

山东钢铁集团房地产有限公司 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.....	12
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.....	- 17 -
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：山东钢铁集团房地产有限公司
2. 法定代表人：王文学
3. 注册地址：青岛市崂山区株洲路 139 号
4. 经营范围：房地产开发，物业管理及相关业务咨询服务，建筑材料、建筑构配件销售。
5. 办公地址：延安三路 234 号海航万邦中心 26 层
联系电话：0532-66007398
6. 网址：<http://www.ssrq.com.cn/>
7. 电子信箱：sgdc@shansteelgroup.com

二、公司简介

山东钢铁集团房地产有限公司（简称山钢地产公司）2014 年 7 月正式整合成立，注册资本金 19.36 亿元，具有房地产开发国家一级资质，经营范围包括房地产开发、物业管理及相关业务咨询服务、建筑材料、建筑构配件销售，拥有十八年房地产开发运营深厚底蕴。公司先后获得中国房地产诚信品牌百强、山东省节能省地建筑奖、山东省省管企业先进基层党组织、全省冶金有色行业安全生产工作先进单位等荣誉称号。

山钢地产公司下设济南分公司/泰安分公司、上海分公司、黄岛分公司/即墨分公司、济南鲍德房地产开发有限公司、滨州市莱钢建设置业公司、青岛信莱置业有限公司/青岛莱建置业有限公司、日照山钢置业公司、温州莱建置业管理有限公司、山西莱钢绿建置业有限公司、青岛山钢和润商

业管理有限公司、山东信莱物业管理有限公司等多个分、子公司，主要开发项目位于济南、青岛、上海、滨州、温州、太原等地。山钢地产公司立足济青、深耕齐鲁、抢滩上海、布局全国，秉持五大发展理念，遵循国家产业政策，坚持做值得信赖的国有房地产企业。

山钢地产公司将品质作为企业生存和发展的基础，致力于打造绿色建筑典范企业，为客户提供满意的产品和服务，力争在国有企业新旧动能转换中走在前列，在地产企业转型发展中做出山钢特色，着力构建讲诚信、重品质、有担当的责任国企，追求经济效益、社会效益和生态效益相统一，努力走出一条质量更高、效益更好、结构更优的发展新路，实现与股东、员工、社会和谐共赢、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：万元

项 目	本期金额	上期金额	变动比例 (%)
营业总收入	639848.26	301277.59	112.38
营业总成本	607864.89	245262.47	1147.84
销售费用	12673.57	13703.53	-7.52
管理费用	16440.52	17692.21	-7.07
财务费用	10443.48	93.26	11098.24
营业利润	20954.23	48702.55	-56.98
投资收益	-1215.56	88.23	-1477.72
营业外收入	399.46	7511.4	-94.68

营业外支出	1826.87	214.01	753.64
利润总额	19526.82	55999.94	-65.13
已交税费总额	11223.58	16184.14	-30.65
净利润	8303.24	39815.8	-79.15
营业利润率(%)	3.28	16.17	-79.71
净资产收益率(%)	2.58	13.5	-80.89
项 目	期末余额	年初余额	变动比例(%)
资产总额	2119826.9	2297682.9	-7.74
负债总额	1797780.05	1981936.92	-9.29
所有者权益	322046.85	315745.97	2

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) 报表编制基础：合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，纳入2021年报表合并范围的有10个分公司、22个二级子公司。

(2) 重要会计政策、会计估计变更情况说明

2021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

① 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款，在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

2021年末应收款项明细

项目	期末余额	坏账准备	期末净额
应收账款	9,590,090.89	53,580.03	9,536,510.86
其他应收款	3,130,001,934.34	229,286,980.04	2,900,714,954.30
合计	3,139,592,025.23	229,340,560.07	2,910,251,465.16

② 存货

存货是指在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，本公司主要包括开发产品、开发成本、包装物、低值易耗品等。

本公司存货按实际成本计价，存货成本包括土地成本、建安成本和其他成本。

2021 年末存货分类及金额

项 目	期末余额
1、原材料	10,039.44
(1) 原材料及主要材料	
(2) 辅助材料	10,039.44
(3) 外购半成品	
(4) 修理用备件	
(5) 燃料	
(6) 废品及废料	
2、包装物及低值易耗品	38,753.65
3、在途材料	
4、自制半成品	
5、 (1) 工程施工	
减 (2) 工程结算	
工程施工净额	
6、开发成本	11,385,950,009.71
7、开发产品	2,216,759,453.68
8、库存商品	961,414.56
9、存货跌价准备	-100,879,098.20

10、委托加工物资	
11、发出商品	
12、其他	
合 计	13,502,840,572.84

③长期股权投资

长期股权投资是为长期持有被投资单位的股份，成为被投资单位的股东，并通过所持有的股份，对被投资单位实施控制或施加重大影响的股权投资，依据对被投资单位产生的影响，分为控制、共同控制、重大影响三种类型。投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

