

光明房地产集团股份有限公司
2025 年度财务审计及内控审计机构选聘项目
邀请招标文件

2025 年 4 月

目录

一、 项目概况.....	3
二、 审计服务要求.....	3
三、 投标人资格要求.....	5
四、 报价形式要求.....	6
五、 招标控制价.....	6
六、 其他投标要求.....	6
七、 投标文件编制内容及格式.....	7
八、 评标方法.....	12
九、 招标办法及时间安排.....	13
十、 中标通知.....	13
十一、 服务中止.....	13
十二、 特别提示.....	14
附件一：评分标准说明.....	15
附件二、 保密承诺书格式.....	17

光明房地产集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）拟选聘 2025 年度财务报告审计、内部控制审计会计师事务所，现邀请贵所就该审计工作进行投标。

一、项目概况

根据《光明房地产集团股份有限公司会计师事务所选聘制度》相关要求，拟选聘符合要求的会计师事务所为本公司 2025 年度财务报告审计机构，负责本公司 2025 会计年度财务报告审计工作，并对本公司 2025 年度集团合并财务报表按现行准则发表审计意见、出具审计报告；并承担本公司 2025 年度内部控制审计。

按照市国资委的要求对本公司报送的年度财务决算报表与报告、市国资委要求的事项进行审计或复核，形成财务决算报表专项复核报告，并发表审计意见。

按上市公司监管的要求，包括但不限于对2025年度涉及财务公司关联交易情况、营业收入扣除情况、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况等进行审计，出具各专项审计报告。

按照财政部、证监会、审计署等联合发布的《企业内部控制审计指引》、财政部《中国注册会计师鉴证业务基本准则》及中国注册会计师协会发布的《企业内部控制审计指引实施意见》以及相关执业准则的有关要求执行内部控制审计工作，向公司全体股东出具内部控制审计报告，向光明食品（集团）有限公司（以下简称“光明食品集团”）或国资委出具内部控制测评报告。

二、服务要求

1、审计期间：2025 年 1 月 1 日到 2025 年 12 月 31 日。

2、审计范围：光明房地产集团股份有限公司合并及母公司年报审计、内部控制审计。

3、服务要求：

1) 签订合同后、开始正式审计工作前，参照财政部、证监会等管理部门制定相关制度、准则及指引的有关要求，编写完成 2025 年度《年报审计工作方案》/《内控审计工作方案》，分别获得本公司资金财务部、合规风控部（审计中心）书面确认。

2) 最晚于 2025 年 12 月中旬前完成预审工作，与公司管理层沟通预审审计发现，交付年审预审情况报告。

3) 出具2025 年度光明房地产集团股份有限公司上市公司审计报告（包含合并层面及母公司层面），农工商房地产（集团）有限公司审计报告（包含合并层面及母公司层面）。

4) 出具2025年度涉及财务公司关联交易的专项说明（含XBRL版）。

5) 出具 2025 年度营业收入扣除情况表的鉴证报告。

6) 出具 2025 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告。

7) 出具 2025 年度内部控制审计报告。

8) 监管机构要求的其他涉及上市公司的报告。

9) 出具光明房地产集团股份有限公司 2025 年度相关国资年报审计报告，包含：

2025 年国资财务报表审计报告；

2025 年企业财务情况表专项复核报告；

2025 年企业减值准备核销专项复核报告；

2025 年经营业绩考核相关数据专项复核报告；

2025 年工资总额执行情况专项复核报告；

2025 年度内部控制测评报告

国资委要求的其他报告。

10) 做好与光明食品集团主审事务所的对接和协调工作，配合光明食品集团主审事务所开展工作并提供相关资料。

11) 依据公司要求及时提供工作底稿，以备公司评估审计团队工作质量之用，并按照国家有关规定和公司要求，妥善保管好审计过程中形成的工作底稿及相关材料，做好立卷、归档和管理工作。未经公司下属被审计单位或公司资金财务部、合规风控部（审计中心）负责人确认事实、复核数据的底稿，不得用于报告问题表述或对外披露。公司对中选方审计底稿、审计报告中的问题事实、审计证据有异议的，中选方须在 5 个工作日内组织力量复核测试并再次与公司下属被审计单位或公司资金财务部、合规风控部（审计中心）负责人确认或征求意见。

