# 华夏幸福基业股份有限公司

公司代码:600340　　公司简称:华夏幸福

## 2015 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

| 公司股票简况 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上海证券交易所 | 华夏幸福 | 600340 | ST国祥 |

| 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情况

2.1 公司主要财务数据

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 | 138,400,944,080.90 | 113,964,189,090.04 | 21.44 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 11,592,364,677.02 | 9,793,565,161.37 | 18.37 |
| | 本报告期(1-6月) | 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 | -1,661,174,994.06 | -1,576,099,200.92 | -5.40 |
| 营业收入 | 16,872,243,733.67 | 11,382,489,808.21 | 48.23 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 3,030,802,481.34 | 2,301,036,914.11 | 31.71 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 2,845,283,764.86 | 2,294,323,594.14 | 24.01 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 26.36 | 20.84 | 增加5.52个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 1.15 | 0.87 | 32.18 |
| 稀释每股收益(元/股) | 1.15 | 0.87 | 32.18 |

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

| 截止报告期末股东总数(户) | | | | | | 78,430 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 68.88 | 1,822,373,118 | 0 | 质押 | 1,194,608,000 |
| 浙江春晖集团有限公司 | 境内非国有法人 | 0.87 | 23,010,000 | 0 | 无 | 0 |
| 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 | 0.85 | 22,479,607 | 0 | 无 | 0 |
| 鼎晨资本管理有限公司 | 境内非国有法人 | 0.78 | 20,520,000 | 0 | 无 | 0 |
| 浙江上风实业股份有限公司 | 境内非国有法人 | 0.77 | 20,372,438 | 0 | 无 | 0 |
| 中国银行股份有限公司-国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金 | 其他 | 0.50 | 13,227,808 | 0 | 无 | 0 |
| 全国社保基金一零一组合 | 其他 | 0.46 | 12,072,094 | 0 | 无 | 0 |
| 全国社保基金一一六组合 | 其他 | 0.45 | 11,799,859 | 0 | 无 | 0 |
| 中国建设银行股份有限公司-华商价值共享灵活配置混合型发起式证券投资基金 | 其他 | 0.43 | 11,508,970 | 0 | 无 | 0 |
| 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 | 0.35 | 9,365,643 | 0 | 无 | 0 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 华夏幸福基业控股股份公司与鼎晨资本管理有限公司为一致行动人,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

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

2015年上半年,全球经济整体处于回暖态势,但总体增长乏力;美国经济温和复苏,增长乏力;欧洲经济回升缓慢;日本努力走出通缩困境;新兴经济体总体堪忧。美国经济在经历了一季度GDP0.6%的低增长之后,二季度开始提速至2.3%,失业率达到金融危机前经济扩张期的平均水平,但复苏力度小于预期,同时面临加息考验。2015年以来,欧洲央行开启大规模量化宽松政策各国采取措施支持经济复苏,但希腊债务危机持续发酵,经济回升缓慢。日本二季度GDP环比萎缩0.4%。“安倍经济学”难有起色。俄罗斯和巴西经济仍处于负增长,南非、韩国、印尼、马来西亚、菲律宾、泰国等经济体增速下滑。

2015年上半年中国GDP保7成功,仍然是世界经济的重要引擎。但整体经济呈减速下行态势,主要经济指标增长放缓。中国政府积极应对,将托底经济处于合理区间,但经济回稳基础还需要进一步巩固,经济转型继续有序推进。

公司董事会认为,当前的经济、政策环境为华夏幸福提供了诸多的发展机会。当前经济下行压力大,旧的发展模式难以为继,中短期内,新型城镇化是经济托底的重要抓手。在经济转型过程中,经济增长由要素驱动、投资驱动向创新驱动转换,由此而带来的PPP模式、混合所有制改革给产业新城带来更多的发展机会。此外,京津冀、长江经济带成为国家重点区域战略,自贸区领衔新一轮改革开放,“一带一路”助力中国参与全球政治经济秩序的建立也为华夏幸福提供了十分广阔的发展空间。

2015年上半年公司经营情况回顾:

