# 华夏幸福基业股份有限公司

## 【2013】半年度报告摘要

**一、重要提示**

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

| 股票简称 | 华夏幸福 | 股票代码 | 600340 |
|---|---|---|---|
| 股票上市交易所 | 上海证券交易所 | | |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | | |
| 姓 名 | 朱洲 | | |
| 电 话 | 010-56982988 | | |
| 传 真 | 010-56982989 | | |
| 电子信箱 | IR@cfldcn.com | | |

**二、主要财务数据和股东变化**

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 57,633,339,539.83 | 43,193,448,032.69 | 33.43 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 5,902,393,450.31 | 4,316,441,933.73 | 36.74 |
| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -214,006,582.75 | 117,232,569.07 | -282.55 |
| 营业收入 | 8,784,368,917.99 | 4,426,001,474.87 | 98.47 |
| 归属于上市公司股东的净利润???? | 1,769,225,273.70 | 1,260,373,499.27 | 40.37 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润??? | 1,768,825,077.29 | 1,259,274,177.78 | 40.46 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 34.36 | 37.74 | 减少3.38个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 2.01 | 1.43 | 40.56 |
| 稀释每股收益(元/股) | 2.01 | 1.43 | 40.56 |

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

| 报告期末股东总数 | | | | | 11,700 |
|---|---|---|---|---|---|
| 前10名股东持股情况 | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |
| 华夏幸福基业控股股份公司 | 境内非国有法人 | 65.61 | 578,631,806 | 533,140,590 | 质押 388,310,000 |
| 华泰证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户 | 其他 | 3.27 | 28,825,900 | 0 | 无 |
| 浙江春晖集团有限公司 | 境内非国有法人 | 1.9 | 16,757,380 | 0 | 无 |
| 中国民生银行股份有限公司-华商领先企业混合型证券投资基金 | 其他 | 1.13 | 10,000,000 | 0 | 无 |
| 中国平安人寿保险股份有限公司-投连-个险投连 | 其他 | 1.11 | 9,809,163 | 0 | 无 |
| 浙江上风实业股份有限公司 | 境内非国有法人 | 1.08 | 9,514,413 | 0 | 无 |
| 中国银行-嘉实稳健开放式证券投资基金 | 其他 | 0.95 | 8,380,346 | 0 | 无 |
| 中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红 | 其他 | 0.94 | 8,316,367 | 0 | 无 |
| 中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金 | 其他 | 0.86 | 7,584,812 | 0 | 无 |
| 中国银行-易方达策略成长证券投资基金 | 其他 | 0.83 | 7,286,709 | 0 | 无 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 无 | | | | |

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

**三、管理层讨论与分析**

(一)董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

■管理层讨论与分析

2013年上半年全球经济初显复苏态势。发达经济体总体形势有所好转,美国消费者信心指数回升,房地产销售强劲,经济平稳复苏,美联储有加快退出QE的打算。欧洲经济依旧低迷,但已经触底,德国经济基本面已现好转迹象。日本在"安倍经济学"刺激之下,经济短期内显著反弹,但日元大幅贬值,资本流动引发国际担忧。新兴经济体增速平稳,通胀虽有缓解但仍处于高位,外需不振使复苏基础薄弱。未来一段时期,全球经济调整复苏的基调基本确立,整体走势将由筑底逐步走向回升区间。美国经济复苏步伐将更加显著,经济将回到持续增长轨道。德国经济的恢复增长将带动欧洲整体信心改善,有助于欧洲经济整体企稳。日本经济也会凭借宽松货币政策的刺激和出口竞争力的增强逐渐走出低谷。而新兴经济体将继续低速运行,结构性问题将进一步凸显,经济转型和产业升级迫在眉睫。

2013年上半年在转变发展方式背景下,我国发展增速有所放缓,国内生产总值2013年一季度增长7.7%,第二季度增长7.5%,PMI指数也在枯荣线附近徘徊。尽管投资和消费增长,工业增加值、企业获利、进出口等指标均呈现疲软,用电量、银行已放贷款量和铁路货运量等指标较2012年也回落明显,但总体看当前经济仍在合理发展区间,以强化市场、放松管制和改善供给为核心的经济发展思路正稳步推进。未来一段时期,中国经济发展和转型之路仍然艰辛,经济增长还处在下行通道,投资依赖模式、产业结构低端化、人口红利持续减弱、金融系统风险等结构性问题仍将进一步显现,这也使得我国深化改革和促进经济转型的信心更加坚定,稳增长、调结构、促改革、惠民生将成为中国发展主旋律。

