

中华企业股份有限公司  
2025 年度  
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的  
专项说明



## 中华企业股份有限公司 2025 年度 非经营性资金占用及其他关联资金往来情况 的专项说明

众会字(2026)第 02412 号

中华企业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，依据《中国注册会计师执业准则》审计了中华企业股份有限公司（以下简称“中华企业”）2025 年度的财务报表，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、合并及公司现金流量表、合并所有者权益变动表及公司所有者权益变动表以及财务报表附注，并于 2026 年 3 月 23 日出具了众会字(2026)第 02410 号《审计报告》。

根据中国证券监督管理委员会《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》的要求以及参照上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号业务办理——第六号定期报告》规定的非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表格式，中华企业编制了后附的 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”）。

编制和对外披露汇总表并确保其真实、合法及完整是中华企业管理当局的责任，我们对汇总表所载资料与中华企业 2025 年度已审的会计报表及相关资料的内容进行了复核，在所有重大方面未发现不一致之处。除了对中华企业实施了 2025 年度财务报表审计中所执行的对关联方交易的相关审计程序外，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 2025 年度中华企业的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。

本专项说明仅作为中华企业披露非经营性资金占用及其他关联资金往来情况之用，不得用作任何其他目的。

附件：中华企业股份有限公司 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



(此页无正文)



中国注册会计师

李倩 

中国注册会计师

李立诚 

中国，上海

2026年3月23日



附件：中华企业股份有限公司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年期初占用资金余额	2025年度发生金额	2025年度累计发生金额	2025年度偿还累计金额	2025年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质	占用的性质
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											
往来方与上市公司的关系	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年度往来发生金额	2025年度累计发生金额	2025年度偿还累计金额	2025年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质	占用的性质
母公司	上海地产(集团)有限公司	母公司	应收账款	476.63	509.22	509.22	350.93	634.92	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海城方城阳公寓管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	550.01	3.00	3.00	3.01	550.00	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海城方租赁住房运营管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	465.86			62.56	403.30	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	1.35	26.67	26.67	27.55	0.47	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海盛居实业有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.36	0.46	0.46	-	0.82	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海地产北虹桥开发建设有限公司	同受母公司控制	应收账款	23.97	28.28	28.28	30.69	21.56	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海地产城市更新数字科技有限公司	同受母公司控制	应收账款	2.60	8.81	8.81	11.41	-	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海地产酒店管理发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	1,026.47	360.00	360.00	322.72	1,063.75	租赁	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海地产龙阳置业发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.19	7.74	7.74	7.34	0.59	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.26	1.51	1.51	1.77	1.77	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制	应收账款		2.66	2.66	1.99	0.67	提供货物	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制	应收账款	121.50	142.66	142.66	239.60	24.56	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海地产产投置业有限公司	同受母公司控制	应收账款	308.03			297.15	10.88	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海地产产投置业有限公司	同受母公司控制	应收账款	3.63			3.63	-	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海地产养老产业投资有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.11	72.14	72.14	70.22	2.03	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海地产住房发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	709.43			109.24	600.19	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海房地(集团)有限公司	同受母公司控制	应收账款	18.26	18.67	18.67	27.33	9.60	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海房地产经营(集团)有限公司	同受母公司控制	应收账款	1.44	16.17	16.17	17.60	0.01	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海富利滨江开发建设有限公司	同受母公司控制	应收账款	97.60	60.77	60.77	1.49	156.88	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海富利滨江开发建设有限公司	同受母公司控制	应收账款	527.39	408.43	408.43	-	935.82	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海富利滨江开发建设有限公司	同受母公司控制	应收账款	17.35	6.05	6.05	-	23.40	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海华峰实业有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.71			0.67	0.04	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制	应收账款	190.61	4.38	4.38	4.00	190.99	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	73.53	158.79	158.79	216.17	16.15	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海黄浦滨江开发投资有限公司	同受母公司控制	应收账款	39.92	275.95	275.95	39.92	275.95	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海康长商办服务管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	20.04	60.16	60.16	55.20	25.00	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海尚途实业有限公司	同受母公司控制	应收账款	35.31	-	-	35.31	-	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海申地生态集团有限公司	同受母公司控制	应收账款	35.06			28.61	6.45	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海申江地产运营管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	1.11	12.45	12.45	13.56	-	提供劳务	经营性往来	经营性往来
同受母公司控制	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	同受母公司控制	应收账款	183.49	91.09	91.09	41.17	233.41	提供劳务	经营性往来	经营性往来



