	878,295.46
增值税	34,698,023.80	-2,696,137.95
其他	7,776.09	14,403.06
合计	-344,153,942.91	332,959,701.17

注：应交税费期末较期初下降 203.36%，下降原因主要系本期企业应交企业所得税汇算清缴已完成缴纳，且预交的营业税以及土地增值税增加所致。

25、应付利息

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

注：上年按照约定的利率计提的应付信托借款和银行借款的利息已支付。

26、其他应付款

(1) 账龄分析

项目	期末数	期初数
1 年以内	2,169,626,585.51	1,460,156,125.22

1 至 2 年	471,872,126.37	319,061,113.03
2 至 3 年	223,065,752.77	354,643,656.01
3 年以上	358,948,896.09	325,867,680.52
合计	3,223,513,360.74	2,459,728,574.78

注：其他应付款期末余额较期初增长 31.05%，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	9,538,550,000.00	6,242,750,000.00
1 年内到期的长期应付款	592,535,164.66	164,450,537.48
合 计	10,131,085,164.66	6,407,200,537.48

注：一年内到期的非流动负债期末余额较期初增加 58.12%，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
质押借款	5,284,300,000.00	2,006,100,000.00
抵押借款	3,464,250,000.00	4,226,650,000.00
保证借款	790,000,000.00	10,000,000.00
合 计	9,538,550,000.00	6,242,750,000.00

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、廊坊市云天楼房地产开发有限公司股权、廊坊市京御幸福房地产开发有限公司股权、大厂回族自治县弘润商贸有限公司股权、镇江幸福基业房地产开发有限公司股权、三浦威特园区建设发展有限公司企业收益权、大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司股权、香河京御房地产开发有限公司股权做质押。

抵押物情况详见附注“五、6、存货”、“五、7、投资性房地产”及“五、11、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%	999,700,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	期末数
中融国际信托有限公司	2013/04/27	2015/4/27	人民币	7.60%	700,000,000.00
中融国际信托有限公司	2013/03/01	2015/02/28	人民币	11.00%	699,800,000.00
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%	678,000,000.00
中铁信托有限责任公司	2012/9/24	2014/10/10	人民币	13.00%	525,250,000.00
合计					3,602,750,000.00

(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	2014/11/15
			3,250,000.00		2015/5/15
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	2014/11/15
			12,500,000.00		2015/6/21
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	7.69%	5,516,965.26	2013/3/28	2014/9/15
			5,625,166.83		2014/12/15
			5,735,490.49		2015/3/15
			5,847,977.89		2015/6/15
广州越秀融资租赁有限公司	融资租赁	7.69%	247,028.30	2013/3/28	2014/9/15
			251,873.14		2014/12/15
			256,813.01		2015/3/15
			261,849.74		2015/6/15
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	2014/11/21
			367,836,000.00		2015/5/21
中国外贸金融租赁有限公司	融资租赁	6.15%	28,600,000.00	2014/5/15	2014/8/15
			28,600,000.00		2014/11/15
			28,600,000.00		2015/2/15
			28,600,000.00		2015/5/15
合计			592,535,164.66		

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 567,285,164.68 元, 未确认融资租赁费 62,039,734.59 元, 本金 505,245,430.09 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	202,884,802.59	294,921,812.72
合计	202,884,802.59	294,921,812.72

注：其他流动负债期末余额较期初降低 31.21%，降低原因主要系本期部分房地产项目的土增税完成清算。

29、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
质押借款	6,639,850,000.00	5,778,900,000.00
抵押借款	1,195,000,000.00	740,000,000.00
保证借款	1,850,000,000.00	785,000,000.00
合计	9,684,850,000.00	7,303,900,000.00

