华夏幸福基业股份有限公司

【2014】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	98,997,854,452.30	74,093,810,903.27	33.61
归属于上市公司股东的净资产	8,652,859,363.40	6,650,423,919.24	30.11
	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	-1,576,099,200.92	-214,006,582.75	不适用
营业收入	11,382,489,808.21	8,784,368,917.99	29.58
归属于上市公司股东的净利润????	2,301,036,914.11	1,769,225,273.70	30.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润???	2,294,323,594.14	1,768,825,077.29	29.71
加权平均净资产收益率(%)	20.84	34.36	减少13.52个百分点
基本每股收益(元/股)	1.739	1.337	30.07
稀释每股收益(元/股)	1.739	1.337	30.07

注:根据《2013年半年度利润分配预案》实施2013年半年度利润分配后，公司总股本由881,919,810股增加至1,322,879,715股。因此2013年半年度的每股收益追溯调整为1.337元。

2.2 截止报告期末股东总数及持有公司5%以上股份的前十名股东情况

单位:股

报告期末股东总数					19,131
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数					0
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华夏控股	境内非国有法人	68.88	911,186,559	28,825,900	799,710,885	质押643,808,600
浙江春晖集团有限公司	境内非国有法人	1.37	18,107,494	-6,966,637	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	1.04	13,800,000	-1,000,000	0	无
交通银行-华安策略优选股票型证券投资基金	其他	1.02	13,429,266	13,429,266	0	无
浙江上风实业股份有限公司	境内非国有法人	0.89	11,806,219	-995,400	0	无
中国银行-嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	0.88	11,621,698	-1,759,478	0	无
鼎基资本	境内非国有法人	0.78	10,260,000	0	0	无
中国民生银行股份有限公司-华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.74	9,799,944	-400,056	0	无
中国农业银行-景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金	其他	0.69	9,150,369	915,036	0	无
中国农业银行-景顺长城内需增长开放式证券投资基金	其他	0.60	7,948,671	7,948,671	0	无
上述股东关联关系或一致行动的说明		鼎基资本与华夏控股为一致行动人，其他股东之间的关联关系未知。				

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

董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

全球经济增长进入大缓和时代，结构调整成为主线。2014年上半年，全球经济增长趋势较2013年全年有所分化，发达国家回升较为明显，复苏改善动力有所增强，而新兴经济体则面临经济增长动力减弱和风险积聚的挑战。美国经济成为此次复苏的最大亮点，同升明显，复苏强劲。失业率持续下降，降至本轮金融危机以来最低水平，消费者信心不断提振，企业投资增速回升。被债务危机阴云笼罩的欧盟经济亦触底反弹，持续改善，经济整体温和复苏，一直攀升的失业率趋于稳定，居民消费信心和企业投资也出现明显性增长。日本经济则扑朔迷离，经济复苏动能不足。新兴经济体财政政策不断放松，财政赤字水平不断上升，未来随着发达国家逐步退出量化宽松政策，预计风险将逐步显现。

2014年上半年国内经济渐现止跌企稳态势，上半年经济增速7.4%，其中二季度增长7.5%，较一季度略有回升，下行压力有所缓解。受房地产投资增速回落影响，投资增长疲软。二季度消费稳中回升，出口好于去年。预计未来伴随微刺激不断加码，区间和定向调控继续发力，下半年增长动力将有所恢复。

公司董事会认为，国内经济正处于中长期调结构、短期稳增长的深层次调整中，长期来看，国内经济增长动力将由资源投入型转为创新驱动型，产业升级成为经济转型的必由之路，也将成为公司未来长期发展的基石。公司将继续凝不动摇的坚持“推动中国产业升级”的伟大使命，坚持“成为引领全球产业升级与城市发展的产业新城运营商”的宏伟愿景，坚持产业新城业务模式，努力使所开发的区域经济发展、社会和谐、人民幸福。

三个坚持既源于对中国经济未来长期发展路径的清晰思考和坚定判断，也源于产业新城模式本身特有的开放性的平台属性。开放性的产业新城模式能够聚集、整合多样化的商业、产业、资本等外部资源，衍生出各色各样的传统业态和创新业务，通过合理的制度设计，进而创造出永续发展的互利共生的生态系统，这就为公司未来长期持续发展在模式上提供了保障。

