华夏幸福基业股份有限公司
监事会对《董事会关于公司2024年度非标准无保留审计意见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”）2024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（中兴财光华审会字（2025）第102085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2024年度非标准无保留审计意见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实际经营情况、债务重组工作进展，出具了《关于公司2024年度非标准无保留审计意见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，努力降低和消除审计报告中强调事项带来的影响，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
2025年4月30日

华夏幸福基业股份有限公司
董事会关于公司2024年度非标准无保留审计意见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“华夏幸福”或“公司”）2024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（中兴财光华审会字（2025）第102085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2024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、4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四年发生亏损，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，稳步推进“保交楼”工作，全力落实“全面转型产业新城服务商”发展战略，持续优化业务模式、强化核心能力，推动转型落地和业务发展。

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2024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，该意见是会计师事务所根据中国注册会计师审计准则要求，通过职业判断出具的意见，客观地反映了公司2024年度财务状况、经营成果。公司董事会对该审计意见无异议，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强调事项段所涉及事项的影响，以保证公司健康稳定地发展。

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积极采取措施解决上述强调事项：

（一）稳步推进债务重组，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》，稳步推进债务重组签约、资产交易、信托计划、以股抵债等工作，妥善解决债务问题，保障企业安全发展。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）持续推动经营恢复，战略转型稳步落地

在维持经营稳定、推进债务重组的同时，公司全力落地战略转型。自公司提出“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、聚焦经营稳定：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、坚定战略转型方向：公司深耕产业新城和产业发展二十余年，公司依托以产业招商为核心的全流程产业发展能力，立足自持及运营服务的大量产业园区资源，全面转型“产业新城服务商”。

3、明确重点转型路径：一是轻资产化输出，公司基于二十多年的丰富经验，对产业新城相关业务环节进行拆分和封装，面向市场化客户提供整体及各项轻资产服务，包括产业招商、产业招租、园区运营、物业服务等。二是挖掘和兑现园区资源，产业园区场景和产业发展能力，探索兑现产业园资产及园区新能源、数字化等优质资源，以合作方式切入新赛道。三是持续探索地产发展新模式，包括不动产代建服务、销售服务等产业链上下游环节。

4、按照价值链环节重塑业务组合：公司基于价值链各环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四类业务。一是开发业务，主要包括产业新城开发和住宅开发。二是运营业务，主要包括产业园运营、创新中心运营等。三是服务业务，主要包括产业招商、产业招租、产业新城服务等全流程产业发展服务，物业服务以及代建服务和营销服务等不动产相关服务。四是园区衍生业务，主要包括科创园区运营及其他围绕低空经济、园区新能源、园区数字化建设等方向的园区衍生业务。

5、匹配发展需求，持续推进机制创新：承接公司全面转型需求，公司在组织机制、经营管理、财务管理等方面持续探索，以多样化的机制与模式，吸纳和绑定优秀人才，激发发展活力，促进业务快速升级发展。

华夏幸福基业股份有限公司董事会
2025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
2024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2024年度财务报表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及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

根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《公司章程》等相关规定，因本年度公司实现的可分配利润为负值，公司2024年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。该事项已通过公司第八届董事会第三十一次会议审议，该方案尚需提交公司2024年年度股东大会审议。

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
联系地址	北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座23层
电话	010-59115198
传真	010-59115196
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，公司基于价值链环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四大业务板块。报告期内，公司业务情况如下：

（一）开发业务

主要包括产业新城开发、住宅开发。

1、产业新城开发

公司采取综合性片区开发模式，致力于实现区域高质量可持续发展。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。公司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。

（1）模式特点

第一个特点是以高质量发展为共同目标的“综合开发”。各类服务设施表面上看是一个个项目，实际上是一套完整的城市发展服务体系和魅力营造体系。区域的高质量发展需要引入高新技术、高端产业和高端人才（以下简称“三高”）。推动区域高质量发展，不仅需要为“三高”提供完善的高端医疗、教育、文化、商务、商业、居住等城市设施，更需要为其量身打造一个集完整的包括外在的城市形象、城市环境和内在的城市文化、城市品位为一体的高品质新城区。因此综合性片区开发是一个以满足“人才”的生产生活和发展需要为核心的、以高质量发展为目标的、具有组合效应和联合经济的综合开发过程。

第二个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“激励相容”。区域的高质量发展是政府和社会资本共同的目标，“绩效付费、长期运营、综合开发”的制度设计使政府和社会资本拧成一股绳，政府和市场的力量实现了相向而行的合力，优势互补，既充分让市场在资源配置中发挥了决定性作用，又促进了政府的职能转变，形成了激励相容。对地方政府来说，社会资本的加入提升了区域的投资效率和开发效果，激励了政府积极主动优化营商环境和服务水平。而对社会资本来说，要实现政府制定的绩效考核目标，就需要引入“三高”，发展实体经济，源源不断地为地方政府创造新增财政收入，不断增厚地方留存收入中应纳入财政预算支出管理的资金，提高政府的支付能力，才能得到回报。此外，根据政府与公司的协议约定，合作期限届满，合作区域内产生的地方留存收入中应纳入财政预算支出管理的资金用以支付协议约定的服务费用，政府应当足额支付且不受协议期限限制。

第三个特点是以持续不断打造城市魅力和吸引力为核心的“长期运营”。区域从开始投入到最终协议的履行完毕，整个过程当中十几年甚至几十年的时间都一直是企业在运营，企业承担了风险的同时也获得相应的长期的回报。长期运营的特点也使政府更加专注于公共政策的制定、公共服务的项目决策和公众参与的组织，而例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事宜则由社会资本负责，有利于社会资本组建高水平、国际化、专业化和市场化的长期管理运营团队，专注于合作区域的魅力建设和吸引力提升，同时也可以更高效地为所有合作的地方政府提供更具针对性和区域特色的高品质服务。

