

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月备考财务报表审阅报告
中兴财光华审阅字（2024）第111002号

您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
报告编码：京24YXHGX3XM



目 录

备考审阅报告	
备考合并资产负债表	1-2
备考合并利润表	3
备考合并财务报表附注	4-204



备考审阅报告

中兴财光华审阅字（2024）第 111002 号

华夏幸福基业股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”）按照备考合并财务报表附注二所述编制基础编制的备考合并财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 11 月 30 日备考合并资产负债表，2022 年度及 2023 年 1-11 月备考合并利润表以及相关备考合并财务报表附注。

按照备考合并财务报表附注二所述编制基础编制备考合并财务报表是华夏幸福管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考合并财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述备考合并财务报表没有按照备考合并财务报表附注二所述编制基础的规定编制，未能在所有重大方面公允反映华夏幸福 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 11 月 30 日的备考合并财务状况和 2022 年度及 2023 年 1-11 月的备考合并经营成果。

我们提醒备考合并财务报表使用者关注备考合并财务报表附注二对编制基础的说明，同时关注到，如财务报表附注二所述，截至 2023 年 11 月 30 日，本公司货币资金账面余额 53.86 亿元，其中受限资金 10.42 亿元；金融有息负债账面余额 1,661.82 亿元，其中短期借款 60.85 亿元、一年内到期的非流动金融负债 198.19 亿元、长期借款、应付债券及长期应付款 1,402.78 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，2022 年公司按债务重组计划积极推进债务重组。如备考合并财务报表附注二所述，这些事项和情况，表明存在可能导致对华夏幸福持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。本段内容不影响已发表的审阅意见。



本审阅报告专门就上述备考合并财务报表而出具，仅供华夏幸福为备考财务报表附注一所述的重组交易之目的，不得用于其他用途。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年2月23日



资产负债表

编制单位：华发福基业股份有限公司

单位：人民币元

	附注	2023年11月30日	2022年12月31日
		合并	合并
流动资产：			
货币资金	五、1	5,386,196,971.39	12,416,156,939.12
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、2		
应收账款	五、3	35,270,936,454.53	38,080,673,095.31
预付款项	五、4	1,354,320,301.69	1,024,128,424.63
其他应收款	五、5	24,954,424,028.40	24,859,263,491.92
其中：应收利息		122,889,521.93	267,058,017.17
应收股利			
存货	五、6	93,735,540,882.50	122,612,401,282.13
合同资产	五、7	123,637,595,072.05	123,153,429,202.60
持有待售资产	五、8	2,132,044,451.87	2,123,605,089.76
一年内到期的非流动资产	五、9	3,506,656,334.79	3,662,449,289.23
其他流动资产	五、10	9,718,758,132.38	10,991,599,514.29
流动资产合计		299,696,472,629.60	338,923,706,328.99
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		5,754,058,474.01	
长期股权投资	五、11	5,411,598,490.74	6,005,712,911.38
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、12	2,711,055,773.97	2,618,551,583.53
投资性房地产	五、13	2,598,764,421.53	6,924,711,142.52
固定资产	五、14	7,188,951,075.28	8,150,764,490.71
在建工程	五、15	3,172,054,768.66	3,340,295,579.15
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、16	34,394,488.46	76,786,980.39
无形资产	五、17	4,476,128,531.11	4,802,851,714.19
开发支出			
商誉	五、18		
长期待摊费用	五、19	1,378,908,787.71	1,582,285,584.78
递延所得税资产	五、20	12,488,158,190.79	10,448,417,219.35
其他非流动资产	五、21	10,660,000.00	10,660,000.00
非流动资产合计		45,224,733,002.26	43,961,037,206.00
资产总计		344,921,205,631.86	382,884,743,534.99

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

张望

公司会计机构负责人：

明阳



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	2023年11月30日	2022年12月31日
		合并	合并
流动负债:			
短期借款	五、22	6,085,474,005.32	6,907,350,969.80
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、23	53,348,969.65	404,872,745.50
应付账款	五、24	42,524,658,903.02	49,253,164,273.36
预收款项	五、25	117,790,828.29	133,397,712.08
合同负债	五、26	47,962,996,976.86	74,097,251,202.27
应付职工薪酬	五、27	215,814,954.09	342,019,869.27
应交税费	五、28	10,398,653,365.68	9,691,551,934.20
其他应付款	五、29	23,485,420,290.67	22,440,874,636.96
其中: 应付利息		5,689,701,183.01	7,556,741,853.71
应付股利			
持有待售负债	五、30	710,342,382.25	573,074,165.99
一年内到期的非流动负债	五、31	19,896,059,680.76	40,700,997,903.72
其他流动负债	五、32	11,225,246,379.65	16,068,980,240.29
流动负债合计		162,676,006,736.25	220,503,535,713.44
非流动负债:			
长期借款	五、33	84,380,868,660.53	84,618,522,825.25
应付债券	五、34	55,896,402,087.55	39,460,936,997.27
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	五、35	11,002,373.72	38,666,845.23
长期应付款	五、36	1,921,088,161.67	1,438,984,582.25
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、37	5,613,751.94	5,637,085.45
递延所得税负债	五、20	2,348,872,358.21	2,395,784,152.33
其他非流动负债	五、38	10,602,520,704.63	7,212,077,301.10
非流动负债合计		155,166,368,298.25	135,170,609,788.88
负债合计		317,842,375,034.51	355,674,145,502.32
股东权益(或所有者权益):			
股本	五、39	3,893,355,062.00	3,893,355,052.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五、40	6,840,630,374.27	4,509,107,754.26
减: 库存股			
其他综合收益	五、41	-2,459,028,509.06	-943,364,015.01
专项储备			
盈余公积	五、42	1,516,920,436.76	1,516,920,436.76
未分配利润	五、43	1,465,423,844.99	3,265,250,149.50
归属于母公司股东权益合计		11,257,301,208.96	12,241,269,397.51
少数股东权益		15,821,529,388.39	14,969,328,635.16
股东权益合计		27,078,830,597.35	27,210,598,032.67
负债和股东权益总计		344,921,205,631.86	382,884,743,534.99

公司法定代表人:



主管会计工作的公司负责人:

张斌

公司会计机构负责人:

明阳



利润表

编制单位：华夏幸福基业股份有限公司

单位：人民币元

	附注	2023年1-11月	2022年1-12月
		合并	合并
一、营业收入	五、44	21,346,667,459.57	31,542,156,195.75
减：营业成本	五、44	15,939,509,739.55	26,431,095,074.56
税金及附加	五、45	952,769,718.65	1,224,211,267.02
销售费用	五、46	575,827,306.65	980,090,804.70
管理费用	五、47	2,599,480,098.95	3,118,569,170.78
研发费用	五、48	14,565,467.42	11,532,848.86
财务费用	五、49	5,970,851,382.23	12,380,406,332.37
其中：利息费用		6,206,446,002.90	13,407,370,638.70
利息收入		352,184,099.62	420,256,176.40
加：其他收益	五、50	272,879,145.61	46,376,625.15
投资收益(损失以“-”号填列)	五、51	5,424,848,359.68	23,632,384,882.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-718,393,448.01	-159,872,608.47
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、52	-6,532,923.88	-513,734,479.72
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、53	-2,013,874,191.04	-1,909,608,574.53
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、54	-195,686,530.04	-2,439,683,200.40
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、55	-20,489,779.31	124,347,002.96
二、营业利润(损失以“-”号填列)		-1,245,192,282.86	6,327,334,663.21
加：营业外收入	五、56	20,864,951.91	48,071,293.80
减：营业外支出	五、57	1,184,162,142.53	2,832,282,078.19
三、利润总额(损失以“-”号填列)		-2,408,489,451.48	3,543,124,078.82
减：所得税费用	五、58	-1,547,312,860.41	3,043,957,860.77
四、净利润(损失以“-”号填列)		-861,176,593.07	499,166,198.05
(一)按经营持续性分类		-861,176,593.07	499,166,198.05
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-861,176,593.07	499,166,198.05
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类		-861,176,593.07	499,166,198.05
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-1,306,145,539.48	1,017,032,785.10
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		444,968,946.41	-517,866,587.05
五、其他综合收益的税后净额		-1,451,398,049.16	-2,949,472,636.67
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,515,664,494.05	-3,005,907,702.13
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变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
2.以后将重分类进损益的其他综合收益		-1,515,664,494.05	-3,005,907,702.13
(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		-1,515,664,494.05	-2,985,993,950.59
(7)其他			-19,913,751.54
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		64,266,444.89	56,435,065.46
六、综合收益总额		-2,312,574,642.23	-2,450,306,438.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,821,810,033.53	-1,986,874,917.03
归属于少数股东的综合收益总额		509,235,391.30	-461,431,521.59

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

钟

公司会计机构负责人：

明



华夏幸福基业股份有限公司

2022 年度及 2023 年 1-11 月备考合并财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司基本情况及拟实施的资产重组方案

(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13.29%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14.47%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) 备考财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本备考财务报表及财务报表附注经本公司第八届董事会第【十八】次会议于2024年【3】月【7】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 686 户。与上期相比，本期因设立增加 21 户，转让 1 户，注销 29 户。详见本附注“七、在其他主体中的权益”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。

（四）拟实施的资产重组方案

上市公司拟以信托受益权抵偿其对部分债权人不超过 240.01 亿元的金融债务。该信托受益权底层资产为誉诺金（固安）信息咨询服务有限公司（以下简称：誉诺金）价值 100 万元的 100%股权（誉诺金持有 11 家标的项目公司 100%股权），及华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司（以下简称：固安信息咨询）持有的对誉诺金及其下属 11 家标的项目公司合计约 255.84 亿元的债权，交易方案包括资产归集、设立信托和抵偿债务三部分。

第一步，资产归集。九通基业投资有限公司（以下简称：九通基业）及华夏幸福产业新城投资有限公司（以下简称：产业新城投资）将合计账面价值约为 77.35 亿元的标的项目公司股权按照评估值约 103.57 亿元转让至誉诺金，并形成对誉诺金约 103.57 亿元的债权。九通基业及产业新城投资将上述股权归集形成的约 103.57 亿元债权转让给固安信息咨询。前述评估值系基于万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称：万隆评估）于 2023 年 10 月 27 日出具的万隆评报字（2023）第 10464 号至第 10474 号评估报告，评估基准日为 2023 年 6 月 30 日。万隆评报字（2023）第 10482 号出具时，上述股权归集事项尚未全部完成，该评估报告是基于誉诺金以账面 100 万现金冲抵该部分其他应收款的假设编制的，即固安信息咨询对誉诺金的其他应收款于 2023 年 6 月 30 日的评估值约为 103.56 亿元。该评估报告出具后，誉诺金未实施冲抵，因此固安信息咨询转入信托计划的对誉诺金的其他应收款为 2023 年 10 月 31 日的账面值约为 103.57 亿元。

上市公司及其合并范围内的子公司将其截至 2023 年 10 月 31 日持有的对标的项目公司的内部债权以账面值约 152.27 亿元转让至固安信息咨询。中兴财光华对 2023 年 10 月 31 日 11 家标的项目公司与上市公司内部关联往来情况发表了《关于华夏幸福基业股份有限公司内部关联方往来情况的专项审核报告》（中兴财光华审专字（2023）第 111075 号）的专项审核意见。

资产归集完成后，固安信息咨询持有誉诺金 100%股权，誉诺金持有 11 家标的项目公司 100%股权；固安信息咨询持有对誉诺金及标的项目公司合计约 255.84 亿元的债权。

第二步，设立信托。固安信息咨询作为委托人和初始受益人与信托公司签署《信托合同》、《股权转让协议》和《债权转让协议》，约定设立信托计划并将誉诺金所持股权及应收款项作为信托财产交付信托计划。信托份额数量与信托财产评估价值等额，每份信托受益权面值 1 元。公司于 2023 年 11 月 21 日完成相关信托计划设立事宜，信托规模约为 255.84 亿元。

第三步，抵偿债务。固安信息咨询拟按照每 1 元面值前述信托份额，抵偿 1 元金融债务的对价（债权不足 1 元的按 1 元计算），抵偿不超过 240.01 亿元的前述金融债务。未用于抵债的信托受益权份额，仍由固安信息咨询持有。

二、备考合并财务报表的编制基础与方法

1、备考合并财务报表的编制基础

根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2023 年修订）》（以下简称“格式准则第 26 号”）的要求，本公司为附注一中所述的本次重组交易之特殊目的编制本备考合并财务报表，并按照以下假设基础编制：

- 1) 备考合并财务报表附注一所述相关议案能够获得公司股东大会的批准。
- 2) 按照格式准则第 26 号的要求，本备考合并财务报表是假设本次重组已于 2022 年 1 月 1 日完成，并依据重组完成后的股权架构、以持续经营为基础进行编制。
- 3) 本备考财务报表未考虑本次重组中可能产生的相关税费。
- 4) 假设 2022 年 1 月 1 日完成重组，“抵”债相应完成。

2、备考合并财务报表的编制方法

本备考合并财务报表编制方法如下：

- 1) 本备考合并财务报表以本公司经董事会审议通过但未经审计的 2023 年 1-11 月、经审计的 2022 年度财务报表，以及项目公司的 2023 年 1-11 月、2022 年度经审计的财务报表为基础编制，按照财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南和准则解释等要求进行确认和计量，并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”基础上编制备考合并财务报表；编制备考合并财务报表时将备考合并报表范围内公司相互之间的交易和往来余额予以抵消。

本公司 2022 年度财务报表经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2023）第 102086 号审计报告。

项目公司 2023 年 1-11 月、2022 年度、2021 年度财务报表经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2024）第（111001）号、中兴财光华审会字（2024）第（111002）号、中兴财光华审会字（2024）第（111003）号审计报告、中兴财光华审会字（2024）第（111004）号、中兴财光华审会字（2024）第（111005）号、中兴财光华审会字（2024）第（111006）号、中兴财光华审会字（2024）第（111007）号、中兴财光华审会字（2024）第（111008）号、中兴财光华审会字（2024）第（111009）号、中兴财光华审会字（2024）第（111010）号、中兴财光华审会字（2024）第（111011）号。

2) 权益项目列示

鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”“资本公积”“其他综合收益”“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

- 3) 鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表及备考合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露母公司个别财务信息。同时本备考合并财务报表仅列示与上述备考合并财务报表编制基础相关的有限备考合并附注，未具体披露与本次重组交易无直接关系的金融工具及风险管理、公允价值等信息。

3、持续经营

截至 2023 年 11 月 30 日，本公司货币资金账面余额 53.86 亿元，其中受限资金 10.42 亿元；金融有息负债账面余额 1,661.82 亿元，其中短期借款 60.85 亿元、一年内到期的非流动金融负债 198.19 亿元、长期借款、应付债券及长期应付款 1,402.78 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，2022 及 2023 年公司按债务重组计划积极推进债务重组。

（一）全力以赴、坚决完成“保交楼”

公司以“保交楼”为第一要务，千方百计筹措资金，全力以赴复工复产，多措并举确保项目开工与交付。通过销售回款、资产处置回款、欠款催收、借助政府平台存量资产融资、跨区域资源调配、国家专项借款等多种方式筹集资金，在项目属地政府的支持和资源单位的配合下，确保房屋按期交付，有效保障了业主利益、切实维护了社会稳定。

（二）公司债务重组进展情况

公司始终坚持“不逃废债、同债同权”的基本原则，积极推进金融债务重组。为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，《债务重组计划》已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《补充方案》、《经营债务以股抵债方案》即《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

1、重组签约及债务清偿进展。截至本报告披露日，《债务重组计划》中 2,192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,885.76 亿元（含公司及下属子公司发行的境内公司债券 371.3 亿元债券重组以及境外间接全资子公司发行的 49.6 亿美元（约合人民币 335.32 亿元）债券重组），约占金融债务金额的 86%。公司境外间接全资子公司 CFLD(CAYMAN) INVESTMENT LTD. 在中国境外发行的美元债券（涉及面值总额为 49.6 亿美元）协议安排重组已正式生效，并已完成重组交割。另外，公司根据债务重组相关工作的推进情况，对已签署《债务重组协议》中适用“兑、抵、接”清偿方式的相关债权人进行现金兑付安排。截至本报告披露日，公司已启动三批现

金兑付安排，预计兑付金额合计为 44.49 亿元。

在符合《债务重组计划》总体原则的情况下，公司及下属子公司九通投资发行的公司债券召集债券持有人会议，相关债券持有人审议并表决通过《关于调整债券本息兑付安排及利率的议案》等议案（以下简称“债券债务重组安排”）（相关内容详见公司于 2023 年 7 月 14 日披露的临 2023-054 号公告）。公司及下属子公司九通投资已根据债券债务重组安排向截至债权登记日登记在册的持有人支付对应小额兑付金额的 50%，兑付总金额为 1.29 亿元。此外，公司及下属子公司九通投资将在议案表决通过之日（即 2023 年 7 月 12 日）6 个月后向前述债券持有人支付小额兑付金额剩余的 50%。

2、资产交易进展。公司积极推进《债务重组计划》项下的资产出售和信托搭建工作。目前已完成丰台、国际业务部分地产项目、永清产业新城、广阳产业新城平台公司、南方总部资产包交易相关的股权转让协议等协议签署，目前正在按照转让协议推进相关安排。公司于 2023 年 4 月 3 日及 2023 年 12 月 29 日收到华润置地支付的转让价款共计 44.11 亿元。此外，公司于 2023 年 11 月 21 日完成上述信托计划设立，信托规模为 255.85 亿元。2024 年 1 月 26 日，公司第八届董事会第十七次会议审议通过《关于本次重大资产出售方案的议案》，批准公司以上述信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过 240.01 亿元金融债务。后续公司将在《债务重组计划》等相关安排及约定下，积极推进信托受益权份额抵偿金融债务事宜，与相关债权人办理信托抵债手续。

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

截至本报告披露日，公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”股权抵偿金融债务金额（本息合计，下同）约为人民币 106.75 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 26.97%；

公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿经营债务金额约为人民币 53.41 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 2.50%，获得“幸福优选平台”股权比例约为 10.20%。

（三）重塑公司战略、重构业务组合，持续深化战略转型

立足华夏幸福二十余年产业新城发展经验，基于宏观及行业环境的变化，公司秉承“服务即未来”的理念，牢记“服务实体企业，发展县域经济”的使命，全面转型产业新城服务商，进一步强化聚焦产业新城和产业发展，继续大力发展创新业务。

1、秉承“服务即未来”理念，全面转型产业新城服务商。以住宅开发和资产管理为基础，以产业新城为平台，重塑政府服务体系、住宅服务体系、企业服务体系，全面转型产业新城服务商。

2、调整优化业务组合，明确以“产业新城+产业发展”为核心。经过不断优化调整，公司逐步明确全面重启原有业务、做大做强创新业务。在全面重启产业新城、住宅开发业务的同时，以“产业

新城+产业发展”为核心，形成产业新城及相关业务、住宅开发及相关业务、创新业务三大业务板块。

3、组织机制重点落位，确保战略落地。公司在战略重塑的牵引下，匹配组织重塑和机制重塑，落位了组织变革，重塑了预算管理和投资管理机制，规范了授权运营体系，强化了考核及分配机制，全面保障新战略的执行落地。

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

本备考合并财务报表按照备考合并财务报表附注二所述编制基础编制，真实、完整地反映了本公司在此编制基础上的 2023 年 11 月 30 日、2022 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2023 年 1-11 月、2022 年度的备考合并经营成果。

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，在收益项目间接按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于公司、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。

交易价格是指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

2023 年会计政策变更前，公司执行财政部颁布的《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、企业会计准则解释公告及其他相关规定。

2023 年会计政策变更后，公司将执行解释 15 号及解释 16 号的相关规定。其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《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、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

2023 年公司根据要求执行准则解释第 15 号、准则解释 16 号不涉及对公司以前年度的追溯调整，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，亦不存在损害公司及股东权益的情况。

(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%。

根据财税〔2018〕32 号文件，本公司于 2018 年 5 月 1 日起将原适用 17%和 11%税率的增值税应税行为，税率分别调整为 16%、10%。

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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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 (英国) 投资有限公司 CFLD (UK) INVESTMENT LIMITED.	19
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 CFCITY INVESTMENT 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 CFCITY INVESTMENT 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
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 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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	20
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
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
誉信(香港)产业投资有限公司 YuXin (HK) Industry Investment Limited	16.5
华夏幸福卡拉旺投资公司 PT.CFCITYKARAWANGINVESTMENT	22
天鹅城三菱地所唐格朗投资有限公司 PT SwanCity MJR Tangerang Investment	22
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT.INDONICTANGERANGINVESTMENT	22
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公 司 PT.CFLDTANGERANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	22
华夏幸福唐格朗投资公司 PT.CFCITYTANGERANGINVESTMENT	22
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公 司 PTCFLDKARAWANGNEWINDUSTRYCITYDEVELOPMENT	22
阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT.AtlasGlobalPropertyManagement	22

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 2023 年 1 月 1 日，期末指 2023 年 11 月 30 日，本期指 2023 年 1-11 月发生额，上期指 2022 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	385,762.69	312,329.83
银行存款	4,068,064,247.81	10,412,686,188.06
其他货币资金	1,317,746,960.89	2,003,158,421.23
合计	5,386,196,971.39	12,416,156,939.12
其中：存放在境外的款项总额	695,660,374.37	1,355,701,877.84

注 1：其他货币资金为购房按揭保证金 1,237,603,498.67 元，POS 机结算款 61,383.11 元，保函保证金 70,920,958.32 元，履约保证金 9,161,120.79 元。

注 2：期末受限资金 1,041,872,681.64 元，详见附注五、56、所有权或使用权受到限制的资产。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,931,611,186.79	1,492,210,907.19
1至3年	16,089,738,893.51	26,439,280,666.36
3至5年	20,933,641,585.06	13,269,656,835.50
5年以上	1,051,275,705.98	59,219,832.67
小计	40,006,267,371.34	41,260,368,241.72
减：坏账准备	4,735,330,916.81	3,179,695,146.41
合计	35,270,936,454.53	38,080,673,095.31

(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	1,014,685.81	0.00	1,014,685.81	100.00	
按组合计提坏账准备	40,005,252,685.53	100.00	4,734,316,231.00	11.83	35,270,936,454.53
其中：组合1	38,575,155,606.08	96.43	4,471,049,844.07	11.59	34,104,105,762.01
组合2	1,430,097,079.45	3.57	263,266,386.93	18.41	1,166,830,692.52
合计	40,006,267,371.34	100.00	4,735,330,916.81	11.84	35,270,936,454.53

(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	41,259,353,555.91	100.00	3,178,680,460.60	7.70	38,080,673,095.31
其中：组合1	40,020,101,662.17	97.00	2,993,372,220.33	7.48	37,026,729,441.84
组合2	1,239,251,893.74	3.00	185,308,240.27	14.95	1,053,943,653.47
合计	41,260,368,241.72	100.00	3,179,695,146.41	7.71	38,080,673,095.31

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
合计	1,014,685.81	100.00	1,014,685.81	

②按组合计提坏账准备

组合1：应收政府结算款

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,397,558,118.11		
1至3年	15,307,418,453.93	765,370,922.70	5.00
3至4年	15,262,916,079.18	1,526,291,607.91	10.00
4至5年	5,621,220,819.89	1,686,366,245.97	30.00
5年以上	986,042,134.97	493,021,067.49	50.00
合计	38,575,155,606.08	4,471,049,844.07	11.59

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	534,053,068.68	26,702,653.42	5.00
1至2年	435,518,132.86	43,551,813.29	10.00
2至3年	346,802,306.72	104,040,692.02	30.00
3至5年	49,504,685.99	24,752,343.00	50.00
5年以上	64,218,885.20	64,218,885.20	100.00
合计	1,430,097,079.45	263,266,386.93	18.41

(3) 坏账准备的变动

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	3,179,695,146.41	1,597,852,113.58	41,705,518.52		510,824.66	4,735,330,916.81
坏账准备						

(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
固安县财政局河北固安新兴产业示范区财政分局	7,472,593,997.48	2-3年：3,088,129,313.25; 3-4年：3,302,213,025.20; 4-5年：1,082,251,659.03	18.68	809,303,265.89
长三角嘉善科技商务服务区管理委员会	5,005,035,139.50	1-2年：537,476,877.10; 2-3年：2,394,215,552.59; 3-4年：2,073,342,709.81	12.51	353,918,892.47
新郑市华夏幸福产业新城建设指挥部	3,439,552,895.39	2-3年：1,232,850,986.06; 3-4年：1,626,675,758.09; 4-5年：580,026,151.24	8.60	398,317,970.48
南京溧水经济开发区管理委员会	3,064,134,469.07	1年以内：660,643,877.32; 1-2年：258,070,606.20; 4-5年：2,145,419,985.55	7.66	656,529,525.98

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

安徽舒城杭埠经济开发区	2,249,653,049.95	1年以内：45,705,206.28; 1-2年：250,546,017.75; 2-3年：176,296,451.02; 3-4年：1,777,105,374.90	5.62	199,052,660.93
合计	21,230,969,551.39		53.07	2,417,122,315.75

(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。

3、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	644,844,575.95	47.62	322,192,467.09	31.46
1至2年	104,827,156.17	7.74	68,496,495.87	6.69
2至3年	585,108,673.13	43.20	609,466,554.86	59.51
3年以上	19,539,896.44	1.44	23,972,906.81	2.34
合计	1,354,320,301.69	100.00	1,024,128,424.63	100.00

注：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	36.51	2-3年	尚未达到结算条件
银城地产集团股份有限公司	非关联方	39,039,320.00	2.88	1年以内	尚未达到结算条件
固安县住房专项维修基金管理办公室	非关联方	31,754,635.00	2.34	1年以内	尚未达到结算条件
东莞市万江小亨金鳌物业投资有限公司	非关联方	25,342,500.00	1.87	1年以内：15,000,000.00; 1-2年：10,000,000.00; 3年以上：342,500.00	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	25,099,553.65	1.85	1-2年	尚未达到结算条件
合计		615,761,008.65	45.45		

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	122,889,521.93	267,058,017.17

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

应收股利		
其他应收款	24,831,534,506.47	24,592,205,474.75
合计	24,954,424,028.40	24,859,263,491.92

(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			
贷款利息	122,889,521.93		122,889,521.93
合计	122,889,521.93		122,889,521.93

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
定期存款			
贷款利息	267,058,017.17		267,058,017.17
合计	267,058,017.17		267,058,017.17

(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	8,346,842,912.39	9,980,125,469.44
1 至 2 年	3,311,309,619.93	1,888,023,614.62
2 至 3 年	2,967,487,154.00	6,950,402,746.26
3 至 5 年	11,240,870,050.90	7,008,871,581.63
5 年以上	2,711,151,243.61	2,071,565,241.18
小计	28,577,660,980.83	27,898,988,653.13
减: 坏账准备	3,746,126,474.36	3,306,783,178.38
合计	24,831,534,506.47	24,592,205,474.75

② 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
押金	554,357,217.44	571,764,705.44
代垫款	1,697,469,201.77	1,682,581,203.28
个人借款	10,129,210.45	3,576,292.84
保证金	5,728,218,961.43	5,853,126,126.05
其他	3,294,794,165.59	4,144,788,688.38
应收股权处置款	3,250,000,000.00	

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

合作方往来	12,067,266,162.15	11,936,682,123.65
商品房预售资金监管	1,975,426,062.00	3,706,469,513.49
合计	28,577,660,980.83	27,898,988,653.13

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	70,542,616.50	0.25	70,542,616.50	100.00	
按组合计提坏账准备	28,507,118,364.33	99.75	3,675,583,857.86	12.89	24,831,534,506.47
其中：组合 1	8,117,142,201.66	28.40			8,117,142,201.66
组合 2	12,066,486,425.14	42.22	120,664,864.25	1.00	11,945,821,560.89
组合 3	8,323,489,737.53	29.13	3,554,918,993.61	42.71	4,768,570,743.92
合计	28,577,660,980.83	100.00	3,746,126,474.36	13.11	24,831,534,506.47

(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	98,540,516.50	0.35	98,540,516.50	100.00	
按组合计提坏账准备	27,800,448,136.63	99.65	3,208,242,661.88	11.54	24,592,205,474.75
其中：组合 1	7,565,948,895.61	27.12	-		7,565,948,895.61
组合 2	11,936,605,238.75	42.79	119,366,052.39	1.00	11,817,239,186.36
组合 3	8,297,894,002.27	29.74	3,088,876,609.49	37.22	5,209,017,392.78
合计	27,898,988,653.13	100.00	3,306,783,178.38	11.85	24,592,205,474.75

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
三河市开缘盛世商贸有限公司	38,000,000.00	100.00	38,000,000.00	已逾期，预计无法收回
北京朗运通房地产经纪有限公司	12,652,100.00	100.00	12,652,100.00	已逾期，预计无法收回
香河县财政局国库股	12,215,000.00	100.00	12,215,000.00	已逾期，预计无法收回
霸州市胜芳财政分局	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00	已逾期，预计无法收回
张俊男	1,120,000.00	100.00	1,120,000.00	已逾期，预计无法收回

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

张广军	1,022,998.00	100.00	1,022,998.00	已逾期，预计无法收回
北京城建八建设工程有限公司	268,035.00	100.00	268,035.00	已逾期，预计无法收回
廊坊石油华通工程公司	264,483.50	100.00	264,483.50	已逾期，预计无法收回
合计	70,542,616.50	100.00	70,542,616.50	

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	1,589,778,710.26	79,488,935.51	5.00
1 至 2 年	2,126,176,533.10	212,617,653.31	10.00
2 至 3 年	263,223,644.98	78,967,093.49	30.00
3 至 5 年	2,320,931,075.78	1,160,465,537.89	50.00
5 年以上	2,023,379,773.41	2,023,379,773.41	100.00
合 计	8,323,489,737.53	3,554,918,993.61	42.71

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)	
2023 年 1 月 1 日余额	3,208,242,661.88		98,540,516.50	3,306,783,178.38
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				
本期计提	589,640,563.22			589,640,563.22
本期转回	103,915,067.24		27,997,900.00	131,912,967.24
本期转销				
本期核销				
其他变动	-18,384,300.00			-18,384,300.00
2023 年 11 月 30 余额	3,675,583,857.86		70,542,616.50	3,746,126,474.36

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

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
华润置地控股有限公司	应收股权处置款	3,250,000,000.00	1年以内	11.37	-
廊坊益田房地产开发有限公司	保证金	1,527,374,789.80	1-2年	5.35	152,737,478.98
北京辰越木康科贸有限公司	合作方往来	1,414,161,816.82	1年以内: 11,787,000.00; 1-2年: 16,967,500.00; 2-3年: 320,236,488.66; 3-5年: 1,065,170,828.16	4.95	14,141,618.17
南京经济技术开发区管理委员会	保证金	1,343,784,800.00	3-5年: 1,327,544,800.00; 5年以上: 16,240,000.00	4.70	680,012,400.00
北京贯天德俊科贸有限公司	合作方往来	1,130,529,929.27	1年以内: 143,712,089.11; 1-2年: 123,500,000.00; 2-3年: 147,912,164.16; 3-5年: 715,405,676.00	3.96	11,305,299.29
合计		8,665,851,335.89		30.33	858,196,796.44

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。

5、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	3,932,767.42		3,932,767.42
库存商品	219,980.80		219,980.80
周转材料	979,770.29		979,770.29
消耗性生物资产	20,102,403.62		20,102,403.62
产业服务成本	1,226,230,437.36		1,226,230,437.36
综合服务-规划设计	948,964,682.48		948,964,682.48
开发成本	92,123,428,284.20	13,933,351,800.92	78,190,076,483.28
完工开发产品	15,038,147,551.23	1,693,113,193.98	13,345,034,357.25
合计	109,362,005,877.40	15,626,464,994.90	93,735,540,882.50

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

原材料	4,138,108.79		4,138,108.79
库存商品	251,382.89		251,382.89
周转材料	1,222,317.58		1,222,317.58
消耗性生物资产	20,102,403.62		20,102,403.62
产业服务成本	941,487,372.66		941,487,372.66
综合服务-规划设计	949,730,246.28		949,730,246.28
开发成本	126,841,805,594.79	16,374,019,974.49	110,467,785,620.30
完工开发产品	11,827,781,601.53	1,600,097,771.52	10,227,683,830.01
合计	140,586,519,028.14	17,974,117,746.01	122,612,401,282.13

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
合计	20,102,403.62			20,102,403.62

