

深圳市物业发展（集团）股份有限公司
营业收入扣除情况表
专项核查报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编号：京26JXAE0R9A



目 录

专项核查报告	1-2
公司 2025 年度营业收入扣除情况表及说明	1-3



深圳市物业发展（集团）股份有限公司 营业收入扣除情况表专项核查报告

致同专字（2026）第 441A003485 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，在审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业集团”）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财务报表附注的基础上，对后附的《深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2025 年度营业收入扣除情况表及说明》（以下简称“营业收入扣除情况表”）进行了专项核查。

按照《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“上市规则”）和《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》（以下简称“自律监管指南”）的有关规定，编制营业收入扣除情况表，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是深物业集团管理层的责任，我们的责任是在实施核查工作的基础上对深物业集团管理层编制的营业收入扣除情况表提出鉴证结论。

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》的规定计划和实施核查工作，以合理确信营业收入扣除情况表不存在重大错报。在核查工作中，我们结合深物业集团实际情况，实施了包括核对、询问、抽查会计记录等我们认为必要的核查程序。我们相信，我们的核查工作为提出鉴证结论提供了合理的基础。



经核查，我们认为，深物业集团管理层编制的营业收入扣除情况表在所有重大方面符合上市规则和“自律监管指南”的规定。

本核查报告仅供深物业集团披露营业收入扣除事项及扣除后的营业收入金额使用，不得用作任何其他用途。



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年三月二十七日



深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2025 年度营业收入扣除情况表及说明



深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业集团”）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财务报表附注业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“致同审字（2026）第 441A004386 号”无保留意见审计报告。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“上市规则”）和《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》（以下简称“自律监管指南”）的有关规定，现将深物业集团 2025 年度营业收入扣除情况及扣除后的营业收入金额说明如下：

一、公司经审计的扣除非经常性损益前后的净利润

单位：人民币万元

项 目	2025 年度	2024 年度
利润总额	12,171.22	-119,381.26
归属于上市公司股东的净利润	3,388.51	-111,476.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,238.64	-132,852.40

二、营业收入扣除情况表

单位：人民币万元

项 目	2025 年度	具体扣除情况	2024 年度	具体扣除情况
营业收入金额	238,328.83		273,415.89	
营业收入扣除项目合计金额	9,098.32		6,351.83	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	3.82%		2.32%	

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

9,098.32	注 1	6,351.83	注 2
----------	-----	----------	-----



项 目	2025 年度	具体扣除情况	2024 年度	具体扣除情况
于上市公司正常经营之外的收入。				
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。				
与主营业务无关的业务收入小计	9,098.32		6,351.83	
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	229,230.51		267,064.06	

注 1: 扣除与主营业务无关的业务收入, 主要为船步街棚改临时安置补偿收入、处置投资性房地产收入以及咨询服务收入。

注 2: 扣除与主营业务无关的业务收入, 主要为船步街棚改临时安置补偿收入、风和日丽拆迁补偿收入以及咨询服务收入。



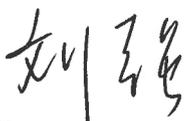
三、本说明的批准

本说明业经深物业集团第十一届董事会第5次会议于2026年3月27日批准。

法定代表人:



主管会计工作的公司负责人:



会计机构负责人:



深圳市物业发展(集团)股份有限公司

二〇二六年三月二十七日

