

华夏幸福基业投资开发股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
吴青谊	独立董事	因工作原因	沈成德

1.3 公司年度财务报告已经中兴财光华会计师事务所有限责任公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人王文学、主管会计工作负责人程涛及会计机构负责人（会计主管人员）袁静声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	华夏幸福
股票代码	600340
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	啊咪娜
联系地址	北京市朝阳区东三环北路远洋新干线 B 座 806 室
电话	010-84518366
传真	010-84519366
电子信箱	amn520530@hotmail.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减（%）	2009 年
营业总收入	7,790,006,804.62	4,420,684,941.99	76.22	2,575,967,981.06
营业利润	1,749,283,677.36	622,969,589.04	180.80	378,191,258.58
利润总额	1,742,372,795.29	619,289,503.33	181.35	374,009,836.07
归属于上市公司股东的 净利润	1,357,969,727.64	417,244,319.42	225.46	252,701,838.59
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	1,358,801,456.48	418,421,220.08	224.74	107,124,894.26
经营活动产生的现金流 量净额	240,939,016.52	984,008,418.96	-75.51	88,717,380.02
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减（%）	2009 年末
资产总额	27,579,843,007.60	15,928,297,821.25	73.15	8,035,348,901.01
负债总额	23,571,008,273.27	14,245,538,001.36	65.46	6,967,782,306.16
归属于上市公司股东的 所有者权益	2,786,386,789.68	1,319,418,172.56	111.18	902,532,759.88
总股本	587,946,540.00	587,946,540.00	0.00	587,946,540.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元 / 股）	2.31	0.71	225.35	0.43
稀释每股收益（元 / 股）	2.31	0.71	225.35	0.43
用最新股本计算的每股收益（元/股）	2.31	0.71	225.35	0.43
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	2.31	0.71	225.35	0.18
加权平均净资产收益率（%）	66.49	37.55	增加 28.94 个百分点	37.27
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收 益率（%）	66.52	37.64	增加 28.88 个百分点	15.80
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	0.41	1.67	-75.45	0.15
	2011 年 末	2010 年 末	本年末比上年末增减 （%）	2009 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	4.74	2.24	111.61	1.54
资产负债率（%）	85.46	89.44	减少 3.98 个百分点	86.71

3.3 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
----------	----------	----------	----------

非流动资产处置损益	5,803,484.75	-561,179.92	-3,736,110.42
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			67,472,488.25
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			97,933,645.62
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-75,933.81	78,217.82	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,000,000.00	2,032,667.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,761,609.70	-3,118,905.79	-445,312.09
少数股东权益影响额	-80,746.61		-11.85
所得税影响额	-716,923.47	392,300.22	-15,647,755.18
合计	-831,728.84	-1,176,900.66	145,576,944.33

§ 4 股东持股情况和控制框图

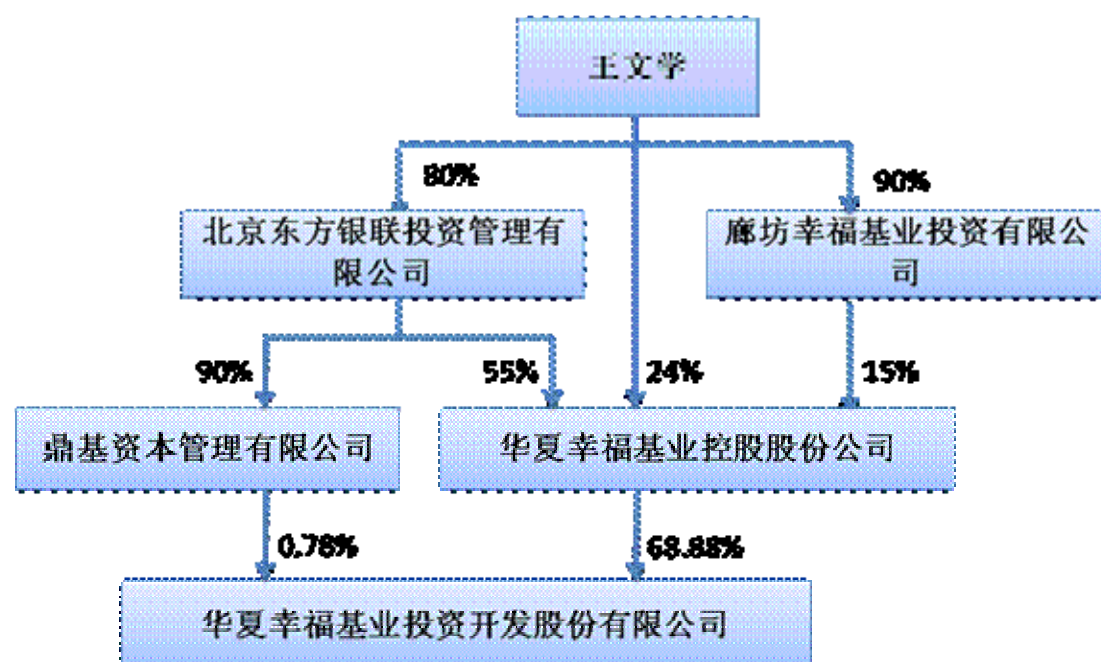
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数		11,854 户	本年度报告公布日前一个月末 股东总数		12,761 户
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	68.88	404,971,804	355,427,060	质押 127,000,000
浙江春晖集团有限 公司	境 内 非 国 有法人	1.98	11,626,031	0	无
浙江上风实业股份 有限公司	境 内 非 国 有法人	1.67	9,800,494	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	未知	1.24	7,292,400	0	未知