2013年上半年,政府通过严格的限价、限购、限贷政策,加强预售审批等多种方式持续对房地产进行调控,保障行业健康发展。从竞争态势上看,房地产龙头企业增速迅猛,行业集中度进一步提升,呈现"强者恒强"的发展态势,来自国资、港资和外资房企的压力陡增。根据国家统计局数据,? 2013年上半年全国房地产开发投资36,828亿元,同比名义增长20.3%;商品房销售面积51,433万平方米,同比增长28.7%;商品房销售额33,376亿元,增长43.2%。热点区域和重点城市及其周边市场持续回暖,总体呈现量价齐升的态势,针对改善型需求和面向城镇化长期需求的住宅产品持续受到市场关注。

公司董事会和管理层认为,在国际经济的缓慢复苏和国内增速放缓的形势下,公司必须审时度势,树立伟大理想,成为"全球产业升级与城市发展的引领者"。公司坚持现有产业新城业务模式,以产业促进、城市建设、城市运营三大有机板块持续打造产业新城核心产品,辅助地产开发,与区域政府、企业和居民共同见证区域持续健康发展。

中央政府和高层领导强调"打造中国经济升级版",要求注重发展速度和发展质量的结合,挖掘改革红利,扩大内需潜力,激发创新活力。产业转型升级恰恰是保障中国经济健康可持续发展的关键,是中国在新一轮国际竞争中获取更大优势的前提,集中体现了科学发展主题和转变经济发展方式主线。公司以创新驱动和绿色发展为出发点,集合全球智慧谋划区域产业发展,践行"转移-整合-孵化"产业促进思路,以综合解决方案构建区域现代产业体系,助力实体经济健康发展,为推动中国产业升级贡献力量。

将产业转型升级放在中国城镇化和工业化加速发展的大背景下审视,具有重要而深远的历史和现实意义。产业升级切中我国经济结构战略性调整的要点,是新型工业化发展的必然要求,是信息化和工业化深度融合的具体体现。同时,以产业升级引领区域发展,符合新型城镇化重视发展质量和以人为本的宗旨,符合新型城镇化集约、智能、绿色、生态的具体要求。公司重视全方位促进区域全面发展,努力使所开发的区域经济发展、社会和谐、人民幸福,符合城市发展的基本要求,体现了新型城镇化以人为本的重要特点。

■报告期内公司经营情况回顾

报告期内,公司销售额共计159.09亿元,较上年同期增长92.35%。产业新城业务销售额共计127.21亿元(含园区开发业务结算回款34.45亿元,产业园区配套住宅签约销售额92.76亿元),城市地产及其他业务签约销售额31.88亿元。

报告期内,公司实现营业收入87.84亿元,比上年同期增长98.47%;实现营业利润23.35亿元,同比增长40.26%;实现归属于母公司所有者的净利润17.69亿元,同比增长40.37%。

报告期内,公司新拓展了浙江省嘉善园区12平方公里,进行产业新城的开发建设。

公司产业新城业务,园区结算回款额34.45亿元,园区内新开工配套住宅面积211.4万平方米,竣工配套住宅面积112万平方米,签约销售面积111.42万平方米,签约销售额92.76亿元。

公司城市地产业务,新开工面积56.7万平方米,竣工面积28.5万平方米,签约销售面积44.45万平方米,签约销售额31.08亿元。

报告期内,公司投资运营的园区新增签约入园企业28家,新增签约投资额102.4亿元。截止报告期末,公司储备开发用地规划建筑面积463万平方米。

■公司主要业务介绍:

■固安区域

固安区域包括固安工业区和固安新兴产业示范区。固安工业区建立于2002年6月,2006年3月经省政府批准成为省级开发区。

报告期内,固安工业区新增签约入园企业15家,新增签约投资额73.9亿元。建设厂站完工3个,道路完工15个,面积30.9万平方米,景观完工11个,面积98万平方米。截止报告期末,园区累计建设完成97条(段)道路,完成15座厂站等相关配套设施建设,在规划范围内实现了"九通一平"。

截止报告期末,固安工业园区内的电子信息、汽车零部件和装备制造三大产业基地初步形成规模;在航天产业领域与航天科技集团达成战略合作关系,在生物医药产业领域顺利推进固安肽谷生命科学园的建设,高端产业和新兴产业升级态势初现。

