

债券代码：155102

债券简称：18 华夏 06

债券代码：155103

债券简称：18 华夏 07

债券代码：155273

债券简称：19 华夏 01

光大证券股份有限公司 关于华夏幸福基业股份有限公司债务重组进展等事 项的临时受托管理事务报告

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》《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）募集说明书》《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）募集说明书》《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券债券受托管理协议》等相关文件、第三方机构出具的专业意见以及华夏幸福基业股份有限公司出具的相关说明文件等，由本期债券受托管理人光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”）编制。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为光大证券所作的承诺或声明。

一、 发行人概况

- (一) 公司名称：华夏幸福基业股份有限公司
- (二) 公司注册地址：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号
- (三) 公司法定代表人：王文学
- (四) 公司信息披露联系人：黎毓珊
- (五) 联系电话：010-56982988
- (六) 联系传真：010-56982989
- (七) 登载本临时受托管理事务报告的中国证监会指定网站：
<http://www.sse.com.cn/>

二、 公司债券基本情况

(一) 18 华夏 06

- 1、 债券名称：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）
- 2、 债券简称：18 华夏 06
- 3、 债券代码：155102
- 4、 债券期限：2+2+1 年
- 5、 债券利率：本期债券票面利率为 7.00%，在存续期内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在存续期后 3 年固定不变；在存续期的第 4 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售

部分的债券票面利率为存续期内第 3、4 年票面利率加调整基点，在存续期后 1 年固定不变

- 6、 债券发行规模：人民币 300,000 万元
- 7、 债券还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
- 8、 募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券
- 9、 债券起息日：2018 年 12 月 20 日
- 10、 债券上市交易首日：2018 年 12 月 25 日
- 11、 债券上市地点：上海证券交易所

（二） 18 华夏 07

- 1、 债券名称：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）
- 2、 债券简称：18 华夏 07
- 3、 债券代码：155103
- 4、 债券期限：5+2 年
- 5、 债券利率：本期债券票面利率为 8.30%，在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在存续期后 2 年固定不变
- 6、 债券发行规模：人民币 400,000 万元

- 7、 债券还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。
每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
- 8、 募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券
- 9、 债券起息日：2018 年 12 月 20 日
- 10、 债券上市交易首日：2018 年 12 月 25 日
- 11、 债券上市地点：上海证券交易所

（三） 19 华夏 01

- 1、 债券名称：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）
- 2、 债券简称：19 华夏 01
- 3、 债券代码：155273
- 4、 债券期限：本期债券为 5 年期，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 5、 债券利率：5.50%。本期债券在存续期内前 2 年的票面利率为 5.50%固定不变，在存续期的第 2 年末，发行人选择不调整本期债券后 3 年的票面利率，在存续期的第 4 年末，发行人选择不调整本期债券后 1 年的票面利率，详见《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）2021 年票面利率不调整公告》和《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）2023 年票面利率不调整公告》。

整公告》。

- 6、 债券发行规模：人民币 100,000 万元
- 7、 计息期限及付息日：本次债券的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 25 日。若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 3 月 25 日。若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 3 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。
- 8、 募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券
- 9、 债券起息日：2019 年 3 月 25 日
- 10、 债券上市交易首日：2019 年 4 月 3 日
- 11、 债券上市地点：上海证券交易所

三、 重大事项提示

光大证券作为“18 华夏 06”、“18 华夏 07”和“19 华夏 01”的受托管理人，现将本期债券相关事项报告如下：

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，2020 年第四季度以来华夏幸福面临流动性阶段性风险，华夏幸福融资业务受到较大影响，华夏幸福业务正常开展也受到一定影响。在上述背景下，华夏幸福金融债务发生未能如期偿还的情况，并发生相关诉讼、仲裁案件。华夏幸福在省市政府及专班的指导和支持下推进《债务重组计划》及相关事项落地实施工作。现将上述相关事项进展情况披露

