

长春赢时物业服务股份有限公司
控股股东及其他关联资金占用情况的
专项说明



中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
(LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP)

目 录

一、控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明 ·····	1
二、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表 ·····	3



关于长春赢时物业服务股份有限公司 控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用情况的专项审核报告

中天运[2023]核字第 90198 号

长春赢时物业服务股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了长春赢时物业服务股份有限公司（以下简称“贵公司”）2022 年度财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表、2022 年度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，以及财务报表附注，并于 2022 年 4 月 26 日签发了中天运[2023]审字第 90210 号审计报告。在此基础上，我们对后附贵公司管理层编制的 2022 年度《控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用情况汇总表》（以下简称“汇总表”）进行了专项审核。按照全国中小企业股份转让系统相关信息披露规则的规定，编制和对外披露汇总表、提供真实、合法、完整的审核证据是贵公司管理层的责任。我们的责任是在执行审核工作的基础上对贵公司管理层编制的汇总表发表专项审核意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作，以对汇总表是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，后附汇总表所载信息与本所审计贵公司 2022 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。除了按照中国注册会计师执业准则对贵公司实施 2022 年度财务报表审计中所执行的与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。

为了更好地理解贵公司 2022 年度控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用情况，后附的汇总表应当与已审财务报表一并阅读。

本审核报告仅供贵公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为贵公司年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

（本页无正文）

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：张广志



中国注册会计师：崔静欣



中国·北京

二〇二三年四月二十六日

控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用情况汇总表

非经营性资金占用		经营性资金占用		其他关联方及其附属企业		合计				
类别	资金占用方名称	占用方与本公司关系	本公司核算的会计科目	2022年年初占用资金余额	2022年度占用资金发生金额(不含利息)	2022年度占用资金利息(如有)	2022年度偿还累计发生金额	2022年年末占用资金余额	占用形成原因	往来性质
非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与本公司关系	本公司核算的会计科目	2022年年初占用资金余额	2022年度占用资金发生金额(不含利息)	2022年度占用资金利息(如有)	2022年度偿还累计发生金额	2022年年末占用资金余额	占用形成原因	往来性质
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	往来方与本公司的关系	本公司核算的会计科目	2022年年初往来资金余额	2022年度往来累计发生金额(不含利息)	2022年度往来资金利息(如有)	2022年度偿还累计发生金额	2022年年末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业										
	长春市辰旭建设有限责任公司	同受最终控制方控制	应收账款	31,880.00	134,264.06		31,880.00	309,145.73	物业费	经营性往来
	长春市柏巢建设有限责任公司	同受最终控制方控制	应收账款	174,881.67	583,748.91			583,748.91	物业费	经营性往来
	新宇建设集团有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		23,903.20			23,903.20	物业费、租金	经营性往来
	吉林省华慧档案服务有限公司	同受最终控制方控制	应收账款		273,009.10			273,009.10	物业费	经营性往来
	吉林省新方圆检测认证股份有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	574,833.34	1,425,881.79		1,056,610.36	944,104.77	物业费、营销配合服务费	经营性往来
	长春新宇圣驰房地产开发有限责任公司	同受最终控制方控制	应收账款	222,613.80	209,490.46			432,104.26	物业费	经营性往来
	吉林省宏远建设工程有限公司	同受最终控制方控制	应收账款	112,008.88	22,800.00			134,808.88	物业费	经营性往来
	新宇工程集团有限公司	同受最终控制方控制	应收账款							经营性往来
本公司的子公司及其附属企业										
关联自然人										
	长春新宇房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	23,204,578.23	8,606,845.27		5,559,635.47	26,251,788.03	工程款、物业费、营销配合服务费	经营性往来
	长春诚悦房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	3,105,583.55	4,125,629.44		5,210,056.82	2,021,156.17	工程款、物业费	经营性往来
	吉林省鑫溢房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	2,881,984.91	2,638,626.25		2,388,501.85	3,132,109.31	物业费、营销配合服务费	经营性往来
	武汉金色中光房地产置业有限公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	2,825,636.72	2,028,395.18		2,352,836.46	2,501,195.44	物业费、营销配合服务费	经营性往来
	长春奥金房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	2,097,549.44	862,303.40		1,987,065.53	972,787.31	工程款、物业费、营销配合服务费	经营性往来
	吉林成邦房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	1,697,422.35	1,855,183.69		1,847,262.39	1,705,343.65	工程款、物业费、营销配合服务费	经营性往来
其他关联方及其附属企业										
	威海启城房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	1,682,774.30				1,682,774.30	营销配合服务费	经营性往来
	长春典约房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	1,632,238.61	638,423.83		410,800.00	1,859,862.44	工程款、物业费、营销配合服务费	经营性往来
	长春金诺房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	1,337,073.00	604,814.14		120,000.00	1,821,887.14	工程款、营销配合服务费	经营性往来
	龙井市和润房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	1,218,906.96	1,723,937.73		2,260,431.92	682,412.77	物业费	经营性往来
	长春新宇和润房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	1,028,851.87	1,079,435.60		286,769.70	1,821,517.77	工程款、物业费	经营性往来
	威海利城房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	1,020,288.25				1,020,288.25	营销配合服务费	经营性往来
	长春宏拓房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	805,878.20	276,518.73			1,082,396.93	营销配合服务费	经营性往来
	长春市呈沃融创房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	800,853.00	1,134,436.75		598,908.16	1,336,381.59	物业费、营销配合服务费	经营性往来
	长春新宇后发房产房地产开发有限责任公司	与王玉华、王广会关联的其他企业	应收账款	1,654,469.58	410,537.00		237,546.51	1,827,460.07	物业费、营销配合服务费	经营性往来

