

**关于深圳市物业发展（集团）
股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联
资金往来的专项说明**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：京26VDEZHC7G



目 录

关于深圳市物业发展（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的专项说明	1-2
深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2025 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表	1-4



关于深圳市物业发展（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的专项说明

致同专字（2026）第 441A003486 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业集团”）委托，根据中国注册会计师执业准则审计了深物业集团 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注，并出具了致同审字（2026）第 441A004386 号无保留意见审计报告。

根据《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》等有关规定，深物业集团编制了本专项说明所附的深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2025 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集团管理层的责任。我们对汇总表所载资料与我们审计深物业集团 2025 年度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。除了对深物业集团实施于 2025 年度财务报表审计中所执行的对关联方往来的相关审计程序外，我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计程序。为了更好地理解 2025 年度深物业集团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的财务报表一并阅读。





Grant Thornton
致同

本专项说明仅供深物业集团披露年度报告时使用，不得用作任何其他用途。



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年三月二十七日





深圳市物业发展(集团)股份有限公司2025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: 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	2025年期初占用资金余额	2025年度占用累计发生金额(不含利息)	2025年度占用资金的利息(如有)	2025年度偿还累计发生金额	2025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
											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
											非经营性占用
	小计										
其他关联方及附属企业											非经营性占用
											非经营性占用
	小计										
总计											
其他关联资金往来		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	2025年期初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额(不含利息)	2025年度往来资金的利息(如有)	2025年度偿还累计发生金额	2025年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
控股股东、实际控制人及其附属企业		成都博熙置地有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		197.70		182.47	15.23	物业服务费	经营性往来
		东莞市深投控投资发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	27.00	319.68		189.00	157.68	物业服务费	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	4,168.39	2,444.69		2,976.24	3,636.84	物业服务费、工程款	经营性往来
		鲲鹏产业源头创新中心(深圳)有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	18.25	77.18		95.43		物业服务费	经营性往来
		汕头市华峰房地产开发有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	17.77			17.77		物业服务费	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	607.51	832.05		1,092.68	346.88	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	15.72	632.46		648.18		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	3.57	21.22		19.60	5.19	保证金	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	283.71	264.77		462.99	85.49	物业服务费	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
		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	93.63	1,119.23		1,120.51	92.35	销售软件、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	554.81	297.49		554.81	297.49	物业服务费	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	7.33	76.95		78.05	6.23	物业服务费	经营性往来
		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	46.62	309.94		333.54	23.02	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	557.31	2,224.04		1,685.45	1,095.90	物业服务费	经营性往来	





其他关联方往来	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	2025年期初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额(不含利息)	2025年度往来资金的利息(如有)	2025年度偿还累计发生金额	2025年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
控股股东、实际控制人及其附属企业	深圳深福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	11.70	1,460.71		920.47	551.94	物业服务费	经营性往来
	深圳深福特别合作区深投投资发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	20.24	242.43		201.92	60.75	物业管理费	经营性往来
	深圳市深福实业有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款	4.94	4.77		7.74	1.97	押金	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		172.75		172.75		物业管理费	经营性往来
	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		24.65		2.88	21.77	管理费	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	同受最终控制方控制	其他应收款	10.26	0.55		0.26	10.55	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	同受最终控制方控制	应收账款	26.61	228.11		184.34	70.38	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	4.24	7.90		11.59	0.55	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	283.77	541.30		555.42	269.65	物业服务费、工程款	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		7.60		7.55	0.05	管理费	经营性往来
	深圳市南方认证有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		9.43		9.43		管理费	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	158.19	139.46		184.36	113.29	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	258.86	793.75		604.44	448.17	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	其他应收款	8.13	12.00			20.13	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	应收账款	167.11	469.29		385.58	250.82	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	其他应收款	35.00	0.08			35.08	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	其他应收款	8.12				8.12	押金	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	859.13	960.57		1,602.35	217.35	管理费	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	345.01	526.44		652.69	218.76	物业服务费	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		3.63		3.63		物业服务费	经营性往来
	深圳市体育产业集团有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	440.30	5.49		440.54	5.25	工程款、管理费	经营性往来
	深圳市体育风尚文体发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	0.24	2.68		2.54	0.38	管理费	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		3,331.20		2,016.89	1,314.31	物业管理费	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
	深圳市投资控股有限公司	母公司	应收账款	558.80	842.32		958.40	442.72	物业服务费、工程款	经营性往来
	深圳市万乘物流有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	17.17	1.16		18.33		工程款	经营性往来
	深圳市网羽中心运营管理有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		0.72		0.72		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		71.11		35.08	36.03	管理费	经营性往来
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万丽酒店分公司	同受最终控制方控制	应收账款		904.37		737.14	167.23	管理费	经营性往来
	深圳市五洲酒店管理有限公司深圳湾万怡酒店分公司	同受最终控制方控制	应收账款		503.40		463.18	40.22	管理费	经营性往来