如下：

（一）债务重组相关进展情况

华夏幸福在省市政府及专班的指导和支持下制订《债务重组计划》并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》主要内容。另外，华夏幸福以下属公司股权搭建“幸福精选平台”及“幸福优选平台”用于抵偿金融债务及经营债务（相关内容可详见华夏幸福于 2022 年 12 月 20 日披露的临 2022-073 号公告）。上述事项进展情况如下：

1、《债务重组计划》推进情况

截至 2024 年 7 月 31 日，《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 1,900.29 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），相应减免债务利息、豁免罚息金额共计 199.67 亿元。截至目前，华夏幸福已启动四批现金兑付安排，预计四批现金兑付金额合计约为 55.44 亿。

在符合《债务重组计划》总体原则的情况下，华夏幸福及下属子公司九通基业投资有限公司（以下简称“九通投资”）发行的公司债券召集债券持有人会议，相关债券持有人审议并表决通过《关于调整债券本息兑付安排及利率的议案》等议案（相关内容详见华夏幸福于 2023 年 7 月 14 日披露的临 2023-054 号公告）。截至公告披露日，华夏幸福及下属公司九通投资发行的境内公司债券存续余额为 274.95 亿元，较 2023 年末减少 96.35 亿元（详细情况请见《华夏幸福基业股份有限公司关于债务重组进展等事项的公告》）。债券余额变动主要是部分公司债券持有人申请注销持有的债券份额。前述行为系

债券投资者基于自身原因及考虑对债权存续形式做出的自主安排，不涉及债务减免，不存在差异化兑付、内幕交易、利益输送及任何违反法律法规的情形，债券份额注销后发行人将继续按照《债务重组计划》对相关债权人进行偿付。

华夏幸福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（涉及面值总额为 49.6 亿美元）协议安排重组已完成重组交割（以上详见公司披露的《关于境外间接全资子公司美元债券债务重组进展的公告》（公告编号：临 2023-004 及临 2023-006））。

2023 年 11 月 21 日，华夏幸福完成信托计划设立相关事宜，信托规模为 25,584,674,850.75 元（具体内容详见公司 2023 年 11 月 22 日披露的临 2023-095 号公告）。2024 年 3 月 7 日，华夏幸福第八届董事会第十八次会议审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要的议案》等相关议案，华夏幸福拟以上述信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过 240.01 亿元金融债务（具体内容详见公司 2024 年 3 月 8 日披露的相关公告），相关方案已于 2024 年 3 月 29 日经公司 2024 年第二次临时股东大会审议通过。截至 2024 年 7 月 27 日，根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为 110.21 亿元，相关信托受益权份额在建信信托的受益人变更登记仍在进行中，关于本次重大资产出售暨关联交易实施最新进展情况详见公司于 2024 年 7 月 27 日披露的临 2024-071 号公告。

2、以下属公司股权抵偿债务情况进展

截至 2024 年 7 月 31 日，以下属公司股权抵偿债务情况进展如下：

华夏幸福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 110.83 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 28.40%；

华夏幸福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 58.46 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 2.69%，获得“幸福优选平台”股权比例约为 11.00%。

（二）部分债务未能如期偿还相关情况

自 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日，华夏幸福及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务金额为人民币 2.01 亿元，截至 2024 年 7 月 31 日华夏幸福累计未能如期偿还债务金额合计为人民币 246.73 亿元（不含利息，华夏幸福金融债务在签署《债务重组协议》后将按照重组协议约定的到期日执行，相应债务金额在调整后的到期日前将从未能如期偿还债务金额中予以剔除）。

（三）诉讼、仲裁相关情况

近期华夏幸福新增诉讼、仲裁案件涉案金额合计为 3.19 亿元，约占公司最近一期经审计归属于上市公司股东净资产 71.60 亿元的 4.45%，前述案件中,具体新增诉讼、仲裁案件及过往案件进展情况详见下文。

