

淄博东方星城置业有限公司 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.....	8
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.....	- 17 -
第九节内部控制.....	- 17 -

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	淄博东方星城置业有限公司

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（或万元），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：淄博东方星城置业有限公司
2. 法定代表人：吴国富
3. 注册地址：淄博市张店区中心路 176 号
4. 经营范围：房地产开发、销售、咨询服务；建筑材料、日用百货、电子产品、装饰材料销售；户外广告策划、设计、制作、发布；物业管理、房屋租赁；建筑装饰工程施工（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：淄博市张店区中心路 176 号
联系电话：0533-3163790
6. 网址：无
7. 电子信箱：无

二、公司简介

公司成立于 2008 年 2 月 27 日，原名淄博盛锦房地产开发有限公司，系山东钢铁集团淄博张钢有限公司和淄博泰成冶金建设有限公司共同出资组建，公司注册资本 5,066 万元人民币，其中山东钢铁集团淄博张钢有限公司出资 4,200 万元，占注册资本的 82.91%，淄博泰成冶金建设有限公司出资 866 万元，占注册资本的 17.09%。于 2015 年 1 月 16 日更名为淄博东方星城置业有限公司。

2020 年 11 月 26 日，山东钢铁集团淄博张钢有限公司将

其持有的全部股份 4200 万元转让给山东钢铁集团有限公司，淄博泰成冶金建设有限公司将其持有的 681 万元股份转让给山东钢铁集团有限公司。本次股权转让完成后，山东钢铁集团有限公司出资 4881.00 万元，占注册资本的 96.3482%，淄博泰成冶金建设有限公司出资 185.00 万元，占注册资本的 3.6518%，并将该股权出质给山东钢铁集团有限公司。

公司主要负责东方星座、东方星城·樱花园、东方星城·塾香园项目开发建设工作。其中，东方星座项目占地面积 4.6 亩，建筑面积 2.72 万平方米，该项目于 2011 年 4 月开工建设，于 2011 年 7 月竣工验收；东方星城·樱花园项目占地面积 122.86 亩，建筑面积 26.79 万平方米，该项目于 2012 年 3 月开工建设，于 2015 年 1 月竣工验收；东方星城·塾香园项目占地面积 126.51 亩，建筑面积 28.04 万平方米，该项目于 2018 年 3 月开工建设，于 2022 年 2 月竣工交付。

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	本年金额	上年金额	变动比例 (%)
营业总收入	22223.7	90653.09	-75.48
营业总成本	25903.45	83952.96	-69.15
销售费用	1660.54	1174.79	41.35
管理费用	557.89	636.24	-12.31
财务费用	3403.61	3363.08	
营业利润	-3686.62	6572.53	
投资收益	0.00	0.00	
营业外收入	25.2	40.28	-37.44
营业外支出	60.44	536.92	-88.74
利润总额	-3721.87	6075.89	
已交税费总额	2718.03	5,042.90	46.10
净利润	-3720.13	6107.83	
营业利润率 (%)	-16.59	7.25	
净资产收益率 (%)	-182.7	258.81	
项目	年末金额	年初金额	变动比例 (%)
资产总额	230844.71	241978.05	-4.60
负债总额	230668.72	238081.92	-3.11
所有者权益	176.00	3896.13	

注：1. 以上数据按照年度审计后的决算数据填报。

二、会计报表附注

(一) 财务报表的编制基础

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。

（二）重要会计政策、会计估计变更情况说明

2023年度无会计政策变更事项、会计估计变更事项。

（三）会计报表主要项目注释

（以下注释项目除特别注明之外，“年初”指2022年12月31日，“年末”指2023年12月31日，“上年”指2022年度，“本年”指2023年度。）

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
银行存款	48,986,856.87	61,313,094.07
其他货币资金	3,625,829.45	0.00
合计	52,612,686.32	61,313,094.07
其中：存放财务公司的款项总额	48,922,557.12	8,226,390.67

2、存货

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
自制半成品及在产品	1,706,778,040.10		1,706,778,040.10
其中：开发成本(由房地产开发企业填列)	1,706,778,040.10		1,706,778,040.10
库存商品（产成品）	501,179,583.28		501,179,583.28
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	501,179,583.28		501,179,583.28
合计	2,207,957,623.38		2,207,957,623.38

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
自制半成品及在产品	1,644,994,738.52		1,644,994,738.52

其中：开发成本(由房地产开发企业填列)	1,644,994,738.52		1,644,994,738.52
库存商品（产成品）	667,860,379.19		667,860,379.19
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	667,860,379.19		667,860,379.19
合计	2,312,855,117.71		2,312,855,117.71

3、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	10,559,457.28	7,882,010.17
合计	10,559,457.28	7,882,010.17

4、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	23,643,860.39			—			23,643,860.39
其中：房屋、建筑物	23,643,860.39			—			23,643,860.39
二、公允价值变动合计				—			
其中：房屋、建筑物	3,540,539.61			-69,400.00			3,471,139.61
三、账面价值合计	27,184,400.00						27,115,000.00
其中：房屋、建筑物	27,184,400.00						27,115,000.00