第一,PPP模式受认可。2015年上半年,华夏幸福产业新城模式得到各级政府、各个部门的广泛认可和大力支持。7月20日,国务院办公厅通报表扬固安PPP模式,7月27日,国家发展和改革委员会推出13个PPP示范案例,固安工业园区新型城镇化项目再次榜上有名,成为河北唯一入选项目,固安工业园区PPP建设模式再传捷报。此外,江苏省财政厅在其官方网站发布了《关于公布2015年度政府和社会资本合作(PPP)入库项目的通知》,无锡市南长区政府与华夏幸福以PPP模式合作开发的无锡市南长滨河新城项目作为唯一产业新城案例入选该项目库。公司的“政府主导、企业运作、合作共赢”模式得到从国家到地方各级政府的全面认可和肯定。

第二,区域托展。公司继续深耕大北京,实现了京津冀卡位,同时积极开拓长江经济带,上半年累计完成4个项目签约,分别为上海金山枫泾、四川天府新区仁寿、沈阳铁西以及固安的马庄与牛驼区域,新签面积超过200平方公里。除此之外,公司与秦皇岛市人民政府,就采用政府和社会资本合作开发建设运营秦皇岛市灯笼区域达成《战略意向协议》,正式合作协议目前正在具体落实之中。另外,公司实施以区域为单元的经营体系,各个区域获得更多的自主权,激发了公司的整体活力,各类区域均取得了一定的突破。

第三,产业发展。公司2015年上半年产业园新增入园企业65个,签约投资额253.4亿元,较去年同期同比上涨19.6%。同时公司不断创新产业服务手段,通过产学研合作的模式搭建孵化器,运用资本干预等方式加速创新成果转化,并通过投资入园企业分享企业成长收益,如对北京鼎材科技有限公司、固安翌光科技有限公司等进行投资。

第四,房地产开发。2015年上半年华夏幸福地产开发业务共完成签约销售额253.70亿元,同比增长33.25%,增速在2015年中国房地产企业销售金额TOP20中位居前三,远高于行业平均水平。销售金额进入销售金额排行榜前十强。

第五,城市运营。公司不断进行资源引入,完善所开发区域内生活、商业、教育、医疗等相关配套,如大厂区域顺利签约北京五中,苏家屯区域顺利签约沈阳七中,成为了践行“打造幸福城市、提升区域价值”核心理念的新亮点。

报告期内,公司销售额共计301.10亿元,较上年同期增长24.35%。产业新城业务销售额共计242.03亿元(含固区开发业务结算回款44.15亿元,产业园区配套住宅签约销售额197.88亿元,签约销售面积267.75万平方米),园区内新开工配套住宅面积159.67万平方米,竣工配套住宅面积422.17万平方米;城市地产签约销售额55.82亿元,签约销售面积53.46万平方米,新开工面积50.85万平方米,竣工面积163.01万平方米,其他业务(物业、酒店)销售额3.25亿元。公司实现营业收入168.72亿元,比上年同期增长48.23%;实现营业利润42.74亿元,同比增长17.17%;实现归属于母公司所有者的净利润30.31亿元,同比增长31.71%。截至报告期末,公司储备开发用地规划建筑面积约为912.65万平方米。

(二)公司产业新城业务介绍:

1. 固安区域

固安区域包括固安工业区、固安新兴产业示范区。2015年6月,公司又与固安县人民政府签署合作协议,在固安马庄镇与牛驼镇新增开发面积64.3平方公里。

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航天、生物医药、电子商务、新材料、装备制造、电子信息、节能环保、汽车零部件、生产型服务业九大产业集群。报告期内固安工业区新增签约入园企业18家,新增签约投资额98.8亿元。战略新兴产业实现的跨越;无人机等重大项目实现签约,清华中试基地实现2个产学研项目落地,Dircart项目实现全球技术对接的突破。目前,固安工业区内的特色产业园有:

(1) 固安肽谷生物医药孵化港

固安肽谷生物医药孵化港,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。固安肽谷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,已有德益阳光生物技术(北京)有限责任公司等20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,实现从中国制造到中国创造的转变。

(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企业,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,打造中国顶级的航天技术应用产业基地。

(3) 卫星导航产业港

卫星导航产业港以航天产业中极具战略意义的北斗卫星导航为大旗,积极对接北京卫星导航科技研发资源,重点聚焦核心组件、导航终端两大高价值产业环节,建成从核心芯片研发、终端应用、导航数据平台建设到系统运营服务的卫星导航全产业链,打造环渤海知名卫星导航研发与成果转化基地。

