

债券简称：H18 花样

债券代码：155092.SH

债券简称：19 花样年

债券代码：155493.SH

债券简称：19 花样 02

债券代码：163025.SH

花样年集团（中国）有限公司  
公司债券  
受托管理事务报告  
（2024 年度）

债券受托管理人



华泰联合证券有限责任公司  
HUATAI UNITED SECURITIES CO.,LTD

（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基  
金小镇 B7 栋 401）

二零二五年六月

## 目录

重要提示 .....	
第一章 受托管理的债券基本情况 .....	1
第二章 受托管理人履行职责情况 .....	8
第三章 发行人 2024 年度经营和财务状况 .....	9
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....	12
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	14
第六章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况 .....	15
第七章 公司债券的本息偿付情况 .....	17
第八章 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 .....	22
第九章 债券持有人会议召开情况 .....	23
第十章 发行人偿债能力和意愿分析 .....	28
第十一章 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 .....	29

## 重要提示

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来源于花样年集团（中国）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见。

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华泰联合证券所作的承诺或声明。

华泰联合证券与本次债券发行人及其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人之间不存在直接的或间接的股权关系或其他重大利害关系。华泰联合证券作为本次债券受托管理人，与发行人之间发生的任何交易或者对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

## 第一章 受托管理的债券基本情况

### 一、发行人名称

花样年集团（中国）有限公司

### 二、公司债券核准文件及核准规模

2018年11月15日，经中国证监会（证监许可[2018]1864号文）核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过29亿元人民币公司债券。

#### （一）花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）

2018年12月13日至12月17日，发行人成功发行花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）（简称“18花样年”）10亿元公司债券。

#### （二）花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）

2019年7月3日至7月5日，发行人成功发行花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）（简称“19花样年”）8亿元公司债券。

#### （三）花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）

2019年11月27日至11月29日，发行人成功发行花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）（简称“19花样02”）7.3亿元公司债券。

### 三、债券基本情况

#### （一）花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）

- 1、债券名称：花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）。
- 2、债券简称及代码：18花样年、155092.SH。
- 3、发行规模：本期发行规模为10亿元，债券余额9.49亿元。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为人民币100元，按面值平价发行。
- 5、本期债券的期限及特殊条款：本期债券为3年，在债券存续的第2年发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

经花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）2023 年度第二次债券持有人会议表决，本期债券的偿付时间调整为自 2023 年 3 月 31 日（简称“基准日”）起至 2028 年 6 月 30 日，前述日期如遇非交易日，则顺延至下一交易日。

6、本期债券票面利率为 7.50%，经花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）2023 年度第二次债券持有人会议表决，截至基准日（不含）每张本期债券全部应计未付利息与截至基准日（不含）每张本期债券的剩余面值（简称“每张剩余面值”，本期债券截至基准日（不含）每张债券的剩余面值为 100 元）之和为每张本期债券的兑付基数（简称“每张债券单价”）。每张剩余面值乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本前本期债券本金的兑付基数（简称“归本前本金兑付金额”）。每张债券单价乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本后本期债券本金的兑付基数（简称“归本后本金兑付金额”）。本期债券的面值不会因截至基准日（不含）全部应计未付利息计入归本后本金兑付金额而调整。

7、本期债券的起息日为 2018 年 12 月 17 日。

8、本期债券的兑付日为 2023 年 12 月 17 日，若投资人执行回售选择权则兑付日为 2020 年 12 月 17 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）。

经花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）2023 年度第二次债券持有人会议表决，本期债券的偿付安排调整如下：

偿付日	偿付利息金额	偿付本金金额
2023-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的 0.3%
2024-12-31 <sup>1</sup>	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的 0.6%
2025-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 2%
2026-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 3%
2026-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2026-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2026-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2027-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1	归本后本金兑付余额的 6%

<sup>1</sup> 2024 年 12 月 30 日，经持有人会议表决通过，将 2024 年度兑付的本金及利息偿付日调整为 2025 年 12 月 31 日。

	日（含）至该偿付日（不含）的利息	
2027-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2028-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%
2028-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%

#### 9、增信方式：

（1）深圳前海嘉年云信投资咨询合伙企业（有限合伙）以其持有的青岛金港蓝湾商业发展有限公司 9%的股权、青岛美域星海置业有限公司 9%的股权、青岛怡和万胜置业有限公司 9%的股权作为质押物并以第一顺位质押的方式为本期债券提供质押担保。

