

上海爱建集团股份有限公司
控股股东及其他关联方资金占用情况的
专项说明

德皓核字[2026]00001249号

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

Beijing Dehao International Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

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。
报告编码:京26PRFLBUL7



上海爱建集团股份有限公司
控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明

(截止 2025 年 12 月 31 日)

目 录	页 次
一、 控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明	1-2
二、 上海爱建集团股份有限公司 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	3-7



控股股东及其他关联方 资金占用情况的专项说明

德皓核字[2026]00001249 号

上海爱建集团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》审计了上海爱建集团股份有限公司（以下简称爱建集团）2025 年度财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注，并于 2026 年 4 月 28 日签发了德皓审字[2026]00002128 号标准无保留意见的审计报告。

根据中国证券监督管理委员会发布的《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)和上海证券交易所发布的《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理（2025 年 8 月修订）》的规定，就爱建集团编制的 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”）出具专项说明。

如实编制和对外披露该汇总表，并确保其真实性、合法性及完整性是爱建集团股管理层的责任。我们对汇总表所载资料与我们审计爱建集团 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，在所有重大方面未发现不一致。除了对爱建集团实施 2025 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。为了更好地理解爱建集团 2025 年度控股股东及其他关联方资金占用的情况，后附的汇总表应当与已审财务报表一并阅读。

本专项说明是我们根据中国证监会及其派出机构和上海证券交易所的要求出具的，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

附件上海爱建集团股份有限公司 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

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

汪扬 

中国注册会计师：

汪扬
戴宇彤 

戴宇彤

二〇二六年四月二十八日



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

编制单位：上海爱建集团股份有限公司

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 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										
小计										
前控股股东、 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										
总计										



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

编制单位：上海爱建集团股份有限公司

单位：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	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
控股股东、 实际控制人 及其附属 企业	上海均瑶（集团）有限公司	控股股东	应收账款		52.99		52.84	0.15	物业服务	经营性往来
	上海吉祥航空服务有限公司	控股股东控制的企业	应收账款	262.07	1,334.32		1,539.27	57.12	物业服务	经营性往来
	上海吉祥航空服务有限公司	控股股东控制的企业	应收账款		270.17		267.19	2.98	物业服务	经营性往来
	上海璟瑞企业管理有限公司	控股股东控制的企业	应收账款		142.88		140.40	2.48	物业服务	经营性往来
	上海吉祥航空餐饮管理有限公司	控股股东控制的企业	应收账款		148.68		145.59	3.09	物业服务	经营性往来
	上海吉祥智驱新能源汽车有限公司	控股股东控制的企业	预付账款		80.45			80.45	采购商品	经营性往来
	上海吉祥航空股份有限公司	控股股东控制的企业	预付账款		2,445.17		2,267.91	177.26	租赁业务	经营性往来
	吉祥汽车（泰国）有限公司	控股股东控制的企业	预付账款	202.01			202.01		采购商品	经营性往来
	上海吉祥航空股份有限公司	控股股东控制的企业	长期应收款 (注 1)	100,662.51	370,063.11	13,303.65	373,411.82	110,617.45	租赁业务	经营性往来
	九元航空有限公司	控股股东控制的企业	长期应收款 (注 1)	38,726.41	76,483.67	22,468.65	66,689.70	70,989.03	租赁业务	经营性往来
	上海均祥肆号飞机租赁有限责任公司	控股股东控制的企业	其他应收款 (注 2)	305.00			305.00		过渡期损益	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
	上海均祥伍号 飞机租赁有限 责任公司	控股股东控 制的企业	其他应收款 (注2)	210.00			210.00		过渡期损益	经营性往来
	上海均祥陆号 飞机租赁有限 责任公司	控股股东控 制的企业	其他应收款 (注2)	253.00			253.00		过渡期损益	经营性往来
	鑫洋融资租赁 有限公司	根据实质重 于形式原则 认定的其他 与本公司有 特殊关系的 企业(注3)	发放贷款及 垫款(注3)	24,728.41				24,728.41	经营性贷款	经营性往来
	上海吉祥智驱 新能源汽车有 限公司	控股股东控 制的企业	其他非流动 资产		160,900.00			160,900.00	采购商品	经营性往来
	控股股东、实 际控制人及其 附属企业小计			165,349.41	611,921.44	35,772.30	445,484.73	367,558.42		
上市公司的 子公司及其 附属企业	爱建(香港) 有限公司	子公司	其他应收款	2,597.39			1,004.14	1,593.25	资金周转	非经营性往来
	香港怡荣有 限公司	子公司	其他应收款	82.90	936.28			1,019.18	资金周转	非经营性往来
	上海爱建商业 保理有限公司	子公司	其他应收款	4,175.24	25,908.00		11,271.61	18,811.63	资金周转	非经营性往来
	上海华瑞融资 租赁有限公司	子公司	其他应收款	15,570.44	81,619.70		97,190.14		资金周转	非经营性往来
	上海爱建杨浦 实业公司	子公司	其他应收款	9,039.13				9,039.13	资金周转	非经营性往来
	上海方达投资 有限公司	子公司	其他应收款	3,693.13				3,693.13	资金周转	非经营性往来



