

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

## 华夏幸福基业股份有限公司公开发行公司债券

### 受托管理事务报告（2018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

中信证券股份有限公司



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

2019 年 6 月

## 重要声明

中信证券股份有限公司（“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2018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 .....	16
第三节 发行人 2018 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 .....	38
第五节 公司债券本息偿付情况 .....	40
第六节 发行人偿债意愿和能力分析 .....	41
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析 .....	42
第八节 债券持有人会议召开情况 .....	43
第九节 公司债券的信用评级情况 .....	44
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	46
第十一节 其他情况 .....	47

## 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：**5.10%，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。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**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。

**信用级别及资信评级机构（调级前）：**经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

**信用级别及资信评级机构（调级后）：**经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**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：**4.88%，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。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**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。

**信用级别及资信评级机构（调级前）：**经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

**信用级别及资信评级机构（调级后）：**经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**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）（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，本期债券于2019年3月4日完成回售，回售后存续规模为19.9996亿元。

**票面利率：**4.04%，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。2019年3月3日至2021年3月2日本期债券票面利率调整为7.00%。

**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。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为100元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立

的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**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。

**信用级别及资信评级机构 (调级前):** 经大公国际综合评定,发行人的主体信用等级为 AA+,本期债券的信用等级为 AA+。

**信用级别及资信评级机构 (调级后):** 经大公国际综合评定,发行人的主体信用等级为 AAA,本期债券的信用等级为 AAA。

**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为6.80%,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为6.80%,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。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为100元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**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。

**信用评级及资信评级机构：**经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

**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：**7.15%，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。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为100元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**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。

**信用级别及资信评级机构：**经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**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《管理办法》、《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《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，按月定期全面核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，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人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”均无增信措施。

### 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定期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，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。经核查发现，发行人由于工作人员疏忽，在转出“16 华夏债”和“16 华夏 02”专户中的募集资金时操作失误，出现转出账户错误的情况，发行人发现问题后及时处理，转出的募集资金已于当日或次日全部退回专户。除上述事项外，发行人“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”募集资金实际用途与核准用途一致。

### 四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职。2018 年 6 月 26 日，中信证券股份有限公司

司出具了《华夏幸福基业股份有限公司 2015 年公司债券受托管理人报告（2017 年度）》，并于 2018 年 6 月 26 日刊登于上交所网站。2018 年 1 月 10 日，中信证券股份有限公司出具了《华夏幸福基业股份有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理事务临时报告》，并于 2018 年 1 月 11 日刊登于上交所网站。2018 年 12 月 12 日，中信证券股份有限公司出具了《华夏幸福基业股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务临时报告》，并于 2018 年 12 月 12 日刊登于上交所网站。

根据《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 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）》、《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书（第二期）》、《债券持有人会议规则》的相关规定，中信证券股份有限公司作为“18 华夏 01”、“18 华夏 02”和“18 华夏 03”的债券受托管理人，于 2019 年 2 月 15 日召集 2019 年第一次债券持有人会议。

债券持有人会议审议通过《关于华夏幸福基业股份有限公司回购注销部分限制性股票事项的议案》及《关于不要求在发行人发生因股权激励、员工持股计划以及维持股价稳定回购股份导致的减资情形下召开持有人会议的议案》（具体内容详见 2019 年 2 月 18 日在上海证券交易所网站披露的《关于“18 华夏 01”、“18 华夏 02”、“18 华夏 03” 2019 年第一次债券持有人会议决议的公告》）。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。

## 五、督促履约

报告期内，受托管理人已督促“15 华夏 05”、“16 华夏债”、“16 华夏 02”按期足额付息，“18 华夏 01”、“18 华夏 02”和“18 华夏 03”未到付息兑付日期，无兑付兑息事项，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

## 第三节 发行人 2018 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人基本情况

#### (一) 发行人概况

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：300325.1709 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 7 层

统一社会信用代码：911310006096709523

联系电话：010-56982988

邮政编码：100027

经营范围：对房地产、工业园区及基础设施建设投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物医药研发，科技技术推广、服务。

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

#### (二) 发行人历史沿革及历次股本变化情况

发行人前身原称浙江国祥制冷工业股份有限公司，系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市[2001]24号文和原对外贸易经济合作部外经贸资二函[2001]550号文批准，由台湾国祥冷冻机械股份有限公司、浙江上风实业股份有限公司、浙江春晖集团有限公司、上虞市上浦金属加工厂、上虞上峰压力容器厂共同发起设立的股份有限公司，股份有限公司成立时的股本总额为6,000万股，注册资本为6,000万元。

经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市[2003]26号文和商务部商资二函[2003]138号文批准，浙江国祥外方股东台湾国祥冷冻机械股份有限公司变更为台湾省籍自然人陈和贵。

浙江国祥上述外方股东变更完成后，浙江国祥的股权结构如下：

发起人	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类型
陈和贵	27,000,000	45.00	境外自然人持有股份
浙江上风实业股份有限公司	15,000,000	25.00	境内法人股
浙江春晖集团有限公司	12,000,000	20.00	境内法人股
上虞市上浦金属加工厂	3,000,000	5.00	境内法人股
上虞上峰压力容器厂	3,000,000	5.00	境内法人股
<b>合计</b>	<b>60,000,000</b>	<b>100.00</b>	-

#### 1、2003年首次公开发行后的股权结构

经中国证监会证监发行字[2003]144号文审核批准，2003年12月15日，浙江国祥采用向二级市场全部投资者定价配售的发行方式，新增发行4,000万股人民币普通股，并经上交所“上证上字[2003]151号文”核准，于2003年12月30日在上交所上市交易。新股发行后，浙江国祥的股权结构如下：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类型
浙江国祥发起人股东	60,000,000	60.00	-
其中：陈和贵	27,000,000	27.00	境外自然人持有股份
浙江上风实业股份有限公司	15,000,000	15.00	境内法人股
浙江春晖集团有限公司	12,000,000	12.00	境内法人股
上虞市上浦金属加工厂	3,000,000	3.00	境内法人股
上虞上峰压力容器厂	3,000,000	3.00	境内法人股
社会公众股东	40,000,000	40.00	社会公众股
<b>合计</b>	<b>100,000,000</b>	<b>100.00</b>	-

#### 2、2006年股权分置改革

2006年2月20日，浙江国祥第一大股东陈和贵先生与陈天麟先生签署了《股权转让协议》，陈天麟先生受让陈和贵先生持有的浙江国祥全部股份2,700万股，占总股本的27%。股份转让完成后，陈天麟先生持有浙江国祥股份2,700万股，占浙江国祥总股本的27%，陈和贵先生不再持有浙江国祥股份。本次股权转让完成后，陈天麟先生成为浙江国祥的第一大股东和实际控制人。

