

深圳市物业发展(集团)股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况
的专项说明
天职业字[2023]13216号

目 录

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明	1
2022年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表	3



非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明

天职业字[2023]13216号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业公司”）财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表及合并资产负债表、2022年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、股东权益变动表及合并股东权益变动表以及财务报表附注，并于2023年3月24日签署了无保留意见的审计报告。

根据中国证监会、公安部、国资委、中国银保监会《关于上市公司监管指引第8号—上市公司资金往来、对外担保的监管要求》（中国证券监督管理委员会公告[2022]26号）和证券交易所相关文件要求，深物业公司编制了后附的2022年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表（以下简称“汇总表”）。

编制和对外披露汇总表，并确保其真实性、合法性及完整性是深物业公司管理层的责任。我们的责任是对汇总表所载信息与已审计财务报表进行复核。经复核，我们认为，深物业公司汇总表在所有重大方面与已审计财务报表保持了一致。除复核外，我们并未对汇总表所载信息执行额外的审计或其他工作。

为了更好地理解深物业公司2022年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与已审计财务报表一并阅读。



非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明（续）

天职业字[2023]13216号

【此页无正文】



中国注册会计师:

(项目合伙人)



中国注册会计师:



2022年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

非经营性资金占用		资金占用方名称	占用方与上市公司的 关联关系	上市公司核算的 会计科目	2022年期 初占用资金 余额	2022年度占 累计发生金额 (不含利息)	2022年度往 来资金的利息 (如有)	2022年度 偿还累计发 生金额	2022年期 末占用资金 余额	占用形成原因	占用性质
控股股东、实际控制人及其附属企业											非经营性占用
小计											
前控股股东、实际控制人及其附属企业											非经营性占用
小计											
其他关联方及其附属企业											非经营性占用
小计											
总计											
其它关联资金往来		资金往来方名称	往来方与上市公司的 关联关系	上市公司核算的 会计科目	2022年期 初往来资金 余额	2022年度往 来发生金额 (不含利息)	2022年度往 来资金的利息 (如有)	2022年度 偿还累计发 生金额	2022年期 末往来资金 余额	往来形成原因	往来性质(经 营性往来、非 经营性往来)
		深圳市投资控股有限公司	母公司	应收账款	187.65	1,775.94	-	1,301.20	662.39	物业服务费、工程款	经营性往来
		深圳市投资控股有限公司	母公司	其他应收款	10.91	57.66	-	-	68.57	保证金	经营性往来
		深圳市投资控股有限公司[注1]	母公司	其他应收款	1,231.21	-	17.42	1,248.63	-	内部资金归集	非经营性往来
		深圳湾科技发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	11,228.18	8,038.50	-	6,146.35	13,120.33	物业服务费	经营性往来
		深圳湾科技发展有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款	1,180.91	197.67	-	962.61	415.97	绩效风险金	经营性往来
		深圳市深越联合投资有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	-	264.18	-	109.63	154.55	物业服务费	经营性往来
		深圳担保集团有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	48.43	530.22	-	571.67	6.98	物业服务费	经营性往来

