

公司代码：600743

公司简称：华远控股

北京华远新航控股股份有限公司

2025 年年度报告摘要

稳舵启新 行稳致远

--致股东的信

尊敬的各位股东：

大家好！伴随着 2025 年年度报告的发布，华远控股又走过了坚实奋进的一年。我谨代表公司董事会，向始终与公司同心同向、携手同行的全体股东、合作伙伴及社会各界朋友，致以诚挚的问候和衷心的感谢！

2025 年，是华远控股战略转型的关键一年，也是我们坚守国企使命、深耕社会责任的攻坚之年。作为西城区国资委下属国有控股企业，我们始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，秉承华远集团“来源于社会，服务于社会”的宗旨，以“综合城市运营服务商”为定位，聚焦轻资产业务，主动在结构性变革中寻求新的突破。

过去一年，我们始终以稳健经营为核心，深化党建与经营深度融合，筑牢企业发展的政治根基；规范公司治理体系，完善内控机制，严格执行国家相关管理规定，保障企业稳健运营、实现资产保值增值；深耕人才培养，践行人文关怀，凝聚团队发展合力，构建和谐劳动关系；优化服务品质，创新服务模式，增加优质服务供给；坚守绿色理念，推进节能降耗，助力生态环境保护；积极投身公益事业，参与社区共建，彰显国企应有的责任与担当。与此同时，各位股东关心的战略转型工作成效逐步显现——自 2024 年完成重大资产重组、剥离传统地产业务以来，我们聚焦轻资产业务，实现了业务结构的根本性优化，目前业务布局与开展扎实有序，“造血”能力不断增强，公司可持续发展和盈利能力持续提升。

在此，我向各位股东详细汇报公司当前的业务发展情况。目前，公司轻资产业务成效初显，核心业务具备清晰的可持续发展路径，主要涵盖物业服务 and 酒店运营，报告期内各业务具体表现如下：

在物业管理方面，2025 年我国物业管理行业进入从规模扩张向质量效益转型、从住宅服务向城市综合服务延伸的深度调整期，行业增速放缓、盈利分化，集中度持续提升，智慧化与增值服务成为核心增长动力。华远

智慧物业紧抓时代机遇，依托华远集团优势，为客户提供基础物业服务、物业增值服务、智慧科技服务、社区运营服务等一站式数字化生活服务。报告期内，公司物业服务板块实现收入 11,411.83 万元，物业服务在管面积 130.25 万平方米。随着“实施物业服务质量提升行动”写入政府工作报告，提升物业服务质量已上升至国家层面。未来，物业板块将进一步结合区域内优质资源，重点拓展非住宅业态，推进数字化智管平台建设，探索“物业+养老”“物业+教育”等增值服务，全面提升项目服务质量和盈利效率。

在酒店管理方面，公司核心酒店资产为长沙君悦酒店。该项目坐落于长沙市天心区湘江中路，毗邻橘子洲头，坐拥一线江景与城市核心商圈双重优势，区位价值突出。酒店以高端商务、文旅接待、会议宴会为核心场景，提供高品质客房、特色餐饮、定制宴会、精品零售等一体化服务，客户覆盖合作旅行社、大型企业、政府机构及高端个人客群。报告期内，公司酒店运营板块实现收入 17,769.05 万元。面对文旅市场结构性复苏、消费需求更趋品质化的外部环境，酒店坚持品牌化运营、精细化管理、差异化服务，持续优化客房产品、升级餐饮体验、拓展宴会与会议市场；强化成本管控与能耗管理，提升运营效率；依托君悦品牌标准与服务体系，巩固区域高端酒店市场地位，为后续轻资产输出与管理扩张奠定坚实基础。下一阶段，酒店将以提质增效为核心，深耕本地市场、拓展客源结构、创新体验产品，输出专业管理能力，拓展“轻资产托管”模式，通过“轻改造+重运营”提升非房收入占比，进一步增强盈利能力与市场竞争力。

