

关于南国置业股份有限公司
重大资产重组前发生业绩异常
或本次重组存在拟置出资产情形
的专项核查意见
信会师报字[2025]第 ZG12769 号





关于南国置业股份有限公司
本次重大资产重组前业绩异常或本次重组存在拟置出资产
情形的专项核查意见

信会师报字[2025]第ZG12769号

深圳证券交易所:

立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“立信”、“会计师”或“我们”)接受南国置业股份有限公司(以下简称“南国置业”或“上市公司”或“公司”)委托,根据中国证券监督管理委员会发布的《监管规则适用指引——上市类第1号》中“1-11 上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求”(以下简称“核查要求”)的相关规定,对南国置业相关事项进行专项核查并发表核查意见,具体如下:

一、最近三年规范运作情况,是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形

公司自查意见:

最近三年,公司不存在违反法律法规及公司章程的违规资金占用、违规对外担保的情形。

会计师核查程序:

我们审阅了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2022 年度及 2023 年度《南国置业股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》,报告号分别为天职业字[2023]13426-1 号、天职业字[2024]21872-1 号。我们出具了 2024 年度《关于南国置业股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告》报告号为信会师报字[2025]第 ZG11507 号。





我们审阅了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2022 年度及 2023 年度《南国置业股份有限公司审计报告》，报告号分别为天职业字[2023]13426 号、天职业字[2024]21872 号，报告意见类型均为无保留意见审计报告。我们审计了南国置业 2024 年度的财务报表，出具了 2024 年度《南国置业股份有限公司审计报告》报告号为信会师报字[2025]第 ZG11505 号，报告意见类型为带与持续经营相关的重大不确定性段的非标准无保留意见审计报告。

我们查阅了南国置业最近三年的与资金占用和对外担保相关的董事会或股东会决议公告，并查询了中国证监会、深圳证券交易所等监管机构官方网站。

会计师核查意见：

经核查，我们未发现南国置业 2022 年度、2023 年度和 2024 年度存在资金被关联方违规占用、违规对外担保的情形。

二、最近三年业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

(一) 最近三年业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润

公司自查意见：

最近三年，公司主营业务未发生重大变更，最近三年的营业收入及利润情况如下，最近三年业绩真实、会计处理合规，不存在虚假交易、虚构利润的情况。





金额单位：人民币元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	2,969,629,754.90	1,058,848,156.80	9,819,013,472.25
营业利润	-2,313,847,212.41	-1,786,961,058.23	-591,899,162.18
利润总额	-2,317,903,245.07	-1,778,585,349.10	-423,249,834.80
净利润	-2,357,973,613.41	-1,757,341,080.97	-588,440,798.05
归属于母公司股东的净利润	-2,238,085,227.54	-1,693,221,743.58	-823,016,412.42

会计师核查程序：

我们审阅了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2022 年度及 2023 年度《南国置业股份有限公司审计报告》，报告号分别为天职业字[2023]13426 号、天职业字[2024]21872 号，报告意见类型均为无保留意见审计报告。我们审计了南国置业 2024 年度的财务报表，出具了 2024 年度《南国置业股份有限公司审计报告》报告号为信会师报字[2025]第 ZG11505 号，报告意见类型为带与持续经营相关的重大不确定性段的非标准无保留意见审计报告。

我们复核了南国置业 2022 年度、2023 年度和 2024 年度重大交易及其会计处理，关注是否存在虚构交易、虚构利润；是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定。

会计师核查意见：

经核查，在 2022 年度、2023 年度和 2024 年度我们未发现南国置业存在虚假交易、虚构利润的情形。

(二) 是否存在关联方利益输送

公司自查意见：

最近三年公司不存在关联方利益输送的情况。





会计师核查程序：

我们审阅了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2022 年度及 2023 年度《南国置业股份有限公司审计报告》，报告号分别为天职业字[2023]13426 号、天职业字[2024]21872 号，报告意见类型均为无保留意见审计报告。我们审计了南国置业 2024 年度的财务报表，出具了 2024 年度《南国置业股份有限公司审计报告》报告号为信会师报字[2025]第 ZG11505 号，报告意见类型为带与持续经营相关的重大不确定性段的非标准无保留意见审计报告。