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持有的子公司九通基业投资有限公司部分股权、廊坊市云天楼房地产开发有限公司股权、廊坊市京御幸福房地产开发有限公司股权、大厂回族自治县弘润商贸有限公司股权、镇江幸福基业房地产开发有限公司股权、三浦威特园区建设发展有限公司企业收益权、大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司股权、香河京御房地产开发有限公司股权、天津幸福基业房地产开发有限公司股权、廊坊泰土房地产开发有限公司部分股权、无锡鼎鸿园区建设发展有限公司股权及相关权益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、11、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
中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司	2014/4/29	2017/4/29	人民币	8.56%	1,500,000,000.00
平安信托有限责任公司	2013/11/13	2015/11/12	人民币	10.20%	1,199,950,000.00
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
上海长江财富资产管理有限公司	2014/4/28	2015/10/27	人民币	10.95%	1,000,000,000.00
北京天地方中资产管理有限公司	2014/3/31	2016/3/31	人民币	9.80%	1,000,000,000.00
合计					5,700,950,000.00

30、长期应付款

单位	期限	初始金额	利率 (%)	期末余额	借款条件
----	----	------	--------	------	------

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%	20,250,000.00	信用借款
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%	18,241,136.80	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%	816,767.32	融资租赁
中国外贸金融租赁有限公司 (注 1)	2014/5/15-2016/5/15	286,000,000.00	6.15%	171,600,000.00	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	质押借款
合计		697,000,000.00		516,907,904.12	

注 1: 长期应付款中应付融资租赁款 190,657,904.12 元, 未确认融资租赁费 7,458,192.60 元, 本金 183,199,711.52 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)	1,644,602,062.04	20,000,000.00	9,349,916.10	1,655,252,145.94	
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	1,668,002,062.04	20,000,000.00	9,349,916.10	1,678,652,145.94	

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	799,710,885.00	60.45					799,710,885.00	60.45
4、外资持股								
有限售条件股份合计	799,710,885.00	60.45					799,710,885.00	60.45
二、无限售条件股份								
1、人民币普通股	523,168,830.00	39.55					523,168,830.00	39.55
三、股份总数	1,322,879,715.00	100.00					1,322,879,715.00	100.00

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	375,829,186.40			375,829,186.40
合计	375,829,186.40			375,829,186.40

35、未分配利润

项目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
调整前上年末未分配利润	4,935,859,351.14	3,169,324,765.13
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	4,935,859,351.14	3,169,324,765.13
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,301,036,914.11	1,769,225,273.70
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	297,015,290.58	202,841,556.30
转作股本的普通股股利		
其他	1,586,179.37	-19,567,799.18
期末未分配利润	6,938,294,795.30	4,755,276,281.71

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	11,306,471,839.45	8,765,842,994.60
其他业务收入	76,017,968.76	18,525,923.39
营业收入合计	11,382,489,808.21	8,784,368,917.99
主营业务成本	6,111,446,490.87	5,227,328,970.51
其他业务成本	59,312,999.86	25,649,502.66
营业成本合计	6,170,759,490.73	5,252,978,473.17

注：营业收入本期较上年同期增加 29.58%，营业成本较上年同期增加 17.47%，主要原因系产业发展收入、土地整理收入、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	3,568,083,854.87	111,013,419.76	1,604,933,448.15	57,254,410.36
基础设施建设			54,262,429.35	34,736,413.95
土地整理	2,287,383,017.70	1,945,028,218.56	895,597,764.48	728,217,304.72
综合服务	66,654,043.49	48,760,242.08	43,674,466.43	31,266,447.77
物业管理服务	6,685,397.43	10,069,848.97	30,866,229.59	64,896,345.34
园区住宅配套	4,429,295,679.00	3,121,332,554.04	5,005,254,893.02	3,351,256,482.95
城市地产开发	916,422,031.00	821,078,760.00	1,110,786,714.00	936,805,201.94
其他	31,947,815.96	54,163,447.46	20,467,049.58	22,896,363.48
合计	11,306,471,839.45	6,111,446,490.87	8,765,842,994.60	5,227,328,970.51

(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	10,629,452,161.77	5,749,834,400.35	8,765,842,994.60	5,227,328,970.51
沈阳	677,019,677.68	361,612,090.52		
合计	11,306,471,839.45	6,111,446,490.87	8,765,842,994.60	5,227,328,970.51

