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 年年度报告摘要

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）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，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 2020 年度财务报表出具了与持续经营相关的重大不确定性段落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，独立董事、监事会对此发表了意见，具体内容详见公司同日披露的《华夏幸福基业股份有限公司董事会关于非标准无保留审计意见涉及事项的专项说明》。

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

公司 2020 年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。

二 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	林成红
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 9 层
电话	010-59115198
电子信箱	IR@cfldcn.com

2 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：

（一）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看是一个个项目，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。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（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，更需要为他们量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“自我造血”。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“自我造血”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“激励相容”。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拧成一股绳，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，形成了激励相容。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，社会资本必须打造高水准的运营团队，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，按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，公司通过上述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）盈利模式

公司产业新城业务盈利模式一般包括以下内容：

1）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；

2）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）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，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）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人区项目当年新增落地投资额的 45%计算（不含销售配套类住宅项目）；

5）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商定的市场价确定，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，按照协议双方约定的方式和时间进行结算。

（4）收费来源

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至地方财政后，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指合作期限内，合作区域内单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。

产业新城开发业务承担着县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县域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。

2、园区配套住宅业务

公司基于产业新城模式，围绕都市圈发展园区配套住宅业务，形成“孔雀城”住宅品牌。孔雀城以“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，致力于打造“健康住区、安心住区、活力住区”。

孔雀城一直践行“宜居住区引领者”的发展战略，秉承与产业新城联动的先天优势，深耕区域，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”宜居住区六维价值；在持续提升产品竞争力和客户服务水准的基础上，累计打造超过 50 座具备“美好生活体系”的宜居住区，八达岭孔雀城、永定河孔雀城连续获得“亚洲宜居住区奖”、“全球人居环境示范区大奖”等奖项。

（二）商业地产及相关业务

以“新模式、新领域、新地域”作为战略牵引，公司持续大力布局以商办综合体为主的商业地产领域，积极探索以康养事业、科学社区、公共住房等为主的新型不动产领域，将通过产业导入、片区整体开发、城市更新、TOD、代建代运营多种创新模式撬动并获取优质项目资源，以“五大核心都市圈、八大重点城市”作为重点布局区域，加速开拓轻资产运营模式，完善公司业务结构。

公司业务所属行业情况详见第四节“经营情况讨论与分析”。

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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减(%)	2018 年
总资产	488,762,358,827.10	457,811,946,545.48	6.76	409,711,834,060.00
营业收入	101,208,520,744.92	105,209,536,217.22	-3.80	83,798,590,154.69
归属于上市公司股东的净利润	3,665,490,000.01	14,611,778,496.72	-74.91	11,745,792,470.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,276,848,963.69	14,442,810,810.00	-77.31	10,586,383,111.37
归属于上市公司股东的净资产	61,980,029,482.40	50,036,273,358.07	23.87	43,776,499,526.22
经营活动产生的现金流量净额	-23,159,667,027.56	-31,819,098,425.06		-7,427,812,398.92
基本每股收益(元/股)	0.97	3.64	-73.35	2.90
稀释每股收益(元/股)	0.96	3.61	-73.41	2.89
加权平均净资产收益率(%)	7.27	35.72	减少 28.45 个百分点	35.19
归属于上市公司股东的每股净资产	15.84	16.61	-4.64	14.58

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	19,518,479,792.56	17,853,424,157.18	19,361,713,743.84	44,474,903,051.34
归属于上市公司股东的净利润	2,887,222,441.72	3,175,157,708.24	1,217,686,623.19	-3,614,576,773.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,834,999,445.33	3,092,923,507.43	1,175,157,574.13	-3,826,231,563.20
经营活动产生的现金流量净额	-12,511,801,286.99	-6,028,536,783.62	-6,532,176,757.05	1,912,847,800.10