（2）以青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目剩余资产收益权作为本期债券的还款来源。

10、经中诚信证券评估有限公司出具的《中诚信国际关于终止花样年集团（中国）有限公司主体及相关债项信用等级的公告》【信评委公告（2023）018号】，中诚信国际终止对花样年集团主体信用评级及对“18 花样年”、“19 花样年”、“19 花样 02”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

11、发行人聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的债券受托管理人。

#### （二）花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

1、债券名称：花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：19 花样年、155493.SH。

3、发行规模：本期发行规模为 8 亿元，债券余额 7.24 亿元。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为人民币 100 元，按面值平价发行。

5、本期债券的期限及特殊条款：本期债券为3年，在债券存续的第2年发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

经花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）2023年度第一次债券持有人会议表决，本期债券的偿付时间调整为自2023年3月31日（简称“基准日”）起至2028年6月30日，前述日期如遇非交易日，则顺延至下一交易日。

6、本期债券票面利率为8.20%，经花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）2023年度第一次债券持有人会议表决，截至基准日（不含）每张本期债券全部应计未付利息与截至基准日（不含）每张本期债券的剩余面值（简称“每张剩余面值”，本期债券截至基准日（不含）每张债券的剩余面值为100元）之和为每张本期债券的兑付基数（简称“每张债券单价”）。每张剩余面值乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本前本期债券本金的兑付基数（简称“归本前本金兑付金额”）。每张债券单价乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本后本期债券本金的兑付基数（简称“归本后本金兑付金额”）。本期债券的面值不会因截至基准日（不含）全部应计未付利息计入归本后本金兑付金额而调整。

7、本期债券的起息日为2019年7月5日。

8、本期债券的兑付日为2022年7月5日，若投资人执行回售选择权则兑付日为2021年7月5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）。

经花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）2023年度第一次债券持有人会议表决，本期债券的偿付安排调整如下：

偿付日	偿付利息金额	偿付本金金额
2023-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自2023年3月31日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的0.3%
2024-12-31 <sup>2</sup>	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自2023年3月31日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的0.6%
2025-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自2025年10月1日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的2%
2026-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自2025年10月1日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的3%
2026-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自2025年10月1日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的5%
2026-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自2025年10月1日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的5%

<sup>2</sup> 2024年12月30日，经持有人会议表决通过，将2024年度兑付的本金及利息偿付日调整为2025年12月31日。

2026-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2027-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 6%
2027-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2028-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%
2028-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%

#### 9、增信方式：

以青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目剩余资产收益权作为本期债券的还款来源。

10、经中诚信证券评估有限公司出具的《中诚信国际关于终止花样年集团（中国）有限公司主体及相关债项信用等级的公告》【信评委公告（2023）018 号】，中诚信国际终止对花样年集团主体信用评级及对“18 花样年”、“19 花样年”、“19 花样 02”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

11、发行人聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的债券受托管理人。

#### （三）花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）

- 1、债券名称：花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）。
- 2、债券简称及代码：19 花样 02、163025.SH。
- 3、发行规模：本期发行规模为 7.3 亿元，债券余额 7.3 亿元。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为人民币 100 元，按面值平价发行。
- 5、本期债券的期限及特殊条款：本期债券为 3 年，在债券存续的第 2 年发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

经花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）2023 年度第二次债券持有人会议表决，本期债券的偿付时间调整为自 2023 年 3 月 31 日（简称“基准日”）起至 2028 年 6 月 30 日，前述日期如遇非交易日，则顺延至下一交易日。

6、本期债券票面利率为 7.80%，经花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）2023 年度第二次债券持有人会议表决，截至基准日（不含）每张本期债券全部应计未付利息与截至基准日（不含）每张本期债券的剩余面值（简称“每张剩余面值”，本期债券截至基准日（不含）每张债券的剩余面值为 100 元）之和为每张本期债券的兑付基数（简称“每张债券单价”）。每张剩余面值乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本前本期债券本金的兑付基数（简称“归本前本金兑付金额”）。每张债券单价乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本后本期债券本金的兑付基数（简称“归本后本金兑付金额”）。本期债券的面值不会因截至基准日（不含）全部应计未付利息计入归本后本金兑付金额而调整。

7、本期债券的起息日为 2019 年 11 月 29 日。

8、本期债券的兑付日为 2024 年 11 月 29 日，若投资人执行回售选择权则回售资金发放日（如有）为 2023 年 11 月 29 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）。

经花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）2023 年度第二次债券持有人会议表决，本期债券的偿付安排调整如下：

