证券代码：600340 证券简称：华夏幸福 公告编号：2026-040

华夏幸福基业股份有限公司 2025年1-12月经营简报

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。

一、公司2025年1-12月销售情况

业务情况		1-12月累计数额		同比变动	
		全口径	权益口径	全口径	权益口径
销售额（亿元人民币）	产业新城园区业务	5.14	5.13	-86.04%	-86.06%
	房地产开发签约销售额	13.52	11.34	-51.73%	-52.01%
	其他业务（物业及酒店等）	34.69	33.44	-8.54%	-6.64%
	合计	53.35	49.91	-48.08%	-48.15%
销售面积（万平方米）		34.19	31.24	-0.81%	10.12%

注：自2016年二季度实施“营改增”起，公司将上述产业园区结算收入额统计口径调整为含增值税销项税额。销售面积指房地产开发签约销售面积。

二、公司房地产开发项目情况

单位：万元人民币、万平方米

区域	计划总投资（万元）	总建筑面积（万㎡）	1-12月销售面积（万㎡）	1-12月结算面积（万㎡）
1.京津冀	34,103,028.90	5,300.69	25.17	49.45
2.环南京	3,503,481.35	493.00	0.84	5.34
3.环杭州	3,879,771.32	473.33	0.35	2.44
4.环郑州	1,149,938.06	205.54	1.24	2.21
5.环合肥	1,323,889.12	249.31	1.27	1.57
6.环武汉	1,689,011.71	302.61	2.13	2.65
7.其他区域	2,589,967.73	406.85	3.19	10.30
合计	48,239,088.19	7,431.33	34.19	73.96

注：京津冀区域主要包括固安、廊坊、怀来、大厂、香河、霸州、涿州、永清、文安、北戴河、任丘、邯郸、北京等；环南京区域主要包括南京、来安、溧水、江宁、高淳、镇江等；环杭州区域主要包括嘉善、南浔、德清等；环郑州区域主要包括武陟、新郑、长葛等；环合肥区域主要包括舒城、长丰等；环武汉区域主要包括武汉、黄陂、孝感等；其他区域主要包括广州、江门、成都、蒲江、西安、沈阳、哈尔滨、上海、国际等。

三、公司2025年1-12月房屋出租情况

单位：万元人民币、平方米

区域	可供出租面积	已出租面积	出租率	2025年已收房租
1.廊坊	77,758.70	61,859.31	79.55%	1,868.01
2.大厂	28,177.35	19,719.11	69.98%	1,833.15
3.固安	451,642.85	119,423.56	26.44%	4,681.27
4.南京	50,462.53	30,279.10	60.00%	436.30
5.香河	42,090.28	24,574.96	58.39%	464.07
6.来安	3,675.42	1,917.15	52.16%	1.83
7.嘉善	98,679.06	56,731.33	57.49%	903.74
8.怀来	38,709.53	12,047.11	31.12%	75.16
9.沈阳	86,663.25	65,931.61	76.08%	726.65
10.南浔	38,397.00	38,397.00	100.00%	700.00
11.孝感	11,967.56	5,674.35	47.41%	32.00
12.嘉鱼	23,438.29	4,640.00	19.80%	19.49
13.其他（注）	-	-	-	1,146.21
合计	951,661.82	441,194.59	46.36%	12,887.88

注：因出租资产所有权在2025年底已不再属于公司，故仅列示当年收入数据。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会
2026年4月30日

证券代码：600340 证券简称：华夏幸福 公告编号：2026-038

华夏幸福基业股份有限公司关于公司计提2025年度资产减值准备和公允价值变动的公告

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。

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）于2026年4月29日召开第八届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于公司计提2025年度资产减值准备和公允价值变动的议案》，具体情况公告如下：