5、固定资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	12,706,130.32			12,706,130.32
其中：房屋、建筑物	11,985,599.35			11,985,599.35
运输工具	412,175.00			412,175.00
其他	308,355.97			308,355.97
二、累计折旧合计	2,302,807.90	299,161.44		2,601,969.34
其中：房屋、建筑物	1,667,689.72	284,658.00		1,952,347.72
运输工具	381,217.29	8,870.64		390,087.93

其他	253,900.89	5,632.80		259,533.69
三、账面净值合计	10,403,322.42	—	—	10,104,160.98
其中：房屋、建筑物	10,317,909.63	—	—	10,033,251.63
运输工具	30,957.71	—	—	22,087.07
其他	54,455.08	—	—	48,822.28
四、减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
运输工具				
其他				
五、账面价值合计	10,403,322.42	—	—	10,104,160.98
其中：房屋、建筑物	10,317,909.63	—	—	10,033,251.63
运输工具	30,957.71	—	—	22,087.07
其他	54,455.08	—	—	48,822.28

6、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			37.50	150.00
资产减值准备			37.50	150.00
自用固定资产转投资性房地产				
二、递延所得税负债	867,784.90	3,471,139.62	885,134.91	3,540,539.62
自用固定资产转投资性房地产	867,784.90	3,471,139.62	885,134.91	3,540,539.62

7、应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	240,813,596.84	260,476,746.29
1至2年（含2年）	4,364,892.49	1,416,360.82
2至3年（含3年）	1,412,252.82	
3年以上	2,490,309.59	2,490,309.59

合计	249,081,051.74	264,383,416.70
----	----------------	----------------

8、合同负债

项目	年末余额	年初余额
房屋	65,297,993.58	81,182,197.25
储藏室	1,091,716.51	2,001,055.96
车位	10,344,036.70	12,367,431.19
商业	3,800,499.57	
合计	80,534,246.36	95,550,684.40

9、应付职工薪酬

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	31,564.70	2,761,225.21	2,762,159.34	30,630.57
二、离职后福利-设定提存计划		363,984.84	363,984.84	
三、辞退福利		375,911.72		375,911.72
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	31,564.70	3,501,121.77	3,126,144.18	406,542.29

9.2 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		1,935,102.05	1,935,102.05	
二、职工福利费		438,153.98	438,153.98	
三、社会保险费		124,011.78	124,011.78	
其中：医疗保险费及生育保险费		116,183.88	116,183.88	
工伤保险费		7,827.90	7,827.90	
四、住房公积金		186,553.32	186,553.32	
五、工会经费	6,203.42	38,702.04	36,039.04	8,866.42
六、职工教育经费	25,361.28	38,702.04	42,299.17	21,764.15

合计	31,564.70	2,761,225.21	2,762,159.34	30,630.57
----	-----------	--------------	--------------	-----------

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		234,277.44	234,277.44	
二、失业保险费		10,249.80	10,249.80	
三、企业年金缴费		119,457.60	119,457.60	
合计		363,984.84	363,984.84	

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		18,611,642.85	18,611,642.85	
城市维护建设税		382,066.02	382,066.02	
房产税	44,663.66	286,482.59	264,205.13	66,941.12
土地使用税	859,490.83	3,313,593.93	3,356,541.83	816,542.93
个人所得税	502.19	55,943.45	53,803.63	2,642.01
教育费附加（含地方教育费附加）		272,904.29	272,904.29	
土地增值税		3,810,822.45	3,810,822.45	
印花税	418,393.04	-15,593.89	397,672.03	5,127.12
应交地方水利建设基金		83,136.00	83,136.00	
车船使用税		1,260.00	1,260.00	
合计	1,323,049.72	26,802,257.69	27,234,054.23	891,253.18

11、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	164,863,569.38	85,987,652.15
应付股利		
其他应付款项	1,802,612,072.70	1,924,058,151.38
合计	1,967,475,642.08	2,010,045,803.53

11.1 应付利息

项目	年末余额	年初余额
短期借款应付利息	164,863,569.38	85,987,652.15
合计	164,863,569.38	85,987,652.15

11.2 其他应付款项

项目	年末余额	年初余额
往来款	2,617,766.70	4,670,515.46
保证金、押金	11,594,306.00	974,400.89
通过资金集中管理从集团其他成员单位拆入的资金	1,788,400,000.00	1,918,413,235.03
合计	1,802,612,072.70	1,924,058,151.38

12、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	7,244,272.64	8,599,561.60
合计	7,244,272.64	8,599,561.60

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(%)
合计	50,660,000.00	100.00			50,660,000.00	100.00
山东钢铁集团有限公司	48,810,000.00	96.35			48,810,000.00	96.35
淄博泰成冶金建设有限公司	1,850,000.00	3.65			1,850,000.00	3.65

14、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	10,301,831.74			10,301,831.74	
合计	10,301,831.74			10,301,831.74	

