公司代码:600340 公司简称:华夏幸福

华夏幸福基业股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一 重要提示

1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 本半年度报告未经审计。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内无半年度利润分配预案或公积金转增股本预案。

二 公司基本情况

2.1 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	林成红
电话	010-56982988
办公地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里 18 号佳程广场 A 座 7 层
电子信箱	IR@cfldcn.com

2.2 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	498,593,909,956.32	457,811,946,545.48	8.91
归属于上市公司股东的净资产	49,539,310,001.41	50,036,273,358.07	-0.99
	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	-18,540,338,070.61	-20,501,346,525.92	不适用
营业收入	37,371,903,949.74	38,730,112,802.18	-3.51
归属于上市公司股东的净利润	6,062,380,149.96	8,480,826,063.81	-28.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,927,922,952.76	8,442,483,425.78	-29.78
加权平均净资产收益率(%)	13.08	21.34	减少 8.26 个百分点
基本每股收益(元/股)	2.01	2.78	-27.70
稀释每股收益(元/股)	2.00	2.76	-27.54

2.3 前十名股东持股情况表

单位: 股

截止报告期末股东总数(户)						93,171
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	29.76	896,144,058	0	质押	344,950,000
中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金	其他	10.58	318,633,337	0	无	0
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	其他	8.38	252,258,970	0	无	0
中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	其他	6.08	183,206,744	0	无	0
华夏控股-光大证券-20 华夏 EB 担保及信托财产专户	其他	4.57	137,570,000	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	3.31	99,777,391	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.94	88,523,436	0	无	0
华夏控股-光大证券-20 华 EB02 担保及信托财产专户	其他	1.35	40,691,000	0	无	0
全国社保基金一零八组合	其他	1.05	31,763,366	0	无	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.85	25,465,700	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	华夏控股期末合计持股数量未发生变动,其通过账户名称为"华夏幸福基业控股股份公司"、"华夏控股-光大证券-20 华夏 EB 担保及信托财产专户"、"华夏控股-光大证券-20 华 EB02 担保及信托财产专户"和"华夏控股-光大证券-20 华 EB04 担保及信托财产专户"等账户合计持有公司 1,084,405,058 股股份,占公司截至报告期末总股本 3,011,062,909 股的 36.01%。华夏控股一致行动人鼎基资本持有公司 20,520,000 股股份,占公司截至报告期末总股本的 0.68%;北京东方银联投资管理有限公司直接持有公司 15,124,327 股股份,占公司截至报告期末总股本的 0.50%。华夏控股及其一致行动人合计持有公司 1,120,049,385 股,占公司截至报告期末总股本的 37.20%;平安人寿通过账户名称为"中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红"、"中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能"、"中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金"等账户与平安人寿-一致行动人平安资管共计持有公司 758,253,503 股股份,占公司总股本的 25.18%;上述其他股东间关联关系未知。					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券(第一期)	15 华夏 05	122494	2015-10-22	2022-10-22	40	5.10
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券(第一期)	16 华夏债	136167	2016-1-20	2023-1-20	15	4.88
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)品种一	16 华夏 02	136244	2016-3-3	2021-3-3	19.9996	7.00
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)	16 华夏 01	135082	2016-3-4	2021-3-9	28	7.40
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)	16 华夏 04	135302	2016-3-24	2021-3-24	30	7.40
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第三期)	16 华夏 05	135391	2016-4-12	2021-4-18	20	7.20
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第四期)	16 华夏 06	135465	2016-5-10	2021-5-12	40	7.20
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	18 华夏 01	143550	2018-5-30	2022-5-30	24.75	5.00
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	18 华夏 02	143551	2018-5-30	2023-5-30	5.25	6.80
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第二期)	18 华夏 03	143693	2018-6-20	2022-6-20	20	4.40
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)	18 华夏 04	150683	2018-9-10	2021-9-10	13	6.60
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第三期)(品种一)	18 华夏 06	155102	2018-12-20	2023-12-20	30	7.00
华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第三期)(品种二)	18 华夏 07	155103	2018-12-20	2025-12-20	40	8.30
华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)	19 华夏 01	155273	2019-3-25	2024-3-25	10	5.50

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	83.14	83.90
	本报告期(1-6 月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.60	2.23

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

(一)宏观经济与行业情况回顾

1、宏观经济情况回顾

2020 年上半年,新冠疫情突如其来,席卷全球,世界主要经济体均出现负增长的情况,全球新冠疫情确诊人数仍然与日俱增。各国政府和央行均出台了大量的货币和财政政策,以应对疫情爆发导致的全球经济衰退和金融市场流动性危机。目前全球主要经济体正在逐渐从经济发展的底部回升。美联储自 2020 年 3 月以来,启动了一系列量化宽松工具,大幅扩大资产规模,增加流动性,缓解经济压力;欧洲央行实施一系列资产购买计划及再融资操作,全力支持欧元区国家渡过疫情带来的经济危机;新兴经济体经济同样严重受创,货币政策大幅宽松。与此同时,国际政治经济形势复杂,外部风险挑战明显增多,中美摩擦进一步加剧,国内经济恢复仍面临压力。

2020 年上半年,面对突发的新冠疫情及国内外风险挑战明显上升的复杂局面,中央持续坚持"六稳"工作,即稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期,中国经济运行稳步复苏。分季度看,一季度 GDP 同比下降 6.8%;二季度 GDP 同比增长 3.2%,环比增长 11.5%,凸显了中国经济的强大韧性和潜力。下一步,要把统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展工作贯通起来,坚持目标引领和问题导向,积势蓄势谋势,识变求变应变,抓重点、补短板、强弱项,扎实做好"六稳"工作,全面落实"六保"任务,确保各项决策部署落地生根,坚决打赢脱贫攻坚战,努力完成全面建成小康社会目标任务,推动经济行稳致远。区域方面,都市圈内外的发展落差是扩大有效需求的重要抓手。消费方面,促进消费仍然是经济复苏的重要动能,新业态、新模式蓬勃发展,消费总体将延续复苏态势。产业层面,产业分化趋势明显,加快科技创新,有效优化产业结构、促进产业升级,形成经济发展的新动能。

(1)都市圈是中国城镇化走向高级形态的必然选择

2020 年全国两会中,国务院总理李克强在作政府工作报告中强调,要深入推进新型城镇化,发挥中心城市和城市群综合带动作用。2019 年我国城镇化率首次超过 60%,保持稳步增长态势,至 2020 年底有望进一步增长。相较于全球高收入经济体的 81.3%城镇化率,仍有 20 个百分点的提升空间。培育发展现代化都市圈是实现城镇化高质量发展的重要手段,既有利于优化人口和经济的空间格局,又有利于增强内生发展动力。2020 年 7 月 30 日,中央会议提出"要以新型城镇化带动投资和消费需求,推动城市群、都市圈一体化发展体制机制创新"。都市圈战略已成为未来人才和落户政策的支持点,是中国经济发展重要的支撑点。

