

温州莱建置业管理有限公司 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.....	3
第二节公司基本情况.....	4
第三节财务会计报告和审计报告摘要.....	5
第四节董事会报告摘要.....	25
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.....	26
第六节重要事项.....	26
第七节社会责任的履行.....	27
第八节履职待遇及有关业务支出情况.....	28
第九节内部控制.....	28

第二节 公司基本情况

一、公司基本信息

1. 中文名称：温州莱建置业管理有限公司

2. 法定代表人：邓正国

3. 注册地址：浙江省温州市龙湾区永中街道高新大道 899 号畅园 4 幢 313 室

4. 经营范围：房地产开发、房地产信息咨询、物业管理、建筑材料的销售

5. 办公地址：浙江省温州市龙湾区永中街道高新大道 899 号畅园 4 幢 313 室

联系电话：0577-85506199

6. 网址：无

7. 电子信箱：无

二、公司简介

温州莱建置业管理有限公司于 2013 年 12 月 12 日注册成立，公司注册资本金 1 亿元人民币，为上海莱建投资有限公司（地产公司持股 87%）下属全资子公司，主要负责温州市永强北片区奥林匹克单元 A05、A06 项目开发建设工作。项目占地总面积 9.87 万平方米，总建筑面积 30.23 万平方米，其中地上建筑面积 22.90 万平方米，业态包含住宅、商业及公共配套设施。

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 (%)
营业收入	1,321.42	1,862.38	-29.05%
营业成本	-94.26	-834.35	-88.70%
税金及附加	88.21	120.55	-26.83%
销售费用	3.32	24.35	-86.36%
管理费用	328.96	316.19	4.04%
财务费用	278.60	378.58	-26.41%
营业利润	296.32	452.31	-34.49%
营业外收入	-	106.86	0.00%
营业外支出	275.74	365.46	-24.55%
利润总额	20.58	193.72	-89.38%
净利润	-139.91	978.16	-114.30%
营业利润率 (%)	22%	24%	-6.57%
净资产收益率 (%)	-1%	4%	-114.75%
项目	本期金额	上期金额	变动比例 (%)
资产总额	36,421.21	38,918.23	-6.42%
负债总额	12,707.03	14,614.51	-13.05%
所有者权益	23,714.18	24,303.72	-2.43%

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。

(1) 财务报表的编制基础

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,本公司决定于 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,该变更对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度财务报表的影响如下:

报表项目	对财务报表的影响金额(增加“+”, 减少“-”)	
	合并报表	公司报表
递延所得税资产		+15,130,462.02
递延所得税负债		+19,161,383.62

报表项目	对财务报表的影响金额(增加“+”，减少“-”)	
	合并报表	公司报表
所得税费用		-2,481,038.48
未分配利润/年初- 会计政策变更		-1,549,883.12

(3) 会计报表主要项目注释

(以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指2023年1月1日，“年末”指2023年12月31日，“上年”指2022年度，“本年”指2023年度。)

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	302,722.56	620,231.02
其他货币资金		
合计	302,722.56	620,231.02
其中：存放境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额		

(二) 预付款项

1、按账龄列示

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)				87,967.57	100.00	
1至2年(含2年)						
2至3年(含3年)						
3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				87,967.57	100.00	

(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	21,680,745.94	42,742,949.78
合计	21,680,745.94	42,742,949.78

1、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

① 按账龄披露其他应收款项

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)	5,551,010.93	204,091.79	35,612,155.55	542,096.95
1至2年	10,841,939.00	2,168,387.80	7,687,937.91	15,046.73
2至3年	7,660,275.60			
3至4年				
4至5年				
5年以上				
合计	24,053,225.53	2,372,479.59	43,300,093.46	557,143.68

② 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(%)	

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	24,053,225.53	100.00	2,372,479.59	9.86	21,680,745.94
合计	24,053,225.53	100.00	2,372,479.59		21,680,745.94

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	20,062.31	0.05	15,046.73	75.00	5,015.58
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	43,280,031.15	99.95	542,096.95	1.25	42,737,934.20
合计	43,300,093.46	100.00	557,143.68		42,742,949.78

(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)	4,081,835.70	27.35	204,091.79	10,841,939.0	100.00	542,096.9