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 5,802,963,032.26 元, 占全部营业收入的比例为 50.98%，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	2,690,547,341.48	23.64%
大厂回族自治县财政局	1,974,096,772.10	17.34%
沈水生态科技创新城市管理委员会	677,019,677.68	5.95%
张家口沙城经济开发区管理委员会	336,969,985.35	2.96%
河北文安经济开发区管理委员会	124,329,255.65	1.09%
合计	5,802,963,032.26	50.98%

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	499,161,848.08	405,422,861.95	3%或 5%
城建税	31,436,013.85	21,156,829.29	1%或 5%、7%
教育费附加	28,245,799.92	20,267,906.79	3%或 1%、2%
土地增值税	51,362,094.55	134,858,808.89	超率累进税率
其他	1,786,474.67		
合计	611,992,231.07	581,706,406.92	

38、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,772,865.07	7,779,963.30
办公费	34,441,213.00	20,102,268.22
通讯费	711,697.13	1,339,079.94
车辆费	3,407,650.47	6,166,463.71
差旅费	3,439,052.14	2,247,862.12
业务招待费	2,693,180.31	7,765,857.33
网络费	432,793.13	497,609.64

项目	本期发生额	上期发生额
会务费	16,560,208.95	6,622,439.16
折旧费	383,744.90	1,145,184.39
低值易耗品摊销	633,184.30	81,179.60
广告费宣传费	151,508,945.94	94,302,301.16
销售代理费	40,068,382.77	18,428,073.59
咨询顾问费	16,376,351.53	10,131,191.00
其他	67,872.00	1,101,267.99
合计	282,497,141.64	177,710,741.15

注：销售费用本期较比上年同期增长 58.96%，主要系职工薪酬、办公、会务、广告宣传、销售代理、顾问咨询设计费用增长所致。

39、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	293,163,494.41	196,847,403.40
招聘及培训费	23,222,430.96	17,303,677.17
差旅费	10,827,209.41	7,977,347.63
业务招待费	15,112,410.47	12,099,552.15
办公费	30,834,025.28	39,962,459.29
通讯费	1,511,051.09	3,661,185.48
交通费	16,157,771.41	25,319,185.97
网络费	2,589,948.28	1,553,348.00
会务费	14,117,089.06	5,351,785.25
中介机构服务费	5,985,833.68	4,043,005.49
咨询顾问费	132,659,690.45	26,502,108.74
折旧费	20,804,107.24	6,889,631.56
无形资产摊销	4,223,518.81	3,765,703.40
低值易耗品摊销	15,243,278.35	298,741.00
财产保险费	10,879.60	325,042.81
租赁费	45,948,719.85	25,224,981.94
装修及维修费	3,915,860.08	2,642,516.58
税金	15,121,472.57	6,335,666.33
其他	5,796,393.18	17,097,621.29
合计	657,245,184.18	403,200,963.48

注：管理费用本期较上年同期增长 63.01%，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	70,597,675.30	41,625,118.59
减：利息收入	31,550,172.30	21,620,739.27
减：汇兑收益	2,795,551.04	
手续费	6,558,668.77	4,081,912.93
合计	42,810,620.73	24,086,292.25

注：财务费用本期较上年同期增加 77.74%，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	4,795,602.97	9,178,706.57
合计	4,795,602.97	9,178,706.57

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	-110,636.57	-518,168.90
处置长期股权投资产生的投资收益	27,126,150.88	
理财产品收益	8,104,547.95	
合计	35,120,062.26	-518,168.90

(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	-110,636.57	-518,168.90	被投资单位经营亏损
合计	-110,636.57	-518,168.90	

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	32,757.40	5,328.05	32,757.40
违约金收入		1,169,182.63	
政府补助		72,366.00	

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没收入	918,795.05	1,971,053.94	918,795.05
其他	103,564.12		103,564.12
合计	1,055,116.57	3,217,930.62	1,055,116.57

注：本期营业外收入较上年同期减少 67.21%，主要原因系本期违约金及罚没收入金额较上期大幅减少所致。

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	170.00	885.01	170.00
固定资产报废			
对外捐赠	1,000.00	2,000,000.00	1,000.00
罚款			
其他	206,891.23	40,905.73	206,891.23
合计	208,061.23	2,041,790.74	208,061.23

