



关于美好置业集团股份有限公司 2022 年度营业收入扣除情况表 的专项核查报告

众环专字（2023）1600111 号

美好置业集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，在审计了美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业”）2022 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2022 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注（以下简称“2022 年度财务报表”）的基础上，对后附的《美好置业集团股份有限公司 2022 年度营业收入扣除情况表》（以下简称“营业收入扣除表”）进行了专项核查。

按照《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》的规定，编制和披露营业收入扣除表，提供真实、合法、完整的核查证据，是美好置业管理层的责任。我们的责任是在执行核查工作的基础上对营业收入扣除表发表专项核查意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定执行了核查工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行核查工作以对营业收入扣除表是否存在重大错报获取合理保证。在核查过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的核查工作为发表核查意见提供了合理的基础。

基于我们的核查，我们没有发现后附的《美好置业集团股份有限公司 2022 年度营业收入扣



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
NO.169 Donghu Road, Wuchang District
Wuhan, 430077

电话 Tel: 027-86791215
传真 Fax: 027-85424329

除情况表》与我们在审计美好置业 2022 年度财务报表时所检查的会计资料，以及 2022 年度财务报表中所披露的相关内容在所有重大方面存在不一致的情况。

为了更好地理解美好置业 2022 年度营业收入扣除事项以及扣除后营业收入金额的情况，后附营业收入扣除表应当与已审的财务报表一并阅读。

本核查报告仅供美好置业集团股份有限公司 2022 年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）：



王文政

中国注册会计师：



中国·武汉

二〇二三年四月二十七日

美好置业集团股份有限公司2022年度营业收入扣除情况表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

项目	本年度 (万元)	具体扣除情况	上年度 (万元)	具体扣除情况
营业收入金额	529,172.38		355,995.74	
营业收入扣除项目合计金额	7,327.54		5,437.98	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	1.38%		1.53%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入，如出租固定资产、无形资产、包装物、销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务，但属于上市公司正常经营之外的收入。	7,327.54	出租固定资产、投资性房地产等资产，出售投资性房地产，施工及生产过程中的废旧材料销售收入	3,812.18	出租固定资产、投资性房地产等资产，出售投资性房地产，施工及生产过程中的废旧材料销售收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	7,327.54		1,625.80	农产品收入（退出农业生产，相关收入非持续性）
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚增收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚增收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	521,844.84		350,557.76	

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)