

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2025 年度营业收入扣除情况的专项说明

关于深圳市中洲投资控股股份有限公司 2025年度营业收入扣除情况的专项说明

德师报(函)字(26)第 Q00407 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司董事会:

我们接受委托,依据中国注册会计师审计准则审计了深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“贵公司”)2025年12月31日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、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注(以下简称“财务报表”),并于2026年4月16日签发了德师报(审)字(26)第 P06007号无保留意见的审计报告。

根据《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》的有关规定,贵公司编制了后附的2025年度营业收入扣除情况表。

如实编制和对外披露2025年度营业收入扣除情况表并确保其真实性、合法性及完整性是贵公司管理层的责任。基于我们为对贵公司财务报表整体发表审计意见而实施的审计工作,我们将后附的2025年度营业收入扣除情况表所载资料与本所审计贵公司财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对,在所有重大方面没有发现不一致。

为了更好地理解贵公司2025年度营业收入扣除情况,后附的2025年度营业收入扣除情况表应当与已审财务报表一并阅读。

本专项说明仅供贵公司2025年度报告披露之目的使用,不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海



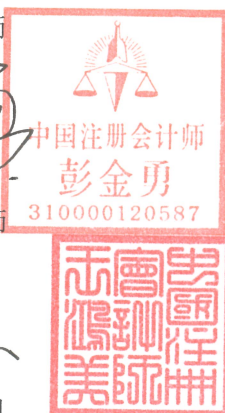
中国注册会计师

彭金勇

中国注册会计师

王江

2026年4月16日



深圳市中洲投资控股股份有限公司
2025年度营业收入扣除情况表

单位：人民币元

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	2,594,482,776.47		4,323,648,747.25	
营业收入扣除项目合计金额	44,683,651.73		22,842,018.19	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	1.72%		0.53%	
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。	44,683,651.73	代建管理收入属于本公司主营业务活动以外的其他经营活动实现的收入，故予以扣除	22,842,018.19	代建管理收入属于本公司主营业务活动以外的其他经营活动实现的收入，故予以扣除
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	44,683,651.73		22,842,018.19	
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	2,549,799,124.74		4,300,806,729.06	

此页无正文，为签字盖章面

本营业收入扣除情况表已于 2026 年 4 月 16 日由下列负责人签署：

公司负责人：



主管会计工作负责人：

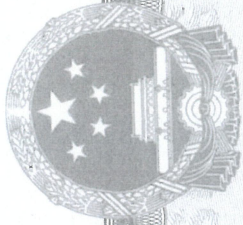


会计机构负责人：



深圳市中洲投资控股股份有限公司





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002202509020016

扫描经营主体身份信息，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 唐恋炯

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
【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】

出 额 人民币8670.0000万
成 立 日期 2012年10月19日
主 要 经 营 场 所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

此复印件与原件相符
仅供专项报告书使用



2025年09月02日

登记机关

证书序号: 0004089

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》。



会计师事务所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 唐恋炯
 主任会计师:
 经营场所: 上海市延安东路222号30号楼
 组织形式: 特殊的普通合伙企业
 执业证书编号: 31000012
 批准执业文号: 财会函〔2012〕40号
 批准执业日期: 二〇一二年九月十四日

此复印件与原件相符
仅供专项报告使用

