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

2019 年度报告摘要

一 重要提示

(一) 本年度报告摘要来自年度报告全文,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年度报告全文。

(二) 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

(三) 公司全体董事出席董事会会议。

(四) 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(五) 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

2020年4月24日,公司第八届董事会第八十六次会议审议通过,公司2019年度利润分配及资本公积金转增股本预案为:拟以公司实施权益分派的股权登记日总股本为基数,向全体股东每10股派发现金股利15元(含税)并以资本公积金每10股转增3股。截至2020年4月24日,公司总股本为3,013,285,900股,以此计算合计拟派发现金红利4,519,928,863.50元(含税),拟转增903,985,773股。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本如发生变动,将维持每股分配(转增)比例不变,同时相应调整分配(转增)总额,并将另行公告具体调整情况。本次利润分配及公积金转增股本预案需经公司2019年年度股东大会审议通过后方可实施。

二 公司基本情况

(一) 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
办公地址	北京市朝阳区东三环北路曙光甲18号住程广场A座7层
电话	010-56982888
电子信箱	IR@fdlcn.com

(二) 报告期公司主要业务简介

公司业务分为产业新城及相关业务和商业地产及相关业务两大板块。报告期内,公司通过开展产业新城及相关业务,对委托区域进行整体规划,完善区域基础设施、公共设施建设,通过产业发展服务和园区运营服务实现区域产业、人口的导入,提升区域价值,创造第三产业消费需求,为所在园区提供更好的居住环境、服务产业人口,提升区域粘性;公司在继续做强原有主业的基础上,开拓新模式、新领域与新地域,在商业综合体、公共住房、康养、科学社区等商业地产及相关业务领域开展布局工作。具体如下:

1、产业新城及相关业务

公司是中国领先的产业新城运营商,秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念,通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性PPP模式,探索并实现所在区域的经济发展、城市发展和民生保障,有效提升区域发展的综合价值。

(1) 产业新城

公司产业新城业务模式为开发性PPP模式。开发性PPP模式是以实现区域高质量可持续发展为目标,政府和社会资本建立长期合作关系,提供以产业开发为核心的基础设施、公共服务设施和城市运营等综合开发服务,社会资本承担主要投资、建设、运营管理责任,投资回报与绩效挂钩的创新性PPP模式。与传统的项目性PPP提供单个项目或类似项目打捆服务不同,开发性PPP模式提供的是以一定区域范围内产业开发服务为核心、综合基础设施和公共服务配套内容以及土地等资源整理盘活,更多的是招商引资、产业孵化、产业加速,以及城市和产业运营管理等一揽子公共服务。

1) 模式特点

开发性PPP第一个特点是以高质量发展为共同目标的“综合开发”。开发性PPP内各类服务设施表面上是一个个项目,实际上是一套完整的城市发展服务体系和魅力营造体系,有密切的逻辑关系。开发性PPP模式,高端产业和高端人才(即“三高”)推动区域高质量发展,不仅需要为高端产业、高端技术和高端人才提供完善的高端医疗、教育、文化、商务、商业、居住等城市设施,需要为他们融身打造一个完整的包括外在的城市形象、城市环境和内在的城市文化、城市品位的高品质新城区。因此开发性PPP是一个以满足“人才”的生产生活和发展需要的、以高质量发展为目标的、具有组合效应和联合经济的综合开发过程。

开发性PPP第二个特点是不让政府投资,不让政府担保,不让政府兜底的“目我造血”。开发性PPP模式是通过引入“三高”在合作区域内创造更多新增财政收入,实现合作区域内部的财政收支平衡。传统的PPP项目,政府需要用现有的地方财政收入的一部分来支付PPP的服务费用。开发性PPP由于具有“目我造血”的机能,则是以合作区域未来新增财政收入作为社会资本的回报来源,财政有增量,社会资本才能有回报。在这一模式下,地方政府不仅没有增加现有财政的支出责任,不需要政府的投资,不用政府担保和兜底,相反合作区域新增加的财政收入除去支付开发性PPP服务费用后的结余,还增强了地方政府年度财政的支出能力,有利于地方政府整体财政收支更加健康平衡。