我们查阅了南国置业最近三年关联交易公告、年度内部控制评价报告、董事会决议、股东大会决议、独立董事意见等相关公告。

会计师核查意见：

经核查，在 2022 年度、2023 年度和 2024 年度我们未发现南国置业存在关联方利益输送的情形。

(三) 是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定

公司自查意见：

公司不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定。

会计师核查程序：

我们审阅了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2022 年度及 2023 年度《南国置业股份有限公司审计报告》，报告号分别为天职业字[2023]13426 号、天职业字[2024]21872 号，报告意见类型均为无保留意见审计报告。我们审计了南国置业 2024 年度的财务报表，出具了 2024 年度《南国置业股份有限公司审计报告》报告号为信会师报字[2025]第 ZG11505 号，报告意见类型为带与持续经营相关的重大不确定性段的非标准无保留意见审计报告。

我们查阅了南国置业最近三年关联交易公告、年度内部控制评价报告、董事会决议、股东大会决议、独立董事意见等相关公告。



会计师核查意见:

经核查,我们未发现南国置业 2022 年度、2023 年度和 2024 年度存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形,相关会计处理在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

(四) 是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形

公司自查意见:

公司不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对公司进行“大洗澡”的情形,最近三年发生的会计政策、会计差错更正或会计估计变更情况如下:

1、2024 年度主要会计政策变更情况及其对报表的影响

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号,以下简称“解释第 17 号”)。

①关于流动负债与非流动负债的划分解释第 17 号明确:

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的,该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债,企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件(以下简称契约条件),企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时,仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件,不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。
- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指,企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源(如商品或服务)或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的,如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规



定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认,则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行,企业在首次执行该解释规定时,应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时,应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息,以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易:一个或多个融资提供方提供资金,为企业支付其应付供应商的款项,并约定该企业根据安排的条款和条件,在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比,供应商融资安排延长了该企业的付款期,或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行,企业在首次执行该解释规定时,无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定,承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时,确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时,应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行,允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定,执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。



(2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》(财会〔2023〕11 号)，适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”)，该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、2023 年度主要会计政策变更情况及其对报表的影响

执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”)，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会



计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

合并资产负债表：

单位：人民币元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
递延所得税资产	28,893,677.63	110,664,927.67	81,771,250.04
未分配利润	-1,199,355,213.26	-1,118,938,020.60	80,417,192.66
少数股东权益	2,004,932,634.48	2,006,286,691.86	1,354,057.38

合并利润表：

金额单位：人民币元

项目	2022 年度（变更前）	2022 年度（变更后）	调整数
所得税费用	209,317,234.92	165,190,963.25	-44,126,271.67



母公司资产负债表：

金额单位：人民币元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
递延所得税资产	2,570,018.30	6,033,473.79	3,463,455.49
未分配利润	642,950,270.35	646,413,725.84	3,463,455.49

母公司利润表：

金额单位：人民币元

项目	2022 年度（变更前）	2022 年度（变更后）	调整数
所得税费用	-1,186,982.25	-3,443,583.73	-2,256,601.48

3、2022 年度主要会计政策变更情况及其对报表的影响

（1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

①关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。



(2) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号,以下简称“解释第 16 号”)。

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具,相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的,应当在确认应付股利时,确认与股利相关的所得税影响,并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式,将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目(含其他综合收益项目)。

该规定自公布之日起施行,相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的,按照该规定进行调整;发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的,应当进行追溯调整。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件,使其成为以权益结算的股份支付的,在修改日(无论发生在等待期内还是结束后),应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付,将已取得的服务计入资本公积,同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债,两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行,2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易,按照该规定进行调整;2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的,应当进行追溯调整,将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目,不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

