

聚焦核心都市圈 华夏幸福营收首破千亿

本报记者 吴静 北京报道

产业新城运营商华夏幸福基业股份有限公司(600340.SH,以下简称“华夏幸福”)近日发布的2019

重仓都市圈

多年来,华夏幸福一直是都市圈战略的坚定执行者。

去年2月份,国家发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》,并提出了培育发展现代化都市圈的一整套解决方案。自此,推进都市圈的建设成为政策选择。

《中国经营报》记者了解到,2020年开年,各地举行的两会以及区域重要会议上,都市圈发展成为地方政府关注的一大重点。多个地区更加重视都市圈和城市群的作用,欲借助都市圈发展的契机,进行产业转型升级,寻求高质量发展之路。

“未来,中国经济增长的结构性能在都市圈,中国不动产的结构性能也集中在都市圈。”王文学作出以上判断。

据他分析,目前,各种要素资源正加速向都市圈聚集,这些要素包括人口、技术、数据、资本、土地、教育以及医疗等。

其中,在人口增长速度上,都市圈人口增速是全国平均的2~3倍,例如2019年,杭州的人口净增长是53万,深圳是41万,未来有2/3的新增城市人口在都市圈;在创新要素方面,60%的上市公司、88%的独角兽、90%的风险投资项目以及90%的科创板上市公司,都集中在都市圈。

多年来,华夏幸福一直是都市圈战略的坚定执行者,其所主打的产业新城正是围绕都市圈来布局的。2002年,从固安产业新城开始,华夏幸福就全力探索产业新城发展模式。最开始,固安县只是河北省一个典型的农业县,华夏幸福进驻后,围绕园区定位,依托企业数据库进行产业招商,并进行二级开发和产业孵化服务,当企业逐渐

回归经营逻辑

产业新城的现金流要实现自我平衡。

由于产业新城开发模式的特殊性,前期需要投入大量资金,业务回报周期长,对企业资金链形成考验。

以往,围绕产业新城建设的配套住宅项目孔雀城,其销售业绩对公司的现金流起到了重要作用。

整个2019年,孔雀城整体实现销售额1431亿元,同比下降了12%。“2017~2018年孔雀城拿地、取地相对不足,影响到了2019年的销售业绩,甚至部分也反映到了2020年第一季度销售数据的情况。”董事会秘书林成红表示。

实际上,公司2019年内取地面积已大幅增加,孔雀城取地421万平方米,比2018年的258万平方米增加了63%。

“年初疫情发生以来,华夏幸福全面关停售楼处并取消一系列线下销售活动。因环京防疫形势较为严峻,且该公司在环京布局较多,所以业务在三月底到四月初才基本实现恢复,从时间上看相对较晚。”孟惊表示。

记者观察

“三新战略”初见成效

文/吴静

众所周知,华夏幸福在2019年经历了组织架构方面的重大调整,随着中国平安两次入股并成为华夏幸福的第二大股东后,华夏幸福开始探索新业务,为此还设立了双总部。

华夏幸福引进知名职业经理人吴向东,出任公司联席董事长、首席执行官(CEO)暨总裁,由其亲自操刀负责新业务,包括商业综合体、公共住房、康养、科学社区等多元化业务,新业务就放在位于深圳的南方总部。

在产业新城业务基础上,2019

年业绩报告显示,在都市圈元年里,这家长期深耕产业新城的企业正式晋升为“千亿营收俱乐部”的成员。

2019年,华夏幸福实现营业收入

入驻园区后,公司持续提供产业引导和综合管理服务,实现产业新城的闭环生态。

如今,在“产城融合”发展的格局下,固安产业新城围绕科技创新打造“313”产业体系,进一步壮大电子信息、航空航天及装备、生命健康三大主导产业,实现产业发展龙头化;持续培育科创服务引领产业,以京南科创谷为载体,建设京南科创孵化策源地;加速发展临空服务、文旅康养、现代农业三大特色产业,抢抓北京大兴国际机场全新机遇,创造性地走出一条“全球技术、中国创造、投资干预、创新孵化”的产业培育新路径,推动区域经济全面腾飞。

