

济南鲍德房地产开发有限公司 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.....	3
第四节董事会报告摘要.....	18
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.....	18
第六节重要事项.....	19
第七节社会责任的履行.....	- 18 -
第八节履职待遇及有关业务支出情况.....	20
第九节内部控制.....	20

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
地产公司	指	山东钢铁集团房地产有限公司
公司、本公司	指	济南鲍德房地产开发有限公司

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，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：济南鲍德房地产开发有限公司
 2. 法定代表人：吴国富
 3. 注册地址：山东省济南市历下区解放东路 34 号现代逸城综合楼五楼 501 室
 4. 经营范围：房地产开发、销售；建筑材料销售；物业管理、房屋建筑工程施工(以上凭资质证经营)；房地产中介服务、房地产信息咨询；房屋出租、场地出租。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)
 5. 办公地址：山东省济南市历下区解放东路 34 号现代逸城综合楼五楼 501 室
- 联系电话：0531-88560940
6. 网址：无
 7. 电子信箱：无

二、公司简介

济南鲍德房地产开发有限公司（以下简称“鲍德公司”）于 2001 年 3 月 20 日成立，注册资本 3000 万元，为山东钢铁集团房地产有限公司子公司，公司位于济南市历下区解放东路 66 号，经营范围包括房地产开发销售；建筑材料销售；商品住宅物业管理。下设诸城分公司，2013 年 4 月份为开发诸城市南湖生态经济发展区而设立，因诸城地块改由山钢地产与碧桂园合作，诸城分公司一直无经营业务，于 2021 年 4 月完成工商注销工作。

鲍德公司开发项目有：茂岭花苑、德盛家园、日照蓝天

花园、三亚温泉丽景、钢城新苑、现代逸城一期、现代逸城二期、新天地润园、新天地广场、新悦国际广场、现代逸城三期、山钢·明德府等，其中新悦国际广场在建项目已于2019年完成转让。目前在售项目有新天地广场和现代逸城三期，正在开发项目有山钢·明德府项目。

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	302,609,662.17	743,785,923.29	-59.31%
营业总成本	232,109,847.12	581,350,529.41	-60.07%
销售费用	20,961,600.23	19,826,320.44	5.73%
管理费用	11,046,181.81	5,207,090.34	112.14%
财务费用	-1,737,953.76	12,854,950.72	-113.52%
营业利润	70,967,241.50	166,925,389.37	-57.49%
投资收益	0.00	0.00	0%
营业外收入	103,145.20	30,011.56	243.68%
营业外支出	899,116.05	85,566.89	950.78%
利润总额	70,171,270.65	166,869,834.04	-57.95%
净利润	52,627,015.83	95,020,714.04	-44.62%

项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	602,772,202.28	1,185,659,927.62	-49.16%
负债总额	480,224,695.01	673,739,436.18	-28.72%
所有者权益	122,547,507.27	511,920,491.44	-76.06%

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) 会计报表主要项目注释

① 存货

1、 存货分类

项目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	100,508,020.43		100,508,020.43
其中：开发成本(由房地产开发企业填列)	100,508,020.43		100,508,020.43
库存商品(产成品)	90,330,811.14		90,330,811.14
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	90,330,811.14		90,330,811.14
合计	190,838,831.57		190,838,831.57

项目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品			
其中：开发成本			
库存商品(产成品)	218,422,498.63		218,422,498.63

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
其中：开发产品（	218,422,498.63		218,422,498.63
合 计	218,422,498.63		218,422,498.63

②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	
一、成本合计	49,424,467.81	1,967,231.77		—		51,391,699.58
其中：房屋、建筑物	49,424,467.81	1,967,231.77		—		51,391,699.58
二、公允价值变动合计	4,421,132.19			448,768.23		4,869,900.42
其中：房屋、建筑物	4,421,132.19			448,768.23		4,869,900.42
三、账面价值合计	53,845,600.00					56,261,600.00
其中：房屋、建筑物	53,845,600.00					56,261,600.00

