

关于对中天服务股份有限公司
控股股东及其他关联方占用资金情况
的专项说明

立信中联专审字[2024]D-0088号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

您可使用手机“扫一扫”或进入
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编码：津24KNGLADJ2



目 录

一、 专项审计说明	1—3
二、 附件	
1、 非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表	4—7





关于对中天服务股份有限公司 控股股东及其他关联方占用资金情况 的专项审计说明

立信中联专审字[2024]D-0088号

中天服务股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了中天服务股份有限公司（以下简称中天服务公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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，以及相关财务报表附注，并于 2024 年 3 月 11 日出具了立信中联审字 [2024]D-0024 号无保留意见的审计报告。

根据中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会《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〔2022〕56 号）（2017 修订）、《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》（中国证券监督管理委员会公告〔2022〕26 号）、深圳证券交易所《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理（2023 年 12 月修订）》（深证上〔2023〕1203 号）的要求，中天服务公司编制了后附的《上市公司 2022 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、合法及完整是中天服务公司管理层的责任。我们对汇总表所载资料与本所审计中天服务公司 2023 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，在所有重大方面未发现不一致。除了对中天服务公司实施 2023 年度财务报表审计中所



执行的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。为了更好地理解中天服务公司 2023 年度控股股东及其他关联方资金往来情况，后附汇总表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅作为中天服务公司 2023 年度报告披露之目的，不得用作任何其他用途。

附件：中天服务股份有限公司 2023 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表



(本页无正文)

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：王帆帆



中国天津市

2024年3月11日



非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

2023年度

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	2023年年初占用资金余额	2023年度占用累计发生金额(不含利息)	2023年度占用资金的利息(如有)	2023年度偿还累计发生金额	2023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	杭州瑞兴房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		45.28		45.28		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江天坤资产管理股份有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		25.89		25.89		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	东阳市中天房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		209.87		209.87		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	东阳鸿信房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		5.51		5.51	0.20	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	东阳雅苑房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		299.78		299.78		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	金华元荣房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.01	0.75		0.75		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江天禧房屋租赁服务有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	34.64	176.10		199.93	10.82	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	中天建设集团有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	39.36	396.21		231.77	203.80	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	中天建设集团有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.25	309.79		22.21	287.83	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江中天建筑装饰设计院有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.57	38.05		38.05		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江卓信科技集团股份有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		57.04		57.04	0.57	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江中天装饰集团有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		53.13		53.13		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江中天路桥建设股份有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	3.64	20.26		23.90		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	山东中宏路桥建设股份有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	2.08	7.95		10.03		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	中天交通建设投资集团有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.61	2.48		3.08		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江美地市政园林工程有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		27.80		27.80		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江中天方圆幕墙有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款	13.30	51.73		49.98	15.05	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	苏州崎秀房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.37	0.47		0.84	0.84	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	湖南倚天房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		325.87		325.87		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	湖南寰鸿房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	6.74	149.76		143.85	12.66	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		38.85		22.03	16.63	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	新疆锦程房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.61	14.78		15.11	0.27	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	平湖瑞兴置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	1.74	2.60		3.14	1.21	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	平湖瑞兴置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		390.78		390.78		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	西藏新区中天房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		178.07		178.07		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	桐乡瑞兴房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		48.80		20.10	28.70	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	桐乡瑞兴房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		109.19		109.19		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	绍兴天灿房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		1.92		1.92		案场服务及物业管理服务	经营性往来
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	2023年年初往来资金余额	2023年度往来累计发生金额(不含利息)	2023年度往来资金的利息(如有)	2023年度偿还累计发生金额	2023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)
小计										
总计										



非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

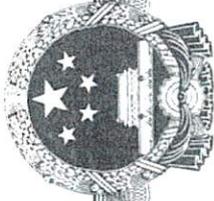
2023年度

编制单位	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	2023年年初往来资金余额	2023年度往来累计发生金额(不含利息)	2023年度往来资金的利息(如有)	2023年度偿还累计发生金额	2023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)
中天证券股份有限公司 其他关联资金往来	杭州锦坤房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.85		0.85		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	金华嘉弘房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		1.74		1.74		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	金华中翰房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		5.48		5.48		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州新辰房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	37.48	6.67		44.15		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	海宁瑞祥房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		38.82		38.82		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	海宁铭筑房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		25.38		25.38		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	东阳嘉弘房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	20.32	135.42		134.22	21.52	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	上海仰皓置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		1.63		1.63		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	武汉瑞兴房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		356.39		356.39		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	金华嘉辰房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		87.43		87.43		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州天钰房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	81.38	65.30		146.68		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	台州天钰房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		603.16		603.16		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	台州尚天房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		275.53		243.03	32.51	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	武义铭著房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		56.60		56.60		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州中天元泰房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	6.73	494.86		438.26	56.60	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州天坪房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	42.80	139.61		238.07	4.37	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州嘉理房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	48.04	159.44		158.70	15.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州嘉弘房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	15.00	157.44		146.94	12.50	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州铭筑房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		73.32		45.85	30.53	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	西安中天尚玺置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	15.00	226.80		224.77	17.03	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	全椒万众达置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		17.38		16.96	0.42	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	新疆滨湾房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	134.08	1,186.74		1,180.88	139.95	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州临安中天房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	212.13	109.31		321.44		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州耀都置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	18.48	8.90		27.38		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	东阳市中天国际小学	最终控制方附属企业	应收账款		15.87		15.87		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	东阳市中天国际初级中学	最终控制方附属企业	应收账款		16.91		16.91		案场服务及物业管理服务	经营性往来
东阳市中天幼儿园	最终控制方附属企业	应收账款	0.03	2.64		2.66	0.01	案场服务及物业管理服务	经营性往来	
浙江天迅物业管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		19.02		19.02		案场服务及物业管理服务	经营性往来	
浙江天迅物业管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		7.94		7.94		案场服务及物业管理服务	经营性往来	
浙江天迅物业管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	3.69	21.08		22.37	2.39	案场服务及物业管理服务	经营性往来	
浙江天迅物业管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		48.16		48.16		案场服务及物业管理服务	经营性往来	
上海萌智投资管理咨询有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	32.24	28.57		4.37	56.44	案场服务及物业管理服务	经营性往来	
浙江天迅物业管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	48.98	37.77		11.91	74.83	案场服务及物业管理服务	经营性往来	
江苏宸功房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	90.33	154.03		236.14	8.23	案场服务及物业管理服务	经营性往来	
江苏宸功房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	63.13	150.73		173.26	40.60	案场服务及物业管理服务	经营性往来	
遂昌瑞兴房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		237.06		237.06		案场服务及物业管理服务	经营性往来	
杭州新领房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		55.61		55.61		案场服务及物业管理服务	经营性往来	
杭州曜都置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		68.79		65.02	3.77	案场服务及物业管理服务	经营性往来	

