

关于深圳华侨城股份有限公司2025年度 营业收入扣除情况表的专项报告

信会师报字[2026]第ZK10024号

深圳华侨城股份有限公司全体股东：

我们审计了深圳华侨城股份有限公司(以下简称“华侨城股份公司”)2025年度的财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表、2025年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表和相关财务报表附注，并于2026年3月27日出具了报告号为信会师报字[2026]第ZK10018号的无保留意见审计报告。

在对上述财务报表执行审计的基础上，我们接受委托，对后附的华侨城股份公司2025年度营业收入扣除情况表（以下简称“营业收入扣除情况表”）执行了合理保证的鉴证业务。

一、管理层的责任

华侨城股份公司管理层的责任是按照《深圳证券交易所股票上市规则》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》的相关规定编制营业收入扣除情况表，确保营业收入扣除情况表真实、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

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对营业收入扣除情况表发表鉴证结论。

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》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施鉴证工作，以对营业收入扣除情况表是否在所有重大方面按照《深圳证券交易所股票上市规



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》的相关规定编制，如实反映华侨城股份公司2025年度营业收入扣除情况获取合理保证。在执行鉴证工作过程中，我们实施了包括询问、检查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表鉴证结论提供了合理的基础。

四、鉴证结论

我们认为，华侨城股份公司2025年度营业收入扣除情况表在所有重大方面按照《深圳证券交易所股票上市规则》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》的相关规定编制，如实反映了华侨城股份公司2025年度营业收入扣除情况。

五、报告使用限制

为了更好地理解华侨城股份公司 2025 年度营业收入扣除情况，营业收入扣除情况表应当与已审计财务报表一并阅读。

本报告仅供华侨城股份公司为披露2025年年度报告的目的使用，不得用作任何其他目的。

**立信会计师事务所
(特殊普通合伙)**

中国注册会计师：李振

中国注册会计师：李恩丽

中国·上海

2026 年 3 月 27 日

深圳华侨城股份有限公司 2025 年度
营业收入扣除情况表

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	3,138,120.39		5,440,729.96	
营业收入扣除项目合计金额	2,471.78		3,599.24	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.08%	—	0.07%	—
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。	2,471.78		3,599.24	销售材料、包装物以及水电等收入
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	2,471.78	—	3,599.24	—
二、不具备商业实质的收入				

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	3,135,648.61	—	5,437,130.72	—

公司负责人（法定代表人）：吴秉琪

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华