

# 济南莱建置业有限公司

## 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.....	64
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.....	65
第六节 重要事项.....	66
第七节 社会责任的履行.....	66
第八节 履职待遇及有关业务支出情况.....	67
第九节 内部控制.....	68
第十节 审计报告.....	69

---

## 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		
本公司母公司	指	山东钢铁集团房地产有限公司
济南莱建置业公司及其所有子公司	指	本公司
公司、本公司	指	济南莱建置业有限公司

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：济南莱建置业有限公司
2. 法定代表人：冀晋
3. 注册地址：济南市天桥区前陈家楼 12 号
4. 经营范围：房地产开发、经营（凭资质证经营）
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. 网 址：

7. 电子信箱：sgdcjnfgs@163.com

### 二、 公司简介

济南莱建置业有限公司由济南市天桥区市场监督管理局核准，由山东钢铁集团房地产有限公司出资，于 2013 年 7 月 15 日在济南市天桥区成立的国有控股有限公司，法定代表人：冀晋；注册资本 2,000 万元，2016 年 8 月 11 日，注册资本增加 18,000 万元，变更后注册资本为 2 亿元；企业住所：济南市天桥区前陈家楼 12 号；注册地：济南市天桥区前陈家楼 12 号。

本公司母公司是：山东钢铁集团房地产有限公司；最终控制方是：山东钢铁集团有限公司。治理结构：济南莱建置业有限公司设执行董事 1 名、监事 1 名，按各自的权限对相关的重大事项作出决策。2021 年 12 月 100%全资控股：济南明东房地产有限公司。

本公司属房地产行业，经营范围主要包括：房地产开发、经营（凭资质证经营）。（须经审批的，未获批准前不得经营）。本公司主要业务板块为房地产开发，主要产品包括：房地产等。

公司 2013 年 7 月成立以来主要开发项目有：济南天桥区锦绣华府项目、锦绣里项目，济南历城区的鸿悦华府项目、锦悦华府项目。

### 第三节 财务会计报告和审计报告摘要

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	7252.89	113810.67	-93.63
营业总成本	2704.46	119102.31	-95.28
销售费用	926.26	4105.37	-77.44
管理费用	2047.98	1831.45	11.83
财务费用	-161.39	-327.81	-50.77
营业利润	3292.43	-29323.63	111.23
投资收益	0	0	0
营业外收入	24.38	64.16	-62.01
营业外支出	999.04	11.81	83.59
利润总额	2317.77	-29271.28	107.92
已交税费总额	55078.73	15525.68	254.76
净利润	2397.88	-30152.42	107.96
营业利润率（%）	45.39	-25.77	224.02
净资产收益率（%）	14.24	-78.79	118.03
项目	期末余额	年初余额	变动比例（%）
资产总额	102153.04	152120.33	-32.85
负债总额	84109.69	136474.86	-38.37

所有者权益	18043.35	15645.47	15.33
-------	----------	----------	-------

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。

## 一、财务报表的编制基础

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。

## 二、遵循企业会计准则的声明

本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2023年12月31日的财务状况及2023年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 三、重要会计政策和会计估计

### （一）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### （二）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

### （三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。

---

资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### （四）企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 1. 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### 2. 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发

---

行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述进行会计处理；

---

不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

#### **（五）现金及现金等价物的确定标准**

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### **（六）金融工具**

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

##### **1. 金融资产的分类、确认和计量。**

---

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(1) 以摊余成本计量的金融资产。

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值

---

计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债的分类、确认和计量。

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，

---

该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## （2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## 3. 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

### （1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全

---

部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

## （2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

## （3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

## （4） 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计

---

信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

#### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几

---

乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### 5. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 7. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公

司不确认权益工具的公允价值变动额。

### （七）应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对信用风险显著不同的应收票据单项评估信用风险，如：应收关联方票据；已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等。除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其信用风险特征，将应收票据划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

### （八）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### 1. 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2：其他组合	本组合为关联方、应收政府、国企等经评估未出现信用减值损失的款项

项 目	确定组合的依据
等	
合同资产：	
组合 1：未结算工程款组	本组合为业主尚未结算的建设工程款项
合	
组合 2：质保金组合	本组合为质保金

## 2. 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本公司对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
其他应收款：	
组合 1：账龄组合	本组合以其他应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2：合并范围内关联方	本组合为合并范围内关联方
组合 3：保证金等较低风险的款项组合	本组合为日常经常活动中应收取的代扣代缴款、应收代垫款、备用金借支、员工借款、关联方、保证金及押金等

