

华夏幸福基业股份有限公司 关于2021年半年度报告事后审核问询函的 回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告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。

2021年9月9日，华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的关于华夏幸福基业股份有限公司2021年半年度报告信息披露问询函（上证公函【2021】722号，以下简称“《问询函》”），公司收到《问询函》后高度重视，立即组织相关人员准备回复工作，回复如下：

一、根据半年报，报告期实现营业收入210.68亿元，同比下降43.63%，毛利率约为5.29%，明显低于2019-2020年同期45.67%、48.73%、46.93%，营收规模下降与毛利率下降是公司当期亏损的主要原因之一。请公司补充披露：

（一）结合流动性及经营情况，说明营业收入大幅下降的原因及合理性，并分析是否存在进一步下滑的趋势及风险；

业务类别	2021年1-6月	2020年1-6月	同比变动
1. 产业新城业务	40.61	198.44	-79.54%
产业物业服务	1.49	132.09	-98.87%
基础设施投资	18.67	28.53	-34.57%
土地整理	19.26	34.27	-43.79%
园区运营维护	1.18	5.55	-66.65%
2. 房地产业务	6.98	159.59	-6.82%
3. 物业管理服务	140.18	4.94	22.93%
4. 其他业务	14.81	10.75	37.84%
合计	210.68	373.72	-43.63%

2021年上半年公司实现营业收入210.68亿元，较上年同期下降37.32亿元，同比下降43.63%，主要原因系公司产业新城业务，尤其是其中的“产业发展服务收入”大幅下降所致，具体原因分析如下：

1. 产业发展服务收入下降的原因
（1）受公司流动性风险影响，大部分委区区域当地政府担心产业新城区域后期可持續履約能力，暂停了产业新城项目的后续结算工作，在未取得政府确权收入文件的情况下，公司无法确认产业新城收入，导致产业发展服务收入大幅下降的主要原因；
（2）受公司流动性风险影响，公司无法如期完成投资，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，导致入园企业实际落地有所延迟，企业延后落地导致后续的产业项目开发、投产均受到影响，产业发展服务收入结算资源减少；
（3）受国内疫情等因素影响，入园企业投资锐减，已落地企业未能及时开工建设，已投产企业近期投资生产亦缓慢，另外企业自身受产业环境冲击也不愿扩大投资规模，导致产业发展服务收入结算资源减少，上半年入园企业签约规模也大幅下降。

2. 房地产业务下降的原因
（1）受公司流动性风险影响，大部分委区区域当地政府担心产业新城区域后期可持續履約能力，暂停了产业新城项目的后续结算工作，在未取得政府确权收入文件的情况下，公司无法确认产业新城收入，导致产业发展服务收入大幅下降的主要原因；
（2）受公司流动性风险影响，公司无法如期完成投资，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，导致入园企业实际落地有所延迟，企业延后落地导致后续的产业项目开发、投产均受到影响，产业发展服务收入结算资源减少；
（3）受国内疫情等因素影响，入园企业投资锐减，已落地企业未能及时开工建设，已投产企业近期投资生产亦缓慢，另外企业自身受产业环境冲击也不愿扩大投资规模，导致产业发展服务收入结算资源减少，上半年入园企业签约规模也大幅下降。

3. 对于是否存在进一步下滑趋势的说明
自出现流动性风险以来，公司千方百计竭尽全力维持公司正常生产经营，但流动性紧张局面如进一步持续，将对公司正常业务的开展，如投资、项目开发、收入确认等可能产生一定的负面影响。
（二）结合流动性及经营情况，以及土地获取成本、房产销售价格、建筑材料价格的变化，量化说明公司毛利率大幅下降的原因及合理性，并分析是否存在进一步下滑的趋势及风险；

2021年上半年公司整体毛利率5.29%，较上年同期下降46.93%，同比下降41.64个百分点，主要原因系本期产业新城业务及房地产业务毛利率下降所致，具体原因分析如下：

