

济南明东房地产有限公司

2023 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.....	26
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.....	27
第六节 重要事项.....	27
第七节 社会责任的履行.....	28
第八节 履职待遇及有关业务支出情况.....	29
第九节 内部控制.....	29
第十节 审计报告.....	30

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
公司、本公司	指	济南明东房地产有限公司

信息公告说明: 1. 所披露的财务报表数据，除特别注明之外，货币单位为元（或万元），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：济南明东房地产有限公司
2. 法定代表人：冀晋
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

6. 网 址：

7. 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：冀晋；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（计财部负责填写）

（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	3265.89	84379.61	-96.13%
营业总成本	2110.95	92950.35	-97.73%
销售费用	363.68	2393.12	-84.80%
管理费用	142.49	59.15	140.90%
财务费用	-18.26	-31.24	-41.55%
其他收益	0.86	1.03	-16.50%
资产减值损失	1655.26	-24058.49	-106.88%
营业利润	2299.91	-35261.31	-106.52%
投资收益	0	0.00	
营业外收入	2	10.00	-80.00%

营业外支出	0.02	11.81	-99.83%
利润总额	2301.89	-35263.12	-106.53%
已交税费总额	-1860.73	212.08	-89.04%
净利润	2301.89	-35263.12	-106.53%
营业利润率 (%)	70.42	-41.79	
净资产收益率	-1	-1027.96	
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	59783.36	49242.89	21.41%
负债总额	78543.41	70304.84	11.72%
所有者权益	-18760.05	-21061.95	-10.93%

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) 本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

(2) 重要会计政策、会计估计变更情况说明

① 会计政策变更

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号问题一：对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本公司对该类交易因资产和负债

的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异,在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定,本公司决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定,并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用,该变更对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度财务报表无影响。

②会计估计变更

无。

③重要前期差错更正

无。

(3) 会计报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外,金额单位为人民币元;“年初”指 2023 年 1 月 1 日,“年末”指 2023 年 12 月 31 日,“上年”指 2022 年度,“本年”指 2023 年度。

(二) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	656,694.46	54,432,136.25
其他货币资金	7,513,259.10	12,357,813.93
合计	8,169,953.56	66,789,950.18
其中:存放境外的款项总额		
其中:存放财务公司的款项总额		

受限制的货币资金明细如下:

项目	年末余额	年初余额
司法诉讼	6,482,228.22	
农民工保证金账户	1,031,030.88	

项目	年末余额	年初余额
合计	7,513,259.10	

(三) 预付款项

1. 按账龄列示

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	165,689.2 2	60.71		519,508.2 5	100.00	
1至2年(含2年)	107,225.7 5	39.29				
合计	272,914.9 7	100.00		519,508.2 5	100.00	

2. 按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
济南水务集团有限公司	197,553.13	72.39	
山东百萨特新能源科技有限公司	58,663.78	21.50	
国网山东省电力公司济南供电公司	16,668.05	6.11	
山东益通安装有限公司	30.00	0.01	
合计	272,914.96	100.00	

(四) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	300,527,539.63	131,554,565.44

项目	年末余额	年初余额
合计	300,527,539.63	131,554,565.44

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额		账龄
	账面余额	坏账准备	
1年以内(含1年)	297,971,116.63		1年以内(含1年)
1至2年	2,556,423.00		1至2年
2至3年			2至3年
3至4年			3至4年

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	300,527,539.63	100.00			300,527,539.63
合计	300,527,539.63	100.00			300,527,539.63

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	131,554,565.44	100.00			131,554,565.44
合计	131,554,565.44	100.00			131,554,565.44

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①其他组合

组 合 名 称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准 备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准 备
合并 内关 联方 组合	297,971,116.6 3			119,150,450.1 4		
保证 金等 低风 险项 目组 合				10,070,000.00		
其他 组合	2,556,423.00			2,334,115.30		

组 合名 称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准 备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准 备
合 计	300,527,539.6 3			131,554,565.4 4		

②其他应收款项账面余额变动

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预 期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
年初余额	131,554,565.44			131,554,565.44
年初余额在本年：				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年新增	168,972,974.19			168,972,974.19
本年终止确认				
其他变动				
年末余额	300,527,539.63			300,527,539.63

(3) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性 质	账面余额	账龄	占其他应收款项合 计的比例(%)	坏账 准备
山东钢铁集团房地产 有限公司	结算中 心存款	297,971,116.63	1 年以 内	99.15	
住房维修资金服务中 心	代垫款	2,556,423.00	2 年以 内	0.85	
合计		300,527,539.63		100.00	

