证券简称：华夏幸福　　证券代码：600340　　编号：临2013-158

华夏幸福基业股份有限公司债券发行预案公告

一、关于公司符合发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《公司债券发行试点办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定，以及公司实际情况，公司符合现行法律、法规和规范性文件规定的发行公司债券的条件。

二、本次发行概况

（一）发行规模和发行方式

本次公开发行公司债券规模总额为不超过人民币24亿元（含24亿元）（以下简称“本次发行”），可在获得中国证券监督管理委员会核准后，以一期或分期形式在中国境内公开发行。具体发行规模和分期方式提请股东大会授权董事会在上述范围内确定。

（二）债券期限、还本付息方式及其他具体安排

本次发行公司债券的期限为不超过7年（含7年），可以为单一期限品种或多种期限品种的组合。本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会根据相关规定、市场情况和本公司资金需求情况予以确定。

本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（三）债券利率或其确定方式

本次债券为固定利率债券，采取网上与网下相结合的发行方式，票面年利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照国家有关规定协商一致，并经监管部门备案后在利率询价区间内确定，在债券存续期内固定不变。

（四）发行对象及向公司股东配售的安排

本次公司债券拟向社会公开发行，不向公司股东优先配售。

（五）担保条款

本次发行公司债券是否采用担保及具体的担保方式提请股东大会授权董事会根据相关规定及市场情况确定。

（六）上市场所

本次发行的公司债券将在上海证券交易所上市交易。在本次公司债券发行结束后，在满足上市条件的前提下，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。

（七）决议有效期

本次发行公司债券的股东大会决议有效期自股东大会审议通过之日起至中国证监会核准本次公司债发行届满24个月之日止。

（八）偿债保障措施

提请股东大会授权董事会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，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。

（九）承销方式

本次债券由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

（十）本次发行对董事会的授权事项

提请股东大会授权董事会依照法律法规的有关规定以及届时的公司资金需求及市场情况，从维护公司股东利益最大化的原则出发，全权办理与本次发行公司债券相关的全部事宜，包括但不限于：

1、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，制定本次发行公司债券的具体发行方案以及修订、调整本次发行公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券利率或其确定方式、发行时间、是否分期发行、发行期数及各期发行规模、网上网下发行比例、是否设置回售或赎回条款、确定担保相关事项、还本付息的期限和方式、偿债保障和上市安排、上市地点及决定募集资金具体使用等与本次公司债券发行有关的一切事宜；

2、决定并聘请中介机构，办理本次公司债券发行申报事宜；

3、决定和办理本次发行的申报、上市及其他所必要的事项，包括但不限于制定、批准、签署、修改、公告与本次公开发行公司债券有关的各项文件，并根据审批机关及法律法规的要求对申报文件进行相应补充或调整，以及进行适当的信息披露；

4、根据公司财务状况及项目投入情况，确定用于具体项目的募集资金投入金额；

5、决定并聘请债券受托管理人，签署《债券受托管理协议》及制定《债券持有人会议规则》；

6、如发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决的事项之外，授权董事会依据监管部门的意见对本次公司债券的具体发行方案等相关事项进行相应的调整；

7、在市场环境或政策法规发生重大变化时，根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券发行工作；

8、办理与本次公司债券发行及上市相关的其他必须、恰当或合适的所有事宜；

公司董事会将提请股东大会同意董事会授权公司董事长为本次发行的获授权人士，根据公司股东大会决议确定的授权范围及董事会的授权，代表公司在本次发行过程中具体处理与本次发行、上市有关的上述事宜。

此项议案尚需提交股东大会逐项审议表决，并报中国证监会核准后方可实施。本议案需经公司股东大会审议通过后实施。

三、发行人简要财务会计信息

（一）最近三年及一期合并及母公司财务报表

鉴于公司于2011年完成重大资产重组，主营业务和经营性资产已发生实质变更，为保持最近三年及一期的财务比较口径统一，非经特别指出，本预案中2010年合并口径财务数据引自公司2010年备考审计报告，2011年和2012年财务数据引自公司2011年和2012年年度财务报告及相关的审计报告。2013年1-9月财务数据引自公司2013年第三季度财务报告及公司提供的相关财务数据，未经审计。

