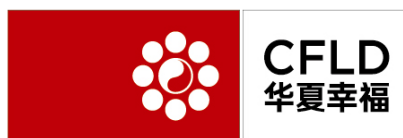


股票简称:	华夏幸福	证券代码:	600340.SH
债券简称:	15 华夏 05	债券代码:	122494.SH
债券简称:	16 华夏债	债券代码:	136167.SH
债券简称:	16 华夏 02	债券代码:	136244.SH
债券简称:	18 华夏 01	债券代码:	143550.SH
债券简称:	18 华夏 02	债券代码:	143551.SH
债券简称:	18 华夏 03	债券代码:	143693.SH

华夏幸福基业股份有限公司公司债券 受托管理事务报告（2024年度）

发行人

华夏幸福基业股份有限公司



（河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号）

债券受托管理人



（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 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《华夏幸福基业股份有限公司2024年年度报告》等相关公开信息披露文件、华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指2024年1月1日至2024年12月31日。

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。

目 录

第一节 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	14
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	18
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	22
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	23
第六节 公司债券本息偿付情况	27
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	34
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	36
第九节 债券持有人会议召开情况	39
第十节 公司债券的信用评级情况	40
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	41
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	42
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	43

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：华夏幸福基业股份有限公司

英文名称：CHINA FORTUNE LAND DEVELOPMENT CO.,LTD.

二、核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2184号”批复核准，华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”或“发行人”）获准向合格投资者公开发行人面值不超过 75 亿元（含 75 亿元）的公司债券。

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2018]323 号”批复核准，华夏幸福基业股份有限公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。

三、公司债券基本情况

（一）“15 华夏 05”的基本情况

债券名称：华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（简称为“15 华夏 05”）。

发行主体：华夏幸福基业股份有限公司。

债券期限：本期债券为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：本期债券发行规模为人民币 40 亿元。

票面利率：本期债券票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，公司可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 5 年票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。

发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

起息日：本期债券的起息日为 2015 年 10 月 22 日。

付息债券登记日：本期债券的付息债券登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。

付息日期：本期债券的付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 10 月 22 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的付息日为自 2016 年至 2020 年间每年的 10 月 22 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的到期日为 2022 年 10 月 22 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为 2020 年 10 月 22 日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为 2022 年 10 月 22 日之前的第 3 个工作日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付债权登记日为 2020 年 10 月 22 日之前得第 3 个工作日。

兑付日期：本期债券的兑付日期为 2022 年 10 月 22 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2020 年 10 月 22 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的计息期限为 2015 年 10 月 22 日至 2022 年 10 月 22

日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的计息期限为 2015 年 10 月 22 日至 2020 年 10 月 22 日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（二）“16 华夏债”的基本情况

发行主体：华夏幸福基业股份有限公司。

债券名称：华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（简称为“16 华夏债”）。

债券期限：本期债券为 7 年期，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：本期债券发行规模为人民币 15 亿元。

票面利率：本期债券票面利率在存续期内前 5 年固定不变，在存续期的第 5 年末，发行人可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 5 年利率加发行人提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。

发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

起息日：本期债券的起息日为 2016 年 1 月 20 日。

付息债券登记日：本期债券的付息债券登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。

付息日期：本期债券的付息日期为 2017 年至 2023 年每年的 1 月 20 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的付息日为自 2017 年至 2021 年间每年的 1 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的到期日为 2023 年 1 月 20 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的到期日为 2021 年 1 月 20 日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为 2023 年 1 月 20 日之前的第 3 个工作日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付债权登记日为 2021 年 1 月 20 日之前的第 3 个工作日。

兑付日期：本期债券的兑付日期为 2023 年 1 月 20 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2021 年 1 月 20 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。
计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 1 月 20 日至 2023 年 1 月 19 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的计息期限为 2016 年 1 月 20 日至 2021 年 1 月 19 日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付

息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（三）“16 华夏 02”的基本情况

发行主体：华夏幸福基业股份有限公司。

债券名称：华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第二期）（品种一）（简称为“16华夏02”）。

债券期限：本期债券为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：本期债券发行规模为人民币20亿元。

票面利率：本期债券票面年利率在存续期内前3年固定不变，在存续期的第3年末，发行人可选择上调票面利率，存续期后2年票面利率为本期债券存续期前3年利率加发行人提升的基点，在存续期后2年固定不变。

发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率，发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，若债券持有人未做登记，则

视为继续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

起息日：本期债券的起息日为2016年3月3日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第1个工作日。

付息日期：本期债券的付息日期为2017年至2021年每年的3月3日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为自2017年至2019年间每年的3月3日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的到期日为2021年3月3日，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2019年3月3日。

兑付债权登记日：本期债券品的兑付债权登记日为2021年3月3日之前的第3个工作日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付债权登记日为2019年3月3日之前的第3个工作日。

兑付日期：本期债券的兑付日期为2021年3月3日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2019年3月3日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的计息期限为2016年3月3日至2021年3月2日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2016年3月3日至2019年3月2日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所

