

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
2018 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 2019 年 4 月 19 日第六届董事会第六十六次会议审议通过，公司 2018 年度利润分配预案为：以 2019 年 3 月 31 日公司总股本 3,002,591,709 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 12.00 元（含税），共计派发现金股利 3,603,110,050.80 元。本次利润分配预案需经公司 2018 年年度股东大会通过后方可实施。

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霞光里18号佳程广场A座7层
电话	010-56982988
电子信箱	IR@cfldcn.com

（二）报告期公司主要业务简介

公司致力于产业新城的投资、开发、建设与运营，已成长为中国领先的产业新城运营商。公司秉持“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 PPP 市场化运作模式，在规划设计、土地整理、基础设施建设、

公共配套建设、产业发展、城市运营等领域，为城市提供全生命周期的可持续发展解决方案。公司以“产业优先”为核心策略，为所布局区域导入、培育产业集群；同步建设并运营居住、商业、教育、医疗、休闲等城市配套，最终实现区域的经济发展、社会和谐、人民幸福，推动城市的高质量、可持续发展。

报告期内，公司主要业务分为产业新城业务和房地产开发业务两大板块。公司通过开展产业新城业务，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，创造房地产、商业等第三产业消费需求；公司通过开展房地产业务，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。综合来看，产业新城业务和房地产开发业务相辅相成，互相促进，共同支撑公司业务发展。

1. 产业新城业务

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、城市发展和民生保障，有效提升区域发展的综合价值。

(1) 开发性 PPP 模式

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合盘活，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 and 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。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，由于“绩效付费、长期运营、综合开发”的制度设计，使得政府和社会资本拧成一股绳，政府和市场的力量实现珠联璧合，双方相向而行，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。长期运营的特点，也使得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。而具体的执行，例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事宜由社会资本负责，因此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。

（2）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：

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) 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、当年产业发展服务费用、当年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。

（3）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。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。公司在固安、大厂、怀来等京津冀都市圈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彰显，长三角都市圈区域发展势头强劲，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。嘉善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。

2. 房地产开发业务

公司以产业新城模式为基础，发展房地产开发业务，全力打造“孔雀城”住宅品牌。公司房地产开发业务以“为客户创造美好生活，为产业新城打造幸福住区”为使命，在深耕环北京区域的基础上，积极布局长江经济带和粤港澳大湾区等核心都市圈区域，其中，环北京以外区域规模业绩增长较快，杭州、南京、郑州、合肥、武汉等区域签约销售增长迅速。

未来，孔雀城将继续以“成为都市圈置业首选，新城住宅开发最佳品牌”为愿景作为驱动，致力于从智慧、生态、文化三方面为客户构建幸福社区体系，配备全系生活配套设施，继续深入贯彻“以客户为核心”的经营理念，坚持全面合作，实现差异化定制产品，提升服务品质，提升市场竞争力。

公司产业新城业务与房地产开发业务在报告期内的进展详见 2018 年年度报告全文第四节“经营情况讨论与分析”。

(三) 公司主要会计数据和财务指标

1. 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2018年	2017年		本年比上年 增减(%)	2016年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	409,711,834,060.00	375,919,950,264.93	375,864,713,853.92	8.99	249,885,992,436.17	249,903,328,792.86
营业收入	83,798,590,154.69	59,635,420,323.19	59,635,420,323.19	40.52	53,820,587,475.87	53,820,587,475.87
归属于上市公司股东的净利润	11,745,792,470.30	8,839,569,642.74	8,780,805,977.79	32.88	6,474,242,725.66	6,491,579,082.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,586,383,111.37	8,321,165,216.50	8,271,953,219.14	27.22	6,021,197,683.24	5,999,165,781.22
归属于上市公司股东的净资产	43,776,499,526.22	37,136,447,275.54	37,095,019,967.28	17.88	25,343,576,287.69	25,360,912,644.38
经营活动产生的现金流量净额	-7,427,812,398.92	-16,227,729,027.49	-16,227,729,027.49		7,763,064,206.29	7,763,064,206.29
基本每股收益（元/股）	3.79	2.85	2.83	32.98	2.21	2.22
稀释每股收益（元/股）	3.77	2.85	2.83	32.28	2.21	2.22
加权平均净资产收益率（%）	35.19	31.61	31.40	增加3.58个百分点	29.47	29.54

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	9,484,691,260.80	25,489,636,680.00	10,167,073,838.89	38,657,188,375.00
归属于上市公司股东的净利润	2,286,827,313.92	4,639,742,776.11	951,692,833.51	3,867,529,546.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,157,554,165.50	4,303,453,914.24	738,458,782.78	3,386,916,248.85
经营活动产生的现金流量净额	-9,603,397,962.94	1,785,364,222.02	157,953,153.09	232,268,188.91

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

(四) 股本及股东情况

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

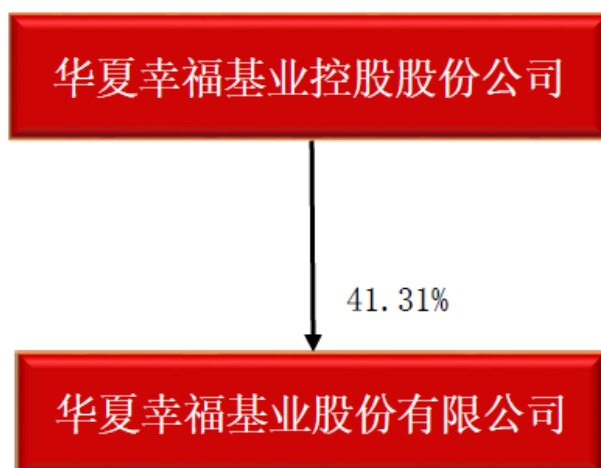
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					92,937		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					79,205		
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 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
华夏幸福基业控股股 份公司	-614,624,502	1,087,748,616	36.22	0	质押	696,020,000	境内非国 有法人
中国平安人寿保险股 份有限公司一分红一 个险分红	252,258,970	252,258,970	8.40	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股 份有限公司一万能一 个险万能	183,206,695	183,206,744	6.10	0	无	0	其他
华夏幸福基业控股股 份公司—华夏幸福基 业控股股份公司非公 开发行 2017 年可交换 公司债券（第一期）质 押专户	32,500,000	152,500,000	5.08	0	无	0	其他