(2)消费稳步修复,国内消费需求有待进一步拉升

中国是全球最具消费潜力的国家,与发达国家相比,消费对国民生产总值的贡献仍然具有较大的空间。2020 年上半年,受到疫情的巨大冲击,社会消费品数据出现较大的负增长。随着疫情逐渐得到控制,叠加各类促进消费政策,国内消费稳步得到修复。2020 年上半年,中国社会消费品零售总额 17.23 万亿元,同比下降 11.4%。按区域来看,城镇消费品零售额 14.93 万亿元,同比下降 11.5%;乡村消费品零售额 2.29 万亿元,同比下降 10.9%。按消费类型来看,餐饮业受创较大,餐饮收入 1.46 万亿元,同比下降 32.8%;商品零售 15.76 万亿元,同比下降 8.7%。基本生活用品和医疗用品呈现较快增长,2020 年上半年,限额以上单位粮油食品类、饮料类和中西药品类商品零售额分别增长 12.9%、10.5%、5.8%。升级类商品销售较快增长,限额以上单位体育娱乐用品类、通讯器材类商品零售额分别增长 6.1%和 5.8%。全国网上零售额 5.15 万亿元,同比增长 7.3%。其中,实物商品网上零售额 4.35 万亿元,增长 14.3%,占社会消费品零售总额的比重为 25.2%。

(3)新产业、新业态、新模式成为中国经济回升的重要组成部分

新产业指应用新科技成果、新兴技术而形成一定规模的新型经济活动,具体表现为新技术应用产业化直接催生的新产业、传统产业采用现代信息技术形成的新产业等;新业态指顺应多元化、多样化、个性化的产品或服务需求,依托技术创新和应用,从现有产业和领域中衍生叠加出的新环节、新链条、新活动形态,具体表现为以互联网为依托开展的经营活动等;新商业模式指为实现用户价值和企业持续盈利目标,对企业经营的各种内外要素进行整合和重组,形成高效并具有独特竞争力的商业运行模式,具体表现为将互联网与产业创新融合、把硬件融入服务、提供消费、娱乐、休闲、服务的一站式服务等。当前经济受疫情影响回升压力较大,"三新"经济增速和占比持续增大,将新经济新技术融入传统行业,有利于进一步加速产业的升级转型。新产业新业态新模式正成为中国经济发展的重要组成部分,对中国经济回升向好的态势具有非常重要的支撑作用。

2、行业情况回顾

(1)产业新城

1)产业新城顺应国家整体定位

2019 年 2 月国家发展改革委员会发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》,自此发展都市圈成为国家战略;2019 年 12 月 16 日,习近平总书记在《求是》杂志发表重要文章《推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局》,文章指出中心城市和城市群正在成为承载发展要素的主要空间形式。都市圈是中心城市和城市群有序衔接的重要环节,其本质是中心城市与周边城市(镇)的"同城化发展",意味着都市圈的发展必须跨越行政区域,探索建立统一市场并实现基础设施与公共服务一体化。随着产业、资金等发展要素的流动突破行政边界,"中心城市-都市圈-城市群"多层次的城镇空间结构体系将逐步确立,从而推动城市群高质量协同发展。目前,各大中心城市的都市圈集聚了大量人口,未来仍将呈现强劲的吸引力。

产业新城作为都市圈内的节点城市和微中心,将成为城市群内城市间有机链接和协同发展的坚实基础,并将是未来新增人口的集中承载地,区域一体化规划和政策的承接地,以及基础设施和公共服务一体化的载体。依托都市圈布局的产业新城,在城市规划、产业规划、城市建设、产业集群打造、城市运营、民生改善等方面提供综合一体化解决方案服务,已经成为区域经济发展、产业调整和升级的重要载体和工具。产业新城顺应国家政策及区域发展趋势,面临都市圈发展的巨大机遇。国内产业新城开发尚且处于蓝海,市场前景广阔。

2)可复制的优异模式

在中国城镇都市圈化的过程中,存在着中心城市一枝独秀,周边县域发展困难重重的问题,面临着缺资金、缺人才、缺产业、缺机制的四块短板,还面临着中心城市强大的虹吸效应。为解决上述困境,行业中成熟的产业新城运营商不断完善开发性 PPP 模式,凭借其整体开发、自我造血、激励相容、长期运营等特点脱颖而出,解决了以往单一传统 PPP 项目需要地方政府财政不断输血且只能"查漏补缺"、"替换零件"的缺点,使 PPP 项目逐渐从以政府财政补助为主转向以社会资本新创造价值为主,从单体设施服务转向为一体化综合服务。产业新城开发性 PPP 模式形成了财政与社会资本之间的良性循环,实现了居民、政府和社会资本的多方共赢。华夏幸福在固安、嘉善、武陟、舒城、溧水等多地的成功运营,充分论证了产业新城在都市圈化发展的中国城镇化趋势中全面发展复制的可行性,树立了良好的行业标杆。

3)产业新城模式受到社会广泛关注和参与

成熟的产业新城运营商已经依托自身长期的项目投资、建设、招商及运营经验,以产兴城、以城促产、产城融合、城乡一体,因地制宜地建设城市基础设施及公共服务体系,打造产业集群,推动地区的经济发展,为区域创造价值,同时实现了自身的快速发展。

经过多年耕耘,产业新城行业中涌现出华夏幸福的固安、嘉善、武陟、舒城、溧水产业新城等一批成熟项目。华夏幸福产业新城的成功运营起到了良好的示范效应,不断吸引众多新的市场主体积极涌入产业新城业务领域。行业参与主体愈发多元,市场关注度越来越高,助力中国城镇化发展和区域经济转型升级。

(2)房地产开发

2020 年上半年,全国各地积极贯彻落实党中央、国务院决策部署,长期坚持"房住不炒"的定位,保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性,继续"因城施策"落实好房地产稳地价、稳房价、稳预期的长效管理机制。在疫情对经济的冲击下,货币政策流动性较为充裕、房贷利率有所下降,行业融资成本有所降低,2020 年上半年国内房地产市场逐渐趋于稳定,房地产开发投资累计回正,销售面积略有下降,新开工面积有所下降,行业规模增速全面放缓。

1)2020 年上半年房地产行业开发状况

2020 年上半年,房地产开发投资累计完成额为 62,780 亿元,同比增长 1.9%,投资继 3 月由负转正,随后一直保持增长,领先于销售面积和新开工面积。土地市场在 6 月开始升温,一二线城市的土地更受关注。上半年,房地产开发企业土地购置面积 7,965 万平方米,同比下降 0.9%,降幅比 1-5 月份收窄 7.2 个百分点;土地成交价款 4,036 亿元,增长 5.9%,累计增速比 1-5 月份下降 1.1 个百分点。此外,2020 年上半年房屋施工面积 792,721 万平方米,同比增长 2.6%,增速比 1-5 月份提高 0.3 个百分点。2020 年上半年房屋新开工面积 97,536 万平方米,同比下降 7.6%,降幅较 1-5 月收窄 5.2 个百分点。

数据来源:国家统计局、WIND

2020 年上半年商品房销售额 66,895 亿元,同比增长 -5.4%;1-6 月份,商品房销售面积 69,404 万平方米,同比下降 8.4%,降幅比 1-5 月份收窄 3.9 个百分点。

全国商品房销售金额及增速

数据来源:国家统计局、WIND

2)2020 年上半年房地产资金情况

2020 年上半年,房地产开发企业到位资金 83,344 亿元,同比下降 1.9%,降幅逐渐收窄,资金来源逐月改善。其中,定金及预收款 26,474 亿元,同比下降 7.0%;个人按揭贷款 13,202 亿元,同比增长 3.1%;国内贷款 13,792 亿元,同比增长 3.5%。

房地产开发企业到位资金及增速

数据来源:国家统计局、WIND

(3)商业地产及相关业务行业情况

1)商业市场短期内承受冲击

2020 年初,新冠肺炎疫情的爆发对我国商业消费市场带来明显冲击,购物中心客流量和销售额的短期下挫,线上商业获得一定优势,但其与线下零售的相对地位并未发生本质性变化。从 2 月下旬开始,疫情发展逐渐平缓向好,部分大型商场恢复营业后出现排长队的情况,多数消费者均重新回归线下消费场景,充分说明线下零售的韧性十分强劲,购物中心营业情况及租金有望随着消费迅速反弹。

