



[600340 · SH]
www.cfldcn.com

华夏幸福公司介绍

目 录

CONTENTS



公司简介

About Us



发展战略

Development Strategy



产业新城及相关业务

New Industry Cities



商业地产及相关业务

Commercial Real Estate



01

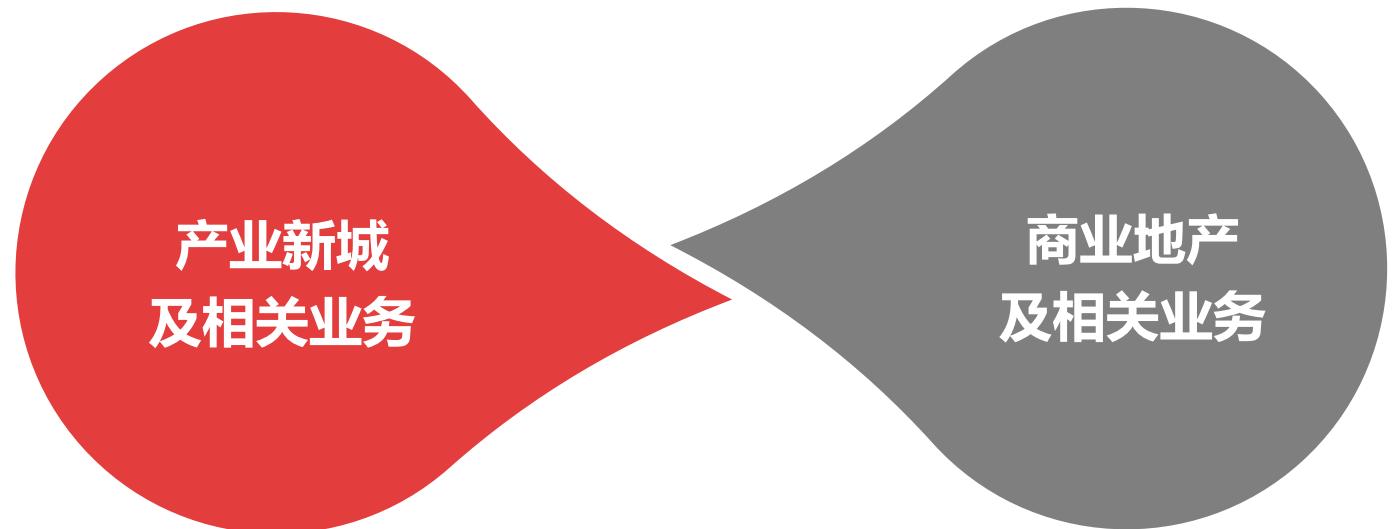
公司简介

About Us

战略定位

“
不仅是产业新城运营商，更是中国领先的核心都市圈不动产投资开发及运营管理平台
”

主营业务



发展历程

1998
~
20012002
~
20062007
~
20162017
~
现在

初创阶段

青葱岁月，艰苦创业

- 1998年7月
华夏房地产开发有限公司正式成立
- 1998年10月
“华夏花园”开盘销售，房地产事业起步

产业新城业务探索阶段

敢为天下先，探索PPP模式

- 2002年
与固安县政府达成协议，开发建设运营固安工业园区，开启产业新城事业
- 2005年
签订PPP合作协议，开创政企合作新局面

高速成长阶段

跨越百亿千亿，迈上新台阶

- 2007-2010年
在河北成功复制大厂、香河、怀来产业新城，从环京开始复制固安模式
- 2011年8月
登陆A股资本市场（华夏幸福：600340）
- 2016年
迈上千亿新台阶，布局京津冀、长三角、粤港澳、郑州、武汉等核心都市圈

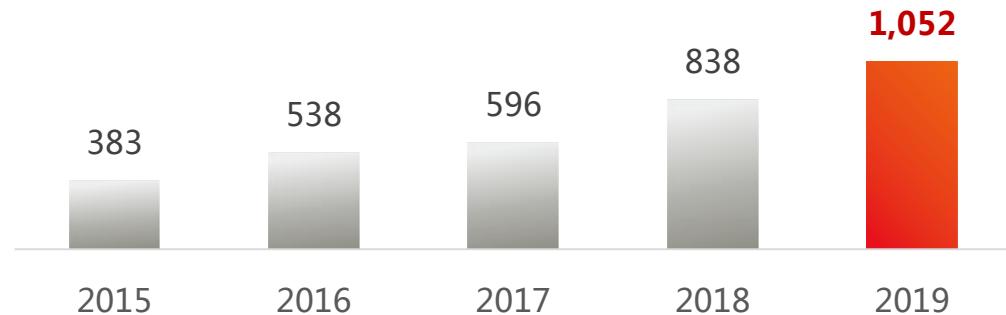
业务扩展与转型阶段

引入战投，开启新征程

- 2018年7月
中国平安下属子公司与华夏幸福基业控股股份公司签署《股份转让协议》，华夏幸福成为平安的重要战略协同企业
- 2019年4月
公司提出新的发展方向：全面布局都市圈，做强产业新城，进军商业地产及中高端住宅，探索有潜力的新型不动产领域

财务数据 (2019)

