

公司代码：600340

公司简称：*ST 华幸

华夏幸福基业股份有限公司
2026 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 本公司董事会及董事、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资本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	*ST华幸	600340	华夏幸福

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	252,433,738,077.13	255,384,555,534.46	-1.16
归属于上市公司股东的净资产	-21,772,911,528.32	-17,743,044,148.57	不适用
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	1,657,061,991.42	2,902,848,687.45	-42.92
利润总额	-6,107,184,304.11	-8,179,459,971.72	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-4,691,964,035.23	-6,827,384,567.50	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	-3,713,919,331.71	-7,705,307,740.49	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-950,854,776.92	-3,216,733,059.71	不适用

加权平均净资产收益率（%）	不适用	-527.93	不适用
基本每股收益（元 / 股）	-1.21	-1.75	不适用
稀释每股收益（元 / 股）	-1.21	-1.75	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）				139,701		
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	11.56	450,209,366	0	质押	419,441,880
					冻结	413,137,020
中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金	其他	10.62	413,418,438	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	8.40	327,131,761	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	6.10	237,363,867	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	1.16	45,059,263	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
鼎基资本管理有限公司	境内非国有法人	0.69	26,676,000	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	0.64	24,821,648	0	质押	0
北京东方银联投资管理有限公司	境内非国有法人	0.51	19,661,625	0	质押	19,661,625
王文学	境内自然人	0.49	18,990,700	0	质押	18,990,700
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%；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 0.51%。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 585,418,602 股股份，占公司截至报告期末总股本的 15.04%。截至 2026 年 6 月 30 日，上述前 10 名股东中华夏控股持有的 413,137,020 股股份处于冻结状态，系司法冻结所致； 2、截至 2026 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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

注：

- 截至 2026 年 8 月 11 日，公司实际控制人王文学先生持有公司股票 19,980,000 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 586,407,902 股，占公司总股本的 15.06%，具体内容详见公司于 2026 年 8 月 12 日披露的《华夏幸福基业股份有限公司关于董事长及核心管理层增持公司股份计划实施完毕暨增持结果公告》（公告编号：2026-068）；
- 截至 2026 年 7 月 9 日，实际控制人王文学先生累计被冻结股份为 18,990,700 股，控股股东华夏控股累计被冻结股份为 450,198,725 股，具体情况详见公司于 2026 年 7 月 9 日披露的《华夏幸福基业股份有限公司关于实际控制人、控股股东所持股份被司法冻结、轮候冻结的公告》（公告编号：2026-065）。

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	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	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	145,716.2	2.50
华夏幸福基业股份有限公司	16 华夏 01	135082	2016-03-04	2029-12-30	161,180	2.50

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）	16 华夏 04	135302	2016-03-24	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	2016-04-12	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	2016-05-10	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	2018-05-30	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	2018-05-30	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	2018-06-20	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	2018-09-07	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）（品种二）	18 华夏 07	155103	2018-12-20	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	2019-03-25	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	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 2026 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	103.84	101.89
	本报告期	上年同期

EBITDA 利息保障倍数	-0.93	-0.51
---------------	-------	-------

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

公司 2026 年上半年在推动公寓项目交付、债务重组、业务经营、战略转型以及预重整工作方面的进展如下：

3.1 全力推动公寓项目交付

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 3 个公寓项目/2,185 套/16 万平方米待交付。

3.2 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）。

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）信息咨询服务有限责任公司继续持有，公司重大资产出售方案的主要内容已实施完毕。

3.3 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18家入园企业，新增签约投资额115.35亿元，签约4个投资规模达10亿元的项目。住宅开发方面，已完成全部住宅项目交付，剩余3个公寓项目/2,185套/16万平方米待交付。

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。2026年上半年，环京区域产业园实现新增招商签约项目78个，合同签约面积约6.3万平方米；华夏幸福固安创新中心在管面积约2万平方米。

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2026年上半年营业收入约6.72亿元（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0.35亿元，其中，第三方业务营业收入1.09亿元，同比增长约25%。城市服务和产业园服务在管面积约5,216万平方米，住宅服务在管面积约5,878万平方米，持续外拓市场，新增签约35个项目，签约额达4.70亿元。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，幸福安基完成产值约0.22亿元；幸福安家成交额约1.5亿元。服务业务进展详见《华夏幸福基业股份有限公司2026年半年度报告》第三节“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。

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1.30亿元，经营性回款1.37亿元，新增2个工信部标准级孵化器。

3.4 坚定战略转型方向

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、纵深推进转型落地。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。

3.5 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》，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与南阳木兰花置业有限公司联合体为中选重整投资人。目前，正在临时管理人的组织协调下推进相关工作，公司将持续积极推进本次预重整及重整（如有）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。

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。