

深圳市物业发展(集团)股份有限公司  
控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明  
天职业字[2023]13216号

---

目 录

|                              |   |
|------------------------------|---|
| 控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明        | 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 |



控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明

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年度控股股东及其他关联方资金占用情况，汇总表应当与已审计财务报表一并阅读。



控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明（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

单位：人民币万元

| 非经营性资金占用   | 资金占用方名称         | 占用方与上市公司的<br>关联关系 | 上市公司核算的<br>会计科目 | 2022年期<br>初占用资<br>金余额 | 2022年度<br>占用累计发<br>生金额(不<br>含利息) | 2022年度<br>占用资金的<br>利息(如<br>有) | 2022年度<br>偿还累计发<br>生金额 | 2022年期<br>末占用资金<br>余额 | 占用形成原因  | 占用性质   |
|------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|---------|--------|
| 现大股东及其附属企业 |                 |                   |                 |                       |                                  |                               |                        |                       |         |        |
| 小计         |                 |                   |                 |                       |                                  |                               |                        |                       |         |        |
| 前大股东及其附属企业 |                 |                   |                 |                       |                                  |                               |                        |                       |         |        |
| 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<br>关联关系 | 上市公司核算的<br>会计科目 | 2022年期<br>初占用资<br>金余额 | 2022年度<br>占用累计发<br>生金额(不<br>含利息) | 2022年度<br>占用资金的<br>利息(如<br>有) | 2022年度<br>偿还累计发<br>生金额 | 2022年期<br>末占用资金<br>余额 | 往来形成原因  | 往来性质   |
| 大股东及其附属企业  | 深圳市投资控股有限公司     | 母公司               | 应收账款            | 187.66                | 1,775.94                         |                               | 1,301.20               | 662.39                | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|            | 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                 | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|            | 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               |                       | 非经营性往来款 | 非经营性占用 |
|            | 深圳湾科技发展有限公司     | 母公司的全资子公司         | 应收账款            | 11,228.18             | 8,038.50                         |                               | 6,146.35               | 13,120.33             | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|            | 深圳湾科技发展有限公司     | 母公司的全资子公司         | 其他应收款           | 1,180.91              | 197.67                           |                               | 962.61                 | 415.97                | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|            | 深圳市深越联合投资有限公司   | 母公司的全资子公司         | 应收账款            | 0.00                  | 264.18                           |                               | 109.63                 | 154.55                | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|            | 深圳担保集团有限公司      | 母公司的子公司           | 应收账款            | 48.43                 | 530.22                           |                               | 571.67                 | 6.98                  | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|            | 深圳高新区开发建设有限公司   | 母公司的全资子公司         | 应收账款            | 203.83                | 210.94                           |                               | 85.47                  | 329.30                | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|            | 深圳高新区开发建设有限公司   | 母公司的全资子公司         | 其他应收款           | 2.04                  | 10.13                            |                               |                        | 12.17                 | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|            | 深圳会展中心管理有限责任公司  | 母公司的全资子公司         | 应收账款            | 117.06                | 331.70                           |                               | 310.81                 | 137.95                | 经营性往来款  | 经营性占用  |