1、最近三年及一期合并财务报表

①）最近三年及一期合并资产负债表

单位：人民币万元

项目	2013年9月30日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,002,694.84	555,647.94	357,427.99	275,222.93
交易性金融资产	–	–	–	64.90
应收票据	–	110.00	–	–
应收账款	164,630.94	141,101.73	30,551.69	1,991.70
预付款项	245,646.42	130,023.53	150,649.58	143,766.56
其他应收款	172,735.48	137,472.08	66,017.59	60,677.10
应收股利	–	–	–	–
存货	4,418,642.80	3,228,021.16	2,066,504.15	1,067,312.51
流动资产合计	6,004,350.47	4,192,376.43	2,671,151.00	1,549,035.71
非流动资产：				
持有至到期投资	–	–	34,200.00	9,600.00
长期应收款	–	–	–	–
长期股权投资	1,771.32	1,832.42	1,943.71	–
投资性房地产	22,116.18	11,584.43	7,091.32	7,517.03
固定资产	22,572.78	20,443.15	21,422.53	19,718.70
在建工程	152,365.11	70,827.12	985.11	1,293.20
无形资产	17,586.75	8,295.14	4,041.50	1,392.07
商誉	33.62	33.62	33.62	–
长期待摊费用	340.00	314.75	510.52	–
递延所得税资产	19,480.94	13,637.73	16,604.99	4,273.08
其他非流动资产	10,502.86	–	–	–
非流动资产合计	246,769.57	126,968.37	86,833.30	43,794.07
资产总计	6,251,120.04	4,319,344.80	2,757,984.30	1,592,829.78
流动负债：				
短期借款	291,890.00	67,000.00	28,900.00	17,500.00
应付票据	67,000.00	2,000.00	–	–
应付账款	298,732.35	267,797.46	81,606.23	35,972.00
预收款项	3,257,973.79	2,425,273.40	1,696,477.37	921,699.06
应付职工薪酬	92.68	9,403.51	7,986.34	2,321.58
应交税费	-3,781.61	40,612.96	24,102.29	6,836.97
应付利息	–	265.83	–	–
应付股利	13,228.80	–	–	–
其他应付款	224,397.51	179,224.61	131,999.11	88,255.37
一年内到期的非流动负债	327,300.52	192,800.00	140,200.00	87,685.00
其他流动负债	33,433.36	10,436.39	19,728.70	6,684.97
流动负债合计	4,510,267.39	3,194,814.17	2,131,000.04	1,166,954.95
非流动负债：				
长期借款	821,600.00	522,820.00	92,910.00	129,970.00
长期应付款	101,167.91	5,500.00	44,500.00	27,050.00
专项应付款	168,332.10	99,268.70	86,514.51	98,984.50
递延所得税负债	1,082.55	1,082.55	2,176.28	1,594.36
非流动负债合计	1,092,182.56	628,671.25	226,100.79	257,598.85
负债合计	5,602,449.95	3,823,485.43	2,357,100.83	1,424,553.80
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	88,191.98	88,191.98	58,794.65	36,746.66
资本公积金	1,585.57	1,585.57	24,305.87	35,453.98
盈余公积金	24,934.17	24,934.17	21,653.37	11,730.12
未分配利润	501,832.45	316,932.48	173,884.79	48,011.06
归属于母公司所有者权益合计	616,544.16	431,644.19	278,638.68	131,941.82
少数股东权益	32,125.92	64,215.18	122,244.79	36,334.16
所有者权益合计	648,670.08	495,859.38	400,883.47	168,275.98
负债和所有者权益总计	6,251,120.04	4,319,344.80	2,757,984.30	1,592,829.78

