

深圳市新南山控股(集团)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

**关于深圳市新南山控股(集团)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 Q00527 号

深圳市新南山控股(集团)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新南山控股(集团)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(以下合称“财务报表”)，并于2026年4月27日签发了德师报(审)字(26)第 P06874 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

中国注册会计师

2026年4月27日

深圳市新南山控股(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

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
小计				-	-	-	-	-		
前控股股东、实际控制人及其附属企业				-	-	-	-	-		非经营性占用
小计				-	-	-	-	-		
其他关联方及其附属企业				-	-	-	-	-		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(经营性往来、非经营性往来)
控股股东、实际控制人及其附属企业	安徽新赤湾智慧物联科技有限公司	同受最终控股方控制	应收账款	-	9,528.06	-	6,984.81	2,543.25	销售商品及提供劳务	经营性往来
	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	同受最终控股方控制	应收账款	300.87	30,066.00	-	29,375.57	991.30	销售商品及提供劳务	经营性往来
	江西新赤湾智慧物联科技有限公司	同受最终控股方控制	应收账款	15,216.04	61,545.55	-	76,547.83	213.76	销售商品及提供劳务	经营性往来
	中国南山开发(集团)股份有限公司	控股股东	应收账款	157.26	-	-	50.00	107.26	销售商品及提供劳务	经营性往来
	其他	同受最终控股方控制	应收账款	985.19	610.01	-	854.65	740.55	销售商品及提供劳务	经营性往来
	中国南山开发(集团)股份有限公司	控股股东	其他应收款	38,682.11	-	-	37,096.53	1,585.58	业绩补偿、押金及保证金	经营性往来
	其他	同受最终控股方控制	其他应收款	79.30	272.40	-	17.24	334.46	押金及保证金	经营性往来
	其他	同受最终控股方控制	预付账款	50.46	-	-	20.46	30.00	采购商品及服务	经营性往来
小计				55,471.23	102,022.02	-	150,947.09	6,546.16		

深圳市新南山控股(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 - 续

单位：人民币万元

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(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	上海南国实业发展有限公司	子公司	其他应收款	177,007.33	-	4,725.38	5,352.85	176,379.86	流动资金周转	非经营性往来
	宝湾产城发展(深圳)有限公司	子公司	其他应收款	115,141.51	88,065.62	2,737.21	73,827.21	132,117.13	流动资金周转	非经营性往来
	深圳市南山房地产开发有限 公司	子公司	其他应收款	-	109,476.38	973.78	1,074.78	109,375.38	流动资金周转	非经营性往来
	成都弘润辉置业有限公司	子公司	其他应收款	57,766.71	-	1,437.50	1,862.56	57,341.65	流动资金周转	非经营性往来
	深圳雅致集成房屋有限公司	子公司	其他应收款	46,239.71	-	-	119.69	46,120.02	流动资金周转	非经营性往来
	重庆南山国际汽车港发展有 限公司	子公司	其他应收款	97,682.88	76,546.93	886.14	133,286.14	41,829.81	流动资金周转	非经营性往来
	深圳宝湾国际物流有限公司	子公司	其他应收款	26,401.82	26,979.21	546.89	26,946.89	26,981.03	流动资金周转	非经营性往来
	雅致国际(香港)有限公司	子公司	其他应收款	36,780.40	-	-	-	36,780.40	流动资金周转	非经营性往来
	深圳市新南山控股集团联合 智造有限公司(曾用名：深圳 市绿建实业发展有限公司)	子公司	其他应收款	22,544.19	4,000.00	-	-	26,544.19	流动资金周转	非经营性往来
	四川西部南山实业有限公司	子公司	其他应收款	20,020.70	-	578.11	583.96	20,014.85	流动资金周转	非经营性往来
	重庆香云置业有限公司	子公司	其他应收款	-	49,991.07	1,021.19	32,621.19	18,391.07	流动资金周转	非经营性往来
	重庆南山文化旅游有限公司	子公司	其他应收款	-	11,232.73	315.29	530.29	11,017.73	流动资金周转	非经营性往来
	重庆南山汽车物流有限公司	子公司	其他应收款	-	5,482.90	156.28	156.28	5,482.90	流动资金周转	非经营性往来
	宝湾产城发展(贵阳)有限 公司	子公司	其他应收款	-	5,568.61	87.52	87.52	5,568.61	流动资金周转	非经营性往来
	宝湾产城科技发展(南京) 有限公司	子公司	其他应收款	-	4,377.81	26.26	26.26	4,377.81	流动资金周转	非经营性往来
	深圳市南控智汇产业服务有 限公司	子公司	其他应收款	4,305.72	69.10	178.91	178.91	4,374.82	流动资金周转	非经营性往来
	深圳市中晖维宏实业有限公 司	子公司	其他应收款	45,976.15	-	815.73	46,575.92	215.96	流动资金周转	非经营性往来
	四川成都宇荟宸置业有限公 司	子公司	其他应收款	63,613.91	-	961.17	64,575.08	-	流动资金周转	非经营性往来
	其他	子公司	其他应收款	27,932.10	5,801.34	91.76	22,478.14	11,347.06	流动资金周转	非经营性往来
	小计				741,413.13	387,591.70	15,539.12	410,283.67	734,260.28	

深圳市新南山控股(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 - 续

单位：人民币万元

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(经营性往来、非经营性往来)
其他关联方及其附属企业	武汉合跃建设发展有限公司	联营企业之子公司	其他应收款	245,413.09	-	-	-	245,413.09	支持联营企业及其子公司经营而提供的资金	非经营性往来
	武汉南山华中投资发展有限公司	合营企业	其他应收款	33,150.00	-	-	-	33,150.00	支持合营企业及其子公司经营而提供的资金	非经营性往来
	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	联营企业	其他应收款	9,008.40	-	-	-	9,008.40	支持联营企业及其子公司经营而提供的资金	非经营性往来
	宁波万莫置业有限公司	联营企业之子公司	其他应收款	9,999.06	-	-	1,827.91	8,171.15	支持联营企业及其子公司经营而提供的资金	非经营性往来
	无锡三奚置业有限公司	合营企业	其他应收款	6,112.90	-	-	-	6,112.90	支持合营企业及其子公司经营而提供的资金	非经营性往来
	福建光洋投资发展有限公司	联营企业之子公司	其他应收款	5,508.00	-	-	-	5,508.00	支持联营企业及其子公司经营而提供的资金	非经营性往来
	其他	联合营企业及其子公司	其他应收款	3,484.61	53.07	-	19.15	3,518.53	支持联合营企业及其子公司经营而提供的资金	非经营性往来
	苏州悦贵房地产开发有限公司	联营企业	其他流动资产	25,429.14	-	-	-	25,429.14	支持联营企业及其子公司经营而提供的资金	非经营性往来
	苏州相茂置业有限公司	联营企业	其他流动资产	14,500.91	-	-	2,520.00	11,980.91	支持联营企业及其子公司经营而提供的资金	非经营性往来
	南通世茂翔信房地产开发有限公司	联营企业	其他非流动资产	9,892.83	-	-	-	9,892.83	支持联营企业及其子公司经营而提供的资金	非经营性往来
北京城建南山置业有限公司	联营企业	债权投资	24,860.08	-	895.28	18,839.12	6,916.24	资金拆借	非经营性往来	
小计				387,359.02	53.07	895.28	23,206.18	365,101.19		
总计				1,184,243.38	489,666.79	16,434.40	584,436.94	1,105,907.63		

(本页为签字页，无正文)

此汇总表已于 2026 年 4 月 27 日由下列负责人签署：

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人