(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	威海孔雀城(威海孔雀湾)	2012年5月	2014年12月	756,483,771.77	319,391,352.93	319,391,352.93
2	广阳天村项目	2015年6月	2018年8月	290,292,990.00	77,059,048.05	77,059,048.05
3	牛驼温泉孔雀城	2013年3月	2015年4月	6,308,978,912.58	1,546,753.56	1,546,753.56
4	镇江孔雀城英国宫	2013年6月	2015年9月	2,060,490,000.00	41,630,159.06	41,661,329.06
5	三泉井、八达岭孔雀城7.1期	2013年4月	2017年12月	390,638,626.56	208,770,111.61	209,392,506.09
6	邵府新民居二期	2014年3月	2016年6月	540,940,000.00	174,804,507.85	174,965,466.75
7	孔雀城剑桥郡8期	2014年8月	2017年4月	1,741,790,000.00	4,726,756.43	4,726,756.43
8	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
9	大厂阳光新城100亩	2015年1月	2017年5月	596,660,000.00	22,002,454.04	14,073,612.94
10	田各庄A地块(178亩)	2015年3月	2017年5月	2,034,420,000.00	669,557,524.84	356,136,426.26
11	永定河孔雀英国宫2.7期	2015年4月	2019年5月	2,442,480,000.00	786,429,066.08	810,313,189.98
12	固安孔雀城剑桥郡9期	2015年4月	2017年9月	1,839,970,000.00	60,905,821.36	62,372,516.97
13	京东方公寓二期	2013年4月	2014年9月	78,770,000.00	64,559,058.04	64,559,058.04
14	公园海1.5期	2015年7月	2017年10月	2,017,532,457.88	165,566,966.80	166,099,562.12
15	孔雀公馆二期	2015年8月	2018年5月	1,328,536,108.75	218,642,301.59	218,388,783.22
16	霸州温泉孔雀城3期	2015年10月	2017年12月	1,562,233,311.77	12,155,774.48	15,442,682.05
17	任丘白洋淀孔雀城1期	2016年12月	2018年9月	1,181,820,000.00	433,680,647.95	422,522,225.02
18	A6 香堤园	2016年3月	2016年6月	1,665,349,757.02	14,438,836.71	14,092,193.01
19	下庄头项目	2016年9月	2019年6月	4,000,000,000.00	2,134,581,770.87	2,153,603,308.07
20	来安孔雀城	2016年12月	2018年12月	2,404,246,733.04	306,165,990.33	320,187,558.54
21	任丘石油新城项目	2016年10月	2019年3月	2,987,568,800.00	4,121.85	4,121.85
22	嘉善孔雀城示范区	2015年4月	2021年12月	136,000,000.00	68,824,565.70	68,848,328.33

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
23	东徐村安置	2016年12月	2019年12月	1,897,965,997.86	945,307,347.98	920,134,595.09
24	东庄项目	2016年12月	2021年6月	769,854,616.38	508,337,421.11	483,675,833.31
25	大湖 1.3+1.5	2016年8月	2019年12月	3,205,790,000.00	510,413,034.83	559,749,447.32
26	西玉村安置	2016年2月	2018年5月	821,051,899.71	32,469,449.21	34,806,754.23
27	大运河孔雀城 7_6_1期	2016年12月	2019年6月	4,635,518,445.47	1,174,180,047.74	1,222,253,873.65
28	江门孔雀城一期	2017年10月	2020年7月	2,036,771,033.26	25,580,093.98	76,547,585.19
29	江澜赋一期	2017年11月	2019年4月	494,626,227.34	52,474,894.23	52,503,771.75
30	舒城孔雀城项目 2.2期	2017年12月	2020年12月	936,756,561.91	277,470.91	277,470.91
31	来安孔雀城 5期 88亩项目	2017年11月	2020年6月	768,536,216.35	333,745,251.08	317,950,629.86
32	邯郸孔雀城 1.1期	2017年12月	2020年10月	1,328,784,352.43	1,075,844,362.96	1,018,863,684.48
33	国际公寓项目 (180亩)	2017年5月	2019年9月	1,086,836,811.70	28,332,929.93	28,631,534.96
34	恒源项目 (122亩)	2017年7月	2020年4月	1,833,034,214.62	1,043,009,639.95	1,107,597,434.60
35	砖南项目 1期	2017年12月	2024年12月	2,600,000,000.00	1,570,537,855.00	1,575,276,337.96
36	永清贾八里 77亩	2017年12月	2021年12月	730,700,000.00	229,655,513.88	229,960,976.28
37	丰台综合体	2013年5月	2020年12月	4,664,094,277.08	2,044,850,561.11	2,044,701,810.79
38	宏特项目 (53亩)	2017年12月	2021年6月	1,173,260,626.00	1,057,606.34	1,057,606.34
39	运河大道首开项目	2017年12月	2021年7月	803,060,432.06	361,491,584.89	348,235,595.77
40	文创园 1期	2017年5月	2020年5月	2,305,562,628.32	886,464.11	886,464.11
41	永济新城	2017年8月	2020年5月	3,859,930,000.00	577,706,124.90	555,594,025.53
42	长洋村项目 (90亩)	2016年7月	2018年9月	1,001,290,000.00	668,813,677.14	638,446,860.38
43	怡园项目 (福星家园)	2017年10月	2022年12月	623,400,000.00	19,393,912.31	19,767,374.08
44	AMOLED 生活配套区	2017年2月	2018年12月	1,444,130,000.00	1,177,093,281.71	1,154,930,062.45
45	新西塘孔雀城 14期	2017年12月	2021年3月	1,901,935,048.48	1,137,641.47	1,137,641.47

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
46	田各庄74亩	2017年3月	2021年10月	1,290,129,200.00	1,205,128,961.47	47,672,250.64
47	田各庄78亩项目	2017年2月	2021年9月	2,313,739,494.59	2,072,149.30	2,072,149.30
48	大厂窄坡37亩项目	2017年12月	2021年10月	564,733,598.43	535,106,184.71	1,514,690.06
49	职中50亩	2017年12月	2021年10月	709,836,839.16	675,377.93	675,377.93
50	阳光佳苑	2013年3月	2014年10月	359,790,000.00	53,932,074.92	53,929,608.38
51	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
52	学园里1期213亩项目	2018年3月	2020年8月	1,403,750,000.00	226,261.79	-
53	霸州五分2018年风情园102亩	2018年6月	2021年10月	1,210,896,140.45	594,715,563.54	395,807,572.91
54	江澜赋三期	2018年5月	2019年12月	195,548,252.45	76,495,936.72	20,721,664.46
55	江澜赋四期	2018年6月	2020年8月	172,515,814.72	73,898,835.55	16,634,072.25
56	团风一期	2018年6月	2020年8月	268,626,916.56	6,152,928.69	1,353,786.62
57	武陟孔雀城1.3期	2018年6月	2020年12月	1,161,919,620.36	1,293,769.56	1,293,769.56
58	新郑孔雀城	2018年6月	2021年10月	3,682,895,973.84	22,208,552.65	13,973,107.41
59	和县孔雀城二期	2018年3月	2020年11月	1,936,328,259.68	501,378,353.69	634,552,103.73
60	来安3区6期70亩	2018年5月	2020年7月	1,018,399,472.61	131,675,414.94	116,101,441.13
61	来安3区5期57亩	2018年6月	2021年6月	748,741,730.37	387,083,607.01	387,759,651.15
62	文景园	2017年1月	2021年12月	2,734,965,000.00	544,554,665.18	1,075,668,539.36
63	印尼卡拉旺项目	2017年10月	2020年12月	1,424,733,127.34	1,282,321,073.17	1,191,730,826.82
64	顺景园项目	2017年12月	2020年3月	1,138,233,300.00	635,838,289.89	656,507,727.28
65	文创园2期	2017年3月	2020年9月	890,910,000.00	743,980,542.55	761,576,909.15
66	郑南孔雀城1.1期	2018年5月	2021年9月	836,821,567.74	457,865,751.22	203,752,485.99
67	香河经纬83亩项目	2018年8月	2021年12月	3,663,329,891.19	1,308,789,162.18	1,268,006,329.44
68	雅韵园住宅小区项目	2018年11月	2021年10月	1,187,979,697.37	1,140,272,758.57	1,908,016.19

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
69	晨曦园住宅小区项目	2018年10月	2021年6月	599,738,086.00	144,345.98	-
70	涿鹿孔雀城	2018年8月	2021年7月	389,291,334.48	392,986.10	-
71	八达岭英国宫5期	2018年9月	2022年5月	6,099,522,225.03	1,125,717,867.57	1,246,195,789.98
72	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	506,146,452.25	-
73	八达岭五彩天街一期项目	2018年8月	2022年5月	748,224,130.83	228,421,558.05	287,571,484.16
74	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	454,439.28	454,439.28
75	南潏域外孔雀城3.1期(139亩)	2019年2月	2021年10月	2,041,249,877.80	2,132,311.74	2,132,311.74
76	双柳二期	2018年7月	2021年8月	2,113,793,961.72	32,261,878.82	52,633,711.95
77	武陟孔雀城2.2期	2018年8月	2022年5月	781,468,336.31	523,089,030.80	506,691,453.49
78	德清2.0期	2020年3月	2022年4月	973,560,000.00	35,337.03	35,337.03
79	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	153,654.73	153,654.73
80	嘉善经开孔雀城1.0期	2019年8月	2021年11月	1,169,720,447.07	1,723,639.18	1,723,639.18
81	嘉善孔雀城9.2期	2019年6月	2021年7月	1,992,214,705.24	450,346.76	450,346.76
82	问津3.1期	2018年12月	2021年8月	1,142,135,706.60	434,621,933.40	155,422,579.04
83	郭店孔雀城1.0期	2019年8月	2022年4月	1,797,160,566.34	1,099,113,492.72	338,609,826.71
84	昌黎域内孔雀城1.1期(126亩)	2019年3月	2021年11月	741,368,905.88	424,478,812.14	477,851,542.62
85	固安航天振邦198亩	2019年10月	2021年12月	3,226,170,000.00	2,767,117,917.46	2,766,990,427.05
86	固安域外万利丰商业33亩	2019年3月	2021年12月	725,210,000.00	581,273,053.22	610,612,629.08
87	17年汤林御府210亩	2019年6月	2022年5月	3,270,390,871.59	1,156,382,300.21	1,200,249,601.01
88	2018年冠军园102亩	2019年3月	2022年5月	1,679,176,739.32	931,042,554.40	1,015,792,228.66
89	舒城项目示范区	2017年1月	2020年11月	74,580,000.00	56,178,548.56	56,341,313.99
90	舒城3.3期项目	2018年10月	2021年5月	361,082,889.80	277,721.09	277,721.09
91	舒城3.7期项目	2018年10月	2021年8月	988,041,951.86	261,203.47	261,203.47

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
92	舒城孔雀城3.6期	2019年4月	2021年9月	790,106,418.33	565,043,118.05	7,958,316.75
93	长丰区域示范区	2019年3月	2021年6月	14,316,500.00	10,733,992.51	10,733,992.51
94	长丰孔雀城1.0期	2019年3月	2021年6月	648,266,067.76	305,620,885.86	8,557,149.27
95	窄坡27亩	2019年7月	2021年10月	478,124,357.41	333,268,124.43	-
96	十二分公司剑桥郡6期106亩项目	2019年5月	2020年5月	785,630,000.00	2,374,021.86	2,374,021.86
97	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	522,408,397.31	475,371,214.99
98	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	1,109,254,459.82	1,182,312,205.87
99	北戴河新区区域内孔雀城1.3期	2019年3月	2022年5月	1,352,863,427.05	728,881,734.12	777,726,632.03
100	霸州市政府北105亩	2019年10月	2022年8月	1,780,103,869.93	1,060,666,476.97	1,192,397,647.22
101	霸州五分2019年一砖南一期	2019年10月	2022年6月	1,087,814,267.88	654,132,954.22	687,726,488.72
102	舒城孔雀城3.9期	2019年8月	2022年3月	540,317,898.31	333,033,912.03	374,341,894.39
103	南京开发区孔雀城1.0期	2019年11月	2022年6月	2,217,605,169.08	1,501,510,800.62	523,615,578.94
104	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	1,088,895,771.66	958,317.77
105	八达岭五彩天街二期项目	2019年7月	2022年9月	1,263,267,900.00	483,687,458.64	467,222,424.49
106	嘉善孔雀城9.3期	2019年9月	2021年11月	1,813,817,927.26	1,422,635.32	1,171,106.79
107	问津3.3期	2019年6月	2021年12月	691,848,689.45	989,994.49	968,618.30
108	孝感1.0期	2019年6月	2022年5月	834,259,877.83	192,350,989.78	201,194,894.17
109	团风2.0期	2019年8月	2022年3月	296,602,427.09	1,022,109.37	1,823,078.11
110	江宁孔雀城1.0期项目	2019年10月	2022年5月	1,609,320,000.00	550,998,769.92	275,485,631.63
111	泾阳孔雀城1.0期	2019年6月	2022年5月	624,423,300.03	402,417,784.69	426,502,701.00
112	武汉长江中心-御江丰项目	2020年3月	2024年5月	4,800,000,000.00	2,225,597,513.53	-
113	武汉长江中心-御江坤项目	2020年3月	2023年4月	2,900,000,000.00	830,828,181.13	-
114	武汉长江中心-御江轩项目	2020年3月	2024年10月	9,800,000,000.00	6,003,527,702.35	-

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
115	文登平台综合项目	2012年5月	2024年12月	430,833,962.00	329,835,000.00	329,835,000.00
116	大厂辛杜 85 亩	2020年4月	2023年10月	1,751,654,323.69	477,125,431.36	536,423,970.69
117	大厂孔雀城 7.3 期 16 亩	2020年4月	2022年10月	313,912,268.79	95,522,001.30	112,768,207.78
118	大厂窄坡 117 亩	2020年7月	2022年10月	2,092,046,734.28	1,533,738,324.66	1,582,464,553.71
119	固安牛驼 7.5 期 253 亩	2020年12月	2023年8月	2,245,027,404.84	766,233,355.80	694,570,683.95
120	固安东徐北 170 亩	2020年8月	2023年5月	2,824,823,002.90	1,764,586,343.01	1,736,287,067.12
121	固安气象局 81 亩	2020年9月	2023年4月	1,283,585,602.43	580,705,457.76	594,416,235.67
122	牛驼温泉孔雀城 7.1 期	2019年10月	2022年9月	639,816,680.02	407,560,141.11	421,956,815.63
123	牛驼温泉孔雀城 7.4 期	2019年12月	2022年9月	314,182,938.91	220,960,841.45	258,075,468.74
124	雨湖 1.0 期	2020年5月	2023年5月	483,071,642.36	179,922,130.17	172,113,301.41
125	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	2020年4月	2022年11月	475,580,577.59	334,243,184.27	343,243,014.01
126	舒城孔雀城 3.4 期	2020年2月	2022年8月	948,682,123.04	661,191,653.66	10,120,303.34
127	舒城孔雀城 3.2 期	2020年7月	2023年2月	654,927,562.42	377,843,237.28	3,770,092.63
128	长丰孔雀城 1.2 期	2020年6月	2022年5月	406,132,184.97	215,484,305.80	277,206,793.50
129	长丰孔雀城 1.3 期	2020年4月	2022年6月	553,774,308.06	393,378,863.40	-
130	肥东孔雀城 1.0 期	2019年8月	2023年2月	1,048,533,045.50	3,938,507.78	3,938,507.78
131	舒城区域邻里中心五合一会所	2017年1月	2020年11月	12,963,723.04	4,128,059.51	4,128,059.51
132	武汉平安幸福中心项目	2020年8月	2022年12月	4,900,000,000.00	2,293,982,790.71	-
133	NO. 2020G12 地块	2020年12月	2024年12月	13,133,530,000.00	7,419,430,759.89	-
134	霸州帝中海 27 亩	2020年8月	2023年7月	235,235,596.36	143,684,225.80	130,817,435.92
135	霸州南夹河 73 亩	2020年9月	2023年7月	668,614,451.23	371,033,790.24	420,284,967.32
136	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	201,104,892.76	201,794,600.52
137	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	2020年6月	2022年8月	846,486,650.10	2,274,664.67	2,274,664.67

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
138	固安柏村一期525亩	2019年10月	2022年12月	5,725,922,805.51	3,317,492,325.96	3,352,208,262.98
139	嘉善产业园二期活力中心	2017年12月	2021年6月	640,410,000.00	254,322,688.03	257,367,524.26
140	嘉善孔雀城9.4期78亩	2020年6月	2023年6月	2,021,847,726.27	1,546,380,615.38	-
141	江门1.1期	2020年12月	2023年8月	1,204,395,532.07	575,139,647.94	587,072,468.84
142	孟庄孔雀城1.0期96亩	2020年12月	2023年11月	1,140,377,364.10	600,704,465.46	565,237,104.97
143	民生改善-安置房二期	2020年6月	2022年6月	488,000,000.00	229,670,609.93	231,806,568.14
144	南京开发区孔雀城1.1期	2020年11月	2023年8月	986,133,652.05	536,323,741.05	519,108,332.56
145	南浔孔雀城3.3期55亩	2020年10月	2023年1月	667,495,674.68	539,564,680.12	2,595,172.10
146	南浔孔雀城3.4期89亩	2020年11月	2023年2月	1,273,514,383.55	1,037,569,062.85	11,789,625.82
147	舒城孔雀城3.6期实体样板间	2020年3月	2020年12月	2,000,000.00	540,758.35	540,758.35
148	舒城孔雀城4.0期174亩	2021年1月	2024年2月	1,591,307,036.93	656,208,727.65	644,096,559.87
149	武陟孔雀城3.0期51亩	2020年9月	2023年4月	281,524,659.17	2,105,176.21	-
150	武陟孔雀城3.1期74亩	2020年10月	2023年8月	474,740,109.36	175,031,661.69	-
151	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	921,712,087.27	933,133,702.43
152	长丰1.2/1.3期临时样板间	2019年7月	2020年11月	1,035,000,000.00	3,307,065.81	3,307,065.81
153	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	118,880,749.69	127,248,519.46
154	昌黎921示范区	2018年5月	2021年1月	74,532,365.54	46,428,254.12	46,415,264.85
155	柏村安置	2019年12月	2023年5月	2,808,301,900.00	335,339,980.24	359,543,670.10
156	哈尔滨松北项目	2020年6月	2027年12月	6,976,792,222.31	2,365,875,447.07	238,689,459.81
157	廊坊北尖塔3号地42.5亩(含安置房)	2021年7月	2023年10月	594,273,919.79	233,084,355.17	233,084,355.17
158	蒲江孔雀城1.1期(84亩)	2020年7月	2022年11月	701,486,838.85	279,828,025.83	295,069,012.33
159	文安孔雀城64亩	2021年6月	2024年3月	621,019,724.35	313,277,867.09	299,425,531.43
160	固安县锦绣大道固安幸福城项目商业部分(第一批次)	2020年11月	2023年10月	1,314,752,062.82	348,497,273.28	348,497,273.28

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
161	固安牛驼7.5期AD区181亩	2023年11月	2026年9月	422,690,000.00	-	844,713.96
162	怀来土地储备				527,096,583.94	527,096,583.94
163	涿州土地储备				200,000,000.00	200,000,000.00
164	固安土地储备				4,703,092,948.25	4,686,451,326.50
165	昌黎土地储备				122,504,771.01	122,504,771.01
166	大厂土地储备				1,011,747,751.40	1,012,440,561.16
167	廊坊土地储备				6,180,747,960.55	6,336,204,286.26
168	永清土地储备				1,372,174,148.53	1,179,833,057.51
169	香河土地储备				1,784,309,860.08	1,784,309,860.08
170	霸州土地储备				3,386,176,069.95	3,386,205,467.26
171	文安土地储备				148,716,794.08	148,716,794.08
172	修文土地储备				15,800,000.00	15,800,000.00
173	邯郸土地储备				14,311,042.79	14,311,042.79
174	和县土地储备				120,504,800.00	120,504,800.00
175	来安土地储备				15,719,928.19	15,719,928.19
176	其他				467,227,463.60	1,097,111,607.15
	总计				110,467,785,620.30	78,190,076,483.28

(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	固安大卫视一期(固安孔雀大卫视一期)	2012年7月	6,226,762.21	-	-	6,226,762.21
2	固安大卫视二到四期	2013年4月	4,498,159.02	-	-	4,498,159.02
3	英国宫2.1.1期	2016年12月	597,800.19	-	-	597,800.19

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
4	剑桥郡 2、3 期	2015 年 9 月	5,215,618.10	-	-	5,215,618.10
5	永定河孔雀城一至五期	2009 年 5 月	17,083,837.35	-	-	17,083,837.35
6	固安大卫城二期(固安孔雀大卫城二期)	2013 年 4 月	2,814,778.20	-	-	2,814,778.20
7	永定河孔雀城七期	2013 年 6 月	38,399,173.20	-	956,481.94	37,442,691.26
8	固安孔雀英国宫 1.2 期	2013 年 10 月	39,601,383.45	-	-	39,601,383.45
9	永定河孔雀城 8.1 期	2014 年 10 月	1,046,088.83	-	-	1,046,088.83
10	固安孔雀大卫城五期	2014 年 5 月	10,123,977.42	-	-	10,123,977.42
11	永定河孔雀城七期(7.2)	2014 年 6 月	29,034,466.78	-	-	29,034,466.78
12	官庄村安置	2014 年 12 月	189,443,302.36	-	-	189,443,302.36
13	固安幸福广场(北关商业综合体)	2014 年 12 月	14,278,261.38	-	-	14,278,261.38
14	固安孔雀大卫城(GAJY)六期	2014 年 9 月	9,674,463.26	-	-	9,674,463.26
15	永定河孔雀英国宫 1.7 地块	2014 年 12 月	3,487,920.10	-	-	3,487,920.10
16	新孔雀城项目综合	2015 年 4 月	147,696,535.88	-	-	147,696,535.88
17	英国宫 1.9 期	2015 年 7 月	35,129,934.39	-	-	35,129,934.39
18	牛驼温泉孔雀城 3.1 期	2015 年 7 月	6,471,163.86	-	-	6,471,163.86
19	北五里安置项目	2015 年 12 月	5,985,491.75	-	-	5,985,491.75
20	孔雀湖 1.4 期	2015 年 11 月	97,621,884.82	-	4,576,214.53	93,045,670.29
21	永定河孔雀城六期(固安孔雀城六期)	2015 年 7 月	26,436,220.24	-	-	26,436,220.24
22	牛驼温泉孔雀城 4.1 期	2016 年 5 月	1,355,391.67	-	-	1,355,391.67
23	孔雀城 6.3 期听涛苑	2016 年 5 月	2,319,808.91	-	-	2,319,808.91
24	孔雀城 7.3 期	2016 年 12 月	4,143,470.38	-	-	4,143,470.38
25	英国宫 2.1.2 期	2016 年 11 月	914,728.32	-	-	914,728.32
26	晨曦园大湖项目及其他	2016 年 12 月	1,808,631,634.33	104,194,018.04	23,119,399.31	1,889,706,253.06

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
27	辛立村安置	2016 年 9 月	11,652,838.30	-	-	11,652,838.30
28	英国宫 1.1, 1.3+1.5 期	2016 年 12 月	48,991,751.61	-	-	48,991,751.61
29	江门来安孔雀城项目及其他	2019 年 4 月	1,119,817,828.00	218,888,538.50	177,951,547.58	1,160,754,818.92
30	文景园项目及其他	2017 年 6 月	307,434,766.34	130,857,067.88	119,112,388.96	319,179,465.26
31	剑桥郡 6 期	2017 年 5 月	668,731.63	-	-	668,731.63
32	孔雀城剑桥郡 8 期	2017 年 5 月	25,312,047.20	-	-	25,312,047.20
33	西玉村安置	2018 年 5 月	12,636,872.51	-	-	12,636,872.51
34	英国宫 2.8 期	2018 年 5 月	11,329,732.53	-	-	11,329,732.53
35	孔雀城剑桥郡 7 期	2018 年 5 月	17,966,796.30	-	7,787,170.30	10,179,626.00
36	"牛驼温泉孔雀城 6.5 期	2018 年 8 月	1,423,735.93	-	-	1,423,735.93
37	剑桥郡 13 期	2018 年 10 月	1,719,022.10	-	-	1,719,022.10
38	剑桥郡 12 期	2018 年 10 月	2,367,822.66	-	-	2,367,822.66
39	京东方公寓	2014 年 9 月	26,851,532.13	-	-	26,851,532.13
40	牛驼温泉孔雀城 7.3 期	2019 年 5 月	21,649,350.58	-	-	21,649,350.58
41	英国宫 2.7 期	2016 年 10 月	1,447,421.33	-	-	1,447,421.33
42	晨辉福邸	2019 年 10 月	62,816,349.78	-	-	62,816,349.78
43	万利丰	2019 年 6 月	14,756,259.00	-	-	14,756,259.00
44	北横街新村	2012 年 9 月	25,216,931.03	-	-	25,216,931.03
45	文创园 1 期	2020 年 12 月	189,332,040.08	-	-	189,332,040.08
46	固安区域 2017 年天赐 48 亩项目	2020 年 9 月	4,643,607.29	-	-	4,643,607.29
47	永济新城	2020 年 10 月	32,749,543.29	-	-	32,749,543.29
48	霸州温泉新都孔雀城 2 期	2018 年 6 月	1,234,612.22	-	-	1,234,612.22
49	霸州 2016 年帝中海 80 亩	2018 年 5 月	852,878.98	-	-	852,878.98

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
50	霸州2016年国际公寓180亩	2019年12月	42,947,173.21	63,258.85	1,642,648.86	41,367,783.20
51	温泉新都孔雀城·瑾园	2019年9月	31,898,475.87	-	-	31,898,475.87
52	幸福城朗园	2013年12月	18,579,234.91	-	-	18,579,234.91
53	幸福城雅园	2013年12月	9,922,690.64	-	-	9,922,690.64
54	孔雀丹枫园	2014年11月	16,635,969.58	-	-	16,635,969.58
55	孔雀公馆	2015年12月	6,299,245.53	-	1,790,580.02	4,508,665.51
56	廊坊孔雀城-公园海1.3期	2015年10月	25,375,206.58	-	13,530,022.99	11,845,183.59
57	武清凤河孔雀城一期	2015年7月	6,668,543.74	-	-	6,668,543.74
58	大学里项目综合	2015年11月	42,723,510.44	-	-	42,723,510.44
59	公园海1.4期悦秀园	2016年9月	7,664,457.87	-	-	7,664,457.87
60	香槟花园	2004年7月	15,030,538.88	-	-	15,030,538.88
61	第九园兰亭	2012年6月	13,064,487.63	-	-	13,064,487.63
62	幸福城润园	2012年12月	2,032,529.74	-	247,195.94	1,785,333.80
63	华夏铂宫	2012年12月	19,590,055.96	-	2,409,057.52	17,180,998.44
64	廊坊八大街	2008年3月	4,563,472.24	-	-	4,563,472.24
65	华夏经典	2003年6月	1,864,237.04	-	-	1,864,237.04
66	廊坊壹号	2011年1月	26,061,398.65	-	-	26,061,398.65
67	六大街	2009年12月	20,914,531.89	-	-	20,914,531.89
68	七大街	2008年12月	31,719,429.32	-	-	31,719,429.32
69	幸福城欣园	2015年1月	101,059,193.78	-	1,020,328.87	100,038,864.91
70	孔雀城公园海1.6期	2017年11月	5,530,460.98	-	-	5,530,460.98
71	永清孔雀城雅园一期(110亩)	2018年5月	3,536,990.30	-	-	3,536,990.30
72	孔雀公馆二期	2018年5月	2,475,378.24	-	-	2,475,378.24

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
73	公园海 1.7 香溪园	2018 年 5 月	62,493,745.66	-	764,975.62	61,728,770.04
74	廊坊一中 300 亩示范区	2018 年 12 月	874,448.54	-	-	874,448.54
75	公馆 5#地	2018 年 8 月	14,665,479.95	-	-	14,665,479.95
76	精锐	2018 年 11 月	2,805,430.63	-	-	2,805,430.63
77	永清孔雀城 2.2 期	2018 年 11 月	5,400,190.92	-	-	5,400,190.92
78	永清孔雀城 2.1 期	2018 年 10 月	2,396,770.99	-	-	2,396,770.99
79	永清 16 年汤林御府 431 亩	2018 年 12 月	15,488,095.17	-	462,024.22	15,026,070.95
80	潮白河孔雀城一至四期	2010 年 6 月	11,528,993.21	-	-	11,528,993.21
81	八达岭孔雀城一期	2012 年 7 月	4,156,902.40	74,698.12	74,698.12	4,156,902.40
82	大运河孔雀城一、二期	2012 年 6 月	7,190,400.23	449,311.75	449,311.75	7,190,400.23
83	大运河孔雀城三期	2012 年 5 月	4,473,448.60	-	-	4,473,448.60
84	潮白河大卫城 2 期	2014 年 4 月	17,251,610.06	-	8,536,331.44	8,715,278.62
85	潮白河孔雀城六期(6.1)	2014 年 7 月	2,935,252.37	-	-	2,935,252.37
86	潮白河大卫城 3 期	2014 年 9 月	8,061,630.25	-	-	8,061,630.25
87	潮白河孔雀城七期(7.1)	2014 年 8 月	6,837,645.70	-	1,062,673.83	5,774,971.87
88	潮白河孔雀城七期(7.2)	2014 年 10 月	17,306,742.94	-	-	17,306,742.94
89	潮白河孔雀庄园一期	2014 年 9 月	13,679,732.02	-	-	13,679,732.02
90	大运河孔雀城五期	2014 年 12 月	10,014,261.84	-	-	10,014,261.84
91	孔雀庄园二期	2015 年 6 月	10,617,560.58	-	-	10,617,560.58
92	八达岭孔雀城二期(2.3)	2015 年 5 月	7,437,231.19	-	-	7,437,231.19
93	潮白河英国宫六期	2015 年 9 月	21,939,458.84	-	-	21,939,458.84
94	潮白河孔雀城八期	2015 年 9 月	51,871,852.21	-	-	51,871,852.21
95	八达岭孔雀城三期(3.1)	2015 年 7 月	20,034,042.65	-	-	20,034,042.65

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
96	潮白河英国宫4.2期	2016年6月	7,931,608.89	-	-	7,931,608.89
97	八达岭孔雀城4期	2015年6月	1,586,097.97	-	-	1,586,097.97
98	大运河孔雀城六期	2016年12月	1,384,937.06	-	-	1,384,937.06
99	窝坨95亩-潮白河孔雀城榕枫园、玉兰园	2016年12月	2,300,530.27	-	-	2,300,530.27
100	窄坡377南区-潮白河孔雀城10期	2016年9月	13,371,106.09	-	-	13,371,106.09
101	潮白河孔雀城5.2期牡丹园	2016年9月	271,640.16	-	-	271,640.16
102	大运河孔雀城英国宫四期	2017年12月	2,308,609.26	-	-	2,308,609.26
103	潮白河孔雀城4.2期	2012年10月	6,282,011.24	-	-	6,282,011.24
104	窝坨240(100亩)-潮白河孔雀城襄颍园三、四标段	2016年9月	5,247,015.51	-	-	5,247,015.51
105	燕郊孔雀城英国宫1期(夏垫温泉项目)	2017年9月	252,633.21	-	-	252,633.21
106	阳光新城100亩	2017年10月	9,238,242.96	-	-	9,238,242.96
107	孔雀城九期翠岚园、涵碧园、荣墅园	2018年6月	13,708,421.14	-	-	13,708,421.14
108	大运河孔雀城英国宫五期	2018年12月	6,075,725.12	-	-	6,075,725.12
109	芦庄337-大厂孔雀城英国宫1期	2017年12月	10,755,363.39	-	-	10,755,363.39
110	田各庄B地块(245亩)	2018年4月	12,488,953.88	-	-	12,488,953.88
111	孔雀郡一期(田各庄新民居)	2019年11月	28,861,760.22	-	-	28,861,760.22
112	一城南项目	2019年8月	20,556,375.34	-	-	20,556,375.34
113	怀来区域2017年软件园配套公寓50亩项目	2020年8月	1,893,610.36	-	-	1,893,610.36
114	涿鹿孔雀城	2021年7月	154,655,901.76	2,576,682.61	12,650,835.09	144,581,749.28
115	沈阳孔雀城英国宫2期	2019年9月	2,618,332.14	-	-	2,618,332.14
116	北戴河区域2017年190亩住宅项目	2020年6月	541,526.71	-	-	541,526.71
117	大厂潮白河孔雀城18.2期(菲美得34亩)	2021年12月	5,912,551.05	-	-	5,912,551.05
118	无锡孔雀城1期	2015年12月	11,283,076.68	-	4,232,629.87	7,050,446.81

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
119	无锡孔雀城 2 期	2017 年 5 月	5,249,169.11	-	-	5,249,169.11
120	镇江凌家湾项目	2019 年 9 月	37,046,126.09	-	-	37,046,126.09
121	嘉普颐和家园安置房项目	2016 年 8 月	39,960,273.36	-	-	39,960,273.36
122	嘉普孔雀城一期	2017 年 11 月	4,155,873.75	-	1,128,552.56	3,027,321.19
123	嘉普孔雀城荷院	2017 年 12 月	20,755,184.34	-	-	20,755,184.34
124	嘉普孔雀城三期	2018 年 6 月	8,915,708.06	-	-	8,915,708.06
125	嘉普孔雀城四期	2018 年 12 月	4,747,658.84	15,137,614.68	15,009,437.71	4,875,835.81
126	嘉普孔雀城五期	2018 年 8 月	4,408,531.88	-	-	4,408,531.88
127	嘉普孔雀城六期	2018 年 11 月	2,489,305.92	-	-	2,489,305.92
128	嘉普孔雀城七期	2018 年 12 月	3,711,221.20	-	-	3,711,221.20
129	嘉普孔雀城九期	2018 年 12 月	7,298,410.59	-	-	7,298,410.59
130	新西塘孔雀城域外 1 期	2019 年 9 月	1,095,405.50	-	-	1,095,405.50
131	嘉普孔雀城八期	2019 年 4 月	5,978,885.72	-	-	5,978,885.72
132	南浔孔雀城及其他	2019 年 12 月	1,461,541,242.03	833,026,762.84	388,115,237.93	1,906,452,766.94
133	嘉普孔雀城十期	2019 年 12 月	3,213,997.45	-	-	3,213,997.45
134	新西塘孔雀城罗星 1 期	2020 年 8 月	1,434,485.44	-	-	1,434,485.44
135	嘉普区域 2018 年新西塘孔雀城域外大云镇 50 亩项目	2020 年 10 月	2,686,130.41	-	-	2,686,130.41
136	新西塘孔雀城 13 期	2017 年 12 月	30,568,614.83	-	1,744,890.85	28,823,723.98
137	和县孔雀城一期	2019 年 10 月	9,822,510.03	-	-	9,822,510.03
138	来安浦泰北及江澜赋项目	2019 年 4 月	649,811,517.19	13,685,665.38	34,453,083.48	629,044,099.09
139	舒城孔雀城 1.1 期	2019 年 9 月	12,286,979.53	-	-	12,286,979.53
140	长丰孔雀城 1.0 期	2021 年 6 月	62,224,848.80	336,498,915.88	336,734,545.69	61,989,218.99
141	武陟孔雀城 1.1 期	2019 年 12 月	4,511,435.66	-	-	4,511,435.66

