

无锡商业大厦大东方股份有限公司

专项说明

2025年度



公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡

总机：86（510）68798988

传真：86（510）68567788

电子信箱：mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China

Tel: 86（510）68798988

Fax: 86（510）68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

2025 年度营业收入扣除情况的专项核查意见

苏公W[2026]E1121号

无锡商业大厦大东方股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了无锡商业大厦大东方股份有限公司（以下简称大东方股份公司）财务报表，包括 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、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注，并于 2026 年 4 月 16 日出具了苏公 W[2026]A405 号无保留意见审计报告。在此基础上，我们核查了后附的大东方股份公司管理层编制的 2025 年度营业收入扣除情况表（以下简称“扣除情况表”）。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供大东方股份公司2025年年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为大东方股份公司2025年年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

为了更好地理解大东方股份公司2025年度营业收入扣除情况，扣除情况表应当与已审的财务报表一并阅读。

二、管理层的责任

大东方股份公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》的规定编制扣除情况表，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任



我们的责任是在实施核查工作的基础上对大东方股份公司管理层编制的扣除情况表发表专项核查意见。

四、工作概述

我们的核查是根据中国注册会计师执业准则进行的。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施核查工作，以对扣除情况表是否不存在重大错报获取合理保证。在核查过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的核查工作为发表意见提供了合理的基础。

五、专项核查意见

我们认为，大东方股份公司管理层编制的扣除情况表在所有重大方面符合《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》的规定，如实反映了大东方股份公司2025年度营业收入扣除情况。



中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



2026年4月16日

无锡商业大厦大东方股份公司 2025 年度营业收入扣除情况表

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理》中营业收入扣除事项的规定，本公司编制 2025 年度营业收入扣除情况明细表以满足监管要求。具体情况如下：

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	324,913.50		364,295.62	
营业收入扣除项目合计金额	7,224.78		7,791.37	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	2.22%		2.14%	
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收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	7,224.78	注 1	7,746.13	注 1
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。			45.24	
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	7,224.78		7,791.37	
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假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
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。				



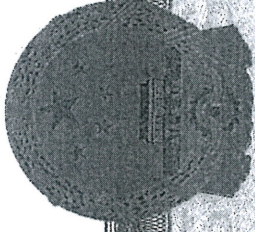
项目	本年度 (万元)	具体扣 除情况	上年度 (万元)	具体扣 除情况
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	317,688.72		356,504.25	

注1：正常经营之外的其他业务收入，包括租金收入、物业收入、管理费收入、广告发布收入等。

无锡商业大厦大东方股份有限公司（签章）

2026年4月16日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91320200078269333C (1/1)

编号
3202000666202604080010



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。

扫描经营者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 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1185万元整

类型 特殊普通合伙企业

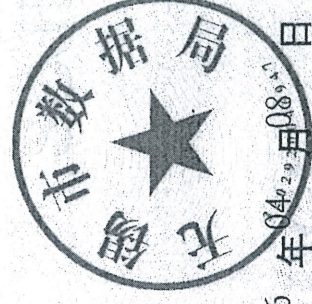
成立日期 2013年09月18日

执行事务合伙人 张彩斌 柏凌霄 朱佑敏

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

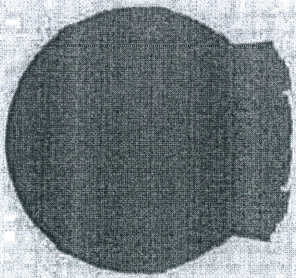
经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业财务报告，出具验资报告；清算企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；管理企业帐目；法律、法规规定的其他业务。(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

2026年04月08日



会计师事务所 执业证书

名称： 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人： 张彩斌
 主任会计师：
 经营场所： 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-10
 01室
 组织形式： 特殊普通合伙
 执业证书编号： 32020028
 批准执业文号： 苏财会[2013]36号
 批准执业日期： 2013年9月12日



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》。

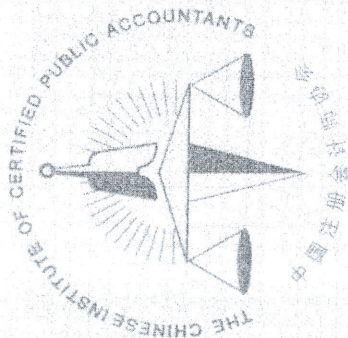


发证机关：江苏省财政厅

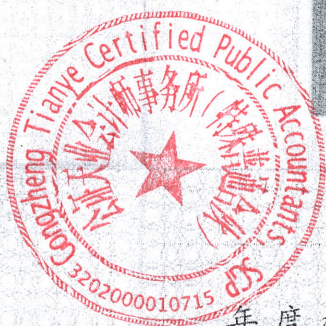
2013年9月12日

中华人民共和国财政部制



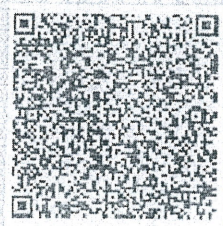


姓名 Full name 赵明
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1984-02-16
 工作单位 Working unit 江苏公证天业会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 320200198402163513



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.



320200280076

证书编号:
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

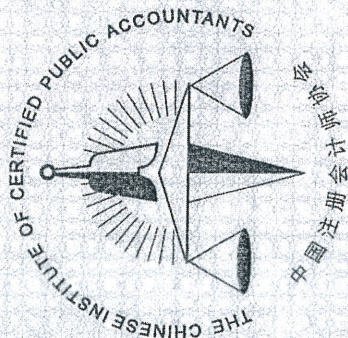
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

二〇一〇 年 五 月 二十八 日

发证日期:
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 Full name 俞乾元
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1992-09-12
 工作单位 Working unit 江苏公证人业会计师事务所 (特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 320283199209124213



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.



证书编号: 320200280179
 No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 03 月 25 日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d