

股票简称：华夏幸福

股票代码：600340.SH

债券简称：15 华夏 05

债券代码：122494.SH

16 华夏债

136167.SH

16 华夏 02

136244.SH

18 华夏 01

143550.SH

18 华夏 02

143551.SH

18 华夏 03

143693.SH

中信证券股份有限公司关于 华夏幸福基业股份有限公司

（住所：河北省廊坊市固安县京开路西侧三号路北侧一号）

债务重组进展及债券继续停牌等事项的 受托管理事务临时报告

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

中信证券股份有限公司

（住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2025 年 2 月

声明

本报告依据《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》、《华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》、《华夏幸福基业股份有限公司 2017 年公开发行公司债券受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”、“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）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中信证券所作的承诺或声明。

中信证券作为华夏幸福基业股份有限公司公开发行公司债券（15华夏05、16华夏债、16华夏02、18华夏01、18华夏02和18华夏03）的受托管理人，严格按照以上债券《债券受托管理协议》的约定履行受托管理人职责，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《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》等相关规定及以上债券《受托管理协议》的约定，现就相关重大事项报告如下：

事项一：发行人于2025年2月21日出具了《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》，主要内容如下：

一、债务重组相关进展情况

为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司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，为推进公司债务重组工作，更好地保障债权人利益，争取进一步妥善清偿债务，同时为进一步改善公司经营状况，持续与部分经营合作方暨经营债权人加强合作，公司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（相关内容可详见公司于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：

（一）《债务重组计划》推进情况

截至2025年1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1,922.73亿元（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201.80亿元。

在符合《债务重组计划》总体原则的情况下，公司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（相关内容详见公司于2023年7月14日披露的临2023-054号公告）。截至本公告披露日，公司及下属公司九通投资发行的境内公司债券存续余额为251.15亿元，较2023年末减少120.15亿元。债券存续余额变动原因主要为部分公司债券持有人申请注销持有的债券份额，前述注销债券份额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》对相关债权人持有的债权进行偿付。

公司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，公司完成信托计划设立，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，公司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，公司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。截至公司于2025年2月19日披露的最新《关于重大资产出售暨关联交易实施进展情况的公告》（公告编号：2025-007），公司或其指定主体已向全部交易对方发出了书面通知，对应信托抵债金额240.01亿元；根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为223.48亿元，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。

（二）以下属公司股权抵偿债务情况进展

截至2025年1月31日，以下属公司股权抵偿债务情况进展如下：

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156.73亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为38.47%；

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61.62亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为2.90%，获得“幸福优选平台”股权比例约为11.84%。

二、部分债务未能如期偿还相关情况

自2025年1月1日至2025年1月31日，公司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2025年1月31日公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币228.30亿元（不含利息，公司金融债务

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）。

公司将坚决恪守诚信经营理念，积极解决当前问题，落实主体经营责任。以“不逃废债”为基本前提，按照市场化、法治化、公平公正、分类施策的原则，稳妥化解公司债务风险，依法维护债权人合法权益。

三、诉讼、仲裁相关情况

近期公司新增诉讼、仲裁案件涉案金额合计为5.44亿元，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7.60%，前述案件中，具体新增诉讼、仲裁案件及过往案件进展情况如下：

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	9,654.32	请求判令被告给付工程款 6,731.65 万元及利息；被告给付停工损失 2,922.67 万元；原告在欠付工程款范围内对案涉工程折价或拍卖所得的价款享有优先受偿权；被告承担本案诉讼费、保全费、保函费。	已立案
			7,536.74	请求判令解除原、被告签订的施工总承包补充合同及其补充协议；被告支付工程款 7,451.06 万元及逾期付款利息；被告就未及时兑付商票赔偿损失 32.65 万元；被告承担本案的律师费、诉责险保险费合计 53.03 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；被告承担本案诉讼费。	已立案
			7,281.48	请求仲裁被申请人支付工程款及逾期付款利息、返还保修金及逾期利息损失、赔偿损失和费用及逾期利息损失，以上合计 7,281.48 万元；申请人对案涉工程享有建设工程价款优先受偿权；被申请人承担本案仲裁费。	已立案
			3,468.47	请求判令被告给付工程款及利息合计 3,439.28 万元；被告赔偿原告损失 29.19 万元；原告在欠付工程款范围内对案涉工程折价或者拍卖所得的价款享有优先受偿权；被告承担本案诉讼费、保全费、保全保险费。	已立案
			1,556.17	请求仲裁被申请人支付工程款及逾期付款利息、返还质保金及资金占用利息、支付贴息补偿费用，以上合计 1,555.67 万元；申请人在上述债权范围内对案涉工程折价、拍卖价款享有优先受偿权；被申请人承担本案全部仲裁费、保全费 0.5 万元。	已立案
			1,312.65	请求判令被告支付工程款及逾期付款利息合计 1,312.65 万元；原告对案涉工程拍卖、变卖、折价后的价款享有优先受偿权；被告承担本案诉讼费。	已立案