中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金	147,747,337	147,747,337	4.92	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	36,220,032	88,523,436	2.95	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	24,422,117	34,548,755	1.15	0	无	0	其他
交通银行股份有限公司—华安策略优选混合型证券投资基金	17,193,760	28,234,582	0.94	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	25,465,700	0.85	0	无	0	国有法人
青岛城投金融控股集团有限公司	-7,684,172	23,238,774	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	<p>华夏控股通过账户名称为“华夏幸福基业控股股份公司”和“华夏幸福基业控股股份公司—华夏幸福基业控股股份公司非公开发行2017年可交换公司债券（第一期）质押专户”的两个账户合计持有本公司1,240,248,616股，占公司截至报告期末总股本3,003,251,709股的41.31%。另外，华夏控股一致行动人鼎基资本持有本公司20,520,000股，占公司截至报告期末总股本的0.68%。华夏控股及其一致行动人鼎基资本合计持有本公司1,260,768,616股，占公司截至报告期末总股本的41.98%；</p> <p>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—分红一个险分红”、“中国平安人寿保险股份有限公司—万能一个险万能”、“中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金”的三个账户合计持有本公司583,213,051股，上述三个账户及平安人寿其他账户与平安人寿的一致行动人平安资管共计持有本公司587,367,503股，占公司总股本的19.56%；</p> <p>上述其他股东间关联关系未知。</p>						

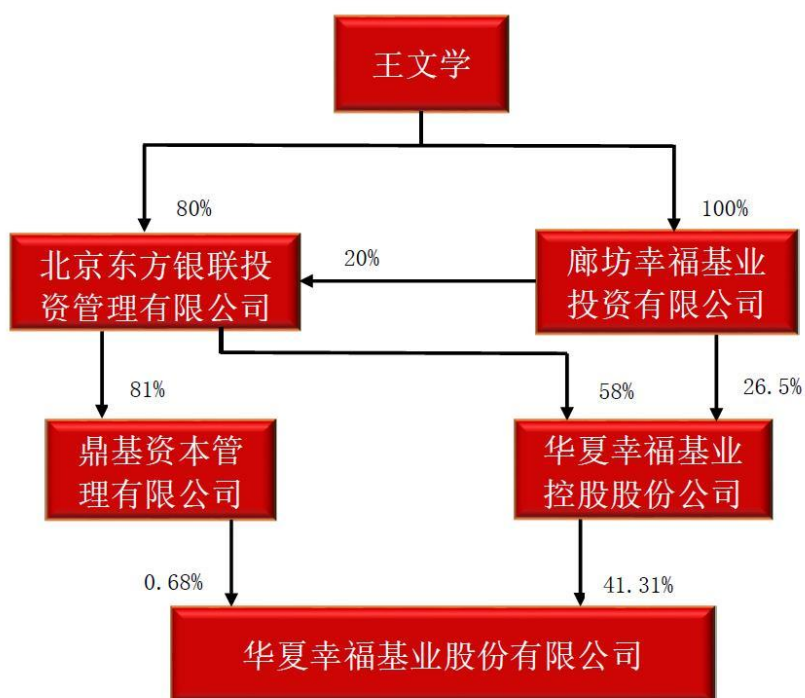
2. 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



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. 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

(五) 公司债券情况

√适用 □不适用

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年非公开发行公司债券(第二期)	15华夏02	125848	2015-8-31	2019-8-31	4.75	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2015年非公开发行公司债券(第三期)	15华夏03	125837	2015-9-9	2019-9-9	3.9	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2015年公司债券(第一期)	15华夏05	122494	2015-10-22	2022-10-22	40	5.10	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)(品种一)	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	1.12	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	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	上海证券交易

发行公司债券 (第四期)							付一起支付	所
华夏幸福基业股份有限公司 2016年非公开发行公司债券 (第五期)	16华夏07	135507	2016-5-31	2020-6-1	2.95	5.19	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 (第六期)	16华夏08	135557	2016-6-21	2020-6-21	15.1	6.95	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	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	7.15	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	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 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	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	19华夏01	155273	2019-3-25	2024-3-25	10	5.50	按年付息,最后一期利息	上海证券

2019 年公开发 行公司债券（第 一期）							随本金的兑 付一起支付	交易 所
-----------------------------	--	--	--	--	--	--	----------------	---------

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	2018 年 1 月 22 日	是
16 华夏 02	136244	4.04	2018 年 3 月 5 日	是
16 华夏 01	135082	5.40	2018 年 3 月 9 日	是
16 华夏 04	135302	5.19	2018 年 3 月 26 日	是
16 华夏 05	135391	5.30	2018 年 4 月 18 日	是
16 华夏 06	135465	5.38	2018 年 5 月 14 日	是
16 华夏 07	135507	5.19	2018 年 6 月 1 日	是
16 华夏 08	135557	5.20	2018 年 6 月 21 日	是
15 华夏债	125912	5.99	2018 年 7 月 30 日	是
15 华夏 02	125848	5.70	2018 年 8 月 31 日	是
15 华夏 03	125837	5.58	2018 年 9 月 10 日	是
15 华夏 04	125799	5.69	2018 年 9 月 28 日	是
15 华夏 05	122494	5.10	2018 年 10 月 22 日	是

3. 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2018 年 5 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，相关评级报告于 2018 年 5 月 31 日在上海证券交易所网站披露。

2018 年 5 月，中诚信证券评估有限公司及东方金诚国际信用评估有限公司对公司主体、“18 华夏 01”及“18 华夏 02”债券出具评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA 级，“18 华夏 01”信用等级为 AAA 级。

2018 年 6 月，中诚信证券评估有限公司及东方金诚国际信用评估有限公司对公司主体“18 华夏 03”债券分别出具评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA 级，“18 华夏 03”信用等级为 AAA 级，相关评级报告于 2018 年 6 月 14 日在上海证券交易所网站披露。