持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（四）“18 华夏 01”和“18 华夏 02”的基本情况

发行主体：华夏幸福基业股份有限公司。

债券名称：华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）（品种一简称为“18华夏01”，品种二简称为“18华夏02”）。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一为4年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为5年期附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：本期债券发行规模为人民币30亿元，其中品种一发行规模为24.75亿元，品种二发行规模为5.25亿元。

票面利率：本期债券品种一的票面利率在存续期内前2年固定不变；在存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加调整基点，在存续期后2年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在存续期后2年固定不变。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第2年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于第2个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票

面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一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一的第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3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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，本期债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

起息日：本期债券的起息日为2018年5月30日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券品种一的付息日期为2019年至2022年每年的5月30日，若投资者于第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2020年每年的5月30日。本期债券品种二的付息日期为2019年至2023年每年的5月30日，若投资者于第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的5月30日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本期债券品种一的兑付日为2022年5月30日，如投资者于第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2020年5月30日；本期债券品种二的兑付日为2023年5月30日，如投资者于第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2021年5月30日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券品种一的计息期限为2018年5月30日至2022年5月29日，若投资者于第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2018年5月30日至2020年5月29日。本期债券品种二的计息期限为2018年5月30日至2023年5月29日，若投资者于第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2018年5月30日至2021年5月29日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（五）“18 华夏 03”的基本情况

发行主体：华夏幸福基业股份有限公司。

债券名称：华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第二期）（简称为“18华夏03”）。

债券期限：本期债券为4年期，附第2年末、第3年末发行人调整票面利率选

择权和投资者回售选择权。

发行规模：本期债券发行规模为人民币20亿元。

票面利率：本期债券票面利率在存续期内前2年固定不变；在存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前2年票面利率加调整基点，在存续期后2年固定不变。在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内第3年票面利率加调整基点，在存续期后1年固定不变。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第2年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后1年的票面利率。发行人将于第2个和第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于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2个和第3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。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，本期债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

起息日：本期债券的起息日为2018年6月20日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本期债券的付息日期为2019年至2022年每年的6月20日，若投资者于第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2020年每年

的6月20日；若投资者于第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2021年每年的6月20日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本期债券的兑付日为2022年6月20日，如投资者于第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2020年6月20日；如投资者于第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2021年6月20日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的计息期限为2018年6月20日至2022年6月19日，若投资者于第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2018年6月20日至2020年6月19日；若投资者于第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2018年6月20日至2021年6月19日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《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》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

自发行人上述公司债券发行以来，中信证券除做好对华夏幸福的日常舆情监测、重大事项定期排查外，持续跟进、排查华夏幸福的日常经营、财务状况、融资情况以及偿付资金的安排及到位等情况，全面了解发行人的偿付能力和应对策略。同时中信证券持续关注华夏幸福的舆情及债券市场二级成交价格异常等，与发行人保持密切沟通。尤其是 2020 年下半年以来，受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，中信证券进一步加大了对发行人的关注和排查。

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职。2024 年 6 月 28 日，受托管理人在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露《华夏幸福基业股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》；于 2024 年 1 月 4 日、2024 年 1 月 9 日、2024 年 1 月 18 日、2024 年 1 月 23 日、2024 年 2 月 21 日、2024 年 2 月 27 日、2024 年 3 月 5 日、2024 年 3 月 20 日、2024 年 4 月 3 日、2024 年 4 月 19 日、2024 年 5

月9日、2023年5月9日、2024年5月17日、2024年5月21日、2024年6月4日、2024年6月20日、2024年7月2日、2024年7月16日、2024年8月5日、2024年8月20日、2024年9月4日、2024年9月19日、2024年9月27日、2024年10月22日、2024年11月8日、2024年11月19日、2024年12月13日、2024年12月26日分别披露了受托管理事务临时报告，上述受托管理事务临时报告涉及的事项包括债券违约处置进展、债务逾期、债务重组进展、公司债券停牌等事项。

三、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

四、持续关注增信措施

“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”无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

2024 年度，“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”不涉及募集资金使用。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《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》《华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则》《华夏幸福基业股份有限公司 2017 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现“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”发行人

存在触发召开持有人会议的情形，“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”不涉及召开持有人会议事项。

七、督促发行人按时履约

中信证券作为上述公司债券的受托管理人，持续关注华夏幸福的舆情、业务经营情况和偿付能力。

2024 年度，中信证券督促“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”推进债券风险处置。上述债券具体的偿付情况详见“第六节 公司债券本息偿付情况”。

针对“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”2022 年度未能按时兑付本金和/或利息的情形，中信证券作为债券受托管理人，已成立应急处置领导及工作小组，持续关注华夏幸福经营、业务和资质情况、偿债资金安排情况、市场舆情情况、到期债务偿付计划、债务化解方案的落实情况等，对公司相关情况进行跟踪评估并及时披露相关信息，同时协助发行人与投资人签署债务重组协议，并就相关情况及时向监管部门汇报。截至本报告出具之日，已采取的风险处置措施及处置进展情况如下：

