

---

华夏幸福基业控股股份公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

## 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，具体内容敬请查阅本报告“第一节 发行人情况”之“五（四）2.可能面对的风险”部分的内容。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	28
七、 环境信息披露义务情况.....	31
第二节 债券事项.....	31
一、 公司债券情况.....	31
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	31
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	36
四、 公司债券募集资金使用情况.....	41
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	45
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	45
七、 中介机构情况.....	46
第三节 报告期内重要事项.....	50
一、 财务报告审计情况.....	50
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	51
三、 合并报表范围调整.....	51
四、 资产情况.....	52
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	55
六、 负债情况.....	55
七、 利润及其他损益来源情况.....	59
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	60
九、 对外担保情况.....	61
十、 重大诉讼情况.....	62
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	62
十二、 向普通投资者披露的信息.....	63
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	63
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	63
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	63
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	64
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	64
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	64
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	64
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	64
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	65
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	65
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	65
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	65
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	65
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	65
第六节 备查文件目录.....	66
财务报表.....	68
附件一： 发行人财务报表.....	68

## 释义

华夏控股、本公司、 公司、 发行人	指	华夏幸福基业控股股份公司
华夏幸福	指	华夏幸福基业股份有限公司（股票代码：600340）
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本公司已发行债券的投资者
报告期、本报告期	指	2024 年度
上交所	指	上海证券交易所
法定节假日或休息日	指	指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
交易日	指	上海证券交易所开市交易时间
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	华夏幸福基业控股股份公司
中文简称	华夏控股
外文名称（如有）	China Fortune Land Development Holdings Ltd
外文缩写（如有）	CFLD
法定代表人	王文学
注册资本（万元）	105,000
实缴资本（万元）	105,000
注册地址	河北省廊坊市 固安县科技大道北侧、江山路西侧、生物医药研发基地综合楼三层 310 室
办公地址	北京市 朝阳区东三环北路佳程广场 A 座 23 层
办公地址的邮政编码	100027
公司网址（如有）	无
电子信箱	jinting@zenity.cn

### 二、信息披露事务负责人

姓名	金婷
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	公司董事，财务总监
联系地址	北京市朝阳区东三环北路佳程广场 A 座 23 层
电话	010-56982700
传真	010-56982900
电子信箱	jinting@zenity.cn

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：北京东方银联投资管理有限公司

报告期末实际控制人名称：王文学

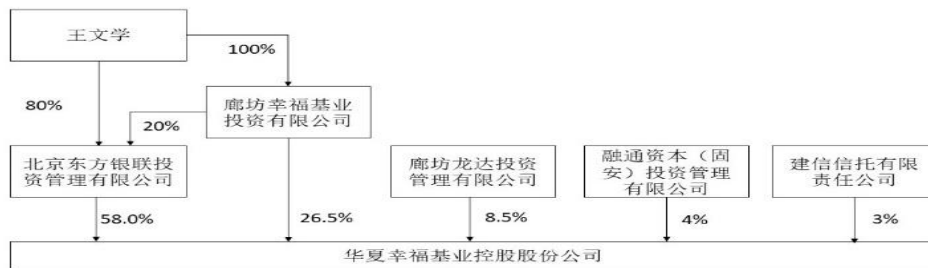
报告期末控股股东资信情况：资信情况正常

报告期末实际控制人资信情况：资信情况正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：58%，非受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：84.5%，非受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

控股股东北京东方银联投资管理有限公司持有的除发行人股权外的其他主要资产为鼎基资本管理有限公司股权、华夏幸福股份等，其中北京东方银联投资管理有限公司、鼎基资本管理有限公司持有的华夏幸福股份存在质押情况。

实际控制人为自然人

☒ 适用 ☐ 不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

公司实际控制人所持有的公司及其下属子公司的资产及受限情况详见本报告，除此外，实际控制人持有的主要资产包括廊坊幸福基业投资有限公司、北京东方银联投资管理有限公司、鼎基资本管理有限公司等，其中北京东方银联投资管理有限公司、鼎基资本管理有限公司持有的华夏幸福股份存在质押情况，华夏控股下属公司间接持有的维信诺科技股份有限公司股份存在质押情况。

#### （二）报告期内控股股东发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

#### （三）报告期内实际控制人发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

#### 四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

##### （一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

##### （二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

##### （三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：王文学

发行人的董事长或执行董事：王文学

发行人的其他董事：金婷、杨阳、刘超、王芳

发行人的监事：杨子伊、房克民、龚贤慧

发行人的总经理：王文学

发行人的财务负责人：金婷

发行人的其他非董事高级管理人员：无

#### 五、公司业务和经营情况

##### （一）公司业务情况

##### 1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

作为一家控股型公司，公司本身不开展具体业务运营，其主要营业收入来源于旗下核心子公司华夏幸福。

公司核心子公司华夏幸福在“全面转型产业新城服务商”的战略牵引下，基于价值链环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四大业务板块。报告期内，其业务情况如下：

##### （一）开发业务

主要包括产业新城开发、住宅开发。

##### 1、产业新城开发

公司采取综合性片区开发模式，致力于实现区域高质量可持续发展。政府和社会资本建立长期合作关系，提供以产业发展为核心的基础设施、公共服务设施和城市运营等综合开发服务，社会资本承担主要投资、建设、运营管理责任，投资回报与绩效挂钩的创新模式。公司提供以一定区域范围内产业发展服务为核心，综合基础设施和公共服务配套内容以及土地等资源整理盘活，包括招商引资服务、产业孵化服务、产业加速服务，以及城市和产业运营管理服务等一揽子公共服务。

##### （1）模式特点

第一个特点是以高质量发展为共同目标的“综合开发”。各类服务设施表面上看是一个个项目，实际上是一套完整的城市发展服务体系和魅力营造体系。区域的高质量发展需要引入高新技术、高端产业和高端人才（以下简称“三高”）。推动区域高质量发展，不仅



需要为“三高”提供完善的高端医疗、教育、文化、商务、商业、居住等城市设施，更需要为其量身打造一个集完整的包括外在的城市形象、城市环境和内在的城市文化、城市品位为一体的高品质新城区。因此综合性片区开发是一个以满足“人才”的生产生活和发展需要为核心的、以高质量发展为目标的、具有组合效应和联合经济的综合开发过程。

第二个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“激励相容”。区域的高质量发展是政府和社会资本共同的目标，“绩效付费、长期运营、综合开发”的制度设计使政府和社会资本拧成一股绳，政府和市场的力量实现了相向而行的合力，优势互补，既充分让市场在资源配置中发挥了决定性作用，又促进了政府的职能转变，形成了激励相容。对地方政府来说，社会资本的加入提升了区域的投资效率和开发效果，激励了政府积极主动优化营商环境和服务水平。而对社会资本来说，要实现政府制定的绩效考核目标，就需要引入“三高”，发展实体经济，源源不断地为地方政府创造新增财政收入，不断增厚地方留存收入中应纳入财政预算支出管理的资金，提高政府的支付能力，才能得到回报。此外，根据政府与公司的协议约定，合作期限届满，合作区域内产生的地方留存收入中应纳入财政预算支出管理的资金用以支付协议约定的服务费用，政府应当足额支付且不受协议期限限制。

第三个特点是以持续不断打造城市魅力和吸引力为核心的“长期运营”。区域从开始投入到最终协议的履行完毕，整个过程当中十几年甚至几十年的时间都一直是企业在运营，企业承担了风险的同时也获得相应的长期的回报。长期运营的特点也使政府更加专注于公共政策的制定、公共服务的项目决策和公众参与的组织，而例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事宜则由社会资本负责，有利于社会资本组建高水平、国际化、专业化和市场化的长期管理运营团队，专注于合作区域的魅力建设和吸引力提升，同时也可以更高效地为所有合作的地方政府提供更具针对性和区域特色的高品质服务。

## （2）运作机制

在“政府主导、企业运作、合作共赢”的市场化运作机制下，政府是园区开发建设的决策者，对基础设施及公共服务价格、质量实施监管，并专门设立园区管委会负责对接相关事务。华夏幸福作为投资开发主体，接受合作区域所在地地方政府的委托，双方签订长期合作开发协议，设立项目公司，为区域提供包括规划设计与咨询、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展服务以及城市运营服务共六大类、全流程的一体化运作综合解决方案。同时，依托产业新城核心平台，积极拓展市场化新业务，探索区域发展新引擎。其中，产业发展服务是公司产业新城业务的核心组成部分，具体包括公司在委托区域范围内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务、产业升级等服务。

公司通过上述一体化综合解决方案为区域注入了强劲的发展动力，促进了区域经济可持续发展。华夏幸福与地方政府双方资源共享、优势互补，成为真正的战略合作伙伴，创造出“1+1>2”的效果，共同推动区域发展迈向新高度。

### （3）盈利模式

公司将根据各区域相关政策的调整，持续优化和完善产业新城业务盈利模式。目前公司产业新城业务盈利模式包括以下六个方面内容：

1）就公司提供的规划设计与咨询等服务，地方政府向公司支付服务费，该等服务费用包含服务成本和服务收益两部分，服务收益一般按服务成本的 10% 计算。

2）就公司提供的土地整理服务，地方政府向公司支付土地整理服务费用，具体包括土地整理投资成本和土地整理投资收益两部分，土地整理投资收益一般按土地整理投资成本的 15% 计算。

3）就公司提供的基础设施建设项目，地方政府向公司支付建设服务费用，具体包括建设成本和投资收益两部分，投资收益一般按建设项目的总投资额的 15% 计算。

4）就公司提供的公共基础设施建设项目，地方政府向公司支付建设服务费用，具体包括建设成本和投资收益两部分，投资收益一般按建设项目的总投资额的 15% 计算。

5）就公司提供的产业发展服务，地方政府向公司支付产业发展服务费用，当年产业发展服务费的总额，一般按照合作区域内入区项目当年新增落地投资额的 45% 计算（不含销售配套类住宅项目）。

6）就公司提供的城市运营维护等服务，地方政府向公司支付服务费用，该费用中政府付费部分按照国家定价执行，无国家定价的，按照政府指导价或经双方商定的市场价确定，最终以第三方中介机构审计报告为准。上述土地整理费用、基础设施建设和公共基础设施建设费用、产业发展服务费用、规划与咨询服务和城市运营维护服务费用等各项费用，按照协议双方约定的方式和时间进行结算。

### （4）收费来源

本着诚实守信、合作共赢、共同发展和“谁投资，谁受益”原则，地方政府承诺将合作区域内所新产生的收入的地方留成部分按国家规定缴纳至地方财政后，按照约定比例留存，剩余部分纳入财政预算支出管理，通过安排预算支出，作为支付公司服务费用的资金来源，并完善各项收支手续，以保障公司各项服务费用的顺利支付。合作区域内所新产生的收入是指合作期限内，合作区域内单位与个人经营活动新产生的各类政府性收入，主要包括税收收入（原有企业原址产生的税收收入除外）、土地使用权出让收入、其他非税收入、专项收入和专项基金。

## 2、住宅开发

公司以“为城市创造更幸福的人居关系，为客户创造更宜居的住区生活”为使命，深度发展住宅业务，形成“孔雀城”住宅品牌，深耕布局区域，为客户持续创造“交通便利、环境优美、配套完善、风情宜人、品质优良、超值服务”的六维宜居住区。同时，在房地产行业发展的新模式和新常态下，公司不断寻求结构性发展机会，在持续提升产品竞争力和客户服务水准的基础上，升级以产品至上、精工匠心的产品理念，坚持客户为本、极致

用心的服务理念，满足人们对高端生活的追求，致力于为高端客户提供“理想生活居所、资产配置优选、社会身份象征”为标签的高端改善住房和服务，打造具备“美好生活体系”的宜居住区。

## （二）运营业务

公司运营业务主要包括产业园、创新中心等各类资产运营。

### 1、产业园运营

#### （1）模式特点

产业园运营业务聚焦公司经营性存量资产盘活，通过精细化运营服务能力提升资产经营收益，获取持续稳定的现金流，项目成熟后探索资产退出路径，兑换资产增值收益，实现“募投管退”全生命周期管理。

#### （2）盈利能力

经营期以精细化运营管理能力保收、降本，凭借多年专业招商经验快速招商，提升资产出租率，以有效服务实现入驻客户满意度及收缴率提升的良性循环，通过专业的空间运维能力、物业管理能力、能耗管理能力，提升管理效率降低经营性支出。通过长期运营和管理，提升物业的使用价值，实现资产的增值，在适当时机通过资产剥离退出，完成资本循环并获得变现收益。

#### （3）业务特点和核心竞争力

凭借多年产业园开发、建设、招商、运营、服务全流程经验，具有精准定位、高标准建设、快速招商、精细运营、高效服务等竞争优势，资产回报稳定可靠，能够保障经营收益与资产增值收益的兑现。

### 2、创新中心运营

主要包含核心城市产业综合体的招商运营服务，涵盖园区规划咨询、楼宇开发、产业招商与园区运营、产业服务、产业投资、资产管理等全链条的专业服务。同时，为中小型创新创业企业提供空间服务、企业孵化、产业资源整合、产业投资等服务，以获取租金、孵化平台、股权投资等多元化收益。

## （三）服务业务

主要包括产业招商、产业招租、产城服务等全流程产业发展服务，物业服务，以及代建、营销等不动产相关服务。

### 1、产业发展服务

#### （1）产业招商服务

华夏幸福旗下华夏幸福（深圳）产业发展有限公司（以下简称“幸福招商”）作为中国领先的招商引资服务商，在推进区域产业高质量发展的征程中，紧紧围绕 9 大新质生产力方向，凭借专业强、真招商的丰富实践经验，全力服务实体企业，助力县域经济发展，持

续为区域导入先进产业集群。

产业招商服务主要以幸福招商为依托开展业务。幸福招商在产业园区的建设与运营领域深耕 20 余年，积累了丰富的经验，并构建了一套高效成熟的招商策略体系。通过专业的行业研判、区域分析和项目研判，为产业园区提供前瞻性的招商指导，精准定位招商方向。同时，依托新质招商模式、项目甄选模型、区域匹配模型等 6 大模型工具，有效解决项目来源、区域匹配等关键问题，从数字化、智能化角度赋能招商业务。此外，幸福招商还拥有一支专业化的落地团队，确保项目从规划到实施每一步的稳健落地，为项目的成功保驾护航。