从整体来看，公司地产关联业务已基本出清，轻资产业务已成为公司营收的核心支撑，发展方向清晰明确。需要向各位股东说明的是，当前公司处于阶段性亏损，主要原因是轻资产业务仍处于盈利培育期，毛利暂不足以覆盖全部成本费用，加之部分资产存在减值迹象，公司基于谨慎性原则拟计提减值准备。在资源支撑上，我们依托华远集团八十余万平方米的存量商业、办公资产，可稳定获取项目资源与业务孵化条件，重点聚焦西城区等核心区域，拓展商业综合体、写字楼等高品质业态的物业管理业务，

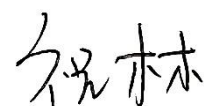
目前相关项目出租率保持良好水平，为业务规模扩张奠定了坚实基础。在服务模式上，酒店管理板块已建立标准化运营流程，全面覆盖客房服务、餐饮供应、会议接待等核心环节，具备成熟的运营能力。

2026年，是国家“十五五”规划开局之年，也是西城区全面推进高品质现代化幸福之城建设的关键之年，更是公司加快转型、提质增效、实现扭亏为盈的决胜之年。站在新的发展起点上，制定了短期、中期、长期分层递进的业务规划，为公司持续经营提供明确指引：短期聚焦扩大业务规模、提升市场占有率；中期重点提升盈利能力，构建协同生态，打造“酒店+物业”协同发展的城市运营服务体系，延伸增值服务链条；长期致力于实现多元化发展，增强抗风险能力，依托现有品牌与资源优势，逐步拓展城市公共服务，构建多元化收入结构，筑牢持续经营根基。同时，随着西城区国有企业深化改革和转型发展的筹划路径的进一步清晰，上市公司也将会有更广阔的发展空间。

各位股东，公司的每一步发展，都离不开你们的信任、支持与陪伴。未来，我们将以更坚定的决心、更务实的作风，全力以赴推进公司战略转型，提升经营效益，奋力书写国企高质量发展与社会责任履行的新篇章，努力为各位股东创造更大价值，不负大家的信任与期望！

再次感谢各位股东的支持与厚爱！

董事长



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、 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 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

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2025年度审计报告，公司2025年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-10,588.00万元。2025年度母公司实现净利润-3,970.70万元。鉴于公司2025年度亏损，结合公司实际经营情况和长期发展资金需求，为保障公司可持续发展，公司2025年度拟不进行利润分配。该利润分配预案将提交公司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	华远控股	600743	ST幸福、华远地产

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张全亮	白雪
联系地址	北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307	北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307
电话	010-68036966	010-68036966
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	zhangql@hy-online.com	baix@hy-online.com

2、报告期公司主要业务简介

报告期内公司所处行业情况：

2025年，华远控股聚焦于物业管理、酒店管理等轻资产业务，以高质量发展为主线，深度布局存量市场与价值创造，所在行业呈现出政策强支撑、转型加速度、竞争重质效的鲜明特征。

（一）物业管理行业

政策出台为物业行业的发展提供支撑。报告期内，中央层面政策部署及会议精神，为物业管理行业高质量发展提供了坚实支撑。物业服务提升被正式确立为“十五五”期间行业发展主线，物业管理被深度纳入城市更新、基层治理、民生保障等国家战略，进一步明确了行业兼具经济属性与民生属性的双重定位。2025年，中央城市工作会议提出城镇化重心转向存量提质增效，赋予物业行业落实“城市三分建设、七分管理”的重要职责；随后出台的《关于推动城市高质量发展的意见》与“十五五”规划建议，均将物业管理作为提升人居品质、完善基层治理、建设“好房子”、实施房屋全生命周期管理的关键环节，为行业长期发展指明方向。与此同时，全国多地也围绕市场痛点出台细化政策，聚焦公共收益透明、维修资金使用、招投标管理、项目退出流程等重点领域，持续规范市场秩序，推动行业运营更加透明、合规、有序。

