

济南莱建置业有限公司 2022 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	1
第三节 财务会计报告和审计报告摘要	3
第四节 执行董事报告摘要	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.....	13
第六节 重要事项.....	14
第七节 社会责任的履行.....	14
第八节 履职待遇及有关业务支出情况.....	15
第九节 内部控制.....	16

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
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：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	113810.67	229112.66	-50.33
营业总成本	119102.31	246310.90	-51.65
销售费用	4105.37	7526.58	-45.46
管理费用	1831.45	1739.92	5.26
财务费用	-327.81	866.98	-137.81
营业利润	-29323.63	-27296.26	-7.43
投资收益	0	0	0
营业外收入	64.16	153.48	-58.20
营业外支出	11.81	1086.78	-98.92
利润总额	-29271.28	-28229.56	-3.69
已交税费总额	15525.68	26543.86	-41.51
净利润	-30152.42	-32664.34	7.69
营业利润率 (%)	-25.77	-11.91	-
净资产收益率 (%)	-	-	-
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	152120.33	312666.53	-51.35
负债总额	136425.77	251819.55	-45.83
所有者权益	15694.56	60846.98	-74.21

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。

(二) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		174.00
银行存款	56,514,541.18	2,269,332.65
其他货币资金	17,739,013.09	236,191,404.74
合计	74,253,554.27	238,460,911.39
其中：存放境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额	857,983.57	282,884.62

(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	894,800,318.58	1,031,327,014.86
合计	894,800,318.58	1,031,327,014.86

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	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		894,800,318.58

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	1,031,652,196.03	100.00	325,181.17	0.03	1,031,327,014.86
合计	1,031,652,196.03	100.00	325,181.17		1,031,327,014.86

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)	841,748,987.31	982,072,431.15
1至2年	3,712,920.68	114,400.00
2至3年	6,400.00	
3至4年		10,060,000.00
4至5年	10,000,000.00	
5年以上	39,405,364.88	39,405,364.88
小计	894,873,672.87	1,031,652,196.03
减: 坏账准备	73,354.29	325,181.17
合计	894,800,318.58	1,031,327,014.86

(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
1至2年	366,771.48	100.00	73,354.29	34,400.00	0.07	6,880.00
2至3年						
3至4年						
4至5年						
5年以上				39,405,364.88	86.03	
合计	366,771.48	100.00	73,354.29	45,805,788.36	100.00	325,181.17

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	720,194,421.87			874,150,606.51		
锦绣华府代垫维修基金	3,346,149.20					
锦绣华府代垫电费	6,400.00					

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
土地熟化资金	39,405,364.88					
关联方组合	119,150,450.14			94,832,143.37		
保证金及押金	10,070,000.00			10,000,000.00		
其他				6,863,657.79		
代垫款	2,334,115.30					
合计	894,506,901.39			985,846,407.67		

(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	201,262,876.38		201,262,876.38
其中：开发成本(由房地产开发企业填列)	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(由房地产开发企业填列)	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

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
自制半成品及在产品	182,634,406.99		182,634,406.99
其中：开发成本(由房 地产开发企业填列)	182,634,406.99		182,634,406.99
库存商品(产成品)	1,669,982,226.05	100,879,098.20	1,569,103,127.85
其中：开发产品(由房 地产开发企业填列)	1,669,982,226.05	100,879,098.20	1,569,103,127.85
合计	1,852,616,633.04	100,879,098.20	1,751,737,534.84

(五) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	98,428,230.80	100,996,529.25
合计	98,428,230.80	100,996,529.25

(六) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	-135,564,144.24	198,016,878.21
年初调整金额		
本年年初余额	-135,564,144.24	198,016,878.21
本年增加额	-301,524,193.36	-325,561,916.59
其中：本年净利润转入	-301,524,193.36	-326,643,417.90
其他调整因素		1,081,501.31
本年减少额	155,110,701.45	8,019,105.86
其中：本年提取盈余公积数	5,110,701.45	8,019,105.86
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	-592,199,039.05	-135,564,144.24

(七) 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	1,136,999,84 7.28	1,124,087,003.0 0	2,290,996,713.8 3	2,327,946,776.5 3
房地产开 发	1,136,999,84 7.28	1,124,087,003.0 0	2,290,996,713.8 3	2,327,946,776.5 3
2. 其他业 务小计	1,106,813.02		129,880.72	
车位租赁	1,106,813.02		129,880.72	
合 计	1,138,106,66 0.30	1,124,087,003.0 0	2,291,126,594.5 5	2,327,946,776.5 3

(八) 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
违约金及罚款收入	641,577.70	1,534,698.38	641,577.70
其他	23.40	87.00	23.40
合 计	641,601.10	1,534,785.38	641,601.10

(九) 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
诉讼赔偿费		31,251.00	
违约金	96,804.80	10,735,503.08	96,804.80
其他	2,882.22	101,083.50	2,882.22
罚款	18,434.13		18,434.13
合 计	118,121.15	10,867,837.58	118,121.15

(十) 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
------	-------	-------

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	-301,524,193.36	-326,643,417.90
加：资产减值损失	240,584,943.61	100,879,098.20
信用资产减值损失	-251,826.88	118,791.17
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		20,375,041.71
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
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）	62,956.72	-29,697.79
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）	1,168,214,387.47	1,566,049,875.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	140,005,986.44	-65,077,076.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,411,299,611.12	158,663,699.52
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-164,207,357.12	1,467,383,150.68

补充资料	本年发生额	上年发生额
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	74,253,554.27	238,460,911.39
减: 现金的年初余额	238,460,911.39	446,379,539.29
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	-164,207,357.12	-207,918,627.90

(十一) 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	548,918,498.69			548,918,498.69
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小计	548,918,498.69			548,918,498.69
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

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	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）审计报告的意见类型

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告。

第四节 执行董事报告摘要

一、执行董事对公司报告期内总体经营情况的分析

公司 2022 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。

2022 年末资产总额 15.21 亿元，较年初减少 16.05 亿元；负债总额 13.64 亿元，较年初减少 11.54 亿元；资产负债率 89.68%。

二、执行董事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、执行董事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 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、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晌。

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。

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、审计报告。

审计报告

中审亚太审字(2023)001042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“莱建置业公司”)财务报表,包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表,2022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,2022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2022年12月31日合并及公司的财务状况以及2022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

审计报告第1页共3页

此码用于证明该审计报告是否由其执业许可的会计师事务所出具
您可使用手机“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:核23890CHKYX



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。

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，如具有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。


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
(盖章) (签名并盖章)

中国注册会计师: 冯维峰
(签名并盖章)

中国·北京 二〇二三年三月三十一日

审计报告第3页共 3 页



济南莱建置业有限公司
2023年6月15日