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

2024 年度报告摘要

第一节 重要提示

1.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www.sse.com.cn网站仔细阅读年度报告全文。
2.本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性,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.中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了带有强调事项段的无保留意见审计报告,本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明,请投资者注意阅读。中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2024年度财务报表出具了带有强调事项段的无保留意见审计报告,公司董事会对该意见涉及事项出具了专项说明,监事会对此发表了意见,具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的相关文件。
5.重事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红(2023年修订)》等相关规定,因本年度公司实现的可分配利润为负值,公司2024年度不进行利润分配,亦不进行资本公积金转增股本。该事项已通过公司第八届董事会第三十一次会议审议,该方案尚需提交公司2024年年度股东大会审议。

第二节 公司基本情况

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	黎晓珊
联系地址	北京市朝阳区东三环北路曙光银座19层任程广场A座23层
电话	010-59115198
传真	010-59115196
电子信箱	IR@felicitas.com

2.报告期公司主要业务简介
在“全面转型产业新城服务商”的战略牵引下,公司基于价值链环节,重塑业务组合,形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区引生业务”四大业务板块。报告期内,公司业务情况如下:
(一)开发业务
主要包括产业新城开发、住宅开发。
1.产业新城开发
公司采取综合性片区开发模式,致力于实现区域高质量可持续发展,政府和社会资本建立长期合作关系,提供以产业发展为核心的基础设施、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模式,公司提供以一定区域范围内产业发展服务为核心,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,包括招商引资服务、产业孵化服务、产业加速服务,以及城市和产业运营管理服务等一揽子公共服务。
(1)模式特点
第一个特点是以高质量发展为共同目标的“综合开发”。各类服务设施表面上看是一个个项目,实际上是一获完整的城市发展服务体系和地力营造体系,区域的高质量发展需要引入高新技术、高端产业和高端人才(以下简称“三高”)。推动区域高质量发展,不仅需要为“三高”提供完善的高端医疗、教育、文化、商务、商业、居住等城市设施,更需要为其量身打造一个集完善的包括外的城市形象、城市环境和内在的城市文化,城市品位为一体的高品质新城区。因此综合性片区开发是一个以满足“人才”的生产生活和发展需要为核心的、以高质量发展为目标的,具有综合效应和聚合经济的综合开发过程。
第二个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“微盈相容”,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打成一股绳,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,又促进了政府的职能转变,形成了微盈相容,对地方政府来说,社会资本的加入提升了区域的投资效率和开发效果,撬动了政府和股主动优化营商环境和服务水平。而对社会资本来说,要实现政府制定的绩效考核目标,就需要引入“三高”,发展实体经济,激活不断地为地方政府创造新增财政收入,不断增深地方财政收入中间纳入财政预算支出管理的资金,提高政府的支付能力,才能持续回报,此外,和新城对与公司的协议约定,在所期限届满,合作区域内产生的地方留存收入中纳纳入财政预算支出管理的资金用以支付协议约定的服务费用,政府应当足额支付以不受协议限制的、特别公告。