营业收入：近五年复合增长率29%

**营业收入**

1052亿元

同比增长25.6%

归母净利润

146亿元

同比增长24.4%

ROE

35.7%

同比增长0.5pts

现金分红

45亿元

同比增长25.4%

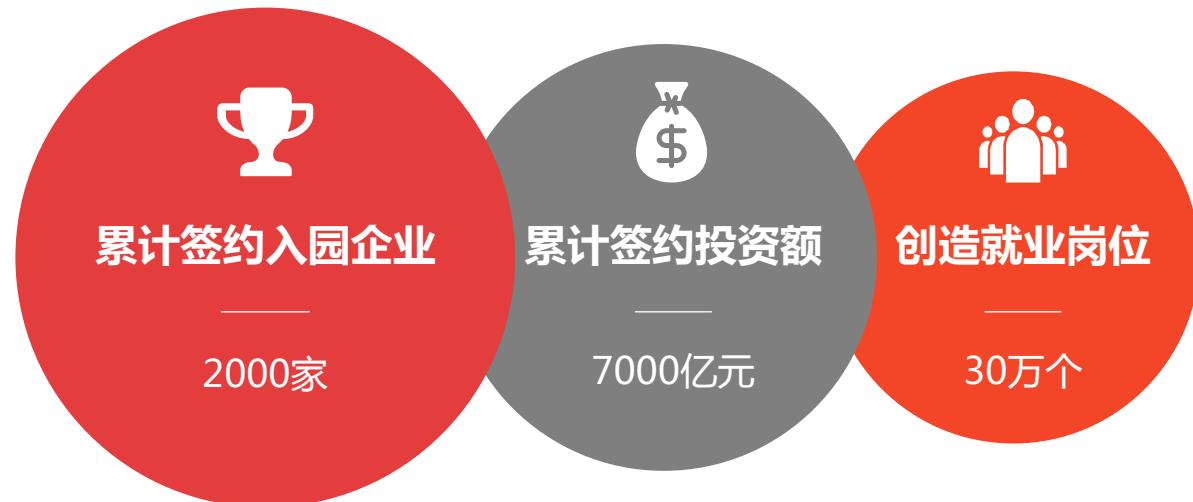
净利润：近五年复合增长率32%



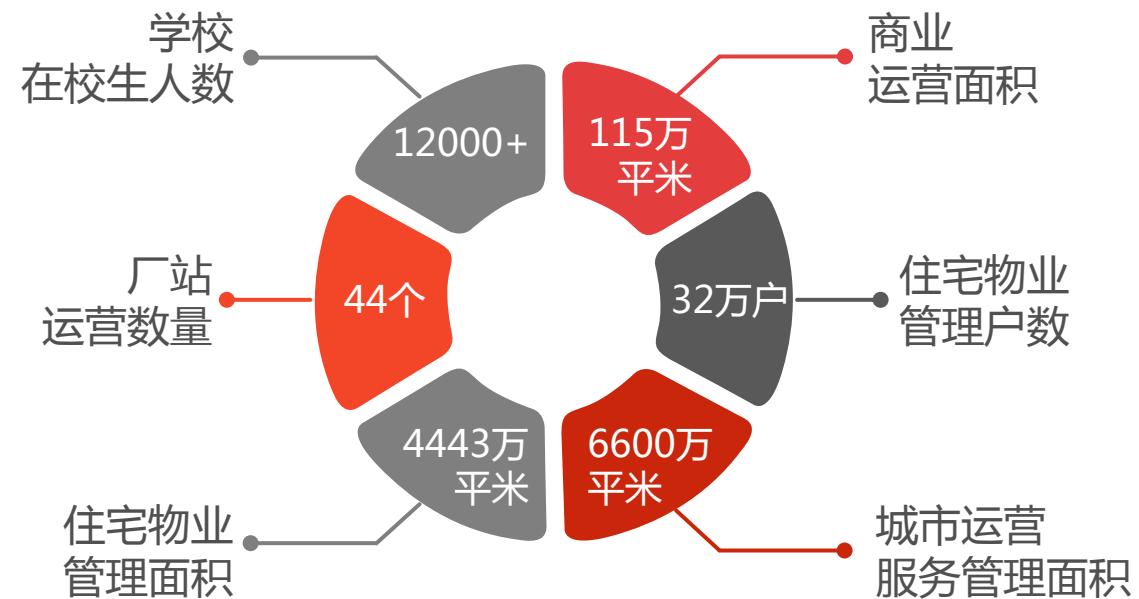
注：表中数据单位为亿元，“净利润”为“归属于上市公司股东的净利润”；以上数据为2019年度数据

业务数据（累计至2019）

▶ 导入先进产业集群

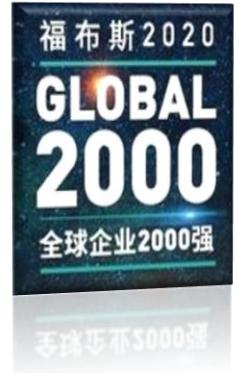


▶ 建设幸福宜居城市



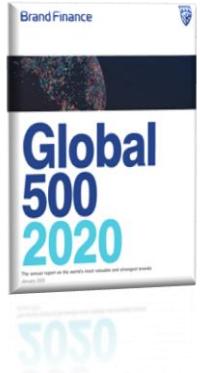
注：截至2019年12月底数据

所获荣誉



福布斯全球企业2000强

第 473 位



Brand Finance 全球500大品牌

第 418 位

财富(中国)500强企业

第 96 位

入选

MSCI指数

金牛奖

最具投资价值奖

中国产业新城运营商综合实力

第 1 位

国务院扶贫办

精准扶贫行动先进民营企业

中共中央授予

全国先进基层党组织



02.