（2）运作机制

在“政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作机制下，政府是园区开发建设的决策者，对基础设施及公共服务价格、质量实施监管，并专门设立园区管委会负责对接相关事务。华夏幸福作为投资开发主体，接受合作区域所在地方政府的委托，双方签订长期合作开发协议，设立项目公司，为区域提供包括规划设计与咨询、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展服务以及城市运营服务共六大类、全流程的一体化运作综合解决方案。同时，依托产业新城核心平台，积极拓展市场化新业务，探索区域发展新引擎。其中，产业发展服务是公司产业新城业务的核心组成部分，具体包括公司在委托区域范围内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务、产业升级等服务。

公司通过上述一体化综合解决方案为区域注入了强劲的发展动力，促进了区域经济可持续发展。华夏幸福与地方政府双方资源共享、优势互补，成为真正的战略合作伙伴，创造出“1+1>2”的效果，共同推动区域发展迈向新高度。

（3）盈利模式

公司将根据各区域相关政策的调整，持续优化和完善产业新城业务盈利模式。目前公司产业新城业务盈利模式包括以下六个方面内容：

1）就公司提供的规划设计与咨询等服务，地方政府向公司支付服务费，该等服务费用包含服务成本和服务收益两部分，服务收益一般按服务成本的10%计算。

2）就公司提供的土地整理服务，地方政府向公司支付土地整理服务费用，具体包括土地整理投资成本和土地整理投资收益两部分，土地整理投资收益一般按土地整理投资成本的15%计算。

3）就公司提供的基础设施建设项目，地方政府向公司支付建设服务费用，具体包括建设成本和投资收益两部分，投资收益一般按建设项目的总投资额的15%计算。

4）就公司提供的公共设施建设项目，地方政府向公司支付建设服务费用，具体包括建设成本和投资收益两部分，投资收益一般按建设项目的总投资额的15%计算。

5）就公司提供的产业发展服务，地方政府向公司支付产业发展服务费用，当年产业发展服务费的总额，一般按照合作区域内入区项目当年新增落地投资额的45%计算（不含销售配套类住宅项目）。

6）就公司提供的城市运营维护等服务，地方政府向公司支付服务费用，该费用中政府付费部分按照国家定价执行，无国家定价的，按照政府指导价或经双方商定的市场价确定，最终以第三方中介机构审计报告为准。上述土地整理费用、基础设施建设和公共设施建设费用、产业发展服务费用、规划与咨询服务和城市运营维护服务费用等各项费用，按照协议双方约定的方式和时间进行结算。

（4）收费来源

本着诚实守信、合作共赢、共同发展和“谁投资，谁受益”原则，地方政府承诺将合作区域内所新产生的收入的地方留成部分按国家规定缴纳至地方财政后，按照约定比例留存，剩余部分纳入财政预算支出管理，通过安排预算支出，作为支付公司服务费用的资金来源，并完善各项收支手续，以保障公司各项服务费用的顺利支付。合作区域内所新产生的收入是指合作期限内，合作区域内单位与个人经营活动新产生的各类政府性收入，主要包括税收收入（原有企业原址产生的税收收入除外）、土地使用权出让收入、其他非税收入、专项收入和专项基金。

2、住宅开发

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。

（二）运营业务

公司运营业务主要包括产业园、创新中心等各类资产运营。

1、产业园运营

（1）模式特点

产业园运营业务聚焦公司经营性存量资产盘活，通过精细化运营服务能力提升资产经营收益，获取持续稳定的现金流，项目成熟后探索资产退出路径，兑换资产增值收益，实现“募投管退”全生命周期管理。

（2）盈利能力

经营期以精细化运营管理能力保收、降本，凭借多年专业招商经验快速招商，提升资产出租率，以有效服务实现入驻客户满意度及收缴率提升的良性循环，通过专业的空间运维能力、物业管理能力、能耗管理能力，提升管理效率降低经营性支出。通过长期运营和管理，提升物业的使用价值，实现资产的增值，在适当时机通过资产剥离退出，完成资本循环并获得变现收益。

（3）业务特点和核心竞争力

凭借多年产业园开发、建设、招商、运营、服务全流程经验，具有精准定位、高标准建设、快速招商、精细运营、高效服务等竞争优势，资产回报稳定可靠，能够保障经营收益与资产增值收益的兑现。

2、创新中心运营

主要包含核心城市产业综合体的招商运营服务，涵盖园区规划咨询、楼宇开发、产业招商与园区运营、产业服务、产业投资、资产管理等全链条的专业服务。同时，为中小型创新创业企业提供空间服务、企业孵化、产业资源整合、产业投资等服务，以获取租金、孵化平台、股权投资等多元化收益。

（三）服务业务

主要包括产业招商、产业招租、产城服务等全流程产业发展服务，物业服务，以及代建、营销等不动产相关服务。

1、产业发展服务

（1）产业招商服务

华夏幸福旗下华夏幸福（深圳）产业发展有限公司（以下简称“幸福招商”）作为中国领先的招商引资服务商，在推进区域产业高质量发展的征程中，紧紧围绕9大新质生产力方向，凭借专业强、真招商的丰富实践经验，全力服务实体企业，助力县域经济发展，持续为区域导入先进产业集群。

产业招商服务主要以幸福招商为依托开展业务。幸福招商在产业园区的建设与运营领域深耕20余年，积累了丰富的经验，并构建了一套高效成熟的招商策略体系。通过专业的行业研判、区域分析和项目研判，为产业园区提供前瞻性的招商指导，精准定位招商方向。同时，依托新质招商模式、项目甄选模型、区域匹配模型等6大模型工具，有效解决项目来源、区域匹配等关键问题，从数字化、智能化角度赋能招商业务。此外，幸福招商还拥有一支专业化的落地团队，确保项目从规划到实施每一步的稳健落地，为项目的成功保驾护航。

