

中华企业股份有限公司

关联方占用资金专项审计说明

2019 年度

## 关于对中华企业股份有限公司 控股股东及其他关联方占用资金情况 的专项审计说明

信会师报字[2020]第 ZA11040 号

中华企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中华企业股份有限公司（以下简称“贵公司”）2019 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表（以下简称“汇总表”）。该汇总表已由贵公司管理层按照监管机构的有关规定编制以满足监管要求。

### 一、管理层对汇总表的负责

管理层负责按照中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）及其他相关规定编制汇总表以满足监管要求，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使汇总表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对汇总表发表专项审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。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，计划和执行审计工作以对汇总表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关汇总表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的汇总表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与汇总表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价汇总表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表专项审计意见提供了基础。

### 三、专项审计意见

我们认为，贵公司 2019 年度非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况汇总表的财务信息在所有重大方面按照监管机构的相关规定编制以满足监管要求。

### 四、编制基础和本专项审计说明使用者、使用目的的限制

我们提醒汇总表使用者关注，汇总表是中华企业股份有限公司为满足中国证券监督管理委员会等监管机构的要求而编制的。因此，汇总表可能不适于其他用途。本专项审计说明仅供中华企业股份有限公司 2019 年度报告披露之目的，不得用作任何其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇二〇年四月二十七日

附件

## 中华企业股份有限公司2019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

编制单位：中华企业股份有限公司

| 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 | 2019年年初占用资金余额 | 2019年度占用累计发生金额（不含利息） | 2019年度占用资金的利息（如有） | 2019年度偿还累计发生金额 | 2019年期末占用资金余额 | 占用形成原因 | 占用性质  |
|-------------|-----------------------|---------------|-------------|---------------|----------------------|-------------------|----------------|---------------|--------|-------|
| 现代大股东及其附属企业 |                       |               |             |               |                      |                   |                |               |        |       |
| 小计          |                       |               |             |               |                      |                   |                |               |        |       |
| 前大股东及其附属企业  |                       |               |             |               |                      |                   |                |               |        |       |
| 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 | 2019年年初往来资金余额 | 2019年度往来累计发生金额（不含利息） | 2019年度往来资金的利息（如有） | 2019年度偿还累计发生金额 | 2019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   | 上海地产集团置业有限公司          | 同受母公司控制       | 应收账款        | 120.97        |                      |                   |                | 120.97        | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司 | 同受母公司控制       | 应收账款        | 1,180.72      |                      |                   | 1,180.72       | -             | 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        | 17.15         | 86.42                |                   | 86.20          | 17.37         | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 马鞍山市金中置业有限公司          | 同受母公司控制       | 应收账款        | 14.20         | 20.90                |                   | 14.20          | 20.90         | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海地产集团置业有限公司          | 同受母公司控制       | 应收账款        | 130.47        | 6.22                 |                   | 136.69         | -             | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海丰利置业有限公司            | 同受母公司控制       | 应收账款        | 1.58          |                      |                   | 1.58           | -             | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海地产中星曹路基地开发有限公司      | 同受母公司控制       | 应收账款        | 1,441.50      |                      |                   | 1,367.74       | 73.76         | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海中星集团宜兴置业有限公司        | 同受母公司控制       | 应收账款        | 118.69        |                      |                   | 29.11          | 89.58         | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海嘉程置业有限公司            | 同受母公司控制       | 应收账款        | 61.85         |                      |                   | 61.85          | -             | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海地产资产管理有限公司          | 同受母公司控制       | 应收账款        | 272.86        | 311.97               |                   | 144.74         | 440.09        | 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        | 93.48         | 199.11               |                   | 140.78         | 151.81        | 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        | 30.46         | 17.57                |                   | 48.03          | -             | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海富源滨江开发建设有限公司        | 同受母公司控制       | 应收账款        | 19.22         | 126.45               |                   | 126.93         | 18.74         | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海周泰置业有限公司            | 同受母公司控制       | 应收账款        | 46.54         | 148.36               |                   | 178.11         | 16.79         | 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        | 2,936.49      | 3,465.60             |                   | 1,842.43       | 4,559.66      | 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        | 4.38          |                      |                   | 1.06           | 3.32          | 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        | 2.04          |                      |                   | 0.54           | 1.50          | 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        | 24.96         | 8.32                 |                   | 33.28          | -             | 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        |               | 210.00               |                   |                | 210.00        | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海住保悦居置业有限公司          | 同受母公司控制       | 应收账款        |               | 23.27                |                   |                | 23.27         | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海城市更新建设发展有限公司        | 同受母公司控制       | 应收账款        |               | 1.02                 |                   |                | 1.02          | 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        |               | 18.40                |                   |                | 18.40         | 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        |               | 15.13                |                   |                | 15.13         | 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        |               | 114.00               |                   |                | 114.00        | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海地产集团置业有限公司          | 同受母公司控制       | 预付账款        |               | 6.72                 |                   | 3.36           | 3.36          | 租赁     | 经营性往来 |
|             | 上海嘉程置业有限公司            | 同受母公司控制       | 预付账款        | 1.48          | 1.86                 |                   | 1.48           | 1.86          | 租赁     | 经营性往来 |
|             | 上海地产（集团）有限公司          | 母公司           | 预付账款        |               | 259.21               |                   |                | 259.21        | 租赁     | 经营性往来 |
|             | 上海嘉程置业有限公司            | 同受母公司控制       | 其他应收款       | 55.46         | 1,872.81             |                   | 757.56         | 1,170.71      | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海地产集团置业有限公司          | 同受母公司控制       | 其他应收款       | 157.98        | 1,091.21             |                   | 668.10         | 581.09        | 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       | 86.30         | 282.75               |                   | 191.86         | 177.19        | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海地产资产管理有限公司          | 同受母公司控制       | 其他应收款       | 79.17         | 87.92                |                   | 166.90         | 0.19          | 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       | 1.17          |                      |                   | 1.17           | -             | 提供劳务   | 经营性往来 |
|             | 上海中星集团宜兴置业有限公司        | 同受母公司控制       | 其他应收款       | 96.09         | 4.01                 |                   |                | 100.10        | 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       | 500.00        | 11.88                |                   | 7.30           | 504.58        | 押金、保证金 | 经营性往来 |