注：营业外支出本期较上期降低 89.81%，主要原因系本期对外捐赠金额较上期大幅减少所致。

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	940,671,745.55	608,822,839.81
递延所得税费用	9,330,709.05	-31,679,607.70
合计	950,002,454.60	577,143,232.11

注：所得税费用本期较上期增长 64.60%，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	283,593,894.98	1,088,936,338.94
往来款项	281,571,012.70	509,974,403.26
押金	263,757,858.56	60,929,892.11
利息收入	31,544,599.89	21,620,739.27
备用金	55,879,670.59	1,567,736.82
合 计	916,347,036.72	1,683,029,110.40

(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	577,312,954.50	126,143,014.88
往来款项	159,217,377.00	212,872,635.43
捐款	1,000.00	2,000,000.00
支付备用金	55,976,497.72	70,463,746.54
押金及保证金	164,228,221.29	3,669,836.67
其他	737,664,000.00	
合 计	1,694,400,050.51	415,149,233.52

(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
天弘天方-天津幸福应收账款转让专项资产管理计划劣后	1,000,000.00	
合 计	1,000,000.00	

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
融资咨询顾问费	56,302,560.00	
应付票据	375,000,000.00	
质押银行定期存单		680,000,000.00
融资租赁费	27,373,010.90	20,196,145.47
合 计	458,675,570.90	700,196,145.47

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	2,698,354,199.89	1,759,022,073.32
加: 资产减值准备	4,795,602.97	9,178,706.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,187,852.14	17,741,719.06
无形资产摊销	4,223,518.81	20,237,223.09
长期待摊费用摊销	273,530.29	1,350,732.87
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)	-32,587.40	-4,443.04
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)		

项 目	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	
财务费用（收益以“-”号填列）	70,597,675.30	41,625,118.59
投资损失（收益以“-”号填列）	-35,120,062.26	518,168.90
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	9,330,709.05	-31,715,207.70
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）	-10,953,812,290.52	-9,876,380,180.69
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,078,983,795.88	-344,356,917.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,683,086,446.69	8,188,776,423.36
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,576,099,200.92	-214,006,582.75
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	16,985,735,681.27	7,813,193,323.16
减：现金的期初余额	9,865,635,630.76	5,311,351,616.58
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	7,120,100,050.51	2,501,841,706.58

(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	318,958,761.00	240,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		240,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		10,721,839.08
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	318,958,761.00	229,278,160.92

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	17,723,399,681.27
减：使用受到限制的存款	737,664,000.00
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	16,985,735,681.27

减：期初现金及现金等价物余额	9,865,635,630.76
现金及现金等价物净增加/（减少）额	7,120,100,050.51

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	16,985,735,681.27	7,813,193,323.16
其中：库存现金	410,957.16	2,154,020.99
可随时用于支付的银行存款	16,048,694,502.86	6,687,315,284.30
可随时用于支付的其他货币资金	936,630,221.25	1,123,724,017.87
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	16,985,735,681.27	7,913,193,323.16

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
华夏幸福基业控股股份公司	母公司	股份公司	河北廊坊	王文学	投资	105,000万	68.88%	68.88%	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 2014 年半年度报告