## （九）存货

### 1. 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

### 存货取得和发出的计价方法

存货取得和发出的计价方法：存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加

---

权平均法确定其发出的实际成本。

## 2. 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

## 3. 存货的盘存制度为永续盘存制。

## 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## （十）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（六）

---

“金融工具”。

共同控制,是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响,是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### 1. 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权,最终形成同一控制下企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

---

合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

---

## 2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### （1） 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### （2） 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报

---

表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### （3） 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始

---

持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### （4） 处置长期股权投资

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位

---

的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 3. 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、(十

六) “非流动非金融资产减值”。

### (十一) 固定资产

#### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

#### 2. 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起,在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下:

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	35-45	5.00	2.71-3.71	直线法
机器设备	15-30	5.00	3.17-6.33	直线法
运输工具	6-8	5.00	11.88-15.83	直线法
办公设备	6-10	5.00	11.88-15.83	直线法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态,本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

#### 3. 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(十六)“非流动非金融资产减值”。

#### 4. 其他说明

与固定资产有关的后续支出,如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入固定资产成本,并终

---

止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### **（十二）在建工程**

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

### **（十三）借款费用**

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外

---

币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### **(十四) 无形资产**

##### **1. 无形资产的确认及计价方法**

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

##### **2. 无形资产的摊销**

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行

---

复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### 3. 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该

---

无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

#### 4. 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(十六)“非流动非金融资产减值”。

#### (十五) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的各主要长期待摊费用项目的内容、摊销方法和摊销年限如下表所示。

#### (十六) 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳

---

信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

### **（十七）合同负债**

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### **（十八）职工薪酬**

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福

---

利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## （十九）收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相

---

关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有

---

权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## （二十）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政

---

资金管理方法的有关规定自行合理测算,且预计其金额不存在重大不确定性;(2)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法,且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请),而不是专门针对特定企业制定的;(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限,且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的,因而可以合理保证其可在规定期限内收到;(4)根据本公司和该补助事项的具体情况,应满足的其他相关条件(如有)。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用;用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助,区分不同部分分别进行会计处理;难以区分的,将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助,按照经济业务的实质,计入其他收益或冲减相关成本费用;与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时,存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;属于其他情况的,直接计入当期损益。

## **(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债**

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以

---

及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关,以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异,不予确认有关的递延所得税负债(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除外)。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回,也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况,本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产(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除外)。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认

---

相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## （二十二）租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

### 1. 本公司作为承租人

#### （1） 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

#### （2） 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

---

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

### （3） 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

#### 2. 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

#### （1） 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

---

## （2） 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### （二十三）持有待售

#### 1. 持有待售

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置

---

组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称“持有待售准则”)的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：(1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；(2) 可收回金额。

#### **四、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明**

##### **(一) 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。

## （二）会计估计变更

无。

## （三）重要前期差错更正

无。

## （四）重要期初数调整事项

根据山东省人民政府与中国宝武钢铁集团有限公司（以下简称“中国宝武”）关于中国宝武与山钢集团战略合作相关安排，及山东省人民政府国有资产监督管理委员会、山东国惠投资控股集团有限公司、山东财欣资产运营有限公司和中国宝武签订的《关于山东钢铁集团有限公司之股权转让协议》，山东省人民政府国有资产监督管理委员会、山东国惠投资控股集团有限公司、山东财欣资产运营有限公司向中国宝武转让所持山钢集团合计 49% 的股权，转让基准日为 2022 年 12 月 31 日。在编制本公司 2023 年度财务报表时，调整战略合作过程中解决历史遗留问题等事项对归属于母公司资产的影响，合计减少合并报表层面归属于母公司的净资产 49.09 万元，重述前后的报表对比情况如下：

序 号	报表项目	资产负债表（2023 年 1 月 1 日）		
		重述前	调整金额	重述后

序号	报表项目	资产负债表（2023年1月1日）		
		重述前	调整金额	重述后
负债类：				
1	长期应付职工薪酬		490,886.35	490,886.35
	合计		<b>490,886.35</b>	<b>490,886.35</b>
所有者权益类：				
2	未分配利润	-592,199,039.05	-490,886.35	-592,689,925.40
	合计	<b>-592,199,039.05</b>	<b>-490,886.35</b>	<b>-592,689,925.40</b>

## 五、税项

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额25%计算缴纳

## 六、企业合并及合并财务报表

### (一) 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	济南明东房地产有限公司	一级	国有控股有限公司	济南市	济南市	房地产开发及经营	50,000,000.00	100.00	100.00	50,000,000.00	购买

