

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





防 伪 编 码： 31000006202276423K

被审计单位名称： 中华企业股份有限公司

报 告 文 号： 信会师报字[2022]第ZA10361号

签字注册会计师： 饶海兵

注 师 编 号： 310000062132

签字注册会计师： 陆成

注 师 编 号： 310000060496

事 务 所 名 称： 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

事 务 所 电 话： 021-23280000

事 务 所 地 址： 南京东路61号4楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址：<https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>



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[2022]第 ZA10361 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”)2021年度的财务报表，包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表、2021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2022年3月23日出具了报告号为信会师报字[2022]第 ZA10359 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2021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、合法和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2021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2021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。

本报告仅供中华企业股份有限公司为披露2021年年度报告的目的使用，不得用作任何其他目的。



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

(此页无正文)



中国注册会计师:



饶海兵

中国注册会计师:



陆成

中国·上海

二〇二二年三月二十三日

中华企业股份有限公司 2021 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 关联关系 | 上市公司核算的 会计科目 | 2021 年初占 用资金余额 | 2021 年度占用 累计发生金额 (不含利息) | 2021 年度占用 资金的利息(如 有) | 2021 年度偿还 累计发生金额 | 2021 年期末占 用资金余额 | 占用形成原因 | 占用性质 |
|------------|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------|--------|-------|
| 现大股东及其附属企业 | 无 | 不适用 | 不适用 | | | | | | | |
| 小计 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | | | | | | | |
| 前大股东及其附属企业 | 无 | 不适用 | 不适用 | | | | | | | |
| 小计 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | | | | | | | |
| 总计 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | | | | | | | |
| 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 | 2021 年初往 来资金余额 | 2021 年度往来 累计发生金额 (不含利息) | 2021 年度往来 资金的利息(如 有) | 2021 年度偿还 累计发生金额 | 2021 年期末往 来资金余额 | 往来形成原因 | 往来性质 |
| 大股东及其附属企业 | 上海晟居实业有限公司 | 同受母公司控制 | 应收账款 | 0.10 | 0.23 | | - | 0.33 | 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 | 3,312.26 | 2,626.19 | | 4,433.96 | 1,504.49 | 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 | 390.00 | 361.48 | | - | 751.48 | 租赁 | 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 | - | 0.27 | | - | 0.27 | 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 | 应收账款 | 634.45 | 0.43 | | 599.29 | 35.59 | 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 | 1.51 | 87.72 | | 86.53 | 2.70 | 提供劳务 | 经营性往来 |
| | 上海富洲滨江开发建设投资有限公司 | 同受母公司控制 | 应收账款 | 47.51 | 107.47 | | 115.25 | 39.73 | 提供劳务 | 经营性往来 |
| | 上海富今坊地产开发有限公司 | 同受母公司控制 | 应收账款 | - | 73.07 | | 46.07 | 27.00 | 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 | 22.27 | 25.50 | 41.99 | 5.78 | 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 | - | 134.37 | 119.02 | 15.35 | 提供劳务 | 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 | - | 1,200.00 | - | 1,200.00 | 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 | 59.01 | 304.83 | 263.02 | 100.82 | 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 | - | 97.60 | 92.29 | 5.31 | 提供劳务 | 经营性往来 |
| 上海金岸企业发展有限公司 | 同受母公司控制 | 应收账款 | 3.99 | 139.84 | 113.94 | 29.89 | 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 | 1.50 | - | 1.50 | - | 提供劳务 | 经营性往来 |
| 上海中江资产经营管理有限公司 | 同受母公司控制 | 应收账款 | - | 50.02 | 49.45 | 0.57 | 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 | 82.00 | 264.68 | 255.78 | 90.90 | 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 | 21.91 | 148.00 | 133.97 | 35.94 | 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 | 0.40 | 67.43 | 67.83 | - | 提供劳务 | 经营性往来 |