公司固安区域配套住宅2013年上半年开发项目情况表:

| 项目名称 | 占地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 2013年上半年新开工面积(平方米) | 2013年上半年竣工面积(平方米) | 本期签约面积(平方米) | 累计签约面积(平方米) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 永定河孔雀城(5-8期) | 1,024,963 | 1,244,590 | 0 | 354,436 | 11,881 | 1,048,906 |
| 大卫城(1-6期) | 1,076,752 | 2,154,369 | 24,135 | 229,430 | 11,000 | 1,245,872 |
| 孔雀英国宫(1.1-1.9期、幸福广场) | 628,213 | 1,413,727 | 234,790 | 81,159 | 280,001 | 852,282 |
| 孔雀海(1期) | 222,138 | 499,510 | 54,000 | 0 | 5,535 | 28,128 |
| 剑桥郡1-2期(含人才家园20亩) | 400,669 | 734,462 | 388,112 | 11,788 | 63,500 | 63,500 |
| 官庄安置 | 123,384 | 369,914 | 0 | 0 | 100,494 | 100,494 |
| 北关新村 | 51,066 | 140,205 | 0 | 83,303 | 0 | 132,691 |
| 北横街安置 | 40,335 | 64,000 | 0 | 0 | 0 | 51,157 |
| 合 计 | 3,567,520 | 6,620,777 | 701,037 | 760,116 | 472,411 | 3,523,030 |

■大厂区域

大厂区域包括大厂潮白河工业区、大厂新兴产业示范区两个园区。大厂潮白河工业区建立于2007年5月,2008年被批准为省级产业聚集区。大厂新兴产业示范区是2011年4月省政府批准建立的省级产业区。

报告期内,园区新增签约入园企业2家,新增签约投资额10亿元。园区累计建设完成54条(段)道路,完成场站9座。截止报告期末,智能装备产业园较有成效。

公司大厂区域配套住宅2013年上半年开发项目情况表:

| 项目名称 | 占地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 2013年上半年新开工面积(平方米) | 2013年上半年竣工面积(平方米) | 本期签约面积(平方米) | 累计签约面积(平方米) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 潮白河孔雀城 | 533,371 | 683,842 | 241,000 | 283200 | 28,207 | 669,839 |
| 潮白河孔雀英国宫(含大卫城项目) | 384,592 | 1,016,414 | 605,000 | 0 | 326,849 | 612,949 |
| 孔雀庄园 | 200,010 | 311,373 | 0 | 0 | 58,569 | 253,094 |
| 合计 | 1,117,973 | 2,011,629 | 846,000 | 283,200 | 413,625 | 1,535,882 |

■怀来区域

怀来工业区建立于2008年9月。

报告期内,园区新增签约入园企业3家,新增签约投资额1.7亿元。完成怀来工业区景观3个,面积5.2万平方米。截止报告期末,园区累计建设完成18条(段)道路,完成8座厂站等相关配套设施建设。

公司怀来区域配套住宅2013年上半年开发项目情况表:

| 项目名称 | 占地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 2013年上半年新开工面积(平方米) | 2013年上半年竣工面积(平方米) | 本期签约面积(平方米) | 累计签约面积(平方米) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 八达岭孔雀城1-3期 | 600,278 | 299,341 | 105,508 | 76,398 | 35,278 | 155,978 |

■苏家屯区域

苏家屯园区建立于2012年1月。

报告期内,苏家屯工业区新签约入园企业1家,新增签约投资额6亿元。截止报告期末,园区累计建设完成2条(段)道路等相关配套设施建设。

公司苏家屯区域配套住宅2013年上半年开发项目情况表:

| 项目名称 | 占地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 2013年上半年新开工面积(平方米) | 2013年上半年竣工面积(平方米) | 本期签约面积(平方米) | 累计签约面积(平方米) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 苏家屯孔雀城(1.1期)含示范区 | 118,928 | 121,576.70 | 121,576.70 | 0 | 0 | 0 |

■其他区域

公司投资运作的产业新城项目还包括香河园区、文安园区、昌黎园区、滦平金山岭园区、沈北浦河智慧产业园区、广阳园区、于洪园区、无锡园区、镇江园区、嘉善园区等,这些区域目前部分处于建设起步阶段,其中:

香河园区报告期内累计建设完成11条(段)道路,完成厂站建设1个,绿化项目2个。配套住宅方面,香河区域2013年上半年开发项目总占地面积292,750平方米,规划建筑面积404,000平方米。2013年上半年新开工面积231,000平方米,无竣工项目;报告期内签约面积79,071平方米,累计签约面积468,337.2平方米。