### 1) 模式特点

幸福招商以“产业优先”为核心策略，聚焦国家战略新兴产业，发展新质生产力，在区域发展上“建链、强链、补链、延链”，持续为区域打造高标产业园、导入优质产业链及先进产业集群，为区域发展注入活力。

### 2) 业务版图及盈利模式

①高品质产业招商服务：围绕大项目招商、行业精准招商、区域产业转移招商、产业链招商四大领域，为政府和企业提供涵盖项目谋划、摸排、洽谈、签约、落地全流程招商引资服务。服务收益按单体项目实际落地固定资产投资总额的一定比例进行收取。鉴于产业项目落地具有一定的不确定性，单项目招商佣金按照多退少补的调整机制调整结算。

②高标准产业赋能服务：围绕招商赛道研判、项目信息推介、项目考察团组、政企互访撮合、项目甄别论证、招商物料设计、产业招商培训等，提供高标准的产业发展综合产品及服务，并根据各项服务提供数量确定最终价格。

### 3) 收费来源

本着诚实守信、合作共赢、共同发展原则，委托方政府将服务费支出纳入财政预算支出管理，通过安排预算支出，作为支付公司服务费用的资金来源，并完善各项收支手续，以保障各项服务费用的顺利支付。

### 4) 核心竞争力

①专业强：作为引领国内外产业升级的航标，幸福招商自研 7 级招商赛道，聚焦招商标准产品单元（以下简称“SPU”）及行业字典，为政府和企业提供“研、谋、找、谈、签、落”全流程精准招商引资服务。

②真招商：为政府、企业提供靶向性、定制化综合解决方案，一站式解决产业招商需求。

③团队优：幸福招商精英荟萃，招商团队成员 60%来自行业领军企业，40%来自国内产业活跃地区招商相关岗位。通过建设阿米巴组织、差异化考核与激励等创新管理机制，凝聚核心力量，提升作战能力。

④经验丰：聚焦 15 个核心都市圈，与超过 100 家政府和产业园区保持深度合作，累计输出超过 1,000 份行业研究和定位报告，推动超 20,000 次的政企互访，构筑 400 多个产业集

群，签约超 5,000 家企业。与世界 500 强、上市公司、国家高新技术企业、知名品牌、专精特新企业、外资企业的合作硕果累累。

⑤智慧化：秉承“科技创新+产业发展”深度融合原则，依托海量产业大数据、人工智能、模型算法等世界领先科技打造智能招商平台，全方位展现区域优质营商环境，精准预测企业选址需求，帮助企业落位适合地区，实现精准招商。

⑥平台大：汇聚上万名高能合伙人，超 104 家顶级圈层资源，打造数十万优质项目、万亿级产业平台。

## 5) 能力精进

幸福招商紧跟时代趋势，发布《2024SPU 产业指数报告》《中国城市营商指数报告》《低空经济产业发展白皮书》三大重磅报告。聚焦新兴产业赛道，完成 30 余篇研究成果，联合南方日报发布 19 篇行业研究成果。凭借各领域的卓越表现与突出贡献，集团荣膺南方报业传媒集团颁布的年度服务新质生产力贡献奖。

## （2）产业招租服务

### 1) 幸福蓝线

北京幸福蓝线企业管理服务有限公司（以下简称“幸福蓝线”）致力于打造中国领先的产业资产服务商，以企业选址落地和园区运营管理能力为基础，以产业资产交易信息平台为依托，为资产持有方提供研究策划、招商落地、运营维护等载体招商运营服务，为企业提供选址、租售、运营、投融资、财税、人力等服务。

幸福蓝线聚焦园区发展的各个环节，构建了“研招落运维”五大服务体系。研策环节，依托深厚的行业研究积累和园区规划实践经验，推动产业园区精准匹配，发展有“路”可循；招商环节，圈层招商、以商招商、服务招商、大数据招商多措并举，快速形成招商规模；落地环节，推进政策落实、载体落实、空间定制、资质办理等加快企业选址落地，缩短回款周期；运营环节，搭建“一中心、四平台”建设，精益管理，提升园区品质；维护环节，实现资产能保值、客户有粘性。幸福蓝线将凭借“定位准、招商强、回款快、品质优、盈利久”核心能力及优势，保障资产收益长期可持续增长，实现资产的保值增值。

### 2) 深圳伙伴

深圳市伙伴产业服务有限公司（以下简称“深圳伙伴”）依托庞大的线下实体运营体系，基于互联网、移动互联网和大数据技术，为企业客户提供产业经纪服务、企业服务和园区运营服务。

#### a. 模式特点

深圳伙伴以厂房三级中介及二级代理业务为核心优势，通过自身有效的合伙人利益分配方式和租赁型业务管控方法论，实现在粤港澳大湾区、长三角等全国重点城市的拓展；

基于核心业务平台，围绕载体端和企业端客户提供多种增值业务，实现业务可持续发展，打造产业地产全生态链服务体系。

①**产业经纪服务：**发挥专业选址服务的核心能力，以“线下门店+独立经纪人”的方式，依托产业空间数字平台，开展厂房、仓库、土地、写字楼等多种业态的租售经纪业务，为企业提供覆盖项目（盘源）信息推荐、带看、洽谈、签约全流程经纪服务。

②**企业服务：**依托平台沉淀的企业大数据资源，深度挖掘应用，以企业选址服务为切入口，延伸“选址后”服务，为企业提供金融服务、财税记账、资质申报、装修服务等 13 大类服务，满足企业全生命周期发展需求。

③**园区运营服务：**依托平台沉淀的载体大数据资源，以包租、委托运营等方式，获取优质物业的长期租赁经营权，通过专业化产业定位、产业资源整合、载体改造、业态优化、产业导入等运营方式，实现整体溢价增值。

④**业务拓展：**同时依托载体资源拓展新业务，构建以新能源发电为主体的新型电力系统，布局光伏发电、储能、充电站等新能源项目投资运营，致力于产业园区附加价值的提升。

## b. 核心竞争力

①**开创独立经纪人模式。**创造性提出经纪人的八大支持政策，包括高额分佣与晋升通道、共享盘源数据库、客户资源免费开放、业务推荐接收机制等，规范了市场佣金标准、推动诚信体系建设，实现经纪业务流程的标准化、合作化。

②**打造产业空间数字平台。**自主研发中工招商网、选址易 APP、伙伴人 APP、伙伴管理信息系统（PMIS）等平台产品，逐步建立起中国最大、最真实的“产业空间字典”，实现盘源信息数字化、业务流程线上化。

③**建立专业的服务体系。**实现产业经纪业务全流程模块化，针对每个流程模块形成标准服务动作，输出标准成果文件；并建立完善的培训体系和标准化的门店及经纪人管理体系，实现了服务的标准化和专业化。

### （3）产业新城服务

产业新城服务主要以华夏幸福产城（北京）运营管理有限公司（以下简称“幸福产城”）为依托开展业务。以市场为导向，研究新形势下的区域发展模式变化，以优质精准的服务助力区域实现高质量发展。

#### 1) 模式特点

幸福产城业务依托华夏幸福二十年产业新城开发经验，为华夏幸福轻资产政府服务平台，是华夏幸福轻资产能力输出的实体。华夏幸福产业新城开发经验凝聚成为五大轻资产服务能力，包括园区综合解决方案、产业招商与集群打造、开发集成与项目运营、综合融资、园区推广与土地营销。

此外，幸福产城为协助园区解决新形势下的发展问题，进行运营前置、建设后行的模

式探索，提出“以运营为导向的”OOD 模式（Operation-Oriented-Development, 运营导向的开发），该模式以打造新质生产力为目的，以运营为导向进行园区开发，通过园区封闭运作、自我造血，为园区高质量发展保驾护航。

## 2) 盈利模式

幸福产城业务以区县政府/开发区为主要客户，提供“方案+实施”的全方位、全流程园区综合发展服务。其中包括六大服务：园区开发综合解决方案、招商引资与集群打造、园区综合运营、代建代营、城市营销及融资服务。此六大类服务分解成为 120 项专项服务，构建成为幸福产城整体服务体系。主要盈利模式为：

①园区开发综合解决方案：为客户提供区域发展一揽子战略规划、空间规划、产业规划、开发策略、项目策划等相关服务，为区域发展打造顶层设计，按项目体量及工作周期收取咨询服务费。

②招商引资与集群打造：为客户提供招商引资服务，以此为基础，优化招商方向、打造产业集群，按项目落地投资额的一定比例取服务费，并依据项目落地投资节点分阶段收费。

③园区综合运营：为客户提供园区综合运营服务，包括工业园区综合运营、产业载体运营等服务，按服务面积收取服务费。

④代建代营：为客户提供公建、基建、产业园等项目代建服务，并提供标准化咨询方案，按项目投资额收取一定比例服务费。

⑤城市营销：为客户提供品牌、营销、宣传等服务，实现区域价值，按项目周期及人员投入收取服务费。

⑥融资服务：为客户提供资产诊断、融资方案咨询，按项目融资总额收取一定比例服务费。

## 3) 服务费支付来源

主要面向区县政府/开发区客户，服务费支付来源于政府一般公共预算收入。企业客户服务费支付来源主要为企业收入。

## 2、 物业服务

公司承担物业服务业务的实体为幸福物业。幸福物业致力于成为“中国领先的城市服务商”，以城市综合治理需求为出发点，用一体化、专业化、智慧化的服务支持城市公共空间、产业园区、社区生活全业态发展，营造城市幸福生活多维场景。幸福物业长期服务于中国的城市化进程，通过二十余年城市服务经验打造了专业高效、高复制性的城市管理与服务体系，服务内容包括城市服务、社区服务和园区服务等。

### (1) 模式特点

幸福物业高举城市服务大旗，坚持深耕城市服务赛道，面向政府、企业、业主等客户营造多维场景服务。以市场化机制为基础，用专业服务和专业技术连接城市，打造美好城市生

活圈，以城市为载体，用优质服务推动民生建设、维护社会和谐、促进城市可持续发展，为中国现代服务业的发展做出贡献。

## （2）盈利模式

幸福物业收费模式采取包干制或酬金制等形式约定物业管理服务费。包干制是指由业主向物业管理公司支付固定物业管理费，盈余或者亏损均由物业管理公司享有或者承担的计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按照约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理公司，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

幸福物业根据政府、企业和业主等客户需求，在选择依据包干制或管理酬金制收取物业服务费时，考虑包括在管物业的种类及阶段、当地法规及市场条件以及个别物业的性质及要求（视具体情况而定），同时结合管理物业的估计成本、过往物业服务费率、预计盈利能力、竞争对手收取的费率以及物业的过往物业服务费等方面对潜在客户进行评估，决策是按包干制还是管理酬金制方式收取物业服务费。

## （3）核心竞争力

幸福物业通过不断整合内外部资源，构建体系化、专业化、平台化、资源化的系统性能力，打造自身核心竞争力。

### 1）城市服务赛道的领先品牌，强大的全国业务布局能力

幸福物业是国内率先开展城市服务的物业百强企业，长期服务于中国城市化进程。幸福物业具有丰富的行业荣誉影响力，是中国物业管理协会理事单位、中国物业服务百强企业成长性 TOP10、中国物业服务企业“潜力独角兽称号”、中国物业（产业园区）企业联盟轮值主席单位、中国智慧城市服务领先企业。

### 2）专注科技企业服务，客户群体庞大

幸福物业已服务包括中国智谷高端制造产业园、苏家屯智能装备制造产业园、无锡传感设备产业园、双柳航天产业港等一大批高新科技企业园区，累计服务七十多个区域，累计服务入园企业千余家，为企业提供全场景、全生命周期服务，助力高新科技企业的升级发展。

### 3）完善的产品体系，可提供多维场景服务

幸福物业以独特的业务组合模式及二十余年城市服务经验，打造了高效、高复制力的管理与服务体系。公司持续探索更贴合政府、企业、居民需求的服务产品，并不断整合自身资源，实现在城市内资源共享的一体化服务体系。幸福物业在住宅、产业园、城市服务等多业态都有标准健全的管理体系，并依据管理经验形成可直接输出的品牌产品，拥有具有市场化竞争力的产品体系。

### 4）组织高效的管理团队

幸福物业拥有经验丰富的管理层团队、专业能力强劲的项目管理团队和市场拓展团队。



2012 年幸福物业启动“将才生”培养计划，通过系统化培养体系输出物业服务业务中高级管理者，已累计培养将才生 800 余人，打造了一支匹配公司高速发展的人才梯队。

### 5) 卓越的市场拓展能力，公司规模持续稳健增长

幸福物业不断丰富拓展模式，已形成五大发展策略。公司通过“招商开道”、“运营+物业”、“城市合伙人”、“标杆项目引领”、“多模式合作”等策略，拓展区域现已覆盖 16 省、58 县市。未来将重点深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区以及河南省、山东省、四川省等重点区域，并持续提升区域内城市服务市场份额。

### 6) 服务智慧化、平台化、数据化，城市一体化服务水平不断提升

幸福物业建设集城市生产、城市运营、城市决策为一体的国内顶级智慧平台，以“1 张可视化数据网络地图、1 个云平台、1 个指挥中心、N 个智慧运用场景”覆盖城市全业态运维管理，建立可持续的“三维一体”城市服务生态体系。保障城市运维服务的同时，为城市服务提供可视化、数据化的监控信息，充分利用城市资源及空间，整合城市资源，降低城市管理成本。

### 7) 构建智慧化信息平台，科技赋能助力经营管理水平提升

幸福物业紧随市场数字化发展趋势，自主开发综合智能管理系统（幸福 e 管家系统），将面向业主及业务伙伴的服务平台及与物业管理服务及智能办公有关的内部系统相结合，为客户提供一站式智能化解决方案，客户足不出户即能实现报事报修、缴费、管家服务等需求响应，并通过数字化技术无缝连接智慧园区生活，大幅提升了客户满意度及物业管理的工作管理效率和水平。

