

日照山钢置业有限公司

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.....	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
第四节执行董事报告摘要.....	7
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.....	8
第六节重要事项.....	9
第七节社会责任的履行.....	9
第八节履职待遇及有关业务支出情况.....	10
第九节内部控制.....	10

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	日照山钢置业有限公司

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：日照山钢置业有限公司

2. 法定代表人：郑红艳

3. 注册地址：山东省日照市山海天旅游度假区董家滩 8 号楼西沿街

4. 经营范围：房地产开发；商品房销售（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：日照市东港区烟台路 168 号大象国际 B 座 1902 室
联系电话：0633-6117010

6. 网址：无

7. 电子信箱：无

二、公司简介

日照山钢置业有限公司是山东钢铁集团房地产有限公司在日照市山海天旅游度假区注册的房地产开发公司，成立于 2018 年 5 月 24 日，法人为郑红艳，公司注册地址位于日照市山海天旅游度假区董家滩 8 号楼西沿街，注册资金 1800 万元，企业人数 15 人，经营范围为房地产开发，商品房销售，于 2018 年 1 月 26 日竞得 2017S-67 地块，项目名称为山钢龙樾小区。

山钢龙樾小区位于天阁山路以东，青岛路以南，该项目用地面积 79436.7 平方米，小区共计 33 栋楼，由 8 栋小高层住宅，10 栋多层住宅，15 栋别墅组成。

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	6282.88	26716.23	-76%
营业总成本	8943.33	16116.81	-44.51%
销售费用	1046.28	3680.71	-72%
管理费用	865.43	1638.14	-47%
财务费用	-128.68	-151.75	-15%
营业利润	-11484.17	10647.00	-208%
其他收益	4.45	6.07	-27%
营业外收入	57.08	127.25	-55%
营业外支出	47.40	143.88	-67%
利润总额	-11474.50	10630.37	-208%
已交税费总额	15982.34	20563.13	22.28%
净利润	-11374.21	7086.09	-260.51%
营业利润率 (%)	-183%	40%	-557.5%
净资产收益率 (%)	-	0%	0%
项 目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	135068.45	133998.85	1%
负债总额	145274.39	113090.54	28%
所有者权益	-10205.94	20479.09	-150%

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 货币资金明细

项 目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	36,348,433.72	74,868,071.96

项目	年末余额	年初余额
其他货币资金	6,065,172.63	6,151,735.32
合计	42,413,606.35	81,019,807.28
其中：存放境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额	3,183,247.62	767,662.81

②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		
其他应收款项	286,986,849.73	258,138,184.68
合计	286,986,849.73	258,138,184.68

③应付票据明细情况

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	0	0
商业承兑汇票	0	0
合计	0	0

④应付账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	125,193,996.88	196,316,670.42
1至2年	68,315,410.54	5,000.00
2至3年	5,000.00	
3年以上		
合计	193,514,407.42	196,321,670.42

⑤合同负债

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项目	年末余额	年初余额
预售房款	297,981,853.22	65,332,949.69
合计	297,981,853.22	65,332,949.69

⑥ 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	1,325,913.10	8,063,965.99	9,389,879.09	
企业所得税	27,161,774.17	5,909,159.71	33,036,992.15	33,941.73
城市维护建设税	178,388.78	469,156.46	643,182.73	4,362.51
房产税	6,295.99	1,421,769.73	1,122,508.92	305,556.80
土地使用税	158,373.02	877,496.35	833,968.50	201,900.87
个人所得税		438,236.08	411,101.66	27,134.42
土地增值税		113,666,482.59	113,666,482.59	
印花税	6,137.66	274,475.70	177,567.13	103,046.23
教育费附加	76,310.68	201,067.06	275,508.09	1,869.65
地方教育费附加	50,543.27	134,044.71	183,341.55	1,246.43
残疾人就业保障金		82,913.62	82,913.62	
合计	28,963,736.67	131,538,768.00	159,823,446.03	679,058.64

⑦ 其他应付款

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		
其他应付款项	926,091,011.53	826,991,962.27
合计	926,091,011.53	826,991,962.27