文安园区报告期内新增签约入园企业5家,新增签约投资额9.4亿元,园区累计建设完成2条(段)道路,完成1个电力改造工程,2个道路排水工程。

无锡园区建立于2012年6月。报告期内,南长滨河新城暨无锡(南长)国家传感信息中心智慧产业园区正式启动,同时2条(段)道路及高压线路改造等相关配套设施开始建设。

镇江园区配套住宅,2013年上半年开发项目总占地面积44,089平方米,规划建筑面积109,000平方米,2013年上半年新开工面积109,000平方米。报告期内未有竣工项目。

昌黎工业园区报告期内新增入园企业2家,新增签约投资额1.4亿元。

滦平金山岭园区,以长城文化为核心,构筑休闲时代长城度假运动旅游的天堂;广阳园区,产业定位于现代服务业;沈北浦河智慧产业区,围绕"国际科技城"、"哲力智慧核"、"生态宜居地"三大主题,打造属性多样、功能复合的浦河智慧产业区;于洪园区,总体定位为"智慧之港、健康之城",重点从智慧产业、科技创意、商务商业、生态栖居四个方面建设园区。嘉善园区,总体定位为"打造临沪精致水乡城市,树立国家科学发展示范点样板"。

■城市地产及物业酒店经营

公司城市地产业务主要位于河北省廊坊市区、天津武清、山东文登等地。

公司廊坊区域城市地产2013年上半年开发项目情况表:

| 项目名称 | 占地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 2013年上半年新开工面积(平方米) | 2013年上半年竣工面积(平方米) | 本期签约面积(平方米) | 累计签约面积(平方米) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第九园兰亭 | 71,568 | 183,277 | 0 | 0 | 1,984 | 149,092 |
| 华夏铂宫 | 64,667 | 197,189 | 0 | 0 | 9,208 | 150,120 |
| 幸福城朗园 | 81,318 | 283,836 | 0 | 0 | 100,559 | 120,511 |
| 幸福城雅园 | 113,806 | 321,271 | 0 | 0 | 56,081 | 195,700 |
| 欣园安置房 | 102,856 | 310,947 | 0 | 99,500 | 101,189 | 171,736 |
| 幸福城润园 | 180,676 | 530,626 | 1,000 | 185,251 | 47,515 | 278,495 |
| 公园海1.1期 | 100,785 | 305,598 | 213,860 | 0 | 38,828 | 38,828 |
| 公园海1.2期一期 | 72,004 | 140,500 | 113,676 | 0 | 0 | 0 |
| 公园海1.3期 | 122,673 | 189,930 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 大学里 | 376,819 | 828,834 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 廊坊大示范区 | 25,000 | 3,353 | 3,000 | 0 | 0 | 0 |
| 大学里示范区 | 14,667 | 2,500 | 2,500 | 0 | 0 | 0 |
| 持续销售项目 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,925 | 889,618 |
| 合? 计 | 1,326,839 | 3,297,861 | 334,036 | 284,751 | 357,289 | 1,994,100 |

天津武清城市地产2013年上半年开发项目占地面积172,649平方米,规划建筑面积232,724平方米,2013年上半年新开工232,724平方米,签约面积为7,144.7平方米,签约金额7,538.98万元,报告期内该区域未有竣工项目。

文登区域城市地产2013年上半年开发项目占地面积90,094平方米,规划建筑面积60,125平方米,报告期内该区域未有竣工项目。

公司旗下运营的物业公司及酒店,为产业新城配套住宅及城市住宅提供全方位的物业服务及酒店服务。

■公司2013年下半年经营计划

公司预计2013年下半年销售额约为122亿元,公司下半年预计园区配套住宅及城市地产施工面积1,205.3万平方米,预计竣工面积140.8万平方米。

2013年下半年园区住宅配套及城市地产施工及竣工计划表

| | 预计施工面积(万平方米) | 预计竣工面积(万平方米) |
|---|---|---|
| 一、园区住宅配套 | | |
| 1、固安大区 | 502.3 | 69.6 |
| 2、大厂大区 | 355.2 | 34.1 |
| 3、沈阳大区 | 12.3 | 0 |
| 4、环上海大区 | 44.6 | 0 |
| 小? 计 | 914.4 | 103.7 |
| 二、城市地产 | | |
| 廊坊大区 | 268.9 | 37.1 |
| 丰台片区 | 22 | 0 |
| 小 ? 计 | 290.9 | 37.1 |
| 合 ? 计 | 1,205.3 | 140.8 |

