证券代码：600340 证券简称：华夏幸福 编号：临 2024-042

华夏幸福基业股份有限公司 2024 年 1-3 月经营情况简报

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、准确性及完整性承担法律责任。

一、公司 2024 年 1-3 月销售情况

业务情况		1-3 月累计数额 全口径	1-3 月累计数额 权益口径	同比变动 全口径	同比变动 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）		5.96	5.01	-16.06%	0.40%

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㎡）	1-3 月销售面积（万㎡）	1-3 月结算面积（万㎡）
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	48,410,821.97	7,444.46	5.96	1.02

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	1,148,050.13	765,322.62	66.66%	6,728.27

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2024 年 4 月 30 日

证券代码：600340 证券简称：华夏幸福 编号：临 2024-040

华夏幸福基业股份有限公司关于下属子公司签署《投资合作协议》的公告

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、准确性及完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 交易内容：华夏幸福基业股份有限公司（以下简称"公司"或"华夏幸福"）下属全资子公司北京幸福安基建设管理有限公司（以下简称"幸福安基"或"乙方"）拟与固安江永汽车零部件有限公司（以下简称"固安江永" 或"甲方"）及廊坊新怡房地产开发有限公司（以下简称"廊坊新怡"或"目标公司"）签署《关于廊坊新怡 150 亩项目投资合作协议》（以下简称"《投资合作协议》"），约定幸福安基受让固安江永持有的目标公司 2%股权（以下简称"标的股权"），并取得目标公司持有的廊坊新怡 150 亩项目的开发代建权，交易价款为人民币 1,800 万元；

● 本次交易不构成关联交易；

● 本次交易不构成重大资产重组；

● 本次交易已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

一、交易概述

（一）本次交易的目的和原因

为贯彻公司"全面转型产业新城服务商"的发展战略，积极探索业务发展新模式、新方向，持续开发产业链相关衍生业务，聚焦优质资源，重塑业务组合，有效拓展轻资产代建业务，提升可持续发展能力，公司下属全资子公司幸福安基拟与固安江永及廊坊新怡签署《投资合作协议》，约定幸福安基受让固安江永持有的目标公司 2%股权，交易价款为人民币 1,800 万元，本次交易完成后幸福安基将持有目标公司 2%的股权，并取得目标公司持有的廊坊新怡 150 亩项目的开发代建权。

（二）本次交易的审议情况

公司于 2024 年 4 月 28 日召开第八届董事会第二十次会议审议通过《关于下属子公司签署<投资合作协议>的议案》，同意本次交易相关事项。

本次交易前 12 个月内，公司发生同类股权购买交易累计成交金额为 9.22 亿元。本次交易无需提交公司股东大会审议。

（三）本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》所规定的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

（一）交易对方的基本情况

公司名称：固安江永汽车零部件有限公司；

统一社会信用代码：911310226920904566；

成立日期：2009 年 7 月 29 日；

注册资本：100,000 万元人民币；

注册地址：河北省廊坊市固安县；

法定代表人：安志刚；

股东情况：西藏江宸永企业管理有限公司持股 100%；

经营范围：汽车零部件制造及销售；汽车配套产品的研制；汽车洗车液、防冻剂、玻璃清洁剂销售；自有厂房租赁（法律、法规禁止的除外；法律、行政法规规定需取得行政许可的，未获批准前不得经营）。

（二）交易对方主要财务信息

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 3 月 31 日
资产总额	270,394,251.67	270,394,251.67
负债总额	231,074,566.48	231,074,566.48
净资产	39,319,685.19	39,319,685.19
项目	2023 年度	2024 年 1-3 月
营业收入	-	-
净利润	-94,173.47	-

注：以上数据未经审计。

（三）公司与固安江永之间不存在关联关系，固安江永未被列为失信被执行人。

三、交易标的基本情况

（一）目标公司及目标地块的情况

1、目标公司的基本情况及财务数据如下：

公司名称：廊坊新怡房地产开发有限公司；

统一社会信用代码：911310010565092285；

成立日期：2012 年 10 月 31 日；

注册资本：70,842.8991 万元人民币；

注册地址：廊坊开发区科技谷园区青果路 99 号 1 幢 1201；

法定代表人：孟伟；

股东情况：大厂回族自治县跃腾机械制造有限公司持股 67.9982%，固安江永汽车零部件有限公司持股 32.0018%；

经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

财务信息：

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 3 月 31 日
资产总额	704,065,633.09	703,965,627.01
负债总额	-	-
净资产	704,065,633.09	703,965,627.01
项目	2023 年度	2024 年 1-3 月
营业收入	-	-
净利润	-400,609.67	-100,006.08