2018 年 11 月，中诚信证券评估有限公司对公司主体及“18 华夏 06”及“18 华夏 07”债券出具评级报告，评定公司主体信用等级为 AAA 级，“18 华夏 06”及“18 华夏 07”信用等级为 AAA。

2019 年 3 月，中诚信证券评估有限公司对公司主体及“19 华夏 01”债券出具评级报告，评

定公司主体信用等级为 AAA 级，“19 华夏 01”信用等级为 AAA。

4. 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	86.65	81.09	5.56
EBITDA 全部债务比	0.058	0.0509	0.71
利息保障倍数	2.37	2.45	-3.19

三 经营情况讨论与分析

(一) 报告期内主要经营情况

1. 报告期公司经营情况概要

报告期内，公司积极响应和落实国家相关政策，切实贯彻公司战略，主营业务的业绩实现稳健增长；产业新城业务异地复制全面加速，产业发展能力持续提升；房地产业务在受到宏观及行业政策调控影响的背景下，仍然实现增长。公司在主营业务业绩增长的同时，通过降费增效、严格投资纪律等措施，不断提升公司经营质量。

(1) 业绩稳健增长，经营质量提高

报告期内，公司主营业务实现稳健快速增长，实现营业收入 837.99 亿元，比上一年增长 40.52%；实现归属于上市公司股东的净利润 117.46 亿元，比上一年增长 32.88%。截至报告期末，公司总资产 4,097.12 亿元，归属于上市公司股东的净资产 437.76 亿元。

报告期内，公司实现销售额 1,627.61 亿元，较上年同期增长 6.93%，其中，产业新城业务园区结算收入额 310.39 亿元，房地产业务签约销售额 1,292.68 亿元，其他业务（物业、酒店）销售额 24.54 亿元；公司签约销售面积共计 1,502.85 万平方米；公司期末储备开发用地规划计容建筑面积约为 917 万平方米，在建未售面积约为 481 万平方米。

报告期内，公司大力优化组织结构，降费增效，公司销售费用占公司营业收入的比例下降 1 个百分点，管理费用占公司营业收入的比例下降 3 个百分点，公司的经营质量不断提高。

(2) 深耕布局核心都市圈，异地复制全面加速

1) 布局聚焦核心都市圈

报告期内，公司坚持核心都市圈聚焦战略，布局 15 个核心都市圈，形成“3+3+4”格局。公司持续精耕京津冀都市圈，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；积极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，以及长沙都市圈、西安都市圈、贵阳都市圈和沈阳都市圈四个潜力核心都市圈。公司新增签署 PPP 项目合作协议 18 个，全部为环北京以外区域，主要位于环杭州、环郑州、环合肥、环武汉、环广州等都市圈内。报告期内，公司新增的 16 个 PPP 入库产业新城项目、3 个国家级 PPP 示范项目，均在环北京以外区域。

2) 异地业绩快速增长

报告期内，随着产业新城业务的快速发展和异地复制的加速突破，公司环北京以外区域在公司整体业绩占比快速增长：

2.1) 环北京以外区域实现收入 257.07 亿元，同比增长 82.80%，占公司主营业务营业收入的比例由上一年度的同期 23.72% 提升至 30.82%；环北京以外区域的销售额为 756.19 亿元，同比增长 109.08%，占公司整体销售额比例从上一年度的 23.76% 大幅提升至 46.46%，环北京以外区域的住宅业务销售额 564.81 亿元，同比增长 93.13%，销售额比重由上一年度的 24.36% 提升至 43.69%，销售面积比重由上一年度的 34.20% 提升至 54.15%。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。

环北京以外都市圈收入前五名

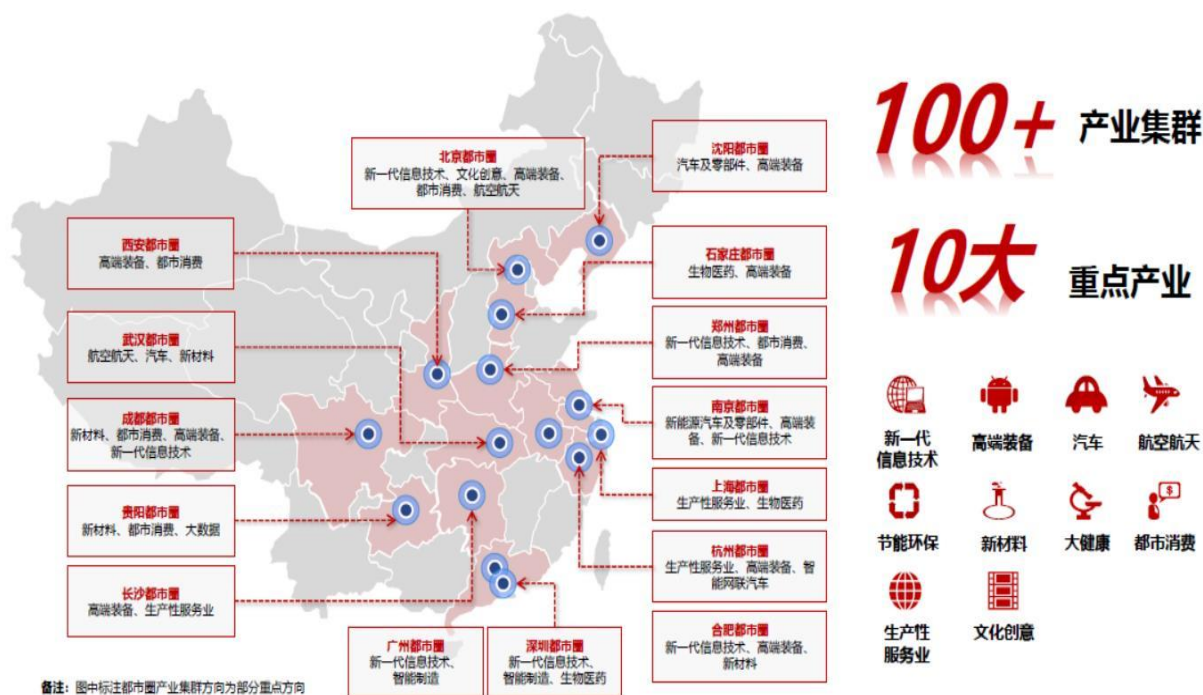
排名	都市圈	收入金额（亿元）	同比变动	环北京以外区域收入中的占比
1	杭州都市圈	88	190%	34%
2	南京都市圈	68	51%	26%
3	郑州都市圈	25	1388%	10%
4	武汉都市圈	10	370%	4%
5	合肥都市圈	9	124%	4%

