

温州莱建置业管理有限公司 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.....	3
第二节公司基本情况.....	4
第三节财务会计报告和审计报告摘要.....	5
第四节董事会报告摘要.....	11
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.....	12
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.....	- 14 -

第一节 释义

本公告内容中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
省国资委	指	山东省人民政府国有资产监督管理委员会
集团公司	指	山东钢铁集团有限公司
地产公司	指	山东钢铁集团房地产有限公司
公司、本公司	指	温州莱建置业管理有限公司

信息公告说明：所披露的财务报表数据，除特别注明之外，货币单位为元，币种为人民币。

第二节 公司基本情况

一、公司基本信息

1. 中文名称：温州莱建置业管理有限公司
2. 法定代表人：李奉国
3. 注册地址：浙江省温州经济技术开发区上江路 198 号
经开区商务广场 1 幢 901 室
4. 经营范围：房地产开发、房地产信息咨询、物业管理、
建筑材料的销售
5. 办公地址：浙江省温州经济技术开发区上江路 198 号
经开区商务广场 1 幢 901 室
联系电话：0577-85506199
6. 网址：无
7. 电子信箱：无

二、公司简介

温州莱建置业管理有限公司于 2013 年 12 月 12 日注册成立，公司注册资本金 1 亿元人民币，为上海莱建投资有限公司（地产公司持股 87%）下属全资子公司，主要负责温州市永强北片区奥林匹克单元 A05、A06 项目开发建设工作。项目占地总面积 9.87 万平方米，总建筑面积 30.23 万平方米，其中地上建筑面积 22.90 万平方米，业态包含住宅、商业及公共配套设施。

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	6,331.74	32,716.03	-80.65%
营业成本	-5,387.94	16,490.36	-132.67%
税金及附加	1,062.11	909.91	16.73%
销售费用	394.27	1,354.40	-70.89%
管理费用	687.12	820.47	-16.25%
财务费用	-56.40	-127.01	-55.59%
营业利润	5,700.74	12,405.64	-54.05%
营业外收入	0.00	0.01	-100.00%
营业外支出	75.15	3.88	1,836.86%
利润总额	5,625.60	12,412.94	-54.68%
净利润	4,220.17	10,594.53	-60.17%
营业利润率(%)	90.03%	37.92%	137.42%
净资产收益率(%)	18.65%	44.17%	-57.78%
项目	本期金额	上期金额	变动比例(%)
资产总额	43,067.40	65,421.16	-34.17%
负债总额	20,442.70	41,434.53	-50.66%
所有者权益	22,624.70	23,984.53	-5.67%

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) 财务报表的编制基础

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 年度无会计政策变更事项、会计估计变更事项。

（3）会计报表主要项目注释

（以下注释项目除特别注明之外，“期初”指 2019 年 12 月 31 日，“期末”指 2020 年 12 月 31 日，“上期”指 2019 年度，“本期”指 2020 年度。）

（一）预付款项

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）	1,012,949.01	90.59	45,220.02	15.06
1 至 2 年（含 2 年）	45,220.00	4.04	255,000.00	84.94
2 至 3 年（含 3 年）	60,000.00	5.37		
合 计	1,118,169.01	100.00	300,220.02	100.00

（二）其他应收款

项 目	期末数	年初数
其他应收款	8,256,728.91	8,900,935.41
合 计	8,256,728.91	8,900,935.41

1、其他应收款项

（1）其他应收款按种类列示

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,256,728.91	100.00			8,256,728.91
其中：组合 1					

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
组合 2	8,256,728.91	100.00			8,256,728.91
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	8,256,728.91	100.00			8,256,728.91

(续表)

种类	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,900,935.41	100.00			8,900,935.41
其中：组合 1					
组合 2	8,900,935.41	100.00			8,900,935.41
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	8,900,935.41	100.00			8,900,935.41

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：

组合 2

组合名称	期末余额
押金、保证金	7,515,721.60
其他	741,007.31
合计	8,256,728.91

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备
物业保修金	非关联方	7,408,119.98	1 年以内	89.72	
物业维修基金	非关联方	582,201.62	1 年以内	7.05	
亚朵(上海)酒店管理有限公司	非关联方	100,000.00	1-2 年	1.21	
租赁押金	非关联方	93,400.00	1 年以内	1.13	
温州体育投资发展有限公司	非关联方	27,745.00	3-4 年	0.34	
合计		8,211,466.60		99.45	

(三) 存货

1、 存货分类

存货项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品/开发产品	17,219,968.33		17,219,968.33
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	17,219,968.33		17,219,968.33
合 计	17,219,968.33		17,219,968.33

(续表)

存货项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品/开发产品	51,918,941.82		51,918,941.82
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	51,918,941.82		51,918,941.82
合 计	51,918,941.82		51,918,941.82

(四) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
应交税费-预缴税金	4,402,481.72	
合 计	4,402,481.72	

(五) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产：

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、年初公允价值	270,475,855.00			270,475,855.00
二、本期变动	-33,554,892.00			-33,554,892.00
加：购置				
自用房地产或存货转入	5,838,510.38			5,838,510.38
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动损益	-39,393,402.38			-39,393,402.38
三、期末余额	236,920,963.00	-	-	236,920,963.00