1）模式特点

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。

2）业务版图及盈利模式

① 高品质产业招商服务：围绕大项目招商、行业精准招商、区域产业转移招商、产业链招商四大领域，为政府和企业提供涵盖项目谋划、摸排、洽谈、签约、落地的全流程招商引资服务。服务收益按单体项目实际落地固定资产投资总额的一定比例进行收取。鉴于产业项目落地具有一定的不确定性，单项目招商佣金按照多退少补的调整机制调整结算。

② 高标准产业赋能服务：围绕招商赛道研判、项目信息推介、项目考察团组、政企互访撮合、项目甄别论证、招商物料设计、产业招商培训等，提供高标准的产业发展综合产品及服务，并根据各项服务提供数量确定最终价格。

3）收费来源

本着诚实守信、合作共赢、共同发展原则，委托方政府将服务费支出纳入财政预算支出管理，通过安排预算支出，作为支付公司服务费用的资金来源，并完善各项收支手续，以保障各项服务费用的顺利支付。

4）核心竞争力

① 专业强：作为引领国内外产业升级的航标，幸福招商自研7级招商赛道，聚焦招商标准产品单元（以下简称“SPU”）及行业字典，为政府和企业提供“研、谋、找、谈、签、落”全流程精准招商引资服务。

② 真招商：为政府、企业提供靶向性、定制化综合解决方案，一站式解决产业招商需求。

③ 团队优：幸福招商精英荟萃，招商团队成员60%来自行业领军企业，40%来自国内产业活跃地区招商相关岗位。通过建设阿米巴组织、差异化考核与激励等创新管理机制，凝聚核心力量，提升作战能力。

④ 经验丰：聚焦15个核心都市圈，与超过100家政府和产业园区保持深度合作，累计输出超过1,000份行业研究和定位报告，推动超20,000次的政企互访，构筑400多个产业集群，签约超5,000家企业。与世界500强、上市公司、国家高新技术企业、知名品牌、专精特新企业、外资企业的合作硕果累累。

⑤ 智慧化：秉承“科技创新+产业发展”深度融合原则，依托海量产业大数据、人工智能、模型算法等世界领先科技打造智能招商平台，全方位展现区域优质营商环境，精准预测企业选址需求，帮助企业落位适合地区，实现精准招商。

⑥ 平台大：汇聚上万名高能合伙人，超104家顶级圈层资源，打造数十万优质项目、万亿级产业平台。

5）能力精进

幸福招商紧跟时代趋势，发布《2024SPU产业指数报告》《中国城市营商指数报告》《低空经济产业发展白皮书》三大重磅报告。聚焦新兴产业赛道，完成30余篇研究成果，联合南方日报发布19篇行业研究成果。凭借各领域的卓越表现与突出贡献，集团荣膺南方报业传媒集团颁布的年度服务新质生产力贡献奖。

（2）产业招租服务

1）幸福蓝线

北京幸福蓝线企业管理服务有限公司（以下简称“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。

幸福蓝线聚焦园区发展的各个环节，构建了“研招落运维”五大服务体系。研策环节，依托深厚的行业研究积累和园区规划实践经验，推动产业园区精准匹配，发展有“路”可循；招商环节，圈层招商、以商招商、服务招商、大数据招商多措并举，快速形成招商规模；落地环节，推进政策落实、载体落实、空间定制、资质办理等加快企业选址落地，缩短回款周期；运营环节，搭建“一中心、四平台”建设，精益管理，提升园区品质；维护环节，实现资产能保值、客户有粘性。幸福蓝线将凭借“定位准、招商强、回款快、品质优、盈利久”核心能力及优势，保障资产收益长期可持续增长，实现资产的保值增值。

2）深圳伙伴

深圳市伙伴产业服务有限公司（以下简称“深圳伙伴”）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。

a.模式特点

深圳伙伴以厂房三级中介及二级代理业务为核心优势，通过自身有效的合伙人利益分配方式和租赁型业务管控方法论，实现在粤港澳大湾区、长三角等全国重点城市的拓展；基于核心业务平台，围绕载体端和企业端客户提供多种增值业务，实现业务可持续发展，打造产业地产全生态链服务体系。

① 产业经纪服务：发挥专业选址服务的核心能力，以“线下门店+独立经纪人”的方式，依托产业空间数字平台，开展厂房、仓库、土地、写字楼等多种业态的租售经纪业务，为企业提供覆盖项目（盘源）信息推荐、带看、洽谈、签约全流程经纪服务。

② 企业服务：依托平台沉淀的企业大数据资源，深度挖掘应用，以企业选址服务为切入口，延伸“选址后”服务，为企业提供金融服务、财税记账、资质申报、装修服务等13大类服务，满足企业全生命周期发展需求。

③ 园区运营服务：依托平台沉淀的载体大数据资源，以包租、委托运营等方式，获取优质物业的长期租赁经营权，通过专业化产业定位、产业资源整合、载体改造、业态优化、产业导入等运营方式，实现整体溢价增值。

④ 业务拓展：同时依托载体资源拓展新业务，构建以新能源发电为主体的新型电力系统，布局光伏发电、储能、充电站等新能源项目投资运营，致力于产业园区附加价值的提升。

b.核心竞争力

① 开创独立经纪人模式。创造性提出经纪人的八大支持政策，包括高额分佣与晋升通道、共享盘源数据库、客户资源免费开放、业务推荐接收机制等，规范了市场佣金标准、推动诚信体系建设，实现经纪业务流程的标准化、合作化。

② 打造产业空间数字平台。自主研发中工招商网、选址易APP、伙伴人APP、伙伴管理信息系统（PMIS）等平台产品，逐步建立起中国最大、最真实的“产业空间字典”，实现盘源信息数字化、业务流程线上化。

