

诸城青藤置业有限公司

2021 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.....	3
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.....	11
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.....	12
第六节重要事项.....	12
第七节社会责任的履行.....	- 13 -
第八节履职待遇及有关业务支出情况.....	- 14 -
第九节内部控制.....	- 14 -

第二节 公司基本情况

一、公司基本信息

1. 中文名称：诸城青藤置业有限公司
2. 法定代表人：张东兴
3. 注册地址：山东省诸城市密州街道兴华东路 72-1 号益寿小区华兴东组团综合楼 1 号房
4. 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，具体经营项目以审批结果为准）
5. 办公地址：诸城市东坡南街 100 号
联系电话：0536 6537666
6. 网址：无
7. 电子信箱：无

二、公司简介

山东钢铁集团房地产有限公司董事会 2020 年 6 月 22 日通过关于获取诸城南环路项及设立项目公司的决议。于 2020 年 9 月 4 日成立诸城青藤置业有限公司，注册资本壹仟万元正，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，具体经营项目以审批结果为准）。2021 年 2 月 7 日诸城青藤公司竞的坐落诸城南环路南侧，东坡街延伸段东侧，土地面积 65734 m²（98.601 亩）国有建设用地（其中住宅面积 93.135 亩，商业 5.466 亩）。2021 年 3 月 11 日取得建设用地规划许可证，2021 年 3 月 23 日办理不动产权证证书。2021 年 4 月 8 日办理开发资质证书，2021 年 11 月 15 日办理建设工程规划许可证，2021 年 11 月

29日办理建筑工程施工许可证，现已办理预售证。总建筑面积136152.42 m²，其中住宅建筑面积89849.92 m²，商业建筑面积6525.66 m²，配套建筑面积2030.62 m²，地下建筑面积37746.22 m²（含车库及储藏室）全部完工约货值8.6亿。

第三节 财务会计报告和审计报告摘要

根据年度审计报告、财务会计报告填写

以下注释项目除特别注明之外，“年初”指2021年1月1日，“年末”指2021年12月31日，上年”指2020年度，“本年”指2021。除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。

1.1 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	50,000.00	46,414.36
其他货币资金		
合计	50,000.00	46,414.36
其中：存放在境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额	50,000.00	

1.2 预付款项

1.2.1 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)		金额	占比(%)	
一年以内	10,671.43	100.00				
合计	10,671.43	100.00				

1.2.2 账龄超过一年的大额预付款项情况：无。

1.2.3 预付款项单位明细情况

债务人名称	账面余额	占预付款项比例(%)	坏账准备
王玉娟	10,671.43	100.00	
合计	10,671.43	100.00	

1.3 其他应收款

1.3.1 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	9,994,156.34	
合计	9,994,156.34	

1.3.1.1 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	9,994,156.34	
小计	9,994,156.34	
减：坏账准备		
合计	9,994,156.34	

1.3.1.2 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
保证金	3,493,500.00		3,493,500.00			
关联往来	6,500,656.34		6,500,656.34			
合计	9,994,156.34		9,994,156.34			

1.3.1.3 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

1.3.1.3.1 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	9,994,156.34					
合计	9,994,156.34					

1.3.1.4 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	6,500,656.34	一年以内	65.04	
潍坊公共资源交易中心诸城分中心	保证金	3,493,500.00	一年以内	34.96	
合计		9,994,156.34		100.00	

1.4 存货

1.4.1 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	193,590,058.31		193,590,058.31
其中：开发成本	193,590,058.31		193,590,058.31
合 计	193,590,058.31		193,590,058.31

(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	692,512.60		692,512.60
其中：开发成本	692,512.60		692,512.60
合 计	692,512.60		692,512.60

1.4.2 存货跌价准备变动情况：无。

1.4.3 年末余额中借款费用资本化情况

项 目	年末余额
南环路项目	7,032,054.59
合 计	7,032,054.59

1.5 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额	说明
留抵增值税	1,174,071.14		
合 计	1,174,071.14		

