

目 录

一、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项	
审计说明·····	第 1—2 页
二、非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表·····	第 3 页
三、附件·····	第 4-7 页
（一）本所执业证书复印件·····	第 4 页
（二）本所营业执照复印件 ·····	第 5 页
（三）签字注册会计师证书复印件·····	第 6—7 页

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的 专项审计说明

天健审〔2025〕5641号

南都物业服务集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了南都物业服务集团股份有限公司（以下简称南都物业公司）2024年度财务报表，包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注，并出具了审计报告。在此基础上，我们审计了后附的南都物业公司管理层编制的2024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）。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供南都物业公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为南都物业公司年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

为了更好地理解南都物业公司2024年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与已审的财务报表一并阅读。

二、管理层的责任

南都物业公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照《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）和《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理（2024年5月修订）》（上证函〔2024〕1476号）的规定编制汇总表，

并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对南都物业公司管理层编制的汇总表发表专项审计意见。

四、工作概述

我们的审计是根据中国注册会计师执业准则进行的。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施审计工作，以对审计对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在审计过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

五、审计结论

我们认为，南都物业公司管理层编制的汇总表在所有重大方面符合《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）和《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理（2024 年 5 月修订）》（上证函〔2024〕1476 号）的规定，如实反映了南都物业公司 2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇二五年四月十七日



非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

2024年度

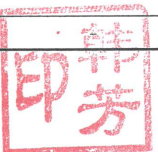
编制单位：南都物业服务集团股份有限公司

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	2024年期初占用资金余额	2024年度占用累计发生金额(不含利息)	2024年度占用资金的利息(如有)	2024年度偿还累计发生金额	2024年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业										
小计	-	-	-							-
前大股东及其附属企业										
小计	-	-	-							-
总计	-	-	-							-
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	2024年期初往来资金余额	2024年度往来累计发生金额(不含利息)	2024年度往来资金的利息(如有)	2024年度偿还累计发生金额	2024年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	杭州南都溪景置业有限公司	实际控制人之附属企业	应收账款	181.00	85.88			266.88	房租及案场服务费	经营性往来
	杭州丽郡置业有限公司	实际控制人之联营企业	应收账款	10.20	13.83		24.03		案场服务费	经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	浙江悦都物业服务服务有限公司	控股子公司	其他应收款	143.71	98.88		97.49	145.09	资金往来及代垫款	非经营性往来
	杭州信建大悦住房服务有限公司	控股子公司	其他应收款	11.50			11.50		资金往来及代垫款	非经营性往来
	乌鲁木齐南都物业服务服务有限公司	控股子公司	其他应收款	17.59			0.32	17.27	资金往来及代垫款	非经营性往来
	南都正和(山东)物业服务服务有限公司	控股子公司	其他应收款	0.70	14.70		15.40		资金往来及代垫款	非经营性往来
	桐乡乌镇南都智慧城市服务有限公司	控股子公司	其他应收款	26.51	0.05			26.55	资金往来及代垫款	非经营性往来
	常熟市中远物业服务有限责任公司	控股子公司	其他应收款	0.43				0.43	资金往来及代垫款	非经营性往来
	江苏金枫物业服务有限责任公司	控股子公司	其他应收款	2.49			1.04	1.45	资金往来及代垫款	非经营性往来
	新青云物业管理服务(新泰)有限公司	控股子公司	其他应收款	0.38			0.38		资金往来及代垫款	非经营性往来
	南都(嘉兴)智慧物业服务服务有限公司	控股子公司	其他应收款	0.47	0.11		0.57	0.01	资金往来及代垫款	非经营性往来
	杭州悦嘉家网络科技有限公司	控股子公司	其他应收款	16.45	0.95			17.40	资金往来及代垫款	非经营性往来
	杭州中大物业服务服务有限公司	控股子公司	其他应收款	6.76			6.76		资金往来及代垫款	非经营性往来
	杭州南都商业经营管理有限公司	控股子公司	其他应收款		17.75		0.54	17.21	资金往来及代垫款	非经营性往来
	浙江中大普惠物业服务有限公司	控股子公司	其他应收款		5,686.36		4,844.31	842.05	资金往来及代垫款	非经营性往来
	杭州南联智慧城市运营服务有限公司	控股子公司	其他应收款			10,000.00			10,000.00	股权转让款
关联自然人										
其他关联方及其附属企业										
总计				418.49	15,918.51		5,002.37	11,334.34		-

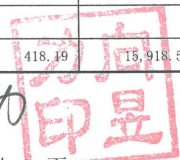
法定代表人：

Handwritten signature of the legal representative.