②）最近三年及一期合并利润表

单位：人民币万元

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	1,376,235.69	1,207,694.10	779,000.68	442,068.49
营业收入	1,376,235.69	1,207,694.10	779,000.68	442,068.49
二、营业总成本	1,077,287.05	956,101.41	604,616.96	379,759.36
营业成本	880,316.42	728,800.69	452,379.95	289,497.31
营业税金及附加	89,344.32	78,450.05	45,874.12	32,293.24
销售费用	38,061.99	71,821.31	53,448.33	36,694.70
管理费用	64,427.68	77,733.37	52,427.35	17,749.65
财务费用	4,134.90	-1,819.14	-174.34	-538.89
资产减值损失	1,001.74	1,115.13	661.55	4,063.35
其他经营收益	-79.16	-111.29	544.65	–
公允价值变动净收益	–	–	-14.90	-6.42
投资净收益	-79.16	-111.29	559.55	-5.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-79.16	-111.29	-16.29	-20.00
三、营业利润	298,869.49	251,481.40	174,928.37	62,296.96
加：营业外收入	424.20	647.65	294.44	146.47
减：营业外支出	587.56	163.43	985.53	514.47
其中：非流动资产处置净损失	0.09	4.91	7.94	56.63
四、利润总额	298,706.13	251,965.62	174,237.28	61,928.95
减：所得税费用	76,940.66	65,293.70	46,298.94	20,219.63
五、净利润	221,765.47	186,671.92	127,938.34	41,709.32
归属于母公司所有者的净利润	221,766.57	178,362.43	135,796.97	41,724.43
少数股东损益	-1.10	8,309.48	-7,858.63	-15.11
六、每股收益				
基本每股收益	1.68	1.35	1.46	0.52
稀释每股收益	1.68	1.35	1.46	0.52
七、其他综合收益	–	–	–	–
八、综合收益总额	221,765.47	186,671.92	127,938.34	41,709.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	221,766.57	178,362.43	135,796.97	41,724.43
归属于少数股东的综合收益总额	-1.10	8,309.48	-7,858.63	-15.11

③）最近三年及一期合并现金流量表

单位：人民币万元

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010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	2,181,406.87	1,825,940.10	1,525,008.30	1,006,261.69
收到的税费返还	–	–	–	–
收到其他与经营活动有关的现金	150,862.26	113,628.87	138,774.20	122,439.90
经营活动现金流入小计	2,332,269.13	1,939,568.97	1,663,782.51	1,128,701.58
购买商品、接受劳务支付的现金	2,032,010.29	1,505,444.35	1,268,822.73	841,762.94
支付给职工以及为职工支付的现金	77,612.68	80,040.81	33,746.02	13,908.11
支付的各项税费	201,458.89	150,180.43	88,549.45	64,548.30
支付其他与经营活动有关的现金	65,595.92	182,150.35	248,570.41	110,081.39
经营活动现金流出小计	2,376,677.77	1,917,815.94	1,639,688.61	1,030,300.74
经营活动产生的现金流量净额	-44,408.64	21,753.02	24,093.90	98,400.84
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	–	–	50.00	100.00
取得投资收益收到的现金	–	–	5.20	14.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.56	0.15	0.76	0.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	–	31,067.25	–
收到其他与投资活动有关的现金	–	–	8,004.40	–
投资活动现金流入小计	2.56	0.15	39,127.60	115.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,255.99	45,310.67	1,858.99	3,886.82
投资支付的现金	91,097.27	77,782.58	65,189.35	400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	22,927.82	140,902.54	23,613.12	–
支付其他与投资活动有关的现金	–	–	24,000.00	–
投资活动现金流出小计	137,281.08	263,995.79	114,661.46	4,286.82
投资活动产生的现金流量净额	-137,278.51	-263,995.64	-75,533.86	-4,171.80
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	–	–	119,530.00	20,010.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	–	–	119,530.00	20,010.00
取得借款收到的现金	1,048,251.83	702,230.00	170,000.00	162,985.00
筹资活动现金流入小计	1,048,251.83	702,230.00	289,530.00	182,995.00
偿还债务支付的现金	294,413.40	186,420.00	114,160.00	99,180.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	120,045.91	67,772.70	29,233.74	18,221.69
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	5,058.66	31,959.86	12,618.90	5,000.00
筹资活动现金流出小计	419,517.97	286,152.56	156,012.63	122,401.69
筹资活动产生的现金流量净额	628,733.86	416,077.44	133,517.37	60,593.31
汇率变动对现金的影响	–	–	–	–
现金及现金等价物净增加额	447,046.70	173,834.82	82,077.41	154,822.35
期初现金及现金等价物余额	531,135.16	357,300.34	275,222.93	120,400.58
期末现金及现金等价物余额	978,181.86	531,135.16	357,300.34	275,222.93