## 3、 不动产服务

公司基于二十余年都市圈房地产开发经验，持续探索不动产代建服务、不动产营销服务等地产开发产业链的衍生业务：

### （1）不动产代建服务

不动产代建服务以幸福安基为依托开展业务。幸福安基以 EPC+总承包为核心，聚焦一、二线城市，依托多年积累的房地产开发经验及资产盘活能力为政府、企业提供不动产代建全流程、全价值链服务，主要业务包括片区综合开发、商业代建、产业代建、纾困保交付、施工建设等不动产开发经营全流程服务。

现阶段幸福安基通过向委托方提供上述服务，根据项目情况向委托方收取派驻团队基本管理费、委托开发管理费、项目业绩奖励等项目代建服务费以及获取施工承包收益。

### （2）不动产销售服务

不动产销售业务以幸福安家为依托开展业务。幸福安家主营都市圈不动产销售服务，依托线下销售体系和线上直播平台，为客户提供一手房代理、线上销售等不动产销售服务。现阶段幸福安家通过向委托方提供上述服务，收取销售代理服务费。

#### （四）园区衍生业务

基于产业园区场景和产业发展能力，持续探索园区衍生业务，以投资合作方式开展科创园区运营、园区新能源、园区数字化等赛道。

##### 1、科创园区运营

科创园区运营业务主要代表为苏州火炬。苏州火炬为公司合营公司，致力于成为中国领先的科技园区智慧运营商，主营业务为文化创意和科技创新产业园区的定位、设计、改造、招商、运营管理，致力于打造完善生态产业链条，构建现代产业集群场所，塑造苏州火炬独有的新业态、新模式。为政府提供“闲置资产盘活打造产业集群化发展、科技创新活动、科技人才招引（含海外人才及高新科技企业）、科创飞地业务模式运营和产业化项目招商”；为企业提供“企业选址服务、创业辅导、政策申报咨询、投融资对接、科技人才匹配和技术成果对接”等全方位、全周期的产业服务。

##### （1）经营模式

苏州火炬基于中小型文化创意、科技创新企业的需求，利用自身园区设计和运营管理能力，对各类既有建筑进行重新定位与更新改造，在保护和传承城市历史文化脉络的同时，为园区内文创、科创企业提供舒适的办公环境和深度的专业化服务。报告期内，苏州火炬主要采用“承租运营”和“受托运营”两种经营模式。

**承租运营：**苏州火炬承租具有商业价值提升空间的城市老旧物业、低效存量商用物业，对该物业整体重新进行市场定位和设计，通过改造配套硬件设施、重塑建筑风格和形象以及完善内外部功能，将其打造成为符合以文化、创意、科技、知识经济等多种新型产业类企业为重要目标客户群的文创园区、办公楼宇或社区商业，从而提升该物业的商业价值。通过招商和后续运营、服务获得租金收入、物业管理收入、专业服务收入等。

**受托运营：**苏州火炬依托自身商用物业全价值链管理优势和品牌影响力，为委托方提供定位设计、工程管理、招商、运营管理等服务，以获得相关业务收入，其中物业管理服务采取酬金制收费模式。

##### （2）核心竞争力

**1）全流程、定制化园区运营规划。**从初期的园区可行性分析、项目前期策划，到招商推广、租售代理，提供全流程顾问式服务，最终实现成功招商、稳健运营。

**2）标准化、管家式创业服务。**从基础的水电物业服务，到科技金融、政策申报、资源对接、人事商务等方面，苏州火炬构建了全方位的创业服务体系，为科创企业提供精准的管家式创业服务。

**3）数字化、智慧化园区管理。**苏州火炬依托多年智慧化园区管理探索，通过智慧化园区管理系统、园区互动、推客在线小程序，让管理者直观了解园区运营的数据指标，让创业者快速解决需求，高效办公。

4) **区域性、链接式产业服务。**秉持既要连接产业链、又要连接产业源头的初心，紧跟政府引领，推动市场主体和产业技术创新的充分结合，实现科创资源高效流通，帮助企业选址落户，帮助产业客户揽商引才、多元招商。

## 2、其他园区衍生业务

产业园区作为产业聚集的主要载体，是区域经济发展、产业调整升级的空间形式，发挥着聚集创新资源、培育新兴产业、发展新质生产力的重要作用。公司基于产业园区场景和产业发展能力，积极探索并投资园区新能源、园区数字化、低空经济等新赛道。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

作为一家控股型公司，公司本身不开展具体业务运营，其主要营业收入来源于旗下核心子公司华夏幸福，其所处行业等具体信息如下：

### (1) 产业新城及相关行业

- 1) **产业新城建设符合高质量发展要求，产业招商是建设现代化产业体系的有力支撑。**

国家统筹城乡区域协调发展，出台实施新型城镇化战略五年行动计划，扎实推进城市更新；出台一批区域发展政策，实施一批区域重大项目，健全主体功能区制度政策，区域融合发展取得新进展。产业新城作为都市圈内的节点城市和微中心，将成为城市群内城市间有机链接和协同发展的坚实基础，助力所在区域经济发展和产业升级。2024 年，国务院先后发布了《关于规范招商引资行为促进招商引资高质量发展若干措施的通知》和《公平竞争审查条例》，自 8 月 1 日起全面清理全国各地违规税收优惠、财政奖补，禁止税收优惠招商行为，对招商引资进行了规范，有利于行业的健康有序发展。

- 2) **REITs 成为存量盘活、扩大有效投资的重要抓手。**2024 年 4 月 12 日国务院发布《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》，提出推动债券和不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展。7 月 26 日，发改委发布《关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》，自 2024 年 8 月 1 日起将位于自由贸易试验区、国家级新区、国家级与省级开发区、战略性新兴产业集群的研发平台、工业厂房、创业孵化器、产业加速器、产业发展服务平台等园区基础设施项目纳入可申报 REITs 的行业范围。根据 Wind（万得）数据统计，截至 2024 年底，我国已上市公募 REITs 共 59 只，合计收盘总市值 1,563.99 亿元，其中 2024 年首发上市 29 只，总市值 676.98 亿元，截至 2024 年底，国内 REITs 市场已发行待上市的 REITs 还有 1 只，即中航易商仓储物流 REIT；处于在申报状态的 REITs 共有 15 只，其中园区基础设施 5 只，保障性租赁住房 5 只，仓储物流 3 只，交通基础设施 1 只，能源基础设施 1 只。

## （2）园区及企业服务行业

- 1) **园区运营及企业服务需求增长。**产业园区已成为实施创新驱动发展战略的重要载体，规划、招商、运营、物业、融资等全方位服务需求不断涌现。根据 Wind（万得）数据测算，预计到 2025 年，全国产业园区的总建筑面积将突破 62 亿平方米。根据睿和智库统计，2024 年前 11 个月全国新开产业园 108 个，随着产业园区供给“增量”持续叠加“存量”，产业运营和产业服务价值凸显。从服务商数量来看，截至 2024 年底，园区运营企业的注册数量已经超过开发企业。
- 2) **园区高质量发展势在必行。**党的二十大要求“加快发展方式绿色转型，积极稳妥推进碳达峰碳中和”，2024 年 12 月，中央经济工作会议提出“建立一批零碳园区”，为国家层面首次明确提及“零碳园区”概念；此前多省市已出台政策加快建设各类零碳园区、近零碳园区、低碳园区和绿色园区，如 2024 年 4 月云南省发布首批 5 个零碳园区建设名单，同月江苏省发改委和市监局联合印发《江苏省（近）零碳产业园建设指南（暂行）》，5 月安徽省发改委和能源局联合印发《安徽省零碳产业园区建设方案（试行）》，产业园区成为实践国家“双碳”战略的重要抓手。此外，全国多省颁布了智慧产业园区建设标准，以大数据、云计算、物联网等新一代信息技术应用为核心，全方位赋能智慧低碳园区建设。围绕数字经济和绿色经济打造示范园区，通过数字化、绿色低碳赋能产业园区高质量发展势在必行。

## （3）物业服务行业

- 1) **城市物业服务市场容量潜力可期。**克而瑞物管监测数据显示，2024 年 TOP10 企业在管面积门槛值达 3.8 亿平方米，与 2023 年相比增幅为 11.7%。城市服务市场较住宅市场，拥有物业费高、收缴率高、市场空间广阔的特点，全国多地先后探索“物业城市”模式，推动城市管理一体化，2023 年 3 月四川省住房和城乡建设厅发布《物业城市服务标准》等。国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，自 2024 年 2 月 1 日起施行，将物业服务纳入“鼓励类-商务服务业”，首次明确将非住宅物业纳入鼓励发展范畴。在后勤服务社会化改革和国家鼓励社会资本参与公共服务投资及运营的政策导向下，以及产业开发运营商向轻资产运营转型、与物业企业合资合作需求逐步提升的情况下，城市物业服务市场容量潜力可期。
- 2) **社区物业服务模式创新。**国家基层治理政策落地加速，社区服务体系发展规划升级，《完整居住社区建设指南》发布并开展试点，各地推进社区治理模式创新。2024 年 8 月，住建部部长在国新办“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上指出，“好房子”需要好服务，将实施居住服务提升行动，下大力气提高物业服务水平，支持养老、托育、家政等线上线下的生活服务。住宅物业服务的价值被重新认识，业主不再满足于传统的住宅物业售后服务管理模式，转而对社区生活、文化享受、精神建设等高附加

值服务有更多的需求。政府相关部门充分认可物业服务在社区管理中的重要作用，积极推动物业服务融入社区基层治理。

#### (4)住宅开发及相关行业

- 1) **房地产行业深度调整。**2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，同比下降 10.6%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。根据国家统计局数据，2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，同比下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，同比下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年末，商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。
- 2) **积极探索房地产发展新模式。**随着房地产政策明确转向“严控增量、优化存量”，传统地产开发模式难以持续，积极探索新的发展模式势在必行。根据克而瑞地产研究统计，从政策层面看，2024 年全年共有 32 个省市（含区县）出台了政府投资项目代建制度规范，以及代建招标规范的细化通知，支持代建行业规范有序发展；聚焦行业规模层面，2024 年代建领域呈现复杂的发展态势。一方面，2024 年代建新拓规模创下历年新高，全年新增代建规模 30 强企业总计获得委托项目达到 2.05 亿平方米，同比增长 17%，规模较 2020 年增长超两倍；另一方面，代建行业也迎来了增速放缓、竞争加剧、企业分化的新阶段，2024 年新拓面积同比增速较 2023 年下降 22 个百分点。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

2024 年，华夏幸福始终牢记初心，秉承信念，一面埋头坚守，一面展望向前。

华夏幸福的坚守，是对广大业主誓言不变，高质量推进“保交楼”；是对债权人承诺不变，继续坚持“不逃废债”，坚定推进债务重组；是对政府和社会初心不变，坚决履行企业社会责任。

华夏幸福的展望，是蓄力发展，坚定“全面转型产业新城服务商”战略定位，是稳健推进产业新城业务发展的同时，积极布局高潜力产业领域，全面推动转型落地。

公司在稳步推进“保交楼”和债务重组各项工作的同时，全力落实“全面转型产业新城服务商”发展战略，持续优化业务模式、强化核心能力，推动转型落地和业务发展。一是始终将“保交楼”作为公司第一要务，切实保障客户权益；二是稳步推进债务重组工作，方案项下的重组签约、以股抵债、资产交易、信托计划等各项工作均平稳推进；三是产业

新城主营业务稳健经营，探索升级业务模式、强化平台属性；四是全面战略转型成效显著，依托产业和园区资源，布局园区新能源、园区数字化、低空经济等高潜力领域。

未来，公司将继续坚定“产业新城服务商”战略定位，持续强化以招商为核心的全流程产业发展服务能力，持续优化产业新城业务模式，同时积极探索园区相关业务领域，支撑公司全面转型和业务发展。

### **(1)高质量推进“保交楼”**

公司以“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、资产处置回款、欠款催收、借助政府平台存量资产融资、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。公司自 2020 年底至 2025 年报告披露日，已累计交付项目 137 个/14.7 万套/1,819 万平方米，“保交楼”整体交付任务已完成 97%。

### **(2)持续推进债务重组**

公司始终坚持“不逃废债、同债同权”的基本原则，积极推进金融债务重组。为妥善化解债务风险，在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于 2021 年 9 月 30 日公布并于同年 12 月 9 日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好地保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”），重组方案项下的重组签约、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，《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）。

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（以下简称“债券债务重组安排”）（相关内容详见公司于 2023 年 7 月 14 日披露的临 2023-054 号公告）。截至目前，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。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协议安排重组已完成重组交割（相关内容详见公司披露的《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））。

**2、以股抵债进展。**为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建“幸福精选”和“幸福优选”两大业务平台，以平台

股权抵偿金融及经营债务，积极推进金融及经营债务重组。

截至报告披露日，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 170.04 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 41.71%；

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 61.70 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 11.85%。

**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、信托计划进展。**公司积极推进《债务重组计划》项下的信托计划工作。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 4 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的公告》（公告编号：2025-016），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。

### **(3)有序推进业务经营**

公司在稳步推进债务重组的同时，有序推进业务经营，持续提升经营造血能力。基于业务价值链环节重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四大业务板块；在继续开展开发业务的同时，大力发展运营业务、服务业务及园区衍生业务，全面转型“产业新城服务商”。

**1、开发业务。**主要包括产业新城开发、住宅开发。产业新城开发方面，一是针对产业新城实施分级分类管理，依据各地实际情况制定相应策略；二是以产业服务为核心，结合各区域产业定位及自身禀赋，高效推进优质企业落地合作区域。报告期内，产业新城综合性开发协议委托区域内共新增 67 家入园企业，新增签约投资额 207.77 亿元，固定资产投资规模超 20 亿元的龙头项目共 4 个。住宅开发方面，以“保交楼”为第一要务，确保高质量完成房屋交付（“保交楼”具体进展详见本节“（一）高质量推进“保交楼””相关内容），同时持续探索地产及产业链上下游优质机会。

**2、运营业务。**公司运营管理产业园、创新中心、酒店、教育等多类资产。产业园运营方面，在管产业园资产面积约 191 万平方米，2024 年新增招商签约项目 254 个，合同签约面积约 20.34 万平方米；在创新中心运营方面，共运营三个创新中心，在管面积约 15 万平方米，其中华夏幸福丰台创新中心及华夏幸福固安创新中心出租率均超 80%。