与此同时，为支撑公司新区域发展和开发策略，公司在2014年上半年开始研究延展式创新业务，以适应未来委托开发区域的经济、社会和资源个性化特征，满足不同开发区域的差异化需求，更好的促使所开发区域经济发展，社会和谐、人民幸福。

报告期内公司经营情况回顾

报告期内，公司销售额共计242.13亿元，较上年同期增长52.20%。产业新城业务销售额共计208.91亿元（含园区开发业务结算回款47.66亿元，产业园区配套住宅签约销售额161.25亿元），城市地产签约销售额29.15亿元，其他业务（物业、酒店）销售额4.07亿元。

报告期内，公司实现营业收入113.82亿元，比上年同期增长29.58%；实现营业利润36.48亿元，同比增长56.21%；实现归属于母公司所有者的净利润23.01亿元，同比增长30.06%。

报告期内，公司新拓展2个园区进行产业新城的开发建设，分别位于北京房山和河北任丘。另外，公司与南京市溧水经济开发区管委会、保定市人民政府就合作开发建设经营江苏溧水及白洋淀科技城约定区域分别签署合作框架协议。

公司产业新城业务，园区结算回款额47.66亿元，园区内新开工配套住宅面积383.47万平方米，竣工配套住宅面积66.70万平方米，签约销售面积209.47万平方米，签约销售额161.25亿元。公司城市地产业务，新开工面积66.51万平方米，竣工面积4.73万平方米，签约销售面积35.52万平方米，签约销售额29.15亿元。

报告期内，公司投资运营的园区新增签约入园企业36家，新增签约投资额211.8亿元。截止报告期末，公司期末储备开发用地规划建筑面积约为585万平方米。

公司产业新城业务介绍：

一、固安区域

固安区域包括固安工业区、固安新兴产业示范区。固安工业区于2006年3月经省政府批准成为省级开发区。

固安工业区在产业发展方面将形成电子信息、汽车零部件、高端装备制造、航天产业、生物医药、节能环保、现代服务、临空经济八大产业集群。报告期内固安工业区新增签约入园企业14家，新增签约投资额85亿元。目前，固安工业区内的特色产业园有：

1、 肽谷国安生物医药孵化港

肽谷国安生物医药孵化港，位于固安新兴产业示范区。园区秉承科学、生态的规划理念，全面植入“英国花园小镇”的理念，打造绿色低碳、工作商务一体化的花园式科技园区。肽谷国安生物医药孵化港在产业选择方面，以单克隆抗体与治疗性疫苗为特色产业，以生物诊断试剂、多肽和蛋白质类药物、高端医疗器械为支柱产业的产业体系，未来将建设成为一座创新要素聚集、配套设施完善、服务功能一流的生物医药转化医学基地。目前，已有博雅干细胞科技有限公司、德益阳光生物技术（北京）有限责任公司等10余家企业签约入驻园区，同时，华夏幸福在美国设立孵化器，与美国华人生物医药科技协会（CBA）、美中生物医学和制药专业协会（SABPA）达成战略合作，实现从中国制造转变为中国创造。

2、 固安航天产业基地

固安航天产业基地位于固安新兴产业示范区内，依托中国顶级航天技术研发机构，以航天技术研发试制产业为先导，大力发展航天技术配套产业、航天技术应用产业以及综合配套产业。固安航天产业基地已引入中国航天科技集团、中国航天科工集团两大航天科技研发龙头，在运载火箭与卫星应用的研发、试验等方面的科技创新能力不断增强，聚集了一批以航天技术民用化、航天技术配套为方向的行业知名企业；在信息安全、安防安保、软件、物联网技术及应用、新能源、装备制造、新材料等领域聚集了一批产业化项目。固安航天产业基地将成为推进航天产业军民融合、科技成果转化的重要战略高地，打造成中国顶级的航天技术应用产业基地。

