

债券代码：175108

债券简称：20花样01

债券代码：175447

债券简称：20花样02

花样年集团（中国）有限公司公司债券
受托管理事务报告
（2023 年度）

发行人

花样年集团（中国）有限公司

（住所：广东省深圳市福田区福保街道福保社区福田保税区市花路 3
号花样年·福年广场 A 栋一层）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28
层）

二〇二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及花样年集团（中国）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司编制本报告的内容及信息均来源于花样年集团（中国）有限公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

重要声明.....	1
目录	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	11
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况	14
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	16
第六章 债券持有人会议召开情况.....	17
第七章 本期债券本息偿付情况.....	21
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	22
第九章 募集说明书中约定的其他义务	24
第十章 重大事项.....	25
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 ...	27

第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，花样年集团（中国）有限公司发行且存续的由中国国际金融股份有限公司担任受托管理人的债券包括：20 花样 01、20 花样 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	175108.SH	175447.SH
债券简称	20 花样 01	20 花样 02
债券名称	花样年集团（中国）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）	花样年集团（中国）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）
发行规模（亿元）	25.00	15.43
债券余额（亿元）	24.93	15.38
发行时票面利率	7.50%	7.50%
当期票面利率	7.50%	7.50%
起息日	2020 年 9 月 8 日	2020 年 11 月 25 日
到期日	2028 年 6 月 30 日	2028 年 6 月 30 日
还本付息方式	本期债券采用单利计息，不计复利；除已偿付本息外，于 2023 年第一次债券持有人会议之“议案 1”约定的约定偿付日还本和/或付息	本期债券采用单利计息，不计复利；除已偿付本息外，于 2023 年第一次债券持有人会议之“议案 1”约定的约定偿付日还本和/或付息
报告期付息日	12 月 31 日	12 月 31 日
是否担保	根据已通过议案约定，以青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目剩余资产收益作为还款来源，并在约定情形下，进行现金流的归集与转付、抵押与股权质押、现金流	1、深圳前海嘉年云信投资咨询合伙企业（有限合伙）以其持有的青岛金港蓝湾商业发展有限公司 15%的股权、青岛美域星海置业有限公司 15%的股权、青岛怡和万胜置业有

	管控和印鉴监管等	限公司 15%的股权作为质押物提供第一顺位质押担保 2、根据已通过议案约定,以青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目剩余资产收益作为还款来源,并在约定情形下,进行现金流的归集与转付、抵押与股权质押、现金流管控和印鉴监管等
发行时主体评级	AA+	AA+
发行时债项评级	AA+	AA+

