

# 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—5 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〔2026〕7-36号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称深深房公司）2025年度财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025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，我们审计了后附的深深房公司管理层编制的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）。

## 一、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供深深房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深深房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。

为了更好地理解深深房公司2025年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与已审的财务报表一并阅读。

## 二、管理层的责任

深深房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《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第1号——业务办理（2026年修订）》（深证上〔2026〕134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深深房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，深深房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《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理（2026 年修订）》（深证上〔2026〕134 号）的规定，如实反映深深房公司 2025 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：王焕森

中国·杭州

中国注册会计师：林振华

二〇二六年三月十八日

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

2025 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（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	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	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										
小 计										
前控股股东、实际控制人及其附属企业										
小 计										
其他关联方及其附属企业										
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	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	2025 年度偿还累计发生金额	2025 年期末占用资金余额	往来形成原因	往来性质 (经营性往来、非经营性往

控股股东、实际控制人及其附属企业	广东建邦集团（惠阳）实业有限公司	本公司之子公司	其他应收款	84,211.38	118.49		0.18	84,329.69	借款、往来款	非经营性往来
	华林有限公司	本公司之子公司	其他应收款	9,140.27			82.62	9,057.65	往来款	非经营性往来
	美国长城地产有限公司	本公司之子公司	其他应收款	10,655.59			237.30	10,418.29	往来款	非经营性往来
	汕头市华峰房地产开发有限公司	本公司之子公司	其他应收款	75,416.06			2,000.00	73,416.06	借款、往来款	非经营性往来
	深圳市联华企业有限公司	本公司之子公司	其他应收款	1,620.08				1,620.08	往来款	非经营性往来
	深圳市深房保税贸易有限公司	本公司之子公司	其他应收款	3,239.25				3,239.25	往来款	非经营性往来
	深圳市深房传麒房地产开发有限公司	本公司之子公司	其他应收款	734.88	25,556.09		21.40	26,269.57	往来款	非经营性往来
	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	本公司之子公司	其他应收款	437.18				437.18	往来款	非经营性往来
	深圳圳通工程有限公司	本公司之子公司	其他应收款	709.97				709.97	往来款	非经营性往来
	新峰企业有限公司	本公司之子公司	其他应收款	53,895.86			366.57	53,529.29	往来款	非经营性往来
	汕头经济特区松山房产开发有限公司	本公司之子公司	其他应收款	14.02	13.41			27.43	往来款	非经营性往来
	深圳深喜建筑装饰公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司	其他应收款	766.05				766.05	借款	非经营性往来
	深圳市南洋大酒店有限公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司	其他应收款	316.87				316.87	借款	非经营性往来
其他关联方及其附属企业	百立有限公司	参股公司	其他应收款	2,025.19			88.85	1,936.34	借款，本期汇率变动减少	非经营性往来
	澳洲柏克顿有限公司	参股公司	其他应收款	1,255.93				1,255.93	借款	非经营性往来
	加拿大长城（温哥华）有限公司	参股公司	其他应收款	8,903.57				8,903.57	借款	非经营性往来
	深圳市深房百货有限公司	参股公司	其他应收款	23.76				23.76	借款	非经营性往来

西安新峰物业商贸有限公司	参股公司	其他应收款	841.92			2.79	839.13	借款, 本期汇率变动减少	非经营性往来
深圳市新峰地产顾问有限公司	参股公司	应收账款	123.70			2.48	121.22	购买服务, 本期汇率变动减少	经营性往来
深圳市荣华机电工程有限公司	参股公司	其他应收款	47.52				47.52	借款	非经营性往来
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	参股公司	其他应收款	1,046.52				1,046.52	借款	非经营性往来
深圳润华汽车贸易公司	参股公司	其他应收款	307.28				307.28	借款	非经营性往来
北京深房物业管理有限责任公司	参股公司	其他应收款	690.57				690.57	往来款	非经营性往来
<b>总计</b>			256,423.42	25,687.99		2,802.19	279,309.22		

法定代表人：陈明

主管会计工作的负责人：汪健飞

会计机构负责人：周宏普