

济南明东房地产有限公司 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.....	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：济南明东房地产有限公司
 2. 法定代表人：夏雷
 3. 注册地址：济南市历下区洪兴路1号洪兴大厦520室
办公室
 4. 经营范围：房地产开发及经营（凭资质证经营）。
 5. 办公地址：高新区工业南路61号山钢新天地广场8
号楼25层
- 联系电话：0531-81995666

网 址：

电子信箱：sgdcjnfgs@163.com

二、公司简介

济南明东房地产有限公司（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出资，于2017年8月21日在济南市历城区成立的国有控股有限公司，取得的营业执照注册号为370100000054503号。2021年12月山东钢铁集团房地产有限公司将其5000万元股份全部转让给济南莱建置业有限公司。转让后，济南莱建置业有限公司持股比例为100%。法定代表人：夏雷；注册资本5000万元；企业住所：济南市历城区洪兴路1号洪兴大厦520室办公室；注册地：济南市。

本公司母公司是：济南莱建置业有限公司；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：一般经营项目：房地产开发及经营(凭资质证经营)。(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)。

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	133306.24	0	-
营业总成本	162836.35	0	-
销售费用	4216.63	0	-
管理费用	144.05	0	-
财务费用	-38.75	0	-
营业利润	-39617.79	0	-
投资收益	0.00	0	-
营业外收入	18.00	21.64	-16.82
营业外支出	1083.66	1.05	103105.59
利润总额	-40683.45	20.59	-197688.38
已交税费总额	6665.80	1727.63	285.84
净利润	-40683.45	20.59	-197688.38
营业利润率 (%)	-30.52	0	-
净资产收益率	-426.32	0.42	-1115.05
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	177542.11	304600.46	-41.71
负债总额	163340.93	299715.83	-45.50
所有者权益	14201.18	4884.62	190.73

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 应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		40,266,824.83
银行承兑汇票	8,342,565.36	14,431,227.34
合计	8,342,565.36	54,698,052.17

② 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	160,038,748.33	1,923,305.23
1-2年(含2年)	267,342.63	12,156.35
2-3年(含3年)	12,156.35	
3年以上		
合计	160,318,247.31	1,935,461.58

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
济南坤赫科贸有限公司	257,492.23	未结算
合计	257,492.23	—

③ 合同负债

项目	年末余额	年初余额
房款	264,825,615.60	360,270,579.82
合计	264,825,615.60	360,270,579.82

④ 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	87,183.25	1,971,777.82	1,950,573.44	108,387.63
二、离职后福利-设定提存计划		303,970.38	303,970.38	

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	87,183.25	2,275,748.20	2,254,543.82	108,387.63

⑤ 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	5,359.28	578,056.90	517,216.18	66,200.00
增值税		88,167,251.27	88,167,251.27	
土地增值税	-6,879,202.26	32,771,848.64	25,892,646.38	
土地使用税	197,542.23	790,168.94	790,168.96	197,542.21
印花税		778,412.80	778,412.80	
资源税		20,517.00	20,517.00	
教育费附加	-126,708.11	1,116,538.40	989,830.29	
城市维护建设税	-295,652.25	2,605,256.26	2,309,604.01	
地方教育费附加	-84,472.07	744,358.93	659,886.86	
地方水利建设基金	-21,118.03	21,118.03		
合 计	-7,204,251.21	127,593,527.17	120,125,533.75	263,742.21

⑥ 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	12,716,444.34	1,996,942.75
合 计	12,716,444.34	1,996,942.75

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
企业内部款项	11,292,650.34	548,148.75
押金及保证金	1,368,794.00	1,418,794.00
其他	55,000.00	30,000.00
合 计	12,716,444.34	1,996,942.75

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
济南百士岩土工程有限公司	200,000.00	未结算
合 计	200,000.00	—

⑦ 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间
信用借款		629,950,000.00	
小 计		629,950,000.00	
减：一年内到期部分		555,400,000.00	
合 计		74,550,000.00	

⑧ 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
通过资金集中管理从公司其他成员单位拆入的资金	1,163,000,000.00	1,923,000,000.00
合 计	1,163,000,000.00	1,923,000,000.00

⑨ 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 (%)

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	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	100.00
济南莱建置业有限公司			50,000,000.00		50,000,000.00	100.00
山东钢铁集团房地产有限公司	50,000,000.00	100.00		50,000,000.00		

⑩ 营业外收入

1、 营业外收入类别

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
违约金及罚款收入	180,000.00	195,600.00	180,000.00
合 计	180,000.00	195,600.00	180,000.00

⑪ 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
违约金	10,735,503.08		10,735,503.08
其他	101,083.50	10,498.41	101,083.50
合 计	10,836,586.58	10,498.41	10,836,586.58