注：以上数据未经审计。

2、目标地块的情况

目标地块位于廊坊市开发区，四至为新源道北侧，玉泉路西侧。目标地块对应的国有土地使用证编号为：冀（2018）廊坊开发区不动产权第 0001434 号，土地使用权面积为 99,998.30 平方米，土地用途为城镇住宅用地，使用权到期日为 2083 年 7 月 16 日。

（二）交易标的的权属状况

本次交易的标的股权权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况。不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、交易合同的主要内容和履约安排

鉴于目标公司持有新怡 150 亩地块的国有土地使用权开发建设权益。各方同意以目标公司的现状为基础，由乙方按照本协议约定受让标的股权，经过友好协商，达成如下协议：

（一）合同主体

1、转让方/甲方：固安江永汽车零部件有限公司

2、受让方/乙方：北京幸福安基建设管理有限公司

3、丙方：大厂回族自治县跃腾机械制造有限公司

4、目标公司：廊坊新怡房地产开发有限公司

（二）交易价款

乙方就其受让标的股权及对应权益而应支付的交易价款为人民币 1,800 万元。

（三）交易价款支付

各方确认，交易价款将按下述约定分三笔支付：

1、首笔交易价款为人民币 500 万元，在本协议签署后 10 个工作日内，乙方将首笔交易价款一次性支付至本条约定的甲方指定收款账户。

2、第二笔交易价款为人民币 1,000 万元，在乙方与目标公司确定目标地块经营方案并经目标公司董事会审议通过后 10 个工作日内，乙方将第二笔交易价款一次性支付至本条约定的甲方指定收款账户。

3、第三笔交易价款人民币 300 万元，在甲方促使目标公司办理完毕标的股权转让的工商变更登记后 10 个工作日内，乙方将第三笔交易价款一次性支付至本条约定的甲方指定收款账户。

（四）工商变更

乙方支付第二笔交易价款后 10 个工作日内，甲方和目标公司负责完成标的股权的工商登记变更手续。

（五）委托代建

各方一致同意，由乙方进行目标地块的开发代建事项，具体代建事宜以乙方和目标公司签署的代建相关协议为准。

（六）协议生效

本协议经各方法定代表人或其授权代表签字并加盖各自公章后成立，并在本协议成立后经华夏幸福董事会批准后生效。

五、本次交易对上市公司的影响

本次交易系公司为全面贯彻战略转型，推进代建业务快速发展，获取代建项目而进行的投资合作安排。本次交易完成后，公司将取得项目公司 2%的股权及取得廊坊新怡 150 亩项目开发代建权，公司未来可获得代建服务收益及股权投资的收益。

根据公司初步测算，本次股权交易不会对公司损益产生不利影响，最终数据请以公司审计结果为准，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2024 年 4 月 30 日

证券代码：600340 证券简称：华夏幸福 编号：临 2024-043

华夏幸福基业股份有限公司关于召开 2023 年度业绩说明会的公告

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：

● 会议召开时间：2024 年 5 月 17 日（星期五）下午 16:00-17:00

● 会议召开地点：上海证券交易所上证路演中心（网址：http://roadshow.sseinfo.com/）

● 会议召开方式：上证路演中心网络互动

● 投资者可于 2024 年 5 月 10 日（星期五）至 5 月 16 日（星期四）16:00 前登录上证路演中心网站首页点击"提问预征集"栏目或通过公司邮箱 IR@cfldcn.com 进行提问。公司将在说明会上对投资者普遍关注的问题进行回答。

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称"公司"）已于 2024 年 4 月 30 日发布公司 2023 年年度报告，为便于广大投资者更全面深入地了解公司 2023 年度经营成果、财务状况，公司计划于 2024 年 5 月 17 日下午 16:00-17:00 举行 2023 年度业绩说明会，就投资者关心的问题进行交流。

一、说明会类型

本次投资者说明会以网络互动形式召开，公司将针对 2023 年度的经营成果及财务指标的具体情况与投资者进行互动交流和沟通，在信息披露允许的范围内就投资者普遍关注的问题进行回答。

二、说明会召开的时间、地点

（一）会议召开时间：2024 年 5 月 17 日下午 16:00-17:00

（二）会议召开地点：上证路演中心

（三）会议召开方式：上证路演中心网络互动

三、参加人员

董事长：王文学

董事、总裁：赵威

独立董事：张奇峰

财务总监：钟坚

董事会秘书：黎毓珊

四、投资者参加方式

（一）投资者可在 2024 年 5 月 17 日下午 16:00-17:00，通过互联网登录上证路演中心（https://roadshow.sseinfo.com/），在线参与本次业绩说明会，公司将及时回答投资者的提问。