12) 在 2025 年度《年报审计工作方案》/《内控审计工作方案》范畴之内，为确保审计质量满足服务要求，应适当扩大审计范围，无条件配合公司合规风控部（审计中心）要求的各类延伸审计或补充审计工作。

13) 审计团队需在投标文件（七、投标文件编制内容及格式中 8.服务内容说明及报告质量控制机制）中的服务方案中说明审计过程中将在项目现场出勤的人数及天数，实际出勤不低于投标文件承诺。

4、交付时间要求

2025年度审计报告（上市公司及国资相关报告）、内部控制审计报告出具时间：

2026年公司年度董事会审议年度审计报告前一个月出具定稿报告。

三、投标人资格要求

1、在中国境内依法注册成立，具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织，须具有有效的会计师事务所执业证书，分支机构以自己的名义参与投标时，应提供依法登记的相关证明材料和由总所出具的对该投标活动承担全部直接责任的明确承诺。

2、投标人须为已通过“中国证券监督管理委员会”“中华人民共和国财政部”从事证券服务业务的会计师事务所双备案名录。

3、投标人应当具有国有上市企业年度财务决算审计、经济责任审计、专项审计等服务能力。

4、未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单的供应商。

5、与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目的投标。

6、投标人在截止投标日不得存在下列限制情形：

6.1 近3年内因承担的国有企业审计业务出现重大审计质量问题，被国家及上海市国资监管机构处以通报批评、终止业务约定、进入限制等处理的；

6.2 近3年内因国有企业审计质量问题，被国家及上海市财政部门给予警告行政处罚两次以上（含两次）；

6.3 近3年因涉及市国资委监管企业的违法违规行为，被国家及上海市相关主管部门给予没收违法所得、罚款、暂停执行部分业务等行政处罚；

6.4 近3年内负责审计的企业存在重大资产损失、重大财务造假行为、企业或其负责人存在重大违法违规行为，会计师事务所已发现但未按照规定履行审计程序或向相关主体报告的；

6.5 行业主管部门根据会计师事务所执业质量，明确其不适合承担国有企业审计工作的或连续两年被上海市注册会计师协会评为 C 类及以下管理的；

7、拟派出项目组成员均无行业惩戒、行政处罚、刑事处罚等不良从业记录且不属于上海市国资委禁入限制人员。

四、报价形式要求

1、按2025 年度财务报告审计（上市公司年报、证监会要求的其他各类报告，国资要求的各类报告，报告要求详见招标文件二：服务要求）、2025年度内部控制两个审计大类项目进行报价并汇总，服务费用报价应包含实现合同目的所需的全部费用（含增值税、差旅费等相关合理费用）。

2、付款方式：

年度财务审计（含国资年报）报告：双方签订正式《审计业务约定书》后，甲方（招标方）向乙方（中标机构）支付合同款项中该项费用的10%；乙方向甲方提供经双方书面确认的《光明地产 2025 年度财务审计工作方案》并完成年度财务审计预审工作（提交预审情况报告）后支付合同款项中该项费用 30%；乙方向甲方提交正式财务审计报告（上市公司及国资要求的各类报告）并经甲方确认后 60 个工作日内，甲方向乙方支付合同款项中该项费用的60%；

内部控制审计报告：双方签订正式《内部控制审计业务约定书》后，甲方向乙方支付合同款项中该项费用的10%；乙方向甲方提供经双方书面确认的《光明地产 2025 年度内控审计工作方案》并完成年度内控审计预审工作后（提交内控问题情况报告）支付合同款项中该项费用 30%；乙方向甲方提交正式内控审计报告并经甲方确认后 60 个工作日内，甲方向乙方支付合同款项中该项费用的60%。

3、若报价不符合上述要求的，将被取消投标资格。

五、招标控制价

根据光明地产2024年度年报审计和内控审计签约金额，考虑到2025年度公司降本增效以及合并子公司数量的逐步减少，本次邀请招标的报价的预算控制价设定为上限270万元（含增值税和差旅费及其他相关费用），若超过上限控制价，则商务报价不得分。

六、其他投标要求

投标形式要求：由事务所单独竞标，不接受联合体投标。

中标数量要求：中标机构为 1 家，由本公司与中标机构签订合同。

评标形式：评标形式为评标小组根据书面投标资料评标。投标文件份数及装订要求：正本一份、副本四份，电子文件（介质为 U 盘，电子文档应采用 Word 及 PDF 格式）；投标文件须胶装成册，单独密封递交；投标文件须编制目录和页码，建议双面打印。