2006年3月29日，浙江国祥2006年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议审议通过了股权分置改革方案，浙江国祥以所拥有的上海贵麟瑞通信设备有限公司全部90%股权回购陈天麟持有的浙江国祥4,675,325股非流通股，在定向回购基础上，全体非流通股股东按各自比例向全体流通股股东每10股送3股。方案实施后，浙江国祥的股本总额减至95,324,675股，陈天麟为浙江国祥第一大

股东，持有浙江国祥23.27%的股份。股权结构如下：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类型
限售流通股股东	43,324,675	45.45	-
其中：外资自然人	22,181,013	23.27	境外自然人持有股份
社会法人股	21,143,662	22.18	境内法人股
社会流通股股东	52,000,000	54.55	社会流通股
<b>合计</b>	<b>95,324,675</b>	<b>100.00</b>	-

### 3、2006年资本公积金转增股本，总股本增至145,324,675股

2006年5月29日，浙江国祥股东大会通过资本公积转增股本方案，以2005年末总股本10,000万股为基数，向全体股东每10股转增5股，因浙江国祥在股权分置改革过程中进行了定向回购，定向回购后浙江国祥的总股本由原来的100,000,000股缩减至95,324,675股，故本次资本公积转增股本每10股实际可得5.24523股。本次转增完成后，浙江国祥总股本由95,324,675股增加到145,324,675股，股权比例未发生变化，股权结构如下：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类型
限售流通股股东	66,049,464	45.45	-
其中：外资自然人	33,815,465	23.27	境外自然人持有股份
社会法人股	32,233,999	22.18	境内法人股
社会流通股股东	79,275,211	54.55	社会流通股
<b>合计</b>	<b>145,324,675</b>	<b>100.00</b>	-

### 4、2010年实际控制人变更

2009年2月12日，陈天麟通过上交所大宗交易系统减持浙江国祥2,850,000股股份。本次大宗交易完成后，陈天麟持有浙江国祥30,965,465股，占浙江国祥股本总额的21.31%，鼎基资本持有浙江国祥2,850,000股，占浙江国祥股本总额的1.96%。

2009年6月22日，陈天麟与华夏控股签署《股份转让协议》，约定陈天麟将其所持浙江国祥全部股份，共计30,965,465股（占浙江国祥股份总数的21.31%）协议转让给华夏控股。

2010年1月29日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《过户登记确认书》，确认陈天麟先生持有的浙江国祥无限售流通股30,965,465股已过户至华夏控股名下。华夏控股成为浙江国祥的第一大股东，华夏控股及其关联方合计

持有上市公司的股权比例为23.27%。

股东	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类型
华夏控股	30,965,465	21.31	无限售条件流通股
鼎基资本	2,850,000	1.96	无限售条件流通股
其他股东	111,509,210	76.73	无限售条件流通股
<b>合计</b>	<b>145,324,675</b>	<b>100.00</b>	-

5、2011年资本公积金转增股本，总股本增至232,519,480股

2011年5月19日，浙江国祥召开2010年年度股东大会并作出决议，浙江国祥以2010年末总股本145,324,675股为基数，向全体股东每10股转增6股，共转增87,194,805股。本次转增完成后，浙江国祥总股本由145,324,675股增加到232,519,480股，股权比例未发生变化。资本公积转增股本后，浙江国祥股权结构如下：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类型
华夏控股	49,544,744	21.31	无限售条件流通股
鼎基资本	4,560,000	1.96	无限售条件流通股
其他股东	178,414,736	76.73	无限售条件流通股
<b>合计</b>	<b>232,519,480</b>	<b>100.00</b>	-

6、2011年重大资产置换及发行股份购买资产情况

2011年8月26日，经中国证监会证监许可[2011]1355号《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》核准，浙江国祥向华夏控股发行355,427,060股股份购买相关资产。本次发行的股份于2011年9月15日完成股份登记手续，完成后浙江国祥总股本增至587,946,540股，浙江国祥名称变更为“华夏幸福基业投资开发股份有限公司”，其股权结构如下：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）	股份类型
华夏控股	404,971,804	68.88	限售股
鼎基资本	4,560,000	0.78	无限售条件流通股
其他股东	178,414,736	30.35	无限售条件流通股
<b>合计</b>	<b>587,946,540</b>	<b>100.00</b>	-

本次重大资产重组完成后，华夏控股成为公司的控股股东，公司的主营业务由空调设备制造安装及配套服务，转型为房地产开发与销售和区域开发。

7、2012年资本公积金、未分配利润转增股本，总股本增至881,919,810股

2012年3月21日，公司召开2011年年度股东大会并作出决议，以公司总股本587,946,540股为基数，向全体股东每10股转增2股派送3股。本次转增股本完成后，公司总股本由587,946,540股增至881,919,810股。2013年1月，公司名称变更为“华夏幸福基业股份有限公司”。

#### 8、2013年半年度利润分配送红股，总股本增至1,322,879,715股

2013年9月17日，公司召开2013年第六次临时股东大会并作出决议，通过了2013年半年度公司利润分配方案，以2013年6月30日公司总股本881,919,810股为基数，向全体股东每10股送红股5股（含税），同时派发现金股利，共计送红股440,959,905股。本次利润分配的股票股利已于2013年10月10日完成除权除息，公司总股本增至1,322,879,715股。

#### 9、2014年度利润分配送红股，总股本增至2,645,759,430股

2015年4月16日，公司召开2014年度股东大会并作出决议，通过了2014年度公司利润分配方案，以2014年12月31日公司股本1,322,879,715股为基数，向全体股东每10股送10股红股（含税），同时向全体股东每10股派发现金股利8元（含税），共计送红股1,322,879,715股，共计派发现金股利1,058,303,772.00元。本次利润分配的股票股利于2015年5月4日完成除权除息，公司总股本增至2,645,759,430股。

#### 10、2016年非公开发行A股股票，总股本增至2,954,946,709股

2015年3月4日，公司召开2015年第三次临时股东大会并作出决议，通过了公司非公开发行A股股票方案的议案，向不超过10名特定投资者发行309,187,279股，募集700,000.00万元。本次非公开发行与2015年11月12日获得证监会批准，新增股份于2016年1月21日在中证登上海分公司办理了登记托管手续，公司总股本增至2,954,946,709股。

#### 11、2018年向激励对象授予限制性股票，总股本增至3,003,251,709股

2018年7月6日，公司第六届董事会第四十五次会议审议通过了《关于向激励对象授予股票期权与限制性股票的议案》，确定2018年7月6日为授予日，向130名激励对象授予5,227万股限制性股票，授予价格为13.28元/股。授予日后，首次授予激励对象中19名激励对象因个人原因自愿放弃公司向其授予的全部或部分限制性股票共396.5万股，公司本次实际向125名激励对象授予4,830.5万股，授予价格为13.28元/股。