4、会计差错更正或会计估计变更

公司近三年未发生会计差错更正或会计估计变更。



会计师核查程序：

我们审阅了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2022 年度及 2023 年度《南国置业股份有限公司审计报告》，报告号分别为天职业字[2023]13426 号、天职业字[2024]21872 号，报告意见类型均为无保留意见审计报告。我们审计了南国置业 2024 年度的财务报表，出具了 2024 年度《南国置业股份有限公司审计报告》报告号为信会师报字[2025]第 ZG11505 号，报告意见类型为带与持续经营相关的重大不确定性段的非标准无保留意见审计报告。

会计师核查意见：

经核查，南国置业会计政策变更系执行财政部相关规定，未发现南国置业存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

(五) 应收款项、存货、商誉计提减值准备情况

公司自查意见：

公司制定的会计政策符合企业会计准则的规定及公司自身实际情况，公司按照既定的会计政策计提各项资产减值准备，2022 年度、2023 年度和 2024 年度公司应收款项、存货等科目计提减值的情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收票据坏账损失		121,797.55	-121,797.55
应收账款坏账损失	-22,564,333.11	-14,201,011.10	-2,801,419.30
其他应收款坏账损失	-40,407,736.25	22,465,231.87	-51,169,676.86
信用减值损失	-62,972,069.36	8,386,018.32	-54,092,893.71
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-310,783,410.36	-215,189,489.02	-144,309,982.84
合同资产减值损失	-225,029.02	129,329.87	21,423.51
使用权资产减值损失	-709,423,987.29	-108,131,251.61	-106,865,775.34
长期股权投资减值损失	-320,785,600.05		



项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其他减值损失	-7,255,343.54		
资产减值损失	-1,348,473,370.26	-323,191,410.76	-251,154,334.67

1、应收款项坏账损失

南国置业对应收款项根据坏账政策、预期信用损失模型测算并计提了信用减值准备。2022 年度、2023 年度和 2024 年度公司分别对应收款项计提信用减值损失 54,092,893.71 元、-8,386,018.32 元及 62,972,069.36 元。

2、存货跌价损失

存货跌价损失确认计量方法：资产负债表日，公司按照企业会计准则的要求，对存货按照成本与可变现净值孰低计量，对存货成本高于其可变现净值的计提存货跌价准备。具体方法为：对于开发产品，可变现净值按照该产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；对于开发成本，可变现净值按照所开发项目的估计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

公司根据上述方法，在谨慎性原则下全面梳理存货价值并进行了减值测试，对于货值较大、存在明显减值迹象的项目委托评估机构进行存货减值评估。报告期各期，公司结合减值测试及评估结果计提资产减值损失，2022 年度、2023 年度和 2024 年度分别确认存货跌价损失 144,309,982.84 元、215,189,489.02 元和 310,783,410.36 元。

3、商誉

最近三年，公司财务报表无商誉。

会计师核查程序：

我们审阅了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2022 年度及 2023 年度《南国置业股份有限公司审计报告》，报告号分别为天职业字[2023]13426 号、天职业字[2024]21872 号，报告意见类型均为无保留意见审计报告。我们审计了南国置业 2024 年度的财务报





表，出具了 2024 年度《南国置业股份有限公司审计报告》报告号为信会师报字[2025]第 ZG11505 号，报告意见类型为带与持续经营相关的重大不确定性段的非标准无保留意见审计报告。

会计师核查意见：

经核查，我们认为南国置业 2022 年度、2023 年度和 2024 年度应收账款、存货、商誉减值准备计提在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

三、使用限制

本报告仅供南国置业向深圳证券交易所申报重大资产重组事宜之用，不适用于任何其他目的。





立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(本页无正文,为立信会计师事务所(特殊普通合伙)《关于南国置业股份有限公司重大资产重组前发生业绩异常或本次重组存在拟置出资产情形的专项核查意见》之签章页)



中国注册会计师:

4-1



中国·上海

中国注册会计师:

宋晓妮



2025 年 09 月 17 日