卫星导航产业港占地171亩,总建筑面积14.4万平方米,建设可以承载卫星导航领域中试孵化、生产、办公于一体的物业形态。目前一期项目已竣工并投入使用,二期项目处于建设过程中,现园区已经引进12家卫星导航领域核心企业,项目全部建成后可容纳入园企业100家左右。

(4) 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倾力打造的集“创新研发、项目孵化、技术转移、支撑服务”于一体的产学研协同创新平台。

清华大学重大项目孵化基地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。

(5) 电子商务产业港

电子商务产业港定位致力于成为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华北订单处理中心项目签约落地。京东未来将在固安规划建设合区域总部、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,报告期内建设道路完工5条,面积15.25万平方米;景观完工14个,面积67.42万平方米。截至报告期末,园区累计建设厂站21座;道路112条,面积434.25万平方米;景观60个,面积341.32万平方米。其中,以锦绣大道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设施,与北京及世界城市全面对接。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、13万平方米的孔雀大湖、50万平方米的大厂带状公园、100万平方米的永定河运动公园等公园体系,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。

2. 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,2015年3月,升级为大厂潮白河经济开发区。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。大厂潮白河经济开发区在产业发展方面以“创新驱动”和“践行中国制造2025”作为出发点,三产聚焦多元,高举文化创意的现代服务业大旗做品牌,布局文化创意、生产性服务和互联网三大产业集群。二产强化升级,围绕聚焦高端智能的研发型制造业做亮点,布局空港设备、智能制造、新能源汽车、军民融合四大产业集群。报告期内,园区新增签约入园企业7家,新增签约投资额14.9亿元。目前,大厂区域内的特色产业园有:

(1) 大厂影视创意孵化产业园

打造高端电影全产业链人才孵化平台,拓展高科技拍摄录制、教育研发、创意制作、数字体验、后期特效制作、数字化舞美产业链条,目标签约单位为央视、BTV、SONY、乐视、爱奇艺、优酷、土豆、中影等,目前已与好莱坞的Relativity Education(相对论教育机构)及BASE FX公司签署了战略合作协议。报告期内,公司还与北京电影学院签署了合作框架协议,预计总投资约30亿元,双方将在大厂潮白河工业区共同打造“北京东部影视产业集群”,共建“北京电影学院教学创作实践区”、“青年电影制片厂影视创作拍摄中心”,共同组建“国际电影产业投资基金”。

(2) 大厂数字出版产业园

打造移动互联网、数字娱乐、在线教育、智能硬件、智能商务、云计算、电子商务,拓展数字出版全领域,目前已和中国新闻出版研究院签署战略合作协议。

(3) 大厂检验认证产业园

打造国内一流的检验认证集聚区,重点打造检验服务和认证服务两大核心环节,目前已与部分企业实现签约。

(4) 大厂智能制造创新产业园

从产业协同出发,布局与周边制造高配合度的智能设备的研发与制造,打通智能设备的研发设计、软件、制造全产业链,目前已与部分企业实现签约。

城市建设方面,报告期内建设道路完工6条,面积49.3万平方米;景观完工3个,面积4.2万平方米。截至报告期末,园区累计建设厂站12座;道路72条,面积324.2万平方米;景观34个,面积138.5万平方米。园区将紧抓北京向东、密涿高速、北三县统筹发展三大机遇,集中建设北三县核心区和县城新区,通过打造民族宫、规划展馆、创业大厦、“10+1”商务楼宇、喜来登酒店、幸福学校、幸福天地、幸福港湾、幸福医院、生态展馆、五环运动公园、中央公园等重点工程,持续完善核心区城市功能配套,形成区域核心发展动力。为塑造区域魅力,促进区域可持续发展,园区已加快建设总干渠景观带、花田湿地、北湖湿地、群英总干渠一分干渠清淤及北引等生态景观工程,助力建设“全球滨水文化创意新都会,大北京创意水乡城市”。

3. 怀来区域

怀来工业区在产业发展方面确定建设航天产业、总部经济、智能制造、节能环保、电子信息五大产业集群,打造“全球生态总部新城典范”,报告期内,怀来工业区新增签约入园企业6家,新增签约投资额24亿元。目前总部经济商务港一期已完工,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。怀来航天产业园将以“产业园”为单元,整体规划,统筹建设,集中配置办公、生活配套服务设施,探索“产业港”等产品开发,提高土地资源利用效率,结合园区土地整理时序,实施分期开发策略。实施龙头企业加配套企业同步招商,军民结合、研产联动,以智能高端的园区定位、优质贴心的产业服务打造国家军民融合产业示范区。

