

关于银川中房物业集团股份有限公司
2025 年度非经营性资金占用及其他关联资金
往来情况的专项说明
希会审字(2026)2132 号

目 录

一、关于银川中房物业集团股份有限公司 2025 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明.....（1-2）

二、银川中房物业集团股份有限公司 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.....（3-6）

三、证书复印件

- （一）注册会计师资质证明
- （二）会计师事务所营业执照
- （三）会计师事务所执业证书

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(2026)2132号

关于银川中房物业集团股份有限公司 2025年度非经营性资金占用及其他关联资金 往来情况的专项说明

银川中房物业集团股份有限公司全体股东：

我们接受银川中房物业集团股份有限公司（以下简称贵公司）的委托，根据中国注册会计师执业准则审计了贵公司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和合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注，并出具了希会审字(2026)1905号无保留意见审计报告。

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，并参照证监会、公安部、国资委、银保监会发布的《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》（证监会公告【2022】26号）的规定，贵公司编制了本专项说明所附的2025年度非经营性资金占用及其他关联资金往来汇总表（以下简称“汇总表”）。

编制和对外披露汇总表，并确保其真实性、合法性及完整性是贵公司管理层的责任。我们对汇总表所载资料与我们审计贵公司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，在所有重大方面没有发现不一致。除了对贵公司实施于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。为了更好地理解贵公司2025年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况，汇总表应当

与已审计的财务报表一并阅读。

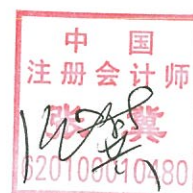
本专项说明仅供贵公司 2025 年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。由于使用不当造成的后果，与执行业务的注册会计师和会计师事务所无关。

附件：银川中房物业集团股份有限公司 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

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

中国 西安市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 4 月 13 日

附表:

银川中房物业集团股份有限公司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

金额单位: 人民币元

编制单位: 银川中房物业集团股份有限公司	非经营性资金占用	实际控制人及其附属企业	小计	前控股股东、实际控制人及其附属企业	小计	其他关联方及其附属企业	小计	合计	其他关联资金往来	
编制单位: 银川中房物业集团股份有限公司	资金占用方名称	占用方与挂牌公司的关系	挂牌公司核算的会计科目	2025年期初占用资金余额	2025年度发生金额(不含利息)	2025年度往来累计发生金额(不含利息)	2025年度占用资金的利息(如有)	2025年度期末未占用资金余额	占用形成原因	占用性质
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	57,587.00	421,367.46	205,472.46		205,472.46	往来形成原因	往来性质
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	预付款项	6,704,589.00		6,704,589.00		6,704,589.00	提供服务形成	经营性往来
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	114,500.00	3,455,728.20	3,218,982.79		351,245.41	提供服务形成	经营性往来
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	2,681,034.54	1,290,545.50	1,691,261.90		2,280,318.14	提供服务形成	经营性往来
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	合同资产	990,009.00		435,011.32		554,997.68	提供服务形成	经营性往来
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	合同资产		450,000.00			450,000.00	提供服务形成	经营性往来
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	693,904.00	11,562,255.86	9,824,889.16		2,431,270.70	提供服务形成	经营性往来
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	合同资产	59,600.00		3,042.75		56,557.25	提供服务形成	经营性往来
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	应收账款		3,666,979.56	3,655,294.57		11,684.99	提供服务形成	经营性往来
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	1,012,903.11	483,045.18	72,851.99		1,423,096.30	提供服务形成	经营性往来
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	1,519,275.49	136,061.90	386,814.49		1,268,522.90	提供服务形成	经营性往来
	银川中悦置业有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	59,155.78	189,126.27	231,556.74		16,725.31	提供服务形成	经营性往来

银川中房物业集团股份有限公司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

金额单位：人民币元

非经营性资金占用	关联方名称	占用方与挂牌公司的关联关系	挂牌公司核算的会计科目	2025年年初占用资金余额	2025年度占用发生金额（不含利息）	2025年度占用资金的利息（如有）	2025年度偿还累计发生额	2025年度期末占用资金余额	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	宁夏中房实业集团有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	2,580,225.06	1,216,178.91		1,484,240.05	2,312,163.92	提供服务形成	经营性往来
	宁夏中房实业集团有限公司	同受最终控制人控制	其他应收款	43,800.00				43,800.00	提供服务缴纳的保证金	经营性往来
	宁夏中房实业集团有限公司	同受最终控制人控制	预付款项	1,572.74			1,572.74	-	预付车位款	经营性往来
	宁夏中房集团西宁房地产开发有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	11,584,989.93	7,066,779.09		2,911,002.46	15,740,766.56	提供服务形成	经营性往来
	宁夏中房集团西宁房地产开发有限公司	同受最终控制人控制	合同资产		400,000.00			400,000.00	提供服务形成	经营性往来
	宁夏中房集团互助房地产开发有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	775,629.58	1,798,004.98		896,388.52	1,677,246.04	提供服务形成	经营性往来
	宁夏中房集团互助房地产开发有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	705,636.96	2,915,814.66		1,833,600.00	1,787,851.62	提供服务形成	经营性往来
	宁夏中房集团互助房地产开发有限公司	同受最终控制人控制	合同资产	-	400,000.00			400,000.00	提供服务形成	经营性往来
	宁夏中房集团互助房地产开发有限公司	同受最终控制人控制	其他应收款	50,000.00			50,000.00	-	提供服务缴纳的履约保证金	经营性往来
	宁夏中房集团海东实业有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	2,952,520.56	2,939,053.99		1,090,838.67	4,800,735.88	提供服务形成	经营性往来
	宁夏中恩置业有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	1,499,239.56	781,330.35		1,761,720.08	518,849.83	提供服务形成	经营性往来
	宁夏中恩置业有限公司	同受最终控制人控制	合同资产	57,600.48			57,600.48	-	提供服务形成	经营性往来
宁夏瑞世建设发展有限公司	最终控制人对其有重大影响	预付款项	840,436.00			840,436.00	-	预付房款	经营性往来	
宁夏瑞世建设发展有限公司	最终控制人对其有重大影响	应收账款	557,877.27	44,419.76		145,465.54	456,831.49	提供服务形成	经营性往来	
宁夏金恒基房地产开发有限公司	最终控制人控制的公司对其有重大影响	应收账款	199,604.43			34,581.13	165,023.30	提供服务形成	经营性往来	
贺兰县景博中学（有限公司）	同受母公司控制	应收账款		53,500.00		53,500.00	-	提供服务形成	经营性往来	