本公司合并报表反映的长期股权投资均为可施加重大影响的参股公司按照权益法确认的投资成本及损益调整。

项目	期初余额	期末余额
对子公司投资	1,207,999,636.61	1,055,788,096.44
对合营企业投资	53,741,464.78	36,548,535.81
对联营企业投资		
对其他企业投资		
小计	1,261,741,101.39	1,092,336,632.25
减：长期股权投资减值准备		
合计	1,261,741,101.39	1,092,336,632.25

④投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，可分为出租的土地使用权、出租的建筑物、

持有并准备增值后转让的土地使用权三类。

本公司投资性房地产均为出租的建筑物，按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、年初余额	16,551,516.00			16,551,516.00
二、本年变动	430,084.00			430,084.00
加：外购				0.00
存货\固定资产\在建工程转入				0.00
企业合并增加				0.00
减：处置				0.00
其他转出				0.00
公允价值变动	430,084.00			430,084.00
三、年末余额	16,981,600.00			16,981,600.00

⑤ 固定资产

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值，并按照规定的方法计提折旧。

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，本公司对所有固定资产计提折旧。

2021 年末固定资产分类如下：

项目	期初	本期增加	本期减少	期末
一、账面原值	余额	小计	小计	余额
合计	64,655,325.09			64,655,325.09

项目	期初	本期增加	本期减少	期末
房屋及建筑物	64,655,325.09			64,655,325.09
二、累计折旧	余额	小计	小计	余额
合计	6,014,292.02	1,535,563.92		7,549,855.94
房屋及建筑物	6,014,292.02	1,535,563.92		7,549,855.94
三、账面净值合计	余额	小计	小计	余额
合计	58,641,033.07			57,105,469.15
房屋及建筑物	58,641,033.07			57,105,469.15
四、减值准备	余额	小计	小计	余额
合计				
房屋及建筑物				
五、账面价值	账面价值			账面价值
合计	58,641,033.07			57,105,469.15
房屋及建筑物	58,641,033.07			57,105,469.15

⑥应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	42,101,067.24	66,676,013.05
商业承兑汇票	15,922,869.71	50,640,494.32
合计	58,023,936.95	117,316,507.37

⑦应付账款

账龄	期末余额	期初余额
一年以内	966,903,213.44	505,876,834.17
一至二年	2,969,745.52	1,356,767.63
二至三年	957,198.35	128,997.74
三至四年	55,090.98	56,029.01
四至五年	32,632.19	461,081.20
五年以上	1,850,987.17	3,496,791.41
合计	972,768,867.65	511,376,501.16

⑧合同负债

项目	期末余额	期初余额
预售款	4,985,880.15	1,850,338,087.94
减：计入其他非流动负债		
合计	4,985,880.15	1,850,338,087.94

⑨其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	4,032,234,434.43	3,660,937,355.28
合计	4,032,234,434.43	3,660,937,355.28

⑩长期借款

项目	期末余额	期初余额	年末利率区间
抵押借款	17,723,156.94	20,580,152.32	
保证借款	950,000,000.00	950,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款	953,004,900.00		
合计	14,718,256.94	970,580,152.32	

⑪应付债券

项目	期末余额	期初余额
优先股		
永续债		
资产证券化产品		220,074,500.00
小计		220,074,500.00
减：一年内到期部分		
合计		220,074,500.00

⑫实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
山东钢铁集团有限公司	1,236,120,000.00	63.85			1,236,120,000.00	63.85
山东莱钢建设有限公司	700,000,000.00	36.15			700,000,000.00	36.15
合计	1,936,120,000.00	100.00			1,936,120,000.00	100.00

⑬未分配利润

项目	本期金额	上年金额	提取或分配比例
调整前上年年末未分配利润	127,473,075.36	82,105,802.29	
调整上年年末未分配利润合计数(调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	127,473,075.36	82,105,802.29	
加: 本期归属于母公司股东的净利润	188,275,633.31	51,771,243.66	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减: 提取法定盈余公积	18,827,563.33	6,403,970.59	
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
其他减少			
期末未分配利润	296,921,145.34	127,473,075.36	

(二) 利润表

项 目	本年金额
一、营业总收入	1,683,285,392.92
其中: 营业收入	1,683,285,392.92
△利息收入	
△已赚保费	
△手续费及佣金收入	
二、营业总成本	1,494,553,732.19

其中：营业成本	1,285,771,829.31
△利息支出	
△手续费及佣金支出	
税金及附加	59,438,187.57
销售费用	8,391,538.18
管理费用	80,354,877.49
财务费用	60,597,299.64
其中：利息费用	461,803,074.07
利息收入	436,609,708.58
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	
其他	
加：其他收益	436,943.87
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,644,837.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-17,192,928.97
☆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）	430,084.00
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,415,921.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	178,537,930.30
加：营业外收入	1,717,812.39
减：营业外支出	506,207.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	179,749,535.27
减：所得税费用	-8,526,098.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	188,275,633.31
（一）按所有权归属分类	
归属于母公司所有者的净利润	188,275,633.31
*少数股东损益	
（二）按经营持续性分类	
持续经营净利润	188,275,633.31
终止经营净利润	