本报告涉及的诉讼、仲裁案件目前尚在进展过程中，尚待司法机关审理及华夏幸福与相关当事人谈判协商，案件的最终结果存在不确定性，尚无法判断对华夏幸福本期利润或以后期间利润的影响。

诉讼、仲裁案件情况

1、新增案件情况

公司所处当事人位置	当事人对方	主要案由	涉案金额 (万元)	主要诉讼和仲裁请求	目前所处的阶段
被告/被申请人	建设工程施工方	建设工程施工合同纠纷	5,707.43	请求判令被告支付工程款及质保金合计 5,707.43 万元及利息；原告对上述工程款就案涉工程折价或拍卖价款享有优先受偿权；被告承担本案的诉讼费、保全费、律师费。	已立案
			3,194.11	请求判令被告支付工程款及利息合计 3,194.11 万元；原告对案涉工程折价或拍卖价款享有建设工程价款优先受偿权；被告承担本案的诉讼费。	已立案
			2,020.71	依法判令被告支付工程款、质保金及利息合计 2,020.71 万元；原告对上述工程款享有优先受偿权；被告承担本案的诉讼费。	已立案
			1,556.17	请求裁决被申请人支付工程款、质保金及利息合计 1,258.79 万元；被申请人支付贴息补偿费用；申请人在上述债权范围内，对其案涉工程折价、拍卖价款享有优先受偿权；被申请人承担本案的仲裁费、保全费，以上共计 1,556.17 万元。	已立案
			1,077.71	请求判令被告支付工程款 1,077.71 万元及利息；原告对案涉工程享有建设工程价款优先受偿权；被告承担本案的诉讼费、鉴定费、保全费等。	已立案
	票据持有人	票据纠纷	1,699.43	请求判令被告支付到期未兑付商业承兑汇票及利息等相关费用合计 1,699.43 万元；被告承担本案的诉讼费。	已立案

	合作方	合作合同纠纷	1,331.51	请求判令被告返还原告土地交易服务费、被告赔偿因其违约给原告造成的损失合计 1,331.51 万元；被告承担本案的诉讼费。	已立案
1,000 万元以下案件					
被告/被申请人	合作方	其他纠纷类	6,379.34	原告/申请人主张被告按合同约定支付合同款项；支付逾期付款期间的利息；被告/被申请人承担案件受理费等费用。	已立案
	建设工程施工方	建设工程施工合同纠纷类	6,116.84	原告/申请人主张被告按合同约定支付工程款项；支付逾期付款期间的利息；对于所建设工程享有优先受偿权；被告/被申请人承担案件受理费等诉讼费用。	已立案
	票据持有人	票据纠纷类	1,762.94	原告要求被告支付票据本金；被告按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款利率标准支付利息；被告支付案件受理费等诉讼费用。	已立案
	商品房购买方	商品房销售合同纠纷类	1,047.42	该类案件的诉讼请求主要为分四类：一是要求解除原告与被告签署的商品房买卖合同；被告向原告支付违约金；被告承担本案的案件受理费等费用；二是要求被告退还购房款；承担逾期退还购房款的违约金或利息；承担案件受理费等诉讼费用；三是要求被告维修房屋；承担因房屋质量问题导致的经济损失；承担案件受理费等诉讼费用；四是要求被告退还电商款；承担案件受理费等费用。	已立案

2、重大诉讼、仲裁事项进展

公司所处 当事人位 置	当事人对 方	主要案由	涉案金额 (万元)	主要诉讼和仲裁请求	目前进展
-------------------	-----------	------	--------------	-----------	------

