

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[2024]20153-1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

2023 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表——2



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[2024]20153-1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《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》和证券交易所相关文件要求,深物业公司编制了后附的2023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2023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。



中国注册会计师:



中国注册会计师:





2023 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关联关系	上市公司核算的会计科目	2023 年期初占用资金余额	2023 年度占用累计发生金额（不含利息）	2023 年度占用资金的利息（如有）	2023 年度偿还累计发生金额	2023 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	2023 年期初往来资金余额	2023 年度往来累计发生金额（不含利息）	2023 年度往来资金的利息（如有）	2023 年度偿还累计发生金额	2023 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)
控股股东、实际控制人及其附属企业	深圳市投资控股有限公司	母公司	应收账款	662.39	954.15		1,203.37	413.17	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	68.57				68.57	保证金	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	13,120.33	8,882.65		8,216.40	13,786.58	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	415.97	1,776.67		1,186.11	1,006.53	绩效风险金	经营性往来



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	2023 年年初往来资金余额	2023 年度往来累计发生金额(不含利息)	2023 年度往来资金的利息(如有)	2023 年度偿还累计发生金额	2023 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)
控股股东、实际控制人及其附属企业	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	154.55	319.10		32.89	440.76	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	6.98	650.82		657.80		物业服务费	经营性往来
	深圳高新区开发建设有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	329.30	222.85		276.79	275.36	物业服务费	经营性往来
	深圳高新区开发建设有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款	12.17	24.44		19.91	16.70	保证金	经营性往来
	深圳会展中心管理有限责任公司	同受最终控制方控制	应收账款	137.95	1,015.51		961.58	191.88	销售软件、物业服务费	经营性往来
	深圳天俊实业股份有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款	1,000.00				1,000.00	保证金	经营性往来
	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	11.44	280.55		254.76	37.23	物业服务费	经营性往来
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	1,007.26	258.73			1,265.99	物业服务费	经营性往来
	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款	10.00				10.00	押金	经营性往来
	深圳清华大学研究院	同受最终控制方控制	应收账款	11.31	47.41		52.96	5.76	物业服务费	经营性往来

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	2023 年年初往来资金余额	2023 年度往来累计发生金额（不含利息）	2023 年度往来资金的利息（如有）	2023 年度偿还累计发生金额	2023 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）
控股股东、实际控制人及其附属企业	深圳全程物流服务有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	77.97	602.73		619.82	60.88	物业服务费	经营性往来
	深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款	0.26	10.00			10.26	保证金	经营性往来
	深圳市大工业区（深圳出口加工区）开发管理集团有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	181.11	42.66		175.75	48.02	工程款	经营性往来
	深圳市福保园区运营有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	30.77	26.14		56.37	0.54	工程款	经营性往来
	深圳市环保科技集团股份有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	133.19	623.57		591.41	165.35	物业服务费、工程款	经营性往来
	深圳市深福保（集团）天津实业发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	91.73	181.12		112.45	160.40	物业服务费、工程款	经营性往来
	深圳市深福保（集团）天津投资开发有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	245.43	812.22		732.10	325.55	物业服务费	经营性往来
	深圳市深福保（集团）有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	369.91	570.69		683.85	256.75	物业服务费、工程款、代收款	经营性往来
	深圳市深福保东部投资开发有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	0.01	9.46		9.47		工程款	经营性往来

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	2023 年期初往来资金余额	2023 年度往来累计发生金额（不含利息）	2023 年度往来资金的利息（如有）	2023 年度偿还累计发生金额	2023 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）
控股股东、实际控制人及其附属企业	深圳市深福保东部投资开发有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款		35.00			35.00	保证金	经营性往来
	深圳市深投物业发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	150.03	489.81		402.00	237.84	管理费	经营性往来
	深圳市深投物业发展有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款	8.12				8.12	押金	经营性往来
	河北深保投资发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	1,585.67	4,261.04		3,138.13	2,708.58	物业服务费、工程款	经营性往来
	深圳市湾区国际酒店有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	5,131.27	576.17		5,707.44		物业服务费	经营性往来
	深圳湾（保定）创新发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	11.61	61.41		57.38	15.64	物业服务费	经营性往来
	深圳湾区城市建设发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		260.56		260.56		物业服务费、工程款	经营性往来
	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	81.11	343.81		325.66	99.26	物业服务费、工程款	经营性往来
	深圳英飞拓智园科技有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	32.00	185.96		78.78	139.18	软件服务费	经营性往来
	中国深圳对外贸易（集团）有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款	0.37			0.37		质保金	经营性往来
	深圳创科发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		160.79			160.79	物业服务费	经营性往来