但受疫情持续周期以及波及广度的不确定性影响,商业活动显著减少,一季度时表现最为明显,导致许多企业陷入流动性困局,变现持有的商业资产的需求愈加强烈,行业进入存量项目并购窗口期,跨境地产基金伺机活跃于中国的大宗交易市场。据相关测算数据,在未来五年中,以亚太地区投资性物业作为投资目标的封闭式地产基金预计投放 510 亿美元,其中 20%将面向中国内地。虽然零售领域在 2020 年的前几个月受到疫情的严重影响,但受惠于居住区向相对缺乏优质购物中心的城市外围拓展这一长期趋势,运营良好的购物中心仍是结构性投资的优质选择。

2)办公市场近期表现低迷

在贸易摩擦和疫情的双重打击下,存量写字楼租赁表现低迷,同时伴随逐步实施的租金减免政策和疫情期间高额的防疫成本,写字楼资产经营指标也经历了一定幅度下滑;此外,经过 3-5 年开发周期的写字楼项目也相继在 2020 年逐步入市,进一步加剧同业竞争,提高空置。

在写字楼资产交易市场,大宗交易亦呈现逐步活跃的局面,企业资金紧张、缺乏写字楼运营能力等问题,专注住宅开发的地产企业、持有商办物业的非地产企业以及面临违约风险的企业均逐步开始出售旗下写字楼资产,其中不乏位于一线城市核心区和次核心区的高品质项目,如 GIC 收购北京 LG 双子座大厦,上海银行收购绿地外滩中心 T2 幢,大地财产保险收购中企滨江金融中心 1 号楼、中国信达收购海航大厦、东银发展收购北京中弘大厦等。

报告期内,写字楼项目持续入市,写字楼行业近期面临的经营和竞争压力将进一步加大,但也催生出企业出售高品质物业套现应急的诉求。在此环境下,掌握充足现金、写字楼经营经验丰富的企业也迎来难得的发展和并购机会,写字楼物业同样进入存量项目并购阶段期,行业调整提速。

(二)公司经营情况概要

1、整体情况回顾

报告期内,因新冠疫情的突然爆发且持续影响,公司的生产经营计划与执行工作受到较大冲击。公司在积极捐款捐物、狠抓防疫抗疫工作、奋力抗击疫情的同时,根据实际情况调整经营计划,采取多种措施积极开展落实复工复产的各项要求和工作,统筹推进疫情防控和日常经营,力争将疫情影响降至最低。

报告期内,公司实现营业收入 373.72 亿元,较上年同期下降 3.51%,实现归属于上市公司股东的净利润 60.62 亿元,较上年同期下降 28.52%,主要系受疫情影响,公司在环北京等主要区域的房地产项目交付结算滞后,导致房地产业务收入同比下降 30.24%。公司产业新城业务克服困难,实现园区结算收入 198.44 亿元,同比增长 45.68%,其中产业服务收入 132.09 亿元,同比增长 11.24%,环北京以外区域新增产业服务收入 102.38 亿元,同比增长 16.69%,报告期内,公司实现销售额 419.33 亿元,较上年同期下降 35.02%。

报告期内,公司在资源储备上加大投资,为后续发展积蓄力量,新取得土地使用权成交金额为 241.52 亿元,实际支付土地款金额为 134 亿元,截至报告期末存量土地储备规划建筑面积 1,273.94 万平方米,较年初增加 215.98 万平方米,相关土地资源也将在今年下半年开始陆续启动建设。

报告期内,公司继续回归经营业务逻辑,持续提升公司财务管理能力,狠抓落实经营回款,公司回款率较上年同期提升近 11 个百分点;公司持续优化经营性现金流,在公司加大资源储备投资特别是对商业地产及相关业务的土地投资,以及土地支付金额较去年同期增加 27 亿元的情况下,经营活动现金流量净额较去年同期仍然取得一定程度的改善,公司整体经营性现金流量净流出额减少 20 亿元,产业新城及相关业务现金流情况同比上年同期得到较大改善,经营性现金流量净流出额减少 91 亿元。公司各业务在本报告期及上年同期经营活动现金流情况如下表:

单位:亿元 币种:人民币

	2020 年上半年			2019 年上半年		
	产业新城及相关业务	商业地产及相关业务	公司整体	产业新城及相关业务	商业地产及相关业务	公司整体
经营活动产生的现金流量净额	-112.96	-72.44	-185.40	-204.03	-0.98	-205.01
其中:取地支出	66.14	67.89	134.03	106.73	0.00	106.73
剔除取地后经营活动产生的现金流量净额	-46.82	-4.55	-51.37	-97.30	-0.98	-98.28

报告期内,公司在满足业务拓展及经营需要的情况下,持续控制负债率,优化杠杆,资产负债率较上年末下降 0.76 个百分点,未来公司也将持续重视优化资产负债结构,确保经营稳健发展。

报告期内,公司持续改善经营质量,管理费用率为 6.9%,较上年同期下降 0.4 个百分点,销售费用率为 1.6%,较上年同期下降 0.6 个百分点,降费增效效果持续显现。

2、业务板块经营概况

(1)产业新城及相关业务

报告期内,虽然公司整体销售额因疫情影响有一定幅度的下降,但环北京以外区域的销售额占公司整体销售额比例从上一年度的 58.21%进一步提升至 64.98%,异地复制效果持续显现。

报告期内,公司继续按照各园区的经济发展定位,结合自有资源和渠道,聚焦电子信息、高端装备、新能源汽车、航空航天、新材料、生物医药、文化创意等 10 大产业,多种形式并举,满足企业和地方发展要求,实现企业的园区落地。近年来,产业新城业务在固安、大厂、怀来等京津冀都市圈区域继续保持稳健发展的基础上,异地复制成果显著,长三角都市圈区域发展势头强劲,持续引入龙头企业及龙头项目,环杭州、环南京和环郑州区域等区域也陆续成为公司业绩新的增长极,新能源汽车、高端装备制造、物流电商等产业集群已较成规模。报告期内公司在各区域共新增包括签约深圳亚瑟生物技术有限公司、中国比克亚洲控股有限公司、协鑫集成科技有限公司、广州博浩互联网服务有限公司等 176 家入园企业,新增签约投资额 624.6 亿元。报告期内公司新增产业服务收入 132.09 亿元,其中环北京以外区域新增产业服务收入 102.38 亿元,同比增长 16.69%。

(2)商业地产及相关业务

本报告期内,公司持续在商业地产领域开疆拓土,项目拓展工作成果显著、亮点纷呈,共新获取 4 个商办综合体项目,中标 1 个项目代建服务,锁定 1 个城市更新项目的前期服务商,覆盖南京、武汉、广州、哈尔滨、东莞、深圳等国内重点城市,已基本完成在目标城市的布局。

同时,公司在科学社区、公共住房等新型不动产领域也取得较大进展及突破。公司将加强与世界顶尖科学家协会的基石合作,战略入股功能型开发平台公司上海诺港科学集团有限公司,大力推进上海临港科学社区业务。在公共住房方面,将发挥在城市综合投资、开发、建设和运营方面的专业优势助力战略协同企业中国平安实现其在公共住房领域的战略目标。