(4) 因资金集中管理而归集至母公司账户的资金（应收资金集中管理款）

接收集中归集资金的母公司	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
山东钢铁集团房地产有限公司	297,971,116.63		297,971,116.63	119,150,450.14		119,150,450.14
合计	297,971,116.63		297,971,116.63	119,150,450.14		119,150,450.14

(五) 存货

1. 存货分类

项目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品（产成品）	400,090,212.30	184,595,285.18	215,494,927.12
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	400,090,212.30	184,595,285.18	215,494,927.12
合计	400,090,212.30	184,595,285.18	215,494,927.12

项目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值

项目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
库存商品（产成品）	430,591,058.58	231,460,536.72	199,130,521.86
其中：开发产品(由房地产 开发企业填列)	430,591,058.58	231,460,536.72	199,130,521.86
合计	430,591,058.58	231,460,536.72	199,130,521.86

（六）其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
增值税留抵税额	37,476,425.87	44,640,760.18
预缴税金	30,987,607.49	49,793,633.97
待认证进项税额	4,904,232.84	
合计	73,368,266.20	94,434,394.15

(七) 资产减值准备表

项 目	年初账面余额	本年增加额			本年减少额				年末账面余额	
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额		其他原因减少额
一、坏账准备										
其中：应收账款坏账准备										
二、存货跌价准备	231,460,536.72	-16,552,600.10			-16,552,600.10		30,312,651.44		30,312,651.44	184,595,285.18
三、合同资产减值准备										
四、合同取得成本减值准备										
五、合同履约成本减值准备										

合 计	231,460,536. 72	-16,552,600 .10			-16,552,600 .10		30,312,651. 44			30,312,651. 44	184,595,285. 18
-----	--------------------	--------------------	--	--	--------------------	--	-------------------	--	--	-------------------	--------------------

(八) 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	28,371,437.97	192,768,073.28
1至2年	162,668,505.41	
合计	191,039,943.38	192,768,073.28

(九) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预售房款	81,268,006.63	20,582,704.65
合计	81,268,006.63	20,582,704.65

(十) 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	114,637.48	532,459.14	546,180.28	100,916.34
二、离职后福利-设定提存计划		136,966.58	136,966.58	
三、辞退福利		67,468.00	67,468.00	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	114,637.48	736,893.72	750,614.86	100,916.34

2. 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		347,335.00	347,335.00	
二、职工福利费		58,201.20	58,201.20	
三、社会保险费		44,916.94	44,916.94	
其中：医疗保险费及生育保险费		43,792.56	43,792.56	
工伤保险费		1,124.38	1,124.38	

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
其他				
四、住房公积金		68,112.60	68,112.60	
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
九、工会经费	1,207.10	6,946.70	6,291.28	1,862.52
十、职工教育经费	113,430.38	6,946.70	21,323.26	99,053.82
合计	114,637.48	532,459.14	546,180.28	100,916.34

3. 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费		87,791.20	87,791.20	
二、失业保险费		3,840.90	3,840.90	
三、企业年金缴费		45,334.48	45,334.48	
合计		136,966.58	136,966.58	

(十一) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	年末余额
土地使用税	40,863.03	135,252.84	143,515.05	32,600.82
个人所得税		5,464.90	2,480.00	2,984.90
土地增值税		-18,806,026.48	-18,806,026.48	
印花税		54,639.87	54,639.87	
环境保护税	604.80		604.80	
合计	41,467.83	-18,610,668.87	-18,604,786.76	35,585.72

(十二) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	505,675,532.81	487,689,065.56
合计	505,675,532.81	487,689,065.56

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
结算中心贷款	503,387,356.44	473,000,000.00
押金及保证金	890,153.12	1,108,053.12
购房意向金	15,000.00	145,000.00
代收个人款项	5,400.00	
其他	1,377,623.25	13,436,012.44
合计	505,675,532.81	487,689,065.56

(十三) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	7,314,120.60	1,852,443.43
合计	7,314,120.60	1,852,443.43

(十四) 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(%)
合计	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	100.00
济南莱建	50,000,000.00	100.00			50,000,000.00	100.00

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(%)
置业 有限 公司						

(十五) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本（或股本）溢价	500,000,000.00			500,000,000.00
二、其他资本公积				
合计	500,000,000.00			500,000,000.00

(十六) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	-760,619,452.35	-407,988,244.50
年初调整金额		
本年年初余额	-760,619,452.35	-407,988,244.50
本年增加额	23,018,948.35	-352,631,207.85
其中：本年净利润转入	23,018,948.35	-352,631,207.85
其他调整因素		
本年减少额		
其中：本年提取盈余公积数		
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		