③ 建立专业的服务体系。实现产业经纪业务全流程模块化，针对每个流程模块形成标准服务动作，输出标准成果文件；并建立完善的培训体系和标准化的门店及经纪人管理体系，实现了服务的标准化和专业化。

（3）产业新城服务

产业新城服务主要以华夏幸福产城（北京）运营管理有限公司（以下简称“幸福产城”）为依托开展业务。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。

1）模式特点

幸福产城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。

此外，幸福产城为协助园区解决新形势下的发展问题，进行运营前置、建设后行的模式探索，提出“以运营为导向的”的OOD模式（Operation-Oriented-Development，运营导向的开发），该模式以打造新质生产力为目的，以运营为导向进行园区开发，通过园区封闭运作、自我造血，为园区高质量发展保驾护航。

2）盈利模式

幸福产城业务以区县政府/开发区为主要客户，提供“方案+实施”的全方位、全流程园区综合发展服务。其中包括六大服务：园区开发综合解决方案、招商引资与集群打造、园区综合运营、代建代营、城市营销及融资服务。此六大类服务分解成为120项专项服务，构建成为幸福产城整体服务体系。主要盈利模式为：

① 园区开发综合解决方案：为客户提供区域发展一揽子战略规划、空间规划、产业规划、开发策略、项目策划等相关服务，为区域发展打造顶层设计，按项目体量及工作周期收取咨询服务费。

② 招商引资与集群打造：为客户提供招商引资服务，以此为基础，优化招商方向、打造产业集群，按项目落地投资额的一定比例取服务费，并依据项目落地投资节点分阶段收费。

③ 园区综合运营：为客户提供园区综合运营服务，包括工业园区综合运营、产业载体运营等服务，按服务面积收取服务费。

④ 代建代营：为客户提供公建、基建、产业园等项目代建服务，并提供标准化咨询方案，按项目投资额收取一定比例服务费。

⑤ 城市营销：为客户提供品牌、营销、宣传等服务，实现区域价值，按项目周期及人员投入收取服务费。

⑥ 融资服务：为客户提供资产诊断、融资方案咨询，按项目融资总额收取一定比例服务费。

3）服务费支付来源

主要面向区县政府/开发区客户，服务费支付来源于政府一般公共预算收入。企业客户服务费支付来源主要为企业收入。

2、物业服务

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。

（1）模式特点

幸福物业高举城市服务大旗，坚持深耕城市服务赛道，面向政府、企业、业主等客户营造多维场景服务。以市场化机制为基础，用专业服务和技术连接城市，打造美好城市生活圈，以城市为载体，用优质服务推动民生建设、维护社会和谐、促进城市可持续发展，为中国现代服务业的发展做出贡献。

（2）盈利模式

幸福物业收费模式采取包干制或酬金制等形式约定物业管理服务费。包干制是指由业主向物业管理公司支付固定物业管理费，盈余或者亏损均由物业管理公司享有或者承担的计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按照约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理公司，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

幸福物业根据政府、企业和业主等客户需求，在选择依据包干制或管理酬金制收取物业服务费时，考虑包括在管物业的种类及阶段、当地法规及市场条件以及个别物业的性质及要求（视具体情况而定），同时结合管理物业的估计成本、过往物业服务费率、预计盈利能力、竞争对手收取的费率以及物业的过往物业服务费等方面对潜在客户进行评估，决策是按包干制还是管理酬金制方式收取物业服务费。

（3）核心竞争力

幸福物业通过不断整合内外部资源，构建体系化、专业化、平台化、资源化的系统性能力，打造自身核心竞争力。

1）城市服务赛道的领先品牌，强大的全国业务布局能力

幸福物业是国内率先开展城市服务的物业百强企业，长期服务于中国城市化进程。幸福物业具有丰富的行业荣誉影响力，是中国物业管理协会理事单位、中国物业服务百强企业成长性TOP10、中国物业服务企业“潜力独角兽称号”、中国物业（产业园区）企业联盟轮值主席单位、中国智慧城市服务领先企业。

2）专注科技企业服务，客户群体庞大

幸福物业已服务包括中国智谷高端制造产业园、苏家屯智能装备制造产业园、无锡传感设备产业园、双柳航天产业港等一大批高新科技企业园区，累计服务七十多个区域，累计服务入园企业千余家，为企业提供全场景、全生命周期服务，助力高新科技企业的升级发展。

3）完善的产品体系，可提供多维场景服务

幸福物业以独特的业务组合模式及二十余年城市服务经验，打造了高效、高复制力的管理与服务体系。公司持续探索更贴合政府、企业、居民需求的服务产品，并不断整合自身资源，实现在城市内资源共享的一体化服务体系。幸福物业在住宅、产业园、城市服务等多业态都有标准健全的管理体系，并依据管理经验形成可直接输出的品牌产品，拥有具有市场化竞争力的产品体系。

4）组织高效的管理团队

幸福物业拥有经验丰富的管理层团队、专业能力强劲的项目管理团队和市场拓展团队。2012年幸福物业启动“将才生”培养计划，通过系统化培养体系输出物业服务业务中高级管理者，已累计培养将才生800余人，打造了一支匹配公司高速发展的人才梯队。

5）卓越的市场拓展能力，公司规模持续稳健增长

幸福物业不断丰富拓展模式，已形成五大发展策略。公司通过“招商开道”、“运营+物业”、“城市合伙人”、“标杆项目引领”、“多模式合作”等策略，拓展区域现已覆盖16省、58县市。未来将重点深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区以及河南省、山东省、四川省等重点区域，并持续提升区域内城市服务市场份额。

