

上海鲁颂置业有限公司

2021 年度财务等重大信息公告

重要提示

本公司保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

目录

第一节 释义.....	1
第二节 公司基本情况.....	2
第三节 财务会计报告和审计报告摘要.....	3
第四节 董事会报告摘要.....	13
第五节 董事、监事、高级管理人员的任职情况和年度薪酬情况、 经营业绩考核结果情况.....	14
第六节 重要事项.....	14
第七节 社会责任的履行.....	15
第八节 履职待遇及有关业务支出情况.....	16
第九节 内部控制.....	16

第二节 公司基本情况

一、公司基本信息

1. 中文名称: 上海鲁颂置业有限公司
2. 法定代表人: 邓正国
3. 注册地址: 上海市闵行区立跃路 2995 号 4 幢 1 层 103 室
4. 经营范围: 许可项目: 房地产开发经营。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 物业管理; 商务咨询, 市场营销策划, 企业管理咨询, 住房租赁, 非居住房地产租赁, 停车场服务, 建筑材料的销售。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)
5. 办公地址: 上海市武宁路电科大厦 19 楼
联系电话: 021-62066015

二、公司简介

上海鲁颂置业有限公司由山东钢铁集团房地产有限公司出资, 于 2018 年 1 月 31 日在上海市闵行区注册成立。注册资本 2550 万元, 法定代表人邓正国; 营业执照号为 91310112MA1GBWHN7C。主要经营业务: 闵行区浦江商业中心项目的开发建设。公司设立的目的: 立足商业地产开发及自持物业运营管理, 实现经济效益、社会效益的统一, 实现政企共赢、共享未来。

第三节 财务会计报告和审计报告摘要

一、财务会计报告

(一) 主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本期金额	上期金额	变动比例(%)
营业收入			
营业成本			
销售费用			
管理费用			
财务费用	0	0	
营业利润	0	0	
投资收益	0	0	
营业外收入	0	0	
营业外支出			
利润总额	0.06	1.09	
已交税费总额			
净利润	0.06	1.09	
营业利润率(%)			
净资产收益率(%)	0.002	0.04	
项目	期末余额	年初余额	变动比例(%)
资产总额	93,987.40	74,689.39	125.84%
负债总额	91,544.80	72,246.85	126.71%
所有者权益	2,442.60	2,442.54	100.00%

注：1. 以上数据按照年度审计后的决算数据填报。

2. 会计报表附注。

(1) 财务报表编制的基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下统称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(2) 重要会计政策、会计估计变更情况说明

2021年无会计政策变更事项、会计估计变更事项。

(3) 会计报表重要项目

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	54,835.16	151,769.81
其他货币资金	577,340.60	
合 计	632,175.76	151,769.81
其中：存放在境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额	44,627.14	51,056.52

受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
司法冻结资金	577,340.60	
合 计	577,340.60	

(二) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	21,891,104.64	13,574,615.01
合 计	21,891,104.64	13,574,615.01

1、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额
-----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	21,891,104.64	100.00			21,891,104.64
其中：					
账龄组合					
其他组合	21,891,104.64	100.00			21,891,104.64
合 计	21,891,104.64	—		—	21,891,104.64

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	13,574,615.01	100.00			13,574,615.01
其中：					
账龄组合					
其他组合	13,574,615.01	100.00			13,574,615.01
合 计	13,574,615.01	—		—	13,574,615.01

②按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	21,805,696.82	13,405,307.19

账 龄	年末余额	年初余额
1 至 2 年		169,307.82
2 至 3 年	85,407.82	
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
小 计	21,891,104.64	13,574,615.01
减：坏账准备		
合 计	21,891,104.64	13,574,615.01

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准 备	账面余额		坏账准 备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	21,805,696.82	99.61		13,405,307.19	98.75	
1-2年(含2年)				169,307.82	1.25	
2-3年(含3年)	85,407.82	0.39				
3-4年(含4年)						
4-5年(含5年)						
5年以上						
合 计	21,891,104.64	—		13,574,615.01	—	

(3) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应 收款项合 计的比例 (%)	坏账 准备
山东钢铁集团房地产有 限公司	往来款	21,795,229.32	1 年以内	99.56	

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
上海惠银房地产有限公司	押金	85,407.82	2-3年	0.39	
杨婧	押金	4,300.00	1年以内	0.02	
张吴凌	押金	3,500.00	1年以内	0.02	
社保	其他	2,667.16	1年以内	0.01	
合计	—	21,891,104.30		100.00	

(三) 存货

1、 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
原材料			
自制半成品及在产品	841,190,941.70		841,190,941.70
其中：开发产品	841,190,941.70		841,190,941.70
合计	841,190,941.70		841,190,941.70

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
原材料			
自制半成品及在产品	670,367,545.06		670,367,545.06
其中：开发产品	670,367,545.06		670,367,545.06