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
142	武陟孔雀城 1.2 期	2020 年 6 月	6,137,339.22	-	948,447.95	5,188,891.27
143	江澜赋五期	2021 年 6 月	3,105,811.09	-	-	3,105,811.09
144	苗圃工程项目	2016 年 6 月	39,415,762.01	-	-	39,415,762.01
145	固安区域 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	2022 年 5 月	59,954,859.99	-	-	59,954,859.99
146	郑南及新郑等项目	2021 年 3 月	1,036,334,434.85	187,268,735.51	354,372,923.18	869,230,247.18
147	团风 2.0 期	2022 年 4 月	47,463,011.43	40,420.17	2,805,658.00	44,697,773.60
148	卡拉旺项目	2020 年 12 月	23,737,940.10	906,842.66	-	24,644,782.76
149	永清五分 18 年商业 19 亩	2022 年 7 月	135,596,955.13	5,701,404.45	30,015,591.13	111,282,778.45
150	邯郸区域四分公司 2018 年邯郸孔雀城 1.2 期 67 亩项目	2022 年 12 月	63,451,559.52	-	-	63,451,559.52
151	霸州五分 2017 年一砖北 196 亩	2022 年 12 月	372,703,337.85	119,955.01	1,514,553.81	371,308,739.05
152	沈阳孔雀城公馆 1 期	2022 年 8 月	40,727,639.47	-	-	40,727,639.47
153	德清孔雀城 3.1 期	2022 年 8 月	127,402,130.61	-	-	127,402,130.61
154	舒城孔雀城项目	2020 年 7 月	19,643,423.45	-	-	19,643,423.45
155	霸州五分 2018 年风情园 102 亩	2023 年 3 月	-	260,661,429.99	250,936,171.78	9,725,258.21
156	田各庄 A 地块	2018 年 10 月	-	311,589,552.06	278,225,796.62	33,363,755.44
157	潮白河英国宫 4 期	2015 年 12 月	-	16,465,755.82	-	16,465,755.82
158	雅韵园住宅小区项目	2023 年 5 月	-	1,118,860,050.71	1,055,647,890.40	63,212,160.31
159	新建八达岭孔雀城小镇中心项目	2023 年 6 月	-	695,909,078.94	593,942,761.59	101,966,317.35
160	嘉普孔雀城 9.4 期	2023 年 1 月	-	1,616,215,748.62	1,615,947,179.81	268,568.81
161	舒城孔雀城 3.4 期	2023 年 4 月	-	711,339,993.21	514,386,366.18	196,953,627.03
162	哈尔滨松北新区世茂大道项目一期	2022 年 12 月	-	2,053,340,649.27	1,183,514,710.99	869,825,938.28
163	大厂窄坡 37 亩项目	2023 年 7 月	-	469,792,467.76	438,451,336.57	31,341,131.19
164	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	2023 年 8 月	-	1,266,425,215.50	1,199,360,092.76	67,065,122.74

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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
165	窄坡 27 亩	2023 年 9 月	-	359,691,570.79	318,659,230.38	41,032,340.41
166	田各庄 74 亩	2023 年 11 月	-	1,195,693,274.78	1,103,880,183.56	91,813,091.22
167	南京开发区孔雀城 1.0 期	2023 年 8 月	-	1,102,757,367.55	763,925,853.70	338,831,513.85
168	舒城孔雀城 3.2 期	2023 年 9 月	-	515,153,117.39	371,793,148.64	143,359,968.75
169	舒城孔雀城 3.6 期	2023 年 9 月	-	649,342,893.65	621,328,600.59	28,014,293.06
170	长丰孔雀城 1.3 期	2023 年 9 月	-	452,474,952.05	323,202,033.63	129,272,918.42
171	郭店 179 亩	2023 年 9 月	-	1,179,581,044.77	524,528,979.57	655,052,065.20
172	其他		321,847,201.96	21,915,641.54	22,399,413.67	321,363,429.83
	合计		10,227,683,830.01	15,846,699,696.73	12,729,349,169.49	13,345,034,357.25

(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	16,374,019,974.49	141,690,875.45		2,273,379,749.91	308,979,299.11	13,933,361,800.92
完工开发产品	1,600,097,771.52	49,119,684.98	308,979,299.11	265,083,561.63		1,693,113,193.98
合计	17,974,117,746.01	190,810,560.43	308,979,299.11	2,538,463,311.54	308,979,299.11	15,626,464,994.90

(5) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

2023 年 11 月 30 日存货期末余额中含有借款费用资本化利息金额为 8,035,688,777.74 元。

(6) 截至 2023 年 11 月 30 日, 上述存货中用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押的存货价值为人民币 15,955,850,281.10 元。

6、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	41,730,960,942.79	677,978,687.14	41,052,982,255.65
土地整理	79,368,443,619.14	785,384,107.92	78,583,059,511.22
园区运营维护	4,043,535,802.57	41,982,497.39	4,001,553,305.18
合计	125,142,940,364.50	1,505,345,292.45	123,637,595,072.05

(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	41,916,079,471.15	655,417,422.46	41,260,662,048.69
土地整理	78,968,023,641.41	733,608,343.67	78,234,415,297.74
园区运营维护	3,696,336,942.91	37,985,086.74	3,658,351,856.17
合计	124,580,440,055.47	1,427,010,852.87	123,153,429,202.60

(1) 合同资产减值准备计提情况

① 明细情况:

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	41,730,960,942.79	1.62	677,978,687.14	预期信用损失
土地整理	79,368,443,619.14	0.99	785,384,107.92	预期信用损失
园区运营维护	4,043,535,802.57	1.04	41,982,497.39	预期信用损失
合计	125,142,940,364.50	1.20	1,505,345,292.45	

② 本期合同资产计提减值准备情况

项目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他减少	期末余额
基础设施建设	655,417,422.46	24,515,464.23	1,954,199.55			677,978,687.14
土地整理	733,608,343.67	51,775,764.25				785,384,107.92
园区运营维护	37,985,086.74	4,178,064.10	180,653.45			41,982,497.39
合计	1,427,010,852.87	80,469,292.58	2,134,853.00			1,505,345,292.45

7、持有待售资产

(1) 持有待售资产

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计出售费用	出售原因、方式	预计出售时间	所属分部
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	2,135,484,588.82	3,440,136.95	2,132,044,451.87	2,132,044,451.87				
合计	2,135,484,588.82	3,440,136.95	2,132,044,451.87	2,132,044,451.87				

(2) 持有待售资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	其他	
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	9,724,949.13		6,284,812.18		3,440,136.95
合计	9,724,949.13		6,284,812.18		3,440,136.95

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	52,429,289.23	52,429,289.23
委托贷款	709,327,045.56	865,120,000.00
合计	3,506,656,334.79	3,662,449,289.23

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。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。截至 2023 年 11 月，已收回 155,792,954.44 元，剩余金额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	3,823,668,913.01	4,674,235,585.21
留抵增值税等	4,052,338,263.00	4,325,650,406.49
委托贷款	999,999,983.69	999,999,983.69
合同取得成本	842,750,972.68	991,713,538.90
合计	9,718,758,132.38	10,991,599,514.29

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 499,999,900.00 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。南京东方大唐置业有限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 200,000,000.00 元。南京东方大唐置业有限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 200,000,000.00 元。南京东方大唐置业有限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 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 100,000,000.00 元。南京东方大唐置业有限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。

10、长期应收款

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
分期收款股权处置款	5,754,058,474.01		5,754,058,474.01				4.75%
合计	5,754,058,474.01		5,754,058,474.01				

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

11、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						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
一、合营企业									
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	474,589,110.73			-8,271,263.25					466,317,847.48
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	4,500,000.00			-					4,500,000.00
深圳湾双创科技服务有限公司	4,397,968.79			-4,397,968.79					0.00
武汉裕中丰房地产开发有限公司	229,500,457.91			394,249.95					229,894,707.86
小计	713,037,537.43			-12,274,982.09					700,762,555.34
二、联营企业									
廊坊市凯创九通投资有限公司	17,445,248.18			123,984.18					17,569,232.36
廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	233,256,701.02			607,122.66					233,863,823.68
河北新型显示产业发展基金(有限合伙)	2,857,173,488.35			-644,760,923.28					2,212,412,565.07
NhonTrachInvestmentJointStock Company("NIC")	127,984,742.36			848,396.12	1,356,885.70				130,190,024.17
东莞市华谷科技园有限公司	1,656,464.40	-	1,992,600.00	336,135.60					0.00
深圳华安达投资有限公司	129,223.00	-	-	-129,223.00					-

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

东莞市格爾智能科技有限公司	50,002.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,002.98
东莞市海潤智能科技有限公司	50,000.00	-	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
惠州市華悅產業園運營有限公司	256,670.46	-	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
惠州市華凱產業園運營有限公司	16,648.80	-	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
廣州華創產業園運營有限公司	601,785.58	-	1,200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
廣州華宇產業園運營有限公司	190,086.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190,086.18
廣州華勝產業園運營有限公司	383,538.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	383,538.25
廣州華騰產業園運營有限公司	470,258.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	470,258.11
佛山市華諾高科技有限公司	17,040.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-17,907.04
佛山市華飛高科技有限公司	176,570.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	196,058.52
來安裕隆房地產開發有限公司	11,546,721.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,756,774.36
嘉興融光房地產開發有限公司	1,394,609.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	876,978.67
嘉興裕榮房地產開發有限公司	2,907,370.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,547,596.96
廊坊市鈺鴻揚房地產開發有限公司	4,830.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,830.86
武漢裕燊房地產開發有限公司	274,404,170.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265,685,753.35
大廠回族自治縣裕錦房地產開發有限公司	264,657,237.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	264,052,801.31
深圳市廣為智聯產業園運營有限公司	268,881.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278,559.51
粵莞節能科學研究(東莞)有限公司	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000.00
惠州市華恒產業園有限公司	-	-	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
惠州市華卓產業投資有限公司	188,370.61	-	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
惠州市華鑫產業園運營有限公司	199,465.77	-	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
廣東正勤伙伴企業財稅服務有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,675.94
東莞市希可智能科技有限公司	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000.00
惠州市華熙投資運營有限公司	1,098,837.33	-	1,100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
廣州金管家財稅顧問有限公司	277,093.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	277,093.59
廣州智匯城創業孵化有限公司	314,352.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	314,352.00

12、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	2,711,055,773.97	2,618,551,583.53
其中：债务工具投资	839,873,052.20	839,953,518.11
权益工具投资	1,871,182,721.77	1,778,598,065.42
合计	2,711,055,773.97	2,618,551,583.53

13、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	2,649,699,870.22		4,275,011,272.30	6,924,711,142.52
二、本期变动	-156,603,382.12		-4,169,343,338.87	-4,325,946,720.99
加：外购/投入				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	150,070,458.24			150,070,458.24
其他转出			4,169,343,338.87	4,169,343,338.87
公允价值变动	-6,532,923.88			-6,532,923.88
三、期末余额	2,493,096,488.10		105,667,933.43	2,598,764,421.53

(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	215,000,000.00	手续办理中
固安剑桥郡社区商铺	224,276,543.47	手续办理中
固安大卫城社区商铺	74,623,327.14	手续办理中
固安孔雀城 3.1 期孔雀广场	143,900,000.00	手续办理中
廊坊三塔片区项目	105,667,933.43	手续办理中
合计	763,467,804.04	

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

注 2：截至 2023 年 11 月 30 日，上述投资性房地产中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为 1,441,334,012.63 元。

14、固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	7,188,951,075.28	8,150,764,490.71
固定资产清理		
合 计	7,188,951,075.28	8,150,764,490.71

(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	10,456,705,146.60	220,863,144.91	118,544,770.84	458,501,376.37	11,254,614,438.72
2.本期增加金额	67,477,882.65	22,023,157.09	5,602,588.87	5,980,394.16	101,084,022.77
(1) 购置	6,407,374.20	22,023,157.09	5,602,588.87	5,980,394.16	40,013,514.32
(2) 在建工程转入	61,070,508.45	0.00	0.00	0.00	61,070,508.45
(3) 其他					0.00
3.本期减少金额	685,944,964.28	4,799,876.92	11,735,157.12	40,493,548.91	742,973,547.23
(1) 处置或报废	685,944,964.28	4,799,876.92	11,735,157.12	40,493,548.91	742,973,547.23
(2) 其他					0.00
4.期末余额	9,838,238,064.97	238,086,425.08	112,412,202.59	423,988,221.62	10,612,724,914.26
二、累计折旧					
1.期初余额	2,388,491,528.41	189,935,907.38	109,100,752.53	416,321,759.69	3,103,849,948.01
2.本期增加金额	462,253,486.29	9,274,593.25	5,585,068.00	12,396,243.98	489,509,391.52
(1) 计提	462,253,486.29	9,274,593.25	5,585,068.00	12,396,243.98	489,509,391.52
(2) 企业合并增加					0.00
3.本期减少金额	122,471,726.17	3,940,866.67	11,331,578.75	31,841,328.96	169,585,500.55
(1) 处置或报废	122,471,726.17	3,940,866.67	11,331,578.75	31,841,328.96	169,585,500.55
(2) 其他					0.00
4.期末余额	2,728,273,288.53	195,269,633.96	103,354,241.78	396,876,674.71	3,423,773,838.98
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					

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-6 月
备考合并财务报表附注

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
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	7,109,964,776.44	42,816,791.12	9,057,960.81	27,111,546.91	7,188,951,075.28
2.期初账面价值	8,068,213,618.19	30,927,237.53	9,444,018.31	42,179,616.68	8,150,764,490.71

注：截至 2023 年 11 月 30 日，上述固定资产中用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押的价值为 1,655,454,226.04 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	26,721,870.07	手续办理中
团风产业新城产业港一期	55,674,962.08	手续办理中
肥东综合服务中心	45,838,408.17	手续办理中
大厂影视小镇	263,247,495.54	手续办理中
嘉善电视综艺产业园南区	163,899,636.98	手续办理中
固安新材料产业园 2.1 期	109,281,872.89	手续办理中
大厂民族宫	588,840,415.65	手续办理中
大厂书画院	46,122,501.32	手续办理中
霸州规划展馆	75,460,211.83	手续办理中
大厂创业大厦	407,530,385.35	手续办理中
大厂生态展览馆	41,331,750.83	手续办理中
国际都市展馆	129,856,456.89	手续办理中
薛店智能终端产业港	163,424,288.16	手续办理中
科技谷创业中心	48,977,918.81	手续办理中
怀来片区通信设备产业港项目	79,493,248.26	手续办理中
怀来东榆林供水厂	19,071,335.34	手续办理中
怀来信息技术产业园软件园一期项目	140,885,186.70	手续办理中
信息技术产业园会展中心	50,538,494.47	手续办理中
新西塘美术馆	26,432,712.22	手续办理中
固安新材料孵化港	45,539,202.94	手续办理中
固安电子商务产业港一期	2,001,677.56	手续办理中
京东仓储一期库房及配套楼	154,325,006.73	手续办理中
京东电子商务二期	228,777,580.37	手续办理中
固安京东产业园一期	107,206,631.07	手续办理中
合计	3,098,482,843.88	

15、在建工程

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-6 月
备考合并财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,172,054,768.66	3,340,295,579.15
工程物资		
合计	3,172,054,768.66	3,340,295,579.15

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-6 月
备考合并财务报表附注

(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
固安生物医药加速产业园	129,966,270.17		129,966,270.17	129,966,270.17		129,966,270.17
牛驼极品酒店项目	180,392,925.57		180,392,925.57	180,392,925.57		180,392,925.57
问津产业新城产业港一期	148,973,643.43		148,973,643.43	110,269,239.91		110,269,239.91
北戴河新区规划展馆	67,647,980.78		67,647,980.78	67,647,980.78		67,647,980.78
北戴河创业基地	174,128,949.15		174,128,949.15	173,918,883.16		173,918,883.16
双柳新城产业港一期	213,349,824.69		213,349,824.69	213,349,824.69		213,349,824.69
邯郸区域科创服务港 1.2 期	66,942,507.09		66,942,507.09	66,775,467.09		66,775,467.09
大厂影视创意孵化港项目	289,712,050.68		289,712,050.68	289,631,899.03		289,631,899.03
北戴河新区医疗器械产业港项目建设	83,745,661.74		83,745,661.74	83,500,060.22		83,500,060.22
香河机器人核心零部件产业园项目	54,840,745.64		54,840,745.64	54,840,745.64		54,840,745.64
怀来总部经济商务港	86,003,432.43		86,003,432.43	86,003,432.43		86,003,432.43
固安幸福医院	768,176,283.09		768,176,283.09	768,176,283.09		768,176,283.09
创新中心 1.2 期	6,461,137.36		6,461,137.36	151,190,893.62		151,190,893.62
深哈金融科技城	173,630,000.00	104,115,341.05	69,514,658.95	173,630,000.00	104,115,341.05	69,514,658.95
产业服务中心一期	51,944,135.37		51,944,135.37	51,878,268.06		51,878,268.06
其他	780,254,562.52		780,254,562.52	843,238,746.74		843,238,746.74
合计	3,276,170,109.71	104,115,341.05	3,172,054,768.66	3,444,410,920.20	104,115,341.05	3,340,295,579.15

注 1：截至 2023 年 11 月 30 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

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-6月
备考合并财务报表附注

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
固安生物医药加速产业园	250,000,000.00	129,966,270.17	-	-	-	129,966,270.17	51.99					自筹
牛驼极品酒店项目	340,000,000.00	180,392,925.57	-	-	-	180,392,925.57	53.06					自筹
天津产业新城产业港一期	200,000,000.00	110,269,239.91	38,704,403.52	-	-	148,973,643.43	55.13					自筹
北戴河新区规划展馆	100,090,000.00	67,647,980.78	-	-	-	67,647,980.78	67.59					自筹
北戴河创业基地	183,450,000.00	173,918,883.16	210,065.99	-	-	174,128,949.15	94.80					自筹
双柳新城产业港一期	498,200,000.00	213,349,824.69	-	-	-	213,349,824.69	42.82					自筹
邯郸区域科创服务港1.2期	89,370,000.00	66,775,467.09	167,040.00	-	-	66,942,507.09	74.72					自筹
大厂影视创意孵化港项目	556,860,000.00	289,631,899.03	80,151.65	-	-	289,712,050.68	52.01					自筹
北戴河新区医疗器械产业港项目建设	202,150,000.00	83,500,060.22	245,601.52	-	-	83,745,661.74	41.31					自筹
香河机器人核心零部件产业园项目	252,470,679.95	54,840,745.64	-	-	-	54,840,745.64	21.72					自筹
怀来总部经济商务港	219,340,000.00	86,003,432.43	-	-	-	86,003,432.43	39.21					自筹
固安幸福医院	923,166,706.72	768,176,283.09	-	-	-	768,176,283.09	83.21					自筹
创新中心1.2期	298,631,000.00	151,190,893.62	11,847,000.55	-	156,576,756.81	6,461,137.36	50.63					自筹
深哈金融科技城	717,474,424.60	69,514,658.95	-	-	-	69,514,658.95	9.69					自筹
产业服务中心一期	77,520,000.00	51,878,268.06	65,867.31	-	-	51,944,135.37	66.92					自筹
其他	7,333,935,845.73	843,238,746.74	98,218,449.75	61,070,508.45	100,132,125.52	780,254,562.52	11.50					自筹
合计	12,242,678,657.00	3,340,295,579.15	149,538,580.29	61,070,508.45	256,708,882.33	3,172,054,768.66	/					

16、使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	162,771,934.15		557,089.61	163,329,023.76
2.本期增加金额	28,488,893.49	5,007,323.21	1,523,894.01	35,020,110.71
3.本期减少金额	70,685,686.10		0.00	70,685,686.10
4.期末余额	120,575,141.54	5,007,323.21	2,080,983.62	127,663,448.37
二、累计折旧				
1.期初余额	86,317,314.57		224,728.80	86,542,043.37
2.本期增加金额	36,491,753.97	556,369.24	610,965.38	37,659,088.59
3.本期减少金额	30,932,172.05	0.00	0.00	30,932,172.05
4.期末余额	91,876,896.49	556,369.24	835,694.18	93,268,959.91
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	28,698,245.05	4,450,953.97	1,245,289.44	34,394,488.46
2.期初账面价值	76,454,619.58	-	332,360.81	76,786,980.39

17、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	球员技术	软件	合计
一、账面原值				
1.期初余额	5,668,795,850.54	165,118,999.01	274,919,903.96	6,108,834,753.51
2.本期增加金额	-	-	437,331.48	437,331.48
(1) 购置			437,331.48	437,331.48
(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	226,931,206.52	165,118,999.01	200,000.00	392,250,205.53
(1) 处置	226,931,206.52	165,118,999.01	200,000.00	392,250,205.53
(2) 其他				-
4.期末余额	5,441,864,644.02	-	275,157,235.44	5,717,021,879.46
二、累计摊销				

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

1.期初余额	722,216,725.09	163,415,243.16	120,070,376.90	1,005,702,345.15
2.本期增加金额	104,065,937.01	626,861.18	20,231,247.22	124,924,045.41
(1) 计提	104,065,937.01	626,861.18	20,231,247.22	124,924,045.41
(2) 合并增加				-
3.本期减少金额	25,963,298.69	164,042,104.34	8,333.35	190,013,736.38
(1) 处置	25,963,298.69	164,042,104.34	8,333.35	190,013,736.38
(2) 其他				-
4.期末余额	800,319,363.41	-	140,293,290.77	940,612,654.18
三、减值准备				
1.期初余额	300,280,694.17			300,280,694.17
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额	300,280,694.17			300,280,694.17
四、账面价值				
1.期末账面价值	4,341,264,586.44	-	134,863,944.67	4,476,128,531.11
2.期初账面价值	4,646,298,431.28	1,703,755.85	154,849,527.06	4,802,851,714.19

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 2023 年 11 月 30 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 397,468,992.39 元。

18、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
大厂回族自治县弘润商贸有限公司（注 2）	336,245.00				336,245.00
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司（注 3）	216,509,387.20				216,509,387.20
河北华夏幸福足球俱乐部有限公司（注 4）	39,640,414.09				39,640,414.09
合计	541,616,937.71				541,616,937.71

注 1：商誉形成的原因系 2016 年华夏幸福非同一控制下合并深圳市伙伴产业服务有限公司，支

付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分。

被投资单位	合并成本	购买日被合并方净资产公允价值	形成的商誉金额
深圳市伙伴产业服务有限公司（原深圳市伙伴房地产经纪有限公司）	525,000,000.00	239,869,108.58	285,130,891.42

注 2：商誉形成的原因系 2011 年廊坊京御非同一控制下合并大厂回族自治县弘润商贸有限公司，支付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分。

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

注 3：商誉形成的原因系 2017 年华夏幸福非同一控制下合并深圳市城市空间规划建筑设计有限公司，支付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分。

被投资单位	合并成本	购买日被合并方净资产公允价值	形成的商誉金额
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	300,000,000.00	83,490,612.80	216,509,387.20

注 4：商誉形成的原因系 2015 年廊坊京御非同一控制下合并河北华夏幸福足球俱乐部有限公司，支付的交易对价超过收购日享有的可辨认净资产公允价值的部分。

被投资单位	合并成本	购买日被合并方净资产公允价值	形成的商誉金额
河北华夏幸福足球俱乐部有限公司	27,599,051.73	-12,041,362.36	39,640,414.09

(2) 商誉减值准备

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	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	216,509,387.20				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
合计	541,616,937.71				541,616,937.71

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

无。

19、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
待摊使用费	1,290,136,157.51		148,143,517.61		1,141,992,639.90
房屋装修	234,464,212.65	2,694,415.18	39,857,022.56		197,301,605.27
租入办公室装修	46,118,334.77	1,819,821.27	13,102,057.04	1,133,377.21	33,702,721.79
咨询服务费	11,566,879.85	1,108,815.82	6,763,874.92		5,911,820.75
合计	1,582,285,584.78	5,623,052.27	207,866,472.13	1,133,377.21	1,378,908,787.71

20、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	2,775,776,541.84	693,944,135.46	2,995,672,589.44	748,918,147.36
可抵扣亏损	35,250,755,734.92	8,812,688,933.73	26,040,779,026.96	6,510,194,756.74
坏账准备	7,377,216,903.16	1,844,304,225.79	8,366,342,316.71	2,088,803,573.47
存货跌价准备	2,728,238,033.20	682,059,508.30	2,689,106,186.15	672,276,546.57
预提负债	355,544,308.34	88,886,077.10	355,544,308.34	88,886,077.10
以后年度可结转扣除的广告费与宣传推广费	76,458,073.70	19,114,518.42	50,055,384.27	12,513,846.07
资产减值及损失准备	1,287,031,260.25	321,757,815.06	1,205,685,180.44	301,421,295.11
投资性房地产公允价值变动	101,611,907.71	25,402,976.93	101,611,907.71	25,402,976.93
合计	49,952,632,763.11	12,488,158,190.79	41,804,796,900.02	10,448,417,219.35

(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	5,701,760.32	1,425,440.08	5,701,760.32	1,425,440.08
投资性房地产公允价值变动	460,674,836.17	115,168,709.04	467,207,760.05	116,801,940.02
合同取得成本	804,426,146.39	201,106,536.60	991,713,538.90	247,928,384.72

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

债务重组折现收益	8,124,686,689.96	2,031,171,672.49	8,118,513,550.04	2,029,628,387.51
合计	9,395,489,432.84	2,348,872,358.21	9,583,136,609.31	2,395,784,152.33

(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	17,586,445,409.84	15,889,441,793.19
坏账准备	881,327,887.27	841,476,625.08
存货跌价准备	8,359,385,844.54	8,272,202,520.67
合同资产减值准备	595,127,707.79	598,139,348.02
无形资产减值准备	300,280,694.17	300,280,694.17
合计	27,722,567,543.61	25,901,540,981.13

(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
2023 年	837,642,921.93	837,642,921.93	
2024 年	1,240,349,506.77	1,240,349,506.77	
2025 年	1,440,701,033.64	1,440,701,033.64	
2026 年	4,418,573,440.09	4,418,573,440.09	
2027 年	7,952,174,890.76	7,952,174,890.76	
2028 年	1,697,003,616.65		
合计	17,586,445,409.84	15,889,441,793.19	

21、其他非流动资产

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

22、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	5,353,164,805.53	8,338,700,000.00
抵押借款	48,209,999.89	48,209,999.90
保证借款	684,099,199.90	804,099,199.90
合计	6,085,474,005.32	6,907,350,999.80

(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 6,085,474,005.32 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 (%)
三浦威特园区建设发展有限公司	1,999,600,000.00	9.22-10.65	2021.03.26-2022.5.17	21.40-36.00
固安九通新盛园区建设发展有限公司	1,716,341,800.00	10.40	2021.04.22	18.00
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
九通基业投资有限公司	853,200,000.00	6.20-11.50	2021.06.23-2021.12.25	10.00-18.00
廊坊京御房地产开发有限公司	577,970,000.00	10.50-12.50	2021-2-2	18.00
合计	6,047,111,800.00	/	/	/

23、应付票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	53,348,969.65	404,872,745.50
银行承兑汇票		
合计	53,348,969.65	404,872,745.50

注：本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

24、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	18,757,706,512.43	13,504,807,603.96
1 至 2 年	6,769,445,986.31	12,581,545,227.38
2 至 3 年	8,521,766,153.90	17,226,749,687.91
3 年以上	8,475,940,250.38	5,940,061,754.11
合计	42,524,858,903.02	49,253,164,273.36

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
大湖 1.3 期	720,275,920.85	工程款未决算
涿州孔雀城 1 期	460,230,238.16	工程款未决算
大运河孔雀城 7.6 期	443,000,043.74	工程款未决算

永济新城	439,380,821.88	工程款未决算
和县孔雀城 2 期 197 亩项目	354,485,129.78	工程款未决算
合计	2,417,372,154.41	

25、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	42,292,942.19	51,481,108.36
1 至 2 年	4,151,834.17	51,036,472.87
2 至 3 年	47,181,819.01	2,673,662.48
3 年以上	24,164,232.92	28,206,468.37
合计	117,790,828.29	133,397,712.08

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项：无。

26、合同负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债	47,962,996,976.86	74,097,251,202.27
减：列示于其他非流动负债的部分		
合计	47,962,996,976.86	74,097,251,202.27

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	5,007,910,204.68	13,032,013,896.46
1 至 2 年	6,557,261,273.97	25,492,206,348.64
2 至 3 年	14,474,239,338.17	21,460,259,062.94
3 年以上	21,923,586,160.04	14,112,771,894.23
合计	47,962,996,976.86	74,097,251,202.27

(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	150,149,780.97	149,153,006.75	100.00%	2013 年 5 月
2	固安大卫城一至五期	47,344,803.82	49,230,355.25	100.00%	2012 年 8 月
3	固安大卫城六期(兰园二期)	179,173.29	198,759.00	100.00%	2013 年 5 月
4	固安孔雀英国宫一期(1.1-1.3, 1.5)	10,052,712.62	14,207,815.25	100.00%	2012 年 10 月
5	固安孔雀英国宫一期(1.4, 1.6)	244,464.97	313,398.30	100.00%	2015 年 6 月

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
6	固安孔雀英国宫二期	12,220,844.31	9,401,753.90	100.00%	2014 年 11 月
7	潮白河孔雀城一期	13,542,564.90	13,542,564.90	100.00%	2011 年 5 月
8	潮白河孔雀城二至四期	1,161,566.00	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	4,423,103.49	5,318,341.58	99.98%	2014 年 8 月
11	潮白河孔雀城八期	12,497,243.80	12,563,910.47	98.15%	2015 年 9 月
12	潮白河大卫城一期(礼园)	13,371,439.24	13,371,439.24	100.00%	2013 年 8 月
13	潮白河大卫城二期(易园)	371,498.96	371,594.20	100.00%	2014 年 5 月
14	潮白河大卫城三期(诗园)	733,317.67	9,717,171.95	100.00%	2014 年 9 月
15	八达岭孔雀城一期	143,308.67	143,308.67	99.96%	2012 年 6 月
16	八达岭孔雀城二期	4,549,541.87	4,549,541.87	99.30%	2014 年 4 月
17	大运河孔雀城一至三期	7,291,704.74	7,434,711.41	100.00%	2009 年 12 月
18	大运河孔雀城四期	70,000.00	70,000.00	100.00%	2013 年 10 月
19	大运河孔雀城五期	6,864,209.08	8,997,542.42	100.00%	2014 年 12 月
20	固安孔雀海一期	179,958.74	179,958.74	97.73%	2013 年 11 月
21	涧桥新城一期	281,209.49	354,980.92	99.03%	2014 年 5 月
22	潮白河孔雀庄园二期	18,797,016.80	21,177,969.26	100.00%	2015 年 6 月
23	第九园兰亭	3,914,391.70	4,885,514.78	97.00%	2012 年 6 月
24	华夏铂宫	11,328,325.89	11,328,325.89	99.57%	2012 年 12 月
25	幸福城	47,654,879.15	45,005,914.40	100.00%	2012 年 12 月
26	固安西部孔雀城剑桥郡一期	20,374,523.63	19,846,034.79	100.00%	2015 年 6 月
27	牛驼温泉孔雀城一期	753,736.96	753,736.96	100.00%	2015 年 7 月
28	孔雀丹枫园	5,811,680.99	26,459,831.04	99.78%	2014 年 11 月
29	固安幸福广场	405,018.10	405,018.10	100.00%	2014 年 12 月
30	武清风河孔雀城一期	2,405,416.75	2,505,273.89	100.00%	2015 年 9 月
31	公园孔雀海 1.3 期	35,788,582.00	14,661,957.39	100.00%	2015 年 9 月
32	孔雀公馆	7,991,892.29	5,148,656.18	100.00%	2015 年 10 月
33	沈阳孔雀城 1.1 期、1.2 期	19,511,351.20	19,511,351.20	100.00%	2015 年 7 月
34	镇江孔雀城英国宫 1 期	15,878,815.97	15,878,815.97	99.58%	2015 年 9 月
35	潮白河孔雀城五期	16,806,225.35	16,867,882.49	100.00%	2015 年 10 月
36	孔雀湖颐湖苑	50,177,143.22	55,095,244.82	100.00%	2015 年 11 月
37	八达岭孔雀城 4 期	448,443.19	407,046.92	99.70%	2016 年 6 月
38	英国宫 2.1.1、1.9 期	12,611,526.54	14,220,138.92	99.97%	2015 年 10 月
39	固安西部孔雀城剑桥郡二、三期	32,246,544.75	32,338,640.00	99.87%	2015 年 10 月
40	孔雀城瞰璟园(永定河孔雀城八期)	225,000.00	225,000.00	100.00%	2014 年 10 月
41	无锡孔雀城	13,568,810.48	13,560,776.30	99.60%	2015 年 12 月