银川中房物业集团股份有限公司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

金额单位：人民币元

编制单位：银川中房物业集团股份有限公司

非经营性资金占用	资金占用单位名称	占用方与挂牌公司的关联关系	挂牌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年度偿还累计发生额	2025年度期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
	崇州市中业瑞华房地产开发有限公司	同受最终控制人控制	预付款项	4,353,963.20			4,353,963.20	-	预付房款	经营性往来
	崇州市中业瑞华房地产开发有限公司	同受最终控制人控制	应收账款	5,340,389.34	3,538,527.55		4,086,811.88	4,792,105.01	提供服务形成	经营性往来
	崇州市中业瑞华房地产开发有限公司	同受最终控制人控制	其他应收款	96,351.39	39,336.90		39,336.90	96,351.39	提供服务形成	经营性往来
	小计			45,532,394.42	42,848,056.12	-	39,434,245.36	48,946,205.18		
	宁夏中房集团西宁物业服务有限责任公司	全资子公司	应收股利	2,320,000.00	4,830,000.00		2,320,000.00	4,830,000.00	分红款	非经营性往来
	北京银中物业有限公司	全资子公司	应收股利	20,000.00				20,000.00	分红款	非经营性往来
	成都银中物业服务有限公司	全资子公司	应收股利	960,000.00	1,310,000.00		540,000.00	1,730,000.00	分红款	非经营性往来
	宁夏银中城市工程管理有限公司	全资子公司	应收股利	130,000.00			130,000.00		分红款	非经营性往来
	银川银中管家家政服务有限公司	全资子公司	应收股利	320,000.00	270,000.00		320,000.00	270,000.00	分红款	非经营性往来
	银川中房物业集团电梯工程有限公司	全资子公司	应收股利	660,000.00	460,000.00		660,000.00	460,000.00	分红款	非经营性往来
	银川中房园林景观工程有限公司	全资子公司	应收股利	2,230,000.00	2,370,000.00			4,600,000.00	分红款	非经营性往来
	宁夏银中智能科技有限公司	全资子公司	应收股利	1,230,000.00				1,230,000.00	分红款	非经营性往来
	宁夏银中保洁服务有限公司	全资子公司	应收股利	40,000.00			40,000.00		分红款	非经营性往来

银川中房物业集团股份有限公司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

金额单位：人民币元

编制单位：银川中房物业集团股份有限公司

非经营性资金占用	占用方名称	占用方与挂牌公司的关系	挂牌公司核算的会计科目	2025年年初占用资金余额	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年度偿还累计发生额	2025年度期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
挂牌公司的子公司及其附属企业	宁夏鸿泰联行物业服务有限公司	全资子公司	应收股利	430,000.00	100,000.00		430,000.00	100,000.00	分红款	非经营性往来
	宁夏银中保安服务有限公司	全资子公司	应收股利		480,000.00			480,000.00	分红款	非经营性往来
	宁夏育城人力资源服务有限公司	全资子公司	应收股利		105,000.00			105,000.00	分红款	非经营性往来
	宁夏中房银固物业服务有限公司	全资子公司	应收股利		490,000.00			490,000.00	分红款	非经营性往来
	银川中房物业智能科技有限公司	全资子公司	其他应收款		2,447,157.74		13,300.00	2,433,857.74	流动资金支持	非经营性往来
	宁夏银中保安服务有限公司	全资子公司	其他应收款		39,905,183.18		31,184,901.46	8,720,281.72	流动资金支持	非经营性往来
	宁夏银中好生活科技有限公司	全资子公司	其他应收款	110,000.00				110,000.00	流动资金支持	非经营性往来
	银川中房勇冠物业服务有限公司	控股子公司	其他应收款	79,000.00	888,541.84		956,770.17	10,771.67	流动资金支持	非经营性往来
	银川中房百润物业服务有限公司	全资子公司	其他应收款		1,000.00			1,000.00	流动资金支持	非经营性往来
	银川中房春曦物业服务有限公司	控股子公司	其他应收款	1,060,501.07	185,218.11		11,130.00	1,234,589.18	流动资金支持	非经营性往来
	宁夏银中城市工程管理有限公司	全资子公司	其他应收款	1,000,000.00	27,120.00		527,120.00	500,000.00	流动资金支持	非经营性往来
宁夏中房长城宾馆管理有限公司	全资子公司	其他应收款	500,000.00				500,000.00	流动资金支持	非经营性往来	
	小计			11,089,501.07	53,869,220.87		37,133,221.63	27,825,500.31		
关联自然人										
其他关联人及其附属企业										
合计				56,621,895.49	96,717,276.99	-	76,567,466.99	76,771,705.49		

本表已于2026年4月13日获董事会批准。

法定代表人：

王敏玉

主管会计工作负责人：

王

会计机构负责人：

王