



**关于华夏幸福基业股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇
总表的专项审核报告**
中瑞诚鉴字[2026]第 611971 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）



目 录

1、 专项审核报告	1-2
2、 附表	3-4

关于华夏幸福基业股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的
专项审核报告

中瑞诚鉴字[2026]第 611971 号

华夏幸福基业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，在审计了华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”）2025 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2025 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注的基础上，对后附的《上市公司 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》（以下简称“汇总表”）进行了专项审核。

按照中国证券监督管理委员会第 26 号公告《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》（[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（2025 年 8 月修订）》的规定，编制和披露汇总表、提供真实、合法、完整的审核证据是华夏幸福管理层的责任，我们的责任是在执行审核工作的基础上对汇总表发表专项审核意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守

则，计划和执行审核工作以对汇总表是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

我们认为，后附汇总表所载资料与我们审计华夏幸福 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，在所有重大方面没有发现不一致。

为了更好地理解华夏幸福 2025 年度关联方占用上市公司资金情况，后附汇总表应当与已审的财务报表一并阅读。

本审核报告仅供华夏幸福基业股份有限公司 2025 年度年报披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师： _____
(项目合伙人)

中国·北京 中国注册会计师： _____

2026 年 4 月 29 日

附表

上市公司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

编制单位:

华夏幸福基业股份有限公司

金额单位: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年年初占用资金余额	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		---	---	-	-	-	-	-	---	---
总计		---	---	-	-	-	-	-	---	---
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	北京庖丁资产管理有限公司	实际控制人控制的企业	其他应收款	18.74	4.94	-	-	23.69	房租押金	经营性往来
	北京庖丁资产管理有限公司	实际控制人控制的企业	应收账款	-	270.76	-	-	270.76	咨询服务	经营性往来
	北京东方银联投资管理有限公司	实际控制人控制的企业	其他应收款	40.00	-	-	-	40.00	自有车辆销售	经营性往来
	华夏幸福基业控股股份公司北京管理咨询分公司	实际控制人控制的企业	其他应收款	60.00	-	-	-	60.00	自有车辆销售	经营性往来
	北京丰睿汇资产管理有限公司	实际控制人控制的企业	应收账款	-	261.01	-	-	261.01	咨询服务	经营性往来
	北京海富广达资产管理有限公司	实际控制人控制的企业	应收账款	-	348.23	-	-	348.23	咨询服务	经营性往来
	华夏幸福基业控股股份公司	实际控制人控制的企业	应收账款	0.03	-	-	0.03	-	物业服务	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	上海宏士达房地产开发有限公司	联营企业	一年内到期的非流动资产	61,774.40	-	-	53,480.10	8,294.30	委托贷款	非经营性往来
	上海宏士达房地产开发有限公司	联营企业	应收利息	3,810.08	-	-	3,810.08	-	委托贷款	非经营性往来
	上海宏士达房地产开发有限公司	联营企业	应收账款	43.16	-	-	7.50	35.66	物业服务	经营性往来
	北京华夏幸福数字科技有限公司	联营企业	应收账款	-	9.41	-	-	9.41	咨询服务	经营性往来
	成都花悦府房地产开发有限公司	联营企业	其他应收款	700.00	-	-	-	700.00	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	成都花悦府房地产开发有限公司	联营企业	应收利息	294.73	-	14.00	-	308.73	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	联营企业	其他应收款	-	3,559.03	-	-	3,559.03	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	联营企业	应收账款	-	294.53	-	-	294.53	物业服务	经营性往来
	和光致成(深圳)商业管理有限公司	联营企业	应收账款	-	25.72	-	-	25.72	咨询服务	经营性往来
	廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	联营企业	其他应收款	67,085.90	-	-	-	67,085.90	代垫款项及资金往来	非经营性往来

法定代表人:

王文学

主管会计工作负责人:

斜望

会计机构负责人:

明阳

附表

上市公司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

编制单位：

华夏幸福基业股份有限公司

金额单位：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年度偿还累计发生额	2025年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
其他关联方及其附属企业	武汉裕隆房地产开发有限公司	联营企业	应收账款	34.53	-	-	34.53	-	物业服务	经营性往来
	南京裕鼎房地产开发有限公司	联营企业	其他应收款	-	9.00	-	-	9.00	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	南京空港会展投资管理有限公司	联营企业	应收账款	73.45	-	-	-	73.45	销售代理服务	经营性往来
	廊坊惠佳房地产开发有限公司	联营企业	其他应收款	2.84	-	-	-	2.84	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	廊坊惠佳房地产开发有限公司	联营企业	应收账款	4.64	-	-	-	4.64	销售代理服务	经营性往来
	廊坊市凯创九通投资有限公司	联营企业	其他应收款	-	0.01	-	-	0.01	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	武汉裕灿房地产开发有限公司	联营企业	其他应收款	52.78	-	-	52.78	-	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	武汉裕灿房地产开发有限公司	联营企业	应收账款	-	59.95	-	-	59.95	物业服务	经营性往来
	幸福小草（北京）体育科技有限公司	联营企业	其他应收款	197.73	-	-	-	197.73	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	廊坊市道科汽车销售有限公司	联营企业	其他应收款	9,652.26	-	-	543.11	9,109.15	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	武汉裕中丰房地产开发有限公司	合营企业	其他应收款	313.11	52.46	-	-	365.57	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	武汉裕中丰房地产开发有限公司	合营企业	应收账款	100.56	-	-	-	100.56	销售代理服务/物业服务	经营性往来
	武汉裕辰房地产开发有限公司	合营企业	其他应收款	5,503.43	-	-	5,503.43	-	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	武汉裕辰房地产开发有限公司	合营企业	应收利息	672.96	-	-	672.96	-	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	武汉裕辰房地产开发有限公司	合营企业	应收账款	78.70	-	-	-	78.70	销售代理服务	经营性往来
	九州纵横城际铁路投资有限公司	关联自然人担任董事的企业	其他应收款	518.09	-	-	-	518.09	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	誉诺焯（固安）企业管理有限公司	关联自然人担任董事的企业	其他应收款	0.10	-	-	-	0.10	代垫款项及资金往来	非经营性往来
	总计	---	---	---	151,032.22	4,895.06	14.00	64,104.51	91,836.77	---

法定代表人：

王文学

主管会计工作负责人：

钟星

会计机构负责人：

明阳



统一社会信用代码

91110102MA01NKWE6R

营业执照

(副本) (10-1)



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 中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李秀峰、曹彬

经营范围 代理记账；从事会计师事务所业务；人力资源服务；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，出具有关的报告；法律、法规规定的其他业务；工程管理服务；会计、审计及税务服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账、从事会计师事务所业务、人力资源服务以及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 4300 万元

成立日期 2019 年 11 月 08 日

主要经营场所 北京市西城区金融大街 35 号 1 号楼 805#



登记机关



2026 年 03 月 17 日



会计师事务所 执业证书

名称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：李秀峰
主任会计师：
经营场所：北京市西城区金融大街35号1号楼805#
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000407
批准执业文号：京财会许可[2019]0072号
批准执业日期：2019年12月26日



证书序号：0022583

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》。

发证机关：北京市财政局

2024年10月25日

中华人民共和国财政部制



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

事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年 11月 15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年 11月 15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.

证书编号: 110101410461
No. of Certificate
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017年 12月 26日
Date of Issuance

姓名: 武栋梁
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1983-07-07
Date of birth
工作单位: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)南沙自贸区分所
Working unit
身份证号码: 430203198307076031
Identity card No.




仅供出具报告使用

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

事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年 6月 6日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年 6月 6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.

证书编号: 110101410693
No. of Certificate
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019年 08月 21日
Date of Issuance

姓名: 刘永沂
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1985-06-12
Date of birth
工作单位: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)南沙自贸区分所
Working unit
身份证号码: 440111198506121532
Identity card No.