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
42	孔雀城剑桥郡·橡树湾	955,770.01	1,153,965.24	100.00%	2016年10月
43	孔雀城剑桥郡·檀香湾	70,000.00	70,000.00	100.00%	2016年10月
44	孔雀城剑桥郡·臻园	75,800.00	87,657.14	100.00%	2016年10月
45	孔雀城剑桥郡·如园	21,268,043.86	37,873,451.47	100.00%	2016年10月
46	孔雀城剑桥郡·璞园	2,429,063.83	2,554,778.12	100.00%	2016年10月
47	孔雀城剑桥郡·御园	21,765,272.36	22,063,685.69	100.00%	2016年10月
48	京华佳苑-廊坊孔雀城 2.1 期	361,000.02	1,408,619.02	100.00%	2016年10月
49	潮白河·孔雀城·潮白家园 2 期	3,547,603.36	3,551,127.24	100.00%	2016年7月
50	潮白河·孔雀城 10 期	13,359,923.88	13,359,923.88	100.00%	2016年9月
51	潮白河·孔雀城 5.2 期·牡丹园	1,613,409.80	1,766,647.90	100.00%	2016年8月
52	潮白河·孔雀城·剑桥郡 2 期	61,295.10	167,476.06	100.00%	2016年9月
53	潮白河孔雀城·温莎郡 1 期	225,643.86	225,643.86	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)	755,003.28	903,888.99	100.00%	2016年6月
56	大运河孔雀城六期	1,390,992.72	7,098,064.49	100.00%	2016年11月
57	大运河孔雀城英国宫一期	4,345,898.56	4,417,429.03	100.00%	2016年7月
58	廊坊孔雀城大学里	8,832,552.31	9,663,798.03	99.42%	2015年9月
59	武清凤河孔雀城二期	1,264,752.39	1,317,133.35	100.00%	2016年5月
60	孔雀城公园海 1.4 期(悦秀园)	16,531,493.78	16,531,493.78	100.00%	2016年11月
61	潮白河·孔雀城·伯顿庄园 2 期	4,930,996.94	4,930,996.94	99.15%	2016年11月
62	潮白河·孔雀城·潮白家园 3 期	1,172,047.02	1,172,047.02	100.00%	2017年12月
63	燕郊孔雀城(夏垫温泉项目)	15,799,339.16	15,799,339.16	99.94%	2016年11月
64	孔雀城剑桥郡 6 期	194,072.01	439,667.25	100.00%	2016年12月
65	霸州温泉孔雀城一期	8,845,705.71	9,702,848.60	100.00%	2015年7月
66	英国宫 2.1.2 期	11,562,586.53	11,605,297.97	99.95%	2016年10月
67	孔雀城剑桥郡·美丽园	493,123.12	36,136,579.30	100.00%	2017年11月
68	孔雀城剑桥郡·璞琨湾	1,198,726.67	1,198,726.67	100.00%	2016年7月
69	沈阳孔雀城二期	7,104,338.23	7,104,338.23	100.00%	2016年7月
70	沈阳孔雀城三期	486,998.09	486,998.09	100.00%	2016年7月
71	新英国宫-12 期—潮白河孔雀城·学府澜湾	20,000.05	20,000.05	100.00%	2017年4月
72	新英国宫-5 期—潮白河孔雀城·学府澜湾 5 期	27,096,400.89	27,461,162.79	100.00%	2018年6月
73	潮白河孔雀城 4 期	2,253,000.96	2,253,000.96	100.00%	2016年6月
74	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静宁园	31,136.19	61,612.38	100.00%	2018年5月
75	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静明园	24,611,789.53	45,347,657.99	100.00%	2018年5月
76	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静远园	604.00	604.00	100.00%	2018年5月

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
77	剑桥郡-孔雀城剑桥郡静宜园	1,904.76	1,904.76	100.00%	2018年5月
78	孔雀城剑桥郡·书味里	39,999.98	39,999.98	100.00%	2017年5月
79	孔雀城剑桥郡·书香苑	39,999.98	39,999.98	100.00%	2017年5月
80	孔雀城剑桥郡·书韵家	80,000.00	5,972,920.53	100.00%	2017年5月
81	孔雀城剑桥郡·银杏湾	17,185.71	149,542.85	100.00%	2016年6月
82	牛驼温泉孔雀城-7.2期-牛驼温泉孔雀城御玺泉境	399,235.06	399,235.06	100.00%	2016年12月
83	湖韵澜湾-潮白河东部孔雀城普通商品住宅	4,670,389.59	5,041,818.17	100.00%	2017年5月
84	潮白家园-4期-潮白河·孔雀城·潮白家园4期翠景园	6,126,237.79	6,241,323.50	100.00%	2017年4月
85	潮白家园-4期-潮白河·孔雀城·潮白家园4期海桐园	45,704.72	110,847.59	100.00%	2017年4月
86	学府澜湾3期(68亩)	11,038,824.50	11,038,824.50	100.00%	2017年5月
87	枫景园	789,429.78	1,045,418.39	99.55%	2017年10月
88	大运河孔雀城英国宫四期	156,096.69	191,176.69	100.00%	2017年7月
89	八达岭孔雀城5期	465,076.31	465,076.31	100.00%	2016年7月
90	嘉善孔雀城1期	173,811.32	1,976,673.33	98.73%	2017年11月
91	大运河-英国宫5期	7,390,405.36	7,561,833.93	100.00%	2018年8月
92	大运河孔雀城7.4期	400,086.33	1,214,656.89	100.00%	2019年5月
93	大运河-7期-大运河孔雀城7.1期	141,735.72	141,735.72	100.00%	2017年12月
94	大运河-7期-大运河孔雀城7.3期	1,169,951.98	1,240,158.65	100.00%	2018年12月
95	潮白河-16期-潮白河·四季澜湾(海悦园)	8,660,135.86	9,603,769.19	100.00%	2019年12月
96	新英国宫-12期-潮白河孔雀城·学府澜湾7期	6,359,439.60	7,033,934.84	100.00%	2017年6月
97	盛景澜湾-盛景澜湾2.2	4,126,229.43	4,285,403.72	100.00%	2017年5月
98	学府澜湾6期	17,556,317.77	17,654,757.76	100.00%	2017年3月
99	沈阳孔雀城四期	57,539.68	57,539.68	100.00%	2017年6月
100	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫1期	5,185,245.74	5,186,254.89	100.00%	2017年10月
101	浑河孔雀城-沈阳孔雀城1.3.2期	1,251,148.75	1,251,148.75	100.00%	2017年6月
102	八达岭英国宫2期	1,630,905.28	1,630,905.28	100.00%	2017年11月
103	安瑞嘉园	2,244,059.50	2,557,678.56	91.98%	2017年10月
104	香堤园	66,891,499.79	275,268,052.95	76.40%	2018年10月
105	孔雀公馆二期	234,306,777.60	232,817,321.88	90.06%	2018年5月
106	剑桥郡-孔雀城8.2期	2,699,682.05	2,699,682.05	100.00%	2017年11月
107	牛驼温泉孔雀城二期	6,020,050.05	6,020,050.05	100.00%	2016年6月
108	牛驼温泉孔雀城四期	605,951.57	606,903.95	100.00%	2016年4月

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
109	牛驼温泉孔雀城·锦泉苑	159,171.67	159,171.67	100.00%	2017 年 10 月
110	霸州温泉孔雀城三期	1,311,353,637.85	1,313,179,956.39	99.90%	2017 年 12 月
111	永清孔雀城(雅园和逸园)	11,897,356.41	27,137,471.44	99.22%	2018 年 5 月
112	嘉善新西塘孔雀城二期	133,036.08	2,460,313.22	100.00%	2017 年 12 月
113	嘉善新西塘孔雀城六期	323,189.77	469,978.76	99.80%	2018 年 11 月
114	嘉善新西塘孔雀城三期	2,132,770.12	2,132,770.12	100.00%	2018 年 6 月
115	孔雀新城	22,456,097.63	21,565,165.52	100.00%	2019 年 8 月
116	牛驼温泉孔雀城六期	267,064.65	267,064.65	99.98%	2017 年 9 月
117	孔雀城剑桥郡 10 期	51,254,888.43	53,610,701.28	99.78%	2019 年 5 月
118	孔雀城剑桥郡 11 期	38,914,333.86	41,704,875.16	99.73%	2018 年 10 月
119	孔雀城剑桥郡 12 期	4,167,286.65	5,189,408.55	100.00%	2018 年 10 月
120	孔雀城剑桥郡 13 期	7,621,251.58	10,833,195.57	100.00%	2018 年 10 月
121	大运河-运河家园	365,943.50	365,943.50	100.00%	2018 年 12 月
122	八达岭孔雀城 8 期	18,095.24	18,095.24	100.00%	2018 年 10 月
123	八达岭英国宫三期	3,008,288.02	3,008,379.76	100.00%	2017 年 12 月
124	高尔夫	147,227.51	147,227.51	99.58%	2018 年 8 月
125	孔雀公馆-公馆三期	2,289,063.00	2,197,843.61	98.12%	2016 年 6 月
126	香溪园	17,679,699.43	49,451,021.43	88.26%	2018 年 7 月
127	霸州温泉孔雀城二期	34,550,153.85	34,683,622.51	100.00%	2018 年 6 月
128	霸州温泉孔雀城 5 期	22,664,575.67	47,427,041.43	100.00%	2018 年 6 月
129	永清孔雀城 2.1	5,030,525.54	4,878,243.89	100.00%	2018 年 10 月
130	永清孔雀城 2.2	4,969,946.33	4,621,253.23	100.00%	2018 年 11 月
131	汤林御府	828,842,968.67	856,309,994.13	100.00%	2018 年 12 月
132	潮白河-18 期一潮白河·孔雀城	432,484.45	625,144.99	97.11%	2018 年 6 月
133	廊坊孔雀城学府澜湾	40,519,796.20	39,897,508.61	98.68%	2018 年 8 月
134	昌悦 320 亩	161,038,039.42	161,120,791.72	95.28%	2018 年 10 月
135	嘉善新西塘孔雀城四期	762,326.03	2,476,838.06	100.00%	2018 年 12 月
136	新西塘-新西塘孔雀城香溪	4,318,267.39	4,318,267.39	99.27%	2018 年 12 月
137	新西塘-新西塘孔雀城学府澜湾	5,948,860.40	5,948,860.40	98.51%	2018 年 12 月
138	霸州孔雀城 4 期	2,936,348.85	2,936,348.85	100.00%	2018 年 5 月
139	悦府	78,184,967.28	87,364,521.41	99.34%	2018 年 5 月
140	晨辉福邸	4,439,274.99	4,439,274.99	99.96%	2019 年 11 月
141	金海悦城	813,458.24	2,412,190.74	99.93%	2019 年 11 月
142	任丘孔雀城项目	21,194,168.79	21,499,934.84	100.00%	2019 年 4 月
143	孔雀湖-孔雀湖四期	725,368,717.80	750,221,875.70	95.99%	2019 年 12 月
144	大运河孔雀城 7.6.1 期	14,966,567.15	16,385,389.17	99.36%	2019 年 12 月

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
145	潮白河-18 期一潮白河. 孔雀城	40,049,225.62	41,343,426.53	100.00%	2019 年 12 月
146	潮白河孔雀城中央公园-枫香园	205,150,667.69	205,318,695.21	100.00%	2019 年 12 月
147	邵府社区项目	5,258,863.86	5,513,235.29	100.00%	2017 年 6 月
148	武陟孔雀城 1.1 期	790,749.69	790,749.69	100.00%	2019 年 12 月
149	武陟孔雀城 1.2 期	5,269,152.42	4,581,988.18	100.00%	2020 年 8 月
150	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 3.1 期	657,949.46	657,949.46	100.00%	2019 年 6 月
151	浑河孔雀城-英国宫 2.1 期	767,590.81	767,590.81	100.00%	2019 年 8 月
152	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 2.2 期	463,255.78	463,255.78	100.00%	2019 年 9 月
153	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 3.1.2 期	27,523.80	27,523.80	100.00%	2019 年 9 月
154	江澜赋一期	880,160.65	1,794,207.44	98.30%	2019 年 4 月
155	来安孔雀城 1 期 225 亩项目	24,263,059.60	24,464,894.46	96.92%	2019 年 4 月
156	来安孔雀城 2 期 70 亩项目	53,932,583.22	53,932,583.22	100.00%	2018 年 12 月
157	来安景华 35 亩项目	2,228,049.77	4,900,648.84	92.13%	2019 年 11 月
158	来安孔雀城 3 期 63 亩项目	654,834.84	1,535,568.78	100.00%	2019 年 4 月
159	来安孔雀城 5 期 88 亩项目	12,137,632.58	87,871,913.48	100.00%	2020 年 6 月
160	来安水口 98 亩项目	2,378,314.98	5,564,941.01	53.58%	2019 年 11 月
161	和县孔雀城一期	1,987,196.63	2,010,132.41	99.01%	2019 年 10 月
162	溧水马场路北 G35 地块	898,991.27	6,843,944.87	97.65%	2019 年 6 月
163	溧水马场路南 G36 地块	354,862.43	354,862.43	97.06%	2019 年 6 月
164	国际公寓项目	37,734,151.40	37,672,562.41	98.62%	2020 年 9 月
165	商务会馆项目（83 亩）	44,890,921.29	45,627,968.78	98.18%	2019 年 9 月
166	致远小镇项目（604 亩）	45,756,313.34	44,960,678.48	99.83%	2019 年 11 月
167	霸州一砖北项目（196 亩）	108,839,585.13	235,850,624.14	96.05%	2021 年 12 月
168	文安孔雀城 1 期项目	41,104,579.49	41,205,496.93	99.42%	2020 年 8 月
169	宏特项目	8,176,114.26	9,167,156.46	100.00%	2021 年 6 月
170	廊和坊项目	7,506,969.93	7,506,969.93	87.04%	2018 年 8 月
171	大运河孔雀城壹城南项目	6,458,143.63	6,733,372.99	98.50%	2019 年 6 月
172	孔雀城幸福社区（一期）	2,066,603.86	2,066,603.86	100.00%	2020 年 5 月
173	大运河-运河-九里	75,985,689.95	82,514,619.24	99.30%	2020 年 9 月
174	剑桥郡 7.2.1 期	39,598,704.84	34,221,289.11	99.62%	2021 年 4 月
175	牛驼 7.3 期	16,633,177.96	15,448,732.08	100.00%	2019 年 11 月
176	悦城广场 1 期	9,486,637.67	8,567,195.53	99.68%	2020 年 8 月
177	文创园 1 期	39,306,197.25	46,482,144.94	94.24%	2020 年 9 月
178	白洋淀孔雀城 1 期	359,695,649.37	355,884,337.45	39.09%	2018 年 9 月

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
179	永济新城项目	325,078,795.73	325,207,511.33	98.98%	2020 年 5 月
180	固安东庄住宅项目	56,446,702.18	56,483,887.61	100.00%	2019 年 5 月
181	嘉善孔雀城 8 期	7,910.62	6,263,883.09	99.99%	2019 年 4 月
182	新西塘孔雀城-翰邻悦府(10 期)	3,857,704.25	5,132,933.61	99.92%	2019 年 12 月
183	新西塘孔雀城-翰峰悦府（11 期）	21,334,262.15	214,618.10	99.66%	2020 年 8 月
184	新西塘孔雀城-翰秀悦府（12 期）	13,845,689.78	7,432,419.97	99.89%	2019 年 11 月
185	新西塘孔雀城域外 1 期	2,446,389.67	2,593,178.65	100.00%	2019 年 9 月
186	新西塘孔雀城罗星 1 期 70 亩	1,946,740.60	2,006,373.63	100.00%	2020 年 8 月
187	新西塘孔雀城罗星 2 期 74 亩	1,480,334.27	1,480,334.27	100.00%	2020 年 7 月
188	南浔孔雀城一期	13,333,108.90	33,873.86	99.66%	2019 年 12 月
189	潮白河孔雀城雅璟园	14,669,992.18	21,051,295.89	99.30%	2020 年 12 月
190	潮白河孔雀城紫薇园	7,264,965.45	8,939,096.60	100.00%	2021 年 11 月
191	八达岭英国宫 7 期	165,137.60	165,137.60	100.00%	2019 年 3 月
192	八达岭英国宫五期	8,940,233.62	15,868,822.55	97.39%	2020 年 5 月
193	潮白馨居安置房项目	669,466.67	669,466.67	100.00%	2018 年 9 月
194	江门孔雀城一期	53,295,825.11	76,436,002.13	78.84%	2020 年 7 月
195	武陟孔雀城 1.3 期	8,918,454.37	15,650,963.54	98.49%	2020 年 12 月
196	新郑孔雀城	102,156,173.41	49,581,746.81	95.84%	2022 年 2 月
197	德清雅颂府	108,254.07	108,254.07	100.00%	2019 年 11 月
198	浑河孔雀城-英国宫 2.2 期	2,733,947.84	2,733,947.84	100.00%	2020 年 12 月
199	浑河孔雀城-剑桥郡 3.2.2 期	100,926.04	100,926.04	100.00%	2020 年 12 月
200	浑河孔雀城-沈阳孔雀城学园里 1.1 期	35,261,165.35	35,261,165.35	99.10%	2020 年 8 月
201	霸州五分 2017 年恒源 122 亩（榕园）	1,364,756,641.44	1,364,661,408.01	99.86%	2021 年 4 月
202	问津一期	4,811,673.87	5,754,059.15	99.73%	2020 年 7 月
203	孔雀城幸福社区项目（二期）	687,337.64	687,337.64	100.00%	2020 年 6 月
204	新西塘孔雀城 13 期	1,270,237.59	407,852.20	98.00%	2021 年 2 月
205	新西塘孔雀城 14 期	11,613,840.84	2,186,627.23	100.00%	2021 年 3 月
206	和县孔雀城二期	3,957,735.32	3,957,735.32	45.58%	2020 年 11 月
207	来安区域 17 年浦泰北 112 亩	29,167,193.34	33,548,972.21	85.33%	2020 年 11 月
208	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	16,775,833.91	22,258,530.45	93.88%	2020 年 6 月
209	新滨孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜二期	2,303,717.14	2,678,029.06	99.74%	2020 年 12 月
210	新滨孔雀城-杭埠孔雀城云湖大镜三期	2,202,072.70	-	93.21%	2020 年 11 月
211	南浔孔雀城二期	5,254,374.57	285,957.19	99.66%	2020 年 11 月

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
212	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城紫薇园	37,707,043.49	36,879,590.18	99.38%	2020 年 12 月
213	八达岭高层-八达岭五彩天街三期	573,205.89	573,205.89	100.00%	2020 年 8 月
214	河西营项目	58,776,896.69	56,272,216.83	100.00%	2020 年 12 月
215	文创园 2 期	835,955,869.79	835,992,567.04	99.33%	2022 年 7 月
216	任丘铂宫	1,122,370,643.27	1,121,544,955.20	100.00%	2022 年 9 月
217	牛驼 7.1 期	761,191,883.98	760,935,003.23	95.76%	2023 年 6 月
218	牛驼天赐	5,982,276.19	5,982,276.19	100.00%	2020 年 10 月
219	郑南孔雀城 1.1 期	509,923,412.28	226,597,794.18	97.20%	2021 年 11 月
220	香河经纬 83 亩项目	1,383,822,870.82	1,383,845,806.60	53.45%	2021 年 12 月
221	邯郸区域 2017 年邯郸孔雀城 1.1 期 111 亩项目	1,221,884,495.64	1,221,950,550.69	99.92%	2022 年 6 月
222	邯郸区域 2018 年邯郸孔雀城 1.2 期 67 亩项目	2,907,589.09	2,909,423.95	100.00%	2022 年 8 月
223	高淳浅水湾-高淳 G27G28 项目	27,061,989.17	27,061,989.17	99.60%	2020 年 6 月
224	幸福汇广场东区	17,678,897.50	42,308,587.39	67.93%	2021 年 7 月
225	永清孔雀城 1.3 期锦园	18,030,412.39	21,836,650.92	99.56%	2020 年 5 月
226	来安 3 区 6 期 70 亩	6,531,721.94	6,531,721.94	98.89%	2020 年 7 月
227	来安 3 区 5 期 57 亩	7,516,727.36	8,901,044.05	6.03%	2021 年 6 月
228	香河运河大道 50 亩-香河运河大道 50 亩	394,322,246.56	394,322,246.56	100.00%	2021 年 11 月
229	大运河-7 期-大运河孔雀城 7.6.2 期	1,343,446,826.62	1,348,980,521.62	88.85%	2021 年 8 月
230	潮白河-伯顿庄园三期-潮白河孔雀城	433,393,558.39	295,418,621.77	90.24%	2021 年 12 月
231	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
232	八达岭高层-小镇中心 100 亩	704,265,773.58	40,301,097.67	89.38%	2021 年 11 月
233	八达岭-怀来上院 646 亩 1 期	1,128,251,337.69	1,128,255,538.52	66.90%	2022 年 5 月
234	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	1,620,330.87	1,620,330.87	100.00%	2020 年 10 月
235	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 8.3 期 72 亩	1,212,094.44	-	100.00%	2020 年 6 月
236	团风一期	4,061,673.82	4,089,196.76	97.00%	2020 年 8 月
237	双柳二期	40,687,637.37	40,986,719.92	94.80%	2021 年 10 月
238	浑河孔雀城-沈阳孔雀城英国宫 3.2 期	2,770,644.33	2,770,644.33	100.00%	2020 年 9 月
239	浑河孔雀城-剑桥郡 4.2.2 期	3,845,866.42	3,848,893.84	100.00%	2021 年 1 月
240	武陟孔雀城 2.1 期	1,299,082.60	9,122,504.64	82.08%	2021 年 5 月
241	北戴河新区健康城滨海康养小镇（一期）	8,582,587.28	3,577,415.54	94.27%	2020 年 12 月

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
242	霸州 2018 年风情园 102 亩	854,693,268.91	578,742,972.37	99.02%	2022 年 6 月
243	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 9. 1 期 37 亩	27,157,741.31	6,674,729.36	100.00%	2020 年 12 月
244	新南浔孔雀城-新南浔孔雀城 3. 1 期 139 亩	73,408,785.12	81,636,967.04	99.75%	2021 年 10 月
245	江澜赋五期	3,774,595.36	2,860,548.57	56.30%	2021 年 6 月
246	问津 3. 1 期	319,699,374.39	137,292,614.04	91.43%	2021 年 11 月
247	浑河孔雀城-沈阳孔雀城剑桥郡 6 期	16,713,887.64	10,804,966.08	100.00%	2021 年 7 月
248	德清区域 2018 年雷甸镇 72 亩	91,742.97	91,742.97	99.72%	2020 年 12 月
249	固安万利丰商业 33 亩	644,142,977.37	671,979,023.29	94.90%	2022 年 9 月
250	固安区域 2018 年牛驼 4. 2 期高层项目	9,559,297.83	11,714,618.93	99.24%	2021 年 11 月
251	固安区域 2016 年牛驼 7. 4 期 87 亩项目	329,767,576.65	329,767,668.39	99.77%	2023 年 6 月
252	蒲江孔雀城 1. 0 期（66 亩）	11,322,144.85	13,468,933.85	66.59%	2021 年 6 月
253	杭埠孔雀城. 云湖大境四期	8,321,835.93	9,567,333.00	99.75%	2021 年 9 月
254	杭埠孔雀城. 云湖逸境一期	2,636,049.04	2,467,406.81	100.00%	2021 年 11 月
255	八达岭-怀来上院 646 亩 2 期	499,880,434.02	503,551,667.93	76.65%	2022 年 6 月
256	八达岭高层-怀来五彩天街 1 期 50 亩	366,524,276.05	366,548,157.25	65.36%	2022 年 5 月
257	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅欣园	976,538.81	1,033,346.14	100.00%	2021 年 12 月
258	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅韵园	1,184,623,964.83	10,071,011.93	100.00%	2021 年 12 月
259	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城逸翠园	578,420,149.86	-	98.86%	2021 年 12 月
260	大厂潮白河项目-潮白河孔雀城雅玥园	3,317,618.03	5,170,491.42	98.60%	2021 年 10 月
261	大厂潮白河项目-大厂县城 40 亩	67,105,905.39	67,182,694.38	53.26%	2021 年 6 月
262	固安航天振邦 198 亩	1,543,330,975.80	1,560,147,932.13	47.39%	2023 年 6 月
263	新空港-廊坊广阳区域南甸项目（地块三：开发地块）	470,849,846.75	500,983,007.69	54.61%	2022 年 12 月
264	新空港-廊坊北尖塔地块四（85. 4 亩）项目	1,641,897,189.83	1,710,436,585.34	88.81%	2022 年 12 月
265	北戴河新区域内孔雀城 1. 3 期	859,152,844.43	858,755,468.54	87.32%	2022 年 7 月
266	昌黎域内孔雀城 1. 1 期（126 亩）	719,485,090.76	719,485,090.76	100.00%	2022 年 7 月
267	霸州 2019 年一砖南一期	1,073,998,115.15	1,071,981,958.26	99.89%	2022 年 12 月
268	霸州市政府北 105 亩	1,767,272,245.80	1,806,521,354.87	94.21%	2022 年 9 月
269	永清孔雀城-永清北关 63 亩	29,230,399.57	30,528,930.39	99.06%	2022 年 5 月
270	舒城孔雀城 3. 6 期	730,414,374.99	21,236,983.88	98.79%	2022 年 3 月
271	舒城孔雀城 3. 8 期	46,251,572.97	56,595,950.70	95.46%	2022 年 5 月

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
272	长丰孔雀城 1.0 期	370,088,097.05	27,684,785.15	91.28%	2021 年 9 月
273	长丰孔雀城 1.1 期	31,249,819.98	44,853,506.77	94.18%	2022 年 6 月
274	舒城孔雀城 3.9 期	397,817,203.56	406,947,867.56	82.40%	2022 年 3 月
275	大厂潮白河项目-大厂田各庄 74 亩	1,493,615,883.35	11,811,508.33	99.40%	2021 年 12 月
276	大厂潮白河项目-大厂潮白馨居北 90 亩	1,758,353,070.22	35,874,298.26	99.33%	2021 年 12 月
277	大厂潮白河项目-大厂窄坡 27 亩	506,701,427.79	10,471,236.71	100.00%	2021 年 12 月
278	八达岭高层-怀来孔雀城 8.2 期酒店北 69 亩	456,007,377.48	460,131,624.19	43.12%	2022 年 9 月
279	涿鹿孔雀城-粮库西 52 亩	44,224,448.48	44,224,448.48	70.81%	2021 年 7 月
280	新西塘孔雀城-嘉善孔雀城 9.2 期	10,046,999.98	10,046,999.98	99.59%	2021 年 9 月
281	新浦西孔雀城-嘉善经开孔雀城 1.0 期	4,909,977.84	4,909,977.84	96.32%	2022 年 4 月
282	问津 3.3 期	13,300,372.16	12,596,010.68	89.83%	2021 年 12 月
283	孝感 1.0 期	78,520,969.72	80,833,117.43	60.53%	2022 年 5 月
284	团风 2.0 期	3,804,464.93	7,486,338.35	85.37%	2022 年 3 月
285	浑河孔雀城-沈阳孔雀城公馆 1 期	8,748,832.09	5,490,908.26	95.68%	2022 年 3 月
286	武陟孔雀城 2.2 期	329,510,504.25	341,718,310.61	61.89%	2022 年 12 月
287	郭店孔雀城 1.0 期	976,527,300.28	465,670,603.03	78.46%	2023 年 3 月
288	高淳湖畔澜庭-高淳 G26 项目	9,158,074.09	24,843,838.33	93.40%	2021 年 12 月
289	泾阳孔雀城 1.0 期	632,052,432.06	632,602,890.78	99.75%	2023 年 6 月
290	固安牛驼 7.4.2 期 26 亩	194,124,491.99	194,106,143.37	100.00%	2023 年 6 月
291	固安柏村一期 263 亩	903,258,613.27	946,613,755.66	33.10%	2023 年 11 月
292	固安气象局 81 亩	662,701,658.11	623,019,998.19	70.12%	2023 年 4 月
293	怡园（福星家园）	79,802,954.13	79,802,954.13	100.00%	2022 年 12 月
294	南京开发区孔雀城 1.0 期	985,295,812.85	164,222,796.51	56.32%	2023 年 8 月
295	江宁孔雀城 1.0 期项目	144,383,631.15	28,330,007.52	61.27%	2022 年 8 月
296	溧水孔雀城 1.1	1,211,742.58	2,045,198.54	97.87%	2021 年 10 月
297	大厂孔雀城 7.3 期 16 亩	251,253,042.72	254,582,378.52	94.07%	2022 年 10 月
298	大厂潮白河孔雀城 18.5 期（辛杜 85 亩）	698,430,443.72	703,573,440.29	60.27%	2023 年 10 月
299	德清 2.0 期	421,249.82	421,249.82	100.00%	2022 年 5 月
300	嘉善孔雀城 9.3 期	8,667,869.19	12,933,924.22	99.22%	2021 年 11 月
301	新郑孔雀城 2.0 期 35 亩	247,404,840.79	255,131,875.69	70.49%	2022 年 11 月
302	舒城孔雀城 3.4 期	711,165,614.77	131,626,319.85	85.38%	2022 年 8 月
303	长丰孔雀城 1.3 期	317,971,893.12	32,205,266.42	89.86%	2022 年 6 月
304	肥东孔雀城 1.0 期	127,160,037.81	16,415,181.83	92.46%	2022 年 10 月
305	文景园项目	140,556,593.25	79,708,949.82	81.60%	2021 年 12 月

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
306	顺景园	16,318,544.93	-	50.00%	2020 年 3 月
307	大厂窄坡 117 亩	1,115,168,369.26	1,241,584,375.18	56.57%	2022 年 10 月
308	牛驼 7.5 期	234,395,612.10	323,644,409.63	49.07%	2023 年 12 月
309	拾光锦云-固安东徐北 170 亩	248,051,196.48	249,464,040.47	9.34%	2023 年 5 月
310	嘉善孔雀城 9.4 期 78 亩	2,083,741,415.61	548,256.92	99.97%	2023 年 6 月
311	德清孔雀城 3.1 期 58 亩	22,549,075.10	27,943,570.51	84.40%	2022 年 8 月
312	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩	549,354,839.72	72,832,327.29	93.21%	2023 年 1 月
313	南浔孔雀城 3.4 期 89 亩	840,355,920.08	60,954,882.70	87.19%	2023 年 2 月
314	霸州南夹河 73 亩	439,502,915.57	453,141,216.68	84.49%	2023 年 7 月
315	霸州帝中海 27 亩	193,452,405.18	195,817,114.22	88.03%	2023 年 10 月
316	新空港-廊坊东尖塔地块二十一（87.2 亩）项目	865,422,766.89	918,202,484.25	62.76%	2023 年 8 月
317	雨湖 1.0 期	23,229,629.25	22,910,933.84	5.55%	2023 年 5 月
318	蒲江孔雀城 1.1 期（84 亩）	54,332,277.75	54,939,539.47	45.38%	2023 年 9 月
319	孟庄孔雀城 1.0 期 96 亩	51,583,754.98	51,583,754.98	7.18%	2023 年 12 月
320	武陟孔雀城 3.1 期 74 亩	58,384,214.59	-	0.00%	2023 年 9 月
321	长丰孔雀城 1.2 期	116,246,907.60	197,825,231.23	34.12%	2022 年 5 月
322	舒城孔雀城 3.2 期	466,392,210.50	12,375,799.47	74.67%	2023 年 2 月
323	哈尔滨松北项目	1,149,014,875.02	83,853,451.08	70.60%	2022 年 12 月
324	武汉长江中心-御江轩项目	3,253,977,760.92	-	100.00%	2023 年 12 月
325	南京金陵华夏中心项目一期	6,601,063,356.84	-	99.00%	2023 年 12 月
326	舒城孔雀城 4.0 期	123,180,113.56	129,016,039.24	7.70%	2024 年 2 月
327	文安孔雀城 64 亩	86,634,022.45	86,634,022.45	36.03%	2024 年 3 月
328	人才家园二期 A 区、B 区项目	39,478,864.79	51,908,942.90	100.00%	2019 年 5 月
329	武汉长江中心-御江丰项目	1,428,828,360.68	-	69.82%	2023 年 12 月
330	武汉平安幸福中心项目	556,757,602.18	-	50.00%	2024 年 3 月
331	八达岭孔雀城 6.2 期	-	1,320,557.77	100.00%	2017 年 8 月
332	大厂菲美得 34 亩	-	38,532.11	98.34%	2021 年 11 月
333	其他	22,196,479.90	66,673,910.75		
	合计	65,163,977,133.77	39,237,900,810.57		

