



众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）  
UNION POWER CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

地址：武汉市武昌区东湖路 169 号众环海华大厦 2-9 层  
邮编：430077  
电话：027 86770549 传真：027 85424329

## 关于深圳市物业发展（集团）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

众环专字（2014）010388 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称深物业公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 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，以及财务报表附注，并于 2014 年 3 月 31 日出具了众环审字（2014）010665 号《审计报告》。

根据中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知（证监发[2003]56 号文）》的要求，深物业公司编制了后附的截至 2013 年 12 月 31 日止深物业公司控股股东及其他关联方 2013 年度《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》。

如实编制《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》并确保其真实、合法及完整是深物业公司管理当局的责任。我们对《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》所载资料与深物业公司 2013 年度已审的财务报表及相关资料的内容进行了核对，在所有重大方面未发现不一致之处。除了对贵公司实施于 2013 年度财务报表审计中所执行的对关联方交易的相关审计程序外，我们并未对资金占用情况表所载资料执行额外的审计或其他程序。

为了更好地理解深物业公司 2013 年度控股股东及其他关联方资金占用情况，资金占用情况表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅供深物业公司向中国证券监督管理委员会深圳监管局及深圳证券交易所披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用，不得用作任何其他目的。

附件：深圳市物业发展（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方 2013 年度《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》

众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）

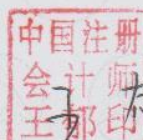
中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2014 年 3 月 31 日