偿付日	偿付利息金额	偿付本金金额
2023-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的 0.3%
2024-12-31 <sup>3</sup>	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的 0.6%
2025-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 2%
2026-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 3%
2026-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2026-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2026-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1	归本后本金兑付余额的 5%

<sup>3</sup> 2024 年 12 月 30 日，经持有人会议表决通过，将 2024 年度兑付的本金及利息偿付日调整为 2025 年 12 月 31 日。

	日（含）至该偿付日（不含）的利息	
2027-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 6%
2027-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2028-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%
2028-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%

#### 9、增信方式：

（1）深圳前海嘉年云信投资咨询合伙企业（有限合伙）以其持有的青岛金港蓝湾商业发展有限公司 7%的股权、青岛美域星海置业有限公司 7%的股权、青岛怡和万胜置业有限公司 7%的股权作为质押物并以第一顺位质押的方式为本期债券提供质押担保。

（2）以青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目剩余资产收益权作为本期债券的还款来源。

10、经中诚信证券评估有限公司出具的《中诚信国际关于终止花样年集团（中国）有限公司主体及相关债项信用等级的公告》【信评委公告（2023）018 号】，中诚信国际终止对花样年集团主体信用评级及对“18 花样年”、“19 花样年”、“19 花样 02”的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

11、发行人聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次债券的债券受托管理人。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《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《债券受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、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

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，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、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、风险应对措施的有效性。

### 三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。“H18 花样”、“19 花样年”、“19 花样 02”的募集资金均已使用完毕。

### 第三章 发行人 2024 年度经营和财务状况

#### 一、发行人基本情况

中文名称	花样年集团（中国）有限公司
中文简称	花样年集团
法定代表人	王士源
注册地址	广东省深圳市福田区福保街道福保社区福田保税区市花路3号花样年·福年广场A栋一层
办公地址	广东省深圳市福田区福保街道福保社区福田保税区市花路3号花样年·福年广场A栋一层
邮政编码	518040
公司网址	www.cnfantasia.com
电子信箱	yanjy@cnfantasia.com

#### 二、发行人 2024 年度经营情况

##### （一）公司主营业务介绍

公司经营范围为：电子技术开发；软件开发及咨询；经济信息咨询；房地产信息咨询、房地产经纪；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；园林绿化；从事摄影及彩色扩印服务，建筑材料（不含钢材）与建筑机械设备的批发、佣金代理（不含拍卖）与进出口（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。

公司以房地产开发和商业地产经营为主营业务，主要包括房地产物业销售、租赁、物业管理和酒店经营。

##### （二）发行人 2024 年度经营状况

2024 年度，发行人实现营业收入 24.41 亿元，营业成本 22.01 亿元。2024 年度，发行人实现营业利润-55.11 亿元，实现净利润-56.52 亿元。

##### 发行人各主要业务收入、成本、毛利率情况表

单位：亿元

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	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 (%)
房屋销售	14.51	14.31	1.38	59.44	128.41	112.18	12.64	90.30
房屋租赁	1.81	1.04	42.54	7.41	2.23	1.44	35.43	1.57
酒店业务	0.17	0.15	11.76	0.70	0.84	0.75	10.71	0.59
物管业务及其他	7.92	6.51	17.80	32.45	10.72	8.10	24.44	7.54

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	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 (%)
合计	24.41	22.01	9.83	100.00	142.20	122.47	13.87	100.00

### (三) 发行人 2024 年度财务状况

发行人 2023 年和 2024 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

#### 发行人主要会计数据和财务指标表

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动(%)
流动资产合计	4,173,796.43	4,474,084.51	-6.71
非流动资产合计	943,996.41	1,101,028.86	-14.26
资产总计	5,117,792.84	5,575,113.37	-8.20
流动负债合计	3,872,501.74	3,463,766.64	11.80
非流动负债合计	1,005,436.43	1,306,399.55	-23.04
负债合计	4,877,938.16	4,770,166.19	2.26
所有者权益合计	239,854.68	804,947.18	-70.20
归属母公司股东的净资产	-103,785.43	391,688.97	-126.50
营业收入	244,099.93	1,422,104.34	-82.84
营业利润	-551,082.84	-229,569.32	140.05
利润总额	-551,655.98	-203,546.94	171.02
净利润	-565,204.60	-285,758.93	97.79
归属母公司股东的净利润	-495,474.40	-256,950.48	92.83
经营活动产生的现金流量净额	-17,547.75	11,695.98	-250.03
投资活动产生的现金流量净额	-2,798.53	-9,381.07	-70.17
筹资活动产生的现金流量净额	4,193.98	-12,546.22	-133.43
现金及现金等价物净增加额	-16,152.30	-10,231.31	57.87
资产负债率 (%)	95.31	85.56	11.40

