

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）

2024 年度经营情况及其他重要事项的 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 5 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：

一、发行人于2025年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司2024年1-12月经营简报》，主要内容如下：

（一）公司2024年1-12月销售情况

业务情况		1-12月累计数额		同比变动	
		全口径	权益口径	全口径	权益口径
销售额（亿元人民币）	产业新城园区业务	36.82	36.81	44.05%	46.65%
	房地产开发签约销售额	28.01	23.63	-40.20%	-40.19%
	其他业务（物业及酒店等）	37.93	35.82	2.71%	2.61%
	合计	102.76	96.26	-6.01%	-3.28%
销售面积（万平方米）		34.47	28.37	-40.72%	-43.44%

注：自2016年二季度实施“营改增”起，公司将上述产业园区结算收入额统计口径调整为含增值税销项税额。销售面积指房地产开发签约销售面积。

（二）公司房地产开发项目情况

单位：万元人民币、万平方米

区域	计划总投资（万元）	总建筑面积（万㎡）	1-12月销售面积（万㎡）	1-12月结算面积（万㎡）
1.京津冀	34,119,277.90	5,304.12	22.30	148.89
2.环南京	3,503,481.35	493.00	1.61	0.86
3.环杭州	3,879,771.32	473.33	1.10	0.99
4.环郑州	1,149,938.06	205.54	1.24	8.04
5.环合肥	1,323,889.12	249.31	1.03	13.87
6.环武汉	1,642,211.70	294.62	4.51	4.26
7.其他区域	2,589,967.74	406.86	2.68	8.23

区域	计划总投资 (万元)	总建筑面积 (万m²)	1-12月销售面积 (万m²)	1-12月结算面积 (万m²)
合计	48,208,537.19	7,426.78	34.47	185.14

注：京津冀区域主要包括固安、廊坊、怀来、大厂、香河、霸州、涿州、永清、文安、北戴河、任丘、邯郸、北京等；环南京区域主要包括南京、来安、溧水、江宁、高淳、镇江等；环杭州区域主要包括嘉善、南浔、德清等；环郑州区域主要包括武陟、新郑、长葛等；环合肥区域主要包括舒城、长丰等；环武汉区域主要包括武汉、黄陂、孝感等；其他区域主要包括广州、江门、成都、蒲江、西安、沈阳、哈尔滨、上海、国际等。

（三）公司2024年1-12月房屋出租情况

单位：万元人民币、平方米

区域	可供出租面积 (m²)	已出租面积 (m²)	出租率	2024年已收房租 (万元)
1.廊坊	123,946.03	65,883.88	53.16%	2,095.01
2.大厂	30,461.15	21,178.09	69.52%	1,180.06
3.固安	626,404.88	425,871.84	67.99%	14,849.42
4.北京	14,822.50	11,937.65	80.54%	962.65
5.南京	50,462.53	32,366.99	64.14%	692.47
6.香河	42,416.89	23,810.28	56.13%	968.01
7.来安	3,675.42	1,917.15	52.16%	16.15
8.嘉善	98,679.06	60,602.93	61.41%	1,509.87
9.怀来	38,709.53	12,324.14	31.84%	141.49
10.沈阳	107,944.46	96,758.27	89.64%	1,847.94
11.南浔	38,397.00	38,397.00	100.00%	650.00
12.孝感	11,958.35	11,958.35	100.00%	15.08
13.嘉鱼	28,078.29	-	0.00%	10.00
14.舒城	46,722.63	29,410.39	62.95%	215.90
合计	1,262,678.72	832,416.96	65.92%	25,154.05

二、发行人于2025年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司2024年年度报告》，主要内容如下：

