

济南莱建置业有限公司

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.....	2
第四节 董事会报告摘要.....	8
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.....	8
第六节 重要事项.....	9
第七节 社会责任的履行.....	9
第八节 履职待遇及有关业务支出情况.....	10
第九节 内部控制.....	11

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	本集团
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：夏雷
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

网 址：

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：夏雷；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

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	229112.66	132933.45	72.36
营业总成本	246310.90	113474.28	117.07
销售费用	7526.58	6450.90	16.68
管理费用	1739.92	1205.97	44.28
财务费用	866.98	4037.07	-78.53
营业利润	-27296.26	19451.71	-240.33
投资收益	0	0	0
营业外收入	153.48	67.56	127.18
营业外支出	1086.78	7.34	147.06
利润总额	-28229.56	19511.93	-244.68
已交税费总额	26543.86	15070.02	76.14
净利润	-32664.34	11829	-376.14
营业利润率 (%)	-11.91%	14.64%	-181.36
净资产收益率 (%)	-53.69%	25.16%	-313.40
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	312666.53	495689.99	-36.93

负债总额	251819.55	448675.30	-43.88
所有者权益	60846.98	47014.70	29.43

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、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

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 (万元)	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	1	境内非融资企业	济南市	济南市	房地产开发及经营	5000.00	100.00	100.00	5000.00	同一控制下企业合并

(二) 本年新纳入合并范围的主体

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润	控制的性质
1	济南明东房地产有限公司	142,011,755.50	-407,988,244.50	全资子公司

(三) 本年发生的同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	合并日确定依据	账面净资产	交易对价	实际控制人	本年初至合并日的相关情况			
						收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
济南明东房地产有限公司	2021-1-30	注①	548,918,498.69	35,033,700.00	山东钢铁集团房地产有	72,266.72	-52,668,705.65	-356,861,532.84	

公司名称	合并日	合并日确定依据	账面净资产	交易对价	实际控制人	本年初至合并日的相关情况			
						收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
					限公司				

注：①根据股权转让协议约定日期确定合并日。

二、母公司财务报表主要项目注释

(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	919,631,213.70	902,370,216.53
合计	919,631,213.70	902,370,216.53

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

①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	919,956,394.87	100.00	325,181.17	0.04	919,631,213.70
合计	919,956,394.87	—	325,181.17	—	919,631,213.70

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	902,576,606.53	100.00	206,390.00	0.02	902,370,216.53
合计	902,576,606.53	—	206,390.00	—	902,370,216.53

②按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	880,516,629.99	862,171,241.65
1至2年	34,400.00	1,000,000.00
2至3年		
3至4年		
4至5年		
5年以上	39,405,364.88	39,405,364.88
小计	919,956,394.87	902,576,606.53
减: 坏账准备	325,181.17	206,390.00
合计	919,631,213.70	902,370,216.53

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

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)	6,366,023.48	13.90	318,301.17	127,200.00	0.31	6,390.00
1-2年(含 2年)	34,400.00	0.07	6,880.00	1,000,000.00	2.47	200,000.00
2-3年(含 3年)						
3-4年(含 4年)						
4-5年(含 5年)						
5年以上	39,405,364.88	86.03		39,405,364.88	97.22	
合计	45,805,788.36	—	325,181.17	40,532,564.88	—	206,390.00

②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
应收资金集中 管理款	874,150,606.51			862,044,041.65		
合计	874,150,606.51	—		862,044,041.65	—	

③其他应收款项坏账准备计提情况

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)	

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	206,390.00			206,390.00
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	118,791.17			118,791.17
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	325,181.17			325,181.17

④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	902,576,606.53			902,576,606.53
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	17,379,788.34			17,379,788.34

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)	
本年终止确认				
其他变动				
年末余额	919,956,394.87			919,956,394.87

(2) 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	874,150,606.51	1年以内	95.02	
锦绣华府代缴维修基金	代缴维修基金	5,999,252.00	1年以内	0.65	299,962.60
济南市国有投资有限公司	土地熟化资金	39,405,364.88	5年以上	4.28	
山东信莱物业管理有限公司	公建表电费	366,771.48	1年以内	0.04	18,338.57
锦绣华府未交付房源预存电费	预缴电费	34,400.00	1-2年	0.01	6,880.00
合计	—	919,956,394.87		100.00	325,181.17