发展战略

Development Strategy

中国已进入都市圈经济时代

人口 & 经济

我国30个核心都市圈承载了全国32%的人口，**创造了全国52%的GDP**

创新

都市圈是新技术、新产业、新模式、新投资的主要发源地，是**创新能力最强的区域**

政策

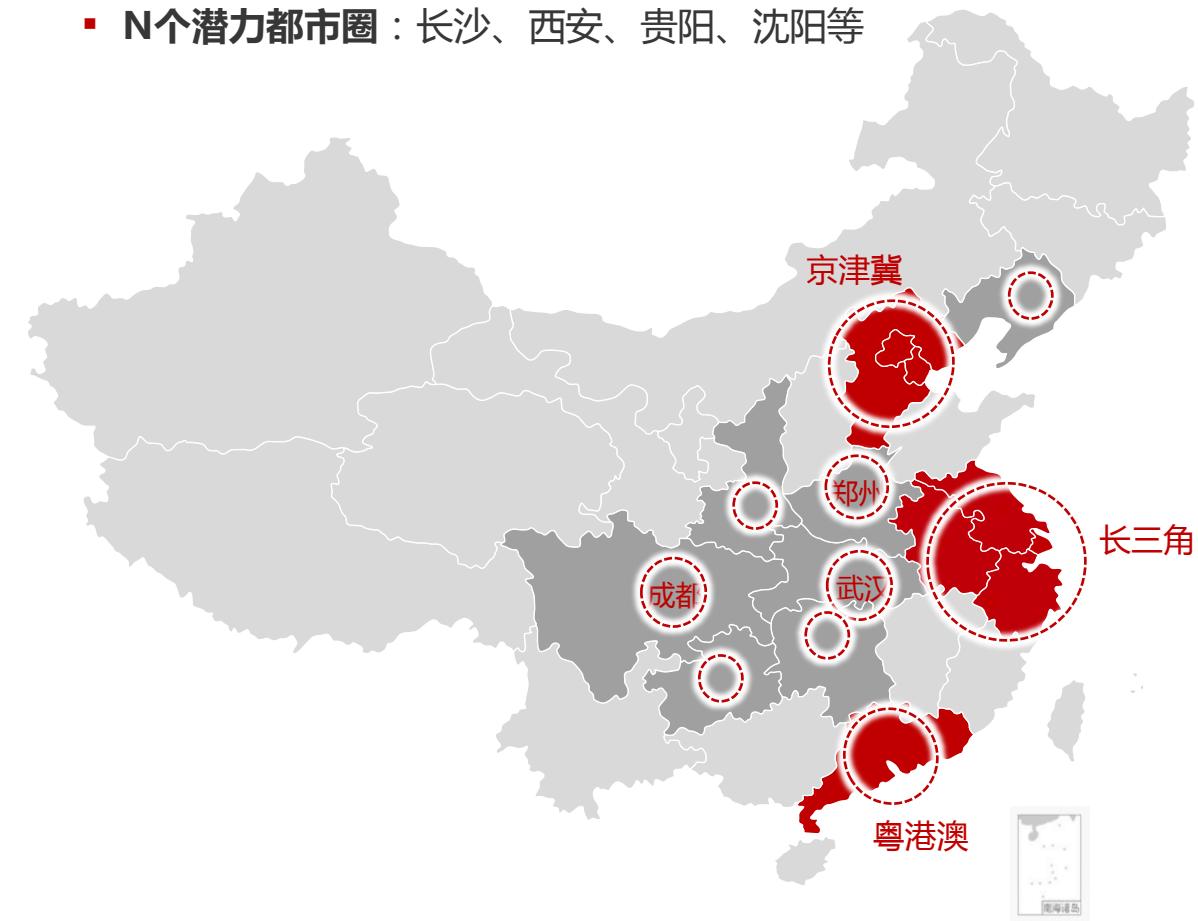
“到2035年，形成若干具有全球影响力的都市圈。”

——《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》
(国家发改委，发改规划[2019]328号)