③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	344,005,436.95	799,037,122.00
合 计	344,005,436.95	799,037,122.00

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	344,005,436.95	100.00			344,005,436.95
合 计	344,005,436.95	——		——	344,005,436.95

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	799,037,122.00	100.00			799,037,122.00

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(%)	
项					
合计	799,037,122.00	—		—	799,037,122.00

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)	344,005,436.95	799,037,122.00
1至2年		
2至3年		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
小计	344,005,436.95	799,037,122.00
减:坏账准备		
合计	344,005,436.95	799,037,122.00

(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
应收资金集中管理款	343,468,230.26			798,489,882.51		
社保代扣代缴	339,239.54					
判决款				393,318.81		

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
其他	197,967.15			153,920.68		
合 计	344,005,436. 95	—		799,037,122. 00	—	

②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)	
年初余额				
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				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额				

③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	799,037,122.00			799,037,122.00

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	-455,031,685.05			-455,031,685.05
本年终止确认				
其他变动				
年末余额	344,005,436.95			344,005,436.95

(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	343,468,230.26	1年以内	99.84	
淄博东方星城置业有限公司	工资及社保	339,239.54	1年以内	0.10	
刘福欣	未还贷款 银行扣款	197,167.15	1年以内	0.06	
中国联合网络通信有限公司 济南市分公司	装移机工 料费	800.00	1年以内		
合计	—	344,005,436.95		100.00	0

(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的	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
应收资金集中管理款	343,468,230.26		343,468,230.26	798,489,882.51		798,489,882.51
合计	343,468,230.26		343,468,230.26	798,489,882.51		798,489,882.51

④ 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	14,043.90	24,911.83
固定资产清理		

项 目	年末账面价值	年初账面价值
合 计	14,043.90	24,911.83

1、固定资产情况

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	288,222.00		7,344.00	280,878.00
其中：办公设备	288,222.00		7,344.00	280,878.00
二、累计折旧合计	263,310.17	10,500.60	6,976.67	266,834.10
其中：办公设备	263,310.17	10,500.60	6,976.67	266,834.10
三、账面净值合计	24,911.83	—	—	14,043.90
其中：办公设备	24,911.83	—	—	14,043.90
四、减值准备合计				
其中：办公设备				
五、账面价值合计	24,911.83	—	—	14,043.90
其中：办公设备	24,911.83	—	—	14,043.90

⑤应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	443,187,288.85	317,186,810.07
1-2年（含2年）	8,946,866.07	81,683,484.49
2-3年（含3年）	169,852.29	
3年以上	1,417,194.64	58,895,770.96
合 计	453,721,201.85	457,766,065.52

⑥合同负债

项 目	年末余额	年初余额
预收合同款	8,015,473.39	97,967,013.76
合 计	8,015,473.39	97,967,013.76

⑦ 应交税费

项 目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
企业所得税	17,093,484.76	17,432,062.76	31,367,301.60	3,158,245.92
个人所得税	-6,373.79	248,644.22	229,824.68	12,445.75
增值税	9,850,028.75	95,537,467.03	94,969,926.23	10,417,569.55
水利建设基金		21,811.79	21,811.79	0.00
城市维护建设税		1,061,113.41	1,061,113.41	0.00
教育费附加		454,762.89	454,762.89	0.00
地方教育费附加		303,175.26	303,175.26	
土地增值税		46,693,941.52	46,693,941.52	
房产税		586,605.58	586,605.58	
土地使用税		212,476.71	212,476.71	
印花税		182,023.50	182,023.50	
环境保护税		133.81	133.81	
合 计	26,937,139.72	162,734,218.48	176,083,096.98	13,588,261.22

⑧ 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	2,729,820.95	2,556,386.51
合 计	2,729,820.95	2,556,386.51