(三)公司业务板块具体进展回顾

1、产业新城及相关业务进展

(1)产业新城业务

报告期内,公司坚持核心都市圈聚焦战略,打造"3+3+N"核心都市圈格局。公司在持续精耕京津冀都市圈的基础上,密集布局长三角(上海、南京、杭州、合肥)都市圈,加快布局粤港澳都市圈三个高能核心都市圈;推进布局郑州都市圈、武汉都市圈和成都都市圈三个高潜核心都市圈,以及其他潜力核心都市圈。

报告期内,公司继续按照各园区的经济发展定位,结合自有资源和渠道,聚焦电子信息、高端装备、新能源汽车、航空航天、新材料、生物医药、文化创意等 10 大产业,多种形式并举,满足企业和地方发展要求,实现企业的园区落地。在固安、大厂、怀来等京津冀都市圈区域继续保持稳健发展的基础上,公司产业新城异地复制成果显著,长三角都市圈区域发展势头强劲,环杭州、环南京和环郑州区域已跻身公司业绩增长极,新能源汽车、高端装备制造、物流电商等产业集群已较成规模。嘉善区域和溧水区域分别作为环杭州与环南京两大区域的核心,新增签约投资额稳步增长,标杆示范效应显著。报告期内公司在各区域共新增包括签约深圳亚瑟生物技术有限公司、中国比克亚洲控股有限公司、协鑫集成科技有限公司、广州博浩互联网服务有限公司等 176 家入园企业,新增签约投资额 624.6 亿元。报告期内公司新增产业服务收入 132.09 亿元,其中环北京以外区域新增产业服务收入 102.38 亿元,同比增长 16.69%。

1)高能核心都市圈

①京津冀都市圈

公司在京津冀都市圈的布局区域包括固安、大厂、香河、怀来、霸州、永清、文安等地,各区域紧抓京津冀协同发展机遇,结合自身优势构建产业集群,报告期内新增签约固安信通信号技术股份有限公司、北京莱科威科技有限公司等 31 家入园企业,新增广州博浩互联网服务有限公司等龙头项目,新增签约投资额 68.70 亿元。报告期内京津冀都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下:

区域	都市圈	新增入园企业数量	签约投资额(亿元)
固安	京津冀都市圈	10	12.50
大厂	京津冀都市圈	9	1.00
香河	京津冀都市圈	3	0.70
怀来	京津冀都市圈	2	32.80
霸州	京津冀都市圈	1	0.50
北戴河新区	京津冀都市圈	1	0.1
元氏	京津冀都市圈	3	18.5
文安	京津冀都市圈	2	2.60
合计	京津冀都市圈	31	68.70

注:各区域数据加总后与合计数据的尾差,系数据计算时四舍五入造成。

作为财政部政府和社会资本合作示范项目以及国家发展改革委员会 PPP 项目典型案例的固安区域,以科创产业为先导,通过强化电子信息、航空航天及生命健康三大战略新兴产业,以及临空服务、文体康养、现代农业三大特色产业,形成新型显示产业园、航空航天产业基地、卫星导航产业港、肽谷生物医药产业园、清华大学重大科技项目(固安)中试孵化基地、电子商务产业园等产业集群聚集高地和科技服务业一大科创服务平台。报告期内新增签约固安信通信号技术股份有限公司、金科产业投资发展集团有限公司、北京德昌祥科技有限公司等 10 家入园企业,新增签约投资额 12.50 亿元。

大厂区域主动承接北京产业东扩转移,打造影视文化、总部商务、人工智能三大产业集群,形成影视创意制作和电视传媒产业基地、总部商务创新中心和人工智能"中国智谷"等产业基地。报告期内新增签约入园企业 9 家,新增签约投资额 1.00 亿元。

香河区域依托北京科技产业协同发展机遇,围绕机器人本体、系统集成、核心零部件及服务机器人,推动集群效应整体提升,高质量打造机器人产业生态,构建京津冀机器人科技创新协同区。报告期内新增签约入园企业 3 家,新增签约投资额 0.70 亿元。

怀来区域顺应京津冀协同发展、京张协办冬奥和两区建设三大战略机遇,重点打造软件开发与应用、大数据与云计算、人工智能、航天装备制造、智能制造装备 5 大产业集群,报告期内新增签约广州博浩互联网服务有限公司、北京莱科威科技有限公司 2 家入园企业单位,新增签约投资额 32.80 亿元,大数据与云计算产业集群效应不断释放。

霸州区域定位为京津雄高端产业腹地,生态健康服务中心,报告期内新增签约鸦儿李记中央厨房项目 1 家入园企业,新增签约投资额 0.50 亿元。报告期内,霸州持续打造都市食品产业集群标杆,龙头企业益海嘉里投资有限公司主体封顶,河北千氏食品有限公司二期项目开工。智能制造产业集群大项目嘉兴布鲁艾诺机器人有限公司进场开工。

文安区域定位产业升级新引擎,水韵城市样板区,重点发展新能源汽车及零部件、能源装备、智能制造装备三大产业集群。报告期内文安积极推进陕西建设机械股份有限公司文安塔机智能制造项目、人民卫生出版社项目进场开工,新增签约投资额 2.60 亿元。

北戴河新区区域定位为全球健康创新黄金海岸,聚焦医疗器械、健康服务两大产业集群,报告期内签约蓝洋医疗器械生产项目,新增签约投资额 0.1 亿。

元氏区域定位冀南智造高地,石家庄大都市区南部副中心,重点打造智能制造装备、都市食品和新能源汽车及零部件产业集群,报告期内签约中通供应链管理有限公司、河北高达电子科技有限公司、石家庄博远钢材冷拔有限公司 3 家入园企业单位,新增签约投资额 18.50 亿元,智能制造装备产业规模效应显现。

②长三角都市圈

公司在长三角都市圈布局的区域包括嘉善、南湖、河上、溧水、高淳、肥东等地,报告期内上述区域新增签约入园企业 66 家,新增亚瑟生物制剂研发及产业化项目、比克新能源锂电池研发生产项目、协鑫年产 360 万片再生晶圆项目等龙头项目,新增签约投资额 340.80 亿元。报告期内长三角都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下:

区域	都市圈	新增入园企业数量	签约投资额(亿元)
高淳	长三角都市圈	5	62.00
嘉善	长三角都市圈	8	28.70
嘉善经开区	长三角都市圈	3	20.20
南湖	长三角都市圈	6	63.10
德清	长三角都市圈	3	15.30
柯桥	长三角都市圈	12	15.60
萧山河上	长三角都市圈	4	10.60
南京开发区	长三角都市圈	1	5.00
溧水	长三角都市圈	4	23.00
江宁	长三角都市圈	1	3.50
梁溪	长三角都市圈	1	1.00
舒城	长三角都市圈	5	12.90
长丰	长三角都市圈	4	15.50
肥东	长三角都市圈	1	40.00
来安	长三角都市圈	1	0.40
金安	长三角都市圈	4	13.50
和县	长三角都市圈	3	10.50
合计	长三角都市圈	66	340.80

高淳区域定位为长三角智慧健康中心,围绕大健康产业与智能制造两大产业方向,着力发展医疗器械、生物制药、智能装备制造等行业领域。报告期内新增签约中国比克亚洲控股有限公司等 5 家入园企业,新增签约投资额 62.00 亿元。

嘉善区域定位为全球科技创新成果转化中心,智能网联汽车、生命医疗大健康、影视传媒、商贸服务四大产业集群逐步发展成型,产业园区承载力不断提升。报告期内新增签约江苏多维科技有限公司、嘉善新石器智车科技有限公司、上海法诺光电技术有限公司等 8 家入园企业,新增签约投资额 28.70 亿元。

