证券代码:600340 证券简称:*ST华幸 公告编号:2026-078

华夏幸福基业股份有限公司
第八届董事会第四十五次会议决议公告

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、准确性及完整性承担法律责任。

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10月23日以邮件等方式发出召开第八届董事会第四十五次会议的通知,会议于2026年10月30日在北京市朝阳区佳程广场A座23层以现场结合通讯会议方式召开并表决。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,公司财务总监、董事会秘书列席了本次会议。本次会议的召集、召开及表决程序符合《中华人民共和国公司法》和《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

1、审议通过《关于公司2026年第三季度报告的议案》

2026年第三季度财务数据已经公司第八届董事会审计委员会2026年第五次会议以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《华夏幸福基业股份有限公司2026年第三季度报告》。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权2票。

董事及审计委员会委员杨列辉女士、董事仇文丽女士对上述议案投弃权票,理由:置换带处理不审慎,建议财务处理更审慎。特别提示管理层:推进落实非标意见整改措施,审慎评估关键假设,保障财报的准确性和公允性。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会
2026年10月31日

证券代码:600340 证券简称:*ST华幸

华夏幸福基业股份有限公司
2026年第三季度报告

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法律责任。

重要内容提示:

公司董事会及董事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,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。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	1,454,600,989.67	48.53%	3,111,662,981.09	-19.85%
利润总额	-3,474,895,598.42	不适用	-9,582,079,902.53	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-2,813,042,576.52	不适用	-7,505,006,611.75	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	-2,322,312,241.20	不适用	-6,036,231,572.91	不适用
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-2,061,906,848.85	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.72	不适用	-1.93	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.72	不适用	-1.93	不适用
加权平均净资产收益率(%)	不适用	不适用	不适用	不适用
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	249,282,656,215.54	255,384,555,534.46		-2.39
归属于上市公司股东的所有者权益	-24,486,266,752.60	-17,743,044,148.57		不适用

注:"本报告期"指本季度初至本季度末3个月期间,下同。

(二)非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	本期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,904,560.28	-11,073,887.91	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,086,573.98	1,361,323.28	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		-14,000,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
委托他人投资或管理资产的损益		197,554.30	
对外委托贷款取得的损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
非货币性资产交换损益			
债务重组损益	98,247,690.24	167,551,665.70	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等			
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响			
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用			
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		-1,508,309.35	
交易价格显失公允的交易产生的收益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-615,412,325.04	-1,621,560,811.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,093,500.06	-326,581,406.56	主要为长期股权投资处置损益
减:所得税影响额	-11,414,918.07	-298,019,034.16	
少数股东权益影响额(税后)	-12,743,867.65	-38,819,798.64	
合计	-490,730,335.32	-1,468,775,038.84	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
货币资金_本报告期末	-55.21	较期初减少55.21%,主要系本期经营活动产生的现金流量为净流出所致
持有待售资产_本报告期末	-44.89	较期初减少44.89%,主要系本期处置持有待售资产所致
使用权资产_本报告期末	-85.62	较期初减少85.62%,主要系本期租赁协议终止所致
应付职工薪酬_本报告期末	-31.54	较期初减少31.54%,主要系职工薪酬减少所致
租赁负债_本报告期末	-92.14	较期初减少92.14%,主要系本期租赁协议终止所致
长期应付款_本报告期末	-43.51	较期初减少43.51%,主要系重分类至一年内到期的非流动负债所致
营业收入_本报告期	48.53	较上年同期增加48.53%,主要系本报告期房地产收入增加所致

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	131,288	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0

前10名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)

股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
华夏幸福基业控股股份公司	境内非国有法人	450,209,366	11.56	0	质押	419,441,880
					冻结	450,198,725
中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金	其他	413,418,438	10.62	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	327,131,761	8.40	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	237,363,867	6.10	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	45,059,263	1.16	0	无	0
浙江春晖集团有限公司	境内非国有法人	27,248,000	0.70	0	无	0
鼎基资本管理有限公司	境内非国有法人	26,676,000	0.69	0	质押	26,676,000
华夏控股-光大证券-20华EB02担保及信托财产专户	其他	24,821,648	0.64	0	无	0
王文学	境内自然人	19,980,000	0.51	0	质押	18,990,700
					冻结	18,990,700
北京东方银联投资管理有限公司	境内非国有法人	19,661,625	0.51	0	质押	19,661,625

