

股票简称：华夏幸福

股票代码：600340.SH

债券简称：15 华夏 05

债券代码：122494.SH

16 华夏债

136167.SH

16 华夏 02

136244.SH

18 华夏 01

143550.SH

18 华夏 02

143551.SH

18 华夏 03

143693.SH

## 中信证券股份有限公司

### 关于华夏幸福基业股份有限公司

（住所：河北省廊坊市固安县京开路西侧三号路北侧一号）

## 2023 年度经营情况及其他重要事项的 受托管理事务临时报告

债券受托管理人



**中信证券股份有限公司**  
CITIC Securities Company Limited

中信证券股份有限公司

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2024 年 5 月

## 声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》、《华夏幸福基业股份有限公司 2017 年公开发行公司债券受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”、“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

中信证券作为华夏幸福基业股份有限公司公开发行公司债券（15华夏05、16华夏债、16华夏02、18华夏01、18华夏02和18华夏03）的受托管理人，严格按照以上债券《债券受托管理协议》的约定履行受托管理人职责，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及以上债券《受托管理协议》的约定，现就相关重大事项报告如下：

一、发行人于2024年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司2023年1-12月经营简报》，主要内容如下：

（一）公司2023年1-12月销售情况

业务情况		1-12月累计数额		同比变动	
		全口径	权益口径	全口径	权益口径
销售额（亿元人民币）	产业新城园区业务	25.56	25.10	-25.78%	-25.19%
	房地产开发签约销售额	46.84	39.51	-29.26%	-25.87%
	其他业务（物业及酒店等）	36.93	34.91	-5.50%	-5.73%
	合计	109.33	99.52	-21.76%	-19.66%
销售面积（万平方米）		<b>58.15</b>	<b>50.16</b>	<b>56.99%</b>	<b>69.26%</b>

注：自2016年二季度实施“营改增”起，公司将上述产业园区结算收入额统计口径调整为含增值税销项税额。销售面积指房地产开发签约销售面积。

（二）公司房地产开发项目情况

单位：万元人民币、万平方米

区域	计划总投资（万元）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	1-12月销售面积（万m <sup>2</sup> ）	1-12月结算面积（万m <sup>2</sup> ）
1.京津冀	34,119,277.90	5,304.12	39.11	161.33
2.环南京	3,503,481.35	493.00	1.76	10.5
3.环杭州	4,082,056.09	491.01	2.42	25.46
4.环郑州	1,149,938.06	205.54	2.91	30.08
5.环合肥	1,323,889.12	249.31	2.54	42.35
6.环武汉	1,642,211.70	294.62	1.70	3.87
7.其他区域	2,589,967.75	406.86	7.71	23.12

区域	计划总投资 (万元)	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	1-12月销售面积 (万m <sup>2</sup> )	1-12月结算面积 (万m <sup>2</sup> )
合计	48,410,821.97	7,444.46	58.15	296.71

注：京津冀区域主要包括固安、廊坊、怀来、大厂、香河、霸州、涿州、永清、文安、北戴河、任丘、邯郸、北京等；环南京区域主要包括南京、来安、溧水、江宁、高淳、镇江等；环杭州区域主要包括嘉善、南浔、德清等；环郑州区域主要包括武陟、新郑、长葛等；环合肥区域主要包括舒城、长丰等；环武汉区域主要包括武汉、黄陂、孝感等；其他区域主要包括广州、江门、成都、蒲江、西安、沈阳、哈尔滨、上海、国际等。

### (三) 公司2023年1-12月房屋出租情况

单位：万元人民币、平方米

区域	可供出租面积	已出租面积	出租率	2023年已收房租
1.廊坊	129,176.01	68,979.73	53.40%	2,772.40
2.大厂	37,766.96	24,118.72	63.86%	691.11
3.固安	627,488.01	418,612.79	66.71%	14,362.35
4.北京	14,822.50	11,824.87	79.78%	1,583.48
5.南京	22,379.00	13,261.67	59.26%	267.18
6.香河	66,035.30	44,719.69	67.72%	1,159.99
7.来安	3,675.42	1,917.15	52.16%	35.50
8.嘉善	98,679.06	45,306.70	45.91%	593.18
9.怀来	38,709.53	13,343.72	34.47%	110.31
10.沈阳	107,944.46	96,758.27	89.64%	563.28
合计	1,146,676.25	738,843.31	64.43%	22,138.78

