华夏幸福基业控股股份公司

（住所：河北省廊坊市固安县新兴产业示范区卫星导航产业园44号楼北侧三层（科技大道北侧、规划三路西侧））

2020年公开发行可交换公司债券（第一期）募集说明书摘要

（面向专业投资者）

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

招商证券 CMS

（住所：广东省深圳市福田区福华街道福华一路111号）

联席主承销商

光大证券 EVERBRIGHT SECURITIES

（住所：上海市静安区新闸路1508号）

一创投行 FCIB

（住所：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层）

签署时间：2020年11月5日

声明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018年修订）、《上市公司股东发行可交换公司债券试行规定》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会的有关规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书摘要签署之日，本募集说明书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人承诺用于交换的股票在提出发行申请时为无限售条件股份，且在约定的换股期间转让该部分股票不违反其对上市公司或其他股东的承诺。预备用于交换的股票在债券发行前，除为本期发行设定担保外，不存在被司法冻结等权利受限情况。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本期发行所作的任何决定，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及本募集说明书摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定；同意债券受托管理人代表债券持有人签署《股票担保合同》及同意发行人委托债券受托管理人作为受托人签署《信托合同》、办理或解除担保及信托登记等有关事项，同意由债券受托管理人担任担保及信托专户中的担保及信托财产的名义持有人，并同意接受《股票担保合同》及《信托合同》所约定的所有内容且无任何异议。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、本期债券面向专业投资者公开发行，发行后将在上海证券交易所上市。上海证券交易所不对本公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及本期债券的投资风险或收益等作出判断或保证。投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，对本公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担投资风险。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期公司债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期公司债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理规定，本期债券仅面向专业投资者公开发行，公众投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

四、经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为AAA。评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估过程，如果发生任何影响发行人主体长期信用级别或债券信用级别的事项，导致评级机构调低发行人主体长期信用级别或本期债券信用级别，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而对持有本期债券的投资者造成损失。

五、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。最近三年及一期末，发行人合并口径的资产负债率分别为83.21%、85.97%、83.88%和82.80%，较为平稳，反映出公司财务管理的稳健性。同时，发行人资产负债结构中房屋预售取得的预收款项占比较高，该类负债无需实际偿付。最近三年及一期末，发行人扣除预收款项、合同负债后的其他负债占资产总额的比例[1]分别为50.52%、54.81%、57.95%

[1]扣除预收款项、合同负债后的其他负债占资产总额的比例= （负债总额 – 预收款项 – 合同负债） / 资产总额

和58.66%。发行人资产对债务具备较强的保障能力。

六、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市交易。由于具体上市交易申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，同时由于本期债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者，无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，投资者可能会面临流动性风险。本期债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

七、发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，本期债券符合上市的基本条件。

八、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

九、因发行人为投资控股型企业的特性，发行人自身不负责具体业务经营，其主要营业收入和资产均来源于发行人旗下核心子公司华夏幸福基业股份有限公司。报告期内，发行人营业总收入分别为5,963,766.13万元、8,380,032.85万元、10,521,024.38万元和3,737,213.98万元，下属上市公司华夏幸福基业股份有限公司营业收入分别为5,963,542.03万元、8,379,859.02万元、10,520,953.62万元和3,737,190.39万元，占发行人营业总收入比例接近100%。报告期内，发行人总资产分别为40,553,531.37万元、44,131,830.91万元、48,316,792.88万元和52,015,222.33万元，下属上市公司华夏幸福基业股份有限公司总资产分别为37,586471.39万元、40,971,183.41万元、45,781,194.65万元和49,859,391.00万元，占发行人总资产比例分别为92.70%、92.84%、94.75%和95.86%。子公司华夏幸福的资产及经营状况会对发行人的业绩和资产状况产生重大影响，未来若上市子公司华夏幸福资产或经营出现不良情况，将直接对发行人经营业绩及偿债能

力产生不利影响。

十、房地产开发周期长、投资大，在公司继续扩大土地储备规模的快速发展阶段，公司可能面临阶段性现金流量不足的风险和资金周转压力。2017-2019年度、2020 半年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别是-295.82 亿元、-125.39亿元、-256.83亿元和-146.02亿元。报告期内变动幅度较大。一旦公司对于项目的资金回笼失去控制，将面临现金流全面紧张的风险，从而使得本期债券及其他债务偿付出现风险。

十一、发行人2019年对股东进行现金分红，分红金额为38亿元。未来发行人不排除再次对股东进行大额现金分红。未来若再次进行大额现金分红则会导致其现金压力增大的风险。

十二、换股期限内可能无法换股的风险

根据《试行规定》，预备用于交换的股票在本期债券发行前，不存在被查封、扣押、冻结等财产权利被限制的情形，也不存在权属争议或者依法不得转让或设定担保的其他情形；预备用于交换的股票为无限售条件股份，且发行人在约定的换股期间转让该部分股票不违反其对标的公司或者其他股东的承诺。截至本募集说明书签署日，本期债券预备用于交换的股票符合上述要求，并且将在本期债券发行前办理担保及信托登记。

尽管如此，不排除在本此债券存续期间，预备用于交换的股票出现《信托法》及其他法律、法规规定的特定情形下的司法冻结、扣划或其他权利瑕疵，或预备用于交换的股票数量少于未偿还本期债券全部换股所需股票而发行人又无法补足，或因标的股票重大事项导致暂停换股时间超过债券存续期的风险，亦或发行人预备用于交换的股票出现其他影响投资者换股权利事项而使上海证券交易所暂停或终止本期债券换股的情形，进而出现在约定的换股期限内投资者可能无法换股的风险。

十三、担保及信托风险

根据《试行规定》，本期债券发行金额不超过预备用于交换的股票在本募集说明书公告前20个交易日均价计算的市值的70%，并将预备用于交换的股票设

定为本期债券的担保物。根据相关规定，本期债券采用股票担保及信托形式，发行人将其合法拥有的部分华夏幸福 A 股股票（600340）作为担保及信托财产并于发行前依法办理担保及信托登记手续，以保障本期债券持有人交换标的股票和本期债券本息按照约定如期足额兑付。作为担保及信托财产的标的股票在本募集说明书公告日前 20 个交易日的交易均价计算的市值相对本期债券发行规模的担保倍数将不低于 143%[2]，符合规定。

在本期可交换公司债券有效存续期间，若因换股价格向下修正或调整而出现预备用于交换的股票数量少于本期未偿还可交换公司债券全部换股所需股票时，发行人应在换股价格调整日之前补充提供预备用于交换的股票，并就该等股票办理担保及信托登记。本期债券有效存续期间，当发行人为本期债券担保的华夏幸福股票对应市值及其孳息连续 15 个交易日低于本期债券未换股债券余额的 115%时，上述 15 个交易日届满之日次日触发发行人履行维持担保比例义务，发行人须在 15 个交易日内向担保及信托专户追加华夏幸福 A 股股票，使得担保比例达到 125%水平或以上；若在上述期限内，出现发行人将其持有的全部剩余无权利受限的华夏幸福 A 股股票为本期债券追加担保后，仍不足以使得本期债券的担保比例达到 125%或以上的，则发行人需以追加现金担保的方式实现本期债券的担保比例重新达到 125%或以上。

此外，由于标的股票及其孳息属于信托财产，除《信托法》及其他法律、法规规定的特定情形外不得被冻结、扣划。在本期债券存续期内，当华夏幸福实施现金分红后，发行人有权提取担保及信托股份现金分红，具体方式及安排详见本募集说明书“第一节 发行概况”之“二、本期债券的主要条款”之“（二十）担保及信托事项”。尽管如此，一旦标的股票发生《信托法》及其他法律、法规规定的特定情形下的司法冻结、扣划或其他权利瑕疵，债券受托管理人则有权根据债券持有人会议决议要求公司提供补偿和/或追加担保。

当本公司无法偿付本期债券本息时，以上担保及信托措施可为本期债券本息

[2] 1,000 万股的华夏幸福 A 股股票已办理担保及信托登记，由于实际发行规模暂未确定，发行时用于担保的华夏幸福 A 股股票对应市值（按本募集说明书公告日前 20 个交易日的交易均价计算）可能低于本期债券发行规模的 143%，发行人将于发行完成后 5 个交易日内补足。

的偿付提供一定保障。但由于受到经济周期、调控政策及其他不可控因素的影响，不排除标的股票价格短期内出现大幅下跌导致标的股票市值无法实现对本期债券本金的超额担保或补充措施出现重大变化的情形，而该等情形可能影响到上述担保及信托措施对本期债券本息清偿的最终保障效果。

有关本期债券担保及信托事项的详细情况请参见本募集说明书“第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施”。

十四、标的股票价格波动风险

标的股票的价格不仅受上市公司盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济形势及政治、经济政策、投资者的投资偏好、投资项目预期收益等因素的影响。如上述宏观环境或外部因素产生变化，投资者及公司将面临标的股票价格波动的风险。股票的价格走势低迷可能导致债券价值波动，从而影响投资者收益及换股情况；如本期债券到期未能实现换股，公司必须对未换股的可交换公司债券偿还本息，将会相应增加公司的财务费用负担和资金压力，从而使公司面临本息集中兑付风险。

十五、投资者行使换股权利需要关注的义务

持有可交换公司债券的投资者因行使换股权利增持上市公司股份的，或者因持有可交换公司债券的投资者行使换股权利导致发行人持有上市公司股份发生变化的，相关当事人应当按照《上市公司收购管理办法》和《上海证券交易所股票上市规则》等规定履行相应义务。

十六、投资者减持因行使换股权利而持有的股份需要关注的义务

根据中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》（证监会公告[2017]9号），上海证券交易所《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关规定，持有本期可交换公司债券的投资者减持因行使换股权利而持有标的公司股份的，相关投资者应按照上述规定实施减持行为，履行相应义务。

目 录

声明.....2

重大事项提示.....4

释义.....12

第一节 发行概况.....15

一、本次公司债券注册情况.....15

二、本期债券的主要条款.....15

三、本期债券发行及上市安排.....24

四、本期债券发行的有关机构.....24

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....27

六、认购人承诺.....28

第二节 发行人及本期债券的资信状况.....30

一、本期债券的信用评级情况.....30

二、信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险.....30

三、发行人获得主要贷款银行的授信情况.....32

四、报告期内发行人主要业务往来履约情况.....33

五、公司债券、其他债务融资工具的发行以及偿还情况.....33

六、报告期内发行人主要偿债指标（合并口径）.....46

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....48

一、本期债券担保情况.....48

（一）担保事项.....48

（二）信托事项.....55

二、偿债计划.....66

三、偿债资金来源.....67

四、应急保障方案.....68

五、偿债保障措施.....68

六、本期债券、发行人违约责任.....70

第四节 发行人基本情况.....72

一、发行人基本信息.....72

二、发行人设立及历史沿革.....72
三、 报告期内发行人实际控制人变化情况及重大资产重组情况.....75
四、 发行人股东及实际控制人情况.....75
五、 发行人重要权益投资.....79
六、发行人现任董事、监事、高级管理人员情况.....118
七、发行人主营业务情况.....123
八、发行人治理情况.....183
九、发行人关联方及关联交易情况.....187
十、发行人报告期内的合法合规情况.....199
十一、发行人的信息披露事务及投资者关系管理.....200
第五节 发行人财务情况.....201
一、发行人最近三年及一期财务报表.....201
二、重要会计政策和会计估计变更及前期会计差错更正.....209
三、报告期财务报表范围的变化情况.....216
四、报告期内发行人重大资产购买、出售、置换情况.....229
五、发行人主要财务指标.....230
第六节 募集资金运用.....233
一、本次公开发行公司债券募集资金数额.....233
二、本期发行公司债券募集资金的使用计划.....233
三、募集资金的现金管理.....233
四、本期债券募集资金相关制度安排.....234
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....235
六、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....236
第七节 标的公司概况.....237
一、标的公司基本情况.....237
二、标的公司股东情况.....237
三、财务会计信息.....238
四、标的公司最近三年及一期的财务报表.....238
五、管理层讨论与分析.....245

第八节 备查文件.....247

一、备查文件内容.....247

二、查阅时间和地点.....247

释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人、发行主体、公司、本公司、华夏控股	指	华夏幸福基业控股股份公司
控股股东、东方银联	指	北京东方银联投资管理有限公司
华夏创投	指	华夏幸福创业投资有限公司
华夏嘉兴	指	华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司
华夏瑞安担保	指	固安华夏瑞安信用担保有限公司
三亚睿泽	指	三亚睿泽商旅有限公司
PPP模式	指	混合所有制经济模式及公私合作模式，是公共基础设施中的一种项目融资模式
浙江国祥	指	浙江国祥制冷工业股份有限公司
京御地产	指	公司下属子公司，廊坊京御房地产开发有限公司
九通投资	指	公司下属子公司，九通基业投资有限公司
九通基业	指	固安九通基业公用事业有限公司
中试基地	指	清华大学重大科技项目（固安）中试孵化基地
太库科技	指	太库科技创业发展有限公司
显示基金	指	河北新型显示产业发展基金
幸福物业	指	公司下属子公司，幸福基业物业服务有限公司
可交换债、可交换债券、可交换公司债券	指	上市公司的股东依法发行、在一定期限内依据约定的条件可以交换成该股东所持有的上市公司股份的公司债券
A股	指	人民币普通股股票
标的公司、华夏幸福	指	华夏幸福基业股份有限公司
预备用于交换的股票、标的股票	指	发行人持有并预备用于本期债券交换的华夏幸福A股股票
本次债券、本次可交换债券、本次可交换公司债券	指	发行人经第七届董事会第三次会议及2020年第六次临时股东大会批准的面额总值不超过人民币20亿元的可交换公司债券
本期债券、本期可交换债券、本期可交换公司债券		华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券（第一期）募集说明书（面向专业投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债

		券而制作的《华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向专业投资者）》
主承销商	指	招商证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司
牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人、光大证券	指	招商证券股份有限公司、
联席主承销商	指	光大证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
光大证券	指	光大证券股份有限公司
一创投行	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司
承销团	指	主承销商为本期发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销团
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
信托登记、担保及信托登记	指	为本期债券发行及挂牌转让之日，根据《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司可交换公司债券登记结算业务指南》办理标的股票担保及信托登记
《债券受托管理协议》、《受托管理协议》	指	《华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券持有人会议规则》
《股票担保合同》	指	发行人（作为担保人）与债券受托管理人（代表债券持有人，也即合同项下的担保权人）签署的、关于华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券（第一期）的《股票担保合同》及其变更和补充
《信托合同》	指	发行人（作为委托人）与债券受托管理人（作为受托人）签署的、关于华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券（第一期）的《信托合同》及其变更和补充
《账户及资金监管协议》	指	关于华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券（第一期）的《账户及资金监管协议》
监管银行	指	渤海银行股份有限公司石家庄分行
募集资金监管专户、偿债保障金专户	指	发行人在渤海银行股份有限公司唐山分行开立的专项用于本期债券募集资金的接

		收、存储、划付与本息偿还的银行账户
担保及信托专户	指	为本期债券发行，根据《业务细则》开立的担保及信托专用证券账户
董事会	指	华夏幸福基业控股股份公司董事会
监事会	指	华夏幸福基业控股股份公司监事会
发行人律师、律师	指	北京市天元律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
《公司法》	指	2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过了第四次修订并施行的《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于2020年3月1日起施行的《中华人民共和国证券法》。
《信托法》	指	2001年4月28日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，于2001年10月1日起施行的《中华人民共和国信托法》。
《债券管理办法》、《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》
《试行规定》	指	《上市公司股东发行可交换公司债券试行规定》
《业务实施细则》	指	《上海证券交易所可交换公司债券业务实施细则》
《业务细则》	指	《中国证券登记结算有限责任公司可交换公司债券登记结算业务细则》
《业务指南》	指	《中国证券登记结算有限责任公司上海分公司可交换公司债券登记结算业务指南》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
公司章程	指	现行有效的《华夏幸福基业控股股份公司章程》
最近三年及一期、报告期	指	2017年度、2018年度、2019年度、2020年1-6月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异的，系计算中的四舍五入所致。

第一节 发行概况

一、本次公司债券注册情况

2020年6月24日，发行人董事会审议通过了《华夏幸福基业控股股份公司第七届董事会第三次会议决议》，同意发行人公开发行不超过20亿元人民币（含20亿元）的可交换公司债券。

2020年7月12日，发行人股东大会审议通过了《华夏幸福基业控股股份公司2020年第六次临时股东大会决议》，同意发行人公开发行不超过20亿元人民币（含20亿元）的可交换公司债券。

2020年8月25日，经上海证券交易所审核同意并经中国证监会（证监许可〔2020〕1923号文）注册，发行人获准向专业投资者公开发行不超过人民币20亿元（含20亿元）的可交换公司债券。

二、本期债券的主要条款

（一）本期发行证券的种类：本期发行证券为可交换为华夏控股所持华夏幸福A股股票的可交换公司债券。

（二）债券名称：华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券（第一期）（品种一）。

（三）债券简称：20幸福EB

（四）债券代码：132023

（五）发行主体：华夏幸福基业控股股份公司。

（六）发行规模：本期债券发行规模为不超过人民币20亿元（含20亿元），拟分期发行，本期是本次债券首期发行，发行规模不超过人民币20亿元（含20亿元）。

（七）票面金额和发行价格：每张面值100元人民币，按面值发行。

（八）债券期限：本期债券为5年期，附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（九）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第2年末、第4年末调整债券后续期限的票面利率。公司调整票面利率选择权是指发行人既可上调票面利率，也可下调票面利率。发行人将于第2个计息年度、第4个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第2个和第4个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（十一）票面利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面年利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期内固定不变。

（十二）付息的期限和方式：

1、计息年度的利息计算

计息年度的利息（以下简称“年利息”）指本期债券持有人按持有的本期债券票面总金额自本期债券缴款日起每满一年可享受的当期利息。

年利息的计算公式为：I=B×i

I：指年利息额；

B：指本期债券持有人在计息年度（以下简称“每年”或“当年”）付息债权登记日持有的本期债券票面总金额；

i：指本期债券当年票面利率。

2、付息方式

（1）本期债券采用每年付息一次的付息方式，计息起始日为本期债券缴款日。

（2）计息日：本期债券每年的计息日为本期债券缴款日起每满一年的当日，每相邻的两个计息日之间为一个计息年度（算头不算尾，即包括该计息年度起始的计息日，但不包括该计息年度结束的计息日）。

（3）付息债权登记日：每年的付息债权登记日为每年计息日的前一交易日，公司将不晚于每年计息日（含计息日当日）支付当年利息。在付息债权登记日前（包括付息债权登记日当日）申请交换成华夏幸福 A 股股票的本期债券，公司不再向其持有人支付本计息年度及以后计息年度的利息。

（4）付息日：本期债券每年的付息日为本期债券缴款日起每满一年的当日，公司将不晚于每年付息日（含付息日当日）支付当年利息。

（5）本期债券持有人所获利息收入的应付税项由本期债券持有人承担。

换股年度有关股利的归属事项，根据相关法律法规及上交所等机构的规定确定。

（十三）换股期限：

本期债券的换股期限自本期债券发行结束日起满 12 个月后的第一个交易日起至本期债券存续期满日（包括全部赎回或回售的情形）止，若该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日。

（十四）换股价格及其调整：

1、初始换股价格：本期债券的初始换股价格为 35 元/股，不低于本募集说明书公告日前一个交易日、前二十个交易日、前三十个交易日华夏幸福 A 股股票交易均价和发行前华夏幸福最近一期经审计的每股净资产的孰高者（若在前述交易日内发生过因除权、除息引起股价调整的情形，则对调整前交易日的交易价格按经过相应除权、除息调整后的价格计算）。

前一个交易日华夏幸福 A 股股票交易均价=前一个交易日华夏幸福 A 股股票交易总额/该日华夏幸福 A 股股票交易总量。

前二十个交易日华夏幸福 A 股股票交易均价=前二十个交易日华夏幸福 A 股股票交易总额/该二十个交易日华夏幸福A股股票交易总量。

前三十个交易日华夏幸福 A 股股票交易均价=前三十个交易日华夏幸福 A 股股票交易总额/该三十个交易日华夏幸福A股股票交易总量。

2、换股价格调整方式及计算公式：

在本期债券发行后，当华夏幸福因派送股票股利、转增股本、增发新股或配股、派送现金股利等情况使华夏幸福股份和/或股东权益发生变化时，将按下述公式进行换股价格的调整（保留小数点后两位，最后一位四舍五入）：

派送股票股利或转增股本：$P_1=P_0\times N/（N+n）$；

低于市价增发新股或配股：$P_1=P_0\times（N+k）/（N+n）$，$k=n\times A/M$;

派送现金股利：$P_1=P_0-D$

其中，P_0为调整前的换股价格，P_1为调整后的换股价格，N为该次派送股票股利、转增股本、增发新股或配股前公司普通股总股本数，n为该次派送股票股利、转增股本、增发新股或配股的新增股份数量，A为该次增发新股价格或配股价格，M为该次增发新股或配股的公告日（指已生效且不可撤销的增发或配股条款的公告）前一交易日股票收盘价，D为该次派发现金股利每股派发股利金额。

当华夏幸福出现上述股份和/或股东权益变化时，将依次进行换股价格调整，并公告相关事宜，并于公告中载明换股价格调整日、调整办法及暂停换股期间（如需）。当换股价格调整日为本期债券持有人换股申请日或之后，交换股票登记日之前，则该持有人的换股申请按公司调整后的换股价格执行。

若调整换股价格从而造成预备用于交换的股票数量少于未偿还的本期债券全部换股所需股票的，本公司将向担保及信托专户追加预备用于交换的股票，直至担保的华夏幸福 A 股股票数量足以覆盖本期未偿还可交换公司债券全部换股所需股票，具体触发条件及时点如下：

派送股票股利或转增股本：不会出现预备用于交换的股票数量不足的情形。

增发新股或配股：若出现预备用于交换的股票数量少于未偿还的本期债券全

部换股所需股票的情形，将以华夏幸福 A 股股票披露增发新股或配股刊登发行结果公告作为触发条件，本公司将在发行结果公告刊登后的5个交易日内披露换股价格调整事项，并在换股价格调整公告中约定换股价格调整日并在换股价格调整日之前补充提供预备用于交换的股票。

派送现金股利：若调整换股价格后出现预备用于交换的股票数量少于未偿还本期债券全部换股所需股票的情形，将以华夏幸福 A 股股东大会审议通过并公告派送现金股利事宜作为触发条件，本公司将在5个交易日内公告换股价格调整事项，并在换股价格调整日（即派送现金股利除息日）之前补充提供预备用于交换的股票。

当华夏幸福发生股份回购、合并、分立或任何其他情形使华夏幸福股份类别、数量和/或股东权益发生变化从而可能影响本期债券持有人的债权利益或换股权益时，公司将视具体情况按照公平、公正、公允的原则以及充分保护本期债券持有人权益的原则调整换股价格。有关换股价格调整内容及操作办法将依据当时国家有关法律法规及证券监管部门的相关规定制订。

（十五）换股价格向下修正条款：

1、换股价格自主向下修正

在本期可交换债存续期间，当华夏幸福 A 股股票在任意连续三十个交易日中有十五个交易日的收盘价低于当期换股价格70%时，公司董事会（或授权的机构/人士）有权决议换股价格向下修正方案。若在前述三十个交易日内发生过换股价格调整的情形，则在换股价格调整日前交易日按调整前的换股价格和收盘价计算，在换股价格格调整日及之后的交易日按调整后的换股价格和收盘价计算。

修正后的换股价格应不低于公司做出决定之日前一个交易、前二十个交易日华夏幸福 A 股股票交易均价，同时修正后的换股价格不低于华夏幸福最近一期经审计的每股净资产和股票面值。

2、修正程序

如公司决定通过向下修正换股价格，公司将披露向下修正换股价格公告，公告修正幅度和股权登记日及暂停换股期间。从股权登记日后的第一个交易日（即

换股价格修正日）起，开始恢复换股申请并执行修正后的换股价格。若换股价格修正日为换股申请日或之后，转换股份登记日之前，该类换股申请应按修正后的换股价格执行。

若向下修正换股价格将造成预备用于交换的股票数量少于未偿还本期债券全部换股所需股票的，本公司将在换股价格修正日之前向担保及信托专户追加预备用于交换的股票，直至担保的华夏幸福 A 股股票数量足以覆盖本期未偿还可交换公司债券全部换股所需股票。

（十六）换股股数确定方式：

本期债券持有人在换股期限内申请换股时，换股数量的计算方式为：Q=V/P，并以去尾法取一股的整数倍。

其中：V 为本期债券持有人申请换股的本期债券票面总金额；P 为申请换股当日有效的换股价格。

本期债券持有人申请换股所得的股份须是整数股。换股时不足交换为一股的本期债券余额，本公司将按照上交所、证券登记机构等部门的有关规定，在本期债券持有人换股当日后的五个交易日内以现金兑付该债券余额。该不足交换为一股的债券余额对应的当期应计利息的支付将根据证券登记机构等部门的有关规定办理。

（十七）赎回条款：

1、有条件赎回条款

在本期可交换债换股期内，如果华夏幸福 A 股股票连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价格不低于当期换股价格的 130%（含 130%），公司有权按照本期可交换债票面面值加当期应计利息的价格赎回全部未换股的本期可交换债。本期可交换债的赎回期与换股期相同。

若在前述三十个交易日内发生过换股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的换股价格和收盘价计算，调整后的交易日按调整后的换股价格和收盘价格计算。

2、其他赎回条款

在本期可交换债的换股期内，当本期发行的可交换债未换股余额不足人民币3,000万元时，公司董事会（或由董事会授权的机构/人士）有权决定按面值加当期应计利息的价格赎回全部未换股的可交换债。

当期应计利息的计算公式为：$I_A=B\times i\times t/365$

I_A：指当期应计利息；

B：指本期债券持有人持有的本期债券票面总金额；

i：指本期债券当年票面利率；

t：指计息天数，即从上一个计息日起至本计息年度赎回日止的实际日历天数（算头不算尾）。

（十八）发行方式及配售规则：本期债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。本期债券具体发行方式及配售规则详见发行公告。

（十九）发行对象：本期债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的专业投资者。

（二十）起息日：本期债券的起息日为2020年11月17日。

（二十一）本金支付日：本期债券的兑付日为2025年11月17日，如投资者于第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2022年11月17日，如投资者于第4年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年11月17日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

（二十二）担保及信托事项：

发行人将其合法拥有的部分华夏幸福 A 股股票（600340）作为担保及信托财产并依法办理了担保及信托登记手续，以保障本期债券持有人交换标的股票和

本期债券本息按照约定如期足额兑付。

1、初始担保比例

发行时用于担保的华夏幸福A股股票对应市值（按本募集说明书公告20个交易日的交易均价计算），不低于本期债券发行规模的143%[3]。

2、维持担保比例

本期债券有效存续期间，当发行人为本期债券担保的华夏幸福股票对应市值及其孳息连续15个交易日低于本期债券未换股债券余额的115%时，上述15个交易日届满之日次日触发发行人履行维持担保比例义务，发行人须在5个交易日内向担保及信托专用证券账户追加华夏幸福A股股票，使得担保比例达到125%水平或以上；若在上述期限内，出现发行人将其持有的全部剩余无权利受限的华夏幸福 A 股股票为本期债券追加担保后，仍不足以使得本期债券的担保比例达到125%或以上的，则发行人需以追加现金担保的方式实现本期债券的担保比例重新达到125%或以上。

3、现金分红提取

本期债券存续期内，当华夏幸福实施现金分红后，发行人有权提取担保及信托股票现金分红。本期现金分红提取完成后，担保比例仍需不低于125%。

担保比例=（M×P+D+C）/（B+B×R×T/365）

其中：M 为担保及信托股票数量（包括初始及追加担保的股票及其股票孳息）；

P为计算担保比例当日前1个交易日的收盘价；

D 为担保及信托股票在担保及信托期间所收到的现金分红经提取后的余额；

C为发行人追加担保的现金金额；

[3] 1,000万股的华夏幸福A股股票已办理担保及信托登记，由于实际发行规模暂未确定，发行时用于担保的华夏幸福 A 股股票对应市值（按本募集说明书公告日前20个交易日的交易均价计算）可能低于本期债券发行规模的143%，发行人将于发行完成后5个交易日内补足。

B为本期债券尚未偿付的票面余额；

R为本期债券的票面利率；

T为本期债券自最近一个计息日至当日（算头不算尾）的天数。

截至本募集说明书签署日，发行人共持有华夏幸福 A 股股票 1,409,726,575 股，占其华夏幸福现有股本总额的 36.02%。发行人与受托管理人将在本期债券发行前，就预备用于交换的华夏幸福A股股票签订《股票担保合同》及《信托合同》，并根据中证登上海相关要求办理华夏幸福A股股票担保及信托登记手续、取得相关权利证明文件。

（二十三）募集资金专项账户：发行人与监管银行、债券受托管理人签订了《资金监管协议》，并开设债券募集资金专项账户。在本期债券发行成功后，募集资金将在扣除相关费用后直接划入该募集资金专项账户。

（二十四）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：招商证券股份有限公司。

（二十五）联席主承销商：光大证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司。

（二十六）承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以主承销商余额包销的方式承销。

（二十七）向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

（二十八）债券形式：实名制记账式公司债券。

（二十九）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（三十）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还到期或回售的公司债券。

（三十一）新质押式回购：本公司主体信用等级和本期债券信用等级均为AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请新质押式回购安排。

（三十二）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020年11月12日。

发行首日：2020年11月16日。

发行期限：2020年11月16日至2020年11月17日，共2个工作日。

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：华夏幸福基业控股股份公司

名称：华夏幸福基业控股股份公司

法定代表人：王文学

住所：河北省廊坊市固安县新兴产业示范区卫星导航产业园44号楼北侧三层（科技大道北侧、规划三路西侧）

办公地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座

电话：010-56982772

传真：010-56982700

联系人：朱岩

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：招商证券股份有限公司

名称：招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达

住所：深圳市福田区福华街道福华一路111号

电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

联系人：祝晶晶、荣贵山、陈雄丽

（三）联席主承销商：光大证券股份有限公司

名称：光大证券股份有限公司

法定代表人：刘秋明

住所：上海市静安区新闸路1508号

联系电话：010-56513142

传真号码：010-56513103

联系人：杨奔、赵妤、曹宇博、李滨伍、范瑾怡、王磊、尚林哲、张津歌

（四）联席主承销商：第一创业证券承销保荐有限责任公司

名称：第一创业证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：王芳

住所：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层

电话：010-63212001

传真：010-66030102

联系人：张翊、梁辰

（五）律师事务所：北京市天元律师事务所

事务所名称：北京市天元律师事务所

负责人：朱小辉

住所：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦10层

联系电话：010-57763888

传真：010-57763777

经办律师：杨科、刘亦鸣

（六）会计师事务所：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：姚庚春

住所：北京市西城区阜外大街2号万通大厦A座24层

电话：010-88000092

传真：010-88000092

经办会计师：李秀华、张晓慧

（七）资信评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

名称：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：罗光

住所：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元

电话：010-83436068

传真：010-62299803

联系人：谷建伟、吕春阳

（八）监管银行

账户名称：华夏幸福基业控股股份公司

开户银行：渤海银行股份有限公司唐山分行

银行账户：2001852780000611

（九）申请上市流通的证券交易所

名称：上海证券交易所

总经理：蒋锋

住所：上海市浦东南路528号

电话：021-68808888

传真：021-68807813

（十）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：聂燕

住所：上海市陆家嘴东路166号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至2020年6月30日，本期债券的牵头主承销商招商证券衍生投资部持有华夏幸福（600340）共计209,296股，其中柜台持仓43,064股，融资融券券源持仓166,232股。上述事项不构成明显利益冲突。

截至2020年6月30日，本期债券的主承销商光大证券下属子公司光大保德

信基金管理有限公司管理的产品持有华夏幸福（600340）5,165,285股，上海光大证券资产管理有限公司的资管产品持有华夏幸福（600340）38,100股。上述事项不构成明显利益冲突。

截至2020年6月30日，本期债券的主承销商一创投行未持有华夏幸福（600340）的股票。

除此之外，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券的标的公司依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（四）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（五）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由招商证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（六）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人与债券受托管理人共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（七）投资者认购本期债券视作同意债券受托管理人代表债券持有人签署

《股票担保合同》和《信托合同》及办理或解除担保等有关事项，同意由受托管理人担任担保及信托专户中的担保财产的名义持有人，并同意接受《股票担保合同》和《信托合同》所约定的所有内容且无任何异议。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA。东方金诚出具了《华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券信用评级报告》（【2020】627号）。

二、信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券的信用等级为 AAA，反映了本期债券具备极强的偿还保障，到期不能偿还的风险极低。

（二）优势

公司产业新城开发建设业务的区域专营性很强，园区运营与房地产开发相结合的模式具有很强的业务协同效应，市场竞争优势明显；公司产业新城开发建设业务在深耕以固安、廊坊和怀来地区为主的环北京区域的同时，加大向长三角等国内其他区域的拓展，有利于业务持续发展；受益于较强的招商引资能力和园区投资建设能力，公司签约入园企业数量和企业签约投资金额保持增长，产业发展服务收入逐年提升；公司房地产业务在巩固环北京区域的同时，不断推进全国化布局，2019年环北京以外区域的销售面积比重提升至63.68%，业务获利能力增强。

（三）关注

公司产业园区开发经营模式易受国家及地方政府相关政策、地方投融资环境的影响，面临一定复制难度；公司在环北京地区三四线城市的土地储备占比较大，受区域内房地产调控政策的不利影响较大，叠加新冠肺炎疫情影响，短期内业绩稳定性或承压；公司应收账款逐年增长且规模较大、经营性现金流持续为负，有

息债务逐年增加且规模较大，债务负担较重，资产减值损失和信用减值损失对利润形成一定侵蚀；公司为投资控股平台型公司，本部无主营业务收入，利润主要来源于投资收益，其他应收款规模较大且以关联方往来款为主，对资金形成占用。

（四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“华夏幸福基业控股股份公司 2020 年公开发行可交换公司债券”的存续期内密切关注华夏幸福基业控股股份公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在华夏幸福基业控股股份公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向华夏幸福基业控股股份公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，华夏幸福基业控股股份公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如华夏幸福基业控股股份公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站(http://www.dfratings.com)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

（五）报告期内主体评级与本期评级差异情况

发行人最近三年在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级且最近一次主体评级结果（含主体跟踪评级结果）与本期评级结果不存在差异。

三、发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2020年6月末，发行人及其子公司银行授信情况如下：

单位：万元

序号	银行名称	授信类型	授信额度	已使用	结余额度
1	中国农业发展银行	项目授信	645,000	342,410	302,590
2	中国工商银行	集团授信	1,500,000	1,251,631	248,369
3	中国建设银行	集团授信	1,400,000	126,399	1,273,601
4	中国农业银行	集团授信	600,000	521,400	78,600
5	中国银行	框架授信	2,000,000	95,390	1,904,610
6	渤海银行	框架授信	2,000,000	387,801	1,612,199
7	恒丰银行	项目授信	600,000	150,000	450,000
8	华润银行	集团授信	120,000	100,000	20,000
9	湖北银行	框架授信	1,000,000	0	1,000,000
10	广州银行	项目授信	300,500	299,000	1,500
11	北京农商银行	项目授信	260,000	229,738	30,262
12	哈尔滨银行	项目授信	100,000	100,000	0
13	河北银行	集团授信	300,000	49,500	250,500
14	邢台银行	项目授信	80,000	80,000	0
15	新会农商行	项目授信	40,000	40,000	0
16	南京银行	项目授信	110,000	104,920	5,080
17	微众银行	框架授信	100,000	28,820	71,180
18	沧州银行	项目授信	95,000	95,000	0
19	邯郸银行	项目授信	50,000	50,000	0
20	汉口银行	项目授信	30,000	30,000	0
21	秦皇岛银行	项目授信	45,000	45,000	0
22	厦门国际银行	项目授信	9,000	9,000	0
23	天津银行	项目授信	200,000	200,000	0
24	长丰农商行	项目授信	9,900	9,900	0
25	稠州银行	项目授信	30,000	30,000	0
26	嘉善农商行	项目授信	3,500	3,500	0
27	中旅银行	项目授信	24,000	11,105	12,895
28	交通银行	框架授信	2,000,000	99,580	1,900,420
29	邮政储蓄银行	框架授信	5,000,000	0	5,000,000
30	平安银行	集团授信	2,000,000	303,400	1,696,600

31	光大银行	集团授信	800,000	174,000	626,000
32	兴业银行	集团授信	1,500,000	0	1,500,000
33	中信银行	集团授信	3,150,000	259,904	2,890,096
34	民生银行	框架授信	2,000,000	47,021	1,952,979
35	招商银行	框架授信	3,000,000	504,300	2,495,700
36	浦发银行	框架授信	2,000,000	13,100	1,986,900
37	广发银行	集团授信	300,000	0	300,000
38	南洋商业银行	项目授信	65,000	58,005	6,995
39	贵阳农商行	项目授信	1,600	1,600	0
40	徽商银行	项目授信	595,000	28,820	566,180
41	江阴农商行	项目授信	1,000	1,000	0
42	顺德农商行	项目授信	50,000	50,000	0
43	创兴银行	项目授信	30,000	30,000	0
44	华夏银行	集团授信	10,000	10,000	0
45	舒城农商行	项目授信	8,000	8,000	0
46	高淳农商行	项目授信	25,000	2,900	22,100
47	北京银行	项目授信	200,000	200,000	0
48	集友银行	项目授信	100,000	65,000	35,000
49	中国农业发展银行	项目授信	645,000	342,410	302,590
50	中国工商银行	集团授信	1,500,000	1,251,631	248,369
合计			**34,487,500**	**6,247,143**	**28,240,357**

四、报告期内发行人主要业务往来履约情况

报告期内，发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，未发生过严重违约现象。

五、公司债券、其他债务融资工具的发行以及偿还情况

（一）公司债券发行及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人（母公司口径）累计非公开发行公司债券为249.0915亿元，目前存续非公开发行公司债券规模为105.5915亿元，存续的各期债券募集资金具体使用情况如下：

简称	代码	无异议函/批文情况	发行规模	起息时间	受托管理人	募集资金约定用途	补充流动资金金额	偿还金融机构借款金额	偿还公司债券	余额	与自有资金偿还借款/公司债券相对应被置换用于补充流动资金金额
18 华控 01	150862	上证函[2018]1073 号	17.00	2018.11.29	开源证券股份有限公司	置换前次公司债券	-	-	16.90	-	-
19 华控 01	151085		10.00	2019.01.10	开源证券股份有限公司	置换前次公司债券	-	-	17.89	-	-
19 华控 02	151086		8.00								
19 华控 03	151137		5.00	2019.01.24	开源证券股份有限公司	置换前次公司债券	-	-	4.97	-	-
19 华控 04	162031	上证函【2019】1093 号	20.00	2019.08.29	第一创业证券承销保荐有限责任公司	置换前次公司债券	-	-	-	-	19.91
20 华夏 EB	137102	上证函【2019】2402 号	24.00	2020.03.26	光大证券股份有限公司	扣除发行费用后用于偿还到期或回售的公司债券	-	-	23.88	-	-
20 华 EB02	137110	上证函【2019】2402 号	7.00	2020.06.12	光大证券股份有限公司	扣除发行费用后用于偿还到期或回售的公司债券	-	-	6.9721	-	-

简称	代码	无异议函/批文情况	发行规模	起息时间	受托管理人	募集资金约定用途	补充流动资金金额	偿还金融机构借款金额	偿还公司债券	余额	与自有资金偿还借款/公司债券相对应被置换用于补充流动资金金额
20 华 EB04	137112	上证函【2019】2402 号	2.0915	2020.07.02	光大证券股份有限公司	扣除发行费用后用于偿还到期或回售的公司债券	-	-	-	-	2.08
20 幸福 01	175172	证监许可【2020】1751 号	12.5	2020.09.21	中信证券股份有限公司	扣除发行费用后用于偿还到期回售的公司债券					
合计			**93.0915**	-	-	-	**-**	**-**	**70.6121**	**0**	**21.99**

注：上证函【2019】1093 号、上证函【2019】2402 号批文项下尚有额度未发行完毕。

经主承销商核查，截至本募集说明书签署日，发行人存续期内公司债券募集资金使用情况与该次债券募集说明书约定的用途一致。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人不存在逾期兑付的情形，亦不存在重大债务违约情形，发行人合并口径已发行公司债券及偿还情况如下：

融资人	债券简称	无异议函/核准批复文号	备案/核准发行规模	备案/核准时间	已发行规模	发行方式	发行利率	起息时间	期限结构	债券余额	偿付情况
华夏幸福	15 华夏债	上证函[2015]1096 号	10.00	2015.07.09	10.00	非公开发行	5.99%	2015.07.29	1+1+1	0.00	已按时兑息兑付
	15 华夏 02	上证函[2015]1482 号	20.00	2015.08.25	10.00	非公开发行	前两年利率 5.70%，未被回售部分后两年利率为 6.00%	2015.08.31	2+2	0.00	已按时兑息兑付
	15 华夏 03				10.00	非公开发行	前两年利率 5.58%，未被回售部分后两年利率为 6.00%	2015.09.09	2+2	0.00	已按时兑息兑付
	15 华夏 04	上证函[2015]1726 号	10.00	2015.09.23	10.00	非公开发行	5.69%	2015.09.28	3+2	0.00	已按时兑息兑付（回售）
	15 华夏 05	证监许可[2015]2184 号	75.00	2015.09.25	40.00	面向合格投资者公开发行	5.10%	2015.10.22	5+2	40.00	已按时兑息，尚未兑付
	16 华夏债				15.00	面向合格投资者公开发行	4.88%	2016.01.20	5+2	15.00	已按时兑息，尚未兑付
	16 华夏 02				20.00	面向合格投资者公开发行	前三年利率 4.04%，未被回售部分后两年利率为 7.00%	2016.03.03	3+2	19.9996	已按时兑息，回售 4 万元
	16 华夏 01	上证函[2015]2055 号	180.00	2015.11.05	28.00	非公开发行	前三年利率 5.40%，未被回售部分后两年利率为	2016.03.09	3+2	28.00	已按时兑息，尚未兑付

融资人	债券简称	无异议函/核准批复文号	备案/核准发行规模	备案/核准时间	已发行规模	发行方式	发行利率	起息时间	期限结构	债券余额	偿付情况
							7.40%				
	16 华夏 04				30.00	非公开发行	前三年利率 5.19%，未被回售部分后两年利率为 7.40%	2016.03.24	3+2	30.00	已按时兑息，尚未兑付
	16 华夏 05				20.00	非公开发行	前三年利率 5.30%，未被回售部分后两年利率为 7.20%	2016.04.18	3+2	20.00	已按时兑息，尚未兑付
	16 华夏 06				40.00	非公开发行	前三年利率 5.38%，未被回售部分后两年利率为 7.20%	2016.05.12	3+2	40.00	已按时兑息，尚未兑付
	16 华夏 07				10.00	非公开发行	5.19%	2016.06.01	2+2	0.00	已按时兑息兑付（回售）
	16 华夏 08				52.00	非公开发行	前两年利率 5.20%，未被回售部分后两年利率为 6.95%	2016.06.21	2+2	10.00	已按时兑息兑付（回售）
	16 华夏 09	上证函[2016]267 号	10.00	2016.02.24	10.00	非公开发行	3.85%	2016.08.10	360 天	0.00	已按时兑息兑付
	18 华夏 01	证监许可[2018]323 号	50.00	2018.02.09	24.75	面向合格投资者公开发行	6.80%	2018.05.30	2+2	24.75	已按时兑息，尚未兑付

融资人	债券简称	无异议函/核准批复文号	备案/核准发行规模	备案/核准时间	已发行规模	发行方式	发行利率	起息时间	期限结构	债券余额	偿付情况
	18 华夏 02				5.25	面向合格投资者公开发行	6.80%	2018.05.30	3+2	5.25	已按时兑息，尚未兑付
	18 华夏 03				20.00	面向合格投资者公开发行	7.15%	2018.06.20	2+1+1	20.00	已按时兑息，尚未兑付
	18 华夏 04	上证函[2017]1513 号	50.00	2017.12.28	13.00	非公开发行	前一年利率 7.40%，未被回售部分第二年利率为 6.60%	2018.09.10	1+1+1	13.00	已按时兑息，尚未兑付
	18 华夏 06	证监许可[2018]1825 号	80.00	2018.11.09	30.00	面向合格投资者公开发行	7.00%	2018.12.20	2+2+1	30.00	已按时兑息，尚未兑付
	18 华夏 07				40.00		8.30%	2018.12.20	5+2	40.00	已按时兑息，尚未兑付
	19 华夏 01				10.00		5.50%	2019.03.25	2+2+1	10.00	将按时兑付兑息
九通投资	17 九通 01	上证函[2017]708 号	50.00	2017.07.05	10.00	非公开发行	前两年利率 6.20%，未被回售部分第二年利率为 7.20%	2017.08.17	2+1+1	10.00	已按时兑息，尚未兑付
	17 九通 03				6.00	非公开发行	6.60%	2017.10.27	3+2	6.00	已按时兑息，尚未兑付
	18 九通 01				10.90	非公开发行	前两年利率 7.40%，未被回售部分第三四年利率为 6.95%	2018.03.12	2+2+1	10.90	已按时兑息，尚未兑付

融资人	债券简称	无异议函/核准批复文号	备案/核准发行规模	备案/核准时间	已发行规模	发行方式	发行利率	起息时间	期限结构	债券余额	偿付情况
华夏控股	18 九通 02				14.00	非公开发行	7.40%	2018.06.01	1+1+1	14.00	已按时兑息，尚未兑付
	18 九通 03				9.10	非公开发行	7.40%	2018.06.11	1+1+1	9.10	已按时兑息，尚未兑付
	19 九通 01	上证函【2019】425 号	50.00	2019.03.15	20.00	非公开发行	6.90%	2019.10.31	1+1+1+1+1	20.00	将按时兑付兑息
	19 九通 03				10.00	非公开发行	6.98%	2019.12.06	1+1+1+1+1	10.00	将按时兑付兑息
	19 九通 05				20.00	非公开发行	6.95%	2019.12.30	1+1+1+1+1	20.00	将按时兑付兑息
	14 华控债	深证上[2015]15 号	3.00	2015.01.13	3.00	非公开发行	8.80%	2015.03.17	3	0.00	已按时兑息兑付
	15 华控债	深证函[2015]430 号	5.00	2015.09.14	5.00	非公开发行	6.49%	2015.10.30	3	0.00	已按时兑息兑付
	15 华控 02	深证函[2015]565 号	60.00	2015.11.18	20.00	非公开发行	6.45%	2015.12.04	3	0.00	已按时兑息兑付
	16 华控 01				33.00	非公开发行	6.45%	2016.01.15	3	0.00	已按时兑息兑付
	16 华控 02				7.00	非公开发行	6.45%	2016.01.29	3	0.00	已按时兑息兑付
	16 华控 03	深证函[2016]269 号	60.00	2016.04.05	12.50	非公开发行	6.00%	2016.04.26	3	0.00	已按时兑息兑付
	16 华控 04				20.00	非公开发行	5.50%	2016.08.19	3	0.00	已按时兑息兑付
	17 华夏 EB	上证函[2016]1283 号	30.00	2016.06.28	30.00	非公开发行	4.00%	2017.06.23	3	0.00	已按时兑息兑付

融资人	债券简称	无异议函/核准批复文号	备案/核准发行规模	备案/核准时间	已发行规模	发行方式	发行利率	起息时间	期限结构	债券余额	偿付情况
	18 华控 01	上证函[2018]1073 号	40.00	2018.10.12	17.00	非公开发行	8.50%	2018.11.29	1+1+1	17.00	已按时兑息，尚未兑付
	19 华控 01				10.00	非公开发行	8.20%	2019.01.10	1+1+1	10.00	将按时兑付兑息
	19 华控 02				8.00	非公开发行	8.75%	2019.01.10	2+1	8.00	将按时兑付兑息
	19 华控 03				5.00	非公开发行	8.20%	2019.01.24	1+1+1	5.00	将按时兑付兑息
	19 华控 D1	上证函【2018】1267 号	40.00	2018.11.23	13.00	非公开发行	7.80%	2019.04.01	1	0.00	已按时兑息兑付
	19 华控 04	上证函【2019】1093 号	60.00	2019.07.03	20.00	非公开发行	7.80%	2019.08.29	1+1+1	20.00	将按时兑付兑息
	20 华夏 EB	上证函【2019】2402 号	50.00	2019.12.26	24.00	非公开发行	7.70%	2020.03.26	3	24.00	将按时兑付兑息
	20 华 EB02	上证函【2019】2402 号	50.00	2019.12.26	7.00	非公开发行	6.90%	2020.06.12	1+1+1	7.00	将按时兑付兑息
	合计	**-**	**983.00**		**782.50**	**-**	**-**	**-**	**-**	**527.00**	**-**

注：1、发行人于 2016 年 4 月取得深圳证券交易所《关于华夏幸福基业控股股份公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）符合深交所转让条件的无异议函》（深证函[2016]269 号），可向合格投资者非公开发行总额不超过 60 亿元公司债券。截至本募集说明书签署之日，发行人已发行 32.50 亿元，剩余 27.50 亿元额度已过期。

2、发行人于 2018 年 11 月取得上海证券交易所《关于对华夏幸福基业控股股份公司非公开发行短期公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2018]1267 号），可向合格投资者非公开发行总额不超过 40 亿元短期公司债券。截至本募集说明书签署之日，发行人已发行 13 亿元，剩余 27 亿元额度已过期。

3、发行人于 2019 年 7 月取得上海证券交易所《关于对华夏幸福基业控股股份公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2019】1093 号），截至本募集说明书签署之日，发行人已发行 20 亿元。

4、发行人子公司华夏幸福基业股份有限公司于 2019 年 5 月 22 日取得上海证券交易所《关于对华夏幸福基业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2019】847 号），截至本募集说明书签署之日，尚未发行。

5、发行人子公司华夏幸福基业股份有限公司于2020年7月取得证监会《关于同意华夏幸福基业股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕1320号），可向专业投资者公开发行面值总额不超过50亿元公司债券，截至本募集说明书签署之日，尚未发行。

6、发行人于2019年12月取得上海证券交易所《关于对华夏幸福基业控股股份公司非公开发行可交换公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2019】2402号），截至本募集说明书签署之日，发行人已发行32.9115亿元，剩余17.0885亿元额度尚未发行。

7、发行人于2020年8月取得证监会《关于同意华夏幸福基业控股股份公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（上证函【2020】1751号），截至本募集说明书签署之日，发行人已发行12.5亿元，剩余17.5亿元额度尚未发行。

（二）资产证券化发行及偿还情况

发行人全资子公司幸福基业物业服务有限公司于 2016 年 7 月 14 日成立了华夏幸福物业一期资产支持专项计划，管理人为上海富诚海富通资产管理有限公司。2016 年 7 月 14 日，该专项计划实际收到认购资金 23 亿元，其中次级资产支持证券 1 亿元由幸福物业持有。幸福物业于 2017 年 8 月 11 日成立了华夏幸福固安新型城镇化 PPP 项目市政物业服务 2017 年度第一期资产支持票据。发行载体管理机构为华润深国投信托有限公司。2017 年 8 月 12 日，该项专项计划实际收到认购资金 2 亿元，此资产支持票据项下的优先级资产支持票据 1.9 亿元已经得到全额认购，次级资产支持票据 0.1 亿元全部由幸福物业持有。

发行人间接全资子公司固安九通基业公用事业有限公司于 2017 年 3 月 15 日成立了华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划。2017 年 3 月 15 日，该项专项计划实际收到认购资金 7.06 亿元，其中次级资产支持证券 0.36 亿元由九通基业持有。

华夏幸福间接全资子公司九通基业投资有限公司于 2017 年 12 月 19 日成立了华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划。2017 年 12 月 19 日，该项专项计划实际收到认购资金 32.00 亿元，其中次级资产支持证券 2 亿元由九通基业投资有限公司持有。

华夏幸福间接全资子公司九通基业投资有限公司于 2019 年 6 月 25 日成立了平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划。2019 年 6 月 25 日，该项专项计划实际收到认购资金 21.00 亿元，其中次级资产支持证券 2.60 亿元由九通基业投资有限公司持有。

华夏幸福间接全资子公司九通基业投资有限公司于 2020 年 3 月 19 日成立了中金-华夏幸福德清县雷甸产业新城 PPP 项目资产支持证券计划。2020 年 3 月 19 日，该项专项计划实际收到认购资金 19.10 亿元，其中次级资产支持证券 2.70 亿元由九通基业投资有限公司持有。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人及子公司资产证券化发行及偿还具体情况如下：

资产证券化发行情况

单位：亿元

融资人	债券简称	信用级别	发行规模	当期票面利率	到期日	未兑付	上市地点
幸福物业	16 幸福 A1	AAA	2.90	3.64%	2017.06.15	-	上交所
	16 幸福 A2	AAA	4.30	4.29%	2018.06.15	-	上交所
	16 幸福 A3	AAA	4.60	5.30%	2019.06.17	-	上交所
	16 幸福 A4	AAA	4.90	7.00%	2020.06.15	-	上交所
	16 幸福 A5	AAA	5.30	7.00%	2021.06.15	5.30	上交所
	16 幸福次	AAA	1.00	-	2021.06.15	1.00	上交所
	17 幸福固安 ABN001 优先 1	AAA	0.90	4.80%	2018.07.26	-	银行间债券市场
	17 幸福固安 ABN001 优先 2	AAA	1.00	4.80%	2019.07.26	-	银行间债券市场
	17 幸福固安 ABN001 次	-	0.10	-	2019.07.26	-	银行间债券市场
九通基业	17 九通 A1	AAA	0.58	3.90%	2018.04.24	-	上交所
	17 九通 A2	AAA	0.80	5.00%	2019.04.24	-	上交所
	17 九通 A3	AAA	1.02	5.20%	2020.04.24	-	上交所
	17 九通 A4	AAA	1.28	5.20%	2021.04.23	1.28	上交所
	17 九通 A5	AAA	1.43	5.20%	2022.04.22	1.43	上交所
	17 九通 A6	AAA	1.59	5.20%	2023.04.24	1.59	上交所
	17 九通次	-	0.36	-	2023.04.24	0.36	上交所
九通投资	17 华夏 A1	AAA	5.00	6.00%	2018.06.30	-	上交所
	17 华夏 A2	AAA	5.00	6.20%	2019.06.30	-	上交所
	17 华夏 A3	AAA	5.00	6.60%	2020.06.30	-	上交所
	17 华夏 A4	AAA	5.00	6.60%	2021.06.30	5.00	上交所
	17 华夏 A5	AAA	5.00	6.60%	2022.06.30	5.00	上交所
	17 华夏 A6	AAA	5.00	6.60%	2023.06.30	5.00	上交所
	17 华夏次	-	2.00	-	2023.06.30	2.00	上交所
	20 德清 A1	AAA	2.70	4.80%	2021.03.19	2.70	上交所
	20 德清 A2	AAA	3.50	6.20%	2022.03.19	3.50	上交所
	20 德清 A3	AAA	3.40	6.30%	2023.03.19	3.40	上交所
	20 德清 A4	AAA	3.40	6.80%	2024.03.19	3.40	上交所
	20 德清 A5	AAA	3.40	6.90%	2025.03.19	3.40	上交所
	20 德清次	-	2.70	-	2022.03.19	2.70	上交所
	19 问津 A1	AAA	3.40	6.00%	2020.06.25	-	上交所
	19 问津 A2	AAA	3.00	6.20%	2021.06.25	3.00	上交所
	19 问津 A3	AAA	3.00	6.80%	2022.06.25	3.00	上交所
	19 问津 A4	AAA	3.00	7.00%	2023.06.25	3.00	上交所
	19 问津 A5	AAA	3.00	7.20%	2024.06.25	3.00	上交所
	19 问津 A6	AAA	3.00	7.30%	2025.06.25	3.00	上交所

	19 问津次		2.60	-	2025.06.25	2.60	上交所
-	**合计**	-	**104.16**	-	-	**64.66**	-

2016 年 7 月 14 日成立的华夏幸福物业一期资产支持专项计划中，16 幸福 A1、16 幸福 A2、16 幸福 A3、16 幸福 A4 已分别于 2017 年 6 月 15 日、2018 年 6 月 15 日、2019 年 6 月 17 日、2020 年 6 年 15 日按时足额偿还本金分配收益。

2017 年 8 月 11 日成立的华夏幸福固安新型城镇化 PPP 项目市政物业服务 2017 年度第一期资产支持票据已提前偿付。

2017 年 3 月 15 日成立的华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划中，17 九通 A1、17 九通 A2、17 九通 A3 已分别于 2018 年 4 月 24 日、2019 年 4 月 24 日、2020 年 4 月 24 日按时足额偿还本金分配收益。