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减（%）	2022 年
营业收入	23,765,486,138.19	35,906,571,404.03	-33.81	31,941,735,559.38
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	23,072,573,074.67	35,249,362,967.82	-34.54	31,142,129,719.35
归属于上市公司股东的净利润	-4,817,397,029.00	-6,027,853,967.35	不适用	1,587,869,020.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,580,785,165.51	-10,180,323,024.61	不适用	-16,483,729,277.89
经营活动产生的现金流量净额	-2,422,061,384.23	-1,645,636,034.48	不适用	137,195,001.18
	2024 年末	2023 年末	本期末比上年同期末增减（%）	2022 年末
归属于上市公司股东的净资产	4,094,970,997.05	7,160,231,355.78	-42.81	9,380,249,566.76
总资产	304,389,031,558.94	351,496,855,879.63	-13.40	408,640,981,485.09

（二）主要财务指标

主要财务指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减（%）	2022 年
基本每股收益（元 / 股）	-1.24	-1.55	不适用	0.41
稀释每股收益（元 / 股）	-1.24	-1.55	不适用	0.41
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-2.97	-2.61	不适用	-4.23
加权平均净资产收益率（%）	-89.54	-85.44	减少 4.10 个百分点	28.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-215.25	-144.3	减少 70.95 个百分点	-295.05

（三）经营情况讨论与分析

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》（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“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。

(四) 报告期公司经营情况概要

报告期内,公司实现营业收入237.65亿元,较2023年同比下降33.81%;实现归属于上市公司股东的净利润-48.17亿元。报告期内,公司实现销售额102.76亿元,较2023年同比下降6.01%。

(五) 可能面对的风险

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) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	盈利预测及补偿	控股股东华夏控股	详见注1	2018年7月	是	2018年7月10日至2020年12月31日	否	主要受行业及信用环境等多重因素影响以及公司出现流动性紧张后，双方就补偿金额尚未达成共识。	后续各方需就补偿事宜进行协商。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	控股股东华夏控股	详见注2	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
		实际控制人王文学	详见注3	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
		控股股东华夏控股、实际控制人王文学	详见注4	2024年3月7日	是	长期有效	是	无	无
	解决关联交易	控股股东华夏控股	详见注5	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
		实际控制人王文学	详见注6	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
		控股股东华夏控股、实际控制人王文学、华夏幸福董事、监事、高级管理人员	详见注7	2024年3月7日	是	长期有效	是	无	无

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
	其他	控股股东华夏控股、实际控制人王文学	详见注8	2024年3月7日	是	长期有效	是	无	无
		华夏幸福董事、高级管理人员	详见注9	2024年3月7日	是	长期有效	是	无	无
	股份限售	控股股东华夏控股及其一致行动人、实际控制人王文学、华夏幸福董事、监事、高级管理人员	详见注10	2024年3月7日	是	本次交易实施完毕	是	无	无
	其他	控股股东华夏控股	详见注11	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
	其他	实际控制人王文学	详见注11	2011年8月	是	长期有效	是	无	无
	其他	控股股东华夏控股、实际控制人王文学	详见注12	2024年3月7日	否	-	是	无	无
	其他	华夏幸福及其董事、监事、高级管理人员	详见注12	2024年3月7日	否	-	是	无	无

注1：向平安人寿、平安资管承诺公司2018、2019、2020年度归属于上市公司股东的净利润分别不低于1,141,505万元、1,448,833万

元、1,800,065万元，如上市公司前述任一会计年度实际净利润小于承诺净利润的95%，则华夏控股应予补偿。华夏控股同意并确认，在触发前述补偿义务的情形下，对应华夏控股向平安人寿当期补偿金额应按本次交易后平安人寿及平安人寿管理的保险资金/产品之股票账户持有的公司总股数与公司现有总股本的比例（即25.25%）计算，具体当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）×25.25%。

注2：（1）除京御地产从事房地产开发与销售、区域开发外，本公司及其控制的其他企业不存在从事房地产开发、销售或区域开发业务的情形。（2）本公司将不以直接或间接的方式从事与上市公司相同或相似的业务，保证将采取合法及有效的措施，促使本公司拥有控制权的其他企业不从事、参与与上市公司的生产经营相竞争的任何活动的业务。（3）如本公司及本公司拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知上市公司，在通知中所指定的合理期间内，上市公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则尽力将该商业机会给予上市公司。（4）如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。