主管会计工作的负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.



附件一

	
会计师事务所 执业证书	
名 称:	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人:	钟建国
主任会计师:	
经营 场 所:	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128号
组 织 形 式:	特殊普通合伙
执业证书编号:	33000001
批准执业文号:	浙财会〔2011〕25号
批准执业日期:	1998年11月21日设立，2011年6月28日转制
证书序号: 0019886	
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:	 2024 年 12 月 20 日
中华人民共和国财政部制	

本复印件仅供南都物业服务集团股份有限公司天健审（2025）5641号报告后附之用，证明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有合法执业资质，他用无效且不得擅自外传。

附件二

SCJDGL

统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

营业执照
(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙) 出资额 壹亿玖仟伍佰壹拾伍万元整
类型 特殊普通合伙企业 成立日期 2011年07月18日
执行事务合伙人 钟建国 主要经营场所 浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

经营范围 许可项目:注册会计师业务(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,具体经营项目以审批结果为准)。一般项目:财务咨询;企业管理咨询;税务服务;会议及展览服务;商务秘书服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;数据处理服务;软件销售;软件开发;网络与信息安全软件开发;软件外包服务;信息系统集成服务;信息技术咨询服务;信息系统运行维护服务;安全咨询服务;公共安全管理咨询服务;互联网安全服务;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

登记机关 浙江省市场监督管理局
2025年02月27日

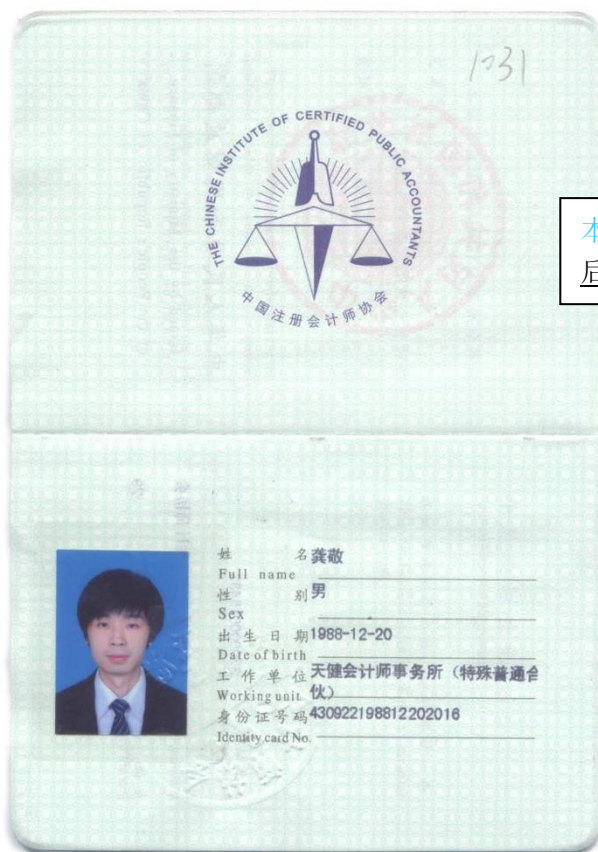
本复印件仅供南都物业服务集团股份有限公司天健审(2025)5641号报告后附之用,证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营,他用无效且不得擅自外传。

国家市场监督管理总局监制

附件三



本复印件仅供南都物业服务集团股份有限公司天健审（2025）5641号报告后附之用，证明赵丽是中国注册会计师，他用无效且不得擅自外传。



本复印件仅供南都物业服务集团股份有限公司天健审(2025)5641号报告后附之用,证明龚敬是中国注册会计师,他用无效且不得擅自外传。