二、发行人于2024年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司2023年年度报告》，主要内容如下：

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年		本期比上年同期增减 (%)	2021年	
		调整后	调整前	调整后	调整后	调整前
营业收入	35,906,571,404.03	31,941,735,559.38	31,941,735,559.38	12.41	43,180,812,902.96	43,180,812,902.96

主要会计数据	2023年	2022年		本期比上年同期增减 (%)	2021年	
		调整后	调整前	调整后	调整后	调整前
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	35,249,362,967.82	31,142,129,719.35	31,142,129,719.35	13.19	42,408,859,706.92	42,408,859,706.92
归属于上市公司股东的净利润	-6,027,853,967.35	1,587,869,020.98	1,582,839,475.01	-479.62	-39,021,521,995.94	-39,029,669,879.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-10,180,323,024.61	-16,483,729,277.89	-16,488,758,823.86	不适用	-32,940,951,661.79	-32,949,099,544.98
经营活动产生的现金流量净额	-1,645,636,034.48	137,195,001.18	137,195,001.18	-1,299.49	-2,646,103,151.06	-2,646,103,151.06
	2023年末	2022年末		本期末比上年同期末增 减(%)	2021年末	
		调整后	调整前	调整后	调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	7,160,231,355.78	9,380,249,566.76	9,367,072,137.60	-23.67	6,315,599,273.23	6,307,451,390.04
总资产	351,496,855,879.63	408,640,981,485.09	408,602,667,889.18	-13.98	441,034,950,340.67	440,964,154,092.08

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年		本期比上年同期增减 (%)	2021年	
		调整后	调整前	调整后	调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	-1.55	0.41	0.41	-478.05	-10.17	-10.17
稀释每股收益(元/股)	-1.55	0.41	0.41	-478.05	-10.17	-10.17
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-2.61	-4.23	-4.24	不适用	-8.61	-8.61
加权平均净资产收益率(%)	-85.44	28.42	28.39	减少 113.86 个百分点	-152.61	-152.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-144.30	-295.05	-295.70	增加 150.75 个百分点	-128.08	-128.13

## (三) 经营情况讨论与分析

在省市政府及专班的指导和支持下，公司坚定战略方向，一是始终将“保交楼”作为公司第一要务，全力以赴确保房屋高质量交付；二是坚持“不逃废债、同债同权”基本原则，持续推进债务重组；三是聚焦业务开展，以“产业新城”为核心主营业务，以“产业+园区”为两大核心能力，稳步恢复经营造血能力；四是明确“全面转型产业新城服务商”战略方向，推动转型落地。

## 1.坚决完成“保交楼”

公司始终以“保交楼”为第一要务，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年四季度至报告披露日已累计交付项目117个/116,117套/1,413万平方米，其中：2023年当年实现63个项目/64,712套/798万平方米复工，实现43个项目/40,738套/558万平方米交付。2024年1月至报告披露日，实现21个项目/24,469套/248万平方米复工。

## 2.持续推进债务重组

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。为妥善化解债务风险，在省市政府及专班的指导支持下，《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日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好地保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”），方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债、信托计划等各项工作进展如下：

（1）重组签约进展。截至报告披露日，《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1,897.51亿元（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86.6%。

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）英国法协议安排重组已正式生效，并已完成重组交割（相关内容详见公司披露的《关于境外间接全资子公司美元债券债务重组进展的公告》）

(公告编号：临2023-004及临2023-006))。

(2) 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，积极推进金融及经营债务重组。

截至报告披露日，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106.99亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为27.01%；

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55.50亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为2.58%，获得“幸福优选平台”股权比例约为10.53%。

(3) 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，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（以下简称“华润置地”）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《华夏幸福基业股份有限公司关于转让下属公司股权及债权进展的公告》。公司于2023年12月30日披露南方总部资产包交易相关进展，各方就南方总部资产包整体转让交易中的相关安排签署了《华夏幸福南方总部资产包体转让协议之补充协议》，且公司已收到第二笔转让价款16.6亿元。