嘉善经开区区域定位为融沪科创窗口,重点围绕生命健康、集成电路两大产业集群,打造先进制造业与科技服务业融合发展的创新产业体系。报告期内新增签约昀光微电子(上海)有限公司、武汉古奥基因科技有限公司等 3 家企业,新增签约投资额 20.20 亿元。

南湖区域定位为世界级科创转化中心,承接沪苏杭产业外溢,以科创服务为引领,围绕集成电路、专用装备、生物医药、总部经济产业集群,打造"1+3+1"主导产业体系。报告期内新增签约深圳亚瑟生物技术有限公司、广东蓝光智能科技有限公司等 6 家入园企业,新增签约投资额 63.10 亿元。

德清区域定位为杭北制造引擎,锁定长三角核心城市外溢企业,瞄准新型元器件、集成电路、新能源汽车及零部件企业,打造三大产业集群。报告期内新增签约北京讯风光通信技术开发有限责任公司、杭州阿莱西澳机械制造有限公司等 3 家入园企业,新增签约投资额 15.30 亿元。

柯桥区域定位为融杭兴绍桥头堡,聚焦打造以高端装备?新材料?科技服务、总部经济为主体的产业体系。报告期内新增签约浙江文德风匠科技有限公司等 12 家入园企业,新增签约投资额 15.60 亿元。

南浔区域打造新型显示、智能制造装备、新能源汽车及零部件、专用装备四大产业集群,实现产业体系化、规模化发展。报告期内深圳市合丰泰科技有限公司超薄玻璃基板深加工项目实现开工,该项目为南浔建区以来首个百亿级产业项目,带动形成新型显示产业集群。

萧山河上区域定位为全球绿色新材创新高地,明确以新材料产业集群为主攻方向,以高端装备新材料为核心,汽车新材料与医用新材料为延伸,依托浙江大学河上新材料研究中心打造新材料研发平台。报告期内新增签约金点创智科技有限公司等 4 家入园企业,新增签约投资额 10.60 亿元。

南京开发区区域定位为全球创新智造中心,聚焦新能源汽车、集成电路和人工智能三大主导产业集群,不断强化龙头企业招引,吸引上下游配套企业集聚。其中蔚然三电项目已投产,拜腾汽车项目一期已试生产,新能源汽车产业集群初步成型。报告期内新增签约 1 家入园企业,新增签约投资额 5.00 亿元。

溧水区域定位为智能网联汽车基地,以新能源汽车为核心产业方向,构建集研发设计、整车制造、动力电池等核心零部件、专业赛道测试及高端科技服务为一体的全产业链体系,打造成为国家级、创新型新能源汽车产业高地。报告期内新增签约南京讯联智能科技有限公司等 4 家入园企业,新增签约投资额 23.00 亿元。

江宁区域定位为打造江苏特色新市镇创新发展典范,以智能制造装备、新能源汽车及零部件、光电显示为主导产业方向,聚焦高价值产业链环节,充分利用汉鼎产业园等产业资源推进产业发展转型升级。报告期内新增签约 1 家入园企业,新增签约投资额 3.50 亿元。

无锡梁溪区域定位为全国物联网产业集群标杆,园区聚焦引入电子标签、软件研发、传感器、电子元器件类企业,物联网产业集群发展初具规模,产业园区承载力不断提升。报告期内新增签约 1 家入园企业,签约落地投资额 1.00 亿元人民币。

舒城区域定位大合肥科技产业对接先导区,打造以集成电路、新型显示、智能终端为主的光电显示产业集群,以整车及专用车为主的新能源汽车产业集群和以自动化生产线及机床为主的智能制造装备产业集群。投资百亿级的欧菲光 AMOLED 柔性显示触控模组与 5G 智能终端项目一期安装设备,二期厂房快速施工。报告期内新增签约安徽合宇装备科技有限公司等入园企业 5 家,新增签约投资额 12.90 亿元。

长丰区域定位长三角先进要素对接示范区,全力打造以核心配套为主的光电显示产业集群,以关键零部件为主的汽车及零部件产业集群,以下游应用为主的新材料产业集群,以智能加工装备为主的高端装备产业集群。报告期内新增苏州利来钢铁有限公司等签约入园企业 4 家,新增签约投资额 15.50 亿元。

肥东区域打造以机器人为核心支柱产业,以智能制造、光电显示为重点应用领域的全国"机器人+"产业高地,年产 360 万片的协鑫集成再生晶圆项目正式签约。报告期内新增签约入园企业 1 家,新增签约投资额 40.00 亿元。

来安区域定位长三角产业创新发展新高地,以电子信息、新能源汽车、高端装备制造三大产业方向为主导,导入行业亮点大项目,加快推进项目落地投产,逐步打造产业集聚优势。报告期内新增签约入园企业 1 家,新增签约投资额 0.40 亿元。

金安区域是六安融入合肥、合六一体化的桥头堡,重点发展智能制造装备、新能源汽车及零部件、应用材料等产业集群,导入行业龙头项目,加快产业链上下游集聚,报告期内新增签约合肥鑫伟电力设备有限公司等入园企业 4 家,新增签约投资额 13.50 亿元。

和县区域定位为江北智造门户,聚焦发展机器人、集成电路、新能源汽车及零部件、新材料四大产业集群,导入行业龙头项目,加快产业链上下游集聚,报告期内新增签约南京国器智能装备有限公司等签约入园企业 3 家,新增签约投资额 10.50 亿元。

③粤港澳大湾区都市圈

公司在粤港澳大湾区都市圈布局江门、中山、珠海区域,报告期内上述区域新增签约入园企业 7 家,包括聚科照明发光半导体封测生产项目、百奥智能湿温控设备制造基地项目等龙头项目,新增签约投资额 42.20 亿元。其中:

珠海区域定位为"珠西智造高地,滨江生态新城",聚焦新一代信息技术、智能制造装备两大产业集群,引进龙头项目、大项目,打造大湾区科技创新示范城。报告期内新增广州东奥电气有限公司等入园企业 7 家,签约投资额 42.20 亿元。

江门区域定位为深圳科技辐射圈的珠西创新转化枢纽,是华夏幸福产业新城模式在大湾区的先行示范,聚焦智能硬件、智能制造装备、新能源汽车及零部件等三大产业集群。报告期内利和兴智能装备制造基地及创新中心等产业项目投产落地,康普盾 5G 基站配套设备和储能系统总部项目、骏鼎达特种保护材料等产业项目开工。

中山区域坚持打造粤港澳大湾区产业新城标杆,紧密围绕科技创新、新型显示、健康医药等核心产业构建三大产业集群。报告期内创新企业公馆项目纳入市政府年度重点项目。

2)高潜能核心都市圈

①郑州都市圈

公司在郑州都市圈布局区域为新郑、武陟、长葛、获嘉、新密、祥符等地。报告期内,郑州都市圈新增签约入园企业 31 家,新增签约投资额 80.80 亿元。报告期内郑州都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下:

区域	都市圈	新增入园企业数量	签约投资额(亿元)
新郑	郑州都市圈	3	25.90
武陟	郑州都市圈	6	16.40
长葛	郑州都市圈	2	9.50
新密	郑州都市圈	5	10.20
获嘉	郑州都市圈	6	12.70
祥符	郑州都市圈	9	6.10
合计	郑州都市圈	31	80.80

新郑区域以电子信息、智能制造装备为主导产业,以现代物流、现代食品、生物医药为辅助产业,着力构建"2+3"的产业发展体系。报告期内新增签约深圳市威斯获克电路有限公司等 3 家优质入园企业,签约投资额 25.90 亿元。

