

中华企业股份有限公司

非经营性资金占用及其他关联资金往来
情况的专项报告

2024 年度

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：沪25UCQKGZRA



关于中华企业股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况
的专项报告

信会师报字[2025]第 ZA10890 号

中华企业股份有限公司全体股东：

我们审计了中华企业股份有限公司(以下简称“中华企业”)2024 年度的财务报表，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和相关财务报表附注，并于 2025 年 4 月 15 日出具了报告号为信会师报字[2025]第 ZA10889 号的无保留意见审计报告。

中华企业管理层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》（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》的相关规定编制了后附的 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”）。

编制汇总表并确保其真实、准确、完整是中华企业管理层的责任。我们将汇总表所载信息与我们审计中华企业 2024 年度财务报表时所审核的会计资料及已审计财务报表中披露的相关内容进行了核对，没有发现在重大方面存在不一致的情况。

为了更好地理解中华企业 2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与已审计财务报表一并阅读。





立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

本报告仅供中华企业为披露 2024 年年度报告的目的使用，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师：

项海兵



中国注册会计师：

阮臻



中国·上海

二〇二五年四月十五日



中华企业股份有限公司 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

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	2024 年期初占用资金余额	2024 年度发生金额（不含利息）	2024 年度占用资金利息（如有）	2024 年度偿还累计金额	2024 年度偿还累计金额	2024 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											非经营性占用
											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
											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
											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	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
控股股东、实际控制人及其附属企业	上海地产（集团）有限公司	母公司	应收账款	1,620.94	653.12		1,797.43	476.63	提供劳务	经营性往来
	上海地产（集团）有限公司	母公司	应收账款	2,148.07			2,148.07	-	公共卫生保障-服务费	经营性往来
	上海城方城闵公寓管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	577.72	148.52		176.23	550.01	提供劳务	经营性往来
	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			465.86	提供劳务	经营性往来
	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	0.41	0.94			1.35	提供货物	经营性往来
	上海晟居实业有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.15	0.21			0.36	提供劳务	经营性往来

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	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 年度往来资金的利息(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
	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	0.35	47.00		23.38	23.97	提供劳务	经营性往来
	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	0.59	2.01			2.60	提供劳务	经营性往来
	上海地产酒店管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	1,000.70	360.00		334.23	1,026.47	租赁	经营性往来
	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			0.19	提供劳务	经营性往来
	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			0.26	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	应收账款	206.63	524.04		609.17	121.50	提供劳务	经营性往来
	上海地产投资有限公司	同受母公司控制	应收账款	412.88	6.54		111.39	308.03	提供劳务	经营性往来
	上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制	应收账款		7.25		3.62	3.63	提供劳务	经营性往来
	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			0.11	提供劳务	经营性往来
	上海地产住房发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	280.19	482.89		53.65	709.43	提供劳务	经营性往来
	上海房地(集团)有限公司	同受母公司控制	应收账款		18.26			18.26	提供劳务	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	应收账款	46.86	-44.81		0.61	1.44	提供劳务	经营性往来
	上海富泓滨江开发建设投资有限公司	同受母公司控制	应收账款	39.52	58.08			97.60	提供劳务	经营性往来
	上海富今房地产开发有限公司	同受母公司控制	应收账款	31.33	527.39		31.33	527.39	提供劳务	经营性往来
	上海富禄房地产开发有限公司	同受母公司控制	应收账款	52.05	30.38		65.08	17.35	提供劳务	经营性往来
	上海虹口城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业	应收账款	39.95	79.90		119.85	-	提供劳务	经营性往来
	上海华轶实业有限公司	母公司的合营企业	应收账款	0.15	0.71		0.15	0.71	提供劳务	经营性往来
	上海环通建设开发有限公司	同受母公司控制	应收账款	143.75	46.91		0.05	190.61	提供劳务	经营性往来
	上海黄浦城市更新建设发展有限公司	母公司的合营企业	应收账款	64.98	304.28		295.73	73.53	提供劳务	经营性往来
	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	母公司的合营企业	应收账款	285.91	211.55		457.54	39.92	提供劳务	经营性往来
	上海康长商务服务有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.02	20.02			20.04	提供劳务	经营性往来
	上海尚淦实业有限公司	同受母公司控制	应收账款	147.90	-112.59			35.31	提供劳务	经营性往来
	上海申地生态集团有限公司	母公司的合营企业	应收账款	933.19	468.50		1,366.63	35.06	提供劳务	经营性往来
	上海申江资产经营管理有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.68	1.11		0.68	1.11	提供劳务	经营性往来
	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	83.37	183.49		83.37	183.49	提供劳务	经营性往来
	上海世博发展(集团)有限公司	同受母公司控制	应收账款	1.53	15.03		13.51	3.05	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	0.01	1,152.88			1,152.89	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	19.32	136.19		127.28	28.23	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	0.10	6.70			6.80	提供劳务	经营性往来