6）服务智慧化、平台化、数据化，城市一体化服务水平不断提升

幸福物业建设集城市生产、城市运营、城市决策为一体的国内顶级智慧平台，以“1张可视化数据网络地图、1个云平台、1个指挥中心、N个智慧运用场景”覆盖城市全业态运维管理，建立可持续的“三维一体”城市服务生态体系。保障城市运维服务的同时，为城市服务提供可视化、数据化的监控信息，充分利用城市资源及空间，整合城市资源，降低城市管理成本。

7）构建智慧化信息平台，科技赋能助力经营管理水平提升

幸福物业紧随市场数字化发展趋势，自主开发综合智能管理系统（幸福e管家系统），将面向业主及业务伙伴的服务平台及与物业管理服务及智能办公有关的内部系统相结合，为客户提供一站式智能化解决方案，客户足不出户即能实现报事报修、缴费、管家服务等需求响应，并通过数字化技术无缝连接智慧园区生活，大幅提升了客户满意度及物业管理的工作管理效率和水平。

3、不动产服务

公司基于二十余年都市圈房地产开发经验，持续探索不动产代建服务、不动产营销服务等地产开发产业链的衍生业务：

（1）不动产代建服务

不动产代建服务以北京幸福安基建设管理有限公司（以下简称“幸福安基”）为依托开展业务。幸福安基以EPC+总承包为核心，聚焦一、二线城市，依托多年积累的房地产开发经验及资产盘活能力为政府、企业提供不动产代建全流程、全价值链服务，主要业务包括片区综合开发、商业代建、产业代建、纾困保交付、施工建设等不动产开发经营全流程服务。

现阶段幸福安基通过向委托方提供上述服务，根据项目情况向委托方收取派驻团队基本管理费、委托开发管理费、项目业绩奖励等项目代建服务费以及获取施工承包收益。

（2）不动产销售服务

不动产销售业务以北京幸福安家企业管理服务有限公司（以下简称“幸福安家”）为依托开展业务。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、线上销售等不动产销售服务。

现阶段幸福安家通过向委托方提供上述服务，收取销售代理服务费。

（四）园区衍生业务

基于产业园区场景和产业发展能力，持续探索园区衍生业务，以投资合作方式开展科创园区运营、园区新能源、园区数字化等赛道。

1、科创园区运营

科创园区运营业务主要代表为苏州火炬创新创业孵化管理有限公司（以下简称“苏州火炬”）。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。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。

（1）经营模式

苏州火炬基于中小型文化创意、科技创新企业的需求，利用自身园区设计和运营管理能力，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为园区内文创、科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。报告期内，苏州火炬主要采用“承租运营”和“受托运营”两种经营模式。

承租运营：苏州火炬承租具有商业价值提升空间的城市老旧物业、低效存量商用物业，对该物业整体重新进行市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以文化、创意、科技、知识经济等多种新型产业类企业为重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，从而提升该物业的商业价值。通过招商和后续运营、服务获得租金收入、物业管理收入、专业服务收入等。

受托运营：苏州火炬依托自身商用物业全价值链管理优势和品牌影响力，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，以获得相关业务收入，其中物业管理服务采取酬金制收费模式。

（2）核心竞争力

1）全流程、定制化园区运营规划。从初期的园区可行性分析、项目前期策划，到招商推广、租售代理，提供全流程顾问式服务，最终实现成功招商、稳健运营。

2）标准化、管家式创业服务。从基础的水电物业服务，到科技金融、政策申报、资源对接、人事商务等方面，苏州火炬构建了全方位的创业服务体系，为科创企业提供精准的管家式创业服务。

3）数字化、智慧化园区管理。苏州火炬依托多年智慧化园区管理探索，通过智慧化园区管理系统、园区互动、推客在线小程序，让管理者直观了解园区运营的数据指标，让创业者快速解决需求，高效办公。

4）区域性、链接式产业服务。秉持既要连接产业链、又要连接产业源头的初心，紧跟政府引领，推动市场主体和产业技术创新的充分结合，实现科创资源高效流通，帮助企业选址落户，帮助产业客户揽商引才、多元招商。

2、其他园区衍生业务

产业园区作为产业聚集的主要载体，是区域经济发展、产业调整升级的空间形式，发挥着聚集创新资源、培育新兴产业、发展新质生产力的重要作用。公司基于产业园区场景和产业发展能力，积极探索并投资园区新能源、园区数字化、低空经济等新赛道。

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

	2024年	2023年	本年比上年增减(%)	2022年
总资产	304,389,031,558.94	351,496,855,879.63	-13.40	408,640,981,485.09
归属于上市公司股东的净资产	4,094,970,997.05	7,160,231,355.78	-42.81	9,380,249,566.76
营业收入	23,765,486,138.19	35,906,571,404.03	-33.81	31,941,735,559.38
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	23,072,573,074.67	35,249,362,967.82	-34.54	31,142,129,719.35
归属于上市公司股东的净利润	-4,817,397,029.00	-6,027,853,967.35	不适用	1,587,869,020.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,580,785,165.51	-10,180,323,024.61	不适用	-16,483,729,277.89
经营活动产生的现金流量净额	-2,422,061,384.23	-1,645,636,034.48	不适用	137,195,001.18
加权平均净资产收益率(%)	-89.21	-85.44	减少3.77个百分点	28.42
基本每股收益（元／股）	-1.24	-1.55	不适用	0.41
稀释每股收益（元／股）	-1.24	-1.55	不适用	0.41

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	1,332,987,461.49	4,578,905,675.22	7,999,824,531.22	9,853,768,470.26
归属于上市公司股东的净利润	-1,925,047,255.88	-2,924,194,211.39	2,608,637,083.30	-2,576,792,645.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,394,054,560.85	-2,918,616,724.97	-1,366,309,438.92	-3,901,804,440.77
经营活动产生的现金流量净额	-547,351,904.56	399,337,264.64	-1,796,749,121.07	-477,297,623.24