公司于 2018 年 9 月 20 日完成首次授予的限制性股票登记手续，并于 2018 年 9 月 21 日取得了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》。本激励计划限制性股票首次授予登记完成后，公司总股本由 2,954,946,709 股增加至 3,003,251,709 股。

## 二、发行人 2018 年度经营情况

### （一）公司所从事的主要业务及经营模式

公司致力于产业新城的投资、开发、建设与运营，已成长为中国领先的产业新城运营商。公司秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念，通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的 PPP 市场化运作模式，在规划设计、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展、城市运营等领域，为城市提供全生命周期的可持续发展解决方案。公司以“产业优先”为核心策略，为所布局区域导入、培育产业集群；同步建设并运营居住、商业、教育、医疗、休闲等城市配套，最终实现区域的经济、社会、人民幸福，推动城市的高质量、可持续发展。

报告期内，公司主要业务分为产业新城业务和房地产开发业务两大板块。公司通过开展产业新城业务，对委托区域进行整体规划，完善区域基础设施、公共设施建设，通过产业发展服务和园区运营服务实现区域产业、人口的导入，提升区域价值，创造房地产、商业等第三产业消费需求；公司通过开展房地产业务，为所在园区提供更好的居住环境，服务产业人口，提升区域粘性。综合来看，产业新城业务和房地产开发业务相辅相成，互相促进，共同支撑公司业务发展。

#### 1、产业新城业务

公司是中国领先的产业新城运营商，秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的系统化发展理念，通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性 PPP 模式，探索并实现所在区域的经济、城市发展和民生保障，有效提升区域发展的综合价值。

##### （1）开发性 PPP 模式

公司产业新城业务模式为开发性 PPP 模式。开发性 PPP 模式是以实现区域高质量可持续发展为目标，政府和社会资本建立长期合作关系，提供以产业开发



为核心的基础设施、公共服务设施和城市运营等综合开发服务，社会资本承担主要投资、建设、运营管理责任，投资回报与绩效挂钩的创新性 PPP 模式。与传统的项目性 PPP 提供单个项目或类似项目打捆服务不同，开发性 PPP 模式提供的是以一定区域范围内产业开发服务为核心，综合基础设施和公共服务配套内容以及土地等资源整理盘活，更多的是招商引资、产业孵化、产业加速，以及城市和产业运营管理等一揽子公共服务。

### 1) 模式特点

开发性 PPP 第一个特点是以高质量发展为共同目标的“综合开发”。开发性 PPP 内各类服务设施表面上看是一个个项目，实际上是一套完整的城市发展服务体系 and 魅力营造体系，有密切的逻辑关系。区域的高质量发展需要引入高新技术、高端产业和高端人才。推动区域高质量发展，不仅需要为高端产业、高端技术和高端人才提供完善的高端医疗、教育、文化、商务、商业、居住等城市设施，更需要为他们量身打造一个完整的包括外在的城市形象、城市环境和内在的城市文化、城市品位的高品质新城区。因此开发性 PPP 是一个以满足“人才”的生产生活和发展需要的，以高质量发展为目标的，具有组合效应和联合经济的综合开发过程。

开发性 PPP 第二个特点是不让政府投资，不让政府担保，不让政府兜底的“自我造血”。开发性 PPP 模式是通过引入“三高”在合作区域内创造更多新增财政收入，实现合作区域内部的财政收支平衡。传统的 PPP 项目，政府需要用现有的地方财政收入的一部分来支付 PPP 的服务费用。开发性 PPP 由于具有“自我造血”的机能，则是以合作区域未来新增财政收入作为社会资本的回报来源，财政有增量，社会资本才能有回报。在这一模式下，地方政府不仅没有增加现有财政的支出责任，不需要政府的投资，不用政府担保和兜底，相反合作区域新增加的财政收入除去支付开发性 PPP 服务费用后的结余，还增强了地方政府年度财政的支出能力，有利于地方政府整体财政收支更加健康平衡。

开发性 PPP 第三个特点是以政府制定的绩效考核目标为先决支付条件的“激励相容”。区域的高质量发展是政府和社会资本共同的目标，由于“绩效付费、长期运营、综合开发”的制度设计，使得政府和社会资本拧成一股绳，政府和市场的力量实现珠联璧合，双方相向而行，优势互补，既充分让市场在资源配置中发

挥了决定性作用，又促进了政府的职能转变，形成了激励相容。对地方政府来说，社会资本的投资不需要政府的担保兜底，激励了政府积极主动优化营商环境和服务水平，让社会资本无后顾之忧。而对社会资本来说，要实现政府制定的绩效考核目标，必须千方百计地发展高端产业和实体经济，源源不断地为地方政府创造新增财政收入，满足政府的支付能力才能得到回报。因此，社会资本必须打造高水准的运营团队，千方百计地引入高端技术、高端产业、高端人才，真正发展实体经济，源源不断地创造越来越多的财政收入。

开发性 PPP 第四个特点是以持续不断打造城市魅力和吸引力为核心的“长期运营”。开发性 PPP 从开始投入到最终协议的履行完毕，整个过程当中十几年甚至几十年的时间都一直是企业在运营，企业承担了风险的同时也获得相应的长期的回报。长期运营的特点，也使得政府更加专注于公共政策的制定、公共服务的项目决策和公众参与的组织。而具体的执行，例如产业发展、城市建设、城市运营维护等具体事宜由社会资本负责，因此有利于社会资本组建高水平、国际化、专业化和市场化的长期管理运营团队，专注于合作区域的魅力建设和吸引力打造，同时也可以更高效地为所有合作的地方政府提供更多针对性和区域特色的高品质开发性 PPP 服务。

## 2) 运作机制

在“政府主导、企业运作、合作共赢”的开发性 PPP 市场化运作机制下，华夏幸福与地方政府各司其职，政府是园区开发建设的决策者，对基础设施及公共服务价格、质量实施监管，并专门设立园区管委会，负责对接相关事务。华夏幸福作为投资开发主体，接受合作区域所在地方政府委托，双方签订长期合作开发协议，设立项目公司，为区域提供包括规划设计与咨询、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展服务以及城市运营服务共六大类、全流程的一体化运作综合解决方案。其中，产业发展服务是公司产业新城业务的核心组成部分，具体包括公司在委托区域范围内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务、产业升级等服务。

在开发性 PPP 模式下，公司通过上述一体化综合解决方案为区域创造了价值，促进了区域财政、经济可持续发展，同时也推动了公司业务业绩的快速增长。华夏幸福与地方政府成为真正的战略合作伙伴，创造出“1+1>2”的效果。