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	2023 年期初往来资金余额	2023 年度往来累计发生金额（不含利息）	2023 年度往来资金的利息（如有）	2023 年度偿还累计发生金额	2023 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）
控股股东、实际控制人及其附属企业	深圳创科发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		160.79			160.79	物业服务费	经营性往来
	深圳深港科创园区运营发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		334.28			334.28	物业服务费	经营性往来
	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		50.81			50.81	物业管理费	经营性往来
	深圳市城建产业园发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		39.13			39.13	物业管理费	经营性往来
	深圳市城龙房地产开发有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		39.57			39.57	物业管理费	经营性往来
	深圳市交通场站建设发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		11.37		11.37		管理费	经营性往来
	深圳市特区文学杂志社有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		5.45		5.45		物业服务费	经营性往来
	深圳市体育中心运营管理有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		449.39		449.39		物业管理费	经营性往来
	深圳市文化企业发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		58.52		58.43	0.09	管理费	经营性往来
	中国深圳对外贸易（集团）有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		270.46		268.01	2.45	监理服务费	经营性往来
	深圳会展中心管理有限责任公司	同受最终控制方控制	其他应收款		0.10			0.10	保证金	经营性往来

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	2023 年期初往来资金余额	2023 年度往来累计发生金额（不含利息）	2023 年度往来资金的利息（如有）	2023 年度偿还累计发生金额	2023 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）
控股股东、实际控制人及其附属企业	深圳市滨江实业有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款		1.00			1.00	押金	经营性往来
	深圳市深福保（集团）有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款		8.13			8.13	保证金	经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	上市公司的子公司	其他应收款	3,885.64	1,889.04		1,640.00	4,134.68	往来款	非经营性往来
	深圳市荣耀房地产开发有限公司	上市公司的子公司	其他非流动资产	235,962.58	49,100.00			285,062.58	委托贷款	非经营性往来
	深业发展有限公司	上市公司的子公司	其他应收款	10,966.61	153.70			11,120.31	往来款	非经营性往来
	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	往来款	非经营性往来
	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			15,000.00	147,100.00	往来款	非经营性往来
	深圳市国贸餐饮有限公司	上市公司的子公司	其他应收款	180.13	238.06		418.19		往来款	非经营性往来
	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	1,504.69	140.64		1,645.33		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	上市公司的子公司	其他应收款	10.73	4.34		15.07		往来款	非经营性往来
	深圳市物合城市更新有限公司	上市公司的子公司	其他应收款	1,594.00			1,522.00	72.00	往来款	非经营性往来

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	2023 年期初往来资金余额	2023 年度往来累计发生金额（不含利息）	2023 年度往来资金的利息（如有）	2023 年度偿还累计发生金额	2023 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）
上市公司的子公司及其附属企业	扬州市物合置业有限公司	上市公司的子公司	其他应收款	64,057.84	10,991.09		5.27	75,043.66	往来款	非经营性往来
	扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	上市公司的子公司	其他应收款	14.71	12.12			26.83	往来款	非经营性往来
其他关联方及其附属企业	深圳市心海控股有限公司	子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司	其他应收款	20,150.00				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	子公司荣耀地产少数股东	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	子公司荣耀地产少数股东	其他应收款	4,459.61				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]	子公司荣耀地产少数股东的关联方	其他应收款	1,072.06				1,072.06	代垫款	非经营性往来
总计				775,460.69	87,483.22		46,852.62	816,091.29		

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



注1：公司对前海高端的其他应收款主要系公司因澜湖时代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。