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
2024 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性、准确性、完整性，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）为本公司出具了带有强调事项段的无保留意见审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2024年度财务报表出具了带有强调事项段的无保留意见审计报告，公司董事会对该意见涉及事项出具了专项说明，监事会对此发表了意见，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的相关文件。

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

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》等相关规定，因本年度公司实现的可分配利润为负值，公司2024年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。该事项已通过公司第八届董事会第三十一次会议审议，该方案尚需提交公司2024年年度股东大会审议。

六、 前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

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。请投资者及相关人士对此保持足够的风险认识，并且充分理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请广大投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他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

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”之“可能面对的风险”部分的内容。

十一、其他

□适用 √不适用

目录

第一节 释义 **5**
第二节 公司简介和主要财务指标 **5**
第三节 管理层讨论与分析 **11**
第四节 公司治理 **63**
第五节 环境与社会责任 **87**
第六节 重要事项 **95**
第七节 股份变动及股东情况 **115**
第八节 优先股相关情况 **126**
第九节 债券相关情况 **127**
第十节 财务报告 **144**

备查文件目录	经法定代表人王文学、主管会计工作负责人钟坚、会计机构负责人明阳签名并盖章的财务报表
	经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华夏幸福、公司	指	华夏幸福基业股份有限公司
华夏控股	指	华夏幸福基业控股股份公司，为公司控股股东
鼎基资本	指	鼎基资本管理有限公司，为华夏控股一致行动人
东方银联	指	北京东方银联投资管理有限公司，为华夏控股一致行动人
平安资管	指	平安资产管理有限责任公司
平安人寿	指	中国平安人寿保险股份有限公司，与其一致行动人平安资管为华夏幸福第一大股东
京御地产	指	公司下属全资子公司，廊坊京御房地产开发有限公司
九通投资	指	公司下设二级子公司，京御地产全资子公司，九通基业投资有限公司
三浦威特	指	公司下设三级子公司，九通投资全资子公司，三浦威特园区建设发展有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

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	CHINAFORTUNELANDDEVELOPMENTCO.,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	黎毓珊
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	010-59115198
传真	010-59115196
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
公司注册地址的历史变更情况	公司注册地址于2012年8月由“浙江省上虞市百官镇中塘”变更为“河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号”
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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	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、 其他相关资料

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	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
	签字会计师姓名	张猛勇、陈春雪

七、 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	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
营业收入	23,765,486,138.19	35,906,571,404.03	-33.81	31,941,735,559.38
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	23,072,573,074.67	35,249,362,967.82	-34.54	31,142,129,719.35
归属于上市公司股东的净利润	-4,817,397,029.00	-6,027,853,967.35	不适用	1,587,869,020.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,580,785,165.51	-10,180,323,024.61	不适用	-16,483,729,277.89
经营活动产生的现金流量净额	-2,422,061,384.23	-1,645,636,034.48	不适用	137,195,001.18
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减（%）	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	4,094,970,997.05	7,160,231,355.78	-42.81	9,380,249,566.76
总资产	304,389,031,558.94	351,496,855,879.63	-13.40	408,640,981,485.09

（二）主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
基本每股收益（元／股）	-1.24	-1.55	不适用	0.41
稀释每股收益（元／股）	-1.24	-1.55	不适用	0.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	-2.97	-2.61	不适用	-4.23
加权平均净资产收益率（%）	-89.54	-85.44	减少4.10个百分点	28.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-215.25	-144.30	减少70.95个百分点	-295.05

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明
□适用 √不适用

八、 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) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、 2024年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度（1-3月份）	第二季度（4-6月份）	第三季度（7-9月份）	第四季度（10-12月份）
营业收入	1,332,987,461.49	4,578,905,675.22	7,999,824,531.22	9,853,768,470.26
归属于上市公司股东的净利润	-1,925,047,255.88	-2,924,194,211.39	2,608,637,083.30	-2,576,792,645.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,394,054,560.85	-2,918,616,724.97	-1,366,309,438.92	-3,901,804,440.77
经营活动产生的现金流量净额	-547,351,904.56	399,337,264.64	-1,796,749,121.07	-477,297,623.24

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、 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	2024年金额	2023年金额	2022年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-178,862,793.09	-29,313,553.57	124,434,372.06
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	10,139,960.89	19,723,757.46	18,979,204.30
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	45,607,152.42	-3,909,643.48	
计入当期损益的对非金融企业			

收取的资金占用费			
委托他人投资或管理资产的损益	8,257,123.59	4,518,309.85	32,160,435.83
对外委托贷款取得的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		38,669,671.54	
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			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
非货币性资产交换损益			
债务重组损益	10,051,148,680.64	9,952,853,062.34	25,704,883,004.02
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等			
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响			
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用			
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-58,525,378.13	-33,797,967.14	-513,734,479.72
交易价格显失公允的交易产生的收益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,482,560,121.66	-2,389,011,022.88	-2,911,417,480.98
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
长期股权投资处置损益	-375,775,484.57	-3,151,765,361.30	691,100,103.75
减：所得税影响额	356,684,076.84	442,876,973.62	5,207,545,079.34
少数股东权益影响额（税后）	-100,643,073.26	-187,378,778.06	-132,738,218.95
合计	6,763,388,136.51	4,152,469,057.26	18,071,598,298.87

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	2,577,446,160.53	2,481,663,775.88	-95,782,384.65	-58,525,378.13
其他非流动金融资产	1,163,764,980.61	4,612,358,279.38	3,448,593,298.77	45,607,152.42
合计	3,741,211,141.14	7,094,022,055.26	3,352,810,914.12	-12,918,225.71

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节　管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2024年，华夏幸福始终牢记初心，秉承信念，一面埋头坚守，一面展望向前。

华夏幸福的坚守，是对广大业主誓言不变，高质量推进“保交楼”；是对债权人承诺不变，继续坚持“不逃废债”，坚定推进债务重组；是对政府和社会初心不变，坚决履行企业社会责任。

华夏幸福的展望，是蓄力发展，坚定“全面转型产业新城服务商”战略定位，是稳健推进产业新城业务发展的同时，积极布局高潜力产业领域，全面推动转型落地。

公司在稳步推进“保交楼”和债务重组各项工作的同时，全力落实“全面转型产业新城服务商”发展战略，持续优化业务模式、强化核心能力，推动转型落地和业务发展。一是始终将“保交楼”作为公司第一要务，切实保障客户权益；二是稳步推进债务重组工作，方案项下的重组签约、以股抵债、资产交易、信托计划等各项工作均平稳推进；三是产业新城主营业务稳健经营，探索升级业务模式、强化平台属性；四是全面战略转型成效显著，依托产业和园区资源，布局园区新能源、园区数字化、低空经济等高潜力领域。

未来，公司将继续坚定“产业新城服务商”战略定位，持续强化以招商为核心的全流程产业发展服务能力，持续优化产业新城业务模式，同时积极探索园区相关业务领域，支撑公司全面转型和业务发展。

（一）高质量推进“保交楼”

公司以“保交楼”为第一要务，积极响应政府号召，协调各方资源，主动化解项目风险。通过销售回款、资产处置回款、欠款催收、借助政府平台存量资产融资、跨区域资源调配等多种方式筹集资金，在项目属地政府的支持和资源单位的配合下，坚决完成交付任务，保障业主利益。公司自2020年底至报告披露日，已累计交付项目137个/14.7万套/1,819万平方米，“保交楼”整体交付任务已完成97%。

（二）持续推进债务重组

公司始终坚持“不逃废债、同债同权”的基本原则，积极推进金融债务重组。为妥善化解债务风险，在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于2021年9月30日公布并于同年12月9日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好地保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”），重组方案项下的重组签约、以股抵债、资产交易、信托计划等各项工作进展如下：

1、重组签约进展。截至报告披露日，《债务重组计划》中2,192亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币1,922.73亿元(含公司及下属子公司发行的境内公司债券371.3亿元债券重组以及境外间接全资子公司发行的49.6亿美元（约合人民币335.32亿元）债券重组）。

在符合《债务重组计划》总体原则的情况下，公司及下属子公司九通投资发行的公司债券召集债券持有人会议，相关债券持有人审议并表决通过《关于调整债券本息兑付安排及利率的议案》等议案(以下简称"债券债务重组安排")(相关内容详见公司于2023年7月14日披露的临2023-054号公告)。截至目前，公司及下属公司九通投资发行的境内公司债券存续余额为251.15亿元。公司境外间接全资子公司CFLD(CAYMAN)INVESTMENTLTD.在中国境外发行的美元债券协议安排重组已完成重组交割（相关内容详见公司披露的《关于境外间接全资子公司美元债券债务重组进展的公告》(编号：临2023-004及临2023-006))。

2、以股抵债进展。为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建"幸福精选"和"幸福优选"两大业务平台，以平台股权抵偿金融及经营债务，积极推进金融及经营债务重组。

截至报告披露日，公司以下属公司股权搭建的"幸福精选平台"股权抵偿金融债务金额（本息合计，下同）约为人民币170.04亿元，相关债权人对应获得"幸福精选平台"股权比例约为41.71%；

公司以下属公司股权搭建的"幸福精选平台"及"幸福优选平台"股权抵偿经营债务金额约为人民币61.70亿元，相关债权人对应获得"幸福精选平台"股权比例约为2.90%，获得"幸福优选平台"股权比例约为11.85%。

3、资产交易进展。公司目前已完成丰台、国际业务部分地产项目、永清产业新城、广阳产业新城平台公司、南方总部资产包交易相关的股权转让协议等协议签署，其中丰台及国际业务部分地产项目交易已完成，其他项目均正在按照转让协议推进相关安排。

4、信托计划进展。公司积极推进《债务重组计划》项下的信托计划工作。2023年11月21日，公司完成信托计划设立，信托规模为25,584,674,850.75元（具体内容详见公司2023年11月22日披露的临2023-095号公告）。2024年3月7日，公司第八届董事会第十八次会议审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要的议案》等相关议案，公司拟以上述信托计划受益权份额抵偿"兑抵接"类金融债权人合计不超过240.01亿元金融债务（具体内容详见公司2024年3月8日披露的相关公告），相关方案已于2024年3月29日经公司2024年第二次临时股东大会审议通过。截至公司于2025年4月19日披露的最新《关于重大资产出售暨关联交易实施进展的公告》（公告编号：2025-016），公司或其指定主体已向全部交易对方发出了书面通知，对应信托抵债金额240.01亿元；根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为223.48亿元，相关信托受益权份额在建信信托的受益人变更登记仍在进行中。

（三）有序推进业务经营

公司在稳步推进债务重组的同时，有序推进业务经营，持续提升经营造血能力。基于业务价值链环节重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四大业务板块；在继续开展开发业务的同时，大力发展运营业务、服务业务及园区衍生业务，全面转型“产业新城服务商”。

1、开发业务。主要包括产业新城开发、住宅开发。产业新城开发方面，一是针对产业新城实施分级分类管理，依据各地实际情况制定相应策略；二是以产业服务为核心，结合各区域产业定位及自身禀赋，高效推进优质企业落地合作区域。报告期内，产业新城综合性开发协议委托区域内共新增67家入园企业，新增签约投资额207.77亿元，固定资产投资规模超20亿元的龙头项目共4个。住宅开发方面，以“保交楼”为第一要务，确保高质量完成房屋交付（“保交楼”具体进展详见本节“（一）高质量推进“保交楼””相关内容），同时持续探索地产及产业链上下游优质机会。

2、运营业务。公司运营管理产业园、创新中心、酒店、教育等多类资产。产业园运营方面，在管产业园资产面积约191万平方米，2024年新增招商签约项目254个，合同签约面积约20.34万平方米；在创新中心运营方面，共运营三个创新中心，在管面积约15万平方米，其中华夏幸福丰台创新中心及华夏幸福固安创新中心出租率均超80%。

3、服务业务。主要包括产业发展服务、物业服务、不动产服务等三类服务。产业发展服务方面，公司打造包括产业招商、产业招租、载体运营等环节的全流程产业发展能力，全面覆盖京津冀、大湾区、长三角重点区域。物业服务方面，幸福基业物业服务有限公司（以下简称“幸福物业”）2024年城市服务和产业园服务在管面积约6,334万平方米，住宅服务在管面积约5,991万平方米，持续外拓市场并强化城市服务，城市服务新增签约项目67个、签约额9.3亿元。不动产服务方面，公司积极探索不动产代建、营销服务等业务，北京幸福安基建设管理有限公司（以下简称“幸福安基”）新增签约项目29个，签约金额约2.58亿元；北京幸福安家企业管理服务有限公司（以下简称“幸福安家”）直播卖房签约额近2.5亿元，完成北京首家新房评测优选平台上线，实现客户从线上看房到线下买房的业务闭环。

4、园区衍生业务。公司基于产业与园区优势，持续探索园区相关高潜力领域。报告期内，公司投资的苏州火炬创新创业孵化管理有限公司（以下简称“苏州火炬”）实现营业收入3.32亿元，经营性回款3.68亿元。此外，公司基于产业园区场景和产业发展能力，积极探索园区新能源、园区数字化、低空经济等潜力领域。

（四）深入推进全面转型

1、坚定战略转型方向。依托以产业招商为核心的全流程产业发展能力，立足自持及运营服务的大量产业园区资源，全面转型“产业新城服务商”。

2、明确重点转型路径。一是轻资产化输出，公司基于二十多年的丰富经验，对产业新城相关业务环节进行拆分和封装，面向市场化客户提供整体及各项轻资产服务，包括产业招商、产业招

租、园区运营、物业服务等。二是挖掘和兑现园区资源，产业园区场景和产业发展能力，探索兑现产业园资产及园区新能源、数字化等优质资源，以合作方式切入新赛道。三是持续探索地产发展新模式，包括不动产代建服务、销售服务等产业链上下游环节。

3、按照价值链环节重塑业务组合。公司基于价值链各环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四类业务。一是开发业务，主要包括产业新城开发和住宅开发。二是运营业务，主要包括产业园运营、创新中心运营等。三是服务业务，主要包括产业招商、产业招租、产业新城服务等全流程产业发展服务，物业服务以及代建服务和营销服务等不动产相关服务。四是园区衍生业务，主要包括科创园区运营及其他围绕低空经济、园区新能源、园区数字化建设等方向的园区衍生业务。

4、匹配发展需求，持续推进机制创新。承接公司全面转型需求，公司在组织机制、经营管理、财务管理等方面持续探索，以多样化的机制与模式，吸纳和绑定优秀人才，激发发展活力，促进业务快速升级发展。

二、报告期内公司所处行业情况

(一)宏观经济情况回顾

1、宏观经济运行总体平稳、稳中有进。根据国家统计局发布数据，2024年我国国内生产总值达到134.91万亿元，按不变价格计算，比上年同期增长5.0%，较2023年增速减缓0.2个百分点，经济运行保持稳定，经济总量稳步提升。分产业看，第一产业增加值91,414亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值492,087亿元，增长5.3%；第三产业增加值765,583亿元，增长5.0%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长5.3%；二季度增长4.7%；三季度增长4.6%；四季度增长5.4%。从环比看，四季度国内生产总值增长1.6%。

2、地产行业持续调整。土地方面，2024年全国房地产用地供应量7.2万公顷，同比下降14.7%；全国土地出让收入48,699亿元，同比下降16%；地产销售方面，全年新建商品房销售面积9.74亿平方米，金额为9.68万亿元，分别较2023年下降12.9%和17.1%。

3、现代化产业体系加速建设。一是国家推进制造业技术改造升级，2024年制造业投资同比增长9.2%，高技术产业投资同比增长8.0%，高技术制造业增加值增长8.9%，增速快于规模以上工业3.1个百分点；数字经济核心产业增加值占国内生产总值比重达到10%左右。二是高质量发展作为全面建设社会主义现代化国家的首要任务，产业结构转型和新型城镇化建设构成其有力支撑。三是“专精特新”成为企业发展重要方向，党的二十届三中全会，明确提出“构建促进专精特新中小企业发展壮大机制”，并指出“加快推进新型工业化，培育壮大先进制造业集群，推动制造业高端化、智能化、绿色化发展”。

(二)公司所处行业情况回顾

1、产业新城及相关行业

（1） 产业新城建设符合高质量发展要求，产业招商是建设现代化产业体系的有力支撑。国家统筹城乡区域协调发展，出台实施新型城镇化战略五年行动计划，扎实推进城市更新；出台一批区域发展政策，实施一批区域重大项目，健全主体功能区制度政策，区域融合发展取得新进展。产业新城作为都市圈内的节点城市和微中心，将成为城市群内城市间有机链接和协同发展的坚实基础，助力所在区域经济发展和产业升级。2024年，国务院先后发布了《关于规范招商引资行为促进招商引资高质量发展若干措施的通知》和《公平竞争审查条例》，自8月1日起全面清理全国各地违规税收优惠、财政奖补，禁止税收优惠招商行为，对招商引资进行了规范，有利于行业的健康有序发展。

（2） REITs成为存量盘活、扩大有效投资的重要抓手。2024年4月12日国务院发布《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》,提出推动债券和不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展。7月26日，发改委发布《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》，自2024年8月1日起将位于自由贸易试验区、国家级新区、国家级与省级开发区、战略性新兴产业集群的研发平台、工业厂房、创业孵化器、产业加速器、产业发展服务平台等园区基础设施项目纳入可申报REITs的行业范围。根据Wind（万得）数据统计，截至2024年底，我国已上市公募REITs共59只，合计收盘总市值1,563.99亿元，其中2024年首发上市29只，总市值676.98亿元，截至2024年底，国内REITs市场已发行待上市的REITs还有1只，即中航易商仓储物流REIT；处于在申报状态的REITs共有15只，其中园区基础设施5只，保障性租赁住房5只，仓储物流3只，交通基础设施1只，能源基础设施1只。

2、园区及企业服务行业

（1） 园区运营及企业服务需求增长。产业园区已成为实施创新驱动发展战略的重要载体，规划、招商、运营、物业、融资等全方位服务需求不断涌现。根据Wind（万得）数据测算，预计到2025年，全国产业园区的总建筑面积将突破62亿平方米。根据睿和智库统计，2024年前11个月全国新开产业园108个，随着产业园区供给“增量”持续叠加“存量”，产业运营和产业服务价值凸显。从服务商数量来看，截至2024年底，园区运营企业的注册数量已经超过开发企业。

（2） 园区高质量发展势在必行。党的二十大要求“加快发展方式绿色转型，积极稳妥推进碳达峰碳中和”，2024年12月，中央经济工作会议提出“建立一批零碳园区”，为国家层面首次明确提及“零碳园区”概念；此前多省市已出台政策加快建设各类零碳园区、近零碳园区、低碳园区和绿色园区，如2024年4月云南省发布首批5个零碳园区建设名单，同月江苏省发改委和市监局联合印发《江苏省（近）零碳产业园建设指南（暂行）》，5月安徽省发改委和能源局联合印发《安徽省零碳产业园区建设方案（试行）》，产业园区成为实践国家“双碳”战略的重要抓手。此外，全国多省颁布了智慧产业园区建设标准，以大数据、云计算、物联网等新一代信息技术应用

为核心，全方位赋能智慧低碳园区建设。围绕数字经济和绿色经济打造示范园区，通过数字化、绿色低碳赋能产业园区高质量发展势在必行。

3、物业服务行业

（1） 城市物业服务市场容量潜力可期。克而瑞物管监测数据显示，2024年TOP10企业在管面积门槛值达3.8亿平方米，与2023年相比增幅为11.7%。城市服务市场较住宅市场，拥有物业费高、收缴率高、市场空间广阔的特点，全国多地先后探索“物业城市”模式，推动城市管理一体化，2023年3月四川省住房和城乡建设厅发布《物业城市服务标准》等。国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2024年本）》，自2024年2月1日起施行，将物业服务纳入“鼓励类-商务服务业”，首次明确将非住宅物业纳入鼓励发展范畴。在后勤服务社会化改革和国家鼓励社会资本参与公共服务投资及运营的政策导向下，以及产业开发运营商向轻资产运营转型、与物业企业合资合作需求逐步提升的情况下，城市物业服务市场容量潜力可期。

（2） 社区物业服务模式创新。国家基层治理政策落地加速，社区服务体系发展规划升级，《完整居住社区建设指南》发布并开展试点，各地推进社区治理模式创新。2024年8月，住建部部长在国新办“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上指出，“好房子”需要好服务，将实施居住服务提升行动，下大力气提高物业服务水平，支持养老、托育、家政等线上线下的生活服务。住宅物业服务的价值被重新认识，业主不再满足于传统的住宅物业售后服务管理模式，转而对社区生活、文化享受、精神建设等高附加值服务有更多的需求。政府相关部门充分认可物业服务在社区管理中的重要作用，积极推动物业服务融入社区基层治理。

4、住宅开发及相关行业

（1） 房地产行业深度调整。2024年，全国房地产开发投资100,280亿元，同比下降10.6%（按可比口径计算）；其中，住宅投资76,040亿元，下降10.5%。根据国家统计局数据，2024年，房地产开发企业房屋施工面积733,247万平方米，同比下降12.7%。其中，住宅施工面积513,330万平方米，下降13.1%。房屋新开工面积73,893万平方米，下降23.0%。其中，住宅新开工面积53,660万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积73,743万平方米，下降27.7%。其中，住宅竣工面积53,741万平方米，下降27.4%。2024年，新建商品房销售面积97,385万平方米，同比下降12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%。新建商品房销售额96,750亿元，下降17.1%，其中住宅销售额下降17.6%。2024年末，商品房待售面积75,327万平方米，比上年末增长10.6%。其中，住宅待售面积增长16.2%。

（2） 积极探索房地产发展新模式。随着房地产政策明确转向“严控增量、优化存量”，传统地产开发模式难以持续，积极探索新的发展模式势在必行。根据克而瑞地产研究统计，从政策层面看，2024年全年共有32个省市（含区县）出台了政府投资项目代建制度规范，以及代建招标规范的细化通知，支持代建行业规范有序发展；聚焦行业规模层面，2024年代建领域呈现复杂的发展态势。一方面，2024年代建新拓规模创下历年新高，全年新增代建规模30强企业总计获得委

托项目达到2.05亿平方米，同比增长17%，规模较2020年增长超两倍；另一方面，代建行业也迎来了增速放缓、竞争加剧、企业分化的新阶段，2024年新拓面积同比增速较2023年下降22个百分点。

三、报告期内公司从事的业务情况

在“全面转型产业新城服务商”的战略牵引下，公司基于价值链环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四大业务板块。报告期内，公司业务情况如下：

（一）开发业务

主要包括产业新城开发、住宅开发。

1、 产业新城开发

公司采取综合性片区开发模式，致力于实现区域高质量可持续发展。政府和社会资本建立长期合作关系，提供以产业发展为核心的基础设施、公共服务设施和城市运营等综合开发服务，社会资本承担主要投资、建设、运营管理责任，投资回报与绩效挂钩的创新模式。公司提供以一定区域范围内产业发展服务为核心，综合基础设施和公共服务配套内容以及土地等资源整理盘活，包括招商引资服务、产业孵化服务、产业加速服务，以及城市和产业运营管理服务等一揽子公共服务。

（1）模式特点

第一个特点是以高质量发展为共同目标的“综合开发”。各类服务设施表面上看是一个个项目，实际上是一套完整的城市发展服务体系和魅力营造体系。区域的高质量发展需要引入高新技术、高端产业和高端人才（以下简称“三高”）。推动区域高质量发展，不仅需要为“三高”提供完善的高端医疗、教育、文化、商务、商业、居住等城市设施，更需要为其量身打造一个集完整的包括外在的城市形象、城市环境和内在的城市文化、城市品位为一体的高品质新城区。因此综合性片区开发是一个以满足“人才”的生产生活和发展需要为核心的、以高质量发展为目标的、具有组合效应和联合经济的综合开发过程。

第二个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“激励相容”。区域的高质量发展是政府和社会资本共同的目标，“绩效付费、长期运营、综合开发”的制度设计使政府和社会资本拧成一股绳，政府和市场的力量实现了相向而行的合力，优势互补，既充分让市场在资源配置中发挥了决定性作用，又促进了政府的职能转变，形成了激励相容。对地方政府来说，社会资本的加入提升了区域的投资效率和开发效果，激励了政府积极主动优化营商环境和服务水平。而对社会资本来说，要实现政府制定的绩效考核目标，就需要引入“三高”，发展实体经济，源源不断地为地方政府创造新增财政收入，不断增厚地方留存收入中应纳入财政预算支出管理的资金，提高政府的支付能力，才能得到回报。此外，根据政府与公司的协议约定，合作期限届满，合作

区域内产生的地方留存收入中应纳入财政预算支出管理的资金用以支付协议约定的服务费用，政府应当足额支付且不受协议期限限制。

第三个特点是以持续不断打造城市魅力和吸引力为核心的“长期运营”。区域从开始投入到最终协议的履行完毕，整个过程当中十几年甚至几十年的时间都一直是企业在运营，企业承担了风险的同时也获得相应的长期的回报。长期运营的特点也使政府更加专注于公共政策的制定、公共服务的项目决策和公众参与的组织，而例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事宜则由社会资本负责，有利于社会资本组建高水平、国际化、专业化和市场化的长期管理运营团队，专注于合作区域的魅力建设和吸引力提升，同时也可以更高效地为所有合作的地方政府提供更具针对性和区域特色的高品质服务。

（2）运作机制

在“政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作机制下，政府是园区开发建设的决策者，对基础设施及公共服务价格、质量实施监管，并专门设立园区管委会负责对接相关事务。华夏幸福作为投资开发主体，接受合作区域所在地方政府的委托，双方签订长期合作开发协议，设立项目公司，为区域提供包括规划设计与咨询、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展服务以及城市运营服务共六大类、全流程的一体化运作综合解决方案。同时，依托产业新城核心平台，积极拓展市场化新业务，探索区域发展新引擎。其中，产业发展服务是公司产业新城业务的核心组成部分，具体包括公司在委托区域范围内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务、产业升级等服务。

公司通过上述一体化综合解决方案为区域注入了强劲的发展动力，促进了区域经济可持续发展。华夏幸福与地方政府双方资源共享、优势互补，成为真正的战略合作伙伴，创造出“1+1>2”的效果，共同推动区域发展迈向新高度。

（3）盈利模式

公司将根据各区域相关政策的调整，持续优化和完善产业新城业务盈利模式。目前公司产业新城业务盈利模式包括以下六个方面内容：

1）就公司提供的规划设计与咨询等服务，地方政府向公司支付服务费，该等服务费用包含服务成本和服务收益两部分，服务收益一般按服务成本的10%计算。

2）就公司提供的土地整理服务，地方政府向公司支付土地整理服务费用，具体包括土地整理投资成本和土地整理投资收益两部分，土地整理投资收益一般按土地整理投资成本的15%计算。

3）就公司提供的基础设施建设项目，地方政府向公司支付建设服务费用，具体包括建设成本和投资收益两部分，投资收益一般按建设项目的总投资额的15%计算。

4）就公司提供的公共设施建设项目，地方政府向公司支付建设服务费用，具体包括建设成本和投资收益两部分，投资收益一般按建设项目的总投资额的15%计算。

5）就公司提供的产业发展服务，地方政府向公司支付产业发展服务费用，当年产业发展服务费的总额，一般按照合作区域内入区项目当年新增落地投资额的45%计算（不含销售配套类住宅项目）。

6）就公司提供的城市运营维护等服务，地方政府向公司支付服务费用，该费用中政府付费部分按照国家定价执行，无国家定价的，按照政府指导价或经双方商定的市场价确定，最终以第三方中介机构审计报告为准。上述土地整理费用、基础设施建设和公共设施建设费用、产业发展服务费用、规划与咨询服务和城市运营维护服务费用等各项费用，按照协议双方约定的方式和时间进行结算。

（4）收费来源

本着诚实守信、合作共赢、共同发展和“谁投资，谁受益”原则，地方政府承诺将合作区域内所新产生的收入的地方留成部分按国家规定缴纳至地方财政后，按照约定比例留存，剩余部分纳入财政预算支出管理，通过安排预算支出，作为支付公司服务费用的资金来源，并完善各项收支手续，以保障公司各项服务费用的顺利支付。合作区域内所新产生的收入是指合作期限内，合作区域内单位与个人经营活动新产生的各类政府性收入，主要包括税收收入（原有企业原址产生的税收收入除外）、土地使用权出让收入、其他非税收入、专项收入和专项基金。

2、 住宅开发

公司以“为城市创造更幸福的人居关系，为客户创造更宜居的住区生活”为使命，深度发展住宅业务，形成“孔雀城”住宅品牌，深耕布局区域，为客户持续创造“交通便利、环境优美、配套完善、风情宜人、品质优良、超值服务”的六维宜居住区。同时，在房地产行业发展的新模式和新常态下，公司不断寻求结构性发展机会，在持续提升产品竞争力和客户服务水准的基础上，升级以产品至上、精工匠心的产品理念，坚持客户为本、极致用心的服务理念，满足人们对高端生活的追求，致力于为高端客户提供“理想生活居所、资产配置优选、社会身份象征”为标签的高端改善住房和服务，打造具备“美好生活体系”的宜居住区。

（二）运营业务

公司运营业务主要包括产业园、创新中心等各类资产运营。

1、 产业园运营

（1）模式特点

产业园运营业务聚焦公司经营性存量资产盘活，通过精细化运营服务能力提升资产经营收益，获取持续稳定的现金流，项目成熟后探索资产退出路径，兑换资产增值收益，实现“募投管退”全生命周期管理。

（2）盈利能力

经营期以精细化运营管理能力保收、降本，凭借多年专业招商经验快速招商，提升资产出租率，以有效服务实现入驻客户满意度及收缴率提升的良性循环，通过专业的空间运维能力、物业

管理能力、能耗管理能力，提升管理效率降低经营性支出。通过长期运营和管理，提升物业的使用价值，实现资产的增值，在适当时机通过资产剥离退出，完成资本循环并获得变现收益。

（3）业务特点和核心竞争力

凭借多年产业园开发、建设、招商、运营、服务全流程经验，具有精准定位、高标准建设、快速招商、精细运营、高效服务等竞争优势，资产回报稳定可靠，能够保障经营收益与资产增值收益的兑现。

2、 创新中心运营

主要包含核心城市产业综合体的招商运营服务，涵盖园区规划咨询、楼宇开发、产业招商与园区运营、产业服务、产业投资、资产管理等全链条的专业服务。同时，为中小型创新创业企业提供空间服务、企业孵化、产业资源整合、产业投资等服务，以获取租金、孵化平台、股权投资等多元化收益。

（三）服务业务

主要包括产业招商、产业招租、产城服务等全流程产业发展服务，物业服务，以及代建、营销等不动产相关服务。

1、 产业发展服务

（1）产业招商服务

华夏幸福旗下华夏幸福（深圳）产业发展有限公司（以下简称“幸福招商”）作为中国领先的招商引资服务商，在推进区域产业高质量发展的征程中，紧紧围绕9大新质生产力方向，凭借专业强、真招商的丰富实践经验，全力服务实体企业，助力县域经济发展，持续为区域导入先进产业集群。

产业招商服务主要以幸福招商为依托开展业务。幸福招商在产业园区的建设与运营领域深耕20余年，积累了丰富的经验，并构建了一套高效成熟的招商策略体系。通过专业的行业研判、区域分析和项目研判，为产业园区提供前瞻性的招商指导，精准定位招商方向。同时，依托新质招商模式、项目甄选模型、区域匹配模型等6大模型工具，有效解决项目来源、区域匹配等关键问题，从数字化、智能化角度赋能招商业务。此外，幸福招商还拥有一支专业化的落地团队，确保项目从规划到实施每一步的稳健落地，为项目的成功保驾护航。

1)模式特点

幸福招商以“产业优先”为核心策略，聚焦国家战略新兴产业，发展新质生产力，在区域发展上“建链、强链、补链、延链”，持续为区域打造高标产业园、导入优质产业链及先进产业集群，为区域发展注入活力。

2)业务版图及盈利模式

①高品质产业招商服务：围绕大项目招商、行业精准招商、区域产业转移招商、产业链招商四大领域，为政府和企业提供涵盖项目谋划、摸排、洽谈、签约、落地的全流程招商引资服务。服

务收益按单体项目实际落地固定资产投资总额的一定比例进行收取。鉴于产业项目落地具有一定的不确定性，单项目招商佣金按照多退少补的调整机制调整结算。

②高标准产业赋能服务：围绕招商赛道研判、项目信息推介、项目考察团组、政企互访撮合、项目甄别论证、招商物料设计、产业招商培训等，提供高标准的产业发展综合产品及服务，并根据各项服务提供数量确定最终价格。

3)收费来源

本着诚实守信、合作共赢、共同发展原则，委托方政府将服务费支出纳入财政预算支出管理，通过安排预算支出，作为支付公司服务费用的资金来源，并完善各项收支手续，以保障各项服务费用的顺利支付。

4)核心竞争力

①专业强：作为引领国内外产业升级的航标，幸福招商自研7级招商赛道，聚焦招商标准产品单元（以下简称“SPU”）及行业字典，为政府和企业提供“研、谋、找、谈、签、落”全流程精准招商引资服务。

②真招商：为政府、企业提供靶向性、定制化综合解决方案，一站式解决产业招商需求。

③团队优：幸福招商精英荟萃，招商团队成员60%来自行业领军企业，40%来自国内产业活跃地区招商相关岗位。通过建设阿米巴组织、差异化考核与激励等创新管理机制，凝聚核心力量，提升作战能力。

④经验丰：聚焦15个核心都市圈，与超过100家政府和产业园区保持深度合作，累计输出超过1,000份行业研究和定位报告，推动超20,000次的政企互访，构筑400多个产业集群，签约超5,000家企业。与世界500强、上市公司、国家高新技术企业、知名品牌、专精特新企业、外资企业的合作硕果累累。

⑤智慧化：秉承“科技创新+产业发展”深度融合原则，依托海量产业大数据、人工智能、模型算法等世界领先科技打造智能招商平台，全方位展现区域优质营商环境，精准预测企业选址需求，帮助企业落位适合地区，实现精准招商。

⑥平台大：汇聚上万名高能合伙人，超104家顶级圈层资源，打造数十万优质项目、万亿级产业平台。

5)能力精进

幸福招商紧跟时代趋势，发布《2024SPU产业指数报告》《中国城市营商指数报告》《低空经济产业发展白皮书》三大重磅报告。聚焦新兴产业赛道，完成30余篇研究成果，联合南方日报发布19篇行业研究成果。凭借各领域的卓越表现与突出贡献，集团荣膺南方报业传媒集团颁布的年度服务新质生产力贡献奖。

（2）产业招租服务

1）幸福蓝线

北京幸福蓝线企业管理服务有限公司（以下简称“幸福蓝线”）致力于打造中国领先的产业资产服务商，以企业选址落地和园区运营管理能力为基础，以产业资产交易信息平台为依托，为资产持有方提供研究策划、招商落地、运营维护等载体招商运营服务，为企业提供选址、租售、运营、投融资、财税、人力等服务。

幸福蓝线聚焦园区发展的各个环节，构建了“研招落运维”五大服务体系。研策环节，依托深厚的行业研究积累和园区规划实践经验，推动产业园区精准匹配，发展有“路”可循；招商环节，圈层招商、以商招商、服务招商、大数据招商多措并举，快速形成招商规模；落地环节，推进政策落实、载体落实、空间定制、资质办理等加快企业选址落地，缩短回款周期；运营环节，搭建“一中心、四平台”建设，精益管理，提升园区品质；维护环节，实现资产能保值、客户有粘性。幸福蓝线将凭借“定位准、招商强、回款快、品质优、盈利久”核心能力及优势，保障资产收益长期可持续增长，实现资产的保值增值。

2）深圳伙伴

深圳市伙伴产业服务有限公司（以下简称“深圳伙伴”）依托庞大的线下实体运营体系，基于互联网、移动互联网和大数据技术，为企业客户提供产业经纪服务、企业服务和园区运营服务。

a.模式特点

深圳伙伴以厂房三级中介及二级代理业务为核心优势，通过自身有效的合伙人利益分配方式和租赁型业务管控方法论，实现在粤港澳大湾区、长三角等全国重点城市的拓展；基于核心业务平台，围绕载体端和企业端客户提供多种增值业务，实现业务可持续发展，打造产业地产全生态链服务体系。

① **产业经纪服务：**发挥专业选址服务的核心能力，以“线下门店+独立经纪人”的方式，依托产业空间数字平台，开展厂房、仓库、土地、写字楼等多种业态的租售经纪业务，为企业提供覆盖项目（盘源）信息推荐、带看、洽谈、签约全流程经纪服务。

② **企业服务：**依托平台沉淀的企业大数据资源，深度挖掘应用，以企业选址服务为切入口，延伸“选址后”服务，为企业提供金融服务、财税记账、资质申报、装修服务等13大类服务，满足企业全生命周期发展需求。

③ **园区运营服务：**依托平台沉淀的载体大数据资源，以包租、委托运营等方式，获取优质物业的长期租赁经营权，通过专业化产业定位、产业资源整合、载体改造、业态优化、产业导入等运营方式，实现整体溢价增值。

④ **业务拓展：**同时依托载体资源拓展新业务，构建以新能源发电为主体的新型电力系统，布局光伏发电、储能、充电站等新能源项目投资运营，致力于产业园区附加价值的提升。

b.核心竞争力

① **开创独立经纪人模式**。创造性提出经纪人的八大支持政策，包括高额分佣与晋升通道、共享盘源数据库、客户资源免费开放、业务推荐接收机制等，规范了市场佣金标准、推动诚信体系建设，实现经纪业务流程的标准化、合作化。

② **打造产业空间数字平台**。自主研发中工招商网、选址易APP、伙伴人APP、伙伴管理信息系统（PMIS）等平台产品，逐步建立起中国最大、最真实的“产业空间字典”，实现盘源信息数字化、业务流程线上化。

③ **建立专业的服务体系**。实现产业经纪业务全流程模块化，针对每个流程模块形成标准服务动作，输出标准成果文件；并建立完善的培训体系和标准化的门店及经纪人管理体系，实现了服务的标准化和专业化。

（3）产业新城服务

产业新城服务主要以华夏幸福产城（北京）运营管理有限公司（以下简称“幸福产城”）为依托开展业务。以市场为导向，研究新形势下的区域发展模式变化，以优质精准的服务助力区域实现高质量发展。

1)模式特点

幸福产城业务依托华夏幸福二十年产业新城开发经验，为华夏幸福轻资产政府服务平台，是华夏幸福轻资产能力输出的实体。华夏幸福产业新城开发经验凝聚成为五大轻资产服务能力，包括园区综合解决方案、产业招商与集群打造、开发集成与项目运营、综合融资、园区推广与土地营销。

此外，幸福产城为协助园区解决新形势下的发展问题，进行运营前置、建设后行的模式探索，提出“以运营为导向的”的OOD模式（Operation-Oriented-Development,运营导向的开发），该模式以打造新质生产力为目的，以运营为导向进行园区开发，通过园区封闭运作、自我造血，为园区高质量发展保驾护航。

2)盈利模式

幸福产城业务以区县政府/开发区为主要客户，提供“方案+实施”的全方位、全流程园区综合发展服务。其中包括六大服务：园区开发综合解决方案、招商引资与集群打造、园区综合运营、代建代营、城市营销及融资服务。此六大类服务分解成为120项专项服务，构建成为幸福产城整体服务体系。主要盈利模式为：

① 园区开发综合解决方案：为客户提供区域发展一揽子战略规划、空间规划、产业规划、开发策略、项目策划等相关服务，为区域发展打造顶层设计，按项目体量及工作周期收取咨询服务费。

② 招商引资与集群打造：为客户提供招商引资服务，以此为基础，优化招商方向、打造产业集群，按项目落地投资额的一定比例取服务费，并依据项目落地投资节点分阶段收费。

③ 园区综合运营：为客户提供园区综合运营服务，包括工业园区综合运营、产业载体运营等服务，按服务面积收取服务费。

④ 代建代营：为客户提供公建、基建、产业园等项目代建服务，并提供标准化咨询方案，按项目投资额收取一定比例服务费。

⑤ 城市营销：为客户提供品牌、营销、宣传等服务，实现区域价值，按项目周期及人员投入收取服务费。

⑥ 融资服务：为客户提供资产诊断、融资方案咨询，按项目融资总额收取一定比例服务费。

3)服务费支付来源

主要面向区县政府/开发区客户，服务费支付来源于政府一般公共预算收入。企业客户服务费支付来源主要为企业收入。

2、 物业服务

公司承担物业服务业务的实体为幸福物业。幸福物业致力于成为“中国领先的城市服务商”，以城市综合治理需求为出发点，用一体化、专业化、智慧化的服务支持城市公共空间、产业园区、社区生活全业态发展，营造城市幸福生活多维场景。幸福物业长期服务于中国的城市化进程，通过二十余年城市服务经验打造了专业高效、高复制性的城市管理与服务体系，服务内容包括城市服务、社区服务和园区服务等。

（1）模式特点

幸福物业高举城市服务大旗，坚持深耕城市服务赛道，面向政府、企业、业主等客户营造多维场景服务。以市场化机制为基础，用专业服务和技术连接城市，打造美好城市生活圈，以城市为载体，用优质服务推动民生建设、维护社会和谐、促进城市可持续发展，为中国现代服务业的发展做出贡献。

（2）盈利模式

幸福物业收费模式采取包干制或酬金制等形式约定物业管理服务费。包干制是指由业主向物业管理公司支付固定物业管理费，盈余或者亏损均由物业管理公司享有或者承担的计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按照约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理公司，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

幸福物业根据政府、企业和业主等客户需求，在选择依据包干制或管理酬金制收取物业服务费时，考虑包括在管物业的种类及阶段、当地法规及市场条件以及个别物业的性质及要求（视具体情况而定），同时结合管理物业的估计成本、过往物业服务费率、预计盈利能力、竞争对手收取的费率以及物业的过往物业服务费等方面对潜在客户进行评估，决策是按包干制还是管理酬金制方式收取物业服务费。

（3）核心竞争力

幸福物业通过不断整合内外部资源，构建体系化、专业化、平台化、资源化的系统性能力，打造自身核心竞争力。

1）城市服务赛道的领先品牌，强大的全国业务布局能力

幸福物业是国内率先开展城市服务的物业百强企业，长期服务于中国城市化进程。幸福物业具有丰富的行业荣誉影响力，是中国物业管理协会理事单位、中国物业服务百强企业成长性TOP10、

中国物业服务企业“潜力独角兽称号”、中国物业（产业园区）企业联盟轮值主席单位、中国智慧城市服务领先企业。

2）专注科技企业服务，客户群体庞大

幸福物业已服务包括中国智谷高端制造产业园、苏家屯智能装备制造产业园、无锡传感设备产业园、双柳航天产业港等一大批高新科技企业园区，累计服务七十多个区域，累计服务入园企业千余家，为企业提供全场景、全生命周期服务，助力高新科技企业的升级发展。

3）完善的产品体系，可提供多维场景服务

幸福物业以独特的业务组合模式及二十余年城市服务经验，打造了高效、高复制力的管理与服务体系。公司持续探索更贴合政府、企业、居民需求的服务产品，并不断整合自身资源，实现在城市内资源共享的一体化服务体系。幸福物业在住宅、产业园、城市服务等多业态都有标准健全的管理体系，并依据管理经验形成可直接输出的品牌产品，拥有具有市场化竞争力的产品体系。

4）组织高效的管理团队

幸福物业拥有经验丰富的管理层团队、专业能力强劲的项目管理团队和市场拓展团队。2012年幸福物业启动“将才生”培养计划，通过系统化培养体系输出物业服务业务中高级管理者，已累计培养将才生800余人，打造了一支匹配公司高速发展的人才梯队。

5）卓越的市场拓展能力，公司规模持续稳健增长

幸福物业不断丰富拓展模式，已形成五大发展策略。公司通过“招商开道”、“运营+物业”、“城市合伙人”、“标杆项目引领”、“多模式合作”等策略，拓展区域现已覆盖16省、58县市。未来将重点深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区以及河南省、山东省、四川省等重点区域，并持续提升区域内城市服务市场份额。

6）服务智慧化、平台化、数据化，城市一体化服务水平不断提升

幸福物业建设集城市生产、城市运营、城市决策为一体的国内顶级智慧平台，以“1张可视化数据网络地图、1个云平台、1个指挥中心、N个智慧运用场景”覆盖城市全业态运维管理，建立可持续的“三维一体”城市服务生态体系。保障城市运维服务的同时，为城市服务提供可视化、数据化的监控信息，充分利用城市资源及空间，整合城市资源，降低城市管理成本。

7）构建智慧化信息平台，科技赋能助力经营管理水平提升

幸福物业紧随市场数字化发展趋势，自主开发综合智能管理系统（幸福e管家系统），将面向业主及业务伙伴的服务平台及与物业管理服务及智能办公有关的内部系统相结合，为客户提供一站式智能化解决方案，客户足不出户即能实现报事报修、缴费、管家服务等需求响应，并通过数字化技术无缝连接智慧园区生活，大幅提升了客户满意度及物业管理的工作管理效率和水平。

3、 不动产服务

公司基于二十余年都市圈房地产开发经验，持续探索不动产代建服务、不动产营销服务等地产开发产业链的衍生业务：

（1）不动产代建服务

不动产代建服务以幸福安基为依托开展业务。幸福安基以EPC+总承包为核心，聚焦一、二线城市，依托多年积累的房地产开发经验及资产盘活能力为政府、企业提供不动产代建全流程、全价值链服务，主要业务包括片区综合开发、商业代建、产业代建、纾困保交付、施工建设等不动产开发经营全流程服务。

现阶段幸福安基通过向委托方提供上述服务，根据项目情况向委托方收取派驻团队基本管理费、委托开发管理费、项目业绩奖励等项目代建服务费以及获取施工承包收益。

（2）不动产销售服务

不动产销售业务以幸福安家为依托开展业务。幸福安家主营都市圈不动产销售服务，依托线下销售体系和线上直播平台，为客户提供一手房代理、线上销售等不动产销售服务。

现阶段幸福安家通过向委托方提供上述服务，收取销售代理服务费。

（四）园区衍生业务

基于产业园区场景和产业发展能力，持续探索园区衍生业务，以投资合作方式开展科创园区运营、园区新能源、园区数字化等赛道。

1、 科创园区运营

科创园区运营业务主要代表为苏州火炬。苏州火炬为公司合营公司，致力于成为中国领先的科技园区智慧运营商，主营业务为文化创意和科技创新产业园区的定位、设计、改造、招商、运营管理，致力于打造完善生态产业链条，构建现代产业集群场所，塑造苏州火炬独有的新业态、新模式。为政府提供“闲置资产盘活打造产业集群化发展、科技创新活动、科技人才招引（含海外人才及高新科技企业）、科创飞地业务模式运营和产业化项目招商”；为企业提供“企业选址服务、创业辅导、政策申报咨询、投融资对接、科技人才匹配和技术成果对接”等全方位、全周期的产业服务。

（1）经营模式

苏州火炬基于中小型文化创意、科技创新企业的需求，利用自身园区设计和运营管理能力，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为园区内文创、科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。报告期内，苏州火炬主要采用“承租运营”和“受托运营”两种经营模式。

承租运营：苏州火炬承租具有商业价值提升空间的城市老旧物业、低效存量商用物业，对该物业整体重新进行市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以文化、创意、科技、知识经济等多种新型产业类企业为重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，从而提升该物业的商业价值。通过招商和后续运营、服务获得租金收入、物业管理收入、专业服务收入等。

受托运营：苏州火炬依托自身商用物业全价值链管理优势和品牌影响力，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，以获得相关业务收入，其中物业管理服务采取酬金制收费模式。

（2）核心竞争力

1）全流程、定制化园区运营规划。从初期的园区可行性分析、项目前期策划，到招商推广、租售代理，提供全流程顾问式服务，最终实现成功招商、稳健运营。

2）标准化、管家式创业服务。从基础的水电物业服务，到科技金融、政策申报、资源对接、人事商务等方面，苏州火炬构建了全方位的创业服务体系，为科创企业提供精准的管家式创业服务。

3）数字化、智慧化园区管理。苏州火炬依托多年智慧化园区管理探索，通过智慧化园区管理系统、园区互动、推客在线小程序，让管理者直观了解园区运营的数据指标，让创业者快速解决需求，高效办公。

4）区域性、链接式产业服务。秉持既要连接产业链、又要连接产业源头的初心，紧跟政府引领，推动市场主体和产业技术创新的充分结合，实现科创资源高效流通，帮助企业选址落户，帮助产业客户揽商引才、多元招商。

2、其他园区衍生业务

产业园区作为产业聚集的主要载体，是区域经济发展、产业调整升级的空间形式，发挥着聚集创新资源、培育新兴产业、发展新质生产力的重要作用。公司基于产业园区场景和产业发展能力，积极探索并投资园区新能源、园区数字化、低空经济等新赛道。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）聚焦产业，打造全流程产业发展能力

公司打造以产业招商为核心的全流程、全地域产业发展能力，覆盖产业招商、产业招租、载体运营等环节，以及京津冀、大湾区、长三角等重点区域。凭借“专业强、真招商”的丰富实践经验，以“产业优先”为核心策略，聚焦国家战略新兴产业，发展新质生产力，在区域发展上“建链、强链、补链、延链”，持续为区域打造高标产业园、导入优质产业链及先进产业集群、为区域发展注入活力，并提供智慧化、系统化、专业化的资产管理及服务。

（二）立足园区，充分挖掘园区应用场景

公司深耕产业园区建设、运营和服务二十余年，现已形成“城市有形象、产业有规模、人口有聚集”的发展格局，承载发展空间、土地资源、载体配套、人口规模、产业项目等众多优质资源。公司将持续为所在区域提供可持续发展的全流程综合解决方案，深度发掘产业园区多元丰富的应用场景，驱动园区实现创新引领、绿色发展，为园区迈向高质量发展进程提供有力支撑。

（三）精耕布局，扎根都市圈及核心区域

都市圈县域是以县城为载体的城镇化建设的主阵地，公司二十年来秉持高质量发展要求，专注打造产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美的产业新城，推动核心城市周边以县域为载体的新型城镇化建设，推动区域创新驱动和产业转型升级。致力于“服务实体企业、发展县域经济”。公司坚持核心都市圈聚焦战略，持续精耕京津冀、长三角、大湾区重点区域，以及郑州、武汉等重点城市。

（四）全面统筹战略转型，强化组织保障机制

为承接整体战略落地和促进业务发展，公司持续优化组织结构、强化干部队伍，全力支持全面转型战略落地；同时，严格业绩考核、创新分配机制，果敢任用“可信赖的年轻奋斗者”，借助股权激励等机制建设，充分激发团队积极性，实现共创共享。

五、报告期内主要经营情况

（一）报告期内公司经营情况概要

公司在推进债务重组落地的同时，持续推进生产经营活动的有序开展，通过分类管理、精准施策，持续强化产业发展能力，实现产业新城主营业务的平稳运行及模式优化，并积极探索园区衍生领域业务机会，全力落地“产业新城服务商”转型战略。报告期内公司经营情况详见本节“一、经营情况讨论与分析”相关内容。

报告期内，公司实现营业收入237.65亿元，较2023年同比下降33.81%；实现归属于上市公司股东的净利润-48.17亿元。报告期内，公司实现销售额102.76亿元，较2023年同比下降6.01%。

（二）公司业务板块具体进展回顾

1、开发业务

（1）产业新城开发

报告期内，公司坚持核心都市圈聚焦战略。持续精耕长三角（上海、南京、杭州、合肥）都市圈、京津冀都市圈、粤港澳都市圈三个高能核心都市圈，深耕郑州都市圈、武汉都市圈两个高潜核心都市圈以及其他潜力核心都市圈。

公司坚持产业新城业务不动摇，稳步提升产业新城操盘运营能力，兑价优质资源。通过对现有区域甄别筛选、分类实施管理，实现精细化操盘。对投资价值较高的区域，做强平台，提升投资效率，加速价值兑现，同时，结合政策导向和客户诉求，谋划模式优化，推动区域可持续发展；对于投资价值较低的区域，逐步退出，收回投资。对于纳入信托的区域，公司将通过受托独立运营的方式，尽职尽责，充分发挥资源整合与协调作用，全力推动区域的可持续发展与长期价值提升。

公司坚持以产业服务为核心，持续推动区域经济转型和高质量发展。各园区按照经济发展定位，结合自有资源和渠道，聚焦电子信息、高端装备、新能源、航空航天、新材料、生物医药、文化创意等10大产业，多措并举，精准对接企业和地方发展需求，高效推动优质企业落地。

报告期内，公司在各区域共新增签约包括陕西普利美材料科技有限公司、浙江炬烯科技有限公司、费赛恩流体技术（合肥）有限公司、陕西炎恒高科工贸有限公司、深圳市安元达电子有限公司等67家入园企业，新增签约投资额207.77亿元，各区域新增入园企业数量及新增签约投资额具体如下：

都市圈	区域	主导产业	新增入园企业个数	签约投资额（亿元）
合计		——	67	207.77
上海都市圈	嘉善	生命健康、智能网联汽车、高端装备制造	1	0.5
	南浔	电子信息、高端装备制造、新材料	8	23.9
	南湖	医疗器械、生物医药、高端装备制造	1	2.5
杭州都市圈	德清	高端装备制造、新材料、生物医药	3	11.65
南京都市圈	溧水	汽车及零部件、电子信息、高端装备制造、生命健康	5	53.15
合肥都市圈	舒城	光显显示、新能源汽车、高端装备制造	10	16.9
	来安	电子信息、高端装备制造、新能源	1	2
	肥东	高端装备制造、新型显示、集成电路	1	8
郑州都市圈	新郑	电子信息、高端装备制造、新能源	5	4.5
	武陟	高端装备制造、电子信息、都市食品	5	9.15
	新密	高端装备制造、电子信息、新材料	2	2.2
环京都市圈	香河	机器人、高端装备制造、数字科技	4	4.5
武汉都市圈	孝感	都市消费、高端装备制造、新材料	2	14.2
	问津	现代服务业、高端装备制造、大健康	1	2.5
西安都市圈	泾阳	电子信息、高端装备制造、都市食品	6	22.7
沈阳都市圈	苏家屯	汽车及零部件、高端装备制造、健康食品	8	11.66
长沙都市圈	株洲	都市消费、高端装备制造、电子信息	3	16.6
广州都市圈	斗门	高端装备制造、电子信息、新材料	1	1.16

公司国际区域包括印尼卡拉旺产业新城及唐格朗产业园。卡拉旺产业新城致力于成为印尼标杆产业园区，秉持“以产兴城、以城带产、产城融合”的系统化发展理念，定位印尼电动汽车中心，全力打造“一主一亮”产品体系，构建完整的以动力电池为核心的EV产业链生态。目前招商

工作持续有序开展，并不断取得重大突破。唐格朗产业园聚焦于医疗器械、消费电子、装备制造和现代服务业四大产业集群将进一步提升公共配套、商业体系以及生态环境等方面的建设。

（2）住宅开发

公司住宅存量业务排除万难，确保有序经营，多措并举筹集资金，保障项目开复工与交付。一是通过加快促进销售回款筹集资金、申请保交楼专项借款配套融资、处置存量资产回笼资金、出售资产借助政府平台融资回款、跨区域调配资源全力保障交付。二是强力沟通施工总包、分包、材料等资源单位，积极寻求项目属地政府有效支持保交付。

商业地产及相关业务主要在运营项目为哈尔滨松北项目及桂林乐满地项目。哈尔滨项目受外部环境等因素影响销售不及预期，3号地住宅部分于2023年1月份完成交楼，目前仍有部分房源以现房形式销售，4号地已暂停施工。

2、运营业务

（1）产业园运营

报告期内，在管产业园资产面积约191万平方米，产业园资产稳定经营，多项经营指标显著提升。

环京产业园资产方面，在管面积约79万平方米，2024年新增签约项目220个，招商签约合约面积约17万平方米；聚焦精细化运营管理，物业管理、能耗管理、资产运维更加精细高效。

外埠产业园资产方面，在管面积112万平方米，2024年新增招商签约项目34个，招商签约合同面积3.34万平方米。

（2）创新中心运营

报告期内，公司共运营创新中心3个，在管总面积约15万平方米。其中，华夏幸福固安创新中心出租率达83%；华夏幸福丰台创新中心写字楼出租率约为83%，超出丰台科技园平均出租率水平5个百分点，引入了民生银行、浦发银行、星巴克、喜茶、潇湘阁、聚点、京涮等金融及餐饮连锁品牌，打造了一个环境佳、配套全的商务配套街区。

3、服务业务

（1）产业发展服务

A、产业招商服务

幸福招商自研7级招商赛道，聚焦215个招商标准产品单元SPU精准招商，在报告期内为6个市场化合作委托区域（产业新城综合性开发协议委托区域外）共计引入10个产业项目，固定资产投资额为110.04亿元。新增签约项目具体情况如下：

序号	区域	主导产业	企业数量（个）	固定资产投资额（亿元）
合计		——	10	110.04
1	盱眙	智能制造装备、电子信息、新能源	1	37
2	罗江	先进材料、新能源、智能制造装备、电子	1	35

		信息		
3	高淳	新能源汽车、生命健康、智能制造装备、新型显示、新材料	2	31
4	睢宁	新一代信息技术、新材料、高端纺织服饰	3	4.9
5	门头沟	人工智能、数字视听、医疗器械	2	1.55
6	浦口	集成电路、高端交通装备、文旅健康	1	0.59

此外，幸福招商成功实现兑换能源模式闭环，并实现多模式的创新突破。报告期内，幸福招商光伏电站总签约容量666MW，其中实现整县开发480MW。幸福招商持续落地合伙人模式，目前已汇聚全球10,000余名合伙人，贡献项目签约总投资额23.5亿元。

B、产业招租服务

幸福蓝线以成为中国领先的产业园运营服务商为目标,聚焦产业园资产,开展全流程园区招商、运营、服务业务，凭借强大的招商实力、多维的运服能力、广阔的园区运营规模，以及优质的品牌口碑，不断取得新突破，2024年业务进展如下：

业务规模快速增长。幸福蓝线聚焦产业园载体的招商运营，以强大的地缘招商实力，实现产业园区出租率快速提升，以精细化运营能力保障资产回报长期稳定可持续增长。报告期内招商落地337个项目，同比提升116%，合同总签约面积31.7万平方米，同比提升126%。

市场化拓展成效显著。坚定执行战略区域房源全覆盖策略。京津冀由点成线11区县房源初步完成全覆盖，长三角试点南通崇川单点突破。幸福蓝线利用大数据“高科技”获取6,555个房源，实地摸排5,577个房源，凭借本地化的专职一线团队签约133个园区，签约总面积510万平方米，同比增长179%。

此外，幸福蓝线积极推进产业园信息化、数字化发展。2024年新拓展的133个园区，均布局了北京华夏幸福数字科技有限公司的云招商平台，依托华夏幸福招商大数据库，达成高效招商招租。

深圳伙伴持续深耕产业地产领域20余年，全国规模领先。

1） **产业经纪服务营收略有下降，其他各类业务均实现营收增长。**2024年营业收入9.75亿元。其中，产业经纪服务方面，交易规模436亿元，成交面积约5,366万平方米，同比增长6.7%，线下门店数累计257个，营业收入约8亿元；企业服务方面，累计服务企业数量达52万家，营业收入约0.17亿元，同比增长53%；园区运营服务方面，运营项目47个，自营面积48.17万平方米，出租率达95%，续约率达84%，营业收入约1.69亿元，同比增长14%。

2） **储备管理层，为探索新模式输送人才。**2024年公司着力培养储备人才，储备分部主管人数达425人，同比增长115%；为适应当前经济发展，逐步探索小分行模式，截至2024年12月小分行数累计达59个。

3） **着力龙头企业招商，保证业绩稳定。**为比亚迪汽车、菜鸟、京东、华为、中兴、海尔、康佳、创维等龙头企业实现选址服务，招商面积超2,745万平方米，同比增长8%，从而实现在经

济环境承压情况下保持稳定增长。新增华发集团、联东U谷、招商蛇口、特区建发、龙岗城投、华润等龙头企业委托租赁面积3.6亿平方米。

4） 获取专业资质认证，强化品牌影响力。连续获得国家高新技术企业、专精特新中小企业认证，取得国家级科技企业孵化器等多项企业荣誉，目前正在申报专精特新小巨人企业认证。

C、产业新城服务

报告期内，幸福产城新增签订正式合作协议20份。其中，区域平台类协议签约6份；载体运营协议签约2份，签约面积7万平方米；规划咨询协议签约10份；其他增值业务协议2份。

报告期内为合作委托区域引入7个产业项目，总投资额约20亿元，总投资额5亿元的高端光学显示面板项目签约落地石家庄市鹿泉区；总投资额5亿元成套环境治理装备研发制造基地项目总投签约落地简阳市；总投资额3亿元、年产300万套智能终端项目及总投资额1.5亿元显示模组及智能终端生产基地项目签约落地阳泉高新区；总投资额3亿元的佛吉亚汽车配套座椅项目签约落地河南坤达港东新能源汽车配件产业园。

幸福产城业务2024年具体进展情况如下：

a）区域平台类项目6个：

①郑州高新技术产业开发区产业发展综合服务。与郑州产城更新投资发展有限公司于2024年1月签署合作协议，为其提供包括项目引进合作、产业集群导入、产业规划及相关研究、招商业务培训、招商经贸活动等全方位产业发展服务。

②石家庄市鹿泉区产业发展综合服务。与石家庄市鹿泉区人民政府于2024年6月签署合作协议，为石家庄市鹿泉区人民政府提供企业招引落地、园区运营服务、招商推介活动筹办等全方位产业发展服务。

③安阳高新技术产业开发区产业发展综合服务。与安阳高新技术产业开发区管理委员会于2024年6月签署合作协议，为安阳高新区提供项目引进合作、产业集群导入、招商业务培训、招商经贸活动、数字招商服务、产业园区运营等全方位产业发展服务。

④简阳市空天产业功能区招商综合服务。与简阳市空天产业功能区管理委员会于2024年6月签订合作协议。将围绕航空航天、智能制造、新能源、新材料、数字经济等产业，为其提供招商引资服务。

⑤贵港市港南区产业发展综合服务。与贵港市港南区人民政府于2024年6月签订合作协议，为其提供包括产业研究服务、产业招商服务、产业导入服务、海外仓合作建设及相关服务等全方位产业发展服务。

⑥济宁市任城区片区综合开发运营服务。与济宁市任城区人民政府于2024年9月签订合作协议，为其提供包括辖区内产业功能或城市功能主导的片区综合开发运营服务。

b）载体运营类项目2个：

报告期内新增签订载体运营类协议2个，签约面积7万平方米；累计签订载体运营类协议15个，签约面积约269万平方米，合作范围涉及北京、广州、珠海、成都、郑州、扬州、江门、廊坊、新乡、新郑等13个城市。

c）报告期内新增签订规划咨询类协议10个。

d）其他增值业务项目2个，为阳泉开创蔚来项目提供物业增值服务，为天府产城数字化精准招商项目提供增值服务。

此外，幸福产城积极实践“以运营为导向”的OOD新模式，与中冶交通集团、中建八局等大型央企建立战略合作伙伴关系，共同为政府打造建运一体的高质量产业园区。

（2）物业服务

幸福物业高举城市服务大旗，坚定“中国领先的城市服务商”战略定位，城市服务业务累计覆盖15个省份，社区物业接管户数达到46万户，累计服务园区企业1,500余家。

1）关联业务体量收缩，市场独立性依旧稳固。2024年，幸福物业营业收入约15.02亿元（含幸福物业为公司合并报表范围内子公司提供服务产生的营业收入），净利润约1.17亿元。其中，第三方业务营业收入2.0亿元，占总营业收入比例约13%，与2023年占比基本持平，市场独立性呈稳定态势。

2)以战略定位为牵引,持续深耕城市服务赛道。2024年城市服务和产业园服务在管面积6,334万平方米，住宅服务在管面积5,991万平方米。城市服务总量营收（即城市服务与产业园服务营收合计）实现约3.34亿元，城市服务总量营收占比22%。

3）市场拓展持续发力，“招商+物业”拓展模式成效初显。2024年，幸福物业市场化拓展持续发力，全力实施无收并购的纯市场化拓展机制，成功签约86个项目，签约额达到10.8亿元，同比增长8%，其中城市服务签约项目67个，签约额9.3亿元，占比86%。报告期内，市场拓展进一步取得突破，通过招投标、品牌合作等多种方式签约贵州移动项目、雷州市政环卫项目、中国移动北京国际信息港项目等多个标杆项目，幸福物业的市场知名度和行业影响进一步扩大。

4）增值业务成绩显著，创新模式实现突破。报告期内，幸福物业增值业务致力于创新运营模式探索，推动增值服务多元化发展。从场地租赁、广告传媒、资产经营、美居装修、工程改造到线上商城、企业团购等多维度的服务，创新模式落地效果显著，持续拓宽客户渠道，提升用户购物体验。

（3）不动产服务

1）不动产代建服务

幸福安基全力打造“AMC+保交楼”、“EPC+总承包”两大核心产品，业务范围覆盖环北京、环南京、环武汉等核心都市圈。2024新增签约项目29个，签约合同额约为2.58亿元，并完成1个约72万平方米的纾困“保交楼”代建项目及多个精装、景观、外装等EPC+总承包项目的高品质交付，取得委托方及当地政府的高度评价。

2）不动产销售服务

幸福安家聚焦都市圈不动产销售服务业务，持续探索以直播电商业务和房屋优选平台为核心的创新业务模式，深耕廊坊市场，开拓北京市场。

a.建立直播电商账号矩阵。官方旗舰云门店聚焦北京区域，布局抖音/视频号/小红书3大主力平台，搭建旗舰云门店矩阵，建立0-1主播培养体系，孵化主播10名；形成短视频及直播标准SOP。大V账号孵化云门店6个，粉丝量超300W，和中建、建发、中海、万科多家品牌地产合作举办活动，其中“宇哥说京房”获得官方平台榜样大V称号，北京主播IP圈层影响力提升，廊坊大V账号位于廊坊抖音“创作者商业化潜力榜单”排名第一，廊坊年度“自媒体获客榜”排名第三，并荣获廊坊知名房企“最具影响力创作者”第一名。直播电商账号2024年共获取线索9,400条，签约额近2.50亿元。

b.研发房屋优选平台。系统开发方面，开发完成八大评测（日照、噪声、景观、价格、配套、户型、板块、产业）功能，上线运营北京首家新房评测优选平台，实现客户从线上看房到线下买房的业务闭环；内容运营方面：完成200个北京在售新房项目上线，并完成在售新房项目评测数据库的建立，初步搭建北京房地产供给端大数据模型。

4、园区衍生业务

（1）科创园区运营业务

苏州火炬在苏州、上海、南京、杭州等地布局科技产业园区，深耕长三角一体化区域，辐射大湾区和华中地区。作为行业领军企业，打造了11个国家级孵化器，荣获亚洲企业孵化协会（AABI）2021年度亚洲最佳孵化器奖、2024产业园轻资产运营企业卓越表现TOP10。报告期内，苏州火炬新增2个市级孵化器（庄严·博济科技园、炬翼智能产业园），业务稳健发展：

1）业务整体稳步推进：报告期内，在运营项目28个，覆盖城市10个，营业收入约3.32亿元，经营性回款3.68亿元。

2）招商运营保持基本平稳：报告期内，完成约17万平方米项目招商工作，在运营项目整体出租率为76%，其中20个成熟园区出租率达80%，出租率90%以上的园区共5个。续租方面，2024年在续租价格提升的前提下，续租率71%，项目运营保持总体平稳。

3）持续赋能科技企业：报告期内，2024年累计认定科技指标64个，企业互动举办281场。

4）新增长引擎加速发力：报告期内，O’Park园区智慧管理平台市场化拓展加速，智慧物联、企业发展培育、业财一体化、智慧数据分析等应用持续升级，国资类园区平台公司、大学科技园加速拓展，O’Park签约上线园区运营商42个，在服务园区132个，年度新上线园区62个,在服务客户地域范围辐射全国16个省/直辖市。申报业务新签合同110家，总计立项121个，码上业务（专为创业阶段、成长阶段的投资者及企业提供孵化服务、工商、财税、知识产权等各类专业企业服务）新增客户617家，到期客户缴费率为62%。

5、“幸福精选”和“幸福优选”平台经营情况

“幸福精选”平台包括公司所持的幸福物业、深圳伙伴、苏州火炬三家公司的股权。2024年，三家公司合计实现的营业收入约为28.09亿元（含幸福物业为公司合并报表范围内子公司提供服务产生的营业收入），净利润约1.09亿元。幸福物业新拓签约额10.8亿元，同比增长8%；深圳伙伴产业经纪服务交易规模436亿元，成交面积5,366万平方米；苏州火炬2024年新增2个市级孵化器（庄严·博济科技园、炬翼智能产业园），并荣获2024产业园轻资产运营企业卓越表现TOP10。

“幸福优选”平台包括公司所持的幸福产城、幸福安基、幸福安家、幸福蓝线、幸福慧智（北京）企业管理服务有限公司、幸福智算（北京）企业管理服务有限公司六家公司的股权。2024年业务定位更加清晰、市场规模快速增长，品牌价值持续提升。幸福产城签约产业项目7个,总投资额约20亿元；幸福蓝线招商落地337个项目，同比增长116%，合同总签约面积达31.7万平方米，同比增长126%，初步完成京津冀由点成线11区县房源全覆盖，长三角试点南通崇川单点突破；幸福安基新增签约项目29个，签约合同额2.58亿元；幸福安家完成北京首家新房评测优选平台上线运营，实现线上看房到线下买房的业务闭环，签约额约2.50亿元。

截至报告披露日，公司金融债务和经营债务合计实施以股抵债金额约231.74亿元。后续公司将继续强化“幸福精选”和“幸福优选”的业务经营、资本运作等相关工作，持续提升和兑现市场价值，全力保障转股债权人的利益。

6、房地产行业经营性信息分析

(1) 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积（平方米）	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积（平方米）	合作开发项目的权益占比（%）
1	固安区域	443,256.64	857,084.99	1,010,101.41	是	54,459.02	29.00
						120,439.12	52.00
2	霸州区域	846,383.00	415,746.55	1,475,608.80		-	
3	永清区域	166,633.37	-	322,995.29	是	115,276.12	90.00
4	文安区域	26,654.36	79,205.07	53,308.72		-	
5	涿州区域	210,462.70	-	420,925.40		-	
6	大厂区域	87,585.61	-	189,114.33	是	4,814.79	18.07
7	香河区域	251,618.42	11,333.34	613,241.86		-	
8	广阳区域	28,292.20	-	56,584.40		-	

9	临空经济区	100,011.30	-	220,024.86		-	
10	北戴河新区区域	317,400.60	-	248,844.55		-	
11	昌黎区域	-	21,947.01	-		-	
12	怀来区域	168,635.32	158,340.00	270,197.88		-	
13	来安区域	-	200,318.03	-		-	
14	和县区域	7,700.10	-	15,400.20	是	7,700.10	50.00
15	江宁区域	-	124,703.84	-		-	
16	博望区域	-	40,360.20	-		-	
17	溧水区域	-	175,066.67	-		-	
18	嘉善区域	-	173,047.91	-		-	
19	德清区域	-	81,753.57	-		-	
20	萧山河上	-	25,333.33	-		-	
21	舒城区域	-	716,746.00	-		-	
22	长丰区域	-	255,777.00	-		-	
23	武陟区域	-	264,052.00	-		-	
24	新郑区域	-	267,417.76	-		-	
25	新密区域	-	122,666.67	-		-	
26	长葛区域	-	204,462.00	-		-	
27	获嘉区域	-	14,045.33	-		-	
28	新洲双柳	78,105.08	104,052.00	280,201.41	是	78,105.08	50.00
29	新洲问津	-	40,325.00	-		-	
30	嘉鱼区域	14,000.00	475,666.71	63,118.00		-	
31	团风区域	-	151,796.21	-		-	
32	孝感区域	-	188,333.04	-		-	
33	黄陂区域	-	151,059.42	-		-	
34	中山区域	-	174,093.14	-		-	
35	珠海斗门	-	97,321.00	-		-	
36	文登项目部	358,480.00	-	466,876.00		-	
37	邯郸区域	155,131.10	-	294,749.09	是	155,131.10	30.00
38	雨湖区域	17,246.00	145,188.00	71,745.02		-	
39	苏家屯区域	-	322,058.00	-		-	
40	泾阳区域	-	137,300.00	-		-	
41	哈尔滨松北	338,914.00	-	620,968.00	是	338,914.00	51.00
42	桂林兴安	559,317.00	-	541,650.00	是	559,317.00	90.43
/	**合计**	**4,175,826.80**	**6,196,599.79**	**7,235,655.22**	—	**1,434,156.33**	

