

# 滨州市康宏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.....	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.....	13
第八节 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：滨州市康宏房地产开发有限公司
2. 法定代表人：侯作明
3. 注册地址：山东省滨州经济技术开发区渤海十九路黄河十二路 701 号
4. 经营范围：房地产开发、建筑材料、建筑构配件的销售。（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：滨州市黄河十三路渤海城邦商业街  
联系电话：0543-5085801
6. 电子信箱：sgbinzhou@126.com

### 二、公司简介

滨州市康宏房地产开发有限公司于 2020 年 4 月 30 日在滨州经济技术开发区注册成立，公司注册资本：人民币 2000 万元，其中山东钢铁集团房地产有限公司出资 1800 万元，占股 90.00%，滨州市康铭房地产信息咨询有限公司出资 140 万元，占股 7.00%，青岛梅陇壹号投资中心(有限合伙)出资 60 万元，占股 3.00%；企业类型国有企业，公司主要职责是对房地产开发项目实行全面经营管理，经营范围主要是房地产开发，建筑材料、建筑构配件销售等。公司下设成本部、营销部、综合部、财务部、工程技术部 5 个职能部门，在岗职工 12 人。

康宏公司目前正在开发熙悦府项目地块，该项目位于长江一路以南、渤海二十三路以东，占地面积 68747 m<sup>2</sup>。

### 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	0	0	0
营业总成本	-168.15	-2.17	0
销售费用	0	0	0
管理费用	0	0	0
财务费用	-168.15	-2.17	0
营业利润	168.22	2.17	0
投资收益	0	0	0
营业外收入	0	0	0
营业外支出	0	0	0
利润总额	168.22	2.17	0
已交税费总额	463.32	36.56	0
净利润	168.22	2.17	0
营业利润率 (%)	-	-	0
净资产收益率 (%)	8.06	0.11	0
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	60557.86	70223.95	0
负债总额	58387.47	68221.78	0
所有者权益	2170.39	2002.17	0

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) 报表编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则等规定（以下统称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(2) 重要会计政策、会计估计变更情况说明

2021 年度无会计政策变更事项、会计估计变更事项。

(3) 会计报表主要项目注释

① 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款，2021 年末应收款项为 0 元，其他应收款分类如下：

2021 年末其他应收款

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	288,542,873.62	100.00		
单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	288,542,873.62	100.00		

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	501,735,840.49	100.00			501,735,840.49
单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	501,735,840.49	100.00			501,735,840.49

## ②存货

存货是指在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，本公司主要包括开发产品、开发成本、包装物、低值易耗品等。

本公司存货按实际成本计价，存货成本包括土地成本、建安成本和其他成本。

### 2021 年末存货分类及金额

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	282,343,783.07		282,343,783.07
其中：开发产品	282,343,783.07		282,343,783.07
合 计	282,343,783.07		282,343,783.07

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	199,632,919.03		199,632,919.03
其中：开发产品	199,632,919.03		199,632,919.03
合 计	199,632,919.03		199,632,919.03

## ③应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
一年以内	272,743.99	
合 计	272,743.99	

## ④合同负债

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项目	年末余额	年初余额
普通住宅	50,366,683.49	
减：计入其他非流动负债		
合计	50,366,683.49	

### ⑤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	528,484,902.93	682,052,808.00
合计	528,484,902.93	682,052,808.00

### ⑥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	18,000,000.00	90.00			18,000,000.00	90.00
滨州市康铭房地产信息咨询有限公司	1,400,000.00	7.00			1,400,000.00	7.00
青岛梅陇壹号投资中心（有限合	600,000.00	3.00			600,000.00	3.00



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 (%)
伙)						
合计	20,000,000.00	100.00			20,000,000.00	100.00

### ⑦未分配利润

项目	本年金额	上年金额	提取或分配比例
调整前上年年末未分配利润	19,527.16		
调整上年年末未分配利润合计数(调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	19,527.16		
加: 本年归属于母公司股东的净利润	1,682,202.72	21,696.85	10%
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减: 提取法定盈余公积	168,220.27	2,169.69	
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			
年末未分配利润	1,533,509.61	19,527.16	

## (二) 利润表

项 目	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
其中：营业收入	0	0
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
<b>二、营业总成本</b>	<b>-1,681,497.97</b>	<b>-21696.85</b>
其中：营业成本	0	0
△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	0	0
销售费用	0	0
管理费用	0	0
研发费用		
财务费用	-1,681,497.97	-21696.85
其中：利息费用	20,383,142.01	
利息收入	22,081,595.14	21,751.85
汇兑净损失（净收益以，，-，，号填列）		
其他		
加：其他收益	704.75	0
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）		
☆信用减值损失		
资产减值损失	0	0

资产处置收益(损失以号 填列)		
<b>三、营业利润(亏损以“一”号填列)</b>	1,682,202.72	21696.85
加: 营业外收入	0	0
其中: 政府补助		
减: 营业外支出	0	0
<b>四、利润总额(亏损总额以“一”号填列)</b>	1,682,202.72	21696.85
减: 所得税费用	0	0
<b>五、净利润(净亏损以“一”号填列)</b>	1,682,202.72	21696.85
(一) 按所有权归属分类:	—	—
归属于母公司所有者的净利润	1,682,202.72	21696.85
*少数股东损益	0	0
(二) 按经营持续性分类:	—	—
持续经营净利润	1,682,202.72	21696.85
终止经营净利润		
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		
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		
<b>七、综合收益总额</b>	1,682,202.72	21696.85
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,682,202.72	21696.85
*归属于少数股东的综合收益总额		0
<b>八、每股收益：</b>	—	—

## （二） 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、执行董事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 6.06 亿元，较年初减少 0.96 亿元；负债总额 5.84 亿元，较年初减少 0.98 亿元；资产负债率 96.37%。

### 二、执行董事对公司核心竞争力情况的分析

山钢品牌，国企品质高保障。公司目前开发的熙悦府项目位于滨州市开发区长江一路以南、渤海二十三路以东，距离滨州市政府4.1公里，距滨州汽车总站0.8公里，西边紧邻百灵湖公园，东边有秦皇河公园，生龙欢乐世界；2公里范围内教育配套齐全，有滨州开发区实验幼儿园、开发区一中、

滨州实验中学、苍龙湖实验学校等。产品价值明显，升值空间大。

### 三、执行董事对公司未来发展战略和面临风险的分析

发展战略：按照地产公司发展规划，做好产业转型升级。

面临风险：宏观经济波动风险、市场竞争风险、产业政策变动风险、财务成本上升风险、安全生产风险。

## 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，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。

公司始终坚持“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”。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 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。

### 三、审计报告。



中审众环  
ZHONGSHENZHONGHUAN  
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP  
(Shanghai Branch)

上海市徐汇区淮海西路55号申通信息广场9楼F6座  
邮编: 200030  
电话: 021-61264669 传真: 021-61264667

## 审计报告

中审众环沪审字(2022)00322号

滨州市康宏房地产开发有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了滨州市康宏房地产开发有限公司(以下简称“贵公司”)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,公允反映了贵公司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,我们独立于贵公司,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

贵公司(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,管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现



实的选择。

治理层负责监督贵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，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

（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。

(此页为中审众环沪审字(2022)00322 号报告签字页)



中国注册会计师:   


中国注册会计师:   


中国·上海

2022年3月31日

审计报告第3页共 3 页

滨州市康宏房地产开发有限公司  
2022年6月9日

