

# 青岛山钢和川置业有限公司 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 .....	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 .....	14
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 .....	15
第六节重要事项 .....	16
第七节社会责任的履行 .....	- 15 -
第八节履职待遇及有关业务支出情况 .....	- 16 -
第九节内部控制 .....	- 16 -

## 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	青岛山钢和川置业有限公司

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：青岛山钢和川置业有限公司
2. 法定代表人：张庆锋
3. 注册地址：山东省青岛市黄岛区山川路1号
4. 经营范围：房地产开发经营。
5. 办公地址：黄岛区东岳东路3677号  
联系电话：0532-85198990
6. 网址：
7. 电子信箱：

### 二、公司简介

青岛山钢和川置业有限公司（以下简称“本公司”）成立于2019年12月9日，由青岛市黄岛区市场监督管理局核准，取得统一社会信用代码为91370211MA3R5QMY3N的营业执照。公司注册地址：山东省青岛市黄岛区山川路1号。法定代表人：向为涛。注册资本2,000.00万元，由山东钢铁集团房地产有限公司出资1,008.00万元，持股50.40%，由青岛山川景融置业有限公司出资880.00万元，持股44.00%，由青岛苑博壹投资管理中心（有限合伙）出资78.40万元，持股3.92%，由青岛古镇口一号投资中心（有限合伙）出资33.60万元，持股1.68%。公司类型：其他有限责任公司。

本公司母公司是：山东钢铁集团有限公司；最终控制方是：山东钢铁集团有限公司。治理结构：山东钢铁集团房地产有限公司设董事会、监事会，按公司章程规定举行定期和

临时会议，按各自的权限对相关的重大事项作出决策。

组织结构：目前本公司现有 7 个部门，分别为：综合管理部、财务管理部、工程管理部、成本管理部、营销管理部、投资发展部和技术部。

本公司属于房地产行业。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）。

### 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：

单位：万元

项目	期末余额	年初余额	变动比例
资产总额	83,537.96	64,473.86	129.57%
负债总额	81,536.88	62,473.13	130.52%
所有者权益	2,001.08	2,000.73	100%

##### （二）财务报表项目注释：

#### 1.1 货币资金

##### 1.1.1 货币资金明细

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	4,305,459.52	140,481.13
其他货币资金	73,894,418.53	68,986,967.22
合计	78,199,878.05	69,127,448.35
其中：存放在境外的款项总额		

项目	年末余额	年初余额
其中：存放财务公司的款项总额	108,414.32	47,856.96

### 1.1.2 受限制的货币资金情况

项目	年末余额	年初余额	受限制的原因
其他货币资金		35,758,079.02	潍坊银行银行承兑汇票保证金
其他货币资金	1,943,087.08	1,914,371.51	农民工工资保证金
其他货币资金	4,897.40	1,338,525.13	开发贷户
其他货币资金	71,946,434.05	29,975,991.56	潍坊银行监管户
合计	73,894,418.53	68,986,967.22	

## 1.2 其他应收款

### 1.2.1 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	17,886,878.74	9,690,913.22
合计	17,886,878.74	9,690,913.22

### 1.2.2 其他应收款

#### 1.2.2.1 其他应收款按种类列示

种类	年末余额				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	17,886,878.74	100.00			17,886,878.74
单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	17,886,878.74	100.00			17,886,878.74

(续)

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	9,690,913.22	100.00			9,690,913.22
单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	9,690,913.22	100.00			9,690,913.22

### 1.2.2.2 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	17,883,878.74	9,687,913.22
二至三年	3,000.00	3,000.00
小计	17,886,878.74	9,690,913.22
减：坏账准备		
合计	17,886,878.74	9,690,913.22

### 1.2.2.3 按性质披露其他应收款

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
结算中心存款	17,882,878.74		17,882,878.74	9,687,913.22		9,687,913.22
押金保证金	4,000.00		4,000.00	3,000.00		3,000.00
合计	17,886,878.74		17,886,878.74	9,690,913.22		9,690,913.22

### 1.2.2.4 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

#### 1.2.2.4.1 组合中采用其他方法计提坏账准备的其他应收账款

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	17,886,878.74			9,690,913.22		
合计	17,886,878.74			9,690,913.22		

