

公司代码：600340

公司简称：华夏幸福

华夏幸福基业股份有限公司 2014 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本公司利润分配预案已于 2015 年 3 月 25 日经第五届董事会第三十五次会议审议通过，具体分配预案为：

拟以2014年12月31日公司股本1,322,879,715股为基数，向全体股东每10股送10股红股（含税），同时向全体股东每10股派发现金股利8元（含税），共计送红股1,322,879,715股，共计派发现金股利1,058,303,772.00元。本次利润分配预案需经公司2014年度股东大会通过后方可实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告所涉及的发展战略、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	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	54
第六节	股份变动及股东情况.....	95
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	100
第八节	公司治理.....	111
第九节	内部控制.....	119
第十节	财务报告.....	121

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华夏控股	指	公司控股股东，华夏幸福基业控股股份公司
华夏幸福或公司	指	华夏幸福基业股份有限公司
浙江国祥	指	浙江国祥制冷工业股份有限公司
鼎基资本	指	鼎基资本管理有限公司
京御地产	指	公司下属全资子公司，廊坊京御房地产开发有限公司
九通投资	指	公司下设二级子公司，京御地产控股子公司，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

二、 重大风险提示

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

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	华夏幸福基业股份有限公司
公司的中文简称	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@cfldcn.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号
公司注册地址的邮政编码	065500
公司办公地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A

	座23层
公司办公地址的邮政编码	100027
公司网址	http://www.cfldcn.com
电子信箱	IR@cfldcn.com

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见2012年3月14日在上海证券交易所网站披露的公司2011年年度报告中公司基本情况部分。

(二) 公司上市以来，主营业务的变化情况

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

(三) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

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

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

七、 其他有关资料

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

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	26,885,548,491.46	21,059,753,648.07	27.66	12,076,941,011.04
归属于上市公司股东的净利润	3,537,537,462.28	2,714,894,781.44	30.30	1,783,624,332.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,478,548,324.47	2,691,899,768.94	29.22	1,780,502,714.10
经营活动产生的现金流量净额	-4,954,009,889.56	-3,474,422,590.73	-42.59	217,530,243.44
主要会计数据	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	9,793,565,161.37	6,650,423,919.24	47.26	4,316,441,933.73
总资产	113,964,189,090.04	74,093,810,903.27	53.81	43,193,448,032.69

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	2.67	2.05	30.24	1.35
稀释每股收益(元/股)	2.67	2.05	30.24	1.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	2.63	2.03	29.56	1.35
加权平均净资产收益率(%)	42.83	44.30	减少1.47个百分点	51.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	42.12	44.01	减少1.89个百分点	51.35

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

因公司实施 2013 年半年度利润分配预案后，公司总股本由 881,919,810 股增加至 1,322,879,715 股。根据《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》第七条的规定：在资产负债表日至财务报告批准报出日之间发生派发股票股利、公积金转增股本、拆股或并股，影响发行在外普通股或潜在普通股数量，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各比较期间的每股收益。故本报告期计算 2012 年度每股收益采用的加权平均股数确定为 1,322,879,715 股。

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注 (如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	32,862.50		24,165.55	-220,115.64
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,300,000.00		3,200,000.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	3,972,337.80			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,400,014.89		2,232,047.39	5,062,265.50
理财产品收益	71,163,893.41		25,511,622.17	
长期股权投资处置损益	19,339,971.52			
少数股东权益影响额	-809,479.92		-25,551.00	-438,500.47
所得税影响额	-26,610,432.61		-7,947,271.61	-1,282,031.23
合计	58,989,137.81		22,995,012.50	3,121,618.16

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

2014 年全球经济总体增长乏力、进入大缓和时代，各经济体发展态势显著分化：美国经济持续强劲复苏，欧洲正步入复苏停滞，日本经济下半年出现负增长，俄罗斯经济内忧外患。美国经济一枝独秀，财政赤字迅速下滑，失业率降至本轮金融危机以来最低水平，消费者信心处于六年高位，企业投资增速回升，全年经济增速为 2.4%，再次成为全球经济增长的引擎。欧洲处于后债务时期，失业率一路攀升至 11.4%，欧元区通胀率接近 0，通缩风险凸显，全年经济增速为 0.9%。日本经济下半年大幅萎缩，全年经济增速预计为-0.5%，“安倍经济学”有始无终。俄罗斯经济内忧外患，油价连跌不止，卢布对美元汇率全年下跌 42%，并遭到西方国家严重的经济制裁，全年经济增速预计为 0.6%，未来形势不容乐观。

2014 年中国 GDP 比上年同期增长 7.4%，仍然是世界经济的重要引擎。面临经济增速放缓的压力，中国政府积极应对，微刺激不断加码，将托底经济处于合理区间，在保底线的同时更加关注经济的质变，中国经济进入“努力调结构、稳增长利好”的转型升级新时期。

公司董事会认为，国内经济正处于三期叠加的经济新常态下。一年来中国政府大力简政放权，政府后撤，深化多领域市场化改革，使市场成为资源配置的主体，并引导经济转向绿色增长、创新驱动的轨道，这将为中国经济的发展带来新动力。长期来看，国内经济增长动力将由要素驱动、投资驱动转为创新驱动，产业结构调整升级、创新创业将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。公司将继续坚定不移的坚持“推动中国产业升级”的伟大使命，坚持“成为全球产业新城引领者”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平台生态系统，为公司未来长期持续发展在模式上提供了保障。

2014 年公司经营情况回顾：

第一，区域拓展。公司继续深耕大北京，实现了京津冀卡位，同时积极开拓长江经济带，年度共累计完成 7 个项目签约。2014 年度，公司新拓展 4 个园区进行产业新城的开发建设，分别位于北京房山、河北任丘、河北白洋淀科技城及河北涿鹿。公司与霸州市人民政府及文安县人民政府签署相关合作协议，将霸州、文安委托区域进行扩区。公司与南京市溧水经济开发区管委会就合作开发建设经营江苏溧水签署合作框架协议。另外，公司于上半年进行了延展式创新研究，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。

第二，产业发展。公司不断创新产业服务手段，一方面与京东等行业龙头开展跨领域战略合作，一方面加快与清华大学等高校院所的“产学研”合作模式，并于硅谷及国内一线城市积极布局创新孵化器，致力于促进中国科技创新、民间创业，未来也将走通“海外孵化、华夏加速”的创新通道。

第三，房地产开发。公司住宅地产针对不同客户群的需求，打造了多种产品模式，逐步转向“以客户需求为导向”的新思路，并且完成了“住宅地产高周转”的战略转型，建立了市场监控与预警机制。

第四，城市运营。公司不断进行资源引入，完善所开发区域内生活、商业、学校等相关配套，如固安区域引入的“北京八中”项目，苏家屯引入的“中央公园”项目，成为了践行“打造幸福城市、提升区域价值”核心理念的新亮点。

报告期内，公司销售额共计 512.54 亿元，较上年同期增长 36.96%。产业新城业务销售额共计 430.85 亿元（含园区开发业务结算回款 75.83 亿元，产业园区配套住宅签约销售额 355.02 亿元，园区内新开工配套住宅面积 580.56 万平方米，竣工配套住宅面积 249.53 万平方米，签约销售面积 478.88 万平方米），城市地产签约销售额 75.23 亿元（其中新开工面积 168.74 万平方米，竣工面积 43.46 万平方米，签约销售面积 101.90 万平方米），其他业务（物业、酒店）销售额 6.46 亿元。公司实现营业收入 268.86 亿元，比上年同期增长 27.66%；实现营业利润 50.64 亿元，同比增长 41.42%；实现归属于母公司所有者的净利润 35.38 亿元，同比增长 30.30%。

报告期内，公司投资运营的园区新增签约入园企业 114 家，新增签约投资额约为 502 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 800 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 39 家，新增签约投资额 212.2 亿元。目前，固安工业区内的特色产业园有：

1、固安肽谷生物医药孵化港

固安肽谷生物医药孵化港，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。固安肽谷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 20 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、卫星导航产业港

卫星导航产业港以航天产业中极具战略意义的北斗卫星导航为大旗，积极对接北京卫星导航科技研发资源，重点聚焦核心组件、导航终端两大高价值产业环节，建成

从核心芯片研发、终端应用、导航数据平台建设到系统运营服务的卫星导航全产业链，打造环渤海知名卫星导航研发与成果转化基地。

产业港占地 171 亩，总建筑面积 14.4 万平方米，建设可以承载卫星导航领域中试孵化、生产、办公于一体的物业形态。目前已经引进 7 家卫星导航领域核心企业，预计 2015 年一期竣工投产。项目全部建成后可入驻企业 100 家，实现年销售收入 60 亿元。

4、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。

5、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华北订单处理中心项目签约落地。京东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，报告期内建设厂站完工 6 座；道路完工 9 条，面积 33.9 万平方米；景观完工 14 个，面积 103 万平方米。截止报告期末，园区累计厂站完工 21 座；道路完工 107 条，面积 419 万平方米；景观完工 46 个，面积 273.9 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，与北京及世界城市全面对接。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、13万平方米的孔雀大湖、50万平方米的大广带状公园、100万平方米的永定河运动公园等公园体系，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13家，新增签约投资额23.2亿元。

目前，大厂潮白河工业区内的特色产业园有大厂影视创意产业园。

大厂影视创意产业园以影视孵化和龙头企业双轮驱动，构建集影视创意孵化、高科技拍摄、特效制作、研发办公、数字体验、主题公园为一体，以高新技术和科技为代表的国际影视制作基地。目标签约单位为央视、BTV、SONY、乐视、爱奇艺、优酷、土豆、中影等，目前已与好莱坞的Relativity Education（相对论教育机构）及BASE FX公司签署了战略合作协议。

城市建设方面，报告期内建设厂站完工3座；道路完工7条，面积72.6万平方米；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12座；道路完工66条，面积274.9万平方米；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、创业大厦、喜来登酒店、幸福学校、幸福天地、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、群英渠湿地公园等重点工程，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航天产业、总部经济、智能制造、节能环保、电子信息五大集群，打造“全球生态总部新城典范”，报告期内，怀来工业区新增签约入园企业 6 家，新增签约投资额 98.9 亿元，目前总部经济商务港一期已竣工，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 6 条，面积 15.3 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 28 条，面积 164.1 万平方米；景观完工 10 个，面积 40 万平方米。怀来将紧抓京津冀一体化、京张高铁、冬奥申请三大机遇，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创新型产业发展板块，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；打造魅力动线，布局高铁站前小镇、旅游咨询中心、谷地公园等八大轻旅游节点，形成创新型城市环境；继续完善市政厂站建设，确保市政运营，实现产城融合发展。

怀来航天产业园将以“产业园”为单元，总体规划，统筹建设，集中配置办公、生活配套服务设施，探索“产业港”等产品开发，提高土地资源利用效率，结合园区土地整理时序，实施分期开发策略。实施龙头企业加配套企业同步招商，军民结合、研产联动，以智能高端的园区定位、优质贴心的产业服务打造环渤海地区知名的航天科技研发新高地。

四、苏家屯区域

苏家屯园区在产业发展方面聚焦汽车及智能装备两大产业集群，并重点打造汽车核心零部件产业园、智能制造装备产业园及国际汽车零部件产业园等。报告期内，苏家屯工业区签约入园企业 10 家，签约投资额 16.7 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。目前，产业园已初具规模，累积入园建厂企业 8 家。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签约入园，将带动汽车核心零部件产业集群迅速聚集。围绕智能设备、3D 制造打印、机器人等，打造智能制造装备产业园（原智能装备产业港），目前已成功签约弗吉亚、沈阳凯光、罗格电子等 8 家企业。

城市建设方面，报告期内建设厂站完工 1 座；道路完工 4 条，面积 15.3 万平方米；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 10 条，面积 32.9 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 4.92 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，目前已启动跨线桥设计。打造中央公园及内岛水系，塑造区域生态魅力。建设绿心中央公园，提高核心区生态景观魅力；建设市政公园、总长 7 千米的内岛水系项目，塑造居住区安逸休闲生活空间，营造园区整体优质生态氛围。积极推动新型城镇化示范区方案策划及落地，推进 14 万平方米新民居建设，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。报告期内，园区新增签约入园企业 10 家，新增签约投资额 49.4 亿元。

城市建设方面，报告期内建设厂站完工 1 座；道路完工 1 条，面积 1.63 万平方米；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 2 座；道路完工 12 条，面积 47.63 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智慧物联应用产业集群、智慧

高端制造产业集群、智慧物流服务产业集群、智能生产服务业四大产业集群，首期开发高端制造产业集群，已建成德式精工标准的传感设备科技港项目 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。报告期内，园区新增签约入园企业 6 家，新增签约投资额 2.7 亿元。

城市建设方面，已完成 9 个回路高压线入地改造，已启动 4 条道路及管线工程的修建。报告期内建设道路完工 1 条，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 条，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。五片区分别为智慧物联应用产业集群、智慧高端制造产业集群、智慧物流服务产业集群、智能生产服务业四大产业集群与产业生活服务配套区，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

嘉善区域以打造“宜居宜业宜游的现代水乡魅力城市”为发展愿景，以“电商新都会、月色新西塘”为城市定位。

嘉善区域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，构建集平台运营、交易服务、物流仓储、信息服务、数据服务等价值环节于一体的完整产业链，并通过产业链延伸和发展，形成以电商为核心的现代服务业集群。报告期内，公司投资运营的园区新增签约入园企业 11 家，新增签约投资额 3.4 亿元。此外，嘉善区域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。

嘉善区域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、精品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、丰台区域、永清园区、保定白洋淀科技城、任丘区域、房山区域、溧水区域、溧平金山岭园区、镇江园区和涿鹿园区等，这些区域目前部分处于建设起步阶段，部分处于规划定位阶段。

处于建设起步阶段园区：

- ✓ 文安园区：愿景为“京南水乡 水韵名城”，定位为“京南制造副中心”，以装备制造、环保设备、生产性服务业为主导产业。报告期内，签约入园企业 10 家，签约投资额 45 亿元。城市建设方面，报告期内道路完工 2 条，面积 28.24 万平方米；景观完工 2 个，面积 4.96 万平方米。截止报告期末，园区累计道路完工 5 条，面积 127.14 万平方米；景观完工 4 个，面积 23.36 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。城市建设方面，报告期内景观完工 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；景观完工 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。报告期内，签约入园企业 2 家，签约投资额 5.6 亿元。截止报告期末，园区累计道路完工 4 条，面积 19 万平方米。
- ✓ 霸州园区：定位为“温泉原乡城市，京南高端制造中枢”，打造京南区域性中心城市。报告期内，签约入园企业 7 家，签约投资额 45 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、智慧城市，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。

处于规划定位阶段园区

- ✓ 永清园区：定位于“空港新都市，健康森林城”，打造以森林生态为基底，以都市功能为支点，以临空经济为依托的以人为本幸福城市样板。
- ✓ 保定白洋淀科技城区域：定位国家协同创新示范区。白洋淀科技城以科技创新为基调、生态涵养为特色，吸引高端智慧人群，构建产学研生态链，以新能源、高端装备制造、新一代信息技术、生命健康、文化创意及现代农业等六大产业为主导产业，致力成为高端要素聚合区、功能疏解承载区、体制机制先行区、绿色崛起示范区、开放合作引领区、京津冀协同发展增长极，打造全球生态科技新城典范。
- ✓ 任丘区域：定位为京南科技门户，水上智慧原乡。以制造为依托、科技为引领，坚持科技、产业、城乡全面对接的制造业创新发展模式，构造极致水环境、全息水生活，实现水与城市生活密切互动，致力于打造成为产业、城市新形象的展示门户，水乡底板之上的科技产业集群，人才和企业的新故乡。
- ✓ 房山区域：定位国际赛车产业重镇，首都文化休闲商谷。以赛车主题为引擎，打造世界赛车文化交流中心，赛车技术创新研发孵化中心。发展成为以自然山水为依托、以赛车文化为主题，集休闲度假、文化体验、生态居住、养生养老于一体的特色新市镇，践行北京国际交流中心、文化中心、科技创新中心的发展目标，秉承“以人为本”的新型城镇化的理念，打造北京近郊新型城镇化样本和深化改革标杆。
- ✓ 涿水区域：定位为“实业智慧中枢，精工山水城市”，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。
- ✓ 涿平金山岭园区以长城文化为核心，定位“山水皇脉、文旅新城”，打造世界长城文旅度假新城典范。
- ✓ 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。
- ✓ 涿鹿园区以生态环境为基底，健康养生为方向，构筑大北京山地健康养生文旅度假目的地。

(一) 主营业务分析**1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	26,885,548,491.46	21,059,753,648.07	27.66
营业成本	17,269,204,004.34	13,939,039,433.68	23.89
营业税金及附加	1,866,678,541.06	1,413,267,937.32	32.08
销售费用	953,552,179.89	873,154,073.09	9.21
管理费用	1,753,511,939.23	1,150,591,529.80	52.40
财务费用	28,072,510.29	114,908,659.30	-75.57
资产减值损益	40,953,788.04	13,082,266.38	213.05
投资收益	90,157,885.15	24,827,236.26	263.14
营业外支出	17,610,080.44	5,437,419.26	223.87
所得税费用	1,258,232,456.66	899,617,107.02	39.86
经营活动产生的现金流量净额	-4,954,009,889.56	-3,474,422,590.73	-42.59
投资活动产生的现金流量净额	-2,727,530,761.64	-3,075,993,840.55	11.33
筹资活动产生的现金流量净额	12,054,714,253.99	11,104,035,445.46	8.56

2 收入**(1) 驱动业务收入变化的因素分析**

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

(2) 订单分析

公司的房地产开发业务接受客户预购。截止报告期末,公司预收购房客户的款项余额 402.76 亿元。

(3) 主要销售客户的情况

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	3,753,347,341.48	13.96%

大厂回族自治县财政局	2,282,413,918.94	8.49%
沈水生态科技创新城市管理委员会	980,855,312.68	3.65%
张家口沙城经济开发区管理委员会	336,969,985.35	1.25%
河北文安经济开发区管理委员会	124,329,255.65	0.46%

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
产业新城开发建设	产业发展服务	111,013,419.76	0.64	57,254,410.36	0.41	93.89	业务增长对应成本增加
产业新城开发建设	基础设施建设	879,144,930.97	5.09	779,188,690.54	5.59	12.83	业务增长对应成本增加
产业新城开发建设	土地整理	2,254,742,647.35	13.06	1,458,476,795.02	10.46	54.60	业务增长对应成本增加
产业新城开发建设	综合服务	62,343,254.06	0.36	31,266,447.77	0.22	99.39	业务增长对应成本增加
产业新城开发建设	园区住宅配套	11,301,939,148.32	65.45	9,534,339,352.10	68.4	18.54	业务增长对应成本增加
城市地产开发	城市地产开发	2,089,433,999.74	12.10	1,879,080,602.93	13.48	11.19	业务增长对应成本增加
其他业务	物业服务及酒店经营成本	377,841,809.59	2.19	143,486,454.05	1.03	163.33	业务增长对应成本增加

4 费用

项目名称	本期发生额	上年同期数	本期发生额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
销售费用	953,552,179.89	873,154,073.09	9.21%	公司规模增长,导致销售费用小幅增长
管理费用	1,753,511,939.23	1,150,591,529.80	52.40%	公司规模增长,导致各项费用增长较快,尤其职工薪酬、办公费、咨询顾问费、折旧费和税金等费用增长幅度较大
财务费用	28,072,510.29	114,908,659.30	-75.57%	借款利息支出减少和存款利息收入增加

5 现金流

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
经营活动产生的现金流量净额	-4,954,009,889.56	-3,474,422,590.73	-42.59	公司规模扩大、园区开发及配套开发支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-2,727,530,761.64	-3,075,993,840.55	11.33	本年对外投资略有减少
筹资活动产生的现金流量净额	12,054,714,253.99	11,104,035,445.46	8.56	公司规模扩大,借款增加

6 其他

(1) 发展战略和经营计划进展说明

2014年,公司坚定“全球‘产业新城’引领者”的愿景,依托各业务集团和区域单元,以实践推动中国产业升级,以创新驱动为导向,充分发挥“模式+产品”的竞争优势,遵循产业发展规律、准确把握政策节奏,稳步拓展、锐意进取,发挥区域最小业务单元优势,不断加强产业园的投资运营能力,在保持业绩高速增长的同时,显著提升了经营质量。

1) 坚持模式,深化战略

报告期内,公司在坚持产业新城业务模式的前提下,继续深化战略,明确了打造“以企业服务为核心”的平台生态体系,以及吸引“合伙人”、释放生产力两大核心战略。公司提出了提升产业服务能力、打造标杆示范、打造端到端、资产管理等竞争策略,以及巩固京津冀、积极布局长江经济带、提升投资效率、推动区域升级,构建公司完整产品体系等增长策略,进一步明确了公司未来发展方向,坚定了信心。

2) 优化组织,提升张力

报告期内,基于公司业务发展的需要,公司增设了商业地产开发公司。此外,公司进一步梳理了业务集团和区域公司之间的关系,推动了以区域为单元的经营体系。通过组织变革,提高了决策效率,提升了组织张力,增强了区域竞争优势。

3) 巩固京津冀,聚焦长江经济带

在京津冀协同发展的总体要求下,公司继续坚持深耕京津冀区域的同时,紧扣区域发展大势,聚焦长江经济带,并积极关注“一带一路”和自贸区发展的战略机会。

报告期内，公司正式与保定、任丘、涿鹿、房山等地政府签订了合作协议，进一步巩固了公司产业新城业务在京津冀区域的领先地位。

4) 产业联盟，创新孵化

产业促进是华夏幸福的核心竞争力，截至报告期末，已完成 52 个具有明确行业属性产业园的谋划和布局。公司将产业创新具化为产业联盟的发展模式和创新孵化两大发展路径。在产业联盟方面，公司与不同领域的顶尖合作伙伴合作，先后与中国航天科工集团第二研究院、中国航天科技集团公司第五研究院、北汽通航、京东等行业龙头企业组建创新发展产业联盟，利用各自优势共建产业生态圈，共同培育新技术、新产业、新业态、新模式。在创新孵化方面，与清华大学、北京大学、哈尔滨工业大学、北京航空航天大学、北京理工大学等高水平大学及科研院所深度合作，搭建科技成果孵化转化平台，加速成果对接转化，2014 年 5 月，清华大学重大科技项目中试孵化基地正式签约落户固安产业新城；同时，秉承“全球技术，华夏加速，中国创造”的核心理念构建完整产业链，探索在海内外建设相应孵化器、加速器载体和创意空间，并通过资本干预等方式，加速创新成果转化。2014 年 2 月底“华夏幸福硅谷高科技孵化器”在美国山景城开园，9 月与硅谷四家机构达成战略合作意向，有效实现创新项目孵化。

报告期内，尽管房地产市场持续调控，公司仍全面超额完成年初各项经营计划。2014 年全年累计实现销售额 512.54 亿元，完成年初经营计划的 103%，实现结转收入 268.86 亿元；2014 年度公司结算口径管理费用率、营销费用率（管理费用、营销费用与营业收入的比值）分别为 6.52% 和 3.55%，管理费用率略高于 2013 年水平（2013 年度结算口径管理费用率 5.46），营销费用率低于 2013 年水平（2013 年度结算口径营销费用率 4.15%）。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
产业发展服务	3,568,083,854.87	111,013,419.76	96.89	50.89	93.89	减少 0.69 个百分点
基础设	1,432,296,430.26	879,144,930.97	38.62	44.66	12.83	增加 17.32

施建设						个百分点
土地整理	2,632,050,913.70	2,254,742,647.35	14.34	28.18	54.60	减少 14.63 个百分点
综合服务	72,264,043.49	62,343,254.06	13.73	65.46	99.39	减少 16.21 个百分点
物业管理服务	162,968,955.81	206,347,457.91	-26.62	46.27	120.13	减少 42.48 个百分点
园区住宅配套	15,806,947,589.00	11,301,939,148.32	28.50	20.77	18.54	增加 1.35 个百分点
城市地产开发	2,729,757,687.00	2,089,433,999.74	23.46	16.73	11.19	减少 3.81 个百分点
其他	80,096,590.02	171,494,351.68	-114.11	95.40	244.72	减少 92.75 个百分点

截至报告期末，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项目 2014 年开发情况表						
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 12 月 31 日已竣工工程的楼面面积(m ²)	在建的楼面面积(m ²)
固安东片区	孔雀城 7-8 期	405,270.00	558,479.00	—	506,782.00	—
	孔雀城 6.3 期	41,333.00	98,471.00	—	—	98,471.00
	孔雀城 7.3 期	66,533.33	105,728.00	101,819.00	—	101,819.00
	大卫城 5-6 期	194,928.00	396,660.00	—	391,606.00	—
	孔雀海(1 期)	222,138.00	449,510.00	—	44,086.00	405,424.00
	孔雀英国宫(1.2+1.4+1.6-1.9 期+幸福广场)	453,546.00	1,089,067.00	91,177.00	519,471.00	559,034.00
	孔雀英国宫 2.1.1 期	85,333.00	220,362.00	96,000.00	—	191,140.00
	英国宫 2.1.2 期	118,524.00	283,818.00	142,845.00	—	142,845.00
	英国宫 7.2(雅伯园.竹园)	7,474.00	24,662.00	24,582.00	—	24,582.00
	官庄安置	123,384.00	369,914.00	—	55,254.00	314,660.00
	北关新村二期安置项目	12,599.00	36,144.00	—	36,144.00	—
	辛立村项目	67,630.00	211,715.00	211,715.00	—	211,715.00
	北五里项目	40,333.00	94,088.00	82,307.00	—	82,307.00
	固安北相项目	47,334.00	113,601.00	39,060.00	—	39,060.00
	固安西相项目	28,000.00	61,905.00	61,905.00	—	61,905.00
固安北横街项目	34,630.00	52,900.00	52,900.00	—	52,900.00	
西玉安置	95,231.89	204,994.00	—	—	—	

	柏村回迁房北	24,134.88	51,890.00	—	—	—
	柏村回迁房南	26,801.88	61,644.33	—	—	—
	柏村安置房	9,160.80	19,237.67	—	—	—
	小 计	2,104,318.78	4,504,790.00	904,310.00	1,553,343.00	2,285,862.00
固安西片区	剑桥郡 1-2 期(含人才家园)	414,002.00	790,536.00	8,151.00	11,788.00	703,446.00
	剑桥郡四期	180,001.00	385,428.00	385,428.00	—	385,428.00
	剑桥郡五期	148,667.00	365,114.00	365,114.00	—	365,114.00
	剑桥郡六期	173,868.00	435,804.00	435,054.00	—	435,054.00
	剑桥郡八期	109,913.40	297,546.00	202,572.00	—	202,572.00
	小 计	1,026,451.40	2,274,428.00	1,396,319.00	11,788.00	2,091,614.00
牛驼片区	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	103,905.00	81,654.04	—	81,654.04	—
	牛驼温泉孔雀城 3 期	104,698.00	96,494.54	357.54	—	96,494.54
	牛驼温泉孔雀城 4.1 期项目	107,333.87	93,558.00	93,558.00	—	93,558.00
	牛驼温泉孔雀城 5.1 期项目	44,909.00	27,151.18	—	—	27,151.18
	牛驼温泉孔雀城 2 期项目	66,046.00	168,234.00	26,149.98	—	26,149.98
	小 计	426,891.87	467,091.76	120,065.52	81,654.04	243,353.70
合 计	3,557,662.05	7,246,309.76	2,420,694.52	1,646,785.04	4,620,829.70	

公司固安区域配套住宅项目 2014 年销售情况表

区域	项目名称	可供出售楼面面积(m ²)	报告期(2014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)内预收房款(元)	平均售价(元/m ²)
固安东片区	孔雀城 7-8 期	16,336.32	114,621.38	542,142.68	175,427,895.00	7,829.00
	孔雀城 6.3 期	32,956.44	55,534.38	56,334.38	452,232,930.00	7,680.00
	孔雀城 7.3 期	54,417.57	21,477.10	21,447.10	90,623,075.00	7,259.73
	大卫城 5-6 期	1,490.29	204.27	351,572.27	4,184,932.00	4,747.00
	孔雀海(1期)	11,560.00	60,931.47	100,527.47	218,320,000.00	10,516.00
	孔雀英国宫(1.2+1.4+1.6-1.9期+幸福广场)	50,622.00	93,950.00	848,450.00	1,422,927,853.00	7,037.00
	孔雀英国宫 2.1.1 期	67,226.91	122,524.09	126,415.09	714,197,268.00	7,096.00
	英国宫 2.1.2 期	—	126,640.72	126,640.72	822,200,444.00	6,492.00
	英国宫 7.2(雅伯园.竹园)	1,640.98	19,466.08	19,466.08	88,246,621.00	7,485.00

	官庄安置	—	96,322.00	196,816.00	390,432,000.00	5,031.00
	北关新村二期安置项目	—	34,425.00	34,425.00	292,610,000.00	8,500.00
	辛立村项目	—	130,400.00	130,400.00	—	—
	北五里项目	—	—	—	—	—
	固安北相项目	—	39,060.00	39,060.00	—	—
	固安西相项目	—	61,905.00	61,905.00	—	—
	固安北横街项目	—	52,900.00	52,900.00	—	—
	西玉安置	—	204,994.00	204,994.00	—	—
	柏村回迁房北	—	51,890.00	51,890.00	—	—
	柏村回迁房南	—	61,644.33	61,644.33	—	—
	柏存安置房	—	19,237.67	19,237.67	—	—
	小计	236,250.51	1,368,127.49	3,046,267.79	4,671,403,018.00	—
固安西片区	剑桥郡 1-2 期(含人才家园)	98,884.24	127,678.54	420,571.54	1,612,711,905.00	10,811.30
	剑桥郡四期	153,642.05	39,689.95	39,689.95	300,219,468.00	9,762.96
	剑桥郡五期	76,739.00	183,485.36	183,485.36	705,734,992.00	6,709.83
	剑桥郡六期	28,486.00	326,222.03	326,222.03	966,019,755.00	6,115.08
	剑桥郡八期	62,429.60	16,713.56	16,713.56	49,155,541.00	6,246.65
	小计	420,180.89	693,789.44	986,682.44	3,633,841,661.00	—
牛驼片区	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	4,585.00	13,039.00	69,647.00	92,592,495.00	10,535.04
	牛驼温泉孔雀城 3 期	33,590.98	32,019.02	49,825.02	310,412,920.00	11,233.40
	牛驼温泉孔雀城 4.1 期项目	12,000.01	58,580.17	58,580.17	401,094,806.00	8,272.23
	牛驼温泉孔雀城 5.1 期项目	1,828.00	3,857.18	27,151.18	71,890,426.00	10,851.77
	牛驼温泉孔雀城 2 期项目	13,454.94	12,696.40	12,696.40	88,710,588.00	8,222.33
	小计	65,458.93	120,191.77	217,899.77	964,701,235.00	—
合计	721,890.33	2,182,108.70	4,250,850.00	9,269,945,914.00	—	

固安区域内的固安华夏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的权益占比分别为 49%、44.83%，其中固安华夏幸福基业房地产开发有限公司开发的固安孔雀英国宫 1.4 期、1.6 期项目本年累计销售 3,176.50 平方米；固安京御幸福房地产开发有限公司孔雀城 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 7-12 月份销售 103,494.73 平方米。

公司霸州区域配套住宅项目 2014 年开发情况表

项目名称	占地面积	规划建筑面	2014 年新	截至 2014	在建的楼
------	------	-------	---------	---------	------

	(m ²)	积(m ²)	开工工程的楼面面积(m ²)	年12月31日已竣工工程的楼面面积(m ²)	面面积(m ²)
霸州温泉孔雀城示范区1期项目	37,000.00	10,855.00	10,855.00	—	10,855.00
霸州温泉孔雀城1期项目	181,067.00	228,735.00	38,035.09	—	38,035.09
合计	218,067.00	239,590.00	48,890.09	—	48,890.09

公司霸州区域配套住宅项目2014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)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)内预收房款(元)	平均售价(元/m ²)
霸州温泉孔雀城示范区1期项目	—	—	—	—	—
霸州温泉孔雀城1期项目	79,574.00	52,789.95	52,789.95	180,625,300.00	6,543.20
合计	79,574.00	52,789.95	52,789.95	180,625,300.00	—

公司大厂区域配套住宅项目2014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12月31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	26,963.00	32,067.00	32,067.00	—	32,067.00
潮白河孔雀城3-4期	381,921.00	447,494.00	—	401,800.00	—
潮白河孔雀城5.2期(英国宫7期)	38,386.00	138,975.00	5,139.00	—	108,459.12
潮白河孔雀城6-7	226,040.00	366,338.00	—	199,022.32	94,273.68

