华夏幸福基业股份有限公司

公司代码:600340 公司简称:华夏幸福

2023年度报告摘要

第一节 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,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网站仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了带有强调事项段的无保留意见的审计报告,本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明,请投资者注意阅读。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2023年度财务报告出具了带有强调事项段的无保留意见审计报告,公司董事会对该意见涉及事项出具了专项说明,监事会对此发表了意见,具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的相关文件。

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

公司2023年度不进行利润分配,亦不进行资本公积转增股本。

第二节 公司基本情况

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

2 报告期公司主要业务简介

在“全面转型产业新城服务商”的战略牵引下,公司持续重构业务、优化组合,现已形成产业新城及相关业务、住宅开发及相关业务、物业服务业务、投资业务四个主要业务板块。

(1)产业新城及相关业务业务模式等

产业新城及相关业务是公司的核心主营业务板块。一是强化产业新城平台属性,包括甄别分类现有产业新城区域,以及以轻资产服务方式外拓的新增区域;二是提升以产业招商为核心的产业发展能力;三是聚焦优质产业类资产,开展投资、运营、服务等业务。

1)产业新城业务

a) 产业新城传统业务模式优化升级

公司采取综合性片区开发模式,以实现区域高质量可持续发展为目标,政府和社会资本建立长期合作关系,提供以产业发展为核心的基础设施、公共服务设施和城市运营等综合开发服务,社会资本承担主要投资、建设、运营管理责任,投资回报与绩效挂钩的创新模式。提供以一定区域范围内产业发展服务为核心,综合基础设施和公共服务配套内容以及土地等资源整理盘活,包括招商引资服务、产业孵化服务、产业加速服务,以及城市和产业运营管理服务等一揽子公共服务。

b) 探索以轻资产服务输出方式开展产业新城业务

以市场为导向,研究新形势下的区域发展模式变化,以优质精准的服务助力区域实现高质量发展。华夏幸福产城(北京)运营管理有限公司(以下简称“幸福产城”)其业务依托华夏幸福二十年产业新城开发经验,为华夏幸福轻资产政府服务平台,是华夏幸福轻资产能力输出的实体。华夏幸福产业新城开发经验凝聚成为五大轻资产服务能力,包括园区综合解决方案、产业招商与集群打造、开发集成与项目运营、综合融资、园区推广与土地营销。此五大能力构建成为区域综合发展的核心能力,助力幸福产城成为中国领先的产业新城服务平台。

c) 探索以产业新城为平台的新业务应用场景

目前产业新城形成了“城市有形象、产业有规模、人口有聚集”的发展格局,承载了发展空间、土地资源、载体配套、人口规模、产业项目等众多优质资源,为能源业务、数据业务以及其他新业务的发展奠定了基础。

探索导入新能源相关业务。城市新能源产业的发展,可促进城市产业升级和经济发展,并符合清洁能源发展的趋势。产业新城具备丰富的载体资源、完善的基础设施、庞大的市场需求等多方面条件,使其成为布局新能源产业的理想选择。在产业新城内,大量厂房屋顶、建筑设施屋顶及未利用土地等载体资源为新能源项目提供了充足的场地;同时,产业新城完善的道路、供水、供电等基础设施,为新能源产业的建设和运营提供了必要的支持;其次,产业新城作为一个产业集聚的区域,具有较强的清洁能源需求和市场潜力,这也为新能源产业提供了良好的市场机会。产业新城平台通过整合城内载体资源,与新能源公司进行市场化合作,开展新能源业务的投资开发与建设运营,赚取项目运营收益。

探索引入数据要素相关业务。产业新城规模体量大且要素高度集成,具有稳定的数据采集源,在地理空间、生态环境、资源能源、公共安全、生活服务、工业农业、交通物流等领域积累了海量的数据资源,蕴含了大量的社会经济价值;同时,产业新城具备丰富的数据应用场景,可以针对不同的行业和领域,提供相应的数据解决方案,实现数据的商业化和价值化。公司探索引入市场化数据公司,合理合规利用产业新城积累的数据,为企业和投资者提供更加全面、准确、可靠的数据支持,获取数据运营收益,并助力产业新城数字化转型和高质量发展。