2017 年 12 月 19 日成立的华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划中，17 华夏 A1、17 华夏 A2、17 华夏 A3 已分别于 2018 年 6 月 30 日、2019 年 6 月 30 日、2020 年 6 月 30 日按时足额偿还本金分配收益。

2019 年 6 月 25 日成立的平安汇通-华夏幸福武汉市新洲区问津产业新城 PPP 项目资产支持专项计划中，19 问津 A1 于 2020 年 6 月 29 日按时足额偿还本金分配收益。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人存在 64.66 亿元已发行未兑付的资产支持证券。发行人不存在逾期兑付的情形，亦不存在重大债务违约情形。

（三）其他融资工具发行及偿还情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人合并口径其他融资工具情况如下：

表：其他融资工具发行及偿还情况

单位：亿元

融资人	债券简称	类型	票面利率	起息时间	期限结构	债券余额	偿付情况	上市地点
九通基业	17 九通基业 CP001	短期融资券	4.50%	2017.01.18	1 年	0.00	已到期兑付	银行间债券市场
华夏幸福	17 幸福基业 SCP001	超短期融资券	4.82%	2017.04.27	270 天	0.00	已到期兑付	银行间债券市场
	17 幸福基业 SCP002		5.07%	2017.05.15	270 天	0.00	已到期兑付	银行间债券市场

融资人	债券简称	类型	票面利率	起息时间	期限结构	债券余额	偿付情况	上市地点
	17 幸福基业 MTN001	中期票据	5.80%	2017.05.23	5 年	18.00	已按时兑息回售，回售 1.00 亿元	银行间债券市场
	17 华夏幸福 SCP003	超短期融资券	4.99%	2017.06.21	270 天	0.00	已到期兑付	银行间债券市场
	17 华夏幸福 SCP004		4.96%	2017.06.29	270 天	0.00	已到期兑付	银行间债券市场
	17 华夏幸福 SCP005		4.80%	2017.07.12	270 天	0.00	已到期兑付	银行间债券市场
	18 华夏幸福 SCP001		6.20%	2018.03.13	180 天	0.00	已到期兑付	银行间债券市场
	18 华夏幸福 SCP002		6.20%	2018.03.29	196 天	0.00	已到期兑付	银行间债券市场
	18 华夏幸福 SCP003		6.00%	2018.08.22	162 天	0.00	已到期兑付	银行间债券市场
	19 华夏幸福 SCP001		5.50%	2019.01.18	270 天	0.00	已到期兑付	银行间债券市场
	20 华夏幸福 MTN001	中期票据	5.50%	2020.03.23	3+2 年	10.00	尚未兑息兑付	银行间债券市场
	20 华夏幸福 MTN002		5.17%	2020.04.20	2+2+1 年	5.00	尚未兑息兑付	银行间债券市场
-	**合计**	-	-	-	-	**33.00**	-	-

2017 年 12 月，发行人境外间接全资子公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd. 完成 6.5 亿美元高级无抵押定息债券和 3.5 亿美元的次级担保永久证券，上述债券每半年付息一次，报告期内按时付息。

2018 年，CFLD (Cayman) Investment Ltd.共计完成境外发行 13.7 亿美元的高级无抵押定息债券，报告期内按时付息。

2019 年 2 月，CFLD(Cayman) Investment Ltd.发行 1 亿美元高级无抵押定息债券，报告期内按时付息。2019 年 2 月，CFLD（Cayman）InvestmentLtd.发行 5.3 亿美元高级无抵押定息债券，报告期内按时付息。

2019 年 4 月，CFLD（Cayman）InvestmentLtd.发行 10 亿美元高级无抵押定息债券，其中，3.5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 3 年；6.5 亿美元高级无抵押定息债券期限为 5 年，报告期内按时付息。

2020 年 1 月，发行人境外间接全资子公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd.完

成 12 亿美元高级无抵押定息债券发行。

2020 年 6 月，CFLD(Cayman) Investment Ltd.完成 3 亿美元高级无抵押定息债券发行。

根据发行人的中国人民银行征信中心《企业信用报告》（系统查询日期：2020 年 10 月 14 日），发行人不存在逾期未偿还的债务，不良和逾期贷款余额为 0 万元。

六、报告期内发行人主要偿债指标（合并口径）

表：报告期内发行人主要财务指标

财务指标	2020 年 6 月末/2020 年 1-6 月	2019 年度/2019 年末	2018 年度/2018 年末	2017 年度/2017 年末
总资产（亿元）	5,201.52	4,831.68	4,413.18	4,055.35
总负债（亿元）	4,306.65	4,052.90	3,794.19	3,374.40
全部债务（亿元）	2,198.49	1,990.41	1,627.78	1,424.99
所有者权益（亿元）	894.88	778.78	619.00	680.95
营业总收入（亿元）	373.72	1,052.10	838.00	596.38
利润总额（亿元）	91.20	197.79	143.04	113.45
净利润（亿元）	61.01	116.15	74.01	73.32
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	59.96	127.42	72.64	68.19
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	16.78	23.01	15.82	39.18
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-146.02	-256.83	-125.39	-295.82
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-27.31	50.34	91.55	-198.54
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	156.00	158.45	-149.63	697.43
流动比率（倍）	1.56	1.57	1.52	1.51
速动比率（倍）	0.52	0.53	0.54	0.58
资产负债率（%）	82.80	83.88	85.97	83.21
债务资本比率（%）	71.07	71.88	72.45	67.67
营业毛利率（%）	46.93	43.68	41.62	48.04
平均总资产回报率（%）	2.39	5.33	4.15	4.13
加权平均净资产收益率（%）	2.13	3.65	2.30	10.29
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.00	5.44	2.10	8.94
EBITDA（亿元）	126.89	264.32	193.89	154.23
EBITDA 全部债务比	0.06	0.13	0.12	0.11

财务指标	2020 年 6 月末/2020 年 1-6 月	2019 年度/2019 年末	2018 年度/2018 年末	2017 年度/2017 年末
EBITDA 利息倍数	1.52	1.65	1.97	2.13
应收账款周转率（次）	0.75	2.59	3.14	4.2
存货周转率（次）	0.08	0.22	0.20	0.16

注：1.全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付短期债券+一年内到期的非流动负债有息部分+长期应付款中融资租赁款

2.流动比率=流动资产/流动负债

3.速动比率=（流动资产-存货-合同资产）/流动负债

4.资产负债率=负债总额/资产总额

5.债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益总额)

6.营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

7.平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均总资产

8.加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算

9.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

10.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

11.EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

12.应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

13.存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、本期债券担保情况

（一）担保事项

1、担保的主债权及法律关系

担保的主债权为发行人注册发行的总额不超过200,000万元的华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券（第一期）所代表的相应债权权利，包括本期债券的本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现担保债权的合理费用。

本募集说明书为主合同，《股票担保合同》为从合同。全体债券持有人为本募集说明书项下的债权人及《股票担保合同》项下的担保权人，招商证券受全体债券持有人的委托作为《股票担保合同》项下担保权益的代理人。

2、债务人履行债务的期限

主债权的债务人履行债务的期限为本期债券的有效存续期间。

3、担保财产

（1）《股票担保合同》项下的担保财产包括：

1）标的股票。本期可交换债券发行前，标的股票为1,000万股的华夏幸福A股股票，按照本募集说明书公告日前20个交易日均价计算的市值计算，初始担保标的股票的价值不低于本期债券发行面值总额的143%[4]，本期发行债券的金额不超过标的股票按本募集说明书公告日前20个交易日均价计算的市值的70%。

2）标的股票登记在为本期债券发行及上述目的而开立的担保及信托专用证券账户（以下简称“担保及信托专户”）期间产生的孳息，包括①标的股票因标的公司进行权益分派（包括但不限于送股、资本公积转增股本等，但不包括发行人

[4] 1,000万股的华夏幸福A股股票已办理担保及信托登记，由于实际发行规模暂未确定，发行时用于担保的华夏幸福A股股票对应市值（按本募集说明书公告日前20个交易日的交易均价计算）可能低于本期债券发行规模的143%，发行人将于发行完成后5个交易日内补足。

需向标的公司出资而取得股份的情形，如配股等）而分配取得的标的公司 A 股股票一并作为担保财产；②标的公司实施的现金分红，即标的股票所分配的现金红利一并作为本期债券的担保财产，并按照符合监管机构、证券交易所与债券登记机构要求的方式进行管理。办理担保及信托登记手续前标的公司已经宣告但尚未实际实施完毕的利润分配方案所涉及的标的股票孳息（包括但不限于资本公积转增股本、送股、分红、派息）属于本期债券的担保财产。监管机构、证券交易所或债券登记机构另有规定的，从其规定。

本期债券存续期内，当华夏幸福实施现金分红后，发行人有权提取担保及信托股票现金分红。本期现金分红提取完成后，担保比例仍需不低于125%。

（2）在本期债券有效存续期间，若因调整换股价格或向下修正换股价格而出现预备用于交换的股票数量少于本期未偿还可交换债券全部换股所需标的公司 A 股股票时，发行人应在换股价格调整日或者向下修正换股价格日之前足额补充提供预备用于交换的标的公司 A 股股票作为《股票担保合同》下的担保财产，并办理该等因调整换股价格或向下修正换股价格而由发行人补充提供的股票的担保及信托登记手续及取得相关权利证明文件（如需）。

（3）本期债券有效存续期间，当发行人触发《募集说明书》中约定的维持担保比例条款时，发行人须在约定时间内足额补充提供预备用于交换的标的公司A股股票作为《股票担保合同》下的担保财产，并办理该等因触发维持担保比例条款而由发行人补充提供的股票的担保及信托登记手续及取得相关权利证明文件（如需）。

（4）就标的股票因标的公司进行权益分派而分配取得的标的公司A股股票、因调整换股价格或者向下修正换股价格而由发行人补充提供的股票、因触发维持担保比例条款而由发行人补充提供的股票，登记在担保及信托专户期间所产生的孳息按照本条第（1）款第2）项的约定归入担保财产。

（5）本期债券有效存续期间，如标的股票发生《股票担保合同》第十条的约定追加财产担保和/或提供第三方保证。

4、担保范围

担保范围包括本期债券的本金和利息、违约金、损害赔偿金和实现担保债权

的合理费用（包括但不限于诉讼费用、保金费用、律师费用、执行费用等）。

5、股票担保及信托登记

（1）标的股票为发行人持有的标的公司 A 股股票，发行前不存在被查封、扣押、冻结等财产权利被限制的情形，也不存在权属争议或者依法不得转让或设定担保的其他情形，预备用于交换的股票为无限售条件股份，且发行人在约定的换股期间转让该部分股票不违反其对标的公司或者其他股东的承诺。本期债券发行前，招商证券应申请开立担保及信托专户，发行人应予以配合，发行人与招商证券应共同向中证登上海办理标的股票的担保及信托登记手续，标的股票划入担保及信托专户即视为办理了信托及担保登记手续。对于标的股票登记在担保及信托专户期间产生的孳息，将根据中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则办理。

（2）在本期债券发行前，发行人及招商证券应依法完成标的股票担保及信托登记手续且将标的股票的相关担保及信托登记权利证明文件交付招商证券进行保管。

（3）发行人按期足额清偿本期债券本金及利息后、发行人向本期债券持有人赎回全部未换股的本期债券后或本期债券持有人按约定将本期债券全部转换成标的公司 A 股股票后，招商证券应根据规定办理担保及信托专户中全部或换股后剩余标的股票及其他担保财产的解除担保及信托登记手续，发行人应给予必要的配合。中证登上海对解除担保及信托登记申请材料审核通过后，办理解除担保及信托登记手续，将担保及信托专户中的相应数量标的股票及其孳息划转回发行人原证券账户。

（4）下述情形之一发生后十五个工作日内，招商证券应向中证登上海申请办理注销《股票担保合同》项下的担保及信托专户：

①招商证券在中证登上海完成办理担保及信托专户中全部标的股票解除担保及信托登记；

②发行人已完成本期债券兑付工作且担保及信托专户中标的股票余额为零或招商证券在中证登上海完成办理换股后剩余标的股票的解除担保及信托登记；

③中国证券登记结算有限责任公司认可的其他情形。

招商证券申请注销担保及信托专户的，发行人应予以配合。

6、标的股票转让的限制

除非经债券持有人会议表决通过、发行人与招商证券协商同意，发行人用于担保及信托的标的股票不得转让，但以下情况除外：

（1）本期债券持有人根据《募集说明书》的约定将其所持本期债券交换为标的公司相应 A 股股票；本期债券持有人通过其经纪托管证券公司向上海证券交易所发送换股指令的，该指令视同为发行人、招商证券及本期债券持有人同意解除担保及信托登记的有效指令。中证登上海根据该换股指令，解除担保及信托专户中的相应数量标的股票及其登记在担保及信托专户期间产生的现金分红的担保及信托登记（监管机构、证券交易所或债券登记机构另有规定的，从其规定），并将相应数量的标的股票由担保及信托专户过户至申报方结算参与人名下相应证券账户，将发行人交付的零股资金划付至申报方结算参与人相关资金交收账户，同时将相应可交换公司债券予以注销。监管机构、证券交易所或债券登记机构届时另有规定的，从其规定。

（2）本期债券持有人于发行人未按期清偿本期债券本息时，根据《募集说明书》及《股票担保合同》约定的条件，实现担保权益。

7、本期债券持有人的权利

本期债券持有人依法将其所持有的本期债券转让给第三人的，无需经发行人同意。

8、发行人权利

发行人按期足额清偿本期债券本金及利息后、发行人向投资者赎回全部未换股的本期债券后或本期债券持有人按约定将本期债券全部交换成标的公司 A 股股票后，招商证券应根据规定办理担保及信托专户中全部或换股后剩余标的股票及其他担保财产的解除担保及信托登记手续并将相应数量标的股票及其孳息划转回发行人原证券账户。

9、担保权的行使

（1）如发行人未按期清偿本期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金和/

或实现债权和/或担保权和/或招商证券处理信托事务发生的除受托人报酬外的合理费用，招商证券应当在发行人逾期履行相关债务之日起通知发行人，发行人应当在收到通知后七个交易日内提议以符合法律规定的方式实现担保权。经债券持有人会议表决通过，招商证券应根据债券持有人会议决议与发行人协商确定行使担保权的具体方式。如发行人在收到通知之后七个交易日内未作相应提议的，或者债券持有人会议不接受发行人提议的，招商证券应依据债券持有人会议作出的决议，通过司法程序或法律法规规定的其他程序实现担保权。

（2）发行人可以在逾期履行债务之日起请求招商证券行使担保权；招商证券在收到发行人的上述请求后应及时召集债券持有人会议对发行人的该请求进行表决，并将表决结果通报发行人。如债券持有人会议未在收到发行人上述请求之日起三十个交易日内及时进行表决，发行人可以请求人民法院拍卖、变卖担保财产。由于未及时进行表决而给发行人造成的损害（包括直接导致担保物价值贬损的），由全体债券持有人承担。

10、担保财产发生重大变化的后续安排

在担保权存续期内，如标的股票出现司法冻结、扣划、权属瑕疵或者其他重大变化的情况，招商证券应在收到发行人就该司法冻结、扣划、权属瑕疵或者其他重大变化的情况通知之日起十个交易日内以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，并有权根据债券持有人会议的决议要求发行人在招商证券提出要求后六十个交易日内完成：（1）追加财产担保，发行人应在标的股票出现司法冻结、扣划、权属瑕疵或者其他重大变化的情况后五个交易日内足额补充提供预备用于交换的标的公司A股股票作为《股票担保合同》下的担保财产，以保证担保物价值不低于本期债券尚未偿还本息总额的100%，并办理该等发行人补充提供的股票的担保及信托登记手续及取得相关权利证明文件（如需）或（2）提供第三方保证；如发行人无法按时追加相应担保的，招商证券将召集债券持有人会议表决是否需要对担保财产进行处置；债券持有人会议表决通过的，招商证券有权将担保财产以符合法律规定的方式实现担保权，并在清偿本期债券持有人已到期本息并扣除其他相关费用后将所得价款依法进行提存，发行人应同意招商证券对担保财产进行的该等处置并给予积极配合。

11、合同的变更

除非发生下列情形之一，发行人和招商证券不会以任何方式变更《股票担保合同》的全部或部分内容：

（1）因现行有关法律、法规、规章及其他规范性文件发生变更或者将来颁布新的法律、法规、规章及其他规范性文件，导致《股票担保合同》的全部或部分条款违反有关法律、法规、规章的规定，发行人和招商证券应根据适用的法律、法规、规章修改《股票担保合同》的相关内容；

（2）政府有关主管部门要求发行人和招商证券对《股票担保合同》的内容进行修改或补充；

（3）鉴于招商证券系作为本期债券受托管理人，代表本期债券持有人签署《股票担保合同》的事实，发行人知悉并同意，在担保权有效存续期间，如根据《债券受托管理协议》约定，本期债券受托管理人发生变化而导致《股票担保合同》的债券持有人代表发生的任何变更，变更后的债券受托管理人将自动受让《股票担保合同》项下招商证券的权利、义务。发生变更的，发行人将配合办理任何变更登记手续并继续履行其在《股票担保合同》项下的责任和义务。

除非法律、法规和规则另有规定，《股票担保合同》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《股票担保合同》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人主要权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《股票担保合同》之不可分割的组成部分，与《股票担保合同》具有同等效力。

12、合同内容的披露

发行人和招商证券同意发行人在本募集说明书及申请发行本期债券的其他相关文件中按监管机构的审核要求引用《股票担保合同》的全部或部分内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

13、发行人的声明和承诺

（1）发行人愿意履行《股票担保合同》规定的全部义务。

（2）签署《股票担保合同》是发行人真实的意思表示，不存在任何欺诈、胁迫等因素，且发行人签署《股票担保合同》已经通过必要的内部审议程序。

（3）发行人为标的公司A股股票的合法持有人，标的股票在发行前不存在被查封、扣押、冻结等财产权利被限制的情形，也不存在权属争议或者依法不得转让或设定担保的其他情形，预备用于交换的股票为无限售条件股份，且发行人在约定的换股期间转让该部分股票不违反其对标的公司或者其他股东的承诺。

（4）在本期债券发行前，发行人与招商证券应及时向证券登记机构办理标的股票担保及信托登记手续（包括但不限于签署或出具一切必需的协议、委托书或其他相关法律文书等）。

（5）在《股票担保合同》生效后及本期债券存续期间，如因发行人的财产状况发生重大不利变化，或者发行人涉及任何重大诉讼、仲裁、政府部门的调查、行政处罚案件，或者标的股票被司法冻结、扣划、权属瑕疵及其他重大变化等导致标的股票受到或可能受到损害的情况，从而影响其履行《股票担保合同》的能力的，发行人均应立即通知招商证券。

（6）发行人理解并知悉，招商证券系作为本期债券的受托管理人，代表本期债券持有人的利益，《股票担保合同》项下的所有有关担保财产担保的权利和义务实质上是由全体本期债券持有人享有和承担。

14、招商证券的声明和承诺

（1）招商证券愿意履行《股票担保合同》规定的全部义务。

（2）代表本期债券持有人签署《股票担保合同》是招商证券真实的意思表示，不存在任何欺诈、胁迫等因素。

（3）招商证券将按照有效的债券持有人会议的授权或《债券持有人会议规则》、《债券受托管理人协议》以及《股票担保合同》的相关规定代表本期债券持有人行使担保权。

（4）《股票担保合同》生效后及本期债券存续期间，如发生影响招商证券履行《股票担保合同》的能力情况，招商证券均应立即通知发行人。

（5）招商证券违反《股票担保合同》的约定未履行相关职责的，应当承担因其违约行为所导致的责任，并依法赔偿因其违约行为给发行人造成的经济损失。

15、适用法律

《股票担保合同》适用中华人民共和国（为本合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾）法律。

16、解决争议的方法

因《股票担保合同》引起的一切争议，双方应通过友好协商解决，协商不成的，任何一方均有权向担保权人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

17、生效

（1）《股票担保合同》自发行人和招商证券的法定代表人或授权代表签署并加盖公章之日生效。

（2）投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券的，视为投资者成为《股票担保合同》中的担保权人，视为投资者同意招商证券作为本期债券持有人的代表而签署《股票担保合同》，办理或解除担保及信托登记等有关事项。

（3）投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券的，即视为其接受《股票担保合同》规定的所有内容且无任何异议。

18、费用承担

（1）《股票担保合同》项下任何可能发生的评估、公证、登记、保管、提存、保全、拍卖、办理及解除担保及信托登记及现金分红等权益分配所产生的费用应由发行人承担。

（2）因《股票担保合同》项下的担保财产及其孳息的交付、登记、管理及处置、债券持有人换股而产生的任何税费均由发行人按照相关税收规定承担。

（二）信托事项

1、信托当事人

（1）委托人：华夏幸福基业控股股份公司

（2）受托人：招商证券股份有限公司

（3）受益人：任何通过认购、交易或其他合法方式有效取得本期可交换债券的债券持有人（以下简称“本期可交换债券持有人”或“投资者”）。

2、信托目的

（1）发行人自愿将标的股票登记在为本期债券发行而开立的担保及信托专用证券账户，标的股票和标的股票登记在担保及信托专户期间产生的孳息作为信托财产委托给招商证券，为本期可交换债券持有人的利益，以招商证券为受托人和《信托合同》约定的信托财产的名义持有人，以本期可交换债券持有人为受益人，以担保本期可交换债券持有人完成换股或获得本息偿付。

（2）招商证券基于《业务细则》、《业务指南》的要求，作为本期可交换债券的受托管理人而担任受托人，不另行收取受托人报酬，仅根据《业务细则》等规定及《信托合同》的约定作为受托人履行对信托财产的处分职责，并作为受托人为本期可交换债券持有人（作为受益人）的利益办理或解除担保及信托登记（为本期可交换债券发行之目的，“担保及信托登记”特指根据《业务细则》和《业务指南》办理的“担保及信托登记”，下同）等有关事项，不承担对本期可交换债券的本息偿付或换股义务。

3、信托财产的范围及种类

（1）《信托合同》项下的信托财产包括：

1）标的股票。本期可交换债券发行前，标的股票为1,000万股的华夏幸福A股股票[5]。

2）标的股票登记在为担保及信托专户期间产生的孳息，包括①标的股票因标的公司进行权益分派（包括但不限于送股、资本公积转增股本等，但不包括发行人需向标的公司出资而取得股份的情形，如配股等）而分配取得的标的公司A股股票一并作为信托财产；②标的公司实施的现金分红，即标的股票所分配的现金红利一并作为本期债券的信托财产，并按照符合监管机构、证券交易所与债券登记机构要求的方式进行管理。办理担保及信托登记手续前标的公司已经宣告但尚未实际实施完毕的利润分配方案所涉及的标的股票孳息（包括但不限于资本公积转增股本、送股、分红、派息）属于本期债券的信托财产。监管机构、证券交易所或债券登记机构另有规定的，从其规定。

[5] 1,000万股的华夏幸福A股股票已办理担保及信托登记，由于实际发行规模暂未确定，发行时用于担保的华夏幸福A股股票对应市值（按本募集说明书公告日前20个交易日的交易均价计算）可能低于本期债券发行规模的143%，发行人将于发行完成后5个交易日内补足。

本期债券存续期内，当华夏幸福实施现金分红后，发行人有权提取担保及信托股票现金分红。本期现金分红提取完成后，担保比例仍需不低于125%。

（2）在本期债券有效存续期间，若因调整换股价格或向下修正换股价格而出现预备用于交换的股票数量少于本期未偿还可交换债券全部换股所需标的公司 A 股股票时，发行人应在换股价格调整日或者向下修正换股价格日之前足额补充提供预备用于交换的标的公司A股股票作为《信托合同》下的信托财产，并办理该等因调整换股价格或向下修正换股价格而由发行人补充提供的股票的担保及信托登记手续及取得相关权利证明文件（如需）。

（3）本期债券有效存续期间，当发行人触发《募集说明书》中约定的维持担保比例条款时，发行人须在约定时间内足额补充提供预备用于交换的标的公司A股股票作为《信托合同》下的信托财产，并办理该等因触发维持担保比例条款而由发行人补充提供的股票的担保及信托登记手续及取得相关权利证明文件（如需）。

（4）就标的股票因标的公司进行权益分派而分配取得的标的公司A股股票、因调整换股价格或者向下修正换股价格而由发行人补充提供的股票、因触发维持担保比例条款而由发行人补充提供的股票，登记在担保及信托专户期间所产生的孳息按照本条第（1）款的约定归入信托财产。

4、信托财产的交付、登记、管理及处置

（1）在本期可交换债券发行前，招商证券应申请开立担保及信托专户，发行人应予以配合，发行人与招商证券应共同向中证登上海办理标的股票的担保及信托登记手续，标的股票划入担保及信托专户即视为交付并办理了担保及信托登记手续。对于标的股票登记在担保及信托专户期间产生的孳息，将根据中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则进行管理。除非《信托合同》另有约定，未经发行人与债券持有人另行协商同意，标的股票及其孳息不得转让或挪用。

（2）招商证券作为受托人仅限于《信托合同》第二条约定的特定目的担任《信托合同》约定的信托财产的名义持有人，并无对信托财产进行主动管理或者运用处分的相关权利及义务，除按照《业务细则》、《业务指南》及登记公司的要求开立担保及信托专户、办理或解除担保及信托登记等有关事项和按照《信托

合同》的约定进行信托财产处置外，信托财产不存在其他管理运用、处分、收支情况以及其他超出为本期可交换债券交换标的股票或本期债券本息偿付提供担保外的用途；对于信托财产有关的记录、处理文件将以证券登记机构的文件为准；作为债券受托人及《信托合同》下的受托人，招商证券将定期在受托管理事务年度报告中说明就该等特定信托目的管理信托财产的情况。

（3）《信托合同》项下的信托财产与发行人、招商证券自有财产相独立，用于担保换股及债券本息偿付。担保及信托专户标注“信托”字样后，其中登记的标的股票及其孳息即属于信托财产，除法律法规规定的情形外不得被冻结、扣划。受托人以其自有财产承担法律责任，其债权人不得对《信托合同》项下信托财产行使请求冻结、扣押和其它权利。如受托人因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，《信托合同》项下的信托财产不属于其清算财产。

信托财产产生的债权不得与不属于信托财产本身的债务相互抵销。非因信托财产本身承担的债务，招商证券不得接受其债权人对信托财产强制执行。上述债权人对信托财产主张权利时，招商证券应明确向其告知信托财产的独立性，若因招商证券债权人的强制执行给信托财产造成任何损失，招商证券应当承担赔偿责任。

（4）《信托合同》项下的担保及信托专户只能用于登记发行人提交的标的股票及其孳息，担保及信托专户只能用于根据《业务细则》和《业务指南》规定的与本期可交换债券相关的包括的担保及信托登记在内的登记类型，不得用于其他形式证券登记及交易。

（5）作为受托人及标的股票的名义持有人，招商证券根据《信托合同》约定及《业务细则》规定享有证券持有人相关权利。在行使表决权时，招商证券应根据发行人的意见办理，但不得损害债券持有人的利益。具体如下：

①发行人有权在标的公司股东大会召开的至少十个交易日之前或者其他法律法规、标的公司股东大会会议通知中要求的办理表决权事务所需的较早时间之前，将其表决意见以书面形式告知招商证券，招商证券应对该表决意见履行保密义务。

②对于标的公司股东大会决议事项涉及标的公司减资（因股权激励、员工持

股计划以及维持股价稳定回购股份导致的减资情形除外）、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，债券持有人会议应在标的公司股东大会召开的至少三个交易日之前或者其他法律法规、标的公司股东大会会议通知中要求的办理表决权事务所需的较早时间之前，对行使表决权的事项形成有效的通过决议。

债券持有人会议对上述事项形成的有效的通过决议与发行人的书面意见不一致时，为避免可能损害债券持有人利益的情形，① 在标的公司股东大会审议事项仅限于减资（因股权激励、员工持股计划以及维持股价稳定回购股份导致的减资情形除外）、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项的情况下，招商证券将不出席标的公司该次股东大会，且不行使表决权；② 在标的公司股东大会审议事项不限于减资（因股权激励、员工持股计划以及维持股价稳定回购股份导致的减资情形除外）、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项的情况下，招商证券将出席该次股东大会并对决议事项按照发行人的书面表决意见投票，但对于该次股东大会审议的减资（因股权激励、员工持股计划以及维持股价稳定回购股份导致的减资情形除外）、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项将投弃权票。

③在标的公司股东大会召开的至少十个交易日之前或者其他法律法规、标的公司股东大会会议通知中要求的办理表决权事务所需的较早时间之前，发行人未以书面形式向受托人告知其意见，且就标的公司减资（因股权激励、员工持股计划以及维持股价稳定回购股份导致的减资情形除外）、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项债券持有人会议未形成有效的通过决议（包括没有符合《债券持有人会议规则》要求的债券持有人提议召开债券持有人会议，或虽有符合条件的投资者提议但出席债券持有人会议的投资者未达到会议召开的条件，或虽然召开债券持有人会议但未形成有效的通过决议），受托人将不出席标的公司股东大会且不行使表决权。

（6）如发行人未按期清偿本期可交换债券的本金、各期利息、违约金、损害赔偿金和/或实现债权和/或担保权和/或招商证券处理信托事务发生的除受托

人报酬外的合理费用，招商证券应当在发行人逾期履行相关债务日起通知发行人，发行人应在收到通知后七个交易日内提议以符合法律规定的方式处置信托财产。经债券持有人会议表决通过，招商证券应根据债券持有人会议决议与发行人协商确定处置信托财产的具体方式。如发行人在收到通知之后7个交易日内未作相应提议的，或者债券持有人会议不接受发行人提议的，招商证券应依据债券持有人会议作出的决议，通过司法程序或法律法规规定的其他程序处置信托财产。

（7）发行人可以在逾期履行债务之日起请求招商证券处置信托财产；招商证券在收到发行人的上述请求后应及时召集债券持有人会议对发行人的该请求进行表决，并将表决结果通报发行人。如债券持有人会议未在收到发行人上述请求之日起三十个交易日内及时进行表决，发行人可以请求人民法院拍卖、变卖信托财产。由于未及时进行表决而给发行人造成的损害（包括直接导致信托财产价值贬损的），由全体债券持有人承担。

（8）在本期可交换债券有效存续期内，如标的股票出现《中华人民共和国信托法》及其他法律规定的特定情形下的司法冻结、扣划、权属瑕疵或者其他重大变化，招商证券应在收到发行人就该司法冻结、扣划、权属瑕疵或者其他重大变化的情况通知之日起十个交易日内以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，并有权根据债券持有人会议的决议要求发行人在招商证券提出要求后六十个工作日内完成：（1）发行人应在标的股票出现司法冻结、扣划、权属瑕疵或者其他重大变化的情况后五个交易日内足额补充提供预备用于交换的标的公司 A 股股票作为《信托合同》下的信托财产，以保证担保物价值不低于本期债券尚未偿还本息总额的100%，并办理该等发行人补充提供的股票的担保及信托登记手续及取得相关权利证明文件（如需）或（2）提供第三方保证；如发行人无法按时追加相应担保的，招商证券将召集债券持有人会议表决是否需要对信托财产进行处置；债券持有人会议表决通过的，招商证券有权将信托财产以符合法律规定的方式进行处置，并在清偿本期债券持有人已到期本息并扣除其他相关费用后将所得价款依法进行提存，发行人应同意招商证券对信托财产进行的该等处置并给予积极配合。

5、信托利益的取得

《信托合同》项下的受益人有权根据《募集说明书》约定的条件将所持有的

本期债券交换为登记于担保及信托专户中的标的公司 A 股股票，或在如发行人未根据《募集说明书》约定的期限及利率支付本期可交换债券的本息的情况下，受益人有权就标的股票及其孳息的处置所得获得清偿。

6、信托的成立、生效、终止及信托登记的注销

（1）《信托合同》项下的信托，自《信托合同》签订时成立，自担保及信托登记手续办理完成之时生效。

（2）本期债券持有人通过其经纪托管证券公司向上海证券交易所发送换股指令的，该指令视同为发行人、招商证券及该本期债券持有人同意解除担保及信托登记的有效指令。中证登上海根据该换股指令，解除担保及信托专户中的相应数量标的股票及该等数量标的股票登记在担保及信托专户期间产生的现金分红的担保及信托登记（监管机构、证券交易所或债券登记机构另有规定的，从其规定）。

（3）发行人按期足额清偿本期债券本金及利息后、发行人向投资者赎回全部未换股的本期可交换债券后或本期债券持有人按约定将本期债券全部转换成标的公司 A 股股票后，《信托合同》项下的信托终止，招商证券应根据《业务细则》、《业务指南》的规定办理担保及信托专户中全部或换股后剩余标的股票的解除担保及信托登记手续，发行人应给予必要的配合。中证登上海对解除担保及信托登记申请材料审核通过后，办理解除担保及信托登记手续，将担保及信托专户中的相应数量标的股票及其孳息划转回发行人原证券账户。

（4）下述情形之一发生后十五个工作日内，招商证券应当向中证登上海申请办理注销《信托合同》项下的担保及信托专户：

1）招商证券在中证登上海完成办理担保及信托专户中全部标的股票解除担保及信托登记。

2）发行人已完成本期债券兑付工作且担保及信托专户中标的股票余额为零或招商证券在中证登上海完成办理换股后剩余标的股票的解除担保及信托登记。

3）中国证券登记结算有限责任公司认可的其他情形。

招商证券申请注销担保及信托专户的，发行人应予以配合。

7、合同的变更

（1）除非发生下列情形之一，发行人和招商证券不会以任何方式变更《信托合同》的全部或部分内容：

1）因现行有关法律、法规、规章及其他规范性文件发生变更或者将来颁布新的法律、法规、规章及其他规范性文件，导致《信托合同》的全部或部分条款违反有关法律、法规、规章的规定，委托人和受托人应根据适用的法律、法规、规章修改《信托合同》的相关内容；

2）政府有关主管部门要求委托人和受托人对《信托合同》的内容进行修改或补充。

3）鉴于招商证券系作为本期可交换债券受托人，委托人知悉并同意，在本期可交换债券有效存续期间，如本期可交换债券受托人发生变化而导致本合同的受托人发生的任何变更，变更后的债券受托人将自动受让《信托合同》项下招商证券的权利、义务。发生变更的，委托人将配合办理任何变更登记手续并继续履行其在《信托合同》项下的责任和义务。

（2）除非法律、法规和规则另有规定，《信托合同》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《信托合同》于本期可交换债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人主要权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《信托合同》之不可分割的组成部分，与《信托合同》具有同等效力。

8、合同内容的披露

委托人和招商证券同意发行人在编制本期可交换债券的《募集说明书》及申请发行本期可交换债券的其他相关文件中按监管机构的审核要求引用《信托合同》的全部或部分内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

9、委托人的声明和承诺

（1）委托人应履行《信托合同》规定的全部义务。

（2）签署《信托合同》是委托人真实的意思表示，不存在任何欺诈、胁迫

等因素，且委托人签署《信托合同》已经通过必要的内部审议程序。

（3）委托人为为标的公司A股股票的合法持有人，标的股票在发行前不存在被查封、扣押、冻结等财产权利被限制的情形，也不存在权属争议或者依法不得转让或设定担保的其他情形；预备用于交换的股票为无限售条件股份，且发行人在约定的换股期间转让该部分股票不违反其对标的公司或者其他股东的承诺。

（4）除为担保本期可交换债券本息偿付或换股之目的而根据《管理办法》及《业务细则》的规定将标的股票及其孳息交付给本期可交换债券持有人并办理担保及信托登记外，截至《信托合同》签署日，标的股票上未有任何形式的质押及其他第三人权利，不存在权属纠纷或潜在纠纷，且未被采取保全措施，可以依法转让。

（5）在本期可交换债券发行前，发行人与招商证券应及时向证券登记机构办理标的股票担保及信托登记手续（包括但不限于签署或出具一切必需的协议、委托书或其他相关法律文书等）。

（6）《信托合同》生效后及本期可交换债券存续期间，如因委托人的财产状况发生重大不利变化，或者委托人涉及任何重大诉讼、仲裁、政府部门的调查、行政处罚案件，或者标的股票被司法冻结、扣划或重大变化等导致标的股票受到或可能受到损害的情况，从而影响发行人履行《信托合同》的能力的，委托人均应立即通知招商证券。

（7）委托方违反《信托合同》的约定未履行相关职责的，应当承担因其违约行为所导致的责任，并依法赔偿因其违约行为给受托方造成的经济损失。

10、受托人的声明和承诺

（1）受托方应履行《信托合同》规定的全部义务。

（2）签署《信托合同》是招商证券真实的意思表示，不存在任何欺诈、胁迫等因素。

（3）招商证券将按照有效的债券持有人会议的授权或《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》以及《信托合同》的相关规定行使权利。

（4）招商证券行使表决权等证券持有人相关权利时，将按照《业务细则》

的相关规定及《信托合同》第四条第5款的规定办理。

（5）《信托合同》生效后及本期可交换债券存续期间，如发生影响受托人履行《信托合同》的能力情况，受托人均应立即通知委托人。

（6）受托方违反《信托合同》的约定未履行相关职责的，应当承担因其违约行为所导致的责任，并依法赔偿因其违约行为给委托方造成的经济损失。

11、委托人的权利和义务

（1）委托人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

（2）在本期债券发行前，委托人应当与受托管理人签订《信托合同》，约定本期债券中预备用于交换的股票及其孳息为担保及信托财产，用以担保投资者完成换股或得到清偿,由受托管理人作为名义持有人持有该担保及信托财产，以购买该债券的投资者为担保权人及信托受益人，并在中证登上海办理担保及信托登记。

（3）委托人应当配合受托管理人向中证登上海申请开立可交换公司债券担保及信托专用证券账户，“持有人名称”一项应为“发行人简称-受托管理人简称-可交换债简称担保及信托财产专户”。

（4）委托人应当在换股开始前将用于支付可交换公司债券持有人换股时不足转换一股股票的可交换公司债券的票面余额的资金划付至中证登上海。

（5）本期债券存续期内，委托人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（6）委托人应对招商证券履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。委托人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与招商证券能够有效沟通。

（7）受托管理人变更时，委托人应当配合招商证券及新任受托管理人完成招商证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向招商证券履行的各项义务。

（8）在本期债券存续期内，委托人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

（9）委托人应当向受托人支付因履行本协议产生的费用。

（10）委托人应当履行《信托合同》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

12、受托人的职责、权利和义务

（1）招商证券应当按照相关法律法规及本协议的约定作为受托管理人履行对信托财产的处分职责，并作为受托管理人为本期债券持有人的利益办理或解除登记等有关事项，对本期可交换债券的本息偿付或换股不承担任何责任。

（2）在可交换公司债券发行前，受托管理人应当与发行人签订担保及信托合同，约定预备用于交换的股票及其孳息为担保及信托财产，用以担保投资者完成换股或得到清偿，由受托管理人作为名义持有人持有该担保及信托财产，以购买该债券的投资者为担保权人及信托受益人，并在中证登上海办理担保及信托登记。

招商证券应当向中证登上海申请开立可交换公司债券担保及信托专用证券账户，“持有人名称”一项应为“发行人简称-受托管理人简称-可交换债简称担保及信托财产专户”。

（3）担保及信托专户中的担保及信托财产由受托管理人名义持有。受托管理人依法享有证券持有人相关权利。受托管理人行使表决权等证券持有人相关权利时，应当事先征求可交换公司债券发行人的意见,并按其意见办理，但不得损害债券持有人的利益。

（4）受托人有权获得因履行本协议产生的费用。

（5）受托人应当履行《信托合同》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

13、适用法律

本《信托合同》适用中华人民共和国（为本《信托合同》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾）法律。

14、解决争议的方法

因本《信托合同》引起的一切争议，双方应通过友好协商解决，协商不成的，任何一方均有权向受托人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

15、生效

（1）《信托合同》自委托人和受托人的法定代表人或授权代表签署并加盖公章之日生效。

（2）投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期可交换债券的，视为投资者成为《信托合同》项下的受益人、同意发行人委托招商证券作为受托人签署《信托合同》，并同意发行人委托招商证券作为《信托合同》受托人办理或解除担保及信托登记等有关事项，并由债券受托管理人担任《信托合同》约定的信托财产的名义持有人，按照《信托合同》的约定管理、处置信托财产。

（3）投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期可交换债券的，即视为其接受《信托合同》规定的所有内容且无任何异议。

16、费用承担

（1）《信托合同》项下任何可能发生的评估、公证、登记、保管、提存、保全、拍卖、办理及解除担保及信托登记手续等费用应由委托人承担。

（2）招商证券作为本协议项下的信托受托人不再另行收取受托人报酬。

（3）因《信托合同》项下的信托财产及其孳息的交付、登记、管理及处置、债券持有人换股而产生的任何税费均由发行人按照相关税收规定承担。

二、偿债计划

（一）利息的支付

本期公司债券的起息日为2020年11月17日。本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

1、本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

2、本期债券每年的付息日为本期债券缴款日起每满一年的当日，即本期债券存续期间每年（不含发行当年）的11月17日，公司将在每年付息日支付当年利息。

3、债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券在本金到期日一次还本。

本期债券的本金支付日为2025年11月17日。本期债券的兑付日为2025年11月17日，如投资者于第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2022年11月17日，如投资者于第4年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年11月17日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

2、当本期债券未换股余额不足人民币 3,000 万元（如适用的上市规则另有规定，则适用相应规定）时，本公司有权决定按面值加当期应计利息的价格赎回全部未换股的本期债券。

3、本期债券的本金兑付通过债券登记机构和有关机关办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

三、偿债资金来源

本期债券还款资金主要来源于公司不断增长的营业收入。发行人经营状况良好，旗下上市公司拥有稳定的产业新城及相关业务收入。报告期内，发行人营业收入分别为596.38亿元、838.00亿元、1,052.10亿元和373.72亿元。公司业务模式的核心优势在于产业园区具有平台属性，能够集聚和整合城市的人口、产业、

物流、资金和信息等商业资源，根据城市及产业发展阶段和用户消费需求适时接入各种新型增值服务业态，营造共生共赢的城市商业生态系统，盈利能力较为稳定。

发行人是上市公司控股股东，获得上市公司稳定的分红加强了本期债券本金和利息的偿还能力。2017 年度、2018 年度和 2019 年度，华夏幸福现金分红金额占归属于上市公司股东的净利润的比例分别为 30.93%、30.68%和 30.29%，详细分红情况如下表所示：

最近三年华夏幸福分红情况

单位：万元

年度	现金红利发放日	分红政策	公司获得分红
2017 年度	2018 年 6 月 19 日	每 10 股派 9.00 元	164,013.58
2018 年度	2019 年 7 月 12 日	每 10 股派 12.00 元	128,323.51
2019 年度	2020 年 7 月 10 日	每 10 股派 15.00 元	162,660.76

未来，随着发行人旗下上市公司业务及利润规模的进一步扩大，发行人获得上市公司分红资金有望进一步增加。上市公司稳定的分红政策增强了本期债券本金和利息的偿还能力。

四、应急保障方案

预备用于交换的华夏幸福 A 股股票及其孳息是本期债券的担保物。如本公司因受不可预知因素的影响导致无法按期偿付本期债券本息，全体债券持有人享有就《股票担保合同》项下担保财产优先受偿的权利。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立募集资金专户，用于兑息、兑付资金的归集和管理

发行人将在监管银行为本期债券发行设立由受托管理人监管的偿债保障金

专户和募集资金专户，两者可为同一账户，均独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。公司将在公司债券付息日二个交易日前，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在债券到期日（包括回售日、赎回日和提前兑付日等，下同）二个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本金和利息全额存入偿债保障金专户。

2、切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东大会决议并按照《募集说明书》披露的用途使用。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人指定财务部门牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本金和利息的兑付资金，保证本金和利息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

在利息和本金偿付日之前的九十日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

本期债券存续期间，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本金和利息无法按时偿付时，代表全体债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

5、制定债券持有人会议规则

本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本金和利息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

6、严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按债券受托管理协议有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人，并按照上海证券交易所的有关规定进行信息披露。

7、发行人承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）主要责任人不得调离。

六、本期债券、发行人违约责任

发行人保证按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息并兑付本期债券本金。若公司未按时支付本期债券的利息和/或本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取追加担保或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。本期债券具体的违约责任请参见本募集说明书第九节“债券受托管理人”的相关内容。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息并兑付债券本金，如果公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支

付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。

如果发行人发生其他违约事件，具体法律救济方式请参见本募集说明书第九节“债券受托管理人”的相关内容。《债券受托管理协议》项下所产生的或与本期债券有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，该争议应提交受托管理人住所地人民法院解决。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称：华夏幸福基业控股股份公司

法定代表人：王文学

注册资本：105,000万元人民币

实缴资本：105,000万元人民币

注册日期：2018年10月19日

统一社会信用代码：91131000700769064N

注册地址：河北省廊坊市固安县新兴产业示范区卫星导航产业园44号楼北侧三层(科技大道北侧、规划三路西侧)

办公地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座

邮政编码：100027

信息披露事务负责人：金婷

信息披露事务联系人：朱岩

电话：010-56982772

传真：010-56982700

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：对商业、制造业的投资；企业管理咨询

二、发行人设立及历史沿革

1、公司设立情况

发行人前身为廊坊市华夏房地产开发有限公司，系由王文学和廊坊市融通物资贸易有限公司共同出资设立，于1998年7月10日在河北省廊坊市工商行政管理局登记注册。华夏地产成立时注册资本为200万元，其中王文学出资160万元，占注册资本的80%，廊坊市融通物资贸易有限公司出资40万元，占注册资

本的20%。1998年6月29日，廊坊审计事务所为此出具了廊审事验B字（1998）第026号《验资报告》。

2、1999年，第一次增资至2,000万元

1998年12月15日，根据华夏地产股东会决议，由王文学、廊坊市融通物资贸易有限公司以实物对华夏地产增资1,800万元，华夏地产注册资本由200万元增至2,000万元。增资后，王文学和廊坊市融通物资贸易有限公司的出资比例仍为80%和20%。1999年2月5日，廊坊市审计集团安次事务所为此出具了廊审集安事验B字[1999]第28号《变更验资报告》。

3、2001年，第一次股权转让

2001年3月1日，根据华夏地产股东会决议，廊坊市融通物资贸易有限公司将其所持有的华夏地产20%的股权转让给郭绍增。本次股权转让完成后，王文学持有华夏地产80%的股权，郭绍增持有华夏地产20%的股权。

4、2004年，第二次增资至5,000万元

2004年2月23日，根据华夏地产股东会决议，廊坊开发区东方皇冠会议中心有限公司作为新股东以土地向华夏地产投资1亿元。其中3,000万元用于增加注册资本，7,000万元作为投资溢价计入资本公积，华夏地产注册资本由2,000万元增至5,000万元。本次增资后，廊坊开发区东方皇冠会议中心有限公司持有华夏地产的60%股权，王文学持有华夏地产32%的股权，郭绍增持有华夏地产8%的股权。2004年3月1日，河北光大会计师事务所有限责任公司为此出具冀光大审验字（2004）第079号《验资报告》。

5、2006年，第二次股权转让及第三次增资至10,000万元

2006年9月28日，根据华夏地产股东会决议，郭绍增将其持有的华夏地产8%的股权无偿转让给王文学；同时，廊坊开发区东方皇冠会议中心有限公司以土地向华夏地产增资2,000万元，王文学以货币资金向华夏地产增资3,000万元，华夏地产注册资本由5,000万元增至10,000万元。本次股权转让和增资完成后，王文学持有华夏地产50%的股权，廊坊开发区东方皇冠会议中心有限公司持有华夏地产50%的股权。2006年12月4日，河北光大会计师事务所有限责任公司为此出具冀光大审验字（2006）第371号《验资报告》。

6、2007年，第三次股权转让

2007年10月31日，根据华夏地产股东会决议，廊坊开发区东方皇冠会议中心有限公司将其持有的华夏地产50%的股权分别转让给东方银联和王彦军，其中转让给东方银联47%、转让给王彦军3%；王文学将其持有的华夏地产26%的股权分别转让给东方银联、郭绍增和廊坊幸福基业投资有限公司，其中转让给东方银联8%、转让给郭绍增3%、转让给廊坊幸福基业投资有限公司15%。本次股权转让完成后，各股东的持股比例变更为：王文学占24%，郭绍增占3%，王彦军占3%，东方银联占55%，廊坊幸福基业投资有限公司占15%。

7、2007年，整体改制为股份公司并更名

2007年12月15日，根据华夏地产股东会决议，并根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字（2007）1146号《廊坊市华夏房地产开发有限公司改制设立股份有限公司评估项目资产评估报告书》，华夏地产评估基准日即2007年10月31日的净资产值扣除评估增值部分应缴纳的税金后，按照1：0.66折股，整体改制为股份公司。改制后，公司总股本为10.50亿元，各股东的持股比例为王文学占24%，郭绍增占3%，王彦军占3%，东方银联占55%，廊坊幸福基业投资有限公司占15%。天华中兴会计师事务所有限公司于2007年12月17日为此出具天华中兴验字[2007]第1270号《验资报告》。2007年12月28日，公司办理了工商变更登记手续并取得了廊坊市工商局换发的营业执照。公司名称变更为“华夏幸福基业股份有限公司”。

8、2011年，子公司借壳上市、公司更名

根据浙江国祥制冷工业股份有限公司与发行人于2009年7月6日签署的《重组协议》以及2009年9月7日签署的《重组协议之补充协议》，浙江国祥以其全部资产及负债与发行人持有的廊坊京御房地产开发有限公司100%股权进行整体资产置换，置换差额部分由浙江国祥向发行人发行股份购买。本次交易完成后，京御地产成为浙江国祥的全资子公司。

发行人及其一致行动人收购浙江国祥及要约收购义务豁免事项于2011年8月26日获得中国证监会（证监许可[2011]1356号文）的核准。2011年9月8日，浙江国祥与发行人签署了《资产交割确认书》。

华夏幸福基业股份有限公司更名为华夏幸福基业控股股份公司。2011年10月24日，公司取得了名称变更后的企业法人营业执照，注册号131000000004580，注册资本为人民币壹拾亿零伍千万元（RMB105,000万元），股本为人民币壹拾亿零伍千万元（RMB105,000万元）。

9、2014年，第四次股权转让

2014年12月22日，根据华夏控股股东会决议，发行人原股东王文学、郭绍增、王彦军将其所持本公司股份分别转让给廊坊幸福基业投资有限公司、融通资本（固安）投资管理有限公司、廊坊龙达投资管理有限公司。本次股权转让完成后，北京东方银联投资管理有限公司出资577,500,000.00元持股55%，廊坊幸福基业投资有限公司出资278,250,000.00元持股26.5%，融通资本（固安）投资管理有限公司出资105,000,000.00元持股10%，廊坊龙达投资管理有限公司出资89,250,000.00元持股8.5%。

10、2017年，第五次股权转让

2017年11月26日，根据华夏控股股东会决议，发行人原股东融通资本（固安）投资管理有限公司将其所持本公司3,150万股股份转让给北京东方银联投资管理有限公司。本次股权转让完成后，北京东方银联投资管理有限公司出资609,000,000.00元持股58%，廊坊幸福基业投资有限公司出资278,250,000.00元持股26.5%，融通资本（固安）投资管理有限公司出资73,500,000.00元持股7%，廊坊龙达投资管理有限公司出资89,250,000.00元持股8.5%。

截至报告期末，发行人注册资本为人民币105,000.00万元，发行人上述股权结构未发生变化。

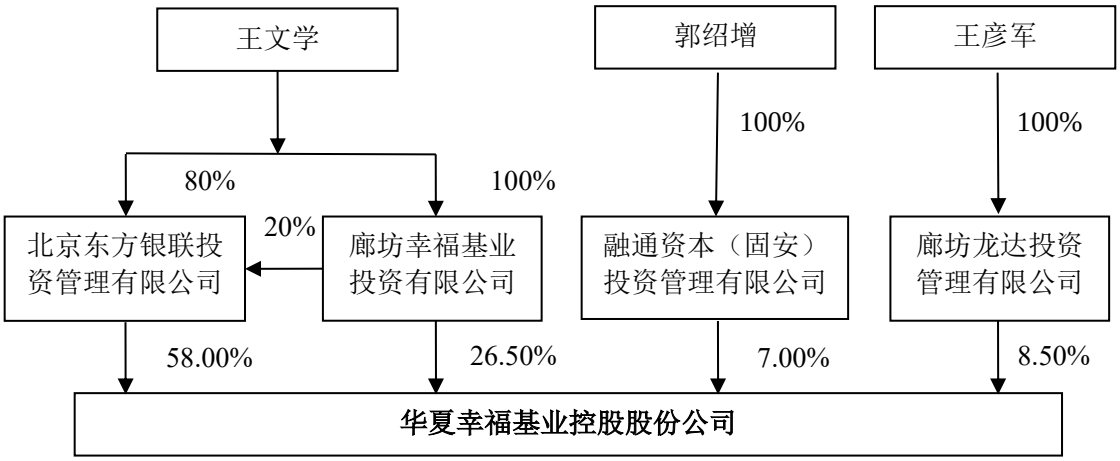
三、报告期内发行人实际控制人变化情况及重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在实际控制人发生变化的情况及重大资产重组情况。

四、发行人股东及实际控制人情况

（一）发行人的股权结构图

截至 2020 年 6 月末，发行人股权结构如下所示：



（二）发行人控股股东情况

发行人控股股东为北京东方银联投资管理有限公司，持股比例为 58.00%。

北京东方银联投资管理有限公司成立于 2002 年 6 月 17 日，公司类型为有限责任公司，目前注册资本为 2,000 万元，法定代表为王文学。北京东方银联投资管理有限公司经营范围为：对文化娱乐项目、教育项目的投资管理；投资咨询（中介除外）、技术开发及转让、技术培训及服务、信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）

截至 2019 年末，东方银联未经审计合并口径资产总额为 48,381,423.46 万元，负债总额 40,532,976.90 万元，所有者权益 7,848,446.56 万元。2019 年度，该公司实现营业收入 10,521,024.38 万元，净利润 1,344,768.30 万元。

（三）发行人实际控制人情况

发行人控股股东北京东方银联投资管理有限公司的持股比例为 58.00%；廊坊幸福基业投资公司持股比例为 26.50%，融通资本（固安）投资管理有限公司持股比例为 7.00%，廊坊龙达投资管理有限公司持股比例为 8.50%。其中，北京东方银联投资管理有限公司和廊坊幸福基业投资公司的全资控股股东均为王文学。发行人实际控制人为王文学，间接持有发行人 84.50%股权，截至本募集说明书签署日，间接持有发行人的股份不存在质押或争议的情况。

王文学，男，1967年5月出生，中专学历。历任全国第十二届政协委员、河北省第十一届及第十二届人大代表、华夏控股董事长兼总裁、华夏幸福董事长；现任华夏控股董事长、华夏幸福法定代表人兼董事长。王文学无境外永久居留权。

（四）发行人实际控制人对其他企业的投资情况

截至2020年6月末，发行人实际控制人王文学控制的企业情况如下表所示：

序号	所属母公司或实际控制人	公司名称	与发行人关系
1	东方银联	华夏控股	发行人控股股东
2	王文学	东方银联	同一实际控制人下的关联方
3	王文学	廊坊幸福基业投资有限公司	同一实际控制人下的关联方
4	东方银联	鼎基资本管理有限公司	同一实际控制人下的关联方，参股股东
5	华夏控股	华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
6	廊坊幸福基业投资有限公司	知合控股	同一实际控制人下的关联方
7	知合控股	知合控股（香港）有限公司	同一实际控制人下的关联方
8	知合控股	知合资本	同一实际控制人下的关联方
9	知合资本	西藏知合资本管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
10	知合资本	西藏知合（壹号）资本投资中心（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
11	知合控股	知合产业	同一实际控制人下的关联方
12	知合资本	深圳知合资本管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
13	知合控股	知合资产管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
14	知合产业	知信互联（北京）科技有限公司	同一实际控制人下的关联方
15	知合产业	太库科技创业发展有限公司	同一实际控制人下的关联方
16	太库科技	太库（深圳）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
17	太库科技	太库（上海）企业发展有限公司	同一实际控制人下的关联方
18	太库科技	太库（北京）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
19	太库科技	太库（香港）科技创业服务有限公司	同一实际控制人下的关联方
20	太库科技	太库河北科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
21	太库科技	太库加速器（固安）企业服务有限公司	同一实际控制人下的关联方
22	太库科技	太库（香河）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
23	太库科技	太库（嘉善）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
24	华夏控股	华夏云联科技有限公司	同一实际控制人下的关联方
25	华夏云联科技有限公司	华夏云联智慧城市有限公司	同一实际控制人下的关联方
26	知合控股	知合金控管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
27	王文学	天下云仓（北京）企业管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
28	太库（香港）科技创业服务有限公司	太库加速美国有限公司	同一实际控制人下的关联方

