

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**  
**2021 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](http://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、持续经营重大不确定性段落、其他信息段落中包含其他信息未更正重大错报说明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 2021 年度财务报表出具了与持续经营相关的重大不确定性段落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，独立董事、监事会对此发表了意见，具体内容详见公司同日披露的《华夏幸福基业股份有限公司董事会关于非标准无保留审计意见涉及事项的专项说明》。

### 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2021年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。

## 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	胡艳丽
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@cflcn.com

### 2 报告期公司主要业务简介

公司业务分为产业新城及相关业务和商业地产及相关业务两大板块。公司通过开展产业新城

及相关业务，对委托区域进行整体规划，完善区域基础设施、公共设施建设，通过产业发展服务和园区运营服务实现区域产业、人口的导入，提升区域价值，创造第三产业消费需求，为所在园区提供更好的居住环境，服务产业人口，提升区域粘性；公司在原有主业的基础上，在商业综合体、公共住房、康养、科学社区等商业地产及相关业务领域开展布局工作。具体如下：

#### （一）产业新城及相关业务

公司是中国领先的产业新城运营商，秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念，通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性 PPP 模式，探索并实现所在区域的经济、城市发展和民生保障，有效提升区域发展的综合价值。

##### 1、产业新城业务

公司产业新城业务模式为开发性 PPP 模式。开发性 PPP 模式是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，提供以产业开发为核心的基础设施、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性 PPP 模式。与传统的项目性 PPP 提供单个项目或类似项目打捆服务不同，开发性 PPP 模式提供的是以一定区域范围内产业开发服务为核心，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，更多的是招商引资、产业孵化、产业加速，以及城市和产业运营管理等一揽子公共服务。

##### 2、园区配套住宅业务

公司基于产业新城模式，围绕都市圈发展园区配套住宅业务，形成“孔雀城”住宅品牌。孔雀城以“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，致力于打造“健康住区、安心住区、活力住区”。

孔雀城一直践行“宜居住区引领者”的发展战略，秉承与产业新城联动的先天优势，深耕区域，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”宜居住区六维价值；在持续提升产品竞争力和客户服务水准的基础上，累计打造超过 50 座具备“美好生活体系”的宜居住区，八达岭孔雀城、永定河孔雀城连续获得“亚洲宜居住区奖”、“全球人居环境示范区大奖”等奖项。

#### （二）商业地产及相关业务

商业地产及相关业务以“新模式、新领域、新地域”作为战略牵引，布局以商办综合体为主的商业地产领域，积极探索以康养事业、科学社区、公共住房等为主的新型不动产领域，将通过产业导入、片区整体开发、TOD、代建代运营多种创新模式撬动并获取优质项目资源，以“五大核

心都市圈、八大重点城市”作为重点布局区域，加速开拓轻资产运营模式，完善公司业务结构。

### 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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	440,964,154,092.08	488,762,358,827.10	-9.78	457,811,946,545.48
归属于上市公司股东的净资产	6,307,451,390.04	61,980,029,482.40	-89.82	50,036,273,358.07
营业收入	43,180,812,902.96	101,208,520,744.92	-57.33	105,209,536,217.22
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	42,408,859,706.92	100,537,680,141.02	-57.82	/
归属于上市公司股东的净利润	-39,029,669,879.13	3,665,490,000.01	-1,164.79	14,611,778,496.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-32,949,099,544.98	3,276,848,963.69	-1,105.51	14,442,810,810.00
经营活动产生的现金流量净额	-2,646,103,151.06	-23,159,667,027.56	不适用	-31,819,098,425.06
加权平均净资产收益率(%)	-152.66	7.27	减少159.93 个百分点	35.72
基本每股收益(元/股)	-10.17	0.97	-1,148.45	3.64
稀释每股收益(元/股)	-10.17	0.96	-1,159.38	3.61

#### 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	7,949,020,410.99	13,118,946,799.74	7,354,500,026.54	14,758,345,665.69
归属于上市公司股东的净利润	-3,681,325,311.21	-5,798,581,995.57	-3,976,462,130.75	-25,573,300,441.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,705,933,561.40	-5,814,339,663.03	-3,780,581,800.64	-19,648,244,519.91
经营活动产生的现金流量净额	-2,565,929,233.02	-2,201,075,848.45	-125,958,410.01	2,246,860,340.42

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

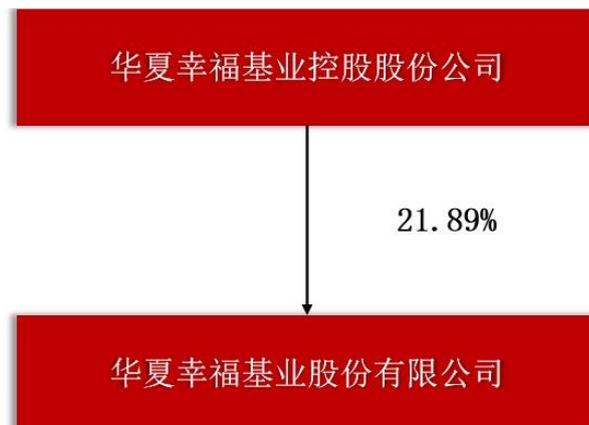
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					157,558		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					171,825		
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		股东 性质
					股份 状态	数量	
华夏幸福基业控股股份 公司	-314,814,842	786,679,133	20.10	0	质押 冻结	451,151,926 756,845	境内非国 有法人
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—一个险 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—一个险 万能	0	238,168,767	6.09	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限 公司	-113	115,080,353	2.94	0	无	0	国有法人
华夏控股—光大证券— 20 华夏 EB 担保及信托财 产专户	-175,631,737	45,059,263	1.15	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-105,552,841	34,501,072	0.88	0	无	0	未知
青岛城投金融控股集团 有限公司	48	30,210,454	0.77	0	无	0	国有法人
光大证券资管—证券行 业支持民企发展系列之 光证资管 1 号 FOF 单一 资产管理计划—光证资 管诚益 3 号单一资产管 理计划	29,500,500	29,500,500	0.75	0	无	0	其他
浙江春晖集团有限公司	0	27,248,000	0.70	0	质押	23,980,000	境内非国 有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明				1、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			