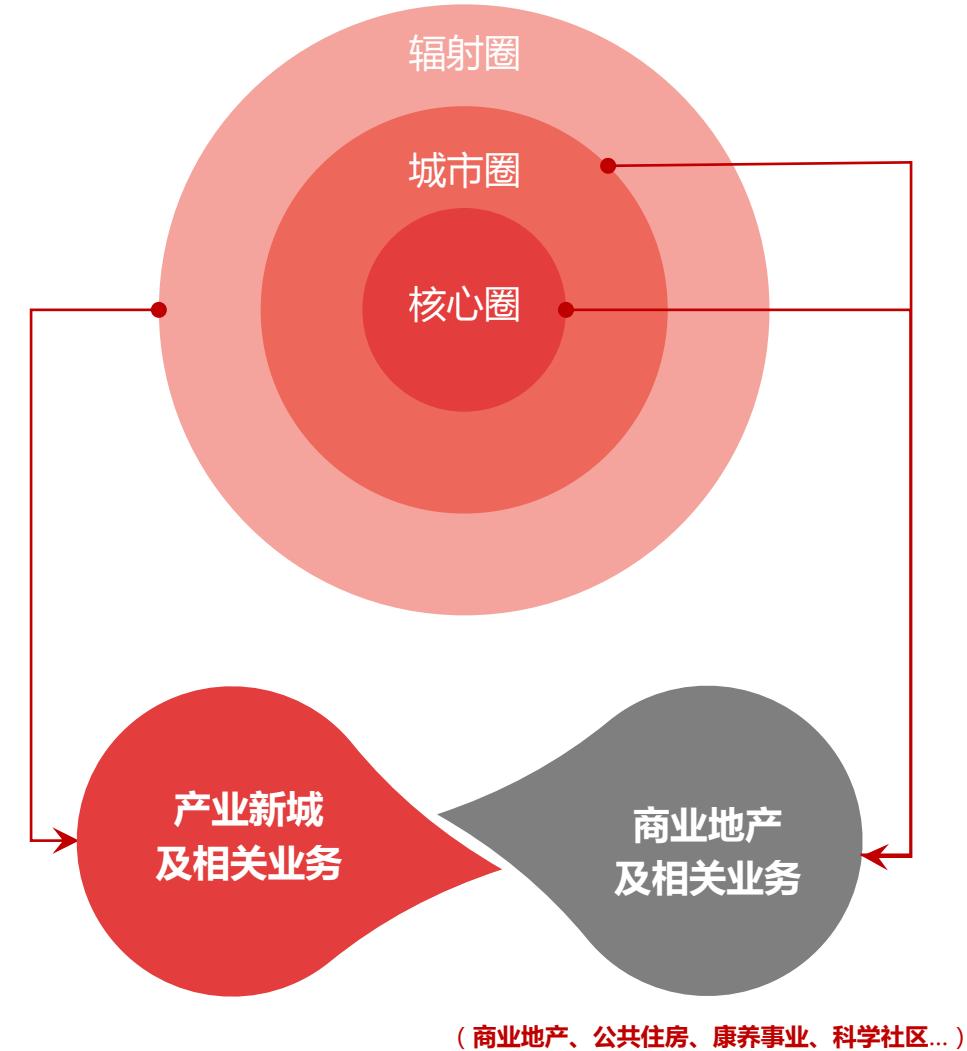
都市圈是未来中国经济增长的压舱石
不动产结构性机会集中在核心都市圈

聚焦都市圈的战略布局

- 3个高能都市圈：京津冀、长三角、粤港澳
- 3个高潜都市圈：郑州、武汉、成都
- N个潜力都市圈：长沙、西安、贵阳、沈阳等

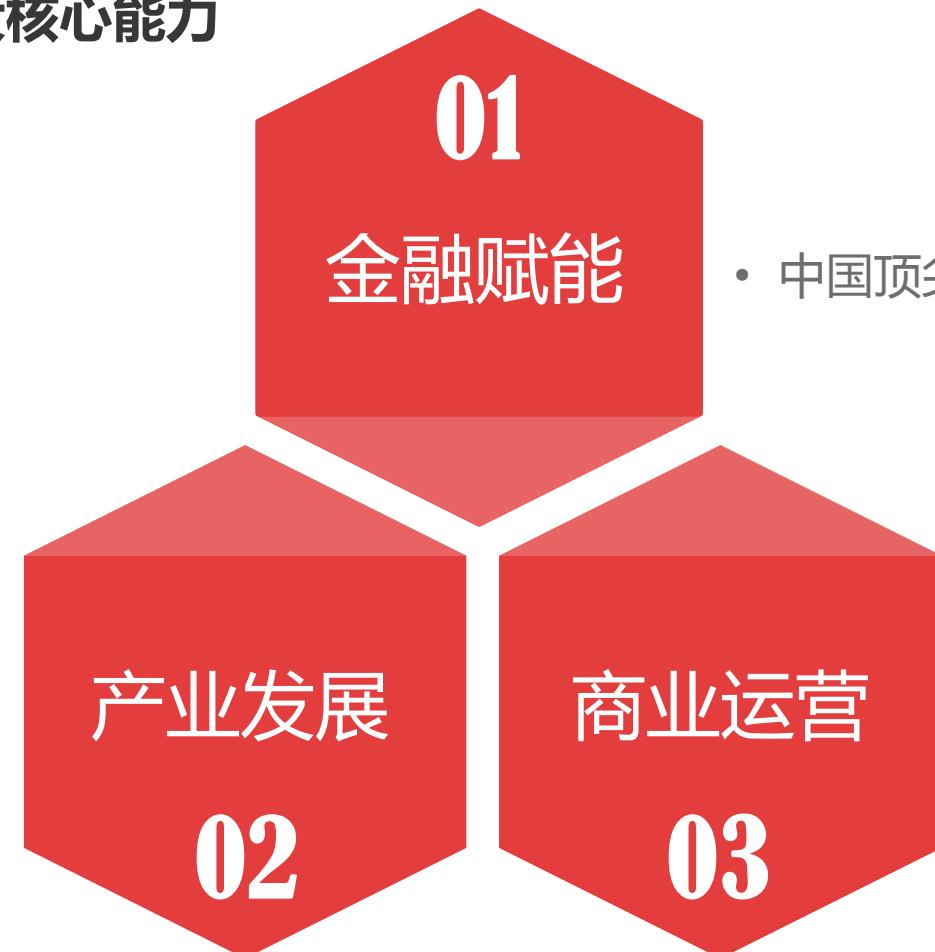


分圈层实施双轮驱动战略



整合业界强势资源，构建综合竞争优势

华夏幸福与中国平安战略合作 打造“金融+产业+运营”三大核心能力



- 中国顶尖的综合金融服务集团



- 产业新城运营综合实力NO.1



- 中国顶尖的商业地产运营团队

01 金融赋能

中国平安：中国顶尖的综合金融服务集团

中国最大的
综合金融平台

全球金融企业排名

第6位

总资产

8.22万亿

2019世界500强

第29位

资管助力，协同发展

01
资源配置

02
上市公司
发展

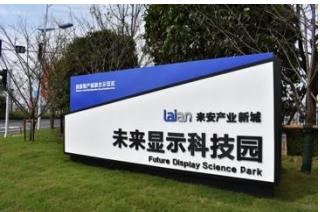
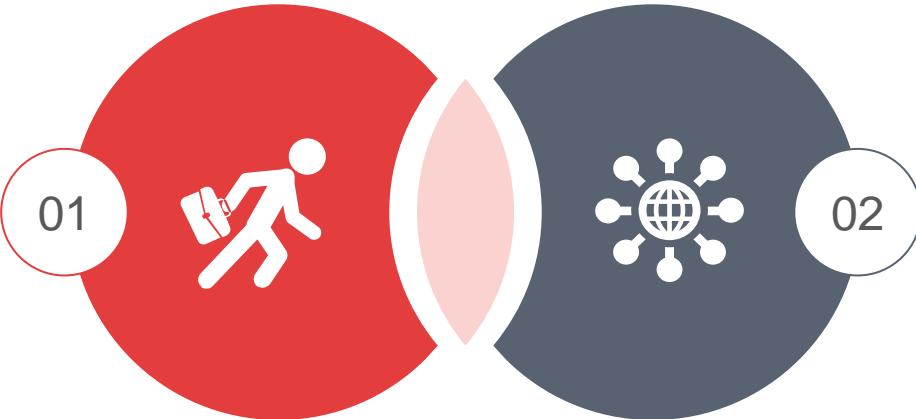
03
业务支持

