

诸城青藤置业有限公司

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	3
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	10
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	11
第六节重要事项	11
第七节社会责任的履行	- 12 -
第八节履职待遇及有关业务支出情况	- 14 -
第九节内部控制	- 14 -

第二节 公司基本情况

一、公司基本信息

1. 中文名称：诸城青藤置业有限公司
2. 法定代表人：张东兴
3. 注册地址：山东省诸城市密州街道兴华东路 72-1 号益寿小区华兴东组团综合楼 1 号房
4. 经营范围：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）
5. 办公地址：诸城市东坡南街 100 号
联系电话：0536 6537666
6. 网址：无
7. 电子信箱：无

二、公司简介

山东钢铁集团房地产有限公司董事会 2020 年 6 月 22 日通过关于获取诸城南环路项及设立项目公司的决议。于 2020 年 9 月 4 日成立诸城青藤置业有限公司，注册资本壹仟万元正，经营范围：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。2021 年 2 月 7 日诸城青藤公司竞的坐落诸城南环路南侧，东坡街延伸段东侧，土地面积 65734 m²（98.601 亩）国有建设用地（其中住宅面积 93.135 亩，商业 5.466 亩）。2021 年 3 月 11 日取得建设用地规划许可证，2021 年 3 月 23 日办理不动产权证证书。2021 年 4 月 8 日办理开发资质证书，

2021年11月15日办理建设工程规划许可证，2021年11月29日办理建筑工程施工许可证，现已办理预售证。总建筑面积136152.42 m²，其中住宅建筑面积89849.92 m²，商业建筑面积6525.66 m²，配套建筑面积2030.62 m²，地下建筑面积37746.22 m²（含车库及储藏室）全部完工约货值8.6亿。

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			
营业总成本			
销售费用			
管理费用			
财务费用			
营业利润	0.0689		-
其他收益	0.0689		-
营业外收入			
营业外支出			
利润总额	0.0689		-
已交税费总额		0.0216	-
净利润	0.0689	-0.0216	-
营业利润率（%）			
净资产收益率（%）			
项 目	期末余额	年初余额	变动比例（%）
资产总额	36626.92	20618.56	77.64
负债总额	35626.44	19618.15	81.59
所有者权益	1000.48	1000.41	-

1.1 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	1,193,488.28	50,000.00
其他货币资金	73,004,853.59	
合计	74,198,341.87	50,000.00
其中：存放在境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额	1,071,750.41	

1.2 预付款项

1.2.1 预付款项按账龄列示

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
	金额	占比(%)		金额	占比(%)	
一年以内				10,671.43	100.00	
合计				10,671.43	100.00	

1.2.2 账龄超过一年的大额预付款项情况：无。

1.3 其他应收款

1.3.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	37,300,123.79	9,994,156.34
合计	37,300,123.79	9,994,156.34

1.3.1.1 按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	33,806,623.79	9,994,156.34
1至2年	3,493,500.00	
小计	37,300,123.79	9,994,156.34
减：坏账准备		
合计	37,300,123.79	9,994,156.34

1.3.1.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	年末余额			年初余额		
	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	37,300,123.79			9,994,156.34		
合计	37,300,123.79			9,994,156.34		

1.3.1.3 按欠款方归集的年未金额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备年末余额
山东钢铁集团房地产有限公司	往来款	33,778,623.79	一年以内	90.56	
潍坊公共资源交易中心诸城分中心	保证金	3,493,500.00	一年以内	9.37	
合计		37,272,123.79		99.93	

1.4 存货

1.4.1 存货的分类

项目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	237,427,266.76		237,427,266.76
其中：开发成本	237,427,266.76		237,427,266.76
合计	237,427,266.76		237,427,266.76

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	193,590,058.31		193,590,058.31
其中：开发成本	193,590,058.31		193,590,058.31
合计	193,590,058.31		193,590,058.31

1.5 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额	说明
待抵扣进项税	4,011,392.80	1,174,071.14	
预缴税金	4,593,966.03		
合 计	8,605,358.83	1,174,071.14	

1.6 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
营销费用	992,011.64	7,666,447.26			8,658,458.90	
税费	259,080.50	30,923.90		210,348.80	79,655.60	
装修费	115,553.85		115,553.85			
合 计	1,366,645.99	7,697,371.16	115,553.85	210,348.80	8,738,114.50	

1.7 应付账款

1.7.1 应付账款按账龄列示

账 龄	年末余额	年初余额
一年以内	1,290,271.78	63,309.08
合 计	1,290,271.78	63,309.08

1.8 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
预售款	81,986,391.74	
合 计	81,986,391.74	

1.9 应付职工薪酬

1.9.1 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	20,669.50	2,951,841.41	2,922,398.94	50,111.97
二、离职后福利-设定提存计划		433,657.93	433,657.93	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
五、其他				
合计	20,669.50	3,385,499.34	3,356,056.87	50,111.97