开发性PPP第三个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“微勋相容”。区域的高质量发展是政府和社会资本共同的目标,“绩效付费、长期运营、综合开发”的制度设计使政府和社会资本行动一股绳,政府和市场的力量实现了相向而行的合力,优势互补,既充分让市场在资源配置中发挥了决定性作用,又促进了政府职能转变,形成了微勋相容。对地方政府来说,社会资本的投资不需要政府的担保兜底,激励了政府积极主动优化营商环境和服务水平,让社会资本无后顾之忧。而对社会资本来说,要实现政府制定的绩效考核目标,必须千方百计地发展高端产业和实体经济,源源不断地为地方政府创造新增财政收入,满足政府的支付能力才能得到回报。因此,社会资本必须打造商水准的运营团队,千方百计地引入高端技术、高端产业、高端人才,真正发展实体经济,源源不断地创造越来越多的财政收入。

开发性PPP第四个特点是以持续不断打造城市魅力和吸引力为核心的“长期运营”。开发性PPP从开始投入到最终协议的履行完毕,整个过程当中十几年甚至几十年的时间都一直是企业在运营,企业承担了风险的同时也获得相应的长期的回报。开发性PPP长期运营的特点也使政府更加有动力和社会资本一起为区域的制定、公共服务的项目决策和公众参与的过程,而例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事宜则由社会资本负责,有利于社会资本组建高水平、国际化、专业化和市场化的长期管理运营团队,专注于合作区域的魅力建设和吸引力打造,同时也可以更高效地为所有合作的地方政府提供更多有针对性和区域特色的高品质开发性PPP服务。

2) 运作机制

在“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性PPP市场化运作机制下,华夏幸福与地方政府各司其职,政府是园区开发建设的决策者,对基础设施及公共服务价格、质量实施监管,并专门设立园区管委会负责对接相关事务。华夏幸福作为投资开发主体,接受合作区域所在地方政府的委托,双方签订长期合作开发协议,设立项目公司,为区域提供包括规划设计与咨询、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展服务以及城市运营服务共六大类、全流程的一体化运作综合解决方案。其中,产业发展服务是公司产业新城业务的核心组成部分,具体包括公司在委托区域范围内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务、产业升级等服务。

在开发性PPP模式下,公司通过一体化综合解决方案为区域创造了价值,促进了区域财政、经济可持续发展,同时也推动了公司业务业绩的快速增长。华夏幸福与地方政府成为真正的战略合作伙伴,创造出“1+1 2”的效果。

3) 收入和盈利模式

公司产业新城业务的收入和盈利模式一般包括以下内容:

— 就公司提供的规划设计与咨询等服务,地方政府向公司支付服务费,该等服务费用包含服务成本和服务收益两部分,服务收益一般按服务成本的10%计算。

— 就公司提供的土地整理服务,地方政府向公司支付土地整理投资成本和土地整理投资收益两部分,土地整理投资收益一般按土地整理投资成本的15%计算;

— 就公司提供的基础设施建设,公共设施建设项目,地方政府向公司支付建设服务费用,其体包括建设成本和投资收益两部分,投资收益一般按建设项目的投资额的15%计算;

— 就公司提供的产业发展服务,地方政府向公司支付产业发展服务费用,当年产业发展服务费的总额,一般按照合作区域内入区项目当年新增落地投资额的45%计算(不含销售/租赁类住宅项目);

— 就公司提供的城市运营维护等服务,地方政府向公司支付服务费用,该费用中政府付费部分按照国家定价执行,无国家定价的,按照政府指导价或经双方协商确定,最终以第三方中介机构审计报告为准。

上述土地整理费用、基础设施建设和公共设施建设项目投资额不同,开发性PPP模式提供的是以一定区域范围内产业开发服务为核心、综合基础设施和公共服务配套内容以及土地等资源整理盘活,更多的是招商引资、产业孵化、产业加速,以及城市和产业运营管理等一揽子公共服务。