2、最近三年及一期母公司财务报表

①）最近三年及一期母公司资产负债表

单位：人民币万元

项目	2013年9月30日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：				
货币资金	23,781.43	16,452.13	551.80	741.44
交易性金融资产	–	–	–	–
应收账款	–	–	–	150.22
预付款项	267.70	86.53	17.21	–
应收股利	–	30,000.00	102,000.00	–
其他应收款	356,054.79	312,024.17	1,295.13	7,602.62
存货	–	–	–	0.48
流动资产合计	380,103.92	358,562.82	103,864.13	8,494.76
非流动资产：				
持有至到期投资	–	–	–	–
长期股权投资	171,946.80	166,946.80	166,946.80	21,545.00
投资性房地产	–	–	–	–
固定资产	139.72	–	–	–
在建工程	–	32.04	–	–
无形资产	–	–	–	–
递延所得税资产	992.41	2.15	–	–
非流动资产合计	173,078.93	166,981.00	166,946.80	21,545.00
资产总计	553,182.85	525,543.82	270,810.94	30,039.76
流动负债：				
短期借款	–	–	–	–
应付账款	0.81	–	–	91.79
预收款项	–	–	–	14.94
应付职工薪酬	–	–	–	–
应交税费	0.33	108.39	0.04	22.76
应付股利	13,228.80	–	–	–
其他应付款	234,721.48	183,720.29	144.86	77.36
一年内到期的非流动负债	–	–	–	–
其他流动负债	–	–	–	–
流动负债合计	247,951.42	183,828.68	144.90	206.85
非流动负债：				
长期借款	50,000.00	50,000.00	–	–
长期应付款	–	–	–	–
递延所得税负债	–	–	–	–
非流动负债合计	50,000.00	50,000.00	–	–
负债合计	297,951.42	233,828.68	144.90	206.85
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	88,191.98	88,191.98	58,794.65	14,532.47
资本公积金	99,619.59	99,619.59	111,378.52	16,773.90
盈余公积金	14,464.44	14,464.44	11,183.64	1,260.39
未分配利润	52,955.41	89,439.13	89,309.22	-2,733.85
所有者权益合计	255,231.43	291,715.14	270,666.03	29,832.91
负债和所有者权益总计	553,182.85	525,543.82	270,810.94	30,039.76

②）最近三年及一期母公司利润表

单位：人民币万元

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	–	8,000.00	378.97	378.80
减：营业成本	–	–	319.34	324.37
营业税金及附加	–	456.00	1.88	1.42
销售费用	–	–	1.78	6.06
管理费用	3,969.94	3,801.24	637.70	251.48
财务费用	-137.80	-9.96	-4.62	-10.78
资产减值损失	28.86	8.61	-734.11	533.00
公允价值变动收益	–	–	–	–
投资收益	–	30,000.00	101,809.65	-49.11
营业利润	-3,861.01	33,744.11	101,966.63	-775.86
加：营业外收入	–	–	–	0.10
减：营业外支出	100.00	–	0.32	18.82
其中：非流动资产处置损失	–	–	–	17.72
利润总额	-3,961.01	33,744.11	101,966.32	-794.58
减：所得税费用	-990.25	936.07	–	–
净利润	-2,970.76	32,808.04	101,966.32	-794.58
其他综合收益	–	–	–	–
综合收益总额	-2,970.76	32,808.04	101,966.32	-794.58