单位：人民币万元





往来性质(经营性往来、非经营性往来)	往来形成原因	2022 年度偿还累计发生金额	2022 年度末往来资金余额	2022 年度往来累计发生金额(不含利息)	2022 年度往来资金余额(如有)	2022 年度往来资金余额	上市公司核算的会计科目	往来方与上市公司的关联关系	资金往来名称
经营性往来	物业服务费	85.47	329.30	210.94	-	203.83	应收账款	同受最终控制方控制	资金往来名称
经营性往来	保证金	-	12.17	10.13	-	2.04	其他应收款	同受最终控制方控制	深圳高新开发建设有限公司
经营性往来	销售软件、物业服务费	310.81	137.95	331.70	-	117.06	应收账款	同受最终控制方控制	深圳高新开发建设有限公司
经营性往来	保证金	-	1,000.00	-	-	1,000.00	其他应收款	同受最终控制方控制	深圳会展中心管理有限责任公司
经营性往来	物业服务费	67.22	11.44	68.55	-	10.11	应收账款	同受最终控制方控制	深圳天俊实业股份有限公司
经营性往来	物业服务费	-	1,007.26	1,007.26	-	-	应收账款	同受最终控制方控制	深圳深港科技创新合作区发展有限公司
经营性往来	押金	-	10.00	-	-	10.00	其他应收款	同受最终控制方控制	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
非经营性往来	内部资金归集	2,072.23	-	-	-	2,072.23	其他应收款	同受最终控制方控制	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司[注1]
经营性往来	物业服务费	50.27	11.31	54.98	-	6.60	应收账款	同受最终控制方控制	深圳清华大学研究院
经营性往来	物业服务费	273.16	77.97	311.61	-	39.52	应收账款	同受最终控制方控制	深圳全程物流服务有限公司
经营性往来	保证金	0.36	0.26	0.26	-	0.36	其他应收款	同受最终控制方控制	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司
经营性往来	工程款	277.43	181.11	453.34	-	5.20	应收账款	同受最终控制方控制	深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团有限公司
经营性往来	工程款	10.80	30.77	41.57	-	-	应收账款	同受最终控制方控制	深圳市福保园区运营有限公司
经营性往来	代付款	1.20	-	-	-	1.20	其他应收款	同受最终控制方控制	深圳市福保园区运营有限公司
经营性往来	物业服务费、工程款	215.72	133.19	294.91	-	54.00	应收账款	同受最终控制方控制	深圳市环保科技集团股份有限公司
经营性往来	物业服务费、工程款	125.22	91.73	116.87	-	100.08	应收账款	同受最终控制方控制	深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司
经营性往来	物业服务费	1,082.65	245.43	858.00	-	470.08	应收账款	同受最终控制方控制	深圳市深福保(集团)天津投资开发有限公司

控股股东、实际控制人及其附属企业





往来方与上市公司的 关联关系	上市公司核算的 会计科目	2022年期 初往来资金 余额	2022年度往 来资金利息 (如有)	2022年度 偿还累计发 生金额	2022年期 末往来资金 余额	往来形成原因	往来性质 (经 营性往来、非 经营性往来)
其它关联资金往来	应收账款	132.39	-	365.89	369.91	物业服务费、工 程款、代收款	经营性往来
深圳市深福保 (集团) 有限公司	其他应收款	316.37	-	316.37	-	工程款、代缴社保	经营性往来
深圳市深福保 (集团) 有限公司	其他应收款	5,659.54	-23.33	5,819.25	-	内部资金归集	非经营性往来
深圳市深福保 (集团) [注 1]	其他非流动资产	4,272.62	-	4,272.62	-	股权收购款	经营性往来
深圳市深福保 (集团) 有限公司	应收账款	-	0.01	-	0.01	工程款	经营性往来
深圳市深福保东部投资开发有限公司	其他应收款	0.35	-	0.35	-	代缴社保	经营性往来
深圳市深福保东部投资开发有限公司	应收账款	361.84	-	560.37	150.03	管理费	经营性往来
深圳市深福保东部投资开发有限公司	其他应收款	8.12	-	-	8.12	押金	经营性往来
深圳市深福保东部投资开发有限公司	应收账款	290.63	-	1,760.87	1,585.67	物业服务费、工程款	经营性往来
河北深福保发展发展有限公司	应收账款	-	-	2,829.44	5,131.27	物业服务费	经营性往来
深圳市湾区国际酒店有限公司	其他应收款	0.80	-	0.80	-	代缴社保	经营性往来
深圳市万乘物流有限公司	应收账款	2.88	-	28.81	11.61	物业服务费	经营性往来
深圳湾 (保定) 创新发展发展有限公司	应收账款	101.37	-	101.37	-	物业服务费、工程款	经营性往来
深圳湾 (保定) 创新发展发展有限公司	应收账款	-	-	277.97	81.11	物业服务费、工程款	经营性往来
深圳湾 (保定) 创新发展发展有限公司	应收账款	-	-	19.20	32.00	物业服务费	经营性往来
深圳湾 (保定) 创新发展发展有限公司	其他应收款	141.03	-	160.54	0.37	质保金	经营性往来
中国深圳对外贸易 (集团) 有限公司	其他应收款	2,322.05	-	593.95	3,885.64	往来款	非经营性往来
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	其他非流动资产	171,609.56	3,977.48	182,187.04	235,962.58	委托贷款	非经营性往来
深圳市荣耀房地产开发有限公司	其他应收款	10,064.67	-	-	10,966.61	往来款	非经营性往来
深业地产发展有限公司	其他应收款	211,376.02	-	-	211,376.02	往来款	非经营性往来
东莞市物合置业有限公司	其他应收款	-	-	-	162,100.00	往来款	非经营性往来
深圳市光明物合置业有限公司	其他应收款	-	-	-	162,100.00	往来款	非经营性往来

