

关于万方城镇投资发展股份有限公司
2025年度营业收入扣除情况表的

专项核查报告

国府核字（2026）第 01010012 号

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年四月二十七日

目 录

项 目	起始页码
专项核查报告	1-2
营业收入扣除情况表	3

关于万方城镇投资发展股份有限公司 2025 年度营业收入扣除情况表 的专项核查报告

国府核字（2026）第 01010012 号

万方城镇投资发展股份有限公司全体股东：

我们接受委托，在审计了万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“万方发展”）2025 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2025 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“2025 年度财务报表”）的基础上，对后附的《万方城镇投资发展股份有限公司 2025 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，是万方发展管理层的责任。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，我们不对后附的《万方城镇投资发展股份有限公司 2025 年度营业收入扣除情况表》发表意见。

为了更好地理解万方发展 2025 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。

本核查报告仅供万方城镇投资发展股份有限公司 2025 年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

北京国府嘉盈会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年四月二十七日

万方城镇投资发展股份有限公司2025年度营业收入扣除情况表

编制单位：万方城镇投资发展股份有限公司

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	24,658.07		39,147.03	
营业收入扣除项目合计金额	5,409.73		16,395.65	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	21.94%		41.88%	
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。	23.95	租赁收入、销售材料	22.89	租赁收入、销售材料
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。	2,566.88		3,490.09	
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。	2,818.90		12,882.67	
与主营业务无关的业务收入小计	5,409.73		16,395.65	
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。				
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	19,248.34		22,751.38	



营业执照

统一社会信用代码

91110105MA01UAX33U



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)(6-6)

名称 北京国府嘉盈会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 申利超

出资额 1640 万元

成立日期 2020 年 08 月 18 日

主要经营场所 北京市通州区滨惠北一街 3 号院 1 号楼 1 层 1-8-379

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；企业管理咨询；破产清算服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

登记机关



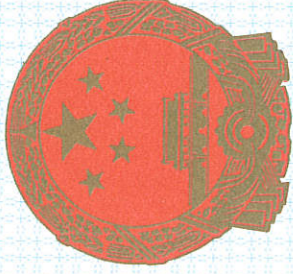
2026 年 04 月 09 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：申利超
主任会计师：
经营场所：北京市通州区滨惠北一街3号院1号楼1层1-8-379
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000436
批准执业文号：京财会许可[2021]0142号
批准执业日期：2021年4月21日

证书序号：0022574

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》。



中华人民共和国财政部制





姓名	吴长波
Full name	吴长波
性别	男
Sex	男
出生日期	1973-06-21
Date of birth	1973-06-21
工作单位	北京国府嘉盛会计师事务所 (特殊普通合伙)
Working unit	北京国府嘉盛会计师事务所 (特殊普通合伙)
身份证号码	230103197306215215
Identity card No.	230103197306215215



吴长波 110002530010

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: 110002530010
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: 2004 年 12 月 01 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



周毅 110002910026

姓名 周毅
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1978-11-15
 Date of birth
 工作单位 北京东湖会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 340802197811150835
 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



证书编号:
 No. of Certificate

110002910026

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会
 Beijing Institute of Certified Public Accountants

发证日期:
 Date of Issuance

2005-9-30

2016年3月1日
 2016年3月1日