③）最近三年及一期母公司现金流量表

单位：人民币万元

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010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	–	8,000.00	301.56	295.57
收到其他与经营活动有关的现金	37,968.86	184,808.01	2,621.47	1,284.50
经营活动现金流入小计	37,968.86	192,808.01	2,923.04	1,580.07
购买商品、接受劳务支付的现金	–	–	122.92	272.16
支付给职工以及为职工支付的现金	114.99	36.38	56.38	59.03
支付的各项税费	121.42	1,286.00	73.81	93.30
支付其他与经营活动有关的现金	5,233.22	345,779.45	2,858.98	1,257.38
经营活动现金流出小计	5,469.63	347,101.83	3,112.09	1,681.87
经营活动产生的现金流量净额	32,499.23	-154,293.82	-189.05	-101.80
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	–	–	–	202.00
取得投资收益收到的现金	–	102,000.00	–	–
收到其他与投资活动有关的现金	–	–	–	11.44
投资活动现金流入小计	–	102,000.00	–	213.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	116.62	32.04	–	–
投资支付的现金	5,000.00	–	–	2,800.00
支付其他与投资活动有关的现金	–	–	–	–
投资活动现金流出小计	5,116.62	32.04	–	2,800.00
投资活动产生的现金流量净额	-5,116.62	101,967.96	–	-2,586.56
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	–	–	–	–
取得借款收到的现金	–	80,000.00	–	–
收到其他与筹资活动有关的现金	–	–	–	–
筹资活动现金流入小计	–	80,000.00	–	–
偿还债务支付的现金	–	–	–	–
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,053.50	11,758.93	–	–
支付其他与筹资活动有关的现金	–	–	–	–
筹资活动现金流出小计	20,053.50	11,758.93	–	–
筹资活动产生的现金流量净额	-20,053.50	68,241.07	–	–
汇率变动对现金的影响	–	–	–	-0.25
现金及现金等价物净增加额	7,329.11	15,915.21	-189.05	-2,688.62
期初现金及现金等价物余额	16,339.35	424.14	613.20	3,301.82
期末现金及现金等价物余额	23,668.46	16,339.35	424.14	613.20

3、最近三年及一期合并报表范围的变化

①）2013年1-9月合并报表范围变化及原因

增加公司	变动原因
华夏幸福基业投资有限公司	华夏幸福于2013年出资设立的全资子公司
廊坊幸福基业教育投资有限公司	幸福基业投资有限公司于2013年出资设立的全资子公司
廊坊幸福基业医疗投资有限公司	幸福基业投资有限公司于2013年出资设立的全资子公司
廊坊幸福港湾资产管理有限公司	幸福基业投资有限公司于2013年出资设立的全资子公司
无锡幸福基业房地产开发有限公司	京御地产于2013年出资设立的全资子公司
廊坊泰土房地产开发有限公司	京御地产于2013年收购100%股权的全资子公司
固安通达房地产开发有限公司	京御地产于2013年收购100%股权的全资子公司
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	九通基业于2013年出资设立的全资子公司
固安九通新盛园区建设发展有限公司	九通基业于2013年出资设立的合资子公司
廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	幸福基业投资有限公司于2013年出资设立的全资子公司
霸州鼎兴园区建设发展有限公司	九通基业于2013年出资设立的全资子公司
霸州孔雀城房地产开发有限公司	京御地产于2013年出资设立的全资子公司
嘉兴京御房地产开发有限公司	京御地产于2013年出资设立的全资子公司
减少公司	**变动原因**
青岛京御环球投资有限公司	根据公司业务情况进行注销

②）2012年度合并报表范围变化及原因

增加公司	变动原因
镇江幸福基业房地产开发有限公司	京御地产于2012年出资设立的全资子公司
天津幸福基业房地产投资有限公司	京御地产于2012年出资设立的全资子公司
大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	京御地产于2012年出资设立的全资子公司
秦皇岛京御房地产开发有限公司	京御地产于2012年出资设立的全资子公司
沈阳京御幸福房地产开发有限公司	京御地产于2012年出资设立的全资子公司
沈阳孔雀城房地产开发有限公司	京御地产于2012年出资设立的全资子公司
沈阳幸福基业房地产开发有限公司	京御地产于2012年出资设立的全资子公司
镇江鼎达园区建设发展有限公司	九通投资于2012年出资设立的全资子公司
无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	九通投资于2012年出资设立的全资子公司
固安鼎凯园区建设发展有限公司	九通投资于2012年出资设立的全资子公司
香河鼎泰园区建设发展有限公司	九通投资于2012年出资设立的全资子公司
沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	九通投资于2012年出资设立的全资子公司
沈阳华夏新城建设发展有限公司	华夏新城于2012年出资设立的全资子公司
固安�need谷药业科技有限公司	三浦威特于2012年出资设立的全资子公司
廊坊市云天楼房地产开发有限公司	京御地产于2012年收购100%股权的全资子公司
北京丰科建房地产开发有限公司	九通投资于2012年收购100%股权的全资子公司
减少公司	**变动原因**

