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】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%;北京东方联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,因稳就业、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,积势蓄势做功势,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,有效化化产业结构、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123万亿元,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”经济增速相占比持续增大,将新经济新技术融入传统行业,有利于进一步加速产业创新的升级转型。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》,目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在未来几年内将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。依托都市圈市场的产业新城,在城市规划、产业规划、城市建设、产业集群打造、城市运营、职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。

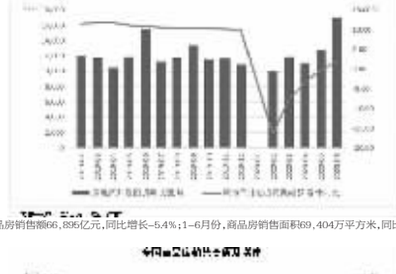
经过多年耕耘,产业新城行业中涌现出华夏幸福的固安、嘉善、武陟、舒城、溧水产业新城等一批成熟项目。华夏幸福产业新城的成功运营起到了良好的示范效应,不断吸引众多新的市场主体积极涌入产业新城业务领域。行业参与主体愈发多元,市场关注度越来越高,助力中国城镇化发展和区域经济转型升级。

(2)房地产开发

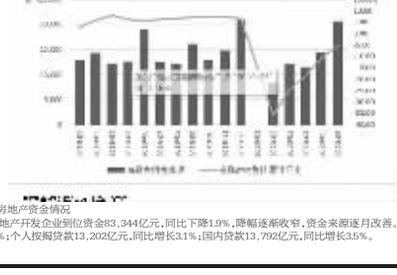
2020年上半年,全国各地积极贯彻落实党中央、国务院决策部署,长期坚持“房住不炒”的定位,保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性,继续“因城施策”落实好房地产稳地价、稳房价、稳预期的长效管理机制。在疫情对经济的冲击下,货币政策流动性较为充裕,房贷利率有所下降,行业融资成本有所降低,2020年上半年我国房地产市场逐渐趋于稳定,房地产开发投资累计同比、销售面积略有下降,新开工面积有所下降,行业规模增速全面放缓。

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%,投资额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79亿,721万平方米,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。

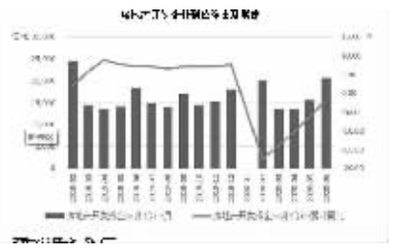


2020年上半年商品房销售额66,895亿元,同比增长-5.4%;1-6月份,商品房销售面积69,404万平方米,同比下降8.4%,降幅比1-5月份收窄3.9个百分点。



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%。



(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810亿美元,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OIC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金旗江金融中心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。公司在积极推动招物、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273.72亿元,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,实现园区结算收入额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,公司继续同行经营业务逻辑,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较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,实现企业的同区落地。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、广州博洛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,实现企业的同区落地。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、广州博洛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,新增广州博洛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洛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,报告期内新增签约弼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群标杆,龙头企业益海嘉里投资有限公司主体封顶,河北牛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奔驰文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。报告期内文安彩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。

胥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日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为向为主导,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子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、百奥智能温湿控制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,宜江生态新城”,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、盈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狄克电路有限公司等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军融应急智能装备(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