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
华夏幸福基业股份有限公司	大厂华夏幸福基业房地产开发有限 公司	63,000,000.00	2014.6.19-2014.12.19
华夏幸福基业股份有限公司	大厂华夏幸福基业房地产开发有限 公司	450,000,000.00	2014.6.16-2015.6.16
廊坊京御房地产开发有限公司 廊坊市京御幸福房地产开发有限公 司 固安幸福基业资产管理有限公司大 厂分公司 固安华夏幸福基业房地产开发有限 公司	大厂华夏幸福基业房地产开发有限 公司	5,000,000.00	2014.3.25-2016.4.1
华夏幸福基业股份有限公司	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限 公司	100,000,000.00	2014.4.29-2015.4.18
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 王文学	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限 公司	1,000,000,000.00	2014.5.22-2015.5.26
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 固安京御幸福房地产开发有限公司 永定河房地产开发有限公司 固安幸福基业资产管理有限公司	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限 公司	525,250,000.00	2012.9.21-2014.12.16
华夏幸福基业股份有限公司 九通基业投资有限公司	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限 公司	1,600,000,000.00	2013.7.15-2015.7.10
华夏幸福基业股份有限公司 王文学、刘娜	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限 公司	286,000,000.00	2014.5.15-2016.5.15
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	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	200,000,000.00	2014.3.11-2015.3.10
华夏幸福基业股份有限公司	大厂京御房地产开发有限公司	13,000,000.00	2014.6.19-2014.12.19
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	52,000,000.00	2014.6.19-2014.12.19
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司	大厂京御幸福房地产开发有限公司	479,900,000.00	2013.7.19-2015.1.18
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司	大厂京御幸福房地产开发有限公司	317,900,000.00	2013.7.19-2015.2.26
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	350,000,000.00	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	大厂京御幸福房地产开发有限公司	280,000,000.00	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	固安华夏幸福基业房地产开发有限 公司	240,000,000.00	2013.9.16-2015.9.16
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司	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
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	86,000,000.00	2014.6.19-2014.12.19

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年半年度报告

华夏幸福基业股份有限公司 王文学、刘娜	固安京御幸福房地产开发有限公司	350,000,000.00	2014.5.15-2016.5.16
华夏幸福基业股份有限公司 王文学、刘娜	固安京御幸福房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2014.4.28-2015.10.27
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 王文学	华夏幸福基业股份有限公司	500,000,000.00	2012.6.27-2014.7.6
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	500,000,000.00	2014.2.25-2015.2.25
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	520,000,000.00	2014.2.25-2015.2.25
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	500,000,000.00	2014.3.25-2015.3.25
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	730,000,000.00	2014.3.17-2015.3.17
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	1,000,000,000.00	2014.4.29-2015.4.29
华夏幸福基业股份有限公司	九通基业投资有限公司	101,929,688.00	2014.5.28-2015.5.28
华夏幸福基业股份有限公司	九通基业投资有限公司	700,000,000.00	2014.6.19-2015.6.19
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 廊坊泰土房地产开发有限公司	九通基业投资有限公司	999,700,000.00	2012.11.15-2014.11.3
天津幸福基业房地产开发有限公司 王文学	九通基业投资有限公司	112,500,000.00	2012.12.25-2014.12.24
华夏幸福基业股份有限公司 北京丰科建房地产开发有限公司	九通基业投资有限公司	699,800,000.00	2013.3.1-2015.3.1
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 王文学、刘娜	九通基业投资有限公司	283,400,000.00	2014.6.27-2015.12.27
华夏幸福基业股份有限公司 王文学、刘娜	九通基业投资有限公司	300,000,000.00	2014.2.28-2015.8.31
华夏幸福基业股份有限公司	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	40,966,737.27	2013.3.28-2016.3.28
华夏幸福基业股份有限公司	廊坊京御房地产开发有限公司	84,000,000.00	2014.6.19-2014.12.19
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 王文学、刘娜	廊坊京御房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2013.9.17-2015.9.19
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 王文学、刘娜	廊坊京御房地产开发有限公司	1,500,000,000.00	2014.4.29-2017.1.29

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年半年度报告

华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司	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
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 永定河房地产开发有限公司	廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	300,000,000.00	2014.1.7-2015.9.30
廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	170,000,000.00	2014.6.25-2017.2.25
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	678,000,000.00	2013.6.14-2014.12.30
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊泰土房地产开发有限公司	400,000,000.00	2014.5.15-2016.5.14
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 九通基业投资有限公司 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 王文学	三浦威特园区建设发展有限公司	500,000,000.00	2013.8.30-2014.8.29
华夏幸福基业股份有限公司 九通基业投资有限公司 王文学	三浦威特园区建设发展有限公司	800,000,000.00	2014.3.21-2017.3.20
华夏幸福基业股份有限公司 九通基业投资有限公司 王文学	三浦威特园区建设发展有限公司	800,000,000.00	2014.3.31-2015.3.31
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	98,500,000.00	2012.7.4-2014.7.3
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 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 廊坊泰土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	440,000,000.00	2012.12.27-2015.3.13
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 天津幸福基业房地产开发有限公司 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	1,199,950,000.00	2013.11.12-2015.11.11
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	1,834,331.51	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	429,142,000.00	2013.5.23-2015.5.21