第三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”。区域从开始投入到越转协议的履行完毕,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,长期运营的特点也使政府更加专注于公共政策的制定,公共服务的项目决策和公众参与的组织,形例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事项以例由社会资本负责,利用了市场的资源配置效率,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提升,同时也可以更高效地为所有合作的地方政府提供更具针对性和区域特色的商品服务。
(2)运作机制
在“政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作机制下,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,同时,依托产业新城核心平台,积极拓展市场化新业务,探索区域发展新引擎,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规定后、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务、产业升级等服务。
公司通过上述一体化综合解决方案为区域注入了强劲的发展动力,促进了区域经济可持续发展。华夏幸福与地方政府双方资源共享、优势互补,成为真正的战略合作伙伴,创造出“1+1>2”的效果,共同推动区域发展迈向新高度。
(3)盈利模式
公司将根据各区域相关政策的调整,持续优化和完善产业新城业务盈利模式。目前公司产业新城业务盈利模式包括以下六个方向内容:
1)被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。
2)被公司提供的土地整理服务,地方政府向公司支付土地整理服务费用,具体包括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。
3)被公司提供的基础设施建设项目,地方政府向公司支付建设服务费用,具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总投资额的15%计算。
4)被公司提供的公共配套建设项目,地方政府向公司支付建设服务费用,具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总投资额的15%计算。
5)被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人区项目当年新增原地投资额的45%计算(不含转售配套类住宅项目)。
6)被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商定的市场价确定,越线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费用、产业发展服务费用、规划与咨询服务和城市运营维护服务费用等各项费用,按期协议双方约定的方式和时间进行结算。
(4)收费来源
本蓄被定义为,合作共赢,共同发展和“卷投资、卷经济”原则,地方政府承诺将合作区域内所新产生的收入的地方留成部分按国家规定缴纳至地方财政局,按照约定比例留存,剩余部分纳入财政预算支出管理,通过安排预算支出,作为支付公司服务费用的资金来源,并完善各项收支手续,以保障公司各项服务费用的顺利支付。合作区域内所新产生的收入是所合作期间内,合作区域内毕位与个人经营活动新产生的各类政府性收入,主要包括税收收入(原有企业原址产生的税收收入除外)、土地使用权出让收入、其他非税收入、专项收入和专项基金。
2.住宅开发
公司以“为城市创造更幸福的人居关系,为客户创造更宜居的住区生活”为使命,深度发展住宅业务,形成“孔雀城”住宅品牌,深耕市场区域,为客户持续创造“交通便利、环境优美、配套完善、风情宜人、品质优良、超值服务”的大维宜居住区。同时,在房地产行业发展的新模式和新常态下,公司不断寻求结构性发展机会,在持续提升产品品质力和客户服务水准的基础上,开拓以产品至上、精工匠心的产品理念,坚持客户为本,极致周心的服务理念,满足人们对高端生活的追求,我们于为高端客户提供“尊想生活品质、资产配置优选、社会身份象征”为标军的高端改善住房和服务,打造具备“美好生活体系”的宜居住区。
(二)运营业务
公司运营业务主要包括产业园、创新中心等各类资产运营。
1.产业园运营
(1)模式特点
