

**中房置业股份有限公司  
2024 年度财务报表审计  
出具非标准审计意见报告的专项说明**

**永拓会计师事务所(特殊普通合伙)**

## 关于对中房置业股份有限公司年度财务报表审计 出具非标准审计意见报告的专项说明

永证专字（2025）第 310111 号

中房置业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了中房置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关合并及母公司财务报表附注，并于 2025 年 4 月 28 日出具了永证审字（2025）第 146072 号保留意见审计报告。

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，现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 2024 年收入尚未形成稳定业务模式，合并净利润为-2,829.48 万元，截至 2024 年 12 月 31 日累计未分配利润为-59,031.70 万元。

虽然贵公司在财务报表附注“十四、（一）、2、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、财务报表整体重要性水平

规模越大的企业，允许的错报金额比率越小。变动比率法以总资产和总收入中较大者为基础确定一个变动百分比。按照变动比率法计算重要性水平包括以下两步：（1）确定总资产或总收入中较大者的范围；（2）根据重要性计算表，按“重要性水平=基数+系数×超过下限部分”公式计算重要性水平。

根据变动比率法计算的财务报表整体重要性水平为 405,357.44 元。

因为贵公司合并报表范围内各公司资产及经营状况存在差异，为避免贵公司高估收入及资产，低估成本及负债，基于谨慎性原则，我们在确定财务报表整体的重要性水平时使用变动比率法。

## 三、出具非标意见的依据和理由

贵公司主营业务尚未恢复，2024 年度实现营业收入 372.64 万元，净利润为-2,829.48 万元，经营活动产生的现金流量净额-1,485.58 万元，累计亏损 59,031.70 万元。

虽然贵公司在财务报表附注“十四、（一）、2、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。

根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第八条规定，“当存在下列情形之一时，注册会计师应当发表保留意见”，其中第二项情形为“（二）注册会计师无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，但认为未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性。”。

第十四条规定，“如果无法获取充分、适当的审计证据，注册会计师应当通过下列方式确定其影响：（一）如果未发现的错报（如存在）可能对财务报表产生的影响重大，但不具有广泛性，注册会计师应当发表保留意见。”

《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》第二十二条规定，“如果运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表对重大不确定性未作出充分披露，注册会计师应当按照《中国注册会计师审计准则第

1502号——在审计报告中发表非无保留意见》的规定，恰当发表保留意见或否定意见。”

贵公司披露了可能影响公司持续经营能力的事项以及拟采取的改善措施，但截至本财务报告出具日，贵公司目前主营业务尚未恢复，因此，我们对贵公司持续经营能力的影响出具保留意见。

#### 四、对报告期财务状况和经营成果的影响

与持续经营重大不确定性披露的事项对贵公司2024年12月31日财务状况和2024年度经营成果无影响。

#### 五、涉及事项是否明显违反企业会计准则及相关信息披露规范性规定的说明

依据我们已经获得的审计证据，上述保留意见涉及事项不违反企业会计准则及相关信息披露规范性规定。

#### 六、其他说明事项

本专项说明是根据证券监管机构的要求出具，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师及其所在的会计师事务所无关。



中国·北京

中国注册会计师：  


中国注册会计师：  




二〇二五年四月二十八日



# 营业执照

统一社会信用代码

91110105085458861W



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。

名称 永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吕江

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；企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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 1500万元

成立日期 2013年12月20日

主要经营场所 北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层



登记机关

2024年12月17日

证书序号: 0011966

### 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。
- 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》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 吕江

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区关东店北街一号(国安大厦13层)

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000102

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0088号

批准执业日期: 2013年12月16日



发证机关: 北京市财政局

二〇一三年十一月七日



姓名 林幼云  
 Full name  
 性 别 女  
 Sex  
 出生日期 1995-08-10  
 Date of birth  
 工作单位 会计师事务所(特殊普  
 通合伙企业)  
 Work unit  
 身份证号 351421199508111548  
 Identity card no.



本复印件仅供报告使用

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: 350700011088  
 No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1995 年 04 月 08 日  
 Date of Issuance

姓名: 林幼云  
 注师编号: 350700011088

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



姓名: 谢福标  
Full name: 谢福标  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1981-09-05  
Date of birth: 1981-09-05  
工作单位: 龙岩弘业有限责任会计师事务所  
Working unit: 龙岩弘业有限责任会计师事务所  
身份证号: 352622198109050025  
Identity card No.: 352622198109050025

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

永拓会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the Institute of CPAs

2020年10月23日

同意调入  
Agree the holder to be transferred

永拓会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the Institute of CPAs

2020年10月23日

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.

350800110003

注册编号: 350800110003  
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019年09月12日  
Date of issuance: 2019年09月12日

姓名: 谢福标  
注册编号: 350800110003





本复印件仅供使用