华夏幸福基业股份有限公司

证券代码:600340　　证券简称:华夏幸福

2013 年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文,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

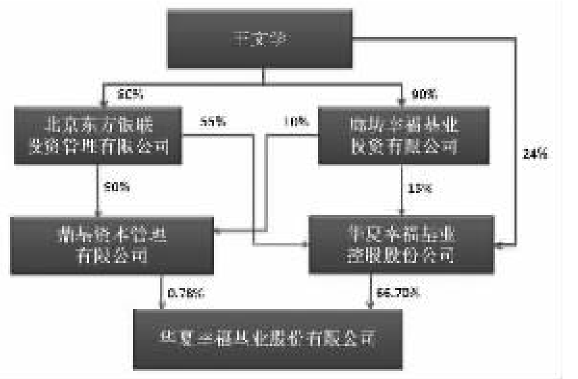
	2013年(末)	2012年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2011年(末)
总资产	74,093,810,903.27	43,193,448,032.69	71.54	27,579,843,007.60
归属于上市公司股东的净资产	6,650,423,919.24	4,316,441,933.73	54.07	2,786,386,789.68
经营活动产生的现金流量净额	-3,474,422,590.73	217,530,243.44	-1,697.21	240,939,016.52
营业收入	21,059,753,648.07	12,076,941,011.04	74.38	7,790,006,804.62
归属于上市公司股东的净利润????	2,714,894,781.44	1,783,624,332.26	52.21	1,357,969,727.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润???	2,691,899,768.94	1,780,502,714.10	51.19	1,358,801,456.48
加权平均净资产收益率(%)	44.30	51.42	减少7.12个百分点	66.49
基本每股收益(元/股)	2.05	1.35	51.85	1.46
稀释每股收益(元/股)	2.05	1.35	51.85	1.46

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

报告期股东总数	18,011	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数			21,481
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	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	66.70	882,360,659	799,710,885	质押514,740,000
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	2.18	28,825,900	0	无
浙江春晖集团有限公司	境内非国有法人	1.90	25,074,131	0	无
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	其他	1.15	15,254,152	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	1.12	14,800,000	0	无
中国银行-嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	1.01	13,381,176	0	无
中国平安人寿保险股份有限公司-投连-个险投连	其他	1.00	13,194,453	0	无
浙江上风实业股份有限公司	境内非国有法人	0.97	12,801,619	0	无
鼎基资本管理有限公司	境内非国有法人	0.78	10,260,000	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	0.77	10,200,000	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 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



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

2013年全球经济非均衡性温和复苏,尤其下半年呈增强态势,但整体尚未摆脱下行风险,全球经济增速低于预期。再工业化进程和多轮量化宽松政策使美国经济一枝独秀,复苏超过预期。受益于欧元区超低利率影响,欧洲经济触底反弹并出现微弱增长。在"安倍经济学"大规模宽松货币政策下,日本经济实现小幅改善;一度拉动全球增长超过70%的新兴市场国家,在经济结构调整、资本流出和劳动力成本上升等因素影响下,增速明显放慢,发展显现疲态。未来一段时期,全球经济将逐渐呈现增长动力"去两极化"、货币政策"去宽松化"、产业分工"去板块化"、国际经贸合作"去WTO化"等特征,经济增长温和加速,但世界主要经济体仍面临结构性缺陷、投资政策限制以及生产率增长率低等一系列问题,大国货币政策、贸易投资格局、大宗商品价格等不确定因素带来的风险仍然不可忽视。2013年我国经济发展稳中向好。国内生产总值同比增速有所放缓,进入结构性减速期。在积极的财政政策与稳健的货币政策,以及增加铁路等基础设施投资、扩大增值税以及简化投资审批程序等一系列改革措施影响下,我国经济增长保持在较为健康的区间。

公司董事会和管理层认为,在当前国际国内发展环境中,在全面深化改革的战略部署指引下,在经济转型和结构调整的关键时期,公司必须继续坚定"推动中国产业升级"的伟大使命,坚持既定的产业新城业务模式并不断延伸价值链,在原有业务的基础上接入和发展多元化的产业、城市增值服务业态,成为全价值链纵向一体化的产业新城运营商,努力使所开发的区域经济发展、社会和谐、人民幸福。

首先,公司产业新城业务模式的核心优势在于产业新城具有平台属性,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。2013年,公司已在产业孵化、医疗教育服务、分布式光伏能源等领域率先进行了尝试。

第二,公司产业新城业务模式符合新型城镇化的发展要求。城镇化是中国经济很长一段时间的巨大发展潜力,产业新城实践以人为核心的城镇化发展要求,重视城镇化发展质量,拓展可持续的资金保障机制,通过战略性布局有效实现对大中小城市协调发展的支撑,成为构筑中国特色新型城镇化的标杆典范。

第三,公司产业新城业务的战略布局顺应国家区域发展规划的主导方向。公司产业新城业务坚持聚焦大北京,做大环上海,战略布局环沈阳,与国家重点区域振兴规划和发展战略完全符合。公司顺应国家部署的京津冀协同发展的战略规划,积极在环首都区域布局和深耕产业新城的开发运营业务。

另外,中央及各部委关于化解产能过剩矛盾、促进健康服务业发展、政府向社会力量购买服务、加快发展节能环保产业、国家自主创新能力建设、推进物联网有序发展、提升企业创新能力等规划和政策的陆续出台,为民营经济公平参与市场竞争,更好获取政策资源提供了制度保障;而距离公司固安、永清等园区仅10余公里的北京新机场预计将于2014年开建,对京津冀尤其是河北廊坊的固安、永清、霸州及广阳区域经济的发展产生巨大推动力,上述政策制度保障和重大基础设施升级为公司发展提供了更多新机遇。