1. 产业新城业务方面
2021年上半年产业新城业务毛利率4.59%，较上年同期的58.9%，同比下降54.4个百分点，主要原因系本期毛利率较高的产业发展服务收入大幅下降所致，占产业新城业务收入比重也随之下滑所致（2020年上半年占比66.56%，2021年上半年占比3.67%，同比下降62.89个百分点）。本期产业发展服务收入大幅下降的主要原因如下：
（1）受公司流动性风险影响，大部分委区区域当地政府担心产业新城区域后期可持續履約能力，暂停了产业新城项目的后续结算工作，在未取得政府确权收入文件的情况下，公司无法确认产业新城收入，导致产业发展服务收入大幅下降的主要原因；
（2）受公司流动性风险影响，公司无法如期完成投资，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，导致入园企业实际落地有所延迟，企业延后落地导致后续的产业项目开发、投产均受到影响，产业发展服务收入结算资源减少；
（3）受国内疫情等因素影响，入园企业投资锐减，已落地企业未能及时开工建设，已投产企业近期投资生产亦缓慢，另外企业自身受产业环境冲击也不愿扩大投资规模，导致产业发展服务收入结算资源减少，上半年入园企业签约规模也大幅下降。

2. 房地产业务方面
2021年上半年房地产业务毛利率5.54%，较上年同期的34.68%，同比下降29.14个百分点，主要受房地产业务销售价格及成本方面因素影响。
（1）销售价格方面：受国家房地产市场调控政策及多轮疫情影响，公司房地产项目的销售价格持续承压，特别是京津冀区域毛利率承压，在房地产业务业绩贡献占比中较大，受京津冀政策等影响，本期该区域的部分结算项目销售价格较之项目下降幅度大，对房地产业务毛利率产生负面影响，如2020年上半年京津冀区域毛利率40%，2021年上半年7%，其房地产业务业绩贡献度较2020年上半年占比77%，2021年上半年占比9.06%。
（2）房产成本方面：本期房地产项目因取得成本较高，建安、人工成本持续上涨等因素影响，项目成本增加，各项费用相对增加。
（三）土地成本方面：2020上半年结转的房地产项目，主要为产业新城辖区区域内取得项目，土地获取成本相对可控；

2021年上半年结转的房地产项目，主要是京津冀区域市场化，土地市场价格高位时期取得项目，本身土地获取成本相对较高；另外除在产业新城辖区区域范围内获取土地项目外，公司也在委区区域范围外及项目并购方式获取土地项目，占比也有所上升，如：2020年上半年结转取得土地单方成本1,577元/平方米，2021年上半年为3,712元/平方米，同比增长131%。
②建安等成本方面：一是近两年建筑材料持续上涨及2021年上半年部分结转项目涉及容积率降低的业态，导致结转项目的建安成本相对较高。二是受多轮新冠疫情的负面影响下，部分项目工期被迫受到一定程度的影响，工期延长，导致建安成本、人工成本、利息等相应成本增加。如：2020年上半年结转取得土地单方成本为4,901元/平方米，2021年上半年为6,003元/平方米，同比增长22%。
3. 进一步一揽子化解流动性风险的说明
自出现流动性风险以来，公司千方百计竭尽全力维持公司正常生产经营，但流动性紧张局面如进一步持续，将对公司正常业务的开展，如投资、项目开发、收入确认等可能产生一定的负面影响。
另外房地产业务方面，一是受行业整体下行影响，如果未来业务发展持续，整体销售压力会继续加大，叠加疫情影响，尤其是京津冀区域管控加严格，销售价格有进一步下降的风险。二是如果原材料及人工成本等持续上升，两个因素都会使房地产业务毛利率存在进一步下滑的风险。
（三）对比近两年房地产业务毛利率情况，说明是否与行业毛利率水平存在较大差异，并解释原因及合理性，是否存在跨期确认成本费用情况；

回复：
1. 公司房地产业务方面：对比同行业可比公司，公司2021年上半年毛利率较低，主要原因系公司的房地产业务主要集中在京津冀及其他都市圈区域，与同行业可比公司相比，公司项目所在地受房地产市场调控政策以及环京多轮疫情影响，各地疫情防控情况下主城区进进出出便利性影响较大。公司房地产业务开发及运营的收入及成本确认依据为：收入确认主要是基于销售合同条款及适用的合同法律确定，于房款到账或在某一时点转移客户中时进行确认。房地产业务成本确认，是按照权责发生制原则进行归集，并按项目进度进行成本核算，其中土地成本按照项目的占地面积进行分摊，建安等成本按照项目的可售面积进行分摊。当销售房屋达到收入确认标准时，按照销售合同的面积分摊成本。
2. 对比近两年房地产业务毛利率情况，说明是否与行业毛利率水平存在较大差异，并解释原因及合理性，是否存在跨期确认成本费用情况；