1) 模式特点

开发性PPP第一个特点是以高质量发展为共同目标的“综合开发”。开发性PPP内各类服务设施表面上是一个个项目,实际上是一套完整的城市发展服务体系和魅力营造体系,有密切的逻辑关系。高端产业和高端人才(即“三高”)推动区域高质量发展,不仅需要为高端产业、高端技术和高端人才提供完善的高端医疗、教育、文化、商务、商业、居住等城市设施,需要为他们融身打造一个完整的包括外在的城市形象、城市环境和内在的城市文化、城市品位的高品质新城区。因此开发性PPP是一个以满足“人才”的生产生活和发展需要的、以高质量发展为目标的、具有组合效应和联合经济的综合开发过程。

开发性PPP第二个特点是不让政府投资,不让政府担保,不让政府兜底的“目我造血”。开发性PPP模式是通过引入“三高”在合作区域内创造更多新增财政收入,实现合作区域内部的财政收支平衡。传统的PPP项目,政府需要用现有的地方财政收入的一部分来支付PPP的服务费用。开发性PPP由于具有“目我造血”的机能,则是以合作区域未来新增财政收入作为社会资本的回报来源,财政有增量,社会资本才能有回报。在这一模式下,地方政府不仅没有增加现有财政的支出责任,不需要政府的投资,不用政府担保和兜底,相反合作区域新增加的财政收入除去支付开发性PPP服务费用后的结余,还增强了地方政府年度财政的支出能力,有利于地方政府整体财政收支更加健康平衡。

开发性PPP第三个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“微勋相容”。区域的高质量发展是政府和社会资本共同的目标,“绩效付费、长期运营、综合开发”的制度设计使政府和社会资本行动一股绳,政府和市场的力量实现了相向而行的合力,优势互补,既充分让市场在资源配置中发挥了决定性作用,又促进了政府职能转变,形成了微勋相容。对地方政府来说,社会资本的投资不需要政府的担保兜底,激励了政府积极主动优化营商环境和服务水平,让社会资本无后顾之忧。而对社会资本来说,要实现政府制定的绩效考核目标,必须千方百计地发展高端产业和实体经济,源源不断地为地方政府创造新增财政收入,满足政府的支付能力才能得到回报。因此,社会资本必须打造商水准的运营团队,千方百计地引入高端技术、高端产业、高端人才,真正发展实体经济,源源不断地创造越来越多的财政收入。

开发性PPP第四个特点是以持续不断打造城市魅力和吸引力为核心的“长期运营”。开发性PPP从开始投入到最终协议的履行完毕,整个过程当中十几年甚至几十年的时间都一直是企业在运营,企业承担了风险的同时也获得相应的长期的回报。开发性PPP长期运营的特点也使政府更加有动力和社会资本一起为区域的制定、公共服务的项目决策和公众参与的过程,而例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事宜则由社会资本负责,有利于社会资本组建高水平、国际化、专业化和市场化的长期管理运营团队,专注于合作区域的魅力建设和吸引力打造,同时也可以更高效地为所有合作的地方政府提供更多有针对性和区域特色的高品质开发性PPP服务。

2) 运作机制

在“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性PPP市场化运作机制下,华夏幸福与地方政府各司其职,政府是园区开发建设的决策者,对基础设施及公共服务价格、质量实施监管,并专门设立园区管委会负责对接相关事务。华夏幸福作为投资开发主体,接受合作区域所在地方政府的委托,双方签订长期合作开发协议,设立项目公司,为区域提供包括规划设计与咨询、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展服务以及城市运营服务共六大类、全流程的一体化运作综合解决方案。其中,产业发展服务是公司产业新城业务的核心组成部分,具体包括公司在委托区域范围内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务、产业升级等服务。

在开发性PPP模式下,公司通过一体化综合解决方案为区域创造了价值,促进了区域财政、经济可持续发展,同时也推动了公司业务业绩的快速增长。华夏幸福与地方政府成为真正的战略合作伙伴,创造出“1+1 2”的效果。

3) 收入和盈利模式

公司产业新城业务的收入和盈利模式一般包括以下内容:

— 就公司提供的规划设计与咨询等服务,地方政府向公司支付服务费,该等服务费用包含服务成本和服务收益两部分,服务收益一般按服务成本的10%计算。

— 就公司提供的土地整理服务,地方政府向公司支付土地整理投资成本和土地整理投资收益两部分,土地整理投资收益一般按土地整理投资成本的15%计算;

— 就公司提供的基础设施建设,公共设施建设项目,地方政府向公司支付建设服务费用,其体包括建设成本和投资收益两部分,投资收益一般按建设项目的投资额的15%计算;

— 就公司提供的产业发展服务,地方政府向公司支付产业发展服务费用,当年产业发展服务费的总额,一般按照合作区域内入区项目当年新增落地投资额的45%计算(不含销售/租赁类住宅项目);

— 就公司提供的城市运营维护等服务,地方政府向公司支付服务费用,该费用中政府付费部分按照国家定价执行,无国家定价的,按照政府指导价或经双方协商确定,最终以第三方中介机构审计报告为准。

上述土地整理费用、基础设施建设和公共设施建设项目投资额不同,开发性PPP模式提供的是以一定区域范围内产业开发服务为核心、综合基础设施和公共服务配套内容以及土地等资源整理盘活,更多的是招商引资、产业孵化、产业加速,以及城市和产业运营管理等一揽子公共服务。

2、业务板块经营概况

(1) 产业新城及相关业务

1) 环京区域稳步发展,异地复制成果显著

报告期内,公司的产业新城及相关业务在保持环北京业务稳健发展的基础上,继续加快异地复制的推进,公司环北京以外区域在公司整体业绩占比持续增长,产业发展服务业务快速推进,环北京以外区域的招商力度加大。

① 在业绩贡献方面,环北京区域实现收入579.79亿元,同比增长0.49%,环北京以外区域实现收入467.19亿元,同比增长81.74%,占公司主营业务营业收入的比例由上年同期的20.82%提升至44.62%。

环北京区域的产业新城业务园区结算收入及园区配套住宅业务签约销售额为569.63亿元,环北京以外区域的产业新城业务园区结算收入及园区配套住宅业务签约销售额为828.09亿元,同比增长9.51%,占公司整体销售额比例从上年同期的46.46%大幅提升至57.84%;环北京区域的园区配套住宅业务签约销售额为506.54亿元,环北京以外区域的园区配套住宅业务签约业务销售额522.81亿元,销售额比重由上年同期的43.69%提升至50.79%,环北京以外区域的销售面积比重由上年同期的54.15%提升至63.68%,继环南京和环杭州区域之后,环郑州区域成为异地复制新的销售业绩增长极。

2)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(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;推进市局郑州都市圈、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。报告期内公司新增7个入库PPP项目,全部位于环北京以外的外地区域。截至报告期末,公司布局在各都市圈的产业新城项目,入选财政部政府和社会资本合作项目库的达到32个,其中5个国家级PPP示范项目,1个省级PPP示范项目。

报告期内,公司环北京以外的外地区域招商力度持续加大,引入腾讯科技(深圳)有限公司、欣旺达电动汽车电池有限公司动力电池项目等优质龙头企业及项目入驻产业园区,助力区域打造科技含量高、示范带动强的高端产业集群。报告期内,公司各地产业园区新增签约入园企业546家,新增签约投资额1,956.13亿元,同比增长17.94%,其中环京区域新增入园企业115家,新增签约投资额237.40亿元,同比增长32.83%;环北京以外区域新增入园企业430家,新增签约投资额1,618.73亿元,同比增长15.13%。报告期内,公司各地产业园区新增产业服务收入274.06亿元,其中环京区域产业服务收入55.14亿元,环北京以外区域产业服务收入218.91亿元,同比增长73%。

公司产业新城及相关业务在环北京以外区域的迅速发展,充分印证了公司产业新城模式的可复制性,彰显公司高质量快速打造产业新城的能力。

2)城市发展体系完善,区域价值不断提升

公司坚持构建以人为本、可持续发展的宜居产业新城,通过城市的规划、设计、建设和运营“四位一体”的完整发展体系,以战略前瞻的规划引导,“多专协同”的设计支撑,“精益高效”的建设实施,精细综合的运营体系,持续进行高质量资源导入,激发城市活力,持续完善所开发区域内商业、教育、医疗等相关配套。