| 其它关联资金往来  | 资金往来方名称                        | 往来方与上市公司的<br>关联关系 | 上市公司核算的<br>会计科目 | 2022年<br>期初占用<br>资金余额 | 2022年度<br>占用累计发<br>生金额(不<br>含利息) | 2022年<br>度占用资<br>金的利息<br>(如有) | 2022年度偿<br>还累计发生金<br>额 | 2022年期末<br>占用资金余额 | 往来形成原因  | 往来性质   |
|-----------|--------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------|---------|--------|
| 其它关联资金往来  | 深圳天俊实业股份有限公司                   | 母公司的孙公司           | 其他应收款           | 1,000.00              |                                  |                               |                        | 1,000.00          | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳深港科技合作区发展有限公司                | 母公司的子公司           | 应收账款            | 10.11                 | 68.55                            |                               | 67.22                  | 11.44             | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司            | 母公司的子公司           | 应收账款            |                       | 1,007.26                         |                               |                        | 1,007.26          | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司            | 母公司的子公司           | 其他应收款           | 10.00                 |                                  |                               |                        | 10.00             | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司[注1]        | 母公司的子公司           | 其他应收款           | 2,072.23              |                                  |                               | 2,072.23               |                   | 非经营性往来款 | 非经营性占用 |
|           | 深圳清华大学研究院                      | 母公司的子公司           | 应收账款            | 6.60                  | 54.98                            |                               | 50.27                  | 11.31             | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳全程物流服务有限公司                   | 母公司的孙公司           | 应收账款            | 39.52                 | 311.61                           |                               | 273.16                 | 77.97             | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团<br>有限公司 | 母公司的全资孙公司         | 其他应收款           | 0.36                  | 0.26                             |                               | 0.36                   | 0.26              | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳市大工业区(深圳出口加工区)开发管理集团<br>有限公司 | 母公司的全资孙公司         | 应收账款            | 5.20                  | 453.34                           |                               | 277.43                 | 181.11            | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳市福保园区运营有限公司                  | 母公司的全资孙公司         | 应收账款            |                       | 41.57                            |                               | 10.80                  | 30.77             | 经营性往来款  | 经营性占用  |
| 大股东及其附属企业 | 深圳市福保园区运营有限公司                  | 母公司的全资孙公司         | 其他应收款           | 1.20                  |                                  |                               | 1.20                   |                   | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳市福保园区运营有限公司                  | 母公司的全资孙公司         | 应收账款            | 54.00                 | 294.91                           |                               | 215.72                 | 133.19            | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳市环保科技集团股份有限公司                | 母公司的子公司           | 应收账款            | 100.08                | 116.87                           |                               | 125.22                 | 91.73             | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳市深福保(集团)天津实业发展有限公司           | 母公司的全资孙公司         | 应收账款            | 470.08                | 858.00                           |                               | 1,082.65               | 245.43            | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳市深福保(集团)天津投资开发有限公司           | 母公司的全资孙公司         | 应收账款            | 132.39                | 603.41                           |                               | 365.89                 | 369.91            | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳市深福保(集团)有限公司                 | 母公司的全资子公司         | 其他应收款           | 316.37                |                                  |                               | 316.37                 |                   | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳市深福保(集团)有限公司                 | 母公司的全资子公司         | 其他应收款           | 5,659.54              | 183.04                           | -23.33                        | 5,819.25               |                   | 非经营性往来款 | 非经营性占用 |
|           | 深圳市深福保(集团)有限公司[注1]             | 母公司的全资子公司         | 其他应收款           | 4,272.62              |                                  |                               | 4,272.62               |                   | 经营性往来款  | 经营性占用  |
|           | 深圳市深福保(集团)有限公司                 | 母公司的全资子公司         | 其他非流动资产         |                       |                                  |                               |                        |                   |         |        |