## 七、合并财务报表重要项目的说明

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。

### (一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	724,349.97	56,514,541.18
其他货币资金	11,835,699.06	17,739,013.09
合计	12,560,049.03	74,253,554.27
其中:存放境外的款项总额		
其中:存放财务公司的款项总额	23,286.81	706,451.76

受限制的货币资金明细如下:

项目	年末余额	年初余额
按揭保证金	3,191,716.25	
农民工工资保证金	1,130,723.71	
司法诉讼	6,482,228.22	
农民工保证金账户	1,031,030.88	
合计	11,835,699.06	

### (二) 预付款项

#### 1. 按账龄列示

账龄	年末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例(%)		账面余额 金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	244,079.60	50.89		632,902.50	83.15	
1 至 2 年 (含 2 年)	107,225.75	22.36		128,281.63	16.85	
2 至 3 年 (含 3 年)	128,281.63	26.75				
3 年以上						

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(%)	
合计	479,586.98	100.00		761,184.13	100.00	

### (三) 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	439,939,437.88	894,800,318.58
合计	439,939,437.88	894,800,318.58

#### 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		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	407,870,131.85		841,748,987.31	
1 至 2 年	2,556,423.00		3,712,920.68	73,354.29
2 至 3 年			6,400.00	
3 至 4 年				
4 至 5 年			10,000,000.00	
5 年以上	29,512,883.03		39,405,364.88	
合计	439,939,437.88		894,873,672.87	73,354.29

##### 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		预期信用损失率/计提比例 (%)	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		
(%)						

类别	账面余额		年末余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			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	439,939,437.88	100.00			439,939,437.88
合计	439,939,437.88	100.00			439,939,437.88

类别	账面余额		年初余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			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	894,873,672.87	100.00	73,354.29	0.01	894,800,318.58
合计	894,873,672.87	100.00	73,354.29	0.01	894,800,318.58

(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
合并范围内关联方组	408,236,903.33			839,711,643.49		

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
组合						
保证金						
等低风险项目				10,070,000.00		
组合						
账龄组合	31,702,534.55			45,092,029.38	0.17	73,354.29
合计	439,939,437.88			894,873,672.87		73,354.29

### ②其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	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			73,354.29	73,354.29
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				
本年计提				
本年转回			73,354.29	73,354.29
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额				

### (3) 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金	转回或收回原因、方式
	额	额	式

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金	转回或收回原因、方式
账龄组合		73,354.29	
合计		73,354.29	

(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	账面余额	坏账准备
山东钢铁集团房地产有限公司	407,870,131.85	407,870,131.85	839,344,872.01	839,344,872.01
合计	407,870,131.85	407,870,131.85	839,344,872.01	839,344,872.01

(四) 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
自制半成品及在产品	229,414,116.73		229,414,116.73
其中：开发成本	229,414,116.73		229,414,116.73
库存商品 (产成品)	445,448,825.43	184,595,285.18	260,853,540.25
其中：开发产品	445,448,825.43	184,595,285.18	260,853,540.25
合计	674,862,942.16	184,595,285.18	490,267,656.98

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	账面余额	年初数	
		存货跌价准备/合同履约成本 减值准备	账面价值
自制半成品及在产品	201,262,876.38		201,262,876.38
其中：开发成本	201,262,876.38		201,262,876.38
库存商品（产成品）	483,139,369.19	231,460,536.72	251,678,832.47
其中：开发产品	483,139,369.19	231,460,536.72	251,678,832.47
合计	684,402,245.57	231,460,536.72	452,941,708.85

### （五）其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待认证进项税	6,495,278.87	
预缴税金	34,311,989.67	53,787,470.62
增值税留抵税额	37,476,425.87	44,640,760.18
合计	78,283,694.41	98,428,230.80

### （六）递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

##### ① 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
一、递延所得税资产			18,338.57	73,354.29
资产减值准备			18,338.57	73,354.29
未弥补亏损				
二、递延所得税负债				
计入其他综合收益的其他金 融资产公允价值变动				

### (七) 资产减值准备

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	73,354.29	-73,354.29			-73,354.29					
二、存货跌价准备	31,460,536.72	-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	31,533,891.01	-16,625,954.39			-16,625,954.39		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)	34,093,391.29	844,007,348.51
1至2年	191,219,240.26	4,962,481.76
2至3年	570,493.90	953,167.77
3年以上	327,396.08	28,973.00
合计	226,210,521.53	849,951,971.04

