4月19日晚，华夏幸福（600340.SH）发布2018年年度业绩报告。报告显示，2018年华夏幸福实现营业收入837.99亿元，同比增长40.52%；毛利率达42%，处于行业前列，凸显模式优势。截至报告期末，公司总资产4097.11亿元，归属于上市公司股东的净资产437.76亿元。

值得注意的是，2018年公司实现归属于上市公司股东净利润117.46亿元，同比增长32.88%，超额约3亿元完成业绩承诺。

根据利润分配预案，2018年度华夏幸福计划向全体股东派发现金股利约为36亿元，同比增长35%。按照该预案，所分配现金股利占公司归属于上市公司净利润的31%。

□ 记者 张王林



长丰产业新城规划效果图

2018年营收同比增长40.52% 华夏幸福深耕合肥都市圈业务增长强劲

营收净利同比双增 大力度提升经营质量

报告显示，华夏幸福当期收入、毛利润、股东回报等重要财务指标均表现突出，营业收入和归母净利润继续实现双增长。其中，营业收入同比增长40.52%，较2017年营业收入同比增长10.80%有了大幅度提升。公司盈利能力进一步增强，有效助力业务稳健发展。

报告期内，华夏幸福持续加强相关政策的跟踪与分析研究，依据政策导向不断灵活调整战略与策略，坚持推进“一区一策”和“精准投资”，根据不同区域的市场与政策情况寻找合适的投资机会，提升投资效率，减少行业政策风险对公司经营的影响。

华夏幸福对此表示，在宏观环境及行业调控仍趋紧的情况下，公司着力控风险、稳增长，战略和资源匹配更聚焦，严控经营风险，着力提升经营质量，实现规模的稳健增长。

债务结构持续优化 经营性净现金流为正

华夏幸福凭借稳健的经营与业务模式的优势，已经形成畅通的多元化融资渠道，融资能力突出。公司已与国内多家银行及其他金融机构建立了长期、稳健的战略合作伙伴关系。截至目前，银行授信额度达3683亿元，已使用605亿元，剩余额度3078亿元。

此外，华夏幸福积极利用公司债券、中期票据、PPP资产证券化等多渠道、多种类融资工具，融资环境及债务结构得到进一步改善和优化，为业务开展提供了所需资金。报告期内，公司成功超额发行一笔70亿元公募公司债券，属2018年内单期发行规模最大、期限最长的公司债券。

此外，公司1年以内到期债务占比从上一年31%下降到19%，短期负债占总有息负债比例持续降低，长短期债务比达到4.2倍。公司货币资金覆盖1年以内到期的有息负债1.8倍，偿债能力较强。

而为了应对金融政策的变化，公司坚持控制有息负债增速，严控融资成本并主动控制投资规模，投资聚焦于外埠高效区域。

最为令人关注的是，华夏幸福经营性净现金流缺口逐渐缩小，自2018年二季度起，已连续三个季度为正，融资性净现金流明显改善。



长丰产业新城门户公园实景

外埠销售大幅提升 异地复制步入加速期

在年报的致股东信中，华夏幸福表示，都市圈战略上升为国家重大战略，成为未来20年新型城镇化的主体形态，中国进入了都市圈发展的新时代，耕耘17年的产业新城事业迎来了新际遇。

公司在不断夯实巩固京津冀布局优势的同时，积极布局核心都市圈，产业新城异地复制进入全面加速时期。华夏幸福在全国范围内已布局15个核心都市圈，2018年新增18个产业新城，全部为环北京以外区域。年内新增签约投资额约为1660亿元，成为未来利润增长的压舱石。

数据显示，2018年华夏幸福外埠收入同比增长83%，占总收入31%。其中，外埠收入贡献前五名的都市圈为杭州都市圈、南京都市圈、郑州都市圈、武汉都市圈、合肥都市圈，分别同比变动190%、51%、1388%、370%、124%。

在业内人士看来，华夏幸福通过产业园区、配套基础设施和公共设施建设，实行产业化运营，通过配套住宅开发，也提升了周边的土地和区域价值。相比传统地产行业来说，虽然产业新城整体开发周期相对更长，但其运营模式则可以为可持续发展提供强大动能。