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	2,078,315.39	2,332,338.30
其他	651,505.56	224,048.21
合 计	2,729,820.95	2,556,386.51

⑨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	30,000,000.00	100.00			30,000,000.00	100.00
青岛信莱置业有限公司	30,000,000.00	100.00			30,000,000.00	100.00

⑩未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	442,017,095.98	346,996,381.94
年初调整金额		
本年年初余额	442,017,095.98	346,996,381.94
本年增加额	52,627,015.83	95,020,714.04
其中：本年净利润转入	52,627,015.83	95,020,714.04
其他调整因素		
本年减少额	442,000,000.00	
其中：本年提取盈余公积		
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利	442,000,000.00	

项 目	本年金额	上年金额
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	52,644,111.81	442,017,095.98

(二) 利润表

利润表

2021 年度

编制单位：济南鲍德房地产开发有
限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		302,609,662.17	743,785,923.29
其中：营业收入	七、(二十一)	302,609,662.17	743,785,923.29
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		232,109,847.12	581,350,529.41
其中：营业成本	七、(二十一)	152,323,974.37	512,681,941.73
△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	七、(二十二)	49,516,044.47	30,780,226.18
销售费用	七、(二十三)	20,961,600.23	19,826,320.44
管理费用	七、(二十三)	11,046,181.81	5,207,090.34
研发费用			
财务费用	七、(二十三)	-1,737,953.76	12,854,950.72
其中：利息费用		1,250,793.39	16,082,588.40
利息收入		3,006,330.90	3,281,008.69
汇兑净损失（净			
收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益	七、(二十四)	19,025.55	68,863.30
投资收益（损失以“-”			
号填列）			

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）	七、(二十五)	448,768.23	4,421,132.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、(二十六)	-367.33	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		70,967,241.50	166,925,389.37
加：营业外收入	七、(二十七)	103,145.20	30,011.56
其中：政府补助			
减：营业外支出	七、(二十八)	899,116.05	85,566.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		70,171,270.65	166,869,834.04
减：所得税费用	七、(二十九)	17,544,254.82	71,849,120.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		52,627,015.83	95,020,714.04
（一）按所有权归属分类		——	——
归属于母公司所有者的净利润		52,627,015.83	95,020,714.04
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类		——	——
持续经营净利润		52,627,015.83	95,020,714.04
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可供出售金融资产损益		
6、其他债权投资信用减值准备		
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8、外币财务报表折算差额		
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	52,627,015.83	95,020,714.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	52,627,015.83	95,020,714.04
*归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益		
基本每股收益	——	——
稀释每股收益		

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(三) 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）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 60,277.22 万元，较年初 118,565.99 减少 58,288.77 万元；负债总额 48,022.47 万元，较年初 67,373.94 万元减少了 19,351.47 万元；资产负债率 79.67%。

二、董事会对公司核心竞争力情况的分析

鲍德公司拥有经验丰富的房地产开发团队，截至目前为止，已开发多个项目，经营绩效稳步提升，整体经营状态良好。

三、董事会对公司未来发展战略和面临风险的分析

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）

报告期内没有发生对公司产生影响的重大诉讼、重大仲裁事项。（有重大诉讼、仲裁则如实填写）

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：

鲍德公司于2021年10月取得济南市文博中心西侧零星地块F，后续开发为明德府项目。

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》等国家和山东省济南市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。

公司不断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”。

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。

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）。

后附审计报告扫描件。

审计报告

众环鲁审字(2022)10081号

济南鲍德房地产开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了济南鲍德房地产开发有限公司（以下简称“济南鲍德公司”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2021 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，2021 年 12 月 31 日的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，公允反映了济南鲍德公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 年度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，我们独立于济南鲍德公司，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

济南鲍德公司管理层（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鲍德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鲍德公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督济南鲍德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，就可能对济南鲍德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鲍德公司不能持续经营。

（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。

(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

审计报告第3页共3页

济南鲍德房地产开发有限公司

2022年6月9日