29	太库加速器（固安）企业服务有限公司	太库加速韩国有限公司	同一实际控制人下的关联方
30	太库加速器（固安）企业服务有限公司	太库加速德国有限公司	同一实际控制人下的关联方
31	太库加速器（固安）企业服务有限公司	太库加速以色列有限公司	同一实际控制人下的关联方
32	西藏知合资本管理有限公司	维信诺科技股份有限公司	同一实际控制人下的关联方
33	知合资本	拉萨知合企业管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
34	知合资本	拉萨市知合科技发展有限公司	同一实际控制人下的关联方
35	太库科技创业发展有限公司	太库南京企业孵化器管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
36	知合资本	知合上银（固安）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
37	华夏控股	固安华夏瑞安信用担保有限公司	同一实际控制人下的关联方
38	华夏控股	华夏幸福（廊坊）生物医药创业股权投资基金中心（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
39	知合控股	知合创新科技有限公司	同一实际控制人下的关联方
41	太库科技	太库创业投资管理（横琴）有限公司	同一实际控制人下的关联方
42	太库科技	太库成都企业孵化器管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
42	太库科技	太库创新（固安）基金管理中心（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
43	华夏控股	华夏幸福（上海)股权投资基金合伙企业（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
44	华夏控股	华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
45	华夏控股	华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
46	华夏控股	三亚睿泽商旅有限公司	同一实际控制人下的关联方
47	知合控股	知合出行科技有限公司	同一实际控制人下的关联方
48	王文学	天下云仓（北京）企业管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
49	知合资本	知合环境发展有限公司	同一实际控制人下的关联方
50	知合产业	西藏知合环境科技有限公司	同一实际控制人下的关联方
51	太库科技	太库（广州）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
52	太库科技	太库（廊坊）科技孵化有限公司	同一实际控制人下的关联方
53	太库科技	太库（武汉）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
54	太库科技	太库（上海）企业发展有限公司	同一实际控制人下的关联方
55	太库科技	太库（北京）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
56	知合控股	知合（香港）创新科技有限公司	同一实际控制人下的关联方

（五）报告期末股东及其持股情况

截至报告期末，发行人股东持股及其抵质押情况如下：

表：报告期末发行人股东及其持股情况

单位：万元、%

股东	出资额	持股比例	抵质押情况
北京东方银联投资管理有限公司	60,900.00	58.00	无抵质押情形
廊坊幸福基业投资有限公司	27,825.00	26.50	无抵质押情形
融通资本（固安）投资管理有限公司	7,350.00	7.00	无抵质押情形
廊坊龙达投资管理有限公司	8,925.00	8.50	无抵质押情形
合计	**105,000.00**	**100.00**	-

五、发行人重要权益投资

（一）发行人主要子公司情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内有一级子公司共计5家，情况如下：

表：发行人与其下属一级子公司投资关系

单位：万元、%

公司全称	持股类型	注册资本	持股比例
华夏幸福基业股份有限公司	控股子公司	300,325.17	36.01
华夏幸福创业投资有限公司	全资子公司	31,000.00	100.00
华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司	全资子公司	150,000.00	100.00
固安华夏瑞安信用担保有限公司	控股子公司	10,000.00	52.00
三亚睿泽商旅有限公司	全资子公司	30.00	100.00

1、华夏幸福基业股份有限公司

华夏幸福基业股份有限公司前身是成立于1993年5月的浙江国祥制冷工业有限公司，成立时注册资本为500万美元。2001年7月经浙江省人民政府批准，依法变更为股份公司。华夏幸福于2011年8月29日在上海证券交易所上市，股票代码为600340，注册资本300,325.17万元，截至2020年6月末，发行人持有其36.01%股份，为发行人控股子公司，社会统一信用代码为911310006096709523。华夏幸福法人代表为王文学先生，经营范围包括对房地产、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。

截至2019年末，华夏幸福资产总额45,781,194.65万元，负债总额38,412,573.56万元，所有者权益7,368,621.09万元。2019年该公司实现营业收入10,520,953.62万元，净利润1,468,495.08万元。

2、华夏幸福创业投资有限公司

华夏幸福创业投资有限公司成立于 2010 年 11 月 26 日，注册资本 31,000 万元，社会统一信用代码为 91110105565798136W，法定代表人为郭绍增。华夏创投系发行人全资子公司，主要经营范围包括项目投资；投资与资产管理；投资咨询；企业管理咨询；经济贸易咨询（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

截至 2019 年末，华夏创投资产总额 80,608.44 万元，负债总额 43,863.98 万元，所有者权益 36,744.46 万元。2019 年度该公司实现营业收入 0 万元，净利润 -4,405.45 万元。

3、华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司

华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司成立于 2014 年 7 月 24 日，注册资本 150,000 万元，社会统一信用代码为 91330402307524888T，法定代表人为杨阳。华夏嘉兴系发行人全资子公司，主要经营范围包括投资管理、投资咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，华夏嘉兴资产总额 166,073.26 万元，负债总额 0 万元，所有者权益 166,073.26 万元。2019 年该公司实现营业收入 0 万元，净利润 4,640.34 万元。

4、固安华夏瑞安信用担保有限公司

固安华夏瑞安信用担保有限公司成立于 2015 年 3 月 6 日，注册资本 10,000 万元，社会统一信用代码为 91131022329640660K，法定代表人为胡学文。华夏瑞安担保系发行人控股子公司，主要经营范围包括贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保；诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约担保等履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资（融资性担保机构经营许可证有效期至 2019 年 11 月 19 日）。

截至 2019 年末，华夏瑞安担保资产总额 10,289.01 万元，负债总额 24.11 万元，所有者权益 10,264.90 万元。2019 年该公司实现营业收入 0 万元，净利润 146.42 万元。

5、三亚睿泽商旅有限公司

三亚睿泽商旅有限公司成立于 2011 年 1 月 18 日，注册资本 30 万元，社会统一信用代码为 914602005679610214，法定代表人为杨阳。三亚睿泽系发行人全资子公司，主要经营范围包括旅业服务，旅业信息咨询，会议会展服务，代理订房、机票、车票，房产信息咨询，房屋租赁，房屋托管，电子商务（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2019 年末，三亚睿泽资产总额 25.73 万元，负债总额 1,013.13 万元，所有者权益-987.40 万元。2019 年该公司实现营业收入 0 万元，净利润 112.30 万元。

（二）发行人合并范围内其他子公司情况

截至 2020 年 6 月末，发行人其他子公司共 615 家。

表：截至报告期末发行人合并范围内其他子公司情况

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
1	廊坊京御房地产开发有限公司	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100
2	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营	100
3	固安京御幸福房地产开发有限公司	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100
4	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100
5	香河京御房地产开发有限公司	河北省香河县	房地产开发、销售与经营	100
6	大厂京御房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营	100
7	大厂京御幸福房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营	100
8	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营	100
9	怀来京御房地产开发有限公司	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营	100
10	永定河房地产开发有限公司	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
11	京御南海置业有限公司	山东省文登市	房地产开发、销售与经营	100
12	廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营	100
13	怀来京御幸福房地产开发有限公司	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营	100
14	秦皇岛京御房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	房地产开发、销售与经营	100
15	沈阳京御幸福房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营	100
16	天津幸福基业房地产投资有限公司	天津市武清区	房地产开发、销售与经营	100
17	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营	100
18	沈阳孔雀城房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营	100
19	镇江幸福基业房地产开发有限公司	江苏省镇江市	房地产开发、销售与经营	100
20	香河幸福基业物业服务有限公司	河北省香河县	物业服务	100
21	固安县华御温泉度假酒店服务有限公司	河北省固安县	酒店服务	100
22	固安幸福基业资产管理有限公司	河北省固安县	园区配套建设	100
23	大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	河北省大厂回族自治县	园林绿化及苗木花卉草坪的培育生产与销售	100
24	三浦威特园区建设发展有限公司	河北省固安县	园区投资开发与管理	100
25	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	河北省大厂回族自治县	园区投资开发与管理	100
26	怀来鼎兴投资开发有限公司	河北省怀来县	园区投资开发与管理	100
27	文安鼎泰园区建设发展有限公司	河北省文安县	园区投资开发与管理	100
28	沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理	100
29	沈阳鼎通园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理	100
30	沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理	100
31	天津鼎达基业投资有限公司	天津市武清区	园区投资开发与管理	100
32	固安鼎凯园区建设发展有限公司	河北省固安县	园区投资开发与管理	100
33	无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省无锡市	园区投资开发与管理	100
34	镇江鼎达园区建设发展有限公司	江苏省镇江市	园区投资开发与管理	100
35	香河鼎泰园区建设发展有限公司	河北省香河县	园区投资开发与管理	100
36	固安九通基业公用事业有限公司	河北省固安县	公共事业管理	100
37	固安九通基业园区建设发展有限公司	河北省固安县	园区投资开发与管理	100
38	沈阳华夏新城建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	市政公用工程施工承包	100
39	大厂九通基业投资顾问有限公司	河北省大厂回族自治县	投资咨询管理	100
40	固安肽谷药业科技有限公司	河北省固安县	生物医药研发	100
41	幸福基业投资有限公司	河北省固安县	投资咨询	100
42	廊坊幸福基业教育投资有限公司	河北省固安县	教育产业进行投资及资产管理。	100
43	廊坊幸福基业医疗投资有限公司	河北省固安县	医疗产业进行投资及资产管理。	100
44	廊坊幸福港湾资产管理有限公司	河北省固安县	资产管理	100
45	无锡幸福基业房地产开发有限公司	江苏省无锡市	房地产开发与经营	100
46	廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	房屋买卖居间、代理，房屋租赁居间、代理	100
47	嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	浙江省嘉善县	园区投资开发与管理	100
48	固安九通新盛园区建设发展有限公司	河北省固安县	园区投资开发与管理	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
49	廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	河北省固安县	旅游资源开发、农业观光、旅游资产管理	100
50	霸州鼎兴园区建设发展有限公司	河北省霸州县	园区投资开发与管理	100
51	霸州孔雀城房地产开发有限公司	河北省霸州县	房地产开发销售	100
52	嘉兴京御房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	房地产开发与经营	100
53	香河孔雀城房地产开发有限公司	河北省香河县	房地产开发	100
54	永清鼎泰园区建设发展有限公司	河北省永清县	园区投资开发与管理	100
55	永清孔雀城房地产开发有限公司	河北省永清县	房地产开发与经营	100
56	华夏幸福产业投资有限公司	北京市丰台区	投资咨询管理	100
57	华夏幸福河北产业投资管理有限公司	河北固安县	产业投资	100
58	华夏幸福资本管理有限公司	北京市丰台区	企业管理咨询	100
59	嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	实业投资	
60	嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	实业投资	
61	固安幸福基业仓储服务有限公司	河北固安县	货物仓储服务	71.43
62	华夏幸福（上海）产业投资有限公司	上海自贸区	投资咨询管理	100
63	华夏幸福（深圳）创业投资管理有限公司	深圳市前海深港合作区	投资咨询管理	100
64	华夏幸福（廊坊）新兴产业股权投资基金中心（有限合伙）	河北固安县	咨询服务	
65	北京鼎鸿投资开发有限公司	北京市房山区	项目投资	100
66	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	受托管理股权基建	
67	任丘鼎兴园区建设发展有限公司	河北任丘	园区建设投资	100
68	霸州市九通基业水务有限公司	河北省霸州县	房地产开发与经营	100
69	华夏幸福航空产业投资有限公司	河北固安工业园	航空产业园投资与资产管理、企业管理咨询	100
70	华夏幸福（固安）产业港投资有限公司	河北固安县新兴产业示范区	产业园项目的投资管理	100
71	华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	上海自贸区	企业管理咨询	
72	廊坊幸福基业体育发展有限公司	固安县新兴产业示范区	体育文化活动	100
73	廊坊华夏新城建设发展有限公司	河北省固安县	市政公用工程施工承包	100
74	涿鹿鼎泰园区建设发展有限公司	河北省涿鹿县	园区投资开发与管理	100
75	幸福港湾商业管理有限公司	河北省固安县	商业设施管理	100
76	任丘孔雀城房地产开发有限公司	河北省任丘市	房地产开发与经营	54.55
77	华夏幸福（固安）企业管理有限公司	河北省固安县	非证券业务的投资管理、咨询	100
78	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	资产管理	100
79	固安弘兴商贸有限公司	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
80	香河九通基业公用事业有限公司	河北省香河县	供热、污水处理及公用设施养护	100
81	大厂回族自治县弘通商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	销售金属材料（贵金属除外），建筑材料等	100
82	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	园区建设与管理	100
83	嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	实业投资	

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
84	嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	实业投资	
85	嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	实业投资	
86	嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	实业投资	
87	嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业（有限合伙）	浙江省嘉兴市	实业投资	
88	沈阳鼎凯基础建设开发有限公司	辽宁省沈阳市	供热管网建设开发与运营	100
89	廊坊孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市	房地产开发	100
90	孔雀城保定房地产开发有限公司	河北省保定市	房地产开发经营	100
91	华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司	北京市丰台区	投资管理	100
92	白洋淀科技城投资有限公司	河北省保定市	园区建设与管理	100
93	秦皇岛鼎兴园区建设发展有限公司	河北省秦皇岛市	园区建设与管理	100
94	和县鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省马鞍山市	园区建设与管理	100
95	来安鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省滁州市	园区建设与管理	100
96	沈阳市永益基础设施发展有限公司	沈阳市	基础设施建设开发	90
97	沈阳鼎兴园区建设发展有限公司	沈阳市	园区基础设施建设与管理	100
98	华夏幸福（永清）产业港投资有限公司	河北省廊坊市永清县	产业港及自建类项目建设	100
99	华夏幸福（北京）国际赛车谷有限公司	北京市房山区	体育运动项目经营	100
100	华夏幸福（霸州）产业投资有限公司	河北省廊坊市霸州市	项目投资、管理	100
101	北京华夏幸福投资基金管理中心（有限合伙）	北京市丰台区	投资管理；资产管理	
102	华夏幸福通用航空机场（香河）投资管理有限公司	香河县	对机场项目的投资	100
103	嘉善幸福基业教育投资有限公司	嘉善县	对教育产业进行投资及资产管理	100
104	怀来幸福基业资产管理有限公司	怀来县	对住宿和餐饮业、教育业的投资	100
105	固安孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售	100
106	固安孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售	32.32
107	固安孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售	100
108	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	房地产开发、销售与经营	100
109	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	房地产开发、销售与经营	100
110	沈阳孔雀郡房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营	100
111	廊坊市孔雀湖房地产开发有限公司	廊坊市广阳区	房地产开发、楼房销售	100
112	廊坊市孔雀郡房地产开发有限公司	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
113	霸州市温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市霸州孔雀城兰园S3楼	房地产开发与销售	100
114	霸州市金源房地产开发有限公司	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园S3	房地产开发与销售	100
115	嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	嘉善县大云镇创业路555号1幢1103室	房地产开发与经营	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
116	香河孔雀郡房地产开发有限公司	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
117	涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	涿州市开发区平安北街109号A座	房地产开发与经营	51
118	来安孔雀城房地产开发有限公司	来安县汊河经济开发区管委会二楼	房地产开发与销售	100
119	来安京御房地产开发有限公司	来安县汊河镇管委会二楼	房地产开发与销售	100
120	和县孔雀城房地产开发有限公司	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
121	武汉新洲孔雀城房地产开发有限公司	武汉市新洲区邾城街余姚村一组	房地产开发与销售	100
122	武汉孔雀海房地产开发有限公司	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
123	湖州孔雀城房地产开发有限公司	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
124	武陟孔雀城房地产开发有限公司	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
125	舒城孔雀城房地产开发有限公司	舒城县杭埠镇经济开发区	房地产开发与房销售	100
126	南京孔雀海房地产开发有限公司	南京市江宁区东山街道东山总部商务园A2栋	房地产开发与经营	100
127	文安孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市文安县县委党校院内	房地产开发与销售	100
128	固安幸福汇商业管理有限公司	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
129	大厂回族自治县幸福汇商业管理有限公司	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
130	霸州市幸福基业商业管理有限公司	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
131	廊坊京御装饰工程有限公司	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
132	霸州市幸福港湾商业管理有限公司	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
133	嘉兴幸福水街文化旅游发展有限公司	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
134	廊坊幸福基业文化发展有限公司	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
135	华夏幸福（嘉善）文化影视产业园投资有限公司	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	51
136	北京华夏幸福产业投资基金（有限合伙）	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	
137	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	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

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
138	华夏幸福产业管理有限公司	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
139	大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	园区投资开发与管理	95
140	嘉兴鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路3339号（嘉兴科技城）1号楼359室	园区投资开发与管理	100
141	雄县鼎兴园区建设发展有限公司	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
142	武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	武汉市新洲区双柳街刘镇街	园区投资开发与管理	100
143	武汉鼎凯园区建设有限公司	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
144	武汉鼎实园区建设发展有限公司	武汉市新洲区双柳街学林路	园区投资开发与管理	100
145	嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	湖北省咸宁市嘉鱼县潘家湾镇苍梧岭村	园区投资开发与管理	100
146	舒城鼎兴园区建设发展有限公司	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
147	南京鼎通园区建设发展有限公司	南京市溧水经济开发区	园区投资开发与管理	100
148	武陟鼎兴园区建设发展有限公司	武陟县产业集聚区标准厂房区9号综合服务楼二层	园区投资开发与管理	100
149	眉山鼎兴园区建设发展有限公司	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
150	湖州鼎泰园区建设发展有限公司	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
151	邢台鼎兴园区建设发展有限公司	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
152	长葛鼎鸿园区建设发展有限公司	长葛市大周镇岚川府村358号	园区投资开发与管理	100
153	江门市鼎兴园区建设发展有限公司	江门市江海区外海街道龙溪路388号	园区投资开发与管理	100
154	邯郸鼎兴园区建设发展有限公司	河北省邯郸市丛台区中华北大街702号天琴大厦四层	园区投资开发与管理	100
155	保定白洋淀科技城建设有限公司	保定市莲池区焦庄乡王庄村	园区投资开发与管理	100
156	大厂回族自治县九通基业水务有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	水利工程	95
157	新郑鼎泰园区建设发展有限公司	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
158	南京鼎达建设发展有限公司	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
159	深圳市华诚实业投资有限公司	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	60

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
160	深圳市华智产业园运营有限公司	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	60
161	霸州市孔雀海房地产开发有限公司	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
162	怀来孔雀城房地产开发有限公司	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
163	南京京御幸福房地产开发有限公司	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
164	马鞍山孔雀城房地产开发有限公司	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
165	武汉孔雀洲房地产开发有限公司	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
166	南京孔雀城房地产开发有限公司	南京市溧水经济开发区紫金科创中心	房地产开发与销售，自有房屋租赁	34
167	江门孔雀城房地产开发有限公司	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
168	邯郸孔雀城房地产开发有限公司	河北省邯郸市丛台区中华北大街702号天琴大厦四层	房地产开发与经营	50
169	邢台孔雀城房地产开发有限公司	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
170	舒城幸福基业开发管理有限公司	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
171	廊坊市安盛峰企业管理有限公司	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
172	惠州华夏幸福产业小镇投资运营有限公司	惠州仲恺高新区陈江街道五一大道2号骏豪国际商住楼9层19号房（仅限办公）	园区投资建设与运营管理	100
173	华夏幸福新城（嘉兴）股权投资基金有限公司	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
174	华夏幸福资产管理有限公司	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
175	固安幸福基业城市服务有限公司	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	城市生活垃圾经营性清扫及绿化养护服务	100
176	嘉兴鼎兴园区建设发展有限公司	嘉善县天凝镇天凝大道341号524室	园区投资开发与管理	100
177	马鞍山鼎兴园区建设发展有限公司	博望区博望镇永新路宁博置业商务总部大楼3#楼6层	园区投资开发与管理	100
178	南京鼎实园区建设发展有限公司	南京市江宁区湖熟街道瑞泽路7号	园区投资开发与管理	90
179	郑州鼎盛园区建设发展有限公司	郑州市上街区峡窝镇玉发大道与丹江南路交叉口西南角	园区投资开发与管理	100
180	湖州鼎鸿园区建设发展有限公司	德清县雷甸镇新大街45号	园区投资开发与管理	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
181	定兴县鼎泰园区建设发展有限公司	河北省保定市定兴县金台路中汇广场	园区投资开发与管理	100
182	蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	成都市浦江县寿安镇迎宾大道88号1栋1-4层	园区投资开发与管理	100
183	华夏幸福产业新城（惠州）投资运营有限公司	惠州市惠阳区镇隆镇楼寨村镇隆商业广场2楼A3A4A5	园区投资建设与运营管理	100
184	华夏幸福（清远）产业新城发展有限公司	广东省清远市新城静福路23号优信商务中心二号楼7层办公03号	土地整理投资、基础设施建设,产业发展服务	100
185	华夏幸福（武汉）产业新城发展有限公司	武汉市黄陂区前川接到沙畈村任家沙畈43号	园区基础设施建设与管理	100
186	华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司	北京市丰台汽车博物馆西路8号院3号楼3层301室	房地产开发，销售	100
187	廊坊华夏幸福创新产业服务有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	企业管理咨询、招商代理服务	100
188	东莞市华昊实业投资有限公司	东莞市中堂镇三涌工业区4路华昊物流园A栋101室	实业投资、物业管理	60
189	廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	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
190	廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	河北省廊坊市安次区龙河经济开发区王常甫村	房地产开发及销售；物业服务	65
191	固安孔雀轩房地产开发有限公司	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
192	昌黎孔雀城房地产开发有限公司	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
193	和县孔雀湖房地产开发有限公司	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
194	廊坊市孔雀轩房地产开发有限公司	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
195	秦皇岛孔雀城房地产开发有限公司	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
196	来安孔雀湖房地产开发有限公司	来安县汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售、自有房屋租赁.	100
197	来安孔雀郡房地产开发有限公司	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
198	来安裕泰房地产开发有限公司	安徽省滁州市来安县汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售；自有房屋租赁。	100
199	新郑市孔雀城房地产开发有限公司	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
200	嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	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
201	嘉兴孔雀海房地产开发有限公司	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

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
202	眉山孔雀城房地产开发有限公司	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
203	蒲江县孔雀城房地产开发有限公司	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
204	德清孔雀海房地产开发有限公司	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
205	长葛孔雀城房地产开发有限公司	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
206	固安孔雀亭房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安温泉休闲商务产业园区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。	51
207	涿鹿孔雀城房地产开发有限公司	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
208	嘉善幸福基业资产管理有限公司	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
209	固安航天振邦科技有限公司	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
210	佛山华夏幸福产业小镇发展有限公司	佛山市高明区荷城街道文昌路83号兴业大厦1203室	土地资源开发利用与管理	100
211	肥东华夏幸福产业小镇投资有限公司	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
212	大鱼文创有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	文艺创造与表演	100
213	华夏幸福产业新城（固安）壹号投资基金（有限合伙）	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	股权投资、项目投资；投资咨询。	
214	武汉鼎志达产业园发展有限公司	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
215	华夏幸福产业新城投资有限公司	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
216	华夏幸福产业新城（开封）有限公司	开封市祥符区西姜寨乡贾岗村村委会1号	园区及基础设施建设与管理	100
217	华夏幸福产业新城（肇庆）有限公司	四会市大沙镇新圩广海东路景怡楼三楼3号室	园区及基础设施建设与管理	100
218	华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	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	100
219	华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	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
220	华夏幸福产业新城（含山）投资有限公司	马鞍山市含山县褒禅山经济园区东200米	基础设施投资，园区基础设施建设与管理	100
221	华夏幸福产业新城（桐庐）建设发展有限公司	浙江省杭州市桐庐县城大奇山路937号303室	园区基础设施建设与管理	100
222	华夏幸福产业新城（团风）有限公司	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
223	华夏幸福（嘉善）产业新城发展有限公司	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
224	华夏幸福产业新城（长丰）发展有限公司	长丰县下塘镇	园区产业服务、招商代理服务	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
225	华夏幸福产业新城（齐河）投资有限公司	山东省德州市齐河县城区黄河大道10号金融中心A栋2单元1302、1303	园区基础设施建设与管理	100
226	华夏幸福（石家庄长安区）产业新城建设发展有限公司	河北省石家庄市长安区和平东路362号筑境家园1-3-203	园区基础设施建设与管理	100
227	华夏幸福产业新城（株洲）有限公司	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
228	华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司	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
229	华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	河南省获嘉县亢村镇人民政府院内	园区基础设施建设与管理	100
230	华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	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	100
231	华夏幸福产业新城（六安）有限公司	安徽省六安经济技术开发区文翁路中科智能创业园科研综合楼8楼	园区基础设施建设与管理	100
232	华夏幸福产业新城（湘潭）有限公司	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
233	华夏幸福（承德县）产业新城建设发展有限公司	河北省承德市承德六沟新兴产业聚集区管理委员会院内	园区基础设施建设与管理	100
234	华夏幸福（涞源）扶贫发展有限公司	河北省保定市涞源县广平大街91号	扶贫项目开发及基础配套设施	100
235	东莞市华州实业投资有限公司	东莞市大朗镇长塘社区长塘第三工业区31号松湖云谷现代企业加速器屯溪楼2楼	实业投资，物业租赁、物业信息咨询服务。	60
236	廊坊市京御创亿科技有限公司	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
237	获嘉县孔雀城房地产开发有限公司	亢村镇中原家居产业园招商中心三楼302室	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100
238	湖州南浔裕景房地产开发有限公司	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
239	获嘉县裕泰房地产开发有限公司	中原家居产业园招商中心三楼301室	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100
240	德清裕荣房地产开发有限公司	雷甸镇新大街	房地产开发经营，自有房屋租赁。	100
241	肥东孔雀城房地产开发有限公司	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
242	舒城裕景房地产开发有限公司	杭埠镇经济开发区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。	100
243	舒城裕泰房地产开发有限公司	杭埠镇迎宾大道	房地产开发与销售；自有房屋租赁。	100
244	舒城裕丰房地产开发有限公司	杭埠镇迎宾大道	房地产开发与销售；自有房屋租赁。	100
245	南京裕辰房地产开发有限公司	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
246	华夏幸福产业新城（泾阳）有限公司	三渠镇人民政府	土地整理服务；基础设施服务、公共设施施	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
247	长葛裕泰房地产开发有限公司	佛耳湖镇尚庄村	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100
248	固安京御万丰房地产开发有限公司	新兴产业示范区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。	78.5
249	华夏幸福（肥东）产业港建设有限公司	店铺镇排头社区美食一条街24号楼101室内	产业港及项目建设、开发、租赁	100
250	南京鼎志通汽车制造产业园有限公司	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
251	华夏幸福南京溧水产业港投资有限公司	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
252	邯郸裕荣房地产开发有限公司	中华北大街29号新世纪阳光大厦19层	房地产开发与经营	51
253	眉山裕泰房地产开发有限公司	鹏利街141号（成眉石化园区）	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100
254	眉山裕荣房地产开发有限公司	鹏利街141号（成眉石化园区）	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100
255	武陟裕荣房地产开发有限公司	特色商业区覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层A218室	房地产开发与销售；自有房屋销售	100
256	武陟裕轩房地产开发有限公司	特色商业区覃怀大道北段东侧城市规划展览馆二层216	房地产开发与销售；自有房屋租赁	50
257	蒲江县裕盛房地产开发有限公司	寿安镇迎宾大道88号1栋3层	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100
258	蒲江县裕荣房地产开发有限公司	寿安镇迎宾大道88号1栋3层	房地产开发与经营；房地产租赁经营	100
259	华夏幸福产业新城（杭州）有限公司	河上镇伟民村	园区基础设施建设与管理	100
260	嘉兴裕盛房地产开发有限公司	罗星街道阳光东路181号B幢23楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁	51
261	长葛裕景房地产开发有限公司	佛耳湖镇舒庄村	房地产开发与销售；自有房屋租赁	100
262	来安幸福基业资产管理有限公司	汊河经济开发区湖滨南路南侧、知善路西侧	资产管理；	100
263	大厂回族自治县裕泰房地产开发有限公司	邵府村	房地产开发与销售；自有房屋租赁	100
264	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	龙湖镇郑新路东侧、卓商路北侧魏庄村办公楼2层	房地产开发与销售、房屋租赁。	100
265	武汉鼎捷产业园开发有限责任公司	双柳街道	房屋建筑、市政工程	100
266	南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	溧水产业新城科创中心4楼	产业小镇基础设施建设与管理	100
267	上海钰民企业管理有限公司	金碧路1998弄9号	企业管理咨询，企业营销策划	100
268	蒲江县鼎志盛产业园建设有限公司	寿安镇迎宾大道88号1栋1-4层	产业园开发、运营	100
269	嘉善裕景房地产开发有限公司	大云镇花海大道675号1幢302室	房地产开发与销售；自有房屋租赁	60
270	江门御德教育投资有限公司	外海街道龙溪路388号首层106-109室	教育产业投资	100
271	嘉鱼裕景轩房地产开发有限公司	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发与销售、房屋租赁。	100
272	嘉鱼金玉房地产开发有限公司	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发与销售、房屋租赁。	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
273	嘉鱼御隆轩房地产开发有限公司	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发与销售、房屋租赁。	100
274	北京裕景苑房地产开发有限公司	张坊镇蔡家口村村委会北20米	房地产开发；销售商品房	100
275	湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	南浔镇向阳路601号城市展览馆2楼-6	智能自动化装备及配件的研发、制造和销售	80
276	湖州南浔裕泰房地产开发有限公司	南浔镇向阳路601号城市展览馆2楼-1	房地产开发与经营；自有房屋租赁	100
277	华夏幸福产业新城（六安金安）有限公司	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
278	武陟裕泰房地产开发有限公司	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
279	武汉青山区华夏幸福产业小镇发展有限公司	工人村都市工业园291-A55号	园区基础设施建设与管理	100
280	邯郸裕景房地产开发有限公司	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
281	华夏幸福产业新城新密有限公司	袁庄乡袁庄村8组	园区基础设施建设与管理	100
282	涿州市孔雀城房地产开发有限公司	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
283	南京裕荣房地产开发有限公司	淳溪镇石臼湖北路68号-12	房地产开发与销售、房屋租赁。	40
284	南京裕坤房地产开发有限公司	淳溪镇石臼湖北路68-16号	房地产开发与销售、房屋租赁。	40
285	眉山鼎志兴产业园建设开发有限公司	义和镇杨庙村二组（成眉石化园区）	产业园建设开发、运营	100
286	来安裕山房地产开发有限公司	汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售；自有房屋租赁	100
287	来安裕达房地产开发有限公司	汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售；自有房屋租赁	100
288	来安裕盛房地产开发有限公司	汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售；自有房屋租赁	100
289	团风孔雀城房地产开发有限公司	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
290	湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	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	100
291	南京鼎鸿园区建设发展有限公司	湖熟街道瑞泽路7号	园区投资开发与管理	100
292	华夏幸福（佛山）产业新城发展有限公司	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
293	华夏幸福（秦皇岛北戴河）产业新城开发有限公司	北戴河区海宁路225号	产业园区基础、公用设施建设	100
294	嘉善裕轩房地产开发有限公司	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
295	嘉善裕鼎房地产开发有限公司	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
296	华夏幸福产业新城（孝感）有限公司	祝站镇拓新二场村	园区运营维护服务，自有房屋租赁	100
297	华夏幸福产业新城行唐发展有限公司	朝阳路45号	园区基础设施建设与管理	100
298	湘潭市孔雀城房地产开发有限公司	鹤岭镇雨湖工业集中区院内后栋三楼	房地产开发与经营；房屋租赁	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
299	长丰孔雀城房地产开发有限公司	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
300	嘉善越里左岸文化发展有限公司	大云镇武水路99号新西塘越里10号楼	文化艺术交流活动的策划、组织	100
301	武汉裕轩房地产开发有限公司	郓城街新洲大街96号	房地产开发销售，装饰装修工程施工	100
302	华夏幸福（元氏）产业新城建设发展有限公司	马村镇元氏大街395号	园区基础、公共设施建设与运营	100
303	华夏幸福产业新城（绍兴柯桥）发展有限公司	福全街道宏盛大厦6层611室	园区基础设施建设与管理	100
304	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	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
305	湖州南浔裕荣房地产开发有限公司	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
306	华夏幸福产业新城（贵阳清镇）有限公司	百花新城鲤鱼塘村青洲路旁	园区基础设施建设与管理	100
307	嘉善澳华幼儿园有限公司	罗星街道士升路488号	学前教育	100
308	新郑市裕成轩房地产开发有限公司	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
309	秦皇岛裕达房地产开发有限公司	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
310	秦皇岛裕景房地产开发有限公司	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
311	华夏幸福（深圳）运营管理有限公司	西丽街道松坪山社区高新区北区朗山二号路航天微电机大厦厂房203	企业管理咨询，物业管理，投资兴办实业	100
312	誉诺焯（海口）企业管理有限公司	玉沙路16号富豪花园C座1001	企业管理咨询	100
313	华夏幸福产业新城（惠东）有限公司	惠东县产业转移工业园	园区基础设施建设与管理	100
314	嘉善裕佳房地产开发有限公司	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	50.02
315	嘉善裕灿房地产开发有限公司	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
316	德清裕坤房地产开发有限公司	雷甸镇新大街45号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。	100
317	德清裕达房地产开发有限公司	雷甸镇新大街45号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。	100
318	华夏幸福产业新城（贵阳修文）有限公司	扎佐镇贵钢大道（贵州省修文县县经济开发区管理委员会六楼）	园区基础设施建设与管理	100
319	怀来裕轩房地产开发有限公司	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
320	怀来裕盛房地产开发有限公司	沙城镇万悦广场D1座8层005室	房地产开发、经营；自有房屋租赁。	100
321	华夏幸福产业新城（西安临潼）发展有限公司	秦王一路渭北管委会	土地整理服务；基础设施服务	100
322	舒城裕坤房地产开发有限公司	杭埠镇迎宾大道	房地产开发、经营；自有房屋租赁。	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
323	舒城裕达房地产开发有限公司	杭埠镇迎宾大道	房地产开发、经营；自有房屋租赁。	100
324	大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	蒋谭南路200号	房地产开发、经营；自有房屋租赁。	27
325	绍兴裕达房地产开发有限公司	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
326	廊坊市峰景晖装饰工程有限公司	蒋谭南路200号	设计、策划；建筑装饰装修	100
327	固安孔雀郡房地产开发有限公司	河北固安县	房地产开发	100
328	固安孔雀宫房地产开发有限公司	河北固安县	房地产开发	100
329	固安温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北固安县	房地产开发	100
330	大厂孔雀宫房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	房地产开发	100
331	大厂孔雀海房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	房地产开发	100
332	大厂孔雀郡房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	房地产开发	100
333	廊坊市孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	房地产开发	100
334	孔雀城有限公司	河北固安县	建材销售	100
335	环宇产业（廊坊）企业管理有限公司	河北固安县	企业管理咨询	100
336	幸福基业物业服务有限公司	河北省廊坊市	实业投资、物业管理及租赁	100
337	九通基业投资有限公司	河北省廊坊市	工业园区投资及管理	100
338	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	商贸	100
339	滦平瑞祥投资开发有限公司	河北省滦平县	园区投资开发与管理	100
340	昌黎瑞祥投资开发有限公司	河北省昌黎县	园区投资开发与管理	100
341	廊坊市瑞祥基业投资有限公司	河北省廊坊市	园区投资开发与管理	100
342	廊坊市云天楼房地产开发有限公司	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营	100
343	北京丰科建房地产开发有限公司	北京市丰台区	房地产开发、销售与经营	100
344	大厂孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营	100
345	廊坊泰土房地产开发有限公司	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营	100
346	香河昊鑫房地产开发有限公司	河北省香河县	房地产开发、销售	100
347	廊坊市圣斌房地产开发有限公司	河北省廊坊市	房地产开发、销售	100
348	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	房地产开发、销售	100
349	香河京盛房地产开发有限公司	河北省香河县	房地产开发与经营	90
350	香河县胜强房地产开发有限公司	河北省香河县	房地产开发与经营	100
351	河北华夏幸福足球俱乐部有限公司	河北省石家庄市	体育产业开发	100
352	霸州青旅房地产开发有限公司	河北省霸州市	房地产开发	100
353	固安县新都温泉房地产开发有限公司	河北省固安县	温泉旅游开发	100
354	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	房地产开发、楼房销售	100
355	北京丰科新元科技有限公司	北京丰台	房地产开发、销售与经营	49
356	永清县瑞轩房地产开发有限公司	河北省永清县	房地产开发与经营	100
357	廊坊市精锐房地产开发有限公司	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
358	大厂回族自治县盛基恒宇房地产开发有限公司	大厂县夏垫镇京哈南	房地产综合开发、销售、建筑装潢	90

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
359	三河银燕房地产开发有限公司	三河市黄土庄镇二百户	城市房地产综合开发经营及基础设施配套建设	90
360	大厂回族自治县嘉宏房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县华安路东侧公路站段北侧	房地产开发销售、房地产咨询、物业管理	100
361	固安县晨晖房地产开发有限公司	固安县工业园区	房地产开发	90
362	固安县悦城房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、销售	100
363	霸州市银华投资有限公司	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
364	骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	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
365	永清县盛宝尚城房地产开发有限公司	河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧	房地产开发与经营、室内外装饰装修	100
366	河北叠彩城房地产开发有限公司	永清县曹家务乡何麻营村西	房地产开发与经营	90
367	涿州致远房地产开发有限公司	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	100
368	廊坊开发区宏宇广通房地产开发有限公司	河北省廊坊市经济技术开发区耀华道南	房地产开发	100
369	廊坊融科房地产开发有限公司	河北省廊坊市经济技术开发区华祥路28号0057-4丘1幢	房地产开发与经营	100
370	固安县鼎晖房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发	100
371	固安永发房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发与销售	100
372	固安玉中房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县工业园区南区	房地产开发、销售	100
373	廊坊炽盛房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、经营	100
374	霸州市中锐辰房地产开发有限公司	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
375	霸州市前华房地产开发有限公司	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
376	霸州市世昌房地产开发有限公司	河北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	房地产开发销售	100
377	廊坊景丰房地产开发有限公司	河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧	房地产开发与经营	100
378	廊坊丰景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	100
379	涿州市鹏华房地产开发有限公司	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
380	香河龙御房地产开发有限公司	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
381	香河维远房地产开发有限公司	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

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
382	廊坊市锦域房地产开发有限公司	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
383	北京永济恒业房地产开发有限公司	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
384	廊坊明道房地产开发有限公司	永清工业园区百合路19号	房地产开发与经营	90
385	霸州市中上房地产开发有限责任公司	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
386	大厂回族自治县恒通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、销售	100
387	河北精锐房地产开发有限公司	霸州市开发区泰山路519号	房地产开发及销售	100
388	永清县奥顺制袜有限公司	永清县玉麟街57号	袜子、布匹、服装生产、销售	100
389	大厂民族工艺品实业有限责任公司	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
390	中科廊坊科技谷有限公司	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
391	河北固瑞德科技开发有限公司	廊坊开发区科技谷	通信技术的开发、咨询、服务	100
392	霸州市惠昌商贸有限公司	河北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	销售供暖设备、五金配件、管道设备等	100
393	深圳市伙伴产业服务有限公司	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
394	深圳市伙伴行网络科技有限公司	深圳市南山区南油大道西桃园路南西海明珠花园F座1402	网络技术开发；广告业务	60
395	河北澳福房地产开发有限公司	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
396	廊坊东信生物科技有限公司	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
397	廊坊市德杰林卡商贸有限公司	河北省廊坊市经济技术开发区华祥路85S号5幢	销售建材、装饰装潢材料、钢材、办公用品	100
398	廊坊市安次区众祥工艺制品有限公司	廊坊市安次区杨税务乡建设村廊霸路北侧	工艺品的销售及工艺品的进出口	100
399	三河市鹿晖商贸有限公司	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
400	河北福疆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、物业管理、房地产中介服务	100
401	固安东涵房地产开发有限公司	固安县新兴产业示范区	房地产开发销售，物业管理	100
402	霸州市泰和房地产开发有限公司	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
403	涿州市奇利房地产开发有限公司	涿州市双塔办事处华阳西路63-2号	房地产开发与销售	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
404	来安县兴汇广通房地产开发有限公司	安徽来安汊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
405	南京风盛房地产开发有限公司	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
406	廊坊合瑞成商贸有限公司	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
407	廊坊中冶寰泰生态城建设发展有限公司	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
408	华宝庆丰投资有限公司	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
409	深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	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
410	上海汇荷建筑设计有限公司	上海市闵行区莘朱路1111号6幢1079室	建筑规划设计，企业管理咨询	100
411	廊坊空港投资开发有限公司	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
412	任丘市中森房地产开发有限公司	任丘市会战道东侧（渤海新宫酒店三楼）	房地产开发、建筑工程机械与设备租赁、土石方工程服务。	51
413	廊坊金汇颐贸易有限公司	廊坊开发区金源道100号2-201	销售：汽车及配件；汽车装潢。	80
414	廊坊市瑞驰通信技术有限公司	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
415	香河鼎恒房地产开发有限公司	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
416	霸州市千紫万辉房地产开发有限公司	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
417	廊坊麒峰房地产开发有限公司	河北省廊坊市永清县贾八里庄村北、朱庄村东南	房地产开发与经营。	67
418	廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	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
419	香河经纬房地产开发有限公司	河北省廊坊市香河县家具大道63号经纬家居城A（1号）馆一层	房地产开发与销售，自有房屋租赁，物业服务。	100
420	廊坊津港投资有限公司	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
421	河北约基输送机械制造有限公司	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
422	大厂回族自治县世昌能源设备有限公司	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

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
423	廊坊市荣华建设投资开发有限公司	广阳经济开发区宏业路66号18#办公楼一层103	工业园区基础建设及房地产开发	100
424	大厂回族自治县绿美明静园林生态有限公司	蒋谭南路200号	园林绿化、市政景观以及河道绿化	100
425	桂林甲天下休闲世界有限公司	广西省桂林市兴安县志玲路	高尔夫球场、休闲渡假村、房地产开发;商品房销售;	70
426	桂林乐满地发展有限公司	广西省桂林市兴安县志玲路	旅游饭店及配套服务设施、餐饮服务	70
427	桂林乐满地休闲世界有限公司	广西省桂林市兴安县志玲路	娱乐场所和设施的开发、;房地产开发销售。	70
428	誉诺焯（霸州）建设发展有限公司	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
429	廊坊市裕腾房地产开发有限公司	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
430	廊坊市裕顺房地产开发有限公司	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
431	廊坊市裕灿房地产开发有限公司	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
432	华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司	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
433	武汉裕滕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、商品房销售、装饰工程施工	50
434	武汉裕筑房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区龙王咀农场兴龙社区兴龙街特一号一楼四室	房地产开发、商品房销售、装饰工程施工	51
435	固安华宸房地产开发有限公司	新兴产业示范园区	房地产开发	100
436	江门裕荣房地产开发有限公司	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	100
437	新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	河南省郑州市新郑市郭店镇中心社区办公司室五楼	房地产开发、经营；自有房屋租赁。	30.15
438	孝感裕恒房地产开发有限公司	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
439	舒城裕轩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
440	泾阳县裕鼎房地产开发有限公司	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
441	武汉裕顺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、经营；自有房屋租赁。	50
442	南京裕锦房地产开发有限公司	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
443	大厂回族自治县裕坤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
444	大厂回族自治县裕鼎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。	27

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
445	大厂回族自治县裕丰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
446	广州市伙伴房地产有限公司	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
447	惠州市伙伴产业服务有限公司	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	60
448	惠州市华智产业园运营有限公司	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	60
449	成都伙伴产业服务有限公司	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	60
450	东莞市华科智联孵化器运营有限公司	东莞市东城街道牛山社区堑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	60
451	深圳市华智恒投资发展有限公司	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	60
452	城市空间设计规划有限公司 URBANSPACE DESIGN AND PLANNING PTE. LTD.	30 CECIL STREET #19-08 PRUDENTIAL TOWER SINGAPORE(049712)	土地规划和建筑；商业和管理咨询服务	80
453	开封市裕轩房地产开发有限公司	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
454	华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司	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
455	廊坊九通基业创新产业服务有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200	企业管理咨询，招商代理服务，产业咨询服务等	100
456	廊坊市欣扬郡房地产开发有限公司	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）1-H501	房地产开发与销售及工业厂房开发与经营等	20
457	固安裕达轩房地产开发有限公司	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
458	固安裕荣轩房地产开发有限公司	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	100
459	固安裕泰轩房地产开发有限公司	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
460	山东荣铭置业有限公司	山东省威海市市辖区南海新区滨海路南、观海西路西孔雀城居民小区1号楼二楼（黄垒河入海口东岸）	房地产开发、楼盘销售及工业厂房开发与经营	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
461	元氏县钰泰房地产开发有限公司	河北省石家庄市元氏县马村镇元氏大街395号	房地产开发与经营，自有房屋租赁	20
462	肥东裕泰房地产开发有限公司	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	100
463	舒城钰祥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、楼房销售及工业厂房开发与经营、房屋租赁服务	60
464	舒城钰吉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、楼房销售及工业厂房开发与经营、房屋租赁服务	60
465	长丰裕泰房地产开发有限公司	安徽省合肥市长丰县下塘镇小微企业创业基地零配件车间一楼、二楼	房地产开发与销售，自有房屋租赁	60
466	南京裕鼎房地产开发有限公司	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	100
467	大厂回族自治县裕荣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	房地产开发与销售及工业厂房开发与经营等	55
468	嘉善裕辰房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道孔雀城·朔院16幢12号一层	房地产开发与经营、自有房屋租赁	100
469	团风裕联房地产开发有限公司	湖北省黄冈市团风县团风镇郧阳县村名委员会办公楼	房地产开发、商品房销售、装饰工程施工	40
470	武汉裕达润房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区邾城街道新洲大街96号	房地产开发；商品房销售	50
471	南京江雁元锦置业发展有限公司	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
472	德清裕锦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、物业管理及房地产经纪等	51
473	东莞市华熙茂投资发展有限公司	广东省东莞市东城街道莞长路东城段120号2栋101室02	实业投资、商务信息咨询及企业管理咨询等	60
474	东莞市华佳创投资发展有限公司	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	60
475	东莞市华鑫创孵化器运营有限公司	广东省东莞市道滘镇虹南路3号101室	为科技型中小企业提供技术研发、技术服务及孵化场所和共享设施等	60
476	广州华迈产业园运营有限公司	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等	60
477	佛山市中工伙伴房地产经纪有限公司	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	60
478	深圳市伙伴产学研投资有限公司	深圳市南山区粤海街道高新区社区白石路3609号深圳湾科技生态园二区9栋B2105	投资咨询、经济信息咨询及企业管理咨询等	60
479	蒲江誉诺焯企业管理合伙企业（有限合伙）	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	

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
480	鼎兴产城（嘉善）企业管理有限公司	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
481	湘潭华夏幸福产业港开发有限公司	湖南省湘潭市雨湖区鹤岭镇雨湖工业集中区院内后栋三楼3001	以自有合法资产进行产业园的投资、管理等	100
482	鼎鸿产城（马鞍山）企业管理有限公司	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
483	鼎泰产城（嘉善）企业管理有限公司	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
484	鼎鸿产城（嘉善）企业管理有限公司	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
485	华夏幸福（珠海）产业新城发展有限公司	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、园区管理服务等	100
486	大厂回族自治县鼎兴鸿产业园有限公司	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
487	大厂回族自治县鼎达鸿产业园有限公司	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
488	大厂回族自治县鼎志鸿产业园有限公司	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
489	鼎达产城（德清）企业管理有限公司	浙江省湖州市德清县雷甸镇白云南路866号8号楼101室	企业管理咨询、企业管理服务	20
490	鼎凯产城（湖州南浔）企业管理有限公司	浙江省湖州市南浔区南浔经济开发区东马路1188号2号楼	企业管理咨询、企业管理服务	20
491	鼎泰产城行唐企业管理有限公司	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
492	鼎达产城（湖州南浔）企业管理有限公司	浙江省湖州市南浔区南浔经济开发区东马路1188号3号楼	企业管理咨询、企业管理服务	20
493	鼎鸿产城（武汉新洲）企业管理有限公司	湖北省武汉市新洲区双柳街航天产业港一期3号楼2层102室	企业管理咨询服务	20
494	鼎泰产城（江门）企业管理有限公司	广东省江门市江海区外海街道江悦花园1栋首层自编135-136室	企业管理服务、企业管理咨询及项目投资	20
495	鼎泰产诚（杭州）企业管理有限公司	浙江省杭州市萧山区河上镇大泥线大桥段527号3幢2楼	企业管理咨询、企业管理服务	20
496	鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	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
497	鼎通产城（嘉善）企业管理有限公司	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

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
498	鼎凯产城（嘉兴）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市南湖区广益路3333号8幢916室	企业管理咨询，企业管理服务	20
499	鼎达产城霸州企业管理有限公司	河北省廊坊市霸州市泰山路东侧商业3	企业管理咨询，企业管理服务	20
500	鼎通产城霸州企业管理有限公司	河北省廊坊市霸州市泰山路东侧商业3	企业管理咨询，企业管理服务	20
501	华御江（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市武昌区武珞路628号A座24层11、12号鹏协创孵化器A10	房地产开发；物业管理	100
502	御江丰（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-2	房地产开发；物业管理	100
503	御江坤（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市武昌区徐家棚街道和平大道绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-4	房地产开发；物业管理	100
504	御江轩（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-5	房地产开发；物业管理	100
505	御宁（武汉）房地产开发有限公司	湖北省武汉市武昌区徐家棚街和平大道750号绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-1	房地产开发；物业管理	100
506	御江荣（武汉）房地产开发有限公司	武昌区徐家棚街道和平大道绿地国际金融城A3地块二期C1栋1层1室-3	房地产开发；物业管理	100
507	华御汉（武汉）房地产开发有限公司	武昌区中北路9号长城汇T2号写字楼第31层一室13号	房地产开发；物业管理	100
508	华夏幸福（深圳）城市更新管理有限公司	广东省深圳市罗湖区桂园街道人民桥社区深南东路5001号华润大厦2801	自有房屋租赁、物业管理及建筑工程项目规划设计等	100
509	华夏幸福（南京）运营管理有限公司	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
510	数驭大数据（浙江）有限公司	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路555号B1幢2楼70号	数据处理和存储服务、软件开发等	100
511	贵阳裕泰房地产开发有限公司	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
512	鼎泰产城（无锡）企业管理有限公司	无锡市梁溪区南湖大道503号传感设备产业园1号楼201-203室	企业管理服务;企业管理咨询	20
513	固安南华房地产开发有限公司	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
514	CFLD (US) Inc.	美国	多种经营	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
515	华夏幸福国际控股有限公司 CFLD International Holding Limited	UNIT 1102-1103, 11/F., WING TUCK COMMERCIAL CENTRE 177-183 WING LOK STREET SHEUNG WAN, HONG KONG	投资控股	100
516	华夏幸福（新加坡）投资有限公司 CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
517	SNC 投资 1 有限公司 SNC INVESTMENT I PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
518	华夏幸福投资 2 有限公司 CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
519	华夏幸福投资 3 有限公司 CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
520	华夏幸福投资 4 有限公司 CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
521	华夏幸福投资 6 有限公司 CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
522	华夏幸福投资 7 有限公司 CFLD INVESTMENT VII PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
523	华夏幸福投资 8 有限公司 CF CITY INVESTMENT VIII PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
524	华夏幸福投资 9 有限公司 CF CITY INVESTMENT IX PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
525	华夏幸福投资 10 有限公司 CF CITY INVESTMENT X PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
526	华夏幸福投资 11 有限公司 CFLD INVESTMENT XI PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
527	华夏幸福投资 12 有限公司 CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
528	华夏幸福投资 13 有限公司 CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
529	华夏幸福投资 14 有限公司 CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
530	华夏幸福投资 15 有限公司 CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	50.95
531	华夏幸福投资 16 有限公司 CFLD INVESTMENT XVI PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
532	华夏幸福投资 17 有限公司 CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
533	华夏幸福投资 18 有限公司 CF CITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
534	华夏幸福投资 19 有限公司 CF CITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
535	华夏幸福投资 20 有限公司 CF CITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
536	华夏幸福投资 21 有限公司 CF CITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
537	华夏幸福投资 22 有限公司 CF CITY INVESTMENT 22 PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询	100
538	印度尼西亚产业新城唐格朗投资公司 PT.INDONIC TANGERANG INVESTMENT	印尼	real estate and industry park	100
539	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	real estate and industry park	99.998
540	华夏幸福唐格朗投资公司 PT.CFCITY TANGERANG INVESTMENT	印尼	real estate and industry park	100
541	华夏幸福卡拉旺投资公司 PT.CFCITY KARAWANG INVESTMENT	印尼	real estate and industry park	100
542	华夏幸福卡拉旺产业新城发展有限公司 PT CFLD KARAWANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	印尼	real estate and industry park	100
543	华夏幸福（印度）产业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	印度	real estate and industry park	100
544	VNIC 投资 1 有限公司 VNIC Investment 1 Company Limited	7the Floor, Unit701-702, KumboAsiana Plaza, 39 Le DuanBoulevard,BenNghe Ward, District 1, Ho Chi Minh City,700000	real estate	100
545	华夏幸福（缅甸）产业新城有限公司 CF CITY MYANMAR NEW INDUSTRY CITY LIMITED	缅甸	real estate and industry park	100
546	华夏幸福（马来西亚）产业新城有限公司 CF CITY NEW INDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIA SDN.BHD.	马来西亚	real estate and industry park	100
547	华夏幸福（英国)投资有限公司 CFLD (UK) INVESTMENT LIMITED.	英国	项目投资及投资管理；投资咨询	100
548	华夏幸福投资 23 有限公司 CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询	100
549	产业新城投资 26 有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询	100
550	华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLD Germany New Industry City GmbH	Karl-Liebknecht-Straße 5, 10178 Berlin	Marketing and investment in industrial	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
551	埃及产业新城基础设施开发股份有限公司 Egypt New Integrated City Infrustructure Development S.A.E	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
552	SNC 投资 29 有限公司 SNC INVESTMENT 29 PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询	100
553	天鹅城（新加坡）投资有限公司 SWANCITY (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询	100
554	阿特拉斯环球投资 35 号有限公司 ATLAS GLOBAL INVESTMENT 35 PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询	100
555	SNC 投资 5 有限公司 SNC Investment 5 Pte.Ltd	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询	100
556	VNIC 投资 41 有限公司 VNIC Investment 41 Pte.Ltd	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询	100
557	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	Rooms No.2218 and 2219 of the 22nd floor,NorthTower,Nile City Tower,RamletBeaulac,Cournich EI NiL,Cairo	real estate and industry park	100
558	华夏幸福日本产业新城股份有限公司 日：CF City Japan New Industry City 株式会社 英：CF City Japan New Industry City KK	日本	real estate and industry park	100
559	华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CF CITY PHILIPPINES NEW INDUSTRY CITY CORPORATION	菲律宾	real estate and industry park	100
560	华夏幸福投资 37 有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询	100
561	华夏幸福投资 38 有限公司 CFLD INVESTMENT 38 PTE. LTD.	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询	100
562	仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	Road No. 7, Eastern Saigon Urban Area, Long Tan Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province	real estate and industry park	84
563	华夏幸福韩国产业新城股份有限公司 CFLD Korea New Industry City Co.,Ltd	4th Floor, 207 Tehran-ro, Gangnam-gu, Seoul (Yeoksam-dong, Agabang Bldg.)	real estate and industry park	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
564	华夏幸福开曼投资公司 CFLD（Cayman) Investment Ltd.	Ogier Global (Cayman) 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
565	华夏幸福文莱产业新城有限公司 CFLD New Industry City（B) Sdn.Bhd	Unit Nos. 405A-410A, 4th Floor, Wisma Jaya, JalanPemancha, Bandar Seri Begawan BS8811, Brunei Darussalam	real estate and industry park	100
566	产业新城 44 有限公司 New Industry Park 44 PTE. LTD.	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询	100
567	阿特拉斯环球投资 45 号有限公司 Atlas Global Investment 45 Pte. Ltd.	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询	100
568	华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD Investment 46 Pte. Ltd	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询	100
569	华夏幸福投资 47 有限公司 CFLD Investment 47 Pte. Ltd	新加坡	项目投资及投资管理；投资咨询	100
570	越南产业新城基础设施开发有限公司 越：Công Ty TNHH PhátTriểnHạTầngThànhPhốCôngNghiệp MớiViệt Nam 英：Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co.Ltd	越南	工程建设；项目管理咨询	100
571	阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT. Atlas Global Property Management	Equity Tower, Lantai 42, SCBD Lot. 9, Jl. Jend. SudirmanKav. 52-53, KelurahanSenayan, KecamatanKebayoranBaru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia 12190	房地产及其附属设施的管理活动	100
572	天鹅城国际控股有限公司 SwanCity International Holdings Limited	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
573	华夏幸福（香港）体育产业发展有限公司 CHINA FORTUNE(HONG KONG)SPORTS INDUSTRY DEVELOPMENT CO.,LIMITED	中国香港	体育文化活动	100
574	环球产业投资有限公司 GLOBAL INDUSTRIAL INVESTMENT LIMITED	中国香港	投资	100
575	越南大福莲花项目公司 VINA DAI PHUOC CORPORATION	越南	Implementation of a secondary project	92
576	SNC 投资 27 有限公司 SNC Investment 27 Limited	新加坡	对外投资	100
577	SNC 投资 28 有限公司 SNC Investment 28 Limited	新加坡	对外投资	100
578	华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司 CFLD (HK) Elderly Care Industry Investment Co.,Limited	602, 6/F The Strand 49 Bonham, Strand Sheung Wan, Hong Kong	投资	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
579	博耀国际有限公司 Birchfield International Limited	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	70
580	海湾电子国际有限公司 Gulf Semiconductor International Limited	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	70
581	Dawson Capital Limited	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	70
582	兴桂投资有限公司 XINGGUI INVESTMENTS LIMITED	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
583	天鹅城三菱地所投资有限公司 SNC MJR INVESTMENT PTE. LTD.	新加坡	投资控股	100
584	诺诚（香港）产业投资有限公司 NuoCheng (HK) Industry Investment Limited	香港	投资控股	100
585	焯正（香港）产业投资有限公司 ZhuoZheng (HK) Industry Investment Limited	香港	投资控股	100
586	誉信（香港）产业投资有限公司 YuXin(HK)Industry Investment Limited	香港	投资控股	100
587	来安鼎鸿产城企业管理有限公司	安徽省滁州市	企业管理服务、企业管理咨询。	35.48
588	鼎达产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	企业管理	20
589	鼎凯产城（嘉善）企业管理有限公司	浙江省嘉兴市	企业管理	20
590	嘉善裕坤房地产开发有限公司	嘉善	房地产开发经营；非居住房地产租赁。	100
591	固安裕坤房地产开发有限公司	固安	房地产开发；楼房销售；工业厂房开发与经营；房屋租赁服务	51
592	固安华御城房地产开发有限公司	固安	房地产开发经营、房地产租赁经营、商务服务。	100
593	华御松（哈尔滨）房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产开发经营；一般项目：住房租赁；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；以自有资金从事投资活动；物业管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；规划设计管理。	100
594	华御宁（南京）房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营；一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理。	100
595	华御元（南京）房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营；一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理。	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
596	嘉兴华知睿投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	投资	100
597	武汉裕灿房地产开发有限公司	湖北省武汉市	房地产开发；商品房销售；装饰工程施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	50
598	华御航（南京）房地产开发有限公司	江苏省南京市	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理。（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
599	鼎凯产城（江门）企业管理有限公司	广东省江门市	企业管理服务、企业管理咨询（不含资产管理和投资管理）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	20
600	鼎鸿产城（江门）企业管理有限公司	广东省江门市	企业管理服务、企业管理咨询（以上项目不含投资管理和资产管理）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	20
601	鼎泰产城（新郑市）企业管理有限公司	河南省郑州市	企业管理咨询、企业管理服务。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营	20
602	华御穗（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	房地产开发经营;房屋租赁;房地产中介服务;房地产咨询服务;商务咨询服务	100
603	华御城（深圳）物业管理有限公司	深圳市	一般经营项目是：物业管理；商业综合体管理服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务。（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），许可经营项目是：停车场服务。	100
604	御穗湾（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	房屋租赁;房地产开发经营;房地产中介服务;房地产咨询服务;商务咨询服务	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
605	华御湾（广州）房地产开发有限公司	广东省广州市	房屋租赁;房地产开发经营;房地产中介服务;房地产咨询服务;商务咨询服务	100
606	孔雀家房地产经纪有限公司	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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100
607	鼎通产城南京企业管理有限公司	江苏省南京市	一般项目：企业管理；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）	20
608	鼎通产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市	企业管理咨询；企业管理服务	20
609	杭州萧山裕景房地产开发有限公司	浙江省杭州市	许可项目：房地产开发经营(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经 营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：住房租赁(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。	100
610	鼎达产城（绍兴柯桥）企业管理有限公司	浙江省绍兴市	一般项目：企业管理；园区管理服务(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)。	20
611	大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	河北省廊坊市	房地产开发与销售，工业厂房开发与经营（凭资质证经营）；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100
612	大厂回族自治县裕辰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	房地产开发与销售，工业厂房开发与经营（凭资质证经营）；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)
613	华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司	黑龙江省哈尔滨市	许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；规划设计管理（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）	51
614	武陟县裕恒房地产开发有限公司	河南省焦作市武陟县	房地产开发经营；自有房屋租赁。（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）	50
615	鼎鸿产城（舒城）企业管理有限公司	安徽省六安市舒城县	企业管理咨询、企业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	20