●报告期内公司经营情况回顾

报告期内,公司销售额共计374.24亿元,较上年同期增长77.07%。产业新城业务销售额共计311.86亿元(含园区开发业务结算回款75.77亿元,产业园区配套住宅签约销售额236.09亿元),城市地产签约销售额59.16亿元,其他业务(物业、酒店)销售额3.22亿元。

报告期内,公司实现营业收入210.60亿元,比上年同期增长74.38%;实现营业利润35.81亿元,同比增长42.38%;实现归属于母公司所有者的净利润27.15亿元,同比增长52.21%。

报告期内,公司新拓展4个园区进行产业新城的开发建设,分别位于河北霸州、河北永清、河北香河和浙江嘉善,四个园区委托开发建设面积共计达到约91平方公里。

公司产业新城业务,园区结算回款额75.77亿元,园区内新开工配套住宅面积370.09万平方米,竣工配套住宅面积214.6万平方米,签约销售面积237.96万平方米,签约销售额236.09亿元。公司城市地产业务,新开工面积106.41万平方米,竣工面积64.7万平方米,签约销售面积65.27万平方米,签约销售额59.16亿元。

报告期内,公司投资运营的园区新增签约入园企业60家,新增签约投资额395亿元。截止报告期末,公司期末储备开发用地规划建筑面积779万平方米。

●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和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已形成电子信息、汽车零部件、装备制造、航天产业、生物医药五大产业集群。报告期内固安工业区新增签约入园企业31家,新增签约投资额260.9亿元。目前,固安工业区内的特色产业园有:

1、肽谷固安生物医药孵化港

肽谷固安生物医药孵化港,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。肽谷固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,肽谷也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。

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。

●城市建设方面,报告期内建设厂站完工3个;道路完工16条,面积73.7万平方米;景观完工13个,面积115.8万平方米。截止报告期末,园区累计厂站完工15座;道路完工98条,面积385.1万平方米;景观完工32个,面积170.9万平方米。其中,以中央大道金融街区、锦绣大道SOHO办公街区和迎宾大道高端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,集中布局五星级酒店、智慧大厦、幸福学校、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。建设智慧城市运营中心和产业新城智慧平台及智慧基础设施运营,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形成了节能装备、专用车及零部件、专用技术服务、文化创意与数字出版四大产业为主导的高端优质产业发展格局。报告期内,园区新增签约入园企业4家,新增签约投资额74亿元,在多个领域取得重大突破,与中国国际电视总公司在文化创意领域达成战略合作关系;与中国电力投资集团华北分公司、大厂潮白河工业区管委会在合作开发分布式光伏能源方面共同签署战略协议。

城市建设方面,建设厂站完工3个;道路完工5条,面积11.9万平方米;景观完工6个,面积30万平方米。截止报告期末,园区累计厂站完工9座;道路完工59条,面积202.3万平方米;景观完工26个,面积90万平方米。同时园区建成了五环公园、生态园林等公建项目;建设书画院、喜来登酒店、中央公园、幸福学校等项目,并有幸福港湾、幸福医院、创业大厦、喜来登酒店配套等项目处于规划中。

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5家,新增签约投资额4.8亿元,目前怀来总部经济商务港已启动建设。以葡萄酒庄园形式出现的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,报告期内建设厂站完工2个;道路完工4条,面积5万平方米;景观完工3个,面积5.2万平方米。截止报告期末,园区累计厂站完工10座;道路完工22条,面积148.8万平方米;景观完工8个,面积24万平方米。2014年怀来区域将进一步完善重点区域路网、提升景观形象,推进市政厂站建设,推进其他相关核心项目建设。

四、苏家屯区域

报告期内,苏家屯工业区签约入园企业2家,签约投资额9亿元。建设道路完工5条,15.6万平方米,景观完工2个,面积3.3万平方米。截止报告期末,园区累计道路完工6条,面积17.6万平方米,景观完工2个,面积3.3万平方米。

苏家屯园区在产业发展方面,重点打造汽车核心零部件产业园、高端专用装备产业园和智能设备产业园三大产业园。截止报告期末,汽车核心零部件产业园和智能设备产业园已顺利启动。汽车核心零部件产业园聚焦全球500强企业,打造顶级汽车零部件配套产业集群。将通过酷车小镇汽车4S店、汽车商贸的构建,打造高端汽车服务,实现二三产业联动。高端专用装备产业园,整体运作龙头项目,重点发展整车制造,建设东北高端专用装备产业高地。智能设备产业园聚焦智能设备、3D制造打印技术领域,研究、中试、生产、办公全产业链招商,形成以"产业港"为代表的智能设备产业高地。

城市建设方面,目前,全长10.8公里的中央大街,已经通车2.64公里。中央大街是城市快速干路,双向八车道,城市南北发展轴线,为新城主要对外交通干线。另外一条全长3.54公里的雪松路,2014年启动跨线桥和引桥段建设。该道路为城市迎宾大道,双向八车道,为新城和苏家屯老城区联动的最重要发展轴线。

苏家屯园区名片--规划展馆已经建成开馆。全面展示苏家屯发展历程及规划愿景,打造区域形象展示窗口和文化交流平台。建筑面积2000平方米的学院都市文化中心--图书馆已经开馆,现藏书2.9万册,成为"辽宁省图书馆书刊流动站"。苏家屯园区的城市配套--幸福学校包含九年一贯制学校,打造沈阳优质教育资源。项目预计将于今年开工。