## (九) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预售房款	97,743,990.91	23,000,756.03
合计	97,743,990.91	23,000,756.03

## (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	263,167.12	11,539,025.40	11,690,065.79	112,126.73
二、离职后福利-设定提存计划		2,123,533.31	2,123,533.31	
三、辞退福利		280,619.00	280,619.00	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	263,167.12	13,943,177.71	14,094,218.10	112,126.73

### 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		7,944,242.31	7,944,242.31	
二、职工福利费		1,514,049.20	1,514,049.20	
三、社会保险费		681,549.61	681,549.61	
其中：医疗保险费及生育保险费		659,324.24	659,324.24	
工伤保险费		22,225.37	22,225.37	
其他				
四、住房公积金		1,081,414.56	1,081,414.56	

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
五、短期带薪缺勤				
六、短期利润分享计划				
七、其他短期薪酬				
八、工会经费	4,869.32	158,884.86	152,295.23	11,458.95
九、职工教育经费	258,297.80	158,884.86	316,514.88	100,667.78
合计	263,167.12	11,539,025.40	11,690,065.79	112,126.73

### 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		1,331,239.36	1,331,239.36	
二、失业保险费		58,242.03	58,242.03	
三、企业年金缴费		734,051.92	734,051.92	
合计		2,123,533.31	2,123,533.31	

### (十一) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	年末余额
增值税		3,562,204.67	3,562,204.67	
资源税		15,080.00	15,080.00	
企业所得税		-819,417.16	-819,417.16	
城市维护建设税		250,570.09	249,354.32	1,215.77
房产税	12,891.08	94,940.42	92,397.56	15,433.94
土地使用税	117,332.51	430,586.17	443,508.51	104,410.17
个人所得税	927.08	185,654.80	175,073.90	11,507.98
教育费附加		107,387.17	106,866.13	521.04
地方教育费附加		71,591.47	71,244.11	347.36
土地增值税		546,953,929.02	546,953,929.02	
印花税		111,516.69	111,516.69	
环境保护税	604.80		604.80	
合计	131,755.47	550,964,043.34	550,962,362.55	133,436.26

## (十二) 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	507,138,408.66	488,839,978.73
合计	507,138,408.66	488,839,978.73

### 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
押金及保证金	2,112,550.50	1,998,957.88
购房意向金	35,000.00	165,000.00
其他	1,598,101.72	13,676,020.85
结算中心贷款	503,387,356.44	473,000,000.00
代收个人款项	5,400.00	
合计	507,138,408.66	488,839,978.73

## (十三) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	8,796,959.18	2,070,068.05
合计	8,796,959.18	2,070,068.05

## (十四) 长期应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债				
二、辞退福利	490,886.35	1,060,592.90	589,999.74	961,479.51
三、其他长期福利				
合计	490,886.35	1,060,592.90	589,999.74	961,479.51

## (十五) 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	200,000,000.00	100.00			200,000,000.00	100.00
山东钢铁集团有限公司	200,000,000.00	100.00			200,000,000.00	100.00

### (十六) 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	513,884,798.69			513,884,798.69
二、其他资本公积				
合计	513,884,798.69			513,884,798.69

### (十七) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因、依据
法定盈余公积金	35,259,879.12	95,980.17		35,355,859.29	
合计	35,259,879.12	95,980.17		35,355,859.29	

### (十八) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	-592,199,039.05	-135,564,144.24
年初调整金额	-490,886.35	
本年年初余额	-592,689,925.40	-135,564,144.24
本年增加额	23,978,750.09	-301,524,193.36
其中：本年净利润转入	23,978,750.09	-301,524,193.36
其他调整因素		
本年减少额	95,980.17	155,110,701.45

项目	本年金额	上年金额
其中：本年提取盈余公积数	95,980.17	5,110,701.45
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		150,000,000.00
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	-568,807,155.48	-592,199,039.05

### (十九) 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	72,473,481.71	27,044,565.53	1,136,999,847.28	1,124,087,003.00
房地产收入	72,473,481.71	27,044,565.53	1,136,999,847.28	1,124,087,003.00
2.其他业务小计	55,395.42		1,106,813.02	
租赁收入	55,395.42		1,106,813.02	
合计	72,528,877.13	27,044,565.53	1,138,106,660.30	1,124,087,003.00

### (二十) 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
广告费	2,682,928.62	9,681,677.15
职工薪酬	1,881,248.54	3,671,448.59
业务经费	112,287.76	66,487.70
委托代销手续费	322,783.16	16,284,451.39
修理费	76,069.23	685,802.03
其他	4,187,283.42	10,663,855.55
合计	9,262,600.73	41,053,722.41