注1：发行人持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据具体如下：

公司名称	持股比例(%)	纳入合并范围的原因
北京丰科新元科技有限公司	49.00	其余为北京丰台科技园孵化器有限公司占 45.455%股权、北京丰科世纪科技孵化器有限公司占 5.545%股权。公司董事会成员共 5 人，其中九通投资提名 3 人，同时总经理和财务负责人也由九通投资提名。因此，九通基业对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京裕荣房地产开发有限公司	40.00	其余为卓越置业集团（南京）有限公司占 60%股权。公司董事会成员共 3 名，其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名 2 人，卓越置业集团（南京）有限公司提名 1 人，同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此，固安京御幸福对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京裕坤房地产开发有限公司	40.00	其余为卓越置业集团（南京）有限公司占 60%股权。公司董事会成员共 3 名，其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名 2 人，卓越置业集团（南京）有限公司提名 1 人，同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此，固安京御幸福对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
廊坊空港投资开发有限公司	20.00	其余为廊坊市投资控股集团有限公司占 45%股权、国开金融有限责任公司占 20%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 5%股权。公司董事会成员共 9 人，其中华夏幸福提名 2 人，廊坊市投资控股集团有限公司提名 4 人，委托授权给华夏幸福。因此，华夏幸福基业投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将其纳入合并。
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	50.00	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

公司名称	持股比例(%)	纳入合并范围的原因
和县孔雀湖房地产开发有限公司	50.00	其余为南京银嘉源企业管理有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 3 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 2 人，南京银嘉源企业管理有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	50.00	其余为北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武陟裕轩房地产开发有限公司	50.00	其余为漯河昌建地产有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，漯河昌建地产有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武汉裕滕房地产开发有限公司	50.00	其余为中粮地产（武汉）有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中武汉裕轩房地产开发有限公司委派 3 人，中粮地产（武汉）有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由武汉裕轩房地产开发有限公司委派。因此，武汉裕轩房地产开发有限公司该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
廊坊市欣扬郡房地产开发有限公司	20.00	其余为廊坊市志斌房地产开发有限公司占 80%股权。公司不设董事会，选举廊坊京御房地产开发有限公司执行董事一人。因此廊坊京御房地产开发有限公司拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
元氏县钰泰房地产开发有限公司	20.00	其余为东阳耀炜投资有限公司占 80%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，东阳耀炜投资有限公司委派 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。
团风裕联房地产开发有限公司	40.00	其余为武汉联创汇智置业有限公司占 60%股权。公司董事会成员共 3 名，其中团风孔雀城房地产开发有限公司委派 2 人，武汉联创汇智置业有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由团风孔雀城房地产开发有限公司委派。因此，团风孔雀城房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武汉裕达润房地产开发有限公司	50.00	其余为长沙润置房地产开发有限公司占 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派 3 人，长沙润置房地产开发有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派。因此，武汉裕隆苑房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京江雁元锦置业发展有限公司	34.00	其余为南京银嘉洛企业管理有限公司持有 33%股权、南京市下关城市建设开发（集团）有限公司持有 33%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	20.00	其余为镇江润丰企业管理有限公司持有 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	20.00	其余为中和华丰建设有限责任公司持有 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。

公司名称	持股比例(%)	纳入合并范围的原因
鼎鸿产城（嘉善）企业管理有限公司	20.00	其余为上海海郊建设有限公司持有80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，上海海郊建设有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎达产城（德清）企业管理有限公司	20.00	其余为德清远境装饰有限公司持有80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐2人，德清远境装饰有限公司推荐1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城（湖州南浔）企业管理有限公司	20.00	其余为镇江润丰企业管理有限公司持有80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，镇江润丰企业管理有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城行唐企业管理有限公司	30.00	其余为石家庄央拓企业管理有限公司持有70%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，石家庄央拓企业管理有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎达产城（湖州南浔）企业管理有限公司	20.00	其余为湖州领航水利建设有限公司持有80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，湖州领航水利建设有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城（武汉新洲）企业管理有限公司	20.00	其余为武汉林四房建设开发有限公司持有80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，武汉林四房建设开发有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城（江门）企业管理有限公司	20.00	其余为海绵山水（北京）建设工程有限公司持有80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，海绵山水（北京）建设工程有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产诚（杭州）企业管理有限公司	20.00	其余为杭州宝元启成建设工程有限公司持有80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐2人，杭州宝元启成建设工程有限公司推荐1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	20.00	其余为河南扶春文化旅游开发有限公司持有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	20.00	其余为江苏梦泽建设有限公司持有80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司推荐2人，江苏梦泽建设有限公司推荐1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎凯产城（嘉兴）企业管理有限公司	20.00	其余为杭州智兴建筑劳务有限公司持有80%股权。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，杭州智兴建筑劳务有限公司委派1人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

公司名称	持股比例(%)	纳入合并范围的原因
鼎达产城霸州企业管理有限公司	20.00	其余为霸州市众力兴成劳务服务有限公司持有 80%股权。公司不设董事会，执行董事由华夏幸福产业新城投资有限公司委派，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拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城霸州企业管理有限公司	20.00	其余为涞水县绿速通商贸有限公司持有 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，涞水县绿速通商贸有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城（无锡）企业管理有限公司	20.00	其余为无锡安展建筑工程有限公司持有 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，无锡安展建筑工程有限公司推荐 1 人，同时总经理和财务负责人也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
固安孔雀洲房地产开发有限公司	32.32	其余为北京辰越木康科贸有限公司持有 67.68%股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司推荐 3 人，北京辰越木康科贸有限公司推荐 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京孔雀城房地产开发有限公司	34.00	其余为南京市下关城市建设开发(集团)有限公司持有 33%的股权、南京银嘉泞企业管理有限公司持有 33%的股权。公司董事会共成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人，由南京市下关城市建设开发(集团)有限公司委派 1 人，由南京银嘉泞企业管理有限公司委派 1 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司推荐。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	27.00	其余为北京誉沃翔企业管理有限公司持有 63%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，北京誉沃翔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。
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持有 69.85%股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人,北京达欧浩秦贸易有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
孝感裕恒房地产开发有限公司	35.00	其余为武汉奥誉置业有限公司持有 65%股权。公司董事会成员共 5 名，其中由廊坊京御房地产开发有限公司委派 3 人,武汉奥誉置业有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由廊坊京御房地产开发有限公司委派。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武汉裕顺房地产开发有限公司	50.00	其余为中粮地产（武汉）有限公司持有 50%股权。公司董事会成员共 5 名，其中由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派 3 人,中粮地产（武汉）有限公司委派 2 人，同时总经理和财务负责人也由武汉裕隆苑房地产开发有限公司委派。因此，武汉裕隆苑房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	27.00	其余为北京贯天德俊科贸有限公司持有 63%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。
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持有 64.52%。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。

公司名称	持股比例(%)	纳入合并范围的原因
鼎达产城（嘉善）企业管理有限公司	20.00	其余为浙江善德建设有限公司持有80%。公司董事会成员共3名，其中由华夏幸福产业新城投资有限公司委派2人，浙江善德建设有限公司委派1人，同时总经理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	20.00	其余为嘉善恒云贸易有限公司持有80%。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，同时总经理也由华夏幸福产业新城投资有限公司委派。因此华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武汉裕灿房地产开发有限公司	50.00	其余为中粮地产（武汉）有限公司占50%股权、武汉裕隆苑房地产开发有限公司占50%股权。公司董事会成员共5人，其中武汉裕隆苑房地产开发有限公司提名3人，同时总经理也由武汉裕隆苑房地产开发有限公司提名。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。
鼎凯产城（江门）企业管理有限公司	20.00	其余为衡一建设集团有限公司占80%股权、华夏幸福产业新城投资有限公司占20%股权。公司董事会成员共3人，其中华夏幸福产业新城投资有限公司提名2人，同时总经理也由华夏幸福产业新城投资有限公司提名。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	20.00	其余为东莞市明衙投资管理有限公司占80%股权。公司董事会成员共3人，其中华夏幸福产业新城投资有限公司提名2人，同时总经理也由华夏幸福产业新城投资有限公司提名。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎泰产城（新郑市）企业管理有限公司	20.00	其余为河南大山建筑工程有限公司占80%股权。公司董事会成员共3人，其中华夏幸福产业新城投资有限公司提名2人，同时总经理也由华夏幸福产业新城投资有限公司提名。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	20.00	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人，其中华夏幸福产业新城投资有限公司提名2人，同时总经理也由华夏幸福产业新城投资有限公司提名。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎通产城（舒城）企业管理有限公司	20.00	其余为安徽诚杰建筑工程有限公司占80%股权。公司董事会成员共3人，其中华夏幸福产业新城投资有限公司提名2人，同时总经理也由华夏幸福产业新城投资有限公司提名。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	20.00	其余为浙江绍兴大地园艺有限公司占80%股权。公司董事会成员共3人，其中华夏幸福产业新城投资有限公司提名2人，同时总经理也由华夏幸福产业新城投资有限公司提名。因此，华夏幸福产业新城投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
武陟县裕恒房地产开发有限公司	50.00	其余为洛阳升恒实业有限公司占50%股权、廊坊京御房地产开发有限公司占50%股权。公司董事会成员共5人，其中武汉裕隆苑房地产开发有限公司提名3人，同时总经理也由廊坊京御房地产开发有限公司提名。因此，廊坊京御房地产开发有限公司对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
鼎鸿产城（舒城）企业管理有限公司	20.00	其余为安徽必胜工程建设有限公司占80%股权。公司董事会成员共3人，其中华夏幸福产业新城投资有限公司提名2人，同时总经理也由华夏幸福产业新城投资有限公司提名。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。

注2：发行人持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据如下：

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
华夏云联科技有限公司	51.00	双方股东共同控制

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

（三）发行人联营合营公司情况

截至报告期末，发行人合营和联营企业共计 50 家。

表：截至 2020 年 6 月末发行人合营联营企业

合营企业或联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例
廊坊银行股份有限公司	廊坊	金融	19.992
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	苏州高新区泰山路 2 号	为科技创业企业孵化提供策划、咨询	51
华夏幸福东润（霸州）轨道交通建设管理有限公司	河北省廊坊市霸州孔雀城兰园 S3 楼	轨道交通建设管理、轨道交通运营管理等	50
深圳伙伴华侨城产业运营有限公司	深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李路 18 号甘坑客家小镇 8 号楼 A 栋	产业园运营管理、产业园投资、物业管理等	50
深圳湾双创科技服务有限公司	深圳市南山区深圳湾科技生态园 5 栋 A 座 1314	市场营销策划、企业管理咨询、投资咨询；	50
廊坊市凯创九通投资有限公司	廊坊市	园区基础设施建设	49
廊坊市庞大冀龙汽车销售有限公司	廊坊市安次区工业园区西环环南延路 4 号	机动车销售、汽车租赁等	25
上海宏士达房地产开发有限公司	上海市浦东新区惠南镇拱极路 2321 号	房地产开发及经营，室内装潢，服务，建筑材料，销售	30
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	股权投资、项目投资	29.99
Nhon TrachInvestment Joint Stock Company ("NIC")	Eastern Saigon Urban Area, Long Tan Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province, Vietnam	Real Estate–Township development	20
深圳市华深阳实业发展有限公司	深圳市坪山新区坑梓街道梓兴路 150 号三楼	产业园运营、顾问策划、管理咨询等	20
东莞市华谷科技产业园有限公司	东莞市厚街镇厚街社区南环路新后街产业创新园 D 栋 506 号	科技产业园开发、科技企业孵化等	20
深圳华安达投资有限公司	深圳市光明新区光明街道新羌社区北岗村光侨北路青年创业工业园综合楼 2F	投资咨询	20
深圳市智鼎物业管理有限公司	深圳市宝安区沙井街道上星社区河滨南路 24 号 3 楼 303 单元	物业租赁	20
深圳市立创投资发展有限公司	深圳市龙华新区龙华街道三联社区建辉路概念空间 A 栋 201	投资兴办实业、物业管理、自有物业租赁	20
深圳市华庆扬实业有限公司	深圳市龙华区龙华街道建辉富联工业区 A 栋 202 南	物业管理；自有物业租赁	20

东莞市中城物业管理有限公司	东莞市厚街镇厚街社区南环路新后街产业创新园 A 栋 301 室	科技产业园开发、科技企业孵化咨询	20
东莞市鼎徽实业投资有限公司	东莞市常平镇环城南路袁山贝路段 8 号 4 楼东区	实业投资、咨询、物业管理、物业租赁	20
东莞市鼎博实业投资有限公司	东莞市茶山镇卢边村黄岭工业区	实业投资、物业投资、物业管理	20
深圳市华庆安实业有限公司	深圳市坪山新区坪山街道六和社区新强路埔桥工业区 E 栋	产业园运营、顾问策划、咨询管理、	20
东莞市华宸物业管理有限公司	东莞市黄江镇宝山社区袁屋围村永昌街 1 号南康百货南面 3 楼	物业管理、物业租赁、物业咨询、实业投资。	20
东莞鼎星实业投资有限公司	东莞市东城街道温塘社区祠下工业园一路 69 号 A 栋一楼	实业投资；物业管理；物业投资	20
深圳市华威实业投资有限公司	深圳市宝安区沙井街道广深路沙井段 363 号 6 楼 601 室	实业投资、物业管理、物业租赁。	20
东莞市华粤创投资发展有限公司	东莞市黄江镇宝山社区袁屋围村永昌街 1 号南康百货南面 3 楼 303	实业投资、物业管理、物业租赁。	20
东莞市华迈投资发展有限公司	东莞市道滘镇南丫村南阁卡德城智创园 8 号楼 101 号	物业投资；房地产经纪	20
东莞市威蓝物业管理有限公司	东莞市望牛墩镇杜屋村工业区西区 24 号	物业管理，房地产中介服务	20
东莞市惠卓实业投资有限公司	东莞市石排镇福隆村石兴北路 35 号 B 栋	实业投资、物业管理、物业投资	30
深圳市华星物业管理有限公司	深圳市龙华区龙华街道华联社区建辉路富联工业区 1 栋 210	投资咨询	20
深圳市华诚晟投资发展有限公司	深圳市南山区粤海街道深圳市南山区深圳湾科技生态园 9 栋 B 座 21 楼	投资兴办实业，商务信息咨询	20
东莞市晟瑞实业投资有限公司	东莞市大朗镇大井头社区盈丰路 35 号	实业投资；物业管理；物业租赁	30
广州华邦产业园运营有限公司	广州市增城区新塘镇金都路 59 号四楼	房地产开发经营	20
深圳市鹏创兴投资发展有限公司	深圳市龙华区龙华街道清湖社区清湖居委清湖工业城辉盛达厂房 2 栋 101	投资兴办实业,物业管理	20
霸州市裕景轩房地产开发有限公司	霸州市开发区泰山路东侧商业 3	房地产开发销售。	49
南京空港会展投资管理有限公司	南京市溧水区经济开发区紫金科创中心	酒店投资管理；房地产开发经营	51
大厂回族自治县裕达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、楼房销售。	20
大厂回族自治县裕景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、楼房销售。	20
霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	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；房屋租赁服务。	35
涿州裕泰房地产开发有限公司	涿州市高铁新城鸿坤理想湾二号楼一层	房地产开发与经营	20
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市安次区华夏第九园兰亭 2-2-110	房地产开发与经营	20
成都坤林产业园开发有限公司	成都市蒲江县寿安镇迎宾大道 88 号	工业园区开发、园区管理服务、房地产开发经营	13.33
武汉裕中丰房地产开发有限公司	湖北省武汉市新洲区双柳街道龙王咀农场兴龙社区兴龙街特一号一楼四室	房地产开发；商品房销售；装饰装修工程施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）	50

新余京乾投资中心(有限合伙)	江西省新余市渝水区康泰路 21 号	资产管理、投资管理、企业投资、投资咨询（不含金融、证券、期货、保险业务）、企业管理、创业投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	10
惠州市华谷科技产业园有限公司	惠州市惠城区水口镇龙湖 27 区 A-13-2	科技产业园开发；科技企业孵化、科技技术推广、科技信息咨询服务；为孵化企业提供场所和共享设施；物业投资；物业租赁；物业管理；市场管理；企业管理咨询；会议服务；展览服务；房地产经纪服务；房产信息咨询；房屋租赁；研发：五金电子。（不含商场、仓库）	25
南京市欣旺达新能源有限公司	南京市溧水区经济开发区中兴西路 9 号	新能源汽车充电设施运营；新能源汽车充电设备及配件的研发、生产与销售；锂离子电池、锂离子电芯材料、充电器、电动汽车电池模组、动力电池系统、电池管理系统及电源管理系统的研发、生产、销售；软件开发及销售；电子产品专用设备、通用设备、检测设备的研发、生产与销售；精密模具的开发、生产和销售；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	30
世界顶尖科学家（上海）科技有限公司	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼	从事环保科技、光学科技、智能科技、新材料科技、医疗科技、新能源科技、健康科技、生物科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，科学技术创新与研发，科研技术产业化及推广服务，文化艺术交流活动策划（演出经纪、营业性演出除外），会议及展览服务，创意服务，知识产权代理，商务信息咨询，财务咨询，企业管理咨询，众创空间管理，市场营销策划，公关活动策划，企业形象策划，票务代理，翻译服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	20
湖州汇金产业发展有限公司	浙江省湖州市南浔区南浔镇年丰路 1388 号金融服务中心 19 楼 1911 室	建筑工程施工工业项目、工程项目的建设和管理，商务咨询（除金融、证券、期货、保险），土地整理，水利水电工程、房屋建筑工程施工，标准化厂房建设，物业管理，停车场（库）管理，超薄玻璃基板产品研发、设计、安装与售后服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	24

成都花悦府房地产开发有限公司	四川省成都市蒲江县寿安街道迎宾大道88号	房地产开发；房屋租赁；房地产营销策划；物业管理；企业管理及咨询；停车场管理；销售：日化用品（不含危险品）、服装、工艺品、化妆品；广告设计、制作、发布（不含气球广告及固定形式印刷品广告）；批发兼零售预包装食品和散装食品；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	10
广东正勤伙伴财税服务有限公司	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07号	财税信息咨询；税务筹划；代理记账；税务代理；办公服务；产业园开发与管理；市场经营管理；提供企业孵化服务；企业管理咨询；人力资源服务；投资咨询（不含期货、证券、金融类）；企业品牌策划；企业营销策划；商标代理；知识产权信息咨询及代理；科技项目申报；商务代理代办服务；房地产中介服务；实业投资；消防工程设计及施工；环保信息咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	30
广州华创产业园运营有限公司	广州市增城区新塘镇西洲大道42号A栋二楼办公室	房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；代收代缴水电费；仓储代理服务；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；仓储咨询服务；停车场经营;企业形象策划服务；策划创意服务；市场营销策划服务；商品信息咨询服务；科技信息咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业管理咨询服务；企业自有资金投资;会议及展览服务	20

注：上述持股比例超过50%的合营公司，根据各自合营公司公司章程的规定，发行人及其控股子公司对被投资单位未能实施控制，与其他股东共同控制被投资单位，故未纳入发行人合并报表范围。

六、发行人现任董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的有关规定由股东大会、董事会、职工代表大会选举或聘任产生，上述人员的任职都已履行合法程序。截至本募集说明书签署之日，发行人全体董事、监事及高级管理人员情况如下表所示：

表：发行人现任董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日	任期终止日	是否持有公司股份及债券
王文学	董事长	男	53	2020.4	2023.4	间接持有公司 84.50%股份
孟惊	董事	男	53	2020.4	2023.4	-
程涛	董事	男	41	2020.4	2023.4	-
金亮	董事	男	39	2020.4	2023.4	-
林成红	董事	男	32	2020.4	2023.4	
胡学文	监事	男	61	2020.4	2023.4	-
常冬娟	监事	女	40	2020.4	2023.4	-
杨子伊	职工监事	女	33	2020.4	2023.4	-
杨阳	总经理	女	33	2020.4	2023.4	-
金婷	财务总监	女	41	2020.4	2023.4	-

（二）董事、监事、高级管理人员从业经历

1、王文学先生，董事长

1967年出生，中专学历。历任全国第十二届政协委员、河北省第十一届及第十二届人大代表、廊坊市工商联副主席、河北省第八届青年联合会委员、华夏控股董事长兼总裁、华夏幸福董事长；现任华夏控股公司董事长、鼎基资本执行董事、东方银联执行董事、廊坊银行股份有限公司董事、华夏幸福董事长。

2、孟惊先生，董事

1967年出生，本科学历。历任华夏控股人力资源部经理、分公司总经理、副总裁、华夏控股监事会主席、华夏幸福总裁。现任华夏控股董事、华夏幸福董事兼联席总裁。

3、程涛先生，董事

1979年9月出生，博士学历。历任成都龙湖地产发展有限公司财务部经理、北京龙湖置业有限公司财务总监、华夏控股副总裁、华夏幸福财务总监；现任华夏控股董事。

4、金亮先生，董事

1981年11月出生，大学本科学历。2003年7月加入华夏幸福基业股份有限公司。现任华夏控股董事、西藏知合资本管理有限公司法定代表人和执行董事、

华夏云联科技有限公司执行董事、华夏云联智慧城市有限公司执行董事、知合金控管理有限公司执行董事。

5、林成红先生，董事

1988年出生，硕士学历；历任华夏幸福董事长办公室业务秘书，董事会办公室证券事务经理，证券事务总监等职位，2016 年 5 月起获任华夏幸福董事会秘书；现任华夏幸福控股董事，华夏幸福董事会秘书；分别于2010年8月及2013年8月取得清华大学社会科学学院法学学士和法学硕士学位。

6、胡学文先生，监事

1959年12月出生，大专学历。历任华夏控股工程副总经理、分公司总经理、副总裁、董事；现任华夏控股监事会主席。

7、常冬娟女士，监事

1980年出生，本科学历。历任华夏控股资金管理高级经理、三浦威特园区建设发展有限公司主管会计、财务管理专业总监。现任华夏控股监事、华夏幸福监事会主席、财务管理高级主任。

8、杨子伊女士，职工监事

1987 年 6 月出生，本科学历。曾工作于华夏控股总裁办，现任华夏控股监事。

9、杨阳女士，总经理

1987年6月出生，硕士学历。2011年8月加入华夏幸福基业股份有限公司，现任华夏控股总经理、西藏知合资本管理有限公司总经理、知合金控管理有限公司总经理、华夏云联科技有限公司经理、华夏云联智慧城市有限公司总经理。

10、金婷女士，财务总监

1979 年 3 月出生，本科学历。历任华夏幸福基业股份有限公司出纳、会计主管、财务经理、预算管理总监兼大区财务总监；现任华夏控股财务总监。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员兼职情况如

下：

1、在股东单位任职情况

表：发行人董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务
王文学	北京东方银联投资管理有限公司	执行董事
	廊坊幸福基业投资有限公司	执行董事
杨阳	北京东方银联投资管理有限公司	经理
	廊坊幸福基业投资有限公司	总经理

2、在其他单位任职情况

表：发行人董事、监事、高级管理人员在主要其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务
王文学	华夏幸福基业股份有限公司	董事长
	廊坊银行股份有限公司	董事
	知合控股有限公司	执行董事、总经理
	燕赵财产保险股份有限公司	董事
	鼎基资本管理有限公司	执行董事
孟惊	华夏幸福基业股份有限公司	董事兼联席总裁
	廊坊市凯创九通投资有限公司	董事
程涛	维信诺科技股份有限公司	董事长
金亮	华夏云联科技有限公司	法人兼执行董事
	华夏云联智慧城市有限公司	法人兼执行董事
林成红	华夏幸福基业股份有限公司	董事会秘书
胡学文	廊坊市凯创九通投资有限公司	副董事长
	固安华夏瑞安信用担保有限公司	董事长
常冬娟	华夏幸福基业股份有限公司	监事会主席
杨子伊	华夏云联智慧城市有限公司	监事
	知合控股有限公司	监事
	知合资本管理有限公司	监事
	知合产业投资有限公司	监事
杨阳	华夏幸福创业投资有限公司	经理
	知合资本管理有限公司	法人兼执行董事
	华夏云联智慧城市有限公司	经理
	华夏云联科技有限公司	经理
	固安华夏瑞安信用担保有限公司	董事兼总经理
	知合产业投资有限公司	经理

姓名	其他单位名称	担任的职务
	华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司	法人兼执行董事、经理

七、发行人主营业务情况

（一）发行人经营范围

经营范围：对商业、制造业的投资；企业管理咨询。

（二）发行人主营业务模式

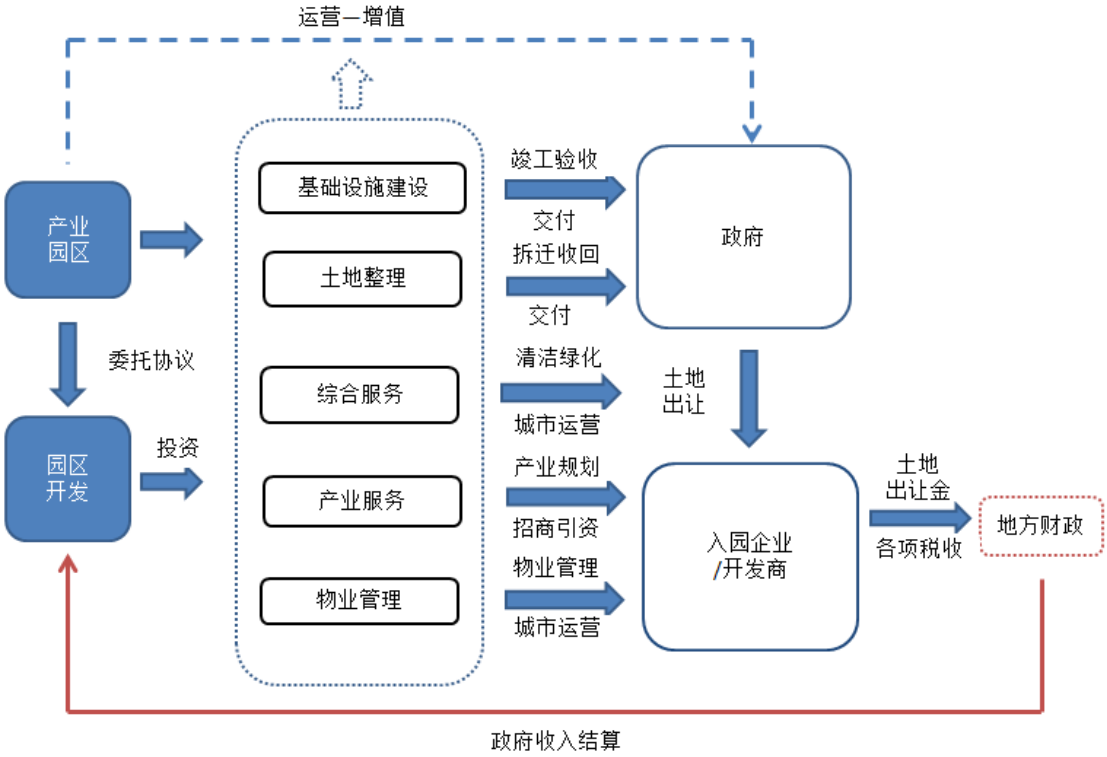
发行人主营业务为产业新城及相关业务和商业地产及相关业务，同时涵盖创投、股权投资、担保等业务。作为一家控股公司型企业，目前发行人自身不负责具体业务运营，其营业收入主要来源于旗下核心子公司华夏幸福。华夏幸福为上交所上市公司，上市代码 600340，主要分为产业新城及相关业务和商业地产及相关业务两大板块。

1、产业新城及相关业务

（1）产业新城

华夏幸福产业新城业务模式为开发性 PPP 模式。开发性 PPP 模式是以实现区域高质量可持续发展为目标，政府和社会资本建立长期合作关系，提供以产业开发为核心的基础设施、公共服务设施和城市运营等综合开发服务，社会资本承担主要投资、建设、运营管理责任，投资回报与绩效挂钩的创新性 PPP 模式。与传统的项目性 PPP 提供单个项目或类似项目打捆服务不同，开发性 PPP 模式提供的是以一定区域范围内产业开发服务为核心，综合基础设施和公共服务配套内容以及土地等资源整理盘活，更多的是招商引资、产业孵化、产业加速，以及城市和产业运营管理等一揽子公共服务。产业新城及相关业务具体构成如下：

图：产业新城及相关业务构成



1）模式特点

开发性 PPP 第一个特点是以高质量发展为共同目标的“综合开发”。开发性 PPP 内各类服务设施表面上看是一个个项目，实际上是一套完整的城市发展服务体系和魅力营造体系，有密切的逻辑关系。区域的高质量发展需要引入高新技术、高端产业和高端人才。推动区域高质量发展，不仅需要为高端产业、高端技术和高端人才提供完善的高端医疗、教育、文化、商务、商业、居住等城市设施，更需要为他们量身打造一个完整的包括外在的城市形象、城市环境和内在的城市文化、城市品位的高品质新城区。因此开发性 PPP 是一个以满足“人才”的生产生活和发展需要的，以高质量发展为目标的，具有组合效应和联合经济的综合开发过程。

开发性 PPP 第二个特点是不让政府投资，不让政府担保，不让政府兜底的“自我造血”。开发性 PPP 模式是通过引入“三高”在合作区域内创造更多新增财政收入，实现合作区域内部的财政收支平衡。传统的 PPP 项目，政府需要用现有的地方财政收入的一部分来支付 PPP 的服务费用。开发性 PPP 由于具有“自我造血”的机能，则是以合作区域未来新增财政收入作为社会资本的回报来源，财政有增量，社会资本才能有回报。在这一模式下，地方政府不仅没有增加现有财政的支

出责任，不需要政府的投资，不用政府担保和兜底，相反合作区域新增加的财政收入除去支付开发性 PPP 服务费用后的结余，还增强了地方政府年度财政的支出能力，有利于地方政府整体财政收支更加健康平衡。

开发性 PPP 第三个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“激励相容”。区域的高质量发展是政府和社会资本共同的目标，由于“绩效付费、长期运营、综合开发”的制度设计，使得政府和社会资本拧成一股绳，政府和市场的力量实现珠联璧合，双方相向而行，优势互补，既充分让市场在资源配置中发挥了决定性作用，又促进了政府的职能转变，形成了激励相容。对地方政府来说，社会资本的投资不需要政府的担保兜底，激励了政府积极主动优化营商环境和服务水平，让社会资本无后顾之忧。而对社会资本来说，要实现政府制定的绩效考核目标，必须千方百计地发展高端产业和实体经济，源源不断地为地方政府创造新增财政收入，满足政府的支付能力才能得到回报。因此，社会资本必须打造高水准的运营团队，千方百计地引入高端技术、高端产业、高端人才，真正发展实体经济，源源不断地创造越来越多的财政收入。

开发性 PPP 第四个特点是以持续不断打造城市魅力和吸引力为核心的“长期运营”。开发性 PPP 从开始投入到最终协议的履行完毕，整个过程当中十几年甚至几十年的时间都一直是企业在运营，企业承担了风险的同时也获得相应的长期的回报。长期运营的特点，也使得政府更加专注于公共政策的制定、公共服务的项目决策和公众参与的组织。而具体的执行，例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事宜由社会资本负责，因此有利于社会资本组建高水平、国际化、专业化和市场化的长期管理运营团队，专注于合作区域的魅力建设和吸引力打造，同时也可以更高效地为所有合作的地方政府提供更多有针对性和区域特色的高品质开发性 PPP 服务。

2）运作机制

在“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性 PPP 市场化运作机制下，华夏幸福与地方政府各司其职，政府是园区开发建设的决策者，对基础设施及公共服务价格、质量实施监管，并专门设立园区管委会，负责对接相关事务。华夏幸福作为投资开发主体，接受合作区域所在地方政府委托，双方签订长期合作开发协议，设立项目公司，为区域提供包括规划设计与咨询、土地整理、基础设施建设、

公共配套建设、产业发展服务以及城市运营服务共六大类、全流程的一体化运作综合解决方案。其中，产业发展服务是公司产业新城业务的核心组成部分，具体包括公司在委托区域范围内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务、产业升级等服务。

在开发性 PPP 模式下，华夏幸福通过上述一体化综合解决方案为区域创造了价值，促进了区域财政、经济可持续发展，同时也推动了公司业务业绩的快速增长。华夏幸福与地方政府成为真正的战略合作伙伴，创造出“1+1>2”的效果。

3）收入和盈利模式

公司产业新城业务的收入和盈利模式一般包括以下内容：

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

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

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

④就公司提供的产业发展服务，地方政府向公司支付产业发展服务费用，当年产业发展服务费的总额，一般按照合作区域内入区项目当年新增落地投资额的45%计算（不含销售配套类住宅项目）；

⑤就公司提供的城市运营维护等服务，地方政府向公司支付服务费用，该费用中政府付费部分按照国家定价执行，无国家定价的，按照政府指导价或经双方商定的市场价确定，最终以第三方中介机构审计报告为准。

上述土地整理费用、基础设施建设和公共设施建设费用、产业发展服务费用、规划与咨询服务和城市运营维护服务费用等各项费用，按照协议双方约定的方式和时间进行结算。

4）收费来源

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

（2）园区配套住宅业务

公司基于产业新城模式，围绕都市圈发展园区配套住宅业务，形成“孔雀城”住宅品牌。孔雀城以“为城市创造更幸福的人居关系，为客户创造更宜居的住区生活”为使命，致力于打造“健康住区、安心住区、活力住区”。

孔雀城顺应都市圈发展国家战略，形成“3+3+N”都市圈战略布局，京津冀、长三角、粤港澳三大高能都市圈业绩增长稳健，郑州、武汉、成都三大高潜都市圈实现深耕，其他潜力都市圈持续布局。

图：园区配套住宅业务流程

2、商业地产及相关业务

公司结合空间都市圈化、运营精细化等新趋势，在传统重资产模式的基础上，加速开拓轻资产模式，实现轻重并举。在盘活存量资产、优化资产负债结构的同时，以管理输出的模式，快速切入市场，并逐步迭代更新投资模式，提升项目资产回报，打造标杆项目，树立品牌价值，实现公司业务结构的多元化。在牢牢把握大城市不动产资产价值长线升值这一基本方向下，整合优质资源，积极布局包括商业综合体、公共住房、康养、科学社区等商业地产及相关业务领域，创造新的业务增长极。

（三）发行人所处行业现状和前景

1、PPP 项目现状及前景

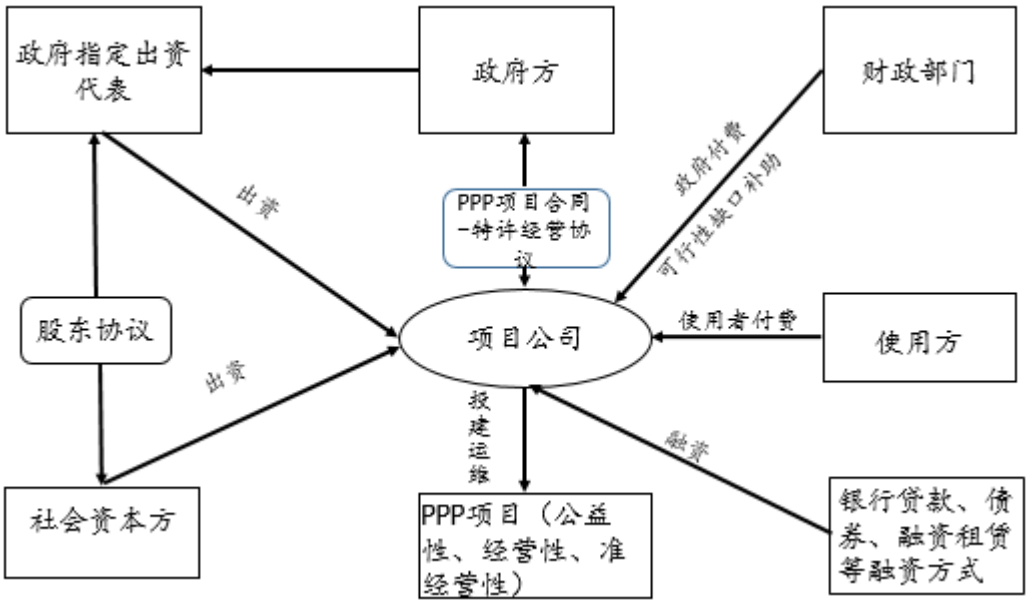
PPP（Public-Private Partnership）即公私合作制，政府和社会资本合作，是公共基础设施中的一种项目运作模式。该模式鼓励私营企业、民营资本与政府进行合作，参与公共基础设施的建设。在该模式下，政府采取竞争性方式选择具有投资、运营管理能力的社会资本，双方按照平等协商原则订立合同，由社会资本提供公共服务，政府依据公共服务绩效评价结果向社会资本支付对价。PPP 模式是以市场竞争的方式提供服务，主要集中在纯公共领域、准公共领域。PPP 不仅是一种融资手段，而且是一次体制机制变革，涉及我国行政体制改革、财政体制改革和投融资体制改革。

① 我国 PPP 模式的分类方式及细分流程

PPP 项目模式有三种主要的分类方式。按照社会经济发展不同方面，可分为经济类、社会类和政府类。按照收入方式的不同，可分为使用者付费类、政府付费类及可行性缺口补助类，其中可行性缺口补助是指使用者付费不足以满足社会资本或项目公司成本回收和合理回报，由政府以财政补贴、股本投入、优惠贷款和其他优惠政策的形式，给予社会资本或项目公司的经济补助，即在项目运营补贴期间，政府承担部分直接付费责任。按经营模式不同，可分为外包类、特许经营类和股权产权转让类。PPP 项目流程包括项目识别、项目准备、项目采购、项目执行和项目移交 5 个阶段。

② PPP 项目的基本交易结构

PPP 项目的基本交易结构一般如下：



③ 我国 PPP 项目发展现状

目前，我国 PPP 项目所处行业主要包括能源、交通运输、水利建设、生态建设和环境保护、市政工程、片区开发、农业、林业、科技、保障性安居工程、旅游、医疗卫生、养老、教育、文化、体育、社会保障、政府基础设施和其他。

④ 我国 PPP 有关政策法规

近年来，国家大力支持和推广 PPP 模式和项目的发展，中共中央、国务院、财政部、国家发改委等部门均下发有关推进 PPP 项目发展的通知、意见等，住建部、水利部、交通运输部、环境保护部、文化部等部门相应对公共租赁住房、水利工程、收费公路、水污染防治、文化等领域下发相应文件，鼓励社会资本和民间资本参与公共领域项目建设。我国出台的主要的 PPP 有关政策法规情况如下：

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
2013 年 11 月 9 日	中共中央	关于全面深化改革若干重大问题的决定		“决定”中明确指出:允许社会资本通过特许经营参与城市基础设施投资和运营。
2014 年 9 月 21 日	国务院	关于加强地方政府性债务管理的意见	国发〔2014〕43 号	“决定”中明确指出:允许社会资本通过特许经营参与城市基础设施投资和运营。
2014 年 9 月 23 日	财政部	关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知	财金〔2014〕76 号	“通知”要求地方财政部门充分认识推广运用政府和社会资本合作模式的重要意义,积极稳妥开展示范工作,通过试点项目总结经验，切实有效履行财政管理职能，加强对 PPP 项目的财政管理监督，加强财政部门组织和能力建设，推动 PPP 模式的应用。
2014 年 11 月 16 日	国务院	关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见	国发〔2014〕60 号	“意见”要求政府需在基础设施领域发挥社会资本特别是民间资本的积极作用,要求政府创新生态环保投资运营机制,鼓励社会资本投资运营农业和水利工程，推进市政基础设施投资运营市场化，改革完善交通投融资机制，鼓励社会资本加强能源设施投

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
				资，建立健全政府和社会资本合作(PPP)机制，充分发挥政府投资的引导带动作用，创新融投资方式拓宽融资渠道。
2014 年 11 月 29 日	财政部	关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知	财金〔2014〕113 号	“通知”是财政部制定的实施 PPP 项目的操作指南,涵盖 PPP 项目的整个过程，包括项目识别、项目准备、项目采购、项目执行、项目移交、各环节的操作流程，对于 PPP 项目的实践操作具有重要的指导作用。
2014 年 11 月 30 日	财政部	关于政府和社会资本合作示范项目实施有关问题的通知	财金〔2014〕112 号	“通知”要求财政部门积极推动 PPP 项目试点工作，切实承担工作，加强组织领导,认真履行财政管理职能，为 PPP 项目的应用提供支持，发布示范项目，为 PPP 模式应用提供指导。
2014 年 12 月 2 日	发改委	关于开展政府和社会资本合作的指导意见	发改投资[2014]2724 号	“意见”要求地方发展改革委员会充分认识政府和社会资本合作的重要意义，合理确定 PPP 项目范围，建立健全 PPP 工作机制，加强 PPP 项目规范管理，积极推进 PPP 项目工作，强化 PPP 模式政策保障机制，制定《政府和社会资本合作项目通用合同指南》涵盖 PPP 项目合同基本内容，是政府制定 PPP 项目合同的主要参考依据。
2015 年 5 月 19 日	财政部、发展改革委、人民银行	关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知	国办发〔2015〕42 号	“通知”首次明确了 PPP 模式与特许经营的关系，要求政府在开展 PPP 模式时重诺履约、公开透明,强调建立制度体系的重要性，要求建立保障 PPP 模式发展的制度体系，规范 PPP 项目的实施，加强政策保障和组织实施建设。
2015 年 6 月 25 日	财政部	关于进一步做好政府和社会资本合作项目示范工作的通知	财金[2015]57 号	“通知”为加快推进政府和社会资本合作(PPP)项目示范工作,尽早形成一批可复制、可推广的实施范例,助推更多项目落地实施。
2015 年 9 月 25 日	财政部	关于公布第二批政府和社会资本合作示范项目的通知	财金[2015]109 号	206 个项目入选作为第二批政府和社会资本合作示范项目,总投资金额 6,589 亿元，并移出了首批 30 个示范项目中未符合 PPP 项目模式的项目。
2015 年 12 月 8 日	财政部	关于实施政府和社会资本合作项目以奖代补政策的通知	财金[2015]158 号	对中央财政 PPP 示范项目中的新建项目，,财政部将在项目完成采购确定社会资本合作方后，按照项目投资规模给予一定奖励。奖励资金由财政部门统筹用于项目全生命周期过程中的各项财政支出，主要包括项目前期费用补助、运营补贴等。
2016 年 3 月 22 日	国务院	关于深化投融资体制改革的意见	2016 年第 22 号	强调深化投融资体制改革,要确立企业投资主体地位，平等对待各类投资主体,放宽放活社会投资。要完善政府投资体制，发挥好政府投资的引导作用和放大效应，完善政府和社会资本合作(PPP)模式。要拓宽投资项目资金来源,充分挖掘社会资金潜力。
2016 年 5 月 30 日	财政部、发改委	关于进一步共同做好政府和社会资本合作(PPP)有关工作的通知	财金[2016]32 号	为进一步做好 PPP 有关工作，现通知如下：1.稳妥有序推进 PPP 工作；2.进一步加强协调配合；3.扎实做好 PPP 项目前期工作；4.建立完善合理的投资回报机制；5.着力提高 PPP 项目融资效率；6.强化监督管理；7.加强 PPP 项目信息公开。2016 年 5 月 31 日，国务院发布土壤污染防治行动计划发挥市场作用。通过政府和社会资本合作（PPP）模式，发挥财政资金撬动功能,带动更多社会资本参与土壤污染防治。加大政府购买服务力度，推动受污染耕地和以政府为责任主体的污染地块治理与修复。
2016 年 6 月 12 日	财政部、教育部、国土资源部、住房城乡建设部	关于组织开展第三批政府和社会资本合作示范项目申报筛选工作的通知	财金[2016]47 号	财政部、教育部、国土资源部、住房城乡建设部等二十部委联合发布了《关于组织开展第三批政府和社会资本合作示范项目申报筛选工作的通知》，联合启动第三批 PPP 示范项目申报筛选工作。项目申报筛选注重与我国“十三五”期间重大问题、重点项目有机衔接，鼓励行业破冰、区域集群和模式创

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
				新，推动实现行业引领、区域带动和创新示范效应。
2016 年 8 月 30 日	发改委	关于切实做好传统基础设施领域政府和社会资本合作有关工作的通知	发改投资[2016]1744 号	为进一步做好传统基础设施领域政府和社会资本合作（PPP）相关工作、积极鼓励和引导民间投资提出以下要求：1.充分认识做好基础设施领域 PPP 工作的重要意义；2.加强项目储备；3.推行项目联审；4.做好项目决策；5.建立合理投资回报机制；6.规范项目实施；7.构建多元化退出机制；8.积极发挥金融机构作用；9.鼓励引导民间投资和外商投资；10.优化信用环境。
2016 年 12 月 21 日	发改委和证监会	推进传统基础设施领域政府和社会资本合作（PPP）项目资产证券化相关工作的通知	发改投资[2016]2698 号	“通知”就推进传统基础设施领域 PPP 项目资产证券化工作通知如下：1、充分认识 PPP 项目资产证券化的重要意义；2、各省级发展改革部门应大力推动传统基础设施领域 PPP 项目资产证券化；3、证券监管部门及自律组织应积极支持 PPP 项目资产证券化；4、营造良好的政策环境。请各省级发展改革委于 2017 年 2 月 17 日前，推荐 1－3 个首批拟进行证券化融资的传统基础设施领域 PPP 项目，正式行文报送国家发展改革委。国家发展改革委将从中选取符合条件的 PPP 项目，加强支持辅导，力争尽快发行 PPP 项目证券化产品，并及时总结经验、交流推广。
2017 年 6 月 7 日	财政部	关于规范开展政府和社会资本合作项目资产证券化有关事宜的通知	财金[2017]55 号	“通知”主要内容如下：第一，分类稳妥地推动 PPP 项目资产证券化，具体包括 1、鼓励项目公司开展资产证券化优化融资安排；2、探索项目公司股东开展资产证券化盘活存量资产；3、支持项目公司其他相关主体开展资产证券化。第二，严格筛选开展资产证券化的 PPP 项目；第三，完善 PPP 项目资产证券化工作程序；第四，着力加强 PPP 项目资产证券化监督管理。
2017 年 7 月 7 日	发改委	国家发展改革委关于加快运用 PPP 模式盘活基础设施存量资产有关工作的通知	发改投资〔2017〕1266 号	通知如下：一、充分认识运用 PPP 模式盘活基础设施存量资产的重要意义；二、分类实施，规范有序盘活基础设施存量资产；三、规范管理，实现投资良性循环；四、加强协同合作，保障基础设施存量资产盘活工作顺利实施；五、总结经验，发挥示范项目的引领带动作用。
2017 年 7 月 21 日	国务院法制办	基础设施和公共服务领域政府和社会资本合作条例（征求意见稿）		征求意见稿主要内容如下：1、就政府与社会资本合作进行了性质定位；2、初步明确了 PPP 项目的发起程序和发起条件；3、初步明确了 PPP 项目的实施规范；4、明确了 PPP 项目的监管责任；
2017 年 9 月 1 日	国务院办公厅	国务院办公厅关于进一步激发民间有效投资活力促进经济持续健康发展的指导意见	国办发〔2017〕79 号	指导意见主要内容如下：一、深入推进“放管服”改革，不断优化营商环境；二、开展民间投资项目报建审批情况清理核查，提高审批服务水平；三、推动产业转型升级，支持民间投资创新发展；四、鼓励民间资本参与政府和社会资本合作（PPP）项目，促进基础设施和公用事业建设；五、降低企业经营成本，增强民间投资动力；六、努力破解融资难题，为民间资本提供多样化融资服务；七、加强政务诚信建设，确保政府诚信履约；八、加强政策统筹协调，稳定市场预期和投资信心；九、构建“亲”“清”新型政商关系，增强政府服务意识和能力；十、狠抓各项政策措施落地见效，增强民营企业获得感
2017 年 11 月 10 日	财政部办公厅	关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合平台项目库管理的通知	财金〔2017〕92 号	政府将进一步规范 PPP 项目的运行，防止 PPP 异化为新的融资平台，坚决遏制隐性债务风险增量

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
2017 年 12 月 1 日	发改委	鼓励民间资本参与 PPP 项目指导意见		《意见》中提出十项意见：一、创造民间资本参与 PPP 项目的良好环境；二、分类施策支持民间资本参与 PPP 项目；三、鼓励民营企业运用 PPP 模式盘活存量资产；四、持续做好民营企业 PPP 项目推介工 作； 五、科学合理设定社会资本方选择标准； 六、依法签订规范、有效、全面的 PPP 项目合同；七、加大民间资本 PPP 项目融资支持力度；八、提高咨询机构的 PPP 业务能力；九、评选民间资本 PPP 项目典型案例； 十、加强政府和社会资本合作诚信体系建设。
2018 年 4 月 26 日	文化和旅游部、财政部	关于在旅游领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见	文旅旅发〔2018〕3 号	通过在旅游领域推广政府和社会资本合作模式，推动项目实施机构对政府承担的资源保护、环境整治、生态建设、文化传承、咨询服务、公共设施建设等旅游公共服务事项与相邻相近相关的酒店、景区、商铺、停车场、物业、广告、加油加气站等经营性资源进行统筹规划、融合发展、综合提升，不断优化旅游公益性服务和公共产品供给，促进旅游资源保护和合理利用，完善旅游资源资产价值评估，更好地满足人民群众对旅游公共服务的需要，大力推动旅游业提质增效和转型升级。
2018 年 5 月 7 日	财政部	财政部关于进一步加强政府和社会资本合作（PPP）示范项目规范管理的通知	财金〔2018〕54 号	一、对核查存在问题的 173 个示范项目分类进行处置；二、引以为戒，加强项目规范管理；三、切实强化信息公开，接受社会监督；四、建立健全长效管理机制
2019 年 3 月 7 日	财政部	财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见	财金〔2019〕10 号	意见提出：一、把握推动 PPP 规范发展的总体要求，遵循“规范运行、严格监管、公开透明、诚信履约”的原则；二、规范推进 PPP 项目实施；三、加强项目规范管理；四、营造规范发展的良好环境；五、协同配合抓好落实
2019 年 6 月 21 日	发改委	国家发展改革委关于依法依规加强 PPP 项目投资和建设管理的通知	发改投资规〔2019〕1098 号	一、全面、深入开展 PPP 项目可行性论证和审查；二、严格依法依规履行项目决策程序；三、严格实施方案审核，依法依规遴选社会资本；四、严格执行国务院关于固定资产投资项目资本金制度的各项规定；五、依法依规将所有 PPP 项目纳入全国投资项目在线审批监管平台统一管理；六、加强 PPP 项目监管，坚决惩戒违规失信行为。

⑤ PPP 模式发展前景

截至目前，投资仍然是拉动我国经济增长的重要引擎。目前我国消费和出口方面，仍然处于较为低迷的状态，短期来看难有大的改变。而投资作为拉动经济增长的“三驾马车”之一，具有动力大、见效快的特点，是传统体制拉动经济增长的主要方式。

PPP 模式具转换政府职能、缓解和减轻财政负担、促进了投资主体的多元化、发挥政府公共机构和民营机构各自优势、提高公共服务质量和效率等多种优点和功能。目前，国家出台政策大力支持和推广 PPP 模式，未来我国 PPP 项目发展将进一步加速，并且愈加规范化。

2、园区开发行业现状及前景

（1）园区开发行业发展现状

自20世纪70年代末蛇口工业园区建立以来，我国园区已经历了近40年的发展。开发区已经从最开始的沿海地区扩展到内地，逐渐遍布我国各主要工业城市。园区开发为在一定的产业政策和区域政策背景下，政府通过行政或市场化等多种方式，以土地为载体，划出一块区域，制定从短期到长期的发展规划及政策，通过提供园区内基础设施、配套设施和服务，逐渐聚集大量特定类型的、特定产业的企业，从而使之成为产业高度集约的现代化产业分工协作区和实施工业化的特殊区域。

近年来，我国各级开发区特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。资源优势和产业集群优势成为吸引资金的主要因素，国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区发展有利地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

（2）园区开发行业的管理体系与发展模式

产业园区的设立与运营需要考虑土地、规划、招商、税收等多方面问题，受发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面监管。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。