被告	建设工程施工方	建设工程施工合同纠纷	10,176.94	一审判决被告支付工程款 6,406.31 万元，支付保修金 1,084.45 万元，原告开具等额增值税专用发票；原告就案涉工程在 7,490.77 万元范围内享有工程折价或者拍卖价款的优先受偿权；驳回原告其他诉讼请求；二审原告提起上诉，变更被告支付工程款 6,579.53 万元；变更原告就案涉工程在 7,663.98 万元内享有工程折价、拍卖价款的优先受偿权。	依法判决被告支付工程款 8,103.66 万元，原告开具等额增值税专用发票；变更原告就案涉工程在 6,982.79 万元范围内享有工程折价或者拍卖价款的优先受偿权；驳回原告其他诉讼请求。
			6,889.34	请求判令解除原告与被告签订的工程施工合同及补充协议；被告支付工程款及利息合计 6,889.34 万元；原告在上述各项款项范围内对案涉工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权；被告承担本案的诉讼费、保全费、鉴定费等全部诉讼费用。	依法判决被告支付工程价款 5,838.58 万元；原告就案涉工程折价或拍卖的价款在上述工程款范围内享有优先受偿权；驳回原告其他诉讼请求。
			5,882.40	请求判令被告支付工程款及逾期付款利息合计 5,882.40 万元；原告在上述工程款范围内对案涉工程折价或拍卖、变卖价款享有优先受偿权；被告承担本案的诉讼费、保全费、保全担保费等。	依法判决被告支付工程款及利息合计 5,635.17 万元；原告在欠付工程款范围内对案涉工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权；驳回原告其他诉讼请求。
			5,797.58	一审判决被告支付工程款 2,406.13 万元及利息；被告在案涉工程折价或拍卖的价款在上述范围内享有优先受偿权；驳回原告其他诉讼请求。 二审被告提起上诉，请求改判以 330.44 万元为基数计算利息；原告承担一审判决被改判利息所对应的一、二审诉讼费用。	依法判决驳回上诉，维持原判。
			1,809.98	请求判令被告支付工程款及逾期付款利息、赔偿损失，以上合计 1,809.98 万元；被告承担本案的诉讼费。	依法裁定准许原告撤诉。
	合作方	合作合同纠纷	4,100.00	请求判令被告支付土地补偿费用 4,100.00 万元；被告承担本案的诉讼费、保全费等。	依法裁定准许原告撤诉。

			1,558.06	请求判令被告退还原告土地价款等费用及利息合计 1,558.06 万元；被告承担本案的诉讼费、律师费代理费。	依法判决被告支付原告款项 560.40 万元及利息；驳回原告其他诉讼请求。
	票据持有人	票据纠纷	3,287.56	请求判令被告支付到期未兑付的商业承兑汇票及利息、商业承兑汇票贴息合计 3,287.56 万元；原告对案涉工程折价或拍卖的价款享有建设工程价款优先受偿权；被告承担本案的诉讼费、保全费、律师费。	依法裁定驳回原告的起诉。
	服务提供方	房地产经纪合同纠纷	1,398.40	一审判决被告支付渠道销售佣金及逾期付款违约金合计 1,398.40 万元；被告承担原告的律师代理费 1 万元；驳回原告其他诉讼请求。 二审被告提起上诉，请求减少判决金额 136 万元；驳回原告关于违约金的诉讼请求；驳回原告关于律师代理费的诉讼请求；撤销其他判决项；原告承担本案一审、二审诉讼费。	依法判决维持一审判决被告支付原告的律师代理费，撤销本判决的其他判决项；被告支付渠道销售佣金及逾期付款违约金合计 1,393.80 万元；驳回被告其他上诉请求。

提醒投资者关注相关变化可能带来的投资风险和偿债风险。

光大证券将继续关注发行人日常经营和财务状况、对本期债券后续化解情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》和《受托管理协议》等规定和约定，及时履行相应的受托管理职责。

（以下无正文）

（本页无正文，为《光大证券股份有限公司关于华夏幸福基业股份有限公司债务重组进展等事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

受托管理人：光大证券股份有限公司



2024 年 8 月 20 日