| 上海市外事用房经营有限公司 | 同受母公司控制 | 应收账款 | - | 0.04 | - | 0.04 | 提供劳务 | 经营性往来 |
| 上海杨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 | - | 41.83 | 32.63 | 9.20 | 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 | - | 0.44 | - | 0.44 | 提供劳务 | 经营性往来 |
| 上海住悦悦置业有限公司 | 同受母公司控制 | 应收账款 | 23.27 | - | - | 23.27 | 提供劳务 | 经营性往来 |
| 上海地产(集团)有限公司 | 母公司 | 其他应收款 | 943.48 | 2,190.48 | 356.05 | 2,777.91 | 提供劳务 | 经营性往来 |
| 上海地产北虹桥建设发展有限公司 | 同受母公司控制 | 其他应收款 | 1.63 | 36.38 | 38.01 | - | 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 | 22.42 | 33.54 | - | 55.96 | 提供劳务 | 经营性往来 |
| 上海地产酒店管理有限公司昆山燊燊假日酒店分公司 | 同受母公司控制 | 其他应收款 | 35.35 | 27.98 | 63.33 | - | 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 | 其他应收款 | 1.45 | - | - | 1.45 | 提供劳务 | 经营性往来 |
| 上海地产懿盛置业有限公司 | 同受母公司控制 | 其他应收款 | 1,360.09 | 2,155.25 | 1,923.64 | 1,591.70 | 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 | 其他应收款 | - | 0.24 | - | 0.24 | 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 | 339.11 | 743.54 | 532.52 | 550.13 | 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 | - | - | 0.05 | - | - | 0.05 | - | - | 0.05 | 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 | 68.84 | 80.37 | 141.69 | 7.52 | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |
| 上海地产和璞住房建设发展有限公司 | 同受母公司控制 | 其他应收款 | 3.14 | - | 3.14 | - | 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 | 其他应收款 | 10.02 | - | 9.71 | 0.31 | 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 | 其他应收款 | 0.13 | - | - | 0.13 | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |
| 上海中江资产经营管理有限公司 | 同受母公司控制 | 其他应收款 | 456.80 | - | 456.80 | - | 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 | | | | | |
| 上海市浦涂生态发展有限公司 | 同受母公司控制 | 其他应收款 | 4.87 | 0.33 | - | 5.20 | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |
| 上海市住房置业担保有限公司 | 同受母公司控制 | 其他应收款 | 0.65 | - | 0.65 | - | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |
| 上海瀚程置业有限公司 | 同受母公司控制 | 其他应收款 | 2,324.61 | 3,068.30 | 3,033.09 | 2,359.82 | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |
| 无 | 不适用 | 不适用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 无 | 不适用 | 不适用 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 上海城方城公寓管理有限公司 | 母公司的联营企业 | 应收账款 | - | 25.07 | 20.21 | 4.86 | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |
| 上海城方和璞住房运营管理有限公司 | 母公司的联营企业 | 应收账款 | - | 53.58 | - | 53.58 | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |
| 上海鼎程置业有限公司 | 同受母公司控制 | 应收账款 | 683.64 | 1,219.98 | 1,832.53 | 71.09 | 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 | 117.92 | 478.52 | 453.75 | 142.69 | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |
| 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 | - | 489.92 | 371.13 | 118.79 | 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 | 母公司的联营企业 | 应收账款 | 0.30 | - | 0.30 | - | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |
| 上海中养养老服务有限公司 | 母公司的联营企业 | 应收账款 | 122.34 | 261.20 | 305.47 | 78.07 | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |
| 上海世博土地控股有限公司 | 同受母公司控制 | 应收账款 | - | 296.63 | 16.09 | 280.54 | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |
| 大华(集团)有限公司 | 子公司的少数股东 | 其他应收款 | 64,071.72 | 516.62 | 673.40 | 63,914.94 | 同比例资金拆借 | 非经营性往来 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 上海虹城房地产有限公司 | 子公司的联营企业 | 其他应收款 | 64.31 | 7.62 | 71.93 | - | 提供劳务 | 经营性往来 | | | | | |