武陟区域打造智能制造装备、都市食品、现代物流、科技服务四大产业集群,加速发展人工智能、机器人、新一代信息技术、互联网、物联网等战略性新兴产业。报告期内新增签约黄河水利委员会黄河机械厂等入园企业 6 家,签约投资额 16.40 亿元。

长葛区域聚焦新一代信息技术、高端装备两大支柱产业以及文旅大健康、生产性服务业两大基底产业。报告期内新增签约中京华融应急智能装备(长葛市)有限公司等入园企业 2 家,签约投资额 9.50 亿元。

获嘉区域打造高端装备、都市消费两大产业集群,逐步提升产业结构。报告期内新增签约郑州翎羽新材料有限公司等入园企业 6 家,签约投资额 12.70 亿元。

新密区域依靠传统产业升级与新兴产业导入双轮驱动,打造电子信息一大亮点产业集群以及专用装备、生物医药两大支柱产业集群。报告期内新增签约深圳市云天智能通讯有限公司等入园企业 5 家,签约投资额 10.20 亿元。

祥符区域充分承接产业转移,聚焦都市食品、智能制造、电子信息三大产业集群打造。报告期内新增签约郑州久如香餐饮管理有限公司等入园企业 9 家,签约投资额 6.10 亿元。

②武汉都市圈

目前公司在武汉都市圈布局区域为双柳、问津、黄陂、孝感等地,报告期内,武汉都市圈新增签约入园企业 14 家,新增签约投资额 34.10 亿元。报告期内武汉都市圈各区域产业新城新增签约投资情况如下:

区域	都市圈	入园企业数量	签约投资额(亿元)
双柳	武汉都市圈	3	4.20
问津	武汉都市圈	1	2.00
黄陂	武汉都市圈	2	15.00
嘉鱼	武汉都市圈	5	8.70
团风	武汉都市圈	3	4.20
合计	武汉都市圈	14	34.10

新洲双柳区域定位为七龙湖未来科技城,依托武汉国家航天产业基地,重点发展以火箭研制与发射、微小卫星研制、航天零部件、卫星运营与数据应用为主的商业航天产业集群,以智能制造装备、物流装备和能源装备为主的高端装备制造产业集群和以航空航天材料、电子材料、前沿材料为主的新材料产业集群。报告期内新增签约神舟船舶等 3 家入园企业,新增签约投资额 4.20 亿元。

新洲问津区域定位为"鄂东北新磁极,大武汉健康城"。区域承接沿海产业转移,借助中部崛起优势,聚焦现代服务业、大健康、智能制造三大产业集群。报告期内新增武汉鹏成智能装备有限公司 1 家入园企业项目,新增签约投资额 2.00 亿元。

黄陂区域位于武汉北拓、黄陂南融的融合点,区域定位武汉链接全球的新触点,重点发展生物医药和新一代信息技术产业集群。报告期内新增签约复星国药(上海)企业管理有限公司等 2 家入园企业,新增签约投资额 15.00 亿元。

嘉鱼区域聚焦汽车及零部件与高端装备两大产业集群。报告期内新增签约武汉耀中饰件有限公司等 5 家入园企业项目,新增签约投资额 8.70 亿元。

团风区域构建现代食品、高端装备、新材料、生物医药四大产业集群。报告期内新增赣州市怡辰新能源开发有限公司等 3 家入园企业项目,签约投资额 4.20 亿元。

③成都都市圈

报告期内,蒲江区域紧抓川藏铁路、成渝双城经济圈重大规划利好,聚焦打造智能制造装备、智能硬件、都市食品等产业集群。其中,首个走通对外合作模式的智能制造装备产业港正式投用,产业承载力不断提升。报告期内,区域新增签约成都超德创机电设备有限公司(国高新)、震海实业香港有限公司等 6 家入园企业,新增签约投资额 9.40 亿元。

3)潜力核心都市圈

公司在长沙都市圈布局雨湖、云龙区域。其中,雨湖区域以高端装备制造、新能源汽车与新材料为主导产业,新增签约湖南柏屹创新园区发展有限公司、湖南通高环保设备有限公司等 4 家入园企业,签约落地投 11.50 亿元;云龙区域聚焦智能制造装备、电子信息产业集群,新增签约深圳德诺迈斯科技有限公司、长沙奋飞环卫设备有限公司等 3 家入园企业,签约落地投资 15.20 亿元。

公司在沈阳都市圈主要布局苏家屯区域。苏家屯区域定位为"东北产业新城标杆、中国学园都市典范",重点打造汽车及零部件、智能制造装备、健康食品三大主导产业。报告期内,苏家屯区域围绕宝马和通用两大汽车整车厂的汽车及零部件产业集群逐步形成,新增签约中汽动力(沈阳)有限公司、兴荣科技发展(辽宁)有限公司等入园企业 8 家,新增签约投资额 4.60 亿元。

公司在西安都市圈布局泾阳、长安区域。其中,泾阳区域聚焦打造电子信息、智能装备制造、现代食品三大产业集群,新增签约陕西仁康临空医药全产业链基地项目、亚冷临空食品供应链基地项目、临空智能终端配套产业基地项目、智能电网测控设备研发制造基地项目、光学元器件生产基地项目共 5 家,签约投资额 16.40 亿元。长安区域重点打造智能制造、新型显示与电子元器件、现代物流三大产业集群,新增签约辰阳精密汽车零部件生产基地 1 家,签约投资额 1.00 亿元。

4)国际区域

①卡拉旺(Karawang)。卡拉旺产业新城坐落于印度尼西亚首都雅加达以东 47 公里处,致力于成为世界级标杆产业园区,坚持"一个产业园就是一个产业集群"的发展理念,定位印尼重要的制造业枢纽和先进技术创新中心,全力打造"4+1"产业集群,即绿色环保建材、食品加工、消费电子、现代物流,外加中小企业创新园区。卡拉旺产业新城的招商工作持续有序开展,并不断取得重大突破。报告期内已成功签约引入 14 家企业,其中 6 家已开工建设。首家企业将于 2020 年底正式投产运营。

②唐格朗(Tangerang)。唐格朗产业园位于印度尼西亚首府雅加达西边约 31 公里,聚焦于医疗器械、消费电子、装备制造和现代服务业四大产业集群。唐格朗产业园成功与新加坡星脉黎业集团签订入园协议,共同打造占地面积为 9.6 公顷的专业市场产业新平台;2020 年 6 月,与新加坡星迈黎业集团签订二期土地协议,共同打造占地面积为 9.9 公顷的专业市场及商贸物流综合配套;与马来西亚丰隆集团旗下 GCAL 公司签订入园协议,共同打造中小企业创新园;与 TiaraMedika,PTBrantas 签订合作备忘录,分别打造区域型综合心肺专科医院及幸福港湾商场。唐格朗产业园的各项举措极大提升新城在公共配套领域、商业体系以及生态环境方面的完整度,全面助力产业新城进一步发展。

