

滨州市君朋房地产开发有限公司 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
第四节董事会报告摘要.....	9
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.....	10
第六节重要事项.....	10
第七节社会责任的履行.....	11
第八节内部控制.....	13

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	滨州市君朋房地产开发有限公司

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：滨州市君朋房地产开发有限公司
2. 法定代表人：黄现振
3. 注册地址：滨州市黄河十二路 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：
0543-5085902

二、公司简介

滨州市君朋房地产开发有限公司（以下简称“贵公司”）成立于 2016 年 8 月 26 日，由滨州市工商行政管理局核准，取得的统一社会信用代码为 91371600MA3CFWAN4Y 号。公司注册地址：滨州市黄河十二路 701 号莱钢中海城 8 号楼 103。法定代表人：黄现振。成立时注册资本 3,000.00 万元，全部由滨州莱钢建设有限公司出资；2018 年 4 月新增注册资本 750 万元，由章丘市碧桂园房地产开发有限公司出资。增资后，股权比例变更为滨州莱钢建设有限公司持股 80%，章丘市碧桂园房地产开发有限公司持股 20%。公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）。

公司现有 5 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。公司经营范围：房地产开发；房屋租赁；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）。营业期限为长期。

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	54135.65	52479.46	3.16
营业总成本	45061.12	43054.61	4.66
销售费用	393.72	565.85	-30.42
管理费用	650.68	550.22	18.26
财务费用	-74.53	-105.28	-29.21
营业利润	6910.46	9425.53	-26.68
投资收益	0.00	0.00	
营业外收入	2.25	34.21	-93.42
营业外支出	16.50	0.00	
利润总额	6896.20	9459.74	-27.10
已交税费总额	4450.55	3043.11	46.33
净利润	4912.80	4642.08	5.83
营业利润率 (%)	12.77	17.96	-28.93
净资产收益率 (%)	6.06	4.46	35.88
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	55400.03	106824.05	-48.14
负债总额	41953.20	94540.01	-55.62
所有者权益	13446.83	12284.04	9.47

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：合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，滨州市君朋房地产开发有限公司纳入 2023 年报表

合并范围。

(2) 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。

(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，在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。应收款项分类如下：

2023 年末其他应收款

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	221,585,059.61	100.00			221,585,059.61
单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	221,585,059.61	100.00			221,585,059.61

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。

2023 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
自制半成品及在产品	129,266,172.19		129,266,172.19
其中：开发成本	129,266,172.19		129,266,172.19
库存商品（产成品）	3,886,950.87		3,886,950.87
其中：开发产品	3,886,950.87		3,886,950.87
合 计	133,153,123.06		133,153,123.06

③应付账款

账 龄	年末余额
1 年以内（含 1 年）	90,108,519.95
1 至 2 年	319,018.50
2 至 3 年	134,921,570.64
3 年以上	20,416,841.06
合 计	245,765,950.15

④合同负债

项 目	年末余额
预售款	118,216,929.36
减：计入其他非流动负债	
合 计	118,216,929.36

⑤其他应付款

项 目	年末余额
应付利息	
应付股利	
其他应付款	44,907,699.04

合 计	44,907,699.04
-----	---------------

⑥实收资本

投资者名称	年初账面余额		期末账面余额	
	投资金额	所占比例%	投资金额	所占比例%
滨州市莱钢建设置业有限公司	30000000	80	30000000	80
章丘市碧桂园房地产开发有限公司	6821250	18.19	6821250	18.19
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	225,000.00	0.60	225,000.00	0.60
堆龙德庆区碧辉企业管理有限公司	37,500.00	0.10	37,500.00	0.10
佛山市顺德区团成管理咨询有限公司	7,500.00	0.02	7,500.00	0.02
堆龙德庆区碧创企业管理有限公司	112,500.00	0.30	112,500.00	0.30
济南双享企业管理咨询中心(有限合伙)	296,250.00	0.79	296,250.00	0.79
合计	37500000	100	37500000	100

⑦未分配利润

项 目	本金额
调整前上年年末未分配利润	64,797,448.59
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	64,797,448.59
加: 本年归属于母公司股东的净利润	49,127,996.08
盈余公积弥补亏损	
减: 提取法定盈余公积	446,045.60

提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
分配现金股利数	37,500,000.00
转作股本的普通股股利	
年末未分配利润	75,979,399.07

(二) 利润表

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	541,356,500.95	524,794,577.99
其中：营业收入	541,356,500.95	524,794,577.99
△利息收入		
△已赚保费		
△手续费及佣金收入		
二、营业总成本	473,717,510.62	430,546,100.99
其中：营业成本	450,611,240.42	408,345,182.65
△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	11,954,531.31	12,092,962.28
销售费用	3,937,227.98	5,658,518.46
管理费用	6,506,795.75	5,502,207.01
研发费用		
财务费用	-751,686.57	-1,052,769.41
其中：利息费用		
利息收入		1,092,386.99
汇兑净损失（净收益以，，-，，号填列）		
其他		
加：其他收益	12,576.50	6,803.65
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		
资产处置收益（损失以号填列）		
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	69,104,561.89	94,255,280.65

加：营业外收入	22,503.95	342,111.00
其中：政府补助		
减：营业外支出	454015.02	
四、利润总额(亏损总额以“一”号填列)	68,962,042.40	94,597,391.65
减：所得税费用	19,834,046.32	48,176,599.88
五、净利润(净亏损以“一”号填列)	49,127,996.08	46,420,791.77
(一) 按所有权归属分类：	—	—
归属于母公司所有者的净利润	49,127,996.08	46,420,791.77
*少数股东损益		
(二) 按经营持续性分类：	—	—
持续经营净利润	49,127,996.08	46,420,791.77
终止经营净利润		
六、其他综合收益的税后净额		
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		
七、综合收益总额	49,127,996.08	46,420,791.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	49,127,996.08	46,420,791.77
*归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益		
基本每股收益	—	—

（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 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 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 5.54 亿元，较年初减少 5.14 亿元；负债总额 4.20 亿元，较年初减少 5.26 亿元；资产负债率 76%。

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。公司开发的“中海城”项目规划占地面积 2300 余亩，总建筑面积约 150 万平米，位于黄河十二路与渤海十八路两条景观大道交汇处，国际会展中心对面，紧邻景色秀美的中海，是目前滨州市最大规模的水景生态社区。该项目按照整体规划分期实施开发的策略，由同济大学规划设计院担纲设计。遵循着“与城市协调发展”的可持续发展理念和“建筑与环境共生”的设计理念，

为小区的高标准规划发展奠定了基础。

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、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。

三、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。

审计报告

中审亚太沪审字（2024）00215号

滨州市君朋房地产开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了滨州市君朋房地产开发有限公司（以下简称“滨州君朋”）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，公允反映了滨州君朋 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，我们独立于滨州君朋，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

滨州君朋管理层（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，管理层负责评估滨州君朋的持续经营能力，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滨州君朋、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督滨州君朋的财务报告过程。



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，就可能导致对滨州君朋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滨州君朋不能持续经营。

（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，为中审亚太沪审字（2024）00215号盖章页）

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
（盖章）



中国·上海

中国注册会计师：
（签名并盖章）

杨军
（签名并盖章）

中国注册会计师：
（签名并盖章）

（签名并盖章）

二〇二四年三月十三日

滨州市君朋房地产开发有限公司

2024年7月23日