(4) 信托计划进展。公司积极推进《债务重组计划》项下的信托抵债工作。2023年11月10日，公司第八届董事会第十二次会议审议通过《关于设立<债务重组计划>相关信托计划的议案》，批准公司根据《债务重组计划》总体安排，设立总体规模约为255亿元的自益型信托计划，后续将以设立后的信托受益权份额抵偿相关金融债务（具体内容详见公司2023年11月11日披露的临2023-091号公告）。2023年11月21日，公司根据董事会授权，完成上述信托计划设立事宜，信托规模为25,584,674,850.75元（具体内容详见公司2023年11月22日披露的临2023-095号公告）。2024年1月25日，公司第八届董事会第十七次会议审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易预案及其摘要的议案》等相关议案（具体内容详见公司2024年1月26日披露的相关公告）。2024年3月7日，公司第八届董事会第十八次会

议审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易报告书(草案)及其摘要的议案》等相关议案(具体内容详见公司2024年3月8日披露的相关公告),公司拟以上述信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过240.01亿元金融债务。前述重大资产重组相关方案已于2024年3月29日经公司2024年第二次临时股东大会审议通过,后续公司将持续积极推进信托受益权份额抵偿金融债务事宜。

### 3.稳步恢复业务经营

在持续推进债务重组的同时,公司稳步恢复业务经营,持续提升经营造血能力。一是全力实现了主营业务,即产业新城业务的稳定经营;二是在完成“保交楼”的基础上,积极探索地产发展新模式;三是开展物业服务业务,持续强化城市服务特色;四是立足自身能力、承接转型战略,投资并开展各项转型业务。

(1)产业新城及相关业务。一是保留优质区域,分类明确重启标准、制定重启策略,保障了全国五十四产业新城的正常经营,报告期内公司在各产业新城区域共新增签约31家入园企业,新增签约投资额158.15亿元;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6个市场化合作委托区域(产业新城综合性开发协议委托区域外)共计引入21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)住宅开发及相关业务。一是始终坚持以“保交楼”为第一要务,确保高质量完成房屋交付(“保交楼”具体进展详见本节“(一)、坚决完成“保交楼””相关内容);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)物业服务业务。幸福基业物业服务有限公司(以下简称“幸福物业”)整体规模稳步增长,业务独立性不断增强。2023年整体营业收入19.26亿元(含幸福物业为公司合并报表范围内子公司提供服务产生的营业收入),同比增长10.9%,其中第三方业务营业收入2.25亿元,同比增长243.9%;幸福物业深耕城市服务,创新增值服务,业务结构更趋合理。2023年城市服务总量营业收入(即城市服务与产业园服务营业收入合计)4.78亿元,同比增长31.5%;增值业务营业收入1.85亿元,同比提升168.6%。

(4)投资业务。承接全面转型战略,公司2023年大力发展转型业务,围绕

战略定位、机制建设、模式升级、能力建设等方面，推动转型业务板块发展。一是投资多个转型业务赛道，包括产业园运营、咨询服务、代建服务、园区低碳化、园区数字化等领域；二是转型业务均实现市场化拓展，商业模式初步验证，核心能力持续建构，品牌价值快速提升；三是补充债务重组偿债资源，截至报告披露日，以“幸福精选”、“幸福优选”平台股权抵偿金融及经营债务合计162.49亿元。

#### 4.全面落地战略转型

在推进债务重组、恢复稳定经营的同时，公司全力落地战略转型。自2022年下半年提出“全面转型产业新城服务商”战略方向以来，公司的转型方向逐渐明晰、业务模式持续升级、业务组合不断调整，在组织强化和机制创新的保障下，战略转型稳步落地。

（1）全面转型产业新城服务商。公司深耕产业新城和产业发展二十余年，将继续以“产业+园区”作为公司的核心竞争力，依托产业招商能力和产业园区场景，强化产业新城主营业务，同时围绕产业链上下游提供各项专业服务，由“产业新城运营商”向“产业新城服务商”全面转型。