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 年实现营业收入 63.98 亿元，实现利润总额 1.95 亿元；净资产收益率 2.58%，资产保值增值率 102%。截至 2021 年末，公司总资产 211.98 亿元，负债总额 179.78 亿元，净资产 32.2 亿元，资产负债率 84.81%。

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. 产业园区业受政策支持，有巨大市场空间。

产业园区业在多重政策利好下，迎来发展的新机遇。在此背景下各级政府出台了系列引导、扶持政策，扩大战略性新兴产业投资、加快构建现代化产业园区，为产业园区的发展提供了坚实的支撑。预计全国产业园区建筑面积每年以 1.4 亿平速度增加，产业园区开发有巨大的市场空间。

2. 物业管理依托增值服务迅速发展。

新冠疫情爆发之后，物业管理受到全社会的高度重视。国家层面首次把物业管理纳入扩内需的核心领域，2021 年住房和城乡建设部等部门发布《关于加强和改进住宅物业管理

工作的通知》，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务 + 生活服务”模式。此政策对物业企业的发展有指导性作用，标志着物业企业探索和开展社区增值服务开始具备政策的支持。

3. 商业管理逐步轻资产运营，管理更加专业化、精细化。

传统的商业管理运作链条长，前期投资大，投资回报期长且呈现整体供给过剩的情况。随着行业规模的增长和资产证券化的快速发展，商业管理发展呈现明显的业态分化，为持有物业带来长周期、可持续和相对稳定的现金流，成为商业运营主要目标。疫情爆发对商业运营造成较大冲击，全面恢复需要一定时间，未来商业运营管理更加聚焦优质区域、更加专业化，更加精细化。

4. 房地产行业依然是稳定经济重要抓手，也是国家畅通国民经济循环的着力点。

受调控政策影响，2021年上半年房地产市场高位运行，下半年呈下行趋势，市场后继乏力趋势明显，房地产市场已进入低增长的态势；房企破产数量居高不下，行业乱象丛生，健康可持续发展预期走弱。其实，参照欧美等国家经济情况，商品房是居民长期稳定消费产品，行业会出现周期性波动，但会保持相对稳定的规模，其作为国民经济支柱产业的地位长期不变。在2021年12月的中国经济年会上，发改委副主任宁吉喆又重提房地产是“支柱产业”的说法，明确住房是居民的合理消费需求，这一论调显示国家开始反思并计划调

整房地产市场调控逻辑。

2021年的中央经济工作会议，重申要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，要求加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。部分专家学者认为，金融机构将房地产业定义为“灰犀牛”是不合理的，过渡使用行政手段阻碍了国民经济的畅通循环。当前房地产业年产值约17万亿，必然是畅通国民经济的重要着力点。

5. 房地产市场未来发展趋势分析。

根据2021年下半年及2022年初中央及各地方所发布的房地产政策信息来看，房地产市场不仅要继续坚持“房住不炒”，更要促进房地产市场稳定发展，各地陆续发布利好政策，降利率，取消限售成为关键词，因此，根据对前几轮房地产调控后的结果分析来看，稳增长仍是主基调，房地产市场将探底回暖，房地产市场快速提振、稳中向好的趋势已经形成。

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、省国资委确认的报告年度经营业绩考核结果（或考核等级）

按照省国资委发文确认的报告年度经营业绩考核结果披露。

三、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，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”。通过工作分析与量化,对部分单位、部门进行重新整合,进一步优化精简管理机构和人员,劳动生产率得到有效提升。坚持党管干部、党管人才,持续推进契约化管理常态化,完成5个单位第二任经理层聘任,选聘新一任期优秀专业技术人才共39人。制定印发《员工素质能力提升补贴管理办法》、《内部培训讲师管理办法(试行)》等制度,鼓励职工自觉提升素质能力。组织房地产沙盘演练、产业园区等各类内外部培训30余次,累计培训1026人次,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,进一步提高了工作效率。

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

2021年1-12月，山钢地产领导人员履职待遇和业务支出费用合计109.56万元。其中，办公用车费30.17万元，培训费3.2万元，业务招待费54.38万元，国内差旅费20.19万元，手机通讯费1.62万元。

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。

三、审计报告。

审计报告

众环审字(2022)2310042号

山东钢铁集团房地产有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了山东钢铁集团房地产有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2021年12月31日的合并及公司资产负债表,2021年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的合并及公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2021年12月31日合并及公司的财务状况以及2021年度合并及公司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,我们独立于贵公司,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

贵公司管理层(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,管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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。

（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，就可能对贵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贵公司不能持续经营。

（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。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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。

(此页为众环审字 (2022)2310042 号签字页)



中国·武汉

中国注册会计师: 
齐玉涛

中国注册会计师: 
崔海英

2022年4月27日

审计报告第 3 页共 3 页

山东钢铁集团房地产有限公司

2022年6月14日