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 (%)	
				0		5
1至2年	10,841,939.0 0	72.65	2,168,387.8 0			
2至3年						
3至4年						
4至5年						
5年以上						
合计	14,923,774.7 0	100.00	2,372,479.5 9	10,841,939.0 0	100.00	542,096.9 5

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
其他组合	9,129,450.83			32,438,092.15		
合计	9,129,450.83			32,438,092.15		

③ 其他应收款坏账准备计提情况

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	557,143.68			557,143.68
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				

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)	
本年计提	1,815,335.91			1,815,335.91
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	2,372,479.59			2,372,479.59

(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
库存商品（产成品）	14,564,883.01		14,564,883.01
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	14,564,883.01		14,564,883.01
合计	14,564,883.01		14,564,883.01

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
库存商品（产成品）	14,564,883.01		14,564,883.01
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	14,564,883.01		14,564,883.01
合计	14,564,883.01		14,564,883.01

(五) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	1,440,991.08	
合计	1,440,991.08	

(六) 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	226,248,400.00			-2,387,400.00			223,861,000.00
其中：房屋、建筑物	226,248,400.00			-2,387,400.00			223,861,000.00
土地使用权							
二、公允价值变动合计							
其中：房屋、建筑物							
土地使用权							
三、账面价值合计	226,248,400.00						223,861,000.00
其中：房屋、建筑物	226,248,400.00						223,861,000.00
土地使用权							

(七) 使用权资产

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	100,228,775.87			100,228,775.87
其中：土地使用权				
房屋及建筑物	100,228,775.87			100,228,775.87

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
二、累计折旧合计	23,583,241.40	11,791,620.72		35,374,862.12
其中：土地使用权				
房屋及建筑物	23,583,241.40	11,791,620.72		35,374,862.12
三、账面净值合计	76,645,534.47			64,853,913.75
其中：土地使用权				
房屋及建筑物	76,645,534.47			64,853,913.75
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
房屋及建筑物				
五、账面价值合计	76,645,534.47			64,853,913.75
其中：土地使用权				
房屋及建筑物	76,645,534.47			64,853,913.75

(八) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增 加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的 原因
装修费用	10,020,333.14				10,020,333.14	
合 计	10,020,333.14				10,020,333.14	

(九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

① 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
一、递延所得税资产	17,960,557.02	71,842,228.07	18,251,984.94	73,007,939.76
资产减值准备	593,119.90	2,372,479.59	139,285.92	557,143.68
可抵扣亏损				

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
投资性房地产公允价值 变动	17,367,437.12	69,469,748.48	18,112,699.02	72,450,796.08
使用权资产	9,526,975.28	64,853,913.75	15,130,462.02	76,645,534.47
二、递延所得税负债			1,342,111.89	5,368,447.56
计入其他综合收益的其 他金融资产公允价值变 动				
投资性房地产公允价值 变动			1,342,111.89	5,368,447.56
租赁负债	16,213,478.44	38,107,901.13	19,161,383.62	60,521,848.08

(十) 资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年增加额				本年减少额					年末账面余额
		本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
一、坏账准备	557,143.68	1,815,335.91			1,815,335.91						2,372,479.59
二、存货跌价准备											
三、合同资产减值准备											
四、合同取得成本减值准备											
合 计	557,143.68	1,815,335.91			1,815,335.91						2,372,479.59

(十一) 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	28,115,705.25	49,774,739.88
1 至 2 年	727,363.50	8,883,114.54
2 至 3 年	3,929,020.26	908,728.61
3 年以上	239,610.35	418,156.75
合计	33,011,699.36	59,984,739.78

(十二) 应付职工薪酬**1、应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	396,871.99	1,068,309.52	1,038,155.88	427,025.63
二、离职后福利-设定提存计划		144,487.97	144,487.97	
三、辞退福利		383,634.72	383,634.72	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	396,871.99	1,596,432.21	1,566,278.57	427,025.63

2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		677,226.72	677,226.72	
二、职工福利费		142,261.18	142,261.18	
三、社会保险费		40,493.17	40,493.17	
其中：医疗保险费及生育保险费		39,185.88	39,185.88	
工伤保险费		1,307.29	1,307.29	
其他				
四、住房公积金		62,086.00	62,086.00	
五、短期带薪缺勤				
六、短期利润分享计划				