(2) 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	霸州	霸州孔雀城·兰园、霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、霸州孔雀城·桂园、霸州孔雀城·荷园、霸州孔雀城·玺园、霸州孔雀城·喜园、霸州孔雀城·福园、霸州孔雀城·沁园\配套公寓\润园\冠军园、霸州温泉孔雀城等项目	住宅及配套	竣工项目	910,310.90	1,218,661.34	1,368,367.99	-	1,368,367.99	989,717.80	-
2	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（一期/二期）	住宅及配套	竣工项目	219,900.94	240,572.00	315,978.00	-	315,978.00	181,864.00	-
3	北戴河新区	北戴河新区健康城滨海康养小镇（一期）	独立商业	竣工项目	201,473.13	100,132.00	117,569.00	-	117,569.00	108,169.00	-
4	大厂	潮白馨居1-2期及潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	153,775.11	330,209.83	421,148.25	62,171.00	358,977.25	293,499.85	39.53
5	大厂	潮白河孔雀英国宫（含18期）、4-6期、孔雀庄园及大厂潮白166亩项目	住宅及配套	在建项目	477,190.56	824,715.11	1,064,933.19	289,643.12	775,290.07	771,834.77	-
6	大厂	孔雀城3-11期/17期\湖韵澜湾等项目	住宅及配套	竣工项目	1,661,579.78	2,729,776.72	3,185,576.89	-	3,185,576.89	1,811,039.29	-
7	大厂	潮白河孔雀城雅欣、雅玥、雅春、雅韵及逸翠园、雅玥园、雅春园、晨曦园等住宅小区及大厂辛杜85亩、河西营、田各庄等项目	住宅及配套	在建项目	825,017.43	1,753,038.05	2,407,913.41	402,292.44	2,005,620.97	2,060,593.87	35,544.02

8	大厂	潮白河孔雀城1.3期/紫宸园住宅/英宫12/13期	住宅及配套	竣工项目	99,167.21	192,274.64	248,071.55	-	248,071.55	183,926.33	-
9	大厂	福疆	住宅及配套	在建项目	37,122.05	86,812.95	120,526.00	113,651.07	-	135,242.00	-
10	大厂	潮白家园4、5期，潮白河孔雀英国宫（含大卫城项目）及人民大学大厂社区一期项目	住宅及配套	竣工项目	508,805.52	1,250,374.89	1,363,587.51	-	1,363,587.51	692,268.99	-
11	固安	孔雀英国宫（1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2期+幸福广场）、孔雀海、孔雀城8.2期项目	住宅及配套	竣工项目	1,042,506.86	2,070,550.24	2,474,959.35	-	2,474,959.35	986,131.29	-
12	固安	剑桥郡1-13期（含人才家园）、大卫城1-6期、孔雀城1-5期、孔雀城6.1.1+6.1.2、孔雀城6.2.1+6.2.2、文创园1、2期项目、万利丰项目及东庄住宅项目	住宅及配套	在建项目	4,122,902.77	6,710,906.03	8,290,044.24	42,362.83	8,153,589.21	4,372,269.71	-
13	固安	英国宫2.6/2.7/2.8期、固安柏村一期、气象局、东/西庄、柏村、东徐、光荣院小区、刘家园、砂砖厂、大卫城、部分剑桥郡等项目	住宅及配套	在建项目	1,441,189.90	2,628,978.78	2,946,507.05	624,222.31	825,933.20	2,697,464.50	77,706.43
14	固安	大湖1.1/1.3/1.4期、孔雀新城泰景园及福星家园（怡园）等项目	住宅及配套	在建项目	406,029.82	598,681.16	842,932.95	197,457.29	474,547.20	898,440.89	5,813.08
15	固安	金海悦城\及悦城广场1期项目	住宅及配套	竣工项目	128,774.68	218,776.50	287,552.38	-	251,357.29	339,409.95	-
16	固安	晨辉福邸	住宅及配套	竣工项目	53,605.71	107,212.00	111,676.86	-	107,193.54	112,850.00	-
17	邯郸	梦湖花境、澜庭	住宅及配套	竣工项目	104,724.10	213,378.34	303,729.88	-	303,729.88	200,014.29	-
18	怀来	八达岭英国宫2.1期、2.5期	住宅及配套	竣工项目	95,160.66	198,602.07	203,382.41	-	203,382.41	109,247.52	-
19	怀来	八达岭英国宫2.6期\3.1期\5期项目	住宅及配套	在建项目	648,210.24	932,065.42	1,238,266.59	747,349.95	472,420.85	497,813.42	-
20	怀来	哈工大研究院孵化中心项目	住宅及配套	竣工项目	74,544.00	149,075.02	190,419.09	-	190,419.09	93,723.81	-
21	怀来	八达岭孔雀城2/3/4/5/6期、软件园配套公寓50亩项目、	住宅及配套	在建项目	1,042,682.67	1,034,715.60	1,175,484.91	285,673.35	889,811.56	697,227.48	4,072.56

		八达岭孔雀城小镇中心、八达岭五彩天街项目									
22	廊坊	公园海1.1-1.8期、2.1期、华夏铂宫、昌悦、高尔夫、创领、孔雀城公馆及小镇中心项目	住宅及配套	在建项目	1,367,070.77	2,892,148.75	3,653,487.53	61,662.13	3,582,196.48	2,514,007.43	101.92
23	廊坊	大学里、欣园安置项目	住宅及配套	竣工项目	465,077.20	1,041,226.00	1,390,279.94	-	1,390,279.94	686,766.00	-
24	廊坊	广阳区安置、北旺村安置房等项目	住宅及配套	拟开工项目	988,783.76	2,037,053.44	2,921,844.81	-	-	927,656.28	-
25	廊坊	廊和坊-峰尚项目	住宅及配套	竣工项目	15,788.30	75,156.00	78,616.00	-	78,616.00	149,545.24	-
26	廊坊	廊坊孔雀城英国宫1期、幸福城朗园、雅园等项目	住宅及配套	竣工项目	394,659.03	872,187.85	1,103,300.52	-	1,103,300.52	544,955.58	-
27	牛驼	牛驼温泉孔雀城3期、6.5/6.6/7.2/7.3期项目	住宅及配套	竣工项目	373,630.83	318,585.13	361,282.61	-	361,282.61	262,853.51	-
28	牛驼	牛驼温泉孔雀城7.1/7.4期项目	住宅及配套	竣工项目	119,963.42	124,820.46	144,241.43	-	144,241.43	95,086.75	-
29	牛驼	固安区域一分公司2017年天赐48亩\2018年牛驼项目	住宅及配套	竣工项目	55,817.38	113,865.00	164,357.34	-	158,256.68	87,895.57	-
30	任丘	任丘石油孔雀城项目	住宅及配套	竣工项目	282,481.00	564,962.00	682,986.30	-	682,986.30	298,756.88	-
31	任丘	任丘白洋淀孔雀城1期项目	住宅及配套	在建项目	182,561.00	139,506.36	157,016.85	73,487.40	-	118,182.00	-
32	任丘	长洋村90亩项目	住宅及配套	竣工项目	60,000.00	120,000.00	172,629.74	-	172,629.74	108,412.72	-
33	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	竣工项目	97,125.32	194,250.64	241,037.29	-	241,037.29	183,018.93	-
34	香河	大运河孔雀城六期/7.1/7.2/7.3期/8.1期项目、大运河孔雀城一期大公馆、新建大运河5期项目等	住宅及配套	竣工项目	781,864.80	1,521,886.14	1,720,762.86	-	1,720,762.86	1,225,926.14	-
35	香河	大运河孔雀城一到四期（含新建大运河孔雀城一城南1.1期及1.2期等）及英国宫4.1/4.2期项目	住宅及配套	竣工项目	547,356.37	699,476.99	775,049.04	-	775,049.04	411,077.47	-
36	香河	大运河孔雀城英国宫1期/五期建设项目	住宅及配套	竣工项目	198,668.45	397,798.86	483,403.27	-	483,403.27	381,306.10	-
37	香河	大运河孔雀城7.6期项目	住宅及配套	在建项目	164,958.61	338,074.51	454,619.62	42,840.74	411,778.88	451,999.31	-
38	香河	机器产业园公寓及经纬83亩等项目	住宅及配套	在建项目	89,143.00	423,633.31	526,471.11	462,884.61	42,304.77	450,722.73	20,681.68
39	永清	永清孔雀城七区一期、二期、	住宅及配套	竣工项目	198,254.50	371,391.74	501,992.75	-	501,992.75	351,634.55	-

		璟园（含璟园一期二期三期）、锦园、逸园等项目									
40	永清	永清幸福汇广场东区项目及汤林御府等	住宅及配套	竣工项目	300,347.92	524,078.95	671,149.51	-	671,149.51	527,928.23	-
41	永清	汤林玉苑（四区、五区、六区）项目	住宅及配套	在建项目	140,508.83	280,870.47	399,445.19	150,051.60	232,738.84	301,155.84	48,331.91
42	涿州	桃源新都孔雀城项目	住宅及配套	竣工项目	402,669.80	805,333.00	1,042,851.50	-	1,042,851.50	578,718.95	-
43	涿州	永济新城项目	住宅及配套	在建项目	118,289.62	338,102.93	429,781.78	186,717.76	213,063.52	385,993.00	2,864.09
44	来安	来安孔雀城一、二、三期及来安3区5期57亩、3区6期70亩项目	住宅及配套	在建项目	322,587.60	544,096.48	728,762.12	153,219.09	575,543.03	438,041.87	0.53
45	来安	来安景华35亩、5区3期67亩珑悦印象项目	住宅及配套	竣工项目	68,457.20	127,670.49	169,835.91	-	169,835.91	140,428.34	-
46	来安	来安5期88亩\水口98亩项目	住宅及配套	在建项目	124,575.33	249,515.01	308,302.45	78,524.33	229,778.12	146,228.42	-
47	来安	香樟佳苑100亩	住宅及配套	竣工项目	66,654.30	166,635.75	206,453.35	-	206,453.35	96,070.60	-
48	来安	来安3区7期104亩	住宅及配套	竣工项目	69,221.40	173,897.70	209,262.90	-	209,262.90	92,617.27	-
49	来安	来安5区2期112亩珑玺印象	住宅及配套	竣工项目	74,959.00	149,910.72	209,470.20	-	209,470.20	180,997.27	-
50	来安	3区2期27亩项目	独立商业	在建项目	17,990.20	35,925.99	54,001.81	54,001.81	-	26,898.21	0.30
51	和县	和县孔雀城一期	住宅及配套	竣工项目	97,339.90	193,644.31	256,607.73	-	256,607.73	131,806.83	-
52	和县	和县孔雀城二期	住宅及配套	在建项目	131,612.70	256,486.75	358,094.89	232,613.44	125,481.45	193,632.83	-
53	溧水	溧水区NO.2016G35/36地块项目	住宅及配套	竣工项目	78,629.90	151,322.30	208,718.30	-	208,718.30	190,473.95	-
54	溧水	溧水会展小镇	住宅及配套	竣工项目	173,729.31	368,953.99	501,638.36	-	496,982.16	385,145.11	-
55	镇江	镇江孔雀城英国宫	住宅及配套	在建项目	162,633.40	371,599.43	446,269.00	73,743.97	372,525.03	258,490.67	-
56	高淳	浅水湾馥园及湖畔澜庭项目	住宅及配套	竣工项目	143,223.93	186,160.08	276,523.93	-	276,211.55	250,870.42	-
57	嘉善	嘉善孔雀城项目	住宅及配套	竣工项目	804,249.80	1,663,031.41	2,039,232.15	-	2,039,124.50	1,603,757.99	-
58	嘉善	新西塘孔雀城、亭南苑项目	住宅及配套	竣工项目	123,887.90	247,506.34	321,277.55	-	321,207.69	358,818.79	-
59	嘉善	翰峰云邸\翰宸雅苑、亭溪苑、翰景悦府项目	住宅及配套	竣工项目	169,810.70	369,062.20	485,725.51	-	485,905.35	542,302.32	316.46
60	南浔	新南浔孔雀城1期161亩项目	住宅及配套	竣工项目	107,587.00	215,088.12	297,556.77	-	297,556.77	149,748.05	-
61	南浔	南浔新区单元CD-03-03-07B地块（水韵悦府）项目	住宅及配套	竣工项目	80,628.00	145,235.25	198,252.29	-	193,326.31	143,680.77	-
62	南浔	南浔域外孔雀城3.1期（139	住宅及配套	竣工项目	93,149.00	206,508.00	274,385.00	-	274,950.04	204,124.99	-

		亩）									
63	德清	德清雅颂府\澜悦府、德清78亩等	住宅及配套	竣工项目	163,944.00	273,627.67	389,884.73	-	389,822.38	259,232.45	-
64	武陟	武陟孔雀城1.1期\1.2期\1.3期	住宅及配套	竣工项目	275,627.96	469,114.89	531,324.70	-	531,324.70	234,779.80	-
65	武陟	武陟孔雀城2.1期\2.2期等项目	住宅及配套	在建项目	140,466.52	182,419.78	214,151.16	55,850.40	158,300.76	121,874.66	3,193.35
66	长葛	长葛孔雀城1.1期等项目	住宅及配套	在建项目	96,559.32	144,840.00	170,590.56	28,056.32	142,534.24	83,682.16	-
67	新郑	新郑孔雀城A区\B区\C区	住宅及配套	竣工项目	175,541.98	438,383.58	589,733.95	-	589,733.95	368,289.60	-
68	舒城	舒城孔雀城1.1/1.2/2.1/2.2/3.1/3.4期	住宅及配套	竣工项目	395,193.10	703,176.56	902,402.84	-	902,402.84	465,066.89	-
69	舒城	杭埠孔雀城.云湖逸境一期\二期、云湖大境四期	住宅及配套	竣工项目	197,702.00	339,855.35	415,091.32	-	415,091.32	213,923.13	-
70	长丰	观溪苑（一期）项目	住宅及配套	竣工项目	68,829.00	91,171.07	115,945.52	-	115,945.52	64,826.61	-
71	武汉	江澜赋一期（一）/（二）	住宅及配套	竣工项目	84,608.89	84,967.32	98,411.64	-	95,930.17	49,462.62	-
72	武汉	江澜赋四期（一）	住宅及配套	竣工项目	41,011.00	27,151.32	27,151.32	-	27,151.32	17,251.58	-
73	武汉	问津兰亭	住宅及配套	竣工项目	89,166.70	249,665.11	308,925.71	-	308,925.71	167,368.00	-
74	武汉	长江东岸孔雀城	住宅及配套	在建项目	50,578.33	51,368.14	54,996.97	1,362.34	53,580.97	26,862.69	-
75	武汉	孔雀城航天府■苑项目（居住用地）	住宅及配套	竣工项目	130,492.49	326,231.54	419,516.04	-	419,516.04	211,379.40	-
76	武汉	双柳一期合作项目	住宅及配套	竣工项目	75,151.79	172,848.97	220,395.97	-	220,395.97	130,400.00	-
77	武汉	江澜赋五期（一）项目	住宅及配套	竣工项目	87,426.82	40,335.82	40,335.82	-	40,334.33	33,436.68	-
78	武汉	中粮孔雀城■问津二期、孔雀城■问津三期、问津孔雀城3.4期项目	住宅及配套	竣工项目	142,909.88	372,299.00	472,177.52	-	472,177.52	266,377.77	0.25
79	江门	江门孔雀城一期	住宅及配套	在建项目	69,005.46	172,570.00	221,415.90	46,531.48	174,414.32	203,677.10	582.34
80	蒲江	蒲江孔雀城1期等	住宅及配套	在建项目	100,233.57	155,633.81	200,051.97	138,312.52	61,739.45	112,788.17	1,759.95
81	沈阳	苏家屯孔雀城1-4期、沈阳孔雀城公馆一期、剑桥郡6期106亩等项目	住宅及配套	竣工项目	839,906.49	1,141,460.14	1,253,255.95	-	1,253,255.95	664,110.80	-
82	沈阳	苏家屯英国宫一期、学园里1期213亩项目	住宅及配套	竣工项目	351,054.39	434,102.05	512,218.07	-	512,218.07	248,549.00	-
83	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	竣工项目	73,012.22	80,313.44	89,261.77	-	89,261.77	44,127.00	-
84	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	竣工项目	77,684.78	85,340.96	94,182.29	-	94,182.29	47,131.00	-
85	国际	文景园等项目	住宅及配套	在建项目	1,558,888.13	1,045,260.88	1,045,260.88	36,406.89	801,490.45	689,825.33	12,470.59

86	霸州	温泉新都孔雀城·瑾园、温泉新都孔雀城·榕园、温泉新都孔雀城·宜园、温泉新都孔雀城·柏园	住宅及配套	竣工项目	317,766.00	576,094.79	786,971.67	-	786,971.67	592,525.86	-
87	固安	孔雀城6.3期	住宅及配套	竣工项目	49,110.80	75,367.63	98,471.00	-	98,471.00	62,014.00	-
88	固安	7-8期（孔雀城7.1期、孔雀城7.3期、孔雀城7.4期、孔雀城7.5期、孔雀城8.1期）等	住宅及配套	竣工项目	471,807.00	537,158.99	762,008.97	-	762,008.97	382,671.00	-
89	天津	凤河孔雀城一期、二期	住宅及配套	竣工项目	291,170.00	465,264.90	465,264.90	-	465,264.90	241,867.00	-
90	无锡	无锡孔雀城1/2期等项目	住宅及配套	竣工项目	143,031.00	382,144.00	481,801.00	-	481,801.00	376,134.21	-
91	涿鹿	涿鹿孔雀城	住宅及配套	竣工项目	34,746.90	51,861.97	64,878.88	-	64,878.88	38,929.13	-
92	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（三期）	住宅及配套	在建项目	132,625.96	145,212.00	172,657.00	55,791.33	116,865.67	123,073.89	-
93	昌黎	昌黎孔雀城A区、B区项目	住宅及配套	在建项目	84,390.45	126,079.00	144,365.00	13,583.09	130,781.91	74,136.89	-
94	廊坊	北尖塔地块四、东尖塔21号地及南甸项目	住宅及配套	竣工项目	149,857.35	367,940.86	442,600.31	-	399,124.82	374,854.31	-
95	霸州	霸州市书香苑小区二期项目	住宅及配套	竣工项目	66,055.00	174,385.75	219,817.86	-	219,817.86	178,010.39	-
96	霸州	温泉新都孔雀城·溪涧林语、柏园一期南侧地块（柏园二期）项目	住宅及配套	在建项目	85,292.00	166,381.01	220,587.81	154,392.94	62,534.57	132,304.99	21,701.03
97	长丰	观溪苑（二期）项目	住宅及配套	竣工项目	46,176.00	72,310.46	90,798.50	-	90,798.50	49,006.53	-
98	武汉	孝感孔雀城1.0期项目	住宅及配套	在建项目	90,117.91	159,490.07	159,490.07	114,753.75	44,736.32	83,425.99	718.48
99	武汉	江夏合作项目	住宅及配套	在建项目	192,590.00	415,532.00	614,924.00	392,047.77	-	276,167.00	74.98
100	新郑	郭店孔雀城1.0期	住宅及配套	在建项目	119,048.30	236,888.81	305,874.90	78,765.53	227,109.37	179,716.06	19,461.02
101	泾阳	泾阳孔雀城1.0期	住宅及配套	在建项目	40,290.43	112,813.20	139,770.25	53,055.51	86,714.74	62,442.33	4,120.76
102	嘉善	新浦西孔雀城	住宅及配套	竣工项目	39,074.60	70,299.68	95,372.53	-	95,420.53	116,972.04	-
103	固安	丁百户、辛营、挠耳营、北孝城村安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	248,077.24	589,226.52	589,226.52	-	-	841,414.23	-
104	廊坊	综保区（兴隆场）、噪声区安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	124,079.32	209,373.23	329,255.00	-	-	395,106.00	-
105	邯郸\文安	御宾府、文安孔雀城64亩项目	住宅及配套	在建项目	61,140.23	122,577.26	158,705.11	152,743.16	-	102,276.97	300.00
106	舒城	舒城孔雀城3.8期	住宅及配套	竣工项目	44,704.00	82,104.59	101,112.03	-	101,112.03	51,566.76	1,353.07
107	舒城	舒城孔雀城3.9期	住宅及配套	竣工项目	51,654.49	85,425.11	104,240.54	-	104,240.54	54,031.79	8,509.02

108	环南京开发区	南京开发区孔雀城1.0/1.1期	住宅及配套	在建项目	88,070.95	194,457.31	263,058.41	173,533.42	81,708.34	318,373.88	-
109	武汉	团风孔雀城2.0期	住宅及配套	竣工项目	29,682.34	74,196.90	83,563.31	-	74,445.08	29,660.24	-
110	涿州	涿州码头95亩	住宅及配套	在建项目	63,475.27	126,940.00	183,208.50	183,208.50	-	206,942.00	-
111	江宁	江宁孔雀城1.0期项目	住宅及配套	在建项目	44,629.23	89,257.22	123,691.52	13,995.38	109,696.14	160,933.12	-
112	溧水	溧水孔雀城1.1期项目	住宅及配套	竣工项目	58,744.82	88,113.18	127,519.57	-	127,519.57	116,338.36	-
113	永清	永清孔雀城雅园、畅园（含畅园一期二期）	住宅及配套	竣工项目	54,069.51	108,064.97	147,910.20	-	147,910.20	77,799.77	-
114	肥东	肥东孔雀城1.0期	住宅及配套	在建项目	46,476.00	92,952.00	125,124.00	9,070.60	90,301.06	104,853.30	-
115	大厂	大厂窄坡117亩、孔雀城7.3期16亩	住宅及配套	在建项目	89,278.06	178,555.01	239,814.19	117,991.07	121,823.12	239,595.90	-
116	牛驼	固安分公司牛驼7.4.2期26亩项目	住宅及配套	竣工项目	17,039.87	16,760.00	30,710.01	-	30,710.01	16,249.00	-
117	长丰	长丰孔雀城1.2期项目	住宅及配套	在建项目	31,799.68	57,239.42	78,991.02	41,297.12	33,448.16	40,613.22	4,360.32
118	长丰	长丰孔雀城1.3期项目	住宅及配套	竣工项目	43,643.21	80,749.12	106,905.68	-	106,905.68	55,377.43	-
119	新郑	新郑孔雀城2.0期35亩	住宅及配套	在建项目	24,256.55	57,962.80	76,692.76	31,321.03	45,371.73	47,558.06	5,028.86
120	霸州	温泉新都孔雀城·瑾园Ⅱ期	住宅及配套	竣工项目	48,922.00	73,378.00	104,588.58	-	104,588.58	66,861.45	-
121	德清	德清孔雀城3.1期58亩	住宅及配套	竣工项目	38,725.00	65,809.99	100,805.50	-	100,805.50	84,648.67	-
122	固安	固安东徐北170亩项目	住宅及配套	在建项目	113,263.90	226,527.63	297,492.77	249,185.89	29,703.54	280,463.22	14,497.01
123	固安	管庄、西玉等项目	住宅及配套	在建项目	203,582.94	390,331.62	472,891.62	46,408.57	426,483.05	191,331.17	-
124	哈尔滨	哈尔滨金融科技城一期	住宅及配套	在建项目	168,306.75	258,859.77	368,745.37	71,350.06	297,395.31	239,162.30	372.19
125	南浔	南浔孔雀城3.3期55亩/3.4期89亩	住宅及配套	竣工项目	96,253.00	193,407.18	273,335.06	-	191,952.95	194,101.01	3,799.86
126	牛驼	固安分公司牛驼7.5期253亩项目	住宅及配套	在建项目	168,432.69	252,649.00	354,564.00	68,800.46	27,650.59	224,502.74	19,299.33
127	上海	上海惠南109亩	住宅及配套	在建项目	72,884.00	98,000.00	144,421.53	144,421.53	-	278,154.70	-
128	舒城	舒城孔雀城3.2期	住宅及配套	竣工项目	52,088.00	106,574.84	132,040.50	-	132,040.50	65,492.76	-
129	武汉	双柳孔雀城3.1期	住宅及配套	在建项目	93,987.43	234,968.00	307,836.62	307,836.62	-	150,186.29	1,119.77
130	武汉	双柳孔雀城3.2期	住宅及配套	在建项目	118,666.66	108,610.36	138,468.09	138,468.09	-	200,233.44	119.44
131	新郑	孟庄孔雀城1．0期96亩	住宅及配套	在建项目	64,284.61	129,354.17	167,041.47	167,041.47	-	114,037.74	3,227.72
132	舒城	舒城孔雀城4.0期	住宅及配套	在建项目	116,192.17	259,804.68	320,437.66	288,418.41	32,019.25	159,130.70	58,863.34
133	嘉善	新西塘孔雀城罗星1期70亩、罗星2期74亩项目	住宅及配套	竣工项目	96,044.10	200,730.20	257,434.46	-	252,285.40	222,384.24	-
合计					34,721,219.06	59,676,490.14	74,267,773.56	7,708,571.49	59,818,392.21	48,208,537.19	380,405.19

(3) 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	霸州	霸州孔雀城·兰园、霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、霸州孔雀城·桂园、霸州孔雀城·荷园、霸州孔雀城·玺园、霸州孔雀城·喜园、霸州孔雀城·福园、霸州孔雀城·沁园\配套公寓\润园\冠军园、霸州温泉孔雀城等项目	住宅及配套	39,819.53	6,345.04	115,578.97	73,993.84	34,582.52
2	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（一期/二期）	住宅及配套	671.11	108.25	-	52.60	19,236.23
3	北戴河新区	北戴河新区健康城滨海康养小镇（一期）	独立商业	3,033.08	1,518.31	1,691.17	1,537.70	48.82
4	大厂	潮白馨居1-2期及潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	住宅及配套	3,862.76	308.36	1,072.93	1,403.18	31,667.68
5	大厂	潮白河孔雀英国宫（含18期）、4-6期、孔雀庄园及大厂潮白166亩项目	住宅及配套	52,026.41	1,711.64	22,516.77	34,099.64	17,292.82
6	大厂	孔雀城3-11期/17期\湖韵澜湾等项目	住宅及配套	8,815.06	2,138.15	327.47	2,821.30	44,384.05
7	大厂	潮白河孔雀城雅欣、雅玥、雅春、雅韵及逸翠园、雅玥园、雅春园、晨曦园等住宅小区及大厂辛杜85亩、河西营、田各庄等项目	住宅及配套	6,746.65	29,513.13	592.22	2,613.69	260,053.53
8	大厂	潮白河孔雀城1.3期/紫宸园住宅/英宫12/13期	住宅及配套	9,065.28	275.38	854.28	1,665.15	14,524.75
9	大厂	潮白家园4、5期，潮白河孔雀英国宫（含大卫城项目）及人民大学大厂社区一期项目	住宅及配套	418.43	526.44	-	160.46	58,567.50

10	固安	孔雀英国宫（1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2期+幸福广场）、孔雀海、孔雀城8.2期项目	住宅及配套	453.48	5,030.84	-	-	53,276.56
11	固安	剑桥郡1-13期（含人才家园）、大卫城1-6期、孔雀城1-5期、孔雀城6.1.1+6.1.2、孔雀城6.2.1+6.2.2、文创园1、2期项目、万利丰项目及东庄住宅项目	住宅及配套	155,122.35	8,574.33	10,092.92	14,357.69	153,339.80
12	固安	英国宫2.6/2.7/2.8期、固安柏村一期、气象局、东/西庄、柏村、东徐、光荣院小区、刘家园、砂砖厂、大卫城、部分剑桥郡等项目	住宅及配套	93,162.42	9,944.98	98,536.00	128,937.86	42,482.49
13	固安	大湖1.1/1.3/1.4期、孔雀新城泰景园及福星家园（怡园）等项目	住宅及配套	153,211.16	9,147.28	24,109.06	53,759.35	113,071.72
14	固安	金海悦城\及悦城广场1期项目	住宅及配套	19,004.85	375.90	-	-	4,366.77
15	固安	晨辉福邸	住宅及配套	10,548.49	-	-	-	2,009.04
16	邯郸	梦湖花境、澜庭	住宅及配套	55.62	364.96	-	-	12,867.74
17	怀来	八达岭英国宫2.1期、2.5期	住宅及配套	7,932.18	-	-	-	1,193.76
18	怀来	八达岭英国宫2.6期\3.1期\5期项目	住宅及配套	74,003.31	3,497.65	76,317.93	121,399.40	53,040.36
19	怀来	哈工大研究院孵化中心项目	住宅及配套	9,371.76	645.10	-	-	6,209.50
20	怀来	八达岭孔雀城2/3/4/5/6期、软件园配套公寓50亩项目、八达岭孔雀城小镇中心、八达岭五彩天街项目	住宅及配套	111,482.12	3,976.49	-144.59	-462.05	135,820.38
21	廊坊	公园海1.1-1.8期、2.1期、华夏铂宫、昌悦、高尔夫、创领、孔雀城公馆及小镇中心项目	住宅及配套	249,012.23	9,404.13	3,411.60	17,029.50	201,909.99
22	廊坊	大学里、欣园安置项目	住宅及配套	17,861.71	3,471.00	-	-	25,125.40
23	廊坊	廊和坊-峰尚项目	住宅及配套	7,339.96	961.05	-39.20	-37.74	2,846.88
24	廊坊	廊坊孔雀城英国宫1期、幸福城朗园、雅园等项目	住宅及配套	170,012.14	886.02	-	-	29,268.19
25	牛驼	牛驼温泉孔雀城3期、	住宅及配套	3,957.78	1,244.52	-	-	3,071.58

		6.5/6.6/7.2/7.3期项目						
26	牛驼	牛驼温泉孔雀城7.1/7.4期项目	住宅及配套	879.15	-48.04	105,885.51	108,032.00	1,402.79
27	牛驼	固安区域一分公司2017年天赐48亩\2018年牛驼项目	住宅及配套	809.98	170.84	-	-	4,173.33
28	任丘	任丘石油孔雀城项目	住宅及配套	48,010.26	167.84	-	-	52,956.80
29	任丘	任丘白洋淀孔雀城1期项目	住宅及配套	9,259.44	-	-	-	36,924.85
30	任丘	长洋村90亩项目	住宅及配套	143.17	142.94	111,886.20	106,557.81	21,079.52
31	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	845.32	117.87	-	-	20,626.37
32	香河	大运河孔雀城六期/7.1/7.2/7.3期/8.1期项目、大运河孔雀城一期大公馆、新建大运河5期项目等	住宅及配套	38,451.87	4,405.00	-	-	46,593.57
33	香河	大运河孔雀城一到四期（含新建大运河孔雀城一城南1.1期及1.2期等）及英国宫4.1/4.2期项目	住宅及配套	15,461.93	-227.42	-	-	11,961.69
34	香河	大运河孔雀城英国宫1期/五期建设项目	住宅及配套	4,579.66	141.29	1,452.64	697.94	23,805.65
35	香河	大运河孔雀城7.6期项目	住宅及配套	32,439.70	765.33	85,702.56	77,780.86	-
36	香河	机器产业园公寓及经纬83亩等项目	住宅及配套	138,457.88	14,892.90	42,304.77	40,341.16	213,269.19
37	永清	永清孔雀城七区一期、二期、璟园（含璟园一期二期三期）、锦园、逸园等项目	住宅及配套	23,028.30	2,908.65	8,914.43	10,101.72	37,633.02
38	永清	永清幸福汇广场东区项目及汤林御府等	住宅及配套	21,049.49	5,701.67	12,161.34	6,696.46	7,393.64
39	永清	汤林玉苑（四区、五区、六区）项目	住宅及配套	42,493.75	18,400.20	119,792.08	86,825.68	35,489.74
40	涿州	桃源新都孔雀城项目	住宅及配套	2,600.62	-83.04	-	-	6,887.39
41	涿州	永济新城项目	住宅及配套	1,211.50	135.75	29,325.44	30,643.54	597.86
42	来安	来安孔雀城一、二、三期及来安3区5期57亩、3区6期70亩项目	住宅及配套	31,393.69	-443.53	-	-	22,936.29
43	来安	来安景华35亩、5区3期67亩珑悦印象项目	住宅及配套	9,807.08	-386.53	-	-	7,331.95

44	来安	来安5期88亩\水口98亩项目	住宅及配套	38,621.69	6,717.22	8,565.32	4,636.27	50,311.52
45	来安	香樟佳苑100亩	住宅及配套	-	-	-	-	407.70
46	来安	来安3区7期104亩	住宅及配套	173,897.70	-	-	-	-
47	来安	来安5区2期112亩珑玺印象	住宅及配套	856.13	245.92	-	-	5,458.65
48	和县	和县孔雀城一期	住宅及配套	6,957.47	2,823.84	-	-	1,451.19
49	和县	和县孔雀城二期	住宅及配套	56,588.35	7,424.22	-	-	7,319.91
50	溧水	溧水区NO.2016G35/36地块项目	住宅及配套	39,109.59	-	-	-	-
51	溧水	溧水会展小镇	住宅及配套	18,171.52	-	-	-	332,779.08
52	镇江	镇江孔雀城英国宫	住宅及配套	7,116.45	745.01	-	-	13,846.51
53	高淳	浅水湾馥园及湖畔澜庭项目	住宅及配套	8,674.14	-	-	-	5,074.02
54	嘉善	嘉善孔雀城项目	住宅及配套	22,165.79	2,293.97	-	-	56,858.83
55	嘉善	新西塘孔雀城、亭南苑项目	住宅及配套	34.15	319.70	678.27	1,275.74	13,983.90
56	嘉善	翰峰云邸\翰宸雅苑、亭溪苑、翰景悦府项目	住宅及配套	269.85	41.25	-	-	14,257.59
57	南浔	新南浔孔雀城1期161亩项目	住宅及配套	3,227.01	580.80	-	-	3,145.88
58	南浔	南浔新区单元CD-03-03-07B地块（水韵悦府）项目	住宅及配套	1,421.39	792.00	-	-	934.64
59	南浔	南浔域外孔雀城3.1期(139亩)	住宅及配套	2,308.74	92.40	7,721.75	5,863.02	200.78
60	德清	德清雅颂府\澜悦府、德清78亩等	住宅及配套	19.00	10.00	-	-	15,731.60
61	武陟	武陟孔雀城1.1期\1.2期\1.3期	住宅及配套	1,789.59	227.24	866.41	442.31	4,235.30
62	武陟	武陟孔雀城2.1期\2.2期等项目	住宅及配套	17,707.36	5,327.22	23,974.14	13,553.08	14,047.67
63	长葛	长葛孔雀城1.1期等项目	住宅及配套	6,161.74	262.23	-	-	1,667.24
64	新郑	新郑孔雀城A区\B区\C区	住宅及配套	6,183.25	618.18	2,733.49	2,169.72	9,229.04
65	舒城	舒城孔雀城1.1/1.2/2.1/2.2/3.1/3.4期	住宅及配套	28,866.33	3,211.53	10,660.15	7,210.52	26,696.48
66	舒城	杭埠孔雀城.云湖逸境一期\二期、云湖大境四期	住宅及配套	11,717.42	-	-	-	5,793.13
67	长丰	观溪苑（一期）项目	住宅及配套	1,511.95	348.53	2,887.36	1,952.96	8,099.57
68	武汉	江澜赋一期（一）/（二）	住宅及配套	16,241.19	309.40	-	-	2,389.32
69	武汉	江澜赋四期（一）	住宅及配套	927.48	-	-	-	-
70	武汉	问津兰亭	住宅及配套	-	321.62	-	193.43	6,587.64

71	武汉	长江东岸孔雀城	住宅及配套	80.06	-	148.93	175.96	2,558.92
72	武汉	孔雀城航天府▪苑项目（居住用地）	住宅及配套	-	27.13	4,308.54	2,600.15	143,129.54
73	武汉	双柳一期合作项目	住宅及配套	31,167.45	-	-	-	82,910.34
74	武汉	江澜赋五期（一）项目	住宅及配套	-	-	-	-	5,488.85
75	武汉	中粮孔雀城▪问津二期、孔雀城▪问津三期、问津孔雀城3.4期项目	住宅及配套	63,400.36	4,970.68	21,107.96	13,123.79	80,037.86
76	江门	江门孔雀城一期	住宅及配套	-	7,743.01	4,896.80	4,289.21	56,908.75
77	蒲江	蒲江孔雀城1期等	住宅及配套	16,037.98	3,952.01	-	-	25,502.23
78	沈阳	苏家屯孔雀城1-4期、沈阳孔雀城公馆一期、剑桥郡6期106亩等项目	住宅及配套	11,764.09	1,186.31	-	-	26,556.83
79	沈阳	苏家屯英国宫一期、学园里1期213亩项目	住宅及配套	791.97	-	-	-	25,934.32
80	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	390.50	-	-	-	6,806.77
81	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	-	-	-	-	1,967.31
82	国际	文景园等项目	住宅及配套	224,692.02	-1,541.10	18,970.28	9,552.75	283,556.94
83	霸州	温泉新都孔雀城•瑾园、温泉新都孔雀城•榕园、温泉新都孔雀城•宜园、温泉新都孔雀城•柏园	住宅及配套	5,231.05	3,235.32	38,981.73	27,095.01	22,670.71
84	固安	孔雀城6.3期	住宅及配套	4.79	208.58	-	-	771.27
85	固安	7-8期（孔雀城7.1期、孔雀城7.3期、孔雀城7.4期、孔雀城7.5期、孔雀城8.1期）等	住宅及配套	12,209.34	1,243.44	-	-	113,460.53
86	天津	凤河孔雀城一期、二期	住宅及配套	1,809.17	1,456.02	-	-	4,334.29
87	无锡	无锡孔雀城1/2期等项目	住宅及配套	1,933.07	87.77	-	-	6,743.72
88	涿鹿	涿鹿孔雀城	住宅及配套	9,962.39	1,014.95	329.03	275.99	3,900.75
89	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（三期）	住宅及配套	15,183.43	2,505.22	116,801.94	85,475.15	9,778.64
90	昌黎	昌黎孔雀城A区、B区项目	住宅及配套	-	-	123,091.89	72,051.06	9,075.49
91	廊坊	北尖塔地块四、东尖塔21号地及南甸项目	住宅及配套	9,039.77	36,179.21	73,324.72	113,098.59	43,178.93
92	霸州	霸州市书香苑小区二期项目	住宅及配套	8,831.15	2,556.34	3,540.84	6,629.17	3,632.44
93	霸州	温泉新都孔雀城•溪涧林语、柏园一期南侧地块（柏园二期）项	住宅及配套	1,487.75	897.93	59,455.00	47,965.67	104,424.43

		目						
94	长丰	观溪苑（二期）项目	住宅及配套	5,130.09	122.75	6,182.27	3,979.15	2,960.66
95	武汉	孝感孔雀城1.0期项目	住宅及配套	13,232.77	3,705.16	15,423.01	7,455.05	9,731.15
96	武汉	江夏合作项目	住宅及配套	25,213.84	-	-	-	117,744.16
97	新郑	郭店孔雀城1.0期	住宅及配套	58,096.42	4,514.94	16,980.59	11,316.28	39,583.06
98	泾阳	泾阳孔雀城1.0期	住宅及配套	933.66	37.83	42,543.55	25,283.43	26,050.51
99	嘉善	新浦西孔雀城	住宅及配套	1,209.31	-	-	-	4,306.02
100	邯郸\文安	御宾府、文安孔雀城64亩项目	住宅及配套	34,072.24	-220.51	-	-	38,633.78
101	舒城	舒城孔雀城3.8期	住宅及配套	4,963.07	415.01	5,180.20	3,228.56	7,877.61
102	舒城	舒城孔雀城3.9期	住宅及配套	6,747.27	902.16	64,296.85	39,087.05	11,748.57
103	环南京开发区	南京开发区孔雀城1.0/1.1期	住宅及配套	54,198.53	-791.09	-	-	13,516.34
104	武汉	团风孔雀城2.0期	住宅及配套	5,384.12	4,226.25	1,590.78	808.03	2,139.60
105	涿州	涿州码头95亩	住宅及配套	62,539.05	-	-	-	5,513.52
106	江宁	江宁孔雀城1.0期项目	住宅及配套	22,895.16	-274.41	-	-	1,593.85
107	溧水	溧水孔雀城1.1期项目	住宅及配套	11,358.32	-	-	-	710.92
108	永清	永清孔雀城雅园、畅园（含畅园一期二期）	住宅及配套	6,424.64	334.28	-	-	3,481.83
109	肥东	肥东孔雀城1.0期	住宅及配套	2,752.03	550.11	-	-	3,637.55
110	大厂	大厂窄坡117亩、孔雀城7.3期16亩	住宅及配套	57,662.94	14,744.90	90,616.93	128,081.08	15,037.39
111	牛驼	固安分公司牛驼7.4.2期26亩项目	住宅及配套	-	-	16,754.00	19,385.35	-
112	长丰	长丰孔雀城1.2期项目	住宅及配套	24,549.74	-476.56	29,646.25	19,236.99	2,291.33
113	长丰	长丰孔雀城1.3期项目	住宅及配套	8,747.39	-5,648.47	5,542.37	3,554.00	9,583.62
114	新郑	新郑孔雀城2.0期35亩	住宅及配套	11,230.51	1,432.20	35,837.85	24,189.79	10,121.13
115	霸州	温泉新都孔雀城·瑾园Ⅱ期	住宅及配套	2,820.79	2,581.17	61,996.07	51,499.93	7,018.21
116	德清	德清孔雀城3.1期58亩	住宅及配套	8,339.01	632.23	-	-	8,922.29
117	固安	固安东徐北170亩项目	住宅及配套	62,683.81	-79.62	13,814.56	17,895.11	10,241.68
118	固安	管庄、西玉等项目	住宅及配套	-	-	-	-	206,659.18
119	哈尔滨	哈尔滨金融科技城一期	住宅及配套	89,417.87	15,313.20	15,951.96	14,088.13	6,688.04
120	南浔	南浔孔雀城3.3期55亩/3.4期89亩	住宅及配套	50,277.41	6,085.88	1,246.77	1,457.39	43,506.22
121	牛驼	固安分公司牛驼7.5期253亩项目	住宅及配套	11,581.21	8,823.48	17,858.31	14,747.21	40,367.24

122	上海	上海惠南109亩	住宅及配套	210.24	-	-	-	18,591.00
123	舒城	舒城孔雀城3.2期	住宅及配套	14,570.01	7,982.22	1,172.29	931.84	11,861.47
124	武汉	双柳孔雀城3.1期	住宅及配套	7,201.25	31,520.93	-	-	103,921.06
125	武汉	双柳孔雀城3.2期	住宅及配套	17,054.24	-	-	-	33,518.53
126	新郑	孟庄孔雀城1.0期96亩	住宅及配套	38,833.14	-	-	-	11,286.94
127	舒城	舒城孔雀城4.0期	住宅及配套	85,295.37	2,875.76	13,114.63	12,259.11	4,325.15
128	嘉善	新西塘孔雀城罗星1期70亩、罗星2期74亩项目	住宅及配套	93.71	178.75	257.70	986.80	2,167.34
合计				3,318,193.44	344,654.32	1,851,393.99	1,740,108.59	4,370,495.71

报告期内，公司共计实现销售金额280,118.97万元，销售面积344,654.32平方米，实现结转收入金额1,740,108.59万元，结转面积1,851,393.99平方米，报告期末待结转面积4,370,495.71平方米。

(4) 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

(5) 其他说明

□适用 √不适用

（三）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	23,765,486,138.19	35,906,571,404.03	-33.81
营业成本	14,844,459,394.00	27,672,281,345.25	-46.36
销售费用	674,707,873.15	766,066,771.92	-11.93
管理费用	2,941,199,666.05	2,972,255,412.71	-1.04
财务费用	8,630,031,962.60	9,145,897,898.77	-5.64
研发费用	9,846,786.49	16,170,598.37	-39.11
经营活动产生的现金流量净额	-2,422,061,384.23	-1,645,636,034.48	不适用
投资活动产生的现金流量净额	3,763,731,435.27	662,871,882.00	467.79
筹资活动产生的现金流量净额	-1,999,643,219.42	-4,851,944,093.63	不适用

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明
□适用 √不适用

2、 收入和成本分析

√适用 □不适用
无

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	1,833,577,693.71	416,468,335.59	77.29	178.81	102.70	增加8.53个百分点
基础设施建设	581,577,595.74	539,923,746.51	7.16	-30.01	-29.43	减少0.76个百分点
土地整理	901,169,550.24	899,524,105.61	0.18	35.69	40.32	减少3.30个百分点
综合服务	188,208,641.58	187,662,105.43	0.29	-38.42	-38.60	增加0.29个百分点
物业管理服务	1,366,265,874.23	1,154,278,425.17	15.52	-18.24	-10.87	减少6.98个百分点
房地产开发	16,468,040,634.27	9,786,279,297.49	40.57	-44.65	-57.49	增加17.94个百分点
其他	1,733,733,084.90	1,553,606,710.89	10.39	26.99	38.99	减少7.74个百分点
合计	23,072,573,074.67	14,537,742,726.69	36.99	-34.54	-46.85	增加14.59个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率	营业收	营业成	毛利率比上

			（%）	入比上年增减（%）	本比上年增减（%）	年增减（%）
环北京	16,626,304,364.06	11,341,579,940.69	31.79	-25.37	-32.55	增加7.26个百分点
外埠	6,446,268,710.61	3,196,162,786.00	50.42	-50.30	-69.67	增加31.65个百分点
合计	23,072,573,074.67	14,537,742,726.69	36.99	-34.54	-46.85	增加14.59个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

无

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 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	416,468,335.59	2.86	205,455,438.29	0.75	102.70	收入增加，成本随之增加
产业新城开发建设	基础设施建设	539,923,746.51	3.71	765,055,275.72	2.80	-29.43	收入减少，成本随之减少
产业新城开发建设	土地整理	899,524,105.61	6.19	641,037,291.84	2.34	40.32	收入增加，成本随之增加
产业新城开发建设	综合服务	187,662,105.43	1.29	305,656,020.90	1.12	-38.60	收入减少，成本随之减少
房地产开发	房地产开发	9,786,279,297.49	67.32	23,021,829,538.11	84.17	-57.49	收入减少，成本随之减少
其他业务	物业服务及酒店经营成本	2,707,885,136.06	18.63	2,412,745,252.54	8.82	12.23	收入增加，成本随之增加

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A.公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额240,633.90万元，占年度销售总额10.13%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的50%、前5名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

B.公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额147,964.69万元，占年度采购总额20.78%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的50%、前5名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

□适用 √不适用

其他说明：

无

3、 费用

√适用 □不适用

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	674,707,873.15	766,066,771.92	-11.93	主要系销售代理费减少所致
管理费用	2,941,199,666.05	2,972,255,412.71	-1.04	主要系职工薪酬减少所致
财务费用	8,630,031,962.60	9,145,897,898.77	-5.64	主要系计提利息减少所致

4、 研发投入

(1).研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	9,846,786.49
本期资本化研发投入	
研发投入合计	9,846,786.49

研发投入总额占营业收入比例（%）	0.04
研发投入资本化的比重（%）	0.00

(2).研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	17
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	0.17
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	3
本科	14
专科	0
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下（不含30岁）	3
30-40岁（含30岁，不含40岁）	8
40-50岁（含40岁，不含50岁）	4
50-60岁（含50岁，不含60岁）	2
60岁及以上	0

(3).情况说明

□适用 √不适用

(4).研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、 现金流

√适用 □不适用

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	-2,422,061,384.23	-1,645,636,034.48	不适用	主要系销售商品提供劳务收到的现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	3,763,731,435.27	662,871,882.00	467.79	主要系处置子公司收回的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-1,999,643,219.42	-4,851,944,093.63	不适用	主要系偿还债务支付的现金减少所致

(四) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(五) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

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
应收票据	5,000,000.00					主要系本期收到商业承兑汇票所致
长期应收款	2,242,905,977.19	0.74	3,967,453,685.06	1.13	-43.47	主要系本期收到股权处置款所致
长期股权投资	3,227,485,504.54	1.06	5,073,947,023.38	1.44	-36.39	主要系本期对合联营公司减资所致
其他非流动金融资产	4,612,358,279.38	1.52	1,163,764,980.61	0.33	296.33	主要系本期信托抵债处置子公司所致
使用权资产	11,806,874.71	0.00	53,026,835.60	0.02	-77.73	主要系本期部分租赁协议终止所致
应付票据	0.00	0.00	30,182,932.33	0.01	-100.00	主要系重分类到应付账款所致
合同负债	18,891,586,367.02	6.21	34,795,899,764.06	9.90	-45.71	主要系本期房地产项目结转所致
应付债券	35,432,559,707.91	11.64	62,860,123,235.48	17.88	-43.63	主要系本期信托抵债所致
租赁负债	4,225,055.63	0.00	23,933,446.01	0.01	-82.35	主要系本期部分租赁协议终止所致
长期应付款	1,065,384,773.04	0.35	1,998,611,010.33	0.57	-46.69	主要系纾困资金重分类到1年内到期的非流动负债所致

其他说明：
无

2、 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产4,471,719,992.54（单位：元币种：人民币），占总资产的比例为1.47%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

□适用 √不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用
请参见“财务报告附注七、31”。

4、 其他说明

□适用 √不适用

（六）行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见本节第二部分“报告期内公司所处行业情况”和第五部分“报告期内主要经营情况”之“（二）公司行业板块具体进展回顾”。

（七）报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,596.67	3.35	2.33

报告期末公司融资总额为1,596.67亿元，其中银行贷款余额为326.43亿元，债券及债务融资工具期末余额为373.37亿元，信托、资管等其他融资余额为896.87亿元。利息资本化金额为2.33亿元。期末公司对外担保金额为1,320.79亿元，其中1,318.34亿元为对控股子公司担保。截至报告期末，公司融资加权平均成本为3.35%，其中银行贷款的平均利息成本3.73%，债券及债务融资工具平均成本为3.08%，信托、资管等其他融资的平均利息成本3.40%。

（八）投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司设立新公司、对合并范围内子公司以现金、债权转股权或其他方式增资、对外收并购等股权投资金额共计79.77亿元，较去年同期增加111.42%。

1、 重大的股权投资

□适用 √不适用

2、 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其	51,250,356.52	45,607,152.42		-				96,857,508.94

他								
合计	51,250,356.52	45,607,152.42		-				96,857,508.94

证券投资情况
□适用 √不适用

证券投资情况的说明
□适用 √不适用

私募基金投资情况
□适用 √不适用

衍生品投资情况
□适用 √不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

（九）重大资产和股权出售

□适用 √不适用

（十）主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	主要业务	权益比例（%）	注册资本（万元）	本期营业收入（万元）	本期净利润（万元）	本期末总资产（万元）	本期末净资产（万元）
幸福城服（廊坊）企业管理有限公司	一般项目:企业管理;企业管理咨询。	100	4,000.00	-	-150,457.69	177,190.77	177,190.72
幸福火炬（廊坊）企业管理有限公司	一般项目:企业管理;企业管理咨询。	100	400.00	-	-65,151.21	18,633.40	18,620.11
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	园区产业服务；招商代理服务；企业管理咨询；园区基础设施投资建设与管理、市政管理、土地整理、投资咨询服务、物业管理、厂房建设租赁；通信管网租赁；生态修复保护、土壤治理、园林绿化、造林工程、景观设计、苗木种植及农作物销售；旅游观光	100	196,000.00	6,662.93	-67,585.67	2,377,329.00	1,515,045.57

新郑鼎泰园区建设发展有限公司	园区基础设施投资、建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务；旅游及商贸项目投资与开发；文化创意设计；科技信息、电子商务信息咨询服务；物业管理。	100	63,101.62	449.20	-66,331.50	701,775.22	126,491.29
九通基业投资有限公司	对工业园区基础设施建设投资；工业园区基础设施建设施工（凭资质证经营）。	100	309,000.00	-	-119,118.98	17,169,837.77	2,517,103.33
固安九通新盛园区建设发展有限公司	园区产业服务；招商代理服务；园区基础设施建设与管理；土地整理；供热投资；污水处理；房屋租赁	100	30,000.00	1,369.10	-174,862.66	3,647,021.15	765,140.77
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	园区基础设施建设与管理，土地整理，文化创意设计，科技信息咨询，健康咨询服务，电子商务信息咨询，物流管理服务，旅游开发，商贸项目的投资开发。（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）	100	66,700.00	5,981.26	-86,654.55	1,140,090.03	243,243.17
三浦威特园区建设发展有限公司	园区产业服务；招商代理服务；企业管理咨询；园区基础设施建设与管理；供热投资；污水处理；房屋租赁；农副产品销售；餐饮服务；场地租赁；广告制作。（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）	100	50,000.00	33,178.67	-111,596.03	4,195,492.62	814,277.39

（十一）公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

见第十节财务报告附注十、1.在子公司中的权益。

六、公司关于未来发展的讨论与分析

(一)行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、产业新城及相关行业

系统性打造高质量发展体系。一是全面提升服务能力，深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。二是合作主体多元化，持续提升服务能力、引入多元主体，整合多方资源优化产业新城综合服务和发展模式。三是借力REITs盘活存量，包括工业厂房、创业孵化器、产业加速器、产业服务发展平台等园区优质资产。

不断迭代产业招商核心能力。一是在国家提出推动全产业链优化升级，打造新兴产业链的背景下，招商要做到精准化，进一步深入分析研究产业变化趋势，创新对产业推动的作用，提前布局，做到针对性招商引资。二是招商团队将更加专业化，招商人员能否敏锐发现招商信息、准确把握企业的核心诉求、判断企业的发展前景，会对招商最终结果产生决定性影响。三是策略组合

化，建立多层次、覆盖面广的招商渠道网络，为企业提供全生命周期服务，用更全更好地服务吸引企业入驻。四是产业集群化，推动量大面广的中小企业在园区内集群化发展，在完善优质中小企业培育体系的同时，也有利于发挥集群在产业链对接等方面优势。五是信息数字化，利用技术手段采集汇总各部门的招商数据，实现信息的交换共享，再通过大数据挖潜，帮助招商部门专业招商、精准招商、智能招商。

2、园区及企业服务行业

根据Wind（万得）数据测算，预计2025年全国产业园区的总建筑面积将突破62亿平方米。根据克而瑞预测，到2026年，全国累计园区开发面积将达到60亿平方米；园区租售市场规模突破万亿元大关，同时，租赁市场将逐渐成为主流，一手销售市场仍将保持4,000亿元以上的规模；园区轻资产市场也将快速突破1,000亿元。

从园区开发到产城融合服务。以前的园区大多分布在城市的周边区域，主要承载产业发展的职能，未来将更多融入城市生活的功能，实现产城融合。

从企业级服务到产业级服务。从长远发展来看，企业和产业资源是产业园区最核心的资产，企业服务和产业服务是未来产业园区运营竞争成败的关键。未来园区建设将通过分布式光伏、生物质能等园区分布式清洁能源系统优化能源供给侧改革，通过能效提升和管理优化提升能源使用，借助数字化技术助力零碳园区智慧园区建设等，推动传统产业向高端化、智能化、绿色化转型。

从资产管理到园区投资孵化。目前，中国绝大多数产业园区还停留在以资产类收益为主要特征的时代，园区服务主要基于资产出租和设备设施维护，未来越来越多的产业园区企业将从“园区运营者”向“产业升级合伙人”转变，在做好基础资产管理的同时，直接投资或基金孵化，既能服务园区产业，又能分享园区产业发展的红利。

3、住宅开发及相关行业

房地产行业稳步回归健康发展。2025年政府工作报告指出，过去一年，国家坚决贯彻落实9月26日中央政治局会议果断部署的一揽子增量政策，推动房地产市场止跌回稳，下调住房贷款利率和首付比例，居民存量房贷利息年支出减少约1,500亿元，降低交易环节税费水平，扎实推进保交房工作。积极稳定资本市场，加快完善基础性制度，创设互换便利、回购增持再贷款等工具，市场活跃度上升。一次性增加6万亿元地方专项债务限额置换存量隐性债务。稳妥推进地方中小金融机构改革化险。2025年国家将更好统筹发展和安全，持续用力推动房地产市场止跌回稳，稳妥化解地方政府债务风险，积极防范金融领域风险，有利于房地产市场平稳健康发展。

顺应房地产发展新模式。当前，房地产发展的两大基础“新型城镇化发展趋势”和“房地产市场供求关系”发生变化，房地产市场将向“保障房+商品房”双轨制的发展新模式转变。为满足基本民生需求，“三大工程建设”等城市更新、保障性住房建设类政府代建需求将持续增加。且随着商品房相关基础性制度的完善、消费升级，人们对更高居住品质的多元化改善性住房需求进

一步扩大，未来，兼具房地产基因、拥有现代化营销手段及自带流量的代销企业，将在多元化改善性住房市场发挥重要的撬动作用，拥有较大的发展空间。

4、物业服务行业

物业服务行业具备发展潜力。从政策看，2024年12月全国住房城乡建设工作会议明确指出，2025年要大力实施物业服务质量提升行动，持续推动物业服务行业向高品质和多样化升级。国务院《关于促进服务消费高质量发展的意见》提出，鼓励有条件的物业服务企业与养老、托育、餐饮、家政等企业开展合作，发展“物业服务+生活服务”模式。从行业规模看，根据中指研究院测算，预计2025年全国物业管理规模将达到315亿平方米；根据中国物业管理协会的数据，预计到2025年，物业服务市场规模将达到2.5万亿元。

城市物业服务向一体化、智慧化转变。随着市场空间不断延展，城市服务将释放万亿蓝海市场，其中涵盖学校、医院、政府公建、交通枢纽、环卫等业态，除基础类服务之外，还涉及综合治理类、公共资源类、智慧城市类等服务。未来城市服务将持续从“纯服务”向“服务+运营”转变，从“散点式服务”向“一体化运营”转变，从“科技应用”向“智慧平台”转变。

社区物业服务继续做好增值服务。充分发挥物业服务企业直接联系群众的近场优势，主动配合居委会等社区组织，加强城市社区党建工作，围绕小区“一老一少”，探索“物业服务”+“生活服务”、“物业服务”+“养老服务”，积极参与到养老、育幼、家政等服务扩容提质中。更好地为群众做好增值服务，不断改善物业服务品质，让群众住得舒适、住得安心，不断促进从好房子到好小区、从好小区到好社区，从而把城市建设好、治理好，打造宜居、韧性、智慧城市。

(二)公司发展战略

√适用 □不适用

公司将坚定推行“全面转型产业新城服务商”发展战略，稳定业务经营、升级业务模式、创新优化机制以确保战略落地、实现脱困发展。

1、坚决完成“保交楼”。公司将始终以“保交楼”为第一要务，多渠道积极筹措资金，多措并举确保项目顺利完工和交付，切实保障业主权益。

2、坚定执行债务重组。公司将继续坚持“不逃废债、同债同权”基本原则，在省市政府及专班的指导和支持下，坚决履行债务风险化解的主体责任，分类施策，积极解决重组签约和执行过程中的现实痛点和核心诉求，持续推进重组签约、资产交易、信托抵债、以股抵债等各项工作，全力保障债务重组落地执行。

3、全面转型产业新城服务商。公司将继续秉持“服务即未来”理念，在“全面转型产业新城服务商”的战略指引下，强化产业招商核心能力，聚焦产业新城园区场景，持续优化业务模式、探索园区相关业务机会，支撑全面转型和业务发展。

4、重塑机制保障战略落地。匹配公司战略转型和业务发展需求，优化内部管理，严格业绩考核，并通过股权激励等机制创新激发核心团队的积极性和创造性，实现共创共享。

(三)经营计划

√适用 □不适用

2025年风险与挑战仍然并存，但经济长期向好、高质量发展的大势不变，华夏幸福将顺应时代发展需求，从不确定性中寻找确定性，继续以“服务实体企业，发展县域经济”为使命，履行企业职责，实现可持续经营。

1、全面完成“保交楼”工作。在2024年保交楼工作基础上，进一步巩固成果，全方位筹措资金，清理排查遗留问题，全面彻底完成保交楼相关工作，切实履行房企职责，维护社会稳定。

2、稳步推进债务重组。继续在政府专班及债委会指导帮助下，按照债务重组方案，稳步推进债务重组签约、资产交易、信托计划、以股抵债等工作，妥善解决债务问题，保障企业安全发展。

3、持续经营，转型落地。围绕“产业+园区”，以高质量招商为引领，以优质园区为开发平台，以园区优质衍生赛道为投资对象，打造园区服务生态，兑换优质资源，实现企业可持续、高质量经营，持续落地全面转型战略。

4、打造能力，提升效率。从公司战略出发，面向业务发展和模式升级，打造团队能力，优化管理体系，持续推行精细化管理，全面提升经营效率。不断完善内控合规体系和管控机制，有效控制投资和经营风险，实现稳健经营、健康经营。优化调整组织架构和人员配备，完善绩效管理机制，打造与公司业务发展相匹配的有战斗力的团队，为公司可持续高质量经营夯实基础。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、可能面对的风险

（1）受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司存在部分债务未能如期偿还及部分融资渠道受阻的情况，上述情形对公司业务开展仍会产生一定影响。

（2）因公司处于持续推进《债务重组计划》阶段，存在部分银行账户被冻结及未决诉讼情况，降低了部分资金的灵活性。

（3）公司的产业园区业务具有投资金额大、业务周期长、业务环节复杂的特点。目前，部分产业新城因投资不足或推进缓慢，业务发展将受到一定程度影响。

（4）公司部分区域的房地产市场价格波动较大，对公司部分区域房地产销售价格及销售情况造成了一定影响。

2、风险应对措施

（1）公司将继续在省市政府及专班的指导支持下，基于《华夏幸福债务重组计划》，全力推进公司债务重组工作。公司将继续坚持“不逃废债、同债同权”基本原则，切实履行债务风险化解的主体责任，全力推进重组签约、资产交易、信托计划、以股抵债等各项工作。针对不同债权人分类施策，制定专项解决方案，确保债务重组落地执行，切实保障债权人利益，进一步优化公司债务结构。

（2）在业务开展上，公司将始终以“保交楼”为第一要务，重点推进“保交楼”尾期工程建设及交付，并致力于持续为业主提供优质、贴心的服务。聚焦核心主业，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流，确保公司生存底线。

（3）在经营管理上，将继续通过强化预算管理和投资管理机制，切实提升经营管理水平，持续降本增效；通过明晰各类业务最小单元，分类管理、精准施策；通过梳理处置、盘活存量资产以及股权合作等方式，改善公司流动性与财务状况，确保公司业务可持续与健康发展。

（4）在战略转型上，公司坚定“全面转型产业新城服务商”战略方向，优化商业模式，强化产业招商核心能力，依托产业新城园区场景，聚焦优质产业类资产及资源，积极探索新的增长点，助力公司持续经营和发展。

（5）在组织管理上，加强组织管理，提升组织效能、提高管理效率；同时，创新分配机制，激发组织动力，稳定干部和骨干队伍，保持队伍战斗力。

（五）其他

□适用 √不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

□适用 √不适用

第四节　公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用　□不适用

报告期内，公司严格遵照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司治理准则》等法律法规及规范性文件的规定，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，治理结构完善，公司董事、监事和高级管理人员在《公司章程》、股东大会和董事会授权范围内，积极参加公司组织的会议，忠实、勤勉、谨慎履职，确保公司安全、稳定、健康、持续的发展。

（一）关于股东与股东大会

报告期内，公司召开股东大会5次（含年度会议）。股东大会的召集、召开程序符合法律、行政法规、《股东大会规则》和《公司章程》的规定。出席股东大会现场会议的人员的资格、召集人资格及股东大会的表决程序、表决结果均合法有效。报告期内，公司股东大会均采取现场投票和网络投票相结合的方式，能够确保全体股东、尤其是中小股东充分行使表决权。

（二）关于董事和董事会

公司董事会由8名董事组成，其中3名为独立董事。报告期内，公司董事会人数和人员构成符合法律法规的要求，专业结构合理。董事会成员具备履行职责所必需的知识、技能和素质，能够遵守法律法规及《公司章程》有关规定，忠实、勤勉、谨慎履职，并履行其作出的承诺。公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，其成员组成合理。专门委员会对董事会负责，依照《公司章程》和董事会授权履行职责。自专门委员会设立以来，均严格按照其实施细则开展工作，在公司的经营决策中充分发挥了其专业性作用。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，积极出席相关会议，认真审议各项议案，充分发挥独立董事参与监督和决策的重要作用。报告期内，公司独立董事在审核公司财务信息、监督及评估内外部审计工作和内部控制、审议关联交易等重要事项提出了宝贵的意见与建议，切实维护了公司、股东和债权人的利益。

（三）关于监事和监事会

公司监事会由3名监事组成，其中1名为职工代表监事。公司监事均具有法律或财务背景，具有履行监事职责相关的专业基础，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。

（四）关于控股股东与上市公司

报告期内，控股股东与公司始终在人员、资产、财务、机构以及业务等方面保持独立，各自独立核算、独立承担责任和风险，不存在同业竞争。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。报告期内，公司未发生过控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

（五）关于利益相关者

公司充分尊重和维护股东、债权人、员工、供应商、客户等利益相关者的合法权益，在保持公司持续发展、实现股东利益最大化的同时，关注社会公益事业等问题，积极履行社会责任。

（六）关于投资者关系

公司重视投资者关系管理工作，通过多种方式与广大投资者保持良好的沟通，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，并从公司财务数据、经营情况、债务重组进展以及上市公司法律法规等多方面、多维度地剖析公司情况，树立投资者对公司的信心。

（七）关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规、规范性文件及公司制订的《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，积极维护公司和股东等利益相关者的合法权益。报告期内，公司共发布4份定期报告、118份临时公告。

（八）关于内幕信息知情人登记管理

报告期内，公司能够按照《内幕信息知情人登记管理制度》的规定，严格规范信息传递流程，在定期报告和临时公告披露前，严格控制知情人范围，及时对内幕信息知情人进行登记备案管理。公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员严格遵守《内幕信息知情人登记管理制度》，未发现有内幕信息知情人利用内幕信息买卖公司股票的情况，未发生因内幕信息知情人涉嫌内幕交易受到监管部门处罚的情况。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

√适用 □不适用

2011年公司实施重大资产重组时，控股股东华夏幸福基业控股股份公司及实际控制人王文学先生出具了保障公司独立性的承诺函，承诺将保证与公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立，此后，控股股东及实控人严格履行这一承诺，使公司在业务、资产、人员、机构、财务方面均保持了独立性，具体如下：

（一）业务独立

公司业务独立于控股股东。控股股东及其控制的其他单位未从事与公司相同或者相近的业务，公司与控股股东及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。

（二）资产独立

公司资产应当独立完整、权属清晰。控股股东及其关联方不存在占用、支配公司资产的情形。

（三）人员独立

公司人员独立于控股股东，公司的高级管理人员在控股股东未担任除董事、监事以外的其他行政职务，且未在控股股东及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

（四）机构独立

公司的董事会、监事会及其他内部机构均独立运作，与控股股东及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形；控股股东、实际控制人及其内部机构与公司及公司内部机构之间没有上下级关系。

（五）财务独立

公司依照法律法规和公司章程建立了健全财务、会计管理制度，坚持独立核算，能够独立作出财务决策；公司不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情形；控股股东及其关联方不存在干预公司财务、会计活动的情形。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划
□适用 √不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	2024/1/5	www.sse.com.cn，公告编号：2024-002	2024/1/6	审议通过如下议案： 1、《关于公司为下属参股公司贷款展期继续提供担保的议案》 2、《关于对所投资有限合伙企业减资暨关联交易的议案》
2024 年第二次临时股东大会	2024/3/29	www.sse.com.cn，公告编号：2024-032	2024/3/30	审议通过如下议案： 1、《关于本次交易符合相关法律、法规规定的议案》 2、《关于本次重大资产出售方案的议案》 3、《关于本次重大资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要的议案》 4、《关于本次交易构成重大资产重组的议案》 5、《关于本次交易构成关联交易的议案》 6、《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案》 7、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》 8、《关于评估机构的独立性、评估假设

				前提的合理性、评估方案与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》 9、《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的议案》 10、《关于本次交易符合<上市公司监管指引第9号>第四条规定的议案》 11、《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》 12、《关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》 13、《关于公司本次重大资产出售前12个月内购买、出售资产情况的议案》 14、《关于公司相关主体不存在依据<上市公司监管指引第7号>第十二条不得参与公司重大资产重组情形的议案》 15、《关于公司股票价格在本次交易首次公告日前20个交易日内波动情况的议案》 16、《关于本次交易摊薄即期回报情况及公司采取的填补措施的议案》 17《关于批准本次交易相关审计报告、备考审阅报告、评估报告的议案》 18、《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理本次重大资产出售相关事宜的议案》 19、《关于本次重大资产出售后继续为标的项目公司提供担保的议案》 20、《关于本次重大资产出售后可能形成公司对外提供财务资助的议案》 21、《关于本次交易不存在有偿聘请其他第三方机构或个人行为的议案》
2023年年度股东大会	2024/5/21	www.sse.com.cn，公告编号：2024-050	2024/5/22	审议通过如下议案： 1、《2023年年度报告全文和摘要》 2、《2023年度董事会工作报告》 3、《2023年度监事会工作报告》 4、《2023年度独立董事述职情况报告》 5、《2023年度财务决算报告》 6、《关于公司2023年度利润分配预案的议案》 7、《关于公司董事2023年度薪酬情况和2024年度薪酬方案的议案》 8、《关于公司监事2023年度薪酬情况和2024年度薪酬方案的议案》 9、《关于公司续聘会计师事务所的议案》
2024年第三次临时股东大会	2024/6/5	www.sse.com.cn，公告编号：2024-053	2024/6/6	审议通过《关于优化并增加以下属公司股权份额实施债务重组的议案》
2024年第	2024/12/26	www.sse.com.cn，公	2024/12/27	审议通过《关于公司控股股东参与公司以

四次临时股东大会		告编号：2024-118		下属公司股权实施债务重组暨关联交易的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会
□适用 √不适用

股东大会情况说明
□适用 √不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
王文学	董事长	男	58	2010-12-23	2026-03-09	0	17,804,600	17,804,600	增持	-	否
赵　威	董事、总裁	男	48	2023-03-10	2026-03-09	1,122,700	2,804,500	1,681,800	增持	150.00	否
陈怀洲	董事、联席总裁	男	49	2023-03-10	2026-03-09	1,560,000	2,741,800	1,181,800	增持	147.33	否
冯念一	董事、副总裁	男	41	2023-03-10	2026-03-09	58,500	552,700	494,200	增持	148.00	否
王　葳	董事	女	58	2023-01-14	2026-03-09	0	0	0	无	-	是
谢冀川	独立董事	男	61	2020-05-20	2026-03-09	0	0	0	无	30.00	否
陈　琪	独立董事	男	57	2020-05-20	2026-03-09	0	0	0	无	30.00	否
张奇峰	独立董事	男	52	2023-03-10	2026-03-09	0	0	0	无	30.00	否
杨子伊	监事会主席	女	38	2023-03-10	2026-03-09	0	0	0	无	73.33	否
张　燚	监事	男	48	2013-12-20	2026-03-09	0	0	0	无	63.84	否
明　阳	职工监事	男	39	2023-03-10	2026-03-09	0	0	0	无	91.33	否
张书峰	副总裁	男	54	2013-12-20	2026-03-09	1,300,000	1,794,200	494,200	增持	134.67	否
钟　坚	财务总监	男	47	2023-03-10	2026-03-09	91,500	1,041,000	949,500	增持	145.33	否
孙建福	副总裁	男	40	2023-03-10	2026-03-09	89,300	583,500	494,200	增持	136.00	否
黎毓珊	董事会秘书	女	35	2023-03-10	2026-03-09	0	494,200	494,200	增持	70.00	否
合计	/	/	/	/	/	4,222,000	27,816,500	23,594,500	/	1,249.84	/