注3：（1）除京御地产从事房地产开发与销售、区域开发外，本人所控制的其他企业不存在从事房地产开发、销售或区域开发业务的情形。（2）本人将不以直接或间接的方式从事与上市公司相同或相似的业务，保证将采取合法及有效的措施，促使本人拥有控制权的其他企业不从事、参与与上市公司的生产经营相竞争的任何活动的业务。（3）如本人及本人拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与上市公司的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知上市公司，在通知中所指定的合理期间内，上市公司作出愿意利用该商业机会的肯定答复，则尽力将该商业机会给予上市公司。（4）如违反以上承诺，本人愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给上市公司造成的所有直接或间接损失。

注4：（1）交易完成后，本公司/实际控制人控制的其他企业避免与上市公司新增同业竞争，不会开展或以其他形式支持任何导致或

可能导致与上市公司主营业务产生竞争关系的业务或经济活动。(2)若本公司/实际控制人控制的其他企业将来获得与上市公司产生直接或间接竞争关系的业务机会,承诺自愿放弃,并按照上市公司能够接受的合理条款和条件尽力促成该等业务机会。(3)上述各项承诺在本公司/本人/一致行动关系股东持有股权比例超过5%期间内持续有效。(4)如因不履行或不适当履行上述承诺而给上市公司及其相关股东造成损失的,承担全额损失。

注5:(1)本公司将善意履行作为上市公司股东的义务,充分尊重上市公司的独立法人地位,保障上市公司独立经营、自主决策。本公司将严格按照中国《公司法》以及上市公司《公司章程》的规定,促使经本公司提名的上市公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任。(2)保证本公司及本公司关联企业原则上不与上市公司发生关联交易。(3)如将发生不可避免的关联交易,本公司将促使此等交易严格按照法律法规、公司章程和公司有关规定履行有关程序;与上市公司依法签订协议,及时进行信息披露;保证按照正常商业条件进行,不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件,保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。(4)本公司及本公司关联企业将严格和善意履行与上市公司签订的各种关联交易协议,不会谋求任何超过上述协议规定以外的利益或收益。

注6:(1)本人将依法行使有关权利,促使华夏控股善意履行作为上市公司股东的义务,尊重上市公司的独立法人地位,保障上市公司独立经营、自主决策。(2)保证本人及本人的关联企业原则上不与上市公司发生关联交易。(3)如将发生不可避免的关联交易,本人将促使此等交易严格按照法律法规、公司章程和公司有关规定履行有关程序;与上市公司依法签订协议,及时进行信息披露;保证按照正常商业条件进行,不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件,保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。(4)本人及本人关联企业将严格和善意履行与上市公司签订的各种关联交易协议,不会谋求任何超过上述协议规定以外的利益或收益。

注7：（1）尽量避免或减少本公司/本人及所控制的其他企业与上市公司及其子公司之间发生交易。（2）不利用股东地位及影响谋求上市公司及其子公司在业务合作等方面给予优于第三方的权利，或达成交易的优先权利。（3）对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司/本人及控制的其他企业将以公允、合理的市场价格进行交易，根据有关法律、法规及相关规定履行审议、披露等程序，不利用该等交易损害上市公司及其子公司、上市公司中小股东利益。（4）本公司/本人及控制的其他企业不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司及其子公司资金、资产，不利用上市公司及其子公司违规提供担保。（5）上述各项承诺在本公司/本人/一致行动关系股东持有股权比例超过5%期间内持续有效。（6）如因不履行或不适当履行上述承诺而给上市公司及其相关股东造成损失的，承担全额损失。

注8：（1）依照相关法律、法规及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；（2）不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；（3）切实履行有关填补回报的相关措施以及对此作出的任何有关的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担补偿责任；（4）本次交易实施完毕前，若中国证监会或上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定的，届时将按照最新规定出具补充承诺；（5）作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，同意接受中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