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，针对发行人公告的重大事项，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 12 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
花样年集团(中国)有限公司“19 花样 02”展期安排	花样年(中国)已召集花样年集团(中国)有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)2022 年度第二次债券持有人会议(以下简称“本次会议”)。本次会议《关于同意发行人延期兑付“19 花样 02”利息的议案》未获得通过。 截至该公告日，花样年(中国)正在积极与“19 花样 02”债券持有人沟通落实展期方案，后续如有最新进展，花样年(中国)将及时履行信息披露义务。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，于 2023 年 1 月 4 日出具《中国国际金融股份有限公司关于花样年集团(中国)有限公司“19 花样 02”展期安排的临时受托管理事务报告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
花样年集团(中国)有限公司被终止主体、相关债项信用评级及间接控股股东重要事项	中诚信国际终止对花样年集团(中国)有限公司主体信用评级及相关债项信用评级。 花样年(中国)间接控股股东花样年控股集团有限公司境外债务重组进展。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债券受托管理人职责,在获悉相关事项后,及时与发行人进行了沟通,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定,于2023年1月17日出具《中国国际金融股份有限公司关于花样年集团(中国)有限公司被终止主体、相关债项信用评级及间接控股股东重要事项的临时受托管理事务报告》	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
花样年集团(中国)有限公司子公司应收款资产支持专项计划收益分配变动、终止	截至本期加速清偿差额支付日(即2023年3月15日),成都花样年未能履行差额支付义务向专项计划存入足额的差额支付款项,截至本期加速清偿担保人划款日(即2023年3月16日),花样年(中国)未将差额担保资金支付至专项计划账户,导致本期收益分配日专项计划账户内可供分配的资金不足以偿付完毕优先级资产支持证券的当期预期收益和未偿本金余额之和。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债券受托管理人职责,在获悉相关事项后,及时与发行人进行了沟通,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定,于2023年3月24日出具《中国国际金融股份有限公司关于花样年集团(中国)有限公司子公司发行的华英-新华富时-花样年第一期应收款资产支持专项计划收益分配变动、终止的临时受托管理事务报告》	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
花样年集团(中国)有限公司“19花样02”、“H18花样”展期安排	花样年集团(中国)有限公司正在积极与债券持有人沟通落实展期方案,后续如有最新进展,公司将及时履行信息披露义务。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债券受托管理人职责,在获悉相关事项后,及时与发行人进行了沟通,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定,于2023年4月7日出具《中国国际金融股份有限公司关于花样年集团(中国)有限公司公司债券重大事项的临时受托管理事务报告》	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
上海证券交易所对花样年集团（中国）有限公司及有关责任人予以通报批评	上海证券交易所就 2021 年年度报告未按时披露事项，对花样年集团（中国）有限公司及有关责任人予以通报批评。 上交所作出如下纪律处分决定：对公司和时任董事长、总经理潘军，时任财务负责人、信息披露事务负责人陈新禹以通报批评。对于上述纪律处分，上交所将通报中国证监会，并记入诚信档案。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，于 2023 年 4 月 26 日出具《中国国际金融股份有限公司关于上海证券交易所对花样年集团（中国）有限公司及有关责任人予以通报批评的临时受托管理事务报告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
花样年集团（中国）有限公司无法按时披露 2022 年年度报告	自间接控股股东花样年控股境外债务违约起，花样年控股与其委任的财务顾问及法律顾问合作进行重组。花样年控股重组仍在进行，需要更多资料和时间以完成有关 2022 年年度报告的相关程序。花样年集团（中国）有限公司 2020 年审计机构中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计业务合同到期且未续签，需选聘新审计机构，且尚未完成聘请。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定，于 2023 年 4 月 28 日出具《中国国际金融股份有限公司关于花样年集团（中国）有限公司无法按时披露 2022 年之年度报告的临时受托管理事务报告》	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
花样年集团(中国)有限公司间接控股股东境外重组事项	占花样年控股现有债务工具 76.44%的持有人已加入重组支持协议。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债券受托管理人职责,在获悉相关事项后,及时与发行人进行了沟通,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定,于2023年5月11日出具《中国国际金融股份有限公司关于花样年集团(中国)有限公司间接控股股东境外重组事项的临时受托管理事务报告》	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
花样年集团(中国)有限公司董事变动	花样年集团(中国)有限公司股东决定:委任袁建军、王士源为本公司董事,免去吴庆斌、柯卡生原公司董事的职务。相关职务任免符合《公司法》等相关法律法规及公司章程。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债券受托管理人职责,在获悉相关事项后,及时与发行人进行了沟通,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定,于2023年6月9日出具《中国国际金融股份有限公司关于花样年集团(中国)有限公司董事发生变动的临时受托管理事务报告》	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
花样年集团(中国)有限公司中介机构变更	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计业务合同到期,且未与花样年集团(中国)有限公司续签。公司决定聘请山东舜天信诚会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2021年度、2022年度审计机构。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债券受托管理人职责,在获悉相关事项后,及时与发行人进行了沟通,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定,于2023年6月16日出具《中国国际金融股份有限公司关于花样年集团(中国)有限公司中介机构发生变更的临时受托管理事务报告》	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
深圳证监局对花样年集团(中国)有限公司及潘军、陈新禹采取出具警示函措施	深圳证监局就 2022 年中期报告、2022 年年度报告未按时披露事项,对花样年集团(中国)有限公司及潘军、陈新禹采取出具警示函的监管措施。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债券受托管理人职责,在获悉相关事项后,及时与发行人进行了沟通,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定,于 2023 年 9 月 25 日出具《中国国际金融股份有限公司关于深圳证监局对花样年集团(中国)有限公司及潘军、陈新禹采取出具警示函措施的临时受托管理事务报告》	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
花样年集团(中国)有限公司法定代表人、董事长、董事、总经理变动	花样年集团(中国)有限公司股东决定:根据《公司法》及公司章程规定,同意潘军辞任公司董事、董事长、总经理的职务;根据公司章程规定,公司的法定代表人由董事长出任,故潘军不再担任公司的法定代表人。公司及股东将另行选聘人员担任公司法定代表人、董事长、董事、总经理。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债券受托管理人职责,在获悉相关事项后,及时与发行人进行了沟通,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定,于 2023 年 10 月 26 日出具《中国国际金融股份有限公司关于花样年集团(中国)有限公司法定代表人、董事长、董事、总经理发生变动的临时受托管理事务报告》	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
花样年集团(中国)有限公司间接控股股东重要事项	于 2023 年 1 月 13 日所订立的重组支持协议的最后截止日期已由重组支持协议各方延长至 2023 年 12 月 31 日。 花样年控股及其顾问将继续与花样年控股各利益相关者进行讨论。花样年控股将就建议重组的进展适时另行刊发公告。	中金公司作为发行人公司债券的受托管理人,为充分保障债券投资人的利益,履行债券受托管理人职责,在获悉相关事项后,及时与发行人进行了沟通,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定,于 2023 年 12 月 7 日出具《中国国际金融股份有限公司关于花样年集团(中国)有限公司关于间接控股股东重要事项的临时受托管理事务报告》	就此事项,受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

