

一重要提示
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。
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、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 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。

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
经公司2018年3月29日第六届董事会第三十七次会议审议通过,公司2017年度利润分配预案为:以2017年12月31日公司总股本2,954,946,709股为基数,向全体股东每10股派发现金股利9.00元(含税),共计派发现金股利2,659,452,038.10元。本次利润分配预案需经公司2017年年度股东大会通过后方可实施。

Table with 5 columns: 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. Includes A股, 华夏幸福, 600340, ST 国祥.

2 公司简介
1 公司概况
公司是中国领先的产业新城运营者,秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化运营模式,通过“政府主导、企业运作、合作共赢”的PPP市场化运作模式,探索并实现所在区域的经济、城市发展和民生保障,有效提升区域发展的综合价值。

在华夏幸福产业新城业务模式下,地方政府与企业各司其职,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,设立项目公司,负责园区的规划设计、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一体化运作。在园区开发建设过程中,政府与社会资本做到无缝对接,成为真正的战略合作伙伴,创造出“1+1>2”的效果。

报告期内,公司主营业务收入分为产业园区业务和房地产开发业务两大板块,其中产业园区业务包括“产新城与产业小镇”两大核心产品,是公司核心业务,也是公司核心竞争优势。
(一)产业园区业务
产业园区业务目前包括产新城和产业小镇两大核心产品。秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化经营理念,华夏幸福通过打造“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城和产业小镇,探索并实现所在区域的可持续发展。

1. 产新城
习近平总书记党的十九大报告中提出“以城市群为主体构建大中小城市和特色小镇协调发展的城镇格局,加快农业转移人口市民化”。公司产业园区业务顺应国家战略和政策趋势,旨在使所在区域实现经济发展、城市发展和民生保障三大目标,努力推进大中小城市网络建设,增强对转移人口的吸引力和承载力。

(二)产业小镇
公司产业新城的业务模式可以概括为“公司依托+政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作机制,接受合作区域地方政府委托,与其签订长期性的合作开发协议,合作内容包括规划设计及咨询、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等共六大类、全流程的综合解决方案。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内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资建设、产业升级等服务。公司依据园区经济发展规划,结合自身资源和渠道,整合电子、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,满足企业发展和地方发展要求,实现企业的园区落地。

(3) 政府付费
本着诚实守信、合作共赢、共同发展和“谁投资、谁受益”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税款后,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,以保障乙方各项服务费用的顺利支付。合作区域内所新产生的收入是指合作期限内,合作区域内单位与个人经营活动所产生的各类收入,主要包括税收收入(原有企业原址产生的税收收入除外)、土地出让收入、其他非税收入、专项收入及专项资金。

产业园区开发业务承担着其区域经济转型及城市竞争力提升的重任,能有效帮助地方政府尤其是其县城政府提升城市综合实力,受到各地政府的广泛欢迎,市场前景广阔,增长潜力可期。报告期内,公司固安、大厂、怀柔等京津冀城市区域继续保持快速发展。与此同时,公司产业新城异地复制成果显著,长三角区域发展势头强劲,在京津冀以外较早进入的杭州区域和南京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。嘉兴区域和来安区域分别作为两大区域的核心,新增签约投资额增长迅速,标杆示范效应显著。公司产业园区在报告期内的进展情况详见年度报告全文第四节“经营情况讨论与分析”中的“公司产业新城与产业小镇发展情况介绍”。

2. 产新城
在产业新城模式下,建设特色小镇被视为破解经济结构转型和动能转换问题、推进供给侧结构性改革的重要平台,同时也是破解城乡二元结构问题的“钥匙”,将成为深入推进新型城镇化的重要抓手,因此持续得到中央政府的重视和政策支持。2017年中央经济工作会议指出“要引导特色小镇健康发展”。

公司积极响应国家号召,推进产业小镇业务的开发发展,“产新城与产业小镇”一脉相承,依托产业集群优势,以“PPP”市场化为机制,坚持产业优先、注重生态文明。公司秉持“做实一个产业、造作一种风情、高品质可持续运营”的发展理念大力推进产业小镇产品,凭借公司在产业园区领域超过15年深耕所积累的开发和运营经验,整合优质的产业资源及强大的产业发展能力,城市发展理念,聚焦科技智造、现代服务、文化旅游等产业主题,打造特色产业鲜明、人文气息浓厚、生态环境优美、兼具旅游与社区功能的产业小镇发展平台。

公司产业小镇产品与产业园区业务在业务模式和盈利模式上类似。公司以实干为先,已成功打造出一系列产业小镇。大厂影视小镇、河间机器人小镇、昌黎葡萄酒小镇等已初具规模并广受认可。2017年1月,在中国传媒大学“新华社新媒体中心、人民网、新华网共同主办的‘中国文化产业年度蓝点网络直播盛典’上,公布了‘2016中国最具文化价值特色小镇’榜单,大厂影视小镇荣登榜首。此外,报告期内,公司多个产业小镇项目已经取得中大奖通知书,数十个项目正蓄势待发,稳步推进。
公司部分产业小镇在报告期内的进展情况详见年度报告全文第四节“经营情况讨论与分析”中的“公司产业新城与产业小镇发展情况介绍”。