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

4 股本及股东情况

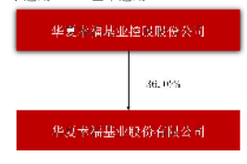
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)							119,853
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							193,100
前 10 名股东持股情况							
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况 股份状态	数量	股东性质
华夏幸福基业控股股份公司	169,588,917	1,101,493,975	28.14	0	质押	339,426,000	境内非国有法人
中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金	95,590,001	414,223,338	10.58	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	75,677,691	327,936,661	8.38	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	54,962,023	238,168,767	6.09	0	无	0	其他
华夏控股-光大证券-20 华夏 EB 担保及信托财产专户	220,691,000	220,691,000	5.64	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	50,977,954	140,053,913	3.58	0	无	0	未知
中国证券金融股份有限公司	26,557,030	115,080,466	2.94	0	无	0	国有法人
华夏控股-光大证券-20 华 EB02 担保及信托财产专户	59,722,800	59,722,800	1.53	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	7,639,710	33,105,410	0.85	0	无	0	国有法人
青岛城投金融控股集团有限公司	6,971,632	30,210,406	0.77	0	无	0	国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、公司控股股东华夏控股期末合计持股数量除因公司实施 2019 年度资本公积金转增股本方案而增加外，其合计持股数不存在其他变动。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 1,409,726,575 股股份，占公司截至报告期末总股本 3,913,720,342 股的 36.02%。华夏控股一致行动人鼎基资本持有公司 26,676,000 股股份，占公司截至报告期末总股本的 0.68%；东方银联直接持有公司 19,661,625 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 1,456,064,200 股，占公司截至报告期末总股本的 37.20%；2、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 985,729,553 股股份，占公司总股本的 25.19%；3、上述其他股东间关联关系未知。							

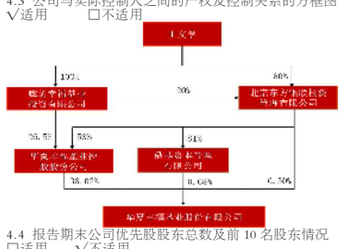
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用　√不适用

5 公司债券情况

√适用　□不适用

5.1 公司债券基本情况

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	还本付息方式	交易场所
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	5.50	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）	16 华夏 02	136244	2016-3-3	2021-3-3	19.9996	7.00	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	5.60	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	0.18	6.00	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
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	按年付息，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用　□不适用

报告期内，上述债券付息情况如下：

债券简称	债券代码	利率(%)	付息日	是否已完成付息
16 华夏债	136167	4.88	2020 年 1 月 20 日	是
16 华夏 02	136244	7.00	2020 年 3 月 3 日	是
16 华夏 01	135082	7.40	2020 年 3 月 9 日	是
16 华夏 04	135302	7.40	2020 年 3 月 24 日	是
19 华夏 01	155273	5.50	2020 年 3 月 25 日	是
16 华夏 05	135391	7.20	2020 年 4 月 20 日	是
16 华夏 06	135465	7.20	2020 年 5 月 12 日	是
18 华夏 01	143550	6.80	2020 年 6 月 1 日	是
18 华夏 02	143551	6.80	2020 年 6 月 1 日	是
18 华夏 01	143550	6.80	2020 年 6 月 1 日	是
18 华夏 02	143551	6.80	2020 年 6 月 1 日	是
16 华夏 07	135507	5.19	2020 年 6 月 1 日	是
18 华夏 03	143693	7.15	2020 年 6 月 22 日	是
16 华夏 08	135557	6.95	2020 年 6 月 22 日	是
18 华夏 04	150683	6.60	2020 年 9 月 10 日	是
15 华夏 05	122494	5.10	2020 年 10 月 22 日	是
18 华夏 06	155102	7.00	2020 年 12 月 21 日	是
18 华夏 07	155103	8.30	2020 年 12 月 21 日	是

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

2020 年 5 月，中诚信国际信用评级有限责任公司对公司主体及相关债券进行跟踪评级，对公司主体信用等级维持 AAA 级，各债券信用等级维持 AAA。2021 年 1 月 18 日，中诚信国际信用评级有限责任维持公司主体和相关债项信用等级为 AAA，评级展望由稳定调整为负面。2021 年 1 月 29 日，中诚信国际信用评级有限责任公司将公司主体及相关债券等级由 AAA 调降至 AA+，并将公司主体和债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。2021 年 2 月 3 日，中诚信国际信用评级有限责任公司将公司主体和相关债项等级由 AA+ 将至 A，并将公司主体和债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。2021 年 2 月 20 日，中诚信国际信用评级有限责任公司将公司主体和相关债项等级由 A 将至 B，并将公司主体和债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。

2020 年 6 月，大公国际资信评估有限公司对公司主体及相关债券进行跟踪评级，对公司主体信用等级维持 AAA 级，各债券信用等级维持 AAA。2021 年 1 月 18 日，大公国际资信评估有限公司将公司和相关债项等级由 AAA 调降至 AA+，评级展望由稳定调整为负面。2021 年 2 月 3 日，大公国际资信评估有限公司将公司和相关债项等级由 AA+ 调降至 BB，评级展望由稳定调整为负面。

