

**关于上海实业发展股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况
汇总表的专项审计报告**

目 录

- 1、专项审计报告
- 2、附表

委托单位：上海实业发展股份有限公司

审计单位：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：021-52920000

关于上海实业发展股份有限公司
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
上会师报字(2025)第 1332 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海

您可以通过手机“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。
报告编号：沪25FJGXT0PX





上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

上海实业发展股份有限公司

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的
专项审核报告

上会师报字(2025)第 1332 号

上海实业发展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》审计了上海实业发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）2024 年度的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表及财务报表附注，并于 2025 年 3 月 20 日出具了审计报告（报告编号为：上会师报字(2025)第 1331 号）。在此基础上，我们审核了后附的贵公司管理层编制的“上海实业发展股份有限公司 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”（以下简称“汇总表”）。

贵公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照《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》的规定，编制和披露后附的汇总表，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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循中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作对汇总表是否不存在重大错报获取合理保证。在审核的过程中，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，我们的审核工作作为发表审核意见提供了合理的基础。





上会会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

我们认为，贵公司管理层编制的汇总表在所有重大方面符合《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》的规定，如实反映了上海实业发展股份有限公司 2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，后附汇总表所载资料与贵公司 2024 年度已审的会计报表及相关资料的内容在所有重大方面未发现不一致。

为了更好的理解贵公司 2024 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况，汇总表应当与已审计的 2024 年度财务报表一并阅读。

本专项审核报告仅供贵公司向中国证券监督管理委员会及其相关机构和证券交易所报送 2024 年度年报披露之用，不得用作其他目的。

附件：上海实业发展股份有限公司 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

上会会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 上海

中国注册会计师

陈大愚



中国注册会计师

平人纬



二〇二五年三月二十日



附件

上海实业发展股份有限公司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：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	2024年期初占用 资金余额	2024年度占用累 计发生金额 (不含利息)	2024年度占用资 金的利息(如有)	2024年度偿还累 计发生金额	2024年期末占用 资金余额	占用形成原因	占用性质
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 的关联关系	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年度往来累 计的利息(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
大股东及其附属企业										
上市公司的子公司 及其附属企业	上海嘉瑞房地产有限公司	子公司	其他应收款	13,080.39		406.39	621.02	12,865.96	往来款	非经营性往来
	上海实悦投资管理有限公司	子公司	其他应收款	10,610.00	700.00	-	700.00	10,610.00	往来款	非经营性往来
	上海实悦投资管理有限公司	子公司	其他应收款	32.60	-	-	-	32.60	往来款	非经营性往来
	上海悦融投资管理有限公司	子公司	其他应收款	-	60.00	-	60.00	-	往来款	非经营性往来
	上海上实龙创智能科技有限公司	子公司	其他应收款	46,237.37	-	-	70.24	46,167.13	往来款	非经营性往来
	泉州市上实投资发展有限公司	子公司	其他应收款	48,432.42	22,300.00	2,034.45	4,961.35	67,805.32	往来款	非经营性往来
	湖州潮润建设管理有限公司	子公司	其他应收款	9,814.44	323.00	314.95	322.24	10,130.15	往来款	非经营性往来
	上海汇通房地产有限公司	子公司	其他应收款	12,860.03	14,200.00	382.10	20,737.01	6,685.12	往来款	非经营性往来
	湖南丰盛房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	71,985.09	-	2,135.26	-	74,120.35	往来款	非经营性往来
	上海上实城市发展有限公司	子公司	其他应收款	53,459.50	76,000.00	-	99,000.00	30,459.50	往来款	非经营性往来
	青岛上实城市发展有限公司	子公司	其他应收款	21,899.79	-	526.24	-	22,426.03	往来款	非经营性往来
	湖州耀源投资管理有限公司	子公司	其他应收款	92,283.00	3,356.00	2,968.28	3,030.28	95,574.00	往来款	非经营性往来
	上海实弘置业有限公司	子公司	其他应收款	443,949.28	18,407.40	9,908.03	192,170.55	280,091.16	往来款	非经营性往来
	上海铂阳投资管理有限公司	子公司	其他应收款	120.00	-	-	-	120.00	往来款	非经营性往来
	上海铂阳投资管理有限公司	子公司	其他应收款	120.00	-	-	-	120.00	往来款	非经营性往来
	上海铂冠商务咨询有限公司	子公司	其他应收款	10.00	174,000.00	-	-	174,010.00	往来款	非经营性往来
	上海实宁置业有限公司	子公司	其他应收款	9,806.40	-	-	-	9,806.40	往来款	非经营性往来
	上海宝隆房地产有限公司	子公司	其他应收款	23,904.29	5,693.00	906.24	6,026.39	24,476.94	往来款	非经营性往来
	上海实瑞房地产有限公司	子公司	其他应收款	23,297.56	4,460.00	853.30	4,617.69	23,593.17	往来款	非经营性往来
	苏州上实置业有限公司	子公司	其他应收款	362,902.23	4,160.00	10,922.31	3,400.00	374,584.54	往来款	非经营性往来
	上海上实物业管理有限公司	子公司	其他应收款	-	6,000.00	-	6,000.00	-	往来款	非经营性往来
	上海新世纪房产服务有限公司	子公司	其他应收款	-	6,000.00	-	6,000.00	-	往来款	非经营性往来
	上海实地房地产开发有限公司	子公司	其他应收款	57,511.59	6,308.00	1,681.00	4,268.05	61,432.54	往来款	非经营性往来
	上海中大物业有限公司	子公司	其他应收款	-	3,000.00	-	3,000.00	-	往来款	非经营性往来
关联自然人										
其他关联方及其附属企业	上海实银资产管理有限公司	联营企业	其他应收款	372.84	-	-	-	372.84	往来款	非经营性往来
	上海上实北外滩新地建设开发有限公司	合营企业	其他应收款	-	650.00	1.29	-	651.29	往来款	非经营性往来
	富文龙及其亲属【注】	子公司之股东及 其关联自然人	其他应收款	9,509.38	-	-	9,509.38	-	往来款	非经营性往来
总计	-	-	-	1,312,198.30	345,617.40	33,233.81	364,314.57	1,326,534.94	-	-