注：

年度内股份增减变动量为公司现任董事及高级管理人员截至 2024 年 12 月 31 日实施增持计划增持公司股票的数量，具体内容详见下列公告：

1、部分董事及高级管理人员增持计划实施情况公告：公司披露的编号为临2024-056号的《华夏幸福关于部分董事和高级管理人员增持公司股份计划的公告》；编号为临2024-057号的《华夏幸福关于部分董事和高级管理人员增持公司股份计划的进展公告》；编号为临2024-066的《华夏幸福关于部分董事和高级管理人员增持公司股份计划实施完毕暨增持结果的公告》；
2、董事长、实际控制人第一轮增持计划实施情况公告：编号为临2024-059号的《华夏幸福关于董事长、实际控制人增持公司股份计划的公告》；编号为临2024-060号的《华夏幸福关于董事长、实际控制人增持公司股份计划的进展公告》；编号为临2024-067号的《华夏幸福关于董事长、实际控制人增持公司股份计划实施完毕暨增持结果的公告》；
3、董事长、实际控制人第二轮增持计划实施情况公告：编号为临2024-068号的《华夏幸福关于董事长、实际控制人增持公司股份计划（2024年第二轮）的公告》；编号为临2024-070号、临2024-073号、临2024-074号、临2024-085号的《华夏幸福关于董事长、实际控制人增持公司股份计划（2024年第二轮）的进展公告》；编号为临2025-001号的《华夏幸福关于董事长、实际控制人增持公司股份计划（2024年第二轮）实施完毕暨增持结果的公告》。截至报告披露日，公司董事长、实际控制人增持公司股份数量为18,590,600股，直接持股比例为0.48%。

姓名	主要工作经历
王文学	1967年出生，中专学历。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、廊坊市工商联副主席、河北省第八届青年联合会委员，现任华夏控股董事长兼总经理、华夏幸福董事长。
赵　威	1977年出生，大专学历。历任华夏幸福产业新城香河片区总经理、京北大区总经理、沈阳大区总经理、固安片区总经理、环上海大区总经理、产业发展集团总裁，现任华夏幸福董事兼总裁。
陈怀洲	1976年出生，大专学历。历任华夏地产营销总监、华夏幸福地产业务廊分事业部总经理；孔雀城住宅集团总裁，现任华夏幸福董事兼联席总裁。
冯念一	1984年出生，研究生学历。清华大学土木水利学院工学学士和工学硕士学位。2007年至2010年任职中粮地产，2011年加入华夏幸福，历任沈阳大区研发总监、产业新城集团区域管理中心总经理、产业新城集团研发副总裁，现任华夏幸福董事兼副总裁。
王　葳	1967年出生，中国政法大学经济法专业、本科学历。曾任平安银行济南分行行长助理、平安银行能源金融事业部总裁助理、副总裁、平安银行特殊资产管理事业部副首席风险专家等职务。现任中国平安人寿保险股份有限公司寿险总部投资中心另类投资部风险专家，兼任华夏幸福董事。
陈　琪	1968年出生，博士研究生学历。现任清华大学教授，兼任华夏幸福独立董事。
谢冀川	1964年出生，法学硕士，EMBA。现任北京天驰君泰律师事务所律师、高级合伙人，兼任华夏幸福独立董事。
张奇峰	1973年出生,博士。曾任中国工商银行湖南省衡东县支行会计与系统员，上海立信会计学院会计与财务学院副院长。现任上海立信会计金融学院会计学教授，兼任上海徐家汇商城股份有限公司、安徽华恒生物科技股份有限公司、华夏幸福独立董事。
杨子伊	1987年出生，本科学历。曾任华夏幸福机要管理副总经理，现任华夏幸福合规管理部总经理、华夏幸福监事会主席，兼任华夏幸福基业控股股份公司监事。
张　燚	男，1977年出生，本科学历。曾就职于北京市中天辰建筑装饰工程有限公司，任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、法务高级专业总监，现任华夏幸福监事、法务专业副总经理。

明　阳	1986 年出生，会计学硕士，研究生毕业于香港理工大学，本科毕业于西安交通大学国际会计专业；中国注册会计师协会非执业会员，英国特许公认会计师公会资深会员。曾任 SOHO 中国有限公司财务经理，施耐德电气（中国）有限公司财务主管，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）高级审计员，现任华夏幸福财务会计部总经理。
张书峰	1971 年出生，本科学历。曾任职于中国工商银行河北省分行、中国农村发展信托投资公司、国务院发展研究中心小城镇改革发展中心。2002 年加入华夏幸福，现任华夏幸福副总裁。
钟　坚	1978 年出生，中央财经大学投资经济系本科毕业。曾任万科企业股份有限公司北京公司财务部副经理、青岛公司财务部负责人、北京区域运营管理部总监；重庆协信控股(集团)有限公司财务部总经理；旭辉集团股份有限公司财务中心会计总监；三盛集团有限公司首席财务官 CFO；华夏幸福基业股份有限公司预算管理部总经理、产业新城集团副总裁；新力控股(集团)有限公司首席财务官 CFO；正荣地产控股股份有限公司财务总监等职务，现任华夏幸福财务总监。
孙建福	1985 年出生，本科学历。历任华夏幸福地产京东大区人力资源部总经理、孔雀城住宅集团人力资源副总裁，现任华夏幸福副总裁（分管人力资源）。
黎毓珊	1990 年出生，研究生学历。外交学院文学学士和文学硕士学位。历任华夏幸福运营管理经理、投资者关系高级经理、证券事务总监、华夏幸福董事会办公室主任，现任华夏幸福董事会秘书。

其它情况说明

□适用 √不适用

（二） 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、 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、总经理	2007年12月16日	
王文学	鼎基资本	执行董事	2008年1月16日	
王文学	东方银联	执行董事	2007年11月6日	
王　葳	平安人寿	寿险总部投资中心另类投资部风险专家	2022年5月	
杨子伊	华夏控股	监事	2014年5月7日	
杨子伊	鼎基资本	监事	2018年1月8日	
杨子伊	东方银联	监事	2018年1月30日	
在股东单位任职情况的说明	无			

2、 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	廊坊幸福基业投资有限公司	执行董事	2007年10月31日	
赵　威	廊坊市道科汽车销售有限公司	董事	2016年9月27日	2025年3月10日
赵　威	汉狮影视传媒（大厂回族自治县）有限公司	董事	2018年6月13日	2024年10月21日
赵　威	南京空港会展投资管理有限公司	董事长、总经理	2018年12月12日	2024年10月28日
赵　威	誉诺焯（固安）企业管理有限公司	执行董事、经理	2018年12月25日	
赵　威	九州纵横城际铁路投资有限公司	董事	2017年4月21日	
王　葳	中国金茂控股集团有限公司	非执行董事	2023年11月29日	
谢冀川	北京天驰君泰律师事务所	律师、高级合伙人	2007年5月	
陈　琪	清华大学社会科学学院	教授	1996年7月	
张奇峰	上海立信会计金融学院	会计学教授	2006年3月	
张奇峰	上海徐家汇商城股份有限公司	独立董事	2020年4月23日	
张奇峰	上海科特新材料股份有限公司	独立董事	2022年7月26日	2024年7月19日
张奇峰	维信诺科技股份有限公司	独立董事	2020年5月22日	2024年5月22日
张奇峰	安徽华恒生物科技股份有限公司	独立董事	2019年11月1日	
张奇峰	上海科特新材料股份有限公司	独立董事	2022年7月26日	2024年7月19日
张奇峰	维信诺科技股份有限公司	独立董事	2020年5月22日	2024年5月22日
张书峰	九州纵横城际铁路投资有限公司	董事	2017年1月17日	
陈怀洲	廊坊市一一幸福商贸有限公司	监事	2011年9月21日	2024年8月8日
冯念一	酷黑科技（北京）有限公司	董事	2024年12月11日	
杨子伊	华夏幸福创业投资有限公司	监事	2018年1月2日	
杨子伊	华夏幸福（嘉兴）投资管理有	监事	2017年12月29日	

	限公司			
杨子伊	三亚睿泽商旅有限公司	监事	2017年12月6日	
杨子伊	知合资本管理有限公司	监事	2014年10月29日	
杨子伊	廊坊幸福基业投资有限公司	监事	2017年12月29日	
杨子伊	和泰银龄（北京）科技发展有限公司	监事	2015年4月15日	
在其他单位任职情况的说明	无			

（三） 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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，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，由董事会审议决定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	无
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，确定报酬及相应福利待遇。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按照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	1,249.84万元

（四） 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□适用 √不适用

（五） 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

（六） 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第十六次会议	2024/1/10	审议通过《关于下属公司签署<资产包转让项目合作框架协议>的议案》
第八届董事会第十七次会议	2024/1/25	审议通过如下议案： 1、《关于本次交易符合相关法律、法规规定的议案》 2、《关于本次重大资产出售方案的议案》 3、《关于本次重大资产出售暨关联交易预案及其摘要的议案》

		4、《关于本次交易构成重大资产重组的议案》 5、《关于本次交易构成关联交易的议案》 6、《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案》 7、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》 8、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》 9、《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的议案》 10、《关于公司本次交易符合<上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案》 11、《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》 12、《关于公司本次重大资产出售前12个月内购买、出售资产情况的议案》 13、《关于公司本次交易相关主体不存在依据<上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管>第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》 14、《关于公司重大资产重组预案披露前股票价格未构成异常波动情况的议案》 15、《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理本次重大资产出售相关事宜的议案》 16、《关于本次重大资产出售后继续为标的项目公司提供担保的议案》 17、《关于本次交易不存在有偿聘请其他第三方机构或个人行为的议案》 18、《关于暂不召开股东大会的议案》
第八届董事会第十八次会议	2024/3/7	审议通过如下议案： 1、《关于本次交易符合相关法律、法规规定的议案》 2、《关于本次重大资产出售方案的议案》 3、《关于本次重大资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要的议案》 4、《关于本次交易构成重大资产重组的议案》 5、《关于本次交易构成关联交易的议案》 6、《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案》 7、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》 8、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》 9、《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的议案》 10、《关于公司本次交易符合<上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案》 11、《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》 12、《关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》

		13、《关于公司本次重大资产出售前12个月内购买、出售资产情况的议案》 14、《关于公司本次交易相关主体不存在依据<上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管>第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》 15、《关于公司股票价格在本次交易首次公告日前20个交易日内波动情况的议案》 16、《关于本次交易摊薄即期回报情况及公司采取的填补措施的议案》 17、《关于批准本次交易相关审计报告、备考审阅报告、评估报告的议案》 18、《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理本次重大资产出售相关事宜的议案》 19、《关于本次重大资产出售后继续为标的项目公司提供担保的议案》 20、《关于本次重大资产出售后可能形成公司对外提供财务资助的议案》 21、《关于本次交易不存在有偿聘请其他第三方机构或个人行为的议案》 22、《关于暂不召开股东大会的议案》
第八届董事会第十九次会议	2024/3/13	审议通过《关于提请召开2024年第二次临时股东大会的议案》
第八届董事会第二十次会议	2024/4/28	审议通过如下议案： 1、《2023年度报告全文和摘要》 2、《2023年度总裁工作报告》 3、《2023年度董事会工作报告》 4、《2023年度董事会审计委员会履职情况报告》 5、《2023年度独立董事述职情况报告》 6、《2023年度财务决算报告》 7、《2023年度社会责任报告》 8、《2023年度内部控制评价报告》 9、《2023年度会计师事务所履职情况的评估报告》 10、《董事会审计委员会对会计师事务所2023年度履行监督职责情况报告》 11、《董事会对独立董事独立性自查情况的专项报告》 12、《董事会关于公司2023年度财务报表无保留意见审计报告中强调事项段涉及事项的专项说明》 13、《董事会关于公司2022年度审计报告与持续经营相关的重大不确定性段涉及事项影响已消除的专项说明》 14、《关于公司2023年度利润分配预案的议案》 15、《关于公司董事2023年度薪酬情况及2024年度薪酬方案的议案》 16、《关于公司高级管理人员2023年度薪酬情况和2024年度薪酬方案的议案》 17、《关于公司续聘会计师事务所的议案》 18、《关于公司会计政策变更的议案》 19、《关于公司计提资产减值准备和公允价值变动的议案》 20、《关于提请召开公司2023年年度股东大会的议案》 21、《2024年第一季度报告》

		22、《关于公司下属子公司签署<投资合作协议>的议案》
第八届董事会第二十一次会议	2024/5/20	审议通过如下议案： 1、《关于优化并增加以下属公司股权份额实施债务重组的议案》 2、《关于提请召开 2024 年第三次临时股东大会的议案》
第八届董事会第二十二次会议	2024/5/30	审议通过《关于对河北新型显示产业发展基金减资暨关联交易的议案》
第八届董事会第二十三次会议	2024/7/5	审议通过如下议案： 1、《关于下属公司签署<股权转让协议暨资产转让协议>的议案》 2、《关于下属公司签署<股权转让协议>的议案》
第八届董事会第二十四次会议	2024/8/30	审议通过如下议案： 1、《关于<2024 年半年度报告全文及摘要>的议案》 2、《关于计提资产减值准备和公允价值变动的议案》
第八届董事会第二十五次会议	2024/9/26	审议通过《关于以信托受益权份额抵偿债务的议案》
第八届董事会第二十六次会议	2024/10/18	审议通过《关于转让下属公司股权及出售资产交易变更交易对手方的议案》
第八届董事会第二十七次会议	2024/10/30	审议通过如下议案： 1、《关于公司 2024 年第三季度报告的议案》 2、《关于公司计提资产减值准备和公允价值变动的议案》
第八届董事会第二十八次会议	2024/12/10	审议通过如下议案： 1、《关于公司控股股东参与以下属公司股权实施债务重组暨关联交易的议案》 2、《关于提请召开 2024 年第四次临时股东大会的议案》

六、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	13	13	12	0	0	否	0
赵　威	否	13	13	12	0	0	否	3
陈怀洲	否	13	13	12	0	0	否	0
冯念一	否	13	13	12	0	0	否	5
王　葳	否	13	13	12	0	0	否	0
谢冀川	是	13	13	10	0	0	否	1
陈　琪	是	13	13	11	0	0	否	1
张奇峰	是	13	13	12	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明
□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	6

现场结合通讯方式召开会议次数	7

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	张奇峰（主任委员）、王葳、陈琪
提名委员会	陈琪（主任委员）、王文学、谢冀川
薪酬与考核委员会	谢冀川（主任委员）、赵威、张奇峰
战略委员会	王文学（主任委员）、赵威、陈琪

(二) 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024/1/17	审议《关于公司 2023 年年度审计计划沟通函》	审议通过	无
2024/1/24	审议如下事项： 1、《关于本次交易符合相关法律、法规规定的议案》 2、《关于本次重大资产出售方案的议案》 3、《关于本次重大资产出售暨关联交易预案及其摘要的议案》 4、《关于本次交易构成重大资产重组的议案》 5、《关于本次交易构成关联交易的议案》 6、《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案》 7、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》 8、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》 9、《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的议案》 10、《关于公司本次交易符合<上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案》 11、《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》 12、《关于公司本次重大资产出售前 12 个月内购买、出售资产情况的议案》	审议通过	无

	13、《关于公司本次交易相关主体不存在依据<上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管>第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》 14、《关于公司重大资产重组预案披露前股票价格未构成异常波动情况的议案》 15、《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理本次重大资产出售相关事宜的议案》 16、《关于本次重大资产出售后继续为标的项目公司提供担保的议案》 17、《关于本次交易不存在有偿聘请其他第三方机构或个人行为的议案》		
2024/3/6	审议如下事项： 1、《关于本次交易符合相关法律、法规规定的议案》 2、《关于本次重大资产出售方案的议案》 3、《关于本次重大资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要的议案》 4、《关于本次交易构成重大资产重组的议案》 5、《关于本次交易构成关联交易的议案》 6、《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案》 7、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》 8、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》 9、《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的议案》 10、《关于公司本次交易符合<上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案》 11、《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》 12、《关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》 13、《关于公司本次重大资产出售前 12 个月内购买、出售资产情况的议案》 14、《关于公司本次交易相关主体不存在依据<上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管>第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》 15、《关于公司股票价格在本次交易首次公告日前 20 个交易日内波动情况的议案》 16、《关于本次交易摊薄即期回报情况及公司采取的填补措施的议案》 17、《关于批准本次交易相关审计报告、备考审阅报告、评估报告的议案》 18、《关于提请股东大会授权董事会及其授权人	审议通过	无

	士办理本次重大资产出售相关事宜的议案》 19、《关于本次重大资产出售后继续为标的项目公司提供担保的议案》 20、《关于本次重大资产出售后可能形成公司对外提供财务资助的议案》 21、《关于本次交易不存在有偿聘请其他第三方机构或个人行为的议案》		
2024/4/26	审议如下事项： 1、《2023年年度报告全文和摘要》 2、《2023年度董事会审计委员会履职情况报告》 3、《2023年度财务决算报告》 4、《2023年度内部控制评价报告》 5、《董事会审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告》 6、《公司审计监察及合规管理工作2023年总结及2024年计划》 7、《2024年第一季度公司内部审计工作报告》 8、《公司关联法人及关联自然人汇总表》 9、《关于公司续聘会计师事务所的议案》 10、《关于公司会计政策变更的议案》 11、《关于公司计提资产减值准备和公允价值变动的议案》 12、《2024年第一季度报告》	审议通过	无
2024/8/26	审议如下事项： 1、《关于2024年半年度财务报告》 2、《关于2024年上半年重大事项审计及2024年第二季度公司内部审计工作报告》 3、《关于公司关联法人及关联自然人汇总表》 4、《关于计提资产减值准备和公允价值变动的议案》	审议通过	无
2024/10/28	审议如下事项： 1、《关于公司2024年第三季度财务报告的议案》 2、《关于公司2024年第三季度公司内部审计工作报告的议案》 3、《关于公司关联法人及关联自然人汇总表的议案》 4、《关于公司计提资产减值准备和公允价值变动的议案》	审议通过	无

(三)报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024/4/26	审议如下事项： 1、《关于公司董事2023年度薪酬情况及2024年度薪酬方案的议案》 2、《关于公司高级管理人员2023年度薪酬情况和2024年度薪酬方案的议案》	审议通过	无

（四）报告期内独立董事专门委员会召开4次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024/1/24	审议如下事项： 1、《关于本次交易符合相关法律、法规规定的议案》 2、《关于本次重大资产出售方案的议案》 3、《关于本次重大资产出售暨关联交易预案及其摘要的议案》 4、《关于本次交易构成重大资产重组的议案》 5、《关于本次交易构成关联交易的议案》 6、《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议案》 7、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》 8、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》 9、《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的议案》 10、《关于公司本次交易符合<上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案》 11、《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》 12、《关于公司本次重大资产出售前 12 个月内购买、出售资产情况的议案》 13、《关于公司本次交易相关主体不存在依据<上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管>第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》 14、《关于公司重大资产重组预案披露前股票价格未构成异常波动情况的议案》 15、《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理本次重大资产出售相关事宜的议案》 16、《关于本次重大资产出售后继续为标的公司提供担保的议案》 17、《关于本次交易不存在有偿聘请其他第三方机构或个人行为的议案》	审议通过	无
2024/3/6	审议如下事项： 1、《关于本次交易符合相关法律、法规规定的议案》 2、《关于本次重大资产出售方案的议案》 3、《关于本次重大资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要的议案》 4、《关于本次交易构成重大资产重组的议案》 5、《关于本次交易构成关联交易的议案》 6、《关于本次交易不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市情形的议	审议通过	无

	案》 7、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案》 8、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》 9、《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的议案》 10、《关于公司本次交易符合<上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求>第四条规定的议案》 11、《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》 12、《关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》 13、《关于公司本次重大资产出售前 12 个月内购买、出售资产情况的议案》 14、《关于公司本次交易相关主体不存在依据<上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管>第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》 15、《关于公司股票价格在本次交易首次公告日前 20 个交易日内波动情况的议案》 16、《关于本次交易摊薄即期回报情况及公司采取的填补措施的议案》 17、《关于批准本次交易相关审计报告、备考审阅报告、评估报告的议案》 18、《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理本次重大资产出售相关事宜的议案》 19、《关于本次重大资产出售后继续为标的项目公司提供担保的议案》 20、《关于本次重大资产出售后可能形成公司对外提供财务资助的议案》 21、《关于本次交易不存在有偿聘请其他第三方机构或个人行为的议案》		
2024/5/29	审议《关于对河北新型显示产业发展基金减资暨关联交易的议案》	审议通过	无
2024/12/9	审议《关于公司控股股东参与公司以下属公司股权实施债务重组暨关联交易的议案》	审议通过	无

(五) 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末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	28
主要子公司在职员工的数量	1,902
在职员工的数量合计	10,191
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	187
销售人员	71
技术人员	46
财务人员	308
行政人员	68
物业及其他	9,511
合计	10,191
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	7
硕士	546
本科	1,950
大专及以下	7,688
合计	10,191

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

1、薪酬定位

根据公司经营战略、所处阶段，结合人力资源政策，按照“共创共享”的原则，公司参照市场薪酬水平、承担能力，重新匹配薪酬体系，促进公司持续、稳定、健康发展。

2、薪酬结构

基于公司业务的多元特性和员工群体的差异化特征，依据“分层分类”的原则，参考不同业务、不同人群，匹配差异化的薪酬体系与结构，整体构建“固定收入+绩效收入+福利+创造分享”的全面薪酬体系。绩效收入主要根据所在组织绩效及员工的个人绩效等因素确定，创造分享收入主要根据当年公司业绩情况、所在组织的组织绩效以及员工的个人绩效等因素综合确定。

3、薪酬信息与薪酬保密

公司的薪酬福利政策在公司内部公开、透明，但严禁外传。员工的具体薪酬数据属于保密信息，员工不得以任何形式在公司内外部打探、传播、泄露本人或他人薪资信息，以及在任何场景下利用此信息获取利益。公司管理层、部门负责人及薪酬工作人员有权了解公司薪酬体系。

4、薪酬管理责任

薪酬制度及薪酬发放由股份公司人力资源部拟定并报股份公司经营管理层批准后执行。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

为使人才符合公司战略发展需求，确保公司在新时期有及时、适配的人才供给，公司启动人才供应链建设。人才供应链建设通过三种渠道（内生、社招、校招）保障公司人才供给，通过定期人才盘点和动态人才管理搭建公司核心人才池，围绕“3+3+Y”目标岗位开展梯队人才培养，以及持续推动关键岗位的关键人才任用，确保公司在业务转型过程中，能够迅速搭建和调整关键队伍，为战略实施提供有力的人才保障。其中，“3+3+Y”是指“3”类核心岗-开发类、运营类、服务类业务核心岗位；“3”个基石岗-人力负责人、财务负责人、综管负责人；以及“Y”个各业务板块关键岗位。公司依据培养对象与内容的不同组织各类专项培养，主要包含常青藤培养、一把手及梯队建设、基石条线负责人及梯队建设、转型业务梯队建设四类专项培养项目。公司拥有自主研发的在线学习系统(PC+APP)，有效支持随时随地在线学习、在线测试、视频/语音直播，支撑线上培训和混合式培养项目的落地实施。

1、常青藤培养：常青藤（校招生）是公司长期发展的战略性储备人才。为快速推动常青藤从职场新手成长为骨干力量，公司针对性地开展了“扬帆训练营”、“启航训练营”、“常青藤比武”等项目。在一系列常青藤培养项目的支持下，公司一大批优秀常青藤逐步成长为中坚力量，其中各级干部岗位常青藤占比超过30%，关键岗位常青藤占比近45%，更有多名90后成长为区域/分公司总经理。

2、一把手及梯队建设：公司专注于培养各级一把手干部，打造合格胜任的一把手队伍。“舰长计划”是为公司长期发展培养可信赖的年轻奋斗者，是给一批认同公司、期待成长、愿意持续奋斗的年轻人才提供实现价值的平台，是给公司输送各级核心干部的平台。大批年轻奋斗者通过这个平台走上了重要的管理岗位。住宅集团的“奔藤计划”，选拔具备条件和发展潜力的常青藤进行重点培养。自2015年，各一把手梯队建设项目累计为公司培养输送百余位一把手干部。

3、基石条线负责人及梯队建设：人力条线面向在岗HRD(人力资源总监)及后备队伍，开展“政委计划”，为公司打造一支文化认同、担当有为、业务专精的HRD及后备队伍。财务条线锚定财务负责人岗位，从新手开始培养，依次开展“金朝阳计划”、“沃土计划”、“金舵手计划”，在提升财务条线专业力的同时，夯实人才梯队厚度。自2017年，各项目为公司累计培养三十余位HRD、四十余位财务负责人。

4、在线学习平台：华夏幸福拥有自主研发的在线学习系统，有效支持随时随地在线学习、在线测试、视频/语音直播，支撑线上培训和混合式培养项目的落地实施。2024年在线学习平台共支持培养项目2,285期次，培训覆盖4.8万人次，全年培训总时长6,713小时，整体满意度98%，沉淀课程536门，有力支撑公司各项业务开展。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

十、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

√适用 □不适用

1、公司2023年度利润分配预案

2024年4月28日，公司第八届董事会第二十次会议审议通过《关于公司2023年度利润分配预案的议案》，由于受到宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司自2020年第四季度以来，发生流动性阶段性风险，部分债务未能如期偿还，公司业务经营受到影响，2023年当期实现的可供分配利润为负，不满足《公司章程》规定的实施利润分配的条件。因此，同意公司2023年度拟不进行利润分配，亦不实施送股和资本公积转增股本。2024年5月21日，公司召开2023年年度股东大会，审议通过该预案，同意公司2023年度不进行利润分配，亦不实施送股和资本公积转增股本。

2、公司2024年度利润分配预案

2025年4月29日，公司第八届董事会第三十一次会议审议通过《关于公司2024年度利润分配预案的议案》，由于受到宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司自2020年第四季度以来，发生流动性阶段性风险，部分债务未能如期偿还，公司业务经营受到影响，2024年当期实现的可供分配利润为负，不满足《公司章程》规定的实施利润分配的条件。因此，同意公司2024年度拟不进行利润分配，亦不实施送股和资本公积转增股本。该预案尚需提交公司2024年年度股东大会审议。

(二) 现金分红政策的专项说明

□适用 √不适用

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，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

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

□适用 √不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

□适用 √不适用

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引

2020年12月2日召开的第七届董事会第十三次会议及2020年12月30日召开的第十次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意注销5名离职激励对象持有的已获授但尚未行权的112.32万份股票期权，回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的48.36万股限制性股票。 2021年4月29日召开的第七届董事会第十四次会议及2021年5月28日召开的2020年年度股东大会审议通过了《关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案》,同意根据公司《激励计划》的规定，将不符合解锁条件的19,881,680股限制性股票予以回购注销；将不符合行权条件的20,511,530份股票期权予以注销。 2022年4月29日召开的第七届董事会第十八次会议审议通过了《关于注销股票期权的议案》，同意公司注销首次授予的第二个行权期内未行权的16,312,530份股票期权，注销预留授予的第一个行权期内未行权的4,199,000份股票期权。 截至目前,公司尚未办理完成上述股票期权注销和限制性股票回购注销手续。	具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和《证券日报》披露的如下公告： 《华夏幸福基业股份有限公司关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的公告》（公告编号：临2020-200，公告时间2020年12月3日）； 《华夏幸福基业股份有限公司关于注销股票期权和回购注销限制性股票的公告》（公告编号：临2021-041，公告时间：2021年4月30日）、《华夏幸福基业股份有限公司2020年年度股东大会决议公告》（公告编号：临2021-052，公告时间：2021年5月29日）； 《华夏幸福基业股份有限公司关于注销股票期权的公告》（公告编号：临2022-024，公告时间：2022年4月30日）、《华夏幸福基业股份有限公司2021年年度股东大会决议公告》(公告编号:2022-036)。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

员工持股计划情况
□适用 √不适用

其他激励措施
□适用 √不适用

(三) 董事、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

（四） 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

√适用 □不适用

2024年度公司遵循“公平、公正、公开”的绩效考评原则，结合公司一贯坚持的业绩文化，严格按照年度绩效考核相关制度，针对公司高级管理人员进行客观公正的绩效评估，并参照公司业绩完成情况及每位高级管理人员的绩效考评成绩。

公司坚持在激励机制上“价值创造与利益共享”的总体目标，通过薪酬与绩效考评相结合的方式，以结果为导向，严格业绩考核，降费增效。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

公司按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求开展内部控制评价工作，建立健全内部控制制度，确保各个环节有效运作。经自评，公司出具了《2024年度内部控制评价报告》，报告期内未发现财务报告及非财务报告存在重大、重要缺陷的情况。2025年度，公司将结合发展战略和实际经营环境变化，不断完善各项内部控制管理制度，并保持内部控制体系持续有效运行，进一步推行规范化、精细化管理，加强内部控制执行情况的监督检查，为公司经济效益、战略目标的实现提供合理保障，促进公司健康和高质量发展。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 □不适用

报告期内，公司坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，增强内控制度执行力和内控管理有效性。公司对子公司关键业务和经营活动关键环节建立了相应的控制措施和标准的管理流程，有效控制经营风险，进而保护投资者的权益。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司第八届董事会第三十一次会议审议通过《2024年度内部控制评价报告》，全文详见公司于2025年4月30日在上海证券交易所网站公布的《华夏幸福基业股份有限公司2024年度内部控制评价报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

经公司治理专项自查，报告期内公司不存在需要整改的自查问题。

十六、其他

□适用 √不适用

第五节　环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

√适用 □不适用

1、 排污信息

√适用 □不适用

本公司及重要子公司均不属于环保部门公布的重点排污单位。

本公司的其他子公司中，属于环境保护部门公布的重点排污单位的子公司及单位为固安九通基业公用事业有限公司运营管理的第一热源厂，固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司运营管理的怀来县东花园镇工业区污水厂，大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营管理的南区热源厂、北区热源厂，香河九通基业公用事业有限公司运营的香河工业区污水处理厂。

(1) 固安九通基业公用事业有限公司运营管理的第一热源厂主要污染物为烟气、废水、噪声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
烟气	烟囱	SO2	有组织排放	≤35mg/m³	《锅炉大气污染物排放标准》DB13/5161-2020	16.043t/a
	烟囱	NOX	有组织排放	≤80mg/m³		36.668t/a
	烟囱	颗粒物	有组织排放	≤10mg/m³		4.584t/a
废水	废水排放口	COD	间断排放	500mg/L	《污水综合排放标准》GB8978-1996	—
	废水排放口	氨氮	间断排放	45mg/L		—
噪声	—	稳态噪声	—	昼 70dB（A） 夜 55dB（A）	《工业企业厂界环境噪声排放标准》GB12348-2008	—
固废	热力生产单元	炉灰	委托利用	—	—	4,900t/a
	热力生产单元	炉渣	委托利用	—	—	14,600t/a
	热力生产单元	脱硫石膏	委托处置	—	—	1,000t/a
	热力生产单元	废脱硝催化剂	委托处置	—	—	120t/a

(2) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司运营管理的怀来县东花园镇工业区污水厂主要污染物为废气、废水、噪声，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废水	废水总排口	pH	间接排放	6-9	《城镇污水处理厂污染物排放标准》GB18918-2002 表1一级A标准	
		五日生化需氧量	间接排放	≤10mg/L		
		石油类	间接排放	≤1mg/L		
		粪大肠菌群	间接排放	1,000个/L		
		阴离子表面活性剂	间接排放	≤0.5mg/L		
		动植物油	间接排放	≤1mg/L		

		烷基汞	间接排放	不得检出		
		总汞	间接排放	≤0.001mg/L		
		总镉	间接排放	≤0.01mg/L		
		总铅	间接排放	≤0.1mg/L		
		悬浮物	间接排放	≤10mg/L		
		BOD5	间接排放	≤6mg/L		
		CODCr	间接排放	≤50mg/L		
		SS	间接排放	≤10mg/L		
		总磷	间接排放	≤0.5mg/L		
		总氮	间接排放	≤15mg/L		
		氨氮	间接排放	≤5（8）mg/L		
		色度	间接排放	≤30mg/L		
		总砷	间接排放	≤0.1mg/L		
		总铬	间接排放	≤0.1mg/L		
		六价铬	间接排放	≤0.05mg/L		
废气		臭气浓度	无组织排放	≤20m³	《城镇污水处理厂污染物排放标准》GB18918-2002	
		氨	无组织排放	≤1.5mg/Nm³		
		硫化氢	无组织排放	≤0.06mg/Nm³		
		甲烷	无组织排放	1%		
噪声		稳态噪声		昼60dB（A） 夜50dB（A）	《工业企业厂界环境噪声排放标准》GB12348-2008	正在重新申请排污许可证，新排污许可证中噪声（昼65db，夜55db）
污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废水	废水总排口	pH	间接排放	6-9	《城镇污水处理厂污染物排放标准》GB18918-2002表1一级A标准	
		石油类	间接排放	≤1mg/L		
		总汞	间接排放	≤0.001mg/L		
		总镉	间接排放	≤0.01mg/L		
		总铅	间接排放	≤0.1mg/L		
		悬浮物	间接排放	≤10mg/L		
		BOD5	间接排放	≤6mg/L		
		CODCr	间接排放	≤50mg/L		
		SS	间接排放	≤10mg/L		
		总磷	间接排放	≤0.5mg/L		
		总氮	间接排放	≤15mg/L		
		氨氮	间接排放	≤5（8）mg/L		
		色度	间接排放	≤30mg/L		
		总砷	间接排放	≤0.1mg/L		
		总铬	间接排放	≤0.1mg/L		
		六价铬	间接排放	≤0.05mg/L		
废气		臭气浓度	无组织排放	≤20m³	《城镇污水处理厂污染物排放标准》GB18918-2002	
		氨	无组织排放	≤1.5mg/Nm³		
		硫化氢	无组织排放	≤0.06mg/Nm³		

(3) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营管理的南区热源厂，主要污染物为废气、噪

声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废气	烟囱	二氧化硫	有组织排放	≤35mg/Nm3	《锅炉大气污染物排放标准》DB13/5161-2020	29.018t/a
		氮氧化物	有组织排放	≤80mg/Nm3		66.328t/a
		颗粒物	有组织排放	≤10mg/Nm3		8.291t/a
		烟气黑度	有组织排放	1级	《锅炉大气污染物排放标准》GB13271-2014	/
		汞及其化合物	有组织排放	≤0.05mg/Nm3		/

类别	位置	时段	执行标准
噪声	厂界	昼间（06至22）≤65-70dB（A）	东侧厂界噪声值执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中4类标准，南、西、北侧厂界噪声值实行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中3类标准
		夜间（22至06）≤55dB（A）	

类别	固体废物名称	类别	产生量（t/a）	委托单位名称	执行标准
固废	炉渣	一般工业固体废物	9,212.6	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定
	脱硫石膏	一般工业固体废物	493.93	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定
	除尘粉尘	一般工业固体废物	562.5	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定
	废脱硝催化剂	危险废物	46.37	河北汉唐宏远环保科技有限公司	/
	废脱硝催化剂	危险废物	20.86	河北青凯骐环保科技有限公司	/

(4) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司运营管理的北区热源厂，主要污染物为废气、废水、噪声、固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废气	烟囱	二氧化硫	有组织排放	≤35mg/Nm3	《锅炉大气污染物排放标准》DB13/5161-2020	7.905t/a
		氮氧化物	有组织排放	≤80mg/Nm3		18.068t/a
		颗粒物	有组织排放	≤10mg/Nm3		2.258t/a
		烟气黑度	有组织排放	1级	《锅炉大气污染物排放标准》GB13271-2014	/
		汞及其化合物	有组织排放	≤0.05mg/Nm3		/
废水	废水总排放口	pH值	间接排放	6-9	《污水综合排放标准》GB8978-1996	
		化学需氧量	间接排放	≤500mg/L		
		氨氮	间接排放	/		
		悬浮物	间接排放	≤400mg/L		
		五日生化需氧量	间接排放	≤300mg/L		

类别	位置	时段	执行标准
噪音	厂界	昼间（06至22）≤65dB（A）	《工业企业厂界环境噪声排放标准》

		夜间（22至06）≤55dB（A）	（GB12348-2008）（排污许可证执行标准）

类别	固体废物名称	类别	产生量	类别	固体废物名称
固废	炉渣	一般工业固体废物	1,881.074	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定
	脱硫石膏	一般工业固体废物	36.05	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定
	除尘粉尘污泥	一般工业固体废物	71.49	北京京北日新低硫煤炭经营中心	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等国家及河北省的有关规定
	废脱硝催化剂	危险废物	0	河北汉唐宏远环保科技有限公司	/

(5) 香河九通基业公用事业有限公司运营的香河工业区污水处理厂主要污染物为废水、废气、噪声、污泥固废，具体如下表：

污染物类别	排放口	污染物名称	排放方式	排放值	执行标准	排污许可证审批排放量
废水	香武自流渠钳屯支渠	CODCr	直接排放	≤50mg/L	《城镇污水处理厂水污染物排放标准》（GB18918-2002）一级A标准	CODcr：36.5t/a NH3-N：5.84t/a TP:0.365t/a TN:10.95t/a
		BOD5	直接排放	≤10mg/L		
		SS	直接排放	≤10mg/L		
		氨氮	直接排放	≤5（8）mg/L		
		总磷	直接排放	≤0.5mg/L		
		总氮	直接排放	≤15mg/L		
		pH	直接排放	6-9		
		烷基汞	直接排放	≤0mg/l		
		六价铬	直接排放	≤0.05mg/l		
		总铬	直接排放	≤0.1mg/l		
		总汞	直接排放	≤0.001mg/l		
		总铅	直接排放	≤0.1mg/l		
		石油类	直接排放	≤1mg/l		
		总砷	直接排放	≤0.1mg/l		
		阴离子表面活性剂	直接排放	≤0.5mg/l		
		粪大肠菌群数	直接排放	≤1,000（MPN/L）		
		动植物油	直接排放	≤1mg/l		
		色度	直接排放	≤30		
		总镉	直接排放	≤0.01mg/l		
废气		臭气浓度	无组织排放	≤20	城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918—2002）二级标准	
		氨	无组织排放	≤1.5mg/Nm3		
		硫化氢	无组织排放	≤0.06mg/Nm3		
		甲烷	无组织排放	≤1%		
类别	**位置**	**时段**			**执行标准**	
噪声	厂界	昼间≤60dB（A）			《工业企业厂界环境噪声排	

		夜间≤50dB（A）	放标准》（GB12348-2008）
类别	污染物名称		执行标准
固废	脱水污泥		《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB/18918—2002）

2、 防治污染设施的建设和运行情况

√适用 □不适用

(1) 固安九通基业公用事业有限公司的第一热源厂防治污染设施的建设和运行情况如下：

序号	名称	位置	运行	备注
1	布袋除尘系统	脱硝塔南侧	运行良好	2015年11月投入运营
2	脱硫系统	引风机间南侧	运行良好	2015年11月投入运营
3	脱硝系统	锅炉房南侧	运行良好	2016年11月投入运营
4	湿电除尘系统	锅炉房南侧	运行良好	2019年11月投入运营

(2) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司运营管理的怀来县东花园镇工业区污水厂防治污染设施的建设和运行情况如下：

序号	名称	位置	运行	备注
1	污水提升泵、调节池、厌氧池、缺氧池、好氧池、MBR膜池、清水池	厂区	运行良好	2016年4月投入运营

(3) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂防治污染设施的建设和运行情况如下：

序号	名称	位置	运行	备注
1	布袋除尘系统	锅炉房西侧	运行良好	2015年11月投入运营
2	脱硫系统	引风机间西侧	运行良好	2013年11月投入运营
3	脱硝系统	锅炉房西侧	运行良好	2017年11月投入运营
4	湿电除尘系统	锅炉房西侧	运行良好	2019年11月投入运营

(4) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司北区热源厂防治污染设施的建设和运行情况如下：

序号	名称	位置	运行	备注
1	布袋除尘系统	锅炉房西侧	运行良好	2014年11月投入运营
2	脱硫系统	引风机间西侧	运行良好	2014年11月投入运营
3	脱硝系统	锅炉房西侧	运行良好	2017年11月投入运营
4	湿电除尘系统	锅炉房西侧	运行良好	2019年11月投入运营

(5) 香河九通基业公用事业有限公司运营的香河工业区污水处理厂防治污染设施的建设和运行情况如下：

序号	名称	位置	运行	备注
1	污水提升泵、调节池、水解酸化+A2O工艺+深度处理设备、次氯酸钠消毒设备、污泥处理综合设备	厂区	运行良好	2016年10月投入运营

3、 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

√适用 □不适用

(1) 固安九通基业公用事业有限公司的第一热源厂环评批复编号：廊环管[2012]62号；

(2) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司的怀来县东花园镇工业区污水厂环评批复编号：怀环评函[2012]12 号；

(3) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂环评批复编号：大环管[2011]1230 号；认定或备案文件文号：廊环函[2016]325 号；

(4) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司北区热源厂环评批复编号：大环管[2014]0828 号；

(5) 香河九通基业公用事业有限公司香河工业区污水处理厂项目环评批复编号：香环管[2017]第 753 号。

4、 突发环境事件应急预案

√适用 □不适用

(1) 固安九通基业公用事业有限公司的固安第一热源厂编制了《突发环境事故应急预案》，并于 2022 年在廊坊市生态环境局进行了备案，备案编号是 131022-2022-052-L；

(2) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司的怀来县东花园镇工业区污水厂正在委托三方公司(怀来沐州环保技术咨询有限公司)编制《突发环境事故应急预案》，2021 年 5 月 27 日《突发环境事故应急预案》专家评审已通过，并向张家口市生态环境局备案，备案编号为：130730-2021-043-L；

(3) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂、北区热源厂均编制了《突发环境事故应急预案》，并于 2021 年在廊坊市生态环境局进行了备案，备案编号分别是 131028-2021-042-L 与 131028-2021-041-L；

(4) 香河九通基业公用事业有限公司香河工业区污水处理厂编制了《生产安全事故应急预案》并于 2024 年在廊坊市生态环境局香河县分局备案，备案编号是 131024-2024-0035。

5、 环境自行监测方案

√适用 □不适用

(1) 固安九通基业公用事业有限公司在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废气）排放口安装了在线检测设备，日常维护运营由第三方运营单位负责，并委托第三方检测机构每供暖季对在线设备进行比对监测。

固安九通基业公用事业有限公司的固安第一热源厂：

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
大气	烟囱	烟尘	每分钟连续监测	运营单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司每季度对比监测一次
		二氧化硫			
		氮氧化物			

(2) 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司南区热源厂、北区热源厂在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废气）排放口安装了在线检测设备，日常维护运营由第三方运营单位负责，环保局每供暖季对在线设备进行比对监测。

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测	厂站
废气	烟囱	二氧化硫	每分钟连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司每季度比对监测一次	南、北区热源厂

		氮氧化物	每分钟连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司每季度比对监测一次	南、北区热源厂
		颗粒物	每分钟连续监测	运行单位技术人员每周比对校验一次	环境监测公司每季度比对监测一次	南、北区热源厂
		烟气黑度	-	-	运行期间每季度请外部单位进行检测一次	南、北区热源厂
		汞及其化合物	-	-	运行期间每季度请外部单位进行检测一次	南、北区热源厂
噪声	厂界	噪声	-	-	运行期间每季度请外部单位进行检测一次	南、北区热源厂
废水	废水总排放口	pH值	-	-	每月请外部单位进行检测一次	北区热源厂
		化学需氧量	-	-	每月请外部单位进行检测一次	北区热源厂
		氨氮	-	-	每月请外部单位进行检测一次	北区热源厂
		悬浮物	-	-	每月请外部单位进行检测一次	北区热源厂
		五日生化需氧量	-	-	每月请外部单位进行检测一次	北区热源厂

(3) 固安九通基业公用事业有限公司怀来分公司的怀来县东花园镇工业区污水厂项目在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废水）排放口安装了在线检测设备，日常维护运营由第三方运营单位负责，正在委托第三方检测机构每季度对在线设备进行比对监测。

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
废水	出水口	COD、氨氮、总磷、总氮	每2小时自动检测	运行单位技术人员每月比对校验一次	第三方检测机构每季度比对检测一次

(4) 香河九通基业公用事业有限公司香河工业区污水处理厂在环保管理上建立了一套完整的环境保护制度，并依据相关要求在污染物（废水）排放口安装了进出水在线监测设备，日常维护运营由第三方运营单位负责，并委托第三方检测机构每季度对厂区出水水质进行检测。

污染物类别	排放口	污染物名称	自动检测	人工检测	外部检测
废水	总排口	COD、氨氮、总磷、总氮	每1小时连续监测	运行单位技术人员每周巡检不低于一次，每周用标样对比不低于一次，每月对仪器校准不低于一次。	第三方监测公司每季度检测一次；环保部门每月检测一次。

6、 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

□适用 √不适用

7、 其他应当公开的环境信息

□适用 √不适用

（二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

□适用 √不适用

（三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

√适用 □不适用

固安九通基业公用事业有限公司廊坊市广阳分公司广阳经开区污水厂完善入河排污口规范化建设，公示入河排污口详细信息，接受公众监督。

（四）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	0
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	无

具体说明

□适用 √不适用

二、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

√适用 □不适用

详见公司于 2025 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《华夏幸福基业股份有限公司 2024 年度社会责任报告》。

（二）社会责任工作具体情况

□适用 √不适用

具体说明

□适用 √不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

□适用 √不适用

具体说明

□适用 √不适用

第六节　重要事项

一、承诺事项履行情况

（一）公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	盈利预测及补偿	控股股东华夏控股	详见注1	2018年7月	是	2018年7月10日至2020年12月31日	否	主要受行业及信用环境等多重因素影响以及公司出现流动性紧张后，双方就补偿金额尚未达成共识。	后续各方需就补偿事宜进行协商。
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	详见注2	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
		实际控制人王文学	详见注3	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
		控股股东华夏控股、实际控制人王文学	详见注4	2024年3月7日	是	长期有效	是	无	无
	解决关联交易	控股股东华夏控股	详见注5	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
		实际控制人王文学	详见注6	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
		控股股东华夏控股、实际控制人王文学、华夏幸福董事、监事、高级管理人员	详见注7	2024年3月7日	是	长期有效	是	无	无
	其他	控股股东华夏控股、实际控制人王文学	详见注8	2024年3月7日	是	长期有效	是	无	无
		华夏幸福董事、高级管理人员	详见注9	2024年3月7日	是	长期有效	是	无	无

	股份限售	控股股东华夏控股及其一致行动人、实际控制人王文学、华夏幸福董事、监事、高级管理人员	详见注10	2024年3月7日	是	本次交易实施完毕	是	无	无
	其他	控股股东华夏控股	详见注11	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
	其他	实际控制人王文学	详见注11	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
	其他	控股股东华夏控股、实际控制人王文学	详见注12	2024年3月7日	否	-	是	无	无
	其他	华夏幸福及其董事、监事、高级管理人员	详见注12	2024年3月7日	否	-	是	无	无

注1：向平安人寿、平安资管承诺公司2018、2019、2020年度归属于上市公司股东的净利润分别不低于1,141,505万元、1,448,833万元、1,800,065万元，如上市公司前述任一会计年度实际净利润小于承诺净利润的95%，则华夏控股应予补偿。华夏控股同意并确认，在触发前述补偿义务的情形下，对应华夏控股向平安人寿当期补偿金额应按本次交易后平安人寿及平安人寿管理的保险资金/产品之股票账户持有的公司总股数与公司现有总股本的比例（即25.25%）计算，具体当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×25.25%。

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

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

注4：（1）交易完成后，本公司/实际控制人控制的其他企业避免与上市公司新增同业竞争，不会开展或以其他形式支持任何导致或可能导致与上市公司主营业务产生竞争关系的业务或经济活动。（2）若本公司/实际控制人控制的其他企业将来获得与上市公司产生直接或间接竞争关系的业务机会，承

诺自愿放弃，并按照上市公司能够接受的合理条款和条件尽力促成该等业务机会。（3）上述各项承诺在本公司/本人/一致行动关系股东持有股权比例超过 5%期间内持续有效。（4）如因不履行或不适当履行上述承诺而给上市公司及其相关股东造成损失的，承担全额损失。

注 5：（1）本公司将善意履行作为上市公司股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。本公司将严格按照中国《公司法》以及上市公司《公司章程》的规定，促使经本公司提名的上市公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任。（2）保证本公司及本公司关联企业原则上不与上市公司发生关联交易。（3）如将发生不可避免的关联交易，本公司将促使此等交易严格按照法律法规、公司章程和公司有关规定履行有关程序；与上市公司依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常商业条件进行，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。（4）本公司及本公司关联企业将严格和善意履行与上市公司签订的各种关联交易协议，不会谋求任何超过上述协议规定以外的利益或收益。

注 6：（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。

注 7：（1）尽量避免或减少本公司/本人及所控制的其他企业与上市公司及其子公司之间发生交易。（2）不利用股东地位及影响谋求上市公司及其子公司在业务合作等方面给予优于第三方的权利，或达成交易的优先权利。（3）对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司/本人及控制的其他企业将以公允、合理的市场价格进行交易，根据有关法律、法规及相关规定履行审议、披露等程序，不利用该等交易损害上市公司及其子公司、上市公司中小股东利益。（4）本公司/本人及控制的其他企业不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司及其子公司资金、资产，不利用上市公司及其子公司违规提供担保。（5）上述各项承诺在本公司/本人/一致行动关系股东持有股权比例超过 5%期间内持续有效。（6）如因不履行或不适当履行上述承诺而给上市公司及其相关股东造成损失的，承担全额损失。

注 8：（1）依照相关法律、法规及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；（2）不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；（3）切实履行有关填补回报的相关措施以及对此作出的任何有关的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担补偿责任；（4）本次交易实施完毕前，若中国证监会或上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定的，届时将按照最新规定出具补充承诺；（5）作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，同意接受中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

注 9：（1）承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；（2）承诺对本人的职务消费行为进行约束；（3）承诺不动用上市公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；（4）承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措

施的执行情况相挂钩；（5）若上市公司后续推出股权激励政策，承诺拟公布的股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；（6）本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会或上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，届时将按照最新规定出具补充承诺。（7）作为填补回报措施相关责任主体之一，承诺切实履行有关填补回报措施的承诺。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，同意接受中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。给上市公司或者投资者造成损失的，依法承担补偿责任。

注 10：上市公司实际控制人、控股股东及其一致行动人、以及上市公司的董事、监事、高级管理人员已出具承诺，自首次披露本次交易事项之日起至本次重组实施完毕期间不存在减持所持有的上市公司股份的计划。

注 11：保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务方面的独立。

注 12：上市公司已在《华夏幸福基业股份有限公司关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》中对上市公司及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2021 年 1 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。如上市公司存在报告期内未披露的情形，并因此给上市公司和投资者造成损失的，本人/本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

（二） 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□已达到 □未达到 √不适用

（三） 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准无保留意见审计报告”的说明

√适用 □不适用

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”）对华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）2024年度财务报表出具了带强调事项段的无保留意见审计报告（中兴财光华审会字（2025）第102085号）。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第14号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》《上海证券交易所股票上市规则》等的相关规定，公司董事会就上述意见涉及事项说明如下：

一、审计报告中强调事项段的主要内容

中兴财光华在出具的公司2024年度审计报告中指出：

“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十六、4所述，受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，华夏幸福扣除非经常性损益后已经连续四年发生亏损，存在部分债务未能按期偿还，部分银行账户冻结及诉讼情况。华夏幸福在省市政府及专班的指导支持下，积极有效推进债务重组工作，同时，公司采取积极措施，稳步推进“保交楼”工作，全力落实“全面转型产业新城服务商”发展战略，持续优化业务模式、强化核心能力，推动转型落地和业务发展。

本段内容不影响已发表的审计意见。”

二、董事会对强调事项段中涉及事项的说明

公司董事会认为：中兴财光华对公司2024年度财务报表出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，该意见是会计师事务所根据中国注册会计师审计准则要求，通过职业判断出具的意见，客观地反映了公司2024年度财务状况、经营成果。公司董事会对该审计意见无异议，将组织公司管理层等积极采取有效措施，努力消除审计报告中强调事项段所涉及事项的影响，以保证公司健康稳定地发展。

三、董事会针对强调事项段拟采取的措施

公司董事会将组织公司管理层积极采取措施解决消除上述强调事项：

（一）稳步推进债务重组，持续优化债务结构

公司将继续在省市政府及专班的指导支持下，基于《华夏幸福债务重组计划》，稳步推进债务重组签约、资产交易、信托计划、以股抵债等工作，妥善解决债务问题，保障企业安全发展。针对不同债权人分类施策，制定专项解决方案，确保债务重组落地执行，切实保障债权人利益，进一步优化公司债务结构。

（二）持续推动经营恢复，战略转型稳步落地

在维持经营稳定、推进债务重组的同时，公司全力落地战略转型。自公司提出“全面转型产业新城服务商”战略方向以来，公司的转型方向逐渐明晰、业务模式持续升级、业务组合不断调整，在组织强化和机制创新的保障下，战略转型稳步落地。

1、聚焦经营稳定：聚焦核心主业，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流，确保公司生存底线。

2、坚定战略转型方向：公司深耕产业新城和产业发展二十余年，公司依托以产业招商为核心的全流程产业发展能力，立足自持及运营服务的大量产业园区资源，全面转型“产业新城服务商”。

3、明确重点转型路径：一是轻资产化输出，公司基于二十多年的丰富经验，对产业新城相关业务环节进行拆分和封装，面向市场化客户提供整体及各项轻资产服务，包括产业招商、产业招租、园区运营、物业服务等。二是挖掘和兑现园区资源，产业园区场景和产业发展能力，探索兑现产业园资产及园区新能源、数字化等优质资源，以合作方式切入新赛道。三是持续探索地产发展新模式，包括不动产代建服务、销售服务等产业链上下游环节。

4、按照价值链环节重塑业务组合：公司基于价值链各环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四类业务。一是开发业务，主要包括产业新城开发和住宅开发。二是运营业务，主要包括产业园运营、创新中心运营等。三是服务业务，主要包括产业招商、产业招租、产业新城服务等全流程产业发展服务，物业服务以及代建服务和营销服务等不动产相关服务。四是园区衍生业务，主要包括科创园区运营及其他围绕低空经济、园区新能源、园区数字化建设等方向的园区衍生业务。

5、匹配发展需求，持续推进机制创新：承接公司全面转型需求，公司在组织机制、经营管理、财务管理等方面持续探索，以多样化的机制与模式，吸纳和绑定优秀人才、激发发展活力，促进业务快速升级发展。

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

详见第十节、五/40“重要会计政策和会计估计的变更”。

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

（四）审批程序及其他说明

√适用 □不适用

经公司董事会审计委员会事前审议，公司于 2025 年 4 月 29 日召开第八届董事会第三十一次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会[2024]24 号），其中规定对“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的解释内容自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

由于上述会计准则解释的发布，公司需对会计政策进行相应变更，并按以上文件规定的生效日期开始执行上述会计准则。该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	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	338
境内会计师事务所审计年限	13 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张猛勇、陈春雪
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	张猛勇（第 4 年）、陈春雪（第 2 年）

	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）	94.5

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司第八届董事会第二十次会议及 2023 年年度股东大会审议通过，批准公司继续聘任中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务审计机构和内部控制审计机构，并授权管理层根据会计师事务所全年工作量协商确定相关审计费用。2024 年度财务审计费用 338 万元，内控审计费用 94.5 万元，2024 年度财务审计及内控审计费用合计为 432.5 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

□适用 √不适用

七、面临退市风险的情况

(一)导致退市风险警示的原因

□适用 √不适用

(二)公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

(三)面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
受宏观经济环境、行业环境、信用环境等影响,2020年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险,公司融资业务受到较大影响,公司业务正常开展也受到一定影响。在上述背景下,公司金融债务发生未能如期偿还以及经营相关协议付款逾期的情况,导致发生相关诉讼、仲裁案件。报告期内,公司定期披露诉讼、仲裁案件相关情况,具体内容详见公司临时公告内容。	具体内容详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)及《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和《证券日报》披露的如下公告: 2024年1月13日,编号为临2024-005号的《华夏幸福关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告》; 2024年2月20日,编号为临2024-017号的《华夏幸福关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告》; 2024年3月16日,编号为临2024-030号的《华夏幸福关于债务重组进展等事项的公告》; 2024年4月13日,编号为临2024-033号的《华夏幸福关于债务重组进展等事项的公告》; 2024年5月18日,编号为临2024-044号的《华夏幸福关于债务重组进展等事项的公告》; 2024年6月15日,编号为临2024-054号的《华夏幸福关于债务重组进展等事项的公告》; 2024年7月10日,编号为临2024-064号的《华夏幸福关于债务重组进展等事项的公告》;

	2024年8月17日，编号为临2024-075号的《华夏幸福关于债务重组进展等事项的公告》； 2024年9月14日，编号为临2024-086号的《华夏幸福关于债务重组进展等事项的公告》； 2024年10月19日，编号为临2024-091号的《华夏幸福关于债务重组进展等事项的公告》； 2024年11月16日，编号为临2024-109号的《华夏幸福关于债务重组进展等事项的公告》； 2024年12月21日，编号为临2024-117号的《华夏幸福关于债务重组进展等事项的公告》； 2025年1月18日，公告编号为2025-003号的《华夏幸福关于债务重组进展等事项的公告》。

（二） 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

（三） 其他说明

□适用 √不适用

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

□适用 √不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，公司和华夏控股流动性出现阶段性紧张。

为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，制定了《债务重组计划》并已于2021年9月30日公布，并于同年12月9日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好地保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债、信托计划等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

截至报告披露日，《债务重组计划》中2,192亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币1,922.73亿元；公司积极推进《债务重组计划》项下的资产出售和信托计划工作。目前已完成丰台、国际业务部分地产项目、永清产业新城、广阳产业新城平台公司、南方

总部资产包交易相关的股权转让协议等协议签署，其中丰台及国际业务部分地产项目交易已完成，其他项目均正在按照转让协议推进相关安排。此外，信托计划方案已经公司股东大会审议通过，截至公司于2025年4月19日披露的最新《关于重大资产出售及关联交易实施进展情况的公告》（公告编号：2025-016），公司或其指定主体已向全部交易对方发出了书面通知，对应信托抵债金额240.01亿元；根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为223.48亿元，相关信托受益权份额在建信信托的受益人变更登记仍在进行中。

华夏控股目前正在积极推动制定债务偿付方案，并与相关金融机构等各方积极协商沟通，以尽快解决华夏控股当前问题。

公司及控股股东将坚决恪守诚信经营理念，积极解决当前问题，落实主体经营责任。以“不逃废债”为基本前提，按照市场化、法治化、公平公正、分类施策的原则，稳妥化解债务风险，依法维护债权人合法权益。

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

2024年12月，公司第八届董事会第二十八次会议及公司2024年第四次临时股东大会审议通过《关于公司控股股东参与公司以下属公司股权实施债务重组暨关联交易的议案》。华夏控股拟以其持有的对公司本息合计约2.88亿元的债权参与公司债务重组。本次华夏控股参与公司债务重组预计将间接取得“幸福精选平台”约0.72%股权，实施本次以股抵债的债务重组安排后，华夏控股将累计间接持有“幸福精选平台”约4.90%股权（具体内容详见公司于2024年12月11日披露的临2024-113号公告）。截至目前，华夏控股已完成上述债务重组安排。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

2024年3月，公司第八届董事会第十八次会议及公司2024年第二次临时股东大会审议通过《华夏幸福基业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要的议案》等相关的议案。公司于2025年4月19日披露最新的《关于重大资产出售暨关联交易实施进展情况的公告》（公告编号：2025-016），公司或其指定主体已向全部交易对手方发出了书面通知，对应信托抵债金额240.01亿元；根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为223.48亿元，相关信托受益权份额在建信信托的受益人变更登记仍在进行中。

2024年8月，为支持公司业务发展，稳步推进战略转型，切实推动公司在低空经济领域的业务布局与合作拓展，公司实际控制人王文学先生控制的拉萨知行创新科技有限公司与华夏幸福签署《股权赠与协议》，将其持有的标的公司19.9967%股权无偿赠与华夏幸福，本次赠与对价为零，为捐赠方的无偿且不可撤销的捐赠行为，对受赠方不附带任何条件和义务，根据相关规则及《公司章程》，本次赠与无需提交公司董事会审议，具体内容详见公司于2024年8月31日披露的《华夏幸福关于接受资产赠与暨关联交易的公告》（编号：临2024-084）。截至目前，上述事项涉及的股权转让工作已经完成。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

2024年5月，公司第八届董事会第二十二次会议审议通过《关于对河北新型显示产业发展基金减资暨关联交易的议案》，公司与维信诺科技股份有限公司、长城新盛信托有限责任公司、河北省科技金融发展促进中心、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司、廊坊财信投资基金有限公司、知合资本管理有限公司共同出资的河北新型显示产业发展基金（有限合伙）注册资本由101亿元减资至95亿元，减资后，应向华夏幸福分配金额为178,158,415.84元。执行事务合伙人知合资本管理有限公司为公司实际控制人王文学先生控制的企业，与公司存在关联关系。因此，此次减资构成关联交易，具体内容详见公司于2024年5月31日披露的《华夏幸福关于对河北新型显示产业发展基金减资暨关联交易公告》（编号：临2024-052）。涉及减资相关文件已经完成签署，且公司已收到上述减资分配金额。

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

1、 存款业务

□适用 √不适用

2、 贷款业务

□适用 √不适用

3、 授信业务或其他金融业务

□适用 √不适用

4、 其他说明

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

（二）担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
华夏幸福	公司本部	武汉裕灿房地产开发有限公司	2.45	2020-09-18	2020-9-18	2028-6-27	连带责任担保	无	否	否	0	否	是	联营公司

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	2.45
公司及其子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	1.02
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,318.34
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1,320.79
担保总额占公司净资产的比例(%)	687%
	其中：
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	895.11
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	275.15
上述三项担保金额合计（C+D+E）	1,170.26
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	

担保情况说明	担保总额超过净资产50%部分的金额1,109.49亿元，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834.34亿元，故上表填列时该部分重合金额予以扣除。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》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432.24亿元。

（三）委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：美元

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
其他	自有资金			313,166,700.00

其他情况

√适用 □不适用

注：公司下属子公司环球产业投资有限公司出资 3.13 亿美元，委托 WingskengoLimited 进行管理，用于购买固定收益类产品，包括但不限于美元债券、美元票据、银行理财等，预期收益率 7-10%，产品期限不超过 3 年。

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：美元

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始	委托理财终止	资金来源	资金	是否存在	报酬确定	年化收益	预期收益	实际收益	未到期金	逾期未收	是否经过	未来是否	减值准备

			日期	日期		投向	受限情形	方式	率	（如有）	或损失	额	回金额	法定程序	有委托理财计划	计提金额（如有）
WingskengoLimited	其他	313,166,700.00	2018-8-21	2021-9-30	公司自有闲置资金	有价证券	否	保本浮动收益型	7%-10%				313,166,700.00	是	否	313,166,700.00

其他情况
□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

√适用 □不适用
公司下属子公司环球产业投资有限公司出资 3.13 亿美元，用于购买固定收益类产品，包括但不限于美元债券、美元票据、银行理财等，预期收益率 7-10%，产品期限不超过 3 年。2021 年 12 月，公司就委托理财服务相关方 ChinaCreateCapitalLimited 相关对接人失联事项向廊坊市公安机关报案，并于 2021 年 12 月 14 日收到廊坊市公安局经济犯罪侦查支队出具的《受案回执》。公司已在第一时间组织相关人员就上述委托理财相关事项开展核查工作，包括自查委托理财相关审批、协议、凭证等文件，组织负责上述委托理财事项的海外融资部负责人和相关经办人员说明委托理财相关情况并提供相应资料，协调各团队负责人及相关经办人员积极配合公安机关的调查工作等。但因 ChinaCreateCapitalLimited 为境外企业且其相关对接人已失联，调查取证难度较大、耗费时间长，目前尚无法预计收回时间及金额，已计提减值准备。2024 年初，公司收到廊坊市公安局出具的《撤销案件决定书》，该决定书载明因对犯罪嫌疑人未采取强制措施，自立案之日起两年以内，仍然不能移送审查起诉或者依法作其他处理，根据相关规定撤销此案。2024 年 5 月 19 日，公司收到廊坊市公安局广阳分局出具的《立案告知书》，该告知书载明上述案件符合立案条件，廊坊市公安局已立案。

2、 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金	-78,499,781.99		1,617,743,950.26

其他情况
□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
廊坊银行股份有限公司营业部	长期贷款	499,999,983.69	2016-5-31	2018-2-28	自有资金	偿还贷款	按期付息，到期还本	15%			目前已逾期，南京东方大唐置业有限公司已提供自有房地产及其附着物抵押担保。	是	否	9,999,983.69
上海银行股份有限公司南京分行	长期贷款	200,000,000.00	2016-9-30	2018-3-26	自有资金	南京湖南路商业街项目的建设及归还外部借款	按期付息，到期还本	15%			目前已逾期，南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
中国农业	长期	197,623,966.57	2017-3-7	2021-9-6	自	惠南	按期	12%			目前已逾期，上海	是	否	

银行股份有限公司上海南汇支行	贷款				有资金	镇28号街坊22/1丘地块的开发建设	付息，到期还本				宏士达房地产开发有限公司已提供土地使用权抵押担保。			
中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	281,700,000.00	2017-4-28	2021-9-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息，到期还本	12%			目前已逾期，上海宏士达房地产开发有限公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	39,000,000.00	2019-1-21	2021-9-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息，到期还本	12%			目前已逾期，上海宏士达房地产开发有限公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	13,000,000.00	2019-2-18	2021-9-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息，到期还本	12%			目前已逾期，上海宏士达房地产开发有限公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
中国农业银行股份有限公司上海南汇支行	长期贷款	86,420,000.00	2019-12-26	2021-9-27	自有资金	项目前期拆迁成本支付	按期付息，到期还本	12%			目前已逾期，上海宏士达房地产开发有限公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	
上海银行南京分行	短期贷款	100,000,000.00	2017-11-30	2018-5-30	自有	归还关联	按期付	15%			目前已逾期，南京东方大唐置业公	是	否	

					资金	方借款	息，到期还本				司已提供土地使用权抵押担保。			
上海银行股份有限公司南京分行	短期贷款	200,000,000.00	2018-3-26	2018-9-26	自有资金	归还关联方借款	按期付息，到期还本	15%			目前已逾期，南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保。	是	否	

其他情况
□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

√适用 □不适用
根据谨慎性原则，计提委托贷款减值准备 9,999,983.69 元。

3、 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十四、募集资金使用进展说明

□适用 √不适用

(一) 募集资金整体使用情况

□适用 √不适用

其他说明
□适用 √不适用

(二) 募投项目明细

□适用 √不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况

1、 募集资金投资项目先期投入及置换情况

□适用 √不适用

2、 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

□适用 √不适用

3、 对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

□适用 √不适用

4、 其他

□适用 √不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

□适用 √不适用

第七节 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。

2、 股份变动情况说明

□适用 √不适用

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

√适用 □不适用

2020年12月2日召开的第七届董事会第十三次会议及2020年12月30日召开的2020年第十次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，同意公司注销5名离职激励对象持有的已获授但尚未行权的112.32万份股票期权，回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的48.36万股限制性股票。

2021年4月29日召开的第七届董事会第十四次会议及2021年5月28日召开的2020年年度股东大会审议通过了《关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案》，同意根据公司《激励计划》的规定，将不符合解锁条件的19,881,680股限制性股票予以回购注销；将不符合行权条件的20,511,530份股票期权予以注销。

2022年4月29日召开的第七届董事会第十八次会议审议通过了《关于注销股票期权的议案》，同意公司注销首次授予的第二个行权期内未行权的16,312,530份股票期权，注销预留授予的第一个行权期内未行权的4,199,000份股票期权。

截至目前，公司尚未办理完成上述合计42,146,260份股票期权注销和20,365,280股限制性股票的回购注销手续。

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
华夏幸福基业股份有限公司2015年公司债券（第一期）	2015-10-22	5.50%	40.00	2015-12-2	40.00	详见注3
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第一期）	2016-1-20	6.60%	15.00	2016-2-4	15.00	同上
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第二期）品种一	2016-3-3	7.00%	20.00	2016-3-21	20.00	同上
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）	2016-3-4	7.40%	28.00	2016-3-24	28.00	同上
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）	2016-3-24	7.40%	30.00	2016-4-11	30.00	同上
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第三期）	2016-4-12	7.20%	20.00	2016-5-9	20.00	同上
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第四期）	2016-5-10	7.20%	40.00	2016-5-26	40.00	同上
九通基业投资有限公司2017年非公开公司债券（第一期）品种一	2017-8-15	6.20%	10.00	2017-9-5	10.00	同上
九通基业投资有限公司2017年非公开公司债券（第二期）	2017-10-26	6.40%	6.00	2017-11-13	6.00	同上
九通基业投资有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）	2018-3-9	6.95%	10.90	2018-3-26	10.90	同上
九通基业投资有限公司2018年非公开发行公司债券（第二期）	2018-5-31	5.90%	14.00	2018-6-13	14.00	同上
九通基业投资有限公司2018年非公开发行公司债券（第三期）	2018-6-8	5.90%	9.10	2018-6-19	9.10	同上
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	2018-5-30	5.00%	24.75	2018-6-7	24.75	同上
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	2018-5-30	6.80%	5.25	2018-6-7	5.25	同上
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第二期）	2018-6-20	4.40%	20.00	2018-6-27	20.00	同上
华夏幸福基业股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）	2018-9-7	5.60%	13.00	2018-9-21	13.00	同上
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第三期）（品种一）	2018-12-20	6.00%	30.00	2018-12-25	30.00	同上
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第三期）（品种二）	2018-12-20	8.30%	40.00	2018-12-25	40.00	同上
华夏幸福基业股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）	2019-3-25	5.50%	10.00	2019-4-3	10.00	同上
九通基业投资有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	2019-10-30	6.40%	20.00	2019-11-8	20.00	同上

九通基业投资有限公司2019年非公开发行公司债券（第二期）（品种一）	2019-12-5	6.40%	10.00	2019-12-16	10.00	同上
华夏幸福基业股份有限公司2017年第一期中期票据	2017-5-19	5.80%	19.00	2017-5-24	19.00	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划（17九通A4）	2017-3-13	5.20%	1.28	2017-3-31	1.07	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划（17九通A5）	2017-3-13	5.20%	1.43	2017-3-31	1.20	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划（17九通A6）	2017-3-13	5.20%	1.59	2017-3-31	1.33	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划（17九通次）	2017-3-13	-	0.36	2017-3-31	0.36	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划（17华夏A4）	2017-12-13	6.60%	5.00	2018-1-16	5.00	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划（17华夏A5）	2017-12-13	6.60%	5.00	2018-1-16	5.00	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划（17华夏A6）	2017-12-13	6.60%	5.00	2018-1-16	5.00	同上
华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划（17华夏次）	2017-12-13	-	2.00	2018-1-16	2.00	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城PPP项目资产支持专项计划优先级资产支持证券02（19问津A2）	2019-6-25	6.20%	3.00	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城PPP项目资产支持专项计划优先级资产支持证券03（19问津A3）	2019-6-25	6.80%	3.00	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城PPP项目资产支持专项计划优先级资产支持证券04（19问津A4）	2019-6-25	7.00%	3.00	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城PPP项目资产支持专项计划优先级资产支持证券05（19问津A5）	2019-6-25	7.20%	3.00	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城PPP项目资产支持专项计划优先级资产支持证券06（19问津A6）	2019-6-25	7.30%	3.00	2019-7-9	2.74	同上
平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城PPP项目资产支持专项计	2019-6-25	-	2.60	2019-7-9	2.60	同上

划次级资产支持证券（19问津次）						
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城PPP项目资产支持专项计划优先A1档资产支持证券（20德清A1）	2020-3-19	4.80%	2.70	2020-4-3	2.41	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城PPP项目资产支持专项计划优先A2档资产支持证券（20德清A2）	2020-3-19	6.20%	3.50	2020-4-3	3.13	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城PPP项目资产支持专项计划优先A3档资产支持证券（20德清A3）	2020-3-19	6.30%	3.40	2020-4-3	3.04	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城PPP项目资产支持专项计划优先A4档资产支持证券（20德清A4）	2020-3-19	6.80%	3.40	2020-4-3	3.04	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城PPP项目资产支持专项计划优先A5档资产支持证券（20德清A5）	2020-3-19	6.90%	3.40	2020-4-3	3.04	同上
中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城PPP项目资产支持专项计划次级资产支持证券（20德清次）	2020-3-19	-	2.70	2020-4-3	2.7	同上
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第一期中期票据	2020-3-19	5.50%	10.00	2020-3-24	10.00	同上
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第二期中期票据	2020-4-16	5.17%	5.00	2020-4-21	5.00	同上
XS2581879207担保债券	2023-1-31	2.50%	20.9871	2023-2-1	20.9871	2031-1-31
XS2581879116担保债券	2023-1-31	2.50%	1.0336	2023-2-1	1.0336	2031-1-31
XS2581879462担保债券	2023-1-31	2.50%	0.0132	2023-2-1	0.0132	2031-1-31
XS2581976748担保强制转换债券	2023-1-31	2.50%	7.1098	2023-2-1	7.1098	2031-1-31
XS2581976409担保强制转换债券	2023-1-31	2.50%	0.0015	2023-2-1	0.0015	2031-1-31
XS2581977472担保强制转换债券	2023-1-31	2.50%	0.0120	2023-2-1	0.0120	2031-1-31
XS2581979171担保债券	2023-1-31	2.50%	18.0569	2023-2-1	18.0569	2031-1-31
XS2581978793担保债券	2023-1-31	2.50%	1.2526	2023-2-1	1.2526	2031-1-31
XS2581979411担保债券	2023-1-31	2.50%	0.0040	2023-2-1	0.0040	2031-1-31
XS2581979841零息担保债券	2023-1-31	0.00%	2.5561	2023-2-1	2.5561	2031-1-31
XS2581979767零息担保债券	2023-1-31	0.00%	0.1248	2023-2-1	0.1248	2031-1-31
XS2581980187零息担保债券	2023-1-31	0.00%	0.0016	2023-2-1	0.0016	2031-1-31