鼎基资本管理有限公司	境内非国有法人	0.78	4,560,000	0	无
中国建设银行-工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	未知	0.77	4,506,744	0	未知
陈江波	境内自然人	0.76	4,486,677	0	未知
丰和价值证券投资基金	未知	0.34	2,001,859	0	未知
章小丰	境内自然人	0.22	1,318,938	0	未知
于洋	境内自然人	0.20	1,200,000	0	未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
华夏幸福基业控股股份公司		49,544,744		人民币普通股	
浙江春晖集团有限公司		11,626,031		人民币普通股	
浙江上风实业股份有限公司		9,800,494		人民币普通股	
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		7,292,400		人民币普通股	
鼎基资本管理有限公司		4,560,000		人民币普通股	
中国建设银行-工银瑞信精选平衡混合型		4,506,744		人民币普通股	
陈江波		4,486,677		人民币普通股	
丰和价值证券投资基金		2,001,859		人民币普通股	
章小丰		1,318,938		人民币普通股	
于洋		1,200,000		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		鼎基资本管理有限公司与华夏幸福基业控股股份公司为一行动人，其他股东之间的关联关系未知。			

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

1、报告期重大资产重组进展情况

2011 年 8 月 26 日，中国证监会出具了《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1355 号文），核准公司本次重大资产重组事宜。

2011 年 9 月 8 日，浙江国祥制冷工业股份有限公司与华夏幸福基业股份有限公司签署资产交割确认书，并于 9 月 15 日向华夏幸福基业股份有限公司发行 355,427,060 股股份。

2011 年 9 月 17 日，公司公告了《浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易实施情况及股份变动报告书》，本次重大资产重组实施完毕。

2011 年 10 月 15 日，公司领取了新的《企业法人营业执照》，变更了公司名称、注册资本和经营范围。公司更名为华夏幸福基业投资开发股份有限公司。

2、管理层讨论与分析

2011 年，全球经济复苏步伐明显放缓。2011 年全球产出按购买力平价计算为 78.85 万亿美元，比上年增加 4.47 万亿美元，实际增长率为 4.0%，低于 2010 年的 5.1%。新兴经济体在世界经济中的地位进一步提升，但经济增速有所减缓。2011 年新兴与发展中经济体产出增长率为 6.4%，同比下降了 0.9 个百分点。

中国在新兴经济体中仍然处在领跑地位。按可比价格计算，全国国内生产总值比上年增长 9.2%，但是按季度呈放缓趋势，一季度同比增长 9.7%，二季度增长 9.5%，三季度增长 9.1%，四季度增长 8.9%。

2011 年，在“调结构、稳物价”的大背景下，中央政府一方面大力推动企业转变生产方式，推动产业结构优化升级，大都市周边和二三线城市成为承接产业转移的重要基地，土地集约化、产业集群化、运作市场化的现代工业园大量涌现，成为地区经济发展支柱。

报告期内，全国工业增加值 220592 亿元，比上年增长 10.6%，增幅高于 GDP 增幅 1.4 个百分点。全国规模以上工业企业实现利润 46638 亿元，比上年增长 24.4%。

公司牢牢把握国际产业转移和大都市郊区化带来的产业升级、区域分工的历史性机遇，聚焦于环首都区域经济产业促进及大都市外溢需求，创造了园区开发运营与城镇开发建设相互促进的“产业新城模式”，初步探索了一条独具特色的“产城共融，政企共赢”的中国县域经济发展道路。