前10名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		股份种类	数量
华夏幸福基业控股股份公司	450,209,366	人民币普通股	450,209,366
中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金	413,418,438	人民币普通股	413,418,438
中国平安人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	327,131,761	人民币普通股	327,131,761
中国平安人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	237,363,867	人民币普通股	237,363,867
华夏控股-光大证券-20华夏EB担保及信托财产专户	45,059,263	人民币普通股	45,059,263
浙江春晖集团有限公司	27,248,000	人民币普通股	27,248,000
鼎基资本管理有限公司	26,676,000	人民币普通股	26,676,000
华夏控股-光大证券-20华EB02担保及信托财产专户	24,821,648	人民币普通股	24,821,648
王文学	19,980,000	人民币普通股	19,980,000
北京东方银联投资管理有限公司	19,661,625	人民币普通股	19,661,625
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3,893,355,062股的13.36%。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0.69%;北京东方银联投资管理有限公司(以下简称"东方银联")持有公司19,661,625股股份,占公司截至报告期末总股本的0.51%。公司实际控制人王文学先生及其一致行动人华夏控股、鼎基资本、东方银联合计持有公司586,407,902股股份,占公司截至报告期末总股本的15.06%。截至2026年9月30日,上述前10名股东中华夏控股持有的450,198,725股股份以及王文学持有的18,990,700股股份处于冻结状态,系司法冻结所致; 2、截至2026年9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-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25.12%; 3、上述其他股东间关联关系未知。		
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有)	报告期内华夏控股通过信用证券账户持有公司10,641股股份。		

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 √不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √不适用

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

(一)报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	固安区域	443,256.64	788,598.56	1,010,101.41	是	54,459.02	29.00
2	霸州区域	846,383.00	292,413.22	1,475,608.80		-	
3	永清区域	166,633.37	-	322,995.29	是	115,276.12	90.00
4	文安区域	-	79,205.07	-		-	
5	涿州区域	210,462.70	-	420,925.40		-	
6	大厂区域	82,770.82	-	181,892.14	是	-	
7	香河区域	251,618.42	11,333.34	613,241.86		-	
8	广阳区域	28,292.20	-	56,584.40		-	
9	北戴河新区区域	317,400.60	-	248,844.55		-	
10	昌黎区域	-	21,947.01	-		-	
11	怀来区域	168,635.32	158,340.00	270,197.88		-	
12	来安区域	10,405.20	43,942.17	12,486.24		-	
13	和县区域	7,700.10	-	15,400.20	是	7,700.10	50.00
14	江宁区域	-	124,703.84	-		-	
15	溧水区域	-	175,066.67	-		-	
16	嘉善区域	-	173,047.91	-		-	
17	德清区域	-	81,753.57	-		-	
18	萧山河上区域	-	25,333.33	-		-	
19	舒城区域	-	623,968.00	-		-	
20	长丰区域	-	255,777.00	-		-	
21	武陟区域	-	264,052.00	-		-	
22	新郑区域	-	267,417.76	-		-	
23	新密区域	-	122,666.67	-		-	
24	长葛区域	-	204,462.00	-		-	
25	获嘉区域	-	14,045.33	-		-	
26	新洲双柳区域	78,105.08	104,052.00	280,201.41	是	78,105.08	50.00
27	新洲问津区域	15,586.01	40,325.00	20,000.00		-	
28	嘉鱼区域	14,000.00	475,666.71	63,118.00		-	
29	团风区域	-	151,796.21	-		-	
30	黄陂区域	-	68,019.00	-		-	
31	中山区域	-	174,093.14	-		-	
32	珠海斗门区域	-	97,321.00	-		-	
33	文登项目部	358,480.00	-	466,876.00		-	
34	邯郸区域	155,131.10	-	294,749.09	是	155,131.10	30.00
35	雨湖区域	17,246.00	145,188.00	71,745.02		-	
36	苏家屯区域	-	345,716.86	-		-	
37	泾阳区域	-	137,300.00	-		-	
38	哈尔滨松北	338,914.00	-	620,968.00	是	338,914.00	51.00
39	桂林兴安	559,317.00	-	541,650.00	是	559,317.00	90.43
/	合计	4,070,337.56	5,467,551.36	6,987,585.69	—	1,308,902.42	