城市建设方面,报告期内建设道路3条,面积0.86万平方米;景观1个,面积36万平方米。截至报告期末,园区累计建设厂站10座;道路30条,面积164.96万平方米;景观工程11个,面积76万平方米。园区将紧抓京津冀一体化、京张高铁、2022年冬奥会三大机遇,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创新型产业发展板块,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,将建设城市核心区,集中布局幸福学校、幸福医院、生态酒店综合体、山地公园等完善的城市配套设施;打造魅力双线,布局高铁站前小镇、旅游咨询中心、各地公园等十大轻旅游节点,形成创新型城市环境;继续完善市政厂站建设,确保市政运营,实现产城融合发展。

4. 苏家屯区域

苏家屯园区在产业发展方面聚焦汽车及智能装备两大产业集群,并重点打造汽车核心零部件产业园、智能制造装备产业园及国际汽车零部件产业园等。报告期内,苏家屯园区新增签约入园企业3家,新增签约投资额0.9亿元。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,目前产业园已初具规模。世界知名企业奥钢联及上海越浪、大连锦泽等优质企业也已签约入园,将带动汽车核心零部件产业集群迅速聚集。2015年,奥钢联、旭阳两家企业将正式投产。苏家屯园区围绕智能设备、3D制造打印、机器人等,打造智能制造装备产业园(原智能装备产业港),目前已与十余家企业成功签约。

城市建设方面,截至报告期末,园区累计建设厂站1座;道路10条,面积32.9万平方米;景观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。园区内已建设全长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4.92公里。建设全长3.54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,目前已启动跨线桥设计,正在进行市政府审批阶段。打造中央公园及内岛水系,塑造区域生态魅力。建设绿心中央公园,提高核心区生态景观魅力;建设市政公园、总长7千米的内岛水系项目,塑造居住区安逸休闲生活空间,营造园区整体优质生态氛围。建设5万平方米幸福学校,打造学院都市样板,教学楼已于2014年末封顶,2015年已与沈阳七中签订合作办学协议,幸福学校将于2016年正式招生开学。园区内建设1.8万平方米文化艺术中心,功能涵盖图书馆、电影院、文化中心等,打造苏家屯精神文化高地。公司积极推动新型城镇化示范区方案策划及落地,推进14万平方米新民居建设,为当地农民提供技能培训,落实新型城镇化及棚户区改造。

5. 香河区域

香河区域以创新驱动为内核,以战略性新兴产业集聚为抓手,确立“3+2”产业格局,做强做大机器人、电商综合、通用航空等产业园,加快清洁能源设备产业园转型升级,同时将围绕“现代服务业”和“孵化创新成果转化”再启动4个产业园。近期将重点打造机器人产业园、通用航空产业园、电商综合产业园、香河清洁能源设备产业园,谋划发展人工智能孵化港。

机器人产业园将围绕核心零部件、机器人本体和系统集成三大环节,以机器人关键技术研发和机器人生产制造为切入口,强化产学研模式应用,以研带产,龙头引领,做强关键环节,做长产业链,力求将香河机器人产业园打造成为“机器人国家火炬特色产业园区”,逐步形成亚洲最大的机器人产业集群。

通用航空产业园将以通航机场为依托,打造华夏幸福首个标准化通航产业基地标杆。产业园通过搭建通用航空产业平台,吸引通用航空产业龙头企业,以生产、销售交付为核心环节构建通航产业生态圈。同时发展飞机培训、维修、运营多个产业环节。提供一流的机场运营、人才支持、配套服务、金融服务体系。

电商综合产业园将引入国内一流电商龙头企业,建设电商运营中心,包括电商仓储基地、传统企业商务港、创新电商孵化港、电商服务科技港、电商专业服务中心。

报告期内,园区新增签约入园企业6家,新增签约投资额36.9亿元。

城市建设方面,报告期内建设道路1条,面积0.12万平方米;景观2个,面积3.55万平方米。截至报告期末,园区累计建设厂站2座;道路完工13条,面积47.75万平方米;景观完工8个,面积124.95万平方米。

