

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  
2022 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](http://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	胡艳丽
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@cfl1dcn.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	423,906,969,821.95	440,964,154,092.08	-3.87
归属于上市公司股东的净资产	4,150,940,609.42	6,307,451,390.04	-34.19
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	14,364,249,527.58	21,067,967,210.73	-31.82

归属于上市公司股东的净利润	-538,434,404.62	-9,479,907,306.78	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-7,482,819,264.94	-9,520,273,224.43	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,326,639,837.53	-4,767,005,081.47	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-10.29	-25.21	增加14.92个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.14	-2.62	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.14	-2.62	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)				166,468		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)						
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	15.09	590,726,422	0	质押	423,036,126
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	3.36	131,476,482	0	无	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.07	80,927,453	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
青岛城投金融控股集团有限公司	国有法人	0.77	30,210,454	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	23,980,000
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
上述股东关联关系或一致行动的说明	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 660,607,333 股股份,占公司截至报告期末总股本 3,913,720,342 股的 16.88%。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 706,944,958 股,占公司截至报告期末总股本的 18.06%;上述前 10 名股东中华夏控股持有的 756,845 股股份					

	<p>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	2016-1-20	2023-1-20	0.1242	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	2016-3-3	2021-3-3	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	2016-3-4	2021-3-9	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	2016-3-24	2021-3-24	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	2016-4-12	2021-4-18	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	2016-5-10	2021-5-12	40	7.20
华夏幸福基业股份有限公司	18 华夏 01	143550	2018-5-30	2022-5-30	24.75	5.00

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)
2018 年公开发行公司债券 (第一期)(品种一)						
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
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	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	2018-9-10	2021-9-10	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	2019-3-25	2024-3-25	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	2022-05-23	18	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	2025-03-23	10	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	2025-04-20	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	95.38	94.60
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.03	-0.63

### 第三节 重要事项

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，2020 年第四季度以来公司陷入流动性阶段性风险。在省市政府及专班的指导支持下，公司于 2021 年 10 月 8 日披露了《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）的主要内容，该计划于 2021 年 12 月 9 日获得债委会全体会议审议通过，目前已进入稳步实施阶段。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，公司重点工作及战略重塑情况如下：

### **（一）全力以赴 坚决“保交楼”**

2022年7月28日，中共中央政治局会议强调指出，要稳定房地产市场，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，支持刚性和改善性住房需求，保交楼、稳民生。

自2020年四季度出现流动性风险以来，在省市政府及专班的直接指导和支持下，公司千方百计筹措资金，全力以赴复工复产，把“保农民工工资、保业主交房、保供应商支付”作为第一要务，坚决确保施工进度，坚决保障房屋交付，坚决维护社会稳定。

公司孔雀城住宅业务排除万难，确保有序经营，多渠道保障住宅开工与交付资金到位：一是加快促进销售回款筹集资金，二是处置存量资产回笼资金，三是催收外部欠款获取资金，四是跨区域调配资源全力保障交付。经过艰苦卓绝的不懈努力，目前已基本实现全面复工，正在全力以赴推动项目交付。本年度截至目前，已完成70个项目，933万平方米工程复工复产；在项目交付方面，自2020年四季度至今，已交付住宅项目60个，6.3万套，695万平方米，其中本年度新增13个项目，201万平方米。有效保障了业主利益，切实维护了社会稳定。

### **（二）金融债务重组稳步推进**

在省市政府及专班的指导和支持下，公司持续推进《债务重组计划》有关事项落地，截至目前，《债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为1,203.15亿元，相应减免债务利息、豁免罚息金额共计107.70亿元。

报告期内，资产交易取得关键性突破，公司根据资产处置回款进度统筹安排现金兑付，按照《债务重组计划》积极履行偿付义务。截至目前，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已启动两批现金兑付安排，合计兑付金额为19.16亿元。

在行业普遍面临流动性问题的环境下，公司顶住巨大压力、坚守“不逃废债”的承诺，坚持按照《债务重组计划》推进《债务重组协议》签署并履行相关义务，保障债权人合法权益，积极推进有关事项落地。

### **（三）公司战略重塑全面落地**

在全力推进“保交楼”和债务重组的同时，公司积极探索未来发展方向，主动谋划战略调整，于2022年7月初召开战略宣贯大会，会议明确了新的定位与愿景，树立了新的理念与使命，正式宣布华夏幸福将全面转型成为产业新城服务商。

#### **1、明确“服务即未来”理念，全面转型服务商**

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深刻变化，公司明确提出

要秉持“服务即未来”的理念，牢记“服务实体经济，发展县域经济”的使命。在战略重塑的指引下，华夏幸福将以住宅开发和资产管理为基础，以产业新城为平台，重塑以产业发展为核心的政府服务体系和以空间服务为核心的企业服务体系，全面转型产业新城服务商。一是以产业发展为核心重塑政府服务体系，为区域尤其是大城市周边的县域或县城提供包含产业规划、产业招商、产业配套融资、综合运营和营销推广等服务的产业发展综合解决方案，助力区域实现产业转型升级；二是以空间服务为核心重塑企业服务体系，以社区、园区、城市为空间载体，为企业提供包括选址、租售、代建、运营、投资、融资、财税、人力等服务的综合服务体系，打造信息化、智能化、专业化的综合载体，以高效率、高品质的服务助力企业健康快速发展。

## **2、优化业务组合，形成六大核心业务板块**

**产城开发及服务业务：**坚持以产业新城为基本盘，从重资产模式向轻重结合转变。一是保持存量业务稳定经营，保障区域良性运转、项目建设平稳推进，同时分类施策、优化模式，提升整体经营质量；二是依托产业新城平台，提供园区及城市发展综合解决方案，以及产业招商、产业集群打造、城市规划建设、城市运营、城市营销、投融资等全流程全方位服务。

**住宅开发业务：**一是全力“保交楼”，坚决维护社会稳定，积极推动复工复产，确保房屋交付；二是轻重分离，不断提升综合运营能力和市场化竞争力，探索代建服务、营销服务等发展新模式。

**资产管理业务：**一是保值增值，重新分类、整合存量资产，提升各类资产管理效率，盘活部分资产、以处置回款保障公司正常运营刚性需求；二是推进产营分离，探索资产管理服务新方向。

**招商服务业务：**以招商引资为核心，打造以团队、圈层、资本、科技四位一体为支撑的产业发展生态体系，为城市提供产业发展、为企业提供投资选址等一揽子综合解决方案。

**园区服务业务：**一是为园区资产方提供专业化、智慧化的招商运营一揽子服务，为入驻企业提供选址、运营等全周期生产性及生活性服务；二是积极探索物流产业园、数据产业园等特定产业领域。

**物业服务业务：**以城市综合治理需求为出发点，用一体化、专业化、智慧化的服务支持城市公共空间、产业园区、社区生活全业态发展，营造城市幸福生活多维场景，持续发挥自身优势，打造城市服务商。

## **3、“五位一体”全面重塑，确保战略落地**

公司将在战略重塑的牵引下，匹配组织重塑，以机制重塑为支点，以管控重塑为保障，以文化重塑为基底，“五位一体”全面推进新战略的执行落地。