

# 上海辉罗置业有限公司 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.....	2
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.....	12
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.....	12
第六节 重要事项.....	13
第七节 社会责任的履行.....	13
第八节 履职待遇及有关业务支出情况.....	14
第九节 内部控制.....	15



## 第二节 公司基本情况

### 一、公司基本信息

1. 中文名称: 上海辉罗置业有限公司
2. 法定代表人: 方轶群
3. 注册地址: 上海市宝山区沪太路 6369 号 1 幢 A-158
4. 经营范围: 房地产开发; 停车场(库)经营; 自有房屋租赁。(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: 武宁路电科大厦 19 楼  
联系电话: 021-62066015

### 二、公司简介

上海辉罗置业有限公司由上海旭技实业有限公司出资于 2016 年 8 月 2 日在上海市宝山区注册成立。注册资本 1000 万元, 法定代表人方轶群; 营业执照号营业执照注册号为 91310113MA1GKQM62J 号。主要经营业务: 宝山 U 天地项目的开发与自持物业的运营管理。公司设立的目的: 立足上海商业地产的开发与运营, 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	2,201.86	16,091.27	-86.32%
营业成本	660.21	16,437.20	-95.98%
销售费用	24.42	303.73	-91.96%
管理费用	140.73	161.78	-13.01%

财务费用	3,587.81	2,701.93	32.79%
公允价值变动收益	2,457.60	3,818.45	-35.64%
营业利润	-2.15	52.32	-104.11%
投资收益			
营业外收入	33.94	13.09	159.28%
营业外支出		1.91	
利润总额	31.78	63.49	-49.94%
已交税费总额	470.93	853.43	-44.82%
净利润	-582.61	-891.12	-34.62%
营业利润率(%)			
净资产收益率(%)			
项目	期末余额	年初余额	变动比例(%)
资产总额	59,341.05	62,550.01	94.87%
负债总额	58,979.60	61,608.95	95.73%
所有者权益	361.45	944.06	38.29%

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年无重要会计政策变更事项、会计估计变更事项。

(3) 会计报表重要项目

①货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金		
银行存款	11,334,549.69	58,479,265.77
合计	11,334,549.69	58,479,265.77

②预付款项

(1) 预付款项账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)			3,205,095.36	100.00
合 计			3,205,095.36	100.00

(2) 截止 2020 年 12 月 31 日, 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例%	预付时间	未结算原因
合 计					

③其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	期末数				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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款	33,002.20	100.00						
其中: 组合 1								
组合 2	33,002.20	100.00						
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合 计	33,002.20	100.00						

④存货

(1) 存货种类分项列

存货项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本						
库存商品	22,761,787.45		22,761,787.45	22,889,073.06		22,889,073.06
合 计	22,761,787.45		22,761,787.45	22,889,073.06		22,889,073.06

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

截止 2020 年 12 月 31 日, 存货中含有的借款费用资本化金额为 2,996,222.01 元。

⑤其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
应交税费	15,006,923.90	15,228,519.66
合 计	15,006,923.90	15,228,519.66

⑥投资性房地产

(1) 按公允价值模式计量的投资性房地产

项 目	年初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		计量模式 转变	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	525,680,716.00			18,571,484.00			544,252,200.00
其中：房屋、 建筑物	525,680,716.00			18,571,484.00			544,252,200.00
土地使用 权							
二、公允价值 变动合计							
其中：房屋、 建筑物							
土地使用 权							
三、投资性房 地产账面价值 合计	525,680,716.00			18,571,484.00			544,252,200.00
其中：房屋、 建筑物	525,680,716.00			18,571,484.00			544,252,200.00
土地使用 权							

⑦固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
-----	------	-------	-------	------

		购置	在建工程转入	企业合并增加	本期计提	其他	处置或报废	其他	
一、原价合计	92,769.04								92,769.04
房屋及建筑物									
机器设备									
电子设备	60,956.22								60,956.22
运输工具									
其他	31,812.82								31,812.82
二、累计折旧合计	45,300.27				25,455.26				70,755.53
房屋及建筑物									
机器设备									
电子设备	29,011.95				19,347.14				48,359.09
运输工具									
其他	16,288.32				6,108.12				22,396.44
三、固定资产减值准备累计金额合计									
房屋及建筑物									
机器设备									
电子设备									
运输工具									
其他									
四、固定资产账面价值合计	47,468.77								22,013.51
房屋及建筑物									
机器设备									
电子设备	31,944.27								12,597.13
运输工具									
其他	15,524.50								9,416.38



⑧应付账款

(1) 应付账款款项性质列示

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
工程款	19,782,812.15	100.00	69,599,901.33	100.00
暂估成本				
合 计	19,782,812.15	100.00	69,599,901.33	100.00

(2) 应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%) 上表决权股份的股东单位。

⑨预收账款

项 目	期末余额	年初余额
房产预收	33,951.91	40,874.53
租赁预收	3,077,311.47	4,678,606.86
其他预收		
合 计	3,111,263.38	4,719,481.39

⑩应交税费

税 种	年初余额	期末余额
代扣代缴个人所得税	4,815.69	1,641.94
企业所得税	-3,212,033.98	-2,624,242.25
增值税		
土地增值税	9,071,887.60	6,884,803.58
其他	9,255.48	883.57
合 计	5,873,924.79	4,263,086.84

⑪其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
关联方及其他往来款	166,047,531.86	135,700,413.36
押金、保证金	731,280.00	615,000.00
其他		34,692.97
预收租金		
合 计	166,948,748.82	136,350,106.33

