

关于对美好置业集团股份有限公司2024年度
财务报表出具无法表示意见审计报告
的专项说明

众环专字(2025)1600065号

目 录

	起始页码
专项说明	1-3

关于对美好置业集团股份有限公司 2024 年度财务报表 出具无法表示意见审计报告的专项说明

众环专字(2025) 1600065 号

美好置业集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业公司”）2024 年度财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 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 2025 年 4 月 28 日出具了众环审字（2025）1600324 号无法表示意见审计报告。

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》、《监管规则适用指引——审计类 1 号》以及深圳证券交易所的相关要求，我们对出具上述无法表示意见的审计报告说明如下：

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的重要性》及其应用指南的规定确定重要性水平。基于美好置业公司 2024 年度经营成果的实际情况，流动性和偿付能力问题成为至关重要的考虑因素，在充分考虑财务报表使用者整体共同的对年度财务信息需求基础上，我们采用资产总额作为确定重要性水平的基准；综合考虑审定财务报表及其他因素，我们确定的合并财务报表整体的重要性水平为 3,500.00 万元，并按合并财务报表整体重要性的 50% 确定实际执行的重要性金额为 1,750.00 万元。

一、无法表示意见涉及的事项

美好置业公司 2024 年度严重亏损，截至 2024 年 12 月 31 日已资不抵债，大量债务违约引发诉讼，多个银行账户被司法冻结，其正常生产经营受到重大影响。美好置业公司 2024 年度营业总收入发生额为 38,970.30 万元，归属于母公司股东的净利润为-219,234.37 万元；截至 2024 年 12 月 31 日，归属于母公司股东权益合计为-165,288.00 万元，货币资金账面余额为 7,004.89 万元，其中使用受限资金账面余额为 2,930.80 万元。以上情况表明存在可能导致对美好置业公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。如财务报表附注“二、财务报表的编制基础之 2、持续经营”所述，虽然美好置业公司管理层已对其持续经营的不确定性和计划采取的改善措施进行了充分



披露，但是如果相关应对措施未能达到预期效果，则美好置业公司可能无法持续经营，使得其账面资产、负债确认和计量的结果存在较大不确定性。我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断美好置业公司在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。

二、发表无法表示意见的理由和依据

上述事项影响美好置业公司 2024 年度财务报表的多个项目及财务报表附注中的相关披露，对美好置业公司 2024 年度财务报表可能产生影响重大，且持续经营的重大不确定性及对财务报表多个重要项目的影 响具有广泛性。

我们认为，由于我们无法获取充分、适当的审计证据，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》第七条规定，当无法获取充分、适当的审计证据，不能得出财务报表整体不存在重大错报的结论时，注册会计师应当发表非无保留意见；第十条规定，如果无法获取充分、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且具有广泛性，注册会计师应当发表无法表示意见。因此，我们对美好置业公司 2024 年度财务报表发表了无法表示意见。

三、无法表示意见涉及的事项是否存在注册会计师依据已获取的审计证据能够确定存在重大错报的情形

如本专项说明“一、无法表示意见涉及的事项”所述，发表无法表示意见的基础涉及多个不确定事项之间存在相互影响，并可能对财务报表产生累积影响，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表整体发表审计意见的基础。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》之第七条、第九条、第十条及第十一条的规定，以及《监管规则适用指引——审计类 1 号》之一、错报与受限的规范要求，我们已审慎评价已获取的所有相关审计证据，我们无法评价管理层对相关事项的判断及其处理的合理性，以及对财务报表的影响，无法表示意见涉及的事项中不存在依据我们已获取的审计证据能够确定存在重大错报的情形。

四、无法表示意见涉及的事项对报告期内公司财务状况、经营成果和现金流量可能的影响金额

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》第七条、



第十一条的规定，对前述“一、无法表示意见涉及的事项”所列事项存在多个不确定事项的互相影响，我们无法对多个不确定事项互相影响情况及其影响金额获取充分、适当的审计证据，因此，不可能对财务报表形成审计意见。虽然我们能够判断其对美好置业公司 2024 年度财务报表的影响重大且具有广泛性，但我们无法确定上述无法表示意见涉及事项及其相互影响对 2024 年度公司财务状况、经营成果和现金流量的可能影响金额。

本专项说明仅供美好置业公司 2024 年度报告披露之目的使用，不适用于其他用途。



中国注册会计师：
(项目合伙人)



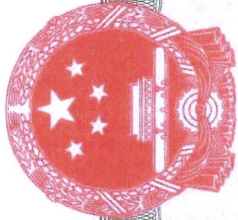
中国注册会计师：



中国·武汉

二〇二五年四月二十八日





营业执照

统一社会信用代码
91420106081978608B

扫描二维码登录“国家
企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。



(副本)

5 - 1

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

出资额 叁仟捌佰捌拾万圆人民币

成立日期 2013年11月6日

主要经营场所 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

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，出具有关报告；基本建设年度财务审计；基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2025 年 1 月 17 日



会计师事务所

执业证书



名称：中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道
中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

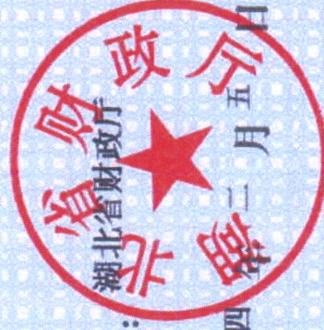
批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0017829

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》。

发证机关：



二〇二四年五月五日

中华人民共和国财政部制



2013年3月2日

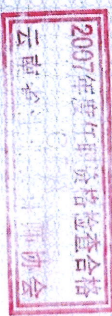
证书编号: 110002100056
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年04月23日
Date of Issuance



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



姓名: 沈胜祺
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1980-06-20
Date of birth
工作单位: 亚太中汇会计师事务所有限公司云南分所
Working unit
身份证号码: 420111198006205517
Identity card No.



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
亚太中汇会计师事务所有限公司云南分所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2009年06月06日



2011年度年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年3月10日

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
中审亚太会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所
CPAs

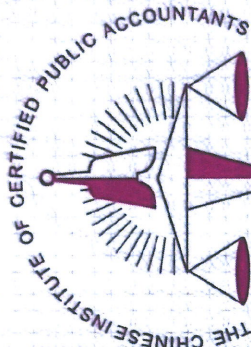


转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月17日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012年3月3日



中国注册会计师协会



姓名 王明维

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1992-03-19

Date of birth

工作单位

Working unit

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 云南亚太分所

身份证号码 530326199203192335

Identity card No.



王明维(420100050392)
已通过2020任职业资格检查
云南省注册会计师协会



王明维(420100050392)
已通过2021任职业资格检查
云南省注册会计师协会



2022王明维



王明维 420100050392

2023王明维

证书编号: 420100050392
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA 云南省注册会计师协会

发证日期: 2019 年 03 月 20 日
Date of Issuance



王明维 420100050392

2024王明维