探索引入其他相关业务。经过多年发展,各产业新城均聚集了大量人口,形成了庞大的市场需求,这为使用者付费相关业务提供了发展基础和空间;同时,公司具备丰富的城市运营和项目经营经验,并拥有专业的管理人员、技术人才和规范的管理机制,能够确保使用者付费业务的高效运营。通过政府委托,公司获取使用者付费业务,后续对使用者付费项目进行投资、建设、运营,并通过市场化运营以使用者付费方式获取收益。

未来产业新城将持续聚焦平台化打造与资源整合,丰富业务场景,推动更多新业务在产业新城平台落地实施,助力公司战略全面转型。

2)产业发展业务

华夏幸福(深圳)产业发展有限公司(以下简称“幸福招商”)凭借“专业强、真招商”的丰富实践经验,面向政府与企业,提供价值高、服务优的产业发展、投资选址综合解决方案,涵盖专业招商引资、产业考察、产业招商培训、行业研判、招商推介会、园区产业形象提升等服务。幸福招商以“产业优先”为核心策略,聚焦国家战略新兴产业,发展新质生产力,在区域发展上“建链、强链、补链、延链”,持续为区域打造高标产业园、导入优质产业链及先进产业集群,为区域发展注入活力。

3、产业园运营业务

产业园运营业务主要以北京幸福蓝线企业管理服务有限公司(以下简称“幸福蓝线”)为依托开展业务。幸福蓝线致力于打造中国领先的产业资产服务商,以企业选址落地和园区运营管理能力为基础,以产业资产交易信息平台为依托,为资产持有方提供研究策划、招商落地、运营维护等载体招商运营服务,为企业提供选址、租售、运营、投融资、财税、人力等服务。

(2)住宅开发及相关业务业务模式等

1)住宅开发业务

公司以“为城市创造更幸福的人居关系,为客户创造更宜居的住区生活”为使命,深度发展住宅业务,形成“孔雀城”住宅品牌,深耕布局区域,为客户持续创造“交通便利、环境优美、配套完善、风情宜人、品质优良、超值服务”的六维宜居住区。同时在房地产行业发展的新模式和新常态下,公司不断寻求结构性发展机会,在持续提升产品竞争力和客户服务水准的基础上,升级以产品至上、精工匠心的产品理念,坚持客户为本、极致用心的服务理念,满足人们对高端生活的追求,致力于为高端客户提供“理想生活居所、资产配置优选、社会身份象征”为标签的高端改善住房和服务,打造具备“美好生活体系”的宜居住区。

2)开发衍生业务

公司基于20余年都市圈房地产开发经验,持续探索代建服务、营销服务等地产开发产业链的衍生业务。主要包括:

a) 代建服务业务:北京幸福安基建设管理有限公司(以下简称“幸福安基”)主营都市圈不动产代建服务,聚焦都市圈区域,为企业、政府、企业等客户提供片区综合开发、房地产及产业载体开发搭建、住宅保交付等不动产开发经营全流程服务。

b) 营销服务业务:北京幸福安家企业管理服务有限公司(以下简称“幸福安家”)主营都市圈不动产销售服务,依托线下销售体系和线上直播平台,为客户提供一手房代理、二手房经纪、线上销售等不动产销售服务。

(3)物业服务业务

公司承担物业服务业务的实体为幸福基业物业服务有限公司(以下简称“幸福物业”)。幸福物业致力于成为“中国领先的城市服务商”,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。幸福物业长期服务于中国的城市化进程,通过二十余年城市服务经验打造了专业高效、高复制性的城市管理与服务体系,服务内容包括城市服务、社区服务和园区服务等。

(4)投资业务

1)深圳市伙伴产业服务有限公司依托庞大的线下实体运营体系,基于互联网、移动互联网和大数据技术,为企业客户提供产业经纪服务、企业服务和园区运营服务。

2)苏州火炬

苏州火炬创新创业孵化管理有限公司(以下简称“苏州火炬”)为公司合营公司,致力于成为中国领先的科技园区智慧运营商,主营业务为文化创意和科技创新产业园区的定位、设计、改造、招商、运营管理,致力于打造完善生态产业链条,构建现代产业集群场所,塑造苏州火炬独有的新业态、新模式。苏州火炬为政府提供“闲置资产盘活打造产业集群化发展、科技创新活动、科技人才招引(含海外人才及高新科技企业)、科创飞地业务模式运营和产业化项目招商”;为企业提供“企业选址服务、创业辅导、政策申报咨询、投融资对接、科技人才匹配和技术成果对接”等全方位、全周期的产业服务。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2023年	2022年		本年比上年增减(%)	2021年	
		调整后	调整前	调整后	调整后	调整前
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
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
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
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
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
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