(二)报告期内,公司及下属公司房地产项目竣工及开工情况

区域	2026年第三季度竣工工程的楼面面积(平方米)
武陟区域	8,394.40
总计	8,394.40

注:2026年第三季度公司及下属公司房地产项目无新开工工程。

(三)全力推进剩余公寓项目交付

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交付,剩余2个公寓项目/1,997套/15万平方米待交付。

(四)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)。

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,其中广阳产业新城平台公司、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、信托抵债交易已实施完毕。公司于2026年4月18日披露《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,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。

(五)有序推进业务经营

公司以"全面转型产业新城服务商"为战略牵引,围绕"产业+园区",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。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。截至目前,运营及服务业务具体进展如下:

1. 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。产业园运营方面,2026年1-9月,环京区域产业园新增招商签约项目119个,合同签约面积约10.98万平方米,其中:第三季度新增招商签约项目41个,合同签约面积约6.68万平方米。公司坚持精细化运营,持续提升物业管理、能耗管控及资产运维的专业化、高效化能力。创新中心运营方面,华夏幸福固安创新中心在管面积约2万平方米。

2. 服务业务

公司服务业务主要包括产业发展服务、物业服务、不动产服务三类业务,报告期内服务业务进展如下:

(1)产业发展服务

公司以产业为核心,打造包括产业招商服务、产业招租服务、产业新城服务全流程产业发展能力,并全面覆盖京津冀、粤港澳大湾区、长三角重点区域。

1)产业招商服务:华夏幸福(深圳)产业发展有限公司(以下简称"幸福招商")2026年1-9月份招商签约项目31个,固定资产投资额(以下简称"签约固投额")为90.09亿元(含产业新城综合性开发协议委托区域及市场化委托区域),其中,签约固投额超10亿元的龙头项目共1个,超5亿元的规模大项目共6个;2026年第三季度新增招商签约固投额为29.4亿元。

此外,2026年1-9月,幸福招商深耕专业能力、积极推进战略合作,提升品牌影响力。幸福招商正式获聘成为亚太经合组织(APEC)中小企业信息化促进中心理事单位;此外,借体系化的产业招商能力与稳健的运营成果,荣获南方报业传媒集团颁发的"年度服务新质生产力贡献奖"、2025湾区科创节组委会颁发的"2025粤港澳大湾区新锐科创服务之星"等荣誉称号。

2)产业招租服务:北京幸福蓝线企业管理服务有限公司聚焦产业园资产,开展全流程园区招商、运营、服务业务,凭借强大的招商实力、多维的运服能力、广阔的园区运营规模,以及优质的品牌口碑,不断取得新突破。

2026年1-9月累计接受委托面积377万平方米,其中,第三季度新增接受委托面积185万平方米;1-9月累计招商签约面积27.3万平方米;截至目前,总在管面积1,453万平方米。

3)产业新城服务:幸福产城(北京)运营管理有限公司2026年1-9月,主要为兰溪电子元器件产业园提供产业发展规划、项目产业定位等专业咨询顾问服务,并围绕轻资产片区开发、低空经济产业园及定制化园区等方向开展业务探索,重点培育规划咨询、产业招商、园区运营等轻资产服务能力。

(2)物业服务

幸福基业物业服务有限公司(以下简称"幸福物业")以成为"中国领先的城市服务商"为目标,深度响应城市高质量发展主题,坚定践行人民城市理念。幸福物业深耕中国现代化城市发展进程二十余年,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。

截至2026年9月30日,幸福物业总在管面积约1.1亿平方米,其中城市服务在管面积约5,256.29万平方米,社区服务在管面积约5,840.86万平方米。2026年1-9月,幸福物业市场拓展累计签约44个项目,签约额约5.36亿元,同比提升44%,当年转化同比提升203.6%;幸福物业实现营业收入约10.34亿元(含幸福物业为公司合并报表范围内子公司提供服务产生的营业收入)。

(3)不动产服务

在不动产代建服务方面,北京幸福安基建设管理有限公司2026年前三季度完成了公寓、写字楼等约14个分包工程的竣工交付。公司逐步明确了以"EPC施工为主、轻资产代建为辅"的业务发展方向,专业能力持续提升,业务模式日趋成熟。

在不动产销售服务方面,2026年1-9月,北京幸福安家企业管理服务有限公司累计成交额约2.3亿元。直播电商业务方面,公司在流量提升、效率提升、模式创新等方面实现突破,其中公司动态调整资源重心,加大小红书运营投入,成效显著;房屋优选业务方面,从功能迭代、底层数据、系统安全和架构升级等全方面持续升级。