目前，我国主要存在如下两种园区开发模式：一是以政府作为园区开发主体，在这种模式下，因为园区开发的投资额极大，涉及业务五花八门，随着园区开发的不断进展，地方政府将会面临人力、物力和财力的巨大压力，从而迫使政府逐步让出主导地位。二是在政府让出主导地位后，由园区开发企业为开发主体，承担园区开发损益。企业通过与地方政府签订长期合作协议，取得在土地开发整理、

招商引资、工程建设施工、基础设施建设等多方面的来自地方政府的政策优惠。因此，园区开发的行业壁垒较高，行业准入较为困难。

（3）园区开发行业的政策法规

2003 年 7 月，国务院办公厅颁发《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》（国办发明电[2003]30 号），开始对开发区的过快发展进行反思。

2003 年 8 月，国务院及国务院办公厅相继颁布《国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》（国办发[2003]70 号）与《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》（国发明电[2003]7 号），开始了对开发区的全面清理整顿。对国家级开发区未经国务院批准擅自扩建的部分，予以核减，依法收回所占用的土地；对符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划，且原批准规划面积已充分利用，确有扩建需要的，要求按照规定上报国务院审批，未获批准的，一律予以核减。对省级开发区中布局不合理、功能重复、占用土地过多的进行整合；对长期得不到开发、项目资金不落实的予以撤销，收回占用土地；对省级开发区未经省级政府批准擅自进行扩建的部分，凡不符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划的予以核减，依法收回所占用的土地；符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划，且原批准规划面积已充分利用，确有扩建需要的，要按照规定程序上报省级政府审批，未获批准的，一律予以核减。对省级及以下各级政府擅自批准设立的各类开发区按照“撤销、核减、整合”的要求统一进行整改。

2003 年 12 月 30 日，国家发展和改革委员会、国土资源部、建设部、商务部联合印发了《关于清理整顿现有各类开发区的具体标准和政策界限的通知》（发改外资[2003]2343 号），《通知中》规范了开发区由国务院和省、自治区、直辖市政府（以下称“省级政府”）两级审批的制度，指导各类开发区进行整改，纠正违规擅自设立开发区、盲目扩大开发区规模的现象，解决开发区过多过滥、违规用地等突出问题。

2004 年底，根据国土资源部建议，经国务院领导批准，由国家发改委牵头会同有关部门，按照“布局集中、用地集约、产业集聚”的要求，对开发区进行了设

立审核。通过设立审核的开发区，落实开发区“四至范围”（东、南、西、北四周边界），设置界桩，将开发区清理整顿成果落到了实地。

2005 年，商务部颁布《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》，规范了国家级开发区扩建的审批制度。同年，国家发展和改革委员会、国土资源部、建设部联合颁布《清理整顿开发区的审核原则和标准》（发改外资[2005]1521 号），规范了省级及以下开发区的审核制度。

2007 年 3 月末，国家发展改革委会同国土资源部、建设部上报国务院《全国各类开发区清理整顿工作总结报告》。报告中指出经过清理整顿，全国开发区数量由 6,866 家减少到 1,568 家，减少 77.2%，规划面积由 3.86 万平方公里压缩到 9,949 平方公里，减少 74.0%。其中，国务院批准的国家级开发区 222 家（包括经济技术开发区 49 家、高新技术产业开发区 53 家、保税区 15 家、出口加工区 58 家、边境经济合作区 14 家、其他类型开发区 33 家），总面积 2,323.42 平方公里；各省级人民政府批准的省级开发区 1,346 家，核准面积 7,625.85 平方公里。目前，国家只保留三类开发区，即综合性经济开发区、高新技术产业区和特色产业园区。在每个县、县级市和城市远郊区原则上只保留一家开发区。

2014 年 10 月 30 日，国务院办公厅颁发《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》（国办发[2014]54 号），以国家级经济技术开发区为试验田、排头兵，对开发区转型升级、创新发展进行探索。

根据商务部发布的《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015 年）》（以下简称“规划”），“十二五”期间，国家级开发区发展的总体目标为：地区生产总值年均增长 15%。2015 年末达到 53,000 亿元；实际利用外资年均增长 9%，达到 480 亿美元；税收收入年均增长 18%，达到 10,600 亿元；服务业增加值占生产总值比重达到 30%；高新技术企业产值占工业总产值比重达到 49%；人均地区生产总值达到 40 万元；单位面积土地地区生产总值贡献值 16 亿元/平方公里。单位地区生产总值能耗降低 15%，降至 0.41 吨标准煤/万元。规划指出，东部沿海地区的国家级开发区要率先转变经济发展方式，坚持高端发展的战略取向，进一步提高对外开放水平，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，打造若干规模和水平居世界前列的先进制造业基地，建设一批主体功能突出、辐射带动能力强的现代服务业集聚区。

“十二五”期间，国家级开发区发展的重点任务为：营造优良投资发展环境；提高先进制造业竞争力；大力发展战略性新兴产业；壮大提升高新技术产业；推动现代服务业发展；着力构建区域创新体系；提升要素资源集聚整合能力；优化开放型经济格局；强化生态环境保护管理；全面促进区域协调发展。

根据2016年《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》国办发〔2016〕14号，政府加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，对标国际产业发展趋势，以推动产业转型升级为核心，引领新产业、新业态发展方向，提高支柱产业对区域发展的贡献率。商务部牵头负责组织考核评价工作，会同相关部门加强对国家级经开区的宏观指导和管理。对发展好的国家级经开区一方面在金融、土地、人才等方面给予激励政策。

（4）我国园区开发行业发展历程

自1979年7月8日，蛇口五湾顺岸码头正式动工开始，我国园区开发已经经历了近40年的发展。发展区域从最开始的沿海开放城市到沿江城市再到内陆城市，最后辐射到西部地区，形成了全面发展的格局。

1）1979年-1983年，探索时期

1979 年初，凭借党的十一届三中全会作出的“以经济建设为中心”与改革开放的重大契机，招商局的一批创业者来到蛇口，开始了大胆的探索。按照国际惯例与初创的社会主义市场经济运作机制，创立了中国第一个对外开放的工业园区，扮演了先行者的角色。在探索过程中，他们更新价值观念、时间观念、人才观念；成功地建立全新的劳动用工制、干部聘用制、薪酬分配制、住房制度、社会保险制、工程招标制及企业股份制，进行了很多影响深远的探索和创新。

2）1984年-1991年，艰难创业和摸索发展时期

1984年开始，以大连经济技术开发区建立为起点，国务院批准兴建了大连、秦皇岛等14个国家级经济技术开发区，标志着中国开发区的正式诞生。在这一阶段，国家级开发区白手起家，发展基础薄弱，建设资金短缺，外资进入中国还很谨慎。在此客观背景下，1991年，14个开发区总共实现工业产值145.94亿元，

税收 7.9 亿元，出口 11.4 亿美元，合同利用外资 3.61 亿美元。

3）1992 年-2002 年，国家级开发区高速发展时期

1992 年，邓小平同志第二次南巡并发表重要谈话，掀起了对外开放和引进外资的新一轮高潮，我国园区发展进入快车道。在这一阶段，国家开发区高速发展。从 1992 年到 1994 年，国务院第二批批准了营口、长春等 18 个经济技术开发区。2000 年至 2002 年，国务院第三批批准了合肥、郑州等 17 个国家经济技术开发区。同时，各省市也都在建立各自的开发区，全国范围掀起了设立开发区的热潮，各种类型、各种级别的开发区建设呈现迅猛发展之势。这是中国开发区历史上大规模扩张的时期，中国的对外开放区由东部沿海向沿江、中西部内陆城市发展，多层次、全方位的开放格局基本形成。

在这一阶段，开发区以吸引大型跨国公司为主，大规模、成批量的引进外资，项目的档次明显提升，而且带来了先进的技术、设备和管理理念，这直接推动了中国工业现代化的进程。中国的产业结构也由单一转向多元化，实现工业规模和工业实力的积累，同时使老工业基地得以复苏。但同时，也出现了一些问题，很多地方盲目建立开发区，开发区过多、过滥，盲目占地、开而不发的现象比较严重。

4）2003 年至今，稳步发展时期

2003 年 7 月，国务院办公厅颁发《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》（国办发明电[2003]30 号），开始对开发区采取大规模的整顿和清理，净化开发区环境，国务院办公厅于 2003 年 8 月份下发了《关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》（国办发[2003]70 号），同年底，国家发改委、国土资源部、建设部以及商务部又共同发出了《关于清理整顿各类开发区的具体标准和政策界限的通知》（国发明电[2003]7 号），对国内存在的各类开发区进行了整顿和清理，对国家级的开发区的用地也加强了管理，并取得了显著成效。园区发展进入了稳步发展阶段。

中国正处于工业化升级、城镇化提速的关键时期，随着京津冀一体化、长江经济带上升为国家战略，和新型城镇化政策的大力扶持，发行人迎来了难得的历史性机遇。发行人坚持布局高增长潜力片区的园区模式顺应了这种历史性机遇，

顺应了国家产业政策，市场前景较为广阔。

3、房地产行业现状及前景

（1）房地产行业发展现状

房地产业是进行房地产类投资、开发、经营、管理和服务的行业，是我国的支柱性产业，也是具有基础性和先导性、增强国民经济和改善人民生活的重要产业。房地产业的重要性具体体现在以下几个方面：第一，房地产业直接推动经济的增长。第二，房地产业具有带动性，由于房地产业在国民经济链中处于中间环节，因此能够产生很强的关联效应。它能通过前向效应带动建材、冶金、机械制造、金融等产业，通过后向效应带动装修、家电、金融保险、仪表等相关产业，房地产业的兴旺繁荣能够有力地带动很多产业的发展。第三，房地产业对财政收入的贡献不断加大。

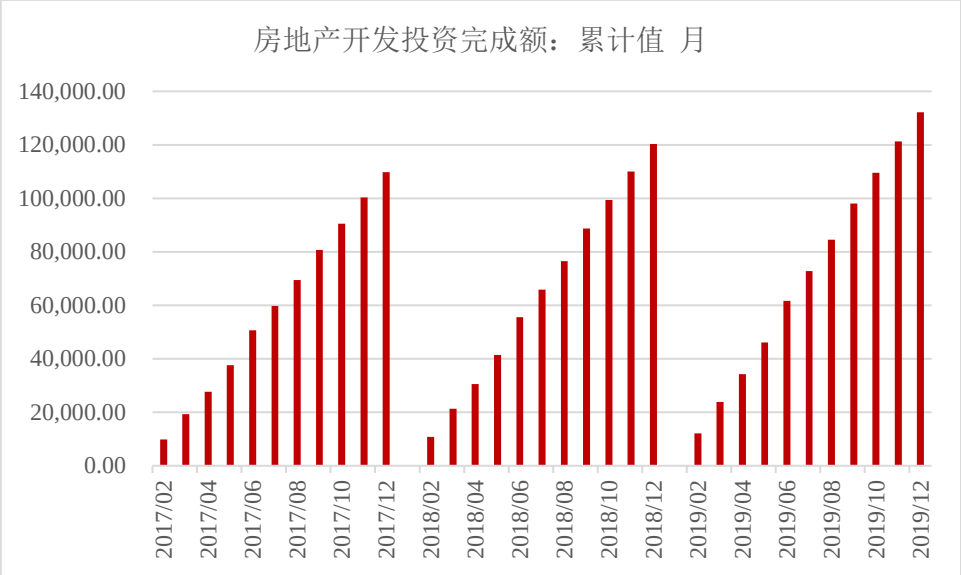
改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产行业得到了快速发展。2002 年-2019 年，全国房地产开发投资完成额从 7,790.92 亿元提高到 132,194 亿元，2019 年较上年名义增长 9.9%；全国商品房销售额从 6,032 亿元增加至 159,725 亿元，2019 年较上年增长 6.5%；全国商品房销售面积从 24,969 万平方米上升至 171,558 万平方米，2019 年较上年下降 0.1%。

表：近年房地产市场的相关统计数据情况

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
房地产投资（人民币十亿元）	4,826	6,180	7,180	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	13,219
住宅开发投资（人民币十亿元）	3,403	4,432	4,937	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	8,519	9,707
商品房竣工建筑面积（百万平方米）	634	743	790	787	809	1,000	1,061	1,015	936	959
已售住宅物业建筑面积（百万平方米）	934	965	985	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	1,479	1,501
已售商品房总销售额（人民币十亿元）	4,412	4,862	5,347	8,143	7,629	8,728	11,763	13,370	14,997	15,972
商品房平均售价（每平方米人民币元）	4,725	4,993	5,430	6,237	6,324	6,793	7,476	7,893	8,737	9,310

资料来源：国家统计局、公开资料整理

全国房地产近期开发投资情况



数据来源：wind 资讯

（2）我国房地产行业有关政策法规

近年来，为促进国家房地产市场平稳健康发展，财政部、住建部、中国人民银行以及银监会等部门均下发有关房地产市场调控的通知、意见等。同时，结合国家“分类调控、因城施策”的总要求，各级地方政府也相应制定各类通知及指导意见。截至目前，我国出台的主要的房地产有关政策法规情况如下：

1）全国性政策法规

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
2014 年 9 月 30 日	中国人民银行、银监会	关于进一步做好住房金融服务工作的通知		“通知”为进一步促进房地产市场持续健康发展，要求各级金融机构增强个人住房贷款投放能力，积极支持居民家庭合理的住房需求，加大对保障性安居工程建设的支持，同时继续支持房地产开发企业的合理融资需求。
2015 年 3 月 27 日	住建部、国土资源部	关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知	国土资发[2015]37 号	“通知”要求各级住房城乡建设主管部门科学编制住房建设规划及年度实施计划；各级国土资源主管部门加强住房用地年度供应计划编制，强化住宅用地供应管理。同时优化住房及用地供应结构，统筹保障性安居工程建设，加大市场秩序和供应实施监督力度。
2015 年 3 月 30 日	中国人民银行、住房城乡建设部、银监会	关于个人住房贷款政策有关问题的通知		“通知”鼓励银行业各金融机构继续做好住房金融服务工作，满足居民家庭改善性住房需求；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
				同时进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用，对于缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%。
2016年2月17日	财政部、国家税务总局、住房与城乡建设部	关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知	财税[2016]23号	“通知”规定，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。同时，个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。
2016年10月17日	住房城乡建设部	关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知	建房[2016]223号	“通知”敦促各级房地产主管部门积极引导房地产开发企业规范经营，推进简政放权、放管结合、优化服务改革，加强监管创新，加快构建事中事后监管体系，依法保护合法经营房地产开发企业的正当利益，严肃查处房地产开发企业发布虚假房源信息、捏造或散布涨价信息等恶意炒作、哄抬房价及捂盘惜售变相囤积房源等不正当经营行为。
2017年4月1日	住房与城乡建设部、国土资源部	关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知	建房[2017]80号	“通知”为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，要求各地市合理安排住宅用地供应，强化住宅用地供应“五类”调控目标，尽快编制公布住宅用地供应三年滚动计划和中期规划，保证住宅用地供应平稳有序，同时加快在建商品住房项目建设进度，加强商品住房项目预售管理，增加租赁住房有效供应，继续扎实推进棚户区改造，发展公租房、共有产权房，多渠道解决中低收入家庭、新就业职工等外来务工人员的住房问题。
2017年7月20日	住建部	关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知	建房[2017]153号	“通知”指出：（一）培育机构化、规模化住房租赁企业；（二）建设政府住房租赁交易服务平台；（三）增加租赁住房有效供应；（四）创新住房租赁管理和服务体制
2017年8月28日	国土部、住建部	关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知	国土资发〔2017〕100号	“通知”确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点
2017年9月20日	住建部	住房城乡建设部关于加强和改善工程造价监管的意见	建标[2017]209号	“意见”的主要内容如下：一、深化工程造价咨询业监管改革，营造良好市场环境；二、共编共享计价依据，搭建公平市场平台；三、明确工程质量安全措施费用，突出服务市场关键环节；四、强化工程价款结算纠纷调解，营造竞争有序的市场环境；五、加强工程造价制度有效实施，完善市场监管手段
2017年11月	住房与城乡建设部	《商品房销售价格行为联合交叉工作方案》		重点对北京、南京、苏州、杭州、嘉兴、合肥、济南、青岛、郑州、长沙、广州、佛山、海口、三亚、西安进行房地产违规检查风暴，对于误导、炒作、捂盘惜售、暗中加价、捆绑搭售等违规销售行为，轻则公开通报、处罚，列入各地失信黑名单，重则追究刑事责任，限制拍地甚至禁止市场准入
2018年4月25日	中国证监会	住房城乡建设部关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知	证监发[2018]30号	“通知”指出要加快培育和发展住房租赁市场特别是长期租赁，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，鼓励发行住房租赁资产证券化产品
2018年6月25日	自然资源部	关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知	自然资规[2018]1号	提出严查批而未供土地和闲置土地，强力破除土地资源无效低效供给，提高资源供给质量和效率；建设用地的“增存挂钩”机制要求今后各级自然资源主

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
				管部门分解下达新增建设用地计划时，将把批而未供和闲置土地数量作为重要测算指标，逐年减少批而未供、闲置土地多和处置不力地区的新增建设用地计划安排
2019 年 5 月 7 日	住建部	住房和城乡建设部、 国家发展改革委 财政部、自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见	建保〔2019〕55 号	通知要求加快完善主要由配租型的公租房和配售型的共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要；
2019 年 5 月 15 日	自然资源部	自然资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引（2019 年版）》的通知	自然资办发〔2019〕31 号	2019 年版《指引》明确了产业用地政策的范围和基本原则。其次，明确了产业用地政策实施中土地供应的基本规定。再者，明确了产业用地政策的适用情形和具体政策依据。
2019 年 5 月 17 日	银保监会	《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》	银保监发〔2019〕23 号	通知指出，在前期乱象整治工作的基础上，继续对重点领域重点风险开展深入整治，严查政策执行，严查风险隐患，严查违法违规行为。
2019 年 7 月 6 日	国务院办公厅	国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见	国办发〔2019〕34 号	要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持问题导向，加快建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，使市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系，为加快推动经济高质量发展提供用地保障

2）地方性政策法规

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
2016 年 9 月 30 日	北京市住房城乡建设委、北京市规划和国土资源管理委员会等	关于促进本地房地产市场平稳健康发展的通知	京政办发[2016]46 号	“通知”为促进北京市房地产市场的平稳健康发展，提出加快住宅用地供应力度，合理调整土地供应结构，强化“控地价，限房价”的交易方式，进一步完善差别化住房信贷政策等一系列措施，同时敦促各部门加强对房地产开发企业及其销售行为与房地产经纪机构及其经纪活动的管理，严肃查处房地产市场违法违规行为。
2017 年 3 月 17 日	北京市住房城乡建设委、中国人民银行营业管理部等	关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知	京建法[2017]3 号	“通知”要求商品住房销售和居民家庭申请商业性个人住房贷款执行以下规定：居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 40%；居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%。同时，暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。
2017 年 5 月 10 日	河北省人民政府	关于进一步促进全省房地产市场平稳健康发展的实施意见	冀政办字[2017]45 号	“意见”明确，对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
				籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。环雄安新区和环首都重点地区要在上述要求的基础上进一步提高门槛：对能够提供当地 3 年及以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房。
2017 年 3 月 17 日	石家庄市人民政府	关于加强房地产市场的调控意见	石政发[2017]10 号	“意见”明确，非本市户籍居民家庭在申请购买首套住房时，须提供近 2 年内连续缴纳 12 个月及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明，限购 1 套住房(含新建商品住房和二手房)；对在市区范围内已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂不得在本市购买住房。
2017 年 6 月 2 日	廊坊市人民政府	关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的实施意见	廊政办[2017]27 号	“通知”要求各县市人民政府要切实承担起促进房地产市场平稳健康发展的主体责任，从严调整住房限购措施，在包括廊坊市主城区（含广阳区、安次区、廊坊开发区）、三河市、大厂回族自治县、香河县、固安县、永清县、霸州市和文安县的区域内实施限购措施，同时，实行差别化住房公积金贷款政策，严格规范商品房销售，持续开展市场整顿与规范行动，做好市场监测分析与舆论指导。
2017 年 5 月 24 日	张家口市人民政府	关于加快住房保障和供应体系建设促进房地产市场平稳健康发展的意见	张政发[2017]7 号	“通知”要求辖区内各级政府切实承担起住房保障和供应体系建设，促进房地产市场平稳健康发展的责任主体，强化规划引领和管控作用，统筹规划土地供给，合理安商品住房的上市节奏，加大保障性住房供应，严格区域性商品住房限购限售措施：对在中心城区已拥有 1 套住房的本市户籍居民家庭，以及在中心城区没有住房的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房（含二手住房）。中心城区新购住房 3 年后方可上市交易（以契税缴纳或不动产证取得时间为准）。对在中心城区已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭，以及已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂不得在中心城区购买住房。同时继续完善差别化信贷政策，调整住房公积金政策，并做好监测分析以及舆论指导。
2016 年 10 月 2 日	无锡市人民政府	市政府办公室关于进一步促进房地产市场 健康稳定发展的意见	锡政办发[2016]160 号	“意见”要求各级部门积极增加住宅用地供应规模，优化土地出让条件，设定土地出让最高限价，加强商品住宅价格管理，增加商品住房的有效供给。同时继续完善差别化住房信贷政策，调整新建商品住宅购房政策：暂停对已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售新建商品住房，加大住房保障力度，培育发展租赁市场，加强市场监管与舆论引导，确保房地产市场的健康稳定发展。
2017 年 5 月 20 日	无锡市人民政府	关于进一步加强市区房地产市场调控工作的通知	锡政办发[2017]82 号	“通知”为进一步加强无锡市房地产市场调控，要求继续严格执行《市政府办公室关于进一步促进房地产市场健康稳定发展的意见》(锡政办发[2016]160 号)，并暂停对已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售二手住房。购买住房(含二手住房)在取得不动产权证 2 年内不可转让；法人单位购买住房(含二手住房)，在取得不动产权证 3 年内不可转让。同时，进一步规范房地产经纪行为，加强二手房网签管理，全面开展存量房交易资金监管工作。
2016 年 10 月 13 日	嘉兴市城乡规划建设管理委员会、嘉兴市发展	关于进一步规范商品房销售管理的通知	嘉建[2016]6 号	“通知”为进一步规范房地产市场秩序，要求各级机构严格执行商品房销售的相关规定，加强商品房预售行为监管、商品房预售资金监管、商品房交易价格监管、房地产广告监管以及销售代理和房地产经纪监管。

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
	和改革委员会等			
2016 年 12 月 21 日	嘉善县住房和城乡规划建设局	嘉善县中心城区实施限购政策		“限购政策”明确，在本县中心城区内暂停向拥有一套及以上住房的非本县户籍居民家庭出售新建商品住房。
2017 年 3 月 13 日	嘉善县住房和城乡规划建设局	关于进一步调整限购政策的通知		“通知”明确，自 2017 年 3 月 14 日起，在全县范围内暂停向在我县拥有一套及以上住房的非本县户籍居民家庭出售新建商品住房；自 2017 年 3 月 15 日起，在全县范围内暂停向在我县拥有一套及以上住房的非本县户籍居民家庭出售二手住房。
2017 年 6 月 30 日	河北省住建厅	关于印发河北省“城市双修”工作实施方案的通知	冀建城〔2017〕10 号	“通知”指出要：1、制定完善综合防灾减灾、公共服务设施、地下空间开发利用、海绵城市、停车设施、地下综合管廊等专项规划，年内全部完成并报批；2、加强城市老旧小区改造力度，开展老旧住宅改造，做好房屋维修、抗震加固、节能改造、加装电梯等改造工作；
2017 年 9 月 29 日	北京市住建部、北京市发改委等	关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知	京建法〔2017〕21 号	“通知”指出要通过在产业园区、集体建设用地上按规划建设租赁住房等方式加大租赁住房供应，同时加强对租赁住房项目的信贷支持力度；建立住房租赁监管平台，提供便捷公共服务，明确住房租赁行为规范，维护当事人合法权益。
2018 年 3 月 30 日	海南省住房和城乡建设厅、海南省国土资源厅、海南省地方税务局等	海南省关于做好稳定房地产市场工作的通知	琼建房〔2018〕81 号	严格购房资格审查，非本省户籍居民家庭在我省范围内只能购买 1 套住房。五指山、保亭、琼中、白沙 4 个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市（县）居民家庭销售；非本省户籍居民家庭在我省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于 70%；本通知印发后购买的住房，自取得不动产权证之日起 5 年内禁止转让。非本省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房，需提供至少一名家庭成员在我省累计 60 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明；商品住宅价格备案后，6 个月内不得调高备案价格；调整备案价格的须重新备案。对违反商品住宅价格备案管理制度的，依法依规严肃查处。
2018 年 5 月 18 日	北京市人民政府	北京市人民政府办公厅印发《关于加强直管公房管理的意见》的通知	京政办发〔2018〕20 号	“通知”指出要深入落实《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》，进一步加强直管公房管理，切实做好核心区历史文化街区平房腾退和恢复性修建工作，保护古都风貌，改善群众居住条件，现提出以下意见。
2018 年 6 月 28 日	中华人民共和国住房和城乡建设部、中国共产党中央委员会宣传部、中华人民共和国公安部等	关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知	建房〔2018〕58 号	“通知”指出要针对近期房地产市场乱象，通过部门联合执法，重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”，治理房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告，进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众合法权益。
2018 年 7 月 4 日	西双版纳州人民政府	西双版纳州人民政府关于进一步整顿规范房地产市场秩序的通知		“通知”指出要严肃查处房地产开发企业及中介机构、相关从业人员的违法违规行为，保护消费者合法权益，坚决打击炒房行为，有效遏制房价上涨过快，促进房地产市场平稳健康发展，

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
2019 年 5 月 11 日	苏州市人民政府	市政府关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见	苏府〔2019〕38 号	“意见”要求调整土地出让报价规则，对苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域新建商品住房实施限制转让措施，对苏州工业园区全域二手住房实施限制转让措施。
2019 年 12 月 18 日	河南省自然资源厅	关于进一步规范土地出让管理工作的通知	豫自然资发〔2019〕79 号	不得将商品住宅用地与宾馆、酒店、物流、工业、文体娱乐或风景名胜设施等其他宗地捆绑，作为一个标的发布土地出让公告，不得约定由竞得人（受让人）出资建设拟出让宗地外的公园、绿地、广场、道路、场站、桥梁、河道等公共服务设施及交通运输设施；对通过行贿、恶意串通等非法手段中标或竞得土地，或在竞得土地后不及时签订成交确认书或者出让合同、未按照合同约定及时开竣工、未按照合同约定及时足额缴纳土地出让价款、未按照合同约定的用途或者开发利用条件建设的竞得人（受让人），按照土地出让公告、出让合同约定及相关法律法规进行处理，并依法限制其参加其他从土地出让活动

（3）影响房地产发展业务的因素

房地产开发业务主要受到地价、基准借款利率、建筑材料价格和政策的影响，具体如下：

1）地价

根据 wind 数据，2008 年至 2011 年期间，我国 100 大中城市成交土地占地面积以 6.50%的年复合增长率不断增长。2012 年至 2019 年呈现略微下降趋势。2008 年至 2019 年，100 大中城市成交土地楼面均价以复合年增长率 10.74%增长。从 2008 年的每平方米人民币 1,005 元上升至 2019 年每平方米人民币 3,087.09 元。其中住宅类用地的土地楼面均价以复合年增长率 13.75%增长，由 2008 年的每平方米人民币 1,302 元上升至 2019 年的每平方米人民币 5,371.25 元。整体而言，预期日后土地成本将会继续攀升，对房地产开发商产生更大压力。下表所示为全国 100 大中城市成交土地占地面积和不同类型楼盘成交土地楼面均价情况：

表：全国 100 大中城市成交土地占地面积及楼面均价

	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
100 大中城市:成交土地占地面积（万平方米）	92,951.18	85,664.80	86,750.47	65,585.71	58,387.35	51,705.86	60,446.04	66,609.25	66,352.86
100 大中城市:成交土地楼面均价（每平方米人民币元）	1,165.07	1,072.56	1,538.72	1,661.42	1,851.64	2,479.11	2,849.07	2,563.75	3,087.09

住宅类用地（每平方米人民币元）	1,589.51	1,613.54	2,117.75	2,648.55	3,028.61	4,269.30	4,908.08	4,628.38	5,371.25
商服用地（每平方米人民币元）	1,817.82	1,403.65	1,861.70	1,847.05	2,444.57	2,437.22	2,982.36	2,986.18	2,957.46
工业用地（每平方米人民币元）	335.06	283.09	320.70	297.57	299.53	300.47	302.35	296.0	328.02

资料来源：wind 资讯

2）基准借款利率

2008 年 12 月，基准借款利率创下历史新低，一至三年的贷款年利率为 5.4%。随着国内自 2010 年下半年开始采用紧缩货币政策，基准贷款利率开始上升，至 2012 年 7 月，一至三年的贷款年利率为 6.15%。从 2014 年开始国内开始采用宽松的货币政策，至 2015 年 10 月基准贷款利率下降至 4.75%，相比 2008 年 12 月的基准利率水平更低，有利于降低房地产业的成本。下表所示为近年的基准贷款利率：

表：近年的基准贷款利率（一至三年）情况

单位：%

时点	**2008 年 12 月**	**2010 年 10 月**	**2010 年 12 月**	**2011 年 2 月**	**2011 年 4 月**	**2011 年 7 月**	**2012 年 6 月**
基准贷款利率	5.4	5.6	5.85	6.1	6.4	6.65	6.4
时点	**2012 年 7 月**	**2014 年 11 月**	**2015 年 3 月**	**2015 年 5 月**	**2015 年 6 月**	**2015 年 8 月**	**2015 年 10 月**
基准贷款利率	6.15	6.0	5.75	5.5	5.25	5.0	4.75

资料来源：中国人民银行

3）建筑材料的过往价格趋势

①原材料

原材料、燃料和动力采购价格指数（PPIRM）是预测建筑成本常用的风向标，对房地产开发商而言尤为重要。国家统计局数据显示，PPIRM 的建筑原材料自 2008 年至 2017 年期间发生波动。峰值出现于 2008 年，指数值为 109.5，紧随其后的指数值为 2011 年的 108.4。然而，建筑原材料价格于 2015 年大幅下降至 95.93 的指数值。而后又迅速回升至 2017 年，指数值上升至 108.60。总体而言，原材料的价格会随着经济、政治和社会的变化而按年波动。

②钢材价格

根据国内钢材价格指数（中钢协），2008 年至 2018 年期间，钢材价格出现波动。钢材产品的价格指数由 2008 年的 137.47 下降至 2009 年的 103.11 后，便逐渐开始上升，至 2011 年达 131.42，随后开始逐年下降，至 2015 年底降至 66.83，2018 年回升至 107.12。

③水泥价格

2008 年至 2018 年期间，水泥价格出现波动。自 2011 年以来，全国水泥价格指数由 130.97 下降至 2015 年末的 79.25，2018 年末回升至 162.27。

（4）房地产市场竞争形势及发行人面临的竞争状况

随着近年来调控政策的逐渐加强，房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

进入 2019 年，行业集中度进一步提升。2019 年房地产行业前 10 名企业和前 20 名企业销售额占比分别提高到 26.28%和 37.14%；前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积占比分别达到 19.95%和 27.07%。具体情况见下表：

表：2012-2019 年前 20 名房地产企业销售额和销售面积占比情况

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
前 10 大企业销售额占比	12.76%	13.72%	16.92%	17.05%	18.72%	24.16%	26.89%	26.28%
前 20 大企业销售额占比	17.98%	18.88%	22.79%	23.06%	25.23%	32.46%	38.32%	37.14%
前 10 大企业销售面积占比	7.72%	8.62%	10.44%	11.41%	12.54%	15.38%	19.08%	19.95%
前 20 大企业销售面积占比	10.38%	11.46%	13.65%	14.75%	16.21%	20.03%	25.74%	27.07%

资料来源：wind 资讯

房地产行业中，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头公司在竞争中占据明显优势。原因在于：大型房地产企业项目储备丰富，现金流稳定充裕，较为广泛的区域分布可以平衡和对冲政策风险；大型房地产公司的融资手段和渠道丰富，融资成本低；由于地价的上涨，一二线优质地块角逐逐渐只能在大型房企之间进行。目前看，中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，龙头企业的先发优势明显，万科、恒大等传统优势房企，稳居行业前列，领先规模进一步扩大。

表：2019年中国房地产开发公司测评前20强企业

排名	企业名称	排名	企业名称
1	中国恒大集团	11	新城控股集团股份有限公司
2	碧桂园控股集团有限公司	12	**华夏幸福基业股份有限公司**
3	万科企业股份有限公司	13	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
4	保利房地产（集团）股份有限公司	14	阳光城集团股份有限公司
5	融创中国控股有限公司	15	世茂房地产控股有限公司
6	中国海外发展有限公司	16	荣盛房地产发展股份有限公司
7	绿地控股集团股份有限公司	17	金科地产集团股份有限公司
8	华润置地有限公司	18	中南置地
9	绿城中国控股有限公司	19	正荣集团有限公司
10	龙湖集团控股有限公司	20	雅居乐集团控股有限公司

资料来源：中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布

总体看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。

国内房地产市场百花齐放，发行人现时及潜在竞争对手主要为国内开发商，其次为来自亚洲的境外开发商（包括香港主要房地产开发商）。发行人在土地收购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质及其他因素上与竞争对手展开竞争。上述部分竞争对手可能具备更佳的销售记录，并拥有更雄厚的财务、人力及其他资源，更大的销售网络及更高的品牌知名度。

为在激烈竞争中争夺市场份额，开发商已建立不同类型的产品和品牌，以将其市场地位区分，以吸引不同目标客户群体。另外，交通便利、配套设施及品质声誉也是影响住宅项目吸引力的主要因素。此外，国内房地产开发市场设有若干准入门槛。房地产开发需要大量的资金投入和各种专业知识。房地产开发商必须拥有规划和设计能力、深厚的行业知识及广泛的优质客户基础，深入了解有关房地产开发的政府政策和各城市当地居民的需求，并具备经营不同类别物业所需的专业知识。此外，房地产开发商还必须与当地政府建立良好关系以发展新项目。因此，早期涉足房地产开发的大型开发商已在整个地区赢得了经验和市场声誉，

比新进入者拥有竞争优势。

4、土地整理行业现状及前景

土地是社会经济发展的基础和保障，土地的获取与利用状况是确定投资方向和规模的一个重要因素。土地整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划的要求，结合土地利用现状，采取行政、经济、工程、技术、法律等手段，通过对土地利用结构进行调整，对土地资源进行重新分配，以达到协调人地关系，提高土地利用率和产出率，改善和保护生态环境，促进土地资源可持续利用与社会经济可持续发展的过程。

土地整理是盘活存量土地、强化集约用地、适时补充耕地和提升土地产能的重要手段。在我国将土地整治与农村发展，特别是与新农村建设相结合，是保障发展、保护耕地、统筹城乡土地配置的重大战略。土地整理是基础建设项目开工的前提条件，有助于提高土地的使用效率。因此，土地整理开发行业是具有高度垄断性的行业，国家政策对该行业的发展起主导作用。

我国实行城市土地国家所有、土地用途管制、农地转用、建设用地统一管理制度，政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途等措施来抑制或鼓励市场需求，从而有效引导投资方向和水平，实现调控经济运行的目的。目前，我国城市房地产市场经过十几年的发展，竞争日趋激烈，在居民购买力不断提高、国家对土地使用实行严格管控的市场环境下，日益增长的市场需求将有力提升土地价值，加速土地整理开发成本的回收。随着我国城市化进程的加快和城市人口积聚，未来几年土地整理开发业务将呈现良好发展态势。

5、城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有积极的作用。城市基础设施建设行业具有典型的“乘数效应”，即基础设施建设投资能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。近年来随着我国城市基础设施现代化程度的显著提高，新技术、新手段得以大量应用，基础设施功能日益增加，承载能力、系统性和效率都有了显著提高，大大推动了城市经济发展和改善了居民生活条件，城市基础设施的稳步发展的同时也促进了我国城镇化进程。

但需要清醒得认识到的是，目前我国城市基础设施水平仍然比较低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等，这些问题在一定程度上影响着中心城市综合服务功能的发挥。

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。我国作为发展中国家，伴随经济的增长，政府投资工程项目将逐年猛增。2004年7月，国务院发布了《关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20号），其重要内容之一就是在全国范围内推行政府投资工程项目的市场化运作模式。

未来，国家将更加积极稳妥推进城镇化建设，继续加强基础设施建设，不断提升城镇化的质量和水平，进一步夯实经济社会发展基础。国家将完善城市化布局和形态，按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展。未来10-15年，我国仍将处于城镇化快速发展阶段。总体来看，城市基础设施建设行业面临着良好的发展前景。

6、商业地产及相关业务行业情况

2019年，全国各地政府针对促进消费提升、改善营商环境、增进招商引资等方面推出相关政策，利好商业地产市场进一步发展。随着市场竞争的加剧，商业地产业态更加注重和探索“产品质量、精准定位、场景打造、强化体验与服务”等创新，行业整体呈现由开发驱动型向运营驱动型的良性转变，“好产品、好服务”成为行业新共识。

在商业地产资产交易领域，大宗交易逐步活跃，行业整体呈现趋热局面，尤其是一线城市的商业地产红利保持积极预期。如2019年1月港股上市公司领展房地产收购位于北京通州区的京通罗斯福广场、大悦城收购位于北京大兴区黄村

商圈的火神庙商业中心 E 座/F 座、凯德集团同一家第三方公司成立合资公司收购上海浦发大厦、基汇资本收购上海万象城写字楼，2019 年 2 月黑石集团收购美国商业地产运营商塔博曼旗下西安和郑州的 CityOn 熙地港购物中心 50%股权，2019 年 3 月领展房地产完成深圳新怡景商业中心的收购，2019 年 12 月新加坡 ARA 亚腾资产收购上海三林印象城、中信保诚购买华润前海大厦 T2 栋等。

受新冠病毒疫情影响，商业地产行业虽在短期内受到较大挑战，但对具有充足现金流、注重产品品质、运营经验丰富的企业也带来了较好的发展机会，行业将进入存量项目并购窗口期，行业整合加速。

（四）发行人行业地位和竞争优势

1、行业地位

发行人控股子公司华夏幸福是中国领先的开发区投资运营企业。华夏幸福 2019 年实现营业收入 1,052.10 亿元，同比增速居行业前列。依据中国指数研究院发布的《2019 中国产业新城运营商综合实力 TOP10》，华夏幸福蝉联第一；依据中国房地产业协会发布的《2019 年中国房地产开发企业 500 强》，华夏幸福排名第十二位。

2、竞争优势

（1）围绕核心都市圈，战略选址布局能力突出

当前，都市圈成为区域发展战略重要一环，是未来一段时期中国城镇化的主要形态。加快发展和培育都市圈，是区域经济一体化的切入点和突破口。为紧紧把握住国家城镇化的历史机遇，华夏幸福围绕核心都市圈积极布局并巩固发展产业新城业务，持续新拓珠海斗门、西安长安等项目。截至报告期末，华夏幸福在全国范围内的布局，形成了“3+3+N”的战略格局，围绕核心都市圈的战略选址布局能力已经成为华夏幸福产业新城的护城河。

（2）产业新城开发性 PPP 模式先进

华夏幸福秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念，通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性 PPP 市场化运作模式，在国内率先采用开发性 PPP 模式与地方政府就产业新城开发项目形成合作，

打造“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城，在规划设计、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展、城市运营六大领域，为所在区域提供可持续发展的全流程综合解决方案，为政府与企业合作开展 PPP 模式开发产业新城提供了优秀范例，创造出“1+1>2”的效果。

（3）产业发展能力持续升级

产业是经济增长的动力之源，更是产业新城的立根之本。华夏幸福坚持“产业发展龙头化”策略，聚焦新一代信息技术、高端装备、汽车、航空航天等十大重点产业，通过龙头引领产业集聚、创新与资本双轮驱动的创新产业发展方式，凭借公司专业化的产业发展团队，从产业研究规划、产业落地谋划、全球资源匹配、承载平台建设到全程服务运营，为所在区域提供产业升级的全流程综合解决方案，打造产业集群。华夏幸福产业发展能力持续升级，作为产业新城业务的重要组成部分，得到各级政府广泛认可和赞誉，有效推动公司整体业务发展。

（4）建设宜居城市能力持续精益优化

华夏幸福坚持“以人为本、可持续发展”的城市发展模式。公司坚持以绿色生态为底板、以幸福城市为载体、以创新驱动为内核、以产业集群集聚为抓手的四大理念，统筹兼顾产城融合、紧凑城市、配套完善、生态活力、智慧运营、可持续发展六大要素，以“战略前瞻性的规划、多专协同化的设计、精益高效化的建设、智慧可持续的运营”四位一体，全生命周期推动城市发展。通过构建产业新城产品体系，推动每个城市成为可持续发展的宜居城市。

（5）融资能力不断改善

公司凭借稳健的经营与业务模式的优异性，已经形成畅通的多元化融资渠道，融资能力突出。公司已与国内多家银行及其他金融机构建立了长期、稳定的战略合作伙伴关系，授信额度充足、贷款利率稳定，并积极利用公司债券、中期票据、超短期融资券、PPP 资产证券化以及海外债券等多渠道、多种类融资工具，为公司业务开展提供所需资金。平安人寿入股华夏幸福以及华夏幸福成为中国平安重要战略协同企业后，公司的融资环境及结构得到进一步的改善和优化，为公司未来业务的可持续发展提供了坚实保障。

（6）“三新战略”注入业务发展新活力

公司坚决贯彻执行“三新战略”，在做大做强产业新城业务的同时，全力开拓新模式、新领域、新地域，在商业综合体、公共住房、康养、科学社区等商业地产及相关业务领域均取得突破，进一步完善了公司业务结构，实现业务结构多元化。

公司积极组建商业地产及相关业务团队，提升新业务项目开发和操盘能力，充分利用轻重并举的模式优势以及核心都市圈战略布局优势，在北京、武汉等目标城市率先实现新领域的破局，在项目拓展及获取能力上实现飞跃式的提升；未来也将持续为公司在全国重点布局城市开拓新领域业务，加速获取优质土地及项目资源，成为公司发展战略和业务高质量发展的重要支撑。

（7）经营管理能力提升、保障业务稳健发展

公司以“精准投资、精益管理”为原则，通过优化经营逻辑、完善投资体系、提升业务管理效率等重要举措，持续提升公司的治理水平，为各类业务的稳健发展打下坚实的基础。

（五）发行人主营业务分析

1、发行人房地产业务类型

根据公司经营成果及最近一年经审计的合并口径营业收入构成及相关，发行人所属行业分类为“房地产业”。发行人房地产业务基本情况如下表所示：

表：2019 年发行人房地产业务基本情况

发行人名称			华夏幸福基业控股股份公司			
是否沪深上市公司		否	**股票代码**		-	
			上市公司行业分类		-	
2019 年营业收入构成			**2019 年营业毛利润构成**		**房地产业务收入构成**	
构成	金额（万元）	占比(%)	金额（万元）	占比(%)	构成	金额（万元）	占比(%)
房地产业务	6,674,361.19	63.44	2,194,906.42	47.76	普通住宅地产	6,674,361.19	100.00
产业发展服务	2,740,495.25	26.05	2,319,206.85	50.46	商业地产	-	-
基础设施建设	148,050.71	1.41	16,612.05	0.36	工业地产	-	-

土地整理	596,657.15	5.67	38,725.75	0.84	保障性住宅地产	-	-
综合服务	21,429.12	0.20	2,763.72	0.06	其他房地产	-	-
物业管理服务	95,147.25	0.90	16,113.80	0.35	-	-	-
其他	244,883.69	2.33	7,436.11	0.16	-	-	-
合计	**10,521,024.38**	**100.00**	**4,595,764.70**	**100.00**	**合计**	**6,674,361.19**	**100.00**

发行人房地产业务模式主要为通过出售、出租或租售结合等方式，将房屋提供给使用者用于居住、商业等用途。2019 年度发行人房地产业务收入全部来源于住宅地产，因此发行人房地产类型为普通住宅地产开发型企业。

2、发行人营业收入构成

报告期内，发行人的营业收入主要来自于产业新城及相关业务。报告期内，发行人营业收入构成情况如下：

表：报告期内发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

板块	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业发展服务	1,320,906.23	35.34	2,740,495.25	26.05	2,389,196.18	28.51	2,308,569.92	38.71
基础设施建设	285,331.81	7.63	148,050.71	1.41	21,383.22	0.26	16,202.17	0.27
土地整理	342,707.84	9.17	596,657.15	5.67	533,104.45	6.36	479,078.82	8.03
综合服务	35,454.38	0.95	21,429.12	0.20	34,978.54	0.42	41,749.82	0.70
物业管理服务	49,441.81	1.32	95,147.25	0.90	79,583.50	0.95	46,203.25	0.77
房地产开发	1,595,879.63	42.70	6,674,361.19	63.44	5,154,722.94	61.51	2,893,091.68	48.51
其他	84,601.24	2.26	193,592.07	1.84	127,623.03	1.52	145,075.34	2.43
主营业务收入	**3,714,322.94**	**99.39**	**10,469,732.76**	**99.51**	**8,340,591.87**	**99.53**	**5,929,971.00**	**99.43**
其他业务收入	22,891.04	0.61	51,291.62	0.49	39,440.98	0.47	33,795.13	0.57
合计	**3,737,213.98**	**100.00**	**10,521,024.38**	**100.00**	**8,380,032.85**	**100.00**	**5,963,766.13**	**100.00**

报告期内，发行人营业收入分别为 5,963,766.13 万元、8,380,032.85 万元、10,521,024.38 万元和 3,737,213.98 万元，主营业务收入占比分别为 99.43%、99.53%、99.51%和 99.39%，发行人主业突出。其中，产业发展服务业务占比分别为 38.71%、28.51%、26.05%和 35.34%，房地产开发业务收入在营业收入中占比分别为 48.51%、61.51%、63.44%和 42.70%，是发行人收入的主要来源。

由于发行人在产业发展服务、基础设施建设、土地整理等收入占比较大，收入对手方均来源于与各园区所在地园区财政局、管委会等政府机构，而房地产业务客户主要为个人，较为分散。因此报告期内，发行人营业收入的前五大客户均为各地区政府机构，收入及占比等具体情况如下：

表：2020 年 1-6 月发行人前五大客户收入及占比情况

单位：万元、%

客户名称	2020 年 1-6 月营业收入	占营业收入的比例
安徽舒城杭埠经济开发区	268,854.94	7.19
长三角嘉善科技商务服务区管理委员会	188,040.87	5.03
固安县财政局河北固安新兴产业示范区财政分局	156,118.85	4.18
固安县财政局固安工业区财政分局	125,791.75	3.37
湖州南浔科技新城管理委员会	110,545.77	2.96
合计	**849,352.18**	**22.73**

表：2019 年发行人前五大客户收入及占比情况

单位：万元、%

客户名称	2019 年营业收入	占营业收入比例
长三角嘉善科技商务服务区管理委员会	327,250.54	3.11
南京溧水经济开发区管理委员会	267,684.73	2.54
固安县财政局河北固安新兴产业示范区财政分局	215,695.90	2.05
武陟县产业新城管理委员会	173,328.34	1.65
湖州南浔科技新城管理委员会	166,496.18	1.58
合计	**1,150,455.68**	**10.93**

表：2018 年发行人前五大客户收入及占比情况

单位：万元、%

客户名称	2018 年营业收入	占营业收入比例
固安县财政局河北固安新兴产业示范区财政分局	549,349.45	6.56
长三角嘉善科技商务服务区管理委员会	462,642.10	5.52
南京经济技术开发区管理委员会	169,780.73	2.03
河北香河经济开发区管理委员会财政局	141,689.98	1.69
大厂回族自治县财政局	141,515.30	1.69
合计	**1,464,977.56**	**17.48**

表：2017 年发行人前五大客户收入及占比情况

单位：万元、%

客户名称	2017 年营业收入	占营业收入比例
固安县财政局固安工业区财政分局	662,441.18	11.11
大厂回族自治县财政局	471,915.78	7.91

客户名称	2017 年营业收入	占营业收入比例
固安县财政局河北固安新兴产业示范区财政分局	326,169.30	5.47
河北沙城经济开发区管理委员会	309,371.66	5.19
河北香河经济开发区管理委员会财政局	192,931.18	3.24
合计	**1,962,829.11**	**32.91**

报告期内发行人各业务板块具体经营情况如下：

（1）产业发展服务业务

1）业务基本情况

从业务构成来看，产业发展服务是发行人利润的主要来源，产业发展服务业务模式简单概述如下：

发行人与政府签订委托协议，获得某一园区的开发权；发行人在委托园区内进行产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务等产业发展服务；政府聘请第三方机构对落地投资额进行验收；验收合格后，在双方共同确认的基础上确认收入；政府会给予发行人企业当年新增落地投资额的 45%作为回报，相关的土地出让金、厂房建设费用、购买机器设备等费用被算为企业的落地投资额。入园企业在园区内经营，可能会持续时间较长，政府每年聘请第三方机构对企业的落地投资额（包括但不限于所有固定资产类的落地投资额及可量化的无形资产，如知识产权等）进行审定，按照当年新增落地投资额的 45%作为发行人产业发展服务的服务费，支付给发行人。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人产业发展服务收入分别为 2,308,569.92 万元、2,389,196.18 万元、2,740,495.25 万元及 1,320,906.23 万元，分别占营业收入的 38.71%、28.51%、26.05%及 35.34%。2018 年，发行人产业发展服务收入相较上年增加 80,626.26 万元，同比增长 3.49% ；2019 年，发行人产业发展服务收入相较上年增加 351,299.07 万元，同比增长 14.70%。

2）园区招商引资情况

受益于较强的招商引资能力和园区投资建设能力，近年来发行人园区新增签约入园企业和新增签约投资金额均增长较快。2017 年、2018 年和 2019 年，发行人投资运营的园区新增签约入园企业分别为 635 家、702 家和 545 家，新增签约投资额分别为 1,651 亿元、1,660 亿元和 1,956 亿元。

2017 年、2018 年及 2019 年，发行人投资运营的产业园区实现产业发展服务收入分别为 230.86 亿元、238.92 亿元和 274.05 亿元。随着发行人产业发展服务进入大规模结算期，其收入规模将持续增长。2017 年、2018 年及 2019 年发行人园区业务主要运营数据如下：

表：发行人园区招商引资情况

单位：个、亿元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
新增签约入园企业	545	702	635
新增签约投资金额	1,956.00	1,660.00	1,650.60

3）主要园区介绍

华夏幸福坚持核心都市圈聚焦战略，打造“3+3+N”核心都市圈格局。公司在持续精耕京津冀都市圈的基础上，密集布局长三角（上海、南京、杭州、合肥）都市圈，加快布局粤港澳都市圈三个高能核心都市圈；推进布局郑州都市圈、武汉都市圈和成都都市圈三个高潜核心都市圈，以及其他潜力核心都市圈。

1）京津冀都市圈

华夏幸福在京津冀都市圈的布局区域包括固安、大厂、香河、怀来、霸州、永清、文安等地，各区域紧抓京津冀协同发展机遇，结合自身优势构建产业集群，报告期内新增签约固安福爱电子有限公司、北京良工精机科技有限公司、熠跃（上海）企业管理咨询有限公司、陕西建设机械股份有限公司、北京方德精密化工设备有限公司等 125 家入园企业，新增腾讯华北信息技术产业总部基地等龙头项目，新增签约投资额 351.24 亿元。2019 年度，京津冀都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下：

区域	都市圈	新增入园企业数量	签约投资额（亿元）
固安	京津冀都市圈	37	29.21
大厂	京津冀都市圈	17	0.52
香河	京津冀都市圈	19	1.53
怀来	京津冀都市圈	19	276.61
霸州	京津冀都市圈	2	10.50
永清	京津冀都市圈	2	0.60
文安	京津冀都市圈	7	16.59
元氏	京津冀都市圈	4	7.46

行唐	京津冀都市圈	5	3.88
邯郸	京津冀都市圈	1	2.50
北戴河新区	京津冀都市圈	5	0.89
昌黎	京津冀都市圈	6	0.26
涿鹿	京津冀都市圈	1	0.66
合计	**京津冀都市圈**	**125**	**351.24**

注：各区域数据加总后与合计数据的尾差，系数据计算时四舍五入造成。

2）长三角都市圈

公司在长三角都市圈布局的区域包括嘉善、南浔、河上、无锡、来安、溧水、和县等地，2019 年上述区域新增签约入园企业 224 家，新增签约深圳合丰泰超薄玻璃基板深加工项目、欣旺达电动汽车电池项目等龙头项目，新增签约投资额 1,040.48 亿元。2019 年长三角都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下：

区域	都市圈	新增入园企业数量	签约投资额（亿元）
嘉善	长三角都市圈	35	87.96
嘉善经开区	长三角都市圈	4	26.50
南浔	长三角都市圈	10	199.55
萧山河上	长三角都市圈	11	21.03
无锡梁溪	长三角都市圈	18	21.35
来安	长三角都市圈	6	15.84
溧水	长三角都市圈	9	137.19
和县	长三角都市圈	12	37.00
江宁	长三角都市圈	1	5.00
南京开发区	长三角都市圈	4	43.99
高淳	长三角都市圈	16	85.33
舒城	长三角都市圈	35	183.73
长丰	长三角都市圈	6	63.38
肥东	长三角都市圈	3	14.50
巢湖	长三角都市圈	5	17.98
博望	长三角都市圈	2	2.19
南湖	长三角都市圈	12	16.44
德清	长三角都市圈	17	31.32
金安	长三角都市圈	2	0.99
含山	长三角都市圈	2	5.00
绍兴柯桥	长三角都市圈	14	24.21
合计	**长三角都市圈**	**224**	**1,040.48**

3）粤港澳大湾区都市圈

公司在粤港澳大湾区都市圈布局江门、中山、珠海区域，2019 年度上述区域

新增签约入园企业 9 家，新增签约投资额 67.76 亿元。

4）郑州都市圈

公司在郑州都市圈布局区域为新郑、武陟、长葛、获嘉、新密、祥符等地。报告期内，郑州都市圈新增签约入园企业 86 家，新增签约投资额 277.14 亿元。2019 年郑州都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下：

区域	都市圈	新增入园企业数量	签约投资额（亿元）
新郑	郑州都市圈	8	102.76
武陟	郑州都市圈	31	53.49
长葛	郑州都市圈	15	52.13
获嘉	郑州都市圈	19	36.27
新密	郑州都市圈	9	30.94
祥符	郑州都市圈	4	1.55
合计	**郑州都市圈**	**86**	**277.14**

5）武汉都市圈

目前公司在武汉都市圈布局区域为双柳、问津、黄陂、孝感等地，2019 年，武汉都市圈新增签约入园企业 41 家，新增签约投资额 98.66 亿元。2019 年武汉都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下：

区域	都市圈	入园企业数量	签约投资额（亿元）
双柳	武汉都市圈	4	9.70
问津	武汉都市圈	1	7.00
黄陂	武汉都市圈	2	20.00
孝感	武汉都市圈	7	24.35
嘉鱼	武汉都市圈	16	26.27
团风	武汉都市圈	11	11.34
合计	**武汉都市圈**	**41**	**98.66**

6）成都都市圈

2019 年成都都市圈的蒲江等区域的业务也在稳步推进中，打造智能制造装备、智能硬件、都市食品、医疗器械等产业集群。2019 年成都都市圈新增签约成都信和大通隧道装备有限公司、齐力制冷系统（深圳）有限公司等 18 家入园企业，新增签约投资额 20.99 亿元。

7）潜力核心都市圈

2019 年，公司其他都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下：

区域	都市圈	入园企业数量	签约投资额（亿元）
云龙	长沙都市圈	12	31.43
雨湖	长沙都市圈	4	21.95
苏家屯	沈阳都市圈	13	11.52
泾阳	西安都市圈	4	10.20
长安	西安都市圈	2	4.76
清镇	贵阳都市圈	6	12
修文	贵阳都市圈	1	8

8）国际区域

国际区域主要包括卡拉旺产业新城和唐格朗产业园。

（2）土地整理业务

发行人土地整理业务包括参与土地征转计划及征转补偿方案的拟定、跟进以政府部门为主导进行集体土地征转补偿以及形成建设用地的相关工作，垫付土地征转、拆迁过程中的土地整理成本（主要为拆迁补偿款、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费等），协助地方政府对委托区域内土地进行整理。土地不归属发行人所有，土地出让由当地土地行政主管部门采取招拍挂模式实施。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，发行人土地整理业务收入分别为 479,078.82 万元、533,104.45 万元、596,657.15 万元和 342,707.84 万元，分别占发行人营业收入的 8.03%、6.36%、5.67%和 9.17%。2018 年度，发行人土地整理业务收入相较上年同期增加 54,025.63 万元，同比增长 11.28%；2019 年度，发行人土地整理业务收入相较上年同期增加 63,552.70 万元，同比增长 11.92%。