2020 年 6 月，东方金诚国际信用评估有限公司对公司主体及相关债券进行跟踪评级，对公司主体信用等级维持 AAA 级，各债券信用等级维持 AAA。2021 年 1 月 29 日，东方金诚国际信用评估有限公司维持公司主体和相关债项信用等级为 AAA，评级展望由稳定下调为负面。2021 年 2 月 3 日，东方金诚国际信用评估有限公司将公司和相关债项等级由 AAA 调降至 A，评级展望由稳定调整为负面。2021 年 2 月 23 日，东方金诚将公司和相关债项等级由 A 调降至 B，评级展望由稳定调整为负面。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	81.29	83.90	-2.61
EBITDA 全部债务比	0.0434	0.071	-2.76
利息保障倍数	0.93	1.77	-47.46

三 经营情况讨论与分析

1 报告内主要经营情况

1.1 报告期公司经营情况概要

报告期内，受新冠疫情的爆发且持续影响，公司的生产经营计划的执行工作受到较大冲击，公司的环京区域遭受多轮疫情的冲击、量价齐跌，业绩受到了较严重的影响。同时，房地产融资政策方面出台“三道红线”新规，融资监管持续收紧。面对困难形势，公司继续坚持产业新城“四化”，孔雀城“三化”，以及商业办公“六好”即好城市、好地段、好条件、好产品、好服务、好回报，作为全年工作的指导方针，强化现金管控与投资支出，缓解资金压力，公司经营性现金流出现一定好转。但受上述宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司从 2020 年第四季度开始出现流动性阶段性紧张，导致出现部分债务未能如期偿还的情况，对公司融资产生较大影响，融资回款在四季度近乎停滞，部分债务逾期对经营也产生一定影响，公司净利润，经营性回款等业绩指标同比出现下降。报告期内，公司实现营业收入 1,012.09 亿元，较上年同期下降 3.80%，实现归属于上市公司股东的净利润 36.65 亿元，较上年同期下降 74.91%。报告期内，公司实现销售额 940.66 亿元，较上年同期下降 34.30%。

报告期内，公司持续降费增效，管理费用率为 5.10%，较上年同期下降 2.55 个百分点，销售费用率为 1.52%，较上年同期下降 0.28 个百分点。

1.2 公司业务板块具体进展回顾

1.2.1 产业新城及相关业务进展

1）产业新城业务

①国内区域

报告期内，公司坚持核心都市圈聚焦。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业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、深圳市合丰泰科技有限公司、江苏能华微电子科技发展有限公司、万泰光电新材料项目等 378 家入园企业，新增签约投资额 1,457.54 亿元。报告期内，各区域新增入园企业数及新增签约投资额具体如下：