### 1.2.2.5 按欠款方归集的年末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	结算中心存款	17,882,878.74	一年以内	99.98	
房租押金	押金保证金	4,000.00	2-3年	0.02	
合计		17,886,878.74		100.00	

### 1.2.2.6 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	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
结算中心存款	17,882,878.74		17,882,878.74	9,687,913.22		9,687,913.22
合计	17,882,878.74		17,882,878.74	9,687,913.22		9,687,913.22

## 1.3 存货

### 1.3.1 存货的分类

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	709,412,711.99		709,412,711.99
其中：开发成本	709,412,711.99		709,412,711.99
合 计	709,412,711.99		709,412,711.99

(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	543,975,678.50		543,975,678.50
其中：开发成本	543,975,678.50		543,975,678.50
合 计	543,975,678.50		543,975,678.50

1.3.2 存货跌价准备变动情况：无。

### 1.4 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额	说明
留抵增值税	3,333,721.88	13,711,432.68	
预交税金	9,846,639.81	2,068,262.93	
合 计	13,180,361.69	15,779,695.61	

### 1.5 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
印花税	176,633.90				176,633.90	
企业所得税	306.26	705.48			1,011.74	
销售费用	5,987,907.52	10,534,214.54			16,522,122.06	
合 计	6,164,847.68	10,534,920.02			16,699,767.70	

### 1.6 应付票据

#### 1.6.1 应付票据明细情况

种 类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		35,758,079.02
商业承兑汇票		15,657,647.58
合 计		51,415,726.60



## 1.7 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预售款	162,458,755.27	89,649,167.06
减：计入其他非流动负债		
合计	162,458,755.27	89,649,167.06

## 1.8 应付职工薪酬

### 1.8.1 应付职工薪酬分类列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	60,742.80	7,626,586.57	7,623,438.88	63,890.49
二、离职后福利-设定提存计划		1,351,651.60	1,351,651.60	
三、辞退福利		34,025.74	34,025.74	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	60,742.80	9,012,263.91	9,009,116.22	63,890.49

### 1.8.2 短期薪酬

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		5,349,858.21	5,349,858.21	
二、职工福利费		881,043.65	881,043.65	
三、社会保险费		426,596.43	426,596.43	
其中：1.医疗保险费		414,445.12	414,445.12	
2.工伤保险费		12,151.31	12,151.31	
四、住房公积金		688,744.00	688,744.00	
五、短期带薪缺勤				
六、短期利润分享计划				
七、职工教育经费	60,742.80	106,997.14	129,241.29	38,498.65
八、工会经费		156,997.14	131,605.30	25,391.84
九、其他短期薪酬		16,350.00	16,350.00	
合计	60,742.80	7,626,586.57	7,623,438.88	63,890.49

### 1.8.3 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		838,114.88	838,114.88	
二、失业保险费		36,667.28	36,667.28	
三、企业年金缴费		476,869.44	476,869.44	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合计		1,351,651.60	1,351,651.60	

## 1.9 应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
个人所得税	13,333.32	149,648.33	158,051.85	4,929.80
增值税		2,275,757.38	2,275,757.38	
土地增值税		1,710,336.82	1,710,336.82	
土地使用税		557,894.40	557,894.40	
印花税		206,066.07	206,066.07	
教育费附加(含地方教育费附加)		113,787.88	113,787.88	
城市维护建设税		159,303.00	159,303.00	
合计	13,333.32	5,172,893.88	5,181,197.40	4,929.80

## 1.10 其他应付款

### 1.10.1 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	351,408,244.36	168,144,921.11
合计	351,408,244.36	168,144,921.11

### 1.10.2 其他应付款

#### 1.10.2.1 其他应付款按项目列示

项目	年末余额	年初余额
保证金、意向金等	408,244.36	144,921.11
结算中心贷款	351,000,000.00	168,000,000.00
合计	351,408,244.36	168,144,921.11

## 1.11 一年内到期的非流动负债

### 1.11.1 一年内到期的非流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	2,100,000.00	2,000,000.00

项目	年末余额	年初余额
合计	2,100,000.00	2,000,000.00

## 1.12 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
增值税	14,621,287.97	8,068,425.03
合计	14,621,287.97	8,068,425.03