③）2011年度合并报表范围变化及原因

增加公司	变动原因
天津鼎达基业投资有限公司	九通投资于2011年出资设立的全资子公司
文安鼎泰园区建设发展有限公司	九通投资于2011年出资设立的全资子公司
沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	九通投资于2011年出资设立的全资子公司
沈阳鼎通园区建设发展有限公司	九通投资于2011年出资设立的全资子公司
大厂九通基业投资顾问有限公司	九通投资于2011年出资设立的全资子公司
廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	京御地产于2011年出资设立的全资子公司
怀来京御幸福房地产开发有限公司	京御地产于2011年出资设立的全资子公司
青岛京御环球投资有限公司	京御地产于2011年出资设立的全资子公司
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	京御地产于2011年收购100%股权的全资子公司
滦平瑞祥投资开发有限公司	九通投资于2011年收购100%股权的全资子公司
昌黎瑞祥投资开发有限公司	九通投资于2011年收购100%股权的全资子公司
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	九通投资于2011年收购100%股权的全资子公司
减少公司	**变动原因**
廊坊开发区京御房地产开发有限公司	京御地产于2011年出售100%股权的子公司
天津鼎兴通投资管理有限公司	京御地产于2011年出售100%股权的子公司

④）2010年度合并报表范围变化及原因

增加公司	变动原因
大厂京御幸福房地产开发有限公司	京御地产于2010年出资设立的全资子公司
天津鼎兴通投资管理有限公司	京御地产于2010年出资设立的全资子公司
固安幸福基业资产管理有限公司	京御地产于2010年出资设立的全资子公司
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	京御地产于2010年出资设立的全资子公司
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	京御地产于2010年出资设立的全资子公司
永定河房地产开发有限公司	京御地产于2010年出资设立的全资子公司
金山岭房地产开发有限公司	京御地产于2010年出资设立的全资子公司
京御南海置业有限公司	京御地产于2010年出资设立的全资子公司
减少公司	**变动原因**
天津华夏幸福基业房地产开发有限公司	根据公司业务情况进行注销

注：本节所指2010年合并报表范围的变化是指发行人备考报表合并范围的变化，而非指发行人2010年真实报表合并范围的变化。

（二）最近三年及一期的主要财务指标

1、合并报表口径主要财务指标

主要财务指标	2013年9月30日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动比率	1.33	1.31	1.25	1.33
速动比率	0.35	0.30	0.28	0.41
资产负债率	89.62%	88.52%	85.46%	89.44%
主要财务指标	**2013年1-9月**	**2012年度**	**2011年度**	**2010年度**
利息保障倍数	3.60	3.76	5.98	3.40
应收账款周转率(次)	11.98(年化)	14.00	47.68	275.16
存货周转率(次)	0.31(年化)	0.27	0.29	0.35
应付账款周转率(次)	4.12(年化)	4.14	7.62	9.07
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	1.68	1.35	1.46	0.53
基本每股收益(元)	1.68	1.35	1.46	0.52
加权平均净资产收益率(%)	41.32	51.42	66.49	37.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	41.35	51.35	66.52	37.64

2、母公司报表口径主要财务指标

鉴于母公司主要通过下属的控股子公司进行地产业务开展，母公司自身并不进行业务生产，因此财务指标主要以资产负债结构相关。

主要财务指标	2013年9月30日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动比率	1.53	1.95	716.80	41.07
速动比率	1.53	1.95	716.80	41.06
资产负债率	53.86%	44.49%	0.05%	0.69%