3、 清华大学重大科技项目中试孵化基地

清华大学重大科技项目中试孵化基地是清华大学面向河北省社会经济发展重点需求频力打造的集“创新研发、项目孵化、技术转移、支撑服务”四位一体的产学研协同创新平台。

清华大学重大项目孵化港充分发挥区域资源整合优势和清华大学在学术、科研方面的创新优势，未来将建设中试基地、应用研究中心、科技创新大厦、高层次人才创业区、院士交流工作站等，以打造国家级重点孵化器、国家级重点实验室、国家级科技创新平台为目标，建立以企业为主体、市场为导向、政产学研资相结合的一体化创新体系，形成国际科研创新示范点，完成国家重点科研成果固安孵化，促进首都高科技创新产业持续导入，引领城市产业升级。

4、 电子商务产业港

电子商务产业港定位打造环渤海地区知名电商创新发展战略新高地，优先发展龙头电商平台、仓储物流、客户服务、数据服务等电子商务关键环节，着力培育垂直中小电商、移动电商、电商数字内容、金融后台、传统企业电商、专业市场电商等六大产业方向，重点吸引垂直电商、移动电商、O2O等企业集聚。

目前已成功实现京东商城华北订单处理中心项目签约落地。京东商城未来将在固安规划建设各区域总部、定制物流中心，分类库房、分拨中心、转运中心、备件库等多项功能为一体的综合性区域中心，随着与国内最大的电商运营平台牵手成功，固安电子商务产业已进入快速发展的上行通道，产业聚集效应逐渐显现。

城市建设方面，报告期内建设景观完工11个，面积60.4万平方米。截止报告期末，园区累计广站完工15座；道路完工98条，面积385.1万平方米；景观完工43个，面积231.3万平方米。其中，以锦绣大道SOHO办公街区和迎宾大道商墅总部商务办公街区为载体，将建设百万平方米商务楼宇，形成集金融服务、商贸服务、总部办公为一体的楼宇经济示范区。以中央公园为核心，将建设现代中等规模城市核心区，集中布局福朋酒店、创业大厦、幸福学校（北京八中固安分校）、幸福港湾、幸福广场、城市展馆、体育公园、三甲医院等高品质城市配套，与北京世界城市全面对接。建设“智慧运营中心和智慧交通、智慧环保、智慧能源、智慧安全”1+4工程，实现城市资源优化配置和高效利用，促进信息技术在城市交通、城市管理等领域中的广泛应用，让固安经济社会发展的“智慧环境”优化升级。为实现生态环境的持续提升，固安工业区已建设完成14万平方米的中央公园、200万平方米的城市环线绿廊、13万平方米孔雀大湖、50万平方米大广带状公园、100万平方米永定河运动公园等八大公园，形成一核一环两廊多片的城市景观体系，园区绿化面积约500万平方米，助力产城融合可持续发展。

二、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。大厂潮白河工业区于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。大厂潮白河工业区在产业发展方面以智能装备、新型节能、能源装备三大基础产业集群为主导，同时强势推进专用车及零部件、影视创意、数字出版、检验认证四大产业形成现代服务业产业发展新格局，实现区域内产业升级。报告期内，园区新增签约入园企业6家，新增签约投资额1.6亿元。

城市建设方面，报告期内建设景观完工5个，面积44.3万平方米。截止报告期末，园区累计广站完工9座；道路完工59条，面积202.3万平方米；景观完工31个，面积134.3万平方米。潮白河工区通过打造规划展馆、喜来登酒店、幸福学校、幸福港湾、幸福医院、生态展馆、五环运动公园、中央公园、书画院文化公园等重点工程，持续完善核心区城市功能配套，形成北三县区域核心发展动力，建成潮白河创意水乡城市。

三、怀来区域

怀来工业区在产业发展方面确定建设高科技产业、总部经济和绿色生态三大产业，打造“京北生态科技新城”，报告期内，怀来工业区新增签约入园企业3家，新增签约投资额81.7亿元，目前总部经济商务港已启动建设，形成生态型总部经济发展区，体现低碳、总部、商务、社区的特点，打造生态总部产业集群。