其他关联资金往来		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	2025年年初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额(不含利息)	2025年度往来资金的利息(如有)	2025年度偿还累计发生金额	2025年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
控股股东、实际控制人及其附属企业		深圳前海实业置业有限公司	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
		深圳湾(保定)创新发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	18.22	85.33		88.65	14.90	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	246.25			125.48	120.77	绩效风险金	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	4,918.82	9,304.42		9,389.23	4,834.01	物业服务费	经营性往来
		深圳湾区域城市建设发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		206.15		206.15		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	46.19	322.04		368.23		物业服务费、工程款	经营性往来
		深圳银湖会议中心(酒店)有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		4.65			4.65	工程款	经营性往来
		深圳英飞拓智图科技有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	91.38				91.38	软件服务费	经营性往来
		香港海鹏发展有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款	4.81	4.81		4.81	4.81	押金	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	2.45	374.68		368.19	8.94	监理服务费	经营性往来
		广东建邦集团(惠阳)实业有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款		4.89			4.89	押金	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	其他应收款		2.00			2.00	押金	经营性往来
		深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	同受最终控制方控制	其他应收款		314.79			314.79	押金	经营性往来
		国任财产保险股份有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		122.15		3.90	118.25	物业服务费	经营性往来
		河北深保商业管理有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		301.40		133.06	168.34	物业服务费	经营性往来
		深圳千里马国际猎聘科技集团有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		38.97		34.33	4.64	物业服务费	经营性往来
		深圳市高新区投资发展集团有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		7.46			7.46	物业服务费	经营性往来
	深圳市海天大厦物业发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		14.77		14.61	0.16	物业服务费	经营性往来	
	深圳湾宝龙生物创新投资发展有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		238.72		128.21	110.51	物业服务费	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	4,174.01	5.00			4,179.01	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	316,462.58			316,462.58		委托贷款	非经营性往来
		深业地产发展有限公司	上市公司的子公司	其他应收款	11,356.22			271.65	11,084.57	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	121,400.00			36,680.00	84,720.00	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	4,431.05	87,142.62		85,874.78	5,698.89	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	1,071.19			438.00	633.19	往来款	非经营性往来
		扬州市物合置业有限公司	上市公司的子公司	其他应收款	73,756.01	1,863.20			75,619.21	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	0.65	5.57			6.22	往来款	非经营性往来
		深圳市深福保水电市政服务有限公司	上市公司的子公司	其他应收款	700.00			200.00	500.00	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	其他应收款		354,808.58			354,808.58	往来款	非经营性往来
		深圳市国贸科技园服务有限公司	上市公司的子公司	其他应收款		99,491.35			99,491.35	往来款	非经营性往来





其他关联资金往来	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	2025年年初往来资金余额	2025年度往来累计发生金额(不含利息)	2025年度往来资金的利息(如有)	2025年度偿还累计发生金额	2025年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
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				819,482.92	574,748.82	-	470,428.80	923,802.94		

注：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。

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