截至报告期末,公司产业新城基础设施和公共设施建设方面,运营广场44座;建成15座学校,在校学生数超过12万人;城市运营服务业面积共计96,600万平方米;商业运营面积115万平方米;住宅物业接管户数32万户,住宅物业管理面积4,443万平方米。公司集焦高能级都市圈,重点投资新城开发充分、上地价值高的区域,打造1+3+2核心项目,推动产业新城成为“高品质、产城一体、绿色生态、宜居共享”的可持续发展的宜居新市镇,迅速提升区域价值。

3)园区配套住宅业务

报告期内,公司实现销售额1,431.72亿元,其中园区配套住宅业务签约销售额1,029.35亿元,其他业务(物业、酒店)销售额34.00亿元。公司签约销售面积共计1,184.19万平方米,截止报告期末储备开发用地规划计容建筑面积为1,057.96万平方米。

3)商业地产及相关业务

报告期内,公司加快贯彻“新模式、新领域、新地域”三新战略,布局商业地产及相关业务。

在新模式方面,公司在传统重资产模式的基础上,加速开拓轻资产模式,落地北京丽泽项目首个“轻资产”业务模式。在新领域方面,公司在传统产业新城主营业务领域外,积极探索并布局包括商业综合体、公共住房、康养、科学社区等相关领域,摸索公司成长江中心经合体项目,布局深圳市坪山区和台州等城市更新项目,并持续推进公共住房、康养方面等项目。在新地域方面,报告期内通过北京丽泽、武汉长江中心两大标杆项目进入北京及华中片区核心圈层,开启公司新业务在核心都市圈内的布局。

(二) 公司业务板块具体进展回顾

1、产业新城业务进展

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;推进市局郑州都市圈、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,实现企业的回报区落地。在固安、大厂、怀来等京津冀都市圈区域续保持稳健发展的基础上,公司产业新城等地复制成果显著,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分项业绩榜长板,新能源汽车、高端装备制造、旅游地产商等产业集群逐步形成规模效应,公司在各地产业园区内以招商引资、产业孵化、产业加速、产业运营等方式,为区域内新增落地项目、入园企业、新增签约投资额等方面实现了良好的业绩增长。报告期内公司在各区域共新增包括签约园区在内的项目共计8个,其中5个国家级PPP示范项目,1个省级PPP示范项目。

报告期内,公司在商业地产及相关业务方面加快贯彻“新模式、新领域、新地域”的三新战略。

新模式:公司在传统重资产模式的基础上,加速开拓轻资产模式。北京丽泽项目是公司“轻资产”业务模式的首个落地项目,报告期内公司完成该项目的转让交易,同时提供在该项目地块上代为开发建设所成后对标的物业提供运营管理服务。

新领域:公司在传统产业新城主营业务领域外,积极布局包括商业综合体、公共住房、康养、科学社区等商业地产及相关业务。武汉长江中心项目地块于2019年9月10日摘牌,总规划计容面积117.29万㎡,是公司首个从拿地开始,涵盖开发建设、运营管理全周期的商业综合体项目。同时,公司已成功被选定为前期服务商的项目共8个,分别为深圳市坪山区西岭项目、深圳市盐田区田心项目、深圳市宝安区东风片区项目、深圳市宝安区凤凰片区项目、深圳市光明区上村莲塘片区项目、深圳市宝安区沙浦围围项目、东莞市常平镇金美村项目。其中,深圳市盐田区田心项目已通过深圳市政府重点更新项目计划立项。公共住房、康养、科学社区方面项目亦在持续推进、逐步落地中。

新地域:公司聚焦深耕全国五大都市圈——京津冀、长三角、粤港澳大湾区、以武汉为核心的华中片区、以成都为核心的华西片区,重点关注具有明显区位优势的城市。通过北京丽泽、武汉长江中心两大标杆项目进入北京及华中片区核心圈层,有利于开启公司新业务的布局。

