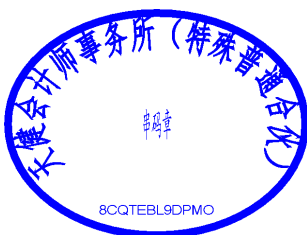


目 录

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〕8-356号

新大正物业集团股份有限公司全体股东:

我们接受委托,审计了新大正物业集团股份有限公司(以下简称新大正公司)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,我们审计了后附的新大正公司管理层编制的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

本报告仅供新大正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新大正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。

为了更好地理解新大正公司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

新大正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新大正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，新大正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，如实反映了新大正公司 2025 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况。



中国注册会计师：陈应爵 

中国注册会计师：向晴 

二〇二六年四月十六日



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：新大正物业集团股份有限公司

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年度往来资金的利息（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										
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）
	蚌埠逸和企业管理有限公司	子公司	其他应收款		290.00	7.39		297.39	代付费用及资金往来	非经营性往来
	成都嘉峰世界清洁保养有限公司	子公司	其他应收款	32.60	128.18		1.25	159.53	代付费用及资金往来	非经营性往来
	大理市和翔城市综合服务股份有限公司	子公司	其他应收款		0.62			0.62	代付费用	非经营性往来
	共创(北京)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	107.14	165.08			272.22	代付费用及资金往来	非经营性往来
	贵阳市大正鲁能智慧城市运营服务有限公司	子公司	其他应收款	417.44			417.44		代付费用及资金往来	非经营性往来
	合肥云创工程管理有限公司	子公司	其他应收款	41.55	145.00		100.00	86.55	代付费用	非经营性往来
	和翔餐厨废弃物综合利用(香港里拉)有限公司	子公司	其他应收款		0.03			0.03	代付费用	非经营性往来
	绿动和翔城市综合服务有限公司	子公司	其他应收款	0.66	0.03			0.69	代付费用	非经营性往来
	南京悦宁企业服务有限公司	子公司	其他应收款	118.86	215.00		100.00	233.86	代付费用	非经营性往来
	丘北和翔城市综合服务有限公司	子公司	其他应收款	5.78	8.72			14.50	代付费用	非经营性往来
	瑞丽市缤南环境管理有限公司	子公司	其他应收款		0.07			0.07	代付费用	非经营性往来
	瑞丽市和翔环境卫生管理有限责任公司	子公司	其他应收款	0.15				0.15	代付费用	非经营性往来
	上海新大正新企业服务有限公司	子公司	其他应收款	149.48	4.95			154.43	代付费用	非经营性往来
	深圳慧链云科技有限公司	子公司	其他应收款	457.18	43.14			500.32	代付费用及资金往来	非经营性往来
	深圳市宝安区新大正物业管理有限公司	子公司	其他应收款	0.23	1.06		0.60	0.69	资金往来	非经营性往来
	深圳市福田区新大正物业管理有限公司	子公司	其他应收款	50.00	47.56		76.89	20.67	代付费用及资金往来	非经营性往来

上市公司的子公司及其附属企业

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：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币万元

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	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	深圳市罗湖区新大正物业管理有限公司	子公司	其他应收款	30.00			27.56	2.44	资金往来	非经营性往来
	石林和翔城市综合服务有限公司	子公司	其他应收款	0.95				0.95	代付费用	非经营性往来
	四川和翔环保科技有限公司	子公司	其他应收款	3,666.63	1,274.87	235.22	0.40	5,176.32	代付费用及资金往来	非经营性往来
	四川民兴物业管理有限公司	子公司	其他应收款		1,478.85			1,478.85	代付费用及资金往来	非经营性往来
	苏州丰迈环境科技有限公司	子公司	其他应收款	107.20	76.00		100.00	83.20	代付费用	非经营性往来
	武汉市创逸物业管理有限公司	子公司	其他应收款		236.03	1.05	1.02	236.06	代付费用及资金往来	非经营性往来
	武汉市瑞和城悦物业管理有限公司	子公司	其他应收款		180.01	0.72	0.01	180.72	代付费用及资金往来	非经营性往来
	武汉市优正保洁服务有限公司	子公司	其他应收款		219.24	1.48	39.73	180.99	代付费用及资金往来	非经营性往来
	武汉市卓睿物业服务管理有限公司	子公司	其他应收款		272.92	1.55	51.91	222.56	代付费用及资金往来	非经营性往来
	香格里拉市和翔环保科技有限公司	子公司	其他应收款	0.10	10.02			10.12	代付费用	非经营性往来
	翔跃(北京)物业管理有限公司	子公司	其他应收款		81.85			81.85	代付费用及资金往来	非经营性往来
	新大正(北京)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	34.64			34.64		资金往来	非经营性往来
	新大正(东莞)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	20.00	2.38		0.77	21.61	代付费用	非经营性往来
	新大正(广州)城市服务有限公司	子公司	其他应收款	120.00	1.47		1.03	120.44	代付费用及资金往来	非经营性往来
	新大正(广州)物业服务管理有限公司	子公司	其他应收款	78.00	8.05		6.90	79.15	资金往来	非经营性往来
	新大正(海南)物业管理有限公司	子公司	其他应收款		30.00	0.56		30.56	代付费用及资金往来	非经营性往来
	新大正(河南)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	198.85	9.78			208.63	资金往来	非经营性往来
	新大正(南京)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	95.35	163.00		150.00	108.35	代付费用及资金往来	非经营性往来
	新大正(深圳)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	1.08	3.12		1.27	2.93	代付费用	非经营性往来
	新大正(武汉)物业管理有限公司	子公司	其他应收款		350.34	1.83	22.43	329.74	代付费用及资金往来	非经营性往来
新大正(长沙)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	0.05	199.49	0.28	0.88	198.94	资金往来	非经营性往来	
新大正(重庆)商业运营管理有限公司	子公司	其他应收款		0.02			0.02	代付费用	非经营性往来	
新大正(重庆)无人机科技有限公司	子公司	其他应收款	0.05			0.05		代付费用	非经营性往来	
新大正城市运营管理(重庆)有限公司	子公司	其他应收款	60.00			30.00	30.00	资金往来	非经营性往来	
宜昌市鼎泰物业管理有限公司	子公司	其他应收款		253.97	1.68	27.57	228.08	代付费用及资金往来	非经营性往来	