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
合 计	670,367,545.06		670,367,545.06

(四) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	19,874,724.92	18,802,778.87
预缴税金	10,505,366.20	4,412,711.48
合 计	30,380,091.12	23,215,490.35

(五) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
营销费用	38,998,330.26	6,195,187.15			45,193,517.41	
其他	398,400.00				398,400.00	
税费	187,814.20				187,814.20	
合 计	39,584,544.46	6,195,187.15			45,779,731.61	

(六) 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		730,952.00
合 计		730,952.00

(七) 应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	160,527.04	461,955.09
1-2年(含2年)	0.61	0.61
合 计	160,527.65	461,955.70

(八) 合同负债

项 目	年末余额	年初余额
房款	213,026,864.22	198,604,845.87
减: 计入其他非流动负债		
合 计	213,026,864.22	198,604,845.87

(九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	120,321.24	3,714,012.07	3,682,471.89	151,861.42
二、离职后福利-设定提存计划		579,835.18	579,835.18	
三、辞退福利		75,755.00	75,755.00	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	120,321.24	4,369,602.25	4,338,062.07	151,861.42

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
-----	------	-------	-------	------

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		2,485,139.53	2,485,139.53	
二、职工福利费		595,871.64	595,871.64	
三、社会保险费		251,030.70	251,030.70	
其中：医疗保险费		245,094.80	245,094.80	
工伤保险费		5,935.90	5,935.90	
四、住房公积金		280,448.00	280,448.00	
五、工会经费	16,028.16	50,761.10	61,939.49	4,849.77
六、职工教育经费	104,293.08	50,761.10	8,042.53	147,011.65
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计	120,321.24	3,714,012.07	3,682,471.89	151,861.42

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险		374,619.20	374,619.20	
二、失业保险费		11,781.90	11,781.90	
三、企业年金缴费		193,434.08	193,434.08	
合 计		579,835.18	579,835.18	

(十) 应交税费

项 目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
企业所得税	-1,829,205.53	1,829,205.53		
个人所得税	2,089.95	24,984.71	27,074.66	
土地增值税	-3,779,436.36	3,972,096.91	192,660.55	
土地使用税	-74,933.55	174,844.95	99,911.40	
印花税		118,910.80	118,910.80	

项 目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
教育费附加	-132,381.34	132,381.34		
城市维护建设税	-220,635.58	220,635.58		
地方教育费附加	-88,254.24	88,254.24		
合 计	-6,122,756.65	6,561,314.06	438,557.41	

(十一) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	682,936,349.54	510,798,812.70
合 计	682,936,349.54	510,798,812.70

1、 其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
其他应付款	682,936,349.54	510,798,812.70
合 计	682,936,349.54	510,798,812.70

②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
上海阿徒丁贸易有限公司	572,094.00	未结算
上海华腾市政建设工程有限公司	202,056.83	未结算
合 计	774,150.83	—

(十二) 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税	19,172,417.78	
合 计	19,172,417.78	

(十三) 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税		17,874,436.13
合 计		17,874,436.13

(十四) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年 增加	本年 减少	年末余额	
	投资金额	所占比 例(%)			投资金额	所占比 例(%)
合 计	25,500,000.00	100.00			25,500,000.00	100.00
山东钢铁集团房 地产有限公司	25,500,000.00	100.00			25,500,000.00	100.00

(二) 利润表 (单位: 万元)

项目名称	行次	本年累计数	上年同期累计数
一、营业收入	1	-	-
利息收入	2		
手续费及佣金收入	3		
减: 营业成本	4	-	-
利息支出	5		
手续费及佣金支出	6		
营业税金及附加	7	-	-
销售费用	8	-	-
管理费用	9	-	-
财务费用	10	0	-
资产减值损失	11	-	0
加: 公允价值变动收益	12	-	-
投资收益 (损失以“-”)	13	-	-

汇兑收益（损失以“-”）	14		
资产处置收益（损失以“-”）	15	-	-
其他收益（损失以“-”）	16	0.06	1.09
二、营业利润（亏损“-”）	17	0.06	1.09
加：营业外收入	18	0	0.01
减：营业外支出	19	-	-
三、利润总额（亏损“-”）	20	0.06	1.09
减：所得税费用	21	-	-
四、净利润（净亏损“-”）	22	0.06	1.09
归属于母公司所有者	23	0.06	1.09
少数股东损益	24		