(三) 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

(四) 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

(五) 公司会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)于2017年修订印发了《企业会计准则第14号——收入》(财会[2017]22号,以下简称“新收入准则”),并要求境内上市企业自2020年1月1日起施行。新收入准则将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型;以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准;对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引;对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定;提供了具体衡量标准,以判断履约义务是否在一段时间内履行,从而影响收入确认方法;企业为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。

财政部于2019年5月9日发布了《关于印发修订《企业会计准则第12号——非货币性资产交换》的通知》(财会[2019]8号,以下简称“新非货币性资产交换准则”)。修订后的准则自2019年6月10日起施行,对2019年1月1日至该准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据该准则进行调整,对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要追溯调整。新非货币性资产交换准则,明确准则的适用范围,将应遵循其他准则的交易排除在非货币性资产交换准则之外;明确了非货币性资产交换的确认时点,对于换入资产,企业应当在换入资产符合资产定义并满足资产确认条件时予以确认,对于换出资产,企业应当在换出资产满足资产终止确认条件时终止确认;会计报表附注披露内容增加:非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因。

财政部于2019年5月16日发布了《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》(财会[2019]9号,以下简称“新债务重组准则”)。修订后的准则自2019年6月17日起施行。对2019年1月1日至该准则施行日之间发生的债务重组,应根据该准则进行调整;对2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要追溯调整。新债务重组准则,明确债务重组定义,强调债务清偿重新达成协议,不再强调债务人发生财务困难时债权人作出让步,将重组债权和债务指定为《企业会计准则第22号—金融工具确认计量》规范的金融工具范围;对以非现金资产清偿债务方式进行债务重组的,明确了债权人初始确认受让的金融资产以外的资产时的成本计量原则;明确了债权人放弃债权采用公允价值计量;重新规定了债权人、债务人的会计处理及信息披露要求等。

财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号,以下简称“财会[2019]6号文”),对一般企业财务报表格式进行了调整;于2019年9月19日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号,以下简称“财会[2019]16号文”),对合并财务报表格式进行了修订,拆分了部分资产负债表项目和调整利润表项目等,并采用追溯调整法对可比会计期间的比较数据作相应调整。

公司自2020年1月1日开始执行新收入准则,自2019年6月10日起执行新非货币性资产交换准则,自2019年6月17日起执行新债务重组准则,并按照规定日期执行财会[2019]6号文和财会[2019]16号文。其他未做变更的部分,仍按照财政部前颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

(六) 公司审计委员会对报告期内会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(七) 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用 □不适用

本公司将全部子公司(包括本公司所控制的单独主体)纳入合并财务报表范围,包括被本公司控制的企业以及结构化主体等共计594户。与上年相比,本年因设立增加88户,非同一控制合并增加11家,转让6户,注销3户。详见本附注“九、在其他主体中的权益”披露。

本公司及各子公司主要从事园区建设及房地产开发业务。

证券代码:600340　证券简称:华夏幸福　编号:临2020-049

华夏幸福基业股份有限公司第六届董事会第八十六次会议决议公告

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“华夏幸福”或“公司”)于2020年4月14日以邮件方式发出召开第六届董事会第八十六次会议的通知,会议于2020年4月24日在北京市朝阳区住程广场A座7层会议室以现场表决方式召开并表决。本次会议应出席的董事9名,实际出席的董事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《2019年度总裁工作报告》

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

(二) 审议通过《2019年度董事会工作报告》

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案需提交2019年年度股东大会审议。

(三) 审议通过《独立董事2019年度述职报告》

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《华夏幸福基业股份有限公司独立董事2019年度述职报告》。

本议案需提交2019年年度股东大会审议。

(四) 审议通过《董事会审计委员会2019年度履职情况报告》

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《华夏幸福基业股份有限公司董事会审计委员会2019年度履职情况报告》。

(五) 审议通过《2019年年度报告全文和摘要》

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2019年年度报告》及《华夏幸福基业股份有限公司2019年年度报告摘要》。

