

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
2025 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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 网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 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

本报告期内无半年度利润分配预案或公积金转增股本预案。

第二节 公司基本情况

2.1 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
电话	010-59115198
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23层
电子信箱	IR@cf1dcn.com

2.2 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	278,117,681,862.06	304,389,031,558.94	-8.63
归属于上市公司股东的净资产	-1,819,911,576.06	4,094,970,997.05	-144.44
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	2,902,848,687.45	5,911,893,136.71	-50.90
利润总额	-8,179,459,971.72	-6,386,046,765.18	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-6,827,384,567.50	-4,849,241,467.27	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-7,705,307,740.49	-6,312,671,285.82	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-3,216,733,059.71	-148,014,639.92	不适用

加权平均净资产收益率（%）	-527.93	-81.97	减少445.96个百分点
基本每股收益（元 / 股）	-1.75	-1.25	不适用
稀释每股收益（元 / 股）	-1.75	-1.25	不适用

2.3 前 10 名股东持股情况表

				单位：股		
截至报告期末股东总数（户）				178,054		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结的股份数量	
华夏幸福基业控股股份公司	境内非国有法人	11.50	450,209,366	0	质押	359,859,175
					冻结	756,845
中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金	其他	10.58	414,223,338	0	无	0
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	其他	8.38	327,936,661	0	无	0
中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	其他	6.09	238,168,767	0	无	0
华夏控股-光大证券-20 华夏 EB 担保及信托财产专户	其他	1.15	45,059,263	0	无	0
香港中央结算有限公司	其他	1.04	40,799,392	0	无	0
朗森汽车产业园开发有限公司	境内非国有法人	0.97	38,158,000	0	无	0
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.89	34,968,928	0	无	0
张党文	境内自然人	0.71	27,690,450	0	无	0
浙江春晖集团有限公司	境内非国有法人	0.70	27,248,000	0	无	0
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 华夏 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、截至 2025 年 6 月 30 日，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一分红一个险分红”、“中国平安人寿保险股份有限公司一万能一个险万能”、“中国平安人寿保险股份有限公司一自有资金”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%。

2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

☒适用 ☐不适用

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	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	2015-10-22	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	2016-01-20	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	2016-03-03	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	2016-03-04	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	2016-03-24	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	16 华夏 05	135391	2016-04-12	2029-12-30	118,410	2.50

(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)	16 华夏 06	135465	2016-05-10	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	2018-05-30	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	2018-05-30	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	2018-06-20	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	2018-09-07	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	2018-12-20	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	2018-12-20	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	2019-03-25	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	2017-05-19	2021-02-27	55,950	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	2020-03-19	2021-03-19	14,600	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	2020-04-16	2021-03-19	14,100	5.17

注：上表中公司债券的“债券余额”为截至 2025 年 6 月 30 日剩余未注销的票面金额；利率为实施《债权债务重组安排》后利率。

反映发行人偿债能力的指标：

√适用 □不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率	94.86	93.68
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	-0.51	-0.34

第三节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明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

2025年上半年，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。

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。

3.1 持续推进“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、资产处置专项资金、欠款催收、存量资产盘活、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，全部住宅项目已完成交付，剩余待交付4个公寓项目/1.2万套/84万平方米。

3.2 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1,926.69亿元（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）。

截至2025年7月31日，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) INVESTMENT LTD. 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》（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“幸福精选平台”和“幸福优选平台”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 174.54 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 43.00%；

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 61.74 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。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 8 月 9 日披露的最新《华夏幸福关于重大资产出售暨关联交易实施进展的公告》（公告编号：2025-042），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。

3.3 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，提升经营造血能力，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。产业新城开发方面，一是针对产业新城分类实施管理，依据各地实际情况制定相应策略，精细化操盘；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 18 家入园企业，新增签约投资额 136.6 亿元，固定资产投资规模超 20 亿元的龙头项目签约 1 个。住宅开发方面，以“保交楼”为第一要务，持续推动“保交楼”工作（详见“（一）持续推进“保交楼””相关内容），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。环京产业园 2025

年新增招商签约项目 65 个，合同签约面积约 18.7 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，其中华夏幸福固安创新中心出租率超 80%，华夏幸福丰台创新中心打造了一个环境佳、配套全的商务配套街区。

3、服务业务。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、长三角等重点区域（详见 2025 年半年度报告管理层讨论与分析之“五、报告期内公司经营情况之（二）公司业务板块具体进展回顾 服务业务”部分的内容）。物业服务方面，幸福基业物业服务有限公司 2025 年上半年城市服务和产业园服务在管面积约 6,569 万平方米，住宅服务在管面积约 5,924 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 43 个、签约额 2.5 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，北京幸福安基建设管理有限公司上半年新增产值约 2,200 万元，同比增长 25%；北京幸福安家企业管理服务有限公司直播卖房成交额约 1.6 亿元。

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实现营业收入 1.42 亿元，经营性回款 1.53 亿元。此外，公司持续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。

3.4 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、夯实重点转型路径。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。二是持续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。