不论招标结果如何，投标人应自行承担所有与准备和参加投标相关的全部费用。

七、投标文件编制内容及格式

1、投标函

致：光明房地产集团股份有限公司

根据贵方为____（项目名称）____项目的招标文件，下述签字人_____

（姓名、职务）经正式授权并代表投标人_____

（投标人名称、地址）提交投标文件正本一份、副本一式两份。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1 所附投标报价汇总表中规定的应提供和交付的投标价为_____

_____（注明币种），即_____（文字表述）。

2 投标人将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

3 投标人已详细审查全部招标文件，包括修改文件（如有）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

4 投标人同意在“招标办法及时间安排”所述的投标截止日起遵循本投标书的规定，并在“招标办法及时间安排”规定的投标有效期届满之前均具有约束力，而且有可能中标。

5 其投标自投标截止日起有效期为_____个日历日。

6 如果在规定的投标截止时间后，投标人在投标有效期内撤回投标，其投标保证金将被贵方没收。

7 投标人同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的投标或收到的任何投标。

8 与本投标有关的一切正式往来通信请寄：

地址：_____ 邮 编：_____

电话：_____ 收件人：_____

投标人（公 章）：_____

法人或授权代理人（签字或盖章）：_____

日 期：_____年_____月_____日

2、法定代表人证明

投 标 人：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓 名：_____性 别：_____

年 龄：_____职 务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（单位公章）

_____年_____月_____日

3、法定代表人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现授权_____（姓名、职务）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、提交、撤回、修改_____（项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

投 标 人：_____（单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

_____年_____月_____日

附授权代理人身份证正反面

4、投标专业机构概况

包括企业名称、通讯地址、法定代表人、投标联系人及电话、专业机构营业执照证号及发证机关、专业资质、纳税信用等级、成立时间等基本信息。

营业执照及专业资质证明复印件、纳税信用等级证明附在“投标专业机构概况”之后。

5、开标一览表

投标人名称：

单位：人民币元

序号	专业服务名称	报价	
1	光明地产 2025 年度审计报告（含年度涉及财务公司关联交易的专项说明、营业收入扣除情况表的鉴证报告、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告及当年度监管要求的其他报告） 2025 年度国资年报审计报告（含企业财务情况表专项复核报告、企业减值准备核销专项复核报告、经营业绩考核相关数据专项复核报告、工资总额执行情况专项复核报告、2025 年度内部控制测评报告及当年度国资委要求的其他报告）		
2	2025 年度内部控制审计报告（上市公司）		
合计			
报价是否含税及相关费用		以上报价均已包含增值税、差旅费等相关费用	
提供发票信息		税率	发票类型
			增值税专用发票
付款方式			

6、项目服务团队人员安排

项目负责人、主要人员的安排、专业资质证明，专业分工与项目匹配，首次进场或重要会议应由合伙人出席。合理安排时间进度，对各环节应有专人负责，其中项目负责人和主要人员对房地产行业熟悉。

实际实施审计服务的项目组主要成员及其资质等相关信息必须与后附的项目人员简介中所提供的内容完全一致。

未经本公司同意，项目实施期间中标人不得以任何理由更换项目现场人员（另有规定除外），若中标人项目实施人员能力素质不符合项目要求，招标人有权提出更换。

(1) 项目负责人简介（包括项目合伙人、签字会计师、质量复核人）

姓名		出生年月		教育水平		毕业 时间	
毕业院校和专业			从事 本专业 工作年 限			联系方式 (电话, E-mail)	
执业 资格			技术 职称			聘任时间	
主要工作经历(包含个人近三年的诚信记录和行政处罚信息等):							

(2) 项目主要人员简介

项目主要人员的介绍可参照项目负责人简介。

7、投标专业机构相关服务项目案例

投标人须提供近三年的相关业绩证明（合同复印件）说明投标专业机构服务过同类项目的案例。

近年承接类似项目一览

序号	年份	项目名称	项目概述
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

8、服务内容说明及报告质量控制机制

说明工作总体方案、主要工作流程及时间安排；说明对服务质量的控制机制。

必须包括但不限于以下内容：

- （1）项目组成员姓名及其在审计项目组中担任的角色；
- （2）从项目开始到出具报告整个期间内，各阶段审计进度安排及控制措施；
- （3）具体说明审计过程中将在项目现场（含上海市以外）出勤的人数及工作天数：