华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司 王文学、刘娜	天津幸福基业房地产投资有限公司	1,000,000,000.00	2014.4.2-2016.4.2
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	90,000,000.00	2013.4.28-2015.4.27
九通基业投资有限公司	无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	200,000,000.00	2014.3.26-2018.7.9
华夏幸福基业股份有限公司	无锡幸福基业房地产开发有限公司	280,000,000.00	2014.2.26-2017.2.26
华夏幸福基业股份有限公司	无锡幸福基业房地产开发有限公司	60,000,000.00	2014.6.30-2017.6.30
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	22,000,000.00	2014.6.19-2014.12.19
华夏幸福基业股份有限公司 廊坊京御房地产开发有限公司	香河京御房地产开发有限公司	505,400,000.00	2013.5.21-2015.5.20
大厂京御房地产开发有限公司	香河京御房地产开发有限公司	420,000,000.00	2013.7.22-2016.7.21
合计:		29,314,872,756.78	

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	怀来鼎兴投资开发有限公司	100,000,000.00	2014.6.19-2014.12.19
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
合计:		300,000,000.00	

(2) 其他关联交易

1、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。

2014年4月17日，大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司与廊坊城郊联社共同签署编号为廊坊市大城联社农信借字2014第34502014984603号《社团贷款借款合同》。华夏幸福与廊坊城郊联社签署了编号为（廊坊市大城联社）农信保字2014第34502014570249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158.78亿元。

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2014年06月30日，本公司已签订合同(主要为土地合同和工程施工合同)未付的约定资本项目支出共计227.39亿元，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)、其他

1、2014年7月，公司与河北省廊坊市文安县人民政府签署《整体合作开发建设经营文安县约定区域合作协议补充协议》，对委托区域开发建设面积和还款资金来源进行了补充。

2、2014年7月，公司与河北省霸州市人民政府签署《整体合作开发建设经营河北省霸州市约定区域合作协议》，约定公司与霸州市人民政府合作开发建设经营河北省霸州市行政区划内约定区域。

3、2014年7月，公司与河北省任丘市人民政府签署《整体合作开发建设经营河北省任丘市约定区域合作协议补充协议》，对委托区域的开发建设进度、委托期限、投资收益及结算时间等进行了补充。

4、2014年7月，公司与河北省涿鹿县人民政府签署《整体合作开发建设经营河北省涿鹿县约定区域合作协议》，约定公司与涿鹿县人民政府合作开发建设经营河北省涿鹿县行政区划内约定区域。

5、2014年7月，华夏幸福全资子公司京御地产向其全资子公司廊坊市云天楼房地产开发有限公司增加资本公积300,000,000.00元，相关款项已支付完毕。

6、华夏幸福全资子公司京御地产在北京金融资产交易所，以公开竞价方式竞得河北信达金建投资有限公司挂牌出让的其持有的大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司（以下简称“大厂誉昌”）100%股权。大厂誉昌股权变更事项已于7月9日办理完毕，京御地产持有大厂誉昌100%股权。

7、2014年7月，华夏幸福间接控股子公司九通基业投资有限公司拟出资人民币100,000,000.00元成立全资子公司北京鼎鸿投资开发有限公司，工商登记手续已完成。

8、2014年7月，华夏幸福间接全资子公司华夏幸福（深圳）创业投资管理有限公司投资设立华夏幸福（深圳）企业投资基金企业（有限合伙），华夏幸福（深圳）创业投资管理有限公司为执行事务合伙人，拟出资100万，占比1%。

