

华夏幸福基业股份有限公司

**2021 年度审计报告**

中兴财光华审会字（2022）第 111023 号

# 北京注册会计师协会

## 业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110102052022633005746
报告名称:	华夏幸福基业股份有限公司
报告文号:	中兴财光华审会字(2022)第111023号
被审(验)单位名称:	华夏幸福基业股份有限公司
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)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见(带有持续经营重大不确定性段落)
报告日期:	2022年04月29日
报备日期:	2022年04月29日
签字人员:	张猛勇(130000012216), 张晓慧(130000050214)



(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

## 目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-235

## 审计报告

中兴财光华审会字(2022)第111023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(以下简称华夏幸福公司)财务报表,包括2021年12月31日的合并及公司资产负债表,2021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公司2021年12月31日的合并及公司财务状况以及2021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公司,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、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注二所述,截至2021年12月31日,华夏幸福公司货币资金账面余额144.37亿元,其中受限资金16.50亿元;金融有息负债账面余额2,057.44亿元,其中短期借款及短期应付债券291.58亿元、一年内到期非流动金融负债1,241.93亿元,长期借款及应付债券523.93亿元。此

外，2021年1月份华夏幸福公司开始出现未能偿付到期金融债务情形，截至本报告日累计未能如期偿还债务金额合计442.51亿元（不含利息），金融负债的债权人有权按照相关融资协议要求华夏幸福公司偿还相关金融负债。上述情况表明存在可能导致对华夏幸福公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项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。

除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外，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）存货减值事项

###### 1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三、11及附注五、6、52。

华夏幸福公司期末地产存货净值1,430.02亿元，占公司资产总额的32.43%，本期地产项目存货跌价损失109.92亿元。华夏幸福公司进行减值测试时，管理层对存货项目将要发生的建造成本、预期未来售价、未来销售税费均需作出估计，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于房地产项目存货对华夏幸福公司资产的重要性，且估计存货项目将要发生的建造成本、未来售价和未来发生的销售税费存在固有风险，同时考虑到国家调控政策对房地产市场的影响，我们将对华夏幸福公司存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

###### 2、审计应对：

我们针对存货减值执行的主要审计程序如下：

（1）对存货中地产项目减值测试的相关内部控制的设计和运行有效性进行测试。

(2) 获取华夏幸福公司计提存货减值政策，评价管理层所采用的估值方法、关键估计和假设是否合理。

(3) 抽查测试地产项目，进行实地观察、了解项目开发进度、查看项目动态成本。将项目的预估完工成本与项目管控总成本进行核对；对项目预计售价与市场价格、项目近期预售价格进行比较；以评价管理层预测的合理性。

(4) 重新复核计算项目可变现净值的测算过程。

## (二) 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、10及附注五、3。

华夏幸福公司期末应收账款账面余额 601.33 亿元，其中应收政府园区结算款 589.04 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 35.29 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，包括对未来园区经济发展潜力及趋势、政府履约能力等预测。

(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

华夏幸福公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括华夏幸福公司 2021 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公司的持续经营能力，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公司、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公司的财务报告过程。

## 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公司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公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、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) 就华夏幸福公司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)



中国·北京

中国注册会计师：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：



2022年4月29日

## 资产负债表

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年12月31日		2020年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
<b>流动资产：</b>					
货币资金	五、1	14,437,474,854.43	189,828,161.64	26,993,157,680.62	924,392,816.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	五、2	419,500.00		40,485,600.00	
应收账款	五、3	56,492,551,622.23		63,142,026,157.48	
预付款项	五、4	1,107,428,663.50	35,685,226.17	1,297,986,461.79	46,386,157.06
其他应收款	五、5	23,270,135,906.83	49,209,808,190.23	21,332,630,422.55	53,314,044,698.96
其中：应收利息		750,213,897.09	828,244,841.89	348,918,757.57	487,731,496.19
应收股利			5,519,931,182.95		5,519,931,182.95
存货	五、6	145,280,124,868.63		179,224,643,860.64	
合同资产	五、7	134,872,522,579.58		131,013,829,616.47	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	五、8	3,672,942,012.95	2,015,614,903.00	3,610,020,000.00	2,015,614,903.00
其他流动资产	五、9	13,336,813,949.49	97,753.45	14,439,795,741.33	3,764,266.21
流动资产合计		<b>392,470,413,957.64</b>	<b>51,451,034,234.49</b>	<b>441,094,575,540.88</b>	<b>56,304,202,841.68</b>
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、10	6,027,146,996.91	84,233,640,506.14	5,924,308,114.28	84,398,360,281.39
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五、11	1,143,458,776.25	586,000,000.00	4,049,209,387.10	624,000,000.00
投资性房地产	五、12	8,013,210,988.55		8,502,574,624.15	
固定资产	五、13	9,823,071,145.44	1,758,908.82	8,232,312,798.36	3,432,337.80
在建工程	五、14	4,063,147,744.38		6,296,031,887.80	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、15	255,237,064.14	17,908,202.42		
无形资产	五、16	5,893,258,022.01	143,474,855.43	6,767,745,065.63	160,210,796.89
开发支出					
商誉	五、17			203,675,980.24	
长期待摊费用	五、18	1,843,868,396.41		2,342,029,640.21	
递延所得税资产	五、19	11,420,681,000.35	865,059,016.06	5,339,235,788.45	37,615,369.35
其他非流动资产	五、20	10,660,000.00		10,660,000.00	
非流动资产合计		<b>48,493,740,134.44</b>	<b>85,847,841,488.87</b>	<b>47,667,783,286.22</b>	<b>85,223,618,785.43</b>
<b>资产总计</b>		<b>440,964,154,092.08</b>	<b>137,298,875,723.36</b>	<b>488,762,358,827.10</b>	<b>141,527,821,627.11</b>

公司法定代表人：

王天学

主管会计工作的公司负责人：

吴兵

公司会计机构负责人：

宋海平

资产负债表（续）

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年12月31日		2020年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	五、21	26,748,827,869.95		27,642,610,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	五、22	4,407,875,317.35		14,455,853,237.26	
应付账款	五、23	53,298,969,764.98		43,085,177,861.16	
预收款项	五、24	222,772,011.37		200,277,205.75	
合同负债	五、25	89,648,718,673.33		97,607,702,962.97	
应付职工薪酬	五、26	584,917,511.33	44,333,045.06	229,328,932.33	9,350,858.60
应交税费	五、27	9,959,832,568.19	96,670,387.32	9,212,444,381.80	19,290,275.44
其他应付款	五、28	35,770,187,187.32	71,647,814,743.61	17,448,871,577.76	71,835,539,385.65
其中：应付利息		17,484,319,138.41	4,321,671,091.73	2,707,661,938.87	1,136,423,856.08
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、29	124,330,421,128.57	44,209,034,603.05	54,044,646,179.51	14,950,536,641.72
其他流动负债	五、30	19,014,343,499.55	19,832,618.20	21,662,162,252.68	86,740,898.11
流动负债合计		363,986,865,531.94	116,017,685,397.24	285,589,074,591.22	86,901,458,059.52
非流动负债：					
长期借款	五、31	31,147,467,390.12		64,403,143,220.47	
应付债券	五、32	21,246,031,711.93	4,191,656,255.14	46,475,286,201.91	18,436,905,639.33
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	五、33	149,060,025.94	447,639.15		
长期应付款	五、34	94,920,020.16		389,771,923.79	
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	五、35	9,912,872.41		10,279,036.94	
递延所得税负债	五、19	503,247,741.92		464,809,344.83	
其他非流动负债			1,958,998.70		1,958,998.70
非流动负债合计		53,150,639,762.48	4,194,062,892.99	111,743,289,727.94	18,438,864,638.03
负债合计		417,137,505,294.42	120,211,748,290.23	397,332,364,319.16	105,340,322,697.55
股东权益（或所有者权益）：					
股本	五、36	3,893,355,062.00	3,893,355,062.00	3,913,236,742.00	3,913,236,742.00
其他权益工具	五、37			16,432,000,000.00	16,432,000,000.00
其中：优先股					
永续债				16,432,000,000.00	16,432,000,000.00
资本公积			7,786,496,866.82		7,933,910,762.02
减：库存股	五、38			167,295,575.20	167,295,575.20
其他综合收益	五、39	2,062,543,687.12		1,448,707,819.90	
专项储备					
盈余公积	五、40	1,543,339,226.34	1,956,618,371.00	1,938,950,813.10	1,956,618,371.00
未分配利润	五、41	-1,191,786,585.42	3,450,657,133.31	38,414,429,682.60	6,119,028,629.74
归属于母公司股东权益合计		6,307,451,390.04		61,980,029,482.40	
少数股东权益		17,519,197,407.62		29,449,965,025.54	
股东权益合计		23,826,648,797.66	17,087,127,433.13	91,429,994,507.94	36,187,498,929.56
负债和股东权益总计		440,964,154,092.08	137,298,875,723.36	488,762,358,827.10	141,527,821,627.11

公司法定代表人：

王文学

主管会计工作的公司负责人：

吴兵

公司会计机构负责人：

宋海平

利润表

编制单位：华联矿业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-12月		2020年1-12月	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	五、42	43,180,812,902.96	14,113,731.69	101,208,520,744.92	1,750,710,758.92
减：营业成本	五、42	39,408,057,116.28		63,572,734,590.36	
税金及附加	五、43	2,632,518,151.16	7,974,014.06	6,698,970,451.04	5,075,616.00
销售费用	五、44	1,179,898,069.59	2,054,763.88	1,534,717,789.42	58,778,857.00
管理费用	五、45	4,883,726,505.88	649,376,553.39	5,162,011,657.35	884,582,634.01
研发费用	五、46	12,044,117.37		19,949,322.06	
财务费用	五、47	17,872,042,766.60	2,185,451,012.77	7,603,330,279.34	533,442,544.43
其中：利息费用		18,033,369,510.69	2,512,030,581.68	7,788,806,938.74	1,086,429,959.09
利息收入		221,044,497.56	326,711,113.11	212,693,877.81	554,723,307.75
加：其他收益	五、48	109,111,552.84	14,006,217.86	204,235,541.48	16,836,778.73
投资收益(损失以“-”号填列)	五、49	516,191,437.97	-133,090,084.35	128,803,718.75	5,540,985,161.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-49,871,023.22	-174,719,775.25	-27,751,217.98	24,959,550.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(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)	五、50	-3,843,760,819.16		33,138,854.82	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、51	-2,773,184,532.80	5,387,225.46	-1,731,565,035.99	173,653.69
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、52	-13,187,530,126.07		-7,338,021,218.88	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、53	1,001,288.36	-3,001,978.27	98,112,458.31	4,915.00
二、营业利润(损失以“-”号填列)		-41,985,645,022.78	-2,947,441,231.71	8,011,510,973.84	5,826,851,616.78
加：营业外收入	五、54	97,538,458.92	17,819,296.07	230,978,638.05	596,013.92
减：营业外支出	五、55	3,632,400,654.08	7,988,037.59	191,688,321.15	208,607.58
三、利润总额(损失以“-”号填列)		-45,520,507,217.94	-2,937,609,973.23	8,050,801,290.74	5,827,239,023.12
减：所得税费用	五、56	-5,884,414,545.49	-845,784,865.69	3,245,061,609.24	-31,266,299.87
四、净利润(损失以“-”号填列)		-39,836,092,672.45	-2,091,825,107.54	4,805,739,681.50	5,858,505,322.99
(一) 按经营持续性分类		-39,836,092,672.45	-2,091,825,107.54	4,805,739,681.50	5,858,505,322.99
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-39,836,092,672.45	-2,091,825,107.54	4,805,739,681.50	5,858,505,322.99
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类		-39,836,092,672.45		4,805,739,681.50	
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-39,029,669,879.13		3,665,490,000.01	
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-806,422,793.32		1,140,249,681.49	
五、其他综合收益的税后净额		613,835,867.22		1,966,181,268.57	
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		613,835,867.22		1,966,181,268.57	
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益					
(1) 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动					
(2) 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
(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. 以后将重分类进损益的其他综合收益		613,835,867.22		1,966,181,268.57	
(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		633,986,754.68		2,032,646,630.56	
(7) 自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		-20,150,887.46		-66,465,361.99	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		23,767.93		-23,949,607.85	
六、综合收益总额		-39,222,233,037.30	-2,091,825,107.54	6,747,971,342.22	5,858,505,322.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		-38,415,834,011.91		5,631,671,268.58	
归属于少数股东的综合收益总额		-806,399,025.39		1,116,300,073.64	
七、每股收益					
(一) 基本每股收益		-10.17		0.97	
(二) 稀释每股收益		-10.17		0.96	

公司法定代表人：

王文学

主管会计工作的公司负责人：

吴兵

公司会计机构负责人：

宋海平

## 现金流量表

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-12月		2020年1-12月	
		合并	母公司	合并	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		37,905,648,886.86		74,006,544,815.47	1,855,753,404.46
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、57	1,867,563,011.04	27,910,793.33	4,451,132,537.18	110,330,267,900.84
经营活动现金流入小计		39,773,211,897.90	27,910,793.33	78,457,677,352.65	112,186,021,305.30
购买商品、接受劳务支付的现金		29,203,410,570.27		73,313,937,745.76	
支付给职工以及为职工支付的现金		4,798,076,474.68	131,953,317.09	8,243,279,465.50	1,153,939,321.05
支付的各项税费		5,509,062,142.00	229,412.42	13,527,460,420.92	178,028,542.59
支付其他与经营活动有关的现金	五、57	2,908,765,862.01	367,174,298.45	6,532,666,748.03	112,001,691,838.96
经营活动现金流出小计		42,419,315,048.96	499,357,027.96	101,617,344,380.21	113,333,659,702.60
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,646,103,151.06</b>	<b>-471,446,234.63</b>	<b>-23,159,667,027.56</b>	<b>-1,147,638,397.30</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		439,970,000.00	38,000,000.00	1,829,899,683.00	192,000,000.00
取得投资收益收到的现金		47,268,908.14	5,503,623.28	457,920,592.22	60,029,716.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		115,327,547.54		617,122,683.05	4,915.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,953,818,584.89		221,120,175.31	
收到其他与投资活动有关的现金	五、57			358,000,000.00	
投资活动现金流入小计		2,556,385,040.57	43,503,623.28	3,484,063,133.58	252,034,631.93
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,164,105,194.54		4,776,866,388.10	5,757,064.71
投资支付的现金		5,915,690.40		3,449,774,198.86	1,505,260,416.66
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		462,414,114.77		140,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	五、57	1,632,434,999.71		8,366,640,586.96	1,511,017,481.37
投资活动现金流出小计		923,950,040.86	43,503,623.28	-4,882,577,453.38	-1,258,982,849.44
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>					
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金		345,199,031.48		29,760,373,249.14	14,632,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		345,199,031.48		15,128,373,249.14	
取得借款收到的现金		449,800,000.00		90,994,925,526.97	4,864,795,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、57	343,618,488.58	3,291,517,976.37	3,462,923,662.00	8,417,668.54
筹资活动现金流入小计		1,138,617,520.06	3,291,517,976.37	124,218,222,438.11	19,505,212,668.54
偿还债务支付的现金		8,658,107,615.11	1,487,575,000.00	74,961,660,421.11	8,817,055,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,235,553,937.60		22,847,006,030.75	7,056,639,407.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金	五、57	2,147,158,227.41	2,298,548,511.83	13,565,219,339.95	4,045,919,556.87
筹资活动现金流出小计		12,040,819,780.12	3,786,123,511.83	111,373,885,791.81	19,919,613,964.12
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-10,902,202,260.06</b>	<b>-494,605,535.46</b>	<b>12,844,336,646.30</b>	<b>-414,401,295.58</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-50,511,738.87</b>		<b>-484,337,550.84</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-12,674,867,109.13</b>	<b>-922,548,146.81</b>	<b>-15,682,245,385.48</b>	<b>-2,821,022,542.32</b>
加：期初现金及现金等价物余额		25,461,937,348.81	924,392,816.45	41,144,182,734.29	3,745,415,358.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>12,787,070,239.68</b>	<b>1,844,669.64</b>	<b>25,461,937,348.81</b>	<b>924,392,816.45</b>

公司法定代表人：

王文学

主管会计工作的公司负责人：

吴兵

公司会计机构负责人：

宋海平

合并股东权益变动表

单位：人民币元

2021年1-12月

项目	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计				
	股本			其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备			盈余公积	未分配利润	其他	小计
	优先股	永续债	其他	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	3,913,236,742.00	16,432,000,000.00		167,295,575.20	1,448,707,819.90	1,938,950,813.10	38,414,429,682.60	61,980,029,482.40	29,449,965,025.54	91,429,994,507.94						
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	3,913,236,742.00	16,432,000,000.00		167,295,575.20	1,448,707,819.90	1,938,950,813.10	38,414,429,682.60	61,980,029,482.40	29,449,965,025.54	91,429,994,507.94						
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-19,881,680.00	-16,432,000,000.00		-167,295,575.20	613,835,867.22	-395,611,586.76	-39,606,216,266.02	-55,672,576,092.36	-11,930,767,617.92	-67,603,345,710.28						
（一）综合收益总额					613,835,867.22											
（二）股东投入和减少资本																
1. 股东投入的普通股																
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入股东权益的金额																
4. 其他																
（三）利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 对股东的分配																
3. 其他																
（四）股东权益内部结转																
1. 资本公积转增股本																
2. 盈余公积转增股本																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他																
（五）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（六）其他																
四、本年期末余额	3,893,355,062.00	-16,432,000,000.00		-167,295,575.20	2,062,543,687.12	1,543,339,226.34	-1,191,786,585.42	-16,432,000,000.00	-8,694,450,143.06	-25,126,450,143.06						

公司法定代表人：

王文学

主管会计工作的公司负责人：

孙林

公司会计机构负责人：

宋海平

合并股东权益变动表

单位：人民币元

2020年1-12月

项目	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计		
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,013,285,909.00	5,800,000,000.00			1,442,035,909.14	456,059,190.00	-517,473,448.67		1,913,090,187.27	38,841,383,991.33	931,350,858.41	50,036,273,358.07	23,649,937,570.61	73,686,210,928.68
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	3,013,285,909.00	5,800,000,000.00			1,442,035,909.14	456,059,190.00	-517,473,448.67		1,913,090,187.27	39,772,744,849.74	931,350,858.41	50,967,624,216.48	23,695,775,025.40	74,663,399,241.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	899,950,833.00	10,632,000,000.00			-1,442,035,909.14	-288,763,614.80	1,966,181,268.57		25,860,625.83	-1,359,315,167.14		11,012,405,265.52	5,754,190,000.14	16,766,595,266.06
（一）综合收益总额							1,966,181,268.57			3,665,490,000.01		5,631,671,268.58	1,116,300,073.64	6,747,971,342.22
（二）股东投入和减少资本	-3,368,040.00	10,632,000,000.00			-538,717,036.14	-288,763,614.80			-122,364,822.85			10,266,313,715.81	5,755,284,109.32	16,011,597,825.13
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配	-3,368,040.00				-116,905,720.79	-288,763,614.80			-122,364,822.85			168,489,854.01	-4,829,542,561.45	168,489,854.01
1. 提取盈余公积														
2. 对股东的分配					-421,811,315.35				148,225,448.68			-544,176,138.20	-1,117,394,182.82	-5,373,716,699.65
3. 其他									148,225,448.68			-4,875,579,718.47		-5,992,979,901.29
（四）股东权益内部结转	903,318,873.00													
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本	903,318,873.00				-903,318,873.00									
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														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	3,913,236,742.00	16,432,000,000.00			1,938,950,813.10	167,295,575.20	1,448,707,819.90		1,938,950,813.10	38,414,429,682.60		61,980,029,482.40	29,449,965,025.54	91,429,994,507.94

公司法定代表人：

王学学

主管会计工作的公司负责人：

吴林

公司会计机构负责人：

宋海平



母公司股东权益变动表

单位：人民币元

	2021年1-12月						未分配利润	股东权益合计		
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股			其他综合收益	专项储备
一、已年期初余额	3,913,236,742.00		16,432,000,000.00		7,933,910,762.02	167,295,575.20	6,119,028,629.74		1,956,618,371.00	36,187,498,929.56
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	3,913,236,742.00		16,432,000,000.00		7,933,910,762.02	167,295,575.20	6,119,028,629.74		1,956,618,371.00	36,187,498,929.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-19,881,680.00		-16,432,000,000.00		-147,413,895.20	-167,295,575.20	-2,668,371,496.43			-19,100,371,496.43
（一）综合收益总额										
（二）股东投入和减少资本	-19,881,680.00				-147,413,895.20	-167,295,575.20	-2,091,825,107.54			-2,091,825,107.54
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他	-19,881,680.00				-147,413,895.20	-167,295,575.20				
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	3,893,355,062.00		-16,432,000,000.00		7,786,496,866.82	167,295,575.20	3,450,657,133.31		1,956,618,371.00	-16,432,000,000.00

宋海

公司会计机构负责人：

吴林

主管会计工作的公司负责人：

王学

公司法定代表人：

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

2020年1-12月

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司



	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,013,285,909.00		5,800,000,000.00		8,854,135,355.81	456,059,190.00			1,808,392,922.32	5,284,328,473.90	24,304,083,471.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,013,285,909.00		5,800,000,000.00		8,854,135,355.81	456,059,190.00			1,808,392,922.32	5,284,328,473.90	24,304,083,471.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	899,950,833.00		10,632,000,000.00		-920,224,593.79	-288,763,614.80			148,225,448.68	834,700,155.84	11,883,415,458.53
（一）综合收益总额										5,858,505,322.99	5,858,505,322.99
（二）股东投入和减少资本	-3,368,040.00		10,632,000,000.00		-16,905,720.79	-288,763,614.80					10,900,489,854.01
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他	-3,368,040.00		10,632,000,000.00		-16,905,720.79	-288,763,614.80					10,632,000,000.00
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											188,489,854.01
2. 对股东的分配					100,000,000.00						100,000,000.00
3. 其他											
（四）股东权益内部结转	903,318,873.00				-903,318,873.00						
1. 资本公积转增股本	903,318,873.00				-903,318,873.00						
2. 盈余公积转增股本											
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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	3,913,236,742.00		16,432,000,000.00		7,933,910,762.02	167,295,575.20			1,956,618,371.00	6,119,028,629.74	36,187,498,929.56

公司法定代表人：

王守学

主管会计工作的公司负责人：

吴林

公司会计机构负责人：

宋海平

# 华夏幸福基业股份有限公司

## 2021年度财务报表附注

(除另有注明外,所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、公司基本情况

#### (一) 公司简介

华夏幸福基业股份有限公司(以下简称公司或本公司)原称浙江国祥制冷工业股份有限公司(以下简称浙江国祥),系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市〔2001〕24号文和国家对外贸易经济合作部外经贸资二函〔2001〕550号文批准,由浙江国祥制冷工业有限公司整体改制设立的中外合资股份有限公司。2003年12月15日,经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2003〕144号文核准,向社会公开发行了人民币普通股4,000万股,面值1元/股,发行价7.30元/股。公司股票于2003年12月30日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司的控股股东为华夏幸福基业控股股份公司,持有本公司21.89%的股份,华夏幸福基业控股股份公司及其一致行动人合计持有本公司23.07%的股份,公司最终控制方为王文学先生。

公司住所:河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号。

公司总部地址:北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座9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:对房地产、工业园区及基础设施建设投资;房地产中介服务;提供施工设备服务;企业管理咨询;生物医药研发、科技技术推广、服务。

#### (二) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表及财务报表附注经本公司第七届董事会第十八次会议于2022年4月29日批准通过。

#### (三) 本年度合并财务报表范围

本公司将全部子公司(包括本公司所控制的单独主体)纳入合并财务报表范围,包括被本公司控制的企业以及结构化主体等共计632户。与上期相比,本年因设立增加25户,转让15户,注销5

户，表决权发生变化减少 1 户。详见本附注“七、其他主体中的权益”披露。

本公司及各子公司主要从事园区建设及房地产开发业务。

## 二、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、投资性房地产外，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

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性出现阶段性紧张。

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司货币资金账面余额 144.37 亿元，其中受限资金 16.50 亿元；金融有息负债账面余额 2,057.44 亿元，其中短期借款及短期应付债券 291.58 亿元、一年内到期非流动金融负债 1,241.93 亿元，长期借款及应付债券 523.93 亿元。此外，2021 年 1 月份本公司开始出现未能偿付到期金融债务情形，截至 2022 年 4 月 29 日累计未能如期偿还金额合计 442.51 亿元（不含利息）。

上述情况表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

为化解公司面临的风险，2021 年初开始公司在省市政府及专班的指导支持下，制订了《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》的主要内容，切实履行主体责任，竭尽所能开展各项自救纾困措施。公司及核心管理层始终坚持“不逃废债”的基本原则，勇于担当、迎难而上，克服重重困难，带领公司走出困境。目前公司正在逐步恢复正常运转，债务重组工作稳步落地，努力推进生产经营活动有序开展，经营管理水平持续提升，同时持续探索未来发展转型。2021 年公司以“切实履行主体责任、推动公司有序发展”为核心目标，在切实落实“保农民工工资、保业主交房”、坚决不逃废债策略的同时，通过封闭管理、风险隔离，分类管理、精准施策，以及资产有效盘活，优化组织、降费增效等多措并举，尽可能在最短时间内逐步恢复企业生产经营秩序，推动公司实现有序经营发展。同时公司积极探索未来战略转型方向，为公司后续可持续经营发展提供保障。

#### （一）债务重组工作稳步落地

在省市政府及专班的指导和支持下，公司《债务重组计划》已进入实施阶段，金融债务签约金额接近半数，资产交易取得关键性突破。在行业普遍面临流动性问题的环境下，公司顶住巨大压力、

坚守“不逃废债”的承诺，坚持按照《债务重组计划》和签署的《债务重组协议》，履行相关义务，保障债权人合法权益，积极推进有关事项落地。

#### 1、债务重组计划进入实施阶段并取得阶段性成果

##### (1) 债委会成立，有序化解流动性风险

为化解公司流动性风险，在省市政府及专班的指导和支持下，于2021年2月成立了华夏幸福金融机构债权人委员会（以下简称“债委会”），在“不逃废债”的基本前提下，按照市场化、法治化、公平公正、分类施策的原则，稳妥化解流动性风险。

##### (2) 《债务重组计划》发布并实现表决通过

2021年10月8日公司对外披露了《债务重组计划》的主要内容，2021年12月9日《债务重组计划》获得债委会全体会议高票通过，债委会成员发表同意意见的债权敞口本金余额占表决时债委会全体成员债权敞口本金余额比例为80.75%、同意票数占表决时债委会全体成员总票数比例为71.93%。

##### (3) 《债务重组协议》相关金融债务签约已接近半数

截至2022年4月29日，《债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为1,061.87亿元，相应减免债务利息、豁免罚息金额共计94.01亿元。同时，公司将根据资产处置回款进度统筹安排现金兑付，按照《债务重组计划》积极履行偿付义务。

#### 2、资产出售实现关键突破，回笼资金主要用于偿付金融债务

根据《债务重组计划》总体安排，公司对于变现能力强的资产，积极寻找资金实力强、协同效应好的潜在投资者予以出售，回笼资金主要用于偿付金融债务。目前资产出售方面，公司已完成丰台和国际业务部分地产项目公司股权及永清产业新城和广阳产业新城平台公司股权转让协议的签署，并按照协议正在推进后续相关安排，实现了《债务重组计划》资产交易突破性进展。目前，公司正在省市政府及专班的指导下努力克服疫情影响，按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。

#### (二) 公司经营活动有序开展

随着债务重组工作的逐步落地，公司流动性问题得到一定程度缓解，财务状况得到一定改善，各方信心得到提振。受益于《债务重组计划》逐步落地，公司在省市政府的指导和支持下始终积极自救，落实主体经营责任、恪守诚信经营理念，持续与业务相关方沟通解决问题，有序开展各项生产经营活动。公司有信心发挥自身产业园区运营优势、稳定优化业务经营、加速步入向好发展阶段。

##### 1、孔雀城平稳保交房

报告期内，公司孔雀城住宅业务基本实现全面复工，有序交房，积极推动住宅项目销售回款。2021年度，公司积极推动住宅项目保质保量交付，完成54个项目、44,329套、494.7万平方米住宅交付。积极开展有序经营、推动住宅项目复工复产，完成148个项目，2,154万平方米复工复产。

## 2、产业新城有序运转

2021年受限于产业新城业务相关投资缩减以及受多方因素导致的企业投资意愿变化等原因，产业发展相关业务明显承压。在此情况下，公司与合作地方政府、入园企业等各相关方积极沟通，实现大部分产业新城有序运转，积极谋划推动产业发展、逐步开展轻资产招商。2021年各区域努力推动产业项目开工复工，全年实现新开工项目40个，复工项目498个。在产业新城建设方面，完成152个建设项目复工，涉及27个区域。

## 3、多措并举推动经营回款，全力保证现金流

公司多措并举，大力推动住宅项目销售、全力推进产业新城回款，公司经营及投资相关现金流已呈现向好趋势。

## 4、积极推动存量资源盘活，有效保障可持续经营及金融债务偿付

公司经营团队全面摸排业务经营情况、资产负债情况及现金流情况，同时根据《债务重组计划》相关安排，通过出售资产回笼资金补充短期流动性，支持存量业务恢复有序经营及金融债务有序偿付。

## 5、多措并举，努力提升管理效率及水平，全面降费增效

公司多措并举，努力提升管理水平，全面实现降费增效。一方面建立以项目为单元、投资管理为核心的经营体系，全面实行投资、预算一体化管理机制，推行项目精益化管理。另一方面精简组织、优化结构、瘦身增效，全力压降各项管理类费用支出，2021年度，公司人员规模降幅为51%（不含物业），另外通过多措并举全面降费增效，2021年四季度公司管理费用已体现一部分压降成效，后续年度还将持续改善。2021年公司整体计入管理费用的职工薪酬28.59亿，同比下降13%，其中产业新城及相关业务24.33亿元，同比下降19%，进一步提升组织效能、提高管理效率。

在债务风险稳步化解、经营活动有序恢复、管理效能持续提升的背景下，公司不断坚定信心、强化组织凝聚力和战斗力，通过统一思想、优化配置、落实分工，确保核心骨干团队人员稳定，谋划落实队伍梯队建设，为未来业务转型发展培育和储备大量有生力量。

尽管如此，公司管理层能否落实上述计划及措施仍存在重大不确定因素。本公司能否持续经营将取决于：

- 1) 《债务重组计划》中的相关化解债务措施能否按计划顺利实施，包括正式债务重组协议的签订、相关资产的出售及回款等；
- 2) 本公司能否在需要时进行相关资产的处置，并及时回笼现金，补充流动资金。

如本公司未能持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，将非流动资产及非流动负债重新分类为流动资产及流动负债。该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

### 三、公司主要会计政策、会计估计

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

#### 2、会计期间

本公司的会计期间为年度。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3、营业周期

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

#### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，本公司在编制财务报表时对这些子公司的外币财务报表进行了折算（参见附注三、9、外币业务和外币报表折算）。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### （1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的

其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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

## 6、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则



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

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

## (2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，

但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、14、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

#### 8、现金及现金等价物的确定标准

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

#### 9、外币业务和外币报表折算

##### （1）外币交易的折算方法

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

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

(3) 外币财务报表的折算方法

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

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。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。

## 10、金融工具

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.对于应收票据和应收账款，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。

当单项应收票据和应收账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，将应收票据和应收账款划分为若干组合，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：无风险票据组合	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。

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。

## 11、存货

### （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）存货跌价准备计提方法

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

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

## （4）存货可变现净值的确认方法

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

## （5）本公司存货盘存制度采用永续盘存制

## （6）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销；包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

## 12、合同资产和合同负债

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。实际发生减值损失，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，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，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；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

## 13、持有待售资产

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。

#### 14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、10“金融工具”。

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

##### （1）投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成

本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ①成本法核算的长期股权投资

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

### ②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损

失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

### ③收购少数股权

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

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（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。

## 15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，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。

## 16、固定资产及其累计折旧

### (1) 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### (2) 固定资产分类及折旧政策

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

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

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

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

### (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或相关资产的成本。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## 17、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

## 18、借款费用

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

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

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

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

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

## 19、无形资产

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

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

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。

## 20、研究开发支出

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。

## 21、长期待摊费用摊销方法

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

## 22、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 23、职工薪酬

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

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。

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

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

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。

## 24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 25、股份支付

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。

## 26、优先股、永续债等其他金融工具

### (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。

## 27、收入的确认原则

### (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。

⑧ 让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

A、利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

B、使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

28、合同成本

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。

## 29、政府补助

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。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。

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵

减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

### 31、租赁

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。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

#### (1) 本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

#### 使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、运输设备。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；C.发生的初始直接费用；D.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

#### ②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

### ③租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

### ④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过40,000.00元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

### ⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，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；不属于销售的，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。

## (2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### ①融资租赁



在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## ②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

## (3) 售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，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。

## 32、其他重要的会计政策和会计估计

无。

## 33、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 会计政策变更

#### ①新租赁准则

财政部2018年12月7日发布了修订后的《企业会计准则第21号—租赁》(财会[2018]35号)(以下简称“新租赁准则”)，本公司2021年1月1日起执行新租赁准则。根据新租赁准则的相关规定，本公司对于首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。执行新租赁准则对2021年期初报表项目影响如下：

报表项目	2020年12月31日	2021年1月1日
------	-------------	-----------

预付账款	1,297,986,461.79	1,279,997,267.09
使用权资产		548,499,857.50
一年内到期的非流动负债	54,044,646,179.51	54,224,016,706.17
租赁负债		351,140,136.14

(2) 会计估计变更

无。

#### 四、税项

##### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%（注1）
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

注 1：根据财税〔2016〕36 号文件，本公司于 2016 年 5 月 1 日开始实行营改增政策，商品房销售收入、不动产经营租赁收入，适用于简易计税的项目，增值税征收率为 5%；适用于一般计税的项目，增值税税率为 11%，并按扣除允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。建筑服务收入，适用于简易计税的项目，增值税征收率为 3%；适用于一般计税的项目，增值税税率为 11%。

根据财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号，本公司于 2019 年 4 月 1 日起将原适用 16% 和 10% 税率的增值税应税行为，税率分别调整为 13%、9%。

##### 2、存在不同企业所得税税率纳税主体的

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 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	30
华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CFCITY PHILIPPINES NEWINDUSTRY CITY CORPORATION	30
华夏幸福（英国）投资有限公司 CFLD (UK) INVESTMENT LIMITED.	19

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

华夏幸福（马来西亚）产业新城有限公司 CFCITY NEWINDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIA SDN.BHD.	24
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CFCity Egypt NewIntegrated CityS.A.E	22.5
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD（SINGAPORE）INVESTMENT PTE.LTD.	17
SNC 投资 1 有限公司 SNC INVESTMENT IPTE.LTD.	17
华夏幸福投资 2 有限公司 CFLD INVESTMENT II PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 3 有限公司 CFLD INVESTMENT III PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 4 有限公司 CFLD INVESTMENT IV PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 6 有限公司 CFLD INVESTMENT VI PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 7 有限公司 CFLD INVESTMENT VII PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 8 有限公司 CFCITY INVESTMENT VIII PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 9 有限公司 CFCITY INVESTMENT IX PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 10 有限公司 CFCIT YINVESTMENT X PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 11 有限公司 CFLD INVESTMENT XI PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 12 有限公司 CFLD INVESTMENT XII PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLD INVESTMENT XIII PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 14 有限公司 CFLD INVESTMENT XIV PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 15 有限公司 CFLD INVESTMENT XV PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 16 有限公司 CFLD INVESTMENT XVI PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 17 有限公司 CFLD INVESTMENT XVII PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 18 有限公司 CFCITY INVESTMENT 18 PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 19 有限公司 CFCITY INVESTMENT 19 PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 20 有限公司 CFCITY INVESTMENT 20 PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 21 有限公司 CFCITY INVESTMENT 21 PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 22 有限公司 CFCIT YINVESTMENT 22 PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 23 有限公司 CFCITY INVESTMENT 23 PTE.LTD.	17
产业新城投资 26 有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE.LTD.	17
SNC 投资 27 有限公司 SNC Investment 27 Limited	17
SNC 投资 28 有限公司 SNC Investment 28 Pte.Limited	17
SNC 投资 29 有限公司 SNC INVESTMENT 29 PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 30 有限公司 CFLD INVESTMENT 30 PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 31 有限公司 CFLD INVESTMENT 31 PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 32 有限公司 CFLD INVESTMENT 32 PTE.LTD.	17
华夏幸福投资 33 有限公司 CFLD INVESTMENT 33 PTE.LTD.	17
天鹅城（新加坡）投资有限公司 SWANCITY（SINGAPORE）INVESTMENT PTE.LTD.	17
阿特拉斯环球投资 35 号有限公司 ATLAS GLOBAL INVESTMENT 35 PTE.LTD.	17
SNC 投资 5 有限公司 SN CInvestment 5 Pte.Ltd	17
VNIC 投资 41 有限公司 VNIC Investment 41 Pte.Ltd	17
华夏幸福投资 37 有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE.LTD.	17

华夏幸福投资 38 有限公司 CFLD INVESTMENT 38 PTE.LTD.	17
产业新城 39 有限公司 New Industry Park 39 PTE.LTD.	17
产业新城 40 有限公司 New Industry Park 40 PTE.LTD.	17
VNIC 投资 42 有限公司 VNIC Investment 42 Pte.Ltd	17
VNIC 投资 43 有限公司 VNIC Investment 43 Pte.Ltd	17
产业新城 44 有限公司 New Industry Park 44 PTE.LTD.	17
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司 Atlas Global Investment 45 Pte.Ltd.	17
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLD Germany New Industry City GmbH	15.825
华夏幸福国际控股有限公司 CFLD International Holding Limited	16.5
VNIC 投资 1 有限公司 VNIC Investment 1 Company Limited	20
越南大福莲花项目公司 VINA DAI PHUOC CORPORATION	20
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	20
华夏幸福（香港）体育产业发展有限公司 CHINA FORTUNE（HONGKONG）SPORTS INDUSTRY DEVELOPMENT CO.,LIMITED	16.5
环球产业投资有限公司 GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED	16.5
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	22.5
华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD Investment 46 Pte.Ltd	17
华夏幸福投资 47 有限公司 CFLD Investment 47 Pte.Ltd	17
越南产业新城基础设施开发有限公司越： CôngTyTNHHPhátTriểnHạTầngThànhPhốCôngNghiệpMớiViệtNam 英：Vietnam NewIndustry City Infrastructure Development Co.Ltd	20
兴桂投资有限公司 XING GUI INVESTMENTS LIMITED	16.5
华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司 CFLD（HK）Elderly Care Industry Investment Co.,Limited	16.5
城市空间设计规划有限公司 URBAN SPACE DESIGN AND PLANNING PTE.LTD.	17
天鹅城三菱地所投资有限公司 SNC MJR INVESTMENT PTE.LTD.	17
诺诚（香港）产业投资有限公司 NuoCheng（HK）Industry Investment Limited	16.5
焯正（香港）产业投资有限公司 ZhuoZheng（HK）Industry Investment Limited	16.5
誉信（香港）产业投资有限公司 YuXin（HK）Industry Investment Limited	16.5

### 3、优惠税赋及批文

根据《关于大厂回族自治县企业所得税减免政策实施方案备案的批复》（冀财税[2011]13号），廊坊九通基业创新产业服务有限公司享受大厂回族自治县免征企业所得税省级以下留成部分（40%）优惠，即实际按 15%征收企业所得税。

### 五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2021 年 1 月 1 日，期末指 2021 年 12 月 31 日，本期指 2021 年度，上期指 2020 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	271,697.86	317,589.49
银行存款	12,175,257,575.34	24,391,975,370.79
其他货币资金	2,261,945,581.23	2,600,864,720.34
<b>合计</b>	<b>14,437,474,854.43</b>	<b>26,993,157,680.62</b>
其中：存放在境外的款项总额	1,211,407,635.11	1,756,211,615.63

注 1：其他货币资金为购房按揭保证金 2,130,771,560.47 元，POS 机结算款 549,320.44 元，保函保证金 84,557,478.32 元，履约保证金 46,067,222.00 元。

注 2：期末受限资金 1,650,404,614.75 元，详见附注五、59、所有权或使用权受到限制的资产。

2、应收票据

(1) 分类列示

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票			
商业承兑汇票	419,500.00		419,500.00
<b>合计</b>	<b>419,500.00</b>		<b>419,500.00</b>

(续)

类别	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	40,370,000.00		40,370,000.00
商业承兑汇票	115,600.00		115,600.00
<b>合计</b>	<b>40,485,600.00</b>		<b>40,485,600.00</b>

(2) 按坏账计提方法分类

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	419,500.00	100.00			419,500.00
其中：组合 1	419,500.00	100.00			419,500.00
组合 2					
<b>合计</b>	<b>419,500.00</b>	<b>100.00</b>			<b>419,500.00</b>

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	4,843,694,913.25	33,772,840,768.10
1至3年	48,755,506,591.48	28,657,659,166.14
3至5年	6,513,505,606.89	2,435,279,491.37
5年以上	20,067,685.45	18,113,925.65
小计	60,132,774,797.07	64,883,893,351.26
减：坏账准备	3,640,223,174.84	1,741,867,193.78
<b>合计</b>	<b>56,492,551,622.23</b>	<b>63,142,026,157.48</b>

(2) 按坏账计提方法分类

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
按单项计提坏账准备	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	
按组合计提坏账准备	60,131,760,111.26	100.00	3,639,208,489.03	6.05	56,492,551,622.23
其中：组合1	58,903,586,693.45	97.96	3,529,318,239.84	5.99	55,374,268,453.61
组合2	1,228,173,417.81	2.04	109,890,249.19	8.95	1,118,283,168.62
<b>合计</b>	<b>60,132,774,797.07</b>	<b>100.00</b>	<b>3,640,223,174.84</b>	<b>6.05</b>	<b>56,492,551,622.23</b>

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
按单项计提坏账准备	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	
按组合计提坏账准备	64,882,878,665.45	100.00	1,740,852,507.97	2.68	63,142,026,157.48
其中：组合1	64,094,211,313.68	98.78	1,668,936,833.28	2.60	62,425,274,480.40
组合2	788,667,351.77	1.22	71,915,674.69	9.12	716,751,677.08
<b>合计</b>	<b>64,883,893,351.26</b>	<b>100.00</b>	<b>1,741,867,193.78</b>	<b>2.68</b>	<b>63,142,026,157.48</b>

①按单项计提坏账准备

应收账款 (按单位)	账面余额	整个存续期预期 信用损失率%	坏账准备	理由
个人	1,014,685.81	100.00	1,014,685.81	已逾期，预计无法收回
<b>合计</b>	<b>1,014,685.81</b>	<b>100.00</b>	<b>1,014,685.81</b>	

②按组合计提坏账准备

组合1：应收政府结算款

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	3,821,552,804.43		
1至3年	48,594,567,363.65	2,429,728,368.19	5.00
3至4年	4,233,250,429.79	423,325,042.98	10.00
4至5年	2,254,216,095.58	676,264,828.67	30.00
<b>合计</b>	<b>58,903,586,693.45</b>	<b>3,529,318,239.84</b>	<b>5.99</b>

组合2：其他应收客户款项

名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,022,142,108.82	51,107,105.44	5.00
1至2年	107,855,824.98	10,785,582.50	10.00
2至3年	53,083,402.85	15,925,020.85	30.00
3至5年	26,039,081.52	13,019,540.76	50.00
5年以上	19,052,999.64	19,052,999.64	100.00
<b>合计</b>	<b>1,228,173,417.81</b>	<b>109,890,249.19</b>	<b>8.95</b>

(3) 坏账准备的变动

项目	2021.01.01	本期增加	本期减少		2021.12.31
			转回	转销或核销	
应收账款 坏账准备	1,741,867,193.78	2,031,922,353.57	133,566,372.51		3,640,223,174.84

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
固安县新兴产业示范区财政分局	7,668,342,997.48	1-3年：6,893,785,688.90； 3-4年：774,557,308.58	12.75	422,145,015.26
河北沙城经济开发区管理委员会	7,327,570,008.14	1-3年：3,577,399,969.89； 3-4年：1,495,953,942.67； 4-5年：2,254,216,095.58	12.19	1,004,730,221.44
长三角嘉善科技商务服务区管理委员会	5,836,197,911.93	1年以内：599,047,419.22； 1-3年：5,237,150,492.71	9.71	261,857,524.64
新郑市华夏幸福产业新城建设指挥部	3,444,552,895.39	1-3年：3,444,552,895.39	5.73	172,227,644.77
武陟县产业新城管理委员会	3,081,599,725.78	1年以内：41,975,150.00； 1-3年：3,039,624,575.78	5.12	151,981,228.79
<b>合计</b>	<b>27,358,263,538.72</b>		<b>45.50</b>	<b>2,012,941,634.90</b>

(6) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

#### 4、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	415,503,477.52	37.52	1,122,395,725.09	87.69
1至2年	633,052,766.22	57.16	103,351,661.30	8.07
2至3年	15,007,251.48	1.36	39,929,067.13	3.12
3年以上	43,865,168.28	3.96	14,320,813.57	1.12
<b>合计</b>	<b>1,107,428,663.50</b>	<b>100.00</b>	<b>1,279,997,267.09</b>	<b>100.00</b>

注1: 期初余额与上年年末数(2020年12月31日)差异详见本财务报表附注三、33。

注2: 账龄超过1年且金额重要的预付账款未及时结算原因为: 尚未达到结算条件。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
邯郸市丛台区财政局	非关联方	494,525,000.00	44.65	1-2年	尚未达到结算条件
广州市规划和自然资源局	非关联方	118,946,691.99	10.74	1年以内	尚未达到结算条件
固安县百川燃气销售有限公司	非关联方	31,080,000.00	2.81	1年以内	尚未达到结算条件
东莞市万江金鳌新村物业投资有限公司	非关联方	25,800,000.00	2.33	1年以内: 8,300,000.00; 1-2年: 12,500,000.00; 3年以上: 5,000,000.00	尚未达到结算条件
中智(北京)经济技术合作有限公司	非关联方	21,233,279.27	1.92	1年以内	尚未达到结算条件
<b>合计</b>		<b>691,584,971.26</b>	<b>62.45</b>		

#### 5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	750,213,897.09	348,918,757.57
应收股利		
其他应收款	22,519,922,009.74	20,983,711,664.98
<b>合计</b>	<b>23,270,135,906.83</b>	<b>21,332,630,422.55</b>

(1) 应收利息情况

① 应收利息分类列示:



项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
定期存款	3,319,305.93		3,319,305.93
贷款利息	746,894,591.16		746,894,591.16
<b>合计</b>	<b>750,213,897.09</b>		<b>750,213,897.09</b>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
定期存款	4,646,570.63		4,646,570.63
贷款利息	344,272,186.94		344,272,186.94
<b>合计</b>	<b>348,918,757.57</b>		<b>348,918,757.57</b>

(2) 其他应收款情况

① 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	6,554,716,624.04	10,819,476,874.11
1至2年	8,128,486,185.43	6,537,182,236.64
2至3年	6,344,569,749.89	2,548,529,806.15
3至5年	3,590,309,988.59	2,456,088,694.07
5年以上	675,220,032.25	762,353,914.35
小计	25,293,302,580.20	23,123,631,525.32
减：坏账准备	2,773,380,570.46	2,139,919,860.34
<b>合计</b>	<b>22,519,922,009.74</b>	<b>20,983,711,664.98</b>

② 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金	783,886,288.56	790,715,244.13
代垫款	1,586,480,634.10	2,011,580,448.42
个人借款	2,549,032.19	4,485,192.79
保证金	5,183,985,803.67	6,217,151,402.64
其他	2,384,876,566.34	1,179,155,248.29
合作方往来	11,802,530,670.93	12,920,543,989.05
商品房预售资金监管	3,548,993,584.41	
<b>合计</b>	<b>25,293,302,580.20</b>	<b>23,123,631,525.32</b>

③ 按坏账计提方法分类

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
按单项金额计提坏账准备	87,268,016.50	0.35	87,268,016.50	100.00	
按组合计提坏账准备	25,206,034,563.70	99.65	2,686,112,553.96	10.66	22,519,922,009.74
其中：组合 1	5,523,622,020.62	21.84			5,523,622,020.62
组合 2	11,802,530,670.93	46.66	118,025,306.71	1.00	11,684,505,364.22
组合 3	7,879,881,872.15	31.15	2,568,087,247.25	32.59	5,311,794,624.90
合 计	<b>25,293,302,580.20</b>	<b>100.00</b>	<b>2,773,380,570.46</b>	<b>10.99</b>	<b>22,519,922,009.74</b>

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
按单项金额计提坏账准备	5,532,518.50	0.02	5,532,518.50	100.00	
按组合计提坏账准备	23,118,099,006.82	99.98	2,134,387,341.84	9.23	20,983,711,664.98
其中：组合 1	3,105,579,722.95	13.43			3,105,579,722.95
组合 2	12,820,543,989.05	55.45	128,205,439.89	1.00	12,692,338,549.16
组合 3	7,191,975,294.82	31.10	2,006,181,901.95	27.89	5,185,793,392.87
合 计	<b>23,123,631,525.32</b>	<b>100.00</b>	<b>2,139,919,860.34</b>	<b>9.25</b>	<b>20,983,711,664.98</b>

A、按单项计提坏账准备

其他应收款（按单位）	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
单位	87,268,016.50	100.00	87,268,016.50	已逾期，预计无法收回
合 计	<b>87,268,016.50</b>	<b>100.00</b>	<b>87,268,016.50</b>	

