

关于上海锦和商业经营管理（集团）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



关于上海锦和商业经营管理（集团）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[2026]第 ZA10115 号

上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了上海锦和商业经营管理（集团）股份有限公司(以下简称“锦和商管”)2025 年度的财务报表, 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 2026 年 2 月 27 日出具了报告号为信会师报字[2026]第 ZA10112 号的无保留意见审计报告。

锦和商管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 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”)。

编制汇总表并确保其真实、准确、完整是锦和商管管理层的责任。我们将汇总表所载信息与我们审计锦和商管 2025 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。

为了更好地理解锦和商管 2025 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况, 汇总表应当与已审计财务报表一并阅读。





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

本报告仅供锦和商管为披露 2025 年年度报告的目的使用，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师：

赵健



中国注册会计师：

郑炯



中国·上海

二〇二六年二月二十七日



附表

关于上海锦和商业经营管理（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	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										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	北京锦越商业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	54.91	382.56	-	398.36	39.11	委托管理	经营性往来
	北京中鑫商业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	46.41	724.95	-	494.80	276.56	委托管理	经营性往来
	上海佰舍企业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	38.27	88.84	-	-	127.11	应收租金	经营性往来
	上海佰舍企业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	其他应收款	58.36	-	-	58.36	-	委托管理	经营性往来
	上海广电股份浦东有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	1,432.73	5,642.36	-	1,432.73	5,642.36	补偿金	经营性往来

	上海广电股份浦东有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	317.67	111.29	-	-	428.96	提供设计管理服务、造价咨询服务及装修改造咨询服务	经营性往来
	上海广电股份浦东有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	383.15	703.71	-	-	1,086.86	应收租金及委托管理	经营性往来
	上海锦和房地产经纪有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	2.50	14.44	-	14.44	2.50	委托管理	经营性往来
	上海锦励实业有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	21.13	12.00	-	33.13	-	委托管理	经营性往来
	上海锦梅实业有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	1.25	19.16	-	19.16	1.25	委托管理	经营性往来
	上海曠辉物业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	767.32	459.14	-	1,213.69	12.77	委托管理	经营性往来

		控制或控制								
	上海盛煦企业管理咨询有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	10.63	92.06	-	2.62	100.07	应收租金及委托管理	经营性往来
	上海霞锦实业有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	1.25	48.44	-	22.84	26.85	委托管理	经营性往来
	上海翌里物业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	78.85	149.68	-	-	228.53	委托管理	经营性往来
	上海墨琿物业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	8.52	-	-	-	8.52	委托管理	经营性往来
	上海浙锦企业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	69.66	388.12	-	445.78	12.00	委托管理	经营性往来
	华胜国际置业开发(上海)有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同	应收账款	-	2.84	-	2.84	-	委托管理	经营性往来

		控制或控制								
	上海德甲物业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	-	120.00	-	-	120.00	委托管理	经营性往来
	上海翌成公寓管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	-	21.79	-	21.79	-	委托管理	经营性往来
	上海铂鼎物业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	-	8.84	-	8.84	-	委托管理	经营性往来
	上海懋居物业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	-	6.40	-	6.40	-	委托管理	经营性往来
	上海丰明物业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	-	6.15	-	6.15	-	委托管理	经营性往来
	上海邸嘉物业管理有限公司	公司实际控制人郁敏珺女士对该法体有重大影响、共同控制或控制	应收账款	-	3.98	-	2.30	1.68	委托管理	经营性往来

		控制或控制								
上市公司的子公司及其附属企业	北京同昌盛业城市更新科技发展有限公司	控股子公司	其他应收款	2,695.49	-	-	-	2,695.49	往来款	非经营性往来
	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	控股子公司	其他应收款	6,197.56	6,870.00	667.17	-	13,734.73	借款及利息	非经营性往来
	北京新荟园壹城市更新科技发展有限公司	控股子公司	其他应收款	9,648.75	-	-	-	9,648.75	往来款	非经营性往来
	上海锦舶企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	3,535.00	3,400.00	-	5,785.00	1,150.00	往来款	非经营性往来
	上海锦衡企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	1,860.00	2,595.00	-	3,555.00	900.00	往来款	非经营性往来
	上海锦静企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	3,093.46	4,150.00	-	3,943.46	3,300.00	往来款	非经营性往来
	上海锦朗企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	5,857.00	4,010.00	-	5,267.00	4,600.00	往来款	非经营性往来
	上海锦灵企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	655.00	1,965.00	-	2,260.00	360.00	往来款	非经营性往来
	上海锦穗企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	1,111.00	1,384.00	-	95.00	2,400.00	往来款	非经营性往来
	上海锦颐企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	15,711.00	210.00	-	921.00	15,000.00	往来款	非经营性往来
	上海锦苑企业管理有限公司	控股子公司	其他应收款	485.00	1,560.00	-	2,045.00	-	往来款	非经营性往来
	上海申地锦和商业经营管理有限公司	控股子公司	其他应收款	4,218.25	-	126.51	819.31	3,525.45	借款及利息	非经营性往来
	上海数娱产业	全资子公司	其他应收	1,575.00	840.00	-	2,065.00	350.00	往来款	非经营性