回复：
（一）结合流动性及经营情况，以及土地获取成本、房产销售价格、建筑材料价格的变化，量化说明公司毛利率大幅下降的原因及合理性，并分析是否存在进一步下滑的趋势及风险；

2021年上半年公司财务费用56.35亿元，同比增长超30亿元，是公司亏损的原因之一。请公司补充披露：
（一）结合流动性及经营情况，以及土地获取成本、房产销售价格、建筑材料价格的变化，量化说明公司毛利率大幅下降的原因及合理性，并分析是否存在进一步下滑的趋势及风险；

生产经营；
（4）全力赴进行资源调配，提高资产运营效率、盘活存量资源、提高资产价值、减少对息债务的依赖。

2. 拟采取的措施
（1）继续全力以赴挖潜资源，提高资产运营效率、盘活存量资源、提高资产价值、严格控制各项支出，减少对息债务的依赖。
（2）严控新增有息债务规模，在公司逐渐克服困境、恢复正常经营、具备偿债能力时，全力以赴的偿还债务债务，降低有息负债规模。
（3）全力以赴争取减息或降息，主动降低有息债务的融资成本。
在公司流动性紧张期间，深入开展债权人沟通，努力争取金融机构的理解和支持，确保不抽贷、不压贷、不断贷，对到期债务进行展期，尽量减轻公司流动性现金流压力，合理调整债务到期计划，保持持续经营能力，确保存量债务到期兑付。
（4）妥善处理及主要项目计提减值准备的方法、相关依据及具体计提过程，如涉及第三方评估报告，请一并披露。
（二）结合经营背景、项目所在地及周边可类比价格变化、销售去化情况及减值测试情况等，具体说明公司对主要项目计提减值准备的依据及合理性。
上述一（一）（二）问题回复如下：
1. 存货跌价准备计提方法
报告期内，我们对各项开发成本和开发产品进行减值测试，将开发成本和开发产品可变现净值与账面价值进行比较，确定应计提的减值准备。可变现净值等于存货完工时估计售价的减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。
2. 存货跌价准备计算过程
在确定可变现净值时使用的参数主要包括存货的售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费等。销售费用在成本中予以扣除，可变现净值等于存货完工时估计售价的减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。
（三）对比近两年存货跌价准备计提情况，结合相关项目价格变化和去化情况，说明存货跌价准备计提是否合理，是否存在前期减值信息不足，是否存在前期存货跌价准备计提不审慎、不及时的情形，相关项目在本年度减值计提是否合理。
回复：
公司在每个资产负债表日，均对存货项目动态跟踪并进行减值测试，以判断报告期末存货跌价准备情况。2018年至2020年年度分别计提存货跌价准备9.3亿元、18.9亿元和70.77亿元，公司不存在前期存货跌价准备计提不审慎、不及时的情形，本期相关项目计提存货跌价准备是合理的。

表2: 2021年上半年存货跌价准备计提情况

区域	本期存货跌价准备计提金额	原因分析
合计	14.01	
京津冀区域	8.53	1. 2021年公司流动性风险影响，为加快回款，部分项目降价； 2. 延期交付、利息、建设、人工、维护等成本增加
环京区域	1.87	2021年公司流动性风险影响，为加快回款，部分项目降价；
环渤海区域	0.68	1. 2021年公司流动性风险影响，为加快回款，部分项目降价； 2. 材料成本上涨
环武汉区域	3.53	1. 2021年公司流动性风险影响，为加快回款，部分项目降价； 2. 材料成本上涨 3. 延期交付、利息、建设、人工、维护等成本增加

2021年上半年计提的存货跌价准备同比增加，主要原因系受房地产行业调控及成本两方面因素影响。
（一）结合流动性及经营情况，以及土地获取成本、房产销售价格、建筑材料价格的变化，量化说明公司毛利率大幅下降的原因及合理性，并分析是否存在进一步下滑的趋势及风险；

20