（1）加入债委会并做好相关沟通协调工作。华夏幸福于 2021 年 2 月成立金融机构债权人委员会，中信证券加入债委会并勤勉认真参加债委会事务，传达债委会通知，持续征集债券持有人授权中信证券代理加入金融机构债权人委员会；参与债委会会议并做好与监管部门的汇报工作；沟通债务重组计划并反馈投资者意见和疑问；配合组织债委会会议表决、持有人信息统计及投票等事项；

（2）《债务重组计划》表决通过后，中信证券持续协助投资者与发行人签署债务重组协议，审核确认协议内容和金额并进行跟踪统计；

（3）密切跟进债务风险综合化解方案的制定和实施进展、债务重组协议的签署进展、上述公司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，通过现场访谈、邮件、电话等方式，向发行人强调债券按时足额兑付、兑息的重要性和紧迫性，督促发行人通过各种渠道积极筹集资金，并持续跟进发

行人偿付资金的落实与到位情况；持续督导发行人按照监管规定认真履行重大事项的信息披露义务，维护债券持有人权益；

（4）加强投资者关系管理，做好投资人情绪安抚工作，积极沟通协调发行人与债券持有人友好协商，及时回应投资者关切与合理诉求，并及时反馈至发行人及华夏幸福债委会，维护债券持有人的知情权和相关合法权益；及时解答投资人关于债务重组协议的各类问题，配合发行人与投资人完成债务重组协议的签署；

（5）积极配合并参与有关政府部门、监管部门对偿债风险应对与化解的各项工作；与有关监管部门保持紧密沟通，及时汇报风险处置情况，按照规定履行相关报告义务；

（6）做好日常舆情监测与应对工作，督促发行人及时回复市场关注舆情，并做好与其他中介机构、债券持有人的沟通与联系，按照监管规定履行信息披露或召集持有人会议，切实维护债券持有人利益；

（7）根据募集说明书约定和债券持有人会议规则约定，做好债券持有人会议的召集工作，积极维护债券持有人的利益。作为受托管理人和召集人，中信证券多次组织召开债券持有人会议，审议要求发行人对相关违约债券出具书面承诺不逃废债、尽快制定合理偿债计划和切实可行的偿债方案、履行约定的偿债保障措施等议案。督促发行人履行会议决议，协助发行人做好投资者沟通工作，及时反馈投资者诉求，协助沟通投资者债券交易需求，维护投资者合法权益。

第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

注册名称：华夏幸福基业股份有限公司

法定代表人：王文学

注册资本：391,438.1782 万元人民币

成立日期：1993 年 5 月 28 日

注册地址：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号

联系地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里 18 号佳程广场 A 座 9 层

统一社会信用代码：911310006096709523

联系电话：010-56982988

邮政编码：100027

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：华夏幸福

股票代码：600340.SH

二、发行人 2024 年度经营情况

根据发行人披露的《华夏幸福基业股份有限公司 2024 年年度报告》，发行人 2024 年度经营情况如下：

（一）“保交楼”

自 2020 年底至 2024 年年度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%。

（二）持续推进债务重组

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》”)。

(三) 有序推进业务经营

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”。

2024 年度发行人主营业务情况

单位: 元

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
产业发展服务	1,833,577,693.71	416,468,335.59	77.29	178.81	102.70	8.53
基础设施建设	581,577,595.74	539,923,746.51	7.16	-30.01	-29.43	-0.76
土地整理	901,169,550.24	899,524,105.61	0.18	35.69	40.32	-3.30
综合服务	188,208,641.58	187,662,105.43	0.29	-38.42	-38.60	0.29
物业管理服务	1,366,265,874.23	1,154,278,425.17	15.52	-18.24	-10.87	-6.98
房地产开发	16,468,040,634.27	9,786,279,297.49	40.57	-44.65	-57.49	17.94
其他	1,733,733,084.90	1,553,606,710.89	10.39	26.99	38.99	-7.74
合计	23,072,573,074.67	14,537,742,726.69	36.99	-34.54	-46.85	14.59

注: 以上数据来自于发行人披露的《华夏幸福基业股份有限公司 2024 年年度报告》

三、发行人 2024 年度财务状况

根据发行人披露的《华夏幸福基业股份有限公司 2024 年年度报告》以及年审会计师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”)出具的审计报告显示,发行人报告期主要财务数据如下:

(一) 合并资产负债表主要数据

单位: 元

项目名称	2024 年末	2023 年末	变动比例 (%)	情况说明 (“本期”指 2024 年度)
长期应收款	2,242,905,977.19	3,967,453,685.06	-43.47	主要系本期收到股权处置款所致
长期股权投资	3,227,485,504.54	5,073,947,023.38	-36.39	主要系本期对合联营公司减资所致
其他非流动金融资产	4,612,358,279.38	1,163,764,980.61	296.33	主要系本期信托抵债处置子公司所致
使用权资产	11,806,874.71	53,026,835.60	-77.73	主要系本期部分租赁协议终止所致
应付票据	0	30,182,932.33	-100	主要系重分类到应付账款所致
合同负债	18,891,586,367.02	34,795,899,764.06	-45.71	主要系本期房地产项目结转所致
应付债券	35,432,559,707.91	62,860,123,235.48	-43.63	主要系本期信托抵债所致
租赁负债	4,225,055.63	23,933,446.01	-82.35	主要系本期部分租赁协议终止所致
长期应付款	1,065,384,773.04	1,998,611,010.33	-46.69	主要系纾困资金重分类到 1 年内到期的非流动负债所致

(二) 合并利润表主要数据

单位：元、%

项目	2024 年度	2023 年度	增减率
营业总收入	23,765,486,138.19	35,906,571,404.03	-33.81
营业成本	14,844,459,394.00	27,672,281,345.25	-46.36
营业利润	-4,952,204,053.69	-6,600,434,008.78	24.97
利润总额	-7,431,770,127.44	-9,006,884,289.79	17.49
净利润	-5,537,879,435.67	-7,215,181,230.78	23.25

根据《华夏幸福基业股份有限公司 2024 年度业绩预告》，随着公司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。公司将持续推进《债务重组计划》，推动金融债务重组协议签订等各项工作，以进一步减轻公司财务费用压力。

公司结合当前行业状况，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。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：元

科目	2024 年	2023 年	变动比例（%）	情况说明
经营活动产生的现金流量净额	-2,422,061,384.23	-1,645,636,034.48	-47.18	主要系销售商品提供劳务收到的现金减少所致
投资活动产生的现金流量净额	3,763,731,435.27	662,871,882.00	467.79	主要系处置子公司收回的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-1,999,643,219.42	-4,851,944,093.63	58.79	主要系偿还债务支付的现金减少所致

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 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）。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。”

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

根据《华夏幸福基业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》，“15 华夏 05”发行规模不超过 40 亿元（含 40 亿元），扣除相关发行费用后，其中 20 亿元将用于偿还金融机构借款，优化公司债务结构，其余募集资金用于补充公司流动资金。

根据《华夏幸福基业股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》，“16 华夏债”发行规模不超过 35 亿元（含 35 亿元），扣除相关发行费用后，基础发行规模中 5 亿元将用于偿还金融机构借款，优化公司债务结构，5 亿元募集资金用于补充公司流动资金，超额配售部分全部用于补充公司流动资金。

根据《华夏幸福基业股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》，“16 华夏 02”发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），扣除相关发行费用后，募集资金用于补充公司流动资金。

根据《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，“18 华夏 01”和“18 华夏 02”基础发行规模合计为人民币 10 亿元，可超额配售不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还有息债务。

根据《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》，“18 华夏 03”基础发行规模为人民币 5 亿元，可超额配售不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），扣除相关发行费用后，募集资金全部用于偿还有息债务。

2024 年度，“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”不涉及募集资金使用，募集资金已经按照募集说明书约定全部使用完毕。上述债券的募集资金实际使用情况与发行人 2024 年年度报告的披露内容一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告披露情况

报告期内，发行人于 2024 年 4 月 30 日披露了《华夏幸福基业股份有限公司 2023 年年度报告》及《华夏幸福基业股份有限公司关于 2023 年度债券事项的公告》，于 2024 年 8 月 31 日披露了《华夏幸福基业股份有限公司 2024 年半年度报告》。

二、临时报告披露及核查情况

（一）债务逾期、债务重组进展

发行人于 2024 年 1 月 16 日、2024 年 2 月 21 日出具了《华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告》，于 2024 年 3 月 15 日、2024 年 4 月 12 日、2024 年 5 月 17 日、2024 年 6 月 15 日、2024 年 7 月 9 日、2024 年 8 月 16 日、2024 年 9 月 13 日、2024 年 10 月 18 日、2024 年 11 月 18 日、2024 年 12 月 23 日出具了《华夏幸福基业股份有限公司关于债务重组进展等事项的公告》，受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，2020 年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险，公司融资业务受到较大影响，公司业务正常开展也受到一定影响。在上述背景下，公司金融债务发生未能如期偿还的情况，并发生相关诉讼、仲裁案件。为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司在省市政府及专班的指导和支持下积极推进《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）及相关事项落地实施工作。该公告披露了上述相关事项进展情况。