2.2) 公司投资运营的园区新增签约入园企业 702 家，新增签约投资额约为 1,660 亿元，其中，环北京以外区域新增入园企业 501 家，新增签约投资额 1,406 亿元，同比增长 51.84%；公司新增产业服务收入 238.92 亿元，其中环北京以外区域新增产业服务收入 126.78 亿元，同比增长 316%。

公司主营业务在环北京以外地区的快速突破，充分印证了公司产业新城模式的可复制性，彰显出公司高质量快速打造产业新城的能力。

3) 产业发展能力显著提升

报告期内，公司在继续贯彻落实“产业优先”重大战略基础上，进一步聚焦新一代信息技术、高端装备、新能源汽车、航空航天、节能环保、新材料、大健康、都市消费、生产性服务业、文化创意等 10 大重点产业。整合品牌、规划、政策、资源、金融、服务等要素，借助产业+数据大平台，开启“科技驱动”、“精准预判”的招商新模式，全面启动“产业+资本”模式，构建产业发展体系，推动产业集群集聚发展。



报告期内，公司持续助力已签约区域的城镇建设与产业发展，固安产业新城、嘉善产业新城、溧水产业新城、南京经济技术开发区龙潭产业新城、武陟产业新城、新郑产业新城等多个签约区域全年完成多家企业签约落地，产业集群初见成效；与清华大学、北京航空航天大学、北京石油化工学院等学术机构搭建“产学研”合作平台，加速智慧产业、智能汽车、文化创意等产业成果转化；与阿里云计算有限公司签订战略合作协议，推进产业新城智慧升级；促成航天科工空间工程发展有限公司、北京长城华冠汽车科技股份有限公司、申通快递股份有限公司、上达电子（深圳）股份有限公司、北京双杰电气股份有限公司、南京恒天领锐汽车有限公司、深圳市耀德科技股份有限公司、佛吉亚等知名龙头企业招商签约，以龙头企业为引领推动产业链上下游企业集群集聚，扩大区域产业影响力；“创新驱动”战略持续走向深入，已有常州艾龙森汽车饰件有限公司、北京宇联科创技术有限公司、苏州奇才电子科技股份有限公司、景嘉电子绝缘材料（昆山）有限公司、欢颜自动化设备（上海）有限公司、浪潮卓数大数据产业发展有限公司、南京波长光电科技股份有限公司等百余家国家级高新技术企业落户各产业新城。

4) 产城融合、城市发展体系持续完善

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。公司编制了开放空间、街道设计、中心花园、城市产业新城服务中心、城市产业新城服务中心展陈 5 个产品设计导则，制订了中央公园标准成本提升、产业新城道路铺装品质提升、迎宾大道与入口景观设计标准图集、市政基础设施产品、停车配建设计、门户绿地标准成本提升、城市家具 7 个标准，编制了产业新城道路品质提升、市政设计、水镜广场实施指引 3 个指引。

报告期内，公司产业新城基础设施和公共设施建设方面，运营厂站 44 座；建成 12 座中小学，在校学生数超过 1 万人；城市运营服务作业面积共计 5,861 万平方米；商业运营面积 108 万平方米；住宅物业接管户数 25 万户，住宅物业管理面积 3,583 万平方米。公司围绕标杆及发展区域，落实建设投资，提高投资完成率，推动每个产业新城成为“活力生长、产城一体、绿色生态、宜居共享”的可持续发展的宜居城市，带动区域更好更快发展。



(3) 融资环境持续改善，初显战略合作成果

报告期内，公司主动应对金融政策的变化，控制有息负债增速，严控融资成本，主动去杠杆，保障公司各项生产活动有序进行。公司充分利用境内债券市场，持续拓展海外债券市场，发行各类债券产品，其中发行公募债 120 亿元，私募债 46.1 亿元，短期融资券 50 亿元，公司全年共发

行 13.7 亿美元海外债券，获得国际市场投资人高度认可；银行授信保有量高，截至年末共有银行授信 3,683 亿元，已使用 605 亿元，剩余额度 3,078 亿元。

此外，随着公司与中国平安战略合作的开展，公司的融资环境与融资结构得到较大改善。从 2018 年第四季度开始，公司的融资性净现金流转正，截至报告期末公司的货币资金余额 473 亿元，比三季度大幅增长 25%，覆盖一年内到期有息债务 1.8 倍，公司的资金安全得到保障。近期公开市场公司债券的价格逐步回升，公司发行境外美元债券获得投资者高倍数超额认购。公司通过增加长期债务替换短期债务，优化公司债务结构，严控公司偿债风险，公司一年内到期有息债务在有息债务中的占比由 31%下降至 19%，财务状况处于更加安全的水平。

2. 公司各产业新城的业务进展

(1) 京津冀都市圈

1) 固安

固安区域位于河北省廊坊市，包括固安工业区、固安新兴产业示范区、马庄新区。固安工业区于 2006 年 3 月经河北省政府批准成为省级开发区。2015 年 7 月，固安县政府与华夏幸福共同探索的 PPP 模式，作为创造性典型经验与做法，受到国务院办公厅通报表扬；同月，固安工业园区新型城镇化项目成功入选国家发改委 PPP 项目典型案例，成为国家发改委首批 13 个 PPP 项目典型案例中唯一入选的新型城镇化项目；2016 年 10 月，华夏幸福固安高新区产业新城项目入选第三批政府和社会资本合作示范项目，再获国家认可。