#### 1、保留意见审计报告

山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“山东舜天”）对发行人 2024 年度财务报告进行了审计，并出具了鲁舜审字[2025]第 0463 号保留意见审计报告。根据审计报告披露，形成保留意见的基础为：

“如审计报告附注十一、承诺及或有事项/（二）资产负债表日存在的重要或有事项所述，发行人及其子公司涉及多项未决诉讼，标的金额 5000 万以上的诉讼及仲裁事项 109 件，涉诉金额约为 326.80 亿元，针对上述诉讼事项，审计机构无法实施有效的审计程序，以获取充分、适当的审计证据确定上述诉讼对公司财务报表的影响。

山东舜天认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外，发行

人的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了花样年集团 2024 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2024 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

## 2、与持续经营相关的重大不确定性

山东舜天于审计报告中就与持续经营相关的重大不确定性提醒财务报表使用者关注：“如财务报表附注二、财务报表的编制基础/（二）持续经营所述，花样年集团 2024 年度归属母公司所有者的亏损为 49.55 亿元；截止 2024 年 12 月 31 日，货币资金 5.38 亿，其中受限资金 5.13 亿元；金融机构借款及应付债券合计 231.83 亿元，存在无法偿还的到期借款 89.99 亿元，针对上述可能导致对持续经营假设产生疑虑的情况，花样年集团已在财务报表附注中充分披露了拟采取的改善措施，但可能导致对持续经营能力产生疑虑的重大事项或情况仍然存在不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）

#### （一）债券募集资金情况

本期债券募集资金总额为 10 亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已全部汇入发行人指定的银行账户。

#### （二）债券募集资金实际使用情况

本期债券扣除发行费用后剩余募集资金 9.97 亿元，截至本报告出具日，已使用 9.97 亿元，剩余 0.00 亿元。使用募集资金 9.97 亿元替换前期已用于偿付公司债券投资人回售的自有资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

#### （三）公司债券资金专项账户运作情况

发行人账户运作正常，发行人按照募集说明书的约定安排使用募集资金，专门用于存放本次债券所募集的资金，发行人已将债券募集资金按照募集说明书的有关约定使用，资金投向符合募集说明书的要求。

### 二、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

#### （一）债券募集资金情况

本期债券募集资金总额为 8 亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已全部汇入发行人指定的银行账户。

#### （二）债券募集资金实际使用情况

本期债券扣除发行费用后剩余募集资金 7.99 亿元，截至本报告出具日，已使用 7.99 亿元，剩余 0.00 亿元。使用募集资金 7.99 亿元用于偿还前期存续公司债券的本金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

#### （三）公司债券资金专项账户运作情况

发行人账户运作正常，发行人按照募集说明书的约定安排使用募集资金，专门用于存放本次债券所募集的资金，发行人已将债券募集资金按照募集说明书的有关约定使用，资金投向符合募集说明书的要求。

### 三、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）

#### （一）债券募集资金情况

本期债券募集资金总额为 7.3 亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已全部汇入发行人指定的银行账户。

#### （二）债券募集资金实际使用情况

本期债券扣除发行费用后剩余募集资金 7.29 亿元，截至本报告出具日，已使用 7.29 亿元，剩余 0.00 亿元。使用募集资金 7.29 亿元置换公司已偿还的前期存续公司债券本金的自有资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

#### （三）公司债券资金专项账户运作情况

发行人账户运作正常，发行人按照募集说明书的约定安排使用募集资金，专门用于存放本次债券所募集的资金，发行人已将债券募集资金按照募集说明书的有关约定使用，资金投向符合募集说明书的要求。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。相关情形如下：

### 一、发行人信息披露义务履行情况

序号	披露时间	公告名称
1	2024-8-30	花样年集团（中国）有限公司公司债券中期报告（2024年）
2	2024-12-20	花样年集团（中国）有限公司关于公司债券停牌的公告
3	2024-12-31	花样年集团（中国）有限公司关于召开花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）2024年度第一次债券持有人会议结果的公告
4	2024-12-31	花样年集团（中国）有限公司关于召开花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）2024年度第一次债券持有人会议结果的公告
5	2024-12-31	花样年集团（中国）有限公司关于召开花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）2024年度第一次债券持有人会议结果的公告
6	2024-12-31	花样年集团（中国）有限公司关于调整H18花样兑付安排的公告
7	2024-12-31	花样年集团（中国）有限公司关于调整19花样年兑付安排的公告
8	2024-12-31	花样年集团（中国）有限公司关于调整19花样02兑付安排的公告
9	2025-01-09	花样年集团（中国）有限公司关于公司债券复牌的公告
10	2025-02-11	花样年集团（中国）有限公司关于董事、监事发生变动的公告
11	2025-04-30	花样年集团（中国）有限公司公司债券年度报告（2024年）