# 深圳市物业发展（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方 2013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       | 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 | 2013年期初占用金额      | 2013年度占用累计发生金额 | 2013年度占用资金利息  | 2013年度偿还累计发生金额 | 2013年期末占用资金余额    | 占用形成原因   | 占用性质   | 备注    |
|----------------|--------------------|---------------|-------------|------------------|----------------|---------------|----------------|------------------|----------|--------|-------|
| 现大股东及其附属企业     | 深圳市深投物业发展有限公司      | 控股股东          | 应收账款        | 415,302.14       | 2,724,997.36   |               |                | 3,140,299.50     | 提供物业管理服务 | 经营性往来  |       |
|                | 深圳迎宾馆有限公司          | 同受控股股东控制      | 其他应收款       | 909,960.40       |                |               |                | 909,960.40       |          | 非经营性往来 | *1    |
|                | 小计                 |               |             | 1,325,262.54     | 2,724,997.36   |               |                | 4,050,259.90     |          |        |       |
| 前大股东及其附属企业     |                    |               |             |                  |                |               |                |                  |          |        |       |
|                | 小计                 |               |             |                  |                |               |                |                  |          |        |       |
|                | 总计                 |               |             | 1,325,262.54     | 2,724,997.36   |               |                | 4,050,259.90     |          |        |       |
| 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 | 上市公司核算的会计科目 | 2013年期初占用金额      | 2013年度占用累计发生金额 | 2013年度占用资金利息  | 2013年度偿还累计发生金额 | 2013年期末占用资金余额    | 占用形成原因   | 往来性质   |       |
| 大股东及其附属企业      |                    |               |             |                  |                |               |                |                  |          |        |       |
|                | 小计                 |               |             |                  |                |               |                |                  |          |        |       |
|                |                    |               |             |                  |                |               |                |                  |          |        |       |
| 上市公司的子公司及其附属企业 | 深业地产发展有限公司         | 子公司           | 其他应收款       | 99,803,433.49    | -2,942,919.66  |               |                | 96,860,513.83    | 经营周转资金   | 非经营性往来 | *2    |
|                | 海南新达开发总公司          | 子公司           | 其他应收款       | 49,262,784.25    | 136,674.00     |               | 54,701.04      | 49,344,757.21    | 经营周转资金   | 非经营性往来 |       |
|                | 深圳市国贸物业管理有限公司      | 子公司           | 其他应收款       | 37,283,443.62    |                |               | 37,283,443.62  |                  | 经营周转资金   | 非经营性往来 |       |
|                | 深圳市国贸餐饮有限公司        | 子公司           | 其他应收款       | 4,183,868.40     | 1,553,887.00   |               | 1,524,702.00   | 4,213,053.40     | 经营周转资金   | 非经营性往来 |       |
|                | 深圳市国贸商场有限公司        | 子公司           | 其他应收款       | 744,177.30       |                |               |                | 744,177.30       | 经营周转资金   | 非经营性往来 | *3    |
|                | 深圳市物业工程建设监理有限公司    | 子公司           | 其他应收款       | 1,902,094.59     | 1,700,000.00   |               | 1,310,000.00   | 2,292,094.59     | 经营周转资金   | 非经营性往来 |       |
|                | 湛江深圳物业发展有限公司       | 子公司           | 其他应收款       | 53,478.77        |                |               |                | 53,478.77        | 经营周转资金   | 非经营性往来 | *3    |
|                | 深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司 | 子公司           | 其他应收款       | 61,732,422.13    | 104,291,340.71 |               | 10,000,000.00  | 156,023,762.84   | 经营周转资金   | 非经营性往来 |       |
|                | 深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司 | 子公司           | 委托贷款        | 280,000,000.00   |                | 21,582,400.00 |                | 280,000,000.00   | 房地产项目开发  | 非经营性往来 |       |
|                | 深物业扬州房地产开发有限公司     | 子公司           | 其他应收款       | 633,632,910.60   | 215,228,400.00 |               | 260,000,000.00 | 588,861,310.60   | 经营周转资金   | 非经营性往来 |       |
|                | 东莞市国贸长盛房地产开发有限公司   | 子公司           | 委托贷款        | 195,000,000.00   |                | 4,492,800.00  | 195,000,000.00 |                  | 房地产项目开发  | 非经营性往来 |       |
|                | 东莞市国贸长盛房地产开发有限公司   | 子公司           | 其他应收款       |                  | 236,041,793.00 |               |                | 186,041,793.00   | 经营周转资金   | 非经营性往来 |       |
|                | 深圳市国贸汽车实业有限公司      | 子公司           | 其他应收款       |                  | 118,100,000.00 |               | 20,000,000.00  | 98,100,000.00    | 经营周转资金   | 非经营性往来 |       |
|                | 深圳国贸实业发展有限公司       | 持有其38.33%股权   | 其他应收款       | 2,351,652.48     |                |               |                | 2,351,652.48     | 欠付利润     | 非经营性往来 | *3    |
|                | 安徽南鹏造纸有限公司         | 持有其30%股权      | 其他应收款       | 7,648,160.00     | -362,112.00    |               |                | 7,286,048.00     | 经营周转资金   | 非经营性往来 | *3、*4 |
|                | 深圳物方陶瓷工业有限公司       | 持有其26%股权      | 其他应收款       | 1,747,264.25     |                |               |                | 1,747,264.25     | 经营周转资金   | 非经营性往来 | *3    |
|                | 小计                 |               |             | 1,375,345,689.88 | 673,747,063.05 | 26,075,200.00 | 575,172,846.66 | 1,473,919,906.27 |          |        |       |
| 关联自然人及其控制的法人   |                    |               |             |                  |                |               |                |                  |          |        |       |
| 其他关联人及其附属企业    |                    |               |             |                  |                |               |                |                  |          |        |       |
|                | 小计                 |               |             |                  |                |               |                |                  |          |        |       |
|                | 小计                 |               |             |                  |                |               |                |                  |          |        |       |
|                | 总计                 |               |             | 1,375,345,689.88 | 673,747,063.05 | 26,075,200.00 | 575,172,846.66 | 1,473,919,906.27 |          |        |       |

\*1：应收深圳市迎宾馆有限公司款项系归属于深投控的深新公司剥离资产，已经全额计提坏账准备。

\*2：应收深业地产发展有限公司本期发生额系外币余额汇兑损益调整。

\*3：对深圳市国贸商场有限公司、湛江深圳物业发展有限公司、深圳国贸实业发展有限公司、安徽南鹏造纸有限公司、深圳物方陶瓷工业有限公司的应收款项已全额计提坏账准备。

\*4：应收安徽南鹏造纸有限公司款项本期发生额系外币余额汇兑损益调整。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

名称 众环海华会计师事务所(特殊普通合伙) 注册号 420106000311665

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号  
2-9层

执行事务合伙人

石文先

合伙企业类型 特殊普通合伙

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。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目、期限一致）\*\*\*\*

登记机关



cninf  
巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站



## 会计师事务所 执业证书

名称：众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：张立文

办公场所：湖北省武汉市武昌区东湖路169号  
2-9层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：42010005

注册资本(出资额)：1380万元

批准设立文号：鄂财会发[2013]25号

批准设立日期：2013年10月28日



证书序号：NO. 020470

### 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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇一三年十一月十八日

中华人民共和国财政部制

cninf

巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站



证书序号: 000489

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

众环海华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：石文先

证书号： 53

发证时间：二〇一五年十二月三十日

证书有效期至：二〇一五年十二月三十日



cninf

巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站