公司事业版图主要位于环首都经济区、环渤海经济圈等地，截止报告期末，公司投资开发运营了包括固安工业园区（河北廊坊）、大厂潮白河工业区（河北廊坊）、怀来京北生态新区（河北张家口）、昌黎工业园区（河北秦皇岛）、滦平金山岭园区（河北承德）、文安园区（河北廊坊）、沈北蒲河智慧产业园区（辽宁沈阳）、大厂新兴产业示范区（河北廊坊）、广阳园区（河北廊坊）、于洪园区（辽宁沈阳）等共 10 个园区。

公司开发的城镇住宅，主要面向产业转移人口和旧城改造人口，以刚性需求为主，全部位于不限购城市，受宏观调控政策影响相对较小。

管理层认为，中国正处于工业化升级、城镇化提速的关键时期。公司坚持布局高增长潜力片区的“产业新城模式”顺应了这种历史性机遇，顺应了国家产业政策，市场前景广阔。

报告期内公司经营情况回顾

1、公司报告期内总体经营情况

报告期内，公司实现营业收入 779,000.68 万元，比上年增长 76.22%；实现营业利润 174,928.37 万元，比上年增长 180.80%；实现归属于母公司所有者的净利润 135,796.97 万元，比上年增长 225.46%。报告期内，公司整体销售额共计 165 亿元。

报告期内，公司新拓展 7 个园区进行产业新城的开发建设，分别为昌黎工业园区、滦平金山岭园区、文安园区、沈北蒲河智慧产业园区、大厂新兴产业示范区、广阳园区及于洪园区。报告期内，公司投资运营的园区新增签约入园企业 86 家，新增签约投资额 129.78 亿元，园区结算回款额 36.05 亿元，园区内新开工配套住宅面积 245.17 万平方米，竣工配套住宅面积 72.45 万平方米，签约销售面积 147.70 万平方米，签约销售额 109.41 亿元。

报告期内，公司城市地产新开工面积 108.70 万平方米，竣工面积 5.17 万平方米，签约销售面积 24.35 万平方米，签约销售额 18.83 亿元。

截止报告期末，公司投资运营的园区累计签约入园企业 438 家，累计签约投资额 489.53 亿元。

截止报告期末，公司期末储备开发用地规划建筑面积 414.03 万平方米。

公司主要业务介绍：

（1）固安区域

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。

a 招商引资

报告期内，固安工业区新增签约入园企业 36 家，新增签约投资额 84.56 亿元。截止报告期末，园区累计签约入园企业 266 家，累计签约投资额 347.24 亿元，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。

b 基础设施建设

截止报告期末，园区累计建设完成 59 条（段）道路，完成 4 座供水站、3 座热力站等相关配套设施建设，在规划范围内实现了“九通一平”。

c 配套住宅

公司固安区域配套住宅 2011 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）	2011 年新开工面积（平方米）	2011 年竣工面积（平方米）
永定河孔雀城（四~七期）	1,365,628.60	1,954,645.91	550,370.00	386,427.00
固安大卫城（一~五期）	519,371.40	1,331,222.28	447,300.00	-
康桥英郡（英国宫）	246,432.67	615,700.02	430,544.98	64,200.00
合计	2,131,432.67	3,901,568.21	1,428,214.98	450,627.00

2011 年 7 月，固安工业园区被授予“十一五”河北省开发区（园区）体制创新奖，成为唯一获此殊荣的开发区。另外，固安工业园区还获得了“年度最具影响力产业新区城市”的奖项荣誉。

（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。

a 招商引资

报告期内，园区新增签约入园企业 19 家，新增签约投资额 23.92 亿元。截止报告期末，园区累计签约入园企业 113 家，累计签约投资额 109.22 亿元，石油装备和新能源两大产业基地初步形成规模。

b 基础设施建设

截止报告期末，园区累计建设完成 53 条（段）道路，完成 2 座供水站、1 座供热站等相关配套设施建设，在规划范围内实现了“九通一平”。

c 配套住宅

公司大厂区域配套住宅 2011 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）	2011 年新开工面积（平方米）	2011 年竣工面积（平方米）
潮白河孔雀城（二~四期）	777,178.63	783,762.02	269,663.88	126,366.34
潮白河大卫城（一期）	55,446.97	138,975.00	324,375.00	-
潮白河英国宫	200,000.00	393,312.00	191,748.53	-
合计	1,170,511.96	1,316,049.02	785,787.41	126,366.34

