

深圳市中洲投资控股股份有限公司

控股股东、实际控制人及其他关联方  
资金占用情况的专项说明  
2025年12月31日止年度

## 关于深圳市中洲投资控股股份有限公司 控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用情况的专项说明

德师报(函)字(26)第 Q00406 号

深圳市中洲投资控股股份有限公司董事会:

我们接受委托,依据中国注册会计师审计准则审计了深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“贵公司”)2025年12月31日合并及母公司资产负债表,2025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相关财务报表附注(以下简称“财务报表”),并于2026年4月16日签发了德师报(审)字(26)第 P06007 号无保留意见的审计报告。

根据中国证券监督管理委员会联合公安部、国务院国有资产监督管理委员会及中国银行保险监督管理委员会公布的《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》的要求,贵公司编制了后附的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”)。

如实编制和对外披露汇总表并确保其真实性、合法性及完整性是贵公司管理层的责任。我们对汇总表所载资料与本所审计贵公司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。除了按照中国注册会计师审计准则对贵公司实施2025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2025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。

本说明仅作为贵公司向证券监管机构呈报2025年度控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用情况之用,不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海



中国注册会计师

彭金勇

中国注册会计师

王江英

2026年4月16日



深圳市中洲投资控股股份有限公司 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

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	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	深圳市朗怡物业管理有限公司	最终实际控制人的附属企业	其他应收款	45.73	0.21	-	45.94	-	代垫费用	非经营性占用
	深圳市智汇城物业服务有限公司	最终实际控制人的附属企业	其他应收款	37.18	2.27	-	39.45	-	代垫费用	非经营性占用
小计				82.91	2.48	-	85.39	-		
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
其他关联方及其附属企业				-	-	-	-	-		非经营性占用
小计				-	-	-	-	-		
总计				82.91	2.48	-	85.39	-		
其他关联资金往来		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(经营性往来、非经营性往来)
		最终实际控制人的附属企业	其他应收款	19.25	7,284.57	-	7,273.04	30.78	押金、物业维修基金、代结算抵房款	经营性往来
		最终实际控制人的附属企业	其他应收款	15.88	19.40	-	15.88	19.40	保证金	经营性往来
		最终实际控制人的附属企业	其他应收款	106.33	164.47	-	270.80	-	保证金	经营性往来
		最终实际控制人的附属企业	其他应收款	-	0.89	-	0.89	-	水电费结算	经营性往来
		控股股东的法人代表之配偶控制的企业	其他应收款	4.33	-	-	-	4.33	押金	经营性往来
		最终实际控制人的附属企业	应收账款	6,960.06	10,323.55	-	9,167.49	8,116.12	委托经营服务、物业管理服务、酒店餐饮服务、工程款	经营性往来
		最终实际控制人的附属企业	应收账款	334.02	263.27	-	358.38	238.91	物业管理服务	经营性往来
		最终实际控制人的附属企业	应收账款	1,078.76	81.97	-	1,151.75	8.98	物业管理服务、酒店餐饮服务	经营性往来
		最终实际控制人的附属企业	应收账款	32.65	22.85	-	43.10	12.40	物业管理服务	经营性往来
		最终实际控制人的附属企业	应收账款	71.94	-	-	71.94	-	物业管理服务	经营性往来
		最终实际控制人的附属企业	应收账款	258.42	310.37	-	286.88	281.91	委托经营服务、工程款	经营性往来
		最终实际控制人的附属企业	应收账款	-	3.20	-	3.20	-	租金	经营性往来
		控股股东	应收账款	3.39	7.44	-	9.53	1.30	酒店餐饮服务	经营性往来
		控股股东的法人代表之配偶控制的企业	应收账款	1,532.21	1,172.79	-	2,120.95	584.05	物业管理服务、水电费结算	经营性往来

深圳市中洲投资控股股份有限公司 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 - 续

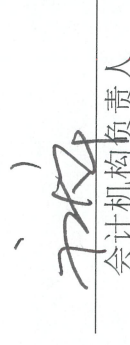
单位：人民币万元

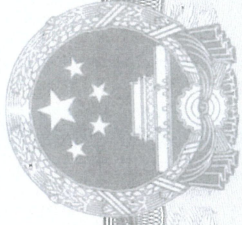
其他关联资金往来 上市公司的子公司 及其附属企业	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联 关系	上市公司核算的 会计科目	2025 年年初 往来资金余额	2025 年度往 来累计发生金 额(不含利息)	2025 年度往 来资金的利 息(如有)	2025 年度 偿还累计 发生金额	2025 年期末 往来资金余 额	往来形成原因	往来性质 (经营性往来、 非经营性往来)
上市公司的子公司 及其附属企业	惠州市华昕经营管理有限公司	子公司之少数股东	其他应收款	17,570.40	20.00	-	-	17,590.40	合作经营投入	非经营性往来
	惠州市鹏骏置业发展有限公司	子公司之少数股东	其他应收款	717.10	-	-	-	717.10	应收违约金、 代垫费用	非经营性往来
	东莞市中洲上一房地产开发有限公司	本集团联营企业的子公司	其他应收款	8.70	-	-	8.70	-	代垫费用	非经营性往来
	东莞市中洲置业有限公司	联营企业	其他应收款	258.40	-	-	258.40	-	代垫费用	非经营性往来
其他关联方及其附 属企业	惠州市骏骏投资开发有限公司	联营企业	其他应收款	1,376.00	-	-	-	1,376.00	支持联营企业 经营而提供的 资金	非经营性往来
	东莞市中洲置业有限公司	联营企业	其他流动资产	41,744.29	176.11	-	2,018.71	39,901.69	资金拆借	非经营性往来
总计	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	合营企业	其他流动资产	5,232.90	-	-	-	5,232.90	资金拆借	非经营性往来
				77,325.03	19,850.88	-	23,059.64	74,116.27		

此汇总表已于 2026 年 4 月 16 日由下列负责人签署：

  
法定代表人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100005587870XB

证照编号: 0000002202509020016

扫描二维码  
了解更多登  
记、备案、许  
可、监管信息、体  
验更多应用服务。



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 唐恋炯

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,出具有关报  
告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨  
询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。  
【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】

此复印件与原件相符  
仅供专项报告书使用

注册资本 人民币8670.0000万

成立日期 2012年10月19日

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼



登记机关

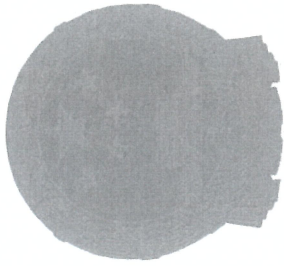
2025年09月02日

证书序号: 0004089

# 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:  
  
 二〇一二年九月十四日  
 中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
 首席合伙人: 唐恋炯  
 主任会计师:  
 经营场所: 上海市延安东路222号30号楼  
 组织形式: 特殊的普通合伙企业  
 执业证书编号: 31000012  
 批准执业文号: 财会函〔2012〕40号  
 批准执业日期: 二〇一二年九月十四日

审计报告与原件相符  
 原件与原件相符