注：

1、2023年1月31日发行的担保债券为公司下属公司发行的美元债券基于执行协议安排重组而发行的新债券，其单位为亿美元，其余公司债类及其他衍生证券数量单位为亿元人民币。

2、上表发行价格（或利率）一列中，境内公司债券、中期票据及ABS的利率为发行时利率。

3、目前华夏幸福正在省市政府及专班的指导和支持下积极推进《债务重组计划》相关事项的落地实施，公司债券、中期票据、ABS及境外债券的偿付工作将在《债务重组计划》下统筹安排，相关债券如符合监管要求或市场规则仍可交易。

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：
√适用 □不适用

华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划募集资金7.06亿元，其中次级资产支持证券由九通基业投资有限公司持有。华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目供热收费收益权资产支持专项计划于2017年3月15日成立。在计划存续期间内17九通A4、17九通A5、17九通A6均在第3年末设置利率调整、购回和售回机制。17九通A4、17九通A5、17九通A6在2021年触发加速清偿后进行了清算分配。该专项计划已于2024年4月完成《债务重组协议》签署工作。

华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划募集资金32亿元，其中次级由九通基业投资有限公司持有。华夏幸福固安工业园区新型城镇化PPP项目资产支持专项计划于2017年12月19日成立。该计划存续期内17华夏A4、17华夏A5、17华夏A6均在第3年末设置利率调整和售回机制，17华夏A4、17华夏A5、17华夏A6均在每一年末设置购回权。目前正在与专项计划管理人及债券持有人沟通债务重组事宜。

平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城PPP项目资产支持专项计划募集资金21亿元，其中次级资产支持证券由九通基业投资有限公司持有。平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城PPP项目资产支持专项计划于2019年6月25日成立。在计划存续期间内19问津A4、19问津A5、19问津A6均在第3年末设置利率调整和售回机制，19问津A1、19问津A2、19问津A3、19问津A4、19问津A5、19问津A6均在每一年末设置购回权。19问津A2、19问津A3、19问津A4、19问津A5、19问津A6在2021年进行了清算分配。该专项计划已于2023年3月完成《债务重组协议》签署工作。

中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城PPP项目资产支持专项计划募集资金19.10亿元，其中次级资产支持证券由九通基业投资有限公司持有。中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城PPP项目资产支持专项计划于2020年3月19日成立。在计划存续期间内20德清A3、20德清A4均在第2年末设置利率调整和售回机制，20德清A5在第三年末设置利率调整和售回机制，20德清A1、20德清A2、20德清A3、20德清A4、20德清A5均在每一年末设置购回权。20德清A1、20德清A2、20德清A3、20德清A4、20德清A5在2021年进行了清算分配。该专项计划已于2023年3月完成债务重组协议签署工作。

(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

□适用 √不适用

(三)现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	219,944
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	190,367

(二) 截至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（不含通过转融通出借股份）							
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、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
华夏幸福基业控股股份公司	0	450,209,366	11.50	0	质押	359,859,175	境内非国有法人
					冻结	756,845	
中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金	0	414,223,338	10.58	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	0	327,936,661	8.38	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	0	238,168,767	6.09	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	53,470,653	72,933,538	1.86	0	无	0	境外法人
华夏控股-光大证券-20 华夏 EB 担保及信托财产专户	0	45,059,263	1.15	0	无	0	其他
浙江春晖集团有限公司	0	27,248,000	0.70	0	无	0	境内非国有法人
鼎基资本管理有限公司	0	26,676,000	0.68	0	质押	26,676,000	境内非国有法人
华夏控股-光大证券-20 华 EB02 担保及信托财产专户	0	24,821,648	0.63	0	无	0	其他
北京东方银联投资管理有限公司	0	19,661,625	0.50	0	质押	19,661,625	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	

华夏幸福基业股份有限公司	450,209,366	人民币普通股	450,209,366
中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金	414,223,338	人民币普通股	414,223,338
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	327,936,661	人民币普通股	327,936,661
中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	238,168,767	人民币普通股	238,168,767
香港中央结算有限公司	72,933,538	人民币普通股	72,933,538
华夏控股-光大证券-20华夏EB担保及信托财产专户	45,059,263	人民币普通股	45,059,263
浙江春晖集团有限公司	27,248,000	人民币普通股	27,248,000
鼎基资本管理有限公司	26,676,000	人民币普通股	26,676,000
华夏控股-光大证券-20华EB02担保及信托财产专户	24,821,648	人民币普通股	24,821,648
北京东方银联投资管理有限公司	19,661,625	人民币普通股	19,661,625
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、华夏幸福基业控股股份公司（以下简称“华夏控股”）通过账户名称为“华夏幸福基业控股股份公司”、“华夏控股－光大证券－20华夏EB担保及信托财产专户”和“华夏控股－光大证券－20华EB02担保及信托财产专户”等账户合计持有公司520,090,277股股份，占公司截至报告期末总股本3,913,720,342股的13.29%。华夏控股一致行动人鼎基资本持有公司26,676,000股股份，占公司截至报告期末总股本的0.68%；东方银联直接持有公司19,661,625股股份，占公司截至报告期末总股本的0.50%。华夏控股及其一致行动人鼎基资本、东方银联合计持有公司566,427,902股，占公司截至报告期末总股本的14.47%；上述前10名股东中华夏控股持有的756,845股股份处于冻结状态，冻结股份系为其开展的股票质押式回购交易的金融机构根据相关约定对华夏控股持有的公司股票执行的冻结操作； 2、中国平安人寿保险股份有限公司通过账户名称为“中国平安人寿保险股份有限公司－分红－个险分红”、“中国平安人寿保险股份有限公司－万能－个险万能”、“中国平安人寿保险股份有限公司－自有资金”等账户与其一致行动人平安资产管理有限责任公司共计持有公司985,729,553股股份，占公司总股本的25.19%； 3、上述其他股东间关联关系未知。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

注：截至报告披露日，公司实际控制人王文学先生通过集合竞价交易增持公司股票18,590,600股，通过华夏控股及其一致行动人鼎基资本、东方银联间接持有公司股票566,427,902股，以上合计585,018,502股，占公司总股本的14.95%。

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
□适用 √不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
□适用 √不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	吴向东	2,275,000	详见注1、2、3	0	详见注4
2	俞建	1,430,000	同上	0	详见注4
3	孟惊	1,209,000	同上	0	详见注5
4	赵鸿靖	702,000	同上	0	详见注5
5	马万军	585,000	同上	0	详见注5
6	朱赤	468,000	同上	0	详见注5
7	赵威	468,000	同上	0	详见注5
8	吴中兵	468,000	同上	0	详见注5
9	王振江	468,000	同上	0	详见注5
10	孟军	468,000	同上	0	详见注5
11	林俐	468,000	同上	0	详见注5
12	胡学文	468,000	同上	0	详见注5
13	陈怀洲	468,000	同上	0	详见注5
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联或一致行动情况。			

注1：上表中股东均为公司2018年限制性股票激励计划的激励对象。其中吴向东、俞建为预留部分限制性股票的激励对象，其他股东为首次授予限制性股票的激励对象。上表有限售条件股份均为限制性股票，限制性股票“可上市交易时间”及“新增可上市交易股份数量”均指符合公司限制性股票激励计划规定的解除限售条件的前提下。

注2：上表中预留部分限制性股票和首次授予限制性股票均适用不同的限售期。其中：

（1）预留部分限制性股票的第一个解除限售期解除限售条件已成就，于2020年10月29日上市流通。上表中预留部分限制性股票为未解除限售的部分；

（2）首次授予的限制性股票第一个、第二个解除限售期解除限售条件已成就，分别于2019年9月20日、2020年9月21日上市流通。上表中首次授予限制性股票为未解除限售的部分。

注3：因公司2020年度业绩水平未达到业绩考核目标条件和激励对象离职的原因，公司2021年4月29日召开的第七届董事会第十四次会议和2021年5月28日召开的2020年年度股东大会审议通过了《关于注销股票期权和回购注销限制性股票的议案》，上表中的限制性股票将由公司回购注销，目前回购注销手续尚未办理完成。

注4：预留部分限制性股票的限售条件详见公司于2019年6月10日披露的《华夏幸福基业股份有限公司关于向激励对象授予预留部分股票期权与限制性股票的公告》（公告编号：临2019-110）。

注 5：首次授予限制性股票的限售条件详见公司于 2018 年 6 月 9 日披露的《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划（草案）》。

（三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

1、 法人

√适用 □不适用

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
主要经营业务	对商业、制造业的投资；企业咨询管理；货物或技术的进出口（国家禁止或限制的项目除外）。
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

□适用 √不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

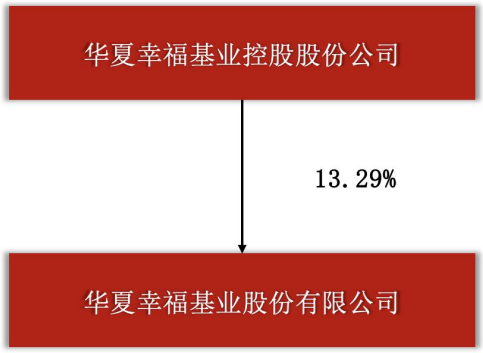
□适用 √不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



（二）实际控制人情况

1、 法人

□适用 √不适用

2、 自然人

√适用 □不适用

姓名	王文学
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	华夏幸福董事长、华夏控股董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	王文学先生曾为维信诺科技股份有限公司（以下简称“维信诺”，002387）、江苏玉龙钢管股份有限公司（以下简称“玉龙股份”，601028）、西安宏盛科技发展有限公司（以下简称“宏盛科技”，600817）实际控制人。具体情况如下： 1、王文学先生为西藏知合科技发展有限公司（曾用名：西藏知合资本管理有限公司）实际控制人。西藏知合科技发展有限公司曾为维信诺控股股东，其于 2021 年 3 月转让持有的维信诺部分股权后，不再是维信诺控股股东，王文学先生不再是维信诺实际控制人。 2、王文学先生为拉萨市知合科技发展有限公司实际控制人。拉萨市知合科技发展有限公司曾为玉龙股份控股股东，其于 2019 年 8 月转让持有的玉龙股份的股权后，不再是玉龙股份控股股东，王文学先生不再是玉龙股份实际控制人。 3、王文学先生为拉萨知合企业管理有限公司实际控制人。拉萨知合企业管理有限公司曾为宏盛科技控股股东，其于 2018 年 12 月转让持有的宏盛科技股份后，不再持有宏盛科技的股份，王文学先生不再是宏盛科技实际控制人。

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

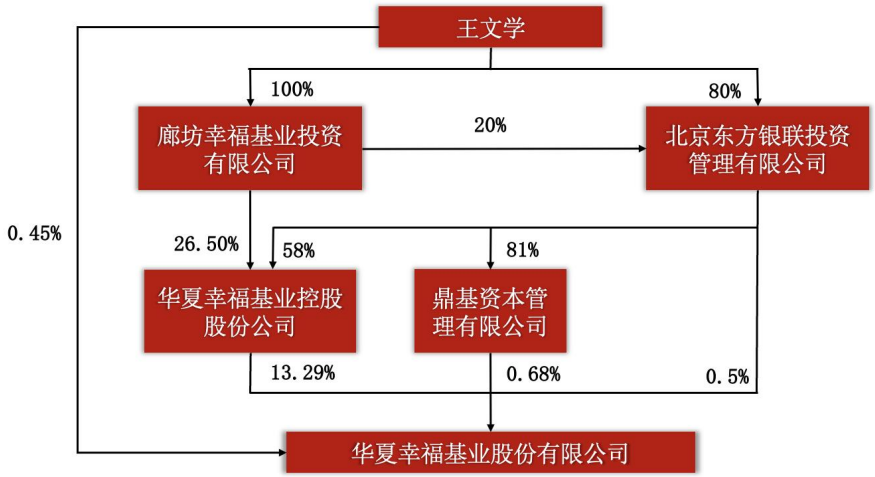
□适用 √不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



注：

1、截至 2024 年 12 月 31 日，公司实际控制人王文学先生通过集合竞价交易增持公司股票 17,804,600 股，占公司总股本的 0.45%；通过华夏控股及其一致行动人鼎基资本、东方银联间接持有公司股票 566,427,902 股，以上合计 584,232,502 股，占公司总股本的 14.93%；

2、2025 年 1 月 10 日，公司实际控制人王文学先生通过集合竞价交易增持上市公司股票 786,000 股。截至报告披露日，公司实际控制人王文学先生直接和间接持有公司股票 585,018,502 股，占公司总股本的 14.95%。

6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

（三）控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

□适用 √不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
中国平安人寿保险股份有限公司	杨铮	2002 年 12 月 17 日	91440300710 9307395	3,380,000	许可经营项目是：承保人民币和外币的各种人身保险业务，包括各类人寿保险、健康保险（不包括“团体长期健康保险”）、意外伤害保险等保险业务；办理上述业务的再保险业务；办理各种法定人身保险业务；代理国内外保险机构检验、理赔、及其委托

					的其他有关事宜；依照有关法律法规从事资金运用业务；证券投资基金销售业务；经中国保监会批准的其他业务。
平安资产管理有限责任公司	黄勇	2005 年 5 月 27 日	91310000710933446Y	150,000	管理运用自有资金及保险资金，受托资金管理业务，与资金管理业务相关的咨询业务，国家法律法规允许的其他资产管理业务。
情况说明	截至报告期末，平安人寿和平安资管分别持有公司股份 984,079,977 股和 1,649,576 股，合计 985,729,553 股，占公司截至报告期末总股本 3,913,720,342 股的 25.19%。				

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：万元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华夏幸福基业股份有限公司2015年公司债券（第一期）	15华夏05	122494	2015-10-22	2015-10-22	无	2029-12-30	276,372.70	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见注1	上海证券交易所	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券	16华夏债	136167	2016-1-20	2016-1-20	无	2030-3-10	1,242.50	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见	上海证券交易所	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限	中信证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否

（第一期）									注1		公司				
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第二期）品种一	16华夏02	136244	2016-3-3	2016-3-3	无	2029-12-30	148,618.20	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见注1	上海证券交易所	中信证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、光大证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）	16华夏01	135082	2016-3-4	2016-3-9	无	2029-12-30	182,710.00	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见注1	上海证券交易所	兴业证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	兴业证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）	16华夏04	135302	2016-3-24	2016-3-24	无	2030-1-6	221,508.20	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见注1	上海证券交易所	兴业证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	兴业证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行	16华夏05	135391	2016-4-12	2016-4-18	无	2029-12-30	118,410.00	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见	上海证券交易所	兴业证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信建投证券股份	兴业证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否

公司债券（第三期）								注1		有限公司				
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第四期）	16华夏06	135465	2016-5-10	2016-5-12	无	2029-12-30	239,747.50	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见注1	上海证券交易所	兴业证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	兴业证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）（品种一）	18华夏01	143550	2018-5-30	2018-5-30	无	2029-12-30	157,555.60	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见注1	上海证券交易所	中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）（品种二）	18华夏02	143551	2018-5-30	2018-5-30	无	2029-12-30	44,295.90	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见注1	上海证券交易所	中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否
华夏幸福基业股份	18华夏03	143693	2018-6-20	2018-6-2	无	2029-12-30	117,472.20	2.50	按照《债券债务	上海证券	中信证券股份有限公司、光	中信证券	仅限合格机构	停牌中，	否

有限公司2018年公开发行公司债券（第二期）				0					重组安排》执行，详见注1	交易所	大证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司	股份有限公司	投资者	无法过户交易	
华夏幸福基业股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）	18华夏04	150683	2018-9-7	2018-9-10	无	2029-12-30	70,580.00	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见注1	上海证券交易所	兴业证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司	兴业证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第三期）（品种一）	18华夏06	155102	2018-12-20	2018-12-20	无	2029-12-30	1,700.00	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见注1	上海证券交易所	光大证券股份有限公司、平安证券股份有限公司	光大证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第三期）（品	18华夏07	155103	2018-12-20	2018-12-20	无	2029-12-30	337,858.10	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见注1	上海证券交易所	光大证券股份有限公司、平安证券股份有限公司	光大证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否

种二）															
华夏幸福基业股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）	19华夏01	155273	2019-3-25	2019-3-25	无	2030-1-6	80,138.00	2.50	按照《债券债务重组安排》执行，详见注1	上海证券交易所	光大证券股份有限公司、平安证券股份有限公司	光大证券股份有限公司	仅限合格机构投资者	停牌中，无法过户交易	否

注：
1、在符合《债务重组计划》总体原则的情况下，公司发行的公司债券召集债券持有人会议，相关债券持有人审议并表决通过《关于调整债券本息兑付安排及利率的议案》等议案（以下简称“《债券债务重组安排》”）（相关内容详见公司于2023年7月14日披露的临2023-054号公告）。
2、上表“债券余额”为剩余未注销的票面金额；利率为实施《债权债务重组安排》后利率。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况
√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
华夏幸福基业股份有限公司2015年公司债券(第一期)	未付息，已召集持有人会议表决完成《债券债务重组安排》，目前正在按照《债券债务重组安排》执行
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券(第二期)(品种一)	
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)	
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第三期)	
华夏幸福基业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第四期)	
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第一期）	
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券(第二期)	
华夏幸福基业股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	

华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券(第三期)(品种一)	
华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券(第三期)(品种二)	
华夏幸福基业股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)	

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市阜成门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层929室	王凤岐、张猛勇	张猛勇	010-88000092
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层		刘忠江、王艳艳、陈咸耿、蔡雪珂、黄晨源、朱军	010-60838625、010-60833585
兴业证券股份有限公司	北京市西城区锦什坊大街35号801室		刘晨曦、夏苗	010-50911206
光大证券股份有限公司	北京市西城区复兴门外大街6号		杨奔、赵妤	010-58377814
东方金诚国际信用评估有限公司	北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层		谷建伟	15011253830

上述中介机构发生变更的情况
□适用 √不适用

4、 信用评级结果调整情况

√适用 □不适用

受评对象	评级机构名称	评级调整时间	评级级别变化	评级展望变化	评级结果变化的原因
18华夏01	东方金诚国际信用评估有限公司	2024年6月24日	终止	终止	公司流动性阶段性紧张
18华夏02	东方金诚国际信用评估有限公司	2024年6月24日	终止	终止	公司流动性阶段性紧张
18华夏03	东方金诚国际信用评估有限公司	2024年6月24日	终止	终止	公司流动性阶段性紧张

其他说明：
□适用 √不适用

5、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
公司正在省市政府专班、金融机构债权人委员会的指导和支持下进行债务重组	随着公司债券整体完成重组及《以股抵债方案》的推进，公司债务问题得到有效化解，债务结构得到优化，财务状况得到较大改善，持续盈利能力得到加强，经营业绩得到提升，公司将步入稳定向好的发展阶段。后续公司将按照《债券债务重组安排》、《以股抵债方案》，履行相关义务，从根本上保障债权人合法权益。	否	不涉及	不涉及	不涉及	不涉及

（二）公司债券募集资金情况

□公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改
√本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

（三）专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √不适用

（四）报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1).非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.1亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况
□是 √否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.40亿元

(2).非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.21%
是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否

(3).以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

2、 负债情况

(1).有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为448.33亿元和379.38亿元，报告期内有息债务余额同比变动-15.38%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	2.05	0	110.96	113.01	29.79
银行贷款	0	0	0	0	0
非银行金融机构贷款	0	0	123.78	123.78	32.63
其他有息债务	0	0	142.59	142.59	37.59
合计	2.05	0	377.33	379.38	100

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额113.01亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额3.66亿元，且共有0亿元公司信用类债券在2025年5至12月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为1,884.61亿元和1,596.67亿元，报告期内有息债务余额同比变动-15.28%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	2.05	0	334.18	336.23	21.06
银行贷款	103.62	60.33	162.48	326.43	20.44
非银行金融机构贷款	103.90	20.38	582.82	707.10	44.29
其他有息债务	17.00	0	209.91	226.91	14.21
合计	226.57	80.71	1,289.39	1,596.67	100

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额151.39亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额3.66亿元，且共有0亿元公司信用类债券在2025年5至12月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额27.65亿元美元，且在2025年5至12月内到期的境外债券余额为0亿元美元。

(2).报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
短期借款	华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司等	银行金融机构	1.54	本息均逾期	公司流动性阶段性风险	1.54	公司在省市政府及专班的指导和支持下，公司于2021年10月8日披露了《关于重大事项进展暨股票复牌的公告》，其中披露了《债务重组计划》的主要内容。公司于2021年12月10日披露了《关于公司债务重组的进展公告》，《债务重组计划》获得金融机构债权人委员会全体会议审议通过。另外，为全力保障金融债务重组签约，更好地保障债权人利益，争取进一步妥善清偿债务，公司坚决贯彻“不逃废债”原则，在《债务重组计划》基础上，拟增加偿债资源和选择权，制订并于2022年9月17日披露了《重组计划补充方案》。截至报告披露日，《债务重组计划》中2,192亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币
短期借款	三浦威特园区建设发展有限公司等	非银行金融机构	71.34	本息均逾期	公司流动性阶段性风险	71.34	
长期借款	廊坊京御幸福房地产开发有限公司等	银行金融机构	102.08	本息均逾期	公司流动性阶段性风险	102.08	
长期借款	三浦威特园区建设	非银行金融机	30.80	本息均逾期	公司流动性阶	30.80	

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
	发展有限公司等	构			段性风险		1,922.73亿元（含公司及下属子公司发行的境内公司债券371.3亿元债券重组以及境外间接全资子公司发行的49.6亿美元(约合人民币335.32亿元）债券重组）。 截至报告披露日，公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”股权抵偿金融债务金额（本息合计，下同）约为人民币170.04亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为41.71%。公司将坚定执行《债务重组计划》，推动《债务重组计划》落地执行，保障债权人权益。
长期应付款	华夏幸福产业新城（团风)有限公司	非银行金融机构	0.17	本息均逾期	公司流动性阶段性风险	0.17	
应付债券	华夏幸福基业股份有限公司	非银行金融机构	2.05	本息均逾期	公司流动性阶段性风险	2.05	
应付债券	九通基业投资有限公司	非银行金融机构	17.00	本息均逾期	公司流动性阶段性风险	17.00	

(3).主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023年余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	76.05	83.13	-8.52	不适用
1年内到期的非流动负债	234.54	197.73	18.62	不适用
长期借款	925.20	955.69	-3.19	不适用
长期应付款	10.65	19.99	-46.69	主要系纾困资金重分类到1年内到期的非流动负债所致
应付债券	354.33	628.60	-43.63	主要系本期信托抵债所致

(4).可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

（五）银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华夏幸福基业股份有限公司2017年度第一期中期票据	17幸福基业MTN001	101780003	2017-05-19	2017-05-23	2021-02-27	12.40	5.80	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）	询价交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第一期中期票据	20华夏幸福MTN001	102000447	2020-03-19	2020-03-23	2021-03-19	1.86	5.50	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）	询价交易	否
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第二期中期票据	20华夏幸福MTN002	102000735	2020-04-16	2020-04-20	2021-03-19	5.00	5.17	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	银行间市场	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）	询价交易	否

注：

1、上述三只中票发行本金规模合计为33.0亿元，截至目前，已签署《债务重组协议》金额为30.96亿元，中票存续金额为19.26亿元，13.74亿元已注销转为其他类型债务；

2、上述三只中票已签署《债务重组协议》金额为30.96亿元中“17幸福基业MTN001”已签约金额为16.46亿元、“20华夏幸福MTN001”已签约金额为9.80亿元、“20华夏幸福MTN002”已签约金额为4.70亿元。公司根据债务重组相关工作的推进情况，对已签署《债务重组协议》中适用“兑、抵、接”清偿方式的相关债权人已启动三批资金兑付安排，上述债券适用“兑、抵、接”清偿方式；
3、上述三只中票已签署《债务重组协议》的30.96亿元中，共计13.74亿元已签署注销协议并完成注销手续，其中:“17幸福基业MTN001”注销金额为5.60亿元;“20华夏幸福MTN001”注销金额为8.14亿元。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
□适用 √不适用

逾期未偿还债券
√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	未偿还余额	未按期偿还的原因	处置进展
华夏幸福基业股份有限公司2017年度第一期中期票据	12.40	公司流动性阶段性紧张	为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司积极协调各方商讨多种方式解决当前问题。在省市政府及专班的指导和支持下，公司于2021年10月8日披露了《关于重大事项进展暨股票复牌的公告》，其中披露了《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）的主要内容。公司于2021年12月10日披露了《关于公司债务重组的进展公告》，《债务重组计划》获得金融机构债权人委员会全体会议审议通过。另外，为全力保障金融债务重组签约，更好地保障债权人利益，争取进一步妥善清偿债务，公司坚决贯彻“不逃废债”原则，在《债务重组计划》基础上，拟增加偿债资源和选择权，制订并于2022年9月17日披露了《华夏幸福债务重组计划补充方案》。截至报告披露日，《债务重组计划》中2,192亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币1,922.73亿元（含公司及下属子公司发行的境内公司债券371.3亿元债券重组以及境外间接全资子公司发行的49.6亿美元（约合人民币335.32亿元）债券重组）。截至报告披露日，公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”股权抵偿金融债务金额（本息合计，下同）约为人民币170.04亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为41.71%。 目前公司已与大部分中期票据持有人签署债务重组协议，并按重组协议约定进行债券注销及后续兑付工作。同时，公司持续与债权人沟通债务重组相关安排。
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第一期中期票据	1.86		
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第二期中期票据	5.00		

报告期内债券付息兑付情况
√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
华夏幸福基业股份有限公司2017年度第一期中期票据	未付息，但对已签署重组协议的债权人已启动兑付相关工作安排
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第一期中期票据	
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第二期中期票据	

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

公司及下属子公司发生债务逾期并且未能在宽限期内进行足额偿还，触发了中期票据交叉保护条款。根据《华夏幸福基业股份有限公司2017年度第一期中期票据募集说明书》中投资人保护条款约定，中信银行及招商证券于2021年2月26日召开了持有人会议。出席本次会议的持有人所持有的表决权已达到本期中期票据总表决权的三分之二以上，但因议案未能经出席会议的本期中期票据持有人所持表决权的四分之三以上通过，故本次持有人会议未能形成豁免决议。根据募集说明书的约定，如未获得豁免，本期中期票据本息应在持有人会议召开日的次一日（即2021年2月27日）立即到期应付，截至报告期末，公司对已签署重组协议的债权人已启动兑付相关工作安排。

公司及下属子公司发生债务逾期并且未能在宽限期内进行足额偿还，触发了中期票据交叉保护条款。根据《华夏幸福基业股份有限公司2020年度第一期中期票据募集说明书》中投资人保护条款约定，中信银行及招商证券于2021年3月15日召开了持有人会议。出席本次会议的持有人所持有的表决权已达到本期中期票据总表决权的三分之二以上，但因议案未能经出席会议的本期中期票据持有人所持表决权的四分之三以上通过，故本次持有人会议未能形成豁免决议。根据募集说明书的约定，如未获得豁免，本期中期票据本息应在持有人会议召开日的次一日（即2021年3月19日）立即到期应付，截至报告期末，公司对已签署重组协议的债权人已启动兑付相关工作安排。

公司及下属子公司发生债务逾期并且未能在宽限期内进行足额偿还，触发了中期票据交叉保护条款。根据《华夏幸福基业股份有限公司2020年度第二期中期票据募集说明书》中投资人保护条款约定，中信银行及招商证券于2021年3月15日召开了持有人会议。出席本次会议的持有人所持有的表决权已达到本期中期票据总表决权的三分之二以上，但因议案未能经出席会议的本期中期票据持有人所持表决权的四分之三以上通过，故本次持有人会议未能形成豁免决议。根据募集说明书的约定，如未获得豁免，本期中期票据本息应在持有人会议召开日的次一日（即2021年3月19日）立即到期应付，截至报告期末，公司对已签署重组协议的债权人已启动兑付相关工作安排。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市阜成门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层929室	王凤岐、张猛勇	王凤岐	010-88000092
东方金诚国际信用评估有限公司	北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层		谷建伟	15011253830
招商银行股份有限公司	深圳市深南大道7088号招商银行大厦		刘妤菲、潘诗婷	010-86490197
招商证券股份有限公司	深圳市福田区益田路江苏大厦A座38-45层		杨栋、马国栋	010-60840880

上述中介机构发生变更的情况
√适用 □不适用

中介机构名称	变更原因	履行程序	对债券投资者权益的影响
东方金诚国际信用评估有限公司	终止评级	已履行	无

4、 报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
华夏幸福基业股份有限公司2017年度第一期中期票据	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00	0	正常	无	是
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	0	正常	无	是
华夏幸福基业股份有限公司2020年度第二期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益
□适用 √不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

5、 信用评级结果调整情况

√适用 □不适用

受评对象	评级机构名称	评级调整时间	评级级别变化	评级展望变化	评级结果变化的原因
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	东方金诚国际信用评估有限公司	2024 年 6 月 24 日	终止	终止	公司流动性阶段性紧张

其他说明：
□适用 √不适用

6、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
公司正在省市政府及专班的指导和支持下实施债务重组	随着债务重组协议逐步签署及《以股抵债方案》的推进，公司债务问题将得到有效化解，债务结构得到优化，财务状况得到较大改善，持续盈利能力得到加强，经营业绩得到提升，公司将步入稳定向好的发展阶段。后续公司将按照《债务重组计划》、《以股抵债方案》以及签署的债务重组协议，履行相关义务，从根本上保障债权人合法权益。	否	按照债务重组协议执行	不涉及	不涉及	不涉及

7、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□适用 √不适用

（六）公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√适用 □不适用

亏损情况	本公司 2023 年末净资产 218.54 亿元，2024 年净利润为-55.38 亿元，亏损金额达到上年末净资产的 25.34%。
亏损原因	受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素影响，公司自 2020 年第四季度以来流动性出现阶段性紧张，对公司经营和融资产生一定影响，导致公司业绩下降幅度较大。 （一）财务费用持续偏高 随着公司债务重组工作的持续推进，整体资金成本维持在较低水平，但债务存量金额仍然较大。同时，随着房地产存量项目竣备、交付、结转，导致可承载利息资本化的项目载体进一步大幅下降，当期利息资本化率极低，从而财务费用处于高位。 （二）资产减值损失的确认 公司结合当前行业状况，基于企业会计准则及公司会计政策，对部分资产计提的减值损失的金额较上年同期有所增加。
对公司生产经营和偿债能力的影响	2024 年亏损情况将对本公司生产经营状况、财务情况或偿债能力产生一定程度的影响。为化解公司流动性风险，加快促进公司有序经营，公司积极应对，具体情况详见本报告第三节 六、（四）部分。

（七）报告期末除债券外的有息债务逾期情况

√适用 □不适用

宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司和华夏控股流动性出现阶段性紧张。截至 2024 年 12 月 31 日，除债券外的有息债务逾期金额为 207.52 亿元（不含利息）。

为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，《债务重组计划》已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好地保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。截至报告披露日，《债务重组计划》中 2,192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,922.73 亿元。

（八）报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

√适用 □不适用

报告期内，公司不存在违反法律法规、《公司章程》、信息披露事务管理制度规定的情况。受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，公司流动性出现阶段性紧张，截至2024年12月31日，累计未能如期偿还的债务金额合计226.57亿元（不含利息）。

为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，《债务重组计划》已于2021年9月30日公布并于同年12月9日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好地保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债、信托计划等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

（九）截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减（%）	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,580,785,165.51	-10,180,323,024.61	不适用	
流动比率	1.88	1.98	-5.05	
速动比率	0.62	0.59	5.08	
资产负债率（%）	93.68	93.78	减少0.10个百分点	
EBITDA全部债务比	0.71%	0.35%	增加0.36个百分点	
利息保障倍数	0.12	0.02	500.00	营业利润较上年同期增幅较大所致
现金利息保障倍数	-83.40	-4.62	不适用	支付的现金利息较上年同期减少所致
EBITDA利息保障倍数	0.23	0.12	91.67	营业利润较上年同期增幅较大所致
贷款偿还率（%）	5.40	14.44	减少9.04个百分点	
利息偿付率（%）	0.66	2.74	减少2.08个百分点	

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

中兴财光华审会字（2025）第 102085 号

华夏幸福基业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏幸福，并履行了职业道德方面的其他责任。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、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十六、4 所述，受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，华夏幸福扣除非经常性损益后已经连续四年发生亏损，存在部分债务未能按期偿还，部分银行账户冻结及诉讼情况。华夏幸福在省市政府及专班的指导支持下，积极有效推进债务重组工作，同时，公司采取积极措施，稳步推进“保交楼”工作，全力落实“全面转型产业新城服务商”发展战略，持续优化业务模式、强化核心能力，推动转型落地和业务发展。

本段内容不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项：

（一）债务重组事项

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五、38、48、49及附注十六、1。

根据债务重组计划及已签订相关债务重组协议等，华夏幸福2024年度确认债务重组收益-投资收益97.38亿元，债务重组收益-其他收益3.13亿元，以股抵债方式确认债务重组收益-资本公积24.36亿元。

由于该事项属于非经常性事项且金额重大，债务重组收益的确认时点是否恰当，确认依据是否充分、数据是否准确对本期财务报表影响重大，因此我们将其识别为关键审计事项。

2、审计应对：

我们针对债务重组事项执行的主要审计程序如下：

（1）获取与债务重组有关的关键资料，包括《债务重组计划》、《债务重组补充计划》、正式签署的债务重组协议及信托受益权抵偿债务（以下简称“信托抵债”）相关资料等。

（2）与公司管理人员了解询问债务重组流程及进展情况，重点关注了重大不确定因素消除情况。

（3）获取重组债务明细，查看了正式签署的债务重组协议及信托抵债资料。分析了重组协议中的关键条款，重点关注了债务豁免、留债展期、以股抵债是否确实不附带任何条件且不可撤销，信托抵债是否满足终止确认条件。

（4）对重组债务执行了函证程序。

（5）获取了管理层债务重组收益计算表，并对债务重组收益执行了重新计算。评价了债务重组收益是否记录在恰当的会计期间及相关会计处理是否准确。

（二）房地产销售收入确认

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三、29及附注五、42。

华夏幸福2024年度房地产销售收入164.68亿元，占2024年度营业收入比例69.29%。由于房地产销售收入金额重大，且存在收入计入不正确的会计期间或收入被操纵的固有风险，因此，我们将房地产销售收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对房地产销售收入确认执行的主要审计程序如下：

（1）测试与房地产销售收入确认相关的关键内部控制。

（2）就本年确认房地产销售收入的项目，检查与该项目相关的竣工备案证明等权证文件。

（3）针对本年确认的房地产销售收入，对完工项目获取公司销售台账信息，将财务数据与业务数据进行核对。

（4）分别从财务账簿和销售台账双向选取样本，检查房屋买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否已按照收入确认政策确认。

（5）进行存量房抽盘，以检查房地产销售收入确认是否及时。

（6）就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认。

（三）应收政府园区结算款可收回性

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三、11、12及附注五、3。

华夏幸福期末应收账款账面余额620.82亿元，其中应收政府园区结算款604.50亿元。应收政府园区结算款为公司产业新城业务产生，主要客户为地方政府，公司结合历史经验、前瞻性信息预测及行业性质，按预期信用损失对该类应收款项计提坏账准备121.84亿元。

公司管理层根据取得的客观证据、评估预期未来可收回金额。由于应收政府园区结算款金额重大，且需要管理层运用重大会计估计和判断，因此我们将应收政府园区结算款可收回性识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对应收政府园区结算款的可收回性执行的主要审计程序如下：

（1）了解并测试管理层与应收政府园区结算款可收回性及预期信用损失相关的关键内部控制。

（2）获取管理层预期信用损失计量的政策和方法，并评价其合理性。

（3）复核管理层对应收政府园区结算款可收回性进行评估的相关考虑及客观证据，包括获取应收政府园区结算款清单、园区结算款回款记录、管理层对政府支付园区结算款回收进度的评估；了解管理层前瞻性信息预测考虑因素。

（4）获取应收政府园区结算款明细表，评价按预期信用损失模型-账龄组合计提坏账准备的应收账款的账龄区间划分是否恰当，依据管理层计提坏账准备的政策进行了重新测算。

（5）检查园区开发协议、园区结算协议、园区结算专项审计报告及园区政府结算结果认定文件，复核应收政府园区结算款计量的及时性和准确性。

（6）就应收政府园区结算款向相关园区政府方进行函证，并检查应收政府园区结算款期后回款情况。

五、其他信息

华夏幸福管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括华夏幸福 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估华夏幸福的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华夏幸福、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华夏幸福的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华夏幸福持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报

表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华夏幸福不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就华夏幸福中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

（此页无正文，为签字盖章页）

中兴财光华会计师事务所　　中国注册会计师：

（特殊普通合伙）　　（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国•北京　　2025 年 4 月 29 日

二、财务报表

合并资产负债表

2024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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	5,806,769,845.56	6,477,665,386.92
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4	5,000,000.00	
应收账款	七、5	49,377,787,768.35	46,788,131,292.25
应收款项融资			
预付款项	七、8	892,742,905.65	831,043,159.97
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	18,067,657,787.64	23,849,628,966.18
其中：应收利息		330,677,167.28	254,478,911.19
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	74,736,154,568.97	82,636,192,722.84
其中：数据资源			
合同资产	七、6	102,292,223,879.23	133,665,651,936.99
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	5,304,123,073.49	5,391,404,275.71
其他流动资产	七、13	6,686,344,802.43	7,989,772,674.53
流动资产合计		263,168,804,631.32	307,629,490,415.39
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、16	2,242,905,977.19	3,967,453,685.06
长期股权投资	七、17	3,227,485,504.54	5,073,947,023.38
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	4,612,358,279.38	1,163,764,980.61
投资性房地产	七、20	2,481,663,775.88	2,577,446,160.53
固定资产	七、21	6,547,445,688.70	8,354,728,283.21
在建工程	七、22	2,036,728,373.58	2,783,074,303.30
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	11,806,874.71	53,026,835.60
无形资产	七、26	4,142,890,587.68	4,526,666,896.42
其中：数据资源			

开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	1,101,727,934.92	1,375,804,089.65
递延所得税资产	七、29	14,815,213,931.04	13,991,453,206.48
其他非流动资产	七、30		
非流动资产合计		41,220,226,927.62	43,867,365,464.24
资产总计		304,389,031,558.94	351,496,855,879.63
流动负债：			
短期借款	七、32	7,604,725,938.62	8,313,386,680.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35		30,182,932.33
应付账款	七、36	37,197,215,357.33	43,352,084,804.31
预收款项	七、37	147,890,389.05	137,027,986.14
合同负债	七、38	18,891,586,367.02	34,795,899,764.06
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	186,145,964.35	210,203,190.43
应交税费	七、40	12,783,955,055.65	12,020,462,176.34
其他应付款	七、41	31,178,626,947.15	26,710,569,264.88
其中：应付利息		8,044,053,617.43	6,550,303,665.15
应付股利		1,740,943.38	865,510.37
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	23,453,687,713.14	19,772,543,092.82
其他流动负债	七、44	8,506,395,318.03	10,348,978,470.03
流动负债合计		139,950,229,050.34	155,691,338,361.34
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	92,519,587,836.39	95,569,232,508.14
应付债券	七、46	35,432,559,707.91	62,860,123,235.48
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	4,225,055.63	23,933,446.01
长期应付款	七、48	1,065,384,773.04	1,998,611,010.33
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	3,215,084.50	3,215,084.50
递延所得税负债	七、29	1,857,787,105.39	2,223,376,397.90
其他非流动负债	七、52	14,319,077,487.83	11,272,683,848.79
非流动负债合计		145,201,837,050.69	173,951,175,531.15
负债合计		285,152,066,101.03	329,642,513,892.49

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	3,893,355,062.00	3,893,355,062.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	10,541,289,720.26	8,829,002,061.10
减：库存股			
其他综合收益	七、57	-1,415,573,544.37	-1,455,422,555.48
专项储备			
盈余公积	七、59	1,516,920,436.76	1,516,920,436.76
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-10,441,020,677.60	-5,623,623,648.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,094,970,997.05	7,160,231,355.78
少数股东权益		15,141,994,460.86	14,694,110,631.36
所有者权益（或股东权益）合计		19,236,965,457.91	21,854,341,987.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计		304,389,031,558.94	351,496,855,879.63

公司负责人：王文学　　主管会计工作负责人：钟坚　　会计机构负责人：明阳

母公司资产负债表

2024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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		155,938,777.18	155,384,344.00
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		28,021,737.56	26,299,358.03
其他应收款	十九、2	194,056,714,690.58	41,153,762,507.83
其中：应收利息		190,503,815.32	375,143,488.14
应收股利		5,519,931,182.95	5,519,931,182.95
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		2,384,935,265.13	2,383,223,961.64
其他流动资产		3,436,010.96	3,301,194.94
流动资产合计		196,629,046,481.41	43,721,971,366.44
非流动资产：			
债权投资			

其他债权投资			
长期应收款		2,187,998,394.41	3,908,802,619.09
长期股权投资	十九、3	85,987,828,458.09	86,499,264,421.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		447,760,100.00	447,287,600.00
投资性房地产			
固定资产		267,102.55	420,516.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		59,816,320.93	12,568,395.96
无形资产		92,430,223.05	109,468,911.19
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		7,182,487.06	
递延所得税资产		2,044,107,318.38	1,902,212,092.24
其他非流动资产			
非流动资产合计		90,827,390,404.47	92,880,024,555.89
资产总计		287,456,436,885.88	136,601,995,922.33
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		18,786,374.83	20,902,151.22
应交税费		76,703,672.47	82,784,437.86
其他应付款		231,355,285,880.44	75,227,332,326.94
其中：应付利息		449,350.33	8,021,317.57
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		215,014,563.65	353,470,667.14
其他流动负债		19,637,595.47	19,941,222.22
流动负债合计		231,685,428,086.86	75,704,430,805.38
非流动负债：			
长期借款		24,051,477,328.25	15,879,467,999.47
应付债券		11,669,597,531.03	25,171,550,392.68
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		54,386,720.27	756,434.98
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			

递延所得税负债		440,126,401.99	493,120,623.13
其他非流动负债		5,067,729,422.47	3,968,883,285.74
非流动负债合计		41,283,317,404.01	45,513,778,736.00
负债合计		272,968,745,490.87	121,218,209,541.38
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,893,355,062.00	3,893,355,062.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,786,496,866.82	7,786,496,866.82
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,956,618,371.00	1,956,618,371.00
未分配利润		851,221,095.19	1,747,316,081.13
所有者权益（或股东权益）合计		14,487,691,395.01	15,383,786,380.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		287,456,436,885.88	136,601,995,922.33

公司负责人：王文学　　主管会计工作负责人：钟坚　　会计机构负责人：明阳

合并利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入	七、61	23,765,486,138.19	35,906,571,404.03
其中：营业收入	七、61	23,765,486,138.19	35,906,571,404.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、61	28,688,137,424.66	42,332,507,463.46
其中：营业成本	七、61	14,844,459,394.00	27,672,281,345.25
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	1,587,891,742.37	1,759,835,436.44
销售费用	七、63	674,707,873.15	766,066,771.92
管理费用	七、64	2,941,199,666.05	2,972,255,412.71
研发费用	七、65	9,846,786.49	16,170,598.37
财务费用	七、66	8,630,031,962.60	9,145,897,898.77
其中：利息费用		8,501,985,339.66	9,167,770,238.15
利息收入		334,166,249.57	144,311,031.34
加：其他收益	七、67	319,888,919.20	457,566,719.90

投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	8,664,460,816.41	5,576,490,641.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-706,426,497.03	-808,711,665.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、70	-12,918,225.71	-37,707,610.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-8,507,193,199.07	-5,812,768,883.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-314,928,284.96	-328,765,262.49
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、73	-178,862,793.09	-29,313,553.57
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-4,952,204,053.69	-6,600,434,008.78
加：营业外收入	七、74	107,383,224.70	143,073,103.88
减：营业外支出	七、75	2,586,949,298.45	2,549,523,384.89
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-7,431,770,127.44	-9,006,884,289.79
减：所得税费用	七、76	-1,893,890,691.77	-1,791,703,059.01
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-5,537,879,435.67	-7,215,181,230.78
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-5,537,879,435.67	-7,215,181,230.78
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,817,397,029.00	-6,027,853,967.35
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-720,482,406.67	-1,187,327,263.43
六、其他综合收益的税后净额		39,849,011.11	-448,870,704.03
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		39,849,011.11	-512,058,540.47
1．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变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值			

变动			
2．将重分类进损益的其他综合收益		39,849,011.11	-512,058,540.47
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		48,873,702.33	-512,058,540.47
（7）其他		-9,024,691.22	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			63,187,836.44
七、综合收益总额		-5,498,030,424.56	-7,664,051,934.81
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,777,548,017.89	-6,539,912,507.82
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-720,482,406.67	-1,124,139,426.99
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-1.24	-1.55
（二）稀释每股收益(元/股)		-1.24	-1.55

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：0元,上期被合并方实现的净利润为：0元。

公司负责人：王文学　　主管会计工作负责人：钟坚　　会计机构负责人：明阳

母公司利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十九、4	1,735,567.79	14,679,421.13
减：营业成本	十九、4	185,445.42	
税金及附加		885,288.97	393,762.83
销售费用		705,797.05	1,199,429.29
管理费用		470,943,554.12	509,792,122.12
研发费用			
财务费用		730,873,043.65	979,701,762.53
其中：利息费用		1,027,210,127.47	1,086,727,083.24
利息收入		296,355,765.30	107,043,772.02
加：其他收益		21,002.75	1,309,226.21
投资收益（损失以“－”号填列）	十九、5	75,744,258.76	-2,884,365,092.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-334,877,547.07	-713,528,629.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		48,254,330.32	-66,087,271.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		11,603.07	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-1,077,826,366.52	-4,425,550,794.23
加：营业外收入		40,353.77	797,042.98
减：营业外支出		13,194,560.67	13,237,229.98
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-1,090,980,573.42	-4,437,990,981.23
减：所得税费用		-194,885,587.48	-1,100,524,499.78
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-896,094,985.94	-3,337,466,481.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-896,094,985.94	-3,337,466,481.45
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-896,094,985.94	-3,337,466,481.45
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王文学　　主管会计工作负责人：钟坚　　会计机构负责人：明阳

合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
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		8,046,138,561.86	10,744,771,396.73
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		255,671,500.00	290,835,052.43
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	1,297,608,128.35	1,510,365,457.39
经营活动现金流入小计		9,599,418,190.21	12,545,971,906.55
购买商品、接受劳务支付的现金		6,791,970,490.58	8,555,123,745.80
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			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,867,333,265.68	2,285,935,931.01
支付的各项税费		1,731,075,376.64	1,625,420,561.00
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	1,631,100,441.54	1,725,127,703.22
经营活动现金流出小计		12,021,479,574.44	14,191,607,941.03
经营活动产生的现金流量净额		-2,422,061,384.23	-1,645,636,034.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		361,550,550.14	70,177,196.13
取得投资收益收到的现金		45,300,768.65	

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		502,754,151.72	1,060,510,923.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,995,408,824.32	229,583,050.13
收到其他与投资活动有关的现金	七、78	166,703,834.86	93,950,184.30
投资活动现金流入小计		5,071,718,129.69	1,454,221,353.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,178,273.17	42,632,701.76
投资支付的现金		125,000,000.00	39,000,000.00
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		1,081,808,421.25	
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	60,000,000.00	709,716,770.14
投资活动现金流出小计		1,307,986,694.42	791,349,471.90
投资活动产生的现金流量净额		3,763,731,435.27	662,871,882.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,850,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,850,000.00	
取得借款收到的现金		25,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78		15,785,870.91
筹资活动现金流入小计		30,850,000.00	15,785,870.91
偿还债务支付的现金		1,293,990,595.61	4,090,286,048.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		56,556,531.95	157,038,188.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		24,030,683.68	45,217,658.69
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	679,946,091.86	620,405,727.83
筹资活动现金流出小计		2,030,493,219.42	4,867,729,964.54
筹资活动产生的现金流量净额		-1,999,643,219.42	-4,851,944,093.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,640,505.67	17,457,302.72
五、现金及现金等价物净增加额		-659,613,674.05	-5,817,250,943.39
加：期初现金及现金等价物余额		5,568,636,873.02	11,385,887,816.41
六、期末现金及现金等价物余额		4,909,023,198.97	5,568,636,873.02

公司负责人：王文学　　主管会计工作负责人：钟坚　　会计机构负责人：明阳

母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
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		82,026,782.18	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,911,374.77	37,055,857.77
经营活动现金流入小计		88,938,156.95	37,055,857.77
购买商品、接受劳务支付的现金		82,026,782.18	
支付给职工及为职工支付的现金		254,033.93	510,747.59
支付的各项税费			8,029.98
支付其他与经营活动有关的现金		17,694.11	20,442.65
经营活动现金流出小计		82,298,510.22	539,220.22
经营活动产生的现金流量净额		6,639,646.73	36,516,637.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		178,158,415.84	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		178,158,415.84	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		1,072,500.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,072,500.00	
投资活动产生的现金流量净额		177,085,915.84	
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		4,464,839.95	3,966,606.31
筹资活动现金流入小计		4,464,839.95	3,966,606.31
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			29.21
支付其他与筹资活动有关的现金		184,156,068.89	41,184,216.95

筹资活动现金流出小计		184,156,068.89	41,184,246.16
筹资活动产生的现金流量净额		-179,691,228.94	-37,217,639.85
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		4,034,333.63	-701,002.30
加：期初现金及现金等价物余额		13,319.45	714,321.75
六、期末现金及现金等价物余额		4,047,653.08	13,319.45

公司负责人：王文学　　主管会计工作负责人：钟坚　　会计机构负责人：明阳

合并所有者权益变动表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	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	其他	小计	
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	3,893,355,062.00				8,829,002,061.10		-1,455,422,555.48		1,516,920,436.76		-5,623,623,648.60		7,160,231,355.78	14,694,110,631.36	21,854,341,987.14
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	3,893,355,062.00				8,829,002,061.10		-1,455,422,555.48		1,516,920,436.76		-5,623,623,648.60		7,160,231,355.78	14,694,110,631.36	21,854,341,987.14
三、本期增减变动					1,712,287,659.16		39,849,011.11				-4,817,397,029.00		-3,065,260,358.73	447,883,829.50	-2,617,376,529.23

金额（减少以“－”号填列）															
（一）综合收益总额							39,849,011.11				-4,817,397,029.00		-4,777,548,017.89	-720,482,406.67	-5,498,030,424.56
（二）所有者投入和减少资本					1,712,287,659.16								1,712,287,659.16	1,423,742,110.75	3,136,029,769.91
1.所有者投入的普通股														2,097,311,253.73	2,097,311,253.73
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					1,712,287,659.16								1,712,287,659.16	-673,569,142.98	1,038,718,516.18
（三）利润分配														-255,375,874.58	-255,375,874.58
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配														-255,375,874.58	-255,375,874.58
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．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．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	3,893,355,062.00				10,541,289,720.26		-1,415,573,544.37		1,516,920,436.76		-10,441,020,677.60		4,094,970,997.05	15,141,994,460.86	19,236,965,457.91

项目	2023年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	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	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	3,893,355,062.00				4,509,107,764.26		-943,364,015.01		1,516,920,436.76		391,052,889.59		9,367,072,137.60	14,969,328,635.16	24,336,400,772.76
加：会计政策变更											13,177,429.16		13,177,429.16	-63,164.11	13,114,265.05
前期差错更正															
其他															
二、	3,893,355,06				4,509,107,76		-943,364,015		1,516,920,43		404,230,318.		9,380,249,56	14,969,265,4	24,349,515,0

本年期初余额	2.00				4.26		.01		6.76		75		6.76	71.05	37.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					4,319,894,296.84		-512,058,540.47				-6,027,853,967.35		-2,220,018,210.98	-275,154,839.69	-2,495,173,050.67
（一）综合收益总额							-512,058,540.47				-6,027,853,967.35		-6,539,912,507.82	-1,124,139,426.99	-7,664,051,934.81
（二）所有者投入和减少资本					4,319,894,296.84								4,319,894,296.84	900,166,224.38	5,220,060,521.22
1．所有者投入的普通股														2,809,066,454.38	2,809,066,454.38
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					4,319,894,296.84								4,319,894,296.84	-1,908,900,230.00	2,410,994,066.84
（三）利润分配														-51,181,637.08	-51,181,637.08
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配														-51,181,637.08	-51,181,637.08
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．设定受益计划变动额结转留存收益														
5．其他综合收益结转留存收益														
6．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	3,893,355,062.00				8,829,002,061.10		-1,455,422,555.48		1,516,920,436.76		-5,623,623,648.60		7,160,231,355.78	14,694,110,631.36	21,854,341,987.14

公司负责人：王文学　　主管会计工作负责人：钟坚　　会计机构负责人：明阳

母公司所有者权益变动表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度										
	实收资本（或股本）	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、上年年末余额	3,893,355,062.00				7,786,496,866.82				1,956,618,371.00	1,747,316,081.13	15,383,786,380.95
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,893,355,062.00				7,786,496,866.82				1,956,618,371.00	1,747,316,081.13	15,383,786,380.95
三、本期增减变动金额（减										-896,094	-896,094,

少以“－”号填列）										,985.94	985.94
（一）综合收益总额										-896,094,985.94	-896,094,985.94
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
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											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
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．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．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	3,893,355,062.00				7,786,496,866.82				1,956,618,371.00	851,221,095.19	14,487,691,395.01

项目	2023年度										
	实收资本（或股本）	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、上年年末余额	3,893,355,062.00				7,786,496,866.82				1,956,618,371.00	5,084,656,389.27	18,721,126,689.09
加：会计政策变更										126,173.31	126,173.31
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,893,355,062.00				7,786,496,866.82				1,956,618,371.00	5,084,782,562.58	18,721,252,862.40
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-3,337,466,481.45	-3,337,466,481.45
（一）综合收益总额										-3,337,466,481.45	-3,337,466,481.45
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
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											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											

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.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6．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	3,893,355,062.00				7,786,496,866.82				1,956,618,371.00	1,747,316,081.13	15,383,786,380.95

公司负责人：王文学　　主管会计工作负责人：钟坚　　会计机构负责人：明阳

三、公司基本情况

1、 公司概况

√适用 □不适用

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，持有本公司13.29%的股份，公司最终控制方为王文学先生。

基于对公司战略发展的坚定信心及对公司未来发展前景的充分认可，为进一步促进对公司持续、稳定、健康发展，切实维护公司股东及全体股东利益，公司董事长王文学先生增持了公司股份，截至报告披露日，已增持公司股份18,590,600股，占公司总股本的0.475%，王文学先生通过个人及控股股东华夏控股及其一致行动人合计持有本公司14.95%的股份。

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：人民币叁拾玖亿壹仟肆佰叁拾捌万壹仟柒佰捌拾贰元整。

经营范围：本公司及子公司实际从事的主要经营活动为产业新城开发、运营及产业招商发展，房地产开发经营，自有物业管理，对外投资及咨询服务。

四、财务报表的编制基础

1、 编制基础

本公司财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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》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

√适用 □不适用

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：
□适用 √不适用

1、 遵循企业会计准则的声明

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

2、 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

营业周期是指企业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。本公司之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的10%以上且金额大于1亿元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占各类应收款项总额的10%以上且金额大于1亿元
账龄超过一年的重要合同负债	单项账龄超过1年的合同负债金额大于1亿元
合同负债账面价值发生重大变动	合同负债账面价值变动金额大于10亿元
重要的非全资子公司	子公司净资产占集团净资产5%以上，或单个子公司少数股东权益占集团净资产1%以上
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团净资产的5%以上且金额大于10亿元，或长期股权投资权益法下投资损益占集团合并净利润的10%以上

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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五、19“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）。

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（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，详见本附注五、19“长期股权投资”或本附注五、11“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”（详见本附注五、19、（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。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

□适用 √不适用

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（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。

11、 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的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：①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，相关交易费用直接计入当期损益；②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。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入

当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第14号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司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，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利

率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据、应收账款和合同资产无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据、应收账款和合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
组合一：低风险票据组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强。
组合二：其他票据组合	具有明确证据表明出票人将违约。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
组合一：应收园区结算款	本组合为应收政府园区结算款，不同于一般客户的风险，本公司根据以往的历史经验对应收账款计提比例作出最佳估计，参考应收账款的账龄进行信用风险组合分类。
组合二：其他应收客户款项	本组合为除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收账款，本公司根据以往的历史经验对应收账款计提比例作出最佳估计，参考应收账款的账龄进行信用风险组合分类。

本公司合同资产均为园区开发项目合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。

B. 当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
组合一：应收本公司关联方、政府有关机构等款项	此类应收款项根据以往历史经验，发生预期信用损失风险极低。
组合二：应收合作方款项	本组合为应收合作方款项，不同于一般客

	户的风险，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项余额进行信用风险组合分类。
组合三：其他应收客户款项	本组合为除组合一、组合二及单项计提坏账准备的其他应收款项之外的其他应收款，本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类。

（6）衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；

②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；

③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（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)金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以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确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11“金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11“金融工具”。

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11“金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11“金融工具”。

14、 应收款项融资

□适用 √不适用

15、 其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11“金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11“金融工具”。

16、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

（1）存货的分类

存货的分类包括产业发展服务、综合服务、开发成本、完工开发产品及生物资产。

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、招商引资、投资服务等的服务成本。

园区综合服务包括规划设计、咨询等服务成本。

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）本公司存货盘存制度采用永续盘存制

（4）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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

（1）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。

（2）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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据
□适用 √不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据
□适用 √不适用

17、 合同资产

√适用 □不适用
合同资产的确认方法及标准
√适用 □不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据
√适用 □不适用
详见附注五、11“金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法
□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准
√适用 □不适用
详见附注五、11“金融工具”。

18、 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用
详见以下说明：

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法
√适用 □不适用

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

终止经营的认定标准和列报方法

□适用 √不适用

19、 长期股权投资

√适用 □不适用

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，作为金融资产核算，其会计政策详见附注五、11“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，按本附注五、7、（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。

20、 投资性房地产

(1).如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益，同时结转投资性房地产累计公允价值变动，原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转。

21、 固定资产

(1).确认条件

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	0-5	4.75-5.00
机器设备	年限平均法	5-10	0-5	9.50-20.00
运输设备	年限平均法	5	0-5	19.00-20.00
电子设备及其他	年限平均法	3-5	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）.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。

22、 在建工程

√适用 □不适用

本公司在建工程支出确定，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。

23、 借款费用

√适用 □不适用

本公司在建工程支出确定，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。

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。

24、 生物资产

□适用 √不适用

25、 油气资产

□适用 √不适用

26、 无形资产

(1).使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

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).研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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。

27、 长期资产减值

√适用 □不适用

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。

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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。

29、 合同负债

√适用 □不适用

详见附注五、17合同资产。

30、 职工薪酬

(1).短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

在职工劳务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

√适用 □不适用

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。

31、 预计负债

√适用 □不适用

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。

32、 股份支付

√适用 □不适用

本公司的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付为以权益结算的股份支付。

对于换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，本公司以股份支付所授予的权益工具的公允价值计量。在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，公司将进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积。

33、 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

（1）金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

（2）永续债的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

（2）与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策如下：

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、招商引资、投资服务等产业发展服务，属于某一时点履行的履约义务，在提供劳务后本公司与委托区域政府机构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，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

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，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

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，由于客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

规划设计与咨询等服务，属于某一时点履行的履约义务，在提供劳务后本公司与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

⑤房地产销售收入

本公司房地产开发业务的收入于将房屋的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，房屋的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工房产的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。

⑥物业管理收入

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

⑦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，确认租赁收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

□适用 √不适用

35、 合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

36、 政府补助

√适用 □不适用

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

（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，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

某些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。

38、 租赁

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，本公司在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

售后租回交易

公司按照第十节财务报告之五、重要会计政策及会计估计“34 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见第十节财务报告之五、重要会计政策及会计估计“11 金融工具”。

作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见第十节财务报告之五、重要会计政策及会计估计“11 金融工具”。

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本公司仅存在经营租赁，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

当租赁发生变更时，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

39、 其他重要的会计政策和会计估计

□适用 √不适用

40、 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

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行财政部 2024 年发布的《企	详见其他说明	0.00

业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”		

其他说明：

2024年12月6日，财政部制定并印发了《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号，以下简称解释第18号），解释第18号规范了关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理，自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。公司根据财政部相关文件规定，自解释第18号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。

(2).重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3).2024年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

41、 其他

□适用 √不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
土地增值税	应纳税增值额	超率累进30%、40%、50%、60%
房产税	从租计征的，计税依据为房产租金收入；从价计征的，计税依据为房产原值减除10%至30%后的余值	从租计征的税率为12%；从价计征的税率为1.2%
土地使用税	占地面积	依土地所在地税务机关的规定征收

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
CFLD（US）Inc.	21
华夏幸福（印度）产业新城有限公司CFLDINDIAINVESTMENTPRIVATELIMITED	30
华夏幸福（英国）投资有限公司CFLD（UK）INVESTMENTLIMITED.	19
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司CFCityEgyptNewIntegratedCityS.A.E	22.5
华夏幸福（新加坡）投资有限公司CFLD（SINGAPORE）INVESTMENTPTE.LTD.	17
SNC投资1有限公司SNCINVESTMENTIPTE.LTD.	17

华夏幸福投资2有限公司 CFLDINVESTMENTIIPTE.LTD.	17
华夏幸福投资3有限公司 CFLDINVESTMENTIIIPTE.LTD.	17
华夏幸福投资4有限公司 CFLDINVESTMENTIVPTE.LTD.	17
华夏幸福投资6有限公司 CFLDINVESTMENTVIPTE.LTD.	17
华夏幸福投资7有限公司 CFLDINVESTMENTVIIPTE.LTD.	17
华夏幸福投资8有限公司 CFCITYINVESTMENTVIIIPTE.LTD.	17
华夏幸福投资9有限公司 CFCITYINVESTMENTIXPTE.LTD.	17
华夏幸福投资10有限公司 CFCITYINVESTMENTXPTE.LTD.	17
华夏幸福投资11有限公司 CFLDINVESTMENTXIPTE.LTD.	17
华夏幸福投资12有限公司 CFLDINVESTMENTXIIPTE.LTD.	17
华夏幸福投资13有限公司 CFLDINVESTMENTXIIIPTE.LTD.	17
华夏幸福投资14有限公司 CFLDINVESTMENTXIVPTE.LTD.	17
华夏幸福投资15有限公司 CFLDINVESTMENTXVPTE.LTD.	17
华夏幸福投资16有限公司 CFLDINVESTMENTXVIPTE.LTD.	17
华夏幸福投资17有限公司 CFLDINVESTMENTXVIIPTE.LTD.	17
华夏幸福投资18有限公司 CFCITYINVESTMENT18PTE.LTD.	17
华夏幸福投资19有限公司 CFCITYINVESTMENT19PTE.LTD.	17
华夏幸福投资20有限公司 CFCITYINVESTMENT20PTE.LTD.	17
华夏幸福投资21有限公司 CFCITYINVESTMENT21PTE.LTD.	17
华夏幸福投资22有限公司 CFCITYINVESTMENT22PTE.LTD.	17
华夏幸福投资23有限公司 CFCITYINVESTMENT23PTE.LTD.	17
产业新城投资26有限公司 NEWINDUSTRYCITYINVESTMENT26PTE.LTD.	17
SNC投资29有限公司 SNCINVESTMENT29PTE.LTD.	17
天鹅城（新加坡）投资有限公司 SWANCITY（SINGAPORE）INVESTMENTPTE.LTD.	17
阿特拉斯环球投资35号有限公司 ATLASGLOBALINVESTMENT35PTE.LTD.	17
SNC投资5有限公司 SNCInvestment5Pte.Ltd	17
VNIC投资41有限公司 VNICInvestment41Pte.Ltd	17
华夏幸福投资37有限公司 CFLDINVESTMENT37PTE.LTD.	17
华夏幸福投资38有限公司 CFLDINVESTMENT38PTE.LTD.	17
产业新城44有限公司 NewIndustryPark44PTE.LTD.	17
阿特拉斯环球投资45号有限公司 AtlasGlobalInvestment45Pte.Ltd.	17
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLDGermanyNewIndustryCityGmbH	15.825
华夏幸福国际控股有限公司 CFLDInternationalHoldingLimited	16.5
VNIC投资1有限公司 VNICInvestment1CompanyLimited	20
仁泽产业新城有限公司 NhonTracNewIndustryCityCompanyLimited	20
环球产业投资有限公司 GLOBALINDUSTRIALINVESTMENTLIMITED	16.5
埃及产业新城基础设施开发股份有限公司 EgyptNewIntegratedCityInfrustructureDevelopmentS.A.E	22.5
华夏幸福投资46有限公司 CFLDInvestment46Pte.Ltd	17
越南产业新城基础设施开发有限公司越：CôngTyTNHHPhátTriểnHạTầngThànhPhốCôngNghiệpMớiViệtNam 英：VietnamNewIndustryCityInfrastructureDevelopmentCo.Ltd	20
兴桂投资有限公司 XINGGUIINVESTMENTSLIMITED	16.5
华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司 CFLD（HK）ElderlyCareIndustryInvestmentCo.,Limited	16.5
城市空间设计规划有限公司 URBANSPACEDESIGNANDPLANNINGPTE.LTD.	17
天鹅城三菱地所投资有限公司 SNCMJRINVESTMENTPTE.LTD.	17
诺诚（香港）产业投资有限公司 NuoCheng（HK）IndustryInvestmentLimited	16.5
焯正（香港）产业投资有限公司 ZhuoZheng（HK）IndustryInvestmentLimited	16.5

誉信（香港）产业投资有限公司 YuXin（HK）IndustryInvestmentLimited	16.5
华夏幸福卡拉旺投资公司 PT.CFCITYKARAWANGINVESTMENT	22
天鹅城三菱地所唐格朗投资有限公司 PTSwanCityMJRTangerangInvestment	22
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT.INDONICTANGERANGINVESTMENT	22
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT.CFLDTANGERANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	22
华夏幸福唐格朗投资公司 PT.CFCITYTANGERANGINVESTMENT	22
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PTCFLDKARAWANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	22
阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT.AtlasGlobalPropertyManagement	22

2、 税收优惠

□适用 √不适用

3、 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	275,796.60	307,611.51
银行存款	5,202,535,024.35	5,262,679,240.13
其他货币资金	603,959,024.61	1,214,678,535.28
存放财务公司存款		
合计	5,806,769,845.56	6,477,665,386.92
其中：存放在境外的款项总额	697,582,761.72	561,842,681.61

其他说明：

其他货币资金为购房按揭保证金 529,576,313.31 元，POS 机结算款 23,948.38 元，保函保证金 70,920,958.32 元，履约保证金 3,437,804.60 元。

2、 交易性金融资产

□适用 √不适用

3、 衍生金融资产

□适用 √不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额

银行承兑票据		
商业承兑票据	5,000,000.00	
合计	5,000,000.00	

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
组合一:低风险票据组合	5,000,000.00		
组合一小计	5,000,000.00		
合计	5,000,000.00		

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
本期应收票据增加，主要系本期收到商业承兑汇票所致。

(6). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其中重要的应收票据核销情况：
□适用 √不适用

应收票据核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

5、 应收账款

(1).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	23,194,999,433.21
1年以内小计	23,194,999,433.21
1至3年	2,936,722,974.70
3至5年	25,130,740,514.04
5年以上	10,819,769,395.85
合计	62,082,232,317.80

(2).按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

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(%)	
按单项计提坏账准备	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	0.00	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	0.00
其中：										
按单项计提坏账准备	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	0.00	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	62,081,217,631.99	100.00	12,703,429,863.64	20.46	49,377,787,768.35	57,774,485,632.01	100.00	10,986,354,339.76	19.02	46,788,131,292.25
其中：										
应收园区结算款	60,449,897,965.53	97.37	12,183,959,770.34	20.16	48,265,938,195.19	56,404,318,776.69	97.63	10,642,559,355.36	18.87	45,761,759,421.33
应收其他客户款项	1,631,319,666.46	2.63	519,470,093.30	31.84	1,111,849,573.16	1,370,166,855.32	2.37	343,794,984.40	25.09	1,026,371,870.92
合计	62,082,232,317.80	100.00	12,704,444,549.45	/	49,377,787,768.35	57,775,500,317.82	100.00	10,987,369,025.57	/	46,788,131,292.25

按单项计提坏账准备：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
个人	1,014,685.81	1,014,685.81	100.00	已逾期，预计无法收回
合计	1,014,685.81	1,014,685.81	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用
组合计提项目：A、组合中，应收园区结算款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	22,639,231,913.63		
1年以内小计	22,639,231,913.63		
1至3年	2,683,728,801.91	134,186,440.10	5.00
3至4年	3,168,758,401.05	316,875,840.11	10.00
4至5年	21,230,959,671.70	6,369,287,901.51	30.00
5年以上	10,727,219,177.24	5,363,609,588.62	50.00
合计	60,449,897,965.53	12,183,959,770.34	20.16

按组合计提坏账准备的说明：
√适用 □不适用
当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款划分应收园区结算款、应收其他客户款项，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用
组合计提项目：B、组合中，应收其他客户款项

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	555,767,519.58	27,788,375.98	5.00
1年以内小计	555,767,519.58	27,788,375.98	5.00
1至2年	206,316,439.78	20,631,643.98	10.00
2至3年	46,677,733.01	14,003,319.90	30.00
3至5年	731,022,441.29	365,511,220.64	50.00
5年以上	91,535,532.80	91,535,532.80	100.00
合计	1,631,319,666.46	519,470,093.30	31.84

按组合计提坏账准备的说明：
√适用 □不适用
当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款划分应收园区结算款、应收其他客户款项，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(3).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收园区结算款	10,642,559,355.36	7,204,743,520.85	2,350,000.00		-5,660,993,105.87	12,183,959,770.34
应收其他客户款项	343,794,984.40	193,342,343.39	17,127,857.48		-539,377.01	519,470,093.30
按单项计提坏账准备	1,014,685.81					1,014,685.81
合计	10,987,369,025.57	7,398,085,864.24	19,477,857.48		-5,661,532,482.88	12,704,444,549.45

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(4).本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况
□适用 √不适用

应收账款核销说明：
□适用 √不适用

(5).按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
固安县财政局	13,484,228,75	26,406,404,098	39,890,632,850.	24.06	200,688,671.14

固安工业区财政分局	2.87	.05	92		
固安县新兴产业示范区财政分局	11,987,423,997.48	4,288,870,747.35	16,276,294,744.83	9.82	2,563,660,576.72
大厂回族自治县财政局	1,738,002,966.98	14,272,513,526.09	16,010,516,493.07	9.66	576,068,472.88
河北霸州经济开发区管理委员会	-	13,491,192,720.42	13,491,192,720.42	8.14	102,533,064.67
长三角嘉善科技商务服务区管理委员会	4,861,891,404.60	6,564,850,659.97	11,426,742,064.57	6.89	1,510,725,411.91
合计	32,071,547,121.93	65,023,831,751.88	97,095,378,873.81	58.57	4,953,676,197.32

其他说明：
本报告期按欠款方归集的期末余额前五位应收账款和合同资产汇总金额97,095,378,873.81元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例58.57%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额4,953,676,197.32元。