## 第六章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

### 一、增信措施的变动情况

报告期内“H18 花样”、“19 花样年”“19 花样 02”增信措施未发生变动。

### 二、偿债保障措施的变动情况

报告期内发行人的偿债保障措施未发生变动。

### 三、增信措施的有效性和执行情况

#### （一）18 花样年

1、深圳前海嘉年云信投资咨询合伙企业（有限合伙）以其持有的青岛金港蓝湾商业发展有限公司 9%的股权、青岛美域星海置业有限公司 9%的股权、青岛怡和万胜置业有限公司 9%的股权作为质押物并以第一顺位质押的方式为本期债券提供质押担保。

截至本报告出具日，上述公司已完成办理股权质押。

2、以青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目剩余资产收益权作为本期债券的还款来源，并在约定情形下，进行现金流的归集与转付、抵押与股权质押、现金流管控和印鉴监管等。

截至本报告出具日，青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目尚未产生可进行归集与转付的现金流，尚未达到可进行抵押与股权质押、现金流管控和印鉴监管等的条件。报告期内本项增信措施的执行情况符合持有人会议决议的约定。

#### （二）19 花样年

1、以青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目剩余资产收益权作为本期债券的还款来源。

截至本报告出具日，青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目尚未产生可进行归集与转付的现金流，尚未达到可进行抵押与股权质押、现金流管控和印鉴监管等的条件。报告期内本项增信措施的执行情况符合持有人会议决议的约定。

### （三）19 花样 02

1、深圳前海嘉年云信投资咨询合伙企业（有限合伙）以其持有的青岛金港蓝湾商业发展有限公司 7%的股权、青岛美域星海置业有限公司 7%的股权、青岛怡和万胜置业有限公司 7%的股权作为质押物并以第一顺位质押的方式为本期债券提供质押担保。

截至本报告出具日，上述公司已完成办理股权质押。

2、以青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目剩余资产收益权作为本期债券的还款来源。

截至本报告出具日，青岛碧云湾项目、青岛田横项目、桂林麓湖项目尚未产生可进行归集与转付的现金流，尚未达到可进行抵押与股权质押、现金流管控和印鉴监管等的条件。报告期内本项增信措施的执行情况符合持有人会议决议的约定。

## 四、偿债保障措施的有效性和执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

报告期内，本次债券偿债保障措施正常执行。

## 第七章 公司债券的本息偿付情况

### 一、花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）

1、根据花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）2023 年度第二次债券持有人会议《关于同意调整“H18 花样”本息偿付安排及增加增信保障措施的议案》，本期债券的偿付时间调整为自 2023 年 3 月 31 日起至 2028 年 6 月 30 日，前述日期如遇非交易日，则顺延至下一交易日。

截至基准日（不含）每张本期债券全部应计未付利息与截至基准日（不含）每张本期债券的剩余面值（简称“每张剩余面值”，本期债券截至基准日（不含）每张债券的剩余面值为 100 元）之和为每张本期债券的兑付基数（简称“每张债券单价”）。每张剩余面值乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本前本期债券本金的兑付基数（简称“归本前本金兑付金额”）。每张债券单价乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本后本期债券本金的兑付基数（简称“归本后本金兑付金额”）。本期债券的面值不会因截至基准日（不含）全部应计未付利息计入归本后本金兑付金额而调整。

偿付调整期间内，具体偿付安排如下：

偿付日	偿付利息金额	偿付本金金额
2023-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的 0.3%
2024-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的 0.6%
2025-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 2%
2026-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 3%
2026-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2026-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2026-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%

2027-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 6%
2027-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2028-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%
2028-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%

发行人报告期内应偿付的分期偿付本金及利息，经花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）2024 年度第一次债券持有人会议表决，调整至 2025 年 12 月 31 日支付。