B、按组合计提坏账准备

组合 3：其他应收客户款项

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,052,383,082.05	102,619,154.10	5.00
1至2年	766,584,351.20	76,658,435.12	10.00
2至3年	1,804,266,656.48	541,279,996.94	30.00
3至5年	2,818,236,242.66	1,409,118,121.33	50.00
5年以上	438,411,539.76	438,411,539.76	100.00
合 计	<b>7,879,881,872.15</b>	<b>2,568,087,247.25</b>	<b>32.59</b>

④ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计

	未来 12 个月内预期信用损失	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)	
2021 年 1 月 1 日余额	2,134,387,341.84		5,532,518.50	2,139,919,860.34
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-81,735,498.00		81,735,498.00	
本期计提	803,291,870.96			803,291,870.96
本期转回	165,541,306.27			165,541,306.27
本期转销				
本期核销				
其他变动	-4,289,854.57			-4,289,854.57
<b>2021 年 12 月 31 余额</b>	<b>2,686,112,553.96</b>		<b>87,268,016.50</b>	<b>2,773,380,570.46</b>

⑤ 本期无实际核销的其他应收款项情况。

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
嘉善县城市基础设施投资有限公司	商品房预售资金监管	1,633,266,637.08	1 年以内	6.46	
北京辰越木康科贸有限公司	合作方往来	1,397,173,316.82	1 年以内 : 236,999,648.00; 1-2 年: 1,160,173,668.82	5.52	13,971,733.17
南京经济技术开发区管理委员会	保证金	1,343,784,800.00	1-2 年 : 371,544,800.00; 2-3 年 : 956,000,000.00 ; 3-5 年: 16,240,000.00	5.31	332,074,480.00
北京丰科新元科技有限公司	其他	1,091,881,633.35	1 年以内	4.32	54,594,081.67
北京贯天德俊科贸有限公司	合作方往来	962,775,432.75	1 年以内 : 15,000,000.00; 1-2 年: 947,775,432.75	3.81	9,627,754.33
<b>合计</b>		<b>6,428,881,820.00</b>		<b>25.42</b>	<b>410,268,049.17</b>

注：北京丰科新元科技有限公司为本期对外处置的原控股子公司，该其他应收款余额为原内部往来款。

⑦ 无涉及政府补助的其他应收款项。

⑧ 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

⑨ 无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额。

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,307,974.75		4,307,974.75
库存商品	323,442.98		323,442.98
周转材料	1,638,301.12		1,638,301.12
消耗性生物资产	20,102,403.62		20,102,403.62
产业服务成本	943,755,647.66		943,755,647.66
综合服务-规划设计	1,308,257,744.29		1,308,257,744.29
开发成本	149,560,873,055.06	17,383,260,868.39	132,177,612,186.67
完工开发产品	11,847,490,856.01	1,023,363,688.47	10,824,127,167.54
<b>合计</b>	<b>163,686,749,425.49</b>	<b>18,406,624,556.86</b>	<b>145,280,124,868.63</b>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,598,567.40		4,598,567.40
库存商品	187,997.45		187,997.45
周转材料	1,785,810.35		1,785,810.35
消耗性生物资产	20,102,403.62		20,102,403.62
产业服务成本	1,277,801,955.25		1,277,801,955.25
综合服务-规划设计	1,287,215,755.62		1,287,215,755.62
开发成本	174,153,042,133.21	9,246,819,781.21	164,906,222,352.00
完工开发产品	12,043,797,111.61	317,068,092.66	11,726,729,018.95
<b>合计</b>	<b>188,788,531,734.51</b>	<b>9,563,887,873.87</b>	<b>179,224,643,860.64</b>

消耗性生物资产：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
林业	19,776,248.62			19,776,248.62
农作物	326,155.00			326,155.00
<b>合计</b>	<b>20,102,403.62</b>			<b>20,102,403.62</b>

(2) 开发成本明细表

序号	项目名称	(计划)开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资额	期初账面价值	期末账面价值
1	潮白馨居	2011年6月	2014年9月	1,283,015,526.44	279,205,445.74	
2	威海孔雀城(威海孔雀湾)	2012年5月	2014年12月	756,483,771.77	319,337,856.50	319,391,352.93
3	苏家屯项目	2013年4月	2015年4月	1,712,320,000.00	43,925,550.63	
4	广阳天村项目	2015年6月	2018年8月	290,292,990.00	77,060,492.05	77,059,048.05
5	潮白河创意办公和商业项目	2012年6月	2014年5月	570,940,000.00	89,527,258.89	89,527,258.89
6	牛驼温泉孔雀城	2013年3月	2015年4月	6,308,978,912.58	94,957,812.98	1,122,408.53
7	镇江孔雀城英国宫	2013年6月	2015年9月	2,060,490,000.00	136,530,347.31	41,630,159.06
8	三泉井、八达岭孔雀城7.1期	2013年4月	2017年12月	390,638,626.56	204,892,531.96	209,478,158.52
9	邵府新民居二期	2014年3月	2016年6月	540,940,000.00	174,804,507.85	174,804,507.85
10	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	4,726,756.43
11	镇江汽车电子产业港	2014年3月	2017年6月	259,520,500.00	65,042,015.55	65,042,015.55
12	大厂阳光新城100亩	2015年1月	2017年5月	596,660,000.00	83,771,301.39	15,829,212.69
13	田各庄A地块(178亩)	2015年3月	2017年5月	2,034,420,000.00	560,914,040.31	592,202,687.09
14	永定河孔雀英国宫2.7期	2015年4月	2019年5月	2,442,480,000.00	720,516,492.07	788,446,958.24
15	固安孔雀城剑桥郡9期	2015年4月	2017年9月	1,839,970,000.00	86,023,090.22	60,905,821.36
16	沈阳孔雀城4期	2015年4月	2017年7月	1,163,650,000.00	325,792,423.62	
17	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
18	固安英国宫2.8期	2015年7月	2018年4月	501,840,000.00	57,125,812.47	
19	固安剑桥郡12期	2015年12月	2018年9月	1,607,650,000.00	287,415,615.19	
20	公园海1.5期	2015年7月	2017年10月	2,017,532,457.88	187,439,457.73	202,499,923.28
21	孔雀公馆二期	2015年8月	2018年5月	1,328,536,108.75	485,718,426.07	363,872,184.63
22	霸州温泉孔雀城3期	2015年10月	2017年12月	1,562,233,311.77	12,190,590.20	12,568,677.78

23	大厂嘉蓝项目综合	2016年12月	2019年12月	1,000,000,000.00	436,589,002.86	
24	剑桥郡11期	2016年4月	2019年5月	2,401,510,000.00	61,310,133.08	
25	孔雀城剑桥郡7.2.1期	2016年4月	2018年10月	1,483,840,354.63	1,119,365,137.51	
26	任丘白洋淀孔雀城1期	2016年12月	2018年9月	1,181,820,000.00	433,741,505.62	439,154,383.62
27	A6香堤园	2016年3月	2016年6月	1,665,349,757.02	598,664,479.54	16,783,306.24
28	八达岭英国宫4.1.1期	2016年10月	2019年3月	819,560,000.00	35,277,173.50	
29	八达岭英国宫3.4期	2016年10月	2019年5月	647,980,000.00	143,094,665.47	
30	田各庄40亩	2016年12月	2019年12月	1,034,403,820.58	1,445,198.06	
31	香河龙御项目	2016年12月	2019年6月	1,443,160,800.00	697,287,757.10	
32	下庄头项目	2016年9月	2019年6月	4,000,000,000.00	2,099,519,433.72	2,119,322,373.53
33	昌悦320亩项目	2016年10月	2018年10月	3,236,370,032.78	100,564,430.20	
34	来安孔雀城	2016年12月	2018年12月	2,404,246,733.04	209,930,548.64	268,104,630.35
35	任丘石油新城项目	2016年10月	2019年3月	2,987,568,800.00	151,266,233.69	127,099,759.95
36	嘉善孔雀城示范区	2015年4月	2021年12月	136,000,000.00	69,203,832.55	69,127,349.71
37	圣龙项目	2016年12月	2019年5月	1,942,445,378.28	3,371.53	
38	温泉新都孔雀城2016年	2016年4月	2018年12月	11,550,000.00	10,033,915.79	
39	帝中海80亩	2016年5月	2018年5月	541,235,196.19	103,547.27	
40	16年汤林御府431亩	2016年5月	2018年12月	4,671,130,213.48	2,320,652.51	23,872.01
41	涿州孔雀城1期	2016年12月	2017年12月	5,787,189,510.00	96,296,021.02	
42	东徐村安置	2016年12月	2019年12月	1,897,965,997.86	1,859,159,709.89	1,417,218,167.09
43	金海悦城	2016年9月	2019年11月	2,139,250,000.00	224,207,495.48	
44	晨辉福邸	2016年9月	2019年11月	1,128,500,000.00	63,055,101.95	
45	东庄项目	2016年12月	2021年6月	769,854,616.38	672,113,135.28	795,046,765.63
46	大湖1.3+1.5	2016年8月	2019年12月	3,205,790,000.00	937,771,683.57	885,244,674.20
47	西玉村安置	2016年2月	2018年5月	821,051,899.71	31,837,003.82	31,837,003.82

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

48	大运河孔雀城 7_6_1 期	2016 年 12 月	2019 年 6 月	4,635,518,445.47	1,085,114,074.37	1,279,129,594.34
49	江门孔雀城一期	2017 年 10 月	2020 年 7 月	2,036,771,033.26	839,245,486.56	90,299,598.02
50	江澜赋一期	2017 年 11 月	2019 年 4 月	494,626,227.34	275,919,608.39	261,446,813.16
51	问津一期	2017 年 11 月	2020 年 7 月	1,673,680,000.00	709,550,890.16	
52	舒城孔雀城项目 2.2 期	2017 年 12 月	2020 年 12 月	936,756,561.91	409,821,031.52	316,680.63
53	舒城孔雀城项目 3.1 期	2017 年 12 月	2020 年 11 月	881,707,568.58	29,207,635.87	58,476,786.56
54	溧水马场路项目	2017 年 4 月	2019 年 6 月	1,762,600,210.88	20,251,257.52	
55	来安孔雀城 5 期 88 亩项目	2017 年 11 月	2020 年 6 月	768,536,216.35	298,760,035.68	331,144,108.85
56	来安香樟佳苑 100 亩项目	2017 年 11 月	2020 年 8 月	960,706,006.86	27,481,090.89	27,481,090.89
57	浦泰北项目（112 亩）	2017 年 12 月	2020 年 11 月	1,809,972,653.07	777,850,899.27	49,549,428.27
58	邯郸孔雀城 1.1 期	2017 年 12 月	2020 年 10 月	1,328,784,352.43	926,742,295.68	1,035,455,990.09
59	国际公寓项目(180 亩)	2017 年 5 月	2019 年 9 月	1,086,836,811.70	55,865,744.49	33,210,093.05
60	恒源项目（122 亩）	2017 年 7 月	2020 年 4 月	1,833,034,214.62	801,791,285.28	1,168,402,611.69
61	霸州五分 2017 年一砖北 196 亩	2017 年 6 月	2021 年 9 月	3,015,116,106.73	1,804,445,910.97	1,387,377,878.68
62	砖南项目 1 期	2017 年 12 月	2024 年 12 月	2,600,000,000.00	1,095,373,172.75	1,559,365,230.92
63	东八里庄项目 1.3 期	2017 年 6 月	2020 年 11 月	721,060,867.01	329,468.88	
64	永清贾八里 77 亩	2017 年 12 月	2021 年 12 月	730,700,000.00	171,874,492.20	229,552,478.20
65	文安孔雀城项目 1 期	2017 年 8 月	2020 年 7 月	1,830,189,341.00	1,329,603,539.77	
66	丰台综合体	2013 年 5 月	2020 年 12 月	4,664,094,277.08	3,502,521,814.71	2,044,827,246.62
67	大厂河西营银盛项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	2,580,101,794.00	5,400.00	
68	宏特项目（53 亩）	2017 年 12 月	2021 年 6 月	1,173,260,626.00	791,263,546.59	3,870,590.41
69	尚世嘉华项目	2017 年 12 月	2020 年 9 月	1,419,619,110.57	355,441,340.90	
70	大运河孔雀城英国宫 5.2 期	2017 年 6 月	2020 年 9 月	1,326,748,796.27	610,732,900.13	888,549,674.95
71	运河大道首开项目	2017 年 12 月	2021 年 7 月	803,060,432.06	615,195,410.22	87,806,497.53
72	文创园 1 期	2017 年 5 月	2020 年 5 月	2,305,562,628.32	1,403,761,125.52	886,464.11

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

73	悦城广场 1 期	2017 年 3 月	2020 年 9 月	952,929,238.10	864,687,322.68	
74	永济新城	2017 年 8 月	2020 年 5 月	3,859,930,000.00	974,940,224.39	535,701,421.01
75	长洋村项目（90 亩）	2016 年 7 月	2018 年 9 月	1,001,290,000.00	591,401,097.96	640,082,138.77
76	怡园项目（福星家园）	2017 年 10 月	2022 年 12 月	623,400,000.00	20,909,475.48	19,393,305.66
77	AMOLED 生活配套区	2017 年 2 月	2018 年 12 月	1,444,130,000.00	1,175,914,818.18	1,163,094,916.40
78	新西塘孔雀城 13 期	2017 年 12 月	2021 年 2 月	920,936,507.00	765,126,514.50	
79	新西塘孔雀城 14 期	2017 年 12 月	2021 年 3 月	1,901,935,048.48	1,510,211,544.29	1,137,641.47
80	南浔孔雀城二期	2018 年 5 月	2020 年 11 月	1,436,807,739.00	315,002.41	
81	田各庄 74 亩	2017 年 3 月	2021 年 10 月	1,290,129,200.00	918,615,482.51	986,664,789.45
82	田各庄 78 亩项目	2017 年 2 月	2021 年 9 月	2,313,739,494.59	1,287,936,204.99	1,307,989,544.46
83	田各庄 97 亩	2017 年 2 月	2020 年 12 月	2,793,113,652.92	1,045,840,208.37	
84	大厂窄坡 37 亩项目	2017 年 12 月	2021 年 10 月	520,700,085.76	464,189,473.69	486,226,289.33
85	职中 50 亩	2017 年 12 月	2021 年 10 月	709,836,839.16	611,844,508.91	4,452,188.89
86	阳光佳苑	2013 年 3 月	2014 年 10 月	359,790,000.00	26,844,429.89	95,455,402.16
87	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
88	中关村科技园区丰台园产业基地	2016 年 8 月	2020 年 12 月	8,069,866,328.12	7,154,295,928.88	
89	学园里 1 期 213 亩项目	2018 年 3 月	2020 年 8 月	1,403,750,000.00	195,155,640.01	232,878.95
90	永清五分 18 年商业 19 亩	2018 年 5 月	2021 年 7 月	608,152,087.03	136,520,896.87	228,557,455.60
91	永清五分 17 年北关 63 亩	2018 年 6 月	2021 年 8 月	835,010,950.83	841,479,920.48	244,162,809.25
92	霸州五分 2018 年风情园 102 亩	2018 年 6 月	2021 年 10 月	1,210,896,140.45	581,271,258.80	699,991,686.94
93	江澜赋三期	2018 年 5 月	2019 年 12 月	195,548,252.45	84,300,804.07	78,332,937.95
94	江澜赋四期	2018 年 6 月	2020 年 8 月	172,515,814.72	95,533,462.20	76,077,020.12
95	团风一期	2018 年 6 月	2020 年 8 月	268,626,916.56	5,406,690.96	1,552,699.12
96	昌黎区域二十一分公司 2018 年商业 302 亩项目	2018 年 5 月	2020 年 10 月	1,081,690,000.00	228,600,402.48	
97	武陟孔雀城 1.3 期	2018 年 6 月	2020 年 12 月	1,161,919,620.36	428,858,211.16	474,614,256.46



华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

98	武陟孔雀城 2.1 期	2018 年 6 月	2021 年 5 月	437,278,270.44	267,892,428.37	
99	新郑孔雀城	2018 年 6 月	2021 年 10 月	3,682,895,973.84	2,481,232,323.83	3,009,680,716.99
100	嘉善区域十分公司 2018 年新西塘孔雀城域外大云 镇 50 亩项目	2018 年 6 月	2020 年 10 月	895,842,550.85		
101	和县孔雀城二期	2018 年 3 月	2020 年 11 月	1,936,328,259.68	858,941,327.86	591,222,593.97
102	来安 3 区 6 期 70 亩	2018 年 5 月	2020 年 7 月	1,018,399,472.61	192,432,448.23	153,665,690.60
103	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	2018 年 5 月	2020 年 6 月	1,048,435,806.27	27,356,381.19	
104	来安 3 区 5 期 57 亩	2018 年 6 月	2021 年 6 月	748,741,730.37	394,862,901.41	386,955,937.11
105	东庄住宅	2017 年 4 月	2020 年 5 月	1,661,850,075.94	199,431,709.78	
106	文景园	2017 年 1 月	2021 年 12 月	2,734,965,000.00	2,006,519,839.15	1,039,991,793.56
107	印尼卡拉旺项目	2017 年 10 月	2020 年 12 月	1,424,733,127.34	1,308,055,194.05	851,914,815.79
108	逸景园项目	2017 年 4 月	2019 年 5 月	1,735,080,900.00	435,137,070.01	674,100,168.79
109	顺景园项目	2017 年 12 月	2020 年 3 月	1,138,233,300.00	443,735,906.77	481,048,531.52
110	文创园 2 期	2017 年 3 月	2020 年 9 月	890,910,000.00	598,656,005.60	744,991,694.41
111	郑南孔雀城 1.1 期	2018 年 5 月	2021 年 9 月	836,821,567.74	383,246,542.35	422,408,021.04
112	固安区域一分公司 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	2018 年 11 月	2021 年 3 月	411,210,000.00	254,271,856.41	297,055,974.91
113	香河经纬 83 亩项目	2018 年 8 月	2021 年 12 月	3,663,329,891.19	1,849,462,430.01	1,271,331,525.19
114	高淳 G27G28 项目	2018 年 4 月	2020 年 6 月	1,762,600,210.88	545,065,835.74	
115	高淳 G26 项目	2019 年 11 月	2021 年 10 月	818,010,995.29	343,400,834.08	358,364,238.15
116	文安区域四分公司 2017 孔雀城 46 亩项目	2018 年 10 月	2021 年 11 月	721,096,669.65	209,848,960.71	93,803,669.45
117	3 区 2 期 27 亩项目	2018 年 1 月	2021 年 11 月	268,982,062.57	104,014,963.41	
118	雅欣园住宅小区项目	2018 年 10 月	2021 年 10 月	575,801,861.35	465,380,794.64	516,385,817.70
119	雅韵园住宅小区项目	2018 年 11 月	2021 年 10 月	1,101,097,277.74	910,197,825.62	1,043,895,280.38
120	晨曦园住宅小区项目	2018 年 10 月	2021 年 6 月	599,738,086.00	595,967,609.80	160,317.27
121	涿鹿孔雀城	2018 年 8 月	2021 年 7 月	389,291,334.48	260,530,150.99	392,986.10
122	八达岭英国宫 5 期	2018 年 9 月	2022 年 5 月	6,099,522,225.03	1,526,948,496.30	932,123,255.10

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

123	新建八达岭孔雀城小镇中心项目	2018年3月	2021年9月	935,372,781.20	408,799,900.37	412,372,719.01
124	八达岭五彩天街一期项目	2018年8月	2022年5月	748,224,130.83	265,998,001.11	211,049,820.67
125	大厂潮白河孔雀城 18.2 期（菲美得 34 亩）	2019年1月	2021年8月	514,991,758.68	365,892,280.16	454,439.28
126	嘉善孔雀城 9.1 期	2018年12月	2020年12月	793,422,757.35	13,552,710.26	334,619.64
127	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	1,582,975,656.10	2,835,557.87
128	双柳二期	2018年7月	2021年8月	2,113,793,961.72	1,576,106,985.60	689,578,235.28
129	武陟孔雀城 2.2 期	2018年8月	2022年5月	781,468,336.31	368,331,039.50	452,116,049.40
130	江宁 G70 地块	2018年6月	2019年10月	2,351,120,465.28	1,530,531,982.93	
131	德清 2.0 期	2020年3月	2022年4月	973,560,000.00	590,846,035.92	693,829,628.66
132	蒲江孔雀城 1.0 期（66 亩）	2019年2月	2021年6月	426,394,908.31	290,838,050.42	
133	2018 年邯郸孔雀城 1.2 期 67 亩项目	2018年9月	2021年8月	671,358,569.17	462,330,486.09	520,498,571.34
134	嘉善经开孔雀城 1.0 期	2019年8月	2021年11月	1,169,720,447.07	821,065,265.49	905,456,744.59
135	嘉善孔雀城 9.2 期	2019年6月	2021年7月	1,992,214,705.24	1,536,833,378.97	777,456.54
136	江澜赋五期	2019年4月	2021年6月	334,366,839.38	192,120,634.07	
137	问津 3.1 期	2018年12月	2021年8月	1,142,135,706.60	680,992,124.87	409,081,692.23
138	郭店孔雀城 1.0 期	2019年8月	2022年4月	1,797,160,566.34	978,437,197.42	1,101,664,132.24
139	2018 年雷甸镇 72 亩	2019年5月	2020年12月	767,130,000.00	4,100,706.04	8,878.61
140	昌黎域内孔雀城 1.1 期（126 亩）	2019年3月	2021年11月	741,368,905.88	344,060,002.99	383,998,938.29
141	固安航天振邦 198 亩	2019年10月	2021年12月	3,226,170,000.00	2,610,794,140.06	2,660,686,094.75
142	固安域外万利丰商业 33 亩	2019年3月	2021年12月	725,210,000.00	488,559,049.14	535,666,554.41
143	17 年汤林御府 210 亩	2019年6月	2022年5月	3,270,390,871.59	1,105,139,100.88	1,159,554,394.50
144	2018 年冠军园 102 亩	2019年3月	2022年5月	1,679,176,739.32	886,969,407.43	823,819,995.29
145	舒城项目示范区	2017年1月	2020年11月	74,580,000.00	52,952,467.52	
146	舒城 3.3 期项目	2018年10月	2021年5月	361,082,889.80	201,619,533.48	339,422.46
147	舒城 3.7 期项目	2018年10月	2021年8月	988,041,951.86	663,215,550.72	16,592,840.91

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

148	舒城孔雀城 3.6 期	2019 年 4 月	2021 年 9 月	790,106,418.33	384,290,657.23	454,061,961.38
149	长丰区域示范区	2019 年 3 月	2021 年 6 月	14,316,500.00	10,445,707.34	
150	长丰孔雀城 1.0 期	2019 年 3 月	2021 年 6 月	648,266,067.76	392,271,972.31	263,675,072.44
151	长丰孔雀城 1.1 期	2019 年 3 月	2021 年 6 月	490,065,276.43	272,770,378.88	300,277,556.73
152	窄坡 27 亩	2019 年 7 月	2021 年 10 月	478,124,357.41	258,629,461.42	306,088,445.99
153	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	529,178,151.64	511,718,378.51
154	新空港-廊坊广阳区域南甸项目	2019 年 10 月	2022 年 8 月	1,229,572,067.76	423,915,873.57	489,717,352.21
155	新空港-廊坊北尖塔地块四（85.4 亩）项目	2019 年 10 月	2022 年 8 月	2,083,524,804.40	763,420,404.83	925,725,101.01
156	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	642,738,866.42	694,241,804.14
157	霸州市政府北 105 亩	2019 年 10 月	2022 年 8 月	1,780,103,869.93	795,882,255.78	1,314,142,929.35
158	霸州五分 2019 年一砖南一期	2019 年 10 月	2022 年 6 月	1,087,814,267.88	612,820,594.25	618,482,055.19
159	舒城孔雀城 3.8 期	2019 年 6 月	2022 年 5 月	515,667,636.79	222,667,583.62	261,363,756.65
160	舒城孔雀城 3.9 期	2019 年 8 月	2022 年 3 月	540,317,898.31	287,095,707.99	298,675,723.35
161	南京开发区孔雀城 1.0 期	2019 年 11 月	2022 年 6 月	2,217,605,169.08	1,315,666,945.73	1,258,263,343.67
162	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	2019 年 9 月	2021 年 10 月	1,651,983,022.64	905,942,864.91	1,002,949,184.82
163	八达岭五彩天街二期项目	2019 年 7 月	2022 年 9 月	1,263,267,900.00	397,129,671.13	342,698,577.71
164	嘉善孔雀城 9.3 期	2019 年 9 月	2021 年 11 月	1,813,817,927.26	1,275,022,501.66	1,428,374,571.64
165	问津 3.3 期	2019 年 6 月	2021 年 12 月	691,848,689.45	373,731,469.14	457,532,711.44
166	孝感 1.0 期	2019 年 6 月	2022 年 5 月	834,259,877.83	281,869,407.29	380,555,434.91
167	双柳 3.0 期	2019 年 6 月	2021 年 12 月	1,167,016,099.17	637,437,012.70	
168	团风 2.0 期	2019 年 8 月	2022 年 3 月	296,602,427.09	99,331,387.29	175,879,320.68
169	沈阳孔雀城公馆 1 期	2019 年 9 月	2021 年 9 月	814,267,972.18	414,224,586.01	549,914,562.88
170	江宁孔雀城 1.0 期项目	2019 年 10 月	2022 年 5 月	1,609,320,000.00	1,122,845,256.60	1,093,066,494.06
171	溧水孔雀城 1.0	2019 年 11 月	2021 年 12 月	1,937,909,357.71	1,035,976,290.55	1,287,908,253.32
172	溧水孔雀城 1.1	2019 年 11 月	2021 年 5 月	1,163,383,600.00	746,521,764.37	7,111,522.93

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

173	泾阳孔雀城 1.0 期	2019 年 6 月	2022 年 5 月	624,423,300.03	276,739,103.27	356,884,318.07
174	武汉长江中心-御江丰项目	2020 年 3 月	2024 年 5 月	4,800,000,000.00	1,811,201,570.26	2,120,521,890.05
175	武汉长江中心-御江坤项目	2020 年 3 月	2023 年 4 月	2,900,000,000.00	527,267,874.90	310,881,018.60
176	武汉长江中心-御江轩项目	2020 年 3 月	2024 年 10 月	9,800,000,000.00	5,250,682,051.68	5,621,844,068.65
177	文登平台综合项目	2012 年 5 月	2024 年 12 月	430,833,962.00	430,833,962.00	329,835,000.00
178	元氏孔雀城 1.1 期	2020 年 5 月	2023 年 3 月	844,881,575.97	268,328,511.43	
179	大厂辛杜 85 亩	2020 年 4 月	2023 年 10 月	1,751,654,323.69	278,285,388.64	429,503,603.22
180	大厂孔雀城 7.3 期 16 亩	2020 年 4 月	2022 年 10 月	313,912,268.79	47,597,972.08	78,738,021.66
181	大厂窄坡 117 亩	2020 年 7 月	2022 年 10 月	2,082,046,734.28	1,101,704,624.87	1,371,364,012.29
182	固安牛驼 7.5 期 253 亩	2020 年 12 月	2023 年 8 月	2,245,027,404.84	610,756,933.48	751,555,481.58
183	固安东徐北 170 亩	2020 年 8 月	2023 年 5 月	2,824,823,002.90	1,643,343,485.41	1,705,009,694.08
184	固安气象局 81 亩	2020 年 9 月	2023 年 4 月	1,263,585,602.43	449,291,263.34	547,894,673.06
185	牛驼温泉孔雀城 7.1 期	2019 年 10 月	2022 年 9 月	639,816,680.02	366,721,753.31	391,570,600.21
186	牛驼温泉孔雀城 7.4 期	2019 年 12 月	2022 年 9 月	314,182,938.91	252,803,429.95	206,181,399.31
187	雨湖 1.0 期	2020 年 5 月	2023 年 5 月	483,071,642.36	164,412,406.67	173,752,835.74
188	问津 3.4 期	2020 年 5 月	2022 年 8 月	829,793,328.56	425,503,093.34	579,165,488.73
189	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	2020 年 4 月	2022 年 11 月	475,580,577.59	255,788,821.44	297,346,907.32
190	舒城孔雀城 3.4 期	2020 年 2 月	2022 年 8 月	948,682,123.04	429,694,889.35	571,581,933.55
191	舒城孔雀城 3.2 期	2020 年 7 月	2023 年 2 月	654,927,562.42	187,496,062.42	301,432,161.53
192	长丰孔雀城 1.2 期	2020 年 6 月	2022 年 5 月	406,132,184.97	133,419,396.02	153,450,967.93
193	长丰孔雀城 1.3 期	2020 年 4 月	2022 年 6 月	553,774,308.06	254,748,621.71	311,365,465.65
194	肥东项目示范区	2019 年 8 月	2023 年 2 月	1,159,950.00	6,836,519.49	
195	肥东孔雀城 1.0 期	2019 年 8 月	2023 年 2 月	1,048,533,045.50	722,666,826.31	671,029,591.13
196	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	
197	武汉平安幸福中心项目	2020 年 8 月	2022 年 12 月	1,633,333,333.00	1,200,182,298.62	2,135,570,176.83

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

198	NO.2020G12 地块	2020年12月	2024年12月	13,133,530,000.00	6,689,817,223.46	7,066,928,487.19
199	霸州帝中海 27 亩	2020年8月	2023年7月	235,235,596.36	102,848,355.16	145,665,035.65
200	霸州南夹河 73 亩	2020年9月	2023年7月	668,614,451.23	231,009,489.97	351,328,040.53
201	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	204,300,192.66	200,982,680.40
202	大厂潮白 166 亩	2021年1月	2023年8月	2,988,158,682.37	1,404,514,751.14	
203	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	2020年6月	2022年8月	846,486,650.10	510,859,451.20	618,279,595.58
204	固安柏村一期 525 亩	2019年10月	2022年12月	5,725,922,805.51	3,100,124,694.92	3,266,391,890.30
205	固安幸福城 ING	2020年11月	2023年10月	1,314,752,062.82	327,750,772.17	348,497,273.28
206	广州幸福中心	2020年9月	2020年12月	6,500,000,000.00	1,961,219,300.19	2,152,273,652.69
207	黄陂 1.0 期	2020年6月	2023年3月	655,458,734.24	342,474,630.09	
208	嘉善产业园二期活力中心	2017年12月	2021年6月	640,410,000.00	212,423,509.22	238,986,724.58
209	嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	2020年6月	2023年6月	2,021,847,726.27	1,097,393,948.80	1,365,371,980.89
210	江门 1.1 期	2020年12月	2023年8月	1,204,395,532.07	388,406,639.33	575,168,301.52
211	廊坊市广阳区艺术大道三塔片区地块 13 项目	2021年3月	2023年11月	2,507,470,000.00	97,903,803.99	100,971,453.10
212	莲花 34 项目	2021年12月	2022年12月	1,639,469,636.80	537,329,477.51	539,348,434.99
213	孟庄孔雀城 1.0 期 96 亩	2020年12月	2023年11月	1,140,377,364.10	501,147,856.95	580,121,654.54
214	民生改善-安置房二期	2020年6月	2022年6月	488,000,000.00	100,141,773.26	161,480,772.58
215	南京开发区孔雀城 1.1 期	2020年11月	2023年8月	966,133,652.05	470,084,035.58	524,479,251.85
216	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩	2020年10月	2023年1月	667,495,674.68	296,513,476.19	473,968,163.28
217	南浔孔雀城 3.4 期 89 亩	2020年11月	2023年2月	1,273,514,383.55	540,218,643.13	832,590,587.68
218	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	1,890,580.52	
219	舒城孔雀城 4.0 期 174 亩	2021年1月	2024年2月	1,591,307,036.93	411,555,077.31	601,569,898.74
220	舒城三套样板房展示区	2018年1月	2020年9月	5,210,000.00	2,097,063.26	
221	舒城新三套样板间	2019年4月	2019年8月	11,270,000.00	514,119.60	
222	双柳 3.2 期	2020年5月	2022年8月	2,002,334,387.06	598,620,756.50	

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

223	双柳 3.3 期	2020 年 11 月	2023 年 6 月	1,963,491,927.85	98,925,133.33	
224	武陟孔雀城 3.0 期 51 亩	2020 年 9 月	2023 年 4 月	281,524,659.17	86,265,949.16	130,725,699.55
225	武陟孔雀城 3.1 期 74 亩	2020 年 10 月	2023 年 8 月	474,740,109.36	120,969,045.38	169,748,883.55
226	新空港-廊坊东尖塔地块二十一（87.2 亩）项目	2020 年 9 月	2023 年 7 月	1,610,520,000.00	645,298,321.51	839,532,014.85
227	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	2,953,866.06	
228	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	100,875,462.35	114,004,390.76
229	昌黎 921 示范区	2018 年 5 月	2021 年 1 月	74,532,365.54	55,551,058.05	42,602,789.12
230	柏村安置	2019 年 12 月	2023 年 5 月	2,808,301,900.00		333,725,000.85
231	哈尔滨松北项目	2020-6-17	2027-12-31	6,976,792,222.31	1,931,946,749.61	1,972,712,725.23
232	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		240,586,728.00
233	蒲江孔雀城 1.1 期（84 亩）	2020 年 7 月	2022 年 11 月	701,486,838.85		293,322,227.91
234	文安孔雀城 64 亩	2021 年 6 月	2024 年 3 月	621,019,724.35		293,841,410.57
235	怀来土地储备				224,510,913.91	387,997,463.10
236	涿州土地储备				289,789,788.54	200,000,000.00
237	固安土地储备				4,391,348,755.37	4,861,349,157.90
238	昌黎土地储备				259,608,738.14	122,504,771.01
239	大厂土地储备				233,213,629.17	1,065,525,617.57
240	廊坊土地储备				6,149,990,946.01	6,229,270,274.01
241	永清土地储备				3,171,539,462.82	3,413,682,426.08
242	香河土地储备				1,765,600,840.97	2,145,309,860.08
243	霸州土地储备				3,774,831,856.96	3,421,413,730.13
244	文安土地储备				376,359,610.08	148,716,794.08
245	蒲江土地储备				284,064,840.03	
246	元氏土地储备				165,159,289.72	
247	杭州土地储备				144,960,000.00	

248	修文土地储备				16,537,333.33	15,800,000.00
249	邯郸土地储备				9,178,500.00	14,311,042.79
250	和县土地储备				120,504,800.00	120,504,800.00
251	江宁土地储备				790,326,045.32	
252	来安土地储备				15,719,928.19	15,719,928.19
253	其他				733,956,508.53	454,515,513.73
	<b>总计</b>				<b>164,906,222,352.00</b>	<b>132,177,612,186.67</b>

(3) 完工开发产品明细表

序号	项目名称	首批竣工时间	期初账面价值	本年增加	本年减少	期末账面价值
1	廊坊第五大街	2007年12月	20,167,050.50			20,167,050.50
2	幸福城朗园	2013年12月	27,418,199.26			27,418,199.26
3	孔雀丹枫园	2014年11月	53,303,567.30		36,667,597.72	16,635,969.58
4	孔雀公馆	2015年12月	6,615,169.93		315,924.40	6,299,245.53
5	苗圃工程项目	2016年6月	39,415,762.01			39,415,762.01
6	公园海 1.4 期悦秀园	2016年9月	40,640,540.32		32,976,082.45	7,664,457.87
7	剑桥郡等项目	2014年5月	673,673,974.92	631,033,913.52	449,473,766.41	855,234,122.03
8	香槟花园	2004年7月	15,030,538.88			15,030,538.88
9	第九园兰亭	2012年6月	16,944,398.91		1,014,140.76	15,930,258.15
10	幸福城润园	2012年12月	2,032,529.74			2,032,529.74
11	华夏铂宫	2012年12月	32,331,440.53		11,546,836.59	20,784,603.94
12	固安大卫城二期(固安孔雀大卫城二期)	2013年4月	14,317,075.50		11,502,297.30	2,814,778.20
13	廊坊八大街	2008年3月	4,563,472.24			4,563,472.24
14	华夏经典	2003年6月	3,510,887.43		1,646,650.39	1,864,237.04
15	廊坊壹号	2011年1月	26,061,398.65			26,061,398.65

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

16	六大街	2009年12月	20,914,531.89			20,914,531.89
17	七大街	2008年12月	31,719,429.32			31,719,429.32
18	胜芳中心广场	2007年3月	52,181,077.29			52,181,077.29
19	永定河孔雀城 8.1 期	2014年10月	1,046,088.83			1,046,088.83
20	永定河孔雀城七期(7.2)	2014年6月	32,580,032.08		3,545,565.30	29,034,466.78
21	邵府社区项目	2014年11月	17,046,729.34		17,046,729.34	
22	固安幸福广场(北关商业综合体)	2014年12月	29,497,414.10		15,219,152.72	14,278,261.38
23	永定河孔雀英国宫 1.8 期	2014年12月	10,540,740.34		10,540,740.34	
24	幸福城欣园	2015年1月	104,978,091.90	806,576.61		105,784,668.51
25	固安人才家园	2015年9月	668,270.78		668,270.78	
26	新孔雀城项目综合	2015年4月	147,696,535.88			147,696,535.88
27	北五里安置项目	2015年12月	5,985,491.75			5,985,491.75
28	孔雀城 6.3 期听涛苑	2016年5月	2,207,286.56	19,557,110.85	19,444,588.50	2,319,808.91
29	温泉孔雀城 6.1 期	2016年12月	36,207,694.59		3,251,497.58	32,956,197.01
30	沈阳孔雀城英国宫 1、2 期及镇江项目	2017年10月	337,412,486.86		291,707,724.30	45,704,762.56
31	无锡孔雀城 2 期及来安 3 区 6 期	2017年5月	37,831,298.42	6,165,503.08	19,273,881.86	24,722,919.64
32	霸州孔雀城示范区一期	2017年12月	97,346,239.47			97,346,239.47
33	大运河孔雀城英国宫四期	2017年12月	8,911,043.30		6,602,434.04	2,308,609.26
34	嘉善颐和家园安置房项目	2016年6月	45,469,313.16		2,528,311.20	42,941,001.96
35	嘉善孔雀城荷院及大云镇 50 亩项目	2017年12月	33,844,176.84	1,017,236.02	5,524,560.17	29,336,852.69
36	逸景园	2017年6月	424,149,530.53	18,063,027.45	272,584,949.41	169,627,608.57
37	温泉新都孔雀城 3.1 期 (示范区)	2018年6月	31,280,994.76			31,280,994.76
38	永清孔雀城雅园一期 (110 亩)	2018年5月	3,536,990.30			3,536,990.30
39	孔雀公馆二期	2018年5月	2,482,273.35	178,260,970.15	178,260,970.15	2,482,273.35
40	京东方公寓	2014年9月	26,851,532.13			26,851,532.13



华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

41	公园海 1.8 香堤园	2018 年 8 月	34,924,806.15	596,629,629.90	199,166,488.46	432,387,947.59
42	公园海 1.5 期	2017 年 10 月	1,690,889.94			1,690,889.94
43	大运河孔雀城英国宫五期	2018 年 12 月	6,896,047.88		820,322.76	6,075,725.12
44	芦庄 337-大厂孔雀城英国宫 1 期	2017 年 12 月	13,261,581.12		2,024,653.00	11,236,928.12
45	江澜赋一期	2019 年 4 月	2,653,109.60	232,002.54	2,348,084.69	537,027.45
46	廊和坊	2019 年 12 月	210,838,329.60		79,217,950.12	131,620,379.48
47	霸州五分 2016 年国际公寓 180 亩	2019 年 12 月	53,656,278.29	799,828.56	11,508,933.64	42,947,173.21
48	溧水马场及孔雀城项目	2019 年 6 月	177,697,653.47	952,289,211.30	868,471,575.31	261,515,289.46
49	武陟孔雀城 1.1 期	2019 年 12 月	4,897,599.40	5,997,854.67	6,379,583.06	4,515,871.01
50	东庄	2020 年 6 月	61,377,276.44	181,960,504.86	191,129,464.48	52,208,316.82
51	高淳 G27G28 项目	2020 年 6 月	36,026,075.41	455,330,754.37	408,732,766.10	82,624,063.68
52	田各庄 40 亩	2019 年 12 月	92,379,218.74		41,406,845.27	50,972,373.47
53	南浔孔雀城一期	2019 年 12 月	32,844,379.36	1,127,584.50	12,185,653.30	21,786,310.56
54	永定河孔雀城一至五期, 剑桥郡 1 期项目	2009 年 5 月	26,350,690.40		9,266,853.05	17,083,837.35
55	大运河孔雀城、英国宫、牛驼温泉项目	2012 年 5 月	1,108,793,826.22	146,506,279.38	905,950,214.23	349,349,891.37
56	沈阳孔雀城、邵府新民居项目	2016 年 6 月	15,564,049.73	435,546,055.96	440,152,640.58	10,957,465.11
57	和县来安项目	2018 年 12 月	741,533,480.88	188,258,140.54	117,164,129.95	812,627,491.47
58	舒城孔雀城项目	2019 年 9 月	19,462,644.29	289,494,165.83	281,417,531.32	27,539,278.80
59	顺景园	2020 年 3 月	47,819,226.31	3,141,897.77	25,950,237.36	25,010,886.72
60	文景园	2019 年 4 月	319,179,465.26	527,621,605.94	537,984,575.59	308,816,495.61
61	大厂河西营银盛项目	2020 年 12 月	143,911,927.39	47,183,542.89	80,823,096.26	110,272,374.02
62	大运河孔雀城英国宫 5.2 期	2020 年 9 月	12,396,518.38			12,396,518.38
63	德清区域十九分公司 2018 年雷甸镇 72 亩	2020 年 12 月	545,051,809.95	62,174,869.04	601,852,106.99	5,374,572.00
64	东八里庄项目 1.2 期	2020 年 11 月	85,478,569.16	7,218,423.27	36,749,703.23	55,947,289.20
65	东八里庄项目 1.3 期	2020 年 11 月	30,253,779.91	5,316,173.15	15,738,553.29	19,831,399.77

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

66	固安区域一分公司 2017 年天赐 48 亩项目	2020 年 9 月	24,674,452.29	1,090,364.86	21,121,209.86	4,643,607.29
67	怀来区域八分公司 2017 年软件园配套公寓 50 亩项目	2020 年 8 月	10,496,787.73		8,591,106.68	1,905,681.05
68	嘉善孔雀城 9.1 期	2020 年 12 月	757,873,636.74	22,880,648.20	761,067,610.64	19,686,674.30
69	江门孔雀城一期	2020 年 7 月	18,919,948.93	562,506,431.33	305,052,910.03	276,373,470.23
70	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	2020 年 6 月	457,153,251.25	22,156,732.95	265,003,096.49	214,306,887.71
71	来安孔雀城 5 期 88 亩项目	2020 年 6 月	434,136,096.08			434,136,096.08
72	来安香樟佳苑 100 亩项目	2020 年 8 月	485,365,019.14			485,365,019.14
73	南浔孔雀城 2 期及 3.1 期	2020 年 11 月	23,466,418.50	1,836,842,875.22	1,807,245,381.30	53,063,912.42
74	浦泰北项目（112 亩）	2020 年 11 月	76,174,985.97	660,619,691.10	351,147,802.58	385,646,874.49
75	舒城孔雀城项目 2.1 期	2020 年 7 月	1,352,715.37			1,352,715.37
76	舒城孔雀城项目 2.2 期	2020 年 12 月	860,353.93	505,736,859.47	501,514,105.61	5,083,107.79
77	舒城孔雀城项目 3.1 期	2020 年 11 月	7,641,942.29	48,188,466.83	19,107,733.94	36,722,675.18
78	苏家屯区域十二分公司学园里 1 期 213 亩项目	2020 年 8 月	46,021,599.40	50,307,287.50	63,336,042.40	32,992,844.50
79	田各庄 10 亩	2020 年 12 月	62,451,689.93	1,199,438.52	31,981,155.11	31,669,973.34
80	田各庄 E 地块	2019 年 12 月	75,392,281.98		53,247,385.35	22,144,896.63
81	文创园 1 期	2020 年 12 月	146,306,717.94	572,299,645.30	529,274,323.16	189,332,040.08
82	问津一期	2020 年 9 月	1,460,237.03	618,073,637.08	603,752,157.94	15,781,716.17
83	武陟孔雀城 1.2 期	2020 年 6 月	10,244,550.38	12,597,815.99	14,156,947.06	8,685,419.31
84	武陟孔雀城 1.3 期	2020 年 12 月	1,650,077.91	79,625,008.26	80,550,720.16	724,366.01
85	悦城广场	2020 年 9 月	11,716,655.23	645,828,697.37	638,158,021.23	19,387,331.37
86	八达岭、固安大卫城及圣龙等项目	2012 年 7 月	595,650,816.87	6,422,375.57	157,387,961.57	444,685,230.87
87	北戴河与昌黎项目	2020 年 5 月	225,198,075.72	312,034,514.12	304,915,294.15	232,317,295.69
88	潮白河孔雀城、涿州孔雀城与晨曦园项目	2010 年 6 月	291,469,265.41	653,529,301.59	491,001,608.76	453,996,958.24
89	大湖孔雀湖、官庄村安置与霸州孔雀城 1 期	2014 年 12 月	418,964,672.59	65,768,729.28	125,831,846.54	358,901,555.33
90	宏特项目（53 亩）	2021 年 6 月		921,090,321.66	871,452,363.66	49,637,958.00

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

91	嘉善 1 至 12 期与翰景悦府项目	2017 年 11 月	103,664,617.30	25,931,169.48	57,228,001.11	72,367,785.67
92	江澜赋五期	2021 年 6 月		304,954,131.94	278,707,726.87	26,246,405.07
93	孔雀城等项目	2013 年 6 月	377,427,875.95	69,009,998.24	222,919,667.97	223,518,206.22
94	孔雀城剑桥郡 7.2.1 期	2021 年 4 月		1,272,222,433.33	1,179,891,282.81	92,331,150.52
95	蒲江孔雀城 1.0 期（66 亩）	2021 年 6 月		355,006,244.63	203,333,526.21	151,672,718.42
96	田各庄 97 亩	2020 年 12 月		1,129,603,467.20	1,030,347,288.13	99,256,179.07
97	文安孔雀城项目 1 期	2021 年 1 月		1,441,319,454.92	1,428,725,735.85	12,593,719.07
98	武陟孔雀城 2.1 期	2021 年 5 月		347,676,335.46	275,538,401.21	72,137,934.25
99	新西塘孔雀城 13 期	2021 年 2 月		799,353,951.09	768,785,336.26	30,568,614.83
100	新西塘孔雀城 14 期	2021 年 3 月		1,645,370,804.61	1,623,846,970.39	21,523,834.22
101	新西塘孔雀城罗星 1 期和 2 期	2020 年 7 月	6,604,510.70	438,735.58	3,899,903.51	3,143,342.77
102	长丰孔雀城 1.0 期	2021 年 6 月		188,580,425.16	126,355,576.36	62,224,848.80
103	潮白馨居	2015 年 9 月		279,205,445.74	279,205,445.74	
104	涿鹿孔雀城	2021 年 7 月		252,008,585.28	97,352,683.52	154,655,901.76
105	十二分公司剑桥郡 6 期 106 亩项目	2021 年 7 月		273,637,829.31	244,455,934.34	29,181,894.97
106	大厂潮白河孔雀城 18.2 期（菲美得 34 亩）	2021 年 12 月		457,553,703.08	444,617,261.06	12,936,442.02
107	职中 50 亩	2021 年 12 月		742,179,659.57	714,067,760.36	28,111,899.21
108	高淳 G26 项目	2021 年 12 月		229,991,801.94	204,871,893.02	25,119,908.92
109	嘉善孔雀城 9.2 期	2021 年 9 月		1,718,944,322.67	1,696,434,472.14	22,509,850.53
110	舒城 3.7 期项目	2021 年 12 月		858,307,587.13	545,721,111.68	312,586,475.45
111	郑南孔雀城 1.1 期	2021 年 11 月		224,676,087.43	143,820,489.55	80,855,597.88
112	双柳二期	2021 年 10 月		921,597,898.12	913,826,477.94	7,771,420.18
113	问津 3.1 期	2021 年 12 月		398,019,294.93	356,950,166.60	41,069,128.33
114	其他		711,039,233.22	220,276,880.95	305,415,272.95	625,900,841.22
	<b>合计</b>		<b>11,726,729,018.95</b>	<b>26,516,397,952.14</b>	<b>27,418,999,803.55</b>	<b>10,824,127,167.54</b>

(4) 存货跌价准备

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	9,246,819,781.21	10,596,995,619.91		1,739,162,365.80	721,392,166.93	17,383,260,868.39
完工开发产品	317,068,092.66	422,710,731.28	721,392,166.93	437,807,302.40		1,023,363,688.47
产业服务成本		751,551,478.36		751,551,478.36		
<b>合计</b>	<b>9,563,887,873.87</b>	<b>11,771,257,829.55</b>	<b>721,392,166.93</b>	<b>2,928,521,146.56</b>	<b>721,392,166.93</b>	<b>18,406,624,556.86</b>

(5) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

2021年12月31日存货期末余额中含有借款费用资本化余额为8,677,326,296.75元。

(6) 截至2021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19,955,500,458.05元。

7、合同资产

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
基础设施建设	46,498,033,627.08	775,913,446.72	45,722,120,180.36
土地整理	85,607,814,315.16	737,560,362.43	84,870,253,952.73
园区运营维护	4,321,139,844.83	40,991,398.34	4,280,148,446.49
<b>合计</b>	<b>136,426,987,787.07</b>	<b>1,554,465,207.49</b>	<b>134,872,522,579.58</b>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
基础设施建设	43,076,925,895.08	224,000,014.65	42,852,925,880.43
土地整理	85,095,284,223.37	442,495,477.96	84,652,788,745.41
园区运营维护	3,526,452,543.86	18,337,553.23	3,508,114,990.63
<b>合计</b>	<b>131,698,662,662.31</b>	<b>684,833,045.84</b>	<b>131,013,829,616.47</b>

(1) 合同资产减值准备计提情况

① 明细情况:

项目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	期末余额
基础设施建设	224,000,014.65	557,709,372.78		5,795,940.71	775,913,446.72
土地整理	442,495,477.96	320,851,096.53		25,786,212.06	737,560,362.43
园区运营维护	18,337,553.23	22,722,469.91		68,624.80	40,991,398.34
<b>合计</b>	<b>684,833,045.84</b>	<b>901,282,939.22</b>		<b>31,650,777.57</b>	<b>1,554,465,207.49</b>

② 本期合同资产计提减值准备情况

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
基础设施建设	46,498,033,627.08	1.67	775,913,446.72	预期信用损失
土地整理	85,607,814,315.16	0.86	737,560,362.43	预期信用损失
园区运营维护	4,321,139,844.83	0.95	40,991,398.34	预期信用损失
<b>合计</b>	<b>136,426,987,787.07</b>	<b>1.14</b>	<b>1,554,465,207.49</b>	

8、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
资管计划	2,744,900,000.00	2,744,900,000.00
债权投资	62,922,012.95	
委托贷款	865,120,000.00	865,120,000.00
<b>合计</b>	<b>3,672,942,012.95</b>	<b>3,610,020,000.00</b>

重要的一年内到期的非流动资产:

资管计划:

注 1: 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 2: 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。

委托贷款:

注 3: 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 4: 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%。各方于 2020 年签署展期补充协议, 展期至 2021 年 10 月 17 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 5: 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%。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。

9、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预交税费	4,903,144,278.24	6,184,322,751.18
留抵退税等	5,922,663,542.97	5,769,457,636.93
委托贷款	1,069,999,900.00	1,246,899,900.00
合同取得成本	1,441,006,228.28	1,239,115,453.22
合 计	<b>13,336,813,949.49</b>	<b>14,439,795,741.33</b>

委托贷款明细如下:

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 499,999,900 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。南京东方大唐置业公司已提供自有房地产及其附着物抵押担保, 不存在债权无法实现的风险。

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。南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

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。南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

注 4：2017 年 1 月，公司与三河蒙银村镇银行股份有限公司、百世金谷实业有限公司签署委托贷款合同，贷款期限 12 个月，利率为固定年利率 12%，贷款金额 110,000,000 元。百世金谷实业有限公司已提供土地使用权抵押担保，已计提减值准备 40,000,000 元。

注 5：2017 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。南京东方大唐置业公司已提供土地使用权抵押担保，不存在债权无法实现的风险。

注 6：2017 年 1 月，华夏股份公司与三河蒙银村镇银行股份有限公司、三河市燕郊空港物流有限公司签署委托贷款合同，贷款期限 12 个月，利率为固定年利率 12%，贷款金额 290,000,000 元。各方于 2018 年签署展期补充协议，同意贷款期限变更至 2019 年 1 月。三河市燕郊空港物流有限公司已提供足额土地使用权抵押担保，已计提减值准备 290,000,000 元。

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资

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		
<b>一、合营企业</b>											
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	475,580,178.88			291,831.88						475,872,010.76	
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	6,450,116.29			-1,203,921.41						5,246,194.88	
深圳湾双创科技服务有限公司	8,721,594.58			38,131.00						8,759,725.58	
成都坤林产业园开发有限公司	8,868,866.86			-90,724.53						8,778,142.33	
武汉裕中丰房地产开发有限公司	239,383,146.75			-4,915,796.50						234,467,350.25	
小计	739,053,903.36			-5,880,479.56						733,173,423.80	
<b>二、联营企业</b>											
廊坊市凯创九通投资有限公司	17,080,755.29			196,153.37						17,276,908.66	
廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	229,931,183.88			1,566,073.09						231,497,256.97	
上海宏士达房地产开发有限公司	19,265,839.51									19,265,839.51	
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	3,032,412,413.75			-175,011,607.13						2,857,400,806.62	
NhonTrachInvestmentJointStockCompany("NIC")	232,415,546.43		109,852,468.47	19,218,829.65	-8,763,573.44					133,018,334.17	
深圳市华深阳实业发展有限公司	831,499.37			-10,504.93						820,994.44	
东莞市华谷科技产业园有限公司	1,423,144.52			-86,927.19						1,336,217.33	
深圳华安达投资有限公司	166,773.72			-30,267.28						136,506.44	
深圳市智鼎物业管理有限公司	45,430.58			15,707.08						61,137.66	
深圳市立创投资发展有限公司	2,453,707.95			-177,329.92						2,276,378.03	



华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

深圳市华庆扬实业有限公司	465,771.67			41,480.93					507,252.60
东莞市中城物业管理有限公司	1,688,457.52			-22,191.97					1,666,265.55
东莞市鼎徽实业投资有限公司	2,366,246.47	31,190.40		-107,338.96					2,290,097.91
东莞市鼎博实业投资有限公司	214,625.88			39,134.88					253,760.76
深圳市华庆安实业有限公司	697,706.56			-87,979.94					609,726.62
东莞市华宸物业管理有限公司	372,382.81			-34,741.26					337,641.55
东莞鼎星实业投资有限公司	199,704.84			5,860.43					205,565.27
深圳市华威实业投资有限公司	687,365.56			166,072.27					853,437.83
东莞市华粤创投资发展有限公司	612,599.49			51,556.34					664,155.83
东莞市华迈投资发展有限公司	538,342.14			14,887.29					553,229.43
东莞市威蓝物业管理有限公司	904,695.00			-33,412.86					871,282.14
东莞市惠卓实业投资有限公司	211,364.26	50,000.00		41,861.15					303,225.41
深圳市华星物业管理有限公司	178,234.74			5,860.43					184,095.17
深圳市华诚晟投资发展有限公司	384,335.32			-212.84					384,122.48
东莞市晟瑞实业投资有限公司	1,847,219.54			-122,071.75					1,725,147.79
东莞市鸿心产业园运营有限公司	121,581.67			90,109.59					211,691.26
深圳市鹏创兴投资发展有限公司	331,970.63	168,000.00		-331,970.63					168,000.00
新余京乾投资中心	20,000,000.00		22,500,000.00	2,500,000.00					
惠州市华谷科技产业园有限公司	232,398.00			727,253.96					959,651.96
霸州市裕景轩房地产开发有限公司	27,603,177.19		27,670,169.63	66,992.44					
南京空港会展投资管理有限公司	568,390,120.48			193,862,442.83					762,252,563.31
大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	849,751.62			-849,751.62					
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	1,655,684.50			277,844.99					1,933,529.49
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	20,795,246.86			-2,281,430.64					18,513,816.22
涿州裕泰房地产开发有限公司	1,150,217.42			-1,150,217.42					

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	16,304,715.36			-77,813.44						16,226,901.92
南京市欣旺达新能源有限公司	268,214,860.82		268,214,860.82							
世界顶尖科学家（上海）科技有限公司	285,963,887.78			-24,099,636.08						261,864,251.70
上海诺港科学集团有限公司	324,868,321.32			-29,112,949.97						295,755,371.35
湖州汇金产业发展有限公司	25,757,000.80			1,890,181.46						27,647,182.26
成都花悦府房地产开发有限公司	34,637,136.75			-504,804.34						34,132,332.41
广东正勤伙伴财税服务有限公司	200,018.00			-200,018.00						
东莞市格尔智能科技有限公司	50,007.13									50,007.13
东莞市海润智能科技有限公司	50,000.00									50,000.00
东莞市小方智能科技有限公司	50,000.00									50,000.00
惠州市华悦产业园运营有限公司	201,422.00			-71,139.29						130,282.71
惠州市华昇产业园运营有限公司	112,373.00			-112,373.00						
惠州市华凯产业园运营有限公司	183,125.00			-68,958.79						114,166.21
广州华创产业园运营有限公司	813,236.00			-220,139.96						593,096.04
广州华宇产业园运营有限公司	150,000.00	30,000.00		13,046.69						193,046.69
广州华胜产业园运营有限公司	200,000.00	255,000.00		-30,545.66						424,454.34
广州华腾产业园运营有限公司	276,841.00	100,000.00		-85,926.40						290,914.60
佛山市华诺高科技有限公司	105,000.00	245,000.00		39,468.55						389,468.55
佛山市华飞高科技有限公司	220,000.00	686,500.00		-133,994.03						772,505.97
来安裕隆房地产开发有限公司	14,003,126.49			-1,487,395.60						12,515,730.89
嘉兴融光房地产开发有限公司	5,898,621.76			-279,516.73			3,500,000.00			2,119,105.03
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	18,464,191.68			582,145.98			10,000,000.00			9,046,337.66
廊坊市钰鸿扬房地产开发有限公司	4,830.86									4,830.86
武汉裕灿房地产开发有限公司		306,828,304.69		-2,998,480.83						303,829,823.86
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司		265,646,061.32		-142,349.49						265,503,711.83

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

深圳市广为智联产业园运营有限公司		100,000.00		-90,946.28					9,053.72	
粤莞节能科学研究（东莞）有限公司		50,000.00							50,000.00	
惠州市华恒产业园有限公司		200,000.00		-168,731.03					31,268.97	
惠州市华卓产业投资有限公司		200,000.00							200,000.00	
惠州市华鑫产业园运营有限公司		200,000.00							200,000.00	
广东正勤合伙企业财税服务有限公司		700,000.00		-229,105.22					470,894.78	
深圳市万粤城物业管理有限公司			120,000.00	120,000.00						
东莞市希可智能科技有限公司		50,000.00							50,000.00	
惠州市华熙投资运营有限公司		1,100,000.00							1,100,000.00	
广州金管家财税顾问有限公司		300,000.00		-68,257.78					231,742.22	
广州智汇城创业孵化有限公司		450,000.00		-59,107.00					390,893.00	
广州华远产业园运营有限公司		280,000.00		-2,040.00					277,960.00	
广州珑澜产业园运营有限公司		350,000.00		-400.00					349,600.00	
中山华恒昌产业园运营有限公司		180,000.00							180,000.00	
中山市华旭产业园运营有限公司		90,000.00							90,000.00	
中山华灏产业园运营有限公司		100,000.00							100,000.00	
小计	5,185,254,210.92	578,390,056.41	428,357,498.92	-19,049,621.86	-8,763,573.44		13,500,000.00		5,293,973,573.11	
合计	<b>5,924,308,114.28</b>	<b>578,390,056.41</b>	<b>428,357,498.92</b>	<b>-24,930,101.42</b>	<b>-8,763,573.44</b>		<b>13,500,000.00</b>		<b>6,027,146,996.91</b>	

注 1：公司于 2017 年出资 29.99 亿元认购河北新型显示产业发展基金（有限合伙）份额，河北新型显示产业发展基金（有限合伙）合伙份额总额为 101 亿元，其中知合资本管理有限公司为合伙企业普通合伙人（执行事务合伙人），该合伙基金已投资云谷（固安）科技有限公司的新型显示项目。

## 11、其他非流动金融资产

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	1,143,458,776.25	4,049,209,387.10
其中：债务工具投资	852,000,000.00	3,305,160,536.50
权益工具投资	291,458,776.25	744,048,850.60
合计	<b>1,143,458,776.25</b>	<b>4,049,209,387.10</b>

### 重要的债务工具投资：

注 1：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。就中科创资本相关对接人失联事项，公司已向廊坊市公安局报案，于 2021 年 12 月 14 日收到廊坊市公安局出具的《受案回执》；于 2022 年 2 月 14 日收到《立案告知书》，该告知书载明上述报案事项符合立案条件，廊坊市公安局已立案。目前公安机关尚在就相关情况进行调查，公司将持续跟进案件进展情况，并及时履行信息披露义务。中科创资本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，本报告期计提损失 2,000,839,053.53 元。

### 重要的权益工具投资：

注 2：根据一九五五资本中国基金和一九五五资本基金投资现状，该基金管理的资产价值有限，本报告期计提损失 408,899,475.66 元。

注 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与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。

注 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》，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。2020 年各方签订合伙人决议，依据决议华夏幸福产业投资有限公司实缴出资 1040 万元、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司实缴出资 480 万元、华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司实缴出资 280 万元、河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司实缴出资 1000 万元、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司实缴出资 1400 万元。

注 5：2019 年 2 月，公司间接控股子公司三浦威特园区建设发展有限公司与河北省冀财产业引导股权投资基金有限公司、廊坊市财信投资基金有限公司、固安县众润政府投资基金有限责任公司、

知合资本管理有限公司（有限合伙）签订《河北博士后创业股权投资基金（有限合伙）合伙协议》，依据协议约定三浦威特园区建设发展有限公司出资 4,800 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、廊坊市财信投资基金有限公司出资 1,000 万元、固安县众润政府投资基金有限责任公司出资 3,000 万元、知合资本管理有限公司（有限合伙）出资 200 万元共同设立有限合伙企业河北博士后创业股权投资基金。

## 12、投资性房地产

### （1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	3,252,095,143.55		5,250,479,480.60	8,502,574,624.15
二、本期变动	-240,146,227.81		-249,217,407.79	-489,363,635.60
加：外购/投入			1,082,651,289.96	1,082,651,289.96
存货\固定资产\在建工程转入	6,026,198.17			6,026,198.17
企业合并增加				
减：处置	174,022,757.71			174,022,757.71
其他转出				
公允价值变动	72,149,668.27		1,331,868,697.75	1,404,018,366.02
三、期末余额	3,011,948,915.74		5,001,262,072.81	8,013,210,988.55

### （2）未办妥产权证书的投资性房地产情况

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	214,800,000.00	手续办理中
固安卫星导航产业港 1.1 期	155,860,000.00	手续办理中
固安环保产业港	151,600,000.00	手续办理中
苏家屯智能设备产业港 1.1 期	249,110,000.00	手续办理中
固安剑桥郡社区商铺	129,660,000.00	手续办理中
固安大卫城社区商铺	60,050,000.00	手续办理中
固安孔雀城 3.1 期孔雀广场	143,930,000.00	手续办理中
沈阳苏家屯智能设备产业港 1.2 期	70,590,000.00	手续办理中
武汉长江中心项目	3,495,537,992.13	手续办理中
广州幸福中心项目	1,400,056,147.25	手续办理中
廊坊三塔片区项目	105,667,933.43	手续办理中
合计	6,176,862,072.81	

注 1：投资性房地产由广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司、沃克森（北京）国际资产评估有限公司进行评估。估值方法采用收益法和比较法。

注 2: 在建投资性房地产广州幸福中心项目、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, 期末成本金额分别为 1,400,056,147.25 元、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 3: 受公司阶段性流动性风险影响, 武汉长江中心项目的建设进度滞后, 叠加周边竞品的不断涌现, 租售比失衡, 商业招商面临困难。资产负债表日, 公司对其公允价值进行测试, 同时参考评估值, 本期计提公允价值变动损益-1,331,868,697.75 元。

注 4: 截至 2021 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 1,554,813,266.51 元。

### 13、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	9,823,071,145.44	8,232,312,798.36
固定资产清理		
<b>合计</b>	<b>9,823,071,145.44</b>	<b>8,232,312,798.36</b>

#### (1) 固定资产及累计折旧

##### ① 固定资产情况

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	9,873,164,175.96	221,315,087.97	143,987,072.98	481,439,753.60	10,719,906,090.51
2.本期增加金额	2,277,955,502.65	3,003,426.82	1,233,000.36	14,768,946.06	2,296,960,875.89
(1) 购置	5,475,261.67	2,494,530.17	1,233,000.36	14,768,946.06	23,971,738.26
(2) 在建工程转入	2,201,354,138.61	508,896.65			2,201,863,035.26
(3) 其他	71,126,102.37				71,126,102.37
3.本期减少金额	249,623,469.07	2,206,371.68	3,361,240.19	21,164,899.31	276,355,980.25
(1) 处置或报废	249,623,469.07	2,206,371.68	3,361,240.19	21,164,899.31	276,355,980.25
4.期末余额	11,901,496,209.54	222,112,143.11	141,858,833.15	475,043,800.35	12,740,510,986.15
二、累计折旧					
1.期初余额	1,786,130,808.15	180,938,235.98	114,804,189.41	405,720,058.61	2,487,593,292.15
2.本期增加金额	498,153,383.98	10,506,642.56	13,246,820.68	30,985,210.66	552,892,057.88
(1) 计提	498,153,383.98	10,506,642.56	13,246,820.68	30,985,210.66	552,892,057.88
(2) 企业合并增加					
3.本期减少金额	97,673,089.61	1,978,840.31	3,326,594.05	20,066,985.35	123,045,509.32
(1) 处置或报废	97,673,089.61	1,978,840.31	3,326,594.05	20,066,985.35	123,045,509.32
4.期末余额	2,186,611,102.52	189,466,038.23	124,724,416.04	416,638,283.92	2,917,439,840.71

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	9,714,885,107.02	32,646,104.88	17,134,417.11	58,405,516.43	9,823,071,145.44
2.期初账面价值	8,087,033,367.81	40,376,851.99	29,182,883.57	75,719,694.99	8,232,312,798.36

注 1: 截至 2021 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 2,833,752,563.66 元。

②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
高尔夫球场房屋	71,207,672.27	手续办理中
团风产业新城产业港一期	60,704,000.36	手续办理中
长丰光电显示产业港	87,669,473.54	手续办理中
肥东综合服务中心	51,358,216.58	手续办理中
大厂创新中心	74,457,847.27	手续办理中
大厂影视小镇	301,203,839.55	手续办理中
嘉善电视综艺产业园南区	182,288,376.64	手续办理中
固安新材料产业园 2.1 期	125,189,993.55	手续办理中
大厂民族宫	655,616,133.00	手续办理中
大厂书画院	51,618,965.19	手续办理中
霸州规划展馆	83,961,564.36	手续办理中
大厂创业大厦	446,957,945.48	手续办理中
大厂生态展览馆	45,712,535.53	手续办理中
怀来规划展馆	38,112,662.44	手续办理中
怀来标准厂房	54,011,766.55	手续办理中
武陟产业服务中心	25,522,447.54	手续办理中
休闲食品产业港	68,995,839.22	手续办理中
智能硬件产业港 1 期	74,157,303.29	手续办理中
嘉鱼产业新城公共服务中心	33,889,036.34	手续办理中
嘉鱼产业新城汽车及零部件产业港-1 期	86,236,635.38	手续办理中
国际都市展馆	119,231,138.58	手续办理中
薛店智能终端产业港	126,689,123.95	手续办理中
科技谷创业中心	54,169,126.91	手续办理中
智能硬件产业园	267,000,670.71	手续办理中

怀来片区通信设备产业港项目	89,641,322.58	手续办理中
怀来东榆林供水厂	21,092,721.16	手续办理中
怀来信息技术产业园软件园一期项目	157,939,709.24	手续办理中
信息技术产业园会展中心	56,656,312.08	手续办理中
精密汽车零部件项目	54,626,101.98	手续办理中
富准精密汽车零部件项目	16,500,000.39	手续办理中
新西塘美术馆	29,234,336.01	手续办理中
固安新材料孵化港	50,365,938.78	手续办理中
固安电子商务产业港一期	2,317,010.32	手续办理中
京东仓储一期库房及配套楼	178,804,145.70	手续办理中
京东电子商务二期	257,804,223.22	手续办理中
固安京东产业园一期	119,352,547.66	手续办理中
逸景园邻里中心	91,340,794.87	手续办理中
<b>合 计</b>	<b>4,311,637,478.22</b>	

14、在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	4,063,147,744.38	6,296,031,887.80
工程物资		
<b>合 计</b>	<b>4,063,147,744.38</b>	<b>6,296,031,887.80</b>



(1) 在建工程情况

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
长丰区域光电显示产业港一期				82,831,075.71		82,831,075.71
固安生物医药加速产业园	129,966,270.17		129,966,270.17	128,979,727.58		128,979,727.58
大厂潮白综合服务中心				71,595,278.38		71,595,278.38
牛驼极品酒店项目	180,392,925.57		180,392,925.57	180,657,519.48		180,657,519.48
清华中试孵化港				67,546,200.21		67,546,200.21
大厂创业大厦				374,455,737.19		374,455,737.19
南浔城市规划馆				100,267,636.46		100,267,636.46
问津产业新城产业港一期	93,745,874.73		93,745,874.73	92,944,013.44		92,944,013.44
智能硬件产业港 1 期				73,156,228.02		73,156,228.02
休闲食品产业港				66,299,607.15		66,299,607.15
嘉鱼产业新城汽车及零部件产业港-1 期				72,411,201.94		72,411,201.94
国际都市展馆项目建设期				93,334,454.25		93,334,454.25
薛店智能终端产业港				121,357,792.24		121,357,792.24
北戴河新区规划展馆	66,042,662.08		66,042,662.08	65,418,616.52		65,418,616.52
北戴河创业基地	171,075,137.47		171,075,137.47	107,836,131.73		107,836,131.73
双柳新城产业港一期	130,244,327.28		130,244,327.28	119,439,268.45		119,439,268.45
大厂影视制作、电视传媒产业园电力改造				74,363,202.59		74,363,202.59
潮白河展馆				95,385,916.12		95,385,916.12
邯郸区域科创服务港 1.2 期	66,775,467.09		66,775,467.09	66,775,467.09		66,775,467.09
秦皇岛昌黎产业小镇项目	200,362,581.78		200,362,581.78	200,362,581.78		200,362,581.78
永清规划展馆				83,955,509.92		83,955,509.92

固安航天（卫星导航）产业港 1.2 期				73,267,754.50		73,267,754.50
大厂影视创意孵化港项目	289,631,899.03		289,631,899.03	289,592,581.95		289,592,581.95
北戴河新区医疗器械产业港项目建设	83,274,666.74		83,274,666.74	79,669,019.70		79,669,019.70
香河机器人核心零部件产业园项目	63,567,241.48		63,567,241.48	62,628,358.83		62,628,358.83
怀来总部经济商务港	86,003,432.43		86,003,432.43	85,981,260.31		85,981,260.31
固安电子商务产业港 1.2 期	508,434.54		508,434.54	79,656,522.03		79,656,522.03
固安幸福医院	768,176,283.09		768,176,283.09	764,951,619.92		764,951,619.92
廊坊幸福农庄（知子营一期）				117,985,670.11		117,985,670.11
创新中心 1.2 期	149,523,393.62		149,523,393.62	130,846,858.91		130,846,858.91
武陟创业大厦	144,039,912.89		144,039,912.89	75,110,829.99		75,110,829.99
深哈金融科技城	173,630,000.00	99,624,382.87	74,005,617.13	173,630,000.00		173,630,000.00
溧水智能制造产业园一期				56,485,100.05		56,485,100.05
团风产业新城产业港一期				52,193,826.32		52,193,826.32
南浔区域智能装备产业园	128,094,916.05		128,094,916.05	116,619,893.85		116,619,893.85
苏家屯智能制造装备产业园				53,045,304.15		53,045,304.15
产业服务中心一期	50,460,280.99		50,460,280.99	35,903,489.20		35,903,489.20
其他	1,187,256,420.22		1,187,256,420.22	1,709,090,631.73		1,709,090,631.73
<b>合计</b>	<b>4,162,772,127.25</b>	<b>99,624,382.87</b>	<b>4,063,147,744.38</b>	<b>6,296,031,887.80</b>		<b>6,296,031,887.80</b>

注 1：截至 2021 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 216,992,962.97 元。

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

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
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-----------------	------	-----------	--------------	--------------	------

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

长丰区域光电显示产业港一期	87,800,000.00	82,831,075.71	4,838,397.83	87,669,473.54			99.85					自筹
固安生物医药加速产业园	250,000,000.00	128,979,727.58	986,542.59			129,966,270.17	51.99					自筹
大厂潮白综合服务中心	167,310,000.00	71,595,278.38	2,014,916.53		73,610,194.91		44.00					自筹
牛驼极品酒店项目	340,000,000.00	180,657,519.48			264,593.91	180,392,925.57	53.06					自筹
清华中试孵化港	144,839,295.38	67,546,200.21	4,016,499.79	42,197,677.31	29,365,022.69		49.41					自筹
大厂创业大厦	558,000,000.00	374,455,737.19	722,254.30	375,177,991.49			67.24					自筹
南浔城市规划馆	160,000,000.00	100,267,636.46			100,267,636.46		62.67					自筹
问津产业新城产业港一期	200,000,000.00	92,944,013.44	801,861.29			93,745,874.73	46.87					自筹
智能硬件产业港1期	134,193,100.00	73,156,228.02	1,001,075.27	74,157,303.29			55.26					自筹
休闲食品产业港	101,761,000.00	66,299,607.15	2,696,232.07	68,995,839.22			67.80					自筹
嘉鱼产业新城汽车及零部件产业港-1期	97,566,900.00	72,411,201.94	13,825,433.44	86,236,635.38			88.39					自筹
国际都市展馆项目建设期	150,903,500.00	93,334,454.25	25,896,684.33	119,231,138.58			79.01					自筹
薛店智能终端产业港	187,290,900.00	121,357,792.24	5,331,331.71	126,689,123.95			67.64					自筹
北戴河新区规划展馆	100,090,000.00	65,418,616.52	624,045.56			66,042,662.08	65.98					自筹
北戴河创业基地	183,450,000.00	107,836,131.73	63,239,005.74			171,075,137.47	93.25					自筹
双柳新城产业港一期	498,200,000.00	119,439,268.45	10,805,058.83			130,244,327.28	26.14					自筹
大厂影视制作、电视传媒产业园电力改造	90,000,000.00	74,363,202.59			74,363,202.59		82.63					自筹
潮白河展馆	165,000,000.00	95,385,916.12		95,385,916.12			57.81					自筹
邯郸区域科创服务港1.2期	89,370,000.00	66,775,467.09				66,775,467.09	74.72					自筹
秦皇岛昌黎产业小镇项目	389,990,000.00	200,362,581.78				200,362,581.78	51.38					自筹
永清规划展馆	86,861,765.77	83,955,509.92	2,906,255.85	86,861,765.77			100.00					自筹
固安航天(卫星导航)产业港1.2期	648,932,075.57	73,267,754.50			73,267,754.50		11.29					自筹
大厂影视创意孵化港项目	556,860,000.00	289,592,581.95	39,317.08			289,631,899.03	52.01					自筹

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

北戴河新区医疗器械产业港项目建设	202,150,000.00	79,669,019.70	3,605,647.04			83,274,666.74	41.19					自筹
香河机器人核心零部件产业园项目	252,470,679.95	62,628,358.83	938,882.65			63,567,241.48	25.18					自筹
怀来总部经济商务港	219,340,000.00	85,981,260.31	22,172.12			86,003,432.43	39.21					自筹
固安电子商务产业港 1.2 期	1,022,920,000.00	79,656,522.03	9,135.36	76,990,796.85	2,166,426.00	508,434.54	7.79					自筹
固安幸福医院	923,186,706.72	764,951,619.92	3,224,663.17			768,176,283.09	83.21					自筹
廊坊幸福农庄（知子营一期）	191,902,563.38	117,985,670.11		117,985,670.11			61.48					自筹
创新中心 1.2 期	298,631,000.00	130,846,858.91	18,676,534.71			149,523,393.62	50.07					自筹
武陟创业大厦	228,295,749.72	75,110,829.99	68,929,082.90			144,039,912.89	63.09					自筹
深哈金融科技城	717,474,424.60	173,630,000.00				173,630,000.00	24.20					自筹
溧水智能制造产业园一期	71,330,567.85	56,485,100.05	1,130,070.19	57,615,170.24			80.77					自筹
团风产业新城产业港一期	100,000,000.00	52,193,826.32	8,510,174.04	60,704,000.36			60.70					自筹
南浔区域智能装备产业园	299,950,000.00	116,619,893.85	11,475,022.20			128,094,916.05	42.71					自筹
苏家屯智能制造装备产业园	97,994,960.92	53,045,304.15			53,045,304.15		54.13					自筹
产业服务中心一期	77,520,000.00	35,903,489.20	14,556,791.79			50,460,280.99	65.09					自筹
其他	20,681,224,917.74	1,709,090,631.73	417,694,213.91	725,964,533.05	213,563,892.37	1,187,256,420.22	5.74					自筹
<b>合计</b>	<b>30,772,810,107.60</b>	<b>6,296,031,887.80</b>	<b>688,517,302.29</b>	<b>2,201,863,035.26</b>	<b>619,914,027.58</b>	<b>4,162,772,127.25</b>						

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

工程名称	2021.01.01	本期增加	本期减少	2021.12.31
深哈金融科技城		99,624,382.87		99,624,382.87
<b>合计</b>		<b>99,624,382.87</b>		<b>99,624,382.87</b>

说明：该项目所属区域疫情多次反复，叠加房地产及金融政策的影响，市场持续快速下行、市场信心严重不足，极大改变了市场预期，进而导致土地招拍挂市场萎靡，可比地价回落。

15、使用权资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	546,933,468.97	1,566,388.53	548,499,857.50
2.本期增加金额	43,294,269.00	56,277.67	43,350,546.67
(1) 购置	43,294,269.00	56,277.67	43,350,546.67
3.本期减少金额	208,442,980.32	714,554.13	209,157,534.45
(1) 处置或报废或解约	208,442,980.32	714,554.13	209,157,534.45
4.期末余额	381,784,757.65	908,112.07	382,692,869.72
二、累计折旧			
1.期初余额			
2.本期增加金额	154,256,325.10	604,097.05	154,860,422.15
(1) 计提	154,256,325.10	604,097.05	154,860,422.15
3.本期减少金额	27,123,467.32	281,149.25	27,404,616.57
(1) 处置	27,123,467.32	281,149.25	27,404,616.57
4.期末余额	127,132,857.78	322,947.80	127,455,805.58
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	254,651,899.87	585,164.27	255,237,064.14
2.期初账面价值	546,933,468.97	1,566,388.53	548,499,857.50

16、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	商标权	球员技术	软件	合计
----	-------	-----	------	----	----

一、账面原值					
1.期初余额	6,925,764,342.17	64,732.35	969,749,213.03	263,021,831.43	8,158,600,118.98
2.本期增加金额	190,357,041.10		8,040,124.64	9,614,498.82	208,011,664.56
(1) 购置	190,357,041.10		8,040,124.64	9,614,498.82	208,011,664.56
(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	424,364,976.90	245.18	237,121,898.77	500,211.81	661,987,332.66
(1) 处置	149,939,380.77	245.18	237,121,898.77	500,211.81	387,561,736.53
(2) 其他	274,425,596.13				274,425,596.13
4.期末余额	6,691,756,406.37	64,487.17	740,667,438.90	272,136,118.44	7,704,624,450.88
二、累计摊销					
1.期初余额	587,020,120.74	20,036.20	727,041,410.00	76,773,486.41	1,390,855,053.35
2.本期增加金额	171,782,700.26	9,212.45	170,970,122.76	22,620,504.83	365,382,540.30
(1) 计提	171,782,700.26	9,212.45	170,970,122.76	22,620,504.83	365,382,540.30
(2) 合并增加					
3.本期减少金额	22,521,780.80	75.88	192,971,142.02	256,537.55	215,749,536.25
(1) 处置	10,602,968.63	75.88	192,971,142.02	256,537.55	203,830,724.08
(2) 其他	11,918,812.17				11,918,812.17
4.期末余额	736,281,040.20	29,172.77	705,040,390.74	99,137,453.69	1,540,488,057.40
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额	270,878,371.47				270,878,371.47
(1) 计提	270,878,371.47				270,878,371.47
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	270,878,371.47				270,878,371.47
四、账面价值					
1.期末账面价值	5,684,596,994.70	35,314.40	35,627,048.16	172,998,664.75	5,893,258,022.01
2.期初账面价值	6,338,744,221.43	44,696.15	242,707,803.03	186,248,345.02	6,767,745,065.63

注 1：本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%。

注 2：截至 2021 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 615,332,852.71 元。

## 17、商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----------------	------	------	------	------

		企业合并形成的	处置	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
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司（注2）	216,509,387.20				216,509,387.20
河北足球俱乐部有限公司（注3）	39,640,414.09				39,640,414.09
大厂回族自治县弘润商贸有限公司（注4）	336,245.00				336,245.00
<b>合计</b>	<b>541,616,937.71</b>				<b>541,616,937.71</b>

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3：商誉形成的原因系2015年廊坊京御非同一控制下合并河北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

注4：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

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		计提	处置	其他	
深圳市伙伴产业服务有限公司	132,190,000.00	152,940,891.42			285,130,891.42
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	166,110,543.38	50,398,843.82			216,509,387.20

河北足球俱乐部有限公司	39,640,414.09			39,640,414.09
大厂回族自治县弘润商贸有限公司		336,245.00		336,245.00
<b>合计</b>	<b>337,940,957.47</b>	<b>203,675,980.24</b>		<b>541,616,937.71</b>

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本公司以商誉所在资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据；同时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等，能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，确认商誉所在资产组或资产组组合。

(4) 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

本公司于财务报告期末对上述商誉执行了减值测试，对深圳市伙伴产业服务有限公司、深圳市城市空间规划建筑设计有限公司商誉相关资产组的可收回金额采用预计未来现金流量的现值。公司对商誉及相关资产组 2022 年至 2026 年各年的现金流进行了预计，并认为公司的管理模式、销售渠道、行业经验等与商誉相关的不可辨认资产可以持续发挥作用，其他资产可以通过简单更新或追加的方式延长使用寿命，商誉及相关资产组 2027 年达到稳定并保持，实现永续经营，上述财务预算得到了企业管理层批准。现金流量预测采用的折现率根据反映相关资产组特定风险的税前加权平均资本成本确定。本公司的商誉已分配至相关资产组，经测试，本期对深圳市伙伴产业服务有限公司商誉计提减值准备 152,940,891.42 元，对深圳市城市空间规划建筑设计有限公司商誉计提减值准备 50,398,843.82 元、对大厂回族自治县弘润商贸有限公司商誉计提减值准备 336,245.00 元。

18、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
待摊使用费	1,846,396,675.56	17,026,963.40	442,573,806.26		1,420,849,832.70	
球员引进支出	73,278,817.26		54,702,099.44		18,576,717.82	
房屋装修	306,248,650.39	54,147,994.64	34,023,736.86		326,372,908.17	
租入办公室装修	93,195,356.13	23,455,815.45	51,373,512.99		65,277,658.59	
设备维修费	425,563.68		425,563.68			
咨询服务费	22,484,577.19		9,693,298.06		12,791,279.13	
<b>合计</b>	<b>2,342,029,640.21</b>	<b>94,630,773.49</b>	<b>592,792,017.29</b>		<b>1,843,868,396.41</b>	

19、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

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	3,035,883,668.48	758,970,917.12	3,552,230,144.85	888,057,536.21



可抵扣亏损	30,477,198,685.73	7,608,618,414.69	12,615,776,844.43	3,153,808,153.77
坏账准备	5,849,212,918.34	1,459,783,756.96	3,355,945,830.18	837,799,000.49
存货跌价准备	3,189,567,034.64	797,391,758.66	385,264,769.50	96,316,192.37
预提土地增值税等预计负债	117,775,889.96	29,443,972.49	160,807,094.88	40,201,773.72
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	51,265,530.72	12,816,382.68	73,176,195.34	18,294,048.83
以后年度可结转扣除的捐赠支出	20,000,000.00	5,000,000.00	20,000,000.00	5,000,000.00
资产减值及损失准备	1,570,125,175.48	392,531,293.87	1,181,728,676.99	295,432,169.30
投资性房地产公允价值变动	1,424,498,015.52	356,124,503.88	17,307,655.07	4,326,913.76
<b>合计</b>	<b>45,735,526,918.87</b>	<b>11,420,681,000.35</b>	<b>21,362,237,211.24</b>	<b>5,339,235,788.45</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
原股改时评估增值	14,233,502.24	3,558,375.56	15,146,879.16	3,786,719.79
投资性房地产公允价值变动	601,465,200.44	150,366,300.11	604,975,046.92	151,243,761.73
合同取得成本	1,397,292,264.98	349,323,066.25	1,239,115,453.22	309,778,863.31
<b>合计</b>	<b>2,012,990,967.66</b>	<b>503,247,741.92</b>	<b>1,859,237,379.30</b>	<b>464,809,344.83</b>

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	10,470,461,739.63	6,677,170,223.67
坏账准备	564,390,826.96	509,737,078.50
存货跌价准备	7,440,838,743.07	2,196,276,586.33
合同资产减值准备	580,684,175.15	
无形资产减值准备	54,443,898.35	
<b>合计</b>	<b>19,110,819,383.16</b>	<b>9,383,183,888.50</b>

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2021年		548,318,801.76	
2022年	1,235,309,216.36	1,357,482,655.34	
2023年	962,807,956.24	1,106,675,811.77	
2024年	1,459,234,713.85	1,716,746,722.18	
2025年	1,675,233,760.05	1,947,946,232.62	

2026年	5,137,876,093.13		
<b>合计</b>	<b>10,470,461,739.63</b>	<b>6,677,170,223.67</b>	

## 20、其他非流动资产

项目	期末余额	上期期末余额
预付资产购置款	10,660,000.00	10,660,000.00
减：减值准备		
<b>小计</b>	<b>10,660,000.00</b>	<b>10,660,000.00</b>
减：一年内到期的其他非流动资产		
<b>合计</b>	<b>10,660,000.00</b>	<b>10,660,000.00</b>

## 21、短期借款

### (1) 短期借款分类：

项目	期末余额	期初余额
质押借款	15,733,520,000.00	16,279,300,000.00
抵押借款	651,207,869.95	651,210,000.00
保证借款	10,364,100,000.00	10,712,100,000.00
信用借款		
<b>合计</b>	<b>26,748,827,869.95</b>	<b>27,642,610,000.00</b>

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

期末已逾期未偿还的短期借款总额为 24,009,727,869.95 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	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	14,546,800,000.00	6.20-11.50	2021.01.16-2021.12.25	6.20-21.40
三浦威特园区建设发展有限公司	3,301,200,000.00	9.22-10.70	2021.03.26-2021.12.31	9.22-21.40
固安九通新盛园区建设发展有限公司	2,000,000,000.00	10.40	2021.04.22	28.65
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	1,250,220,000.00	10.9-11.25	2021.05.20	24.00
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	900,000,000.00	10.10	2021.07.07-2021.08.11	10.10
<b>合计</b>	<b>21,998,220,000.00</b>			

## 22、应付票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	4,407,875,317.35	14,455,853,237.26

银行承兑汇票		
<b>合计</b>	<b>4,407,875,317.35</b>	<b>14,455,853,237.26</b>

注 1：本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 23、应付账款

### (1) 应付账款情况

项目	期末余额	期初余额
1年以内	20,587,929,793.37	31,579,429,261.36
1至2年	25,174,481,688.59	6,841,599,559.71
2至3年	4,305,365,416.63	2,743,930,389.58
3年以上	3,231,192,866.39	1,920,218,650.51
<b>合计</b>	<b>53,298,969,764.98</b>	<b>43,085,177,861.16</b>

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款主要为工程款和质量保证金等。

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
涿州孔雀城 1 期	585,270,234.49	工程款未决算
潮白河孔雀城伯顿庄园 3 期	504,426,745.88	工程款未决算
和县孔雀城 2 期 197 亩项目	484,304,004.08	工程款未决算
大运河孔雀城 7.6 期	443,778,370.56	工程款未决算
大湖 1.3 期	383,902,509.94	工程款未决算
<b>合计</b>	<b>2,401,681,864.95</b>	

## 24、预收款项

### (1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	140,698,447.70	145,830,186.19
1至2年	37,072,756.41	17,841,523.43
2至3年	8,477,746.93	12,604,192.37
3年以上	36,523,060.33	24,001,303.76
<b>合计</b>	<b>222,772,011.37</b>	<b>200,277,205.75</b>

## 25、合同负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债	89,648,718,673.33	97,607,702,962.97
减：列示于其他非流动负债的部分		
<b>合计</b>	<b>89,648,718,673.33</b>	<b>97,607,702,962.97</b>

### (1) 合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	31,235,604,990.70	57,367,285,460.74
1至2年	35,776,956,041.11	27,879,668,526.56
2至3年	16,391,934,305.26	9,430,101,112.54
3年以上	6,244,223,336.26	2,930,647,863.13
<b>合计</b>	<b>89,648,718,673.33</b>	<b>97,607,702,962.97</b>

(2) 房地产预售情况

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预售比例	预计(或首批)竣工时间
1	永定河孔雀城五至七期	62,578,950.61	121,828,881.77	100.00%	2013年5月
2	固安大卫城一至五期	110,834,911.90	48,887,882.67	100.00%	2012年8月
3	固安大卫城六期(兰园二期)	1,211,512.35	139,759.00	100.00%	2013年5月
4	固安孔雀英国宫一期(1.1-1.3,1.5)	77,884,272.18	18,525,463.30	100.00%	2012年10月
5	固安孔雀英国宫一期(1.4,1.6)	24,497,679.05	767,153.74	100.00%	2015年6月
6	固安孔雀英国宫二期	148,827,717.97	6,583,905.95	100.00%	2014年11月
7	潮白河孔雀城一期	13,280,660.13	13,322,564.89	100.00%	2011年5月
8	潮白河孔雀城二至四期	38,031,439.05	1,161,566.00	100.00%	2012年6月
9	潮白河孔雀城六期	245,000.00	245,000.00	100.00%	2014年7月
10	潮白河孔雀城七期	15,281,633.42	7,990,081.04	99.97%	2014年8月
11	潮白河孔雀城八期	12,497,243.80	12,497,243.80	99.95%	2015年9月
12	潮白河大卫城一期(礼园)	13,391,439.02	13,395,259.24	100.00%	2013年8月
13	潮白河大卫城二期(易园)	606,682.75	358,318.58	100.00%	2014年5月
14	潮白河大卫城三期(诗园)	91,980,518.31	684,982.13	100.00%	2014年9月
15	八达岭孔雀城一期	31,087,362.68	143,308.67	99.96%	2012年6月
16	八达岭孔雀城二期	781,275.19	17,976,936.16	98.19%	2014年4月
17	大运河孔雀城一至三期	22,883,630.52	11,790,097.18	100.00%	2009年12月
18	大运河孔雀城四期	1,303,759.10	1,303,759.10	100.00%	2013年10月
19	大运河孔雀城五期	57,805,149.14	8,125,759.39	100.00%	2014年12月
20	固安孔雀海一期	4,709,593.03	139,482.56	97.73%	2013年11月
21	润桥新城一期	9,600,107.30	5,308,725.37	99.91%	2014年5月
22	潮白河孔雀庄园二期	31,155,538.65	21,916,995.82	100.00%	2015年6月
23	第九园兰亭	3,914,391.70	3,914,391.70	96.23%	2012年6月
24	华夏铂宫	9,647,414.44	13,302,778.00	99.57%	2012年12月
25	幸福城	42,766,283.95	43,956,757.13	100.00%	2012年12月
26	固安西部孔雀城剑桥郡一期	56,959,825.32	18,624,089.20	100.00%	2015年6月
27	牛驼温泉孔雀城一期	11,735,737.30	768,858.58	100.00%	2015年7月
28	孔雀丹枫园	5,132,853.38	5,811,680.99	100.00%	2014年11月

29	固安幸福广场	21,534,375.22	405,018.10	100.00%	2014年12月
30	武清凤河孔雀城一期	5,701,588.34	2,715,397.69	100.00%	2015年9月
31	公园孔雀海 1.3期	84,241,333.40	19,838,191.49	99.12%	2015年9月
32	孔雀公馆	4,734,749.57	5,496,654.33	100.00%	2015年10月
33	沈阳孔雀城 1.1期、1.2期	21,620,445.61	24,228,828.32	100.00%	2015年7月
34	镇江孔雀城英国宫 1期	611,129.27	611,129.47	99.58%	2015年9月
35	潮白河孔雀城五期	6,395,858.69	5,655,340.59	100.00%	2015年10月
36	孔雀湖颐湖苑		16,580,371.43	100.00%	2015年11月
37	八达岭孔雀城 4期	4,719,410.81	448,443.19	99.70%	2016年6月
38	英国宫 2.1.1、1.9期	53,043,330.22	17,544,147.54	99.97%	2015年10月
39	固安西部孔雀城剑桥郡二、三期	37,443,159.58	32,141,011.42	99.87%	2015年10月
40	孔雀城瞰璟园(永定河孔雀城八期)	235,610.18	235,610.18	100.00%	2014年10月
41	无锡孔雀城	13,891,727.29	10,114,448.54	99.15%	2015年12月
42	孔雀城剑桥郡·橡树湾	44,480,483.48	12,127,707.18	100.00%	2016年10月
43	孔雀城剑桥郡·檀香湾	2,527,212.39	70,000.00	100.00%	2016年10月
44	孔雀城剑桥郡·臻园	1,140,008.66		100.00%	2016年10月
45	孔雀城剑桥郡·如园	34,966,444.89	24,728,489.55	100.00%	2016年10月
46	孔雀城剑桥郡·璞园	16,213,463.86	11,746,478.09	100.00%	2016年10月
47	孔雀城剑桥郡·御园	12,878,550.28	19,909,023.56	100.00%	2016年10月
48	京华佳苑·廊坊孔雀城 2.1期	21,096,006.99	3,122,673.20	100.00%	2016年10月
49	潮白河·孔雀城·潮白家园 2期	2,830,860.12	3,146,725.82	100.00%	2016年7月
50	潮白河·孔雀城 10期	21,429,836.27	9,572,131.49	99.95%	2016年9月
51	潮白河·孔雀城 5.2期·牡丹园	503,577.38	1,385,175.45	99.92%	2016年8月
52	潮白河·孔雀城·剑桥郡 2期	22,959,581.50	6,782,461.46	100.00%	2016年9月
53	潮白河孔雀城·温莎郡 1期	95,643.86	169,929.57	100.00%	2016年5月
54	潮白河·孔雀城 7.3期(低密)	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00%	2016年6月
55	潮白河·孔雀城 7.3期(高层)	941,552.89	500,136.68	99.23%	2016年6月
56	大运河孔雀城六期	12,402,267.10	19,504,269.85	100.00%	2016年11月
57	大运河孔雀城英国宫一期	466,296.51	4,299,812.85	100.00%	2016年7月
58	大运河·孔雀城一期大公馆	221,546.59		100.00%	2015年11月
59	廊坊孔雀城大学里	33,786,499.65	8,975,859.74	99.77%	2015年9月
60	武清凤河孔雀城二期	6,848,742.22	4,290,603.04	100.00%	2016年5月
61	孔雀城公园海 1.4期(悦秀园)	46,191,615.10	14,569,799.77	100.00%	2016年11月
62	潮白河·孔雀城·伯顿庄园 2期	28,694,225.52	27,717,398.86	99.10%	2016年11月
63	潮白河·孔雀城·潮白家园 3期	5,125,408.59	1,494,133.38	100.00%	2017年12月
64	燕郊孔雀城(夏垫温泉项目)	19,446,813.94	15,799,339.16	99.94%	2016年11月
65	孔雀城剑桥郡 6期	10,967,581.26	95,109.93	100.00%	2016年12月
66	霸州温泉孔雀城一期	9,704,022.73	18,537,356.14	100.00%	2016年7月

67	英国宫 2.1.2 期	34,339,198.53	8,248,300.81	99.95%	2016 年 10 月
68	孔雀城剑桥郡·美丽园	1,091,218.35	493,123.12	100.00%	2017 年 11 月
69	孔雀城剑桥郡·璞琨湾	10,677,442.87	1,198,726.67	100.00%	2016 年 7 月
70	沈阳孔雀城二期	6,748,375.47	7,104,338.23	100.00%	2016 年 7 月
71	沈阳孔雀城三期	486,998.15	486,998.09	100.00%	2016 年 7 月
72	新英国宫-12 期—潮白河孔雀城·学府澜湾	13,797,141.60	19,999.20	100.00%	2017 年 4 月
73	新英国宫-12 期—潮白河孔雀城·学府澜湾 2 期	14,832,380.48		100.00%	2017 年 4 月
74	新英国宫-5 期—潮白河孔雀城·学府澜湾 5 期	29,117,312.97	22,414,491.12	100.00%	2018 年 6 月
75	潮白河孔雀城 4 期	11,580,571.23	1,914,284.57	100.00%	2016 年 6 月
76	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静宁园	1,341,612.36	31,136.19	100.00%	2018 年 5 月
77	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静明园	716,520.00	16,580,885.75	100.00%	2018 年 5 月
78	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静远园	163,445.61	604.00	100.00%	2018 年 5 月
79	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静宜园	4,129,274.38	1,904.76	100.00%	2018 年 5 月
80	孔雀城剑桥郡·书味里	39,875.78	39,875.78	100.00%	2017 年 5 月
81	孔雀城剑桥郡·书香苑	39,999.98	39,999.98	100.00%	2017 年 5 月
82	孔雀城剑桥郡·书韵家	22,370,972.41	7,132,831.44	100.00%	2017 年 5 月
83	孔雀城剑桥郡·银杏湾	221,745.70	17,928.57	100.00%	2016 年 6 月
84	牛驼温泉孔雀城-7.2 期—牛驼温泉孔雀城御玺泉境	2,863,421.84	399,235.06	100.00%	2016 年 12 月
85	湖韵澜湾-潮白河东部孔雀城普通商品住宅	7,041,665.67	5,141,800.85	100.00%	2017 年 5 月
86	潮白家园-4 期—潮白河孔雀城·潮白家园 4 期翠景园	6,336,417.03	7,658,969.60	100.00%	2017 年 4 月
87	潮白家园-4 期—潮白河孔雀城·潮白家园 4 期海桐园	23,355,532.05	3,842,722.55	100.00%	2017 年 4 月
88	学府澜湾 3 期(68 亩)	10,392,870.58	10,912,870.55	100.00%	2017 年 5 月
89	枫景园	9,477,268.83	718,001.21	99.54%	2017 年 10 月
90	大运河孔雀城英国宫四期	2,756,013.83	1,302,719.60	100.00%	2017 年 7 月
91	八达岭孔雀城 5 期	467,004.77	465,076.31	100.00%	2016 年 7 月
92	嘉善孔雀城 1 期	2,089,391.17	1,320,269.58	98.57%	2017 年 11 月
93	大运河-英国宫 5 期	13,134,069.10	13,267,937.07	100.00%	2018 年 8 月
94	大运河孔雀城 7.4 期	307,147.23	961,856.78	100.00%	2019 年 5 月
95	大运河-7 期—大运河孔雀城 7.1 期	19,085,980.17	12,066,511.23	100.00%	2017 年 12 月
96	大运河-7 期—大运河孔雀城 7.3 期	2,503,922.79	2,643,389.14	100.00%	2018 年 12 月
97	潮白河-16 期—潮白河·四季澜湾(海悦园)	206,847,186.07	11,119,768.14	99.78%	2019 年 12 月
98	新英国宫-12 期—潮白河孔雀城·学府澜湾 7 期	18,346,977.17	10,804,252.69	100.00%	2017 年 6 月
99	盛景澜湾-盛景澜湾 2.2	11,352,582.49	11,160,585.57	100.00%	2017 年 5 月