#### 2. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	12,133,667.78	11,880,323.86
修理费	707.55	18,150.00

项目	本年发生额	上年发生额
业务招待费	1,757,022.78	1,560,197.34
差旅费	103,838.89	40,058.41
办公费	1,225,505.89	1,284,595.82
诉讼费	112,360.00	33,423.69
聘请中介机构费	199,056.60	211,320.74
咨询费	518,064.14	23,652.19
其他	4,429,537.69	3,262,780.55
合计	20,479,761.32	18,314,502.60

### 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	1,652,633.85	3,348,616.00
汇兑损益		
其他		
金融机构手续费	38,744.42	70,519.09
合计	-1,613,889.43	-3,278,096.91

### (二十一) 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助		2,974.87
个税返还	12,542.35	10,328.45
合计	12,542.35	13,303.32

### (二十二) 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	73,354.29	251,826.88
合计	73,354.29	251,826.88

### (二十三) 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

项目	本年发生额	上年发生额
合计	16,552,600.10	-240,584,943.61

### (二十四) 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
违约金收入	20,000.03	641,577.7	20,000.03
其他	223,755.20	23.40	223,755.20
合计	243,755.23	641,601.10	243,755.23

### (二十五) 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
滞纳金	9,990,202.59		9,990,202.59
其他	180.91	2,882.22	180.91
违约金		96,804.80	
罚款		18,434.13	
合计	9,990,383.50	118,121.15	9,990,383.50

### (二十六) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	-819,417.16	8,748,429.77
递延所得税调整	18,338.57	62,956.72
其他		
合计	-801,078.59	8,811,386.49

### (二十七) 合并现金流量表

#### 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	23,978,750.09	-301,524,193.36
加：资产减值损失	-16,552,600.10	240,584,943.61
信用资产减值损失	-73,354.29	-251,826.88
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		

补充资料	本年发生额	上年发生额
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）	18,338.57	62,956.72
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）	9,539,303.41	1,168,214,387.47
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	705,674,370.68	140,005,986.44
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-796,114,012.66	-1,411,299,611.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-73,529,204.30	-164,207,357.12
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	724,349.97	74,253,554.27
减：现金的年初余额	74,253,554.27	238,460,911.39
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	-73,529,204.30	-164,207,357.12

## 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	724,349.97	74,253,554.27

项目	年末余额	年初余额
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	724,349.97	56,514,541.18
可随时用于支付的其他货币资金		17,739,013.09
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	724,349.97	74,253,554.27
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		

## 八、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

## 十、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（%）
山东钢铁集团房地产有限公司	青岛市 崂山区	房地产开发	193,612 万元	100.00	100.00

### （二）其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
山东信莱物业管理有限公司	受同一母公司控制
山东鲁冶项目管理有限公司	受同一最终控制方控制
山东济钢众电智能科技有限公司	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	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	407,870,131.85	78.83	839,344,872.04	94.35	无	否
山东信莱物业管理有限公司	366,771.48	0.26	366,771.48	0.05	无	否
合计	408,236,903.33	79.09	839,711,643.52	94.40		
应付账款						
山东济钢众电						
智能科技有限公司	158,037.77	0.45	215,913.79	0.03	无	否
山东信莱物业管理有限公司	81.00		81.00		无	否
济南分公司						
山东鲁冶项目管理有限公司	678,773.77	0.36			无	否
合计	836,892.54	0.81	215,994.79	0.03		
其他应付款						
山东钢铁集团	503,387,356.44	99.55	473,000,000.00	96.99	无	否

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 (%)		
房地产有限公司						
合计	503,387,356.44	99.55	473,000,000.00	96.99		

## 十一、母公司报表主要项目

### (一) 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	139,411,898.25	763,245,753.14
合计	139,411,898.25	763,245,753.14

#### 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		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	83,077,410.45		720,194,421.87	
1至2年	26,821,604.77		3,712,920.68	73,354.29
2至3年	3,142,453.68		6,400.00	
3至4年	2,800.00			
4至5年				
5年以上	26,367,629.35		39,405,364.88	
合计	139,411,898.25		763,319,107.43	73,354.29

##### 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		预期信用损失率/计提比例(%)	账面价值
	坏账准备			
	金额	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	139,411,898.25	100.00		139,411,898.25
合计	139,411,898.25	100.00		139,411,898.25

