

关于对中天服务股份有限公司
控股股东及其他关联方占用资金情况
的专项说明

立信中联专审字[2026]D-0004号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、 专项审计说明	1—2
二、 附件	
1、 非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表	3—6



关于对中天服务股份有限公司 非经营性资金占用及其他关联方占用资金情况的 专项审计说明

立信中联专审字[2026]D-0004 号

中天服务股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了中天服务股份有限公司（以下简称“中天服务公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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 2026 年 4 月 23 日出具了立信中联审字[2026]D-0007 号无保留意见的审计报告。

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》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》的要求，中天服务公司编制了后附的《上市公司 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”）。

设计、执行和维护与编制和列报情况说明有关的内部控制、采用适当的编制基础如实编制和对外披露汇总表并确保其真实性、合法性及完整性是中天服务公司管理层的责任。我们对汇总表所载资料与本所审计中天服务公司 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，在所有重大方面未发现不一致。除了对中天服务公司实施 2025 年度财务报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外，我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计程序。为了更好地理解中天服务公司 2025 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况，后附汇总表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅作为中天服务公司 2025 年度报告披露之目的，不得用作任何其他用途。

附件：中天服务股份有限公司 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

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
(项目合伙人)

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国天津市

2026年4月23日

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

2025年度

单位：人民币万元

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	上市公司核对的会计科目	2025年期初往来资金余额	2025年度往来发生额(不含利息)	2025年度应计提的利息(如有)	2025年度偿还金额	2025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)
	南京天钰房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	32.71	267.47		297.80	2.38	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江光影建设管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		36.27		27.27	9.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	襄阳嘉盈房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		7.19			7.19	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江天钰房屋租赁服务有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		14.90		7.90	7.01	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州中天元房产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	6.73				6.73	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	东阳雅筑房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	9.77	123.53		126.84	6.46	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江金坤房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	22.29	326.27		342.25	6.32	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州嘉悦房地产开发有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款	5.83	74.66		74.68	5.82	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州圣兴建筑工程有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		43.39		38.33	5.06	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	长沙天钰房屋租赁服务有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	3.01	57.46		53.38	1.09	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州中天元房产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.36	204.09		203.13	1.32	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	长沙雅筑房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		15.24		14.13	1.11	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	海宁高天房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.67	179.80		178.73	1.08	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	长沙雅筑房屋租赁有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		9.75		9.01	0.74	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江中天建筑置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.19		205.49	0.19	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州海翔房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.21	205.69		17.65	0.38	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江中天建筑置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		18.04		3.10	0.37	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州嘉信房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		3.17		72.38	0.36	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江中天建筑置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		72.74		360.13	0.32	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州嘉信房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.31	1.65		1.65	0.31	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	桐乡锦兴房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	173.00	187.15		4.19	0.18	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州嘉信房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		4.37		66.95	0.13	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江卓信科技股份有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.57	66.50		37.01	0.12	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州嘉信房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	1.40	35.73		0.29	0.10	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江古思建筑科技有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.39		38.74	0.05	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	上海仰德物业服务股份有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	9.72	29.07		0.61	0.01	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	江苏三德置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.21	2.12		2.32	0.01	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	东阳市中天幼儿园	最终控制方附属企业	应收账款	0.00				0.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州海翔房地产开发有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款	1.16	28.61		28.64	0.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	平遥福源房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.92	24.89		26.05	0.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	新疆鸿源置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.05	1.29		2.21	0.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	平遥福源置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.27	23.67		0.63	0.36	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州天钰房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	9.37	13.30		22.87	0.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	汉中中天尚德置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	11.43	28.57		39.99	0.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州铭筑房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	62.36	69.80		132.17	0.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州天钰物业管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	9.91	36.73		46.68	0.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	上海晋象为来教育科技有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	23.13	155.02		395.16	0.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州瑞盛房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	2.00.11	16.18		16.82	0.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计主管人员:



非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

2025年度

单位：人民币万元

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
上市公司的子公司及附属企业	中天美好生活服务集团有限公司	控股子公司	应收账款	4.12	56.32		55.31	5.14	案场服务及物业管理服务	经营性往来
其他关联方及其附属企业										
总计				2,946.91	7,769.88		7,760.24	2,956.55		



法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计主管人员：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201160796417077



扫描二维码登录
电子营业执照系
统,了解更多登
记、备案、许可、
监管信息

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 壹仟肆佰玖拾伍万元人民币

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 二〇一三年十月三十一日

执行事务合伙人 邓超

主要经营场所

天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路
6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办
理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具相关的报告;承办会
计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方
可开展经营活动)***



登记机关

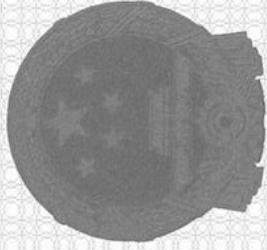
2025年12月12日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告
告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

仅限出具报告使用

首席合伙人：邓超

主任会计师：

经营场所：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6865号
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010023

批准执业文号：津财会〔2013〕26号

批准执业日期：二〇一三年十月十四日

证书序号：0021537

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：天津市财政局

二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name	舒国平
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1965年1月5日
工作单位 Working unit	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所
身份证号码 Identity card No.	330106196501050119



舒国平 330000480663

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：330000480663
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1998年12月1日
Date of Issuance

仅供出具报告使用，他用无效。



姓名 王帆帆
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1994年12月4日
Date of birth
工作单位 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 330324199412042982
Identity card No.



证书编号：120100230096
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2021年12月30日
Date of Issuance

仅供报告使用，他用无效。

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



王帆帆 120100230096

年 月 日
/y /m /d