上述各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

归属于母公司股东的每股净资产=归属于母公司所有者的权益/期末股本总额

利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/全部利息支出

应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

应付账款周转率=主营业务成本/应付账款平均余额

加权平均净资产收益率、每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010修订）的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

（三）备考报表的编制基础

根据公司前身浙江国祥制冷工业股份有限公司（以下简称“浙江国祥”）与华夏幸福基业股份有限公司2011年10月更名为：华夏幸福基业控股股份公司，现为公司控股股东，以下简称“华夏控股”）签署的《重大资产置换及向特定投资者发行股份购买资产》协议，浙江国祥向华夏控股进行资产置换及非公开发行股份购买华夏控股合法持有的廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称“京御地产”）100%股权，置出资产为浙江国祥全部资产负债，注入资产为京御地产100%股权。

公司2010年备考合并财务报表系根据浙江国祥与华夏控股签订的重大资产置换及发行股份购买资产相关的一系列协议之约定并按照以下假设基础编制：

1、假定浙江国祥以评估基准日（2009年4月30日）的评估值向华夏控股进行资产置换以及非公开发行股份购买华夏控股依法持有京御地产100%的股权。即假定浙江国祥自2008年1月1日起拥有京御地产100%的股权并办妥过户手续，京御地产全部资产、负债和损益自2008年1月1日起就归属于浙江国祥。

2、假定2008年1月1日浙江国祥已完成相关出售资产、负债的转让及过户手续，原空调业务与之相关的资产、负债不在本备考合并财务报表反映，与相关出售资产、负债对应的损益也不在2010年备考合并财务报表反映。

3、假定浙江国祥在2011年重组中共计向华夏控股增发222,141,913股普通股用于购买京御地产的股权。同时，假定2008年1月1日起（会计上的购买方”及“法律上的子公司”的股数为367,466,587股（包含增发前股本金额为145,324,675股）。

4、在法律上，浙江国祥（法律上的购买方）以增发新股的形式收购华夏控股拥有的京御地产100%股权，但鉴于合并完成后，京御地产的股东华夏控股拥有并控制并购后经营实体之财务以及经营决策，并从其经营活动中获取利益的权利，按照实质重于形式原则，应当依据《企业会计准则第20号—企业合并》规定的“反向购买法”规定的会计处理原则编制备考合并财务报表，“会计上的购买方”及“法律上的子公司”均为京御地产，“会计上的被购买方”及“法律上的母公司”均为浙江国祥，即从会计角度上合并方法为京御地产购买浙江国祥。具体编制原则如下：

假定本公司按非公开发行股份购买资产完成后的报表架构编制备考合并财务报表。即反向购买后，法律上的母公司（浙江国祥）应当遵从以下原则编制合并财务报表：①合并财务报表中，京御地产的资产、负债应以其在合并前的账面价值进行确认和计量。②合并财务报表中的留存收益和其他权益余额应当反映的是京御地产在合并前的留存收益和其他权益余额。③合并财务报表中股本金额为浙江国祥发行在外的普通股367,466,587元（367,466,587股，每股金额为1元）。④根据《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便〔2009〕17号）非上市公司以所持有的对子公司投资等资产为对价取得上市公司的控制权，构成反向购买的，如果在交易发生时，上市公司未持有任何资产负债或仅持有现金、交易性金融资产等不构成业务的资产或负债的，上市公司在编制合并财务报表时，应当按照《财政部关于做好执行会计准则企业2008年年报工作的通知》（财会函〔2008〕60号）的规定执行。即“企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理，不得确认商誉或确认计入当期损益”，鉴于浙江国祥重大资产、负债出售后留存的资产已不构成业务，故按照权益性交易原则处理，直接计入权益项目，未确认商誉或确认计入当期损益。⑤合并财务报表的比较信息为京御地产的比较信息。⑥备考合并财务报表不考虑拟注入资产的评估增减值，同时，不考虑浙江国祥备考财务报表期间内的资产、负债（包括或有负债）和损益。

公司2010年备考合并财务报表以京御地产经审计的2008年度、2009年度财务报表为基础，按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

（四）公司管理层简明财务分析

本公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律