

上海鲁颂置业有限公司 2023 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 执行董事报告摘要	16
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	17
第六节 重要事项	18
第七节 社会责任的履行	18
第八节 履职待遇及有关业务支出情况	20
第九节 内部控制	20

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	65806.97	23556.70	179.35
营业成本	61299.14	6394.65	858.60
销售费用	587.82	6555.83	91.03
管理费用	1658.27	1873.25	11.47
财务费用	1783.51	-72.67	-2554.25
营业利润	-2874.92	4403.07	-165.29
投资收益	0	0	
营业外收入	43.63	10.35	321.54
营业外支出	0	253.46	-100
利润总额	-2831.29	4159.96	-168.06
已交税费总额	838.39	1016.52	-179.80
净利润	-2020.04	3143.44	-164.26
营业利润率(%)	-4.36	18.69	-
净资产收益率(%)	-25.68	20.65	-
项目	期末余额	年初余额	变动比例(%)
资产总额	124,181.65	177,679.71	-30.1
负债总额	123,669.05	162,458.00	-23.87
所有者权益	512.60	15,221.71	-96.63

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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

(2) 重要会计政策、会计估计变更情况说明

《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号问题一：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本公司对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定，本公司决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定。执行上述准则对本公司财务报表无金额影响。

2023 年无会计估计变更事项。

(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		20,000.00
银行存款	24,132,458.40	21,898,607.16
其他货币资金		
合计	24,132,458.40	21,918,607.16
其中：存放境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额		

(二) 应收账款

1、 应收账款基本情况

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	11,928,722.78	9,877.00		
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合 计	11,928,722.78	9,877.00		

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				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 (%)		
按单项计提坏账准备的应收账款	9,877.00	0.08	9,877.00	100.00		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,918,845.78	99.92			11,918,845.78	
其中：						
账龄组合						
其他组合	11,918,845.78	100.00			11,918,845.78	

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(%)	
合计	11,928,722.78	100.00	9,877.00		11,918,845.78

类别	年初余额				
	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(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合					
其他组合					
合计					

2、年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
上海睿池德科技有限公司 (小电充电宝场地使用费)	9,877.00	9,877.00	100.00	无法收回
合计	9,877.00	9,877.00		

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 其他组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
其他组合	11,918,845.78					
合计	11,918,845.78					

(三) 预付款项

1、按账龄列示

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)				359.40	100.00	
1至2年(含2年)	359.40	100.00				
2至3年(含3年)						
3年以上						
合计	359.40	100.00		359.40	100.00	

(四) 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	204,332,673.49	212,231,811.04
合计	204,332,673.49	212,231,811.04

1、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

① 按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	203,965,080.82		210,633,292.73	
1至2年			79,260.09	
2至3年	61,953.93			
3至4年			1,519,258.22	
4至5年	305,638.74			
5年以上				
合计	204,332,673.49		212,231,811.04	

② 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	204,332,673.49	100.00			204,332,673.49
合计	204,332,673.49	100.00			204,332,673.49

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	212,231,811.04	100.00			212,231,811.04
合计	212,231,811.04	100.00			212,231,811.04

(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	账面余额	坏账准

	金额	比例 (%)	备	金额	比例 (%)	备
1年以内(含1年)	203,965,080. 82	99.82		210,633,292. 73	99.25	
1至2年				79,260.09	0.04	
2至3年	61,953.93	0.03				
3至4年				1,519,258.22	0.71	
4至5年	305,638.74	0.15				
5年以上						
合计	204,332,673. 49	100.00		212,231,811. 04	100.00	

② 其他应收款项账面余额变动

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	212,231,811.04			212,231,811.04
年初余额在本年:				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年新增	40,555,464.34			40,555,464.34
本年终止确认	48,454,601.89			48,454,601.89
其他变动				
年末余额	204,332,673.49			204,332,673.49

(3) 因资金集中管理而归集至母公司账户的资金(应收资金集中管理款)