（二）投资者可于 2024 年 5 月 10 日（星期五）至 5 月 16 日（星期四）16:00 前登录上证路演中心网站首页，点击"提问预征集"栏目（https://roadshow.sseinfo.com/questionCollection.do），根据活动时间，选中本次活动或通过公司邮箱 IR@cfldcn.com 向公司提问，公司将在说明会上对投资者普遍关注的问题进行回答。

五、联系人及咨询办法

联系人：程晓凤

电话：010-59115198

邮箱：IR@cfldcn.com

六、其他事项

本次投资者说明会召开后，投资者可以通过上证路演中心（https://roadshow.sseinfo.com/）查看本次投资者说明会的召开情况及主要内容。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司

2024 年 4 月 30 日

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

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的审计报告（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：

（一）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。

（二）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。

特此说明。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2024 年 4 月 30 日

华夏幸福基业股份有限公司监事会对《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》的意见

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的审计报告（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，公司监事会对董事会出具的《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》的意见如下：

公司监事会认为：董事会基于当前公司债务重组进展、业务恢复的实际情况，出具了《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》，公司监事会同意该说明并将持续督促公司董事会、管理层及相关方积极推进相关工作，努力降低和消除强调事项及其影响，切实维护公司和全体股东的合法权益，保证公司持续、稳定、健康发展。

华夏幸福基业股份有限公司监事会

2024 年 4 月 30 日

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	黎毓珊
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域内载体资源，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 调整后	2022 年 调整前	本年比上年增减(%) 调整后	2021 年 调整后	2021 年 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。

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度（1-3 月份）	第二季度（4-6 月份）	第三季度（7-9 月份）	第四季度（10-12 月份）
营业收入	5,875,613,598.41	4,740,545,848.85	7,170,627,849.11	18,119,784,107.66
归属于上市公司股东的净利润	738,159,911.41	-2,005,334,721.73	-613,373,119.18	-4,147,306,037.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-2,915,344,178.46	-2,577,134,867.87	-2,074,476,061.14	-2,613,367,917.14
经营活动产生的现金流量净额	165,018,306.02	-9,986,457.44	-1,477,771,028.07	-322,896,854.99

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

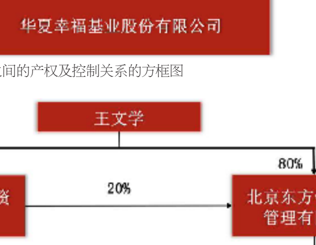
截至报告期末普通股股东总数（户）	142,870
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	138,769

前 10 名股东持股情况

股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况 股份状态	质押、标记或冻结情况 数量	股东性质
华夏幸福基业控股股份公司	-42,776,436	450,209,366	11.50	0	质押	359,859,175	境内非国有法人
					冻结	756,845	
中国平安人寿保险股份有限公司－自有资金	0	414,223,338	10.58	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股份有限公司－分红－个险分红	0	327,936,661	8.38	0	无	0	其他
中国平安人寿保险股份有限公司－万能－个险万能	0	238,168,767	6.09	0	无	0	其他
华夏控股－光大证券－20 华夏 EB 担保及信托财产专户	0	45,059,263	1.15	0	无	0	其他
浙江春晖集团有限公司	0	27,248,000	0.70	0	质押	15,200,000	境内非国有法人
鼎基资本管理有限公司	0	26,676,000	0.68	0	质押	26,676,000	境内非国有法人
华夏控股－光大证券－20 华 EB02 担保及信托财产专户	0	24,821,648	0.63	0	无	0	其他
北京东方银联投资管理有限公司	0	19,661,625	0.50	0	质押	19,661,625	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	5,626,715	19,462,885	0.50	0	无	0	境外法人
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 985,729,553 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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

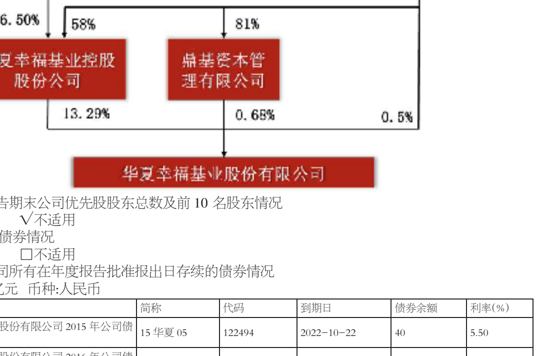
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	2021-03-19	5	5.17

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	未付息，已召集持有人会议表决完成《债券债务重组安排》，目前正在按照《债券债务重组安排》执行
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）（品种一）	
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）	
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）	
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）	
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）	
华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）	
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）	
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）	
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）	
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）	
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）	
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）	
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）	
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	未付息，但对已签署重组协议的债权人已启动兑付相关工作安排
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

