

# 华夏幸福基业股份有限公司

## 董事会关于公司 2025 年度非标准审计意见 涉及事项的专项说明

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中瑞诚”）对华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”或“华夏幸福”）2025 年度财务报表出具了保留意见的审计报告。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司董事会就上述意见涉及事项说明如下：

### 一、保留意见涉及事项的主要内容

中瑞诚在出具的公司 2025 年度审计报告中指出，形成保留意见的基础为：

#### （一）持续经营能力

如财务报表附注二、2 所述，华夏幸福 2025 年度发生归属于母公司股东的净亏损 228.59 亿元，期末归属于母公司所有者权益为人民币-177.43 亿元；截至 2025 年 12 月 31 日有息负债总额为 1,380.68 亿元，其中 309.44 亿元将于未来十二个月内到期偿还，华夏幸福货币资金账面余额（包括受限制资金）人民币 40.73 亿元。

华夏幸福基于持续经营能力假设对资产计提了减值准备，包括应收账款账面余额为 419.89 亿元，累计计提坏账准备 174.07 亿元；合同资产账面余额为人民币 1,030.69 亿元，累计计提减值准备人民币 21.53 亿元；存货账面余额为人民币 802.02 亿元，累计计提存货跌价准备人民币 190.34 亿元。此外，截至 2025 年 12 月 31 日，华夏幸福合并财务报表及母公司财务报表中递延所得税资产的账面价值分别为 185.44 亿元、23.98 亿元。

华夏幸福自 2020 年第四季度起面临流动性风险。受此影响，出现无法按期偿付供应商货款、债券兑付、金融机构债务逾期及担保代偿风险等方面偿付风险，引发了多起未决诉讼及仲裁案件，部分资产、银行账户被冻结或资产被强制执行。

2025 年 11 月 17 日，华夏幸福发布公告，廊坊市中级人民法院已受理债权人提出的预重整申请，并决定对华夏幸福进行预重整。截至财务报表批准报出日，

预重整工作仍在推进中，尚未收到法院受理重整申请的文件，预重整能否成功尚存在重大不确定性。若后续法院裁定受理重整申请，如破产重整程序未能顺利完成，华夏幸福金融负债逾期、债务诉讼或仲裁、资产的变现与回收等事项可能不及当前预期，华夏幸福的财务状况、经营成果及现金流量将面临重大影响。

同时，我们注意到，本年度华夏幸福为化解债务风险，与廊坊市资产管理有限公司及廊坊银行股份有限公司签订了《股权转让协议》和 8 年期限的《委托清收及处置运营协议》及相关补充协议，运营协议中包含了业绩补偿和剩余资产回购承诺，且华夏幸福的预重整工作在推进中，其最终重整是否能完成及其最终重整结果存在重大不确定性，相关资产的清收与处置运营可能不及当前预期。

华夏幸福财务报表以持续经营为编制基础，以上事项或情况，表明存在可能导致对华夏幸福持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，也表明相关的资产和负债的确认存在重大不确定性。由于部分与持续经营能力评估相关的应对计划尚在报批或实施过程中，华夏幸福未能就消除与持续经营相关的重大不确定性作出充分披露，对评估其持续经营能力存在重大影响。

## **（二）合同资产的减值准备**

如财务报告附注五、4“合同资产”及 52“资产减值损失”所述，截至 2025 年 12 月 31 日，华夏幸福合同资产账面价值为 1,009.16 亿元，占总资产比例为 39.52%，华夏幸福对合同资产进行了减值测试，并于 2025 年度确认了“资产减值损失-合同资产减值损失”7.62 亿元。华夏幸福在对合同资产减值测算时，包含了管理层的关键假设，如重整方案能否获得债权人会议表决通过及法院裁定、重整的成功概率等，针对上述关键假设我们未能获取充分、适当的审计证据，也无法确认合同资产减值准备计提金额的准确性和充分性。

## **（三）或有事项**

如财务报表附注十一、承诺及或有事项之 2、或有事项所述，受流动性风险的影响，华夏幸福出现无法按期偿付供应商货款、金融机构债务逾期及担保代偿风险，引发了较多的未决诉讼及仲裁案件。

截至审计报告日，上述诉讼及仲裁案件的数量多且部分案件尚处于审理或执行阶段，最终判决结果及赔偿金额存在重大不确定性。尽管管理层已就相关或有事项进行了披露并评估，但我们未能获取充分、适当的审计证据，以证实管理层

对上述事项可能产生的财务损失估计的合理性，也无法确认相关负债计提金额的准确性和完整性。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华夏幸福，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 二、董事会对保留意见涉及事项的说明

公司董事会认为：中瑞诚对公司 2025 年度财务报表出具了保留意见的审计报告，该意见是会计师事务所根据中国注册会计师审计准则要求，通过职业判断出具的意见，客观地反映了公司 2025 年度财务状况、经营成果。公司董事会对该审计意见无异议，将组织公司管理层等积极采取有效措施，努力消除保留意见所述事项的影响，以保证公司健康稳定地发展，积极维护广大投资者的利益。

## 三、公司董事会消除上述事项及影响的具体措施

公司董事会将组织公司管理层积极采取措施解决消除上述事项：

积极研究制定相关长效措施，努力改善公司基本面，加大降本增效力度，进一步提升公司核心业务及资产的盈利能力，保障并增强公司持续经营能力，促进公司长远、健康发展：

1、全力攻坚公寓项目收尾，筑牢责任根基。进一步巩固成果，全方位筹措资金，清理排查遗留问题，推进公寓项目交付工作，切实履行企业社会责任，维护区域社会稳定。

2、聚焦转型落地，打造园区服务生态。围绕“产业+园区”发展主线，以高质量招商为引领，以高品质园区开发运营为载体，聚焦园区配套及衍生优质赛道布局投资，打造一体化园区服务生态，通过持续导入优质产业与资源并完成价值转化，稳步落实全面转型规划，保障企业可持续高质量发展。

3、夯实内部管理能力，优化体制机制护航稳健经营。围绕战略落地与业务转型需求，从“效能提升”与“风险防控”双维度优化管理。一方面优化管理，降本增效；另一方面，健全内控合规体系与风险管控机制，预防投资与经营风险，

促进转型“稳中有进”，为公司战略落地和高质量发展夯实内生支撑。

4、有序推进预重整及后续重整（如有）相关工作。河北省廊坊市中级人民法院已依法受理公司被预重整的申请，并指定华夏幸福司法重整清算组为公司预重整期间临时管理人。2026年3月2日，公司披露《华夏幸福关于临时管理人公开招募和遴选重整投资人暨风险提示的公告》（公告编号：2026-022），临时管理人参照《中华人民共和国企业破产法》等相关法律法规的规定，公开遴选招募意向重整投资人，旨在通过意向重整投资人提供增量资金和资源，统筹推进公司预重整及后续重整（如有）各项工作，依法维护和保障债权人、股东等主体合法权益。现阶段，已有部分意向重整投资人向临时管理人递交了报名材料，相关工作稳步开展。