

债券代码:122494、136167、135082、 债券简称: 15 华夏 05、16 华夏债、16 华夏 01、  
136244、135302、135391、135465、 16 华夏 02、16 华夏 04、16 华夏 05、16 华夏 06、  
143550、143551、143693、150683、 18 华夏 01、18 华夏 02、18 华夏 03、18 华夏 04、  
155102、155103、155273 18 华夏 06、18 华夏 07、19 华夏 01

# 华夏幸福基业股份有限公司

## 关于 2023 年度债券事项的公告

2024 年 4 月

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

注册资本（万元）	391,438.1782
实缴资本（万元）	389,335.5062

### 二、公司债券信息披露事务负责人

姓名	黎毓珊
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事会秘书
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
电话	010-59115198
传真	010-59115196
电子信箱	IR@cfldcn.com

### 三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

报告期末控股股东资信情况：受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响，2020年第四季度以来公司控股股东华夏控股面临流动性阶段性风险，华夏控股金融债务发生未能如期偿还的情况。截至报告期末，华夏控股及下属子公司累计未能如期偿还债务金额（不含利息）合计308.30亿元（其中华夏幸福及其下属子公司债务金额为242.43亿元）。

报告期末实际控制人资信情况：正常

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权受限情况：截至报告期末，控股股东华夏幸福基业控股股份公司对发行人的持股比例为13.29%，其中对发行人的持有股权受限部分占持股总额的比例为82.77%。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：截至报告期末，实际控制人王文学间接持有发行人12.28%的股份，其中对发行人的持有股权受限部分占持股总额的比例为84.25%。

#### 四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：6人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 40%。

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：王文学

发行人的董事长或执行董事：王文学

发行人的其他董事：赵威、陈怀洲、冯念一、王葳、谢冀川、陈琪、张奇峰

发行人的监事：杨子伊、张焱、明阳

发行人的总经理：赵威

发行人的财务负责人：钟坚

发行人的其他非董事高级管理人员：张书峰、孙建福、黎毓珊

#### 五、公司业务和经营情况

##### （一）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

##### （二）公司治理情况

1、发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

2、发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人已按照《公司法》要求，建立了较为完善的法人治理结构，具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东及实际控制人。

3、发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信

息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

4、发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期内，受宏观经济环境、行业环境、信用环境等多重因素的影响，公司流动性出现阶段性紧张，截至 2023 年 12 月 31 日，累计未能如期偿还的债务金额合计 242.43 亿元（不含利息）。

为化解公司面临的风险，公司在省市政府及专班的指导支持下，《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、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《以股抵债方案》。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债、信托计划等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

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 1,897.51 亿元，其中包括公司债券及债务融资工具金额 799.67 亿元。在省市政府及专班的指导和支持下，随着债务重组协议逐步签署，公司债务问题将得到有效化解，债务结构得到优化，财务状况得到较大改善，持续盈利能力得到加强，经营业绩得到提升，公司将步入稳定向好的发展阶段。后续公司将按照《债务重组计划》和签署的《债务重组协议》，履行相关义务，从根本上保障债权人合法权益。

## 第二节 债券事项

### 一、公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

### 第三节报告期内重要事项

#### 一、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

单位：亿元

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型 (新增或减少)	新增、减少原因
华御江（武汉）房地产开发有限公司	房地产开发；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	-	121.83	-0.01	减少	股权出让
御宁（武汉）房地产开发有限公司	许可项目：房地产开发经营,建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理,酒店管理,租赁服务（不含许可类租赁服务）,健身休闲活动,棋牌室服务,日用百货销售,针纺织品销售,针纺织品及原料销售,服装服饰零售,皮革制品销售,化工产品销售（不含许可类化工产品）,工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）,工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）,珠宝首饰零售,通讯设备销售,五金产品零售,日用家电零售,建筑装饰材料销售,鞋和皮革修理,箱包修理服务,洗染服务,洗烫服务,停车场服务,货物	0.07	42.91	-8.14	减少	股权出让

	进出口,技术进出口,家用电器销售。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)					
御江丰(武汉)房地产开发有限公司	房地产开发;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	-	38.16	-1.58	减少	股权出让
御江轩(武汉)房地产开发有限公司	房地产开发;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	-	93.26	-0.50	减少	股权出让
御江坤(武汉)房地产开发有限公司	房地产开发;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	0.02	8.63	-1.08	减少	股权出让
御江荣(武汉)房地产开发有限公司	房地产开发;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	-	0.00	-0.00	减少	股权出让
华御汉(武汉)房地产开发有限公司	房地产开发;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	0.01	30.30	-0.76	减少	股权出让
华御元(南京)房地产开发有限公司	许可项目:房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:住房租赁;非居住房地产租赁;土地使用权租赁;物业管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	-	54.85	0.01	减少	股权出让
华御航(南京)房地产开发有限公司	许可项目:房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:住房租赁;非居住房地产租赁;土地使用权租赁;物业管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	0.76	120.20	-6.68	减少	股权出让

华御景（南京） 装饰装修有限公司	许可项目：住宅室内装饰装修；各类工程建设活动；消防设施工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工；办公设备销售；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	0.25	4.36	0.06	减少	股权出让
华御城（深圳） 物业管理有限公司	一般经营项目是：物业管理；商业综合体管理服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；集贸市场管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：停车场服务。	-	0.26	-0.02	减少	股权出让
武陟县裕信置业有限公司	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料销售；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	-	2.04	-0.01	减少	股权出让
廊坊市裕顺房地产开发有限公司	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	-	7.52	-0.00	减少	股权出让
廊坊市裕灿房地产开发有限公司	房地产开发与销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	-	6.16	-0.00	减少	股权出让
廊坊市裕腾房地产开发有限公司	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；土	-	17.37	-0.00	减少	股权出让