9、华鑫国际信托有限公司募集4.9亿资金受让京御地产持有的无锡幸福基业49%股权事项，截止报告期末，无锡幸福基业股权变更事宜已办理完毕，京御地产持有无锡幸福基业51%股权。京御地产应收华鑫国际信托有限公司股权转让款490,000,000.00元，截止报告披露日已收到300,000,000.00元。

10、2014年8月，华夏幸福全资子公司京御地产以总价款3亿元收购河北盛宇房地产开发有限公司持有的“香河京盛房地产开发有限公司”90%股权，截止报告披露日，3亿股权转让款已支付，工商变更手续办理中。

11、2014年8月，华夏幸福全资子公司京御地产向其控股子公司固安京御幸福房地产开发有限公司增加注册资本金900,000,000.00元，增资款已支付完毕。

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2014年6月30日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十一、母公司财务报表有关项目注释

1、应收账款

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								
按组合计提坏账准备的应收账款								
内部关联方组合	75,000,000.00	100%						
内部关联方组合小计	75,000,000.00	100%						
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	75,000,000.00	100%						

2、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	100,000,000.00	0.69%						
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法计提	14,654,155.21	0.10%	1,058,556.21	7.22%	7,204,645.25	0.18%	441,379.31	6.13%
内部关联方组合	14,331,437,692.21	99.21%			4,030,821,384.88	99.82%		
组合小计	14,346,091,847.42	99.31%	1,058,556.21	0.01%	4,038,026,030.13	100.00%	441,379.31	6.13%
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	14,446,091,847.42	100.00%	1,058,556.21	0.01%	4,038,026,030.13	100.00%	441,379.31	0.01%

注 1：其他应收款期末余额较期初增加 257.76%，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 14,331,437,692.21 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	10,747,998.17	73.34%	537,399.90	5,581,704.21	77.47%	279,085.21
1 至 2 年	3,253,454.00	22.20%	325,345.40	1,622,941.04	22.53%	162,294.10
2 至 3 年	652,703.04	4.46%	195,810.91			
3 年以上						
合计	14,654,155.21	100.00%	1,058,556.21	7,204,645.25	100.00%	441,379.31

(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	占其他应收账款总额的比例 (%)
镇江幸福基业房地产开发有限公司	子公司	271,327,108.96	1.88%
镇江鼎达园区建设发展有限公司	子公司	77,473,399.38	0.54%
永清鼎泰园区建设发展有限公司	子公司	79,042.61	0.00%
永定河房地产开发有限公司	子公司	167,000,000.00	1.16%
幸福基业投资有限公司	子公司	321,944,235.46	2.23%
香河鼎泰园区建设发展有限公司	子公司	237,213,229.86	1.64%
无锡幸福基业房地产开发有限公司	子公司	233,958,419.33	1.62%
无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	子公司	13,674,968.08	0.09%
文安鼎泰园区建设发展有限公司	子公司	49,765,386.71	0.34%
沈阳幸福基业房地产开发有限公司	子公司	417,324,862.85	2.89%
沈阳华夏新城建设发展有限公司	子公司	13,618,378.30	0.09%
沈阳鼎通园区建设发展有限公司	子公司	7,000,000.00	0.05%
沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	子公司	178,033,179.22	1.23%
三浦威特园区建设发展有限公司	子公司	155,418,930.16	1.08%
滦平瑞祥投资开发有限公司	子公司	11,167.25	0.00%
廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	子公司	6,577,286.68	0.05%
廊坊幸福基业医疗投资有限公司	子公司	42,233,847.54	0.29%
廊坊幸福基业教育投资有限公司	子公司	50,666,317.71	0.35%
廊坊幸福港湾资产管理有限公司	子公司	29,700,000.00	0.21%
廊坊泰士房地产开发有限公司	子公司	15,966.00	0.00%
廊坊市云天楼房地产开发有限公司	子公司	368,415,952.02	2.55%
廊坊市幸福基业物业服务有限公司	子公司	21,487,636.99	0.15%
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	子公司	367,159,763.98	2.54%
廊坊京御房地产开发有限公司胜芳项目部	子公司	252,438,793.03	1.75%