注:2022年数据根据2023年1月1日起执行的《企业会计准则解释第16号》进行调整,具体详见2023年财务报告附注五、40,2021年数据亦根据上述会计准则解释进行调整。

(下转B426版)

华夏幸福基业股份有限公司

2024第一季度报告

证券代码:600340 证券简称:华夏幸福

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,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。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第一季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

(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
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

√适用 □不适用

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资产损失		
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者事项产生的损益		
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	
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	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

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

二、股东信息

(一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	138,769	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)			0	
前10名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
华夏幸福基业控股股份公司	境内非国有法人	450,209,366	11.50	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	414,223,338	10.58	0	无	
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	其他	327,936,661	8.38	0	无	
中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	其他	238,168,767	6.09	0	无	
华夏控股-光大证券-20华夏EB担保及信托财产专户	其他	45,059,263	1.15	0	无	
浙江春晖集团有限公司	境内非国有法人	27,248,000	0.70	0	质押	15,200,000
鼎基资本管理有限公司	境内非国有法人	26,676,000	0.68	0	质押	26,676,000
华夏控股-光大证券-20华EB02担保及信托财产专户	其他	24,821,648	0.63	0	无	
香港中央结算有限公司	境外法人	24,210,514	0.62	0	无	
北京东方银联投资管理有限公司	境内非国有法人	19,661,625	0.50	0	质押	19,661,625
前10名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		股份种类	数量			
华夏幸福基业控股股份公司	450,209,366	人民币普通股	450,209,366			
中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金	414,223,338	人民币普通股	414,223,338			
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	327,936,661	人民币普通股	327,936,661			
中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	238,168,767	人民币普通股	238,168,767			
华夏控股-光大证券-20华夏EB担保及信托财产专户	45,059,263	人民币普通股	45,059,263			
浙江春晖集团有限公司	27,248,000	人民币普通股	27,248,000			
鼎基资本管理有限公司	26,676,000	人民币普通股	26,676,000			
华夏控股-光大证券-20华EB02担保及信托财产专户	24,821,648	人民币普通股	24,821,648			
香港中央结算有限公司	24,210,514	人民币普通股	24,210,514			
北京东方银联投资管理有限公司	19,661,625	人民币普通股	19,661,625			
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; 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-个险分红”、“中国平安人寿保险股份有限公司-万能-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985,729,533股股份,占公司总股本的25.19%; 3.上述其他股东间关联关系未知。						
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有)	报告期内华夏控股通过信用证券账户持有公司10,641股股份。					

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 √不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √不适用

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

(一)报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否 涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	固安区域	438,373.44	857,084.99	997,893.41	是	54,459.02	29.00
						120,439.12	52.00
2	霸州区域	846,383.00	415,746.55	1,475,608.80		-	-
3	永清区域	166,633.37	-	322,995.29	是	115,276.12	90.00
4	文安区域	26,654.36	79,205.07	53,308.72		-	-
5	涿州区域	210,462.70	-	420,925.40		-	-
6	大厂区域	113,010.27	37,432.99	231,081.93	是	4,814.79	18.00
7	香河区域	231,145.99	11,333.34	551,507.04		-	-
8	广阳区域	28,292.20	-	56,584.40		-	-
9	临空经济区	100,011.30	-	220,024.86		-	-
10	北戴河新区	317,400.60	-	248,844.55		-	-
11	昌黎区域	-	21,947.01	-		-	-
12	怀来区域	-	158,340.00	-		-	-
13	来安区域	-	282,019.04	-		-	-
14	和县区域	7,700.10	-	15,400.20	是	7,700.10	50.00
15	江宁区域	-	124,703.84	-		-	-
16	博望区域	-	40,360.20	-		-	-
17	溧水区域	-	238,922.77	-		-	-
18	嘉善区域	-	173,047.91	-		-	-
19	德清区域	-	81,753.57	-		-	-
20	河上区域	-	25,333.33	-		-	-
21	舒城区域	-	716,746.00	-		-	-
22	长丰区域	-	255,777.00	-		-	-
23	武陟区域	-	264,052.00	-		-	-
24	新郑区域	-	267,417.76	-		-	-
25	新密区域	-	122,666.67	-		-	-
26	长葛区域	-	254,412.00	-		-	-
27	获嘉区域	-	14,045.33	-		-	-
28	新洲双柳区域	78,105.08	104,052.00	280,201.41	是	78,105.08	50.00
29	新洲问津区域	-	119,327.00	-		-	-
30	蕉鱼区域	14,000.00	475,666.71	63,118.00		-	-
31	团风区域	-	151,796.21	-		-	-
32	孝感区域	-	188,333.04	-		-	-
33	黄陂区域	-	151,059.42	-		-	-
34	江门区域	51,073.43	-	127,683.58		-	-
35	中山区域	-	174,093.14	-		-	-
36	珠海斗门区域	-	97,321.00	-		-	-
37	文登项目部	358,480.00	-	466,876.00		-	-
38	邯郸区域	155,131.10	-	294,749.09	是	155,131.10	30.00
39	雨湖区域	17,246.00	145,188.00	71,745.02		-	-
40	云龙区域	-	91,667.13	-		-	-
41	苏家屯区域	-	322,058.00	-		-	-
42	泾阳区域	-	137,300.00	-		-	-
43	哈尔滨松北	338,914.00	-	620,968.00	是	338,914.00	51.00
44	桂林兴安	559,317.00	-	541,650.00		559,317.00	90.43
/	合计	4,058,333.94	6,604,009.02	7,061,165.70	-	1,434,156.33	-

