

山东钢铁集团房地产有限公司 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	13
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	14
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	19
第九节内部控制	19

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），前身为山东莱钢建设置业有限公司，于 2002 年 1 月 30 日注册成立，具有房地产开发一级资质。2014 年 7 月，山钢集团对分属于莱钢集团和济钢集团的房地产业务进行整合，以山东莱钢建设置业有限公司为母体成立山钢地产作为山钢集团房地产板块的专业管理和业务发展平台。目前，公司注册资本 19.36 亿元，其中山钢集团持股 63.85%，莱钢集团持股 36.15%。山钢地产自整合成立以来，逐步形成了以商品房开发与保障房建设为主，物业管理、商业运营为辅，产业协同发展的格局。累计开发项目 62 个，开发面积约 660.55 万 m²。

截至 2023 年底，山钢地产在上海、济南、青岛、太原等地出资设立 32 家法人公司，其中全资、控股公司 28 家，参股公司 4 家；另托管公司 1 家。上述公司除 4 家从事物业

管理和商业运营业务外，其他 29 家均从事房地产开发业务（部分房地产项目中含有正在运营及将要交付的商业综合体及商街项目，部分项目公司中含有商铺、办公楼出租等业务）。

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	316611.08	270021.42	18%
营业总成本	326333.35	266199.61	22.59%
销售费用	8887.88	18339.35	-51.54%
管理费用	17763.78	18045.61	-1.56%
财务费用	18957.49	22614.76	-16.17%
营业利润	-12854.01	-35696.40	64%
投资收益	26067.67	-11985.19	317.5%
营业外收入	587.30	34721.87	-98.31%
营业外支出	1569.11	2738.63	-42.7%
利润总额	-13835.82	-3713.15	-272.62%
已交税费总额	109630.83	69387.13	58%
净利润	-15624.49	-20060.71	23.07%
营业利润率（%）	-4.37	-13.22	-
净资产收益率（%）	-1%	-7.38	-
项 目	期末余额	年初余额	变动比例（%）
资产总额	1416129.77	1673229.00	-16%
负债总额	1162693.14	1401349.35	-17%
所有者权益	253436.62	271879.65	-7%

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：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

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，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。

（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。

2023 年末应收款项明细

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）	16,758,129.04	51,955.09	5,336,844.02	102,645.68
1 至 2 年	1,304,921.87	260,984.37	4,708,572.18	1,113,910.12
2 至 3 年	4,499,125.77	2,174,298.99	1,071,600.59	
3 至 4 年	1,071,600.59			
4 至 5 年				
5 年以上				
合计	23,633,777.27	2,487,238.45	11,117,016.79	1,216,555.80

2023 年末其他应收款

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）	841,561.75	12.66	42,078.09	2,052,913.68	31.33	102,645.68
1 至 2 年	1,304,921.87	19.64	260,984.37	4,499,125.77	68.67	1,113,910.12
2 至 3 年	4,499,125.77	67.70	2,174,298.99			
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 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	6,645,609.3 9	100.00	2,477,361.4 5	6,552,039.4 5	100.00	1,216,555.8 0

2023 年末预付款项

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)	3,625,886.28	2.79		7,122,746.48	5.56	
1 至 2 年(含 2 年)	5,924,073.68	4.55		489,684.43	0.38	
2 至 3 年(含 3 年)	272,781.63	0.21		10,000.00	0.01	
3 年以上	120,333,452. 61	92.45		120,393,452. 61	94.05	
合计	130,156,194. 20	100.00		128,015,883. 52	100.00	

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。

2023 年末存货分类及金额

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	6,314,889,477.94		6,314,889,477.94
其中：开发成本(由房地 产开发企业填列)	6,314,889,477.94		6,314,889,477.94
库存商品（产成品）	3,165,557,470.12	383,903,045.28	2,781,654,424.84
其中：开发产品(由房地 产开发企业填列)	3,164,339,158.40	383,903,045.28	2,780,436,113.12
周转材料（包装物、低值 易耗品等）	32,970.89		32,970.89
合计	9,480,479,918.95	383,903,045.28	9,096,576,873.67

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	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	40,329,774.41	13,817,012.34	32,722,807.42	21,423,979.33
小计	40,329,774.41	13,817,012.34	32,722,807.42	21,423,979.33

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	40,329,774.41	13,817,012.34	32,722,807.42	21,423,979.33

