

关于南京新鸿运物业管理股份有限公司
2025年度财务报告非标准审计意见的专项说明
中兴华报字 (2026) 第00000636号



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层

邮编：100037

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

关于南京新鸿运物业管理股份有限公司 2025年度财务报告非标准审计意见的专项说明

中兴华报字（2026）第 00000636 号

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

我们接受委托，对南京新鸿运物业管理股份有限公司（以下简称“新鸿运公司”）2025年度财务报表进行了审计，并于2026年4月29日出具了强调事项段的保留意见的审计报告（报告编号：中兴华审字（2026）第00006903号）。根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》的要求，就相关事项说明如下：

一、非标准审计意见涉及的主要内容

（一）形成保留意见的基础

如财务报表附注“六、合并财务报表项目注释之5、其他应收款”所述，其他应收款2025年12月31日余额为177,166,920.83元，占新鸿运公司资产总额比例64.72%，其中新鸿运公司向南京映众人力资源有限公司、南京碧海晴天物业管理有限公司、南京芳草青物业管理有限公司3家公司拆出资金金额为148,737,095.32元，2025年度共计提信用减值损失0元。新鸿运公司就拆出资金事项分别与上述3家公司签订了《借款合同》，合同约定借款用途为用于发放劳务派遣人员的薪金以及缴纳社保和公积金等费用，借款年利率为3%。我们通过实施函证以及文件单据检查等审计程序，仍然无法就上述款项的性质、可收回性等获取充分、适当的审计证据。

（二）强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注“六之17、预计负债”“十三、其他重要事项”所述，新鸿运公司因“南京市雨花台区明尚西苑居民住宅楼

‘2.23’”重大火灾事故涉及重大诉讼。由于案件尚未有判决结果，新鸿运公司应负担的赔偿金额具有不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

二、发表带有强调事项段落的保留意见的理由和依据

（一）合并财务报表整体的重要性水平

在执行新鸿运公司 2025 年度财务报表审计工作时，我们确定的合并财务报表整体的重要性水平为 136.87 万元。新鸿运公司资产总额比较稳定，我们选取资产总额作为重要性水平基准，以资产总额乘以 0.5% 并向下取整，由此得出合并财务报表整体的重要性水平为 136.87 万元。

（二）发表带有强调事项段落的保留意见的理由和依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——非标准审计报告》第八条“当存在下列情形之一时，注册会计师应当发表保留意见：

（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。”

新鸿运公司向南京映众人力资源有限公司等 3 家公司拆出资金金额为 148,737,095.32 元，对财务报表产生重大影响。我们通过实施函证以及文件单据检查等审计程序，仍然无法就上述款项的性质、可收回性等获取充分、适当的审计证据。

根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——非标准审计报告》第八条的有关规定，我们认为该拆出资金事项对财务报表产生的影响重大，但不具有广泛性，因此我们在审计报告中就该拆出资金事项发表保留意见。

根据《中国注册会计师审计准则第 1503 号——在审计报告中增加强调事项段和其他事项段》第九条规定，如果认为有必要提醒财务报表使用者关注已在财务报表中列报，且根据职业判断认为对财务报表使用者理解财务报表至关重要的事项，在同时满足下列条件时，注册会计师应当在审计报告中增加强调事项段：（一）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，该事项不会导致注册会计师发表非无保留意见；（二）当《中国注册会计师



审计准则第 1504 号——在审计报告中沟通关键审计事项》适用时，该事项未被确定为在审计报告中沟通的关键审计事项。

新鸿运公司已就本说明一（二）强调事项段所涉及事项在财务报表中作出了恰当列报。我们认为，强调事项段所涉及事项不会导致发表非无保留意见，同时未被确定为在审计报告中沟通的关键审计事项。但是考虑到上述事项的重要性，我们在审计报告中增加强调事项段，提醒财务报表使用者关注。强调事项段并不影响发表的审计意见。

三、带有强调事项段落的保留意见涉及事项对报告期财务状况和经营成果的影响

（一）拆出资金事项

新鸿运公司向南京映众人力资源有限公司等 3 家公司拆出资金金额为 148,737,095.32 元，2025 年度计提信用减值损失 0 元。

（二）持续经营相关

新鸿运公司就 2024 年“南京市雨花台区明尚西苑居民住宅楼‘2.23’”重大火灾事故相关诉讼事项，计提预计负债 3,834,892.85 元，确认递延所得税资产 958,723.21 元。

四、带有持续经营重大不确定性段落的保留意见涉及事项是否违反企业会计准则及相关信息披露规范性规定

依据我们已经获得的审计证据，我们确定上述事项不存在违反企业会计准则及其相关信息披露规范性规定的情形。

五、使用目的

本专项说明仅供新鸿运公司 2025 年度报告披露之目的使用，未经本事务所书面同意，不得用于其他目的。



（此页无正文，为中兴华报字（2026）第 00000636 号专项说明之签字盖章页）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：

卓丹



中国注册会计师：

张晗



2026 年 4 月 29 日



营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



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 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

经营范围

一般项目：资产评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；区块链技术相关软件和服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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 9411 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层

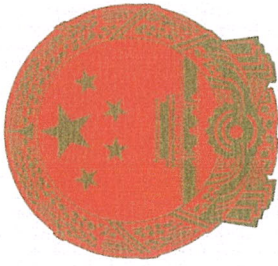
中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

报告审讫章(1)

登记机关



2026年01月19日



会计师事务所

执业证书



名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告审议章（1）

证书序号：0014686

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：



二〇二二年八月十七日

中华人民共和国财政部制



首页



机构概况



新闻发布



政务信息



办事服务



互动交流



统计信息



专题专栏

当前位置: 首页>办事服务>备案结果公示

从事证券服务业务会计师事务所备案名录 (截至2026年1月9日)

日期: 2026-01-09 来源: 证监会

【字号: 大 中 小】

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

从事证券服务业务会计师事务所备案名录 (截至2026年1月9日)

报告审讫章 (1)



从事证券服务业务会计师事务所备案名录 (截至2026年1月9日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	会计师事务所执业证书编号	通讯地址	联系电话
99	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24	010-52805612
100	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层	010-51423818
101	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326	010-62212990-8096
102	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层	010-88356126
103	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000003	上海市虹口区东大名路1089号北外滩来福士广场东塔楼18楼	021-63525500
104	重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)	91500103MA614NHH0G	50030002	重庆市渝中区中山三路168号中安大厦22楼	023-63870921-616



姓名 卓丹

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1987-09-18

Date of birth

工作单位

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Working unit

身份证号码

430821198709185420

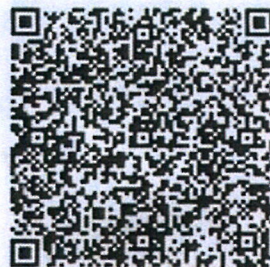
Identity card No.



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.



卓丹 110001673914

证书编号:
No. of Certificate

110001673914

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2017 年 04 月 30 日

年 月 日



姓名 马晨晗

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1991-10-26

Date of birth

工作单位

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

Working unit

身份证号码

411723199110269520

Identity card No.



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.



马晨晗 110001670589

证书编号:

No. of Certificate 110001670589

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance 2023 年 01 月 30 日

年 月 日
/y /m /d