（3）基础设施建设业务

发行人基础设施建设业务包括委托区域内供水、供电、供暖、供气、通信基础、排水等“九通一平”、道路、场站、厂房及公共设施等项目建设，组织具备相关工程建设资质的施工单位承担前述各个工程项目的施工任务。在建设项目竣工后，政府聘请第三方机构进行验收。验收合格后，在双方共同确认的基础上按建设成本加成 10%-15%确认收入。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，发行人确认的基础设施建设业务收入分别为 16,202.17 万元、21,383.22 万元、148,050.71 万元和 285,331.81 万元，分别占营业收入的 0.27%、0.26%、1.41%和 7.63%。

（4）物业管理业务

发行人物业管理业务包括为入园企业提供房屋建筑、公用设施设备的日常维修、养护和管理，公共环境容貌管理，生活秩序维护等服务。按照国家定价执行，无国家定价的按照政府指导价或经政府审计的市场价确定，每年约定时间内完成结算。

报告期内，发行人确认的物业管理服务收入分别为46,203.25万元、79,538.50万元、95,147.25万元和49,441.81万元，分别占营业收入的0.77%、0.95%、0.90%和1.32%，占比相对较小。

（5）综合服务业务

发行人综合服务业务包括为产业园区道路清洁、环境美化与亮化、工程管理等“绿、美、亮、净、序”服务，并为工业园区内企业提供配套供热、供水服务、城镇污水集中处理服务等。按照国家定价执行，无国家定价的按照政府指导价或经政府审计的市场价确定，每年约定时间内完成结算。

2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-6月，发行人确认的综合服务收入分别为41,749.82万元、34,978.54万元、21,429.12万元和35,454.38万元，分别占营业收入的0.70%、0.42%、0.20%和0.95%，占比相对较小。

（6）房地产开发业务

1）业务基本情况

公司以产业新城模式为基础，围绕都市圈发展园区配套住宅业务，形成“孔雀城”住宅品牌。孔雀城以“为城市创造更幸福的人居关系，为客户创造更宜居的住区生活”为使命，致力于打造“健康住区、安心住区、活力住区”。孔雀城顺应都市圈发展国家战略，形成“3+3+N”都市圈战略布局，京津冀、长三角、粤港澳三大高能都市圈业绩增长稳健，郑州、武汉、成都三大高潜都市圈实现深耕，其他潜力都市圈持续布局。

报告期内，发行人的房地产开发业务收入分别为2,893,091.68万元、5,154,722.94万元、6,674,361.19万元和1,595,879.63万元，分别占营业收入的48.51%、61.51%、63.44%和42.70%，为发行人主营业务的主要来源之一。

2）业务运营情况

A、项目储备情况

截至 2020 年 6 月末，发行人房地产项目土地储备情况如下：

表：2020 年 6 月末发行人房地产开发业务土地储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积（平方米）	合作开发项目的权益占比（%）
1	固安区域	1,094,297.62	434,863.57	2,383,143.17	是	113,263.90	51
						22,404.57	32
2	永清区域	166,633.37	-	322,995.29	是	115,276.12	90
3	广阳区域	86,409.22	873,134.18	184,478.37	否	-	-
4	临空经济开发区区域	44,305.10	294,931.64	85,943.54	否	-	-
5	安次项目	71,358.77	-	142,717.54	是	71,358.77	44
6	大厂区域	246,826.46	726,025.77	510,769.70	是	76,537.30	20
						78,211.34	40
7	香河区域	237,448.87	11,333.00	567,264.24	否	-	-
8	怀来区域	-	399,417.33	-	否	-	-
9	涿鹿项目	-	119,293.20	-	否	-	-
10	霸州区域	916,545.00	909,639.22	1,580,851.80	是	77,510.00	35
11	文安区域	69,554.59	117,271.73	139,109.18	否	-	-
12	涿州项目	210,462.70	-	420,925.40	否	-	-
13	南京开发区区域	28,151.29	67,073.33	61,932.84	是	28,151.29	27
14	溧水区域	-	70,939.50	-	否	-	-
15	江宁区域	-	170,703.84	-	否	-	-
16	高淳区域	-	29,420.00	-	否	-	-
17	嘉善区域	52,385.00	241,335.24	130,962.50	是	52,385.00	50
18	德清区域	38,725.00	35,048.00	65,832.50	否	-	-
19	南浔区域	96,253.00	90,000.00	193,409.10	否	-	-
20	柯桥区域	-	60,000.00	-	否	-	-
21	南湖区域	-	33,066.83	-	否	-	-
22	萧山河上区域	-	25,333.33	-	否	-	-
23	舒城区域	52,088.00	817,964.09	104,176.00	否	-	-
24	长丰区域	-	255,777.00	-	否	-	-
25	肥东区域	14,186.00	46,476.00	28,372.00	是	14,186.00	27
26	来安区域	-	648,340.43	-	否	-	-
27	和县区域	7,700.10	92,646.71	15,400.20	是	7,700.10	50
28	博望区域	-	146,364.03	-	否	-	-
29	武陟区域	34,054.18	350,388.68	54,486.69	否	-	-
30	新郑区域	64,284.61	159,950.32	128,569.22	否	-	-
31	长葛区域	-	254,276.83	-	否	-	-
32	获嘉区域	-	14,000.00	-	否	-	-
33	新密区域	-	122,666.67	-	否	-	-

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积（平方米）	合作开发项目的权益占比（%）
34	祥符区域	-	60,666.67	-	否	-	-
35	泾阳区域	-	220,675.50	-	否	-	-
36	嘉鱼区域	14,000.00	530,145.42	63,118.00	否	-	-
37	黄陂区域	27,991.57	132,161.00	78,376.40	是	27,991.57	40
38	新洲问津区域	-	177,603.00	-	否	-	-
39	新洲双柳区域	163,072.63	164,326.82	407,714.18	是	163,072.63	50
40	团风区域	-	61,840.50	-	否	-	-
41	孝感区域	-	175,154.00	-	否	-	-
42	蒲江区域	56,006.21	348,666.84	100,811.18	否	-	-
43	彭山区域	-	318,293.35	-	否	-	-
44	苏家屯区域	-	454,484.00	-	否	-	-
45	昌黎项目	420,185.70	211,329.88	454,414.75	否	-	-
46	株洲云龙区域	-	199,144.33	-	否	-	-
47	湘潭雨湖区域	69,639.85	145,667.40	71,729.05	否	-	-
48	元氏区域	69,995.00	-	139,990.00	是	69,995.00	20
49	邯郸区域	-	246,077.13	-	否	-	-
50	邢台区域	-	48,779.49	-	否	-	-
51	修文区域	40,442.95	-	80,885.90	否	-	-
52	清镇区域	-	46,636.27	-	否	-	-
53	文登区域	358,480.00	-	466,876.00	否	-	-
54	桂林兴安	559,317.00	-	541,650.00	是	644,200	70
55	武汉武昌	191,852.94	-	1,333,100.00	否	-	-
56	南京秦淮	269,359.61	-	632,600.00	是	632,600	80
57	哈尔滨松北	506,731.57	-	880,325.56	是	880,325.56	51
58	广州荔湾	54,045.00	-	366,471.00	否	-	-
59	固安区域	1,094,297.62	434,863.57	2,383,143.17	是	113,263.90	51
合计		**6,332,788.91**	**11,159,332.07**	**12,739,401.30**	**-**	**3,075,169.15**	**-**

B、项目建设情况

发行人 2019 年房地产开发投资情况如下表所示：

表：2019 年发行人房地产开发投资情况

单位：万元

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	2019 年度实际投资额
1	霸州	霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、霸州孔雀城·桂园、霸州孔雀城·荷园、霸州孔雀城·兰园、温泉新都孔雀城·瑾园/宜园/榕园/柏园、冠军园 102 亩及武庄姚庄项目等	住宅及配套	在建项目	767,346.00	1,219,156.98	1,774,035.87	899,523.95	419,217.83	1,385,839.71	84,518.87
2	霸州	霸州孔雀城·玺园	住宅及配套	在建项目	132,085.00	144,005.04	150,244.31	17,510.34	132,733.97	89,422.49	17,543.33
3	霸州	河北霸州经济开发区产业园配套公寓、润园等项目	住宅及配套	在建项目	187,832.00	272,759.94	315,796.03	273,838.61		209,599.68	5,700.98
4	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（一期）	住宅及配套	在建项目	93,341.54	102,116.00	133,636.00	133,636.00		72,696.00	8,102.06
5	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（二期）	住宅及配套	在建项目	126,559.40	138,456.00	182,342.00	182,342.00		109,168.00	36,820.26
6	北戴河新区	北戴河新区健康城滨海康养小镇（一期）	独立商业	在建项目	201,473.13	100,132.00	117,569.00	117,569.00		108,169.00	33,976.57
7	大厂	潮白馨居 1-2 期及潮白家园 4/5 期、邵府新民居项目等	住宅及配套	在建项目	320,538.90	685,613.75	804,674.00	62,171.00	742,503.00	402,677.54	1,246.20
8	大厂	潮白河孔雀英国宫（含 18 期）、大卫城、4-6 期及孔雀庄	住宅及配套	在建项目	1,284,260.86	2,724,728.62	3,181,058.73	648,580.39	2,532,478.34	2,031,990.16	209,990.33

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	2019 年度实际投资额
		园、田各庄 B1B4 等田各庄等项目									
9	大厂	孔雀城英国宫 8-11 期/17 期、河西营及湖韵澜湾等项目	住宅及配套	在建项目	938,502.47	1,928,694.80	2,356,402.02	244,685.85	2,096,896.13	1,392,583.58	149,533.94
10	大厂	田各庄 E	住宅及配套	在建项目	29,619.39	74,048.47	91,488.47	91,488.47		75,989.88	14,581.19
11	大厂	田各庄 74 亩	住宅及配套	拟开工项目	49,761.34	99,522.68	150,159.78			204,173.44	
12	大厂	田各庄 78 亩	住宅及配套	在建项目	51,773.01	103,546.02	142,461.84	142,461.84		231,373.95	46,712.22
13	大厂	福疆	住宅及配套	在建项目	37,122.05	86,812.95	120,526.00	113,651.07		135,242.00	1,558.20
14	大厂	雅韵园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	44,815.88	89,628.04	133,320.13	94,511.68		110,109.73	50,406.73
15	大厂	雅欣园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	22,526.50	45,033.06	67,394.81	64,782.38		57,580.19	25,346.64
16	大厂	潮白河孔雀城逸翠园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	25,129.07	44,870.24	60,159.61	57,144.05		52,070.01	1,213.74
17	大厂	潮白河孔雀城雅玥园住宅小区项目	住宅及配套	在建项目	33,310.22	57,849.15	80,126.66	75,927.26		70,983.68	2,331.45
18	大厂	晨曦园住宅小区项目	住宅及配套	拟开工项目	26,653.40	47,949.07	70,208.01			59,973.81	
19	丰台	35 项目	写字楼	在建项目	57,956.85	139,096.40	210,135.71	210,135.71		336,103.00	26,812.52
20	丰台	36 项目	写字楼	在建项目	80,867.40	194,081.76	377,309.47	377,309.47		561,548.00	72,405.35
21	固安	孔雀英国宫（1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2 期+幸福广场)及孔雀海、孔雀城 8.2、管庄、西玉等项目	住宅及配套	在建项目	1,337,025.44	2,681,724.79	3,234,929.99	187,372.45	3,030,257.43	1,283,136.67	42,519.56
22	固安	剑桥郡 1-13 期（含人才家园）、文创园 1、2 期等项目	住宅及配套	在建项目	2,060,815.53	3,747,214.12	4,511,974.74	1,263,296.59	3,152,468.50	2,875,108.08	349,106.33
23	固安	英国宫 2.6/2.7/2.8 期	住宅及配套	在建项目	390,699.62	764,958.16	859,108.90	474,587.41	325,184.99	575,613.00	65,749.47
24	固安	大湖 1.1/1.3/1.4 期等项目	住宅及配套	在建项目	250,321.96	270,305.07	422,891.86	297,705.00	116,786.00	420,506.00	46,057.31

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	2019 年度实际投资额
25	固安	万利丰及东庄住宅	住宅及配套	在建项目	236,339.69	463,495.58	615,717.84	496,158.32		427,273.00	80,154.47
26	固安	金海悦城	住宅及配套	在建项目	85,887.56	127,518.53	164,456.00	128,260.91		213,925.00	4,995.64
27	固安	晨辉福邸	住宅及配套	在建项目	53,606.00	107,212.00	111,676.86	107,193.54		112,850.00	3,707.53
28	固安	悦城广场 1 期	住宅及配套	在建项目	42,887.12	91,257.97	123,096.38	123,096.38		95,292.92	4,158.10
29	固安	东/西庄、柏村、东徐、光荣院小区、刘家园、砂砖厂、大卫城、部分剑桥郡等项目	住宅及配套	在建项目	1,004,125.10	1,887,408.31	2,611,903.35	238,537.74	920,030.00	1,499,392.02	7,882.96
30	邯郸	梦湖花境	住宅及配套	在建项目	74,143.30	150,789.01	214,464.46	214,464.46		132,878.44	53,790.12
31	邯郸	梦湖澜庭	住宅及配套	在建项目	30,580.80	56,284.98	81,601.95	81,601.95		67,135.86	27,112.78
32	怀来	怀来三泉井项目	住宅及配套	竣工项目	44,798.60	46,470.94	46,470.94		46,470.94	29,856.00	775.72
33	怀来	八达岭孔雀城 2/3/4/5/6 期等	住宅及配套	竣工项目	861,543.36	612,412.28	627,436.71		627,436.71	343,113.66	2,915.58
34	怀来	八达岭英国宫 2.1 期、2.3-2.6 期等	住宅及配套	在建项目	227,561.31	408,861.07	447,702.02	130,388.48	317,313.54	271,306.19	29,133.32
35	怀来	八达岭英国宫 3.1 期	住宅及配套	竣工项目	168,872.87	269,859.05	295,316.50		295,316.50	171,110.10	124,185.98
36	怀来	哈工大研究院孵化中心项目	住宅及配套	在建项目	74,544.00	149,075.02	190,419.09	49,750.10	140,668.99	94,818.41	38,243.88
37	怀来	怀来区域八分公司 2017 年软件园配套公寓 50 亩项目	住宅及配套	在建项目	33,237.00	98,601.90	129,297.15	129,297.15		94,482.52	10,898.18
38	怀来	新建八达岭孔雀城小镇中心项目	住宅及配套	在建项目	80,899.38	105,023.79	143,694.49	143,694.49		93,339.51	8,393.40
39	怀来	东榆林村、羊儿岭村建设项目	住宅及配套	拟开工项目	396,600.00	594,900.00	594,900.00			229,036.50	
40	怀来	火烧营村建设项目	住宅及配套	拟开工项目	157,466.67	236,200.00	236,200.00			90,937.00	
41	怀来	八达岭五彩天街一期项目	住宅及配套	在建项目	33,126.00	91,748.44	122,761.85	122,761.85		74,822.41	1,477.33
42	怀来	八达岭英国宫 5 期	住宅及配套	在建项目	430,602.70	599,204.24	831,982.34	831,982.34		609,952.22	5,381.93
43	廊坊	华夏铂宫	住宅及配套	竣工项目	64,666.63	163,006.95	197,189.00		197,189.00	94,287.00	1,229.63

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	2019 年度实际投资额
44	廊坊	大学里及广阳区万庄镇安置房、欣园安置、新机场空港、廊和坊及部分公园海等项目	住宅及配套	在建项目	1,862,801.62	3,441,639.18	4,750,925.60	1,348,190.46	1,869,108.85	2,527,323.28	260,305.65
45	廊坊	公园海 1.2 期（二期）	住宅及配套	在建项目	62,553.64	133,921.78	174,006.00	89,158.03	77,604.97	132,853.61	35,734.00
46	廊坊	公馆 5#地块	住宅及配套	竣工项目	4,400.02	8,807.92	11,416.00		11,416.00	8,930.96	3,593.08
47	廊坊	公园海 1.8 期	住宅及配套	在建项目	73,076.76	176,845.76	228,140.39	187,688.76	40,449.96	166,534.98	91,705.76
48	廊坊	公园海 1.7 期	住宅及配套	在建项目	29,996.40	66,592.01	88,756.00	50,734.41	34,458.11	64,149.38	19,220.96
49	廊坊	廊坊精锐	住宅及配套	竣工项目	41,584.88	83,169.76	114,572.00		114,572.00	66,241.99	39,302.21
50	廊坊	高尔夫	住宅及配套	在建项目	121,374.03	232,234.64	305,727.00	276,769.24		234,788.81	31,545.25
51	廊坊	广阳区南甸村	住宅及配套	拟开工项目	174,066.49	372,200.00	558,300.00			157,374.53	
52	廊坊	广阳区、开发区安置等项目	住宅及配套	拟开工项目	814,717.27	1,664,853.44	2,363,544.81			770,281.75	
53	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.2 期项目	住宅及配套	竣工项目	105,582.09	106,766.80	109,278.73		109,278.73	55,065.00	5,923.26
54	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.1 期项目	住宅及配套	在建项目	86,666.36	85,943.62	86,833.14	86,833.14		63,981.67	1,260.07
55	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.3 期项目	住宅及配套	竣工项目	71,232.00	71,944.32	84,592.92		84,592.92	51,158.00	12,706.47
56	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.5 期项目	住宅及配套	在建项目	40,495.83	41,335.25	52,038.95	19,266.99	32,771.96	42,250.00	17,513.93
57	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.6 期项目	住宅及配套	在建项目	25,031.43	33,725.80	48,565.08	48,565.08		57,411.26	3,518.90
58	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.3/4 期及示范区项目	住宅及配套	在建项目	131,794.94	95,792.00	128,966.02	97,643.28	16,652.42	328,902.13	3,213.02
59	牛驼	固安区域一分公司 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	住宅及配套	在建项目	23,333.45	65,140.00	92,269.55	92,269.55		41,121.00	4,127.50
60	牛驼	固安区域一分公司 2017 年天赐 48 亩项目	住宅及配套	在建项目	32,483.93	48,725.00	72,087.79	65,987.13		33,147.00	12,769.87
61	任丘	任丘石油孔雀城	住宅及配套	在建项目	282,481.00	564,962.00	682,986.30	682,986.30		298,756.88	56,772.26
62	任丘	任丘白洋淀孔雀城 1 期	住宅及配套	在建项目	182,561.00	139,506.36	157,016.85	73,487.40		118,182.00	818.92

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	2019 年度实际投资额
63	任丘	长洋村 90 亩项目	住宅及配套	在建项目	60,000.00	120,000.00	172,629.74	172,629.74		78,566.00	14,660.31
64	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	在建项目	97,125.32	194,250.64	353,093.29	241,037.29		268,741.43	11,184.47
65	香河	香河嘉华 33 亩项目	住宅及配套	在建项目	21,994.30	76,733.84	91,815.15	76,733.84		72,376.96	7,062.67
66	香河	大运河孔雀城 7.6 建设项目及大运河孔雀城 8.1 期及安平镇等	住宅及配套	在建项目	536,703.88	1,078,647.46	1,195,192.57	401,680.07		1,234,238.35	27,889.77
67	香河	大运河孔雀城一到四期（含新建大运河孔雀城一城南 1.1 期及 1.2 期等）、六期及英国宫 1 期/4 期等项目	住宅及配套	在建项目	793,368.45	1,181,200.83	1,308,609.89	156,999.89	1,151,610.00	725,998.01	11,154.69
68	香河	大运河孔雀城 7.1/7.2/7.3/7.4 期等项目	住宅及配套	在建项目	393,828.28	886,896.39	995,169.14	601,227.32	393,941.82	728,840.60	137,312.56
69	香河	大运河孔雀城英国宫五期建设项目（含(4/1)/（4/2）项目等）	住宅及配套	在建项目	134,990.74	280,309.66	348,946.05	90,752.47	249,204.56	305,794.68	56,494.87
70	香河	香河经纬 83 亩项目	住宅及配套	在建项目	55,810.00	358,633.91	441,823.30	290,833.27		366,332.99	12,821.22
71	香河	香河机器人产业园专家公寓	住宅及配套	在建项目	33,333.00	64,999.40	84,647.81	80,655.92		80,389.14	3,460.19
72	永清	永清孔雀城雅园、畅园（含畅园一期二期）、璟园（含璟园一期二期三期）、锦园、逸园及北关、益昌郡等项目	住宅及配套	在建项目	444,800.58	885,310.03	1,230,204.32	299,929.62	308,614.70	683,580.55	69,850.02
73	永清	永清幸福汇广场东区项目及汤林御府等	住宅及配套	在建项目	300,347.92	524,078.95	671,149.51	390,763.60	271,070.31	527,928.23	54,133.01
74	永清	永清孔雀城七区一期、二期项目	住宅及配套	拟开工项目	46,667.00	83,421.68	116,193.63			83,501.10	
75	涿州	桃源新都孔雀城	住宅及配套	在建项目	402,669.80	805,333.00	1,042,851.50	1,042,851.50		578,718.95	52,556.02
76	涿州	永济新城	住宅及配套	在建项目	118,289.62	338,102.93	429,781.78	399,781.28		398,172.00	15,158.58
77	来安	来安孔雀城一、二、三期	住宅及配套	在建项目	237,920.90	381,339.81	503,174.24	414,289.82	88,884.42	291,061.57	41,706.14
78	来安	来安景华 35 亩	住宅及配套	在建项目	23,645.00	37,818.15	51,239.91	51,239.91		35,584.75	4,350.52

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	2019 年度实际投资额
79	来安	来安 5 期 88 亩、水口 98 亩	住宅及配套	在建项目	124,575.33	248,494.42	280,132.78	280,132.78		146,228.42	21,081.58
80	来安	香樟佳苑 100 亩	住宅及配套	在建项目	66,654.30	166,635.75	172,217.77	172,217.77		96,070.60	8,663.35
81	来安	1 区 3 期 78 亩项目	住宅及配套	在建项目	52,297.10	115,033.23	142,879.87	142,879.87		62,588.34	21,078.28
82	来安	来安 3 区 7 期 104 亩	住宅及配套	在建项目	69,221.75	171,464.66	212,142.66	209,262.90		92,617.27	26,148.65
83	来安	来安 3 区 5 期 57 亩	住宅及配套	在建项目	38,000.00	68,567.52	85,634.15	85,634.15		74,874.17	43,352.11
84	来安	来安 3 区 6 期 70 亩	住宅及配套	在建项目	46,666.70	93,329.80	127,331.30	127,331.30		101,839.95	58,719.69
85	来安	来安 5 区 2 期 112 亩珑玺印象	住宅及配套	在建项目	74,959.00	149,910.72	202,684.08	202,684.08		180,997.27	47,961.91
86	来安	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	住宅及配套	在建项目	44,812.20	89,568.00	118,596.00	118,596.00		104,843.58	67,024.52
87	来安	3 区 2 期 27 亩项目	独立商业	在建项目	17,990.20	35,925.99	54,001.81	54,001.81		26,898.21	3,354.32
88	无锡	无锡工业用布厂项目	住宅及配套	在建项目	21,333.00	70,866.00	85,400.00	85,400.00		27,497.00	3,848.43
89	无锡	无锡富阳项目	住宅及配套	在建项目	17,029.80	59,595.00	72,768.00	72,768.00		60,176.70	1,604.24
90	和县	和县孔雀城一期	住宅及配套	在建项目	97,339.90	192,884.47	256,607.73	256,607.73		131,806.83	18,303.80
91	和县	和县孔雀城二期	住宅及配套	在建项目	131,612.70	256,486.75	358,094.89	358,094.89		193,632.83	81,955.70
92	溧水	溧水区 NO.2016G35 地块	住宅及配套	在建项目	54,022.00	97,230.60	133,642.70	133,642.70		117,278.79	10,774.72
93	溧水	溧水区 NO.2016G36 地块	住宅及配套	在建项目	24,607.90	54,091.70	75,075.60	75,075.60		73,395.99	7,015.80
94	溧水	溧水会展小镇	住宅及配套	在建项目	126,877.90	256,512.00	351,555.20	351,555.20		248,552.00	109,440.33
95	江宁	南京江宁 G70	住宅及配套	在建项目	24,787.11	61,468.30	82,456.20	82,456.20		240,460.05	17,587.34
96	镇江	镇江孔雀城英国宫	住宅及配套	在建项目	162,634.00	371,599.43	446,269.00	161,151.97	285,117.03	258,940.00	9,409.73
97	环南京开发区	龙潭经济适用房(拆迁安置房）西片区（暂定名）	住宅及配套	拟开工项目	187,000.00	523,000.00	523,000.00			324,000.00	
98	高淳	浅水湾馥园	住宅及配套	在建项目	102,201.22	132,835.10	196,055.20	183,989.44		148,327.39	89,978.53
99	高淳	高淳经开区北部片区经济适用房	住宅及配套	拟开工项目	180,000.00	220,000.00	251,000.00			81,000.00	

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	2019 年度实际投资额
100	嘉善	嘉善孔雀城一期/二期项目及嘉善颐和家园安置房、安置房二期等	住宅及配套	竣工项目	259,563.93	488,006.09	553,318.69		440,318.69	266,468.64	
101	嘉善	嘉善孔雀城三期项目	住宅及配套	竣工项目	69,788.90	111,779.00	126,627.55		126,627.55	72,932.65	21,401.97
102	嘉善	嘉善孔雀城四期项目	住宅及配套	竣工项目	46,832.60	116,502.39	145,716.93		145,716.93	69,587.32	30,124.51
103	嘉善	嘉善孔雀城五期项目	住宅及配套	竣工项目	42,127.30	72,895.00	77,738.29		77,738.29	47,267.14	10,673.69
104	嘉善	嘉善孔雀城六期项目	住宅及配套	竣工项目	48,751.90	115,802.00	130,466.43		130,466.43	65,384.62	21,435.33
105	嘉善	嘉善孔雀城七、八、九期项目	住宅及配套	在建项目	137,748.60	344,092.34	429,683.40	299,872.65	129,810.75	309,169.27	34,241.32
106	嘉善	新西塘孔雀城域外一期	住宅及配套	在建项目	67,255.80	134,347.12	174,164.21	174,164.21		177,436.99	9,236.91
107	嘉善	嘉善孔雀城十、十一、十二期项目	住宅及配套	在建项目	144,341.10	323,383.23	424,792.13	423,552.29		353,533.17	31,479.42
108	嘉善	孔雀城十三、十四期	住宅及配套	在建项目	88,428.80	203,335.00	265,653.83	265,653.83		282,287.16	21,192.74
109	嘉善	新西塘孔雀城罗星 1 期、2 期	住宅及配套	在建项目	96,044.10	200,730.20	257,434.46	257,120.90		222,384.24	15,702.72
110	嘉善	翰峰云邸项目	住宅及配套	在建项目	33,431.80	60,113.15	78,056.50	78,056.50		89,584.26	9,355.56
111	嘉善	嘉兴裕盛房地产开发有限公司翰景悦府项目	住宅及配套	在建项目	48,040.80	120,070.52	155,480.19	155,480.19		174,154.32	97,296.55
112	嘉善	嘉兴裕荣房地产开发有限公司上善悦府项目	住宅及配套	在建项目	35,635.40	89,025.71	116,787.62	116,787.62		124,187.00	67,585.76
113	嘉兴	嘉兴秀洲泓玺台、运河公馆及平湖紫宸等项目	住宅及配套	在建项目	211,532.00	420,296.70	580,906.04	580,906.04		524,648.00	117,446.00
114	南浔	新南浔孔雀城 1 期 161 亩项目	住宅及配套	在建项目	107,587.00	215,203.96	297,556.77	297,556.77		149,748.05	8,616.88
115	南浔	南浔新区单元 CD-03-03-07B 地块（水韵悦府）项目	住宅及配套	在建项目	80,628.00	145,235.25	198,252.29	198,252.29		143,680.77	12,649.98
116	德清	德清雅颂府	住宅及配套	在建项目	63,976.00	108,738.61	154,301.20	154,301.20		74,996.00	39,384.60
117	德清	德清县雷甸镇安置房项目一期	住宅及配套	拟开工项目	22,894.00	80,118.00	80,118.00			46,000.00	
118	武陟	武陟孔雀城 1.1 期及 1.2 期等	住宅及配套	在建项目	182,919.00	237,394.81	260,156.20	260,156.20		117,924.26	18,342.60

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	2019 年度实际投资额
119	武陟	小岩社区安置房建设项目（一、二期）	住宅及配套	在建项目	88,680.00	221,700.00	241,700.00	241,700.00		100,000.00	
120	武陟	马营社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	在建项目	90,120.00	225,300.00	245,300.00	245,300.00		100,000.00	
121	武陟	武陟孔雀城 1.3 期及 2.1 期等项目	住宅及配套	在建项目	183,141.06	395,911.50	484,256.85	349,969.94		291,019.79	67,217.79
122	武陟	武陟孔雀城 2.2 期	住宅及配套	在建项目	89,113.87	115,838.19	135,349.72	35,349.72		78,146.83	24,417.07
123	武陟	大城村社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	拟开工项目	194,000.00	485,000.00	485,000.00			200,000.00	
124	长葛	大尚庄村安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	55,301.00	138,254.00	154,845.00			61,164.00	
125	长葛	长葛孔雀城 1.1 期项目	住宅及配套	在建项目	96,560.00	144,840.00	170,590.56	170,590.56		72,076.49	7,987.45
126	长葛	岚川府村安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	118,284.80	295,712.00	295,712.00			115,328.00	
127	新郑	孔雀城 A 区、孔雀城 B 区、孔雀城 C 区	住宅及配套	在建项目	175,542.48	423,362.28	574,712.65	463,175.15		366,998.28	141,385.23
128	新郑	张辛庄安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	88,000.44	176,088.00	176,088.00			88,000.00	
129	新郑	大范庄安置房建设项目	住宅及配套	拟开工项目	111,333.89	220,000.00	220,000.00			102,000.00	
130	获嘉	亢村镇红荆嘴村和夹河村社区安置房建设项目（一、二期）	住宅及配套	拟开工项目	84,000.42	169,077.00	186,506.55			78,332.80	
131	舒城	舒城孔雀城 1.1 期	住宅及配套	在建项目	103,565.86	109,144.00	160,410.45	160,410.45		94,499.84	6,333.16
132	舒城	舒城孔雀城 1.2 期	住宅及配套	在建项目	26,151.55	66,028.15	84,543.55	84,543.55		40,071.91	5,849.02
133	舒城	舒城孔雀城 2.1 期	住宅及配套	在建项目	45,380.00	79,649.30	103,753.76	103,753.76		53,780.51	11,952.29
134	舒城	舒城孔雀城 2.2 期	住宅及配套	在建项目	73,024.73	146,049.46	183,765.94	183,765.94		93,675.66	34,231.81
135	舒城	舒城孔雀城 3.1 期	住宅及配套	在建项目	74,496.36	148,992.72	176,992.00	176,992.00		88,170.76	33,614.43
136	舒城	杭埠镇幸福新村	住宅及配套	在建项目	148,100.00	316,700.00	316,700.00	316,700.00		100,000.00	18,195.10

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	2019 年度实际投资额
137	武汉	江澜赋一期（一）	住宅及配套	在建项目	69,784.89	21,678.32	21,937.64	21,937.64		18,729.51	10,139.86
138	武汉	江澜赋一期（二）	住宅及配套	拟开工项目	14,824.00	63,289.00	76,474.00			30,733.11	
139	武汉	江澜赋三期（一）及江澜赋四期（一）等	住宅及配套	在建项目	266,668.36	565,434.46	719,722.57	49,010.42		229,916.41	48,014.85
140	武汉	问津兰亭	住宅及配套	在建项目	89,166.70	249,665.11	308,925.71	308,925.71		167,368.00	26,820.34
141	武汉	长江东岸孔雀城	住宅及配套	在建项目	50,578.33	51,368.14	54,996.97	54,996.97		26,862.69	9,471.93
142	武汉	孔雀城航天府▪苑项目（居住用地）	住宅及配套	在建项目	130,492.49	326,231.54	419,516.04	419,516.04		211,379.40	68,379.06
143	武汉	双柳一期合作项目	住宅及配套	在建项目	75,151.79	172,848.97	220,395.97	220,395.97		130,400.00	54,156.45
144	江门	江门孔雀城一期	住宅及配套	在建项目	69,005.46	172,570.00	221,415.90	203,385.00		194,373.29	18,894.01
145	沈阳	苏家屯孔雀城 1-4 期等	住宅及配套	在建项目	694,745.39	887,636.16	994,363.82	273,577.34	484,961.76	504,121.00	49,748.32
146	沈阳	苏家屯英国宫一期	住宅及配套	在建项目	209,200.35	221,311.77	251,732.88	7,569.95	236,617.95	108,174.00	23,990.66
147	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	在建项目	73,012.22	80,313.44	89,261.77	89,261.77		44,127.00	5,884.54
148	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	在建项目	77,684.78	85,340.96	94,182.29	94,182.29		47,131.00	5,981.22
149	沈阳	苏家屯区域十二分公司学园里 1 期 213 亩项目	住宅及配套	在建项目	141,854.04	215,677.49	261,182.59	260,485.19		140,375.00	48,199.22
150	国际	逸景园等项目	住宅及配套	在建项目	1,920,235.23	996,846.20	996,846.20	582,690.31		560,827.91	137,669.06
合计	-	-	-	-	29,698,902.61	51,763,242.17	64,342,722.88	28,191,932.29	22,004,558.98	39,916,928.34	4,888,498.39

C、项目销售情况

发行人 2019 年末房地产去库存情况及 2019 年销售情况如下：

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	香河	大运河孔雀城英国宫五期(4/1)/（4/2）项目	住宅及配套	14,674.67	-
2	涿州	涿州码头 95 亩	住宅及配套	-	4,237.48
3	香河	大运河孔雀城英国宫五期建设项目	住宅及配套	3,437.71	1,593.12
4	霸州	霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、霸州孔雀城·桂园、霸州孔雀城·荷园、霸州孔雀城·兰园、温泉新都孔雀城·瑾园/宜园/榕园、冠军园 102 亩等	住宅及配套	-	332,986.25
5	霸州	河北霸州经济开发区产业园配套公寓、润园等项目	住宅及配套	8,469.36	92,309.10
6	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（一期）	住宅及配套	705.82	3,206.40
7	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（二期）	住宅及配套	-	36,419.54
8	北戴河新区	北戴河新区健康城滨海康养小镇（一期）	独立商业	843.14	50,912.78
9	大厂	田各庄等项目	住宅及配套	39,218.92	9,202.69
10	大厂	孔雀城英国宫 8-11 期/17 期、河西营及湖韵澜湾等项目	住宅及配套	2,928.32	46,747.58
11	大厂	田各庄 E	住宅及配套	259.52	-
12	大厂	田各庄 74 亩	住宅及配套	-	100,777.03
13	大厂	田各庄 78 亩	住宅及配套	107.97	1,442.02
14	大厂	雅韵园住宅小区项目	住宅及配套	100.42	37,211.97
15	大厂	雅欣园住宅小区项目	住宅及配套	-	554.13
16	大厂	潮白河孔雀城逸翠园住宅小区项目	住宅及配套	706.47	3,668.97
17	大厂	潮白河孔雀城雅玥园住宅小区项目	住宅及配套	-	68,411.94

18	大厂	晨曦园住宅小区项目	住宅及配套	10,844.16	19,250.19
19	大厂	人民大学大厂社区一期项目	住宅及配套	841.55	53,560.13
20	固安	孔雀英国宫（1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2 期+幸福广场)及孔雀海、孔雀城 8.2、管庄、西玉等项目	住宅及配套	8,624.89	2,442.37
21	固安	剑桥郡 7 期、10-13 期、文创园 1、2 期等项目	住宅及配套	11,956.96	50,327.42
22	固安	英国宫 2.6/2.7/2.8 期	住宅及配套	2,240.64	3,655.11
23	固安	大湖 1.3 期	住宅及配套	36,632.98	44,786.08
24	固安	万利丰及东庄住宅	住宅及配套	8,797.94	51,720.02
25	固安	金海悦城	住宅及配套	199.29	466.00
26	固安	晨辉福邸	住宅及配套	2,262.90	306.21
27	固安	悦城广场 1 期	住宅及配套	701.63	6,120.59
28	固安	固安万利丰商业 33 亩	独立商业	5,472.75	61,013.82
29	邯郸	梦湖花境	住宅及配套	226.36	43,892.24
30	邯郸	梦湖澜庭	住宅及配套	3,920.13	41,912.19
31	怀来	八达岭孔雀城 2/3/4/5/6 期等	住宅及配套	4,097.24	1,563.05
32	怀来	怀来英国宫 2.5、2.6 期	住宅及配套	-	139.60
33	怀来	八达岭英国宫 3.1 期	住宅及配套	-	539.02
34	怀来	哈工大研究院孵化中心项目	住宅及配套	299.81	6,414.48
35	怀来	怀来区域八分公司 2017 年软件园配套公寓 50 亩项目	住宅及配套	-	5,986.94
36	怀来	新建八达岭孔雀城小镇中心项目	住宅及配套	15,142.11	43,524.74
37	怀来	八达岭五彩天街一期项目	住宅及配套	66,607.46	24,092.85
38	怀来	八达岭英国宫 5 期	住宅及配套	86,788.81	41,248.41
39	怀来	东花园村、西花园村安置房项目	住宅及配套	-	370,852.00

40	怀来	垛口营村安置房项目	住宅及配套	-	81,333.00
41	怀来	八达岭五彩天街二期项目	住宅及配套	26,688.10	53,048.87
42	廊坊	华夏铂宫	住宅及配套	183.82	-
43	廊坊	大学里及欣园安置、新机场空港、廊和坊及部分公园海等项目	住宅及配套	13,958.79	27,907.34
44	廊坊	公园海 1.2 期（二期）	住宅及配套	-	42,592.95
45	廊坊	公馆 5#地块	住宅及配套	581.38	544.08
46	廊坊	公园海 1.8 期	住宅及配套	-	12,290.58
47	廊坊	公园海 1.7 期	住宅及配套	15,836.86	11,123.08
48	廊坊	广阳区南甸项目	住宅及配套	3,692.49	40,634.74
49	廊坊	广阳区、开发区安置等项目	住宅及配套	11,234.67	92,152.17
50	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.2 期项目	住宅及配套	130.95	-
51	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.1 期项目	住宅及配套	-	49,507.88
52	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.5 期项目	住宅及配套	162.69	-
53	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.6 期项目	住宅及配套	170.74	-
54	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.3/4 期项目	住宅及配套	3,913.14	36,477.35
55	牛驼	固安区域一分公司 2018 年牛驼 4.2 期高层项目	住宅及配套	-	64,434.67
56	牛驼	固安区域一分公司 2017 年天赐 48 亩项目	住宅及配套	-	29,063.26
57	任丘	任丘石油孔雀城	住宅及配套	127.89	45,392.61
58	任丘	任丘白洋淀孔雀城 1 期	住宅及配套	8,214.67	-
59	任丘	长洋村 90 亩项目	住宅及配套	-	54,366.62
60	文安	文安孔雀城一期	住宅及配套	45,738.17	63,392.98
61	香河	大运河孔雀城 7.6 建设项目及大运河孔雀城 8.1 期及安平镇等	住宅及配套	-	60,348.15
62	香河	新建大运河孔雀城一城南 1.1 期及 1.2 期	住宅及配套	1,798.47	3,537.42

63	香河	大运河孔雀城 7.1-7.3 期项目	住宅及配套	2,402.82	1,609.08
64	香河	香河经纬 83 亩项目	住宅及配套	125,054.55	192,921.35
65	永清	永清孔雀城锦园、逸园、璟园（含璟园一期二期三期）	住宅及配套	1,403.29	5,187.71
66	永清	永清幸福汇广场东区项目及汤林御府等	住宅及配套	39,091.07	9,668.88
67	永清	永清孔雀城七区一期、二期项目	住宅及配套	39,022.83	41,217.84
68	涿州	桃源新都孔雀城	住宅及配套	13,984.56	6,428.41
69	涿州	永济新城	住宅及配套	4,999.08	14,798.53
70	来安	来安孔雀城一、二、三期	住宅及配套	8,491.99	6,011.05
71	来安	来安景华 35 亩	住宅及配套	4,969.34	2,051.98
72	来安	来安 5 期 88 亩、水口 98 亩	住宅及配套	52,981.33	15,803.49
73	来安	1 区 3 期 78 亩项目	住宅及配套	4,394.01	109,485.62
74	来安	来安 3 区 7 期 104 亩	住宅及配套	-	173,897.70
75	来安	来安 3 区 5 期 57 亩	住宅及配套	25,112.89	-
76	来安	来安 3 区 6 期 70 亩	住宅及配套	1,147.72	44,377.95
77	来安	来安 5 区 2 期 112 亩珑玺印象	住宅及配套	42,917.53	43,110.59
78	来安	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	住宅及配套	49,515.37	1,971.50
79	和县	和县孔雀城一期	住宅及配套	4,024.78	13,839.59
80	和县	和县孔雀城二期	住宅及配套	88,622.84	39,204.86
81	溧水	溧水区 NO.2016G35 地块	住宅及配套	-	8,350.19
82	溧水	溧水区 NO.2016G36 地块	住宅及配套	1,166.34	5,906.21
83	溧水	溧水会展小镇	住宅及配套	3,580.22	239,291.59
84	江宁	南京江宁 G70 及新市镇建设安置房项目等	住宅及配套	-	262,000.00
85	镇江	镇江孔雀城英国宫	住宅及配套	1,397.90	7,432.86
86	高淳	浅水湾馥园	住宅及配套	36,184.84	50,883.93

87	嘉善	嘉善孔雀城三期项目	住宅及配套	3,003.87	5,192.48
88	嘉善	嘉善孔雀城四期项目	住宅及配套	1,404.03	7,487.90
89	嘉善	嘉善孔雀城五期项目	住宅及配套	957.71	2,915.00
90	嘉善	嘉善孔雀城六期项目	住宅及配套	186.83	6,598.12
91	嘉善	嘉善孔雀城七、八、九期项目	住宅及配套	4,000.16	594.04
92	嘉善	新西塘孔雀城域外一期	住宅及配套	-	1,440.50
93	嘉善	嘉善孔雀城十、十一、十二期项目	住宅及配套	358.78	2,000.07
94	嘉善	孔雀城十三、十四期	住宅及配套	494.56	2,749.49
95	嘉善	新西塘孔雀城罗星 1 期、2 期	住宅及配套	-	649.94
96	嘉善	翰峰云邸项目	住宅及配套	-	15,648.31
97	嘉善	嘉兴裕盛房地产开发有限公司翰景悦府项目	住宅及配套	-	93,063.73
98	嘉善	嘉兴裕荣房地产开发有限公司上善悦府项目	住宅及配套	-	56,616.84
99	嘉善	嘉善孔雀城 17 期	住宅及配套	5,237.28	64,880.43
100	嘉善	翰宸雅苑	住宅及配套	696.93	59,055.48
101	嘉善	亭溪苑	住宅及配套	26,158.83	93,344.17
102	嘉兴	嘉兴秀洲泓玺台、运河公馆及平湖紫宸等项目	住宅及配套	-	156,614.00
103	南浔	新南浔孔雀城 1 期 161 亩项目	住宅及配套	177.73	3,760.01
104	南浔	南浔新区单元 CD-03-03-07B 地块（水韵悦府）项目	住宅及配套	1,825.14	61,956.10
105	南浔	南浔域外孔雀城 3.1 期（139 亩）	住宅及配套	22,612.86	176,881.57
106	德清	德清雅颂府	住宅及配套	-	109.00
107	德清	澜悦府	住宅及配套	-	81,459.40
108	武陟	武陟孔雀城 1.1 期及 1.2 期等	住宅及配套	201.86	2,586.88
109	武陟	武陟孔雀城 1.3 期及 2.1 期等项目	住宅及配套	36,651.20	168,223.42
110	武陟	武陟孔雀城 2.2 期	住宅及配套	24,966.65	5,944.28

111	武陟	大城村、何营东村社区安置房建设项目	住宅及配套	-	364,000.00
112	长葛	大尚庄、岚川府及双庙李村安置房建设项目	住宅及配套	-	261,075.00
113	长葛	长葛孔雀城 1.1 期项目	住宅及配套	9,299.35	9,735.01
114	新郑	孔雀城 A 区、孔雀城 B 区、孔雀城 C 区	住宅及配套	21,121.75	242,926.09
115	新郑	大范庄安置房建设项目	住宅及配套	-	352,200.00
116	舒城	舒城孔雀城 1.1 期	住宅及配套	1,930.55	3,016.50
117	舒城	舒城孔雀城 1.2 期	住宅及配套	96.58	87.14
118	舒城	舒城孔雀城 2.1 期	住宅及配套	-	329.57
119	舒城	舒城孔雀城 2.2 期	住宅及配套	401.60	-
120	舒城	舒城孔雀城 3.1 期	住宅及配套	2,004.31	401.55
121	舒城	杭埠镇幸福新村	住宅及配套	-	171,800.00
122	舒城	杭埠孔雀城.云湖大境四期	住宅及配套	1,105.31	54,824.10
123	舒城	杭埠孔雀城.云湖逸境一期	住宅及配套	1,168.66	153,821.81
124	舒城	杭埠孔雀城.云湖逸境二期	住宅及配套	11,289.04	111,954.42
125	长丰	观溪苑（一期）项目	住宅及配套	9,598.19	78,583.88
126	武汉	江澜赋一期（一）	住宅及配套	497.04	485.01
127	武汉	江澜赋一期（二）	住宅及配套	48,512.25	15,803.49
128	武汉	江澜赋三期（一）及江澜赋四期（一）等	住宅及配套	-	13,511.81
129	武汉	问津兰亭	住宅及配套	158.93	6,498.12
130	武汉	长江东岸孔雀城	住宅及配套	5,707.76	10,145.28
131	武汉	孔雀城航天府▪苑项目（居住用地）	住宅及配套	1,787.44	237,303.90
132	武汉	双柳一期合作项目	住宅及配套	52,389.51	52,688.47
133	武汉	江澜赋五期（一）	住宅及配套	14,672.09	25,499.45
134	武汉	中粮孔雀城▪问津二期	住宅及配套	13,161.02	86,339.72

135	江门	江门孔雀城一期	住宅及配套	36,646.74	56,878.07
136	蒲江	蒲江孔雀城 1 期等	住宅及配套	11,547.29	58,269.61
137	沈阳	苏家屯孔雀城 1-4 期等	住宅及配套	46,837.93	40,065.19
138	沈阳	苏家屯英国宫一期	住宅及配套	1,392.65	1,885.67
139	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	-	1,672.41
140	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	703.50	361.51
141	沈阳	苏家屯区域十二分公司学园里 1 期 213 亩项目	住宅及配套	1,999.00	142,548.48
142	沈阳	苏家屯区域十二分公司剑桥郡 6 期 106 亩项目	住宅及配套	11,575.05	113,971.52
143	国际	逸景园等项目	住宅及配套	111,035.73	255,899.55
144	霸州	霸州孔雀城·喜园、霸州孔雀城·福园、霸州孔雀城·沁园	住宅及配套	-	1,301.46
145	大厂	潮白河孔雀城 3-8 期	住宅及配套	13,131.28	3,685.77
146	大厂	潮白河孔雀城英宫 12/13 期	住宅及配套	-	5,046.54
147	大厂	潮白河孔雀城 1.3 期	住宅及配套	1,789.79	758.93
148	固安	孔雀城 6.3 期	住宅及配套	-	288.34
149	固安	孔雀城 7-8 期（孔雀城 7.1 期、孔雀城 7.2、孔雀城 7.3 期、孔雀城 7.4 期、孔雀城 7.5 期、孔雀城 8.1 期）等	住宅及配套	45,177.14	463.57
150	廊坊	幸福城润园、朗园、雅园等	住宅及配套	7,101.60	3,351.72
151	廊坊	公园海 1.1 期	住宅及配套	7,399.10	3,728.86
152	廊坊	公园海 1.2 期	住宅及配套	218.94	1,705.37
153	廊坊	公园海 1.3 期	住宅及配套	6,846.45	9,435.90
154	廊坊	公园海 1.4 期	住宅及配套	3,918.46	12,061.72
155	廊坊	公园海 2.1 期	住宅及配套	-	1,427.88
156	牛驼	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	住宅及配套	378.44	-

157	牛驼	牛驼温泉孔雀城 3 期	住宅及配套	702.10	-
158	牛驼	牛驼温泉孔雀城 4.1 期项目	住宅及配套	197.02	-
159	天津	凤河孔雀城一期、二期	住宅及配套	225.70	-
160	香河	大运河孔雀城大公馆项目及新建大运河 5 期项目等	住宅及配套	6,043.08	979.18
161	无锡	无锡孔雀城 1/2 期等项目	住宅及配套	3,985.69	9,702.11
162	涿鹿	涿鹿孔雀城	住宅及配套	38,683.63	11,070.07
163	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（三期）	住宅及配套	-	79,630.05
164	昌黎	昌黎孔雀城 A 区、B 区项目	住宅及配套	-	99,661.16
165	霸州	霸州市书香苑小区二期项目	住宅及配套	116,225.25	48,985.68
166	霸州	温泉新都孔雀城·溪涧林语项目	住宅及配套	48,489.13	87,881.56
167	长丰	观溪苑（二期）项目	住宅及配套	19,894.66	46,646.80
168	大厂	潮白河孔雀雅春园住宅小区项目	住宅及配套	678.96	32,554.96
169	大厂	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区项目	住宅及配套	-	96,477.50
170	武汉	居住项目（孔雀城航天府▪滨江苑二期项目）	住宅及配套	44,618.24	46,496.48
171	武汉	孔雀城▪问津三期项目	住宅及配套	12,173.43	42,865.83
172	武汉	孝感孔雀城 1.0 期	住宅及配套	472.05	36,444.82
173	武汉	江夏合作项目	住宅及配套	-	49,555.29
174	沈阳	沈阳孔雀城公馆一期	住宅及配套	22,364.82	97,478.70
175	新郑	郭店孔雀城 1.0 期	住宅及配套	29,233.82	83,742.38
176	泾阳	泾阳孔雀城 1.0 期	住宅及配套	45,774.11	65,085.00
177	嘉善	新浦西孔雀城	住宅及配套	39,515.15	25,518.41
178	霸州	霸州禹德	住宅及配套	-	41,294.74
179	固安	航天振邦	住宅及配套	-	98,817.78
180	长葛	老冀庄、尚庄村安置房建设项目	住宅及配套	-	732,846.00

181	武陟	商伊村社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	-	356,000.00
182	获嘉	亢村镇府庄社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	-	220,011.03
183	固安	丁百户、辛营、挠耳营、北孝城村安置房建设项目	住宅及配套	-	589,226.52
184	廊坊	综保区（兴隆场）、噪声区安置房建设项目	住宅及配套	-	329,255.00
185	怀来	大南辛堡村安置房项目	住宅及配套	-	358,760.00
186	获嘉	亢村镇夹河社区安置房建设项目（二期）	住宅及配套	-	79,960.00
187	新郑	新郑代庄安置房建设项目	住宅及配套	-	185,331.00
188	邯郸	御宾府	住宅及配套	-	6,634.60
189	舒城	舒城孔雀城 3.8 期	住宅及配套	20,341.25	57,309.92
190	舒城	舒城孔雀城 3.9 期	住宅及配套	67,449.62	12,606.41
191	武汉	团风孔雀城 2.0 期	住宅及配套	19,527.16	3,866.80
192	高淳	湖畔澜庭	住宅及配套	-	368.40
193	霸州	霸州孔雀城·玺园	住宅及配套	-	262.00
194	香河	香河嘉华 33 亩项目	住宅及配套	2,059.80	-
195	牛驼	牛驼温泉孔雀城 5.1 期项目	住宅及配套	106.63	-
196	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.2 期项目	住宅及配套	212.89	-
197	怀来	八达岭英国宫 2.1 期、2.3、2.4 期等	住宅及配套	154.32	-
198	霸州	霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、温泉新都孔雀城·柏园及武庄姚庄项目等	住宅及配套	-	387.40
199	大厂	潮白河孔雀英国宫 4-6 期等	住宅及配套	65,877.59	9,435.90
200	大厂	潮白家园 4/5 期、邵府新民居项目等	住宅及配套	468.81	5,361.15
201	固安	大湖 1.1+1.4 期	住宅及配套	8,072.92	-
202	固安	大卫城 5-6 期	住宅及配套	1,609.18	1,088.93
203	嘉善	嘉善孔雀城一期/二期项目	住宅及配套	5,519.23	9,384.67

204	固安	剑桥郡 1-6 期,8-9 期（含人才家园）等项目	住宅及配套	1,515.21	8,167.97
205	永清	永清孔雀城雅园、畅园（含畅园一期二期）	住宅及配套	-	470.71
206	香河	大运河孔雀城一到四期、六期及英国宫 1 期/4 期等项目	住宅及配套	25,989.16	9,616.37
合计	/	/	/	**2,299,723.56**	**11,841,941.95**

（7）商业地产及相关业务

发行人其他业务包括商业地产及相关业务、物业管理、足球和酒店业务。

公司在商业地产及相关业务方面加快贯彻“新模式、新领域、新地域”的三新战略。

新模式：公司在传统重资产模式的基础上，加速开拓轻资产模式。北京丽泽项目是公司“轻资产”业务模式的首个落地项目，报告期内公司完成该项目的转让交易，同时提供在项目地块上代为开发建设标的物业，并在开发建设完成后对标的物业提供运营管理服务。

新领域：公司在传统产业新城主营业务领域外，积极布局包括商业综合体、公共住房、康养、科学社区等商业地产及相关业务。武汉长江中心项目地块于 2019 年 9 月 10 日摘牌，总规划计容面积 117.29 万㎡，是公司首个从拿地开始，涵盖开发建设、运营管理全周期的商业综合体项目。同时，公司已成功被选定为前期服务商的项目共 8 个，分别为深圳市坪山区碧岭项目、深圳市盐田区田心项目、深圳市宝安区东风片区项目、深圳市宝安区凤凰片区项目、深圳市光明区上村莲塘片区项目、深圳市宝安区沙浦围项目，东莞市中堂镇蕉利项目，东莞市常平镇金美村项目。其中，深圳市盐田区田心项目已通过深圳市政府重点更新项目计划立项。公共住房、康养、科学社区方面项目亦在持续推进、逐步落地中。

新地域：公司聚焦深耕全国五大都市圈——京津冀、长三角、粤港澳大湾区、以武汉为核心的华中片区、以成都为核心的华西片区，重点关注具有明显区位优势的城市。通过北京丽泽、武汉长江中心两大标杆项目进入北京及华中片区核心圈层，有利于开启公司新业务的布局。

（六）发行人发展战略

作为一家控股公司型企业，发行人将在继续做大做强产业新城及相关业务、

商业地产及相关业务两大主营业务板块的基础上，通过加大对与主业相关领域的投资，打造综合性控股型资本运营平台。

发行人控股子公司华夏幸福的产业新城开发业务模式与中国新型城镇化快速推进、产业结构调整的主线高度契合，发展潜力巨大。华夏幸福将在城镇化迈向都市圈化的战略机遇下，持续深耕都市圈，围绕京津冀、长三角、粤港澳、郑州、武汉、成都等进行布局，在都市圈层和城市圈层重点布局产业新城及相关业务，在城市圈层和核心圈层重点布局商业地产及相关业务，努力实现中国领先的核心都市圈不动产投资开发及运营管理平台的企业愿景。

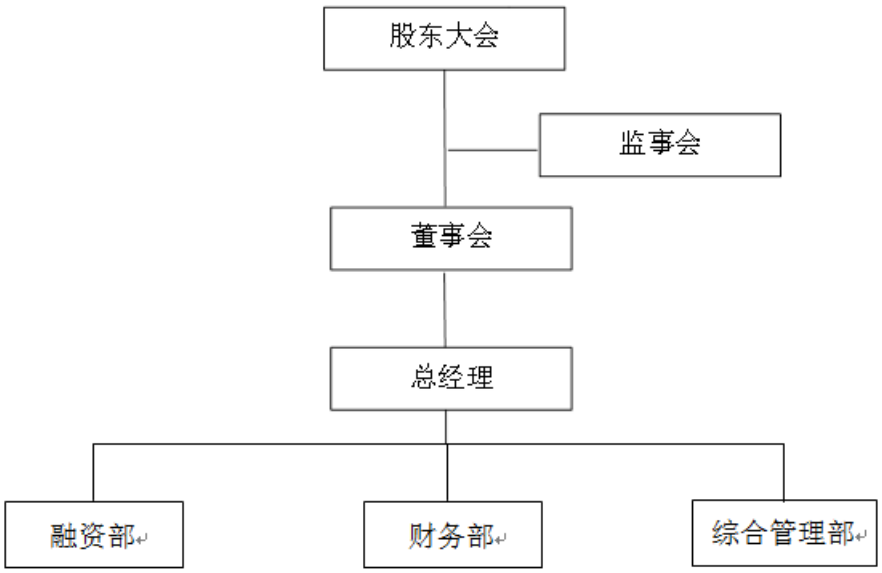
面对未来中国新型城镇化和产业转型升级快速推进、移动互联网和用户大数据蓬勃兴起的历史性机遇，发行人将加快改造和升级自身与子公司的业务模式，逐步打造平台型业务模式，增加平台厚度与宽度，增加产业园区的衍生业务种类，探索业务模式中更多的利润增长点。