华夏幸福执行总裁张书峰曾对外总结,华夏幸福与政府之间建立了一个激励相容的PPP合作机制,这一机制被中国财政科学院全面调研后总结为“开发性PPP”,这种模式以“不让政府投资,不让政府担保,不让政府兜底”为原则,实现“自我造血”。

社会资本和政府共同约定,社会资本需要完成由合作范围内新增财政收入、GDP、民生、就业、生态环保、城市建设等关键指标组成的高质量发展绩效考核指标,经第三方审计确认后,政府才能从社会资本自身创造的新增财政收入中支付社会资本的回报。

目前,华夏幸福产业新城已完成“3+3+N”的战略布局,核心都市圈布局已基本实现,第一个“3”指京津冀都市圈、长三角都市圈、粤港澳大湾区都市圈,第二个“3”指郑州、武汉、成都。

2019年,华夏幸福持续聚焦产城融合,投资运营的园区新增签约

目前,华夏幸福已从三方面着手应对疫情对销售产生的影响,布局方面,公司将夯实核心都市圈的布局,在一二季度储备充足土地;销售方面,继续将传统销售与线上销售相结合,使线上销售常态化,并逐步成为郊区销售的重要方法;政策层面,随着全国各地企业扶持、人才引进等政策的出台,公司将在新的市场局面下获得新的机遇。

在近两年行业增长放缓、经济下行压力加大的背景下,许多运营商选择战略聚焦,加强现金流管控。

为此,王文学提出,2020年产业新城要回归经营逻辑,产业新城的现金流要实现自我平衡;孔雀城的利润及现金流也要平衡,两者应该有机协同。同时,要提升经营质量,经营回款,优化经营性现金流,合理控制负债,优化杠杆。

“产业新城投资管理这一块,首先是聚焦投资,去年公司对每一座产业新城进行了重新的审视,根据

年华夏幸福采取开拓新模式、新领域、新地域的“三新战略”。

吴向东直言,在开拓新业务的时候,会服务中国平安的发展战略和需要。2020年,华夏幸福将全力推动新业务落地,新业务包括:一是城市综合体的项目,类似于武汉长江中心;二是康养事业、长租房业务,与股东密切合作优势互补;三是轻资产管理;四是新生事物,比如科学社区业务。

从地域看,新业务将重点布局五大都市圈和八大核心城市,五大都市圈分别指京津冀都市圈、粤港澳大湾区都市圈、长三角都市圈,以及以

入1052.1亿元,同比增长25.55%;归属于上市公司股东的净利润为146.12亿元,同比增长24.4%。

“公司的战略是成为中国领先的核心都市圈不动产投资开发及



嘉善产业新城

投资额1956.13亿元,创历史新高,比上年同期上升17.8%,其中5亿元以上的项目贡献率达85%;新增签约入园企业545家,平均单家新增签约额比上年同期高出51.8%。

入园企业的质量和投资额对产业新城的发展至关重要。2019年,华夏幸福再次签约数百个亿级别项目,目前,其深耕的环京区域,已经形成固安新型显示、怀柔大数据、香河机器人、固安航空航天等产业集群。

“在疫情期间,国家层面召开了几次会都提出了‘新基建’这个词,我们判断,疫情过后,以5G、人工智能、工业互联网、物联网为代表的基建建设要加速落地,这也会成为都市圈的发展和投资方向,我觉得会带动都市圈整体配套水平的提升。”公司董事、联席总裁孟惊表示。

据他介绍,在招商引资方面,生物医药、医疗器械、大数据、现代物流以及都市食品这些产业都没有受到疫情影响,华夏幸福将加速孕育智慧医疗、直播导购、网购社区的治理等新业态,积极布局这些产业。

“一季度在疫情影响下,我们仍然有三个代表的项目:协鑫集

每个产业新城所在区域财政收入、增长潜力,调整各区域的投资策略,预计新增收入和税收收入,包括各项规费收入较高,且增长潜力较大的区域,我们适当增加资金投入,以及产业发展的资源配置,确保公司投入能够尽快转化成回款。”公司联席总裁俞建表示。