期					
潮白河孔雀城 8 期 (辛庄 200 亩)	133,334.00	217,747.00	9,047.00	—	213,046.94
潮白河孔雀英国宫 (含大卫城项目)	401,653.00	1,016,414.00	—	452,514.83	481,365.00
潮白河孔雀英国宫 4 期	67,801.00	146,385.00	—	—	142,000.00
潮白河孔雀英国宫 6 期	61,933.00	174,781.00	—	—	158,000.00
潮白河孔雀庄园 1 期	200,010.00	331,845.00	—	305,554.00	—
孔雀郡 1 期(田各庄 D+C)	113,115.00	349,723.00	349,723.00	—	349,723.00
孔雀城英国宫 8.1 期	79,340.00	211,560.00	211,560.00	—	211,560.00
孔雀城英国宫 9 期	103,400.00	245,023.00	245,023.00	—	245,023.00
孔雀城英国宫 10 期	178,731.00	448,658.00	365,115.50	—	365,115.50
孔雀城英国宫 8.2 期	172,414.45	457,721.41	457,721.41	—	457,721.41
孔雀城英国宫 11 期	57,200.00	93,646.06	185,700.00	—	185,700.00
合 计	2,242,241.45	4,678,377.47	1,861,095.91	1,358,891.15	3,044,054.65

公司大厂区域配套住宅项目 2014 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)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)内预收房款(元)	平均售价(元/m ²)
潮白河孔雀城 1.3 期	—	23,395.00	23,395.00	129,770,000.00	8,928.00
潮白河孔雀	2,058.08	491.92	314,955.92	1,791,539.00	9,396.00

雀城 3-4 期					
潮白河孔雀城 5.2 期 (英国宫 7 期)	1,102.28	94,655.80	94,656.82	767,180,322.00	8,066.00
潮白河孔雀城 6-7 期	4,499.67	62,024.33	273,211.33	600,410,802.00	8,366.00
潮白河孔雀城 8 期 (辛庄 200 亩)	2,735.76	2,367.36	171,864.36	440,193,642.00	13,072.00
潮白河孔雀英国宫 (含大卫城项目)	—	107,362.00	926,703.00	1,127,197,963.00	9,019.00
潮白河孔雀英国宫 4 期	3,230.53	109,993	130,619	1,250,193,435.00	8,883.00
潮白河孔雀英国宫 6 期	1,533.05	4,132.53	142,708.00	589,751,551.00	8,877.00
潮白河孔雀庄园 1 期	—	3,164.00	258,645.00	45,142,798.00	10,397.00
孔雀郡 1 期 (田各庄 D+C)	54,658.00	218,656.69	218,656.69	—	—
孔雀城英国宫 8.1 期	31,971.23	143,218.94	143,218.94	641,687,578.00	8,126.63
孔雀城英国宫 9 期	40,495.85	151,416.15	151,416.15	784,131,716.00	6,761.49
孔雀城英国宫 10 期	20,893.87	332,313.92	332,313.92	1,554,447,283.00	7,482.09
孔雀城英国宫 8.2 期	32,616.50	336,110.26	336,110.26	611,637,916.00	6,173.83
孔雀城英国宫 11 期	96,775.87	69,871.27	69,871.27	117,750,291.00	5,750.06
合计	292,570.69	1,662,400.00	3,588,345.66	8,661,286,836.00	—

公司怀来区域配套住宅项目 2014 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 12 月 31 日已竣工 工程的楼	在建的楼面 面积(m ²)

				面面积 (m ²)	
八达岭孔雀城 2 期	362,000.00	126,495.00	7,392.51	98,306.89	28,188.51
八达岭孔雀城 3-4 期	205,934.00	190,239.00	11,923.00	—	190,239.00
八达岭孔雀城 5 期	135,200.80	152,977.48	152,977.48	—	152,977.48
八达岭孔雀城 6.1 期	86,361.14	109,296.58	97,101.69	—	97,101.69
怀来三泉井项目	57,932.00	74,333.00	56,600.00	—	56,600.00
合 计	847,427.94	653,341.06	325,994.68	98,306.89	525,106.68

公司怀来区域配套住宅项目 2014 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) 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)内预收房款 (元)	平均售价 (元/m ²)
八达岭孔雀城 2 期	5,627.06	5,371.94	90,032.94	81,528,993.00	18,001.82
八达岭孔雀城 3-4 期	11,014.00	65,076.89	110,268.89	502,241,695.00	9,013.59
八达岭孔雀城 5 期	—	—	—	—	—
八达岭孔雀城 6.1 期	77,210.00	21,819.59	21,819.59	63,402,490.28	8,672.42
怀来三泉井项目	—	56,600.00	56,600.00	—	5,971.73
合 计	93,851.06	148,868.42	278,721.42	647,173,178.28	—

公司苏家屯区域配套住宅项目 2014 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 12 月 31 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	255,306.00	350,004.02	199,621.00	—	339,370.00
苏家屯孔雀城 2 期	174,974.00	260,822.00	94,039.00	—	94,039.00
苏家屯孔雀城 3 期	104,067.00	173,517.00	26,907.00	—	26,907.00
合 计	534,347.00	784,343.02	320,567.00	—	460,315.00

公司苏家屯区域配套住宅项目 2014 年销售情况表

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

	(m ²)	内已售或已 预售楼面面 积(m ²)	面面积(m ²)	(元)	
苏家屯孔雀城 1 期	65,577.91	69,083.93	131,482.93	414,905,200.00	7,037.67
苏家屯孔雀城 2 期	14,175.79	67,175.21	67,175.21	72,686,300.00	6,645.73
苏家屯孔雀城 3 期	6,493.78	19,350.68	19,350.68	23,811,100.00	4,675.35
合 计	86,247.48	155,610.00	218,009.00	511,402,600.00	—

公司香河区域配套住宅项目 2014 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 12 月 31 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	21,713.00	86,229.93	229.93	—	86,229.93
大运河孔雀城 英国宫一期	59,246.00	126,983.83	—	—	126,983.83
大运河孔雀城 5 期	165,946.15	233,229.11	—	168,002.11	65,227.00
大运河孔雀城 6 期	182,201.00	435,274.00	265,399.32	—	265,399.32
小 计	429,106.15	881,716.87	265,629.25	168,002.11	543,840.08

公司香河区域配套住宅项目 2014 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) 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) 内预收房款(元)	平均售价 (元/m ²)
大运河孔雀城一 期大公馆	1,090.28	17,411.72	53,088.72	256,134,046.00	6,417.89
大运河孔雀城英 国宫一期	11,935.89	115,048.11	115,048.11	222,625,192.00	7,215.82
大运河孔雀城 5 期	2,686.39	13,528.61	194,812.61	324,648,180.00	9,140.58
大运河孔雀城 6 期	96,872.60	134,027.40	134,027.40	368,933,509.00	5,524.10
小 计	112,585.16	280,015.84	496,976.84	1,172,340,927.00	—

香河区域内的香河孔雀城房地产开发有限公司的权益占比为 40%，开发的大运河孔雀城 6 期 10-12 月份销售 71,692.56 平方米。

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 12 月 31 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	94,296.00	292,038.00	114,002.00	—	225,851.00
无锡孔雀城 2 期	48,735.00	189,345.00	112,061.00	—	112,061.00
无锡工业用布厂项目	21,333.00	85,400.00	85,400.00	—	85,400.00
合计	164,364.00	566,783.00	311,463.00	—	423,312.00

项目名称	可供出售楼面面积 (m ²)	报告期 (2014 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) 内预收房款 (元)	平均售价 (元/m ²)
无锡孔雀城 1 期	38,423.00	106,365.00	106,365.00	743,117,405.00	7,492.00
无锡孔雀城 2 期	—	—	—	—	—
无锡工业用布厂项目	—	85,400.00	85,400.00	—	3,326.00
合计	38,423.00	191,765.00	191,765.00	743,117,405.00	—

无锡区域内的无锡幸福基业房地产开发有限公司的权益占比为 51%，开发的无锡孔雀城 1 期 7-12 月份销售 64,556.42 平方米。

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 12 月 31 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	125,775.00	358,861.00	105,921.00	—	238,847.00
镇江凌家湾一期	36,859.00	87,408.00	87,408.00	—	87,408.00
合计	162,634.00	446,269.00	193,329.00	—	326,255.00

公司镇江区域配套住宅项目 2014 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)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)内预收房款(元)	平均售价(元/m ²)
镇江孔雀城英国宫	23,876.00	55,592.00	113,145.00	388,382,488.00	5,986.00
镇江凌家湾一期	—	64,700.00	64,700.00	—	4,621.00
合计	23,876.00	120,292.00	177,845.00	388,382,488.00	—

公司嘉善区域配套住宅项目 2014 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12月31日已竣工工程的楼面面积(m ²)	在建的楼面面积(m ²)
嘉善颐和家园安置房项目	63,212	146,902	146,902.00	—	146,902.00
合计	63,212.00	146,902.00	146,902.00	—	146,902.00

公司嘉善区域配套住宅项目 2014 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)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)内预收房款(元)	平均售价(元/m ²)
嘉善颐和家园安置房项目	—	—	—	—	—
合计	—	—	—	—	—

公司廊坊区域配套住宅项目 2014 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	截至2014年12月31日已	在建的楼面面积(m ²)
------	-----------------------	-------------------------	---------------	----------------	--------------------------

			面积(m ²)	竣工工程的楼面面积(m ²)	
华夏铂宫	64,667.00	197,189.00	—	188,407.38	5,382.62
幸福城润园	180,676.00	530,626.00	23,478.85	533,552.85	—
幸福城朗园	81,318.00	283,836.00	14,227.00	133,497.00	156,519.00
幸福城雅园	113,806.00	321,271.00	—	278,407.38	40,134.62
幸福城欣园安置	102,856.00	273,757.00	210,175.27	309,675.27	—
公园海1.1期	100,785.00	305,598.00	14,628.00	68,001.54	237,596.46
公园海1.2期	72,004.00	159,989.00	—	—	159,989.00
公园海1.3期	122,667.00	372,219.00	280,961.61	—	344,064.61
公园海1.4期	63,598.00	163,443.00	155,975.32	—	155,975.32
公园海2.1期	67,820.00	175,141.00	188,268.00	—	175,141.00
大学里	362,221.20	1,033,201.57	566,600.00	—	824,316.00
廊坊大示范区	25,000.00	3,353.00	—	—	—
大学里示范区	14,667.00	2,500.00	—	—	—
合计	1,372,085.20	3,822,123.57	1,454,314.05	1,511,541.42	2,099,118.63

公司廊坊区域配套住宅项目 2014 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)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)内预收房款(元)	平均售价(元/m ²)
华夏铂宫	4,946.70	4,125.30	157,286.25	28,583,245.00	8,184.38
幸福城润园	17,125.63	37,730.37	323,506.37	257,413,081.00	7,899.87
幸福城朗园	20,054.84	62,086.34	182,597.34	269,927,988.00	9,141.24
幸福城雅园	18,564.56	26,505.82	224,248.29	163,426,344.00	11,076.68
幸福城欣园安置	656.17	41,734.83	213,470.83	197,472,570.00	4,799.27
公园海1.1期	12,640.47	49,441.53	226,983.37	358,621,302.00	7,292.76

公园海 1.2 期	21,880.40	95,702.28	110,772.60	629,456,460.00	8,935.18
公园海 1.3 期	19,980.23	140,055.49	151,166.22	796,440,852.00	8,166.64
公园海 1.4 期	4,028.82	21,138.43	21,138.43	83,679,178.00	7,910.50
公园海 2.1 期	36,324.08	94,513.32	94,513.32	533,581,280.00	6,918.62
大学里	281,267.15	315,366.29	315,366.29	1,474,837,111.00	6,774.02
廊坊大示范区	—	—	—	—	—
大学里示范区	—	—	—	—	—
合计	437,469.05	888,400.00	2,021,049.31	4,793,439,411.00	—

廊坊区域内的廊坊市幸福基业房地产开发有限公司的权益占比为 58.33%，开发的公园海 1.3 期项目 7-12 月份销售 5,384.15 平方米。

公司武清区域配套住宅项目 2014 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 12 月 31 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	291,170	420,522	233,084.90	—	465,264.90
合计	291,170	420,522	233,084.90	—	465,264.90

公司武清区域配套住宅项目 2014 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) 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) 内预收房款 (元)	平均售价 (元/m ²)
凤河孔雀城一期、二期	71,524.46	130,572.27	249,542.27	547,809,500.00	6,550.00
合计	71,524.46	130,572.27	249,542.27	547,809,500.00	6,550.00

文登区域配套住宅 2012 年开发项目占地面积 90,094 平方米，规划建筑面积 60,125 平方米，报告期内该区域未有竣工项目。

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

截止报告期末，公司主要房地产储备情况如下：

区域	持有土地面积(平方米)	持有房屋规划面积(平方米)	拟发展作销售的土地面积(平方米)	拟发展作销售的房屋规划面积(平方米)	拟发展作出租的土地面积(平方米)	拟发展作出租的房屋规划面积(平方米)
固安大区	2,487,066	4,125,075	2,126,535	3,644,972	360,531	480,103
大厂大区	1,373,860	2,733,280	1,294,453	2,570,109	79,407	163,171
沈阳大区	230,006	345,009	230,006	345,009	0	0
环上海大区	364,099	639,335	275,365	461,868	88,734	177,467
廊坊大区	7,094	17,734	7,094	17,734	0	0
丰台平台	31,142	140,562	31,142	140,562	0	0
合计	4,493,267	8,000,995	3,964,595	7,180,254	528,672	820,741

一级土地整理情况(截止2014年12月31日)		
区域	一级土地整理面积(平方米)	一级土地整理房屋规划面积(平方米)
固安大区	3,107,333.33	5,011,333.33
大厂大区	1,169,333.33	2,338,666.67
沈阳大区	898,000.00	1,347,000.00
环上海大区	1,657,663.90	3,742,533.27
廊坊大区	37,333.52	93,333.80
合计	6,869,664.08	12,532,867.07

截至报告期末，公司主要项目出租情况如下：

种类	产权主体	可供出租面积(m ²)	已出租面积(m ²)	出租率(%)	2014年已收房租(万元)	平均基本租金(万元/m ²)
住宅配套	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	3,663.00	3,663.00	100	70.35	0.0192
住宅配套	大厂京御房地产开发有限公司	7,460.59	3,452.65	46	28.10	0.0081
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	28.72	0.0672
住宅配套	固安京御幸福房地产开发有限公司	10,537.89	2,536.92	24	57.17	0.0225

住宅配套	固安幸福基业资产管理有限公司	6,681.09	4,774.03	71	6.89	0.0014
住宅配套	廊坊京御房地产开发有限公司	13,443.19	13,443.19	100	215.24	0.0160
住宅配套	廊坊京御房地产开发有限公司	22,582.36	13,110.26	58	135.86	0.0104
住宅配套	廊坊京御房地产开发有限公司	42,595.47	31,422.27	74	479.84	0.0153
小计	—	111,575.21	72,829.73	—	1,022.17	0.0140

截至报告期末，公司财务融资情况如下：

报告期末公司融资总金额 301.95 亿，其中银行贷款余额 70.75 亿，信托、资管等其他融资余额 231.19 亿；期末公司对外担保金额 297.02 亿元，均为对控股子公司担保。利息资本化金额为 25.3 亿。本期公司融资加权平均利息率为 9.64%，其中银行贷款的平均利息成本 7.22%，信托、资管等其他融资的平均利息成本 10.43%。最高项目融资成本为 13.9%。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
环北京区域	25,837,903,895.36	24.45
沈阳区域	1,047,644,596.10	288.35

主营业务分地区情况的说明

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) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	16,193,922,419.66	14.21	9,943,755,630.76	13.42	62.86	销售回款及借款增加
应收账款	5,137,478,783.26	4.51	1,744,285,741.59	2.35	194.53	园区业务结算增加
存货	78,316,032,901.06	68.72	54,057,757,368.54	72.96	44.87	园区土地整理、基础设施建设、工程施工、开发成本增加
投资性房地产	421,480,730.81	0.37	218,558,492.04	0.29	92.85	房产项目持有目的由出售变为自持，由存货项目转入

固定资产	1,645,757,105.68	1.44	759,632,251.62	1.03	116.65	在建工程完工转固
无形资产	455,023,960.06	0.40	348,857,853.11	0.47	30.43	土地使用权增加
长期待摊费用	12,566,777.40	0.01	2,737,120.63	0.00	359.12	房屋装修支出增加
递延所得税资产	406,077,474.88	0.36	281,742,685.88	0.38	44.13	坏账准备及可抵扣亏损增加
短期借款	7,938,000,000.00	6.97	3,394,600,000.00	4.58	133.84	业务规模扩大,借款增加
应付票据	2,099,403,324.00	1.84	450,000,000.00	0.61	366.53	采用票据结算方式增加
应付账款	11,790,980,058.50	10.35	5,815,528,326.06	7.85	102.75	业务规模扩大,应付工程款增加
应交税费	1,762,762,073.70	1.55	332,959,701.17	0.45	429.42	本期期末将预交的营业税、土地增值税、企业所得税等报表重分类调整至其他流动资产
应付利息	37,825,835.45	0.03	25,120,431.27	0.03	50.58	期末按照约定的利率计提的应付尚未到期的信托借款和银行借款的利息增加
其他应付款	3,219,929,975.39	2.83	2,459,728,574.86	3.32	30.91	代收代付入园企业的土地款增加
一年内到期的非流动负债	13,279,998,858.38	11.65	6,407,200,537.48	8.65	107.27	一年内到期的长期借款增加
其他流动负债	395,891,313.04	0.35	294,921,812.72	0.4	34.24	年末结算房地产项目增加相应待清算土地增值税增加
长期借款	9,488,610,300.00	8.33	7,303,900,000.00	9.86	29.91	业务规模扩大,借款增加

(四) 核心竞争力分析

报告期内，公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

1、模式领先：公司产业新城业务模式，在符合“PPP”的业务规则下，按照“政府主导、企业运作、合作共赢”的原则，在土地整理投资、基础设施建设、公共设施建设和产业招商服务、市政运营服务等方面，华夏幸福与地方政府进行全面合作，共同决策、共同推进。双方紧密协作，优势互补，创造出“1+1>2”的效果。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，在新型城镇化大背景下，华夏幸福坚持以人为本的新型城镇化发展模式，致力于使人们的经济收入、健康医疗、文化教育、生活服务、休闲娱乐等方面的水平得到全面提升，居住与就业质量得到全面改善，享受现代城市的美好生活。

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“巩固京津冀、布局长江经济带、谋划一带一路与自贸区”的增长策略。截至报告期末，公司事业版图遍及大北京区域的固安工业园区、固安新兴产业示范区、大厂潮白河工

业区、大厂新兴产业示范区、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、涿鹿园区、昌黎园区、滦平金山岭园区；长江经济带的无锡园区、镇江园区、嘉善园区、溧水园区；以及苏家屯园区等。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，将产业创新具化为产业联盟的发展模式和创新孵化两大发展路径，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，运用多种金融工具，通过资本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。截至报告期末，已完成 52 个具有明确行业属性产业园的谋划和布局。

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，以十二大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。通过就业机会、公共服务、生活服务、商业服务、休闲体验、文化服务、商务服务、生态环境、创业环境等 9 大幸福触媒，以提升人的幸福感为出发点建设幸福城市。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，北京八中固安分校已于 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。

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。

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。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资额共计 54.21 亿，较 2013 年度降低 28.58%，具体情况如下：

序号	名称	主营业务	投资金额	持股比例
1	固安京御幸福房地产开发有限公司	房地产开发(凭资质证经营)、工业厂房开发与经营	900,000,000.00	44.83%
2	三浦威特园区建设发展有限公司	园区基础设施建设与管理，土地整理，供热投资、污水处理	1,500,000,000.00	100%
3	大厂九通基业投资顾问有限公司	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	45,000,000.00	100%
4	廊坊市云天楼房地产开发有限公司	房地产开发与销售（凭资质经营）	300,000,000.00	100%
5	北京丰科建房地产开发有限公司	房地产开发，销售自行开发的商品房	630,000,000.00	100%
6	无锡幸福基业房地产开发有限公司	许可经营项目：房地产开发与经营（凭有效资质证书经营）。一般经营项目：房屋租赁服务（上述经营范围凡涉及专项审批的经批准后方可经营）	900,000,000.00	100%
7	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%
8	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	51%
9	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%
10	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%
11	华夏幸福资本管理有限公司	企业管理咨询	1,200,000.00	100%
12	大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	房地产开发与经营、房地产销售、物业管理、对房地产业的投资	115,000,000.00	100%
13	香河京盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营；工业厂房开发与经营。（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）	300,000,000.00	90%

		方可开展经营活动)		
14	无锡孔雀郡房地产开发有限公司	房地产开发与经营(凭有效资质证书进行)。 (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)	20,000,000.00	100%

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

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	计提减值准备金额	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	2013/12/6	2014/1/13	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	100,000,000.00	2014/5/13	2014/11/19	浮动收益	1,978,082.19	100,000,000.00	1,978,082.19	是		否	否	自有资金
交行廊坊分行	非保本浮动收益	200,000,000.00	2014/10/11	2014/12/29	浮动收益	1,644,931.51	200,000,000.00	1,684,931.52	是		否	否	自有资金
交行廊坊分行	保本保收益型	300,000,000.00	2014/5/13	2014/6/12	浮动收益	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	2014/5/16	2014/6/30	浮动收益	1,255,068.49	200,000,000.00	1,255,068.49	是		否	否	自有资金
兴业	保本	200,000,000.00	2014/5	2014/6/	浮动收	715,068.49	200,000,000.00	715,068.49	是		否	否	自有

银行 北京 永定 门支 行	浮动 收益 型		/13	12	益								资金
兴业 银行 北京 永定 门支 行	保本 浮动 收益 型	300,000,000.00	2014/5 /10	2014/6/ 27	浮动收 益	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	2014/5 /16	2014/6/ 27	浮动收 益	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	2014/5 /20	2014/6/ 24	浮动收 益	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	2014/6 /27	2014/8/ 26	浮动收 益	1,643,835.62	200,000,000.00	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	2014/6 /12	2014/8/ 11	浮动收 益	3,281,095.89	400,000,000.00	3,281,095.89	是		否	否	自有 资金
招行 世纪	非保 本浮	400,000,000.00	2014/6 /25	2014/8/ 29	浮动收 益	3,846,575.34	400,000,000.00	3,846,576.00	是		否	否	自有 资金

城支行	动收益												
兴业银行北京永定门支行	保本浮动收益型	400,000,000.00	2014/6/24	2014/6/27	浮动收益	124,931.51	400,000,000.00	124,931.51	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	500,000,000.00	2014/7/4	2014/12/22	浮动收益	8,901,369.86	500,000,000.00	9,057,534.25	是		否	否	自有资金
招行世纪城支行	非保本浮动收益	100,000,000.00	2014/7/3	2014/9/2	浮动收益	935,890.41	100,000,000.00	935,890.00	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	2014/7/9	2014/9/3	浮动收益	3,375,342.47	400,000,000.00	3,375,200.00	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	2014/7/15	2014/10/17	浮动收益	5,562,739.73	400,000,000.00	5,562,800.00	是		否	否	自有资金
兴业银行北京永定门支行	保本	200,000,000.00	2014/8/30	2014/11/19	浮动收益	1,686,575.34	200,000,000.00	1,707,397.26	是		否	否	自有资金

行													
交行 廊坊 分行	保本	600,000,000.00	2014/8 /29	2014/9/ 28	浮动收 益	2,317,808.22	600,000,000.00	2,395,068.49	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	2014/8 /7	2014/9/ 23	浮动收 益	2,678,356.16	400,000,000.00	2,678,400.00	是		否	否	自有 资金
招行 世纪 城支 行	非保 本浮 动收 益	1,000,000,000.00	2014/1 0/11	2014/12 /18	浮动收 益	9,687,671.23	1,000,000,000. 00	9,688,000.00	是		否	否	自有 资金
招行 世纪 城支 行	非保 本浮 动收 益	700,000,000.00	2014/1 0/14	2014/11 /21	浮动收 益	3,716,712.33	700,000,000.00	3,717,000.00	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	2014/1 0/22	2014/12 /17	浮动收 益	3,129,863.01	400,000,000.00	3,130,000.00	是		否	否	自有 资金
光大 银行 世纪 城支 行	保本 浮动 收益 型	500,000,000.00	2014/1 1/7	2014/12 /15	浮动收 益	2,550,684.93	500,000,000.00	2,550,684.93	是		否	否	自有 资金
交行 廊坊 分行	保本 浮动 收益 型	200,000,000.00	2014/1 1/20	2014/12 /22	浮动收 益	824,109.59	200,000,000.00	824,109.59	是		否	否	自有 资金
交行	保本	400,000,000.00	2014/1	2014/12	浮动收	1,713,972.60	400,000,000.00	1,713,972.60	是		否	否	自有

廊坊分行	浮动收益型		1/6	/10	益								资金
工行霸州支行	保本浮动收益型	10,000,000.00	2014/5/14	2014/6/23	浮动收益	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	2014/6/20	2014/8/19	浮动收益	1,610,958.90	200,000,000.00	1,610,958.90	是		否	否	自有资金
工行大厂支行	保本浮动收益型	50,000,000.00	2014/7/2	2014/7/16	浮动收益	78,356.16	50,000,000.00	78,356.16	是		否	否	自有资金
工行朝阳支行	保本浮动收益型	200,000,000.00	2014/8/29	2014/10/8	浮动收益	1,008,219.18	200,000,000.00	1,008,219.18	是		否	否	自有资金
工行朝阳支行	保本浮动收益型	200,000,000.00	2014/11/6	2014/12/16	浮动收益	964,383.56	200,000,000.00	964,383.56	是		否	否	自有资金
合计	/	9,760,000,000.00	/	/	/	71,019,755.41	9,760,000,000.00	71,163,893.41	/		/	/	/

(2) 委托贷款情况

单位:元 币种:人民币

借款	委托贷款金	贷款	贷款利	借款	抵押	是否	是否	是否	是否	资金	关联	预期收益	投资
----	-------	----	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	------	----

方名称	额	期限	率	用途	物或担保人	逾期	关联交易	展期	涉诉	来源并说明是否为募集资金	关系		盈亏
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	
无锡幸福基业房地产开发有限公司	300,000,000	2年	12	无锡幸福基业房地产开发有限公司		否	否	否	否	自有资金		72,000,000.00	

委托贷款情况说明

无

3、募集资金使用情况**(1) 募集资金总体使用情况**

□适用 √不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

□适用 √不适用

(3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

4、主要子公司、参股公司分析

公司名称	主要业务	权益比例	注册资本(元)	本年度营业收入(元)	本年度净利润(元)	本年末总资产(元)	本年末净资产(元)
廊坊京御房地产开发有限公司	房地产开发	100%	700,000,000.00	3,928,528,963.23	2,449,589,417.13	40,860,639,330.79	1,651,799,108.19
大厂京御房地产开发有限公司	房地产开发	100%	200,000,000.00	2,040,637,287.00	338,681,533.53	7,343,801,822.65	390,990,730.64
固安京御幸福房地产开发有限公司	房地产开发	48.27%	2,900,000,000.00	2,761,209,452.00	230,052,486.04	15,743,776,049.85	5,433,273,080.18
永定河房地产开发有限公司	房地产开发	100%	408,100,000.00	2,239,574,207.00	393,115,673.24	5,174,282,424.21	885,804,560.28
廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	房地产开发	100%	990,000,000.00	2,352,167,185.00	187,688,312.10	8,236,159,351.57	1,336,177,735.99
九通基业投资有限公司	园区开发与建设	55.02%	3,090,000,000.00	0	428,592,562.48	16,694,863,078.26	4,998,444,322.93
三浦威特园区建设发展有限公司	园区开发与建设	100%	500,000,000.00	3,783,714,416.29	107,720,706.98	18,031,185,825.37	3,383,570,380.22
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	园区开发与建设	100%	550,000,000.00	2,291,057,700.44	356,303,698.96	8,276,206,299.08	1,202,843,994.89

5、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业竞争格局和发展趋势**

2014 年房地产行业整体表现为“量跌价平”，未来“长期市场主导，短期政策托底”，将要进入增长放缓的下半场。主流地产商积极谋求转型、探索业务创新，越来越多的企业开始进入产业服务领域。

当前传统行业产能过剩，投资放缓、出口疲软，人口红利、改革红利逐步消退，原有的经济增长模式难以为继，在这种形势下产业结构调整升级、推动创新创业，将成为中国经济发展的两大主旋律。大环境驱动下，产业服务将会持续升温，探索多样化的产业增值服务、不断提高产业服务能力迫在眉睫。

从未来趋势看，长期房地产的支撑点仍然存在，新型城镇化趋势不改，但在方式上将更加以人为本、集约用地、规范土地使用。推进新型城镇化涉及经济、社会、民生的发展需求日益增加，而统筹城镇化和区域产业转型升级的发展路径具备充分发展空间。

(二) 公司发展战略

公司秉承“推动中国产业升级”的伟大使命，始终坚持“打造产业新城，建设幸福城市”的发展战略，努力使所开发的区域“经济发展、社会和谐、人民幸福”，致力于成为全球“产业新城”引领者。

公司的产业新城业务模式与未来中国新型城镇化快速推进、产业结构调整的主线高度契合，发展潜力巨大，公司将长期坚持并不断发展完善。未来，公司将继续优化和升级公司的业务模式，致力于打造“以企业服务为核心”的平台生态体系，打开价值链、充分引入外部资源进行合作，探索业务模式中更多的利润增长点。

在增长方面，2015年，面对新型城镇化的大趋势和新动向，公司将围绕国家三大战略重点区域进行拓展布局，巩固京津冀，积极布局长江经济带，谋划卡位“一带一路”和自贸区，并尝试在海外开展业务。面对日益激烈的行业竞争，公司将研发适用不同客户需求的产品，以构建公司完整产品体系，包括产业新城、创新中心、总部经济商务港、各类产业园等，未来仍将加快丰富产品线、持续创造新盈利点。

公司将持续打造核心竞争力。第一，面对未来中国产业结构调整、创新创业的大趋势，公司将开创性地打造传统转移、产业联盟、创新孵化等多类方式，为所开发区域的产业发展提供整体解决方案，提升产业服务的核心能力。第二，地产业务将实现从“资源导向竞争”向“用户需求为中心”的战略转型，通过结合区域特色的产品设计提升产品价值，提高周转率。第三，公司还将注重培养业务团队的经营意识、吸引具有创业精神的企业家，打造“合伙人”团队，以释放组织潜力。

(三) 经营计划

公司预计2015年的销售额为615亿元，预计园区住宅配套、城市地产施工面积合计约2,016.35万平方米，预计竣工面积合计约375.47万平方米。

2015年度园区住宅配套、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	738.27	144.00
2、大厂大区	636.57	119.28
3、沈阳大区	84.06	16.70
4、环上海大区	133.00	30.40
小计	1,591.89	310.38
二、城市地产		
1、廊坊大区	323.12	41.82
2、丰台片区	59.17	0
3、天津片区	42.17	23.27
小计	424.46	65.09
合计	2,016.35	375.47

针对公司的 2015 年经营计划，公司将做好以下几个方面的工作：

1、推动战略变革的谋划和实施落地。（1）实施组织变革，培养愿意与公司长期共同发展的经营者，激发组织的主观能动性，释放生产力。（2）打造以“企业服务”为核心的平台生态体系，定位目标企业客户种类，明确不同类型客户的需求，为每种目标客户有针对性地设计解决方案。

2、推动业绩达成。（1）巩固京津冀，积极布局长江经济带，谋划卡位“一带一路”及自贸区；沿重点产业的区域布局谋划产业园新产品的独立拓展。（2）建立以区域为单元的核算体系；优化投资结构，推进以区域为单元的投资管理体系落地实施；合理规划区域开发，提升盈利能力。（3）构建公司完整产品体系，增加产品宽度及厚度：推动白洋淀科技新城、“智慧城市”建设，突破南方经济发达区域产品模式；住宅地产针对不同客群的需求，打造多种产品模式；创新中心、总部经济商务港等创新产品实现业绩突破。（4）打造区域价值支撑要素，提升区域价值。

3、打造竞争力。（1）提升产业服务能力：打造产业发展的生态系统，提升产业运营商所需软环境；建立投资干预体系；多种方式打造产业园区。（2）打造 G45 高科技走廊，各产品线全面打造标杆示范，提升影响力。（3）搭建端到端评价体系，

固化端到端操盘流程，全面提升端到端操盘能力。（4）住宅地产实现向以用户需求为核心的战略转型，建立市场监控与预警机制，实现高周转。（5）推动公司资产管理，保障公司资产保值增值。（6）从目标及经营计划、核算体系、团队建设、经营复盘、组织绩效、授权六大方面落实以区域为单元的经营体系。

5、完善机能建设。（1）建立对外合作体系，撬动外部资金和能力。（2）建立战略管理体系，确保公司战略执行到位。（3）持续推动成本优化，提高成本管控水平。（4）强化审计内控体系建设。（5）完成公司信息化规划，推动重点项目上线。（6）建设品牌体系，关注社会责任，打造领先品牌。

6、加强班子建设与管理。打造卓越班子，建立释放组织潜力的人力资源配套体系，建设“以人为本”的企业文化，打造人力、财务、运营基石团队。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

