

华夏幸福基业股份有限公司董事会

关于公司 2022 年度审计报告中与持续经营相关的重大不确定性段涉及事项影响已消除的专项说明

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”）对华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）2022 年度财务报表出具了包含与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见审计报告（中兴财光华审会字（2023）第 102086 号）。公司董事会现就 2022 年度审计报告中与持续经营重大不确定性段落涉及事项影响已经消除的情况说明如下：

一、2022 年度审计报告中与持续经营相关的重大不确定性段的主要内容

我们提醒财务报表使用者关注：如财务报表附注二所述，截至 2022 年 12 月 31 日，华夏幸福公司货币资金账面余额 124.18 亿元，其中受限资金 10.32 亿元；金融有息负债账面余额 2,001.59 亿元，其中短期借款及短期应付债券 123.33 亿元、一年内到期非流动金融负债 504.02 亿元，长期借款、应付债券及长期应付款 1,374.24 亿元。此外，2021 年 1 月份华夏幸福公司开始出现未能偿付到期金融债务情形，2022 年华夏幸福公司按债务重组计划积极推进债务重组。截止本报告日累计未能如期偿还债务金额合计 289.43 亿元（不含利息及已重组签约债务），金融负债的债权人有权按照相关融资协议要求华夏幸福公司偿还相关金融负债。

上述情况表明存在可能导致对华夏幸福公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

二、关于 2022 年度审计报告中与持续经营相关的重大不确定性段落涉及事项影响已消除的专项说明

公司董事会、管理层高度重视 2022 年度审计报告中与持续经营相关的重大不确定性涉及事项，积极采取措施解决、消除上述事项的影响。

（一）积极推进债务重组，化解短期债务风险，持续优化债务结构

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，在《华夏幸福债务重组计划》基础上陆续推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》《经营债务以股抵债方案》（以下合称“《以股抵债方案》”），目前，方案项下的重组

签约、以股抵债、资产交易、信托计划等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。

1、重组签约进展。截至 2024 年 3 月 31 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 1,893.55 亿元，约占金融债务金额的 86.4%。

2023 年，公司通过不懈努力与积极磋商，逾期债务由 2022 年年度报告披露日的 289.43 亿元降低至 2023 年底的 242.43 亿元，公司逾期债务持续减少。同时，公司针对不同债权人分类施策，已制定专项解决方案，针对《债务重组计划》项下“直接带”类债权人，公司仍将按照《债务重组计划》的要求处置出售资产，通过持续推动资产交易带动剩余金融债务的重组签约；针对尚未同意《债务重组计划》的少数债权人，公司将在《债务重组计划》框架下，结合各债权人的诉求，合理优化重组方案，确保在“同债同权”“公平清偿”的原则下尽快完成债务风险化解。截止目前，经沟通，尚未签约的债权人对前述专项方案表示了理解和支持，并将配合公司尽早完成债务重组。

2、以股抵债进展。为推动债务重组落地、保障债权人利益，公司立足自身业务情况主动谋划，依托《以股抵债方案》搭建“幸福精选”和“幸福优选”两大业务平台，以平台股权抵偿金融及经营债务，积极推进金融及经营债务重组。

截至 2024 年 3 月 31 日，公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”股权抵偿金融债务金额（本息合计，下同）约为人民币 106.99 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 27.01%；

公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿经营债务金额约为人民币 55.41 亿元，相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约为 2.57%，获得“幸福优选平台”股权比例约为 10.52%。

3、资产交易进展。公司积极推进《债务重组计划》项下的资产出售工作。目前已完成丰台、国际业务部分地产项目、永清产业新城、广阳产业新城平台公司、南方总部资产包交易相关的股权转让协议等协议签署，正在按照转让协议推进相关安排。

4、信托计划进展。公司积极推进《债务重组计划》项下的信托抵债工作。2023 年 11 月，公司根据董事会授权安排，完成总体规模为 255.8 亿元的信托计划设

立。2024年3月，公司董事会审议通过本次信托抵债相关的重大资产出售方案，即以该信托计划受益权份额抵偿“兑抵接”类金融债权人合计不超过240.01亿元金融债务。该方案已于2024年3月29日经公司2024年第二次临时股东大会审议通过，正式进入实施阶段。

通过上述措施，公司一年内到期的有息负债由2022年底的627.35亿元下降至2023年底的281.21亿元，利息费用由2022年的136.08亿元下降至2023年的91.68亿元，有效化解了公司短期债务风险，优化了公司债务结构。后续公司将持续推进以股抵债及信托抵债等相关工作，进一步改善公司的债务结构，保障公司可持续经营。

（二）聚焦核心主业，推动战略转型落地，经营状况显著改善

1、在业务开展上，公司始终以“保交楼”为第一要务，2023年当年实现63个项目/64,712套/798万平方米复工，实现43个项目/40,738套/558万平方米交付。自2020年四季度至2024年3月31日，已累计交付项目116个/115,221套/1,403万平方米。公司聚焦核心主业，持续增强“造血”能力，抓销售、促回款、保现金流，确保公司生存底线。产业新城业务稳定运营，新增31家入园企业，新增签约投资额158.15亿元；积极探索地产发展新模式，代建服务、销售服务外拓成效显著；物业服务业务整体规模稳步增长，业务结构更趋合理。

2、在经营管理上，通过强化预算管理和投资管理机制，切实提升经营管理水平，持续降本增效；通过明晰各类业务最小单元，分类管理、精准施策；通过梳理处置、盘活存量资产以及股权合作等方式，改善公司流动性与财务状况，确保公司业务可持续与健康发展。

3、在战略转型上，公司明确“全面转型产业新城服务商”战略方向，重塑商业模式，聚焦产业招商核心能力，依托产业新城园区场景，瞄准优质产业类资产及资源，积极探索并投资新的业务方向，并已取得实质性业务突破，并逐步兑现市场价值，实现新的增长点，助力公司持续经营和发展。

4、在组织管理上，加强组织管理，提升组织效能，提高管理效率；同时，创新分配机制，激发组织动力，稳定干部和骨干队伍，保持队伍战斗力。

通过上述措施，2023 年公司营业收入 359.07 亿元，同比上涨 12.41%，扣非后归属于母公司净利润-101.80 亿元，较 2022 年的-164.84 亿元已有明显改善，公司持续经营能力得到进一步提升。

2024 年，公司也将继续坚决按照省委省政府要求，坚持以“保交楼”为第一要务，想方设法筹措资金，全力以赴复工复产，多措并举确保项目开复工与交付，全面完成保交楼任务；同时持续提升经营管理水平，盘活存量资产，降本增效，增强公司营运资金保障能力，减少资金流动性压力。

基于以上，公司董事会认为 2022 年度审计报告中与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见涉及事项影响已消除。

特此说明。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2024 年 4 月 30 日