八、发行人治理情况

（一）组织结构

发行人下设融资部、财务部及综合管理部。发行人组织结构情况如下图：

图：发行人组织结构



（二）治理结构

发行人是经工商行政管理局核准登记注册的企业法人。公司按照《中华人民共和国公司法》、《华夏幸福基业控股股份公司公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。公司依法设立了董事会、监事会，聘任了经营管理层，并依据《公司章程》，行使各自的职权。

（三）内部管理控制制度

发行人根据业务和行政管理的需要设置了相应的职能部门，并按有关规定建立了涉及到财务管理、内部审计管理、对外担保管理、对外投资管理、内部控制监督办法等方面的公司内部控制制度。

1、财务管理制度

为加强财务管理、规范会计行为，公司根据《会计法》、《企业财务通则》等国家有关法律、法规及财务会计制度，结合公司具体情况，建立了完善的财务管理等相关制度，制度对财务机构与人员、会计核算原则、预算管理、现金管理、票据管理、费用列支标准等多个方面作出了规定，以确保公司能够如实反映财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产。通过健全内部岗位责任、规范工作流程和权限管理等措施，保障资金使用的安全性，努力提高经济效益，保证投资者权益不受伤害。

在执行过程中，审计财务部负责组织或委托中介机构对公司及其子公司进行定期或不定期的内部审核与监督，确保公司所有制度的有效执行。

2、内部审计管理制度

为加强公司内部控制管理，提高经济效益，充分发挥内部审计的服务、监督、鉴证、评价职能，维护公司合法权益，根据《公司法》等国家有关法律、法规，结合本公司实际情况，制订内部审计管理制度。审计事项主要包括：

（1）年度财务计划或预算的执行及完成情况；

（2）资产、负债、损益以及与财务收支有关的经济活动；

（3）建设项目的财务收支，预（概）算和决算；

（4）经济效益；

（5）内部控制制度的建立、健全及执行情况；

（6）经济合同（协议）的签订与履行；

（7）资产的运行状况及其质量；

（8）公司所属部门主要负责人任期及离任经济责任；

（9）公司领导交办的其它专项审计。

3、对外担保管理办法

为规范公司对外担保行为，保证公司的财务安全，降低经营风险，根据《公司法》、《证券法》、《担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》以及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，制定对外担保管理办法。该办法所称对外担保是指公司为他人提供的担保，包括公司对子公司提供的担保。公司子公司的对外担保，视同公司行为，其对外担保应执行本办法。担保形式包括保证、抵押、质押及开立信用证等其他方式的担保。办法所称子公司是指公司的全资、控股子公司或通过其他方式拥有的实际控制权的子公司。

4、对外投资管理制度

为加强公司对外投资的管理，规范公司对外投资行为，提高资金运作效率，保障公司对外投资的安全性、合规性，依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》、《公司章程》，结合公司实际情况，制定本制度。制度所称对外投资是指公司在境内外进行的下列以盈利或保值增值为目的的投资行为，具体包括以下类型：

（1）独资或与他人合资新设企业的股权投资；

（2）部分或全部收购其他境内、外与公司业务关联的经济实体；

（3）对现有或新增投资企业的增资扩股、股权收购投资；

（4）股票投资、债券投资、基金投资、银行理财产品投资以及其他金融衍生产品的投资；

（5）委托贷款；

（6）其他投资。

5、非经营性往来占款管理制度

为促进公司的健康发展，规范公司与其他自然人、企业和社会组织之间的资金往来，加强对非经营性往来占款的管理，规避和减少决策风险，维护公司和全体股东合法权益，特根据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，制定了《非经营性往来占款管理制度》。

对非经营性往来占款审批权限做出如下规定：

非经营性往来占款的定价机制根据当时的市场行情双方协商确定，非经营性往来占款均需提交股东大会审议批准。

（四）发行人独立经营情况

发行人具有独立的企业法人资格，与出资人在资产、业务、财务、机构和人员方面相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况

公司具备独立自主的经营能力。在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策，在业务经营过程中，均无须通过实际控制人，不存在对实际控制人或其他关联企业的依赖性。

2、资产独立情况

发行人拥有独立完整的资产，具备与经营有关的业务体系及相关办公资产。发行人的注册资本已足额缴纳。发行人的主要资产不存在重大权属纠纷。

3、人员独立情况

（1）发行人员工的人事、工资、社保等均由发行人人力资源部门独立管理。

（2）发行人的高级管理人员，除了公司总经理杨阳之外，未在其控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业领薪。发行人的财务人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中兼职。

（3）发行人现有董事、监事和高级管理人员的选举或聘任程序合法有效。

4、财务独立情况

发行人设有财务部，专事公司的会计记录和核算工作，建立了独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度；发行人拥有独立的银行账户，未与控股股东及其他法人股东共用银行账户；发行人独立进行纳税申报并缴纳税款。

5、组织机构独立情况

发行人建立了股东大会、董事会、监事会，聘请了总经理、财务负责人等高级管理人员；发行人总经理负责日常生产经营和管理工作。

（五）内部管理制度的建立及运行情况

发行人已按照《公司法》等法律及相关法规建立了一套较为完备的会计核算、财务管理、风险控制及重大事项决策等相关内部管理制度，对发行人的经营及财务进行了有效的规范。报告期内，发行人各项内部管理制度运行良好，未出现重大风险事件。

九、发行人关联方及关联交易情况

（一）关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

公司制定了《关联交易管理制度》和《对外担保管理制度》，明确了董事会、总经理在关联交易中的决策权限。

1、决策权限和决策程序

（1）公司拟为关联人提供担保，须经公司董事会批准；

（2）公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，由公司董事会审议：

公司拟与关联自然人发生的单项交易金额低于300万元的关联交易，且与同一关联自然人进行的交易或与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易连续十二月内累计交易金额低于500万元的关联交易；

公司拟与关联法人发生的单项交易金额低于3000万元的关联交易，且与同一关联法人进行的交易或与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易连续十二月内累计交易金额低于5000万元的关联交易需经公司董事会审议；

（3）公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，由公司股东大会审议：

公司拟与关联自然人发生的单项交易金额在300万元以上的关联交易；

公司拟与关联法人发生的单项交易金额在3000万元以上且超过公司最近一期经审计净资产的5%时的关联交易；

2、定价机制

（1）公司关联交易的定价参照下列原则执行：

1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（2）公司关联交易的定价方法

公司按照前条3）、4）或者5）确定关联交易价格时，视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

1）成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易。

2）再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格；适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务。

3）可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价；适用于所有类型的关联交易。

4）交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易。

5）利润分割法，根据公司与关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额；适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

（二）报告期内发行人主要关联方

1、控股股东

表：报告期内发行人控股股东

关联方名称	注册地址	与本公司关系	直接或间接持有本公司股份
北京东方银联投资管理有限公司	北京	控股股东	58.00%

2、发行人的实际控制人

报告期内发行人的实际控制人为王文学先生，间接持有公司84.50%的股权。

3、发行人的子公司

发行人与其下属并表子公司及并表子公司之间的关联交易情况在编制合并报表时，已经按照《企业会计准则》的规定进行了内部抵消。

截至2020年6月末发行人子公司见本节“五、发行人重要权益投资”中的“（一）发行人主要子公司情况”和“（二）发行人合并范围内其他子公司情况”。

4、合营和联营企业

截至2020年6月末，发行人合营和联营企业基本情况见本节“五、发行人重要权益投资”中的“（三）发行人合营联营公司情况”。

5、发行人的其他关联方

表：截至2019年末发行人的主要其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
鼎基资本管理有限公司	关联人

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
云谷（固安）科技有限公司	其他
知合控股有限公司	关联人（与公司同一董事长）
知合资本管理有限公司	其他
廊坊幸福基业投资有限公司	公司股东
融通资本（固安）投资管理有限公司	公司股东
廊坊龙达投资管理有限公司	公司股东
知合出行科技有限公司	关联人（与公司同一董事长）
孟惊	董事
程涛	董事
金亮	董事
胡学文	监事
常冬娟	监事
杨子伊	监事
杨阳	总经理
卓越置业集团有限公司	其他
卓越置业集团（南京）有限公司	其他
中粮地产（武汉）有限公司	其他
镇江润丰企业管理有限公司	其他
浙江合众新能源汽车有限公司	其他
长沙观音谷房地产开发有限公司	其他
云谷（固安）科技有限公司	其他
新郑市财政局财政专户	其他
香河佳铭装饰工程有限公司	其他
武汉林四房建设开发有限公司	其他
天津雅颂房地产开发有限公司	其他
太库科技创业发展有限公司	其他
太库（北京）科技孵化器有限公司	其他
苏州奥韵置业有限公司	其他
石家庄央拓企业管理有限公司	其他
深圳市深国信投资有限公司	其他
深圳市润恒投资管理有限公司	其他
深圳市鹏广达集团有限公司	其他
深圳市恒荣置地有限公司	其他
深圳平安金融中心建设发展有限公司	其他
上海招商置业有限公司	其他
上海盛垦实业有限公司	其他
上海企久房地产经纪有限公司	其他
上海骏泰房地产开发有限公司	其他
上海海郊建设有限公司	其他

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海辰景企业发展有限公司	其他
三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	其他
南京银嘉源企业管理有限公司	其他
南京银嘉泞企业管理有限公司	其他
南京银城房地产开发有限公司	其他
南京市下关城市建设开发（集团）有限公司	其他
南京稞之朗环保科技有限公司	其他
南京红太阳房地产开发有限公司	其他
南京东原睿升信息科技有限公司	其他
南京东方大唐置业有限公司	其他
南京东方大唐置业有限公司	其他
廊坊银行股份有限公司固安支行	其他
廊坊银行股份有限公司	其他
廊坊市志斌房地产开发有限公司	其他
廊坊市至善市政工程有限公司	其他
廊坊惠佳房地产开发有限公司	其他
涞水县绿速通商贸有限公司	其他
来安裕隆房地产开发有限公司	其他
江苏梦泽建设有限公司	其他
嘉兴至善水生态科技有限公司	其他
嘉兴泽明环境科技有限公司怀来分公司	其他
嘉兴泽明环境科技有限公司	其他
佳兆业地产（北京）有限公司	其他
华夏幸福基业控股股份公司	其他
湖州领航水利建设有限公司	其他
河南扶春文化旅游开发有限公司	其他
河南昌建地产有限公司	其他
河北省知合公益基金会	其他
杭州宝元启成建设工程有限公司	其他
邯郸邯雅房地产开发有限公司	其他
海绵山水（北京）建设工程有限公司	其他
海门坤万置业有限公司	其他
东阳耀炜投资有限公司	其他
德清远境装饰有限公司	其他
北京象地房地产开发有限公司	其他
北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	其他
北京庖丁资产管理有限公司	其他
北京海富广达资产管理有限公司	其他
北京丰睿汇资产管理有限公司	其他

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
霸州市众力兴成劳务服务有限公司	其他
霸州市云谷电子科技有限公司	其他

（三）报告期内关联交易情况

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。与合并报表范围外关联方的关联交易具体如下：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表：采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019年度发生额	2018年度发生额	2017年度发生额
太库科技创业发展有限公司	咨询服务	1,800.00	8,000.00	33,000.00
太库科技创业发展有限公司	咨询服务	1,046.00	964.00	-
上海企久房地产经纪有限公司	综合采购服务	-	286.68	-
上海企久房地产经纪有限公司	综合采购服务	-	34.28	-
上海企久房地产经纪有限公司	空调采购服务	-	12.90	-
上海企久房地产经纪有限公司	综合采购服务	-	481.80	-
廊坊市至善市政工程有限公司	设计服务	18.38	-	
南京稞之朗环保科技有限公司	垃圾处理	347.01	-	
嘉兴泽明环境科技有限公司	工程改造	49.99	-	
嘉兴泽明环境科技有限公司	工程施工	172.99	-	
重庆金点园林有限公司	园林绿化工程	-	-	51,235.91
廊坊银行股份有限公司	金融服务	-	-	60.00
上海企久房地产经纪有限公司	购买商品	-	-	15.00
合计		**3,434.38**	**9,779.67**	**84,310.91**

表：出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019年度发生额	2018年度发生额	2017年度发生额
云谷（固安）科技有限公司	提供物业管理服务	-	19.82	37.35
云谷（固安）科技有限公司	提供会议服务	-	2.33	-
云谷（固安）科技有限公司	提供会议服务	-	1.59	-
知合控股有限公司	提供物业管理服务	15.30	15.18	-
知合资本管理有限公司	提供物业管理服务	0.77	11.05	-
知合出行科技有限公司	提供物业管理服务	0.05	2.94	-
太库科技创业发展有限公司	提供物业管理服务	8.96	5.57	-

浙江合众新能源汽车有限公司	销售商品	4.79	9.10	-
云谷（固安）科技有限公司	提供酒店服务	50.76	29.02	-
云谷（固安）科技有限公司	工业区供水	1,524.07	-	-
云谷（固安）科技有限公司	工业区污水处理	886.76	-	-
云谷（固安）科技有限公司	提供物业管理服务	4.67	-	-
河北省知合公益基金会	销售商品	0.01	-	-
廊坊银行股份有限公司	销售商品	40.32	-	-
廊坊银行股份有限公司	提供物业管理服务	0.84	-	-
霸州市云谷电子科技有限公司	供水	111.12	-	-
嘉兴泽明环境科技有限公司怀来分公司	餐饮服务	18.82	-	-
嘉兴泽明环境科技有限公司怀来分公司	工业区供水	385.12	-	-
南京空港会展投资管理有限公司	提供物业管理服务	4.01	-	-
南京空港会展投资管理有限公司	提供物业管理服务	292.67	-	-
云谷（固安）科技有限公司	提供物业管理服务	6.67	-	-
云谷（固安）科技有限公司	提供物业管理服务	71.43	-	-
云谷（固安）科技有限公司	提供物业管理服务	3.82	-	-
云谷（固安）科技有限公司	提供物业管理服务	18.37	-	-
廊坊银行股份有限公司固安支行	提供物业管理服务	4.07	-	-
廊坊银行股份有限公司固安支行	工业区供水	2.09	-	-
太库（北京）科技孵化器有限公司	提供物业管理服务	114.09	-	-
云谷（固安）科技有限公司	提供租赁管理服务	79.37	-	-
合计		**3,648.95**	**96.60**	**37.35**

2、关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

表：发行人受托管理/承包情况表

单位：万元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	2019年确认的托管收益/承包收益
北京海富广达资产管理有限公司	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产托管	2019-1-1	2019-12-31	固定总价	348.23
北京庖丁资产管理有限公司	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产托管	2019-1-1	2019-12-31	固定总价	270.76
北京丰睿汇资产管理有限公司	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	其他资产托管	2019-1-1	2019-12-31	固定总价	261.01
合计						**880.00**

表：发行人委托管理/出包情况表

单位：万元

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	2019年确认的托管费/出包费
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	廊坊市至善市政工程有限公司	其他资产托管	2018-11-20	2018-12-28	固定总价	823.74
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	嘉兴泽明环境科技有限公司	其他资产托管	2018-7-5	2018-10-31	固定总价	215.08
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	嘉兴至善水生态科技有限公司	其他资产托管	2018-10-10	2018-12-31	固定总价	762.07
合计						**1,800.89**

3、关联方租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2019年确认的租赁收入	2018年确认的租赁收入	2017年确认的租赁收入
云谷（固安）科技有限公司	租赁住宅	672.87	-	-

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2019年确认的租赁费	2018年确认的租赁费	2017年确认的租赁费
深圳平安金融中心建设发展有限公司	租赁办公区	104.17	104.17	-
北京丰睿汇资产管理有限公司	租赁办公区	28.00	-	-
北京庖丁资产管理有限公司	租赁办公区	153.76	-	-
北京丰睿汇资产管理有限公司	租赁办公区	51.02	-	-
北京丰睿汇资产管理有限公司	租赁办公区	107.60	-	-
北京庖丁资产管理有限公司	租赁办公区	194.49	-	-
太库科技创业发展有限公司太库（北京）科技孵化器有限公司	租赁办公区	15.55	-	-
合计		**654.60**	**104.17**	**-**

4、关联担保

截至2019年末，发行人及子公司对关联方的担保情况（不含发行人及华夏幸福对下属子公司的担保）如下表所示：

表：发行人及子公司关联担保情况

单位：万元

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
固安翌光科技有限公司	15,000.00	2016-9-19	2021-9-19	否

南京空港会展投资管理有限公司	18,232.50	2018-12-27	2021-12-24	否
南京空港会展投资管理有限公司	15,300.00	2018-12-27	2024-11-27	否
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	4,000.00	2018-12-29	2022-1-6	否
南京空港会展投资管理有限公司	40,800.00	2019-1-30	2021-11-20	否
嘉兴融光房地产开发有限公司	3,900.00	2019-2-22	2022-2-21	否
霸州市裕景轩房地产开发有限公司	7,350.00	2019-4-15	2020-8-9	否
南京空港会展投资管理有限公司	30,600.00	2019-10-17	2022-7-4	否
合计	**135,182.50**			

截至 2019 年末对发行人对其子公司担保余额合计 1,327.50 亿元。

5、关联方资金拆借

2019 年度，发行人对关联方未发生资金拆入，资金拆出情况如下表所示：

表：发行人对关联方资金拆出情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
上海宏士达房地产开发有限公司	51,542.00	2017-4-27	2020-12-27	期限 44 个月
上海宏士达房地产开发有限公司	23,000.00	2017-1-17	2021-1-17	期限 48 个月
上海宏士达房地产开发有限公司	21,500.00	2017-3-2	2020-12-6	期限 45 个月
合计	**96,042.00**			

2018 年度，发行人对关联方未发生资金拆入，资金拆出情况如下表所示：

表：发行人对关联方资金拆出情况

单位：万元

拆借方	金额	起始日	到期日	说明
南京东方大唐置业有限公司	50,000.00	2016-5-31	2018-2-28	期限 21 个月
	20,000.00	2016-9-30	2018-3-26	期限 18 个月
	20,000.00	2018-3-26	2018-9-26	期限 6 个月
	10,000.00	2017-11-30	2018-5-30	期限 6 个月
上海宏士达房地产开发有限公司	37,700.00	2017-4-27	2020-12-27	期限 44 个月
	23,000.00	2017-1-17	2021-1-17	期限 48 个月
	21,500.00	2017-3-2	2020-12-6	期限 45 个月
合计	182,200.00	-	-	

（四）关联方应收应付款项

报告期内，发行人与关联方之间存在正常的资金往来。截至 2019 年末，发行人对关联方的应收应付款项情况如下表所示：

1、关联方应收款项

表：发行人关联方应收款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末余额		2018 年末余额		2017 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	霸州市裕景轩房地产开发有限公司	2,142.89	21.43	8,704.23	829.85	-	-
其他应收款	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	11,220.97	112.21	16,137.74	806.89	-	-
其他应收款	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	16,708.97	167.09	44,603.90	2,230.20	-	-
其他应收款	廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	63,863.68	638.64	40,523.99	2,026.20	-	-
其他应收款	霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	12,006.06	120.06	30,551.77	1,527.59	-	-
其他应收款	涿州裕泰房地产开发有限公司	20,995.52	209.96	28,459.52	1,422.98	-	-
其他应收款	武汉裕辰房地产开发有限公司	18,653.82	186.54	18,978.32	948.92	-	-
其他应收款	深圳平安金融中心建设发展有限公司	517.84	51.78	512.45	25.62	-	-
其他应收款	深圳湾双创科技服务有限公司	1,384.74	-	1,384.74	-	-	-
其他应收款	廊坊市凯创九通投资有限公司	1,000.00	100.00	1,000.00	50.00	-	-
其他应收款	嘉兴融光房地产开发有限公司	1,567.01	15.67	2,668.19	133.41	-	-
其他应收款	嘉兴裕荣房地产开发有限公司	-	-	36,356.76	1,817.84	-	-
其他应收款	个人 1	22,753.40	227.53	749.15	37.46	-	-
其他应收款	北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	76,911.01	769.11	41,277.27	2,063.86	-	-
其他应收款	卓越置业集团有限公司	20.00	2.00	18,904.16	945.21	-	-
应收利息	上海宏士达房地产开发有限公司	26,534.09	-	16,078.05	-	6,247.19	-
应收利息	霸州市裕景轩房地产开发有限公司	267.90	-	-	-	-	-

项目名称	关联方	2019 年末余额		2018 年末余额		2017 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京象地房地产开发有限公司	67,834.75	678.35	-	-	-	-
其他应收款	武汉林四房建设开发有限公司	50,400.00	504.00	-	-	-	-
其他应收款	廊坊市志斌房地产开发有限公司	39,200.00	392.00	-	-	-	-
其他应收款	河南扶春文化旅游开发有限公司	30,000.00	300.00	-	-	-	-
其他应收款	香河佳铭装饰工程有限公司	22,500.00	225.00	-	-	-	-
其他应收款	石家庄央拓企业管理有限公司	11,550.00	115.50	-	-	-	-
其他应收款	江苏梦泽建设有限公司	11,443.00	114.43	-	-	-	-
其他应收款	东阳耀炜投资有限公司	11,400.00	114.00	-	-	-	-
其他应收款	镇江润丰企业管理有限公司	11,248.00	112.48	-	-	-	-
其他应收款	苏州奥韵置业有限公司	10,486.00	104.86	-	-	-	-
其他应收款	卓越置业集团（南京）有限公司	8,242.01	82.42	-	-	-	-
其他应收款	霸州市众力兴成劳务服务有限公司	6,000.00	60.00	-	-	-	-
其他应收款	上海海郊建设有限公司	5,498.20	54.98	-	-	-	-
其他应收款	中粮地产（武汉）有限公司	5,283.71	52.84	-	-	-	-
其他应收款	上海辰景企业发展有限公司	4,494.14	44.94	-	-	-	-
其他应收款	德清远境装饰有限公司	3,998.00	39.98	-	-	-	-
其他应收款	南京红太阳房地产开发有限公司	3,729.20	37.29	-	-	-	-
其他应收款	南京东原睿升信息科技有限公司	3,729.20	37.29	-	-	-	-
其他应收款	湖州领航水利建设有限公司	3,547.00	35.47	-	-	-	-
其他应收款	杭州宝元启成建设工程有限公司	3,491.00	34.91	-	-	-	-
其他应收款	上海盛垦实业有限公司	3,480.00	34.80	-	-	-	-
其他应收款	佳兆业地产（北京）有限公司	2,940.00	29.40	-	-	-	-
其他应收款	海绵山水（北京）建设工程有限公司	2,800.00	28.00	-	-	-	-

项目名称	关联方	2019 年末余额		2018 年末余额		2017 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	涞水县绿速通商贸有限公司	1,650.00	16.50	-	-	-	-
其他应收款	邯郸邯雅房地产开发有限公司	1,529.06	15.29	-	-	-	-
其他应收款	上海骏泰房地产开发有限公司	1,200.00	12.00	-	-	-	-
其他应收款	海门坤万置业有限公司	1,200.00	12.00	-	-	-	-
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）	70.00	0.70	-	-	-	-
其他应收款	个人 2	35.04	0.35	-	-	-	-
其他应收款	北京海富广达资产管理有限公司	51.66	2.58	-	-	-	-
其他应收款	太库科技创业发展有限公司	5.18	0.26	-	-	-	-
应收利息	知合资本管理有限公司	-	-	176.54	-	-	-
其他应收款	平安资产管理有限公司	12,609.85	-	41,310.47	-	-	-
其他应收款	北京东方银联投资管理有限公司	-	-	93,034.04	-	92,774.04	-
其他应收款	知合控股有限公司	1,234,599.41	10,877.23	1,411,556.16	4,682.10	1,381,920.04	-
其他应收款	廊坊幸福基业投资有限公司	253,336.41	12,626.82	253,336.41	7,560.09	260,683.00	-
其他应收款	知合资本管理有限公司	-	-	1,952.68	58.58	1,958.50	-
其他应收款	南京东方大唐置业有限公司	-	-	-	-	12,800.00	
应收利息	南京东方大唐置业有限公司	-	-	-	-	984.45	-
应收利息	河北业茂房地产开发有限公司	-	-	-	-	2,933.67	-
合计		**2,106,128.75**	**29,418.69**	**2,108,256.54**	**27,166.78**	**1,760,300.90**	**-**

2、关联方应付款项

表：发行人关联方应付款项

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末账面余额	2018 年末账面余额	2017 年末账面余额
其他应付款	廊坊惠佳房地产开发有限公司	49,539.41	70,045.14	-
其他应付款	北京蔚蓝海岸房地产开发有限公司	-	66,439.99	-
其他应付款	天津雅颂房地产开发有限公司	5,863.34	12,723.34	-

其他应付款	涿州裕泰房地产开发有限公司	797.75	-	-
其他应付款	南京东方大唐置业有限公司	8,342.60	-	-
其他应付款	固安翌光科技有限公司	25.00	-	-
其他应付款	南京空港会展投资管理有限公司	27,846.00	-	-
其他应付款	南京市欣旺达新能源有限公司	23.00	-	-
其他应付款	嘉兴裕荣房地产开发有限公司	1,231.73	-	-
其他应付款	上海招商置业有限公司	32,732.04	-	-
其他应付款	南京银城房地产开发有限公司	15,300.00	-	-
其他应付款	河南昌建地产有限公司	11,963.19	-	-
其他应付款	南京银嘉泞企业管理有限公司	8,997.29	-	-
其他应付款	南京市下关城市建设开发（集团）有限公司	8,595.29	-	-
其他应付款	南京银嘉源企业管理有限公司	8,391.93	-	-
其他应付款	东阳耀炜投资有限公司	3,159.10	-	-
其他应付款	南京银嘉洛企业管理有限公司	1,080.09	-	-
其他应付款	卓越置业集团（南京）有限公司	887.43	-	-
其他应付款	来安裕隆房地产开发有限公司	718.80	-	-
其他应付款	深圳市鹏广达集团有限公司	500.00	-	-
其他应付款	深圳市润恒投资管理有限公司	165.00	-	-
其他应付款	深圳市恒荣置地有限公司	160.00	-	-
其他应付款	南京市下关城市建设开发（集团）有限公司	102.00	-	-
其他应付款	深圳市深国信投资有限公司	100.00	-	-
其他应付款	长沙观音谷房地产开发有限公司	0.77	-	-
其他应付款	鼎基资本管理有限公司	10,750.00	6,750.00	-
其他应付款	华夏云联科技有限公司	5,100.00	5,100.00	5,100.00
其他应付款	知合资本管理有限公司	-	2.13	26.50
其他应付款	北京东方银联投资管理有限公司	5,815.96	-	-
合计		**208,187.72**	**161,060.60**	**5,126.50**

十、发行人报告期内的合法合规情况

（一）报告期内是否存在重大违法违规的情况

报告期内，发行人不存在因重大违法违规而受到行政处罚的情况，亦不存在在未披露或者失实披露的重大违法违规行为。发行人的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）报告期内违规对外担保或者资金被关联方或第三方以借款、代偿债务、代垫款项等方式违规占用的情形

报告期内，发行人与关联方的往来款已经股东大会审议通过，并签署借款协议。协议约定款项利息在还款时协商确定、期限三年、可分期发放，若无法按时还款双方同意通过债转股等形式等价转让股权；发行人对关联方提供的担保已经股东大会审议通过，并对外签署担保协议。报告期内，发行人不存在违规对外担保或者资金被关联方或第三方违规占用的情形。

十一、发行人的信息披露事务及投资者关系管理

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本次债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及《公司章程》的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《华夏幸福基业控股股份公司公司债券信息披露事务管理制度》。

发行人应当在每一会计年度结束之日起4个月内或每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，向上交所提交并通过上交所认可的渠道披露上一年度由具有从事证券服务业务资格的会计师事务所出具的审计报告和当前年度中期报告。

第五节 发行人财务情况

本节的财务会计数据及有关分析反映了发行人2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-6月的财务状况、经营成果和现金流量。本节涉及的2017年、2018年财务数据分别来源于华夏幸福基业控股股份公司的2018年度经审计的财务报表期初数及2019年度经审计的财务报表期初数，所涉及的2019年财务数据来源于华夏幸福基业控股股份公司2019年度经审计的财务报表期末数，所涉及的2020年1-6月财务数据来源于华夏幸福基业控股股份公司2020年1-6月未经审计的财务报表期末数。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年度、2018年度及2019年度的财务报表进行了审计，分别出具了编号为中兴财光华审会字（2018）第102111号、中兴财光华审会字（2019）第102318号及中兴财光华审会字（2020）第102284号的标准无保留意见的审计报告。

投资者应通过查阅发行人2017年度、2018年度及2019年度经审计及2020年1-6月未经审计的财务报表，详细了解发行人的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

一、发行人最近三年及一期财务报表

（一）合并财务报表

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	4,237,871.78	4,426,618.90	4,860,750.92	6,934,352.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	254.67	463.13
交易性金融资产	190.78	190.78	-	-
应收票据	33.46	39.02	-	-
应收账款	5,238,784.05	4,687,103.95	3,443,766.21	1,891,031.78
预付款项	335,768.75	462,866.56	320,150.24	162,533.02
其他应收款	3,628,162.30	3,494,242.36	3,970,432.86	3,492,734.88
存货	18,064,039.61	29,028,139.03	25,452,267.97	22,979,438.54

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合同资产	13,468,117.50			
持有待售的资产		-	-	30,843.09
一年内到期的非流动资产	370,532.00	370,532.00	201,561.49	624,044.83
其他流动资产	1,924,332.64	1,498,951.26	1,317,123.56	1,270,845.86
流动资产合计	**47,267,832.88**	**43,968,683.86**	**39,566,307.91**	**37,386,287.90**
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	97,652.94	157,532.55
长期股权投资	922,596.22	862,028.22	712,114.13	655,705.54
其他权益工具投资	2,074.37	2,593.69	-	-
其他非流动金融资产	449,501.61	420,694.38	-	-
投资性房地产	327,404.01	334,038.00	224,630.00	292,944.50
固定资产	756,065.02	783,326.31	531,313.36	311,879.81
在建工程	1,034,179.74	658,905.87	1,266,323.85	426,676.53
无形资产	673,852.66	699,816.45	534,309.65	519,304.36
商誉	30,499.65	30,499.65	50,197.65	54,161.69
长期待摊费用	242,925.45	266,474.37	276,076.95	179,027.90
递延所得税资产	253,397.04	234,677.07	324,031.02	236,267.47
其他非流动资产	54,893.67	55,055.01	548,873.45	333,743.11
非流动资产合计	**4,747,389.45**	**4,348,109.02**	**4,565,523.00**	**3,167,243.47**
资产总计	**52,015,222.33**	**48,316,792.88**	**44,131,830.91**	**40,553,531.37**
流动负债：				
短期借款	4,005,227.79	3,420,458.79	1,210,861.65	2,050,362.70
应付票据	988,610.52	765,088.97	912,855.60	846,702.84
应付账款	3,564,537.96	3,794,825.61	3,295,055.67	2,544,417.11
预收款项	12,227.97	12,528,621.73	13,751,182.87	13,256,658.73
合同负债	12,543,394.79			
应付职工薪酬	43,584.99	246,601.37	204,312.26	218,578.03
应交税费	1,021,990.60	988,241.76	828,989.56	525,358.69
其他应付款	1,876,577.40	1,621,607.67	2,331,901.11	1,843,368.97
一年内到期的非流动负债	5,322,294.45	3,820,374.82	2,977,038.91	2,442,949.34
其他流动负债	1,011,173.38	812,369.15	573,455.72	1,007,941.02
流动负债合计	**30,389,619.85**	**27,998,189.87**	**26,085,653.35**	**24,736,337.44**
非流动负债：				
长期借款	5,677,523.47	4,928,999.26	5,443,418.07	4,005,060.54
应付债券	6,874,821.79	7,444,142.75	6,276,129.84	4,917,635.19
长期应付款	92,036.62	138,647.83	127,570.01	81,727.72

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
递延收益	1,542.73	1,540.68	1,729.45	1,171.68
递延所得税负债	30,925.02	17,497.95	7,360.96	2,072.04
非流动负债合计	**12,676,849.62**	**12,530,828.47**	**11,856,208.33**	**9,007,667.17**
负债合计	**43,066,469.47**	**40,529,018.34**	**37,941,861.68**	**33,744,004.61**
所有者权益：				
股本	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00
其他权益工具	130,420.00	400,000.00	900,000.00	900,000.00
资本公积	949,214.97	953,722.68	818,503.93	196,642.10
其他综合收益	-21,635.82	-16,802.37	-86,378.14	-52,615.11
盈余公积	52,500.00	52,500.00	52,500.00	-
未分配利润	1,303,613.03	1,091,757.10	1,260,162.72	1,183,433.15
归属于母公司所有者权益合计	2,519,112.18	2,586,177.41	3,049,788.51	2,332,460.14
少数股东权益	6,429,640.67	5,201,597.13	3,140,180.73	4,477,066.62
所有者权益合计	**8,948,752.85**	**7,787,774.54**	**6,189,969.23**	**6,809,526.76**
负债和所有者权益总计	**52,015,222.33**	**48,316,792.88**	**44,131,830.91**	**40,553,531.37**

备注：根据企业会计准则第 14 号——收入（财会[2017]22 号），发行人在 2020 年一季度财务报表中新增加了“合同资产”、“合同负债”项目。

表：合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	3,737,213.98	10,521,024.38	8,380,032.85	5,963,766.13
减：营业成本	1,983,399.90	5,925,259.68	4,891,889.15	3,098,618.73
税金及附加	202,077.34	863,993.47	543,543.82	518,522.99
销售费用	61,641.75	189,326.55	188,211.51	196,292.93
管理费用	262,549.49	814,436.70	812,800.35	755,403.04
研发费用	340.04	1,046.04	1,356.91	-
财务费用	270,369.74	434,057.07	281,729.93	246,405.59
加：其他收益	9,649.33	15,023.98	9,831.84	609.78
投资收益（损失以“-”号填列）	-136.36	-9,167.25	218,058.44	110,231.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,566.46	28,187.05	28,908.12	33,277.52
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-551.73	4,977.92	9,864.41	1,436.95
信用减值损失(损失以“-”号填列）	-52,028.68	-80,983.94	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列）	-5.35	-208,659.40	-420,626.10	-117,584.65

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,953.80	-6,658.72	-3,261.80	39.84
二、营业利润（损失以“-”号填列）	920,716.72	2,007,437.45	1,474,367.97	1,143,256.22
加：营业外收入	4,481.28	5,951.70	1,598.19	7,825.83
减：营业外支出	13,223.34	35,503.01	45,587.34	16,585.49
三、利润总额（损失以“-”号填列）	911,974.66	1,977,886.14	1,430,378.82	1,134,496.56
减：所得税费用	301,846.32	816,355.44	690,233.00	401,324.86
四、净利润（损失以“-”号填列）	610,128.34	1,161,530.71	740,145.83	733,171.70
归属于母公司所有者的净利润	167,832.89	230,108.83	158,248.03	391,761.87
少数股东损益	429,216.29	931,421.88	581,897.80	341,409.83
五、其他综合收益	-13,079.16	49,157.68	-42,653.77	-97,832.51
六、综合收益总额	597,049.19	1,210,688.38	697,492.06	635,339.18

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,039,722.65	8,792,914.33	7,511,534.20	7,805,181.33
收到的其他与经营活动有关的现金	640,890.99	1,427,173.95	913,515.77	385,483.01
经营活动现金流入小计	**3,680,615.62**	**10,220,088.28**	**8,425,049.96**	**8,190,664.34**
购买商品、接受劳务支付的现金	3,294,153.27	9,233,605.26	5,837,048.02	7,096,249.61
支付给职工以及为职工支付的现金	534,893.23	1,018,278.27	1,221,874.74	828,510.71
支付的各种税费	932,451.49	1,704,281.56	1,251,417.92	1,104,719.62
支付的其他与经营活动有关的现金	379,288.67	832,195.18	1,368,617.73	2,119,415.32
经营活动现金流出小计	**5,140,786.66**	**12,788,360.27**	**9,678,958.41**	**11,148,895.27**
经营活动产生的现金流量净额	**-1,460,171.05**	**-2,568,271.99**	**-1,253,908.45**	**-2,958,230.93**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	72,384.96	777,536.62	1,887,869.76	724,937.74
取得投资收益所收到的现金	14,072.25	25,374.09	58,554.97	44,186.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	11,806.52	26,275.68	5,581.50	3,001.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	24,120.22	693,270.75	268,574.17	3,053.46
收到的其他与投资活动有关的现金		9,898.88	59,000.00	155,946.21

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资活动现金流入小计	**122,383.96**	**1,532,356.03**	**2,279,580.40**	**931,126.05**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	239,845.19	433,771.97	299,039.88	493,222.69
投资所支付的现金	98,787.93	468,354.03	699,318.63	752,360.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	56,900.00	75,504.31	270,796.96	1,472,246.28
支付的其他与投资活动有关的现金		51,278.45	94,938.28	198,695.70
投资活动现金流出小计	**395,533.11**	**1,028,908.77**	**1,364,093.75**	**2,916,524.87**
投资活动产生的现金流量净额	**-273,149.16**	**503,447.26**	**915,486.65**	**-1,985,398.81**
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	1,272,362.46	1,817,621.70	431,717.84	4,007,084.83
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	1,141,942.46	1,052,794.78	367,568.80	3,207,084.83
取得借款收到的现金	5,598,807.54	11,674,691.79	8,339,492.66	6,120,112.71
发行债券所收到的现金	312,000.00	-	3,264,613.74	2,169,612.63
收到的其他与筹资活动有关的资金	22,950.00	82,809.40	6,507.25	53,884.18
筹资活动现金流入小计	**7,206,120.00**	**13,575,122.89**	**8,777,717.75**	**12,350,694.35**
偿还债务所支付的现金	3,821,461.45	8,061,329.74	6,323,017.20	2,956,441.66
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	894,864.25	2,203,208.61	1,171,582.33	766,424.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		231,987.49	101,931.62	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	929,833.77	1,726,092.86	2,779,458.52	1,653,516.34
筹资活动现金流出小计	**5,646,159.48**	**11,990,631.20**	**10,274,058.06**	**5,376,382.52**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,559,960.52**	**1,584,491.68**	**-1,496,340.31**	**6,974,311.83**
四、汇率变动对现金的影响	**-1,332.95**	**9,068.98**	**33,490.30**	**3,952.71**
五、现金及现金等价物净增加额	**-174,692.63**	**-471,264.07**	**-1,801,271.81**	**2,034,634.79**
加：期初现金及现金等价物余额	4,221,815.86	4,693,079.93	6,494,351.74	4,459,716.95
六、期末现金及现金等价物余额	**4,047,123.24**	**4,221,815.86**	**4,693,079.93**	**6,494,351.74**

（二）母公司财务报表

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	100,867.76	119,554.84	120,113.61	110,111.51
预付款项	443.90	1.22	60.97	488.21
其他应收款	1,721,211.37	1,917,609.71	2,487,601.17	2,382,053.33
持有待售的资产		-	-	30,843.09
其他流动资产	36.14	265.68	119.18	193.19
流动资产合计	**1,822,559.17**	**2,037,431.46**	**2,607,894.93**	**2,523,689.32**
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	26,244.70	44,460.33
长期股权投资	635,460.06	635,460.06	586,655.29	453,485.94
其他权益工具投资	180,000.00	180,000.00	-	-
固定资产	12,451.22	14,217.10	23,367.62	27,046.63
其他非流动资产	46,326.40	46,326.40	46,326.40	46,326.40
非流动资产合计	**874,237.69**	**876,003.56**	**682,594.01**	**571,319.31**
资产总计	**2,696,796.86**	**2,913,435.02**	**3,290,488.93**	**3,095,008.63**
流动负债：				
短期借款	547,282.79	762,948.79	792,670.55	1,365,784.55
应付账款	340.11	497.92	1,249.16	2,213.05
预收款项	388.80	164.00	-	9,026.60
应付职工薪酬	5.49	97.58	-4.98	-4.93
应交税费	22.78	18,378.30	11,087.24	8.02
应付利息	6,419.89	-	-	-
其他应付款	236,033.64	199,503.63	98,045.58	52,176.85
一年内到期的非流动负债	46,295.29	438,538.97	965,132.49	500,422.82
其他流动负债		129,707.70	-	-
流动负债合计	**830,368.89**	**1,549,836.89**	**1,868,180.05**	**1,929,626.96**
非流动负债：				
长期借款	124,000.00	50,000.00	140,100.00	297,662.74
应付债券	906,249.31	597,660.38	468,578.07	1,020,929.16
长期应付款	1,930.98	3,810.95	7,423.24	10,847.20
非流动负债合计	**1,032,180.29**	**651,471.34**	**616,101.30**	**1,329,439.10**
负债合计	**1,862,549.18**	**2,201,308.23**	**2,484,281.35**	**3,259,066.07**
所有者权益：				
股本	105,000.00	105,000.00	105,000.00	105,000.00
资本公积	129,318.89	129,318.89	132,460.19	132,460.19
其他综合收益	2,187.73	2,187.73	-77,442.32	-66,084.13
盈余公积	52,500.00	52,500.00	52,500.00	-
未分配利润	545,241.06	423,120.17	593,689.70	-335,433.50

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
所有者权益合计	**834,247.68**	**712,126.79**	**806,207.58**	**-164,057.44**
负债和所有者权益合计	**2,696,796.86**	**2,913,435.02**	**3,290,488.93**	**3,095,008.63**

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	23.58	70.75	-	229.28
减：营业成本		-	-	-
税金及附加	22.97	1,895.11	7,467.29	100.71
管理费用	5,556.73	9,934.62	7,693.12	6,350.67
财务费用	38,575.14	156,173.09	185,516.22	148,451.12
加：投资收益(损失以“-”号填列）	167,766.07	472,906.20	1,475,200.35	155,677.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		25,429.75	31,228.40	34,037.02
信用减值损失(损失以“-”号填列）		-35,731.41	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列）		-	-168,029.03	33,618.69
资产处置收益(损失以“-”号填列）	1,878.16	-	37.93	28.38
二、营业利润(损失以“-”号填列）	125,512.97	269,242.72	1,106,532.62	-32,586.06
加：营业外收入	0.40	193.85	0.02	3.70
减：营业外支出	2,898.09	894.44	-	1,595.85
三、利润总额(损失以“-”号填列）	122,615.28	268,542.13	1,106,532.64	-34,178.21
减：所得税费用	494.39	59,111.66	124,909.44	-
四、净利润(损失以“-”号填列）	122,120.89	209,430.47	981,623.20	-34,178.21
五、其他综合收益		79,630.04	-11,358.18	-34,380.52
六、综合收益总额	122,120.89	289,060.51	970,265.02	-68,558.73

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-	2,941.67
收到的其他与经营活动有关的现金	524,290.00	795,395.63	462,723.02	30,406.84

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	**524,290.39**	**795,395.63**	**462,723.02**	**33,348.51**
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	684.04	855.77	443.21	455.09
支付的各种税费	18,593.82	68,076.57	180,902.58	259.43
支付的其他与经营活动有关的现金	110,741.55	179,884.85	596,927.01	1,363,600.71
经营活动现金流出小计	**130,019.41**	**248,817.19**	**778,272.80**	**1,364,315.23**
经营活动产生的现金流量净额	**394,270.98**	**546,578.43**	**-315,549.79**	**-1,330,966.73**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	2,075.00	480,760.21	1,371,811.44	114,625.74
取得投资收益所收到的现金	18,140.28	130,347.02	164,354.36	121,856.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	9.80	-	39.20	2.00
投资活动现金流入小计	**20,225.08**	**611,107.23**	**1,536,205.00**	**236,484.44**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	83.69	0.85	257.60	7.80
投资所支付的现金		223,479.84	149,000.00	99,990.14
支付的其他与投资活动有关的现金		36.45	75.50	-
投资活动现金流出小计	**83.69**	**223,517.14**	**149,333.10**	**99,997.94**
投资活动产生的现金流量净额	**20,141.39**	**387,590.09**	**1,386,871.90**	**136,486.51**
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	312,710.00	1,233,698.13	1,031,809.00	1,893,284.82
发行债券所收到的现金	312,000.00	-	-	300,000.00
收到的其他与筹资活动有关的资金		151.30	2,257.93	1,189.10
筹资活动现金流入小计	**624,710.00**	**1,233,849.43**	**1,034,066.93**	**2,194,473.92**
偿还债务所支付的现金	978,881.00	1,623,448.76	1,854,405.74	903,655.27
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	72,835.58	539,711.20	185,976.58	135,451.52

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
支付的其他与筹资活动有关的现金	6,092.88	28,366.77	5,004.62	11,164.20
筹资活动现金流出小计	**1,057,809.46**	**2,191,526.73**	**2,045,386.94**	**1,050,270.99**
筹资活动产生的现金流量净额	**-433,099.46**	**-957,677.30**	**-1,011,320.01**	**1,144,202.92**
四、汇率变动对现金的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-18,687.08**	**-23,508.77**	**60,002.11**	**-50,277.29**
加：期初现金及现金等价物余额	119,554.84	120,113.61	60,111.51	110,388.80
六、期末现金及现金等价物余额	**100,867.76**	**96,604.84**	**120,113.61**	**60,111.51**

二、重要会计政策和会计估计变更及前期会计差错更正

（一）会计政策变更

1、2017年度会计政策变更

财政部于2017年4月颁布了《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》(以下简称“准则42号”)，准则42号自2017年5月28日起施行。本公司根据准则42号有关持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报等规定，对存在的持有待售的非流动资产及处置组进行了重新梳理，采用未来适用法变更了相关会计政策。采用该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

财政部于2017年5月颁布了修订的《企业会计准则第16号——政府补助》（以下简称“准则16号(2017)”)，准则16号(2017)自2017年6月12日起施行。本公司根据准则16号 (2017) 的规定，对2017年1月1日存在的政府补助进行了重新梳理，采用未来适用法变更了相关会计政策。采用该准则后，对于与企业日常活动相关的政府补助，在计入利润表时，按照经济业务实质由原计入营业外收入改为计入其他收益。采用该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

财政部于2017年12月颁布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)。本公司按照该规定编制2017年度财务报表。采用财会[2017]30号的规定未对本公司及其子公司财务状况和经营成果产生重大影响。根

据该文件要求，本公司在利润表新增“资产处置收益”项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失。债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失也包括在该项目内。上述项目原在营业外收入及营业外支出反映。

发行人执行上述三项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

表：2017 年会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响

单位：元

序号	会计政策变更的依据	受影响的报表项目名称	影响 2016 年度金额 增加+/减少-
1	财会〔2017〕30 号	营业外收入	-4,525,128.60
		营业外支出	-94,521.62
		资产处置收益	4,430,606.98

2、2018 年度会计政策变更

（1）因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。

发行人执行此项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

表：2018 年会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响

单位：元

序号	受影响的报表项目名称	影响 2017 年 12 月 31 日/2017 年度金额 增加+/减少-
1	应收账款	-18,910,317,806.12
	应收票据及应收账款	18,910,317,806.12
2	应收利息	-521,993,180.94
	其他应收款	521,993,180.94
3	应付票据	-8,467,028,435.64
	应付账款	-25,444,171,098.38
	应付票据及应付账款	33,911,199,534.02
4	应付利息	-1,729,852,516.68
	其他应付款	1,729,852,516.68

5	专项应付款	-41,872,804.62
	长期应付款	41,872,804.62

（2）其他会计政策变更

发行人所持有的投资性房地产所在地已有相对活跃的房地产租赁和市场交易，公司能够从房地产市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得；按照行业惯例，采用公允价值计量更能真实反映资产价值。

根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号-会计政策、会计估计变更和差错更正》以及上海证券交易所《上市公司日常信息披露工作备忘录--第一号临时公告格式指引》中《第九十三号会计差错更正、会计政策或会计估计变更》等相关规定，发行人自 2018 年 10 月 1 日起对投资性房地产由成本计量模式变更为公允价值计量模式。相关调整累计影响列示如下：

表：2018 年其他会计政策变更对列报前期财务报表项目及金额的影响

单位：元

项目	2017 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	增加+/减少-	增加+/减少-	增加+/减少-
投资性房地产	-23,115,142.26	55,236,411.01	266,664,788.09
递延所得税资产	5,778,785.57		
递延所得税负债		13,809,102.75	66,666,197.02
其他综合收益			46,025,669.49
未分配利润	-17,336,356.69	41,427,308.26	153,972,921.58
归属于母公司所有者权益	-10,691,331.17	25,548,221.00	63,590,816.61

单位：元

项目	2017 年度	2018 年度
	增加+/减少-	增加+/减少-
营业成本	-65,615,996.48	-49,332,081.02
公允价值变动收益	12,735,556.79	100,728,736.74
所得税费用	19,587,888.32	37,515,204.44
净利润	58,763,664.95	112,545,613.32
归属于母公司所有者的净利润	36,239,552.17	46,481,338.31

3、2019 年度会计政策变更

（1）执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019年5月9日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

（2）执行修订后的债务重组会计准则

2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》（财会【2019】9号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月17日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

（3）采用新的财务报表格式

2019年4月30日，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）。2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）。

发行人执行此项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

表：2019年会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响

单位：元

序号	受影响的报表项目名称	影响2018年12月31日金额
		增加+/减少-
1	应收账款	34,437,662,054.65
	应收票据及应收账款	-34,437,662,054.65
2	应付票据	9,128,556,012.41
	应付账款	32,950,556,694.89
	应付票据及应付账款	-42,079,112,707.30

（4）执行新金融工具准则

发行人于2019年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企

业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”)。

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般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，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及未提用的贷款承诺和财务担保合同等。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。

2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则首次执行日，分类与计量的改变对本公司财务报表的影响：

表：新金融工具准则首次执行日，分类与计量的改变对本公司财务报表的影响

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	累积影响金额		2019 年 1 月 1 日
		分类和计量	减值	
可供出售金融资产	976,529,350.42	-976,529,350.42		
债权投资		822,000,000.00		822,000,000.00
其他权益工具投资		322,255,856.80		322,255,856.80
其他非流动金融资产		4,209,078,416.25		4,209,078,416.25
其他非流动资产	5,025,470,469.92	-4,376,804,922.63		648,665,547.29

4、2020 年 1-6 月会计政策变更

因执行新收入准则，公司土地整理、公基建、园区运营维护服务业务适用在一段时间内按履约进度确认收入；公司因签订商品房销售合同而发生的佣金等直接增量成本确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销；提供劳务及与销售商品相关的预收款项重分类至合同负债。

公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。具体影响如下：

单位：元

报表科目	2020 年 1 月 1 日影响金额
存货	-127,563,382,692.55
合同资产	130,838,373,847.39
其他流动资产	543,202,184.03
递延所得税资产	69,597,383.61
预收款项	-125,139,893,381.76
合同负债	125,139,893,381.76
应交税费	275,340,188.37
其他流动负债	2,499,461,674.90
递延所得税负债	135,800,546.01
未分配利润	931,350,858.41
少数股东权益	45,837,454.79

表：执行新收入准则对 2020 年 6 月 30 日合并资产负债表各项目的影响

单位：元

报表科目	2020 年 6 月 30 日影响金额
存货	-131,109,100,548.05
合同资产	134,681,175,017.96
其他流动资产	545,214,695.72
递延所得税资产	73,455,617.71
预收款项	-125,433,947,900.78
合同负债	125,433,947,900.78
应交税费	301,353,112.88
其他流动负债	2,707,926,228.34
递延所得税负债	136,303,673.93
未分配利润	995,377,204.87
少数股东权益	49,784,563.32

表：执行新收入准则对 2020 年 1-6 月合并利润表各项目的影响

单位：元

报表科目	2020 年 1-6 月影响金额
营业收入	3,649,769,553.55
营业成本	3,545,717,855.50
销售费用	-2,012,511.69
信用减值损失	15,432,936.42
所得税费用	22,657,818.33
净利润	67,973,454.99
归属于母公司股东的净利润	64,026,346.46
少数股东损益	3,947,108.53

（二）重要会计估计变更

1、2017 年度重要会计估计变更

无。

2、2018 年度重要会计估计变更

（1）应收款项账龄分析法及单项金额重大的判断依据或金额标准变更：

按账龄分析法计提坏账准备的组合一，将 3 年以上的计提比例细化为 3-5 年及 5 年以上，并将 5 年以上的计提比例由 50%调整为 100%。

由于公司业务规模扩张明显，单项金额重大的判断依据或金额标准由 500 万元调整为 5,000 万元。

上述会计估计变更采用未来适用法处理，于 2018 年 1 月 1 日开始执行。

本期该会计估计变更减少“应收账款”7,000,644.21 元，减少“其他应收款”264,766,641.88 元，增加“递延所得税资产”11,965,483.54 元，增加“资产减值损失”271,767,286.09 元，减少“所得税费用”11,965,483.54 元，减少净利润 259,801,802.55 元。

（2）基于公司业务规模扩大，出于谨慎性原则，产业新城业务产生的应收结算款坏账政策予以变更，变更前应收账款不计提坏账准备，变更后按照信用风险特征，1 年以内按照 0%、1-3 年按照 5%、3-4 年按照 10%、4-5 年按照 30%、5 年以上按照 50%计提坏账准备。

上述会计估计变更采用未来适用法处理，于 2018 年 10 月 1 日开始执行。

本期该会计估计变更减少“应收账款”632,749,062.15 元，增加“递延所得税资

产”158,187,265.54 元，增加“资产减值损失”632,749,062.15 元，减少“所得税费用”158,187,265.54 元，减少净利润 474,561,796,61 元。

（3）将合并范围外关联方的坏账政策予以变更，变更前应收账款不计提坏账准备，变更后按照信用风险特征，1 年以内按照 0%、1-2 年按照 1%、2-3 年按照 3%、3-4 年按照 5%、4-5 年按照 10%、5 年以上按照 20%计提坏账准备。

本期该会计估计变更减少“其他应收款”123,007,743.25 元，减少净利润 123,007,743.25 元。

3、2019 年度重要会计估计变更

无。

4、2020 年 1-6 月重要会计估计变更

无。

（三）前期会计差错更正

根据《企业会计准则》第 33 号合并财务报表的相关规定，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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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，应当调整资本公积。本公司 2018 年因部分处置子公司股权形成的上述差额在合并财务报表中计入未分配利润科目，现在合并层面重分类至资本公积。

表：前期差错更正

单位：元

科目	2018 年 12 月 31 日	2018 年度
资本公积	7,278,447,352.31	
未分配利润	-7,278,447,352.31	
投资收益		-7,278,447,352.31
利润总额		-7,278,447,352.31
净利润		-7,278,447,352.31

三、报告期财务报表范围的变化情况

发行人合并财务报表范围以控制为基础确定。截至报告期末，发行人合并范围内共 620 家子公司，其中 5 家一级子公司。

（一）2017年合并范围变化情况

2017年发行人转让了廊坊市国利房地产开发有限公司和大厂孔雀亭房地产开发有限公司2家孙公司。

2017年发行人新纳入合并范围内的新设孙公司103家，非同一控制下合并企业31家，明细如下：

表：2017年新纳入合并范围子公司情况

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例（%）
1	怀来孔雀城房地产开发有限公司	新设	60.00
2	南京京御幸福房地产开发有限公司	新设	100.00
3	马鞍山孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
4	武汉孔雀洲房地产开发有限公司	新设	100.00
5	南京孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
6	江门孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
7	邯郸孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
8	邢台孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
9	舒城幸福基业开发管理有限公司	新设	100.00
10	廊坊市安盛峰企业管理有限公司	新设	100.00
11	惠州华夏幸福产业小镇投资运营有限公司	新设	100.00
12	华夏幸福新城（嘉兴）股权投资基金有限公司	新设	100.00
13	华夏幸福资产管理有限公司	新设	100.00
14	固安幸福基业城市服务有限公司	新设	100.00
15	嘉兴鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100.00
16	马鞍山鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100.00
17	南京鼎实园区建设发展有限公司	新设	90.00
18	郑州鼎盛园区建设发展有限公司	新设	100.00
19	湖州鼎鸿园区建设发展有限公司	新设	100.00
20	定兴县鼎泰园区建设发展有限公司	新设	100.00
21	蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	新设	54.55
22	华夏幸福产业新城（惠州）投资运营有限公司	新设	100.00
23	华夏幸福（清远）产业新城发展有限公司	新设	100.00
24	华夏幸福（武汉）产业新城发展有限公司	新设	100.00
25	华夏幸福投资23有限公司 CFCITYINVESTMENT23PTE.LTD.	新设	100.00
26	华夏幸福投资26有限公司 NEWINDUSTRYCITYINVESTMENT26PTE.LTD.	新设	100.00