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	2024年期初往来资金余额	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
	上海市外事用房经营有限公司	同受母公司控制	应收账款	0.14	0.41			0.55	提供劳务	经营性往来
	上海市住房置业融资担保有限公司	同受母公司控制	应收账款		49.09			49.09	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	0.11	0.10			0.21	提供劳务	经营性往来
	上海住保悦程置业有限公司	同受母公司控制	应收账款	23.27				23.27	提供劳务	经营性往来
	上海住保北程置业有限公司	同受母公司控制	应收账款	94.96	25.00			119.96	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		0.74		0.62	0.12	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			0.25	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	269.07	2,004.48		670.77	1,602.78	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		617.90		57.18	560.72	提供劳务	经营性往来
	上海好饰家建材园艺超市有限公司	同受母公司控制	应收账款		850.00			850.00	租赁	经营性往来
	上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	600.00				600.00	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	371.30	1,304.04		706.96	968.38	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	158.37	233.27		313.19	78.45	提供劳务	经营性往来
	上海联合融资担保有限公司	同受母公司控制	应收账款		0.05			0.05	提供劳务	经营性往来
	上海联锦实业发展有限公司	同受母公司控制	应收账款		0.07			0.07	提供劳务	经营性往来
	上海闵行投资有限公司	同受母公司控制	应收账款	56.20			10.15	46.05	租赁	经营性往来
	上海闵行临港联合发展有限公司	同受母公司控制	应收账款		116.93			116.93	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			0.33	提供劳务	经营性往来
	上海全澄开发建设有限公司	同受母公司控制	应收账款		2.33			2.33	提供劳务	经营性往来
	上海锐拓实业有限公司	同受母公司控制	应收账款		335.71		71.95	263.76	提供劳务	经营性往来
	上海尚源实业有限公司	同受母公司控制	应收账款	92.91	690.36		206.94	576.33	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		702.29		471.48	230.81	提供劳务	经营性往来
	上海世辉英诚投资有限公司	同受母公司控制	应收账款		23.10			23.10	提供劳务	经营性往来
	上海世园文化旅游发展有限公司	同受母公司控制	应收账款	252.60	823.27		859.92	215.95	提供劳务	经营性往来
	上海外滩城市更新投资发展有限公司	母公司的合营企业	应收账款	19.31	19.31		38.62	-	提供劳务	经营性往来
	上海星汇置业有限公司	同受母公司控制	应收账款	29.14			29.14	-	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		15.46		15.46	-	提供劳务	经营性往来
	上海地产乡悦建设发展有限公司	母公司的合营企业	应收账款	174.00	138.15		5.68	306.47	提供劳务	经营性往来



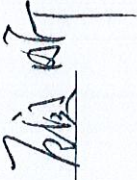
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2024年年初往来资金余额	2024年度往来累计发生金额(不含利息)	2024年度往来资金利息(如有)	2024年度偿还累计发生金额	2024年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
其他关联资金往来	上海地产乡悦建设发展有限公司	母公司的合营企业	应收账款	18.35	2.12			20.47	提供货物	经营性往来
	上海地产农业投资发展有限公司	同受母公司控制	其他应收款	1.45			1.45	-	提供货物	经营性往来
	上海地产馨越置业有限公司	同受母公司控制	其他应收款	1,247.44	2,848.81		3,289.83	806.42	提供劳务	经营性往来
	上海地产住房保障有限公司	同受母公司控制	其他应收款	391.62	812.51		980.94	223.19	提供劳务	经营性往来
	上海地产资产经营有限公司	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(集团)有限公司	母公司	其他应收款	1,114.18	10.20		1,124.38	-	提供劳务	经营性往来
	上海瀛程置业有限公司	同受母公司控制	其他应收款	1,840.48	3,662.32		4,528.29	974.51	提供劳务	经营性往来
	上海地产北虹桥企业发展有限公司	同受母公司控制	其他应收款	57.37			57.37	-	提供劳务	经营性往来
	上海地产住房发展有限公司	同受母公司控制	其他应收款	15.58			15.58	-	提供劳务	经营性往来
	上海世博城市最佳实践区商务有限公司	同受母公司控制	其他应收款	50.00				50.00	保证金	经营性往来
	上海市滩涂生态发展有限公司	同受母公司控制	其他应收款	6.22	-0.88			5.34	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		609.18		609.18	-	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	其他应收款		30.00			30.00	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										
其他关联方及其附属企业	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	母公司的联营企业	应收账款	186.09	272.80		402.22	56.67	提供劳务	经营性往来
	上海申养养老服务服务有限公司	母公司的联营企业	应收账款	25.44	13.59		32.46	6.57	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			0.29	提供劳务	经营性往来
	上海保锦润房地产有限公司	合营企业	应收账款		141.51			141.51	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			792.26	提供劳务	经营性往来
	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		41.06		1.50	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			0.04	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	39.48	107.23		146.71	-	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		25.01		14.44	10.57	提供劳务	经营性往来



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	2024 年年初往来资金余额	2024 年度往来累计发生额(不含利息)	2024 年度往来资金的利息(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
	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
	上海融绿睿江置业有限公司	孙公司的少数股东	其他应收款	7,638.53				7,638.53	同比例资金拆借及向股东出售房屋补差款	非经营性往来
	上海侨建重联企业发展有限公司	子公司的联营企业	其他应收款		1.50		1.50	-	提供劳务	经营性往来
总计				23,258.77	23,128.05	-	22,483.64	23,903.18		

本汇总表已于 2025 年 4 月 15 日获董事会批准。

公司负责人（法定代表人）：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