（3）怀来区域

怀来工业区建立于 2008 年 9 月。

a 招商引资

报告期内，怀来工业区新增签约入园企业 19 家，新增签约投资额 13.44 亿元。截止报告期末，园区累计签约入园企业 47 家，累计签约投资额 25.21 亿元。

b 基础设施建设

截止报告期末，园区累计建设完成 11 条（段）道路，完成 4 座厂站等相关配套设施建设。

c 配套住宅

公司怀来区域配套住宅 2011 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）	2011 年新开工面积（平方米）	2011 年竣工面积（平方米）
八达岭孔雀城（一期）	342,318.71	230,633.71	82,000.00	-
合计	342,318.71	230,633.71	82,000.00	-

（4）其他区域

公司投资运作的产业新城项目还包括昌黎工业园区、滦平金山岭园区、文安园区、沈北蒲河智慧产业园区、广阳园区及于洪园区。

昌黎园区，拟以节能环保、新一代信息技术、高端装备、新能源、新材料为主导产业；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；文安经济开发区，总体定位为全智造商务港，重点从智慧工业、智慧商务、智慧港湾三个方面建设园区，以新型材料和装备制造业为支柱产业；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；广阳园区，产业定位于现代服务业；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。

（5）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。

2、主要供应商、客户情况

a、公司主要供应商情况

2011 年前 5 名供应商的采购金额为 549,827.14 万元，占公司采购总额的比例为 42.67%。

b、公司主要客户情况

公司主要业务为产业新城开发建设，包括基础设施建设、产业发展服务、土地整理、园区综合服务及园区住宅配套服务等，故主要客户为政府及入园企业。

公司前 5 名客户的销售额为 310,081.71 万元，占全年销售总额的比例为 39.81%。

3、公司财务状况分析

主要财务状况指标比较表：

项目	2011-12-31	2010-12-31	变动幅度	说明
资产总额	27,579,843,007.60	15,928,297,821.25	73.15%	经营规模扩大
应收账款	305,516,919.51	19,917,026.55	1433.95%	已结算但尚未收到的园区开发收入增加
存货	20,665,041,500.72	10,673,125,126.11	93.62%	新增园区开发及配套住宅支出
持有至到期投资	342,000,000.00	96,000,000.00	256.25%	新增“华夏孔雀城”信托投资款
递延所得税资产	166,049,927.59	42,730,770.37	288.60%	可抵扣亏损及暂时性差异的增加

产				
应付账款	816,062,304.02	359,720,041.49	126.86%	应付园区开发及配套住宅工程款增加
预收款项	16,964,773,679.36	9,216,990,597.11	84.06%	配套住宅销售额增加
应付职工薪酬	79,863,386.16	23,215,802.28	244.00%	员工人数增加及薪酬标准提高
应交税费	241,022,864.11	68,369,680.34	252.53%	收入及利润增加引起各类税金增加
其他流动负债	197,287,004.27	66,849,679.70	195.12%	计提的土地增值税增加
长期应付款	445,000,000.00	270,500,000.00	64.51%	增加的信托借款
少数股东权益	1,222,447,944.65	363,341,647.33	236.45%	新增其它投资者投资款

主要经营成果、现金流量指标比较表:

项目	2011 年度	2010 年度	变动幅度	说明
营业收入	7,790,006,804.62	4,420,684,941.99	76.22%	新增园区结算及配套住宅收入
管理费用	524,273,505.11	177,496,494.97	195.37%	主要为员工增加及薪酬提高所致
营业利润	1,749,283,677.36	622,969,589.04	180.80%	营业收入增加所致
利润总额	1,742,372,795.29	619,289,503.33	181.35%	营业利润增加所致
所得税费用	462,989,395.55	202,196,278.29	128.98%	利润总额增加所致
归属于母公司所有者的净利润	1,357,969,727.64	417,244,319.42	225.46%	净利润增加所致
经营活动产生的现金流量净额	240,939,016.52	984,008,418.96	-75.51%	园区开发及配套开发支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-755,338,598.09	-41,717,991.98	-1710.58%	本期收购公司支出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,335,173,679.05	605,933,064.90	120.35%	新增借款及其他投资者投资款