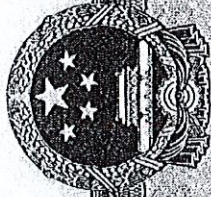
| | | | | | | | | | |
|----------------------|----------|---------|------------|------------|-----------|------------|--------------|----------------------------|--------|
| 上海融绿管江置业有限公司 | 孙公司的少数股东 | 其他应收款 | 139,400.00 | 2,069.82 | | 129,131.29 | 12,338.53 | 同比例资金拆借 | 非经营性往来 |
| 上海世博土地控股有限公司 | 同受母公司控制 | 其他应收款 | 7.99 | - | | 7.99 | - | 提供劳务 | 经营性往来 |
| 上海融利置业有限公司 | 孙公司的联营企业 | 其他应收款 | 15,000.00 | - | | - | 15,000.00 | 同比例资金拆借 | 非经营性往来 |
| 上海春日置业有限公司 | 子公司的联营企业 | 其他非流动资产 | 422,815.91 | | 23,333.19 | | 446,149.10 | 借款 | 非经营性往来 |
| 上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司 | 孙公司的合营企业 | 应收股利 | 167.64 | | | 167.64 | - | 分配股利 | 非经营性往来 |
| 上海融利置业有限公司 | 孙公司的联营企业 | 应收股利 | 25.00 | | | 25.00 | - | 分配股利 | 非经营性往来 |
| 上海融泽置业有限公司 | 合营企业 | 其他非流动资产 | | 564,401.39 | 5,406.50 | | 569,807.89 | 受让49%股权而承 接原股东对应的位 权 | 非经营性往来 |
| 总计 | | | 652,945.26 | 583,888.25 | 28,739.69 | 146,087.88 | 1,119,485.32 | | |

本汇总表已于2022年3月23日获董事会批准。

企业法定代表人：李钟

主管会计工作负责人：冯晓明

会计机构负责人（会计主管人员）：孙婷



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202112280028

扫描二维码
—国家企业信用
信息公示系统
—了解更多登记
备案、许可、
信用信息。



名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建芳, 杨志国

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, 出具有关审计报告; 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; 信息系统领域内的技术服务; 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】

成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日至 不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



登记机关

2021年12月28日

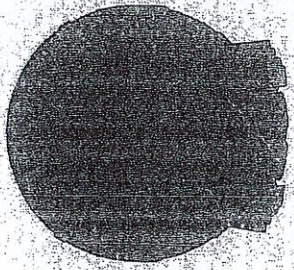
仅供出报告使用, 其他无效



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：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼



组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：310000096

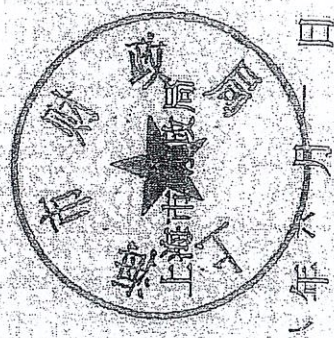
批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会〔2010〕82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

证书序号：0001247

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：

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年 4月 3 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



310656002132
上海市注册会计师协会
2017年4月3日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



310656002132
上海市注册会计师协会
2017年4月3日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



310656002132
上海市注册会计师协会
2017年4月3日



姓名: 潘海平
Full name: PAN Hai Ping
性别: 男
Sex: M
出生日期: 1974-01-05
Date of birth: 1974-01-05
工作单位: 立信会计师事务所(普通合伙)
Working unit: SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
身份证号码: 310101101111111111
Identity card No: 310101101111111111



仅供出报告使用, 其他无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



310656002132

上海市注册会计师协会
2017年4月3日

姓名: 陆成 (31000060496)
 身份证号: 31000060496
 注册日期: 2020年08月31日
 有效期至: 2021年10月30日



本证书有效期一年，期满后有效一年
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

仅能由报名信息生成，其他无效



Full name: 陆成
 No.: 31000060496
 Date of birth: 1980-08-31
 Work unit: 立信会计师事务所
 Job title: 注册会计师