(2)园区配套住宅业务

报告期内公司的园区配套住宅业务的房地产数据详见公司 2020 年半年度报告第四节"经营情况的讨论与分析"中的"公司房地产业务经营情况"。

2、商业地产及相关业务进展

公司在商业地产及相关业务领域全面铺开拓展工作,并紧跟国家大政方针,同步推进在重点城市大力布局科技创新、民生保障等新型不动产领域项目。

报告期内,公司共获取 4 个商办综合体项目:南京大校场项目于 2020 年 4 月 30 日摘牌,总规划计容面积 63.26 万㎡,是南京主城区内近十年内规模最大的商办用地,对打造行业新标杆总部经济项目具备战略性标志意义;武汉中北路项目于 2020 年 5 月 29 日摘牌,总规划计容面积 22.31 万㎡,是公司尝试打造高端资产定制项目的首个重要样本项目;哈尔滨深哈金融科技城于 2020 年 6 月 16 日摘牌,总规划计容面积 88.03 万㎡,项目将打造成为省会城市中具备一定代表性的地标性大型商办综合体;广州白鹅潭项目于 2020 年 6 月 19 日摘牌,总规划计容面积 36.65 万㎡,属于广州市核心区域具备一定开发体量的优质地块,是公司在粤港澳大湾区落地的首个大型商办综合体项目。此外,公司中标 1 个项目代建服务,为招商银行全球总部大厦项目全过程管理服务,是公司在粤港澳大湾区首个以轻资产模式启动的项目,将打造成为世界级企业总部新典范。2020 年 6 月 29 日,公司首次参与政府连片土地收储,中标威远岛土地整备综合服务项目,目前公司已累计被选定为前期服务商的项目共 9 个。

此外,公司在科学社区、公共住房等新型不动产领域也取得较大进展及突破。公司与合作方共同投资上海诺港科学集团有限公司,实现战略入股临港科学社区开发功能性平台公司;协助并推动项目空间规划获上海市政府认可,推动上海临港科学社区项目取得实质性突破。同时,公司将发挥在城市综合投资、开发、建设和运营方面的专业优势助力战略协同企业中国平安实现其在公共住房领域的战略目标。

3.2 与上一会计期间相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

√适用 □不适用

详见公司 2020 年半年度报告第十节"财务报告"的附注五、44。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

□适用 √不适用

证券简称:华夏幸福 证券代码:600340 编号:临 2020-154

华夏幸福基业股份有限公司关于回购注销限制性股票通知债权人的公告

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、通知债权人的原由

华夏幸福基业股份有限公司(以下简称"公司")于 2020 年 8 月 28 日召开第七届董事会第八次会议和第七届监事会第三次会议,审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》,根据《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划》、《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划实施考核管理办法》等相关规定,首次授予和预留授予限制性股票各 1 名激励对象因离职的原因,不再具备限制性股票激励对象资格,公司拟以 9.29 元/股的价格回购注销其已获授但未解除限售的 11.7 万股首次授予限制性股票;以 9.44 元/股的价格回购注销其已获授但未解除限售的 9.75 万股预留授予限制性股票。

上述议案尚需提交公司 2020 年第八次临时股东大会审议。经股东大会审议通过后,公司将向上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请注销上述 21.45 万股限制性股票。如上述限制性股票回购注销完成后,公司注册资本和股份总数将减少,注册资本由 3,913,934,842 元变更为 3,913,720,342 元,股份总数由 3,913,934,842 股变更为 3,913,720,342 股。

二、需债权人知晓的相关信息

根据《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规的规定,公司债权人自接到公司通知之日起 30 日内、未接到通知的自本公告披露之日起 45 日内,均有权凭有效债权文件及相关凭证要求公司清偿债务或者提供相应担保。

债权人未在规定期限内行使上述权利的,不会影响其债权效力,公司将根据原债权文件的约定继续履行相关债务,并按法定程序继续实施本次回购注销手续。

公司各债权人如要求公司清偿债务或提供相应的担保,可按如下要求向公司申报:

(一)申报所需材料

1、证明债权债务关系存在的有效债权文件和相关凭证。

2、债权人身份证明文件

债权人为法人的,需同时提供法人营业执照副本原件及复印件、法定代表人身份证明文件;委托他人申报的,除上述文件外,还需提供法定代表人授权委托书和代理人有效身份证件的原件及复印件。

债权人为自然人的,需同时提供有效身份证件的原件及复印件;委托他人申报的,除上述文件外,还需提供授权委托书和代理人有效身份证件的原件及复印件。 (二)申报时间及方式

申报地址:北京市朝阳区东三环北路霞光里 18 号佳程广场 A 座 7 层

申报时间:2020 年 8 月 29 日至 2020 年 10 月 12 日

申报方式:债权人可通过现场、邮寄、电子邮件或传真方式以书面形式申报。以邮寄方式申报的,申报日期以寄出日邮戳为准。

联 系 人:齐麟、王梓仪

联系电话:010-56982988

传 真:010-56982989

邮 编:100027

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2020 年 8 月 29 日

证券简称:华夏幸福 证券代码:600340 编号:临 2020-146

华夏幸福基业股份有限公司第七届董事会第八次会议决议公告

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。

一、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 2020 年 8 月 18 日以邮件方式发出召开第七届董事会第八次会议的通知,会议于 2020 年 8 月 28 日在佳程广场 A 座 7 层会议室以现场结合通讯方式召开并表决。本次会议应出席会议的董事 9 名,实际出席会议的董事 9 名。本次会议由公司董事长王文学先生主持,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。

二、董事会会议审议情况

(一)审议通过《2020 年半年度报告全文及摘要》

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的《华夏幸福基业股份有限公司 2020 年半年度报告》及《华夏幸福基业股份有限公司 2020 年半年度报告摘要》。

(二)审议通过《2020 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》

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 2020-148 号公告。

(三)审议通过《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》

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 2020-149 号公告。

本议案需提交公司 2020 年第八次临时股东大会审议。

(四)审议通过《关于 2018 年股票期权与限制性股票激励计划相关调整的议案》

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 2020-150 号公告。

(五)审议通过《关于 2018 年激励计划首次授予权益第二批股票期权行权条件及限制性股票解锁条件成就的议案》

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权,董事孟惊先生、赵鸿靖先生为公司 2018 年激励计划首次授予权益的激励对象,对本议案回避表决。

具体内容详见上海证券交易所网站同日公告的临 2020-151 号公告。

(六)审议通过《关于调整 2020 年下半年担保授权的议案》

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 2020-152 号公告。

本议案需提交公司 2020 年第八次临时股东大会审议。

(七)审议通过《关于召开公司 2020 年第八次临时股东大会的议案》

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 2020-153 号公告。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2020 年 8 月 29 日

证券简称:华夏幸福 证券代码:600340 编号:临 2020-147

华夏幸福基业股份有限公司第七届监事会第三次会议决议公告

本公司监事会及全体监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。

一、监事会会议召开情况

华夏幸福基业股份有限公司(以下简称"公司")于 2020 年 8 月 18 日以电子邮件方式发出召开第七届监事会第三次会议的通知,会议于 2020 年 8 月 28 日在北京佳程广场 A 座 7 层会议室以现场表决方式召开。本次会议应参与表决的监事 3 名,实际参与表决的监事 3 名。本次会议由常冬娟女士主持,董事会秘书列席了本次会议。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。

一、监事会会议审议情况

(一)审议通过《2020 年半年度报告全文及摘要》

监事会成员经审核《2020 年半年度报告全文及摘要》后,提出审核意见如下:

1、公司《2020 年半年度报告全文及摘要》的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2、公司 2020 年半年度报告全文及摘要的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司 2020 年上半年的经营管理和财务状况;

3、在提出本意见前,未发现参与《2020 年半年度报告全文及摘要》编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

表决结果:3 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(二)审议通过《2020 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》

监事会认为,公司 2020 年上半年度募集资金存放和使用情况符合《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》以及公司募集资金管理制度等的相关规定,对募集资金进行了专户存储,不存在违规使用募集资金的情形,不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况。

表决结果:3 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(三)审议通过《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》