产业园运营业务集焦公司经营性存量资产盘活,通过精细化运营服务能力提升资产经营收益,获取持续稳定的现金流,项目成熟后探索资产退出路径,兑换资产增值收益,实现“滚投资”全生命周期管理。
(2)盈利能力
经营期以精细化运营管理能力保证,源本,凭借多年专业招商经验快速招商,提升资产出租率,以有效服务实现入住客户满意度及效率提升的良性循环,通过专业的空间运维能力,物业管理能力,能耗管理能力,提升管理效率降低经营性支出,通过长期运营和管理,提升物业的使用价值,实现资产的增值,在适当时机通过资产剥离退出,完成资本循环并获得变现收益。
(3)业务特点和核心竞争力
凭借多年产业园开发、建设、招商、运营、服务全流程经验,具有精准定位,高标准建设,快速招商,精细运营,高效服务等竞争优势,资产回报稳定可持续,能够保障投资者收益与资产增值收益的兑现。
2.创新中心运营
主要包括核心城市产业综合体的招商运营服务,涵盖园区规划咨询,楼宇开发,产业招商与园区运营,产业服务,产业投资,资产管理等全链条的专业服务。同时,为中小型创新创业企业提供空间服务,企业孵化,产业资源整合,产业投资等服务,以获取租金,孵化平台,投权投资等多元化收益。
(三)服务业务
主要包括产业招商,产业招租,产城服务等全流程产业发展服务,物业服务,以及代建,营销等不动产相关服务。
1.产业发展服务
(1)产业招商服务
华夏幸福旗下华夏幸福(深圳)产业发展有限公司(以下简称“华夏招商”)作为中国领先的招商引资服务商,在推进区域产业高质量发展的征程中,紧紧围绕9大新质生产力方向,凭借专业第、高新商的丰富实践经验,全力服务实体企业,助力县域经济发展,持续为区域导入先进产业集群。
产业招商服务主要以华夏招商为依托开展业务,华夏招商在产业园区的建设与运营领域深耕20余年,积累了丰富的经验,并构建了一套高效城的招商策略体系,通过专业的行业研判,区域分析和项目研判,为产业园区提供前瞻性的招商指导,精准定位招商方向,同时,依托新质招商模式,项目瞄准模型,区域匹配模型等六模型工具,有效解决项目来源,区域匹配等关键问题,从数字化、智能化角度赋能招商业务。此外,华夏招商还拥有一支专业化的跨地团队,确保项目从规划到实施每一步的稳健落地,为项目的成功保驾护航。
1)模式特点
华夏招商以“产业化先”为核心策略,聚焦国家战略新兴产业,发展新质生产力,在区域发展上“建链、强链、补链、延链”,持续为区域打造高标产业园区,导入优质产业链及先进产业集群,为区域发展注入活力。
2)业务版图及盈利模式
①高品质产业招商服务:围绕大项目招商、行业精准招商、区域产业转移招商、产业链招商四大领域,为政府和企业提供涵盖项目策划、规划、论证、咨询、落地的全流程招商引资服务,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模式,公司提供以一定区域范围内产业发展服务为核心,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,包括招商引资服务、产业孵化服务、产业加速服务,以及城市和产业运营管理服务等一揽子公共服务。
②高标产业园区建设:华夏幸福基业股份有限公司(以下简称“华夏幸福”)作为中国领先的城市发展服务体系和地力营造体系,区域的高质量发展需要引入高新技术、高端产业和高端人才(以下简称“三高”),推动区域高质量发展,不仅需要为“三高”提供完善的高端医疗、教育、文化、商务、商业、居住等城市设施,更需要为其量身打造一个集完善的包括外的城市形象、城市环境和内在的城市文化,城市品位为一体的高品质新城区。因此综合性片区开发是一个以满足“人才”的生产生活和发展需要为核心的、以高质量发展为目标的,具有综合效应和聚合经济的综合开发过程。
第二个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“微盈相容”,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打成一股绳,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,又促进了政府的职能转变,形成了微盈相容,对地方政府来说,社会资本的加入提升了区域的投资效率和开发效果,撬动了政府和股主动优化营商环境和服务水平。而对社会资本来说,要实现政府制定的绩效考核目标,就需要引入“三高”,发展实体经济,激源不断地为地方政府创造新增财政收入,不断增深地方财政收入中间纳入财政预算支出管理的资金,提高政府的支付能力,才能持续回报,此外,和新城对与公司的协议约定,在所期限届满,合作区域内产生的地方留存收入中纳纳入财政预算支出管理的资金用以支付协议约定的服务费用,政府应当足额支付以不受协议限制的、特别公告。