100	学府澜湾 6 期	15,257,563.15	16,180,538.30	100.00%	2017 年 3 月
101	沈阳孔雀城四期	2,816,376.72	57,539.67	100.00%	2017 年 6 月
102	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 1 期	15,512,405.40	5,809,767.76	100.00%	2017 年 10 月
103	浑河孔雀城-沈阳孔雀城 1.3.2 期	8,395,651.50	1,251,148.45	100.00%	2017 年 6 月
104	八达岭英国宫 2 期	1,975,441.25	1,630,905.28	100.00%	2017 年 11 月
105	安瑞嘉园	230,022.36	1,754,535.70	91.64%	2017 年 10 月
106	香堤园	181,906,659.46	44,527,890.56	75.40%	2018 年 10 月
107	孔雀公馆二期	661,365,728.93	435,367,093.35	90.74%	2018 年 5 月
108	剑桥郡-孔雀城 8.2 期	69,205,440.34	1,609,815.15	100.00%	2017 年 11 月
109	牛驼温泉孔雀城二期	15,329,065.30	1,060,671.00	100.00%	2016 年 6 月
110	牛驼温泉孔雀城四期	203,504,514.29	634,523.00	100.00%	2016 年 4 月
111	牛驼温泉孔雀城·锦泉苑	8,998,646.83	159,171.67	100.00%	2017 年 10 月
112	霸州温泉孔雀城三期	1,278,837,676.17	1,312,049,643.19	99.90%	2017 年 12 月
113	永清孔雀城(雅园和逸园)	46,463,230.34	58,353,128.57	99.22%	2018 年 5 月
114	嘉善新西塘孔雀城二期	5,711,850.98	3,426,781.63	100.00%	2017 年 12 月
115	嘉善新西塘孔雀城六期	1,395,617.72	842,401.02	99.80%	2018 年 11 月
116	嘉善新西塘孔雀城三期	350,180.84	102,398.69	100.00%	2018 年 6 月
117	嘉善新西塘孔雀城五期	1,578,920.76	559,075.86	99.62%	2018 年 8 月
118	孔雀新城	26,625,518.21	10,210,088.46	100.00%	2019 年 8 月
119	牛驼温泉孔雀城六期	15,585,863.65	358,466.78	99.98%	2017 年 9 月
120	孔雀城剑桥郡 10 期	42,487,065.02	52,622,962.74	99.78%	2019 年 5 月
121	孔雀城剑桥郡 11 期	184,168,365.03	33,119,467.79	99.73%	2018 年 10 月
122	孔雀城剑桥郡 12 期	337,659,341.23	321,757,169.35	100.00%	2018 年 10 月
123	孔雀城剑桥郡 13 期	40,639,349.30	13,381,315.41	100.00%	2018 年 10 月
124	大运河-运河家园	1,270,353.25	365,941.83	100.00%	2018 年 12 月
125	八达岭孔雀城 8 期	18,095.24	18,095.24	100.00%	2018 年 10 月
126	八达岭英国宫三期	3,162,579.15	7,444,075.18	100.00%	2017 年 12 月
127	高尔夫	4,363,794.51	532,548.61	99.58%	2018 年 8 月
128	孔雀公馆-公馆三期	20,454,236.37	2,279,871.19	98.12%	2016 年 6 月
129	香溪园	21,928,551.59	5,851,669.27	88.06%	2018 年 7 月
130	霸州温泉孔雀城二期	35,380,793.50	34,560,944.59	100.00%	2018 年 6 月
131	霸州温泉孔雀城 5 期	4,398,350.52	4,899,504.81	100.00%	2018 年 6 月
132	永清孔雀城 2.1	5,872,600.84	4,465,050.39	100.00%	2018 年 10 月
133	永清孔雀城 2.2	7,336,237.21	4,942,423.39	100.00%	2018 年 11 月
134	汤林御府	660,603,328.71	782,201,630.94	100.00%	2018 年 12 月
135	潮白河-18 期一潮白河·孔雀城	26,496,456.45	368,264.09	98.55%	2018 年 6 月
136	廊坊孔雀城学府澜湾	62,359,664.82	57,216,050.48	99.24%	2018 年 8 月

137	昌悦 320 亩	157,301,765.14	150,890,192.63	95.09%	2018 年 10 月
138	嘉善新西塘孔雀城四期		652,234.29	100.00%	2018 年 12 月
139	新西塘-新西塘孔雀城香溪	2,765,014.18	919,184.95	99.27%	2018 年 12 月
140	新西塘-新西塘孔雀城学府澜弯	3,463,211.90	3,431,860.93	98.51%	2018 年 12 月
141	霸州孔雀城 4 期	2,817,082.77	2,771,211.23	100.00%	2018 年 5 月
142	悦府	95,821,454.63	74,138,968.26	99.14%	2018 年 5 月
143	晨辉福邸	153,147,099.94	4,631,935.60	99.96%	2019 年 11 月
144	金海悦城	183,418,258.05	813,458.24	99.93%	2019 年 11 月
145	任丘孔雀城项目	208,555,652.92	209,346,154.39	100.00%	2019 年 4 月
146	孔雀湖-孔雀湖四期	1,141,770,984.08	1,519,342,341.36	95.99%	2019 年 12 月
147	大运河孔雀城 7.6.1 期	63,438,563.20	12,105,822.79	99.07%	2019 年 12 月
148	潮白河-18 期一潮白河.孔雀城	96,470,829.27	40,901,007.31	100.00%	2019 年 12 月
149	潮白河孔雀城中央公园-枫香园	221,395,769.50	207,169,091.53	100.00%	2019 年 12 月
150	邵府社区项目	3,800,035.29	5,258,863.86	100.00%	2017 年 6 月
151	武陟孔雀城 1.1 期	1,602,786.38	790,749.69	100.00%	2019 年 12 月
152	武陟孔雀城 1.2 期	11,579,787.30	6,553,988.20	100.00%	2020 年 8 月
153	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 3.1 期	1,806,479.65	657,949.43	100.00%	2019 年 6 月
154	浑河孔雀城-英国宫 2.1 期	3,428,217.34	767,590.73	100.00%	2019 年 8 月
155	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 2.2 期	16,763,788.38	872,934.68	100.00%	2019 年 9 月
156	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 3.1.2 期	319,177.93	27,523.80	100.00%	2019 年 9 月
157	江澜赋一期	135,793,182.08	142,881,557.23	98.20%	2019 年 4 月
158	新滨孔雀城-孔雀城院落印象 1 期	20,029,175.35	10,152,972.26	98.87%	2019 年 9 月
159	新滨孔雀城-新滨孔雀城云湖大境一期	610,158.61	313,992.32	100.00%	2020 年 7 月
160	新滨孔雀城-新滨孔雀城院落印象三期	42,090.46		100.00%	2020 年 6 月
161	来安孔雀城 1 期 225 亩项目	35,842,125.62	28,397,374.25	96.92%	2019 年 4 月
162	来安孔雀城 2 期 70 亩项目	60,068,522.71	60,068,522.71	100.00%	2018 年 12 月
163	来安景华 35 亩项目	3,653,837.54	2,851,384.63	92.13%	2019 年 11 月
164	来安孔雀城 3 期 63 亩项目	5,128,824.73	2,575,838.51	100.00%	2019 年 4 月
165	来安孔雀城 5 期 88 亩项目	436,577,580.16	436,577,580.16	100.00%	2020 年 6 月
166	来安水口 98 亩项目	4,990,681.56	2,839,311.88	44.13%	2019 年 11 月
167	和县孔雀城一期	7,657,926.86	392,345.25	98.67%	2019 年 10 月
168	溧水马场路北 G35 地块	13,496,521.53	610,000.43	94.86%	2019 年 6 月
169	溧水马场路南 G36 地块	26,351,007.38	102,568.83	91.45%	2019 年 6 月
170	国际公寓项目	64,857,482.95	49,914,304.33	98.14%	2020 年 9 月



171	商务会馆项目（83亩）	39,687,219.79	49,035,042.06	97.73%	2019年9月
172	致远小镇项目（604亩）	45,074,455.16	42,156,667.11	99.83%	2019年11月
173	霸州一砖北项目（196亩）	1,602,357,683.92	1,657,284,716.79	82.62%	2021年12月
174	文安孔雀城1期项目	1,485,533,854.90	41,780,925.36	99.42%	2020年8月
175	宏特项目	816,907,085.72	59,856,809.70	99.35%	2021年6月
176	廊和坊项目	7,594,939.94	5,870,841.85	86.99%	2018年8月
177	大运河孔雀城壹城南项目	119,016,357.35	6,160,966.23	98.40%	2019年6月
178	孔雀城幸福社区（一期）	8,262,498.64	5,162,069.10	100.00%	2020年5月
179	大运河-运河-九里	428,616,574.70	437,720,643.23	94.65%	2020年9月
180	剑桥郡7.2.1期	1,093,455,503.83	38,665,555.66	99.62%	2021年4月
181	牛驼7.3期	162,581,882.22	16,633,177.96	100.00%	2019年11月
182	悦城广场1期	828,571,816.99	7,888,254.19	99.68%	2020年8月
183	文创园1期	458,197,273.17	36,288,791.16	94.24%	2020年9月
184	白洋淀孔雀城1期	359,695,649.37	359,695,649.37	39.09%	2018年9月
185	永济新城项目	309,281,730.44	318,028,793.00	84.90%	2020年5月
186	固安东庄住宅项目	287,624,268.81	51,214,885.69	100.00%	2019年5月
187	嘉善孔雀城8期	2,467,296.09	1,596,098.86	99.99%	2019年4月
188	新西塘孔雀城-翰邻悦府(10期)	9,528,448.29	3,857,704.25	99.92%	2019年12月
189	新西塘孔雀城-翰峰悦府（11期）	26,805,626.87	12,057,443.79	99.66%	2020年8月
190	新西塘孔雀城-翰秀悦府（12期）	10,339,240.43	8,778,618.23	99.89%	2019年11月
191	新西塘孔雀城域外1期	2,185,839.53	2,116,114.45	100.00%	2019年9月
192	新西塘孔雀城罗星1期70亩	4,615,353.61	632,569.04	100.00%	2020年8月
193	新西塘孔雀城罗星2期74亩	3,385,109.86	249,257.21	100.00%	2020年7月
194	南浔孔雀城一期	33,430,450.83	25,614,521.33	99.20%	2019年12月
195	潮白河孔雀城雅璟园	53,259,299.70	27,234,886.75	99.49%	2020年12月
196	潮白河孔雀城紫薇园	1,542,572,478.12	1,541,783,865.24	99.91%	2021年11月
197	八达岭英国宫九期	22,762.53		99.80%	2017年10月
198	八达岭英国宫7期	165,137.60	165,137.60	100.00%	2019年3月
199	八达岭英国宫五期	95,338.53	4,100,582.02	98.94%	2020年5月
200	潮白馨居安置房项目	669,466.67	669,466.67	100.00%	2018年9月
201	江门孔雀城一期	259,383,731.91	33,986,337.13	73.17%	2020年7月
202	武陟孔雀城1.3期	573,478,387.67	504,887,814.75	98.49%	2020年12月
203	新郑孔雀城	2,954,891,802.36	3,046,482,422.83	95.84%	2022年2月
204	德清雅颂府	506,624.05	108,254.07	100.00%	2019年11月
205	浑河孔雀城-英国宫2.2期	3,071,454.23	2,733,947.83	100.00%	2020年12月
206	浑河孔雀城-剑桥郡3.2.2期	797,682.02	100,926.04	100.00%	2020年12月

207	浑河孔雀城-沈阳孔雀城学园路1.1期	120,974,410.19	35,505,651.85	99.10%	2020年8月
208	霸州五分2017年恒源122亩(榕园)	1,335,555,454.45	1,365,042,791.01	100.00%	2021年4月
209	问津一期	606,742,374.89	2,562,559.20	99.73%	2020年7月
210	孔雀城幸福社区项目(二期)	9,563,800.04	687,337.64	100.00%	2020年6月
211	新西塘孔雀城13期	469,575,899.44	430,516.48	98.00%	2021年2月
212	新西塘孔雀城14期	1,555,931,936.22	413,854.12	100.00%	2021年3月
213	来安香樟佳苑100亩项目	221,131,009.61	326,635,596.35	100.00%	2020年8月
214	和县孔雀城二期	123,457,031.19	58,792,747.86	45.58%	2020年11月
215	来安区域17年浦泰北112亩	316,805,473.92	57,918,365.58	79.19%	2020年11月
216	来安5区3期67亩珑悦印象项目	81,612,507.83	54,976,057.56	76.82%	2020年6月
217	新滨湖孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜二期	593,511,492.05	6,786,531.37	99.74%	2020年12月
218	新滨湖孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜三期	11,767,787.36	11,536,262.46	93.21%	2020年11月
219	南浔孔雀城二期	11,398,190.93	382,993.87	99.61%	2020年11月
220	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城紫薇园	1,797,790,146.93	59,501,884.85	99.52%	2020年12月
221	八达岭高层-八达岭五彩天街三期	9,008,903.06	573,205.89	100.00%	2020年8月
222	河西营项目	169,124,770.89	84,461,460.85	98.25%	2020年12月
223	文创园2期	832,276,645.08	832,155,544.17	99.33%	2021年11月
224	任丘铂宫	1,121,186,902.90	1,121,774,312.99	100.00%	2022年6月
225	牛驼7.1期	761,186,394.24	762,028,591.64	95.76%	2022年9月
226	牛驼天赐	38,047,501.74	5,982,276.19	100.00%	2020年10月
227	郑南孔雀城1.1期	629,591,212.21	516,866,238.86	97.20%	2021年11月
228	香河经纬83亩项目	1,352,945,043.89	1,383,531,212.11	87.73%	2021年12月
229	邯郸区域2017年邯郸孔雀城1.1期111亩项目	1,203,144,698.45	1,213,280,778.73	99.92%	2022年6月
230	邯郸区域2018年邯郸孔雀城1.2期67亩项目	494,314,920.50	494,310,333.35	100.00%	2022年8月
231	高淳浅水湾-高淳G27G28项目	195,838,118.35	17,718,758.99	99.60%	2020年6月
232	幸福汇广场东区	203,664,107.97	187,007,244.81	60.94%	2021年7月
233	永清孔雀城1.3期锦园	33,945,897.80	21,522,010.54	99.56%	2020年5月
234	来安3区6期70亩	12,710,964.10	3,206,509.07	98.89%	2020年7月
235	来安3区5期57亩	11,253,994.50	10,946,365.14	6.03%	2021年6月
236	香河运河大道50亩-香河运河大道50亩	392,345,181.39	393,917,140.95	74.20%	2021年11月
237	大运河-7期一大运河孔雀城7.6.2期	1,655,857,543.86	1,326,477,878.73	84.33%	2021年8月

238	潮白河-伯顿庄园三期-潮白河·孔雀城	261,977,302.62	372,156,172.11	86.56%	2021年12月
239	大厂潮白河项目-邵府新民居二期项目	7,584,476.19	7,584,476.19	100.00%	2017年9月
240	八达岭高层-小镇中心 100 亩	699,210,651.61	703,385,636.97	90.33%	2021年11月
241	八达岭-怀来上院 646 亩 1 期	1,106,267,266.90	1,122,485,898.17	66.90%	2022年5月
242	嘉善区域十分公司 2018 年新西塘孔雀城域外大云镇 50 亩项目	4,814,440.67	2,912,544.63	100.00%	2020年10月
243	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 8.3 期 72 亩	1,500,346.33	1,212,094.44	100.00%	2020年6月
244	团风一期	8,895,341.45	4,750,595.55	96.98%	2020年8月
245	双柳二期	1,702,782,654.11	772,628,984.31	94.80%	2021年10月
246	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 3.2 期	2,800,847.99	2,770,644.33	100.00%	2020年9月
247	浑河孔雀城-剑桥郡 4.2.2 期	480,018,894.06	3,601,950.84	100.00%	2021年1月
248	武陟孔雀城 2.1 期	256,520,270.10	2,460,909.20	82.08%	2021年5月
249	北戴河新区健康城滨海康养小镇（一期）	271,089,588.56	20,692,789.13	94.99%	2020年12月
250	霸州 2018 年风情园 102 亩	845,296,065.30	857,004,365.24	99.92%	2022年6月
251	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 9.1 期 37 亩	894,168,893.67	27,157,741.31	100.00%	2020年12月
252	新南浔孔雀城-新南浔孔雀城 3.1 期 139 亩	1,672,280,673.84	71,661,963.18	98.96%	2021年10月
253	江澜赋五期	331,700,284.47	13,569,458.66	55.30%	2021年6月
254	问津 3.1 期	677,834,619.19	310,174,083.60	91.33%	2021年11月
255	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 6 期	728,336,210.82	464,468,565.81	100.00%	2021年7月
256	德清区域 2018 年雷甸镇 72 亩	752,408,240.25	5,110,538.76	99.69%	2020年12月
257	固安万利丰商业 33 亩	612,971,427.64	626,765,396.44	94.90%	2022年5月
258	固安区域 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	250,865,547.99	457,233,400.76	99.24%	2021年11月
259	固安区域 2016 年牛驼 7.4 期 87 亩项目	301,511,396.74	328,381,338.12	99.77%	2022年9月
260	蒲江孔雀城 1.0 期（66 亩）	190,463,256.23	11,355,833.83	66.58%	2021年6月
261	杭埠孔雀城·云湖大境四期	325,176,685.04	9,302,633.24	99.75%	2021年9月
262	杭埠孔雀城·云湖逸境一期	921,163,180.97	331,227,068.00	100.00%	2021年11月
263	八达岭-怀来上院 646 亩 2 期	454,342,413.57	489,537,726.69	70.28%	2022年6月
264	八达岭高层-怀来五彩天街 1 期 50 亩	357,769,873.46	366,266,969.64	62.36%	2022年5月
265	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅欣园	585,476,580.57	587,445,140.20	100.00%	2021年12月
266	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅韵园	1,175,208,796.11	1,182,242,873.08	99.75%	2021年12月
267	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城逸翠园	576,440,298.38	577,135,746.19	98.59%	2021年12月

268	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅玥园	716,992,913.89	5,033,763.89	97.71%	2021年10月
269	大厂潮白河项目-大厂县城40亩	338,833,690.18	77,853,885.17	79.67%	2021年6月
270	大厂菲美得34亩	530,381,218.62		98.34%	2021年11月
271	固安航天振邦198亩	1,349,969,000.79	1,469,455,854.36	47.33%	2022年10月
272	新空港-廊坊广阳区域南甸项目(地块三:开发地块)	463,597,587.53	478,243,675.12	43.14%	2022年8月
273	新空港-廊坊北尖塔地块四(85.4亩)项目	1,343,526,521.77	1,461,627,060.96	73.82%	2022年8月
274	北戴河新区域内孔雀城1.3期	815,292,450.51	888,162,899.26	99.21%	2022年7月
275	昌黎域内孔雀城1.1期(126亩)	719,489,677.92	719,617,976.08	100.00%	2022年7月
276	霸州2019年一砖南一期	1,079,890,303.13	1,074,772,328.01	100.00%	2022年12月
277	霸州市政府北105亩	1,461,720,401.56	1,702,369,145.55	89.10%	2022年9月
278	永清孔雀城-永清北关63亩	625,838,410.44	651,812,858.26	99.32%	2022年5月
279	舒城孔雀城3.6期	701,455,941.77	718,691,166.52	98.79%	2022年3月
280	舒城孔雀城3.8期	386,122,032.23	415,599,604.34	93.96%	2022年5月
281	长丰孔雀城1.0期	454,045,433.00	330,133,600.72	89.76%	2021年9月
282	长丰孔雀城1.1期	339,361,845.80	365,344,061.25	92.07%	2022年6月
283	舒城孔雀城3.9期	311,494,092.22	366,873,907.20	81.11%	2022年3月
284	镇江凌家湾项目	121,162,476.11		94.89%	2019年9月
285	大厂潮白河项目-大厂田各庄74亩	1,480,875,725.51	1,491,221,101.70	99.65%	2021年12月
286	大厂潮白河项目-大厂潮白馨居北90亩	1,675,233,410.96	1,734,360,858.28	97.93%	2021年12月
287	大厂潮白河项目-大厂窄坡27亩	482,187,463.33	496,266,202.99	98.84%	2021年12月
288	八达岭高层-怀来孔雀城8.2期酒店北69亩	373,030,790.32	443,277,901.21	44.64%	2022年9月
289	涿鹿孔雀城-粮库西52亩	110,646,087.62	31,730,076.04	64.33%	2021年7月
290	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城9.2期	2,078,652,264.12	13,878,169.70	99.59%	2021年9月
291	新浦西孔雀城-嘉善经开孔雀城1.0期	828,763,459.33	1,043,656,106.05	92.77%	2021年11月
292	双柳3.0期	706,867,390.80			2022年3月
293	问津3.3期	606,124,096.40	620,866,980.77	89.73%	2021年12月
294	孝感1.0期	443,587,207.43	461,880,359.98	60.53%	2022年5月
295	团风2.0期	115,400,557.92	212,648,584.37	74.71%	2022年3月
296	浑河孔雀城-沈阳孔雀城公馆1期	701,834,813.32	711,526,503.21	97.31%	2022年3月
297	武陟孔雀城2.2期	216,433,352.96	279,817,002.39	61.89%	2022年12月
298	郭店孔雀城1.0期	878,773,057.58	964,086,507.64	78.45%	2023年3月
299	高淳湖畔澜庭-高淳G26项目	316,720,193.91	260,061,988.72	85.92%	2021年12月

300	泾阳孔雀城 1.0 期	622,782,450.84	631,832,248.57	99.75%	2023年6月
301	固安牛驼 7.4.2 期 26 亩	165,537,335.96	194,161,189.23	100.00%	2022年9月
302	固安柏村一期 263 亩	588,129,605.60	788,587,758.11	18.49%	2022年12月
303	固安气象局 81 亩	523,782,195.80	711,982,067.75	70.12%	2023年4月
304	怡园（福星家园）	79,802,954.13	79,802,954.13	100.00%	2022年12月
305	元氏孔雀城 1.1 期	399,584,133.14			2023年3月
306	南京开发区孔雀城 1.0 期	697,053,889.03	885,782,407.27	57.72%	2022年12月
307	江宁孔雀城 1.0 期项目	419,458,392.83	565,076,383.16	59.62%	2022年8月
308	溧水孔雀城 1.1	618,945,278.62	51,252,759.99	84.96%	2021年10月
309	溧水孔雀城 1.0	432,945,562.03	647,480,803.32	48.71%	2022年8月
310	大厂孔雀城 7.3 期 16 亩	147,355,196.71	229,292,576.64	84.50%	2022年10月
311	大厂潮白河孔雀城 18.5 期 （辛杜 85 亩）	524,257,447.76	654,789,165.59	50.64%	2023年10月
312	德清 2.0 期	788,338,697.36	927,428,424.88	99.98%	2022年4月
313	嘉善孔雀城 9.3 期	1,038,247,586.86	1,640,354,580.93	98.51%	2021年11月
314	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	147,104,601.94	180,188,317.66	70.48%	2022年11月
315	武陟孔雀城 3.0 期 51 亩	161,047,088.35	244,591,588.75	97.06%	2023年4月
316	舒城孔雀城 3.4 期	219,064,768.61	556,169,771.72	83.30%	2022年8月
317	长丰孔雀城 1.3 期	132,496,167.47	201,631,712.03	83.86%	2022年6月
318	肥东孔雀城 1.0 期	233,200,672.30	504,335,471.74	89.50%	2022年10月
319	文景园项目	704,077,322.42	571,699,009.27	92.69%	2021年12月
320	逸景园项目	420,617,153.95	304,152,880.77	96.43%	2019年5月
321	顺景园	48,111,085.89	30,636,226.65	97.31%	2020年3月
322	大厂窄坡 117 亩	880,092,756.24	1,057,194,409.78	47.62%	2022年10月
323	牛驼 7.5 期	134,669,293.62	194,142,297.68	16.24%	2023年8月
324	拾光锦云-固安东徐北 170 亩	170,911,363.90	234,520,405.95	10.87%	2023年5月
325	嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	418,257,639.74	2,082,275,273.42	99.81%	2023年6月
326	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	256,217,833.45	596,415,257.17	79.16%	2022年8月
327	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩	76,829,898.85	305,442,763.90	63.85%	2023年1月
328	南浔孔雀城 3.4 期 89 亩	31,041,432.09	516,314,686.91	56.19%	2023年2月
329	霸州南夹河 73 亩	183,971,893.52	385,779,578.70	84.35%	2023年7月
330	霸州帝中海 27 亩	158,224,443.78	183,279,432.70	85.10%	2023年10月
331	新空港-廊坊东尖塔地块二十一 （87.2 亩）项目	502,074,150.42	755,290,049.45	49.05%	2023年7月
332	问津 3.4 期	125,982,369.84	341,468,638.51	50.44%	2022年8月
333	雨湖 1.0 期	16,193,171.49	23,229,629.25	5.55%	2023年5月
334	双柳 3.3 期	94,610,004.31			2022年4月
335	黄陂 1.0 期	164,753,941.94			2023年3月
336	蒲江孔雀城 1.1 期（84 亩）	46,542,735.54	54,329,525.46	12.37%	2023年9月
337	孟庄孔雀城 1.0 期 96 亩	25,321,152.21	50,860,819.21	8.91%	2023年12月

338	武陟孔雀城 3.1 期 74 亩	9,117,760.33	34,864,989.22	18.35%	2023 年 9 月
339	长丰孔雀城 1.2 期	4,542,992.55	42,034,804.08	21.85%	2022 年 5 月
340	舒城孔雀城 3.2 期	43,684,772.97	308,353,097.02	69.16%	2023 年 2 月
341	丰台创新中心 36 地块	700,315,073.39			2020 年 12 月
342	澜景园	21,717,957.44	69,568,082.13	11.08%	2023 年 6 月
343	哈尔滨松北项目	403,939,968.45	769,146,165.36	32.18%	2022 年 10 月
344	武汉长江中心-御江轩项目		1,704,050,982.85	31.00%	2023 年 12 月
345	南京金陵华夏中心项目一期	1,135,812,401.52	4,336,644,104.60	63.75%	2025 年 12 月
346	舒城孔雀城 4.0 期		76,842,844.81	5.69%	2024 年 2 月
347	文安孔雀城 64 亩		48,429,789.37	13.67%	2024 年 3 月
348	人才家园二期 A 区、B 区项目		14,927,240.04	100.00%	2019 年 5 月
349	武汉长江中心-御江丰项目		1,058,731,599.40	50.00%	2024 年 5 月
350	武汉平安幸福中心项目		162,284,617.53	6.00%	2024 年 3 月
351	其他	24,914,054.40	18,155,518.86		
	<b>合计</b>	<b>93,083,635,376.42</b>	<b>81,063,327,008.95</b>		

## 26、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	229,328,932.33	4,570,132,017.63	4,384,639,734.77	414,821,215.19
二、离职后福利-设定提存计划		336,274,045.41	336,274,045.41	
三、辞退福利		247,258,990.64	77,162,694.50	170,096,296.14
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>229,328,932.33</b>	<b>5,153,665,053.68</b>	<b>4,798,076,474.68</b>	<b>584,917,511.33</b>

### (2) 短期薪酬列示

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	229,328,932.33	4,048,708,623.48	3,863,216,340.62	414,821,215.19
二、职工福利费		72,839,203.74	72,839,203.74	
三、社会保险费		220,384,902.14	220,384,902.14	
其中：医疗保险费		205,457,358.65	205,457,358.65	
工伤保险费		11,057,827.93	11,057,827.93	
生育保险费		3,869,715.56	3,869,715.56	
四、住房公积金		226,140,900.66	226,140,900.66	
五、工会经费和职工教育经费		2,058,387.61	2,058,387.61	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
<b>合计</b>	<b>229,328,932.33</b>	<b>4,570,132,017.63</b>	<b>4,384,639,734.77</b>	<b>414,821,215.19</b>

### (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		323,464,291.48	323,464,291.48	
2、失业保险费		12,809,753.93	12,809,753.93	
3、企业年金缴费				
<b>合计</b>		<b>336,274,045.41</b>	<b>336,274,045.41</b>	

27、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,308,921,444.86	1,875,530,201.45
企业所得税	6,548,249,712.85	6,684,235,196.17
个人所得税	93,402,161.27	78,650,129.87
城市维护建设税	155,428,236.94	128,852,711.14
教育费附加	143,469,771.93	118,675,080.53
土地增值税	632,520,389.57	270,226,274.86
土地使用税	38,305,484.50	18,697,290.68
房产税	18,081,507.96	15,237,762.03
其他	21,453,858.31	22,339,735.07
<b>合计</b>	<b>9,959,832,568.19</b>	<b>9,212,444,381.80</b>

28、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	17,484,319,138.41	2,707,661,938.87
应付股利		
其他应付款	18,285,868,048.91	14,741,209,638.89
<b>合计</b>	<b>35,770,187,187.32</b>	<b>17,448,871,577.76</b>

(1) 应付利息情况

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	5,735,370,108.25	181,297,284.08
企业债券利息	6,816,930,166.11	2,353,314,835.31
短期借款应付利息	2,616,153,586.27	173,049,819.48
划分为金融负债的优先股永续债利息	2,315,865,277.78	
其中：划分为金融负债的永续债利息	2,315,865,277.78	
<b>合计</b>	<b>17,484,319,138.41</b>	<b>2,707,661,938.87</b>

重要的已逾期未支付的利息情况

借款单位	逾期余额	逾期原因
九通基业投资有限公司	6,100,576,433.73	公司流动性阶段性紧张
华夏幸福基业股份有限公司	4,321,671,091.73	公司流动性阶段性紧张

CFLD (Cayman) Investment Ltd	2,895,637,688.49	公司流动性阶段性紧张
三浦威特园区建设发展有限公司	773,149,441.83	公司流动性阶段性紧张
<b>合计</b>	<b>14,091,034,655.78</b>	

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金	886,889,395.68	932,700,987.91
保证金	1,898,361,806.11	2,013,231,275.29
代收代缴款	1,627,877,641.93	1,525,512,298.75
预提费用	1,216,782,393.56	1,787,364,206.00
承债收购未偿还原股东借款	63,364,521.00	403,117,854.33
其他暂收款	1,817,176,756.60	1,490,737,872.89
股权收购款	3,160,685,314.00	3,501,875,975.04
合作方往来	2,478,143,143.74	2,919,373,593.48
限制性股票回购义务		167,295,575.20
罚息滞纳金及违约金	5,136,587,076.29	
<b>合计</b>	<b>18,285,868,048.91</b>	<b>14,741,209,638.89</b>

②账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
廊坊惠佳房地产开发有限公司	478,724,094.35	未达到协议履行条件
南京空港会展投资管理有限公司	459,000,000.00	未达到协议履行条件
霸州市卓利土石方工程有限公司	455,000,000.00	未达到协议履行条件
廊坊欢乐港湾房地产开发有限公司	270,000,000.00	未达到协议履行条件
山东方洲御海地产有限公司	188,000,000.00	未达到协议履行条件
<b>合计</b>	<b>1,850,724,094.35</b>	

29、一年内到期的非流动负债

(1) 分类明细

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	44,472,905,903.16	22,465,428,938.60
1年内到期的应付债券	53,273,856,976.84	30,322,453,671.25
1年内到期的长期应付款	1,513,818,456.56	1,256,763,569.66
1年内到期的租赁负债	137,839,792.01	179,370,526.66
1年内到期的其他权益工具	24,932,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>124,330,421,128.57</b>	<b>54,224,016,706.17</b>



注 1：期初余额与上年年末数（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三、33。

注 2：年内到期的非流动负债中包含报表期内新增分期还款的长期借款、长期应付款中 1 年内到期的部分、1 年内到期的应付债券、1 年内到期的租赁负债、1 年内到期的其他权益工具。

（2）一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	17,081,566,867.44	6,009,038,460.00
抵押借款	9,735,125,654.20	5,953,838,400.00
保证借款	17,656,213,381.52	10,502,552,078.60
信用借款		
<b>合计</b>	<b>44,472,905,903.16</b>	<b>22,465,428,938.60</b>

（3）一年内到期的长期应付款

项目	期末金额	期初金额
融资租赁款	1,513,818,456.56	1,256,763,569.66
<b>合计</b>	<b>1,513,818,456.56</b>	<b>1,256,763,569.66</b>

30、其他流动负债

项目	期末金额	期初金额
短期应付债券	2,408,821,000.00	2,389,648,538.74
预提土地增值税	4,887,783,784.84	8,411,617,534.84
待转销项税	10,243,569,959.34	10,860,896,179.10
其他	1,474,168,755.37	
<b>合计</b>	<b>19,014,343,499.55</b>	<b>21,662,162,252.68</b>

注：其他主要系确认广州项目预计合同定金损失，公司未按照协议约定如期缴纳第二期土地出让价款，广州市规划和自然资源局发出《广州市规划和自然资源局关于解除土地出让合同及其变更协议的通知》，根据该通知，《国有建设用地使用权出让合同》及其变更协议解除后，广州市规划和自然资源局将收回该合同项下的土地使用权，公司已缴纳的合同定金预计将无法收回。

（1）短期应付债券情况

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
20 德清 A1	100.00	2020/3/19	1 年	268,981,132.08	269,773,610.72
1 年期高级无抵押定息债券-XS2275514458	100.00	2020/12/18	1 年	2,119,467,831.10	2,119,874,928.02
<b>合计</b>				<b>2,388,448,963.18</b>	<b>2,389,648,538.74</b>

（续）

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额

20 德清 A1		11,921,002.35	226,389.28	28,917,000.00	241,083,000.00
1 年期高级无抵押定息债券-XS2275514458		227,883,457.25	47,863,071.98		2,167,738,000.00
<b>合计</b>		<b>239,804,459.60</b>	<b>48,089,461.26</b>	<b>28,917,000.00</b>	<b>2,408,821,000.00</b>

### 31、长期借款

#### (1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	23,742,246,460.42	24,938,743,500.00
抵押借款	14,491,355,554.20	22,395,660,915.33
保证借款	37,386,771,278.66	39,534,167,743.74
信用借款		
减：一年内到期长期借款	44,472,905,903.16	22,465,428,938.60
<b>合计</b>	<b>31,147,467,390.12</b>	<b>64,403,143,220.47</b>

注：长期借款的利率区间为年利率 3.95%-11.60%。

### 32、应付债券

#### (1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
16 华夏 02-136244	1,999,960,000.00	1,999,360,162.53
16 华夏 01-135082	2,800,000,000.00	2,800,883,870.03
16 华夏 04-135302	3,000,000,000.00	3,000,420,749.44
16 华夏 05-135391	2,000,000,000.00	2,000,304,386.04
16 华夏 06-135465	4,000,000,000.00	4,006,104,493.13
15 华夏 05-122494	3,690,213,276.22	3,659,755,026.48
16 华夏-136167	10,015,046.27	1,495,815,211.06
17 幸福基业 MTN001-101780003	1,800,000,000.00	1,796,893,459.55
18 华夏 02-143551	524,412,494.90	523,723,408.30
18 华夏 01-143550	2,473,938,646.13	2,470,645,957.45
18 华夏 03-143693	1,999,189,930.10	1,996,374,617.02
18 华夏 04-150683	1,145,000,000.00	1,143,462,980.55
18 华夏 06-155102	18,000,000.00	15,958,533.50
18 华夏 07-155103	3,990,019,899.78	3,986,638,268.07
19 华夏 01-155273	999,874,814.19	996,952,799.13
20 幸福基业 MTN001-102000447	1,000,000,000.00	996,118,279.57
20 幸福基业 MTN002-102000735	500,000,000.00	498,030,079.20
17 九通 01-非公开债	1,000,000,000.00	999,705,337.36
17 九通 03-非公开债	604,093,637.37	603,064,170.89

17 华夏 A4-固安 PPP	500,000,000.00	499,692,197.26
17 华夏 A5-固安 PPP	499,678,281.76	499,140,615.72
17 华夏 A6-固安 PPP	499,261,501.81	498,833,887.92
17 华夏次级债-固安 PPP	200,000,000.00	200,000,000.00
18 九通 01	1,088,865,048.23	1,087,986,794.90
18 九通 02	1,400,000,000.00	1,399,948,852.27
18 九通 03	910,000,000.00	910,601,757.25
19 问津 A2	274,410,000.00	299,350,332.59
19 问津 A3	273,716,321.42	298,670,842.16
19 问津 A4	273,199,781.44	298,331,629.16
19 问津 A5	272,889,079.97	298,127,569.55
19 问津 A6	272,682,486.88	297,992,088.27
19 问津次	260,000,000.00	260,000,000.00
19 九通 01	2,006,561,942.61	2,004,241,857.94
19 九通 03	998,430,212.89	997,564,264.22
20 德清 A2	311,844,219.64	349,175,855.36
20 德清 A3	302,710,197.42	339,028,099.23
20 德清 A4	302,596,227.21	338,940,899.53
20 德清 A5	302,528,845.03	338,889,430.79
20 德清次	270,000,000.00	270,000,000.00
17 固安九通 A4-142799	107,011,504.58	127,926,717.30
17 固安九通 A5-142800	119,477,381.44	142,721,968.22
17 固安九通 A6-142801	132,726,331.22	158,542,724.16
17 固安九通次-142802	35,946,821.68	35,906,352.35
2 亿美元优先票据-XS1835626810	1,281,393,214.40	1,278,914,592.12
2 亿美元优先票据-XS1860402954-7 月增发	1,275,140,000.00	1,277,327,380.89
1.1 亿美元优先票据-XS1860402954-8 月增发	701,327,000.00	704,432,671.55
1.2 亿美元优先票据-XS1860402954-9 月增发	765,084,000.00	765,914,821.39
1 亿美元优先票据-XS1860402954-10 月增发	637,570,000.00	634,478,299.08
1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-1	637,570,000.00	640,864,922.84
1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-2	637,570,000.00	639,429,136.05
0.7 亿美元优先票据-XS1860402954-12 月增发	446,299,000.00	450,468,289.37
1.4 亿美元高级债-XS1860402954-12 月增发	892,598,000.00	894,659,914.76
0.6 亿美元优先票据	382,030,603.35	388,966,138.16
5.3 亿美元（债券代码为 XS1953977326）高级无抵押定息债券	3,379,121,000.00	3,459,235,669.29
3.5 亿美元（债券代码为 XS1972090119）高级无抵押定息债	2,228,973,656.82	2,280,235,008.79
6.5 亿美元（债券代码为 XS1972092248）高级无抵押定息债	4,129,796,317.69	4,227,559,027.45

5 亿美金（债券代码为 XS2100597256）高级无抵押定息债-1月	3,176,009,219.77	3,247,511,597.43
7 亿美金（债券代码为 XS2100597330）高级无抵押定息债-1月	4,437,410,532.62	4,541,458,424.53
3 亿美金（债券代码为 XS2189577906）2 年期高级无抵押定息债	1,905,628,130.77	1,945,173,068.52
3.3 亿美金（债券代码为）2 年期高级无抵押定息债	2,087,746,554.89	2,127,536,168.44
6000 万美金（债券代码为 XS2100597330）高级无抵押定息债	349,367,528.27	351,748,217.05
减：一年内到期的部分	53,273,856,976.84	30,322,453,671.25
<b>合 计</b>	<b>21,246,031,711.93</b>	<b>46,475,286,201.91</b>

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	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	期末余额
16 华夏-136167	100.00	2016/1/20	7 年	1,487,394,990.00	1,495,815,211.06		4,084,414.02	1,774,835.21	1,487,575,000.00	10,015,046.27
18 华夏 02-143551	100.00	2018/5/30	5 年	522,365,094.34	523,723,408.30		32,734,165.49	689,086.60	355,447,000.00	168,965,494.90
18 华夏 06-155102	100.00	2018/12/20	5 年	2,987,264,150.94	15,958,533.50		989,260.27	2,041,466.50		18,000,000.00
18 华夏 07-155103	100.00	2018/12/20	7 年	3,983,018,867.93	3,986,638,268.07		304,105,936.11	3,381,631.71		3,990,019,899.78
19 华夏 01-155273	100.00	2019/3/25	5 年	995,500,000.00	996,952,799.13		50,478,731.66	2,922,015.06	995,219,000.00	4,655,814.19
17 华夏 A6-固安 PPP	100.00	2017/12/19	6 年	497,750,000.00	498,833,887.92		33,000,000.00	427,613.89		499,261,501.81
17 华夏次级债-固安 PPP	100.00	2017/12/19	6 年	200,000,000.00	200,000,000.00					200,000,000.00
18 九通 01	100.00	2018/3/12	5 年	1,085,095,000.00	1,087,986,794.90		75,755,000.04	878,253.33		1,088,865,048.23
19 九通 01	100.00	2019/10/31	5 年	1,991,509,433.96	2,004,241,857.94		128,000,000.04	2,320,084.67		2,006,561,942.61
19 九通 03	100.00	2019/12/6	5 年	995,754,716.98	997,564,264.22		69,800,000.04	865,948.67		998,430,212.89
17 固安九通 A6-142801	100.00	2017/3/15	6 年	157,909,012.27	158,542,724.16		9,339,130.08	275,507.06	26,091,900.00	132,726,331.22
17 固安九通次-142802	100.00	2017/3/15	6 年	35,752,983.91	35,906,352.35			40,469.33		35,946,821.68
6.5 亿美元（债券代码为 XS1972092248）高级无抵押定息债	1,306,840.00	2019/4/8	5 年	4,364,230,000.00	4,227,559,027.45		356,401,630.00	-97,762,709.76		4,129,796,317.69
5 亿美金（债券代码为 XS2100597256）高级无抵押定息债-1 月	1,306,840.00	2020/1/14	3 年	3,447,700,000.00	3,247,511,597.43		219,961,650.00	-71,502,377.66		3,176,009,219.77
7 亿美金（债券代码为 XS2100597330）高级无抵押定息债-1 月	1,306,840.00	2020/1/14	5 年	4,826,780,000.00	4,541,458,424.53		359,270,695.00	-104,047,891.91		4,437,410,532.62
6000 万美金（债券代码为 XS2100597330）高级无抵押定息债	1,306,840.00	2020/10/14	5 年	363,794,887.99	351,748,217.05		30,794,631.00	-2,380,688.78		349,367,528.27
<b>合计</b>				<b>27,941,819,138.32</b>	<b>24,370,441,368.01</b>		<b>1,674,715,243.75</b>	<b>-260,076,756.08</b>	<b>2,864,332,900.00</b>	<b>21,246,031,711.93</b>

其他说明：

注 1：16 华夏 02-136244 的期初余额为 1,999,360,162.53 元，本期溢折价摊销 599,837.47 元，本期余额 1,999,960,000.00 元，到期日为 2021 年 3 月 3 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 2：16 华夏 01-135082 的期初余额为 2,800,883,870.03 元，本期溢折价摊销-883,870.03 元，本期余额 2,800,000,000.00 元，到期日为 2021 年 3 月 9 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 3：16 华夏 04-135302 的期初余额为 3,000,420,749.44 元，本期溢折价摊销-420,749.44 元，本期余额 3,000,000,000.00 元，到期日为 2021 年 3 月 24 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 4：16 华夏 05-135391 的期初余额为 2,000,304,386.04 元，本期溢折价摊销-304,386.04 元，本期余额 2,000,000,000.00 元，到期日为 2021 年 4 月 18 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 5：16 华夏 06-135465 的期初余额为 4,006,104,493.13 元，本期溢折价摊销-6,104,493.13 元，本期余额 4,000,000,000.00 元，到期日为 2021 年 5 月 12 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 6：18 华夏 04-150683 的期初余额为 1,143,462,980.55 元，本期溢折价摊销 1,537,019.45 元，本期余额 1,145,000,000.00 元，到期日为 2021 年 9 月 10 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 7：20 幸福基业 MTN001-102000447 的期初余额为 996,118,279.57 元，本期溢折价摊销 3,881,720.43 元，本期余额 1,000,000,000.00 元，到期日为 2021 年 3 月 19 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 8：20 幸福基业 MTN002-102000735 的期初余额为 498,030,079.20 元，本期溢折价摊销 1,969,920.80 元，本期余额 500,000,000.00 元，到期日为 2021 年 3 月 19 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 9：18 华夏 02-143551 的期初余额为 523,723,408.30 元，本期溢折价摊销 689,086.60 元，本期公告回售 355,447,000.00 元，本期余额 168,965,494.90 元，回售部分到期日为 2021 年 5 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 10：18 华夏 03-143693 的期初余额为 1,996,374,617.02 元，本期溢折价摊销 2,815,313.08 元，本期公告回售 1,339,300,000.00 元，本期余额 659,889,930.10 元，回售部分到期日为 2021 年 6 月 21 日，剩余部分到期日为 2022 年 6 月 20 日，均列示为一年内到期的非流动负债；

注 11：19 华夏 01-155273 的期初余额为 996,952,799.13 元，本期溢折价摊销 2,922,015.06 元，本期公告回售 995,219,000.00 元，本期余额 4,655,814.19 元，回售部分到期日为 2021 年 3 月 26 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 12：17 幸福基业 MTN001-101780003 的期初余额为 1,796,893,459.55 元，本期溢折价摊销 3,106,540.45 元，本期余额 1,800,000,000.00 元，到期日为 2021 年 2 月 27 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 13：18 华夏 01-143550 的期初余额为 2,470,645,957.45 元，本期溢折价摊销 3,292,688.68 元，本

期余额 2,473,938,646.13 元，到期日为 2022 年 5 月 30 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 14：15 华夏 05-122494 的期初余额为 3,659,755,026.48 元，本期溢折价摊销 30,458,249.74 元，本期余额 3,690,213,276.22 元，到期日为 2022 年 10 月 22 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 15：17 九通 01-非公开债的期初余额为 999,705,337.36 元，本期溢折价摊销 294,662.64 元，本期余额 1,000,000,000.00 元，到期日为 2021 年 8 月 17 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 16：17 九通 03-非公开债的期初余额为 603,064,170.89 元，本期溢折价摊销 1,029,466.48 元，本期余额 604,093,637.37 元，到期日为 2022 年 10 月 27 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 17：17 华夏 A4-固安 PPP 的期初余额为 499,692,197.26 元，本期溢折价摊销 307,802.74 元，本期余额 500,000,000.00 元，到期日为 2021 年 6 月 30 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 18：17 华夏 A5-固安 PPP 的期初余额为 499,140,615.72 元，本期溢折价摊销 537,666.04，本期余额 499,678,281.76，到期日为 2022 年 6 月 30 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 19：18 九通 02 的期初余额为 1,399,948,852.27 元，本期溢折价摊销 51,147.73，本期余额 1,400,000,000.00，到期日为 2021 年 5 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 20：18 九通 03 的期初余额为 910,601,757.25 元，本期溢折价摊销 -601,757.25，本期余额 910,000,000.00，到期日为 2021 年 6 月 11 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 21：19 问津 A2 的期初余额为 299,350,332.59 元，本期溢折价摊销 649,667.41，本期偿还 25,590,000.00，本期余额 274,410,000.00，到期日为 2021 年 2 月 3 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 22：19 问津 A3 的期初余额为 298,670,842.16 元，本期溢折价摊销 635,479.26 元，本期偿还 25,590,000.00 元，本期余额 273,716,321.42 元，到期日为 2021 年 2 月 3 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 23：19 问津 A4 的期初余额为 298,331,629.16 元，本期溢折价摊销 458,152.28 元，本期偿还 25,590,000.00 元，本期余额 273,199,781.44 元，到期日为 2021 年 2 月 3 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 24：19 问津 A5 的期初余额为 298,127,569.55 元，本期溢折价摊销 351,510.42 元，本期偿还 25,590,000.00 元，本期余额 272,889,079.97 元，到期日为 2021 年 2 月 3 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 25：19 问津 A6 的期初余额为 297,992,088.27 元，本期溢折价摊销 280,398.61 元，本期偿还 25,590,000.00 元，本期余额 272,682,486.88 元，到期日为 2021 年 2 月 3 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 26: 19 问津次的期初余额为 260,000,000.00 元, 本期余额 260,000,000.00 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 27: 20 德清 A2 的期初余额为 349,175,855.36 元, 本期溢折价摊销 153,364.28 元, 本期偿还 37,485,000.00 元, 本期余额 311,844,219.64 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 28: 20 德清 A3 的期初余额为 339,028,099.23 元, 本期溢折价摊销 96,098.19 元, 本期偿还 36,414,000.00 元, 本期余额 302,710,197.42 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 29: 20 德清 A4 的期初余额为 338,940,899.53 元, 本期溢折价摊销 69,327.68 元, 本期偿还 36,414,000.00 元, 本期余额 302,596,227.21 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 30: 20 德清 A5 的期初余额为 338,889,430.79 元, 本期溢折价摊销 53,414.24 元, 本期偿还 36,414,000.00 元, 本期余额 302,528,845.03 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 31: 20 德清次的期初余额为 270,000,000.00 元, 本期余额 270,000,000.00 元, 到期日为 2021 年 2 月 3 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 32: 17 固安九通 A4-142799 的期初余额为 127,926,717.30 元, 本期溢折价摊销 89,587.28 元, 本期偿还 21,004,800.00 元, 本期余额 107,011,504.58 元, 到期日为 2021 年 4 月 23 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 33: 17 固安九通 A5-142800 的期初余额为 142,721,968.22 元, 本期溢折价摊销 221,713.22 元, 本期偿还 23,466,300.00 元, 本期余额 119,477,381.44 元, 到期日为 2022 年 4 月 22 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 34: 2 亿美元优先票据-XS1835626810 的期初余额为 1,278,914,592.12 元, 本期溢折价摊销 2,478,622.28 元, 本期余额 1,281,393,214.40 元, 到期日为 2021 年 6 月 21 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 35: 2 亿美元优先票据-XS1860402954-7 月增发的期初余额为 1,277,327,380.89 元, 本期溢折价摊销-2,187,380.89, 本期余额 1,275,140,000.00 元, 到期日为 2021 年 7 月 31 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 36: 1.1 亿美元优先票据-XS1860402954-8 月增发的期初余额为 704,432,671.55 元, 本期溢折价摊销-3,105,671.55 元, 本期余额 701,327,000.00 元, 到期日为 2021 年 7 月 31 日, 列示为一年内到期的非流动负债;