（2）优化升级业务模式。基于产业新城原有模式，公司面向当前环境和客户需求，对业务模式进行优化升级。一是强化产业新城区域的平台属性，通过投资自营、委托代营、轻资产服务输出等方式打造产业新城业务平台；二是以产业招商为核心，提供全流程产业发展服务，以及必要的土地整理、公共设施建设、基础设施建设等其他服务；三是以多样化方式支撑盈利来源，可能包括优质产业园、工业用地及其他产业类资产，以及园区内新能源应用场景和资产、数据资产、特许经营权等优质资源。

（3）调整重塑业务组合。在升级产业新城业务模式、强化产业新城主营业务的基础上，公司积极探索各项转型业务，逐渐形成四个主要业务板块。一是产业新城板块，主要包括各类产业新城，以及提供产业招商服务的华夏幸福(深圳)产业发展有限公司（以下简称“幸福招商”）、提供产业招租服务的北京幸福蓝线企业管理服务有限公司（以下简称“幸福蓝线”）、投资建设运营优质产业类资产的幸福产业园；二是住宅开发板块，在完成“保交楼”任务的前提下，探索优质地产开发项目，以及代建服务、交易服务等产业链上下游发展方向；三是物业服务板块，强化城市服务特色，开展城市服务、园区服务、社区服务、增值服务等

各项业务；四是投资业务板块，在对深圳市伙伴产业服务有限公司（以下简称“深圳伙伴”）、苏州火炬创新创业孵化管理有限公司（以下简称“苏州火炬”或“火炬孵化”）等现有投资业务进行投后管理、持续提升价值的同时，积极探索并投资低碳园区运营、产业数字平台等新的业务方向。

（4）强化创新组织机制。为保障业务发展和转型落地，公司持续强化组织团队、探索机制创新。一是承接战略调整组织架构及各类跨部门委员会设置，大胆任用“可信赖的年轻奋斗者”，根据业务需求匹配专业团队、提升管理效率；二是落地创新机制，激发核心团队的积极性和创造性，实现共创共享；三是公司自管理层至员工上下一心，以结果为导向，严格业绩考核，降费增效。

#### （四）报告期公司经营情况概要

报告期内，公司实现营业收入359.07亿元，较上年同期上涨12.41%；实现归属于上市公司股东的净利润-60.28亿元。报告期内，公司实现销售额109.33亿元，较上年同期下降21.76%。

#### （五）可能面对的风险

##### 1.可能面对的风险

（1）受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司存在部分债务未能如期偿还的情况，公司新增融资仍面临较大困难，上述情形对公司业务开展仍会产生一定影响。

（2）因公司处于持续推进《债务重组计划》阶段，存在部分银行账户被冻结及未决诉讼情况。

（3）公司的产业园区业务具有投资金额大、业务周期长、业务环节复杂的特点。目前，产业新城投资下降较多，部分产业新城的业务发展将受到一定程度影响。

（4）公司部分区域的房地产市场价格波动较大，对公司部分区域房地产销售价格及销售情况造成了一定影响。

##### 2.风险应对措施

（1）公司将继续在省市政府及专班的指导支持下，基于《华夏幸福债务重组计划》，全力推进公司债务重组工作。公司将继续坚持“不逃废债、同债同权”基本原则，切实履行债务风险化解的主体责任，全力推进重组签约、资产交易、

信托计划、以股抵债等各项工作。针对不同债权人分类施策，制定专项解决方案，确保债务重组落地执行，切实保障债权人利益，进一步优化公司债务结构。

（2）在业务开展上，公司将始终以“保交楼”为第一要务，多管齐下筹措资金，全力以赴复工复产，多措并举确保项目开复工与交付。公司聚焦核心主业，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流，确保公司生存底线。

（3）在经营管理上，将继续通过强化预算管理和投资管理机制，切实提升经营管理水平，持续降本增效；通过明晰各类业务最小单元，分类管理、精准施策；通过梳理处置、盘活存量资产以及股权合作等方式，改善公司流动性与财务状况，确保公司业务可持续与健康发展。

（4）在战略转型上，公司坚定“全面转型产业新城服务商”战略方向，重塑商业模式，聚焦产业招商核心能力，依托产业新城园区场景，瞄准优质产业类资产及资源，积极探索并投资新的业务方向，逐步兑现市场价值，实现新的增长点，助力公司持续经营和发展。

