

上海荣胜置业有限公司

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.....	2
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.....	15
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.....	17

第二节 公司基本情况

一、公司基本信息

1. 中文名称: 上海荣胜置业有限公司
 2. 法定代表人: 田发永
 3. 注册地址: 上海市唐山路 796 号 11 幢 102 室
 4. 经营范围: 房地产开发; 销售建筑装饰材料、金属材料、木材、建筑五金、橡塑制品、日用百货、服装, 物业管理, 钢材出租。(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

上海荣胜置业有限公司, 于 1994 年 12 月 6 日在上海市虹口区注册成立, 法定代表人田发永。注册资本 5288.89 万元。分别由股东山东钢铁集团房地产有限公司出资 2908.89 万元, 股东丁颖红出资 2380.00 万元。营业执照注册号为 913101091331998690。主要经营业务: 房地产开发。公司设立的目的: 立足上海旧街区改造, 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: 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			
营业利润	989.25		
投资收益			
营业外收入			
营业外支出			
利润总额	989.25		
已交税费总额			
净利润	989.25		
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	853,637,301.81	993,444,121.26	85%
负债总额	804,659,937.51	944,467,746.21	86%
所有者权益	48,977,364.30	48,976,375.05	100%

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（单位：元）

（一）①货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	92,223.10	103,224.58
其他货币资金		

项 目	年末余额	年初余额
合 计	92,223.10	103,224.58
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	40,421.05	1,885.14

(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	108,996,469.63	302,559,012.64
合 计	108,996,469.63	302,559,012.64

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	108,996,469.63	100.00			108,996,469.63
其中：					
账龄组合					
其他组合	108,996,469.63	100.00			108,996,469.63
合 计	108,996,469.63	—		—	108,996,469.63

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 (%)	
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	302,559,012.64	100.00			302,559,012.64
其中：					
账龄组合					
其他组合	302,559,012.64	100.00			302,559,012.64
合 计	302,559,012.64	—		—	302,559,012.64

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）	8,996,469.63	2,559,012.64
1至2年		300,000,000.00
2至3年	100,000,000.00	
3至4年		
4至5年		
5年以上		
小 计	108,996,469.63	302,559,012.64
减：坏账准备		
合 计	108,996,469.63	302,559,012.64

(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）	8,996,469.63	8.25		2,559,012.64	0.85	

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 (%)	
1-2年(含2年)				300,000,000.00	99.15	
2-3年(含3年)	100,000,000.00	91.75				
3-4年(含4年)						
4-5年(含5年)						
5年以上						
合 计	108,996,469.63	—		302,559,012.64	—	

(3) 按欠款方归集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
上海市虹口区房屋征收 事务中心	保证金	100,000,000.00	2-3年	91.75	
山东钢铁集团房地产有 限公司	往来款	8,996,469.63	1年以内	8.25	
合 计	—	108,996,469.63		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	743,706,023.86		743,706,023.86
其中：开发产品	743,706,023.86		743,706,023.86

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
合 计	743,706,023.86		743,706,023.86

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	689,955,549.21		689,955,549.21
其中：开发产品	689,955,549.21		689,955,549.21
合 计	689,955,549.21		689,955,549.21

(四) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	842,585.22	826,334.83
合 计	842,585.22	826,334.83

(五) 应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）		
1-2 年（含 2 年）		54,793.19
2-3 年（含 3 年）		69,610,320.00
3 年以上	69,610,320.00	
合 计	69,610,320.00	69,665,113.19

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

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
上海芸芸物业管理有限公司	69,610,320.00	未开票
合 计	69,610,320.00	—

(六) 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	83,035.76	1,411,347.63	1,392,345.04	102,038.35
二、离职后福利-设定提存计划		228,140.70	228,140.70	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	83,035.76	1,639,488.33	1,620,485.74	102,038.35

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		1,117,949.15	1,117,949.15	
二、职工福利费		43,080.00	43,080.00	
三、社会保险费		104,290.50	104,290.50	
其中：医疗保险费		102,748.50	102,748.50	
工伤保险费		1,542.00	1,542.00	
四、住房公积金		101,310.00	101,310.00	
五、工会经费	18,724.53	22,358.99	25,715.39	15,368.13
六、职工教育经费	64,311.23	22,358.99		86,670.22
七、短期带薪缺勤				
八、短期利润分享计划				
九、其他短期薪酬				
合 计	83,035.76	1,411,347.63	1,392,345.04	102,038.35