	合作方	合作合同纠纷	2,427.47	请求判令被告返还土地交易服务费 677.92 万元；被告赔偿因其违约给原告造成的损失 1,749.55 万元及利息；被告承担本案的诉讼费。	已立案
	股权转让方	股权转让合同纠纷	2,102.56	请求判令被告支付收购股权的价款及分红款合计 2,102.56 万元；被告承担本案诉讼费、保全费。	已立案
	出租方	房屋租赁合同纠纷	1,377.60	请求判令被告支付租金 1,377.60 万元及逾期利息；被告承担本案诉讼费。	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	5,667.21	原告/申请人主张被告/被申请人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	5,660.13	原告/申请人主张被告/被申请人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费用。	已立案
	票据持有人	票据纠纷类	3,786.07	原告/申请人要求被告/被申请人支付票据本金；被告/被申请人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/被申请人承担案件受理费等费用。	已立案
	商品房购买方	商品房销售合同纠纷类	2,609.16	该类案件的诉讼请求主要为分四类：一是要求解除原告/申请人与被告/被申请人签署的商品房买卖合同；被告/被申请人向原告/申请人支付违约金；被告/被申请人承担本案的案件受理费等费用；二是要求被告/被申请人退还购房款；承担逾期退还购房款的违约金或利息；承担案件受理费等费用；三是要求被告/被申请人维修房屋；承担因房屋质量问题导致的经济损失；承担案件受理费等费用；四是要求被告/被申请人退还电商款；承担案件受理费等费用。	已立案

注：表格中列示的涉案金额为累计金额。

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	7,011.90	请求判令被告支付工程欠款 7,011.90 万元及逾期付款利息；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、保全费、鉴定费。	依法判决被告支付工程款 1,996.63 万元及逾期付款利息；驳回原告的其他诉讼请求。
			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。	依法判决被告返还质保金 603.05 万元及利息、支付工程款 1,770 万元及利息；原告在质保金范围内对工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权；驳回原告的其他诉讼请求。
	供应商	买卖合同纠纷	1,416.12	请求判令被告支付货款 1,416.12 万元及利息；被告承担本案诉讼费。	依法判决被告支付工程款 1,416.12 万元；驳回原告的其他诉讼请求。
原告	股权受让方	股权转让合同纠纷	2,163.97	请求判令被告支付股权转让款 1,965.50 万元及逾期付款违约金 198.47 万元；原告对抵/质押物拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；被告承担本案的案件受理费、保全费、保全担保费。	经法院调解，双方达成协议：被告支付股权转让款 1,965.50 万元，若违约，需加付违约金；原告对抵/质押物拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权；被告承担本案的案件受理费、保全费、保全保险费。

公告涉及的诉讼、仲裁案件目前尚在进展过程中，尚待司法机关审理及公司与相关当事人积极谈判协商，案件的最终结果存在不确定性，公司将依据企业会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

3、公司及九通投资公司债券票面金额明细

债券简称	债券代码	2023 年末票面金额（万元）	本公告披露日票面金额（万元）
15 华夏 05	122494. SH	400,000.00	276,372.70
16 华夏 01	135082. SH	280,000.00	182,710.00
16 华夏 02	136244. SH	199,996.00	148,618.20

债券简称	债券代码	2023 年末票面金额（万元）	本公告披露日票面金额（万元）
16 华夏 04	135302. SH	300, 000. 00	221, 508. 20
16 华夏 05	135391. SH	200, 000. 00	118, 410. 00
16 华夏 06	135465. SH	400, 000. 00	239, 747. 50
16 华夏债	136167. SH	1, 242. 50	1, 242. 50
17 九通 01	145707. SH	100, 000. 00	72, 000. 00
17 九通 03	145760. SH	60, 000. 00	34, 000. 00
18 华夏 01	143550. SH	247, 500. 00	157, 555. 60
18 华夏 02	143551. SH	52, 500. 00	44, 295. 90
18 华夏 03	143693. SH	200, 000. 00	117, 472. 20
18 华夏 04	150683. SH	130, 000. 00	70, 580. 00
18 华夏 06	155102. SH	1, 800. 00	1, 700. 00
18 华夏 07	155103. SH	400, 000. 00	337, 858. 10
18 九通 01	150170. SH	109, 000. 00	33, 900. 00
18 九通 02	150222. SH	140, 000. 00	81, 470. 00
18 九通 03	150466. SH	91, 000. 00	68, 000. 00
19 华夏 01	155273. SH	100, 000. 00	80, 138. 00
19 九通 01	162170. SH	200, 000. 00	188, 230. 00
19 九通 03	162550. SH	100, 000. 00	35, 730. 00
合计		3, 713, 038. 50	2, 510, 296. 40

事项二：发行人于2025年2月21日出具了《关于“15华夏05、16华夏债、16华夏02、18华夏01、18华夏02、18华夏03”继续停牌的公告》，主要内容如下：

一、债券停牌的基本情况

华夏幸福基业股份有限公司2015年公司债券（第一期）（债券简称“15华夏05”），需于2021年10月22日支付自2020年10月22日至2021年10月21日期间的利息，“15华夏05”已于2021年10月22日开市起停牌。