注9：（1）承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；（2）承诺对本人的职务消费行为进行约束；（3）承诺不动用上市公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；（4）承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措的执行情况相挂钩；（5）若上市公司后续推出股权激励政策，承诺拟公布的股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；（6）本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会或上海证券交易所作出关于填补回

报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，届时将按照最新规定出具补充承诺。（7）作为填补回报措施相关责任主体之一，承诺切实履行有关填补回报措施的承诺。若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，同意接受中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。给上市公司或者投资者造成损失的，依法承担补偿责任。

注10：上市公司实际控制人、控股股东及其一致行动人、以及上市公司的董事、监事、高级管理人员已出具承诺，自首次披露本次交易事项之日起至本次重组实施完毕期间不存在减持所持有的上市公司股份的计划。

注11：保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务方面的独立。

注12：上市公司已在《华夏幸福基业股份有限公司关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》中对上市公司及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2021年1月1日至2023年11月30日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。如上市公司存在报告期内未披露的情形，并因此给上市公司和投资者造成损失的，本人/本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

三、发行人于2025年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司2025年1-3月经营简报》，主要内容如下：

（一）公司2025年1-3月销售情况

业务情况		1-3月累计数额		同比变动	
		全口径	权益口径	全口径	权益口径
销售额（亿元人民币）	产业新城园区业务	2.53	2.52	-42.50%	-42.47%
	房地产开发签约销售额	4.00	3.37	-23.81%	-26.10%
	其他业务（物业及酒店等）	8.41	8.06	-1.75%	-1.23%
	合计	14.94	13.95	-17.96%	-18.42%
销售面积（万平方米）		5.83	4.83	-2.18%	-3.59%

注：自2016年二季度实施“营改增”起，公司将上述产业园区结算收入额统计口径调整为含增值税销项税额。销售面积指房地产开发签约销售面积。

（二）公司房地产开发项目情况

单位：万元人民币、万平方米

区域	计划总投资（万元）	总建筑面积（万m ² ）	1-3月销售面积（万m ² ）	1-3月结算面积（万m ² ）
1.京津冀	34,119,277.90	5,304.12	3.47	0.44
2.环南京	3,503,481.35	493.00	0.33	--
3.环杭州	3,879,771.32	473.33	0.13	0.17
4.环郑州	1,149,938.06	205.54	0.05	--
5.环合肥	1,323,889.12	249.31	1.06	--
6.环武汉	1,642,211.70	294.62	0.50	--
7.其他区域	2,589,967.74	406.86	0.29	1.19
合计	48,208,537.19	7,426.78	5.83	1.80

注：京津冀区域主要包括固安、廊坊、怀来、大厂、香河、霸州、涿州、永清、文安、北戴河、任丘、邯郸、北京等；环南京区域主要包括南京、来安、溧水、江宁、高淳、镇江等；环杭州区域主要包括嘉善、南浔、德清等；环郑州区域主要包括武陟、新郑、长葛等；环合肥区域主要包括舒城、长丰等；环武汉区域主要包括武汉、黄陂、孝感等；其他区域主要包括广州、江门、成都、蒲江、西安、沈阳、哈尔滨、上海、国际等。

（三）公司2025年1-3月房屋出租情况

单位：万元人民币、平方米

区域	可供出租面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	出租率	2025 年已收房租 (万元)
1.廊坊	123,946.03	66,517.76	0.54	734.56
2.大厂	113,783.97	36,635.18	0.32	380.21
3.固安	608,662.58	246,573.64	0.41	1,478.41
4.北京	14,822.50	11,318.20	0.76	187.29
5.南京	50,462.53	30,529.65	0.61	139.42
6.香河	42,090.28	24,780.51	0.59	96.26
7.来安	3,675.42	1,917.15	0.52	-
8.嘉善	98,679.06	60,624.80	0.61	173.11
9.怀来	37,592.33	12,270.56	0.33	26.56
10.沈阳	86,663.25	73,280.61	0.85	214.45
11.南浔	38,397.00	38,397.00	1.00	-
12.孝感	11,967.56	5,674.35	0.47	2.00
13.嘉鱼	28,078.29	-	0.00	-
14.舒城	46,722.63	26,814.50	0.57	69.68
合计	1,305,543.43	635,333.91	0.49	3,501.95