公司债务重组进展等事项的公告中，公司对于存续债券票面金额减少事项披露不及时且存在部分表格合计数计算有误的情形，同时，未能详细披露违约债务的时间、期限等明细情况。

（二）公司债券继续停牌

发行人于 2024 年 1 月 30 日、2024 年 2 月 28 日、2024 年 3 月 29 日、2024

年4月29日、2024年5月31日、2024年6月28日、2024年7月31日、2024年8月30日、2024年9月13日、2024年10月18日、2024年11月15日、2024年12月23日出具了《关于“15 华夏 05、16 华夏债、16 华夏 02、18 华夏 01、18 华夏 02、18 华夏 03”继续停牌的公告》，目前华夏幸福正在省市政府及专班的指导和支持下积极推进《债务重组计划》相关事项的落地实施，上述债券的偿付安排将在《债务重组计划》下统筹安排，后续公司将与受托管理人、债委会等相关各方共同协商推进上述债券具体偿付安排相关事宜，目前上述债券的部分债券持有人已签署债务重组协议。由于上述事宜尚在推进，“15 华夏 05”、“16 华夏债”、“16 华夏 02”、“18 华夏 01”、“18 华夏 02”和“18 华夏 03”将继续停牌，具体复牌时间以公司公告为准。

（三）其他事项

1、公司及下属子公司债券相关兑付进展

发行人于2024年1月11日出具了《华夏幸福基业股份有限公司关于公司及下属子公司债券相关兑付进展的公告》，华夏幸福发行的14只（存续票面金额合计291.30亿元）公司债券，以及公司下属子公司九通基业投资有限公司发行的7只（存续票面金额合计80.00亿元）公司债券已于2023年7月12日同时召开债券持有人会议并完成投票表决形成会议决议，前述债券持有人会议均审议通过上述债券调整本息兑付安排及利率等债务重组相关安排，根据债券债务重组安排，公司将以债券剩余本息为限对截至债权登记日登记在册的每个持有债券的证券账户实施不超过10万元的小额兑付。

2、重大资产重组情况

发行人于2024年1月30日出具了《华夏幸福基业股份有限公司关于重大资产重组的一般风险提示公告》及《华夏幸福基业股份有限公司重大资产出售暨关联交易预案》，于2024年5月30日出具了《华夏幸福基业股份有限公司关于重大资产出售暨关联交易实施进展情况的公告》，根据《华夏幸福债务重组计划》，华夏幸福以全资子公司华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司（以下简称“固安信息咨询”）作为委托人和初始受益人，以固安信息咨询持有的誉诺金（固安）信息咨询服务有限公司（以下简称“誉诺金”）价值100万元的100%股权，及固

安信息咨询持有的对誉诺金及其下属 11 家标的项目公司合计 255.84 亿元的债权设立自益型财产权信托计划《建信信托-彩凤 1 号财产权信托计划》，并拟以该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（以下简称“本次交易”）。

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的有关规定，本次交易构成重大资产重组。

3、债务重组计划之置换带方案的通知情况

发行人于 2024 年 10 月 18 日出具了《华夏幸福基业股份有限公司关于债务重组计划之置换带方案的通知公告》，根据《债务重组计划》中关于“置换带”的相关安排，公司拟通过出售资产置换债务的方式，由收购方有条件承接相应的由公司统借统还的金融债务，置换后的债务展期、降息，具体置换方式由相关方具体协商。本次《置换带方案》的具体内容公司已于近日邮件通知各受托管理人，若债券持有人没有收到通知或者对《置换带方案》有任何疑问可联系公司及受托管理人。

4、开展偿债信托受益权份额领受工作情况

发行人于 2024 年 11 月 5 日出具了《华夏幸福基业股份有限公司关于开展偿债信托受益权份额领受工作的公告》，依据《债务重组计划》公司债券持有人会议审议并表决通过的《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“债券债务重组方案”）的相关安排及约定，在不超过公司债券本金兑付金额 16.7%的额度范围内，公司或其指定主体将以信托受益权份额等额抵偿公司债券本金（以下简称“信托抵债”），即 1 份信托计划受益权抵偿 1 元债券本金金额，本金金额不足 1 元的按 1 元计算。截至公告发出之日，本次信托抵债已具备与债权人签署转让协议或办理转让手续的条件。

发行人于 2024 年 12 月 9 日出具了《华夏幸福基业股份有限公司关于开展偿债信托受益权份额领受工作完成的公告》，截至公告发出之日，本次信托抵债已完成，华夏幸福已指定誉诺来（固安）信息咨询服务有限责任公司（以下简称“誉诺

来”)代为保管债权人相应抵债信托受益权份额,本次信托抵债涉及华夏幸福公司债合计不超过票面金额 169.71 亿元,并抵偿合计不超过 27.99 亿元金融债务。债权人可视自身情况或继续委托誉诺来代为保管,或与誉诺来签署《信托受益权转让协议》领受信托受益权份额,两种方式均可。

5、终止评级情况

东方金城于 2024 年 6 月 24 日终止对华夏幸福主体及相关债项的信用评级,自公告出具日起不再更新关于华夏幸福主体及“18 华夏 01”、“18 华夏 02”、“18 华夏 03”和“17 幸福基业 MTN001”的评级结果。公司对此事项未进行临时信息披露。中信证券在知悉相关事项后,督促发行人后续按要求履行信息披露义务。