27、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	337,240,184.67	1,602,434,249.84	1,762,111,108.10	177,563,326.41
二、离职后福利-设定提		198,205,005.94	198,205,005.94	

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

存计划				
三、辞退福利	4,779,684.60	153,809,140.98	120,337,197.90	38,251,627.68
四、一年内到期的其他福利				
合计	342,019,869.27	1,206,485,716.29	1,240,857,695.78	215,814,954.09

(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	337,240,184.67	1,400,770,059.08	1,560,446,917.34	177,563,326.41
二、职工福利费		38,623,202.00	38,623,202.00	
三、社会保险费		109,963,994.50	109,963,994.50	
其中：医疗保险费		101,568,076.03	101,568,076.03	
工伤保险费		7,148,562.10	7,148,562.10	
生育保险费		1,247,356.37	1,247,356.37	
四、住房公积金		52,597,740.64	52,597,740.64	
五、工会经费和职工教育经费		479,253.62	479,253.62	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	337,240,184.67	1,602,434,249.84	1,762,111,108.10	177,563,326.41

(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		191,255,160.38	191,255,160.38	
2、失业保险费		6,949,845.56	6,949,845.56	
3、企业年金缴费				
合计		198,205,005.94	198,205,005.94	

28、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,348,952,268.43	2,702,356,143.57
企业所得税	5,720,596,498.98	5,691,649,532.54
个人所得税	40,890,024.35	71,574,757.67
城市维护建设税	187,600,032.65	172,764,505.59
教育费附加	172,298,565.40	158,185,929.39
土地增值税	806,844,592.66	684,595,263.99
土地使用税	61,245,109.68	43,135,191.46
房产税	36,853,178.19	34,097,364.35
其他	23,373,095.34	23,193,245.64
合计	10,398,653,365.68	9,581,551,934.20

29、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	5,689,701,183.01	7,556,741,853.71
应付股利		
其他应付款	17,795,719,107.66	14,884,132,783.25
合计	23,485,420,290.67	22,440,874,636.96

(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	2,941,720,515.69	2,873,289,791.62
企业债券利息	1,376,484,666.44	3,626,804,179.99
短期借款应付利息	1,371,496,000.88	1,056,647,882.10
合计	5,689,701,183.01	7,556,741,853.71

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
三浦威特园区建设发展有限公司	1,431,136,182.28	公司流动性阶段性紧张
固安九通新盛园区建设发展有限公司	650,122,614.44	公司流动性阶段性紧张
九通基业投资有限公司	629,599,807.86	公司流动性阶段性紧张
华夏幸福基业股份有限公司	540,273,825.18	公司流动性阶段性紧张
合计	3,251,132,429.76	

(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	352,914,134.32	373,982,123.07
保证金	1,896,612,995.35	1,813,218,405.21
代收代缴款	1,544,605,495.55	1,696,011,794.91
预提费用	1,338,503,817.54	1,017,874,907.39
承债收购未偿还原股东借款	63,364,521.00	63,364,521.00
其他暂收款	1,841,921,916.07	1,431,646,918.56
股权收购款	1,386,269,322.83	1,369,681,122.83
合作方往来	2,259,589,360.81	2,342,392,732.97
罚息滞纳金及违约金	7,111,937,544.19	4,775,960,257.31
合计	17,795,719,107.66	14,884,132,783.25

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
固安县地方税务局	1,058,819,698.36	公司流动性阶段性紧张
廊坊惠佳房地产开发有限公司	478,427,897.79	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
中信信托有限责任公司	369,588,333.34	公司流动性阶段性紧张
大厂回族自治县国家税务局	339,749,893.72	公司流动性阶段性紧张
合计	2,705,585,823.21	

30、持有待售负债

项目	期末余额	期初余额
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	710,342,382.26	573,074,195.99
合计	710,342,382.26	573,074,195.99

注：本期持有待售负债主要系资产处置重分类所致。

31、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	16,892,315,379.52	17,934,781,522.31
1年内到期的应付债券	2,426,451,833.20	22,435,582,664.35
1年内到期的长期应付款	500,470,870.30	257,159,813.40
1年内到期的租赁负债	76,821,597.74	73,473,903.66
合计	19,896,059,680.76	40,700,997,903.72

(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	3,418,180,537.78	2,973,469,946.21
抵押借款	5,316,226,712.64	5,974,017,790.35
保证借款	8,157,908,129.10	8,987,293,785.75
合计	16,892,315,379.52	17,934,781,522.31

注：抵押借款主要以本公司持有的存货、无形资产、固定资产、投资性房地产提供抵押，保证借款主要由公司、九通投资以及京御地产提供保证担保，质押借款主要以京御地产、九通投资等部分股权做质押。

抵押物情况详见附注“五、6、存货”、“五、13、投资性房地产”、“五、14、固定资产”、“五、15、在建工程”、“五、17、无形资产”。

(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	287,323,279.54	199,628,935.80
纾困资金	213,147,590.76	57,530,877.60
合计	500,470,870.30	257,159,813.40

32、其他流动负债

项目	期末金额	期初金额
短期应付债券		2,609,047,000.00
预提土地增值税	4,448,665,137.41	4,339,838,015.67
待转销项税	6,265,518,272.26	8,619,862,717.05
其他	511,062,969.99	500,232,507.57
合计	11,225,246,379.66	16,068,980,240.29

(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	268,920,000.00	241,083,000.00
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	2,367,964,000.00
合计				2,388,387,831.10	2,609,047,000.00

(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	其他变动	期末余额
20 德清 A1		4,382,748.08			241,083,000.00	
1 年期高级无抵押定息债券-XS2275514458					2,367,964,000.00	
合计		4,382,748.08			2,609,047,000.00	

33、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	26,759,586,270.89	24,484,466,655.94
抵押借款	14,318,074,590.36	16,182,007,714.26
保证借款	60,195,523,378.80	61,346,829,977.36
信用借款	0.00	540,000,000.00
减：一年内到期长期借款	-16,892,315,379.52	-17,934,781,522.31
合计	84,380,868,860.53	84,618,522,825.25

注 1：抵押借款主要以本公司持有的存货、无形资产、固定资产、投资性房地产、在建工程提供抵押，保证借款主要由公司、九通投资以及京御地产提供保证担保，质押借款主要以京御地产、九通投资等部分股权做质押。

注 2：抵押物情况详见附注“五、6、存货”、“五、14、投资性房地产”、“五、15、固定资产”、“五、16、在建工程”、“五、18、无形资产”。

注 3：长期借款的借款利率区间为年利率 2.50%-11.50%。

34、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
16 华夏 02-136244	1,392,740,719.90	1,484,526,306.44
16 华夏 01-135082	1,909,869,611.59	2,095,183,673.06
16 华夏 04-135302	2,124,643,385.91	2,198,219,316.76
16 华夏 05-135391	1,383,595,957.85	1,483,008,241.03
16 华夏 06-135465	2,634,202,501.00	2,760,577,779.47
15 华夏 05-122494	2,766,877,820.42	2,765,596,217.26
16 华夏-136167	8,993,306.19	9,344,526.31
17 幸福基业 MTN001-101780003	1,366,503,564.38	1,425,659,035.93
18 华夏 02-143551	378,258,875.24	395,387,028.06
18 华夏 01-143550	1,799,102,281.42	1,860,004,027.76
18 华夏 03-143693	1,430,417,044.38	1,464,203,459.56
18 华夏 04-150683	869,216,107.65	844,400,365.61
18 华夏 06-155102	12,877,764.14	13,169,908.26
18 华夏 07-155103	2,893,644,976.82	3,031,606,142.69
19 华夏 01-155273	664,896,588.47	699,561,940.12
20 幸福基业 MTN001-102000447	785,590,710.54	782,290,593.88
20 幸福基业 MTN002-102000735	397,670,468.18	414,007,972.85
17 固安九通 A4-142799	105,064,731.74	106,995,200.00
17 固安九通 A5-142800	117,377,005.00	119,533,700.00
17 固安九通 A6-142801	130,510,096.46	132,863,332.71
17 固安九通次-142802	36,000,000.00	35,987,336.63
2 亿美元优先票据-XS1835626810	-	1,177,146,559.53
2 亿美元优先票据-XS1860402954-7 月增发	-	1,171,402,070.07
1.1 亿美元优先票据-XS1860402954-8 月增发	-	644,271,138.53
1.2 亿美元优先票据-XS1860402954-9 月增发	-	702,841,242.03
0.7 亿美元高级债-XS1729851490-10 月增发	-	585,701,035.03
1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-1	-	585,701,035.03
1 亿美元优先票据-XS1860402954-11 月增发-2	-	585,701,035.03
0.5 亿美元高级债-XS1729851490-12 月增发	-	409,990,724.52
0.7 亿美元优先票据-XS1860402954-12 月增发	-	819,981,449.05

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

0.6 亿美元优先票据	-	351,420,621.02
5.3 亿美元（债券代码为 XS1953977326）高级无抵押定息债券-3 月	-	3,104,215,485.67
3.5 亿美元（债券代码为 XS1972090119）高级无抵押定息债-4 月	-	2,049,953,622.61
6.5 亿美元（债券代码为 XS1972092248）高级无抵押定息债-4 月	-	3,800,043,588.55
5 亿美金（债券代码为 XS2100597256）高级无抵押定息债-1 月	-	2,928,190,725.03
7 亿美金（债券代码为 XS2100597330）高级无抵押定息债-1 月	-	4,084,614,762.00
3 亿美金（债券代码为 XS2189577906）2 年期高级无抵押定息债	-	1,757,103,105.08
3.3 亿美金（债券代码为）2 年期高级无抵押定息债	-	1,932,813,415.61
0.6 亿美金(债券代码为 XS2100597330) 高级无抵押定息债-10 月增发	-	331,254,770.03
XS2581879207	12,283,744,053.90	-
XS2581879116	604,957,406.27	-
XS2581879462	7,708,404.88	-
XS2581976748	846,464,587.53	-
XS2581979171	8,868,283,835.60	-
XS2581978793	8,929,907,073.83	-
XS2581979411	619,473,734.10	-
XS2581979841	1,973,228.97	-
XS2581979767	1,496,065,264.58	-
XS2581980187	73,041,818.66	-
17 九通 01-非公开债	920,630.54	672,554,093.85
17 九通 03-非公开债	657,629,608.96	475,163,510.13
17 华夏 A4-固安 PPP	500,000,000.00	500,000,000.00
17 华夏 A5-固安 PPP	500,000,000.00	500,000,000.00
17 华夏 A6-固安 PPP	500,000,000.00	499,718,655.62
17 华夏次级债-固安 PPP	200,000,000.00	200,000,000.00
18 九通 01	861,079,175.80	867,335,476.88
18 九通 02	868,391,553.02	912,789,280.19
18 九通 03	628,799,853.78	643,348,020.10
19 问津 A2	248,077,612.98	274,410,000.00
19 问津 A3	248,077,612.98	273,716,321.42
19 问津 A4	248,077,612.98	273,199,781.44
19 问津 A5	248,077,612.98	272,889,079.97
19 问津 A6	248,077,612.98	272,682,486.88
19 问津次	235,050,396.77	260,000,000.00

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

19 九通 01	1,142,938,701.19	1,174,636,792.60
19 九通 03	787,836,170.82	794,964,007.43
20 德清 A1	225,542,453.89	-
20 德清 A2	292,369,847.63	311,844,219.64
20 德清 A3	284,016,423.41	302,710,197.42
20 德清 A4	284,016,423.41	302,596,227.21
20 德清 A5	284,016,423.41	302,528,845.03
20 德清次	252,595,423.78	270,000,000.00
减：一年内到期的部分	-2,426,451,833.20	-22,435,582,664.35
合计	55,896,402,087.55	39,460,936,997.27

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

(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)	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他(注)	期末余额
6 华夏 02-36244	100	2016-3-3	5年	1,984,379,995.00	1,558,303,274.44	-	34,371,138.60	-	66,093,738.44	-99,468,816.10	1,392,740,719.94
6 华夏 01-35082	100	2016-3-4	5年	2,785,884,000.00	2,000,721,873.06	-	35,813,566.75	-	57,279,469.92	-33,572,791.55	1,909,869,611.51
6 华夏 04-35302	100	2016-3-24	5年	2,984,874,000.00	2,217,643,316.76	-	48,748,206.93	-	58,453,483.46	-34,546,447.39	2,124,643,385.9
6 华夏 05-35391	100	2016-4-12	5年	1,989,916,000.00	1,506,537,141.03	-	38,131,791.08	-	42,780,903.29	-80,160,279.89	1,383,595,957.81
6 华夏 06-35465	100	2016-5-10	5年	3,979,832,000.00	3,024,774,779.47	-	67,930,868.51	-	80,446,113.91	-310,126,164.56	2,634,202,501.01
5 华夏 05-22494	100	2015-10-22	7年	3,970,000,000.00	3,163,685,097.26	-	77,977,604.01	-	61,466,278.42	-335,340,998.42	2,766,877,820.44
6 华夏 债 -36167	100	2016-1-20	7年	1,487,394,990.00	9,144,526.31	-	274,576.57	-	403,770.00	252,549.88	8,993,306.11
7 幸福基业 1TN001-01780003	100	2017-5-19	5年	1,890,248,280.00	1,077,280,535.93	-	33,046,084.42	-	30,187,280.00	163,910,308.45	1,211,003,564.31
8 华夏 02-43551	100	2018-5-30	5年	522,365,094.34	336,824,181.06	-	5,701,294.85	-	17,966,026.85	57,400,721.03	378,258,875.21
8 华夏 01-43550	100	2018-5-30	4年	2,462,578,301.89	1,794,439,774.76	-	46,518,368.58	-	56,023,225.05	60,685,731.71	1,799,102,281.41
8 华夏 03-43693	100	2018-6-20	4年	1,989,960,000.00	1,560,567,152.56	-	42,309,922.65	-	40,963,584.48	-89,186,523.70	1,430,417,044.31
8 华夏 04-50683	100	2018-9-10	3年	1,294,481,132.08	1,007,960,365.61	-	31,874,617.21	-	20,979,595.60	-117,764,662.36	869,216,107.61

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限(发行)	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他(注)	期末余额
8 华夏 06-55102	100	2018-12-20	5 年	2,987,264,150.94	13,169,908.26	-	398,060.64	-	395,200.00	103,055.88	12,877,764.14
8 华夏 07-55103	100	2018-12-20	7 年	3,983,018,867.93	2,750,247,142.69	-	73,837,308.80	-	72,757,188.85	216,155,022.98	2,893,644,976.82
9 华夏 01-55273	100	2019-3-25	5 年	995,500,000.00	778,198,940.12	-	18,646,284.70	-	23,101,709.04	-90,200,642.61	664,896,588.41
0 幸福基业 ATN001-02000447	100	2020-3-19	5 年	995,500,000.00	751,433,593.88	-	22,036,827.77	-	35,692,003.31	8,849,119.97	724,590,710.54
0 幸福基业 ATN002-02000735	100	2020-4-16	5 年	497,750,000.00	227,960,972.85	-	7,066,164.37	-	-	48,709,495.33	276,670,468.11
5 亿美元(债券代码为 S1972092248)高级无抵押定息债	1,306,840.00	2019-4-8	5 年	4,364,230,000.00	4,518,650,641.50	-	-	-	-	4,518,650,641.50	-
亿美元(债券代码为 S2100597330)高级无抵押定息债	1,306,840.00	2020-1-14	5 年	4,826,780,000.00	4,857,035,632.46	-	-	-	-	4,857,035,632.46	-
000 万美金(债券代码为 S2100597330)高级无抵押定息债	1,306,840.00	2020-10-14	5 年	363,794,887.99	393,856,686.77	-	-	-	-	-393,896,686.77	-

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限(发行)	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他(注)	期末余额
‘S2581879207	2,098,707,990.00	2023-1-31	8 年	14,616,661,667.15		14,803,198,649.13	13,224,735.28	-	-	2,519,454,595.23	12,283,744,053.91
‘S2581879116	103,358,466.00	2023-1-31	8 年	719,850,372.30		729,037,060.69	651,299.92	-	-	-124,079,654.42	604,957,406.2
‘S2581879462	1,317,000.00	2023-1-31	8 年	9,172,378.20		9,289,435.55	8,298.90	-	-	-1,581,030.67	7,708,404.81
‘S2581976748	710,982,798.00	2023-1-31	8 年	4,951,710,794.95		1,020,078,518.71	911,307.66	-	-	-173,613,931.18	846,464,587.5
‘S2581979171	1,805,686,500.00	2023-1-31	8 年	12,575,884,197.90		12,736,376,897.08	11,378,298.49	-	-	3,806,469,823.25	8,929,907,073.8
‘S2581978793	125,261,702.00	2023-1-31	8 年	872,397,649.75		883,531,137.57	789,320.31	-	-	-264,057,403.47	619,473,734.11
‘S2581979411	399,000.00	2023-1-31	8 年	2,778,875.40		2,814,339.25	2,514.25	-	-	-841,110.27	1,973,228.91
‘S2581979841	255,606,443.00	2023-1-31	8 年	1,780,196,632.92		1,802,915,398.31	-	-	-	-306,850,133.73	1,496,065,264.51
‘S2581979767	12,479,375.00	2023-1-31	8 年	86,913,855.13		88,023,044.66	-	-	-	-14,981,226.00	73,041,818.61
‘S2581980187	157,292.00	2023-1-31	8 年	1,095,475.86		1,109,456.26	-	-	-	-188,825.72	920,630.5
7 九通 01-非公开债	100	2017-8-17	4 年	994,000,000.00	761,501,093.85	-	18,131,482.75	-	20,350,000.00	-83,521,484.89	657,629,608.91
7 九通 03-非公开债	100	2017-10-27	5 年	596,400,000.00	575,363,510.13	-	13,551,861.26	-	4,236,000.00	-65,253,830.70	505,873,679.4
8 九通 01	100	2018-3-12	5 年	1,085,095,000.00	866,335,656.19	-	23,719,925.72	179.31	8,498,000.00	3,241,340.30	861,079,175.81
8 九通 02	100	2018-5-31	3 年	1,393,700,000.00	966,765,180.19	-	21,983,401.78	-	26,810,000.00	-71,563,627.17	868,391,553.0
8 九通 03	100	2018-6-11	3 年	905,905,000.00	770,895,220.10		18,851,653.58		18,400,233.34	-123,695,132.98	628,799,853.71

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限(发行)	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他(注)	期末余额
9问津 A2	100	2019-6-25	2年	297,300,000.00			4,116,810.60		4,500,324.00	252,577,936.98	248,077,612.91
9问津 A3	100	2019-6-25	3年	297,300,000.00			4,610,415.47	693,678.58	4,500,324.00	251,884,258.40	248,077,612.91
9问津 A4	100	2019-6-25	4年	297,300,000.00			4,745,962.98	1,210,218.56	4,500,324.00	251,367,718.42	248,077,612.91
9问津 A5	100	2019-6-25	5年	297,300,000.00			4,881,510.50	1,520,920.03	4,500,324.00	251,057,016.95	248,077,612.91
9问津 A6	100	2019-6-25	6年	297,300,000.00			4,949,284.26	1,727,513.12	4,500,324.00	250,850,423.86	248,077,612.91
9问津次	100	2019-6-25	6年	260,000,000.00			-	-	4,264,000.00	239,314,396.77	235,050,396.77
9九通 01	100	2019-10-31	5年	1,991,509,433.96	1,174,636,792.60		34,389,237.07	17,033.59	27,017,200.00	-4,697,925.00	1,142,938,701.11
9九通 03	100	2019-12-6	5年	995,754,716.98	794,964,007.43		22,531,736.23		6,518,000.00	-609,836.61	787,836,170.81
0德清 A1	100	2020-3-19	1年	268,920,000.00			6,888,584.59		3,953,761.20	229,496,215.09	225,542,453.81
0德清 A2	100	2020-3-19	2年	348,600,000.00			10,041,520.40	670,780.36	5,125,246.00	296,824,313.27	292,369,847.61
0德清 A3	100	2020-3-19	3年	338,640,000.00			9,830,477.31	875,802.58	4,978,810.40	288,119,431.23	284,016,423.41
0德清 A4	100	2020-3-19	4年	338,640,000.00			10,210,104.99	989,772.79	4,978,810.40	288,005,461.02	284,016,423.41
0德清 A5	100	2020-3-19	5年	338,640,000.00			10,285,962.59	1,057,154.97	4,978,810.40	287,938,078.84	284,016,423.41
0德清次	100	2020-3-19	5年	270,000,000.00			4,489,278.90		4,428,000.00	257,023,423.78	252,595,423.71
合计	/	/	/	93,584,717,750.67	39,460,936,997.27	32,076,373,937.22	839,857,672.23	8,763,053.89	832,028,062.36	14,817,643,838.46	55,896,402,087.51

注：本期应付债券的其他变动主要系债务重组签约、以股抵债所致，具体请参考十二、1，债务重组。

35、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	108,641,402.95	126,034,199.26
减：未确认融资费用	20,817,431.49	13,893,450.37
小计	87,823,971.46	112,140,748.89
减：一年内到期的租赁负债	76,821,597.74	73,473,903.66
合计	11,002,373.72	38,666,845.23

37、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,842,242,914.28	1,363,391,716.28
专项应付款	78,845,247.39	75,592,865.97
合计	1,921,088,161.67	1,438,984,582.25

(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	163,180,223.03	225,903,823.58
纾困资金	2,179,533,561.55	1,394,647,706.10
减：一年内到期部分（附注五、31）	-500,470,870.30	-257,159,813.40
合计	1,842,242,914.28	1,363,391,716.28

(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）	19,711,269.16			19,711,269.16	专项资金
三河三湖防治专项资金（注2）	10,000,000.00			10,000,000.00	专项资金
重点流域水污染治理项目（注3）	8,000,000.00			8,000,000.00	专项资金
“三北”地区和西部地区供热及供气等基础设施建设（注4）	5,000,000.00			5,000,000.00	专项资金
河盛北大街道路建设工程（注5）	15,700,000.00			15,700,000.00	专项资金
振兴二路道理建设工程（注5）	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6）	2,740,000.00			2,740,000.00	专项资金
颐和家人园服务中心防水维修（注7）	28,000.00	691,024.77	579,622.84	139,401.93	专项资金

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
大运府邸消防维修（注 8）	2,000.00			2,000.00	专项资金
嘉善孔雀城消防维修、监控改造等（注 9）	910,000.00	11,333,579.33	8,473,501.10	3,770,078.23	专项资金
凤河孔雀城防水、监控维修（注 10）	1,596.81	921,278.08	920,376.82	2,498.07	专项资金
亭溪苑智能化维修(注 11)		280,000.00		280,000.00	专项资金
合计	75,592,865.97	13,225,882.18	9,973,500.76	78,845,247.39	

注 1：根据 2009 年 10 月 30 日廊坊市政府审批通过的翟各庄改造方案以及翟各庄村全体村民表决同意书，将政府承担的拆迁补偿款拨付给廊坊市京御幸福房地产开发有限公司，并由廊坊市京御幸福房地产开发有限公司负责翟各庄拆迁建设。2019 年 6 月根据廊坊市广阳区人民政府及廊坊市住房和城乡建设局联合下发的廊广政[2019]53 号文，收到专项资金 2082.63 万元，2022 年使用 1167.98 万元。

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

注 3：三浦威特园区建设发展有限公司根据廊坊市财政局下发的廊财建[2009]42 号文件，收到重点领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 5：2018 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 6：2019 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 7：2021 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善颐和家园服务中心）收到专项维修资金 15.90 万元用于颐和家园服务中心防水维修。2022 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善颐和家园服务中心）收到专项维修资金 2.5 万元用于颐和家园服务中心防水维修。2023 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善颐和家园服务中心）收到专项维修资金 69.10 万元用于渗漏水维修，报告期内使用 57.96 万元。

注 8：2021 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善大运府邸）收到专项维修资金 13.00 万元用于大运府邸消防维修。2022 年，幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司（嘉善大运府邸）收到专项维修资金 12.85 万元用于大运府邸消防维修，2022 年使用 25.65 万元。

注 9: 2022 年, 幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司(嘉善孔雀城服务中心)收到专项维修资金 40.5 万元用于学府澜湾、盛景澜湾、四季澜湾、孔雀城五期麓院小区消防维修, 2022 年幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司(嘉善孔雀城服务中心)收到专项维修资金 27 万元用于道闸和监控改造、收到 23.5 万元用于道闸、监控和消防设施升级。2023 年, 幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司(嘉善孔雀城服务中心)收到专项维修资金 437.46 万元用于渗漏水维修、86.16 万元用于消防维修、158.92 万元用于风雨连廊维修改造、162.34 万元用于外墙保温、69.6 万元用于智能化设施设备维修、218.8 万元用于外墙脱落维修, 报告期内使用 847.35 万元。

注 10: 2022 年, 幸福基业物业服务有限公司天津武清分公司(凤河孔雀城服务中心)收到专项维修资金 160.09 万元用于防水维修和监控维修, 2022 年使用 159.93 万元。2023 年收到专项维修资金 92.12 万元用于小区公共设施维修, 报告期内使用 92.04 万元。

注 11: 2023 年, 幸福基业物业服务有限公司嘉善分公司(嘉善孔雀城亭溪苑服务中心)收到专项维修资金 28 万元用于智能化维修。

38、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	5,637,085.45		23,333.51	5,613,751.94	
合计	5,637,085.45		23,333.51	5,613,751.94	

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共用服务平台(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
博士后项目补助(注 4)	115,084.50					115,084.50	与资产相关
农业科技园区科技奖励资金(注 5)	23,333.51			23,333.51			与资产相关
大厂影视众创空间奖励资金(注 6)	300,000.00					300,000.00	与资产相关
合计	5,637,085.45			23,333.51		5,613,751.94	

39、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
已签约重组协议应付利息	10,602,520,704.63	7,212,077,301.10
合计	10,602,520,704.63	7,212,077,301.10

40、股东权益

项目	期末余额	期初余额
归属于母公司股东权益	11,257,301,208.96	12,241,269,397.51
少数股东权益	15,821,529,388.39	14,969,328,635.16
合计	27,078,830,597.35	27,210,598,032.67

41、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	20,799,208,604.69	15,690,671,042.42	30,745,494,666.19	25,876,834,122.24
其他业务	547,458,854.88	248,838,697.13	795,651,529.56	554,260,952.32
合计	21,346,667,459.57	15,939,509,739.55	31,542,156,195.75	26,431,095,074.56

(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	50,602,553.09	12,003,782.25	569,613,664.62	167,634,183.43
基础设施建设	501,517,405.88	378,973,537.76	1,612,983,228.50	1,582,142,743.96
土地整理	538,184,815.79	531,300,162.21	466,641,647.02	472,062,061.49
综合服务	198,938,942.17	198,820,074.23	229,126,259.67	229,111,882.81
物业管理服务	1,505,601,701.47	938,685,353.00	1,353,742,466.81	992,069,843.79
房地产开发	16,579,726,323.94	12,443,339,546.76	24,757,501,738.80	20,843,758,804.54
其他	1,424,636,862.35	1,187,548,586.21	1,755,885,660.77	1,590,054,602.22
合计	20,799,208,604.69	15,690,671,042.42	30,745,494,666.19	25,876,834,122.24

42、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	261,611.55	682,753.35
城市维护建设税	41,637,951.49	55,949,189.47
教育费附加	38,895,981.49	49,928,981.79

房产税	44,011,163.67	71,399,793.70
土地使用税	62,019,371.46	91,836,725.89
车船使用税	223,779.03	257,139.06
印花税	10,098,892.42	16,783,290.57
土地增值税	748,978,784.98	926,655,340.59
其他	6,642,182.56	10,718,052.60
合计	952,769,718.65	1,224,211,267.02

43、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	150,254,160.11	256,943,563.50
办公事务费	45,833,082.89	110,456,055.81
营销推广费	42,541,274.22	119,311,242.70
销售代理费	295,736,341.49	424,768,660.37
客户服务费	16,045,973.20	45,285,411.91
其他费用	25,416,564.74	32,325,960.41
合计	575,827,396.65	989,090,894.70

44、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,182,481,496.05	1,542,921,568.21
招聘及培训	2,419,803.55	2,451,773.57
办公事务费	424,780,583.77	527,001,319.34
中介咨询费	436,782,591.57	335,906,350.53
折旧与摊销	541,428,786.10	683,158,460.31
其他	11,586,837.91	27,129,698.82
合计	2,599,480,098.95	3,118,569,170.78

45、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,565,467.42	8,819,734.73
其他		2,713,114.13
合计	14,565,467.42	11,532,848.86

46、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,206,446,002.90	12,791,326,457.81
减：利息收入	352,184,099.62	420,256,176.40

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

汇兑损失	108,265,470.11	4,159,032.19
减：汇兑收益	2,993.13	3,514,293.13
手续费	8,327,001.97	8,691,311.90
合计	5,970,851,382.23	12,380,406,332.37

47、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	16,219,061.09	18,979,204.30
债务重组	244,602,381.61	552,170.37
代扣代缴个人所得税手续费	5,093,596.81	12,238,062.86
进项税额加计抵减	6,964,106.10	14,609,187.62
合计	272,879,145.61	46,378,625.15

计入当期其他收益的政府补助：

项目	本期发生额	上期发生额
与收益相关：		
税费减免	9,397,761.61	2,643,420.21
项目补助资金	2,154,200.00	
稳岗补贴	1,821,199.05	8,624,534.47
创业生态扶持补助	1,060,000.00	
军人减免补贴	669,250.00	1,579,499.88
专精特新补助	300,000.00	
社区红黑榜奖励	250,283.03	
高新技术企业培育资助	100,000.00	200,000.00
研发资助	100,000.00	
发改委增长补贴	100,000.00	
垃圾临堆点补助	99,056.60	
残疾人补助	61,395.31	
企业扶持资金	30,000.00	
研发投入补助	28,581.98	
农业科技园区科技奖励资金	23,333.51	39,999.96
招商引资目标考核经费	20,000.00	150,000.00
物业协会补助	4,000.00	2,643,420.21
大气污染治理环保补贴		4,235,787.00
优秀小区奖励资金		740,188.72
研发资助资金		661,300.00
统计入库补贴		50,000.00
防护用品支持资金		25,068.00

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

残疾人超比例奖励资金		12,972.10
“四上企业”奖励资金		9,433.96
消防大赛奖补资金		5,000.00
返还证书补贴		2,000.00
合计	16,219,061.09	18,979,204.30

48、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	-718,393,448.01	-159,872,608.47
长期股权投资处置利得	-2,933,557,383.18	691,100,103.75
债务重组收益	9,076,799,190.87	23,068,996,951.18
委托他人投资或管理资产的损益		32,160,435.83
合计	5,424,848,359.68	23,632,384,882.29

49、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	-6,532,923.88	-513,734,479.72
合计	-6,532,923.88	-513,734,479.72

50、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	-1,556,146,595.06	-979,454,990.49
其他应收款坏账损失	-457,727,595.98	-919,660,860.32
债权投资减值损失		-10,492,723.72
合计	-2,013,874,191.04	-1,909,608,574.53

51、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	-123,636,902.64	-2,008,792,463.04
在建工程减值损失		-4,490,958.18
无形资产减值损失		-83,846,221.05
合同资产减值损失	-78,334,439.58	-95,794,250.23
持有待售资产减值损失	6,284,812.18	-246,759,307.90
合计	-195,686,530.04	-2,439,683,200.40

52、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	-20,489,779.31	124,347,002.96	-7,731,316.45

其中：固定资产处置利得	-27,314,304.27	36,602,262.81	-14,555,841.41
无形资产处置利得	6,824,524.96	87,744,740.15	6,824,524.96
合计	-20,489,779.31	124,347,002.96	-7,731,316.45

53、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	17,993,026.35	36,396,566.04	12,925,015.59
其他	2,871,925.56	11,674,727.76	6,237,822.47
合计	20,864,951.91	48,071,293.80	19,162,838.06

54、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		3,000.00	
罚款	167,023,649.55	423,826,055.72	200,856,053.54
其他	1,017,138,492.98	2,408,453,022.47	591,645,431.79
合计	1,184,162,142.53	2,832,282,078.19	792,501,485.33

55、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	-3,633,965,625.97	795,801,073.90
递延所得税费用	2,086,652,765.56	2,248,156,806.87
合计	-1,547,312,860.41	3,043,957,880.77

(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	-2,408,489,453.48
按法定/适用税率计算的所得税费用	-602,122,363.37
子公司适用不同税率的影响	-1,527,184,388.82
调整以前期间所得税的影响	-8,160,214.95
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	415,391,822.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	419,776.22
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	184,919,804.47
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
研发费加计扣除的影响	

非同一控制下企业合并的影响	
其他	-10,577,296.21
所得税费用	-1,547,312,860.41

56、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	1,041,872,681.64	农民工工资预储金、履约保证金、司法冻结等
应收账款	21,754,089,948.12	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债质押
存货	15,955,850,281.10	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
固定资产	1,655,454,226.04	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	397,468,992.39	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	1,441,334,012.63	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
合计	42,463,063,104.89	/

57、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	39,956,788.26	7.103100	283,817,062.69
欧元	5,573.45	7.822500	43,598.31
港币	47,404.57	0.911300	43,199.78
新加坡元	1,050,325.88	5.343900	5,612,836.47
印度尼西亚盾	418,908,959,967.52	0.000462	193,535,939.50
菲律宾比索	108,508.60	0.130300	14,138.67
越南盾	105,612,141,707.00	0.000301	31,810,589.36
缅甸币	7,500.00	0.003387	25.40
英镑	6,500.01	9.031400	58,704.19
应收账款			
其中：印度尼西亚盾	14,453,575,423.36	0.000462	6,677,551.85
越南盾	96,167,005,157.00	0.000301	28,965,695.25
其他货币资金			
其中：印度尼西亚盾	390,095,601,227.98	0.000462	180,224,167.77
其他应收款			
其中：美元	1,214,905.35	7.103100	8,629,594.19
新加坡元	122,171.34	5.343900	652,871.42
印度尼西亚盾	530,772,757,842.00	0.000462	245,217,014.12
越南盾	39,007,762,487.00	0.000301	11,749,216.47

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

应付账款			
其中：美元	61.28	7.103100	435.25
印度尼西亚盾	320,400,000.00	0.000462	148,024.80
越南盾	19,337,431,997.00	0.000301	5,824,473.39
其他非流动金融资产			
其中：印度尼西亚盾	12,694,338,208.00	0.000462	5,864,784.25
其他应付款			
其中：美元	74,884,330.11	7.103100	531,910,885.23
新加坡元	6,277.50	5.343900	33,546.33
印度尼西亚盾	170,806,672,182.14	0.000462	78,912,682.55
越南盾	2,136,500,663,143.23	0.000301	643,518,294.11
应付利息			
其中：美元	587,923,979.19	7.103100	4,176,082,816.58
长期应付债券			
其中：美元	4,070,112,476.08	7.103100	28,910,415,928.82

(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.			

