

关于深圳市物业发展(集团)股份有限公司
2023年度营业收入扣除情况的专项
说明
天职业字[2024]20153-2号

目 录

专项说明	1
2023年度营业收入扣除情况表	2



关于对深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2023 年度营业收入扣除情况的专项说明

天职业字[2024]20153-2 号

深圳市物业发展(集团)股份有限公司全体股东:

我们按照中国注册会计师审计准则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”)2023 年度财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及相关财务报表附注,并于 2024 年 3 月 29 日出具了天职业字[2024]20153 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》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号-业务办理》(以下简称营业收入扣除)的相关规定,深物业集团编制了后附的深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2023 年度营业收入扣除情况表(以下简称营业收入扣除情况表)。

按照营业收入扣除的相关规定编制和披露营业收入扣除情况表,并保证其合规性、真实性、准确性及完整性是深物业集团的责任。

我们对营业收入扣除情况表所载信息与我们审计深物业集团 2023 财务报表时所检查的会计资料和经审计的财务报表的相关内容核对,在所有重大方面没有发现不一致。

为了更好地理解深物业集团营业收入及扣除情况,营业收入扣除情况表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅供深物业集团为 2023 年度报告披露之目的使用,未经本事务所书面同意,不得用于其他任何目的。



二〇二四年三月二十九日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2023年度营业收入扣除情况表

编制单位：深圳市物业发展(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	296,511.70		370,866.90	
营业收入扣除项目合计金额	1,782.54	与主营业务无关的业务收入	9,155.58	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.60%		2.47%	
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。	1,782.54	主要为船步街棚改临时安置补偿收入及咨询服务收入。	1,785.26	主要为船步街棚改临时安置补偿收入及咨询服务收入。
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。				

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。			7,370.32	本公司之子公司国贸物管于2022年1月通过同一控制下的企业合并方式取得了深圳市物业管理有限公司100%股权。本公司之子公司国贸物管于2022年2月通过同一控制下的企业合并方式取得了深圳市深福保物业发展有限公司、深圳市深福保水电市政服务有限公司、深圳市保税区保安服务有限公司、深圳外贸物业管理公司100%股权。
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	1,782.54		9,155.58	
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。				