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”或“公司”）于2021年12月14日披露《华夏幸福基业股份有限公司关于公司债券停牌的公告》，为保障《债务重组计划》的顺利实施，经公司申请，华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第一期）（以下简称“16华夏债”）于2021年12月14日（星期二）开市起停牌。

华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第二期）（品种一）（以下简称“16华夏02”）需于2021年3月3日支付自2020年3月3日至2021年3月2日期间的利息及债券本金，“16华夏02”已于2021年3月3日开市起停牌。

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）（以下简称“18华夏01”）需于2021年5月31日支付自2020年5月30日至2021年5月29日期间的利息，18华夏01已于2021年5月31日开市起停牌。

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）（以下简称“18华夏02”）需于2021年5月31日支付自2020年5月30日至2021年5月29日期间的利息及2021年回售部分债券的兑付资金，18华夏02已于2021年5月31日开市起停牌。

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）（以下简称“18华夏03”）需于2021年6月21日开始支付自2020年6月20日至2021年6月19日期间的利息及2021年回售部分债券的兑付资金，18华夏03已于2021年6月21日开市起停牌。

二、债券继续停牌的原因、进展情况

华夏幸福金融机构债权人委员会（以下简称“债委会”）组建暨第一次会议已召开，根据《金融机构债权人委员会工作规程》（银保监发[2020]57号），债权金融机构原则上应当参加针对债务企业成立的债委会。

在省市政府及专班的指导和支持下，公司拟定了《债务重组计划》后与债权人就相关内容进行了沟通，并于2021年9月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司关于重大事项进展及部分公司债券复牌的公告》，其中披露了《债务重组计划》主要内容。此后，公司于2021年12月3日披露了《华夏幸福基业股份有限公司关于公司债券持有人就债务重组相关问题解答的公告》，针对公司债券持有人普遍关注的问题进行了解答。公司于2021年12月10日披露了《华夏幸福基业股份有限公司关于公司债务重组的进展公告》，其中披露了债委会对《债务重组计划》的表决结果，《债务重组计划》已获得债委会全体会议审议通过。公司于2021年12月28日披露了《华夏幸福基业股份有限公司关于公司债券债务重组协议签署相关安排的公告》，其中对公司债券债务重组协议签署的相关安排做出了相关说明。公司于2022年9月16日披露了《华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告》，其中披露了《债务重组计划之补充方案》的主要内容。公司于2022年12月20日披露了《华夏幸福基业股份有限公司关于以下属公司股权实施债务重组的公告》，其中披露了以所持有下属公司股权作为偿债资源实施债务重组的交易情况。在符合《债务重组计划》总体原则的情况下，公司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（以下简称“《债券债务重组安排》”），公司已根据《债券债务重组安排》向截至债权登记日登记在册的持有人支付对应小额兑付金额的50%。此外，公司已于2024年1月12日向截至债权登记日登记在册的持有人支付小额兑付金额剩余的50%。

目前华夏幸福正在省市政府及专班的指导和支持下积极推进《债务重组计划》相关事项的落地实施，上述债券的偿付安排将在《债务重组计划》下统筹安排，后续公司将与受托管理人、债委会等相关各方共同协商推进上述债券具体偿付安排相关事宜。由于上述事宜尚在推进，“15华夏05”、“16华夏债”、“16华夏02”、“18华夏01”、“18华夏02”和“18华夏03”将继续停牌，具体复牌时间以公司公告为准。

公司始终明确坚决恪守诚信经营的理念，积极解决当前问题，落实主体责任。以“不逃废债”为基本前提，按照市场化、法治化、公平公正、分类施策的原则，稳妥化解华夏幸福债务风险，依法维护债权人合法权益。

三、风险提示

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，公司流动性出现阶段性紧张。根据公司2021年9月30日披露的《华夏幸福基业股份有限公司关于重大事项进展及部分公司债券复牌的公告》及2025年2月21日公告的《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》，公司存续金融债务共计2,192亿元，截至2025年1月31日累计未能如期偿还的债务金额合计为228.30亿元（不含利息），公司全部金融债务的偿付将在《债务重组计划》的统一安排下实施。公司将根据相关工作的进展情况按规定履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条规定之重大事项。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，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并将持续关注上述事项，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理临时报告。

上述事项一及事项二将对发行人的偿债能力产生重大不利影响。截至本报告出具日，15华夏05、16华夏债、16华夏02、18华夏01、18华夏02和18华夏03未能按时偿付。

中信证券将严格按照《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》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责，切实保护债券持有人的利益，加强投资者关系管理，及时向发行人反馈投资人诉求。中信证券将持续做好对发行人市场舆情的监测工作，密切跟进债务重组协议的签署进展及债务重组计划的实施进展、偿付资金的落实与到位情况、上述债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，通过访谈、邮件、电话等方式，持续督促发行人通过各种渠道积极筹集资金，及时履行信息披露义务。

特此提醒投资者关注相关风险。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信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及债券继续停牌等事项的受托管理事务临时报告》之盖章页）