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、数字内容科技港、节能环保设备产业港、电子商务科技港及通用航空产业基地。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;数字内容产业港主要包括数字出版、软件外包等产业;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。报告期内,香河园区签约入园企业2家,签约投资额15亿元,截止报告期末,香河园区顺利启动智能机器人产业港定位研究。

城市建设方面,报告期内建设厂站完工1个,道路完工2条,面积4.2万平方米,景观完工2个,面积10万平方米。截止报告期末,园区累计厂站完工1个,道路完工11条,面积46万平方米;景观完工3个,面积50万平方米。路网和市政基础设施建设进一步完善,园区综合承载力进一步提升。

六、无锡区域

无锡园区在产业发展方面形成了"1+1"--即"一座科技港+一座产业港"的产业发展格局。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已正式启动,目前正在建设中,其中德国标准传感设备科技港已开工44亩、建筑面积4.4万平方米,建设物联网产业设备高端研发制造集群,重点发展传感器高端制造、射频识别设备制造产业。报告期内,无锡园区签约入园企业1家,签约投资额2亿元。

城市建设方面,已完成6个回路高压线入地改造;已启动两条道路修建。

七、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、滦平金山岭园区、沈北蒲河智慧产业园区、于洪园区、镇江园区、嘉善园区、霸州园区、永清园区等,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:报告期内,签约入园企业10家,签约投资额26.4亿元。建设道路完工1条,面积4.4万平方米,景观完工1个,面积2万平方米。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:报告期内,建设道路完工3条,9.5万平方米。截止报告期末,园区累计道路完工3条,面积9.5万平方米。

昌黎园区:报告期内,签约入园企业5家,签约投资额2.9亿元。截止报告期末,园区累计道路完工4条,面积19万平方米。

丰台区域致力于打造成为"中国总部型产业商务综合体的典范",报告期内,区域内部分项目已开工建设。

●处于规划定位阶段园区:

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。

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。

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。报告期内,积极谋划产业项目,规划景观工程。

嘉善园区总体定位为"中国宜游产业新城标杆,充满江南水乡魅力的产业新城"。

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。

永清园区规划定位为环渤海商务空港,大健康森林都市。成为航空港、新通道、绿生活、森呼吸承载下的健康城市。

1、主营业务分析

(1)利润表及现金流量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	21,059,753,648.07	12,076,941,011.04	74.38
营业成本	13,939,039,433.68	7,288,006,870.19	91.26
销售费用	873,154,073.09	718,213,071.77	21.57
管理费用	1,150,591,529.80	777,333,724.90	48.02
财务费用	114,908,659.30	-18,191,409.00	
经营活动产生的现金流量净额	-3,474,422,590.73	217,530,243.44	-1,697.21
投资活动产生的现金流量净额	-3,075,993,840.55	-2,639,956,423.89	-16.52
筹资活动产生的现金流量净额	11,104,035,445.46	4,160,774,391.32	166.87

(2)收入

1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司的营业收入主要来自于产业新城开发与建设以及城市地产开发,其中产业新城开发与建设又可分为土地整理、基础设施建设、产业发展服务、公用事业服务以及园区住宅配套开发。土地整理、基础设施建设、产业发展服务及公用事业服务按照当期公司与政府结算额确认收入,园区住宅配套开发和城市地产开发以商品房实际交予客户作为收入确认的依据。因此,驱动业务收入变化的因素主要是政府结算和交房。

2) 订单分析

公司的房地产开发业务接受客户预购。截止报告期末,公司预收购房客户的款项余额323.31亿元。

3) 主要销售客户的情况

公司的业务模式为产业新城开发与建设,主要客户为地方政府部门。2013年度公司的主要客户业务收入情况如下:

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
固安工业园区财政分局	2,803,791,433.09	13.31%
大厂回族自治县财政局	1,606,214,990.59	7.63%
张家口沙城经济开发区管理委员会	326,581,199.72	1.55%
河北文安经济开发区管理委员会	273,314,818.30	1.30%
沈水生态科技创新城管理委员会	269,769,447.64	1.28%

(3)成本

1) 成本分析表

单位:元

分行业情况

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
产业新城开发建设	产业发展服务	57,254,410.36	0.41	67,820,100.53	0.93	-15.58
产业新城开发建设	基础设施建设	779,188,690.54	5.59			
产业新城开发建设	土地整理	1,458,476,795.02	10.46	1,535,645,692.94	21.07	-5.03
产业新城开发建设	综合服务	31,266,447.77	0.22	25,650,345.00	0.35	21.89
产业新城开发建设	园区住宅配套	9,534,339,352.10	68.40	4,216,001,501.97	57.85	126.15
城市地产开发	城市地产开发	1,879,080,602.93	13.48	1,335,907,043.07	18.33	40.66
其他业务	物业服务及酒店经营成本	143,486,454.05	1.03	46,356,684.61	0.64	209.53