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）	219,944
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	190,367

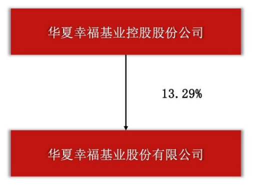
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）

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	0	450,209,366	11.50	0	质押 冻结	359,859,175 756,845	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－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
香港中央结算有限公司	53,470,653	72,933,538	1.86	0	无	0	境外法人
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	无	0	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
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管理有限公司（以下简称“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%；北京东方银联投资管理有限公司（以下简称“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鼎基资本、东方银联合计持有公司566,427,902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						

注：截至报告披露日，公司实际控制人王文学先生通过集合竞价交易增持公司股票18,590,600股，通过华夏控股及其一致行动人鼎基资本、东方银联间接持有公司股票566,427,902股，以上合计585,018,502股，占公司总股本的14.95%。

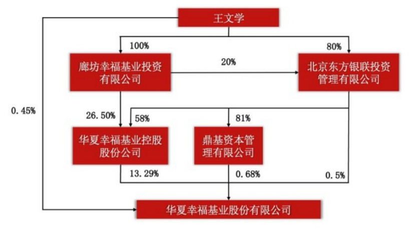
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



注：

1、截至2024年12月31日，公司实际控制人王文学先生通过集合竞价交易增持公司股票17,804,600股，占公司总股本的0.45%；通过华夏控股及其一致行动人鼎基资本、东方银联间接持有公司股票566,427,902股，以上合计584,232,502股，占公司总股本的14.93%；

2、2025年1月10日，公司实际控制人王文学先生通过集合竞价交易增持上市公司股票786,000股。截至报告披露日，公司实际控制人王文学先生直接和间接持有公司股票585,018,502股，占公司总股本的14.95%。

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：万元 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	2029-12-30	276,372.7	2.50
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	2030-03-10	1,242.5	2.50
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	2029-12-30	148,618.2	2.50
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	2029-12-30	182,710	2.50
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	2030-01-06	221,508.2	2.50
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	2029-12-30	118,410	2.50
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	2029-12-30	239,747.5	2.50
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	2029-12-30	157,555.6	2.50
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	2029-12-30	44,295.9	2.50
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	2029-12-30	117,472.2	2.50
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	2029-12-30	70,580	2.50
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	2029-12-30	1,700	2.50
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	2029-12-30	337,858.1	2.50
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	2030-01-06	80,138	2.50
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	124,000	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	18,600	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	50,000	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

受评对象	评级机构名称	评级调整时间	评级级别变化	评级展望变化	评级结果变化的原因
18华夏01	东方金诚国际信用评估有限公司	2024年6月24日	终止	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	2024年6月24日	终止	终止	公司流动性阶段性紧张
18华夏03	东方金诚国际信用评估有限公司	2024年6月24日	终止	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	2024年6月24日	终止	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	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	93.68	93.78	-0.10
扣除非经常性损益后净利润	-11,580,785,165.51	-10,180,323,024.61	不适用
EBITDA全部债务比(%)	0.71	0.35	0.36
利息保障倍数	0.12	0.02	500.00

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。

2024年，华夏幸福始终牢记初心，秉承信念，一面埋头坚守，一面展望向前。

华夏幸福的坚守，是对广大业主誓言不变，高质量推进“保交楼”；是对债权人承诺不变，继续坚持“不逃废债”，坚定推进债务重组；是对政府和社会初心不变，坚决履行企业社会责任。

华夏幸福的展望，是蓄力发展，坚定“全面转型产业新城服务商”战略定位，是稳健推进产业新城业务发展的同时，积极布局高潜力产业领域，全面推动转型落地。

公司在稳步推进“保交楼”和债务重组各项工作的同时，全力落实“全面转型产业新城服务商”发展战略，持续优化业务模式、强化核心能力，推动转型落地和业务发展。一是始终将“保交楼”作为公司第一要务，切实保障客户权益；二是稳步推进债务重组工作，方案项下的重组签约、以股抵债、资产交易、信托计划等各项工作均平稳推进；三是产业新城主营业务稳健经营，探索升级业务模式、强化平台属性；四是全面战略转型成效显著，依托产业和园区资源，布局园区新能源、园区数字化、低空经济等高潜力领域。

未来，公司将继续坚定“产业新城服务商”战略定位，持续强化以招商为核心的全流程产业发展服务能力，持续优化产业新城业务模式，同时积极探索园区相关业务领域，支撑公司全面转型和业务发展。

（1）高质量推进“保交楼”

公司以“保交楼”为第一要务，积极响应政府号召，协调各方资源，主动化解项目风险。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，坚决完成交付任务，保障业主利益。公司自2020年底至报告披露日，已累计交付项目137个/14.7万套/1,819万平方米，“保交楼”整体交付任务已完成97%。

（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》”），重组方案项下的重组签约、以股抵债、资产交易、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1,922.73亿元（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）。

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）。截至目前，公司及下属公司九通投资发行的境内公司债券存续余额为251.15亿元。公司境外间接全资子公司CFLD(CAYMAN)INVESTMENTLTD.在中国境外发行的美元债券协议安排重组已完成重组交割（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170.04亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为41.71%；

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61.70亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为2.90%，获得“幸福优选平台”股权比例约为11.85%。

3）资产交易进展。公司目前已完成丰台、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，其中丰台及国际业务部分地产项目交易已完成，其他项目均正在按照转让协议推进相关安排。

4）信托计划进展。公司积极推进《债务重组计划》项下的信托计划工作。2023年11月21日，公司完成信托计划设立，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，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（具体内容详见公司2024年3月8日披露的相关公告），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。截至公司于2025年4月19日披露的最新《关于重大资产出售暨关联交易实施进展情况的公告》（公告编号：2025-016），公司或其指定主体已向全部交易对方发出了书面通知，对应信托抵债金额240.01亿元；根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为223.48亿元，相关信托受益权份额在建信信托的受益人变更登记仍在进行中。

