

上海新长宁（集团）有限公司

2019至2021年度资产负债损益情况审计结果

根据《中华人民共和国审计法》规定，2022 年 11 月至 2023 年 1 月，区审计局对上海新长宁（集团）有限公司（以下简称新长宁集团）2019 年 1 月至 2021 年 12 月资产负债损益情况进行了审计。现将审计结果公告如下：

一、基本情况和审计评价

上海新长宁（集团）有限公司成立于 1996 年，截至 2021 年底，公司注册资本为 92,402.49 万元，上海长宁投资有限公司持股 70.22%，上海长宁国有资产经营投资有限公司持股 29.78%。公司经营范围包括：房地产开发经营及物业管理，城区建设及旧区改造，自有房屋租赁，工业园区开发建设，实业投资等。

审计结果表明，新长宁集团的会计核算基本遵守了相关会计制度的规定，会计报表基本真实反映了 2019 年至 2021 年的财务状况和经营成果。但审计中也发现一些需要加以纠正和改进的问题。

二、审计发现的主要问题

（一）部分工程进度款未按合同约定核付

1. 下属辰泓房产公司开发的文化大厦项目桩基工程预付款 390 万元未按合同约定进度及时扣回造成资金占用。

2. 下属辰泓房产公司文化大厦项目多核定以及提前支付安全文明施工措施费 209.51 万元。

3. 下属长宁房管公司开发的虹桥人才公寓项目核定的现场施工作业人员社会保险费未经审核，截至 2021 年 12 月累计达 2885.98 万元。

（二）房产出租管理方面存在的问题

一是新长宁区集团本部招租佣金支出超过制度规定费率，共涉及 7 笔，合计多支付 13.96 万元。

二是下属瑞奇发展公司对已出租网点未落实全面监管措施，2019 年至 2021 年期间有 4 处房产存在转租情况，涉及租赁面积 306 平方米，其中还存在溢价转租的情况。

三是下属房产经营公司 2 处房产 2019 年-2021 年期间存在租户先用后付租金的情况，与合同约定不符。

四是下属房产经营公司 3 处房屋出租未收取提成租金和补差租金，合计 35.25 万元。

（三）虹桥天都项目整体出租面临租金损失

下属鼎天房产公司负责的虹桥天都项目整体出租，2019 年-2021 年期间欠收租金可能存在损失的风险。

（四）共立医院合作项目发生纠纷，面临连带偿债风险

新长宁集团参股的上海共立医院有限公司 2019 年 12 月成立后未实际开展经营活动，新长宁集团面临共立医院欠缴房屋租金的连带赔偿风险。

（五）下属企业存在项目垫资情况，有一定资金风险

下属金鹿建设公司截至 2021 年末在经营过程中为 15 个社会承接项目垫资，存在由于发包人故意拖欠工程款（商票到期无法兑付）、建设单位经营不善等原因造成垫付资金形成坏账的风险。

（六）未及时收取下属控股企业股利

截止 2021 年 12 月 31 日，新长宁集团尚未收取下属两家公司以前年度股利，合计 484.38 万元，这两家公司已向其他股东支付了股利。

（七）下属企业部分收入和成本未及时结转

1. 截止 2021 年 12 月底，下属房产经营公司已售房源余 4,189.44 万元预收款未结转收入，同时成本 778.72 万元也未结转。

2. 截止 2021 年 12 月底，下属新程物业收到的物业一体化激励机制补贴剩余金额 641.15 万元未确认收入，挂账在往来款科目。

（八）个别下属物业公司财务管理和材料管理不规范

一是存在大量现金支出。下属新程物业在 2019 年至 2021 年间，现金采购维修材料、办公耗材、办公设备等，合计超现金使用限额支出 52.73 万元。还违反规定，现金报销员工午餐费合计金额 72.96 万元。

二是原材料管理不到位。下属新程物业在 2019 年至 2021 年期间，适用的《物资采购管理办法》制度不健全。其在核算采购的原材料时，未按“可比性原则”进行账务处理，将采购的材料直接计入成本中，导致“原材料”科目无法反应出真实的库存情况，也未能进行期末盘点。

三、其他需要揭示的情况

下属房产经营公司 2004 年与上海上盛房地产开发有限公司（以下简称上盛公司）签订合作协议，约定共同立项开发东诸安浜路项目（以下简称东浜项目）。现东浜在建项目

被法院封存，上盛公司由于仍然存在法律诉讼事项未予了结，房产经营公司于2020年12月对东浜项目计提坏账准备1.01亿元。

四、审计处理情况及意见

对上述问题，区审计局已依法出具了审计报告。对于部分工程进度款未按合同约定核付的问题，要求新长宁集团下属公司严格按照合同相关条款进行，提高资金使用效益，对于多核定多支付的款项在项目结算时应当予以扣回，部分费用的核付，应取得相关资料并审核后，方能进行；对于房产出租管理方面存在的问题，要求新长宁集团及下属公司严格执行内控制度，进一步梳理网点经营管理现状，做好跟踪，及时监管承租人转租的情况，防范租赁风险，此外集团应加强对房屋资产的统筹管控，督促下属企业按照合同约定按时、足额收取租金，对于欠缴部分房租应采取追回措施并在3个月内收回；对于虹桥天都项目整体出租面临租金损失的问题，要求新长宁集团及下属企业要对整体出租项目充分研究评估，不断优化规范经营管理，确保实现国有资产保值增值；对于下属企业存在项目垫资情况，有一定资金风险的问题，要求新长宁集团督促下属企业降低垫资规模，对确需垫资的项目做好风险调查，按风险高低设置垫资额度，并完善垫资审批手续和相关约束性条款，研判各项目的止付限额，以尽量降低坏账风险；对于未及时收取下属控股企业股利的问题，要求新长宁集团应当加强国有资产收益管理，按照出资比例及时收取对外投资收益，确保国有出资人权益；对于下属企业部分收入和成本未及时结转的问题，要求新长宁集团及下

属企业规范会计核算，并及时结转相关项目扶持资金收入，真实反映企业各期收益情况；对于个别下属物业公司财务管理和材料管理不规范的问题，要求新长宁集团下属企业应严格控制现金的支出金额及适用范围，将不属于现金开支范围的业务通过银行办理转账结算，加强现金支出的监督管理，新长宁集团需进一步指导下属企业建立和完善有关采购制度，并加强对执行情况的监督检查，形成有效的材料管理控制体系。

具体整改结果由新长宁集团向社会公告。