报告期内，固安产业新城持续打造“313”产业集群体系，即，强化新型显示、航天航空、生物医药三大主导产业；同步培育智能网联汽车先导产业，提速医疗康养、文体休闲和临空经济在内的三大特色产业，截至报告期末已陆续引进中国航天科技集团、中国航天科工集团、河北航天振邦精密机械有限公司、维信诺（固安）科技有限公司等多家代表性企业。报告期内固安区域新增签约北京丰荣航空科技股份有限公司、北京罗比生物科技有限公司等 87 家企业，新增签约投资额 41.5 亿元。目前，固安区域内的特色产业园包括：

1.1) 固安肽谷生物医药产业园

固安肽谷生物医药产业园位于固安新兴产业示范区，是 2013 年河北省科技厅认定的省级科技企业孵化器，2017 年被评定为国家级孵化器。固安肽谷生物医药产业园构建以体外诊断试剂、多肽和蛋白质类药物、高端医疗器械和生物技术服务为支柱产业的产业生态，覆盖生物医药临床前研发、中试及规模化生产全流程。

目前肽谷生物医药产业园已与美国华人生物医药科技协会、北大分子所、美中生物医学和制药专业协会等 7 家著名研究所、行业协会建立战略合作关系，先后签约 68 家生物医药企业，在孵科研项目 50 余项（其中 863 研究项目 1 项，院士科研项目 2 项），引进专利技术 40 多项。目前肽谷生物医药产业园已完成 1.3 期建设，并引进国家级生物医药联合研究中心——北京蛋白质组研究中心，进一步健全科技成果产业化链条，加速项目市场化应用。

1.2) 固安航天产业基地

固安航天产业基地位于固安新兴产业示范区内，以航天技术研发试制产业为先导，大力发展航天技术配套产业、航天技术应用产业以及综合配套产业，已引入中国航天科技集团、中国航天科工集团两大航天科技研发龙头企业，聚集了一批以航天技术民用化、航天技术配套为方向的行业知名企业。在信息安全、安防安保、软件、物联网技术及应用、新能源、装备制造、新材料等领域聚集了一批产业化项目。

1.3) 固安卫星导航产业港

卫星导航产业港，基于北斗导航系统的卫星导航用户终端产业方向，打造卫星应用与地面系统研制、商业运载研制与发射服务、商业卫星研制与运营、航天外延等产业的聚集地，同时将逐渐引入国际化元素，形成卫星应用和商业航天的技术交易、产业配套和生产地。

卫星导航产业港占地 171 亩，总建筑面积 14.4 万平方米，建设可承载集卫星导航领域中试孵化、生产、办公于一体的产业载体，项目可容纳入园企业 90 家左右。截至报告期末已引入 69 家卫星导航领域相关企业。

1.4) 清华大学重大科技项目（固安）中试孵化基地

清华大学重大科技项目（固安）中试孵化基地（以下简称“中试基地”）以清华学科齐全、高水平专家聚集为依托，以固安现有产业集群为基础，以华夏幸福丰富的园区运营服务经验为支撑，构建以企业为主体、市场为导向、高校研究成果为基础的“产学研”结合创新体系，并重点打造集“自主培育、资本干预、成果转移、支撑服务”四位一体的产学研协同创新平台。截至报告期末已有荷塘智能科技（固安）有限公司、氢电能源科技（固安）有限公司等 15 家项目签约入驻并正常运营。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，持续打造政产学研重大孵化平台。

1.5) 电子商务产业园

电子商务产业园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，着力培育垂直中小电商、移动电商、电商数字内容、金融后台、传统企业电商、专业市场电

商等六大产业方向，重点吸引垂直电商、移动电商、O2O 等企业集聚。

电子商务产业园按照国家级电子商务示范基地的标准进行规划建设，京东集团作为核心企业已将其华北订单处理中心和交易结算中心落户。同时计划在园区内规划建设多个“全国第一”，主要包括：第一个电商博物馆、第一个电商主题旅游基地、第一个电商大学和第一个现代化仓储展示中心与线上 O2O 交易中心。

1.6) 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集群，目前已引入鼎材 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、维信诺（固安）第 6 代全柔 AMOLED 生产线等代表性项目入驻园区。

维信诺（固安）第 6 代全柔 AMOLED 生产线项目，是我国参与国际新型显示产业竞争的重大项目。2018 年 5 月维信诺（固安）第 6 代全柔 AMOLED 生产线正式启动运行，目前处于产能爬坡状态。项目达产后可满足 9000 万部智能手机屏幕需求，并兼顾可穿戴产品的应用。在维信诺（固安）第 6 代全柔 AMOLED 生产线项目带动下，固安有望打造具有国际水平的新型显示产业高地。

2) 大厂

大厂区域位于河北省廊坊市，包括大厂潮白河经济开发区、大厂新兴产业示范区。大厂潮白河经济开发区于 2008 年被批准为省级产业聚集区。

报告期内，大厂区域以创新驱动为指引，做实影视文化、总部商务、人工智能三大产业集群，截至报告期末已引入北京德雷射科光电科技有限公司、廊坊景隆重工机械有限公司等多家优质入园企业，全面提升经济质量。报告期内新增签约企业 6 家，新增签约投资额 9.5 亿元。

2.1) 影视小镇初具影响

目前大厂影视小镇的影视创意孵化产业园、影视制作产业园、电视传媒产业园共 12 万平方米载体实现整体运营，已吸引 108 家国内外优秀文创企业和机构签约入驻。报告期内大厂影视小镇棚区运营效率显著提升，完成 4 部电视剧、14 部广告、6 部电影、35 档一线综艺节目的拍摄和录制；2018 年，大厂影视小镇获选由全球人居环境论坛（GFHS）和联合国亚太经社理事会（UN ESCAP）共同选出的全球特色小镇范例，大厂影视小镇获评国家发改委、中国城市和小城镇改革发展中心等单位颁发的“中国特色小镇优秀解决方案”奖、荣获“河北省创建类特色小镇”、“中国文化创意产业示范单位”、“廊坊市科技企业孵化器”荣誉。

2.2) 总部商务产业集群持续加速打造

主动承接北京产业东扩转移，聚焦科技服务、信息服务、金融服务、商务服务四大方向，吸

引龙头项目，营造商务氛围，实现规模发展。

报告期内，创新中心（I-Park）已引入苏州火炬创新创业孵化管理有限公司、杭州云之鼎数据科技有限公司等优质创新型孵化器项目。创业大厦正式投入使用，总建筑面积 3 万平方米。