(4)其它

1) 发展战略和经营计划进展说明

2013年,公司继续坚持"成为全球产业升级和城市发展的引领者"的愿景,继续致力于"打造产业新城,建设幸福城市",继续以实践推动中国产业升级,在竞争激烈的市场中,华夏幸福基业充分发挥业务模式的竞争优势,及时准确地把握政策节奏,抓住市场机会,业绩保持了高速增长的态势,经营质量得到显著提升。

a) 坚持模式,深化战略

报告期内,公司继续与全球顶尖咨询公司合作,在全面贯彻落实既定公司战略基础上,坚持产业新城业务模式,不断深化公司发展战略,提出了坚决打造标杆、坚决培养端到端操盘能力、坚决打造区域经济发展能力等竞争策略,及聚焦大北京、深耕现有区域、提升产品价值等增长策略,进一步明确了公司未来发展方向,坚定了信心。

b) 变革组织,提升张力

报告期内,基于深化公司发展战略的成果,公司优化调整了业务管理架构。公司总部定位开始由战略运营型向战略投资型转变,新设产业新城集团、产业发展集团、城市发展集团、地产集团和物业集团五大集团,形成了总部、业务集团、区域公司的分层次组织架构。通过组织变革,提高了业务运营精益化水平,提升了组织张力,增强了区域竞争优势,为实现快速跨区复制奠定了组织基础。

c) 拓展环上海,深耕环北京

报告期内,公司正式与浙江省嘉善县政府达成战略合作协议,继2012年成功在无锡、镇江落地后,环上海区域再下一城。公司深耕环北京的战略取得显著进展,分别在7月、10月、12月与霸州、永清、香河三地政府签订了战略合作协议,进一步巩固了公司产业新城业务在环北京区域的领先地位。

d) 产业促进,稳步推进

报告期内,公司继续深化与龙头企业的战略合作,贯彻大项目引领的招商引资策略,成绩显著。6月,公司与中国航天科工飞航技术研究院在智慧城市相关领域、物联网应用、产业园投资建设等领域开展合作并签署《战略合作框架协议》。8月,公司与中国国际电视总公司建立战略合作关系,共同推进大厂潮白河工业区的影视制作基地建设。10月,公司与潮白河工业区管理委员会及中国电力投资集团公司华北分公司,共同签署《合作开发分布式光伏能源战略协议》。11月,公司与河北省国防科技工业局决定建立战略合作关系,共同打造环京津军民结合产业带。

报告期内,尽管房地产市场持续调控,公司仍全面超额完成年初各项经营计划。2013年全年累计实现销售额374.24亿元, 实现结转收入210.60亿元, 分别完成年初经营计划的134%和121%;2013年度公司结算口径管理费用率、营销费用率(管理费用、营销费用与营业收入的比值)分别为5.46%和4.15%,均低于2012年水平(2012年度结算口径管理费用率6.44%,结算口径销售费用率5.95%)。

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(%)
产业发展服务	2,364,616,565.47	57,254,410.36	97.58	52.92	-15.58	增加1.96个百分点
基础设施建设	990,131,923.35	779,188,690.54	21.30			
土地整理	2,053,383,662.11	1,458,476,795.02	28.97	-0.32	-5.03	增加3.52个百分点
综合服务	43,674,466.43	31,266,447.77	28.41	20.71	21.89	减少0.70个百分点
物业管理服务	111,413,627.41	93,737,737.85	15.87	234.78	457.73	减少33.63个百分点
园区住宅配套	13,088,202,185.02	9,534,339,352.10	27.15	98.42	126.15	减少8.93个百分点
城市地产开发	2,338,506,057.04	1,879,080,602.93	19.65	36.48	40.66	减少2.39个百分点
其他	40,991,176.93	49,748,716.20	-21.36	50.05	68.36	减少13.20个百分点

报告期内,公司主要项目情况如下:

公司固安区域配套住宅2013年度开发项目情况表

园区/区域	项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至2013年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
固安东片区	孔雀城5-8期	1,024,963	1,244,590	-	1,077,281	167,309
	孔雀城6.3期	41,333	98,471	98,471	-	98,471
	大卫城1-6期	1,076,752	2,154,369	24,135	830,004	1,324,365
	孔雀海(1期)	222,138	449,510	72,659	16,700	432,810
	孔雀英国宫(1.1-1.9期、幸福广场)	628,213	1,413,727	448,856	324,660	997,890
	孔雀英国宫2.1.1期	85,333	220,362	95,140	-	95,140
	官庄安置项目	123,384	369,914	116,914	-	369,914
	北关新村安置项目	51,066	140,205	-	140,205	-
	北横街安置项目	40,335	64,000	-	64,000	-
	北关新村二期安置项目	12,599	36,144	36,144	-	36,144
	小计	3,306,117	6,191,292	892,319	2,452,850	3,522,043
固安西片区	剑桥郡1-2期(含人才家园)	400,669	734,462	651,009	11,788	639,221
	剑桥郡2期(新取土地部分)	13,333	56,074	56,074	-	56,074
	小计	414,002	790,536	707,083	11,788	695,295
牛驼区域	牛驼温泉孔雀城1期	103,905	81,654	81,654	-	81,654
	牛驼温泉孔雀城3期	104,698	96,494	96,137	-	96,137
	牛驼温泉孔雀城5.1期	44,909	27,151	27,151	-	27,151
	小计	253,512	205,299	204,942	-	204,942
合计		3,973,631	7,187,127	1,804,344	2,464,638	4,422,280