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。

2023 年末投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	1,732,377,18 1.49					33,316,21 0.58	1,699,060,97 0.91
其中：房屋、建筑物	1,732,377,18 1.49					33,316,21 0.58	1,699,060,97 0.91
二、公允价值变动合计	8,236,418.51			-24,422,320.00		3,177,689.42	-19,363,590.91
其中：房屋、建筑物	8,236,418.51			-24,422,320.00		3,177,689.42	-19,363,590.91
三、账面价值合计	1,740,613,60 0.00						1,679,697,38 0.00
其中：房屋、建筑	1,740,613,60						1,679,697,38

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用 房地产或 存货 转入	公允价 值变动 损益	处 置	转为自用 房地产	
物	0.00						0.00

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。

2023 年末固定资产分类如下：

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	66,377,250.67		88,274.00	66,288,976.67
其中：土地资产				
房屋及建筑物	64,655,325.09			64,655,325.09
机器设备				
运输工具	640,332.96			640,332.96
办公设备	1,081,592.62		88,274.00	993,318.62

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
二、累计折旧合计	10,718,252.46	1,535,563.92	84,550.65	12,169,265.73
其中：土地资产				
房屋及建筑物	9,085,419.86	1,535,563.92		10,620,983.78
机器设备				
运输工具	608,316.31			608,316.31
办公设备	1,024,516.29		84,550.65	939,965.64
三、账面净值合计	55,658,998.21			54,119,710.94
其中：土地资产				
房屋及建筑物	55,569,905.23			54,034,341.31
机器设备				
运输工具	32,016.65			32,016.65
办公设备	57,076.33			53,352.98
四、减值准备合计				
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、账面价值合计	55,658,998.21			54,119,710.94
其中：土地资产				
房屋及建筑物	55,569,905.23			54,034,341.31
机器设备				
运输工具	32,016.65			32,016.65
办公设备	57,076.33			53,352.98

⑥应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		100,000.00
银行承兑汇票		
合计		100,000.00

⑦应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	1,252,731,953.28	2,185,593,867.76
1至2年	383,442,755.45	224,223,107.89
2至3年	156,832,687.77	60,498,068.28
3年以上	37,318,396.12	46,021,163.48
合计	1,830,325,792.62	2,516,336,207.41

⑧合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收款	2,085,691,582.74	2,326,156,967.02
合计	2,085,691,582.74	2,326,156,967.02

⑨其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	250,000,000.00	250,000,000.00
其他应付款项	3,451,834,091.88	3,166,985,371.09
合计	3,701,834,091.88	3,416,985,371.09

⑩长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间
抵押借款	1,049,478,597.47	665,125,021.36	4.10%-6.125%
小计	1,049,478,597.47	665,125,021.36	
减：一年内到期部分	325,810,311.45	87,314,881.99	4.10%-6.125%
合计	723,668,286.02	577,810,139.37	

⑪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	1,936,120,000.00	100.00			1,936,120,000.00	100.00
莱芜钢铁集团有限公司	700,000,000.00	36.15			700,000,000.00	36.15
山东钢铁集团有限公司	1,236,120,000.00	63.85			1,236,120,000.00	63.85

⑫未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	610,565,329.34	1,094,429,429.45

项目	本年金额	上年金额
年初调整金额	-16,030,352.13	-1,286,402.99
本年年初余额	594,534,977.21	1,093,143,026.46
本年增加额	-124,818,668.44	-191,837,668.43
其中：本年净利润转入	-124,818,668.44	-191,837,668.43
其他调整因素		
本年减少额	6,814,963.30	290,740,028.69
其中：本年提取盈余公积数	6,814,963.30	40,740,028.69
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		250,000,000.00
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	462,901,345.47	610,565,329.34

(二) 利润表

项目	本年金额
一、营业总收入	3,166,110,762.97
其中：营业收入	3,166,110,762.97
△利息收入	
△已赚保费	
△手续费及佣金收入	
二、营业总成本	3,263,333,535.22
其中：营业成本	2,655,912,727.48
△利息支出	
△手续费及佣金支出	
△退保金	
△赔付支出净额	
△提取保险责任准备金净额	
△保单红利支出	
△分保费用	

税金及附加	151,329,265.74
销售费用	88,878,818.44
管理费用	177,637,817.52
研发费用	
财务费用	189,574,906.04
其中：利息费用	182,031,839.64
利息收入	7,288,924.89
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	
其他	
加：其他收益	875,776.49
投资收益（损失以“-”号填列）	260,676,660.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,910,695.08
☆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）	-24,422,320.00
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	-75,442,771.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-193,004,970.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	299.70
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-128,540,097.87
加：营业外收入	5,873,003.71
其中：政府补助	
减：营业外支出	15,691,110.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-138,358,205.11
减：所得税费用	17,886,648.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-156,244,853.31
（一）按所有权归属分类	
归属于母公司所有者的净利润	-124,818,668.44
*少数股东损益	-31,426,184.87
（二）按经营持续性分类	
持续经营净利润	-156,244,853.31
终止经营净利润	