单位：元



控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用情况汇总表

单位：元

其它关联资金往来	往来方与本公司关系	往来方名称	本公司核算的会计科目	2022年年初往来资金余额	2022年度往来累计发生金额(不含利息)	2022年度往来资金的利息(如有)	2022年度偿还累计发生金额	2022年年末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
	与王玉华、王广会关联的其他企业	威海蓝宇体育产业发展有限公司	应收账款	668,792.46	943,947.70			1,612,740.16	营销配合服务费	经营性往来
	与王玉华、王广会关联的其他企业	海南中安和悦置业有限公司	应收账款	590,221.81	1,133,171.61		1,158,854.81	564,538.61	物业费、营销配合服务费	经营性往来
	与王玉华、王广会关联的其他企业	湖北新龙科技发展有限公司	应收账款	568,344.02			568,344.02		营销配合服务费	经营性往来
	与王玉华、王广会关联的其他企业	广东玖成投资发展有限公司	应收账款	547,532.00	2,081,620.61			2,629,152.61	物业费	经营性往来
	与王玉华、王广会关联的其他企业	长春新星宇信瑞房地产开发有限责任公司	应收账款	442,132.30			369,063.43	73,068.87	物业费	经营性往来
其他关联方及其附属企业	与王玉华、王广会关联的其他企业	长春宇都建设投资有限公司	应收账款	30,000.00	25,000.00			55,000.00	物业费	经营性往来
	与王玉华、王广会关联的其他企业	嘉兴东欣置业有限责任公司	应收账款		146,357.99			146,357.99	营销配合服务费	经营性往来
	与王玉华、王广会关联的其他企业	长春市呈沅房地产开发有限公司	其他应收款	540,000.00	212,000.00			752,000.00	保证金	经营性往来
	与王玉华、王广会关联的其他企业	长春新星宇房地产开发有限责任公司	其他应收款	34,760,000.00			5,856,000.00	28,904,000.00	保证金	经营性往来
	与王玉华、王广会关联的其他企业	长春新星宇和润房地产开发有限公司	其他应收款	5,000.00				5,000.00	保证金	经营性往来
	与王玉华、王广会关联的其他企业	长春新星宇房地产开发有限责任公司			114,000,000.00		114,000,000.00		购买车位使用权	经营性往来
总计				86,262,329.25	147,200,282.44		146,300,567.43	87,162,044.26		