（5）在组织管理上，加强组织管理，提升组织效能、提高管理效率；同时，创新分配机制，激发组织动力，稳定干部和骨干队伍，保持队伍战斗力。

(六) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	盈利预测及补偿	控股股东华夏控股	向平安人寿、平安资管承诺公司 2018、2019、2020 年度归属于上市公司股东的净利润分别不低于 1,141,505 万元、1,448,833 万元、1,800,065 万元，如上市公司前述任一会计年度实际净利润小于承诺净利润的 95%，则华夏控股应予补偿。华夏控股同意并确认，在触发前述补偿义务的情形下，对应华夏控股向平安人寿当期补偿金额应按本次交易后平安人寿及平安人寿管理的保险资金/产品之股票账户持有的公司总股数与公司现有总股本的比例（即 25.25%）计算，具体当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×25.25%。	2018 年 7 月	是	2018 年 7 月 10 日至 2020 年 12 月 31 日	否	主要受行业及信用环境等多重因素影响以及公司出现流动性紧张后，双方就补偿金额尚未达成共识。	后续各方需就补偿事宜进行协商。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	控股股东华夏控股	1、除京御地产从事房地产开发与销售、区域开发外，本公司及其控制的其他企业不存在从事房地产开发、销售或区域开发业务的情形。2、本公司将不以直接或间接的方式从事与上市公司相同或相似的业务，保证将采取合法及有效的措施，促使本公司拥有控制权的其他企业不从事、参与与上市公司的生产经营相竞争的任何活动的业务。3、如本公司及本公司拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的生产经营构成竞争	2011 年 8 月	是	长期有效	是	无	无

三、发行人于2024年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司2024年1-3月经营情况简报》，主要内容如下：

(一) 公司2024年1-3月销售情况

业务情况		1-3月累计数额		同比变动	
		全口径	权益口径	全口径	权益口径
销售额（亿元人民币）	产业新城园区业务	4.40	4.38	-43.37%	-43.34%
	房地产开发签约销售额	5.25	4.56	-6.08%	12.87%
	其他业务（物业及酒店等）	8.56	8.16	-13.71%	-13.10%
	合计	18.21	17.10	-21.78%	-19.19%
销售面积（万平方米）		<b>5.96</b>	<b>5.01</b>	<b>-16.06%</b>	<b>0.40%</b>

注：自2016年二季度实施“营改增”起，公司将上述产业园区结算收入额统计口径调整为含增值税销项税额。销售面积指房地产开发签约销售面积。

(二) 公司房地产开发项目情况

单位：万元人民币、万平方米

区域	计划总投资（万元）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	1-3月销售面积（万m <sup>2</sup> ）	1-3月结算面积（万m <sup>2</sup> ）
1.京津冀	34,119,277.90	5,304.12	3.80	-
2.环南京	3,503,481.35	493.00	0.42	-
3.环杭州	4,082,056.09	491.01	0.15	-
4.环郑州	1,149,938.06	205.54	0.07	-
5.环合肥	1,323,889.12	249.31	0.20	-
6.环武汉	1,642,211.70	294.62	0.46	-
7.其他区域	2,589,967.75	406.86	0.86	1.02
合计	<b>48,410,821.97</b>	<b>7,444.46</b>	<b>5.96</b>	<b>1.02</b>

注：京津冀区域主要包括固安、廊坊、怀来、大厂、香河、霸州、涿州、永清、文安、北戴河、任丘、邯郸、北京等；环南京区域主要包括南京、来安、溧水、江宁、高淳、镇江等；环杭州区域主要包括嘉善、南浔、德清等；环郑州区域主要包括武陟、新郑、长葛等；环合肥区域主要包括舒城、长丰等；环武汉区域主要包括武汉、黄陂、孝感等；其他区域主要包括广州、江门、成都、蒲江、西安、沈阳、哈尔滨、上海、国际等。