注 37: 1.2 亿美元优先票据-XS1860402954-9 月增发的期初余额为 765,914,821.39 元, 本期溢折价摊



销-830,821.39，本期余额 765,084,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 38：1 亿美元优先票据-XS1860402954-10 月增发的期初余额为 634,478,299.08 元，本期溢折价摊销 3,091,700.92 元，本期余额 637,570,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 39：1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-1 的期初余额为 640,864,922.84 元，本期溢折价摊销-3,294,922.84 元，本期余额 637,570,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 40：1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-2 的期初余额为 639,429,136.05 元，本期溢折价摊销-1,859,136.05 元，本期余额 637,570,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 41：0.7 亿美元优先票据-XS1860402954-12 月增发的期初余额为 450,468,289.37 元，本期溢折价摊销-4,169,289.37，本期余额 446,299,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 42：1.4 亿美元高级债-XS1860402954-12 月增发的期初余额为 894,659,914.76 元，本期溢折价摊销-2,061,914.76，本期余额 892,598,000.00 元，到期日为 2021 年 7 月 31 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 43：0.6 亿美元优先票据的期初余额为 388,966,138.16 元，本期溢折价摊销-6,935,534.81 元，本期余额 382,030,603.35 元，到期日为 2021 年 12 月 27 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 44：5.3 亿美元（债券代码为 XS1953977326）高级无抵押定息债券的期初余额为 3,459,235,669.29 元，本期溢折价摊销-80,114,669.29 元，本期余额 3,379,121,000.00 元，到期日为 2021 年 2 月 28 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 45：3.5 亿美元（债券代码为 XS1972090119）高级无抵押定息债的期初余额为 2,280,235,008.79 元，本期溢折价摊销-51,261,351.97 元，本期余额 2,228,973,656.82 元，到期日为 2022 年 4 月 8 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 46：3 亿美金（债券代码为 XS2189577906）2 年期高级无抵押定息债的期初余额为 1,945,173,068.52 元，本期溢折价摊销-39,544,937.75 元，本期余额 1,905,628,130.77 元，到期日为 2022 年 6 月 16 日，列示为一年内到期的非流动负债；

注 47：3.3 亿美金（债券代码为）2 年期高级无抵押定息债的期初余额为 2,127,536,168.44 元，本期溢折价摊销-39,789,613.55 元，本期余额 2,087,746,554.89 元，到期日为 2022 年 9 月 28 日，列示为一年内到期的非流动负债。

### 33、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	307,962,439.48	
减：未确认融资费用	21,062,621.53	
小计	286,899,817.95	530,510,662.80
减：一年内到期的租赁负债	137,839,792.01	179,370,526.66
<b>合计</b>	<b>149,060,025.94</b>	<b>351,140,136.14</b>

注 1：期初余额与上年年末数（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三、33。

### 34、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		295,094,029.13
专项应付款	94,920,020.16	94,677,894.66
<b>合计</b>	<b>94,920,020.16</b>	<b>389,771,923.79</b>

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	1,513,818,456.56	1,551,857,598.79
减：一年内到期部分（附注五、28）	1,513,818,456.56	1,256,763,569.66
<b>合计</b>		<b>295,094,029.13</b>

(2) 专项应付款情况

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）	31,391,020.16			31,391,020.16	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
八大街公维基金（注 9）	46,874.50		46,874.50		专项资金

颐和家园服务中心防水维修（注10）		159,000.00		159,000.00	专项资金
大运府邸消防维修（注11）		130,000.00		130,000.00	专项资金
<b>合计</b>	<b>94,677,894.66</b>	<b>289,000.00</b>	<b>46,874.50</b>	<b>94,920,020.16</b>	

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 2,082.63 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。

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。

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 9：2020 年，幸福基业物业服务有限公司（第八大街）收到专项维修资金 4.69 万元用于第八大街的运维，报告期内已全部使用。

注 10：2021 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。

注 11：2021 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。

35、递延收益

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	10,279,036.94	300,000.00	666,164.53	9,912,872.41	
<b>合计</b>	<b>10,279,036.94</b>	<b>300,000.00</b>	<b>666,164.53</b>	<b>9,912,872.41</b>	

其中，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
固安肽谷生物医药研发基地实验公用服务平台（注1）	2,298,667.44					2,298,667.44	与资产相关
省级众创空间经费（注2）	2,800,000.00					2,800,000.00	与资产相关
文安县财政局院士工作站补贴款（注3）	100,000.00					100,000.00	与资产相关
大气污染治理资金（注4）	4,247,340.28			11,553.28		4,235,787.00	与资产相关
博士后项目补助（注5）	529,695.79			414,611.29		115,084.50	与资产相关
农业科技园区科技奖励资金（注6）	103,333.43			39,999.96		63,333.47	与资产相关
小微企业创业创新项目（注7）	200,000.00			200,000.00			与资产相关
大厂影视众创空间奖励资金（注8）		300,000.00				300,000.00	与资产相关
<b>合计</b>	<b>10,279,036.94</b>	<b>300,000.00</b>		<b>666,164.53</b>		<b>9,912,872.41</b>	

注 1：2015 年 5 月，固安肽谷药业科技有限公司根据固安县工业和信息化局的固工信[2015]5 号文件，收到固安县工业和信息化局拨付的用于生物医药研发基地实验公用服务平台项目发展资金 60 万元。2016 年 3 月，固安肽谷药业科技有限公司根据廊财建[2015]273 号文件，收到廊坊市财政局服务业发展引导资金 180 万元，用于固安肽谷生物医药研发基地建设。2017 年 1 月，固安肽谷药业科技有限公司根据廊坊市科学技术局第[2016]88 号文件，收到廊坊市科学技术局拨付的奖励资金 2 万元，用于生物医药研发基地实验公用服务平台项目。

注 2：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 3：2016 年 12 月，文安鼎泰园区建设发展有限公司根据河北省科学技术厅、中共河北省委组织部、河北省科学技术协会发布的冀科人[2016]10 号文件，收到河北省科学技术厅拨付款 10 万元，用于设立院士工作站。

注 4：2017 年 8 月，固安九通基业公用事业有限公司根据廊坊市人民政府发布的[2016]181 号文件，收到大气污染治理资金 423.58 万元。2018 年 4 月，根据河北省质量技术监督局关于开展 2018 年度重点用能单位能源计量数据在线采集工作的通知，冀质监函[2018]226 号，收到能源计量数据在线

采集设备价款 3.47 万元。本期确认其他收益 1.16 万元。

注 5：2018 年，华夏幸福产业投资有限公司根据全国博士后管委会办公室 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。2018 年华夏幸福产业投资有限公司与北京市人力资源和社会保障局签订北京市博士后科研活动经费资助协议书，收到经费资助 14.6 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。报告期内确认其他收益 41.46 万元。

注 6：2018 年廊坊幸福农庄旅游开发有限公司固安农博园根据《廊坊市人民政府关于印发推进科技创新十大工程实施意见的通知》（廊政[2014]50 号），收到一次性奖励 20 万，后用于日常支出 1.67 万。本期确认其他收益 4.00 万元。

注 7：2018 年沈阳幸福基业房地产开发有限公司工业地产项目部根据沈阳市科技局下发的沈科发[2018]72 号文件，收到沈阳市小微企业两创政策资金众创空间补助 20 万元，报告期内已全部确认其他收益。

注 8：2021 年华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司根据《廊坊市科学技术局关于下达 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。

### 36、股本

项目	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	3,913,236,742.00				-19,881,680.00	-19,881,680.00	3,893,355,062.00
<b>合计</b>	<b>3,913,236,742.00</b>				<b>-19,881,680.00</b>	<b>-19,881,680.00</b>	<b>3,893,355,062.00</b>

注：本期减少系回购限制性股票所致。

### 37、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

注 1：2019 年 10 月，公司与控股股东华夏幸福基业控股股份公司（以下简称“华夏控股”）签署《可续期债权投资协议》，利率为 6.00%/年，金额为 18 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 2：2020 年 5 月，公司与中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及中融信托发起信托计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 1 年之日（不含）的期间，利率为 8.5%/年，金额为不超过 11 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 3：2020 年 6 月，公司与中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及中融信托发起信托计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 1 年之日（不含）的期间，利率为 8.5%/年，金额为不超过 30 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 4：2020 年 7 月，公司与陕西省国际信托股份有限公司（以下简称“陕西国际信托”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及陕西国际信托设立信托计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 1 年之日（不含）的期间，利率为 8.5%/年，金额为不超过 15 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 5：2020 年 7 月，公司与平安养老保险股份有限公司（以下简称“平安养老”）签署《投资合同》。本次交易涉及平安养老设立债权投资计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 3 年之日（不含）的期间，利率为 8.5%/年，金额为不超过 50 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 6：2020 年 8 月，公司与平安资产管理有限责任公司（以下简称“平安资管”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及平安资管发起设立两期债权投资计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 2 年之日（不含）的期间，利率为 8%/年，金额为不超过 10 亿元人民币，无固定贷款期限。

注 7：2020 年 9 月，公司与深圳平安汇通投资管理有限公司（以下简称“平安汇通”）签署《永续债权投资合同》。本次交易涉及平安汇通发起设立资产管理计划，永续债权投资资金发放之日起至其满 18 个月之日（不含）的期间，利率为 8%/年，金额为不超过 60 亿元人民币，无固定贷款期限。

上述永续债公司计划签订债务重组协议，故本年度将上述永续债重分类至一年内到期的非流动负债。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
可续期委托 贷款		16,432,000,000.00				16,432,000,000.00		
<b>合计</b>		<b>16,432,000,000.00</b>				<b>16,432,000,000.00</b>		

38、库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票	167,295,575.20		167,295,575.20	
<b>合计</b>	<b>167,295,575.20</b>		<b>167,295,575.20</b>	

注：本期库存股减少，主要系回购限制性股票所致。

39、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	1,448,707,819.90	608,821,913.28		-5,037,721.87	613,835,867.22	23,767.93	2,062,543,687.12
其中：外币财务报表折算差额	1,243,592,023.22	634,010,522.61			633,986,754.68	23,767.93	1,877,578,777.90
其他（存货转换为投资性房地产时产生的收益）	205,115,796.68	-25,188,609.33		-5,037,721.87	-20,150,887.46		184,964,909.22
<b>其他综合收益合计</b>	<b>1,448,707,819.90</b>	<b>608,821,913.28</b>		<b>-5,037,721.87</b>	<b>613,835,867.22</b>	<b>23,767.93</b>	<b>2,062,543,687.12</b>

#### 40、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,938,950,813.10		395,611,586.76	1,543,339,226.34
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
<b>合计</b>	<b>1,938,950,813.10</b>		<b>395,611,586.76</b>	<b>1,543,339,226.34</b>

注：盈余公积本期减少主要系收购子公司少数股东权益所致减少 246,582,337.97 元，回购限制性股票减少资本公积 147,413,895.20 元。

#### 41、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	38,414,429,682.60	38,841,393,991.33
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		931,350,858.41
调整后期初未分配利润	38,414,429,682.60	39,772,744,849.74
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-39,029,669,879.13	3,665,490,000.01
减：提取法定盈余公积		148,225,448.68
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		4,516,594,363.50
转作股本的普通股股利		
其他	576,546,388.89	358,985,354.97
期末未分配利润	-1,191,786,585.42	38,414,429,682.60

注：其他为公司支付的永续债利息。

#### 42、营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	42,408,859,706.92	38,714,184,361.40	100,537,680,141.02	63,151,027,229.01
其他业务	771,953,196.04	693,872,754.88	670,840,603.90	421,707,361.35
<b>合计</b>	<b>43,180,812,902.96</b>	<b>39,408,057,116.28</b>	<b>101,208,520,744.92</b>	<b>63,572,734,590.36</b>

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本



产业发展服务	122,372,815.19	72,514,448.29	24,329,400,505.56	3,425,966,404.79
基础设施建设	4,372,047,117.88	4,128,078,479.18	6,138,285,885.17	5,769,996,489.93
土地整理	3,246,953,832.43	2,989,212,700.96	5,909,013,177.10	5,671,845,492.55
综合服务	905,082,323.51	896,746,465.94	1,319,045,773.38	1,180,892,406.81
物业管理服务	1,274,031,968.68	946,815,010.87	1,228,093,516.97	880,676,286.96
房地产开发	30,127,915,155.39	27,418,999,803.55	59,312,730,198.07	44,012,686,175.15
其他	2,360,456,493.84	2,261,817,452.61	2,301,111,084.77	2,208,963,972.82
<b>合计</b>	<b>42,408,859,706.92</b>	<b>38,714,184,361.40</b>	<b>100,537,680,141.02</b>	<b>63,151,027,229.01</b>

(3) 2021年度营业收入按收入确认时间列示如下:

项目	产业发展服务	基础设施建设	土地整理	综合服务
在某一时段内确认收入		4,372,047,117.88	3,246,953,832.43	887,866,827.06
在某一时点确认收入	122,372,815.19			17,215,496.45
<b>合计</b>	<b>122,372,815.19</b>	<b>4,372,047,117.88</b>	<b>3,246,953,832.43</b>	<b>905,082,323.51</b>

(续)

项目	物业管理服务	房地产开发	其他	合计
在某一时段内确认收入				8,506,867,777.37
在某一时点确认收入	1,274,031,968.68	30,127,915,155.39	3,132,409,689.88	34,673,945,125.59
<b>合计</b>	<b>1,274,031,968.68</b>	<b>30,127,915,155.39</b>	<b>3,132,409,689.88</b>	<b>43,180,812,902.96</b>

(4) 履约义务相关的信息

本公司收入确认政策详见附注三、27。本公司根据合同的约定，作为主要责任人按照客户需求的品类、标准及时履行供货义务。公司期末的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同预收款。本集团预计在未来1~3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

#### 43、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	14,680,716.11	52,862,906.90
城市维护建设税	75,321,507.75	196,761,072.64
教育费附加	69,558,737.39	184,282,481.35
房产税	57,056,849.58	82,946,500.55
土地使用税	110,069,356.43	124,409,002.24
车船使用税	296,726.69	351,458.27
印花税	22,147,320.31	65,774,917.57
土地增值税	2,267,062,386.95	5,975,718,749.84
其他	16,324,549.95	15,863,361.68
<b>合计</b>	<b>2,632,518,151.16</b>	<b>6,698,970,451.04</b>

44、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	248,787,761.42	158,729,286.78
办公事务费	127,958,402.45	189,974,084.96
营销推广费	303,204,375.81	750,414,246.85
销售代理费	359,391,217.06	341,774,400.04
客户服务费	38,586,721.80	23,595,184.78
其他费用	101,969,591.05	70,230,586.01
<b>合计</b>	<b>1,179,898,069.59</b>	<b>1,534,717,789.42</b>

45、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,859,004,727.44	3,268,293,875.74
招聘及培训	4,425,483.10	54,205,133.13
办公事务费	670,249,281.47	723,957,557.25
中介咨询费	277,528,754.83	104,417,366.51
折旧与摊销	844,841,559.52	781,523,053.19
其他	227,676,699.52	229,614,671.53
<b>合计</b>	<b>4,883,726,505.88</b>	<b>5,162,011,657.35</b>

46、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,482,378.42	19,158,317.45
租赁费	208,141.81	323,768.48
材料费	199,940.75	164,318.43
折旧费	73,678.52	81,894.85
其他	1,079,977.87	221,022.85
<b>合计</b>	<b>12,044,117.37</b>	<b>19,949,322.06</b>

47、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	18,033,369,510.69	7,788,806,938.74
减：利息收入	221,044,497.56	212,693,877.81
汇兑损失	41,691,813.10	14,969.98
减：汇兑收益	4,543,939.72	34,002,178.09
手续费	22,569,880.09	61,204,426.52
<b>合计</b>	<b>17,872,042,766.60</b>	<b>7,603,330,279.34</b>

48、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
体育场补贴		30,000,000.00
工信局补助		150,600.00
产业扶持资金		50,000.00
“四上企业”奖励资金	60,000.00	85,471.70
疫情防控补助		500,000.00
廊坊市生态环境局固安县分局政府补贴款		2,240,000.00
南水北调工程建设办公室政府补贴款		33,443.54
博士后工作站项目补助	414,611.29	125,427.59
稳岗补贴	2,058,895.29	9,497,161.85
唐格朗项目补贴		4,579,387.58
个税手续费返还	34,187,372.20	46,801,303.99
进项税额加计抵减	18,969,981.18	49,069,317.65
厕所政府补助资金		70,000.00
天然林补助款		24,940.13
引入企业政府奖励		1,500,000.00
涉企两直资金补助		2,000.00
高级研修班费用		50,300.00
中关村科技园楼宇政策支持资金		888,500.00
江苏省特色小镇奖补资金		2,000,000.00
省级文化产业发展资金		4,600,000.00
中小企业发展专项资金		300,000.00
廊坊市双创示范基地奖励资金	700,000.00	500,000.00
孵化器科技服务平台认定奖励资金	200,000.00	850,000.00
嘉兴市文化产业园区 2019 年度文产资金		100,000.00
固安县财政补助款		768,500.00
廊坊市科学技术局补助款项		200,000.00
军民结合产业示范园区奖补资金		360,000.00
社保中心培训补贴款项		900.00
企业研发资助补贴		587,000.00
国家高新技术企业认定奖补支持金		200,000.00
法律顾问服务支持		33,000.00
建筑装饰设计企业资质认定支持		400,000.00
林业奖励		1,689,029.97
科技计划奖励金		1,000,000.00
香河县政府奖补资金		5,000,000.00
服务业引导资金		94,339.62
工业经济发展先进集体奖励资金		50,000.00

军人减免补贴	2,433,029.64	2,235,750.00
资产证券化奖励资金		2,100,000.00
廊坊市协同创新基地奖励金		100,000.00
浙江省工业和信息化发展财政专项资金补助		1,975,200.00
文旅产业发展大会“先进企业”奖励金		500,000.00
科技发展计划项目经费		200,000.00
突出贡献企业奖励资金	4,450,000.00	200,000.00
政府物业补助	86,000.00	515,987.66
进项税加计抵减		1,181,332.25
规上服务业奖励金		259,200.00
生态友好型企业奖励资金		30,000,000.00
软著补贴	18,600.00	1,800.00
高新企业资助		455,700.00
固安县发改局奖金		60,000.00
固安农博园政策支持资金	39,999.96	49,947.95
“国家科技合作基地”奖励资金	500,000.00	
车辆视频监控安装补助	10,000.00	
肥东产业港质量发展政策奖励资金	50,000.00	
工业园支出补贴	190,000.00	
供暖成本补贴	20,656,579.40	
固安县发展改革局外贸发展专项资金	3,000,000.00	
固安县科工局促进科技成果转化奖补资金	400,000.00	
河北省科技厅专项奖补资金	30,000.00	
科学技术和工业信息局政府补助	90,300.00	
廊坊市众创空间奖励资金	300,000.00	
旅游厕所建设奖补资金	290,000.00	
社会公益事业奖励资金	1,500,000.00	
企业研究开发补贴	745,000.00	
沈阳市科学技术局奖补资金	200,000.00	
失业保险费返还	316,352.64	
税金减免	709,558.88	
岗前培训补贴	50,500.00	
徐汇区财政补贴扶持基金	30,000.00	
以工代训补贴	526,600.00	
远程数据采集监测系统分摊	11,553.28	
职业技能提升资金和鉴定考核补贴资金	490,136.79	
杭州市萧山区瓜沥镇政府设计补偿费	2,279,000.00	
固安县教育和体育局补助资金	10,000,000.00	
固安县财政局企业高管奖励资金	3,045,482.29	

固安县发展和改革局规上服务业奖励资金	72,000.00	
<b>合计</b>	<b>109,111,552.84</b>	<b>204,235,541.48</b>

#### 49、投资收益

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	-49,871,023.22	-27,751,217.98
长期股权投资处置利得	514,593,458.42	51,361,986.59
债务重组收益	78,643,782.62	
理财产品		2,677,922.62
委托他人投资或管理资产的损益	-27,174,779.85	102,515,027.52
<b>合计</b>	<b>516,191,437.97</b>	<b>128,803,718.75</b>

#### 50、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-1,404,018,366.02	46,937,950.59
其他非流动金融资产	-2,439,742,453.14	-13,799,095.77
<b>合计</b>	<b>-3,843,760,819.16</b>	<b>33,138,854.82</b>

#### 51、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,898,355,981.06	-678,992,181.10
其他应收款坏账损失	-637,750,564.69	-722,572,854.89
债权投资减值损失	-237,077,987.05	-330,000,000.00
<b>合计</b>	<b>-2,773,184,532.80</b>	<b>-1,731,565,035.99</b>

#### 52、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-11,743,719,229.84	-7,077,322,946.31
在建工程减值损失	-99,624,382.87	
无形资产减值损失	-270,878,371.47	
商誉减值损失	-203,675,980.24	-101,320,543.38
合同资产减值损失	-869,632,161.65	-159,377,729.19
<b>合计</b>	<b>-13,187,530,126.07</b>	<b>-7,338,021,218.88</b>

#### 53、资产处置收益

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	1,001,288.36	98,112,458.31	1,001,288.36
其中：固定资产处置利得	69,027.78	15,271,726.65	69,027.78

无形资产处置利得	932,260.58	82,840,731.66	932,260.58
<b>合计</b>	<b>1,001,288.36</b>	<b>98,112,458.31</b>	<b>1,001,288.36</b>

#### 54、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没收入	59,129,807.11	59,421,931.52	59,129,807.11
其他	38,408,651.81	171,556,706.53	38,408,651.81
<b>合计</b>	<b>97,538,458.92</b>	<b>230,978,638.05</b>	<b>97,538,458.92</b>

#### 55、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	473,716.63	92,928,215.14	473,716.63
罚款	587,159,632.84	68,795,745.23	587,159,632.84
其他	3,044,767,304.61	29,964,360.78	3,044,767,304.61
<b>合计</b>	<b>3,632,400,654.08</b>	<b>191,688,321.15</b>	<b>3,632,400,654.08</b>

注 1：本期营业外支出中的罚款大幅增加，主要系公司武汉、哈尔滨、邯郸等项目逾期未缴纳土地尾款，按照土地出让合同相关约定计提违约金所致。

注 2：本期营业外支出中的其他大幅增加，主要系确认广州项目预计合同定金损失及计提税收滞纳金增加所致。其中，广州项目预计合同定金损失相关情况为：公司未按照协议约定如期缴纳第二期土地出让价款，广州市规划和自然资源局发出《广州市规划和自然资源局关于解除土地出让合同及其变更协议的通知》，根据该通知，《国有建设用地使用权出让合同》及其变更协议解除后，广州市规划和自然资源局将收回该合同项下的土地使用权，公司已缴纳的合同定金预计将无法收回。

#### 56、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	466,293,385.94	6,052,795,839.46
递延所得税费用	-6,150,707,931.43	-2,807,734,230.22
<b>合计</b>	<b>-5,684,414,545.49</b>	<b>3,245,061,609.24</b>

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-45,520,507,217.94
按法定/适用税率计算的所得税费用	-11,380,126,804.49
子公司适用不同税率的影响	4,656,427.89
调整以前期间所得税的影响	81,399,071.45

非应税收入的影响	-7,074,296.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	472,536,382.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-42,214,868.41
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	5,381,452,187.24
研发费加计扣除的影响	-1,925,845.12
转回以前年度确认的递延所得税资产	249,930,798.21
其他	-443,047,597.83
<b>所得税费用</b>	<b>-5,684,414,545.49</b>

57、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	842,615,426.54	2,751,571,969.01
保证金及押金	408,862,609.67	944,398,916.04
利息收入	215,446,024.69	227,299,720.05
政府补助	108,745,388.31	150,038,472.34
其他	291,893,561.83	377,823,459.74
<b>合计</b>	<b>1,867,563,011.04</b>	<b>4,451,132,537.18</b>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	1,531,592,466.05	2,969,552,942.92
往来款项	551,095,186.62	1,866,748,035.08
捐款	473,716.63	92,928,215.14
保证金及押金	400,782,277.66	1,119,875,475.12
其他	424,822,215.05	483,562,079.77
<b>合计</b>	<b>2,908,765,862.01</b>	<b>6,532,666,748.03</b>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股权保证金		218,000,000.00
企业间借款		140,000,000.00
<b>合计</b>		<b>358,000,000.00</b>

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业间借款		140,000,000.00
处置子公司现金净流出	462,414,114.77	

<b>合计</b>	<b>462,414,114.77</b>	<b>140,000,000.00</b>
-----------	-----------------------	-----------------------

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资保证金	75,212,630.68	226,783,448.04
合作方往来款	168,405,857.90	3,236,140,213.96
借款	100,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>343,618,488.58</b>	<b>3,462,923,662.00</b>

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资咨询手续费		1,173,239,591.52
融资保证金	1,485,000.00	227,021,869.13
少数股权回购价款	1,097,800,700.27	7,628,926,652.47
归还永续债		4,000,000,000.00
企业间借款		110,000,000.00
合作方往来	762,730,744.22	399,773,813.23
限制性股票回购款	176,214,455.59	26,257,413.60
租赁款项	108,927,327.33	
<b>合计</b>	<b>2,147,158,227.41</b>	<b>13,565,219,339.95</b>

58、现金流量表补充资料

(1) 净利润调节为经营活动现金流量

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	-39,836,092,672.45	4,805,739,681.50
加：资产减值准备	13,187,530,126.07	7,338,021,218.88
信用减值损失	2,773,184,532.80	1,731,565,035.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	552,892,057.88	519,013,691.41
使用权资产折旧	154,860,422.15	
无形资产摊销	365,382,540.30	417,247,737.12
长期待摊费用摊销	592,792,017.29	478,481,534.25
资产处置损失（收益以“-”号填列）	-1,001,288.36	-98,112,458.31
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）	3,843,760,819.16	-33,138,854.82
财务费用（收益以“-”号填列）	18,033,369,510.69	7,788,806,938.74
投资损失（收益以“-”号填列）	-516,191,437.97	-128,803,718.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,081,445,211.90	-2,992,465,085.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	38,438,397.09	289,829,833.38



存货的减少（增加以“-”号填列）	29,478,818,214.34	-23,010,950,647.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	494,082,202.90	-12,423,479,556.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-25,607,299,098.11	-7,554,112,381.40
其他	-119,184,282.94	-287,309,996.92
经营活动产生的现金流量净额	-2,646,103,151.06	-23,159,667,027.56
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	12,787,070,239.68	25,461,937,348.81
减：现金的期初余额	25,461,937,348.81	41,144,182,734.29
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	-12,674,867,109.13	-15,682,245,385.48

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	2,130,892,196.28
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	177,073,611.39
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	1,953,818,584.89

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	12,787,070,239.68	25,461,937,348.81
其中：库存现金	271,697.86	317,589.49
可随时用于支付的银行存款	10,524,852,960.59	22,860,755,038.98
可随时用于支付的其他货币资金	2,261,945,581.23	2,600,864,720.34
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	12,787,070,239.68	25,461,937,348.81
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		

59、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

货币资金	1,650,404,614.75	农民工工资预储金、履约保证金、司法冻结等
应收账款	37,576,229,024.83	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债质押
存货	19,955,500,458.05	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	2,833,752,563.66	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	615,332,852.71	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	216,992,962.97	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	1,554,813,266.51	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
<b>合计</b>	<b>64,403,025,743.48</b>	

60、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

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	22,706,637.50	6.3757	144,770,708.71
欧元	1,116.29	7.2197	8,059.28
港币	23,499.46	0.8176	19,213.16
新加坡元	2,260,128.70	4.7179	10,663,061.19
印度尼西亚盾	507,058,099,579.42	0.000447	226,654,970.51
菲律宾比索	4,104,121.02	0.125	513,015.13
越南盾	2,263,544,489,975.00	0.00028	634,650,612.18
应收账款			
其中：印度尼西亚盾	182,947,817,405.92	0.000447	81,777,674.38
越南盾	501,244,990,316.00	0.00028	140,538,629.29
长期借款			
其中：美元	27,017,892.98	6.3757	172,257,980.27
其他货币资金			
其中：印度尼西亚盾	417,955,992,684.14	0.000447	186,826,328.73
其他应收款			
其中：美元	9,857,618.92	6.3757	62,849,220.94
港币	25,136.00	0.8176	20,551.19
新加坡元	179,050.65	4.7179	844,743.06
印度尼西亚盾	651,342,501,842.00	0.000447	291,150,098.32
越南盾	56,072,366,259.90	0.00028	15,721,520.71
应付账款			
其中：印度尼西亚盾	1,442,216,667.86	0.000447	644,670.85
越南盾	293,559,652,124.00	0.00028	82,307,996.93
其他非流动金融资产			
其中：印度尼西亚盾	15,634,956,069.00	0.000447	6,988,825.36
其他应付款			

其中：美元	4,653,998.11	6.3757	29,672,495.75
新加坡元	49,834.58	4.7179	235,114.56
印度尼西亚盾	398,284,516,879.03	0.000447	178,033,179.04
越南盾	4,326,188,940,055.41	0.00028	1,212,973,047.97
应付利息			
其中：美元	457,322,178.84	6.3757	2,915,749,015.63
长期应付债券			
其中：美元	4,604,965,815.07	6.3757	29,359,880,547.12
短期应付债券			
其中：美元	340,000,000.00	6.3757	2,167,738,000.00

(2) 境外经营实体说明

境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	本位币选择依据
环球产业投资有限公司	中国香港	美元	主要结算货币
GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED			
华夏幸福（美国）孵化器公司	美国	美元	主要结算货币
CFLD(US)Incubator Services, Inc			
华夏幸福美国公司	美国	美元	主要结算货币
CFLD(US)INC			
华夏幸福国际控股有限公司	香港	美元	主要结算货币
CFLD International Holdings Limited			
华夏幸福（新加坡）投资有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD(SINGAPORE)INVESTMENT PTE.LTD.			
SNC 投资 1 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNC INVESTMENT I PTE.LTD.			
华夏幸福投资 2 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT II PTE.LTD.			
华夏幸福投资 3 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT III PTE.LTD.			
华夏幸福投资 4 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT IV PTE.LTD.			
华夏幸福投资 6 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT VI PTE.LTD.			
华夏幸福投资 7 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT VII PTE.LTD.			
华夏幸福投资 8 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT VIII PTE.LTD.			
华夏幸福投资 9 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT IX PTE.LTD.			

华夏幸福投资 10 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT X PTE.LTD.			
华夏幸福投资 11 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT XI PTE.LTD.			
华夏幸福投资 12 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT XII PTE.LTD.			
华夏幸福投资 13 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT XIII PTE.LTD.			
华夏幸福投资 14 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT XIV PTE.LTD.			
华夏幸福投资 15 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT XV PTE.LTD.			
华夏幸福投资 16 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT XVI PTE.LTD.			
华夏幸福投资 17 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT XVII PTE.LTD.			
华夏幸福投资 18 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT 18 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 19 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT 19 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 20 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT 20 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 21 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT 21 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 22 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT 22 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 23 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CF CITY INVESTMENT 23 PTE.LTD.			
产业新城投资 26 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE.LTD.			
SNC 投资 29 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNC INVESTMENT 29 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 30 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT 30 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 31 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT 31 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 32 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT 32 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 33 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币

CFLD INVESTMENT 33 PTE.LTD.			
天鹅城（新加坡）投资有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SWANCITY(SINGAPORE)INVESTMENT PTE.LTD.			
阿特拉斯环球投资 35 号有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
ATLAS GLOBAL INVESTMENT 35 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 37 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT 37 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 38 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD INVESTMENT 38 PTE.LTD.			
产业新城 39 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
New Industry Park 39 PTE.LTD.			
产业新城 40 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
New Industry Park 40 PTE.LTD.			
VNIC 投资 41 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC Investment 41 Pte.Ltd			
VNIC 投资 42 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC Investment 42 Pte.Ltd			
VNIC 投资 43 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
VNIC Investment 43 Pte.Ltd			
产业新城 44 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
New Industry Park 44 PTE.LTD.			
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
ATLAS GLOBAL INVESTMENT 45 PTE.LTD.			
华夏幸福投资 46 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD Investment 46 Pte.Ltd			
华夏幸福投资 47 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
CFLD Investment 47 Pte.Ltd			
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司	埃及	埃及镑	主要结算货币
CF City Egypt New Integrated City S.A.E			
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT.INDONIC TANGERANG INVESTMENT			
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT.CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT			
华夏幸福唐格朗投资公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT.CFCITY TANGERANG INVESTMENT			
华夏幸福唐格朗天鹅城投资公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT SWANCITY MJR TANGERANG INVESTMENT			
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司	印尼	印尼盾	主要结算货币

PTCFLD KARAWANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT			
华夏幸福（印度）产业新城有限公司	印度	印度卢比	主要结算货币
CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED			
VNIC 投资 1 有限公司	越南	越南盾	主要结算货币
VNIC Investment 1 Company Limited			
华夏幸福（缅甸）产业新城有限公司	缅甸	缅甸元	主要结算货币
CF City Myanmar New Industry City Limited			
华夏幸福（马来西亚）产业新城有限公司	马来西亚	林吉特	主要结算货币
CF CITY NEW INDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIASDN.BHD.			
华夏幸福（英国）投资有限公司	英国	英镑	主要结算货币
CFLD(UK)INVESTMENT LIMITED.			
SNC 投资 5 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNC INVESTMENT 5 PTE.LTD.			
SNC 投资 27 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNC Investment 27 Pte.Ltd.			
SNC 投资 28 有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNC Investment 28 Pte.Ltd.			
华夏幸福德国产业新城有限责任公司	德国	欧元	主要结算货币
CFLD Germany New Industry City GmbH			
埃及产业新城基础设施开发股份有限公司	埃及	埃及镑	主要结算货币
Egypt New Integrated City Infrastructure Development S.A.E(Dormant)			
华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司	菲律宾	菲律宾比索	主要结算货币
CF CITY PHILIPPINES NEW INDUSTRY CITY CORPORATION			
仁泽产业新城有限公司	越南	越南盾	主要结算货币
Nhon Trach New Industry City Company Limited			
华夏幸福开曼投资公司	开曼	美元	主要结算货币
CFLD (Cayman)Investment Ltd.			
越南产业新城基础设施开发有限公司	越南	越南盾	主要结算货币
Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co.Ltd			
阿特拉斯环球物业管理有限公司	印尼	印尼盾	主要结算货币
PT.Atlas Global Property Management			
天鹅城国际控股有限公司	开曼	美元	主要结算货币
SwanCity International Holdings Limited			
越南大福莲花项目公司	越南	越南盾	主要结算货币
VINA DAI PHUOC CORPORATION			
华夏幸福（香港）体育产业发展有限公司	香港	美元	主要结算货币
CHINA FORTUNE (HONGKONG) SPORTS INDUSTRY DEVELOPMENTCO.,LIMITED			

华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司	香港	美元	主要结算货币
CFLD (HK) Elderly Care Industry Investment Co.,Limited			
博耀国际有限公司	萨摩亚	港币	主要结算货币
Birchfield International Limited			
海湾电子国际有限公司	萨摩亚	港币	主要结算货币
Gulf Semiconductor International Limited			
Dawson Capital Limited	英属维京群岛	港币	主要结算货币
兴桂投资有限公司	香港	港币	主要结算货币
XINGGUI INVESTMENT LIMITED			
城市空间设计规划有限公司	新加坡	人民币	主要结算货币
URBANSPACE DESIGN AND PLANNING PTE.LTD.			
天鹅城三菱地所投资有限公司	新加坡	美元	主要结算货币
SNC MJR INVESTMENT PTE. LTD.			
诺诚（香港）产业投资有限公司	香港	美元	主要结算货币
NuoCheng (HK) Industry Investment Limited			
焯正（香港）产业投资有限公司	香港	美元	主要结算货币
ZhuoZheng (HK) Industry Investment Limited			
誉信（香港）产业投资有限公司	香港	美元	主要结算货币
YuXin(HK)Industry Investment Limited			

61、政府补助

(1) 本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
个税手续费返还	34,187,372.20				34,187,372.20			是
进项税额加计抵减	18,969,981.18				18,969,981.18			是
“国家科技合作基地”奖励资金	500,000.00				500,000.00			是
“四上企业”奖励资金	60,000.00				60,000.00			是
车辆视频监控安装补助	10,000.00				10,000.00			是
肥东产业港质量发展政策奖励资金	50,000.00				50,000.00			是
孵化器科技服务平台认定奖励资金	200,000.00				200,000.00			是
工业园支出补贴	190,000.00				190000			是
供暖成本补贴	20,656,579.40				20,656,579.40			是
固安县发展改革局外贸发展专项资金	3000000				3000000			是
固安县科工局促进科技成果转化奖补资金	400,000.00				400,000.00			是
河北省科技厅专项奖补资金	30,000.00				30,000.00			是
军人减免补贴	2,433,029.64				2,433,029.64			是
科学技术和工业信息局政府补助	90,300.00				90,300.00			是
廊坊市众创空间奖励资金	300,000.00				300,000.00			是
旅游厕所建设奖补资金	290,000.00				290,000.00			是
软著补贴	18,600.00				18,600.00			是
社会公益事业奖励资金	1,500,000.00				1,500,000.00			是
企业研究开发补贴	745,000.00				745,000.00			是



失业保险费返还	316,352.64				316,352.64			是
突出贡献企业奖励资金	4,450,000.00				4,450,000.00			是
税金减免	709,558.88				709,558.88			是
稳岗补贴	2,058,895.29				2,058,895.29			是
岗前培训补贴	50,500.00				50,500.00			是
徐汇区财政补贴扶持基金	30000				30,000.00			是
以工代训补贴	526,600.00				526,600.00			是
政府物业补助	86000				86000			是
职业技能提升资金和鉴定考核补贴资金	490136.79				490136.79			是
双创示范基地奖励资金	700,000.00				700,000.00			是
杭州市萧山区瓜沥镇政府设计补偿费	2,279,000.00				2,279,000.00			是
固安县教育和体育局补助资金	10,000,000.00				10,000,000.00			是
固安县财政局企业高管奖励资金	3,045,482.29				3,045,482.29			是
固安县发展和改革局规上服务业奖励资金	72,000.00				72,000.00			是
大厂影视众创空间奖励资金	300,000.00			300,000.00				是
<b>合计</b>	<b>108,745,388.31</b>			<b>300,000.00</b>	<b>108,445,388.31</b>			<b>是</b>

(2) 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
个税手续费返还	与收益相关	34,187,372.20		
进项税额加计抵减	与收益相关	18,969,981.18		
“国家科技合作基地”奖励资金	与收益相关	500,000.00		
“四上企业”奖励资金	与收益相关	60,000.00		
博士后项目补助	与收益相关	414,611.29		
车辆视频监控安装补助	与收益相关	10,000.00		
肥东产业港质量发展政策奖励资金	与收益相关	50,000.00		
孵化器科技服务平台认定奖励资金	与收益相关	200,000.00		
工业园支出补贴	与收益相关	190,000.00		
供暖成本补贴	与收益相关	20,656,579.40		
农业科技园区科技奖励资金	与收益相关	39,999.96		
固安县发展改革局外贸发展专项资金	与收益相关	3,000,000.00		
固安县科工局促进科技成果转化奖补资金	与收益相关	400,000.00		
河北省科技厅专项奖补资金	与收益相关	30,000.00		
军人减免补贴	与收益相关	2,433,029.64		
科学技术和工业信息局政府补助	与收益相关	90,300.00		
廊坊市众创空间奖励资金	与收益相关	300,000.00		
旅游厕所建设奖补资金	与收益相关	290,000.00		
软著补贴	与收益相关	18,600.00		
社会公益事业奖励资金	与收益相关	1,500,000.00		
企业研究开发补贴	与收益相关	745,000.00		
小微企业创业创新项目	与收益相关	200,000.00		
失业保险费返还	与收益相关	316,352.64		
突出贡献企业奖励资金	与收益相关	4,450,000.00		
税金减免	与收益相关	709,558.88		
稳岗补贴	与收益相关	2,058,895.29		
岗前培训补贴	与收益相关	50,500.00		
徐汇区财政补贴扶持基金	与收益相关	30000		
以工代训补贴	与收益相关	526,600.00		
大气污染治理资金	与收益相关	11,553.28		
政府物业补助	与收益相关	86,000.00		
职业技能提升资金和鉴定考核补贴资金	与收益相关	490,136.79		
双创示范基地奖励资金	与收益相关	700,000.00		
杭州市萧山区瓜沥镇政府设计补偿费	与收益相关	2,279,000.00		
固安县教育和体育局补助资金	与收益相关	10,000,000.00		
固安县财政局企业高管奖励资金	与收益相关	3,045,482.29		

固安县发展和改革局规上服务业奖励资金	与收益相关	72,000.00		
合计		109,111,552.84		

## 六、合并范围变更

### 1、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
南京裕达房地产开发有限责任公司	394,527,890.59	51	转让	2021/2/19	控制权已转移	-5,089,172.83
嘉兴裕恒房地产开发有限公司	94,018,187.00	100	转让	2021/2/22	控制权已转移	10,150,788.96
廊坊融科房地产开发有限公司	328,573,607.95	100	转让	2021/4/21	控制权已转移	-18,332,721.69
武汉裕泰轩房地产开发有限公司	28,655,532.00	51	转让	2021/5/10	控制权已转移	-22,117,334.46
武汉裕筑房地产开发有限公司	202,790,000.00	51	转让	2021/5/17	控制权已转移	32,890,307.83
华夏幸福(深圳)城市更新管理有限公司	98,376,223.33	100	转让	2021/6/10	控制权已转移	64,788,139.51
武汉宝业裕科置业有限公司	131,056,000.00	40	转让	2021/6/21	控制权已转移	11,456,921.98
大厂回族自治县裕辰房地产开发有限公司	1.00	40	转让	2021/1/19	控制权已转移	1.00
香河裕胜房地产开发有限公司	34,020,425.10	100	转让	2021/7/16	控制权已转移	1,538,854.67
南京孔雀海房地产开发有限公司	620,000,000.00	100	转让	2021/7/21	控制权已转移	36,865.28
北京丰科新元科技有限公司	780,000,000.00	49	转让	2021/7/22	控制权已转移	527,908,607.70
霸州市世昌房地产开发有限公司	921,000.00	100	转让	2021/10/13	控制权已转移	-101,045,343.20
元氏县钰泰房地产开发有限公司	120,000,000.00	20	转让	2021/10/25	控制权已转移	6,581,376.30
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	175,460,000.00	11.94	转让	2021/11/22	控制权已转移	403,786.31
遂宁伙伴智造谷产业运营管理有	32,160,000.00	100.00	转让	2021/1/31	控制权已转移	576,988.69

限公司						
-----	--	--	--	--	--	--

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南京裕达房地产开发有限责任公司					参考交易价格	
嘉兴裕恒房地产开发有限公司					参考交易价格	
廊坊融科房地产开发有限公司					参考交易价格	
武汉裕泰轩房地产开发有限公司					参考交易价格	
武汉裕筑房地产开发有限公司					参考交易价格	
华夏幸福(深圳)城市更新管理有限公司					参考交易价格	
武汉宝业裕科置业有限公司					参考交易价格	
大厂回族自治县裕辰房地产开发有限公司					参考交易价格	
香河裕胜房地产开发有限公司					参考交易价格	
南京孔雀海房地产开发有限公司					参考交易价格	
北京丰科新元科技有限公司					参考交易价格	
霸州市世昌房地产开发有限公司					参考交易价格	
元氏县钰泰房地产开发有限公司					参考交易价格	
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	18.07	265,278,610.83	265,541,222.78	262,611.95	参考交易价格	
遂宁伙伴智造谷产业运营管理有限公司					参考交易价格	

## 2、其他原因的合并范围变动

### (1) 新纳入合并范围子公司

序号	公司名称	新纳入合并范围	投资比例
----	------	---------	------

		原因	(%)
1	大福天鹅城三菱地所股份有限公司 DaiPhuocSwanCityOneMEAJointStockCompany	新设	100
2	鼎顺产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20
3	廊坊市钦煜网络科技有限公司	新设	100
4	廊坊市广域佳科技有限公司	新设	100
5	霸州市裕泰房地产开发有限公司	新设	100
6	廊坊市振新程信息科技有限公司	新设	100
7	东莞市华智产业运营有限公司	新设	100
8	石家庄市振久邦诚企业管理咨询有限公司	新设	100
9	鼎兴产城南京企业管理有限公司	新设	20
10	廊坊市产发广兴信息技术咨询有限公司	新设	100
11	中山市中工伙伴房地产有限公司	新设	80
12	深圳商悦物业服务有限公司	新设	100
13	香河裕胜房地产开发有限公司	新设	100
14	廊坊市振裕邦网络科技有限公司	新设	100
15	珠海幸福基业物业服务有限公司	新设	100
16	东莞市伙伴产业服务有限公司	新设	100
17	石家庄市航振鑫邦贸易有限公司	新设	100
18	廊坊市振程兴信息科技有限公司	新设	100
19	华夏幸福（深圳）企业服务有限公司	新设	100
20	廊坊源麒房地产开发有限公司	新设	100
21	华夏幸福（深圳）产业服务有限公司	新设	100
22	华夏幸福（深圳）产业发展有限公司	新设	100
23	南京九通基业产业经济管理服务有限公司	新设	100
24	中山市华中产业园运营有限公司	新设	100
25	深圳市华智新能源有限公司	新设	100

## 七、其他主体中的权益

### 1、企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	廊坊京御房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100		投资设立
2	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
3	固安京御幸福房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
4	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
5	香河京御房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
6	大厂京御房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
7	大厂京御幸福房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
8	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
9	怀来京御房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
10	永定河房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
11	京御南海置业有限公司	山东省文登市	山东省文登市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
12	廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
13	怀来京御幸福房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
14	秦皇岛京御房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	河北省秦皇岛市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
15	沈阳京御幸福房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

	司						
16	天津幸福基业房地产投资有限公司	天津市武清区	天津市武清区	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
17	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
18	沈阳孔雀城房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
19	镇江幸福基业房地产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
20	香河幸福基业物业服务有限公司	河北省香河县	河北省香河县	物业服务		100	投资设立
21	固安县华御温泉度假酒店服务有限公司	河北省固安县	河北省固安县	酒店服务		100	投资设立
22	固安幸福基业资产管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区配套建设		100	投资设立
23	大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	园林绿化及苗木花卉草坪的培育生产与销售		100	投资设立
24	三浦威特园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
25	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	园区投资开发与管理		100	投资设立
26	怀来鼎兴投资开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	园区投资开发与管理		100	投资设立
27	文安鼎泰园区建设发展有限公司	河北省文安县	河北省文安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
28	沈阳鼎通园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
29	沈阳鼎兴园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
30	沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
31	沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
32	天津鼎达基业投资有限公司	天津市武清区	天津市武清区	园区投资开发与管理		100	投资设立
33	固安鼎凯园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
34	无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	园区投资开发与管理		100	投资设立
35	镇江鼎达园区建设发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	园区投资开发与管理		100	投资设立
36	香河鼎泰园区建设发展有限公司	河北省香河县	河北省香河县	园区投资开发与管理		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

37	固安九通基业公用事业有限公司	河北省固安县	河北省固安县	公共事业管理		100	投资设立
38	固安九通基业园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
39	沈阳华夏新城建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	市政公用工程施工承包		100	投资设立
40	大厂九通基业投资顾问有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	投资咨询管理		100	投资设立
41	固安肽谷药业科技有限公司	河北省固安县	河北省固安县	生物医药研发		100	投资设立
42	幸福基业投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	投资咨询	100		投资设立
43	廊坊幸福基业教育投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	教育产业进行投资及资产管理。		100	投资设立
44	廊坊幸福基业医疗投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	医疗产业进行投资及资产管理。		100	投资设立
45	廊坊裕筑房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发与销售		100	投资设立
46	无锡幸福基业房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发与经营		100	投资设立
47	廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房屋买卖居间、代理，房屋租赁居间、代理		100	投资设立
48	嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	园区投资开发与管理		100	投资设立
49	固安九通新盛园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
50	廊坊幸福农庄农业发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	旅游资源开发、农业观光、旅游资产管理		100	投资设立
51	霸州鼎兴园区建设发展有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	园区投资开发与管理		100	投资设立
52	霸州孔雀城房地产开发有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	房地产开发销售		100	投资设立
53	嘉兴京御房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	房地产开发与经营		100	投资设立
54	香河孔雀城房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发		100	投资设立
55	永清鼎泰园区建设发展有限公司	河北省永清县	河北省永清县	园区投资开发与管理		100	投资设立
56	永清孔雀城房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	房地产开发与经营		100	投资设立
57	华夏幸福产业投资有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	投资咨询管理	100		投资设立