6、公司下属子公司存在失信行为情况

2025 年 1 月 17 日,公司披露《关于下属子公司存在失信行为的公告》,公司下属子公司廊坊京御房地产开发有限公司、九通基业投资有限公司、大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司、固安京御幸福房地产开发有限公司、三浦威特园区建设发展有限公司被列为失信被执行人,相关子公司被列为失信被执行人时间在 2022 年 9 月至 2025 年 1 月期间。公司存在对于子公司失信行为披露不及时的情况。

针对公司存在的部分信息披露合规瑕疵问题,中信证券在知悉相关事项后,督促发行人后续按要求履行信息披露义务。除此之外,公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定披露了公司发生的重大事项,包括重大资产重组、债务逾期及债务重组进展、涉及诉讼仲裁事项及其他影响偿债能力或投资者权益的事项等。

第六节 公司债券本息偿付情况

一、发行人本息偿付安排的公告

2022年1月19日，发行人公告了《华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第一期）2022年度付息安排的公告》，“16华夏债”需于2022年1月20日开始支付自2021年1月20日至2022年1月19日期间的利息。本期债券的偿付安排将在《债务重组计划》下统筹安排，后续公司将与受托管理人、债委会等相关各方共同协商推进上述债券具体偿付安排相关事宜。

2022年5月27日，发行人公告了《华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）（品种一）2022年本息偿付安排的公告》，“18华夏01”需于2022年5月30日开始支付自2021年5月30日至2022年5月29日期间的最后一个年度利息和本期债券本金。发行人正按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售、分批现金兑付等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。

2022年5月27日，发行人公告了《华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）（品种二）2022年度付息安排的公告》，“18华夏02”需于2022年5月30日支付自2021年5月30日至2022年5月29日期间的利息。发行人正按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售、分批现金兑付等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。

2022年6月17日，发行人公告了《华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（第二期）2022年本息偿付安排的公告》，“18华夏03”需于2022年6月20日开始支付自2021年6月20日至2022年6月19日期间的最后一个年度利息和本期债券本金。发行人正按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售、分批现金兑付等《债务重组计划》落地实施的相关事宜。

2022年9月16日，发行人披露了《华夏幸福基业股份有限公司关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告》，其中披露了《债务重组计划之补充方案》的主要内容。华夏幸福正在省市政府及专班的指导和支持下积极推进《债务重组计

划》相关事项的落地实施，“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”的偿付安排将在《债务重组计划》下统筹安排，后续发行人将与受托管理人、债委会等相关各方共同协商推进上述债券具体偿付安排相关事宜。

2022 年 10 月 21 日，发行人公告了《华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）2022 年本息偿付安排的公告》，“15 华夏 05”需于 2022 年 10 月 24 日开始支付自 2021 年 10 月 22 日至 2022 年 10 月 21 日期间的最后一个年度利息和本期债券本金。发行人按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售、分批现金兑付等《债务重组计划》及其补充方案相关事宜。

2023 年 1 月 19 日，发行人公告了《华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）2023 年本息偿付安排的公告》，“16 华夏债”需于 2023 年 1 月 20 日开始支付自 2022 年 1 月 20 日至 2023 年 1 月 19 日期间的最后一个年度利息和本期债券本金。发行人按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售、分批现金兑付等《债务重组计划》及其补充方案相关事宜。

2023 年 5 月 29 日，发行人公告了《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）2023 年本息偿付安排的公告》，“18 华夏 02”需于 2023 年 5 月 30 日开始支付自 2022 年 5 月 30 日至 2023 年 5 月 29 日期间的最后一个年度利息和本期债券本金。发行人按照整体计划有序推进债务重组协议签署、资产出售、分批现金兑付等《债务重组计划》及其补充方案相关事宜。

二、发行人本息偿付进展

（一）截至2024年末本息偿付进展

发行人于 2025 年 1 月 17 日出具了《华夏幸福基业股份有限公司关于债务重组进展等事项的公告》，主要内容如下：

“一、债务重组相关进展情况

为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司在省市政府及专班的指

导和支持下制订《债务重组计划》并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》主要内容。另外，为推进公司债务重组工作，更好地保障债权人利益，争取进一步妥善清偿债务，同时为进一步改善公司经营状况，持续与部分经营合作方暨经营债权人加强合作，公司以下属公司股权搭建“幸福精选平台”及“幸福优选平台”用于抵偿金融债务及经营债务（相关内容可详见公司于 2022 年 12 月 20 日披露的临 2022-073 号公告），上述事项进展情况如下：

（一）《债务重组计划》推进情况

截至 2024 年 12 月 31 日，《债务重组计划》中 2,192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,922.73 亿元（含公司及下属子公司发行的境内公司债券 371.3 亿元债券重组以及境外间接全资子公司发行的 49.6 亿美元（约合人民币 335.32 亿元）债券重组），相应减免债务利息、豁免罚息金额 201.79 亿元。