**3、服务业务。**主要包括产业发展服务、物业服务、不动产服务等三类服务。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、长三角重点区域。物业服务方面，幸福基业物业服务有限公司（以下简称“幸福物业”）2024 年城市服务和产业园服务在管面积约 6,334 万平方米，住宅服务在管面积约 5,991 万平方米，持续外拓市场并强化城市服务，城市服务新增签约项目 67 个、签约额 9.3 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，北京幸福安基建设管理有限公司（以下简称“幸福安基”）新增签约项目 29 个，签约金额约 2.58 亿元；北京幸福安家企业管理服务有限公司（以下简称“幸福安家”）直播卖房签约额近 2.5 亿元，完成北京首家新房评测优选平台上线，实现客户从线上看房到线下买房的业务闭环。

**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，公司投资的苏州火炬创新创业孵化管理有限公司（以下简称“苏州火炬”）实现营业收入 3.32 亿元，经营性回款 3.68 亿元。此外，公司基于产业园区场景和产业发展能力，积极探索园区新能源、园区数字化、低空经济等潜力领域。

#### **(4)深入推进全面转型**

**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、明确重点转型路径。**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、按照价值链环节重塑业务组合。**公司基于价值链各环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四类业务。一是开发业务，主要包括产业新城开发和住宅开发。二是运营业务，主要包括产业园运营、创新中心运营等。三是服务业务，主要包括产业招商、产业招租、产业新城服务等全流程产业发展服务，物业服务以及代建服务和营销服务等不动产相关服务。四是园区衍生业务，主要包括科创园区运营及其他围绕低空经济、园区新能源、园区数字化建设等方向的园区衍生业务。



**4、匹配发展需求，持续推进机制创新。**承接公司全面转型需求，公司在组织机制、经营管理、财务管理等方面持续探索，以多样化的机制与模式，吸纳和绑定优秀人才，激发发展活力，促进业务快速升级发展。

## （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

## （三） 业务开展情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1)分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
产业发展服务	18.34	4.16	77.29	7.68	6.58	2.05	68.76	1.83
基础设施建设	5.82	5.40	7.16	2.44	8.31	7.65	7.92	2.31
土地整理	9.01	9.00	0.18	3.78	6.64	6.41	3.48	1.84
综合服务	1.88	1.88	0.29	0.79	3.06	3.06	-	0.85
物业管理服务	13.35	10.77	19.37	5.60	16.71	12.95	22.50	4.64
房地产开发	164.68	97.86	40.57	69.01	297.55	230.22	22.63	82.60
主营其他	18.64	16.37	12.15	7.81	14.81	11.27	23.89	4.11
其他	6.93	3.07	55.74	2.90	6.57	3.21	51.23	1.82
合计	238.65	148.51	37.77	100.00	360.23	276.82	23.15	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

#### (2)分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

### 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

公司及下属子公司华夏幸福在推进债务重组落地的同时，持续推进生产经营活动的有序开展，通过分类管理、精准施策，持续强化产业发展能力，实现产业新城主营业务的平稳运行及模式优化，并积极探索园区衍生领域业务机会，全力落地“产业新城服务商”转型战略。报告期内公司业务、经营情况及所处行业现状情况详见本节“五（一）、公司业务情况”相关内容。

#### （四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

##### （1）产业新城及相关行业

**系统性打造高质量发展体系。**一是全面提升服务能力，深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。二是合作主体多元化，持续提升服务能力、引入多元主体，整合多方资源优化产业新城综合服务和发展模式。三是借力 REITs 盘活存量，包括工业厂房、创业孵化器、产业加速器、产业服务发展平台等园区优质资产。

**不断迭代产业招商核心能力。**一是在国家提出推动全产业链优化升级，打造新兴产业链的背景下，招商要做到精准化，进一步深入分析研究产业变化趋势，创新对产业推动的作用，提前布局，做到针对性招商引资。二是招商团队将更加专业化，招商人员能否敏锐发现招商信息、准确把握企业的核心诉求、判断企业的发展前景，会对招商最终结果产生决定性影响。三是策略组合化，建立多层次、覆盖面广的招商渠道网络，为企业提供全生命周期服务，用更全更好的服务吸引企业入驻。四是产业集群化，推动量大面广的中小企业在园区内集群化发展，在完善优质中小企业培育体系的同时，也有利于发挥集群在产业链对接等方面优势。五是信息数字化，利用技术手段采集汇总各部门的招商数据，实现信息的交换共享，再通过大数据挖潜，帮助招商部门专业招商、精准招商、智能招商。

##### （2）园区及企业服务行业

根据 Wind（万得）数据测算，预计 2025 年全国产业园区的总建筑面积将突破 62 亿平方米。根据克而瑞预测，到 2026 年，全国累计园区开发面积将达到 60 亿平方米；园区租售市场规模突破万亿元大关，同时，租赁市场将逐渐成为主流，一手销售市场仍将保持 4,000 亿元以上的规模；园区轻资产市场也将快速突破 1,000 亿元。

**从园区开发到产城融合服务。**以前的园区大多分布在城市的周边区域，主要承载产业发展的职能，未来将更多融入城市生活的功能，实现产城融合。

**从企业级服务到产业级服务。**从长远发展来看，企业和产业资源是产业园区最核心的资产，企业服务和产业服务是未来产业园区运营竞争成败的关键。未来园区建设将通过分布式光伏、生物质能等园区分布式清洁能源系统优化能源供给侧改革，通过能效提升和管理优化提升能源使用，借助数字化技术助力零碳园区智慧园区建设等，推动传统产业向高端化、智能化、绿色化转型。

**从资产管理到园区投资孵化。**目前，中国绝大多数产业园区还停留在以资产类收益为主要特征的时代，园区服务主要基于资产出租和设备设施维护，未来越来越多的产业园区企业将从“园区运营者”向“产业升级合伙人”转变，在做好基础资产管理的同时，直接投资或基金孵化，既能服务园区产业，又能分享园区产业发展的红利。

### (3) 住宅开发及相关行业

**房地产行业稳步回归健康发展。**2025 年政府工作报告指出，过去一年，国家坚决贯彻落实 9 月 26 日中央政治局会议果断部署的一揽子增量政策，推动房地产市场止跌回稳，下调住房贷款利率和首付比例，居民存量房贷利息年支出减少约 1,500 亿元，降低交易环节税费水平，扎实推进保交房工作。积极稳定资本市场，加快完善基础性制度，创设互换便利、回购增持再贷款等工具，市场活跃度上升。一次性增加 6 万亿元地方专项债务限额置换存量隐性债务。稳妥推进地方中小金融机构改革化险。2025 年国家将更好统筹发展和安全，持续用力推动房地产市场止跌回稳，稳妥化解地方政府债务风险，积极防范金融领域风险，有利于房地产市场平稳健康发展。

**顺应房地产发展新模式。**当前，房地产发展的两大基础“新型城镇化发展趋势”和“房地产市场供求关系”发生变化，房地产市场将向“保障房+商品房”双轨制的发展新模式转变。为满足基本民生需求，“三大工程建设”等城市更新、保障性住房建设类政府代建需求将持续增加。且随着商品房相关基础性制度的完善、消费升级，人们对更高居住品质的多元化改善性住房需求进一步扩大，未来，兼具房地产基因、拥有现代化营销手段及自带流量的代销企业，将在多元化改善性住房市场发挥重要的撬动作用，拥有较大的发展空间。

### (4) 物业服务行业

**物业服务行业具备发展潜力。**从政策看，2024 年 12 月全国住房城乡建设工作会议明确指出，2025 年要大力实施物业服务质量提升行动，持续推动物业服务行业向高品质和多样化升级。国务院《关于促进服务消费高质量发展的意见》提出，鼓励有条件的物业服务企业与养老、托育、餐饮、家政等企业开展合作，发展“物业服务+生活服务”模式。从行业规模看，根据中指研究院测算，预计 2025 年全国物业管理规模将达到 315 亿平方米；根据中国物业管理协会的数据，预计到 2025 年，物业服务市场规模将达到 2.5 万亿元。

**城市物业服务向一体化、智慧化转变。**随着市场空间不断延展，城市服务将释放万亿蓝海市场，其中涵盖学校、医院、政府公建、交通枢纽、环卫等业态，除基础类服务之外，还涉及综合治理类、公共资源类、智慧城市类等服务。未来城市服务将持续从“纯服务”向“服务+运营”转变，从“散点式服务”向“一体化运营”转变，从“科技应用”向“智慧平台”转变。

**社区物业服务继续做好增值服务。**充分发挥物业服务企业直接联系群众的近场优势，主动配合居委会等社区组织，加强城市社区党建工作，围绕小区“一老一少”，探索“物业服务”+“生活服务”、“物业服务”+“养老服务”，积极参与到养老、育幼、家政等服务扩容提质中。更好地为群众做好增值服务，不断改善物业服务品质，让群众住得舒适、住得安心，不断促进从好房子到好小区、从好小区到好社区，从而把城市建设好、治理好，打造宜居、韧性、智慧城市。

## 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

### (1)可能面对的风险

1) 受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，公司存在部分债务未能如期偿还及部分融资渠道受阻的情况，上述情形对公司业务开展仍会产生一定影响。

2) 因公司处于持续推进《债务重组计划》阶段，存在部分银行账户被冻结及未决诉讼情况，降低了部分资金的灵活性。

3) 公司的产业园区业务具有投资金额大、业务周期长、业务环节复杂的特点。目前，部分产业新城因投资不足或推进缓慢，业务发展将受到一定程度影响。

4) 公司部分区域的房地产市场价格波动较大，对公司部分区域房地产销售价格及销售情况造成了一定影响。

### (2)风险应对措施

1) 公司将继续在省市级政府及专班的指导支持下，基于《华夏幸福债务重组计划》，全力推进公司债务重组工作。公司将继续坚持“不逃废债、同债同权”基本原则，切实履行债务风险化解的主体责任，全力推进重组签约、资产交易、信托计划、以股抵债等各项工作。针对不同债权人分类施策，制定专项解决方案，确保债务重组落地执行，切实保障债权人利益，进一步优化公司债务结构。

2) 在业务开展上，公司将始终以“保交楼”为第一要务，重点推进“保交楼”尾期工程建设及交付，并致力于持续为业主提供优质、贴心的服务。聚焦核心主业，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流，确保公司生存底线。

3) 在经营管理上，将继续通过强化预算管理和投资管理机制，切实提升经营管理水平，持续降本增效；通过明晰各类业务最小单元，分类管理、精准施策；通过梳理处置、盘活存量资产以及股权合作等方式，改善公司流动性与财务状况，确保公司业务可持续与健康发展。

4) 在战略转型上，公司坚定“全面转型产业新城服务商”战略方向，优化商业模式，强化产业招商核心能力，依托产业新城园区场景，聚焦优质产业类资产及资源，积极探索新的增长点，助力公司持续经营和发展。

5) 在组织管理上，加强组织管理，提升组织效能、提高管理效率；同时，创新分配机制，激发组织动力，稳定干部和骨干队伍，保持队伍战斗力。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

**（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况**

否

**（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排**

公司制定了《关联交易管理制度》和《对外担保管理制度》，明确了关联交易的决策程序。

**1. 决策权限和决策程序**

（1）公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，由公司董事会审议：

公司拟与关联自然人发生的单项交易金额低于 300 万元的关联交易，且与同一关联自然人进行的交易或与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易连续十二月内累计交易金额低于 500 万元的关联交易；

公司拟与关联法人发生的单项交易金额低于 3,000 万元的关联交易，且与同一关联法人进行的交易或与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易连续十二月内累计交易金额低于 5,000 万元的关联交易需经公司董事会审议；

（2）公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，由公司股东大会审议：

公司拟与关联自然人发生的单项交易金额在 300 万元以上的关联交易；

公司拟与关联法人发生的单项交易金额在 3,000 万元以上且超过公司最近一期经审计净资产的 5%时的关联交易；

**2. 定价机制**

（1）公司关联交易的定价参照下列原则执行：

- 1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- 2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- 3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- 4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- 5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（2）公司关联交易的定价方法

公司按照前条 3)、4) 或者 5) 确定关联交易价格时，视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

- 1) 成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易。
- 2) 再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格；适用于再销售者未对商品进行改变外型、性

能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务。

3) 可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价；适用于所有类型的关联交易。

4) 交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易。

5) 利润分割法，根据公司与关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额；适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

公司关联交易相关信息披露安排将严格按照相关法律法规执行。

#### （四） 发行人关联交易情况

##### 1. 日常关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
车辆租赁	0.01

##### 2. 其他关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
债务重组	2.89

2024 年初，公司作为债权人持有华夏幸福永续债本金 2.53 亿，现金回收 0.108 亿，2024 年债转股 2.4268 亿元，另外确认利息收入 0.46 亿一并转股。截至 2024 年 12 月 31 日，对华夏幸福永续债余额为零。

##### 3. 担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 32.58 亿元人民币。

##### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

#### （五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐ 是 ☒ 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

## 第二节 债券事项

### 一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	华夏幸福基业控股股份公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	18 华控 01
3、债券代码	150862.SH
4、发行日	2018 年 11 月 29 日
5、起息日	2018 年 11 月 29 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2021 年 11 月 29 日
8、债券余额	14.55
9、截止报告期末的利率(%)	8.5
10、还本付息方式	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兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	开源证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	华夏幸福基业控股股份公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	19 华控 01
3、债券代码	151085.SH
4、发行日	2019 年 1 月 10 日
5、起息日	2019 年 1 月 10 日

6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 1 月 10 日
8、债券余额	1.633
9、截止报告期末的利率(%)	8.2
10、还本付息方式	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兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	开源证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	华夏幸福基业控股股份公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	19 华控 02
3、债券代码	151086.SH
4、发行日	2019 年 1 月 10 日
5、起息日	2019 年 1 月 10 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 1 月 10 日
8、债券余额	2.372
9、截止报告期末的利率(%)	8.75
10、还本付息方式	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兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	开源证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	华夏幸福基业控股股份公司 2019 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	19 华控 03
3、债券代码	151137.SH
4、发行日	2019 年 1 月 24 日
5、起息日	2019 年 1 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用