1）承诺每月到审计项目现场工作的人/天数（最低标准），其中单列项目经理（项目现场负责人）在审计项目现场的每月出勤天数；

2）承诺审计工作期间项目现场总出勤人/天数（最低标准），其中单列项目经理（项目现场负责人）在审计工作期间项目现场出勤总天数；

- （4）审计工作进度及发现问题反馈的频率等；
- （5）提供何种增值服务的方式及其他有利于本项目实施的建议等。

八、评标方法

1、评标原则

本项目评标原则将以《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》、《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》、《光明房地产集团股份有限公司会计师事务所选聘制度》为主要依据，由评委对各投标人的投标文件进行认真分析。对各投标文件的价格、资质和信誉、业绩、工作方案、服务质量、对招标文件的响应程度等内容综合评定。严格遵守公开、公平、公正的原则。

2、评标细则一般要求

（1）详细评审通过召开专题评标会的形式进行，采用综合评分法，全体评标委员会成员均应参加评标会。

（2）评选前，评标委员会将组织审查投标文件是否完整，投标文件是否合格地签署。投标文件属下列情况之一的，采购单位有权拒绝其参与评标：逾期送达的；未加盖投标人单位公章的；无投标人单位法定代表人或法定代表人授权人签字的；违反投标和评选纪律的；违反本采购文件中有关规定的。

（3）对各投标人递交的技术标和商务标将分别进行详细评审。

（4）本次招标综合评价得分的满分为 100 分，其中商务得分的满分为 15 分，技术得分满分为 85 分。

（5）评审时将先进行技术标评审，通过技术标评审的有效投标人，再进行商务评审和商务得分计算。

(6) 在统计计算各投标人的技术标得分和商务标得分时将按“四舍五入”法保留两位小数。

九、招标办法及时间安排

本次招标采取邀请投标，由光明地产合规风控部（审计中心）发放邀请投标通知书，由公司评标小组根据评标标准确定中标单位后，十日内通知中标单位，中标单位仍需经公司董事会审计委员会、股东大会审议通过后与中标单位签订审计业务约定书。

参加本次招标的单位如对本项目有需要答疑的问题，须于 2025年5月8日17:00 前以邮件形式发送到如下邮箱：lindanni@bre600708.com，本公司将汇总所有投标单位的问题，及时组织回复。任何晚于上述时间需答疑的问题，将不再解答。

请投标公司在 2025年5月13日 16:00点前将投标书密封送达以下地址：

上海市静安区西藏北路199号光明地产大厦16楼，合规风控部。

联系人：林丹妮（134 0210 0597）

邮箱：lindanni@bre600708.com;

投标有效期：投标截止后 60 天

开标时间：2025 年 5 月 14 日下午1:30在光明地产大厦会议室，**各投标单位应派授权代理人参与开标。**

十、中标通知

中标方将在开标日后十日内，收到光明房地产集团股份有限公司的中标通知；未中选者将不另行通知。

根据《光明房地产集团股份有限公司会计师事务所选聘制度》，中标方将在公司聘任年度审计及内控会计师事务所事项经公司董事会审计委员、董事会、股东会审议通过后，再行与公司签订《审计业务约定书》。

十一、服务中止

如中选方存在以下情况之一的，公司有权中止其服务，取消战略合作伙伴关系并淘汰出合格供应商名录，还可将其列入限制名单并按规定提请相关行业监管等部门处理，公司保留进一步追究的权利：

1. 被省级以上国资监管机构、财政部门、相关主管部门处罚的；
2. 在公司及董事会审计委员会对事务所年度评价考核中，综合评价结果为不合格；
3. 本项目投标文件或后续项目响应文件存在隐瞒处罚、资质不实、实绩不符等情况的；
4. 与其他投标人、相关管理人员串通，虚假投标/响应的；