行业延续增长趋势，质效优先成为关注焦点。物业管理行业由初期资本赋能下的高速增长，摆脱粗放规模扩张模式，迈入低速、稳健、高质量发展新常态，行业更加关注品质与效率并重，质量与价格相符。2025年，从营收方面来看，行业延续了增长趋势，但增速大幅回落，百强企业营收增速由2021年的14%左右降至4%以下，与上市物业企业营收增速自2021年近40%高位降至2025年3%-4%区间形成一致态势。在此背景下，行业需求韧性稳步彰显，据中指研究院数据，2025年底全国物业行业总在管面积突破330亿平方米。市场规模稳中有升，但增长动能已从外延式扩张转向内涵式提质，发展重心逐步向运营效率、服务质量与客户价值倾斜。与此同时，行业痛点愈发凸显：人力成本增加与物业费收缴率下滑形成刚性压力，报告期内，物企主动优化项目结构，退出项目案例增多，从追求数量转向质量。同时，部分物企推出弹性定价、服务清单公开模式，推动服务透明化、定价市场化，“优质优价、提质稳价”成为物企稳住市场、提升口碑的关键。

AI与数字化深度渗透，降本增效成效显著。2025年是AI技术在物业管理场景规模化落地的关键一年，行业智慧物业渗透率达51%，人工智能物联网（AIoT）、智能工单、无人机巡检等技术广泛应用，推动头部物企重构运营模式、提升管理效能。数字化转型有效降低运营成本，头部物企人工成本占比由35%降至28%，人均管理面积提升至6900平方米，大幅缓解了行业人力成本压力。此外，2025年以来，AI大模型的引入进一步丰富完善了物业行业科技赋能模式，以DeepSeek为代表的AI大模型，赋予物业企业创新业务实践和科学管理决策的能力，助力企业优化服务流程、提升响应效率。数字化、智能化正逐步打破传统物业服务的局限，成为推动行业高质量发展的重要引擎。

（二）酒店管理行业

2025年，我国酒店管理行业处于供给高饱和、需求弱复苏、竞争内卷化的深度调整周期，行业发展逻辑由高速规模扩张转向存量深耕与价值创造，连锁化、品牌化、数字化、轻资产化成为贯穿全年的核心主线，供需再平衡与结构深度分化同步推进，整体呈现总量稳增、结构优化、强者恒强、弱者出清的发展态势。

需求端呈现“结构性复苏、分化明显”的特征。受益于国内文旅市场持续回暖，2025年国内居民出游超65亿人次、比上年同期增长16.2%，核心城市核心景区酒店迎来阶段性满房热潮，部分热门目的地酒店入住率峰值突破95%，但商务需求恢复节奏缓慢，企业差旅预算管控趋严，中低端商务酒店出租率回升乏力，行业呈现鲜明的“K型复苏”态势，休闲旅游需求成为拉动行业增长的核心动力，而商务需求的滞后复苏制约了行业整体复苏进程。

从供给结构来看，整体呈金字塔形态，头部企业虹吸效应显著。中档及以上酒店成为供给主力，截至2025年末，全国中档及以上在营酒店达8.4万家，客房规模超907万间，同比增速7.7%，客房占比约为56%，行业呈现“中高端扩容、低端出清”的格局。迈点研究院数据显示，2025年前10强酒店集团客房数占比近71%，行业集中度持续提升。头部酒管集团纷纷通过轻资产加盟、并购整合及会员体系精细化运营巩固竞争优势，逐步向多品牌、全价格带布局转型。与此同时，行业供给过剩与低效出清并存，中小民营酒店集团受资金压力、运营能力不足等影响，主动收缩

门店规模，逐步退出市场，行业进入“去泡沫、提效率、强品质”的深度调整阶段，而头部企业凭借品牌与运营优势，持续抢占存量市场份额。

数字化与精细化运营成为企业核心竞争力，渠道运营已从价格战转向生态服务比拼。据相关数据显示，数字化投入成标配，2025年70%的酒店增加数字化投入，酒店业将深度绑定AI，AI大模型从“单点试用”进入“全流程落地”，覆盖预订、入住、运营、营销全链路。多家头部企业表示，物联网与AI的融合应用正突破传统服务边界，成为行业转型升级的重要动能。同时，酒店行业对低成本渠道需求迫切，随着互联网巨头以“零佣金”、技术赋能和垂直整合等策略入局酒旅市场，行业竞争从单纯价格战转向生态服务能力的综合比拼，酒旅行业从流量竞争进入生态竞争的新阶段。