为完成 2015 年度的经营计划和工作目标，预计公司的资金需求较大，公司将通过自有资金、销售资金回笼、商业银行贷款及资本市场融资等途径和方式来解决。

(五) 可能面对的风险

1、市场风险：2015 年中国宏观经济形势依然不明朗。受经济增长速度及结构调整、区域发展环境、房地产市场及舆论环境、城市开发与投资环境等因素的影响，公司业务发展存在一定的不确定性。公司将随市场变化步伐调整业务步伐，优化经营策略，减小相关市场风险。

2、政策风险：公司所面临的政策风险主要为产业政策、土地政策、财政税收政策、金融货币政策等风险。随着改革的继续深入，以上政策面临更多不确定性，公司将继续加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化业务发展方向，做好政策风险的应对工作。

4、财务风险：经济新常态下，受宏观政策或其他突发事件的影响，资本市场变动可能导致公司面临财务风险。公司将继续凭借良好信誉获取金融机构融资，同时注重融资创新，降低融资成本，确保现金流安全。

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

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

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

2014年3月，公司根据中国证券监督管理委员会令第57号《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》以及中国证券监督管理委员会公告[2013]43号《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的有关规定，对《公司章程》中现金分红政策进行了调整，现《公司章程》中现金分红政策为：公司优先采用现金分红的利润分配方式，公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。利润分配的条件、期间间隔和最低比例分别为：1、在公司累计未分配利润期末余额为正、当期可分配利润为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，未来三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的百分之三十。在确保足额现金股利分配的前提下，公司可以另行增加股票股利方式分配利润。公司采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，且利润分配政策不得违反国家相关法规的规定。公司应当采取有效措施保障公司具备现金分

红能力，在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。2、公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照本章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

- (1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；(4) 公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

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

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2014年	10	8	0	1,058,303,772.00	3,537,537,462.28	29.91
2013年	0	1.50	0	198,431,957.25	2,714,894,781.44	7.31
2012年	0	2.30	0	202,841,556.30	1,783,624,332.26	11.37
2013年中期	5	1.50	0	132,287,971.50	1,769,225,273.70	7.48

五、积极履行社会责任的工作情况

(一). 社会责任工作情况

华夏幸福致力于成为全球产业新城的引领者，坚持“以产促城、以城带产、产城融合、城乡一体”的理念，确立以产业新城为核心产品的业务模式，为区域制定精准

的战略定位、构建产业集群，建设产业园区、城市核心区、生态居住区，打造可持续发展的产业新城。公司的社会责任主要体现在以下几个方面：

1、股东权益维护

公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规和公司规章制度的要求，建立并不断完善公司的法人治理结构及“三会”议事规则。公司制度及议事规则中，明确了公司各类事项的决策、执行、监督权力及义务的划分，形成了权力机构、决策机构、经营机构和监督机构科学分工、各司其责、有效制衡的治理结构。2014 年度，公司业绩稳步上涨，全年销售额达到 512.54 亿元，同比上涨 36.96%。全年实现营业收入 268.86 亿元，净利润 35.38 亿元。公司拟实施的 2014 年度利润分配方案中，决定以 2014 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 股送红股 10 股（含税），同时向全体股东每 10 股派发现金股利 8 元（含税），共计送红股 1,322,879,715 股，共计派发现金股利 1,058,303,772.00 元。

公司建立了完善的投资者沟通机制，公平对待所有股东和投资者，在保证信息披露及时、完整、准确原则的前提下，通过投资者热线、投资者信箱、上海证券交易所上市 e 互动平台、接待投资者调研访谈等多种途径与方式，加深与广大投资者的交流与沟通，倾听投资者的声音，使投资者更深入地了解公司，为其投资决策提供有力支持。

2、员工权益保护

截止 2014 年末，公司拥有员工 12,156 名，根据公司发展现状和人力资源管理策略，按照“适应市场环境，体现人才价值，发挥激励作用”的原则，为员工提供有竞争力的薪酬福利待遇。公司注重人才的持续发展培养，拥有非常完善的培训体系，针对不同类型的员工，提供不同类别的业务培训、入模培训以及职业素质培养。

此外，公司还为员工提供了 360° 贴心的福利体系。通过三项“幸福工程”，即为员工提供食堂、带薪健身和免费干洗衣物的服务，让所有的员工都感受到来自公司的关爱，以透明、人性化的福利制度满足员工需求。报告期内，公司还成立了“酷跑”俱乐部，定期组织员工活动，“酷跑”俱乐部多名成员还参加了北京国际马拉松及香港马拉松比赛。

3、安全生产与质量管控

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

4、环境保护与资源节约

公司致力于成为中国特色城镇化的最佳实践者，旗下运营的产业新城和地产项目均积极满足“集约、智能、绿色、生态”的新型城镇化的要求。

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

5、利益相关方权益

华夏幸福连续多年举办合作伙伴大会，公司正在以产业新城为载体，以产业促进和服务为内核，打造开放式的平台生态系统。这一平台生态系统，希望聚集同道中人，基于共同的理念，形成一个目标一致、平等且互相尊重的合作平台，所有的企业为了共同的目标而汇聚力量，并共享成果。通过这一平台生态系统，促进平台上的各方主动创新、良性互动，通过与合作各方构建价值共同体，共同打造一个共赢的合作平台，多业务兑现区域开发价值，最终达成商业价值与社会价值的最大化，真正的实现幸福共享。

未来，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，坚持产业新城业务模式，坚持成为全球“产业新城”引领者这一宏伟愿景，努力使所开发的区域经济发展、社会和谐、人民幸福。

(二). 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

无

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

三、资产交易、企业合并事项

√适用□不适用

(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。
2014年3月31日,公司与河北盛宇房地产开发有限公司(以下简称“河北盛宇”)签署《合作框架协议书》,公司全资子公司京御地产将以3亿元收购香河京盛房地产开发有限公司90%股权;2014年8月11日,京御地产与河北盛宇就此事项签署《股权转让协议》,截至报告期末,股权变更已完成,京御地产持有香河京盛房地产开发有限公司90%股权。	详见公司2014年4月1日及2014年8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2014-046号及临2014-138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	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业)	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	所涉及的债权债务是否	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

					合并)			已全部过户	已全部转移		
廊坊京御房地产开发有限公司	大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	2014年5月28日	212,000,000.00	858,117.20	0	否	协议定价	是	是	0.02%	
廊坊京御房地产开发有限公司	香河县胜强房地产开发有限公司	2014年12月18日	227,893,500.00	0	0	否	协议定价	是	是	0	

收购资产情况说明

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。截止本报告期末，大厂誉昌股权变更已办理完毕。

2014 年 12 月 18 日，京御地产与香河县胜强工贸有限公司、马申茂、马金海签署《股权转让协议》，京御地产收购香河县胜强房地产开发有限公司 100% 股权，股权转让价款为 46,468,013.17 元，京御地产承担香河县胜强房地产开发有限公司对外债务 181,425,486.83 元。截至本报告期末，香河县胜强房地产开发有限公司股权变更手续正在办理中。

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	25,539,971.52	否	协议定价	是	是	0.7	
华鑫国际信托有限公司	无锡幸	2014年	490,000,000	-6,251,341.97	0	否	协议定	是	是	0	

司	福基业房地产开发有限公司	6月20日					价				
---	--------------	-------	--	--	--	--	---	--	--	--	--

出售资产情况说明

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。截至报告期末,金山岭房地产开发有限公司股权变更已办理完毕。

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

适用 不适用

五、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
2014年7月16日,公司召开第五届董事会第十六次会议,审议通过了《关于下属公司三浦威特向关联方借款的关联交易议案》,三浦威特拟向由固安县农村信用合作联社、廊坊市城郊农村信用合作联社、永清县农村信用合作联	详见公司2014年7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上的公告,公告编号为临2014-122号。

社、大城县农村信用合作联社及三河市农村信用合作联社组成的社团贷款人借款人民币10,000万元，借款期限为1年。截至本报告期末，该项交易尚未实施。	
2014年10月21日，公司召开第五届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于下属公司三浦威特及大厂鼎鸿向关联方借款的议案》，三浦威特拟向廊坊银行股份有限公司营业部借款人民币5,800万元；大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司拟向廊坊银行股份有限公司营业部借款人民币3,400万元，借款期限均为1年。	详见公司2014年10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上的公告，公告编号为临2014-173号。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

一、公司于2014年1月13日召开第五届董事会第二次会议，审议通过了《关于下属公司大厂回族自治县弘润商贸有限公司向关联方借款的关联交易的议案》（详见公司于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上的公告，公告编号为临2014-010号）。

2014年8月29日，大厂回族自治县弘润商贸有限公司（以下简称“大厂弘润”）与廊坊市城郊农村信用合作联社签署编号为廊坊市城郊联社农信借字2014第34802014235194的《企业借款合同》，贷款金额1亿元。

二、公司于2014年10月21日召开第五届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于商标许可使用的关联交易的议案》（详见公司于2014年10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上的公告，公告编号为临2014-172号）。（详见公司于2014年10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上的公告，公告编号为临2014-172号）。

2014年10月22日，公司与华夏控股签署了《商标使用许可合同》，公司取得华夏控股在国家工商总局商标局注册的九项商标的许可使用权，由公司及其子公司在经营过程中无偿使用，许可方式为普通许可，商标许可使用的期限自2014年10月27日起至2017年10月26日止，在许可期限内，公司及其子公司可无偿使用该等商标。

(二) 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：元 币种：人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的						

		名称	主营业务	注册资 本	总资产	净资产	净利润	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 开展经 营活 动）	10,000	0	0	0	无
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
华夏控 股	控股股 东	华夏幸 福（深 圳）创 业投资 基金企 业（有 限合 伙）	受托管 理股权 投资基 金（不 得以公 开方式 募集资 金，不 得从事 公开募	10,000	0	0	0	无

			集基金 管理业 务)					
华夏控 股	控股股 东	华夏幸 福（上 海）股 权投资 基金合 伙企业 （有限 合伙）	股权投 资，股 权投资 管理， 创业投 资，资 产管 理，实 业投 资，资 产管 理，投 资理 ，投 资咨 询，企 业管 理咨 询（以 上咨 询均 除经 纪）， 仓 储 （除危 险品）	10,000	0	0	0	无

共同对外投资的重大关联交易情况说明

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%。

华夏幸福（深圳）创业投资基金企业(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（深圳）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（深圳）创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%。

华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（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（上海）产业投资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（上海）产业投资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

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
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	129.43
报告期末对子公司担保余额合计（B）	297.02
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	297.02
担保总额占公司净资产的比例（%）	177.74
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	261.62
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	35.40
上述三项担保金额合计（C+D+E）	297.02
担保情况说明	<p>担保总额超过净资产50%部分的金额为210.04亿元，其中174.64亿元与“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。</p> <p>本公司及下属子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责任担保，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》</p>

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 193.36 亿元。

3 其他重大合同

无

七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(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	如未能及时履行说明未履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	控股股东华夏控股	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	长期有效	是	是	无	无

			公司及本公司拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知上市公司，在通知中所指定的合理期间内，上市公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则尽力将该商业机会给予上市公司。4、如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。					
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	实际控制人王文学	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	长期有效	是	是	无	无

			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。					
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	控股股东华夏控股	1、本公司将善意履行作为上市公司股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。本公司将严格按照中国《公司法》以及上市公司《公司章程》的规定，促使经本公司提名的上市公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任。2、保证本公司及本公司关联企业原则上不与上市公司发生关联交易。3、如将发生不可避免的关联交易，本公司将促使此等交易严格按照法律法规、公司章程和公司有关规定履行有关程序；与上市公司依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常商业条件进行，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。4、本公司及本公司关联企业将严格和善意履行与上市公司签订的各种关联交易协议，不	长期有效	是	是	无	无

			会谋求任何超过上述协议规定以外的利益或收益。					
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	实际控制人王文学	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
与重大资产重组相关的承诺	其他	控股股东华夏控股	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
与重大资	其	实	保证上市公司在人员、	长期有效	是	是	无	无

产重组相关的承诺	他	际控制人王文学	资产、财务、机构、业务方面的独立。					
其他承诺	分红	上市公司华夏幸福	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、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称		中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬		110

境内会计师事务所审计年限		3
--------------	--	---

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

公司于 2014 年 9 月 12 日召开公司 2014 年第九次临时股东大会，审议通过了《关于继续聘任中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）的议案》，同意继续聘任中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务审计机构和内部控制审计机构，其中，财务审计费用 110 万元，内控审计费用 60 万元。

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

无

十、面临暂停上市和终止上市风险的情况

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施

无

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

无

十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

无

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

(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 日就合作开发建设经营约定区域签署《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)。

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》，公司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）。
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）。

2014 年 12 月 30 日，公司与保定市人民政府为进一步明确双方合作建设经营白洋淀科技城的相关权利义务，签署了《关于整体合作建设经营白洋淀科技城合作协议》及《关于整体合作建设经营白洋淀科技城合作协议结算资金来源专项补充协议》。（详见公司 2014 年 12 月 31 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 2014-219）。

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）。公司与任丘市人民政府于 2014 年 7 月 16 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的补充协议》及《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的专项结算补充协议》，双方就此前签署的《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》中约定的开发建设进度及结算等事宜达成补充协议及专项结算补充协议（详见公司 2014 年 7 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 2014-120）。
5. 公司与文安县人民政府于 2014 年 7 月 1 日签署《关于整体合作开发建设经营文安县约定区域的合作协议的补充协议》，将公司负责的委托区域总占地面积由原协议

约定的约 21 平方公里增加至约 24.2 平方公里(详见公司 2014 年 7 月 2 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 2014-107)。

6. 公司与涿鹿县人民政府于 2014 年 7 月 16 日签署《关于整体合作开发建设经营河北省涿鹿县约定区域的合作协议》及《关于整体合作开发建设经营河北省涿鹿县约定区域的合作协议的专项结算补充协议》,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(详见公司 2014 年 7 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 2014-118)。
7. 公司与霸州市人民政府于 2014 年 7 月 16 日签署《关于整体合作开发建设经营河北省霸州市约定区域的合作协议》及《关于整体合作开发建设经营河北省霸州市约定区域的合作协议的专项结算补充协议》,协议约定公司与霸州市人民政府合作开发建设经营的委托区域扩展至 107.2 平方公里(详见公司 2014 年 7 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 2014-119)。

(二) 报告期内,公司签订的重大合同情况:

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对“固安农业产业化示范区项目”进行开发、建设与经营(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)。
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);公司间接控股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）。

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）。
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）。
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）。
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）。
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）。
8. 公司与国能集团有限公司于 2014 年 9 月 4 日签署《战略合作协议》，协议约定双方将在全国范围内推动国能集团有限公司基于北斗系统的新能源产业链相关产业项目落地（具体内容详见公司 2014 年 9 月 5 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 2014-146）。
 9. 公司与 APG-ALARM-ASIA（以下简称“AAA”）于 2014 年 9 月 6 日签署《战略合作框架协议》，合作内容包括公司协助 AAA 推广其在华业务、拓展大陆市场以及 AAA 到公司或公司下属子公司运营的产业园区或城市产业综合体进行业务拓展，投资和建设等。（具体内容详见公司 2014 年 9 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 2014-156）。
 10. 公司间接全资子公司华夏幸福航空产业投资有限公司与北京通用航空有限公司、山东通用航空服务有限公司、湖北蔚蓝国际航空学校有限公司、上海捷德航空技术有限公司及北京华商创想科技有限公司于 2014 年 11 月 12 日签署《战略合作框架协议》，决定建立“中国通用航空企业联盟”。（具体内容详见公司 2014 年 11 月 12 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 2014-178）。
 11. 公司与北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东”）于 2015 年 1 月 14 日签署《战略合作框架协议》，双方将以建设现代化电商智能物流为重要抓手，打造多个专业化“电商综合产业园”。（具体内容详见公司 2014 年 11 月 28 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 2014-192）。
 12. 公司间接控股子公司固安九通新盛园区建设发展有限公司与河北固安新兴产业示范区、京东三方于 2014 年 12 月 15 日签署《固安华夏幸福京东电商综合产业园入园区协议书》及《华夏幸福京东固安电商综合产业园投资协议补充协议》，根据协议约定，京东将在固安投资建设华夏幸福京东电商综合产业园。（具体内容详见公司 2014 年 11 月 28 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

2014-193)。

13. 公司间接控股子公司香河鼎泰园区建设发展有限公司与香河经济技术开发区管理委员会、京东三方于 2014 年 12 月 15 日签署《香河华夏幸福京东电商综合产业园入区协议书》及《华夏幸福京东香河电商综合产业园投资协议补充协议》，根据协议约定，京东将在香河投资建设华夏幸福京东电商综合产业园。（具体内容详见公司 2014 年 11 月 28 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 2014-194）。
14. 公司与北方导航科技集团有限公司（以下简称“北方导航”）于 2014 年 11 月 26 日签署《战略合作框架协议》，双方合作项目包括北斗技术的车联网产业、无人智能技术的无人装备产业、新型的军民融合垂直电商平台等。（具体内容详见公司 2014 年 11 月 28 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 2014-195）。

2014 年 12 月 26 日，公司与北方导航为进一步明确合作事项，推进战略合作逐步实施，签署了《战略合作框架协议补充协议》，北方导航军民融合项目计划拟分期投资 10 亿元人民币。（具体内容详见公司 2014 年 12 月 30 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 2014-215）。

15. 公司间接控股子公司任丘鼎兴园区建设发展有限公司、任丘市人民政府及南京玻璃纤维研究设计院三方签署《战略合作框架协议》，就共同打造全国领先的玻璃纤维及复合新材料产业园建立合作关系，重点在玻璃纤维产业园区规划、设计和建设及公共平台建设和运营服务等方面开展合作。（具体内容详见公司 2014 年 12 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 2014-202）。

（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 2013 年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起至 2013 年年度股东大会召开之日，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) 2014 年 1 月 10 日, 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”)签署编号为 2014 年(南长)字 0028 号《固定资产借款合同》, 贷款金额为 2 亿元。同日, 公司、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。

2) 2014 年 1 月 16 日, 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”)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贷款合同》, 贷款金额为 3 亿元。同日, 公司及公司实际控制人王文学先生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。

3) 2014 年 3 月 3 日, 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”)签署编号为 13010120140000493 号、13010120140000494 号、13010120140000496 号、13010120140000497 号《流动资金借款合同》, 贷款金额共计 2 亿元。同日, 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》, 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》, 为上述贷款提供抵押担保, 并按抵押合同约定办理抵押登记手续。

4) 2014 年 3 月 20 日, 九通投资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-贷款 001 号《信托贷款合同》, 信托贷款金额为 5.2 亿元。同日, 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司(以下简称“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, 并按质押合同约定办理质押登记手续; 公司及公司实际控制人王文学先生分别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-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。

5) 2014 年 3 月 20 日, 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签署编号为 2014 年恒银济委字第 100103050011 号的《委托贷款合同》, 上海国泰君安证券资产管理有限公司委托恒丰银行股份有限公司德州分行向三浦威特发放 8 亿元贷款。同日, 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, 并按质押合同约定办理质押登记手续; 公司及公司实际控制人王文学先生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。

6) 2014 年 2 月 15 日, 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”)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。2013 年 11 月 21 日, 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:

2014 年 2 月 13 日, 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”)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。同日，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；公司及公司实际控制人王文学先生分别与华澳信托签署编号为 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，审议通过了《关于对下属子公司核定担保额度的议案》，并于 2014 年 2 月 12 日召开公司 2014 年第一次临时股东大会，审议通过了该议案（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：

2014 年 1 月 16 日，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”）与中国银行股份有限公司无锡南长支行签署编号为 322881776D14010601 号《固定资产借款合同》，借款金额为 4.5 亿元。2014 年 2 月 16 日，公司与中国银行股份有限公司无锡南长支行签署编号为 322881776B14010601 号《最高额保证合同》，为上述贷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 号、临 2014-031 号）。

报告期内的实施情况如下：

1) 2014 年 2 月 25 日, 九通投资与北方国际信托股份有限公司签署编号为 2014DZD064 号《信托资金借款合同》, 贷款金额为 5 亿元。2014 年 3 月 26 日, 公司与北方国际签署编号为 2014DZD064-B01 号《保证合同》, 公司实际控制人王文学先生与北方国际签署编号为 2014DZD064-B02 号的《不可撤销保证书》, 为上述贷款提供连带责任保证担保。

2) 2014 年 4 月 15 日, 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”)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。同日, 公司及公司实际控制人王文学先生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》、《关于下属公司拟与北京天地方中资产管理有限公司签订〈债务重组协议〉、〈债权转让协议〉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 2014-036 号、临 2014-037 号、临 2014-038 号)。

报告期内的实施情况如下:

1) 2014 年 3 月 17 日, 九通投资与中原信托有限公司签署编号为豫中信单字(2014)第 55 号的《信托借款合同》, 贷款金额为 7.3 亿元。2014 年 3 月 26 日, 中原信托有

限公司与公司及九通投资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公司实际控制人王文学先生及九通投资签署编号为豫中信单字（2014）第 55-4 号《保证合同》，公司与公司实际控制人王文学先生为上述贷款提供连带责任保证担保。

2) 2014 年 3 月 25 日，九通投资与渤海国际信托有限公司签署编号为 bitc2014(lr)-0941 号《信托贷款合同》，贷款金额为 5 亿元。同日，公司及公司实际控制人王文学先生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) 2014 年 3 月 28 日，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”）签署编号为 TDFZ-HXXF-001 号《债权转让协议》，天方资产以 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、公司与天方资产签署编号为 TDFZ-HXXF-002 号《债务重组协议》。同日，公司及公司实际控制人王文学先生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质押登记手续。

4) 2014 年 4 月 28 日，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”）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。同日，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) 2014 年 4 月 28 日，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。同日，公司及公司实际控制人王文学先生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，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；公司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质押登记手续；2014 年 5 月 26 日，公司实际控制人王文学先生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。同日，公司实际控制人王文学先生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。同日，公司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。同日, 公司及公司实际控制人王文学先生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。2014 年 5 月 27 日, 公司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《信托借款合同》, 贷款金额 5 亿元。同日, 公司及公司实际控制人王文学先生签署编号为 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》, 昌黎瑞祥投资开发有限公司与建信信托签署编号为 2014 年建信(集)质华夏字第 002 号《应收账款质押协议》为上述贷款提供质押担保, 并按质押合同约定办理质押登记手续。

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。同日, 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签署编号为 AVICTC2014X0462-1 的《信托借款合同》, 贷款金额 7 亿元。同日, 公司、公司实际控制人王文学先生及其配偶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。同日, 公司与工行无

锡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。

10) 2014 年 7 月 21 日，三浦威特园区建设发展有限公司（以下简称“三浦威特”）与沧州银行股份有限公司固安支行（以下简称“沧州银行固安支行”）签署编号为 2014 年银承字第 0721001 号的《沧州银行银行承兑汇票承兑协议》，承兑金额合计 2 亿元，经沧州银行固安支行承兑。同日，公司与沧州银行固安支行、三浦威特共同签署编号为 2014 年最保字第 0721001 号的《最高额保证合同》，为三浦威特提供最高额 1 亿元的连带责任保证担保。

11) 2014 年 7 月 25 日，无锡幸福基业与工行无锡南长支行签署编号为 011030005-2014 年（南长）字 0119 号的《房地产借款合同》，借款金额 1,500 万元。同日，公司与工行无锡南长支行签署编号为 2014 年南长（保）字 0998 号的《保证合同》，为无锡幸福基业提供连带责任保证担保。

12) 2014 年 9 月 26 日，天方资产、九通投资及渤海银行股份有限公司北京分行（以下简称“渤海银行北京分行”）签署编号为 JTJY-CBHB-WD 的《委托贷款合同》，天方资产委托渤海银行北京分行向九通投资发放 5 亿元贷款。同日，公司、公司实际控制人王文学先生及其配偶分别与渤海银行北京分行签署编号为 JTJY-CBHB-BZ-01、JTJY-CBHB-BZ-02、JTJY-CBHB-BZ-03 号的《保证协议》，为上述贷款提供不可撤销的连带责任保证担保。

13) 2014 年 9 月 28 日，三浦威特与沧州银行股份有限公司廊坊分行（以下简称“沧州银行廊坊分行”）签署编号为 2014 年银承字第 09280021 号的《沧州银行银行承兑汇票承兑协议》，承兑金额合计 1.5 亿元，经沧州银行廊坊分行承兑。同日，公司与沧州银行廊坊分行、三浦威特共同签署编号为 2014 年保字第 09280021 号的《最高额保证合同》，为三浦威特提供最高额 7,500 万元的连带责任保证担保。

14) 2014 年 9 月 30 日，大厂回族自治县弘润商贸有限公司（以下简称“大厂弘润”）与中信银行股份有限公司石家庄分行签署编号为 2014 冀银贷字第 14100587 号的《人民币流动资金借款合同》，借款金额 1 亿元；2014 年 11 月 5 日，大厂弘润与中信银行股份有限公司石家庄分行签署编号为 2014 冀银承字第 14353687 号的《银行承兑汇票承兑协议》，票面金额为 1 亿元。2014 年 9 月 30 日，公司及公司实际控制人王文学先生分别与中信银行股份有限公司石家庄分行签署编号为 2014 冀银最保字

第 14121159 号、2014 冀银最保字第 14121160 号的《最高额保证合同》，为大厂弘润最高 1.5 亿本金及其利息等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。同日，公司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，公司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。同日，公司及公司实际控制人王文学先生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，公司、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。同日，公司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，公司、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》，廊坊市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 亿元人民币向廊坊市幸福基业增资

取得廊坊市幸福基业 41.67%的股权,并以信托资金中剩余不超过 5 亿元人民币向廊坊市幸福基业发放贷款。同日,公司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、廊坊市幸福基业在《信托贷款合同》、《股权收购协议》项下的义务承担连带责任保证担保及质押担保,并按质押合同约定办理质押登记手续。

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(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。同日,公司与信风投资签署《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。

3) 2014 年 7 月 10 日,廊坊市圣斌房地产开发有限公司与中国银行股份有限公司廊坊分行(以下简称“中行廊坊分行”)签署编号为冀-07-2014-048 号的《固定资产借款合同》,贷款金额为 3 亿元。同日,京御地产、公司实际控制人王文学先生及其配偶分别与中行廊坊分行签署编号为冀-07-2014-048 号(保 1)及冀-07-2014-048 号(保 2)的《保证合同》,大厂华夏与中行廊坊分行签署编号为冀-07-2014-048 号(抵 2)的《抵押合同》,为上述贷款提供连带责任保证担保及抵押担保。

4) 2014 年 8 月 27 日,无锡鼎鸿与上海浦东发展银行股份有限公司无锡分行签署编号为 84012014480265 号的《票据贴现(含协议付息方式)协议书》,汇票金额为 1 亿元。同日,公司与上海浦东发展银行股份有限公司无锡分行签署编号为 YB8401201448026501 号的《保证合同》,为无锡鼎鸿提供连带责任保证担保。

2014 年 7 月 1 日,公司召开了第五届董事会第十五次会议,审议通过了《关于拟与华宝信托有限责任公司签署〈合作框架协议〉及〈增资协议〉的议案》、《关于为下属公司提供担保的议案》、《关于授权下属公司核定对外担保额度的议案》,并于 2014

年 7 月 17 日召开 2014 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于为下属公司提供担保的议案》及《关于授权下属公司核定对外担保额度的议案》（详见公司于 2014 年 7 月 2 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 2014-108 号、临 2014-109 号、临 2014-110 号）。

报告期内实施情况如下：

1) 2014 年 8 月 8 日，公司、京御地产、香河孔雀城房地产开发有限公司（以下简称“香河孔雀城”）、公司实际控制人王文学先生及其配偶与华宝信托有限责任公司（以下简称“华宝信托”）签署编号为 120140017500010003 的《华宝·宝睿 5 号华夏幸福大运河孔雀城六期项目集合资金信托计划合作框架协议》，京御地产、香河孔雀城与华宝信托签署编号为 120140017500010004 的《增资协议》，华宝信托与香河孔雀城签署编号为 120140017500010005 的《借款合同》，约定华宝信托设立信托计划，以募集资金中 5.1525 亿元向香河孔雀城增资取得香河孔雀城 60%的股权，以募集资金中 4.8475 亿元为香河孔雀城提供贷款。同日，公司、京御地产、公司实际控制人王文学先生分别与华宝信托签署编号为 120140017500010007、120140017500010008、120140017500010009 的《保证合同》，京御地产、香河孔雀城与华宝信托签署编号为 120140017500010006 的《股权质押合同》，共同为京御地产、香河孔雀城在《借款合同》及《增资协议》项下义务提供不可撤销的连带责任保证担保及股权质押担保，并按《股权质押合同》约定办理质押登记手续。

2) 2014 年 8 月 26 日，九通投资与西藏信托有限公司签署编号为 TTCO-L-A-JTJY-201406-DKHT-02 号的《信托贷款合同》，贷款金额为 4 亿元。同日，公司及公司实际控制人王文学先生分别与西藏信托有限公司签署编号为 TTCO-L-A-JTJY-201406-BZHT-03、TTCO-L-A-JTJY-201406-BZHT-04 的《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

3) 2014 年 9 月 15 日，无锡鼎鸿与中国工商银行股份有限公司江苏省分行、工行无锡南长支行、渤海银行股份有限公司无锡分行签署编号为 2014 年银团（南长）字 0001 号的《固定资产银团贷款合同》，贷款金额 2 亿元。同日，工行无锡南长支行代表银团贷款人分别与公司、九通投资签署编号为 2014 年南长（保）字 0023 号、2014 年南长（保）字 0022 号的《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

4)2014 年 9 月 15 日，无锡鼎鸿与中国工商银行股份有限公司江苏省分行、工行无锡南长支行、渤海银行股份有限公司无锡分行签署编号为 2014 年银团（南长）字 0002 号的《固定资产银团贷款合同》，贷款金额 2.4 亿元。同日，工行无锡南长支行代表银团贷款人分别与公司、九通投资签署编号为 2014 年南长（保）字 0025 号、2014 年南长（保）字 0024 号的《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保。

2014 年 7 月 16 日，公司召开了第五届董事会第十六次会议，审议通过了《关于下属公司拟与华融河北分公司签订〈债权转让协议〉及〈还款协议〉的议案》、《关于下属公司拟开展售后回租融资租赁业务的议案》、《关于为下属公司提供担保的议案》及《关于授权下属公司核定对外担保额度的议案》，并于 2014 年 8 月 8 日召开 2014 年第七次临时股东大会，审议通过了《关于为下属公司提供担保的议案》及《关于授权下属公司核定对外担保额度的议案》（详见公司于 2014 年 7 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上的公告，公告编号为临 2014-123 号、临 2014-124 号、临 2014-125 号及临 2014-126 号）。

报告期内实施情况如下：

1)2014 年 8 月 11 日，京御地产、三浦威特与中国华融资产管理股份有限公司河北省分公司（以下简称“华融河北分公司”）签署编号为河北 Y03140018-1 的《债权转让协议》，三浦威特与华融河北分公司签署编号为河北 Y03140018-2《还款协议》，约定京御地产将其对三浦威特持有的 9 亿元债权转让给华融河北分公司，华融河北分公司向京御地产支付人民币 7.5 亿元作为前述标的债权的转让价款。同日，公司、京御地产及公司实际控制人王文学先生分别与华融河北分公司签署编号为 Y03140018-9、Y03140018-10、Y03140018-11 的《保证协议》，公司与华融河北分公司签署编号为 Y03140018-6 的《质押协议》，为三浦威特依据《还款协议》所形成的债务提供连带责任保证及质押担保，并按质押合同约定办理质押登记手续。

2)2014 年 8 月 15 日，三浦威特与正光国际租赁有限公司北京分公司（以下简称“正光国际北京分公司”）签署编号为 DB-SPWT-2014L0509 号的《设备回租合同》，三浦威特将其所拥有的固安工业园区地下管网出售给正光国际北京分公司并租回使用，融资金额为 3 亿元，融资期限为 3 年。同日，公司与正光国际北京分公司签署《保证合同》，为三浦威特在《设备回租合同》项下的债务提供连带责任保证担保。

3) 2014 年 10 月 21 日, 香河孔雀城与中国银行股份有限公司香河支行(以下简称“中行香河支行”)签署编号为冀-07-2014-057 号《固定资产借款合同》, 贷款金额为 5 亿元。同日, 大厂华夏、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分别与中行香河支行签署编号为冀 07-2014-057 号(抵 2)、冀 07-2014-057(抵 3)、冀 07-2014-057(抵 4)《抵押合同》, 为上述贷款提供抵押担保, 并按《抵押合同》约定办理抵押登记手续; 2014 年 10 月 23 日, 京御地产、公司实际控制人王文学先生及其配偶与中行香河支行签署编号为冀-07-2014-057 号(保 1)及冀-07-2014-057 号(保 2)的《保证合同》, 为该笔贷款提供连带责任保证担保。

2014 年 8 月 11 日, 公司召开了第五届董事会第十七次会议, 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《关于为下属公司提供担保的议案》, 并于 2014 年 8 月 27 日召开 2014 年第八次临时股东大会, 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 8 月 12 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上的公告, 公告编号为临 2014-135 号、临 2014-136 号)。

报告期内实施情况如下:

1) 2014 年 9 月 10 日, 三浦威特与广州越秀融资租赁有限公司(以下简称“越秀租赁”)签署编号为越买第 20140801054 号的《购买合同》及编号为越租第 20140801054 号的《融资租赁合同》, 三浦威特将其所拥有的地下管网出售给越秀租赁并租回使用, 融资金额为 14,862 万元。同日, 公司及公司实际控制人王文学先生分别与越秀租赁签署编号为越保第 20140801054-1 号及越保第 20140801054-2 号的《保证合同》, 为三浦威特在《融资租赁合同》项下的债务提供连带责任保证担保。

2014 年 8 月 27 日, 公司召开第五届董事会第十九次会议, 审议通过了《关于下属公司拟与长城资管签订〈债务重组协议〉的议案》及《关于为下属公司提供担保的议案》, 并于 2014 年 9 月 12 日召开 2014 年第九次临时股东大会, 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 8 月 28 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 2014-141 号、临 2014-142 号)。

报告期内实施情况如下:

1) 2014年9月15日,公司、三浦威特、九通投资及公司实际控制人王文学先生与中国长城资产管理公司北京办事处(以下简称“长城资管北京办事处”)签署编号为中长资(京)合字[2014]48号-重组的《债务重组协议》。协议约定,恒丰银行股份有限公司德州分行对三浦威特享有8亿元债权,现恒丰银行将标的债权转让给长城资管北京办事处,三浦威特接受该项债务重组。同日,公司及公司实际控制人王文学先生分别与长城资管北京办事处签署编号为中长资(京)合字[2014]48号-保证1及中长资(京)合字[2014]48号-保证2的《保证合同》,九通投资与长城资管北京办事处签署编号为中长资(京)合字[2014]48号-质押的《股权质押合同》,为三浦威特与长城资管北京办事处依据《债务重组协议》所形成的债务提供不可撤销的连带责任保证及质押担保,并按《股权质押合同》约定办理质押登记手续。

2014年8月27日,公司召开了第五届董事会第十九次会议,审议通过了《关于公司及下属子公司提供担保的议案》,并于2014年9月12日召开2014年第九次临时股东大会,审议通过了该议案,批准公司自2014年10月1日至2014年年度股东大会召开之日,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160亿元的担保(详见公司于2014年8月28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2014-143号)。

报告期内实施情况如下:

1) 2014年12月5日,三浦威特与深圳平安大华汇通财富管理有限公司(以下简称“平安大华”)、江苏银行股份有限公司深圳分行(以下简称“江苏银行深圳分行”)签署《对公客户委托贷款合同》,平安大华委托江苏银行深圳分行向三浦威特发放10亿元贷款。同日,公司及公司实际控制人王文学先生与平安大华签署《最高额保证合同》,公司与平安大华签署《最高额股权质押合同》为上述贷款提供连带责任保证担保及质押担保,并按质押合同约定办理质押登记手续。

2) 2014年12月25日,廊坊市京御幸福房地产开发有限公司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”)签署编号为光廊固字2014第003号《固定资产暨项目融资借款合同》,贷款金额3.5亿元整。同日,公司与光大银行廊坊分行签署编号为光廊保字20140001号《保证合同》,京御地产与光大银

行廊坊分行签署编号为光廊抵字 2014007 号《抵押合同》，为该笔贷款提供连带责任保证担保及抵押担保，并按《抵押合同》约定办理抵押登记手续。

2014 年 9 月 9 日，公司召开第五届董事会第二十次会议，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〈合作框架合同〉及〈增资协议〉的议案》、《关于为下属公司提供担保的议案》及《关于授权下属公司核定对外担保额度的议案》，并于 2014 年 9 月 25 日召开 2014 年第十次临时股东大会，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 9 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 2014-152 号、临 2014-153 号、临 2014-154 号）。

报告期内实施情况如下：

1) 2014 年 9 月 28 日，公司、固安京御幸福、京御地产、公司实际控制人王文学先生及上海长江财富资产管理有限公司（以下简称“长江财富”）签署编号为中东策管[2014]146-HZKJHT 号的《合作框架合同》，京御地产、固安京御幸福与长江财富签署编号为中东策管[2014]146-ZZXY 号的《增资协议》，约定长江财富向固安京御幸福进行总计 25 亿元的投资，其中 14 亿元进入注册资本，11 亿元进入资本公积；公司、公司实际控制人王文学先生分别与长江财富签署编号为中东策管[2014]146-ZGEBZHTHXXF、[2014]146-ZGEBZHTWWX 的《最高额保证合同》，为固安京御幸福及京御地产提供不可撤销的连带责任保证担保，京御地产与长江财富签署编号为[2014]146-ZGEGQZYHT 的《最高额股权质押合同》，为自身及固安京御幸福提供质押担保，并按质押合同约定办理质押登记手续。

2) 2014 年 9 月 28 日，固安京御幸福与长江财富、渤海银行股份有限公司石家庄分行（以下简称“渤海银行石家庄分行”）签署编号为中东策管[2014]146-WTDKHT 的《委托贷款合同》，长江财富委托渤海银行石家庄分行向固安京御幸福发放 5 亿元贷款。同日，公司及公司实际控制人王文学先生及其配偶分别与长江财富及渤海银行石家庄分行签署编号为中东策管[2014]146-BZXYFR、中东策管[2014]146-BZXYZRR 的《保证协议》，固安京御幸福、固安幸福基业资产管理有限公司、永定河房地产开发有限公司、京御地产共同与长江财富及渤海银行石家庄分行签署编号为中东策管[2014]146-ZGEDYXYBDC 的《最高额抵押协议》为固安京御幸福提供不可撤销的连带责任保证担保及最高额抵押担保，并按抵押合同办理抵押登记手续。

2014 年 10 月 21 日，公司召开了第五届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于授权下属公司核定对外担保额度的议案》，并于 2014 年 11 月 12 日召开 2014 年第十二次临时股东大会，审议通过了该议案（详见公司于 2014 年 10 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 2014-173）。

报告期内实施情况如下：

1) 2014 年 11 月 13 日，廊坊市圣斌房地产开发有限公司与大成创新资本管理有限公司（以下简称“大成创新”）、江苏银行深圳分行签署编号为 2014 年苏银委托字第 JK162414000278 的《对公客户委托贷款合同》，大成创新委托江苏银行深圳分行向廊坊市圣斌房地产开发有限公司发放 5 亿元贷款。同日，公司与江苏银行深圳分行签署编号为 BZ162414000265 号的《保证担保合同》，公司实际控制人王文学先生向江苏银行深圳分行出具编号为 B2162414000264 号的《个人连带责任保证书》，京御地产与江苏银行深圳分行签署编号为 ZY162414000041 号的《质押担保合同》为廊坊市圣斌房地产开发有限公司提供连带责任保证担保及质押担保，并按《质押担保合同》约定办理质押登记手续。

2014 年 11 月 12 日，公司召开第五届董事会第二十五次会议，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》、《关于为下属公司售后回租融资租赁提供担保的议案》、《关于下属公司拟为境外子公司提供内保外贷的议案》及《关于授权下属公司核定对外担保额度的议案》，并于 2014 年 11 月 28 日召开 2014 年第十三次临时股东大会，审议通过了《关于为下属公司售后回租融资租赁提供担保的议案》、《关于下属公司拟为境外子公司提供内保外贷的议案》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 11 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 2014-183 号、临 2014-184 号、临 2014-185 号及临 2014-186 号）。

报告期内实施情况如下：

1) 2014 年 12 月 1 日，怀来京御房地产开发有限公司（以下简称“怀来京御”）与中国金谷国际信托有限责任公司（以下简称“中国金谷”）签署编号为金谷信（2014）第 96-DKHT 号《信托贷款合同》，贷款金额 10 亿元。同日，公司及公司实际控制人

王文学先生与中国金谷签署编号为金谷信（2014）第 96-BZHTFR 号及金谷信（2014）第 96-BZHTZRR 号的《保证合同》，京御地产与中国金谷签署编号为金谷信（2014）第 96-ZYHT 号的《质押合同》，为上述贷款提供连带责任保证担保及质押担保，并按《质押合同》约定办理相关质押登记手续。

2) 2014 年 12 月 10 日，三浦威特与广州越秀融署编号为越买第 20141101082 号《购买合同（回租）》及编号为越租第 20141101082 号《融资租赁合同（售后回租）》，三浦威特以其所拥有的固安工业区东外环路管网、国泰路排水工程，牛驼大广高速连接线管网，牛驼大广高速连接线东段管网，兴旺东街等 7 项热力管线等资产以售后回租方式向广州越秀融资人民币 6,229.9 万元。同日，公司及公司实际控制人分别与广州越秀签署编号为越保第 20141101082-1 号、越保第 20141101082-2 号《保证合同》，为三浦威特提供连带责任保证担保。

3) 2014 年 12 月 23 日，三浦威特与昆仑信托有限责任公司签署编号为 2014 年昆仑信（贷）字第 14069 号的《信托贷款合同》，贷款金额 17 亿元。同日，公司及公司实际控制人王文学先生与昆仑信托有限责任公司签署编号为 2014 年昆仑信（保）字第 14069-1 号及 2014 年昆仑信（保）字第 14069-2 号的《保证合同》，九通投资与昆仑信托签署编号为 2014 年昆仑信（质）字第 14069 号《质押合同》，为三浦威特提供连带责任保证担保及质押担保，并按《质押合同》约定办理质押登记手续。

4) 2014 年 12 月 23 日，环球产业投资有限公司与中国工商银行股份有限公司首尔分行签署贷款合同，贷款金额 3,900 万美元。同日，大厂鼎鸿与中国工商银行股份有限公司廊坊朝阳支行（以下简称“工行朝阳支行”）签署编号为 0041000024-2014（BG-A）00005 的《开立融资类保函/备用信用证协议》，华夏幸福与工行朝阳支行签署编号为 0041000024-2014 年朝阳（保）字 0006 号《保证合同》，如工行朝阳支行因履行《开立融资类保函/备用信用证协议》而受到任何第三方的任何索赔，大厂鼎鸿应无条件偿还工行朝阳支行在保函项下的款项支付，公司为前述大厂鼎鸿在《开立融资类保函/备用信用证协议》项下的义务提供最高额 2.1 亿元人民币的连带责任保证担保。

（四） 报告期内，公司下属子公司对外投资情况如下：

1、2014 年 9 月 8 日，嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“嘉兴贰号”）与国投瑞银资本管理有限公司（资产管理人）、宁波银行股份有限公司

司（资产托管人）签署《国投瑞银资本嘉兴华夏幸福 1 号专项资产管理计划合同》及《投资确认书》，嘉兴贰号以自有资金 5.5 亿元认购国投瑞银资本嘉兴华夏幸福 1 号专项资产管理计划，第一期委托期限为无固定期限，最长不超过 1 年，预期收益率为 6.95%。

2、2014 年 10 月 15 日，嘉兴贰号与大成创新资本管理有限公司（以下简称“大成创新”）、兴业银行股份有限公司长春分行（以下简称“兴业银行长春分行”）签署《大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划资产管理合同》及《委托财产投资确认书》，嘉兴贰号以自有资金 8 亿元认购大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划，第一期委托期限为无固定期限，最长不超过 1 年，预计年化净收益率为 6.95%/年。（具体内容详见公司 2014 年 9 月 30 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 2014-162）。

3、2014 年 12 月 30 日，京御地产与金谷信托签署《金谷·东方锐银 3 号集合资金信托计划信托合同（次级适用）》，京御地产以对怀来京御享有的 3.5 亿元债权认购金谷·东方锐银 3 号集合资金信托计划次级信托份额，金谷·东方锐银 3 号集合资金信托计划募集资金用途为向怀来京御发放贷款，信托计划期限不超过 24 个月。（具体内容详见公司 2014 年 11 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 2014-182）。

4、2014 年 12 月 23 日，京御地产与昆仑信托有限责任公司签署《昆仑信托·三浦公司流动资金贷款集合资金信托合同》，京御地产以自有资金 7 亿元认购“昆仑信托·三浦公司流动资金贷款集合资金信托计划”劣后份额。“昆仑信托·三浦公司流动资金贷款集合资金信托计划”募集资金用途为向三浦威特发放贷款，贷款期限不超过 2 年。（具体内容详见公司 2014 年 11 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 2014-1821）。

（五） 公司购买经营性用地情况如下：

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 日至本报告出具日期间，上述授权使用情况如下：

公司下属公司共计竞得 2,658,633.45 平方米土地使用权，成交金额共计 572,315.38 万元。其中，在河北省廊坊市固安县竞得 639,975.02 平方米土地使用权，成交金额总计 148,745.60 万元；在河北省廊坊市大厂县竞得 478,485.36 平方米土地使用权，成交金额总计 94,620.00 万元；在河北省廊坊市竞得 262,006.35 平方米土地使用权，成交金额总计 126,830.00 万元；在河北省张家口市怀来县竞得 458,592.33 平方米土地使用权，成交金额总计 56,522.00 万元；在河北省廊坊市香河县竞得 51,285.87 平方米土地使用权，成交金额总计 5,805.00 万元；在河北省霸州市竞得 137,273.00 平方米土地使用权，成交金额总计 18,809.00 万元；在河北省廊坊市永清县竞得 73,367.57 平方米土地使用权，成交金额总计 13,484.00 万元；在河北省秦皇岛市昌黎县竞得 145,490.30 平方米土地使用权，成交金额总计 11,832.61 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；在浙江省嘉兴市嘉善县竞得 109,862.20 平方米土地使用权，成交金额总计 14,558.75 万元；在江苏省无锡市竞得 48,735.10 平方米土地使用权，成交金额总计 47,659.00 万元；在辽宁省沈阳市竞得 226,902.35 平方米土地使用权，成交金额总计 28,649.42 万元。

除上述外，报告期内，还取得了下述土地使用权，具体情况如下：

- 1) 公司间接全资子公司固安幸福基业仓储服务有限公司（以下简称“固安仓储”）与固安百世节能设备有限公司（以下简称“百世节能”）于 2014 年 8 月 25 日签署《土地转让协议》，百世节能将其持有的 28,584.12 平方米工业用地转让给固安仓储，转让价款为 1,029.0283 万元，截止本报告期末，国有土地使用权转让手续已经办理完毕。
- 2) 公司间接全资子公司固安仓储与百世节能于 2014 年 8 月 25 日签署《土地转让协议》，百世节能将其持有的 8,274.25 平方米工业用地转让给固安仓储，转让价款为 296.901 万元，截止本报告期末，国有土地使用权转让手续已经办理完毕。

- 3) 公司间接全资子公司固安仓储与固安千秋数控设备有限公司（以下简称“千秋数控”）于 2014 年 8 月 25 日签署《土地转让协议》，千秋数控将其持有的 133,333.13 平方米工业用地转让给固安仓储，转让价款为 5,066.6589 万元，截止本报告期末，国有土地使用权转让手续已经办理完毕。

（六）投资者接待情况

报告期内，公司与广大投资者保持着良好积极的沟通。公司多次接待投资者对业务范围内的产业新城项目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业务发展情况。其中，2014 年 4 月 19 日及 4 月 26 日，公司分别组织了两次大型的机构投资者“走进华夏幸福”系列集体调研活动。公司重视对广大投资者的投资回报，2014 年 4 月 28 日，公司组织召开了 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。公司董事会办公室还通过电话、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。公司还不断完善官方网站中投资者关系栏目，方便广大投资者浏览公司信息，以保证公司信息披露的完整性、准确性和及时性。

2014 年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	
	太盟投资集团（PAG）	
	三菱日联证券、国际投信投资顾问株式会社	

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

单位：股

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

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近3年历次证券发行情况

截至报告期末，公司近三年无证券发行情况

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，公司股份总数及股东结构无变化，公司的资产和负债结构未发生重大变化。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	14,115
年度报告披露日前第五个交易日末的股	21,810

东总数(户)

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
华夏幸福基 业控股股份 公司	28,825,900	911,186,559	68.88	0	质押	711,358,600	境内非 国有法 人
浙江春晖集 团有限公司	-9,369,235	15,704,896	1.19	0	无	0	境内非 国有法 人
交通银行一 华安策略优 选股票型证 券投资基金	12,189,266	12,189,266	0.92	0	无	0	其他
中国民生银 行股份有限 公司一华商 领先企业混 合型证券投 资基金	-2,627,782	12,172,218	0.92	0	无	0	其他
浙江上风实 业股份有限 公司	-2,195,400	10,606,219	0.80	0	无	0	境内非 国有法 人
鼎基资本管 理有限公司	0	10,260,000	0.78	0	无	0	境内非 国有法 人
招商银行股 份有限公司 一光大保德 信优势配置 股票型证券 投资基金	8,450,706	8,450,706	0.64	0	无	0	其他
中国农业银 行一景顺长 城内需增长 贰号股票型 证券投资基金	8,088,369	8,088,369	0.61	0	无	0	其他
全国社保基 金一零一组 合	3,628,099	8,035,958	0.61	0	无	0	其他

融通新蓝筹 证券投资基金	8,000,000	8,000,000	0.60	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
华夏幸福基业控股股份公司	911,186,559	人民币普通股	911,186,559				
浙江春晖集团有限公司	15,704,896	人民币普通股	15,704,896				
交通银行—华安策略优选股票型证券投资基金	12,189,266	人民币普通股	12,189,266				
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	12,172,218	人民币普通股	12,172,218				
浙江上风实业股份有限公司	10,606,219	人民币普通股	10,606,219				
鼎基资本管理有限公司	10,260,000	人民币普通股	10,260,000				
招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金	8,450,706	人民币普通股	8,450,706				
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	8,088,369	人民币普通股	8,088,369				
全国社保基金—零一组合	8,035,958	人民币普通股	8,035,958				
融通新蓝筹证券投资基金	8,000,000	人民币普通股	8,000,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明	华夏控股与鼎基资本为一致行动人，其他股东之间的关联关系未知。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

四、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	华夏幸福基业控股股份公司
单位负责人或法定代表人	王文学
成立日期	1998-07-10
组织机构代码	70076906-4
注册资本	1,050,000,000
主要经营业务	对商业、制造业的投资；企业管理咨询。
未来发展战略	截至 2014 年末公司现金流充足，净现金流量为 6.8 亿元。公司未来发展战略为对商业制造业的投资。目前公司现金流充沛，有足够实力对外投资。
报告期内控股和参股的其他境	无

内外上市公司的股权情况	
其他情况说明	无

2 自然人

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

(二) 实际控制人情况

1 法人

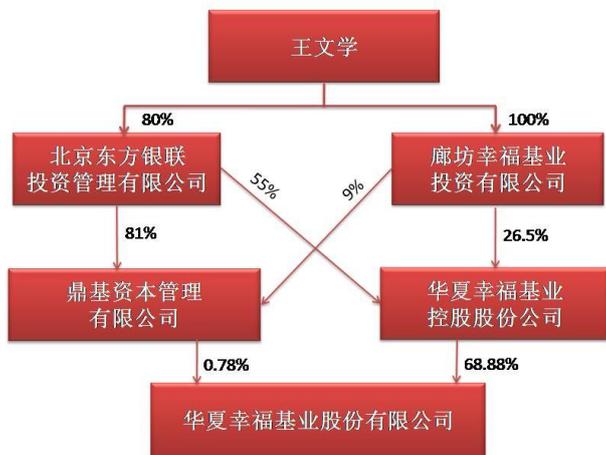
单位：元 币种：人民币

名称	华夏幸福基业控股股份公司
单位负责人或法定代表人	王文学
成立日期	1998 年 7 月 10 日
组织机构代码	70076906-4
注册资本	1,050,000,000
主要经营业务	对商业、制造业的投资；企业管理咨询。
未来发展战略	截至 2014 年末公司现金流充足，净现金流量为 6.8 亿元。公司未来发展战略为对商业制造业的投资。目前公司现金流充沛，有足够实力对外投资。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

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

3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务 (注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额 (万元) (税前)	报告期在其股东单位领薪情况
王文学	董事长	男	48	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无		
王文学	总裁(离任)	男	48	2013-12-20	2014-05-09	0	0	0	无	363	
郭绍增	董事	男	52	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	83	83 万元
胡学文	董事兼副总裁	男	56	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	219	
孟惊	董事	男	48	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无		
孟惊	总裁	男	48	2014-05-09	2016-12-19	0	0	0	无	310	
程涛	董事、副总裁兼财务总监	男	36	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	295	
朱武祥	独立董事	男	50	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	13	
段中鹏	独立董事	男	48	2014-11-12	2016-12-19	0	0	0	无	3	

张奇峰	独立董事	男	42	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	13	
夏斌	独立董事（离任）	男	64	2013-12-20	2014-11-12	0	0	0	无	13	
常冬娟	监事会主席	女	35	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	65	
张焱	监事	男	38	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	35	
朱薇薇	职工监事	女	33	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	57	
郑云端	副总裁	男	41	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	217	
张书峰	副总裁	男	44	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	208	
符合	副总裁	男	50	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	204	
戴骏超	副总裁	男	37	2014-05-09	2016-12-19	0	0	0	无	140	
赵鸿靖	副总裁	男	37	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	235	
钭震宇	副总裁	男	39	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	228	
陈怀洲	副总裁	男	39	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	227	
刘丹	副总裁	男	45	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	223	
郭仕刚	副总裁	男	44	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	207	
朱洲	董事会秘书	男	32	2013-12-20	2016-12-19	0	0	0	无	181	
合计	/	/	/	/	/				/	3,539	/

姓名	最近5年的主要工作经历
王文学	男，1967年5月出生，中专。历任全国第十二届政协委员、河北省第十一届及第十二届人大代表、华夏控股董事长兼总裁、华夏幸福董事长。现任华夏控股董事长、鼎基资本执行董事、华夏幸福董事长。
郭绍增	男，1963年2月出生，工商管理硕士。历任华夏控股董事兼副总裁、华夏幸福董事，现任华夏控股及华夏幸福董事。

胡学文	男，1959年12月出生，大专。历任华夏控股工程副总经理、分公司总经理、副总裁、董事。现任华夏控股监事会主席、华夏幸福董事兼副总裁。
孟惊	男，1967年10月出生，本科。历任华夏控股人力资源部经理、分公司总经理、副总裁、华夏控股监事会主席。现任华夏控股董事、华夏幸福董事兼总裁
程涛	男，1979年9月出生，博士。历任成都龙湖地产发展有限公司财务部经理、北京龙湖置业有限公司财务总监、华夏控股副总裁、华夏幸福财务总监。现任华夏控股董事、华夏幸福董事、副总裁兼财务总监。
朱武祥	男，1965年5月出生，博士。历任清华大学经济管理学院经济系助教、经济系讲师、金融系副教授。现任金融系教授，同时兼任华夏幸福独立董事、北京建设（控股）有限公司独立董事、荣信电力电子股份有限公司独立董事。
段中鹏	男，1967年11月出生，经济学硕士，高级金融经济师。历任北京首都旅游股份有限公司董事长秘书兼证券部副经理、证券事务代表、证券部经理、董事会秘书、党委委员、总经理助理。曾在中国人民银行北京营管部资本项目处挂职任副处长，兼任北京旅游广告有限责任公司董事长、总经理。现任北京首旅酒店（集团）股份有限公司董事、党委委员、总经理助理、董事会秘书，兼任北京市京伦饭店有限责任公司董事长、华夏幸福独立董事。曾担任浙江艾迪西流体控制股份有限公司（002468）和陕西兴化化学股份有限公司（002109）独立董事。
张奇峰	男，1973年1月出生，博士。历任中国工商银行湖南省衡东县支行，会计与电脑主机员。现任上海立信会计学院副院长（会计学教授），同时兼任华夏幸福独立董事、新疆天富热电股份有限公司独立董事。
常冬娟	女，1980年1月出生，本科。2003年至今历任华夏控股资金管理高级经理、三浦威特园区建设发展有限公司主管会计。现任华夏控股监事、华夏幸福监事会主席、资金管理总监。
张焱	男，1977年1月出生，本科。2003年9月-2007年5月，任北京市中天辰建筑装饰工程有限公司法务顾问兼总裁秘书。2007年5月至今，历任华夏控股法务经理、华夏幸福法人事务部高级经理；现任华夏幸福监事、法务管理专业总监。
朱薇薇	女，1982年2月出生，本科。历任华夏控股出纳、会计、财务经理、管理经理、华夏幸福管理经理、财务分析高级经理。现任华夏幸福职工监事、财务分析专业总监。
郑云端	男，1974年3月出生，硕士。历任宝洁公司人力资源助理经理、经理、高级经理，并于天津工厂、广州中国总部、北京亚太研发中心、美国辛辛那提总部及新加坡亚太地区总部任职；曾在荷兰皇家壳牌石油公司新加坡地区总部任职，负责全球零售业务网络拓展及亚太地区营运人力资源；曾在淡马锡全资子公司富登投资公司工作，任职中银富登村镇银行人力资源执行副总裁。现任华夏幸福副总裁。
张书峰	男，1971年8月出生，清华大学EMBA。历任中国农村发展信托投资公司海南代表处金融部副经理、办公室副主任、海南公司副总经理；国务院发展研究中心小城镇改革发展中心办事处主任；卓达集团北京公司执行总裁；华夏幸福副总经理、分

	公司总经理、总裁助理兼区域事业部副总经理及企业发展中心总经理。现任华夏幸福副总裁。
符合	男，1965年4月出生，硕士。历任中国建筑五局五公司主任工程师、项目经理；中国海外集团有限公司项目副经理、项目经理；中国海外土木工程有限公司董事、副总经理、总经理、董事长；中国海外建筑工程有限公司董事、助理总经理、副总经理；中国海外集团有限公司董事、中国建筑国际集团有限公司执行董事、副总经理；中国海外投资集团有限公司董事、副总经理、中海物流（深圳）有限公司董事长、总经理。现任华夏幸福副总裁。
戴骏超	男，1978年3月出生，本科。2000年至2004年就职于联合利华股份有限公司，历任品牌助理、助理品牌经理、品牌经理。2004年至2014年就职于与麦肯锡公司，先后在麦肯锡的德国法兰克福办公室、美国新泽西办公室及大中华区上海办公室工作，历任咨询顾问、项目经理、全球副董事、全球董事合伙人。现任华夏幸福副总裁。
赵鸿靖	男，1978年1月出生，硕士。历任山东省经济开发投资总公司投资分析师；正大置地（有限）公司城市开发二部副总经理；资深副总裁助理；路劲地产集团北京区总经理助理；华夏控股区域事业部运营管理总监、研发中心总经理；华夏幸福总裁助理。现任华夏幸福副总裁。
轱震宇	男，1976年7月出生，硕士。历任佳能（中国）有限公司研发工程师、网擎科技有限公司研发工程师、西门子（中国）有限公司产品经理、华夏控股招商中心总经理、华夏幸福总裁助理兼工业地产事业部总经理。现任华夏幸福副总裁。
陈怀洲	男，1976年11月出生，大专。历任华夏控股营销总监、廊分事业部研发副总经理；华夏幸福廊分事业部总经理。现任华夏幸福副总裁。
刘丹	男，1970年4月出生，硕士。历任锦州实力房地产开发公司副经理；上海新华信息管理咨询公司咨询顾问；阳光能源控股有限公司总经理助理；华夏控股京御地产事业部副总经理、旅游地产事业部总经理；华夏幸福旅游地产事业部总经理。现任华夏幸福副总裁。
郭仕刚	男，1971年5月出生，本科。历任北京城乡建设集团第二建筑工程公司工长、项目经理；北京万科物业服务有限公司项目经理、助理总经理；华夏控股总裁助理兼物业公司总经理；华夏幸福总裁助理兼物业公司总经理。现任华夏幸福副总裁。
朱洲	男，1983年5月出生，硕士。历任华夏控股总裁办秘书、运营管理经理、运营管理总监、华夏幸福运营管理总监。现任华夏控股董事、华夏幸福董事会秘书。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王文学	华夏控股	董事长	2013年12月28日	2016年12月27日
王文学	鼎基资本管理有限公司	执行董事	2011年12月16日	
郭绍增	华夏控股	董事	2013年12月28日	2016年12月27日
胡学文	华夏控股	监事会主席	2013年12月28日	2016年12月27日
孟惊	华夏控股	董事	2013年12月28日	2016年12月27日
程涛	华夏控股	董事	2013年12月28日	2016年12月27日
朱洲	华夏控股	董事	2013年12月28日	2016年12月27日
常冬娟	华夏控股	监事	2013年12月28日	2016年12月27日
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王文学	北京东方银联投资管理有限公司	执行董事	2013年9月16日	2016年9月15日
王文学	廊坊幸福基业投资有限公司	执行董事	2014年12月22日	2017年12月21日
王文学	九通基业科技发展有限公司	执行董事	2008年1月10日	
王文学	廊坊银行股份有限公司	董事	2013年12月27日	2016年12月26日
王文学	知合控股有限公司	执行董事	2014年9月28日	2017年9月27日
王文学	知合资本管理有限公司	执行董事	2014年10月15日	2017年10月14日

王文学	知合产业投资有限公司	执行董事	2014年10月15日	2017年10月14日
郭绍增	华夏幸福创业投资有限公司	执行董事	2010年11月20日	
郭绍增	廊坊银行股份有限公司	副董事长	2014年1月6日	2016年12月26日
郭绍增	廊坊市城郊信用联社	理事	2012年8月15日	2015年8月14日
郭绍增	廊坊京御房地产开发有限公司	董事	2011年9月2日	
郭绍增	融通资本（固安）投资管理有限公司	执行董事	2014年10月29日	2017年10月28日
胡学文	华夏幸福（上虞）股权投资有限公司	执行董事	2012年6月13日	2015年6月12日
胡学文	廊坊市凯创九通投资有限公司	副董事长	2012年7月20日	
胡学文	重庆金点园林股份有限公司	董事	2014年12月25日	
胡学文	廊坊京御房地产开发有限公司	董事	2011年9月2日	
胡学文	三浦威特园区建设发展有限公司	董事长、经理	2011年11月15日	
孟惊	廊坊市凯创九通投资有限公司	董事	2011年6月28日	
孟惊	廊坊京御房地产开发有限公司	董事长	2012年9月26日	
孟惊	三浦威特园区建设发展有限公司	董事	2008年7月28日	
孟惊	固安京御幸福房地产开发有限公司	董事长	2011年6月20日	
孟惊	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	董事长、经理	2013年1月29日	2016年1月28日
孟惊	永定河房地产开发有限公司	董事长	2012年8月2日	2015年8月1日
朱武祥	清华大学金融系	教授		
朱武祥	北京建设（控股）有限公司	独立董事	2011年1月1日	
朱武祥	荣信电力电子股份有限公司	独立董事	2013年6月18日	2016年6月17日
张奇峰	上海立信会计学院	副院长、会计学教授		
段中鹏	北京首旅酒店（集团）股份有限公司	党委委员、总经理助理、 董事会秘书	2012年5月25日	2015年5月24日

段中鹏	北京市京伦饭店有限责任公司	董事长		
张书峰	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	董事	2013年1月29日	2016年1月28日
张书峰	永定河房地产开发有限公司	董事	2012年8月2日	2015年8月1日
张书峰	固安京御幸福房地产开发有限公司	董事	2014年9月25日	2017年9月25日
陈怀洲	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	董事	2013年1月29日	2016年1月28日

二、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会决定，其他高级管理人员的报酬经董事会薪酬与考核委员会考核确认。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司《薪酬福利管理办法》，结合董事、监事和高级管理人员的履职情况，确定公司高级管理人员的报酬及相应福利待遇。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	按照绩效考评结果支付完毕。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	3,539 万元

三、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
夏斌	独立董事	离任	个人原因
段中鹏	独立董事	选举	股东大会选举

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

四、公司核心技术团队或关键技术人员情况

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

五、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	393
主要子公司在职员工的数量	11,763
在职员工的数量合计	12,156
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,307
销售人员	586
技术人员	598
财务人员	259
行政人员	130
物业及其他人员	9,276
合计	12,156
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士	35
研究生	1,049
本科	3,613
大专及以下	7,459
合计	12,156

(二) 薪酬政策

1. 薪酬定位:

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

2. 薪酬结构:

年度总收入分为年度固定收入和浮动收入两部分组成。

年度固定收入为员工12个月固定工资,即年度固定收入=月度基本工资*12个月

浮动部分与公司经营业绩完成情况及业绩考核成绩、个人考核成绩相关。

3. 薪酬管理责任:

薪酬制度及薪酬发放由公司人力资源中心拟定并报公司经营管理层批准后执行。

(三) 培训计划

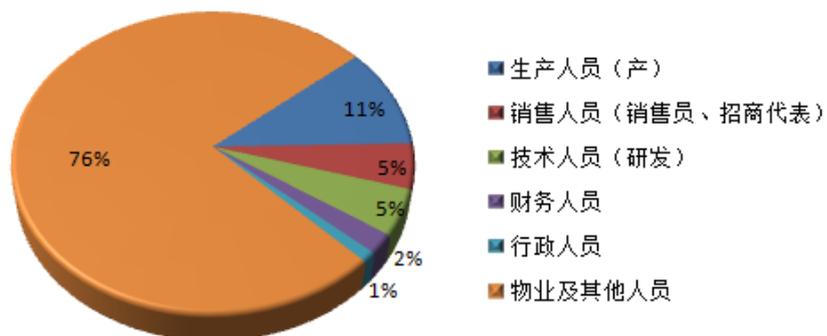
培训是风险最小、收益最大的战略性投资。只有持续发展的人才培养才能带给企业无穷的创造力、提供给客户更优质的产品和服务，实现更高的业绩。