在发行人出现违约风险前后,债券受托管理人中金公司通过多种形式督促发行人尽快落实“20 花样 01”、“20 花样 02”偿债资金安排、跟进发行人违约风

险化解工作进展、提示发行人做好重大事项信息披露工作，与债券持有人保持密切沟通，严格履行债券受托管理义务，积极维护债券持有人权益。中金公司主要受托管理履职工作包括：

1、根据债券受托管理协议、债券持有人会议规则以及募集说明书的约定，中金公司组织召开债券持有人会议，表决豁免提前通知、追加担保、要求发行人采取偿债保障措施、授权债券受托管理人代表持有人对发行人启动相关司法程序的议案；

2、中金公司多次通过现场排查、发函、邮件、电话等方式督促发行人付息工作，持续进行舆情监测和涉诉情况查询，督促发行人就重大事项及时进行信息披露；

3、报告期内，持续跟踪发行人信用风险情况，对发行人偿付资金进行排查；

4、中金公司成立内部专项工作应急处置小组，持续动态监测、了解和商议发行人的信用风险及风险处置工作。中金公司积极做好投资者沟通工作并及时向监管进行汇报。

第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

表：发行人基本情况

中文名称	花样年集团（中国）有限公司
英文名称	Fantasia Group (China) Co.,Ltd
法定代表人	王士源
成立日期	2006 年 1 月 20 日
注册资本（万元）	163,300.85 万元
实缴资本（万元）	162,484.35 万元
注册地址	广东省深圳市福田区福保街道福保社区福田保税区市花路 3 号花样年·福年广场 A 栋一层
办公地址	广东省深圳市福田区福保街道福保社区福田保税区市花路 3 号花样年·福年广场 A 栋一层
邮政编码	518040
信息披露事务负责人	王士源
电话号码	0755-83281777
传真号码	0755-83478880
电子邮箱	wangshy@cnfantasia.com
互联网网址	www.cnfantasia.com
所属行业	房地产业
经营范围	电子技术开发；软件开发及咨询；经济信息咨询；房地产信息咨询、房地产经纪；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；园林绿化；从事摄影及彩色扩印服务，建筑材料（不含钢材）与建筑机械设备的批发、佣金代理（不含拍卖）与进出口（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。

二、发行人主要业务经营情况

（一）公司业务情况

电子技术开发；软件开发及咨询；经济信息咨询；房地产信息咨询、房地产经纪；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；园林绿化；从事摄影及彩色扩印服务，建筑材料（不含钢材）与建筑机械设备的批发、佣金代理（不含拍卖）与进出口（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。

