

目 录

一、关于营业收入扣除情况的专项核查意见·····	第 1—2 页
二、2024 年度营业收入扣除情况表·····	第 3—4 页
三、资质证书复印件·····	第 5—8 页

关于营业收入扣除情况的专项核查意见

天健审〔2025〕7-49号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称深深房公司）2024年度财务报表，包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024年度的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，以及财务报表附注，并出具了审计报告。在此基础上，我们核查了后附的深深房公司管理层编制的《2024年度营业收入扣除情况表》（以下简称扣除情况表）。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供深深房公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为深深房公司年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

为了更好地理解深深房公司2024年度营业收入扣除情况，扣除情况表应当与已审的财务报表一并阅读。

二、管理层的责任

深深房公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第1号——业务办理（2024年12月修订）》（深证上〔2024〕397号）的规定编制扣除情况表，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。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施核查工作的基础上对深深房公司管理层编制的扣除情

况表发表专项核查意见。

四、工作概述

我们的核查是根据中国注册会计师执业准则进行的。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施核查工作，以对扣除情况表是否不存在重大错报获取合理保证。在核查过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的核查工作为发表意见提供了合理的基础。

五、专项核查意见

我们认为，深深房公司管理层编制的扣除情况表在所有重大方面符合《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理（2024 年 12 月修订）》（深证上〔2024〕397 号）的规定，如实反映了深深房公司 2024 年度营业收入扣除情况。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王焕森

中国·杭州

中国注册会计师：蔡晓东

二〇二五年三月二十一日

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2024 年度营业收入扣除情况表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币万元

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	40,702.22		53,088.77	
营业收入扣除项目合计金额				
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重				
一、与主营业务无关的业务收入	---	---	---	---
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				
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				
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				
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				
同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入				

项 目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入				
小 计				
二、不具备商业实质的收入	——	——	——	——
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				
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				
交易价格显失公允的业务产生的收入				
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				
审计意见中非标准审计意见涉及的收入				
其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入				
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	40,702.22		53,088.77	

注：本公司营业收入主要包括房地产销售、工程施工、物业租赁等业务收入，不存在与主营业务无关的业务收入或不具备商业实质的收入。

法定代表人：唐小平

主管会计工作的负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普