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

2023年度

编制单位：中天服务股份有限公司 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	2023年年初往来资金余额	2023年度往来资金发生额(不含利息)	2023年度往来资金余额(如有)	2023年度累计发生金额	2023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)
		杭州麒麟置业有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款	114.49	114.49	114.49		114.49		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州天融房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		171.00	171.00		171.00		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		徐州天冠房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	37.07	179.55	180.23		180.23	36.40	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		徐州安泰房地产开发有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款	21.30	103.61	120.60		120.60	34.31	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		江苏三德置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	9.84	133.89	68.75		68.75	44.98	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		宜兴御龙置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	127.91	217.08	276.05		276.05	68.94	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		汉中中天尚熹置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	52.15	124.12	152.96		152.96	23.31	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州天虹公寓管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		52.64	38.76		38.76	13.88	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		长沙天烁房屋租赁服务有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		76.82	57.90		57.90	18.92	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州圣兴建筑工程有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		2.84				2.84	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州锦昊房地产开发有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款		4.78	4.78		4.78		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州臻豪房地产经纪有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.19	0.19		0.19		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		浙江中天智汇安装工程有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		13.25	13.25		13.25		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		天台光影建设工程有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		50.17	40.05		40.05	10.12	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		浦江金坤房地产开发有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款		33.62	13.88		13.88	19.74	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州铂府酒店管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		94.32	84.41		84.41	9.90	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		南京铭筑房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		278.30	278.30		278.30		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州铭著房地产开发有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款		267.50	267.50		267.50		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州旭盛房地产开发有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款		195.82	195.82		195.82		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		新耀天灿房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		73.03	73.03		73.03		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州嘉璋房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		14.86	14.86		14.86		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		温州光影建设管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		5.52	5.52		5.52		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州耀麟置业有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款		4.29	4.29		4.29		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		温州霖品建设管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		4.19	4.19		4.19		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		苏州瑞兴房地产开发有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款		2.67	2.67		2.67		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		西安中新瑞翔房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		2.24	2.24		2.24		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		鹭昌光影建设管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		2.18	2.18		2.18		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		金华光影建设管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		2.20	2.20		2.20		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		金华雅苑房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		1.24	1.24		1.24		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		海宁倚天房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.96	0.96		0.96		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州会林鑫和置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		1.01	1.01		1.01		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州环麟置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.99	0.99		0.99		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		浙江大地勘测设计有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.92	0.92		0.92		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		中天绿能科技有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.72	0.72		0.72		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		湖南天翔商业管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.41	0.41		0.41		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		金华中天天翔房产建设管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.35	0.35		0.35		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		中瑞物资有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.16	0.16		0.16		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		烟台东亚置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.11	0.11		0.11		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		浙江恒麟投资有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.10	0.10		0.10		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		中天华南建投投资集团有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		1.10	1.10		1.10		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		永康嘉弘房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		1.03	1.03		1.03		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		建德光影建设管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.02	0.02		0.02		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		北京中天北方建设管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.46	0.46		0.46		案场服务及物业管理服务	经营性往来



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911201160796417077



扫描、拍照、录像、录音、电话、网络、系统、记录、备案、查询、监管信息

名称 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚
洲路6865号金融贸易中心北区
1-1-2205-1

出资额 壹仟肆佰万元人民币

成立日期 二〇一三年十月三十一日

类型 特殊普通合伙

主要经营场所

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,出具相关报告;承办会计咨询、会计服务业务。(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)***



登记机关

2024年01月25日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告
告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0021537

说明

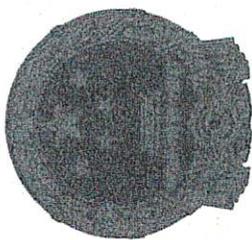
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 天津市财政局

二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

仅限出具报告使用

首席合伙人: 邓超

主任会计师:

经营场所: 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号
 金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 12010023

批准执业文号: 津财会(2013)26号

批准执业日期: 二〇一三年十月十四日





姓名 俞德昌
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1975年7月3日
 Date of birth
 工作单位 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号 330227197507031834
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



俞德昌 330000480668

证书编号：330000480668
 No. of Certificate
 批准注册协会：浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期：200 11 月 12 日
 Date of Issuance

仅供报告使用 他用无效。

年 月 日
 /y /m /d





姓名 Full name 王帆帆
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1994年12月4日
 工作单位 Working unit 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)杭州分所
 身份证号码 ID card No. 330324199412042982



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号：120100230096
 No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期：202 12 月 30 日
 Date of Issuance /m /d

仅供报告使用 他用无效。

年 月 日
 /y /m /d