债券名称	信用评级机构名称	信用评级级别	评级展望变动	信用评级结果变化的原因
18 华夏 06	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
18 华夏 07	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
19 华夏 01	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
16 华夏 01	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
16 华夏 05	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
16 华夏 06	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
16 华夏 04	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
16 华夏债	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
18 华夏 02	东方金诚国际信用评估有限公司	C	-	公司流动性阶段性紧张
18 华夏 03	中诚信国际信用评级有限责任公司、东方金诚国际信用评估有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司：已终止；东方金诚国际信用评估有限公司：C	-	公司流动性阶段性紧张
15 华夏 05	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
18 华夏 01	东方金诚国际信用评估有限公司	C	-	公司流动性阶段性紧张
16 华夏 02	大公国际资信评估有限公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
华夏幸福基业股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	东方金诚国际信用评估有限公司	C	-	公司流动性阶段性紧张
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	已终止	已终止	公司流动性阶段性紧张

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	93.78	94.04	-0.26
扣除非经常性损益后净利润	-10,180,323,024.61	-16,483,729,277.89	不适用
EBITDA 全部债务比	0.0035	0.0483	-4.48
利息保障倍数	0.02	1.19	-98.32

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2023 年，是华夏幸福全力推进"保交楼"及债务重组工作，并加速落地战略转型的一年，是积势谋势、坚韧笃行的一年。

2023 年，困难与挑战并存，坎坷与机会同在。面对充满不确定性的市场环境，华夏幸福始终心怀敬畏与感恩，在既定战略方向上克服万难，坚持不懈，惟愿用自身的确定性来抵御风险，迎接挑战。

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，保障了全国五十四个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 年中旬提出"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，在对深圳伙伴、苏州火炬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。

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%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

证券代码：600340 证券简称：华夏幸福 编号：临 2024-035

华夏幸福基业股份有限公司第八届监事会第七次会议决议公告

本公司监事会及全体监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、准确性及完整性承担法律责任。

一、监事会会议召开情况

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称"公司"）于 2024 年 4 月 18 日以邮件等方式发出召开第八届监事会第七次会议的通知，会议于 2024 年 4 月 28 日在北京市朝阳区佳程广场公司会议室以现场方式召开并表决。本次会议应出席会议的监事 3 名，实际出席会议的监事 3 名。本次会议由公司监事会主席杨子伊女士主持。会议的召集、召开及表决程序符合《中华人民共和国公司法》及《华夏幸福基业股份有限公司章程》的规定。

二、监事会会议审议情况

（一）审议通过《2023 年年度报告全文和摘要》

本议案已经公司第八届董事会审计委员会 2024 年第四次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《2023 年年度报告》及其摘要。

表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案需提交公司股东大会审议。

（二）审议通过《2023 年度监事会工作报告》

表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案需提交公司股东大会审议。

（三）审议通过《2023 年度财务决算报告》

本议案已经公司第八届董事会审计委员会 2024 年第四次会议审议通过。

表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案需提交公司股东大会审议。

（四）审议通过《2023 年度内部控制评价报告》

本议案已经公司第八届董事会审计委员会 2024 年第四次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《2023 年度内部控制评价报告》。

表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（五）审议通过《关于公司 2023 年度利润分配预案的议案》

表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案需提交公司股东大会审议。

（六）审议通过《关于公司监事 2023 年度薪酬情况和 2024 年度薪酬方案的议案》

表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本议案需提交公司股东大会审议。

（七）审议通过《关于公司会计政策变更的议案》

监事会认为公司本次会计政策变更是依据财政部修订和颁布的会计准则进行的合理变更和调整。执行新会计政策能够更加客观公正的反映公司财务状况和经营成果。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。因此，公司监事会同意本次会计政策变更事项。

本议案已经公司第八届董事会审计委员会 2024 年第四次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《关于公司会计政策变更的公告》（编号：临 2024-037）及《监事会关于公司会计政策变更的说明》。

表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（八）审议通过《关于公司计提资产减值准备和公允价值变动的议案》

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。

本议案已经公司第八届董事会审计委员会 2024 年第四次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《关于公司计提资产减值准备和公允价值变动的公告》（编号：临 2024-038）。

表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（九）审议通过《监事会对<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>的意见》

具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《监事会对<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>的意见》。

表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（十）审议通过《监事会对<董事会关于公司 2022 年度审计报告中与持续经营相关的重大不确定性段涉及事项影响已消除的专项说明>的意见》

具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《监事会对<董事会关于公司 2022 年度审计报告中与持续经营相关的重大不确定性段涉及事项影响已消除的专项说明>的意见》。

表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

（十一）审议通过《2024 年第一季度报告》

本议案已经公司第八届董事会审计委员会 2024 年第四次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《2024 年第一季度报告》。

表决结果：3 票同意，0 票反对，0 票弃权。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司监事会

2024 年 4 月 30 日