## （2）收入和盈利模式

公司产业新城业务的收入和盈利模式一般包括以下内容：

1) 就公司提供的规划设计与咨询等服务，地方政府向公司支付服务费，该等服务费用包含服务成本和服务收益两部分，服务收益一般按服务成本的 10% 计算；

2) 就公司提供的土地整理服务，地方政府向公司支付土地整理服务费用，具体包括土地整理投资成本和土地整理投资收益两部分，土地整理投资收益一般按土地整理投资成本的 15% 计算；

3) 就公司提供的基础设施建设、公共设施建设等项目，地方政府向公司支付建设服务费用，具体包括建设成本和投资收益两部分，投资收益一般按建设项目的总投资额的 15% 计算；

4) 就公司提供的产业发展服务，地方政府向公司支付产业发展服务费用，当年产业发展服务费的总额，一般按照合作区域内入区项目当年新增落地投资额的 45% 计算（不含销售配套类住宅项目）；

5) 就公司提供的城市运营维护等服务，地方政府向公司支付服务费用，该费用中政府付费部分按照国家定价执行，无国家定价的，按照政府指导价或经双方商定的市场价确定，最终以第三方中介机构审计报告为准。

上述土地整理费用、基础设施建设和公共设施建设费用、当年产业发展服务费用、当年规划与咨询服务和城市运营维护服务费用等各项费用，按照协议双方约定的方式和时间进行结算。

## （3）收费来源

本着诚实守信、合作共赢、共同发展和“谁投资，谁受益”原则，地方政府承诺将合作区域内所新产生的收入的地方留成部分按国家规定缴纳至地方财政后，按照约定比例留存，剩余部分纳入财政预算支出管理，通过安排预算支出，作为支付公司服务费用的资金来源，并完善各项收支手续，以保障乙方各项服务费用的顺利支付。合作区域内所新产生的收入是指合作期限内，合作区域内单位与个人经营活动新产生的各类政府性收入，主要包括税收收入（原有企业原址产生的税收收入除外）、土地使用权出让收入、其他非税收入、专项收入和专项基金。

产业新城开发业务承担着县域经济转型及城市竞争力提升的重任，能有效帮助地方政府尤其是县域政府提升城市综合实力，受到各地政府的广泛欢迎，市场前景广阔，增长潜力可期。报告期内，公司继续按照各园区的经济发展定位，结合自有资源和渠道，聚焦电子信息、高端装备、新能源汽车、航空航天、新材料、生物医药、文化创意等 10 大产业，多种形式并举，满足企业和地方发展要求，实现企业的园区落地。公司在固安、大厂、怀来等京津冀都市圈区域继续保持快速发展，与此同时，公司产业新城异地复制成果彰显，长三角都市圈区域发展势头强劲，杭州区域和南京区域已跻身公司业绩增长极，新能源汽车、高端装备制造、物流电商等产业集群已较成规模。嘉善区域和来安区域分别作为两大区域的核心，新增签约投资额增长迅速，标杆示范效应显著。

## **2、房地产开发业务**

公司以产业新城模式为基础，发展房地产开发业务，全力打造“孔雀城”住宅品牌。公司房地产开发业务以“为客户创造美好生活，为产业新城打造幸福住区”为使命，在深耕环北京区域的基础上，积极布局长江经济带和粤港澳大湾区等核心都市圈区域，其中，环北京以外区域规模业绩增长较快，杭州、南京、郑州、合肥、武汉等区域签约销售增长迅速。

未来，孔雀城将继续以“成为都市圈置业首选，新城住宅开发最佳品牌”为愿景作为驱动，致力于从智慧、生态、文化三方面为客户构建幸福社区体系，配备全系生活配套设施，继续深入贯彻“以客户为核心”的经营理念，坚持全面合作，实现差异化定制产品，提升服务品质，提升市场竞争力。

### **（二）公司 2018 年度经营情况**

报告期内，公司积极响应和落实国家相关政策，切实贯彻公司战略，主营业务的业绩实现稳健增长；产业新城业务异地复制全面加速，产业发展能力持续提升；房地产业务在受到宏观及行业政策调控影响的背景下，仍然实现增长。公司在主营业务业绩增长的同时，通过降费增效、严格投资纪律等措施，不断提升公司经营质量。

#### **1、业绩稳健增长，经营质量提高**

报告期内，公司主营业务实现稳健快速增长，实现营业收入837.99亿元，比上一年增长40.52%；实现归属于上市公司股东的净利润117.46亿元，比上一年增

长32.88%。截至报告期末，公司总资产4,097.12亿元，归属于上市公司股东的净资产437.76亿元。

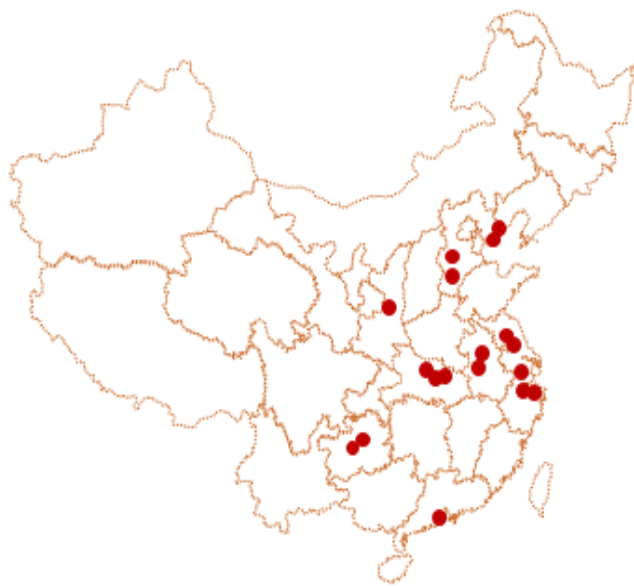
报告期内，公司实现销售额1,627.61亿元，较上年同期增长6.93%，其中，产业新城业务园区结算收入额310.39亿元，房地产业务签约销售额1,292.68亿元，其他业务（物业、酒店）销售额24.54亿元；公司签约销售面积共计1,502.85万平方米；公司期末储备开发用地规划计容建筑面积约为917万平方米，在建未售面积约为481万平方米。

报告期内，公司大力优化组织结构，降费增效，公司销售费用占公司营业收入的比例下降1.1个百分点，管理费用占公司营业收入的比例下降3个百分点，公司的经营质量不断提高。

## **2、深耕布局核心都市圈，异地复制全面加速**

### **（1）布局聚焦核心都市圈**

报告期内，公司坚持核心都市圈聚焦战略，布局15个核心都市圈，形成“3+3+4”格局。公司持续精耕京津冀都市圈，密集布局长三角（南京、杭州、合肥）都市圈，加快布局粤港澳都市圈三个高能核心都市圈；积极推进布局郑州都市圈、武汉都市圈和成都都市圈三个高潜核心都市圈，以及长沙都市圈、西安都市圈、贵阳都市圈和沈阳都市圈四个潜力核心都市圈。公司新增签署PPP项目合作协议18个，全部为环北京以外区域，主要位于环杭州、环郑州、环合肥、环武汉、环广州等都市圈内。公司新增的16个PPP入库产业新城项目、3个国家级PPP示范项目，均在环北京以外区域。



