

济南中锦置业有限公司 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.....	3
第四节 董事会报告摘要.....	15
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.....	16
第六节 重要事项.....	16
第七节 社会责任的履行.....	17
第八节 履职待遇及有关业务支出情况.....	18
第九节 内部控制.....	18

第二节 公司基本情况

一、公司基本信息

1. 中文名称：济南中锦置业有限公司
2. 法定代表人：苏传德
3. 注册地址：济南市市中区二环南路新都会 2 号楼 3 层 325 室
4. 经营范围：房地产开发、经营（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5. 办公地址：济南市历下区工业南路 61 号山钢新天地广场 8 号楼 25 层
联系电话：0531-81995666
6. 电子信箱：sgdcjnfgs@163.com

二、公司简介

济南中锦置业有限公司（以下简称本公司）系由济南市市场监督管理局批准，由山东钢铁集团房地产有限公司、济南中博置业有限公司、济南明万置业有限公司共同出资，于 2019 年 11 月 28 日在济南市市中区成立的国有控股有限公司，取得的营业执照注册号为 91370100MA3R3EUH1A 号；法定代表人：苏传德；注册资本 3000 万元；企业住所：济南市市中区二环南路新都会 2 号楼 3 层 325 室；注册地：济南市。

本公司母公司是：山东钢铁集团房地产有限公司、济南中博置业有限公司、济南明万置业有限公司；最终控制方是：山东钢铁集团有限公司。

本公司主要业务板块为房地产开发，经营范围主要包括：房地产开发、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可

方可开展经营活动)

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 (%)
营业总收入	0	0	0
营业总成本	0	0	0
销售费用	0	0	0
管理费用	0	0	0
财务费用	0	0	0
营业利润	0	0	0
投资收益	0	0	0
营业外收入	0	0	0
营业外支出	0	0	0
利润总额	0	0	0
已交税费总额	952.08	0	
净利润	0	0	0
营业利润率 (%)	0	0	0
净资产收益率 (%)	0	0	0
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	214409.74	128364.13	67.03
负债总额	211409.74	128364.13	64.70
所有者权益	3000.00	0.00	

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。

二、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。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的财务状况、2020年度的经营成果和现金流量等相关信息。

三、合并财务报表重要项目注释

(以下注释项目除特别注明之外，“年初”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) 货币资金

项目	期末数	年初数
库存现金		
银行存款	253,046,227.96	790,839.05
其他货币资金	203,447,403.56	
加：应收利息		
减：减值准备		
合计	456,493,631.52	790,839.05
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 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)	54,028,414.87	100.00		
合计	54,028,414.87	100.00		

2. 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(%)	坏账准备
中国建筑第八工程局有限公司	非关联方	53,578,414.87	99.17	
济南水务集团有限公司	非关联方	50,000.00	0.09	
国网山东省电力公司济南供电公司	非关联方	400,000.00	0.74	
合计	—	54,028,414.87	100.00	—

(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
发出商品			
原材料			
库存商品/开发产品			
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)			
在产品及自制半成品			
其中：已完工未结算工程(由执行建造合同准则企业填列)			
开发成本(由房地产开发企业填列)	1,620,256,416.54		1,620,256,416.54
周转材料、备品备件			
消耗性生物资产			
在途物资			
合同履约成本			
委托加工物资			
其他			
其中：尚未开发的土地储备(由房地产开发企业填列)			
合计	1,620,256,416.54		1,620,256,416.54

(续表)

存货项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
发出商品			
原材料			
库存商品/开发产品			
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)			
在产品及自制半成品			
其中：已完工未结算工程(由执行建造合同准则企业填列)			
开发成本(由房地产开发企业填列)	1,282,830,036.89		1,282,830,036.89
周转材料、备品备件			
消耗性生物资产			
在途物资			
合同履约成本			
委托加工物资			
其他			
其中：尚未开发的土地储备(由房地产开发企业填列)			
合计	1,282,830,036.89		1,282,830,036.89

(四) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
结算中心存款		
存出保证金		
预交税金	10,813,065.67	
融出资金		
待摊费用		
试生产产品		
贷款		
理财产品		
待抵扣增值税		-20,464.06
委托贷款		
抵债资产		
合同取得成本（新准则）		
应收退货成本（新准则）		
其他		
合 计	10,813,065.67	-20,464.06

（五）长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少原因
土地租赁费						
租入固定资产改良支出						
项目前期费用						
不定型、不烧制品生产线费用摊销						
长期租赁费用						
土地复垦费						
土地流转						
取暖开户费						
济南研发中心车位						
搬迁安置费						
融资租赁						
其他		3,186.00			3,186.00	
税费		2,502,693.10			2,502,693.10	
合 计		2,505,879.10			2,505,879.10	

（六）短期借款

1. 短期借款分类列示短期借款分类列示

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		

借款条件	期末余额	年初余额
保证借款		
信用借款	1,116,406,971.30	898,324,938.00
抵押、质押和保证借款		
加：应付利息		
合计	1,116,406,971.30	898,324,938.00

(七) 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)	101,702.64	
1-2年		
2-3年		
3年以上		
合计	101,702.64	

(八) 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)	195,357,250.00	
1年以上		
合计	195,357,250.00	

(九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		3,002,960.16	2,953,571.98	49,388.18
二、离职后福利-设定提存计划		138,445.52	138,445.52	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计		3,141,405.68	3,092,017.50	49,388.18