5. 承诺派出的项目负责人、主审以及主要审计人员不落实或在现场工作时间不足等人员配备不到位的；
6. 将业务分包或转包给其他机构的；
7. 违反廉洁承诺、保密纪律和回避规定的；
8. 隐瞒审计发现或与被审计单位串通舞弊的；
9. 从被审计单位获取不正当利益的；
10. 未按公司要求提交审计报告等审计工作成果，或提交的审计工作成果不符合工作要求或存在重大质量问题的；
11. 将审计工作结果用于与审计事项无关目的的；
12. 资质条件等发生变化，不再满足合格供应商条件的；
13. 其他违反法律、法规、业务约定的行为。

十二、特别提示

参与投标的专业机构应根据邀标函要求编制投标材料，并按保密规定保守秘密，不得向第三方泄露标书内容、商业机密与信息，并按附件二格式提交保密承诺书。

光明房地产集团股份有限公司合规风控部（审计中心）

2025 年 4 月 28 日

附件一：评分标准说明

评审项目	分值	评分标准说明
审计费用报价	15	满足选聘文件要求的所有会计师事务所审计费用报价的平均值作为选聘基准价，按照下列公式计算审计费用报价得分： 审计费用报价得分=（1- 选聘基准价-审计费用报价 /选聘基准价）×审计费用报价要素所占权重分值
会计师事务所的资质条件和执业记录	10	有执业许可证（否决项），资质条件； 执业记录，执业经验，诚信记录，前3年对事务所及人员的行政处罚记录（一条扣2分，单项分值扣完为止）。
质量管理水平	40	质量管理体系及实施情况，包括项目咨询、意见分歧解决、项目质量复核、项目质量检查、质量管理缺陷识别与整改等方面的政策与程序。 安排的审计程序契合公司业务特征、重点突出、与行业特点吻合； 制定项目沟通机制，且机制合理可操作，能够做到项目过程中定时汇报及重大问题实时汇报；项目质量复核与项目质量检查过程中，就发现的问题与增值服务（包括但不限于管理建议）与公司及各下属单位的沟通确认机制； 有良好的质量保障措施，项目小组配备独立质量复核人。 （优秀：35-40；良好：25-34；一般：25 以下）
工作方案	15	工作总体方案概括内容齐全、完整，方案科学、可操作性强，应根据光明地产特点，制定包含本次审计的实施目标、范围、计划、程序、时间和方法等基础内容；重点是投标文件七、投标文件编制内容及格式中第8项所含的《服务方案》中要求的必填内容；承诺增值服务具有较强的针对性，并提供充足的资源以确保增值服务的质量； 审计进度安排合理，能按约定的时间节点完成各阶段审计任务，提交相应的文件、资料。 （优秀：13-15；良好：9-12；一般：9 以下）
人力及其他资源配备	10	审计团队是否符合独立性要求，人员数量及结构是否合理， 是否具有房地产行业相关审计经验，是否熟悉房地产行业一般业务特点及核算要求。 （优秀：9-10；良好：6-8；一般：6 以下）

信息安全管理	5	有健全的审计作业系统和内部管理系统建立网络安全保障体系及网络安全保护能力。 (健全：5；较完善：3-4；有/建设中：1-2；无：0)
风险承担能力水平和投资者保护	5	会计师事务所职业责任保险累计赔偿限额和职业风险基金之和。 (高于 5000 万元：得5分；4000 万-5000 万以下：得4分；3000 万-4000 万以下：得3分；3000万以下，不得分)
合计	100	

附件二、 保密承诺书格式

保密承诺书

致：光明房地产集团股份有限公司

承蒙贵公司邀请，我们将参加贵公司计划进行的审计机构选聘邀请招标。

我方知悉，就我方参加选聘，贵公司可能以口头或书面形式向我方提供有关该项目的信息，这些信息属于保密信息。我方承诺：

- 1、无论贵我双方就该项目是否合作，对贵公司提供的保密信息予以保密，并承诺不把保密信息用于本承诺书提到的项目服务以外之任何目的；
- 2、除获得贵公司书面同意，不向任何第三方或我方任何与参加项目无关的机构或个人披露从贵公司获得的任何信息；
- 3、如果收到贵公司提供的文件和材料，一旦贵公司要求收回有关文件和资料，我方将立即把获取的全部文件和资料退还给贵公司，不保留复印件；
- 4、如我方违反本承诺书的规定而给贵公司造成损失、损害或支付费用或承担责任的，我方同意赔偿，以保证贵公司免受任何由此而造成的损失、损害、费用或责任。

本承诺书自签字之日起生效。

承诺方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

签署日期：