公司固安区域配套住宅2013年度销售情况表

园区/区域	项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
固安东片区	孔雀城5-8期	1,119,204	73,879	1,110,904	272,044,674	10,528
	孔雀城6.3期	62,100	800	800	7,573,524	13,830
	大卫城1-6期	1,119,235	44,517	1,279,389	611,827,330	6,022
	孔雀海(1期)	71,995	17,003	39,596	259,192,875	13,477
	孔雀英国宫(1.1-1.9期、幸福广场)	1,192,109	463,243	1,035,524	3,939,125,399	8,515
	孔雀英国宫2.1.1期	176,923	3,891	3,891	20,588,733	9,636
	官庄安置项目	-	100,494	100,494	-	-
	北关新村安置项目	-		132,691	-	-
	北横街安置项目	-		51,157	-	-
	北关新村二期安置项目	-	-	-	-	-
	小计	3,741,566	703,826	3,754,446	5,110,352,535	---
固安西片区	剑桥郡1-2期(含人才家园)	478,183	292,893	292,893	2,459,416,563	10,440
	剑桥郡2期(新取土地部分)	13,020	-	-	-	-
	小计	491,203	292,893	292,893	2,459,416,563	-
牛驼区域	牛驼温泉孔雀城1期	65,541	56,608	56,608	523,737,657	10,933
	牛驼温泉孔雀城3期	65,610	17,806	17,806	131,668,980	11,840
	牛驼温泉孔雀城5.1期	26,881	23,294	23,294	205,279,252	10,765
	小计	158,032	97,708	97,708	860,685,889	---
合计		4,390,801	1,094,427	4,045,047	8,340,343,987	---

固安区域内的固安华夏幸福基业房地产开发有限公司开发的固安孔雀英国宫1.4期、1.6期项目权益占比为49%外,其他项目公司权益占比均为100%。固安孔雀英国宫1.4期、1.6期项目占地面积109,333平米,建筑面积265,012平米,截止2013年已开工面积265,012平米,总可售面积225,904.15平米,累计签约面积218,339.61平米,预收账款16.86亿元。

公司大厂区域配套住宅2013年度开发项目情况表

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至2013年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
潮白河孔雀城3-4期	381,921	447,494	-	401,800	-
潮白河孔雀城6-7期	226,040	366,338	63,715	-	293,295
潮白河孔雀城8期(辛庄200亩)	133,334	217,747	204,000	-	204,000
潮白河孔雀英国宫(含大卫城项目)	384,592	1,016,414	426,000	139,000	778,085
潮白河孔雀英国宫4期	67,801	146,385	142,000	-	142,000
潮白河孔雀英国宫6期	61,933	174,781	158,000	-	158,000
潮白河孔雀庄园1期	200,010	331,845	-	-	305,554
小计	1,455,631	2,701,004	993,715	540,800	1,880,934

公司大厂区域配套住宅2013年度销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
潮白河孔雀城3-4期	317,574	5,874	314,464	114,035,738	9,396
潮白河孔雀城6-7期	277,966	39,560	211,186	604,768,443	9,171
潮白河孔雀城8期(辛庄200亩)	173,367	169,497	169,497	1,350,935,438	10,711
潮白河孔雀英国宫(含大卫城项目)	924,609	419,760	819,341	3,013,040,483	6,899
潮白河孔雀英国宫4期	132,000	20,626	20,626	22,061,276	9,038
潮白河孔雀英国宫6期	142,892	139,634	139,635	684,185,999	9,100
潮白河孔雀庄园1期	258,646	61,243	255,481	1,297,460,914	8,089
小计	2,227,054	856,194	1,930,231	7,086,488,291	---

公司怀来区域配套住宅2013年度开发项目情况表

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至2013年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
八达岭孔雀城1-2期	587,336	216,959	20,796	110,627	106,332
八达岭孔雀城3-4期	205,934	178,316	178,316	-	178,316
小计	793,271	395,275	199,112	110,627	284,648

公司怀来区域配套住宅2013年度销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
八达岭孔雀城1-2期	168,677	42,735	162,729	561,516,481	9,823
八达岭孔雀城3-4期	125,855	43,991	45,192	458,130,467	11,551
小计	294,532	86,726	207,921	1,019,646,948	---

公司苏家屯区域配套住宅2013年度开发项目情况表

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至2013年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
苏家屯孔雀城1.1-1.4期	255,295	350,238	139,749	-	139,749
小计	255,295	350,238	139,749	-	139,749

公司苏家屯区域配套住宅2013年度销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
苏家屯孔雀城1.1-1.4期	92,199	62,399	62,399	335,269,311	7,230
小计	92,199	62,399	62,399	335,269,311	7,230

公司香河区域配套住宅2013年度开发项目情况表

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至2013年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
大运河孔雀城一期大公馆	199,531	86,230	86,000	-	86,000
大运河孔雀城4期	60,000	80,612	-	80,612	-
大运河孔雀城5期	165,946	233,230	233,230	-	233,230
小计	425,477	400,072	319,230	80,612	319,230

公司香河区域配套住宅2013年度销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
大运河孔雀城一期大公馆	62,697	35,677	35,677	111,641,086	6,586
大运河孔雀城4期	74,162	5,372	74,067	73,854,440	7,168
大运河孔雀城5期	199,421	181,283	181,283	1,374,486,064	9,200
小计	336,280	222,332	291,027	1,559,981,590	---

公司无锡区域配套住宅2013年度开发项目情况表

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至2013年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
无锡孔雀城1期	94,296	291,728	111,849	-	111,849
小计	94,296	291,728	111,849	-	111,849

公司无锡区域配套住宅2013年度销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
无锡孔雀城1期	223,710	-	-	-	-
小计	223,710	-	-	-	-

公司镇江区域配套住宅2013年度开发项目情况表

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至2013年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
镇江孔雀城英国宫	125,775	355,000	132,926	-	132,926
小计	125,775	355,000	132,926	-	132,926