城市建设方面，报告期内建设道路完工4条，面积4.7万平方米；景观完工2个，面积16万平方米。截止报告期末，园区累计广站完工10座；道路完工26条，面积153.5万平方米；景观完工10个，面积140万平方米。怀来将紧抓京张冬奥机遇，承接北京资源和人口转移，继续完善“两横三纵”路网格局，建设以航天产业基地为核心的产业发展板块，形成集航天科技、智能制造、高端研发等为一体的产业体系；以葡萄生态为基底，建设总部经济商务港，打造总部园区发展标杆、创新典范；以中央公园为核心，将建设中等城市核心区，集中布局幸福学校、幸福医院、幸福港湾、生态酒店综合体、山地公园等完善的城市配套设施，继续完善市级广站建设，确保市政运营，实现产城融合发展。

四、苏家屯区域

苏家屯园区在产业发展方面重点打造汽车核心零部件、高端专用装备和智能设备三大产业园。报告期内，苏家屯工业区签约入园企业3家，签约投资额3.3亿元。汽车核心零部件产业园聚焦全球500强企业，打造顶级汽车核心零部件配套产业集群，实现二三产业联动。截止目前，产业园已初具规模，沈阳鑫博汽车部件、沈阳运通化工机械等多家企业已入园建厂，年底将投产运营。此外，世界500强企业奥钢联及上海越浪、大连锦泽等优质企业也已完成签约，今年将相继入园建设，带动汽车核心零部件产业集群迅速聚集。

城市建设方面，报告期内建设广站完工1个；景观完工3个，面积84.7万平方米。截止报告期末，园区累计广站完工1座；道路完工6条，面积17.6万平方米，景观完工5个，面积11.8万平方米。

在中央公园北侧打造城市核心区，作为城市功能的重要承载区，将集中建设规划展馆、文化中心、五星酒店、创业大厦及幸福港湾、幸福学校等重要公共设施，未来将成为城市的智力、服务、文化和休闲中心。建设全长10.8公里、双向八车道的城市快速干路——中央大街，作为城市南北发展轴线及主要对外交通干线，目前已经通车2.64公里。建设全长354公里、双向八车道的城市迎宾大道——雪松路，作为和苏家屯老城区联动的最重要发展轴线，近期将启动跨线桥和引桥段建设。打造两大公园，塑造区域生态魅力。建设占地53亩的绿心中央公园，提高核心区生态景观魅力；建设占地150亩的市政公园，塑造居住区安逸休闲生活空间，营造高端居住氛围，积极推动新型城镇化示范区方案策划及落地，推进14万平米新民居建设，为当地农民提供技能培训，落实新型城镇化及棚户区改造。

五、香河区域

香河园区在产业发展方面形成了以四港一基地为载体，二三产并举的产业发展思路，包括智能机器人产业港、通用航空产业基地、家居跨境电商商务港、高新企业电子商务孵化港、香河新能源节能汽车装备制造基地。其中智能机器人产业港将通过与知名科研机构合作，在园区内建立研发创新示范区；通用航空产业园将搭建通用航空产业平台，吸引通用航空产业龙头企业，并打造航空产业集群。

城市建设方面，报告期内建设景观完工3个，面积71.4万平方米。截止报告期末，园区累计广站完工1个，道路完工11条，面积46万平方米；景观完工6个，面积121.4万平方米。

香河以新华大街为主要轴线，打造运河新城行政核心组团，重点围绕“五大中心”引领区域实现跨越式发展，包括规划展馆、文化艺术中心、便民服务中心、行政中心、会展中心，完善路网和市政基础设施建设。依据东部产业新城规划，建立高生态、高活力、高附加值的产业高地，实现香河区域综合承载力全面提升。

六、无锡区域

无锡南长滨河新城致力打造全国城市产业综合体标杆、感知中国中心战略平台、全球智慧城市核心产业示范区，在产业发展方面规划有高端制造产业集群、精密仪器制造集群、智慧应用产业集群，智慧产业总部中心四大产业集群，首期开发高端制造产业集群，已形成“1+1”—即“一座科技港+一座产业港”的产业发展格局。德式精工标准建造的传感设备科技港项目已开工44亩、总建筑面积5.3万平方米，集聚物联网产业设备高端研发制造产业，重点发展传感器高端制造、射频识别设备制造等相关行业。