| 其它关联资金往来             | 资金往来方名称            | 往来方与上市公司的<br>关联关系 | 上市公司核算的<br>会计科目 | 2022年年初<br>占用资金余额 | 2022年度占用<br>累计发生金额<br>(不含利息) | 2022年度占<br>用资金的利息<br>(如有) | 2022年度偿<br>还累计发生金<br>额 | 2022年期末占<br>用资金余额 | 往来形成原因         | 往来性质   |
|----------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------|----------------|--------|
| 大股东及其附属企<br>业        | 深圳市深福保东部投资开发有限公司   | 母公司的全资子公司         | 应收账款            |                   | 0.01                         |                           |                        | 0.01              | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳市深福保东部投资开发有限公司   | 母公司的全资子公司         | 其他应收款           | 0.35              |                              |                           | 0.35                   |                   | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳市深投物业发展有限公司      | 母公司的全资子公司         | 应收账款            | 361.84            | 348.56                       |                           | 560.37                 | 150.03            | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳市深投物业发展有限公司      | 母公司的全资子公司         | 其他应收款           | 8.12              |                              |                           |                        | 8.12              | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 河北深保投资发展有限公司       | 母公司的孙公司           | 应收账款            | 290.63            | 3,055.91                     |                           | 1,760.87               | 1,585.67          | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳市湾区国际酒店有限公司      | 母公司的全资子公司         | 应收账款            |                   | 7,960.71                     |                           | 2,829.44               | 5,131.27          | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳市万乘物流有限公司        | 母公司的孙公司           | 其他应收款           | 0.80              |                              |                           | 0.80                   |                   | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳湾(保定)创新发展有限公司    | 母公司的全资子公司         | 应收账款            | 2.88              | 37.54                        |                           | 28.81                  | 11.61             | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳湾(保定)创新发展有限公司    | 母公司的全资子公司         | 应收账款            | 101.37            |                              |                           | 101.37                 |                   | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳湾(保定)创新发展有限公司    | 母公司的全资子公司         | 应收账款            |                   | 359.08                       |                           | 277.97                 | 81.11             | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳湾(保定)创新发展有限公司    | 母公司的全资子公司         | 应收账款            |                   | 51.20                        |                           | 19.20                  | 32.00             | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳湾(保定)创新发展有限公司    | 母公司的全资子公司         | 其他应收款           | 141.03            | 19.88                        |                           | 160.54                 | 0.37              | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳湾(保定)创新发展有限公司    | 母公司的全资子公司         | 其他应收款           | 2,322.05          | 2,157.54                     |                           | 593.95                 | 3,885.64          | 经营性往来款         | 经营性占用  |
|                      | 深圳湾(保定)创新发展有限公司    | 母公司的全资子公司         | 其他非流动资产         | 171,609.56        | 242,562.58                   | 3,977.48                  | 182,187.04             | 235,962.58        | 资金往来(委<br>托贷款) | 非经营性占用 |
|                      | 上市公司的子公司<br>及其附属企业 | 深业地产发展有限公司        | 上市公司的子公司        | 其他应收款             | 10,064.67                    | 901.94                    |                        |                   | 10,966.61      | 资金往来   |
| 东莞市物合置业有限公司          |                    | 上市公司的子公司          | 其他应收款           | 211,376.02        |                              |                           |                        | 211,376.02        | 资金往来           | 非经营性占用 |
| 深圳市光明物合置业有限公司        |                    | 上市公司的子公司          | 其他应收款           |                   | 162,100.00                   |                           |                        | 162,100.00        | 资金往来           | 非经营性占用 |
| 深圳市国贸餐饮有限公司          |                    | 上市公司的子公司          | 其他应收款           |                   | 407.81                       |                           | 227.68                 | 180.13            | 资金往来           | 非经营性占用 |
| 深圳市国贸物业管理有限公司        |                    | 上市公司的子公司          | 其他应收款           |                   | 17,698.42                    |                           | 16,193.73              | 1,504.69          | 资金往来           | 非经营性占用 |
| 深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司 |                    | 上市公司的子公司          | 其他应收款           |                   | 10.73                        |                           |                        | 10.73             | 资金往来           | 非经营性占用 |





| 资金往来名称             | 往来方与上市公司的<br>关联关系    | 上市公司核算的<br>会计科目 | 2022 年期<br>初占用资金<br>余额 | 2022 年度<br>占用累计发<br>生金额 (不<br>含利息) | 2022 年度<br>占用资金的<br>利息 (如<br>有) | 2022 年度<br>偿还累计发<br>生金额 | 2022 年期<br>末占用资金<br>余额 | 往来形成原因                             | 往来性质   |
|--------------------|----------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------------|--------|
| 上市公司的子公司及其<br>附属企业 | 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               | 资金往来                               | 非经营性占用 |
|                    | 扬州市物合置业有限公司          | 其他应收款           |                        | 64,057.84                          |                                 |                         | 64,057.84              | 资金往来                               | 非经营性占用 |
|                    | 扬州瘦西湖景区悦物业发展有限公司     | 其他应收款           |                        | 14.71                              |                                 |                         | 14.71                  | 资金往来                               | 非经营性占用 |
| 关联自然人              |                      |                 |                        |                                    |                                 |                         |                        |                                    |        |
|                    | 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<br>并前原股东的关联方<br>占用标的公司资金 | 非经营性占用 |
|                    | 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<br>并前原股东占用标的<br>公司资金     | 非经营性占用 |
| 其他关联方及其附属企<br>业    | 深圳市心海荣耀房地产少数<br>股东   | 其他应收款           | 2,455.32               | 2,004.29                           |                                 |                         | 4,459.61               | 非经营性往来款                            | 非经营性占用 |
|                    | 深圳市心海荣耀房地产少数<br>股东   | 其他应收款           | 843.06                 | 229.00                             |                                 |                         | 1,072.06               | 非经营性往来款                            | 非经营性占用 |
|                    | 深圳市前海高端信息服务有限公司[注 2] | 其他应收款           | 501,135.51             | 522,088.49                         | 3,971.57                        | 251,734.88              | 775,460.69             |                                    |        |
| 总计                 |                      |                 |                        |                                    |                                 |                         |                        |                                    |        |

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年期初公司与深深房、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。