（3）有序推进业务经营

公司在稳步推进债务重组的同时，有序推进业务经营，持续提升经营造血能力。基于业务价值链环节重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四大业务板块；在继续开展开发业务的同时，大力发展运营业务、服务业务及园区衍生业务，全面转型“产业新城服务商”。

1）开发业务。主要包括产业新城开发、住宅开发。产业新城开发方面，一是针对产业新城实施分级分类管理，依据各地实际情况制定相应策略；二是以产业服务为核心，结合各区域产业定位及自身禀赋，高效推进优质企业落地合作区域。报告期内，产业新城综合性开发协议委托区域内共新增67家入园企业，新增签约投资额207.77亿元，固定资产投资规模超20亿元的龙头项目共4个。住宅开发方面，以“保交楼”为第一要务，确保高质量完成房屋交付，同时持续探索地产及产业链上下游优质机会。

2）运营业务。公司运营管理产业园、创新中心、酒店、教育等多类资产。产业园运营方面，在管产业园资产面积约191万平方米，2024年新增招商签约项目254个，合同签约面积约20.34万平方米；在创新中心运营方面，共运营三个创新中心，在管面积约15万平方米，其中华夏幸福丰台创新中心及华夏幸福固安创新中心出租率均超80%。

3）服务业务。主要包括产业发展服务、物业服务、不动产服务等三类服务。产业发展服务方面，公司打造包括产业招商、产业招租、载体运营等环节的全流程产业发展能力，全面覆盖京津冀、大湾区、长三角重点区域。物业服务方面，幸福物业2024年城市服务和产业园服务在管面积约6,334万平方米，住宅服务在管面积约5,991万平方米，持续外拓市场并强化城市服务，城市服务新增签约项目67个、签约额9.3亿元。不动产服务方面，公司积极探索不动产代建、营销服务等业务，幸福安基新增签约项目29个，签约金额约2.58亿元；幸福安家直播卖房签约额近2.5亿元，完成北京首家新房评测优选平台上线，实现客户从线上看房到线下买房的业务闭环。

4）园区衍生业务。公司基于产业与园区优势，持续探索园区相关高潜力领域。报告期内，公司投资的苏州火炬创新创业孵化管理有限公司（以下简称“苏州火炬”）实现营业收入3.32亿元，经营性回款3.68亿元。此外，公司基于产业园区场景和产业发展能力，积极探索园区新能源、园区数字化、低空经济等潜力领域。

（4）深入推进全面转型

1）坚定战略转型方向。依托以产业招商为核心的全流程产业发展能力，立足自持及运营服务的大量产业园区资源，全面转型“产业新城服务商”。

2）明确重点转型路径。一是轻资产化输出，公司基于二十多年的丰富经验，对产业新城相关业务环节进行拆分和封装，面向市场化客户提供整体及各项轻资产服务，包括产业招商、产业招租、园区运营、物业服务等。二是挖掘和兑现园区资源，产业园区场景和产业发展能力，探索兑现产业园资产及园区新能源、数字化等优质资源，以合作方式切入新赛道。三是持续探索地产发展新模式，包括不动产代建服务、销售服务等产业链上下游环节。

3）按照价值链环节重塑业务组合。公司基于价值链各环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四类业务。一是开发业务，主要包括产业新城开发和住宅开发。二是运营业务，主要包括产业园运营、创新中心运营等。三是服务业务，主要包括产业招商、产业招租、产业新城服务等全流程产业发展服务，物业服务以及代建服务和营销服务等不动产相关服务。四是园区衍生业务，主要包括科创园区运营及其他围绕低空经济、园区新能源、园区数字化建设等方向的园区衍生业务。

4）匹配发展需求，持续推进机制创新。承接公司全面转型需求，公司在组织机制、经营管理、财务管理等方面持续探索，以多样化的机制与模式，吸纳和绑定优秀人才，激发发展活力，促进业务快速升级发展。

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　　公告编号：2025-018

华夏幸福基业股份有限公司
第八届董事会第三十一次会议决议公告

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个别及连带责任。

一、董事会会议召开情况

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年4月19日以邮件等方式发出召开第八届董事会第三十一次会议的通知，会议于2025年4月29日以现场结合通讯会议方式在北京朝阳区佳程广场A座23层会议室召开并表决。本次会议应出席董事8名，实际出席董事8名。本次会议由公司董事长王文学先生主持，公司董事会秘书、财务总监及监事列席了本次会议。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、董事会会议审议情况

（一）审议通过《2024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2025年第二次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福2024年年度报告》及其摘要。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

本议案需提交公司股东大会审议。

（二）审议通过《2024年度总裁工作报告》

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（三）审议通过《2024年度董事会工作报告》

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

本议案需提交公司股东大会审议。

（四）审议通过《2024年度董事会审计委员会履职情况报告》

本议案已经公司第八届董事会审计委员会2025年第二次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福2024年度董事会审计委员会履职情况报告》。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（五）审议通过《2024年度独立董事述职报告》

具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的华夏幸福三位独立董事的述职报告。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

本议案需提交公司股东大会审议。

（六）审议通过《2024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2025年第二次会议审议通过。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

本议案需提交公司股东大会审议。

（七）审议通过《2024年度社会责任报告》

具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福2024年度社会责任报告》。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（八）审议通过《2024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2025年第二次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福2024年度内部控制评价报告》。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（九）审议通过《2024年度会计师事务所履职情况的评估报告》

具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福2024年度会计师事务所履职情况的评估报告》

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（十）审议通过《董事会审计委员会对会计师事务所2024年度履行监督职责情况报告》