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年度发生金额	2025年度偿还累计 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	上海世博发展(集团)有限公司	同受母公司控制	应收账款	3.05	42.48	41.23		41.23	4.30	提供劳务	经营性往来
	上海世博文化公园建设管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	1,152.89	1,382.47	843.33		843.33	1,692.03	提供劳务	经营性往来
	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	28.23	131.75	126.24		126.24	33.74	提供劳务	经营性往来
	上海市滩涂生态发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.55	9.14	7.74		7.74	8.20	提供劳务	经营性往来
	上海市外事用房经营管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	49.09	2.21	2.74		2.74	0.02	提供劳务	经营性往来
	上海市住房保障投资有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.21	0.09	0.29		0.29	1.10	提供劳务	经营性往来
	上海中星虹达置业有限公司	同受母公司控制	应收账款	23.27		14.50		14.50	8.77	提供劳务	经营性往来
	上海住保租赁住房管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	119.96	44.44	163.61		163.61	0.79	提供劳务	经营性往来
	上海城方城宁公寓管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.12	18.60	8.23		8.23	10.49	提供劳务	经营性往来
	上海地产城市更新规划设计咨询有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.25	4.87	4.57		4.57	0.55	提供劳务	经营性往来
	上海地产租赁住房建设发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	1,602.78		470.45		470.45	1,132.33	提供劳务	经营性往来
	上海鼎保置业有限公司	同受母公司控制	应收账款	560.72		556.48		556.48	4.24	提供劳务	经营性往来
	上海虹桥经济适用房有限公司	同受母公司控制	应收账款	850.00	3,400.00	4,250.00		4,250.00	-	租赁	经营性往来
	上海虹桥经济适用房有限公司	同受母公司控制	应收账款	600.00	138.45	125.05		125.05	613.40	提供劳务	经营性往来
	上海虹桥枢纽建设发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	968.38	426.68	-		-	1,395.06	提供劳务	经营性往来
	上海华宁置业有限公司	同受母公司控制	应收账款	78.45		78.45		78.45	-	提供劳务	经营性往来
	上海联合融资租赁有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.05	0.97	0.93		0.93	0.09	提供劳务	经营性往来
	上海联华实业发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.07	0.54	0.52		0.52	0.09	提供劳务	经营性往来
	上海联华实业发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	46.05	0.15	21.40		21.40	24.80	提供劳务	经营性往来
	上海联华实业发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	116.93	0.14	-		-	117.07	提供劳务	经营性往来
	上海浦江世博资产经营管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.33	13.21	7.65		7.65	5.89	提供劳务	经营性往来
	上海全湾开发建设有限公司	同受母公司控制	应收账款	2.33	6.42	-		-	8.75	提供劳务	经营性往来
	上海锦拓实业有限公司	同受母公司控制	应收账款	263.76		263.76		263.76	-	提供劳务	经营性往来
	上海尚润实业有限公司	同受母公司控制	应收账款	576.33	665.79	272.24		272.24	969.88	提供劳务	经营性往来
	上海世博滨江置业有限公司	同受母公司控制	应收账款	230.81	91.19	-		-	322.00	提供劳务	经营性往来
	上海世博滨江置业有限公司	同受母公司控制	应收账款	23.10		23.10		23.10	-	提供劳务	经营性往来
	上海世博大悦酒店管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	215.95		215.95		215.95	-	提供劳务	经营性往来
	上海世博大悦酒店管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	306.47	114.78	1.87		1.87	421.25	提供劳务	经营性往来
	上海地产乡悦建设发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	20.47	3.80	20.01		20.01	22.40	提供劳务	经营性往来
	上海岳养中医门诊部有限公司	同受母公司控制	应收账款		83.97	83.97		83.97	-	提供劳务	经营性往来
	上海慧汇置业有限公司	同受母公司控制	应收账款		184.04	30.83		30.83	153.21	提供劳务	经营性往来
	上海慧新置业有限公司	同受母公司控制	应收账款		213.13	49.48		49.48	163.65	提供劳务	经营性往来
	上海地产园林发展有限公司	同受母公司控制	应收账款		0.68	0.09		0.09	0.59	提供劳务	经营性往来
	上海慧程置业有限公司	同受母公司控制	应收账款		0.42	0.26		0.26	0.16	提供劳务	经营性往来
	上海地产中置曹路基地开发有限公司	同受母公司控制	应收账款		0.21	0.01		0.01	0.20	提供劳务	经营性往来
	上海地产(集团)有限公司	同受母公司控制	其他应收款		10.15	10.15		10.15	10.15	提供劳务	经营性往来
	上海地产曹路置业有限公司	同受母公司控制	其他应收款		1,778.02	2,075.00		2,075.00	509.44	提供劳务	经营性往来
	上海地产房产保障有限公司	同受母公司控制	其他应收款		594.80	603.59		603.59	214.40	提供劳务	经营性往来
	上海地产房产保障有限公司	同受母公司控制	其他应收款		0.19	0.75		0.75	0.19	保证金	经营性往来
	上海闵行联合发展有限公司	同受母公司控制	其他应收款		100.00	-		-	100.00	保证金	经营性往来
上海地产房产保障有限公司	同受母公司控制	其他应收款		974.51	1,903.10		1,903.10	619.94	提供劳务	经营性往来	
上海地产房产保障有限公司	同受母公司控制	其他应收款		50.00	-		-	50.00	保证金	经营性往来	
上海世博城市最佳实践区运营管理有限公司	同受母公司控制	其他应收款		1.52	-		-	6.86	提供劳务	经营性往来	
上海世博滩涂生态发展有限公司	同受母公司控制	其他应收款		5.34	-		-	2.19	提供劳务	经营性往来	
上海金丰易居置业有限公司	同受母公司控制	其他应收款		2.19	-		-	2.19	提供劳务	经营性往来	
上海地产三林滨江生态建设有限公司	同受母公司控制	其他应收款		13.68	-		-	13.68	保证金	经营性往来	