针对公司的2013年下半年经营计划,公司将做好以下几个方面的工作:

1. 发挥产业新城模式优势,围绕"打造产业新城、建设幸福城市"的发展战略,推进公司业务,在各个开发区域,形成幸福城市建设体系和标准。

2. 持续推动业绩,通过公司TOPK体系、管控体系及风险防范体系的成熟运行,推动业绩按时按质按量达成。

3. 提升产品质量,通过工程质量体系、产品价值体系的建设,进一步规范产品质量标准,提升产品质量。

4. 优化考核,公司将更进一步科学应用组织绩效考核方法,规范各经营团队行为,指导其依照公司既定业绩目标前进。

1. 主营业务分析

1)财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例(%) |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 8,784,368,917.99 | 4,426,001,474.87 | 98.47 |
| 营业成本 | 5,252,978,473.17 | 1,920,514,989.94 | 173.52 |
| 销售费用 | 177,710,741.15 | 276,671,432.13 | -35.77 |
| 管理费用 | 403,200,963.48 | 303,899,595.50 | 32.68 |
| 财务费用 | 24,086,292.25 | -21,153,195.64 | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -214,006,582.75 | 117,232,569.07 | -282.55 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -834,558,501.51 | -881,004,438.72 | 5.27 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 3,550,406,790.84 | -61,616,963.72 | |

营业收入变动原因说明:主要系产业发展收入、园区配套住宅及城市地产开发销售收入增加所致。

营业成本变动原因说明:主要系产业发展收入、园区配套住宅及城市地产开发销售收入增加,相应营业成本随之增加所致。

销售费用变动原因说明:主要系本期公司广告费、代理费等下降所致。

管理费用变动原因说明:主要系本公司规模增长、导致各项费用增长较快,尤其职工薪酬和招聘培训费等费用增长幅度较大所致。

财务费用变动原因说明:主要系本公司利息支出增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系公司规模扩大、园区开发及配套开发支出增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系借款规模增加所致。

2)其它

①经营计划进展说明

报告期内,公司坚持产业新城开发模式不动摇,围绕"打造产业新城、建设幸福城市"的发展战略,把握趋势,顺势而为,推动各项业务发展。

2013年公司计划销售额280亿元,上半年完成159.09亿元,较同期均出现较大幅度增长;区域拓展方面也有新的突破,落子浙江嘉善,全面布局长三角。产业新城方面固安、大厂建设全面提速;无锡、苏家屯启动建设,其他区域谋定而动。城市地产方面廊坊、天津武清销售持续增长,稳定提供业绩支持。

另外,产业新城、城市地产业务开复工、竣工等各项指标也均按计划正常推进。

2. 行业、产品或地区经营情况分析

1)主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 产业新城开发与建设 | 7,624,190,051.01 | 4,225,627,423.23 | 44.58 | 75.97 | 129.92 | 减少13个百分点 |
| 城市地产及其他 | 1,141,652,943.59 | 1,001,701,547.28 | 12.26 | 1,299.17 | 1,596.02 | 减少15.36个百分点 |

2)主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

| 地 区 | 营业收入 | 营业收入比上年增减(%) |
|---|---|---|
| 环北京地区 | 8,765,842,994.60 | 98.47 |

3. 核心竞争力分析

报告期内,公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面:

1)系统的产业促进能力:产业促进是公司的核心能力之一。凭借产业协同、产业创新、产业金融、产业服务四大平台,推动产业转移、产业整合和产业孵化,促使各类产业要素在区域集聚,形成产业链和产业集群,并向价值链的高端延伸,实现产业的可持续发展。报告期内,在区域实践中,公司与中国航天科工飞航技术研究院、北大分子生物医学研究所分别签署了战略合作意向协议。2013产业中国国际生物医药高端会议在固安肽谷召开,为区域产业升级建言献策。

2)完善的城市建设与运营能力:城市建设与运营能力是同产业促进能力共筑产业新城的重要内容,公司深入研究城市发展需求,注重体系化和标准化业务,以"幸福12+4+1"标准城市配套体系为起点,构建城市核心区,全面满足城市功能要求,无缝对接社区居住生活需求。同时,以智慧、生态、文化、幸福理念,结合区域特点不断丰富产品线,整合优化城市资源,实现城市价值提升和最优化发展。