接收集中归	年末数	年初数
-------	-----	-----

集资金的母 公司	账面余额	坏 账 准 备	账面价值	账面余额	坏 账 准 备	账面价值
山东钢铁集 团房地产有 限公司	49,481,307.59		49,481,307.59	17,639,012.92		17,639,012.92
合 计	49,481,307.59		49,481,307.59	17,639,012.92		17,639,012.92

(五) 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
库存商品（产成品）	150,536,458.56		150,536,458.56
其中：开发产品(由房地产开 发企业填列)	150,536,458.56		150,536,458.56
合 计	150,536,458.56		150,536,458.56

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
库存商品（产成品）	636,103,479.64		636,103,479.64
其中：开发产品(由房地产开 发企业填列)	636,103,479.64		636,103,479.64
合 计	636,103,479.64		636,103,479.64

(六) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	10,376,299.09	7,918,978.30
预缴税金	4,412,711.48	38,527,138.90
合同取得成本		
应收退货成本		
碳排放权资产		
合计	14,789,010.57	46,446,117.20

(七) 投资性房地产

投资性房地产按公允价值模式进行后续计量的，按下列格式披露：

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	882,319,856.28						882,319,856.28
其中：房屋、建筑物	882,319,856.28						882,319,856.28
土地使用权							
二、公允价值变动合计	-31,468,356.28			-30,149,200.00			-61,617,556.28

项目	年初公允价值	本年增加		本年减少	年末公允价值	
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益		处置
其中：房屋、建筑物	-31,468,356.28			-30,149,200.00		-61,617,556.28
土地使用权						
三、账面价值合计	850,851,500.00					820,702,300.00
其中：房屋、建筑物	850,851,500.00					820,702,300.00
土地使用权						

(八) 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	1,378,103.51	285,760.07		1,663,863.58		
合计	1,378,103.51	285,760.07		1,663,863.58		

(九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

① 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	15,404,389.07	61,617,556.28	7,867,089.07	31,468,356.28
可抵扣亏损				
投资性房地产公允价值变动	15,404,389.07	61,617,556.28	7,867,089.07	31,468,356.28
二、递延所得税负债				
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动				

(十) 资产减值准备

项目	年初余额	本期增加			本期减少			年末余额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额		合并减少额	其他原因减少额	合计
一、坏账准备		9,877.00			9,877.00						9,877.00
二、存货跌价准备											
三、长期股权投资减值准备											
四、固定资产减值准备											
五、无形资产减值准备											
合计		9,877.00			9,877.00						9,877.00

(十一) 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	121,584,521.54	249,613,190.69
1至2年	108,302,537.78	
2至3年		
3年以上		
合计	229,887,059.32	249,613,190.69

其中：账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
上海经安建筑设计院有限公司	173,358.40	未结算
上海平米房地产营销策划有限公司	84,462.36	未结算
合计	257,820.76	

(十二) 预收款项

1、预收款项账龄情况

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	2,849,122.73	1,805,983.50
1年以上		
合计	2,849,122.73	1,805,983.50

(十三) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预收款	24,290,026.16	441,383,730.95
合计	24,290,026.16	441,383,730.95

(十四) 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
----	------	------	------	------

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	490,389.79	9,197,231.38	9,177,205.39	510,415.78
二、离职后福利-设定提存计划		1,393,939.13	1,393,939.13	
三、辞退福利		297,493.79	297,493.79	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	490,389.79	10,888,664.30	10,868,638.31	510,415.78

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
一、工资、奖金、津贴和补贴		6,627,312.72	6,627,312.72	
二、职工福利费		984,128.33	984,128.33	
三、社会保险费		623,354.83	623,354.83	
其中：医疗保险费及生育保险费		612,864.81	612,864.81	
工伤保险费		10,490.02	10,490.02	
其他				
四、住房公积金		676,143.00	676,143.00	
五、短期带薪缺勤				
六、短期利润分享计划				
七、其他短期薪酬				
八、工会经费	45,672.88	168,146.25	169,048.10	44,771.03
九、职工教育经费	444,716.91	118,146.25	97,218.41	465,644.75
合计	490,389.79	9,197,231.38	9,177,205.39	510,415.78