类别	年初余额		预期信用损失率/计提比例(%)	账面价值
	坏账准备			
	金额	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	763,319,107.43	100.00	73,354.29	763,245,753.14
合计	763,319,107.43	100.00	73,354.29	763,245,753.14

## (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
合并范围	110,265,786.70			720,561,193.35		

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
内关 联方 组合 保证 金等 低风 险项 目组 合 账龄 组合	29,146,111.55			42,757,914.08		73,354.29
合计	139,411,898.25			763,319,107.43		73,354.29

## ②其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	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			73,354.29	73,354.29
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				
本年计提				
本年转回			73,354.29	73,354.29
本年转销				

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	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)	合计
本年核销				
其他变动				
年末余额				

### (3) 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
账龄组合			73,354.29
合计			73,354.29

### (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)

	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
接收集中归集资金的母公司		账面价值		账面价值
山东钢铁集团房地产有限公司	109,899,015.22	109,899,015.22	720,194,421.87	720,194,421.87
合计	109,899,015.22	109,899,015.22	720,194,421.87	720,194,421.87

## (二) 长期股权投资

### 1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	548,918,498.69			548,918,498.69
小计	548,918,498.69			548,918,498.69

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
减：长期股权投资减值准备				
合计	548,918,498.69			548,918,498.69

## 2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
合计	548,918,498.69	548,918,498.69		
一、子公司				
济南明东房地产有限公司	548,918,498.69	548,918,498.69		

被投资单位	权益法下确认的投 资损益	本期增减变动		
		其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股利 或利润
合计				
一、子公司				
济南明东房地产有限公司				

被投资单位	本期增减变动		年末余额	减值准备年末余额
	计提减值准备	其他		
合计			548,918,498.69	
一、子公司				
济南明东房地产有限公司			548,918,498.69	

## (三) 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	39,814,558.76	5,935,093.81	293,203,698.15	194,583,465.86
房地产收入	39,814,558.76	5,935,093.81	293,203,698.15	194,583,465.86
2.其他业务小计	55,395.42		1,106,813.02	

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
租赁收入	55,395.42		1,106,813.02	
合计	39,869,954.18	5,935,093.81	294,310,511.17	194,583,465.86

#### (四) 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	959,801.74	51,107,014.49
加: 资产减值损失		
信用资产减值损失	-73,354.29	-251,826.88
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)	18,338.57	62,956.72
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)	-20,961,542.87	164,999,681.30
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	622,947,267.20	156,548,493.77
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-610,286,458.93	-371,635,454.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,395,948.58	830,865.18
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		

补充资料	本年发生额	上年发生额
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		
<b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	67,655.51	7,463,604.09
减: 现金的期初余额	7,463,604.09	6,632,738.91
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-7,395,948.58	830,865.18

## 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	67,655.51	7,463,604.09
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	67,655.51	2,082,404.93
可随时用于支付的其他货币资金		5,381,199.16
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	67,655.51	7,463,604.09
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		

## 十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

1. 截至 2023 年 12 月 31 日止, 本公司无需披露的其他重要内容。

## 十三、财务报表的批准

本年度财务报表经公司批准。

## 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 2023 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。

2023 年末资产总额 10.21 亿元，较年初减少 5 亿元；负债总额 8.41 亿元，较年初减少 5.23 亿元；资产负债率 82.34%。

## 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、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。

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**

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

审计报告第1页共3页



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 Free Trade Zone branch of Zhongshun Yatai Certified Public Accountants LLP

## 审计报告

中审亚太沪市字(2024)00241号

济南莱建置业有限公司:

### 一、审计意见

我们审计了济南莱建置业有限公司(以下简称“济南莱建置业公司”)财务报表,包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表,2023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,2023年12月31日的合并及公司资产减值准备情况表以及相关财务报表附注。

我们认为,济南莱建置业公司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,公允反映了济南莱建置业公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023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,我们独立于济南莱建置业公司,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

济南莱建置业公司管理层(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,管理层负责评估济南莱建置业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济南莱建置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

审计报告第1页共3页



治理层负责监督济南莱建置业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，就可能导致对济南莱建置业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莱建置业公司不能持续经营。

(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。



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 Zhongshun Asia Pacific Accountants LLP

(六)就济南莱建置业有限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,以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并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。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师: 杨军  
上海自贸试验区分所 (盖章) (签名并盖章)  
中国注册会计师: 孙中 磊  
(签名并盖章)  
中国·上海 二〇二四年三月十三日

济南莱建置业有限公司  
2024年7月15日