(六)积极推进预重整工作

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),河北省廊坊市中级人民法院(以下简称"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6月11日,公司披露了《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:2026-054),经华夏幸福预重整案重整投资人遴选评审委员会评审,确定杭州骋风而来数字科技有限公司(以下简称"杭州骋风而来")与南阳木兰花置业有限公司(以下简称"南阳木兰花")联合体为中选重整投资人。

2026年9月29日,公司披露了《华夏幸福关于与产业投资人签署<重整投资协议>的公告》(公告编号:2026-074),经与中选重整投资人磋商,公司已与杭州骋风而来、南阳木兰花、杭州骋风而来指定的投资主体杭州骋风而今企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称"杭州骋风而今")以及华夏幸福临时管理人签署《重整投资协议》。

截至目前,华夏幸福临时管理人账户已收到重整投资人支付的履约保证金240,000,000.00元,其中:杭州骋风而来指定的投资主体杭州骋风而今支付的履约保证金为239,880,000.00元,南阳木兰花支付的履约保证金为120,000.00元。重整投资人已将《重整投资协议》约定的履约保证金全部支付到位。

目前,相关工作在临时管理人的组织协调下有序推进,公司将持续积极推进本次预重整工作顺利实施,最大限度保障公司及全体债权人和股东的利益。

四、季度财务报表

(一)审计意见类型

□适用 √不适用

(二)财务报表

合并资产负债表

2026年9月30日

编制单位:华夏幸福基业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2026年9月30日	2025年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,824,198,650.71	4,072,729,824.23
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	24,175,443,637.96	24,582,147,653.71
应收款项融资		
预付款项	1,069,037,935.84	1,113,616,660.83
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	14,060,188,147.69	14,504,051,884.26
其中:应收利息	314,010,975.05	314,109,294.96
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	57,680,497,654.11	61,168,126,475.83
其中:数据资源		
合同资产	100,677,580,720.54	100,915,830,519.18
持有待售资产	37,355,502.04	67,783,040.32
一年内到期的非流动资产	5,113,905,059.41	5,031,353,226.82
其他流动资产	5,935,955,017.46	5,851,385,266.54
流动资产合计	210,574,162,325.76	217,307,024,551.72
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,891,467,920.24	2,930,283,844.93
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	4,152,951,676.52	4,167,659,603.20
投资性房地产	1,664,730,465.88	1,672,186,454.45
固定资产	4,032,176,096.95	4,422,060,278.12
在建工程	2,062,723,418.66	2,059,696,001.35
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	8,640,621.77	60,078,431.64
无形资产	3,199,424,666.01	3,311,668,820.78
其中:数据资源		
开发支出		
其中:数据资源		
商誉		
长期待摊费用	778,590,995.50	909,679,012.23
递延所得税资产	19,917,788,028.25	18,544,218,536.04
其他非流动资产		
非流动资产合计	38,708,493,889.78	38,077,530,982.74
资产总计	249,282,656,215.54	255,384,555,534.46
流动负债:		
短期借款	7,313,397,121.84	7,298,397,121.84
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	32,409,793,661.29	34,288,206,751.64
预收款项	123,644,239.38	131,871,987.54
合同负债	14,625,705,338.54	14,809,033,361.57
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	107,897,712.54	157,613,610.01
应交税费	13,528,571,407.88	13,538,011,682.88
其他应付款	37,301,660,195.62	34,187,635,972.31
其中:应付利息	9,986,046,394.11	8,955,531,400.27
应付股利	1,740,943.38	1,740,943.38
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	29,498,415,796.26	24,436,449,173.07
其他流动负债	7,914,555,417.79	8,295,411,852.00
流动负债合计	142,823,640,891.14	137,142,631,512.86
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	68,086,763,430.74	72,479,520,778.19
应付债券	34,173,971,012.06	34,411,751,379.64
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	3,903,076.41	49,651,519.50
长期应付款	178,548,848.63	316,043,914.51
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,215,084.50	3,215,084.50
递延所得税负债	1,180,113,787.84	1,439,614,924.44
其他非流动负债	15,612,031,764.99	14,373,169,381.35
非流动负债合计	119,238,547,005.17	123,072,966,982.13
负债合计	262,062,187,896.31	260,215,598,494.99
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	3,893,355,062.00	3,893,355,062.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	11,199,387,503.26	11,185,268,133.53
减:库存股		
其他综合收益	-291,289,217.39	-1,038,953,855.38
专项储备		
盈余公积	1,516,920,436.76	1,516,920,436.76
一般风险准备		
未分配利润	-40,804,640,537.23	-33,299,633,925.48
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	-24,486,266,752.60	-17,743,044,148.57
少数股东权益	11,706,735,071.83	12,912,001,188.04
所有者权益(或股东权益)合计	-12,779,531,680.77	-4,831,042,960.53
负债和所有者权益(或股东权益)总计	249,282,656,215.54	255,384,555,534.46