在符合《债务重组计划》总体原则的情况下，公司及下属子公司九通基业投资有限公司（以下简称“九通投资”）发行的公司债券召集债券持有人会议，相关债券持有人审议并表决通过《关于调整债券本息兑付安排及利率的议案》等议案（相关内容详见公司于 2023 年 7 月 14 日披露的临 2023-054 号公告）。截至本公告披露日，公司及下属公司九通投资发行的境内公司债券存续余额为 251.15 亿元，较 2023 年末减少 120.15 亿元。债券存续余额变动原因主要为部分公司债券持有人申请注销持有的债券份额，前述注销债券份额行为系债券投资者基于自身原因及考虑对债权存续形式做出的自主安排，不涉及债务减免，不存在差异化兑付、内幕交易、利益输送及任何违反法律法规的情形，债券份额注销后发行人将继续按照《债务重组计划》对相关债权人持有的债权进行偿付。

公司境外间接全资子公司 CFLD(CAYMAN) INVESTMENT LTD. 在中国境外发行的美元债券（涉及面值总额为 49.6 亿美元）协议安排重组已完成重组交割（以上详见公司披露的《关于境外间接全资子公司美元债券债务重组进展的公告》（公告编号：临 2023-004 及临 2023-006））。

2023 年 11 月 21 日，公司完成信托计划设立，信托规模为 25,584,674,850.75

元（具体内容详见公司 2023 年 11 月 22 日披露的临 2023-095 号公告）。2024 年 3 月 7 日，公司第八届董事会第十八次会议审议通过《关于本次重大资产出售暨关联交易报告书（草案）及其摘要的议案》等相关议案，公司拟以上述信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过 240.01 亿元金融债务（具体内容详见公司 2024 年 3 月 8 日披露的相关公告），相关方案已于 2024 年 3 月 29 日经公司 2024 年第二次临时股东大会审议通过。截至公司于 2025 年 1 月 17 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：2025-002），公司或其指定主体已向全部交易对方发出了书面通知，对应信托抵债金额 240.01 亿元；根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为 223.48 亿元，相关信托受益权份额在建信信托的受益人变更登记仍在进行中。

（二）以下属公司股权抵偿债务情况进展

截至 2024 年 12 月 31 日，以下属公司股权抵偿债务情况进展如下：

公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”股权抵偿金融债务金额（本息合计，下同）约为人民币 156.73 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 38.47%；

公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿经营债务金额约为人民币 61.62 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 2.90%，获得“幸福优选平台”股权比例约为 11.84%。

二、部分债务未能如期偿还相关情况

自 2024 年 12 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，公司及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务金额为人民币 3.63 亿元，截至 2024 年 12 月 31 日公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币 226.57 亿元（不含利息，公司金融债务在签署《债务重组协议》后将按照重组协议约定的到期日执行，相应债务金额在调整后的到期日前将从未能如期偿还债务金额中予以剔除）。

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

（二）截至本报告出具日最新本息偿付进展

发行人于 2025 年 6 月 20 日出具了《华夏幸福基业股份有限公司关于债务重组进展等事项的公告》，主要内容如下：

“一、债务重组相关进展情况

为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司在省市政府及专班的指导和支持下制订《债务重组计划》并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》主要内容。另外，为推进公司债务重组工作，更好地保障债权人利益，争取进一步妥善清偿债务，同时为进一步改善公司经营状况，持续与部分经营合作方暨经营债权人加强合作，公司以下属公司股权搭建“幸福精选平台”及“幸福优选平台”用于抵偿金融债务及经营债务（相关内容可详见公司于 2022 年 12 月 20 日披露的临 2022-073 号公告），上述事项进展情况如下：

（一）《债务重组计划》推进情况

截至 2025 年 5 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 1,926.69 亿元（含公司及下属子公司发行的境内公司债券 371.3 亿元的债券重组以及境外间接全资子公司发行的 49.6 亿美元（约合人民币 335.32 亿元）债券重组），相应减免债务利息、豁免罚息金额 202.03 亿元。

在符合《债务重组计划》总体原则的情况下，公司及下属子公司九通基业投资有限公司（以下简称“九通投资”）发行的公司债券召集债券持有人会议，相关债券持有人审议并表决通过《关于调整债券本息兑付安排及利率的议案》等议案（相关内容详见公司于 2023 年 7 月 14 日披露的临 2023-054 号公告）。截至本公告披露日，公司及下属公司九通投资发行的境内公司债券存续余额为 251.15 亿元。债券存续余额变动原因主要为部分公司债券持有人申请注销持有的债券份额，前述注销债券份额行为系债券投资者基于自身原因及考虑对债权存续形式做出的自主安排，不涉及债务减免，不存在差异化兑付、内幕交易、利益输送及任何违反法律法规的情形，债券份额注销后发行人将继续按照《债务重组计划》对相关债权人持有的债权进行偿付。

公司境外间接全资子公司 CFLD(CAYMAN) INVESTMENT LTD. 在中国境外发行的美元债券（涉及面值总额为 49.6 亿美元）协议安排重组已完成重组交割（以上详见公司披露的《华夏幸福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））。