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
	上海世博滨江置业有限公司	同受母公司控制	其他应收款	30.00	-	-	-	30.00	保证金	经营性往来
	上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制	其他应收款		2.00	2.00	-	2.00	保证金	经营性往来
	上海房地产经营(集团)有限公司	同受母公司控制	其他应收款		1.50	1.50	-	1.50	保证金	经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业										
关联自然人										
	上海浦东滨江开发投资有限公司	母公司的联营企业	应收账款	56.67	169.30			190.97	提供劳务	经营性往来
	上海申养养老服务有限公司	母公司的联营企业	应收账款	6.57	154.04			96.89	提供劳务	经营性往来
	南宁申寿润投资管理有限责任公司	母公司的联营企业	应收账款	0.29	8.79			-	提供劳务	经营性往来
	上海申养康复医院有限公司	母公司的联营企业	应收账款		156.23			156.23	提供货物	经营性往来
	上海保锦房地产有限公司	合营企业	应收账款	141.51	8.49			-	提供劳务	经营性往来
	上海国际汽车城置业有限公司	联营企业	应收账款	792.26	47.54			839.80	提供劳务	经营性往来
其他关联方及其附属企业	上海侨建重联企业发展有限公司	子公司的联营企业	应收账款	39.56	-			39.56	提供劳务	经营性往来
	上海上房城新企业发展有限公司	母公司的联营企业	应收账款	0.04	1.25			1.29	提供劳务	经营性往来
	上海申养投资管理股份有限公司	母公司的联营企业	应收账款	10.57	34.12			29.58	提供劳务	经营性往来
	南宁申寿润投资管理有限责任公司	母公司的联营企业	其他应收款		0.10			0.10	提供劳务	经营性往来
	上海北方城市发展投资有限公司	孙公司的少数股东	其他应收款	245.72	-			245.72	同比例资金拆借	非经营性往来
	上海融绿香江置业有限公司	孙公司的少数股东	其他应收款	7,638.53	-		1,920.85	5,717.66	向股东出售房屋补 差款	非经营性往来
总计	上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司	子公司的联营企业	其他应收款	23,903.18	14,357.50	550.00	17,416.97	550.00	应收增资款	非经营性往来

法定代表人:



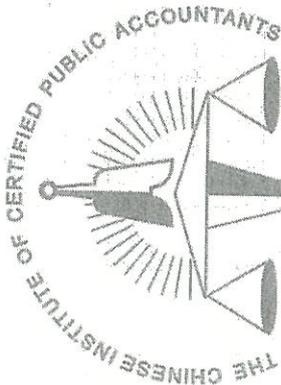
主管会计工作负责人:

*(Handwritten signature)*

会计机构负责人:

*(Handwritten signature)*





中国注册会计师



姓名 李倩

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1981-12-07

Date of birth

工作单位 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

Working unit

身份证号码 310106198112072846

Identity card No.



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.

李倩的年检二维码



年 月 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.



李倩(310000034743)  
您已通过2020年年检  
上海市注册会计师协会  
2020年08月31日

李倩(310000034743)  
您已通过2021年年检  
上海市注册会计师协会  
2021年10月30日



姓名 龚立诚  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1983-10-11  
 Date of birth  
 工作单位 众华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 31011019831011153X  
 Identity card No.

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.

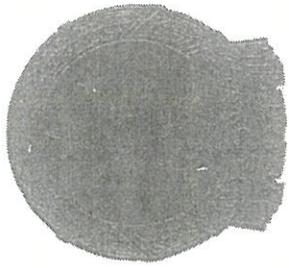
龚立诚(31000034739) 您已通过2021年年检 上海市注册会计师协会 2021年10月30日	龚立诚(31000034739) 您已通过2020年年检 上海市注册会计师协会 2020年08月31日
--	--

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.

龚立诚的年检二维码

年 / 月 / 日  
 Year / Month / Day



证书序号: 0006271

## 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。

名称: 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 陆士敏

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 31000003

批准执业文号: 沪财会[98]153号 (转制批文 沪财会[2013]68号)

批准执业日期: 1998年12月23日 (转制日期 2013年11月20日)

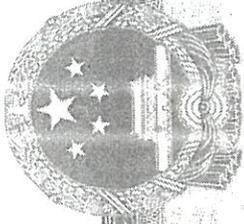
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 上海市财政局

二〇一〇年十一月五日

中华人民共和国财政部制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91310114084119251J

证照编号: 1400000202512100222



扫描经营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 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陆士敏

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。  
【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】

出资额 人民币3000.0000万元整

成立日期 2013年12月02日

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室



登记机关

2025 年 12 月 10 日