项目	本年金额	上年金额
本年年末余额	-737,600,504.00	-760,619,452.35

(十七) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	32,658,922.95	21,109,471.72	843,796,149.13	929,503,537.14
房产收入	32,658,922.95	21,109,471.72	843,796,149.13	929,503,537.14
2.其他业务小计				
合计	32,658,922.95	21,109,471.72	843,796,149.13	929,503,537.14

(十八) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
包装费		
运输费		
装卸费		
仓储保管费		
保险费		
展览费		
广告费	2,081,140.95	8,780,007.60
销售服务费		
职工薪酬	258,627.37	
业务经费	240.00	
委托代销手续费	26,589.83	8,280,726.00
折旧费		

项目	本年发生额	上年发生额
修理费	76,069.23	
样品及产品损耗		
其他	1,194,150.61	6,870,424.98
合计	3,636,817.99	23,931,158.58

2. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	478,266.35	350,997.33
保险费		
折旧费		
修理费	707.55	18,150.00
无形资产摊销		
存货盘亏		
业务招待费	58,502.80	100,954.23
差旅费	2,542.42	937.50
办公费	4,126.68	79,903.44
会议费		
诉讼费	105,351.00	32,606.00
聘请中介机构费		
咨询费	442,012.16	300.00
技术转让费		
董事会费		
排污费		
其他	333,431.49	7,698.36
合计	1,424,940.45	591,546.86

3. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	210,845.68	357,916.75
汇兑损益		
其他		
金融机构手续费	28,187.53	45,467.54
合计	-182,658.15	-312,449.21

(十九) 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
个税返还	8,569.86	10,328.45
合计	8,569.86	10,328.45

(二十) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	16,552,600.10	-240,584,943.61
合计	16,552,600.10	-240,584,943.61

(二十一) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得			
接受捐赠			
与企业日常活动无关的政府补助			
违约金及罚款收入	20,000.03	100,000.00	20,000.03
合计	20,000.03	100,000.00	20,000.03

(二十二) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产毁损报废损失			
对外捐赠支出			
违约金		96,804.80	
其他	180.91	2,882.22	180.91
罚款		18,434.13	
合计	180.91	118,121.15	180.91

(二十三) 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	23,018,948.35	-352,631,207.85
加：资产减值损失	-16,552,600.10	240,584,943.61
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		
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）		

补充资料	本年发生额	上年发生额
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)	30,500,846.28	1,003,214,706.17
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	82,727,103.48	-16,542,507.33
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-185,827,553.73	-1,039,664,156.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-66,133,255.72	-165,038,222.30
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		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	656,694.46	66,789,950.18
减：现金的年初余额	66,789,950.18	231,828,172.48
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	-66,133,255.72	-165,038,222.30

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	656,694.46	66,789,950.18
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	656,694.46	54,432,136.25
可随时用于支付的其他货币资金		12,357,813.93

项目	年末余额	年初余额
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	656,694.46	66,789,950.18
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

二、或有事项

（一）或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的或有事项。

三、资产负债表日后事项

该公司无需要披露的资产负债表日后事项。

四、关联方关系及其交易

（一）母公司基本情况

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比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
济南莱建置业 有限公司	山东省 济南市	房地 产业	20000 万	100.00	100.00

（二）其他关联方

关联方名称	与本集团的关系
山东鲁冶项目管理有限公司	受同一最终控制方控制
山东钢铁集团房地产有限公司	受同一最终控制方控制

1. 关联方交易

（1）接受劳务

关联方名称	本年发生额	上年发生额
-------	-------	-------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
山东信莱物业管理有限公司济南分公司	1,173,907.17	64.70		
山东鲁冶项目管理有限公司	640,352.60	35.30	515,712.23	100.00

(2) 关联方应收应付款项余额

项目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占 余额 比例 (%)	金额	所占 余额 比例 (%)		
其他应收款						
山东钢铁集团房地产有限公司	297,971,116.63	99.15	119,150,450.14	90.57		
合计	297,971,116.63	99.15	119,150,450.14	90.57		
应付账款						
山东信莱物业管理有限公司济南分公司	81.00		81.00			
山东鲁冶项目管理有限公司	678,773.77	0.36				
合计	678,854.77	0.36	81.00			
其他应付款						

项目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例(%)	金额	所占余额比例(%)		
山东钢铁集团房地产有限公司	503,387,356.44	99.55	473,000,000.00	96.99		
合计	503,387,356.44	99.55	473,000,000.00	96.99		

五、财务报表的批准

本年度财务报表经公司董事会（总经理办公会）或类似机构批准。

（三）审计报告的意见类型

（一）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、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 响。（重大诉讼、重大仲裁及其对公司的影响等）

报告期内，无重大事项发生。

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，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