公司负责人:王文学 主管会计工作负责人:钟坚 会计机构负责人:明阳

合并利润表

2026年1—9月

编制单位:华夏幸福基业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2026年前三季度(1-9月)	2025年前三季度(1-9月)
一、营业总收入	3,111,662,981.09	3,882,176,145.67
其中:营业收入	3,111,662,981.09	3,882,176,145.67
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,586,516,415.75	12,888,283,056.92
其中:营业成本	2,776,892,674.01	3,534,187,578.39
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	497,079,902.11	759,890,310.36
销售费用	119,952,667.69	163,191,709.50
管理费用	1,317,253,687.46	1,507,137,716.76
研发费用	6,829,552.10	7,753,642.17
财务费用	4,868,507,932.38	6,916,122,099.74
其中:利息费用	4,959,851,503.89	7,065,344,932.70
利息收入	92,696,834.47	159,427,133.07
加:其他收益	142,484,571.57	80,545,770.65
投资收益(损失以"-"号填列)	-336,184,861.44	1,332,157,842.41
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-38,001,645.79	-142,963,771.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益(损失以"-"号填列)		
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)		
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	-15,508,309.35	-46,422,093.32
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-348,711,540.45	-2,578,685,332.36
资产减值损失(损失以"-"号填列)	-914,899,409.99	-654,457,489.38
资产处置收益(损失以"-"号填列)	-11,073,887.91	129,691,823.41
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	-7,958,746,872.23	-10,743,276,389.84
加:营业外收入	42,446,974.53	79,258,861.89
减:营业外支出	1,665,780,004.83	1,028,688,949.46
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	-9,582,079,902.53	-11,692,706,477.41
减:所得税费用	-1,700,701,716.53	-1,767,688,179.30
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	-7,881,378,186.00	-9,925,018,298.11
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	-7,881,378,186.00	-9,925,018,298.11
2.终止经营净利润(净亏损以"-"号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以"-"号填列)	-7,505,006,611.75	-9,828,936,747.89
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	-376,371,574.25	-96,081,550.22
六、其他综合收益的税后净额	747,664,637.99	257,070,808.00
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	747,664,637.99	257,070,808.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3)其他权益工具投资公允价值变动		
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
(5)其他		
2.将重分类进损益的其他综合收益	747,664,637.99	257,070,808.00
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		
(2)其他债权投资公允价值变动		
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4)其他债权投资信用减值准备		
(5)现金流量套期储备		
(6)外币财务报表折算差额	747,664,637.99	257,070,808.00
(7)其他		
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-7,133,713,548.01	-9,667,947,490.11
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-6,757,341,973.76	-9,571,865,939.89
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-376,371,574.25	-96,081,550.22
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	-1.93	-2.52
(二)稀释每股收益(元/股)	-1.93	-2.52