香河以打造运河新城行政文化组团引领城市品质升级,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。同时完善蒋辛屯组团市政路网和城市公共服务(教育、商业、医疗等),建设北运河智能制造高地,魅力荷香水城,实现香河区域综合承载力全面提升。

6. 无锡区域

无锡南长滨河新城以打造“新苏南创新示范、智慧城市新中心”为发展愿景,以“城市复兴与产业升级融合实践区”为城市定位。

在产业发展方面,区域致力于打造智慧城市核心产业集聚区,规划“三集群一中心”产业整体布局,即智慧高端制造产业集群、智慧物联应用产业集群、智慧能源产业集群以及生产性服务业中心,同时培育建立面向智慧产业的众创空间,带动区域产业整体创业创新氛围和能力提升。作为区域产业的启动项目和代表性项目,德式精工标准的传感设备产业园项目已交付使用,项目位于城市核心区域,占地44亩,总建筑面积5.3万平方米,打造智慧终端产业链,着重发展传感器、射频识别设备、智能仪表仪器等智慧城市所需的各类终端设备。为盘活区域存量载体,带动周边产业能级提升,区域首个老厂房改造项目——新型电子产业园将于近期竣工交付。园区优化空间布局,重置内部设施,定位发展储能设备、新型电子制造以及节能环保设备产业。在主导产业加速集聚的基础上,为进一步承接国家创新驱动战略,贯通多方产业资源,区域启动打造众创空间产业园,面向区域创业团队和创新企业,打造“8个平台、6类用户、3大价值”服务体系及内容,促进线下服务线上化,构建“互联网+”创新服务生态系统。报告期内,园区新增签约入园企业6家,新增签约投资额2.2亿元。

城市建设方面,目前已完成12个回路高压线改造,已启动20个回路高压线拆改及6条道路及管线工程的修建。报告期内建设道路1条,面积0.9万平方米;景观2个,面积0.3万平方米。截至报告期末,园区累计建设道路2条,面积1.9万平方米;景观完工3个,面积0.6万平方米。

无锡南长滨河新城规划以“一核、一轴、两带、五组团”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,两侧建筑高耸林立,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。五组团分别指的是高端制造产业集群、精密仪器制造集群、智慧应用产业集群、智慧产业总部中心、产业生活配套组团。无锡区域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。

7. 嘉善区域

嘉善区域以打造“全球创新城市、宜游魅力水乡”为发展愿景,以“电商新都会、月色新西塘”为城市定位。

在产业发展方面,嘉善区域重点构建以电子商务为创新极、智能制造为增长极、文化创意为特色极的三大创新经济亮点集群,打造长江经济带创新明珠。电子商务产业率先启动,快速提升本地传统产业互联网应用水平,跨境电商龙头导入,搭建供应链服务平台,整合上下游渠道,迅速做大规模。同时,通过孵化培育加资本干预,带动创新型电商全产业链集聚;顺应工业4.0全球趋势,承接上海科创中心战略,与上海知名高校合作设立创新中心导入新型汽车、智能制造技术和人才引进平台,快速形成规模化智能装备生产基地,打造中国制造2025“智造示范区”;文化创意以人才孵化撬动原创设计产品展示、电商交易等,全产业链培育“时尚创意”新标杆,打造长三角创意内容商业化中心。报告期内,园区新增签约入园企业8家,新增签约投资额1.9亿元。此外,嘉善区域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。

嘉善区域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提升、基础路网工程、高压线拆改项目,迅速构建区域路网格局,目前迎宾大道提升项目快速推进。公共服务设施将以核心区云湖、迎宾公园、规划展馆、新西塘水街、精品度假酒店等项目为建设重点,全面构建区域生态凯理,塑造水乡魅力城市客厅,目前规划展馆已结构封顶,云湖项目快速推进。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,建设一座面向未来、充满智慧的产业新城。

8. 其他区域

公司投资运作的产业新城项目还包括文安园区、昌黎园区、霸州园区、丰台区域、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、镇江园区、涿鹿园区、枫泾区域、铁西区域和四川仁寿区域等,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。

处于建设起步阶段园区:

● 文安园区:愿景为“制造商贸港 京南水韵城”,定位为“G45规模化装备生产基地 现代服务产业集聚区”,以装备制造、环保设备、生产性服务业为主导产业。报告期内,新增签约入园企业2家,新增签约投资额20亿元。城市建设方面,报告期内建设道路完工3条,面积15.08万平方米。截至报告期末,园区累计建设道路5条,面积127.14万平方米;景观7个,面积28.44万平方米。