上市公司的子公司及
其附属企业

控股股东、实际控制
人及其附属企业





往来方与上市公司的关系	往来方名称	上市公司核算的会计科目	2022年期初往来资金余额	2022年度发生金额(不含利息)	2022年度往来资金的利息(如有)	2022年度偿还累计发生金额	2022年末往来资金余额	往来形成原因	往来性质(经营性往来、非经营性往来)
其它关联方往来	深圳市国贸餐饮有限公司	其他应收款	-	407.81	-	227.68	180.13	往来款	非经营性往来
	深圳市国贸物业管理有限公司	其他应收款	-	17,698.42	-	16,193.73	1,504.69	往来款	非经营性往来
	深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	其他应收款	-	10.73	-	-	10.73	往来款	非经营性往来
	深圳市物合城市更新有限公司	其他应收款	-	2,700.00	-	1,106.00	1,594.00	往来款	非经营性往来
	扬州市物合置业有限公司	其他应收款	-	64,057.84	-	-	64,057.84	往来款	非经营性往来
	扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	其他应收款	-	14.71	-	-	14.71	往来款	非经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	深圳市心海控股有限公司	其他应收款	40,150.00	-	-	20,000.00	20,150.00	非同一控制下企业合并前原股东的关联方占用标的公司资金	非经营性往来
	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	其他应收款	33,047.29	-	-	-	33,047.29	非同一控制下企业合并前原股东占用标的公司资金	非经营性往来
	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	其他应收款	2,455.32	2,004.29	-	-	4,459.61	代垫款	非经营性往来
	深圳市前海高端信息服务有限公司[注2]	其他应收款	843.06	229.00	-	-	1,072.06	代垫款	非经营性往来
总计	-	-	522,088.49	3,971.57	251,734.88	775,460.69	-	-	

法定代表人：刘声向

主管会计工作负责人：蔡丽莉

会计机构负责人：刘强

注1：2022年1月，公司完成对深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(简称“深深房”)下属子公司深圳市物业管理有限公司(简称“深圳物业”)的股权收购；2022年2月，公司完成对深圳市深福保(集团)有限公司(简称“深福保集团”)下属子公司深圳市保税区保安服务有限公司(简称“保安公司”)、深圳市深福保物业发展有限公司(简称“深福保物业”)、深圳市深福保水电市政服务有限公司(简称“水电公司”)和对中国深圳对外贸易(集团)





有限公司下属子公司深圳外贸物业管理有限公司（简称“外贸物业”）的股权收购。根据深圳国资委《关于加强市属国有企业银行账户管理及资金风险防范综合监管的指导意见》（深国资委[2014]79号）要求，深深房、深福保集团和深圳市投资控股有限公司（简称“深投控”）对下属子公司部分资金进行集中管理，收购前，深圳物业将部分资金归集存放在深深房；深福保物业、水电公司和保安公司将部分资金归集存放在深福保集团；外贸物业将部分资金归集存放在深投控，因此形成公司与深深房、深福保集团和深投控的非经营性资金往来。2022年年初公司与深深房、深福保集团和深投控因历史原因形成的非经营性资金往来分别为20,722,314.85元、56,595,413.13元、12,312,112.39元。截至2022年12月31日，公司已结清与深深房、深福保集团、深投控的非经营性资金往来，不存在关联方占用公司资金的情形。

注2：公司对前海高端的其他应收款主要系公司因观澜蚌岭项目拆迁而先行支付的代垫款，根据深圳市心海荣耀房地产开发有限公司（简称“心海荣耀”）签订的连带保证责任担保承诺函，心海荣耀对公司垫付的税费和利息承担连带清偿责任。出于谨慎性考虑，将对前海高端的往来款项予以披露。