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:0元。

公司负责人:王文学 主管会计工作负责人:钟坚 会计机构负责人:明阳

合并现金流量表

2026年1—9月

编制单位:华夏幸福基业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2026年前三季度(1-9月)	2025年前三季度(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,390,101,671.00	4,613,091,287.97
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	702,861,529.44	862,367,210.00
经营活动现金流入小计	4,092,963,200.44	5,475,458,497.97
购买商品、接受劳务支付的现金	2,834,304,312.16	5,922,776,907.56
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,244,392,313.44	1,340,565,226.21
支付的各项税费	1,229,585,416.05	1,019,264,917.23
支付其他与经营活动有关的现金	846,588,007.64	916,651,017.03
经营活动现金流出小计	6,154,870,049.29	9,199,258,068.03
经营活动产生的现金流量净额	-2,061,906,848.85	-3,723,799,570.06
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	34,500,000.00	402,801,003.60
取得投资收益收到的现金		38,100,762.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,627,771.44	787,279,568.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	96,357,149.79	9,698,845.52
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	169,484,921.23	1,237,880,179.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,300,485.94	463,992.81
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		70,450,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	19,300,485.94	70,913,992.81
投资活动产生的现金流量净额	150,184,435.29	1,166,966,186.96
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	22,000,000.00	10,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	22,000,000.00	10,000,000.00
偿还债务支付的现金	332,251,207.62	683,309,974.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	192,951.38	119,679,147.02
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	15,249,103.63	26,751,815.04
筹资活动现金流出小计	347,693,262.63	829,740,936.17
筹资活动产生的现金流量净额	-325,693,262.63	-819,740,936.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,237,415,676.19	-3,376,574,319.27
加:期初现金及现金等价物余额	3,367,817,918.78	4,909,023,198.97
六、期末现金及现金等价物余额	1,130,402,242.59	1,532,448,879.70

公司负责人:王文学 主管会计工作负责人:钟坚 会计机构负责人:明阳

母公司资产负债表

2026年9月30日

编制单位:华夏幸福基业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2026年9月30日	2025年12月31日
流动资产:		
货币资金	29,248,780.67	29,248,251.94
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	77,115,714.64	76,118,240.81
其他应收款	113,583,508,680.49	185,743,817,913.06
其中:应收利息	383,334,745.21	350,090,798.42
应收股利	5,519,931,182.95	6,122,460,388.23
存货		
其中:数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,776,062,096.44	2,693,510,263.85
其他流动资产	1,732,006.59	269,265.77
流动资产合计	116,467,667,278.83	188,542,963,935.43
非流动资产:		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	85,837,585,834.05	85,837,595,848.63
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	448,260,100.00	448,260,100.00
投资性房地产		
固定资产	222,857.04	266,547.86
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,453,524.41	54,237,696.46
无形资产	23,789,096.78	35,166,494.70
其中:数据资源		
开发支出		
其中:数据资源		
商誉		
长期待摊费用	4,655,599.30	5,712,297.82
递延所得税资产	2,496,423,725.15	2,397,883,522.79
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	88,814,390,736.73	88,779,122,508.26
资产总计	205,282,058,015.56	277,322,086,443.69
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		4,722,619.90
合同负债	33,872,146.55	13,348,474.03
应付职工薪酬	5,828,336.43	16,744,947.38
应交税费	70,375,442.47	71,026,752.30
其他应付款	161,518,561,555.58	233,791,860,624.30
其中:应付利息	143,565,791.60	143,409,606.92
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	206,631,931.13	214,360,571.10
其他流动负债	21,665,742.63	19,846,816.11
流动负债合计	161,856,935,154.79	234,131,910,805.12
非流动负债:		
长期借款	12,509,271,780.27	12,384,401,380.21
应付债券	12,531,991,977.86	12,285,699,959.22
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	1,322,431.64	51,218,905.79
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	250,478,727.34	326,442,084.26
其他非流动负债	4,930,115,804.26	4,409,422,264.49
非流动负债合计	30,223,180,721.37	29,457,184,593.97
负债合计	192,080,115,876.16	263,589,095,399.09
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	3,893,355,062.00	3,893,355,062.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	7,786,496,866.82	7,786,496,866.82
减:库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,956,618,371.00	1,956,618,371.00
未分配利润	-434,528,160.42	96,520,744.78
所有者权益(或股东权益)合计	13,201,942,139.40	13,732,991,044.60
负债和所有者权益(或股东权益)总计	205,282,058,015.56	277,322,086,443.69

公司负责人:王文学 主管会计工作负责人:钟坚 会计机构负责人:明阳

母公司利润表

2026年1—9月

编制单位:华夏幸福基业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2026年前三季度(1-9月)	2025年前三季度(1-9月)
一、营业收入	556,679.52	786,766.81
减:营业成本		278,168.13
税金及附加	158,793.54	66,412.88
销售费用	379,898.44	651,459.40
管理费用	182,942,452.64	297,206,269.75
研发费用		
财务费用	517,289,838.29	793,516,558.93
其中:利息费用	631,136,106.67	952,051,519.81
利息收入	113,858,255.86	158,546,074.41
加:其他收益	531,882.25	629,096.60
投资收益(损失以"-"号填列)	-10,014.58	820,371,269.36
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-10,014.58	-96,440,984.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)		
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)		
信用减值损失(损失以"-"号填列)	2,275,252.44	-12,745,415.84
资产减值损失(损失以"-"号填列)		
资产处置收益(损失以"-"号填列)	825,527.35	50,823.18
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	-696,591,655.93	-282,626,328.98
加:营业外收入	5,263.50	144,566.00
减:营业外支出	8,966,072.05	9,495,810.26
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	-705,552,464.48	-291,977,573.24
减:所得税费用	-174,503,559.28	-233,878,303.64
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	-531,048,905.20	-58,099,269.60
(一)持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	-531,048,905.20	-58,099,269.60
(二)终止经营净利润(净亏损以"-"号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-531,048,905.20	-58,099,269.60
七、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