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、基本养老保险费		919,693.20	919,693.20	
二、失业保险费		28,411.13	28,411.13	
三、企业年金缴费		445,834.80	445,834.80	
合计		1,393,939.13	1,393,939.13	

(十五) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	年末余额
增值税	988,279.69	15,443,990.15	6,174,793.21	10,257,476.63
企业所得税	7,867,089.07	-6,614,887.64	246,909.17	1,005,292.26
城市维护建设税		308,739.66	308,739.66	
房产税		1,349,060.22	916,759.88	432,300.34
土地使用税		104,119.65	83,295.72	20,823.93
个人所得税	5.87	251,612.14	213,087.42	38,530.59
土地增值税	326,118.23		326,118.23	
印花税		22,915.06	18,520.08	4,394.98
教育费附加		185,243.81	185,243.81	
地方教育费附加		123,495.86	123,495.86	
合计	9,181,492.86	11,174,288.91	8,596,963.04	11,758,818.73

(十六) 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	479,908,837.47	836,740,723.64
合计	479,908,837.47	836,740,723.64

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
往来款	462,000,000.00	782,000,000.00
押金、保证金等	5,395,682.51	3,741,919.54
职工医疗、保险及其他款项	81,080.54	107,707.95
代收款/代缴税金	10,075,944.61	121,340.00
其他	261,713.30	37,791.57

项目	年末余额	年初余额
山东钢铁集团房地产有限公司		50,631,200.00
工会经费及党组织活动经费	36,152.74	45,111.86
代垫款项		55,652.72
维修基金	2,036,743.27	
职工代扣代缴款项	21,520.50	
合计	479,908,837.47	836,740,723.64

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	487,704.00	未结算
上海中佑建筑工程有限公司	250,000.00	未结算
合计	737,704.00	

(十七) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1年内到期的长期借款	30,000,000.00	45,639,943.00
合计	30,000,000.00	45,639,943.00

(十八) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
预售款税金	2,186,102.36	39,724,535.78
合计	2,186,102.36	39,724,535.78

(十九) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间
抵押借款	485,000,000.00	45,639,943.00	
小计	485,000,000.00	45,639,943.00	
减：一年内到期部分	30,000,000.00	45,639,943.00	
合计	455,000,000.00		

(二十) 长期应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债				
二、辞退福利		536,140.08	235,970.08	300,170.00
三、其他长期福利				
合计		536,140.08	235,970.08	300,170.00

(二十一) 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

(二十二) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本(或股本)溢价				
二、其他资本公积		5,571,495.39		5,571,495.39
合计		5,571,495.39		5,571,495.39

(二十三) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因、依据
法定盈余公积金		1,775,015.71		1,775,015.71	
任意盈余公积金					
储备基金					
企业发展基金					
合计		1,775,015.71		1,775,015.71	

(二十四) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	126,717,076.81	95,282,717.69
年初调整金额		
本年年初余额	126,717,076.81	95,282,717.69
本年增加额	-20,200,431.69	31,434,359.12
其中：本年净利润转入	-20,200,431.69	31,434,359.12
其他调整因素		
本年减少额	134,237,213.50	
其中：本年提取盈余公积数	1,775,015.71	
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少	132,462,197.79	
本年年末余额	-27,720,568.38	126,717,076.81

(二十五) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	645,568,450.50	604,744,404.06	235,566,981.78	63,946,482.99
房地产收入	645,568,450.50	604,744,404.06	235,566,981.78	63,946,482.99

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
2.其他业务小计	12,501,233.59	8,247,011.96		
租赁收入	12,501,233.59	8,247,011.96		
合计	658,069,684.09	612,991,416.02	235,566,981.78	63,946,482.99