四、发行人于2025年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司2025年第一季度报告》，主要内容如下：

（一）主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减变动幅度（%）
营业收入	1,176,580,670.20	1,332,987,461.49	-11.73
归属于上市公司股东的净利润	-2,700,529,545.44	-1,925,047,255.88	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,556,962,463.79	-3,394,054,560.85	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-2,687,272,459.50	-547,351,904.56	不适用
基本每股收益（元/股）	-0.69	-0.49	不适用
稀释每股收益（元/股）	-0.69	-0.49	不适用

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减变动幅度（%）
加权平均净资产收益率（%）	-88.19	-30.58	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度 末增减变动幅度（%）
总资产	302,178,946,986.76	304,389,031,558.94	-0.73
归属于上市公司股东的所有者权益	2,029,897,659.27	4,094,970,997.05	-50.43

（二）非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	100,070,757.99	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	553,133.74	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	123,904,203.08	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-29,581,692.28	

非经常性损益项目	本期金额	说明
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-343,014,969.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	23,321,283.04	
少数股东权益影响额（税后）	-27,822,768.68	
合计	-143,567,081.65	

（三）主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

项目名称	变动比例（%）	主要原因
货币资金_本报告期末	-37.25	较期初减少 37.25%，主要系本期支付工程款增加所致
预付账款_本报告期末	33.71	较期初增加 33.71%，主要系本期支付工程款增加所致
租赁负债_本报告期末	-43.49	较期初减少 43.49%，主要系本期部分租赁协议终止所致
归属于上市公司股东的净利润_本报告期	不适用	本报告期归属于上市公司股东的净利润减少，主要系投资收益减少所致
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	不适用	本报告期购买商品、接受劳务支付的现金增加所致
归属于上市公司股东的所有者权益	-50.43	本报告期归属于上市公司股东的所有者权益减少，主要系本期归属于上市公司股东的净利润减少所致

（四）坚决完成“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%。

（五）持续推进债务重组

公司坚持“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10月8日披露并于同年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），审议通过调整债券本息兑付安排及利率等债务重组安排。截至报告披露日，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。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。公司积极推进《债务重组计划》项下的资产出售工作。目

前永清产业新城、广阳产业新城平台公司、南方总部资产包交易等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情况的公告》（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。

五、发行人于2025年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司董事会关于公司2024年度非标准无保留审计意见涉及事项的专项说明》，主要内容如下：

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”）对华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”或“公司”）2024年度财务报表出具了带强调事项段的无保留意见审计报告（中兴财光华审会字（2025）第102085号）。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第14号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司董事会就上述意见涉及事项说明如下：

（一）审计报告中强调事项段的主要内容

中兴财光华在出具的公司2024年度审计报告中指出：

“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十六、4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。华夏幸福在省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。

本段内容不影响已发表的审计意见。”

（二）董事会对强调事项段中涉及事项的说明

公司董事会认为：中兴财光华对公司2024年度财务报表出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，该意见是会计师事务所根据中国注册会计师审计准则要求，通过职业判断出具的意见，客观地反映了公司2024年度财务状况、经营成果。公司董事会对该审计意见无异议，将组织公司管理层等积极采取有效措施，努力消除审计报告中强调事项段所涉及事项的影响，以保证公司健康稳定地发展。

（三）董事会针对强调事项段拟采取的措施

公司董事会将组织公司管理层积极采取措施解决上述强调事项：

1、稳步推进债务重组，持续优化债务结构

公司将继续在省市政府及专班的指导支持下，基于《华夏幸福债务重组计划》，稳步推进债务重组签约、资产交易、信托计划、以股抵债等工作，妥善解决债务问题，保障企业安全发展。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、持续推动经营恢复，战略转型稳步落地

