

中房置业股份有限公司董事会

关于 2023 年度审计报告非标意见的专项说明

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“永拓”）对中房置业股份有限公司（以下简称“公司”）2023 年度财务报告出具了带有持续经营重大不确定性段的保留意见审计报告。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（2020 年修订）》、《监管规则适用指引——审计类第 1 号》等规定，公司董事会对导致非标意见的事项说明如下：

一、审计报告中非标准意见的内容

如财务报表附注“二、（二）持续经营”所述，贵公司 2023 年收入尚未形成稳定业务模式，合并净利润为-3,229.83 万元，截至 2023 年 12 月 31 日累计未分配利润为-56,202.26 万元。

虽然贵公司在财务报表附注“十三、（一）关于改善公司持续经营能力的措施”充分披露了拟采取的改善措施，但是贵公司目前主营业务尚未恢复，贵公司的持续经营能力仍存在重大不确定性。

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，我们独立于贵公司，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，为发表保留意见提供了基础。

二、董事会专项说明

近年来，由于公司无土地储备，无在建项目、开发资金紧张，存量投资性房产持续减少等原因，公司主营房地产开发业务一直处于停滞状态。

2021 年 9 月，公司子公司上海强申达荣物业管理服务有限公司与关联方上海建奇房地产开发有限公司就“尚浦汇”一期项目签订了《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》开展物业经营管理业务。2023 年 3 月，鉴于市场环境的变化，经双方友好协商达成一致，提前终止《物业服务合同》及《管理和租赁服务协议》，日常关联交易终止。

2022年1月，公司作为有限合伙人以自有资金认缴出资人民币2,000万元参与设立上海厘同企业管理中心（有限合伙）。通过上海厘同投资“泰安市观山悦二期”项目，并为该项目提供投后管理服务。2023年4月，公司收到上海厘同执行事务合伙人的通知，上海厘同已完成合伙协议约定投资项目退出并已收到全部退出收益，根据合伙协议约定，上海厘同将向公司分配本次投资项目的全部本金及投资收益，公司投后管理服务协议同时终止。

公司日常关联交易、对外投资事项终止在短期内对公司持续经营能力产生一定影响。公司董事会和管理层已充分认识到公司持续经营能力不足的现状，一方面加大现有资产和物业的出租、出售力度，同时加强企业内部控制管理，加大各项费用控制力度；另一方面，公司持续经营将继续围绕房地产主业，市场化寻找优质房地产项目，全面开展以房地产合作开发、开发代建管理、物业管理、资产管理等与房地产行业相关的多元化业务模式，逐渐改善公司房地产开发主业长期停滞的局面，提升公司持续经营能力与经营业绩。

三、董事会意见

审计报告中持续经营重大不确定性段落的主要内容客观反映了公司的实际情况，揭示了公司面临的风险。对于永拓出具的审计报告意见类型，公司董事会尊重其独立判断，并高度重视审计报告涉及事项对公司产生的影响，将积极采取有效措施尽快消除上述事项影响，切实维护公司及全体股东的利益。

特此说明。

中房置业股份有限公司董事会

2024年4月29日