⑫ 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：	—	—
净利润	-406,834,476.47	205,908.98
加：资产减值损失	100,879,098.20	
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	20,375,041.71	
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）	1,288,901,482.07	-296,122,357.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-42,800,726.43	423,269,298.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	26,200,987.31	355,883,252.08
其他		
经营活动产生的现金流量净额	986,721,406.39	483,236,101.61
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		

补充资料	本年发生额	上年发生额
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的年末余额	231,828,172.48	135,056,766.09
减：现金的年初余额	135,056,766.09	53,928,882.63
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	96,771,406.39	81,127,883.46

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	231,828,172.48	135,056,766.09
其中：库存现金	174.00	
可随时用于支付的银行存款	896,233.24	135,056,766.09
可随时用于支付的其他货币资金	230,931,765.24	
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		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	231,828,172.48	135,056,766.09
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(二) 利润表

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,333,062,420.24	
其中：营业收入	1,333,062,420.24	
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,628,363,478.65	

其中：营业成本	1,579,557,584.20	
△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	5,586,525.72	
销售费用	42,166,349.89	
管理费用	1,440,546.53	
研发费用		
财务费用	-387,527.69	
其中：利息费用		
利息收入	496,234.72	
汇兑净损失(净收益以,,-,号填列)		
其他		
加：其他收益	2,266.72	20,807.39
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)		
☆信用减值损失		
资产减值损失	-100,879,098.20	
资产处置收益(损失以号填列)		
三、营业利润(亏损以“一”号填列)	-396,177,889.89	20,807.39
加：营业外收入	180,000.00	195,600.00
其中：政府补助		
项 目	本期金额	上期金额
减：营业外支出	10,836,586.58	10,498.41
四、利润总额(亏损总额以“一”号填列)	-406,834,476.47	205,908.98
减：所得税费用		
五、净利润(净亏损以“一”号填列)	-406,834,476.47	205,908.98
(一)按所有权归属分类：	—	—
归属于母公司所有者的净利润	-406,834,476.47	205,908.98

*少数股东损益		
(二) 按经营持续性分类:	—	—
持续经营净利润	-406,834,476.47	205,908.98
终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
☆ 3. 其他权益工具投资公允价值变动	—	—
☆ 4. 企业自身信用风险公允价值变动	—	—
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
☆ 2. 其他债权投资公允价值变动	—	—
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
☆ 4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	—	—
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
☆ 6. 其他债权投资信用减值准备	—	—
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-406,834,476.47	205,908.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	-406,834,476.47	205,908.98
*归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益:	—	—

(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

(三) 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。

2021 年末资产总额 17.75 亿元，较年初减少 12.71 亿元；负债总额 16.33 亿元，较年初减少 13.64 亿元；资产负债率 92.00%。

二、董事会对公司核心竞争力情况的分析

山钢地产拥有专业的房地产开发团队，截至目前为止，已开发 1000 余万方项目，经营规模与经营绩效稳步提升。

山钢地产依托山钢集团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. 山钢地产未来仍将继续依托山钢集团，以开发优质房地产项目为中心，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晌。（重大诉讼、重大仲裁及其对公司的影响等）

报告期内，公司合作开发的锦程园项目，在开发过程中发生合作纠纷，现已启动诉讼程序，具体以生效裁判文书内容为准。

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。

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。

山钢地产始终坚持“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。积极参加“山东-名校直通车”“双招双引”等高端引才活动，延揽各类急需人才；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。2020年，组织开展新个税法税收政策及实务、房企营销创新与突破、组织人事工作培训班、中青年干部培训班及党支部书记培训班等8次内训。组织项目并购与合作开发、混改等各类外部培训30余次，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。公司将进一步完善内控制度

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）。

审计报告。



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
山东省济南市经二路纬三路金宇大厦东座9层
邮编:250014

Shandong Branch of Mazars Certified Public
Accountants LLP
2nd Floor East Block, Jinhua Building
No. 3 East Jiefang Road Lixia District
Jinan 250014
电话 Tel: 0531-67619520
传真 Fax: 0531-67619556

审计报告

众环鲁审字(2022)10082号

济南明东房地产有限公司:

一、审计意见

我们审计了济南明东房地产有限公司(以下简称“明东地产公司”)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,2021年12月31日的资产减值准备情况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,公允反映了明东地产公司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,我们独立于明东地产公司,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

明东地产公司管理层(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,管理层负责评估明东地产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明东地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督明东地产公司的财务报告过程。

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，就可能导致对明东地产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明东地产公司不能持续经营。

（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)



中国注册会计师: 刘波 

刘波
中国注册会计师: 周艺 
周艺

中国·济南

2022年3月31日

济南明东房地产有限公司
2022年6月11日