（二）经营情况分析

(1) 各业务板块收入成本情况

表：各业务板块收入成本情况

单位： 亿元 币种： 人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	128.41	112.18	12.64	90.30	67.66	55.27	18.31	80.17
房租租赁	2.23	1.44	35.65	1.57	1.92	1.51	21.35	2.27
物管业务	6.85	5.64	17.71	4.82	6.65	5.24	21.20	7.88
酒店业务	0.84	0.75	10.70	0.59	0.70	0.91	-30.00	0.83
其他	3.87	2.46	36.46	2.72	7.47	4.99	33.20	8.85
合计	142.21	122.47	13.88	100.00	84.40	67.92	19.53	100.00

(2) 各主要产品、服务收入成本情况

表：主要产品、服务收入成本情况

单位： 亿元 币种： 人民币

产品/服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年同期增 减 (%)	营业成本比 上年同期增 减 (%)	毛利率比 上年同期 增减 (%)
房屋销售	128.41	112.18	12.64	89.79	102.97	-30.97
合计	128.41	112.18	-	89.79	102.97	-

三、发行人主要资产负债情况

表：发行人资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动超 30%的原因
货币资金	10.03	17.74	-43.46	本期经营活动现金流入减少
应收账款	7.71	17.36	-55.59	集团加大回款力度
预付款项	13.72	18.89	-27.37	-
其他应收款	111.99	121.79	-8.05	-
存货	291.25	389.61	-25.25	-
其他流动资产	12.71	26.11	-51.32	地产行业下行，合约销售金额下降，预缴税费减少
发放贷款及垫款	1.56	2.24	-30.36	回收净额增加
长期应收款	0.78	5.83	-86.62	重分类至其他应收款
长期股权投资	31.58	32.18	-1.86	-
投资性房地产	60.45	75.76	-20.21	-
固定资产	6.07	7.09	-14.39	-

无形资产	0.09	0.12	-25.00	-
商誉	0.05	0.05	0.00	-
长期待摊费用	0.75	0.81	-7.41	-
递延所得税资产	8.77	13.53	-35.18	已计提的存货跌价准备随项目交付转销所致

表：发行人负债及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

项目	本期末	上年度末	变动比例（%）	变动超 30%的原因
短期借款	33.05	48.13	-31.33	负债重分类
应付票据	0.14	0.26	-46.15	主要系本期兑付
应付账款	61.93	68.60	-9.72	-
合同负债	27.42	170.80	-83.95	地产市场下行，新增合约销售减少及本期竣备结转所致
应付职工薪酬	0.37	0.53	-30.19	本年压缩成本
应交税费	72.20	64.91	11.23	-
其他应付款	77.01	63.20	21.85	-
一年内到期的非流动负债	74.27	145.05	-48.80	负债重分类
长期借款	53.81	55.73	-3.45	-
应付债券	75.54	-	100	负债重分类
递延所得税负债	1.29	1.29	0.00	-

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况

一、花样年集团（中国）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）

（一）本期公司债券募集资金情况

本期公司债券于 2020 年 9 月 8 日发行结束，发行规模为 25 亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已汇入发行人在华夏银行股份有限公司深圳蔡屋围支行开设的存储账户。

（二）本期公司债券募集资金实际使用情况

本期债券募集资金 25 亿元，扣除发行费用后剩余募集资金全部用于偿还到期的公司债券。截至报告期末募集资金已经使用完毕。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

（三）募集资金专项账户运作情况

公司根据相关法律法规的规定在华夏银行股份有限公司深圳蔡屋围支行开设募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

截至报告期末，募集资金专项账户运作情况良好，募集资金用途未发现与募集说明书不一致的情况。

二、花样年集团（中国）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）

（一）本期公司债券募集资金情况

本期公司债券于 2020 年 11 月 25 日发行结束，发行规模为 15.43 亿元，扣除承销费用等发行费用之后的净募集资金已汇入发行人在浙商银行股份有限公司深圳分行开设的存储账户。

（二）本期公司债券募集资金实际使用情况

本期债券募集资金 15.43 亿元，扣除发行费用后已使用 5.94 亿元用于偿还到期公司债和公司债回售资金，剩余的募集资金根据募集说明书的约定临时用于补流。2021 年 11 月，发行人未能归还剩余募集资金 9.49 亿元至“20 花样 02”募集资金专项账户，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定不一致。