华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

58	华夏幸福河北产业投资管理有限公司	河北固安县	河北固安县	产业投资		100	投资设立
59	华夏幸福资本管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	企业管理咨询	100		投资设立
60	嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
61	嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
62	固安幸福基业仓储服务有限公司	河北固安县	河北固安县	货物仓储服务		100	投资设立
63	华夏幸福（上海）产业投资有限公司	上海自贸区	上海自贸区	投资咨询管理		100	投资设立
64	华夏幸福（深圳）创业投资管理有限公司	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	投资咨询管理		100	投资设立
65	华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）	河北固安县	河北固安县	咨询服务			投资设立
66	北京鼎鸿投资开发有限公司	北京市房山区	北京市房山区	项目投资		100	投资设立
67	华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	受托管理股权基建			投资设立
68	任丘鼎兴园区建设发展有限公司	河北任丘	河北任丘	园区建设投资		100	投资设立
69	霸州市九通基业水务有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	房地产开发与经营		100	投资设立
70	华夏幸福航空产业投资有限公司	河北固安工业园	河北固安工业园	航空产业园投资与资产管理、企业管理咨询		100	投资设立
71	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	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
72	华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海自贸区	上海自贸区	企业管理咨询			投资设立
73	廊坊幸福基业体育发展有限公司	固安县新兴产业示范区	固安县新兴产业示范区	体育文化活动		100	投资设立
74	廊坊华夏新城建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	市政公用工程施工承包		100	投资设立
75	涿鹿鼎泰园区建设发展有限公司	河北省涿鹿县	河北省涿鹿县	园区投资开发与管理		100	投资设立
76	幸福港湾商业管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	商业设施管理		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

77	任丘孔雀城房地产开发有限公司	河北省任丘市	河北省任丘市	房地产开发与经营		100	投资设立
78	华夏幸福（固安）企业管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	非证券业务的投资管理、咨询		100	投资设立
79	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	河北省大厂回族自治县	资产管理		100	投资设立
80	固安弘兴商贸有限公司	河北省固安县	河北省固安县	销售：金属材料（贵金属除外）、建筑材料（砂石料除外）等		100	投资设立
81	香河九通基业公用事业有限公司	河北省香河县	河北省香河县	供热、污水处理及公用设施养护		100	投资设立
82	大厂回族自治县弘通商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	销售金属材料（贵金属除外），建筑材料等		100	投资设立
83	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	河北省香河县	园区建设与管理		100	投资设立
84	嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
85	嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
86	嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
87	嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
88	嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
89	廊坊孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发		100	投资设立
90	孔雀城保定房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市	房地产开发经营		100	投资设立
91	华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理		100	投资设立
92	白洋淀科技城投资有限公司	河北省保定市	河北省保定市	园区建设与管理		100	投资设立
93	秦皇岛鼎兴园区建设发展有限公司	河北省秦皇岛市	河北省秦皇岛市	园区建设与管理		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

94	和县鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市	园区建设与管理		100	投资设立
95	来安鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市	园区建设与管理		100	投资设立
96	华夏幸福（永清）产业港投资有限公司	河北省廊坊市永清县	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
97	华夏幸福（北京）国际赛车谷有限公司	北京市房山区	北京市房山区	体育运动项目经营		100	投资设立
98	华夏幸福（霸州）产业投资有限公司	河北省廊坊市霸州市	河北省廊坊市霸州市	项目投资、管理		100	投资设立
99	北京华夏幸福投资基金管理中心（有限合伙）	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理；资产管理			投资设立
100	华夏幸福通用航空机场（香河）投资管理有限公司	香河县	香河县	对机场项目的投资		100	投资设立
101	嘉善幸福基业教育投资有限公司	嘉善县	嘉善县	对教育产业进行投资及资产管理		100	投资设立
102	怀来幸福基业资产管理有限公司	怀来县	怀来县	对住宿和餐饮业、教育业的投资		100	投资设立
103	固安孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售		29	投资设立
104	固安孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售		32.32	投资设立
105	固安孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售		100	投资设立
106	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	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
107	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	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
108	沈阳裕泰房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
109	廊坊市孔雀湖房地产开发有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区	房地产开发、楼房销售		100	投资设立

110	廊坊市孔雀郡房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪商贸步行街新华路至银河大街段	房地产开发、销售		60	投资设立
111	霸州市温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州孔雀城兰园S3楼	房地产开发与销售		100	投资设立
112	霸州市金源房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园S3	房地产开发与销售		100	投资设立
113	嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路555号1幢1103室	房地产开发与经营		100	投资设立
114	香河孔雀郡房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与销售		100	投资设立
115	涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市开发区平安北街109号A座	房地产开发与经营		51	投资设立
116	来安孔雀城房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河经济开发区管委会二楼	房地产开发与销售		100	投资设立
117	来安京御房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河镇管委会二楼	房地产开发与销售		100	投资设立
118	和县孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路1号	房地产开发与经营		60.1	投资设立
119	武汉新洲孔雀城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区邾城街余姚村一组	房地产开发与销售		100	投资设立
120	武汉孔雀海房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市江夏区郑店街办事处2楼208室	房地产开发与销售		100	投资设立
121	湖州孔雀城房地产开发有限公司	浙江省湖州市	湖州市南浔区南浔镇向阳路601号城市展览馆2楼-1	房地产开发与经营		100	投资设立
122	武陟孔雀城房地产开发有限公司	河南省焦作市	武陟县产业集聚区标准厂房区9号综合服务楼第二层	房地产开发与销售		100	投资设立
123	舒城孔雀城房地产开发有限公司	安徽省六安市	舒城县杭埠镇经济开发区	房地产开发与房销售		100	投资设立
124	文安孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市文安县县委党校院内	房地产开发与销售		100	投资设立
125	固安幸福汇商业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	酒店会务管理；住宿服务		100	投资设立
126	大厂回族自治县幸福汇商业管理有限公司	河北省大厂县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	酒店管理、会务及展览服务		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

127	霸州市幸福基业商业管理有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3 楼	酒店管理、会务管理；住宿服务		100	投资设立
128	廊坊京御装饰工程有限公司	河北省大厂县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	建筑装饰装修工程		100	投资设立
129	霸州市幸福港湾商业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3 楼	园区产业服务；园区基础设施建设管理		100	投资设立
130	嘉兴幸福水街文化旅游发展有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路 555 号 1 幢 1 单元 1202 室	旅游资源开发、旅游资产管理		100	投资设立
131	廊坊幸福基业文化发展有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	文化艺术交流活动、艺术推广服务		100	投资设立
132	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	嘉善县大云镇创业路 555 号 1 幢 1 单元 1203 室	文化艺术交流；资产管理；企业管理咨询		100	投资设立
133	北京华夏幸福产业投资基金（有限合伙）	北京市丰台区	北京市丰台区楼果园 6 号楼 18 层 2132	非证券业务的投资、投资管理、咨询			投资设立
134	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区花乡四合庄 1516-25、27 地块(园区)	企业管理咨询、经济信息咨询		100	投资设立
135	华夏幸福产业管理有限公司	广东省深圳市	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	企业管理咨询、经济信息咨询	100		投资设立
136	大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	园区投资开发与管理		95	投资设立
137	嘉兴鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路 3339 号（嘉兴科技城）1 号楼 359 室	园区投资开发与管理		100	投资设立
138	雄县鼎兴园区建设发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市雄县经济开发区东区	园区投资开发与管理		100	投资设立
139	武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街刘镇街	园区投资开发与管理		100	投资设立
140	武汉鼎凯园区建设有限公司	湖北省武汉市	武汉市江夏区郑店街办事处 2 楼 203 室	园区投资开发与管理		100	投资设立
141	武汉鼎实园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路	园区投资开发与管理		100	投资设立
142	嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	湖北省咸宁市	湖北省咸宁市嘉鱼县潘家湾镇苍梧岭村	园区投资开发与管理		100	投资设立

143	舒城鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠经济开发区管委会	园区投资开发与管理		100	投资设立
144	南京鼎通园区建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市溧水经济开发区	园区投资开发与管理	10	90	投资设立
145	武陟鼎兴园区建设发展有限公司	河南省武陟县	武陟县产业集聚区标准厂房区 9号综合服务楼二层	园区投资开发与管理		100	投资设立
146	眉山鼎兴园区建设发展有限公司	四川省眉山市	眉山市彭山区彭溪镇鹏利街 29号成眉石化园区管委会	园区投资开发与管理		100	投资设立
147	湖州鼎泰园区建设发展有限公司	浙江省湖州市	湖州市南浔区南浔镇向阳路 601号城市展览馆 2楼	园区投资开发与管理		100	投资设立
148	邢台鼎兴园区建设发展有限公司	河北省邢台市	河北省邢台经济开发区祝村镇西孙才村民委员会	园区投资开发与管理		100	投资设立
149	长葛鼎鸿园区建设发展有限公司	河南省长葛市	长葛市大周镇岚川府村 358号	园区投资开发与管理		100	投资设立
150	江门市鼎兴园区建设发展有限公司	广东省江门市	江门市江海区外海街道龙溪路 388号	园区投资开发与管理	100		投资设立
151	邯郸鼎兴园区建设发展有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区中华北大街 702号天琴大厦四层	园区投资开发与管理		100	投资设立
152	保定白洋淀科技城建设有限公司	河北省保定市	保定市莲池区焦庄乡王庄村	园区投资开发与管理		100	投资设立
153	大厂回族自治县九通基业水务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200号	水利工程		95	投资设立
154	新郑鼎泰园区建设发展有限公司	河南省新郑市	新郑市人民路与神州路交叉口新郑市新港产业集聚区管委会办公楼四楼	园区投资开发与管理		100	投资设立
155	南京鼎达建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市溧水经济开发区紫金科创中心	园区投资开发与管理		100	投资设立
156	深圳市华诚实业投资有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区南山街道西海明珠大厦 F座 1401	房地产经纪及自有物业租赁		100	投资设立
157	深圳市华智产业园运营有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区南山街道西海明珠大厦 F座 1401室	房地产经纪及自有物业租赁		100	投资设立
158	霸州市孔雀海房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州经济技术开发区孔雀城兰园 S3号楼	房地产开发与经营		67	投资设立
159	怀来孔雀城房地产开发有限公司	河北省怀来县	怀来县东花园镇京北生态新城规划馆	房地产开发与经营		60	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

160	南京京御幸福房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市溧水区经济开发区资金科创中心	房地产开发经营，自由房屋租赁服务		100	投资设立
161	马鞍山孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	马鞍山市博望区博望镇永新路宁博置业总部大楼三号楼	房地产开发与销售，自有房屋租赁		100	投资设立
162	武汉孔雀洲房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路	房地产开发与销售，自有房屋租赁		100	投资设立
163	南京孔雀城房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市溧水经济开发区紫金科创中心	房地产开发与销售，自有房屋租赁		34	投资设立
164	江门孔雀城房地产开发有限公司	广东省江门市	江门市江海区外海街道龙溪路388号首层	房地产开发及销售；房屋租赁		100	投资设立
165	邯郸孔雀城房地产开发有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区中华北大街702号天琴大厦四层	房地产开发与经营		50	投资设立
166	邢台孔雀城房地产开发有限公司	河北省邢台市	河北省邢台经济开发区祝村镇西孙才村	房地产开发、自有房屋租赁		100	投资设立
167	舒城幸福基业开发管理有限公司	安徽省六安市	舒城县杭埠镇经济开发区	房地产开发经营；住宿和餐饮服务		100	投资设立
168	廊坊市安盛峰企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）	企业管理；企业管理咨询。		100	投资设立
169	惠州华夏幸福产业小镇投资运营有限公司	广东省惠州市	惠州仲恺高新区陈江街道五一大道2号骏豪国际商住楼9层19号房（仅限办公）	园区投资建设与运营管理		100	投资设立
170	华夏幸福新城（嘉兴）股权投资基金有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区竹园路100号东方大厦112室-27	非证券类业务的投资管理		100	投资设立
171	华夏幸福资产管理有限公司	广东省深圳市	深圳市龙岗区龙城街道黄阁路天安数码新城3栋4楼38室	投资及资产管理	100		投资设立
172	马鞍山鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省马鞍山市	博望区博望镇永新路宁博置业商务总部大楼3#楼6层	园区投资开发与管理		100	投资设立
173	南京鼎实园区建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市江宁区湖熟街道瑞泽路7号	园区投资开发与管理		90	投资设立
174	郑州鼎盛园区建设发展有限公司	河南省郑州市	郑州市上街区峡窝镇玉发大道与丹江南路交叉口西南角	园区投资开发与管理		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

175	湖州鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省湖州市	德清县雷甸镇新大街45号	园区投资开发与管理		100	投资设立
176	定兴县鼎泰园区建设发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市定兴县金台路中汇广场	园区投资开发与管理		100	投资设立
177	蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	四川省成都市	成都市蒲江县寿安镇迎宾大道88号1栋1-4层	园区投资开发与管理		100	投资设立
178	华夏幸福产业新城(惠州)投资运营有限公司	广东省惠州市	惠州市惠阳区镇隆镇楼寨村镇隆商业广场2楼A3A4A5	园区投资建设与运营管理		100	投资设立
179	华夏幸福(清远)产业新城发展有限公司	广东省清远市	广东省清远市新城静福路23号优信商务中心二号楼7层办公03号	土地整理投资、基础设施建设,产业发展服务		100	投资设立
180	华夏幸福(武汉)产业新城发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市黄陂区前川接到沙畈村任家沙畈43号	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
181	华夏幸福丽泽(北京)置业有限公司	北京市丰台区	北京市丰台汽车博物馆西路8号院3号楼3层301室	房地产开发,销售		100	投资设立
182	廊坊华夏幸福创新产业服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	企业管理咨询、招商代理服务		100	投资设立
183	东莞市华昊实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市中堂镇三涌工业区4路华昊物流园A栋101室	实业投资、物业管理		71	投资设立
184	廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街(乡村酒店)H207	房地产开发与销售		70	投资设立
185	廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区龙河经济开发区王常甫村	房地产开发及销售;物业服务		65	投资设立
186	固安孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	房地产开发与销售;自有房屋租赁.		100	投资设立
187	昌黎孔雀城房地产开发有限公司	河北省昌黎县	昌黎工业园区规划饮马河大街北侧、侍郎山路东侧	房地产开发;商品房销售;自有房屋租赁。		100	投资设立
188	和县孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路1号	房地产开发与销售,自有房屋租赁。		50	投资设立
189	廊坊市孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区杨税务乡杨光大道26号办公综合楼203室(办公场所)	房地产开发与经营。		100	投资设立



190	秦皇岛孔雀城房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	秦皇岛北戴河新区抚昌黄公路北侧（昌黄公路1号）	房地产开发与销售、自有房屋租赁。		100	投资设立
191	来安孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省来安县	来安县汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售、自有房屋租赁。		100	投资设立
192	来安孔雀郡房地产开发有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县水口镇镇政府4楼	房地产开发及销售；房屋租赁		100	投资设立
193	来安裕泰房地产开发有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县来安县汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
194	新郑市孔雀城房地产开发有限公司	河南省新郑市	新郑市人民路与神州路交叉口新郑市新港产业集聚区管委会办公楼四楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		50	投资设立
195	嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	嘉鱼县潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发；商品房销售；房屋租赁服务。		100	投资设立
196	嘉兴孔雀海房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路3339号（嘉兴科技城）1号楼255室	房地产开发与经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
197	眉山孔雀城房地产开发有限公司	四川省眉山市	四川省眉山市彭山区鹏利街141号	房地产开发与经营；房屋租赁。		100	投资设立
198	蒲江县孔雀城房地产开发有限公司	四川省成都市	成都市蒲江县寿安镇迎宾大道88号1栋3层	房地产开发与经营；房屋租赁。		100	投资设立
199	德清孔雀海房地产开发有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇新大街	房地产开发经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
200	长葛孔雀城房地产开发有限公司	河南省长葛市	长葛市佛耳湖镇舒庄村	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
201	固安孔雀亭房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安温泉休闲商务产业园区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		51	投资设立
202	涿鹿孔雀城房地产开发有限公司	河北省张家口市	河北省张家口市涿鹿县涿鹿镇轩辕西路古郡写字楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
203	嘉善幸福基业资产管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路555号1幢1单元1205室	资产管理		100	投资设立
204	固安航天振邦科技有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	机器设备研发、制造；电器设备、钢材销售。		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

205	佛山华夏幸福产业小镇发展有限公司	广东省佛山市	佛山市高明区荷城街道文昌路83号兴业大厦1203室	土地资源开发利用与管理		100	投资设立
206	肥东华夏幸福产业小镇投资有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市肥东县店埠镇老街商品城	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
207	大鱼文创有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	文艺创造与表演		100	投资设立
208	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	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	股权投资、项目投资；投资咨询。			投资设立
209	武汉鼎志达产业园发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路2号	房屋建筑工程、企业管理咨询服务。		100	投资设立
210	华夏幸福产业新城投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	园区基础设施建设投资与资产管理	100		投资设立
211	华夏幸福产业新城（开封）有限公司	河南省开封市	开封市祥符区西姜寨乡贾岗村村委会1号	园区及基础设施建设与管理		100	投资设立
212	华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	江苏省南京市	南京经济技术开发区龙潭街道平港路1号龙潭物流基地A区2楼	园区及基础设施建设与管理	10	90	投资设立
213	华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	广东省中山市	中山市民众镇民众大道71号首层之五	产业新城项目投资建设与运营管理	98.9		投资设立
214	华夏幸福产业新城（含山）投资有限公司	安徽省马鞍山市	马鞍山市含山县褒禅山经济园区东200米	基础设施投资，园区基础设施建设与管理		100	投资设立
215	华夏幸福产业新城（团风）有限公司	湖北省黄冈市	团风县团风镇花园铺村村民委员会办公楼二楼	区产业服务、招商代理		100	投资设立
216	华夏幸福（嘉善）产业新城发展有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道泾渭路168号401室	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
217	华夏幸福产业新城（长丰）发展有限公司	安徽省合肥市	长丰县下塘镇	园区产业服务、招商代理服务		100	投资设立
218	华夏幸福（石家庄长安区）产业新城建设发展有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市长安区和平东路362号筑境家园1-3-203	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
219	华夏幸福产业新城（株洲）有限公司	湖南省株洲市	湖南省株洲市云龙示范区云龙大道88号1113室	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
220	华夏幸福产业新城（巢湖）有限	安徽省巢湖市	安徽省巢湖市柘皋镇金巢大道	园区基础设施建设与管理		51.02	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

	公司		东侧“创客乐园”				
221	华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	河南省获嘉县	河南省获嘉县亢村镇人民政府院内	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
222	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	南京市高淳区经济开发区双湖路101号紫荆花园酒店西侧7楼	园区基础设施建设与管理	10	90	投资设立
223	华夏幸福产业新城（六安）有限公司	安徽省六安市	安徽省六安经济技术开发区文翁路中科智能创业园科研综合楼8楼	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
224	华夏幸福产业新城（湘潭）有限公司	湖南省湘潭市	湘潭市雨湖区鹤岭镇雨湖工业集中区院内	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
225	华夏幸福（涞源）扶贫发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市涞源县广平大街91号	扶贫项目开发及基础配套设施	100		投资设立
226	东莞市华州实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市大朗镇长塘社区长塘第三工业区31号松湖云谷现代企业加速器屯溪楼2楼	实业投资，物业租赁、物业信息咨询服务。		100	投资设立
227	廊坊市京御创亿科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）H207	计算机软件技术开发、技术咨询、技术服务		70	投资设立
228	获嘉县孔雀城房地产开发有限公司	河南省新乡市	亢村镇中原家居产业园招商中心三楼302室	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100	投资设立
229	湖州南浔裕景房地产开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路601号城市展览馆2楼-7	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
230	德清裕荣房地产开发有限公司	浙江省湖州市	雷甸镇新大街	房地产开发经营，自有房屋租赁。		30	投资设立
231	肥东孔雀城房地产开发有限公司	安徽省合肥市	店埠镇排头社区美食一条街24号101室	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
232	舒城裕景房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇经济开发区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		51	投资设立
233	舒城裕泰房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇迎宾大道	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
234	舒城裕丰房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇迎宾大道	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

235	南京裕辰房地产开发有限公司	江苏省南京市	经济技术开发区宝港路 66 号 611 室	房地产开发与经营； 房地产租赁经营		100	投资设立
236	华夏幸福产业新城（泾阳）有限公司	陕西省咸阳市	三渠镇人民政府	土地整理服务； 基础设施服务、 公共设施		52	投资设立
237	长葛裕泰房地产开发有限公司	河南省许昌市	佛耳湖镇尚庄村	房地产开发与经营； 房地产租赁经营		100	投资设立
238	固安京御万丰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	新兴产业示范区	房地产开发与销售； 自有房屋租赁。		78.5	投资设立
239	华夏幸福（肥东）产业港建设有限公司	安徽省合肥市	店铺镇排头社区美食一条街 24 号楼 101 室内	产业港及项目建设、 开发、 租赁		100	投资设立
240	南京鼎志通汽车制造产业园有限公司	江苏省南京市	经济开发区溧水产业新城科创中心 4 楼	汽车制造产业园开发、 运营		100	投资设立
241	华夏幸福南京溧水产业港投资有限公司	江苏省南京市	经济开发区溧水产业新城科创中心 4 楼	产业港及自建类项目建设、 开发、 租赁、 销售		100	投资设立
242	邯郸裕荣房地产开发有限公司	河北省邯郸市	中华北大街 29 号新世纪阳光大厦 19 层	房地产开发与经营		51	投资设立
243	武陟裕荣房地产开发有限公司	河南省焦作市	特色商业区覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层 A218 室	房地产开发与销售； 自有房屋销售		100	投资设立
244	武陟裕轩房地产开发有限公司	河南省焦作市	特色商业区覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层 216	房地产开发与销售； 自有房屋租赁		50	投资设立
245	蒲江县裕盛房地产开发有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大道 88 号 1 栋 3 层	房地产开发与经营； 房地产租赁经营		100	投资设立
246	蒲江县裕荣房地产开发有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大道 88 号 1 栋 3 层	房地产开发与经营； 房地产租赁经营		100	投资设立
247	华夏幸福产业新城（杭州）有限公司	浙江省杭州市	河上镇伟民村	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
248	嘉兴裕盛房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	罗星街道阳光东路 181 号 B 幢 23 楼	房地产开发与销售； 自有房屋租赁		51	投资设立
249	长葛裕景房地产开发有限公司	河南省许昌市	佛耳湖镇舒庄村	房地产开发与销售； 自有房屋租赁		100	投资设立
250	大厂回族自治县裕泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	邵府村	房地产开发与销售； 自有房屋租赁		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

251	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	河南省郑州市	龙湖镇郑新路东侧、卓商路北侧魏庄村办公楼2层	房地产开发与销售、房屋租赁。		100	投资设立
252	武汉鼎捷产业园开发有限责任公司	湖北省武汉市	双柳街道	房屋建筑、市政工程		100	投资设立
253	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	溧水产业新城科创中心4楼	产业小镇基础设施建设与管理	10	90	投资设立
254	上海钰民企业管理有限公司	上海市市辖区	金碧路1998弄9号	企业管理咨询，企业营销策划		100	投资设立
255	蒲江县鼎志盛产业园建设有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大道88号1栋1-4层	产业园开发、运营		100	投资设立
256	嘉善裕景房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	大云镇花海大道675号1幢302室	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
257	江门御德教育投资有限公司	广东省江门市	外海街道龙溪路388号首层106-109室	教育产业投资		100	投资设立
258	嘉鱼裕景轩房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发与销售、房屋租赁。		100	投资设立
259	嘉鱼金玉房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发与销售、房屋租赁。		100	投资设立
260	嘉鱼御隆轩房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发与销售、房屋租赁。		100	投资设立
261	湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路601号城市展览馆2楼-6	智能自动化装备及配件的研发、制造和销售		100	投资设立
262	湖州南浔裕泰房地产开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路601号城市展览馆2楼-1	房地产开发与经营；自有房屋租赁		100	投资设立
263	华夏幸福产业新城（六安金安）有限公司	安徽省六安市	三十铺镇阜城东路A6号（集中示范园区管委会）	园区基础设施建设及管理		100	投资设立
264	武陟裕泰房地产开发有限公司	河南省焦作市	武陟县特色商业区覃怀大道北段东侧城市展览馆二层203室	房地产开发与销售；房屋租赁		100	投资设立
265	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	工人村都市工业园291-A55号	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
266	邯郸裕景房地产开发有限公司	河北省邯郸市	中华北大街29号新世纪阳光大厦19层	房地产开发与经营		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

267	华夏幸福产业新城新密有限公司	河南省郑州市	袁庄乡袁庄村 8 组	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
268	涿州市孔雀城房地产开发有限公司	河北省涿州市	双塔办事处华阳西路 63-2 号	房地产开发与经营；房屋租赁		100	投资设立
269	南京裕荣房地产开发有限公司	江苏省南京市	淳溪镇石白湖北路 68 号-12	房地产开发与销售、房屋租赁。		40	投资设立
270	南京裕坤房地产开发有限公司	江苏省南京市	淳溪镇石白湖北路 68-16 号	房地产开发与销售、房屋租赁。		40	投资设立
271	眉山鼎志兴产业园建设开发有限公司	四川省眉山市	义和镇杨庙村二组（成眉石化园区）	产业园建设开发、运营		100	投资设立
272	来安裕山房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汭河经济开发区高新路 8 号	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
273	来安裕达房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汭河经济开发区高新路 8 号	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
274	来安裕盛房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汭河经济开发区高新路 8 号	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
275	团风孔雀城房地产开发有限公司	湖北省黄冈市	花园铺村民委员会办公楼二楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
276	湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-3	房地产开发与销售；自有房屋租赁		51	投资设立
277	南京鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省南京市江宁区	湖熟街道瑞泽路 7 号	园区投资开发与管理		100	投资设立
278	华夏幸福（佛山）产业新城发展有限公司	广东省佛山市	高明区荷城街道文昌路 83 号兴业大厦 12 楼 1201 室（住所申报）	土地资源开发、利用与管理		100	投资设立
279	华夏幸福（秦皇岛北戴河）产业新城开发有限公司	河北省秦皇岛区	北戴河区海宁路 225 号	产业园区基础、公用设施建设		100	投资设立
280	嘉善裕轩房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	惠民街道泾渭路 168 号 404 室	房地产开发与销售；自有房屋租赁		51	投资设立
281	嘉善裕鼎房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道阳光东路 181 号 2101 室	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
282	华夏幸福产业新城（孝感）有限公司	湖北省孝感市孝感区	祝站镇拓新二场村	园区运营维护服务，自有房屋租赁		100	投资设立
283	华夏幸福产业新城行唐发展有限	河北省石家庄	朝阳路 45 号	园区基础设施建设与管理		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

	公司	市行唐县					
284	湘潭市孔雀城房地产开发有限公司	湖南省湘潭市雨湖区	鹤岭镇雨湖工业集中区院内后栋三楼	房地产开发与经营；房屋租赁		100	投资设立
285	长丰孔雀城房地产开发有限公司	安徽省合肥市肥东县	下塘镇小微企业创业基地零配件车间一楼、二楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
286	嘉善越里左岸文化发展有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	大云镇武水路99号新西塘越里10号楼	文化艺术交流活动的策划、组织		100	投资设立
287	武汉裕轩房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	邾城街新洲大街96号	房地产开发销售，装饰装修工程施工		100	投资设立
288	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	马村镇元氏大街395号	园区基础、公共设施建设与运营		100	投资设立
289	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	福全街道宏盛大厦6层611室	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
290	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	双柳街道特1号一楼四室	房地产开发销售，装饰装修工程施工		100	投资设立
291	湖州南浔裕荣房地产开发有限公司	浙江省湖州市南浔区	南浔镇向阳路601号城市展览馆2楼-7	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100	投资设立
292	华夏幸福产业新城（贵阳清镇）有限公司	贵州省贵阳市清镇	百花新城鲤鱼塘村青洲路旁	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
293	嘉善澳华幼儿园有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道士升路488号	学前教育		100	投资设立
294	新郑市裕成轩房地产开发有限公司	河南省新郑市郭店镇	新郑市郭店镇中心社区办公楼5楼	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100	投资设立
295	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	北戴河新区赤洋口片区滨海新大道西侧，赤洋路北侧，文博街南侧	房地产开发与销售；房屋租赁；		100	投资设立
296	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	北戴河新区赤洋口片区，滨海新大道西侧，赤洋路北侧，文博街南侧	房地产开发与销售；房屋租赁；		100	投资设立
297	华夏幸福（深圳）运营管理有限公司	广东省深圳市南山区	西丽街道松坪山社区高新区北区朗山二号路航天微电机大厦厂房203	企业管理咨询，物业管理，投资兴办实业	100		投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

298	华夏幸福产业新城（惠东）有限公司	广东省惠州市惠东县	惠东县产业转移工业园	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
299	嘉善裕佳房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道慈山路 2183、2185 号二层	房地产开发与销售；自有房屋租赁		100	投资设立
300	嘉善裕灿房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县	罗星街道慈山路 2183、2185 号一层	房地产开发与销售；自有房屋租赁		80	投资设立
301	德清裕坤房地产开发有限公司	浙江省湖州市德清县	雷甸镇新大街 45 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
302	德清裕达房地产开发有限公司	浙江省湖州市德清县	雷甸镇新大街 45 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
303	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	扎佐镇贵钢大道（贵州省修文县县经济开发区管理委员会六楼）	园区基础设施建设与管理		100	投资设立
304	怀来裕轩房地产开发有限公司	河北省张家口市怀来县	沙城镇万悦广场 D1 座 8 层 006 室	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
305	怀来裕盛房地产开发有限公司	河北省张家口市怀来县	沙城镇万悦广场 D1 座 8 层 005 室	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
306	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	秦王一路渭北管委会	土地整理服务；基础设施服务		100	投资设立
307	舒城裕坤房地产开发有限公司	安徽省六安市舒城县	杭埠镇迎宾大道	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
308	舒城裕达房地产开发有限公司	安徽省六安市舒城县	杭埠镇迎宾大道	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
309	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县	蒋谭南路 200 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
310	绍兴裕达房地产开发有限公司	浙江省绍兴市柯桥区	福全街道宏盛大厦 6 层 610 室	房地产开发与销售；房屋租赁；		100	投资设立
311	廊坊市峰景晖装饰工程有限公司	河北省大厂回族自治县	蒋谭南路 200 号	设计、策划；建筑装饰装修		100	投资设立
312	固安孔雀郡房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100	投资设立
313	固安孔雀宫房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100	投资设立



314	固安温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北固安县	河北固安县	房地产开发		100	投资设立
315	大厂孔雀宫房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发		100	投资设立
316	大厂孔雀海房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发		100	投资设立
317	大厂孔雀郡房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发		100	投资设立
318	廊坊市孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发		100	投资设立
319	孔雀城有限公司	河北固安县	河北固安县	建材销售		100	投资设立
320	环宇产业（廊坊）企业管理有限公司	河北固安县	河北固安县	企业管理咨询		100	投资设立
321	幸福基业物业服务服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	实业投资、物业管理及租赁		100	同一控制合并
322	九通基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	工业园区投资及管理		100	同一控制合并
323	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	商贸		100	非同一控制合并
324	滦平瑞祥投资开发有限公司	河北省滦平县	河北省滦平县	园区投资开发与管理		100	非同一控制合并
325	昌黎瑞祥投资开发有限公司	河北省昌黎县	河北省昌黎县	园区投资开发与管理		100	非同一控制合并
326	廊坊市瑞祥基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	园区投资开发与管理		100	非同一控制合并
327	廊坊市云天楼房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	非同一控制合并
328	北京丰科建房地产开发有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	房地产开发、销售与经营		100	非同一控制合并
329	大厂孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	非同一控制合并
330	廊坊泰土房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	非同一控制

							合并
331	香河昊鑫房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
332	廊坊市圣斌房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
333	大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
334	香河京盛房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
335	香河县胜强房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
336	河北华夏幸福足球俱乐部有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市	体育产业开发		100	非同一控制合并
337	霸州青旅房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	房地产开发		100	非同一控制合并
338	固安县新都温泉房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	温泉旅游开发		100	非同一控制合并
339	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	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
340	永清县瑞轩房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
341	廊坊市精锐房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街商业街坊 HB118 号	房地产开发及销售；房地产项目策划		100	非同一控制合并
342	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	大厂县夏垫镇京哈南	房地产综合开发、销售、建筑装潢		90	非同一控制合并
343	三河银燕房地产开发有限公司	河北省三河县	三河市黄土庄镇二百户	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
344	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	河北省廊坊市大厂回族自治县华安路东侧公路站段北侧	房地产开发销售、房地产咨询、物业管理		100	非同一控制合并
345	固安县晨晖房地产开发有限公司	河北省固安县	固安县工业园区	房地产开发		90	非同一控制合并

346	固安县悦城房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
347	霸州市银华投资有限公司	河北省霸州市	霸州市开发区翠竹道瑞阳综合楼	温泉旅游及酒店房地产项目的投资与咨询		100	非同一控制合并
348	骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
349	河北叠彩城房地产开发有限公司	河北省永清县	永清县曹家务乡何麻营村西	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
350	涿州致远房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市东城坊镇（农大教学实验场）	房地产开发与销售；物业管理		99.98	非同一控制合并
351	廊坊开发区宏宇广通房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区耀华道南	房地产开发		100	非同一控制合并
352	固安县鼎晖房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发		100	非同一控制合并
353	固安永发房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
354	固安玉中房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区南区	房地产开发、销售		50	非同一控制合并
355	廊坊炽盛房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、经营		100	非同一控制合并
356	霸州市中锐辰房地产开发有限公司	河北省霸州市	北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
357	霸州市前华房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州市胜芳镇原开发区中心路南	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
358	廊坊景丰房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
359	廊坊丰景房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清工业园区百合路19号	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
360	涿州市鹏华房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市涿州市刁窝乡徐里营二村	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
361	香河龙御房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与销售		100	非同一控制合并

362	香河维远房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
363	廊坊市锦域房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）H109号	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
364	北京永济恒业房地产开发有限公司	北京市	北京市海淀区杏石口路99号5幢三层302室	房地产开发与销售		70	非同一控制合并
365	廊坊明道房地产开发有限公司	河北省廊坊市	永清工业园区百合路19号	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
366	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	泰山路东侧龙江湖东道南侧	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
367	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	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
368	河北精锐房地产开发有限公司	河北省霸州市	霸州市开发区泰山路519号	房地产开发及销售		100	非同一控制合并
369	永清县奥顺制袜有限公司	河北省永清县	永清县玉麟街57号	袜子、布匹、服装生产、销售		100	非同一控制合并
370	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	大厂县陈府乡陈府村	加工、销售、进出口相关的民族工艺品		100	非同一控制合并
371	中科廊坊科技谷有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区青果路111号	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
372	河北固瑞德科技开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区科技谷	通信技术的开发、咨询、服务		100	非同一控制合并
373	霸州市惠昌商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	销售供暖设备、五金配件、管道设备等		100	非同一控制合并
374	深圳市伙伴产业服务有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区桃园路1号西海明珠大厦F座1401室	房地产经纪、房地产代理策划	60		非同一控制合并
375	深圳市伙伴行网络科技有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区南油大道西桃园路南西海明珠花园F座1402	网络技术开发；广告业务		100	投资设立
376	河北澳福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区科技谷园区青果路111号2幢1101	房地产开发经营		100	非同一控制合并
377	廊坊东信生物科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区华祥路	生产销售单一饲料（产朊假		100	非同一控制

				丝酵母蛋白)			合并
378	廊坊市德杰林卡商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区华祥路 85S 号 5 幢	销售建材、装饰装潢材料、钢材、办公用品		100	非同一控制合并
379	廊坊市安次区众祥工艺制品有限公司	河北省廊坊市	廊坊市安次区杨税务乡建设村廊霸路北侧	工艺品的销售及工艺品的进出口		100	非同一控制合并
380	三河市鹿晖商贸有限公司	河北省三河市	三河市燕郊开发区神威北路南侧、水厂路东侧办公楼	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
381	河北福疆房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	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
382	固安东涵房地产开发有限公司	河北省固安县	固安县新兴产业示范区	房地产开发销售，物业管理		100	非同一控制合并
383	霸州市泰和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
384	涿州市奇利房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市双塔办事处华阳西路 63-2 号	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
385	来安县兴汇广通房地产开发有限公司	安徽省来安县	安徽来安汉河经济开发区黄文路南侧、104 国道东侧	房地产开发与销售、企业管理咨询		100	非同一控制合并
386	南京风盛房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市丽水经济开发区紫金科创中心	房地产开发与销售；企业管理咨询服务，房屋租赁服务		100	非同一控制合并
387	廊坊合瑞成商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区三号路 8 号 10 幢	销售：金属材料（限金银）、建筑材料、木材等		100	非同一控制合并
388	廊坊中冶寰泰生态城建设发展有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街五大街西侧商业街坊（乡村酒店）201 室	生态城基础设施建设、运营、管理		100	非同一控制合并
389	华宝庆丰投资有限公司	北京市	北京市海淀区羊坊店茂林居 12 号楼雅地得招待所 102 室	项目投资；投资管理；资产管理		100	非同一控制合并
390	深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	广东省深圳市	深圳市福田区华富街道振华西路田面设计之都 11 栋 6 楼	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
391	廊坊空港投资开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区白家务办事处义和场村村南	房地产投资建设	20		非同一控制合并
392	任丘市中森房地产开发有限公司	任丘市	任丘市会战道东侧（渤海新宫酒店三楼）	房地产开发、建筑工程机械与设备租赁、土石方工程服		51	非同一控制合并

				务。			
393	廊坊金汇颐贸易有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区金源道 100 号 2-201	销售：汽车及配件；汽车装潢。		80	非同一控制合并
394	廊坊市瑞驰通信技术有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区新兴产业示范区龙脊大道南侧、通仁路东侧	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
395	香河鼎恒房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营。		100	非同一控制合并
396	霸州市千紫万辉房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市泰山路东侧商业 3	房地产开发与销售。		100	非同一控制合并
397	廊坊麒峰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清县贾八里庄村北、朱庄村东南	房地产开发与经营。		67	非同一控制合并
398	廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清县贾八里村北、朱庄村东南	房地产开发与经营。		67	非同一控制合并
399	香河经纬房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市香河县家具大道 63 号经纬家居城 A（1 号）馆一层	房地产开发与销售，自有房屋租赁，物业服务。		100	非同一控制合并
400	廊坊津港投资有限公司	河北省霸州市	霸州津港经济开发区（许家堡村南）	对工业园区建设项目、工程建设项目等项目进行投资。		100	非同一控制合并
401	河北约基输送机械制造有限公司	河北省大厂回族自治县	大厂回族自治县邵府乡政府南路东	制造、销售、调试、修理输送机及输送机配件		100	非同一控制合并
402	大厂回族自治县世昌能源设备有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	蒋谭南路 200 号	太阳能设备制造及销售、太阳能技术应用研究。		100	非同一控制合并
403	廊坊市荣华建设投资开发有限公司	河北省廊坊市广阳区	广阳经济开发区宏业路 66 号 18# 办公楼一层 103	工业园区基础建设及房地产开发		100	非同一控制合并
404	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	蒋谭南路 200 号	园林绿化、市政景观以及河道绿化		100	非同一控制合并
405	桂林甲天下休闲世界有限公司	广西省桂林市	广西省桂林市兴安县志玲路	高尔夫球场、休闲渡假村、房地产开发;商品房销售;		100	非同一控制合并
406	桂林乐满地发展有限公司	广西省桂林市	广西省桂林市兴安县志玲路	旅游饭店及配套服务设施、餐饮服务		100	非同一控制合并

407	桂林乐满地休闲世界有限公司	广西省桂林市	广西省桂林市兴安县志玲路	娱乐场所和设施的开发、;房地产开发销售。		100	非同一控制合并
408	誉诺焯（霸州）建设发展有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市泰山路东侧会所	园区产业服务及招商代理服务		100	投资设立
409	廊坊市裕腾房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）HB108	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
410	廊坊市裕顺房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）HB115	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
411	廊坊市裕灿房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）HB109	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
412	华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市长安区引镇街办鸿翔东街23号	土地整理服务及基础设施服务		54.55	投资设立
413	武汉裕滕房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区邾城街新洲大街96号	房地产开发、商品房销售、装饰工程施工		50	非同一控制合并
414	固安华宸房地产开发有限公司	河北廊坊固安县	新兴产业示范园区	房地产开发		100	非同一控制合并
415	江门裕荣房地产开发有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海镇南山路江悦花园1栋首层自编119-120室	房地产开发与销售		71.13	投资设立
416	新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市新郑市郭店镇中心社区办公室五楼	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		30.15	投资设立
417	孝感裕恒房地产开发有限公司	湖北省孝感市	湖北省孝感市孝南区祝站镇拓新二场	房地产开发销售；装饰装修工程施工		35	投资设立
418	舒城裕轩房地产开发有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		60	投资设立
419	泾阳县裕鼎房地产开发有限公司	陕西省咸阳市	陕西省咸阳市泾阳县三渠镇三渠村街道2号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		51	投资设立
420	武汉裕顺房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区邾城街新洲大街96号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		50	投资设立

421	南京裕锦房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市江宁区湖熟街道瑞泽路7号	房地产开发；楼盘代理；企业管理咨询		100	投资设立
422	大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		40	投资新设
423	大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		27	投资设立
424	大厂回族自治县裕丰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
425	广州市伙伴房地产有限公司	广州市增城区	广州市增城区新塘镇荔新十二路96号1幢1901房	房地产中介服务；房地产咨询服务；		80	投资新设
426	惠州市伙伴产业服务有限公司	惠州市惠城区	惠州市惠城区惠州大道11号佳兆业中心二期(C座酒店、写字楼)22层01号、08号	物业管理、产业园区运营		80	投资新设
427	惠州市华智产业园运营有限公司	惠州市惠城区	惠州市惠城区惠州大道11号佳兆业中心二期(C座酒店、写字楼)22层01号、08号	房地产经纪服务		100	投资新设
428	成都伙伴产业服务有限公司	成都市温江区	成都市温江区涌泉街办清泉南街399号合能·珍宝琥珀三期5栋1单元1层1号、1层6号	房地产中介服务		100	投资新设
429	东莞市华科智联孵化器运营有限公司	东莞市	东莞市东城街道牛山社区鳌头振兴工业区二区第二栋一楼	为科技型中小企业提供技术研发、技术服务及孵化场所和共享设施		80	投资新设
430	深圳市华智恒投资发展有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园9栋B座21楼	投资兴办实业		90	投资新设
431	开封市裕轩房地产开发有限公司	河南省开封市	河南省开封市祥符区西姜寨乡人民政府院内	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
432	华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市江岸区西马街高英雄路16号3层1室	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
433	廊坊九通基业创新产业服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200	企业管理咨询，招商代理服务，产业咨询服务等		100	投资设立
434	固安裕达轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区，卫星导航产业园，40号楼305室	房地产开发与经营；自有房屋租赁		100	投资设立



435	固安裕荣轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区卫星导航产业园 40 号楼 306 室	房地产开发与经营；自有房屋租赁		51.63	投资设立
436	固安裕泰轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区，卫星导航产业园，40 号楼 309 室	房地产开发与经营；自有房屋租赁		100	投资设立
437	山东荣铭置业有限公司	山东省威海市	山东省威海市市辖区南海新区滨海路南、观海西路西孔雀城居民小区 1 号楼二楼（黄垒河入海口东岸）	房地产开发、楼盘销售及工业厂房开发与经营		100	投资新设
438	肥东裕泰房地产开发有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市肥东县店埠镇排头社区美食一条街 24 号 101 室	房地产开发、楼房销售及工业厂房开发与经营、房屋租赁服务		27	投资新设
439	长丰裕泰房地产开发有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市长丰县下塘镇小微企业创业基地零配件车间一楼、二楼	房地产开发与销售，自有房屋租赁		60	投资新设
440	南京裕鼎房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市栖霞区经济技术开发区龙潭街道平港路 1 号办公楼 1056 室	房地产开发、销售及企业管理咨询、自有房屋租赁等		27	投资新设
441	嘉善裕辰房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道孔雀城·朔院 16 幢 12 号一层	房地产开发与经营、自有房屋租赁		50.1	投资新设
442	团风裕联房地产开发有限公司	湖北省黄冈市	湖北省黄冈市团风县团风镇鄖阳县村名委员会办公楼	房地产开发、商品房销售、装饰工程施工		40	投资设立
443	武汉裕达润房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区邾城街道新洲大街 96 号	房地产开发；商品房销售		50	投资新设
444	南京江雁元锦置业发展有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市溧水区永阳镇大西门 14 号	房地产开发经营		34	投资新设
445	德清裕锦房地产开发有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇新大街 45 号	房地产开发经营、物业管理及房地产经纪等		100	投资设立
446	东莞市华佳创投资发展有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道莞长路东城段 120 号 2 栋 101 室 03	实业投资、商务信息咨询及企业管理咨询等		100	投资新设
447	东莞市华鑫创孵化器运营有限公	广东省东莞市	广东省东莞市道滘镇虹南路 3 号 101 室	为科技型中小企业提供技术		100	投资新设

	司			研发、技术服务及孵化场所和共享设施等			
448	广州华迈产业园运营有限公司	广州市增城区	广州市增城区新塘镇荔新十二路96号1幢1902房	房地产开发经营及房地产中介服务		100	投资新设
449	佛山市伙伴产业服务有限公司	佛山市南海区	佛山市南海区桂城街道永胜西路22号新凯广场2座2914-2924室(住所申报)	房地产中介服务		80	投资新设
450	深圳市伙伴产学研投资有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道高新区社区白石路3609号深圳湾科技生态园二区9栋B2105	投资咨询、经济信息咨询及企业管理咨询等		65	投资新设
451	蒲江誉诺焯企业管理合伙企业(有限合伙)	四川省成都市	四川省成都市蒲江县寿安镇迎宾大道88号	企业管理、工程项目管理及商务咨询信息服务等			投资新设
452	鼎兴产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路555号1幢1107室	企业管理咨询、企业管理服务		20	投资设立
453	湘潭华夏幸福产业港开发有限公司	湖南省湘潭市	湖南省湘潭市雨湖区鹤岭镇雨湖工业集中区院内后栋三楼3001	以自有合法资产进行产业园的投资、管理等		100	投资设立
454	鼎鸿产城(马鞍山)企业管理有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市博望区博望镇秦岭大道与海河路交叉口东南角	企业管理咨询, 企业管理服务		60	投资设立
455	鼎泰产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠民大道383号2号楼3楼305室	企业管理咨询, 企业管理服务		20	投资设立
456	鼎鸿产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠民大道383号2号楼3楼306室	企业管理咨询, 企业管理服务		20	投资设立
457	华夏幸福(珠海)产业新城发展有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市斗门区白蕉科技园虹桥四路商业中心B区二楼2B05-7室(集中办公区)	产业新城项目投资及管理服务、园区管理服务		100	投资新设
458	大厂回族自治县鼎兴鸿产业园有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	产业园及自建类项目建设、开发、租赁、销售等		100	投资设立
459	大厂回族自治县鼎达鸿产业园有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	产业园及自建类项目建设、开发、租赁、销售等		100	投资设立
460	大厂回族自治县鼎志鸿产业园有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	产业园及自建类项目建设、开发、租赁、销售等		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

461	鼎达产城（德清）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇白云南路 866 号 8 号楼 101 室	企业管理咨询、企业管理服务		20	投资设立
462	鼎凯产城（湖州南浔）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市南浔区南浔经济开发区东马路 1188 号 2 号楼	企业管理咨询、企业管理服务		20	投资设立
463	鼎泰产城行唐企业管理有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市行唐县玉城大街龙鑫商务楼 3 楼	企业管理咨询、商务信息咨询等		30	投资设立
464	鼎达产城（湖州南浔）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市南浔区南浔经济开发区东马路 1188 号 3 号楼	企业管理咨询、企业管理服务		20	投资设立
465	鼎鸿产城（武汉新洲）企业管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区双柳街航天产业港一期 3 号楼 2 层 102 室	企业管理咨询服务		20	投资设立
466	鼎泰产城（江门）企业管理有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海街道江悦花园 1 栋首层自编 135-136 室	企业管理服务、企业管理咨询及项目投资		20	投资设立
467	鼎泰产城（杭州）企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市萧山区河上镇大泥线大桥段 527 号 3 幢 2 楼	企业管理咨询、企业管理服务		20	投资设立
468	鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	河南省许昌市	河南省许昌市长葛市华夏大道东侧产业新城服务中心 2 层	企业管理咨询、企业管理服务		20	投资设立
469	鼎通产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路 555 号 B1 幢 2 楼 75 号	企业管理咨询、企业管理服务		20	投资设立
470	鼎凯产城（嘉兴）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区广益路 3333 号 8 幢 916 室	企业管理咨询，企业管理服务		20	投资设立
471	华御江（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区武珞路 628 号 A 座 24 层 11、12 号鹏协创孵化器 A10	房地产开发；物业管理		100	投资设立
472	御江丰（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-2	房地产开发；物业管理		100	投资设立
473	御江坤（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-4	房地产开发；物业管理		100	投资设立
474	御江轩（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-5	房地产开发；物业管理		100	投资设立