04
项目合作

02 产业发展能力

产业新城的先行者

产业新城的先行者和领导者，坚持产业优先的核心策略，以产业发展推动城市繁荣



打造百余个产业集群

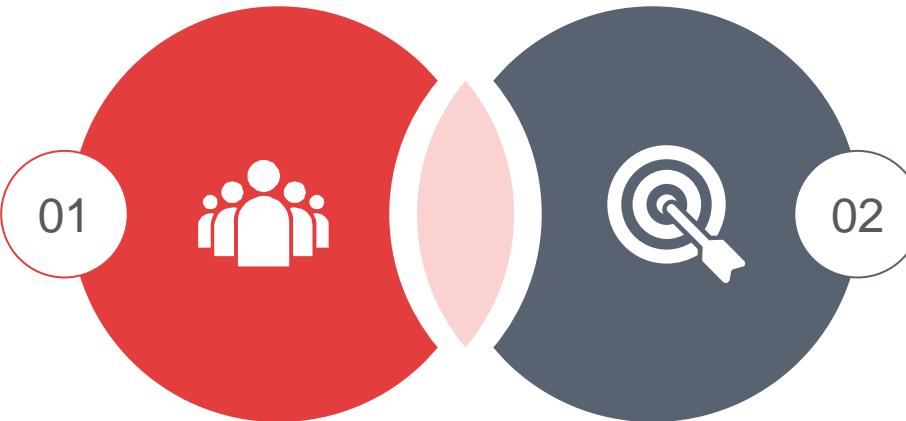
专注十大先进产业，在全国打造百余个产业集群，累计招商引资近2000家企业



03 商业运营能力

商业地产顶尖团队

在商业地产领域，华夏幸福拥有吴向东领衔的中国商业地产高端产品的顶尖团队



高端项目运营经验

万象城为代表的高端商业运营经验，遍布51个城市、88个城市综合体，GFA达1115万平米





03 •

产业新城及相关业务

New Industry Cities

产业新城及相关业务

1 个理念

以产兴城 以城带产 产城融合 城乡一体

实现产业与城市的完美融合，促进区域经济高质量、可持续发展

1 个模式

01

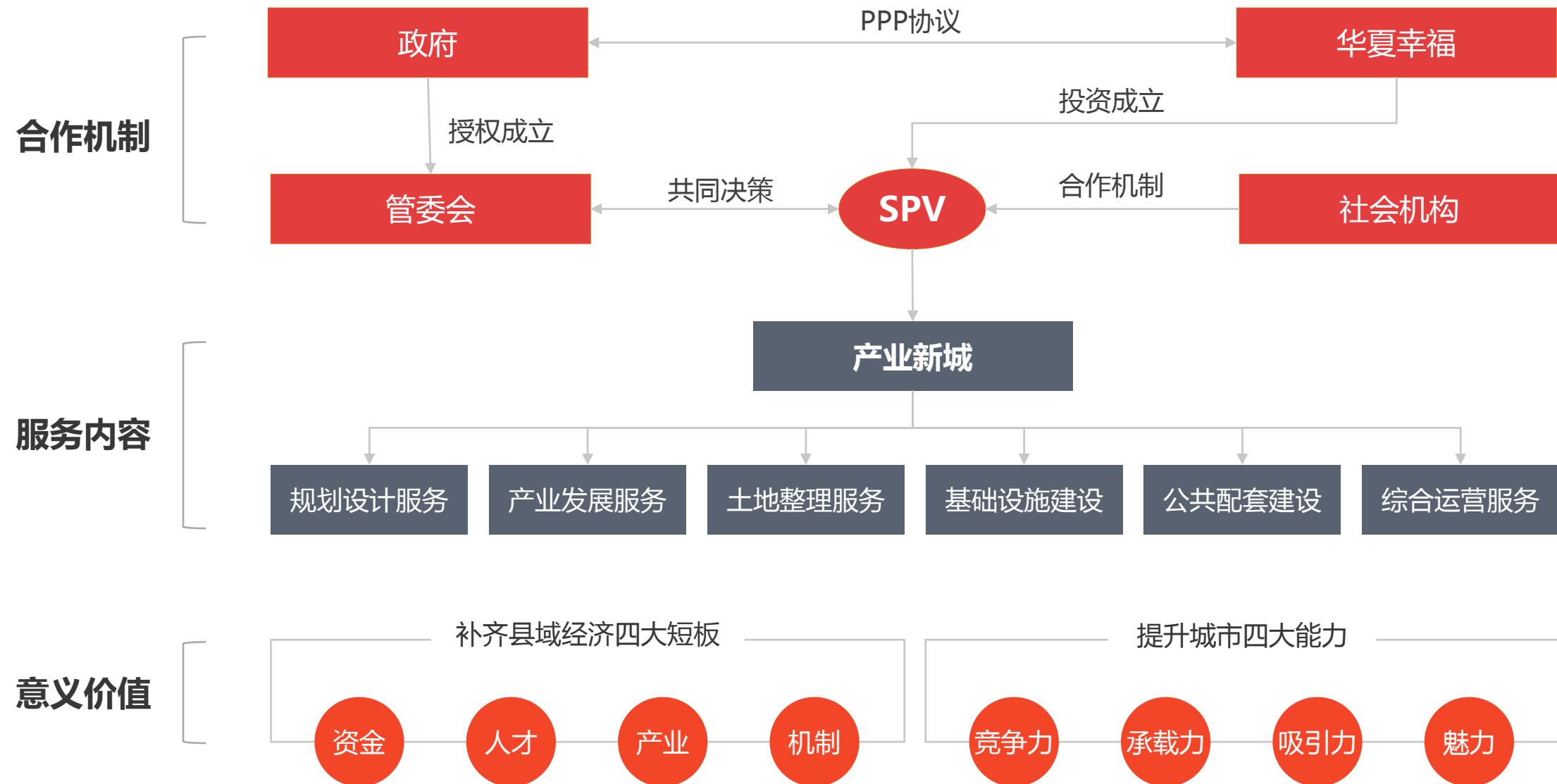
开发性PPP模式

1 个核心

02

产业发展为核心

01 开发性PPP模式



01 开发性PPP模式：四大优势

以实现区域可持续发展为目标，政府和社会资本建立长期合作关系，提供以产业发展为核心的基础设施和城市运营等综合开发服务，社会资本承担主要管理责任和显著风险，投资回报原则上来自合作新增财政收入，并与绩效挂钩，实现激励相容。



01 开发性PPP模式：所获荣誉

国家财政部
产业新城PPP项目入库

32个

国家级
PPP示范项目

5个

- 河北省廊坊市固安县固安高新区综合开发PPP项目
- 南京市溧水区产业新城PPP项目
- 湖北省黄冈市团风县产业新城PPP项目
- 浙江省湖州市南浔区产业新城PPP项目
- 河南省郑州市新郑市产业新城PPP项目



