

光明房地产集团股份有限公司 2025 年度  
营业收入扣除情况  
专项审核报告

# 专项审核报告

众会字(2026)第 07201 号

光明房地产集团股份有限公司全体股东:

我们接受委托,审计了光明房地产集团股份有限公司(以下简称“光明地产”)2025 年度的财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2025 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,并于 2026 年 4 月 27 日出具了众会字(2026)第 07200 号审计报告。同时,我们审核了后附的光明地产 2025 年度营业收入扣除情况表。

## 一、管理层的责任

光明地产管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料,按照《上海证券交易所上市规则》以及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理》的相关要求编制营业收入扣除情况表,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。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是对光明地产 2025 年度营业收入中是否存在与主营业务无关的收入和不具备商业实质的收入进行审核,并就光明地产编制的营业收入扣除情况表发表审核意见。

## 三、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号-历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核业务。该准则要求我们计划和实施审核工作,以对营业收入扣除情况表是否在所有重大方面按照《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理》的相关规定编制,如实反映光明地产 2025 年度营业收入扣除情况获取合理保证。在审核过程中,我们实施了包括审核会计记录等我们认为有必要的程序。我们相信,我们获取的审核证据是充分、适当的,为发表专项审核意见提供了基础。

#### 四、专项审核意见

我们认为，光明地产 2025 年度营业收入扣除情况表在所有重大方面按照《上海证券交易所上市规则》以及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理》的相关规定编制。

#### 五、报告使用限制

我们提醒本专项审核报告的使用者关注，本报告仅供光明地产 2025 年度报告披露之目的使用，未经我所书面同意，不得用作任何其他目的。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国，上海

2026 年 4 月 27 日

光明房地产集团股份有限公司 2025 年度营业收入扣除情况表

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	447,845.05		555,418.09	
营业收入扣除项目合计金额	121.62		1,099.27	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.03%		0.20%	
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
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。	121.62	零星材料销售收入	1,099.27	零星材料销售收入
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。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	121.62		1,099.27	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
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。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	447,723.43		554,318.82	

本表于 2026 年 4 月 27 日获公司批准。

法定代表人：

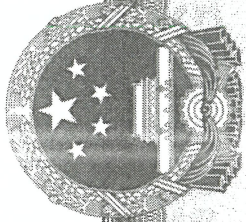


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114084119251J

证照编号: 14000090202603235389



扫描经营主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

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、税务咨询、管理咨询、会计培训; 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】

出资额 人民币3020.0000万元整

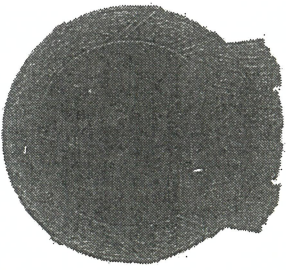
成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室



登记机关

2026年03月23日



# 会计师事务所 执业证书

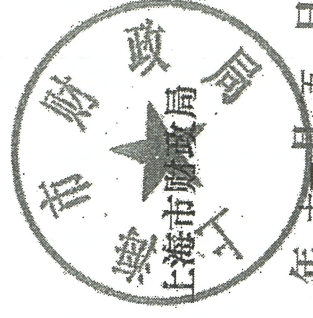


名称：众华会计师事务所(普通合伙)  
 首席合伙人：陆士敏  
 主任会计师：  
 经营场所：上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢  
 1088室  
 组织形式：普通合伙制  
 执业证书编号：31000003  
 批准执业文号：沪财会〔98〕153号（转制批文 沪财会〔2013〕68号）  
 批准执业日期：1998年12月23日（转制日期 2013年11月20日）

证书序号：0006271

## 说明

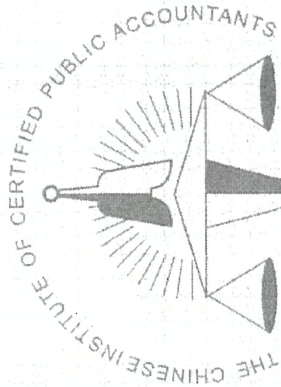
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：上海市财政局

二〇二〇年十一月五日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会



姓名 王頔麟  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1982-08-25  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 众华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 310101198208250510  
 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.



王頔麟的年检二  
 二维码

年 /y  
 月 /m  
 日 /d

证书编号: 310000030106

No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009年05月26日  
 Date of Issuance

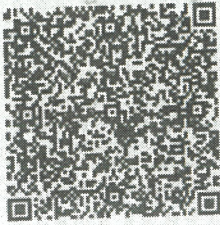


姓名 张妍虹  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1992-03-11  
 Date of birth  
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 320522199203110025  
 Identity card No.

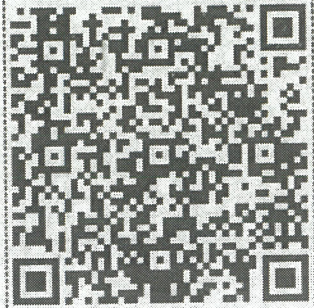


年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.



张妍虹年检二维码



张妍虹(31000062662)  
 您已通过2021年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2021年10月30日

证书编号: 31000062662

No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020年06月15日  
 Date of Issuance