长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间
质押借款		5,546,171.90	
小计		5,546,171.90	
减：一年内到期部分		1,386,630.00	
合计		4,159,541.90	

⑧ 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	18,000,000.00	100.00			18,000,000.00	100.00
山东钢铁集团房地产有限公司	18,000,000.00	100.00			18,000,000.00	100.00

⑨ 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	191,083,178.93	50,318,847.60
年初调整金额	-4,292,240.19	
本年年初余额	186,790,938.74	50,318,847.60
本年增加额	-113,742,094.18	70,860,935.87
其中：本年净利润转入	-113,742,094.18	70,860,935.87
其他调整因素		
本年减少额	193,298,214.90	-69,903,395.46
其中：本年提取盈余公积数	189,961.10	
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		

项目	本年金额	上年金额
其他减少	193,108,253.80	-69,903,395.46
本年年末余额	-120,249,370.34	191,083,178.93

（二）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）为公司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 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 13.51 亿元，较年初减少 0.11 亿元；负债总额 14.53 亿元，较年初减少 3.22 亿元；资产负债率 107.55%。

二、执行董事对公司核心竞争力情况的分析

公司开发的山钢龙樾，源自山钢地产国企品质，择址日照发展所向一山海天，独享山、海资源。总占地面积 7.9 万平米，地上总建筑面积 8.7 万平米，产品规划丰富，容积率仅为 1.1，规划建设双拼、联排、洋房等多维产品，匠敕国制府邸。园林采用龙形景观主轴，六进归家礼序，以新中式低密人居，敬献一城栋梁。

山钢龙樾紧邻城市主干道青岛路，西邻大学科技园，北连青岛市黄岛区，出行畅达全城。同时蓝海购物广场、华润万象汇、银座商城等配套环伺左右，并坐揽日照市人民医院、妇幼保健院、阳光海岸露营公园、桃花岛风情园、海洋公园等公共设施，近享

日照一中、青岛路中学等优质教育资源，项目身处美丽的黄海之西，空气富含负氧离子，并以 2 公里的怡然距离，坐拥海阔天空的壮丽景色，让每一天在美不胜收的景色中度过。背倚占地 10000 余亩的驻龙山风景区，悦享山、峰、谷、涧、洞、泉等丰富景致。同时近瞰卧龙山大小山峰 70 余座，感受 23000 亩原生森林的天然氧吧，尽享健康生活。社区采用龙形景观主轴串联社区内部园林，由潜龙泽、卧龙堂、藏龙台、回龙轩、蟠龙道等主题景观组合而成，并以进退有据的数条龙形景观带辅气聚势，形成上风上水的宝贵格局。同时以传统礼序精神，打造门-堂-庭-院-巷-房的递进格局，彰显六进制园林的中正和雅。除此之外，项目从业主切身感受出发，提供 24 小时社区灯光、“驱蚊灯”、人车分流、集中供暖等人性化设置，并以数十种植物营造园区的季节性变化，一年四季，风景变换，让每一位业主都感受家的美丽与温暖。

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：按照山钢地产发展规划，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。

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。

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、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。

三、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。

四、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。

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 Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

中审亚太沪审字（2024）00233号

日照山钢置业有限公司：

一、审计意见

我们审计了日照山钢置业有限公司（以下简称“日照山钢置业公司”）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，日照山钢置业公司后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定编制，公允反映了日照山钢置业公司作为一个单独法人主体于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，我们独立于日照山钢置业公司，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

日照山钢置业公司管理层（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，管理层负责评估日照山钢置业公司的持续经营能力，报

审计报告第3页共3页



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日照山钢置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督日照山钢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,就可能导致对日照山钢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日照山钢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



就相关交易和事项。

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) 中国注册会计师: 甄军
上海自贸试验区分所 (签名并盖章)
(盖章)

中国注册会计师: 沈刚
(签名并盖章)

中国·上海 二〇二四年三月十三日



日照山钢置业有限公司
2023年6月15日