

中房置业股份有限公司
出具非标准审计意见报告的专项说明

司农专字[2026]25009570022 号

目 录

报告正文.....	1-3
-----------	-----

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

司农专字[2026]25009570022 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”）2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025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2026年4月28日出具了司农审字[2026]25009570018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2025年收入尚未形成稳定业务模式，合并净利润为-19,077,966.21元，截至2025年12月31日累计未分配利润为-609,394,576.47元。

贵公司虽在财务报表附注“十四、（二）改善公司持续经营能力的措施”中披露了相关改善安排，但截至目前主营业务尚未恢复，持续经营能力仍存在重大不确定性。同时，贵公司未充分披露为改善持续经营状况、扭转经营亏损已实施及拟实施的具体应对方案，亦未对前述方案的可行性开展充分分析论证。

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和中国注册会计师独立性准则，我们独立于贵公司，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履

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 401,190.73 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，2025 年度实现营业收入 2,565,518.44 元，净利润为-19,077,966.21 元，经营活动产生的现金流量净额-11,027,900.50 元，累计亏损 609,394,576.47 元。

虽然贵公司虽在财务报表附注“十四、（二）改善公司持续经营能力的措施”中披露了相关改善安排，但截至目前主营业务尚未恢复，持续经营能力仍存在重大不确定性。同时，贵公司未充分披露为改善持续经营状况、扭转经营亏损已实施及拟实施的具体应对方案，亦未对前述方案的可行性开展充分分析论证。

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 2025 年 12 月 31 日财务状况和 2025 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

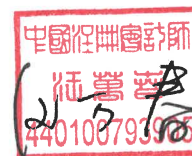
本专项说明是根据证券监管机构的要求出具，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师及其所在的会计师事务所无关。



中国注册会计师：林恒新
(项目合伙人)

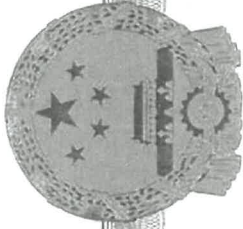


中国注册会计师：汪万春



中国 广州

二〇二六年四月二十八日



编号: S1052020060684G(1-1)

统一社会信用代码

91440101MA9W0YP8X3

营业执照

(副本)

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。



名称 广东农会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吉争雄

成立日期 2020年11月25日

主要经营场所 广州市南沙区南沙街兴沙路6号704房-2

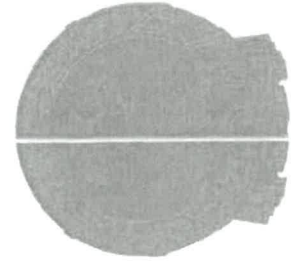
经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

本复印件仅供出具报告使用



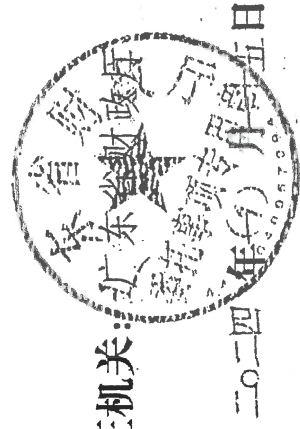


证书序号: 0005203

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》。

本复印件仅供出具报告使用 发证机关: 广东省财政厅



会计师事务所 执业证书



名称: 广东司农会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 吉争雄

主任会计师:

经营场所: 广州市南沙区南沙街兴沙路6号704

房-2

特殊普通合伙

组织形式:

44010293

执业证书编号:

批准执业文号: 粤财德函〔2020〕27号

批准执业日期: 2020年12月9日

中华人民共和国财政部制

姓名 Full name 林恒新
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1974-08-24
 工作单位 Working unit 广东正中珠江会计师事务所
 (特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 65313019740824317X



证书编号: 650300320036
 No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 11 月 09 日
 Date of issuance /y /m /d

2019年4月换发

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.

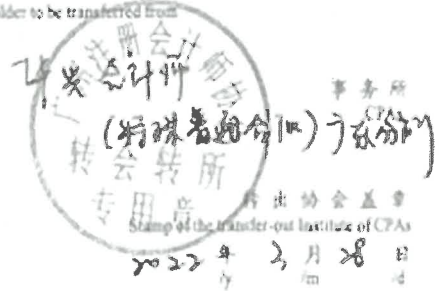


林恒新 650300320036

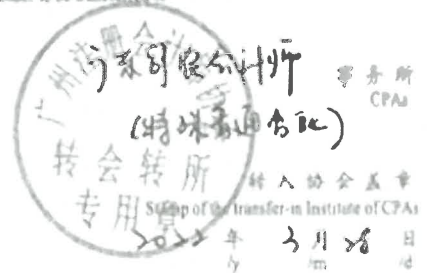
年 月 日
 /y /m /d

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



汪万春

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

1988-09-08

广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)

342622198809086871



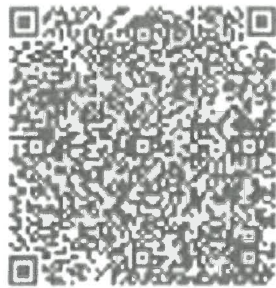
证书编号: 440100793905
No. of Certificate

批准机构: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 09 月 24 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

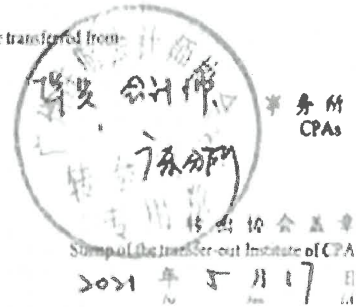
本证书检验合格后，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



汪万春 440100793905

年 月 日

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