475	御宁（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道 750 号绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-1	房地产开发；物业管理		100	投资设立
476	御江荣（武汉）房地产开发有限公司	武昌区徐家棚	武昌区徐家棚街道和平大道绿地国际金融城 A3 地块二期 C1 栋 1 层 1 室-3	房地产开发；物业管理		100	投资设立
477	华御汉（武汉）房地产开发有限公司	武昌区中北路	武昌区中北路 9 号长城汇 T2 号写字楼第 31 层一室 13 号	房地产开发；物业管理		100	投资设立
478	华夏幸福（南京）运营管理有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区汇景家园康景路 46 号	房地产开发经营及自有房屋租赁等	100		投资设立
479	数驭大数据（浙江）有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路 555 号 B1 幢 2 楼 70 号	数据处理和存储服务、软件开发等		100	投资设立
480	贵阳裕泰房地产开发有限公司	贵州省贵阳市	贵州省贵阳市修文县扎佐镇（修文县经济开发区管理委员会六楼）	房地产开发与销售，自有房屋租赁		100	投资设立
481	鼎泰产城（无锡）企业管理有限公司	无锡市梁溪区	无锡市梁溪区南湖大道 503 号传感设备产业园 1 号楼 201-203 室	企业管理服务；企业管理咨询		20	投资设立
482	固安南华房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
483	CFLD(US)Inc.	美国	美国	多种经营		100	投资设立
484	华夏幸福国际控股有限公司 CFLDInternationalHoldingLimited	香港	UNIT1102-1103,11/F.,WINGTUCKCOMMERCIALCENTRE177-183WINGLOKSTREETSHEUNGWAN,HONGKONG	投资控股	100		投资设立
485	华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD(SINGAPORE)INVESTMENTPTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
486	SNC 投资 1 有限公司 SNCINVESTMENTIPTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
487	华夏幸福投资 2 有限公司 CFLDINVESTMENTIIPTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

488	华夏幸福投资 3 有限公司 CFLDINVESTMENTIIIPT.E.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
489	华夏幸福投资 4 有限公司 CFLDINVESTMENTIVPT.E.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
490	华夏幸福投资 6 有限公司 CFLDINVESTMENTVIPTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
491	华夏幸福投资 7 有限公司 CFLDINVESTMENTVIIPT.E.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
492	华夏幸福投资 8 有限公司 CFCITYINVESTMENTVIIIPT.E.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
493	华夏幸福投资 9 有限公司 CFCITYINVESTMENTIXPT.E.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
494	华夏幸福投资 10 有限公司 CFCITYINVESTMENTXPT.E.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
495	华夏幸福投资 11 有限公司 CFLDINVESTMENTXIPTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
496	华夏幸福投资 12 有限公司 CFLDINVESTMENTXIIPT.E.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
497	华夏幸福投资 13 有限公司 CFLDINVESTMENTXIIIPT.E.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
498	华夏幸福投资 14 有限公司 CFLDINVESTMENTXIVPT.E.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
499	华夏幸福投资 15 有限公司 CFLDINVESTMENTXVPT.E.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		50.99	投资设立
500	华夏幸福投资 16 有限公司 CFLDINVESTMENTXVIPTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
501	华夏幸福投资 17 有限公司 CFLDINVESTMENTXVIIPT.E.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
502	华夏幸福投资 18 有限公司 CFCITYINVESTMENT18PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
503	华夏幸福投资 19 有限公司 CFCITYINVESTMENT19PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

504	华夏幸福投资 20 有限公司 CFCITYINVESTMENT20PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
505	华夏幸福投资 21 有限公司 CFCITYINVESTMENT21PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
506	华夏幸福投资 22 有限公司 CFCITYINVESTMENT22PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
507	印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT.INDONICTANGERANGINVESTMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100	投资设立
508	华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT.CFLDTANGERANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100	投资设立
509	华夏幸福唐格朗投资公司 PT.CFCITYTANGERANGINVESTMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100	投资设立
510	华夏幸福卡拉旺投资公司 PT.CFCITYKARAWANGINVESTMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		50.95	投资设立
511	华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PTCFLDKARAWANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	印尼	印尼	realestateandindustrypark		100	投资设立
512	华夏幸福（印度）产业新城有限公司 CFLDINDIAINVESTMENTPRIVATELIMITED	印度	印度	realestateandindustrypark		100	投资设立
513	VNIC 投资 1 有限公司 VNICInvestment1CompanyLimited	越南胡志明市	7theFloor,Unit701-702,KumboAsianaPlaza,39LeDuanBoulevard,BenNgheWard,District1,HoChiMinhCity,700000	realestate		100	投资设立
514	华夏幸福（缅甸）产业新城有限公司 CFCITYMYANMARNEWINDUSTRYCITYLIMITED	缅甸	缅甸	realestateandindustrypark		100	投资设立
515	华夏幸福（英国）投资有限公司 CFLD(UK)INVESTMENTLIMITED.	英国	英国	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021 年度财务报表附注

516	华夏幸福投资 23 有限公司 CFCITYINVESTMENT23PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
517	产业新城投资 26 有限公司 NEWINDUSTRYCITYINVESTMENT26PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
518	华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLDGermanyNewIndustryCityGmbH	德国柏林市	Karl-Liebnecht-Straße5,10178Berlin	Marketingandinvestmentinindustrial		100	投资设立
519	埃及产业新城基础设施开发股份有限公司 EgyptNewIntegratedCityInfrastructureDevelopmentS.A.E	埃及新开罗市	UnitsNo.101and102,secondFloor,BuildingA2,Plot14B01,,CairoFestivalCity,,NewCairo,Egypt	产业区，城市区等区域的规划研究		100	投资设立
520	SNC 投资 29 有限公司 SNCINVESTMENT29PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
521	天鹅城（新加坡）投资有限公司 SWANCITY(SINGAPORE)INVESTMENTPTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
522	阿特拉斯环球投资 35 号有限公司 ATLASGLOBALINVESTMENT35PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
523	SNC 投资 5 有限公司 SNCInvestment5Pte.Ltd	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
524	VNIC 投资 41 有限公司 VNICInvestment41Pte.Ltd	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
525	华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CFCityEgyptNewIntegratedCityS.A.E	埃及	RoomsNo.2218and2219ofthe22ndfloor,NorthTower,NileCityTower,RamletBeaulac,CournichEINIL,Cairo	realestateandindustrypark		100	投资设立
526	华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CFCITYPHILIPPINESNEWINDUSTRYCI TYCORPORATION	菲律宾	菲律宾	realestateandindustrypark		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

527	华夏幸福投资 37 有限公司 CFLDINVESTMENT37PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
528	华夏幸福投资 38 有限公司 CFLDINVESTMENT38PTE.LTD.	新加坡	9BatteryRoad#15-01,StraitsTradingBuilding,Singapore049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
529	仁泽产业新城有限公司 NhonTracNewIndustryCityCompanyLimited	越南	RoadNo.7,EasternSaigonUrbanArea,LongTanCommune,NhonTrachDistrict,DongNaiProvince	realestateandindustrypark		84	投资设立
530	华夏幸福开曼投资公司 CFLD (Cayman)InvestmentLtd.	英国开曼	OgierGlobal(Cayman)Limited,89NexusWay,CamanaBay,GrandCayman,KY1-9009,CaymanIslands	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100	投资设立
531	产业新城 44 有限公司 NewIndustryPark44PTE.LTD.	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
532	阿特拉斯环球投资 45 号有限公司 AtlasGlobalInvestment45Pte.Ltd.	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
533	华夏幸福投资 46 有限公司 CFLDInvestment46Pte.Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
534	华夏幸福投资 47 有限公司 CFLDInvestment47Pte.Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询		51	投资设立
535	越南产业新城基础设施开发有限公司越： CôngTyTNHHPhátTriểnHạTầngThànhPhốCôngNghiệpMớiViệtNam 英： VietnamNewIndustryCityInfrastructureDevelopmentCo.Ltd	越南	越南	工程建设；项目管理咨询		100	投资设立
536	阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT.AtlasGlobalPropertyManagement	印度尼西亚	EquityTower,Lantai42,SCBDLot.9,Jl.Jend.SudirmanKav.52-53,KelurahanSenayan,KecamatanKebayoranBaru,KotaJakartaSelatan,ProvinsiDKIJakarta,Indonesia12190	房地产及其附属设施的管理活动		100	投资设立
537	天鹅城国际控股有限公司 SwanCityInternationalHoldingsLimited	开曼	P.O.Box31119GrandPavilion,HibiscusWay,802WestBayRoad,GrandCayman,KY1-1205CaymanIslands	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100	投资设立
538	环球产业投资有限公司	中国香港	中国香港	投资		100	投资设立



	GLOBALINDUSTRIALINVESTMENTLIMITED						
539	越南大福莲花项目公司 VINADAIPHUOCCORPORATION	越南	越南	Implementationofasecondaryproject		92	非同一控制合并
540	SNC 投资 27 有限公司 SNCInvestment27Limited	新加坡	新加坡	对外投资		100	非同一控制合并
541	SNC 投资 28 有限公司 SNCInvestment28Limited	新加坡	新加坡	对外投资		100	非同一控制合并
542	华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司 CFLD(HK)ElderlyCareIndustryInvestment Co.,Limited	香港	602,6/FTheStrand49Bonham,StrandSheungWan,HongKong	投资		100	投资新设
543	博耀国际有限公司 BirchfieldInternationalLimited	Samoa	VistraCorporateServicesCentre,GroundFloor,NPFBuilding,BeachRoad,Apia,Samoa	一切不被当地法律限制的 商业活动		85	非同一控制合并
544	海湾电子国际有限公司 GulfSemiconductorInternationalLimited	Samoa	VistraCorporateServicesCentre,GroundFloor,NPFBuilding,BeachRoad,Apia,Samoa	一切不被当地法律限制的 商业活动		85	非同一控制合并
545	DawsonCapitalLimited	BritishVirginIslands	MillMall,Suite6,WickhamsCay1,P.O.Box3085,RoadTown,Tortola,BritishVirginIslands	一切不被当地法律限制的 商业活动		85	非同一控制合并
546	兴桂投资有限公司 XINGGUIINVESTMENTSLIMITED	香港	Unit914/F NewTrendCentre,704PrinceEdwardRoadEast,Kowloon,HongKong	一切不被当地法律限制的 商业活动		70	非同一控制合并
547	天鹅城三菱地所投资有限公司 SNCMJRINVESTMENTPTE.LTD.	新加坡	新加坡	投资控股		100	投资新设
548	诺诚（香港）产业投资有限公司 NuoCheng(HK)IndustryInvestmentLimited	香港	香港	投资控股		100	投资新设
549	焯正（香港）产业投资有限公司 ZhuoZheng(HK)IndustryInvestmentLimited	香港	香港	投资控股		100	投资新设
550	誉信（香港）产业投资有限公司 YuXin(HK)IndustryInvestmentLimited	香港	香港	投资控股		100	投资新设
551	鼎达产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇 555 号 B1 幢 2 楼 76 号	一般项目；企业管理。		20	投资新设

552	鼎达产城（绍兴柯桥）企业管理有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市柯桥区福全街道福全科创产业园1幢325室	一般项目：企业管理；园区管理服务。		20	投资新设
553	鼎鸿产城（江门）企业管理有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海街道江悦花园1栋首层自编141-142	企业管理服务、企业管理咨询（以上项目不含投资管理和资产管理）。		20	投资新设
554	鼎凯产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路555号B1幢2楼77号	一般项目：企业管理。		20	投资新设
555	鼎凯产城（江门）企业管理有限公司	广东省江门市	广东省江门市江海区外海街道江悦花园1栋首层自编139-140室	企业管理服务、企业管理咨询（不含资产管理和投资管理）。		20	投资新设
556	鼎泰产城（新郑市）企业管理有限公司	河南省郑州市新郑市	河南省郑州市新郑市郭店镇中华路与汇佳路交叉口西南角新郑产业新城服务中心	企业管理咨询、企业管理服务。（以登记部门审核为准）		20	投资新设
557	鼎通产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠新城规划展览馆	企业管理咨询、企业管理服务		20	投资新设
558	鼎通产城南京企业管理有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市溧水区经济开发区产业新城科创中心4楼417室	企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。		20	投资新设
559	固安华御城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县固安新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼B209	房地产开发经营、房地产租赁经营、商务服务。		100	投资新设
560	固安裕坤房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽谷生物医药产业园招商办公楼B208	房地产开发；楼房销售；工业厂房开发与经营；房屋租赁服务。		51	投资新设
561	杭州萧山裕景房地产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市萧山区河上镇大泥线大桥段527号1幢	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。		100	投资新设

562	华御城（深圳）物业管理有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市南山区前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	物业管理；商业综合体管理服务；停车场服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务。		100	投资新设
563	华御航（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区大明路599号	许可项目：房地产开发经营。一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理。		100	投资新设
564	华御宁（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区大明路599号	许可项目：房地产开发经营。一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理。		100	投资新设
565	华御松（哈尔滨）房地产开发有限公司	黑龙江省哈尔滨市	黑龙江省哈尔滨市松北区利民开发区哈黑路16号宏晟时代广场TB1-TB4商服2-184室	房地产开发经营；住房租赁；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；以自有资金从事投资活动；物业管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；规划设计管理。		100	投资新设
566	华御穗（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市荔湾区新隆沙西1号108室	房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址： <a href="http://cri.gz.gov.cn/">http://cri.gz.gov.cn/</a> 。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	投资新设
567	华御湾（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市荔湾区新隆沙西1号108室	房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址： <a href="http://cri.gz.gov.cn/">http://cri.gz.gov.cn/</a> 。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	投资新设
568	华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司	黑龙江省哈尔滨市	黑龙江省哈尔滨市松北区高新技术产业开发区科技创新城创	许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设		51	投资新设

			新创业广场 15 号楼（明月街 192 号）408-75 室	施项目工程总承包；一般项目：非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；规划设计管理。			
569	华御元（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市秦淮区大明路 599 号	许可项目：房地产开发经营。一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理。		60	投资新设
570	嘉善裕坤房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠民大道 383 号 2 号楼 3 楼 307 室	房地产开发经营；非居住房地产租赁。		100	投资新设
571	孔雀家房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区华夏幸福城雅园 21-1-108	房地产经纪服务；房地产信息咨询；房地产营销策划。		100	投资新设
572	来安鼎鸿产城企业管理有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县汉河镇开发新村西大街南侧 888 号 4 号楼 101 室	企业管理服务；企业管理咨询		35.48	投资新设
573	武陟县裕恒房地产开发有限公司	河南省焦作市	河南省焦作市武陟县(木栾街道)特色商业区覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层 205 室	房地产开发经营；自有房屋租赁。		50	投资新设
574	御穗湾（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市荔湾区新隆沙西 1 号 108 室	房屋租赁；房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；商务咨询服务。		100	投资新设
575	鼎鸿产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠新城规划展览馆	企业管理咨询、企业管理服务。		20	投资新设
576	邯郸裕达房地产开发有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区黄梁梦镇苏里纬八路 8 号梦湖孔雀城售楼处	房地产开发与经营		30	投资新设
577	邯郸裕泰房地产开发有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区黄梁梦镇苏里纬八路 8 号梦湖孔雀城售楼处	房地产开发与经营		30	投资新设
578	舒城裕盛房地产开发有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠新城规划展览馆	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、自有房屋租赁服务。		100	投资新设

579	新郑市裕山轩房地产开发有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市新郑市孟庄镇滨河东路与华南城二路交叉口东北角	房地产开发经营；自有房屋租赁		30	投资新设
580	武陟县裕信置业有限公司	河南省焦作市	河南省焦作市武陟县特色商业区覃怀大道东侧产业新城商业中心(展览展示厅)二层	房地产开发与经营；房屋销售；建筑材料销售。		30	投资新设
581	西安裕仁轩房地产开发有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市长安区引镇街办汇通路与兴业五路十字长安引镇现代物流园区内长安科技产业新城4层	非居住房地产租赁		100	投资新设
582	东莞市华钜检测科技有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道莞长路东城段120号2栋102室02	金属制品检测和分析技术服务、技术开发及技术咨询		51	投资新设
583	四川伙伴行科技有限公司	成都高新区	成都高新区科华南路339号1栋10层1002号	网络技术开发；广告设计、制作、代理、发布（不含气球广告）；计算机技术咨询。		100	投资新设
584	四川伙伴行地产开发有限公司	成都高新区	成都高新区科华南路339号10楼1001号	房地产开发经营（凭资质证书经营）；市场营销策划；企业形象策划；房地产营销策划。		100	投资新设
585	东莞市伙伴城市更新有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道东莞大道东城段11号4206室	城市更新项目策划、城市更新产业信息咨询、城市更新项目投资		60	投资新设
586	深圳市伙伴少海产业园运营有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道高新区社区白石路3609号深圳湾科技生态园二区9栋B2102#N/A	投资咨询、经济信息咨询		70	投资新设
587	佛山市中工华腾房地产投资有限公司	佛山市南海区	佛山市南海区大沥镇钟边路自编8号A404-1室#N/A	房地产开发经营；实业投资活动；社会经济咨询（投资咨询服务）；物业管理；房地产租赁经营		100	投资新设
588	鼎凯产城（德清）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇白云南路866号8号楼D117室	企业管理；园区管理服务		20	投资新设

589	鼎鸿产城（孝感）企业管理有限公司	湖北省孝感市	湖北省孝感市孝南区祝站镇鸿运大街3号	企业管理咨询、企业管理服务		20	投资新设
590	长丰鼎顺产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市长丰县下塘镇纬四路小微企业创业基地	企业管理咨询，企业管理服务		20	投资新设
591	固安临空供应链管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区清华中试基地A1楼406室	供应链管理服务；仓储服务		100	投资新设
592	长丰鼎达产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市长丰县下塘镇纬四路小微企业创业基地	企业管理咨询，企业管理服务		20	投资新设
593	鼎凯产城（固安）企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区时代路西侧清华中试基地5号楼101室	企业管理咨询；企业管理服务		20	投资新设
594	鼎鸿产城（固安）企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区时代路西侧清华中试基地综合楼101	企业管理咨询、企业管理服务		20	投资新设
595	鼎通产城（德清）企业管理有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇白云南路866号8号楼D201室	企业管理咨询；园区管理服务		20	投资新设
596	鼎通产城（武汉新洲）企业管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区邾城街道余姚村问津新城规划展示馆3层301室	园区管理服务；企业管理咨询服务		20	投资新设
597	鼎凯产城（武汉新洲）企业管理有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市新洲区双柳街道汪林村航天产业港一期10号楼2层201室	园区管理服务；企业管理咨询服		20	投资新设
598	鼎通产城（团风）企业管理有限公司	团风县	团风县团风镇金锣港园区金锣港大道与幸福西路交汇处南侧（华夏幸福产业新城产业港一期1栋2楼）	企业管理服务		20	投资新设
599	鼎达产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道杭埠新城规划展览馆	企业管理咨询、企业管理服务		20	投资新设
600	鼎达产城（江门）企业管理有限公司	江门市江海区	江门市江海区外海街道江悦花园1栋首层自编137-138室	企业管理服务；企业管理咨询		20	投资新设
601	南京江宁鼎泰产城企业管理有限公司	南京市江宁区	南京市江宁区瑞鑫路1号	企业管理；企业管理咨询		20	投资新设

602	拓誉（南京）产业投资有限公司	南京市经济技术开发区	南京市经济技术开发区恒泰路汇智科技园 A1 栋 807 室	以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务。		100	投资新设
603	鼎兴产城（嘉兴）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区大桥镇广益路 3333 号 8 幢 1005 室	企业管理；企业管理咨询		20	投资新设
604	长丰鼎通产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市长丰县下塘镇纬四路小微企业创业基地	企业管理咨询，企业管理服务		20	投资新设
605	华御景（南京）装饰装修有限公司	南京市秦淮区	南京市秦淮区大明路 599-4 号	住宅室内装饰装修；各类工程建设活动；消防设施工程施工。		100	投资新设
606	华御安（深圳）运营管理有限公司	深圳市罗湖区	深圳市罗湖区桂园街道人民桥社区深南东路 5001 号华润大厦 2701	企业管理咨询、商业运营管理咨询		100	投资新设
607	鼎顺产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道惠民大道 383 号 2 号楼 3 层 310 室	企业管理咨询；企业管理		20	投资新设
608	鼎兴产城南京企业管理有限公司	南京市溧水	南京市溧水经济开发区产业新城科创中心 3 楼 315 室	企业管理；信息咨询服务		20	投资新设
609	大福天鹅城三菱地所股份有限公司 DaiPhuocSwanCityOneMEAJointStockCompany	越南	越南	房地产业务、持有土地使用权和租赁活动		100	投资新设
610	廊坊市钦煜网络科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅 8 号别墅 2 层 202	其他软件开发；网络技术开发		100	投资新设
611	廊坊市广域佳科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅 7 号别墅 1 层 103	其他技术推广服务；电子产品技术开发、技术咨询		100	投资新设
612	霸州市裕泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市开发区孔雀城梁园 S2 号楼	房地产开发经营。自有房屋租赁。		100	投资新设
613	廊坊市振裕邦网络科技有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区科技谷园区青果路 99 号 1 幢 11201-A	技术推广服务。电子智能控制器、软件技术开发；电子产品的技术咨询		100	投资新设
614	东莞市华智产业运营有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道东莞大道东城段 13 号 3802 室	产业园区的开发、管理、项目策划、项目投资、招商；投资咨询		100	投资新设

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

615	石家庄市振久邦诚企业管理咨询有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市裕华区育才街170号中悦大厦2-1402	社会经济咨询、企业管理咨询		100	投资新设
616	廊坊市产发广兴信息技术咨询有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅1号别墅2层202	信息技术咨询服务；电子产品技术开发、技术咨询		100	投资新设
617	中山市中工伙伴房地产有限公司	广东中山	中山市火炬开发区会展东路1号德仲广场1幢22层2201室	房地产经纪；房地产咨询；物业管理		80	投资新设
618	深圳商悦物业服务有限公司	深圳市	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)	一般经营项目是：商业综合体管理服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务；停车场服务。		100	投资新设
619	廊坊市振新程信息科技有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅1号别墅2层203	信息技术咨询服务；计算机软件、电子产品技术开发。		100	投资新设
620	珠海幸福基业物业服务有限公司	珠海市斗门区	珠海市斗门区白蕉科技园虹桥四路永盈商业中心B区二楼205-11室(集中办公区)	一般项目：物业管理；建筑物清洁服务；住宅水电安装维护服务；市政设施管理；城市公园管理。		100	投资新设
621	东莞市伙伴产业服务有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市东城街道东莞大道东城段13号3801室	房地产经纪服务；房地产咨询；物业管理；自有房地产经营活动		100	投资新设
622	石家庄市航振鑫邦贸易有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市裕华区育才街170号中悦大厦2-1402	其他综合零售。		100	投资新设
623	廊坊市振程兴信息科技有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅8号别墅2层203	信息技术咨询服务；计算机软件、电子产品技术开发。		100	投资新设
624 625	城市空间设计规划有限公司 URBANSAPCE DESIGN AND PLANNING PTE. LTD.	新加坡	30 CECIL STREET #19-08 PRUDENTIAL TOWER SINGAPORE(049712)	土地规划和建筑；商业和管理咨询服务		100	投资新设
626 626	天鹅城三菱地所唐格朗投资有限公司 PT SwanCity MJR Tangerang Investment	印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资新设
627	华夏幸福（深圳）企业服务有限	深圳市福田区	深圳市福田区梅林街道梅都社	商务代理代办服务；招投标		100	投资新设



华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

	公司		区中康路 128 号卓越梅林中心广场(北区)2 号楼 905-77	代理服务；园区管理服务；企业管理咨询。			
627	廊坊源麒房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市文安县经济开发区智能装备产业园	房地产开发经营。房地产租赁经营。		100	投资新设
628	华夏幸福（深圳）产业服务有限公司	深圳市福田区	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 128 号卓越梅林中心广场(北区)2 号楼 905-69	企业管理咨询；企业管理。		100	投资新设
629	华夏幸福（深圳）产业发展有限公司	深圳市福田区	深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 128 号卓越梅林中心广场(北区)2 号楼 905-43	企业管理咨询；企业管理。		100	投资新设
630	南京九通基业产业经济管理服务有限公司	南京市高淳区	南京市高淳区高淳经济开发区双高路 89 号 3 栋 3313 室	园区管理服务；企业管理咨询。		100	投资新设
631	中山市华中产业园运营有限公司	中山市	中山市火炬开发区会展东路 1 号德仲广场 1 幢 22 层 2202 室	园区管理服务；物业管理；房地产经纪。		100	投资新设
632	深圳市华智新能源有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道高新区社区白石路 3609 号深圳湾科技生态园二区 9 栋 B2105	太阳能发电技术服务；太阳能热利用产品销售；光电子器件销售。		100	投资新设

①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	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	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	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	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	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	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	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	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	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。
武汉裕达润房地产开发有限公司	50	其余为长沙润置房地产开发有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派 3 人，长沙润置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。
南京江雁元锦置业发展有限公司	34	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。
鼎兴产城（嘉善）企业管理有限公司	20	其余为镇江润丰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推荐 2 人，镇江润丰企业管理有限公司推荐 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（嘉善）企业管理有限公司	20	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	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。
鼎达产城（德清）企业管理有限公司	20	其余为德清远境装饰有限公司占 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推荐 2 人，德清远境装饰有限公司推荐 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（湖州南浔）企业管理有限公司	20	其余为镇江润丰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，镇江润丰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推

		荐。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	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。
鼎达产城（湖州南浔）企 业管理有限公司	20	其余为湖州领航水利建设有限公司占 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，湖州领航水利建设有限公司委派 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。
鼎鸿产城（武汉新洲）企 业管理有限公司	20	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（江门）企业管 理有限公司	20	其余为海绵山水（北京）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，海绵山水（北京）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。
鼎泰产城（杭州）企业管 理有限公司	20	其余为杭州宝元启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推荐 2 人，杭州宝元启成建设工程有限公司推荐 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	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。
鼎通产城（嘉善）企业管 理有限公司	20	其余为江苏梦泽建设有限公司占 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推荐 2 人，江苏梦泽建设有限公司推荐 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（嘉兴）企业管 理有限公司	20	其余为杭州智兴建筑劳务有限公司占 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，杭州智兴建筑劳务有限公司委派 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（无锡）企业管	20	其余为无锡安展建筑工程有限公司占 80%股权。公司董事

理有限公司		会成员共 3 名, 其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐 2 人, 无锡安展建筑工程有限公司推荐 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。
南京孔雀城房地产开发有限公司	34	其余为南京市下关城市建设开发(集团)有限公司占 21% 的股权、南京银嘉宁企业管理有限公司占 33% 的股权、南京江雁运昌企业管理有限公司 12% 股权。公司董事会共成员共 5 名, 其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人, 由南京市下关城市建设开发(集团)有限公司委派 1 人, 由南京银嘉宁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推荐。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	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	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	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(嘉善)企业管理有限公司	20	其余为浙江善德建设有限公司占 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, 浙江善德建设有限公司委派 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。
鼎达产城(绍兴柯桥)企	20	其余为浙江绍兴大地园艺有限公司占 80% 股权。公司董事

业管理有限公司		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。
鼎鸿产城(江门)企业管理有限公司	20	其余为东莞市明衡投资管理有限公司占 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, 东莞市明衡投资管理有限公司委派 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。
鼎凯产城(嘉善)企业管理有限公司	20	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。
鼎凯产城(江门)企业管理有限公司	20	其余为衡一建设集团有限公司占 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, 衡一建设集团有限公司委派 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。
鼎泰产城(新郑市)企业管理有限公司	20	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	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。
鼎通产城南京企业管理有限公司	20	其余为南京梅山建设发展有限公司占 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, 南京梅山建设发展有限公司委派 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。
武陟县裕恒房地产开发有限公司	50	其余为洛阳升恒实业有限公司占 50% 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, 洛阳升恒实业有限公司委派 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。
固安孔雀海房地产开发有限公司	29	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	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	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。
肥东裕泰房地产开发有限公司	27	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。
南京裕鼎房地产开发有限公司	27	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	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	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。
武陟县裕信置业有限公司	30	其余为武陟县裕禧置业有限公司占 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，武陟县裕禧置业有限公司委派 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，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（德清）企业管理有限公司	20	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	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	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	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	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	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	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	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	20	其余为武汉绿洲源建筑工程有限公司占 80%股权。公司董



业管理有限公司		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	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	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。
鼎达产城(江门)企业管理有限公司	20	其余为武汉长江绿色工程科技股份有限公司占 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, 武汉长江绿色工程科技股份有限公司委派 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	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。
鼎兴产城(嘉兴)企业管理有限公司	20	其余为浙江同吉信息工程有限责任公司占 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, 浙江同吉信息工程有限责任公司委派 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。
长丰鼎通产城企业管理有限公司	20	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	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	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	其余为蒲江众志成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。蒲江众志成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。
邯郸裕达房地产开发有限公司	30	其余为北京荣达胜翔贸易有限公司占 70%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。北京荣达胜翔贸易有限公司享有 30%表决权，廊坊京御房地产开发有限公司享有 70%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。
邯郸裕泰房地产开发有限公司	30	其余为北京荣达胜翔贸易有限公司占 70%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。北京荣达胜翔贸易有限公司享有 30%表决权，廊坊京御房地产开发有限公司享有 70%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。

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
三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	50.25	根据合伙协议，公司对被投资单位不能实施控制，与其他合伙人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

②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
华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
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	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业

(有限合伙)		
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

(2) 重要的非全资子公司

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
南京鼎实园区建设发展有限公司	10.00%	-15,565,953.54		90,774,401.26
北京永济恒业房地产开发有限公司	30.00%	-83,569,782.90		172,454,866.21
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	49.00%	-494,812.76		-28,894,556.76
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	33.00%	-4,481,342.21		8,472,976.89
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	50.00%	-304,931.54		161,385,156.70
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	50.00%	-986.16		437,597,878.40
和县孔雀湖房地产开发有限公司	50.00%	-49,717,869.56		166,008,168.39
固安孔雀亭房地产开发有限公司	49.00%	2,626,003.06		30,086,790.30
武陟裕轩房地产开发有限公司	50.00%	-1,232,890.34		1,813,220.50
固安孔雀洲房地产开发有限公司	67.68%	-10,212,405.04		1,313,156,964.21
南京孔雀城房地产开发有限公司	66.00%	-14,771,982.46		466,166,904.11
嘉善裕轩房地产开发有限公司	49.00%	-3,241,959.06		381,139,016.72
嘉善裕灿房地产开发有限公司	20.00%	31,929,229.03		126,396,032.80
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	69.85%	-3,389,437.46		453,987,304.99
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	73.00%	-1,273,998.27		454,804,142.67
长丰裕泰房地产开发有限公司	40.00%	469,347.80		136,826,978.48
南京江雁元锦置业发展有限公司	66.00%	31,550,331.49		364,292,462.08
舒城裕景房地产开发有限公司	49.00%	-4,126,170.92		315,115,261.33
肥东裕泰房地产开发有限公司	73.00%	-49,608,833.69		426,859,074.99
南京裕鼎房地产开发有限公司	73.00%	-1,397,202.12		357,299,465.76
德清裕荣房地产开发有限公司	70.00%	3,356,682.64		267,206,286.20
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	60.00%	-3,845,866.52		626,632,793.00
嘉善裕辰房地产开发有限公司	49.90%	-19,370,818.17		474,658,010.19
固安孔雀海房地产开发有限公司	71.00%	-12,863,617.54		1,961,538,153.38
舒城裕轩房地产开发有限公司	40.00%	-885,330.43		298,094,501.90
武陟县裕恒房地产开发有限公司	50.00%	-2,086,810.96		34,437,691.77
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	70.00%	-4,108,119.36		329,331,146.40

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

武陟县裕信置业有限公司	70.00%	-1,179,712.70		70,598,787.30
武汉裕滕房地产开发有限公司	50.00%	24,669,228.27		217,776,851.76
团风裕联房地产开发有限公司	60.00%	-1,595,351.99		29,815,895.33
武汉裕达润房地产开发有限公司	50.00%	-917,293.51		153,101,485.27
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	49.00%	-4,704,144.68		31,137,427.55
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	49.00%	-14,194,750.10		374,523,900.84
南京裕坤房地产开发有限公司	60.00%	-79,129,639.73		92,767,568.80
固安裕坤房地产开发有限公司	49.00%	-6,136,403.59		626,544,599.76
深圳市伙伴产业服务有限公司	40.00%			149,089,401.55
华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	1.10%			18,722.73
华御元（南京）房地产开发有限公司	40.00%	-178,148,831.10		814,868,586.24
华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司	49.00%	-377,249,884.88		-138,580,822.17
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	20.00%	-10,444,759.59		16,881,929.37
VinaDaiPhuocCorporation	8.00%	11,178,984.25		67,366,259.63
CFLDINVESTMENT47PTE.LTD	49.00%	174,783.66		281,780,220.27
<b>合计</b>		<b>-854,297,302.68</b>		<b>12,615,331,907.10</b>

注：公司本期购买固安裕泰轩房地产开发有限公司少数股东 66.67%股权，变为公司的全资子公司。

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

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
南京鼎实园区建设发展有限公司	288,540.32	8,224.21	296,764.52	178,494.54	23,744.28	202,238.82	295,823.30	2,204.11	298,027.41	141,724.33	46,211.43	187,935.76
北京永济恒业房地产开发有限公司	289,529.71	169.64	289,699.34	251,567.18	26.47	251,593.65	320,670.95	623.64	321,294.59	255,299.28	33.02	255,332.30
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	25,052.38	0.45	25,052.83	38,979.48		38,979.48	32,842.54	1.05	32,843.59	38,979.77		38,979.77
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	269,136.26	1,758.08	270,894.34	267,310.62	1,012.33	268,322.95	200,391.41	707.22	201,098.63	196,807.00	362.26	197,169.26
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	174,777.50	727.94	175,505.44	142,809.45	88.01	142,897.46	174,598.97	721.63	175,320.60	142,551.04	100.59	142,651.63
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	226,305.41	1,000.00	227,305.41	144,165.91		144,165.91	226,305.61	1,000.00	227,305.61	144,165.91		144,165.91
和县孔雀湖房地产开发有限公司	105,777.46		105,777.46	80,527.40	95.00	80,622.40	139,642.45	2,374.68	142,017.13	98,881.77	11.48	98,893.25
固安孔雀亭房地产开发有限公司	13,330.34	7.36	13,337.70	7,287.37	0.17	7,287.54	22,183.71	7.35	22,191.06	16,672.31	4.51	16,676.82
武陟裕轩房地产开发有限公司	52,107.41	236.78	52,344.19	51,957.15	24.39	51,981.54	49,462.33	144.37	49,606.70	48,983.34	14.14	48,997.48
固安孔雀洲房地产开发有限公司	550,597.92	1,695.50	552,293.42	357,487.18	826.32	358,313.50	532,087.38	1,317.82	533,405.20	267,385.80	70,530.56	337,916.36
南京孔雀城房地产开发有限公司	280,257.22		280,257.22	137,778.13	71,870.64	209,648.77	259,000.69	1,610.09	260,610.78	112,446.50	75,317.64	187,764.14
嘉善裕轩房地产开发有限公司	199,054.60	2,231.91	201,286.51	122,032.22	1,489.75	123,521.97	198,375.61	1,577.67	199,953.28	120,471.73	1,055.39	121,527.12
嘉善裕灿房地产开发有限公司	141,299.20	25.00	141,324.20	77,984.96	141.23	78,126.19	366,029.13	3,939.05	369,968.19	319,710.72	3,024.07	322,734.78
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	243,016.15	1,124.87	244,141.02	178,907.81	405.10	179,312.91	237,550.03	762.08	238,312.11	144,347.64	28,651.12	172,998.75
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	307,905.44	311.53	308,216.97	245,848.02	113.24	245,961.26	299,478.30	306.20	299,784.50	227,637.99	9,716.28	237,354.27

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

长丰裕泰房地产开发有限公司	104,130.04	582.98	104,713.02	54,722.91	15,783.37	70,506.28	86,500.79	403.48	86,904.27	24,800.11	28,014.76	52,814.86
南京江雁元锦置业发展有限公司	81,789.04	100.65	81,889.69	26,646.34	47.52	26,693.86	167,378.72	783.62	168,162.35	104,028.45	13,718.42	117,746.87
舒城裕景房地产开发有限公司	122,479.05	730.98	123,210.03	58,499.83	400.72	58,900.55	73,513.28	114.65	73,627.93	8,411.29	65.08	8,476.37
肥东裕泰房地产开发有限公司	116,532.72	26.75	116,559.47	57,865.55	243.52	58,109.07	99,492.80	506.94	99,999.73	34,664.66	88.94	34,753.60
南京裕鼎房地产开发有限公司	50,535.68	65.91	50,601.59	1,656.66	0.75	1,657.41	49,586.86	2.48	49,589.34	453.76		453.76
德清裕荣房地产开发有限公司	113,021.25	564.19	113,585.44	74,735.95	677.27	75,413.22	100,662.14	93.52	100,755.66	38,086.21	24,976.76	63,062.98
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	221,944.81	412.55	222,357.36	117,820.20	98.56	117,918.76	203,047.81	100.33	203,148.14	98,068.56		98,068.56
嘉善裕辰房地产开发有限公司	329,239.96	2,483.48	331,723.44	235,754.14	847.45	236,601.59	203,629.11	727.77	204,356.87	58,266.63	47,086.47	105,353.10
固安孔雀海房地产开发有限公司	375,981.78	1,714.26	377,696.04	100,647.92	999.63	101,647.55	353,617.24	1,226.93	354,844.17	76,419.72	564.18	76,983.90
舒城裕轩房地产开发有限公司	123,468.11	355.04	123,823.15	49,124.18	191.03	49,315.21	118,673.25	234.19	118,907.44	44,034.22	143.94	44,178.16
武陟县裕恒房地产开发有限公司	34,892.12		34,892.12	27,956.10	48.48	28,004.58	26,252.66	13.08	26,265.74	18,960.84		18,960.84
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	72,670.92	338.56	73,009.48	25,918.53	43.64	25,962.17	64,615.65	101.34	64,717.00	6,882.81	10,200.00	17,082.81
武陟县裕信置业有限公司	19,160.53	65.70	19,226.23	8,466.49	0.96	8,467.45	18,071.72	9.23	18,080.95	8,903.64		8,903.64
武汉裕滕房地产开发有限公司	86,918.41	38.87	86,957.28	43,305.44	96.47	43,401.91	119,145.81	541.30	119,687.11	80,859.78	205.81	81,065.58
团风裕联房地产开发有限公司	30,996.41	174.61	31,171.02	26,201.71		26,201.71	19,941.80	87.72	20,029.52	14,794.31		14,794.31
武汉裕达润房地产开发有限公司	110,500.35	406.71	110,907.06	69,990.80	10,295.96	80,286.76	91,315.79	125.07	91,440.86	28,561.63	32,075.47	60,637.10
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	19,521.62	333.52	19,855.14	13,500.56		13,500.56	36,873.26	14.70	36,887.96	19,573.23	0.12	19,573.35
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	291,048.16	2,453.70	293,501.87	201,812.70	15,256.06	217,068.76	197,797.90	241.52	198,039.42	60,691.09	58,018.33	118,709.42
南京裕坤房地产开发有限公司	78,294.29		78,294.29	62,624.73	208.30	62,833.03	107,879.00	226.99	108,105.99	68,266.78	11,189.68	79,456.46
固安裕坤房地产开发有限公司	201,860.33	1,015.10	202,875.43	45,704.65	29,304.54	75,009.19	202,104.57	512.28	202,616.85	32,279.12	41,219.16	73,498.28
深圳市伙伴产业服务有限公司	38,569.94	10,437.59	49,007.53	8,527.09		8,527.09	41,035.75	9,480.90	50,516.65	10,482.97		10,482.97
华夏幸福(中山)产业新城投资有限公司	292,513.13	6,317.47	298,830.60	115,716.17	102,499.41	218,215.58	286,772.15	3,689.74	290,461.89	39,389.14	162,460.00	201,849.14

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

华御元（南京）房地产开发有限公司	5.24	250,011.19	250,016.43	50.00		50.00	67.82	250,011.17	250,078.99	112.50		112.50
华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司	225,423.46	33,810.47	259,233.93	252,425.48	35,090.25	287,515.73	228,523.10	17,931.13	246,454.24	152,746.26	45,000.00	197,746.26
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	9,295.65	1,155.37	10,451.01	1,830.46	179.59	2,010.05	16,467.76	733.90	17,201.67	1,766.73		1,766.73
VinaDaiPhuocCorporation	146,609.25	10,215.32	156,824.57	100,014.42	244.77	100,259.19	174,647.63	11,120.52	185,768.15	130,226.75		130,226.75
CFLDINVESTMENT47PTE.LTD.	1,787.22	51,980.05	53,767.27	12.10		12.10	1,792.46	53,258.41	55,050.87	9.79		9.79
<b>合计</b>	<b>6,465,876.79</b>	<b>393,304.29</b>	<b>6,859,181.06</b>	<b>4,064,668.53</b>	<b>312,395.18</b>	<b>4,377,063.71</b>	<b>6,443,849.24</b>	<b>369,589.87</b>	<b>6,813,439.14</b>	<b>3,437,806.11</b>	<b>710,059.61</b>	<b>4,147,865.69</b>

(续)

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
南京鼎实园区建设发展有限公司	19,552.91	-15,565.95	-15,565.95	1,374.54	55,066.25	-6,278.64	-6,278.64	2,855.82
北京永济恒业房地产开发有限公司	2,186.20	-27,856.59	-27,856.59	-2,198.47	238,430.82	-2,234.42	-2,234.42	-130.09
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司		-100.98	-100.98	-102.41		-73.49	-73.49	-214.97
霸州市孔雀海房地产开发有限公司		-1,357.98	-1,357.98	10,823.95		-762.42	-762.42	101,958.70
邯郸孔雀城房地产开发有限公司		-60.99	-60.99	-6,095.33		-54.46	-54.46	-19,978.30
新郑市孔雀城房地产开发有限公司		-0.20	-0.20	-0.20		-10.28	-10.28	-5.64
和县孔雀湖房地产开发有限公司	12,034.56	-9,943.57	-9,943.57	-8,946.95	46,027.25	-4,303.85	-4,303.85	-5,645.43
固安孔雀亭房地产开发有限公司	3,052.80	535.92	535.92	-6,987.67	41,791.74	6,948.83	6,948.83	-5,732.56
武陟裕轩房地产开发有限公司		-246.58	-246.58	-4,430.84	1.08	-219.64	-219.64	17,924.52
固安孔雀洲房地产开发有限公司		-1,508.93	-1,508.93	-9,760.18		-2,373.78	-2,373.78	51,490.15
南京孔雀城房地产开发有限公司		-2,238.18	-2,238.18	-14,665.23		-2,111.25	-2,111.25	-85,440.42
嘉善裕轩房地产开发有限公司		-661.62	-661.62	-5,473.97		-265.12	-265.12	63,539.35
嘉善裕灿房地产开发有限公司	209,699.85	15,964.61	15,964.61	-36,793.58		-486.67	-486.67	117,710.96
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司		-485.25	-485.25	2,035.93	31.47	-598.46	-598.46	33,023.61
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司		-174.52	-174.52	3,166.61		-426.89	-426.89	60,388.93

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

长丰裕泰房地产开发有限公司		117.34	117.34	-13,110.89		-866.18	-866.18	6,859.27
南京江雁元锦置业发展有限公司	92,984.29	4,780.35	4,780.35	12,344.99		-1,650.36	-1,650.36	8,561.57
舒城裕景房地产开发有限公司		-842.08	-842.08	13,913.38		-148.69	-148.69	-51,228.16
肥东裕泰房地产开发有限公司		-6,795.73	-6,795.73	16,238.34		-1,230.42	-1,230.42	16,982.38
南京裕鼎房地产开发有限公司		-191.40	-191.40	-5,190.77		-6.47	-6.47	-1,935.68
德清裕荣房地产开发有限公司	1,704.11	479.53	479.53	7,274.88	299.26	-327.20	-327.20	-16,134.78
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司		-640.98	-640.98	-19,728.23		-300.82	-300.82	-7,487.24
嘉善裕辰房地产开发有限公司		-3,881.93	-3,881.93	22,065.14		-996.23	-996.23	-55,362.76
固安孔雀海房地产开发有限公司		-1,811.78	-1,811.78	1,804.24		-1,988.24	-1,988.24	47,232.50
舒城裕轩房地产开发有限公司		-221.33	-221.33	-2,146.77		-255.04	-255.04	25,975.74
武陟县裕恒房地产开发有限公司		-417.36	-417.36	2,658.13		-42.10	-42.10	12,437.49
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	9.25	-586.87	-586.87	498.74	6.49	-297.92	-297.92	-44,440.89
武陟县裕信置业有限公司		-168.53	-168.53	-5,333.45		-30.54	-30.54	1,561.68
武汉裕滕房地产开发有限公司	41,438.34	4,933.85	4,933.85	-6,265.28		-257.03	-257.03	2,431.19
团风裕联房地产开发有限公司		-265.89	-265.89	2,784.13		-262.06	-262.06	7,252.03
武汉裕达润房地产开发有限公司		-183.46	-183.46	4,605.05		-148.79	-148.79	6,182.50
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	117.78	-960.03	-960.03	-7,452.51	157,613.28	16,398.40	16,398.40	-11,908.18
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司		-2,896.89	-2,896.89	-1,118.49		-669.86	-669.86	-69,097.47
南京裕坤房地产开发有限公司	21,420.34	-821.22	-821.22	-3,160.28		-3,375.54	-3,375.54	12,565.75
固安裕坤房地产开发有限公司		-1,252.33	-1,252.33	-3,537.29		-881.43	-881.43	-131,839.27
深圳市伙伴产业服务有限公司	43,054.12	446.76	446.76	334.88	33,137.03	198.62	198.62	-903.16
华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	9,979.93	-7,997.73	-7,997.73	-1,546.58	10,201.26	-6,598.96	-6,598.96	629.05
华御元（南京）房地产开发有限公司		-0.06	-0.06	-62.58		-33.51	-33.51	17.82
华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司		-76,989.77	-76,989.77	-4,722.39		-1,292.03	-1,292.03	-152,151.17
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	5,064.39	-5,222.38	-5,222.38	-3,313.17	15,409.79	2,230.23	2,230.23	-3,743.93



华夏幸福基业股份有限公司  
2021 年度财务报表附注

---

VinaDaiPhuocCorporation	46,724.30	13,973.73	13,760.65	-20,252.61	119,850.42	28,294.02	24,714.34	42,292.86
CFLDINVESTMENT47PTE.LTD.		35.67	-1,285.92	37.77		-165.69	-165.69	-26,653.70
合计	<b>509,023.17</b>	<b>-131,081.33</b>	<b>-132,616.00</b>	<b>-90,435.42</b>	<b>717,866.14</b>	<b>12,045.62</b>	<b>8,465.94</b>	<b>-50,159.93</b>

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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

①本公司原持有固安裕荣轩房地产开发有限公司 100%股权。2021年1月，本公司与北京泰元非常道管理咨询有限公司签订增资协议。增资完成后，本公司出资 100,000,000.00 元，持有固安裕荣轩房地产开发有限公司 51.63%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

②本公司原持有邯郸裕达房地产开发有限公司 100%股权。2021年1月，本公司与北京荣达胜翔贸易有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司出资 3,000,000.00 元，持有邯郸裕达房地产开发有限公司 30%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

③本公司原持有邯郸裕泰房地产开发有限公司 100%股权。2021年1月，本公司与北京荣达胜翔贸易有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司出资 3,000,000.00 元，持有邯郸裕泰房地产开发有限公司 30%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

④本公司原持有江门裕荣房地产开发有限公司 100%股权。2021年2月，本公司与北京荣达胜翔贸易有限公司签订股权转让协议。股权转让完成后，本公司出资 7,112,758.58 元，持有江门裕荣房地产开发有限公司 71.13%股权，本公司对该公司的控制权未发生变化。

(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

项目	固安裕泰轩房地产开发有限公司	惠州市伙伴产业服务有限公司	Dawson Capital Limited
购买成本/处置对价			
—现金	746,526,944.10	2,000,000.00	
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	746,526,944.10	2,000,000.00	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	746,526,656.01	2,146,419.44	8,429,241.55
差额	288.09	-146,419.44	-8,429,241.55
其中：调整资本公积			
调整盈余公积	-288.09	146,419.44	8,429,241.55
调整未分配利润			

(续)

项目	Gulf Semiconductor International Limited	Birchfield International Limited	Yuanda Investments Limited
购买成本/处置对价			
—现金			
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计			

减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	10,856,534.62	9,596,547.81	9,229,344.91
差额	-10,856,534.62	-9,596,547.81	-9,229,344.91
其中：调整资本公积			
调整盈余公积	10,856,534.62	9,596,547.81	9,229,344.91
调整未分配利润			

(续)

项目	固安孔雀轩房地产开发有限公司	大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	德清裕锦房地产开发有限公司
购买成本/处置对价			
—现金	129,000,000.00	213,985,758.91	241,732,757.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	129,000,000.00	213,985,758.91	241,732,757.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额		117,268,107.62	182,610,270.08
差额	129,000,000.00	96,717,651.29	59,122,486.92
其中：调整资本公积			
调整盈余公积	-129,000,000.00	-96,717,651.29	-59,122,486.92
调整未分配利润			

(续)

项目	合计
购买成本/处置对价	
—现金	1,333,245,460.01
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	1,333,245,460.01
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,086,663,122.04
差额	246,582,337.97
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	-246,582,337.97
调整未分配利润	

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 合营企业或联营企业

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

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	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）
流动资产	614,245,590.45	630,380,117.95
非流动资产	8,867,348,886.68	9,496,654,816.95
资产合计	9,481,594,477.13	10,127,034,934.90
流动负债	5,000.00	5,000.00
非流动负债		
负债合计	5,000.00	5,000.00
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	9,481,589,477.13	10,127,029,934.90
按持股比例计算的净资产份额	2,815,083,915.76	3,006,715,187.67
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他	42,316,890.86	25,697,226.08
对联营企业权益投资的账面价值	2,857,400,806.62	3,032,412,413.75
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	-589,401,602.14	81,513,833.46
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-589,401,602.14	81,513,833.46
本年度收到的来自联营企业的股利		