(二十六) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售服务费	2,350,452.67	59,251,227.09
展览费		2,719,138.31
广告费	309,809.21	834,675.90
业务经费	68,001.36	
修理费	48,543.69	
其他	3,101,366.30	2,753,302.93
合计	5,878,173.23	65,558,344.23

2、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	10,649,611.35	14,642,637.11
保险费		
业务招待费	1,249,580.59	1,050,230.14
差旅费	69,630.64	7,257.49
办公费	690,288.05	826,339.09
咨询费	17,735.85	47,169.81
诉讼费	1,037.74	
其他	3,904,795.99	2,158,841.82
合计	16,582,680.21	18,732,475.46

3、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	18,457,895.83	
减：利息收入	733,631.42	734,880.64
汇兑损益		
其他		
银行手续费	106,645.63	8,223.38
未确认融资费用	4,194.93	
合计	17,835,104.97	-726,657.26

(二十七) 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
税务手续费返还	494.43	510.84
税金返还	4,267.56	4,494.70
合计	4,761.99	5,005.54

(二十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产		
衍生金融资产		
其他非流动金融资产		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-30,149,200.00	-31,468,356.28
其他		
合计	-30,149,200.00	-31,468,356.28

(二十九) 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-9,877.00	
其他		
合计	-9,877.00	

(三十) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得			
接受捐赠			
与企业日常活动无关的政府补助			
其他	269,785.20	103,491.23	
退房款违约金收入	166,493.66		
合计	436,278.86	103,491.23	

(三十一) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失			
对外捐赠支出			
补偿款		2,534,633.39	
合计		2,534,633.39	

(三十二) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	-575,160.51	18,032,299.05
递延所得税调整	-7,537,300.00	-7,867,089.07
其他		
合计	-8,112,460.51	10,165,209.98

(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	65,806.97	23,556.70
利息收入	2	0	0
手续费及佣金收入	3	0	0
减: 营业成本	4	61,299.14	6,394.65
利息支出	5		
手续费及佣金支出	6		
营业税金及附加	7	337.72	1,256.23
销售费用	8	587.82	6,555.83
管理费用	9	1,658.27	1,873.25
财务费用	10	1,783.51	-72.67
资产减值损失	11	-9877	
加: 公允价值变动收益	12	-3,014.92	-3,146.84
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	0.48	0.50
二、营业利润 (亏损“-”)	17	-2,874.92	4,403.07
加: 营业外收入	18	43.63	10.35
减: 营业外支出	19		253.46
三、利润总额 (亏损“-”)	20	-2,831.29	4,159.96
减: 所得税费用	21	-811.25	1016.52
四、净利润 (净亏损“-”)	22	-2,020.04	3,143.44
归属于母公司所有者	23	-2,020.04	3,143.44
少数股东损益	24		

(三) 审计报告的意见类型

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)上海自贸实验区分所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

第四节 执行董事报告摘要

一、执行董事对公司报告期内总体经营情况的分析

公司 2023 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。

2023年末资产总额12.42亿元，较年初减少-5.35亿元；负债总额12.37亿元，较年初减少-3.88亿元；资产负债率99.59%。

二、执行董事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、执行董事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、受经济下行影响，商业运营管理难度加大，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晌。

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。

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，2023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、审计报告。

后附审计报告。

审计报告

中审亚太沪审字（2024）00227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“鲁颂置业”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表，2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产减值准备情况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，公允反映了鲁颂置业 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司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，我们独立于鲁颂置业，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

鲁颂置业管理层（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置业的持续经营能力，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置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督鲁颂置业的财务报告过程。



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所导致，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，就可能导致对鲁颂置业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置业不能持续经营。

（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。

（六）就鲁颂置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。



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。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
上海自贸试验区分所
(盖章)



中国·上海

中国注册会计师: 杨军
(签名并盖章)



中国注册会计师: 欧会中
(签名并盖章)



二〇二四年三月十三日

上海鲁颂置业有限公司
2023年7月15日