第三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”。区域从开始投入到越转协议的履行完毕,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,长期运营的特点也使政府更加专注于公共政策的制定,公共服务的项目决策和公众参与的组织,而例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事项则由社会资本负责,利用了市场的资源配置效率,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提升,同时也可以更高效地为所有合作的地方政府提供更具针对性和区域特色的商品服务。
(2)运作机制
在“政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作机制下,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,同时,依托产业新城核心平台,积极拓展市场化新业务,探索区域发展新引擎,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规定后、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务、产业升级等服务。
公司通过上述一体化综合解决方案为区域注入了强劲的发展动力,促进了区域经济可持续发展。华夏幸福与地方政府双方资源共享、优势互补,成为真正的战略合作伙伴,创造出“1+1>2”的效果,共同推动区域发展迈向新高度。
(3)盈利模式
公司将根据各区域相关政策的调整,持续优化和完善产业新城业务盈利模式。目前公司产业新城业务盈利模式包括以下六个方向内容:
1)被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。
2)被公司提供的土地整理服务,地方政府向公司支付土地整理服务费用,具体包括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。
3)被公司提供的基础设施建设项目,地方政府向公司支付建设服务费用,具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总投资额的15%计算。
4)被公司提供的公共设施建设项目,地方政府向公司支付建设服务费用,具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总投资额的15%计算。
5)被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人区项目当年新增原地投资额的45%计算(不含转售配套类住宅项目)。
6)被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商定的市场价确定,越线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费用、产业发展服务费用、规划与咨询服务和城市运营维护服务费用等各项费用,按期协议双方约定的方式和时间进行结算。
(4)收费来源
本蓄被定义为,合作共赢,共同发展和“卷投资、卷经济”原则,地方政府承诺将合作区域内所新产生的收入的地方留成部分按国家规定缴纳至地方财政局,按照约定比例留存,剩余部分纳入财政预算支出管理,通过安排预算支出,作为支付公司服务费用的资金来源,并完善各项收支手续,以保障公司各项服务费用的顺利支付。合作区域内所新产生的收入是所合作期间内,合作区域内毕位与个人经营活动新产生的各类政府性收入,主要包括税收收入(原有企业原址产生的税收收入除外)、土地使用权出让收入、其他非税收入、专项收入和专项基金。
2.住宅开发
主要包括自政府/开发区客户,服务贵方付费开发商一般公共服务收入。企业客户服务费是付来源主要为企业收入。
3.物业服务
公司承担物业服务业务的实体为华夏幸福基业物业服务有限公司(以下简称“华夏物业”)。华夏物业致力于成为“中国领先的城市服务商”,以城市综合治理需求为出发点,用一体化、专业化、智慧化的服务支持城市公共空间、产业园区、社区生活全业务覆盖,营造城市幸福生态体验感。华夏物业长期为客户中国的城市优化管理,通过二十余年城市服务经验打造了专业高效、高复制性的城市管理与服务体系,服务内容包括城市服务、社区服务和园区服务等。
(1)模式特点
华夏物业高举城市服务大旗,坚持深耕城市服务赛道,面向政府、企业、业主等不同客户群体,以市场化机制为基础,用专业服务和技术连接城市,打造美好城市生活新模式,以城市为载体,用民度服务高回民生理念,推动社会和谐,促进城市可持续发展,为中国民间服务业的发展做出贡献。
