

**关于京能置业股份有限公司  
非经营性资金占用及其他关联  
资金往来的专项说明**

**致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

## 目 录

关于京能置业股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明

京能置业股份有限公司 **2023** 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表 1

## 关于京能置业股份有限公司 非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明

致同专字（2024）第 110A009945 号

京能置业股份有限公司全体股东：

我们接受京能置业股份有限公司（以下简称“京能置业公司”）委托，根据中国注册会计师执业准则审计了京能置业公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注，并出具了致同审字（2024）第 110A015438 号无保留意见审计报告。

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》等有关规定，京能置业公司编制了本专项说明所附的京能置业股份有限公司 2023 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”）。

编制和对外披露汇总表，并确保其真实性、合法性及完整性是京能置业公司管理层的责任。我们对汇总表所载资料与我们审计京能置业公司 2023 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，在所有重大方面没有发现不一致。除了对京能置业公司实施于 2023 年度财务报表审计中所执行的对关联方往来的相关审计程序外，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 2023 年度京能置业公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅供京能置业公司披露年度报告时使用，不得用作任何其他用途。



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年四月二十六日

京能置业股份有限公司2023年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

单位：万元

编制单位	资金占用方名称	占用方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2023年年初占用资金余额	2023年度占用累计发生金额(不含利息)	2023年度占用资金利息(如有)	2023年度偿还累计发生金额	2023年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
非经营性资金占用 大股东及其附属企业	北京金泰卓越物业管理天津分公司	实际控制人之子公司	其他应收账款	40.58	-	-	27.69	12.89	应收开办费	经营性往来
	北京金泰卓越物业管理有限公司	实际控制人之子公司	应收账款	27.54	-	-	-	27.54	应收房屋租赁费	经营性往来
	北京京能建投集团有限公司	实际控制人之子公司	预付账款	6,789.97	-	-	6,789.97	-	工程款	经营性往来
	深圳京能融资租赁有限公司	实际控制人之子公司	其他应收账款	5,330.00	-	-	5,330.00	-	借款保证金	经营性往来
	北京京能地质工程咨询有限公司	实际控制人之子公司	其他应收账款	2.00	6.29	-	-	8.29	往来款	经营性往来
	天津海航东海岸发展公司	控股子公司	其他非流动资产	53,031.54	96,400.00	17,742.73	-	167,174.26	内部借款	经营性往来
	天津海航东海岸发展公司	控股子公司	一年内到期的非流动资产	87,880.43	-67,000.00	-14,572.79	-	5,607.64	内部借款	经营性往来
	天津海航东海岸发展公司	控股子公司	应收利息	-	24.91	3,757.87	-	3,757.87	借款利息	经营性往来
	天津海航东海岸发展公司	控股子公司	其他应收账款	-	-	5,776.31	-	24.91	往来款	经营性往来
	大连京能阳光房地产开发有限公司	控股子公司	应收利息	828.08	-	-	-	5,776.31	借款利息	经营性往来
	大连京能阳光房地产开发有限公司	控股子公司	应收账款	53,119.91	-22,300.00	2,672.44	-	828.08	服务费	经营性往来
	大连京能阳光房地产开发有限公司	控股子公司	其他非流动资产	31,220.93	23,300.00	-4,756.34	-	33,492.35	委托贷款	经营性往来
	大连京能阳光房地产开发有限公司	控股子公司	一年内到期的非流动资产	4,348.13	-	-4,348.13	-	49,766.59	委托贷款	经营性往来
	北京京能普兴房地产开发有限公司	控股子公司	一年内到期的非流动资产	36,939.64	-	7,255.58	21,939.64	22,255.58	内部借款	经营性往来
	北京京能普兴房地产开发有限公司	控股子公司	应收利息	-	-	171.12	-	171.12	借款利息	经营性往来
北京京能普兴房地产开发有限公司	控股子公司	应收利息	-	-	9,117.72	-	9,117.72	借款利息	经营性往来	
北京京能普兴房地产开发有限公司	控股子公司	其他非流动资产	192,095.94	-	-3,811.92	75,000.00	113,284.02	委托贷款	经营性往来	
北京京能普兴房地产开发有限公司	控股子公司	一年内到期的非流动资产	38,190.42	-30,000.00	209.48	-	209.48	委托贷款	经营性往来	
北京九融房地产开发有限公司	控股子公司	应收利息	-	-	1,923.79	-	1,923.79	内部借款	经营性往来	
北京九融房地产开发有限公司	控股子公司	其他非流动资产	249.37	-	30,751.18	-	249.37	借款利息	经营性往来	
北京九融房地产开发有限公司	控股子公司	应收利息	-	-	30,751.18	-	30,751.18	股利	经营性往来	
北京九融房地产开发有限公司	控股子公司	一年内到期的非流动资产	2,045.38	-	1,203.27	-	2,045.38	内部借款	经营性往来	
北京九融房地产开发有限公司	控股子公司	其他非流动资产	58,776.60	-	-32,270.29	59,981.87	-	内部借款	经营性往来	
北京九融房地产开发有限公司	控股子公司	一年内到期的非流动资产	32,270.29	-	-	-	-	内部借款	经营性往来	
关联自然人				618,467.97	34,819.62	20,978.41	202,750.40	471,515.60	-	-
其他关联方及其附属企业	天津京能置光房地产开发有限公司	联营企业参股公司	应收利息	1,161.77	-1,161.77	-	-	-	借款利息	经营性往来
	鑫融祥泰(北京)置业有限公司	子公司少数股东企业	其他应收账款	2,116.80	11,750.20	-	13,867.00	-	往来款	经营性往来
	中国电建地产集团有限公司	子公司少数股东企业	其他应收账款	12,250.00	-2,450.00	-	9,800.00	-	往来款	经营性往来
	中国电建地产集团有限公司	子公司少数股东企业	其他非流动资产	-	2,450.00	-	-	2,450.00	往来款	经营性往来
	北京龙湖中佰置业有限公司	子公司少数股东企业	其他非流动资产	-	24,500.00	5.02	-	24,505.02	关联方借款	经营性往来
总计				618,467.97	34,819.62	20,978.41	202,750.40	471,515.60	-	-