7、到期日	2031 年 10 月 20 日
8、债券余额	0.6
9、截止报告期末的利率(%)	2.5
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，到期一次还本付息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	开源证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1. 原到期日为 2022 年 1 月 24 日，经本期债券持有人会议决议，本期债券于 2021 年 7 月 3 日提前到期。
2. 经本期债券持有人会议 2023 年 10 月 21 日决议，本期债券利率降至 2.5%，展期至 2031 年 10 月 20 日，调整为到期一次还本付息，中间不付息

1、债券名称	华夏幸福基业控股股份公司 2019 年非公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	19 华控 04
3、债券代码	162031.SH
4、发行日	2019 年 8 月 29 日
5、起息日	2019 年 8 月 29 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2029 年 8 月 29 日
8、债券余额	19
9、截止报告期末的利率(%)	2.5
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，到期一次还本付息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	第一创业证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	第一创业证券承销保荐有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

注：经本期债券持有人会议 2024 年 8 月 30 日决议，本期债券利率降至 2.5%，展期至 2029 年 8 月 29 日（原到期日 2022 年 8 月 29 日），还本付息方式调整为到期一次性还本付息，中间不付息

1、债券名称	华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券(第一期)
2、债券简称	20 华夏 EB
3、债券代码	137102.SH
4、发行日	2020 年 3 月 26 日
5、起息日	2020 年 3 月 26 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用

7、到期日	2025 年 3 月 26 日
8、债券余额	1.6728
9、截止报告期末的利率(%)	7.7
10、还本付息方式	2021 年 3 月 24 日，华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）2021 年度第二次持有人会议审议通过《关于变更华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）付息方式的议案》，将本期债券付息方式变更为到期一次还本付息。2023 年 3 月 24 日，华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）2023 年度第一次持有人会议审议通过《关于变更华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）付息方式的议案》，将本期债券本息展期 1 年。其中，以信托账户中现金于 2023 年 4 月 11 日提前偿还部分本金。2024 年 5 月 21 日，华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）2024 年第二次持有人会议审议通过《关于变更“20 华夏 EB”还本付息安排的议案》，将本期债券本息展期 1 年。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司、招商证券股份有限公司
13、受托管理人	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

注：原到期日为 2024 年 3 月 26 日，经本期债券持有人会议 2024 年 5 月 21 日决议，本期债券利率不变，本金和未付利息展期 1 年至 2025 年 3 月 26 日。

1、债券名称	华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	20 华 EB02
3、债券代码	137110.SH
4、发行日	2020 年 6 月 12 日
5、起息日	2020 年 6 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 6 月 12 日
8、债券余额	1.3
9、截止报告期末的利率(%)	6.9
10、还本付息方式	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兑付一期支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司、招商证券股份有限公司
13、受托管理人	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者	不适用

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	华夏幸福基业控股股份公司 2020 年公开发行公司债券 (第一期)
2、债券简称	20 幸福 01
3、债券代码	175172.SH
4、发行日	2020 年 9 月 21 日
5、起息日	2020 年 9 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 9 月 21 日
8、债券余额	12.5
9、截止报告期末的利率(%)	7.09
10、还本付息方式	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兑付一期支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、招商证券股份有限公司、第一创业证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	150862.SH
债券简称	18 华控 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	上调票面利率选择权：本期债券的票面利率在其存续期的前 1 年内固定不变。如发行人在第 1 年末行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 2 年票面利率为前 1 年票面利率加上调基点且固定不变。如发行人在第 1 年末未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在第 2 年末行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率为第 2 年票面利率加上调基点且固定不变。如发行人在第 2 年末

	<p>未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人将分别于本期债券第 1、2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。</p> <p>回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券的票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人对票面利率的调整。</p>
--	---

债券代码	151085.SH
债券简称	19 华控 01
债券约定的选择权条款名称	<p><input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权    <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权</p> <p><input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权    <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权</p> <p><input type="checkbox"/> 其他选择权</p>
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>上调票面利率选择权：本期债券的票面利率在其存续期的前 1 年内固定不变。如发行人在第 1 年末行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 2 年票面利率为前 1 年票面利率加上调基点且固定不变。如发行人在第 1 年末未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在第 2 年末行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率为第 2 年票面利率加上调基点且固定不变。如发行人在第 2 年末未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人将分别于本期债券第 1、2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。</p> <p>回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券的票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人对票面利率的调整。</p>

债券代码	151086.SH
债券简称	19 华控 02

债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>上调票面利率选择权：本期债券的票面利率在其存续期的前 2 年内固定不变。如发行人在第 2 年末行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率为前 2 年票面利率加上调基点且固定不变。如发行人在第 2 年末未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。</p> <p>回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券的票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人对票面利率的调整。</p>

债券代码	<b>151137.SH</b>
债券简称	<b>19 华控 03</b>
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>调整票面利率选择权：本期债券的票面利率在其存续期的前 1 年内固定不变。如发行人在第 1 年末行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 2 年票面利率为前 1 年票面利率加上调基点且固定不变。如发行人在第 1 年末未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在第 2 年末行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率为第 2 年票面利率加上调基点且固定不变。如发行人在第 2 年末未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人将分别于本期债券第 1、2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。</p> <p>回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券的票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的全部或部分本期债券</p>

	回售给发行人的，须于发行人上调票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人对票面利率的调整。
--	--

债券代码	162031.SH
债券简称	19 华控 04
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>调整票面利率选择权：品种一的票面利率在其存续期的前 1 年内固定不变。如发行人在第 1 年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 2 年票面利率为前 1 年票面利率加上或减去调整基点且固定不变。如发行人在第 1 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在第 2 年末行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率为第 2 年票面利率加上或减去调整基点且固定不变。如发行人在第 2 年末未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人将分别于本期债券第 1、2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。</p> <p>回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券的票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受发行人对票面利率的调整。</p>

债券代码	137102.SH
债券简称	20 华夏 EB
债券约定的选择权条款名称	<input type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>可交换债券选择权约定内容：本期债券的换股期限自本期债券发行结束日起满 12 个月后的第一个交易日起至本期债券存续期满日（包括全部赎回或回售的情形）止，若该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日。触发自动向下修正条款时，本期债券可以直接换</p>

	<p>股，无需等满 12 个月后再执行，但须符合法律法规和监管的有关规定。本期债券持有人在换股期限内申请换股时，换股数量的计算方式为：<math>Q=V/P</math>，并以去尾法取一股的整数倍。其中：V 为本期债券持有人申请换股的本期债券票面总金额；P 为申请换股当日有效的换股价格。</p> <p>可交换债券选择权触发执行的具体情况：20 华夏 EB 换股期限为 2021 年 2 月 10 日起至 20 华夏 EB 存续期满日至，截至本报告期末，债券持有人已将 22 亿元的 20 华夏 EB 债券交换为华夏幸福（600340）股票。</p> <p>执行可交换债券选择权对投资者权益的影响：未对投资者权益造成不利影响。</p>
--	---

债券代码	137110.SH
债券简称	20 华 EB02
债券约定的选择权条款名称	<p>✓ 调整票面利率选择权    ✓ 回售选择权</p> <p>✓ 发行人赎回选择权    ✓ 可交换债券选择权</p> <p>□ 其他选择权</p>
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>调整票面利率选择权：本期债券的票面利率在其存续期的前 1 年内固定不变。如发行人在第 1 年末行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 2 年票面利率为前 1 年票面利率加上调基点且固定不变。如发行人在第 1 年末未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在第 2 年末行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率为第 2 年票面利率加上调基点且固定不变。如发行人在第 2 年末未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期第 3 年票面利率仍维持原有票面利率不变。发行人将分别于本期债券第 1、2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日向债券持有人披露关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。</p> <p>回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的第 1 个和第 2 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，公司及控股子公司华夏幸福流动性出现阶段性紧张，本期债券正在推进偿付方案制定相关工作。</p> <p>可交换债券选择权约定内容：本期债券的换股期限自本期债券发行结束日起满 6 个月后的第一个交易日起至本期债券存续期满日（包括全部赎回或回售的情形）止，若该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日。本期债券持有人在换股期限内申请换股时，换股数量的计算方式为：<math>Q=V/P</math>，并以去尾法取一股的整数</p>

	<p>倍。其中：V 为本期债券持有人申请换股的本期债券票面总金额；P 为申请换股当日有效的换股价格。</p> <p>可交换债券选择权触发执行的具体情况：20 华 EB02 换股期限起始日为 2020 年 12 月 14 日，具体换股截止日另行公告，截至本报告期末，债券持有人已将 5.7 亿元的 20 华 EB02 债券交换为华夏幸福（600340）股票。</p> <p>执行可交换债券选择权对投资者权益的影响：未对投资者权益造成不利影响。</p>
--	--

债券代码	175172.SH
债券简称	20 幸福 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>发行人调整票面利率选择权：公司有权决定在本期债券存续期的第 1 年末、第 2 年末、第 3 年末、第 4 年末调整债券后续期限的票面利率。公司调整票面利率选择权是指发行人既可上调票面利率，也可下调票面利率。发行人将于第 1 个计息年度、第 2 个计息年度、第 3 个计息年度、第 4 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p> <p>投资者回售选择权：发行人发出关于本期债券是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 1 个计息年度、第 2 个计息年度、第 3 个计息年度、第 4 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。</p> <p>触发执行的具体情况：“20 幸福 01” 2024 年 9 月，公司未行使调整票面利率选择权；2024 年 9 月，持有本期票面金额 0.008 亿元的投资者行使回售选择权。</p>

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	150862.SH
债券简称	18 华控 01
债券约定的投资者保护条款名称	<p>在触发交叉违约条款时发行人承诺履行投资者保护措施，包括：</p> <p>（1）发行人承诺本期债券本息应在债券持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；</p>



	<p>(2) 投资者选择性提前回售；</p> <p>(3) 发行人提前赎回；</p> <p>(4) 增加抵质押或第三方担保等信用增进措施。</p> <p>除以上措施外，当出现预计不能按期偿付债券本金和利息或者到期未能按期偿付债券本金和利息时，采取如下措施：</p> <p>a) 不向股东分配利润；</p> <p>b) 暂缓重大 对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>c) 调减或者停发董监高人员的工资和奖金；</p> <p>d) 主要责任人不得调离。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索。</p>
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	实时监控并披露债券约定的投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2021 年发行人触发交叉违约条款并于 2021 年 11 月违约未兑付。2021 年 3-4 月，债券持有人会议表决《关于要求发行人出具书面承诺，对本期债券不逃废债、制定合理偿债计划并严格落实的议案》、《关于要求华夏幸福基业控股股份公司对本期债券增加担保的议案》等议案，未形成有效决议。

债券代码	151085.SH
债券简称	19 华控 01
债券约定的投资者保护条款名称	<p>本期债券设置交叉违约条款，在触发交叉违约条款时发行人承诺履行投资者保护措施，包括：</p> <p>(1) 发行人承诺本期债券本息应在债券持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；</p> <p>(2) 投资者选择性提前回售；</p> <p>(3) 发行人提前赎回；</p> <p>(4) 增加抵质押或第三方担保等信用增进措施。</p> <p>除以上措施外，当出现预计不能按期偿付债券本金和利息或者到期未能按期偿付债券本金和利息时，采取如下措施：</p> <p>a) 不向股东分配利润；</p> <p>b) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>c) 调减或者停发董监高人员的工资和奖金；</p> <p>d) 主要责任人不得调离。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索。</p>
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	实时监控并披露债券约定的投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	是

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2021 年 3 月，债券持有人会议决议通过《关于要求发行人出具书面承诺，对本期债券不逃废债、制定合理偿债计划并严格落实的议案》、《关于要求华夏幸福基业控股股份公司对本期债券增加担保的议案》等议案，发行人以公告方式作出回复。
--	--

债券代码	151086.SH
债券简称	19 华控 02
债券约定的投资者保护条款名称	<p>本期债券设置交叉违约条款，在触发交叉违约条款时发行人承诺履行投资者保护措施，包括：</p> <p>（1）发行人承诺本期债券本息应在债券持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；</p> <p>（2）投资者选择性提前回售；</p> <p>（3）发行人提前赎回；</p> <p>（4）增加抵质押或第三方担保等信用增进措施。</p> <p>除以上措施外，当出现预计不能按期偿付债券本金和利息或者到期未能按期偿付债券本金和利息时，采取如下措施：</p> <p>a) 不向股东分配利润；</p> <p>b) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>c) 调减或者停发董监高人员的工资和奖金；</p> <p>d) 主要责任人不得调离。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索。</p>
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	实时监控并披露债券约定的投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2021 年 3 月，债券持有人会议决议通过《关于要求发行人出具书面承诺，对本期债券不逃废债、制定合理偿债计划并严格落实的议案》、《关于要求华夏幸福基业控股股份公司对本期债券增加担保的议案》等议案，发行人以公告方式作出回复。

债券代码	151137.SH
债券简称	19 华控 03
债券约定的投资者保护条款名称	<p>期债券设置交叉违约条款，在触发交叉违约条款时发行人承诺履行投资者保护措施，包括：</p> <p>（1）发行人承诺本期债券本息应在债券持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；</p> <p>（2）投资者选择性提前回售；</p> <p>（3）发行人提前赎回；</p> <p>（4）增加抵质押或第三方担保等信用增进措施。</p> <p>除以上措施外，当出现预计不能按期偿付债券本金和利息或者到期未能按期偿付债券本金和利息时，采取如下措施：</p> <p>a) 不向股东分配利润；</p>

	<p>b) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>c) 调减或者停发董监高人员的工资和奖金；</p> <p>d) 主要责任人不得调离。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索。</p>
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	实时监控并披露债券约定的投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2021 年 3 月，债券持有人会议决议通过《关于要求发行人出具书面承诺，对本期债券不逃废债、制定合理偿债计划并严格落实的议案》、《关于要求华夏幸福基业控股股份公司对本期债券增加担保的议案》等议案，发行人以公告方式作出回复。

债券代码	162031.SH
债券简称	19 华控 04
债券约定的投资者保护条款名称	<p>在出现预计不能按期偿付债券本金和利息或者到期未能按期偿付债券本金和利息时，公司将至少采取如下措施：</p> <p>（1）不向股东分配利润；</p> <p>（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；</p> <p>（4）主要责任人不得调离。</p> <p>若发行人未按时支付本期债券的本金或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索。</p>
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	实时监控并披露债券约定的投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2021 年 3 月，债券持有人会议决议通过《关于要求发行人出具书面承诺，对本期债券不逃废债、制定合理偿债计划并严格落实的议案》、《关于要求华夏幸福基业控股股份公司对本期债券增加担保的议案》等议案，发行人以公告方式作出回复。