公司镇江区域配套住宅2013年度销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
镇江孔雀城英国宫	292,410	57,553	57,553	255,300,000	5,680
小计	292,410	57,553	57,553	255,300,000	5,680

公司廊坊区域配套住宅2013年度开发项目情况表

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至2013年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
第九园兰亭	71,568	183,277	-	183,277	-
华夏铂宫	64,667	197,189	-	156,925	36,865
幸福城润园	180,676	530,626	1,000	318,579	191,495
幸福城朗园	81,318	283,836	11,651	133,497	142,492
幸福城雅园	113,806	321,271	41,611	91,006	227,536
幸福城欣园安置	102,856	310,947	-	99,500	-
公园海1.1期	100,785	305,598	290,970	-	290,970
公园海1.2期	72,004	159,989	159,989	-	164,907
公园海1.3期	122,667	372,219	63,103	-	63,103
大学里	376,819	1,031,630	257,716	-	257,716
廊坊大示范区	25,000	3,353	3,353	-	-
大学里示范区	14,667	2,500	2,500	-	-
小计	1,326,833	3,696,583	831,893	982,784	1,375,084

公司廊坊区域配套住宅2013年度销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
第九园兰亭	156,487	3,134	150,241	29,221,704	9,904
华夏铂宫	168,837	12,248	153,161	101,733,663	8,811
幸福城润园	465,328	54,796	285,776	454,842,509	7,804
幸福城朗园	125,427	100,559	120,511	461,497,654	7,139
幸福城雅园	248,298	58,124	197,742	518,666,315	7,224
幸福城欣园安置	-	101,189	171,736	-	--
公园海1.1期	254,721	177,542	177,542	1,399,819,486	8,176
公园海1.2期	120,311	15,070	15,070	145,545,244	10,393
公园海1.3期	291,685	11,111	11,111	260,487,014	9,770
大学里	881,818	-	-	-	--
廊坊大示范区	-	-	-	-	--
大学里示范区	-	-	-	-	--
小计	2,712,912	533,773	1,282,890	3,371,813,589	8,029

公司武清区域配套住宅2013年度开发项目情况表

项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	2013年新开工工程的楼面面积(平方米)	截至2013年已竣工工程的楼面面积(平方米)	在建的楼面面积(平方米)
凤河孔雀城1期	172,649	232,180	232,180		232,180
小计	172,649	232,180	232,180	-	232,180

公司武清区域配套住宅2013年度销售情况表

项目名称	可供出售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内已售或已预售楼面面积(平方米)	累计已售或已预售楼面面积(平方米)	报告期(2013年)内预收房款(元)	平均售价元/平方米
凤河孔雀城1期	157,773	118,970	118,970	629,435,704	7,146
小计	157,773	118,970	118,970	629,435,704	7,146

文登区域配套住宅2012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。

截止报告期末,公司主要房地产储备情况如下:

公司房地产储备情况(截止2013年12月31日)

区域	持有土地面积(平方米)	持有房屋规划面积(平方米)	拟发展作销售的土地面积(平方米)	拟发展作销售的房屋规划面积(平方米)	拟发展作出租的土地面积(平方米)	拟发展作出租的房屋规划面积(平方米)
固安大区	1,363,445.15	2,735,302.59	1,363,445.15	2,735,302.59	——	——
大厂大区	1,454,240	2,998,754.37	1,454,240	2,998,754.37	——	——
沈阳大区	37,584	56,376	37,584	56,376	——	——
环上海大区	159,447.5	422,485.1	159,447.5	422,485.1	——	——
廊坊大区	401,416.26	929,863	356,939.26	887,014	44,477	42,849
丰台片区	60,234.21	222,900	40,534.46	150,000	19,699.75	72,900
天津片区	118,459.2	142,151.04	118,459.2	142,151.04	——	——
文登片区	253,460	278,806	253,460	278,806	——	——
合计	3,848,286.32	7,786,638.1	3,784,109.57	7,670,889.1	64,176.75	115,749

一级土地整理情况(截止2013年12月31日)

区域	一级土地整理面积(平方米)	一级土地整理房屋规划面积(平方米)
固安大区	2,611,694.38	5,056,393.95
大厂大区	853,544.51	1,707,089.02
沈阳大区	334,197	501,295.5
环上海大区	108,129.3	162,193.95
廊坊大区	674,136.7	1,348,273.41
合计	4,581,701.89	8,775,245.83

截止报告期末,公司主要项目出租情况如下:

种类	产权主体	项目	楼面面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租率	租金收入(元)	平均基本租金/平方米
办公写字楼	廊坊京御房地产开发有限公司	(廊坊)六大街	3,210	2,581	80.38%	645,381.47	250.10
商铺及购物中心	廊坊京御房地产开发有限公司	(廊坊)八大街西区	5,359	5,359	100.00%	978,257.00	182.54
	廊坊京御房地产开发有限公司	(廊坊)九园	333	333	100.00%	109,404.00	328.50
	廊坊京御房地产开发有限公司	(廊坊)奥韵	6,739	6,739	100.00%	741,269.00	110.00
	廊坊京御房地产开发有限公司	(胜芳)胜芳中心广场	14,593	14,593	100.00%	763,602.40	52.33
	固安京御幸福房地产开发有限公司	(固安)大卫城一期	3,882	1,012	26.07%	206,052.00	203.61
	廊坊京御房地产开发有限公司	(固安)孔雀城一期	1,114	815	73.19%	94,131.52	115.47
	廊坊京御房地产开发有限公司	(固安)孔雀城二期	2,126	888	41.78%	19,080.00	21.49
	廊坊京御房地产开发有限公司	(固安)孔雀城三期	10,903	6,876	63.07%	445,338.00	64.77
	固安幸福基业资产管理有限公司	固安南区服务中心	6,721	4,773	71.02%	730,628.94	153.06
零售仓库及食品超级市场					0%		-
工业及货仓					0%		-
酒店及休闲	廊坊京御房地产开发有限公司	京东方公寓	13,443	13,443	100.00%	2,122,917.48	157.92