一、集团公司领导人员公务用车配备、使用、维修情况或车辆补贴发放情况；通讯、业务招待、差旅、国（境）外考察培训等费用的支出情况。

报告期内无相关费用支出。

第九节 内部控制

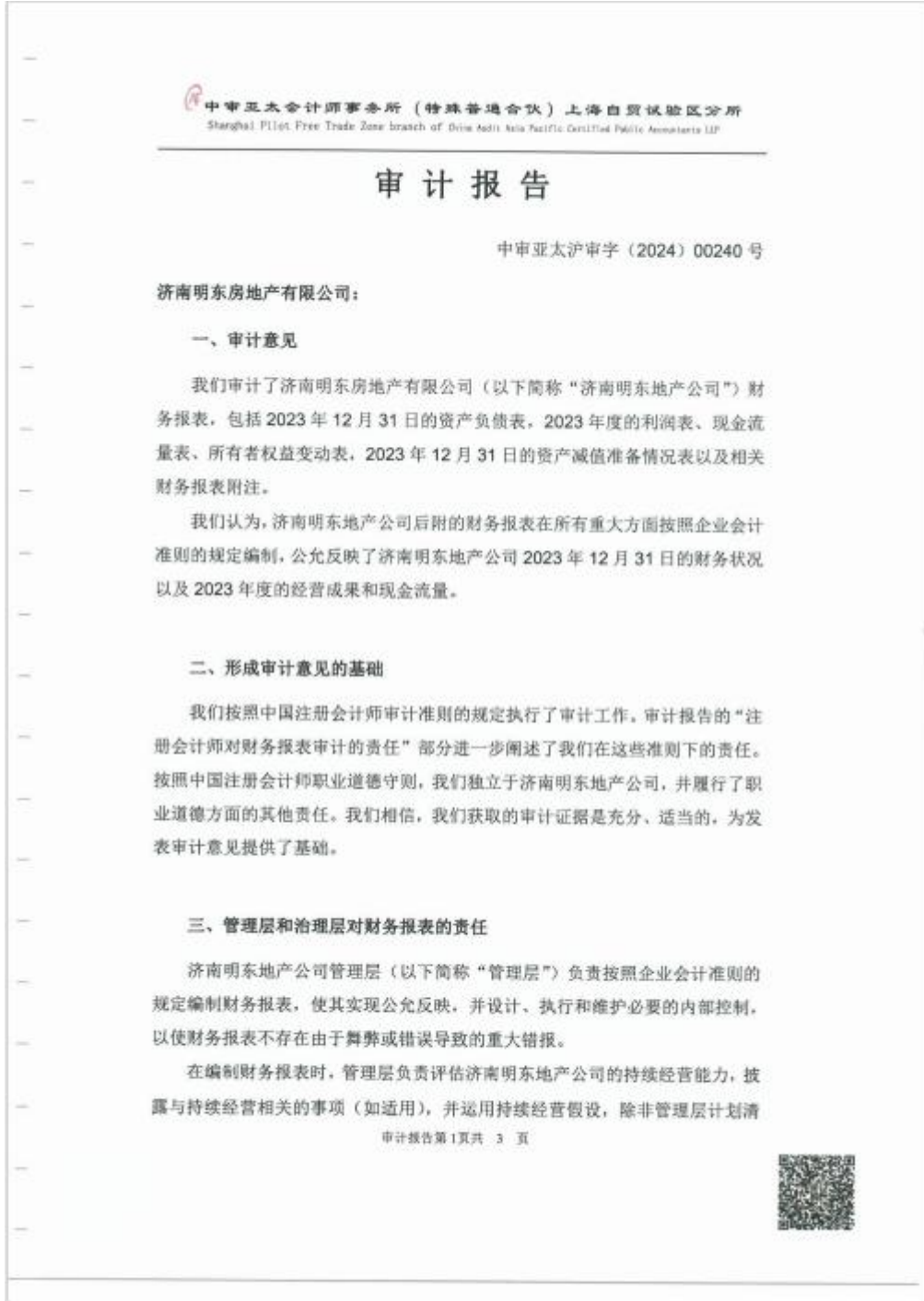
一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况。

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）。

第十节 审计报告

审计报告（正文，影印件）。



算济南明东地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督济南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，就可能导致对济南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济南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。



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所
Shanghai Pilot Free Trade Zone branch of China Kaili Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

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。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
上海自贸试验区分所
（盖章）

中国·上海

中国注册会计师 杨昇
（签名并盖章）

中国注册会计师 欧阳鑫
（签名并盖章）

二〇二四年三月十三日



济南明东房地产有限公司

2024 年 7 月 16 日