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

公司会计机构负责人:







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.

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.



年 月 日  
y m d

年 月 日  
y m d



姓名 严冰  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1973-11  
Date of birth  
工作单位 国富光华会计师事务所有限公司北京分所  
Working unit  
身份证号码 1101011973111451  
Identity card No.



8

9



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

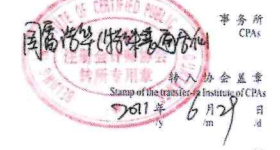


注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



10

11

110000682380

证书编号:  
No. of Certificate  
北京注册会计师协会

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance  
2009年 7月 25日



姓名: 严冰  
证书编号: 110000682380

This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年 2月 24日  
y m d

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.



2012年 2月 20日  
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限个人使用，不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

12

6

7



姓名: 黄月梅  
 Full name: 黄月梅  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1970-09-11  
 Date of birth: 1970-09-11  
 工作单位: 北京兴华会计师事务所有限公司  
 Working unit: 北京兴华会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 10223197009142324

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.

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.



年 月 日  
年 月 日

年 月 日  
年 月 日



2017 协会  
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 黄月梅  
证书编号: 110001870100



2012 协会  
This certificate is valid for another year after this renewal.



黄月梅

证书编号: 110001870100  
No of Certificate: 110001870100

批准注册协会: 中国注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: 中国注册会计师协会

发证日期: 年 月 日  
Date of Issuance: 年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

转出人: 王中梅  
转出协会盖章  
2014年 11月 27日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入人: 王正华  
转入协会盖章  
2014年 11月 27日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

转出人: 王正华  
转出协会盖章  
2014年 4月 30日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入人: 王正华  
转入协会盖章  
2014年 4月 30日

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.



2013年 4月 17日

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.



年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

转出人: 王正华  
转出协会盖章  
2014年 12月 31日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入人: 王正华  
转入协会盖章  
2014年 12月 31日

转入: 王正华, 2016.3.18

注意事项

- 注册会计师执行业务, 必须同时向委托方出示本证书。
- 本证书只限个人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书报还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废, 办理补发手续。

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



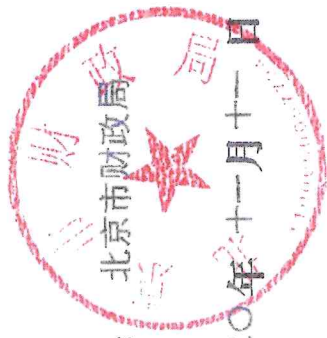
### 说明

- 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》。

## 会计师事务所 执业证书



名称: 瑞通会计师事务所 (特殊普通合伙)  
 首席合伙人: 惠琦  
 主任会计师:  
 经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层



发证机关: 北京市财政局  
 二〇二〇年十一月十一日

组织形式: 特殊普通合伙  
 执业证书编号: 11010156  
 批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号  
 批准执业日期: 2011年12月13日

中华人民共和国财政部制





此件仅供业务报告使用，复印无效

# 营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5340 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广  
场五层



经营范围

审计企业会计报表，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，出具有  
关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、  
税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经  
批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；  
不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2024 年 03 月 08 日

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。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制