2015年7月，固安产业新城PPP
模式获国务院办公厅通报表扬

人民日报

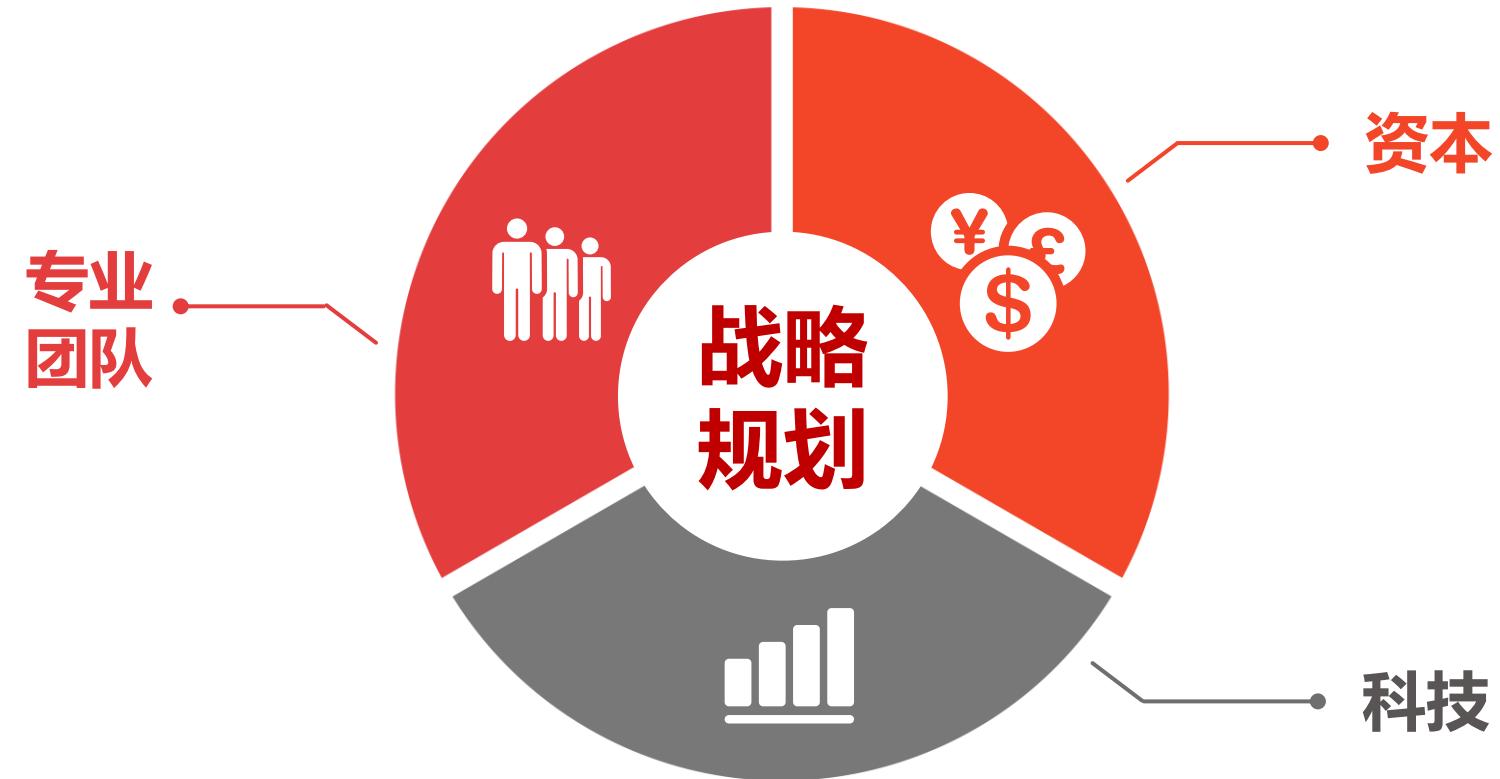
连续多年专题报导，充分肯定
华夏幸福产业新城PPP模式



2018年5月，固安产业新城入选
联合国可持续发展PPP案例

02 产业发展核心竞争力

基于18年的产业发展实践经验，华夏幸福形成了一套以战略规划为核心能力，以团队、资本与科技三位一体为支撑的产业发展生态体系，持续为城市导入先进产业集群。



02 产业发展：战略规划的核心能力

凭借百余个产业集群的成功实践，华夏幸福建立起专业的战略规划体系，为区域提供靶向性、定制化的产业发展综合解决方案。

聚焦十大行业，进行行业研究与区域研判，实现行业与区域高度匹配

行业研究



区域研判



区域产业发展综合解决方案

02 产业发展：团队 / 资本 / 科技



全流程的专业团队

- 各业务团队均对标业内产业精英，共计4600余人。

产业规划

华夏幸福产业研究院

产业招商

华夏幸福产业发展集团

产业投资

华夏幸福产业基金公司

载体建设

华夏新城建设发展有限公司

落地服务

华夏幸福产业新城集团



全面的产业资本运作体系

- 整合政府与社会资本，建立定制化、多元化的资本综合解决方案。

◆ 综合解决方案



◆ 金融工具

- 京津冀华夏冀财大厂影视基金
- 廊坊新型显示产业发展基金
- 合肥国耀资本投资管理有限公司
- 六安市产业投资基金有限公司



领先的产业大数据平台

- 针对十大行业，实现数据入库12亿条，覆盖企业3624万家，园区4700个。

◆ 产业可视化地图



◆ 产业智囊APP



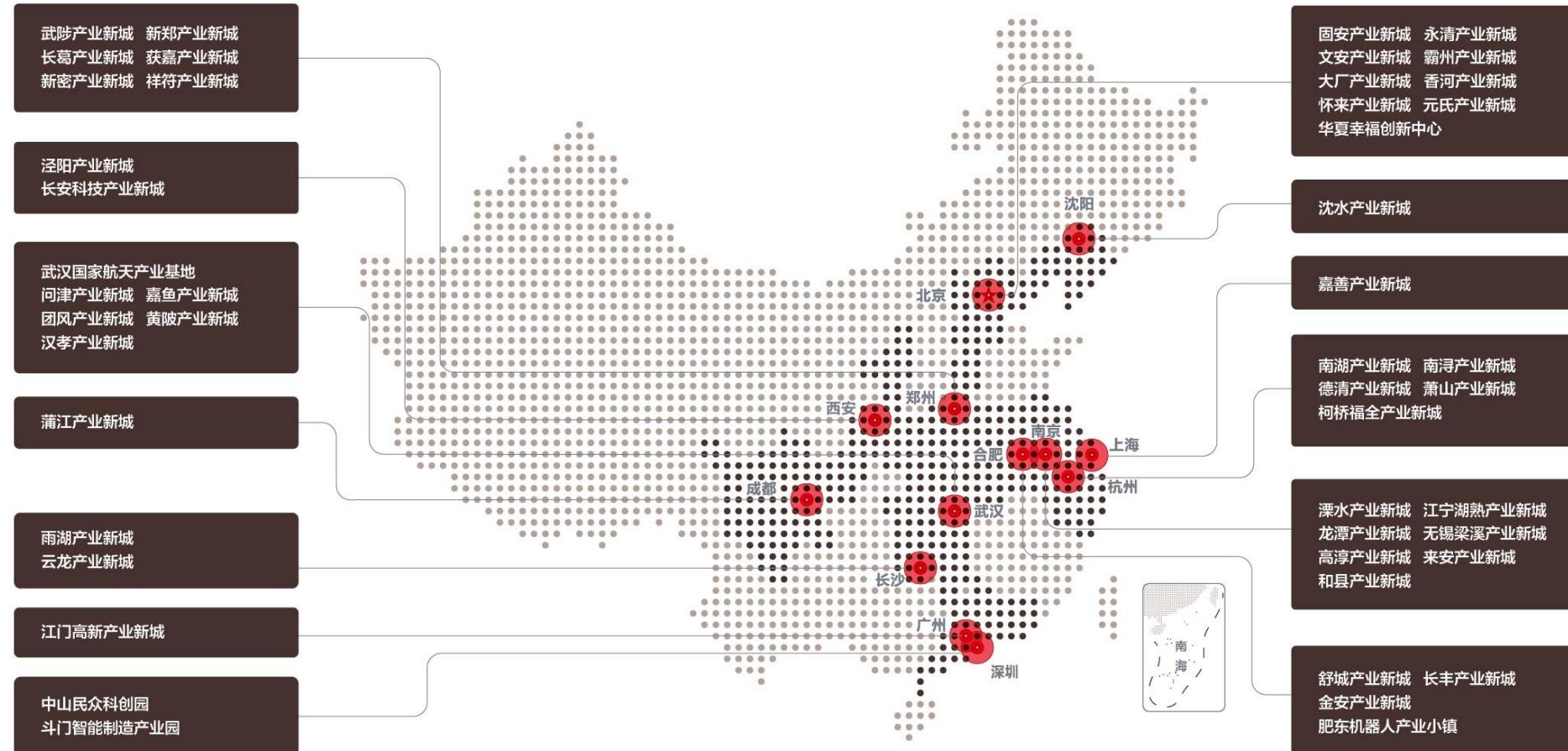
◆ 产业在线研究



◆ 产业数据服务端

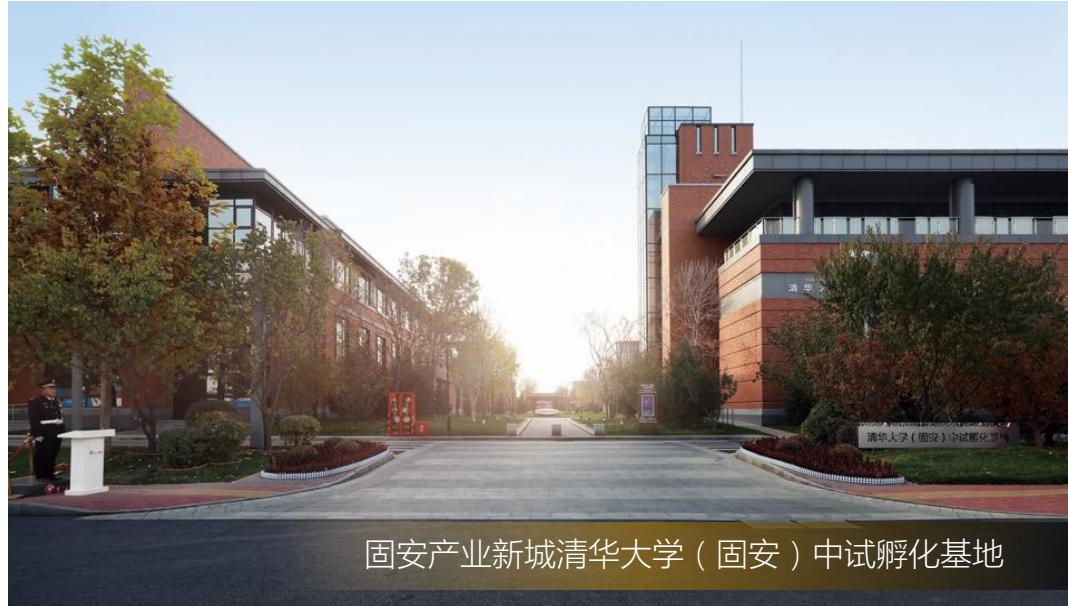


产业新城业务布局



注：截至2019年底主要产业新城布局