3)面向区域政府提供综合解决方案的能力:公司以产业新城发展的独特模式为区域政府提供有利于区域健康发展的综合解决方案,成为政府产业升级和城市发展的最佳合作伙伴。公司依托产业新城和地产开发两大产品,融合了区域产业促进、城市建设、城市运营的多方面任务,为区域实体经济发展和产业转型升级提供新动力,更为区域率先实现科学发展、率先建成全面小康社会提供了新引擎。

4)强大有序的区域拓展能力:公司不断完善发展空间的战略布局,根据经济热点和区域实际逐步实现拓展,业务布局环渤海、东北、长三角重点区域,并将重点聚焦北京、上海等城市圈,在大区制基本组织框架下,有效实现跨越发展。截至报告期末,公司事业版图已经遍及环首都经济圈的固安工业园区、固安新兴产业示范区、大厂潮白河工业区、大厂新兴产业示范园、怀来京北生态新区、文安经济技术开发区、广阳现代服务业园区、昌黎工业园区、滦平金山岭园区、香河园区;环沈阳经济圈的苏家屯商务城、沈北浦河智慧产业园区、于洪平罗新城;环上海经济圈的无锡南长园区、镇江大禹山园区、嘉善园区,全国性战略布局初步形成。

5)优质高效的资源整合能力:公司整合国内外一流资源,以全球视野和国际标准打造高品质的产业新城,公司与麦肯锡、IBM、罗兰贝格、AECOM、HOK等全球顶尖咨询机构建立长期的战略合作关系,确保在战略规划、设计理念、建设运营等各方面汇聚全球智慧,整合顶级资源。

6)稳健的财务和资金保障能力:公司采用市场化手段,综合运用银行、信托、基金等多渠道融资,并与国内各大商业银行、国家开发银行、信托公司、证券公司、基金公司等建立了稳定的信贷合作关系,为推动区域产业升级提供有力的资金保障。

4. 投资状况分析

1)对外股权投资总体分析

报告期内,公司对外股权投资额共计39.95亿元,较2012年半年度减少52.80%,具体情况如下:

| 序号 | 被投资公司名称 | 主营业务 | 投资金额(万元) | 占被投资公司的权益比例(%) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 香河京御房地产开发有限公司 | 房地产开发、楼盘销售、工业厂房开发与经营、房屋租赁 | 45,000 | 100 |
| 2 | 廊坊市京御幸福房地产开发有限公司 | 房地产开发,楼房销售(凭资质证经营) | 49,000 | 100 |
| 3 | 廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司 | 一般经营项目:房地产信息咨询;房屋买卖居间、代理、房屋租赁居间、代理 | 100 | 100 |
| 4 | 无锡幸福基业房地产开发有限公司 | 许可经营项目:房地产开发与经营(凭有效资质证书经营)。一般经营项目:房屋租赁服务 | 10,000 | 100 |
| 5 | 幸福基业投资有限公司 | 对商业、酒店、教育、医疗项目进行投资及投资管理;投资咨询(不含证券、金融、理财、融资等需行政许可的项目)、经济信息咨询;技术交流 | 5,000 | 100 |
| 6 | 无锡鼎鸿园区建设发展有限公司 | 利用自有资产对园区建设、基础设施工程进行投资;土地平整 | 40,000 | 100 |
| 7 | 文安鼎泰园区建设发展有限公司 | 园区基础设施建设与管理,土地整理 | 15,000 | 100 |
| 8 | 廊坊幸福基业教育投资有限公司 | 对教育产业进行投资及资产管理 | 3,000 | 100 |
| 9 | 廊坊幸福基业医疗投资有限公司 | 对医疗产业事业进行投资及资产管理 | 3,000 | 100 |
| 10 | 廊坊幸福港湾资产管理有限公司 | 对自有资产进行管理 | 1,000 | 100 |
| 11 | 廊坊泰土房地产开发有限公司 | 房地产开发、经营(凭资质经营),房屋租赁 | 155,380.49 | 100 |
| 12 | 大厂回族自治县弘润商贸有限公司 | 钢材、建筑材料销售 | 50,000 | 100 |
| 13 | 固安通达房地产开发有限公司 | 房地产开发、自有房屋租赁(凭许可证经营) | 23,000 | 100 |

1)