城市建设方面，已完成9个回路高压线入地改造，已启动3条道路及管线工程的修建。报告期内建设道路完工1个，面积1万平方米；景观完工1个，面积0.3万平方米。截止报告期末，园区累计道路完工1个，面积1万平方米；景观完工1个，面积0.3万平方米。园区规划按照“一核、一轴、两带、五片区”的布局，形成功能互补、品味高端的城市新型增长平台。一核，城市功能核，聚集酒店、智慧办公楼、运河新天地、时尚商街等世界级城市配套。一轴：金石东路城市景观轴，两侧高端商务楼高耸林立，与城市景观完美结合，塑造城市立面，连接城市全新形象。两带，运河风情带与湿地休闲带，打造生态文明，连接城市可持续发展；运河风情带，打造中国最美运河岸线、最靓生态走廊；湿地休闲带，构建青天碧水、绿树成荫的区域湿地生态。五片区分别为高端制造产业集群、精密仪器制造集群、智慧应用产业集群、智慧产业总部中心四大产业集群与一片生活配套区，依托国家传感网创新示范区的产业定位，推动产业腾飞，连接世界产业平台。

七、嘉善区域

嘉善园区以“打造充满江南水乡魅力产业新城”为发展愿景，以“电商新都会、月色新西塘”为城市定位。

嘉善园区将聚焦电子商务及旅游休闲两大产业，实现双轮驱动，全力推动区域新经济崛起。以打造“中国电商之都”为目标，围绕电子商务产业，全力引入世界一流龙头企业，发展电商平台、电商配套、电商应用三个细分行业，建设电商平台科技港、传统企业电商总部商务港、中小电商平台商务港、电商配套服务商务港等十大生态产业园，形成电子商务产业集群。此外，嘉善园区将全面整合核心区魅力项目，有机串联西塘景区等周边旅游资源，创建开放式新西塘旅游休闲景区，大力发展休闲经济，形成长三角休闲新胜地。

嘉善园区将聚焦基础设施格局、公共服务设施及魅力项目建设三大体系，构筑城市建设样板：基础设施聚焦迎宾大道改造、基础路网工程、高压线拆改项目，迅速构建区域路网格局。公共服务设施将以核心区滨水公园、迎宾公园、规划展馆、新西塘水街、五星度假酒店等项目为建设重点，全面构建区域生态肌理，塑造水乡魅力城市客厅。魅力项目建设方面，区域将梳理水道、高标准建设宜航宜游的三级水巷体系，凸显水乡特质，形成水网格局。同时，区域将电子商务等智慧产业与智慧城市应用相结合，实施“智慧嘉善”项目，全面实现一座面向未来、充满智慧的产业新城。

八、其他区域

公司投资运作的产业新城项目还包括文安园区、广阳园区、昌黎园区、霸州园区、永清园区、保定白洋淀科技城、任丘区域、房山区域、溧水区域、溧平金山岭园区、沈北蒲河智慧产业园区、于洪园区、镇江园区、丰台区域等，这些区域目前部分处于建设起步阶段，部分处于规划定位阶段。

处于起步阶段园区：

文安园区：定位为“京畿明珠 水韵名城”，以装备制造、新型材料、环保设备、电子信息为主导产业。报告期内，签约入园企业4家，签约投资额15亿元。截止报告期末，园区累计道路完工3条，面积98.9万平方米；景观完工2个，面积18.4万平方米。

广阳园区：定位为国际化、智能化高新技术产业新区，打造“全球空港新区典范”，规划主导产业为航空服务业、现代生态商务服务业、临空高新技术产业。报告期内，建设景观完工2个，面积11.7万平方米。截止报告期末，园区累计道路完工3条，面积95万平方米，景观2个，面积11.7万平方米。

昌黎园区：定位为连接华北与东北两大经济区的“经济走廊”，并与天津、秦皇岛共同构成渤海湾西北黄金三角的环渤海经济圈中心地带，规划主导产业为产城融合的高端制造、生产性服务。截止报告期末，园区累计道路完工4条，面积19万平方米。

霸州园区：围绕“千年商源古霸州、万世宜居温泉城”，打造廊南区域性中心城市，京畿最美的温泉都市。报告期内，签约入园企业4家，签约投资额25亿元。

丰台区域：定位为“中国总部型城市产业综合体的标杆”，着力打造以数字化、智能化为特色，集智慧产业，智慧办公，智慧管理于一体的智慧总部经济示范区。规划主导产业为轨道交通、节能环保、智慧产业，实现产业、科技、金融的高度融合发展。报告期内，丰台花乡四合庄15#-25、27地块已开工建设。