2.3) 人工智能产业集群招商实现突破，运营成果凸显

瞄准智能硬件、智能网联汽车两大方向，营造产业生态，高效承接北京外溢产能，打造“中国智谷”。报告期内，人工智能产业集群签约北京恒远众联科技有限公司；力姆泰克传动设备有限公司、中航试金石检测科技（大厂）有限公司的省级重点项目投产；智能硬件产业园 1.2 期已组团完工移交。

3) 香河

香河产业新城位于河北廊坊市，着力打造大北京科技创新协同中心。香河机器人小镇重点发展产业链中的机器人本体、机器人系统集成及核心零部件等环节，现已运营载体面积达 10.1 万平方米。

报告期内，香河区域聚焦机器人产业集群，紧抓与北京科技产业协同发展机遇，高质量打造机器人产业生态，打造京津冀机器人科技创新协同区。机器人产业集群聚焦高质量项目，截至报告期末已引入尼玛克焊接技术（北京）有限公司、安川都林机器人应用设备（北京）有限公司等全产业链世界 500 强企业。报告期内新增签约入园企业 6 家，新增签约投资额 7.6 亿元。

2018 年 5 月，以机器人产业为核心的机器人小镇升级为河北省特色小镇称号（创建类）。世界知名的安川都林机器人应用设备（北京）有限公司、美国 ATI INDUSTRIAL AUTOMATION 公司，国内知名的北京利和顺达电子有限公司、北京星和机器人自动化技术有限公司、北京耐尔得仪器设备有限公司等顺利投产，与已运营的德国尼玛克焊接技术（北京）有限公司、行业领军企业北京汇天威科技有限公司、北京伊贝格机械有限公司等 100 余家企业，形成华北极具影响力的机器人产业集群。载体方面，机器人产业园一期运营良好，机器人三期产业园（建筑面积 2.9 万平方米）上半年竣工并投入运营，新开工建设机器人大厦（建筑面积 1.92 万平方米）和机器人系统集成产业园（建筑面积 4.8 万平方米）。

报告期内，太库香河智能硬件垂直加速器目前在孵企业 21 家，其中智能硬件及 AI 占比达到 74%，与机器人产业集群形成良好互动；2 家企业通过科技型中小企业审批，1 家企业通过市级研发平台审批。太库香河与北航机器人研究所共建的智能技术与机器人香河研究中心，打造机器人产业创新平台，获得市级孵化器等荣誉。

4) 怀来

怀来区域指怀来新兴产业示范区，位于河北省张家口市。怀来区域抢抓京津冀协同发展、冬奥会和两区建设三大战略机遇，努力将怀来产业新城建设成为“京北生态科技新城”。

报告期内，怀来区域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，新增签约北京大有时代软件技术有限公司、北京东方计量测试研究所（514 所）、北京绅海洋电子有限公司、北京迪科达科技有限公司、北京世华尖锋科技有限公司、北京伟瑞迪科技有限公司、北京福来达斯科技有限公司等入园单位 62 家，新增签约投资额 124.2 亿元。

4.1) 软件开发与应用产业集群：签约北京精琢科技有限公司、北京时尚百联科技股份有限公司、北京红象云腾系统技术有限公司、北京迪科达科技有限公司等多家知名的软件研发企业，引入国家高新技术企业 13 家。软件园 1.1 期目前已经完成主体封顶和外部装修。创新中心作为创新产业服务体系的重要载体，目前已完成外部装修。

4.2) 大数据与云计算产业集群：当前，北京秦淮数据有限公司大数据项目 1 期 3.5 万台服务器已投入运营，2 期 5.3 万台服务器试运营，3 期主体建设中。北京亿安天下科技股份有限公司数据中心项目 1 期 3.5 万台服务器试运营，2 期完成选址，预计 2019 年底实现 22 万台服务器运行。

4.3) 人工智能产业集群：引入北京福来达斯科技有限公司、北京昶远科技有限公司、北京紫辰星辉科技有限公司、北京豫睿飞鸿科技有限公司等一批人工智能企业；人工智能产业港 1 期已完工交付，累计完成 19 家企业入驻。

4.4) 航天装备制造产业集群：北京东方计量测试研究所（514 所）、北京绅海洋电子有限公司等落户，军民融合项目北京友联同兴机电设备有限公司已实现部分运营。航天五院项目北京空间飞行器总体设计部（501 所）热控中心、资源管理中心已经完工；北京控制工程研究所（502 所）、北京空间机电研究所（508 所）火星着陆试验场、中国空间技术研究院建设管理中心均已主体完工，正在进行内外部装修；北京东方红航天生物技术股份有限公司主体结构已封顶。卫星运营服务项目中国卫通集团有限公司中星 16 已经在轨运营。

4.5) 智能制造装备产业集群：引入北京霹西自动化技术有限公司、北京科奥克声学技术有限公司、怀来硕丰分离技术有限公司、济南鲁京宏民工业科技有限公司、北京壳科科技有限公司、深圳市汉通纬创科技有限责任公司等一批智能制造企业。

5) 霸州

霸州区域位于河北省廊坊市，定位为先进制造中枢、温泉活力都会。报告期内，霸州区域已经初步形成以食品、智能制造、新型显示为主导的产业集群。颐海（上海）食品有限公司（即“海底捞”）、北京稻香村食品有限公司、益海嘉里投资有限公司、北京励高企业管理有限公司（即“新辣道”）等知名企业已入驻食品产业园。都市食品产业港 1.1 期建成投入运营并签约完成，1.2 期已封顶，预计 2019 年完工交付。电子信息园区霸州市云谷电子科技有限公司项目完成验收，进入试运营阶段。报告期内新增签约北京西餐食品有限公司、饭美美网络科技（北京）有限公司等入园企业 14 家，新增签约投资额 26.5 亿元，为霸州区域发展高端产业奠定良好基础。