一、计提资产减值和公允价值变动情况概述

（一）计提坏账准备

公司对截至2025年12月31日的应收账款及其他应收款进行了减值测试，对部分应收款项计提了坏账准备。2025年度，公司对应收账款计提坏账准备4,827,260,876.23元，对其他应收款计提坏账准备1,004,443,976.73元，共计计提坏账准备5,831,704,852.96元。

（二）计提存货跌价准备

公司综合考虑部分项目所在城市的房价、地价持续调整等因素，基于审慎的财务策略，按照预计可变现净值低于其成本的差额，对存在风险的项目计提存货跌价准备。依据2025年12月31日单个存货项目的可变现净值低于其成本的差额计算，公司2025年度计提存货跌价准备5,999,320,820.41元，其中，对开发成本计提存货跌价准备4,958,687,366.60元，对完工开发产品计提存货跌价准备888,685,272.80元，对综合服务中的规划设计计提存货跌价准备151,948,181.01元。上述计提存货跌价准备的项目主要位于怀来、大厂、广阳等区域。

（三）计提长期股权投资减值准备

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业长期股权投资进行减值测试。经测试，计提长期股权投资减值准备404,360,450.62元。

（四）计提其他流动资产减值准备

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业其他流动资产价值进行减值测试。经测试，计提其他流动资产减值准备433,000,000.00元。

（五）计提债权减值准备

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业债权投资进行减值测试。经测试，计提债权投资减值准备490,000,000.00元。

（六）计提合同资产减值准备

公司对截至2025年12月31日的合同资产进行了减值测试，对部分合同资产计提了减值准备。2025年度，公司对合同资产计提减值准备775,113,721.08元。

（七）计提在建工程减值准备

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业在建工程进行减值测试。经测试，计提在建工程减值准备9,482,096.94元。

（八）计提固定资产减值准备

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业固定资产进行减值测试。经测试，计提固定资产减值准备268,180,726.69元。

（九）计提无形资产减值准备

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业无形资产进行减值测试。经测试，计提无形资产减值准备437,515,099.15元。

（十）确认投资性房地产公允价值变动损失

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，公司确认处置投资性房地产公允价值变动损失90,704,435.22元。

（十一）确认其他非流动金融资产公允价值变动损失

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业其他非流动金融资产价值进行判定，确认其他非流动金融资产公允价值变动损失70,553,067.44元。

二、审议程序

公司于2026年4月27日，召开了第八届董事会审计委员会2026年第三次会议，以2票同意、0票反对、1票弃权审议通过《关于公司计提2025年度资产减值准备和公允价值变动的议案》。审计委员会委员王葳女士投弃权票，理由为：置换带处理不审慎，建议财务处理更审慎；提示公司关注非标准审计意见并制定整改措施，并提示公司严格遵守监管对关联方界定的规则要求，另特别提示管理层审慎评估关键假设，以保障审计出具的意见更具准确性和充分性。

公司于2026年4月29日，召开第八届董事会第四十一次会议，以7票同意、0票反对、2票弃权审议通过上述议案，董事王葳女士、仇文丽女士投弃权票，理由均为：置换带处理不审慎，建议财务处理更审慎；提示公司关注非标准审计意见并制定整改措施，特别提示管理层审慎评估关键假设，以保障审计出具的意见更具准确性和充分性。

三、本次计提资产减值准备和公允价值变动对公司的影响

公司本次计提资产减值准备和公允价值变动，影响公司2025年度利润总额14,809,935,270.51元，影响公司2025年度归属于上市公司股东的净利润10,538,550,138.60元。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会
2026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 2025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、本公司董事会及董事、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、中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）对2025年度财务报表出具了保留意见的审计报告，公司董事会对该意见所涉及事项出具了《董事会关于公司2025年度非标准审计意见涉及事项的专项说明》，董事会审计委员会对此事项发表了意见，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2025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四十一次会议审议，该方案尚需提交公司2025年年度股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

