

**关于上海实业发展股份有限公司
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

- 1、专项审计报告
- 2、附表

委托单位：上海实业发展股份有限公司

审计单位：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：021-22288888

上海实业发展股份有限公司

非经营性资金占用及其他关联资金
往来情况的专项说明

2025 年度

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。
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。
报告编号:京265ALNWT7





Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明

安永华明（2026）专字第80012568_B03号
上海实业发展股份有限公司

上海实业发展股份有限公司董事会：

我们审计了上海实业发展股份有限公司的2025年度财务报表，包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表，2025年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注，并于2026年3月19日出具了编号为安永华明（2026）审字第80012568_B01号的无保留意见审计报告。

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》的要求，上海实业发展股份有限公司编制了后附的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”）。

如实编制和对外披露汇总表，并确保其真实性、合法性、完整性是上海实业发展股份有限公司的责任。我们对汇总表所载资料与我们审计上海实业发展股份有限公司2025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之处。除了对上海实业发展股份有限公司2025年度财务报表出具审计报告而执行的审计程序外，我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计程序。

为了更好地理解上海实业发展股份有限公司2025年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与经审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅供上海实业发展股份有限公司为2025年度报告披露使用，不适用于其他用途。





非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项说明（续）

安永华明（2026）专字第80012568_B03号
上海实业发展股份有限公司

（本页无正文）



陈颖

中国注册会计师：陈颖



蓝锦芳

中国注册会计师：蓝锦芳

中国 北京

2026年3月19日



附表



上海实业发展股份有限公司2025年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表

单元：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	无	不适用	不适用	-	-	-	-	-	不适用	不适用
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前控股股东、实际控制人及其附属企业	无	不适用	不适用	-	-	-	-	-	不适用	不适用
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他关联方及其附属企业	无	不适用	不适用	-	-	-	-	-	不适用	不适用
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



(续)

单元：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联关系	上市公司核算的会计科目	2025年年初往来资金余额	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	无	不适用	不适用	-	-	-	-	-	不适用	不适用
上市公司的子公司及其附属企业	苏州上实置业有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	374,584.54	7,474.00	9,194.38	30,980.00	360,272.92	往来款	非经营性往来
	上海实玖置业有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	280,091.16	4,060.00	9,715.95	6,043.92	287,823.19	往来款	非经营性往来
	上海锐珺商务咨询有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	174,010.00	-	-	-	174,010.00	往来款	非经营性往来
	湖州湖源投资发展有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	95,574.00	1,561.00	2,632.17	1,396.83	98,370.34	往来款	非经营性往来
	湖南丰盛房地产开发有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	74,120.35	-	1,839.77	-	75,960.12	往来款	非经营性往来
	上海实淞房地产开发有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	61,432.54	1,400.00	1,695.51	1,746.37	62,781.68	往来款	非经营性往来
	青岛上实城市发展有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	22,426.03	122.62	454.50	-	23,003.15	往来款	非经营性往来
	上海实瑞房地产有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	23,993.17	2,550.00	486.68	8,743.72	18,286.13	往来款	非经营性往来



(续)

单元：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联关系	上市公司核算的会计科目	2025年年初往来资金余额	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
上市公司的子公司及其附属企业	上海宝绘房地产有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	24,476.94	2,000.00	476.13	9,639.60	17,313.47	往来款	非经营性往来
	上海上实城市发展投资有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	30,459.50	123,100.00	-	137,100.00	16,459.50	往来款	非经营性往来
	上海嘉瑞房地产有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	12,865.96	-	349.80	362.72	12,853.04	往来款	非经营性往来
	上海实锐投资管理有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	10,610.00	-	-	-	10,610.00	往来款	非经营性往来
	湖州湖润建设管理有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	10,130.15	148.00	278.65	148.04	10,408.76	往来款	非经营性往来
	上海实宁置业有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	9,806.40	-	-	-	9,806.40	往来款	非经营性往来
	上海汇通房地产有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	6,685.12	4,300.00	140.75	9,188.84	1,937.03	往来款	非经营性往来
	上海锐珩投资管理有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	120.00	-	-	-	120.00	往来款	非经营性往来
	上海锐翎投资管理有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	120.00	-	-	-	120.00	往来款	非经营性往来
	上海实悦投资管理有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	32.50	-	-	-	32.50	往来款	非经营性往来
	泉州市上实投资发展有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	67,805.32	11,920.00	1,740.29	81,465.61	-	往来款	非经营性往来



