

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
2023 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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 www.sse.com.cn 网站仔细阅读半年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 本半年度报告未经审计。
- 1.5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
本报告期内无半年度利润分配预案或公积金转增股本预案。

第二节 公司基本情况

2.1 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	黎毓珊
电话	010-59115198
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
电子信箱	IR@cfldcn.com

2.2 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	383,345,521,869.20	408,602,667,889.18	-6.18
归属于上市公司股东的净资产	8,265,088,837.47	9,367,072,137.60	-11.76
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	10,616,159,447.26	14,364,249,527.58	-26.09
归属于上市公司股东的净利润	-1,267,174,810.32	-538,434,404.62	不适用
归属于上市公司股东的扣除非	-5,492,479,046.33	-7,482,819,264.94	不适用

经常性损益的净利润			
经营活动产生的现金流量净额	155,031,848.58	1,326,639,837.53	-88.31
加权平均净资产收益率(%)	-15.04	-10.29	减少4.75个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.33	-0.14	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.33	-0.14	不适用

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末股东总数(户)					147,687	
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结的股份数量	
华夏幸福基业控股股份公司	境内非国有法人	12.07	472,358,202	0	质押	381,942,016
					冻结	756,845
中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	10.58	414,223,338	0	无	0
中国平安人寿保险股份有限公司—分红一个险分红	其他	8.38	327,936,661	0	无	0
中国平安人寿保险股份有限公司—万能一个险万能	其他	6.09	238,168,767	0	无	0
中信证券股份有限公司	国有法人	1.75	68,630,908	0	无	0
华夏控股—光大证券—20 华夏 EB 担保及信托财产专户	其他	1.15	45,059,263	0	无	0
浙江春晖集团有限公司	境内非国有法人	0.70	27,248,000	0	质押	15,200,000
鼎基资本管理有限公司	境内非国有法人	0.68	26,676,000	0	质押	26,676,000
华夏控股—光大证券—20 华夏 EB02 担保及信托财产专户	其他	0.63	24,821,648	0	无	0
北京东方银联投资管理有限公司	境内非国有法人	0.50	19,661,625	0	质押	19,661,625
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、华夏幸福基业控股股份公司（以下简称“华夏控股”）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”和“华夏控股—光大证券—20 华夏 EB02 担保及信托财产专户”等账户合计持有公司 542,239,113 股股份，占公司截至报告期末总股本 3,913,720,342 股的 13.85%。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 588,576,738 股，占公司截至报告期末总股本的 15.04%；上述前 10 名股东中</p>					

	<p>华夏控股持有的 756,845 股股份处于冻结状态，冻结股份系为其开展的股票质押式回购交易的金融机构根据相关约定对华夏控股持有的公司股票执行的冻结操作；</p> <p>2、中国平安人寿保险股份有限公司通过账户名称为“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”等账户与其一致行动人平安资产管理有限责任公司共计持有公司 985,729,553 股股份，占公司总股本的 25.19%；</p> <p>3、上述其他股东间关联关系未知。</p>
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

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 (%)
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
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	2016-01-20	2023-01-20	0.12425	6.60
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	2016-03-03	2021-03-03	19.9996	7.00
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	2016-03-04	2021-03-09	28	7.40
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	2016-03-24	2021-03-24	30	7.40
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	2016-04-12	2021-04-18	20	7.20

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	2016-05-10	2021-05-12	40	7.20
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	2018-05-30	2022-05-30	24.75	5.00
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	2018-05-30	2023-05-30	5.25	6.80
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	2018-06-20	2022-06-20	20	4.40
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	2018-09-07	2021-09-10	13	5.60
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
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
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	2019-03-25	2024-03-25	10	5.50
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 幸福基业 MTN001	101780003	2017-05-19	2021-02-27	12.4	5.80
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 华夏幸福 MTN001	102000447	2020-03-19	2021-03-19	1.86	5.50
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 华夏幸福 MTN002	102000735	2020-04-16	2021-03-19	5	5.17