6、 合同资产

(1).合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	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
基础设施建设	41,277,255,063.11	709,659,599.34	40,567,595,463.77	45,729,256,301.12	722,535,528.49	45,006,720,772.63
土地整理	58,559,545,656.15	679,637,689.46	57,879,907,966.69	84,700,465,540.90	846,773,157.15	83,853,692,383.75
园区运营维护	3,890,633,408.83	45,912,960.06	3,844,720,448.77	4,856,841,752.64	51,602,972.03	4,805,238,780.61
合计	103,727,434,128.09	1,435,210,248.86	102,292,223,879.23	135,286,563,594.66	1,620,911,657.67	133,665,651,936.99

(2).报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

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	

				(%)					(%)	
按组合计提坏账准备	103,727,434,128.09	100.00	1,435,210,248.86	1.38	102,292,223,879.23	135,286,563,594.66	100.00	1,620,911,657.67	1.20	133,665,651,936.99
其中：										
政府方	103,727,434,128.09	100.00	1,435,210,248.86	1.38	102,292,223,879.23	135,286,563,594.66	100.00	1,620,911,657.67	1.20	133,665,651,936.99
合计	103,727,434,128.09	100.00	1,435,210,248.86	1.38	102,292,223,879.23	135,286,563,594.66	100.00	1,620,911,657.67	1.20	133,665,651,936.99

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用
组合计提项目：A、政府方

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	合同资产	坏账准备	计提比例（%）
政府方	103,727,434,128.09	1,435,210,248.86	1.38
合计	103,727,434,128.09	1,435,210,248.86	1.38

按组合计提坏账准备的说明
√适用 □不适用
当单项合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将合同资产划分应收政府方款项，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(4).本期合同资产计提坏账准备情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动	原因
基础设施建设	99,507,088.58	4,753,899.62	58,835,894.10	-48,793,224.01	
土地整理	91,157,394.80	163,056,717.57	29,716,340.73	-65,519,804.19	
园区运营维护	4,796,614.86	414,156.34		-10,072,470.49	
合计	195,461,098.24	168,224,773.53	88,552,234.83	-124,385,498.69	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(5).本期实际核销的合同资产情况

□适用 √不适用

其中重要的合同资产核销情况
□适用 √不适用

合同资产核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

7、 应收款项融资

(1).应收款项融资分类列示

□适用 √不适用

(2).期末公司已质押的应收款项融资

□适用 √不适用

(3).期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

□适用 √不适用

(4).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(6).本期实际核销的应收款项融资情况

□适用 √不适用

其中重要的应收款项融资核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

(7).应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

□适用 √不适用

(8).其他说明

□适用 √不适用

8、 预付款项

(1).预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

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	251,667,314.12	28.19	241,166,281.02	29.02
1至2年	74,428,243.53	8.34	62,021,070.81	7.46
2至3年	42,990,072.49	4.82	7,028,652.21	0.85
3年以上	523,657,275.51	58.65	520,827,155.93	62.67
合计	892,742,905.65	100.00	831,043,159.97	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：
账龄超过1年且金额重要的预付款项为支付邯郸市丛台区财政局的土地出让金，尚未结算的原因为公司阶段性流动性风险，尚未支付全部土地价款。

(2).按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
邯郸市丛台区财政局	494,525,000.00	55.39
固安县园区公共事业运行服务有限公司	62,433,899.81	6.99
东莞市万江小享金鳌物业投资有限公司	25,342,500.00	2.84
东莞市万江金鳌新村物业投资有限公司	15,885,280.40	1.78
大厂回族自治县润泽商贸有限公司	7,130,127.68	0.80
合计	605,316,807.89	67.80

其他说明：
无

其他说明：
□适用 √不适用

9、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	330,677,167.28	254,478,911.19
应收股利		
其他应收款	17,736,980,620.36	23,595,150,054.99
合计	18,067,657,787.64	23,849,628,966.18

其他说明：
□适用 √不适用

应收利息

(1).应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
贷款利息	330,677,167.28	254,478,911.19
合计	330,677,167.28	254,478,911.19

(2).重要逾期利息

□适用 √不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(6).本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

应收股利

(7).应收股利

□适用 √不适用

(8).重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(9).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(10).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：
无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(11).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(12).本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

其他应收款

(13).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	2,364,002,340.05
1年以内小计	2,364,002,340.05
1至2年	2,443,354,053.64
2至3年	3,249,763,410.95
3至5年	8,276,226,334.76
5年以上	6,253,064,481.34
合计	22,586,410,620.74

(14).按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	514,522,155.99	550,256,606.71
代垫款	2,061,225,611.53	1,833,463,945.81
个人借款	6,055,314.46	9,689,108.25
保证金	5,121,304,791.98	5,629,715,097.31
其他	2,570,515,353.69	3,057,551,702.16
应收股权处置款	1,204,465,727.00	3,128,905,876.37
合作方往来	10,248,605,161.85	11,634,507,823.64
商品房预售资金监管	859,716,504.24	1,640,722,017.10
合计	22,586,410,620.74	27,484,812,177.35

(15).坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	3,829,791,277.40		59,870,844.96	3,889,662,122.36
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,281,092,685.24			1,281,092,685.24
本期转回	165,890,875.87		12,215,000.00	178,105,875.87
本期转销				
本期核销				
其他变动	-143,218,931.35			-143,218,931.35
2024年12月31日余额	4,801,774,155.42		47,655,844.96	4,849,430,000.38

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(16).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	59,870,844.96		12,215,000.00			47,655,844.96
组合1	5,499,073.21	1,513,297.79	3,183,332.60		-6,500.00	3,822,538.40
组合2	116,345,078.24	1,025,844.30	15,829,522.74		942,195.00	102,483,594.80
组合3	3,707,947,125.95	1,278,553,543.15	146,878,020.53		-144,154,626.35	4,695,468,022.22
合计	3,889,662,122.36	1,281,092,685.24	178,105,875.87		-143,218,931.35	4,849,430,000.38

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(17).本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
□适用 √不适用

其他应收款核销说明：
□适用 √不适用

(18).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
廊坊益田房地产开发有限公司	1,518,562,560.05	6.72	保证金	2-3年	455,568,768.02

北京辰越木康科贸有限公司	1,414,161,816.82	6.26	合作方往来	1-2年：11,787,000.00； 2-3年：16,967,500.00； 3-5年：1,385,407,316.82	14,141,618.17
南京经济技术开发区管理委员会	1,084,393,672.92	4.80	保证金	3-5年：371,544,800.00； 5年以上：712,848,872.92	898,621,272.92
天津爱德斯蒂尔国际贸易有限公司	723,500,000.00	3.20	保证金	5年以上	723,500,000.00
北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	691,121,187.32	3.06	合作方往来	3-5年：298,844,913.66； 5年以上：392,276,273.66	6,911,211.87
合计	5,431,739,237.11	24.04	/	/	2,098,742,870.98

(19).因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

10、 存货

(1).存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	3,856,756.14		3,856,756.14	3,905,395.81		3,905,395.81
库存商品	338,274.66		338,274.66	252,085.39		252,085.39
周转材料	928,192.42		928,192.42	941,401.88		941,401.88
消耗性生物资产	19,685,260.73		19,685,260.73	19,758,702.11		19,758,702.11
产业服务成本	721,892,448.45		721,892,448.45	1,053,991,851.48		1,053,991,851.48
综合服务-规划设计	931,787,600.73		931,787,600.73	1,205,558,894.12		1,205,558,894.12
开发成本	67,896,644,186.64	12,390,789,314.64	55,505,854,872.00	79,517,481,892.30	13,819,906,833.20	65,697,575,059.10
完工开发产品	19,197,162,186.14	1,645,351,022.30	17,551,811,163.84	16,512,988,069.48	1,858,778,736.53	14,654,209,332.95
合计	88,772,294,905.91	14,036,140,336.94	74,736,154,568.97	98,314,878,292.57	15,678,685,569.73	82,636,192,722.84

消耗性生物资产

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
林业	19,432,547.11		73,441.38	19,359,105.73

农作物	326,155.00			326,155.00
小计	19,758,702.11		73,441.38	19,685,260.73

开发成本明细表

序号	项目名称	（计划）开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资额	年初账面价值	期末账面价值
1	威海孔雀城（威海孔雀湾）	2012年5月	2014年12月	756,483,771.77	319,391,352.93	319,391,352.93
2	广阳天村项目	2015年6月	2018年8月	290,292,990.00	77,059,048.05	77,059,048.05
3	牛驼温泉孔雀城	2013年3月	2015年4月	6,124,392,764.16	1,122,408.53	1,122,408.53
4	镇江孔雀城英国宫	2013年6月	2015年9月	2,060,490,000.00	41,630,159.06	38,192,333.98
5	三泉井、八达岭孔雀城7.1期	2013年4月	2017年12月	390,638,626.56	209,392,506.09	209,340,526.29
6	邵府新民居二期	2014年3月	2016年6月	540,940,000.00	174,977,351.65	174,852,376.13
7	孔雀城剑桥郡8期	2014年8月	2017年4月	1,741,790,000.00	4,726,756.43	-
8	镇江汽车电子产业港	2015年5月	2016年9月	83,271,500.00	65,042,015.55	65,042,015.55
9	大厂阳光新城100亩	2015年1月	2017年5月	596,660,000.00	14,085,029.32	14,085,029.32
10	田各庄A地块(178亩)	2015年3月	2017年5月	2,034,420,000.00	381,377,390.35	742,432,055.74
11	永定河孔雀英国宫2.7期	2015年4月	2019年5月	3,761,733,195.49	844,704,225.43	993,369,090.84
12	固安孔雀城剑桥郡9期	2015年4月	2017年9月	1,839,970,000.00	60,905,821.38	60,973,985.80
13	京东方公寓二期	2013年4月	2014年9月	78,770,000.00	64,559,058.04	64,559,058.04
14	公园海1.5期	2015年7月	2017年10月	2,017,532,457.88	165,672,337.53	166,126,986.60
15	孔雀公馆二期	2015年8月	2018年5月	1,368,847,419.48	220,907,789.77	225,478,805.57
16	霸州温泉孔雀城3期	2015年10月	2017年12月	1,562,233,311.77	12,158,428.91	-
17	任丘白洋淀孔雀城1期	2016年12月	2018年9月	1,181,820,000.00	447,591,922.77	46,777,239.26
18	A6香堤园	2016年3月	2016年6月	1,665,349,757.02	14,092,193.01	14,092,193.01
19	下庄头项目	2016年9月	2019年6月	4,000,000,000.00	2,153,603,308.07	2,163,528,328.07
20	来安孔雀城	2016年12月	2018年12月	2,676,584,901.00	321,352,754.49	300,598,458.17
21	任丘石油新城项目	2016年10月	2019年3月	2,987,568,800.00	4,121.85	4,121.85
22	嘉善孔雀城示范区	2015年4月	2021年12月	136,000,000.0	68,868,317.57	68,848,328.3

				0		3
23	东徐村安置	2016年12月	2019年12月	1,289,160,000.00	887,400,753.09	899,553,379.75
24	东庄项目	2016年12月	2023年12月	769,854,616.38	488,416,263.98	590,270,004.27
25	大湖1.3+1.5	2016年8月	2019年12月	3,756,576,835.65	292,839,230.61	11,011,040.38
26	西玉村安置	2016年2月	2018年5月	821,051,899.71	36,213,360.66	34,980,577.39
27	大运河孔雀城7_6_1期	2016年12月	2019年6月	4,635,518,445.47	575,344,489.34	-
28	江门孔雀城一期	2017年10月	2020年7月	2,036,771,033.26	26,306,968.91	23,257,931.85
29	江澜赋一期	2017年11月	2019年4月	494,626,227.34	52,503,771.75	52,578,116.75
30	舒城孔雀城项目2.2期	2017年12月	2020年12月	936,756,561.91	277,470.91	277,470.91
31	来安孔雀城5期88亩项目	2017年11月	2020年6月	561,740,000.00	172,472,999.70	8,873,293.48
32	邯郸孔雀城1.1期	2017年12月	2022年6月	1,328,784,352.43	223,582.83	223,582.83
33	国际公寓项目(180亩)	2017年5月	2019年9月	1,086,836,811.70	30,448,964.31	1,577,330.68
34	恒源项目（122亩）	2017年7月	2022年12月	1,576,949,444.00	699,197.60	699,197.60
35	砖南项目1期	2017年12月	2024年12月	2,600,000,000.00	1,580,779,215.77	1,582,529,774.46
36	永清贾八里77亩	2017年12月	2021年12月	730,700,000.00	229,960,976.28	229,816,609.97
37	丰台综合体	2015年5月	2018年9月	4,664,094,277.08	2,044,382,703.39	2,044,382,703.39
38	宏特项目（53亩）	2017年12月	2021年6月	1,173,260,626.00	661,095.82	661,095.82
39	运河大道首开项目	2017年12月	2021年11月	803,060,432.06	358,845,076.42	-
40	文创园1期	2017年5月	2020年5月	2,305,562,628.32	886,464.11	886,464.11
41	永济新城	2017年8月	2020年5月	3,859,930,000.00	597,669,799.75	265,376,102.66
42	长洋村项目（90亩）	2016年7月	2022年9月	1,001,290,000.00	759,458,237.35	4,133,049.57
43	怡园项目（福星家园）	2017年10月	2022年12月	623,400,000.00	39,186,053.34	28,610,030.76
44	AMOLED生活配套区	2017年2月	2018年12月	1,444,130,000.00	1,180,159,012.52	1,188,711,314.51
45	新西塘孔雀城14期	2017年12月	2021年3月	1,901,935,048.48	1,137,641.47	1,137,641.47
46	田各庄74亩	2017年3月	2021年12月	1,290,129,200.00	1,140,738.39	1,140,738.39

47	田各庄78亩项目	2017年2月	2021年12月	2,313,739,494.59	1,430,935.06	1,430,935.06
48	职中50亩	2017年12月	2021年12月	709,836,839.16	491,998.15	491,998.15
49	阳光佳苑	2013年3月	2014年10月	359,790,000.00	37,020,751.86	22,301,548.51
50	田各庄新民居	2014年3月	2016年7月	463,175,106.01	463,175,106.01	463,175,106.01
51	霸州五分2018年风情园102亩	2018年6月	2022年10月	1,133,356,123.52	417,819,282.82	-
52	江澜赋三期	2018年5月	2019年12月	195,548,252.45	29,496,199.81	29,451,456.44
53	江澜赋四期	2018年6月	2020年8月	172,515,814.72	23,444,558.75	20,789,536.23
54	团风一期	2018年6月	2020年8月	268,626,916.56	1,353,786.62	1,353,786.62
55	武陟孔雀城1.3期	2018年6月	2020年12月	1,161,919,620.36	319,284.14	319,284.14
56	新郑孔雀城	2018年6月	2021年12月	3,682,895,973.84	8,979,694.36	7,196,245.87
57	和县孔雀城二期	2018年3月	2020年11月	1,936,328,259.68	634,552,103.73	567,615,798.38
58	来安3区6期70亩	2018年5月	2020年7月	1,018,399,472.61	136,957,053.80	109,726,922.04
59	来安3区5期57亩	2018年6月	2021年6月	687,520,000.00	387,759,651.15	387,764,904.28
60	文景园	2017年1月	2021年12月	2,734,965,000.00	1,072,633,750.87	965,592,289.22
61	印尼卡拉旺项目	2017年10月	2020年12月	1,424,733,127.34	1,242,110,798.31	1,116,991,297.13
62	顺景园项目	2017年12月	2020年3月	1,138,233,300.00	652,442,131.63	636,897,634.72
63	文创园2期	2017年3月	2022年7月	1,035,610,644.02	120,573,237.54	120,573,237.54
64	郑南孔雀城1.1期	2018年5月	2021年11月	836,821,567.74	32,944,446.33	31,117,381.99
65	香河经纬83亩项目	2018年8月	2021年12月	3,663,329,891.19	1,344,450,810.22	1,551,267,619.04
66	雅韵园住宅小区项目	2018年11月	2023年5月	1,187,979,697.37	382,624.45	382,624.45
67	八达岭英国宫5期	2018年9月	2022年5月	6,099,522,225.03	1,399,925,341.74	527,975,544.70
68	八达岭五彩天街一期项目	2018年8月	2022年5月	748,224,130.83	344,123,953.67	374,366,781.54
69	大厂潮白河孔雀城18.2期(菲美得34亩)	2019年1月	2021年12月	514,991,758.68	454,439.28	454,439.28
70	南浔域外孔雀城3.1期（139亩）	2019年2月	2021年10月	2,041,249,877.80	2,132,311.74	293,558.56
71	武陟孔雀城2.2期	2018年8月	2022年11月	781,468,336.3	337,773,116.49	240,880,163.

				1		41
72	德清2.0期	2020年3月	2022年5月	973,560,000.00	35,337.03	35,337.03
73	2018年邯郸孔雀城1.2期67亩项目	2018年9月	2022年8月	671,358,569.17	153,654.73	153,654.73
74	嘉善经开孔雀城1.0期	2019年8月	2022年4月	1,169,720,447.07	1,723,639.18	1,723,639.18
75	嘉善孔雀城9.2期	2019年6月	2021年7月	1,992,214,705.24	450,346.76	450,346.76
76	问津3.1期	2018年12月	2021年11月	1,142,135,706.60	13,466,085.01	8,573,905.52
77	郭店孔雀城1.0期	2019年8月	2022年12月	1,797,160,566.34	328,415,697.35	159,137,296.26
78	昌黎域内孔雀城1.1期（126亩）	2019年3月	2021年11月	741,368,905.88	499,760,872.11	-
79	固安航天振邦198亩	2019年10月	2023年6月	3,605,162,097.66	1,127,308,591.65	1,187,163,789.73
80	固安域外万利丰商业33亩	2019年3月	2022年9月	725,210,000.00	1,299,632.32	1,299,632.32
81	17年汤林御府210亩	2019年6月	2024年12月	3,270,390,871.59	1,335,339,060.67	588,358,985.58
82	舒城项目示范区	2017年1月	2020年11月	74,580,000.00	57,199,473.56	57,377,635.73
83	舒城3.3期项目	2018年10月	2021年9月	361,082,889.80	277,721.09	277,721.09
84	舒城3.7期项目	2018年10月	2021年11月	988,041,951.86	261,203.47	261,203.47
85	舒城孔雀城3.6期	2019年4月	2021年9月	790,106,418.33	7,897,784.87	7,897,784.87
86	长丰区域示范区	2019年3月	2021年6月	14,316,500.00	10,733,992.51	10,733,992.51
87	长丰孔雀城1.0期	2019年3月	2021年6月	648,266,067.76	8,557,149.27	8,454,314.40
88	十二分公司剑桥郡6期106亩项目	2019年5月	2020年5月	785,630,000.00	2,374,021.86	2,374,021.86
89	新空港-廊坊广阳区域南甸项目	2019年10月	2022年12月	1,229,572,067.76	42,395.92	2,493,826.84
90	北戴河新区域内孔雀城1.3期	2019年3月	2022年5月	1,362,863,427.05	808,799,656.89	-
91	霸州市政府北105亩	2019年10月	2022年10月	1,737,999,823.52	1,631,315.23	652,003.36
92	霸州五分2019年一砖南一期	2019年10月	2023年8月	1,096,219,676.94	762,844,231.62	520,057,129.87
93	舒城孔雀城3.9期	2019年8月	2022年3月	540,317,898.31	379,213,770.84	4,072,432.66
94	南京开发区孔雀城1.0期	2019年11月	2022年12月	2,217,605,169.08	571,457,746.08	496,255,325.73
95	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	2019年9月	2021年12月	1,651,983,022.64	825,129.07	627,195.43

96	八达岭五彩天街二期项目	2019年7月	2022年9月	1,263,267,900.00	552,962,463.95	563,445,266.09
97	嘉善孔雀城9.3期	2019年9月	2021年11月	1,813,817,927.26	1,171,106.79	399,316.47
98	问津3.3期	2019年6月	2021年12月	691,848,689.45	951,911.71	850,348.35
99	孝感1.0期	2019年6月	2022年5月	834,259,877.83	200,709,836.08	147,654,317.78
100	团风2.0期	2019年8月	2022年3月	296,602,427.09	763,963.83	628,846.90
101	江宁孔雀城1.0期项目	2019年10月	2022年8月	1,609,320,000.00	259,507,883.56	259,388,086.63
102	泾阳孔雀城1.0期	2019年6月	2022年11月	624,423,300.03	283,577,818.97	111,828,122.58
103	文登平台综合项目	2012年5月	2024年12月	430,833,962.00	329,835,000.00	329,835,000.00
104	大厂辛杜85亩	2020年4月	2023年10月	1,751,654,323.69	579,900,520.02	686,554,544.43
105	大厂窄坡117亩	2020年7月	2022年10月	2,082,046,734.28	1,624,218,965.37	22,499,270.61
106	固安牛驼7.5期253亩	2020年12月	2023年12月	2,245,027,404.84	865,899,921.99	770,325,483.49
107	固安东徐北170亩	2020年8月	2023年5月	2,804,632,191.03	1,752,396,822.87	1,461,858,936.91
108	固安气象局81亩	2020年9月	2023年4月	1,516,401,200.00	619,971,985.95	427,664,575.24
109	牛驼温泉孔雀城7.1期	2019年10月	2023年6月	639,816,680.02	471,884,387.57	-
110	牛驼温泉孔雀城7.4期	2019年12月	2023年6月	311,050,867.55	274,474,361.32	-
111	雨湖1.0期	2020年5月	2023年5月	483,071,642.36	172,113,301.41	177,527,913.45
112	新郑孔雀城2.0期35亩	2020年4月	2022年9月	475,580,577.59	364,594,513.43	130,360,097.03
113	舒城孔雀城3.4期	2020年2月	2022年8月	948,682,123.04	10,435,676.59	5,465,876.39
114	舒城孔雀城3.2期	2020年7月	2023年2月	654,927,562.42	3,770,092.63	2,634,935.45
115	长丰孔雀城1.2期	2020年6月	2022年5月	406,132,184.97	282,211,488.99	138,429,281.86
116	长丰孔雀城1.3期	2020年4月	2022年6月	553,774,308.06	4,472,530.54	-
117	肥东孔雀城1.0期	2019年8月	2023年2月	1,048,533,045.50	-	3,938,507.78
118	舒城区域邻里中心五合一会所	2017年1月	2020年11月	12,963,723.04	4,128,059.51	4,128,059.51
119	霸州帝中海27亩	2020年8月	2023年10月	260,647,828.69	148,642,265.05	192,715,321.78
120	霸州南夹河73亩	2020年9月	2023年11月	660,581,564.3	306,822,650.84	-

				4		
121	北戴河域外孔雀城2.2期（273亩）	2021年3月	2023年8月	954,497,271.34	202,249,161.08	203,217,929.67
122	德清孔雀城3.1期58亩	2020年6月	2022年8月	846,486,650.10	2,274,664.67	2,274,664.67
123	固安柏村一期525亩	2019年10月	2022年12月	5,725,922,805.51	3,437,485,131.66	2,787,697,765.86
124	嘉善产业园二期活力中心	2017年12月	2021年6月	640,410,000.00	257,367,524.26	257,845,031.57
125	江门1.1期	2020年12月	2023年8月	1,204,395,532.07	587,072,468.84	592,828,475.27
126	孟庄孔雀城1.0期96亩	2020年12月	2023年11月	1,140,377,364.10	592,729,080.75	604,188,343.70
127	民生改善-安置房二期	2020年6月	2022年6月	488,000,000.00	231,806,568.14	231,806,568.14
128	南京开发区孔雀城1.1期	2020年11月	2023年8月	966,133,652.05	534,722,894.79	519,108,332.56
129	南浔孔雀城3.3期55亩	2020年10月	2023年1月	667,495,674.68	546,351.53	546,351.53
130	南浔孔雀城3.4期89亩	2020年11月	2023年2月	1,273,514,383.55	4,472,336.20	4,359,765.25
131	舒城孔雀城3.6期实体样板间	2020年3月	2020年12月	2,000,000.00	540,758.35	540,758.35
132	舒城孔雀城4.0期174亩	2021年1月	2024年2月	1,591,307,036.93	704,031,684.80	1,107,106,091.96
133	新空港-廊坊东尖塔地块二十一（87.2亩）项目	2020年9月	2023年8月	1,298,390,478.30	957,048,220.03	-
134	长丰1.2/1.3期临时样板间	2019年7月	2020年11月	1,035,000,000.00	3,307,065.81	3,307,065.81
135	固安区域牛驼温泉孔雀城7.4.2期26亩项目	2020年9月	2022年9月	162,490,000.00	158,752,360.60	-
136	昌黎921示范区	2018年5月	2021年1月	74,532,365.54	46,415,264.85	46,296,718.61
137	柏村安置	2019年12月	2023年5月	2,808,301,900.00	361,823,207.39	377,242,111.13
138	哈尔滨松北项目	2020年6月	2027年12月	6,976,792,222.31	43,078,395.24	505,528,945.08
139	廊坊北尖塔3号地42.5亩（含安置房）	2021年7月	2023年10月	594,273,919.79	233,084,355.17	234,029,564.55
140	蒲江孔雀城1.1期（84亩）	2020年7月	2022年11月	701,486,838.85	299,769,619.86	317,369,168.95
141	文安孔雀城64亩	2021年6月	2024年3月	621,019,724.35	316,571,996.22	322,059,761.42
142	固安牛驼7.5期AD区181亩	2023年12月	2026年9月	422,690,000.00	844,713.96	71,649,057.44
143	霸州区域五分公司综合项目	2018年11月	2022年12月	500,000,000.00	-	375,212,437.95

144	大厂潮白166亩	2020年1月	2023年8月	2,959,520,929.00	-	1,884,951,002.87
145	怀来土地储备				527,096,583.94	527,096,583.94
146	涿州土地储备				200,000,000.00	200,000,000.00
147	固安土地储备				4,580,844,780.49	4,633,180,588.36
148	昌黎土地储备				122,504,771.01	122,504,771.01
149	大厂土地储备				1,013,511,803.08	976,206,708.96
150	廊坊土地储备				4,044,028,534.99	3,283,103,027.13
151	永清土地储备				1,193,500,648.87	1,192,907,869.82
152	香河土地储备				1,784,309,860.08	1,784,309,860.08
153	霸州土地储备				3,390,186,263.29	3,263,464,999.03
154	文安土地储备				148,716,794.08	148,716,794.08
155	邯郸土地储备				14,311,042.79	14,311,042.79
156	和县土地储备				120,504,800.00	120,504,800.00
157	来安土地储备				15,719,928.19	15,719,928.19
158	其他				817,473,652.42	383,127,416.24
	总计				65,697,575,059.10	55,505,854,872.00

完工开发成本明细表

序号	项目名称	首批竣工时间	期初账面价值	本年增加	本年减少	期末账面价值
1	固安大卫城一期(固安孔雀大卫城一期)	2012年7月	6,226,762.21	-	-	6,226,762.21
2	固安大卫城二到四期	2013年4月	4,498,159.02	-	-	4,498,159.02
3	英国宫2.1.1期	2016年12月	597,800.19	-	4,135.62	593,664.57
4	剑桥郡2、3期	2015年9月	5,215,618.10	-	19,021.28	5,196,596.82
5	永定河孔雀城一至五期	2009年5月	17,083,837.35	-	4,787,735.96	12,296,101.39
6	固安大卫城二期(固安孔雀大卫城二期)	2013年4月	2,814,778.20	-	-	2,814,778.20
7	永定河孔雀城七期	2013年6月	37,442,691.26	-	-	37,442,691.26

8	固安孔雀英国宫1.2期	2013年10月	39,601,383.45	-	-	39,601,383.45
9	永定河孔雀城8.1期	2014年10月	1,046,088.83	-	-	1,046,088.83
10	永定河孔雀城七期(7.2)	2014年6月	29,034,466.78	-	-	29,034,466.78
11	官庄村安置	2014年12月	189,443,302.36	-	-	189,443,302.36
12	固安幸福广场(北关商业综合体)	2014年12月	14,278,261.38	-	-	14,278,261.38
13	永定河孔雀英国宫1.7地块	2014年12月	3,487,920.10	-	-	3,487,920.10
14	新孔雀城项目综合	2015年4月	147,696,535.88	-	-	147,696,535.88
15	英国宫1.9期	2015年7月	35,129,934.39	-	-	35,129,934.39
16	牛驼温泉孔雀城3.1期	2015年7月	6,471,163.86	-	-	6,471,163.86
17	北五里安置项目	2015年12月	5,985,491.75	-	-	5,985,491.75
18	孔雀湖1.4期	2015年11月	93,045,670.29	-	82,388,238.32	10,657,431.97
19	永定河孔雀城六期(固安孔雀城六期)	2015年7月	26,436,220.24	-	-	26,436,220.24
20	牛驼温泉孔雀城4.1期	2016年5月	1,355,391.67	-	-	1,355,391.67
21	孔雀城6.3期听涛苑	2016年5月	2,319,808.91	-	-	2,319,808.91
22	孔雀城7.3期	2016年12月	4,143,470.38	-	-	4,143,470.38
23	英国宫2.1.2期	2016年11月	914,728.32	-	4,097.53	910,630.79
24	晨曦园大湖项目及其他	2016年12月	2,613,097,417.51	112,853,530.22	347,354,422.20	2,378,596,525.53
25	英国宫1.1，1.3+1.5期	2016年12月	48,991,751.61	-	-	48,991,751.61
26	江门来安孔雀城项目及其他	2019年4月	1,239,750,596.78	-	136,528,748.04	1,103,221,848.74
27	文景园项目及其他	2017年6月	318,488,600.62	159,901,055.80	102,842,226.57	375,547,429.85
28	剑桥郡6期	2017年5月	668,731.63	-	1,385.60	667,346.03
29	孔雀城剑桥郡8期	2017年5月	25,312,047.20	7,321,466.95	19,567,239.49	13,066,274.66
30	西玉村安置	2018年5月	12,636,872.51	-	124,720.81	12,512,151.70
31	英国宫2.8期	2018年5月	11,329,732.53	-	-	11,329,732.53
32	牛驼温泉孔雀城6.5期	2018年8月	1,423,735.93	-	27,688.06	1,396,047.87
33	京东方公寓	2014年9月	26,851,532.13	-	-	26,851,532.13
34	牛驼温泉孔雀城7.3期	2019年5月	21,649,350.58	-	1,685,380.95	19,963,969.63
35	英国宫2.7期	2016年10月	1,447,421.33	-	35,029.91	1,412,391.42
36	晨辉福邸	2019年10月	62,816,349.78	-	244,232.30	62,572,117.48
37	万利丰	2019年6月	45,887,360.91	-	23,490.23	45,863,870.68
38	北横街新村	2012年9月	25,216,931.03	-	-	25,216,931.03
39	文创园1期及2期	2020年12月	207,885,026.17	-	3,120,253.90	204,764,772.27
40	固安区域2017年天赐48亩项目	2020年9月	4,643,607.29	-	-	4,643,607.29

41	霸州温泉新都孔雀城2期	2018年6月	1,234,612.22	-	1,234,612.22	-
42	霸州2016年帝中海80亩	2018年5月	852,878.98	-	-	852,878.98
43	温泉新都孔雀城·瑾园	2019年9月	31,898,475.87	-	28,703,240.01	3,195,235.86
44	幸福城朗园	2013年12月	18,579,234.91	-	-	18,579,234.91
45	幸福城雅园	2013年12月	9,922,690.64	-	-	9,922,690.64
46	孔雀丹枫园	2014年11月	16,635,969.58	-	3,175,069.93	13,460,899.65
47	孔雀公馆	2015年12月	611,376.88	-	1,751.16	609,625.72
48	廊坊孔雀城-公园海1.3期	2015年10月	11,845,183.59	-	-	11,845,183.59
49	武清凤河孔雀城一期	2015年7月	6,668,543.74	-	-	6,668,543.74
50	大学里项目综合	2015年11月	42,723,510.44	-	-	42,723,510.44
51	公园海1.4期悦秀园	2016年9月	3,082,989.77	-	-	3,082,989.77
52	第九园兰亭	2012年6月	13,064,487.63	-	-	13,064,487.63
53	幸福城润园	2012年12月	1,785,333.80	-	-	1,785,333.80
54	华夏铂宫	2012年12月	17,180,998.44	-	-	17,180,998.44
55	廊坊八大街	2008年3月	4,563,472.24	-	-	4,563,472.24
56	华夏经典	2003年6月	1,864,237.04	-	-	1,864,237.04
57	廊坊壹号	2011年1月	26,061,398.65	-	-	26,061,398.65
58	六大街	2009年12月	20,914,531.89	-	-	20,914,531.89
59	七大街	2008年12月	31,719,429.32	-	-	31,719,429.32
60	幸福城欣园	2015年1月	100,038,864.91	-	16,916,055.81	83,122,809.10
61	永清孔雀城雅园一期（110亩）	2018年5月	3,536,990.30	-	-	3,536,990.30
62	孔雀公馆二期	2018年5月	2,475,378.24	-	81,656.38	2,393,721.86
63	公馆5#地	2018年8月	14,665,479.95	-	1,351,198.54	13,314,281.41
64	精锐	2018年11月	2,805,430.63	-	-	2,805,430.63
65	潮白河孔雀城一至四期	2010年6月	5,623,437.08	-	-	5,623,437.08
66	八达岭孔雀城一期	2012年7月	4,156,902.40	-	-	4,156,902.40
67	大运河孔雀城一、二期	2012年6月	7,190,400.23	-	-	7,190,400.23
68	大运河孔雀城三期	2012年5月	4,473,448.60	-	-	4,473,448.60
69	潮白河大卫城2期	2014年4月	8,715,278.62	-	-	8,715,278.62
70	潮白河孔雀城六期(6.1)	2014年7月	2,935,252.37	-	2,935,252.37	-
71	潮白河大卫城3期	2014年9月	6,578,359.47	-	-	6,578,359.47
72	潮白河孔雀城七期(7.1)	2014年8月	5,022,972.90	-	-	5,022,972.90
73	潮白河孔雀城七期(7.2)	2014年10月	17,306,742.94	-	-	17,306,742.94
74	潮白河孔雀庄园一期	2014年9月	13,679,732.02	-	-	13,679,732.02
75	大运河孔雀城五期	2014年12月	1,617,505.65	-	9,575.12	1,607,930.53
76	孔雀庄园二期	2015年6月	9,259,638.24	-	-	9,259,638.24

77	八达岭孔雀城二期(2.3)	2015年5月	7,437,231.19	-	-	7,437,231.19
78	潮白河英国宫六期	2015年9月	19,182,333.48	-	6,494,717.27	12,687,616.21
79	潮白河孔雀城八期	2015年9月	51,871,852.21	-	-	51,871,852.21
80	潮白河英国宫4.2期	2016年6月	7,931,608.89	-	-	7,931,608.89
81	八达岭孔雀城4期	2015年6月	1,586,097.97	-	-	1,586,097.97
82	大运河孔雀城六期	2016年12月	495,143.46	-	-	495,143.46
83	窝坨95亩-潮白河孔雀城榕枫园、玉兰园	2016年12月	2,300,530.27	-	-	2,300,530.27
84	窄坡377南区-潮白河孔雀城10期	2016年9月	11,994,079.55	-	-	11,994,079.55
85	潮白河孔雀城5.2期牡丹园	2016年9月	271,640.16	-	-	271,640.16
86	大运河孔雀城英国宫四期	2017年12月	2,308,609.26	-	-	2,308,609.26
87	潮白河孔雀城4.2期	2012年10月	6,282,011.24	-	-	6,282,011.24
88	窝坨240（100亩）-潮白河孔雀城襄颖园三、四标段	2016年9月	5,247,015.51	-	-	5,247,015.51
89	燕郊孔雀城英国宫1期（夏垫温泉项目）	2017年9月	252,633.21	-	-	252,633.21
90	孔雀城九期翠岚园、涵碧园、棠墅园	2018年6月	13,708,421.14	-	-	13,708,421.14
91	大运河孔雀城英国宫五期	2018年12月	2,289,149.42	-	-	2,289,149.42
92	田各庄B地块（245亩）	2018年4月	11,895,217.93	-	308,772.44	11,586,445.49
93	孔雀郡一期（田各庄新民居）	2019年11月	21,593,503.72	-	-	21,593,503.72
94	一城南项目	2019年8月	20,556,375.34	-	-	20,556,375.34
95	涿鹿孔雀城	2021年7月	69,677,536.32	-	4,993,078.36	64,684,457.96
96	北戴河区域2017年190亩住宅项目	2020年6月	541,526.71	-	11,289.47	530,237.24
97	大厂潮白河孔雀城18.2期（菲美得34亩）	2021年12月	5,912,551.05	-	21,644.85	5,890,906.20
98	无锡孔雀城1期	2015年12月	7,050,446.81	-	-	7,050,446.81
99	无锡孔雀城2期	2017年5月	5,249,169.11	-	-	5,249,169.11
100	镇江凌家湾项目	2019年9月	37,048,896.40	-	-	37,048,896.40
101	嘉善颐和家园安置房项目	2016年8月	39,960,273.36	-	-	39,960,273.36
102	嘉善孔雀城一期	2017年11月	3,027,321.19	-	101,307.36	2,926,013.83
103	嘉善孔雀城荷院	2017年12月	20,755,184.34	-	52,616.56	20,702,567.78
104	嘉善孔雀城三期	2018年6月	8,915,708.06	-	97,057.56	8,818,650.50

105	嘉善孔雀城四期	2018年12月	4,802,148.31	-	115,012.77	4,687,135.54
106	嘉善孔雀城五期	2018年8月	4,408,531.88	-	152,426.05	4,256,105.83
107	嘉善孔雀城六期	2018年11月	2,489,305.92	-	62,832.39	2,426,473.53
108	嘉善孔雀城九期	2018年12月	4,918,832.11	-	209,527.44	4,709,304.67
109	新西塘孔雀城域外1期	2019年9月	1,095,405.50	-	4,860.61	1,090,544.89
110	南浔孔雀城及其他	2019年12月	1,825,113,388.72	70,997,808.56	121,321,215.29	1,774,789,981.99
111	新西塘孔雀城罗星1期	2020年8月	1,434,485.44	-	1,434,485.44	-
112	嘉善区域2018年新西塘孔雀城域外大云镇50亩项目	2020年10月	2,686,130.41	-	41,166.56	2,644,963.85
113	新西塘孔雀城13期	2017年12月	28,823,723.98	-	2,414.77	28,821,309.21
114	和县孔雀城一期	2019年10月	9,822,510.03	-	7,512,553.87	2,309,956.16
115	来安浦泰北及江澜赋项目	2019年4月	622,610,747.77	-	5,033,968.59	617,576,779.18
116	长丰孔雀城1.0期	2021年6月	61,899,414.17	-	17,612,872.81	44,286,541.36
117	武陟孔雀城1.1期	2019年12月	4,511,435.66	2,047,001.79	2,059,591.81	4,498,845.64
118	武陟孔雀城1.2期	2020年6月	5,188,891.27	-	129,799.78	5,059,091.49
119	江澜赋五期	2021年6月	3,105,811.09	-	-	3,105,811.09
120	苗圃工程项目	2016年6月	39,415,762.01	-	-	39,415,762.01
121	固安区域2018年牛驼4.2期高层项目	2022年5月	59,954,859.99	-	4,134,760.67	55,820,099.32
122	郑南及新郑等项目	2021年3月	845,106,227.14	-	29,039,064.92	816,067,162.22
123	卡拉旺项目	2020年12月	24,591,439.07	-	426,749.48	24,164,689.59
124	邯郸区域四分公司2018年邯郸孔雀城1.2期67亩项目	2022年12月	63,451,559.52	-	14,823,923.71	48,627,635.81
125	霸州五分2017年一砖北196亩	2022年12月	371,308,739.05	-	204,064,861.57	167,243,877.48
126	舒城孔雀城项目	2020年7月	262,694,231.44	3,331,888.52	24,365,257.78	241,660,862.18
127	霸州五分2018年风情园及冠军园	2023年3月	19,606,492.70	576,967,940.22	509,112,124.20	87,462,308.72
128	田各庄A地块	2018年10月	32,050,935.07	-	1,183,502.44	30,867,432.63
129	潮白河英国宫4期	2015年12月	16,465,755.82	-	-	16,465,755.82
130	雅韵园住宅小区项目	2023年5月	61,936,808.41	-	158,264.20	61,778,544.21
131	八达岭孔雀城小镇中心项目	2023年6月	84,173,889.26	-	3,859,618.31	80,314,270.95
132	嘉善孔雀城9.4期	2023年1月	268,568.81	-	-	268,568.81
133	舒城孔雀城3.4期	2023年4月	196,953,627.03	-	43,359,285.91	153,594,341.12
134	哈尔滨松北新区世茂大道项目一期	2022年12月	759,414,366.50	-	196,313,028.65	563,101,337.85
135	大厂窄坡37亩项目	2023年7月	29,834,857.31	-	86,747.00	29,748,110.31
136	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	2023年8月	59,452,809.58	-	12,856,050.77	46,596,758.81
137	窄坡27亩	2023年9月	31,610,839.49	4,323,263.81	4,159,650.96	31,774,452.34
138	田各庄74亩	2023年11月	91,813,091.22	-	1,013,137.99	90,799,953.23

139	南京开发区孔雀城1.0期	2023年8月	334,086,779.74	-	2,848,912.83	331,237,866.91
140	舒城孔雀城3.6期	2023年9月	27,765,402.97	-	8,089,252.72	19,676,150.25
141	长丰孔雀城1.3期	2023年9月	129,272,918.42	-	17,550,291.21	111,722,627.21
142	郭店179亩	2023年9月	436,059,568.22	361,825,550.44	152,212,423.66	645,672,695.00
143	邯郸孔雀城1.1期	2023年12月	74,648,220.92	-	-	74,648,220.92
144	廊坊北尖塔地块四项目	2023年12月	211,555,260.70	-	38,882,745.43	172,672,515.27
145	廊坊广阳区域南甸项目	2023年12月	446,887,182.64	112,481,836.52	-	559,369,019.16
146	固安航天振邦198亩	2023年12月	691,020,267.11	-	952,436.58	690,067,830.53
147	霸州五分2017年恒源122亩	2023年12月	44,895,307.86	-	-	44,895,307.86
148	霸州市政府北105亩	2023年12月	77,631,029.74	-	30,845,315.34	46,785,714.40
149	大厂孔雀城7.3期16亩	2023年12月	34,471,205.86	-	2,862,253.78	31,608,952.08
150	武陟孔雀城2.2期	2023年12月	54,704,834.56	127,729,289.34	93,893,737.01	88,540,386.89
151	任丘前长洋村90亩项目	2024年6月	-	844,752,424.96	794,389,557.04	50,362,867.92
152	大厂片区窄坡117亩项目	2024年6月	-	1,772,877,923.98	1,025,417,566.65	747,460,357.33
153	大厂潮白166亩项目	2024年6月	-	346,495,361.55	248,997,259.65	97,498,101.90
154	舒城孔雀城3.9期	2024年6月	-	439,804,875.43	331,736,991.66	108,067,883.77
155	牛驼温泉孔雀城7.1期	2024年9月	-	577,653,077.13	537,740,828.64	39,912,248.49
156	牛驼温泉孔雀城7.4期	2024年9月	-	303,368,276.01	295,613,940.64	7,754,335.37
157	固安柏村一期525亩	2024年9月	-	988,607,798.59	607,645,178.90	380,962,619.69
158	永清五分17年汤林御府210亩项目	2024年9月	-	1,232,137,003.08	848,267,694.90	383,869,308.18
159	霸州五分2019年一砖南一期	2024年9月	-	458,808,864.60	443,020,928.82	15,787,935.78
160	新空港-廊坊东尖塔地块二十一（87.2亩）项目	2024年12月	-	1,551,359,530.98	853,582,350.85	697,777,180.13
161	霸州南夹河73亩	2024年12月	-	478,724,573.77	405,245,006.65	73,479,567.12
162	固安东徐北170亩	2024年12月	-	370,576,725.65	170,278,504.73	200,298,220.92
163	固安区域一分公司2018年气象局85亩项目	2024年12月	-	333,786,001.07	217,006,749.98	116,779,251.09

164	固安区域牛驼温泉孔雀城7.5期253亩项目	2024年12月	-	214,499,438.24	137,482,361.47	77,017,076.77
165	昌黎域内孔雀城1.1期（126亩）	2024年9月	-	637,436,551.31	623,186,409.13	14,250,142.18
166	骏豪84.6亩	2024年9月	-	804,078,146.33	661,538,633.92	142,539,512.41
167	运河大道首开项目	2024年12月	-	403,387,446.41	394,954,816.67	8,432,629.74
168	北戴河新区域内孔雀城1.3期	2024年12月	-	1,074,387,270.35	887,871,751.73	186,515,518.62
169	八达岭英国宫5期	2024年12月	-	1,310,617,424.19	1,147,336,218.00	163,281,206.19
170	新郑孔雀城2.0期35亩	2024年9月	-	278,599,252.46	218,343,969.44	60,255,283.02
171	长丰孔雀城1.2期	2024年1月	-	183,131,278.64	162,075,797.87	21,055,480.77
172	舒城孔雀城4.0期174亩	2024年12月	-	183,865,075.31	64,224,546.72	119,640,528.59
173	其他		259,195,944.59	284,380,466.60	321,523,456.38	222,052,954.81
	合计		14,654,209,332.95	16,613,115,418.81	13,715,513,587.92	17,551,811,163.84

(2).确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3).存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

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	13,819,906,833.20	178,775,962.00		617,457,596.70	990,435,883.86	12,390,789,314.64
完工开发产品	1,858,778,736.53	71,845,071.06	728,121,595.15	993,695,066.34	19,699,314.10	1,645,351,022.30
合计	15,678,685,569.73	250,621,033.06	728,121,595.15	1,611,152,663.04	1,010,135,197.96	14,036,140,336.94

本期转回或转销存货跌价准备的原因
□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备
□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准
□适用 √不适用

(4).存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用
存货期末余额中含有借款费用资本化利息金额为6,516,301,025.42元。

(5).合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用
截至2024年12月31日，上述存货中用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押的存货价值为人民币15,711,695,752.66元。

11、 持有待售资产

□适用 √不适用

12、 一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	649,187,808.36	738,180,314.07
一年内到期的其他流动金融资产	2,744,900,000.00	2,744,900,000.00
一年内到期的长期应收款	1,910,035,265.13	1,908,323,961.64
合计	5,304,123,073.49	5,391,404,275.71

一年内到期的债权投资

√适用 □不适用

(1).一年内到期的债权投资情况

√适用 □不适用

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
委托贷款	617,743,966.57		617,743,966.57	696,243,748.56		696,243,748.56
北京金羽通用航空有限公司	300,000,000.00	268,556,158.21	31,443,841.79	300,000,000.00	258,063,434.49	41,936,565.51
合计	917,743,966.57	268,556,158.21	649,187,808.36	996,243,748.56	258,063,434.49	738,180,314.07

注1：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于2017年4月27日签订委托贷款合同，合同贷款金额为6.31亿元，贷款期限36个月，贷款年利率12%。截至本期末，贷款金额为4.2012亿元。各方于2020年签署展期补充协议，展期至2021年9月27日到期，已提供足额抵押物担保，不存在债权无法实现的风险。

注2：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于2017年3月2日签订委托贷款合同，贷款金额2.15亿元，贷款期限36个月，贷款年利率12%。截至本期末，贷款金额为1.9762亿元。各方于2020年签署展期补充协议，展期至2021年9月6日到期，已提供足额抵押物担保，不存在债权无法实现的风险。

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

√适用 □不适用

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
北京金羽通用航空有限公司	258,063,434.49	10,492,723.72		268,556,158.21
合计	258,063,434.49	10,492,723.72		268,556,158.21

(2).期末重要的一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

(3).减值准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额			258,063,434.49	258,063,434.49
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			10,492,723.72	10,492,723.72
本期转回				-
本期转销				-
本期核销				-
其他变动				-
2024年12月31日余额			268,556,158.21	268,556,158.21

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(4).本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况
□适用 √不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：
（1）：一年内到期的其他非流动金融资产

项目	期初余额	应计利息	利息调整	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
平安智富定制146号资管计划	2,744,900,000.00				2,744,900,000.00	2,744,900,000.00			
合计	2,744,900,000.00				2,744,900,000.00	2,744,900,000.00			

注3：2019年4月，公司与深圳市平安德成投资有限公司签订《资产管理计划份额转让协议》，公司以自有资金19.1亿元认购平安汇通平安智富定制146号一期专项资产管理计划份额。
注4：平安银行深圳分行委托平安信托深圳平安大华汇通财富管理有限公司于2016年7月11日设立平安汇通平安智富定制146号二期专项资管计划，公司以自有资金4.749亿元认购47,490万份额。2019年4月，公司与深圳市平安德成投资有限公司签订《特定客户资产管理计划份额转让协议》，公司以自有资金3.6亿元认购平安汇通平安智富定制146号二期专项资管计划。
（2）：一年内到期的长期应收款
详见附注16长期应收款。

13、 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预交税费	2,473,474,030.65	2,963,167,672.34
留抵增值税等	2,864,204,036.55	3,371,376,323.90
委托贷款	990,000,000.00	999,999,983.69
合同取得成本	358,666,735.23	655,228,694.60
合计	6,686,344,802.43	7,989,772,674.53

其他说明：
注1：2016年5月31日，公司与廊坊银行股份有限公司营业部、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，贷款期限为12个月，利率为固定年利率15%，贷款金额499,999,983.69元。各方于2017年签署展期补充协议，同意贷款期限变更为21个月，到期日为2018年2月28日。

注 2：2016 年 9 月 27 日，公司与上海银行股份有限公司南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，贷款期限为 12 个月，利率为固定年利率 15%，贷款金额 200,000,000 元。
注 3:2018 年 3 月 26 日，公司与上海银行股份有限公司南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，到期日为 2018 年 9 月 26 日，利率为固定年利率 15%,贷款金额 200,000,000 元
注 4:2017 年 11 月 30 日，公司与上海银行南京分行、南京东方大唐置业有限公司签署委托贷款合同，贷款期限 6 个月，利率为固定年利率 15%,贷款金额 100,000,000 元。
注 5:南京东方大唐置业公司已提供土地使用权、自有房地产及其附着物抵押担保，抵押物价值能够覆盖委托贷款净额。

14、 债权投资

(1).债权投资情况

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况
□适用 √不适用

(2).期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3).减值准备计提情况

□适用 √不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：
不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

(4).本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况
□适用 √不适用

债权投资的核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

15、 其他债权投资

(1).其他债权投资情况

□适用 √不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况
□适用 √不适用

(2).期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3).减值准备计提情况

□适用 √不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：
无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

(4).本期实际核销的其他债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况
□适用 √不适用

其他债权投资的核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

16、 长期应收款

(1).长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							

分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
分期收款股权处置款	4,163,928,577.16	10,987,334.84	4,152,941,242.32	5,881,659,306.01	5,881,659.31	5,875,777,646.70	4.75%
其中：一年内到期	1,912,035,265.13	2,000,000.00	1,910,035,265.13	1,910,234,195.84	1,910,234.20	1,908,323,961.64	4.75%
合计	2,251,893,312.03	8,987,334.84	2,242,905,977.19	3,971,425,110.17	3,971,425.11	3,967,453,685.06	/

注：公司第七届董事会第二十七次会议及2023年第一次临时股东大会审议通过了《关于转让下属公司股权及债权的议案》，批准华夏幸福全资子公司与华润置地控股有限公司（以下简称“华润置地”或“受让方”）签署《华夏幸福南方总部资产包整体转让协议》（以下简称“《资产包转让协议》”）及其相关协议，约定将其各自持有的四家下属公司股权，包括：华御江（武汉）房地产开发有限公司100%股权、华御汉（武汉）房地产开发有限公司100%股权、华御元（南京）房地产开发有限公司60%股权、华御城（深圳）物业管理有限公司100%股权（即“标的股权”），以及华夏幸福持有的对前述标的股权公司的1,423,339.50万元往来债权（即“标的债权”）转让给华润置地，标的股权及标的债权转让价款合计金额为人民币124亿元。华润置地将通过受让上述标的股权公司，间接取得上述标的股权公司开发的武汉长江中心项目、武汉中北路项目和南京大校场项目（以下简称“目标项目”），以及标的股权公司下属的子公司。截至2024年12月31日，长期应收款-华润置地期末账面价值4,098,033,659.54元。其中一年内到期的金额为1,910,035,265.13元。

(2).按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

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(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	4,163,928,577.16	100.00	10,987,334.84	0.26	4,152,941,242.32	5,881,659,306.01	100.00	5,881,659.31	0.10	5,875,777,646.70
其中：										
组合1	4,102,433,659.54	98.52	4,400,000.00	0.11	4,098,033,659.54	5,881,659,306.01	100.00	5,881,659.31	0.10	5,875,777,646.70
组合3	61,494,917.62	1.48	6,587,334.84	10.71	54,907,582.78					
合计	4,163,928,577.16	100.00	10,987,334.84	0.26	4,152,941,242.32	5,881,659,306.01	/	5,881,659.31	/	5,875,777,646.70

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(3).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	5,881,659.31			5,881,659.31
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	6,528,625.06			6,528,625.06
本期转回	1,422,949.53			1,422,949.53
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	10,987,334.84			10,987,334.84

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
□适用 √不适用

(4).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合1	5,881,659.31		1,422,949.53		-58,709.78	4,400,000.00
组合3		6,528,625.06			58,709.78	6,587,334.84

合计	5,881,659.31	6,528,625.06	1,422,949.53	-	-	10,987,334.84

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(5).本期实际核销的长期应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的长期应收款核销情况
□适用 √不适用

长期应收款核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用
长期应收款减少43.47%，主要系本期收到股权处置款所致。

17、 长期股权投资

(1).长期股权投资情况

√适用 □不适用

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											
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	467,394,498.67			-1,425,336.32						465,969,162.35	
华夏幸福东润（霸州）轨道交通建设管理有限公司	50,000.00									50,000.00	
深圳伙伴华侨城产业运营有限公司	1,778,344.09		0.00	0.00						1,778,344.09	
成都坤林产业园开发有限公司	8,541,355.02					-8,541,355.02				0.00	
武汉裕中丰房地产开发有限公司	232,095,162.59			-120,312,241.41						111,782,921.18	
小计	709,859,360.37	0.00	0.00	-121,737,577.73	0.00	-8,541,355.02	0.00	0.00	0.00	579,580,427.62	
二、联营企业											
廊坊市凯创九通投资有限公司	17,610,986.16			93,730.65						17,704,716.81	
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	2,143,644,858.91		178,158,415.84	-334,877,547.07						1,630,608,896.00	
NhonTrachInvestment JointStockCompany("	130,770,400.55			6,223,704.28	10,906,327.98					147,900,432.81	

NIC″)											
深圳市立创投资发展有限公司	2,134,891.04		2,220,000.00	93,724.39						8,615.43	
深圳市华庆扬实业有限公司	95,246.21		0.00	-95,246.21						0.00	
东莞市鼎徽实业投资有限公司	3,628,552.58		2,308,430.40	-587,539.07						732,583.11	
深圳市华庆安实业有限公司	604,661.99		780,000.00	175,338.01						0.00	
东莞市华宸物业管理有限公司	364,861.74		0.00	16,478.00						381,339.74	
东莞鼎星实业投资有限公司	215,077.94		0.00	-150,079.43						64,998.51	
深圳市华威实业投资有限公司	1,341,503.51		780,000.00	311,633.13						873,136.64	
东莞市华粤创投资发展有限公司	717,949.83		0.00	-53,149.96						664,799.87	
东莞市威蓝物业管理有限公司	1,304,184.49		198,000.00	-12,428.64						1,093,755.85	
东莞市惠卓实业投资有限公司	341,348.20		190,825.50	12,270.70						162,793.40	
深圳市华诚晟投资发展有限公司	240,000.00		0.00	0.00						240,000.00	
东莞市晟瑞实业投资有限公司	2,136,869.14		1,282,980.00	-449,473.56						404,415.58	
东莞市鸿心产业园运营有限公司	214,492.63		184,000.00	-27,179.64						3,312.99	
深圳市鹏创兴投资发展有限公司	85,635.30		0.00	-56,595.12						29,040.18	
南京空港会展投资管理有限公司	753,058,067.99		510,000,000.00	593.08				243,058,66		0.00	243,058,661.07

								1.07			
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	1,233,628.43	173,373,398.19	174,607,026.62							0.00	
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	15,767,820.97			-15,767,820.97						0.00	
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	16,941,594.79								-16,941,594.79	0.00	
世界顶尖科学家（上海）科学集团有限公司	211,622,909.70			-3,606,992.88						208,015,916.82	
上海诺港科学集团有限公司	242,054,526.61			-4,214,680.12						237,839,846.49	
成都花悦府房地产开发有限公司	28,696,529.16			-3,501,545.28						25,194,983.88	
东莞市格尔智能科技有限公司	50,002.98		49,500.00	-502.98						0.00	
广州华胜产业园运营有限公司	347,710.39		455,000.00	107,289.61						0.00	
佛山市华诺高科技有限公司	0.01			-0.01						0.00	
佛山市华飞高科技有限公司	188,167.59			-113,908.22						74,259.37	
来安裕隆房地产开发有限公司	11,717,205.48			4,714,204.96						16,431,410.44	
嘉兴融光房地产开发有限公司	870,220.98			-132,383.46						737,837.52	
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	2,552,859.22			944,815.51						3,497,674.73	
廊坊市钰鸿扬房地产开发有限公司	15,664.58			-169.67						15,494.91	
武汉裕灿房地产开发	262,890,704			-210,015,						52,875,374.	

有限公司	.17			329.18						99	
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	263,691,691.17			-329,335.23					-263,362,355.94	0.00	
深圳市广为智联产业园运营有限公司	508,116.47		40,000.00	328,774.12						796,890.59	
粤莞节能科学研究（东莞）有限公司	50,000.00		0.00	0.00						50,000.00	
广东正勤伙伴企业财税服务有限公司	260,419.59		820,000.00	559,580.41						0.00	
东莞市希可智能科技有限公司	50,000.00		48,000.00	-2,000.00						0.00	
广州智汇城创业孵化有限公司	256,444.98		0.00	-75,527.47						180,917.51	
中山市华旭产业园运营有限公司	74,718.04		0.00	0.00						74,718.04	
武汉裕达润房地产开发有限公司	164,399,021.78			-6,058,283.87						158,340,737.91	
东莞市俊凯智能科技有限公司	50,000.00		0.00	0.00						50,000.00	
东莞市小尼科持有限公司	50,000.00		0.00	0.00						50,000.00	
山东幸福信华城市服务有限公司	1,246,382.61			-289,902.11						956,480.50	
东莞市尼博信息科技有限公司	50,000.00		0.00	0.00						50,000.00	
和光致成（深圳）商业管理有限公司	79,891,735.10	10,000,000.00		719,429.55						90,611,164.65	
东莞市伍阳智能科技有限公司	50,000.00		0.00	0.00						50,000.00	
幸福小草（北京）体育		400,00		-239,824.						160,175.47	

科技有限公司		0.00		53							
北京华夏幸福数字科技有限公司		54,000,000.00		-3,053,245.00						50,946,755.00	
广东正勤伙伴财税服务有限公司			300,000.00						300,000.00		
广州金管家财税顾问有限公司			600,000.00						600,000.00		
酷黑科技（北京）有限公司									31,601.18	31,601.18	
小计	4,364,087,663.01	237,773,398.19	873,022,178.36	-569,409,123.28	10,906,327.98	0.00	0.00	243,058,661.07	-279,372,349.55	2,647,905,076.92	243,058,661.07
合计	5,073,947,023.38	237,773,398.19	873,022,178.36	-691,146,701.01	10,906,327.98	-8,541,355.02	0.00	243,058,661.07	-279,372,349.55	3,227,485,504.54	243,058,661.07

(2).长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
南京空港会展投资管理有限公司	243,058,661.07	0.00	243,058,661.07			
合计	243,058,661.07	0.00	243,058,661.07	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

其他说明：
长期股权投资减少36.39%，主要系本期对合联营公司减资所致。

18、 其他权益工具投资

(1).其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

(2).本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

19、 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资	839,414,785.65	839,431,905.35

权益工具投资	3,772,943,493.73	324,333,075.26
合计	4,612,358,279.38	1,163,764,980.61

重要的权益工具投资：

2023年11月，公司完成信托计划设立，信托规模为255.85亿元。2024年3月，公司拟以上述信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过240.01亿元金融债务。截至2024年底，公司持有未完成抵债剩余的信托计划份额计入其他非流动金融资产核算，按公允价值计量，期末公允值为33.80亿元。

其他说明：

√适用 □不适用

其他非流动金融资产增加296.33%，主要系本期信托抵债处置子公司所致。

20、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1).采用公允价值计量模式的投资性房地产

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、期初余额	2,471,778,227.10		105,667,933.43	2,577,446,160.53
二、本期变动	-95,782,384.65	-	-	-95,782,384.65
加：外购				-
存货\固定资产\在建工程转入				-
企业合并增加				-
减：处置	66,477,680.79			66,477,680.79
其他转出			-	-
公允价值变动	-29,304,703.86			-29,304,703.86
三、期末余额	2,375,995,842.45		105,667,933.43	2,481,663,775.88

(2).未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
固安电子商务产业港1.1期	201,000,000.00	手续办理中
固安剑桥郡社区商铺	174,319,081.86	手续办理中
固安大卫城社区商铺	73,723,327.15	手续办理中
固安孔雀城3.1期孔雀广场	140,100,000.00	手续办理中
廊坊三塔片区项目	105,667,933.43	手续办理中
合计	694,810,342.44	

注1：在建投资性房地产廊坊三塔片区项目，由于其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得，以成本计量该在建投资性房地产，期末成本金额为105,667,933.43元，其公允价值能够可靠计量时或完工后（二者孰早），再以公允价值计量。

注2：截至2024年12月31日，上述投资性房地产中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为1,538,208,710.26元。

(3).转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

21、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	6,547,445,688.70	8,354,728,283.21
固定资产清理		
合计	6,547,445,688.70	8,354,728,283.21

其他说明：
□适用 √不适用

固定资产

(1).固定资产情况

√适用 □不适用

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	11,140,244,797.44	241,183,576.79	114,496,573.54	416,672,170.34	11,912,597,118.11
2.本期增加金额	288,844,693.82	17,891,504.63	274,721.14	9,410,231.87	316,421,151.46
（1）购置	-	17,891,504.63	274,721.14	9,410,231.87	27,576,457.64
（2）在建工程转入	288,844,693.82	-	-	-	288,844,693.82
（3）企业合并增加		-		-	-
3.本期减少金额	1,995,026,821.13	2,723,928.50	12,115,980.36	30,366,501.13	2,040,233,231.12
（1）处置或报废	1,130,608,223.81	2,397,813.84	9,547,569.31	25,875,292.29	1,168,428,899.25
（2）其他	864,418,597.32	326,114.66	2,568,411.05	4,491,208.84	871,804,331.87
4.期末余额	9,434,062,670.13	256,351,152.92	102,655,314.32	395,715,901.08	10,188,785,038.45
二、累计折旧					
1.期初余额	2,865,708,466.82	196,353,424.98	105,232,255.66	390,574,687.44	3,557,868,834.90
2.本期增加金额	490,908,589.62	9,629,216.31	3,371,196.06	12,653,063.92	516,562,065.91
（1）计提	490,908,589.62	9,629,216.31	3,371,196.06	12,653,063.92	516,562,065.91
（2）企业合并增加					-
3.本期减少金额	391,509,036.2	2,477,595.04	11,489,200.62	27,615,719.19	433,091,551.0

	1				6
（1）处置或报废	253,050,253.74	2,261,085.70	9,009,285.10	24,703,171.02	289,023,795.56
（2）其他	138,458,782.47	216,509.34	2,479,915.52	2,912,548.17	144,067,755.50
4.期末余额	2,965,108,020.23	203,505,046.25	97,114,251.10	375,612,032.17	3,641,339,349.75
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	6,468,954,649.90	52,846,106.67	5,541,063.22	20,103,868.91	6,547,445,688.70
2.期初账面价值	8,274,536,330.62	44,830,151.81	9,264,317.88	26,097,482.90	8,354,728,283.21

截至2024年12月31日，上述固定资产中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为1,178,647,430.61元。

(2).暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3).通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4).未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
高尔夫球场房屋	21,903,683.65	手续办理中
团风产业新城产业港一期	52,521,427.93	手续办理中
肥东综合服务中心	42,718,516.46	手续办理中
大厂影视小镇	522,446,909.29	手续办理中
嘉善电视综艺产业园南区	153,506,001.52	手续办理中
大厂民族宫	549,382,037.21	手续办理中
大厂书画院	43,015,804.35	手续办理中
霸州规划展馆	70,686,598.05	手续办理中
大厂生态展览馆	38,855,655.13	手续办理中
国际都市展馆	122,918,938.06	手续办理中
薛店智能终端产业港	159,890,453.36	手续办理中
科技谷创业中心	46,043,757.71	手续办理中
怀来片区通信设备产业港项目	74,419,211.10	手续办理中

怀来东榆林供水厂	17,928,812.92	手续办理中
新西塘美术馆	24,849,185.73	手续办理中
固安新材料孵化港	42,811,047.90	手续办理中
固安电子商务产业港一期	1,823,446.00	手续办理中
京东仓储一期库房及配套楼	140,488,971.66	手续办理中
京东电子商务二期	212,371,217.02	手续办理中
固安京东产业园一期	100,341,547.78	手续办理中
双柳产业港 3#4#9#10#楼	121,561,019.39	手续办理中
合计	2,560,484,242.22	手续办理中

(5).固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、 在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,036,728,373.58	2,783,074,303.30
工程物资		
合计	2,036,728,373.58	2,783,074,303.30

其他说明：
□适用 √不适用

在建工程

(1).在建工程情况

√适用 □不适用

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
固安生物医药加速产业园	-		-	129,968,345.65		129,968,345.65
牛驼极品酒店项目	180,392,925.57	55,896,748.44	124,496,177.13	180,392,925.57		180,392,925.57
问津产业新城产业港一期	149,151,206.14		149,151,206.14	148,987,302.10		148,987,302.10
北戴河新	67,598,362.39		67,598,362.39	67,647,980.78		67,647,980.78

区规划展馆						
北戴河创业基地	176,319,617.43		176,319,617.43	174,128,949.15		174,128,949.15
双柳新城产业港一期	86,344,313.67		86,344,313.67	86,280,093.49		86,280,093.49
邯郸区域科创服务港1.2期	66,942,507.09		66,942,507.09	66,942,507.09		66,942,507.09
怀来总部经济商务港	86,154,163.95		86,154,163.95	86,003,432.43		86,003,432.43
固安幸福医院	768,714,807.04		768,714,807.04	768,176,283.09		768,176,283.09
武陟创业大厦	-		-	189,683,700.39		189,683,700.39
深哈金融科技城	173,630,000.00	104,115,341.05	69,514,658.95	173,630,000.00	104,115,341.05	69,514,658.95
产业服务中心一期	53,197,129.38		53,197,129.38	51,944,135.37		51,944,135.37
获嘉产业新城服务中心	-		-	60,444,605.99		60,444,605.99
其他	388,295,430.41		388,295,430.41	702,959,383.25		702,959,383.25
合计	2,196,740,463.07	160,012,089.49	2,036,728,373.58	2,887,189,644.35	104,115,341.05	2,783,074,303.30

注1：截至2024年12月31日，上述在建工程用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值218,092,634.75元。

(2).重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
固安生物医药加速产业园	131,065,941.95	129,968,345.65	1,097,596.30	131,065,941.95	0.00	0.00	100.00					自筹
牛驼极	340,000,0	180,392,9	0.00	0.00		180,392,9	53.					自

品酒店项目	00.00	25.57				25.57	06					筹
问津产业新城产业港一期	200,000,000.00	148,987,302.10	163,904.04	0.00	0.00	149,151,206.14	74.58					自筹
北戴河新区规划展馆	100,090,000.00	67,647,980.78	0.00	0.00	49,618.39	67,598,362.39	67.59					自筹
北戴河创业基地	183,450,000.00	174,128,949.15	2,190,668.28	0.00	0.00	176,319,617.43	96.11					自筹
双柳新城产业港一期	228,105,344.43	86,280,093.49	64,220.18	0.00	0.00	86,344,313.67	37.85					自筹
邯郸区域科创服务港1.2期	89,370,000.00	66,942,507.09	0.00	0.00	0.00	66,942,507.09	74.90					自筹
怀来总部经济商务港	219,340,000.00	86,003,432.43	150,731.52	0.00	0.00	86,154,163.95	39.28					自筹
固安幸福医院	923,186,706.72	768,176,283.09	538,523.95	0.00	0.00	768,714,807.04	83.27					自筹
武陟创业大厦	228,295,749.72	189,683,700.39	0.00	0.00	189,683,700.39	0.00						自筹
深哈金融科技城	717,474,424.60	173,630,000.00	0.00	0.00	0.00	173,630,000.00	24.20					自筹
产业服务中心一期	77,520,000.00	51,944,135.37	1,252,994.01	0.00	0.00	53,197,129.38	68.62					自筹
获嘉产业新城服务中心	87,920,000.00	60,444,605.99	0.00	0.00	60,444,605.99	0.00						自筹
其他	4,041,535,180.74	702,959,383.25	38,375,803.66	157,778,751.87	195,261,004.63	388,295,430.41	18.34					自筹
合计	7,567,353,348.16	2,887,189,644.35	43,834,441.94	288,844,693.82	445,438,929.40	2,196,740,463.07	/	/			/	/

(3).本期计提在建工程减值准备情况

√适用 □不适用

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	计提原因
牛驼极品酒店项目		55,896,748.44		55,896,748.44	
深哈金融科技城	104,115,341.05			104,115,341.05	
合计	104,115,341.05	55,896,748.44		160,012,089.49	/

(4).在建工程的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
牛驼极品酒店项目	180,392,925.57	124,496,177.13	55,896,748.44			
合计	180,392,925.57	124,496,177.13	55,896,748.44	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

工程物资

(5).工程物资情况

□适用 √不适用

23、 生产性生物资产

(1).采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2).采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3).采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

24、 油气资产

(1) 油气资产情况

□适用 √不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
无

25、 使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	175,647,455.03	5,007,323.21	2,080,983.62	182,735,761.86
2.本期增加金额	34,164,506.52	2,784,685.97	-	36,949,192.49
（1）购置	34,164,506.52	2,784,685.97	-	36,949,192.49
3.本期减少金额	66,302,642.49	5,030,006.76	1,523,894.01	72,856,543.26
（1）处置或报废	66,302,642.49	5,030,006.76	1,523,894.01	72,856,543.26
（2）其他				-
4.期末余额	143,509,319.06	2,762,002.42	557,089.61	146,828,411.09
二、累计折旧				
1.期初余额	128,126,076.44	695,461.55	887,388.27	129,708,926.26
2.本期增加金额	26,748,177.78	1,506,103.06	324,016.35	28,578,297.19
(1)计提	26,748,177.78	1,506,103.06	324,016.35	28,578,297.19
3.本期减少金额	20,678,812.12	1,824,927.93	761,947.02	23,265,687.07
(1)处置	20,678,812.12	1,824,927.93	761,947.02	23,265,687.07
（2）其他				-
4.期末余额	134,195,442.10	376,636.68	449,457.60	135,021,536.38
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	9,313,876.96	2,385,365.74	107,632.01	11,806,874.71
2.期初账面价值	47,521,378.59	4,311,861.66	1,193,595.35	53,026,835.60

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
使用权资产本期减少77.73%，主要系本期部分租赁协议终止所致。

26、 无形资产

(1).无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	5,529,021,743.73	275,246,647.38	5,804,268,391.11
2.本期增加金额	121,812,750.00	3,254,653.06	125,067,403.06
(1)购置	121,812,750.00	3,254,653.06	125,067,403.06
(2)内部研发			-
(3)企业合并增加			-
(4)存货等转入			-
3.本期减少金额	436,354,392.21	78,349.72	436,432,741.93
(1)处置	212,427,717.79	78,349.72	212,506,067.51
(2)其他	223,926,674.42		223,926,674.42
4.期末余额	5,214,480,101.52	278,422,950.72	5,492,903,052.24
二、累计摊销			
1.期初余额	835,260,762.61	142,060,037.91	977,320,800.52
2.本期增加金额	110,281,715.39	20,633,145.94	130,914,861.33
（1）计提	110,281,715.39	20,633,145.94	130,914,861.33
（2）合并增加			-