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 6 月 14 日披露的最新《华夏幸福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：2025-035），公司或其指定主体已向全部交易对方发出了书面通知，对应信托抵债金额 240.01 亿元；根据《债务重组协议》已实施完毕信托抵债交易的金额为 223.48 亿元，相关信托受益权份额在建信信托的受益人变更登记仍在进行中。

（二）以下属公司股权抵偿债务情况进展

截至 2025 年 5 月 31 日，以下属公司股权抵偿债务情况进展如下：

公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”股权抵偿金融债务金额（本息合计，下同）约为人民币 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 61.71 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%。

二、部分债务未能如期偿还相关情况

自 2025 年 5 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日，公司及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务金额为人民币 6.66 亿元，截至 2025 年 5

月 31 日公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币 219.31 亿元（不含利息，公司金融债务在签署《债务重组协议》后将按照重组协议约定的到期日执行，相应债务金额在调整后的到期日前将从未能如期偿还债务金额中予以剔除）。

公司将坚决恪守诚信经营理念，积极解决当前问题，落实主体责任。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。”

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人本息偿付安排情况详见“第六节 公司债券本息偿付情况”。

二、发行人偿债能力分析

表：近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2024年12月31日/2024年	2023年12月31日/2023年
资产负债率（%）	93.68	93.78
流动比率	1.88	1.98
速动比率	0.62	0.59
EBITDA利息倍数	0.23	0.12

根据发行人披露的《华夏幸福基业股份有限公司 2024 年年度报告》，截至 2024 年末发行人流动比率为 1.88，较 2023 年末下降 5.05%；发行人速动比率为 0.62，较 2023 年末增加 5.08%；发行人资产负债率为 93.68%，较 2023 年末减少 0.10%。2024 年发行人 EBITDA 利息保障倍数为 0.23，较 2023 年增加 91.67%，主要系营业利润较 2023 年增幅较大所致。

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，2020 年第四季度以来公司面临流动性阶段性风险，公司融资业务受到较大影响，公司业务正常开展也受到一定影响。根据发行人于 2025 年 6 月 20 日出具的《华夏幸福基业股份有限公司关于债务重组进展等事项的公告》所述，截至 2025 年 5 月 31 日，公司《债务重组计划》中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 1,926.69 亿元（含公司及下属子公司发行的境内公司债券及境外间接全资子公司发行的境外美元债券重组）；截至 2025 年 5 月 31 日，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”股权抵偿金融及经营债务合计金额约为人民币 231.75 亿元；截至 2025 年 5 月 31 日，公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币 219.31 亿元（不含利息，公司金融债务在签署《债务重组协议》后将按照重组协议约定的到期日执行，相应债务金额在调整后的到期日前将

从未能如期偿还债务金额中予以剔除)。

为化解公司债务风险，加快促进公司有序经营，公司在省市政府及专班的指导和支持下制订《债务重组计划》并于 2021 年 10 月 8 日披露了《债务重组计划》主要内容。另外，为推进公司债务重组工作，更好地保障债权人利益，争取进一步妥善清偿债务，同时为进一步改善公司经营状况，持续与部分经营合作方暨经营债权人加强合作，公司以下属公司股权搭建“幸福精选平台”及“幸福优选平台”用于抵偿金融债务及经营债务（相关内容可详见公司于 2022 年 12 月 20 日披露的临 2022-073 号公告）。

作为受托管理人，中信证券将持续关注上述事项的进展情况，履行受托管理职责，保障投资者权益。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“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”均无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。根据“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”公司债券募集说明书，上述债券偿债保障措施如下：

1、制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排上述债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

3、制定并严格执行资金管理计划

上述债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

5、严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司将按照《债券受托管理协议》有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。

6、公司董事会承诺

公司董事会承诺，在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司至少采取如下措施：

- （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。

7、专项偿债账户

公司设立了专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。公司将在每年的财务预算中安排上述债券本息支付的资金。

三、报告期内偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则》《华夏幸福基业股份有限公司 2017 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。

根据发行人披露的《华夏幸福基业股份有限公司 2024 年年度报告》，发行人 2024 年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本。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%。

中信证券作为“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，将持续督促发行人履行上述债券的偿债保障措施。

第九节 债券持有人会议召开情况

受托管理人按照《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》《华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则》《华夏幸福基业股份有限公司 2017 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现发行人存在触发召开持有人会议的情形，“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”不涉及召开持有人会议事项。

第十节 公司债券的信用评级情况

2024年6月25日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《东方金诚国际信用评估有限公司关于对华夏幸福基业股份有限公司主体及相关债项终止评级的公告》，东方金诚决定终止对华夏幸福主体及相关债项的信用评级，自公告出具日起不再更新关于华夏幸福主体及“18 华夏 01”、“18 华夏 02”、“18 华夏 03”的评级结果。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况 及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人在“18 华夏 01”、“18 华夏 02”和“18 华夏 03”募集说明书中承诺：（1）不会将本期债券募集资金用于购置土地；（2）本期债券募集资金仅用于已披露的用途，不转借他人使用。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

(本页无正文,为《华夏幸福基业股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2024年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2025年6月27日