处于规划阶段园区

永清园区：定位为“环渤海商务空港，大健康森林都市”，致力于成为航空港、新通道、绿生活、森呼吸承载下的健康城市。

保定白洋淀科技城区域：定位生态宜游半岛，科技制造之城。白洋淀科技城地处环淀发展组团核心位置，以河淀及林地、都市农田为基底，打造蓝网绿底的生态城市，重点发展高端智能装备制造业及生态休闲产业，形成生态科技复合城市。

任丘区域：定位生态明星新城，科技创新都市。地处高科技走廊南端，发展高端科技制造业，完善生态网络底板，提升白洋淀旅游休闲产业集群，形成传统与新兴产业“双城记”，打造宜居、宜业、宜游的现代新型都市。

房山区域：定位国际赛车重镇，北京休闲商谷。以赛车主题为引擎，延伸发展赛车及旅游休闲产业，塑造“东方银石，竞速小镇”的区域形象，践行北京国际交流中心、文化中心的发展目标，打造全球赛车产业新城典范。

溧水区域：定位为“实业智慧中枢，夜色水岸城市”，主导产业为高端制造业、新材料产业、电子信息周边产业及新能源汽车，规划由智慧家居科技谷、健康医疗科创湾、滨水风情时尚小镇以及山地生态康体公园组成智汇水城。

溧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。

沈北蒲河智慧产业区围绕“国际科技城”、“活力智慧核”、“生态宜居地”三大主题，打造属性多样、功能复合的蒲河智慧产业区。

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。截止报告期末，累计建设景观2个，面积118万平方米。

镇江园区以生态为先导，打造产业高端、宜居宜业的生态型城市产业综合体。

（一） 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	11,382,489,808.21	8,784,368,917.99	29.58
营业成本	6,170,759,490.73	5,252,978,473.17	17.47
销售费用	282,497,141.64	177,710,741.15	58.96
管理费用	657,245,184.18	403,200,963.48	63.01
财务费用	42,810,620.73	24,086,292.25	77.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,576,099,200.92	-214,006,582.75	
投资活动产生的现金流量净额	-1,618,258,391.59	-834,558,501.51	
筹资活动产生的现金流量净额	10,311,665,621.98	3,550,406,790.84	190.44

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。

2014年公司计划销售额500亿元，上半年完成242亿元，同比实现大幅增长；区域拓展方面聚焦环北京、巩固环上海，实现北京房山、河北任丘、保定科技新城、南京溧水等区域签约。产业新城方面固安标杆打造强力启动、全面推进，成果显现，大厂建设全面提速；无锡、苏家屯、嘉善等区域有序推进。城市地产方面销售持续增长，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。

■ 公司下半年经营计划

公司预计2014年的销售额为500亿元，预计下半年园区住宅配套、城市地产施工面积合计约1,628.93万平方米，预计竣工面积合计约187.89万平方米。

园区住宅配套、城市地产施工及竣工计划表		
	预计施工面积(万平米)	预计竣工面积(万平米)
一、园区住宅配套		
1、固安大区	718.04	80.81
2、大厂大区	404.14	76.97
3、沈阳大区	75.31	0
4、环上海大区	67.01	0
小 计	1,264.50	157.78
二、城市地产		
1、廊坊大区	310.15	30.11
2、丰台片区	12.80	0
3、天津片区	41.48	0
小 计	364.43	30.11
合 计	1,628.93	187.89

针对公司的2014年经营计划，公司将做好以下几个方面的工作：

1、全力打造固安产业新城标杆。公司已专门成立固安标杆打造专项组织，全力确保专项资金，深化理论体系研究，细分标杆打造策略，强化保障机制。同时积极把握环首都经济圈一体化重大机遇，抓住北京推动教育、医疗等公共资源在环首都经济圈共建共享的机会，全面提升固安标杆水准，打造生态智慧、宜居宜业的幸福城市。