报告期内公司从事的业务情况：

物业管理业务：

报告期内，华远智慧物业实现收入11,412万元，物业服务在管面积130.25万平方米。2025年公司物业服务板块毛利率为26%，较上年同期上升7个百分点。2025年，华远智慧物业聚焦主责主业，深耕商业、写字楼、住宅等多元业态，为客户提供的服务具体包括安保、保洁、设施设备维护等日常物业管理服务，以服务管理提质增效、创新赋能为抓手，扎实推进各项经营工作，有效提升服务品质与客户满意度，拓展服务边界，经营态势稳中向好，品牌影响力持续提升，圆满完成年度各项经营目标。

管理项目质量方面，华远智慧物业在管项目覆盖北京、长沙、重庆等多个城市，深耕运营提质，精细化管理现有项目，做好客户服务，坚持“以服务为本”的核心理念，全年围绕客户需求，开展多元化服务举措，累计收获客户锦旗10余面，服务口碑持续提升。

团队建设和人才培养方面，报告期内，华远智慧物业团队建设不断强化，秉持“以人为本”的理念，持续完善员工关怀、职业发展体系与企业文化建设，凭借卓越的雇主品牌建设，成功获评智联招聘2024年度“中国年度优选雇主”。培育专业骨干，组建党员先锋队，在项目攻坚、服务保障、应急处置等工作中冲锋在前，进一步增强了团队凝聚力与战斗力，为华远智慧物业经营目标的达成提供了坚实的人才保障。

智慧管理平台运营方面，报告期内，华远智慧物业全面推进华远智慧物业数字可视化智管平台建设，该平台可通过远程监控巡查和实时消防数据监测分析，定期根据数据形成消防系统月报，为华远智慧物业的日常管理提供了便捷精准的数字化支撑。同时，华远智慧物业已完成低值易耗品物料库存及出入库数据系统的搭建工作，实现物业总部对各分公司的统一化与精细化管理。此外，华远智慧物业不断强化“智慧盾牌”的建设，运用数字化手段提升安全防线，推动安全管理精细化发展。

酒店管理业务：

报告期内，公司酒店运营板块以长沙君悦酒店为核心载体，坚持“轻改造、重运营”策略，全力应对外部环境波动带来的挑战，尽管受外部环境影响，酒店客单价、入住率有所下滑，全年实现营业收入17,769万元，各季度收入整体均衡，有效稳住了经营基本盘。报告期内客房入住率保持80%以上，RGI¹指数达233.4，核心表现远超同竞争群组及市场平均水平。通过市场营销创新、品牌与本土文化融合、数字化赋能及精细化管理，酒店斩获多项行业荣誉；依托跨界合作、产品服务升级巩固经营成效。

品牌建设方面，酒店深度联动本地文旅资源，推出“夜宴湘江”“马王堆汉方美食品鉴宴”“烟花嘉年华”等特色项目，助力长沙文旅升级。报告期内，酒店获得“《2025携程口碑榜》-豪华酒店榜”“2025《美团·酒店民宿》-年度影响力酒店”“2024《抖音生活服务》-华中游玩年度先锋品牌”等荣誉。公司酒店业务在市场营销、品牌建设、精细化管理等方面成效显著，核心竞争力持续提升。未来，酒店将持续优化经营策略，深化数字化转型与本土文旅联动，为公司整体高质量发展贡献力量。

¹ 每房收益指数

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：万元 币种：人民币

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	164,338.43	210,212.91	-21.82	3,058,133.33
归属于上市公司股东的净资产	56,350.56	66,938.57	-15.82	292,499.71
营业收入	31,542.11	462,932.78	-93.19	1,601,122.32
利润总额	-9,503.83	-133,225.63	不适用	-86,638.4
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	30,435.43	453,693.27	-93.29	1,595,963.73
归属于上市公司股东的净利润	-10,588.00	-140,684.51	不适用	-152,856.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,853.91	-148,021.63	不适用	-155,543.01
经营活动产生的现金流量净额	3,927.39	-191,860.54	不适用	7,722.51
加权平均净资产收益率(%)	-17.18	-225.48	不适用	-86.27
基本每股收益(元/股)	-0.045	-0.683	不适用	-0.774
稀释每股收益(元/股)	-0.045	-0.683	不适用	-0.774