**新增财政部PPP综合信息平台发布项目**

**16** ↑

■ 均处于外埠区域

**新增国家级PPP示范项目**

**3** ↑

第四批（2018年2月份发布）

- 湖北省黄冈市团风县产业新城PPP项目
- 浙江省温州市南汇区产业新城PPP项目
- 河南省郑州市新郑市产业新城PPP项目

**（2）异地业绩快速增长**

报告期内，随着产业新城业务的快速发展和异地复制的加速突破，公司环北京以外区域在公司整体业绩占比快速增长：

1) 环北京以外区域实现收入257.07亿元，同比增长82.80%，占公司主营业务营业收入的比例由上一年度的同期23.72%提升至30.82%；环北京以外区域的销售额为756.19亿元，同比增长109.08%，占公司整体销售额比例从上一年度的23.76%大幅提升至46.46%，环北京以外区域的住宅业务销售额564.81亿元，同比增长93.13%，销售额比重由上一年度的24.36%提升至43.69%，销售面积比重由上一年度的34.20%提升至54.15%。继环南京和环杭州区域之后，环郑州区域成为异地复制新的销售业绩增长极。

**环北京以外都市圈收入前五名**

排名	都市圈	收入金额（亿元）	同比变动	环北京以外区域收入中的占比
1	杭州都市圈	88	190%	34%
2	南京都市圈	68	51%	26%
3	郑州都市圈	25	1388%	10%
4	武汉都市圈	10	370%	4%
5	合肥都市圈	9	124%	4%

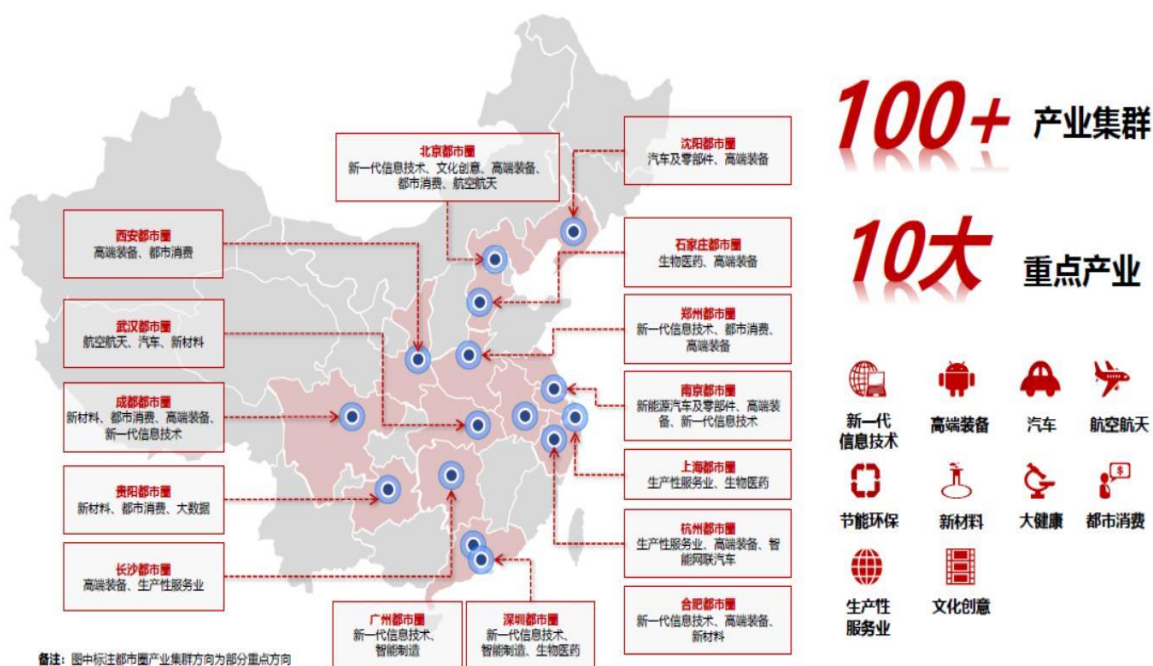
2) 公司投资运营的园区新增签约入园企业702家，新增签约投资额约为1,660亿元，其中，环北京以外区域新增入园企业501家，新增签约投资额1,406亿元，同比增长51.84%；公司新增产业服务收入238.92亿元，其中环北京以外

区域新增产业服务收入126.78亿元，同比增长316%。

公司主营业务在环北京以外地区的快速突破，充分印证了公司产业新城模式的可复制性，彰显出公司高质量快速打造产业新城的能力。

### (3) 产业发展能力显著提升

报告期内，公司继续贯彻落实“产业优先”，进一步聚焦新一代信息技术、高端装备、新能源汽车、航空航天、节能环保、新材料、大健康、都市消费、生产性服务业、文化创意等10大重点产业。整合品牌、规划、政策、资源、金融、服务等要素，借助产业+数据大平台，开启“科技驱动”、“精准预判”的招商新模式，全面启动“产业+资本”模式，构建产业发展体系，推动产业集群集聚发展。



报告期内，公司持续助力已签约区域的城镇建设与产业发展，固安产业新城、嘉善产业新城、溧水产业新城、南京经济技术开发区龙潭产业新城、武陟产业新城、新郑产业新城等多个签约区域全年完成多家企业签约落地，产业集群初见成效；与清华大学、北京航空航天大学、北京石油化工学院等学术机构搭建“产学研”合作平台，加速智慧产业、智能汽车、文化创意等产业成果转化；与阿里云计算有限公司签订战略合作协议，推进产业新城智慧升级；促成航天科工空间工程发展有限公司、北京长城华冠汽车科技股份有限公司、申通快递股份有限公司、上达电子（深圳）股份有限公司、北京双杰电气股份有限公司、南京恒天领锐汽车有限公司、深圳市耀德科技股份有限公司、佛吉亚等知名龙头企业招商签约，

以龙头企业为引领推动产业链上下游企业集群集聚，扩大区域产业影响力；“创新驱动”战略持续走向深入，已有常州艾龙森汽车饰件有限公司、北京宇联科创技术有限公司、苏州奇才电子科技股份有限公司、景嘉电子绝缘材料（昆山）有限公司、欢颜自动化设备（上海）有限公司、浪潮卓数大数据产业发展有限公司、南京波长光电科技股份有限公司等百余家国家级高新技术企业落户各产业新城。