	地整治服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)					
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	对工业园区基础建设、房地产开发、旅游业、商业、餐饮业、城市基础设施建设、木材加工业、运输业、仓储业的投资;工业厂房及综合管网的销售、租赁;土地整理。	0.20	21.33	-0.02	减少	股权出让

## 二、资产情况

### (一) 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
应收账款	应收政府结算款、应收其他客户款项等
存货	原材料、库存商品、周转材料、消耗性生物资产、产业服务成本、综合服务-规划设计、开发成本和完工开发产品
合同资产	基础设施建设、土地整理和园区运营维护

### (二) 资产受限情况

#### 1. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末,直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

单位: 亿元

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
三浦威特园区建设发展有限公司	416.49	95.73	0.26	100.00	34	股权质押
文安鼎泰园区建设发展有限公司	25.68	5.42	0.00	100.00	100	股权质押
廊坊津港投资有限公司	4.99	0.34	-	100.00	100	股权质押
华夏幸福产业新城(南京)建设发展有限公司	87.21	8.82	0.05	90.00	100	股权质押

秦皇岛鼎兴园区建设发展有限公司	33.08	31.35	0.00	100.00	100	股权质押
沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	55.05	13.27	1.06	95.03	100	股权质押
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	244.81	160.50	0.05	100.00	30.2	股权质押
武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	44.54	18.39	0.02	95.08	45	股权质押
湖州鼎泰园区建设发展有限公司	140.96	43.18	0.06	100.00	100	股权质押
固安九通新盛园区建设发展有限公司	377.75	100.56	0.35	100.00	4.5	股权质押
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	121.67	37.48	0.86	100.00	12.8	股权质押
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	40.02	13.90	0.01	98.91	100	股权质押
南京鼎通园区建设发展有限公司	127.67	37.54	3.79	90.00	9.35	股权质押
舒城鼎兴园区建设发展有限公司	75.02	34.61	2.36	95.02	100	股权质押
九通基业投资有限公司	1,817.93	269.60	-	100.00	84.67	股权质押
廊坊开发区宏宇广通房地产开发有限公司	11.73	8.47	-	100.00	100	股权质押
廊坊京御房地产开发有限公司	1,554.72	446.61	2.76	99.01	80.04	股权质押
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	114.79	54.61	0.72	99.92	25.02	股权质押
廊坊市荣华建设投资开发有限公司	-	-	-	100.00	100	股权质押
廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	105.05	22.44	21.54	100.00	100	股权质押
华夏幸福产业新城（涇阳）有限公司	21.39	9.19	0.35	52.00	100	股权质押
江门市鼎兴园区建设发展有限公	133.77	21.89	0.02	99.90	32.21	股权质押

司						
舒城裕轩房地产开发 有限公司	13.29	7.38	-	60.00	100	股权质押
合计	5,567.63	1,441.30	34.26	—	—	—

### 三、非经营性往来占款和资金拆借

#### (一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.04 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.06 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况：不适用

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.10 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

#### (二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，未超过合并口径净资产的 10%。

#### (三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

### 四、有息债务及其变动情况

#### (一) 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 488.14 亿元和 448.33 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.16%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	3.38	-	-	277.80	281.18	62.72%
银行贷款	-	-	-	-	-	-
非银行金融机构贷款	-	-	-	145.17	145.17	32.38%
其他有息债务	-	-	-	21.97	21.97	4.90%
合计	3.38	-	-	444.95	448.33	100.00%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 257.64 亿元，非金融企业债务融资工具余额 23.54 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

### (二) 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 2,001.59 亿元和 1,884.61 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.84%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券	3.38	-	-	573.91	577.29	30.63%
银行贷款	101.59	16.08	15.68	363.86	497.21	26.38%
非银行金融机构贷款	116.57	-	-	617.96	734.53	38.98%
其他有息债务	20.89	-	-	54.69	75.58	4.01%
合计	242.43	16.08	15.68	1,610.42	1,884.61	100.00%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 553.75 亿元，非金融企业债务融资工具余额 23.54 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

### (三) 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 43.04 亿美元，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿美元。

## 五、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

## 六、投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

公司名称	权益比例(%)	注册资本(万元)	本期营业收入(亿元)	本期净利润(亿元)	本期末总资产(亿元)	本期末净资产(亿元)
华御宁(南京)房地产开发有限公司	100	60,000.00	0.00	-15.00	0.00	-14.93
华夏幸福(武汉)房地产开发有限公司	100	5,000.00	0.00	-22.00	0.01	-22.00
九通基业投资有限公司	100	309,000.00	0.00	25.11	1,817.27	263.62
固安九通新盛园区建设发展有限公司	100	30,000.00	1.69	-13.41	379.52	94.00
廊坊京御房地产开发有限公司	100	70,700.00	6.42	33.88	1,600.78	532.35
华御宁(南京)房地产开发有限公司	100	60,000.00	0.00	-15.00	0.00	-14.93

华夏幸福（武汉）房地产开发有限公司	100	5,000.00	0.00	-22.00	0.01	-22.00
-------------------	-----	----------	------	--------	------	--------

## 七、净利润与经营性现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

存在重大差异的原因：

报告期内公司经营活动产生的现金净流量为-16.46 亿元，实现净利润-72.15 亿元，净利润与经营活动产生的现金净流量存在重大差异，主要系信用减值损失较高，以及计提利息及超额罚息导致财务费用较高所致，对净利润产生较大影响。

## 八、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

报告期内，发行人公司债券信息披露事务管理制度未发生变更。

（本页无正文，为《华夏幸福基业股份有限公司关于 2023 年度债券事项的公告》  
盖章页）