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：万元 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	7,106.24	7,749.92	7,292.97	9,392.99
归属于上市公司股东的净利润	-1,401.66	-846.53	-1,401.93	-6,937.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,602.61	-1,026.55	-1,463.45	-7,761.31
经营活动产生的现金流量净额	-1,810.09	578.48	2,173.55	2,985.45

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

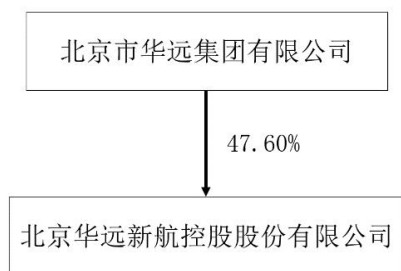
截至报告期末普通股股东总数(户)		38,447					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		38,268					
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

北京市华远集团有限公司	2,482,000	1,114,251,408	47.49	0	质押	530,000,000	国有法人
天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	0	160,449,031	6.84	0	无		境内非国有法人
北京北控京泰投资管理有限公司	-2,695,000	87,692,300	3.74	0	无		国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	43,418,720	1.85	0	无		国有法人
沈淑英	6,517,300	31,332,500	1.34	0	无		境内自然人
南京栖霞建设股份有限公司	0	27,000,080	1.15	0	无		境内非国有法人
牛海龙	9,960,621	10,810,621	0.46	0	无		境内自然人
杨佩玲	-300,000	8,680,000	0.37	0	无		境内自然人
杨霞	616,304	7,067,799	0.30	0	无		境内自然人
刘杰	2,047,500	6,697,500	0.29	0	无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司为一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。						

注：2024年2月8日公司发布《关于推动公司“提质增效重回报”暨控股股东增持公司股份计划及首次增持的公告》，公司控股股东华远集团计划自2024年2月7日起12个月内，后延期至24个月内，通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持本公司股份，拟累计增持金额不低于3,500万元，不超过6,569万元，且合计增持比例不超过公司总股本的2%。该增持计划已于2026年2月6日实施完毕，华远集团根据上述增持计划通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计增持公司A股股份28,196,500股，占公司总股本的1.20%，累计增持金额为人民币35,002,656.58元（不含交易费用）。增持后，华远集团持有本公司股份1,116,781,308股，占公司总股本的47.60%。详见公司于2026年2月10日披露的《关于控股股东增持计划实施完毕暨增持股份结果公告》。公司控股股东基于对本公司发展前景的坚定信心以及对本公司长期投资价值的认可，为促进本公司持续、稳定、健康发展，维护公司全体股东利益，按计划完成了“提质增效重回报”暨增持公司股份计划。

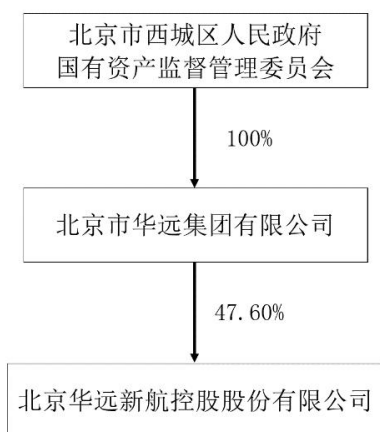
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



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：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率（%）
华远地产股份有限公司2024年度第一期定向资产担保债务融资工具	24华远地产PPN001 (资产担保)	032480079	2026-01-26	290,000,000	5.50

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

券名称	付息兑付情况的说明
华远地产股份有限公司2024年度第一期定向资产担保债务融资工具	公司于2025年1月24日支付了2024年1月26日至2025年1月26日期间的利息，并于2025年8月8日兑付。

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：万元 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（%）	65.71	68.16	-3.59
扣除非经常性损益后净利润	-11,853.91	-148,021.63	不适用

主要指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)
EBITDA全部债务比	0.0075	-0.3225	
利息保障倍数	-0.76	-1.08	

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。

报告期内，公司主要经营情况详见《2025年年度报告》中“第三节 管理层讨论与分析”相关内容。

- 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

董事长：祝林

董事会批准报送日期：2026年4月20日