

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

关于营业收入扣除事项的
专项核查意见

德皓核字[2026]00000971号

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

Beijing Dehao International Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

关于营业收入扣除事项的

专项核查意见

(2025年1月1日至2025年12月31日止)

目录

页次

一、	关于营业收入扣除事项的专项核查意见	1-3
二、	营业收入扣除情况明细表	4-5

关于营业收入扣除事项的 专项核查意见

德皓核字[2026]00000971号

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司：

我们接受委托，对北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称大龙地产公司）2025 年度财务报表进行审计，并出具了德皓审字[2026]00001460 号审计报告。在此基础上我们检查了贵公司编制的后附 2025 年度营业收入扣除情况明细表（以下简称“明细表”）。该明细表已由大龙地产公司管理层按照上海证券交易所(以下简称“监管机构”)发布的《上海证券交易所股票上市规则(2025 年 4 月修订)》及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理(2025 年 8 月修订)》(上证函(2025)2735 号)(以下简称“上市规则及相关要求”)的规定编制以满足监管要求。

一、管理层对明细表的责任

管理层负责按照监管机构上市规则及相关要求的规定编制明细表以满足监管要求，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使明细表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对明细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规定执行了专项核查工作。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,计划和执行专项核查工作以对明细表是否不存在重大错报获取合理保证。

三、专项核查意见

我们认为,大龙地产公司 2025 年度营业收入扣除事项明细表中的财务信息在所有重大方面按照监管机构上市规则的规定编制以满足监管要求。

四、编制基础

我们提醒明细表使用者关注, 明细表是大龙地产公司为满足上海证券交易所的要求而编制的。因此, 明细表可能不适用于其他用途。

本报告应与本审计机构出具的德皓审字[2026]00001460 号审计报告一并阅读。本段内容不影响已发表的专项核查意见。

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

郑志刚

中国·北京

中国注册会计师：

裴士宇

二〇二六年四月二十一日

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

2025 年度营业收入扣除情况明细表

根据上海证券交易所发布的《上海证券交易所股票上市规则（2025 年 4 月修订）》及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理（2025 年 8 月修订）》（上证函（2025）2735 号）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：

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

单位：万元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	66,534.66		75,210.26	
营业收入扣除项目合计金额	3,270.52		1,585.74	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	4.92%		2.11%	
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	3,270.52	房屋租赁收入、投资性房地产转让收入等	1,585.74	房屋租赁收入等
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	3,270.52		1,585.74	

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
2025 年度
营业收入扣除情况明细表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
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				
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	63,264.14		73,624.52	

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
(公章)

二〇二六年四月二十一日



营业执照

统一社会信用代码

911101016828529982



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。

(副本)(1-1)



名称 北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 赵焕琪、李文智

经营范围

审查企业会计报表、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、企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2028年11月01日；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；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 4500万元

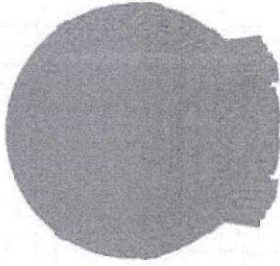
成立日期 2008年12月08日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街31号5层519A



2026年01月22日

本证仅用于业务报告专用，复印无效。



会计师事务所

执业证书



名称：北京德众国际会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人：赵焕琪
 主任会计师：
 经营场所：北京市丰台区西翠路首汇广场10号楼
 组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：11010041
 批准执业文号：京财会许可[2022]0195号
 批准执业日期：2022年8月4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

2026年2月10日

中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



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

北京兴华会计师事务所
北京兴华会计师事务所
2017年8月1日

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

事务所 CPAs
日期 /月 /日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

吉林分所
吉林分所
2017年8月8日

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

事务所 CPAs
日期 /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

德信国际
德信国际
2017年10月10日

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

事务所 CPAs
日期 /月 /日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

吉林分所
吉林分所
2017年10月1日

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

事务所 CPAs
日期 /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

德信国际
德信国际
2017年10月10日

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

事务所 CPAs
日期 /月 /日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

吉林分所
吉林分所
2017年10月10日

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

事务所 CPAs
日期 /月 /日

注意事项

- 注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用，不得转让，不得涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 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，办理补发手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- 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.



姓名 郑志刚
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1971-12-27
Date of birth

工作单位 北京兴华会计师事务所(普通合伙)吉林分所
Working unit

身份证号码 220204197112274516
Identity card No.



姓名: 郑志刚
证书编号: 220100600003

证书编号: 220100600003
No. of Certificate

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003年01月17日
Date of Issuance



年度检验
Annual Renewal R.

本证书经检验
This certificate is
this renewal.

吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格检查合格

年 / 月 / 日

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.

年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

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 this holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024年9月25日
2024 y m d

同意调入
Agree this holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024年9月25日
2024 y m d

1010210138258



姓名 裴士宇
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1981-05-24
Date of birth
工作单位 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 110224198105244815
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.



裴士宇 1100000100339

年 /y/ 月 /m/ 日 /d/

证书编号: 110000100339
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022年03月21日
Date of Issuance