

江苏中南建设集团股份有限公司

二〇二三年度

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

审计报告

致同审字（2024）第 110A013376 号

江苏中南建设集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称中南建设公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 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相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中南建设公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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，我们独立于中南建设公司，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，为发表审计意见提供了基础。

三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，中南建设公司 2023 年归母净亏损为 529,270.02 万元，且于 2023 年 12 月 31 日，中南建设公司流动负债高于流动资产 674,212.42 万元，流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债的有息负债余额共计为 2,272,686.50 万元，期末货币资金余额为 750,489.03 万元，其中包括受限资金 335,753.53 万元。同时，金融机构、供应商等部分债权人通过司法程序向中南建设公司相关经营主体和债务主体追偿逾期债务，导致中南建设公司及子公司陷入多起债务诉讼或仲裁。这些事项或情况，连同财务报表附注二所示的其他事项，表明存在可能导致对中

南建设公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、27，附注五、48及附注十四。

1、事项描述

中南建设公司于 2023 年度实现的房地产开发项目的收入为 6,392,627.90 万元，占营业收入总额的比例为 93.34%。由于房地产开发项目的收入对中南建设公司财务报表影响重大，单个房地产开发项目销售收入确认上的小额错报汇总起来可能对影响财务报表使用者对本期经营成果的理解，因此我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括：

（1）了解、评价并测试了与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）就本期确认房产销售收入的项目，选取了相应项目的房产标准买卖合同条款检查，以评价中南建设公司有关房地产开发项目的收入确认的具体方法是否符合相关会计准则的要求；

（3）就本期确认房产销售收入的项目，选取了样本，检查了买卖合同备案情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，检查样本回款情况及未回款安排等，以评价相关房产销售收入确认时点是否与收入确认的具体方法一致；

(4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取了样本，检查了可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(5) 对期末有存量房的项目，在对存量房进行抽盘的基础上结合与销售台账、公开销售信息的对比，以评价相关存量房销售收入是否在恰当的期间确认；

(6) 获取销售部门销售台账，检查房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录。

(二) 存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三、13、36及附注五、8。

1、事项描述

截至2023年12月31日，中南建设公司开发产品、开发成本（以下统称“存货”）的账面余额为9,990,850.39万元，已计提的存货跌价准备账面余额为314,477.57万元。存货按照成本与可变现净值孰低计量，在确定存货可变现净值过程中，中南建设公司管理层（以下简称管理层）需要估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价。

由于存货占中南建设公司资产比例较高，估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险且涉及重大专业判断和会计估计，因此我们将存货可变现净值的确定识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的确定实施的审计程序主要包括：

(1) 了解、评价并测试了管理层与编制和监督预算及预测各存货项目建造成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 选取样本，对存货项目进行实地观察，并向管理层询问项目进度和总开发成本预算；

(3) 访谈管理层聘任的评估专家，评价其专业素质、独立性和胜任能力；

(4) 由注册会计师的评估专家对管理层及其聘请的评估专家所采用的估值方法进行复核，将关键假设和参数与市场可获取数据和销售预算进行了比较；

(5) 将各存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较，并通过比较分析历史同类在产品至完工时仍需发生的成本；

(6) 选取样本，就管理层以往年度可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较，并评价管理层评估的合理性；

(7) 对资产负债表日后已销售的部分开发产品，通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较，对管理层估计的合理性做出判断。

五、其他信息

中南建设公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中南建设公司 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

中南建设公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中南建设公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中南建设公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中南建设公司的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对中南建设公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中南建设公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就中南建设公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

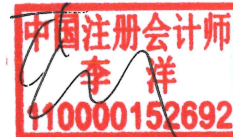
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·北京

二〇二四年 四月二十二日



姓名 李洋
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1976-02-29
 Date of birth
 工作单位 北京京都会计师事务所有限责任公司
 Working unit
 身份证号码 110105760229531
 Identity card No.

年度检验登
 Annual Renewal Reg

本证书经检验合格，
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



年 月 日
 年 月 日



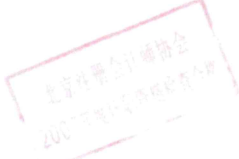
姓名：李洋
 证书编号：110000152692
 this renewal.



李洋

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



2008年3月20日

2009年3月20日

110000152692

证书编号：北京注册会计师协会

批准注册协会：2005-03-25

发证日期：年 月 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



京都永年 事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012年6月29日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



致阔 事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2012年6月29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

事务所
 CPAs

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

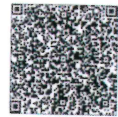
事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日



姓名 张博
 Full name 张博
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1993-01-22
 Date of birth 1993-01-22
 工作单位 致同会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit 致同会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 410725199301220019
 Identity card No. 410725199301220019

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

张博



证书编号: 110101560943
 of Certificate 110101560943
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会
 发证日期: 2020年06月15日
 Date of Issue 2020年06月15日



姓名: 张博
 证书编号: 110101560943

年 月 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

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
 / /

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
 / /

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书退还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

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》。

会计师事务所 执业证书



名称： 普同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人： 董惠琦

主任会计师： 董惠琦

经营场所： 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式： 特殊普通合伙

执业证书编号： 11010156

批准执业文号： 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期： 2011年12月13日

发证机关：



北京市财政局
二〇一〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N



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 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

经营范围

审计企业会计报表，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 5340 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层



登记机关

2024 年 03 月 08 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制