	<p>“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 856,560,044 股股份，占公司截至报告期末总股本 3,913,720,342 股的 21.89%。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 902,897,669 股，占公司截至报告期末总股本的 23.07%；上述前十名股东持股情况中华夏控股账户处于冻结状态的 756,845 股股份，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、平安人寿通过账户名称为“中国平安人寿保险股份有限公司—分红—一个险—分红”、“中国平安人寿保险股份有限公司—万能—一个险—万能”、“中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金”等账户与平安人寿一致行动人平安资管共计持有公司 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。</p>
--	---

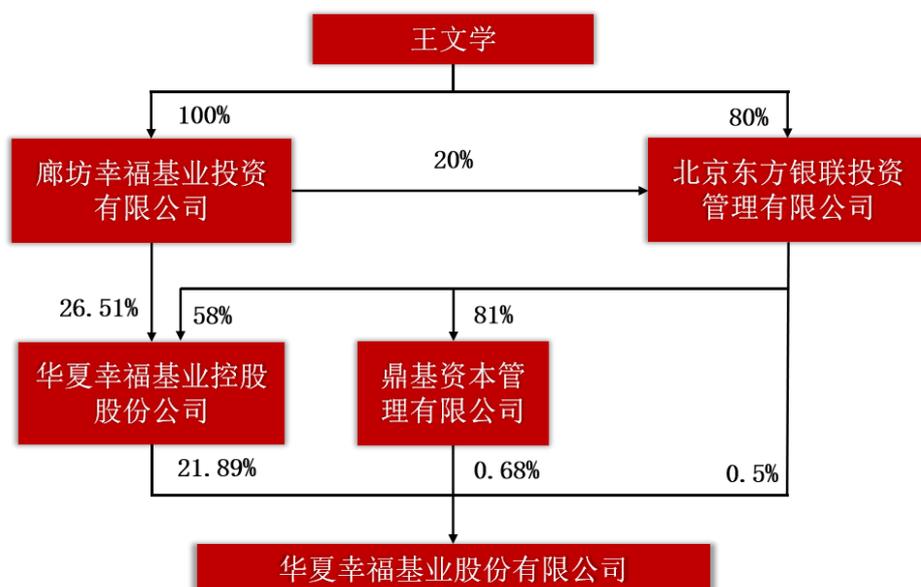
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	2023-1-20	0.1242	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	2021-3-3	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	2021-3-9	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	2021-3-24	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	2021-4-18	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	2021-5-12	40	7.20
华夏幸福基业股份有限公司 18华夏01	18华夏01	143550	2022-5-30	24.75	5.00

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)	18华夏02	143551	2023-5-30	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	2022-6-20	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	2021-9-10	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	2024-3-25	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	2022-05-23	18	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	2025-03-23	10	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	2025-04-20	5	5.17

#### 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
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券(第二期)(品种一)	未付息
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)	未付息
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)	未付息
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)	未付息
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)	未付息
华夏幸福基业股份有限公司2016年公司	本年度该债券付息日及回售资金兑付日为2021年1月

债券（第一期）	20 日，票面利率（计息年利率）为 4.88%，公司已按时完成本期付息及 148,757.5 万元回售资金兑付。
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
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）	未付息
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
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	未付息
华夏幸福基业股份有限公司 2020 年度第二期中期票据	未付息

#### 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级有限公司	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级有限公司	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级有限公司	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级有限公司	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

## 5.2 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	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	94.60	81.29	13.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后净利润	-32,949,099,544.98	3,276,848,963.69	-1,105.51
EBITDA 全部债务比	-0.0619	0.0434	-10.53
利息保障倍数	-1.36	0.93	-246.24

## 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。

受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，特别是 2020 年年底至 2021 年 3

月北京、河北新一轮疫情的影响，以及公司流动性自 2020 年第四季度出现的阶段性紧张，公司融资业务受到较大影响，公司产业新城及相关业务、商业地产及相关业务的正常开展均受到一定影响。为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司积极协调各方商讨多种方式解决当前问题。

报告期内，公司在省市政府及专班的指导和支持下，拟定了《债务重组计划》，并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》的主要内容。2021 年 12 月 9 日，金融机构债权人委员会（以下简称“债委会”）表决通过《债务重组计划》。2021 年 12 月 27 日，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于实施债务重组的议案》，就《债务重组计划》中涉及的债务重组交易的相关事项进行审议并授权。目前，公司正在省市政府及专班的指导下努力克服疫情影响，按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。截至 2022 年 4 月 29 日，《债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为 1,061.87 亿元；目前资产出售方面，公司已完成丰台和国际业务部分地产项目公司股权及永清产业新城和广阳产业新城平台公司股权转让协议的签署，并按照协议正在推进后续相关安排。

报告期内，公司实现营业收入 431.81 亿元，较上年同期下降 57.33%；实现归属于上市公司股东的净利润-390.30 亿元，较上年同期下降 1,164.79%。报告期内，公司实现销售额 281.68 亿元，较上年同期下降 70.06%。

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