□适用 √不适用

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

华夏幸福以“产业新城服务商”为战略转型方向，秉持“服务即未来”的理念和“服务实体企业、发展县域经济”的使命，以产业新城为平台，基于价值链各环节，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四类业务组合。一是开发业务，主要包括产业新城开发和住宅开发业务。二是运营业务，主要包括产业园运营、创新中心运营业务等。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园区新能源、园区数字化建设等方向的园区衍生业务。公司四类业务的模式特点、盈利模式等内容如下：

（一）开发业务

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城市基础设施、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。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，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。

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”的价值，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主要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”的原则，地方政府承诺将合作区域内所新产生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，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）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、产业新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”）是华夏幸福产业发展服务的企业化实体，是中国领先的招商引资服务商，专注为政府和企业提供产业发展与投资选址综合解决方案，持续为区域导入先进产业集群。

幸福招商在产业招商领域已深耕二十余年，依托专业的行业研究、区域分析和项目评估能力，为区域政府及产业园区提供招商服务，并拥有一支经验丰富的落地团队，确保项目高效落地。

1）模式特点

幸福招商以“产业优先”为核心策略，紧扣国家战略新兴产业和未来产业方向，聚焦新质生产力发展，在区域产业布局上系统实施“建链、强链、补链、延链”，打造高标产业园区、导入优质产业链集群，持续注入高质量发展新动能。

2）业务版图及盈利模式

① 产业招商服务：聚焦大项目招商、行业精准招商、区域产业转移招商三大领域，为政府和企业提供从项目谋划、资源对接到签约落地的全流程闭环服务。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收取。

② 产业赋能服务：围绕招商赛道研判、项目信息推介、政企互访撮合、招商物料设计、产业招商培训等，提供产业发展综合产品及服务，并根据各项服务体量与价值确定最终价格。

③ 招商兑换资源服务：针对部分财政资源相对紧张的区域，幸福招商创新采用“资源换招商”模式，通过引入光伏、风力发电、低空经济、储能等优质资源型项目，与地方政府合作实现资源项目落地与产业招商服务的互换兑现。有效缓解地方政府短期财政支付压力，并确保优质产业项目快速导入。收益主要来源于资源项目落地后的运营分成和综合服务回报。

3）收费来源

本着诚实守信、合作共赢、共同发展的原则，委托方政府将服务费支出纳入财政预算支出管理，通过规范的预算安排与收支手续，确保服务费用及时、合规支付。

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90%来自行业领军企业，10%来自国内产业活跃地区招商相关岗位。通过差异化考核与激励机制凝聚核心力量，提升作战能力。

④ 经验丰：聚焦核心都市圈，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）能力精进

2025年，幸福招商紧扣“十四五”收官与“十五五”开局战略要求，全面加速新质生产力布局，推动新一轮的SPU的研究和应用，已实现225个SPU覆盖，全面涵盖新一代信息技术（86个）、新能源汽车（32个）、新能源（31个）等核心产业赛道和未来产业赛道。与此同时，幸福招商完成30份产业链图谱与15份行业专题研究报告，内容覆盖行业最新发展前沿；并研发设计五力素质模型，持续修炼内功等。

（2）产业招租服务

1）幸福蓝线

幸福蓝线（北京）信息咨询服务有限公司（以下简称“幸福蓝线”）致力于成为中国领先的集群招租和运营服务提供商，以招租激活园区创新要素聚变效应，以运营深度释放资产价值。通过构建“招运一体化”服务体系，为产业园提供专业化和精细化的招租运营管理，为企业提供选址、租售、财税等全周期服务，助力实现产业集群能级跃升与区域经济价值共生。

