

关于华夏幸福基业股份有限公司 2023 年
度财务报表无保留意见审计报告中
强调事项段涉及事项的专项说明
中兴财光华审专字（2024）第 102092 号

您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计
师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查
验。

报告编码：京24H8KF7GEE



关于华夏幸福基业股份有限公司 2023 年度财务报表 无保留意见审计报告中强调事项段 涉及事项的专项说明

中兴财光华审专字(2024)第102092号

华夏幸福基业股份有限公司全体股东:

我们接受委托,审计了华夏幸福基业股份有限公司(以下简称华夏幸福)2023年度财务报表,包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表,2023年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注,并于2024年4月28日出具了带强调事项段的无保留意见审计报告(中兴财光华审会字(2024)第102067号)。

根据中国证券监督管理委员会《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》、《监管规则适用指引——审计类第1号》及《上海证券交易所股票上市规则》的要求,现就相关事项说明如下:

在上述财务报表审计中,我们按照《中国注册会计师审计准则第1221号——计划和执行审计工作时的重大性》确定重要性,华夏幸福公司近年来经营状况波动较大,本年继续选取营业收入作为基准,2023年度营业收入为3,590,657.14万元,按0.5%的比例计算的合并财务报表整体重要性水平金额为17,953.29万元。

一、强调事项段涉及的内容

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注十六、3所述,受宏观经济环境、行业环境、信用环境等因素的影响,华夏幸福扣除非经常性损益后已经连续三年发生亏损,存在部分债务未能按期偿还,部分银行账户冻结及诉讼情况。华夏幸福在省市政府及专班的指导支持下,积极有效推进债务重组工作,同时,公司采取积极措施,确保“保交楼”任务完成,产业新城业务恢复及新业务拓展等也取得了一定进展,公司经营逐步有序恢复。



二、出具带强调事项段的无保留意见的理由和依据

《中国注册会计师审计准则第 1503 号——在审计报告中增加强调事项段和其他事项段》第九条规定，如果认为有必要提醒财务报表使用者关注已在财务报表中列报或披露，且根据职业判断认为对财务报表使用者理解财务报表至关重要的事项，在该事项不会导致注册会计师发表非无保留意见，也未被确定为关键审计事项时，注册会计师应当在审计报告中增加强调事项段。

三、强调事项段涉及的事项不影响审计意见的依据

基于获取的审计证据，我们认为强调事项段涉及的事项已在财务报表中恰当列报或披露，该事项对财务报表使用者理解财务报表至关重要，在审计报告中提醒财务报表使用者关注该事项是必要的，无保留意见不因强调事项而改变。

四、上期非标事项在本期消除或变化的情况

我们对华夏幸福 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）。华夏幸福董事会就 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。

1、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。截至目前，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。

2、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。

华夏幸福董事会关于 2022 年度审计报告与持续经营相关的重大不确定性涉及事项的消除及变化情况与我们在审计过程中了解到的信息一致。我们认为，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。

本专项说明仅供华夏幸福 2023 年度报告披露之目的使用，不适用于其他用途。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

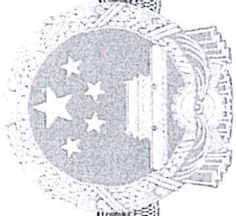
张猛勇
130000012016

中国注册会计师：

李雪
130000010072

2024 年 4 月 28 日





营业执照

统一社会信用代码

9111010208376569XD



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

(副本)(5-1)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

投资人 姚庚春,王凤岐,丁亚轩,杨海龙

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,法
律、行政法规规定的其他审计业务;代理记账;房屋租赁;税务咨询;企业管理咨询。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 3770万元

成立日期 2013年11月13日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

与原件一致

登记机关



2023年08月08日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000187

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

与原件一致



发证机关:

北京市财政局
二〇一四年四月四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人: 姚庚春

主任会计师:

经营场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式:

特殊普通合伙

执业证书编号:

11010205

批准执业文号: 京财会许可[2014]0031号

批准执业日期: 2014年03月28日

繁体版 | English 站内搜索: 搜索 高级

发挥合力

中国证劵监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

政务 服务 互动

信息公开 政策法规 新闻发布 公众留言 信访专栏 举报专栏
信息披露 统计数据 人事招聘 在线访谈 征求意见 廉政评议
办事指南 在线申报 监管对象 投资者保护

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

从事证劵服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

中国证劵监督管理委员会 时间: 2020-11-02 来源:

从事证劵服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)



关于我们 | 联系我们 | 法律声明
版权所有: 中国证劵监督管理委员会 网站标识码: bm56000001 京ICP备: 05035342号 京公网安备: 11040102700080号

从事证劵服务业务会计师事务所备案名单

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	2020-11-02



姓名: 张磊勇
 Full name: 张磊勇
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1978-11-22
 Date of birth: 1978-11-22
 工作单位: 中兴瑞光非会计师事务所有限责任公司
 Working unit: 中兴瑞光非会计师事务所有限责任公司
 身份证号码: 130123197811220316
 Identity card No.: 130123197811220316



与原件一致



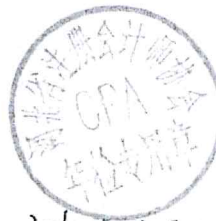
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 130000012216
 No of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 10 月 1 日
 Date of issuance: 2003 / 10 / 1



2003 年 10 月 1 日
 2003 / 10 / 1

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



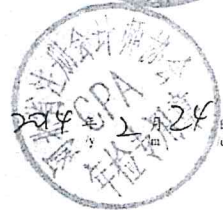
2016 合格章
This certificate is valid for
this renewal.



2017



2015



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /

11

与原件一致

年度检验登记
Annual Renewal Registration

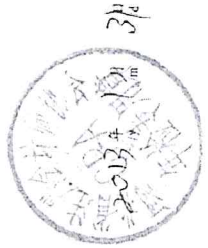
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016 (this renewal)
2017

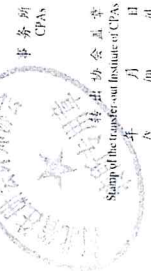


2015



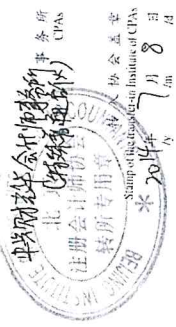
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

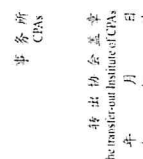
同意转入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

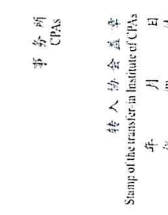
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意转入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



姓名 陈春雪
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1972-12-27
Date of birth
工作单位 中兴光华会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 30102197212270627
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 130000010072
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011年5月9日
Date of Issuance



与原件一致