6) 永清

永清园区位于河北省廊坊市，定位为“空港新都市，健康森林城”。报告期内，永清区域打造智能控制产业港，构建智能装备产业基地；发展临空高新技术产业，成为临空经济圈的重要组成部分。截至报告期末已引入航天科工系统仿真科技（北京）有限公司、北京北方一造电路技术有限公司等优质企业。报告期内新增签约企业 5 家，新增签约投资额 2.4 亿元。

(2) 长三角都市圈

1) 嘉善

嘉善区域位于浙江省嘉兴市，以“全球创新城市，宜游魅力水乡”为发展愿景，以“全球科技创新成果转化中心”为城市定位。区域聚焦科技研发，以打造“长三角科技创新成果战略支点”为目标，全力引入世界一流企业，推动科创新经济崛起。

报告期内，嘉善区域重点打造科技研发、影视传媒、商贸服务、软件信息四大产业集群。报告期内入园企业 70 家，新增签约投资额 171 亿元，其中新增签约武汉迈特维尔生物科技有限公司、武汉菲沙基因信息有限公司、浙江晶鲸科技有限公司、嘉兴神气科技有限公司、嘉兴莱普晟医疗科技有限公司等多家优质企业。产业载体方面，上海人才创业园一期运营情况良好，智能网联汽车产业园 1.1 期竣工入驻，长三角（嘉善）智能网联汽车测试场 B 区完工运营，红谷科技（嘉兴）有限公司项目一期竣工，影视综艺产业园南区主体结构封顶。

2) 无锡

无锡梁溪滨河新城位于江苏省，发展愿景为“城市复兴与产业升级双轮驱动融合实践区”，城市定位为“苏南都市型‘小精全’产业新城标杆”。

在产业发展方面，无锡区域聚焦物联网产业集群打造，持续瞄准传感设备、大数据、智慧医

疗三大物联网支撑产业，多重措施推动行业龙头企业落地，截至报告期末已引入无锡积高科技有限公司等多家优质企业。报告期内，梁溪区域成功签约江苏中物达物联网科技有限公司等 12 家企业，签约落地投资额 21.4 亿元人民币，其中 4 家已开工建设。

无锡区域的传感设备产业园总占地 44 亩，建筑面积 4.45 万平方米，以电子标签、软件研发、传感器、电子元器件等为导向，打造传感设备产业集群，截至报告期末已经签约入驻企业 28 家，已投产企业 25 家。新型电子产业园总建筑面积 0.95 万平方米，以新型电池、机电设备等为主导，累计签约 6 家科技型高成长企业，入住率 100%。

3) 来安

来安区域位于安徽省滁州市，发展愿景为“全球智造中心，国际幸福城市”。报告期内，来安立足南京第一城市圈层，以新型显示、新能源汽车及零部件、智能制造装备为三大主导产业，依托龙头制造企业，联动产业链上下游环节打造三大产业集群，建设长江经济带产业创新发展新高地。报告期内新增签约入园企业 6 家，新增签约投资额 31 亿元。

报告期内，来安区域三大产业集群逐步发展壮大，产业发展水平不断提高。新型显示产业面向未来显示市场，致力于打造产业链完整、产业生态良好的新型显示产业创新基地。新能源汽车及零部件产业聚焦发展动力电池、驱动电机、电控、整车制造等核心产业环节，已成功引入绵阳华晨瑞安汽车零部件有限公司等多家优质企业，集群效应初步显现。智能制造装备产业聚焦高端数控机床、关键基础零部件等细分领域，成功引入上海伊尔庚环境工程有限公司、苏州融睿纳米复材科技有限公司等一批行业内知名科技企业。产业新城综合服务中心完工，打造成为满足高新技术企业创新孵化、总部办公、科技服务等多元化科技创新服务平台；电子信息产业港已完工交付，占地 40 亩，建筑面积 3.6 万平方米，重点满足电子信息企业研发、中试、量产等发展需求。

4) 溧水

溧水区域位于江苏省南京市，发展愿景为“国家级 PPP 示范项目标杆”，城市定位为“智能网联汽车镇，魅力精致山水城”。

溧水区域以智能网联汽车研发设计、核心零部件研发制造、专业赛道测试、高端服务和前沿消费体验为导向，东西区协调发展，形成东研发西制造、两区互融的智能网联汽车生态体系。报告期内新增签约南京波长光电科技股份有限公司等 47 家入园企业，新增签约投资额 47.8 亿元。其中，东区科技创新中心签约企业 30 家，智能网联测试赛道投入运营，云海金属研发中心升级改造完工，人才公寓完工并投入使用，智能网联汽车小镇核心区初步形成；西区以智能制造装备为

导向，成功引入中国恒天新能源汽车有限公司，填补了整车龙头项目空缺，智能制造产业港全面完工，柯林迈瑞、驰众机器人成功落户。

5) 和县

和县区域位于安徽省马鞍山市，发展愿景为“国家级智慧制造之都”，城市定位为“江北智造门户，生态文化名城”。

和县区域规划建设江北乌江新区，全面对接南京江北新区，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。报告期内新增签约笃盛智能科技（上海）有限公司、泰兴市中江石化机械有限公司等入园企业 33 家，签约投资额 50 亿元。其中，机器人产业集群聚焦导入工业机器人本体及其核心零部件，重点发展智能加工装备等配套及应用环节，已引入欢颜自动化设备有限公司等多家优质企业，全力建设国家级自主化机器人产业基地；集成电路产业集群围绕 IC 制造龙头台积电项目，重点发展 IC 封测、配套材料及制造装备等产业链核心环节，打造大江北集成电路核心配套产业基地；新能源汽车及零部件产业集群以新能源汽车整车、电池、电机等核心配套为重点，建立长三角新能源汽车零部件生产基地；新材料产业集群以绿色建材、先进高分子材料、电子材料为主导，建设环南京新材料产业聚集区。