幸福蓝线秉承“服务即未来”的发展理念，不断打造自身综合的产业发展能力，现业务布局覆盖京津冀、长三角、大湾区等核心都市圈，通过集群招租、园区运营、企业服务，助力产业园区可持续发展。集群招租方面，以服务制造业企业和科技型产业为重点，锚定行业赛道，深耕地缘资源，通过自主招租、圈层招租、渠道招租等多种途径，快速提升园区出租率。园区运营方面，围绕园区核心需求，专注完成出租率和收缴率等核心指标，通过行业长期领先的运服经验，实现保收降本，创造远超预期的资产稳健收益。企业服务方面，通过基础服务标准化、品质服务定制化、专业服务有严选实现企业快速落地，助推企业蓬勃发展，富有创新活力。

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：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，以优质精准的服务助力区域实现高质量发展。

1）模式特点

幸福产城依托华夏幸福产业新城开发经验，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七大轻资产服务能力，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、代营代建、综合融资、园区推广与土地营销及数字招商。

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，主要服务盈利模式为：

= 1 * GB3 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，按项目体量及工作周期收取咨询服务费。

= 2 * GB3 ② 招商引资与集群打造：为客户提供招商引资服务，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 * GB3 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 * GB3 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 * GB3 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 * GB3 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。

⑦ 数字招商：为客户提供数字招商服务，依托人工智能与大数据，构建数字招商体系，实现平台引流、区域推介、招商落地、管理提效，按项目服务规模收取服务费。

3）收费来源

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。

（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。

幸福物业在确定具体收费模式时，结合政府、企业和业主等客户需求，综合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，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等方面对潜在客户进行评估。

（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）完善的产品体系：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。

2）卓越的市场拓展能力：幸福物业不断丰富拓展模式，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，拓展服务区域。未来将重点深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区等重点区域，持续提升区域内城市服务市场份额。

3）城市服务赛道领先品牌：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（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等。

4）专注科技园区企业服务：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，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。

5）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。

6）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。

7）科技赋能助力经营管理水平提升：幸福物业自主开发综合智能管理系统“幸福e管家”，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，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施工为核心，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、咨询服务费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

北京幸福安家企业管理服务有限公司（以下简称“幸福安家”）主营都市圈不动产销售服务业务。公司依托庞大的线下销售服务体系和线上直播平台，为客户提供一站式的一手房代理、线上销售等不动产销售服务。

现阶段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

1、科创园区运营

科创园区运营业务主要代表为苏州火炬孵化集团有限公司（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、招商及运营管理，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。苏州火炬为政府提供“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。

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、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

	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2023年
总资产	255,384,555,534.46	304,389,031,558.94	-16.10	351,496,855,879.63
归属于上市公司股东的净资产	-17,743,044,148.57	4,094,970,997.05	-533.29	7,160,231,355.78
营业收入	8,603,059,040.25	23,765,486,138.19	-63.80	35,906,571,404.03
利润总额	-27,380,139,060.16	-7,431,770,127.44	不适用	-9,006,884,289.79
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	7,830,068,255.88	23,072,573,074.67	-66.06	35,249,362,967.82
归属于上市公司股东的净利润	-22,858,613,247.88	-4,817,397,029.00	不适用	-6,027,853,967.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-22,603,520,059.60	-11,580,785,165.51	不适用	-10,180,323,024.61
经营活动产生的现金流量净额	-3,572,749,167.75	-2,422,061,384.23	不适用	-1,645,636,034.48
加权平均净资产收益率（%）	不适用	-89.54	不适用	-85.44
基本每股收益（元／股）	-5.87	-1.24	不适用	-1.55
稀释每股收益（元／股）	-5.87	-1.24	不适用	-1.55

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	1,176,580,670.20	1,726,268,017.25	979,327,458.22	4,720,882,894.58
归属于上市公司股东的净利润	-2,700,529,545.44	-4,126,855,022.06	-3,001,552,180.39	-13,029,676,499.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-2,556,962,463.79	-5,148,345,276.70	-2,472,815,265.24	-12,425,397,053.87
经营活动产生的现金流量净额	-2,687,272,459.50	-529,460,600.21	-507,066,510.35	151,050,402.31