为了配合公司快速发展，公司下属华夏幸福基业大学秉持“整合与传承企业智慧、塑造卓越领导者”的使命在 2014 年重点制定了以下人才培养的计划：

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

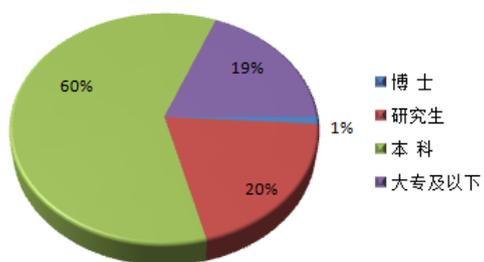
(四) 专业构成统计图

专业构成统计图

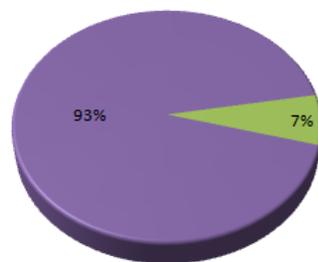


(五) 教育程度统计图

非物业人员教育程度统计图



物业人员教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	无
劳务外包支付的报酬总额	无

第八节 公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司召开股东大会 14 次。公司能够根据《公司法》、《股票上市规则》、《股东大会议事规则》的要求，召集、召开股东大会，股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。公司按规定对相关议案的审议开通网络投票，能够确保所有股东、尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。

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

3、关于监事和监事会：各位监事均具有法律或财务背景，具有履行监事职责的相关专业基础，能够依据《监事会议事规则》等制度认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

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

平、公正，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东的合法权益。报告期内，公司共计发布临时公告 220 个。

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

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

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因
无

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 2 月 12 日	关于对下属公司核定担保额度的议案、关于对下属公司核定担保额度的议案	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 2 月 13 日
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 3 月 24 日	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、关于	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 3 月 25 日

		修订《公司章程》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			
2013 年年度股东大会	2014 年 5 月 8 日	2013 年度董事会工作报告、2013 年度财务决算报告、2013 年年度报告全文及年度报告摘要、2013 年度利润分配预案、2013 年度独立董事述职报告、关于调整公司独立董事薪酬的议案、关于授权董事会审批园区拓展协议的议案、关于授权公司购买经营性用地的议案、关于公司及下属子公司提供担保的议案、关于授权公司及控股子公司购买商业银行理财产品的议案、2013 年度监事会工作报告	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 5 月 9 日
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 5 月 28 日	关于为下属公司提供担保的议案、关联交易管理制度、关于为下属公司售后回租融资租赁提供担保的议案	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 5 月 29 日
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 6 月 13 日	关于签订《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》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、关于授权为下属公司提供对外担保的议案、关于授权下属公司核定对外担保额度的议案	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 5 月 14 日
2014 年第五次临时股东大会	2014 年 6 月 30 日	关于签订《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》的议案	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 7 月 1 日
2014 年第六次临时股东大会	2014 年 7 月 17 日	关于签订《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》的议案、关于为下属公司提供担保的议案、关于授权下属公司核定对外担保额度的议案	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 7 月 18 日
2014 年第八次临时股东大会	2014 年 8 月 13 日	关于签订《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》的议案	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 8 月 14 日

七次临时股东大会	月 8 日	设经营河北省涿鹿县约定区域合作协议》的议案、关于签订《整体合作开发建设经营河北省霸州市约定区域合作协议》的议案、关于签订《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》的议案、关于为下属公司提供担保的议案、关于授权下属公司核定对外担保额度的议案		.sse.com.cn	月 8 日
2014 年第八次临时股东大会	2014 年 8 月 27 日	关于授权公司及控股子公司购买商业银行理财产品的议案、关于为下属公司提供担保的议案	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 8 月 28 日
2014 年第九次临时股东大会	2014 年 9 月 12 日	关于为下属公司提供担保的议案、关于公司及下属子公司提供担保的议案、关于继续聘任中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）的议案	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 9 月 13 日
2014 年第十次临时股东大会	2014 年 9 月 25 日	关于修订《公司章程》的议案、关于修订《股东大会议事规则》的议案、关于为下属公司提供担保的议案、关于授权下属公司核定对外担保额度的议案	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 9 月 26 日
2014 年第十一次临时股东大会	2014 年 10 月 15 日	关于参与大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划的议案、关于拟发行中期票据的议案、关于拟与北京天地方中资产管理有限公司签署《合作框架合同之补充合同》的议案、关于为下属公司提供担保的议案	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 10 月 16 日
2014 年第十二次临时股东大会	2014 年 11 月 12 日	关于授权下属公司核定对外担保额度的议案、关于选举段中鹏先生为公司第五届董事会独立董事的议案	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 11 月 13 日
2014 年第十三次临时股东大会	2014 年 11 月 28 日	关于为下属公司售后回租融资租赁提供担保的议案、关于下属公司拟为境外子公司提供内保外贷的议案、	通过	http://www.sse.com.cn	2014 年 11 月 29 日

		关于授权下属公司核定对外担保额度的议案			
--	--	---------------------	--	--	--

股东大会情况说明
无

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王文学	否	28	28	5	0	0	否	2
郭绍增	否	28	28	9	0	0	否	13
胡学文	否	28	28	4	0	0	否	14
孟惊	否	28	28	4	0	0	否	13
程涛	否	28	28	2	0	0	否	14
朱武祥	是	28	28	27	0	0	否	1
段中鹏	是	5	5	5	0	0	否	0
张奇峰	是	28	28	27	0	0	否	1
夏斌 (离任)	是	23	23	22	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明
无

年内召开董事会会议次数	28
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	25

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项提出异议的说明
报告期内，公司独立董事未对公司本年度董事会议案及非董事会议案事项提出异议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一) 战略委员会发表意见情况：

- 1、公司第五届董事会战略委员会同意公司与固安县人民政府进行合作，对“固安农业产业化示范区项目”进行开发、建设与经营，并签署《固安农业产业化示范区合作框架协议》。项目占地面积约为 10,000 亩，合作期限为 50 年。报告期内，公司已与固安人民政府签署《固安农业产业化示范区合作框架协议》。
- 2、公司第五届董事会战略委员会同意公司与固安温泉休闲商务产业园区管委会进行合作，并签署《固安五彩京南温泉小镇项目合作协议书》。项目占地面积 5,807.9 亩，项目开发期限为 50 年。报告期内，公司已与固安温泉休闲商务产业园区管委会签署《固安农业产业化示范区合作框架协议》。
- 3、公司第五届董事会战略委员会同意公司与房山区人民政府进行合作，并签署《关于整体合作开发建设经营北京市房山区张坊镇约定区域的合作协议》。委托区域占地面积约为 119 平方公里，委托区域起步区占地面积不少于 10 平方公里。报告期内，公司已与房山区人民政府签署《关于整体合作开发建设经营北京市房山区张坊镇约定区域的合作协议》。
- 4、公司第五届董事会战略委员会同意公司与保定市人民政府进行合作，进行白洋淀科技城核心区的土地一级开发和后期运营，委托区域初步规划面积约 300 平方公里。报告期内，公司已与保定市人民政府签署《白洋淀科技城建设战略合作框架协议》。
- 5、公司第五届董事会战略委员会同意公司与任丘市人民政府进行合作，开发建设经营河北省沧州市任丘市行政区划内约定区域，委托区域初步规划面积约 240 平方公里。报告期内，公司已与任丘市人民政府签署《关于整体合作开发建设经营河北省沧州市任丘市约定区域的合作协议》。
- 6、公司第五届董事会战略委员会同意公司与涿鹿市人民政府进行合作，并签署《关于整体合作开发建设经营河北省涿鹿县约定区域的合作协议》及其补充协议，涿鹿市委托区域规划面积约 247 平方公里，委托期限为 50 年；同意公司与霸州市人民政府进行合作并签署《关于整体合作开发建设经营河北省霸州市约定区域的合作协议》及其补充协议，霸州市委托区域规划面积约 107 平方公里，委托期限为 50 年。报告期内，公司已与涿鹿市人民政府签署《关于整体合作开发建设经营河北省涿鹿县约定区域的合作协议》及其补充协议，与霸州市人民政府签署《关于整体合作开发建设经营河北省霸州市约定区域的合作协议》及其补充协议。
- 7、公司第五届董事会战略委员会同意公司与保定市人民政府进行合作，并签署《关于整体合作建设经营白洋淀科技城合作协议》及其补充协议。委托区域面积约 300 平

方公里，先期开发建设核心区约为 35 平方公里。委托期限为 50 年。报告期内，公司已与保定市人民政府签署《关于整体合作建设经营白洋淀科技城合作协议》及其补充协议。

（二）审计委员会发表意见情况：

1、审计机构进场前，公司第五届董事会审计委员会审核了审计机构提交的《注册会计师与独立董事及审计委员会关于华夏幸福基业股份有限公司 2013 年报审计计划的沟通函》，认为审计机构使用的会计政策及会计估计符合企业会计准则、行业惯例及企业实际情况，审计机构确定的审计范围完整、合理；审计机构制定的审计工作时间安排较为合理，人员配备基本符合公司 2013 年年度审计的工作需求，能够覆盖审计工作总量；审计机构所提出的可能存在较高重大错报风险的事项，符合审计委员会的判断。

2、公司第五届董事会审计委员会审议通过了《审计监察中心 2013 年工作总结及 2014 年工作计划》、《华夏幸福基业股份有限公司 2013 年度内部控制评价报告》、《华夏幸福基业股份有限公司 2013 年度内部控制审计报告》、《华夏幸福基业股份有限公司 2013 年度财务报告》及《华夏幸福基业股份有限公司关联法人及关联自然人汇总表》。

3、公司第五届董事会审计委员会审议通过了《2014 年第一季度财务报告》及《关联法人及关联自然人汇总表》。

4、公司第五届董事会审计委员会审议通过了《董事会审计委员会实施细则》及《关联法人及关联自然人汇总表》。

5、公司第五届董事会审计委员会审议通过了《2014 年半年度财务报告》及《关联法人及关联自然人汇总表》。

6、公司第五届董事会审计委员会审议通过了《关于继续聘任中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）的议案》。

7、公司第五届董事会审计委员会审议通过了《2014 年第三季度财务报告》及《关联法人及关联自然人汇总表》。

（三）提名委员会发表意见情况：

1、公司第五届董事会提名委员会提名孟惊先生为公司总裁；提名戴骏超先生为公司副总裁，任期与第五届董事会任期一致。

2、公司第五届董事会提名委员会提名段中鹏先生为独立董事候选人，任期与第五届董事会任期一致。

（四）薪酬与考核委员会发表意见情况：

报告期内，公司第五届董事会薪酬与考核委员会制定并实施了《华夏幸福基业股份有限公司董事（非独立董事）及高管绩效考核方案》，并确定了公司董事（非独立董事）2013 年度绩效考核结果。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

无

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

2014 年度公司按照《绩效评估制度》对公司高级管理人员进行绩效评估，依照客观真实、公平公正的原则评定其绩效表现，并根据公司业绩完成情况及每个人的绩效成绩作为计算其年度奖金的最主要依据。

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

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

（一）、内部控制责任声明

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

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

（二）、内部控制制度建设情况

以前年度公司已根据五部委颁布的《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等文件和其它内部控制监管要求建立内控制度，本年度公司继续深入开展内控体系更新、内控测试及整改等一系列内控管理工作以持续提升公司内控管理水平。公司总部设有职能部门统筹公司业务制度相关工作，各业务集团设有专职岗位推进本集团业务制度建设和优化。公司常设有内控部作为公司内控工作的独立评价、监督部门。

本年聘用外部专业咨询机构，通过访谈、观察、检查、执行、测试等方式对公司各主要业务流程里的风险和控制活动进行了识别和更新。通过对标内控规范和配套指引，公司评估现有控制活动是否有效从而识别尚需完善的控制领域，并在此基础上更新了《内部控制手册》，完善了内控制度，确保内控管理工作有章可循。

《内部控制手册》对公司主要业务流程按照内部控制五大要素进行归类，业务流程包括《企业内部控制应用指引》要求规范的主要内容，即组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、资金活动、资产管理、采购业务、销售业务、研究与开发、工程项目、项目成本管理、担保业务、全面预算、财务管理、关联交易管理合同管理、内部信息传递、信息系统等。

为检验《内部控制手册》规定的控制活动执行的有效性，公司开展了内控测试工作。公司对在测试中发现的内控缺陷积极推动整改。本年度公司的内部控制评价结论为：于内部控制评价报告基准日（2014年12月31日），公司不存在财务报告内部控制重大、重要缺陷，公司未发现非财务报告内部控制重大、重要缺陷。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2014 年度内部控制审计机构。经独立审计后，中兴财光华会计师事务所出具了《华夏幸福基业股份有限公司内部控制审计报告》，审计意见为标准无保留意见。审计师认为本公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。此意见与董事会的内部控制自我评价报告意见一致。

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司第四届董事会第二十二次会议审议通过了修订的《年报信息披露重大差错责任追究制度》。公司本次编制 2014 年年度报告过程中，严格执行了本项制度的各项规定。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计报告

中兴财光华审会字（2015）第 03005 号

华夏幸福基业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华夏幸福基业股份有限公司（以下简称华夏幸福公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，华夏幸福公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华夏幸福公司 2014 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中国注册会计师：王凤岐

中兴财光华会计师事务所
（特殊普通合伙）
中国·北京

中国注册会计师：张猛勇

二〇一五年 三月二十五日

二、财务报表

合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		16,193,922,419.66	9,943,755,630.76
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		5,137,478,783.26	1,744,285,741.59
预付款项		2,983,323,322.61	2,396,250,874.91
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		946,639,348.86	1,006,330,823.57
买入返售金融资产			
存货		78,316,032,901.06	54,057,757,368.54
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		906,000,000.00	
其他流动资产		3,188,888,461.59	200,000,000.00
流动资产合计		107,672,285,237.04	69,348,380,439.37
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		17,293,871.08	17,639,850.86
投资性房地产		421,480,730.81	218,558,492.04
固定资产		1,645,757,105.68	759,632,251.62
在建工程		1,462,674,020.06	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		455,023,960.06	348,857,853.11
开发支出			
商誉		336,245.00	336,245.00
长期待摊费用		12,566,777.40	2,737,120.63
递延所得税资产		406,077,474.88	281,742,685.88
其他非流动资产		1,870,693,668.03	1,777,409,106.67
非流动资产合计		6,291,903,853.00	4,745,430,463.90
资产总计		113,964,189,090.04	74,093,810,903.27
流动负债：			
短期借款		7,938,000,000.00	3,394,600,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		2,099,403,324.00	450,000,000.00
应付账款		11,790,980,058.50	5,815,528,326.06
预收款项		43,979,667,063.21	34,981,381,970.43
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		279,036,594.53	253,650,073.68
应交税费		1,762,762,073.70	332,959,701.17
应付利息		37,825,835.45	25,120,431.27
应付股利			
其他应付款		3,219,929,975.39	2,459,728,574.78
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		13,279,998,858.38	6,407,200,537.48
其他流动负债		395,891,313.04	294,921,812.72
流动负债合计		84,783,495,096.20	54,415,091,427.59
非流动负债：			
长期借款		9,488,610,300.00	7,303,900,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		600,848,091.18	740,996,035.27
长期应付职工薪酬			
专项应付款		1,685,613,559.36	1,668,002,062.04

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		9,346,283.71	10,581,041.58
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,784,418,234.25	9,723,479,138.89
负债合计		96,567,913,330.45	64,138,570,566.48
所有者权益			
股本		1,322,879,715.00	1,322,879,715.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		20,853,970.46	15,855,666.70
减：库存股			
其他综合收益		1,191,600.00	
专项储备			
盈余公积		542,805,690.66	375,829,186.40
一般风险准备			
未分配利润		7,905,834,185.25	4,935,859,351.14
归属于母公司所有者权益合计		9,793,565,161.37	6,650,423,919.24
少数股东权益		7,602,710,598.22	3,304,816,417.55
所有者权益合计		17,396,275,759.59	9,955,240,336.79
负债和所有者权益总计		113,964,189,090.04	74,093,810,903.27

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：陈研

母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,418,779,061.25	203,010,530.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		15,045,462.98	5,221,932.49
应收利息			
应收股利		500,000,000.00	1,300,000,000.00
其他应收款		16,818,206,361.50	4,037,584,650.82

存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,356,833,925.52	
流动资产合计		21,108,864,811.25	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			
长期应收款			
长期股权投资		2,124,848,030.75	2,023,648,030.75
投资性房地产			
固定资产		20,012,940.19	1,340,532.20
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		22,163,590.42	991,666.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		14,845,762.60	11,376,830.56
其他非流动资产		1,001,000,000.00	1,000,000,000.00
非流动资产合计		3,182,870,323.96	3,037,357,060.18
资产总计		24,291,735,135.21	8,583,174,173.64
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		30,354.60	210,222.15
预收款项			
应付职工薪酬		39,689,053.73	
应交税费		3,768,327.46	2,355,172.23
应付利息			
应付股利			
其他应付款		18,930,017,520.77	4,233,711,985.94
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			500,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		18,973,505,256.56	4,736,277,380.32

非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		18,973,505,256.56	4,736,277,380.32
所有者权益：			
股本		1,322,879,715.00	1,322,879,715.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		996,195,876.67	996,195,876.67
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		438,108,425.71	271,131,921.45
未分配利润		2,561,045,861.27	1,256,689,280.20
所有者权益合计		5,318,229,878.65	3,846,896,793.32
负债和所有者权益总计		24,291,735,135.21	8,583,174,173.64

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：陈研

合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		26,885,548,491.46	21,059,753,648.07
其中：营业收入		26,885,548,491.46	21,059,753,648.07
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		21,911,972,962.85	17,504,043,899.57

其中：营业成本		17,269,204,004.34	13,939,039,433.68
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		1,866,678,541.06	1,413,267,937.32
销售费用		953,552,179.89	873,154,073.09
管理费用		1,753,511,939.23	1,150,591,529.80
财务费用		28,072,510.29	114,908,659.30
资产减值损失		40,953,788.04	13,082,266.38
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）		90,157,885.15	24,827,236.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-345,979.78	-684,385.91
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		5,063,733,413.76	3,580,536,984.76
加：营业外收入		13,515,265.85	10,893,632.20
其中：非流动资产处置利得		41,325.16	26,893.06
减：营业外支出		17,610,080.44	5,437,419.26
其中：非流动资产处置损失		8,462.66	2,727.51
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		5,059,638,599.17	3,585,993,197.70
减：所得税费用		1,258,232,456.66	899,617,107.02
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,801,406,142.51	2,686,376,090.68
归属于母公司所有者的净利润		3,537,537,462.28	2,714,894,781.44
少数股东损益		263,868,680.23	-28,518,690.76
六、其他综合收益的税后净额		1,191,600.00	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,191,600.00	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		0	
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不			

能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		1,191,600.00	
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		1,191,600.00	
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		3,802,597,742.51	2,686,376,090.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,538,729,062.28	2,714,894,781.44
归属于少数股东的综合收益总额		263,868,680.23	-28,518,690.76
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		2.67	2.05
(二) 稀释每股收益(元/股)		2.67	2.05

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____元。

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：陈研

母公司利润表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		495,283,018.87	56,310,679.61
减：营业成本			
营业税金及附加		2,547,169.81	168,932.04
销售费用		110,823,385.99	25,353,731.50
管理费用		501,548,631.95	81,707,188.45
财务费用		-20,580,820.04	-2,661,453.13
资产减值损失		1,014,383.21	355,232.26
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号填		1,766,399,619.44	1,300,132,602.74

列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,666,329,887.39	1,251,519,651.23
加：营业外收入		17,114.38	3,000,000.00
其中：非流动资产处置利得		1,964.63	
减：营业外支出		50,891.23	1,000,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,666,296,110.54	1,253,519,651.23
减：所得税费用		-3,468,932.04	-11,355,293.80
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,669,765,042.58	1,264,874,945.03
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		1,669,765,042.58	1,264,874,945.03
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：陈研

合并现金流量表
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		34,034,221,278.72	31,454,976,552.64
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,447,166,142.98	2,044,788,057.51
经营活动现金流入小计		40,481,387,421.70	33,499,764,610.15
购买商品、接受劳务支付的现金		35,549,968,985.30	31,546,049,235.68
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,190,176,530.68	1,064,796,435.57
支付的各项税费		3,714,930,886.65	2,561,248,295.83
支付其他与经营活动有关的现金		3,980,320,908.63	1,802,093,233.80
经营活动现金流出小计		45,435,397,311.26	36,974,187,200.88
经营活动产生的现金流量净额		-4,954,009,889.56	-3,474,422,590.73

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,250,000,000.00	8,061,000,000.00
取得投资收益收到的现金		96,663,893.41	25,511,622.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		137,278,511.97	30,771.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		49,035,118.83	2,644.22
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		10,532,977,524.21	8,086,545,037.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		856,026,836.03	714,136,994.14
投资支付的现金		10,911,000,000.00	8,955,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		523,481,449.82	1,093,401,883.94
支付其他与投资活动有关的现金		970,000,000.00	400,000,000.00
投资活动现金流出小计		13,260,508,285.85	11,162,538,878.08
投资活动产生的现金流量净额		-2,727,530,761.64	-3,075,993,840.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,515,250,000.00	3,197,527,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,515,250,000.00	3,197,527,300.00
取得借款收到的现金		25,994,468,688.00	13,554,348,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		6,000,000.00	224,000,000.00
筹资活动现金流入小计		29,515,718,688.00	16,975,875,300.00
偿还债务支付的现金		12,370,793,900.00	3,894,851,427.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,995,642,763.73	1,728,504,505.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		208,354,166.66	
支付其他与筹资活动有关的现金		2,094,567,770.28	248,483,921.79
筹资活动现金流出小计		17,461,004,434.01	5,871,839,854.54
筹资活动产生的现金流量净额		12,054,714,253.99	11,104,035,445.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,104,986.11	665,000.00
五、现金及现金等价物净增加额		4,374,278,588.90	4,554,284,014.18

加：期初现金及现金等价物余额		9,865,635,630.76	5,311,351,616.58
六、期末现金及现金等价物余额		14,239,914,219.66	9,865,635,630.76

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：陈研

母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		525,000,000.00	58,000,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,305,735,816.45	2,714,989,279.53
经营活动现金流入小计		3,830,735,816.45	2,772,989,279.53
购买商品、接受劳务支付的现金		11,774,805.40	
支付给职工以及为职工支付的现金		201,832,628.19	10,607,419.11
支付的各项税费		28,407,960.11	4,699,284.52
支付其他与经营活动有关的现金		397,545,731.62	1,026,568,888.95
经营活动现金流出小计		639,561,125.32	1,041,875,592.58
经营活动产生的现金流量净额		3,191,174,691.13	1,731,113,686.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,900,000,000.00	100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,266,399,619.44	132,602.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		10,166,412,119.44	100,132,602.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		42,186,322.22	2,319,741.17
投资支付的现金		10,351,200,000.00	1,454,180,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		50,000,000.00	

投资活动现金流出小计		10,443,386,322.22	1,456,499,741.17
投资活动产生的现金流量净额		-276,974,202.78	-1,356,367,138.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		500,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		198,431,957.25	335,129,527.80
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		698,431,957.25	335,129,527.80
筹资活动产生的现金流量净额		-698,431,957.25	-335,129,527.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,215,768,531.10	39,617,020.72
加：期初现金及现金等价物余额		203,010,530.15	163,393,509.43
六、期末现金及现金等价物余额		2,418,779,061.25	203,010,530.15

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：陈研

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公 积	减:库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备			未分配 利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					4,998,303.76		1,191,600.00		166,976,504.26		2,969,974,834.11	4,297,894,180.67	7,441,035,422.80
(一) 综合收益总额							1,191,600.00				3,537,537,462.28	263,868,680.23	3,802,597,742.51
(二)所有者投入和减少资本					4,998,303.76						6,200,000.00	4,034,025,500.44	4,045,223,804.20
1. 股东投入的普通股												4,039,023,804.20	4,039,023,804.20
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													

4. 其他					4,998,303.76						6,200,000.00	-4,998,303.76	6,200,000.00
(三) 利润分配									166,976,504.26		-573,762,628.17		-406,786,123.91
1. 提取盈余公积									166,976,504.26		-166,976,504.26		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-406,786,123.91		-406,786,123.91
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,322,879,715.00				20,853,970.46		1,191,600.00		542,805,690.66		7,905,834,185.25	7,602,710,598.22	17,396,275,759.59

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										

一、上年期末余额	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													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	440,959,905.00								126,487,494.50		1,766,534,586.01	2,662,664,577.37	4,996,646,562.88
（一）综合收益总额											2,714,894,781.44	-28,518,690.76	2,686,376,090.68
（二）所有者投入和减少资本											-45,783,268.13	2,691,183,268.13	2,645,400,000.00
1. 股东投入的普通股												3,197,527,300.00	3,197,527,300.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他											-45,783,268.13	-506,344,031.87	-552,127,300.00
（三）利润分配	440,959,905.00								126,487,494.50		-902,576,927.30		-335,129,527.80
1. 提取盈余公积									126,487,494.50		-126,487,494.50		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配	440,959,905.00										-776,089,432.80		-335,129,527.80

4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	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

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：陈研

母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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											
其他											
二、本年期初余额	1,322,879,715.00				996,195,876.67				271,131,921.45	1,256,689,280.20	3,846,896,793.32
三、本期增减变动金额(减)									166,976,	1,304,35	1,471,333

少以“一”号填列)									504.26	6,581.07	,085.33
(一) 综合收益总额										1,669,765,042.58	1,669,765,042.58
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									166,976,504.26	-365,408,461.51	-198,431,957.25
1. 提取盈余公积									166,976,504.26	-166,976,504.26	
2. 对所有者(或股东)的分配										-198,431,957.25	-198,431,957.25
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,322,879,715.00				996,195,876.67				438,108,425.71	2,561,045,861.27	5,318,229,878.65

项目	上期
----	----

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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											
其他											
二、本年期初余额	881,919,810.00				996,195,876.67				144,644,426.95	894,391,262.47	2,917,151,376.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	440,959,905.00								126,487,494.50	362,298,017.73	929,745,417.23
（一）综合收益总额										1,264,874,945.03	1,264,874,945.03
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配	440,959,905.00								126,487,494.50	-902,576,927.30	-335,129,527.80
1. 提取盈余公积									126,487,494.50	-126,487,494.50	
2. 对所有者（或股东）的分配	440,959,905.00									-776,089,432.80	-335,129,527.80
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											

(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,322,879,715.00				996,195,876.67				271,131,921.45	1,256,689,280.20	3,846,896,793.32

法定代表人：王文学 主管会计工作负责人：程涛 会计机构负责人：陈研

三、 公司基本情况

1. 公司概况

(一) 公司简介

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。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。公司股票于2003年12月30日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司的控股股东为华夏幸福基业控股股份公司，控股比例 68.88%，最终控制方为王文学先生。

公司住所：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号。

公司总部地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里 18 号佳程广场 A 座 23 层

法定代表人：王文学。

注册资本：（人民币）壹拾叁亿贰仟贰佰捌拾柒万玖仟柒佰壹拾伍元。

经营范围：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。

2. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业以及结构化主体等共计 103 家。与上年相比，本年因设立增加 32 家，非同一控制合并增加 3 家，因处置金山岭房地产开发有限公司减少 1 家，注销廊坊鼎新建设投资有限公司减少 1 家。

四、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金

融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2. 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、 重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。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。

3. 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，本公司在编制财务报表时对这些子公司的外币财务报表进行了折算（参见附注五、8、外币业务和外币报表折算）。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买

方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”

项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7. 现金及现金等价物的确定标准

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

8. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

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

(3) 外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

9. 金融工具

在本公司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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。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当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②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。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际

利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或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。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。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，金融资产转回减值损失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。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确

认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法

定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10. 应收款项

应收款项包括应收帐款、其他应收款等。

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额为 500 万元（含 500 万元）以上的应收账款、余额为 500 万元（含 500 万元）以上的其他应收款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

A. 不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合一	本组合为除组合二及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，本公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备
组合二	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收本公司关联方、政府部门及合作方、保证金、定金等类别的款项），此类款项发生坏账

损失的可能性极小。

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
组合一	账龄分析法
组合二	不计提坏账准备

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但有证明表明可能无法收回合同现金流量。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 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。

(4) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 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应收款项在转回日的摊余成本。

(5) 本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的, 按交易款项扣除已转销其他应收款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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的服务成本。

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

开发成本系指尚未建成、以出售为目的的物业。

完工开发产品系指已建成、待出售的物业。

消耗性生物资产主要包括为市政绿化、景观陈设培育的绿化、景观用苗木等。

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

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

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

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

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

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价；产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货可变现净值的确认方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

(5) 本公司存货盘存制度采用永续盘存制

(6) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销；包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

12. 划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

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非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：

(1) 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；(2) 决定不再出售之日的可收回金额。

13. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交

易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变

动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

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，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。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。

15. 固定资产

(1). 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). 折旧方法

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：

类别	折旧年限（年）	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). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

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). 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。

16. 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

17. 借款费用

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

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

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

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

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

18. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(2). 内部研究开发支出会计政策

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

19. 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20. 长期待摊费用

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

21. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公

司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3)、辞退福利的会计处理方法

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

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

22. 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。

23. 股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

24. 收入

(1) 产业发展服务收入

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

(2) 基础设施建设收入

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

(3) 土地整理收入

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

(4) 园区综合服务收入

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

(5) 销售商品

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

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

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。

(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。

25. 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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。

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。若政府文件未明确规定补助对象，还需说明将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据。

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

27. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

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。

(2)、融资租赁的会计处理方法

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。

28. 其他重要的会计政策和会计估计

无。

29. 重要会计政策和会计估计的变更**(1)、重要会计政策变更**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
因执行新企业会计准则导致的会计政策变更	无	根据 2014 年财政部发布的《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》的规定,公司对在子公司、合营安排、联营和未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益进行披露,并对可比年度财务报表的附注进行了相应调整。

(2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

六、 税项**1. 主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
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. 税收优惠

(1)根据大厂回族自治县国家税务局《关于大厂回族自治县弘润商贸有限公司免征

企业所得税的批复》(大国税发[2011]47号)的规定,大厂回族自治县弘润商贸有限公司具备继续免征企业所得税中省级以下部分(40%)的资格,即大厂回族自治县弘润商贸有限公司 2013 年度实际所得税率为 15%。具体减免税额需报有权税务机关批准。

(2)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。

(3)根据大厂回族自治县国家税务局《关于大厂九通基业产业服务有限公司减免企业所得税的批复》(大国税发[2014]52号)的规定,大厂九通基业产业服务有限公司符合“大厂县域内 2011 年 1 月 1 日以后注册登记的新办企业,自取得第一笔经营收入之日起,免征企业所得税省以下分享部分三年”的条件,具备免征 2014 至 2016 年度企业所得税中省以下分享部分(40%)的资格。

3. 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%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	374,220.90	1,482,937.09
银行存款	14,296,536,240.07	9,224,628,692.97
其他货币资金	1,897,011,958.69	717,644,000.70
合计	16,193,922,419.66	9,943,755,630.76
其中:存放在境外的款项总额	269,175,507.11	304,845,000.00

其他说明

注 1:货币资金期末余额较期初增加 62.86%,主要原因系房地产业务回款增加及长短期借款增加所致。

注 2:其他货币资金为购房按揭担保保证金 1,167,180,475.73 元、银行承兑汇票保证金 575,000,000.00 元、POS 机结算款 62,181,082.96 元、融资保证金 73,860,000.00 元和履约保证金 18,790,400.00 元。

注 3:银行存款中融资质押存单金额为 1,286,357,800.00 元。

2、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,165,406,292.37	100.00	27,927,509.11		5,137,478,783.26	1,755,291,400.57	100.00	11,005,658.98		1,744,285,741.59
其中：组合一	405,302,515.14	7.85	27,927,509.11	6.89	377,375,006.03	52,416,482.66	2.99	11,005,658.98	21.00	41,410,823.68
组合二	4,760,103,777.23	92.15			4,760,103,777.23	1,702,874,917.91	97.01			1,702,874,917.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	5,165,406,292.37	/	27,927,509.11	/	5,137,478,783.26	1,755,291,400.57	/	11,005,658.98	/	1,744,285,741.59

A、期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

□适用 √不适用

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

a. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	380,718,454.52	19,035,922.74	5.00%
1 至 2 年	7,883,726.50	788,372.65	10.00%
2 至 3 年	1,234,766.68	370,430.00	30.00%
3 年以上	15,465,567.44	7,732,783.72	50.00%
合计	405,302,515.14	27,927,509.11	6.89%

b. 组合中，不计提坏账准备的应收账款：

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
固安工业区财政分局	1,974,227,543.72			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	859,989,635.62			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	529,063,057.06			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	469,615,284.88			与政府结算款项，预计能够全额收回
大厂潮白河工业区管理委员会	320,553,530.00			与政府结算款项，预计能够全额收回
河北固安工业园区管理委员会	292,938,417.00			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	202,640,625.31			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	69,598,900.22			与政府结算款项，预计能够全额收回
沈阳市于洪区人民政府	40,189,283.42			与政府结算款项，预计能够全额收回
永清新区管理委员会	1,287,500.00			与政府结算款项，预计能够全额收回
合计	4,760,103,777.23			