● 昌黎园区:位于连接华北与东北两大经济区的“经济走廊”以及环首都经济圈层中,以京津冀协同发展为契机,对接北京功能,构建承载非首都核心功能外溢的平台,定位为“秦皇岛创新实践引擎,首都圈滨海产业标杆”打造滨海科技创新产业新城典范,规划主导产业为产城融合的高端制造、生产性服务业。报告期内,新增签约入园企业1家,新增签约投资额15亿元。截至报告期末,园区累计道路完工4条,面积19万平方米。

● 霸州园区:定位为“G45高端制造中枢,温泉原乡城市”,塑造城市魅力,集中打造温泉休闲板块,强化产业协同,快速布局智能制造产业,打造京南温泉中心城市,引领世界原乡生活。报告期内,新增签约入园企业3家,新增签约投资额35亿元。

● 丰台区域:定位为“中国总部型城市产业综合体的标杆、高端产业聚集生态圈、全球产业创新制高点”,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、智慧城市,实现产业、商业的高度融合发展。报告期内,丰台花乡四合庄1516-25、27地块已开工建设,其中25号地块地上建筑物已完成封顶。

● 永清园区:定位为“永清科技创新与城市发展示范区”,建设成为空港新都市,健康森林城,以人为本的G45生态宜居样板区。报告期内,新增签约入园企业2家,新增签约投资额0.5亿元。

● 保定白洋淀科技城:定位G45学研创新引领区、京津冀协同创新试验区。白洋淀科技城以科技创新为基调、生态涵养为特色,吸引高端智慧人群,构建产学研生态链,以新能源、高端装备制造、新一代信息技术、生命健康、文化创意及现代农业等六大产业为主导产业,致力成为高端要素聚合区、功能疏解承载区、体制机制先行区、绿色崛起示范区、开放合作引领区,京津冀协同发展增长极,打造全球生态科技新城典范。

● 任丘区域:定位为“G45制造高地,淀边智慧原乡”,以制造为依托、科技为引领,坚持科技、产业、城乡全面对接的制造业创新发展模式,构造极致水环境、金息水生活,实现水与城市生活密切互动,致力于打造成为产业、城市新形象的展示门户,水乡底板之上的科技产业群落,人才和企业的新故乡。规划发展通用航空、智能装备制造、新材料、新能源汽车、节能环保、生命科学六大产业集群。报告期内,新增签约入园企业3家,新增签约投资额3.4亿元。

处于规划定位阶段园区

● 房山区域:定位为“国际赛车产业和首都文化休闲商谷”,以赛车主题为引擎,打造世界赛车文化交流中心,赛车技术创新研发孵化中心,发展成为以自然山水为依托、以赛车文化为主题,集休闲度假、文化体验、生态居住、养生养老于一体的特色新市镇,践行北京国际交流中心、文化中心、科技创新中心的发展目标,秉承“以人为本”的新型城镇化的理念,打造北京近郊新型城镇化样本和深化改革标杆。

● 溧水区域:定位为“实业智慧中枢,精工山水城市”,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,规划由智慧家庭科技谷、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的智汇水城。

● 溧平金山岭园区:以长城文化为核心,定位“生态文化胜地、休闲度假小镇”,打造全球国际文化旅游度假区典范。

● 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。

● 涿鹿园区:以东灵山自然生态环境为基底,以健康养生为方向,打造大农业、大文化和大健康产业体系,构筑大北京山地健康养生文旅度假目的地。

● 枫泾区域:定位为科技田园小镇、创意生活原乡,以生态为底板,人文为特色,整合全域资源,通过引擎带动和平台设计,实现资源间更好联动,打造产城融合、可持续发展的魅力小镇。

● 铁西区域:区域包括中德(沈阳)装备制造产业园和中法沈阳生态园两部分,依托中德国家合作及中国制造2025战略契机,定位中国智能制造创新中心,建设精工城市,打造“大国工匠精神原点区,中国先进工业助推器”,实现从“德国技术、沈阳制造”到“沈阳模式,中国制造”的飞跃。铁西新区将规划建设成为具有国际知名度、国内先进度、秉承中德合作战略、中法生态理念的国际化产业新城。