15、未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	-8,719,835.75	-69,798,117.07
年初调整金额	-17,074,930.35	
本年年初余额	-25,794,766.10	-69,798,117.07
本年增加额	-37,201,344.70	61,078,281.32
其中：本年净利润转入	-37,201,344.70	61,078,281.32
其他调整因素		
本年减少额		
其中：本年提取盈余公积		
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利		
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	-62,996,110.80	-8,719,835.75

16、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	220,940,459.69	194,404,803.40	905,580,196.98	727,566,531.58
商品房销售	185,129,456.16	155,370,809.55	905,580,196.98	727,566,531.58
东方实验学校	35,811,003.53	39,033,993.85		
2、其他业务小计	1,296,579.36	284,658.00	950,719.01	957,378.62
租赁费	1,296,579.36	284,658.00	950,719.01	957,378.62
合 计	222,237,039.05	194,689,461.40	906,530,915.99	728,523,910.20

17、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城建税	1,026,760.41	3,228.27
土地使用税	3,313,593.93	3,540,444.62
房产税	286,482.59	172,732.38

项 目	本年发生额	上年发生额
教育费附加	733,400.29	2,305.91
水利建设基金	83,136.00	
土地增值税	2,695,523.42	55,025,874.12
印花税	-15,593.89	514,156.25
车船税	1,260.00	1,260.00
其他		4,437.14
合 计	8,124,562.75	59,264,439.19

18、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
广告费	8,385,103.50	5,361,763.69
销售服务费	2,760,676.78	
职工薪酬	149,170.75	112,828.96
业务经费	892,840.34	
委托代销手续费	4,334,300.24	3,812,010.77
其他	83,304.98	2,461,325.39
合 计	16,605,396.59	11,747,928.81

19、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,920,240.02	1,222,496.55
保险费		4,000.72
折旧费	14,503.44	32,042.76
业务招待费	217,006.07	230,327.80
差旅费	18,483.15	22,224.35
办公费	171,791.74	363,174.89
诉讼费		280,797.79
聘请中介机构费		97,087.38
咨询费	3,062,332.77	3,722,238.45

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	174,590.99	388,047.74
合 计	5,578,948.18	6,362,438.43

20、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	80,983,250.50	34,024,126.45
减：资本化利息	-46,551,161.26	
减：利息收入	414,774.97	440,741.40
银行手续费	17,758.12	47,445.22
其他	1,061.47	12.50
合 计	34,036,133.86	33,630,842.77

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）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 23.08 亿元，较年初减少 1.11 亿元；负债总额 23.07 亿元，较年初减少 0.74 亿元；资产负债率 99.92%。

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

（一）公司未来发展战略分析

公司未来将按照集团公司和地产公司的战略部署，配合地产公司的资产压减和资金平衡需要，在售项目做好销售工作的部署，要加大社会资源整合，学习市场前沿手段，积极研究探索体制框架内可实施可操作的销售手段；其他在建项目及未开发土地统筹做好历史遗留问题解决、风险化解以及开发资金支出平衡等工作。

（二）公司面临风险分析

报告期内政策利好不断释放，但市场传递不足，形势持续严峻，销售破冰是重中之重。塾香园项目受区位、竞品售价及产品跟新换代等影响步履维艰。

同时，历史遗留问题一直未能解决，存在较大的已知或未知的潜在亏损。如，翰墨园项目因项目二期土地无法获取，一期无法建设地下车库，存在安全隐患导致被迫停工，财务费用及总包索赔损失不断增加；联通路北地块因政府原因无法开工，增加资金占用成本，同时面临土地闲置处罚风险。

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、省国资委确认的报告年度经营业绩考核结果（或考核等级）

按照省国资委发文确认的报告年度经营业绩考核结果披露。

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，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》

等国家和山东省、淄博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

一、公司领导人员公务用车配备、使用、维修情况或车辆补贴发放情况；通讯、业务招待、差旅、国（境）外考察培训等费用的支出情况。

报告期内公司无相关费用。

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（正文，影印件）。

后附审计报告扫描件。

审计报告

中审亚太审字(2024)002065号

淄博东方星城置业有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了淄博东方星城置业有限公司(以下简称“东方星城公司”)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,公允反映了东方星城公司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,我们独立于东方星城公司,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

东方星城公司管理层(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,管理层负责评估东方星城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东方星城公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东方星城公司的财务报告过程。

1/3

您可使用手机“扫一扫”或进入<https://acc.mof.gov.cn>注册会计师行业统一监管平台进行查验。
报告编号:京240K29J02P



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，就可能导致对东方星城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东方星城公司不能持续经营。

(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。



(此页无正文, 为中审亚太审字(2024)002065号报告签署页)



中国·北京

中国注册会计师:

(签名并盖章)

杨会军
中国注册会计师

中国注册会计师:(签名并盖章)

欧会森
中国注册会计师

二〇二四年三月三十一日



淄博东方星城置业有限公司

2024年7月19日