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

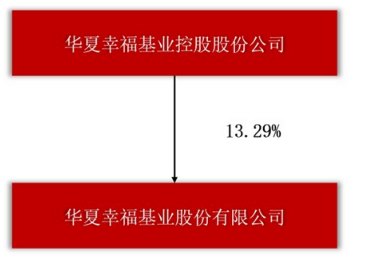
截至报告期末普通股股东总数（户）	208,796
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	182,018

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	419,441,880 756,845	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	-804,900	413,418,438	10.56	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	-804,900	327,131,761	8.36	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	-804,900	237,363,867	6.06	0	无	0	其他
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
香港中央结算有限公司	-44,256,093	28,677,445	0.73	0	无	0	境外法人
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
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	0	23,461,961	0.60	0	无	0	其他
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、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”等账户共计持有公司977,914,066股股份，占公司总股本的24.99%； 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%。

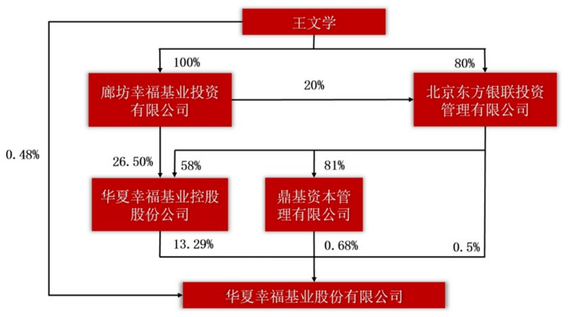
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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、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；

2、截至2025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18,590,600股，占公司总股本的0.48%；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%。

4.4 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	250,873.1	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	145,716.2	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	161,180	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	193,508.2	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	101,410	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	206,757.5	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	110,910.7	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	31,268.9	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	100,892.2	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	61,980	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	0	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	328,718.1	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	71,488	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	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	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	2021-03-19	14,100	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

□适用 √不适用

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	2025年	2024年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	101.89	93.68	增加8.21个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-22,603,520,059.60	-11,580,785,165.51	不适用
EBITDA全部债务比	-6.68%	0.71%	减少7.39个百分点
利息保障倍数	-1.96	0.12	-1,733.33

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。

（1）履职尽责，全力推动项目交付

自公司发生阶段性流动性风险以来，公司始终以“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。截至报告披露日，公司已完成全部住宅项目的交付。目前，剩余4个公寓项目/5,161套/29万平方米待交付。

（2）债务重组进展情况

公司重组签约、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，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《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）。

截至报告披露日，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222.92亿元。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。

截至报告披露日，《以股抵债方案》中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62.08亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为2.83%，获得“幸福优选平台”股权比例约为11.56%。

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。截至公司于2026年4月18日披露的《华夏幸福关于重大资产出售暨关联交易实施完成的公告》（公告编号：2026-032）等相关公告，根据债券持有人会议决议、美元债协议重组安排、《债务重组协议》，公司已通过信托偿债的方式完成对223.48亿元金融债务的清偿。根据股东会授权，公司决定不再实施剩余16.52亿元信托受益权份额的抵债交易，该部分信托受益权份额由华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司继续持有，公司重大资产出售方案的主要内容已实施完毕。

（3）有序推进业务经营

1）开发业务。产业新城开发方面，公司坚持产业新城业务不动摇，稳步提升产业新城操盘运营能力，兑价优质资源；坚持以产业服务为核心，持续推动区域经济转型和高质量发展。报告期内，产业新城综合性开发协议委托区域内共新增41家入园企业，新增签约投资额182.75亿元，固定资产投资规模超20亿元的龙头项目签约2个。住宅开发方面，公司始终以“保交楼”为第一要务，已完成全部住宅项目的交付，同时持续探索地产及产业链上下游优质机会。

2）运营业务。公司统筹开展产业园、创新中心、酒店及教育等多类资产的运营管理。2025年，环京区域产业园实现新增招商签约项目170个，合同签约面积约31万平方米；华夏幸福固安创新中心在管面积约2万平方米，出租率达69%。