债券代码	137102.SH
债券简称	20 华夏 EB
债券约定的投资者保护条款名称	<p>发行人承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：</p> <p>（1）不向股东分配利润；</p> <p>（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>（3）调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖</p>

	金；（4）主要责任人不得调离。 若公司未按时支付本期债券的利息或本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取追加担保或其他可行的救济措施。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	实时监控并披露债券约定的投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2021 年 3 月，债券持有人会议决议通过《关于变更华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）付息方式的议案》； 2021 年 8 月，债券持有人会议决议通过《关于豁免发行人履行维持担保比例义务的议案》、《关于变更本期债券担保及信托事项的议案》、《关于豁免发行人履行换股价格自动向下修正条款义务的议案》、《关于变更本期债券换股价格向下修正条款的议案》，发行人以公告方式作出回复； 2023 年 3 月，债券持有人会议决议通过《关于处置部分“20 华夏 EB”信托及担保财产的议案》、《关于变更“20 华夏 EB”还本付息安排的议案》、《关于要求发行人延长换股期限的议案》、《关于要求发行人向下修正换股价格的议案》，发行人以公告方式作出回复。

债券代码	137110
债券简称	20 华 EB02
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施： （1）不向股东分配利润； （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； （3）调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离；若公司未按时支付本期债券的利息和/或本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取追加担保或其他可行的救济措施。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	实时监控并披露债券约定的投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2021 年 4 月，债券持有人会议决议通过《关于要求发行人出具书面承诺，对“20 华 EB02”不逃废债、制定合理偿债计划并严格落实的议案》，发行人已作出回复； 2021 年 7 月，债券持有人会议决议通过《关于“20 华 EB02”信托财产处置的议案》，发行人以公告方式作出回复。

债券代码	175172
债券简称	20 幸福 01
债券约定的投资者保护条款名称	<p>发行人承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：</p> <p>（1）不向股东分配利润；</p> <p>（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；</p> <p>（3）调减或者停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。</p> <p>若公司未按时支付本期债券的利息或本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取追加担保或其他可行的救济措施。</p>
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	实时监控并披露债券约定的投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	2021 年 10 月，债券持有人会议决议通过《关于要求发行人对“20 幸福 01”出具书面承诺不逃废债、追加担保并履行其他偿债保障措施、制定合理偿债计划并严格落实的议案》，发行人以公告方式作出回复。

#### 四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改  
□ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□ 适用 √ 不适用

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

√ 适用 □ 不适用

债券代码：137102.SH

债券简称	20 华夏 EB
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	截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券担保及信托专户中，华夏幸福（600340.SH）股票数量为 45,059,263 股，现金余额为 71,824.99 元
变更原因	2024 年 5 月 21 日，华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）2024 年度第一次持有人会议审议通过《关于变更华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）付息方式的议案》，将本期债券本金利息展期 1 年。
变更取得有权机构批准情况	获华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）2024 年度第一次持有人会议审议通过
变更对债券持有	本期债券利率不变，本金和未付利息展期 1 年至 2025 年 3 月 26 日

人利益的影响

债券代码：162031.SH

债券简称	19 华控 04
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	债券还款资金来源主要包括上市公司股票变现、上市公司分红、股权投资收益等，同时发行人承诺在预计不能按期偿付时不向股东分配利润等限制性措施。
变更原因	2024 年 8 月 30 日，华夏幸福基业控股股份公司“19 华控 04”公司债券 2024 年第一次债券持有人会议审议通过了《关于调整债券本息 兑付安排及利率的议案》，将本期债券的本金和利息展期 8 年
变更取得有权机构批准情况	获华夏幸福基业控股股份公司“19 华控 04”公司债券 2024 年第一次债券持有人会议审议通过
变更对债券持有人利益的影响	本期债券利率降至 2.5%，展期至 2029 年 8 月 29 日，还本付息方式调整为到期一次性还本付息，中间不付息

## （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：137102.SH

债券简称	20 华夏 EB
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	截至 2024 年 12 月 31 日，本期债券担保及信托专户中，华夏幸福（600340.SH）股票数量为 45,059,263 股，现金余额为 71,824.99 元
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	2024 年 5 月 21 日，华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）2024 年度第一次持有人会议审议通过《关于变更华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）付息方式的议案》，将本期债券本金利息展期 1 年。截至报告期末，公司其他偿债保障措施未发生变化。公司主体评级已终止，且部分债务未能如期偿还，可能对债券持有人利益产生不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	获华夏幸福基业控股股份公司 2020 年非公开发行可交换公司债券（第一期）2024 年度第一次持有人会议审议通过

债券代码：137110.SH

债券简称	20 华 EB02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	20 华 EB02 设置担保及信托登记，担保及信托专户中存放的华夏控股持有的华夏幸福股票作为担保及信托财产可用于换股及为本期债券的本金、利息等提供担保。同时设置在预计不能按期偿付时不向股东分配利润等限制性措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（	本期债券未能如期兑付到期本金和利息，截至本报告披露日，尚未执行信托财产处置相关事宜。因公司目前正在推动制订债务偿付方案，本期债券的偿付将在债务偿

如有)	付方案确定后予以安排。截至报告期末，公司其他偿债保障措施未发生变化。公司主体评级已终止，且部分债务未能如期偿还，可能对债券持有人利益产生不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	截至报告期末，本期债券余额为 1.3 亿元，为本期债券设立的担保及信托专户中剩余华夏幸福股票 24,821,648 股，资金余额 189,476.54 元。本期债券未能如期兑付到期本金和利息，2021 年 7 月，债券持有人会议审议通过《关于“20 华 EB02”信托财产处置的议案》，截至本报告披露日，尚未执行信托财产处置相关事宜。公司目前正在推动制订债务偿付方案，本期债券的偿付将在债务偿付方案确定后予以安排。

债券代码：150862.SH、151085.SH、151086.SH、151137.SH

债券简称	18 华控 01、19 华控 01、19 华控 02、19 华控 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	债券还款资金来源主要包括上市公司股票变现、上市公司分红、股权投资收益等，发行人承诺在预计不能按期偿付时不向股东分配利润等限制性措施，同时设置交叉违约条款等投资者保护机制。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	截至报告期末，公司其他偿债保障措施未发生变化。公司主体评级已终止，且部分债务未能如期偿还，可能对债券持有人利益产生不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	<p>截至本报告出具日，上述债券分别因未能按时支付到期（含提前到期）及回售本金及利息而停牌。</p> <p>2021 年 3 月，债券持有人会议决议通过《关于要求发行人出具书面承诺，对本期债券不逃废债、制定合理偿债计划并严格落实的议案》等议案，“18 华控 01”债券持有人会议因参会并表决的债券持有人占比不足 50%未形成有效决议，“19 华控 01、19 华控 02、19 华控 03”债券持有人会议审议通过，发行人以公告方式作出回复。</p> <p>2021 年 4 月，上述债券持有人会议审议《关于要求发行人增加抵质押或第三方担保等信用增进措施的议案》等议案，“18 华控 01”债券持有人会议因参会并表决的债券持有人占比不足 50%未形成有效决议，“19 华控 01、19 华控 02、19 华控 03”债券持有人会议审议通过《关于要求发行人增加抵质押或第三方担保等信用增进措施的议案》，公司根据持有人会议要求作出回复，说明公司目前正在加快制订化解方案。</p> <p>2021 年 7 月，上述债券持有人会议审议《关于待风险化解方案出具后再行决策的议案》，《关于宣布本期债券于本次持有人会议召开次日到期，发行人还本付息的议案》，“18 华控 01”债券持有人会议因参会并表决的债券持有人占比不足 50%未形成有效决议，“19 华控 01、19 华控 02”债券持有人会议审议通过《关于待风险化解方案出具后再行决策的议案》，“19 华控 03”债券持有人会议审议通过《关于宣布本期债券于本次持有人会议召开次日到期，发行人还本付息的议案》。</p> <p>2021 年 12 月，18 华控 01 债券持有人会议审议《关于要</p>

	<p>求发行人出具债务重组方案并再行表决的议案》，参会并表决的债券持有人占比不足 50%未形成有效决议。</p> <p>2022 年 2 月，19 华控 01、19 华控 02 债券持有人会议审议通过《关于要求发行人出具债务重组方案并再行表决的议案》，公司以公告形式作出回复。</p> <p>2023 年 9 月 6 日公司层面债务重组方案公布。2023 年 10 月 20 日，19 华控 03 债券持有人会议表决通过（展期 8 年、利息下调为 2.5%、豁免罚息）。</p> <p>2023 年 12 月 20 日-22 日召开持有人会议，18 华控 01 未表决通过，19 华控 01 和 19 华控 02 因参会人数不足未能形成有效决议。</p> <p>目前公司正在推进制订整体债务偿付方案，上述债券的偿付将在债务偿付方案制订后予以安排。目前公司正在推进制订整体债务偿付方案，上述债券的偿付将在债务偿付方案制订后予以安排。</p>
--	---

债券代码：162031.SH

债券简称	19 华控 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	债券还款资金来源主要包括上市公司股票变现、上市公司分红、股权投资收益等，同时发行人承诺在预计不能按期偿付时不向股东分配利润等限制性措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	截至报告期末，公司其他偿债保障措施未发生变化。公司主体评级已终止，且部分债务未能如期偿还，可能对债券持有人利益产生不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	<p>截至本报告出具日，本债券因未能按时支付回售本金及利息而停牌。</p> <p>2021 年 3 月，债券持有人会议决议通过《关于要求发行人出具书面承诺，对本期债券不逃废债、制定合理偿债计划并严格落实的议案》、《关于要求华夏幸福基业控股股份公司对本期债券增加担保的议案》等议案，发行人以公告方式作出回复,公司正在推进制订整体债务偿付方案，上述债券的偿付将在债务偿付方案制订后予以安排。</p> <p>2023 年 12 月 20 日，19 华控 04 债券持有人会议审议调整债券本息兑付相关议案，因出席的债券持有人单独或合并持有的本期债券表决权数额未超过本期债券表决权总数的 50%以上，该债券持有人会议未能有效召开。</p> <p>2024 年 8 月 30 日，19 华控 04 债券持有人会议表决通过（展期 8 年、利率下调为 2.5%、豁免罚息）。</p>

债券代码：175172.SH

债券简称	20 幸福 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人承诺在预计不能按期偿付时不向股东分配利润等限制性措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	截至报告期末，公司其他偿债保障措施未发生变化。公司主体评级已终止，且部分债务未能如期偿还，可能对债券持有人利益产生不利影响。



报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	<p>截至本报告出具日，本债券因未能按时支付回售本金及利息而停牌。</p> <p>2021 年 3 月，债券持有人会议审议《关于要求发行人出具书面承诺，对本期债券不逃废债、制定合理偿债计划并严格落实的议案》、《关于要求华夏幸福基业控股股份公司对本期债务融资工具增加担保的议案》，因出席本次债券持有人会议的本期债券持有人及代理人代表有表决权的本期债券的张数未超过未偿还债券表决权总张数 50% 以上，持有人会议未能有效召开。</p> <p>2021 年 4 月，债券持有人会议审议《关于发行人及子公司部分债务违约对“20 幸福 01”还本付息产生实质不利影响的 议案》、《关于宣布“20 幸福 01”加速清偿的议案》、《关于 要求发行人为“20 幸福 01”提供增信措施的议案》，因出席 本次债券持有人会议的本期债券持有人及代理人代表有表决权的本期债券的张数未超过未偿还债券表决权总张数 50%以上，持有人会议未能有效召开。</p> <p>2021 年 10 月，债券持有人会议决议通过《关于要求发行人对“20 幸福 01”出具书面承诺不逃废债、追加担保并履行其他偿债保障措施、制定合理偿债计划并严格落实的议案》以及《关于要求发行人于会议决议生效后三个工作日内对“20 幸福 01”2021 年第三次债券持有人会议通过的议案进行答复并立即执行的议案》，发行人以公告方式作出回复。</p> <p>2022 年 10 月，受托管理人召集债券持有人会议对《关于要求发行人出具书面承诺，对本期债券不逃废债、制定合理偿债计划并严格落实的议案》、《关于宣布“20 幸福 01”加速清偿的议案》、《关于要求发行人于会议决议生效后三个工作日内对“20 幸福 01”2022 年第一次债券持有人会议通过的议案进行答复并立即执行的议案》进行表决，因出席会议表决权比例未达 50%而无效。</p> <p>2023 年 12 月，发行人召集债券持有人会议对《关于修改&lt;债券持有人会议规则&gt;的议案》、《关于调整债券本息兑付安排及利率的议案》进行表决，因出席会议表决权比例未达 50%而无效。目前公司正在推进制订整体债务偿付方案，上述债券的偿付将在债务偿付方案制订后予以安排。</p>
-----------------------------	---

## 七、中介机构情况

### （一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区复兴门外大街万通新世界写字楼 A 座 24 层
签字会计师姓名	李秀华、张晓慧

### （二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	150862.SH、151085.SH、151086.SH、151137.SH
债券简称	18 华控 01、19 华控 01、19 华控 02、19 华控

	03
名称	开源证券股份有限公司
办公地址	北京市丰台区平安幸福中心 C 座 2 层固定收益总部
联系人	荣登镇
联系电话	010-83570606

债券代码	162031.SH
债券简称	19 华控 04
名称	第一创业证券承销保荐有限责任公司
办公地址	北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层
联系人	王飞、毛志刚、宋海莹
联系电话	010-63212001

债券代码	137102.SH、137110.SH
债券简称	20 华夏 EB、20 华 EB02
名称	光大证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层
联系人	王一帆
联系电话	010-58377815

债券代码	175172.SH
债券简称	20 幸福 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
联系人	陈嘉明
联系电话	0755-23835881

### （三）资信评级机构

☐适用 ☒不适用

### （四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☒其他审计意见

会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
----------	---------------------