本议案已经公司第八届董事会审计委员会2025年第二次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福董事会审计委员会对会计师事务所2024年度履行监督职责情况报告》。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（十一）审议通过《董事会对独立董事独立性自查情况的专项报告》

具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福董事会对独立董事独立性自查情况的专项报告》。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（十二）审议通过《董事会关于公司2024年度非标准无保留审计意见涉及事项的专项说明》

具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福董事会关于公司2024年度非标准无保留审计意见涉及事项的专项说明》。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（十三）审议通过《关于公司2024年度利润分配预案的议案》

具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福关于公司2024年度拟不进行利润分配的公告》（公告编号：2025-020）

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

本议案需提交公司股东大会审议。

（十四）审议通过《关于公司董事2024年度薪酬情况和2025年度薪酬方案的议案》

本议案已经公司第八届董事会薪酬与考核委员会2025年第一次会议审议通过。

表决结果：全体董事回避表决，一致同意直接提交公司股东大会审议。

（十五）审议通过《关于公司高级管理人员2024年度薪酬情况和2025年度薪酬方案的议案》

本议案已经公司第八届董事会薪酬与考核委员会2025年第一次会议审议通过。

表决结果：同意5票，反对0票，弃权0票，赵威先生、陈怀洲先生、冯念一先生作为董事及高级管理人员回避表决。

（十六）审议通过《关于公司续聘会计师事务所的议案》

本议案已经公司第八届董事会审计委员会2025年第二次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福关于公司续聘会计师事务所的公告》（公告编号：2025-021）。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

本议案需提交公司股东大会审议。

（十七）审议通过《关于公司会计政策变更的议案》

本议案已经公司第八届董事会审计委员会2025年第二次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福关于公司会计政策变更的公告》（公告编号：2025-022）。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（十八）审议通过《关于公司计提2024年度资产减值准备和公允价值变动的议案》

本议案已经公司第八届董事会审计委员会2025年第二次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福关于公司计提2024年度资产减值准备和公允价值变动的公告》（公告编号：2025-023）。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（十九）审议通过《关于提请召开公司2024年年度股东大会的议案》

具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福关于召开2024年年度股东大会的通知》（公告编号：2025-024）。

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（二十）审议通过《2025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2025年第二次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福2025年第一季度报告》

表决结果：同意8票，反对0票，弃权0票。

（二十一）审议通过《关于公司计提2025年第一季度资产减值准备和公允价值变动的议案》

本议案已经公司第八届董事会审计委员会2025年第二次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福关于公司计提2025年第一季度资产减值准备和公允价值变动的公告》（公告编号：2025-025）。

（二十二）审议通过《关于公司实施置换带方案并受托清收及处置运营的议案》

具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福关于公司实施置换带方案并受托清收及处置运营的公告》（公告编号：2025-026）。

表决结果：同意7票，反对1票，弃权0票。董事王葳女士提出反对意见，理由为：方案条款存在进一步优化空间，并且建议与金融债权人全面且充分沟通，优化及提升金融机构对置换带的参与度，从而促进化债的实施进度。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会
2025年4月30日

证券代码：600340　　证券简称：华夏幸福　　公告编号：2025-020

华夏幸福基业股份有限公司
关于公司2024年度拟不进行利润分配的公告

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：

● 华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）2024年度拟不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本；

● 本次利润分配预案已经公司第八届董事会第三十一次会议、第八届监事会第十次会议审议通过，尚需提交公司2024年年度股东大会审议；

● 本次利润分配预案不触及《上海证券交易所股票上市规则（2025年4月修订）》（以下简称“《股票上市规则》”）第9.8.1条第一款第（八）项规定的可能被实施其他风险警示的情形。

一、利润分配预案内容

经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2024年实现归属于母公司所有者的净利润-4,817,397,029.00元，2024年末合并报表未分配利润为-10,441,020,677.60元；母公司2024年度当期可分配利润为-896,094,985.94元，母公司累计未分配利润为851,221,095.19元。

截至报告期末，公司不符合相关法律法规以及《公司章程》规定的利润分配条件。经公司第八届董事会第三十一次会议、第八届监事会第十次会议审议通过，公司2024年度拟不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本，该事项尚需提交公司2024年年度股东大会审议。

本次利润分配预案不触及《股票上市规则》第9.8.1条第一款第（八）项规定的可能被实施其他风险警示的情形。

二、2024年度不进行利润分配的情况说明

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的相关规定，上市公司应当严格执行《公司章程》确定的现金分红政策：在公司累计未分配利润期末余额为正、当期可分配利润为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红。由于受到宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司自2020年第四季度以来，发生流动性阶段性风险，部分债务未能如期偿还，公司业务经营受到影响，2024年当期实现的可供分配利润为负，不满足《公司章程》规定的实施利润分配的条件。

三、履行的审议程序

（一）董事会审议情况

公司于2025年4月29日召开第八届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于公司2024年度利润分配预案的议案》。经审议，该预案符合《公司法》等法律法规及《公司章程》中关于利润分配的规定，充分考虑了公司经营成果、财务状况以及未来战略规划，同意公司2024年度拟不进行利润分配，也不实施资本公积金转增股本，将此议案提交公司2024年年度股东大会审议。

（二）监事会审议情况

公司于2025年4月29日召开第八届监事会第十次会议，审议通过了《关于公司2024年度利润分配预案的议案》。经审议，监事会认为：公司2024年度拟不进行利润分配的预案符合《公司法》等法律法规和《公司章程》中对于分红的相关规定，充分考虑了公司所处发展阶段等因素，不存在损害投资者利益的情况，同意该预案。

四、相关风险提示

本次利润分配预案尚需提交公司2024年年度股东大会审议，敬请广大投资者理性判断，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
2025年4月30日