

# 青岛巨腾置业有限公司

## 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
第四节董事会报告摘要.....	10
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.....	11
第七节社会责任的履行.....	- 11 -
第八节履职待遇及有关业务支出情况.....	- 13 -
第九节内部控制.....	- 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	青岛巨腾置业有限公司

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：青岛巨腾置业有限公司
2. 法定代表人：潘嵩
3. 注册地址：青岛市崂山区株洲路 139 号
4. 经营范围：房地产开发、经营，自有场地、厂房租赁，  
批复、零售：建筑材料、装饰材料、日用百货、金属材料（不含贵金属）、钢材、五金、交电、化工产品（不含危险品），经济信息咨询服务（不含金融、保险、证券），物业管理服务，酒店管理咨询服务。（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：青岛市崂山区辽阳东路 23 号 7 号楼 9 层  
联系电话：0532-85631026
6. 网址：无
7. 电子信箱：sd1gfdc@163.com

### 二、公司简介

青岛巨腾置业有限公司于 2009 年 12 月 24 日注册成立，公司注册资本金 2500 万元，为青岛信莱置业有限公司控股子公司，公司主要负责东部新天地项目开发建设工作，该项目位于青岛市崂山区辽阳东路 23 号，占地面积 2.86 万平方米，总建筑面积 9.93 万平方米，其中地上建筑面积 7.15 万平方米，项目主要建设商业、办公及配套设施。

### 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	10031.94	22348.99	-55.11%
营业总成本	6429.08	25837.95	-65.88%
销售费用	1120.45	2735.26	-59.04%
管理费用	645.70	1142.12	-43.47%
财务费用	-13.07	-0.49	2583.14%
营业利润	-10855.25	-3488.86	211.14%
投资收益			
营业外收入	174.90		
营业外支出	42.78	1884.20	-97.73%
利润总额	-10723.14	-5373.06	99.57%
已交税费总额	1324.23		
净利润	-10723.14	-5373.06	99.57%
营业利润率 (%)	-108.21		
净资产收益率 (%)	-1.00		
项目	本期金额	上期金额	变动比例 (%)
资产总额	74914.71	91002.45	-17.68%
负债总额	91821.82	97186.42	-5.52%
所有者权益	-16907.11	-6183.97	173.40%

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) 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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以

下合称“企业会计准则”)编制。

(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

(以下注释项目除特别注明之外,“年初”指 2023 年 1 月 1 日,“年末”指 2023 年 12 月 31 日,“上期”指 2022 年度,“本期”指 2023 年度。)

① 预付款项

预付款项账龄列示

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	404,831.89	34.97		1,030,000.00	81.95	
1 至 2 年 (含 2 年)	752,798.53	65.03		216,902.30	17.26	
2 至 3 年 (含 3 年)				10,000.00	0.79	
3 年以上						
合计	1,157,630.42	100.00		1,256,902.30	100.00	

② 其他应收款

按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	27,642,275.52	55,222,619.61
1 至 2 年		
2 至 3 年		1,000.00

账龄	年末余额	年初余额
3至4年	1,000.00	
4至5年		
5年以上	10,000,000.00	10,000,000.00
小计	37,643,275.52	65,223,619.61
减：坏账准备		
合计	37,643,275.52	65,223,619.61

#### 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	37,643,275.52	100.00			37,643,275.52
合计	37,643,275.52	100.00			37,643,275.52

#### 其他应收款金额前五名单位情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
山钢地产公司	结算中心存款	27,642,275.52	1年以内	73.43	
青岛复海集团有限公司	往来款	10,000,000.00	5年以上	26.57	
工行市南第四支行	押金	1,000.00	3-4年		
合计		37,643,275.52		100.00	

### ③ 存货

存货种类分项列示

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
库存商品（产成品）	766,179,677.55	110,462,002.24	655,717,675.31
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	766,179,677.55	110,462,002.24	655,717,675.31
合计	766,179,677.55	110,462,002.24	655,717,675.31
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
库存商品（产成品）	817,849,360.09		817,849,360.09
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	817,849,360.09		817,849,360.09
合计	817,849,360.09		817,849,360.09

④其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	576,928.65	
预缴税金		
合同取得成本		
应收退货成本		
碳排放权资产		
合计	576,928.65	

⑤应付账款

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）	86,528,429.84	88,683,545.35



账龄	年末余额	年初余额
1至2年		5,149.80
2至3年	5,000.00	
3年以上		
合计	86,533,429.84	88,688,695.15

### ⑥预收款项

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)		710,000.00
1年以上		
合计		710,000.00