(二)报告期内,公司及下属公司房地产项目竣工及开工情况如下:

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

(三)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。

(四)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》项下的信托债务工作。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255亿元的目益型信托计划,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。

四、季度财务报表

(一)审计意见类型

□适用 √不适用

(二)财务报表

合并资产负债表

2024年3月31日

编制单位:华夏幸福基业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2024年3月31日	2023年12月31日
流动资产:		
货币资金	7,270,925,893.95	6,477,665,386.92
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	45,347,809,649.42	46,788,131,292.25
应收款项融资		
预付款项	941,099,471.33	831,043,159.97
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	21,939,635,698.39	23,849,628,966.18
其中:应收利息	92,253,005.62	254,478,911.19
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	81,978,117,138.13	82,636,192,722.84
其中:数据资源		
合同资产	133,846,486,492.89	133,665,651,936.99
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	5,387,836,943.88	5,391,404,275.71
其他流动资产	8,301,317,202.36	7,989,772,674.53
流动资产合计	305,013,228,490.35	307,629,490,415.39
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	4,014,484,455.65	3,967,453,685.06
长期股权投资	4,959,298,156.92	5,073,947,023.38
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	1,211,145,912.70	1,163,764,980.61
投资性房地产	2,577,446,160.53	2,577,446,160.53
固定资产	8,164,769,045.71	8,354,728,283.21
在建工程	2,788,646,780.70	2,783,074,303.30
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	69,285,053.90	53,026,835.60
无形资产	4,492,286,419.37	4,526,666,896.42
其中:数据资源		
开发支出		
其中:数据资源		
商誉		
长期待摊费用	1,322,104,383.19	1,375,884,089.65
递延所得税资产	14,795,480,989.04	13,991,453,206.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	44,394,947,357.71	43,867,365,464.24
资产总计	349,408,175,848.06	351,496,855,879.63
流动负债:		
短期借款	7,799,885,926.99	8,313,386,680.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		30,182,932.33
应付账款	40,880,082,541.55	43,352,084,804.31
预收款项	156,273,643.76	137,027,986.14
合同负债	35,478,619,060.99	34,795,899,764.06
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	150,808,625.20	210,203,190.43
应交税费	12,128,428,044.27	12,020,462,176.34
其他应付款	29,329,759,029.91	26,710,569,264.88
其中:应付利息	7,132,918,700.30	6,550,303,665.15
应付股利	761,300.00	865,510.37
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	19,402,036,270.95	19,772,543,092.82
其他流动负债	10,376,469,246.30	10,348,978,470.03
流动负债合计	155,702,362,389.92	155,691,338,361.34
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	95,995,720,541.91	95,569,232,508.14
应付债券	61,062,181,381.00	62,860,123,235.48
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	49,614,959.63	23,933,446.01
长期应付款	1,952,458,052.42	1,998,611,010.33
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,215,084.50	3,215,084.50
递延所得税负债	2,164,091,601.67	2,223,376,397.90
其他非流动负债	12,220,997,732.64	11,272,683,848.79
非流动负债合计	173,448,279,353.77	173,951,175,531.15
负债合计	329,150,641,743.69	329,642,513,892.49
所有者权益(