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年半年度报告

廊坊华夏新城建设发展有限公司怀来分公司	子公司	16,233,290.68	0.11%
孔雀城有限公司	子公司	50,920.00	0.00%
九通基业投资有限公司	子公司	5,356,242,146.37	37.08%
京御南海置业有限公司	子公司	53,773.19	0.00%
嘉兴京御房地产开发有限公司	子公司	70,673,456.37	0.49%
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	子公司	131,848,183.78	0.91%
环宇产业（廊坊）企业管理有限公司	子公司	7,298.80	0.00%
环球产业投资有限公司	子公司	12,200.00	0.00%
怀来京御房地产开发有限公司	子公司	86,556,732.71	0.60%
怀来鼎兴投资开发有限公司	子公司	365,195,273.20	2.53%
华夏幸福资本管理有限公司	子公司	100,000.00	0.00%
固安肽谷药业科技有限公司	子公司	44,515,802.58	0.31%
固安京御幸福房地产开发有限公司	子公司	2,531,316,079.50	17.52%
大厂孔雀城房地产开发有限公司	子公司	236,200.00	0.00%
大厂九通基业投资顾问有限公司	子公司	190,783,937.21	1.32%
大厂京御房地产开发有限公司	子公司	53,035,960.20	0.37%
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	子公司	1,864,945,668.92	12.91%
昌黎瑞祥投资开发有限公司	子公司	30,020,467.01	0.21%
北京丰科建房地产开发有限公司	子公司	77,588.04	0.00%
霸州孔雀城房地产开发有限公司	子公司	306,863,779.14	2.12%
霸州鼎兴园区建设发展有限公司	子公司	131,062.39	0.00%
合计	/	14,331,437,692.21	99.21%

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
幸福基业投资有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
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
华夏幸福产业投资有限公司	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00
华夏幸福资本管理有限公司	成本法	1,200,000.00		1,200,000.00	1,200,000.00
合计		2,124,848,030.75	2,023,648,030.75	101,200,000.00	2,124,848,030.75

续上表

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	宣告分派现金股利
廊坊京御房地产开发有限公司	100%	100%	无			
幸福基业投资有限公司	100%	100%	无			
环球产业投资有限公司	100%	100%	无			
华夏幸福产业投资有限公司	100%	100%	无			
华夏幸福资本管理有限公司	100%	100%	无			
合计	100%	100%	无			

3、营业收入及营业成本

(1) 营业收入/营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	495,283,018.87	
其他业务收入		
营业收入合计	495,283,018.87	
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	495,283,018.87			
合计	495,283,018.87			

4、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品投资收益	7,002,191.78	
合计	7,002,191.78	

5、母公司现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	196,645,546.40	-18,695,560.16

项 目	本期金额	上期金额
加：资产减值准备	617,176.90	197,166.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	268,524.55	93,151.64
无形资产摊销	88,832.04	
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）	-7,002,191.78	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	6,935,301.87	-6,229,448.86
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-10,488,896,308.08	-2,747,466.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	12,891,027,465.42	-75,097,045.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,599,684,347.32	-102,479,201.96
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	1,400,446,737.07	109,213,063.88
减：现金的期初余额	203,010,530.15	163,393,509.43
加：现金等价物的期末余额	-	
减：现金等价物的期初余额	-	
现金及现金等价物净增加额	1,197,436,206.92	-54,180,445.55

十二、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损益	32,587.40	4,443.04
理财产品收益	8,104,547.95	

项目	本期金额	上期金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	814,467.94	1,171,696.84
合计	8,951,603.29	1,176,139.88
所得税影响额	-2,237,900.82	-775,943.47
少数股东权益影响额(税后)	-382.50	
合计	6,713,319.97	400,196.41

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	20.84%	1.74	1.74
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.79%	1.73	1.73

加权平均净资产收益率=PO/(E0+NP÷2+Ei×Mi÷M0 - Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0)

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 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；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 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；Mk 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十八次会议于2014年8月18日批准通过。

第十节 备查文件目录

(一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

(二) 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 8 月 18 日