（三）募集资金专项账户运作情况

公司根据相关法律法规的规定在浙商银行股份有限公司深圳分行开设募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

“20 花样 02”募集资金到账后，发行人将闲置的募集资金用于临时补充流动资金。其中对于计划使用“20 花样 02”偿还的“15 花样 02”，发行人在 2020 年 12 月偿还“15 花样 02”时未通过“20 花样 02”募集资金专项账户进行偿还，未严格按照“20 花样 02”募集说明书约定的划款路径执行。

第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、增信机制、偿债保障措施及变动情况

债券简称	20 花样 01
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	详见募集说明书“增信机制”、“偿债计划”、“偿债保障措施”章节、2022 年第一次债券持有人会议之“议案 2”，正常执行
截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	详见募集说明书“增信机制”、“偿债计划”、“偿债保障措施”章节、2022 年第一次债券持有人会议之“议案 2”、2023 年第一次债券持有人会议之“议案 1”，正常执行
变更原因	公司流动性紧张，已完成展期
变更取得有权机构批准情况	2023 年第一次债券持有人会议决议通过
变更对债券持有人利益的影响	通过调整还本/付息时间，为偿债资金的筹措争取时间，以保障债券的兑付

债券简称	20 花样 02
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	详见募集说明书“增信机制”、“偿债计划”、“偿债保障措施”章节、2021 年第四次债券持有人会议之“议案”、2022 年第一次债券持有人会议之“议案”、2022 年第二次债券持有人会议之“议案”，正常执行
截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	详见募集说明书“增信机制”、“偿债计划”、“偿债保障措施”章节、2021 年第四次债券持有人会议之“议案”、2022 年第一次债券持有人会议之“议案”、2022 年第二次债券持有人会议之“议案”、2023 年第一次债券持有人会议之“议案 1”
变更原因	公司流动性紧张，已完成展期
变更取得有权机构批准情况	2023 年第一次债券持有人会议决议通过
变更对债券持有人利益的影响	通过调整还本/付息时间，为偿债资金的筹措争取时间，以保障债券的兑付

第六章 债券持有人会议召开情况

本年度，“20 花样 01”、“20 花样 02”债券持有人会议召开情况如下：

一、“20 花样 01”2023 年第一次债券持有人会议

（一）会议基本情况

1、会议召集人：花样年集团。

2、会议召开时间：2023 年 9 月 8 日 16:00（含）至 17:00（含）。

3、会议召开形式：以通讯方式召开。

4、债权登记日：2023 年 9 月 7 日（以当日交易结束后，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券持有人名册为准）。

5、表决方式：通讯方式表决。债券持有人会议采取记名投票，债券持有人应于 2023 年 9 月 8 日 23:55（含）前将表决票（已盖章和/或签名）的扫描件通过电子邮件发送至指定邮箱：maown@cnfantasia.com, liuyang04@cnfantasia.com, 并抄送 chengjingyi@tongshang.com、wangxingyu@tongshang.com, 以指定邮箱收到邮件时间为准，并于本次会议结束后 5 个工作日内将已盖章和/或签名的表决票原件邮寄至发行人处，以确认接收时间为准。扫描件与原件具有同等法律效力，不一致的以扫描件为准。

6、表决时间：2023 年 9 月 8 日 23:55（含）前。

（二）会议出席情况

本期未偿还债券总张数 25,000,000 张，出席本次会议的债券持有人均为截至债权登记日（2023 年 9 月 7 日）交易结束后，登记在册的债券持有人或其合法授权代理人，共计 8 人，代表有表决权的债券共计 23,455,010 张，占公司本期债券未偿还债券总额且有表决权总张数的 93.82%。