本议案需提交2019年年度股东大会审议。

(六) 审议通过《2019年度财务决算报告》

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案需提交公司2019年年度股东大会审议。

(七) 审议通过《2019年度社会责任报告》

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《华夏幸福基业股份有限公司2019年度社会责任报告》。

(八) 审议通过《2019年度内部控制评价报告》

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《华夏幸福基业股份有限公司2019年度内部控制评价报告》。

(九) 审议通过《2019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2020-052号公告。

(十一) 审议通过《关于中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)从事2019年度审计工作的总结报告》

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

(十二) 审议通过《2019年度利润分配及资本公积金转增股本预案》

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2020-053号公告。

本议案需提交2019年年度股东大会审议。

(十三) 审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》

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2020-054号公告。

本议案需提交2019年年度股东大会审议。

(十四) 审议通过《关于会计政策变更的议案》

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2020-055号公告。

(十五) 审议通过《关于计提资产减值准备的议案》

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2020-056号公告。

(十六) 审议通过《关于调整独立董事薪酬的议案》

经公司董事会下设的薪酬与考核委员会提议,公司拟对独立董事津贴进行调整,将独立董事津贴从二十万元/每年(含税)调整至三十万元/每年(含税)。

公司独立董事认为:独立董事在公司治理和经营管理工作中承担着重要职责,且随着公司目前的规模不断扩大以及公司规范化运作要求的不断提高,公司独立董事工作量也随之不断增加。公司本次进行的独立董事薪酬调整方案,是薪酬与考核委员会经过充分的调研,结合行业、地区的薪酬水平并参考同类上市公司的独立董事薪酬标准后作出的提议,该事项有利于独立董事充分发挥其专业特长和优势,进一步提升公司科学决策、合规经营的水平,不存在损害公司及股东利益的情形。针对该议案的审议程序合法、我们同意公司本次调整独立董津贴的议案,并同意将该议案提交公司股东大会审议。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案需提交2019年年度股东大会审议。

(十七) 审议通过《关于公司董事2019年度薪酬情况和2020年度薪酬方案的议案》

1、公司董事2019年度薪酬情况

(1)根据公司经营情况、公司相关薪酬制度以及公司董事会薪酬与考核委员会对公司非独立董事的绩效考核结果,公司非独立董事2019年度的薪酬情况如下:

单位:人民币万元

姓名	职务	任职状态	2019年度薪酬(税前)
王文学	董事长	在职	154.48
吴向东	联席董事长、首席执行官(CEO)暨总裁	在职	3.808193
郭昭增	董事	离任	0
孟 祥	董事、联席总裁	在职	2.020195
赵鸣靖	董事、副总裁	在职	829.15
孟 森	董事	在职	0
王 斌	董事	在职	0

注:1)孟森先生、王斌先生为公司外部董事,不在公司担任除董事外的其他职位,2019年度未从公司领取薪酬;郭昭增先生已于2019年2月18日辞去公司董事职务,其担任董事期间为公司外部董事,未从公司领取薪酬;2)吴向东先生分别于2019年2月19日、2019年3月18日起担任公司首席执行官(CEO)暨总裁、联席董事长。

(2)公司根据《独立董事工作制度》的规定和公司股东大会的决议,向独立董事发放津贴。经公司股东大会批准,独立董事2019年度津贴情况如下:

单位:人民币万元

姓名	职务	任职状态	2019年度津贴(税前)
朱武祥	独立董事	在职	20
张森峰	独立董事	在职	20
王宗炜	独立董事	在职	20

2、2020年度薪酬方案

(1)本方案适用对象:任期内公司董事

(2)本方案适用期限:2020年1月1日至2020年12月31日

(2)2020年度董事薪酬标准及发放办法

1)独立董事津贴

独立董事采用津贴制,独立董事2020年度津贴按公司股东大会批准的标准按月平均发放,如在2020年度内公司股东大会调整独立董事津贴标准,将在股东大会审议通过调整方案后开始实施。

2)内部董事薪酬

内部董事包括公司董事长及在公司担任其他职务的董事。2020年度,公司将根据内部董事在公司担任的具体管理职务,在其2019年度薪酬的基础上,结合公司的经营情况、相关薪酬制度以及董事会薪酬与考核委员会对内部董事的绩效考核结果,确定内部董事的职务薪酬。

