

华夏幸福基业股份有限公司

2021年年度业绩预告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

●预计公司 2021 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-331 亿元到-391 亿元。

●预计公司 2021 年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-318 亿元到-328 亿元。

●金融机构债权人委员会已于 2021 年 12 月 9 日表决通过《债务重组计划》，目前正在加快推进债务重组协议的签署。根据《债务重组计划》，债务重组协议签署后，预计公司未支付的借款利息将被减免、产生的罚息将被豁免，根据企业会计准则的相关规定，上述利息减免、罚息豁免将产生债务重组收益。本次业绩预告已考虑未来利息减免和罚息豁免的情况。

一、本期业绩预告情况

（一）业绩预告期间

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

（二）业绩预告情况

1、经公司财务部门初步测算，预计公司 2021 年度将出现亏损，实现归属于上市公司股东的净利润为-331 亿元到-391 亿元。

2、预计公司 2021 年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-318 亿元到-328 亿元。

（三）本期业绩预告是否经注册会计师审计：否。

二、上年同期业绩情况

（一）归属于上市公司股东的净利润：36.65 亿元；归属于上市公司股东的

扣除非经常性损益的净利润：32.77 亿元。

(二)归属于上市公司股东的每股收益和稀释每股收益：0.97 元和 0.96 元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的基本每股收益和稀释每股收益：0.86 元和 0.85 元。

三、本期业绩预亏的主要原因

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性自 2020 年第四季度以来出现阶段性紧张，公司出现金融债务未能如期偿还的情况，融资业务几乎停滞，对公司经营产生严重影响，导致公司业绩大幅下降。

(一) 2021 年度财务费用大幅增加，加重了亏损幅度

2021 年度，公司依据原借款协议的相关约定，计提借款利息及罚息近 200 亿元（最终以审计报告为准），叠加利息资本化率下降，导致计入财务费用的利息金额增加，占整体亏损比例较高。具体原因如下：

1、受宏观经济环境及多轮疫情影响，公司产业新城及房地产业务投资大幅减少，同时随着房地产存量项目竣备、交房、结转，导致可承载利息资本化的项目载体随之大幅下降，而融资本金余额和年度融资成本并未下降，从而导致当期费用化的融资利息大幅增加。

2、公司流动性自 2020 年第四季度出现阶段性紧张，2021 年公司绝大部分借款本息未能如期偿还（截至 2021 年 12 月 21 日合计 1,078.05 亿元），借款相关违约金及罚息大幅增加导致财务费用大幅增加，进一步加重了亏损幅度。

(二) 产业新城及相关业务方面

1、产业新城业务方面

(1) 2021 年度确认的产业发展服务收入下降

1) 受公司流动性风险影响，部分委托区域政府阶段性担心产业新城区域后期可持续履约能力，暂停了产业新城项目的相关结算工作，因此如未取得政府确认收入的文件，公司无法确认产业发展服务收入，导致产业发展服务收入大幅下降；

2) 受公司流动性风险影响，公司全面压缩投资，产业新城投资锐减，对入园企业承诺的土地整理、配套设施建设等进度滞后，导致新入园企业实际落地投资进度有所延迟，企业延迟落地投资进度导致后续的产业项目开工、投产均受到

影响，产业发展服务收入结算资源大幅减少；

3) 受国内疫情等因素影响，入区企业投资放缓，已落地企业未能及时开工建设，已投产企业近期投资生产缓慢，另外企业自身受产业环境影响而暂不扩大投资规模，导致产业发展服务收入结算资源较少，2021 年新增入区企业签约规模也大幅下降。

(2) 产业新城应收账款及合同资产计提减值

受公司流动性风险及房地产调控政策持续影响，部分委托区域政府回款不及预期，应收账款和合同资产的账龄增长，导致公司应收账款坏账准备及合同资产减值损失对应的计提金额增加。

随着 2021 年 12 月 9 日《债务重组计划》获得金融机构债权人委员会表决通过及债务重组协议签订工作的逐步推进，各地政府对公司可持续履约能力的信心在不断恢复，公司也正积极与相关各方进行沟通，快速推进恢复生产经营相关举措。

2、园区配套住宅业务方面

2021 年受房地产销售价格及成本两方面因素综合影响，对房地产项目计提存货跌价准备。具体表现在：

(1) 2021 年受公司流动性风险持续影响，且截至目前债务重组计划落地尚处于初期阶段，前期公司房地产业务品牌形象受流动性风险影响严重受损，客户购买信心受到巨大冲击，导致退房及销售压力凸显，销售价格预期明显下降。

(2) 受 2021 年公司流动性风险及多轮新冠疫情的负面冲击，部分项目工程进度受到一定程度影响，工期延长，导致预计将要发生的建设成本、人工成本、利息等相关成本增加；同时叠加原材料价格上涨，导致房地产项目的预计成本增加。

(三) 商业地产及相关业务方面

1、2021 年以来，房地产行业骤然遇冷、疫情反复，地产各业态尤其是商铺及写字楼景气度显著下行、加之大宗商品价格剧烈波动，同时叠加公司流动性风险影响，商业地产各项目减值迹象明显，公司根据谨慎性原则对各项资产进行减值测试，同时聘请独立第三方评估机构进行了初步评估，计提减值损失；

2、受 2021 年公司流动性风险影响，公司部分房地产开发项目无法按时支付已获取项目的地价尾款，并因此产生相关逾期利息，且预计将导致个别项目因土

地使用权出让合同解除而无法收回定金，加重了公司亏损。

（四）关于对外理财投资损失的确认

因公司无法联络到委托理财服务相关方 China Create Capital Limited（中科创投资本有限公司），为维护公司的合法权益，公司向廊坊市公安局报案，并于 2021 年 12 月 14 日收到廊坊市公安局经济犯罪侦查支队出具的《受案回执》，具体内容详见公司于 2021 年 12 月 16 日披露的《华夏幸福基业股份有限公司公告》。

公司在进行本年度业绩预测时综合考虑了上述情况可能导致的损失，但因公安机关尚在就相关情况进行调查，公司将视案件调查的进展情况对理财损失的具体金额予以确认。

四、风险提示

（一）金融机构债权人委员会已于 2021 年 12 月 9 日表决通过《债务重组计划》，目前正在加快推进债务重组协议的签署。根据《债务重组计划》，债务重组协议签署后，预计公司未支付的借款利息将被减免、产生的罚息将被豁免，根据企业会计准则的相关规定，上述利息减免、罚息豁免将产生债务重组收益。本次业绩预告已考虑未来利息减免和罚息豁免的情况，但具体金额目前尚存在不确定性。

（二）根据《债务重组计划》，公司对于变现能力强的资产，将积极寻找资金实力强、协同效应好的潜在投资者予以出售。目前，资产出售事项尚处于筹划阶段，公司当前正就部分待出售资产与潜在交易对方进行磋商，并视磋商情况开展审计和评估等相关工作。鉴于公司目前尚未与资产出售的交易对手方签订约束性协议，尚无法判断资产出售事项对公司 2021 年度业绩的影响。

五、其他说明事项

以上业绩预告数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以公司正式披露的经审计后的 2021 年年报为准，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

2022 年 1 月 29 日