(2)盈利模式
华夏物业收费模式采取由于制成熟的市场化的定制物业管理服务费,包括:制造商以物业管理为主的定制物业管理费,盈余或者亏损均由物业管理公司承担;以物业管理为主的定制物业管理费,盈余或者亏损均由业主委员会、业主大会或业主共有人决定。
(3)业务特点和核心竞争力
华夏物业根据政府、企业和业主等客户需求,在选择依据行业特性和华夏物业服务特性,考虑也适在市场竞争优势的种类及阶段,当地法规及市场条件以及个别物业的性质及要求(视具体情况而定),同时结合管理物业的估计成本,过往物业服务费率,预计盈利能力,竞争对手收取的费率以及物业的过往物业服务费等方面对潜在客户进行评估,决策是投标于制还是管理服务公司收取物业服务费。
(4)核心竞争力
华夏物业通过不断整合内外部资源,构建体系化、专业化、平台化、资源化的系统性能力,打造自身核心竞争力。
1)城市服务赛道的领先品牌,强大的全国业务市场能力
华夏物业是国内率先开展城市服务的物业管理企业,长期服务于中国城市化进程,华夏物业具有丰富的行业资源影响力,是中国物业管理协会理事单位、中国物业服务百强企业成长性TOP10、中国物业服务百强企业品牌价值TOP10、中国物业服务百强企业最具增长潜力企业、中国物业服务百强企业最具市场竞争力企业、中国物业服务百强企业最具市场领先企业。
2)专注科技企业服务,客户群体庞大
华夏物业已服务包括中国智造高端制造产业园、苏州宝智能装备制造产业园、无锡传感设备产业园、双柳机天产业园等一大批高新科技企业园区,累计服务七十多个区域,累计服务人员企业千余家,为企业提供全场景、全生命周期服务,助力高新科技企业的开拓发展。
3)完善的产品体系,可提供多维度服务
华夏物业以物业的业务组合模式及二十余年城市服务经验,打造了商业、高复制力的管理与服务体系。公司持续探索更贴合政府、企业、居民需求的服务产品,并不断整合自身资源,实现在城市内资源共享的一体化服务体系。华夏物业在性质、产业园、城市服务等多业态都有标准管理体系,并依据管理经验形成可直接输出的品牌产品,具有具有市场化竞争力的产品体系。
4)组织流程的管理团队
华夏物业拥有经验丰富的管理层团队,专业能力强的项目管理团队和市场拓展团队,2012年华夏物业启动“将才生”培养计划,通过系统化培养体系输出高素质人才,华夏物业,城市运营维护等具体事项以例由社会资本负责,利用了市场的资源配置效率,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提升,同时也可以更高效地为所有合作的地方政府提供更具针对性和区域特色的商品服务。
(5)运营模式特点
华夏物业不断丰富拓展模式,已形成方式发展模式:“招商开道”、“运营、物业”、“城市合伙人”、“标杆项目引领”、“多模式合作”等策略,拓展区域规模已覆盖北京、天津、河北、山东、江苏、浙江、安徽、湖北、湖南、广东、广西、四川、陕西、重庆、云南、贵州、甘肃、宁夏、新疆等地区,以及河南省、山东省、四川省等重点区域,并持续提升区域内城市服务市场份额。
6)服务智慧化、高效、城市一体化服务水平不断提升
华夏物业建设集城市生产、城市生活、城市治理、城市运营为一体的城市综合智慧平台,以“东云可视化数据共享平台”、“东云智慧运用场景”搭建城市全业态运维管理,建立可持续的“三维一体”城市服务生态体系,保障城市运维服务的同时,为城市服务提供可视化、数据化的应用支撑,为公共设施、园区、物业城市管理、城市运维管理等一体化。
7)构建智慧化信息平台,科技赋能助力经营管理水平提升
华夏物业策略实施智能物业管理,目主开发综合智能管理系统(华夏物管系统),将面向业主及业务伙伴的服务平台及与物业管理服务及智能办公有关的内部系统相结合,为客户提供一站式智能化解决方案,客户足不出户即能实现报事报修、缴费、管家服务等需求响应,并通过数字化技术实现高效管理的工作效率和水平。
(2)产业招租服务
1)华夏招商
公司基于二十余年都市圈城市开发经验,持续探索本动产代建服务,不动产资产管理服务等地产开发产业链的衍生业务:
(1)不动产代建服务
不动产代建服务以北京华夏发展建设管理有限公司(以下简称“华夏发展”)为依托开展业务。华夏发展以BOT+总承包为模式,聚焦一二线城市,依托多年积累的房地产开发经验及资产高效能力为政府、企业提供不动产代建业务,主要业务包括片区综合开发、商业代建、产业代建、产业代建、代建代管、代建代运营、代建代销等。
报告期内,华夏发展以市场化、专业化、市场化原则,以政府、企业、居民、产业代建、代建代管、代建代运营、代建代销等为主要业务,以代建代运营、代建代销为辅助,以代建代管为特色,以代建代运营为重点,以代建代销为增长点,以代建代管为特色,以代建代运营为重点,以代建代销为增长点,以代建代管为特色,以代建代运营为重点,以代建代销为增长点