(二) 房地产开发业务
公司以“打造幸福城市”为理念,依托产业新城发展房地产开发业务,为园区提供高品质的住宅及配套服务设施。公司全力打造“孔雀城”住宅品牌,深耕京津冀区域,并积极布局长三角经济和粤港澳大湾区等全国热点经济地区,其中,长三角区域已经开始贡献超额规模,嘉兴区域和来安区域签约销售增长迅速。未来,孔雀城将继续以“为产新城、产业小镇提供宜居生活的”使命及愿景作为驱动,致力于从智慧、生态、文化三方面为客户构建幸福社区体系,配备差异化定制产品,提升服务品质,提升市场竞争力。

公司的房地产业务情况详见年度报告全文第四节“经营情况讨论与分析”中的“行业经营业绩分析”。
(三) 产业园区业务与房地产开发业务协同发展
公司通过开展产业园区业务,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、人才的导入,提升区域价值,创造房地产、商业地产等第三产业消费需求;公司通过开展房地产业务,为所在区域提供更好的居住生活环境,服务产业人口,提升区域粘性。综合来看,产业园区开发业务和房地产业务相辅相成,互相促进,共同支撑公司业务的发展。

3 公司主要会计数据和财务指标
3.1 近3年的主要会计数据和财务指标
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 2017年, 2016年, 本年比上年, 2015年. Rows include 总资产, 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

华夏幸福基业股份有限公司 2017年年度报告摘要

Table with 4 columns: 第一季度, 第二季度, 第三季度, 第四季度. Rows include 营业收入, 归属于上市公司股东的净利润, etc.

4.1 普通及股东情况
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图
4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

Table with 6 columns: 股东名称(全称), 报告期初持股, 期末持股数量, 持股比例, 股份状态, 数量. Lists major shareholders like 华夏幸福基业控股股份公司.

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图
4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况
4.5 公司债券情况
5.1 公司债券基本情况

5.2 公司债券付息兑付情况
5.3 公司债券信用评级情况

Table with 7 columns: 债券名称, 简称, 代码, 发行日, 到期日, 债券利率, 还本付息方式, 交易所. Lists various bonds like 华夏幸福2015年非公开发行公司债券.

5.3 公司债券信用评级情况
5.4 公司债券募集资金使用情况
5.5 公司债券偿债能力分析

5.6 公司债券募集资金使用情况
5.7 公司债券偿债能力分析
5.8 公司债券募集资金使用情况
5.9 公司债券偿债能力分析

Table with 7 columns: 债券名称, 债券代码, 利率(%), 付息日, 是否已完成付息. Lists bonds like 华夏幸福16年度债.

成果为基础的“产学研”结合创新体系,并重点打造集“自主培育、资本干预、成果转化、支撑服务”四位一体的产学研协同创新平台,形成高层次人才、高科技成果、高新技术企业和本地的聚集地。

中试基地已建成3.5万平方米,包括1栋办公楼、2栋服务配套楼、8栋中试孵化“房”。截至目前,园区已完成签约项目14家,签约项目全部正常运营,分别为:商博智能科技有限公司(固安)、氢能能源科技(固安)有限公司、惠力能源科技有限公司、太湖河北科技股份有限公司、人工智慧与机器人研究院(固安)、河北清源环保科技有限公司、新型智慧城市创新中心、清研(固安)光电材料科技有限公司、星光凯翔飞行器制造联合研发中心、北京体适能体育科技有限公司、西安西农生物科技有限公司、华清特材科技(固安)有限公司、北京科方信息咨询有限公司和北京碧道生物技术有限公司。未来将继续引入储能技术、绿色节能技术、高端装备制造、新材料应用、医疗健康军民融合等国内领先的高端科技项目,持续打造产研深度融合大孵化平台。

5) 电子商务产业
电子商务产业定位为环渤海地区知名电商创新发展战略新高地,优先发展龙头电商平台、仓储物流、客户服务、数据服务等电子商务关键环节,着力培育垂直电商、移动端电商、电商数字内容、金融后台、传统企业电商、专业市面中小电商等六大产业方向,重点吸引垂直电商、移动电商、O2O等企业聚集。

目前,已成功实现京东华北订单处理中心项目签约落地。京东未来将在固安规划建设区域总部、定制物流中心、分类库群、分拨中心、转运中心、备件库等多项功能为一体的综合性区域中心。随着与国内最大的电商运营平台牵手成功,固安电子商务产业已进入快速发展的上行通道,产业集聚效应逐渐显现。

6) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

7) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

8) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

9) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

10) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

11) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

12) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

13) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

14) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

15) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

16) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

17) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

18) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

19) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

20) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

21) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

22) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

23) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。

24) 固安新型显示产业园
固安率先布局新型显示产业集群,打造从材料、器件到终端的全链条产业体系,目前已引入OLED有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。与此同时,固安成功“触控一体化显示模组项目”等代表项目入园。