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；物业服务方面，幸福物业2025年营业收入约14.61亿元（含幸福物业为其他关联单位提供服务产生的营业收入），净利润约1.35亿元。城市服务和产业园服务在管面积约6,585万平方米，住宅服务在管面积约5,990万平方米，持续外拓市场并强化城市服务，城市服务新增签约项目64个、签约额4.14亿元。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，幸福安基新增签约工程项目11个，完成产值约0.73亿元；幸福安家成交额3.1亿元，同比提升21%。

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，苏州火炬实现营业收入2.9亿元，经营性回款3.02亿元，新增1个省级孵化器（武汉博济智汇园）。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。

（4）坚定战略转型方向，夯实转型路径

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。

（5）配合推进公司预重整工作

公司于2025年11月17日披露了《华夏幸福关于公司被债权人申请预重整及重整暨法院受理公司预重整的公告》（公告编号：2025-067），公司收到债权人龙成建设工程有限公司（以下简称“申请人”）送达的《告知函》及河北省廊坊市中级人民法院（以下简称“廊坊中院”或“法院”）送达的《河北省廊坊市中级人民法院通知书》（（2025）冀10破申62号），申请人以公司未按期清偿到期债务且明显缺乏清偿能力，但具备重整价值为由，向廊坊中院申请对公司进行重整，同时申请启动对公司的预重整程序，廊坊中院决定受理对公司进行预重整。2025年11月18日披露了《华夏幸福关于法院指定公司预重整临时管理人的公告》（公告编号：2025-070），廊坊中院依法指定华夏幸福司法重整清算组担任公司预重整期间的临时管理人。2026年3月2日公司披露了《华夏幸福关于临时管理人公开招募和遴选重整投资人暨风险提示的公告》（公告编号：2026-022），临时管理人参照《中华人民共和国企业破产法》等相关法律法规的规定，决定在预重整程序中采取公开方式招募意向重整投资人。2026年4月15日披露了《华夏幸福关于公司被债权人申请预重整及重整的进展公告》（公告编号：2026-030），临时管理人公开招募及遴选意向重整投资人的报名截止时间为2026年4月13日17时。在规定的报名截止时间内，已有部分意向重整投资人向临时管理人递交了报名材料。

目前公司正在全力配合法院及临时管理人开展预重整相关工作，在临时管理人的监督下，稳定公司经营，并严格按照法律法规及监管要求，履行信息披露义务。

上述业务进展详见《华夏幸福2025年年度报告》第三节管理层讨论与分析之“五、报告期内主要经营情况之（二）公司业务板块具体进展回顾”部分的内容。

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

公司2025年度经审计后的归属于上市公司股东的净资产为-17,743,044,148.57元，触及《上海证券交易所股票上市规则》第9.3.2条第一款第（二）项“最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值，或追溯重述后最近一个会计年度期末净资产为负值”规定的对公司股票实施退市风险警示的情形，公司股票交易将被实施退市风险警示，在公司股票简称前冠以“*ST”字样。

证券代码：600340 证券简称：华夏幸福 公告编号：2026-035

华夏幸福基业股份有限公司 第八届董事会第四十一次会议决议公告

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2026年4月19日以邮件等方式发出召开第八届董事会第四十一次会议的通知，会议于2026年4月29日以现场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9名，实际出席董事9名。本次会议由公司董事长王文学先生主持，公司董事会秘书及财务总监列席了本次会议。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《2025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2026年第三次会议以2票同意、0票反对、1票弃权审议通过，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年年度报告》及其摘要。

表决结果：同意7票，反对0票，弃权2票。

（二）审议通过《2025年度总裁工作报告》

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

（三）审议通过《2025年度董事会工作报告》

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

本议案需提交公司2025年年度股东会审议。

（四）审议通过《2025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2026年第三次会议审议通过，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年度董事会审计委员会履职情况报告》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