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例（%）
27	华夏幸福投资 27 有限公司 CFLDINVESTMENT27PTE.LTD.	新设	100.00
28	华夏幸福投资 28 有限公司 CFLDINVESTMENT28PTE.LTD.	新设	100.00
29	华夏幸福投资 29 有限公司 CFLDINVESTMENT29PTE.LTD.	新设	100.00
30	华夏幸福投资 30 有限公司 CFLDINVESTMENT30PTE.LTD.	新设	100.00
31	华夏幸福投资 31 有限公司 CFLDINVESTMENT31PTE.LTD.	新设	100.00
32	华夏幸福投资 32 有限公司 CFLDINVESTMENT32PTE.LTD.	新设	100.00
33	华夏幸福投资 33 有限公司 CFLDINVESTMENT33PTE.LTD.	新设	100.00
34	华夏幸福投资 34 有限公司 CFLDINVESTMENT34PTE.LTD.	新设	100.00
35	华夏幸福投资 35 有限公司 CFLDINVESTMENT35PTE.LTD.	新设	100.00
36	华夏幸福投资 36 有限公司 VNIC2PTE.LTD.	新设	100.00
37	VNIC 投资有限公司 VNICInvestmentPte.Ltd	新设	100.00
38	华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CFCityEgyptNewIntegratedCityS.A.E	新设	100.00
39	华夏幸福日本产业新城股份有限公司 日：CFCityJapanNewIndustryCity 株式会社 英：CFCityJapanNewIndustryCityKK	新设	100.00
40	华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CFCITYPHILIPPINESNEWINDUSTRYCITY CORPORATION	新设	100.00
41	华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司	新设	100.00
42	廊坊华夏幸福创新产业服务有限公司	新设	100.00
43	东莞市华昊实业投资有限公司	新设	51.00
44	廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	新设	70.00
45	廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	新设	65.00
46	固安孔雀轩房地产开发有限公司	新设	100.00
47	昌黎孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
48	和县孔雀湖房地产开发有限公司	新设	100.00
49	廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	新设	100.00
50	廊坊市孔雀轩房地产开发有限公司	新设	100.00
51	秦皇岛孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
52	霸州市裕景轩房地产开发有限公司	新设	100.00
53	涿州裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
54	来安孔雀湖房地产开发有限公司	新设	100.00
55	来安孔雀郡房地产开发有限公司	新设	100.00

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例（%）
56	来安裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
57	新郑市孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
58	嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
59	嘉兴孔雀海房地产开发有限公司	新设	100.00
60	眉山孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
61	蒲江县孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
62	德清孔雀海房地产开发有限公司	新设	100.00
63	长葛孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
64	固安孔雀亭房地产开发有限公司	新设	100.00
65	涿鹿孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
66	嘉善幸福基业资产管理有限公司	新设	100.00
67	南京空港会展投资管理有限公司	新设	100.00
68	固安航天振邦科技有限公司	新设	100.00
69	佛山华夏幸福产业小镇发展有限公司	新设	100.00
70	肥东华夏幸福产业小镇投资有限公司	新设	100.00
71	大鱼文创有限公司	新设	100.00
72	华夏幸福产业新城（固安）壹号投资基金（有限合伙）	新设	100.00
73	武汉鼎志达产业园发展有限公司	新设	100.00
74	华夏幸福产业新城投资有限公司	新设	100.00
75	华夏幸福产业新城（开封）有限公司	新设	55.56
76	华夏幸福产业新城（肇庆）有限公司	新设	100.00
77	华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	新设	100.00
78	华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	新设	100.00
79	华夏幸福产业新城（含山）投资有限公司	新设	100.00
80	华夏幸福产业新城（桐庐）建设发展有限公司	新设	100.00
81	华夏幸福产业新城（团风）有限公司	新设	100.00
82	华夏幸福（嘉善）产业新城发展有限公司	新设	100.00
83	华夏幸福产业新城（长丰）发展有限公司	新设	100.00
84	华夏幸福产业新城（齐河）投资有限公司	新设	100.00
85	华夏幸福（石家庄长安区）产业新城建设发展有限公司	新设	100.00
86	华夏幸福产业新城（株洲）有限公司	新设	100.00
87	华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司	新设	100.00
88	华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	新设	100.00
89	华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	新设	100.00
90	华夏幸福产业新城（六安）有限公司	新设	100.00

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例（%）
91	华夏幸福产业新城（湘潭）有限公司	新设	100.00
92	华夏幸福（承德县）产业新城建设发展有限公司	新设	100.00
93	华夏幸福（涞源）扶贫发展有限公司	新设	100.00
94	东莞市华州实业投资有限公司	新设	51.00
95	廊坊市京御创亿科技有限公司	新设	70.00
96	华夏幸福投资 37 有限公司 CFLDINVESTMENT37PTE.LTD.	新设	100.00
97	华夏幸福投资 38 有限公司 CFLDINVESTMENT38PTE.LTD.	新设	100.00
98	华夏幸福投资 39 有限公司 NewIndustryPark39PTE.LTD.	新设	100.00
99	华夏幸福投资 40 有限公司 NewIndustryPark40PTE.LTD.	新设	100.00
100	仁泽产业新城有限公司 NhonTracNewIndustryCityCompanyLimited	新设	80.00
101	华夏幸福韩国产业新城股份有限公司 CFLDKoreaNewIndustryCityCo.,Ltd	新设	100.00
102	华夏幸福开曼投资公司 CFLD（Cayman)InvestmentLtd.	新设	100.00
103	CFLDNewIndustryCity（B)Sdn.Bhd 华夏幸福文莱产业新城有限公司	新设	100.00
104	河北澳福房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
105	廊坊东信生物科技有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
106	廊坊市德杰林卡商贸有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
107	廊坊市安次区众祥工艺制品有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
108	三河市鹿晖商贸有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
109	河北福疆房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
110	固安东涵房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	51.00
111	霸州市泰和房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
112	涿州市奇利房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
113	来安县兴汇广通房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
114	南京风盛房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
115	廊坊合瑞成商贸有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
116	华宝庆丰投资有限公司	非同一控制下企业合	100.00

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例（%）
		并	
117	廊坊中冶寰泰生态城建设发展有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
118	深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	非同一控制下企业合并	80.00
119	上海汇荷建筑设计有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
120	任丘市中森房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	51.00
121	廊坊空港投资开发有限公司	非同一控制下企业合并	20.00
122	廊坊金汇颐贸易有限公司	非同一控制下企业合并	80.00
123	廊坊市瑞驰通信技术有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
124	香河鼎恒房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	60.00
125	霸州市千紫万辉房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
126	廊坊麒峰房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	67.00
127	廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	67.00
128	香河经纬房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	60.00
129	廊坊津港投资有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
130	河北约基输送机械制造有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
131	VINADAIPHUOCCORPORATION	非同一控制下企业合并	92.00
132	VINACAPITALPACIFICLIMITED	非同一控制下企业合并	100.00
133	ALLRIGHTASSETSLIMITED	非同一控制下企业合并	100.00
134	三亚睿泽商旅有限公司	非同一控制下企业合并	100.00

（二）2018年合并范围变化情况

2018 年发行人转让了廊坊市老奶奶食品有限公司、霸州市孔雀湖房地产开发有限公司、廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司、大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司、大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司、涿州裕泰房地产开发有限公司、霸州市裕景轩房地产开发有限公司共7家孙公司。

2018 年发行人新纳入合并范围内的新设孙公司 102 家，非同一控制下合并企业 4 家，明细如下：

表：2018 年合并范围变动情况

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例（%）
1	获嘉县孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
2	湖州南浔裕景房地产开发有限公司	新设	100.00
3	获嘉县裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
4	德清裕荣房地产开发有限公司	新设	100.00
5	肥东孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
6	舒城裕景房地产开发有限公司	新设	100.00
7	舒城裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
8	舒城裕丰房地产开发有限公司	新设	100.00
9	南京裕辰房地产开发有限公司	新设	100.00
10	华夏幸福产业新城（泾阳）有限公司	新设	100.00
11	长葛裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
12	固安京御万丰房地产开发有限公司	新设	51.00
13	华夏幸福（肥东）产业港建设有限公司	新设	100.00
14	南京鼎志通汽车制造产业园有限公司	新设	100.00
15	华夏幸福南京溧水产业港投资有限公司	新设	100.00
16	邯郸裕荣房地产开发有限公司	新设	51.00
17	眉山裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
18	眉山裕荣房地产开发有限公司	新设	100.00
19	武陟裕荣房地产开发有限公司	新设	100.00
20	武陟裕轩房地产开发有限公司	新设	50.00
21	蒲江县裕盛房地产开发有限公司	新设	100.00
22	蒲江县裕荣房地产开发有限公司	新设	100.00
23	华夏幸福产业新城（杭州）有限公司	新设	100.00
24	嘉兴裕盛房地产开发有限公司	新设	51.00
25	长葛裕景房地产开发有限公司	新设	100.00
26	来安幸福基业资产管理有限公司	新设	100.00
27	大厂回族自治县裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
28	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	新设	100.00
29	武汉鼎捷产业园开发有限责任公司	新设	100.00
30	南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	新设	100.00
31	上海钰民企业管理有限公司	新设	100.00
32	蒲江县鼎志盛产业园建设有限公司	新设	100.00
33	嘉善裕景房地产开发有限公司	新设	100.00

34	江门御德教育投资有限公司	新设	100.00
35	嘉鱼裕景轩房地产开发有限公司	新设	100.00
36	嘉鱼金玉房地产开发有限公司	新设	100.00
37	嘉鱼御隆轩房地产开发有限公司	新设	100.00
38	北京裕景苑房地产开发有限公司	新设	100.00
39	湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	新设	100.00
40	湖州南浔裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
41	华夏幸福产业新城（六安金安）有限公司	新设	100.00
42	武陟裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
43	武汉青山区华夏幸福产业小镇发展有限公司	新设	100.00
44	邯郸裕景房地产开发有限公司	新设	100.00
45	华夏幸福产业新城新密有限公司	新设	100.00
46	涿州市孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
47	南京裕荣房地产开发有限公司	新设	40.00
48	南京裕坤房地产开发有限公司	新设	40.00
49	眉山鼎志兴产业园建设开发有限公司	新设	100.00
50	来安裕山房地产开发有限公司	新设	100.00
51	来安裕达房地产开发有限公司	新设	100.00
52	来安裕盛房地产开发有限公司	新设	100.00
53	团风孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
54	湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	新设	100.00
55	VNIC 投资 42 有限公司 VNIC Investment 42 Pte.Ltd	新设	100.00
56	VNIC 投资 43 有限公司 VNIC Investment 43 Pte.Ltd	新设	100.00
57	产业新城 44 有限公司 New Industry Park 44 PTE. LTD.	新设	100.00
58	产业新城 45 有限公司 New Industry Park 45 PTE. LTD.	新设	100.00
59	华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD Investment 46 Pte. Ltd	新设	100.00
60	华夏幸福投资 47 有限公司 CFLD Investment 47 Pte. Ltd	新设	100.00
61	越南产业新城基础设施开发有限公司 越：Công Ty TNHH PhátTriểnHạTầngThànhPhốCôngNghiệpMớiViệt Nam 英：Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co.Ltd	新设	100.00
62	南京鼎鸿园区建设发展有限公司	新设	100.00
63	固安华宸房地产开发有限公司	新设	100.00
64	华夏幸福（佛山）产业新城发展有限公司	新设	100.00
65	华夏幸福（秦皇岛北戴河）产业新城开发有限公司	新设	100.00
66	嘉善裕轩房地产开发有限公司	新设	100.00

67	嘉善裕鼎房地产开发有限公司	新设	100.00
68	华夏幸福产业新城（孝感）有限公司	新设	100.00
69	华夏幸福产业新城（行唐）发展有限公司	新设	100.00
70	湘潭市孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
71	长丰孔雀城房地产开发有限公司	新设	100.00
72	嘉善越里左岸文化发展有限公司	新设	100.00
73	武汉裕轩房地产开发有限公司	新设	100.00
74	华夏幸福（元氏）产业新城建设发展有限公司	新设	100.00
75	华夏幸福产业新城（绍兴柯桥）发展有限公司	新设	100.00
76	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	新设	100.00
77	湖州南浔裕荣房地产开发有限公司	新设	100.00
78	华夏幸福产业新城（贵阳清镇）有限公司	新设	100.00
79	嘉善澳华幼儿园有限公司	新设	100.00
80	新郑市裕成轩房地产开发有限公司	新设	100.00
81	秦皇岛裕达房地产开发有限公司	新设	100.00
82	秦皇岛裕景房地产开发有限公司	新设	100.00
83	华夏幸福（深圳）运营管理有限公司	新设	100.00
84	誉诺焯（固安）企业管理有限公司	新设	100.00
85	誉诺焯（海口）企业管理有限公司	新设	100.00
86	华夏幸福产业新城（惠东）有限公司	新设	100.00
87	嘉善裕佳房地产开发有限公司	新设	100.00
88	嘉善裕灿房地产开发有限公司	新设	100.00
89	德清裕坤房地产开发有限公司	新设	100.00
90	德清裕达房地产开发有限公司	新设	100.00
91	华夏幸福产业新城（贵阳修文）有限公司	新设	100.00
92	怀来裕轩房地产开发有限公司	新设	100.00
93	怀来裕盛房地产开发有限公司	新设	100.00
94	华夏幸福产业新城（西安临潼）发展有限公司	新设	100.00
95	舒城裕坤房地产开发有限公司	新设	100.00
96	舒城裕达房地产开发有限公司	新设	100.00
97	大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	新设	100.00
98	绍兴裕达房地产开发有限公司	新设	100.00
99	阿特拉斯环球物业管理有限公司 PT. Atlas Global Property Management	新设	100.00
100	天鹅城国际控股有限公司 Swan City International Holdings Limited	新设	100.00
101	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	新设	100.00
102	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	新设	100.00
103	大厂回族自治县世昌能源设备有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
104	廊坊市荣华建设投资开发有限公司	非同一控制下企	51.00

		业合并	
105	大厂回族自治县绿美明静园林生态有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
106	北京物盛科技有限公司	非同一控制下企业合并	100.00

（三）2019年合并范围变化情况

2019 年发行人转让了香河嘉华房地产开发有限公司、廊坊喜乐嘉房地产开发有限公司、无锡孔雀郡房地产开发有限公司、誉诺焯（固安）企业管理有限公司、北京物盛科技有限公司、廊坊东科信生物科技有限公司共6家孙公司。

2019年发行人新纳入合并范围内的新设孙公司89家，非同一控制下合并企业11家，明细如下：

表：2019年合并范围变动情况

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例（%）
1	誉诺焯（霸州）建设发展有限公司	新设	100.00
2	廊坊市裕腾房地产开发有限公司	新设	100.00
3	廊坊市裕顺房地产开发有限公司	新设	100.00
4	廊坊市裕灿房地产开发有限公司	新设	100.00
5	廊坊东科信生物科技有限公司	新设	100.00
6	华夏幸福产业新城（西安长安）发展有限公司	新设	54.55
7	江门裕荣房地产开发有限公司	新设	100.00
8	新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	新设	30.15
9	孝感裕恒房地产开发有限公司	新设	35.00
10	舒城裕轩房地产开发有限公司	新设	100.00
11	泾阳县裕鼎房地产开发有限公司	新设	51.00
12	武汉裕顺房地产开发有限公司	新设	50.00
13	大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	新设	100.00
14	大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	新设	27.00
15	大厂回族自治县裕丰房地产开发有限公司	新设	100.00
16	南京裕锦房地产开发有限公司	新设	100.00
17	广州市伙伴房地产有限公司	新设	60.00
18	惠州市伙伴产业服务有限公司	新设	60.00
19	惠州市华智产业园运营有限公司	新设	60.00
20	成都伙伴产业服务有限公司	新设	60.00
21	东莞市华科智联孵化器运营有限公司	新设	60.00
22	深圳市华智恒投资发展有限公司	新设	60.00

23	城市空间设计规划有限公司 URBAN SPACE DESIGN AND PLANNING PTE. LTD.	新设	80.00
24	开封市裕轩房地产开发有限公司	新设	100.00
25	华夏幸福（香港）康养产业投资有限公司 CFLD(HK) Elderly Care Industry Investment Co.,Limited	新设	100.00
26	华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司	新设	100.00
27	廊坊九通基业创新产业服务有限公司	新设	100.00
28	廊坊市欣扬郡房地产开发有限公司	新设	20.00
29	固安裕达轩房地产开发有限公司	新设	100.00
30	固安裕荣轩房地产开发有限公司	新设	100.00
31	固安裕泰轩房地产开发有限公司	新设	100.00
32	山东荣铭置业有限公司	新设	100.00
33	元氏县钰泰房地产开发有限公司	新设	20.00
34	肥东裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
35	舒城钰祥房地产开发有限公司	新设	60.00
36	舒城钰吉房地产开发有限公司	新设	60.00
37	长丰裕泰房地产开发有限公司	新设	60.00
38	南京裕鼎房地产开发有限公司	新设	100.00
39	大厂回族自治县裕荣房地产开发有限公司	新设	55.00
40	嘉善裕辰房地产开发有限公司	新设	100.00
41	团风裕联房地产开发有限公司	新设	40.00
42	武汉裕达润房地产开发有限公司	新设	50.00
43	南京江雁元锦置业发展有限公司	新设	34.00
44	德清裕锦房地产开发有限公司	新设	51.00
45	东莞市华熙茂投资发展有限公司	新设	60.00
46	东莞市华佳创投资发展有限公司	新设	60.00
47	东莞市华鑫创孵化器运营有限公司	新设	60.00
48	广州华迈产业园运营有限公司	新设	60.00
49	佛山市中工伙伴房地产经纪有限公司	新设	60.00
50	深圳市伙伴产学研投资有限公司	新设	60.00
51	蒲江誉诺焯企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	
52	鼎兴产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20.00
53	湘潭华夏幸福产业港开发有限公司	新设	100.00
54	鼎鸿产城（马鞍山）企业管理有限公司	新设	60.00
55	鼎泰产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20.00
56	鼎鸿产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20.00
57	华夏幸福（珠海）产业新城发展有限公司	新设	100.00
58	大厂回族自治县鼎兴鸿产业园有限公司	新设	100.00
59	大厂回族自治县鼎达鸿产业园有限公司	新设	100.00

60	大厂回族自治县鼎志鸿产业园有限公司	新设	100.00
61	鼎达产城（德清）企业管理有限公司	新设	20.00
62	鼎凯产城（湖州南浔）企业管理有限公司	新设	20.00
63	鼎泰产城行唐企业管理有限公司	新设	30.00
64	鼎达产城（湖州南浔）企业管理有限公司	新设	20.00
65	鼎鸿产城（武汉新洲）企业管理有限公司	新设	20.00
66	鼎泰产城（江门）企业管理有限公司	新设	20.00
67	鼎泰产诚（杭州）企业管理有限公司	新设	20.00
68	鼎泰产城（长葛市）企业管理有限公司	新设	20.00
69	鼎通产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20.00
70	鼎凯产城（嘉兴）企业管理有限公司	新设	20.00
71	鼎达产城霸州企业管理有限公司	新设	20.00
72	鼎通产城霸州企业管理有限公司	新设	20.00
73	华御江（武汉）房地产开发有限公司	新设	100.00
74	御江丰（武汉）房地产开发有限公司	新设	100.00
75	御江坤（武汉）房地产开发有限公司	新设	100.00
76	御江轩（武汉）房地产开发有限公司	新设	100.00
77	御宁（武汉）房地产开发有限公司	新设	100.00
78	御江荣（武汉）房地产开发有限公司	新设	100.00
79	华御汉（武汉）房地产开发有限公司	新设	100.00
80	华夏幸福（深圳）城市更新管理有限公司	新设	100.00
81	华夏幸福（南京）运营管理有限公司	新设	100.00
82	数驭大数据（浙江）有限公司	新设	100.00
83	贵阳裕泰房地产开发有限公司	新设	100.00
84	鼎泰产城（无锡）企业管理有限公司	新设	20.00
85	天鹅城三菱地所投资有限公司 SNCMJR INVESTMENT PTE. LTD.	新设	100.00
86	诺诚（香港）产业投资有限公司 Nuo Cheng (HK) Industry Investment Limited	新设	100.00
87	焯正（香港）产业投资有限公司 Zhuo Zheng (HK) Industry Investment Limited	新设	100.00
88	誉信（香港）产业投资有限公司 Yu Xin (HK) Industry Investment Limited	新设	100.00
89	嘉兴华知睿投资合伙企业（有限合伙）	新设	100.00
90	博耀国际有限公司 Birch field International Limited	非同一控制下企业合并	70.00
91	海湾电子国际有限公司 Gulf Semi conductor International Limited	非同一控制下企业合并	70.00
92	Dawson Capital Limited	非同一控制下企业合并	70.00
93	兴桂投资有限公司 XING GUI INVESTMENTS LIMITED	非同一控制下企业合并	70.00

94	桂林乐满地休闲世界有限公司	非同一控制下企业合并	70.00
95	桂林乐满地发展有限公司	非同一控制下企业合并	70.00
96	桂林甲天下休闲世界有限公司	非同一控制下企业合并	70.00
97	固安华宸房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	100.00
98	武汉裕筑房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	51.00
99	武汉裕滕房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	50.00
100	固安南华房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	100.00

（四）2020年1-6月合并范围变化情况

2020年1-6月发行人注销了华夏幸福投资30有限公司、华夏幸福投资31有限公司、华夏幸福投资32有限公司、华夏幸福投资33有限公司、产业新城39有限公司、产业新城40有限公司、VNIC投资42有限公司、VNIC投资43有限公司共8家孙公司。

2020年1-6月发行人新纳入合并范围内的新设孙公司28家，明细如下：

表：2020年1-6月合并范围变动情况

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例（%）
1	来安鼎鸿产城企业管理有限公司	新设	35.48
2	鼎达产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20.00
3	鼎凯产城（嘉善）企业管理有限公司	新设	20.00
4	嘉善裕坤房地产开发有限公司	新设	100.00
5	固安裕坤房地产开发有限公司	新设	51.00
6	固安华御城房地产开发有限公司	新设	100.00
7	华御松（哈尔滨）房地产开发有限公司	新设	100.00
8	华御宁（南京）房地产开发有限公司	新设	100.00
9	华御元（南京）房地产开发有限公司	新设	100.00
10	武汉裕灿房地产开发有限公司	新设	50.00
11	华御航（南京）房地产开发有限公司	新设	100.00
12	鼎凯产城（江门）企业管理有限公司	新设	20.00
13	鼎鸿产城（江门）企业管理有限公司	新设	20.00
14	鼎泰产城（新郑市）企业管理有限公司	新设	20.00
15	华御穗（广州）房地产开发有限公司	新设	100.00

16	华御城（深圳）物业管理有限公司	新设	100.00
17	御穗湾（广州）房地产开发有限公司	新设	100.00
18	华御湾（广州）房地产开发有限公司	新设	100.00
19	孔雀家房地产经纪有限公司	新设	100.00
20	鼎通产城南京企业管理有限公司	新设	20.00
21	鼎通产城（舒城）企业管理有限公司	新设	20.00
22	杭州萧山裕景房地产开发有限公司	新设	100.00
23	鼎达产城（绍兴柯桥）企业管理有限公司	新设	20.00
24	大厂回族自治县裕锦房地产开发有限公司	新设	100.00
25	大厂回族自治县裕辰房地产开发有限公司	新设	100.00
26	华御兴益（哈尔滨）房地产开发有限公司	新设	51.00
27	武陟县裕恒房地产开发有限公司	新设	50.00
28	鼎鸿产城（舒城）企业管理有限公司	新设	20.00

四、报告期内发行人重大资产购买、出售、置换情况

2018年7月10日，发行人、王文学及平安资产管理有限责任公司签订《股份转让协议》，约定发行人通过协议转让方式，向平安资产管理有限责任公司转让582,124,502股华夏幸福股份，占华夏幸福总股本的19.70%。鉴于中国平安人寿保险股份有限公司为本次转让标的股份的实际受让方，2018年8月10日，上述三方及中国平安人寿保险股份有限公司签订了《股份转让协议之补充协议》，约定发行人将《股份转让协议》项下的标的股份过户至中国平安人寿保险股份有限公司的股票账户。2018年9月10日，上述权益完成过户变更，发行人持有华夏幸福1,240,248,616股股份，占华夏幸福总股本的41.97%；中国平安人寿保险股份有限公司及其一致行动人共持有华夏幸福587,367,503股股份，占华夏幸福总股本的19.88%。

2019年1月31日，发行人、华夏幸福实际控制人王文学与平安资产管理有限责任公司签订《股份转让协议》，约定发行人通过协议转让方式，向平安资产管理有限责任公司继续转让170,886,000股华夏幸福股份，占华夏幸福总股本的5.69%。基于中国平安人寿保险股份有限公司为本次转让标的股份的实际受让方，2019年2月11日，上述三方与中国平安人寿保险股份有限公司签订《股份转让协议之补充协议》，约定发行人将《股份转让协议》项下的标的股份过户至实际受让方中国平安人寿保险股份有限公司的股票账户。本次权益变动尚需在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理过户手续。2019年4月8日，上述权

益完成过户变更，发行人持有华夏幸福 1,069,362,616 股股份，占华夏幸福总股本的 35.61%；中国平安人寿保险股份有限公司及其一致行动人共持有华夏幸福 758,253,503 股股份，占华夏幸福总股本的 25.25%。

发行人作为标的股份的转让方，作出如下承诺：“（1）以上市公司 2017 年度归属于上市公司股东的净利润为基数，上市公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度（以下简称“利润补偿期间”）归属于上市公司股东的净利润增长率分别不低于 30%、65%、105%，即 2018 年度、2019 年度、2020 年度归属于上市公司股东的净利润分别不低于 1,141,505 万元、1,448,833 万元、1,800,065 万元（利润补期间各年度的实际利润，以上市公司聘请的具有证券从业资格的会计师事务所出具的审计报告确定经审计的归属于上市公司股东的净利润数值为准）；（2）利润补偿期间，如出现上市公司任一会计年度的实际净利润小于本协议本条第（1）项所述上市公司在同一年度的预测利润的 95%，则甲方承诺对乙方进行现金补偿。补偿金额的计算公式为：当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×25.25%”。

上述股权转让未导致发行人主营业务和经营性资产发生实质变更，亦未导致发行人对上市公司华夏幸福的实际控制权发生变更。

除上述情况外，报告期内，发行人不存在其他重大资产购买、出售、置换的情况。

五、发行人主要财务指标

表：报告期内发行人主要财务指标

财务指标	2020 年 1-6 月 /2020 年 6 月末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
总资产（亿元）	5,201.52	4,831.68	4,413.18	4,055.35
总负债（亿元）	4,306.65	4,052.90	3,794.19	3,374.40
全部债务（亿元）	2,198.49	1,990.41	1,627.78	1,424.99
所有者权益（亿元）	894.88	778.78	619.00	680.95
营业总收入（亿元）	373.72	1,052.10	838.00	596.38
利润总额（亿元）	91.20	197.79	143.04	113.45
净利润（亿元）	61.01	116.15	74.01	73.32

财务指标	2020 年 1-6 月 /2020 年 6 月末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度 /2018 年末	2017 年度 /2017 年末
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	59.96	127.42	72.64	68.19
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	16.78	23.01	15.82	39.18
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-146.02	-256.83	-125.39	-295.82
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-27.31	50.34	91.55	-198.54
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	156.00	158.45	-149.63	697.43
流动比率（倍）	1.56	1.57	1.52	1.51
速动比率（倍）	0.52	0.53	0.54	0.58
资产负债率（%）	82.80	83.88	85.97	83.21
债务资本比率（%）	71.07	71.88	72.45	67.67
营业毛利率（%）	46.93	43.68	41.62	48.04
平均总资产回报率（%）	2.39	5.33	4.15	4.13
加权平均净资产收益率（%）	2.13	3.65	2.30	10.29
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.00	5.44	2.10	8.94
EBITDA（亿元）	126.89	264.32	193.89	154.23
EBITDA 全部债务比	0.06	0.13	0.12	0.11
EBITDA 利息倍数	1.52	1.65	1.97	2.13
应收账款周转率（次）	0.75	2.59	3.14	4.2
存货周转率（次）	0.08	0.22	0.20	0.16

注：1.全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付短期债券+一年内到期的非流动负债有息部分+长期应付款中融资租赁款

2.流动比率=流动资产/流动负债

3.速动比率=（流动资产-存货-合同资产）/流动负债

4.资产负债率=负债总额/资产总额

5.债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益总额)

6.营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

7.平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/平均总资产

8.加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披

露》（2010 年修订）计算

9.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

10.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

11.EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

12.应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

13.存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

第六节 募集资金运用

一、本次公开发行公司债券募集资金数额

结合公司财务状况及未来资金需求，2020年6月24日，发行人第七届董事会三会议审议通过了公司公开发行不超过20亿元（含20亿元）的可交换公司债券。2020年7月12日，发行人2020年第六次临时股东大会审议通过了公司发行不超过20亿元（含20亿元）的公司债券。

二、本期发行公司债券募集资金的使用计划

本期公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期或回售的公司债券及法律法规允许的其他方式等。

发行人拟偿还的即将到期/回售的债券明细情况如下表：

单位：万元

债务人	债券简称	起息日	下一行权日	到期日	拟偿还兑付本金
华夏控股	18华控01	2018-11-29	2020-11-29	2021-11-29	80,000.00
华夏控股	19华控01	2019-01-10	2021-01-10	2022-01-10	100,000.00
华夏控股	19华控02	2019-01-10	2021-01-10	2022-01-10	20,000.00
合计					200,000.00

备注：发行人于2019年4月1日发行的19华控D1共募集资金13.00亿元，已将12.50亿元用于支付其发行的16华控03回售兑付资金，剩余0.5亿元将与本期债券募集资金共同用于支付19华控02回售兑付资金。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债券实际回售规模和本金偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿付公司债务的具体项目或金额。

如本期债券募集资金到账时间晚于相关债券最终行权回售或兑付时间，如果拟偿付债券于募集资金实际到账时间前已经偿还完毕，募集资金到位后，公司将对自筹资金偿还公司债券的部分予以替换，将募集资金替换为自有资金使用。

三、募集资金的现金管理

在上述公司债券到期日或回售行权日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司实际情况，将本期债券闲置的募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。

四、本期债券募集资金相关制度安排

（一）募集资金专项账户管理安排

本期债券发行人、受托管理人和监管银行将签署《账户及资金监管协议》，约定发行人应在监管银行开设募集资金专项账户，仅用于本期债券募集资金的存放和使用，不得用于其他用途。发行人应按照《募集说明书》的约定及时将募集资金存入募集专户，并按《募集说明书》约定对资金的使用进行安排。

（二）募集资金管理制度

为规范债券募集资金管理，提高募集资金使用效率，发行人已制定《华夏幸福基业控股股份公司募集资金管理制度》，主要内容如下：

1、为方便募集资金的使用和对使用情况进行监督，公司建立募集资金专户存储制度。公司募集资金应当存放于公司授权代理人批准设立的专项账户集中管理。公司认为募集资金数额较大的，有必要在一家以上银行开设专用账户的，经公司授权代理人批准，可以在一家以上银行开设专用账户。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其他用途。

2、募集资金到位后，公司应由融资部按照证券、债券发行申请文件所承诺的募集资金使用计划，组织募集资金的使用工作。募集资金应用于批文核准或公司债券募集说明书约定的用途，不得用于弥补亏损和非生产性支出。除金融企业外，募集资金不得转借他人。

3、公司在实际使用募集资金时，由公司指定授权人履行资金使用审批手续。公司募集资金专户由财务部负责监管，财务部应为募集资金的使用建立健全专门的会计记录和台帐。

4、公司募集资金应当按照批文核准或公司债券募集说明书约定的用途使用。募集资金到位后，公司募集资金用途发生变更的，应提交变更理由和变更方案，报公司股东大会审议。公司股东大会作出募集资金用途变更决议后，须于2个工作日内通知受托管理人，并经债券持有人会议决议通过后进行相应的变更。

5、公司融资部应当每半年度全面核查募投项目的进展情况，公司财务部门应当真实、准确、完整地向公司总经理报告募集资金的实际使用情况。

6、公司应当按证券交易所相关规定在定期报告中披露募集资金的使用情况。

（三）债券受托管理人的持续监督

为保护投资者合法权益，发行人与债券受托管理人签署《债券受托管理协议》，主要内容如下：

1、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本金和利息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，其中受托管理事务报告应包含发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2020 年 6 月 30 日财务数据为基准，假设本期发行全部完成且募集资金 20 亿元全部用于偿还到期或回售的公司债券，在不考虑融资过程中产生的相关费用的情况下，发行人合并财务报表的资产负债率将保持不变，仍为 82.80%；流动负债占负债总额的比例由 70.56%下降至 70.10%，非流动负债占负债总额的比例由 29.44%上升至 29.90%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，发行人的短期还款压力将得以有效缓解；同时，发行人合并财务报表的流动比率也将由 1.56 上升至 1.57，处于更为合理的水平。

（三）有利于提高公司经营的稳定性

目前发行人处于快速发展期，资金需求量较大，而银行信贷等政策的变化会增加公司资金来源的不确定性。发行人通过发行固定利率的公司债券，缓解短期

偿债压力，同时可以一定程度上锁定财务成本，避免由于未来贷款利率变动带来的财务风险，降低公司的综合资金成本。

六、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，募集资金仅用于已披露的用途，不用于地方政府融资平台，不转借他人使用，不被担保人挪用占用，不用于购置土地，不用于非生产性支出，不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施，及时、真实、准确履行信息披露义务。

发行人承诺，将综合考虑本次债券和前次公司债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债券实际回售规模和本金偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，于发行前合理安排并明确各期债券的募集资金用途，确保本次债券募集资金实际用途与前次公司债券募集资金实际用途不相同，不会存在重复偿还的情形。

第七节 标的公司概况

一、标的公司基本情况

标的公司名称：华夏幸福基业股份有限公司

法定代表人：王文学

设立日期：1993 年 5 月 28 日

注册资本：3,903,251,709 元人民币

统一社会信用代码：911310006096709523

境内上市股票上市地：上海证券交易所

境内上市股票简称：华夏幸福

境内上市股票代码：600340

住所：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号

办公地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里 18 号佳程广场 A 座 7 层

邮编：100027

信息披露事务负责人及联络人：林成红

联系方式：010-56982988

所属证监会行业：房地产业

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、标的公司股东情况

截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司总股本为 3,011,062,909.00 股，标的公司前 10 大股东持股情况如下：

表：2020 年 6 月末华夏幸福前 10 名股东持股情况

前十大股东名称	持股数量（股）	比例（%）	是否权利受限（含限售股、质押、冻结等情形）
华夏幸福基业控股股份公司	896,144,058	29.76	质押 362,960,000 股
中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金	318,633,337	10.58	否
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	252,258,970	8.38	否
中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	183,206,744	6.08	否
华夏控股-光大证券-20 华夏 EB 担保及信托财产专户	137,570,000	4.57	否
香港中央结算有限公司(陆股通)	99,777,391	3.31	否
中国证券金融股份有限公司	88,523,436	2.94	否
华夏控股-光大证券-20 华 EB02 担保及信托财产专户	40,691,000	1.35	否
全国社保基金一零八组合	31,763,366	1.05	否
中央汇金资产管理有限责任公司	25,465,700	0.85	否
合计	**2,074,034,002**	**68.87**	**-**

三、财务会计信息

华夏幸福 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则及其他有关规定编制。华夏幸福 2017 年度、2018 年度和 2019 年度合并及母公司财务报表由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（原名为中兴财光华会计师事务所有限责任公司）审计，并分别出具了“中兴财光华审会字（2018）第 111010 号”、“中兴财光华审会字（2019）第 111062 号”及“中兴财光华审会字（2020）第 111025 号”标准无保留意见的审计报告。华夏幸福 2020 年 1-6 月合并及母公司财务报表未经审计。

四、标的公司最近三年及一期的财务报表

华夏幸福最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	4,126,109.53	4,296,271.31	4,728,178.37	6,810,488.49

应收账款及应收票据	5,238,817.52	4,687,142.97	3,443,766.21	1,891,031.77
预付款项	335,323.37	462,865.34	320,079.42	162,044.82
其他应收款	2,033,846.32	1,540,817.17	1,333,193.13	1,110,929.45
其中：应收利息	37,356.98	36,352.46	28,078.88	52,199.32
应收股利				
存货	18,064,039.61	29,028,139.03	25,452,267.97	22,979,438.54
合同资产	13,468,117.50			
一年内到期的非流动资产	370,532.00	370,532.00	201,561.49	624,044.83
其他流动资产	1,924,293.58	1,498,680.91	1,316,990.64	1,270,650.52
流动资产合计	**45,561,079.42**	**41,884,448.71**	**36,796,037.22**	**34,848,628.42**
非流动资产：				
可供出售金融资产			65,427.35	59,530.15
长期股权投资	534,370.34	473,802.33	424,273.45	403,843.28
其他非流动金融资产	449,501.61	420,694.38	-	-
投资性房地产	327,404.01	334,038.00	224,630.00	287,420.86
固定资产	743,613.79	769,109.21	507,329.22	284,216.65
在建工程	1,034,179.74	658,905.87	1,266,323.85	426,676.53
无形资产	673,852.66	699,816.45	534,309.65	519,304.36
商誉	30,499.65	30,499.65	50,197.65	54,161.69
长期待摊费用	242,925.45	266,474.37	276,076.95	179,027.90
递延所得税资产	253,397.04	234,677.07	324,031.02	236,267.47
其他非流动资产	8,567.27	8,728.61	502,547.05	287,394.06
非流动资产合计	**4,298,311.57**	**3,896,745.94**	**4,175,146.19**	**2,737,842.97**
资产总计	**49,859,391.00**	**45,781,194.65**	**40,971,183.41**	**37,586,471.39**
流动负债：				
短期借款	3,457,945.00	2,657,510.00	418,191.10	684,578.15
应付票据应付账款	4,552,808.37	4,559,416.66	4,206,662.11	3,388,906.90
预收款项	11,839.17	12,528,457.73	13,751,182.87	13,247,632.13
合同负债	12,543,394.79			
应付职工薪酬	43,579.35	246,495.69	204,317.97	218,584.08
应交税费	1,021,942.36	969,837.66	817,808.48	525,169.63
其他应付款	1,888,657.35	1,507,001.38	2,275,963.43	1,791,030.50
其中：应付利息	230,390.53	255,179.03	172,960.09	127,622.83
一年内到期的非流动负债	5,275,999.16	3,381,835.86	2,011,906.42	1,942,526.53
其他流动负债	1,011,173.38	682,661.46	573,450.72	1,007,940.99
流动负债合计	**29,807,338.92**	**26,533,216.43**	**24,259,483.10**	**22,806,368.90**
非流动负债：				
长期借款	5,553,523.47	4,878,999.26	5,303,318.07	3,707,397.80
应付债券	5,968,572.49	6,846,482.37	5,807,551.77	3,896,706.03
长期应付款	76,142.53	134,836.87	120,146.77	70,880.50

递延所得税负债	30,925.02	17,497.95	7,360.96	691.13
递延收益-非流动负债	1,542.73	1,540.68	1,729.45	1,171.68
其他非流动负债			-	-
非流动负债合计	11,644,669.34	11,879,357.13	11,240,107.02	7,676,847.15
负债合计	**41,452,008.26**	**38,412,573.56**	**35,499,590.12**	**30,483,216.05**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	301,106.29	301,328.59	300,325.17	295,494.67
其它权益工具	310,420.00	580,000.00	900,000.00	900,000.00
资本公积金	131,687.06	144,203.59	235,391.99	343,730.62
减：库存股	39,567.14	45,605.92	64,149.04	-
其它综合收益	-65,371.67	-51,747.34	-21,926.68	-110.6
盈余公积金	191,309.02	191,309.02	191,309.02	150,514.24
未分配利润	4,124,347.44	3,884,139.40	2,836,699.50	2,019,873.06
归属于母公司所有者权益合计	4,953,931.00	5,003,627.34	4,377,649.95	3,709,502.00
少数股东权益	3,453,451.73	2,364,993.76	1,093,943.33	3,393,753.34
所有者权益合计	**8,407,382.73**	**7,368,621.09**	**5,471,593.28**	**7,103,255.33**
负债和所有者权益总计	**49,859,391.00**	**45,781,194.65**	**40,971,183.41**	**37,586,471.39**

华夏幸福最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**3,737,190.39**	**10,520,953.62**	**8,379,859.02**	**5,963,542.03**
其中：营业收入	3,737,190.39	10,520,953.62	8,379,859.02	5,963,542.03
二、营业总成本	**2,736,358.96**	**8,060,356.50**	**6,770,751.73**	**4,749,831.40**
其中：营业成本	1,983,399.90	5,925,264.68	4,891,884.18	3,105,180.30
营业税金及附加	202,054.36	862,058.89	536,030.38	518,380.14
销售费用	61,641.75	189,326.55	188,211.51	196,292.93
管理费用	256,943.70	804,493.73	804,485.05	748,750.26
财务费用	231,979.20	278,166.62	96,255.48	98,002.61
研发费用	340.04	1,046.04	1,356.91	
资产减值损失	-5.35	-208,659.40	-252,528.21	-83,225.15
投资收益	-80.98	30,313.52	161,398.20	73,447.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,566.46	-1,901.87	-2,320.28	-759.5
公允价值变动收益	-551.73	5,041.80	10,072.87	-
资产处置收益	6,953.80	-6,624.72	-3,299.73	11.46
其他收益	9,649.33	15,023.98	9,831.84	609.78
信用减值损失	-53,906.84	-41,072.67	-	-
三、营业利润	**962,889.66**	**2,254,619.63**	**1,787,110.46**	**1,287,779.82**

加：营业外收入	4,479.31	5,659.97	1,546.05	7,114.54
减：营业外支出	10,325.25	34,608.54	45,586.33	14,986.33
四、利润总额	**957,043.72**	**2,225,671.05**	**1,743,070.18**	**1,279,908.03**
减：所得税	301,317.16	757,175.97	562,795.58	399,250.93
五、净利润	**655,726.56**	**1,468,495.08**	**1,180,274.60**	**880,657.10**
减：少数股东损益	49,488.55	7,317.23	5,695.35	2,576.50
归属于母公司所有者的净利润	606,238.01	1,461,177.85	1,174,579.25	878,080.60
加：其他综合收益	-13,152.37	-29,984.93	-21,674.25	-24,819.90
六、综合收益总额	**642,574.19**	**1,431,192.92**	**1,158,600.35**	**855,837.20**
减：归属于少数股东的综合收益总额	49,960.50	7,317.23	5,837.19	2,328.62
归属于母公司普通股东综合收益总额	**592,613.69**	**1,423,875.69**	**1,152,763.16**	**853,508.58**

华夏幸福最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,039,722.65	8,792,737.79	7,511,526.69	7,804,939.66
收到其他与经营活动有关的现金	116,971.23	645,060.86	494,290.80	354,312.58
经营活动现金流入小计	**3,156,693.89**	**9,437,798.64**	**8,005,817.49**	**8,159,252.24**
购买商品、接受劳务支付的现金	3,294,153.27	9,233,605.26	5,837,048.02	7,096,249.61
支付给职工以及为职工支付的现金	534,154.13	1,017,300.39	1,221,287.22	827,778.31
支付的各项税费	913,827.49	1,636,018.76	1,067,495.99	1,101,211.12
支付其他与经营活动有关的现金	268,592.79	732,784.07	622,767.50	756,786.10
经营活动现金流出小计	**5,010,727.69**	**12,619,708.48**	**8,748,598.73**	**9,782,025.14**
经营活动产生的现金流量净额	**-1,854,033.81**	**-3,181,909.84**	**-742,781.24**	**-1,622,772.90**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	69,800.00	296,181.33	481,172.19	610,312.00
取得投资收益收到的现金	1,421.97	25,285.27	47,816.72	41,224.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,796.72	25,675.68	5,542.30	2,999.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	24,120.22	693,270.75	268,574.17	3,053.46
收到其他与投资活动有关的现金		9,898.88	59,000.00	155,946.21
投资活动现金流入小计	**107,138.92**	**1,050,311.93**	**862,105.38**	**813,535.57**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	239,761.50	433,771.12	298,782.28	493,214.90
投资支付的现金	98,787.93	354,908.20	699,318.63	652,370.06

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	56,900.00	75,504.31	270,796.96	1,472,246.28
支付其他与投资活动有关的现金		51,242.00	94,862.78	198,695.70
投资活动现金流出小计	**395,449.42**	**915,425.63**	**1,363,760.65**	**2,816,526.93**
投资活动产生的现金流量净额	**-288,310.51**	**134,886.29**	**-501,655.27**	**-2,002,991.36**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,272,362.46	1,997,621.70	431,717.84	4,007,084.83
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,141,942.46	1,052,794.78	367,568.80	3,207,084.83
取得借款收到的现金	5,286,097.54	10,440,993.66	4,212,049.92	4,226,827.90
收到其他与筹资活动有关的现金		82,658.09	4,249.32	52,695.08
发行债券收到的现金			3,095,633.74	1,869,612.63
筹资活动现金流入小计	**6,558,460.00**	**12,521,273.45**	**7,743,650.82**	**10,156,220.43**
偿还债务支付的现金	2,842,580.45	6,437,880.98	4,468,611.46	2,052,786.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	827,518.68	1,793,800.91	1,149,619.33	751,249.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	923,740.89	1,697,726.09	2,774,453.91	1,642,352.13
筹资活动现金流出小计	**4,593,840.02**	**9,929,407.99**	**8,392,684.70**	**4,446,388.15**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,964,619.98**	**2,591,865.47**	**-649,033.88**	**5,709,832.28**
汇率变动对现金的影响	-1,332.95	9,068.98	33,490.30	3,952.71
现金及现金等价物净增加额	-179,057.28	-446,089.10	-1,859,980.09	2,088,020.72
期初现金及现金等价物余额	**4,114,418.27**	**4,560,507.37**	**6,420,487.47**	**4,332,466.74**
期末现金及现金等价物余额	**3,935,360.99**	**4,114,418.27**	**4,560,507.37**	**6,420,487.47**

华夏幸福最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	327,722.69	374,541.54	913,024.17	1,480,239.45
预付款项	3,288.25	2,085.54	11,082.65	9,013.53
其他应收款	4,199,178.03	5,058,664.79	7,298,228.90	7,015,306.44
其中：应收利息	764.04	115.74	-	36,000.00
应收股利	1,101,993.12	1,101,993.12	1,301,993.12	901,993.12
一年内到期的非流动资产	201,561.49	201,561.49	201,561.49	582,071.49
其他流动资产	157.58	289.05	6,682.58	7,258.69
流动资产合计	**5,834,665.20**	**5,637,142.40**	**8,430,579.79**	**9,093,889.61**
非流动资产：				
可供出售金融资产			2,200.00	2,200.00
长期股权投资	4,355,867.66	4,216,676.67	1,229,928.89	1,048,488.60
其他非流动金融资产	71,200.00	73,200.00	-	-
固定资产	404.65	557.66	969.36	1,348.58

无形资产	16,632.48	17,032.98	16,367.47	13,344.98
长期待摊费用	-		77.18	385.88
递延所得税资产	6,953.11	634.91	15,086.47	10,751.57
其他非流动资产	-	342.04	98,850.18	1,33,375.96
非流动资产合计	**4,451,057.90**	**4,308,444.25**	**1,363,479.54**	**1,209,895.55**
资产总计	**10,285,723.10**	**9,945,586.65**	**9,794,059.34**	**10,303,785.16**
流动负债：				
短期借款			15,000.00	-
应付职工薪酬	4,673.99	45,342.82	46,820.21	55,712.67
应交税费	8,166.61	18,996.19	30,049.55	13,901.57
其他应付款	4,893,554.44	3,713,033.53	2,987,997.35	3,773,681.08
其中：应付利息	80,416.14	124,141.97	107,559.51	109,033.23
一年内到期的非流动负债	1,381,730.94	191,485.17	148,728.05	389,613.09
其他流动负债			249,942.15	599,671.38
流动负债合计	**6,288,125.99**	**3,968,857.71**	**3,478,537.31**	**4,832,579.79**
非流动负债：				
长期借款			11,375.00	74,075.00
应付债券	2,303,927.98	3,546,124.70	3,617,191.57	2,814,841.38
其他非流动负债	195.90	195.90	195.9	195.9
非流动负债合计	2,304,123.88	3,546,320.60	**3,628,762.47**	**2,889,112.28**
负债合计	**8,592,249.87**	**7,515,178.31**	**7,107,299.78**	**7,721,692.07**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	301,106.29	301,328.59	300,325.17	295,494.67
其它权益工具	310,420.00	580,000.00	900,000.00	900,000.00
资本公积	890,243.33	885,413.54	835,212.88	758,074.94
减：库存股	39,567.14	45,605.92	64,149.04	
盈余公积	180,839.29	180,839.29	180,839.29	140,044.51
未分配利润	50,431.45	528,432.85	534,531.25	488,478.97
所有者权益合计	**1,693,473.23**	**2,430,408.35**	**2,686,759.56**	**2,582,093.09**
负债和所有者权益总计	**10,285,723.10**	**9,945,586.65**	**9,794,059.34**	**10,303,785.16**

华夏幸福最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	**75,405.36**	**365,250.49**	**221,957.36**	**319,409.95**
减：营业成本				
营业税金及附加	415.01	1,923.86	1,490.74	1,737.35
销售费用	409.36	14,703.58	50,529.17	64,070.45
管理费用	51,526.82	224,176.99	270,939.96	247,488.97
财务费用	47,701.49	124,372.27	7,393.01	42,739.09
资产减值损失	-	-2,200.00	-3,926.76	1,471.31
公允价值变动净收益	-	-	-	-
信用减值损失	247.87	3,575.52	-	-
投资收益	-1,658.55	404,870.11	537,061.15	451,109.73

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,935.06	1,297.78	127.63	2,854.71
资产处置收益	0.23	0.01	-	3.02
其他收益	911.05	2,280.80	659.69	300
二、营业利润	**-25,146.71**	**408,600.25**	**425,398.57**	**413,315.53**
加：营业外收入	52.43	10.19	56.1	0.19
减：营业外支出	20.82	178.15	6,490.33	6,292.98
三、利润总额	**-25,115.09**	**408,432.29**	**418,964.34**	**407,022.74**
减：所得税	-6,278.76	792.74	11,016.51	4,734.56
四、净利润	**-18,836.33**	**407,639.54**	**407,947.83**	**402,288.19**
加：其他综合收益			-	-
五、综合收益总额	**-18,836.33**	**407,639.54**	**407,947.83**	**402,288.19**

华夏幸福最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	79,929.69	387,165.52	231,230.41	338,574.55
收到其他与经营活动有关的现金	2,620,783.34	10,647,775.73	9,936,438.39	16,211,058.38
经营活动现金流入小计	**2,700,713.03**	**11,034,941.25**	**10,167,668.80**	**16,549,632.92**
购买商品、接受劳务支付的现金			-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	85,034.96	184,886.08	347,646.38	150,161.38
支付的各项税费	12,909.13	19,134.11	14,396.86	8,541.15
支付其他与经营活动有关的现金	2,008,214.07	9,931,000.34	9,952,146.18	16,182,673.06
经营活动现金流出小计	**2,106,158.16**	**10,135,020.54**	**10,314,189.43**	**16,341,375.58**
经营活动产生的现金流量净额	**594,554.87**	**899,920.71**	**-146,520.62**	**208,257.34**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	9,700.00	71,735.49	38,923.07	556,585.85
取得投资收益收到的现金	1,276.51	3,572.33	36,963.31	25,887.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.23	0.01	0.53	14.28
收到其他与投资活动有关的现金		68,581.05	-	-
投资活动现金流入小计	**10,976.74**	**143,888.88**	**75,886.90**	**582,487.66**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,416.65	4,905.78	4,463.78

投资支付的现金	149,826.04	303,950.00	188,556.33	786,068.57
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计	**149,826.04**	**305,366.65**	**193,462.11**	**790,532.35**
投资活动产生的现金流量净额	**-138,849.30**	**-161,477.77**	**-117,575.21**	**-208,044.69**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	130,420.00	194,826.92	53,521.08	800,000.00
取得借款收到的现金	161,325.00	1,367,611.75	15,000.00	95,500.00
发行债券收到的现金			1,823,146.99	787,854.03
筹资活动现金流入小计	**291,745.00**	**1,562,438.67**	**1,891,668.07**	**1,683,354.03**
偿还债务支付的现金	213,929.50	1,677,478.10	1,677,473.85	297,951.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	170,824.50	656,649.11	517,177.82	414,339.75
支付其他与筹资活动有关的现金	409,515.41	505,237.03	135.85	11,895.52
筹资活动现金流出小计	**794,269.42**	**2,839,364.24**	**2,194,787.52**	**724,186.42**
筹资活动产生的现金流量净额	**-502,524.42**	**-1,276,925.57**	**-303,119.45**	**959,167.61**
汇率变动对现金的影响			-	-
现金及现金等价物净增加额	**-46,818.85**	**-538,482.64**	**-567,215.28**	**959,380.26**
加：期初现金及现金等价物余额	374,541.54	913,024.17	1,480,239.45	520,859.20
期末现金及现金等价物余额	**327,722.69**	**374,541.54**	**913,024.17**	**1,480,239.45**

五、管理层讨论与分析

华夏幸福最近三年及一期主要财务指标

单位：万元、%、倍

项目	2020 年 6 月 30 日 /2020 年 1-6 月	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
总资产	49,859,391.00	45,781,194.65	40,971,183.41	37,586,471.39
总负债	41,452,008.26	38,412,573.56	35,499,590.12	30,483,216.05
所有者权益	8,407,382.73	7,368,621.09	5,471,593.28	7,103,255.33
营业收入	3,737,190.39	10,520,953.62	8,379,859.02	5,963,542.03
利润总额	957,043.72	2,225,671.05	1,743,070.18	1,279,908.03
净利润	655,726.56	1,468,495.08	1,180,274.60	880,657.10
归属于母公司的净利润	606,238.01	1,461,177.85	1,174,579.25	878,080.60
经营活动产生现金流量净额	-1,854,033.81	-3,181,909.84	-742,781.24	-1,622,772.90
投资活动产生现金流量净额	-288,310.51	134,886.29	-501,655.27	-2,002,991.36

筹资活动产生现金流量净额	1,964,619.98	2,591,865.47	-649,033.88	5,709,832.28
流动比率	1.53	1.58	1.52	1.53
速动比率	0.47	0.48	0.47	0.52
资产负债率	83.14	83.90	86.65	81.10
EBITDA	-	2,672,653.96	2,060,220.42	1,549,029.99
EBITDA 利息倍数	-	1.89	2.59	2.69
应收账款周转率	0.75	2.59	3.14	4.20
存货周转率	0.08	0.22	0.20	0.16

华夏幸福 2017年、2018年及2019年的管理层讨论与分析的详细内容请参阅华夏幸福的2017年2018年及2019年年度报告，该三份报告已刊登于上交所网站（www.sse.com.cn）。

第八节 备查文件

一、备查文件内容

1、华夏幸福基业控股股份公司经审计的2017年度、2018年度、2019年度财务报告和2020年1季度财务报表；

2、主承销商出具的核查意见；

3、华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券的法律意见书；

4、华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券信用评级报告；

5、华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券债券持有人会议规则；

6、华夏幸福基业控股股份公司2020年公开发行可交换公司债券受托管理协议；

7、中国证监会关于本次发行的注册文件。

在本次债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）查阅本次债券募集说明书及摘要。

二、查阅时间和地点

（一）查阅时间

在本次债券发行期内，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外），投资者可至本公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所的（http://www.sse.com.cn）查阅本次债券募集说明书。

（二）查阅地点

发行人：华夏幸福基业控股股份公司

住所：河北省廊坊市固安县新兴产业示范区卫星导航产业园44号楼北侧三层（科技大道北侧、规划三路西侧）

地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座23层

法定代表人：王文学

联系人：朱岩

联系电话：010-56982772

传真：010-56982700

邮政编码：100027

牵头主承销商：招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达

住所：深圳市福田区福华街道福华一路111号

地址：深圳市福田区福华街道福华一路111号招商证券大厦26楼

联系人：祝晶晶、荣贵山、陈雄丽

电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

联席主承销商：光大证券股份有限公司

法定代表人：刘秋明

住所：上海市静安区新闸路1508号

联系人：杨奔、赵妤、曹宇博、李滨伍、范瑾怡、王磊、尚林哲、张津歌

联系电话：010-56513142

传真号码：010-56513103

联席主承销商：第一创业证券承销保荐有限责任公司

法定代表人： 王芳

地址：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层

联系人：张翊、梁辰

电话：010-63212001

传真：010-66030102

（本页无正文，为《华夏幸福基业控股股份公司 2020 年公开发行可交换公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

华夏幸福基业控股股份公司

2020 年 11 月 5 日