(六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	年初数
递延所得税资产：		

项 目	期末数	年初数
投资性房地产公允价值变动	13,540,036.58	3,691,685.98
小 计	13,540,036.58	3,691,685.98
递延所得税负债：		
投资性房地产公允价值变动	1,342,111.89	1,342,111.89
小 计	1,342,111.89	1,342,111.89

(七) 应付票据

种 类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票		25,000,000.00
合 计		25,000,000.00

(八) 应付账款

1、应付账款按照账龄列示

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	138,356,875.89	299,675,207.14
1-2年		
2-3年		
3年以上		
合 计	138,356,875.89	299,675,207.14

(九) 预收款项

1、预收账款按照款项性质列示：

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	2,324,485.31	15,647,794.22
合 计	2,324,485.31	15,647,794.22

(十) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
其他应付款	13,150,598.74	3,091,010.99
合计	13,150,598.74	3,091,010.99

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	10,273,274.50	
押金、保证金等	1,238,499.55	3,091,010.99
其他	1,638,824.69	

合 计	13,150,598.74	3,091,010.99
-----	---------------	--------------

(十一) 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%
上海莱建投资有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
合 计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

(十二) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	39,533,932.28	4,220,174.83		43,754,107.11
合 计	39,533,932.28	4,220,174.83		43,754,107.11

(十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期年初余额	100,311,393.42	116,310,045.09
本期增加额	42,201,748.33	105,945,275.60
其中：本期净利润转入	42,201,748.33	105,945,275.60
其他调整因素		
本期减少额	60,020,174.83	121,943,927.27
其中：本期提取盈余公积数	4,220,174.83	9,943,927.27
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	55,800,000.00	112,000,000.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	82,492,966.92	100,311,393.42

(二) 利润表

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	63,317,379.83	327,160,297.00
其中：营业收入	63,317,379.83	327,160,297.00
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本	-33,008,405.36	194,481,351.25
其中：营业成本	-53,879,387.10	164,903,582.08
△利息支出		
△手续费及佣金支出		
△退保金		

△赔付支出净额		
△提取保险合同准备金净额		
△保单红利支出		
△分保费用		
税金及附加	10,621,106.77	9,099,089.94
销售费用	3,942,665.40	13,544,020.67
管理费用	6,871,163.96	8,204,740.78
研发费用		
财务费用	-563,954.39	-1,270,082.22
其中：利息费用		
利息收入	578,905.58	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益	75,054.67	
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）		
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-39,393,402.38	-9,398,296.36
☆信用减值损失		
资产减值损失		775,735.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	57,007,437.48	124,056,384.65
加：营业外收入	0.07	111,825.00
其中：政府补助		
减：营业外支出	751,468.65	38,760.99
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	56,255,968.90	124,129,448.66
减：所得税费用	14,054,220.57	18,184,173.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	42,201,748.33	105,945,275.60
（一）按所有权归属分类：	——	——
归属于母公司所有者的净利润	42,201,748.33	105,945,275.60

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 年经营情况正常，各项数据均发展健康，具体经营数据见公示报表。

2020 年末资产总额 4.31 亿元，较年初减少 2.24 亿元；

负债总额 2.04 亿元，较年初减少 2.10 亿元；资产负债率 47.47%。

二、董事会对公司核心竞争力情况的分析

依托山钢地产“厚道山钢”的标杆省属房企形象，凭借国企背景和雄厚实力，整合各方资源，稳步推进项目发展。

三、董事会对公司未来发展战略和面临风险的分析

推进尾盘物业销售，协调股东方尽快完成自持商业部分的开业运营，减少资金成本，实现奥体城商业园区的繁荣经营，积极对接学习温州其他商业中心及产业园区的经营模式，促进公司产业在温州的持续良好发展。

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

企业负责人报告期内薪酬尚未核定，待核定后及时公开。

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，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，均通过总经理办公会、党委会、董事会的审批流程过会后表决通过执行。

三、重要关联交易事项

报告期内暂无。

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

报告期内公司严格遵守和执行《劳动法》《劳动合同法》等国家和当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，规范合法建立用工关系。结合企业实际，建立健全公司内部有关规章制度，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

报告期内公司积极组织干部职工参加学习和培训，配合公司开发经营需要，针对不同层次、不同类别的培训对象分别采取不同的培训模式，积极参与山钢地产组织的各类内训。

切实解决了公司在经营开发过程中遇到的一些问题和困惑，拓宽了员工视野，提高了工作效率。

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

报告期内无相关费用。

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，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

后附审计报告扫描件。



审计报告

中天运[2021]审字第 01683 号

温州莱建置业管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了温州莱建置业管理有限公司（以下简称“温州莱建置业”）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，公允反映了温州莱建置业 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，我们独立于温州莱建置业，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

温州莱建置业管理层对其他信息负责。其他信息包括温州莱建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

温州莱建置业管理层（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，管理层负责评估温州莱建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温州莱建置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督温州莱建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，就可能导致对温州莱建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温州莱建置业不能持续经营。

(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。



(此页无正文)



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

温州莱建置业管理有限公司
2021年6月15日