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	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	733,173,423.80	739,053,903.36
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-5,880,479.56	-612,318.44
--其他综合收益		
--综合收益总额	-5,880,479.56	-612,318.44
联营企业：		
投资账面价值合计	2,436,572,766.49	2,152,841,797.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	155,961,985.27	-50,674,095.46
--其他综合收益	-8,763,573.44	
--综合收益总额	147,198,411.83	-50,674,095.46

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

(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1040万元、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1000万元、大厂回族自治县富民产业发展投资基金有限公司出资1400万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。

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项等,各项金融工具的详细情况说明见本附注“五、合并财务报表项目注释”。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2021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	144,770,708.71	99,929,733.49
新加坡元	10,663,061.19	2,207,831.08
印度尼西亚盾	226,654,970.51	349,015,195.06
印度卢比		5,690,494.28
越南盾	634,650,612.18	984,755,886.71
欧元	8,059.28	98,845.08
菲律宾比索	513,015.13	617,682.40
港币	19,213.16	211,108.26
其他货币资金-印度尼西亚盾	186,826,328.73	270,672,141.32

应收账款		
其中：越南盾	140,538,629.29	86,703,418.07
印度尼西亚盾	81,777,674.38	117,602,095.92
新加坡元		294,314.24
其他应收款		
其中：美元	62,849,220.94	68,009,736.73
新加坡元	844,743.06	2,082,424.16
印度尼西亚盾	291,150,098.32	303,461,645.18
印度卢比		47,185.54
越南盾	15,721,520.71	9,628,245.18
港币	20,551.19	21,179.59
其他非流动金融资产-印度尼西亚盾	6,988,825.36	5,629,968.96
应付利息-美元	2,915,749,015.63	821,138,450.60
应付账款		
其中：印度尼西亚盾	644,670.85	292,571.49
越南盾	82,307,996.93	232,943,752.75
其他应付款		
其中：新加坡元	235,114.56	310,394.50
越南盾	1,212,973,047.97	924,802,125.58
印度尼西亚盾	178,033,179.04	327,038,208.77
印度卢比		139,647.04
马来西亚令吉		16,141.00
美元	29,672,495.75	30,641,290.06
长期借款-美元	172,257,980.27	482,098,500.00
长期应付债券-美元	29,359,880,547.12	29,855,913,347.69
短期应付债券-美元	2,167,738,000.00	2,221,050,000.00

本公司密切关注汇率变动对本公司的影响。

于 2021 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 129,141,292.91 元。

于 2021 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 2,305,200.18 元。

于 2021 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 1,891,388.56 元。

于 2021 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对新加坡元升值或贬值 50 个基点，则公司净利润或其他综合收益将变动 42,272.59 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 2021 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 477,778,786.84 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 2021 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。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。应收账款前五名客户全部为政府单位，金额为 27,358,263,538.72 元，信用风险较低,但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。

## 九、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

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			8,013,210,988.55	8,013,210,988.55
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			8,013,210,988.55	8,013,210,988.55
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			1,143,458,776.25	1,143,458,776.25
(1) 债务工具投资			852,000,000.00	852,000,000.00
(2) 权益工具投资			291,458,776.25	291,458,776.25
(七) 其他流动资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			<b>9,156,669,764.80</b>	<b>9,156,669,764.80</b>
(八) 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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				

<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

2、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：

公司委托广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司、沃克森（北京）国际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。

3、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

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。

## 十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	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	21.89	21.89

本公司的最终控制方为王文学先生且王文学先生担任公司董事长。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注“七、1、企业集团的构成”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注“七、3、在合营企业或联营企业中的权益”。

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：

合营或联营企业名称	合营或联营企业名称
南京空港会展投资管理有限公司	联营企业
武汉裕中丰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
上海诺港科学集团有限公司	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
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	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
南京市欣旺达新能源有限公司	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
武汉裕灿房地产开发有限公司	联营企业
武汉裕辰房地产开发有限公司	合营企业
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	合营企业

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其它关联方与本企业关系
太库科技创业发展有限公司	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
北京东方银联投资管理有限公司	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
云谷（固安）科技有限公司	实际控制人控制的企业
太库（北京）科技孵化器有限公司	实际控制人控制的企业
霸州市云谷电子科技有限公司	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
北京丰睿汇资产管理有限公司	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
燕赵财产保险股份有限公司	实际控制人担任董事的企业
廊坊银行股份有限公司	实际控制人担任董事的企业
中国平安人寿保险股份有限公司	持股 5%以上股东
中国平安人寿保险股份有限公司深圳分公司	持股 5%以上股东
嘉兴锦翔置业有限公司	合作方
浙江奥盈房地产有限公司	合作方
上海新城万嘉房地产有限公司	合作方
洛阳升恒实业有限公司	合作方
北京聆智伟企业管理有限公司	合作方
北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	合作方
镇江润丰企业管理有限公司	合作方
上海海郊建设有限公司	合作方
德清远境装饰有限公司	合作方
石家庄央拓企业管理有限公司	合作方
湖州领航水利建设有限公司	合作方
武汉林四房建设开发有限公司	合作方
海绵山水（北京）建设工程有限公司	合作方
杭州宝元启成建设工程有限公司	合作方
河南扶春文化旅游开发有限公司	合作方

江苏梦泽建设有限公司	合作方
无锡安展建筑工程有限公司	合作方
安徽诚杰建筑工程有限公司	合作方
南京梅山建设发展有限公司	合作方
安徽必胜工程建设有限公司	合作方
江阴市市政建设工程有限公司	合作方
安徽远成建设工程有限公司	合作方
中粮地产（武汉）有限公司	合作方
大悦城控股集团股份有限公司	合作方
武汉奥誉置业有限公司	合作方
武汉联创汇智置业有限公司	合作方
华润置地控股有限公司	合作方
常州市卓鼎房地产有限公司	合作方
北京贯天德俊科贸有限公司	合作方
上海辰景企业发展有限公司	合作方
北京达欧浩秦贸易有限公司	合作方
西安泽川鼎龙商业运营合伙企业（有限合伙）	合作方
西安天恒尚诚企业管理咨询有限公司	合作方
卓越置业集团有限公司	合作方
香河佳铭装饰工程有限公司	合作方
北京誉沃翔企业管理有限公司	合作方
南京市下关城市建设开发（集团）有限公司	合作方
南京银嘉宁企业管理有限公司	合作方
南京江雁运昌企业管理有限公司	合作方
南京银嘉洛企业管理有限公司	合作方
南京东原睿升信息科技有限公司	合作方
弘阳置地（集团）有限公司	合作方
苏州奥韵置业有限公司	合作方
上海招商置业有限公司	合作方
上海麦鹏置业有限公司	合作方
江西中奥置业有限公司	合作方
上海盛垦实业有限公司	合作方
上海骏泰房地产开发有限公司	合作方
海门坤万置业有限公司	合作方
邯郸邯雅房地产开发有限公司	合作方
北京雅信房地产开发有限公司	合作方
东阳耀炜投资有限公司	合作方
北京辰越木康科贸有限公司	合作方
北京弘博瑞企业管理有限公司	合作方
佳兆业地产（北京）有限公司	合作方

中粮地产（北京）有限公司	合作方
卓越置业集团（南京）有限公司	合作方
北京象地房地产开发有限公司	合作方
武汉保裕置业有限公司	合作方
宝业湖北建工集团有限公司	合作方
湖北省建工房地产开发有限公司	合作方
中联地产（北京）有限公司	合作方
浙江善德建设有限公司	合作方
南京银城房地产开发有限公司	合作方
天津雅颂房地产开发有限公司	合作方
河南昌建地产有限公司	合作方
南京银嘉源企业管理有限公司	合作方
杭州智兴建筑劳务有限公司	合作方
东莞市明衡投资管理有限公司	合作方
衡一建设集团有限公司	合作方
浙江绍兴大地园艺有限公司	合作方
泰安华禾花木有限公司	合作方
北京创恒通达市政工程有限公司	合作方
武汉广武建设集团有限公司	合作方
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	合作方
北京丰台科技园孵化器有限公司	合作方
北京荣达胜翔贸易有限公司	合作方
廊坊惠佳房地产开发有限公司	合作方
深圳市深国信投资有限公司	合作方
深圳市鹏广达集团有限公司	合作方
深圳市润恒投资管理有限公司	合作方
深圳市恒荣置地有限公司	合作方
北京泰元道可道管理咨询有限公司	合作方
洛阳盈信置业有限公司	合作方
廊坊市蓝景房地产开发有限公司	合作方
深圳市双丰源投资有限公司	合作方
长沙观音谷房地产开发有限公司	合作方
南京美的房地产发展有限公司	合作方
金茂苏皖企业管理(天津)有限公司	合作方
北京泰元非常道管理咨询有限公司	合作方
深圳市熙达投资发展有限公司	合作方
深圳市昌荣房地产开发有限公司	合作方
深圳市云基实业有限公司	合作方
深圳市承永信商贸有限公司	合作方
深圳益科投资合伙企业（有限合伙）	合作方

深圳市华泽置业有限公司	合作方
深圳优城发展有限公司	合作方
北京贯天德俊科贸有限公司	合作方
北京达欧浩泰贸易有限公司	合作方
湖州奥盛房地产开发有限公司	合作方
香河嘉华房地产开发有限公司	合作方
嘉兴智鑫建筑劳务有限公司	合作方
中绿世纪新能源投资有限责任公司	合作方
浙江同吉信息工程有限责任公司	合作方
江苏省龙源润泽建工集团有限公司	合作方
浙江恒立金属科技有限公司	合作方

## 5、关联方交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
太库科技创业发展有限公司（注1）	咨询服务		37,179,967.20
嘉兴锦翔置业有限公司（注2）	咨询服务	34,726,790.00	
浙江奥盈房地产有限公司（注3）	咨询服务	13,735,800.00	
上海新城万嘉房地产有限公司（注4）	咨询服务	19,750,400.00	
洛阳升恒实业有限公司（注5）	咨询服务	1,694,409.90	
燕赵财产保险股份有限公司（注6）	资产保险	2,935,082.92	2,985,540.75
廊坊银行股份有限公司（注7）	承销费用		350,000.00
华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司（注8）	车辆租赁	1,180,000.00	1,390,000.00
北京东方银联投资管理有限公司（注9）	车辆租赁	1,463,200.00	1,463,200.00

#### ② 出售商品/提供劳务情况

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10）	提供物业管理服务	90,281.08	141,720.23
云谷（固安）科技有限公司（注11）	提供物业管理/工业区供水/工业区污水处理服务	22,866,405.53	22,075,639.78
南京空港会展投资管理有限公司（注12）	提供物业管理/销售代理	572,626.29	78,150.00
廊坊银行股份有限公司（注13）	提供物业管理服务	36,195.07	31,819.79
廊坊银行股份有限公司固安支行（注14）	工业区供水	3,904.88	85,741.49
太库（北京）科技孵化器有限公司（注15）	提供物业管理服务		1,167,832.55
霸州市云谷电子科技有限公司（注16）	工业区供水	1,074,982.39	831,944.67

武汉裕中丰房地产开发有限公司 (注 17)	销售代理	1,527,092.09	
武汉裕辰房地产开发有限公司 (注 18)	销售代理	767,613.20	
湖州奥盛房地产开发有限公司 (注 19)	咨询服务	2,830,188.68	
中国平安人寿保险股份有限公司 (注 20)	代建管理费		13,568,740.11
中国平安人寿保险股份有限公司 深圳分公司 (注 21)	咨询服务	17,121,956.99	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

注 1: 公司与太库科技创业发展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, 公司与太库科技创业发展有限公司存在关联关系。公司与太库科技创业发展有限公司签订《太库服务协议》, 本期发生的交易额为 0 元。

注 2: 嘉兴锦翔置业有限公司为本公司的合作方, 公司与嘉兴锦翔置业有限公司签订《营销策略服务及代理销售合同》和《企业管理咨询服务合同》, 报告期内交易额为 34,726,790.00 元。

注 3: 浙江奥盈房地产有限公司为本公司的合作方, 公司与浙江奥盈房地产有限公司签订《项目运营服务协议》, 报告期内交易额为 13,735,800.00 元。

注 4: 上海新城万嘉房地产有限公司为本公司的合作方, 公司与上海新城万嘉房地产有限公司签订《项目运营服务协议》, 报告期内交易额为 19,750,400.00 元。

注 5: 洛阳升恒实业有限公司为本公司的合作方, 公司与洛阳升恒实业有限公司签订《咨询顾问服务合同》, 报告期内确认交易额为 1,694,409.90 元。

注 6: 公司实际控制人王文学先生为燕赵财产保险股份有限公司的董事, 根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第(三)款的规定, 公司与燕赵财产保险股份有限公司存在关联关系。2020 年, 公司与燕赵财产保险股份有限公司签订《经营性资产经营期保险合作框架协议》, 报告期内交易金额 2,935,082.92 元。

注 7: 公司实际控制人王文学先生为廊坊银行股份有限公司董事, 根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第(三)款的规定, 公司与廊坊银行股份有限公司存在关联关系。2020 年, 九通基业投资有限公司与廊坊银行股份有限公司签订《债券承销计划融资协议》, 报告期内确认交易金额为 0 元。

注 8: 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。2020 年, 我司租赁对方车辆, 合同期限自 2020 年 11 月 17 日至 2022 年 1 月 14 日, 共 1 年。报告期内确认交易金额为 1,180,000.00 元。

注 9: 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》，报告期内交易金额为 1,463,200.00 元。

注 10：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 90,281.08 元。

注 11：公司与云谷（固安）科技有限公司签订《工业区供用水合同》、《工业区污水处理合同》、《云谷（固安）科技有限公司北京办公区项目服务委托合同》及《绿化养护协议书》，报告期内确认交易金额为 22,866,405.53 元。

注 12：南京空港会展投资管理有限公司是公司的联营公司，公司与南京空港会展投资管理有限公司签订《委托合同之补充协议》和《营销策划及销售代理合同》，报告期内确认交易金额为 572,626.29 元。

注 13：公司实际控制人王文学先生任廊坊银行股份有限公司董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，公司与廊坊银行股份有限公司存在关联关系。公司与廊坊银行股份有限公司签订物业服务协议报告期内交易金额为 36,195.07 元。

注 14：公司与廊坊银行股份有限公司固安支行签订《工业区供水合同》和《固安工业区供暖合同》，报告期内交易金额为 3,904.88 元。

注 15：公司与太库（北京）科技孵化器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（北京）科技孵化器有限公司存在关联关系。公司与太库（北京）科技孵化器有限公司签订《华夏幸福创新中心-太库物业服务合同》，报告期内交易金额为 0 元。

注 16：公司与霸州市云谷电子科技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，公司与霸州市云谷电子科技有限公司存在关联关系。公司与霸州市云谷电子科技有限公司签订《霸州经济技术开发区供用水合同》，报告期内确认交易金额为 1,074,982.39 元。

注 17：武汉裕中丰房地产开发有限公司是公司的联营公司，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》和《锦云航天府项目服务委托合同》报告期内确认交易额为 1,527,092.09 元。

注 18：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》，报告期内确认交易额为 767,613.20 元。

注 19：湖州奥盛房地产开发有限公司为本公司的合作方，公司与湖州奥盛房地产开发有限公司签订《云锦天樾咨询服务合同》，报告期内交易额为 2,830,188.68 元。



注 20：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 21：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深圳分公司签订《PAFC77 平安康养展厅项目产品线研发技术咨询服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅室内软装设计及采购合同》、《PAFC77 平安康养展厅项目品牌整合推广服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅项目策展执行服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅智能化系统采购合同》、《PAFC77 平安康养展厅项目委托运营管理协议》、《PAFC77 平安康养展厅项目模型沙盘制作合同》、《PAFC77 平安康养展厅项目深圳地块宣传片制作合同》、《平安臻颐年项目品牌构建及推广策划服务合同》、《白皮书项目服务合同》、《展厅服务合同》、《PAFC77 平安康养展厅室内软装设计及采购合同-补充协议一》、《中国平安臻颐年健康人居白皮书服务内容服务合同》、《品牌媒体投放代理服务合同之补充协议》、《展厅服务合同之补充协议》、《平安臻颐年项目品牌构建及推广策划服务合同之补充协议二》、《自媒体运营服务合同之补充协议二》、《康养展厅项目委托运营管理协议之补充协议二》、《PAFC77 平安康养展厅项目装饰装修工程合同补充协议二》、《PAFC77 平安康养展厅项目展示模型概念方案设计合同》，报告期内交易额为 17,121,956.99 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

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
北京海富广达资产管理有限公司（注 22）	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产托管	2021-1-1	2021-12-31	固定总价	2,462,358.42
北京庖丁资产管理有限公司（注 23）	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产托管	2021-1-1	2021-12-31	固定总价	3,285,188.59
北京丰睿汇资产管理有限公司（注 24）	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产托管	2021-1-1	2021-12-31	固定总价	2,554,339.55

关联托管/承包情况说明：

注 22：公司与北京海富广达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，公司与北京海富广达资产管理有限公司存在关联关系。2021 年北京海富广达资产管理有限公司委托华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司经营华夏幸福创新中心 A 座 3-12 层写字楼，报告期内交易金额为 2,462,358.42 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。2020 年北京庖丁资产管理有限公司委托华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司经营华夏幸福创新中心 C 座 3-10 层写字楼，报告期内交易金额为 3,285,188.59 元。

注 24：公司与北京丰睿汇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，公司与北京丰睿汇资产管理有限公司存在关联关系。2020 年北京丰睿汇资产管理有限公司委托华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司经营华夏幸福创新中心 B 座 3-10 层写字楼，报告期内交易金额为 2,554,339.55 元。

（3）关联方租赁情况

本公司作为出租方：

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
云谷（固安）科技有限公司（注 25）	租赁住宅	5,514,802.33	432,748.68

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京庖丁资产管理有限公司（注 26）	租赁办公区	3,321,908.12	3,482,495.88
北京丰睿汇资产管理有限公司（注 27）	租赁办公区	468,098.53	1,496,597.40
北京海富广达资产管理有限公司（注 28）	租赁办公区	1,464,623.94	1,377,726.08
太库科技创业发展有限公司、太库（北京）科技孵化器有限公司（注 29）	租赁办公区		103,680.00

关联租赁情况说明：

注 25：公司与云谷（固安）科技有限公司签订房屋租赁协议，报告期内确认的租金为 5,514,802.33 元；

注 26：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租赁协议，报告期内确认的租金为 3,321,908.12 元；

注 27：公司与北京丰睿汇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，公司与北京丰睿汇资产管理有限公司存在关联关系。公司与北京丰睿汇资产管理有限公司签订租赁协议，报告期内确认的租金为 468,098.53 元；

注 28：公司与北京海富广达资产管理有限公司签订租赁协议，报告期内确认的租金为 1,464,623.94 元；

注 29：2019 年公司与太库科技创业发展有限公司、太库（北京）科技孵化器有限公司签订办公区租赁及孵化服务协议，报告期内确认租金为 0 元。

（4）关联担保情况

④ 本公司作为担保方

A、对合营、联营公司担保

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
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司（注 30）	20,000,000.00	2020-3-11	2021-4-1	是
南京空港会展投资管理有限公司（注 31）	136,000,000.00	2019-10-17	2021-2-7	是
武汉裕中丰房地产开发有限公司（注 32）	12,000,000.00	2020-10-26	2023-10-25	否
武汉裕灿房地产开发有限公司（注 33）	250,000,000.00	2020/9/18	2023/12/27	否

B、对子公司担保

期末对子公司担保金额合计 1,639.23 亿元

关联担保情况说明：

注 30：公司于 2020 年 3 月向合营企业苏州火炬创新创业孵化管理有限公司 0.2 亿的债务提供连带保证责任担保，被担保方已于本年度偿还债务，本公司担保义务履行完毕。

注 31：公司于 2019 年 10 月向联营企业南京空港会展投资管理有限公司 1.36 亿的债务提供连带保证责任担保；被担保方已于本年度偿还债务，本公司担保义务履行完毕。

注 32：公司于 2020 年 10 月向联营企业武汉裕中丰房地产开发有限公司 0.24 亿的债务的 50%提供连带保证责任担保。

注 33：公司于 2020 年 9 月向联营企业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。

(5) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：无				
拆出				
上海宏士达房地产开发有限公司（注 34）	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 35）	230,000,000.00	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 36）	215,000,000.00	2017-3-7	2021-9-6	期限 54 个月

注 34：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。

注 35: 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。

注 36: 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。

(6) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
关键管理人员报酬	6,423.67	9,239.95

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

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	上海诺港科学集团有限公司			100,000,000.00	5,000,000.00
其他应收款	成都花悦府房地产开发有限公司	10,000,000.00	100,000.00	10,000,000.00	100,000.00
其他应收款	霸州市裕景轩房地产开发有限公司			21,428,895.60	214,288.96
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)	222,753.84	2,227.54	222,253.84	2,222.54
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	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	167,089,748.49	1,670,897.48	167,089,748.49	1,670,897.48
其他应收款	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	113,918,925.94	1,139,189.26	116,174,989.49	1,161,749.89
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	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	133,423,257.59	1,334,232.58	158,364,179.39	1,583,641.79
其他应收款	北京聆智伟企业管理有限公司	51,982,000.00	519,820.00	32,389,000.00	323,890.00
其他应收款	北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	760,234,760.55	7,602,347.61	794,384,760.55	7,943,847.61
其他应收款	镇江润丰企业管理有限公司	99,644,184.00	996,441.84	99,644,184.00	996,441.84

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

其他应收款	上海海郊建设有限公司	54,982,000.00	549,820.00	54,982,000.00	549,820.00
其他应收款	德清远境装饰有限公司	39,980,000.00	399,800.00	39,980,000.00	399,800.00
其他应收款	石家庄央拓企业管理有限公司	115,485,000.00	1,154,850.00	115,485,000.00	1,154,850.00
其他应收款	湖州领航水利建设有限公司	40,890,937.06	408,909.37	70,970,000.00	709,700.00
其他应收款	武汉林四房建设开发有限公司	504,000,000.00	5,040,000.00	504,000,000.00	5,040,000.00
其他应收款	海绵山水（北京）建设工程有限公司	10,811,562.55	108,115.63	8,811,562.55	88,115.63
其他应收款	杭州宝元启成建设工程有限公司	34,902,000.00	349,020.00	34,902,000.00	349,020.00
其他应收款	河南扶春文化旅游开发有限公司	300,000,000.00	3,000,000.00	300,000,000.00	3,000,000.00
其他应收款	江苏梦泽建设有限公司	107,030,000.00	1,070,300.00	107,030,000.00	1,070,300.00
其他应收款	无锡安展建筑工程有限公司	28,207,420.25	282,074.20	28,207,420.25	282,074.20
其他应收款	安徽诚杰建筑工程有限公司	38,439,017.10	384,390.17	39,208,800.00	392,088.00
其他应收款	南京梅山建设发展有限公司	4,000,000.00	40,000.00	4,000,000.00	40,000.00
其他应收款	安徽必胜工程建设有限公司	20,000,000.00	200,000.00	10,000,000.00	100,000.00
其他应收款	江阴市市政建设工程有限公司	15,000,000.00	150,000.00		
其他应收款	安徽远成建设工程有限公司	9,999,700.00	99,997.00		
其他应收款	武汉裕灿房地产开发有限公司	527,768.83	5,277.69		
其他应收款	中粮地产（武汉）有限公司	231,435,773.73	2,314,357.74	481,571,986.95	4,815,719.87
其他应收款	大悦城控股集团股份有限公司	100,000,000.00	1,000,000.00	99,926,956.90	999,269.57
其他应收款	武汉奥誉置业有限公司	169,000,000.00	1,690,000.00	169,000,000.00	1,690,000.00
其他应收款	武汉联创汇智置业有限公司	36,000,000.00	360,000.00	6,000,000.00	60,000.00
其他应收款	华润置地控股有限公司	190,000,000.00	1,900,000.00	190,000,000.00	1,900,000.00
其他应收款	常州市卓鼎房地产有限公司	44,963,576.00	449,635.76	44,963,576.00	449,635.76
其他应收款	北京贯天德俊科贸有限公司	962,775,432.75	9,627,754.33	947,775,432.75	9,477,754.33
其他应收款	上海辰景企业发展有限公司	158,498,640.00	1,584,986.40	140,498,640.00	1,404,986.40
其他应收款	北京达欧浩秦贸易有限公司	660,298,507.50	6,602,985.08	625,298,507.50	6,252,985.08
其他应收款	西安泽川鼎龙商业运营合伙企业（有限合伙）	53,352,000.00	533,520.00	53,352,000.00	533,520.00

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

其他应收款	西安天恒尚诚企业管理咨询有限公司	13,680,000.00	136,800.00	13,680,000.00	136,800.00
其他应收款	洛阳升恒实业有限公司	50,980,000.00	509,800.00	37,500,000.00	375,000.00
其他应收款	卓越置业集团有限公司	120,000,000.00	1,200,000.00	120,000,000.00	1,200,000.00
其他应收款	香河佳铭装饰工程有限公司			225,000,000.00	2,250,000.00
其他应收款	北京誉沃翔企业管理有限公司			38,525,758.91	385,257.59
其他应收款	南京市下关城市建设开发(集团)有限公司	394,200,449.70	3,942,004.50	394,200,449.70	3,942,004.50
其他应收款	南京银嘉沅企业管理有限公司	247,567,320.00	2,475,673.20	247,567,320.00	2,475,673.20
其他应收款	南京江雁运昌企业管理有限公司	48,620,863.96	486,208.64	48,620,863.96	486,208.64
其他应收款	南京银嘉洛企业管理有限公司	195,253,993.66	1,952,539.94	195,253,993.66	1,952,539.94
其他应收款	南京东原睿升信息科技有限公司	61,232,049.92	612,320.50	61,232,049.92	612,320.50
其他应收款	弘阳置地(集团)有限公司	61,232,049.92	612,320.50	61,232,049.92	612,320.50
其他应收款	苏州奥韵置业有限公司	429,960,000.00	4,299,600.00	442,960,000.00	4,429,600.00
其他应收款	上海招商置业有限公司	100,000,000.00	1,000,000.00	140,000,000.00	1,400,000.00
其他应收款	上海麦鹏置业有限公司	280,072,732.31	2,800,727.32	257,418,132.31	2,574,181.32
其他应收款	嘉兴锦翔置业有限公司			328,636,274.51	3,286,362.75
其他应收款	江西中奥置业有限公司	381,465,000.00	3,814,650.00	332,465,000.00	3,324,650.00
其他应收款	上海盛垦实业有限公司	5,800,000.40	58,000.00	34,800,000.40	348,000.00
其他应收款	上海骏泰房地产开发有限公司	2,000,000.00	20,000.00	12,000,000.00	120,000.00
其他应收款	海门坤万置业有限公司	2,000,000.00	20,000.00	12,000,000.00	120,000.00
其他应收款	邯郸邯雅房地产开发有限公司	11,290,556.57	112,905.57	11,290,556.57	112,905.57
其他应收款	北京雅信房地产开发有限公司	98,000,000.00	980,000.00	98,000,000.00	980,000.00
其他应收款	东阳耀炜投资有限公司			342,994,000.00	3,429,940.00
其他应收款	北京辰越木康科贸有限公司	1,397,173,316.82	13,971,733.17	1,242,697,510.66	12,426,975.11
其他应收款	北京弘博瑞企业管理有限公司	138,198,221.00	1,381,982.21	49,563,738.00	495,637.38
其他应收款	佳兆业地产(北京)有限公司	29,400,000.00	294,000.00	29,400,000.00	294,000.00
其他应收款	中粮地产(北京)有限公司	120,408,680.00	1,204,086.80		

其他应收款	卓越置业集团（南京）有限公司	310,545,795.56	3,105,457.96	310,545,795.56	3,105,457.96
其他应收款	北京象地房地产开发有限公司	678,347,484.53	6,783,474.85	678,347,484.53	6,783,474.85
其他应收款	武汉保裕置业有限公司	6,499,321.03	64,993.21	6,499,321.03	64,993.21
其他应收款	宝业湖北建工集团有限公司			166,600,000.00	1,666,000.00
其他应收款	湖北省建工房地产开发有限公司			147,000,000.00	1,470,000.00
其他应收款	中联地产（北京）有限公司			59,339,000.00	593,390.00
其他应收款	北京海富广达资产管理有限公司	516,647.28	25,832.36		
其他应收款	个人 1	350,420.00	3,504.20	350,420.00	3,504.20
其他应收款	个人 2	184,762,780.25	1,847,627.80	198,287,511.25	1,982,875.11
其他应收款	香河嘉华房地产开发有限公司	150,823,508.10	1,508,235.08		
其他应收款	嘉兴智鑫建筑劳务有限公司	8,081,297.12	80,812.97		
其他应收款	浙江奥盈房地产有限公司	6,615,000.00	66,150.00		
应收利息	上海宏士达房地产开发有限公司	227,030,343.64		227,030,343.64	
应收利息	上海诺港科学集团有限公司			256,164.38	
应收利息	成都花悦府房地产开发有限公司	1,224,444.47		403,287.66	
应收利息	武汉裕辰房地产开发有限公司	6,729,644.45		6,729,644.45	
应收利息	北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	2,257,170.14		389,593.75	
应收利息	北京聆智伟企业管理有限公司	3,232,188.91		387,727.71	
	<b>合计</b>	<b>12,043,521,109.82</b>	<b>118,051,139.10</b>	<b>13,155,740,750.64</b>	<b>133,205,439.92</b>

(2) 应付项目

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	7,977,457.86
其他应付款	南京市欣旺达新能源有限公司	230,000.00	250,000.00
其他应付款	南京空港会展投资管理有限公司	459,000,000.00	459,000,000.00
其他应付款	来安裕隆房地产开发有限公司	7,188,000.00	7,188,000.00
其他应付款	嘉兴融光房地产开发有限公司	1,477,851.42	3,776,490.62
其他应付款	嘉兴裕荣房地产开发有限公司	4,317,342.00	14,317,342.00
其他应付款	武汉裕中丰房地产开发有限公司		28,855.31
其他应付款	浙江善德建设有限公司	1,000.00	1,000.00
其他应付款	南京银城房地产开发有限公司	153,000,000.00	153,000,000.00
其他应付款	东阳耀炜投资有限公司	41,693,638.85	281,186,562.83

其他应付款	天津雅颂房地产开发有限公司	24,333,375.97	24,333,375.97
其他应付款	河南昌建地产有限公司	62,631,850.00	83,631,850.00
其他应付款	南京银嘉源企业管理有限公司	93,916,596.50	93,587,858.50
其他应付款	邯郸邯雅房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	杭州智兴建筑劳务有限公司		20,000.00
其他应付款	东莞市明衡投资管理有限公司	30,447.80	30,447.80
其他应付款	衡一建设集团有限公司	18,014,990.20	14,990.20
其他应付款	浙江绍兴大地园艺有限公司	600.00	300.00
其他应付款	南京梅山建设发展有限公司	349.00	349.00
其他应付款	泰安华禾花木有限公司	200.00	200.00
其他应付款	北京创恒通达市政工程有限公司	500.00	500.00
其他应付款	武汉广武建设集团有限公司	9,125,283.02	8,000,000.00
其他应付款	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	181,901.72	
其他应付款	北京丰台科技园孵化器有限公司		57,581,007.71
其他应付款	北京荣达胜翔贸易有限公司	446,526,944.10	
其他应付款	廊坊惠佳房地产开发有限公司	478,724,094.35	479,724,094.35
其他应付款	武汉裕灿房地产开发有限公司	275,000,000.00	
其他应付款	深圳市深国信投资有限公司		2,000,000.00
其他应付款	深圳市鹏广达集团有限公司		13,325,700.00
其他应付款	北京贯天德俊科贸有限公司	52,055,608.96	
其他应付款	北京达欧浩秦贸易有限公司	175,323,289.73	
其他应付款	深圳市润恒投资管理有限公司		1,650,000.00
其他应付款	深圳市恒荣置地有限公司		1,600,000.00
其他应付款	安徽诚杰建筑工程有限公司		3,000.00
其他应付款	北京泰元道可道管理咨询有限公司		334,400,295.89
其他应付款	洛阳盈信置业有限公司		7,000,000.00
其他应付款	廊坊市蓝景房地产开发有限公司		6,032,944.27
其他应付款	深圳市双丰源投资有限公司		1,000,000.00
其他应付款	长沙观音谷房地产开发有限公司		94,608.00
其他应付款	南京美的房地产发展有限公司		118,320,337.19
其他应付款	金茂苏皖企业管理(天津)有限公司		503,238.69
其他应付款	北京泰元非常道管理咨询有限公司		733,431,962.64
其他应付款	武汉林四房建设开发有限公司		2,400,000.00
其他应付款	深圳市熙达投资发展有限公司		2,500,000.00
其他应付款	深圳市昌荣房地产开发有限公司		8,350,000.00
其他应付款	深圳市云基实业有限公司		2,954,524.65
其他应付款	深圳市承永信商贸有限公司		1,107,400.00
其他应付款	深圳益科投资合伙企业(有限合伙)		2,649,300.00
其他应付款	深圳市华泽置业有限公司		3,000,000.00
其他应付款	深圳优城发展有限公司		2,649,300.00



其他应付款	安徽远成建设工程有限公司		300.00
其他应付款	中绿世纪新能源投资有限责任公司	208,311,111.11	
其他应付款	浙江同吉信息工程有限责任公司	2,000.00	
其他应付款	江苏省龙源润泽建工集团有限公司	1,200.00	
其他应付款	浙江恒立金属科技有限公司	650.00	
其他应付款	安徽必胜工程建设有限公司	500.00	
	<b>合计</b>	<b>2,520,066,782.59</b>	<b>2,919,623,593.48</b>

7、其他关联交易：不适用。

## 十一、股份支付

### 1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	19,881,680.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

### 2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	Black-Scholes 模型、授予日公司股票的市场价格
可行权权益工具数量的确定依据	根据行业和公司离职率确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	479,990,346.82
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	

## 十二、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

#### (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	790,499,887.50
<b>合计</b>	<b>790,499,887.50</b>

#### (2) 其他承诺事项

截止 2021 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 188.85 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

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

中国金谷国际信托有限责任公司就其与公司下属子公司湖州鼎鸿园区建设发展有限公司债权债务确认协议争议向中国国际贸易仲裁委员会申请仲裁，申请湖州鼎鸿园区建设发展有限公司向其偿还标的本金 17 亿元及相应利息、违约金等（详见公司《关于仲裁事项的公告》（临 2021-087 号公告））。仲裁庭目前已就该案件进行了第一次开庭审理，尚未作出裁决，因此尚无法判断对公司本期利润或以后期间利润的影响。

除上述事项外，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

项 目	内 容	对财务状况和经营成果的影响数
重要的债务重组	受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性出现阶段性紧张。 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。2021 年 12 月 27 日，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于实施债务重组的议案》，就《债务重组计划》中涉及的债务重组交易的相关事项进行审议并授权。公司目前正在加快推进债务重组协议的签署。	截至 2022 年 4 月 29 日，《债务重组计划》中金融债务累计实现债务重组金额共计 1,061.87 亿元，相应减免债务利息、豁免罚息金额共计 94.01 亿元。

### 2、利润分配情况

无

### 3、其他资产负债表日后事项说明

2022 年 3 月 31 日，公司下属二级全资子公司九通基业投资有限公司（以下简称“九通投资”，为转让方）与永清县临空科创有限公司（以下简称“永清临空科创”，为受让方）就目标公司永清鼎泰园区建设发展有限公司（以下简称“永清鼎泰”）股权转让事宜签署《关于永清鼎泰园区建设发展有

限公司之股权转让协议》，约定九通投资将其持有的永清鼎泰 100%股权转让给永清临空科创。永清鼎泰为公司在廊坊市永清县运营产业新城业务的平台公司，负责永清县委托区域的开发建设管理工作。股权转让款为人民币 7 亿元。

2022 年 3 月 31 日，公司全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称“廊坊京御”）作为转让方与廊坊广阳经济开发区建设发展有限公司（以下简称“广阳开发区建设”，为受让方）就目标公司廊坊市荣华建设投资开发有限公司（以下简称“廊坊荣华”）股权转让事宜签署《关于廊坊市荣华建设投资开发有限公司之股权转让协议》，约定廊坊京御将其持有的廊坊荣华 100%股权转让给广阳开发区建设。廊坊荣华为公司在廊坊市广阳区运营产业新城业务的平台公司，负责广阳区委托区域的开发建设、招商引资和运营管理等工作。股权转让款总额为 21,788.26 万元。

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

#### 十四、其他重要事项

##### 1、债务重组

###### （1）债务重组概述

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，特别是 2020 年年底至 2021 年 3 月北京、河北新一轮疫情的影响，以及公司流动性自 2020 年第四季度出现的阶段性紧张，公司融资业务受到较大影响，公司产业新城及相关业务、商业地产及相关业务的正常开展均受到一定影响。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。报告期内，公司在省市政府及专班的指导和支持下，拟定了《债务重组计划》，并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》的主要内容。2021 年 12 月 9 日，金融机构债权人委员会（以下简称“债委会”）表决通过《债务重组计划》。2021 年 12 月 27 日，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于实施债务重组的议案》，就《债务重组计划》中涉及的债务重组交易的相关事项进行审议并授权。目前，公司正在省市政府及专班的指导下努力克服疫情影响，按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。

###### （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) 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 0.94 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。

## 2、分部报告

公司根据组织结构及内部管理要求，确定了“产业新城开发建设业务”和“房地产开发”、“商业地产及相关业务”及“其他”四个业务分部。“产业新城开发建设业务”包括基础设施建设、产业发展服务、土地整理、园区综合服务及园区住宅配套服务。其他包括物业服务及酒店经营等业务。

项目	产业新城及相关业务-产业新城开发建设	产业新城及相关业务-房地产开发	商业地产及相关业务	产业新城及相关业务-其他	分部间抵销	合计
营业总收入	8,645,182,504.10	30,065,097,563.52	97,966,732.42	5,893,945,464.07	1,521,379,361.15	43,180,812,902.96
其中：对外取得收入	8,645,182,504.10	30,065,097,563.52	97,966,732.42	4,372,566,102.92		43,180,812,902.96
分部间收入				1,521,379,361.15	1,521,379,361.15	
营业总成本	17,137,839,507.30	31,985,057,573.28	810,847,483.72	17,361,426,800.09	1,306,884,637.51	65,988,286,726.88
营业利润	11,700,413,594.31	-9,168,399,811.61	-4,091,729,383.01	-16,810,607,510.21	214,494,723.64	-41,985,645,022.78
分部资产	88,241,726,998.30	320,713,502,626.66	35,139,368,706.64	332,748,168,216.47	335,878,612,455.99	440,964,154,092.08
分部负债	52,137,492,708.00	167,975,929,304.10	38,140,572,788.13	415,315,385,130.58	256,431,874,636.39	417,137,505,294.42

除上述事项外，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

## 十五、母公司财务报表有关项目注释

### 1、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	828,244,841.89	487,731,496.19
应收股利	5,519,931,182.95	5,519,931,182.95
其他应收款	42,861,632,165.39	47,306,382,019.82
<b>合计</b>	<b>49,209,808,190.23</b>	<b>53,314,044,698.96</b>

#### (1) 应收利息情况

##### ① 应收利息分类列示

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
内部单位借款利息	828,244,841.89		828,244,841.89
<b>合计</b>	<b>828,244,841.89</b>		<b>828,244,841.89</b>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
内部单位借款利息	487,731,496.19		487,731,496.19
<b>合计</b>	<b>487,731,496.19</b>		<b>487,731,496.19</b>

(2) 应收股利情况

① 应收股利分类列示

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
廊坊京御房地产开发有限公司	5,519,931,182.95		5,519,931,182.95
<b>合计</b>	<b>5,519,931,182.95</b>		<b>5,519,931,182.95</b>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
廊坊京御房地产开发有限公司	5,519,931,182.95		5,519,931,182.95
<b>合计</b>	<b>5,519,931,182.95</b>		<b>5,519,931,182.95</b>

重要的账龄超过1年的应收股利:

被投资单位	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及判断依据
廊坊京御房地产开发有限公司	5,519,931,182.95	1-2年	阶段性流动性风险	未发生减值
<b>合计</b>	<b>5,519,931,182.95</b>			

(3) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	42,327,884,219.09	46,830,111,679.00
1至2年	58,779,551.47	123,153,640.51
2至3年	467,874,431.56	347,185,596.07
3至5年	24,174,932.86	24,102,736.34
5年以上	2,754,429.17	7,050,992.12
<b>小计</b>	<b>42,881,467,564.15</b>	<b>47,331,604,644.04</b>
减: 坏账准备	19,835,398.76	25,222,624.22

合 计	42,861,632,165.39	47,306,382,019.82
-----	-------------------	-------------------

② 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金	4,024,555.71	6,126,788.26
个人借款	461,212.87	1,450,000.00
保证金	84,751,693.17	89,074,992.12
代垫款	465,623,173.96	476,262,367.66
内部往来款	42,326,606,928.44	46,758,690,496.00
合 计	42,881,467,564.15	47,331,604,644.04

③ 按坏账计提方法分类

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项金额计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	42,881,467,564.15	100.00	19,835,398.76	0.05	42,861,632,165.39
其中：组合 1	42,385,606,928.44	98.84			42,385,606,928.44
组合 2	465,319,701.39	1.09	4,653,197.02	1.00	460,666,504.37
组合 3	30,540,934.32	0.07	15,182,201.74	49.71	15,358,732.58
合 计	42,881,467,564.15	100.00	19,835,398.76	0.05	42,861,632,165.39

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项金额计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	47,331,604,644.04	100.00	25,222,624.22	0.05	47,306,382,019.82
其中：组合 1	46,817,690,496.00	98.92			46,817,690,496.00
组合 2	464,791,432.56	0.98	4,647,914.33	1.00	460,143,518.23
组合 3	49,122,715.48	0.10	20,574,709.89	41.88	28,548,005.59
合 计	47,331,604,644.04	100.00	25,222,624.22	0.05	47,306,382,019.82

A、单项计提坏账准备

无。

B、按组合计提坏账准备

组合 3：其他应收客户款项

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	749,021.82	37,451.09	5.00
1至2年	2,779,550.47	277,955.05	10.00
2至3年	83,000.00	24,900.00	30.00
3至5年	2,677,057.86	1,338,528.93	50.00
5年以上	21,497,875.00	10,748,937.50	50.00
合计	<b>30,540,934.32</b>	<b>15,182,201.74</b>	<b>49.71</b>

④ 坏账准备计提情况

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）	
2021年1月1日余额	25,222,624.22			25,222,624.22
2021年1月1日余额在本期				
--转入第一阶段				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
本期计提	267,128.48			267,128.48
本期转回	5,654,353.94			5,654,353.94
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	19,835,398.76			19,835,398.76

⑤ 本期无实际核销的其他应收款项情况

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
御江轩（武汉）房地产开发有限公司	关联子公司往来	5,368,637,320.58	一年以内	12.51	
华御航（南京）房地产开发有限公司	关联子公司往来	3,486,247,432.37	一年以内	8.13	
华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司	关联子公司往来	2,414,111,100.00	一年以内	5.63	
华夏幸福（深圳）运营管理有限公司	关联子公司往来	1,946,203,861.89	一年以内	4.54	



御江丰（武汉）房地产开发有限公司	关联子公司往来	1,846,122,263.85	一年以内	4.31	
<b>合计</b>		<b>15,061,321,978.69</b>		<b>35.12</b>	

⑦ 无涉及政府补助的其他应收款项。

⑧ 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

⑨ 无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额。

## 2、长期股权投资

### (1) 长期股权投资分类

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	80,900,367,688.76		80,900,367,688.76	80,890,367,688.76		80,890,367,688.76
对联营、合营企业投资	3,333,272,817.38		3,333,272,817.38	3,507,992,592.63		3,507,992,592.63
<b>合计</b>	<b>84,233,640,506.14</b>		<b>84,233,640,506.14</b>	<b>84,398,360,281.39</b>		<b>84,398,360,281.39</b>

### (2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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）	1,421,260,416.66			1,421,260,416.66
华夏幸福产业投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
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	1,400,299,000.00			1,400,299,000.00
南京鼎通园区建设发展有限公司	570,960,000.00			570,960,000.00
深圳市伙伴产业服务有限公司	525,000,000.00			525,000,000.00
江门市鼎兴园区建设发展有限公司	2,413,126,666.67			2,413,126,666.67
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
华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
华夏幸福（深圳）运营管理有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00

华夏幸福基业股份有限公司  
2021年度财务报表附注

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
<b>合 计</b>	<b>80,890,367,688.76</b>	<b>10,000,000.00</b>		<b>80,900,367,688.76</b>

(3) 对联营、合营企业投资

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		
<b>一、合营企业</b>										
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	475,580,178.88			291,831.88						475,872,010.76
<b>小计</b>	<b>475,580,178.88</b>			<b>291,831.88</b>						<b>475,872,010.76</b>
<b>二、联营企业</b>										
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	3,032,412,413.75			-175,011,607.13						2,857,400,806.62
<b>小计</b>	<b>3,032,412,413.75</b>			<b>-175,011,607.13</b>						<b>2,857,400,806.62</b>
<b>合计</b>	<b>3,507,992,592.63</b>			<b>-174,719,775.25</b>						<b>3,333,272,817.38</b>

其他说明：

2015年，公司与廊坊市投资控股集团有限公司（原“廊坊市国土土地开发建设投资控股有限公司”）、国开元融资产管理有限责任公司、新奥文化产业发展有限公司、朗森汽车产业园开发有限公司共同出资设立廊坊空港投资开发有限公司（以下简称“空港投资”）。空港投资注册资本100亿元，公司认缴20亿元，占注册资本的20%。截至2017年12月31日，公司尚未对空港投资出资，但公司于2017年6月取得对空港投资的实际控制权。根据公司章程和2015年度、2016年度、2017年1-6月的利润情况，公司对空港投资采用权益法核算，分别确认了长期股权投资损失732,820.92元、865,421.97元和360,755.81元，因公司未实际出资，将累计确认的损失在其他非流动负债列示。2017年6月末开始，公司对空港投资采用成本法进行核算。

### 3、营业收入及营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,113,731.69		1,750,710,758.92	
其他业务				
<b>合计</b>	<b>14,113,731.69</b>		<b>1,750,710,758.92</b>	

(2) 主营业务（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
咨询服务	14,113,731.69		1,750,710,758.92	
<b>合计</b>	<b>14,113,731.69</b>		<b>1,750,710,758.92</b>	

### 4、投资收益

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		5,500,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-174,719,775.25	24,959,550.02
债务重组收益	36,126,067.62	
委托他人投资或管理资产的损益	5,503,623.28	16,025,611.86
<b>合计</b>	<b>-133,090,084.35</b>	<b>5,540,985,161.88</b>

## 十六、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,001,288.36	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	109,111,552.84	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	-27,174,779.85	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	78,643,782.62	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		

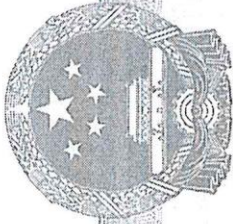
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-2,439,742,453.14	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,404,018,366.02	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	-3,534,862,195.16	
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	514,593,458.42	
减：所得税影响额	-576,655,336.66	
非经常性损益净额	-6,125,792,375.27	
减：少数股东权益影响额	-45,222,041.12	
<b>合计</b>	<b>-6,080,570,334.15</b>	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-152.66	-10.17	-10.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-128.13	-8.61	-8.61

华夏幸福基业股份有限公司

2022年4月29日



# 营业执照

统一社会信用代码

9111010208376569XD



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

(副本)(5-1)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行合伙人 姚庚春

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；代理记帐、税务申报及其他经济管理活动；承办企业审计业务、代理记账、纳税申报及法律事务；经国家有关部门批准，对特定业务进行审计；接受委托办理其他经济鉴证业务；法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2013年11月13日  
合伙期限 2013年11月13日至 2033年11月12日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

与原件一致



登记机关

2021

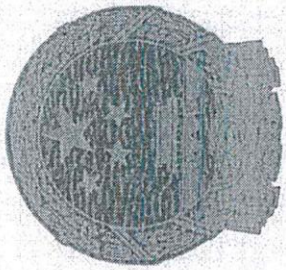
12月07日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

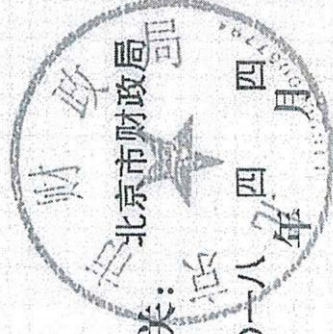
批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日

证书序号：0000187

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一八年四月四日

中华人民共和国财政部制

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

中国证监会计部 时间: 2020-11-02 来源:

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

关于我们 | 联系我们 | 法律声明  
 版权所有: 中国证券监督管理委员会 网站标识码 京ICP备 05035542号 京公网安备 110401027004650号

从事证券服务业务会计师事务所备案名单

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	2020-11-02





姓名: 张猛勇  
 性别: 男  
 出生日期: 1978-11-22  
 工作单位: 中兴财光华会计师事务所有限责任公司  
 身份证号码: 130123197811220316  
 Identity card No.

与原保持一致



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 130000012216  
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 12 月 16 日  
 Date of Issuance



2012 年 1 月 25 日  
 2012 y 1 m 25 d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

年 月 日  
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to


事务所  
CPAs


转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

11

与原件一致


  
 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 中国注册会计师协会



姓名	张红
Sex	女
出生日期	1970-10-01
工作单位	中兴财光华会计师事务所有限公司
身份证号码	130902197010010584

**年度检验登记**  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 张红  
证书编号: 130900050214

证书编号: 130900050214  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 05 月 20 日  
Date of Issuance



**年度检验登记**  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 130900050214  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 05 月 20 日  
Date of Issuance



**年度检验登记**  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