据了解,2019年,华夏幸福产业新城整个业务毛利率维持在68%的水平,凸显了公司产业新城模式在盈利方面的优越性。

目前,产业新城已经呈现出良好的梯队建设,在已启动的79座产业新城中,72座已有产业项目签约落地,66座已整体实现回款,22座已进入成熟期(即净现金流转正)。

2019年,华夏幸福全口径回款同比2018年增长21%,达到了955亿元,相比于2016年923亿元的回款高峰再创新高,证明诸多提升经营质量管理的动作取得了明显的成效。

截至2019年底,华夏幸福货币

运营平台,在这个战略引领下,公司会积极发展产业新城、商业地产这两大平台,并持续构建新平台。”在业绩发布会上,董事长王文学胸有成竹地说道。



成、亚瑟生物、复星国药温控枢纽项目,这些龙头项目已经进行了云签约,二季度陆续要开工。这些新机会、新业态为我们下一步整个招商引资提供了新的赛道。”

越来越多的同行开发商们开始认识到产业新城区域内的价值,整个2019年,其他开发商在产业新城内取地量增长58%,达到532万平方米,相对于整体1060万平方米的产业新城内经营性用地出让,与其他开发商合作取地占到出地量的一半,产业新城的平台化初见成效。

这也为合作开发产业新城奠定了良好的基础,减小了开发阶段的资金压力。从2018年只有14个区域引入合作开发的伙伴,到2019年增加到31个区域,合作伙伴中,既有销售额前三的龙头企业,也有优质的央企、国企,以及地方性的龙头企业。

随着整个产业新城的价值在持续提升,产业新城经营性用地面积出让,整体同比增长50%,超过孕育智慧医疗、直播导购、网购社区的楼面地价同比上升26%(高价值区域特指产业新城经营性用地,楼面地价高于每平方米3000元,折合亩均价400万元)。

资金为429.63亿元,在降负债方面,2018年资产负债率为86.6%,2019年底降为83.9%,2020年一季度降低为83.6%。4月20日,公司宣布2020年度第一期中票票据成功发行,发行金额5亿元,期限2+2+1年,发行利率5.17%。



固安产业新城

完成开发建设并投入运营的标的物业及项目公司,包括提供商业规划、招商租赁、运营管理等服务。

作为公司多元化布局的重点,商业地产业务在去年也取得了较大突破。商业地产及相关业务在2019年从无到有,加速布局,已经覆盖了4座城市,分别是北京、深圳、武汉、东莞。

在吴向东看来,尽管目前国内重要城市的商业地产有供过于求的现象,但好的项目仍然稀缺。他提出了商业地产的策略——“好”。即要做“好城市、好地段、好条件、好产品、好服务、好回报”的商业地产项目。

异地复制成效凸显

异地复制战略的相对成功,有效地解决了公司业绩产区集中度过高的问题。

去年,《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》正式对外发布,这一国家战略为长三角区域一体化带来了重大发展机遇,也为此布局的企业带来长期利好。

目前,华夏幸福在长三角地区布局有嘉善、南浔、德清、南湖、无锡、来安、溧水、和县、江宁、高淳等17个产业新城。2019年以来,在长三角地区,华夏幸福围绕新能源汽车、新型显示等战略性新兴产业,为其所运营的产业新城引进多个百亿级项目。

去年3月份,“AMOLED柔性显示触控模组及5G智能终端研发制造基地项目”(欧菲精卓光显产业基地)落地安徽舒城。该项目总投资135亿元,位于舒城高铁站东侧舒城产业新城内,总建筑面积约180万平方米,由光显领域知名企业欧菲光引领。

据了解,2016年2月,华夏幸福开启建设运营舒城产业新城,重点规划打造光电显示、新能源汽车、智能制造装备三大产业集群。欧菲光项目的引入,未来将有望带动上下游配套企业约30家。实现年销售收入超过240亿元,创造年税收收入不低于5.6亿元,新增就业约2.3万人。