(三) 公司2024年1-3月房屋出租情况

单位：万元人民币、平方米

区域	可供出租面积	已出租面积	出租率	2024年已收房租
1.廊坊	128,704.01	66,940.50	52.01%	542.36
2.大厂	37,766.96	24,118.72	63.86%	238.47
3.固安	629,333.89	423,538.49	67.30%	4,724.30
4.北京	14,822.50	11,824.87	79.78%	279.91
5.南京	22,379.00	13,192.53	58.95%	56.54
6.香河	66,035.30	39,549.56	59.89%	204.35
7.来安	3,675.42	1,917.15	52.16%	6.20
8.嘉善	98,679.06	74,138.81	75.13%	600.53
9.怀来	38,709.53	13,343.72	34.47%	35.88
10.沈阳	107,944.46	96,758.27	89.64%	39.73
合计	<b>1,148,050.13</b>	<b>765,322.62</b>	<b>66.66%</b>	<b>6,728.27</b>

四、发行人于2024年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司2023年第一季度报告》，主要内容如下：

(一) 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	
营业收入	1,332,987,461.49	-77.31	
归属于上市公司股东的净利润	-1,925,047,255.88	-360.79	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,394,054,560.85	不适用	
经营活动产生的现金流量净额	-547,351,904.56	-431.69	
基本每股收益(元/股)	-0.49	-357.89	
稀释每股收益(元/股)	-0.49	-357.89	
加权平均净资产收益率(%)	-30.58	减少 37.78 个百分点	
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减变动幅 度(%)
总资产	349,408,175,848.06	351,496,855,879.63	-0.59

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	
归属于上市公司股东的所有者权益	5,431,745,118.97	7,160,231,355.78	-24.14

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,521,726.49	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	871,103.37	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益	648,767.12	
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	1,879,334,574.41	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-437,837,867.52	

非经常性损益项目	本期金额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-11,432,977.29	长期股权投资处置损益
减：所得税影响额	25,419,946.84	
少数股东权益影响额（税后）	-61,321,925.23	
合计	1,469,007,304.97	

（三）主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

项目名称	变动比例（%）	主要原因
使用权资产	30.66	较期初增加 30.66%，主要系本期新签订租赁合同所致
应付票据_本报告期末	-100.00	较期初下降 100%，主要系本期已到期未支付的应付票据重分类至应付账款所致
租赁负债	107.30	较期初增加 107.30%，主要系本期新签订租赁合同所致
营业收入_本报告期	-77.31	较上年同期减少 77.31%，主要系本期房地产开发收入减少所致
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	-360.79	本报告期归属于上市公司股东的净利润减少，主要系投资收益减少所致
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	-431.69	本报告期销售商品提供劳务收到的现金减少所致

（四）报告期内，公司及下属公司房地产项目竣工及开工情况

2024 年第一季度公司及下属公司房地产项目开工及竣工情况		
区域	2024 年第一季度新开工工程的楼面面积（平方米）	2024 年第一季度竣工工程的楼面面积（平方米）
产业新城及相关业务	390.00	74,673.37
武汉区域	-	69,675.59
国际	390.00	4,997.78
总计	390.00	74,673.37

（五）坚决完成“保交楼”

公司始终以“保交楼”为第一要务，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年四季度至报告披露日已累计交付项目117个/116,117套/1,413万平方米，其中：2023年当年实现63个项目/64,712套/798万平方米复工，实

现43个项目/40,738套/558万平方米交付。2024年1月至报告披露日，实现21个项目/24,469套/248万平方米复工。

#### （六）持续推进债务重组

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。为妥善化解债务风险，在省市政府及专班的指导支持下，《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日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好地保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”），方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债、信托计划等各项工作进展如下：

1、重组签约进展。截至报告披露日，《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1,897.51亿元（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86.6%。

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）英国法协议安排重组已正式生效，并已完成重组交割（相关内容详见公司披露的《关于境外间接全资子公司美元债券债务重组进展的公告》（公告编号：临2023-004及临2023-006））。

2、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，积极推进金融及经营债务重组。

截至报告披露日，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106.99亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为27.01%；

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55.50亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为2.58%，获得“幸福优选平台”股权比例约为10.53%。

3、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，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（以下简称“华润置地”）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《华夏幸福基业股份有限公司关于转让下属公司股权及债权进展的公告》。

公司于2023年12月30日披露南方总部资产包交易相关进展，各方就南方总部资产包整体转让交易中的相关安排签署了《华夏幸福南方总部资产包体转让协议之补充协议》，且公司已收到第二笔转让价款16.6亿元。