(3) 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

		备			备
山东钢铁集团房地产有限公司	874,150,606.51		874,150,606.51	862,044,041.65	862,044,041.65
合计	874,150,606.51		874,150,606.51	862,044,041.65	862,044,041.65

(一) 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		1,183,665,798.69	634,747,300.00	548,918,498.69
济南鲍德房地产有限公司		634,747,300.00	634,747,300.00	
济南明东房地产有限公司		548,918,498.69		
小 计		1,183,665,798.69	634,747,300.00	548,918,498.69
减：长期股权投资减值准备				
合 计		1,183,665,798.69	634,747,300.00	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	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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	计提减值准备			其他
合 计	1,183,665,798.69		1,183,665,798.69	634,747,300.00							548,918,498.69	

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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	计提减值准备		
			8.69								
一、子公司											
济南鲍德房地产有限公司	634,747,300.00		634,747,300.00	634,747,300.00							
济南明东房地产有限公司	548,918,498.69		548,918,498.69							548,918,498.69	

(四) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本明细列示

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	957,934,293.59	748,389,192.33	1,329,334,470.68	980,355,166.21
房地产开发	957,934,293.59	748,389,192.33	1,329,334,470.68	980,355,166.21
2、其他业务小计	129,880.72			

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
车位租赁	129,880.72			
合 计	958,064,174.3	748,389,192.3	1,329,334,470.6	980,355,166.21
	1	3	8	

2. 业务按行业分项列示

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	958,064,174.31	748,389,192.33	1,329,334,470.68	980,355,166.21
合 计	958,064,174.31	748,389,192.33	1,329,334,470.68	980,355,166.21

3. 前五名客户的营业收入情况

客户名称	金额	占公司营业收入的比例 (%)
王启涛	2,831,987.16	0.30
李泉	2,769,531.19	0.29
李宝财	2,769,531.19	0.29
马钺隆	2,769,531.19	0.29
张立青	2,769,531.19	0.29
合 计	13,910,111.92	1.46

(二) 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	80,191,058.57	118,084,135.40
加：资产减值损失		155,990.00
信用资产减值损失	118,791.17	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		

补充资料	本年发生额	上年发生额
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）	13,046,837.49	44,360,069.46
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）	-29,697.79	-38,997.50
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）	277,148,393.01	458,933,590.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-22,276,350.37	-390,055,152.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	132,462,712.21	201,489,568.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	480,661,744.29	432,929,203.97
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	6,632,738.91	311,322,773.20
减：现金的年初余额	311,322,773.20	285,266,920.10
加：现金等价物的年末余额		

补充资料	本年发生额	上年发生额
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-304,690,034.29	26,055,853.10

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	本年余额	上年余额
一、现金	6,632,738.91	311,322,773.20
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,373,099.41	306,152,515.50
可随时用于支付的其他货币资金	5,259,639.50	5,170,257.70
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：3个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	6,632,738.91	311,322,773.20

（五）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31.27亿元，较年初减少18.3亿元；负债总额25.18亿元，较年初减少19.69亿元；资产负债率80.53%。

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

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。

审计报告。



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)山东分所
济南市历下区经二路2号金宇大厦东塔15层
邮政编码 250014

Shandong Zhongshen Zhonghuan
Accountants LLP
15th Floor East Tower Jintu Building
No. 2 East Jining Road Jinan Shandong
China 250014

电话 Tel: 0531-67818528
传真 Fax: 0531-67818158

审计报告

众环鲁审字(2022)10083号

济南莱建置业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了济南莱建置业有限公司（以下简称“莱建置业公司”）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，2021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，公允反映了莱建置业公司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

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。


（六）就莱建置业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。

(此页无正文)



中国注册会计师: 刘波 
刘波

中国注册会计师: 周艺 
周艺

中国 济南

2022年3月31日

济南莱建置业有限公司
2022年6月9日