审计意见类型	带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见
所涉及的事项	我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十六、3 所述，受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，华夏幸福控股公司扣除非经常性损益后已经连续四年发生亏损，存在部分债务未能按期偿还，部分银行账户冻结及诉讼情况。华夏幸福控股公司在省市市政府及专班的指导支持下，积极有效推进债务重组工作，同时，公司采取积极措施，稳步推进“保交楼”工作，全力落实“全面转型产业新城服务商”发展战略，持续优化业务模式、强化核心能力，推动转型落地和业务发展。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	<p>短期内流动性风险及债务逾期的影响可能尚无法完全消除，存在流动性风险持续及债务逾期继续发酵风险。同时，公司新增融资仍面临较大困难，上述情形对公司业务开展仍会产生一定影响。</p> <p>为化解公司面临的风险，公司和下属子公司华夏幸福在省市市政府及专班的指导支持下积极开展化债工作，先后推出并审议通过了《华夏幸福债务重组计划》和《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。</p> <p>公司也在积极推进华夏控股债务重组相关工作，并与债权人等相关各方保持持续沟通，坚决以“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，各方共同努力稳妥化解债务风险，依法维护债权人合法权益。</p>

## 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

会计政策变更：

- ①财政部 2023 年 11 月 9 日发布了《关于印发《企业会计准则解释第 17 号》的通知》“关于流动负债与非流动负债的划分、关于供应商融资安排的披露、关于售后租回交易的会计处理”的规定本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。
- ②财政部 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目。根据该规定本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》的相关规定，执行其规定对公司财务报表无影响。

## 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

√适用 □不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以

上  
□适用 √不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司净利润	子公司总资产	子公司净资产	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
知合控股有限公司	投资管理、投资咨询、资产管理；对高科技产业、生物医药的投资；新的技术开发、推广、服务；咨询服务。	1.02	-28.28	95.32	-49.97	新增	经营需要

相关事项对发行人生产经营和偿债能力的影响：  
以上调整未对投资者权益造成不利影响。

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应收票据	应收票据	0.05	100.00	主要系本期收到商业承兑汇票所致
其他应收款	其他应收	183.88	-34.14	主要系其他应收款原值降低以及计提坏账准备所致

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
	款、应收利息			
长期应收款	长期应收款	22.43	-43.47	主要系本期收到股权处置款所致
其他非流动金融资产	其他非流动金融资产	54.75	102.74	主要系本期信托抵债处置子公司所致
使用权资产	租赁物使用权	0.12	-77.73	主要系本期部分租赁协议终止所致

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	58.91	8.99		15.25
应收账款	494.82	285.84		57.77
存货	747.36	157.12		21.02
固定资产	65.48	11.79		18.00
无形资产	41.44	4.85		11.70
在建工程	20.37	2.18		10.71

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的 账面价值	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比例 (%)
投资性房地产	35.65	26.22		73.54
其他非流动金融资产	54.75	7.59		13.87
合计	1,518.78	504.57	—	—

备注：货币资金受限系为相关资金系农民工工资预储金、履约保证金、司法冻结等，其余受限资产均系公司及下属公司华夏幸福为其开展融资业务时进行的资产抵质押，相关资产在办理抵质押时将根据金融机构要求安排资产评估，后续报告期末进行评估。

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
货币资金	58.91		8.99	农民工工资预储金、履约保证金、司法冻结等	该项受限资产主要为下属公司华夏幸福资产
应收账款	494.82		285.84	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债质押	该项受限资产为下属公司华夏幸福资产
存货	747.36		157.12	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债质押	该项受限资产为下属公司华夏幸福资产
固定资产	65.48		11.79	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债质押	该项受限资产为下属公司华夏幸福资产
投资性房地产	35.65		26.22	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债质押	该项受限资产为下属公司华夏幸福及知合控股资产

受限资产均系公司下属公司华夏幸福或知合控股为其开展融资业务时进行的资产抵质押，相关资产在办理抵质押时将根据金融机构要求安排资产评估，后续报告期末进行评估。

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
华夏幸福基业股份有限公司	3,043.89	192.37	237.65	13.29	82.63	为融资需要进行的股权质押等
合计	3,043.89	192.37	237.65	—	—	—

## 第一节 非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：44.62 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：44.22 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.4 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：4.62%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

## 五、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 76.59 亿元和 74.32 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.96%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	32.36	1.67	19.6	53.63	72.16%

银行贷款	2.90	6.80		9.7	13.05%
非银行金融机构贷款	6.84		3.15	9.99	13.44%
其他有息债务		1		1	1.35%
合计	42.10	9.47	22.75	74.32	—

注：上述有息债务统计不包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 53.63 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 1 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,961.20 亿元和 1,710.29 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.79%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	34.34	1.67	353.78	389.79	22.79
银行贷款	114.32	67.43	168.97	350.72	20.51
非银行金融机构贷款	110.74	20.38	610.70	741.82	43.37
其他有息债务	17.00	1.00	209.96	227.96	13.33
合计	276.40	90.48	1,343.41	1,710.29	—

注：上述有息债务统计不包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 389.79 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 4.66 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 27.65 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

## （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币



债务名称 （如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
18 华控 01	华夏幸福基业控股股份公司	银行、非银行金融机构、债券持有人等	14.55	本息均逾期	公司流动性阶段性紧张	14.55	公司下属子公司华夏幸福在省市领导及专班的指导和支持下，于 2021 年 10 月 8 日披露了《关于重大事项进展暨股票复牌的公告》，其中披露了《债务重组计划》的主要内容。华夏幸福于 2021 年 12 月 10 日披露了《关于公司债务重组的进展公告》，《债务重组计划》获得金融机构债权人委员会全体会议审议通过。另外，为全力保障金融债务重组签约，更好的保障债权人利益，争取进一步妥善清偿债务，公司坚决贯彻“不逃废债”原则，在《债务重组计划》基础上，拟增加偿债资源和选择权，制订并于 2022 年 9 月 17 日披露了《重组计划补充方案》。截至 2025 年 3 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（含华夏幸福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
19 华控 01			1.633	本息均逾期		1.633	
19 华控 02			2.372	本息均逾期		2.372	
20 幸福 01			12.238	本息均逾期		12.5	
20 华 EB02			1.3	本息均逾期		1.3	
九江银行借款			2.9	本息均逾期		2.9	
场内股票质押融资			12.17	本息均逾期		12.17	
短期借款	华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司等	银行金融机构	1.54	本息均逾期	公司流动性阶段性风险	1.54	
短期借款	三浦威特园区建设发展有限公司等	非银行金融机构	71.34	本息均逾期		71.34	
长期借款	廊坊京御幸福房地产开发有限公司等	银行金融机构	102.08	本息均逾期		102.08	
长期借款	三浦威特园区建设发展有限公司等	非银行金融机构	30.80	本息均逾期		30.80	
长期应付款	华夏幸福产业新城（团风）有限公司	非银行金融机构	0.17	本息均逾期		0.17	
应付债券	华夏幸福基业股份有限公司	非银行金融机构	2.05	本息均逾期		2.05	
应付债券	九通基业投资有限公司	非银行金融机构	17.00	本息均逾期		17.00	

债务名称 （如为公司信用类债券的， 则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
							<p>元（约合人民币 335.32 亿元）债券重组）。</p> <p>截至 2025 年 3 月 31 日，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 170.04 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 41.71%。</p> <p>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。</p>

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元    币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	0	0.30	-100	主要系本期末已到期未支付的应付票据重分类至应付账款所致。
合同负债	188.92	347.96	-45.71	主要系本期合同负债结转确认收入所致。

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付债券	373.93	629.20	-40.57	主要系本期信托抵债所致
租赁负债	0.04	0.24	-82.35	主要系本期部分租赁协议终止所致
长期应付款	10.65	20.99	-49.23	主要系纾困资金减少所致

#### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

### 六、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：-118.06 亿元

报告期非经常性损益总额：60.69 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	73.86	主要是债务重组收益、处置长期股权投资收益、委托他人投资或管理资产产生的收益	91.55	否
公允价值变动损益	-3.63	主要为公允价值模式计量投资性房地产	-3.63	否
资产减值损失	-4.87	主要系长期股权投资、在建工程等各类资产计提的减值损失增加所致	0	否
营业外收入	1.11	罚没、其他	1.11	否
营业外支出	-27.19	罚款、其他	-27.19	否
资产处置收益	-1.79	主要是处置固定资产收益	-1.79	否
其他收益	3.30	主要是债务重组收益	3.20	否

#### （二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
华夏幸福基业股份有限公司	是	13.29%	产业新城及相关服务、房地产开发及相关服务	3,043.89	192.37	237.65	-49.52
知合控股有限公司	是	100%	投资管理、投资咨询、资产管理；对高新科技产业、生物医药的投资；新技术的开发、推广、转让、服务；咨询服务。	95.32	-49.97	1.02	-28.87

## 七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

√适用 □不适用

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

合并报表范围 2024 年末净资产 86.55 亿元，2024 年度合并报表范围内亏损金额 98.34 亿元，超过上年末净资产 10%，形成上述亏损的主要主体为公司子公司华夏幸福和知合控股。

（一）华夏幸福净利润-55.38 亿；受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素影响，华夏幸福自 2020 年第四季度以来流动性出现阶段性紧张，对公司经营和融资产生一定影响，导致公司业绩下降幅度较大。主要原因有以下两点：

### 1.财务费用持续偏高

随着华夏幸福债务重组工作的持续推进，整体资金成本维持在较低水平，但债务存量金额仍然较大。同时，随着房地产存量项目竣备、交付、结转，导致可承载利息资本化的项目载体进一步大幅下降，当期利息资本化率极低，从而财务费用处于高位。

### 2.资产减值损失的确认

华夏幸福结合当前行业状况，基于企业会计准则及公司会计政策，对部分资产计提的减值损失的金额较上年同期有所增加。

（二）知合控股净利润-28.28 亿元，主要原因为：

- 1.长期股权投资权益法核算根据被投资企业所有者权益变动情况确认投资损失 11 亿；
- 2.计提信用减值损失及金融资产公允价值变动损失 11 亿；

3.对子公司股权处置亏损 2.1 亿；

4.其余为投资性房地产公允价值计量与计提的利息费用产生的亏损。

2024 年亏损情况将对公司生产经营状况、财务情况或偿债能力产生一定程度的影响。

为化解公司面临的风险，公司和下属子公司华夏幸福在省市政府及专班的指导支持下积极开展化债工作，先后推出并审议通过了《华夏幸福债务重组计划》和《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

公司也在积极推进华夏控股债务重组相关工作，并与债权人等相关各方保持持续沟通，坚决以“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，各方共同努力稳妥化解债务风险，依法维护债权人合法权益。

八、对外担保情况 0

报告期初对外担保的余额：86.29 亿元

报告期末对外担保的余额：91.66 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：5.37 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：2.45 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%： ☒ 是 ☐ 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
河北大庆道桥工程有限公司	无关联关系	20	市政公用工程总承包壹级；公路工程施工总承包贰级等	良好	连带责任保证	12.02	2027 年 6 月 20 日	尚未到期
廊坊朗汇房地产开发有限公司	无关联关系	0.3	房地产开发经营、房屋拆迁服务	良好	连带责任保证	11.92	2025 年 12 月 29 日	尚未到期
朗森汽车产业园开发有限公司	无关联关系	40	汽车零部件的制造、金属材料、仪器仪表	良好	连带责任保证	9.02	2027 年 7 月 2 日	尚未到期

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			的批发零售					
合计	—	—	—	—	—	32.96	—	—

九、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☒是 ☐否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
金融机构债权人	华夏幸福基业控股股份公司	证券回购合同纠纷			24,862.41	已立案
		证券回购合同纠纷			36,022.96	已立案
		证券回购合同纠纷			12,019.14	已立案
		证券回购合同纠纷			16,837.90	已立案
		借款合同纠纷			53,327.59	已立案
		借款合同纠纷			78,000.00	已立案
债权人	华夏幸福基业股份有限公司或其下属子公司	金融借款合同纠纷			158,924.27	已立案
		金融借款合同纠纷			9,921.97	已立案
		金融借款合同纠纷			6,793.53	已立案
		金融借款合同纠纷			5,366.85	已立案
		金融借款合同纠纷			7,077.31	已立案
		金融借款合同纠纷			2,436.48	已立案
		金融借款合同纠纷			146,861.58	已立案
		建设工程施工合同纠纷			5,293.01	已立案
建设工程 施工方						

注：金额单位为人民币万元；数据截至 2024 年 12 月 31 日

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

## 十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

## 第四节 专项品种公司债券<sup>2</sup>应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	137102.SH
债券简称	20 华夏 EB
换股价格历次调整或修正情况	2020 年 7 月 10 日，换股价格由 48.00 元/股调整为 35.77 元/股； 2021 年 2 月 10 日，换股价格向下修正为 9.20 元/股； 2021 年 3 月 5 日，换股价格向下修正为 8.03 元/股； 2023 年 3 月 29 日，换股价格下修正为 3.72 元/股。
填报日	2025 年 4 月 30 日
最新换股价格（元）	3.72
发行后累计换股情况	截至本年报出具日，本期债券发行后累计换股 265,611,737 股
预备用于交换的股票数量	45,059,263
预备用于交换的股票市值	1.21
预备用于交换的股票市值与可交换债券余额的比例	72.46%
质押物基本情况（包括为本期债券质押的标的股票、现金、固定资产等）	截至本年报出具日，本期债券担保及信托专户中，华夏幸福（600340.SH）股票数量为 45,059,263 股，现金余额为 71,824.99 元
质押物价值与可交换债券余额的比例	72.46%
可交换债券赎回及回售情况（如有）	不涉及
其他事项	无

备注：以上数据中如涉及华夏幸福股票价格，则以 2024 年 12 月 31 日收盘价计算，上述现金余额为截至 2024 年 12 月 31 日余额。

债券代码	137110.SH
债券简称	20 华 EB02
换股价格历次调整或修正情况	2020 年 7 月 10 日，换股价格由 48.00 元/股调整为 35.77 元/股； 2021 年 2 月 10 日，换股价格向下修正为 9.20 元/股； 2021 年 3 月 5 日，换股价格向下修正为 8.03 元/股；

