

关于南都物业服务集团股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况
汇总表的专项审计报告

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



您可使用手机“扫一扫”或进入“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: 浙26NMFJWATA



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〕8091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)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,我们审计了后附的南都物业公司管理层编制的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

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(2025年8月修订)》(上证函(2025)2735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（2025年8月修订）》（上证函〔2025〕2735号）的规定，如实反映了南都物业公司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：

赵丽



中国注册会计师：

龚敬



二〇二六年四月二十日



附表 2

关于南都物业服务集团股份有限公司

2025 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况表

单位：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
现控股股东、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	/	/	/						/	/
其他关联资金往来	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
控股股东、实际控制人及其附属企业	杭州南郡溪景置业有限公司	实际控制人之附属企业	应收账款	266.88	184.97		85.88	365.97	房租及案场服务费	经营性往来
	浙江南都企	同受实际控制	应收账款		0.59			0.59	销售商品	经营性

	业管理服务 有限公司	人控制							款	往来
上市公司的子公司 及其附属企业	浙江悦都物 业服务有限 公司	控股子公司	其他应收 款	145.09	274.32		261.16	158.25	资金往来 及代垫款	非经营 性往来
	乌鲁木齐南 都物业服务 有限公司	控股子公司	其他应收 款	17.27			17.27		资金往来 及代垫款	非经营 性往来
	桐乡市乌镇 南都智慧城 市服务有限 公司	控股子公司	其他应收 款	26.55				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	1.45				1.45	资金往来 及代垫款	非经营 性往来
	南都(嘉兴) 智慧物业服 务有限公司	控股子公司	其他应收 款	0.01	9.05			9.06	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	17.40	503.07		520.47		资金往来 及代垫款	非经营 性往来
	杭州南郡商 业经营管理 有限公司	控股子公司	其他应收 款	17.21	3.18			20.39	资金往来 及代垫款	非经营 性往来
	浙江中大普 惠物业有限 公司	控股子公司	其他应收 款	842.05	5,635.96		6,478.01		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	10,213.79		20,135.05	78.74	股权转让 款	非经营 性往来

	杭州中大物业服务有限 公司	控股子公司	其他应收 款		219.16		208.41	10.75	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		0.08			0.08	资金往来 及代垫款	非经营 性往来
	宁波南都悦 郡物业服务 有限公司	控股子公司	其他应收 款		340.81		203.47	137.34	资金往来 及代垫款	非经营 性往来
	绍兴市聚鑫 智慧物业服 务有限公司	控股子公司	其他应收 款		30.16			30.16	资金往来 及代垫款	非经营 性往来
关联自然人										
其他关联方及其 附属企业										
总计	/	/	/	11,334.34	17,415.14		27,909.72	839.76	/	/



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日改制

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（2026）8091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。





统一社会信用代码
913300005793421213 (1/3)

营业执照

(副本)



扫描二维码“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)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 钟建国

出资额 壹亿玖仟柒佰叁拾伍万元整
成立日期 2011年07月18日
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



本复印件仅供南都物业服务集团股份有限公司天健审(2026)8091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。

国家企业

通过

国家市场监督管理总局监制





