

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[2025]D-0004号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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，
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：津25CSS31BNL



目 录

一、 专项审计说明	1—2
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	3—6





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

关于对中天服务股份有限公司 非经营性资金占用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[2025]D-0004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 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、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注，并于 2025 年 2 月 24 日出具了立信中联审字[2025]D-0099 号无保留意见的审计报告。

根据《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》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》的要求，中天服务公司编制了后附的《上市公司 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》（以下简称“汇总表”）。

设计、执行和维护与编制和列报情况说明有关的内部控制、采用适当的编制基础如实编制和对外披露汇总表并确保其真实性、合法性及完整性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 2024 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 2024 年度财务报表审计中所执行的对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 2024 年度非经营性资金占



用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 2024 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 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

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：



中国天津市

2025 年 2 月 24 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

单位：人民币万元

非经营性资金占用	编制单位：中安服务股份有限公司	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年年初占用资金余额	2024年度占用累计发生金额（不含利息）	2024年度往来资金利息（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
按股股东、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											
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年年初往来资金余额	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（经营性往来、非经营性往来）
		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	0.20	11.44		11.64		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		中天美好集团有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	10.82	137.13		145.65	2.30	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	203.80	482.55		478.52	207.83	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		中天控股集团有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	287.83	183.46		288.39	182.90	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		浙江卓信科技股份有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	15.05	63.18		63.18	0.57	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		湖州信通房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.84	31.38		27.63	18.80	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		新疆中天瑞房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	12.66	172.37		162.74	22.29	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		新疆锦庭房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	16.63	1.01		17.63	0.07	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	1.21	1.91		2.20	0.92	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		平湖瑞翔置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	28.70	7.88		36.58		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		襄阳瑞翔房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	21.52	25.28		46.80		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		台州中天房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	32.51	248.01		280.31	0.21	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州中天置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	6.73	33.17		37.53	6.73	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州中天置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	4.37	175.35		184.82	0.11	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州中天置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	9.58	310.65		323.56	43.69	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		杭州中天置业有限公司	最终控制方附属企业之合营企业	应收账款	56.60	242.41		65.53	191.88	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		湖州中天置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	15.00	358.01		190.12	180.39	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		唐山中天置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	30.53	144.29		49.20	125.62	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		西安中天置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	17.03	188.99		89.03	117.00	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		全椒万众置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.42	15.79		16.16	0.05	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		湖州中天置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	139.95	523.72		663.67		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		绍兴市中天物产有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	0.01	2.41		2.21	0.21	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		浙江光影建设管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	2.39	14.33		16.73		案场服务及物业管理服务	经营性往来
		上海静安区培训学校有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	56.44	28.66		4.46	80.64	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		上海静安投资管理咨询有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	74.83	6.20		3.48	77.55	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		江苏苏功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	8.23	74.18		37.84	44.57	案场服务及物业管理服务	经营性往来
		江苏苏功房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	40.60	69.26		93.70	16.15	案场服务及物业管理服务	经营性往来

法定代表人：[Signature]

主管会计工作的负责人：[Signature]

会计主管人员：[Signature]



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

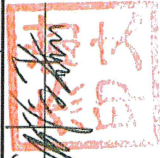
单位：人民币万元

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	2024年年初往来资金余额	2024年度往来资金发生额（不含利息）	2024年度往来资金利息（如有）	2024年度偿还累计发生额	2024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）
	杭州融置置业有限公司	最终控制方附属企业之联营企业	应收账款	3.77			3.77		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	徐州天宸房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	36.40	171.09		170.22	37.27	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	徐州天美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	34.31	160.65		131.99	62.97	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	44.98			44.98		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	冀兴御龙置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	68.94	238.38		136.41	170.90	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	致中中天尚德置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	23.31	81.17		93.05	11.43	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州中天物业服务有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	13.88	109.52		113.45	9.94	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	长沙天强房屋租赁服务有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	18.92	124.14		143.05		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州圣兴建筑有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	2.84	2.78		5.62		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	天台光影建设管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款	10.12	49.71		56.82	3.01	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	湘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	19.74	81.58		95.49	5.83	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	9.90	57.29		67.19		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州融置置业有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		143.12		141.24	1.87	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州嘉辰房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		2.21		1.87	0.34	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州天程房产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		18.58		9.01	9.57	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州德筑房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		85.69		23.32	62.36	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	上海智象为来教育科技有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		38.96		11.99	26.99	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	西咸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		23.13		23.13		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		301.26		237.19	64.07	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州瑞盛房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		173.00		173.00		案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州嘉瑞房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		366.81		126.67	240.14	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	湖南滨湾房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		142.14		140.74	1.40	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州嘉瑞房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		477.84		477.84		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		14.87		14.53	0.34	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	东阳市中天高级中学	最终控制方附属企业	应收账款		21.14		19.64	1.49	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	东阳市中天国际高级中学	最终控制方附属企业	应收账款		49.99		48.82	1.16	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	金华市福源房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		25.85		24.92	0.93	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	金华福源房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.42		0.36	0.06	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	武义瑞兴房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		101.72		95.40	6.32	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		9.78		3.39	6.39	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		91.91		14.14	77.77	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		125.56		0.24	0.67	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		11.90		4.64	7.25	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	金华元泰房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		9.13		7.45	1.68	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	桐乡瑞祥房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		432.39		327.26	105.13	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江天坤资产管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		0.39		0.30	0.08	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	湖州瑞祥房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		7.27		6.90	0.36	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	湖州瑞祥房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		4.15		4.15		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	应收账款		58.00		57.91	0.09	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	浙江天坤资产管理有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		34.10		4.67	29.43	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	湖州天越房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		269.46		212.75	56.71	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	杭州天越房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		83.89		33.04	50.84	案场服务及物业管理服务	经营性往来
	新疆天越房地产开发有限公司	最终控制方附属企业	应收账款		121.83		96.48	25.35	案场服务及物业管理服务	经营性往来

法定代表人：[Signature]

主管会计工作的负责人：[Signature]

会计主管人员：[Signature]





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201160796417077



扫描二维码登录
电子营业执照系统
下载、更新、查验、
打印、备案、许可、
监管信息

名称 立信中联会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

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；承办法律、法规规定的其他业务。(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)***

执行事务合伙人 邓超

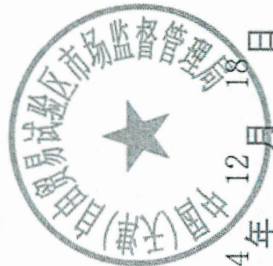
经营范围

出资额 壹仟叁佰捌拾万元人民币

成立日期 二〇一三年十月三十一日

主要经营场所 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

登记机关



2024年12月18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。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0021537

说明

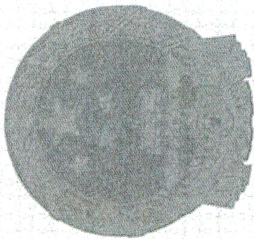
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



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 Full name 俞德群
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1975年7月3日
 工作单位 Working unit 浙江德信会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号码 ID card No. 330227197507031834

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.



俞德群 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 /m /d

仅供报告使用 他用无效。





姓名 (Full name) 王健
 性别 (Sex) 女
 出生日期 (Date of birth) 1994年12月4日
 工作单位 (Working unit) 浙江华联会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号 (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: 2021年12月30日
 Date of Issuance

仅供报告使用 他用无效。

年 月 日
 / /