## 二、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

1、根据花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）2023 年度第一次债券持有人会议《关于同意调整“19 花样年”本息偿付安排及增加增信保障措施的议案》，本期债券的偿付时间调整为自 2023 年 3 月 31 日起至 2028 年 6 月 30 日，前述日期如遇非交易日，则顺延至下一交易日。

截至基准日（不含）每张本期债券全部应计未付利息与截至基准日（不含）每张本期债券的剩余面值（简称“每张剩余面值”，本期债券截至基准日（不含）每张债券的剩余面值为 100 元）之和为每张本期债券的兑付基数（简称“每张债券单价”）。每张剩余面值乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本前本期债券本金的兑付基数（简称“归本前本金兑付金额”）。每张债券单价乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本后本期债券本金的兑付基数（简称“归本后本金兑付金额”）。本期债券的面值不会因截至基准日（不含）全部

应计未付利息计入归本后本金兑付金额而调整。

偿付调整期间内，具体偿付安排如下：

偿付日	偿付利息金额	偿付本金金额
2023-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的 0.3%
2024-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的 0.6%
2025-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 2%
2026-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 3%
2026-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2026-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2026-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2027-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 6%
2027-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2028-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%
2028-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%

发行人报告期内应偿付的分期偿付本金及利息，经花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）2024 年度第一次债券持有人会议表决，

调整至 2025 年 12 月 31 日支付。。

### 三、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）

1、根据花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）2023 年度第二次债券持有人会议《关于同意调整“19 花样 02”本息偿付安排及增加增信保障措施的议案》，本期债券的偿付时间调整为自 2023 年 3 月 31 日起至 2028 年 6 月 30 日，前述日期如遇非交易日，则顺延至下一交易日。

截至基准日（不含）每张本期债券全部应计未付利息与截至基准日（不含）每张本期债券的剩余面值（简称“每张剩余面值”，本期债券截至基准日（不含）每张债券的剩余面值为 100 元）之和为每张本期债券的兑付基数（简称“每张债券单价”）。每张剩余面值乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本前本期债券本金的兑付基数（简称“归本前本金兑付金额”）。每张债券单价乘以截至基准日（不含）本期债券存续张数等于归本后本期债券本金的兑付基数（简称“归本后本金兑付金额”）。本期债券的面值不会因截至基准日（不含）全部应计未付利息计入归本后本金兑付金额而调整。

偿付调整期间内，具体偿付安排如下：

偿付日	偿付利息金额	偿付本金金额
2023-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的 0.3%
2024-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本前本金兑付金额的 0.6%
2025-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 2%
2026-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 3%
2026-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2026-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%
2026-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 5%

2027-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 6%
2027-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-9-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2027-12-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息	归本后本金兑付余额的 10%
2028-3-31	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%
2028-6-30	以该偿付日的偿付本金金额为基数计算的自 2025 年 10 月 1 日（含）至该偿付日（不含）的利息+以归本后本金兑付余额为基数计算的自 2023 年 3 月 31 日（含）至 2025 年 9 月 30 日（含）的 50%的利息	归本后本金兑付余额的 22%

发行人报告期内应偿付的分期偿付本金及利息，经花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）2024 年度第一次债券持有人会议表决，调整至 2025 年 12 月 31 日支付。

## 第八章 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

发行人于《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》中承诺如下：

1、本次债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，并将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于非生产性支出。

2、本次债券募集资金不得直接或间接用于购置土地。

3、公司将建立切实有效的募集资金监管和隔离机制，严格按照募集说明书中披露的募集资金投向使用募集资金，根据《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的约定和规定使用募集资金并接受债券受托管理人的持续监督。

报告期内，未发现发行人相关承诺执行情况存在异常。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

### 一、花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）

#### 花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）2024 年度第一次债券持有人会议

根据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》、《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券之持有人会议规则》的相关规定、约定，花样年集团（中国）有限公司于 2024 年 12 月 20 发出《花样年集团（中国）有限公司关于召开花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）2024 年度第一次债券持有人会议的通知》。

本次会议于 2024 年 12 月 30 日召开，会议具体情况如下：

#### 1、会议召开的基本情况

- （1）会议召集人：花样年集团（中国）有限公司
- （2）会议召开时间：2024 年 12 月 30 日 9:00（含）至 10:00（含）
- （3）会议召开形式：以通讯方式召开
- （4）会议议案表决方式：采用记名通讯投票表决方式表决
- （5）表决时间：2024 年 12 月 30 日 9:00 至 2024 年 12 月 30 日 17:30（含）
- （6）债权登记日：2024 年 12 月 23 日（以当日交易结束后，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券持有人名册为准）