⑫一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	25,000,000.00	
合 计	25,000,000.00	

⑬长期借款

借款条件	期末余额			年初余额		
	外币余额	折算汇率	折算人民币余额	外币余额	折算汇率	折算人民币余额
抵押借款			355,000,000.00			390,000,000.00
合计			355,000,000.00			390,000,000.00

⑭ 递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
投资性房地产公允价值变动	9,546,128.69	9,546,128.69
合计	9,546,128.69	9,546,128.69

⑮ 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%
上海旭技实业有限公司	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00
合计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

⑯ 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	878,919.56			878,919.56
合计	878,919.56			878,919.56

⑰ 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期年初余额	-1,438,323.47	7,472,880.84
本期增加	-5,826,147.50	-8,911,204.31
其中：本期净利润转入	-5,826,147.50	-8,911,204.31
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积		
本期期末余额	-7,264,470.97	-1,438,323.47

⑱ 营业收入

(1) 营业收入和营业成本明细列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
i) 主营业务小计	20,904,107.25	6,602,101.94	157,784,202.54	161,272,156.29
房产销售收入	20,904,107.25	6,602,101.94	157,784,202.54	161,272,156.29
i i) 其他业务小计	1,114,523.96		3,128,459.19	3,099,853.97
其他收入	1,114,523.96		3,128,459.19	3,099,853.97
合计	22,018,631.21	6,602,101.94	160,912,661.73	164,372,010.26

## ⑲营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
印花税		15,501.80
土地增值税		
土地使用税	83,636.58	85,772.20
房产税	2,400,693.60	2,430,933.36
合 计	2,484,330.18	2,532,207.36

## ⑳销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
包装费		
运输费	28,750.00	93.00
装卸费		
仓储保管费		
保险费		
展览费		501,757.29
广告费		407,358.48
销售服务费	7,981.30	
职工薪酬		
业务经费	8,681.00	1,258,368.31
委托代销手续费		
折旧费	1,751.54	1,910.64
修理费		
样品及产品损耗		
其他	197,062.83	867,844.47
合 计	244,226.67	3,037,332.19

## ㉑管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,136,533.41	1,301,482.05
保险费		
折旧费	23,703.72	22,195.32
修理费		
无形资产摊销		
存货盘亏		
业务招待费		93,112.00
差旅费	23,721.42	5,712.00
办公费	4,778.76	21,378.04
会议费		
诉讼费		
聘请中介机构费	209,835.60	28,301.89

咨询费		
技术转让费		
董事会费		
排污费		
其他	8,743.31	145,583.78
合 计	1,407,316.22	1,617,765.08

⑫财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	36,080,842.45	41,663,420.68
减：资本化利息		13,919,053.29
减：利息收入	121,421.90	729,170.70
手续费支出	-81,285.88	4,107.42
其他支出		
合 计	35,878,134.67	27,019,304.11

⑬公允价值变动损益

(1) 投资性房地产公允价值变动损益

项目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产公允价值变动损益	24,575,953.12	38,184,514.76
合 计	24,575,953.12	38,184,514.76

⑭政府补助

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助		
与收益相关的政府补助		4,617.29
合 计		4,617.29

⑮所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税		
递延所得税调整	6,143,988.28	9,546,128.69
合 计	6,143,988.28	9,546,128.69

⑯营业外收入

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	1,131.75	1,131.75	0.08	0.08
违约金及罚款收入	338,233.96	338,233.96	130,893.19	130,893.19

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
合 计	339,365.71	339,365.71	130,893.27	130,893.27

②营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
其他	-0.42	19,143.67
合 计	-0.42	19,143.67

(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	2,201.86	16,091.27
利息收入	2		
手续费及佣金收入	3		
减: 营业成本	4	660.21	16,437.20
利息支出	5		
手续费及佣金支出	6		
营业税金及附加	7	248.43	253.22
销售费用	8	24.42	303.73
管理费用	9	140.73	161.78
财务费用	10	3,587.81	2,701.93
资产减值损失	11	-	-
加: 公允价值变动收益	12	2,457.60	3,818.45
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	-	0.46
二、营业利润(亏损“-”)	17	-2.16	52.32
加: 营业外收入	18	33.94	13.09
减: 营业外支出	19	-	1.91
三、利润总额(亏损“-”)	20	31.78	63.49
减: 所得税费用	21	614.40	954.61
四、净利润(净亏损“-”)	22	-582.61	-891.12
归属于母公司所有者	23		
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，项目经营正常推进。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 5.93 亿元，较年初减少 0.32 亿元；负债总额 5.89 亿元，较年初减少 0.26 亿元。

### 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、成熟的商业运营，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、随着项目周边商业氛围的不断成熟，商业价值逐年提升。

2、商业项目运营管理受政策、外部环境影响较大，特别是受疫情影响，商业运营难度增大。

## 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。

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 01677 号

上海辉罗置业有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了上海辉罗置业有限公司（以下简称上海辉罗置业）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，公允反映了上海辉罗置业 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，我们独立于上海辉罗置业，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、其他信息

上海辉罗置业管理层对其他信息负责。其他信息包括上海辉罗置业报告中涵盖的信息，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



上海辉罗置业管理层（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，管理层负责评估上海辉罗置业的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算上海辉罗置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督上海辉罗置业的财务报告过程。

#### 五、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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，就可能对上海辉罗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上海辉罗置业不能持续经营。



（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

上海辉罗置业有限公司

2021年6月24日