根据《上市公司股权激励管理办法》及《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划》等相关规定,公司监事会对已不符合激励条件激励对象名单和首次授予股票期权第一个行权期未行权激励对象名单、拟注销的股票期权数量和拟回购注销的限制性股票数量进行了审核。经核查,监事会认为:激励对象因离职原因导致其不符合激励条件,不再具备激励对象资格,监事会同意此次调整离职激励对象持有的限制性股票数量和价格,并注销股票期权和回购注销限制性股票事项;因首次授予股票期权第一个行权期结束,同意注销第一个行权期内未行权的股票期权。

表决结果:3 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(四)审议通过《关于 2018 年股票期权与限制性股票激励计划相关调整的议案》

监事会对本次激励计划相关调整事项进行审核后,认为:

本次激励计划首次授予和预留授予股票期权的数量和行权价格、限制性股票的数量和回购价格的调整,符合《上市公司股权激励管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定以及《激励计划》的要求,不存在损害公司及全体股东利益的情形。

监事会同意对本次激励计划首次授予和预留授予股票期权的数量和行权价格、限制性股票数量和回购价格进行调整。

表决结果:3 票同意,0 票反对,0 票弃权。

(五)审议通过《关于 2018 年激励计划首次授予权益第二批股票期权行权条件及限制性股票解锁条件成就的议案》

经核查公司 2019 年度的经营业绩、拟行权及解锁激励对象个人绩效考评成绩等实际情况,90 名激励对象符合《上市公司股权激励管理办法》及公司激励计划中关于股票期权第二个行权期行权条件和限制性股票第二个解除限售期解除限售条件的要求,可行权数量为 1,687.413 万份,可解锁数量为 1,616.628 万股。我们认为公司可以按照相关部门及激励计划的相关规定办理股票期权行权及限制性股票解锁的相关事宜。

表决结果:3 票同意,0 票反对,0 票弃权。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司监事会

2020 年 8 月 29 日

证券简称:华夏幸福 证券代码:600340 编号:临 2020-148

华夏幸福基业股份有限公司 2020 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、募集资金基本情况

(一)实际募集资金金额、资金到位情况

华夏幸福基业股份有限公司(以下简称"华夏幸福"或"公司")经中国证券监督管理委员会《关于核准华夏幸福基业股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2015]2889 号)文核准,由联席主承销商中信证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司采用非公开发行方式发行人民币普通股(A 股)309,187,279 股,每股发行价格为 22.64 元,应募集资金总额为人民币 6,999,999,996.56 元,截至 2016 年 12 月 31 日,扣除发行相关费用后,募集资金净额为人民币 6,893,740,809.32 元。上述募集资金已于 2016 年 1 月 18 日全部到位。

上述募集资金到位情况已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具了《华夏幸福基业股份有限公司验资报告》(中兴财光华审验字(2016)第 103002 号)。

(二)以前年度已使用金额、本年度使用金额及当前余额

截至 2020 年 6 月 30 日,公司募集资金使用情况表如下:

单位:万元

项目	金额
募集资金总额	699,999.99
减:支付的发行费用	10,625.92
募集资金净额	689,374.08
减:以前年度直接投入募投项目	533,383.92
减:本年度直接投入募投项目	18,506.99
减:置换前期投入募投项目的自有资金	87,485.35
减:暂时闲置募集资金临时补充流动资金	18,600.00
加:募集资金利息收入扣减手续费净额	3,794.02
募集资金专户余额	35,191.83

本报告中个别数据加总后与相关汇总数据的尾差,系数据计算时四舍五入造成,下同。

二、募集资金管理情况

为规范公司募集资金管理,切实保护投资者权益,公司根据有关法律法规及《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》等文件要求,结合公司实际情况,于 2013 年 9 月制订了《华夏幸福基业股份有限公司募集资金管理办法》(以下简称"《管理办法》"),并于 2016 年 11 月进行了修订。

根据《管理办法》,公司对募集资金采取了专户存储制度,公司开立了三个募集资金监管账户,同时公司下属子公司作为募集资金投资项目实施主体就各募集资金投资项目分别设有专用账户。公司、募集资金投资项目实施主体和保荐机构中信证券股份有限公司与各募集资金专用账户开户行分别签订了《募集资金专户存储三方监管协议》或《募集资金专户存储四方监管协议》,监管协议与上海证券交易所《募集资金专户存储三方监管协议(范本)》不存在重大差异,该等协议的履行也不存在问题。截至报告期末,协议各方均按照协议的规定履行了相关职责。

截至 2020 年 6 月 30 日,公司募集资金在银行账户的存储情况如下:

账户名称	开户行	账号	初始金额(万元)	账户余额(万元)
华夏幸福基业股份有限公司	中国银行廊坊广阳道支行	101312422286	300,000.00	25,468.02
	工商银行廊坊朝阳支行	0410001619300096268	250,000.00	7,004.68
	中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行	13001702208050508285	142,533.33	2,055.19
固安京御幸福房地产开发有限公司	中国银行廊坊香河支行	101679439824	-	-
廊坊京御房地产开发有限公司	中国银行廊坊广阳道支行	100759080778	-	-
廊坊京御房地产开发有限公司	中国银行廊坊固安支行	100405452596	-	-
固安京御幸福房地产开发有限公司	中国银行廊坊广阳道支行	100438686616	-	-
大厂京御房地产开发有限公司	中国银行大厂大安街支行	101699075247	-	-
大厂京御幸福房地产开发有限公司	中国银行大厂大安街支行	101879073416	-	259.76
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	中国银行廊坊广阳道支行	100932095304	-	151.65
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	中国银行大厂大安街支行	100799073650	-	75.48
嘉兴京御房地产开发有限公司	工行廊坊朝阳支行营业室	0410001629300142451	-	64.02
来安孔雀城房地产开发有限公司	工行廊坊朝阳支行营业室	0410001629300142052	-	-
湖州孔雀城房地产开发有限公司	工行廊坊朝阳支行营业室	0410001629300142176	-	3.87
秦皇岛京御房地产开发有限公司	工行廊坊朝阳支行营业室	0410001629300141824	-	3.68
武陟孔雀城房地产开发有限公司	工行廊坊朝阳支行营业室	0410001629300141948	-	2.77
舒城孔雀城房地产开发有限公司	工行廊坊朝阳支行营业室	0410001629300141797	-	31.29
嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	工行廊坊朝阳支行营业室	0410001629300142575	-	28.79
嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	工行廊坊朝阳支行营业室	0410001629300142602	-	18.92
嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	工行廊坊朝阳支行营业室	0410001629300142850	-	8.59
嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	工行廊坊朝阳支行营业室	0410001629300142726	-	15.11
合计			692,533.33	35,191.83

注:账户初始金额中含部分发行费。

三、本年度募集资金的实际使用情况

报告期内,公司募集资金实际使用情况详见附表 1:《募集资金使用情况对照表》。

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

2018 年 1 月 3 日,经公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过,原募集资金投资项目固安孔雀城剑桥郡 7 期项目、固安孔雀湖畈湖苑项目、固安雀翎公馆项目、固安孔雀城英国宫 2.7 期项目和大厂潮白河邵府新民居项目变更为嘉善孔雀城 7-9 期项目、来安孔雀城 1 期项目、南浔孔雀城水墨盛景项目、北戴河孔雀城幸福社区 1 期项目、武陟孔雀城 1.2 期项目、舒城孔雀城 1.1 期项目、嘉善孔雀城翰邻悦府项目、嘉善孔雀城翰峰悦府项目、嘉善孔雀城翰秀悦府项目、嘉善孔雀城半岛悦府项目。

(下转 C120 版)