（三）审计报告的意见类型

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

第四节 董事会报告摘要

一、董事会对公司报告期内总体经营情况的分析

公司 2021 年度经营状况正常，项目开发按照计划正常推进。公司各项数据发展健康，具体经营数据见公示。

2021 年末资产总额 9.40 亿元，较年初增加 1.93 亿元；负债总额 9.15 亿元，较年初增加 1.93 亿元；资产负债率 97.34%。

二、董事会对公司核心竞争力情况的分析

公司有拥有足够专业的房地产项目开发建设团队、拥有房地产项目成熟的开发、管理经验。依托山钢地产及山钢集团的国企背景和雄厚实力，对实现经营合理的效益充满信心。

三、董事会对公司未来发展战略和面临风险的分析

1、商业地产项目资金量大，投资风险大，盈利空间有限，提升项目封控管理。

2、项目开发的周期长，受国家调控政策的影响较大。加强国家政策的研究，及时调整项目开发进度防范政策风险。

3、受疫情影响，开业进度缓慢，资金占用时间长。运营管理难度加大，做好风险防范。

第五节 集团董事、监事、高级管理人员的任职情况和年度薪酬情况、经营业绩考核结果情况

一、集团董事、监事、高级管理人员任职和薪酬情况

报告期内，本项目未列支集团董事、监事、高级管理人员任职和薪酬。

二、企业领导人员经济责任履职情况

报告期内无审计、国资、财政等有关部门对企业领导人员开展经济责任审计或对其审计、检查情况等。

第六节 重要事项

一、报告期内发生的重大事项及对企业的影 响。（重大诉讼、重大仲裁及其对公司的影响等）

报告期内没有发生对公司产生影响的重大诉讼、重大仲裁事项。

二、“三重一大”有关事项，主要是指按照纪委有关规

定和标准确认为“三重一大”的事项，主要包括：

报告期内重大决策包括土地获取、高管任免以及项目开发贷款等三重一大事项，按照公司章程规定的审批流程过会后表决通过执行。

三、重要关联交易事项

报告期内无重要关联交易事项。

第七节 社会责任的履行

一、职工劳动合同的签订、履行等劳动法律法规的遵守和执行情况。

公司严格遵守和执行《劳动法》《劳动合同法》等国家和属地的有关法律法规政策，与职工及时签订、变更劳动合同关系，建立规范、合法的用工关系。结合企业实际，建立健全公司内部控制相关用工规章制度，对职工的权利和义务、社会保险、薪酬福利、带薪休假等都有明确的规定，在维护企业和职工双方的合法权益、构建和谐劳动关系、贯彻落实劳动保障政策法规方面起到了积极作用。劳企关系融洽，未发生过劳动关系及劳动保障纠纷问题。

二、人才引进、职工招聘、职工培训等人才队伍建设情况。

企业按照“以人为本，人才强企”的发展理念，构建完善的、具有自身特色且符合企业实际需要的人才引进、人才培养、人才使用、人才管理、人才激励体制，保障企业管理及生产经营高效运行。充分拓宽利用外部人力资源，择优聘

用项目经理、成本、设计、营销等关键重点岗位人员。通过接收工程管理、造价等专业应届大中专毕业生，以导师带徒、挂职锻炼、轮岗等方式加强后备人才梯队建设。积极组织企业干部职工开展专业培训，2021年组织参加各类专业培训次，职工参训率100%；引导鼓励企业员工强化职业素养方面的能力提升，为企业转型升级发展提供必要人才支撑。

三、职工劳动、安全及卫生保护情况。

严格按照公司相关安全以及卫生等相关制度执行，保障安全生产。

四、企业开展的环境治理及保护情况。

向职工进行环境治理和保护的宣传，控制安全生产，保护生态环境。

五、企业提供安全的产品和服务，遵守商业道德情况

定期向职工提供劳保和安全保护产品，严格控制产品质量和标准，阳光采购。

第八节 履职待遇及有关业务支出情况

报告期内，无相关履职费用支出。

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况。

公司现有的相关制度包含综合管理制度、专业管理制度等内控制度，能够充分发挥风险防控作用。公司将继续完善内控制度建设，防范企业经营风险，进一步强化内部控制、

风险合规管理，从业务流程原点实施风险防控，把制度创新转化为治理效能。

二、内部控制审计报告（正文，影印件）。

后附审计报告。

审计报告

众环鲁审字(2022)10116号

上海鲁颂置业有限公司:

一、 审计意见

我们审计了上海鲁颂置业有限公司(以下简称“鲁颂公司”)财务报表,包括2021年12月31日的资产负债表,2021年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了鲁颂公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于鲁颂公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

鲁颂公司管理层(以下简称“管理层”)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估鲁颂公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算鲁颂公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督鲁颂公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，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。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。


（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对鲁颂公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息，然而，未来的事项或情况可能导致鲁颂公司不能持续经营。


（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

（此页无正文，为上海鲁颂置业有限公司 2021 年度财务报表审计报告签章页。）



中国注册会计师： 刘波 
刘波

中国注册会计师： 苏长庆 
苏长庆

中国·济南

2022年3月31日

审计报告第 3 页共 3 页

上海鲁颂置业有限公司
2022 年 6 月 9 日