<sup>2</sup> 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

	2023 年 6 月 29 日，换股价格向下修正为 5.24 元/股。
填报日	2025 年 4 月 30 日
最新换股价格（元）	5.24
发行后累计换股情况	截至本年报出具日，本期债券发行后累计换股 63,242,152 股
预备用于交换的股票数量	24,821,648
预备用于交换的股票市值	0.67
预备用于交换的股票市值与可交换债券余额的比例	51.54
质押物基本情况（包括为本期债券质押的标的股票、现金、固定资产等）	截至本年报出具日，本期债券担保及信托专户中，华夏幸福（600340.SH）股票数量为 24,821,648 股，现金余额为 189,476.54 元
质押物价值与可交换债券余额的比例	51.54
可交换债券赎回及回售情况（如有）	报告期内，本期债券未触发发行人赎回选择权。 2021 年 6 月，持有本期债券票面金额 0.7 亿元的投资者选择行使回售选择权，因公司目前正在推动制定债务偿付方案，本期债券的偿付将在债务偿付方案确定后予以安排。
其他事项	无

备注：以上数据中如涉及华夏幸福股票价格，则以 2024 年 12 月 31 日收盘价计算，上述现金余额为截至 2024 年 12 月 31 日余额。

## 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

## 三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

## 四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

## 五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

## 六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

## 七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用



八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

。

（以下无正文）

（以下无正文，为华夏幸福基业控股股份公司 2024 年公司债券年报盖章页）



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：华夏幸福基业控股股份公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,890,918,470.29	7,235,928,532.65
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	152,989,715.88	130,287,217.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	5,000,000.00	
应收账款	49,482,099,889.26	46,784,272,114.57
应收款项融资		
预付款项	893,785,451.65	831,481,123.41
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	18,387,869,285.04	27,920,499,051.71
其中：应收利息	333,466,534.36	254,479,870.09
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	74,736,154,568.97	82,636,192,722.84
合同资产	102,292,223,879.23	133,665,651,936.99
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	5,304,123,073.49	5,391,404,275.71
其他流动资产	6,690,876,604.17	7,997,838,354.92
流动资产合计	263,836,040,937.98	312,593,555,330.19
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	2,242,905,977.19	3,967,453,685.06
长期股权投资	8,551,074,231.27	11,050,780,428.69
其他权益工具投资	576,793,882.10	808,473,458.09

其他非流动金融资产	5,474,540,301.34	2,700,311,629.49
投资性房地产	3,565,122,705.88	4,583,410,895.81
固定资产	6,548,393,798.57	8,357,480,870.00
在建工程	2,036,728,373.58	2,783,074,303.30
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	11,806,874.71	53,026,835.60
无形资产	4,144,046,032.99	4,528,281,642.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,101,727,934.92	1,375,804,089.65
递延所得税资产	14,984,580,161.30	14,080,030,353.46
其他非流动资产	148,556,101.36	151,810,992.03
非流动资产合计	49,386,276,375.21	54,439,939,183.27
资产总计	313,222,317,313.19	367,033,494,513.46
<b>流动负债：</b>		
短期借款	7,903,246,694.31	8,611,907,435.69
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		30,182,932.33
应付账款	40,701,559,633.73	46,857,575,736.88
预收款项	164,196,346.99	151,227,848.68
合同负债	18,891,586,367.02	34,795,899,764.06
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	186,346,359.40	210,715,134.86
应交税费	13,301,713,914.40	12,539,395,708.15
其他应付款	34,917,033,782.60	30,025,339,912.06
其中：应付利息	11,076,924,605.14	8,772,045,945.68
应付股利	1,740,943.38	865,510.37
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	29,115,713,644.32	27,496,425,382.55
其他流动负债	8,506,395,318.03	10,348,978,470.03
流动负债合计	153,687,792,060.80	171,067,648,325.29

<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	96,213,058,972.35	98,796,252,508.14
应付债券	37,392,559,707.91	62,920,123,235.48
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,225,055.63	23,933,446.01
长期应付款	1,065,384,773.04	2,098,611,010.33
长期应付职工薪酬		
预计负债	22,044,740.77	22,044,740.77
递延收益	3,215,084.50	3,215,084.50
递延所得税负债	1,859,461,905.39	2,225,051,197.90
其他非流动负债	14,319,077,487.83	11,272,683,848.79
非流动负债合计	150,879,027,727.42	177,361,915,071.92
负债合计	304,566,819,788.22	348,429,563,397.21
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,373,450,976.09	11,490,917,473.64
减：库存股		
其他综合收益	-395,628,644.57	-193,666,795.07
专项储备		
盈余公积	525,000,000.00	525,000,000.00
一般风险准备		
未分配利润	-23,815,877,269.07	-19,953,731,056.37
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-13,263,054,937.55	-7,081,480,377.80
少数股东权益	21,918,552,462.52	25,685,411,494.05
所有者权益（或股东权益）合计	8,655,497,524.97	18,603,931,116.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	313,222,317,313.19	367,033,494,513.46

公司负责人：王文学 主管会计工作负责人：金婷 会计机构负责人：钱旭

#### 母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：华夏幸福基业控股股份公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	2,996,405.62	3,555,923.28
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,678,375.00	
应收款项融资		
预付款项		286,244.41
其他应收款	10,144,145,909.26	10,115,667,927.79
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		236,897,196.26
其他流动资产	285,695.20	285,695.20
流动资产合计	10,155,106,385.08	10,356,692,986.94
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,580,094,999.00	3,721,752,969.35
其他权益工具投资	271,454,892.03	
其他非流动金融资产	759,267,684.72	1,417,890,936.03
投资性房地产		
固定资产	729,823.83	1,306,218.88
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	211,556.49	248,348.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	148,424,526.06	151,359,926.02
非流动资产合计	4,760,183,482.13	5,292,558,399.25
资产总计	14,915,289,867.21	15,649,251,386.19
<b>流动负债：</b>		

短期借款	298,520,755.69	298,520,755.69
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,505,053,387.00	3,505,053,096.82
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	50,169.30	44,692.34
应交税费	516,957,004.99	518,821,826.70
其他应付款	4,524,814,204.52	3,537,728,240.71
其中：应付利息	2,760,931,992.89	1,810,173,070.41
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,859,025,931.18	6,885,882,289.73
其他流动负债		
流动负债合计	13,704,421,452.68	14,746,050,901.99
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	314,500,000.00	314,500,000.00
应付债券	1,960,000,000.00	60,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		100,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	22,044,740.77	22,044,740.77
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,296,544,740.77	496,544,740.77
负债合计	16,000,966,193.45	15,242,595,642.76
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,171,195,232.25	2,169,396,856.92
减：库存股		
其他综合收益	-6,902,259.07	11,211,083.27
专项储备		
盈余公积	525,000,000.00	525,000,000.00



未分配利润	-4,824,969,299.42	-3,348,952,196.76
所有者权益（或股东权益）合计	-1,085,676,326.24	406,655,743.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,915,289,867.21	15,649,251,386.19

公司负责人：王文学 主管会计工作负责人：金婷 会计机构负责人：钱旭

**合并利润表**  
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	23,864,644,610.84	36,022,814,513.57
其中：营业收入	23,864,644,610.84	36,022,814,513.57
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	29,911,099,508.56	42,990,204,768.23
其中：营业成本	14,850,614,768.70	27,682,019,600.72
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,605,408,927.64	1,780,058,523.92
销售费用	675,567,516.77	766,339,704.99
管理费用	3,018,755,973.27	3,019,553,018.56
研发费用	9,846,786.49	16,170,598.37
财务费用	9,750,905,535.69	9,726,063,321.67
其中：利息费用	9,633,992,065.04	9,759,445,926.36
利息收入	347,154,779.01	156,041,022.66
加：其他收益	329,920,294.19	460,760,290.64
投资收益（损失以“－”号填列）	7,385,981,861.03	4,158,963,089.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,512,401,451.85	-2,262,789,629.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-363,304,381.85	-253,684,139.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-9,838,425,345.01	-6,423,295,062.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-486,727,445.19	-467,722,642.22
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-178,862,793.09	-29,313,553.57
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-9,197,872,707.64	-9,521,682,273.29
加：营业外收入	110,633,757.15	143,263,112.36
减：营业外支出	2,718,556,231.12	2,648,997,565.81
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-11,805,795,181.61	-12,027,416,726.74
减：所得税费用	-1,971,582,252.42	-1,813,440,285.77
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-9,834,212,929.19	-10,213,976,440.97
（一）按经营持续性分类	-9,834,212,929.19	-10,213,976,440.97
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-9,834,212,929.19	-10,213,976,440.97
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	-9,834,212,929.19	-10,213,976,440.97
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,825,075,390.55	-3,105,520,520.31
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-6,009,137,538.64	-7,108,455,920.66
六、其他综合收益的税后净额	-204,506,854.26	-464,792,402.43
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-239,032,671.65	-72,146,371.98
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-253,329,678.98	-17,266,882.54
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-7,598,691.80	
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-245,730,987.18	-17,266,882.54
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	14,297,007.33	-54,879,489.44
（1）权益法下可转损益的其他综	-1,097,367.37	-8,761,931.20

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额	16,599,929.83	-44,304,135.07
（9）其他	-1,205,555.13	-1,813,423.17
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	34,525,817.39	-392,646,030.45
七、综合收益总额	-10,038,719,783.45	-10,678,768,843.40
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,064,108,062.20	-3,177,666,892.29
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-5,974,611,721.25	-7,501,101,951.11
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-2,827,738,321.44 元,上期被合并方实现的净利润为：-2,746,947,133.67 元。

公司负责人：王文学 主管会计工作负责人：金婷 会计机构负责人：钱旭

**母公司利润表**  
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	881,089.11	1,278,514.85
减：营业成本		
税金及附加	529,693.91	467,347.84
销售费用		
管理费用	20,505,037.19	13,187,090.25
研发费用		
财务费用	971,984,063.21	436,799,249.95
其中：利息费用	971,894,803.97	436,742,702.64
利息收入	4,340.07	44,556.87
加：其他收益	18,590.90	17,526.61
投资收益（损失以“－”号填	-317,998,887.35	-109,031,585.03

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-97,482,947.41	-226,945,825.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,971,451.76	21,514,477.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	93,245,186.15	-657,141,221.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-171,799,160.23	-88,457,379.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,383,700,523.97	-1,282,273,355.10
加：营业外收入	570.08	35,902.07
减：营业外支出	92,317,148.77	97,707,751.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,476,017,102.66	-1,379,945,204.67
减：所得税费用		14,125.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,476,017,102.66	-1,379,959,330.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,476,017,102.66	-1,379,959,330.03
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-18,113,342.34	-6,990,067.19
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-17,051,366.30	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-17,051,366.30	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-1,061,976.04	-6,990,067.19
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-1,061,976.04	-6,990,067.19
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-1,494,130,445.00	-1,386,949,397.22
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王文学 主管会计工作负责人：金婷 会计机构负责人：钱旭

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	8,152,503,259.88	10,866,784,755.14
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	255,671,500.00	294,005,982.45
收到其他与经营活动有关的现金	1,433,750,826.90	1,591,651,492.44
经营活动现金流入小计	9,841,925,586.78	12,752,442,230.03

购买商品、接受劳务支付的现金	6,795,692,709.24	8,557,728,245.90
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,888,443,266.44	2,306,394,153.88
支付的各项税费	1,756,619,187.88	1,652,975,882.31
支付其他与经营活动有关的现金	1,936,394,455.46	2,041,257,592.89
经营活动现金流出小计	12,377,149,619.02	14,558,355,874.98
经营活动产生的现金流量净额	-2,535,224,032.24	-1,805,913,644.95
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	238,202,714.71	312,646,690.59
取得投资收益收到的现金	56,211,696.51	32,393,330.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	502,754,151.72	1,060,510,923.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,278,923,945.04	229,583,050.13
收到其他与投资活动有关的现金	237,203,834.86	94,050,184.30
投资活动现金流入小计	5,313,296,342.84	1,729,184,179.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,178,273.17	42,632,701.76
投资支付的现金	333,327,889.24	41,734,568.50
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,081,808,421.25	
支付其他与投资活动有关的现金	145,200,000.00	709,814,840.14
投资活动现金流出小计	1,601,514,583.66	794,182,110.40
投资活动产生的现金流量净额	3,711,781,759.18	935,002,068.70
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	5,850,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投	5,850,000.00	

资收到的现金		
取得借款收到的现金	25,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		15,785,870.91
筹资活动现金流入小计	30,850,000.00	15,785,870.91
偿还债务支付的现金	1,341,490,595.61	4,090,766,295.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	104,212,296.67	199,358,594.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	24,030,683.68	45,010,675.66
支付其他与筹资活动有关的现金	1,095,879,114.02	620,405,727.83
筹资活动现金流出小计	2,541,582,006.30	4,910,530,618.16
筹资活动产生的现金流量净额	-2,510,732,006.30	-4,894,744,747.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	194,448.42	18,243,849.40
五、现金及现金等价物净增加额	-1,333,979,830.94	-5,747,412,474.10
加：期初现金及现金等价物余额	6,326,291,919.40	12,073,704,393.50
六、期末现金及现金等价物余额	4,992,312,088.46	6,326,291,919.40

公司负责人：王文学 主管会计工作负责人：金婷 会计机构负责人：钱旭

#### 母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	889,900.00	1,291,300.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	27,829,160.76	10,340,360.12
经营活动现金流入小计	28,719,060.76	11,631,660.12
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	4,497,302.38	5,326,306.71
支付的各项税费	4,713,985.23	492,048.98
支付其他与经营活动有关的现金	20,483,519.82	236,146,969.60
经营活动现金流出小计	29,694,807.43	241,965,325.29

经营活动产生的现金流量净额	-975,746.67	-230,333,665.17
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	10,800,000.00	231,239,814.19
取得投资收益收到的现金		206,983.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	10,800,000.00	231,446,797.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	500,000.00	1.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		98,070.00
投资活动现金流出小计	500,000.00	98,071.00
投资活动产生的现金流量净额	10,300,000.00	231,348,726.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		247.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,999,287.51	755.91
支付其他与筹资活动有关的现金	91,438.00	
筹资活动现金流出小计	10,090,725.51	1,003.32
筹资活动产生的现金流量净额	-10,090,725.51	-1,003.32
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-766,472.18	1,014,057.73
加：期初现金及现金等价物余额	2,955,842.13	1,941,784.40
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,189,369.95	2,955,842.13

公司负责人：王文学 主管会计工作负责人：金婷 会计机构负责人：钱旭