#### （4）产城融合、城市发展体系持续完善

公司坚持构建以人为本、可持续发展的宜居产业新城。通过城市的规划、设计、建设和运营“四位一体”的完整发展体系，以战略前瞻的规划引导，“多专协同”的设计支撑，“精益高效”的建设实施，精细综合的运营体系，持续进行高质量资源导入，激发城市活力，持续完善所开发区域内商业、教育、医疗等相关配套。公司编制了开放空间、街道设计、中心花园、城市产业新城服务中心、城市产业新城服务中心展陈5个产品设计导则，制订了中央公园标准成本提升、产业新城道路铺装品质提升、迎宾大道与入口景观设计标准图集、市政基础设施产品、停车配建设计、门户绿地标准成本提升、城市家具7个标准，编制了产业新城道路品质提升、市政设计、水镜广场实施指引3个指引。

报告期内，公司产业新城基础设施和公共设施建设方面，运营厂站44座；建成12座中小学，在校学生数超过1万人；城市运营服务作业面积共计5,861万平方米；商业运营面积108万平方米；住宅物业接管户数25万户，住宅物业管理面积3,583万平方米。公司围绕标杆及发展区域，落实建设投资，提高投资完成率，推动每个产业新城成为“活力生长、产城一体、绿色生态、宜居共享”的可持续发展的宜居城市，带动区域更好更快发展。





### 3、融资环境持续改善，初显战略合作成果

报告期内，公司主动应对金融政策的变化，控制有息负债增速，严控融资成本，主动去杠杆，保障公司各项生产活动有序进行。公司充分利用境内债券市场，持续拓展海外债券市场，发行各类债券产品，其中发行公募债120亿元，私募债46.1亿元，短期融资券50亿元，公司全年共发行13.7亿美元海外债券，获得国际市场投资人高度认可；银行授信保有量高，截至年末共有银行授信3,683亿元，已使用605亿元，剩余额度3,078亿元。

此外，随着公司与中国平安战略合作的开展，公司的融资环境与融资结构得到较大改善。从2018年第四季度开始，公司的融资性净现金流转正，截至报告期末公司的货币资金余额473亿元，比三季度大幅增长25%，覆盖一年内到期有息债务1.8倍，公司的资金安全得到保障。近期公开市场公司债券的价格逐步回升，公司发行境外美元债券获得投资者高倍数超额认购。公司通过增加长期债务替换短期债务，优化公司债务结构，严控公司偿债风险，公司一年内到期有息债务在有息债务中的占比由31%下降至19%，财务状况处于更加安全的水平。

## 三、发行人 2018 年度财务状况

### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

	2018年12月31日	2017年12月31日	增减率
<b>流动资产：</b>			
货币资金	4,728,178.37	6,810,488.49	-30.58%
应收票据及应收账款	3,443,766.21	1,891,031.77	82.11%
其中：应收票据	-	-	-
应收账款	3,443,766.21	1,891,031.77	82.11%
预付款项	320,079.42	162,044.82	97.53%
其他应收款	1,333,193.13	1,110,929.45	20.01%
其中：应收利息	28,078.88	52,199.32	-46.21%
应收股利	-	-	-
存货	25,452,267.97	22,979,438.54	10.76%
一年内到期的非流动资产	201,561.49	624,044.83	-67.70%
其他流动资产	1,316,990.64	1,270,650.52	3.65%
<b>流动资产合计</b>	<b>36,796,037.22</b>	<b>34,848,628.42</b>	<b>5.59%</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	65,427.35	59,530.15	9.91%
长期股权投资	424,273.45	403,843.28	5.06%
投资性房地产	224,630.00	292,944.50	-23.32%
固定资产	507,329.22	284,216.65	78.50%
在建工程	1,266,323.85	426,676.53	196.79%
无形资产	534,309.65	519,304.36	2.89%
商誉	50,197.65	54,161.69	-7.32%
长期待摊费用	276,076.95	179,027.90	54.21%
递延所得税资产	324,031.02	236,267.47	37.15%
其他非流动资产	502,547.05	287,394.06	74.86%
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,175,146.19</b>	<b>2,743,366.61</b>	<b>52.19%</b>
<b>资产总计</b>	<b>40,971,183.41</b>	<b>37,591,995.03</b>	<b>8.99%</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	418,191.10	684,578.15	-38.91%
衍生金融负债	-	-	-
应付票据及应付账款	4,206,662.11	3,388,906.90	24.13%
预收款项	13,751,182.87	13,247,632.13	3.80%
应付职工薪酬	204,317.97	218,584.08	-6.53%
应交税费	817,808.48	525,169.63	55.72%
其他应付款	2,275,963.43	1,791,030.49	27.08%
其中：应付利息	172,960.09	127,622.83	35.52%
应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	2,011,906.42	1,942,526.53	3.57%
其他流动负债	573,450.72	1,007,940.99	-43.11%
<b>流动负债合计</b>	<b>24,259,483.10</b>	<b>22,806,368.90</b>	<b>6.37%</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	5,303,318.07	3,707,397.80	43.05%
应付债券	5,807,551.77	3,896,706.03	49.04%

长期应付款	120,146.77	70,880.52	69.51%
预计负债	-	-	-
递延收益	1,729.45	1,171.68	47.60%
递延所得税负债	7,360.96	2,072.04	255.25%
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>11,240,107.02</b>	<b>7,678,228.06</b>	<b>46.39%</b>
<b>负债合计</b>	<b>35,499,590.12</b>	<b>30,484,596.96</b>	<b>16.45%</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	300,325.17	295,494.67	1.63%
其他权益工具	900,000.00	900,000.00	0.00%
其中：永续债	900,000.00	900,000.00	0.00%
资本公积	235,391.99	343,730.62	-31.52%
减：库存股	64,149.04	-	-
其他综合收益	-21,926.68	-110.60	-19725.95%
盈余公积	191,309.02	150,514.24	27.10%
未分配利润	2,836,699.50	2,024,015.79	40.15%
归属于母公司所有者权益合计	4,377,649.95	3,713,644.73	17.88%
少数股东权益	1,093,943.33	3,393,753.34	-67.77%
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,471,593.28</b>	<b>7,107,398.06</b>	<b>-23.02%</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>40,971,183.41</b>	<b>37,591,995.03</b>	<b>8.99%</b>

## （二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	增减率
<b>一、营业总收入</b>	<b>8,379,859.02</b>	<b>5,963,542.03</b>	<b>40.52%</b>
其中：营业收入	8,379,859.02	5,963,542.03	40.52%
<b>二、营业总成本</b>	<b>6,770,751.73</b>	<b>4,743,269.80</b>	<b>42.74%</b>
其中：营业成本	4,891,884.18	3,098,618.70	57.87%
税金及附加	536,030.38	518,380.14	3.40%
销售费用	188,211.51	196,292.93	-4.12%
管理费用	804,485.05	748,750.26	7.44%
研发费用	1,356.91	-	-
财务费用	96,255.48	98,002.61	-1.78%
其中：利息费用	140,553.62	121,063.04	16.10%
利息收入	51,581.97	26,199.52	96.88%
资产减值损失	252,528.21	83,225.15	203.43%
加：其他收益	9,831.84	609.78	1512.37%
投资收益（损失以“-”号填列）	161,398.20	73,447.96	119.74%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,320.28	-759.50	-205.50%
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10,072.87	1,273.56	690.93%