(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(%)
环北京区域	20,761,150,216.12	72.83
沈阳地区	269,769,447.64	

报告期内,公司的结算收入主要来源于河北省廊坊市、张家口市等环北京区域。随着公司业务拓展至沈阳、环上海、武汉等区域,未来收入构成将进一步变化。

3、资产、负债情况分析

(1)资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
货币资金	9,943,755,630.76	13.42	5,556,479,361.60	12.86	78.96
预付账款	2,396,250,874.91	3.23	1,300,235,316.64	3.01	84.29
存货	54,057,757,368.54	72.96	32,280,211,562.22	74.73	67.46
投资性房地产	218,558,492.04	0.29	115,844,252.72	0.27	88.67
固定资产	759,632,251.62	1.03	204,431,514.34	0.47	271.58
在建工程	1,338,516,858.09	1.81	708,271,220.73	1.64	88.98
无形资产	348,857,853.11	0.47	82,951,397.54	0.19	320.56
递延所得税资产	281,742,685.88	0.38	136,377,338.37	0.32	106.59
短期借款	3,394,600,000.00	4.58	670,000,000.00	1.55	406.66
应付票据	450,000,000.00	0.61	20,000,000.00	0.05	2,150.00
应付账款	5,815,528,326.06	7.85	2,677,974,632.02	6.20	117.16
预收款项	34,981,381,970.43	47.21	24,252,734,043.20	56.15	44.24
应付职工薪酬	253,650,073.68	0.34	94,035,125.57	0.22	169.74
应付利息	25,120,431.27	0.03	2,658,333.33	0.01	844.97
其他应付款	2,459,728,574.78	3.32	1,792,246,057.77	4.15	37.24
一年内到期的非流动负债	6,407,200,537.48	8.65	1,928,000,000.00	4.46	232.32
其他流动负债	294,921,812.72	0.40	104,363,915.43	0.24	182.59
长期借款	7,303,900,000.00	9.86	5,228,200,000.00	12.10	39.70
长期应付款	740,996,035.27	1.00	55,000,000.00	0.13	1,247.27
专项应付款	1,668,002,062.04	2.25	992,686,973.96	2.30	68.03
股本	1,322,879,715.00	1.79	881,919,810.00	2.04	50.00
盈余公积	375,829,186.40	0.51	249,341,691.90	0.58	50.73
少数股东权益	3,304,816,417.55	4.46	642,151,840.18	1.49	414.65

货币资金:销售回款及借款增加
预付账款:业务规模扩大,预付的土地款、采购款和工程款增加
存货:园区土地整理、基础设施建设、工程施工、开发成本增加
投资性房地产:房产项目持有目的由出售变为自持,由存货项目转入
固定资产:在建工程完工转固
在建工程:酒店、展馆及园区厂站项目建设支出增加
无形资产:土地使用权增加
递延所得税资产:可抵扣亏损、内部销售未实现利润增加而导致暂时性差异增加
短期借款:业务规模扩大,借款增加
应付票据:采用票据结算方式增加
应付账款:业务规模扩大,应付工程款增加
预收款项:新增预售项目预收房款增加
应付职工薪酬:业务扩张,员工人数增加
应付利息:期末按照约定利率计提的应付尚未到期的借款利息增加所致
其他应付款:代收代付入园企业的土地款增加
一年内到期的非流动负债:一年内到期的长期借款增加
其他流动负债:年末结算房地产项目增加相应待清算土地增值税增加
长期借款:业务规模扩大,借款增加
长期应付款:新增融资租赁
专项应付款:新增政府拨付拆迁资金款
股本:2013年半年度利润分配送红股
盈余公积:利润增加,本年利润增加相应计提盈余公积
少数股东权益:下属子公司引入少数股东

4、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)模式领先:公司产业新城业务模式,通过城市发展定位、城市空间规划、产业促进、城市建设、城市运营等系列整合经营行为,有效解决产城割裂发展问题,为区域发展提供健康有效的综合解决方案,有效实现区域综合价值提升。公司发展模式符合全面深化改革和加快转变经济发展方式的基本要求,不仅为区域实体经济发展、产业转型升级提供发展动力,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。

(2)区域聚焦:报告期内公司进一步明晰和聚焦了区域拓展的战略布局,确定"加速聚焦大北京,夯实发展龙头地位"和"加速做大环上海,巩固提升市场地位"的增长策略。截至报告期末,公司事业版图遍及大北京区域的固安工业园区、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、怀来生态产业新城、霸州园区、永清园区、文安园区、广阳园区、昌黎园区、滦平金山岭园区、香河园区;泛上海区域的无锡园区、镇江园区、嘉善园区;沈阳城市群的苏家屯园区、沈北蒲河智慧产业园区、于洪平罗新城,以及武汉城市群的鄂州葛店园区,重点区域的战略布局初见雏形。