附件

## 中华企业股份有限公司2019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

编制单位：中华企业股份有限公司

| 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 | 2019年期初占用资金余额 | 2019年度占用累计发生金额（不含利息） | 2019年度占用资金的利息（如有） | 2019年度偿还累计发生金额 | 2019年期末占用资金余额 | 占用形成原因  | 占用性质   |
|----------------|-------------------|---------------|-------------|---------------|----------------------|-------------------|----------------|---------------|---------|--------|
|                | 上海地产集团建设开发有限公司    | 同受母公司控制       | 其他应收款       | 0.78          |                      |                   | 0.78           |               | 提供劳务    | 经营性往来  |
|                | 上海申通实业有限公司        | 同受母公司控制       | 其他应收款       |               | 20.00                |                   |                | 20.00         | 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    | 上海福利置业有限公司        | 孙公司联营企业       | 其他应收款       | 15,000.00     |                      |                   |                | 15,000.00     | 按比例资金拆借 | 非经营性往来 |
|                | 大华（集团）有限公司        | 子公司少数股东       | 其他应收款       | 39,900.00     |                      |                   | 14,047.08      | 25,852.92     | 按比例资金拆借 | 非经营性往来 |
|                | 安亭斯古北（上海）建设开发有限公司 | 子公司合营企业       | 其他应收款       | 500.00        |                      |                   |                | 500.00        | 按比例资金拆借 | 非经营性往来 |
|                | 上海北方城市发展投资有限公司    | 孙公司少数股东       | 其他应收款       | 622.22        |                      |                   | 236.50         | 385.72        | 按比例资金拆借 | 非经营性往来 |
|                | 上海春日置业有限公司        | 子公司联营企业       | 其他非流动资产     | 369,492.50    |                      | 26,547.54         |                | 396,040.04    | 借款      | 非经营性往来 |
|                | 上海融绿零江置业有限公司      | 孙公司少数股东       | 其他应收款       | 141,000.00    |                      |                   | 37,600.00      | 103,400.00    | 按比例资金拆借 | 非经营性往来 |
|                | 上海星信房地产开发有限公司     | 子公司联营企业       | 其他应收款       | 670.45        | 4,084.40             |                   | 4,670.45       | 84.40         | 提供劳务    | 经营性往来  |
|                | 上海申祥投资管理股份有限公司    | 母公司联营企业       | 其他应收款       | 25.22         |                      |                   | 25.22          | -             | 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  | 母公司联营企业       | 其他应收款       | 0.04          |                      |                   | 0.04           | -             | 提供劳务    | 经营性往来  |
|                | 上海虹城房地产有限公司       | 子公司联营企业       | 其他应收款       |               | 63.03                |                   |                | 63.03         | 提供劳务    | 经营性往来  |
|                | 上海鼎保置业有限公司        | 子公司合营企业       | 其他应收款       |               | 16.59                |                   |                | 16.59         | 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  | 母公司联营企业       | 应收账款        |               | 5.20                 |                   |                | 5.20          | 提供劳务    | 经营性往来  |
|                | 上海鼎保置业有限公司        | 子公司合营企业       | 应收账款        |               | 1,901.27             |                   |                | 1,901.27      | 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  | 母公司联营企业       | 应收账款        |               | 0.03                 |                   |                | 0.03          | 提供劳务    | 经营性往来  |
|                | 上海春日置业有限公司        | 子公司联营企业       | 应收账款        |               | 39.35                |                   |                | 39.35         | 提供劳务    | 经营性往来  |
|                | 上海黄浦区东岸开发投资有限公司   | 母公司合营企业       | 应收账款        |               | 122.95               |                   |                | 122.95        | 提供劳务    | 经营性往来  |
|                | 上海世博土地控股有限公司      | 母公司联营企业       | 应收账款        | 6.99          | 573.51               |                   | 580.50         | -             | 提供劳务    | 经营性往来  |
|                | 上海申祥投资管理股份有限公司    | 母公司联营企业       | 应收账款        | 48.65         | 279.65               |                   | 131.54         | 196.76        | 提供劳务    | 经营性往来  |
|                | 上海申祥康复医院有限公司      | 母公司联营企业       | 应收账款        |               | 6.22                 |                   |                | 6.22          | 提供劳务    | 经营性往来  |
|                | 上海浦东金鑫房地产发展有限公司   | 子公司联营企业       | 应收股利        | 2,346.77      |                      |                   | 2,346.77       | -             | 分配股利    | 非经营性往来 |
|                | 上海星信房地产开发有限公司     | 子公司联营企业       | 应收股利        |               | 6,800.00             |                   |                | 6,800.00      | 分配股利    | 非经营性往来 |
|                | 上海福利置业有限公司        | 孙公司联营企业       | 应收股利        | 25.00         |                      |                   |                | 25.00         | 分配股利    | 非经营性往来 |
| 总计             |                   |               |             | 577,133.83    | 22,303.96            | 26,547.54         | 66,830.60      | 559,154.73    |         |        |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：