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

2025年度

编制单位：新大正物业集团股份有限公司

单位：人民币万元

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	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	易简同心(河南)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	111.88			100.00	11.88	代付费用	非经营性往来
	易简悦心(河南)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	279.58	53.42			333.00	代付费用及资金往来	非经营性往来
	易简执象(河南)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	2.51			2.51		代付费用及资金往来	非经营性往来
	逸兴(北京)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	24.85	191.34			216.19	代付费用及资金往来	非经营性往来
	重庆大疆商业管理有限公司	子公司	其他应收款	235.54	3.25		7.15	231.64	代付费用及资金往来	非经营性往来
	重庆大世界保洁有限公司	子公司	其他应收款	508.55	192.09		0.40	700.24	代付费用及资金往来	非经营性往来
	重庆大正保安服务有限公司	子公司	其他应收款		67.38			67.38	代付费用及资金往来	非经营性往来
	重庆大正融信物业管理有限公司	子公司	其他应收款	20.52	26.84			47.36	代付费用及资金往来	非经营性往来
	重庆高筹智能工程有限公司	子公司	其他应收款	428.44	323.99			752.43	代付费用及资金往来	非经营性往来
	重庆航诚航空地面服务有限公司	子公司	其他应收款	8.88	8.46			17.34	代付费用	非经营性往来
	重庆慧璧物业服务服务有限公司	子公司	其他应收款	1.66			1.66		代付费用及资金往来	非经营性往来
	重庆麟和环保科技有限公司	子公司	其他应收款	0.36	0.29			0.65	代付费用	非经营性往来
	重庆山清停车场管理有限公司	子公司	其他应收款	5.92			5.92		资金往来	非经营性往来
	重庆通维安达汽车维修服务有限公司	子公司	其他应收款	159.32		2.97	60.72	101.57	代付费用及资金往来	非经营性往来
	重庆欣益硕航空地面服务有限公司	子公司	其他应收款	0.25	0.20	2.26		2.71	代付费用及资金往来	非经营性往来
	重庆新大正航空科技服务有限公司	子公司	其他应收款	243.14	52.52	8.82		304.48	代付费用及资金往来	非经营性往来
	重庆重报智慧城市运营管理有限公司	子公司	其他应收款	14.80	0.49			15.29	代付费用	非经营性往来
	州驰(北京)物业管理有限公司	子公司	其他应收款		76.75			76.75	代付费用及资金往来	非经营性往来
	易简开务(河南)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	40.28			40.28		代付费用	非经营性往来
	易简大成(漯河)物业管理有限公司	子公司	其他应收款	157.20			157.20		代付费用及资金往来	非经营性往来
江西中泽新大正物业股份有限公司[注]	子公司	其他应收款		42.00		42.00		资金往来	非经营性往来	
南阳新大正物业服务有限责任公司	联营企业	其他应收款	39.70	43.88		72.91	10.67	代付费用	非经营性往来	
总计			8,077.35	6,983.75	265.81	1,683.10	13,643.81			

[注]2025年5月至7月，公司分步收购江西中泽新大正物业股份有限公司52%的股权，股权转让完成后，公司对其持股比例由48%变更为100%，该公司由联营企业变更为全资子公司。股权转让前，公司向其提供资金42万元。

法定代表人：李茂顺

主管会计工作的负责人：杨谭

会计机构负责人：李艳