4、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

公司名称	主要产品或服务	权益比例	2011 年营业收入	2011 年净利润	2011 年末总资产
廊坊京御房地产开发有限公司	工业	100%	3,430,107,011.84	1,003,327,105.56	13,424,478,396.04

	厂房 开发 与经 营、 房地 产开 发、 园区 建设 与管 理				
三浦威特园区建设发展有限公司	100%	2,233,749,105.33	784,863,909.37	3,557,762,193.20	
	园区 基础 设施 建设 投 资、 管理 等				
廊坊鼎新建设投资有限公司	100%	11,250,250.00	8,514,548.65	225,027,660.09	
	园区 建设 与管 理				
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	100%	710,042,412.20	253,281,249.39	2,426,550,526.35	
	园区 建设 与管 理				
怀来鼎兴投资开发有限公司	100%	267,991,905.52	51,825,177.50	564,650,642.02	
	对工 业园 区基 础设 施、 土地				
廊坊市瑞祥基业投资有限公司	100%	-	-3,133,900.22	192,679,451.80	
	整 理、 污水 处理 项目 的投 资				
	园区 基础 设施 投				
昌黎瑞祥投资开发有限公司	100%	215,773,154.84	25,181,749.87	379,613,588.27	

滦平瑞祥投资开发有限公司	资、 建 设、 管理 园区 基础 设施 投 资、 建 设、 管理	100%	-	-3,330,147.40	111,028,498.57
廊坊华夏新城建设发展有限公司	市政 公用 工程 施工 工业 厂房 开发 与经 营、 房地 产开 发	100%	274,838,267.24	17,424,134.91	1,524,398,459.07
大厂京御房地产开发有限公司	工业 厂房 开发 与经 营、 房地 产开 发	100%	856,441,082.00	171,511,892.55	2,697,573,207.29
香河京御房地产开发有限公司	工业 厂房 开发 与经 营、 房地 产开 发 项 目 投 资	100%	-	-17,100,994.53	739,275,694.13
固安幸福基业资产管理有限公司	及投 资管 理等 工业 厂房 开发	100%	-	-45,177.40	451,466,876.87
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	与经 营、 房地 产开	49%	-	-41,064,793.99	1,016,232,238.16

廊坊市凯创九通投资有限公司	发 对园 区基 础设 施建 设的 投资49%	-	-332,411.64	39,667,588.36
大厂回族自治县弘润商贸有限公司	和咨 询管 理， 土地 整理 钢 材、 建筑100% 材料 销售	370,321,207.18	27,157,479.42	508,470,409.78

注：净利润包含少数股东损益

5.2 主营业务分行业、产品情况表

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	7,288,170,034.29	4,112,962,202.03	43.57	150.11	148.76	增加 0.31 个百分点
其他业务 (城市地 产、物业、 酒店)	470,414,111.00	364,543,873.55	22.51	-68.39	-70.12	增加 4.51 个百分点
合计	7,758,584,145.29	4,477,506,075.58	42.29	76.26	55.82	增加 7.57 个百分点

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

报告期内，公司营业收入同比增长 76.26%，营业利润同比增长 180.80%，主要系公司营业利润率比 2010 年上升了 7.57%。

报告期内，公司营业利润率较高的产业新城开发建设业务取得稳步发展，固安、大厂、怀来等园区入园企业逐步增多，落地投资额持续增长，基础设施建设总量增加，加上配套住宅项目陆续交房，使得本年度公司营业利润较上年出现较大幅度增长。

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

本公司拥有其半数或半数以下表决权的纳入合并范围内的子公司：

子公司名称	持股比例	纳入合并范围的原因
怀来京御房地产开发有限公司	20%	其余 80%的股权款为信托投资款，协议约定由廊坊京御对项目公司经营管理。同时公司董事会成员共 3 名，其中京御地产 2 名，董事长由京御地产在董事会成员中提名，由董事会全体董事以过半数选举产生。因此，廊坊京御房地产对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	49%	其余 51%的股权款为信托投资款，根据合作双方签订的合作协议，项目公司接受信托出资后，廊坊京御继续承担项目公司的日常管理工作。同时公司董事会成员共 3 名，其中京御地产 2 名，董事长由京御地产提名，由董事会选举产生。因此，廊坊京御房地产对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	20%	其余 80%的股权款为信托投资款，协议约定由廊坊京御对项目公司经营管理。同时公司董事会成员共 3 名，其中京御地产 2 名，董事长由京御地产在董事会成员中提名，由董事会全体董事以过半数选举产生。因此，廊坊京御房地产对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。