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
七、其他短期薪酬		119,153.41	119,153.41	
八、工会经费	153.02	13,544.52	2,531.06	19,293.20
九、职工教育经费	396,718.97	13,544.52	-5,595.66	407,732.43
合 计	396,871.99	1,068,309.52	1,038,155.88	427,025.63

3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费		91,764.26	91,764.26	
二、失业保险费		3,476.83	3,476.83	
三、企业年金缴费		49,246.88	49,246.88	
合 计		144,487.97	144,487.97	

(十三) 应交税费

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	年末余额
增值税	1,070,511.59	383,778.71	377,479.57	1,076,810.73
城市维护建设税		8,775.21	8,775.21	
房产税	276,422.75	837,538.39	1,113,961.14	
土地使用税		23,000.55	23,000.55	
个人所得税		4,998.81	3,904.31	1,094.50
教育费附加		3,760.80	3,760.80	
地方教育费附加		2,507.19	2,507.19	
土地增值税	22,213,892.40		239,286.61	21,974,605.79
印花税		21,574.85	21,574.85	
合 计	23,560,826.74	1,285,934.51	1,794,250.23	23,052,511.02

(十四) 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	16,257,696.20	338,727.66
合计	16,257,696.20	338,727.66

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
押金保证金	549,582.00	254,582.00
工会经费	1,584.44	
党组织工作经费	66,560.55	
往来款	15,560,000.00	
其他	79,969.21	84,145.66
合计	16,257,696.20	338,727.66

(十五) 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	43,018,962.27	68,261,029.74
减：未确认的融资费用	4,911,061.14	7,739,181.66
重分类至一年内到期的非流动负债		
租赁负债净额	38,107,901.13	60,521,848.08

(十六) 长期应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债				
二、辞退福利	465,281.93	-465,281.93		
三、其他长期福利				
合计	465,281.93	-465,281.93		

(十七) 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	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
上海莱建投资有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

(十八) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因、依据
法定盈余公积金	45,433,115.49	125,643.73		45,558,759.22	
任意盈余公积金					
储备基金					
企业发展基金					
合计	45,433,115.49	125,643.73		45,558,759.22	

(十九) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	93,573,120.70	88,800,571.70
年初调整金额	-465,281.93	-1,549,883.12
本年年初余额	93,107,838.77	87,250,688.58

项目	本年金额	上年金额
本年增加额	-1,399,144.26	7,300,595.52
其中：本年净利润转入	-1,399,144.26	7,300,595.52
其他调整因素		
本年减少额		978,163.40
其中：本年提取盈余公积数		978,163.40
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	91,708,694.51	93,573,120.70

（二十）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	5,796,330.28	-12,824,031.45	5,670,384.93	-20,135,203.21
房地产业	5,796,330.28	-12,824,031.45	5,670,384.93	-20,135,203.21
2.其他业务小计	7,417,824.02	11,881,415.32	12,953,400.90	11,791,620.71
租赁	7,417,824.02	11,881,415.32	12,953,400.90	11,791,620.71
合计	13,214,154.30	-942,616.13	18,623,785.83	-8,343,582.50

（二十一）销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	28,915.30	292,552.35
销售服务费		
业务经费	4,300.00	
其他		-49,093.52

项目	本年发生额	上年发生额
合计	33,215.30	243,458.83

2、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,800,729.64	1,744,287.82
办公费	818,133.74	1,013,497.29
诉讼费	48,157.81	227,358.47
业务招待费	188,037.00	72,833.00
咨询费		31,484.70
聘请中介机构费	154,231.27	15,650.94
差旅费	33,305.87	1,381.01
修理费		1,260.00
保险费		4,000.00
其他	246,956.92	50,110.80
合计	3,289,552.25	3,161,864.03

3、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	45,689.68	126,259.29
汇兑损益		
其他		
银行手续费	3,565.61	5,778.27
未确认融资费用	2,828,120.52	3,906,287.05
合计	2,785,996.45	3,785,806.03

(二十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-2,387,400.00	-13,498,449.68
其他		

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
合 计	-2,387,400.00	-13,498,449.68