4、信托计划进展。公司积极推进《债务重组计划》项下的信托抵债工作。2023年11月10日，公司第八届董事会第十二次会议审议通过《关于设立<债务重组计划>相关信托计划的议案》，批准公司根据《债务重组计划》总体安排，设立总体规模约为255亿元的自益型信托计划，后续将以设立后的信托受益权份额抵偿相关金融债务（具体内容详见公司2023年11月11日披露的临2023-091号公告）。2023年11月21日，公司根据董事会授权，完成上述信托计划设立事宜，信托规模为25,584,674,850.75元（具体内容详见公司2023年11月22日披露的临2023-095号公告）。2024年1月25日，公司第八届董事会第十七次会议审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易预案及其摘要的议案》等相关议案（具体内容详见公司2024年1月26日披露的相关公告），2024年3月7日，公司第八届董事会第十八次会议审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易报告书(草案)及其摘要的议案》等相关议案（具体内容详见公司2024年3月8日披露的相关公告），公司拟以上述信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过240.01亿元金融债务。前述重大资产重组相关方案已于2024年3月29日经公司2024年第二次临时股东大会审议通过，后续公司将持续积极推进信托受益权份额抵偿金融债务事宜。

五、发行人于2024年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司董事会关于公司2023年度财务报表无保留意见审计报告中强调事项段涉及事项的专项说

明》，主要内容如下：

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”）对华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）2023年度财务报表出具了带强调事项段的无保留意见审计报告（中兴财光华审会字（2024）第102067号）。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第14号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》《上海证券交易所股票上市规则》等的相关规定，公司董事会就上述意见涉及事项说明如下：

（一）审计报告中强调事项段的主要内容

中兴财光华在出具的公司2023年度审计报告中指出：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十六、3所述，受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，华夏幸福扣除非经常性损益后已经连续三年发生亏损，存在部分债务未能按期偿还，部分银行账户冻结及诉讼情况。华夏幸福在省市政府及专班的指导支持下，积极有效推进债务重组工作，同时，公司采取积极措施，确保“保交楼”任务完成，产业新城业务恢复及新业务拓展等也取得了一定进展，公司经营逐步有序恢复。本段内容不影响已发表的审计意见。”

（二）董事会对强调事项段中涉及事项的说明

公司董事会认为：中兴财光华对公司2023年度财务报表出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，该意见是根据中国注册会计师审计准则要求，出于职业判断出具的，客观地反映了公司2023年度财务状况、经营成果。公司董事会对审计意见无异议，将组织公司管理层等积极采取有效措施，努力消除审计报告中所涉及事项的不利影响，以保证公司持续、健康地发展。

（三）董事会针对强调事项段拟采取的措施

公司董事会将组织公司管理层采取积极措施解决消除上述强调事项：

1、积极推进债务重组，化解短期债务风险，持续优化债务结构

公司将继续在省市政府及专班的指导支持下，基于《华夏幸福债务重组计划》，全力推进公司债务重组工作。公司将继续坚持“不逃废债、同债同权”基本原则，切实履行债务风险化解的主体责任，全力推进重组签约、以股抵债、资产交易、信托计划等各项工作。针对不同债权人分类施策，制定专项解决方案，确保债务重组落地执行，切实保障债权人利益，进一步优化公司债务结构。

## 2、聚焦核心主业，推动战略转型全面落地，改善经营状况

(1) 在业务开展上，公司将始终以“保交楼”为第一要务，多管齐下筹措资金，全力以赴复工复产，多措并举确保项目开复工与交付。公司聚焦核心主业，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流，确保公司生存底线。

(2) 在经营管理上，将继续通过强化预算管理和投资管理机制，切实提升经营管理水平，持续降本增效；通过明晰各类业务最小单元，分类管理、精准施策；通过梳理处置、盘活存量资产以及股权合作等方式，改善公司流动性与财务状况，确保公司业务可持续与健康发展。

(3) 在战略转型上，公司坚定“全面转型产业新城服务商”战略方向，重塑商业模式，聚焦产业招商核心能力，依托产业新城园区场景，瞄准优质产业类资产及资源，积极探索并投资新的业务方向，逐步兑现市场价值，实现新的增长点，助力公司持续经营和发展。