反映发行人偿债能力的指标：

√适用 □不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率	93.89	94.04
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.28	1.03

第三节 重要事项

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，2020年四季度以来，华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”或“华夏幸福”）面临流动性阶段性风险。公司始终坚持“不逃废债、同债同权”的基本原则，积极推动金融债务重组。在省市政府及专班指导下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于2021年9月30日公布并于同年12月9日获得金融机构债权人委员会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》《经营债务以股抵债方案》，并在《债务重组计划》总体框架下分别推进了公司及下属公司发行的境外美元债券协议安排重组及境内公司债券重组等。

为化解公司面临的风险，公司及核心管理层勇于担当、迎难而上，切实履行主体责任，竭尽所能开展各项措施保生存、保企稳、保发展。目前公司已恢复正常运转，在切实落实“保交楼”、坚决“不逃废债”的同时，多措并举提升经营管理水平，推动生产经营活动有序开展，同时全面推进战略重塑和业务转型，为后续可持续经营发展提供保障。

报告期内，公司经营及战略重塑情况如下：

（一）全力以赴、坚决完成“保交楼”

公司以“保交楼”为第一要务，千方百计筹措资金，全力以赴复工复产，多措并举确保项目开复工与交付。通过销售回款、资产处置回款、欠款催收、借助政府平台存量资产融资、跨区域资源调配、国家专项借款等多种方式筹集资金，在项目属地政府的支持和资源单位的配合下，确保房屋按期交付，有效保障了业主利益、切实维护了社会稳定。自2020年四季度至本报告披露日，已累计交付项目86个/91,985套/1,078万平，其中：2022年当年实现74个项目/77,346套/996万平复工，实现25个项目/25,307套/348万平交付；2023年1-8月实现63个项目/64,712套/798万平复工，实现14个项目/17,627套/236万平交付。

（二）公司债务重组进展情况

公司始终坚持“不逃废债、同债同权”的基本原则，积极推进金融债务重组。目前，重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

1、重组签约及债务清偿进展。截至本报告披露日，《债务重组计划》中2,192亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币1,864.69亿元（含公司及下属子公司发行的境内公司债券371.3亿元债券重组以及境外间接全资子公司发行的49.6亿美元（约合人民币335.32亿元）债券重组），约占金融债务金额的85.1%。公司境外间接全资子公司CFLD(CAYMAN) INVESTMENT LTD.在中国境外发行的美元债券（涉及面值总额为49.6亿美元）协议安排重组已正式生效，并已完成重组交割。另外，公司根据债务重组相关工作的推进情况，对已签署《债务重

组协议》中适用“兑、抵、接”清偿方式的相关债权人进行现金兑付安排。截至本报告披露日，公司已启动三批现金兑付安排，预计兑付金额合计为 44.49 亿元。

在符合《债务重组计划》总体原则的情况下，公司及下属子公司九通投资发行的公司债券召集债券持有人会议，相关债券持有人审议并表决通过《关于调整债券本息兑付安排及利率的议案》等议案(以下简称“债券债务重组安排”)(相关内容详见公司于 2023 年 7 月 14 日披露的临 2023-054 号公告)。公司及下属子公司九通投资已根据债券债务重组安排向截至债权登记日登记在册的持有人支付对应小额兑付金额的 50%，兑付总金额为 1.29 亿元。此外，公司及下属子公司九通投资将在议案表决通过之日(即 2023 年 7 月 12 日)6 个月后向前述债券持有人支付小额兑付金额剩余的 50%。