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-3,299.73	11.46	-28897.76%
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,787,110.46</b>	<b>1,295,614.97</b>	<b>37.94%</b>
加：营业外收入	1,546.05	7,114.54	-78.27%
减：营业外支出	45,586.33	14,986.33	204.19%
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,743,070.18</b>	<b>1,287,743.18</b>	<b>35.36%</b>
减：所得税费用	562,795.58	401,209.72	40.27%
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,180,274.60</b>	<b>886,533.47</b>	<b>33.13%</b>
少数股东损益	5,695.35	2,576.50	121.05%
归属于母公司股东的净利润	1,174,579.25	883,956.96	32.88%
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-21,674.25</b>	<b>-24,819.90</b>	<b>-12.67%</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-21,816.09	-24,572.02	-11.22%
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-21,816.09	-24,572.02	-11.22%
5.外币财务报表折算差额	-26,418.66	-24,572.02	-7.52%
6.其他	4,602.57	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	141.83	-247.88	-157.22%
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,158,600.35</b>	<b>861,713.57</b>	<b>34.45%</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,152,763.16	859,384.95	34.14%
归属于少数股东的综合收益总额	5,837.19	2,328.62	150.67%

### （三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	增减率
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	7,511,526.69	7,804,939.66	-3.76%
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	494,290.80	354,312.58	39.51%
经营活动现金流入小计	8,005,817.49	8,159,252.24	-1.88%
购买商品、接受劳务支付的现金	5,837,048.02	7,096,249.61	-17.74%
支付给职工以及为职工支付的现金	1,221,287.22	827,778.31	47.54%
支付的各项税费	1,067,495.99	1,101,211.12	-3.06%
支付其他与经营活动有关的现金	622,767.50	756,786.10	-17.71%
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>8,748,598.73</b>	<b>9,782,025.14</b>	<b>-10.56%</b>

经营活动产生的现金流量净额	-742,781.24	-1,622,772.90	-54.23%
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	481,172.19	610,312.00	-21.16%
取得投资收益收到的现金	47,816.72	41,224.08	15.99%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,542.30	2,999.82	84.75%
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	268,574.17	3,053.46	8695.72%
收到其他与投资活动有关的现金	59,000.00	155,946.21	-62.17%
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>862,105.38</b>	<b>813,535.57</b>	<b>5.97%</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	298,782.28	493,214.90	-39.42%
投资支付的现金	699,318.63	652,370.06	7.20%
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	270,796.96	1,472,246.28	-81.61%
支付其他与投资活动有关的现金	94,862.78	198,695.70	-52.26%
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,363,760.65</b>	<b>2,816,526.93</b>	<b>-51.58%</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-501,655.27</b>	<b>-2,002,991.36</b>	<b>-74.95%</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	431,717.84	4,007,084.83	-89.23%
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	367,568.80	3,207,084.83	-88.54%
取得借款收到的现金	4,212,049.92	4,226,827.89	-0.35%
发行债券收到的现金	3,095,633.74	1,869,612.63	65.58%
收到其他与筹资活动有关的现金	4,249.32	52,695.08	-91.94%
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>7,743,650.82</b>	<b>10,156,220.43</b>	<b>-23.75%</b>
偿还债务支付的现金	4,468,611.46	2,052,786.39	117.69%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,149,619.33	751,249.63	53.03%
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	2,774,453.91	1,642,352.13	68.93%
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>8,392,684.70</b>	<b>4,446,388.15</b>	<b>88.75%</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-649,033.88</b>	<b>5,709,832.28</b>	<b>-111.37%</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>33,490.30</b>	<b>3,952.71</b>	<b>747.28%</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,859,980.09</b>	<b>2,088,020.72</b>	<b>-189.08%</b>
加：期初现金及现金等价物余额	6,420,487.47	4,332,466.74	48.19%
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,560,507.37</b>	<b>6,420,487.47</b>	<b>-28.97%</b>

#### (四) 主要会计数据和财务指标

主要指标	2018年度/末	2017年度/末	本期比上年同期增减
------	----------	----------	-----------

息税折旧摊销前利润（亿元）	206.02	155.03	32.89%
流动比率	1.52	1.53	-0.65%
速动比率	0.47	0.52	-9.62%
资产负债率	86.65%	81.09%	增加 5.56 个百分点
EBITDA 全部债务比	5.80%	5.09%	增加 0.71 个百分点
利息保障倍数	2.37	2.45	-3.19%
现金利息保障倍数	0.62	-1.32	-
EBITDA 利息保障倍数	2.59	2.69	-3.72%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

## 第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

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。

发行人“15 华夏 05”募集资金总额为人民币 400,000 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中，200,000 万元用于偿还金融机构借款，其他用于补充公司流动资金，账户余额为 3.23 万元（含账户结息资金）；发行人“16 华夏债”募集资金总额为人民币 150,000 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，其中，50,000 万元用于偿还金融机构借款，其他用于补充公司流动资金，账户余额为 240.80 万元（含账户结息资金）；发行人“16 华夏 02”募集资金总额为人民币 200,000 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，全部补充公司流动资金，账户余额为 17.26 万元（含账户结息资金）。发行人“18 华夏 01”和“18 华夏 02”募集资金总额合计为人民币 300,000 万元，截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还有息债务，账户余额为 28.36 万元（含账户结息资金）；发行人“18 华夏 03”募集资金总额为人民币 200,000 万元，截至

报告期末，募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还有息债务，账户余额为 9.43 万元（含账户结息资金）；

经核查发现，发行人由于工作人员疏忽，在转出“16 华夏债”和“16 华夏 02”专户中的募集资金时操作失误，出现转出账户错误的情况，发行人发现问题后及时处理，转出的募集资金已于当日或次日全部退回专户。除上述事项外，发行人“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”募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。



## 第五节 公司债券本息偿付情况

2018年1月22日，公司按期支付公司债券“16华夏债”存续期内第二年的利息。2018年3月5日，公司按期支付公司债券“16华夏02”存续期内第二年的利息。2018年10月22日，公司按期支付公司债券“15华夏05”存续期内第三年的利息。报告期内，公司债券“18华夏01”、“18华夏02”和“18华夏03”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