3.本期减少金额	58,447,831.61	56,059.85	58,503,891.46
(1)处置	26,599,887.52	56,059.85	26,655,947.37
（2）其他减少	31,847,944.09		31,847,944.09
4.期末余额	887,094,646.39	162,637,124.00	1,049,731,770.39
三、减值准备			
1.期初余额	300,280,694.17		300,280,694.17
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	300,280,694.17		300,280,694.17
四、账面价值			
1.期末账面价值	4,027,104,760.96	115,785,826.72	4,142,890,587.68
2.期初账面价值	4,393,480,286.95	133,186,609.47	4,526,666,896.42

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是0%
截至 2024 年 12 月 31 日，上述无形资产中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为 484,718,724.20 元。

(2).确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3).未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

27、 商誉

(1).商誉账面原值

√适用 □不适用

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	其他	处置	其他	
深圳市伙伴产业服务有限公司（原深圳市伙伴房地产经纪有限公司）（注1）	285,130,891.42					285,130,891.42
大厂回族自治县弘润商贸有限公司（注2）	336,245.00					336,245.00
深圳市城市空间规划建筑设	216,509,387.20					216,509,387.20

计有限公司（注3）						
河北华夏幸福足球俱乐部有限公司（注4）	39,640,414.09					39,640,414.09
合计	541,616,937.71					541,616,937.71

注1：商誉形成的原因系2016年华夏幸福非同一控制下合并深圳市伙伴产业服务有限公司，支付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分。

被投资单位	合并成本	购买日被合并方净资产公允价值	形成的商誉金额
深圳市伙伴产业服务有限公司（原深圳市伙伴房地产经纪有限公司）	525,000,000.00	239,869,108.58	285,130,891.42

注2：商誉形成的原因系2011年廊坊京御非同一控制下合并大厂回族自治县弘润商贸有限公司，支付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分。

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

注3：商誉形成的原因系2017年华夏幸福非同一控制下合并深圳市城市空间规划建筑设计有限公司，支付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分

被投资单位	合并成本	购买日被合并方净资产公允价值	形成的商誉金额
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	300,000,000.00	83,490,612.80	216,509,387.20

注4：商誉形成的原因系2015年廊坊京御非同一控制下合并河北华夏幸福足球俱乐部有限公司，支付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分。

被投资单位	合并成本	购买日被合并方净资产公允价值	形成的商誉金额
河北华夏幸福足球俱乐部有限公司	27,599,051.73	-12,041,362.36	39,640,414.09

(2).商誉减值准备

√适用 □不适用

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
		计提		处置		
河北华夏幸福足球俱乐部有限公司	39,640,414.09					39,640,414.09
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	216,509,387.20					216,509,387.20
深圳市伙伴产业服务有限公司	285,130,891.42					285,130,891.42
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	336,245.00					336,245.00
合计	541,616,937.71					541,616,937.71

(3).商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(4).可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定
□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因
□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因
□适用 √不适用

(5).业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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
待摊使用费	1,127,025,718.40		163,543,489.90		963,482,228.50
房屋装修	203,024,205.30	2,292,710.25	86,614,589.12	14,936,887.60	103,765,438.83
租入办公室装修	40,101,149.03	11,475,117.07	17,279,332.17		34,296,933.93
咨询服务费	5,653,016.92		1,410,685.77	4,058,997.49	183,333.66
合计	1,375,804,089.65	13,767,827.32	268,848,096.96	18,995,885.09	1,101,727,934.92

其他说明：
无

29、 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

√适用 □不适用

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
内部交易未实现利润	3,141,845,655.49	785,461,413.96	3,009,106,592.65	752,276,648.16

可抵扣亏损	15,364,296,920.53	3,834,021,928.85	20,803,205,168.24	5,187,873,687.18
坏账准备	16,335,948,586.48	4,081,588,597.54	13,867,792,735.86	3,463,553,609.93
存货跌价准备	2,181,961,413.20	545,490,353.31	3,114,194,797.84	778,548,699.48
预提负债	850,730,760.30	212,682,690.10	584,800,900.51	146,200,225.16
计提未支付利息	19,880,781,215.55	4,970,195,303.94	12,486,683,729.08	3,121,670,932.31
租赁负债	34,127,412.81	8,031,744.69	110,198,763.73	27,010,832.69
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	49,222,113.11	12,305,528.28	48,430,336.27	12,107,584.06
未实现融资收益	297,566,340.46	74,391,585.12	577,050,469.74	144,262,617.44
资产减值及损失准备	1,042,813,544.79	260,703,386.13	1,324,746,321.24	331,186,580.26
投资性房地产公允价值变动	121,365,596.48	30,341,399.12	107,047,159.23	26,761,789.81
合计	59,300,659,559.20	14,815,213,931.04	56,033,256,974.39	13,991,453,206.48

(2).未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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
原股改时评估增值	28,252,227.04	7,063,056.76	24,367,866.72	6,091,966.68
投资性房地产公允价值变动	410,507,988.79	102,626,997.20	444,229,232.81	111,057,308.20
其他非流动金融资产公允价值变动	49,999,886.44	12,499,971.61		
合同取得成本	324,424,382.55	81,106,095.66	616,938,349.26	154,234,587.31
使用权资产	11,806,874.71	2,621,284.54	53,026,835.60	12,696,472.43
债务重组折现收益	6,607,612,329.30	1,651,869,699.62	7,757,184,253.12	1,939,296,063.28
合计	7,432,603,688.83	1,857,787,105.39	8,895,746,537.51	2,223,376,397.90

(3).以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4).未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	15,638,172,165.63	17,530,082,853.97
坏账准备	1,245,546,516.79	820,807,398.71
存货跌价准备	5,551,147,796.34	5,709,238,448.12
合同资产减值准备	496,512,045.11	594,849,056.44
无形资产减值准备	300,280,694.17	277,712,315.21
在建工程减值准备	55,896,748.45	
合计	23,287,555,966.49	24,932,690,072.45

(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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2024年		1,079,104,070.89	
2025年	1,065,398,414.37	1,224,595,878.59	
2026年	3,229,977,184.71	3,799,973,158.48	
2027年	5,881,428,549.20	6,838,870,406.05	
2028年	3,945,283,832.37	4,587,539,339.96	
2029年	1,516,084,184.98		
合计	15,638,172,165.63	17,530,082,853.97	/

其他说明：
□适用 √不适用

30、 其他非流动资产

□适用 √不适用

31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	897,746,646.59	897,746,646.59		农民工工资预储金、履约保证金、司法冻结等	909,028,513.90	909,028,513.90		农民工工资预储金、履约保证金、司法冻结等
应收账款	31,927,583,232.91	28,583,823,812.05		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债质押	32,456,142,926.65	29,853,781,519.06		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债质押
存货	15,711,695,752.66	15,711,695,752.66		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押	15,955,850,281.10	15,954,475,028.13		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
固定资产	1,178,647,430.61	1,178,647,430.61		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押	1,714,716,274.67	1,714,716,274.67		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押

无形资产	484,718,724.20	484,718,724.20		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押	610,863,212.23	610,863,212.23		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
在建工程	218,092,634.75	218,092,634.75		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押	216,995,038.45	216,995,038.45		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产	1,538,208,710.26	1,538,208,710.26		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押	1,441,334,012.63	1,441,334,012.63		用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
合计	51,956,693,131.98	48,612,933,711.12	/	/	53,304,930,259.63	50,701,193,599.07	/	/

其他说明：
无

32、 短期借款

(1).短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	7,453,128,816.77	7,629,287,480.10
保证借款	126,597,121.85	684,099,199.90
信用借款	25,000,000.00	
合计	7,604,725,938.62	8,313,386,680.00

短期借款分类的说明：
无

(2).已逾期未偿还的短期借款情况

√适用 □不适用
本期末已逾期未偿还的短期借款总额为7,288,397,121.85元

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率（%）	逾期时间	逾期利率（%）
三浦威特园区建设发展有限公司	3,999,600,000.00	9.22-10.65	2021.03.26-2022.5.17	21.40-36.50

固安九通新盛园区建设发展有限公司	2,000,000,000.00	10.4	2021.04.22	18.25
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	900,000,000.00	10.1	2021.07.07	18.25
九通基业投资有限公司	204,700,000.00	6.20-11.50	2021.06.23-2021.12.25	10.00-18.25
合计	7,104,300,000.00	/	/	/

其他说明：
□适用 √不适用

33、 交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

34、 衍生金融负债

□适用 √不适用

35、 应付票据

(1).应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		30,182,932.33
银行承兑汇票		
合计		30,182,932.33

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减少100.00%，主要系本期末已到期未支付的应付票据重分类至应付账款所致。

36、 应付账款

(1).应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	12,384,736,159.80	12,084,617,261.02
1至2年	4,458,579,352.73	6,074,948,001.05
2至3年	5,028,361,539.28	9,064,357,063.20
3年以上	15,325,538,305.52	16,128,162,479.04
合计	37,197,215,357.33	43,352,084,804.31

(2).账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
大湖1.3期	499,655,804.16	工程款未决算
固安航天振邦198亩	374,259,695.51	工程款未决算
永济新城	318,805,366.21	工程款未决算
霸州一砖北196亩	236,629,606.74	工程款未决算
涿州孔雀城1期	194,980,351.87	工程款未决算
合计	1,624,330,824.49	/

其他说明：
□适用 √不适用

37、 预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	67,666,739.93	54,412,037.29
1至2年	1,828,826.70	4,998,098.01
2至3年	3,618,354.18	46,991,137.78
3年以上	74,776,468.24	30,626,713.06
合计	147,890,389.05	137,027,986.14

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

38、 合同负债

(1).合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	4,066,510,787.19	5,403,370,468.46
1至2年	1,944,133,992.69	3,703,151,588.07
2至3年	1,423,274,680.15	8,204,287,153.39
3年以上	11,457,666,906.99	17,485,090,554.14
合计	18,891,586,367.02	34,795,899,764.06

注：合同负债期末余额较期初减少45.71%，主要系本期合同负债结转确认收入所致。

房地产预售情况

序	项目名称	期初余额	期末余额	预售比	预计(或首批)竣工时

号				例	间
1	香河经纬83亩项目	1,383,845,806.60	1,385,765,583.63	82.54%	2021年12月
2	大厂潮白河孔雀城18.5期（辛杜85亩）	703,780,112.37	703,863,124.03	85.52%	2023年10月
3	霸州2019年一砖南一期	1,071,981,958.26	589,612,363.33	100.00%	2022年12月
4	八达岭高层-怀来孔雀城8．2期酒店北69亩	459,927,926.03	459,485,004.94	44.65%	2022年9月
5	八达岭高层-怀来五彩天街1期50亩	366,548,157.25	366,054,848.60	66.80%	2022年5月
6	潮白河-伯顿庄园三期－潮白河．孔雀城	308,640,779.95	358,707,708.46	90.24%	2021年12月
7	香堤园	281,893,316.24	346,647,958.42	76.79%	2018年10月
8	八达岭-怀来上院646亩1期	1,128,255,538.52	344,584,379.23	66.90%	2022年5月
9	牛驼7.5期	327,191,520.56	308,278,626.12	78.52%	2023年12月
10	霸州帝中海27亩	196,894,785.52	216,393,162.84	96.42%	2023年10月
11	固安航天振邦198亩	199,365,349.87	214,210,048.05	47.39%	2023年6月
12	固安柏村一期263亩	947,426,187.74	200,144,805.74	37.27%	2023年11月
13	郭店孔雀城1.0期	244,233,706.53	192,910,951.55	83.92%	2023年9月
14	南京开发区孔雀城1.0期	160,344,757.97	189,542,140.75	58.32%	2023年8月
15	固安气象局81亩	622,127,867.90	177,475,010.15	70.12%	2023年4月
16	昌悦320亩	174,714,228.42	166,549,090.80	95.28%	2018年10月
17	汤林御府	879,239,920.63	155,350,777.10	100.00%	2018年12月
18	泾阳孔雀城1.0期	404,865,988.38	152,355,632.47	99.75%	2023年12月
19	新空港-廊坊广阳区域南甸项目（地块三：开发地块）	42,290,150.13	139,427,309.23	59.45%	2022年12月
20	永定河孔雀城五至七期	150,585,775.42	134,359,274.56	100.00%	2013年5月
21	南浔孔雀城3.3期55亩	72,853,971.33	110,717,462.25	94.37%	2023年1月
22	舒城孔雀城3.4期	134,334,364.04	105,915,666.73	85.38%	2022年8月
23	悦府	86,673,159.02	105,550,491.18	99.34%	2018年5月
24	南浔孔雀城3.4期89亩	62,060,235.17	104,134,936.43	90.69%	2023年2月
25	其他	15,758,733,241.30	4,293,158,295.68		
	合计	26,168,808,805.15	11,521,194,652.27		

(2).账龄超过1年的重要合同负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房地产项目	5,673,664,518.82	未达到结转条件
合计	5,673,664,518.82	/

(3).报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
大厂窄坡117亩	-1,280,810,812.96	房地产项目结转
新空港-廊坊东尖塔地块二十一（87．2亩）项目	-1,088,711,190.31	房地产项目结转
任丘铂宫	-1,065,578,068.03	房地产项目结转
合计	-3,435,100,071.30	/

其他说明：

√适用 □不适用

本年度本集团确认的包括在年初合同负债账面价值中的收入金额1,646,804.06万元，本年度新增但尚未确认收入的合同负债金额为182,042.65万元，上述合同负债的变动金额主要为房地产销售合同所形成。

39、 应付职工薪酬

(1).应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

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	166,902,009.97	1,639,706,586.50	1,659,863,182.27	146,745,414.20
二、离职后福利-设定提存计划		171,663,841.79	171,663,841.79	
三、辞退福利	43,301,180.46	31,905,611.31	35,806,241.62	39,400,550.15
四、一年内到期的其他福利				
合计	210,203,190.43	1,843,276,039.60	1,867,333,265.68	186,145,964.35

(2).短期薪酬列示

√适用 □不适用

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	166,902,009.97	1,462,386,392.00	1,482,542,987.77	146,745,414.20
二、职工福利费		36,153,264.75	36,153,264.75	
三、社会保险费		97,424,532.17	97,424,532.17	
其中：医疗保险费		90,015,106.56	90,015,106.56	
工伤保险费		6,363,446.77	6,363,446.77	
生育保险费		1,045,978.84	1,045,978.84	
四、住房公积金		43,547,907.88	43,547,907.88	
五、工会经费和职工教育经费		194,489.70	194,489.70	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	166,902,009.97	1,639,706,586.50	1,659,863,182.27	146,745,414.20

(3).设定提存计划列示

√适用 □不适用

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
1、基本养老保险		164,748,213.95	164,748,213.95	
2、失业保险费		6,915,627.84	6,915,627.84	
3、企业年金缴费				
合计		171,663,841.79	171,663,841.79	

其他说明：
□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,116,601,495.26	3,552,305,083.12
企业所得税	6,335,380,034.41	6,716,784,711.95
个人所得税	39,930,224.96	39,141,351.79
城市维护建设税	237,848,650.53	209,892,986.23
教育费附加	229,059,625.99	193,176,680.43
土地增值税	1,624,844,724.37	1,139,395,237.03
土地使用税	95,485,333.19	75,818,300.12
房产税	83,348,275.26	64,551,267.29
其他	21,456,691.68	29,396,558.38
合计	12,783,955,055.65	12,020,462,176.34

41、 其他应付款

(1).项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	8,044,053,617.43	6,550,303,665.15
应付股利	1,740,943.38	865,510.37
其他应付款	23,132,832,386.34	20,159,400,089.36
合计	31,178,626,947.15	26,710,569,264.88

其他说明：
□适用 √不适用

(2).应付利息

分类列示
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,967,417,366.47	3,100,932,758.72

企业债券利息	1,578,240,277.96	1,148,831,382.59
短期借款应付利息	2,498,395,973.00	2,300,539,523.84
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	8,044,053,617.43	6,550,303,665.15

逾期的重要应付利息：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	逾期金额	逾期原因
三浦威特园区建设发展有限公司	2,058,311,163.32	公司流动性阶段性紧张
固安九通新盛园区建设发展有限公司	1,101,415,638.91	公司流动性阶段性紧张
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	370,922,500.00	公司流动性阶段性紧张
九通基业投资有限公司	666,582,052.62	公司流动性阶段性紧张
合计	4,197,231,354.85	/

其他说明：
□适用 √不适用

(3).应付股利

分类列示
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付普通股股利	1,740,943.38	865,510.37
合计	1,740,943.38	865,510.37

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
无

(4).其他应付款

按款项性质列示其他应付款
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金	478,712,719.66	437,212,087.71
保证金	1,273,452,456.02	1,749,080,930.56
代收代缴款	2,035,559,861.57	1,788,427,863.46
预提费用	2,018,429,243.16	1,697,732,571.97
承债收购未偿还原股东借款	4,500,000.00	63,364,521.00
其他暂收款	2,867,784,653.99	1,736,961,749.29
股权收购款	1,037,668,910.77	1,338,453,543.83
合作方往来	1,808,290,392.38	2,511,805,577.65
罚息滞纳金及违约金	11,608,434,148.79	8,836,361,243.89
合计	23,132,832,386.34	20,159,400,089.36

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
固安县地方税务局	1,350,052,102.45	公司流动性阶段性紧张
中信信托有限责任公司	688,483,333.33	公司流动性阶段性紧张
邯郸市丛台区财政局	533,097,950.00	公司流动性阶段性紧张
大厂回族自治县国家税务局	495,610,011.90	公司流动性阶段性紧张
廊坊惠佳房地产开发有限公司	461,986,754.86	未达到协议履行条件
合计	3,529,230,152.54	/

其他说明：
□适用 √不适用

42、 持有待售负债

□适用 √不适用

43、 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

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	19,230,626,867.18	16,182,891,416.29
1年内到期的应付利息	413,352,802.25	0
1年内到期的应付债券	1,904,500,000.00	2,426,451,833.20
1年内到期的长期应付款	1,867,130,860.37	1,076,934,525.61
1年内到期的租赁负债	38,077,183.34	86,265,317.72
合计	23,453,687,713.14	19,772,543,092.82

其他说明：

（1）1年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,933,616,914.79	3,106,849,277.78
抵押借款	8,082,127,712.41	4,870,171,219.08
保证借款	7,214,882,239.98	8,205,870,919.43
合计	19,230,626,867.18	16,182,891,416.29

注1：抵押借款主要以本公司持有的存货、无形资产、固定资产、投资性房地产提供抵押，保证借款主要由公司、九通投资以及京御地产提供保证担保，质押借款主要以京御地产、九通投资等部分股权做质押。
注2：抵押物情况详见附注“七、10、存货”、“七、20、投资性房地产”、“七、21、固定资产”、“七、22、在建工程”、“七、26、无形资产”。

（2）1年内到期的长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	218,829,725.25	174,380,223.03
纾困资金	1,648,301,135.12	902,554,302.58
合计	1,867,130,860.37	1,076,934,525.61

注：1年内到期的长期应付款较上年增加73.37%，主要系政府纾困资金重分类到一年内到期的长期应付款所致。

（3）已逾期未偿还的借款情况

本期末已逾期未偿还的借款总额为15,209,135,726.16元，其中重要的已逾期未偿还的借款情况如下：

借款单位	会计科目	借款期末金额	借款利率(%)	逾期时间	逾期利率(%)
九通基业投资有限公司	1年内到期的应付债券	1,700,000,000.00	6.60	2023.06.30	
廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	1年内到期的长期借款	1,250,000,000.00	7.50	2023.03.03	11.25
北京丰科建房地产开发有限公司	1年内到期的长期借款	1,205,000,000.00	8.30	2021.11.15	18.25
三浦威特园区建设发展有限公司	1年内到期的长期借款	999,500,000.00	10.95	2021.07.10	36.5
固安九通新盛园区建设发展有限公司	1年内到期的长期借款	900,000,000.00	6.87	2021.01.12	18.25
合计	/	6,054,500,000.00	/	/	/

44、 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

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	4,236,451,597.34	4,220,199,239.98
待转销项税	3,773,415,664.57	5,471,623,267.34
其他	496,528,056.12	657,155,962.71
合计	8,506,395,318.03	10,348,978,470.03

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、 长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	27,935,314,155.67	29,111,871,460.13
抵押借款	13,202,999,262.64	14,078,178,434.35
保证借款	70,611,901,285.26	68,562,074,029.95
减：一年内到期长期借款	-19,230,626,867.18	-16,182,891,416.29
合计	92,519,587,836.39	95,569,232,508.14

长期借款分类的说明：

注1：抵押借款主要以本公司持有的存货、无形资产、固定资产、投资性房地产、在建工程提供抵押，保证借款主要由公司、九通投资以及京御地产提供保证担保，质押借款主要以京御地产、九通投资等部分股权和应收账款做质押；

注2：抵押物情况详见附注“七、10、存货”、“七、20、投资性房地产”、“七、21、固定资产”、“七、22、在建工程”、“七、26、无形资产”。

其他说明：

√适用 □不适用

长期借款的借款利率区间为年利率2.50%-11.50%

46、 应付债券

(1).应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
16华夏02-136244	974,125,378.20	1,696,713,935.90
16华夏01-135082	1,139,015,505.11	2,291,199,389.75
16华夏04-135302	1,341,514,621.56	2,507,254,824.08
16华夏05-135391	541,392,125.56	1,619,524,448.36
16华夏06-135465	1,263,367,726.86	2,952,070,001.03
15华夏05-122494	1,233,503,156.16	2,834,024,085.53
16华夏-136167	8,915,776.87	11,090,424.28
17幸福基业MTN001-101780003	183,417,712.55	1,617,129,879.53
18华夏02-143551	290,440,223.81	404,861,194.45
18华夏01-143550	913,235,590.10	2,015,078,859.93
18华夏03-143693	524,525,586.09	1,661,879,096.63
18华夏04-150683	300,915,522.28	728,117,288.86
18华夏06-155102		15,276,752.67
18华夏07-155103	2,264,769,215.94	3,264,914,104.73
19华夏01-155273	504,882,632.70	815,123,211.60
20幸福基业MTN001-102000447	20,000,000.00	616,463,959.55
20幸福基业MTN002-102000735	162,654,641.75	458,328,935.80
17固安九通A4-142799	58,012,004.83	105,064,731.74
17固安九通A5-142800	62,122,277.46	117,377,005.00
17固安九通A6-142801	51,287,833.20	130,510,096.46
17固安九通次-142802	36,000,000.00	36,000,000.00
XS2581879207	7,168,715,596.93	14,188,105,495.58
XS2581879116	475,846,264.89	698,744,573.55
XS2581879462	6,939,966.02	8,903,446.80
XS2581976748	862,608.00	977,692,860.87
XS2581979171	8,397,488,795.10	10,241,872,548.84
XS2581978793	682,916,307.94	710,485,672.42
XS2581979411	2,482,332.42	2,263,132.14
XS2581979841	1,305,246,494.20	1,728,001,797.26
XS2581979767	75,344,761.73	84,365,566.75
XS2581980187	1,476,224.20	1,063,356.84
17九通01-非公开债	479,682,821.89	771,427,395.12
17九通03-非公开债	280,465,219.60	371,957,640.88

17华夏A4-固安PPP	500,000,000.00	500,000,000.00
17华夏A5-固安PPP	500,000,000.00	500,000,000.00
17华夏A6-固安PPP	500,000,000.00	500,000,000.00
17华夏次级债-固安PPP	200,000,000.00	200,000,000.00
18九通01	692,053,779.82	837,758,994.47
18九通02	470,517,384.56	941,903,208.47
18九通03	450,670,505.77	762,565,673.40
19问津A2	194,344,820.66	248,553,032.40
19问津A3	126,039,248.85	248,553,032.40
19问津A4		248,553,032.40
19问津A5	194,344,820.66	248,553,032.40
19问津A6	194,344,820.66	248,553,032.40
19问津次	241,756,406.75	235,500,850.65
19九通01	737,682,827.30	1,340,117,651.72
19九通03	727,517,632.21	953,953,290.59
20德清A1	51,198,450.05	205,380,678.88
20德清A2	145,763,850.60	276,622,603.07
20德清A3	65,097,894.93	284,653,171.54
20德清A4	109,515,624.07	284,653,171.54
20德清A5	224,582,024.77	284,653,171.54
20德清次	260,064,692.30	253,161,727.88
减：一年内到期的部分	-1,904,500,000.00	-2,426,451,833.20
合计	35,432,559,707.91	62,860,123,235.48

(2).应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额	是否违约
16华夏02-136244	100.00	2.50%	2016-3-3	5年	1,984,379,995.00	1,696,713,935.90		45,007,165.62		30,841,649.22	-691,746,908.48	974,125,378.20	否
16华夏01-135082	100.00	2.50%	2016-3-9	5年	2,785,884,000.00	2,291,199,389.75		61,335,412.52		9,805,289.17	-1,142,378,595.47	1,139,015,505.11	否
16华夏04-135302	100.00	2.50%	2016-3-24	5年	2,984,874,000.00	2,507,254,824.08		66,796,820.50		9,531,735.05	-1,156,208,467.47	1,341,514,621.56	否
16华夏05-135391	100.00	2.50%	2016-4-12	5年	1,989,916,000.00	1,619,524,448.36		43,236,256.62		7,000,000.00	-1,071,132,322.80	541,392,125.56	否
16华夏06-135465	100.00	2.50%	2016-5-10	5年	3,979,832,000.00	2,952,070,001.03		78,899,906.18		12,407,711.32	-1,676,294,562.85	1,263,367,726.86	否
15华夏05-122494	100.00	2.50%	2015-10-22	7年	3,970,000,000.00	2,834,024,085.53		80,150,318.48		7,513,288.37	-1,593,007,641.00	1,233,503,156.16	否
16华夏-136167	100.00	2.50%	2016-1-20	7年	1,487,394,990.00	11,090,424.28		296,135.87		200,000.00	-1,974,647.41	8,915,776.87	否
17幸福基业MTN001-101780003	100.00	2.50%	2017-5-23	5年	1,890,248,280.00	1,461,629,879.53		39,237,719.96			-1,432,712,166.98	28,917,712.55	否
18华夏	100.00	2.50%	2018-5-	5年	522,365	404,861		10,675,		7,176,7	-107,24	290,440,22	否

02-143551			29		,094.34	,194.45		070.82		49.51	4,221.13	3.81	
18华夏01-143550	100.00	2.50%	2018-5-29	4年	2,462,578,301.89	2,015,078,859.93		53,786,410.09		9,799,721.52	-1,092,043,548.31	913,235,590.10	否
18华夏03-143693	100.00	2.50%	2018-6-19	4年	1,989,960,000.00	1,661,879,096.63		46,291,523.26		7,961,554.75	-1,129,391,955.79	524,525,586.09	否
18华夏04-150683	100.00	2.50%	2018-9-7	3年	1,294,481,132.08	728,117,288.86		30,932,079.13		3,150,000.00	-424,051,766.58	300,915,522.28	否
18华夏06-155102	100.00	2.50%	2018-12-20	5年	2,987,264,150.94	15,276,752.67		410,851.07		50,000.00	-15,226,752.67		否
18华夏07-155103	100.00	2.50%	2018-12-20	7年	3,983,018,867.93	3,264,914,104.73		88,757,856.43		3,303,041.15	-996,841,847.64	2,264,769,215.94	否
19华夏01-155273	100.00	2.50%	2019-3-25	5年	995,500,000.00	815,123,211.60		21,681,176.58		5,617,080.57	-304,623,498.33	504,882,632.70	否
20幸福基业MTN001-102000447	100.00	2.50%	2020-3-23	5年	995,500,000.00	555,463,959.55		15,515,165.89			-555,463,959.55		否
20幸福基业MTN002-102000735	100.00	2.50%	2020-4-20	5年	497,750,000.00	337,328,935.80		9,486,155.97			-204,674,294.05	132,654,641.75	否
17固安九通A4-142799	100.00	2.50%	2017-3-15	4年	127,121,720.57			3,394,203.33		2,194,640.96	60,206,645.79	58,012,004.83	否
17固安九通A5-142800	100.00	2.50%	2017-3-15	5年	142,018,797.20			3,940,845.88		2,451,825.46	64,574,102.92	62,122,277.46	否
17固安九通	100.00	2.50%	2017-3-	6年	157,909			4,659,8		2,726,1	54,013,	51,287,833	否

A6-142801			15		,012.27			15.42		55.58	988.78	.20	
17 固安九通次-142802	100.00	2.50%	2017-3-15	6 年	35,752,983.91						36,000,000.00	36,000,000.00	否
XS2581879207	2,098,707,990.00	2.50%	2023-1-31	8 年	750,706,000.00	14,188,105,495.58		346,754,597.90			-7,019,389,898.65	7,168,715,596.93	否
XS2581879116	103,358,466.00	2.50%	2023-1-31	8 年	820,668,000.00	698,744,573.55		18,641,873.53			-222,898,308.66	475,846,264.89	否
XS2581879462	1,317,000.00	2.50%	2023-1-31	8 年	687,920,000.00	8,903,446.80		270,247.90			-1,963,480.78	6,939,966.02	否
XS2581976748	710,982,798.00	2.50%	2023-1-31	8 年	483,504,000.00	977,692,860.87		26,941.73			-976,830,252.87	862,608.00	否
XS2581979171	1,805,686,500.00	2.50%	2023-1-31	8 年	693,530,000.00	10,241,872,548.84		293,487,461.46			-1,844,383,753.74	8,397,488,795.10	否
XS2581978793	125,261,702.00	2.50%	2023-1-31	8 年	483,448,000.00	710,485,672.42		16,537,933.68			-27,569,364.48	682,916,307.94	否
XS2581979411	399,000.00	2.50%	2023-1-31	8 年	965,104,000.00	2,263,132.14		71,704.29			219,200.28	2,482,332.42	否
XS2581979841	255,606,443.00	2.50%	2023-1-31	8 年	344,980,000.00	1,728,001,797.26					-422,755,303.06	1,305,246,494.20	否
XS2581979767	12,479,375.00	2.50%	2023-1-31	8 年	413,364,000.00	84,365,566.75					-9,020,805.02	75,344,761.73	否
XS2581980187	157,292.00	2.50%	2023-1-31	8 年	658,128,780.40	1,063,356.84					412,867.36	1,476,224.20	否
17 九通 01-非公开债	100.00	2.50%	2017-8-17	4 年	2,406,031,567.45	771,427,395.12		18,091,972.54		4,265,867.52	-287,478,705.71	479,682,821.89	否

17 九通 03-非公开债	100.00	2.50%	2017-10-27	5 年	4,453,303,478.05	371,957,640.88		9,418,503.85		150,000.00	-91,342,421.28	280,465,219.60	否
18 九通 01	100.00	2.50%	2018-3-12	5 年	14,616,661,667.15	837,758,994.47		20,170,948.39		900,000.00	-144,805,214.65	692,053,779.82	否
18 九通 02	100.00	2.50%	2018-5-31	3 年	719,850,372.30	941,903,208.47		22,498,569.82		3,700,000.00	-467,685,823.91	470,517,384.56	否
18 九通 03	100.00	2.50%	2018-6-11	3 年	9,172,378.20	762,565,673.40		17,659,958.50		3,425,667.85	-308,469,499.78	450,670,505.77	否
19 问津 A2	100.00	2.50%	2019-6-25	2 年	4,951,710,794.95	248,553,032.40		3,352,072.27		1,799,676.00	-52,408,535.74	194,344,820.66	否
19 问津 A3	100.00	2.50%	2019-6-25	3 年	1,044,690.00	248,553,032.40		3,352,072.27		1,799,676.00	-120,714,107.55	126,039,248.85	否
19 问津 A4	100.00	2.50%	2019-6-25	4 年	8,357,520.00	248,553,032.40		3,352,072.27		1,799,676.00	-246,753,356.40		否
19 问津 A5	100.00	2.50%	2019-6-25	5 年	12,575,884,197.90	248,553,032.40		3,352,072.27		1,799,676.00	-52,408,535.74	194,344,820.66	否
19 问津 A6	100.00	2.50%	2019-6-25	6 年	872,397,649.75	248,553,032.40		3,352,072.27		1,799,676.00	-52,408,535.74	194,344,820.66	否
19 问津次	100.00	2.50%	2019-6-25	6 年	2,778,875.40	235,500,850.65		3,176,046.02		-4,264,000.00	1,991,556.10	241,756,406.75	否
19 九通 01	100.00	2.50%	2019-10-31	5 年	1,780,196,632.92	1,340,117,651.72		33,473,750.95		2,400,000.00	-600,034,824.42	737,682,827.30	否

19 九通 03	100.00	2.50%	2019-12-6	5 年	86,913,855.13	953,953,290.59		23,640,227.20		400,000.00	-226,035,658.38	727,517,632.21	否
20 德清 A1	100.00	2.50%	2020-3-19	1 年	785,319,548.46	205,380,678.88		4,258,256.27		787,209.96	-153,395,018.87	51,198,450.05	否
20 德清 A2	100.00	2.50%	2020-3-19	2 年	994,000,000.00	276,622,603.07		6,333,058.75		2,889,754.00	-127,968,998.47	145,763,850.60	否
20 德清 A3	100.00	2.50%	2020-3-19	3 年	596,400,000.00	284,653,171.54		5,843,385.56		2,807,189.60	-216,748,087.01	65,097,894.93	否
20 德清 A4	100.00	2.50%	2020-3-19	4 年	497,740,000.00	284,653,171.54		6,468,819.33		2,807,189.60	-172,330,357.87	109,515,624.07	否
20 德清 A5	100.00	2.50%	2020-3-19	5 年	497,740,000.00	284,653,171.54		6,969,040.37		2,807,189.60	-57,263,957.17	224,582,024.77	否
20 德清次	100.00	2.50%	2020-3-19	5 年	497,740,000.00	253,161,727.88		6,800,944.91		-4,428,000.00	2,474,964.42	260,064,692.30	否
合计	/	/	/	/	89,918,345,334.19	62,860,123,235.48	-	1,581,845,493.92		149,376,890.76	-27,278,186,636.81	35,432,559,707.91	/

(3).可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据
□适用 √不适用

(4).划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况
□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表
□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明
□适用 √不适用

其他说明：
√适用 □不适用
本期应付债券减少43.63%，主要系本期信托抵债所致。

47、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	42,302,238.97	110,198,763.73
减：一年内到期的租赁负债	-38,077,183.34	-86,265,317.72
合计	4,225,055.63	23,933,446.01

其他说明：
本期租赁负债减少82.35%，主要系本期部分租赁协议终止所致。

48、 长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	987,117,936.07	1,911,137,786.28
专项应付款	78,266,836.97	87,473,224.05
合计	1,065,384,773.04	1,998,611,010.33

其他说明：
√适用 □不适用
长期应付款较期初减少46.69%，主要系纾困资金重分类到1年内到期的非流动负债所致。

长期应付款

(1).按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	257,216,647.00	243,180,223.03
纾困资金	2,597,032,149.44	2,744,892,088.86
减：一年内到期部分（附注七、43）	-1,867,130,860.37	-1,076,934,525.61
合计	987,117,936.07	1,911,137,786.28

其他说明：

无

专项应付款

(2).按款项性质列示专项应付款

√适用 □不适用

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）	19,711,269.16			19,711,269.16	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
孔雀城污水处理厂（注5）	4,300,000.00		4,300,000.00		专项资金
东花园污水处理厂（注6）	4,000,000.00		4,000,000.00		专项资金
河盛北大街道路建设工程（注7）	15,700,000.00			15,700,000.00	专项资金
振兴二路道理建设工程（注7）	13,500,000.00			13,500,000.00	专项资金
固安县城南供热站燃煤锅炉提标改造项目（注8）	2,740,000.00			2,740,000.00	专项资金
颐和家园服务中心防水维修（注9）	53,830.75		47,889.90	5,940.85	专项资金
大运府邸消防维修（注10）	2,000.00			2,000.00	专项资金
嘉善孔雀城消防维修、监控改造等（注11）	4,183,626.07	8,378,246.94	9,237,003.50	3,324,869.51	专项资金

凤河孔雀城防水、监控维修（注12）	2,498.07	719,629.98	719,629.98	2,498.07	专项资金
亭溪苑智能化维修(注13)	280,000.00	798,273.74	798,014.36	280,259.38	专项资金
合计	87,473,224.05	9,896,150.66	19,102,537.74	78,266,836.97	/

其他说明：

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。2019年6月根据廊坊市广阳区人民政府及廊坊市住房和城乡建设局联合下发的廊广政[2019]53号文，收到专项资金2082.63万元，2022年使用1167.98万元。

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5：2014年，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项600万元。2015年，怀来鼎兴投资开发有限公司收到孔雀城污水处理厂工程款项150万元，目前污水处理厂建设中，2017年支付专项应付款320万元。报告期内使用430万元。

注6：2015年，怀来鼎兴投资开发有限公司根据冀财建[2013]276号文件，收到东花园污水处理厂工程款项120万元。2015年，怀来鼎兴投资开发有限公司根据冀财建[2013]331号文件，收到东花园污水处理厂工程款项30万元。2016年，怀来鼎兴投资开发有限公司根据冀财建[2013]331号文件，收到东花园污水处理厂工程款项250万元。报告期内使用400万元。

注7：2018年，邢台鼎兴园区建设发展有限公司根据邢台市财政局下发的邢市财建[2018]23号文件，收到邢东新区管理委员会拨款2920万元，用于河盛北大街道路建设工程、振兴二路道理建设工程两个项目的建设。

注8：2019年，三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市生态环境局下发的廊环函[2019]34号文件，收到固安县城南供热站燃煤锅炉提标改造项目专项资金274万元。

注9：2021年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善颐和家园服务中心）收到专项维修资金15.90万元用于颐和家园服务中心防水维修。2022年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善颐和家园服务中心）收到专项维修资金2.5万元用于颐和家园服务中心防水维修。2023年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善颐和家园服务中心）收到专项维修资金127.19万元用于渗漏水维修。2024年，报告期内使用4.79万元。

注10：2021年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善大运府邸）收到专项维修资金13.00万元用于大运府邸消防维修。2022年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善大运府邸）收到专项维修资金12.85万元用于大运府邸消防维修，2022年使用25.65万元。

注11：2022年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善孔雀城服务中心）收到专项维修资金40.5万元用于学府澜湾、盛景澜湾、四季澜湾、孔雀城五期麓院小区消防维修，2022年幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善孔雀城服务中心）收到专项维修资金27万元用于道闸和监控改造、收到23.5万元用于道闸、监控和消防设施升级。2024年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善孔雀城服务中心）收到专项维修资金148.59万元用于外墙保温脱落维修、241.02万元用于渗漏水维修、56.29万元用于智能化设备采购安装、8.93万元用于消防设备维修承揽、230.46万元用于风雨连廊吊顶粉刷层脱落维修承揽、152.54万元用于综合维修，报告期内使用923.70万元。

注12：2022年，幸福基业物业服务有限公司天津武清分公司（凤河孔雀城服务中心）收到专项维修资金160.09万元用于防水维修和监控维修，2022年使用159.93万元。2023年，幸福基业物业服务有限公司天津武清分公司（凤河孔雀城服务中心）收到专项维修资金92.13万元用于防水维修和监控维修。2024年，幸福基业物业服务有限公司天津武清分公司（凤河孔雀城服务中心）收到专项维修资金71.96万元用于外墙防水维修，报告期内使用71.96万元。

注13：2023年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善孔雀城亭溪苑服务中心）收到专项维修资金28万元用于智能化维修。2024年幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善孔雀城亭溪苑服务中心）收到专项维修资金28.45万元用于智能化设备采购安装，35万元用于门禁维修工程，16.38万元用于地面改造维修，报告期内使用79.80万元。

49、 长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、 预计负债

□适用 √不适用

51、 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

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
政府补助	3,215,084.50			3,215,084.50	
合计	3,215,084.50			3,215,084.50	/

涉及政府补助的项目：

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
省级众创空间经费（注1）	2,800,000.00					2,800,000.00	与资产相关
博士后项目补助（注2）	115,084.50					115,084.50	与资产相关
大厂影视众创空间奖励资金(注3)	300,000.00					300,000.00	与资产相关
合计	3,215,084.50					3,215,084.50	

其他说明：

√适用 □不适用

注1：华夏幸福（固安）产业港投资有限公司根据廊坊市科学技术局的廊政[2015]66号文件，收到廊坊市科学技术局拨付的200万元，用于固安肽谷国际科技企业孵化器建设项目。2019年4月根据固安县财政局的固财指[2018]609号文件，收到财政局拨付的资金80万元。

注2：2018年，华夏幸福产业投资有限公司根据全国博士后管委办公室2018年17号文件，收到博士后学术交流活动资助10万元，后收到北京市各区县相应资金支持10万元。根据2018年度北京市博士后工作经费资助申报工作的通知，收到资助4.5万元，2019年收到16万元。根据北京市人力资源和社会保障局[2019]年第38号公告，2019年收到日常经费资助40万。根据北京市人力资源和社会保障局京人社专技字(2020)21号文件，2020年收到资助3万元。2018年至2024年累计使用71.99万。

注3：2021年华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司根据《廊坊市科学技关于下达2021年众创空间认定奖励资金的通知》[2021]35号，收到奖励资金30万元，用于众创空间平台建设及相关支出。

52、 其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
已签约重组协议应付利息	14,319,077,487.83	11,272,683,848.79
合计	14,319,077,487.83	11,272,683,848.79

其他说明：

无

53、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	
股份总数	3,893,355,062.00						3,893,355,062.00

其他说明：

无

54、 其他权益工具

(1).期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2).期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、 资本公积

√适用 □不适用

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）				
其他资本公积	8,829,002,061.10	1,712,287,659.16		10,541,289,720.26
合计	8,829,002,061.10	1,712,287,659.16		10,541,289,720.26

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、 库存股

□适用 √不适用

57、 其他综合收益

√适用 □不适用

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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,455,422,555.48	48,873,702.33	9,024,691.22			39,849,011.11		-1,415,573,544.37
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	-1,620,473,713.16	48,873,702.33				48,873,702.33		-1,571,600,010.83
其他	165,051,157.68		9,024,691.22			-9,024,691.22		156,026,466.46
其他综合收益合计	-1,455,422,555.48	48,873,702.33	9,024,691.22			39,849,011.11		-1,415,573,544.37

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、 专项储备

□适用 √不适用

59、 盈余公积

√适用 □不适用

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	1,516,920,436.76			1,516,920,436.76
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,516,920,436.76			1,516,920,436.76

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、 未分配利润

√适用 □不适用

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	-5,623,623,648.60	391,052,889.59
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减－）		13,177,429.16
调整后期初未分配利润	-5,623,623,648.60	404,230,318.75
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-4,817,397,029.00	-6,027,853,967.35
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-10,441,020,677.60	-5,623,623,648.60

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0元。
2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0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0元。
5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

61、 营业收入和营业成本

(1).营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

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	23,072,573,074.67	14,537,742,726.69	35,249,362,967.82	27,351,778,817.40
其他业务	692,913,063.52	306,716,667.31	657,208,436.21	320,502,527.85
合计	23,765,486,138.19	14,844,459,394.00	35,906,571,404.03	27,672,281,345.25

主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
产业发展服务	1,833,577,693.71	416,468,335.59	657,654,727.26	205,455,438.29
基础设施建设	581,577,595.74	539,923,746.51	830,885,538.17	765,055,275.72
土地整理	901,169,550.24	899,524,105.61	664,143,394.42	641,037,291.84
综合服务	188,208,641.58	187,662,105.43	305,656,020.90	305,656,020.90
物业管理服务	1,366,265,874.23	1,154,278,425.17	1,670,980,622.81	1,294,991,497.82
房地产开发	16,468,040,634.27	9,786,279,297.49	29,754,843,550.79	23,021,829,538.11
其他	1,733,733,084.90	1,553,606,710.89	1,365,199,113.47	1,117,753,754.72
合计	23,072,573,074.67	14,537,742,726.69	35,249,362,967.82	27,351,778,817.40

营业收入（分板块）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、开发业务	19,972,574,115.54	11,829,857,590.63	32,213,183,231.54	24,939,033,564.86
产业发展服务	1,833,577,693.71	416,468,335.59	657,654,727.26	205,455,438.29
基础设施建设	581,577,595.74	539,923,746.51	830,885,538.17	765,055,275.72
土地整理	901,169,550.24	899,524,105.61	664,143,394.42	641,037,291.84
综合服务	188,208,641.58	187,662,105.43	305,656,020.90	305,656,020.90
房地产开发	16,468,040,634.27	9,786,279,297.49	29,754,843,550.79	23,021,829,538.11
二、运营业务	395,352,108.90	244,730,761.28	459,603,500.63	345,265,345.95
产业园运营	260,494,911.00	124,383,002.77	320,194,046.27	222,778,172.17
酒店及学校运营	134,857,197.90	120,347,758.51	139,409,454.36	122,487,173.78
三、服务业务	2,340,757,677.43	1,859,298,838.00	2,709,088,414.52	2,093,591,905.97
物业管理服务	1,366,265,874.23	1,154,278,425.17	1,670,980,622.81	1,294,991,497.82
产业招租服务	974,491,803.20	705,020,412.83	1,038,107,791.71	798,600,408.15
四、其他业务	1,056,802,236.32	910,572,204.09	524,696,257.34	294,390,528.47
合计	23,765,486,138.19	14,844,459,394.00	35,906,571,404.03	27,672,281,345.25

(2).营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	2,376,548.61		3,590,657.14	
营业收入扣除项目合计金额	69,291.31	其他业务收入	65,720.84	其他业务收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	2.92	/	1.83	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	69,291.31	其他业务收入	65,720.84	其他业务收入
2.不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	69,291.31		65,720.84	
二、不具备商业实质的收入				
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。				

4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	2,307,257.31		3,524,936.30	

(3).营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(4).履约义务的说明

□适用 √不适用

(5).分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(6).重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：
无

62、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	499,286.01	194,958.85
城市维护建设税	63,846,514.31	78,420,045.72
教育费附加	56,120,803.68	68,894,423.90
房产税	66,850,928.48	76,571,060.73
土地使用税	76,487,370.22	85,363,978.21
车船使用税	227,872.72	254,076.79
印花税	15,149,214.89	15,307,368.82
土地增值税	1,302,351,336.78	1,427,946,587.16
其他	6,358,415.28	6,882,936.26
合计	1,587,891,742.37	1,759,835,436.44

其他说明：
无

63、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	161,437,553.45	168,290,684.96
办公事务费	36,612,695.00	49,688,393.90
营销推广费	18,767,084.20	19,323,427.82
销售代理费	410,135,511.86	481,427,318.07

客户服务费	8,807,514.85	17,816,630.30
其他	38,947,513.79	29,520,316.87
合计	674,707,873.15	766,066,771.92

其他说明：
无

64、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,038,922,195.43	1,293,712,583.80
招聘及培训	2,625,070.21	3,551,162.99
办公事务费	538,701,979.59	507,122,022.23
中介咨询费	710,632,468.02	543,259,014.13
折旧与摊销	549,707,606.67	582,329,531.12
其他	100,610,346.13	42,281,098.44
合计	2,941,199,666.05	2,972,255,412.71

其他说明：
无

65、 研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	9,846,786.49	16,170,598.37
合计	9,846,786.49	16,170,598.37

其他说明：
本期研发费用较上期减少39.11%，主要系设计费降低所致。

66、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	8,501,985,339.66	9,167,770,238.15
减：利息收入	-334,166,249.57	-144,311,031.34
汇兑损益	459,004,814.28	117,141,155.23
减：汇兑收益	-8,356.67	-3,212,621.74
手续费	3,216,414.90	8,510,158.47
合计	8,630,031,962.60	9,145,897,898.77

其他说明：
无

67、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	10,139,960.89	19,723,757.46
债务重组收益	312,743,006.22	420,403,704.31
个税手续费返还	2,597,523.78	4,745,856.98
进项税额加计抵减	-5,591,571.69	12,693,401.15
合计	319,888,919.20	457,566,719.90

其他说明：
其他收益本期减少30.09%，主要系本期债务重组收益减少所致。

68、 投资收益

√适用 □不适用

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	-706,426,497.03	-808,711,665.18
处置长期股权投资产生的投资收益	-375,775,484.57	-3,151,765,361.30
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益	9,738,405,674.42	9,532,449,358.03
委托他人投资或管理资产的损益	8,257,123.59	4,518,309.85
合计	8,664,460,816.41	5,576,490,641.40

其他说明：
本期投资收益较上期增加55.37%，主要系处置子公司投资损失减少所致。

69、 净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-58,525,378.13	-33,797,967.14
其他非流动金融资产	45,607,152.42	-3,909,643.48
合计	-12,918,225.71	-37,707,610.62

其他说明：
本期公允价值变动收益主要系其他非流动金融资产变动所致。

71、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-7,378,608,006.76	-5,199,761,457.88
其他应收款坏账损失	-1,102,986,809.37	-596,633,043.06
债权投资减值损失	-10,492,723.72	-10,492,723.72
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失	-5,105,675.53	-5,881,659.31
财务担保相关减值损失		
其他流动资产减值损失	-9,999,983.69	
合计	-8,507,193,199.07	-5,812,768,883.97

其他说明：
本期信用减值损失较上期增加46.35%，主要系应收账款坏账损失增加所致。

72、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-27,236,324.71	-93,202,470.26
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	11,263,449.26	-241,847,604.41
三、长期股权投资减值损失	-243,058,661.07	
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失	-55,896,748.44	
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
十三、持有待售资产减值损失		6,284,812.18
合计	-314,928,284.96	-328,765,262.49

其他说明：
无

73、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置无形资产	-13,665,066.10	150,706,734.67
处置固定资产	-170,021,721.22	-116,933,378.95
处置在建工程	1,521,726.49	-63,086,909.29

其他	3,302,267.74	
合计	-178,862,793.09	-29,313,553.57

其他说明：
本期资产处置损失较上期增加，主要系本期无形资产处置损失增加所致。

74、 营业外收入

营业外收入情况
√适用 □不适用

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			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚没收入	62,722,215.80	40,588,089.34	62,722,215.80
其他	44,661,008.90	102,485,014.54	44,661,008.90
合计	107,383,224.70	143,073,103.88	107,383,224.70

其他说明：

√适用 □不适用

无

75、 营业外支出

√适用 □不适用

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			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚款	409,956,367.64	458,320,537.14	409,956,367.64
其他	2,176,992,930.81	2,091,202,847.75	2,176,992,930.81
合计	2,586,949,298.45	2,549,523,384.89	2,586,949,298.45

其他说明：

无

76、 所得税费用

(1).所得税费用表

√适用 □不适用

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	1,075,647,560.87	1,021,478,505.91
递延所得税费用	-2,969,538,252.64	-2,813,181,564.92
合计	-1,893,890,691.77	-1,791,703,059.01

(2).会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-7,431,770,127.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,857,942,531.86
子公司适用不同税率的影响	-308,086,392.18
调整以前期间所得税的影响	580,671,932.51
非应税收入的影响	-1,132,801,572.52
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	767,363,154.64
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-204,636,685.69
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	293,635,335.95
研发费加计扣除的影响	-1,465,885.66
所得税减免优惠的影响	-30,628,046.96
所得税费用	-1,893,890,691.77

其他说明：

√适用 □不适用

无

77、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57

78、 现金流量表项目

(1).与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	583,360,692.23	951,285,715.23
保证金及押金	124,711,619.35	127,583,103.85
利息收入	334,166,249.57	144,311,031.34
政府补助	10,139,960.89	22,047,613.49
其他	245,229,606.31	265,137,993.48
合计	1,297,608,128.35	1,510,365,457.39

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	1,035,777,764.53	1,100,171,511.05
往来款项	393,138,849.68	410,997,303.17
保证金及押金	24,235,507.33	32,639,755.50
其他	177,948,320.00	181,319,133.50
合计	1,631,100,441.54	1,725,127,703.22

支付的其他与经营活动有关的现金说明：
无

(2).与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置产业园等	502,754,151.72	866,632,200.83
处置子公司	3,995,408,824.32	229,583,050.13
合计	4,498,162,976.04	1,096,215,250.96

收到的重要的投资活动有关的现金说明
无

支付的重要的投资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司	1,081,808,421.25	
处置子公司		709,716,770.14
合计	1,081,808,421.25	709,716,770.14

支付的重要的投资活动有关的现金说明
无

收到的其他与投资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款	166,703,834.86	93,950,184.30
合计	166,703,834.86	93,950,184.30

收到的其他与投资活动有关的现金说明：
无

支付的其他与投资活动有关的现金
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款	60,000,000.00	
处置子公司		709,716,770.14
合计	60,000,000.00	709,716,770.14

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(3).与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合作方往来款		15,785,870.91
合计		15,785,870.91

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合作方往来	1,500,000.00	412,656,946.01
租赁款项	89,613,541.87	92,418,726.68
少数股权回购价款	588,832,549.99	111,330,055.14
融资保证金		4,000,000.00
合计	679,946,091.86	620,405,727.83

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付债券-本金	65,286,575,068.68			157,170,414.00	27,792,344,946.77	37,337,059,707.91
借款-本金	120,065,510,604.43	25,000,000.00	1,906,489,924.62	1,133,842,681.61	1,508,217,205.25	119,354,940,642.19
长期应付款-本金	2,988,072,311.89		14,927,700.00	2,977,500.00	145,773,715.45	2,854,248,796.44
应计利息	17,822,987,513.94		8,487,539,745.11	32,525,848.27	3,501,517,503.27	22,776,483,907.51
租赁负债	110,198,763.73		21,717,017.11	89,613,541.87		42,302,238.97
合计	206,273,344,262.67	25,000,000.00	10,430,674,386.84	1,416,129,985.75	32,947,853,370.74	182,365,035,293.02

(4).以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5).不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、 现金流量表补充资料

(1).现金流量表补充资料

√适用 □不适用

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	-5,537,879,435.67	-7,215,181,230.78
加：资产减值准备	314,928,284.96	328,765,262.49
信用减值损失	8,507,193,199.07	5,812,768,883.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	516,562,065.91	570,208,643.44
使用权资产摊销	28,578,297.19	45,071,412.59
无形资产摊销	130,914,861.33	152,438,153.90
长期待摊费用摊销	268,848,096.96	235,325,391.88
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）	178,862,793.09	29,313,553.57
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）	12,918,225.71	37,707,610.62
财务费用（收益以“－”号填列）	8,501,985,339.66	9,167,770,238.15
投资损失（收益以“－”号填列）	-8,664,460,816.41	-5,576,490,641.40
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,620,981,631.12	-2,607,493,205.81
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-348,556,621.52	-205,688,359.11
存货的减少（增加以“－”号填列）	11,790,910,196.43	18,113,778,371.00
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	5,907,518,604.52	1,970,960,157.89
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-21,420,684,711.65	-22,627,536,366.15
其他	11,281,867.31	122,646,089.27
经营活动产生的现金流量净额	-2,422,061,384.23	-1,645,636,034.48
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	4,909,023,198.97	5,568,636,873.02
减：现金的期初余额	5,568,636,873.02	11,385,887,816.41
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	-659,613,674.05	-5,817,250,943.39

(2).本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	1,221,772,581.48
本期发生的取得其他营业单位支付的现金或现金等价物	1,221,772,581.48
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	139,964,160.23
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	1,081,808,421.25

其他说明：

无

(3).本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	107,259,069.18
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	3,888,149,755.14
处置子公司收到的现金净额	3,995,408,824.32

其他说明：

无

(4).现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,909,023,198.97	5,568,636,873.02
其中：库存现金	275,796.60	307,611.51
可随时用于支付的银行存款	4,304,788,377.76	4,353,650,726.23
可随时用于支付的其他货币资金	603,959,024.61	1,214,678,535.28
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	4,909,023,198.97	5,568,636,873.02
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		

(5).使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6).不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
保证金	3,699,684.34	80,106,944.04	资金受限
银行监管户资金		35,910,065.31	资金受限
预收房产保证金		1,052,112.05	资金受限
诉讼冻结资金	823,115,264.26	772,776,969.56	资金受限
用于担保的定期存款或通知存款	70,920,958.32	10,000,000.00	资金受限
其他	10,739.67	9,182,422.94	资金受限
合计	897,746,646.59	909,028,513.90	/

其他说明：

□适用 √不适用

80、 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：

□适用 √不适用

81、 外币货币性项目

(1).外币货币性项目

√适用 □不适用

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	-	-	
其中：美元	19,973,655.58	7.1884	143,578,625.77
港币	54,844.25	0.9260	50,785.78
新加坡元	73,063.86	5.3214	388,802.02
印度尼西亚盾	786,956,805,630.00	0.000453	356,491,432.95
菲律宾比索	74,670.60	0.1263	9,430.90
越南盾	204,792,674,189.00	0.000286	58,645,454.14
英镑	6,501.70	9.0765	59,012.68
应收账款	-	-	
其中：印度尼西亚盾	63,955,952,060.57	0.000453	28,972,046.28
越南盾	96,166,970,197.50	0.000286	27,538,854.42
其他货币资金			
其中：印度尼西亚盾	302,475,171,855.53	0.000453	137,021,252.85
其他应收款			
其中：美元	1,134,618.92	7.1884	8,156,094.64
新加坡元	96,771.34	5.3214	514,959.01
印度尼西亚盾	111,206,912,998.13	0.000453	50,376,731.59
越南盾	9,232,298,138.00	0.000286	2,643,807.06
应付账款			
其中：美元	8,099,150.00	7.1884	58,219,929.86
越南盾	21,921,340,604.00	0.000286	6,277,504.70
其他非流动金融资产			
其中：印度尼西亚盾	19,826,042,208.00	0.000453	8,981,197.12
其他应付款			

其中：美元	34,550,013.90	7.1884	248,359,319.92
新加坡元	6,277.50	5.3214	33,405.09
印度尼西亚盾	168,358,393,029.76	0.000453	76,266,352.04
越南盾	2,323,311,955,979.50	0.000286	665,315,228.27
应付利息			
其中：美元	657,640,061.45	7.1884	4,727,379,817.73
长期应付债券			
其中：美元	2,520,354,926.19	7.1884	18,117,319,351.43

其他说明：

无

(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
环球产业投资有限公司 GLOBALINDUSTRIALINVESTMENTLIMITED	中国香港	美元	主要结算货币
华夏幸福（美国）孵化器公司 CFLD(US)IncubatorServices,Inc	美国	美元	主要结算货币
华夏幸福美国公司 CFLD(US)INC	美国	美元	主要结算货币
华夏幸福国际控股有限公司 CFLDInternationalHoldingsLimited	香港	美元	主要结算货币
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD(SINGAPORE)INVESTMENTPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
SNC投资1有限公司 SNCINVESTMENTIPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资2有限公司 CFLDINVESTMENTIIPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资3有限公司 CFLDINVESTMENTIIIPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资4有限公司 CFLDINVESTMENTIVPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资6有限公司 CFLDINVESTMENTVIPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资7有限公司 CFLDINVESTMENTVIIPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资8有限公司	新加坡	美元	主要结算货币

CFCITYINVESTMENTVIIIPTE.LTD.			
华夏幸福投资9有限公司 CFCITYINVESTMENTIXPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资12有限公司 CFLDINVESTMENTXIIPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资13有限公司 CFLDINVESTMENTXIIIPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资14有限公司 CFLDINVESTMENTXIVPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资15有限公司 CFLDINVESTMENTXVPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资16有限公司 CFLDINVESTMENTXVIPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资17有限公司 CFLDINVESTMENTXVIIPTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资18有限公司 CFCITYINVESTMENT18PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资19有限公司 CFCITYINVESTMENT19PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资20有限公司 CFCITYINVESTMENT20PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资21有限公司 CFCITYINVESTMENT21PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资22有限公司 CFCITYINVESTMENT22PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资23有限公司 CFCITYINVESTMENT23PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城投资26有限公司 NEWINDUSTRYCITYINVESTMENT26PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
SNC投资29有限公司 SNCINVESTMENT29PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资30有限公司 CFLDINVESTMENT30PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资31有限公司 CFLDINVESTMENT31PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资32有限公司 CFLDINVESTMENT32PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资33有限公司 CFLDINVESTMENT33PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币

阿特拉斯环球投资35号有限公司 ATLASGLOBALINVESTMENT35PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资37有限公司 CFLDINVESTMENT37PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城39有限公司 NewIndustryPark39PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城40有限公司 NewIndustryPark40PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC投资41有限公司 VNICInvestment41Pte.Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC投资42有限公司 VNICInvestment42Pte.Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC投资43有限公司 VNICInvestment43Pte.Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
产业新城44有限公司 NewIndustryPark44PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
阿特拉斯环球投资45号有限公司 ATLASGLOBALINVESTMENT45PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福投资46有限公司 CFLDInvestment46Pte.Ltd	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CFCityEgyptNewIntegratedCityS.A.E	埃及	埃及镑	主要结算货币
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT.INDONICTANGERANGINVESTMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT.CFLDTANGERANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福唐格朗投资公司 PT.CFCITYTANGERANGINVESTMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福唐格朗天鹅城投资公司 PTSWANCITYMJRTANGERANGINVESTMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PTCFLDKARAWANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	印尼	印尼盾	主要结算货币
华夏幸福（印度）产业新城有限公司 CFLDINDIAINVESTMENTPRIVATELIMITED	印度	印度卢比	主要结算货币
VNIC投资1有限公司 VNICInvestment1CompanyLimited	越南	越南盾	主要结算货币
华夏幸福（马来西亚）产业新城有限公司 CFCITYNEWINDUSTRYTOWNSHIPMALAYSIASDN.BHD.	马来西亚	林吉特	主要结算货币
华夏幸福（英国）投资有限公司	英国	英镑	主要结算货币

CFLD(UK)INVESTMENTLIMITED.			
SNC投资5有限公司 SNCINVESTMENT5PTE.LTD.	新加坡	美元	主要结算货币
SNC投资27有限公司 SNCInvestment27Pte.Ltd.	新加坡	美元	主要结算货币
SNC投资28有限公司 SNCInvestment28Pte.Ltd.	新加坡	美元	主要结算货币
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLDGermanyNewIndustryCityGmbH	德国	欧元	主要结算货币
埃及产业新城基础设施开发股份有限公司 EgyptNewIntegratedCityInfrustructureDevelopmentS.A.E(Dormant)	埃及	埃及镑	主要结算货币
华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CFCITYPHILIPPINESNEWINDUSTRYCITYCORPORATION	菲律宾	菲律宾比索	主要结算货币
仁泽产业新城有限公司 NhonTrachNewIndustryCityCompanyLimited	越南	越南盾	主要结算货币
华夏幸福开曼投资公司 CFLD（Cayman)InvestmentLtd.	开曼	美元	主要结算货币
越南产业新城基础设施开发有限公司 VietnamNewIndustryCityInfrastructureDevelopmentCo.Ltd	越南	越南盾	主要结算货币
阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT.AtlasGlobalPropertyManagement	印尼	印尼盾	主要结算货币
天鹅城国际控股有限公司 SwanCityInternationalHoldingsLimited	开曼	美元	主要结算货币
越南大福莲花项目公司 VINADAIPHUOCCORPORATION	越南	越南盾	主要结算货币
华夏幸福（香港）体育产业发展有限公司 CHINAFORTUNE(HONGKONG)SPORTSINDUSTRYDEVELOPMENTCO.,LIMITED	香港	美元	主要结算货币
华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司 CFLD(HK)ElderlyCareIndustryInvestmentCo.,Limited	香港	美元	主要结算货币
博耀国际有限公司 BirchfieldInternationalLimited	萨摩亚	港币	主要结算货币
海湾电子国际有限公司 GulfSemiconductorInternationalLimited	萨摩亚	港币	主要结算货币
DawsonCapitalLimited	英属维京群岛	港币	主要结算货币
兴桂投资有限公司 XINGGUIINVESTMENTLIMITED	香港	港币	主要结算货币
誉信（香港）产业投资有限公司 YuXin(HK)IndustryInvestmentLimited	香港	美元	主要结算货币

82、 租赁

(1) 作为承租人

√适用 □不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额
□适用 √不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用
√适用 □不适用
公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注五(38)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项目	本期发生额	上期发生额
短期租赁费用及低价值资产租赁费用	7,842,417.95	11,338,544.41

售后租回交易及判断依据
□适用 √不适用

与租赁相关的现金流出总额89,613,541.87(单位：元币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
环北京	243,634,377.90	
外埠	43,759,841.82	
合计	287,394,219.72	

作为出租人的融资租赁
□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表
□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额
□适用 √不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

其他说明：
无

83、 数据资源

□适用 √不适用

84、 其他

□适用 √不适用

八、研发支出

1、 按费用性质列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市空间研发费	9,846,786.49	16,170,598.37
合计	9,846,786.49	16,170,598.37
其中：费用化研发支出	9,846,786.49	16,170,598.37
资本化研发支出		

其他说明：
无

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

□适用 √不适用

重要的资本化研发项目
□适用 √不适用

开发支出减值准备
□适用 √不适用

其他说明：
无

3、 重要的外购在研项目

□适用 √不适用

九、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1).本期发生的非同一控制下企业合并交易

√适用 □不适用

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	购买日至期末被购买方的现金流量

霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	2024-2-29	104,706,100.00	65%	收购	2024-2-29	控制权已转移	-	237,737.63	2.38
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	2024-6-1	1,298,742,081.48	66.93%	收购	2024-6-1	控制权已转移	335,186,115.81	81,448,960.62	-61,230,208.33

其他说明：
无

(2).合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	霸州市孔雀湖房地产开发有限公司
--现金	
--非现金资产的公允价值	104,706,100.00
--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	104,706,100.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	239,005,667.67
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	-134,299,567.67

合并成本	大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司
--现金	1,221,772,581.48
--非现金资产的公允价值	76,969,500.00
--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	1,298,742,081.48
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,298,742,081.48
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	

合并成本公允价值的确定方法：
□适用 √不适用

业绩承诺的完成情况：

□适用 √不适用

大额商誉形成的主要原因：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(3).被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	汇总	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	139,964,160.23	139,964,160.23
存货	2,292,216,245.17	1,969,105,031.90
预付款项	16,705,505.91	16,705,505.91
其他应收款	115,581,406.00	115,581,406.00
固定资产	1,227.73	1,227.73
递延所得税资产	5,027,459.51	5,027,459.51
其他流动资产	32,014,529.94	32,014,529.94
负债：		
应付款项	12,607,138.12	12,607,138.12
合同负债	347,321,584.46	347,321,584.46
其他应付款	59,694,796.46	59,694,796.46
其他流动负债	31,258,943.54	31,258,943.54
递延所得税负债	594,783.24	594,783.24
净资产	2,150,033,288.67	1,826,922,075.40
减：少数股东权益	218,652,482.67	218,652,482.67
取得的净资产	1,931,380,806.00	1,608,269,592.73

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：
被合并方霸州市孔雀湖房地产开发有限公司，净资产公允价值以《中简华评报字[2023]第5641号》资产评估报告的基础上双方协商确认为369,238,857.63元，公司持有霸州市孔雀湖房地产开发有限公司100%股权对应的净资产为369,238,857.63元。
被合并方大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司，净资产公允价值以《豫国盛评报字（2024）第0012号》资产评估报告的基础上双方协商确认为1,940,448,351.23元，公司新增持有大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司66.93%股权对应的净资产为1,298,742,081.48元。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：
无
其他说明：
无

(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且在报告期内取得控制权的交易
□适用 √不适用

(5).购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

□适用 √不适用

(6).其他说明

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1).本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
太库（嘉善）科技孵化器有限公司	100%	合并前后控制方不变	2024年7月31日	控制权已转移	-	-	-	-

其他说明：
无

(2).合并成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	太库（嘉善）科技孵化器有限公司
--现金	1.00
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：
无

其他说明：
无

(3).合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位：元　币种：人民币

	太库（嘉善）科技孵化器有限公司	
	合并日	上期期末
资产:		
负债:		
净资产	0.00	0.00
减：少数股东权益		
取得的净资产	0.00	0.00

企业合并中承担的被合并方的或有负债：
无

其他说明：
无

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	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（%）	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面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	丧失控制权之日合并财务报表层面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或留存收益的金额
宝庆华丰投资有限公司	2024.4.28	96,610,800.00	100%	转让	控制权已转移	38,632,206.47					参考交易价格	
小草（北京）体育科技有限公司	2024.5.21		40%	其他股东增资扩股	控制权已转移	159,708.40	40%	400,000.00	400,000.00		参考交易价格	
霸州银华房地产开发有限公司	2024.10.10	35,602,778.90	100%	转让	控制权已转移	31,403,731.86					参考交易价格	
任丘孔雀城房	2024.11.14	0	100%	转让	控制权已转移	-93,983,186.66					参考交易价格	

地产开发有限公司												
怀来鼎兴投资开发有限公司	2024.9.30	10,356,612,117.66	100%	转让	控制权已转移	4,793,953,818.84					参考交易价格	
镇江鼎达园区建设发展有限公司			100%	转让	控制权已转移						参考交易价格	
和县鼎兴园区建设发展有限公司			100%	转让	控制权已转移						参考交易价格	
武陟鼎兴园区建设发展有限公司			100%	转让	控制权已转移						参考交易价格	
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司			100%	转让	控制权已转移						参考交易价格	
长葛鼎鸿园区建设发展有限			100%	转让	控制权已转移						参考交易价格	

公司												
华夏幸福产业新城(开封)有限公司			100%	转让	控制权已转移						参考交易价格	
华夏幸福产业新城(获嘉)有限公司			100%	转让	控制权已转移						参考交易价格	
华夏幸福产业新城新密有限公司			100%	转让	控制权已转移						参考交易价格	
蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司			100%	转让	控制权已转移						参考交易价格	
蒲江县鼎志盛产业园建设有限公司			100%	转让	控制权已转移						参考交易价格	
昌黎瑞祥投资开发有限公司			100%	转让	控制权已转移						参考交易价格	
誉诺金			100%	转让	控制权						参考交	

（固安）信息咨询服务有限公司					已转移						易价格	

其他说明：
□适用 √不适用

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

其他说明：
□适用 √不适用

5、 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：
√适用 □不适用

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例（%）
1	景鑫二号（廊坊）会展服务有限公司	新设	100
2	北京御长风企业咨询有限公司	新设	100
3	北京御云起企业咨询有限公司	新设	100
4	北京数三江企业咨询服务有限公司	新设	100
5	北京数三江贸易有限公司	新设	100
6	北京御长风贸易有限公司	新设	100
7	北京御云起贸易有限公司	新设	100

8	北京御斗金企业咨询有限公司	新设	100
9	北京数三江科技服务有限公司	新设	100
10	北京产兴城企业咨询服务有限公司	新设	100
11	北京产兴城贸易有限公司	新设	100
12	北京兴蓝线企业咨询服务有限公司	新设	100
13	北京兴蓝线贸易有限公司	新设	100
14	北京产兴城科技服务有限公司	新设	100
15	北京兴蓝线科技服务有限公司	新设	100
16	北京御斗金贸易有限公司	新设	100
17	北京御云起科技服务有限公司	新设	100
18	北京御长风科技服务有限公司	新设	100
19	北京御斗金科技服务有限公司	新设	100
20	企鹅选房（北京）科技有限公司	新设	100
21	御杭代建（北京）管理咨询有限公司	新设	100
22	幸福产城（北京）运营管理有限公司	新设	100
23	幸福蓝线（北京）信息咨询服务有限公司	新设	100
24	御杭开发建设（杭州）有限公司	新设	100
25	精诚共创伍号（廊坊）商务策划股份有限公司	新设	100
26	精诚共创陆号（廊坊）商贸股份有限公司	新设	100
27	廊坊优甲子商贸股份有限公司	新设	100
28	廊坊优乙丑企业管理股份有限公司	新设	100
29	廊坊优丙寅企业管理股份有限公司	新设	100
30	廊坊优丁卯企业管理股份有限公司	新设	100
31	廊坊优戊辰企业管理股份有限公司	新设	100
32	廊坊优己巳企业管理股份有限公司	新设	100
33	廊坊优庚午企业管理股份有限公司	新设	100
34	廊坊优辛未企业管理股份有限公司	新设	100
35	廊坊优壬申企业管理股份有限公司	新设	100
36	廊坊优癸酉企业管理股份有限公司	新设	100
37	精选正程（廊坊）企业管理有限公司	新设	100