## 1.13 长期借款

### 1.13.1 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额	年末利率区间
抵押借款	274,229,000.00	307,379,000.00	
减：一年内到期的长期借款	2,100,000.00	2,000,000.00	
合计	272,129,000.00	305,379,000.00	

### 1.13.2 长期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	抵押或担保情况
	潍坊银行	307,379,000.00	2021-2-2	2024-2-1	人民币	0.05	抵押借款
合计		307,379,000.00					

## 1.14 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	10,080,000.00	50.40			10,080,000.00	50.40
青岛山川景融置业有限公司	8,800,000.00	44.00			8,800,000.00	44.00
青岛苑博壹投资管理中心(有限合伙)	784,000.00	3.92			784,000.00	3.92
青岛古镇口一号投资中心(有限合伙)	336,000.00	1.68			336,000.00	1.68
合计	20,000,000.00	100.00			20,000,000.00	100.00

## 1.15 未分配利润

项目	本年金额	上年金额	提取或分配比例
上年年末余额	7,267.44	7,267.44	

项 目	本年金额	上年金额	提取或分配比例
年初调整金额			
本年年初余额	7,267.44	7,267.44	
加：本年归属于母公司股东的净利润	3,500.00		
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减：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			
年末未分配利润	10,767.44	7,267.44	

## 1.16 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
其他	3,500.00	
合 计	3,500.00	

## 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	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,500.00	
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		
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)		

补充资料	本年金额	上年金额
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)	-165,437,033.49	-149,765,496.99
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	8,195,965.52	-9,687,913.22
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	210,205,838.43	101,982,831.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	52,968,270.46	-57,470,578.53
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	4,305,495.52	140,481.13
减: 现金的年初余额	140,481.13	1,970,451.31
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	4,164,978.39	-1,829,970.18

#### 1.17.2 现金及现金等价物的构成

项目	本年余额	上年余额
1.现金	4,305,495.52	140,481.13
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	4,305,495.52	140,481.13
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2.现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3.年末现金及现金等价物余额	4,305,495.52	140,481.13
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 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 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 8.35 亿元，较年初增加 1.9 亿元；负债总额 8.15 亿元，较年初增加 1.9 亿元；资产负债率 97%。

### 二、董事会对公司核心竞争力情况的分析

山钢品牌，国企品质高保障。公司开发的悦和山海项目低容积高绿化，区域内人居标杆；项目处于古镇口核心位置，交通便利，亲海而不近海，周边配套成熟，生活氛围浓厚，并拥有不可复制的山海资源；自带约 20000 m<sup>2</sup>周边唯一商业街区，配建 3000 m<sup>2</sup>家家悦生活超市；人性化高赠送的户型设计、高标准的精装交付，产品价值明显。升值空间大。

### 三、董事会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 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​​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。

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。

报告期内无重大决策。

三、重要关联交易事项

报告期内无。

## 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。

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，严格落实《劳动法》、《劳动合同法》、《山东省劳动合同条例》等规定，不断完善内部劳动用工制度，做好员工入职、离职管理，劳动合同签订率达到100%，并根据集团公司所在地相关规定，依法按时足额缴纳各类社会保险。

二、人才引进、职工招聘、职工培训等人才队伍建设情况。

按照公司发展需要，做好人才社会化招聘和高校毕业生

招聘工作。因公司暂无人员增加需求，公司近期未开展招聘工作。按需培训，制定年度培训计划，通过参加外部培训、组织内部培训等方式，组织包括财务管理、安全生产、操作技能等多场培训，提升了员工素质和业务能力。

### 三、企业开展的环境治理及保护情况。

公司严格按照国家省市有关规定开展环境治理及保护工作。

### 四、企业提供安全的产品和服务，遵守商业道德情况

公司以良好的服务和商业道德提供各类安全放心的产品和服务。

## 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、控制审计报告。



# 审计报告

中审亚太审字(2023)000958号

青岛山钢和川置业有限公司:

## 一、审计意见

我们审计了青岛山钢和川置业有限公司(以下简称贵公司)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,公允反映了贵公司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。

1 / 3

此码用于证明该审计报告是否由具有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:京23EKLGYAVP



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所导致，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。



(此页为中审亚太审字(2023)000958号报告签字页)

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师：  
(签名并盖章)



中国注册会计师：  
(签名并盖章)



二〇二三年三月三十一日



青岛山钢和川置业有限公司

2023年6月15日