(二十三) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-1,815,335.91	-549,118.76
其他		
合 计	-1,815,335.91	-549,118.76

(二十四) 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		1,000,000.00	
其他	0.01	68,618.09	0.01
合 计	0.01	1,068,618.09	0.01

(二十五) 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
额外承担回租的税金	2,757,403.41	3,654,575.07	2,757,403.41
合 计	2,757,403.41	3,654,575.07	2,757,403.41

(二十六) 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		-4,332,574.05
递延所得税调整	1,604,897.59	-1,030,853.63
其他		
合 计	1,604,897.59	-5,363,427.68

货币资金

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	302,722.56	620,231.02
其他货币资金		
合 计	302,722.56	620,231.02
其中：存放境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额		
项 目	年末余额	年初余额
库存现金		6,785.88
银行存款	620,231.02	448,144.19
其他货币资金		
合 计	620,231.02	454,930.07
其中：存放境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额	82,442.13	200,000.00

(二) 利润表

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	13,214,154.30	18,623,785.83
其中：营业收入	13,214,154.30	18,623,785.83
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,048,261.66	53,092.57
其中：营业成本	-942,616.13	-8,343,582.50
△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额		
△保单红利支出		
△分保费用		
税金及附加	882,113.79	1,205,546.18
销售费用	33,215.30	243,458.83
管理费用	3,289,552.25	3,161,864.03
研发费用		
财务费用	2,785,996.45	3,785,806.03
其中：利息费用	0.00	0.00
利息收入	45,689.68	126,259.29
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其他		
加：其他收益		
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）	-2,387,400.00	-13,498,449.68
☆信用减值损失	-1,815,335.91	-549,118.76
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“-”号填列）	2,963,156.73	4,523,124.82
加：营业外收入	0.01	1,068,618.09
其中：政府补助		
减：营业外支出	2,757,403.41	3,654,575.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	205,753.33	1,937,167.84
减：所得税费用	1,604,897.59	-5,363,427.68

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,399,144.26	7,300,595.52
（一）按所有权归属分类：	——	——
归属于母公司所有者的净利润	-1,399,144.26	7,300,595.52

（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）上海自贸试验区分所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 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 年末资产总额 3.64 亿元，较年初减少 0.25 亿元；负债总额 1.27 亿元，较年初减少 0.19 亿元；资产负债率 35%。

二、董事会对公司核心竞争力情况的分析

依托山钢地产“厚道山钢”的标杆省属房企形象，凭借国企背景和雄厚实力，整合各方资源，稳步推进项目发展。

三、董事会对公司未来发展战略和面临风险的分析

推进尾盘物业销售，协调股东方尽快完成自持商业部分的开业运营，实现奥体城商业园区的繁荣经营，积极对接学习温州其他商业中心及产业园区的经营模式，为快速实现业务转型，成为城市配套和产业发展服务商打好基础。

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

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，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

报告期内公司严格遵守和执行《劳动法》《劳动合同法》等国家和当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

报告内公司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,积极参与山钢地产组织的各类内训。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。

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

后附审计报告扫描件



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
上海自贸试验区分所

Shanghai Pilot Free Trade Zone branch of China Audit Asia Pacific
Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

温州莱建置业管理有限公司
2023 年度财务报表审计

中国·上海
SHANGHAI CHINA

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: SP2496103114



 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所
Shanghai Pilot Free Trade Zone branch of China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

中审亚太沪审字（2024）00218 号

温州莱建置业管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了温州莱建置业管理有限公司（以下简称“温州莱建”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，2023 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，温州莱建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，公允反映了温州莱建 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 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，我们独立于温州莱建，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

温州莱建管理层（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，管理层负责评估温州莱建的持续经营能力，披露与持续

审计报告第 1 页共 3 页





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温州莱建、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督温州莱建的财务报告过程。

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，就可能导致对温州莱建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温州莱建不能持续经营。

（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




中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所
 Shanghai Pilot Free Trade Zone branch of China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

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。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
 上海自贸试验区分所
 （盖章）



中国注册会计师：杨奉
 （签名并盖章）



中国注册会计师：欧阳鑫
 （签名并盖章）



中国·上海

二〇二四年三月十三日



温州莱建置业管理有限公司

- 2 -