都市圈	区域	主导产业	新增入园企业数量	签约投资额(亿元)
合计		/	378	1,457.54
京津冀都市圈	小计	/	82	109.51
京津冀都市圈	固安	科创产业、电子信息、航空航天、生命健康、临空服务、文体康养、现代农业	47	33.52
京津冀都市圈	大厂	影视文化、总部商务、人工智能	10	1.16
京津冀都市圈	香河	机器人本体、系统集成、核心零部件及服务机器人	9	1.13
京津冀都市圈	怀来	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	3	34.80
京津冀都市圈	霸州	都市食品、智能制造装备、新型显示	3	13.50
京津冀都市圈	文安	新能源汽车及零部件、能源装备、智能制造装备	2	2.60
京津冀都市圈	永清	智能制造装备、航空	1	0.4
京津冀都市圈	元氏	智能制造装备、都市食品和新能源汽车及零部件	6	22.40
京津冀都市圈	北戴河新区	医疗器械、健康服务	1	-
长三角都市圈	小计	/	142	728.79
长三角都市圈	嘉善	智能网联汽车、生命医疗大健康、影视传媒、商贸服务	17	34.74
长三角都市圈	嘉善经开区	生命健康、集成电路	5	48.06
长三角都市圈	南湖	集成电路、专用装备、生物医药、总部经济	12	156.20
长三角都市圈	德清	新型元器件、集成电路、新能源汽车及零部件	8	21.90
长三角都市圈	柯桥	高端装备?新材料?科技服务、总部经济	18	26.74
长三角都市圈	萧山河上	新材料	14	29.34
长三角都市圈	南京开发区	新能源汽车、集成电路、人工智能	2	46.30
长三角都市圈	高淳	智能装备制造、医疗器械、新能源汽车及零部件	9	97.50
长三角都市圈	溧水	新能源汽车	10	94.00
长三角都市圈	江宁	智能制造装备、新能源汽车及零部件、集成电路	2	11.50
长三角都市圈	梁溪	物联网	1	1.00
长三角都市圈	舒城	光电显示、新能源汽车、智能制造装备	21	45.85
长三角都市圈	长丰	光电显示、汽车及零部件、新材料、高端装备	8	24.90
长三角都市圈	肥东	机器人	4	59.60
长三角都市圈	来安	电子信息、新能源汽车、高端装备制造	2	4.37
长三角都市圈	金安	智能制造装备、新能源汽车及零部件、应用材料	5	15.50
长三角都市圈	和县	机器人、集成电路、新能源汽车及零部件、新材料	4	11.30
粤港澳大湾区都市圈	小计	/	15	118.10
粤港澳大湾区都市圈	珠海	新一代信息技术、智能制造装备	11	83.74
粤港澳大湾区都市圈	江门	智能硬件、智能制造装备、新能源汽车及零部件	3	22.86
粤港澳大湾区都市圈	中山	科技创新、新型显示、健康医药	1	11.50
郑州都市圈	小计	/	58	199.07
郑州都市圈	新郑	电子信息、智能制造装备	4	71.90
郑州都市圈	武陟	智能制造装备、都市食品、现代物流、科技服务	19	54.70
郑州都市圈	长葛	新一代信息技术、高端装备	4	14.20
郑州都市圈	新密	电子信息、专用装备、生物医药	8	30.90
郑州都市圈	获嘉	高端装备、都市消费	11	21.07
郑州都市圈	祥符	都市食品、智能制造、电子信息	12	6.30
武汉都市圈	小计	/	38	180.75
武汉都市圈	双柳	商业航天、高端装备制造、新材料	8	37.05
武汉都市圈	问津	现代服务业、大健康、智能制造	2	9.00
武汉都市圈	黄陂	生物医药、新一代信息技术	3	20.00
武汉都市圈	嘉鱼	汽车及零部件、高端装备	10	24.20
武汉都市圈	团风	现代食品、高端装备、新材料、生物医药	7	10.90
武汉都市圈	孝感	都市消费、新能源汽车及零部件、新型元器件	8	79.60
成都都市圈	小计	/	7	9.95
成都都市圈	蒲江	都市食品、智能制造装备	7	9.95
长沙都市圈	小计	/	16	51.40
长沙都市圈	雨湖	高端装备制造、新能源汽车与新材料	12	35.20
长沙都市圈	云龙	智能制造装备、电子信息	4	16.20
沈阳都市圈	小计	/	10	11.57
沈阳都市圈	苏家屯	汽车及零部件、智能制造装备、健康食品	10	11.57
西安都市圈布局	小计	/	10	48.40
西安都市圈布局	泾阳	智能装备制造、电子信息、现代食品	6	41.40
西安都市圈布局	长安	智能制造装备、新一代信息技术、科技服务	4	7.00

②国际区域

a.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”，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，以及中小企业创新园区。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 15 家企业，3 家企业签署预定协议，其中 8 家已开工建设。

b.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迈黎亚集团签订入园协议，共同打造占地面积为 9.6 公顷的专业市场产业新平台，目前项目一期创意商街已完成建设，2020 年 9 月已开业，主体商场 2020 年年底已启动建设；2020 年 6 月，与新加坡星迈黎亚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；2020 年 10 月与 PundiGroup 签订 2 公顷土地购买协议，计划建设现代化综合医院。唐格朗产业园的各项举措将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本节“公司房地产业务经营情况”。

1.2.2 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，公司持续在商业地产领域开疆拓土，项目拓展工作成果显著。年度共新获取 4 个商办综合体项目，中标 1 个项目代建服务，锁定 3 个城市更新项目的前期服务商，公司已拓项目覆盖南京、武汉、广州、哈尔滨、东莞、深圳等国内重点城市，基本完成在目标城市的初步布局。公司在科学社区、公共住房、康养等新型不动产领域亦取得较大进展及突破。

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