3)外部董事薪酬

外部董事具体是指不在公司担任除董事(不包括董事长)外的其他职务的非独立董事。外部董事2020年度不从公司领取薪酬。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

本议案需提交公司2019年年度股东大会审议。

(十八) 审议通过《关于公司高级管理人员2019年度薪酬情况和2020年度薪酬方案的议案》

1、2019年度薪酬情况

根据公司经营情况、相关薪酬制度以及公司董事会薪酬与考核委员会的绩效考核结果,公司高级管理人员2019年度的薪酬情况如下:

单位:人民币万元

姓名	职务	任职状态	2019年度薪酬(税前)
吴向东	联席董事长、首席执行官(CEO)暨总裁	在职	3.808193
孟 祥	董事、联席总裁	在职	2.020195
赵鸣靖	董事、副总裁	在职	829.15
俞建	联席总裁	在职	2.898195
陈怀洲	副总裁	在职	863.24
吴中兵	副总裁、财务总监	在职	706.91
袁 刚	副总裁	在职	622.81
张书峰	副总裁	在职	698.13
林成红	董事会秘书	在职	290.09

注:1)吴向东先生分别于2019年2月19日、2019年3月18日起担任公司首席执行官(CEO)暨总裁、联席董事长;2)吴向东先生、孟祥先生、赵鸣靖先生上述薪酬为作为董事及高级管理人员的合并薪酬。

2、2020年度方案

(1)本方案适用对象:任期内公司高级管理人员

(2)本方案适用期限:2020年1月1日至2020年12月31日

(3)2020年度高级管理人员薪酬标准及发放办法

2020年度,公司将在2019年度薪酬的基础上,结合公司的经营情况、相关薪酬制度以及董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的绩效考核结果,确定公司高级管理人员的薪酬。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

(十九) 审议通过《2020年第一季度报告全文及正文》

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

具体内容详见公司同日公告的《华夏幸福基业股份有限公司2020年第一季度报告》及《华夏幸福基业股份有限公司2020年第一季度报告正文》。

(二十) 审议通过《关于提名董事候选人的议案》

鉴于公司第六届董事会任期届满,公司控股股东华夏幸福基业控股股份公司(以下简称“华夏控股”)提名王文学先生、吴向东先生、孟祥先生、赵鸣靖先生为公司第七届董事会董事候选人;公司第二大股东中国平安人寿保险股份有限公司(以下简称“平安人寿”)提名孟森先生、王斌先生为公司第七届董事会董事候选人(候选人简历见附件一)。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

(二十一) 审议通过《关于提名独立董事候选人的议案》

鉴于公司第六届董事会任期届满,经公司控股股东推荐和公司董事会提名委员会审核履历资料及任职资格,公司董事会同意提名陈世敏先生、陈琪先生、谢翼川先生作为公司第七届董事会的独立董事候选人(候选人简历见附件二)。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

议案(二十)和议案(二十一)需提交公司2019年年度股东大会审议。

(二十二) 审议通过《关于公司继续投保董事、监事和高级管理人员责任险的议案》

公司于2019年4月8日召开2019年第四次临时股东大会,审议通过了《关于为公司董事、监事及高级管理人员购买董监高责任险的议案》,公司股东大会批准为公司董事、监事及高级管理人员在中国平安财产保险股份有限公司投保责任保险,并授权公司董事会在年保费不超过100万元,赔偿限额不超过30,000万元的范围内办理续保或者重新投保等相关事宜。

公司于2019年5月1日与中国平安财产保险股份有限公司签署董监高责任险保险合同,年保费为55万元,赔偿限额为20,000万元,现董事会批准董监高责任保险续保一年,年保费为55万元,赔偿限额为20,000万元。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

(二十三) 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2020-057号公告。

本议案需提交公司2019年年度股东大会审议。

(二十四) 审议通过《关于召开公司2019年年度股东大会的议案》

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2020-058号公告。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2020年4月25日