除本期债券持有人（或债券持有人代理人）外，债券受托管理人中国国际金融股份有限公司代表出席了本次会议，公司委派人员和律师列席了本次会议。

（三）审议事项和表决情况

本次会议共三个议案：议案 1：《关于同意调整“20 花样 01”本息偿付安排及增加增信保障措施的议案》，议案 2：《关于同意设置宽限期的议案》，议案

3: 《关于同意豁免交叉违约的议案》。本次会议对以上议案进行审议,并对各项议案采取记名通讯投票表决方式进行表决。本次会议表决结果如下:

议案 1: 同意 16,455,010 张, 占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 65.82%; 反对 0 张, 占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 0.00%; 弃权 7,000,000 张, 占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 28.00%。

议案 2: 同意 16,455,010 张, 占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 65.82%; 反对 0 张, 占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 0.00%; 弃权 7,000,000 张, 占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 28.00%。

议案 3: 同意 500,000 张, 占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 2.00%; 反对 15,955,010 张, 占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 63.82%; 弃权 7,000,000 张, 占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 28.00%。

(四) 会议表决结果

根据《债券持有人会议规则》的相关规定, 上述议案中, 议案 1、2 经出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意通过¹; 议案 3 未经出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意通过。

二、“20 花样 02” 2023 年第一次债券持有人会议

(一) 会议基本情况

1、会议召集人: 花样年集团。

2、会议召开时间: 2023 年 9 月 13 日 16:00 (含) 至 16:30 (含)。

3、会议召开形式: 以通讯方式召开。

4、债权登记日: 2023 年 9 月 12 日 (以当日交易结束后, 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券持有人名册为准)。

5、表决方式: 通讯方式表决。债券持有人会议采取记名投票, 债券持有人应于 2023 年 9 月 13 日 18:00 (含) 前将表决票 (已盖章和/或签名) 的扫描件通过电子邮件发送至指定邮箱: maown@cnfantasia.com, liuyang04@cnfantasia.com, 并抄送 chengjingyi@tongshang.com、wangxingyu@tongshang.com, 以指定邮箱收

¹ 根据议案 1, 截至 2023 年 3 月 31 日, “20 花样 01” 全部应计未付利息计入债券本金。

到邮件时间为准，并于本次会议结束后 5 个工作日内将已盖章和/或签名的表决票原件邮寄至发行人处，以确认接收时间为准。扫描件与原件具有同等法律效力，不一致的以扫描件为准。

6、表决时间：2023 年 9 月 13 日 18:00（含）前。

（二）会议出席情况

本期未偿还债券总张数 15,430,000 张，出席本次会议的债券持有人均为截至债权登记日（2023 年 9 月 12 日）交易结束后，登记在册的债券持有人或其合法授权代理人，共计 8 人，代表有表决权的债券共计 14,930,000 张，占公司本期债券未偿还债券总额且有表决权总张数的 96.76%。

除本期债券持有人（或债券持有人代理人）外，债券受托管理人中国国际金融股份有限公司代表出席了本次会议，公司委派人员和律师列席了本次会议。

（三）审议事项和表决情况

本次会议共三个议案：议案 1：《关于同意调整“20 花样 02”本息偿付安排及增加增信保障措施的议案》，议案 2：《关于同意设置宽限期的议案》，议案 3：《关于同意豁免交叉违约的议案》。本次会议对以上议案进行审议，并对各项议案采取记名通讯投票表决方式进行表决。本次会议表决结果如下：

议案 1：同意 13,930,000 张，占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 90.28%；反对 1,000,000 张，占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 6.48%；弃权 0 张，占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 0.00%。

议案 2：同意 13,243,000 张，占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 85.83%；反对 1,687,000 张，占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 10.93%；弃权 0 张，占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 0.00%。

议案 3：同意 2,600,000 张，占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 16.85%；反对 12,330,000 张，占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 79.91%；弃权 0 张，占出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的 0.00%。

（四）会议表决结果

根据《债券持有人会议规则》的相关规定，上述议案中，议案 1、2 经出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人和/或代理