#### 2、会议出席情况

出席本次持有人会议的本期债券持有人或其委托代理人共 4 名，参会债券持有人所持表决票共 6,613,570 张，占公司本期债券未偿还债券总额且有表决权总张数的 69.66%。

除本期债券持有人（或债券持有人代理人）外，债券受托管理人华泰联合证券有限责任公司代表出席了本次会议，发行人委派人员和律师列席了本次会议。

### 3、审议事项和表决情况

本次债券持有人会议共一个议案，议案一：《关于同意调整“H18 花样”债券本息兑付安排的议案》。会议对议案进行审议，并对该议案采取记名通讯投票表决方式进行表决。本次会议表决结果如下：

议案一：同意 6,518,570 张，占本期未偿还且有表决权债券总额的 68.66%；反对 95,000 张，占本期未偿还且有表决权债券总额的 1.00%；弃权 0 张，占本期未偿还且有表决权债券总额的 0%。

根据《债券持有人会议规则》的相关规定，本次持有人会议审议的议案一经本期未偿还债券持有人（或债券持有人代理人）所持有效表决权的三分之二以上通过。

## 二、花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）

### 花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）2024 年度第一次债券持有人会议

根据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》、《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券之持有人会议规则》的相关规定、约定，花样年集团（中国）有限公司于 2024 年 12 月 20 发出《花样年集团（中国）有限公司关于召开花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）2024 年度第一次债券持有人会议的通知》。

本次会议于 2024 年 12 月 30 日召开，会议具体情况如下：

#### 1、会议召开的基本情况

(1) 会议召集人：花样年集团（中国）有限公司

(2) 会议召开时间：2024 年 12 月 30 日 11:00（含）至 12:00（含）

(3) 会议召开形式：以通讯方式召开

(4) 会议议案表决方式：采用记名通讯投票表决方式表决

(5) 表决时间：2024年12月30日11:00至2024年12月30日17:30  
(含)

(6) 债权登记日：2024年12月23日（以当日交易结束后，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券持有人名册为准）

## 2、会议出席情况

出席本次持有人会议的本期债券持有人或其委托代理人共3名，参会债券持有人所持表决票共5,701,060张，占公司本期债券未偿还债券总额且有表决权总张数的78.71%。

除本期债券持有人（或债券持有人代理人）外，债券受托管理人华泰联合证券有限责任公司代表出席了本次会议，发行人委派人员和律师列席了本次会议。

## 3、审议事项和表决情况

本次债券持有人会议共一个议案，议案一：《关于同意调整“19花样年”债券本息兑付安排的议案》。会议对议案进行审议，并对该议案采取记名通讯投票表决方式进行表决。本次会议表决结果如下：

议案一：同意5,701,060张，占本期未偿还且有表决权债券总额的78.71%；反对0张，占本期未偿还且有表决权债券总额的0%；弃权0张，占本期未偿还且有表决权债券总额的0%。

根据《债券持有人会议规则》的相关规定，本次持有人会议审议的议案一经本期未偿还债券持有人（或债券持有人代理人）所持有效表决权的三分之二以上通过。

## 三、花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）

花样年集团（中国）有限公司2019年公开发行公司债券（第二期）2024年

## 度第一次债券持有人会议

根据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券之受托管理协议》、《花样年集团（中国）有限公司 2018 年公开发行公司债券之持有人会议规则》的相关规定、约定，花样年集团（中国）有限公司于 2024 年 12 月 20 发出《花样年集团（中国）有限公司关于召开花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）2024 年度第一次债券持有人会议的通知》。

本次会议于 2024 年 12 月 30 日召开，会议具体情况如下：

### 1、会议召开的基本情况

(1) 会议召集人：花样年集团（中国）有限公司

(2) 会议召开时间：2024 年 12 月 30 日 10:00（含）至 11:00（含）

(3) 会议召开形式：以通讯方式召开

(4) 会议议案表决方式：采用记名通讯投票表决方式表决

(5) 表决时间：2024 年 12 月 30 日 10:00 至 2024 年 12 月 30 日 17:30（含）

(6) 债权登记日：2024 年 12 月 23 日（以当日交易结束后，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券持有人名册为准）

### 2、会议出席情况

出席本次持有人会议的本期债券持有人或其委托代理人共 6 名，参会债券持有人所持表决票共 6,559,250 张，占公司本期债券未偿还债券总额且有表决权总张数的 89.85%。

