

上海莱建投资有限公司

2020 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.....	1
第三节 财务会计报告和审计报告摘要.....	2
第四节 董事会报告摘要.....	6
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.....	7
第六节 重要事项.....	7
第七节 社会责任的履行.....	8
第八节 履职待遇及有关业务支出情况.....	9
第九节 内部控制.....	9

1. 中文名称: 上海莱建投资有限公司
 2. 法定代表人: 田发永
 3. 注册地址: 上海市宝山区逸仙路 2816 号 1 幢 1 层 A4240 室
 4. 经营范围: 投资管理; 资产管理; 房地产开发; 物业管理; 展览展示服务; 投资咨询; 经济信息咨询; 建筑科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务; 建材的销售。[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]
 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

上海莱建投资有限公司由山东钢铁集团房地产有限公司和上海瑾莱投资有限公司共同出资, 于 2013 年 10 月 25 日在上海市宝山区注册成立。注册资本 10,000 万元, 法定代表人田发永; 营业执照号营业执照注册号为 91310230080085963R。主要经营业务: 投资管理。公司设立的目的: 立足上海民生工程建设, 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	0.17	-0.10	
营业利润	5,579.83	11,200.10	-50.18%
投资收益	5,580	11,200	-50.18%
营业外收入	0	0	0
营业外支出			
利润总额	5,579.83	11,200.10	-50.18%

已交税费总额			
净利润	5,579.83	11,200.10	-50.18%
营业利润率(%)			
净资产收益率(%)	42.78	92.15	-53.58
项目	期末余额	年初余额	变动比例(%)
资产总额	13,383.08	12,803.25	104.53%
负债总额	49.20	49.20	100%
所有者权益	13,333.88	12,754.05	104.55%

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

2020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	期末数	年初数
库存现金		
银行存款	33,830,841.47	28,032,528.91
其他货币资金		
合计	33,830,841.47	28,032,528.91
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资				
对子公司投资	100,000,000.00			100,000,000.00
小 计	100,000,000.00			100,000,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00

2、长期股权投资明细单位	核算方法	投资成本	年初余额	本期增减变动								
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
③ 子公司												
温州莱建置业管理有限公司	成本	100,000,000.00	100,000,000.00									
合 计		100,000,000.00	100,000,000.00									

(续表)

被投资单位	期末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	期末减值准备
③ 子公司					
温州莱建置业管理有限公司	100,000,000.00	100	100		
合 计	100,000,000.00	100	100		

(三) 应交税费

税种	期末余额	年初余额
企业所得税	2,071.20	2,071.20
合计	2,071.20	2,071.20

(四) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
其他应付款	490,000.00	490,000.00
合计	490,000.00	490,000.00

1、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

债权人或项目	期末余额	年初余额
关联方及其他往来款	490,000.00	490,000.00
合计	490,000.00	490,000.00

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

债权单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	未偿还原因
上海瑾莱投资有限公司	关联方	490,000.00	往来借款	投资款
合计		490,000.00		

(五) 实收资本

投资者名称	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
山东钢铁集团房地产有限公司	83,000,000.00	83.00			83,000,000.00	83.00
上海瑾莱投资有限公司	17,000,000.00	17.00			17,000,000.00	17.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

(二) 利润表

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	0.17	-0.1
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	5,580.00	11,200.00
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	0
二、营业利润 (亏损“-”)	17	5,579.83	11,200.10
加: 营业外收入	18	0	0
减: 营业外支出	19	-	-
三、利润总额 (亏损“-”)	20	5,579.83	11,200.10
减: 所得税费用	21	-	-
四、净利润 (净亏损“-”)	22	5,579.83	11,200.10
归属于母公司所有者	23	5,579.83	11,200.10
少数股东损益	24		

(三) 审计报告的意见类型

中天运会计师事务所(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2020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。

2020年末资产总额1.34亿元,较年初增加0.06亿元;负债总额0.005亿元,较年初增加0亿元;资产负债率0.37%。

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。

心。

三、董事会对公司未来发展战略和面临风险的分析

1、公司项目开发周期长，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。

2、房地产市场趋于基本饱和状态，如何加大宣传，强化项目优势，成为产品去化、资金回收的关键因素。

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。（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，2020年组织参加各类专业培训，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

中天运[2021]审字第 01684 号

上海莱建投资有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海莱建投资有限公司（以下简称上海莱建投资）的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日资产负债表，2020 年度利润表、现金流量表、股东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，公允反映了上海莱建投资 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果及现金流量。

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，我们独立于上海莱建投资，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、其他信息

上海莱建投资管理層对其他信息负责，其他信息包括上海莱建投资报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实，在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任



上海莱建投资管理層（以下簡稱管理層）負責按照企業會計準則的規定編制財務報表，使其實現公允反映，並設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

在編制財務報表時，管理層負責評估上海萊建投資的持續經營能力，並運用持續經營假設，除非管理層計劃清算上海萊建投資、終止運營或別無其他現實的選擇。

治理層負責監督上海萊建投資的財務報告過程。

五、註冊會計師對財務報表審計的責任

我們的目標是對財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報獲取合理保證，並出具包含審計意見的審計報告。合理保證是高水平的保證，但並不能保證按照審計準則執行的審計在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可能由於舞弊或錯誤導致，如果合理預期錯報單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依據財務報表作出的經濟決策，則通常認為錯報是重大的。

在按照審計準則執行審計工作的過程中，我們運用職業判斷，並保持職業懷疑。同時，我們也執行以下工作：

（1）識別和評估由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險，設計和實施審計程序以應對這些風險，並獲取充分、適當的審計證據，作為發表審計意見的基礎。由於舞弊可能涉及串通、偽造、故意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，未能發現由於舞弊導致的重大錯報的風險高於未能發現由於錯誤導致的重大錯報的風險。

（2）了解與審計相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。

（3）評價管理層選用會計政策的恰當性和作出會計估計及相關披露的合理性。

（4）對管理層使用持續經營假設的恰當性得出結論。同時，根據獲取的審計證據，就可能導致對上海萊建投資持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況是否存在重大不確定性得出結論。如果我們得出結論認為存在重大不確定性，審計準則要求我們在審計報告中提請報表使用者注意財務報表中的相關披露；如果披露不充分，我們應當發表非無保留意見。我們的結論基於截至審計報告日可獲得的信息。然而，未來的事項或情況可能導致上海萊建投資不能持續經營。



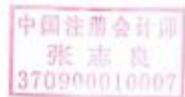
（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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。



中国·北京

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



二〇二一年四月十二日

上海莱建投资有限公司
2021年6月24日