（五）审议通过《2025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9票，反对0票，弃权0票。

（六）审议通过《2025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2025年度社会责任报告》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

（七）审议通过《2025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2026年第三次会议以2票同意、0票反对、1票弃权审议通过，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年度内部控制评价报告》。

表决结果：同意7票，反对0票，弃权2票。

（八）审议通过《2025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2025年度会计师事务所履职情况的评估报告》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

（九）审议通过《董事会审计委员会对会计师事务所2025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2026年第三次会议审议通过，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2025年度履行监督职责情况报告》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

（十）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9票，反对0票，弃权0票。

（十一）审议通过《董事会关于公司2025年度非标准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2025年度非标准审计意见涉及事项的专项说明》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

（十二）审议通过《关于公司2025年度拟不进行利润分配的议案》

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2025年度拟不进行利润分配的公告》（公告编号：2026-036）

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

本议案需提交公司2025年年度股东会审议。

（十三）审议通过《关于公司董事2025年度薪酬情况和2026年度薪酬方案的议案》

本议案已经提交公司第八届董事会薪酬与考核委员会2026年第一次会议审议，全体委员回避表决。

表决结果：全体董事回避表决，一致同意直接提交公司2025年年度股东会审议。

（十四）审议通过《关于公司高级管理人员2025年度薪酬情况和2026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2026年第一次会议以2票同意、0票反对、0票弃权，1票回避审议通过，薪酬与考核委员会委员赵威先生作为高级管理人员回避表决。

表决结果：同意7票，反对0票，弃权0票，赵威先生、陈怀洲先生作为董事及高级管理人员回避表决。

（十五）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2026年第三次会议审议通过，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：2026-037）。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

本议案需提交公司2025年年度股东会审议。

（十六）审议通过《关于公司计提2025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2026年第三次会议以2票同意、0票反对、1票弃权审议通过，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年度资产减值准备和公允价值变动的公告》（公告编号：2026-038）。

表决结果：同意7票，反对0票，弃权2票。

（十七）审议通过《2026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2026年第三次会议以2票同意、0票反对、1票弃权审议通过，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2026年第一季度报告》。

表决结果：同意7票，反对0票，弃权2票。

（十八）审议通过《关于公司制定<华夏幸福基业股份有限公司董事、高级管理人员薪酬管理制度>的议案》

本议案已经公司第八届董事会薪酬与考核委员会2026年第一次会议审议通过，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、高级管理人员薪酬管理制度》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

本议案需提交公司2025年年度股东会审议。

（十九）审议通过《关于公司制定<华夏幸福基业股份有限公司内部审计制度>的议案》

本议案已经公司第八届董事会审计委员会2026年第三次会议审议通过，具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站披露的《华夏幸福内部审计制度》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

（二十）审议通过《关于公司制定<华夏幸福基业股份有限公司董事离职管理制度>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《华夏幸福董事离职管理制度》。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

（二十一）审议通过《关于提请召开公司2025年年度股东会的议案》

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2025年年度股东会的通知》（公告编号：2026-039）。

表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

审计委员会委员王葳女士对上述议案1、7、16、17，在第八届董事会审计委员会2026年第三次会议上投弃权票，理由为：置换带处理不审慎，建议财务处理更审慎；提示公司关注非标准审计意见并制定整改措施，并提示公司严格遵守监管对关联方界定的规则要求，另特别提示管理层审慎评估关键假设，以保障审计出具的意见更具准确性和充分性。

董事王葳女士、仇文丽女士在本次董事会上对上述议案1、7、16、17投弃权票，理由均为：置换带处理不审慎，建议财务处理更审慎；提示公司关注非标准审计意见并制定整改措施，特别提示管理层审慎评估关键假设，以保障审计出具的意见更具准确性和充分性。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会
2026年4月30日