2、资产交易进展。公司积极推进《债务重组计划》项下的资产出售和信托搭建工作。目前已完成丰台、国际业务部分地产项目、永清产业新城、广阳产业新城平台公司、南方总部资产包交易相关的股权转让协议等协议签署，目前正在按照转让协议推进相关安排。公司于 2023 年 4 月 3 日收到华润置地控股有限公司支付的第一笔转让价款 27.5 亿元，具体信息详见公司披露的临 2023-022 号的《华夏幸福关于转让下属公司股权及债权进展的公告》。此外，信托资产包搭建等各项工作均在有序推进。

3、以股抵债进展。为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建“幸福精选”和“幸福优选”两大业务平台，以平台股权抵偿金融及经营债务，在实施金融债务以股抵债的同时，积极推进经营债务重组。

截至本报告披露日，公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”股权抵偿金融债务金额(本息合计，下同)约为人民币 76.30 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 20.09%；

公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿经营债务金额约为人民币 39.06 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 1.94%，获得“幸福优选平台”股权比例约为 7.91%。

(三) 重塑公司战略、重构业务组合，持续深化战略转型

立足华夏幸福二十余年产业新城发展经验，基于宏观及行业环境的变化，公司秉承“服务即未来”的理念，牢记“服务实体企业，发展县域经济”的使命，全面转型产业新城服务商，进一步强化聚焦产业新城和产业发展，继续大力发展创新业务。

1、秉承“服务即未来”理念，全面转型产业新城服务商。以住宅开发和资产管理为基础，

以产业新城为平台，重塑政府服务体系、住宅服务体系、企业服务体系，全面转型产业新城服务商。

2、调整优化业务组合，明确以“产业新城+产业发展”为核心。经过不断优化调整，公司逐步明确全面重启原有业务、做大做强创新业务。在全面重启产业新城、住宅开发业务的同时，以“产业新城+产业发展”为核心，形成产业新城及相关业务、住宅开发及相关业务、创新业务三大业务板块。

3、组织机制重点落位，确保战略落地。公司在战略重塑的牵引下，匹配组织重塑和机制重塑，落位了组织变革，重塑了预算管理和投资管理机制，规范了授权运营体系，强化了考核及分配机制，全面保障新战略的执行落地。

（四）2023 年上半年重点经营成果

在债务重组逐步落地的同时，公司全力自救、持续恢复和提升自身经营“造血”能力。一方面，稳定产业新城业务和住宅开发业务，明确聚焦经营，确保各项生产经营活动有序开展。另一方面，在战略重塑和业务重构的牵引下，挖潜业务资源和团队积淀，围绕政府服务、住宅服务、企业服务积极发展创新业务。

1、产业新城分类施策重启经营、验证市场能力。一是保留优质区域，分类明确重启标准、制定重启策略，保障了全国五十五个产业新城的正常经营；越南及印尼项目在保持有序运转的同时，重新审视、因地制宜探索方向。二是验证大项目市场化招商能力，除服务现有产业新城之外，产业发展业务独立外拓市场并取得出色成果，报告期内，为 4 个市场化合作委托区域（产业新城委托开发区域外）共计引入 10 个产业项目。三是封装产业新城综合解决方案，面向地方政府提供一体化服务，持续打造产业新城综合解决方案的系统性输出平台。

2、住宅开发全力“保交楼”、探索新模式。一是千方百计“保交楼”，继续以“保交楼”为第一要务，确保完成房屋交付（“保交楼”具体进展详见本节“（一）、全力以赴、坚决完成保交楼”）。二是积极探索地产发展新模式，提炼封装都市圈不动产服务能力，代建服务、销售服务外拓成效显著。

3、创新业务明确定位、顺利开局。2023 年上半年，创新业务一是明确以三大服务体系为核心的战略方向，明确创新业务做大做强的战略定位，瞄准政府服务、住宅服务、企业服务三大极具潜力市场，依托公司产业新城及近三千家招商入园企业等资源积累，培育发展创新业务，做多赛道、做大做强。二是实现产品封装、项目签约和业务落地，现已形成围绕三大服务体系的业务组合，并完成“幸福精选”和“幸福优选”两个业务平台的搭建。