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 18,745,283.33 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,823,433.20 元。

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	11,005,658.98	18,745,283.33	1,823,433.20		27,927,509.11

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 4,153,449,051.28 元，占应收账款期末余额合计数的比例 80.41%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
固安工业区财政分局	1,974,227,543.72	1 年以内	38.22
大厂回族自治县财政局	859,989,635.62	1 年以内	16.65
昌黎工业园区管理委员会	529,063,057.06	1 年以内 115,983,306.51； 1 至 2 年 161,103,502.02； 2 至 3 年 194,105,983.31； 3-4 年 57,870,265.22； 合计 529,063,057.06	10.24
沈水生态科技创新城管理委员会	469,615,284.88	1 年以内	9.09
大厂潮白河工业区管理委员会	320,553,530.00	1 年以内	6.21
合计	4,153,449,051.28		80.41

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,809,526,789.75	94.17	2,201,155,914.78	91.86
1 至 2 年	82,331,832.15	2.76	154,930,343.12	6.47
2 至 3 年	90,612,173.41	3.04	32,282,560.45	1.35
3 年以上	852,527.30	0.03	7,882,056.56	0.32
合计	2,983,323,322.61	100.00	2,396,250,874.91	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：
尚未达到结算条件。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金 额	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
北京泽人合物资贸易有限公司	非关联方	1,579,850,011.89	52.96	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	437,115,183.52	14.65	1 年以内	尚未达到结算条件
中国新兴保信建设总公司	非关联方	184,227,280.00	6.18	1 年以内	尚未达到结算条件
江苏标龙建筑有限公司	非关联方	112,301,200.00	3.76	1 年以内	尚未达到结算条件
江苏南通三建集团有限公司	非关联方	63,094,259.00	2.11	1 年以内	尚未达到结算条件
合 计		2,376,587,934.41	79.66		

4、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	5,000,000.00	0.50	5,000,000.00	100.00		5,000,000.00	0.48	5,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	997,846,614.83	99.45	51,207,265.97		946,639,348.86	1,038,543,423.89	99.47	32,212,600.32		1,006,330,823.57
其中：组合一	508,846,614.83	50.71	51,207,265.97	10.06	457,639,348.86	285,623,843.89	27.36	32,212,600.32	11.28	253,411,243.57
组合二	489,000,000.00	48.74			489,000,000.00	752,919,580.00	72.11			752,919,580.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	532,518.50	0.05	532,518.50	100.00		532,518.50	0.05	532,518.50	100.00	
合计	1,003,379,133.33	/	56,739,784.47	/	946,639,348.86	1,044,075,942.39	/	37,745,118.82	/	1,006,330,823.57

A、期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
霸州市胜芳财政分局	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	已逾期, 预计无法收回
合计	5,000,000.00	5,000,000.00	/	/

B、组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	387,004,482.05	19,350,224.14	5.00
1 至 2 年	60,374,011.05	6,037,401.11	10.00
2 至 3 年	24,572,100.72	7,371,630.22	30.00
3 年以上	36,896,021.01	18,448,010.50	50.00
合计	508,846,614.83	51,207,265.97	10.06

C、组合中, 不计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
香河县国有资产经营公司	240,000,000.00			投资保证金, 预计能够全额收回
廊坊市广阳区南尖塔镇财政集中收付中心	69,000,000.00			拆迁保证金, 预计能够全额收回
北京丰台科技园孵化器有限公司	50,000,000.00			投资保证金, 预计能够全额收回
天津市武清区大王古庄镇财政所	40,000,000.00			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			土地保证金, 预计能够全额收回
滦平县发展改革局	20,000,000.00			开工保证金, 预计能够全额收回
廊坊市广阳区建设局	20,000,000.00			拆迁保证金, 预计能够全额收回
河北中基房地产开发有限公司	20,000,000.00			收购定金, 2015年1月份已完成收购, 收回定金。
合计	489,000,000.00			

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 27,661,994.90 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,630,056.99 元。

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	37,745,118.82	27,661,994.90	3,630,056.99	5,037,272.26	56,739,784.47

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	5,037,272.26

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	36,719,829.31	25,490,150.78
代垫款	91,686,140.34	138,228,281.22
个人借款	43,420,739.20	179,774,255.57
保证金	796,436,749.88	642,141,306.73
其他	35,115,674.60	58,441,948.09
合计	1,003,379,133.33	1,044,075,942.39

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
香河县公有资产经营公司	投资保证金	240,000,000.00	3-4 年	23.92	
北京丰台科技园孵化器有限公司	投资保证金	50,000,000.00	1 年以内	4.98	
廊坊市广阳区南尖塔镇财政集中收付中心	拆迁保证金	69,000,000.00	2 年以上	6.88	
天津市武清区大王古庄镇财政所	履约保证金	40,000,000.00	2-3 年	3.99	
河北盛宇房地产开发有限公司	复垦保证金	37,500,000.00	1 年以内	3.74	1,875,000.00

合计	/	436,500,000.00	/	43.51	1,875,000.00
----	---	----------------	---	-------	--------------

5、存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
基础设施建设	5,489,940,607.24		5,489,940,607.24	3,364,032,834.34		3,364,032,834.34
土地整理	16,228,611,025.20		16,228,611,025.20	10,882,722,406.80		10,882,722,406.80
产业服务成本	366,155,176.24		366,155,176.24	115,734,317.05		115,734,317.05
综合服务	477,350,320.72		477,350,320.72	260,372,639.14		260,372,639.14
工程施工	5,547,258,621.52		5,547,258,621.52	4,179,501,919.02		4,179,501,919.02
开发成本	46,196,814,235.54	16,894,790.00	46,179,919,445.54	33,592,214,645.85	16,894,790.00	33,575,319,855.85
完工开发成本	4,001,814,360.06		4,001,814,360.06	1,666,379,233.87		1,666,379,233.87
原材料	586,879.93		586,879.93	191,233.48		191,233.48
周转材料	2,007,199.24		2,007,199.24	154,515.46		154,515.46
库存商品	558,903.06		558,903.06	1,121,124.82		1,121,124.82
消耗性生物资产	21,830,362.31		21,830,362.31	12,227,288.71		12,227,288.71
合计	78,332,927,691.06	16,894,790.00	78,316,032,901.06	54,074,652,158.54	16,894,790.00	54,057,757,368.54

消耗性生物资产：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
林业	12,227,288.71	22,647,590.65	13,044,517.05	21,830,362.31
合计	12,227,288.71	22,647,590.65	13,044,517.05	21,830,362.31

注 1：期末存货账面余额较期初增长 44.86%，主要原因系园区土地整理、基础设施建设、工程施工、开发成本、完工开发产品等较上年增加所致。

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	16,894,790.00					16,894,790.00
合计	16,894,790.00					16,894,790.00

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

注 1：存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 3,118,938,537.29 元。

(4) 开发成本明细表

序号	项目名称	(计划) 开工 时间	预计首批竣工 时间	预计总投资额	期初金额	期末金额
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	1,634,692,426.49
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	386,709,678.80
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	
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	385,839,100.96
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	477,721,931.30
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	35,504,808.17
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	776,253,394.99
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	72,876,945.73
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	582,899,839.03
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	151,548,041.49
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	74,151,129.07
13	润桥新城一期	2011 年 5 月	2014 年 5 月	1,371,540,000.00	678,431,426.60	8,514,573.00
14	潮白馨居	2011 年 6 月	2014 年 9 月	716,780,000.00	203,053,122.76	923,542,241.54
15	八达岭孔雀城一至三期	2010 年 9 月	2012 年 7 月	954,760,000.00	1,010,448,595.37	770,068,277.32
16	华夏铂宫	2010 年 10 月	2012 年 12 月	1,151,450,000.00	154,193,372.83	7,916,558.36
17	幸福城	2011 年 5 月	2012 年 12 月	7,358,820,000.00	4,476,224,235.93	3,026,089,546.09
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	730,567,297.63
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	1,165,107,065.66
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	1,263,084,210.10
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	
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	599,766,012.64
23	苏家屯项目	2013 年 4 月	2015 年 4 月	693,000,000.00	811,702,181.06	1,208,381,314.86
24	广阳天村项目	2015 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	2014 年 11 月	1,600,289,200.00	874,089,607.02	859,137,093.08
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	1,812,932,451.45
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	448,924,195.09
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	2,709,767,626.09
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	602,850,040.31
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	
33	北横新村商业	2010 年 10 月	2011 年 11 月	170,000,000.00	18,266,364.50	21,334,602.53
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	1,050,889,764.80
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	954,099,747.32
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	399,835,603.90
37	固安幸福广场	2013 年 3 月	2014 年 12 月	254,800,000.00	191,678,525.71	
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	595,541,307.34
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	229,446,530.38
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	501,520,871.27
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	648,218,211.36
42	大运河孔雀城五期	2013 年 4 月	2014 年 12 月	1,117,270,000.00	604,568,590.14	332,186,521.81

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	999,094,688.52
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	2,598,924,960.44
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	443,589,489.84
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	202,412,356.02
47	无锡孔雀城	2013 年 11 月	2016 年 8 月	2,399,643,230.75	947,356,980.35	1,207,400,364.70
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	175,867,392.17
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	245,696,745.89
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	185,475,067.86
51	通达项目	2015 年 6 月	2018 年 9 月	3,000,000,000.00	200,177,682.89	203,918,412.71
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	268,350,647.79
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	559,140,983.94
54	香河回迁楼	2010 年 5 月	2015 年 12 月		188,947,099.77	210,447,099.77
55	香河土地储备				525,475,657.20	571,314,607.70
56	霸州土地储备				241,581,717.05	204,569,634.64
57	潮白河土地储备				1,206,414,667.93	1,372,752,266.78
58	八达岭孔雀城 5.1 期	2014 年 4 月	2016 年 7 月	891,589,086.45		197,317,163.74
59	八达岭孔雀城 6.1 期	2014 年 4 月	2016 年 6 月	694,081,827.53		173,078,901.75
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		92,114,496.73
61	北五里安置项目	2014 年 3 月	2016 年 5 月	290,000,000.00		63,094,019.04
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		37,745,274.02
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		486,374,822.85
64	新孔雀城项目 5 期	2014 年 3 月	2016 年 9 月	2,241,310,000.00		669,885,251.37
65	新孔雀城项目 6.1 期	2014 年 4 月	2016 年 10 月	2,656,210,000.00		1,529,185,754.46
66	公园海 2.1 期	2014 年 3 月	2016 年 8 月	915,607,000.00		661,510,395.85
67	公园海 1.4 期	2014 年 9 月	2016 年 11 月	860,054,000.00		398,150,592.74
68	嘉善电子商务产业园	2014 年 5 月	2015 年 12 月	409,540,000.00		188,845,198.97
69	大厂检验认证产业港	2014 年 3 月	2015 年 5 月	45,480,000.00		18,805,639.71
70	英国宫 2.1.2 期	2014 年 3 月	2016 年 10 月	1,888,780,000.00		215,152,331.65
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		85,820,280.73
72	怀来总部经济商务港 1.1 期	2014 年 3 月	2015 年 7 月	219,340,000.00		65,275,331.08
73	新孔雀城项目 4 期	2013 年 12 月	2016 年 6 月	2,383,430,000.00	10,652,023.33	900,285,865.22
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		360,889,037.55
75	嘉兴项目	2014 年 4 月	2015 年 10 月	542,620,000.00		139,243,957.06
76	三泉井	2013 年 4 月	2013 年 12 月	413,290,000.00	145,737,844.66	164,172,564.95
77	航天 1.1 期标准厂房	2013 年 11 月	2015 年 12 月	629,590,000.00	2,824,000.00	65,498,753.79
78	无锡工业用布厂项目	2013 年 10 月	2015 年 10 月	275,120,000.00	9,524,260.80	45,504,418.15
79	大厂中集产业港	2013 年 10 月	2015 年 4 月	701,940,000.00	4,362,486.97	73,398,821.11
80	无锡传感设备科技港	2013 年 10 月	2015 年 4 月	251,000,000.00	44,582,488.00	120,806,713.28
81	苏家屯智能设备产业园	2013 年 11 月	2015 年 8 月	305,120,000.00	46,941,743.10	137,742,357.48
82	永定河孔雀城(GAJY)七期(7.3)	2014 年 8 月	2016 年 7 月	733,050,000.00		44,870,364.94
83	大厂南夏热温泉地块项目	2014 年 10 月	2016 年 12 月	980,000,000.00		93,963,771.64
84	大厂影视孵化港	2014 年 12 月	2016 年 6 月	251,350,000.00		38,335,355.00
85	香河机器人产业港	2014 年 5 月	2015 年 12 月	29,130,000.00		54,450,939.65
86	大厂英国宫四期-乐园	2014 年 9 月	2016 年 5 月			49,409,667.73

87	邵府新民居二期	2014年3月	2016年6月	540,938,048.00		25,587,000.00
88	潮白河孔雀城10期(窄坡377亩南区)	2014年3月	2016年7月	821,240,000.00		33,544,413.76
89	孔雀城剑桥郡8期	2014年8月	2017年4月	1,687,570,000.00		454,576,937.58
90	霸州孔雀城一期	2014年7月	2015年10月	1,426,700,000.00		385,360,829.90
91	无锡凌家湾项目	2014年6月	2016年4月	374,350,000.00		90,819,740.61
92	无锡孔雀城2期	2015年1月	2017年12月	1,605,720,000.00		536,173,221.62
93	孔雀城剑桥郡3期(沈阳)	2014年7月	2016年11月	887,600,000.00		39,773,348.38
94	镇江汽车电子产业港	2014年3月	2015年9月	135,770,000.00		55,624,780.19
95	大厂桥头堡项目	2014年3月	2015年12月	62,110,000.00		34,963,169.26
96	剑桥郡7期	2015年6月	2017年8月	3,028,320,000.00		4,523,757.59
97	新西塘商业街项目					142,556,824.22
98	无锡富阳项目					172,634,545.00
99	廊坊土地储备					960,638,800.00
100	昌黎土地储备					112,582,552.00
101	其他				649,479,151.34	981,092,427.46
	合计			119,796,848,291.10	33,575,319,855.85	46,179,919,445.54

(5) 完工开发产品明细表

序号	项目名称	首批竣工时间	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末金额
1	永定河孔雀城一至五期	2009年5月	137,571,399.92	70,977,297.70	88,037,565.44	120,511,132.18
2	潮白河孔雀城一至四期	2010年6月	39,899,046.73		9,189,591.16	30,709,455.57
3	八达岭孔雀城一期	2012年7月	61,392,426.49		22,729,182.40	38,663,244.09
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		4,716,266.85	48,346,693.58
7	永定河孔雀城六期(固安孔雀城六期)	2012年5月	304,190,054.14		304,190,054.14	
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	10,780.44	33,446,700.39	33,411,390.66
10	幸福城润园	2012年12月	206,502,100.60	1,031,329,786.55	956,964,463.99	280,867,423.16
11	华夏铂宫	2012年12月	48,544,169.79	210,996,010.48	178,649,732.03	80,890,448.24
12	潮白河孔雀城三期	2013年5月	15,873,368.17		2,282,135.49	13,591,232.68
13	潮白河孔雀城四期	2013年5月	27,780,238.74		6,542,138.18	21,238,100.56
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	47,901,479.00	48,296,062.11	22,633,540.86
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	廊坊八大街	2008年3月	4,563,472.24			4,563,472.24
17	廊坊第五大街	2007年12月	27,741,179.52			27,741,179.52
18	华夏经典	2003年6月	3,510,887.43			3,510,887.43
19	廊坊壹号	2011年1月	26,061,398.65			26,061,398.65
20	六大街	2009年12月	28,257,707.18			28,257,707.18
21	七大街	2008年12月	31,719,429.32			31,719,429.32
22	商业街坊	2007年12月	8,372,750.15			8,372,750.15
23	胜芳中心广场	2007年3月	53,899,133.82			53,899,133.82
24	香槟花城	2008年11月	208,380.27			208,380.27

25	幸福城朗园	2013 年 12 月	39,551,485.08	550,075,303.93	61,892,945.89	527,733,843.12
26	大运河孔雀城四期	2013 年 10 月	3,631,528.92		1,224,994.91	2,406,534.01
27	潮白河大卫城 1 期	2013 年 8 月	17,161,009.76		3,421,928.21	13,739,081.55
28	固安大卫城二到四期	2013 年 4 月	65,209,977.61		902,887.01	64,307,090.60
29	永定河孔雀城七期	2013 年 6 月	100,953,224.01	10,227,000.00	60,304,656.30	50,875,567.71
30	固安孔雀湖 1.1 项目	2013 年 11 月	8,086,654.84			8,086,654.84
31	八达岭孔雀城二期(2.1)	2014 年 4 月		307,714,214.00	283,790,943.13	23,923,270.87
32	孔雀湖 1.2 期	2014 年 6 月		172,447,234.71	167,565,418.90	4,881,815.81
33	潮白河大卫城 2 期	2014 年 4 月		589,096,931.38	563,077,700.36	26,019,231.02
34	固安孔雀英国宫 1.2 期	2013 年 10 月		766,614,348.17	718,263,057.90	48,351,290.27
35	永定河孔雀城 8.1 期	2014 年 10 月		418,786,925.44	400,267,860.14	18,519,065.30
36	固安孔雀大卫城五期	2014 年 5 月		829,837,689.84	809,297,818.45	20,539,871.39
37	永定河孔雀城七期(7.2)	2014 年 6 月		589,008,363.20	455,792,892.98	133,215,470.22
38	幸福城雅园	2013 年 12 月		624,357,961.18	614,272,362.14	10,085,599.04
39	孔雀丹枫园	2014 年 11 月		388,554,876.00	244,207,795.30	144,347,080.70
40	潮白河孔雀城六期(6.1)	2014 年 7 月		141,355,605.89	132,626,285.46	8,729,320.43
41	潮白河孔雀城六期(6.2)	2014 年 7 月		245,911,164.38	228,379,029.57	17,532,134.81
42	邵府社区项目	2014 年 11 月		311,460,966.14	237,280,728.50	74,180,237.64
43	潮白河大卫城 3 期	2014 年 9 月		466,017,132.80	448,890,087.05	17,127,045.75
44	潮白河孔雀城七期(7.1)	2014 年 8 月		582,904,399.32	559,827,582.24	23,076,817.08
45	潮白河孔雀城七期(7.2)	2014 年 10 月		197,793,545.54	177,761,425.24	20,032,120.30
46	潮白河孔雀庄园一期	2014 年 9 月		1,416,771,918.01	1,393,667,875.63	23,104,042.38
47	大运河孔雀城五期	2014 年 12 月		1,041,777,085.01	914,081,912.88	127,695,172.13
48	牛驼温泉孔雀城一期	2014 年 12 月		501,263,011.53	475,991,343.36	25,271,668.17
49	官庄村安置	2014 年 12 月		1,377,432,784.57	236,211,190.34	1,141,221,594.23
50	永定河孔雀城剑桥郡 1 期	2014 年 12 月		157,740,006.02	157,740,006.02	
51	固安幸福广场(北关商业综合体)	2014 年 12 月		421,556,809.30	267,060,140.48	154,496,668.82
52	固安孔雀大卫城(GAJY)六期	2014 年 9 月		809,848,131.43	762,428,242.93	47,419,888.50
53	固安北关村安置房二期	2014 年 12 月		127,736,447.49	127,736,447.49	
54	永定河孔雀英国宫 1.7 地块	2014 年 12 月		639,477,550.24	619,083,390.86	20,394,159.38
55	永定河孔雀英国宫 1.8 期	2014 年 12 月		298,589,613.92	284,266,997.81	14,322,616.11
56	八达岭孔雀城二期(2.2)	2014 年 9 月		344,521,688.88	326,830,733.82	17,690,955.06
57	其他		62,141,599.67	54,526,616.48	6,932,815.16	109,735,400.99
	合计		1,666,379,233.87	15,744,620,678.97	13,409,185,552.78	4,001,814,360.06

6、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长江财富-华夏幸福 1-6 号专项资产管理计划(注 1)	200,000,000.00	
金元惠理共赢 4 号专项资产管理计划	400,000,000.00	

建信信托—固安旧城改造二期股权投资集合资金信托计划	306,000,000.00	
合计	906,000,000.00	

其他说明

注 1：2014 年 5 月，上海长江财富资产管理有限公司发行“长江财富-华夏幸福 1-6 号专项资产管理计划”，公司以 2 亿元认购 20,000 万份劣后级份额。

7、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	1,825,348,460.39	
待抵扣进项税	13,540,001.20	
大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划（注 1）	800,000,000.00	
国投瑞银资本嘉兴华夏幸福 1 号专项资产管理计划（注 2）	550,000,000.00	
理财产品		200,000,000.00
合计	3,188,888,461.59	200,000,000.00

其他说明

注 1：公司作为《大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划资产管理合同》的委托人，出资 8 亿元，委托大成创新资本管理有限公司进行资产管理。注 2：公司作为《国投瑞银资本嘉兴华夏幸福 1 号专项资产管理计划资产管理合同》的委托人，出资 5.5 亿元，委托国投瑞银资本管理有限公司进行资产管理。

8、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
廊坊市凯创九通投资有限公司	17,639,850.86			-345,979.78						17,293,871.08	
小计	17,639,850.86			-345,979.78						17,293,871.08	

合计	17,639,850.86			-345,979.78					17,293,871.08
----	---------------	--	--	-------------	--	--	--	--	---------------

9、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	218,971,761.79	35,788,768.00		254,760,529.79
2. 本期增加金额	222,739,885.75	93,306,900.10		316,046,785.85
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	222,739,885.75	93,306,900.10		316,046,785.85
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	102,770,150.65			102,770,150.65
(1) 处置	102,770,150.65			102,770,150.65
(2) 其他转出				
4. 期末余额	338,941,496.89	129,095,668.10		468,037,164.99
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	35,232,758.66	969,279.09		36,202,037.75
2. 本期增加金额	13,670,421.20	4,383,524.61		18,053,945.81
(1) 计提或摊销	13,670,421.20	1,408,404.05		15,078,825.25
(2) 其他转入		2,975,120.56		2,975,120.56
3. 本期减少金额	7,699,549.38			7,699,549.38
(1) 处置	7,699,549.38			7,699,549.38
(2) 其他转出				
4. 期末余额	41,203,630.48	5,352,803.70		46,556,434.18
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				

(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	297,737,866.41	123,742,864.40		421,480,730.81
2. 期初账面价值	183,739,003.13	34,819,488.91		218,558,492.04

注：投资性房地产期末净值较期初增加 92.85%，原因为公司部分房产项目持有目的发生变化，由出售变为自持出租。

10、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	681,942,641.53	58,710,244.94	39,706,820.89	102,945,658.23	883,305,365.59
2. 本期增加金额	855,397,186.18	48,519,096.04	3,383,869.16	73,060,982.63	980,361,134.01
(1) 购置	2,852,648.00	26,586,956.04	3,383,869.16	70,631,858.18	103,455,331.38
(2) 在建工程转入	852,544,538.18	21,932,140.00		2,429,124.45	876,905,802.63
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		32,950.00	128,400.00	603,908.09	765,258.09
(1) 处置或报废		32,950.00	128,400.00	603,908.09	765,258.09
4. 期末余额	1,537,339,827.71	107,196,390.98	42,962,290.05	175,402,732.77	1,862,901,241.51
二、累计折旧					
1. 期初余额	50,791,293.93	12,386,466.10	18,918,889.72	41,576,464.22	123,673,113.97
2. 本期增加金额	50,539,946.25	11,955,797.36	7,576,313.65	24,038,631.67	94,110,688.93
(1) 计提	50,539,946.25	11,955,797.36	7,576,313.65	24,038,631.67	94,110,688.93
3. 本期减少金额		8,161.80	128,400.00	503,105.27	639,667.07
(1) 处置或报废		2,367.34	128,400.00	503,105.27	633,872.61
(2) 其他		5,794.46			5,794.46
4. 期末余额	101,331,240.18	24,334,101.66	26,366,803.37	65,111,990.62	217,144,135.83
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					

4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,436,008,587.53	82,862,289.32	16,595,486.68	110,290,742.15	1,645,757,105.68
2. 期初账面价值	631,151,347.60	46,323,778.84	20,787,931.17	61,369,194.01	759,632,251.62

注 1: 固定资产期末余额较年初增加 110.90%, 主要原因系在建的房屋及建筑物完工转入所致。

注 2: 截至 2014 年 12 月 31 日, 上述固定资产中用于长期借款抵押的价值为 64,595,637.00 元。

(2). 暂时闲置的固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	24,339,320.00	8,365,279.58		15,974,040.42	金冠酒店

(3). 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
怀来展馆	22,677,315.87	手续办理中
苏家屯西区展馆	87,188,098.27	手续办理中
石家庄办事处办公用房	2,793,215.94	手续办理中

11、在建工程

(1). 在建工程情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
固安供热项目	493,448,000.00		493,448,000.00	493,448,000.00		493,448,000.00
固安电子商务产业港一期	276,962,989.53		276,962,989.53			
固安规划展馆	221,720,061.71		221,720,061.71	218,728,413.25		218,728,413.25
廊坊幸福农庄	137,462,053.87		137,462,053.87	15,924,646.25		15,924,646.25
固安幸福医院	114,472,952.99		114,472,952.99			
大厂幸福学校	80,423,671.36		80,423,671.36			
华夏新城供热项目	67,000,000.00		67,000,000.00	67,000,000.00		67,000,000.00
怀来工业厂房	63,649,816.53		63,649,816.53			
固安新材料孵化港 1.1 期项目	5,839,326.61		5,839,326.61			

清华中试孵化港	1,652,335.34		1,652,335.34		
大厂幸福医院	42,812.12		42,812.12		
大厂商务酒店				448,724,161.35	448,724,161.35
肽谷科技楼(原规划展馆)				87,393,613.28	87,393,613.28
南区服务中心				7,298,023.96	7,298,023.96
合计	1,462,674,020.06		1,462,674,020.06	1,338,516,858.09	1,338,516,858.09

12、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合同权益		合计
一、账面原值					
1. 期初余额	333,053,035.13	23,334,148.00	25,527,700.00		381,914,883.13
2. 本期增加金额	209,576,103.87	30,792,682.38			240,368,786.25
(1) 购置	209,576,103.87	30,792,682.38			240,368,786.25
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	124,868,612.55		25,527,700.00		150,396,312.55
(1) 处置					
(2) 其他	124,868,612.55		25,527,700.00		150,396,312.55
4. 期末余额	417,760,526.45	54,126,830.38			471,887,356.83
二、累计摊销					
1. 期初余额	4,547,597.33	2,981,732.69	25,527,700.00		33,057,030.02
2. 本期增加金额	9,525,842.54	2,783,344.77			12,309,187.31
(1) 计提	9,525,842.54	2,783,344.77			12,309,187.31
3. 本期减少金额	2,975,120.56		25,527,700.00		28,502,820.56
(1) 处置					
(2) 其他	2,975,120.56		25,527,700.00		28,502,820.56
4. 期末余额	11,098,319.31	5,765,077.46			16,863,396.77
三、减值准备					
1. 期初余额					

2. 本期增加 金额					
(1) 计提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值	406,662,207.14	48,361,752.92			455,023,960.06
2. 期初账面 价值	328,505,437.80	20,352,415.31			348,857,853.11

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

注 1：无形资产账面期末净值较期初增加 30.43%，主要原因系本期土地使用权增加所致。

注 2：截至 2014 年 12 月 31 日，上述无形资产中用于一年内到期的非流动负债抵押的价值为 35,882,277.00 元。

13、商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成的		处置		
大厂回族自治县弘 润商贸有限公司	336,245.00					336,245.00
合计	336,245.00					336,245.00

注：商誉形成的原因系 2011 年廊坊京御房地产开发有限公司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。

(2). 商誉减值准备

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余 额	本期增加		本期减少		期末余 额
		计提		处置		

合计						

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

公司于每年度终了时对商誉进行减值测试。经测试，截至 2014 年 12 月 31 日商誉不存在减值，不需计提减值准备。

14、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修	2,737,120.63	13,381,839.08	3,552,182.31		12,566,777.40
合计	2,737,120.63	13,381,839.08	3,552,182.31		12,566,777.40

其他说明：

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	83,367,814.44	20,841,953.61	48,367,704.32	12,091,926.08
内部交易未实现利润	848,798,623.08	212,199,655.77	671,007,791.23	167,751,947.81
可抵扣亏损	16,894,790.00	4,223,697.50	16,894,790.00	4,223,697.50
预提土地增值税等预计负债	110,372,593.96	27,593,148.49	110,372,593.96	27,593,148.49
内部销售未实现利润	510,806,674.64	127,701,668.66	232,167,734.60	58,041,933.65
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	53,511,260.24	13,377,815.06	47,272,153.24	11,818,038.31
长期待摊费用摊销	558,143.16	139,535.79	887,976.16	221,994.04
合计	1,624,309,899.52	406,077,474.88	1,126,970,743.51	281,742,685.88

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增	37,385,134.84	9,346,283.71	42,324,166.32	10,581,041.58

值				
可供出售金融资产公允价值变动				
合计	37,385,134.84	9,346,283.71	42,324,166.32	10,581,041.58

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产				
递延所得税负债				

(4). 未确认递延所得税资产明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	119,651,827.56	13,477,232.27
坏账准备	1,299,479.14	383,073.48
合计	120,951,306.70	13,860,305.75

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2014 年		407,802.16	
2015 年	110,192,914.02	328,212.10	
2016 年	407,802.16	6,467,279.34	
2017 年	328,212.10	2,255,619.94	
2018 年	6,467,279.34	4,018,318.73	
2019 年	2,255,619.94		
合计	119,651,827.56	13,477,232.27	/

16. 其他非流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
嘉兴丰韬股权投资合伙企业(有限合伙)(注1)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
昆仑信托·三浦公司流动资金贷款集合资金信托合同(注2)	700,000,000.00	
土地出让金(注3)	148,000,000.00	

递延收益（注 4）	21,693,668.03	71,409,106.67
北京天地方中专项资管计划（注 5）	1,000,000.00	
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 6）		306,000,000.00
金元惠理共赢 4 号专项资产管理计划（注 7）		400,000,000.00
合计	1,870,693,668.03	1,777,409,106.67

其他说明：

注 1：2013 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 2：昆仑信托有限责任公司发行“昆仑信托·三浦公司流动资金贷款集合资金信托合同”，公司以 7 亿元认购 70,000.00 万份劣后信托单位。

注 3：公司已经竞拍位于廊坊市大厂蒋谭路西侧、翠源路南侧宗地编号为 03-(50)-365 的土地，与大厂回族自治县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，支付土地出让金 1.48 亿元，目前尚未办理土地证，该地块将用于公司自持的商业项目。

注 4：2013 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 49,715,438.64 元，累计摊销 83,334,945.22 元，期末余额为 21,693,668.03 元。

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。

注 6：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，将于 2015 年到期，报表重分类调整至 1 年内到期的非流动资产。

注 7：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，将于 2015 年到期，报表重分类调整至 1 年到期的非流动资产。

17、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,122,000,000.00	332,900,000.00
抵押借款	166,000,000.00	1,255,000,000.00
保证借款	3,500,000,000.00	1,606,700,000.00
信用借款	1,150,000,000.00	200,000,000.00
合计	7,938,000,000.00	3,394,600,000.00

短期借款分类的说明：

注 1：短期借款期末余额较期初增加 133.84%，主要原因系业务规模增大，融资借款增加所致。

注 2：抵押借款主要以本公司持有的存货（包括土地使用权及地上项目）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，质押借款主要以本公司持有的子公司廊坊京御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股权、廊坊市云天楼房地产开发有限公司股权以及廊坊市瑞祥基业投资有限公司定期存单提供质押。

抵押物情况详见附注“七、5、存货”；保证借款详见附注“一十二、5、关联交易情况”。

18、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,299,403,324.00	
银行承兑汇票	800,000,000.00	450,000,000.00
合计	2,099,403,324.00	450,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

注：应付票据期末余额较期初增加 366.53%，原因系本期采用票据结算方式增加所致。

19、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	9,806,257,772.94	4,928,136,879.14
1 至 2 年	1,771,569,917.36	838,437,740.70
2 至 3 年	188,422,401.91	32,029,506.45
3 年以上	24,729,966.29	16,924,199.77
合计	11,790,980,058.50	5,815,528,326.06

注：应付账款期末余额较期初增加 102.75%，主要系应付的工程款增加所致。

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

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，重要项目列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
固安开发项目一至二期	436,922,543.48	工程款未决算
固安孔雀大卫城五至六期	395,541,321.86	工程款未决算
潮白河大卫城一至三期	387,766,321.90	工程款未决算
固安永定河孔雀城七期	373,408,214.37	工程款未决算
潮白河孔雀城三期、六期	251,973,919.86	工程款未决算
合计	1,845,612,321.47	/

