

债券代码：155102

债券简称：18 华夏 06

债券代码：155103

债券简称：18 华夏 07

债券代码：155273

债券简称：19 华夏 01

光大证券股份有限公司
关于华夏幸福基业股份有限公司计提资产减值准备
和公允价值变动的
临时受托管理事务报告

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第三期）募集说明书》、《华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券受托管理协议》等相关文件、第三方机构出具的专业意见以及华夏幸福基业股份有限公司出具的相关说明文件等，由本期债券受托管理人光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”）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光大证券所作的承诺或声明。



一、 发行人概况

- (一) 公司名称：华夏幸福基业股份有限公司
- (二) 公司注册地址：河北省固安县京开路西侧三号路北側一号
- (三) 公司法定代表人：王文学
- (四) 公司信息披露联系人：黎毓珊
- (五) 联系电话：010-56982988
- (六) 联系传真：010-56982989
- (七) 登载本临时受托管理事务报告的中国证监会指定网站：
<http://www.sse.com.cn/>

二、 公司债券基本情况

(一) 18 华夏 06

- 1、 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（第三期）（品种一）
- 2、 债券简称：18 华夏 06
- 3、 债券代码：155102
- 4、 债券期限：2+2+1 年
- 5、 债券利率：本期债券票面利率为 7.00%，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 3 年固定不变；在存续期的第 4 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、4 年票面利率加调整基点，在存续期后 1 年固定不变

- 6、债券发行规模：人民币 300,000 万元
- 7、债券还本付息方式：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
- 8、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券
- 9、债券起息日：2018 年 12 月 20 日
- 10、债券上市交易首日：2018 年 12 月 25 日
- 11、债券上市地点：上海证券交易所

（二） 18 华夏 07

- 1、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（第三期）（品种二）
- 2、债券简称：18 华夏 07
- 3、债券代码：155103
- 4、债券期限：5+2 年
- 5、债券利率：本期债券票面利率为 8.30%，在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 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 5 年票面利率加调整基点，在存续期后 2 年固定不变
- 6、债券发行规模：人民币 400,000 万元



- 7、 债券还本付息方式：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
- 8、 募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券
- 9、 债券起息日：2018 年 12 月 20 日
- 10、 债券上市交易首日：2018 年 12 月 25 日
- 11、 债券上市地点：上海证券交易所

（三） 19 华夏 01

- 1、 债券名称：华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）
- 2、 债券简称：19 华夏 01
- 3、 债券代码：155273
- 4、 债券期限：本期债券为 5 年期，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 5、 债券利率：5.50%。本期债券在存续期内前 2 年的票面利率为 5.50%固定不变，在存续期的第 2 年末，发行人选择不调整本期债券后 3 年的票面利率，在存续期的第 4 年末，发行人选择不调整本期债券后 1 年的票面利率，详见《华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）2021 年票面利率不调整公告》和《华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）2023 年票面利率不调整公告》。



整公告》。

- 6、 债券发行规模：人民币 100,000 万元
- 7、 计息期限及付息日：本次债券的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 25 日。若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 3 月 25 日。若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 3 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。
- 8、 募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券
- 9、 债券起息日：2019 年 3 月 25 日
- 10、 债券上市交易首日：2019 年 4 月 3 日
- 11、 债券上市地点：上海证券交易所

三、 重大事项提示

光大证券作为“18 华夏 06”、“18 华夏 07”和“19 华夏 01”的受托管理人，现将本期债券相关事项报告如下：

（一）计提资产减值和公允价值变动情况概述

根据《企业会计准则》以及华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”）会计政策、会计估计的相关规定，华夏幸福对截至 2025 年 6 月 30 日的应收款项、合同资产、投资性房地产等资产进行了减值测试和价值确认。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

华夏幸福对截至 2025 年 6 月 30 日的应收账款及其他应收款进行了减值测试，对部分应收款项计提了坏账准备。2025 年上半年，华夏幸福对应收账款计提坏账准备 1,689,558,266.30 元，对其他应收款计提坏账准备 464,369,285.04 元，共计计提坏账准备 2,153,927,551.34 元。

2、计提存货跌价准备

华夏幸福综合考虑部分项目所在城市的房价、地价持续调整等因素，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 2025 年 6 月 30 日单个存货项目的可变现净值低于其成本的差额计算，华夏幸福 2025 年半年度计提存货跌价准备 433,229,880.25 元，其中，对开发成本计提存货跌价准备 369,910,057.12 元，对完工开发产品计提存货跌价准备 40,553,560.67 元，对综合服务中的规划设计计提存货跌价准备 22,766,262.46 元。上述计提存货跌价准备的项目主要位于怀来、大厂、广阳等区域。

3、计提合同资产减值准备

华夏幸福对截至 2025 年 6 月 30 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。2025 年上半年，华夏幸福对合同资产计提减值准备 127,184,304.64 元。

4、计提在建工程减值准备

华夏幸福根据《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



9,482,096.94 元。

5、计提无形资产减值准备

华夏幸福根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，对企业无形资产进行减值测试。经测试，计提无形资产减值准备 94,988,667.77 元。

6、确认投资性房地产公允价值变动损失

华夏幸福根据《企业会计准则》等相关规定及公司会计政策，公司确认处置投资性房地产公允价值变动损失 46,422,093.32 元。

（二）审议程序

华夏幸福于 2025 年 8 月 22 日，召开第八届董事会审计委员会 2025 年第三次会议，以 2 票同意，1 票反对，0 票弃权审议通过了《关于计提资产减值准备和公允价值变动的议案》并提交董事会审议。华夏幸福于 2025 年 8 月 25 日，召开第八届监事会第十一次会议审议通过了上述议案，同日召开第八届董事会第三十二次会议以 7 票同意，1 票反对，0 票弃权审议通过上述议案，董事及审计委员会委员王葳女士提出反对意见，理由为置换带处理不审慎。

（三）本次计提资产减值准备和公允价值变动对华夏幸福的影响

华夏幸福本次计提资产减值准备和公允价值变动，影响 2025 年半年度利润总额 2,865,234,594.26 元，影响 2025 年半年度归属于上市公司股东的净利润 2,098,334,313.56 元。

（四）监事会意见

监事会认为，华夏幸福本次计提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。同意本次计提资产减值准备和公允价值变动。

提醒投资者关注相关变化可能带来的投资风险和偿债风险。

光大证券将继续关注发行人日常经营和财务状况、对本期债券后续化解情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并严格按照《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》和《受托管理协议》等规定和约定，及时履行相应的受托管理职责。

（以下无正文）



（本页无正文，为《光大证券股份有限公司关于华夏幸福基业股份有限公司计提资产减值准备和公允价值变动的临时受托管理事务报告》之盖章页）

受托管理人：光大证券股份有限公司

2025 年 8 月 29 日

