

债券代码：175172.SH

债券简称：20 幸福 01

中信证券股份有限公司关于华夏幸福基业控股股份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

中信证券股份有限公司（简称“中信证券”）作为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）（债券简称：20 幸福 01）的受托管理人，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》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定以及上述债券《受托管理协议》的约定，就上述债券违约后续进展的情况进行报告。

华夏幸福基业控股股份公司（以下简称“发行人”、“公司”、“华夏控股”）于 2025 年 8 月 29 日公告了《华夏幸福基业控股股份公司关于计提资产减值准备和公允价值变动的公告》，具体情况如下：

为客观反映华夏幸福基业控股股份公司及下属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，公司及下属公司对截至 2025 年 6 月 30 日的应收款项、存货、合同资产、在建工程、无形资产、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：

一、计提资产减值和公允价值变动情况

（一）计提坏账准备

发行人对截至 2025 年 6 月 30 日存在的应收账款、其他应收款进行了减值测试，对部分项目计提了坏账准备，2025 上半年，发行人合并口径计提相关坏账准备金额为 1,275,726,165.64 元。

其中，发行人下属子公司华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”）

2025 上半年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。

合并范围内其他主体 2025 上半年对计提的其他应收款坏账准备转回 878,201,385.70 元。

（二）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，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 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，公司 2025 年上半年计提存货跌价准备 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。

（三）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，公司对合同资产计提减值准备 127,184,304.64 元。

（四）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。

（五）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。

（六）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，确认处置投资性房地产公允价值变动损失 46,422,093.32 元。

二、本次计提资产减值准备和公允价值变动对发行人的影响

上述本次计提资产减值准备和公允价值变动，影响发行人 2025 年上半年利润总额-1,987,033,208.56 元，影响发行人 2025 年上半年归属于母公司股东的净利润 597,863,921.41 元。

三、风险提示

前述计提资产减值准备和公允价值变动将对“20 幸福 01”的偿付产生较大影响，截至本报告出具之日，“20 幸福 01”未能按时偿付。后续中信证券作为受托管理人将密切关注发行人的经营情况以及发行人债务逾期、子公司华夏幸福债务重组进展等情况，严格按照有关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

(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控股股份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)