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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 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.			

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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.			
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.			
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			
华夏幸福埃及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			

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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（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 Infrustructure 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			

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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			
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			

58、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	
税费减免	9,397,761.61				9,397,761.61		是
项目补助资金	2,154,200.00				2,154,200.00		是
稳岗补贴	1,821,199.05				1,821,199.05		是
创业生态扶持补助	1,060,000.00				1,060,000.00		是
军人减免补贴	669,250.00				669,250.00		是
专精特新补助	300,000.00				300,000.00		是
社区红黑榜奖励	250,283.03				250,283.03		是
高新技术企业企业培育资助	100,000.00				100,000.00		是
研发资助	100,000.00				100,000.00		是
发改委增长补贴	100,000.00				100,000.00		是
垃圾临堆点补助	99,056.60				99,056.60		是
残疾人补助	61,395.31				61,395.31		是
企业扶持资金	30,000.00				30,000.00		是
研发投入补助	28,581.98				28,581.98		是
农业科技园区科技奖励资金	23,333.51	23,333.51					是
招商引资目标考核经费	20,000.00				20,000.00		是
物业协会补助	4,000.00				4,000.00		是
合计	16,219,061.09	23,333.51			16,195,727.58		

(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
税费减免	与收益相关	9,397,761.61		
项目补助资金	与收益相关	2,154,200.00		
稳岗补贴	与收益相关	1,821,199.05		
创业生态扶持补助	与收益相关	1,060,000.00		
军人减免补贴	与收益相关	669,250.00		
专精特新补助	与收益相关	300,000.00		
社区红黑榜奖励	与收益相关	250,283.03		
高新技术企业培育资助	与收益相关	100,000.00		
研发资助	与收益相关	100,000.00		
发改委增长补贴	与收益相关	100,000.00		
垃圾临堆点补助	与收益相关	99,056.60		
残疾人补助	与收益相关	61,395.31		
企业扶持资金	与收益相关	30,000.00		
研发投入补助	与收益相关	28,581.98		
农业科技园区科技奖励资金	与资产相关	23,333.51		
招商引资目标考核经费	与收益相关	20,000.00		
物业协会补助	与收益相关	4,000.00		
合计		16,219,061.09		

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
华御江（武汉）房地产开发有限公司	12,400,000,000	100	转让	2023.3.28	控制权已转移	-2,831,124,812.90
御宁（武汉）房地产开发有限公司		100	转让	2023.3.28	控制权已转移	
御江丰（武汉）房地产开发有限公司		100	转让	2023.3.28	控制权已转移	
御江轩（武汉）房地产开		100	转让	2023.3.28	控制权已转移	

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

发有限公司						
御江坤（武汉）房地产开发有限公司		100	转让	2023.3.28	控制权已转移	
御江荣（武汉）房地产开发有限公司		100	转让	2023.3.28	控制权已转移	
华御汉（武汉）房地产开发有限公司		100	转让	2023.3.28	控制权已转移	
华御元（南京）房地产开发有限公司		60	转让	2023.3.28	控制权已转移	
华御航（南京）房地产开发有限公司		60	转让	2023.3.28	控制权已转移	
华御景（南京）装饰装修有限公司		60	转让	2023.3.28	控制权已转移	
华御城（深圳）物业管理有限公司		100	转让	2023.3.28	控制权已转移	
武陟县裕信置业有限公司	27,755,000	30	转让	2023.8.9	控制权已转移	1,202,731.16

(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
华御江（武汉）房地产开发有限公司						
御宁（武汉）房地产开发有限公司						
御江丰（武汉）房地产开发有限公司						
御江轩（武汉）房地产开发有限公司						
御江坤（武汉）房地产开发有限公司						
御江荣（武汉）房地产开发有限公司						

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

华御汉（武汉） 房地产开发有限 公司						
华御元（南京） 房地产开发有限 公司						
华御航（南京） 房地产开发有限 公司						
华御景（南京） 装饰装修有限公 司						
华御城（深圳） 物业管理有限公 司						
武陟县裕信置业 有限公司						

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 范围原因	投资比例 (%)
1	深圳市伙伴产城顾问服务有限公司	新设	60
2	深圳市中工伙伴产业服务有限公司	新设	100
3	东莞市华智产业装饰设计工程有限公司	新设	100
4	河北大牙狸工程科技有限公司	新设	100
5	华夏幸福（廊坊临空自贸区）产业发展有限公司	新设	100
6	河北星跃空间文化传媒有限公司	新设	100
7	舒城御信锦房地产开发有限公司	新设	100
8	华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司	新设	100
9	誉诺来（固安）信息咨询服务有限公司	新设	100
10	誉诺昌（固安）信息咨询服务有限公司	新设	100
11	誉诺金（固安）信息咨询服务有限公司	新设	100
12	北京幸福园丁环境科技有限公司	新设	100
13	华夏幸福（开封）产业园区运营管理有限公司	新设	100
14	费米企业有限公司 FERMI ENTERPRISE LIMITED	新设	100
15	Riemann Enterprise Limited	新设	100
16	华夏幸福（平顶山）产业园区运营管理有限公司	新设	100
17	北京幸福安基建设管理有限公司	新设	100
18	新郑市裕灿房地产开发有限公司	新设	50
19	幸福策略（北京）咨询有限公司	新设	100
20	振新程（固安）企业管理有限公司	新设	100
21	北京幸福蓝线企业管理服务有限公司	新设	100

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

22	华夏幸福（北京）企业管理服务有限公司	新设	100
23	幸福慧智（北京）企业管理服务有限公司	新设	100
24	北京都市圈房屋优选科技有限公司	新设	100
25	北京幸福优居房地产经纪有限公司	新设	100
26	北京幸福住安企业管理服务有限公司	新设	100
27	华夏幸福（成都）园区运营管理有限公司	新设	100
28	华夏幸福产城（北京）运营管理有限公司	新设	100
29	幸福优选（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
30	幸福精选（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
31	北京幸福建安企业管理服务有限公司	新设	100
32	北京幸福智企企业管理有限公司	新设	100
33	华夏幸福（北京）城市运营管理有限公司	新设	100
34	华夏幸福（南京）园区管理服务服务有限公司	新设	100
35	华夏幸福（涇阳）园区服务有限公司	新设	100
36	华夏幸福（洛阳）产业园区运营管理有限公司	新设	100
37	幸福产业园区运营管理（广州）有限公司	新设	100
38	幸福新基（北京）企业管理有限公司	新设	100
39	廊坊精诚共享企业管理有限公司	新设	100
40	精诚共创叁号（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
41	精诚共创壹号（廊坊）企业管理有限公司	新设	90.73
42	精诚共创贰号（廊坊）企业管理有限公司	新设	49.53
43	固安幸福基业酒店管理有限公司	新设	100
44	大厂回族自治县幸福基业酒店管理有限公司	新设	100
45	怀来幸福基业酒店管理有限公司	新设	100
46	幸福伙伴（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
47	幸福城服（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
48	优选产城（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
49	优选安基（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
50	优选安家（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
51	优选慧智（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
52	优选智算（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
53	优选蓝线（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
54	北京幸福安家企业管理服务有限公司	新设	100
55	幸福火炬（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
56	精诚共创肆号（廊坊）企业管理有限公司	新设	100
57	幸福智算（北京）企业管理服务有限公司	新设	100
58	廊坊优新共享企业管理股份公司	新设	100
59	廊坊优壹共享企业管理股份有限公司	新设	100
60	廊坊优贰共享企业管理股份有限公司	新设	100
61	廊坊优叁共享企业管理股份有限公司	新设	100

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

62	廊坊优肆商贸股份有限公司	新设	100
63	廊坊优伍会展服务股份有限公司	新设	100
64	廊坊优陆创享企业管理股份有限公司	新设	100
65	武陟县裕景房地产开发有限公司	新设	50
66	幸福（北京）新能源有限公司	新设	100
67	广州市华智产业园运营有限公司	新设	100
68	精选共创贰号（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
69	精选共创壹号（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
70	优选共创第陆（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
71	优选共创第壹（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
72	优选共创第贰（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
73	优选共创第肆（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
74	优选共创第伍（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
75	优选共创第叁（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
76	精选共创叁号（廊坊）企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
77	幸福小草(北京)企业管理有限公司	新设	100.00
78	杭州御达企业管理咨询有限公司	新设	100.00
79	幸福小草（北京）体育科技有限公司	新设	100.00
80	杭州尚荣企业管理咨询有限公司	新设	100.00
81	合肥御达企业管理咨询有限公司	新设	100.00
82	合肥尚荣企业管理咨询有限公司	新设	100.00
83	北京航振鑫邦贸易有限公司	新设	100.00
84	誉诺金（固安）信息咨询服务有限公司	新设	100.00
85	嘉善城时空间规划建筑设计有限公司	新设	100.00
86	廊坊优实壹会展服务股份有限公司	新设	100.00
87	廊坊优实贰商贸股份有限公司	新设	100.00
88	廊坊优实叁商务策划股份有限公司	新设	100.00
89	茂广兴（北京）科技有限公司	新设	100.00
90	大厂回族自治县裕鸿兴企业管理咨询有限公司	新设	100.00
91	大厂回族自治县裕轩兴企业管理咨询有限公司	新设	100.00
92	北京茂四海咨询服务有限公司	新设	100.00
93	北京茂三江咨询服务有限公司	新设	100.00
94	北京茂兴通企业管理咨询有限公司	新设	100.00
95	北京茂五湖贸易有限公司	新设	100.00

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

七、其他主体中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
廊坊京御房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100		投资设立
廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
固安京御幸福房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
香河京御房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂京御房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂京御幸福房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
怀来京御房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
永定河房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
京御南海置业有限公司	山东省文登市	山东省文登市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
怀来京御幸福房地产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
秦皇岛京御幸福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
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
天津幸福基业房地产开发有限公司	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
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
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
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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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	河北省香河县	物业服务		100	投资设立
固安县华御温泉度假酒店服务有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	酒店服务		100	投资设立
固安幸福基业资产管理服务有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	园区配套建设		100	投资设立
大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	河北省大厂回族自治县	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
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	河北省大厂回族自治县	园区投资开发与管理		100	投资设立
文安鼎泰园区建设发展有限公司	河北省文安县	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
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	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	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
天津鼎达基业有限公司	天津市武清区	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
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	江苏省无锡市	园区投资开发与管理		100	投资设立
香河鼎泰园区建设发展有限公司	河北省香河县	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
固安九通基业有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	公共事业管理		100	投资设立
固安九通基业有限公司	河北省固安县	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
固安九通基业有限公司	河北省固安县	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
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	辽宁省沈阳市	市政公用工程施工承包		100	投资设立
大厂九通基业有限公司	河北省大厂回族自治县	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
固安欣谷药业科技有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	生物医药研发		100	投资设立
幸福基业投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	投资咨询	100		投资设立
廊坊幸福基业教育投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	教育产业进行投资及资产管理。		100	投资设立
廊坊幸福基业医疗投资有限公司	河北省固安县	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
廊坊裕筑筑房地产开发有限公司	河北省固安县	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
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	江苏省无锡市	房地产开发与经营		100	投资设立
廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	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
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	浙江省嘉善县	园区投资开发与管理		100	投资设立
廊坊幸福农庄农业发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	旅游资源开发、农业观光、旅游		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

				资产管理						
霸州鼎兴园区建设发展有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	河北省霸州市	园区投资开发与管理				100		投资设立
霸州孔雀城房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	河北省霸州市	房地产开发销售				100		投资设立
嘉兴京御房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	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
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	河北省香河县	房地产开发				100		投资设立
永清孔雀城房地产开发有限公司	河北省永清县	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
华夏幸福产业投资有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	北京市丰台区	投资咨询管理			100			投资设立
华夏幸福河北产业投资管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	产业投资				100		投资设立
华夏幸福资本管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	北京市丰台区	企业管理咨询			100			投资设立
嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资						投资设立
嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资						投资设立
固安幸福福基仓储服务有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	货物仓储服务				100		投资设立
华夏幸福(上海)产业投资有限公司	上海自贸区	上海自贸区	上海自贸区	投资咨询管理				100		投资设立
华夏幸福(廊坊)新兴产业股权投资基金中心(有限合伙)	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	咨询服务						投资设立
北京鼎鸿投资开发有限公司	北京市房山区	北京市房山区	北京市房山区	项目投资				100		投资设立
华夏幸福(深圳)创业投资基金企业(有限合伙)	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	深圳市前海深港合作区	受托管理股权基建						投资设立
任丘鼎兴园区建设发展有限公司	河北省任丘	河北省任丘	河北省任丘	园区建设投资				100		投资设立
霸州市九通基业水务有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	河北省霸州市	房地产开发与经营				100		投资设立
华夏幸福航空产业投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	航空产业园投资与资产管理、企业管理咨询				100		投资设立
华夏幸福(固安)产业港投资有限公司	河北省固安县新兴产业示范区	河北省固安县新兴产业示范区	河北省固安县新兴产业示范区	产业园项目的投资管理				100		投资设立
廊坊幸福基业体育发展有限公司	固安县新兴产业示范区	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
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	河北省固安县	市政公用工程施工承包				100		投资设立
涿鹿鼎泰园区建设发展有限公司	河北省涿鹿县	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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

幸福港湾商业管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	商业设施管理		100	投资设立
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	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
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	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
固安弘兴商贸有限公司	河北省固安县	河北省固安县	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
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	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
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	河北省香河县	河北省香河县	园区建设与管理		100	投资设立
嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
廊坊孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发		100	投资设立
孔雀城保定房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市	河北省保定市	河北省保定市	房地产开发经营		100	投资设立
华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理		100	投资设立
白洋淀科技城投资有限公司	河北省保定市	河北省保定市	河北省保定市	河北省保定市	园区建设与管理		100	投资设立
秦皇岛鼎兴园区建设发展有限公司	河北省秦皇岛市	河北省秦皇岛市	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
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	安徽省滁州市	安徽省滁州市	园区建设与管理		100	投资设立
华夏幸福（永清）产业港投资有限公司	河北省廊坊市永清县	河北省廊坊市永清县	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
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	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
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	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理，资产管理			投资设立
华夏幸福通用航空机场（香河）投资管理有限公司	香河县	香河县	香河县	香河县	对机场项目的投资		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

嘉善幸福基业教育投资有限公司	嘉善县	嘉善县	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
怀来幸福基业资产管理有限责任公司	怀来县	怀来县	怀来县	怀来县	对住宿和餐饮业、教育业的投资	100	投资设立
固安孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	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
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	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
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	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
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	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
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	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
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	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
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	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
廊坊市孔雀郡房地产开发有限公司	河北省廊坊市	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	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
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	河北省廊坊市霸州孔雀城兰园 S3 楼	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
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	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3	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
嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路 555 号 1 幢 1103 室	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
香河孔雀郡房地产开发有限公司	河北省香河县	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）	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
涿州市鑫震源房地产开发有限公司	河北省涿州市	河北省涿州市	涿州市开发区平安北街 109 号 A 座	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
米安孔雀城房地产开发有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市	米安县汉河经济开发区管委会二楼	米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
米安京御房地产开发有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市	米安县汉河镇管委会二楼	米安县汉河镇管委会二楼	房地产开发与销售	100	投资设立
和县孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路 1 号	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
武汉新洲孔雀城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	武汉市新洲区郑城街余姚村一组	武汉市新洲区郑城街余姚村一组	房地产开发与销售	100	投资设立
武汉孔雀海房地产开发有限公司	湖北省武汉市	湖北省武汉市	武汉市江夏区郑店街办事处 2 楼 208 室	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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
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
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	房地产开发与销售	100	投资设立
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
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
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
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
廊坊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
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
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
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
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
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
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
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
大厂回族自治县鼎盛投资开发有限公司	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	园区投资开发与运营	95	投资设立
嘉兴鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省嘉兴市	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	园区投资开发与运营	100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
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
武汉鼎凯园区建设发展有限公司	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
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
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
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
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
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
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
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	99.9	0.1	投资设立
邯郸鼎兴园区建设发展有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区中华北路大街 702 号天琴大厦四层	园区投资开发与管理		100	投资设立
保定白洋淀科技城建设有限公司	河北省保定市	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
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
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
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
深圳市华城实业投资有限公司	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
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
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
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
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

南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
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
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
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
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 号天霖大厦四层	房地产开发与经营		50	投资设立
邢台孔雀城房地产开发有限公司	河北省邢台市	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
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
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
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
华夏幸福资产管理服务有限公司	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
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中博置 业商务总部大楼 3#楼 6 层	园区投资开发与与管理		100	投资设立
南京鼎实园区建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市江宁区湖熟街道瑞泽 路 7 号	园区投资开发与与管理	10	80	投资设立
郑州鼎盛园区建设发展有限公司	河南省郑州市	郑州市上街区峡窝镇玉发大 道与丹江南路交叉口西南角	园区投资开发与与管理		100	投资设立
湖州鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省湖州市	德清县雷甸镇新大街 45 号	园区投资开发与与管理		100	投资设立
定兴县鼎泰园区建设发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市定兴县金台路 中汇广场	园区投资开发与与管理		100	投资设立
华夏幸福(武汉)产业新城发展有限 公司	湖北省武汉市	武汉市黄陂区前川接到沙坂 村任家沙坂 43 号	园区基础设施建设和管理		100	投资设立
华夏幸福丽泽(北京)置业有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区汽车博物馆西路 8 号院 3 号楼 3 层 301 室	房地产开发, 销售		100	投资设立
东莞市华夏吴实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市中堂镇三涌工业区 4 路华夏物流园 A 栋 101 室	实业投资、物业管理		71	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

廊坊市京御盛利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	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
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	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
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	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
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	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
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）	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
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）	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
米安孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省米安县	米安县汉河经济开发区高新 路 8 号	米安县汉河经济开发区高新 路 8 号	房地产开发与销售；自有房屋租 赁。		100	投资设立
米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	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
米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 汉河经济开发区高新路 8 号	安徽省滁州市来安县来安县 汉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
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	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
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	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
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	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
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	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
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	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
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	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
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	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
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	河北省廊坊市固安温泉休闲	房地产开发与销售；自有房屋租		51	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

			商务产业园区	赁。				
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	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
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	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
固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	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
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	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
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	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
武汉鼎志达产业园发展有限公司	湖北省为武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路 2 号	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
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	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
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	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	90	10		投资设立
华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	广东省中山市	中山市民众镇民众大道 71 号首层之五	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
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开发区东 200 米	马鞍山市含山县褒禅山经济开发区东 200 米	基础设施建设，园区基础设施建设与管理	100			投资设立
华夏幸福产业新城（团风）有限公司	湖北省黄冈市	团风县团风镇花园铺村村民委员会办公楼二楼	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
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	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
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	长丰县下塘镇	园区产业服务、招商代理服务	100			投资设立
华夏幸福产业新城（株洲）有限公司	湖南省株洲市	湖南省株洲市云龙示范区云龙大道 88 号 1113 室	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
华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司	安徽省巢湖市	安徽省巢湖市柘皋镇金巢大道东侧“创客乐园”	安徽省巢湖市柘皋镇金巢大道东侧“创客乐园”	园区基础设施建设与管理	51.02			投资设立
华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	江苏省南京市	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	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	90	10		投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
华夏幸福（涿源）扶贫发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市涿源县广平大街 91 号	扶贫项目开发及基础设施	55	投资设立
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、物业管理服务。	100	投资设立
廊坊市京御创亿科技有限公司	河北省廊坊市	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
华夏幸福（肥东）产业港建设有限公司	安徽省合肥市	店埠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
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
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
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	房地产开发与经营	51	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

		览馆 2 楼-1	赁						
华夏幸福产业新城（六安新安）有限公司	安徽省六安市	三十铺镇皋城东路 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
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
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 201-A55 号	园区基础设施建设与管理	100					投资设立
邯郸裕景房地产开发有限公司	河北省邯郸市	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
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
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
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
眉山鼎盛兴产业园开发有限公司	四川省眉山市	义和镇汤庙村二组(成眉石 化园区)	产业园建设开发、运营	100					投资设立
来安裕山房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汉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
来安裕达房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汉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
来安裕盛房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汉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
团凤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
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
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
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
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
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
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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

华夏幸福产业新城（孝感）有限公司	湖北省孝感市孝感区	祝站镇拓新二杨村	园区运营维护服务，自有房屋租 赁	100	投资设立
华夏幸福产业新城行唐发展有限公司	河北省石家庄市行唐县	朝阳路 45 号	园区基础设施建设和管理	100	投资设立
湘潭市孔雀城房地产开发有限公司	湖南省湘潭市雨湖区	鹤岭镇雨湖工业集中区院内 后栋三栋	房地产开发与经营；房屋租赁	100	投资设立
长丰孔雀城房地产开发有限公司	安徽省合肥市肥东县	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
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 号新西湖越 里 10 号楼	文化艺术交流活动的策划、组织	100	投资设立
武汉裕轩房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	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
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
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	园区基础设施建设和管理	100	投资设立
武汉裕隆苑房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区	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
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
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	园区基础设施建设和管理	100	投资设立
新郑市裕成轩房地产开发有限公司	河南省新郑市郭店镇	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
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
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
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子 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
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
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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
固安孔雀郡房地产开发有限公司	河北省固安县	河北固安县	房地产开发	100	投资设立
固安孔雀宫房地产开发有限公司	河北省固安县	河北固安县	房地产开发	100	投资设立
固安温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北省固安县	河北固安县	房地产开发	100	投资设立
廊坊市孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发	100	投资设立
孔雀城有限公司	河北省固安县	河北省固安县	建材销售	100	投资设立
环宇产业（廊坊）企业管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	企业管理咨询	100	投资设立
幸福基业物业服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	实业投资、物业管理及租赁	100	投资设立
九通基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	工业园区投资及管理	100	投资设立
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	商贸	100	非同一控制合并
滦平瑞祥投资开发有限公司	河北省滦平县	河北省滦平县	园区投资开发与管理	100	非同一控制合并
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	园区投资开发与管理	100	非同一控制合并

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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	河北省廊坊市	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
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	北京市丰台区	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
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	河北省廊坊市	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
廊坊泰士房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	河北省廊坊市	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
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	河北省香河县	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
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	河北省廊坊市	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
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	河北省大厂回族自治县	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
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	河北省香河县	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
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	河北省香河县	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
河北足球俱乐部有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市	河北省石家庄市	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
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	河北省霸州市	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
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	河北省固安县	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
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	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	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、楼房销售	100	非同一控制合并
永清县瑞轩房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	河北省永清县	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
廊坊市精锐房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街商业街坊 HB118 号	廊坊市广阳区第五大街商业街坊 HB118 号	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
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	河北省大厂县	河北省大厂县	河北省大厂县	河北省大厂县	房地产综合开发、销售、建筑装潢	90	非同一控制合并
三河银燕房地产开发有限公司	河北省三河县	河北省三河县	三河市黄土庄镇二百户	三河市黄土庄镇二百户	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建设	90	非同一控制合并
大厂回族自治县嘉宏房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂县	河北省廊坊市大厂县	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	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发销售、房地产咨询、物业管理	100	非同一控制合并
固安县晨晖房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	固安县工业园区	固安县工业园区	房地产开发	90	非同一控制合并
固安县悦城房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	河北省固安县	河北省廊坊市固安县工业园区	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
霸州市银华投资有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市	霸州市开发区翠竹道瑞阳综合楼	霸州市开发区翠竹道瑞阳综合楼	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
骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	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	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中	房地产开发与经营	100	非同一控制合并

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

河北叠彩城房地产开发有限公司	河北省永清县	中心	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
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
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区	房地产开发		100	非同一控制合并
固安县鼎晖房地产开发有限公司	河北省廊坊市		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
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
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
廊坊焱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
霸州市中锐辰房地产开发有限公司	河北省霸州市		河北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
霸州市前华房地产开发有限公司	河北省霸州市		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
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坊路东侧、金雀大街南侧	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
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
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
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
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
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
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
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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
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
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
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
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
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
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
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
深圳市伙伴网络科技有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区南油大道西桃园路南四海明珠花园 F 座 1402	网络技术开发；广告业务		100	投资设立
河北澳福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	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
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（产朊假丝酵母蛋白）		100	非同一控制合并
廊坊市德杰林卡商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区华祥路 858 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
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坊路北侧	工艺品的销售及工艺品的进出口		100	非同一控制合并
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
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
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
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
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
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

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

南京丰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
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
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
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
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
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
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（渤海新宫酒店三樓）	房地产开发、建筑工程机械与设备租赁、土石方工程服务。	51	非同一控制合并
廊坊金汇颐贸易有限公司	河北省廊坊市	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
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
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
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
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
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）裙一层	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
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
河北约基输送机制造有限公司	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
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
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	工业园区基础建设及房地产开发	100	非同一控制合并

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

		18#办公楼一层 103							
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	18#办公楼一层 103	桦潭南路 200 号	园林绿化、市政景观以及河道绿化	100			非同一控制合并	
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委志玲路		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	
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委志玲路		旅游饭店及配套服务设施、餐饮服务	100			非同一控制合并	
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委志玲路		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	
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	
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	
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	
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	
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	
武汉裕腾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	
固安华宸房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	新兴产业示范园区		房地产开发	100			非同一控制合并	
江门裕荣房地产开发有限公司	广东省江门市	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	
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	
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	
舒城县裕杆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。	100			投资设立	
泾阳县裕鼎房地产开发有限公司	陕西省咸阳市	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	

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
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
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潭南路 200 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。	40	投资设立
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋潭南路 200 号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。	27	投资设立
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;	60	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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甄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	投资设立
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	55	投资设立
开封市裕杆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
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
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潭南路 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
固安裕达杆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
固安裕荣杆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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
山东荣铭置业有限公司	山东省威海市	山东省威海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（黄金河入海口东岸）	房地产开发、楼盘销售及工业厂房开发与经营	100	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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湖院 16 幢 12 号一层	房地产开发与经营、自有房屋租赁	50.1	投资设立
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郎阳山村村委会办公楼	房地产开发、商品房销售、装饰工程施工	40	投资设立
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	投资设立
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
东莞市华佳创投投资发展有限公司	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	投资设立
东莞市华鑫创孵化器运营有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市道滘镇江南路 3 号 101 室	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等	100	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
浦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		投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
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号楼 3001	以自有合法资产进行产业园的投资、管理等	100	投资设立
鼎鸿产城（马鞍山）企业管理有限公司	安徽省马鞍山	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
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
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
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	投资设立
大厂回族自治县鼎兴鸿产业园有限公司	河北省廊坊市	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
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
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
鼎泰产城行唐企业管理有限公司	河北省石家庄	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
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	20	投资设立
鼎泰产城（江门市）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	企业管理咨询、企业管理咨询及项目投资	20	投资设立
鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	河南省许昌市	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
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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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	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	100	投资设立
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）	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	100	投资设立
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	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	100	非同一控制合并
华夏幸福国际控股有限公司 International Holding Limited	香港	UNIT 1102-1103, 11/F., WING TUCK COMMERCIAL CENTRE 177-183 WING LOK STREET SHEUNG WAN, HONG KONG	UNIT 1102-1103, 11/F., WING TUCK COMMERCIAL CENTRE 177-183 WING LOK STREET SHEUNG WAN, HONG KONG	投资控股	100	100	投资设立
华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100	100	投资设立
SNC 投资 1 有限公司 SNC INVESTMENT I PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100	100	投资设立
华夏幸福投资 2 有限公司 INVESTMENT II PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100	100	投资设立
华夏幸福投资 3 有限公司 INVESTMENT III PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100	100	投资设立
华夏幸福投资 4 有限公司 INVESTMENT IV PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100	100	投资设立
华夏幸福投资 6 有限公司 INVESTMENT VI PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100	100	投资设立
华夏幸福投资 7 有限公司 INVESTMENT VII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100	100	投资设立
华夏幸福投资 8 有限公司 INVESTMENT VIII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100	100	投资设立
华夏幸福投资 9 有限公司 INVESTMENT IX PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100	100	投资设立
华夏幸福投资 12 有限公司 INVESTMENT XII PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100	100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

华夏幸福投资 13 有限公司 INVESTMENT XIII PTE. LTD.	CFLD	新加坡	9 Battery Road #15- Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 14 有限公司 INVESTMENT XIV PTE. LTD.	CFLD	新加坡	9 Battery Road #15- Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 15 有限公司 INVESTMENT XV PTE. LTD.	CFLD	新加坡	9 Battery Road #15- Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		50.95	投资设立
华夏幸福投资 16 有限公司 INVESTMENT XVI PTE. LTD.	CFLD	新加坡	9 Battery Road #15- Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 17 有限公司 INVESTMENT XVII PTE. LTD.	CFLD	新加坡	9 Battery Road #15- Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 18 有限公司 INVESTMENT 18 PTE. LTD.	CF CITY	新加坡	9 Battery Road #15- Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 19 有限公司 INVESTMENT 19 PTE. LTD.	CF CITY	新加坡	9 Battery Road #15- Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 20 有限公司 INVESTMENT 20 PTE. LTD.	CF CITY	新加坡	9 Battery Road #15- Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 21 有限公司 INVESTMENT 21 PTE. LTD.	CF CITY	新加坡	9 Battery Road #15- Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 22 有限公司 INVESTMENT 22 PTE. LTD.	CF CITY	新加坡	9 Battery Road #15- Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT.INDONIC TANGERANG INVESTMENT		印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福唐格朗产业新城发展有限公司 PT.CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT		印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福唐格朗投资公司 ANGERANG INVESTMENT	PT.CFCITY	印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福卡拉旺投资公司 KARAWANG INVESTMENT	PT.CFCITY	印尼	印尼	real estate and industry park		50.95	投资设立
华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PT CFLD KARAWANG NEW INDUSTRY		印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

CITY DEVELOPMENT										
华夏幸福(印度)产业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	印度	印度			real estate and industry park			100		投资设立
VNIC投资1有限公司 VNIC Investment 1 Company Limited	越南胡志明市	7the Floor, Unit701-702, Kumbo Asiana Plaza, 39 Le Duan Boulevard, Ben Nghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City, 700000			real estate			100		投资设立
华夏幸福(英国)投资有限公司 CFLD(UK)INVESTMENT LIMITED.	英国	英国			项目投资及投资管理; 投资咨询			100		投资设立
华夏幸福投资23有限公司 CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910			项目投资及投资管理; 投资咨询			100		投资设立
产业新城投资26有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910			项目投资及投资管理; 投资咨询			100		投资设立
华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLD Germany New Industry City GmbH	德国柏林市	Karl-Liebknecht-Straße 5, 10178 Berlin			Marketing and investment in industrial			100		投资设立
埃及产业新城基础设施开发股份有限公司 Egypt New Integrated City Infrastructure Development S.A.E	埃及新开罗市	Units No. 101 and 102, second Floor, Building A2, Plot 14 B01, "Cairo Festival City", New Cairo, Egypt			产业区, 城市区等区域的规划研究			100		投资设立
SNC投资29有限公司 SNC INVESTMENT 29 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910			项目投资及投资管理; 投资咨询			100		投资设立
阿特拉斯环球投资35号有限公司 ATLAS GLOBAL INVESTMENT 35 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910			项目投资及投资管理; 投资咨询			100		投资设立
SNC投资5有限公司 SNC Investment 5 Pte.Ltd	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910			项目投资及投资管理; 投资咨询			100		投资设立
VNIC投资41有限公司 VNIC Investment 41 Pte.Ltd	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910			项目投资及投资管理; 投资咨询			100		投资设立
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CF City Egypt New Integrated City S.A.E	埃及	Rooms No.2218 and 2219 of the 22nd floor, North Tower, Nile City Tower, Ramlet Beaulac, Cournic h EINIL, Cairo			real estate and industry park			100		投资设立
华夏幸福(菲律宾)产业新城股份有限公司 CF CITY PHILIPPINES NEW	菲律宾	菲律宾			real estate and industry park			100		投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