2. 短期薪酬

短期薪酬项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		2,362,578.00	2,362,578.00	
二、职工福利费		160,576.80	160,576.80	
三、社会保险费		117,418.80	117,418.80	
其中：医疗保险费		117,418.80	117,418.80	

短期薪酬项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工伤保险费				
生育保险费				
其他				
四、住房公积金		267,883.44	267,883.44	
五、工会经费		47,251.56	45,114.94	2,136.62
六、职工教育经费		47,251.56		47,251.56
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		3,002,960.16	2,953,571.98	49,388.18

3. 设定提存计划

设定提存计划项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费				
二、失业保险费				
三、企业年金缴费		138,445.52	138,445.52	
四、其他				
合计		138,445.52	138,445.52	

(十) 应交税费

税种	期末余额	年初余额
企业所得税		
增值税		
营业税		
消费税		
资源税		
土地增值税		
土地使用税	285,683.20	
房产税		
教育费附加	-161,304.15	
地方教育费附加	-107,536.10	
城市维护建设税	-376,376.35	
地方水利建设基金	-26,884.03	
印花税		
车船税		
代扣代缴个人所得税	711.60	
其他		
合计	-385,705.83	

(十一) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	479,067,801.41	385,316,402.00
合计	479,067,801.41	385,316,402.00

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		
押金、保证金等	479,055,803.63	385,316,402.00
职工医疗、保险及其他款项		
借款		
风险准备金		
代收代付款/代收代缴税金		
其他	11,997.78	
合计	479,067,801.41	385,316,402.00

(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
济南中博置业有限公司	非关联方	478,520,053.63		
合计		478,520,053.63		

(十二) 长期借款

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	323,500,000.00	
抵押、质押和保证借款		
加：应付利息		
合计	323,500,000.00	

(十三) 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%

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			12,000,000.00		12,000,000.00	40.00
济南中博置业 有限公司			9,000,000.00		9,000,000.00	30.00
济南明万置业 有限公司			9,000,000.00		9,000,000.00	30.00
合 计			30,000,000.00		30,000,000.00	100.00

(十四) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	102,271,368.56	
减：资本化利息	102,271,368.56	
减：利息收入		
承兑汇票贴息		
手续费支出		
其他支出		
合 计		

(十五) 合并现金流量表

1. 采用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	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		
加：资产减值损失		
信用资产减值损失（新金融准则）		
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）	-337,426,379.65	-1,282,830,036.89

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,337,826.71	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	340,585,086.63	1,283,620,875.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	820,880.27	790,839.05
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	251,434,508.64	
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	253,046,227.96	790,839.05
减：现金的年初余额	790,839.05	
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	252,255,388.91	790,839.05

2. 现金和现金等价物的构成

项目	本期金额	上期金额
一、现金	456,493,631.52	790,839.05
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	253,046,227.96	790,839.05
可随时用于支付的其他货币资金	203,447,403.56	
结算备付金		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	456,493,631.52	790,839.05
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

八、或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

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）本企业的母公司有关信息披露格式如下。

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	母公司对本企业的表决权比例（%）

				比例 (%)	
山东钢铁集团房地产有限公司	青岛市崂山区	房产开发	1,936,120,000.00	40.00	40.00
济南中博置业有限公司	济南市市中区	房产开发	200,000,000.00	30.00	30.00
济南明万置业有限公司	济南市历下区	房产开发	10,000,000.00	30.00	30.00
山东钢铁集团有限公司	济南市高新区舜华路西	黑色金属冶炼压延、加工等	11,192,989,834.00		

(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）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 21.44 亿元，较年初增加 8.60 亿元；负债总额 21.14 亿元，较年初增加 8.30 亿元；资产负债率 98.60%。

二、董事会对公司核心竞争力情况的分析

公司拥有专业的房地产开发团队，经营规模与经营绩效稳步提升，依托山钢地产国企背景和雄厚实力，打造地产行业“厚道山钢”的标杆省属房企形象。

三、董事会对公司未来发展战略和面临风险的分析

1. 未来进行相关产业开发的转型和调整，打造新型地产公司。

2. 由于地产行业存在周期性，且为国民经济支柱产业，在国家房住不炒的大环境下，易于受到政策调控等相关方面的风险，要抓住时机，及时调整战略部署，保证公司健康稳定发展。

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 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 和山东省、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，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。

始终坚持“人才强企”的发展理念，健全完善与转型发展相适应、与人才成长规律相一致、与专业需求相协调的人才发展“软环境”。相继出台一系列人才支撑政策，制定《高层次人才引进管理办法》《人才引进工作奖励办法》等制度，建立高端和急需紧缺人才引进办法，用足用好地方政策，出台招才引智支持政策，积极以各种方式引进人才和智力。积极与招聘渠道猎头公司合作，引进急需紧缺人才；引进多名高级专业人才，带动了专业技术的提升。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。通过举办一系列系统培训，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，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。

第十节 审计报告



审计报告

中天运[2021]审字第 01666 号

济南中锦置业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了济南中锦置业有限公司（以下简称济南中锦置业）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，公允反映了济南中锦置业 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，我们独立于济南中锦置业，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

济南中锦置业管理层对其他信息负责。其他信息包括济南中锦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



济南中锦置业管理层（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，管理层负责评估济南中锦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济南中锦置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督济南中锦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，就可能对济南中锦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济南中锦置业不能持续经营。



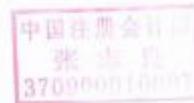
（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

济南中锦置业有限公司
2022年6月9日