深耕合肥都市圈 为区域发展持续提供新动能

围绕都市圈中心城市进行产业布局，是华夏幸福取得成功的重要密码。

2016年2月27日，舒城县人民政府与华夏幸福合作开发的“舒城产业新城”项目正式签约。采用PPP合作模式，充分发挥市场化机制，由华夏幸福投资，为整个区域提供研究定位、规划设计、土地整理，基础设施及公共配套建设、产业发展、城市运营管理等全方位服务。华夏幸福由此开启了“借势大合肥、联动长三角”的深耕。此后，华夏幸福又与长丰、肥东、巢湖、金安、含山等地方政府达成合作。

作为华夏幸福在环合肥重点打造的产业新城标杆，舒城产业新城位于合肥正南三十公里，着力打造了光电显示、智能制造装备、新能源汽车三大产业集群。

在舒城产业新城建设之初，华夏幸福引入世界顶尖规划团队，赋予它“长江科技转化中枢、合肥文化休闲高地”的发展定位，同时瞄准长三角、珠三角等沿海发达地区的产业转移，在装备制造、集成电路、新能源等产业的引进上下功夫。截至目前，产业新城累计签约四十余家项目，包括新型显示模组项目在内的仪佳光电、远信、全振等一大批产业项目进度喜人。电子信息产业园、精密电子产业港两大现代化园区已交付使用，区域发展提速升级。围绕产业新城轴心迎宾大道，11条道路拉开城市交通格局，与城市发展相协调的路网系统已经初具雏形。

在六安金安，上达电子柔性集成电路封装基板（COF）项目于2018年12月正式签约落户金安产业新城。项目总投资20亿元，未来5年内，将在金安产业新城建设成为国际国内一流的COF基板生产基地。

同年，总投资25.16亿元的“双杰电气集团第二总部暨智能电网高端装备研发制造基地”项目落地长丰产业新城，预计达产后，年产值可达35亿，年纳税总额可达2亿。

产城融合推动高质量发展 打造合肥北城新中心

2018年2月5日，作为长丰产业新城PPP项目的中标社会资本，华夏幸福正式与长丰县签约，地址位于北城区域的下塘镇。新城立足“华东智地，活力之都”的发展定位，积极谋划新型显示、汽车及零部件、新材料以及高端装备四大产业集群。

作为合肥北城新中心，未来的城市新增长极，长丰产业新城的建设，可以说是华夏幸福在安徽布局的浓墨重彩的篇章。围绕合肥主导产业，长丰产业新城积极谋划以核心配套为主的新型显示、以关键零部件为主的汽车及零部件、以下游应用为主的新材料、以智能加工装备为主的高端装备四大产业集群，加速先进要素对接，旨在打造长三角先进要素对接示范区。通过综合园区配套、科技产业平台、人才输送机制和多元融资体系等四个方面的多元化支撑举措，全方面配套、服务产业集群发展。

截至2018年12月，长丰产业新城完成签约落地投约40亿元，合肥德雷数控机电、普特新材料等3个项目均已开工建设。其中，国内高端电气设备生产引领者、中国电力电气十大品牌—— 双杰电气，将第二总部及智能电网高端装备研发制造基地落定长丰，也标志着长丰产业新城打造高质量的智能制造装备产业集群取得里程碑式突破，未来或将带动产业链上下游企业快速集聚发展。

在前不久召开的合肥市招商引资工作大会上，省委常委、市委书记宋国权在讲话中两度表扬长丰。称赞长丰县委县政府启动长丰产业新城建设的决策是正确的！选址是准确的！产业定位是精确的！同时，对华夏幸福产业新城模式，以及正在形成的产城融合新局面也给予充分肯定。

长丰产业新城功能布局形成北城南产、产城一体的发展格局，联动水系。意在充分挖掘城市价值，构建城市魅力体系。北部以中央公园为中心的城市核心区，完善城市公共服务配套。南部立足现有产业基础，打造新兴优产业示范区。西部围绕古镇改造提升，打造产城融合的人文古镇。

其中规划23.5万㎡中央公园位于长丰产业新城核心区中心位置——凤麟大道与文才路交口。其中湖体面积5.5万㎡，绿化面积15.6万㎡。