【注】：本期减少系合并报表范围变更引起。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



附表 2

关于上海实业发展股份有限公司

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	2024 年年初占用资金余额	2024 年度占用累计发生金额（不含利息）	2024 年度占用资金的利息（如有）	2024 年度偿还累计发生金额	2024 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										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
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
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	2024 年年初往来资金	2024 年度往来累计	2024 年度往来资金	2024 年度偿还累计	2024 年期末往来资金	往来形成原因	往来性质

			计科目	余额	发生金额 (不含利息)	的利息 (如有)	发生金额	余额		
控股股东、实际控制人及其附属企业										经营性往来
										经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	上海嘉瑞房地产有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	13,080.59		406.39	621.02	12,865.96	往来款	非经营性往来
	上海实锐投资管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	10,610.00	700.00		700.00	10,610.00	往来款	非经营性往来
	上海实悦投资管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	32.50				32.50	往来款	非经营性往来
	上海锐毅投资管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		60.00		60.00		往来款	非经营性往来
	上海上实龙创智能科技股份有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	46,237.37			70.24	46,167.13	往来款	非经营性往来
	泉州市上实投资发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	48,432.42	22,300.00	2,034.45	4,961.55	67,805.32	往来款	非经营性往来
	湖州湖润建设管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	9,814.44	323.00	314.95	322.24	10,130.15	往来款	非经营性往来
	上海汇通房地产有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	12,860.03	14,200.00	382.10	20,757.01	6,685.12	往来款	非经营性往来
	湖南丰盛房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	71,985.09		2,135.26		74,120.35	往来款	非经营性往来
	上海上实城市发展投资有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	53,459.50	76,000.00		99,000.00	30,459.50	往来款	非经营性往来
	青岛上实城市发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	21,899.79		526.24		22,426.03	往来款	非经营性往来

	湖州湖源投资发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	92,283.00	3,356.00	2,965.25	3,030.25	95,574.00	往来款	非经营性往来
	上海实玖置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	443,949.28	18,407.40	9,905.03	192,170.55	280,091.16	往来款	非经营性往来
	上海锐珩投资管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	120.00				120.00	往来款	非经营性往来
	上海锐翎投资管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	120.00				120.00	往来款	非经营性往来
	上海锐珏商务咨询有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	10.00	174,000.00			174,010.00	往来款	非经营性往来
	上海实宁置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	9,806.40				9,806.40	往来款	非经营性往来
	上海宝绘房地产有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	23,904.29	5,693.00	906.24	6,026.59	24,476.94	往来款	非经营性往来
	上海实瑞房地产有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	23,297.56	4,460.00	853.30	4,617.69	23,993.17	往来款	非经营性往来
	苏州上实置业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	362,902.23	4,160.00	10,922.31	3,400.00	374,584.54	往来款	非经营性往来
	上海上实物业管理有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		6,000.00		6,000.00		往来款	非经营性往来
	上海新世纪房产服务有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		6,000.00		6,000.00		往来款	非经营性往来
	上海实淞房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	57,511.59	6,308.00	1,881.00	4,268.05	61,432.54	往来款	非经营性往来
	上海申大物业有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款		3,000.00		3,000.00		往来款	非经营性往来
关联自然人										非经营性往来
										非经营性往来
其他关联方及其	上海实银资产	联营企业	其他应收	372.84				372.84	往来款	非经营性

附属企业	管理有限公司		款							往来
	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	合营企业	其他应收款		650.00	1.29		651.29	往来款	非经营性往来
	曹文龙及其亲属【注】	子公司之股东及其关联自然人	其他应收款	9,509.38			9,509.38		往来款	非经营性往来
总计	/	/	/	1,312,198.30	345,617.40	33,233.81	364,514.57	1,326,534.94	/	/

【注】：本期减少系合并报表范围变更引起。