38	精选睿诚（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
39	优选诺程（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
40	优选诺兴（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
41	河北御杭方程建设工程有限公司	新设	100
42	河北御杭方兴建设管理有限公司	新设	100
43	北京御杭建设工程有限公司	新设	100
44	北京企鹅评测数据科技有限公司	新设	100
45	北京企鹅说房科技有限公司	新设	100
46	北京企鹅优家科技有限公司	新设	100
47	廊坊企鹅选房房地产经纪有限公司	新设	100
48	九通盛业（北京）企业管理服务有限公司	新设	100
49	车路云（固安）科技服务有限公司	新设	100
50	车路云（湖州南浔）科技服务有限公司	新设	100
51	车路云（南京）科技服务有限公司	新设	100
52	固安临空电子商务科技有限公司	新设	100
53	车路云（沈阳）科技服务有限公司	新设	100
54	华夏幸福（固安）智能技术有限公司	新设	100
55	幸福（郑州）新能源有限公司	新设	100
56	幸福沈水（沈阳）新能源有限公司	新设	100
57	幸福九通（嘉兴）新能源有限公司	新设	100
58	九通振业（固安）园区运营有限公司	新设	100
59	廊坊九通三浦技术服务有限公司	新设	100
60	九通承业（固安）园区运营有限公司	新设	100
61	廊坊振久程企业管理有限公司	新设	100
62	廊坊程绣锦企业管理有限公司	新设	100
63	廊坊欣产城企业管理有限公司	新设	100
64	九通茂业（北京）企业管理服务有限公司	新设	100
65	幸福产发（北京）科技服务有限公司	新设	100
66	创想三好（深圳）企业管理有限公司	新设	100
67	合肥幸福产发产业园管理服务有限公司	新设	100

68	九通产发（郑州）园区运营管理有限公司	新设	100
69	幸福产发（嘉兴）园区运营管理有限公司	新设	100
70	廊坊安尚企业管理有限公司	新设	100
71	廊坊泰信企业管理有限公司	新设	100
72	固安御京胜企业管理有限公司	新设	100
73	廊坊御新安企业管理有限公司	新设	100
74	固安御名湾企业管理有限公司	新设	100
75	固安御胜锦企业管理有限公司	新设	100
76	大厂回族自治县御承昆企业管理有限公司	新设	100
77	固安御福鹏企业管理有限公司	新设	100
78	固安御云祥企业管理有限公司	新设	100
79	廊坊御坤鸿企业管理有限公司	新设	100
80	固安御祥正企业管理有限公司	新设	100
81	大厂回族自治县御中欣企业管理有限公司	新设	100
82	廊坊御锦科企业管理有限公司	新设	100
83	PT CFLD BROMO INDUSTRIAL PARK	新设	100
84	Industrial New City I Limited 产业新城 1 有限公司	新设	100
85	Industrial New City II Limited 产业新城 2 有限公司	新设	100
86	Industrial New City III Limited 产业新城 3 有限公司	新设	100
87	Industrial New City IV Limited 产业新城 4 有限公司	新设	100
88	Industrial New City V Limited 产业新城 5 有限公司	新设	100
89	Industrial New City VI Limited 产业新城 6 有限公司	新设	100
90	Industrial New City VII Limited 产业新城 7 有限公司	新设	100

91	CFLD Industrial New City I Limited CFLD产业新城1有限公司	新设	100
92	CFLD Industrial New City II Limited CFLD产业新城2有限公司	新设	100
93	CFLD Industrial New City III Limited CFLD产业新城3有限公司	新设	100
94	CFLD Industrial New City IV Limited CFLD产业新城4有限公司	新设	100
95	CFLD Industrial New City V Limited CFLD产业新城5有限公司	新设	100
96	CFLD Industrial New City VI Limited CFLD产业新城6有限公司	新设	100
97	CFLD Industrial New City VII Limited CFLD产业新城7有限公司	新设	100
98	CFLD Asset Management I Limited CFLD资产管理1号有限公司	新设	100
99	CFLD Asset Management II Limited CFLD资产管理2号有限公司	新设	100
100	CFLD Asset Management III Limited CFLD资产管理3号有限公司	新设	100
101	CFLD Asset Management IV Limited CFLD资产管理4号有限公司	新设	100
102	CFLD Asset Management V Limited CFLD资产管理5号有限公司	新设	100
103	CFLD Asset Management VI Limited CFLD资产管理6号有限公司	新设	100
104	CFLD Asset Management VII Limited CFLD资产管理7号有限公司	新设	100
105	东莞市华钜检测科技有限公司	注销	51
106	深圳市伙伴少海产业园运营有限公司	注销	70
107	深圳市中工伙伴产业服务有限公司	注销	100

6、 其他

□适用 √不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1).企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	70700	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	99.01	0.99	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	99000	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	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	290000	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	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	60000	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
香河京御房地产开发有限公司	河北省香河县	30100	河北省香河县	房地产开发、销售与经营		100	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	20100	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	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	31100	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	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	120100	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
怀来京御房地产开发有限公司	河北省怀来县	99100	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
永定河房地产开发有限公司	河北省固安县	80810	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
京御南海置业有限公司	山东省文登市	5000	山东省文登市	房地产开发、销售与经营		100	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	120500	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	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	5050	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
秦皇岛京御房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	5050	河北省秦皇岛市	房地产开发、销售与经营		100	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	5050	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
天津幸福基业房地产开发有限公司	天津市武清区	10100	天津市武清区	房地产开发、销售与经营		100	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	5050	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳孔雀城房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	5050	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
镇江幸福基业房地产开	江苏省镇	50100	江苏省镇江市	房地产开发、销		100	投资设

发有限公司	江市			售与经营			立
香河幸福基业物业服务有限公司	河北省香河县	100	河北省香河县	物业服务		100	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	100	河北省固安县	酒店服务		100	投资设立
固安幸福基业资产管理有限公司	河北省固安县	1000	河北省固安县	园区配套建设		100	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	500	河北省大厂回族自治县	园林绿化及苗木花卉草坪的培育生产与销售		100	投资设立
三浦威特园区建设发展有限公司	河北省固安县	50000	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	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	196000	河北省大厂回族自治县	园区投资开发与管理		100	投资设立
文安鼎泰园区建设发展有限公司	河北省文安县	20000	河北省文安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	5000	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	5261.37	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
天津鼎达基业有限公司	天津市武清区	20000	天津市武清区	园区投资开发与管理		100	投资设立
固安鼎凯园区建设发展有限公司	河北省固安县	10000	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省无锡市	50000	江苏省无锡市	园区投资开发与管理		100	投资设立
香河鼎泰园区建设发展有限公司	河北省香河县	10000	河北省香河县	园区投资开发与管理		100	投资设立
固安九通基业公用事业有限公司	河北省固安县	2000	河北省固安县	公共事业管理		100	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	4000	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳华夏新城建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	5100	辽宁省沈阳市	市政公用工程施工承包		100	投资设立
大厂回族自治县九通基业企业管理咨询有限公司	河北省大厂回族自治县	5000	河北省大厂回族自治县	投资咨询管理		100	投资设立
固安肽谷药业科技有限公司	河北省固安县	1000	河北省固安县	生物医药研发		100	投资设立
幸福基业投资有限公司	河北省固安县	5050	河北省固安县	投资咨询	99.01	0.99	投资设立
廊坊幸福基业教育投资有限公司	河北省固安县	3000	河北省固安县	教育产业进行投资及资产管理		100	投资设立
廊坊幸福基业医疗投资有限公司	河北省固安县	3000	河北省固安县	医疗产业进行投资及资产管理		100	投资设立
廊坊裕筑房地产开发有限公司	河北省固安县	1010	河北省固安县	房地产开发与销售		100	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	100100	江苏省无锡市	房地产开发与经营		100	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	100	河北省廊坊市	房屋买卖、代理，租赁等		100	投资设立
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	浙江省嘉善县	66700	浙江省嘉善县	园区投资开发与管理		100	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	30000	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
廊坊幸福农庄农业发展有限公司	河北省固安县	1000	河北省固安县	旅游资源开发、农业观光等		100	投资设立
霸州鼎兴园区建设发展有限公司	河北省霸州县	10600	河北省霸州县	园区投资开发与管理		100	投资设立
霸州孔雀城房地产开发有限公司	河北省霸州县	100500	河北省霸州县	房地产开发销售		100	投资设立
嘉兴京御房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	5050	浙江省嘉善县	房地产开发与经营		100	投资设立
香河孔雀城房地产开发有限公司	河北省香河县	86375	河北省香河县	房地产开发		100	投资设立
永清孔雀城房地产开发有限公司	河北省永清县	19803.92	河北省永清县	房地产开发与经营		100	投资设立
华夏幸福产业投资有限公司	北京市丰台区	10000	北京市丰台区	投资咨询管理	99	1	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	3000	河北固安县	产业投资		100	投资设立
华夏幸福资本管理有限公司	北京市丰台区	20000	北京市丰台区	企业管理咨询	100		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	1000	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	500000	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	98039	河北固安县	货物仓储服务		100	投资设立
华夏幸福（上海）企业管理有限公司	上海自贸区	5000	上海自贸区	投资咨询管理		100	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	20000	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	196000	北京市房山区	项目投资		100	投资设立
任丘鼎兴园区建设发展有限公司	河北任丘	67900	河北任丘	园区建设投资		100	投资设立
霸州市九通基业水务有限公司	河北省霸州县	1000	河北省霸州县	房地产开发与经营		100	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	5000	河北固安工业园	航空产业园投资与资产管理、企业管理咨询		100	投资设立
华夏幸福（固安）产业港投资有限公司	河北固安县新兴产业示范区	10000	河北固安县新兴产业示范区	产业园项目的投资管理		100	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	1000	固安县新兴产业示范区	体育文化活动		100	投资设立

廊坊华夏新城建设发展有限公司	河北省固安县	60000	河北省固安县	市政公用工程施工承包		100	投资设立
涿鹿鼎泰园区建设发展有限公司	河北省涿鹿县	10000	河北省涿鹿县	园区投资开发与管理		100	投资设立
幸福港湾商业管理有限公司	河北省固安县	5000	河北省固安县	商业设施管理		100	投资设立
华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司	河北省大厂回族自治县	10002	河北省大厂回族自治县	资产管理		100	投资设立
固安弘兴商贸有限公司	河北省固安县	30000	河北省固安县	销售：金属材料、建筑材料等		100	投资设立
香河九通基业公用事业有限公司	河北省香河县	1000	河北省香河县	供热、污水处理及公用设施养护		100	投资设立
华夏幸福（香河）机器人产业投资管理有限公司	河北省香河县	10000	河北省香河县	园区建设与管理		100	投资设立
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	750100	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	1000	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	1000	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	400100	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	1000	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
廊坊孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市	5000	河北省廊坊市	房地产开发		100	投资设立
孔雀城保定房地产开发有限公司	河北省保定市	10000	河北省保定市	房地产开发经营		100	投资设立
华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司	北京市丰台区	3000	北京市丰台区	投资管理		100	投资设立
白洋淀科技城投资有限公司	河北省保定市	53010.6	河北省保定市	园区建设与管理		100	投资设立
秦皇岛鼎兴园区建设发展有限公司	河北省秦皇岛市	200000	河北省秦皇岛市	园区建设与管理		100	投资设立
来安鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省滁州市	21045.5	安徽省滁州市	园区建设与管理		100	投资设立
华夏幸福（永清）产业港投资有限公司	河北省廊坊市永清县	5000	河北省廊坊市永清县	产业港及自建类项目建设		100	投资设立
北京华夏幸福投资基金管理中心（有限合伙）	北京市丰台区	5000	北京市丰台区	投资管理；资产管理			投资设立
华夏幸福通用航空机场（香河）投资管理有限公司	香河县	5000	香河县	对机场项目的投资		100	投资设立
嘉善幸福基业教育投资有限公司	嘉善县	3000.6	嘉善县	对教育产业进行投资及资产管理		100	投资设立
怀来幸福基业资产管理有限公司	怀来县	10002	怀来县	对住宿和餐饮业、教育业的投资		100	投资设立

固安孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	280073	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售		29	投资设立
固安孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	198000	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售		32.32	投资设立
固安孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	2000	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售		100	投资设立
大厂孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	2020	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	2020	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳裕泰房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	5050	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
廊坊市孔雀湖房地产开发有限公司	廊坊市广阳区	225000	廊坊市广阳区	房地产开发、楼房销售		100	投资设立
廊坊市孔雀郡房地产开发有限公司	河北省廊坊市	2000	河北省廊坊市	房地产开发、销售		60	投资设立
霸州市温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	505	河北省廊坊市	房地产开发与销售		100	投资设立
霸州市金源房地产开发有限公司	河北省廊坊市	505	河北省廊坊市	房地产开发与销售		100	投资设立
嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	170100	浙江省嘉善县	房地产开发与经营		100	投资设立
香河孔雀郡房地产开发有限公司	河北省香河县	7559.79	河北省香河县	房地产开发与销售		100	投资设立
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	河北省涿州市	2000	河北省涿州市	房地产开发与经营		51	投资设立
来安孔雀城房地产开发有限公司	安徽省滁州市	5050	安徽省滁州市	房地产开发与销售		100	投资设立
来安京御房地产开发有限公司	安徽省滁州市	5050	安徽省滁州市	房地产开发与销售		100	投资设立
和县孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	10000	安徽省马鞍山市	房地产开发与经营		60.1	投资设立
武汉新洲孔雀城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	10100	湖北省武汉市	房地产开发与销售		100	投资设立
武汉孔雀海房地产开发有限公司	湖北省武汉市	10000	湖北省武汉市	房地产开发与销售		100	投资设立
湖州孔雀城房地产开发有限公司	浙江省湖州市	5050	浙江省湖州市	房地产开发与经营		100	投资设立
武陟孔雀城房地产开发有限公司	河南省焦作市	5050	河南省焦作市	房地产开发与销售		100	投资设立
舒城孔雀城房地产开发有限公司	安徽省六安市	5050	安徽省六安市	房地产开发与房销售		100	投资设立
文安孔雀城房地产开发	河北省廊	110500	河北省廊坊市	房地产开发与销		100	投资设

有限公司	坊市			售			立
固安幸福汇商业管理有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	酒店会务管理；住宿服务		100	投资设立
大厂回族自治县幸福汇商业管理有限公司	河北省大厂县	1000	河北省大厂县	酒店管理、会务及展览服务		100	投资设立
霸州市幸福基业商业管理有限公司	河北省霸州市	1000	河北省霸州市	酒店管理、会务管理；住宿服务		100	投资设立
廊坊京御装饰工程有限公司	河北省大厂县	1010	河北省大厂县	建筑装饰装修工程		100	投资设立
霸州市幸福港湾商业管理有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	园区产业服务；园区基础设施建设管理		100	投资设立
嘉兴幸福水街文化旅游发展有限公司	浙江省嘉善县	1000.2	浙江省嘉善县	旅游资源开发、旅游资产管理		100	投资设立
廊坊幸福基业文化发展有限公司	河北省香河县	1000	河北省香河县	文化艺术交流活动等		100	投资设立
华夏幸福（嘉善）文化影视产业园投资有限公司	浙江省嘉善县	20205	浙江省嘉善县	文化艺术交流、企业管理咨询等		100	投资设立
北京华夏幸福产业投资基金（有限合伙）	北京市丰台区	5000	北京市丰台区	非证券业务的投资、投资管理、咨询			投资设立
华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	北京市丰台区	1000	北京市丰台区	企业管理咨询、经济信息咨询		100	投资设立
华夏幸福产业管理有限公司	广东省深圳市	10000	广东省深圳市	企业管理咨询、经济信息咨询	100		投资设立
大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	河北省廊坊市	9500	河北省廊坊市	园区投资开发与管理		95	投资设立
嘉兴鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省嘉兴市	52597.37	浙江省嘉兴市	园区投资开发与管理		100	投资设立
雄县鼎兴园区建设发展有限公司	河北省保定市	10000	河北省保定市	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	248205.1	湖北省武汉市	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎凯园区建设有限公司	湖北省武汉市	10000	湖北省武汉市	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎实园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	220894.4	湖北省武汉市	园区投资开发与管理		100	投资设立
舒城鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省六安市	157855.5	安徽省六安市	园区投资开发与管理		100	投资设立
南京鼎通园区建设发展有限公司	江苏省南京市	139003	江苏省南京市	园区投资开发与管理	10	90	投资设立
眉山鼎兴园区建设发展有限公司	四川省眉山市	10000	四川省眉山市	园区投资开发与管理		100	投资设立
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	浙江省湖州市	330000	浙江省湖州市	园区投资开发与管理		100	投资设立
邢台鼎兴园区建设发展有限公司	河北省邢台市	62500	河北省邢台市	园区投资开发与管理		100	投资设立
江门市鼎兴园区建设发展有限公司	广东省江门市	156860	广东省江门市	园区投资开发与管理	99.9	0.1	投资设立

邯郸鼎兴园区建设发展有限公司	河北省邯郸市	110000	河北省邯郸市	园区投资开发与管理		100	投资设立
保定白洋淀科技城建设有限公司	河北省保定市	10002	河北省保定市	园区投资开发与管理		100	投资设立
大厂回族自治县九通基业水务有限公司	河北省廊坊市	9500	河北省廊坊市	水利工程		100	投资设立
新郑鼎泰园区建设发展有限公司	河南省新郑市	63101.62	河南省新郑市	园区投资开发与管理		100	投资设立
南京鼎达建设发展有限公司	江苏省南京市	5261.37	江苏省南京市	园区投资开发与管理		100	投资设立
深圳市华诚实业投资有限公司	广东省深圳市	3000	广东省深圳市	房地产经纪及自有物业租赁		100	投资设立
深圳市华智产业园运营有限公司	广东省深圳市	10000	广东省深圳市	房地产经纪及自有物业租赁		100	投资设立
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	河北省霸州市	5000	河北省霸州市	房地产开发与经营		67	投资设立
怀来孔雀城房地产开发有限公司	河北省怀来县	1000	河北省怀来县	房地产开发与经营		60	投资设立
南京京御幸福房地产开发有限公司	江苏省南京市	5000	江苏省南京市	房地产开发经营，自由房屋租赁服务		100	投资设立
马鞍山孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	5000	安徽省马鞍山市	房地产开发与销售，自有房屋租赁		100	投资设立
武汉孔雀洲房地产开发有限公司	湖北省武汉市	5050	湖北省武汉市	房地产开发与销售，自有房屋租赁		100	投资设立
江门孔雀城房地产开发有限公司	广东省江门市	5050	广东省江门市	房地产开发及销售；房屋租赁		100	投资设立
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	河北省邯郸市	34680	河北省邯郸市	房地产开发与经营		50	投资设立
邢台孔雀城房地产开发有限公司	河北省邢台市	5000	河北省邢台市	房地产开发、自有房屋租赁		100	投资设立
舒城幸福基业开发管理有限公司	安徽省六安市	1000.2	安徽省六安市	房地产开发经营；住宿和餐饮服务		100	投资设立
华夏幸福新城（嘉兴）股权投资基金有限公司	浙江省嘉兴市	20000	浙江省嘉兴市	非证券类业务的投资管理		100	投资设立
华夏幸福企业管理咨询有限公司	广东省深圳市	10000	广东省深圳市	投资及资产管理	100		投资设立
马鞍山鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省马鞍山市	10105	安徽省马鞍山市	园区投资开发与管理		100	投资设立
南京鼎实园区建设发展有限公司	江苏省南京市	100000	江苏省南京市	园区投资开发与管理	10	80	投资设立
郑州鼎盛园区建设发展有限公司	河南省郑州市	10000	河南省郑州市	园区投资开发与管理		100	投资设立
湖州鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省湖州市	52597.37	浙江省湖州市	园区投资开发与管理		100	投资设立
定兴县鼎泰园区建设发展有限公司	河北省保定市	10000	河北省保定市	园区投资开发与管理		100	投资设立

华夏幸福（武汉）产业新城发展有限公司	湖北省武汉市	10522.75	湖北省武汉市	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司	北京市丰台区	50000	北京市丰台区	房地产开发，销售		100	投资设立
东莞市华昊实业投资有限公司	广东省东莞市	400	广东省东莞市	实业投资、物业管理		71	投资设立
廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	房地产开发与销售		70	投资设立
固安孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	10000	河北省廊坊市	房地产开发与销售；自有房屋租赁.		100	投资设立
昌黎孔雀城房地产开发有限公司	河北省昌黎县	5050	河北省昌黎县	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
和县孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	10000	安徽省马鞍山市	房地产开发与销售，自有房屋租赁。		50	投资设立
廊坊市孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	5000	河北省廊坊市	房地产开发与经营。		100	投资设立
秦皇岛孔雀城房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	5000	河北省秦皇岛市	房地产开发与销售、自有房屋租赁.		100	投资设立
来安孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省来安县	5000	安徽省来安县	房地产开发与销售、自有房屋租赁.		100	投资设立
来安孔雀郡房地产开发有限公司	安徽省滁州市	5050	安徽省滁州市	房地产开发及销售；房屋租赁		100	投资设立
来安裕泰房地产开发有限公司	安徽省滁州市	5050	安徽省滁州市	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	河南省新郑市	61762.75	河南省新郑市	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		50	投资设立
嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	5050	湖北省咸宁市	房地产开发；商品房销售；房屋租赁服务。		100	投资设立
嘉兴孔雀海房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	5000	浙江省嘉兴市	房地产开发与经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
眉山孔雀城房地产开发有限公司	四川省眉山市	5000	四川省眉山市	房地产开发与经营；房屋租赁。		100	投资设立
蒲江县孔雀城房地产开发有限公司	四川省成都市	5050	四川省成都市	房地产开发与经营；房屋租赁。		100	投资设立
德清孔雀海房地产开发有限公司	浙江省湖州市	5000	浙江省湖州市	房地产开发经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
长葛孔雀城房地产开发有限公司	河南省长葛市	5050	河南省长葛市	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
固安孔雀亭房地产开发	河北省廊	1000	河北省廊坊市	房地产开发与销		51	投资设

有限公司	坊市			售；自有房屋租赁。			立
涿鹿孔雀城房地产开发有限公司	河北省张家口市	5050	河北省张家口市	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
嘉善幸福基业资产管理有限公司	浙江省嘉兴市	1000	浙江省嘉兴市	资产管理		100	投资设立
固安航天振邦科技有限公司	河北省廊坊市	2000	河北省廊坊市	机器设备研发、制造；电器设备、钢材销售。		100	投资设立
肥东华夏幸福产业小镇投资有限公司	安徽省合肥市	10522.75	安徽省合肥市	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福产业新城（固安）壹号投资基金（有限合伙）	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	股权投资、项目投资；投资咨询。			投资设立
武汉鼎志达产业园发展有限公司	湖北省为武汉市	2000	湖北省为武汉市	房屋建筑工程、，企业管理咨询服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城投资有限公司	河北省廊坊市	101000	河北省廊坊市	园区基础设施建设投资与资产管理	99.01	0.99	投资设立
华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	江苏省南京市	100000	江苏省南京市	园区及基础设施建设与管理	10	90	投资设立
华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	广东省中山市	50000	广东省中山市	产业新城项目投资建设与运营管理	98.9		投资设立
华夏幸福产业新城（含山）投资有限公司	安徽省马鞍山市	10105	安徽省马鞍山市	基础设施投资，园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福产业新城（团风）有限公司	湖北省黄冈市	10000	湖北省黄冈市	区产业服务、招商代理		100	投资设立
华夏幸福（嘉善）产业新城发展有限公司	浙江省嘉兴市	52597.37	浙江省嘉兴市	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福产业新城（长丰）发展有限公司	安徽省合肥市	37887.46	安徽省合肥市	园区产业服务、招商代理服务		100	投资设立
华夏幸福产业新城（株洲）有限公司	湖南省株洲市	10110	湖南省株洲市	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司	安徽省巢湖市	98000	安徽省巢湖市	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	江苏省南京市	10000	江苏省南京市	园区基础设施建设与管理	10	90	投资设立
华夏幸福产业新城（湘潭）有限公司	湖南省湘潭市	20220	湖南省湘潭市	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
华夏幸福（涞源）扶贫发展有限公司	河北省保定市	1000	河北省保定市	扶贫项目开发及基础配套设施		100	投资设立
东莞市华州实业投资有限公司	广东省东莞市	1000	广东省东莞市	实业投资，物业租赁、物业信息咨询服务。		100	投资设立
廊坊市京御创亿科技有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	计算机软件技术开发、技术咨询、		70	投资设立

				技术服务			
湖州南浔裕景房地产开发有限公司	浙江省湖州市	1000	浙江省湖州市	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
德清裕荣房地产开发有限公司	浙江省湖州市	38020	浙江省湖州市	房地产开发经营，自有房屋租赁。		30	投资设立
肥东孔雀城房地产开发有限公司	安徽省合肥市	50000	安徽省合肥市	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
舒城裕景房地产开发有限公司	安徽省六安市	65300	安徽省六安市	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		51	投资设立
舒城裕泰房地产开发有限公司	安徽省六安市	1010	安徽省六安市	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
舒城裕丰房地产开发有限公司	安徽省六安市	1010	安徽省六安市	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
南京裕辰房地产开发有限公司	江苏省南京市	2020	江苏省南京市	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100	投资设立
华夏幸福产业新城（泾阳）有限公司	陕西省咸阳市	20000	陕西省咸阳市	土地整理服务；基础设施服务、公共设施施		52	投资设立
长葛裕泰房地产开发有限公司	河南省许昌市	1000	河南省许昌市	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100	投资设立
固安京御万丰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		78.5	投资设立
华夏幸福（肥东）产业港建设有限公司	安徽省合肥市	2105.19	安徽省合肥市	产业港及项目建设、开发、租赁		100	投资设立
南京鼎志通汽车制造产业园有限公司	江苏省南京市	5000	江苏省南京市	汽车制造产业园开发、运营		100	投资设立
南京富幸企业管理有限公司	江苏省南京市	5050	江苏省南京市	产业港及自建类项目建设、开发、租赁、销售		100	投资设立
邯郸裕荣房地产开发有限公司	河北省邯郸市	10000	河北省邯郸市	房地产开发与经营		51	投资设立
武陟裕荣房地产开发有限公司	河南省焦作市	1000	河南省焦作市	房地产开发与销售；自有房屋销售		100	投资设立
武陟裕轩房地产开发有限公司	河南省焦作市	1000	河南省焦作市	房地产开发与销售；自有房屋租赁		50	投资设立
蒲江县裕盛房地产开发有限公司	四川省成都市	13710	四川省成都市	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100	投资设立
蒲江县裕荣房地产开发	四川省成	1010	四川省成都市	房地产开发与经		100	投资设

有限公司	都市			营；房地产租赁经营			立
华夏幸福产业新城（杭州）有限公司	浙江省杭州市	52597.37	浙江省杭州市	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	2000	浙江省嘉兴市	房地产开发与销售；自有房屋租赁		51	投资设立
长葛裕景房地产开发有限公司	河南省许昌市	1000	河南省许昌市	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
大厂回族自治县裕泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1010	河北省廊坊市	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	河南省郑州市	1000	河南省郑州市	房地产开发与销售、房屋租赁。		100	投资设立
武汉鼎捷产业园开发有限责任公司	湖北省武汉市	2000	湖北省武汉市	房屋建筑、市政工程		100	投资设立
南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	江苏省南京市	10000	江苏省南京市	产业小镇基础设施建设与管理	10	90	投资设立
嘉善裕景房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	1666.67	浙江省嘉兴市	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
江门御德教育投资有限公司	广东省江门市	1000	广东省江门市	教育产业投资		100	投资设立
嘉鱼裕景轩房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	1010	湖北省咸宁市	房地产开发与销售、房屋租赁。		100	投资设立
嘉鱼金玉房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	1010	湖北省咸宁市	房地产开发与销售、房屋租赁。		100	投资设立
嘉鱼御隆轩房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	1010	湖北省咸宁市	房地产开发与销售、房屋租赁。		100	投资设立
湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	浙江省湖州市	6250	浙江省湖州市	智能自动化装备及配件的研发、制造和销售		100	投资设立
湖州南浔裕泰房地产开发有限公司	浙江省湖州市	1010	浙江省湖州市	房地产开发与经营；自有房屋租赁		100	投资设立
华夏幸福产业新城（六安金安）有限公司	安徽省六安市	50510	安徽省六安市	园区基础设施建设及管理		100	投资设立
武陟裕泰房地产开发有限公司	河南省焦作市	1000	河南省焦作市	房地产开发与销售；房屋租赁		100	投资设立
武汉青山区华夏幸福产业小镇发展有限公司	湖北省武汉市	10000	湖北省武汉市	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
邯郸裕景房地产开发有限公司	河北省邯郸市	1010	河北省邯郸市	房地产开发与经营		100	投资设立
涿州市孔雀城房地产开发有限公司	河北省涿州市	5050	河北省涿州市	房地产开发与经营；房屋租赁		100	投资设立
南京裕荣房地产开发有限公司	江苏省南京市	74954.23	江苏省南京市	房地产开发与销售、房屋租赁。		40	投资设立
南京裕坤房地产开发有限公司	江苏省南京市	32100	江苏省南京市	房地产开发与销售、房屋租赁。		40	投资设立

眉山鼎志兴产业园建设开发有限公司	四川省眉山市	1000	四川省眉山市	产业园建设开发、运营		100	投资设立
来安裕山房地产开发有限公司	安徽省滁州市	1010	安徽省滁州市	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
来安裕达房地产开发有限公司	安徽省滁州市	1010	安徽省滁州市	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
来安裕盛房地产开发有限公司	安徽省滁州市	1010	安徽省滁州市	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
团风孔雀城房地产开发有限公司	湖北省黄冈市	5050	湖北省黄冈市	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	浙江省湖州市	80000	浙江省湖州市	房地产开发与销售；自有房屋租赁		51	投资设立
南京鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省南京市江宁区	10000	江苏省南京市江宁区	园区投资开发与管理		100	投资设立
嘉善裕轩房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	23400	浙江省嘉兴市嘉善县	房地产开发与销售；自有房屋租赁		51	投资设立
嘉善裕鼎房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	2020	浙江省嘉兴市嘉善县	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
华夏幸福产业新城（孝感）有限公司	湖北省孝感市孝感区	10522.75	湖北省孝感市孝感区	园区运营维护服务，自有房屋租赁		100	投资设立
华夏幸福产业新城行唐发展有限公司	河北省石家庄市行唐县	10000	河北省石家庄市行唐县	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
湘潭市孔雀城房地产开发有限公司	湖南省湘潭市雨湖区	1010	湖南省湘潭市雨湖区	房地产开发与经营；房屋租赁		100	投资设立
长丰孔雀城房地产开发有限公司	安徽省合肥市肥东县	1010	安徽省合肥市肥东县	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
嘉善越里左岸文化发展有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	200	浙江省嘉兴市嘉善县	文化艺术交流活动的策划、组织		100	投资设立
武汉裕轩房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	1000	湖北省武汉市新洲区	房地产开发销售，装饰装修工程施工		100	投资设立
华夏幸福（元氏）产业新城建设发展有限公司	河北省石家庄市元氏县	10000	河北省石家庄市元氏县	园区基础、公共设施建设与运营		100	投资设立
华夏幸福产业新城（绍兴柯桥）发展有限公司	浙江省绍兴市柯桥区	50051	浙江省绍兴市柯桥区	园区基础设施建设与管理		100	投资设立

武汉裕隆苑房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	10100	湖北省武汉市新洲区	房地产开发销售，装饰装修工程施工		100	投资设立
湖州南浔裕荣房地产开发有限公司	浙江省湖州市南浔区	1010	浙江省湖州市南浔区	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100	投资设立
华夏幸福产业新城（贵阳清镇）有限公司	贵州省贵阳市清镇	10000	贵州省贵阳市清镇	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
新郑市裕成轩房地产开发有限公司	河南省新郑市郭店镇	1000	河南省新郑市郭店镇	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100	投资设立
秦皇岛裕达房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市北戴河区	1010	河北省秦皇岛市北戴河区	房地产开发与销售；房屋租赁；		100	投资设立
秦皇岛裕景房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市北戴河区	1010	河北省秦皇岛市北戴河区	房地产开发与销售；房屋租赁；		100	投资设立
华夏幸福（深圳）运营管理有限公司	广东省深圳市南山区	100000	广东省深圳市南山区	企业管理咨询，物业管理，投资兴办实业	100		投资设立
嘉善裕佳房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	4038.401	浙江省嘉兴市嘉善县	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
嘉善裕灿房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	50000	浙江省嘉兴市嘉善县	房地产开发与销售；自有房屋租赁		80	投资设立
德清裕坤房地产开发有限公司	浙江省湖州市德清县	1000	浙江省湖州市德清县	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
德清裕达房地产开发有限公司	浙江省湖州市德清县	1010	浙江省湖州市德清县	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（贵阳修文）有限公司	贵州省贵阳市修文县	10000	贵州省贵阳市修文县	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
怀来裕轩房地产开发有限公司	河北省张家口市怀来县	1010	河北省张家口市怀来县	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（西安临潼）发展有限公司	陕西省西安市临潼区	50000	陕西省西安市临潼区	土地整理服务；基础设施服务		100	投资设立
舒城裕坤房地产开发有限公司	安徽省六安市舒城县	1010	安徽省六安市舒城县	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
舒城裕达房地产开发有限公司	安徽省六安市舒城县	1010	安徽省六安市舒城县	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治	16000	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		27	投资设立

	县						
绍兴裕达房地产开发有限公司	浙江省绍兴市柯桥区	1000	浙江省绍兴市柯桥区	房地产开发与销售；房屋租赁；		100	投资设立
廊坊市峰景晖装饰工程有限公司	河北省大厂回族自治县	1010	河北省大厂回族自治县	设计、策划；建筑装饰装修		100	投资设立
固安孔雀郡房地产开发有限公司	河北固安县	1000	河北固安县	房地产开发		100	投资设立
固安孔雀宫房地产开发有限公司	河北固安县	1000	河北固安县	房地产开发		100	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	1000	河北固安县	房地产开发		100	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	1000	河北省廊坊市	房地产开发		100	投资设立
孔雀城有限公司	河北固安县	10000	河北固安县	建材销售		100	投资设立
环宇产业（廊坊）企业管理有限公司	河北固安县	200	河北固安县	企业管理咨询		100	投资设立
幸福基业物业服务有限公司	河北省廊坊市	5000	河北省廊坊市	实业投资、物业管理及租赁		100	投资设立
九通基业投资有限公司	河北省廊坊市	309000	河北省廊坊市	工业园区投资及管理		100	投资设立
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	50500	河北省大厂回族自治县	商贸		100	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	10000	河北省滦平县	园区投资开发与管理		100	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	160000	河北省廊坊市	园区投资开发与管理		100	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	70500	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	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	125500	北京市丰台区	房地产开发、销售与经营		100	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	100500	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	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	80500	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	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	505	河北省香河县	房地产开发、销售		100	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	200500	河北省廊坊市	房地产开发、销售		100	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	90500	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售		100	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	10000	河北省香河县	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
香河县胜强房地产开发有限公司	河北省香河县	200100	河北省香河县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
河北足球俱乐部有限公司	河北省石家庄市	5000	河北省石家庄市	体育产业开发		100	非同一控制合并
霸州青旅房地产开发有限公司	河北省霸州市	49509.8	河北省霸州市	房地产开发		100	非同一控制合并
固安县新都温泉房地产开发有限公司	河北省固安县	5000	河北省固安县	温泉旅游开发		100	非同一控制合并
河北嘉蓝房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	1010	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、楼房销售		100	非同一控制合并
永清县瑞轩房地产开发有限公司	河北省永清县	120500	河北省永清县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
廊坊市精锐房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1010	河北省廊坊市	房地产开发及销售；房地产项目策划		100	非同一控制合并
大厂回族自治县盛基恒宇房地产开发有限公司	河北省大厂县	555.5556	河北省大厂县	房地产综合开发、销售、建筑装潢		90	非同一控制合并
三河银燕房地产开发有限公司	河北省三河县	3777.778	河北省三河县	城市房地产综合开发经营及基础设施配套建设		90	非同一控制合并
大厂回族自治县嘉宏房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂县	1000	河北省廊坊市大厂县	房地产开发销售、房地产咨询、物业管理		100	非同一控制合并
固安县晨晖房地产开发有限公司	河北省固安县	1000	河北省固安县	房地产开发		90	非同一控制合并
固安县悦城房地产开发有限公司	河北省固安县	2000	河北省固安县	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	河北省香河县	5050	河北省香河县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
河北叠彩城房地产开发有限公司	河北省永清县	1000	河北省永清县	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
涿州致远房地产开发有	河北省涿	310000	河北省涿州市	房地产开发与销		100	非同一

限公司	州市			售；物业管理			控制合并
廊坊开发区宏宇广通房地产开发有限公司	河北省廊坊市	43674.59	河北省廊坊市	房地产开发		100	非同一控制合并
固安县鼎晖房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	房地产开发		100	非同一控制合并
固安永发房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1010	河北省廊坊市	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
固安玉中房地产开发有限公司	河北省廊坊市	2000	河北省廊坊市	房地产开发、销售		50	非同一控制合并
廊坊炽盛房地产开发有限公司	河北省廊坊市	2000	河北省廊坊市	房地产开发、经营		100	非同一控制合并
霸州市中锐辰房地产开发有限公司	河北省霸州市	9000	河北省霸州市	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
霸州市前华房地产开发有限公司	河北省霸州市	325500	河北省霸州市	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
廊坊景丰房地产开发有限公司	河北省永清县	150500	河北省永清县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
廊坊丰景房地产开发有限公司	河北省廊坊市	11755.45	河北省廊坊市	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
涿州市鹏华房地产开发有限公司	河北省保定市	1000	河北省保定市	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
香河龙御房地产开发有限公司	河北省香河县	29051.86	河北省香河县	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
香河维远房地产开发有限公司	河北省香河县	26128.65	河北省香河县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
廊坊市锦域房地产开发有限公司	河北省廊坊市	44810.65	河北省廊坊市	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
北京永济恒业房地产开发有限公司	北京市	1010	北京市	房地产开发与销售		70	非同一控制合并
廊坊明道房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
霸州市中上房地产开发有限责任公司	河北省廊坊市霸州市	800	河北省廊坊市霸州市	房地产开发、物业管理咨询、酒店管理咨询。		100	非同一控制合并

大厂回族自治县恒通房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	1010	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
河北精锐房地产开发有限公司	河北省霸州市	5050	河北省霸州市	房地产开发及销售		100	非同一控制合并
永清县奥顺制袜有限公司	河北省永清县	50	河北省永清县	袜子、布匹、服装生产、销售		100	非同一控制合并
大厂民族工艺品实业有限责任公司	河北省大厂回族自治县	406	河北省大厂回族自治县	加工、销售、进出口相关的民族工艺品		100	非同一控制合并
中科廊坊科技谷有限公司	河北省廊坊市	20000	河北省廊坊市	一级土地开发及相关基础设施建设和经营管理		100	非同一控制合并
河北固瑞德科技开发有限公司	河北省廊坊市	5000	河北省廊坊市	通信技术的开发、咨询、服务		100	非同一控制合并
深圳市伙伴产业服务有限公司	广东省深圳市	180.41	广东省深圳市	房地产经纪、房地产代理策划		60	非同一控制合并
深圳市伙伴行网络科技有限公司	广东省深圳市	100	广东省深圳市	网络技术开发；广告业务		100	投资设立
河北澳福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	117734.7	河北省廊坊市	房地产开发经营		100	非同一控制合并
廊坊东信生物科技有限公司	河北省廊坊市	2800	河北省廊坊市	生产销售单一饲料（产朊假丝酵母蛋白）		100	非同一控制合并
廊坊市德杰林卡商贸有限公司	河北省廊坊市	4200	河北省廊坊市	销售建材、装饰装潢材料、钢材、办公用品		100	非同一控制合并
廊坊市安次区众祥工艺制品有限公司	河北省廊坊市	50	河北省廊坊市	工艺品的销售及工艺品的进出口		100	非同一控制合并
三河市鹿晖商贸有限公司	河北省三河市	1413.86	河北省三河市	销售：彩钢板，机电设备，电力材料；汽车配件等		100	非同一控制合并
河北福疆房地产开发有限公司	河北省廊坊市	21210	河北省廊坊市	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务		100	非同一控制合并
固安东涵房地产开发有限公司	河北省固安县	7000	河北省固安县	房地产开发销售，物业管理		100	非同一控制合并
霸州市泰和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	45000	河北省廊坊市	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
涿州市奇利房地产开发有限公司	河北省涿州市	500	河北省涿州市	房地产开发与销售		100	非同一控制合

							并
来安县兴汇广通房地产开发有限公司	安徽省来安县	5050	安徽省来安县	房地产开发与销售、企业管理咨询		100	非同一控制合并
南京风盛房地产开发有限公司	江苏省南京市	5050	江苏省南京市	房地产开发与销售等		100	非同一控制合并
廊坊合瑞成商贸有限公司	河北省廊坊市	3000	河北省廊坊市	销售：金属材料（限金银）、建筑材料、木材等		100	非同一控制合并
廊坊中冶寰泰生态城建设发展有限公司	河北省廊坊市	11800	河北省廊坊市	生态城基础设施建设、运营、管理		100	非同一控制合并
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	广东省深圳市	2419.35	广东省深圳市	经济信息咨询、经营决策咨询、企业管理咨询		80	非同一控制合并
廊坊空港投资开发有限公司	河北省廊坊市	1000000	河北省廊坊市	房地产投资建设	20		非同一控制合并
任丘市中森房地产开发有限公司	任丘市	2000	任丘市	房地产开发、建筑工程机械与设备租赁、土石方工程服务。		51	非同一控制合并
廊坊金汇颐贸易有限公司	河北省廊坊市	11425.59	河北省廊坊市	销售：汽车及配件；汽车装潢。		80	非同一控制合并
廊坊市瑞驰通信技术有限公司	河北省廊坊市	4400	河北省廊坊市	电子产品、通信设备、家用电器及配件的研发、生产、销售		100	非同一控制合并
香河鼎恒房地产开发有限公司	河北省香河县	23449.95	河北省香河县	房地产开发与经营。		100	非同一控制合并
霸州市千紫万辉房地产开发有限公司	河北省廊坊市	505	河北省廊坊市	房地产开发与销售。		100	非同一控制合并
廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	房地产开发与经营。		67	非同一控制合并
香河经纬房地产开发有限公司	河北省廊坊市	29597.62	河北省廊坊市	房地产开发与销售等		100	非同一控制合并
廊坊津港投资有限公司	河北省霸州市	20000	河北省霸州市	对工业园区建设等项目进行投资		100	非同一控制合并
河北约基输送机械制造有限公司	河北省大厂回族自治县	2000	河北省大厂回族自治县	修理输送机及输送机配件等		100	非同一控制合并
大厂回族自治县世昌能源设备有限公司	河北省廊坊市大厂	500	河北省廊坊市大厂回族自治	太阳能技术应用研究等		100	非同一控制合

	回族自治县		县				并
大厂回族自治县绿美明静园林生态有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	3000	河北省廊坊市大厂回族自治县	园林绿化、市政景观以及河道绿化		100	非同一控制合并
桂林甲天下休闲世界有限公司	广西省桂林市	2500	广西省桂林市	休闲渡假村等		100	非同一控制合并
桂林乐满地发展有限公司	广西省桂林市	6976	广西省桂林市	旅游饭店及配套服务设施等		100	非同一控制合并
桂林乐满地休闲世界有限公司	广西省桂林市	1000	广西省桂林市	娱乐场所和设施的开发等		100	非同一控制合并
誉诺焯（霸州）建设发展有限公司	河北省廊坊市	40000	河北省廊坊市	园区产业服务及招商代理服务		100	投资设立
华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司	陕西省西安市	22000	陕西省西安市	土地整理服务及基础设施服务		54.55	投资设立
武汉裕滕房地产开发有限公司	湖北省武汉市	40040	湖北省武汉市	房地产开发等		50	非同一控制合并
固安华宸房地产开发有限公司	河北廊坊固安县	10000	河北廊坊固安县	房地产开发		100	非同一控制合并
江门裕荣房地产开发有限公司	广东省江门市	1010	广东省江门市	房地产开发与销售		100	投资设立
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	河南省郑州市	67000	河南省郑州市	房地产开发等		30.15	投资设立
孝感裕恒房地产开发有限公司	湖北省孝感市	21000	湖北省孝感市	房地产开发销售等		35	投资设立
舒城裕轩房地产开发有限公司	安徽省六安市	50000	安徽省六安市	房地产开发等		100	投资设立
泾阳县裕鼎房地产开发有限公司	陕西省咸阳市	11400	陕西省咸阳市	房地产开发等		100	投资设立
武汉裕顺房地产开发有限公司	湖北省武汉市	24000	湖北省武汉市	房地产开发等		50	投资设立
南京裕锦房地产开发有限公司	江苏省南京市	2020	江苏省南京市	房地产开发等		100	投资设立
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	河北省廊坊市	105380.6	河北省廊坊市	房地产开发等		40	投资设立
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	河北省廊坊市	63000	河北省廊坊市	房地产开发等		27	投资设立
广州市伙伴房地产有限公司	广州市增城区	500	广州市增城区	房地产中介服务等		80	投资设立
惠州市伙伴产业服务有限公司	惠州市惠城区	500	惠州市惠城区	物业管理、产业园区运营		80	投资设立
惠州市华智产业园运营有限公司	惠州市惠城区	500	惠州市惠城区	房地产经纪服务		100	投资设立
成都伙伴产业服务有限	成都市温	100	成都市温江区	房地产中介服务		80	投资设

公司	江区						立
东莞市华科智联孵化器运营有限公司	东莞市	1000	东莞市	为科技型中小企业提供技术研发服务及孵化场所		80	投资设立
深圳市华智恒投资发展有限公司	深圳市南山区	300	深圳市南山区	投资兴办实业		55	投资设立
开封市裕轩房地产开发有限公司	河南省开封市	1000	河南省开封市	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	5000	湖北省武汉市	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
廊坊九通基业创新产业服务有限公司	河北省廊坊市	5000	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
固安裕达轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	10000	河北省廊坊市	房地产开发与经营等		100	投资设立
固安裕荣轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	57470.27	河北省廊坊市	房地产开发与经营等		100	投资设立
固安裕泰轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	45000	河北省廊坊市	房地产开发与经营等		100	投资设立
山东荣铭置业有限公司	山东省威海市	44083.23	山东省威海市	房地产开发与经营等		100	投资设立
肥东裕泰房地产开发有限公司	安徽省合肥市	66500	安徽省合肥市	房地产开发与经营等		100	投资设立
长丰裕泰房地产开发有限公司	安徽省合肥市	35000	安徽省合肥市	房地产开发与销售等		60	投资设立
南京裕鼎房地产开发有限公司	江苏省南京市	49143	江苏省南京市	房地产开发与经营等		27	投资设立
嘉善裕辰房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	100000	浙江省嘉兴市	房地产开发与经营等		50.1	投资设立
团风裕联房地产开发有限公司	湖北省黄冈市	5500	湖北省黄冈市	房地产开发与经营等		40	投资设立
南京江雁元锦置业发展有限公司	江苏省南京市	56248.72	江苏省南京市	房地产开发与经营等		34	投资设立
德清裕锦房地产开发有限公司	浙江省湖州市	40100	浙江省湖州市	房地产开发与经营等		100	投资设立
东莞市华佳创投资发展有限公司	广东省东莞市	500	广东省东莞市	商务信息咨询及企业管理咨询等		100	投资设立
东莞市华鑫创孵化器运营有限公司	广东省东莞市	100	广东省东莞市	为科技型中小企业提供技术研发等服务		100	投资设立
广州华迈产业园运营有限公司	广州市增城区	200	广州市增城区	房地产开发经营及房地产中介服务等		100	投资设立
佛山市伙伴产业服务有限公司	佛山市南海区	500	佛山市南海区	房地产中介服务		80	投资设立
蒲江誉诺焯企业管理合伙企业（有限合伙）	四川省成都市	45000	四川省成都市	企业管理等			投资设立
鼎兴产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	13312.5	浙江省嘉兴市	企业管理咨询等		100	投资设立

湘潭华夏幸福产业港开发有限公司	湖南省湘潭市	2000	湖南省湘潭市	产业园的投资管理等		100	投资设立
鼎鸿产城（马鞍山）企业管理有限公司	安徽省马鞍山	15000	安徽省马鞍山	企业管理咨询等		60	投资设立
鼎泰产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	27125	浙江省嘉兴市	企业管理咨询等		20	投资设立
鼎鸿产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	6875	浙江省嘉兴市	企业管理咨询等		20	投资设立
华夏幸福（珠海）产业新城发展有限公司	广东省珠海市	52597.37	广东省珠海市	产业新城项目投资及管理服务等		100	投资设立
大厂回族自治县鼎兴鸿产业园有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	产业园及自建类项目建设开等		100	投资设立
大厂回族自治县鼎达鸿产业园有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	产业园及自建类项目建设开等		100	投资设立
大厂回族自治县鼎志鸿产业园有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	产业园及自建类项目建设开等		100	投资设立
鼎泰产城行唐企业管理有限公司	河北省石家庄	16500	河北省石家庄	企业管理咨询等		30	投资设立
鼎鸿产城（武汉新洲）企业管理有限公司	湖北省武汉市	63000	湖北省武汉市	企业管理咨询等		20	投资设立
鼎泰产城（江门）企业管理有限公司	广东省江门市	6875	广东省江门市	企业管理咨询等		100	投资设立
鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	河南省许昌市	37500	河南省许昌市	企业管理咨询等		20	投资设立
鼎通产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	14553.75	浙江省嘉兴市	企业管理咨询等		100	投资设立
华夏幸福（南京）运营管理有限公司	江苏省南京市	5000	江苏省南京市	房地产开发经营等	100		投资设立
贵阳裕泰房地产开发有限公司	贵州省贵阳市	5000	贵州省贵阳市	房地产开发经营等		100	投资设立
固安南华房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
华夏幸福国际控股有限公司 CFLD International Holdings Limited	香港	1.6亿美元	香港	投资控股	100		投资设立
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	SGD131,104,805.86	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
SNC投资1有限公司 SNC INVESTMENT I PTE. LTD.	新加坡	146,277,831美元 45,961,216新币	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资2有限公司 CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.	新加坡	73,298,520美元 56,562,906新币	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立

华夏幸福投资3有限公司 CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.	新加坡	100万新币	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资4有限公司 CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.	新加坡	742.2774万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资6有限公司 CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.	新加坡	900万新币 153万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资7有限公司 CFLD INVESTMENT VII PTE. LTD.	新加坡	10万新币 2万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资12有限公司 CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD.	新加坡	4万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资13有限公司 CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD.	新加坡	128,420,137 美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资14有限公司 CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD.	新加坡	4万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资15有限公司 CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD.	新加坡	94,905,000 美元	新加坡	项目投资及投资管理等		50.95	投资设立
华夏幸福投资16有限公司 CFLD INVESTMENT XVI PTE. LTD.	新加坡	27万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资17有限公司 CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD.	新加坡	86,831,294 美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资18有限公司 CF CITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.	新加坡	200万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资19有限公司 CF CITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.	新加坡	5万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资20有限公司 CF CITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.	新加坡	5万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资21有限公司 CF CITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.	新加坡	5万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福投资22有限公司 CF CITY INVESTMENT 22 PTE. LTD.	新加坡	45万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT.INDONIC TANGERANG INVESTMENT	印尼	260,141,261.8万印尼盾(约	印尼	real estate and industry park		99.98	投资设立

		170,652,667.74美元）					
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT.CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	印尼	142,928,038.4万印尼盾（约93,760,793.19美元）	印尼	real estate and industry park		99.999	投资设立
华夏幸福唐格朗投资公司 PT.CFCITY TANGERANG INVESTMENT	印尼	IDR 1.970.381.700.000（约129,257,039.52美元 ）	印尼	real estate and industry park		99.99	投资设立
天鹅城三菱地所唐格朗投资有限公司 PT SwanCity MJR Tangerang Investment	印尼	IDR 1.334.003.160.000	印尼	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PT CFLD KARAWANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	印尼	IDR 764.946.060.000	印尼	real estate and industry park		99.55	投资设立
华夏幸福（印度）产业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	印度	5亿INR	印度	real estate and industry park		100	投资设立
VNIC投资1有限公司 VNIC Investment 1 Company Limited	越南胡志明市	VND 21,830,000,000	越南胡志明市	real estate		100	投资设立
华夏幸福投资23有限公司 CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	新加坡	20万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
产业新城投资26有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE. LTD.	新加坡	3,304万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLD Germany New Industry City GmbH	德国柏林市	25000欧元	德国柏林市	Marketing and investment in industrial		100	投资设立
埃及产业新城基础设施开发股份有限公司 Egypt New Integrated City Infrastructure Development S.A.E.	埃及新开罗市	20万美元	埃及新开罗市	产业区等区域的规划研究		100	投资设立

SNC 投资 29 有限公司 SNC INVESTMENT 29 PTE. LTD.	新加坡	1 美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
阿特拉斯环球投资 35 号有限公司 ATLAS GLOBAL INVESTMENT 35 PTE. LTD.	新加坡	350001 美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
SNC 投资 5 有限公司 SNC Investment 5 PTE. LTD.	新加坡	2000.2 万美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
VNIC 投资 41 有限公司 VNIC Investment 41 Pte.Ltd	新加坡	1000 美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CF City Egypt New Integrated City S.A.E.	埃及	200 万美元	埃及	real estate and industry park		99.999	投资设立
华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CF CITY PHILIPPINES NEW INDUSTRY CITY CORPORATION	菲律宾	PHP 11,500,000	菲律宾	real estate and industry park		99.999	投资设立
华夏幸福投资 37 有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE. LTD.	新加坡	47,031,338 美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trach New Industry City Company Limited	越南	VND 566,250,000,000	越南	real estate and industry park		60	投资设立
华夏幸福开曼投资公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd.	英国开曼	5 万美元	英国开曼	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100	投资设立
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司 Atlas Global Investment 45 Pte. Ltd.	新加坡	20001 美元	新加坡	项目投资及投资管理等		100	投资设立
越南产业新城基础设施开发有限公司 越：Công Ty TNHH Phát Triển Hạ Tầng Thành Phố Công Nghiệp Mới Việt Nam 英：Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co.Ltd	越南	VND113,450,000,000	越南	项目管理咨询等		100	投资设立
天鹅城国际控股有限公司 Swan City International Holdings	开曼	1 美元	开曼	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100	投资设立

Limited							
环球产业投资有限公司 GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED	中国香港	3.5亿美元	中国香港	投资		100	投资设立
华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司 CFLD (HK) Elderly Care Industry Investment Co.,Limited	香港	3140万美元	香港	投资		100	投资设立
博耀国际有限公司 Birchfield International Limited	Samoa	100美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		85	非同一控制合并
海湾电子国际有限公司 Gulf Semiconductor International Limited	Samoa	100,000美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		85	非同一控制合并
Dawson Capital Limited	British Virgin Islands	50美元	British Virgin Islands	一切不被当地法律限制的商业活动		85	非同一控制合并
兴桂投资有限公司 XINGGUI INVESTMENTS LIMITED	香港	10,000港币	香港	一切不被当地法律限制的商业活动		85	非同一控制合并
誉信（香港）产业投资有限公司 YuXin (HK) Industry Investment Limited	香港	1美元	香港	投资控股		100	投资设立
鼎达产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	14726.25	浙江省嘉兴市	企业管理等		100	投资设立
鼎达产城（绍兴柯桥）企业管理有限公司	浙江省绍兴市	6300	浙江省绍兴市	企业管理等		20	投资设立
鼎鸿产城（江门）企业管理有限公司	广东省江门市	21464	广东省江门市	企业管理咨询服务等		100	投资设立
鼎凯产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	30000	浙江省嘉兴市	企业管理咨询服务等		31.99	投资设立
鼎凯产城（江门）企业管理有限公司	广东省江门市	6006	广东省江门市	企业管理咨询服务等		100	投资设立
鼎泰产城（新郑市）企业管理有限公司	河南省郑州市新郑市	7000	河南省郑州市新郑市	企业管理咨询服务等		20	投资设立
鼎通产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	6000	安徽省六安市	企业管理咨询服务等		20	投资设立
固安华御城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	2000	河北省廊坊市	房地产开发经营等		100	投资设立
固安裕坤房地产开发有限公司	河北省廊坊市	130000	河北省廊坊市	房地产开发经营等		51	投资设立
杭州萧山裕景房地产开发有限公司	浙江省杭州市	1000	浙江省杭州市	房地产开发经营等		100	投资设立
华御宁（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市	60000	江苏省南京市	房地产开发经营等		100	投资设立
华御松（哈尔滨）房地产开发有限公司	黑龙江省哈尔滨市	70000	黑龙江省哈尔滨市	房地产开发经营等		100	投资设立

华御穗（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	5000	广东省广州市	房地产开发经营等		100	投资设立
华御湾（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	1000	广东省广州市	房地产开发经营等		100	投资设立
华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司	黑龙江省哈尔滨市	50000	黑龙江省哈尔滨市	房地产开发经营等		51	投资设立
嘉善裕坤房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	1000	浙江省嘉兴市	房地产开发经营等		100	投资设立
孔雀家房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	5000	河北省廊坊市	房地产经纪服务等		100	投资设立
来安鼎鸿产城企业管理有限公司	安徽省滁州市	6200	安徽省滁州市	企业管理服务等		35.48	投资设立
御穗湾（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	1000	广东省广州市	房地产开发等		100	投资设立
鼎鸿产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	6400	安徽省六安市	企业管理咨询等		20	投资设立
邯郸裕达房地产开发有限公司	河北省邯郸市	1000	河北省邯郸市	房地产开发与经营		100	投资设立
邯郸裕泰房地产开发有限公司	河北省邯郸市	1000	河北省邯郸市	房地产开发与经营		100	投资设立
舒城裕盛房地产开发有限公司	安徽省六安市	1000	安徽省六安市	房地产开发等		100	投资设立
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	河南省郑州市	47932.1	河南省郑州市	房地产开发经营等		30	投资设立
西安裕仁轩房地产开发有限公司	陕西省西安市	1000	陕西省西安市	非居住房地产租赁		100	投资设立
四川伙伴行科技有限公司	成都高新区	5000	成都高新区	网络技术开发等		100	投资设立
东莞伙伴产业咨询有限公司	广东省东莞市	150	广东省东莞市	城市更新项目策划等		60	投资设立
佛山市中工华腾房地产投资有限公司	佛山市南海区	100	佛山市南海区	房地产开发等		100	投资设立
鼎凯产城（德清）企业管理有限公司	浙江省湖州市	8750	浙江省湖州市	企业管理等		20	投资设立
鼎鸿产城（孝感）企业管理有限公司	湖北省孝感市	16000	湖北省孝感市	企业管理咨询等		20	投资设立
长丰鼎顺产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	4500	安徽省合肥市	企业管理咨询等		20	投资设立
固安临空供应链管理有限公司	河北省廊坊市	6137.09	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
长丰鼎达产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	5500	安徽省合肥市	企业管理咨询等		20	投资设立
鼎凯产城（固安）企业管理有限公司	河北省廊坊市	3750	河北省廊坊市	企业管理咨询等		20	投资设立
鼎鸿产城（固安）企业管理有限公司	河北省廊坊市	3750	河北省廊坊市	企业管理咨询等		20	投资设立
鼎通产城（德清）企业管理有限公司	浙江省湖州市	12500	浙江省湖州市	企业管理咨询等		20	投资设立
鼎通产城（武汉新洲）企	湖北省武	2800	湖北省武汉市	园区管理服务等		20	投资设

业管理有限公司	汉市						立
鼎凯产城（武汉新洲）企业管理有限公司	湖北省武汉市	14500	湖北省武汉市	园区管理服务等		20	投资设立
鼎通产城（团风）企业管理有限公司	团风县	6900	团风县	企业管理服务		20	投资设立
鼎达产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	6000	安徽省六安市	企业管理咨询等		20	投资设立
南京江宁鼎泰产城企业管理有限公司	南京市江宁区	8625	南京市江宁区	企业管理咨询等		20	投资设立
长丰鼎通产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	8800	安徽省合肥市	企业管理咨询等		20	投资设立
鼎顺产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	15125	浙江省嘉兴市	企业管理咨询等		20	投资设立
鼎兴产城南京企业管理有限公司	南京市溧水	95000	南京市溧水	企业管理咨询等		20	投资设立
廊坊市钦煜网络科技有限公司	河北省廊坊市	10000	河北省廊坊市	网络技术开发等		100	投资设立
廊坊市广域佳科技有限公司	河北省廊坊市	10000	河北省廊坊市	其他技术推广服务等		100	投资设立
霸州市裕泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	房地产开发经营等		100	投资设立
廊坊市振裕邦网络科技有限公司	河北省廊坊市	10000	河北省廊坊市	技术推广服务等		100	投资设立
东莞市华智产业运营有限公司	广东省东莞市	100	广东省东莞市	产业园区开发管理等		100	投资设立
廊坊市产发广兴信息技术咨询有限公司	河北省廊坊市	10000	河北省廊坊市	信息技术咨询服务等		100	投资设立
中山市伙伴产业服务有限公司	广东中山	500	广东中山	房地产经纪等		80	投资设立
廊坊市振新程信息科技有限公司	廊坊市广阳区	5000	廊坊市广阳区	信息技术咨询服务等		100	投资设立
珠海幸福基业物业服务有限公司	珠海市斗门区	100	珠海市斗门区	物业管理等		100	投资设立
东莞市伙伴产业服务有限公司	广东省东莞市	500	广东省东莞市	房地产经纪服务等		100	投资设立
廊坊市振程兴信息科技有限公司	廊坊市广阳区	5000	廊坊市广阳区	信息技术咨询服务等		100	投资设立
华夏幸福（深圳）企业服务有限公司	深圳市福田区	500	深圳市福田区	商务代理代办服务等		100	投资设立
华夏幸福（深圳）产业服务有限公司	深圳市福田区	100	深圳市福田区	企业管理咨询等		100	投资设立
华夏幸福（深圳）产业发展有限公司	深圳市福田区	100	深圳市福田区	企业管理咨询等		100	投资设立
南京九通基业产业经济管理服务有限公司	南京市高淳区	5000	南京市高淳区	企业管理咨询等		100	投资设立
中山市华中产业园运营有限公司	中山市	40	中山市	园区管理服务等		100	投资设立
深圳市华智新能源有限公司	深圳市南山区	1000	深圳市南山区	太阳能发电技术服务等		100	投资设立

深圳市伙伴产城顾问服务有限公司	深圳市南山区	100	深圳市南山区	企业管理咨询等		60	投资设立
东莞市华智产业装饰设计工程有限公司	广东省东莞市	200	广东省东莞市	住宅室内装饰装修等		100	投资设立
河北大牙狸工程科技有限公司	廊坊市广阳区	2000	廊坊市广阳区	其他技术推广服务等		100	投资设立
华夏幸福（廊坊临空自贸区）产业发展有限公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	园区管理服务等		100	投资设立
河北星跃空间文化传媒有限公司	河北省廊坊市	300	河北省廊坊市	文艺创作与表演等		100	投资设立
舒城御信锦房地产开发有限公司	安徽省六安市	1000	安徽省六安市	房地产开发经营等		100	投资设立
华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	信息技术咨询服务等	100		投资设立
誉诺来（固安）信息咨询服务有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	信息技术咨询服务等		100	投资设立
誉诺昌（固安）信息咨询服务有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	信息技术咨询服务等		100	投资设立
北京幸福园丁环境科技有限公司	北京市密云区	1000	北京市密云区	信息技术咨询服务等		100	投资设立
华夏幸福（开封）产业园区运营管理有限公司	河南省开封市	500	河南省开封市	园区管理服务等		100	投资设立
华夏幸福（平顶山）产业园区运营管理有限公司	河南省	500	河南省	园区管理服务等		100	投资设立
北京幸福安基建设管理有限公司	北京市	1000	北京市	工程管理服务等		100	投资设立
新郑市裕灿房地产开发有限公司	河南省	100	河南省	房地产开发经营等		50	投资设立
幸福策略（北京）咨询有限公司	北京市	500	北京市	信息咨询服务等		100	投资设立
振新程（固安）企业管理有限公司	河北省	1000	河北省	企业管理咨询等	5	95	投资设立
北京幸福蓝线企业管理服务有限公司	北京市	500	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
华夏幸福（北京）企业管理服务有限公司	北京市	1000	北京市	企业管理咨询等	100		投资设立
幸福慧智（北京）企业管理服务有限公司	北京市	500	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京都市圈房屋优选科技有限公司	北京市	1000	北京市	技术服务等		100	投资设立
北京幸福优居房地产经纪有限公司	北京市	500	北京市	房地产经纪等		100	投资设立
北京幸福住安企业管理服务有限公司	北京市	30	北京市	企业管理咨询等	100		投资设立
华夏幸福（成都）园区运营管理有限公司	成都东	500	成都东	企业管理咨询等		100	投资设立
华夏幸福产城（北京）运营管理有限公司	北京市	500	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
幸福优选（廊坊）企业管	廊坊市广	945	廊坊市广阳区	企业管理咨询等	5	95	投资设

理有限公司	阳区						立
幸福精选（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	2000	廊坊市广阳区	企业管理咨询等	5	95	投资设立
北京幸福智企企业管理有限公司	北京市	500	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
华夏幸福（北京）城市运营管理有限公司	北京市	500	北京市	市政设施管理等		100	投资设立
华夏幸福（南京）园区管理服务有限公司	江苏省南京市	500	江苏省南京市	园区管理服务等		100	投资设立
华夏幸福（泾阳）园区服务有限公司	陕西省咸阳市	500	陕西省咸阳市	园区管理服务等		100	投资设立
华夏幸福（洛阳）产业园区运营管理有限公司	廊坊市广阳区	500	廊坊市广阳区	园区管理服务等		100	投资设立
幸福产业园区运营管理（广州）有限公司	广州市	500	广州市	科技中介服务等		100	投资设立
幸福创想（北京）企业管理有限公司	北京市	500	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊精诚共享企业管理有限公司	廊坊市广阳区	868.7259	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
精诚共创叁号（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	1636.25	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
精诚共创壹号（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	750	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		65.38	投资设立
精诚共创贰号（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	350	廊坊市广阳区	企业总部管理；企业管理咨询		9.80	投资设立
固安幸福基业酒店管理有限公司	河北省廊坊市	500	河北省廊坊市	住宿餐饮服务等		100	投资设立
大厂回族自治县幸福基业酒店管理有限公司	河北省廊坊市	500	河北省廊坊市	住宿餐饮服务等		100	投资设立
怀来幸福基业酒店管理有限公司	河北省张家口市	500	河北省张家口市	住宿餐饮服务等		100	投资设立
幸福伙伴（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	600	廊坊市广阳区	企业管理咨询等	2	98	投资设立
幸福城服（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	4000	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
优选产城（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	1000	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
优选安基（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	1000	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
优选安家（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	1000	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
优选慧智（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	500	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
优选智算（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	200	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
优选蓝线（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	800	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
北京幸福安家企业管理服务有限公司	北京市	500	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立

幸福火炬（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	400	廊坊市广阳区	企业管理咨询等	2	98	投资设立
精诚共创肆号（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	1168.75	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
幸福智算（北京）企业管理服务有限公司	北京市	500	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优新共享企业管理股份公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优壹共享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优贰共享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优叁共享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优肆商贸股份有限公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	日用百货销售等		100	投资设立
廊坊优伍会展服务股份有限公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	会议及展览服务等		100	投资设立
廊坊优陆创享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
武陟县裕景房地产开发有限公司	河南省焦作市	100	河南省焦作市	房地产开发经营等		50	投资设立
北京幸福安基置业服务有限公司	北京市密云区	1000	北京市密云区	房地产开发经营等		100	投资设立
华夏幸福（武汉）产业园区运营管理有限公司	湖北省武汉市	500	湖北省武汉市	企业管理咨询等		100	投资设立
华夏幸福产城（长沙）园区管理服务有限公司	湖南省长沙市	500	湖南省长沙市	企业管理咨询等		100	投资设立
河北佰壹惠聚商贸有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	日用百货销售等		100	投资设立
华夏幸福（北京）产业运营管理有限公司	北京市石景山区	500	北京市石景山区	企业管理咨询等		100	投资设立
杭州裕丰房地产开发有限公司	浙江省杭州市	1000	浙江省杭州市	房地产开发经营		100	投资设立
廊坊优拾建设工程股份有限公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	园林绿化工程施工等		100	投资设立
廊坊优玖文化发展股份有限公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	组织文化艺术交流活动等		100	投资设立
廊坊优捌信息技术发展股份有限公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	信息系统集成服务等		100	投资设立
廊坊优柒商务策划股份有限公司	廊坊市广阳区	100	廊坊市广阳区	社会经济咨询服务等		100	投资设立
香河兴鸿园区管理服务有限公司	河北省廊坊市	200	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
幸福共惠（廊坊）商贸有限公司	廊坊市广阳区	1000	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
东莞市华茗新能源有限公司	广东省东莞市	1000	广东省东莞市	发电业务等		80	投资设立
幸福甄选（廊坊）企业管	廊坊市广	1000	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设

理有限公司	阳区						立
幸福成就（廊坊）信息技术有限公司	廊坊市广阳区	400	廊坊市广阳区	信息系统集成服务等		100	投资设立
南方共创（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	300	廊坊市广阳区	企业管理咨询等		100	投资设立
南方共赢（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	300	廊坊市广阳区	企业总部管理；企业管理咨询。		100	投资设立
合肥裕灿房地产开发有限公司	安徽省合肥市	15000	安徽省合肥市	房地产开发经营		100	投资设立
幸福视界（嘉善）企业管理服务有限公司	浙江省嘉兴市	100	浙江省嘉兴市	企业管理咨询等		100	投资设立
苏州裕隆房地产开发有限公司	江苏省苏州市	1000	江苏省苏州市	房地产开发经营等		100	投资设立
华夏幸福（新乡）产业园区运营管理有限公司	河南省新乡市	500	河南省新乡市	园区管理服务等		100	投资设立
华夏幸福（郑州）产业园区运营管理有限公司	河南省郑州市	5000	河南省郑州市	企业管理咨询等		100	投资设立
御杭建造（浙江）房地产开发有限公司	浙江省杭州市	5000	浙江省杭州市	房地产开发经营等		100	投资设立
廊坊市航振鑫邦贸易有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	日用百货销售等		100	投资设立
幸福运服（北京）企业管理有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
幸福活力（北京）体育文化有限公司	北京市	50	北京市	组织文化艺术交流活动等		100	投资设立
幸福小草（北京）企业管理有限公司	北京市	50	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
杭州御达企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	1000	浙江省杭州市	企业管理咨询等		100	投资设立
杭州尚荣企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市	1000	浙江省杭州市	企业管理咨询等		100	投资设立
合肥御达企业管理咨询有限公司	安徽省合肥市	1000	安徽省合肥市	企业管理咨询等		100	投资设立
合肥尚荣企业管理咨询有限公司	安徽省合肥市	1000	安徽省合肥市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京航振鑫邦贸易有限公司	北京市	100	北京市	日用百货销售等		100	投资设立
嘉善城时空间规划建筑设计有限公司	浙江省嘉善县	500	浙江省嘉善县	工程技术服务等		100	投资设立
廊坊优实壹会展服务股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优实贰商贸股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优实叁商务策划股份有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
茂广兴（北京）科技有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	100	河北省廊坊市大厂回族自治县	企业管理咨询等		100	投资设立

大厂回族自治县裕鸿兴企业管理咨询有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	50	河北省廊坊市大厂回族自治县	企业管理咨询等		100	投资设立
大厂回族自治县裕轩兴企业管理咨询有限公司	北京市	50	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京茂四海咨询服务有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京茂三江咨询服务有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京茂兴通企业管理咨询有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京茂五湖贸易有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	日用百货销售等		100	投资设立
廊坊优实陆企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优实肆信息技术发展股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优实伍农业园艺服务股份有限公司	北京市	100	北京市	农业园艺服务等		100	投资设立
廊坊优实捌家政服务股份有限公司	北京市	100	北京市	家政服务等		100	投资设立
廊坊优实玖摄影服务股份有限公司	北京市	100	北京市	摄像及视频制作服务等		100	投资设立
廊坊优实柒旅游咨询服务股份有限公司	北京市	100	北京市	旅游开发项目策划咨询等		100	投资设立
精心一号（廊坊）企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		34.48	投资设立
幸福产业园区运营管理（海口）有限公司	海南省海口市	500	海南省海口市	园区管理服务等		100	投资设立
幸福产业园区运营管理（廉江）有限公司	廉江市	500	廉江市	园区管理服务等		100	投资设立
九通三浦（固安）园区运营有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	园区管理服务等		100	投资设立
九通凯（固安）园区运营有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	园区管理服务等		100	投资设立
九通盛业（固安）园区运营有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	园区管理服务等		100	投资设立
廊坊广域茂源房地产开发有限公司	北京市	1000	北京市	房地产开发经营		20	投资设立
廊坊优贰拾壹网络技术服务股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	信息系统运行维护服务		100	投资设立
廊坊优贰拾贰翻译服务股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	翻译服务		100	投资设立
东莞伙伴产业发展有限公司	广东省东莞市	50	广东省东莞市	房地产咨询等		100	投资设立
狄拉克服务有限公司 Dirac Service Limited	香港	1HKD	香港	对外投资		100	投资设立
格利澤服務有限公司 GLIESE SERVICES	香港	1HKD	香港	对外投资		100	投资设立