## 第六节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

发行人已于 2018 年 1 月 22 日足额支付“16 华夏债”存续期内第二年的利息，于 2018 年 3 月 5 日足额支付“16 华夏 02”存续期内第二年的利息，于 2018 年 10 月 22 日足额支付“15 华夏 05”存续期内第三年的利息。报告期内“18 华夏 01”、“18 华夏 02”和“18 华夏 03”无兑付兑息事项；发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	本期比上年同期增减
流动比率	1.52	1.53	-0.65%
速动比率	0.47	0.52	-9.62%
资产负债率	86.65%	81.09%	增加 5.56 个百分点
EBITDA 利息保障倍数	2.59	2.69	-3.72%

截至 2018 年末，发行人流动比率为 1.52，较 2017 年末减少 0.65%，发行人速动比率为 0.47，较 2017 年末减少 9.62%，均处于合理范围；发行人资产负债率为 86.65%，较 2017 年末增加 5.56 个百分点。

最近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.69 和 2.59，处于相对较高水平，发行人盈利水平对利息支付有较好的保障，发行人债务偿还能力相对较强。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

## 第七节 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”及“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。

### 三、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《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。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

## 第八节 债券持有人会议召开情况

根据《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 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）》、《华夏幸福基业股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书（第二期）》、《债券持有人会议规则》的相关规定，中信证券股份有限公司作为“18 华夏 01”、“18 华夏 02”和“18 华夏 03”的债券受托管理人，于 2019 年 2 月 15 日召集 2019 年第一次债券持有人会议。

债券持有人会议审议通过《关于华夏幸福基业股份有限公司回购注销部分限制性股票事项的议案》及《关于不要求在发行人发生因股权激励、员工持股计划以及维持股价稳定回购股份导致的减资情形下召开持有人会议的议案》（具体内容详见 2019 年 2 月 18 日在上海证券交易所网站披露的《关于“18 华夏 01”、“18 华夏 02”、“18 华夏 03” 2019 年第一次债券持有人会议决议的公告》）。

## 第九节 公司债券的信用评级情况

2015年8月31日，大公国际资信评估有限公司出具了《华夏幸福基业股份有限公司2015年公司债券信用评级报告》，评定发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，“15华夏05”的信用等级为AA+。2015年11月16日，大公国际资信评估有限公司出具了《华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第一期）信用评级报告》，评定发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，“16华夏债”的信用等级为AA+。2016年2月3日，大公国际资信评估有限公司出具了《华夏幸福基业股份有限公司2016年公司债券（第二期）信用评级报告》，评定发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，“16华夏02”的信用等级为AA+。

2017年5月18日，大公国际资信评估有限公司出具了《华夏幸福基业股份有限公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》，通过对华夏幸福基业股份有限公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级，上调华夏幸福基业股份有限公司的主体长期信用等级为AAA，评级展望稳定，“15华夏05”、“16华夏债”、“16华夏02”的信用等级上调为AAA。

2018年5月7日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《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）信用评级报告》，评定发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，“18华夏01”和“18华夏02”的信用等级为AAA。

2018年5月30日，大公国际资信评估有限公司出具了《华夏幸福基业股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》，通过对华夏幸福基业股份有限公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级，维持公司主体信用等级为AAA，评级展望维持“稳定”，“15华夏05”、“16华夏债”、“16华夏02”的信用等级维持为AAA。

2018年6月6日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《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）信用评级报告》，评定发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，“18华夏03”的信用等级为AAA。

2018年6月6日，中诚信证券评估有限公司出具了《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）信用评级报告》，评定发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，“18 华夏 03”的信用等级为 AAA。

2019 年 5 月 24 日，中诚信证券评估有限公司出具了《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）跟踪评级报告（2019）》，通过对华夏幸福基业股份有限公司及“18 华夏 03”的信用状况进行跟踪评级，维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望维持“稳定”，维持“18 华夏 03”的信用等级为 AAA。

2019 年 6 月 17 日，大公国际资信评估有限公司出具了《华夏幸福基业股份有限公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》，通过对华夏幸福基业股份有限公司及“15 华夏 05”、“16 华夏债”和“16 华夏 02”的信用状况进行跟踪评级，维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望维持“稳定”，“15 华夏 05”、“16 华夏债”和“16 华夏 02”的信用等级维持为 AAA。

2019 年 6 月 19 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《华夏幸福基业股份有限公司主体及相关债项 2019 年度跟踪评级报告》，通过对华夏幸福基业股份有限公司及“18 华夏 01”、“18 华夏 02”和“18 华夏 03”的信用状况进行跟踪评级，维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望维持“稳定”，“18 华夏 01”、“18 华夏 02”和“18 华夏 03”的信用等级维持为 AAA。

## 第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2018 年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

## 第十一节 其他情况

### 一、对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人对除控股子公司以外的其他公司的担保余额为 5.25 亿元，发行人对控股子公司担保余额合计 896.83 亿元。

发行人及下属子公司按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带责任担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。截至 2018 年末，发行人为商品房购买人提供的阶段性担保额为 656.54 亿元。

### 二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人无重大未决诉讼或仲裁事项。

### 三、相关当事人

2018 年度，“15 华夏 05”、“16 华夏债”、“16 华夏 02”、“18 华夏 01”、“18 华夏 02”及“18 华夏 03”的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

### 四、其他重大事项

#### 1、发行人累计新增借款超过上一年末净资产 20%的情况

(1) 根据发行人于 2018 年 1 月 6 日披露的《华夏幸福关于累计新增借款的公告》，截至 2017 年 12 月 31 日，公司借款余额（包括但不限于银行贷款、委托贷款、融资租赁借款、企业债券、公司债券、非金融企业债券融资工具、其他借款等）为人民币 1,101.90 亿元，较公司 2016 年末借款余额 709.14 亿元增加 392.76 亿元。公司 2017 年 1-12 月累计新增借款占 2016 年末净资产 380.32 亿元的比例为 103.27%。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条及《公司债券临时报告信息披露格式指引》规定之重大事项，中信证券作为“15 华夏 05”、“16 华夏债”、“16 华夏 02”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟



通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具了受托管理事务临时报告，具体内容详见上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

（2）根据发行人于 2018 年 12 月 7 日披露的《华夏幸福关于累计新增借款的公告》，截至 2018 年 11 月 30 日，公司借款余额为人民币 1,259.87 亿元，较公司 2017 年末借款余额 1,105.43 亿元增加 154.44 亿元。公司 2018 年 1-11 月累计新增借款占 2017 年末经审计净资产 710.33 亿元的比例为 21.74%。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条及《公司债券临时报告信息披露格式指引》规定之重大事项，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”、“18 华夏 03”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具了受托管理事务临时报告，具体内容详见上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

除上述事项外，截至报告期末，发行人未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条及《公司债券受托管理人执业行为准则》列示的其他可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

(本页无正文，为《华夏幸福基业股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2018年度）》之盖章页)



债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2019年6月27日