人同意通过²；议案 3 未经出席会议的本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意通过。

² 根据议案 1，截至 2023 年 3 月 31 日，“20 花样 02”全部应计未付利息计入债券本金。

第七章 本期债券本息偿付情况

一、本息偿付安排

表：本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	到期日
175108.SH	20 花样 01	采用单利计息，不计复利	2023 年至 2025 年每年的 12 月 31 日、2026 年至 2027 年每季度最后一日、2028 年一季度和二季度最后一日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）	2028 年 6 月 30 日
175447.SH	20 花样 02	采用单利计息，不计复利	2023 年至 2025 年每年的 12 月 31 日、2026 年至 2027 年每季度最后一日、2028 年一季度和二季度最后一日（如遇非交易日，则顺延至下一交易日）	2028 年 6 月 30 日

二、报告期内本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑付情况
175108.SH	20 花样 01	发行人已于 2023 年 12 月 31 日按时完成上年度付息兑付工作
175447.SH	20 花样 02	发行人已于 2023 年 12 月 31 日按时完成上年度付息兑付工作

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 1,262,225.62 万元、844,042.47 万元和 1,422,104.34 万元，净利润分别为-900,447.86 万元、-151,747.46 万元和-285,758.93 万元。2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-593,975.91 万元、192,395.91 万元和 11,695.98 万元。

二、发行人报告期内信用情况

发行人于 2023 年 1 月 14 日发布公告，发行人间接控股股东花样年控股已与其发行本金总额为 40.18 亿美元的优先票据的重组事项与若干主要持有人取得进展。花样年控股境外债务的到期期限将由 2022 年 12 月延长 2 至 6.5 年，概无境外债务的到期日早于 2024 年 12 月。花样年控股确定日后有意将境内项目出售所得款项净额 40%用于重组后境外债券的偿付。

2023 年 1 月 19 日，发行人组织召开“H18 花样”持有人会议，表决通过“H18 花样”剩余利息展期至 2023 年 3 月 31 日支付；2023 年 2 月 8 日“19 花样 02”债券持有人会议表决通过剩余利息展期至 2023 年 3 月 31 日支付的议案。

2023 年 3 月 16 日，发行人召开持有人会议表决《关于审议“华英-新华富时-花样年第一期应收款资产支持专项计划”2023 年第 3 期（总第 18 期）兑付计划等相关事宜的议案》，表决专项计划本期兑付延长至 2023 年 5 月 5 日等议案内容未获通过。华英-新华富时-花样年第一期应收款资产支持专项计划已于 2023 年 3 月 17 日终止。依据资产管理合同约定，清算小组应当在专项计划终止后 15 个工作日内（即 2023 年 4 月 10 日前）按《标准条款》及其他有关约定完成清算方案的编制；

2023 年 3 月 16 日，发行人子公司发行的“华英-新华富时-花样年第一期应收款资产支持专项计划”兑付延长至 2023 年 5 月 5 日等议案内容未获通过，专项计划已于 2023 年 3 月 17 日终止，进入清算期。

2023 年 5 月以来，发行人组织召开持有人会议，表决通过“H18 花样”、“19 花样年”、“19 花样 02”、“20 花样 01”、“20 花样 02”的如下议案：

1、“H18 花样”、“19 花样年”、“19 花样 02”、“20 花样 01”、“20 花样 02”偿付时间调整为自 2023 年 3 月 31 日起至 2028 年 6 月 30 日，票面利率均为 7.50%。截至 2023 年 3 月 31 日，“H18 花样”、“19 花样年”、“19 花样 02”、“20 花样 01”、“20 花样 02”全部应计未付利息计入债券本金，其中 2023 年 12 月 31 日偿付归本前本金兑付金额的 0.3%。

2、增加青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目剩余资产收益作为还款来源。

3、设置归集标的项目现金流归集及其他后续风险管理措施。

4、“H18 花样”、“19 花样年”、“19 花样 02”、“20 花样 01”、“20 花样 02”设置 30 个交易日的宽限期，在宽限期内不构成违约。

持有人会议表决豁免“H18 花样”、“19 花样年”、“19 花样 02”、“20 花样 01”、“20 花样 02”交叉违约条款的议案未获得通过。

2023 年 10 月 19 日，发行人披露《花样年集团（中国）有限公司关于法定代表人、董事长、董事、总经理发生变动的公告》，发行人股东决定免去潘军公司董事、董事长、总经理的职务，且根据公司章程规定潘军不再担任法定代表人。