(续)

单元：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
关联自然人	不适用	不适用	不适用	-	-	-	-	-	不适用	不适用
其他关联方及其附属企业	上海上实龙创智能科技有限公司	原控股子公司	其他应收款	46,167.13	-	-	-	46,167.13	往来款	非经营性往来
	上海实银资产管理有限公司	联营公司	其他应收款	372.84	-	-	-	372.84	往来款	非经营性往来
	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	合营公司	其他应收款	651.29	-	21.02	17.08	655.23	往来款	非经营性往来
总计	-	-	-	1,326,534.94	158,635.62	29,025.60	286,832.73	1,227,363.43	-	-

本汇总表已于2026年3月19日获以下人士批准：

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



附表 2

关于上海实业发展股份有限公司

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系	上市公司核算的会计科目	2025 年期末初占用资金余额	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										非经营性占用
										非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
前控股股东、实际控制人及其附属企业										非经营性占用
										非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
其他关联方及其附属企业										非经营性占用
										非经营性占用
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 年期末初往来资金	2025 年度往来累计	2025 年度往来资金	2025 年度偿还累计	2025 年期末往来资金	往来形成	往来性质

		系	计科目	余额	发生金额 (不含利息)	的利息 (如有)	发生金额	余额	原因	
控股股东、实际控制人及其附属企业										经营性往来
										经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	苏州上实置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	374,584.54	7,474.00	9,194.38	30,980.00	360,272.92	往来款	非经营性往来
	上海实玖置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	280,091.16	4,060.00	9,715.95	6,043.92	287,823.19	往来款	非经营性往来
	上海锐珺商务咨询有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	174,010.00				174,010.00	往来款	非经营性往来
	湖州湖源投资发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	95,574.00	1,561.00	2,632.17	1,396.83	98,370.34	往来款	非经营性往来
	湖南丰盛房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	74,120.35		1,839.77		75,960.12	往来款	非经营性往来
	上海实淞房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	61,432.54	1,400.00	1,695.51	1,746.37	62,781.68	往来款	非经营性往来
	青岛上实城市发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	22,426.03	122.62	454.50		23,003.15	往来款	非经营性往来
	上海实瑞房地产有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	23,993.17	2,550.00	486.68	8,743.72	18,286.13	往来款	非经营性往来
	上海宝绘房地产有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	24,476.94	2,000.00	476.13	9,639.60	17,313.47	往来款	非经营性往来
	上海上实城市发展投资有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	30,459.50	123,100.00		137,100.00	16,459.50	往来款	非经营性往来
	上海嘉瑞房地产有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	12,865.96		349.80	362.72	12,853.04	往来款	非经营性往来
	上海实锐投资管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	10,610.00				10,610.00	往来款	非经营性往来

	湖州湖润建设管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	10,130.15	148.00	278.65	148.04	10,408.76	往来款	非经营性往来
	上海实宁置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	9,806.40				9,806.40	往来款	非经营性往来
	上海汇通房地产有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	6,685.12	4,300.00	140.75	9,188.84	1,937.03	往来款	非经营性往来
	上海锐珩投资管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	120.00				120.00	往来款	非经营性往来
	上海锐翎投资管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	120.00				120.00	往来款	非经营性往来
	上海实悦投资管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	32.50				32.50	往来款	非经营性往来
	泉州市上实投资发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	67,805.32	11,920.00	1,740.29	81,465.61		往来款	非经营性往来
关联自然人										非经营性往来
										非经营性往来
其他关联方及其附属企业	上海上实龙创智能科技股份有限公司	原控股子公司	其他应收款	46,167.13				46,167.13	往来款	非经营性往来
	上海实银资产管理有限公司	联营公司	其他应收款	372.84				372.84	往来款	非经营性往来
	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	合营公司	其他应收款	651.29		21.02	17.08	655.23	往来款	非经营性往来
总计	/	/	/	1,326,534.94	158,635.62	29,025.60	286,832.73	1,227,363.43	/	/