在维持经营稳定、推进债务重组的同时，公司全力落地战略转型。自公司提出“全面转型产业新城服务商”战略方向以来，公司的转型方向逐渐明晰、业务模式持续升级、业务组合不断调整，在组织强化和机制创新的保障下，战略转型稳步落地。

（1）聚焦经营稳定：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。

（2）坚定战略转型方向：公司深耕产业新城和产业发展二十余年，公司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”。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

六、发行人于2025年4月30日披露了《华夏幸福基业股份有限公司关于计提2024年度资产减值准备和公允价值变动的公告》，主要内容如下：

（一）计提资产减值和公允价值变动情况概述

为客观反映公司财务状况和资产价值，根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定，本着谨慎性原则，公司对截至2024年12月31日的应收款项、其他流动资产、存货、长期股权投资、合同资产、在建工程、债权投资、投资性房地产等资产进行了减值测试和价值确认。基于谨慎性原则，对部分可能发生减值的资产计提了减值准备，确认了公允价值变动，具体情况如下：

1.计提坏账准备

公司对截至2024年12月31日的应收账款、其他应收款及长期应收款进行了减值测试，对部分应收款项计提了坏账准备。2024年度，公司对应收账款计提坏账准备7,398,085,864.24元，对其他应收款计提坏账准备1,281,092,685.24元，对长期应收款计提坏账准备6,528,625.06元，共计计提坏账准备8,685,707,174.54元。

2.计提其他流动资产减值准备

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业其他流动资产价值进行减值测试。经测试，计提其他流动资产减值准备9,999,983.69元。

3.计提存货跌价准备

公司综合考虑部分项目所在城市的房价、地价持续调整等因素，基于审慎的财务策略，按照预计可变现净值低于其成本的差额，对存在风险的项目计提存货跌价准备。依据2024年12月31日单个存货项目的可变现净值低于其成本的差额计算，公司2024年计提存货跌价准备250,621,033.06元，其中，对开发成本计提存货跌价准备178,775,962.00元，对完工开发产品计提存货跌价准备71,845,071.06元。上述计提存货跌价准备的项目主要位于怀来、固安、广阳等区域。

4.计提长期股权投资减值准备

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对长期股权投资进行减值测试。经测试，计提长期股权投资减值准备243,058,661.07元。

5.计提合同资产减值准备

公司对截至2024年12月31日的合同资产进行了减值测试，对部分合同资产计提了坏账准备。2024年度，公司对合同资产计提减值准备195,461,098.24元。

6.计提在建工程减值准备

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对在建工程进行减值测试。经测试，计提在建工程减值准备55,896,748.44元。

7.计提债权减值准备

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业债权投资进行减值测试。经测试，计提债权投资减值准备10,492,723.72元。

8.确认投资性房地产公允价值变动损失

公司根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业投资性房地产进行评估及处置，合计确认投资性房地产公允价值变动损失58,525,378.13元。

（二）审议程序

公司于2025年4月25日，召开第八届董事会审计委员会2025年第二次会议，审议通过了《关于计提2024年度资产减值准备和公允价值变动的议案》并提交董事会审议。公司于2025年4月29日，召开第八届董事会第三十一次会议及第八届监事会第十次会议审议通过了该议案，同意公司对应收款项、其他流动资产、存货、长期股权投资、合同资产、在建工程、债权投资计提资产减值准备，对投资性房地产计提公允价值变动损失。

（三）本次计提资产减值准备和公允价值变动对公司的影响

公司本次计提资产减值准备和公允价值变动，影响公司2024年利润总额9,509,762,800.89元，影响公司2024年归属于上市公司股东的净利润7,098,072,454.67元。

（四）监事会意见

监事会认为，公司本次计提2024年度资产减值准备和公允价值变动的决议程序合法合规，依据充分，符合《企业会计准则》的有关规定，符合公司实际情况，计提后能公允地反映公司资产状况。同意本次计提2024年度资产减值准备和公允价值变动。

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2024年度经营情况及其他重要事项的受托管理事务临时报告》之盖章页）