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
	上海爱潮投资管理 有限公司	子公司	其他应收款		15,144.92	299.42	11,809.42	3,634.92	资金周转	非经营性往来
	上海爱建融资 租赁公司	子公司	其他应收款	32.07	22,622.87		22,653.74	1.20	资金周转	非经营性往来
	上海爱艺建筑 装饰配套工程 有限公司	子公司	其他应收款	877.00			50.00	827.00	资金周转	非经营性往来
	上海爱诚股权 投资有限公司	子公司	其他应收款	80.00				80.00	资金周转	非经营性往来
	爱建布劳森 (上海) 管理咨 询有限公司	子公司	其他应收款	330.00	200.00			530.00	资金周转	非经营性往来
	上海爱建进出 口有限公司	子公司	其他应收款	14.57	44,696.49		44,711.06		资金周转	非经营性往来
	上海爱建信托 有限责任公司	子公司	其他应收款	8,000.00	12,500.00		20,500.00		资金周转	非经营性往来
	上海平祥企业 管理有限公司	子公司	其他应收款		440.00			440.00	资金周转	非经营性往来
	上海怡科投资 管理有限公司	子公司	其他应收款		30.00			30.00	资金周转	非经营性往来
	辽宁同飞矿业 有限公司	子公司	其他应收款		1,400.00		500.00	900.00	资金周转	非经营性往来
	上市公司的子 公司及其附属 企业小计			44,491.88	205,498.26	299.42	209,690.12	40,599.44		
关联自然人										
其他关联方 及其附属企 业	爱建证券有限 责任公司	其他关联及 其附属企业	应收账款			1.09		1.09	物业服务	经营性往来
	上海工商房屋 建设有限公司	其他关联及 其附属企业	其他应收款	1,717.81				1,717.81	资金周转	非经营性往来





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
	上海光爱健康 管理有限公司	其他关联及 其附属企业	其他应收款	432.35				432.35	资金周转	非经营性往来
	上市公司 及其附属 企业小计			2,150.16	1.09			2,151.25		
总计				211,991.45	817,420.79	36,071.72	655,174.85	410,309.11		

注 1: 公司对上海吉祥航空股份有限公司、九元航空有限公司长期应收款余额系子公司上海华瑞融资租赁有限公司下属 SPV 公司为上海吉祥航空股份有限公司、九元航空有限公司提供飞机融资租赁而形成的款项。公司对上海吉祥航空股份有限公司长期应收款 2025 年度偿还累计发生额 373,411.82 万元, 其中 238,621.76 万元系无追索保理而终止确认的部分。

注 2: 公司对上海均祥肆、伍、陆号飞机租赁有限责任公司的其他应收款系根据股权转让协议约定, 于本期确认的过渡期内收益, 款项已于 2025 年 3 月收回。

注 3: 子公司爱建信托以前年度向鑫洋融资租赁有限公司发放贷款, 该笔贷款的最终资金运用于 2024 年度新增成为本公司控股股东所控制的企业。根据实质重于形式原则, 认定鑫洋融资租赁有限公司属于与本公司存在特殊关系的关联方企业。

本汇总表已于 2026 年 4 月 28 日获董事会批准。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





营业执照

统一社会信用代码

911101016828529982



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。

(副本)(1-1)



名称 北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 赵焕琪、李文智

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、企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2028年11月01日；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。）

出资额 4500万元

成立日期 2008年12月08日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街31号5层519A



2026年01月22日

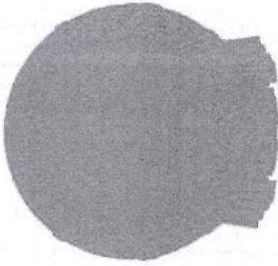
此证仅用于业务报告专用，复印无效。

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





会计师事务所

执业证书



名称: 北京德惠国际会计师事务所(普通合伙)(特殊普通合伙)

首席合伙人: 赵焕琪

主任会计师:

经营场所: 北京市丰台区西翠路首汇广场10号楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010041

批准执业文号: 京财会许可[2022]0195号

批准执业日期: 2022年8月4日



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》。

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



2026年2月10日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 110002411399
 No. of Certificate
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institution: CPAA
 发证日期: 2015 年 04 月 28 日
 Date of Issuance

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.



注册号: 110002411399
 发证日期: 2015年04月28日
 上海市注册会计师协会



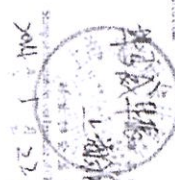
姓名: 汪扬
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1989-05-20
 Date of birth
 工作单位: 毕马威华博会计师事务所 (特殊普通合伙) 上海分所
 Working unit
 身份证号码: 310110198905205116
 Identity card No.



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: 汪扬

同意: 汪扬

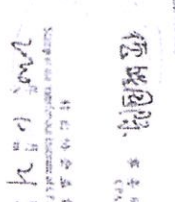


2014年11月22日

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: 汪扬

同意: 汪扬



2015年12月24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

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



姓名 戴宇彤
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1992-07-26
 Date of birth _____
 工作单位 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit _____
 身份证号码 230103199207261645
 Identity card No. _____



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.

登记
 Registration



戴宇彤 310000121637 有效一年，继续有效一年。
 valid for another year after this renewal.

证书编号: 310000121637
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2022 年 07 月 23 日
 Date of Issuance

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2026年1月12日

事务所
 CPAs

同意调入
 Agrees the holder to be transferred to

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2026年10月10日

事务所
 CPAs

同意调出
 Agrees the holder to be transferred from

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