20、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	29,011,417,775.26	25,652,127,200.39
1 至 2 年	12,023,370,416.11	8,573,060,133.91
2 至 3 年	2,765,086,319.92	752,707,404.46
3 年以上	179,792,551.92	3,487,231.67
合计	43,979,667,063.21	34,981,381,970.43

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
在建房地产项目	14,968,249,287.95	未达到交房条件
合计	14,968,249,287.95	/

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。

(3) 房产项目预售情况

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预售比例	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	677,526,802.68	99.85%	2013 年 5 月
2	固安大卫城一至五期	1,735,367,173.40	56,054,960.08	99.05%	2012 年 8 月
3	固安大卫城六期（兰园一期）	186,579,067.00	60,000.00	99.72%	2013 年 6 月
4	固安大卫城六期（兰园二期）	129,414,363.00	4,023,506.00	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	87,096,390.24	99.48%	2012 年 10 月
6	固安孔雀英国宫一期（1.4,1.6）	1,686,110,496.00	1,883,741,952.00	99.61%	2015 年 8 月
7	固安孔雀英国宫二期	1,284,356,848.00	15,636,249.00	98.13%	2014 年 11 月
8	潮白河孔雀城一期	62,885,713.00	186,570,787.00	89.18%	2011 年 5 月
9	潮白河孔雀城二至四期	100,575,011.82	1,064,588,185.82	99.11%	2012 年 6 月

10	潮白河孔雀城六期	450,757,964.00	7,128,480.00	97.10%	2014年7月
11	潮白河孔雀城七期	1,230,955,843.00	293,406,426.00	100.00%	2014年8月
12	潮白河孔雀城八期	1,355,195,438.00	1,791,151,444.00	99.59%	2015年9月
13	潮白河大卫城一期(礼园)	8,980,969.31	7,071,626.31	99.90%	2013年8月
14	潮白河大卫城二期(易园)	783,559,716.00	1,287,347.00	100.00%	2014年5月
15	潮白河大卫城三期(诗园)	768,968,731.00	329,171,058.00	99.53%	2014年9月
16	八达岭孔雀城一期	27,165,628.00	31,869,739.00	98.23%	2012年6月
17	八达岭孔雀城二期	846,542,978.00	211,530,297.00	94.34%	2014年4月
18	八达岭孔雀城三期	369,132,251.00	599,660,191.00	92.17%	2015年5月
19	大运河孔雀城一至三期	153,379,446.00	22,253,787.00	99.35%	2009年12月
20	大运河孔雀城四期	4,230,808.00	2,630,711.00	99.87%	2013年10月
21	大运河孔雀城五期	1,374,486,064.00	414,744,529.82	99.06%	2014年12月
22	固安孔雀海一期	208,319,659.00	17,972,358.56	97.22%	2013年11月
23	涧桥新城一期	2,031,569,691.00	27,213,095.80	99.00%	2014年5月
24	潮白河孔雀庄园二期	2,616,614,161.00	3,598,775,065.00	99.93%	2015年6月
25	第九园兰亭	33,116,429.00	7,267,239.00	97.34%	2012年6月
26	华夏铂宫	220,472,847.00	21,887,558.00	91.80%	2012年12月
27	幸福城	2,825,669,064.00	1,846,970,383.77	91.61%	2012年12月
28	固安西部孔雀城剑桥郡一期	1,739,915,126.00	1,853,491,480.00	94.52%	2015年6月
29	牛驼温泉孔雀城一期	860,745,889.00	1,158,852,802.11	93.32%	2015年7月
30	孔雀丹枫园	1,399,819,486.00	1,394,928,429.00	94.80%	2014年11月
31	固安幸福广场	316,654,645.00	22,471,466.13	72.50%	2014年12月
32	武清凤河孔雀城一期	629,435,704.00	1,081,965,601.00	96.46%	2015年6月
33	公园孔雀海 1.3 期	260,487,014.00	1,047,777,866.00	58.52%	2015年9月
34	孔雀公馆	145,545,244.00	776,211,193.00	83.26%	2015年10月
35	沈阳孔雀城 1.1 期、1.2 期	335,733,095.00	749,849,578.00	66.72%	2015年7月
36	镇江孔雀城 英国宫 1 期	254,911,275.00	642,893,763.00	73.99%	2015年6月
37	潮白河孔雀城五期	684,185,999.00	1,273,704,968.00	99.74%	2015年10月
38	孔雀湖·颐湖苑	145,619,739.00	375,126,121.00	60.08%	2015年11月
39	八达岭孔雀城 4 期	89,018,216.00	361,487,199.30	87.28%	2016年6月
40	英国宫 2.1.1、1.9 期	748,198,589.00	2,497,919,789.96	88.56%	2015年10月
41	固安西部孔雀城剑桥郡二、三期	733,581,756.01	1,972,158,865.00	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	278,924.15	99.25%	2014年6月
43	无锡孔雀城		743,117,405.00	73.46%	2015年12月
44	孔雀城剑桥郡·橡树湾		160,103,588.00	33.98%	2016年10月
45	孔雀城剑桥郡·檀香湾		117,861,858.00	16.89%	2016年10月
46	孔雀城剑桥郡·臻园		301,597,792.00	85.03%	2016年10月
47	孔雀城剑桥郡·如园		197,029,648.00	84.33%	2016年10月
48	孔雀城剑桥郡·璞园		39,504,884.00	25.25%	2016年10月
49	孔雀城剑桥郡·御园		174,724,994.00	59.14%	2016年10月
50	京华佳苑·廊坊孔雀城 2.1 期		562,517,280.00	65.91%	2016年10月
51	潮白河·孔雀城·潮白家园 2 期		1,234,409,823.00	96.98%	2016年7月
52	潮白河·孔雀城 10 期		641,687,578.00	85.64%	2016年9月
53	潮白河·孔雀城 5.2 期·牡丹园		766,583,004.00	98.49%	2016年8月
54	潮白河·孔雀城·剑桥郡 2 期		781,861,716.00	80.53%	2016年9月
55	潮白河孔雀城·温莎郡 1 期		124,670,025.00	93.34%	2016年5月
56	潮白河·孔雀城 7.3 期(低密)		233,028,270.00	92.45%	2016年6月
57	潮白河·孔雀城 7.3 期(高层)		310,300,854.00	89.12%	2016年6月

58	大运河孔雀城六期		392,553,509.00	65.90%	2016 年 11 月
59	大运河孔雀城英国宫一期		222,625,192.00	94.87%	2016 年 7 月
60	大运河·孔雀城一期大公馆		367,755,132.00	95.99%	2015 年 11 月
61	廊坊孔雀城大学里		1,613,092,308.00	52.92%	2015 年 5 月
62	武清凤河孔雀城二期		93,343,150.00	53.22%	2016 年 5 月
63	孔雀城公园海 1.4 期（悦秀园）		83,679,178.00	13.76%	2016 年 11 月
64	潮白河·孔雀城·伯顿庄园 2 期（英国宫 10 期）		320,037,460.00	91.18%	2016 年 11 月
65	潮白河·孔雀城·潮白家园 3 期（英国宫 8.2 期）		611,637,916.00	95.95%	2017 年 12 月
66	潮白河·孔雀城·温莎郡 2 期（孔雀城 4 期）		118,484,640.00	97.58%	2016 年 6 月
67	燕郊孔雀城（夏垫温泉项目）		117,750,291.00	45.47%	2016 年 11 月
68	孔雀城剑桥郡 6 期		969,939,755.00	83.12%	2016 年 12 月
69	八达岭孔雀城 6.1 期		63,402,490.28	25.67%	2016 年 10 月
70	霸州温泉孔雀城一期		180,685,260.00	66.00%	2016 年 7 月
71	英国宫 2.1.2 期		91,460,899.00	3.97%	2016 年 10 月
72	孔雀城剑桥郡·美丽园		49,155,541.00	6.38%	2017 年 11 月
73	孔雀城剑桥郡·璞琨湾		22,204,072.00	11.61%	2017 年 5 月
74	沈阳孔雀城二期		72,440,648.00	82.53%	2016 年 7 月
75	沈阳孔雀城三期		23,811,139.00	74.87%	2016 年 7 月
76	其他	168,101,541.79	56,978,058.37		
	合计	32,331,047,668.46	40,276,443,572.38		

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	253,640,143.85	2,092,451,787.52	2,067,062,008.80	279,029,922.57
二、离职后福利-设定提存计划	9,929.83	143,278,824.64	143,282,082.51	6,671.96
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	253,650,073.68	2,235,730,612.16	2,210,344,091.31	279,036,594.53

(2) 短期薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	253,437,962.25	1,887,728,265.41	1,862,178,964.42	278,987,263.24

二、职工福利费		51,905,836.42	51,905,836.42	
三、社会保险费	9,401.63	75,340,819.16	75,346,859.26	3,361.53
其中：医疗保险费	9,273.94	62,530,762.23	62,536,990.73	3,045.44
基本养老保险费				
失业保险费				
工伤保险费	71.69	9,445,624.61	9,445,596.01	100.29
生育保险费	56.00	3,364,432.32	3,364,272.52	215.80
四、住房公积金	4,173.91	76,887,030.01	76,886,215.42	4,988.50
五、工会经费和职工教育经费	188,606.06	589,836.52	744,133.28	34,309.30
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他				
合计	253,640,143.85	2,092,451,787.52	2,067,062,008.80	279,029,922.57

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	8,294.13	134,532,527.43	134,534,509.80	6,311.76
2、失业保险费	1,635.70	8,746,297.21	8,747,572.71	360.20
3、企业年金缴费				
合计	9,929.83	143,278,824.64	143,282,082.51	6,671.96

其他说明：

22、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	47,293,803.95	-2,696,137.95

消费税		
营业税	540,342,980.50	-168,213,672.31
企业所得税	967,476,915.79	681,998,330.53
个人所得税	31,100,301.84	10,932,741.21
城建税	29,926,001.68	-18,430,345.03
教育费附加	29,404,737.22	-11,444,768.13
土地增值税	115,608,305.61	-160,222,990.76
土地使用税		143,845.09
房产税	1,328,022.52	878,295.46
其他	281,004.59	14,403.06
合计	1,762,762,073.70	332,959,701.17

注：应交税金期末余额较期初增加 429.42%，主要原因系本期期末将预交的营业税、土地增值税、企业所得税等报表重分类调整至其他流动资产所致。

23、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息中分期付息到期还本的长期借款利息	37,825,835.45	25,120,431.27
合计	37,825,835.45	25,120,431.27

注：应付利息期末余额较期初增加 50.58%，主要原因系期末按照约定的利率计提的应付尚未到期的信托借款和银行借款的利息增加所致。

24、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金	54,363,803.35	222,852,568.09
保证金	309,311,462.11	192,911,401.50
代收代缴款	2,026,043,766.37	1,969,561,765.47
预提费用	141,171,088.22	16,952,206.76
其他暂收款	689,039,855.34	57,450,632.96
合计	3,219,929,975.39	2,459,728,574.78

注：其他应付款期末余额较期初增长 30.91%，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及其他暂收款增加所致。

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

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, 重要项目列示如下:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京航天振邦精密机械有限公司	38,166,230.00	未达到协议履行条件
北京宇航系统工程研究所	21,516,880.00	未达到协议履行条件
北京航天自动控制研究所	19,600,000.00	未达到协议履行条件
泊头市兴达汽车模具制造厂	16,098,600.00	未达到协议履行条件
北京宏升卓越工程机械有限公司	13,459,040.00	未达到协议履行条件
合计	108,840,750.00	/

25、1 年内到期的非流动负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	12,316,455,800.00	6,242,750,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款	963,543,058.38	164,450,537.48
合计	13,279,998,858.38	6,407,200,537.48

注 1: 一年内到期的非流动负债期末余额较期初增加 107.27%, 主要原因系一年内到期的长期借款增加所致。

注 2: 一年内到期非流动负债中包含报告期新增分期还款的长期借款和长期应付款一年内到期部分

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	320,000,000.00	
抵押借款	1,770,800,000.00	4,226,650,000.00
保证借款	1,595,000,000.00	10,000,000.00
质押借款	8,630,655,800.00	2,006,100,000.00
合计	12,316,455,800.00	6,242,750,000.00

(3) 一年内到期的长期应付款

项目	期末金额	期初金额	借款条件
广东盛通融资租赁有限公司	367,836,000.00	122,612,000.00	融资租赁
中国外贸金融租赁有限公司	143,000,000.00		融资租赁
广州越秀融资租赁有限公司	127,707,058.38	22,838,537.48	融资租赁

建信信托有限责任公司	306,000,000.00		质押借款
廊坊市城市建设投资开发有限公司	12,500,000.00	12,500,000.00	信用借款
霸州市城市建设开发有限公司	6,500,000.00	6,500,000.00	信用借款
合 计	963,543,058.38	164,450,537.48	

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）、固定资产、无形资产（土地使用权）提供抵押，保证借款主要由本公司控股股东、实际控制人以及廊坊京御房地产开发有限公司等公司提供保证担保，质押借款主要以持有的子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等公司部分股权做质押以及三浦威特园区建设发展有限公司等公司应收账款质押。

抵押物情况详见附注“七、5、存货”、“七、10、固定资产”及“七、12、无形资产”；保证借款详见附注“一十一、5、关联交易情况”。

26、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	395,891,313.04	294,921,812.72
合计	395,891,313.04	294,921,812.72

注：其他流动负债期末余额较期初增加 34.24%，增加原因主要是本期新增房地产项目结算收入较上期增加所致。

27、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	6,975,410,300.00	5,778,900,000.00
抵押借款	1,073,200,000.00	740,000,000.00
保证借款	1,440,000,000.00	785,000,000.00
信用借款		
合计	9,488,610,300.00	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）、固定资产、无形资产（土地使用权）提供抵押，保证借款主要由本公司控股股东、实际控制人以及廊坊京御房地产开发有限公司等公司提供保证担保，质押借款主要以持有的子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等公司部分股权做质押以及三浦威特园区建设发展有限公司等公司应收账款质押。

抵押物情况详见附注“七、5、存货”、“七、10、固定资产”及“七、12、无形资产”；
保证借款详见附注“一十一、5、关联交易情况”。

其他说明，包括利率区间：

注：长期借款的利率区间为年利率 5.11%-13.8%。

28、长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
霸州市城市建设开发有限公司	23,500,000.00	17,000,000.00
北京天地方中资产管理有限公司		101,139,688.00
廊坊市城市建设投资开发有限公司	12,500,000.00	
广州越秀融资租赁有限公司	31,160,035.27	96,908,403.18
中国外贸金融租赁有限公司		85,800,000.00
正光国际租赁有限公司北京分公司		300,000,000.00
广东盛通融资租赁有限公司	367,836,000.00	
建信信托有限责任公司（注 1）	306,000,000.00	
合计	740,996,035.27	600,848,091.18

注 1：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%，报表重分类调整至 1 年内到期的其他非流动负债。

29、专项应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
翟各庄拆迁建设专项资金(注 1)	1,644,602,062.04	20,000,000.00	9,446,609.18	1,655,155,452.86	专项资金
三河三湖防治专项资金(注 2)	10,000,000.00			10,000,000.00	专项资金
重点流域水污染治理项目(注 3)	8,000,000.00			8,000,000.00	专项资金

“三北”地区和西部地区供热及供气等基础设施建设(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)	400,000.00	1,100,000.00	41,893.50	1,458,106.50	专项资金
孔雀城污水处理厂(注6)		6,000,000.00		6,000,000.00	专项资金
合计	1,668,002,062.04	27,100,000.00	9,488,502.68	1,685,613,559.36	/

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5:2013年12月,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。

2013年12月,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。

2014年11月,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《河北省省级科技计划专项工作类项目任务书》,收到廊坊市科学技术局拨付的用于肽谷生物医药孵化器建设与能力提升项目专项资金40万元。

2014年11月,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《河北省省级科技计划专项工作类项目任务书》,收到廊坊市科学技术局拨付的用于固安肽谷生物医药孵化器公共实验室建设项目专项资金60万元。

2014年12月,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《河北省省级科技计划专项工作类项目任务书》,收到固安县科技局拨付的用于廊坊市生物医药技术研发中心项目专项资金10万元。

注6:怀来鼎兴投资开发有限公司根据张财指标字[2014]382号文件,收到孔雀城污水处理厂工程款600万元。

30、股本

单位：元 币种：人民币

股份类别	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、人民币普通股	799,710,885.00				-799,710,885.00	-799,710,885.00	
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	523,168,830.00				799,710,885.00	799,710,885.00	1,322,879,715.00
股份总数	1,322,879,715.00						1,322,879,715.00

31、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	15,855,666.70	4,998,303.76		20,853,970.46
其他资本公积				
合计	15,855,666.70	4,998,303.76		20,853,970.46

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：资本公积资本溢价本年增加主要为子公司股权变动产生，其中因子公司吸收少数股东投入增加资本公积 4,998,303.76 元。

32、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							

其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益		1,191,600.00			1,191,600.00		1,191,600.00
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额		1,191,600.00			1,191,600.00		1,191,600.00
其他综合收益合计		1,191,600.00			1,191,600.00		1,191,600.00

33、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	375,829,186.40	166,976,504.26		542,805,690.66
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	375,829,186.40	166,976,504.26		542,805,690.66

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

34、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,935,859,351.14	3,169,324,765.13
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	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	3,537,537,462.28	2,714,894,781.44
减：提取法定盈余公积	166,976,504.26	126,487,494.50
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	406,786,123.91	335,129,527.80
转作股本的普通股股利		440,959,905.00
其他	-6,200,000.00	45,783,268.13
期末未分配利润	7,905,834,185.25	4,935,859,351.14

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润_____元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润_____元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润_____元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润_____元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润_____元。

35、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	26,484,466,064.15	17,076,459,209.79	21,030,919,663.76	13,883,092,752.77
其他业务	401,082,427.31	192,744,794.55	28,833,984.31	55,946,680.91
合计	26,885,548,491.46	17,269,204,004.34	21,059,753,648.07	13,939,039,433.68

注：营业收入本期较上期增加 27.66%，营业成本较上期增加 23.89%，主要原因系产业发展服务收入、基础设施建设收入、土地整理收入、园区住宅配套收入增加，相应营业成本随之增加所致。

36、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	1,180,268,312.3	917,770,985.42
城市维护建设税	67,551,313.65	48,364,917.56
教育费附加	63,729,619.99	46,751,745.07
土地增值税	555,127,703.39	400,375,886.86
其他	1,591.73	4,402.41
合计	1,866,678,541.06	1,413,267,937.32

其他说明：

注：营业税金及附加本期较上期增加 32.08%，主要原因系园区住宅配套收入大幅增加导致流转税、土地增值税增加所致。

37、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	31,545,805.75	31,520,796.56
办公费	76,581,628.15	67,983,097.53
通讯费	1,903,303.71	3,577,222.92
车辆费	15,428,727.42	20,046,251.54
差旅费	7,683,776.22	4,131,373.22
业务招待费	13,941,817.17	18,028,687.98
网络费	1,775,040.23	2,765,587.64
会务费	29,945,429.00	13,869,187.14
折旧费	778,335.28	1,516,985.42
低值易耗品摊销	1,244,094.67	1,834,256.00
广告费宣传费	546,807,191.89	437,709,937.61
销售代理费	150,309,792.33	203,533,404.34
咨询顾问费	44,258,544.65	27,728,975.00
客户服务费	30,430,339.28	37,912,650.17
其他	918,354.14	995,660.02
合计	953,552,179.89	873,154,073.09

38、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	845,596,346.64	536,543,517.19
招聘及培训费	73,696,774.79	62,805,978.55
差旅费	26,349,068.86	22,041,155.65
业务招待费	52,185,281.46	32,659,239.69
办公费	110,679,101.27	77,628,141.86
通讯费	4,077,299.43	8,626,183.22
交通费	77,572,065.60	66,263,450.02
网络费	7,332,105.76	2,343,563.16
会务费	17,947,452.70	9,752,977.55
中介机构服务费	11,160,396.47	11,330,247.09
咨询顾问费	228,724,327.29	164,038,812.80
折旧费	76,387,388.77	15,733,919.44
无形资产摊销	10,635,345.64	21,682,983.97
低值易耗品摊销	20,549,749.98	13,488,507.85
财产保险费	489,517.33	226,810.39
租赁费	86,240,452.71	66,493,672.82
装修及维修费	13,235,058.74	7,586,915.55
税金	43,213,454.29	15,336,241.92
其他	47,440,751.50	16,009,211.08
合计	1,753,511,939.23	1,150,591,529.80

其他说明：

注：管理费用本期较上年度增长 52.40%，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、办公费、咨询顾问费、折旧费和税金等费用增长幅度较大所致。

39、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	130,281,004.27	167,896,462.95
减：利息收入	-118,666,060.08	-63,184,484.74
汇兑损失	94,661.16	

减：汇兑收益	-83.76	-665,000.74
手续费	16,362,988.70	10,861,681.83
合计	28,072,510.29	114,908,659.30

注：财务费用本期较上期减少 75.57%，主要原因系借款利息支出减少和存款利息收入增加所致。

40、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	40,953,788.04	13,082,266.38
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	40,953,788.04	13,082,266.38

注：资产减值损失本期较上期增加 213.05%，主要原因系本公司业务规模增长，应收款项增加，导致坏账损失增加所致。

41、投资收益

单位：元 币种：人民币

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	-345,979.78	-684,385.91
处置长期股权投资产生的投资收益	19,339,971.52	

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品收益	71, 163, 893. 41	25, 511, 622. 17
合计	90, 157, 885. 15	24, 827, 236. 26

注：投资收益本期较上期增加 263.14%，主要为本期理财产品收益较上期增加所致。

42、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	41, 325. 16	26, 893. 06	41, 325. 16
其中：固定资产处置利得	41, 325. 16	26, 893. 06	41, 325. 16
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	5, 300, 000. 00	3, 200, 000. 00	5, 300, 000. 00
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值	3, 972, 337. 80		3, 972, 337. 80

产生的收益			
其他	757,124.82	2,301,384.48	757,124.82
罚没收入	3,444,478.07	2,652,899.21	3,444,478.07
不需支付的往来款项		2,712,455.45	
合计	13,515,265.85	10,893,632.20	13,515,265.85

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
无锡市 2014 年第一批市服务业(综合)项目扶持资金	1,060,000.00		与收益相关
白洋淀科技城规划设计研究	1,000,000.00		与收益相关
台湾农业创意示范园的新品种的引进和推广	1,000,000.00		与收益相关
沈水新城智能装备产业港智能设备产业园	2,240,000.00		与收益相关
企业上市扶持资金		3,000,000.00	与收益相关
经济社会事业发展先进单位奖励		200,000.00	与收益相关
合计	5,300,000.00	3,200,000.00	/

43、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	8,462.66	2,727.51	8,462.66
其中：固定资产处置损失	8,462.66	2,727.51	8,462.66
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	95,000	1,020,000.00	95,000.00
罚款	17,035,780	3,139,621.60	17,035,780

其他	470,837.78	1,275,070.15	470,837.78
合计	17,610,080.44	5,437,419.26	17,610,080.44

其他说明：

注：营业外支出本期较上期增加 223.87%，主要原因系本期罚款支出较上期大幅增加所致。

44、所得税费用

(三). 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,383,802,003.53	1,045,190,103.62
递延所得税费用	-125,569,546.87	-145,572,996.60
合计	1,258,232,456.66	899,617,107.02

(四). 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	5,059,638,599.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,264,909,649.79
子公司适用不同税率的影响	-78,222,105.34
调整以前期间所得税的影响	19,900,170.71
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	24,871,991.26
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,004,579.68
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	27,777,329.92
所得税费用	1,258,232,456.66

45、其他综合收益

期末其他综合收益为外币报表折算差额 1,191,600.00 元。

46、现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	5,962,791,068.96	1,638,831,420.08
押金	323,548,181.91	115,343,481.06
利息收入	118,666,060.08	63,184,484.74
备用金	21,137,775.40	7,461,095.04
其他	21,023,056.63	219,967,576.59
合计	6,447,166,142.98	2,044,788,057.51

2、支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	1,587,514,986.10	1,051,755,860.73
往来款项	2,332,899,948.27	666,400,295.76
捐款	95,000.00	1,020,000.00
手续费	16,362,988.70	10,861,681.83
履约保证金	18,790,400.00	3,120,000.00
其他	24,657,585.56	68,935,395.48
合计	3,980,320,908.63	1,802,093,233.80

3、支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
金元惠理共赢4号专项资产管理计划劣后级份额		400,000,000.00
昆仑信托·三浦公司流动资金贷款集合资金信托合同劣后份额	700,000,000.00	
长江财富-华夏幸福1-6号专项资产管理计划劣后份额	200,000,000.00	
投资保证金	50,000,000.00	

收购定金	20,000,000.00	
合计	970,000,000.00	400,000,000.00

4、收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
质押银行存单解付		224,000,000.00
孔雀城污水处理厂工程专项款	6,000,000.00	
合计	6,000,000.00	224,000,000.00

5、支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
质押银行定期存单	1,286,357,800.00	
融资咨询顾问费	314,130,888.89	187,506,839.55
融资保证金	248,860,000.00	
融资租赁费	241,990,970.28	60,977,082.24
贷款手续费	3,228,111.11	
合计	2,094,567,770.28	248,483,921.79

47、现金流量表补充资料

(一) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,801,406,142.51	2,686,376,090.68
加：资产减值准备	40,953,788.04	13,082,266.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	109,189,514.18	40,230,646.23
无形资产摊销	12,309,187.31	21,682,983.97
长期待摊费用摊销	3,552,182.31	3,542,299.39

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-32,862.50	-24,165.55
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）	130,281,004.27	167,896,462.95
投资损失（收益以“-”号填列）	-90,157,885.15	-24,827,236.26
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-124,334,789.00	-145,328,497.51
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,234,757.87	-244,499.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	-22,474,592,766.79	-21,777,545,806.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,999,879,090.08	-509,392,286.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	18,638,530,443.21	16,050,129,150.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,954,009,889.56	-3,474,422,590.73
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	14,239,914,219.66	9,865,635,630.76
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	4,374,278,588.90	4,554,284,014.18

(二) 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
--	----

本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	733,958,761.00
其中：廊坊市圣斌房地产开发有限公司	318,958,761.00
大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	115,000,000.00
香河京盛房地产开发有限公司	300,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	210,477,311.18
其中：廊坊市圣斌房地产开发有限公司	210,477,300.00
大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	1.18
香河京盛房地产开发有限公司	10.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	523,481,449.82

(三) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	50,000,000.00
其中：金山岭房地产开发有限公司	50,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	964,881.17
其中：金山岭房地产开发有限公司	964,881.17
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	49,035,118.83

其他说明：

(四) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	14,239,914,219.66	9,865,635,630.76

其中：库存现金	374,220.90	1,482,937.09
可随时用于支付的银行存款	13,010,178,440.07	9,224,628,692.97
可随时用于支付的其他货币资金	1,229,361,558.69	639,524,000.70
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	14,239,914,219.66	9,865,635,630.76
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

48、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

49、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
1. 银行存款	1,286,357,800.00	银行存单质押借款
2. 其他货币资金	667,650,400.00	银行承兑汇票保证金 575,000,000.00 元、融资 保证金 73,860,000.00 元、履约保证金 18,790,400.00 元
3. 存货	9,617,632,117.69	抵押融资
4. 固定资产	64,595,637.00	抵押融资
5. 无形资产	35,882,277.00	抵押融资
合计	11,672,118,231.69	/

50、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目:

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	56,231,479.62	6.119	344,080,423.79
其中: 美元	56,231,479.62	6.119	344,080,423.79
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
应收账款	1,140.00	6.119	6,975.66
其中: 美元	1,140.00	6.119	6,975.66
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
其他应收款	2,417,750.00	6.119	14,794,212.25
其中: 美元	2,417,750.00	6.119	14,794,212.25
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
应付账款	122,127.80	6.119	747,300.01
其中: 美元	122,127.80	6.119	747,300.01
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
其他应付款	165,038.42	6.119	1,009,870.11
其中: 美元	165,038.42	6.119	1,009,870.11
欧元			
港币			
人民币			
人民币			

(2). 境外经营实体说明, 包括对于重要的境外经营实体, 应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据, 记账本位币发生变化的还应披露原因。

√适用 □不适用

境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	本位币选择依据
--------	---------	-------	---------

境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	本位币选择依据
环球产业投资有限公司	中国香港	美元	主要经营地
CFLD(US)Incubator Services, Inc	美国	美元	主要经营地
CFLD (US) Inc.	美国	美元	主要经营地

八、 合并范围的变更

(1). 非同一控制下企业合并

1. 一. 1. 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
廊坊市圣斌房地产开发有限公司	2014年3月31日	318,958,761.00	100.00	收购	2014年3月31日	控制权已转移		-5,647,741.85
大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	2014年6月30日	115,000,000.00	100.00	收购	2014年6月30日	控制权已转移		858,117.02
香河京盛房地产开发有限公司	2014年9月30日	300,000,000.00	90.00	收购	2014年9月30日	控制权已转移		-1,393,485.50

其他说明：

1. 一. 1. 2. 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

项目	廊坊市圣斌房地产开发有限公司	大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	香河京盛房地产开发有限公司
合并成本			
--现金	318,958,761.00	115,000,000.00	300,000,000.00
--非现金资产的公允价值			
--发行或承担的债务的公允价值			
--发行的权益性证券的公允价值			
--或有对价的公允价值			
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			

—其他			
合并成本合计	318,958,761.00	115,000,000.00	300,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	318,966,861.00	115,000,000.00	303,964,237.80
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-8,100.00		-3,964,237.80

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

1.1.1.3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

项目	廊坊市圣斌房地产开发有限公司		大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司		香河京盛房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	561,272,800.00	561,280,900.00	212,918,408.14	89,404,260.94	337,789,110.00	10.00
货币资金	210,477,300.00	210,477,300.00	1.18	1.18	10.00	10.00
应收款项						
存货	350,795,500.00	350,803,600.00	212,918,406.96	89,404,259.76	337,789,100.00	
固定资产						
无形资产						
负债：	242,314,039.00	242,314,039.00	97,918,408.14	97,918,408.14	51,068.00	51,068.00
借款						
应付款项	242,314,039.00	242,314,039.00	97,884,098.84	97,884,098.84	51,068.00	51,068.00
应付职工薪酬			34,309.30	34,309.30		

净资产	318,958,761.00	318,966,861.00	115,000,000.00	-8,514,147.20	337,738,042.00	-51,058.00
减：少数股东权益					33,773,804.20	-5,105.80
取得的净资产	318,958,761.00	318,966,861.00	115,000,000.00	-8,514,147.20	303,964,237.80	-45,952.20

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

被合并方廊坊市圣斌房地产开发有限公司净资产公允价值以经北京天健兴业资产评估有限公司按成本法确定的估值 318,958,761.00 元确定，公司持有廊坊市圣斌房地产开发有限公司 100% 股权对应的净资产为 318,958,761.00 元。

公司通过北京金融资产交易所，公开挂牌交易购得大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司 100% 股权，以股权转让价格 115,000,000.00 元确定为大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司净资产公允价值，公司持有大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司 100% 股权对应的净资产为 115,000,000.00 元。

被合并方香河京盛房地产开发有限公司净资产公允价值以经河北嘉德资产评估有限公司按成本法确定的估值 337,738,042.00 元确定，公司持有香河京盛房地产开发有限公司 90% 股权对应的净资产为 303,964,237.80 元

1.一.1.4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(1) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
金山岭房	75,500,000.00	100%	转	2014	不再	25,539,971.52						

地产开发 有限公司			让	年 3 月 31 日	实 施 控 制							

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形
适用 不适用

(2). 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

A、新纳入合并范围子公司

2014 年公司新纳入合并范围内的新设子公司共计 32 家，明细如下：

公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例(%)
固安幸福基业仓储服务有限公司	新设	100.00
廊坊幸福基业体育发展有限公司	新设	100.00
环宇产业（廊坊）企业管理有限公司	新设	100.00
CFLD(US)Incubator Services,Inc	新设	100.00
CFLD (US) Inc.	新设	100.00
孔雀城有限公司	新设	100.00
大厂孔雀郡房地产开发有限公司	新设	100.00
大厂孔雀宫房地产开发有限公司	新设	100.00
大厂孔雀海房地产开发有限公司	新设	100.00
固安孔雀宫房地产开发有限公司	新设	100.00
固安孔雀郡房地产开发有限公司	新设	100.00
固安温泉孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
廊坊市孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
华夏幸福资本管理有限公司	新设	100.00
嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）	新设	
嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）	新设	
华夏幸福产业投资有限公司	新设	100.00
华夏幸福航空产业投资有限公司	新设	100.00
华夏幸福（固安）产业港有限公司	新设	100.00
华夏幸福（上海）产业投资管理有限公司	新设	100.00
华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	新设	1.00