INDUSTRY CITY CORPORATION									
华夏幸福投资 37 有限公司 INVESTMENT 37 PTE. LTD.	CFLD	新加坡		9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 048910	项目投资及投资管理; 投资咨询			100	投资设立
仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited		越南		Road No. 7, Eastern Saigon Urban Area, Long Tan Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province	real estate and industry park			82.4	投资设立
华夏幸福开曼投资公司 (Cayman) Investment Ltd.	CFLD	英国开曼		Ogier Global (Ceyman) Limited, 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9009, Cayman Islands	一切不被开曼法律禁止的商业活动			100	投资设立
阿特拉斯环球投资 45 号有限公司 Atlas Global Investment 45 Pte. Ltd.		新加坡		新加坡	项目投资及投资管理; 投资咨询			100	投资设立
华夏幸福投资 46 有限公司 Investment 46 Pte. Ltd	CFLD	新加坡		新加坡	项目投资及投资管理; 投资咨询			100	投资设立
越南产业新城基础设施开发有限公司 越: Công Ty TNHH Phát Triển Hạ Tầng Thành Phố Công Nghiệp Mới Việt Nam 英: Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co.Ltd		越南		越南	工程建设; 项目管理咨询			100	投资设立
阿特拉斯环球物业管理有限公司 Atlas Global Property Management PT.		印度尼西亚		Equity Tower, Lantai 42, SCBD Lot. 9, Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia 12190	房地产及其附属设施的管理活动			100	投资设立
天鹅城国际控股有限公司 SwanCity International Holdings Limited		开曼		P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands	一切不被开曼法律禁止的商业活动			100	投资设立
环球产业投资有限公司 GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED		中国香港		中国香港	投资			100	投资设立
SNC 投资 27 有限公司 SNC Investment 27 Limited		新加坡		新加坡	对外投资			100	非同一控制合并
SNC 投资 28 有限公司 SNC Investment 28 Limited		新加坡		新加坡	对外投资			100	非同一控制合并
华夏幸福 (香港) 康养产业投资有限公司		香港		602, 6/F The Strand 49 Bonham, Strand Sheung Wan, Hong Kong	投资			100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

公司	CFLD (HK) Elderly Care Industry Investment Co., Limited												
博耀国际有限公司 Borchfield International Limited	Samoa	Samoa	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor, NPF Building, Beach Road, 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
海湾电子国际有限公司 Semiconductor International Limited	Samoa	Samoa	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor, NPF Building, Beach Road, 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
Dawson Capital Limited	British Virgin Islands	British Virgin Islands	Mill Mall, Suite 6, Wickhams Cay 1, P.O. Box 3085, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	一切不被当地法律限制的商业活动			85						非同一控制合并
兴桂投资有限公司 XINGGUI INVESTMENTS LIMITED	香港	香港	Unit 9 14/F, New Trend Centre, 704 Prince Edward Road East, Kowloon, Hong Kong	一切不被当地法律限制的商业活动			70						非同一控制合并
誉信(香港)产业投资有限公司 YuXin(HK)Industry Investment Limited	香港	香港	香港	投资控股			100						投资设立
鼎达产城(嘉善)企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	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						投资设立
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	浙江省绍兴市柯桥区福全街道福全科产业园 1 幢 325 室	一般项目: 企业管理; 园区管理服务。			20						投资设立
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	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管理)。			20						投资设立
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	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						投资设立
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	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 and 投资管理)。			20						投资设立
鼎泰产城(新郑市)企业管理有限公司	河南省郑州市新郑市	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						投资设立
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	安徽省六安市舒城县杭埠镇迎宾大道抗埠新城规划展览馆	企业管理咨询、企业管理服务			20						投资设立
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	江苏省南京市溧水区经济开发区产业新城科创中心 4 楼	企业管理; 信息咨询(不含许可类信息咨询)。			20						投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

		417 室											
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	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B208	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B208	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B209	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B208	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B209	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B208	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B209	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B208	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B209	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B208	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区肽古生物医药产业园招商办公楼 B209
固安裕坤房地产开发有限公司	河北省廊坊市												
杭州萧山裕景房地产开发有限公司	浙江省杭州市												
华御宁（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市												
华御松（哈尔滨）房地产开发有限公司	黑龙江省哈尔滨市												
华御穗（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市												
华御湾（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市												
华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司	黑龙江省哈尔滨市												

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

		月街192号)408-75室		地产权租赁;商业综合体管理服务;规划设计管理。				
嘉普裕坤房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉普县惠民街道惠民大道383号2号楼3楼307室	浙江省嘉兴市	地产权租赁;商业综合体管理服务;规划设计管理。			100	投资设立
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	河北省廊坊市	房地产经纪服务;房地产信息咨询;房地产营销策划。			100	投资设立
来安鼎鸿产城企业管理有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县汜河镇开发新村西大街南侧888号4号楼101室	安徽省滁州市	企业管理服务;企业管理咨询			35.48	投资设立
御穗湾(广州)房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市荔湾区新隆沙西1号108室	广东省广州市	房屋租赁;房地产开发经营;房地产经纪服务;房地产咨询服务;商务咨询服务。			100	投资设立
鼎鸿产城(舒城)企业管理有限公司	安徽省六安市	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	安徽省六安市	企业管理咨询、企业管理服务。			20	投资设立
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	河北省邯郸市	房地产开发与经营			30	投资设立
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	河北省邯郸市	房地产开发与经营			30	投资设立
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	安徽省六安市	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	投资设立
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	河南省郑州市	房地产开发经营;自有房屋租赁			30	投资设立
西安裕仁轩房地产开发有限公司	陕西省西安市	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区内长安科技产业园新城4层	陕西省西安市	非居住房地产租赁			100	投资设立
东莞市华铨检测科技有限公司	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	广东省东莞市	金属制品检测和分析技术服务、技术开发及技术咨询			51	投资设立
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	成都高新区	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	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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；仓储服务	100	投资设立
长丰鼎达产城企业管理有限公司	安徽省合肥市	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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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郑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	投资设立
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；企业管理咨询服务	20	投资设立
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	企业管理服务	20	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

鼎达产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	南侧(华夏幸福产业新城产业港一期1栋2楼)	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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
拓普（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	投资设立
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	投资设立
华御汉（武汉）房地产开发有限公司 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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
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	投资设立
廊坊市振裕网络科技有限公司	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。电子智能控制设备、软件技术开发；电子产品的技术咨询			100	投资设立
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	投资设立
廊坊市产发广兴信息技术有限公司	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	投资设立
中山市伙伴产业服务有限公司	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	投资设立
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(入驻深圳前海商务秘书有限公司)	一般经营项目是：商业综合体管理；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理			100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

			司)		服务; 停车场服务。 信息技术咨询服务; 计算机软件、电子产品技术开发。 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。			
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	廊坊市广阳区第五大街乡村别墅 1 号别墅 2 层 203	服务; 停车场服务。 信息技术咨询服务; 计算机软件、电子产品技术开发。	100			投资设立
珠海幸福基业物业服务服务有限公司	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)	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			投资设立
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	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			投资设立
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 8 号别墅 2 层 203	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			投资设立
天鹅城三菱地所唐格朗投资有限公司 PT SwanCity MJR Tangerang Investment	印尼	印尼	印尼	real estate and industry park	51			投资设立
华夏幸福(深圳)企业服务有限公司	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 905-77	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 905-77	商务代理代办服务; 招标投标代理服务; 园区管理服务; 企业管理咨询。	100			投资设立
华夏幸福(深圳)产业服务有限公司	深圳市福田区	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	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			投资设立
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	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			投资设立
南京九通基业产业经济管理服务有限公司	南京市高淳区	南京市高淳区高淳经济开发区双高路 89 号 3 栋 3313 室	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			投资设立
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	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			投资设立
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社区白石路 3609 号深圳湾科技生态园二区 9 栋 B2105	深圳市南山区粤海街道高新社区白石路 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			投资设立
深圳市伙伴产城顾问服务有限公司	深圳市南山区	深圳市南山区粤海街道高新社区白石路 3609 号深圳湾科技生态园二区 9 栋 B2102	深圳市南山区粤海街道高新社区白石路 3609 号深圳湾科技生态园二区 9 栋 B2102	住房租赁; 企业管理咨询; 市场营销策划; 企业形象策划; 广告制作。	60			投资设立
深圳市中工伙伴产业服务有限公司	深圳市光明区	深圳市光明区凤凰街道东坑社区利能路中集低轨卫星物联网产业园 B 座 1903-1	深圳市光明区凤凰街道东坑社区利能路中集低轨卫星物联网产业园 B 座 1903-1	园区管理服务; 企业管理咨询; 住房租赁; 园林绿化工程施工; 物业服务评估。	100			投资设立
东莞市华智产业装饰设计工程有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市道滘镇虹南路	广东省东莞市道滘镇虹南路	住宅室内装饰装修; 建设工程设计	100			投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

华夏幸福(平顶山)产业园区运营管理有限公司	河南省	河南省平顶山市高新区神马大道666号火炬园23号楼131号	园区管理服务;企业管理咨询;商务代理代办服务;	100	投资设立
北京幸福安基建建设管理有限公司	北京市	北京市通州区贡院街1号院1号楼二层206-125室	工程管理服务;非居住房地产租赁;房地产开发经营;住房租赁	100	投资设立
新郑市裕灿房地产开发有限公司	河南省	河南省郑州市龙湖镇孔雀城东苑13号楼1单元101-102		50	投资设立
幸福策略(北京)咨询有限公司	北京市	北京市通州区贡院街1号院1号楼二层206-131室	社会经济咨询服务;信息咨询服务	100	投资设立
振新程(固安)企业管理有限公司	河北省	河北省廊坊市固安县新兴园肽谷生物医药产业园综合楼108室	企业管理;企业管理咨询	95	投资设立
北京幸福蓝线企业管理服务有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院3号楼5层507室	企业管理;企业管理咨询;房地产经纪;物业管理	100	投资设立
华夏幸福(北京)企业管理服务有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院3号楼5层505	企业管理;企业管理咨询;会议及展览服务;市场调查(不含涉外调查)	100	投资设立
幸福慧智(北京)企业管理服务有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路8号院2号楼2层203-03室	工程管理服务;非居住房地产租赁;企业管理咨询;	100	投资设立
北京都市圈房屋优选科技有限公司	北京市	北京市通州区贡院街1号院1号楼二层206-146室	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、	100	投资设立
北京幸福优居房地产经纪有限公司	北京市	北京市通州区贡院街1号院1号楼二层206-147室	房地产经纪;房地产咨询;市场营销策划;市场调查(不含涉外调查)	100	投资设立
北京幸福住宅企业管理有限公司	北京市	北京市朝阳区霞光里66号院会所1层102	企业管理;工程管理服务;企业管理咨询;市场调查	100	投资设立
华夏幸福(成都)园区运营管理有限公司	成都市	成都东部新区养马街道石养路2号11栋(属简州新城范围内)	园区管理服务;企业管理咨询;商务代理代办服务;信息咨询服务	100	投资设立
华夏幸福产城(北京)运营管理有限公司	北京市	北京市石景山区石景山路乙18号院3号楼18层2005	企业管理;园区管理服务;规划设计管理;	100	投资设立
幸福优选(廊坊)企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航空道自贸片区科创基地5020	企业总部管理;企业管理咨询	95	投资设立
幸福精选(廊坊)企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区	企业总部管理;企业管理咨询。	95	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

			区航谊道自贸区科创基地 5006										
北京幸福建安企业管理服务有限公司	北京市	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路 8 号院 2 号楼 2 层 203-07 室				企业管理; 企业管理咨询;		100				投资设立
北京幸福智企企业管理有限公司	北京市	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路 8 号院 2 号楼 2 层 203-06 室				企业管理、物业管理、销售代理		100				投资设立
华夏幸福 (北京) 城市运营管理有限公司	北京市	北京市	北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼 A-T0142 室(集群注册)				市政设施管理; 城市绿化管理; 咨询策划服务; 信息咨询服务		100				投资设立
华夏幸福 (南京) 园区管理服务有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	江苏自贸区南京片区浦滨路 320 号科技总部大厦 C 座 16 楼 08 室				园区管理服务; 企业管理咨询; 信息咨询; 信息咨询服务; 信息咨询服务; 信息咨询服务		100				投资设立
华夏幸福 (泾阳) 园区服务有限公司	陕西省咸阳市	陕西省咸阳市	陕西省咸阳市泾阳县三渠镇 2 号				园区管理服务; 企业管理咨询; 信息咨询; 信息咨询服务; 信息咨询服务		100				投资设立
华夏幸福 (洛阳) 产业园区运营管理有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区	中国(河南)自由贸易试验区洛阳片区高新区河洛路 202 号天元自贸港 11 号楼 9 楼				园区管理服务; 信息技术咨询服务; 企业总部管理;		100				投资设立
幸福产业园区运营管理 (广州) 有限公司	广州市	广州市	广州市增城区荔新十二路 96 号 31 幢 2514 房				科技中介服务; 创业空间服务; 非居住房地产租赁;		100				投资设立
幸福新基 (北京) 企业管理有限公司	北京市	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路 8 号院 2 号楼 2 层 203-05 室				企业管理; 企业管理咨询; 物业管理; 销售代理;		100				投资设立
廊坊精诚共享企业管理有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地 5016				企业总部管理; 企业管理咨询。		100				投资设立
精诚共创叁号 (廊坊) 企业管理有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地 5013				企业总部管理; 企业管理咨询		100				投资设立
精诚共创壹号 (廊坊) 企业管理有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地 5011				企业总部管理; 企业管理咨询		90.73				投资设立
精诚共创贰号 (廊坊) 企业管理有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区				企业总部管理; 企业管理咨询		100				投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

优选蓝线（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航谊道自贸区科创基地 5041	企业总部管理；企业管理咨询。	100	投资设立
北京幸福安家企业管理服务有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西 路 8 号院 2 号楼 2 层 203-04 室	企业管理；企业管理咨询	100	投资设立
幸福火炬（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航谊道自贸区科创基地 5019	企业管理;企业管理咨询 2	98	投资设立
精诚共创肆号（廊坊）企业管理有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航谊道自贸区科创基地 5015	企业管理;企业管理咨询	100	投资设立
幸福智算（北京）企业管理服务有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西 路 8 号院 3 号楼 5 层 509	企业管理;企业管理咨询	100	投资设立
廊坊优新共享企业管理股份公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航谊道自贸区科创基地 5038	企业管理;企业管理咨询	100	投资设立
廊坊优壹共享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航谊道自贸区科创基地 5157	企业管理;企业管理咨询	100	投资设立
廊坊优贰共享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航谊道自贸区科创基地 5158	企业管理;企业管理咨询	100	投资设立
廊坊优叁共享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航谊道自贸区科创基地 5159	企业管理;企业管理咨询	100	投资设立
廊坊优肆商贸股份有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航谊道自贸区科创基地 5163	文具用品批发;企业总部管理	100	投资设立
廊坊优伍会展服务股份有限公司	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航谊道自贸区科创基地	会议及展览服务;企业总部管理	100	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

			区航谊道自贸区科创基地 5164						
廊坊优陆创享企业管理股份有限公司	廊坊市广阳区		中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航谊道自贸区科创基地 5178	企业总部管理;企业管理咨询		100			投资设立
武陟县裕景房地产开发有限公司	河南省焦作市		河南省焦作市武陟县木栾街 道算怀大道北段东侧城市规 划展览馆二层A216室	房地产开发经营,住房租赁		50			投资设立
幸福(北京)新能源有限公司	北京市		北京市丰台区汽车博物馆西 路8号院2号楼2层203-10 室	太阳能发电技术服务;合同能源管 理;光伏发电设备租赁;光伏设备及 元器件销售		100			投资设立
广州市华智产业园运营有限公司	广州市		广州市增城区新塘镇荔新十 二路96号1幢1901房	居民日常生活服务;房地产经纪		100			投资设立
幸福小草(北京)企业管理有限公司	北京市		北京市丰台区汽车博物馆西 路8号院2号楼2层203-16 室	一般项目:企业管理;企业管理咨询。 (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) (不得从事国家和本市产业政 策禁止和限制类项目的经营活 动。)		100.0 0			投资设立
杭州御达企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市		浙江省杭州市滨江区西兴街 道中海发展大厦3幢905室	一般项目:企业管理咨询(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)。		100.0 0			投资设立
幸福小草(北京)体育科技有限公司	北京市		北京市平谷区金海湖镇韩庄 南大街111号-233988(集群 注册)	一般项目:技术服务、技术开发、 技术咨询、技术交流、技术转 让、技术推广;体育场地设施工程 施工;园林绿化工程施工;复合微生 物肥料研发;草种植;体育场地设施 经营(不含高危险性体育运动); 体育竞赛组织;体育赛事策划;组织 体育表演活动;劳务服务(不含劳 务派遣);工程管理服务;组织文化 艺术交流活动;农业机械销售;城市 绿化管理;园艺产品销售;农业园艺 服务;园艺产品种植;林业产品销 售;租赁服务(不含许可类租赁服 务);机械设备销售;建筑材料销售 ;非居住房地产租赁;水果种植;		80.00			投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

				新鲜水果零售;新鲜水果批发;蔬菜种植;新鲜蔬菜批发;新鲜蔬菜零售;肥料销售。(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)(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)					
杭州尚荣企业管理咨询有限公司	浙江省杭州市		浙江省杭州市滨江区西兴街道中海发展大厦3幢904-1室	一般项目:企业管理咨询(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)。		100.00			投资设立
合肥御达企业管理咨询有限公司	安徽省合肥市		安徽省合肥市包河区徽州大道4872号金融港中心A1幢办401	企业管理咨询		100.00			投资设立
合肥尚荣企业管理咨询有限公司	安徽省合肥市		安徽省合肥市包河区徽州大道4872号金融港中心A1幢办401	一般项目:企业管理咨询(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)		100.00			投资设立
北京航振鑫邦贸易有限公司	北京市		北京市丰台区汽车博物馆西路8号院2号楼2层203-18室	新鲜水果批发;新鲜蔬菜批发;新鲜水果零售;新鲜蔬菜零售;日用百货销售;办公用品销售;办公设备销售;包装材料及制品销售;工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);玩具销售。		100.00			投资设立
誉诺金(固安)信息咨询服务有限公司	河北省固安县		河北省廊坊市固安县新兴园肽谷生物医药产业园综合楼211室	信息技术咨询服务;计算机软件开发、电子产品技术开发		100.00			投资设立
嘉善城时空规划建筑设计有限公司	浙江省嘉善县		浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路555号A1幢2楼(住所申报)	一般项目:规划设计管理;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);专业设计服务;工业设计服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)(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)。许可项目:国土空间规划编制;建设工程设计(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)。		100.00			投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

廊坊优实壹会展服务股份有限公司	河北省廊坊市	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济片区友谊道自贸区科创基地 6327	一般项目：会议及展览服务；企业管理咨询。（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）	100.00	投资设立
廊坊优实贰商贸股份有限公司	河北省廊坊市	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济片区友谊道自贸区科创基地 6328	一般项目：文具用品批发；企业管理咨询。（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）	100.00	投资设立
廊坊优实叁商务策划股份有限公司	河北省廊坊市	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济片区友谊道自贸区科创基地 6329	社会经济咨询服务；企业管理咨询	100.00	投资设立
茂广兴（北京）科技有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路 8 号院 2 号楼 2 层 203-23 室	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；企业管理咨询	100.00	投资设立
大厂回族自治县裕鸿兴企业管理咨询有限公司	河北省廊坊大厂回族自治县	河北省廊坊大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询	100.00	投资设立
大厂回族自治县裕轩兴企业管理咨询有限公司	河北省廊坊大厂回族自治县	河北省廊坊大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	一般项目：企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询。（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）	100.00	投资设立
北京茂四海咨询服务股份有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路 8 号院 2 号楼 2 层 203-24 室	企业管理咨询；企业管理；文具用品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；玩具销售；日用百货销售；办公用品销售；家用电器销售；办公设备销售；体育用品及器材零售；服装服饰零售；鞋帽零售；化妆品零售；包装材料及制品销售	100.00	投资设立
北京茂三江咨询服务股份有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路 8 号院 2 号楼 2 层 203-25 室	一般项目：企业管理咨询；企业管理；文具用品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；玩具销售；日用百货销售；办公用品销售；家用电器销售；办公设备销售；体育用品及器材零售；服装服饰零售；鞋帽零售；鞋帽零售；鞋帽器材零售	100.00	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

北京茂兴通企业管理咨询有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路 8 号院 2 号楼 2 层 203-26 室	零售；化妆品零售；包装材料及制品销售。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） 一般项目：企业管理咨询；企业管理；文具用品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；玩具销售；日用百货销售；办公用品销售；家用电器销售；办公设备销售；体育用品及器材零售；服装服饰零售；鞋帽零售；化妆品零售；包装材料及制品销售。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		100.00	投资设立
北京茂五湖贸易有限公司	北京市	北京市丰台区汽车博物馆西路 8 号院 2 号楼 2 层 203-27 室	一般项目：新鲜水果批发；日用百货销售；企业管理咨询；企业管理；办公用品销售；家用电器销售；办公设备销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；包装材料及制品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；玩具销售；服装服饰零售；鞋帽零售；化妆品零售。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		100.00	投资设立
廊坊优实陆企业管理股份有限公司	河北省廊坊市	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济示范区航捷道自贸园区科创基地 6332	一般项目：企业管理咨询；企业管理。（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）		100.00	投资设立
廊坊优实肆信息技术发展股份有限公司	河北省廊坊市	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济示范区航捷道自贸园区科创基地 6332	一般项目：信息系统集成服务；企业管理咨询。（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）		100.00	投资设立

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

			济区航空道自贸区科创基地 6330	的项目外,凭营业执照依法自主 开展经营活动)	0	
精选共创贰号(廊坊)企业管理合 伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航空道自贸区科创基地	5009	企业管理,企业管理咨询		投资设立
精选共创壹号(廊坊)企业管理合 伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航空道自贸区科创基地	5008	企业管理,企业管理咨询		投资设立
优选共创第陆(廊坊)企业管理合 伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航空道自贸区科创基地	5027	企业管理,企业管理咨询		投资设立
优选共创第壹(廊坊)企业管理合 伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航空道自贸区科创基地	5021	企业管理,企业管理咨询		投资设立
优选共创第贰(廊坊)企业管理合 伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航空道自贸区科创基地	5022	企业管理,企业管理咨询		投资设立
优选共创第肆(廊坊)企业管理合 伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航空道自贸区科创基地	5025	企业管理,企业管理咨询		投资设立
优选共创第伍(廊坊)企业管理合 伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航空道自贸区科创基地	5026	企业管理,企业管理咨询		投资设立
优选共创第叁(廊坊)企业管理合 伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航空道自贸区科创基地	5023	企业管理,企业管理咨询		投资设立
精选共创叁号(廊坊)企业管理合 伙企业(有限合伙)	廊坊市广阳区	中国(河北)自由贸易试验区 大兴机场片区廊坊临空经济 区航空道自贸区科创基地	5010	企业管理,企业管理咨询		投资设立

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。
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）	20	其余为海绵山水（北京）建设工程有限公司占80%股

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

企业管理有限公司		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（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。
固安孔雀洲房地产开发有限公司	32.32	其余为北京辰越木康科贸有限公司占 67.68% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司推荐 3 人，北京辰越木康科贸有限公司推荐 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	30.15	其余为北京达欧浩秦贸易有限公司占 69.85% 股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京达欧浩秦贸易有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
孝感裕恒房地产开发有限公司	35	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

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

		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)企业管理有限公司	20	其余为浙江绍兴大地园艺有限公司占80%股权。公司董事会成员共3名,其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人,浙江绍兴大地园艺有限公司委派1人,同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此,华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城(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。
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。
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

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

		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,

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

		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。
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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

		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。
武陟县裕景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，公司享有控制权。
新郑市裕灿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3名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派2人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

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（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	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

业（有限合伙）		业
嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
北京华夏幸福投资基金管理中心（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
北京华夏幸福产业投资基金（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
华夏幸福产业新城（固安）壹号投资基金（有限合伙）	是	根据合伙协议，公司作为 GP，实质控制该合伙企业
浦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%	-7,820,595.14		86,778,487.58
北京永济恒业房地产开发有限公司	30.00%	-83,074.80		172,371,791.41
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	49.00%	-307,758.10		-29,202,314.86
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	33.00%	-1,980,200.47		6,492,776.42
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	50.00%	-685,089.40		160,700,067.30
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	50.00%	26,327.06		437,624,205.46
和县孔雀湖房地产开发有限公司	50.00%	38,353,045.59		204,361,213.98
固安孔雀亭房地产开发有限公司	49.00%	41,742.64		30,128,532.94
武陟裕轩房地产开发有限公司	50.00%	-2,745,161.99		-931,941.49
固安孔雀洲房地产开发有限公司	67.68%	-157,665.34		1,312,999,298.87
嘉善裕轩房地产开发有限公司	49.00%	43,991,617.97		425,130,634.69
嘉善裕灿房地产开发有限公司	20.00%	-789,106.66		125,606,926.14
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	69.85%	-10,034,928.67		443,952,376.32
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	73.00%	-13,844,339.17		440,959,803.50
长丰裕泰房地产开发有限公司	40.00%	-1,298,229.80		135,528,748.68
南京江雁元锦置业发展有限公司	66.00%	-4,196,181.94		360,096,280.14
舒城裕景房地产开发有限公司	49.00%	367,974.36		315,483,235.69
肥东裕泰房地产开发有限公司	73.00%	137,251.42		426,996,326.41
南京裕鼎房地产开发有限公司	73.00%	-436,356.80		356,863,108.96
德清裕荣房地产开发有限公司	70.00%	53,076,155.21		320,282,441.41
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	60.00%	-3,261,863.23		623,370,929.77
嘉善裕辰房地产开发有限公司	49.90%	-2,954,899.74		471,703,110.45

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

固安孔雀海房地产开发有限公司	71.00%	-5,741,016.97		1,955,797,136.41
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	70.00%	-3,337,058.54		325,994,087.86
武汉裕滕房地产开发有限公司	50.00%	-1,021,379.89		216,755,471.87
团风裕联房地产开发有限公司	60.00%	12,628,762.81		42,444,658.14
嘉兴裕盛房地产开发有限公司	49.00%	11,677,450.60		42,814,878.15
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	49.00%	-366,732.69		374,157,168.15
南京裕坤房地产开发有限公司	60.00%	-9,233,283.94		83,534,284.86
固安裕坤房地产开发有限公司	49.00%	-3,466,840.48		623,077,759.28
华御元（南京）房地产开发有限公司	40.00%	-264,840,874.84		550,027,711.40
华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司	49.00%	-133,496,460.82		-272,077,282.99
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	20.00%	-3,498,858.47		13,383,070.91
合计		-316,254,955.40		10,852,846,445.94

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

(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	278,581.32	10,060.14	288,641.46	201,804.08	58.89	201,862.97	288,540.32	8,224.21	296,764.53	178,494.54	23,744.28	202,238.82
北京永济恒业房地产开发有限公司	68,277.18	169.6	68,446.78	68,858.12		68,858.12	289,529.71	169.64	289,699.35	251,567.18	26.47	251,593.65
涿州市鑫震房产开发有限公司	24,993.41		24,993.41	38,982.87		38,982.87	25,052.38	0.45	25,052.83	38,979.48		38,979.48
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	251,959.69	1,954.10	253,913.79	242,186.34	9,756.13	251,942.47	269,136.26	1,758.08	270,894.34	267,310.62	1,012.33	268,322.95
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	177,292.54	768.32	178,060.86	145,494.30	95.59	145,589.89	174,777.50	727.94	175,505.44	142,809.45	88.01	142,897.46
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	226,913.01	1,000.00	227,913.01	144,768.24		144,768.24	226,305.41	1,000.00	227,305.41	144,165.91		144,165.91
和县孔雀湖房地产开发有限公司	91,846.90		91,846.90	58,917.82	103.42	59,021.24	105,777.46		105,777.46	80,527.40	95	80,622.40
固安孔雀亭房地产开发有限公司	12,358.07	7.43	12,365.50	6,306.65	0.17	6,306.82	13,330.34	7.36	13,337.70	7,287.37	0.17	7,287.54
武陟裕轩房地产开发有限公司	58,599.01	419.94	59,018.95	59,180.79	24.55	59,205.34	52,107.41	236.78	52,344.19	51,957.15	24.39	51,981.54
固安孔雀洲房地产开发有限公司	546,457.94		546,457.94	261,090.02	105,836.66	366,926.68	550,597.92	1,695.50	552,293.42	357,487.18	826.32	356,313.50
嘉善裕轩房地产开发有限公司	105,494.71	108.07	105,602.78	18,851.32	9.04	18,860.36	199,054.60	2,231.91	201,286.51	122,032.22	1,489.75	123,521.97
嘉善裕灿房地产开发有限公司	132,047.38	43.69	132,091.07	69,253.71	33.9	69,287.61	141,299.20	25	141,324.20	77,984.96	141.23	78,126.19

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	246,130.36	1,612.62	247,742.98	183,936.76	414.75	184,351.51	243,016.15	1,124.87	244,141.02	178,907.81	405.1	179,312.91
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	321,660.67	1,089.70	322,750.37	230,115.49	32,275.66	262,391.15	307,905.44	311.53	308,216.97	245,848.02	113.24	245,961.26
长丰裕泰房地产开发有限公司	117,736.81	790.92	118,527.73	57,638.02	27,007.52	84,645.54	104,130.04	582.98	104,713.02	54,722.91	15,783.37	70,506.28
南京江雁元锦置业发展有限公司	66,196.42	404.41	66,600.83	12,039.76	1.03	12,040.79	81,789.04	100.65	81,889.69	26,646.34	47.52	26,693.86
舒城裕景房地产开发有限公司	144,237.35	675.33	144,912.68	80,158.00	370.11	80,528.11	122,479.05	730.98	123,210.03	58,499.83	400.72	58,900.55
肥东裕泰房地产开发有限公司	83,519.10	1.21	83,520.31	25,035.77	15.33	25,051.10	116,532.72	26.75	116,559.47	57,865.55	243.52	58,109.07
南京裕鼎房地产开发有限公司	50,976.78	85.08	51,061.86	2,177.46		2,177.46	50,535.68	65.91	50,601.59	1,656.66	0.75	1,657.41
德清裕荣房地产开发有限公司	66,627.17	14.69	66,641.86	20,574.13	313.21	20,887.34	113,021.25	564.19	113,585.44	74,735.95	677.27	75,413.22
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	236,742.73	598.35	237,341.08	133,342.84	103.28	133,446.12	221,944.81	412.55	222,357.36	117,820.20	98.56	117,918.76
嘉善裕辰房地产开发有限公司	327,647.91	2,667.68	330,315.59	234,940.65	845.25	235,785.90	329,239.96	2,483.48	331,723.44	235,754.14	847.45	236,601.59
固安孔雀海房地产开发有限公司	384,396.87	1,984.51	386,381.38	110,097.52	1,043.96	111,141.48	375,981.78	1,714.26	377,696.04	100,647.92	999.63	101,647.55
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	73,898.52	495.56	74,394.08	27,779.86	43.64	27,823.50	72,670.92	338.56	73,009.48	25,918.53	43.64	25,962.17
武汉裕滕房地产开发有限公司	85,091.69	112.82	85,204.51	41,749.84	103.58	41,853.42	86,918.41	38.87	86,957.28	43,305.44	96.47	43,401.91
团风裕联房地产开发有限公司	13,742.36	10.81	13,753.17	6,679.06		6,679.06	30,996.41	174.61	31,171.02	26,201.71		26,201.71

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
	嘉兴裕盛房地产开发有限公司	20,180.54	6.95	20,187.49	11,449.76		11,449.76	19,521.62	333.52	19,855.14	13,500.56	
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	352,709.01	2,191.86	354,900.87	277,521.87	1,020.74	278,542.61	291,048.16	2,453.70	293,501.86	201,812.70	15,256.06	217,068.76
南京裕坤房地产开发有限公司	40,307.34		40,307.34	26,365.13	19.82	26,384.95	78,294.29		78,294.29	62,624.73	208.3	62,833.03
固安裕坤房地产开发有限公司	205,202.00	1,264.16	206,466.16	78,989.67	317.77	79,307.44	201,860.33	1,015.10	202,875.43	45,704.65	29,304.54	75,009.19
华御元(南京)房地产开发有限公司	297,545.38	251,000.00	548,545.38	298,514.18		298,514.18	5.24	250,011.19	250,016.43	50		50
华御兴益(哈尔滨)房地产开发有限公司	285,398.16	40,444.21	325,842.37	375,966.11	5,402.23	381,368.34	225,423.46	33,810.47	259,233.93	252,425.48	35,090.25	287,515.73
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	22,609.34	390.93	23,000.27	1,014.56		1,014.56	9,295.65	1,155.37	10,451.02	1,830.46	179.59	2,010.05
合计	5,437,666.01	320,484.55	5,758,150.56	3,561,557.35	185,217.37	3,746,774.72	5,437,279.45	313,592.11	5,750,871.56	3,555,549.54	127,244.89	3,682,794.43