LIMITED							
希格斯服务有限公司 Higgs Service Limited	British Virgin Islands	50美元	British Virgin Islands	对外投资		100	投资设立
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市	5000	河北省廊坊市	房地产开发与经营、房屋租赁服务		100	投资设立
广东华捷新能源有限公司	广东省东莞市	500	广东省东莞市	信息咨询服务等		51	投资设立
北京御长风企业咨询有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京御云起企业咨询有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京数三江科技服务有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京数三江贸易有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京数三江企业咨询服务有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等	100		投资设立
北京御长风科技服务有限公司	北京市	100	北京市	数字技术服务；科普宣传服务		100	投资设立
北京御长风贸易有限公司	北京市	100	北京市	日用百货销售等		100	投资设立
北京御斗金企业咨询有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京产兴城企业咨询服务有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京兴蓝线企业咨询服务有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京产兴城贸易有限公司	北京市	100	北京市	日用百货销售，企业管理咨询等		100	投资设立
北京产兴城科技服务有限公司	北京市	100	北京市	数字技术服务；科普宣传服务		100	投资设立
幸福蓝线（北京）信息咨询服务有限公司	北京市	1000	北京市	企业管理咨询等		85	投资设立
幸福产城（北京）运营管理有限公司	北京市	1000	北京市	企业管理等		80	投资设立
御杭代建（北京）管理咨询有限公司	北京市	1000	北京市	企业管理等		72	投资设立
企鹅选房（北京）科技有限公司	北京市	1000	北京市	企业管理咨询等		72	投资设立
御杭开发建设（杭州）有限公司	浙江省杭州市	2000	浙江省杭州市	房地产开发经营等		70	投资设立
北京兴蓝线贸易有限公司	北京市	100	北京市	包装材料及制品销售等		100	投资设立
精选睿诚（廊坊）企业管理有限公司	河北省廊坊市	1	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
精选正程（廊坊）企业管理有限公司	河北省廊坊市	1	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立

优选诺程（廊坊）企业管理有限公司	河北省廊坊市	1	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
优选诺兴（廊坊）企业管理有限公司	河北省廊坊市	1	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
河北御杭方兴建设管理有限公司	河北省廊坊市	300	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
河北御杭方程建设工程有限公司	河北省廊坊市	400	河北省廊坊市	工程管理服务等		100	投资设立
北京御杭建设工程有限公司	河北省廊坊市	200	河北省廊坊市	建设工程施工等		100	投资设立
北京企鹅评测数据科技有限公司	北京市	100	北京市	建设工程施工等		100	投资设立
廊坊企鹅选房房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	技术服务等		100	投资设立
北京企鹅优家科技有限公司	北京市	10	北京市	技术服务等		100	投资设立
北京企鹅说房科技有限公司	北京市	100	北京市	技术服务等		100	投资设立
精诚共创陆号（廊坊）商贸股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	技术服务等		100	投资设立
精诚共创伍号（廊坊）商务策划股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	日用百货零售等		100	投资设立
廊坊优甲子商贸股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优乙丑企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优丙寅企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优丁卯企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优戊辰企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优己巳企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	文具用品零售；化妆品零售；体育用品及器材零售		100	投资设立
廊坊优庚午企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优辛未企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优壬申企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊优癸酉企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
北京兴蓝线科技服务有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
车路云（南京）科技服务有限公司	江苏省南京市	100	江苏省南京市	企业管理咨询等		100	投资设立
车路云（固安）科技服务有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	技术服务等		100	投资设立

车路云（沈阳）科技服务有限公司	辽宁省沈阳市	100	辽宁省沈阳市	技术服务等		100	投资设立
华夏幸福（固安）智能技术有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	技术服务等		100	投资设立
车路云（湖州南浔）科技服务有限公司	浙江省湖州市	100	浙江省湖州市	企业管理咨询等		100	投资设立
幸福（郑州）新能源有限公司	河南省郑州市	100	河南省郑州市	企业管理咨询等		100	投资设立
幸福沈水（沈阳）新能源有限公司	辽宁省沈阳市	100	辽宁省沈阳市	企业管理咨询等		100	投资设立
九通盛业（北京）企业管理服务有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
幸福九通（嘉兴）新能源有限公司	浙江省嘉兴市	100	浙江省嘉兴市	企业管理咨询等		100	投资设立
九通承业（固安）园区运营有限公司	河北省廊坊市	1000	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊九通三浦技术服务有限公司	河北省廊坊市	1010	河北省廊坊市	企业管理咨询等		99.01	投资设立
九通振业（固安）园区运营有限公司	河北省廊坊市	5000	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
创想三好（深圳）企业管理有限公司	广东省深圳市	100	广东省深圳市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊振久程企业管理有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	供应链管理服务；信息咨询服务		100	投资设立
廊坊程绣锦企业管理有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊欣产城企业管理有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
幸福产发（嘉兴）园区运营管理有限公司	浙江省嘉兴市	100	浙江省嘉兴市	企业管理咨询等		100	投资设立
合肥幸福产发产业园管理服务有限公司	安徽省合肥市	100	安徽省合肥市	企业管理咨询等		100	投资设立
幸福产发（北京）科技服务有限公司	北京市	100	北京市	企业管理咨询等		100	投资设立
大厂回族自治县御中欣企业管理有限公司	河北省廊坊市	5	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
大厂回族自治县御承昆企业管理有限公司	河北省廊坊市	30	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
九通产发（郑州）园区运营管理有限公司	河南省郑州市	100	河南省郑州市	企业管理咨询等		100	投资设立
固安御福鹏企业管理有限公司	河北省廊坊市	29175.9	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
固安御云祥企业管理有限公司	河北省廊坊市	45386.55	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
固安御名湾企业管理有限公司	河北省廊坊市	20233.56	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
固安御京胜企业管理有限公司	河北省廊坊市	18657	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立

固安御祥正企业管理有限公司	河北省廊坊市	42861.37	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
固安御胜锦企业管理有限公司	河北省廊坊市	15	河北省廊坊市	企业管理咨询		100	投资设立
廊坊泰信企业管理有限公司	河北省廊坊市	75	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊御锦科企业管理有限公司	河北省廊坊市	26217.33	河北省廊坊市	企业管理咨询		100	投资设立
廊坊御坤鸿企业管理有限公司	河北省廊坊市	29399.99	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊御新安企业管理有限公司	河北省廊坊市	360.027	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
廊坊安尚企业管理有限公司	河北省廊坊市	1	河北省廊坊市	企业管理咨询等		100	投资设立
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	河北省廊坊市	146954.4	河北省廊坊市	企业管理咨询等		66.93	投资设立
产业新城1有限公司 Industrial New City I Limited	Samoa	28,568,400美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
产业新城2有限公司 Industrial New City II Limited	Samoa	168,109,301美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
产业新城3有限公司 Industrial New City III Limited	Samoa	87,952,100美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
产业新城4有限公司 Industrial New City IV Limited	Samoa	124,227,101美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
产业新城5有限公司 Industrial New City V Limited	Samoa	52,601,601美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
产业新城6有限公司 Industrial New City VI Limited	Samoa	48,776,000美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
产业新城7有限公司 Industrial New City VII Limited	Samoa	46,419,900美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD产业新城1有限公司 CFLD Industrial New City I Limited	Samoa	5,370,000美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD产业新城2有限公司 CFLD Industrial New City II Limited	Samoa	5,370,000美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD产业新城3有限公司 CFLD Industrial New City III Limited	Samoa	10,000美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD产业新城4有限公司 CFLD Industrial New City IV Limited	Samoa	10,000美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD产业新城5有限公	Samoa	10,000	Samoa	一切不被当地法		100	投资设

司CFLD Industrial New City V Limited		美元		律限制的商业活动			立
CFLD产业新城6有限公司CFLD Industrial New City VI Limited	Samoa	10,000美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD产业新城7有限公司CFLD Industrial New City VII Limited	Samoa	10,000美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD资产管理1号有限公司CFLD Asset Management I Limited	Samoa	28,568,400美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD资产管理2号有限公司CFLD Asset Management II Limited	Samoa	168,020,400美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD资产管理3号有限公司CFLD Asset ManagementIII Limited	Samoa	87,952,100美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD资产管理4号有限公司CFLD Asset Management IV Limited	Samoa	124,200,500美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD资产管理5号有限公司CFLD Asset Management V Limited	Samoa	52,507,200美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD资产管理6号有限公司CFLD Asset Management VI Limited	Samoa	48,776,000美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
CFLD资产管理7号有限公司CFLD Asset Management VII Limited	Samoa	46,419,900美元	Samoa	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
河北博麟教育咨询有限公司	河北省廊坊市	500	河北省廊坊市	咨询服务等		100	投资设立
PT CFLD BROMO INDUSTRIAL PARK	Karawang	IDR 10000000000	Karawang	一切不被当地法律限制的商业活动		90	投资设立
幸福（北京）新能源有限公司	北京市丰台区	500	北京市丰台区	太阳能发电技术服务等		100	投资设立
廊坊优贰拾环保咨询服务股份有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市	环保咨询服务等		100	投资设立
太库（嘉善）科技孵化器有限公司	浙江省嘉兴市	1000	浙江省嘉兴市嘉善县	咨询服务等		100	同一控制合并
固安临空电子商务科技有限公司	河北省廊坊市	100	河北省廊坊市固安县	互联网销售等		100	投资设立
开普勒企业服务有限公司 Kepler Enterprise Services Limited	British Virgin Islands	10,000美元	British Virgin Islands	一切不被当地法律限制的商业活动		100	投资设立
景鑫二号（廊坊）会展服务有限公司	河北省廊坊市	250	河北省廊坊市	会议及展览服务、企业管理等		100	投资设立
北京御云起贸易有限公司	北京市	100	北京市	零售业务		100	投资设立

北京御斗金贸易有限公司	北京市	100	北京市	零售业务		100	投资设立
北京御云起科技服务有限公司	北京市	100	北京市	数字技术服务；科普宣传服务等		100	投资设立
北京御斗金科技服务有限公司	北京市	100	北京市	数字技术服务；科普宣传服务等		100	投资设立
廊坊市安盛峰企业管理有限公司	河北省廊坊市	5000	河北省廊坊市	企业管理；企业管理咨询		100	投资设立
九通茂业（北京）企业管理服务有限公司	北京市	100	北京市	企业管理；企业管理咨询		100	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

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
南京裕荣房地产开发有限公司	40.00	其余为卓越置业集团（南京）有限公司占60%股权。公司董事会成员共3名，其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名2人，卓越置业集团（南京）有限公司提名1人，同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此，固安京御幸福对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京裕坤房地产开发有限公司	40.00	其余为卓越置业集团（南京）有限公司占60%股权。公司董事会成员共3名，其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名2人，卓越置业集团（南京）有限公司提名1人，同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此，固安京御幸福对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
廊坊空港投资开发有限公司	20.00	其余为廊坊市投资控股集团有限公司占45%股权、新奥文化产业发展有限公司占10%股权、朗森汽车产业园开发有限公司占25%股权。公司董事会成员共9人，其中华夏幸福提名2人，廊坊市投资控股集团有限公司提名4人，委托授权给华夏幸福。因此，华夏幸福基业投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将其纳入合并。
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	50.00	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占50%股权。公司董事会成员共5名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派3人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
和县孔雀湖房地产开发有限公司	50.00	其余为南京银嘉源企业管理有限公司占50%股权。公司董事会成员共3名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派2人，南京银嘉源企业管理有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	50.00	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占50%股权。公司董事会成员共5名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派3人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

武陟裕轩房地产开发有限公司	50.00	其余为河南昌建地产有限公司占50%股权。公司董事会成员共5名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派3人，漯河昌建地产有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武汉裕滕房地产开发有限公司	50.00	其余为中粮地产（武汉）有限公司占50%股权。公司董事会成员共5名，其中武汉裕轩房地产开发有限公司委派3人，中粮地产（武汉）有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由武汉裕轩房地产开发有限公司委派。因此，武汉裕轩房地产开发有限公司该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
团风裕联房地产开发有限公司	40.00	其余为武汉联创汇智置业有限公司占60%股权。公司董事会成员共3名，其中团风孔雀城房地产开发有限公司委派2人，武汉联创汇智置业有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由团风孔雀城房地产开发有限公司委派。因此，团风孔雀城房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京江雁元锦置业发展有限公司	34.00	其余为南京银嘉洛企业管理有限公司占33%股权、南京市下关城市建设开发（集团）有限公司占29.33%股权、南京江雁运昌企业管理有限公司3.67%股权。公司董事会成员共5人，其中由南京银嘉洛企业管理有限公司委派1人，南京市下关城市建设开发（集团）有限公司委派1人，廊坊京御房地产开发有限公司委派3人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城（嘉善）企业管理有限公司	20.00	其余为中和华丰建设有限责任公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，中和华丰建设有限责任公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城（嘉善）企业管理有限公司	20.00	其余为上海海郊建设有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，上海海郊建设有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城行唐企业管理有限公司	30.00	其余为石家庄央拓企业管理有限公司占70%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，石家庄央拓企业管理有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城（武汉新洲）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉林四房建设开发有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，武汉林四房建设开发有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	20.00	其余为河南扶春文化旅游开发有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，河南扶春文化旅游开发有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

固安孔雀洲房地产开发有限公司	32.32	其余为北京辰越木康科贸有限公司占67.68%股权。公司董事会成员共5名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司推荐3人，北京辰越木康科贸有限公司推荐2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	30.15	其余为北京达欧浩秦贸易有限公司占69.85%股权。公司董事会成员共5名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派3人,北京达欧浩秦贸易有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
孝感裕恒房地产开发有限公司	35.00	其余为武汉奥誉置业有限公司占65%股权。公司董事会成员共5名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派3人,武汉奥誉置业有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武汉裕顺房地产开发有限公司	50.00	其余为中粮地产（武汉）有限公司占50%股权。公司董事会成员共5名，其中由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派3人,中粮地产（武汉）有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派。因此，武汉裕隆苑房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	27.00	其余为北京贯天德俊科贸有限公司占73%股权。公司董事会成员共5名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派3人,北京贯天德俊科贸有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎达产城（绍兴柯桥）企业管理有限公司	20.00	其余为浙江绍兴大地园艺有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,浙江绍兴大地园艺有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城(嘉善)企业管理有限公司	31.99	其余为嘉善恒云贸易有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,嘉善恒云贸易有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城（新郑市）企业管理有限公司	20.00	其余为河南大山建筑工程有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,河南大山建筑工程有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城(舒城)企业管理有限公司	20.00	其余为安徽诚杰建筑工程有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,安徽诚杰建筑工程有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
来安鼎鸿产城企业管理有限公司	35.48	其余为南京兰丰建设工程有限公司占64.52%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,南京兰丰建设工程有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

固安孔雀海房地产开发有限公司	29.00	其余为北京辰越木康科贸有限公司占38.87%股权、北京弘博瑞企业管理有限公司占32.13%股权。公司董事会成员共7名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派4人，北京辰越木康科贸有限公司委派2人，北京弘博瑞企业管理有限公司委派1人。同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
德清裕荣房地产开发有限公司	30.00	其余为北京聆智伟企业管理有限公司占49.32%股权、宁波宏可意科技有限公司占20.68%股权。公司董事会成员共5名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派3人，北京聆智伟企业管理有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	40.00	其余为香河嘉华房地产开发有限公司占30%股权、北京贯天德俊科贸有限公司占30%股权。公司董事会成员公司董事会成员共5名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派3人，北京贯天德俊科贸有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京裕鼎房地产开发有限公司	27.00	其余为北京贯天德俊科贸有限公司占73%股权。公司董事会成员公司董事会成员共5名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派3人，北京贯天德俊科贸有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城(舒城)企业管理有限公司	20.00	其余为安徽必胜工程建设有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,安徽必胜工程建设有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	30.00	其余为北京达欧浩秦贸易有限公司占70%股权。公司董事会成员共5名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派3人,北京达欧浩秦贸易有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城(德清)企业管理有限公司	20.00	其余为浙江斯柯兰制冷科技有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,浙江斯柯兰制冷科技有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城(孝感)企业管理有限公司	20.00	其余为武汉合平时代企业管理有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,武汉合平时代企业管理有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
长丰鼎顺产城企业管理有限公司	20.00	其余为安徽必胜工程建设有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,安徽必胜工程建设有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

长丰鼎达产城企业管理有限公司	20.00	其余为江阴市市政建设工程有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人江阴市市政建设工程有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城(固安)企业管理有限公司	20.00	其余为泰安华禾花木有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,泰安华禾花木有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城(固安)企业管理有限公司	20.00	其余为北京创恒通达市政工程有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,北京创恒通达市政工程有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城(德清)企业管理有限公司	20.00	其余为浙江恒立金属科技有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,浙江恒立金属科技有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城（武汉新洲）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉绿洲源建筑工程有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,武汉绿洲源建筑工程有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城（武汉新洲）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉绿洲源建筑工程有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,武汉绿洲源建筑工程有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城(团风)企业管理有限公司	20.00	其余为武汉林四房建设开发有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,武汉林四房建设开发有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎达产城(舒城)企业管理有限公司	20.00	其余为安徽远成建设工程有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,安徽远成建设工程有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京江宁鼎泰产城企业管理有限公司	20.00	其余为江苏天朗建设工程有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,江苏天朗建设工程有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
长丰鼎通产城企业管理有限公司	20.00	其余为安徽远成建设工程有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,安徽远成建设工程有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

鼎顺产城(嘉善)企业管理有限公司	20.00	其余为浙江万佳贸易有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,浙江万佳贸易有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎兴产城南京企业管理有限公司	20.00	其余为江苏省龙源润泽建工集团有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,江苏省龙源润泽建工集团有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
固安玉中房地产开发有限公司	50.00	其余为蒲江众志城咨询管理有限公司占50%股权。股东会会议由股东双方按照如下约定比例行使表决权。蒲江众志城咨询管理有限公司享有40%表决权，廊坊京御房地产开发有限公司享有60%表决权。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武陟县裕景房地产开发有限公司	50.00	其余为河南昌建地产有限公司占50%股权。公司董事会成员共3名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派2人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
新郑市裕灿房地产开发有限公司	50.00	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占50%股权。公司董事会成员共3名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派2人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
廊坊广域茂源房地产开发有限公司	20.00	其余为廊坊广域佳源房地产开发有限公司占80%股权。根据合作协议，廊坊广域茂源房地产开发有限公司的所有印鉴、证照均由我方保管及使用，并且日常运营管理级财务报表均由我方负责。因此，固安华御城房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将其纳入合并。
精诚共创贰号（廊坊）企业管理有限公司	9.80	其余为华夏幸福基业控股股份公司占59.65%股权，精选永强（廊坊）企业管理股份公司占比30.52%股权，其他股东占0.03%股权。公司董事会成员共3名，均由华夏幸福基业股份有限公司委派，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福基业股份有限公司委派。因此，幸福精选(廊坊)企业管理有限公司对该企业拥有实际控制权，应将其纳入合并。
大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	27.00	其余为北京誉沃翔企业管理有限公司占73%股权。公司董事会成员共4名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派2人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将其纳入合并。
精心一号(廊坊)企业管理股份有限公司	34.48	其余为其他股东占65.52%股权。公司董事会成员共5名，均由华夏幸福基业股份有限公司委派，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福基业股份有限公司委派。因此，幸福精选(廊坊)企业管理有限公司对该企业拥有实际控制权，应将其纳入合并。

公司名称	持股比例(%)	持有半数以上表决权但不控制被投资单位未纳入合并范围的原因
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	51.00	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制，与其他股东共同控制被投资单位

南京空港会展投资管理有限公司	51.00	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制，与其他股东共同控制被投资单位

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	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
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（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
嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业（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
嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业（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
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（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
嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业（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
北京华夏幸福投资基金管理中心（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
北京华夏幸福产业投资基金（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
华夏幸福产业新城（固安）壹号投资基金（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
蒲江誉诺焯企业管理合伙企业（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

确定公司是代理人还是委托人的依据：
无

其他说明：
无

(2).重要的非全资子公司

√适用 □不适用

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
嘉善裕辰房地产开发有限公司	49.90%	36,842,860.81	132,683,455.40	533,161,100.62
固安裕坤房地产开发有限公司	49.00%	-44,010,807.32		572,826,149.77
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	60.00%	121,237,430.11		743,761,345.36

固安孔雀洲房地产开发有限公司	67.68%	-4,309,391.07		1,259,521,559.89
固安孔雀海房地产开发有限公司	71.00%	110,903,613.73		2,063,385,939.44
合计		220,663,706.26	132,683,455.40	5,172,656,095.08

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3).重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：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
嘉善裕辰房地产开发有限公司	118,913.95	143.36	119,057.31	12,230.70	-	12,230.70	149,746.17	161.56	149,907.73	23,855.28	-	23,855.28
固安裕坤房地产开发有限公司	177,605.73	-	177,605.73	60,609.08	93.36	60,702.44	193,223.72	1,689.27	194,912.99	68,707.57	318.83	69,026.4
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	155,967.35	105.37	156,072.72	32,094.53	18.17	32,112.70	249,708.47	685.21	250,393.68	146,496.46	143.17	146,639.63
固安孔雀洲房地产开发有限公司	439,326.71	7,289.90	446,616.61	263,016.87	11,971.86	274,988.73	441,832.70	7,250.58	449,083.28	152,412.35	124,404.50	276,816.85
固安孔雀海房地产开发有限公司	368,079.56	153.83	368,233.39	71,472.81	6,402.55	77,875.35	400,747.52	2,232.97	402,980.49	122,458.62	5,782.73	128,241.35

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
嘉善裕辰房地产开发有限公司	-	7,383.34	7,383.34	4,472.81	208,374.21	31,522.76	31,522.76	-710.01
固安裕坤房地产	17,895.1	-8,981	-8,981.8	-1,172.86	-	-1,272.	-1,272.	-671.94

开发有限公司	1	.80	0			13	13	
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	128,081.08	20,206.24	20,206.24	-1,731.53	-	-141.17	-141.17	1,276.62
固安孔雀洲房地产开发有限公司	-	-636.73	-636.73	-2,303.87	136,385.16	-7,264.83	-7,264.83	-3,693.85
固安孔雀海房地产开发有限公司	81,643.42	15,620.23	15,620.23	-5,685.87	-	-466.87	-466.87	951.54

其他说明：
无

(4).使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5).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

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

2、 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

√适用 □不适用

(1).在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

□适用 √不适用

(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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	固安裕荣轩房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	368,587,848.34
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	368,587,848.34
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	268,724,337.30
差额	99,863,511.04
其中：调整资本公积	-99,863,511.04
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明
本公司购买固安裕荣轩房地产开发有限公司少数股东股权48.37%，购买后本公司持有固安裕荣轩房地产开发有限公司股权100.00%。

	泾阳县裕鼎房地产开发有限公司

购买成本/处置对价	
--现金	55,860,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	55,860,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	57,766,535.31
差额	-1,906,535.31
其中：调整资本公积	1,906,535.31
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明
本公司购买泾阳县裕鼎房地产开发有限公司少数股东股权49%，购买后本公司持有泾阳县裕鼎房地产开发有限公司股权100.00%。

	鼎泰产城（江门）企业管理有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	54,977,266.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	54,977,266.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	55,000,000.00
差额	-22,734.00
其中：调整资本公积	22,734.00
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明
本公司购买鼎泰产城（江门）企业管理有限公司少数股东股权80%，购买后本公司持有鼎泰产城（江门）企业管理有限公司股权100.00%。

	邯郸裕泰房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	1.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	1.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-157,391,354.72
差额	157,391,355.72
其中：调整资本公积	-157,391,355.72
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明
本公司购买邯郸裕泰房地产开发有限公司少数股东股权70%，购买后本公司持有邯郸裕泰房地产开发有限公司股权100.00%。

	邯郸裕达房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	

--现金	1.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	1.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-158,359,097.54
差额	158,359,098.54
其中：调整资本公积	-158,359,098.54
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明
本公司购买邯郸裕达房地产开发有限公司少数股东股权70%，购买后本公司持有邯郸裕达房地产开发有限公司股权100.00%。

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1).重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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	
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	股权投资、项目投资	29.69		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

持有20%以下表决权但具有重大影响，或者持有20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：
无

(2).重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3).重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

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	
	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	河北新型显示产业发展基金（有限合伙）
流动资产	29,740,957.38		625,702,540.15	
非流动资产	5,461,801,655.27		6,593,639,137.10	
资产合计	5,491,542,612.65		7,219,341,677.25	
流动负债	1,156.92		5,000.00	
非流动负债				

负债合计	1,156.92		5,000.00	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	5,491,541,455.73		7,219,336,677.25	
按持股比例计算的净资产份额	1,630,608,895.99		2,143,644,858.91	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润		-1,058,691,922.40		-1,370,824,616.74
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额		-1,058,691,922.40		-1,370,824,616.74
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明：
无

(4).不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

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	579,580,427.62	709,859,360.37
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-121,737,577.73	-5,780,660.92
--其他综合收益		
--综合收益总额	-121,737,577.73	-5,780,660.92
联营企业：		
投资账面价值合计	1,017,296,180.92	2,220,442,804.10
下列各项按持股比例计算的合计数		

--净利润	-234,531,576.21	-55,812,478.14
--其他综合收益	10,906,327.98	1,930,364.18
--综合收益总额	-223,625,248.23	-53,882,113.96

其他说明：
无

(5).合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6).合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7).与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8).与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

5、 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：
√适用 □不适用
1）公司下属子公司环球产业投资有限公司作为有限合伙人，出资5,000万美元，折合人民币323,005,000.00元认缴一九五五资本中国基金（以下简称“中国基金”）的财产份额。中国基金普通合伙人为一家注册在美国特拉华州的有限责任公司，其核心团队成员均具有在国际一流基金公司任职多年的投资工作经验。中国基金存续期为7年，自基金成立之日起前四年为认缴期。普通合伙人有权决定将基金存续期延长12个月以有序终止基金并清算资产，延期次数不超过两次。中国基金的主要投资方向为有潜在可能在中国实现产业化或商业化的创新型技术公司，重点包括能源和环保、医疗服务、食品和农业、教育、人口老龄化等领域。闲置资金可用于对优质证券进行短期投资。
（2）公司下属子公司环球产业投资有限公司作为有限合伙人，出资3,000万美元，折合人民币193,803,000.00元认缴一九五五资本基金1（以下简称“资本基金1”）的财产份额。资本基金1普通合伙人为一家注册在美国特拉华州的有限责任公司，其核心团队成员具有在国际一流基金公司任职多年的投资工作经验。资本基金1存续期限10年，自成立之日起前5年为出资期；但普通合伙人有权决定将基金存续期延长12个月以有序终止基金并清算资产，延期次数不超过两次。资本基金1的主要投资方向为对有潜力开发变革性产品和服务，有可能形成重大生产能力的前瞻性、创新型高科技公司（或团队）进行风险投资，私募投资和其他股权投资，重点包括能源和环保、医疗服务、食品和农业、教育、人口老龄化等领域。闲置资金可用于对优质证券进行短期投资。
（3）2016年11月30日，公司间接控股子公司华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司、三浦威特园区建设发展有限公司及廊坊市高科创新创业投资有限公司、河北省科技投资中心四方签订《三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）合伙协议》，依据协议约定华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司出资100万元、三浦威特园区建设发展有限公司出资10,000万元、廊坊市高科创新创业投资有限公司5,000万元、河北省科技投资中心出资5,000万元共同设立有限合伙企业三浦科创固安科技股权投资基金中心。

（4）2016 年 12 月，公司间接控股子公司华夏幸福产业投资有限公司、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司、华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司与河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司签订《京津冀华夏冀财大厂影视产业基金（有限合伙）合伙协议》，依据协议约定华夏幸福产业投资有限公司出资 1,040 万元、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司出资 480 万元、华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司出资 280 万元、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司出资 1,000 万元、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司出资 1,400 万元共同设立有限合伙企业京津冀华夏冀财大厂影视发展基金。

6、 其他

□适用 √不适用

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因
□适用 √不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
省级众创空间经费	2,800,000.00					2,800,000.00	与资产相关
博士后项目补助	115,084.50					115,084.50	与资产相关
大厂影视众创空间奖励资金	300,000.00					300,000.00	与资产相关
合计	3,215,084.50					3,215,084.50	/

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
残疾人补助	51,011.34	61,395.31
军人减免补贴	302,550.00	845,711.60
社区红黑榜奖励	23,915.09	250,283.03
税费减免	6,594,968.08	9,373,225.95
稳岗补贴	2,864,899.60	2,709,795.24
产业促进补助	81,786.60	
优秀物业小区奖励	47,830.18	
企业奖励补助	50,000.00	
稳增长专项资助	73,000.00	
企业经济补贴	50,000.00	

项目发展资金		2,298,667.44
项目补助资金		2,154,200.00
创业生态扶持补助		1,060,000.00
专精特新补助		300,000.00
发改委增长补贴		100,000.00
高新技术企业培育资助		100,000.00
研发资助		100,000.00
垃圾临堆点补助		99,056.60
企业培育发展专项补助资金		50,000.00
企业扶持资金		30,000.00
研发投入补助		28,581.98
农业科技园区科技奖励资金		23,333.51
招商引资目标考核经费		20,000.00
残疾人超比例奖励资金		15,506.80
社区文明创建奖金		4,000.00
合计	10,139,960.89	19,623,757.46

其他说明：
无

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用
本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注“七、合并报表主要项目注释”。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、印尼盾等计价外，本公司的其它主要业务活动以人民币计价结算。于 2024 年 12 月 31 日，除下表所述资产及负债外币对应的人民币余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币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(人民币)	期初余额(人民币)
货币资金		
其中：美元	143,578,625.77	186,672,693.34
新加坡元	388,802.02	4,853,861.27
印度尼西亚盾	356,491,432.95	151,615,678.99
越南盾	58,645,454.14	29,137,465.59
欧元		41,445.10
菲律宾比索	9,430.90	13,932.50
港币	50,785.78	42,958.02
缅甸币		8.46

英镑	59,012.68	58,767.33
其他货币资金-印度尼西亚盾	137,021,252.85	165,764,310.02
应收账款		
其中：越南盾	27,538,854.42	28,127,600.69
印度尼西亚盾	28,972,046.28	6,663,098.27
其他应收款		
其中：美元	8,156,094.64	8,036,165.42
新加坡元	514,959.01	656,939.73
印度尼西亚盾	50,376,731.59	244,442,278.10
越南盾	2,643,807.06	11,490,163.94
其他非流动金融资产-印度尼西亚盾	8,981,197.12	9,139,805.46
应付利息-美元	4,727,379,817.73	4,325,051,647.77
应付账款		
其中：印度尼西亚盾		130,790.31
越南盾	6,277,504.70	5,062,530.14
美元	58,219,929.86	434.00
其他应付款		
其中：新加坡元	33,405.09	33,755.37
越南盾	665,315,228.27	626,207,063.18
印度尼西亚盾	76,266,352.04	93,165,421.65
美元	248,359,319.92	372,352,464.75
长期应付债券-美元	18,117,319,351.43	28,535,919,665.64

本公司密切关注汇率变动对本公司的影响。

于2024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，则公司净利润或其他综合收益将变动86,248,288.87元。

于2024年12月31日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对印度尼西亚盾升值或贬值50个基点，则公司净利润或其他综合收益将变动1,895,911.16元。

于2024年12月31日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对越南盾升值或贬值50个基点，则公司净利润或其他综合收益将变动2,185,367.32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、应付债券等有息债务。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2024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，则本公司财务费用或存货将变动152,197,129.82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2024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。

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。

本公司应收账款前五名客户全部为政府单位，金额为 38,513,024,586.95 元，公司从谨慎性角度出发，按照预期损失风险情况对应收政府款项计提了相应的坏账准备。

（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。

2、 套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

3、 金融资产转移

(1) 转移方式分类

□适用 √不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

□适用 √不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

十三、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				
（四）投资性房地产			2,481,663,775.88	2,481,663,775.88
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
（六）其他非流动金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入---当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资			839,414,785.65	839,414,785.65
（2）权益工具投资			3,772,943,493.73	3,772,943,493.73
持续以公允价值计量的资产总额			7,094,022,055.26	7,094,022,055.26
（六）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				

二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

公司委托北京高力国际土地房地产资产评估有限公司对投资性房地产公允价值进行评估。估值采用收益法、比较法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格。

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券和长期应付款等，其账面价值与公允价值差异均很小。

9、 其他

□适用 √不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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	13.29	13.29

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是王文学先生且王文学先生担任公司董事长。

其他说明：

无

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1、在子公司中的权益

□适用 √不适用

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、3、在合营企业或联营企业中的权益

□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
和光致成（深圳）商业管理有限公司	联营企业
幸福小草（北京）体育科技有限公司	联营企业
南京空港会展投资管理有限公司	联营企业
武汉裕达润房地产开发有限公司	联营企业
上海宏士达房地产开发有限公司	联营企业
武汉裕灿房地产开发有限公司	联营企业
成都花悦府房地产开发有限公司	联营企业
三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	联营企业
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	联营企业
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	联营企业
大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	联营企业
涿州裕泰房地产开发有限公司	联营企业
廊坊惠佳房地产开发有限公司	联营企业
廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	联营企业
来安裕隆房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴融光房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	联营企业
惠州市华昇产业园运营有限公司	联营企业
武汉裕中丰房地产开发有限公司	合营企业
武汉裕辰房地产开发有限公司	合营企业

其他说明：
□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
太库成都企业孵化器管理有限公司	实际控制人控制的企业
北京庖丁资产管理有限公司	实际控制人控制的企业
北京海富广达资产管理有限公司	实际控制人控制的企业
北京丰睿汇资产管理有限公司	实际控制人控制的企业
北京东方银联投资管理有限公司	实际控制人控制的企业
华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司	实际控制人控制的企业
太库科技创业发展有限公司	实际控制人控制的企业
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	实际控制人控制的企业
知合控股有限公司	实际控制人控制的企业
知合资本管理有限公司	实际控制人控制的企业
知合资产管理有限公司	实际控制人控制的企业
知合产业投资有限公司	实际控制人控制的企业
固安知合华夏壹号投资中心（有限合伙）	实际控制人控制的企业
中国平安人寿保险股份有限公司	持股5%以上股东
北京物盛科技有限公司	持股5%以上股东一致行动人
九州纵横城际铁路投资有限公司	关联自然人担任董事的企业
誉诺焯（固安）企业管理有限公司	关联自然人担任董事的企业
廊坊市广阳区一高之家幼儿园	关联自然人控制的企业

其他说明：
无

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司（注1）	车辆租赁				1,278,514.85
北京东方银联投资管理有限公司（注2）	车辆租赁				878,495.58
幸福蛮蛮（温州）产业发展有限公司（注3）	咨询服务				262,135.93
和光致成（深圳）商业管理有限公司（注4）	委托管理服务	58,973,528.97			18,601,784.58
幸福小草（北京）体育科技有限公司（注5）	场地维护服务	765,680.19			

出售商品/提供劳务情况表
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
知合控股有限公司（注6）	物业管理服务		36,568.42
武汉裕中丰房地产开发有限公司（注7）	销售代理服务		58,867.92
武汉裕辰房地产开发有限公司（注8）	物业管理/销售代理服务		1,564,993.63
北京物盛科技有限公司（注9）	咨询服务		1,857,529.42
中国平安人寿保险股份有限公司（注10）	代建管理费		1,129,736.14
成都坤林产业园开发有限公司（注11）	提供物业管理服务		123,900.45
华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司（注12）	自有车辆销售		588,349.51
北京东方银联投资管理有限公司（注13）	自有车辆销售		392,233.01
武汉裕达润房地产开发有限公司（注14）	物业管理服务	1,604,313.82	1,494,818.66
上海宏士达房地产开发有限公司（注15）	物业管理/销售代理服务	1,779,452.64	1,277,836.40
和光致成（深圳）商业管理有限公司（注16）	咨询服务	849,056.60	212,264.15
太库成都企业孵化器管理有限公司（注17）	招商代理服务	751,789.42	
华夏幸福基业控股股份公司（注18）	销售代理服务	40,045.74	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明
√适用 □不适用
注1：华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司是公司的母公司的分公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（二）款的规定，公司与华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司存在关联关系。公司与华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司签订《车辆租赁合同》，报告期内确认交易额为0元；
注2：公司与北京东方银联投资管理有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（二）款的规定，公司与北京东方银联投资管理有限公司存在关联关系。公司与北京东方银联投资管理有限公司签订《车辆租赁合同》，报告期内确认交易金额为0元；
注3：幸福蛮蛮（温州）产业发展有限公司是公司的联营公司，公司与幸福蛮蛮（温州）产业发展有限公司签订《委托服务协议》，报告期内确认交易额为0元；
注4：和光致成（深圳）商业管理有限公司是公司的联营公司，公司与和光致成（深圳）商业管理有限公司签订《委托管理服务协议》《咨询服务协议》，报告期内确认交易额为58,973,528.97元；
注5：幸福小草（北京）体育科技有限公司是公司的联营公司，公司与幸福小草（北京）体育科技有限公司签订天然草足球场养护合同，报告期内确认交易额为765,680.19元；
注6：公司与知合控股有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（二）款的规定，公司与知合控股有限公司存在关联关系。公司与知合控股有限公司签订《办公区保洁项目服务委托合同》，报告期内交易金额为0元；
注7：武汉裕中丰房地产开发有限公司是公司的合营公司，公司与武汉裕中丰房地产开发有限公司签订《营销策划及销售代理合同》,报告期内确认交易额为0元；
注8：武汉裕辰房地产开发有限公司是公司的合营公司，公司与武汉裕辰房地产开发有限公司签订《北辰项目销售代理合同》及《北辰-孔雀洲项目售楼部物业服务合同》，报告期内确认交易额为0元；
注9：北京物盛科技有限公司为公司持股5%以上股东平安人寿控制的法人主体，公司与北京物盛科技有限公司签订咨询顾问服务合同，报告期内交易额为0元；
注10：华夏幸福（深圳）运营管理有限公司与中国平安人寿保险股份有限公司、北京物盛科技有限公司签署《北京丽泽商贸区D-03、D-04不动产项目代建协议》，报告期交易金额0元；
注11：成都坤林产业园开发有限公司是公司的合营公司，公司与成都坤林产业园开发有限公司签订《蒲江智能制造装备产业港物业管理服务合同》，报告期内确认交易额为0元；

注12：华夏幸福基业控股股份公司是公司的母公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（二）款的规定，公司与华夏幸福基业控股股份公司存在关联关系。公司与华夏幸福基业控股股份公司签订《旧机动车买卖合同》，报告期内确认交易额为0元；
注13：公司与北京东方银联投资管理有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（二）款的规定，公司与北京东方银联投资管理有限公司存在关联关系。公司与北京东方银联投资管理有限公司签订《旧机动车买卖合同》，报告期内确认交易金额为0元；
注14：武汉裕达润房地产开发有限公司是公司的联营公司，公司与武汉裕达润房地产开发有限公司签订问津兰亭项目物业管理合同，报告期内确认交易额为1,604,313.82元；
注15：上海宏士达房地产开发有限公司是公司的联营公司，公司与上海宏士达房地产开发有限公司签订《上海惠南示范区项目服务委托合同》、《营销策划及销售代理合同》，报告期内确认交易额为1,779,452.64元；
注16：和光致成（深圳）商业管理有限公司是公司的联营公司，公司与和光致成（深圳）商业管理有限公司签订《信息化系统共享及委托服务合同》，报告期内确认交易额为849,056.60元；
注17：公司与太库成都企业孵化器管理有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（二）款的规定，公司与太库成都企业孵化器管理有限公司存在关联关系。公司与太库成都企业孵化器管理有限公司签订《招商代理服务协议》，报告期内确认交易额为751,789.42元；
注18：华夏幸福基业控股股份公司是公司的母公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条第（二）款的规定，公司与华夏幸福基业控股股份公司存在关联关系。公司与华夏幸福基业控股股份公司签订销售代理服务协议，报告期内确认交易额为40,045.74元；

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
幸福小草（北京）体育科技有限公司（注19）	河北大牙狸工程科技有限公司大厂分公司	零星工程	2024-5-10	2024-6-30	固定总价	274,940.00

关联托管/承包情况说明
√适用 □不适用
注19：幸福小草（北京）体育科技有限公司是公司的联营公司，幸福小草（北京）体育科技有限公司向河北大牙狸工程科技有限公司大厂分公司发包大厂回族自治县梁庄村指定区域土地平整及办公用房装修等零星工程，报告期内确认交易额为274,940.00元；

本公司委托管理/出包情况表
□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明
□适用 √不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
华夏幸福基业控股股份公司（注 20）	租赁办公区	33,559.07	12,286.64
知合控股有限公司、河北新型显示产业发展基金（有限合伙）、知合资本管理有限公司、知合资产管理有限公司、知合产业投资有限公司、固安知合华夏壹号投资中心（有限合伙）（注 21）	租赁办公区	4,457.16	
廊坊市广阳区一高之家幼儿园（注 22）	租赁房屋	979,377.54	

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
北京庖丁资产管理有限公司（注 23）	租赁办公区	687,816.48	114,636.08			687,816.48	114,636.08				

关联租赁情况说明
√适用 □不适用
注 20：华夏幸福基业控股股份公司是公司的母公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与华夏幸福基业控股股份公司存在关联关系。公司与华夏幸福基业控股股份公司签订《房屋租赁合同》，报告期内确认交易额为 33,559.07 元；
注 21：公司与知合控股有限公司、河北新型显示产业发展基金（有限合伙）、知合资本管理有限公司、知合资产管理有限公司、知合产业投资有限公司、固安知合华夏壹号投资中心（有限合伙）的实际控制人均为王文学先生，公司与上述 6 家关联公司签订房屋租赁协议，报告期内交易金额为 4,457.16 元；
注 22：廊坊市广阳区一高之家幼儿园受公司关联自然人控制，是公司的关联方。公司与廊坊市广阳区一高之家幼儿园签订房屋租赁协议，报告期内交易金额为 979,377.54 元；
注 23：公司与北京庖丁资产管理有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与北京庖丁资产管理有限公司存在关联关系。公司与北京庖丁资产管理有限公司签订《房屋租赁合同》，报告期内确认的租金为 687,816.48 元；

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方
√适用 □不适用

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
武汉裕灿房地产开发有限公司（注24）	245,150,000.00	2020-9-18	2028-6-27	否

本公司作为被担保方
□适用 √不适用

关联担保情况说明
√适用 □不适用
注24：公司于2020年9月向联营公司武汉裕灿房地产开发有限公司5亿的债务的50%提供连带保证责任担保，报告期内上述债务剩余4.903亿元，已展期至2025年6月；公司按照持股比例50%为上述债务的对应比例即2.4515亿元继续提供连带保证责任担保；

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海宏士达房地产开发有限公司（注25）	420,120,000.00	2017-4-28	2021-9-27	期限53个月
上海宏士达房地产开发有限公司（注26）	0.00	2017-1-18	2021-10-17	期限57个月
上海宏士达房地产开发有限公司（注27）	197,623,966.57	2017-3-7	2021-9-6	期限54个月

注25：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于2017年4月27日签订委托贷款合同，合同贷款金额为6.31亿元，贷款期限36个月，贷款年利率12%，于2020年4月到期，后签订展期协议，展期至2021年9月27日；截至本期末，贷款金额为4.2012亿元；
注26：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于2017年1月17日签订委托贷款合同，贷款金额2.3亿元，贷款期限36个月，贷款年利率12%，于2020年1月到期，后签订展期协议，展期至2021年10月17日；截至本期末，贷款已归还完毕；
注27：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于2017年3月2日签订委托贷款合同，贷款金额2.15亿元，贷款期限36个月，贷款年利率12%，于2020年3月到期，后签订展期协议，展期至2021年9月6日；截至本期末，贷款金额为197,623,966.57元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 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	1,249.84	1,214.64

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1).应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	成都花悦府房地产开发有限公司	7,000,000.00	70,000.00	7,000,000.00	70,000.00
其他应收款	三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	-	-	222,975.84	2,229.76
其他应收款	霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	-	-	120,060,640.51	1,200,606.41
其他应收款	廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	670,859,035.04	6,708,590.35	670,859,035.04	6,708,590.35
其他应收款	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	-	-	173,373,398.19	1,733,733.98
其他应收款	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	-	-	114,349,374.98	1,143,493.75
其他应收款	涿州裕泰房地产开发有限公司	-	-	209,955,188.35	2,099,551.88
其他应收款	武汉裕辰房地产开发有限公司	55,034,262.35	550,342.62	70,515,423.89	705,154.24
其他应收款	武汉裕灿房地产开发有限公司	527,768.83	5,277.69	527,768.83	5,277.69
其他应收款	廊坊惠佳房地产开发有限公司	28,438.92	284.39	229,988.92	4,859.39
其他应收款	大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	-	-	40,890,011.82	408,900.12
其他应收款	武汉裕中丰房地产开发有限公司	3,131,111.28	31,311.11	1,923,747.82	19,237.48
其他应收款	九州纵横城际铁路投资有限公司	5,180,871.28	5,180,871.28	5,180,871.28	4,241,520.75
其他应收款	誉诺焯（固安）企业管理有限公司	1,000.00	1,000.00	1,000.00	500.00
其他应收款	北京庖丁资产管理有限公司	187,429.97	18,743.00	187,429.97	9,371.50
其他应收款	北京东方银联投资管理有限公司	400,000.00	40,000.00	400,000.00	20,000.00
其他应收款	华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司	600,000.00	60,000.00	600,000.00	30,000.00
其他应收款	幸福小草（北京）体育科技有限公司	1,977,349.93	98,867.50	-	-
其他应收款	廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	96,522,615.70	9,652,261.57	-	-
其他应	上海宏士达房地产开发有	38,100,762.10	-	79,600,980.11	-

收款	限公司				
其他应收款	成都花悦府房地产开发有限公司	2,947,333.36	-	2,378,000.03	-
其他应收款	武汉裕辰房地产开发有限公司	6,729,644.45	-	6,729,644.45	-
合计		889,227,623.21	22,417,549.51	1,504,985,480.03	18,403,027.30

(2).应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	涿州裕泰房地产开发有限公司	-	7,977,457.86
其他应付款	南京空港会展投资管理有限公司	102,000,000.00	459,000,000.00
其他应付款	来安裕隆房地产开发有限公司	25,588,000.00	25,588,000.00
其他应付款	嘉兴融光房地产开发有限公司	2,477,851.42	2,477,851.42
其他应付款	嘉兴裕荣房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	武汉裕中丰房地产开发有限公司	27,866.65	27,866.65
其他应付款	廊坊惠佳房地产开发有限公司	462,286,210.86	471,282,647.75
其他应付款	武汉裕灿房地产开发有限公司	275,000,000.00	275,000,000.00
其他应付款	武汉裕达润房地产开发有限公司	81,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	太库科技创业发展有限公司	6,000.00	6,000.00
其他应付款	中国平安人寿保险股份有限公司	35,000.00	35,000.00
其他应付款	华夏幸福基业控股股份公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	惠州市华昇产业园运营有限公司	6,360,000.00	6,360,000.00
其他应付款	和光致成（深圳）商业管理有限公司	273,000.00	273,000.00
其他应付款	三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	-	222,975.84
其他应付款	廊坊市广阳区一高之家幼儿园	50,000.00	-
合计		957,608,928.93	1,325,755,799.52

(3).其他项目

□适用 √不适用

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

√适用 □不适用

公司与维信诺科技股份有限公司、长城新盛信托有限责任公司、河北省科技金融发展促进中心、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司、廊坊财信投资基金有限公司、知合资本管理有限公司共同出资的河北新型显示产业发展基金（有限合伙）拟减资6亿元，注册资本由101亿元减资至95亿元，减资后，应向华夏幸福分配金额为178,158,415.84元。执行事务合伙人知合资本管理有限公司为公司实际控制人王文学先生控制的企业，与公司存在关联关系，此次减资构成关联交易。该交易已经公司第八届董事会第二十二次会议审议通过。

太库科技创业发展有限公司及全资子公司太库河北科技孵化器有限公司把固安国创中心三层的运营权转交与幸福物业服务有限公司固安分公司，并将太库科技已预收的企业服务费98,274

元、押金 78,720 元，合计 176,994 元转至幸福物业服务有限公司固安分公司。太库科技创业发展有限公司为公司实际控制人王文学先生控制的企业，此交易构成关联交易。

公司下属公司幸福产城（北京）运营管理有限公司收购太库科技创业发展有限公司旗下全资子公司太库(嘉善)科技孵化器有限公司，交易对价 1 元。太库科技创业发展有限公司为公司实际控制人王文学先生控制的企业，此交易构成关联交易。

拉萨知行创新科技有限公司为公司实际控制人王文学先生控制的企业，其与华夏幸福基业股份有限公司签署《股权赠与协议》，将其持有的酷黑科技（北京）有限公司 19.9967%股权无偿赠与公司，公司接受该等赠与。

拉萨知行创新科技有限公司（简称“拉萨知行”）为公司实际控制人王文学先生控制的企业，小麦新能（北京）科技有限公司（简称“小麦新能”）为华夏幸福子公司北京幸福智企企业管理有限公司（简称“幸福智企”）的参股公司，拉萨知行对小麦新能进行增资，幸福智企放弃同比例增资，关联交易金额为幸福智企放弃增资金额 1,481.48 万元。

华夏幸福基业股份有限公司控股股东华夏幸福基业控股股份公司（以下简称“华夏控股”）拟以其持有的对公司本息合计约 2.88 亿元的债权参与公司以下属公司股权抵偿债务的债务重组安排。本次华夏控股参与公司债务重组预计将间接取得“幸福精选平台”约 0.72%股权。本次交易将构成关联交易，实施本次以股抵债的债务重组安排后，华夏控股累计将持有“幸福精选平台”约 4.90%股权。

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

□适用 √不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具
□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 本期股份支付费用

□适用 √不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用
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	69,965,515.00
合计	69,965,515.00

（2）其他承诺事项

截止2024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86.76亿元，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

√适用 □不适用

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432.24亿元。

2、 受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，2020年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险，公司业务正常开展也受到一定影响，无法及时支付供应商等款项，出现较多诉讼、仲裁案件。公司定期已对新增的诉讼、仲裁案件进行了公告，具体新增诉讼、仲裁案件及过往案件进展情况详见公告附件。

公司对诉讼、仲裁案件根据司法机关审理及公司与相关当事人协商情况，按企业会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

(2).公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

3、 其他

□适用 √不适用

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	/	/	/
重要的对外投资	/	/	/
重要的债务重组	详见如下说明	/	/
自然灾害	/		/
外汇汇率重要变动	/	/	/

说明：

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，2020年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险，公司融资业务受到较大影响，公司业务正常开展也受到一定影响。在上述背景下，公司金融债务发生未能如期偿还的情况，并发生相关诉讼、仲裁案件。为化解公司债务风险，加

快促进公司有序经营，公司在省市政府及专班的指导支持下，《债务重组计划》已于2021年9月30日公布并于同年12月9日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”）。

目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债、信托计划等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

截至本报告披露日，《债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币1,922.73亿元(含公司及下属子公司发行的境内公司债券371.3亿元债券重组以及境外间接全资子公司发行的49.6亿美元债券重组),其中2024年12月31日至本报告披露日无新增签约。

为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建“幸福精选”和“幸福优选”两大业务平台，以平台股权抵偿金融及经营债务，在实施金融债务以股抵债的同时，积极推进经营债务重组公司。截至本报告披露日，公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿金融及经营债务金额约为人民币231.74亿元，其中2024年12月31日至本报告披露日抵偿金融及经营债务金额约为人民币13.40亿元，相应增加资本公积金额约为6.63亿元。

公司积极推进《债务重组计划》项下的信托计划工作，设立总体规模约为255.85亿元的自益型信托计划，并以设立后的信托受益权份额抵偿相关金融债务。截至2024年底，公司或其指定主体已向全部交易对方发出了书面通知，对应信托抵债金额240.01亿元。截至本报告披露日，根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为223.48亿元，相关信托受益权份额在建信信托的受益人变更登记仍在进行中，后续公司将持续积极推进信托受益权份额抵偿金融债务事宜。

华夏幸福及下属公司九通基业投资有限公司、CFLD（CAYMAN）INVESTMENT LTD.、华夏幸福（珠海）产业新城发展有限公司、北京丰科建房地产开发有限公司（以上五家公司合称“置换带债务人”）、九通盛业（固安）园区运营有限公司拟就转让目标公司100%股权并置换债务事宜与廊坊资管、廊坊银行签署《股权转让协议》。置换带债务人对廊坊银行负有合计22,575,241,155.97元债务，其中债务本金20,265,974,634.98元、债务利息2,309,266,520.99元（以下合称“置换带债务”）。为具体实施置换带交易，公司将等额相关资产及置换带债务归集至目标公司，并向廊坊资管转让目标公司100%股权，廊坊资管将以人民币2元收购目标公司100%股权，股权收购后，廊坊资管将承接置换带债务，并同时取得等额相关资产。

本次交易是在《债务重组计划》总体安排下实施，将有助于公司进一步化解债务风险，保障债权人利益，交易完成后公司将同时减少等值的资产和金融负债约225.75亿元，预计对公司利润无重大影响。本次交易已经公司第八届董事会第三十一次会议审议通过，拟提交公司2024年年度

股东大会审议，详见公司披露的《关于公司实施置换带方案并受托清收及处置运营的公告》（编号：2025-026）。

2、 利润分配情况

□适用 √不适用

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1).追溯重述法

□适用 √不适用

(2).未来适用法

□适用 √不适用

2、 重要债务重组

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	债务重组方式	原重组债权债务账面价值	确认的债务重组利得/损失	债务转为资本导致的股本增加额	债权转为股份导致的投资增加额	该投资占债务人股份总额的比例（%）	或有应付/或有应收	债务重组中公允价值的确定方法和依据
金融债权、经营债权	混合重组方式	33,820,182,274.42	12,174,837,959.36					
合计	/	33,820,182,274.42	12,174,837,959.36					/

其他说明：

（1） 债务重组概述

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，2020年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险，公司融资业务受到较大影响，公司业务正常开展也受到一定影响。在上述背景下，公司金融债务发生未能如期偿还的情况，并发生相关诉讼、仲裁案件。为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司在省市政府及专班的指导支持下，《债务重组计划》已于2021年9

月30日公布并于同年12月9日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《补充方案》、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”）。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

（2） 债务重组协议的主要内容

1）关于“带”的部分

“带”，即出售资产带走金融债务约500亿元，该部分的债务重组协议的主要内容包括：

①出售项目公司自身金融债务，随项目公司股权出售一并带走并转出华夏幸福，由项目公司依据债务重组协议约定还本付息。债务本金展期至债务重组协议签署日后5年期，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为3.85%。

②出售项目公司通过债务置换方式，有条件承接华夏幸福统借统还的金融债务，具体置换方式由华夏幸福、可出售项目公司的收购方、相关金融债权人具体协商。置换后债务本金期限至债务重组协议签署日后5年期满，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为3.85%。

2）关于“展”的部分

“展”即优先类金融债务展期或清偿约352亿元，该部分的债务重组协议的主要内容包括：

①应收账款质押和实物资产抵押的金融债务，维持原财产担保措施不变。如若实物资产抵押相关担保物被处置或出售的，所担保债权可在担保物处置或出售价款范围内优先清偿；应收账款质押的，按年度分期按比例偿还。债务本金展期至债务重组协议签署日后5年期满，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为2.5%，利随本清。

②与房地产开发建设等业务相关的开发贷，由相关金融机构维持开发贷余额不变，利率下调，存量项目逐步销售偿还，新增项目逐步投放。债务重组协议签署后，年利率调整为2.5%，利随本清。

3）关于“兑”、“抵”、“接”部分

“兑”即出售资产回笼资金中约570亿元用于兑付金融债务；“抵”即以持有型物业等约220亿元资产设立信托，以信托受益权份额抵偿约220亿元金融债务；“接”即剩余约550亿元金融债务由华夏幸福承接，逐步清偿。“兑”、“抵”、“接”部分的债务重组协议的主要内容包括：

①部分现金清偿

按照一定的现金清偿比例，以公司出售资产现金回款对债权人部分债权予以现金偿付。

②部分信托受益权抵偿

以公司持有型物业等资产设立信托计划，并以设立后的信托受益权份额偿付相关金融债务。信托计划期限初定为8年。在信托计划到期前，由受益人大会根据实际情况决议是否对信托计划期限予以延期，每次延期不超过3年。相关金融债务依据信托受益权份额分配清偿完毕的，该信托计划可提前终止。

③剩余部分展期留债

剩余约550亿元金融债务由华夏幸福承接，债务本金展期至债务重组协议签署日后8年期满，如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为2.5%，利随本清。该部分金融债务通过后续经营发展逐步清偿。展期届满后，根据企业后续经营情况，可协商直接清偿或继续展期。

4)欠息、罚息等事项

由于企业经营困难，债务重组计划项下的金融债务，已发生未支付的利息豁免或利随本清，如选择利随本清，则利率调整为2.5%；已发生未支付的罚息、违约金、复利及其他违约责任予以豁免。

5)担保措施

如存在以下两种情形：一是按照上述“兑”、“抵”、“接”等方式清偿的债务存在股权质押的，二是涉及可出售资产或项目公司的担保措施、确因出售资产或上市公司监管要求需要解除担保的，申请债权人配合解除相应担保措施。

（3）《以股抵债方案》的具体安排

为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建“幸福精选”和“幸福优选”两大业务平台，以平台股权抵偿金融及经营债务，在实施金融债务以股抵债的同时，积极推进经营债务重组。

交易概览：

公司以所持有的下属公司幸福基业物业服务有限公司100%股权、深圳市伙伴产业服务有限公司60%股权、苏州火炬创新创业孵化管理有限公司51%股权（“精选下属公司”）搭建“幸福精选平台”，并以“幸福精选平台”预测估值500亿元的八折或七五折价格，以“幸福精选平台”不超49%的股权与金融及经营债权人（以下统称“债权人”）实施债务重组，即债权人将持有的不超过196亿元债权对应换取“幸福精选平台”不超过49%股权或相应收益权，公司对本次债务重组安排设置早鸟期（即2022年12月31日之前为早鸟期），在早鸟期内选择债务重组的债权人即可享受七五折价格实施本次债务重组。

公司以所持有的下属公司华夏幸福产城（北京）运营管理有限公司100%股权、北京幸福安基建设管理有限公司100%股权、北京幸福安家企业管理服务有限公司100%股权、北京幸福蓝线企业管理服务有限公司100%股权、幸福慧智（北京）企业管理服务有限公司100%股权、幸福智算（北京）企业管理服务有限公司100%股权（“优选下属公司”，与精选下属公司合称“下属公司”）搭建“幸福优选平台”，并以“幸福优选平台”预测估值521.40亿元的八折或七五折价格，以“幸福优选平台”股权与经营债权人实施债务重组，即经营债权人将持有的不超过204.39亿元债权对应换取“幸福优选平台”不超过49%股权或相应收益权，公司对本次债务重组安排设置早鸟期（即2022年12月31日之前为早鸟期），在早鸟期内选择债务重组的经营债权人即可享受七五折价格实施本次债务重组。上述债务重组涉及的债权包括金融债权及经营债权，债权人将通过持股平台间接持有“幸福精选平台”和/或“幸福优选平台”相关股权或相应收益权。

（4）信托抵债情况

公司积极推进《债务重组计划》项下的信托计划工作。2023年11月21日，公司完成信托计划设立，信托规模为25,584,674,850.75元（具体内容详见公司2023年11月22日披露的临2023-095号公告）。2024年3月7日，公司第八届董事会第十八次会议审议通过《关于本次重大

资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要的议案》等相关议案，公司拟以上述信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过240.01亿元金融债务（具体内容详见公司2024年3月8日披露的相关公告），相关方案已于2024年3月29日经公司2024年第二次临时股东大会审议通过。截至公司于2025年4月19日披露的最新《关于重大资产出售暨关联交易实施进展的公告》（公告编号：2025-016），公司或其指定主体已向全部交易对方发出了书面通知，对应信托抵债金额240.01亿元；根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为223.48亿元，相关信托受益权份额在建信信托的受益人变更登记仍在进行中。

（5）债务重组对财务报表影响

根据债务重组协议签订进展，报告期内本公司确认以上相关债务重组收益97.38亿元，资本公积24.36亿元。后续随着债务重组协议签订，将及时、准确确认债务重组收益。

3、 资产置换

(1).非货币性资产交换

□适用 √不适用

(2).其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息

(1).报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

公司根据组织结构及内部管理要求，确定了“开发业务”、“运营业务”、“服务业务”、及“其他”四个业务分部。

(2).报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	开发业务	运营业务	服务业务	其他	分部间抵销	合计
营业总收入	20,047,685,792.42	451,686,139.60	2,564,316,618.40	1,257,804,674.43	556,007,086.66	23,765,486,138.19
其中：对外取得收入	19,972,574,115.54	395,352,108.90	2,340,757,677.43	1,056,802,236.32		23,765,486,138.19
分部间收入	75,111,676.88	56,334,030.70	223,558,940.97	201,002,438.11	556,007,086.66	

营业总成本	23,849,038,616.02	1,141,902,948.54	2,520,318,441.96	1,385,449,069.03	208,571,650.89	28,688,137,424.66
营业利润	-2,610,627,076.89	-698,726,866.33	216,270,780.94	-1,511,685,455.64	347,435,435.77	-4,952,204,053.69
分部资产	514,959,757,691.68	17,835,341,572.87	9,727,658,209.94	211,799,145,879.82	449,932,871,795.37	304,389,031,558.94
分部负债	301,730,559,892.68	17,015,405,766.82	7,380,852,056.16	323,918,532,954.70	364,893,284,569.33	285,152,066,101.03

(3).公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4).其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司扣除非经常性损益后已经连续四年发生亏损，存在部分债务未能按期偿还，部分银行账户冻结及诉讼情况。公司在省市政府及专班的指导支持下，积极有效推进债务重组工作，同时，公司采取下述积极措施，稳步推进“保交楼”工作，全力落实“全面转型产业新城服务商”发展战略，持续优化业务模式、强化核心能力，推动转型落地和业务发展。

（一）稳步推进债务重组，持续优化债务结构

公司将继续在省市政府及专班的指导支持下，基于《华夏幸福债务重组计划》，稳步推进债务重组签约、资产交易、信托计划、以股抵债等工作，妥善解决债务问题，保障企业安全发展。针对不同债权人分类施策，制定专项解决方案，确保债务重组落地执行，切实保障债权人利益，进一步优化公司债务结构。

（二）持续推动经营恢复，战略转型稳步落地

在维持经营稳定、推进债务重组的同时，公司全力落地战略转型。自公司提出“全面转型产业新城服务商”战略方向以来，公司的转型方向逐渐明晰、业务模式持续升级、业务组合不断调整，在组织强化和机制创新的保障下，战略转型稳步落地。

1、聚焦经营稳定：聚焦核心主业，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流，确保公司生存底线。

2、坚定战略转型方向：公司深耕产业新城和产业发展二十余年，公司依托以产业招商为核心的全流程产业发展能力，立足自持及运营服务的大量产业园区资源，全面转型“产业新城服务商”。

3、明确重点转型路径：一是轻资产化输出，公司基于二十多年的丰富经验，对产业新城相关业务环节进行拆分和封装，面向市场化客户提供整体及各项轻资产服务，包括产业招商、产业招租、园区运营、物业服务等。二是挖掘和兑现园区资源，产业园区场景和产业发展能力，探索兑

现产业园资产及园区新能源、数字化等优质资源，以合作方式切入新赛道。三是持续探索地产发展新模式，包括不动产代建服务、销售服务等产业链上下游环节。

4、按照价值链环节重塑业务组合：公司基于价值链各环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四类业务。一是开发业务，主要包括产业新城开发和住宅开发。二是运营业务，主要包括产业园运营、创新中心运营等。三是服务业务，主要包括产业招商、产业招租、产业新城服务等全流程产业发展服务，物业服务以及代建服务和营销服务等不动产相关服务。四是园区衍生业务，主要包括科创园区运营及其他围绕低空经济、园区新能源、园区数字化建设等方向的园区衍生业务。

5、匹配发展需求，持续推进机制创新：承接公司全面转型需求，公司在组织机制、经营管理、财务管理等方面持续探索，以多样化的机制与模式，吸纳和绑定优秀人才、激发发展活力，促进业务快速升级发展。

8、 其他

√适用 □不适用

公司下属子公司环球产业投资有限公司出资 3.13 亿美元，用于购买固定收益类产品，包括但不限于美元债券、美元票据、银行理财等，预期收益率 7-10%，产品期限不超过 3 年。2021 年 12 月，公司就委托理财服务相关方 ChinaCreateCapitalLimited 相关对接人失联事项向廊坊市公安机关报案，并于 2021 年 12 月 14 日收到廊坊市公安局经济犯罪侦查支队出具的《受案回执》。公司已在第一时间组织相关人员就上述委托理财相关事项开展核查工作，包括自查委托理财相关审批、协议、凭证等文件，组织负责上述委托理财事项的海外融资部负责人和相关经办人员说明委托理财相关情况并提供相应资料，协调各团队负责人及相关经办人员积极配合公安机关的调查工作等。但因 ChinaCreateCapitalLimited 为境外企业且其相关对接人已失联，调查取证难度较大、耗费时间长，目前尚无法预计收回时间及金额，已计提减值准备。2024 年 3 月初，公司收到廊坊市公安局出局的《撤销案件决定书》，该决定书载明因对犯罪嫌疑人未采取强制措施，自立案之日起两年以内，仍然不能移送审查起诉或者依法作其他处理，根据相关规定撤销此案。程序性撤案后，公司与相关部门就重新立案事宜保持沟通。2024 年 5 月 19 日，公司收到廊坊市公安局广阳分局出具的《立案告知书》，该告知书载明上述案件符合立案条件，廊坊市公安局已立案。重新立案后，公司将继续积极配合公安机关的调查工作。

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1).按账龄披露

□适用 √不适用

(2).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(3).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(4).本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况
□适用 √不适用

应收账款核销说明：
□适用 √不适用

(5).按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

2、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	190,503,815.32	375,143,488.14
应收股利	5,519,931,182.95	5,519,931,182.95
其他应收款	188,346,279,692.31	35,258,687,836.74
合计	194,056,714,690.58	41,153,762,507.83

其他说明：
√适用 □不适用
主要系内部单位往来变动所致。

应收利息

(1).应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
内部单位借款利息	189,377,352.08	375,143,488.14
其他	1,126,463.24	
合计	190,503,815.32	375,143,488.14

(2).重要逾期利息

□适用 √不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(5).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(6).本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

应收股利

(7).应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
廊坊京御房地产开发有限公司	5,519,931,182.95	5,519,931,182.95
合计	5,519,931,182.95	5,519,931,182.95

(8).重要的账龄超过 1 年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
廊坊京御房地产开发有限公司	5,519,931,182.95	4-5年	阶段性流动性风险	否
合计	5,519,931,182.95	/	/	/

(9).按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
□适用 √不适用

(10).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

(11).坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(12).本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况
□适用 √不适用

核销说明：
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

其他应收款

(13).按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	187,199,460,647.50	34,758,725,446.50
1年以内小计	187,199,460,647.50	34,758,725,446.50
1至2年	983,275,954.57	44,304,578.92
2至3年	63,953,363.79	830,741.40
3至5年	56,830,241.40	523,874,432.56
5年以上	88,837,763.07	23,862,296.17
合计	188,392,357,970.33	35,351,597,495.55

(14).按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	370,433.63	544,596.13
个人借款	5,062,227.57	8,670,127.57
保证金	134,951,693.17	82,751,693.17
代垫款	1,084,437,879.87	2,928,094,045.64
内部往来	187,167,535,736.09	32,331,537,033.04
合计	188,392,357,970.33	35,351,597,495.55

(15).坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	92,909,658.81			92,909,658.81
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	46,831,380.79			46,831,380.79
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	46,078,278.02			46,078,278.02

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(16).坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其他应收款坏账准备	92,909,658.81		46,831,380.79			46,078,278.02
合计	92,909,658.81		46,831,380.79			46,078,278.02

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
□适用 √不适用

其他说明：
无

(17).本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
□适用 √不适用

其他应收款核销说明：
□适用 √不适用

(18).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
廊坊京御房地产开发有限公司	79,374,923,573.10	42.13	内部往来	一年以内	
九通基业投资有限公司	44,401,389,032.61	23.57	内部往来	一年以内	
廊坊华夏新城建设发展有限公司	4,464,231,065.83	2.37	内部往来	一年以内	
幸福基业投资有限公司	4,341,510,416.34	2.30	内部往来	一年以内	
大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	3,036,501,955.90	1.61	内部往来	一年以内	
合计	135,618,556,043.78	71.98	/	/	

(19).因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

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	84,357,219,562.09		84,357,219,562.09	84,355,619,562.09		84,355,619,562.09

对联营、合营企业投资	1,630,608,896.00		1,630,608,896.00	2,143,644,858.91		2,143,644,858.91
合计	85,987,828,458.09		85,987,828,458.09	86,499,264,421.00		86,499,264,421.00

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
环球产业投资有限公司	2,271,340,000.00						2,271,340,000.00	
华夏幸福资本管理有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
廊坊京御房地产开发有限公司	48,669,468,030.75						48,669,468,030.75	
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业(有限合伙)	4,711,260,416.66						4,711,260,416.66	
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业(有限合伙)	1,030,000,000.00						1,030,000,000.00	
华夏幸福产业投资有限公司	99,000,000.00						99,000,000.00	
幸福基业投资有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
华夏幸福国际控股有限公司	1,062,964,000.00						1,062,964,000.00	
南京鼎通园区建设发展有限公司	570,960,000.00						570,960,000.00	
江门市鼎兴园区建设发展有限公司	2,410,713,540.00						2,410,713,540.00	
南京鼎实园区建设发展有限公司	114,413,574.68						114,413,574.68	
华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	994,500,000.00						994,500,000.00	
华夏幸福产业新城投资有限公司	21,000,000,000.00						21,000,000,000.00	
华夏幸福产业新城	10,000,000.00						10,000,000.00	

南京高淳建设发展有限公司								
华夏幸福（深圳）运营管理有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
华夏幸福（南京）运营管理有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
华夏幸福产业管理有限公司			300,000.00				300,000.00	
北京幸福住安企业管理服务有限公司			300,000.00				300,000.00	
北京数三江企业咨询服务有限公司			1,000,000.00				1,000,000.00	
合计	84,355,619,562.09		1,600,000.00				84,357,219,562.09	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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											
无											
小计											
二、联营企业											
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	2,143,644,858.91		178,158,415.84	-334,877,547.07						1,630,608,896.00	
小计	2,143,644,858.91		178,158,415.84	-334,877,547.07						1,630,608,896.00	
合计	2,143,644,858.91		178,158,415.84	-334,877,547.07						1,630,608,896.00	

(3).长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
无

4、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

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	1,329,174.91		14,679,421.13	
其他业务	406,392.88	185,445.42		
合计	1,735,567.79	185,445.42	14,679,421.13	

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：
无

5、 投资收益

√适用 □不适用

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		
权益法核算的长期股权投资收益	-334,877,547.07	-713,528,629.44
处置长期股权投资产生的投资收益	-302,811,877.00	-2,825,298,475.81
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		

其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益	713,433,682.83	654,462,012.30
合计	75,744,258.76	-2,884,365,092.95

其他说明：
主要系处置长期股权投资产生的投资收益变动所致。

6、 其他

□适用 √不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-178,862,793.09	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	10,139,960.89	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	45,607,152.42	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	8,257,123.59	
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	10,051,148,680.64	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-58,525,378.13	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,482,560,121.66	

其他符合非经常性损益定义的损益项目		
长期股权投资处置损益	-375,775,484.57	
减：所得税影响额	356,684,076.84	
少数股东权益影响额（税后）	-100,643,073.26	
合计	6,763,388,136.51	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

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	-89.54	-1.24	-1.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-215.25	-2.97	-2.97

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

□适用 √不适用

董事长：王文学

董事会批准报送日期：2025年4月29日

修订信息

□适用 √不适用