同年7月份,总投资120亿元的南京市欣旺达新能源项目在江苏南京溧水产业新城举行二期工程奠基暨动工仪式。从3月份签约到二期工程动工,前后仅历时3个多月。实际上,近年来,南京新能源汽车产业成为国内增长最快、集聚程度最高、产业配套最完善的城市之一,拥有上汽、长安、比亚迪、开沃等为代表的一大批新能源汽车整车企业,以及LG、国轩、塔菲尔、越博等一批核心零部件企业。

在溧水产业新城,华夏幸福围绕新能源汽车整车,重点发展电池、电机、电控及轻量化车身材料等产业核心环节,打造新能源汽车及零部件产业集群。欣旺达在华东地区的首个大型动力电池基地加速落地,标志着溧水打造新能源汽车产业地标取得里程碑式突破。

同年9月份,华夏幸福与南浔区人民政府、深圳市合丰泰光电科技有限公司共同签署了投资160亿元的超薄玻璃基板深加工项目(一期)。据悉,该项目是南浔建区以来首个百亿级产业项目,也填补浙江省在该领域的空白,极大优化南浔产业结构,推进当地经济转型升级。

“异地复制战略的相对成功,有效地解决了公司业绩产区集中度过高的问题。目前无论是产业新城签约、产业招商引资,还是孔雀城的销售情况,除了京津冀都市圈仍为公司的主产区以外,长三角都市圈已经成为公司业绩新的大本营。”王文学表示。

实际上,从2016年开始,华夏幸福就已开启异地复制之路。2019年,在其业绩贡献方面,环北京区域实现收入579.79亿元,同比增长0.49%;环北京以外区域实现收入467.19亿元,同比增长81.74%,占公司主营业务营业收入的比例由上年同期的30.82%提升至44.62%。

产业发展方面,2019年环北京以外区域新增入园企业430家,新增签约投资额1618.73亿元,同比增长15.1%,环京外区域新增签约投资额整体占公司比重已达82.8%。

拿地方面,华夏幸福获取土地成交金额同比增长203.6%;新获取土地规划容积率同比增加88.7%。公司新获取土地中,67.1%位于环京以外区域;其中,长三角区域达28.5%,将逐步为公司发展贡献主要力量。

在粤港澳大湾区都市圈,公司陆续完成江门高新产业新城、中山民众科创园、斗门智能制造产业园三大重点项目布局,报告期内上述区域新增签约入园企业9家,新增签约投资额67.76亿元。

除了传统产业新城业务在粤港澳大湾区加快布局外,华夏幸福也开始在城市更新业务加大布局,已成功被选定为城市更新前期服务商项目共计8个,主要分布在深圳和东莞,其中深圳6个、东莞2个。

其表示,2020年,华夏幸福会有大的、好的城市综合体落地。

据了解,公司南方总部在粤港澳大湾区内,华夏幸福目前已有8个城市更新项目中被选为前期服务商,其中深圳有6个项目,东莞2个项目,总计新增土地储备规划计容面积达171万平方米。

2019年,华夏幸福拿下武汉武昌滨江商务区地块,后续将建设为华中金融科技中心,与武汉都市圈的产业集群形成联动效应。

华夏幸福董事会秘书林成红介绍,整个武汉项目业态组合包括办公、商业、住宅和公寓,持有的如地标

写字楼、高端购物中心等办公和商业业态,未来将出售给保险等长期资金,以支持公司在不动产领域的资产配置。住宅和公寓等销售型的物业有望在2021年,也就是明年的第三季度开始销售,为公司贡献新的规模和业绩增长点。

正如吴向东所言,经过过去一年的热身、积极工作,2020年在新的发展战略指导下,新的领域、新的地域、新的模式,今年肯定会全面落地,帮助华夏幸福朝着最好的商业地产发展商、运营商之一目标前进,最终成为中国领先的核心都市圈不动产投资开发及运营管理平台。