

华夏幸福基业股份有限公司

董事会关于公司 2024 年度非标准无保留审计意见 涉及事项的专项说明

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“华夏幸福”或“公司”）2024 年度财务报表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（2025）第 102085 号）。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、审计报告中强调事项段的主要内容

中兴财光华在出具的公司 2024 年度审计报告中指出：

“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十六、4 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四年发生亏损，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，稳步推进“保交楼”工作，全力落实“全面转型产业新城服务商”发展战略，持续优化业务模式、强化核心能力，推动转型落地和业务发展。

本段内容不影响已发表的审计意见。”

二、董事会对强调事项段中涉及事项的说明

公司董事会认为：中兴财光华对公司 2024 年度财务报表出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，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 2024 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，努力消除审计报告中强调事项段所涉及事项的影响，以保证公司健康稳定地发展。

三、董事会针对强调事项段拟采取的措施

公司董事会将组织公司管理层积极采取措施解决上述强调事项：

（一）稳步推进债务重组，持续优化债务结构

公司将继续在省市政府及专班的指导支持下，基于《华夏幸福债务重组计划》，稳步推进债务重组签约、资产交易、信托计划、以股抵债等工作，妥善解决债务问题，保障企业安全发展。针对不同债权人分类施策，制定专项解决方案，确保债务重组落地执行，切实保障债权人利益，进一步优化公司债务结构。

（二）持续推动经营恢复，战略转型稳步落地

在维持经营稳定、推进债务重组的同时，公司全力落地战略转型。自公司提出“全面转型产业新城服务商”战略方向以来，公司的转型方向逐渐明晰、业务模式持续升级、业务组合不断调整，在组织强化和机制创新的保障下，战略转型稳步落地。

1、聚焦经营稳定：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。

2、坚定战略转型方向：公司深耕产业新城和产业发展二十余年，公司依托以产业招商为核心的全流程产业发展能力，立足自持及运营服务的大量产业园区资源，全面转型“产业新城服务商”。

3、明确重点转型路径：一是轻资产化输出，公司基于二十多年的丰富经验，对产业新城相关业务环节进行拆分和封装，面向市场化客户提供整体及各项轻资产服务，包括产业招商、产业招租、园区运营、物业服务等。二是挖掘和兑现园区资源，产业园区场景和产业发展能力，探索兑现产业园资产及园区新能源、数字化等优质资源，以合作方式切入新赛道。三是持续探索地产发展新模式，包括不动产代建服务、销售服务等产业链上下游环节。

4、按照价值链环节重塑业务组合：公司基于价值链各环节，重塑业务组合，形成了“开发业务、运营业务、服务业务、园区衍生业务”四类业务。一是开发业务，主要包括产业新城开发和住宅开发。二是运营业务，主要包括产业园运营、创新中心运营等。三是服务业务，主要包括产业招商、产业招租、产业新城服务等全流程产业发展服务，物业服务以及代建服务和营销服务等不动产相关服务。四是园区衍生业务，主要包括科创园区运营及其他围绕低空经济、园区新能源、园区数字化建设等方向的园区衍生业务。

5、匹配发展需求，持续推进机制创新：承接公司全面转型需求，公司在组

织机制、经营管理、财务管理等方面持续探索，以多样化的机制与模式，吸纳和绑定优秀人才、激发发展活力，促进业务快速升级发展。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2025 年 4 月 30 日