

济南明东房地产有限公司

2020 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
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： 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
6. 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）系由济南市工商行政管理局批准，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；法定代表人：苏传德；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：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：济南明东房地产有限公司设董事会、监事会，按公司章程规定举行定期和临时会议，按各自的权限对相关的重大事项作出决策。

组织结构：目前本公司现有 4 个部门，分别为：财务部、

人资部等。

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	0	0	0
营业总成本	0	0	0
销售费用	0	0	0
管理费用	0	0	0
财务费用	0	0	0
营业利润	0	0	0
投资收益	0	0	0
营业外收入	21.64	0.18	11922.22
营业外支出	1.05	0	0
利润总额	20.59	0.18	11338.89
已交税费总额	1727.63	9.45	18181.80
净利润	20.59	0.18	11338.89
营业利润率 (%)	0	0	0
净资产收益率 (%)	0.42	0.004	11314.51
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	304600.45	260236.54	17.05
负债总额	299715.83	255372.51	17.36

所有者权益	4884.62	4864.03	0.42
-------	---------	---------	------

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 2020 年报表合并范围的有 1 个分公司。

(2) 重要会计政策、会计估计变更情况说明

2020 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 货币资金

项目	期末数	年初数
库存现金		
银行存款	227,462,669.01	99,305,190.94
其他货币资金		45,182,499.76
合计	227,462,669.01	144,487,690.70

② 预付款项

3. 预付款项账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	25,016,675.97	100.00	205,026.95	100.00
1 至 2 年 (含 2 年)				
2 至 3 年 (含 3 年)				
3 年以上				
合计	25,016,675.97	100.00	205,026.95	100.00

④ 其他应收款

项目	期末数	年初数
应收利息		
应收股利		

其他应收款	10,140,000.00	10,140,000.00
合 计	10,140,000.00	10,140,000.00

3. 其他应收款项

(1) 其他应收款按种类列示

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,140,000.00	100.00			10,140,000.00
其中：组合 1					
组合 2	10,140,000.00	100.00			10,140,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	10,140,000.00	100.00			10,140,000.00

(续表)

种类	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,140,000.00	100.00			10,140,000.00
其中：组合 1					
组合 2	10,140,000.00	100.00			10,140,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	10,140,000.00	100.00			10,140,000.00

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：

①组合 2

组合名称	期末余额
押金、保证金	10,000,000.00
其他	140,000.00
合 计	10,140,000.00

(1) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备
济南城市投资集团有限公司 (安置房建设保证金)	非关联方	10,000,000.00	2-3年	98.62	
鲁源电气集团箱式变电站租赁押金	非关联方	80,000.00	1年以内	0.79	
山东格瑞德输变电工程有限公司(租赁押金)	非关联方	60,000.00	2-3年	0.59	
合计	—	10,140,000.00	—	100.00	

③ 存货

1. 存货分类

存货项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
发出商品			
原材料			
库存商品/开发产品			
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)			
在产品及自制半成品			
其中：已完工未结算工程(由执行建造合同准则企业填列)			
开发成本(由房地产开发企业填列)	2,722,707,246.82		2,722,707,246.82
周转材料、备品备件			
消耗性生物资产			
在途物资			
合同履约成本			
委托加工物资			

存货项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
其他			
其中：尚未开发的土地储备(由房地产开发企业填列)			
合计	2,722,707,246.82		2,722,707,246.82

(续表)

存货项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
发出商品			
原材料			
库存商品/开发产品			
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)			
在产品及自制半成品			
其中：已完工未结算工程(由执行建造合同准则企业填列)			
开发成本(由房地产开发企业填列)	2,426,584,889.12		2,426,584,889.12
周转材料、备品备件			
消耗性生物资产			
在途物资			
合同履约成本			
委托加工物资			
其他			
其中：尚未开发的土地储备(由			

存货项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发企业 填列)			
合 计	2,426,584,889.12		2,426,584,889.12

2、存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

截止 2020 年 12 月 31 日，存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 258,624,669.00 元。

④其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预交税金	40,302,919.00	16,988,034.60
合 计	40,302,919.00	16,988,034.60

⑤长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少原因
营销费用	3,855,091.88	16,219,625.53			20,074,717.41	
税费	104,658.20	195,666.10			300,324.30	
合 计	3,959,750.08	16,415,291.63			20,375,041.71	

⑥短期借款

1. 短期借款分类列示短期借款分类列示

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款	1,923,000,000.00	1,493,000,000.00
合 计	1,923,000,000.00	1,493,000,000.00

⑦应付票据

种 类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	40,266,824.83	38,222,221.43
商业承兑汇票	14,431,227.34	22,330,798.38
合 计	54,698,052.17	60,553,019.81

⑧应付账款

1. 应付账款按照账龄列示

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,923,305.23	7,487,626.71

1-2年	12,156.35	
2-3年		
3年以上		
合计	1,935,461.58	7,487,626.71

⑨ 预收款项

1. 预收账款按照款项性质列示:

账龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	373,597,663.00	17,175,669.00
1年以上	19,097,269.00	1,921,600.00
合计	392,694,932.00	19,097,269.00

⑩ 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	48,561.97	2,608,155.35	2,569,534.07	87,183.25
二、离职后福利-设定提存计划		182,021.38	182,021.38	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	48,561.97	2,790,176.73	2,751,555.45	87,183.25

2. 短期薪酬

短期薪酬项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		1,914,083.28	1,914,083.28	
二、职工福利费		290,112.03	290,112.03	
三、社会保险费		100,932.66	100,932.66	
其中：医疗保险费		99,165.48	99,165.48	
工伤保险费		1,767.18	1,767.18	
生育保险费				
其他				
四、住房公积金		220,308.72	220,308.72	
五、工会经费		44,437.00	44,437.00	
六、职工教育经费	48,561.97	38,281.66	-339.62	87,183.25
七、短期带薪缺勤				
八、短期利润分享计划				
九、其他短期薪酬				
合计	48,561.97	2,608,155.35	2,569,534.07	87,183.25

3. 设定提存计划

设定提存计划项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费		46,755.04	46,755.04	
二、失业保险费		2,045.54	2,045.54	
三、企业年金缴费		133,220.80	133,220.80	
四、其他				
合计		182,021.38	182,021.38	

应交税费

税种	期末余额	年初余额
土地增值税	-6,879,202.26	-278,448.34
土地使用税	197,542.23	197,542.23
房产税		
教育费附加	-126,708.11	-15,983.13
地方教育费附加	-84,472.07	-10,655.42
城市维护建设税	-295,652.25	-37,293.97
地方水利建设基金	-21,118.03	-2,663.86
代扣代缴个人所得税	5,359.28	23,155.55
合计	-7,204,251.21	-124,346.94

其他应付款

1. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

债权人或项目	期末余额	年初余额
押金、保证金等	1,418,794.00	
职工医疗、保险及其他款项	78,148.75	762,937.91
其他	500,000.00	500,000.00
合计	1,996,942.75	1,262,937.91

一年内到期的非流动负债

类别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	555,400,000.00	372,450,000.00
合计	555,400,000.00	372,450,000.00

长期借款

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款	74,550,000.00	599,950,000.00
合计	74,550,000.00	599,950,000.00

实收资本

投资者名称	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
山东钢铁集团 房地产有限公司	50,000,000.0 0	100.00			50,000,000.0 0	100.00
合 计	50,000,000.0 0	100.00			50,000,000.0 0	100.00

未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本期年初余额	-1,359,677.01	-1,361,523.55
本期增加额	205,908.98	1,846.54
其中：本期净利润转入	205,908.98	1,846.54
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-1,153,768.03	-1,359,677.01

财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	74,573,329.80	
减：资本化利息	74,573,329.80	
减：利息收入		
合 计		

其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助		
与收益相关的政府补助	20,807.39	1,846.54
合计	20,807.39	1,846.54

营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
违约金及罚款收入	195,600.00	
合计	195,600.00	

营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
其他	10,498.41		10,498.41
合计	10,498.41		10,498.41

(二) 利润表

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入		
其中：营业收入		
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本		

其中：营业成本		
△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		
△保单红利支出		
△分保费用		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用		
其中：利息费用		
利息收入		
益以，，-，，号填列) 汇兑净损失(净收		
其他		
加：其他收益	20807.39	1846.54
投资收益(损失以号填		
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		
☆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		
资产处置收益(损失以号		
填列)		
三、营业利润(亏损以“一”号填	20807.39	1846.54
加：营业外收入	195600.00	
其中：政府补助		
项 目	本期金额	上期金额
减：营业外支出	10498.41	
四、利润总额(亏损总额以“一”	205908.98	1846.54
减：所得税费用		
五、净利润(净亏损以“一”号	205908.98	1846.54
(一)按所有权归属分类：	—	—
归属于母公司所有者的	205908.98	1846.54

*少数股东损益		
(二) 按经营持续性分类:	—	—
持续经营净利润	205908.98	1846.54
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		
☆ 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		
8. 外币财务报表折算差		
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	205908.98	1846.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	205908.98	1846.54
*归属于少数股东的综合收益		
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

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）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 2020 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。

2020 年末资产总额 30.06 亿元，较年初增加 4.20 亿元；负债总额 29.57 亿元，较年初增加 4.20 亿元；资产负债率 98.37%。

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、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

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。

审计报告。



审计报告

中天运[2021]审字第 01676 号

济南明东房地产有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了济南明东房地产有限公司（以下简称济南明东房地产）的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日资产负债表，2020 年度利润表、现金流量表、股东权益变动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，公允反映了济南明东房地产 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果及现金流量。

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，我们独立于济南明东房地产，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、其他信息

济南明东房地产管理层对其他信息负责。其他信息包括济南明东房地产报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任



济南明东房地产管理层（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明东房地产的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算济南明东房地产、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房地产的财务报告过程。

五、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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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房地产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房地产不能持续经营。

济南明东房地产有限公司
2021年6月11日