1.6 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
营销费用		992,011.64			992,011.64	
土地使用税		210,348.80			210,348.80	
装修费		118,855.39	3,301.54		115,553.85	
印花税		48,731.70			48,731.70	
合 计		1,369,947.53	3,301.54		1,366,645.99	

1.7 应付账款

1.7.1 应付账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	63,309.08	
合计	63,309.08	

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		1,510,045.52	1,489,376.02	20,669.50
二、离职后福利-设定提存计划		247,897.77	247,897.77	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计		1,757,943.29	1,737,273.79	20,669.50

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		967,220.14	967,220.14	
二、职工福利费		306,962.86	306,962.86	
三、社会保险费		74,693.84	74,693.84	
其中：1. 医疗保险费		73,134.68	73,134.68	
2. 工伤保险费		1,559.16	1,559.16	
3. 生育保险费				
4. 其他				
四、住房公积金		114,479.88	114,479.88	
五、短期带薪缺勤				
六、短期利润分享计划				
七、职工教育经费		19,344.40	1,782.18	17,562.22
八、工会经费		27,344.40	24,237.12	3,107.28
合计		1,510,045.52	1,489,376.02	20,669.50

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		144,220.34	144,220.34	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
二、失业保险费		6,288.71	6,288.71	
三、企业年金缴费		97,388.72	97,388.72	
合计		247,897.77	247,897.77	

1.9 应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
企业所得税		216.35	216.35	
个人所得税		36,562.60	36,562.60	
土地使用税		210,348.80	210,348.80	
印花税		48,731.70	48,731.70	
合计		295,859.45	295,859.45	

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	196,097,514.02	734,600.00
合计	196,097,514.02	734,600.00

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
结算中心贷款	195,000,000.00	734,600.00
认筹金	740,000.00	
履约保证金	306,553.83	
租金	41,200.00	
党组织工作经费	9,480.19	
工会会费	280.00	
合计	196,097,514.02	734,600.00

1.10.2.2 其他应付款明细

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	196,097,514.02	734,600.00
合计	196,097,514.02	734,600.00

1.11 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			9,000,000.00		9,000,000.00	90.00
济南晨旭投资合伙企业(有限合伙)			500,000.00		500,000.00	5.00
青岛南环一号投资中心(有限合伙)			500,000.00		500,000.00	5.00
合计			10,000,000.00		10,000,000.00	100.00

1.12 未分配利润

项目	本年金额	上年金额	提取或分配比例
调整前上年年末未分配利润	4,326.96		
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	4,326.96		
加: 本年归属于母公司股东的净利润	-216.35	4,326.96	
盈余公积弥补亏损			

项目	本年金额	上年金额	提取或分配比例
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	4,110.61	4,326.96	

1.13 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	7,032,054.59	
减：资本化利息	7,032,054.59	
减：利息收入		4,326.96
利息净支出		-4,326.96
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
银行手续费		
其他		
合计		-4,326.96

1.14 所得税费用

1.14.1 所得税费用明细表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	216.35	
合计	216.35	

1.15 现金流量表补充资料

1.15.1 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：		

补充资料	本年金额	上年金额
净利润	-216.35	4,326.96
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	3,301.54	
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)		
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)	-192,897,545.71	
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	200,516,791.85	
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-205,586,691.10	42,087.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-197,964,359.77	46,414.36
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	50,000.00	46,414.36
减：现金的年初余额	46,414.36	
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	3,585.64	46,414.36

1.15.2 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	本年金额	上年金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	9,000,000.00	
山东钢铁集团房地产有限公司	9,000,000.00	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物		

项 目	本年金额	上年金额
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物		
取得子公司支付的现金净额	9,000,000.00	

项 目
1. 现金
其中：库存现金
可随时用于支付的银行存款
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
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 2021 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。

2021 年末资产总额 2.06 亿元，较年初增加 2.05 亿元；负债总额 1.96 亿元，较年初增加 1.95 亿元；资产负债率 94.79%。

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. 报告期内潍坊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、潍坊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

