

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  
2024 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	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23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	348,042,168,016.75	351,496,855,879.63	-0.98
归属于上市公司股东的净资产	4,655,952,609.69	7,160,231,355.78	-34.97
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	5,911,893,136.71	10,616,159,447.26	-44.31
归属于上市公司股东的净利润	-4,849,241,467.27	-1,267,174,810.32	不适用
归属于上市公司股东的扣除非	-6,312,671,285.82	-5,492,479,046.33	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	-148,014,639.92	155,031,848.58	-195.47
加权平均净资产收益率(%)	-81.97	-15.04	减少66.93个百分点
基本每股收益(元/股)	-1.25	-0.33	不适用
稀释每股收益(元/股)	-1.25	-0.33	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)				133,372		
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	11.50	450,209,366	0	质押	359,859,175
					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
朗森汽车产业园开发有限公司	境内非国有法人	1.44	56,246,714	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	7,400,000
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
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.60	23,552,020	0	无	0
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 520,090,277 股股份,占公司截					

	<p>至报告期末总股本 3,913,720,342 股的 13.29%。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 14.47%；上述前 10 名股东中华夏控股持有的 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一分红一个险分红”、“中国平安人寿保险股份有限公司一万能一个险万能”、“中国平安人寿保险股份有限公司一自有资金”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	37.94166	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	18.69993	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	25.66	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	16 华夏 04	135302	2016-03-24	2021-03-24	28.0575	7.40

(第二期)						
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	15.15	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	30.5	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	17.64256	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	4.60736	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	14.29611	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	11.65	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	0.17	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	34.0577	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	9.3738	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

注：上表中债券余额为债券票面金额扣除已注销金额后的余额。

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	93.64	93.78
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	-0.34	0.28

### 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”）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。

2024年上半年，公司管理层及全体员工在“全面转型产业新城服务商”的战略牵引下，团结一心，砥砺前行，全力推动公司的经营与发展。公司以“保交楼”为第一要务，保交付任务完成率已达90%。债务重组有序推进，主营业务稳定经营，全面战略转型成果显现。目前，公司以产业新城业务为核心，持续改善业务结构、提升服务业务占比，并不断拓展和丰富园区资源，探索突破不动产发展新模式。

报告期内，公司经营及全面转型情况如下：

#### 3.1 高质量推进“保交楼”

公司以“保交楼”为第一要务，积极响应政府号召，协调各方资源，主动化解项目风险。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，坚决完成交付任务，保障业主利益。自2020年四季度至报告披露日，已累计交付项目127个/13.3万套/1,618万平方米，“保交楼”整体交付任务已完成90%，其中：2024年1-8月，实现12个项目/1.76万套/218万平方米交付，覆盖河北廊坊、张家口怀来、秦皇岛、河南武陟等地。

#### 3.2 债务重组持续推进

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，重组方案项下的重组签约、以股抵债、资产交易、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1,900.29亿元（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87%。

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协议安排重组已完成重组交割(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110.83亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为28.40%；

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58.52亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为2.69%，获得“幸福优选平台”股权比例约为11.00%。

**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，其中丰台及国际业务部分地产项目交易已完成，其他项目均正在按照转让协议推进相关安排。公司已收到华润置地控股有限公司(以下简称“华润置地”)支付的转让价款44.1亿元，具体信息详见公司披露的编号为临2023-022号及临2023-108号的《华夏幸福关于转让下属公司股权及债权进展的公告》。

**4. 信托计划进展。**公司积极推进《债务重组计划》项下的信托计划工作。2023年11月21日，公司完成信托计划设立，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，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(具体内容详见公司2024年3月8日披露的相关公告)，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。根据2024年8月27日披露的公司重大资产重组最新进展情况公告，公司根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为110.21亿元，相关信托受益权份额

在建信信托的受益人变更登记仍在进行中，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。

### 3.3 业务经营平稳有序

公司在逐步落地债务重组的同时，有序推进业务经营，持续提升经营造血能力。基于业务价值链环节重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四类业务；在继续开展开发业务的同时，大力发展运营业务、服务业务及园区衍生业务，全面转型“产业新城服务商”。

**1. 开发业务。**主要包括产业新城开发和住宅开发。产业新城开发方面，一是有序正常经营产业新城，针对产业新城实施分级分类管理，依据各地实际情况制定相应策略，保障全国五十四座产业新城有序经营；二是尝试探索并落地模式转型，现已相继在涇阳、舒城、香河、孝感等区域实现突破。住宅开发方面，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）、高质量推进“保交楼””相关内容），同时持续探索地产及产业链上下游优质机会。

**2. 运营业务。**公司运营管理产业园、创新中心、酒店、教育等多类资产。产业园运营方面，在管产业园资产面积约 166 万平方米，分布在京津冀、长三角等核心区域，目前运营稳定，报告期内回款金额超过 1 亿元；在创新中心运营方面，共运营创新中心三个，在管总面积约 15 万平方米，其中华夏幸福丰台创新中心及华夏幸福固安创新中心出租率均超 80%。

**3. 服务业务。**主要包括产业发展服务、物业服务、不动产服务等三类服务。产业发展服务方面，公司以产业为核心，打造包括产业招商、产业招租、载体运营等环节的全流程产业发展能力，并全面覆盖京津冀、粤港澳大湾区、长三角重点区域。物业服务方面，幸福基业物业服务有限公司（以下简称“幸福物业”）持续外拓市场并强化城市服务，城市服务新增外拓签约项目 36 个、签约额 4.97 亿元。不动产服务方面，公司积极探索不动产代建、营销服务等业务，北京幸福安家企业管理服务有限公司（以下简称“幸福安家”）直播卖房模式走通，签约额近 1 亿元。

**4. 园区衍生业务。**公司基于产业与园区优势，持续探索衍生机会。报告期内，公司投资的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”）实现营业收入 1.63 亿元，同比提升 3.5%。此外，公司基于产业园区场景和产业发展能力，积极探索园区新能源、园区数字化等新赛道。

### 3.4 深入推进全面转型

**1. 坚定了战略转型方向：**围绕“产业+园区”，依托以产业招商为核心的全流程产业发展能力，立足自持及运营服务的大量产业园区资源，全面转型产业新城服务商。

**2. 明确了重点转型路径：**一是轻资产化输出，公司基于二十多年的丰富经验，对产业新城相关业务环节进行拆分和封装，面向市场化客户提供整体及各项轻资产服务，包括产业招商、产业招租、园区运营、物业服务等。二是挖掘和兑现园区资源，产业园区场景和产业发展能力，探索兑现产业园资产及园区新能源、数字化等优质资源，以合作方式切入新赛道。三是持续探索地产发展新模式，包括不动产代建服务、销售服务等产业链上下游环节。

**3. 按照价值链环节重塑业务组合：**公司基于价值链各环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四类业务。一是开发业务，主要包括产业新城开发和住宅开发。二是运营业务，主要包括产业园运营、创新中心运营等。三是服务业务，主要包括产业招商、产业招租、产业新城服务等全流程产业发展服务，物业服务以及代建服务和营销服务等不动产相关服务。四是园区衍生业务，主要包括科创园区运营及其他围绕园区新能源、园区数字化建设等方向的园区衍生业务。

**4. 匹配发展需求，持续推进机制创新：**承接公司全面转型需求，公司在组织机制、经营管理、财务管理等方面持续探索，以灵活多元的机制与模式，吸纳和绑定优秀人才、激发发展活力，促进业务快速升级发展。