(4) 在组织管理上，加强组织管理，提升组织效能、提高管理效率；同时，创新分配机制，激发组织动力，稳定干部和骨干队伍，保持队伍战斗力。

## 六、发行人于2024年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司关于计提资产减值准备和公允价值变动的公告》，主要内容如下：

### (一) 计提资产减值和公允价值变动情况概述

为客观反映公司财务状况和资产价值，根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定，本着谨慎性原则，公司对截至2023年12月31日的应收款项、合同资产、存货、债权投资、投资性房地产、其他非流动金融资产等资产进行了减值测试和价值确认。基于谨慎性原则，对部分可能发生减值的资产计提了减值准备，确认了公允价值变动，具体情况如下：

#### 1. 计提坏账准备

公司对截至2023年12月31日的应收账款、其他应收款及长期应收款进行了减值测试，对部分应收款项计提了坏账准备。2023年度，公司对应收账款计提坏账准备5,220,204,071.29元，对其他应收款计提坏账准备729,632,405.80元，对长期应收款计提坏账准备5,881,659.31元，共计计提坏账准备5,955,718,136.40元。

#### 2. 计提合同资产减值准备

公司对截至2023年12月31日的合同资产进行了减值测试，对部分合同资产计

提了坏账准备。2023年度，公司对合同资产计提减值准备98,679,652.96元。

### 3.计提存货跌价准备

公司综合考虑部分项目所在城市的房价、地价持续调整等因素，基于审慎的财务策略，按照预计可变现净值低于其成本的差额，对存在风险的项目计提存货跌价准备。依据2023年12月31日单个存货项目的可变现净值低于其成本的差额计算，公司2023年度计提存货跌价准备849,717,308.88元，其中，对开发成本计提存货跌价准备759,245,015.04元，对完工开发产品计提存货跌价准备90,472,293.84元。上述计提存货跌价准备的项目主要位于霸州、永清、固安等区域。

### 4.计提债权减值准备

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业债权投资进行减值测试。经测试，计提债权投资减值准备10,492,723.72元。

### 5.确认投资性房地产公允价值变动损失

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业投资性房地产进行评估，确认投资性房地产公允价值变动损失33,797,967.14元。

### 6.确认其他非流动金融资产公允价值变动损失

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业其他非流动金融资产价值进行判定，确认其他非流动金融资产公允价值变动损失3,909,643.48元。

## （二）审议程序

公司于2024年4月26日，召开第八届董事会审计委员会2024年第四次会议，于2024年4月28日，召开第八届董事会第二十次会议及第八届监事会第七次会议，审议通过了《关于计提资产减值准备和公允价值变动的议案》，同意公司对应收款项、合同资产、存货、债权投资计提资产减值准备，对投资性房地产、其他非流动金融资产计提公允价值变动损失。

## （三）本次计提资产减值准备和公允价值变动对公司的影响

公司本次计提资产减值准备和公允价值变动，影响公司2023年度利润总额6,952,315,432.58元，影响公司2023年度归属于上市公司股东的净利润5,122,143,802.93元。

## （四）监事会意见

监事会认为，公司本次计提资产减值准备和公允价值变动的决议程序合法、合规，依据充分，符合《企业会计准则》的有关规定，符合公司实际情况，计提后能公允地反映公司资产状况。同意本次计提资产减值准备和公允价值变动。

为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并将持续关注上述事项，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理临时报告。

上述事项将对发行人的偿债能力产生重大不利影响。截至本报告出具日，15华夏05、16华夏债、16华夏02、18华夏01、18华夏02和18华夏03未能按时偿付。

中信证券将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责，切实保护债券持有人的利益，加强投资者关系管理，及时向发行人反馈投资人诉求。中信证券将持续做好对发行人市场舆情的监测工作，密切跟进债务重组协议的签署进展及债务重组计划的实施进展、偿付资金的落实与到位情况、上述债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，通过访谈、邮件、电话等方式，持续督促发行人通过各种渠道积极筹集资金，及时履行信息披露义务。

特此提醒投资者关注相关风险。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于华夏幸福基业股份有限公司2023年度经营情况及其他重要事项的受托管理事务临时报告》之盖章页）