除本期债券持有人（或债券持有人代理人）外，债券受托管理人华泰联合证券有限责任公司代表出席了本次会议，发行人委派人员和律师列席了本次会议。

### 3、审议事项和表决情况

本次债券持有人会议共一个议案，议案一：《关于同意调整“19 花样 02”债券本息兑付安排的议案》。会议对议案进行审议，并对该议案采取记名通讯投票表决方式进行表决。本次会议表决结果如下：

议案一：同意 5,539,000 张，占本期未偿还且有表决权债券总额的 75.88%；反对 1,020,250 张，占本期未偿还且有表决权债券总额的 13.98%；弃权 0 张，占本期未偿还且有表决权债券总额的 0%。

根据《债券持有人会议规则》的相关规定，本次持有人会议审议的议案一经本期未偿还债券持有人（或债券持有人代理人）所持有效表决权的三分之二以上通过。

## 第十章 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人偿债意愿情况

根据“H18 花样”2023 年度第二次持有会议、“19 花样年”2023 年度第一次持有人会议、“19 花样 02”2023 年度第二次持有人会议表决通过的《关于同意调整本息偿付安排及增加增信保障措施的议案》，发行人应于 2024 年 12 月 31 日按照《关于同意调整本息偿付安排及增加增信保障措施的议案》支付分期偿还本金及相应的利息，但受发行人自身经营及宏观因素影响，发行人现金流紧张，无可用现金流进行偿付。

上述于 2024 年 12 月 31 日需支付的分期偿还本金及利息款项，经持有人会议表决延期至 2025 年 12 月 31 日支付。

### 二、发行人偿债能力分析

1、受房地产市场调整、发行人自身情况及宏观经济波动等因素影响，发行人合约销售严重下滑、回款大幅减少，各地项目运营困难、项目保交付存在资金缺口与巨大压力。与此同时，相关监管部门对销售资金的监管用款不断加强，发行人经营性现金流受到严格管控，无法调配资金用于偿还借款。

2、受 2021 年发行人间接控股股东花样年控股集团有限公司（简称“花样年控股”）美元债违约事件、被呈请清盘事件以及持续负面效应影响，一方面，花样年控股与公司评级下调，主要金融机构已不再对发行人新增融资；另一方面，公司下属项目公司向地方政府部门申请的纾困资金被要求专项用于项目建设，无法用于偿债。发行人融资性现金流为净流出状态，无融资性现金流可供调配。

3、房地产行业资金紧张，项目处置进展不理想，价格低于预期，公司难以及时有效的获得大额处置性现金流入。

综上，发行人经营困难，现金流枯竭，偿债能力不足。

## 第十一章 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

根据发行人披露的《花样年集团（中国）有限公司 2024 年审计报告》、《花样年集团（中国）有限公司公司债券年度报告（2024 年）》，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人金融机构借款及应付债券合计 231.83 亿元，其中发行人合并口径存在无法偿还的到期借款 88.99 亿元。

发行人管理层于《花样年集团（中国）有限公司 2024 年审计报告附注》中做出说明：

“（1）本公司正积极与现有借款人商讨将本公司部分借款延期。鉴于情况复杂，仍需时间进行制定和实施有关计划。管理层认为，基于最近部分借款已成功延期，本公司预计将能在借款到期时予以延期或再融资。近期的成功延期为本公司奠定基础，有助于推动商讨以解决短期内到期的借款展期。此外，本公司在与现有借款人商谈的同时，将继续寻求新的融资来源或加快资产出售，以应对即将到期的债务及未来经营资金需求。

（2）本公司将继续加快开发项目的预售及销售，加快收回预售款项及其他应收款项。近期有关预售规定的政策的放宽，提升了买家的购房信心。本公司亦将继续积极调整销售及预售安排，以应对不断变化的市场环境，完成最新的计划销售数量和金额。

（3）本公司将继续寻求合适机会出售部分项目开发公司股权，以形成额外资金流入

（4）本公司已作出重大调整，以控制成本开支，避免不必要的支出，力求维持资流动性。本公司亦将积极寻求其他措施，以进一步减少非必要开支。”

针对上述事项，受托管理人依据《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《债券受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、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

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。

如发行人偿债能力和本次债券的增信措施情况后续发生变化，导致出现对债券持有人利益有重大实质影响的情形，债券受托管理人将向全体债券持有人出具受托管理事务临时报告。

（本页无正文，为《花样年集团（中国）有限公司公司债券受托管理事务报告（2024 年度）》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司



2025 年 6 月 27 日