公司负责人:王文学 主管会计工作负责人:钟坚 会计机构负责人:明阳

母公司现金流量表

2026年1—9月

编制单位:华夏幸福基业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2026年前三季度(1-9月)	2025年前三季度(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	44,294,855.70	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,201,274.50	2,863,925.29
经营活动现金流入小计	46,496,130.20	2,863,925.29
购买商品、接受劳务支付的现金	44,294,855.70	
支付给职工及为职工支付的现金	944,117.64	698,555.00
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	1,256,361.04	5,670,404.05
经营活动现金流出小计	46,495,334.38	6,368,959.05
经营活动产生的现金流量净额	795.82	-3,505,033.76
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	795.82	-3,505,033.76
加:期初现金及现金等价物余额	544,851.94	4,047,653.08
六、期末现金及现金等价物余额	545,647.76	542,619.32

公司负责人:王文学 主管会计工作负责人:钟坚 会计机构负责人:明阳

(三)2026年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会
2026年10月30日

证券代码:600340 证券简称:*ST华幸 公告编号:2026-077

华夏幸福基业股份有限公司
2026年7-9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2026年7-9月销售情况

业务情况		7-9累计数额		同比变动		1-9月累计数额		同比变动	
		全口径	权益口径	全口径	权益口径	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	0.23	0.23	-60.34%	-60.34%	2.80	2.79	-39.39%	-39.61%
	房地产开发签约销售额	1.52	1.48	-39.20%	-35.37%	5.88	5.56	-43.13%	-38.50%
	其他业务(物业及酒店等)	8.44	7.89	21.26%	22.33%	21.91	21.14	-7.04%	-6.54%
	合计	10.19	9.60	1.49%	3.00%	30.59	29.49	-20.61%	-18.72%
销售面积(万平方米)		3.55	3.47	-67.16%	-66.89%	14.36	13.73	-38.10%	-35.08%

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m²)	7-9月销售面积(万m²)	1-9月销售面积(万m²)	7-9月结算面积(万m²)	1-9月结算面积(万m²)
1.京津冀	33,894,824.23	5,279.82	2.95	12.22	6.88	7.18
2.环南京	3,513,598.51	493.00	0.22	0.76	1.10	3.77
3.环杭州	3,879,771.32	473.33	-	0.02	-	-
4.环郑州	1,149,938.06	205.54	0.09	0.37	1.46	1.46
5.环合肥	1,323,889.12	249.31	0.19	0.17	2.80	2.80
6.环武汉	1,689,011.71	302.61	0.03	0.55	0.38	0.55
7.其他区域	2,414,677.46	376.92	0.07	0.27	0.17	0.92
合计	47,865,710.41	7,380.53	3.55	14.36	12.79	16.68

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2026年1-9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	2026年已收房租
1.廊坊	77,687.17	61,771.66	79.51%	1,190.07
2.大厂	98,892.68	30,975.54	31.32%	664.14
3.固安	450,824.22	136,927.77	30.37%	2,016.48
4.南京	50,462.53	27,752.34	55.00%	764.20
5.香河	42,090.28	37,259.23	88.52%	190.22
6.来安	3,675.42	1,917.15	52.16%	1.79
7.嘉善	98,679.06	55,895.24	56.64%	491.38
8.怀来	38,709.53	11,895.67	30.73%	77.99
9.沈阳	86,663.25	68,160.71	78.65%	524.89
10.南浔	38,397.00	38,397.00	100.00%	750.00
11.孝感	11,967.56	5,674.35	47.41%	15.00
12.嘉鱼	23,438.29	5,894.00	25.15%	19.49
合计	1,021,486.99	482,520.66	47.24%	6,705.65

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会
2026年10月31日