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、内部控制审计报告。

后附审计报告扫描件。

资产负债表

2021/12/31

编制单位: 诸城青藤置业有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日 经重述
流动资产:				
货币资金	七.1.1	50,000.00	46,414.36	46,414.36
△结算备付金				
△拆出资金				
☆交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
☆应收款项融资				
预付款项	七.1.2	10,671.43		
△应收保费				
△应收分保账款				
△应收分保合同准备金				
其他应收款	七.1.3	9,994,156.34		
其中: 应收股利				
△买入返售金融资产				
存货	七.1.4	193,590,058.31	692,512.60	692,512.60
其中: 原材料				
库存商品(产成品)				
☆合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	七.1.5	1,174,071.14		
流动资产合计		204,818,957.22	738,926.96	738,926.96
非流动资产:				
△发放贷款及垫款				
☆债权投资				
☆其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
☆其他权益工具投资				
☆其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产				
其中: 固定资产原价				
累计折旧				
固定资产减值准备				
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
☆使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	七.1.6	1,366,645.99		
递延所得税资产				
其他非流动资产				
其中: 特准储备物资				
非流动资产合计		1,366,645.99		
资产总计		206,185,603.21	738,926.96	738,926.96

第 1 页

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表(续)

2021/12/31

编制单位: 诸城青基置业有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日经 重述
流动负债:				
短期借款				
△向中央银行借款				
△拆入资金				
☆交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	七.1.7	63,309.08		
预收款项				
☆合同负债				
△卖出回购金融资产款				
△吸收存款及同业存放				
△代理买卖证券款				
△代理承销证券款				
应付职工薪酬	七.1.8	20,669.50		
其中: 应付工资				
应付福利费				
# 其中: 职工奖励及福利基金				
应交税费	七.1.9			
其中: 应交税金				
其他应付款	七.1.10	196,097,514.02	734,600.00	
其中: 应付股利				
△应付手续费及佣金				
△应付分保账款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				734,600.00
流动负债合计		196,181,492.60	734,600.00	734,600.00
非流动负债:				
△保险合同准备金				
长期借款				
应付债券				
其中: 优先股				
永续债				
☆租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
其中: 特准储备基金				
非流动负债合计				
负债合计		196,181,492.60	734,600.00	734,600.00
股东权益:				
股本		10,000,000.00		
国家资本				
国有法人资本		9,000,000.00		
集体资本				
民营资本		1,000,000.00		
外商资本				
# 减: 已归还投资				
股本净额	七.1.11	10,000,000.00		
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积				
减: 库存股				
其他综合收益				
其中: 外币报表折算差额				
专项储备				
盈余公积				
其中: 法定公积金				
任意公积金				
# 储备基金				
# 企业发展基金				
# 利润归还投资				
△一般风险准备				
未分配利润	七.1.12	4,110.61	4,326.96	4,326.96
归属于母公司股东权益合计		10,004,110.61	4,326.96	4,326.96
*少数股东权益				
股东权益合计		10,004,110.61	4,326.96	4,326.96
负债和股东权益总计		206,185,603.21	738,926.96	738,926.96

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

注: 加△项目为金融类企业专用; 带#项目为外商投资企业专用。如无该项目内容请将该行次或列次删除, 此两项已隐藏

利润表

2021

编制单位: 诺诚齐星药业股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	本金额	上年金额
一、营业总收入			
其中: 营业收入			
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本			-4,326.96
其中: 营业成本			
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用	七.1.13		-4,326.96
其中: 利息费用			
利息收入			4,326.96
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
其他			
加: 其他收益			
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(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)			4,326.96
加: 营业外收入			
其中: 政府补助			
减: 营业外支出			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			4,326.96
减: 所得税费用	七.1.14	216.35	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-216.35	4,326.96
(一) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		-216.35	4,326.96
*少数股东损益			
(二) 按经营持续性分类			
持续经营净利润		-216.35	4,326.96
终止经营净利润			
六、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		-216.35	4,326.96
归属于母公司所有者的综合收益总额		-216.35	4,326.96
*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			
稀释每股收益			

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

诸城青藤置业有限公司

2022年5月24日