2、加快推动延展式创新。推动基于产业新城业务的延展式创新、包括业务模式创新和产品线创新。以创新满足不同开发区域差异化需求，更好促进区域经济发展。

3、持续推动业绩达成。加快深耕环北京区域，择优推进环上海等区域，积极谋划域内拓展，扩区并购，提升项目开发节奏，提高周转率。形成市场预判、预警、预案机制灵活应对市场变化，提升标杆打造策略和营销整合策略等保障各项经营业绩达成。

4、打造端到端操盘能力。打造涵盖拓展选址、定位规划、开发策略、城市建设、园区招商、城市运营等环节产业新城操盘能力，从产品定位、设计研发、工程质量、客户服务等方面多管齐下推动产品力提升。

5、推动机能建设。公司将大力推动战略、财务、成本招采、信息化、品牌等各项机能体系建设，其中着重推动投资管控体系、成本招采体系、信息化体系建设。

6、打造卓越组织。公司继续围绕中长期发展总目标，树立先进的组织理念，保障组织完备，确保干部合格齐备，提升员工敬业度，强化“以人为本”的理念，打造卓越组织。

（二） 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(%)
产业新城开发建设	10,383,364,411.02	5,280,297,881.9	49.15	36.19	24.96	增加4.57个百分点
城市地产及其他	999,125,397.19	890,461,608.83	10.88	-12.48	-11.11	减少1.38个百分点

截止报告期末，公司主要房地产项目开发及销售情况如下：

公司固安区域配套住宅2014年上半年开发项目情况表

区域	项目名称	占地面积(㎡)	规划建筑面积(㎡)	2014年新开工工程的楼面面积(㎡)	截至2014年6月30日已竣工工程的楼面面积(㎡)	在建的楼面面积(㎡)
固安东片区	孔雀城7-8期	405,270	558,479	—	420,230	86,552
	孔雀城6.3期	41,333	98,471	—	—	98,471
	大卫城5-6期	194,928	396,660	—	207,548	184,058
	孔雀海(1期)	222,138	449,510	—	44,086	405,424
	孔雀英国宫(1.2+1.4+1.6-1.9期+幸福广场)	453,546	1,089,067	91,177	142,359	936,146
	孔雀英国宫2.1.1期	85,333	220,362	96,000	—	191,140
	英国宫2.1.2	118,524	283,818	142,845	—	142,845
	英国宫7.2(雅伯园.竹园)	7,474	24,662	24,582	—	24,582
	官庄安置项目	123,384	369,914	—	—	369,914
	北关新村二期安置项目	12,599	36,144	—	—	36,144
	辛立村项目	67,630	211,715	211,715	—	211,715
	北五里项目	40,333	94,088	82,307	—	82,307
	固安北相项目	47,334	113,601	39,060	—	39,060
	固安西相项目	28,000	61,905	61,905	—	61,905
	固安北横街项目	34,630	52,900	52,900	—	52,900
	小 计	1,882,456	4,061,296	802,491	814,223	2,923,163
固安西片区	剑桥郡1-2期(含人才家园)	414,002	790,536	8,151	11,788	703,446
	剑桥郡四期	180,001	385,428	385,428	—	385,428
	剑桥郡五期	148,667	365,114	365,114	—	365,114
	剑桥郡六期	173,868	435,804	435,054	—	435,054
	小 计	916,538	1,976,882	1,193,747	11,788	1,889,042
牛驼区域	牛驼温泉孔雀城1期项目	103,905	81,654	—	—	81,654
	牛驼温泉孔雀城3期项目	104,698	96,494	—	—	96,137
	牛驼温泉孔雀城4.1期项目	107,334	93,558	64,617	—	64,617
	牛驼温泉孔雀城5.1期项目	44,909	27,151	—	—	27,151
	小 计	360,846	298,857	64,617	—	269,559
合 计		3,159,840	6,337,035	2,060,855	826,011	5,081,764