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		160,523.80	160,523.80	
二、失业保险费		5,216.90	5,216.90	
三、企业年金缴费		62,400.00	62,400.00	
合 计		228,140.70	228,140.70	

(七) 应交税费

项 目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
个人所得税	218.85	40,381.12	40,599.97	
印花税		271.20	271.20	
合 计	218.85	40,652.32	40,871.17	

(八) 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	734,947,579.16	874,719,378.41
合 计	734,947,579.16	874,719,378.41

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	734,665,951.09	874,665,951.09
其他	281,628.07	53,427.32
合 计	734,947,579.16	874,719,378.41

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
丁佩秋	25,000,000.00	未开票
南通百昌置业、丁颖红	243,665,951.09	未开票
合 计	268,665,951.09	—

(九) 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	52,888,888.89	100.00			52,888,888.89	100.00
山东钢铁集团房 地产有限公司	29,088,888.89	55.00			29,088,888.89	55.00
丁颖红	23,800,000.00	45.00			23,800,000.00	45.00

(十) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	-3,912,513.84	-3,919,346.42
年初调整金额		
本年年初余额	-3,912,513.84	-3,919,346.42
本年增加额	989.25	6,832.58
其中：本年净利润转入	989.25	6,832.58
本年减少额		
本年年末余额	-3,911,524.59	-3,912,513.84

(十一) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
其他	989.25	6,832.58
合 计	989.25	6,832.58

(十二) 现金流量表**1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息**

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—

补充资料	本年发生额	上年发生额
净利润	989.25	6,832.58
加：资产减值损失		
信用资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-53,750,474.65	-59,540,532.50
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	53,702,533.83	59,431,901.97
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	186,435,605.51	37,171.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	186,388,653.94	-64,626.22
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的年末余额	92,223.10	103,224.58
减：现金的年初余额	103,224.58	

补充资料	本年发生额	上年发生额
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		167,850.80
现金及现金等价物净增加额	-11,001.48	-64,626.22

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	92,223.10	103,224.58
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	92,223.10	103,224.58
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
三、年末现金及现金等价物余额	92,223.10	103,224.58

八、或有事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
山东钢铁集团房地产有限公司	青岛市	房地产	193,612 万元	55.00	55.00

(二) 其他关联方

关联方名称	与本集团的关系
南通百昌置业、丁颖红	非合并范围内关联方

(三) 关联方交易

1、 关联方交易

(1) 关联方应收应付款项余额

项 目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)		
其他应收款						
山东钢铁集团房地产有限公司	8,996,469.63	8.25	2,559,012.64	0.85		
合计	8,996,469.63	8.25	2,559,012.64	0.85		
其他应付款						
山东钢铁集团房地产有限公司	466,000,000.00	63.41	606,000,000.00	69.28		
南通百昌置业、丁颖红	243,665,951.09	33.15	243,665,951.09	27.86		
合 计	709,665,951.09	96.56	849,665,951.09	97.14		

(二) 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）山东分所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8.54亿元，较年初增加-1.4亿元；
负债总额8.05亿元，较年初增加-1.4亿元；资产负债率94%。

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、拥有项目开发成熟的开发、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、旧街区改造项目虽然开发建设的市场风险较低，但是盈利空间有限，项目管理有一定的难度。

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。

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。

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。



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
济南市历下区解放东路3号金宇大厦东楼3层
邮政编码: 250002

Shandong Branch of ZhongShenZhongHuan Certified
Public Accountants LLP
20th Floor East Block Jiefang Building
No. 3 East Jiefang Road Lixia District
Jinan 250002

电话(Tel): 0531-67811926
传真(Fax): 0531-67811926

审计报告

众环鲁审字(2022)10118号

上海荣胜置业有限公司:

一、 审计意见

我们审计了上海荣胜置业有限公司(以下简称“荣胜公司”)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,公允反映了荣胜公司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,我们独立于荣胜公司,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

荣胜公司管理层(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,管理层负责评估荣胜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荣胜公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督荣胜公司的财务报告过程。

审计报告第1页共3页

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，就可能导致对荣胜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荣胜公司不能持续经营。

（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，为上海荣胜置业有限公司 2021 年度财务报表审计报告签章页。)



中国·济南

中国注册会计师:  
刘波

中国注册会计师:  
苏长庆

2022年3月31日

上海荣胜置业有限公司
2022年6月9日