(3)产业促进:公司聚焦区域经济发展,精准定位产业机遇,全面打造核心能力,切实推动区域产业发展。通过加强区域经济发展研究切实把握区域发展的客观要求;提升产业研发和规划水平,甄别产业集群发展机会,增加产业促进产品梳理;强化多元招商能力,积累和运用大客户、大数据、圈层营销等关键手段,迅速达成产业促进目标;建设和提升产业平台,完善金融平台,利用投资干预加速产业集聚和升级;优化产业园载体建设,全面提升产业园设计、建设和运营能力。通过"四港一基地"(产业港、科技港、商务港、孵化港和产业基地)的产业园产品,增强产业促进和快速发展能力。报告期内,公司与中国国际电视总公司、中国航天科工飞航技术研究院、中国电力投资集团公司华北分公司、河北省国防科工局等签订战略合作协议,分别落户各园区,同时全面推进固安肽谷生物科学园、航天科技城建设运营,为区域经济和产业发展提供有力支撑。

(4)资源整合:公司整合国内外一流资源,以全球视野与国际标准参与高品质的开发建设,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,确保各项目在战略规划和设计理念层面汇聚全球智慧;同时,深入研究城市发展需求,以"幸福12+4+1"标准城市配套体系为起点,围绕产品体系,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。

(5)城市魅力:公司通过不断建设完善基础及配套设施,加强城市综合运营及城市营销,整合城市资源、创新城市管理、彰显城市精神,实现城市资源增值和城市发展最优化运作。报告期内,廊坊北部新区入选中美低碳生态城市试点示范,固安大湖国际生活艺术节绚丽开启,固安幸福学校主体结构封顶,沈阳首届儿童冰雪嘉年华成功举办,大厂喜来登酒店实现试运营,进一步推动区域发展,展现区域发展魅力。

(6)资金保障: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,与国内各大商业银行、国家开发银行等政策性银行和信托公司、证券公司、基金公司建立了稳定的信贷合作关系,加上各种产业基金和房地产信托投资基金,为产业新城和城市产业综合体建设提供有力的资金保障。报告期内,公司与交通银行、国家开发银行等金融机构形成"总对总"授信,授信额度规模400亿元。

5、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75.9亿元,较2012年度增长16.97%。具体情况如下:

序号	名称	主营业务	投资金额	持股比例
1	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(法律、法规禁止的除外;法律、行政法规规定需取得行政许可的,未获批准前不得经营)	50,000,000.00	100%
2	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	30,000,000.00	100%
3	廊坊幸福基业医疗投资有限公司	对医疗产业进行投资及资产管理	30,000,000.00	100%
4	廊坊幸福港湾资产管理公司	对自有资产进行管理	10,000,000.00	100%
5	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(上述经营范围凡涉及专项审批的经批准后方可经营)	100,000,000.00	100%
6	廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	房地产信息咨询;房屋买卖居间、代理,房屋租赁居间、代理。	1,000,000.00	100%
7	嘉兴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(上述经营范围不含国家法律法规禁止、限制和许可经营的项目)	200,000,000.00	100%
8	固安九通新盛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;供热投资;污水处理(法律、法规禁止的除外;法律、行政法规规定需取得行政许可的,未获批准前不得经营)	30,600,000.00	51%
9	廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	对旅游资源的开发、农业观光、农业技术开发;对旅游资产的管理(法律、法规禁止的除外;法律、行政法规规定需取得行政许可的,未获批准前不得经营)	10,000,000.00	100%
10	霸州鼎兴园区建设发展有限公司	园区基础设施建设施工(凭资质经营),市政设施管理,土地整理。(法律、行政法规禁止的项目不得经营;法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营)	100,000,000.00	100%
11	霸州孔雀城房地产开发有限公司	房地产开发销售(凭资质经营)	100,000,000.00	100%
12	嘉兴京御房地产开发有限公司	房地产开发与经营(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)	50,000,000.00	100%
13	香河孔雀城房地产开发有限公司	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、房屋租赁	343,500,000.00	100%
14	永清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	200,000,000.00	100%
15	永清孔雀城房地产开发有限公司	房地产开发与经营(凭资质证经营)	100,000,000.00	100%
16	环球产业投资有限公司	控股投资	304,180,000.00	100%
17	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)	230,000,000.00	100%
18	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。	1,505,000,000.00	100%
19	香河昊鑫房地产开发有限公司	房地产开发、销售(凭资质证经营);房地产经纪及房地产信息咨询	6,000,000.00	100%
20	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	450,000,000.00	100%
21	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	房地产开发、工业厂房开发与经营、楼房销售(凭资质许可证经营);自有房屋出租	700,000,000.00	49%
22	廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	房地产开发与销售(凭资质经营),房屋租赁	650,000,000.00	100%
23	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	钢材、建筑材料销售。	500,000,000.00	100%
24	镇江幸福基业房地产开发有限公司	房地产开发。房地产经营;房屋租赁服务	850,000,000.00	100%
25	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	房地产开发、楼盘销售(凭资质证经营)	490,000,000.00	100%
26	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	150,000,000.00	100%
27	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	400,000,000.00	100%

报告期内,除上述对外股权投资外,公司于2013年11月22日,与信业股权投资管理有限公司(以下简称"信业投资")、嘉兴市信远业丰股权投资管理有限公司(以下简称"信远业丰",为信业投资全资子公司)签署一系列合作协议,公司作为有限合伙人出资人民币100,000万元,信远业丰作为普通合伙人出资人民币50万元,设立嘉兴丰韬股权投资合伙企业(有限合伙),合伙企业主要经营股权投资及相关咨询服务。

2) 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(下转B51版)