京津冀都市圈·产业新城



长三角都市圈·产业新城



嘉善产业新城嘉善越里



溧水产业新城智能制造产业园



舒城产业新城电子信息产业园



德清产业新城青少年拓展中心

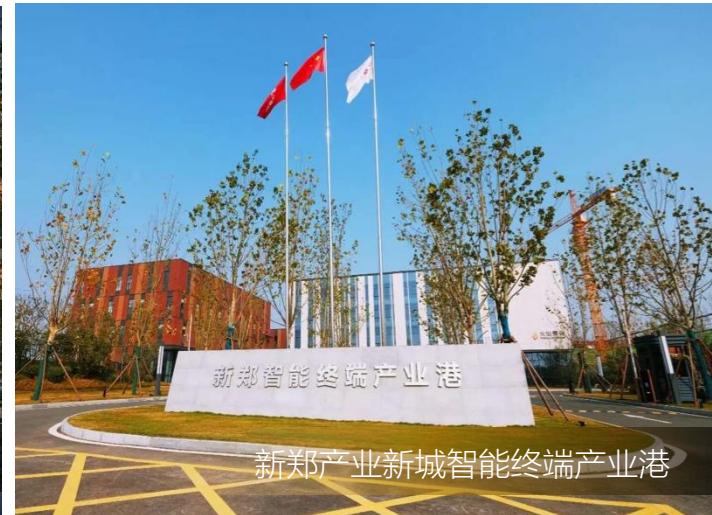


南浔产业新城城市规划展示中心

粤港澳都市圈·产业新城



郑州都市圈·产业新城



武汉都市圈·产业新城





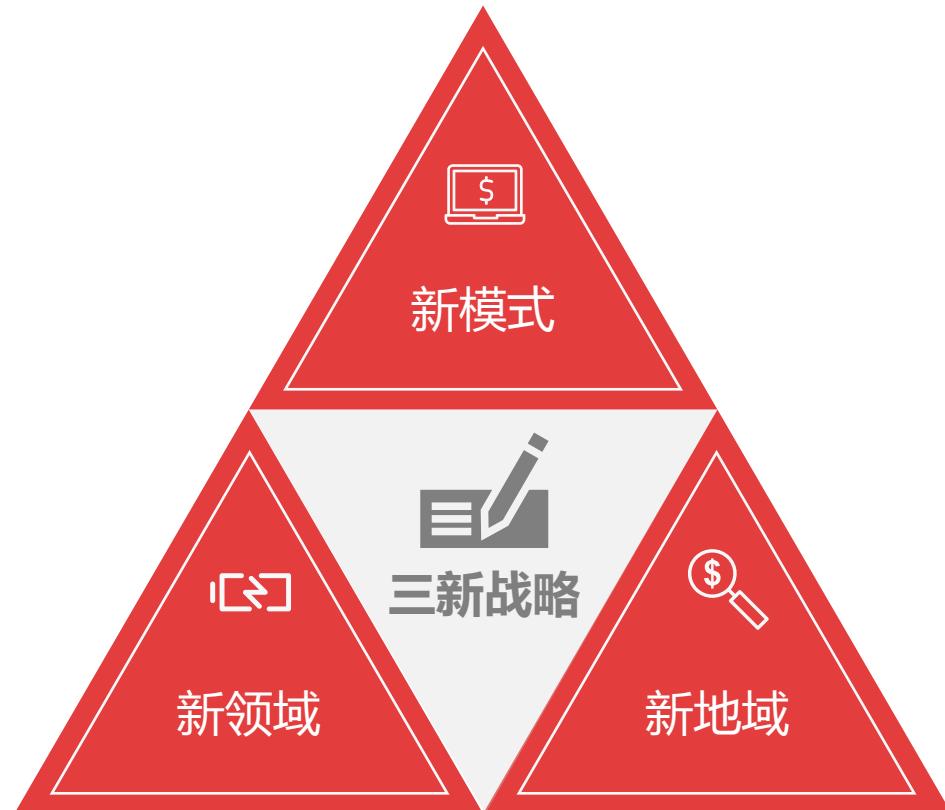
04 •

商业地产及相关业务

Commercial Real Estate

商业地产及相关业务

推进“三新”战略，践行“六好”标准



推进“三新”战略

开拓 新模式

轻重并举，看见未来方向

- 洞悉时代趋势，协同中国平安的金融能力
- 以资产管理输出的模式，快速切入市场
- 重点开拓轻资产运营，逐步形成轻资产、重资产并举的新模式



推进“三新”战略

勇于探索，开拓创新

根植运营城市未来的美好初心，积极探索**商业地产、公共住房、康养事业、科学社区**及更多新型不动产领域。

开拓
新领域



推进“三新”战略

开拓 新地域

前瞻视野，潜力布局

重点布局中国5大都市圈的核心圈：京津冀、长三角、粤港澳大湾区、以武汉为核心的华中片区、成都为核心的华西片区，通过与政府合作、收并购、公开市场渠道、城市更新、TOD、大规模产城等多种方式，布局优质资源和项目。



商业地产项目概览

01

武汉长江中心

02

北京平安幸福中心

03

南京大校场项目

04

广州白鹅潭项目



武汉长江中心

中心之上 再造中心

长江主轴 160万方世界线 点睛巨作



武汉长江中心

- **项目概述** 建筑面积约160万m²，位于武汉主中心—武昌滨江商务区，邻省府重地，与市府隔江相望，坐拥长江一线临江绝佳区位。
- **项目区位** 预计总投入近300亿元，未来将建成涵盖高端购物中心、400米超塔地标及甲级写字楼的大型城市综合体。