1.9.2 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		2,124,336.25	2,124,336.25	
二、职工福利费		388,231.76	388,231.76	
三、社会保险费		139,831.38	139,831.38	
其中：1. 医疗保险费及生育保险费		130,640.73	130,640.73	
2. 工伤保险费		9,190.65	9,190.65	
四、住房公积金		214,268.56	214,268.56	
五、工会经费	3,107.28	42,586.73	45,290.99	403.02
六、职工教育经费	17,562.22	42,586.73	10,440.00	49,708.95
合计	20,669.50	2,951,841.41	2,922,398.94	50,111.97

1.9.3 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		283,296.88	283,296.88	
二、失业保险费		12,062.89	12,062.89	
三、企业年金缴费		138,298.16	138,298.16	
合计		433,657.93	433,657.93	

1.10 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		2,455,188.08	2,455,188.08	
城市维护建设税		112,073.14	112,073.14	
房产税		12,760.34	12,760.34	
土地使用税		210,348.80	210,348.80	
个人所得税		72,902.89	71,302.89	1,600.00
教育费附加（含地方教育费附加）		80,052.23	80,052.23	
土地增值税		1,946,652.58	1,946,652.58	
印花税		18,163.56	18,163.56	
合计		4,908,141.62	4,906,541.62	1,600.00

1.11 其他应付款

1.11.1 其他应付款分类

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	265,557,254.53	196,097,514.02
合计	265,557,254.53	196,097,514.02

1.11.2 其他应付款项

1.11.2.1 按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
结算中心贷款	265,000,000.00	195,000,000.00
认筹金	200,000.00	740,000.00
履约保证金	306,553.83	306,553.83
租金	47,400.00	41,200.00
党组织工作经费	2,600.70	9,480.19
工会会费	700.00	280.00
合计	265,557,254.53	196,097,514.02

1.12 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	7,378,775.26	
合计	7,378,775.26	

1.13 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 (%)
山东钢铁集团房地产有限公司	9,000,000.00	90.00			9,000,000.00	90.00
济南晨旭投资合伙企业(有限合伙)	500,000.00	5.00			500,000.00	5.00
青岛南环一号投资	500,000.00	5.00			500,000.00	5.00

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 (%)
中心 (有限合伙)						
合计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

1.14 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	4,110.61	4,326.96
年初调整金额		
本年年初余额	4,110.61	4,326.96
本年增加额	689.86	-216.35
其中：本年净利润转入	689.86	-216.35
本年减少额		
其中：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他减少		
本年年末余额	4,800.47	4110.61

1.15 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
个税手续费返还	689.86	
合计	689.86	

1.16 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		216.35
合计		216.35

1.17 现金流量表补充资料

1.17.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

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	689.86	-216.35
加: 资产减值损失		
信用资产减值损失(新金融工具准则适用)		
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(新租赁准则适用)		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		3,301.54
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)		
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)		
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)	-43,837,208.45	-192,897,545.71
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-115,102,905.81	200,516,791.85
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	160,082,912.68	-205,586,691.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,143,488.28	-197,964,359.77
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	1,193,488.28	50,000.00
减: 现金的年初余额	50,000.00	46,414.36
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	1,143,488.28	3,585.64

1.17.2 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,193,488.28	50,000.00
其中：可随时用于支付的银行存款	1,193,488.28	50,000.00
二、现金等价物		
3. 年末现金及现金等价物余额	1,193,488.28	50,000.00
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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 3.66 亿元，较年初增加 1.6 亿元；负债总额 3.56 亿元，较年初增加 1.6 亿元；资产负债率 97.26%。

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，下一步将继续依托山钢地产“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，稳步推进项目开发。

三、执行董事对公司未来发展战略和面临风险的分析

1. 公司未来将按照上级公司的战略部署，配合山钢地产的转型需要，以在建项目的开发经营为中心，确保项目按期交付的同时，进行公司产业的转型和调整。

2. 报告期内潍坊地区房地产相关政策持续收紧，对商业地产影响尤为明显，要结合现状及时调整战略部署，保证公

司的稳定发展。

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。

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》等国家和山东省、潍坊本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、审计报告。

后附审计报告扫描件。

审计报告

中审亚太审字(2023)000963号

诸城青藤置业有限公司:

一、审计意见

我们审计了诸城青藤置业有限公司(以下简称“诸城青藤置业公司”)财务报表,包括2022年12月31日的资产负债表,2022年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,2022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,公允反映了诸城青藤置业公司2022年12月31日的财务状况以及2022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,我们独立于诸城青藤置业公司,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

诸城青藤置业公司管理层(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,管理层负责评估诸城青藤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诸城青藤置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督诸城青藤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，就可能导致对诸城青藤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诸城青藤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。

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) (盖章)
中国·北京

中国注册会计师：杨军 
(签名并盖章)

中国注册会计师：冯维峰 
(签名并盖章)

二〇二三年三月三十一日

诸城青藤置业有限公司
2023年6月15日