2)非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

①委托理财情况

委托理财产品情况

单位:元 币种:人民币

| 合作方名称 | 委托理财产品类型 | 委托理财金额 | 委托理财起始日期 | 委托理财终止日期 | 报酬确定方式 | 预计收益 | 实际收回本金金额 | 实际获得收益 | 资金来源并说明是否为募集资金 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 工商银行万庄支行 | 非保本浮动收益 | 5,000,000.00 | 2013年1月29日 | 2013年4月25日 | 浮动收益 | 19,700.00 | 5,000,000.00 | 22,389.00 | 自有资金 |
| 工商银行万庄支行 | 非保本浮动收益 | 400,000,000.00 | 2013年4月3日 | 2013年4月7日 | 浮动收益 | 73,333.00 | 400,000,000.00 | 83,310.00 | 自有资金 |
| 招商银行世纪城支行 | 保本浮动收益 | 100,000,000.00 | 2013年4月3日 | 2013年4月25日 | 浮动收益 | 140,556.00 | 100,000,000.00 | 132,600.00 | 自有资金 |
| 光大银行世纪城支行 | 保本浮动收益 | 300,000,000.00 | 2013年5月15日 | 2013年5月31日 | 浮动收益 | 462,500.00 | 300,000,000.00 | 462,500.00 | 自有资金 |
| 中国银行广阳道支行 | 保本浮动收益 | 250,000,000.00 | 2013年6月8日 | 2013年6月16日 | 浮动收益 | 266,667.00 | 250,000,000.00 | 295,800.00 | 自有资金 |
| 交通银行 | 保本浮动收益 | 50,000,000.00 | 2013年5月14日 | 2013年9月30日 | 浮动收益 | 579,167.00 | 0 | 0 | 自有资金 |
| 交通银行 | 保本浮动收益 | 250,000,000.00 | 2013年5月14日 | 2013年5月28日 | 浮动收益 | 291,667.00 | 250,000,000.00 | 271,369.00 | 自有资金 |
| 交通银行 | 保本浮动收益 | 200,000,000.00 | 2013年4月23日 | 2013年5月20日 | 浮动收益 | 470,000.00 | 200,000,000.00 | 473,424.00 | 自有资金 |
| 交通银行 | 保本浮动收益 | 200,000,000.00 | 2013年5月31日 | 2013年6月21日 | 浮动收益 | 250,000.00 | 200,000,000.00 | 250,000.00 | 自有资金 |
| 合 计 | / | 1,755,000,000.00 | / | / | / | 2,553,590.00 | 1,705,000,000.00 | 1,991,392.00 | / |

②委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

3)募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4)主要子公司、参股公司分析

单位:元 币种:人民币

| 公司名称 | 主营业务 | 注册资本 | 持股比例 | 总资产 | 净资产 | 净利润 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 大厂京御房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 200,000,000.00 | 100% | 5,353,451,541.27 | 540,021,777.26 | 252,402,287.13 |
| 固安京御幸福房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 400,000,000.00 | 100% | 9,003,405,492.83 | 1,200,492,294.67 | 371,174,456.18 |
| 三浦威特园区建设发展有限公司 | 园区投资开发与管理 | 500,000,000.00 | 100% | 9,572,639,578.89 | 2,211,180,455.71 | 557,668,303.39 |
| 大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司 | 园区投资开发与管理 | 550,000,000.00 | 100% | 4,770,024,550.70 | 1,589,089,731.21 | 413,215,795.14 |

5)非募集资金项目情况

本公司所有投资项目均为非募集资金项目,项目具体情况详见"主营业务分析"部分的"报告期内公司经营情况回顾"。

(二)利润分配或资本公积金转增预案

1. 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司2012年度利润分配预案已经2013年4月18日召开的公司2012年年度股东大会审议通过,股东大会决议公告刊登在2013年4月19日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和上海证券交易所网站上。本次利润分配以2012年12月31日公司总股本881,919,810股为基数,向全体股东每10股派发现金股利2.30元(含税),共计派发现金股利202,841,556.30元。公司2012年度不实施送红股和资本公积金转增股本方案。本次2012年度利润分配预案股权登记日为2013年6月3日,红利发放日为2013年6月7日,上述现金分红已由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司根据股权登记日登记在册的全体股东持股数于红利发放日发放完毕。

2. 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

根据中兴财光华会计师事务所有限责任公司出具的中兴财光华审会字(2013)第3055号审计报告,截止2013年6月30日,实际可供股东分配的利润为672,854,146.01元。