	管理有限公司		款							往来
	同昌盛业（北京）科技发展有限公司	控股子公司	其他应收款	2,596.29	-	-	-	2,596.29	往来款	非经营性往来
	上海腾锦文化发展有限公司	全资子公司	其他应收款	920.00	890.00	-	1,460.00	350.00	往来款	非经营性往来
	上海习瑞实业有限公司	全资子公司	其他应收款	196.00	450.00	-	646.00	-	往来款	非经营性往来
	上海锦翌企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	-	2,790.00	-	2,790.00	-	往来款	非经营性往来
	上海锦羽企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	-	505.00	-	505.00	-	往来款	非经营性往来
	上海锦能物业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	-	5,400.00	-	5,400.00	-	往来款	非经营性往来
	上海锦瑞企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	-	470.00	-	470.00	-	往来款	非经营性往来
	上海史坦舍商务服务有限公司	全资子公司	其他应收款	-	7,200.00	-	7,200.00	-	往来款	非经营性往来
	杭州锦悦企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	-	2,230.00	-	2,230.00	-	往来款	非经营性往来
	上海锦珑企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	-	1,070.00	-	1,070.00	-	往来款	非经营性往来
	上海劲佳文化投资管理有限公司	全资子公司	其他应收款	-	6,100.00	-	6,100.00	-	往来款	非经营性往来
	上海力衡投资管理有限公司	全资子公司	其他应收款	-	2,400.00	-	2,400.00	-	往来款	非经营性往来
	上海锦林网络信息技术有限公司	全资子公司	其他应收款	-	2,600.00	-	2,600.00	-	往来款	非经营性往来

	上海翌钲众创空间经营管理有限公司	全资子公司	其他应收款	-	2,460.00	-	1,910.00	550.00	往来款	非经营性往来
	上海豪翌企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	-	5,270.00	-	5,270.00	-	往来款	非经营性往来
	上海劲锦企业管理有限公司	全资子公司	其他应收款	-	770.00	-	770.00	-	往来款	非经营性往来
	同昌盛业新荟城壹(北京)商业管理有限公司	控股子公司	其他应收款	-	650.00	9.34	-	659.34	借款及利息	非经营性往来
	上海和矩商务发展有限公司	全资子公司	其他应收款	-	2,140.00	-	2,140.00	-	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	北京北锦商业运营管理有限公司	合营企业	其他应收款	889.87	-	39.81	-	929.68	借款及利息	非经营性往来
	南京广电锦和投资管理有限公司	联营企业	应收账款	-	205.04	-	205.04	-	委托管理	经营性往来
总计	/	/	/	64,537.28	79,590.79	842.83	74,106.04	70,864.86	/	/

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》。

仅供出报告使用, 其他无效。



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: 31000006

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)



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



姓名: 李超雄
Full name: LI CHAOXIONG
性别: 男
Sex: M
出生日期: 1980-02-06
Date of birth: 1980-02-06
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: LIXIN CPAs (Special General Partnership)
身份证号码: 210782198002061005
Identity card No.:



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年4月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





姓 名 潘祖斌
 Full name 潘祖斌
 性 别 男
 Sex 男
 出生日期 1956-03-14
 Date of birth 1956-03-14
 工作单位 立信会计师事务所(普通合伙)
 Working unit 立信会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码 310108195603140011
 Identity card No. 310108195603140011



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书为继续有效，请妥善保管。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 31023004/238
 No. of Certificate 31023004/238
 发证日期: 1999年2月20日
 Date of issuance 1999年2月20日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书为继续有效，请妥善保管。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



1
4