（三）本财务报表已于2024年3月14日经本公司董事会批准。

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 年实现营业收入 31.66 亿元，实现利润总额-1.38 亿元。截至 2023 年末，公司总资产 141.61 亿元，负债总额 116.27 亿元，净资产 25.34 亿元，资产负债率 82.1%。

二、董事会对公司核心竞争力情况的分析

山钢地产拥有 20 多年的房地产开发经验和业绩积累，拥有系统、完善的业务管理体系。拥有一支专业化的整建制管理团队，年龄结构、知识结构较好，在内部资源盘活中可充分发挥协同作用。在物业管理、商业运营等轻资产经营业务初具规模，具有进一步优化提升的空间，具备承接集团内部服务业务的基础。依靠集团公司的支持，能够实现资金平衡，并且财务成本大幅降低，能够实现稳定经营，变现资金支持转型发展。

三、董事会对公司未来发展战略和面临风险的分析

山钢地产转型发展的模式与路径仍不清晰，亟需进一步优化发展战略、调整商业模式。与钢铁主业协同少，缺乏协同资源；当前的物业管理和商业运营业务规模不足以支撑山钢地产可持续发展。外部政策虽然持续宽松但市场难以在短期内回升，项目销售去化较慢，资金变现不足或将影响转型发展。

但山钢地产依托山钢集团支持维持稳定经营，并未因国

家房地产政策及市场形势变化而发生重大风险，藉此转型发展适得其时。中国宝武重组山钢之后，围绕钢铁主业专业化分工协作模式更加清晰，山钢地产依托自身能力发挥协同支撑作用的空间更大。集团公司提出“生产经营+资本运营”的整体发展思路，山钢地产拥有完整的项目开发体系与专业的项目管理团队，能够在资产盘活、资本运营业务中发挥重要作用。山钢地产物业管理及商业运营等轻资产经营业务，也能够大量承载钢铁主业优化调整转移就业人员。

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。

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。

报告期内公司共召开党委会 38 次，合计 14 项议题；共召开 10 次董事会，审议通过 24 项议案；严格执行干部选拔聘用及任职年龄等有关规定，2023 年任命高管 3 人。

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”。通过工作分析研究，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，稳步推进人均效能管控提升。坚持干部队伍年轻化导向，严格履行选人用人程序，配强优化公司党委管理的领导人员，全年共提拔任用管理人员 7 人，调整管理人员 71 人次。坚持党管干部、党管人才，持续推进契约化管理常态化，全年完成 3 个单位聘用协议签订工作，与 10 个单位签订 2023 年度经营业绩目标责任书。鼓励职工主动提升素质能力。坚持以培养专业化综合型人才队伍为目标，聚焦构建新发展格局，以助力公司高质量转型发展为主线，积极向新业务模块进行探索，有针对性的开展各类培训工作，2023 年度公司共组织开展《产业园区投资开发运营培训》、《物业行业发展趋势及物业核心管理能力提升培训》、《生命周期下的街区商业操盘策略培训》等内部专项培训 6 次，外部培训学习 25 次，累计培训 1500 人次，对员工素质能力提升起到重要作用；同时积极沟通协调组织开展线上教育培训活动，为各单位及各部门开通线上视频课程 60 门，调动了干部职工日常学习的兴趣，营造了浓厚的学习氛围。

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

2023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94.7万元。其中，办公用车费46.75万元，培训费3.88万元，业务招待费25.66万元，国内差旅费16.23万元，手机通讯费2.18万元。

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、审计报告。

审计报告

中审亚太审字(2024)002011号

山东钢铁集团房地产有限公司:

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“山钢地产公司”)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,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,公允反映了山钢地产公司2023年12月31日合并及公司的财务状况以及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,我们独立于山钢地产公司,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

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

1/3

您可以通过手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编号:京3405XBNS04



治理层负责监督山钢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所导致，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，就可能对山钢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山钢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。

(六) 就山钢地产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：
(盖章)

中国·北京



杨会军

(签名并盖章)



欧会军

中国注册会计师：

(签名并盖章)

二〇二四年三月十四日



山东钢铁集团房地产有限公司

2024年7月15日