2023 年 12 月 29 日，因未能按时披露 2022 年年报和 2022 年中期报告，上交所对发行人和相关负责人下发公开谴责决定书。

综上所述，报告期内发行人出现境内债券展期、专项计划清算、收到监管谴责决定书等负面情况，“20 花样 01”及“20 花样 02”存在偿付风险。

第九章 募集说明书中约定的其他义务

一、募集资金的接收、存储、划转未在专项账户内进行

“20 花样 02”募集资金到账后，发行人将闲置的募集资金用于临时补充流动资金。其中对于计划使用“20 花样 02”偿还的“15 花样 02”，发行人在 2020 年 12 月偿还“15 花样 02”时未通过“20 花样 02”募集资金专项账户进行偿还，未严格按照“20 花样 02”募集说明书约定的划款路径执行。

二、“20 花样 02”未按照公司债券募集说明书所列资金用途使用

“20 花样 02”债券募集资金 15.43 亿元，除发行费用后已使用 5.94 亿元用于偿还到期公司债和公司债回售资金，剩余的募集资金根据募集说明书的约定临时用于补流。2021 年 11 月，发行人未能归还剩余募集资金 9.49 亿元至“20 花样 02”募集资金专项账户，“18 花样年”剩余应偿还金额 9.49 亿元已展期至 2023 年 12 月 17 日归还，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定不一致。

第十章 重大事项

报告期内，发行人重大事项如下：

一、报告期内，发行人变更财务报告审计机构

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计业务合同到期，且未与花样年集团（中国）有限公司续签。公司决定聘请山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度、2022 年度审计机构。发行人已针对上述事项进行公告。

二、报告期内，发行人法定代表人、董事长、总经理发生变更

花样年集团（中国）有限公司股东决定：根据《公司法》及公司章程规定，同意潘军辞任公司董事、董事长、总经理的职务；根据公司章程规定，公司的法定代表人由董事长出任，故潘军不再担任公司的法定代表人。

公司及股东将另行选聘人员担任公司法定代表人、董事长、董事、总经理。发行人已针对上述事项进行公告。

三、报告期内，发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

2023 年度，发行人经审计的净利润为-28.58 亿元，截至 2023 年 12 月 31 日，发行人经审计的净资产为 80.49 亿元。

2023 年，发行人净利润为负，年度亏损占年末净资产的比例为 35.50%，报告期末合并报表范围亏损已超过 2023 年末净资产的百分之十。

四、报告期内，发行人主体或债券信用评级发生变化

中诚信国际终止对花样年集团（中国）有限公司主体信用评级及相关债项信用评级。发行人已针对上述事项进行公告。

五、报告期内，发行人因 2021 年年度报告、2022 年中期报告、2022 年年度报告未按时披露受到纪律处分及监管措施

上海证券交易所就 2021 年年度报告未按时披露事项，对花样年集团（中国）有限公司及有关责任人予以通报批评。上交所作出如下纪律处分决定：对公司和时任董事长、总经理潘军，时任财务负责人、信息披露事务负责人陈新禹以通报批评。对于上述纪律处分，上交所将通报中国证监会，并记入诚信档案。发行人已针对上述事项进行公告。

深圳证监局就 2022 年中期报告、2022 年年度报告未按时披露事项，对花样年集团（中国）有限公司及潘军、陈新禹采取出具警示函的监管措施。发行人已针对上述事项进行公告。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，发行人 2023 年度存在无法偿还的有息负债情况：

根据发行人披露的《花样年集团（中国）有限公司 2023 年审计报告》、《花样年集团（中国）有限公司公司债券年度报告（2023 年）》，截至 2023 年 12 月 31 日，发行人金融机构借款及应付债券合计 236.67 亿元，其中发行人合并口径存在无法偿还的到期借款 72.09 亿元。

截至报告期末，中金公司受托债券已通过展期议案，在发行人公司债券展期期间，我司将密切关注发行人展期议案下每年度的分期偿还本金及利息的资金落实情况，同时督促发行人做好信息披露工作，积极履行受托管理人职责，切实保护投资者权益。

（此页无正文，为《花样年集团（中国）有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）