- **项目愿景** 长江新地标，城市新名片，华中金融科技中心。



北京平安幸福中心

“轻资产” 模式首个落地代表作



北京平安幸福中心

- **项目概述** 中国版“金丝雀码头”封面之作，由2栋超高层写字楼、1栋商业及1栋办公/会议构成，已取得美国LEED-CS金级预认证，完成中国绿色建筑二星设计、运营标识双体系内部评估，产品配置、绿建节能等技术指标全面领先市场。
- **项目区位** 建筑面积约23万m²，位于北京市丰台区丽泽金融商务区，直接与地铁14号东管头站接驳，毗邻北京西站、南站，可快速直达北京大兴国际机场。
- **项目愿景** 致力于打造新兴金融产业集聚区、首都金融改革试验区。



南京大校场项目

南京新城核心区 标杆城市综合体

世界唯一的机场跑道公园风貌与高端公共设施配套为特色

地铁5/10双线上盖同期共建物业

96万方大型综合体，项目素质冠绝南部新城



南京大校场项目

- **项目概述** 南京首个双线地铁同期共建项目，集购物中心、甲级办公、精品住宅于一体，兼具当地人文气质和秦淮特色的城市综合体。
- **项目区位** 建筑面积约96万 m^2 ，位于南京南部新城核心区，5/10号线双地铁线交汇处。
- **项目愿景** 致力成为南京南部乃至全市范围内的标杆综合体项目，助力南部新城总部经济的成型，及区域“以科技、金融为依托，商务总部为核心，文化为特色”产业体系的构建。



广州白鹅潭项目

广州核心区力作 全力打造湾心CBD

揽三江汇聚绝版地块，开拓粤港澳大湾区版图



广州白鹅潭项目

- **项目概述** 位于广州第三CBD的核心区——荔湾区白鹅潭，踞8公里水岸滨江绝版区位，打造为涵盖超甲级写字楼、时尚商业街、高端精品酒店于一体的滨江都市综合体。
- **项目区位** 建筑面积为44.9万 m^2 ，在不可多得的三江头排，四条地铁交汇，毗邻三馆合一。
- **项目愿景** 集高水平规划、高标准建设、高质量于一体的都市综合体，立足广州湾心、辐射珠江西岸，激活白鹅潭商务区综合价值。





祝大家平安幸福！