### ⑦合同负债

项目	年末余额	年初余额
预售合同款	3,677,941.27	49,531,644.95
合计	3,677,941.27	49,531,644.95

### ⑧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	5,451,802.29	6,356,276.67	11,808,078.96	
城市维护建设税		60,727.21	60,727.21	
房产税		70,203.55	56,162.84	14,040.71
土地使用税		216,985.63	177,483.74	39,501.89
个人所得税	12,400.00	42,021.78	50,856.35	3,565.43
土地增值税	2,050,161.20	5,920,081.09	1,072,847.61	6,897,394.68
印花税		28,060.25	23,660.49	4,399.76
教育费附加		26,025.95	26,025.95	
地方教育费附加		17,350.63	17,350.63	
合计	7,514,363.49	12,737,732.76	13,293,193.78	6,958,902.47

### ⑨其他应付款

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	820,419,105.85	820,680,075.86
合计	820,419,105.85	820,680,075.86

按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
结算中心贷款	820,000,000.00	820,000,000.00
投标保证金	10,000.00	10,000.00
履约保证金	73,947.00	538,617.67
党组织工作经费	54,379.63	80,929.63
定金	230,000.00	
工会经费	778.66	528.00
其他	50,000.56	50,000.56
合计	820,419,105.85	820,680,075.86

⑩实收资本

投资者名称	期初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
青岛信莱置业有限公司	15,000,000.00	60.00			15,000,000.00	60.00
青岛复海集团有限公司	10,000,000.00	40.00			10,000,000.00	40.00
合计	25,000,000.00	100.00			25,000,000.00	100.00

⑪未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	-86,839,741.61	-33,109,115.10
年初调整金额		
本年年初余额	-86,839,741.61	-33,109,115.10
本年增加额	-107,231,389.05	-53,730,626.51
其中：本年净利润转入	-107,231,389.05	-53,730,626.51
其他调整因素		

项 目	本年金额	上年金额
本年减少额		
其中：本年提取盈余公积数		
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	-194,071,130.66	-86,839,741.61

## (二) 利润表

项 目	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>	<b>100,319,428.24</b>	<b>223,489,879.82</b>
其中：营业收入	100,319,428.24	223,489,879.82
<b>二、营业总成本</b>	<b>88,161,022.02</b>	<b>258,379,537.12</b>
其中：营业成本	64,290,758.00	203,866,559.63
税金及附加	6,339,434.31	15,743,980.97
销售费用	11,204,513.10	27,352,639.91
管理费用	6,456,987.22	11,421,226.67
研发费用	0.00	0.00
财务费用	-130,670.61	-4,870.06
其中：利息费用	0.00	0.00
利息收入	135,330.10	33,624.05
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
加：其他收益	866.44	1,030.28
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-120,711,812.96	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-108,552,540.30</b>	<b>-34,888,627.02</b>
加：营业外收入	1,748,957.10	0.00
其中：政府补助	0.00	0.00
减：营业外支出	427,805.85	18,841,999.49
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-107,231,389.05</b>	<b>-53,730,626.51</b>
减：所得税费用	0.00	0.00
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-107,231,389.05</b>	<b>-53,730,626.51</b>
（一）按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	-107,231,389.05	-53,730,626.51

*少数股东损益	0.00	0.00
(二) 按经营持续性分类		
持续经营净利润	-107,231,389.05	-53,730,626.51
终止经营净利润	0.00	0.00

### (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）上海自贸试验区分所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、董事会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 7.49 亿元，较年初减少 1.61 亿元；负债总额 9.18 亿元，较年初减少 0.54 亿元；资产负债率 122.57%。

### 二、董事会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、董事会对公司未来发展战略和面临风险的分析

1. 公司未来将按照上级公司的战略部署，配合山钢地产的转型需要，以在建项目的开发经营为中心，确保项目按期交付的同时，进行公司产业的转型和调整。

2. 报告期内青岛地区房地产相关政策持续收紧，对商业地产影响尤为明显，要结合现状及时调整战略部署，保证公司的稳定发展。

## 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​​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、青岛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

中审亚太沪审字（2024）00236号

青岛巨腾置业有限公司：

## 一、审计意见

我们审计了青岛巨腾置业有限公司（以下简称“青岛巨腾公司”）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，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，公允反映了青岛巨腾公司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，我们独立于青岛巨腾公司，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

青岛巨腾公司管理层（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，管理层负责评估青岛巨腾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青岛巨腾公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督青岛巨腾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，就可能导致对青岛巨腾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青岛巨腾公司不能持续经营。

（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。

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



中国·上海

中国注册会计师



杨军

(签名并盖章)

中国注册会计师



陈杰

(签名并盖章)

二〇二四年三月十三日



青岛巨腾置业有限公司

2024年7月18日