6) 舒城

舒城区域位于安徽省六安市，舒城产业新城依托合肥正南三十公里的区位优势，立足长江科技转化中枢、合肥文化休闲门户的发展定位。

报告期内，舒城区域打造三大产业集群，包括：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；以自动化生产线及机床为主的智能制造装备产业集群。报告期内新增签约上海翔芯集成电路有限公司、常州艾龙森汽车饰件有限公司、特百科汽车工业（上海）有限公司汽车等入园企业 26 家，签约投资额 53.9 亿元。报告期内新开工项目 7 个，为安徽省远信管件有限公司、合肥一航机械科技股份有限公司等；在建项目 11 个，为上海翔芯集成电路有限公司、安徽仪佳光电有限公司、电子信息产业园、精密电子产业园等。

(3) 国内其他区域

报告期内，公司投资运作的国内其他产业新城项目的招商入园签约投资情况如下：

区域	都市圈	入园企业数量	签约投资额（亿元）
----	-----	--------	-----------

文安	京津冀都市圈	10	21.7
邢台	京津冀都市圈	2	5
邯郸	京津冀都市圈	8	14.9
北戴河新区	京津冀都市圈	4	16.6
昌黎	京津冀都市圈	2	4
涿鹿	京津冀都市圈	11	20.7
石家庄元氏	京津冀都市圈	3	10.5
行唐	京津冀都市圈	1	7
江宁	长三角都市圈	1	0.5
南浔	长三角都市圈	19	40.5
南湖	长三角都市圈	15	59.1
德清	长三角都市圈	19	64.3
博望	长三角都市圈	8	11.1
南京开发区	长三角都市圈	10	91.9
高淳	长三角都市圈	8	9.7
长丰	长三角都市圈	8	38.6
肥东	长三角都市圈	6	13.5
巢湖	长三角都市圈	10	19.2
六安金安	长三角都市圈	7	37.9
含山	长三角都市圈	3	9.5
嘉善经开区	长三角都市圈	2	15
绍兴柯桥	长三角都市圈	0	0
萧山河上	长三角都市圈	0	0
江门	粤港澳大湾区都市圈	7	39.8
中山	粤港澳大湾区都市圈	2	15.1
长葛	郑州都市圈	6	42.9
武陟	郑州都市圈	29	75.1
新郑	郑州都市圈	9	66.8
获嘉	郑州都市圈	12	33.6
新密	郑州都市圈	4	14.8
祥符	郑州都市圈	3	7.4
问津	武汉都市圈	1	1.5
嘉鱼	武汉都市圈	15	43.8
双柳	武汉都市圈	9	60.3
黄陂	武汉都市圈	4	8.8
团风	武汉都市圈	9	16.3
孝感	武汉都市圈	0	0
彭山	成都都市圈	11	31.5
蒲江	成都都市圈	17	30.3
云龙	长沙都市圈	8	37.1
雨湖	长沙都市圈	5	15.5
苏家屯	沈阳都市圈	17	8.2
泾阳	西安都市圈	1	6

清镇	贵阳都市圈	0	0
修文	贵阳都市圈	0	0

(4) 海外区域

报告期内，公司积极响应国家“一带一路”倡议，拓展海外产业园项目，公司的卡拉旺、唐格朗等海外产业园项目进入了新的投资建设阶段，为当地区域发展注入全新产业活力。

1) 卡拉旺 (Karawang)

卡拉旺产业园坐落于印度尼西亚首都雅加达以东 47 公里处，地处“雅加达-万隆-泗水”工业走廊的核心区位。卡拉旺区域致力于建设成熟的世界级标杆产业园区，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，外加中小企业创新园区；建设范围涵盖产业园、产业港、物流配送港、“一站式”产业服务中心等，并辅之以供水厂、污水处理厂、配电站、路网建设以及公共绿地等城市配套设施。卡拉旺产业园建设和招商工作持续有序开展，报告期内已成功引入 8 家企业。

2) 唐格朗 (Tangerang)

唐格朗区域位于印度尼西亚首府雅加达西边约 31 公里的唐格朗，定位为“国家先进制造高地、宜居宜业公园城市”，将围绕“东南亚创新转化中心”的目标，打造“大雅加达城市群”的产业新城国际标杆。

唐格朗产业园聚焦于电商物流、消费电子、机械制造和绿色能源四大产业集群，采取龙头引领、全产业链招商的产业发展策略，旨在快速全力打造产业集群。基础和公共设施方面，唐格朗区域围绕“一核带两区”的战略规划，集中打造城市核心区，优先打造门户示范区，同步带动工业区。截止 2018 年末，唐格朗产业园成功与印尼 PT Brantas Abipraya、新加坡 Raffles Education Corporation Limited、中国联塑领尚生活公司签订入园备忘录，并持续提升示范区域在文化休闲领域、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。

(二) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

(四) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1. 会计政策变更

2018年6月15日，财政部颁布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，本公司采用追溯调整法进行会计处理，对可比年度财务报表数据进行了追溯调整。

公司所持有的投资性房地产所在地已有相对活跃的房地产租赁和市场交易，公司能够从房地产市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得；按照行业惯例，采用公允价值计量更能真实反映资产价值。基于上述原因，公司自2018年10月1日起对投资性房地产的后续计量方式由成本法变更为公允价值计量，并采用追溯调整法进行会计处理，对可比年度财务报表数据进行了追溯调整。

会计政策变更的具体影响详见2018年年度报告全文第十一节“财务报告”五、33。

2. 会计估计变更

基于公司业务规模扩大，出于谨慎性原则，产业新城业务产生的应收结算款坏账政策予以变更，变更前不计提坏账准备，变更后按照信用风险特征，1年以内按照0%、1-3年按照5%、3-4年按照10%、4-5年按照30%、5年以上按照50%计提坏账准备。

随着公司经营情况变化，出于谨慎性原则考虑，将按账龄分析法计提坏账准备的组合一中3年以上的计提比例细化为3-5年及5年以上，并将5年以上的计提比例由50%调整为100%。由于公司业务规模扩张明显，单项金额重大的判断依据或金额标准由500万元调整为5000万元。

会计估计变更的具体影响详见2018年年度报告全文第十一节“财务报告”五、33。

(五) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(六) 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 504 户。与上年相比，本年因设立增加 102 户，非同一控制合并增加 4 家，转让 7 户，少数股东增资 1 户。详见 2018 年年度报告附注“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。