● 四川仁寿区域:定位为“天府硅丘”,致力于打造成“最山水的科技新城、最青春的创新特区”。仁寿区域规划主导产业为高端智能装备、绿色交通装备制造、下一代通信网络、突破性消费电子、近邻乐活农业、亲水生态旅游。

(三)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 | 16,872,243,733.67 | 11,382,489,808.21 | 48.23 |
| 营业成本 | 10,466,614,647.61 | 6,170,759,490.73 | 69.62 |
| 销售费用 | 409,188,983.90 | 282,497,141.64 | 44.85 |
| 管理费用 | 999,345,783.50 | 657,245,184.18 | 52.05 |
| 财务费用 | -6,854,613.51 | 42,810,620.73 | -116.01 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,661,174,994.06 | -1,576,099,200.92 | -5.40 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -824,728,890.63 | -1,618,258,391.59 | 49.04 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 12,155,026,983.20 | 10,311,665,621.98 | 17.88 |

营业收入变动原因说明:主要原因系公司业务扩张,产业发展服务收入、土地整理收入、园区住宅配套和城市地产开发收入增加。

营业成本变动原因说明:主要原因系公司业务扩张,产业发展服务收入、土地整理收入、园区住宅配套和城市地产开发收入增加,相应的营业成本随之增加所致。

销售费用变动原因说明:主要系职工薪酬、广告宣传、销售代理费用增长所致。

管理费用变动原因说明:主要原因系本公司规模增长,导致各项费用增长较快,尤其职工薪酬、办公费、中介机构服务费、折旧费、无形资产摊销和税金等费用增长幅度较大所致。

财务费用变动原因说明:主要原因系借款利息支出减少和存款利息收入增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要原因系公司处于扩张期,各项支付均较大所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系报告期公司收购子公司支出较上年同期减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系公司规模增长,筹资规模相应增加所致。

2. 其他

(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。

2015年公司计划销售额615亿元,上半年完成301.1亿元,同比增速居行业前列,排名进入行业前十;G45科技成果转化试验区及PPP模式取得重大突破,其他战略有序推进、蓄势待发;区域拓展方面聚焦环北京、巩固环上海与沈阳区域,实现河川仁寿、上海枫泾、沈阳铁西等区域签约,固安马庄镇和牛驼镇增加委托面积64.3平方公里,另与秦皇岛市人民政府签署《战略意向协议》。产业新城方面固安标杆打造强力推进,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。

(2) 公司下半年经营计划

公司预计2015年的销售额为615亿元,预计下半年园区住宅配套、城市地产施工面积合计约1,605万平方米,预计竣工面积合计约228万平方米。

| 2015年下半年园区住宅配套、城市地产施工及竣工计划表 | | |
|---|---|---|
| | 预计施工面积(万平方米) | 预计竣工面积(万平方米) |
| 一、园区住宅配套 | | |
| 1、固安 | 580.30 | 107.86 |
| 2、大厂 | 434.12 | 75.61 |
| 3、怀来 | 71.40 | 8.92 |
| 4、霸州 | 25.21 | 0 |
| 5、永清 | 25.20 | 0 |
| 6、沈阳 | 54.49 | 8.92 |
| 7、无锡 | 60.53 | 0 |
| 8、镇江 | 41.29 | 0 |
| 9、嘉善 | 28.49 | 0 |
| 小计 | 1,321.03 | 201.31 |
| 二、城市地产 | | |
| 1、廊坊 | 240.39 | 26.53 |
| 2、北京 | 43.32 | 0 |
| 小计 | 283.71 | 26.53 |
| 合计 | 1,604.74 | 227.84 |

针对公司的2015年下半年经营计划,公司将做好以下几个方面的工作:

1、进一步深化并落实以区域为单元的经营体系。(1)推动区域经济发展试点,明确区域为单元的组织。以区域自主经营为导向,匹配干部、管控和激励政策。(2)提升区域团队的经营意识、经营能力和经营水平。(3)提升并固化区域端到端操盘能力。

2、区域加快突破。(1)成熟区域:通过打造大示范、产业亮点等兑现价值。(2)发展区域:完善城市配套,营造城市宰福体验,提升区域价值。(3)启动区域:尽快形成突破。

3、加速对外合作,多层面卡位共赢,2015年实现合作项目突破。

4、打造G45国家科技成果转化试验区,整