公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例(%)
华夏幸福（深圳）创业投资管理有限公司	新设	100.00
华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）	新设	
华夏幸福河北产业投资管理有限公司	新设	100.00
华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）	新设	
华夏幸福河北创业投资管理有限公司	新设	100.00
华夏幸福（廊坊）生物医药创业股权投资基金中心（有限合伙）	新设	
无锡孔雀郡房地产开发有限公司	新设	100.00
大厂九通基业产业服务有限公司	新设	100.00
北京鼎鸿投资开发有限公司	新设	100.00
任丘鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100.00
霸州九通基业水务有限公司	新设	100.00

B、本报告期内注销廊坊鼎新建设投资有限公司，注销该公司不再纳入合并报表范围。

九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1.1.1.1 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
廊坊京御房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
固安京御幸福房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	44.83		投资设立
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	49.00		投资设立
香河京御房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
大厂京御房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
大厂京御幸福房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
怀来京御房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
永定河房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
京御南海置业有限公司	山东省文登市	山东省文登市	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营	58.33		投资设立
怀来京御幸福房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
秦皇岛京御房地产开发有限公司	河北省秦皇岛	河北省秦皇岛	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
沈阳京御幸福房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
天津幸福基业房地产投资有限公司	天津市武清区	天津市武清区	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
沈阳幸福基业房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
沈阳孔雀城房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
镇江幸福基业房地产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发、销售与经营	100.00		投资设立
香河幸福基业物业服务服务有限公司	河北省香河县	河北省香河县	物业	100.00		投资设立
固安县华御温泉度假酒店服务有限公司	河北省固安县	河北省固安县	酒店服务	100.00		投资设立

固安幸福基业资产管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区配套建设	100.00		投资设立
大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	园林绿化, 苗木、花卉、草坪的培育、生产与销售	100.00		投资设立
三浦威特园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
怀来鼎兴投资开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
文安鼎泰园区建设发展有限公司	河北省文安县	河北省文安县	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
沈阳鼎通园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
天津鼎达基业投资有限公司	天津市武清区	天津市武清区	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
固安鼎凯园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
镇江鼎达园区建设发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
香河鼎泰园区建设发展有限公司	河北省香河县	河北省香河县	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
固安九通基业公用事业有限公司	河北省固安县	河北省固安县	公共事业管理	100.00		投资设立
固安九通基业园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
沈阳华夏新城建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	市政公用工程施工承包	100.00		投资设立
大厂九通基业投资顾问有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	投资咨询管理	100.00		投资设立
固安肽谷药业科技有限公司	河北省固安县	河北省固安县	生物医药研发	100.00		投资设立
幸福基业投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	商业、酒店、教育、医疗项目进行投资及投资管理; 投资咨询	100.00		投资设立
廊坊幸福基业教育投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	教育产业进行投资及资产管理	100.00		投资设立
廊坊幸福基业医疗投	河北省固安县	河北省固安县	医疗产业进	100.00		投资设立

资有限公司			行投资及资产管理			
廊坊幸福港湾资产管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	资产管理	100.00		投资设立
无锡幸福基业房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发与经营	51.00		投资设立
廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产信息咨询; 房屋买卖居间、代理, 房屋租赁居间、代理	100.00		投资设立
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
固安九通新盛园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理	51.00		投资设立
廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	旅游资源开发、农业观光、旅游资产管理	100.00		投资设立
霸州鼎兴园区建设发展有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
霸州孔雀城房地产开发有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	房地产开发销售	100.00		投资设立
嘉兴京御房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	房地产开发与经营	100.00		投资设立
香河孔雀城房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发	40.00		投资设立
永清鼎泰园区建设发展有限公司	河北省永清县	河北省永清县	园区投资开发与管理	100.00		投资设立
永清孔雀城房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	房地产开发与经营	100.00		投资设立
环球产业投资有限公司	中国香港	中国香港	投资	100.00		投资设立
华夏幸福产业投资有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	投资咨询管理	100.00		投资设立
华夏幸福河北创业投资管理有限公司	河北固安县	河北固安县	创业投资	100.00		投资设立
华夏幸福河北产业投资管理有限公司	河北固安县	河北固安县	产业投资	100.00		投资设立
环宇产业(廊坊)企业管理有限公司	河北固安县	河北固安县	企业管理咨询	100.00		投资设立
CFLD(US) Incubator Services, Inc	美国	美国	多种经营	100.00		投资设立
华夏幸福资本管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	企业管理咨询	100.00		投资设立
孔雀城有限公司	河北固安县	河北固安县	建材销售	100.00		投资设立
嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立

嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
固安幸福基业仓储服务有限公司	河北固安县	河北固安县	货物仓储服务	100.00		投资设立
大厂孔雀郡房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发	100.00		投资设立
大厂孔雀宫房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发	100.00		投资设立
大厂孔雀海房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发	100.00		投资设立
大厂九通基业产业服务有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	招商代理业务	100.00		投资设立
固安孔雀宫房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发	100.00		投资设立
固安孔雀郡房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发	100.00		投资设立
固安温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发	100.00		投资设立
华夏幸福（上海）产业投资管理有限公司	上海自贸区	上海自贸区	投资咨询管理	100.00		投资设立
华夏幸福（深圳）创业投资管理有限公司	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	投资咨询管理	100.00		投资设立
廊坊市孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发	100.00		投资设立
华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）	河北固安县	河北固安县	咨询服务			投资设立
华夏幸福（廊坊）生物医药创业股权投资基金中心（有限合伙）	河北固安县	河北固安县	咨询服务			投资设立
北京鼎鸿投资开发有限公司	北京市房山区	北京市房山区	项目投资	100.00		投资设立
华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	受托管理股权基建（不得以公开方式募集，不得从事公开募集基金管理业务）			投资设立
任丘鼎兴园区建设发展有限公司	河北任丘	河北任丘	园区建设投资	100.00		投资设立
霸州九通基业水务有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	房地产开发与经营	100.00		投资设立
CFLD (US) Inc.	美国	美国	多种经营	100.00		投资设立
无锡孔雀郡房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发与经营	100.00		投资设立
华夏幸福航空产业投资有限公司	河北固安工业园	河北固安工业园		100.00		投资设立

华夏幸福（固安）产业港有限公司	河北固安县新兴产业示范区	河北固安县新兴产业示范区	产业园项目的投资管理	100.00		投资设立
华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海自贸区	上海自贸区	企业管理咨询			投资设立
廊坊幸福基业体育发展有限公司	固安县新兴产业示范区	固安县新兴产业示范区	体育文化活动	100.00		投资设立
廊坊华夏新城建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	市政公用工程施工承包	100.00		投资设立
廊坊市幸福基业物业服务服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	物业管理	100.00		同一控制合并
九通基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	工业园区投资及管理	55.02		同一控制合并
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	商贸	100.00		非同一控制合并
滦平瑞祥投资开发有限公司	河北省滦平县	河北省滦平县	园区投资开发与管理	100.00		非同一控制合并
昌黎瑞祥投资开发有限公司	河北省昌黎县	河北省昌黎县	园区投资开发与管理	100.00		非同一控制合并
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	园区投资开发与管理	100.00		非同一控制合并
廊坊市云天楼房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营	100.00		非同一控制合并
北京丰科建房地产开发有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	房地产开发、销售与经营	100.00		非同一控制合并
大厂孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营	100.00		非同一控制合并
廊坊泰土房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营	100.00		非同一控制合并
香河昊鑫房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售	100.00		非同一控制合并
廊坊市圣斌房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售	100.00		非同一控制合并
大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售	100.00		非同一控制合并
香河京盛房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发与经营	90.00		非同一控制合并

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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。
固安京御幸福房地产开发有限公司	44.83%	其余 55.17%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。
香河孔雀城房地产开发有限公司	40%	其余 60%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。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

名 称	是否纳入合并范围	纳入合并范围的依据
嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业。
嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业。
华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业。
华夏幸福（廊坊）生物医药创业股权投资基金中心（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业。
华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业。
华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业。

1.1.1.2 重要的非全资子公司

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额

九通基业投资有限公司	44.98	133,923,604.28	197,708,333.33	3,133,923,604.28
固安九通新盛园区建设发展有限公司	49	-451,098.02		28,881,619.99
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	51.00	103,964,356.01		379,448,055.55
固安京御幸福房地产开发有限公司	55.17	23,404,988.73		2,523,404,988.73
无锡幸福基业房地产开发有限公司	49.00	9,635,841.56	10,645,833.33	494,637,537.80
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	41.67	-5,132,670.96		494,867,329.04
香河孔雀城房地产开发有限公司	60.00	-1,336,992.82		513,913,007.18
香河京盛房地产开发有限公司	10.00	-139,348.55		33,634,455.65
合计		263,868,680.23	208,354,166.66	7,602,710,598.22

1.1.1.3 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
九通基业投资有限公司	1,089,126.51	580,359.80	1,669,486.31	1,079,641.88	90,000.00	1,169,641.88	1,514,949.14	420,543.72	1,935,492.86	1,314,582.97	119,970.00	1,434,552.97
固安九通新盛园区建设发展有限公司	75,287	257.83	75,545.69	69,651.48		69,651.48	13,014.67	16.93	13,031.60	7,045.33		7,045.33
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	520,382.85	647.35	521,030.20	431,728.62		431,728.62	458,903.92	2,394.09	461,298.01	347,781.60	44,600.00	392,381.60
固安京御幸福房地产开发有限公司	1,574,276.63	100.97	1,574,377.60	946,050.30	85,000.00	1,031,050.30	703,583.46	65.87	703,649.32	543,327.26		543,327.26
无锡幸福基业房地产开发有限公司	307,739.95	30,056.25	337,796.20	205,122.38	33,900.00	239,022.38	96,202.28	129.93	96,332.21	86,727.14		86,727.14
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	374,688.83	543.13	375,231.96	222,121.07	35,000.00	257,121.07	141,628.90	28.92	141,657.82	71,982.01		71,982.01
香河孔雀城房地产开发有限公司	228,022.64	101.56	228,124.20	112,158.90	30,395.00	142,553.90	43,181.41	5.16	43,186.57	8,852.05		8,852.05
香河京盛房地产开发有限公司	3,562.50	48.15	3,610.65	3,755.11		3,755.11						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
九通基业投资有限公司		42,859.26	42,859.26	-144,667.57	18,446.60	138,850.32	138,850.32	-176,226.94
固安九通新盛园区建设发展有限公司		-92.06	-92.06	9,196.76		-13.73	-13.73	9,196.76
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	110,300.60	20,385.17	20,385.17	-19,508.38	94,749.27	-7,202.33	-7,202.33	-42,152.69
固安京御幸福房地产开发有限公司	276,120.95	23,005.25	23,005.25	-496,384.33	494,378.88	77,390.28	77,390.28	41,664.57
无锡幸福基业房地产开发有限公司	1,300.00	1,341.36	1,341.36	-71,554.83		-394.93	-394.93	-9,593.37
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司		-1,564.91	-1,564.91	-159,378.54		-75.31	-75.31	-62,428.49
香河孔雀城房地产开发有限公司		-289.21	-289.21	-41,829.39		-15.48	-15.48	-34,313.81
香河京盛房地产开发有限公司		-139.35	-139.35	-0.00				

1.1.1.4 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

公司出资 1,349,000,000.00 元, 认购嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业(有限合伙)合伙份额, 嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业(有限合伙)作为委托人委托大成创新资本管理有限公司和国投瑞银资本管理有限公司进行资产管理。

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

①本公司原持有无锡幸福基业房地产开发有限公司 100%股权, 2014 年 6 月, 本公司将 49%股权转让给华鑫国际信托有限公司, 股权转让价格为 490,000,000.00 元, 此次股权转让后, 本公司持有无锡幸福基业房地产开发有限公司 51%权益性资本, 本公司对该公司的控制权未发生变化。

②本公司原持有香河孔雀城房地产开发有限公司 100%股权。2014 年 8 月, 本公司与华宝信托有限公司签订增资协议。增资扩股完成后, 本公司实际出资 343,500,000.00 元, 持有香河孔雀城房地产开发有限公司 40%股权, 本公司对该公司的控制权未发生变化。

③本公司原持有廊坊市幸福基业房地产开发有限公司 100%股权。2014 年 9 月, 本公司与平安信托有限公司签订增资协议。增资扩股完成后, 本公司实际出资 700,000,000.00 元, 持有廊坊市幸福基业房地产开发有限公司 58.33%股权, 本公司对该公司的控制权未发生变化。

④公司原持有固安京御幸福房地产开发有限公司 100%股权。2014 年 9 月, 本公司与上海长江财富资产管理有限公司签订增资协议。增资扩股完成后, 本公司实际出资 1,300,000,000.00 元, 持有固安京御幸福房地产开发有限公司 44.83%股权, 本公司对该公司的控制权未发生变化。根据公司章程规定少数股东持有的 55.17%股权享有的权益占比为 48.27%。

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

项目	无锡幸福基业房地产开发有限公司	香河孔雀城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	固安京御幸福房地产开发有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	490,000,000.00	515,250,000.00	500,000,000.00	2,500,000,000.00
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	490,000,000.00	515,250,000.00	500,000,000.00	2,500,000,000.00
减:按取得/处置的股权比	485,001,696.24	515,250,000.00	500,000,000.00	2,500,000,000.00

例计算的子公司净资产份额				
差额	4,998,303.76			
其中：调整资本公积	4,998,303.76			
调整盈余公积				
调整未分配利润				

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1.1.1.1 重要的合营企业或联营企业

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
廊坊市凯创九通投资有限公司	廊坊市	廊坊市	园区基础设施建设	49		权益法

1.1.1.2 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	17,293,871.08	17,639,850.86
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-345,979.78	-684,385.91
--其他综合收益		
--综合收益总额	-345,979.78	-684,385.91

(四) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

(五) 其他

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注“五、财务报表主要项目注释”。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

① 汇率风险

本公司承受汇率风险主要与美元有关，除本公司的几个下属子公司以美元计价外，本公司的其它主要业务活动以人民币计价结算。于 2014 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债的美元余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等美元余额的资产和负债产生的汇率风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

项目	期末余额	期初余额
货币资金-美元	56,231,479.62	50,000,000.00
应收账款-美元	1,140.00	
其他应收款-美元	2,417,750.00	
应付账款-美元	122,127.80	
应交税费-美元	11,142.58	
其他应付款-美元	165,038.42	4,959.98

本公司密切关注汇率变动对本公司的影响。

于 2014 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值 50 个基点，则公司将减少或增加净利润 291,760.30 元（2013 年 12 月 31 日：249,975.20 元）。

②利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于银行借款、信托借款等有息债务。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求。并且通过缩短单笔借款的期限，特别约定提前还款条款，合理降低利率波动风险。

于 2014 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 156,537,286.25 元（2013 年 12 月 31 日：89,233,482.86 元）。

③价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

（2）信用风险

于 2014 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除应收账款金额前五名外，本公司无其他重大信用集中风险，应收账款前五名客户全部为政府单位，金额为 4,153,449,051.28 元，信用风险较低。

（3）流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

十一、 关联方及关联交易

(1). 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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 (%)
华夏幸福基业控股股份公司	固安	投资	105,000 万	68.88	68.88

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是王文学先生

其他说明：

(2). 本企业的子公司情况

详见九、在其他主体中的权益（一）在子公司中的权益

(3). 本企业合营和联营企业情况

详见九、在其他主体中的权益（三）在合营企业或联营企业

(4). 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
廊坊市城郊农村信用合作联社	其他

其他说明

公司董事郭绍增先生在廊坊城郊联社担任理事一职。

(5). 关联交易情况

(1). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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	否
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	否
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	否
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	2015.7.29	否
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	否

大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	228,800,000.00	2014.5.15	2015.5.15	否
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	166,000,000.00	2014.3.11	2015.3.10	否
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	100,000,000.00	2014.9.30	2015.9.30	否
大厂京御幸福房地产开发有限公司	200,000,000.00	2013.6.27	2015.12.31	否
大厂京御幸福房地产开发有限公司	200,000,000.00	2013.10.22	2015.10.20	否
大厂京御幸福房地产开发有限公司	464,900,000.00	2013.7.19	2015.5.15	否
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	140,000,000.00	2013.9.16	2015.9.16	否
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	否
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	否
固安京御幸福房地产开发有限公司	1,200,000,000.00	2014.4.28	2015.10.27	否
固安京御幸福房地产开发有限公司	500,000,000.00	2014.10.27	2016.10.27	否
九通基业投资有限公司	699,700,000.00	2013.3.1	2015.3.1	否
九通基业投资有限公司	500,000,000.00	2013.6.7	2015.6.6	否
九通基业投资有限公司	500,000,000.00	2014.2.25	2015.2.25	否
九通基业投资有限公司	730,000,000.00	2014.3.17	2015.3.17	否
九通基业投资有限公司	520,000,000.00	2014.2.25	2015.2.25	否
九通基业投资有限公司	300,000,000.00	2014.2.28	2015.8.31	否
九通基业投资有限公司	1,000,000,000.00	2014.4.29	2015.4.29	否
九通基业投资有限公司	101,929,688.00	2014.5.28	2015.5.28	否
九通基业投资有限公司	500,000,000.00	2014.6.27	2015.12.27	否
九通基业投资有限公司	400,000,000.00	2014.8.27	2016.2.20	否
九通基业投资有限公司	500,000,000.00	2014.9.26	2016.9.26	否
廊坊华夏新城建设发展有限公司	29,824,605.19	2013.3.28	2016.3.28	否
廊坊京御房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2013.9.17	2015.9.19	否
廊坊京御房地产开发有限公司	1,493,416,100.00	2014.4.29	2017.4.29	否
廊坊京御房地产开发有限公司	175,000,000.00	2014.12.26	2015.6.26	否
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	405,000,000.00	2014.11.19	2015.2.19	否
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	295,000,000.00	2014.11.20	2015.2.20	否
廊坊市圣斌房地产开发有限公司	220,000,000.00	2014.9.18	2016.9.18	否

廊坊市圣斌房地产开发有限公司	500,000,000.00	2014.12.1	2016.6.29	否
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	250,000,000.00	2014.1.7	2015.9.30	否
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	480,000,000.00	2014.6.25	2017.2.25	否
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	500,000,000.00	2014.7.31	2016.7.31	否
廊坊泰土房地产开发有限公司	200,000,000.00	2014.5.15	2016.5.14	否
廊坊泰土房地产开发有限公司	200,000,000.00	2014.5.15	2016.5.14	否
三浦威特园区建设发展有限公司	15,000,000.00	2006.12.29	2016.12.28	否
三浦威特园区建设发展有限公司	1,335,430.09	2013.3.28	2016.3.28	否
三浦威特园区建设发展有限公司	367,836,000.00	2013.5.23	2015.5.21	否
三浦威特园区建设发展有限公司	900,000,000.00	2013.9.7	2016.3.27	否
三浦威特园区建设发展有限公司	800,000,000.00	2014.9.18	2017.3.17	否
三浦威特园区建设发展有限公司	1,199,900,000.00	2013.11.12	2015.11.11	否
三浦威特园区建设发展有限公司	800,000,000.00	2014.3.31	2015.3.31	否
三浦威特园区建设发展有限公司	750,000,000.00	2014.8.13	2016.8.12	否
三浦威特园区建设发展有限公司	131,156,426.28	2014.9.12	2016.9.12	否
三浦威特园区建设发展有限公司	300,000,000.00	2014.12.15	2017.12.15	否
三浦威特园区建设发展有限公司	62,299,000.00	2014.12.23	2016.12.22	否
三浦威特园区建设发展有限公司	1,700,000,000.00	2014.12.23	2016.12.22	否
三浦威特园区建设发展有限公司	200,000,000.00	2014.12.5	2015.12.4	否
三浦威特园区建设发展有限公司	100,000,000.00	2014.12.23	2015.12.22	否
天津幸福基业房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2014.3.31	2016.3.31	否
文安鼎泰园区建设发展有限公司	85,000,000.00	2013.4.28	2015.4.27	否
无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	200,000,000.00	2014.3.26	2018.7.9	否
无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	340,000,000.00	2014.9.25	2018.12.20	否
无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	100,000,000.00	2014.9.25	2018.12.20	否
无锡幸福基业房地产开发有限公司	400,000,000.00	2014.2.26	2017.2.26	否
无锡幸福基业房地产开发有限公司	139,000,000.00	2014.6.30	2017.6.30	否
香河京御房地产开发有限公司	370,000,000.00	2013.7.22	2016.7.21	否
香河京御房地产开发有限公司	505,400,000.00	2013.5.21	2015.5.20	否

香河孔雀城房地产开发有限公司	40,000,000.00	2014.12.30	2016.12.29	否
香河孔雀城房地产开发有限公司	284,750,000.00	2014.8.25	2017.2.25	否
镇江幸福基业房地产开发有限公司	400,000,000.00	2014.2.27	2017.2.27	否
合计	29,702,247,249.56			

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华夏幸福基业控股股份公司	100,000,000.00	2014-06-27	2015-06-26	否
华夏幸福基业控股股份公司	100,000,000.00	2014-08-29	2015-08-28	否
合计	200,000,000.00			

1、关键管理人员报酬

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,539 万元	2,991.67 万元

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》有关规定，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》，贷款金额1亿元。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。

2、2014年8月29日，大厂回族自治县弘润商贸有限公司（以下简称“大厂弘润”）与廊坊市城郊农村信用合作联社签署编号为廊坊市城郊联社农信借字2014第34802014235194的《企业借款合同》，贷款金额1亿元。华夏控股与廊坊市城郊农村信用合作联社签署了编号为廊坊市城郊联社农信保字2014第34802014784987的《保证合同》，为大厂弘润在《企业借款合同》项下的债务连带责任提供保证担保。

3、2014年10月22日，公司与华夏控股签署了《商标使用许可合同》，公司取得华夏控股在国家工商总局商标局注册的九项商标的许可使用权，由公司及其子公司在经营过程中使用，许可方式为普通许可，商标许可使用的期限自2014年10月27日起至2017年10月26日止，在许可期限内，公司及其子公司可无偿使用该等商标。

4、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%。

5、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%。

6、华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）为公司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（深圳）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（深圳）创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%。

7、华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）为公司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（上海）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（上海）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%。

十二、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本承诺

项 目	期末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的	
—对外投资承诺	1,461,200,000.00
合 计	1,461,200,000.00

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	期末余额	期初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：	213,343,380.47	94,659,261.54
资产负债表日后第 1 年	138,468,721.22	213,343,380.47
资产负债表日后第 2 年	63,928,229.87	138,468,721.22
资产负债表日后第 3 年	18,979,176.75	63,928,229.87
以后年度		18,979,176.75

合计	434,719,508.31	529,378,769.85
----	----------------	----------------

(3) 其他承诺事项

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地合同和工程施工合同）未付的约定资本项目支出共计 178.89 亿元，须在合同他方履行合同规定的责任和义务的同时，若干年内支付。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

(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 193.36 亿元。由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

除上述事项外，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十三、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	2,381,183,487.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	2,381,183,487.00

拟以 2014 年 12 月 31 日公司股本 1,322,879,715 股为基数，向全体股东每 10 股送 10 股红股（含税），同时向全体股东每 10 股派发现金股利 8 元（含税），共计送红股 1,322,879,715 股，共计派发现金股利 1,058,303,772.00 元。本次利润分配预案需经公司 2014 年度股东大会通过后方可实施。

2、 其他资产负债表日后事项说明

1、2015年01月，公司以承债收购方式收购香河县胜强房地产开发有限公司，股权转让价款46,468,013.17元，截止报告披露日，工商变更手续已办理完毕。

2、2015年1月，公司出资32,599,051.73万收购河北中基足球俱乐部有限公司，截止报告披露日工商变更手续已办理完毕。

3、2015年1月，公司间接控股子公司九通基业投资有限公司，拟出资10,000万元设立全资子公司涿鹿鼎泰园区建设发展有限公司。

4、2015年1月，公司全资子公司华夏幸福产业投资有限公司，拟出资5,000万元设立全资子公司太库科技创业服务有限公司。

5、2015年3月，公司全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司，拟出资1亿元设立

全资子公司任丘孔雀城房地产开发有限公司。

6、2015年3月，公司全资子公司华夏幸福产业投资有限公司拟出资1亿设立全资子公司华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司。

7、2015年3月，大成创新资本管理有限公司（以下简称“大成创新”）与公司全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司、公司间接全资子公司廊坊华夏新城投资建设有限公司（以下简称“华夏新城”）签订《增资合作合同》，大成创新以募集资金4亿向华夏新城增资，截止报告披露日，增资款已认缴，工商变更手续已办理完毕。

8、2015年3月，公司间接控股子公司九通基业投资有限公司（以下简称“九通投资”）、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拟与平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）签署《增资协议》，平安信托拟向大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司增加注册资本金9.6亿元。

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。

十四、其他重要事项

1、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

公司根据组织结构及内部管理要求，确定了“产业新城开发建设业务”和“城市地产及其他”两大业务分部。“产业新城开发建设业务”包括基础设施建设、产业发展服务、土地整理、园区综合服务及园区住宅配套服务。“城市地产开发及其他”包括城市地产开发（含河北省廊坊市、天津武清、山东文登等地区的地产开发）、物业服务及酒店经营等业务。

(2). 报告分部的财务信息

单位：元 币种：人民币

项目	产业新城开发建设	城市地产及其他	分部间抵销	合计
营业总收入	23,511,642,831.32	3,552,245,141.86	178,339,481.72	26,885,548,491.46
其中：对外取得收入	23,511,642,831.32	3,373,905,660.14		26,885,548,491.46
分部间收入		178,339,481.72	178,339,481.72	
营业总成本	18,952,345,600.62	3,023,022,185.37	153,552,708.29	21,821,815,077.70
营业利润	4,559,297,230.70	529,222,956.49	24,786,773.43	5,063,733,413.76
分部资产	176,927,418,895.82	24,841,889,822.67	87,805,119,628.45	113,964,189,090.04
分部负债	152,663,194,394.30	19,414,790,302.91	75,510,071,366.76	96,567,913,330.45

除上述事项外，截至2014年12月31日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	16,819,662,124.02	100.00	1,455,762.52		16,818,206,361.50	4,038,026,030.13	100.00	441,379.31		4,037,584,650.82
其中：组合一	16,804,043,283.04	99.91			16,804,043,283.04	4,030,821,384.88	99.82			4,030,821,384.88
组合二	15,618,840.98	0.09	1,455,762.52	9.32	14,163,078.46	7,204,645.25	0.18	441,379.31	6.13	6,763,265.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	16,819,662,124.02	/	1,455,762.52	/	16,818,206,361.50	4,038,026,030.13	/	441,379.31	/	4,037,584,650.82

注 1：其他应收款期末余额较期初增加 316.54%，主要原因系与下属公司的往来款项增加所致。

A、组合中，不计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
北京丰台科技园孵化器有限公司	50,000,000.0			投资保证金，预计能够全额收回
内部应收款项	16,754,043,283.04			内部款项，预计能够全额收回
合计	16,804,043,283.04		/	/

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	8,614,195.73	430,709.79	5.00%
1 至 2 年	5,381,704.21	538,170.42	10.00%
2 至 3 年	1,622,941.04	486,882.31	30.00%
合计	15,618,840.98	1,455,762.52	9.32%

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,014,383.21 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	441,379.31	1,014,383.21			1,455,762.52

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	9,961,814.12	6,404,645.25
个人借款	5,057,026.86	200,000.00
保证金	50,000,000.00	-
其他	600,000.00	600,000.00
内部往来款	16,754,043,283.04	4,030,821,384.88
合计	16,819,662,124.02	4,038,026,030.13

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
三浦威特园区建设发展有限公司	内部往来款	3,191,731,488.36	1年以内	18.98	
九通基业投资有限公司	内部往来款	2,892,378,801.65	1年以内	17.20	
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	内部往来款	2,256,098,161.01	1年以内	13.41	
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	内部往来款	1,811,905,474.24	1年以内	10.77	
幸福基业投资有限公司	内部往来款	828,656,604.26	1年以内	4.93	
合计	/	10,980,770,529.52	/	65.29	

2、 长期股权投资

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,124,848,030.75		2,124,848,030.75	2,023,648,030.75		2,023,648,030.75
对联营、合营企业投资						
合计	2,124,848,030.75		2,124,848,030.75	2,023,648,030.75		2,023,648,030.75

(1). 对子公司投资

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
廊坊京御房地产开发有限公司	1,669,468,030.75			1,669,468,030.75		
幸福基业投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
环球产业投资有限公司	304,180,000.00			304,180,000.00		
华夏幸福产业投资有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
华夏幸福资本管理有限公司		1,200,000.00		1,200,000.00		
合计	2,023,648,030.75	101,200,000.00		2,124,848,030.75		

3、 营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	495,283,018.87		56,310,679.61	
其他业务				
合计	495,283,018.87		56,310,679.61	

其他说明：

—

4、 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,700,000,000.00	1,300,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财收益	66,399,619.44	132,602.74
合计	1,766,399,619.44	1,300,132,602.74

十六、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2008）》的规定，本公司2014年度非经常性损益如下：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	32,862.50	

越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,300,000.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	3,972,337.80	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,400,014.89	
理财产品收益	71,163,893.41	
长期股权投资处置损益	19,339,971.52	
所得税影响额	-26,610,432.61	
少数股东权益影响额	-809,479.92	
合计	58,989,137.81	

2、净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本公司2014年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

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	42.83%	2.67	2.67
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	42.12%	2.63	2.63

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2013年1月1日、2013年12月31日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013年1月1日	2013年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			

货币资金	5,556,479,361.60	9,943,755,630.76	16,193,922,419.66
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	1,100,000.00		
应收账款	1,411,017,303.86	1,744,285,741.59	5,137,478,783.26
预付款项	1,300,235,316.64	2,396,250,874.91	2,983,323,322.61
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,374,720,759.93	1,006,330,823.57	946,639,348.86
买入返售金融资产			
存货	32,280,211,562.22	54,057,757,368.54	78,316,032,901.06
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			906,000,000.00
其他流动资产		200,000,000.00	3,188,888,461.59
流动资产合计	41,923,764,304.25	69,348,380,439.37	107,672,285,237.04
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	18,324,236.77	17,639,850.86	17,293,871.08
投资性房地产	115,844,252.72	218,558,492.04	421,480,730.81
固定资产	204,431,514.34	759,632,251.62	1,645,757,105.68
在建工程	708,271,220.73	1,338,516,858.09	1,462,674,020.06
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	82,951,397.54	348,857,853.11	455,023,960.06
开发支出			
商誉	336,245.00	336,245.00	336,245.00
长期待摊费用	3,147,522.97	2,737,120.63	12,566,777.40
递延所得税资产	136,377,338.37	281,742,685.88	406,077,474.88
其他非流动资产		1,777,409,106.67	1,870,693,668.03
非流动资产合计	1,269,683,728.44	4,745,430,463.90	6,291,903,853.00
资产总计	43,193,448,032.69	74,093,810,903.27	113,964,189,090.04
流动负债：			
短期借款	670,000,000.00	3,394,600,000.00	7,938,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当			

期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	20,000,000.00	450,000,000.00	2,099,403,324.00
应付账款	2,677,974,632.02	5,815,528,326.06	11,790,980,058.50
预收款项	24,252,734,043.20	34,981,381,970.43	43,979,667,063.21
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	94,035,125.57	253,650,073.68	279,036,594.53
应交税费	406,129,636.83	332,959,701.17	1,762,762,073.70
应付利息	2,658,333.33	25,120,431.27	37,825,835.45
应付股利			
其他应付款	1,792,246,057.77	2,459,728,574.78	3,219,929,975.39
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	1,928,000,000.00	6,407,200,537.48	13,279,998,858.38
其他流动负债	104,363,915.43	294,921,812.72	395,891,313.04
流动负债合计	31,948,141,744.15	54,415,091,427.59	84,783,495,096.20
非流动负债：			
长期借款	5,228,200,000.00	7,303,900,000.00	9,488,610,300.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	55,000,000.00	740,996,035.27	600,848,091.18
长期应付职工薪酬			
专项应付款	992,686,973.96	1,668,002,062.04	1,685,613,559.36
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	10,825,540.67	10,581,041.58	9,346,283.71
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,286,712,514.63	9,723,479,138.89	11,784,418,234.25
负债合计	38,234,854,258.78	64,138,570,566.48	96,567,913,330.45
所有者权益：			
股本	881,919,810.00	1,322,879,715.00	1,322,879,715.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	15,855,666.70	15,855,666.70	20,853,970.46
减：库存股			
其他综合收益			1,191,600.00
专项储备			
盈余公积	249,341,691.90	375,829,186.40	542,805,690.66
一般风险准备			
未分配利润	3,169,324,765.13	4,935,859,351.14	7,905,834,185.25
归属于母公司所有者权益合计	4,316,441,933.73	6,650,423,919.24	9,793,565,161.37
少数股东权益	642,151,840.18	3,304,816,417.55	7,602,710,598.22
所有者权益合计	4,958,593,773.91	9,955,240,336.79	17,396,275,759.59

负债和所有者权益总计	43,193,448,032.69	74,093,810,903.27	113,964,189,090.04
------------	-------------------	-------------------	--------------------

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	经法定代表人王文学、主管会计工作负责人程涛、会计机构负责人陈研签名并盖章的财务报表
备查文件目录	经会计师事务所中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师王凤岐、张猛勇签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	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

董事会批准报送日期：2015年3月25日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容