公司固安区域配套住宅2014年上半年开发项目情况表

区域	项目名称	可供出售楼面面积(㎡)	报告期(2014年上半年)内已售或已预售楼面面积(㎡)	累计已售或已预售楼面面积(㎡)	报告期(2014年上半年)内预收房款(元)	平均售价元/㎡
固安东片区	孔雀城7-8期	15,400	281	427,802	600,000	7,829
	孔雀城6.3期	17,771	43,737	44,537	289,270,000	7,680
	大卫城5-6期	1,411	171	351,539	3,168,595	4,747
	孔雀海(1期)	11,560	8,583	48,179	218,320,000	10,516
	孔雀英国宫(1.2+1.4+1.6-1.9期+幸福广场)	80,648	63,924	818,424	943,380,000	7,037
	孔雀英国宫2.1.1期	127,839	61,912	65,803	373,120,000	7,096
	英国宫2.1.2	—	—	—	—	—
	英国宫7.2(雅伯园.竹园)	10,595	10,512	10,512	19,500,000	7,485
	官庄安置项目	—	77,600	196,816	—	—
	北关新村二期安置项目	—	34,425	34,425	—	—
	辛立村项目	—	130,400	—	—	—
	北五里项目	—	—	—	—	—
	固安北相项目	—	39,060	39,060	—	—
	固安西相项目	—	61,905	61,905	—	—
	固安北横街项目	—	52,900	52,900	—	—
	小 计	265,224	585,410	2,151,902	1,847,358,595	—
固安西片区	剑桥郡1-2期(含人才家园)	97,356	120,792	413,685	1,136,516,798	10,930
	剑桥郡四期	159,912	33,420	33,420	192,029,030	9,622
	剑桥郡五期	71,744	41,629	41,629	132,302,064	8,079
	剑桥郡六期	—	—	—	—	—
	小 计	329,012	195,841	488,734	1,460,847,892	—
牛驼区域	牛驼温泉孔雀城1期项目	4,585	13,039	69,647	87,838,955	10,789
	牛驼温泉孔雀城3期项目	27,418	29,032	46,838	254,416,846	11,653
	牛驼温泉孔雀城4.1期项目	20,970	24,953	24,953	110,282,614	9,121
	牛驼温泉孔雀城5.1期项目	1,502	1,393	24,687	66,922,682	10,793
	小 计	54,475	68,417	166,125	519,461,097	—
合 计		648,711	849,668	2,806,761	3,827,667,584	—

备注:固安华夏幸福基业房地产开发有限公司为公司间接持股49%的子公司，其开发的固安孔雀英国宫1.4期、1.6期项目，报告期内累计销售面积2,095平米。

固安京御幸福房地产开发有限公司开发的孔雀城6.3期、大卫城5-6期、英国宫1.9期、英国宫2.1.1期、剑桥郡四期、剑桥郡五期，报告期内累计销售面积235,749平方米。2014年6月，公司持有固安京御幸福房地产开发有限公司股权由100%变更为66.67%。

除此之外，上述表格中其余项目公司权益占比均为100%。

公司大厂区域配套住宅2014年上半年开发项目情况表

项目名称	占地面积(㎡)	规划建筑面积(㎡)	2014年新开工工程的楼面面积(㎡)	截至2014年6月30日已竣工工程的楼面面积(㎡)	在建的楼面面积(㎡)
潮白河孔雀城1.3期	26,963	32,067	16,516	—	16,516
潮白河孔雀城3-4期	381,921	447,494	—	401,800	—
潮白河孔雀城5.2期(英国宫7期)	38,386	138,975	—	—	103,320
潮白河孔雀城6-7期	226,040	366,338	—	—	293,296
潮白河孔雀城8期(辛庄200亩)	133,334	217,747	—	—	204,000
潮白河孔雀英国宫(含大卫城项目)	401,653	1,016,414	—	305,438	628,442
潮白河孔雀英国宫4期	67,801	146,385	—	—	142,000
潮白河孔雀英国宫6期	61,933	174,781	—	—	158,000
潮白河孔雀庄园1期	200,010	331,845	—	—	305,554
孔雀都1期(田各庄D+C)	113,115	349,723	349,723	—	349,723
孔雀城英国宫8.1期	79,340	211,560	211,560	—	211,560
孔雀城英国宫9期	103,400	245,023	245,023	—	245,023
孔雀城英国宫10期	178,731	448,658	201,193	—	201,193
合 计	2,012,627	4,127,010	1,024,015	707,238	2,858,627

公司大厂区域配套住宅2014年上半年销售情况表

| 项目名称 | 可供出售楼面面积(㎡) | 报告期(2014年上半年)内已售或已预售楼面面积(