着眼于公司的长远可持续发展和股东利益的最大化,根据有关法规和公司章程规定,并经公司董事会研究,决定2013年半年度公司利润分配预案为:以2013年6月30日公司总股本881,919,810股为基数,向全体股东每10股送红股5股(含税),同时向全体股东每10股派发现金股利1.50元(含税),共计送红股440,959,905股,共计派发现金股利132,287,971.50元。本次送股完成后,公司总股本将增加至1,322,879,715股。本次利润分配预案不以公积金转增股本。

**四、涉及财务报告的相关事项**

4.1 与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的,公司应当说明情况、原因及其影响。

本报告期无会计政策、会计估计的变更

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的,公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

本报告期无前期会计差错更正

4.3 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

本报告期内新纳入合并范围内的企业家数为8家,其中:通过设立或投资等方式新纳入合并范围内的公司6家,分别为:幸福基业投资有限公司、廊坊幸福基业教育投资有限公司、廊坊幸福基业医疗投资有限公司、廊坊幸福港湾资产管理公司、无锡幸福基业房地产开发有限公司、廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司;通过非同一控制购买股权方式纳入合并范围内的公司2家,分别为:固安通达房地产开发有限公司、廊坊泰土房地产开发有限公司。

| 名称 | 期末净资产 | 本期净利润 |
|---|---|---|
| 幸福基业投资有限公司 | 49,994,110.56 | -5,889.44 |
| 廊坊幸福基业教育投资有限公司 | 29,994,663.53 | -5,336.47 |
| 廊坊幸福基业医疗投资有限公司 | 29,988,301.31 | -11,698.69 |
| 廊坊幸福港湾资产管理公司 | 9,998,593.22 | -1,406.78 |
| 无锡幸福基业房地产开发有限公司 | 98,528,704.06 | -1,471,295.94 |
| 廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司 | 997,252.60 | -2,747.40 |
| 固安通达房地产开发有限公司 | 7,884,232.58 | |
| 廊坊泰土房地产开发有限公司 | 4,905,185.26 | |

4.4 半年度财务报告已经审计,并被出具非标准审计报告的,董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

√ 不适用

证券简称:华夏幸福 证券代码:600340 编号:临2013-084

## 华夏幸福基业股份有限公司 第四届董事会第三十四次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性及完整性承担个别及连带责任。

1. 董事会会议召开情况

华夏幸福基业股份有限公司(以下简称"公司")于2013年8月16日以邮件方式发出召开第四届董事会第三十四次会议的通知,会议于2013年8月26日以通讯方式表决。本次会议应参与表决的董事9名,实际参与表决的董事9名。公司董事会秘书及监事列席了本次会议。会议的召集、召开及表决程序符合《中华人民共和国公司法》及《华夏幸福基业股份有限公司章程》的规定。经与会董事认真审议本次会议议案并表决,形成本次董事会决议如下:

2. 董事会会议审议情况

(一)审议通过《2013年半年度报告全文及半年度报告摘要》

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站同日公告《2013年半年度报告全文及半年度报告摘要》。

(二)审议通过《关于下属公司设立子公司的议案》

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站同日公告的临2013-085号公告。

(三)审议通过《关于下属公司增资的议案》

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站同日公告的临2013-086号公告。

(四)审议通过《关于转让下属公司股权及债权的议案》

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站同日公告的临2013-087号公告。

(五)审议通过《关于为下属公司提供担保议案》

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站同日公告的临2013-088号公告。

本议案需提交公司股东大会审议,召开股东大会的时间另行通知。

(六)审议通过《关于对下属子公司核定担保额度的议案》

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

具体内容详见上海证券交易所网站同日公告的临2013-089号公告。

本议案需提交公司股东大会审议,召开股东大会的时间另行通知。

(七)审议通过《2013年半年度利润分配预案》

根据中兴财光华会计师事务所有限责任公司出具的中兴财光华审会字(2013)第3055号审计报告,截止2013年6月30日,实际可供股东分配的利润为672,854,146.01元。

着眼于公司的长远可持续发展和股东利益的最大化,根据有关法规和公司章程规定,并经公司董事会研究,决定2013年半年度公司利润分配预案为:以2013年6月30日公司总股本881,919,810股为基数,向全体股东每10股送红股5股(含税),同时向全体股东每10股派发现金股利1.50元(含税),共计送红股440,959,905股,共计派发现金股利132,287,971.50元。本次送股完成后,公司总股本将增加至1,322,879,715股。本次利润分配预案不以公积金转增股本。

表决