(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	713.91	-7,747.22	-7,747.22	1,867.52	4,552.98	-3,439.68	-3,439.68
北京永济恒业房地产开发有限公司		-94.67	-94.67	0.09	2,186.20	734.83	734.83	-4,385.92
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司		-62.81	-62.81	-60		-59.84	-59.84	-60.51
霸州市孔雀海房地产开发有限公司		-600.06	-600.06	2,640.00		-191.12	-191.12	-2,526.24
邯郸孔雀城房地产开发有限公司		-137.02	-137.02	-567.42		-23.93	-23.93	-5,095.75
新郑市孔雀城房地产开发有限公司		5.27	5.27	5.27		-0.08	-0.08	-0.08
和县孔雀湖房地产开发有限公司	6,063.80	7,670.61	7,670.61	-2,605.17	10,563.15	512.86	512.86	-7,559.47

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
固安孔雀亭房地产开发有限公司	0.41	8.52	8.52	-1,233.31		-5.41	-5.41	-6,406.68
武陟裕轩房地产开发有限公司		-549.03	-549.03	-2,060.06		-162.52	-162.52	-5,157.30
固安孔雀洲房地产开发有限公司		-23.3	-23.3	-8,003.44		-581.47	-581.47	-17,611.76
嘉善裕轩房地产开发有限公司	106,222.78	8,977.88	8,977.88	-796.34		501.9	501.9	-10,609.21
嘉善裕灿房地产开发有限公司	982.9	-394.55	-394.55	-8,834.31		11.63	11.63	-29,520.89
新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	67.73	-1,436.64	-1,436.64	-2,794.40		-167.85	-167.85	-2,842.56
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司		-1,896.48	-1,896.48	1,753.67		-51.52	-51.52	-3,189.73
长丰裕泰房地产开发有限公司		-324.56	-324.56	17,307.99		10.53	10.53	-832.08
南京江雁元锦置业发展有限公司	11,094.46	-635.79	-635.79	-3,311.69		-303.21	-303.21	8,167.67
舒城裕景房地产开发有限公司		75.1	75.1	8,442.09		-247.38	-247.38	9,052.21
肥东裕泰房地产开发有限公司	61,833.04	18.8	18.8	16,556.14		-100.26	-100.26	10,029.14
南京裕鼎房地产开发有限公司		-59.77	-59.77	-211.88		-12.26	-12.26	-3,358.72
德清裕荣房地产开发有限公司	71,120.10	7,582.31	7,582.31	-478.43	840.82	568.82	568.82	5,280.17
大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司		-543.64	-543.64	1,285.68		-69.16	-69.16	-11,146.18
嘉善裕辰房地产开发有限公司		-592.16	-592.16	-10,636.20		-2,939.20	-2,939.20	220.19
固安孔雀海房地产开发有限公司		-808.59	-808.59	-2,541.06		-941.89	-941.89	-26,578.61
新郑市裕山轩房地产开发有限公司	34.7	-476.72	-476.72	-70.79	9.25	-372.68	-372.68	-4,530.86
武汉裕腾房地产开发有限公司	302.24	-204.28	-204.28	-3,986.85		-1.13	-1.13	-6,519.92
团风裕联房地产开发有限公司	22,974.28	2,104.79	2,104.79	-4,000.58		-125.45	-125.45	-1,018.40
嘉兴裕盛房地产开发有限公司		2,383.15	2,383.15	-2,422.56	117.78	-1,015.02	-1,015.02	-5,502.99
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司		-74.84	-74.84	1,799.56		-1,384.47	-1,384.47	-14,485.58
南京裕坤房地产开发有限公司	29,816.53	-1,538.88	-1,538.88	-3,234.90		-212.87	-212.87	-2,869.77
固安裕坤房地产开发有限公司		-707.52	-707.52	-841.22		-645.04	-645.04	-17,448.32

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:

本公司购买舒城裕轩房地产开发有限公司少数股东股权 40%，购买后本公司持有舒城裕轩房地产开发有限公司股权 100.00%。

(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	舒城裕轩房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	
—现金	324,532,729.18
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	324,532,729.18
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	298,113,939.60
差额	26,418,789.58
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	-26,418,789.58
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	623,258,543.22	613,480,031.23
非流动资产	6,827,678,037.10	8,848,389,326.17
资产合计	7,450,936,580.32	9,461,869,357.40
流动负债	5,000.00	5,000.00
非流动负债		

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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	7,450,931,580.32	9,461,864,357.40
按持股比例计算的净资产份额	2,212,412,565.07	2,809,227,527.71
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		47,945,960.64
对联营企业权益投资的账面价值	2,212,412,565.07	2,857,173,488.35
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-1,138,679,713.67	-608,361,162.65
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,138,679,713.67	-608,361,162.65
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	700,762,555.34	713,037,537.43
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	-12,274,982.09	-11,357,744.04
-其他综合收益		
-综合收益总额	-12,274,982.09	-11,357,744.04
联营企业：		
投资账面价值合计	2,498,423,370.33	2,435,501,885.60
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	-47,029,892.61	-112,460,697.86
-其他综合收益	1,356,885.70	-12,374,511.21
-综合收益总额	-45,673,006.91	-124,835,209.07

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作为一家注册在美国特拉华州的有限责任公司，其核心团队成員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 普通合伙人作为一家注册在美国特拉华州的有限责任公司，其核心团队成員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、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	13.29	13.29

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	与本企业关系
南京空港会展投资管理有限公司	联营企业
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	联营企业
武汉裕达润房地产开发有限公司	联营企业
上海宏士达房地产开发有限公司	联营企业
和光致成（深圳）商业管理有限公司	联营企业
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	联营企业
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
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
武汉裕灿房地产开发有限公司	联营企业
廊坊惠佳房地产开发有限公司	联营企业
来安裕隆房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴融光房地产开发有限公司	联营企业
嘉兴裕荣房地产开发有限公司	联营企业
惠州市华昇产业园运营有限公司	联营企业
武汉裕中丰房地产开发有限公司	合营企业
武汉裕辰房地产开发有限公司	合营企业
成都坤林产业园开发有限公司	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
知合控股有限公司	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
太库科技创业发展有限公司	实际控制人控制的企业
北京东方银联投资管理有限公司	实际控制人控制的企业
华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司	实际控制人控制的企业
中国平安人寿保险股份有限公司	持股 5%以上股东

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

北京物盛科技有限公司	持股 5%以上股东一致行动人
深圳市小麦丰盛企业管理有限公司	关联自然人担任董事的企业
北京榕树茂华咨询管理有限公司	关联自然人担任董事的企业
九州纵横城际铁路投资有限公司	关联自然人担任董事的企业
誉诺焯（固安）企业管理有限公司	关联自然人担任董事的企业
浙江奥盈房地产有限公司	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
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
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
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
南京市下关城市建设开发（集团）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

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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
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
香河嘉华房地产开发有限公司	合作方
江苏省龙源润泽建工集团有限公司	合作方
东莞市明衡投资管理有限公司	合作方
武陟县裕禧置业有限公司	合作方
宁波宏可意科技有限公司	合作方
北京泰元非常道管理咨询有限公司	合作方
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
东阳耀炜投资有限公司	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
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
北京荣达胜翔贸易有限公司	合作方
中绿世纪新能源投资有限责任公司	合作方
浙江恒立金属科技有限公司	合作方
孝感市长兴投资有限公司	合作方
浙江斯柯兰制冷科技有限公司	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

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海新城万嘉房地产有限公司（注1）	咨询服务		6,598,602.71
华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司（注2）	车辆租赁	1,291,300.00	1,145,700.00
北京东方银联投资管理有限公司（注3）	车辆租赁	992,700.00	1,209,700.00
浙江奥盈房地产有限公司（注4）	咨询服务	909,622.62	
和光致成（深圳）商业管理有限公司（注5）	委托管理服务	13,306,501.55	
深圳市小麦丰盛企业管理有限公司（注6）	咨询服务	1,237,623.76	
北京榕树茂华咨询管理有限公司（注7）	咨询服务	228,019.80	
上海辰景企业发展有限公司（注8）	咨询服务	2,311,320.69	

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9）	提供物业管理服务	36,568.42	88,026.29
南京空港会展投资管理有限公司（注10）	提供物业管理服务	14,528.32	21,792.48
武汉裕中丰房地产开发有限公司（注11）	销售代理	58,867.92	2,478,017.34
武汉裕辰房地产开发有限公司（注12）	提供物业管理/销售代理服务	1,564,993.63	58,018.87
北京物盛科技有限公司（注13）	提供物业管理服务	1,857,529.42	2,800,000.00
中国平安人寿保险股份有限公司（注14）	代建管理费	1,129,736.14	
大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司（注15）	提供物业管理/销售代理服务	736,880.77	
武汉裕达润房地产开发有限公司（注16）	提供物业管理服务	1,494,818.66	
上海宏士达房地产开发有限公司（注17）	提供物业管理/销售代理服务	991,085.64	
和光致成（深圳）商业管理有限公司（注18）	咨询服务	212,264.15	
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司（注19）	咨询服务	1,400,000.00	
成都坤林产业园开发有限公司（注20）	提供物业管理服务	123,900.45	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

注 1：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 0 元；

注 2：华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司是公司的母公司的分公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与华夏幸福基业控股股份公司北京管

理咨询分公司存在关联关系。公司与华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司签订《车辆租赁合同》，报告期内确认交易额为 1,291,300.00 元；

注 3：公司与北京东方银联投资管理有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与北京东方银联投资管理有限公司存在关联关系。公司与北京东方银联投资管理有限公司签订《车辆租赁合同》，报告期内确认交易金额为 992,700.00 元；

注 4：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 909,622.62 元；

注 5：和光致成（深圳）商业管理有限公司是公司的联营公司，公司与和光致成（深圳）商业管理有限公司签订《委托管理服务协议》，报告期内确认交易额为 13,306,501.55 元；

注 6：深圳市小麦丰盛企业管理有限公司是公司关联自然人担任董事的企业，公司与深圳市小麦丰盛企业管理有限公司签订《咨询服务协议》，报告期内确认交易额为 1,237,623.76 元；

注 7：北京榕树茂华咨询管理有限公司是公司关联自然人担任董事的企业，公司与北京榕树茂华咨询管理有限公司签订咨询服务合同，报告期内确认交易额为 228,019.80 元；

注 8：上海辰景企业发展有限公司是本公司的合作方，公司与上海辰景企业发展有限公司签订《咨询顾问服务合同》，报告期内交易额为 2,311,320.69 元；

注 9：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 36,568.42 元；

注 10：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》，报告期内确认交易金额为 14,528.32 元；

注 11：武汉裕中丰房地产开发有限公司是公司的合营公司，公司与武汉裕中丰房地产开发有限公司签订《营销策划及销售代理合同》，报告期内确认交易额为 58,867.92 元；

注 12：武汉裕辰房地产开发有限公司是公司的合营公司，公司与武汉裕辰房地产开发有限公司签订《北辰项目销售代理合同》及《北辰-孔雀洲项目售楼部物业服务合同》，报告期内确认交易额为 1,564,993.63 元；

注 13：北京物盛科技有限公司为公司持股 5%以上股东平安人寿控制的法人主体，公司与北京物盛科技有限公司签订《北京丽泽平安幸福中心项目竣工备案前期物业服务结算协议》，报告期内交易额为 1,857,529.42 元；

注 14：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 1,129,736.14 元；

注 15: 大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司是公司的联营公司, 公司与大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司签订《潮白河孔雀城大厂窄坡 166 亩项目营销策划及销售代理合同》及《潮白河孔雀城(营销)示范区服务委托合同(裕锦)之补充协议》, 报告期内确认交易额为 736,880.77 元;

注 16: 武汉裕达润房地产开发有限公司是公司的联营公司, 公司与武汉裕达润房地产开发有限公司签订《武汉市前期物业服务合同(问津兰亭玲珑府 4 期)》, 报告期内确认交易额为 1,494,818.66 元;

注 17: 上海宏士达房地产开发有限公司是公司的联营公司, 公司与上海宏士达房地产开发有限公司签订《上海惠南示范区项目服务委托合同》、《营销策划及销售代理合同》, 报告期内确认交易额为 991,085.64 元;

注 18: 和光致成(深圳)商业管理有限公司是公司的联营公司, 公司与和光致成(深圳)商业管理有限公司签订《信息化系统共享及委托服务合同》, 报告期内确认交易额为 212,264.15 元;

注 19: 廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司是公司的联营公司, 公司与廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司签订《项目管理服务委托协议》, 报告期内确认交易额为 1,400,000.00 元;

注 20: 成都坤林产业园开发有限公司是公司的合营公司, 公司与成都坤林产业园开发有限公司签订《蒲江智能制造装备产业港物业管理服务合同》, 报告期内确认交易额为 123,900.45 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

无。

本公司委托管理/出包情况表

无。

(3) 关联方租赁情况

①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
华夏幸福基业控股股份公司 (注 21)	租赁办公区	9,444.21	

②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 22)	租赁办公区	62,476.66	446,556.60

关联租赁情况说明：

注 21：华夏幸福基业控股股份公司是公司的母公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与华夏幸福基业控股股份公司存在关联关系。公司与华夏幸福基业控股股份公司签订《房屋租赁合同》，报告期内确认交易额为 9,444.21 元；

注 22：公司与北京庖丁资产管理有限公司实际控制人均为王文学先生，根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条第（二）款的规定，公司与北京庖丁资产管理有限公司存在关联关系。公司与北京庖丁资产管理有限公司签订《房屋租赁合同》，报告期内确认的租金为 62,476.66 元；

（4）关联担保情况

① 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
武汉裕灿房地产开发有限公司（注 23）	245,000,000.00	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 1,577.48 亿元。

关联担保情况说明：

注 23：公司于 2020 年 9 月向联营公司武汉裕灿房地产开发有限公司 5 亿的债务的 50%提供连带保证责任担保，报告期内公司剩余担保金额为 245,000,000.00 元；

（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 24）	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 25）	74,207,045.56	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 26）	215,000,000.00	2017-3-7	2021-9-6	期限 54 个月

注 24：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 4 月 27 日签订委托贷款合同，合同贷款金额为 6.31 亿元，贷款期限 36 个月，贷款年利率 12%，于 2020 年 4 月到期，后签订展期协议，展期至 2021 年 9 月 27 日；截至本期末，贷款金额为 4.2012 亿元；

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

注 25：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 1 月 17 日签订委托贷款合同，贷款金额 2.3 亿元，贷款期限 36 个月，贷款年利率 12%，于 2020 年 1 月到期，后签订展期协议，展期至 2021 年 10 月 17 日；截至本期末，贷款金额为 74,207,045.56 元；

注 26：公司与中国农业银行股份有限公司上海南汇支行、上海宏士达房地产开发有限公司于 2017 年 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	2,184.66	3,336.68

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	成都花悦府房地产开发有限公司	7,000,000.00	70,000.00	7,000,000.00	70,000.00
其他应收款	三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	227,677.84	2,229.76	222,975.84	2,229.76
其他应收款	霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	120,060,640.51	1,200,606.41	120,060,640.51	1,200,606.41
其他应收款	廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	670,859,035.04	6,708,590.35	670,859,035.04	6,708,590.35
其他应收款	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	173,373,398.19	1,733,733.98	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	114,349,374.98	1,143,493.75	112,209,656.16	1,122,096.56
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	77,062,746.91	770,627.47	99,305,679.07	993,056.79
其他应收款	北京聆智伟企业管理有限公司	245,370,005.01	2,453,700.05	51,982,000.00	519,820.00
其他应收款	北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	745,134,760.55	7,451,347.61	760,134,760.55	7,601,347.61
其他应收款	镇江润丰企业管理有限公司	89,664,184.00	896,641.84	89,664,184.00	896,641.84
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	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			70,970,000.00	709,700.00

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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	11,311,562.55	113,115.63	11,311,562.55	113,115.63
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	安徽诚杰建筑工程有限公 司	39,744,344.61	397,443.45	39,744,344.61	397,443.45
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	20,000,000.00	200,000.00
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	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	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	527,768.83	5,277.69
其他应 收款	中粮地产（武汉）有限公 司	230,802,847.59	2,308,028.47	232,511,164.30	2,325,111.64
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	100,000,000.00	1,000,000.00
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	33,000,000.00	330,000.00	39,000,000.00	390,000.00
其他应 收款	常州市卓鼎房地产有限公 司	79,863,576.00	798,635.76	74,963,576.00	749,635.76
其他应 收款	北京贯天德俊科贸有限公 司	1,130,529,929.27	11,305,299.30	1,102,922,648.26	11,029,226.49
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	158,498,640.00	1,584,986.40
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	660,298,507.50	6,602,985.08
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
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	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	南京市下关城市建设开发 （集团）有限公司	181,457,609.70	1,814,576.10	181,457,609.70	1,814,576.10
其他应 收款	南京江雁运昌企业管理有 限公司	13,796,383.96	137,963.84	13,796,383.96	137,963.84
其他应 收款	南京银嘉洛企业管理有限 公司	195,253,993.66	1,952,539.93	195,253,993.66	1,952,539.94

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

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	432,080,753.82	4,320,807.54	432,080,753.82	4,320,807.54
其他应 收款	上海招商置业有限公司	100,000,000.00	1,000,000.00	100,000,000.00	1,000,000.00
其他应 收款	上海麦鹏置业有限公司	609,262,007.22	6,092,620.07	598,533,507.22	5,985,335.07
其他应 收款	江西中奥置业有限公司	430,465,000.00	4,304,650.00	430,465,000.00	4,304,650.00
其他应 收款	上海盛垦实业有限公司	15,532,011.46	155,320.11	15,532,011.46	155,320.11
其他应 收款	上海骏泰房地产开发有限 公司	5,355,865.88	53,558.66	5,355,865.88	53,558.66
其他应 收款	海门坤万置业有限公司	5,355,865.88	53,558.66	5,355,865.88	53,558.66
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	北京辰越木康科贸有限公 司	1,414,161,816.82	14,141,618.17	1,410,274,816.82	14,102,748.17
其他应 收款	北京弘博瑞企业管理有限 公司	149,443,721.00	1,494,437.21	146,230,721.00	1,462,307.21
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	110,608,680.00	1,106,086.80	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	358,545,795.56	3,585,457.96	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	个人1	350,420.00	3,504.20	350,420.00	3,504.20
其他应 收款	个人2	181,620,324.25	1,816,203.24	184,274,190.25	1,842,741.90
其他应 收款	香河嘉华房地产开发有限 公司	206,323,508.10	2,063,235.08	206,323,508.10	2,063,235.08
其他应 收款	浙江奥盈房地产有限公司	6,615,000.00	66,150.00	6,615,000.00	66,150.00
其他应 收款	安徽创控置业有限公司			200,000,000.00	2,000,000.00
其他应 收款	江苏省龙源润泽建工集团 有限公司	56,193,486.87	561,934.87	56,193,486.87	561,934.87
其他应 收款	东莞市明衡投资管理有限 公司	30,068,689.26	300,686.89	30,068,689.26	300,686.89

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

其他应收款	廊坊惠佳房地产开发有限公司	233,701.96	4,896.52	339,938.94	6,606.99
其他应收款	大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	40,837,511.50	408,375.12	40,260,007.98	402,600.08
其他应收款	武汉裕中丰房地产开发有限公司	1,779,074.47	17,790.74	196,635.26	1,966.35
其他应收款	武陟县裕禧置业有限公司			105,000.00	1,050.00
其他应收款	宁波宏可意科技有限公司	81,111,994.99	811,119.95		
其他应收款	九州纵横城际铁路投资有限公司	5,180,871.28	4,241,520.75		
其他应收款	誉诺焯(固安)企业管理有限公司	1,000.00	500.00		
其他应收款	北京泰元非常道管理咨询有限公司	75,000,000.00	750,000.00		
应收利息	上海宏士达房地产开发有限公司	86,517,683.00		227,030,343.64	
应收利息	成都花悦府房地产开发有限公司	2,234,889.00		1,810,222.25	
应收利息	武汉裕辰房地产开发有限公司	6,729,644.00		6,729,644.45	
应收利息	北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	2,257,170.00		2,257,170.14	
应收利息	北京聆智伟企业管理有限公司	4,978,418.00		4,978,417.88	
	合计	12,174,419,241.34	124,909,728.92	12,179,487,922.01	119,370,028.86

(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
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	24,588,000.00	23,088,000.00
其他应付款	嘉兴融光房地产开发有限公司	2,477,851.42	2,477,851.42
其他应付款	嘉兴裕荣房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	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	41,693,638.85
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	59,961,414.00	62,631,850.00
其他应付款	南京银嘉源企业管理有限公司	93,916,596.50	93,916,596.50
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	东莞市明衡投资管理有限公司	30,447.80	30,447.80

华夏幸福基业股份有限公司
2022年度及2023年1-11月
备考合并财务报表附注

其他应付款	衡一建设集团有限公司	14,990.20	14,990.20
其他应付款	浙江绍兴大地园艺有限公司	600.00	600.00
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	6,925,283.02	6,925,283.02
其他应付款	北京荣达胜翔贸易有限公司	351,442,000.00	446,526,944.10
其他应付款	廊坊惠佳房地产开发有限公司	478,427,897.79	478,427,897.79
其他应付款	武汉裕灿房地产开发有限公司	275,000,000.00	275,000,000.00
其他应付款	中绿世纪新能源投资有限责任公司	16,698,611.11	16,698,611.11
其他应付款	江苏省龙源润泽建工集团有限公司	1,200.00	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	500.00
其他应付款	武汉裕达润房地产开发有限公司	190,000,000.00	190,000,000.00
其他应付款	孝感市长兴投资有限公司	113,753,888.65	99,320,621.67
其他应付款	镇江润丰企业管理有限公司	17,806.53	17,806.53
其他应付款	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	500,000.00	
其他应付款	太库科技创业发展有限公司	6,000.00	
其他应付款	北京榕树茂华咨询管理有限公司	100,000.00	
其他应付款	中国平安人寿保险股份有限公司	35,000.00	
其他应付款	华夏幸福基业控股股份公司	5,000.00	
其他应付款	惠州市华昇产业园运营有限公司	6,360,000.00	
其他应付款	和光致成（深圳）商业管理有限公司	273,000.00	
	合计	2,309,542,608.70	2,384,316,371.82

7、其他关联交易

注：公司以持有的下属公司股权搭建“幸福精选平台”及“幸福优选平台”，并以“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权作为偿债资源与公司债权人实施债务重组。公司控股股东华夏幸福基业控股股份公司以其持有的对公司2.57亿元债权本金及利息参与本次债务重组，与公司受同一实际控制人控制的 Zenity Holdings (HK) Limited（知合控股（香港）有限公司）以其持有的对公司2,418.58万美元（约合人民币1.74亿元）债权本金及利息参与本次债务重组，构成关联交易，具体安排与其他参与本次债务重组债权人适用相同条件。

九、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	

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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、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	69,965,515.00
合计	69,965,515.00

(2) 其他承诺事项

截止 2023 年 11 月 30 日，本公司已签订合同（主要为土地合同和工程施工合同）未付的约定资本项目支出共计 139.49 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 492.33 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。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

(1) 重要的债务重组

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，2020 年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险，公司融资业务受到较大影响，公司业务正常开展也受到一定影响。在上述背景下，公司

金融债务发生未能如期偿还的情况，并发生相关诉讼、仲裁案件。为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”）。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

截至报告披露日，《债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,885.76 亿元（含公司及下属子公司发行的境内公司债券 371.3 亿元债券重组以及境外间接全资子公司发行的 49.6 亿美元债券重组），其中 2023 年 12 月 1 日至报告披露日签约金额约为人民币 10.10 亿元，公司相应确认债务重组收益 0.84 亿元。

为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建“幸福精选”和“幸福优选”两大业务平台，以平台股权抵偿金融及经营债务，在实施金融债务以股抵债的同时，积极推进经营债务重组公司。截至报告披露日，公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿金融及经营债务金额约为人民币 160.16 亿元，其中 2023 年 12 月 1 日至报告披露日抵偿金融及经营债务金额约为人民币 26.93 亿元，相应增加资本公积金额约为 26.88 亿元。

（2）利润分配情况

无

（3）其他资产负债表日后事项说明

无

十二、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、信用环境等因素的影响，2020 年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险，公司融资业务受到较大影响，公司业务正常开展也受到一定影响。在上述背景下，公司金融债务发生未能如期偿还的情况，并发生相关诉讼、仲裁案件。为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”）。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

(2) 债务重组协议的主要内容

1) 关于“带”的部分

“带”，即出售资产带走金融债务约 500 亿元，该部分的债务重组协议的主要内容包括：

①出售项目公司自身金融债务，随项目公司股权出售一并带走并转出华夏幸福，由项目公司依据债务重组协议约定还本付息。债务本金展期至债务重组协议签署日后 5 年期，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 3.85%。

②出售项目公司通过债务置换方式，有条件承接华夏幸福统借统还的金融债务，具体置换方式由华夏幸福、可出售项目公司的收购方、相关金融债权人具体协商。置换后债务本金期限至债务重组协议签署日后 5 年期满，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 3.85%。

2) 关于“展”的部分

“展”即优先类金融债务展期或清偿约 352 亿元，该部分的债务重组协议的主要内容包括：

①应收账款质押和实物资产抵押的金融债务，维持原财产担保措施不变。如若实物资产抵押相关担保物被处置或出售的，所担保债权可在担保物处置或出售价款范围内优先清偿；应收账款质押的，按年度分期按比例偿还。债务本金展期至债务重组协议签署日后 5 年期满，到期后根据实际情况可协商继续展期。如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 2.5%，利随本清。

②与房地产开发建设等业务相关的开发贷，由相关金融机构维持开发贷余额不变，利率下调，存量项目逐步销售偿还，新增项目逐步投放。债务重组协议签署后，年利率调整为 2.5%，利随本清。

3) 关于“兑”、“抵”、“接”部分

“兑”即出售资产回笼资金中约 570 亿元用于兑付金融债务；“抵”即以持有型物业等约 220 亿元资产设立信托，以信托受益权份额抵偿约 220 亿元金融债务；“接”即剩余约 550 亿元金融债务由华夏幸福承接，逐步清偿。“兑”、“抵”、“接”部分的债务重组协议的主要内容包括：

①部分现金清偿

按照一定的现金清偿比例，以公司出售资产现金回款对债权人部分债权予以现金偿付。

②部分信托受益权抵偿

以公司持有型物业等资产设立信托计划，并以设立后的信托受益权份额偿付相关金融债务。信托计划期限初定为 8 年。在信托计划到期前，由受益人大会根据实际情况决议是否对信托计划期限予以延期，每次延期不超过 3 年。相关金融债务依据信托受益权份额分配清偿完毕的，该信托计划

可提前终止。

③剩余部分展期留债

剩余约 550 亿元金融债务由华夏幸福承接，债务本金展期至债务重组协议签署日后 8 年期满，如该金融债务本金原到期日晚于上述展期到期日的，则到期日不做调整。债务重组协议签署后，年利率调整为 2.5%，利随本清。该部分金融债务通过后续经营发展逐步清偿。展期届满后，根据企业后续经营情况，可协商直接清偿或继续展期。

4)欠息、罚息等事项

由于企业经营困难，债务重组计划项下的金融债务，已发生未支付的利息豁免或利随本清，如选择利随本清，则利率调整为 2.5%；已发生未支付的罚息、违约金、复利及其他违约责任予以豁免。

5)担保措施

如存在以下两种情形：一是按照上述“兑”、“抵”、“接”等方式清偿的债务存在股权质押的，二是涉及可出售资产或项目公司的担保措施、确因出售资产或上市公司监管要求需要解除担保的，申请债权人配合解除相应担保措施。

(3)《以股抵债方案》的具体安排

为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建“幸福精选”和“幸福优选”两大业务平台，以平台股权抵偿金融及经营债务，在实施金融债务以股抵债的同时，积极推进经营债务重组。

交易概览：

公司以所持有的下属公司幸福基业物业服务有限公司 100%股权、深圳市伙伴产业服务有限公司 60%股权、苏州火炬创新创业孵化管理有限公司 51%股权（“精选下属公司”）搭建“幸福精选平台”，并以“幸福精选平台”预测估值 500 亿元的八折或七五折价格，以“幸福精选平台”不超 49%的股权与金融及经营债权人（以下统称“债权人”）实施债务重组，即债权人将持有的不超过 196 亿元债权对应换取“幸福精选平台”不超过 49%股权或相应收益权，公司对本次债务重组安排设置早鸟期（即 2022 年 12 月 31 日之前为早鸟期），在早鸟期内选择债务重组的债权人即可享受七五折价格实施本次债务重组。

公司以所持有的下属公司华夏幸福产城（北京）运营管理有限公司 100%股权、北京幸福安基建设管理有限公司 100%股权、北京幸福安家企业管理服务有限公司 100%股权、北京幸福蓝线企业管理服务有限公司 100%股权、幸福慧智（北京）企业管理服务有限公司 100%股权、幸福智算（北京）企业管理服务有限公司 100%股权（“优选下属公司”，与精选下属公司合称“下属公司”）搭建“幸福优选平台”，并以“幸福优选平台”预测估值 521.40 亿元的八折或七五折价格，以“幸福优选平台”股权与经营债权人实施债务重组，即经营债权人将持有的不超过 204.39 亿元债权对应换取“幸福优选平台”不超过 49%股权或相应收益权，公司对本次债务重组安排设置早鸟期（即 2022 年

12月31日之前为早鸟期)，在早鸟期内选择债务重组的经营债权人即可享受七五折价格实施本次债务重组。上述债务重组涉及的债权包括金融债权及经营债权，债权人将通过持股平台间接持有“幸福精选平台”和/或“幸福优选平台”相关股权或相应收益权。

(4) 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 90.77 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	住宅开发及相关业务	创新业务	其他	分部间抵销	合计
营业总收入	1,289,243,716.93	16,579,726,323.94	1,381,198,886.70	2,880,909,063.34	-784,410,531.34	21,346,667,459.57
其中：对外取得收入	1,289,243,716.93	16,579,726,323.94	1,328,649,868.91	2,149,047,549.79		21,346,667,459.57
分部间收入			525,490,17.79	731,861,513.55	-784,410,531.34	
营业总成本	6,571,007,310.50	15,819,216,768.76	1,269,516,981.55	3,082,850,008.44	-689,587,265.80	26,053,003,803.45
营业利润	-3,566,350,081.24	1,127,040,367.15	120,894,506.73	1,168,046,210.04	-94,823,265.54	-1,245,192,262.86
分部资产	244,280,116,995.95	294,016,157,845.83	4,447,020,726.94	170,051,843,211.18	-367,424,347,817.52	345,370,790,962.38
分部负债	201,460,365,223.02	144,871,806,909.96	2,261,006,816.42	253,597,143,479.28	-283,907,084,547.51	318,283,237,881.17

除上述事项外，截至 2023 年 11 月 30 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十三、补充资料

1、非经常性损益明细表

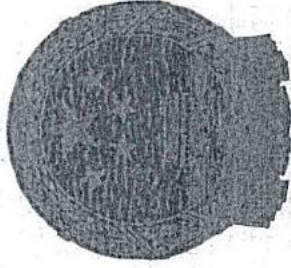
项目	2023年1-11月	2022年度	说明
非流动资产处置损益	-20,489,779.31	124,434,372.06	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	6,964,106.10	15,067,340.13	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	16,219,061.09	18,979,204.30	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			

华夏幸福基业股份有限公司
2022 年度及 2023 年 1-11 月
备考合并财务报表附注

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		32,160,435.83	
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	9,321,401,572.48	23,069,604,780.02	
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			
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	-6,532,923.88	-513,734,479.72	
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	-1,158,203,593.81	-2,926,484,821.11	
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	-2,933,557,383.19	691,100,103.75	
合计	5,225,801,059.48	20,511,126,935.26	
减：所得税影响额	-178,168,111.46	4,548,725,523.33	
非经常性损益净额	5,403,969,170.94	15,962,401,411.93	
减：少数股东权益影响额	-119,349,611.72	-132,738,218.95	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	5,523,318,782.66	16,095,139,630.87	

华夏幸福基业股份有限公司

2024 年 2 月 23 日



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》。



中华人民共和国财政部制



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

发挥合力

首页

政务

信息公开 政策法规 新闻发布
信息披露 统计数据 人事招聘

服务

办事指南 在线申报 监管对象
业务资格 人员资格 投资者保护

互动

公众留言 信访专栏 举报专栏
在线访谈 征求意见 廉政评议

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

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 www.csrc.gov.cn 日期: 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)

与原件一致

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: B156000001 京ICP备 05035542号 京公网安备 11040102760086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



张廷勇
男
1979-11-22
德中兴财光华会计师事务所有限责任公司
130123197811220316



原件一致



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 10 月 18 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

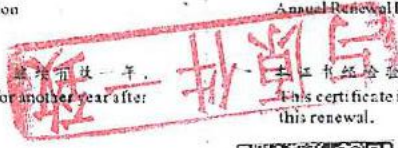
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2004 年 1 月 25 日

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.



2016 检验合格
This certificate is valid for
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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

事务所
CPAs

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

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

年 月 日
y m d

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

事务所
CPAs

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

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

年 月 日
y m d

年 月 日
y m d



姓名: 张义青
 性别: 男
 出生日期: 1977-02-25
 工作单位: 石家庄德信会计师事务所
 身份证号码: 132404197702254217



证书编号: 130100660003
 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: 2018 年 07 月 13 日
 Date of Issuance /m /d



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
 /m /d

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

石家庄康帕斯 事务所
CPAs

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

2019 年 9 月 25 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中关对志华河北台价 事务所
CPAs

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

2019 年 9 月 25 日
/y /m /d

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