

滨州市君朋房地产开发有限公司 2022 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	12
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	13
第七节社会责任的履行	- 13 -
第八节内部控制	- 15 -

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：侯作明
3. 注册地址：滨州市黄河十二路 701 号莱钢中海城 8 号楼 103
4. 经营范围：房地产开发，物业管理及相关业务咨询服务，建筑材料、建筑构配件销售。
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“君朋公司”）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：侯作明。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）。

母公司是：滨州市莱钢建设置业有限公司；最终控制方是：山东钢铁集团有限公司。治理结构：山东钢铁集团房地产有限公司设董事会、监事会，按公司章程规定举行定期和

临时会议，按各自的权限对相关的重大事项作出决策。

组织结构：目前公司现有 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。

公司属于房地产开发行业。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	52,479.46	80,602.27	-34.89
营业总成本	43,054.61	64,747.73	-33.50
销售费用	565.85	1,607.11	-64.79
管理费用	550.22	750.34	-26.67
财务费用	-105.28	-222.39	-
营业利润	9,425.53	15,855.62	-40.55
投资收益	0	0	-
营业外收入	34.21	17.00	101.23
营业外支出	0	0	-
利润总额	9,459.74	15,872.61	-40.40
已交税费总额	3043.11	4913.28	-38.06
净利润	4,642.08	12,148.66	-61.79
营业利润率 (%)	17.96	19.67	-
净资产收益率 (%)	37.79	83.62	-
项 目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)

资产总额	106824.05	151460.68	-29.47
负债总额	94540.01	136933.02	-30.96
所有者权益	12284.04	14527.66	-15.44

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。

2022 年度无会计政策变更事项、会计估计变更事项。

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。

2022 年末应收款项明细

项目	期末余额	坏账准备	期末净额
应收账款			
其他应收款	115,588,229.55		115,588,229.55
合计	115,588,229.55		115,588,229.55

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。

2022 年末存货分类及金额

项目	期末余额
1、原材料	

(1) 原材料及主要材料	
(2) 辅助材料	
(3) 外购半成品	
(4) 修理用备件	
(5) 燃料	
(6) 废品及废料	
2、包装物及低值易耗品	
3、在途材料	
4、自制半成品	
5、 (1) 工程施工	
减(2) 工程结算	
工程施工净额	
6、开发成本	439,578,737.34
7、开发产品	
8、库存商品	
9、存货跌价准备	
10、委托加工物资	
11、发出商品	
12、其他	
合 计	439,578,737.34

③长期股权投资

长期股权投资是为长期持有被投资单位的股份，成为被投资单位的股东，并通过所持有的股份，对被投资单位实施控制或施加重大影响的股权投资，依据对被投资单位产生的影响，分为控制、共同控制、重大影响三种类型。投资方能

够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

本公司合并报表反映的长期股权投资均为可施加重大影响的参股公司按照权益法确认的投资成本及损益调整。

项目	期初余额	期末余额
对子公司投资		
对合营企业投资		
对联营企业投资		
对其他企业投资		
小计		
减：长期股权投资减值准备		
合计		

④投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，可分为出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权三类。

本公司投资性房地产均为出租的建筑物，按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、年初余额				
二、本年变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、年末余额				

⑤固定资产

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值，并按照规定的方法计提折旧。

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，本公司对所有固定资产计提折旧。

2022 年末固定资产分类如下：

项目	期初	本期增加	本期减少	期末
一、账面原值	余额	小计	小计	余额
合计				
房屋及建筑物				
二、累计折旧	余额	小计	小计	余额
合计				
房屋及建筑物				
三、账面净值合计	余额	小计	小计	余额
合计				
房屋及建筑物				
四、减值准备	余额	小计	小计	余额
合计				
房屋及建筑物				
五、账面价值	账面价值			账面价值
合计				
房屋及建筑物				

⑥应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		

种类	期末余额	期初余额
合计		

⑦应付账款

账龄	期末余额	期初余额
一年以内	13,140,813.59	176,510,673.82
一至二年	174,534,124.59	20,416,830.38
二至三年	20,257,159.88	559,214.02
三至四年	522,493.79	
四至五年		
五年以上		
合计	208,454,591.85	197,486,718.22

⑧合同负债

项目	期末余额	期初余额
预售款	609,751,588.99	1,032,565,640.37
减：计入其他非流动负债		
合计	609,751,588.99	1,032,565,640.37

⑨其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	50,551,470.98	46,054,281.26
合计	50,551,470.98	46,054,281.26

⑩长期借款

项目	期末余额	期初余额	年末利率区间
抵押借款			

保证借款			
减：一年内到期的长期借款			
合计			

⑪应付债券

项目	期末余额	期初余额
优先股		
永续债		
资产证券化产品		
小计		
减：一年内到期部分		
合计		

⑫实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	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	112,500.00	0.30			112,500.00	0.30

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
区碧创企业管理有限公司						
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

⑬未分配利润

项目	本期金额	上年金额	提取或分配比例
调整前上年年末未分配利润	91,875,736.00	537,753.85	
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	91,875,736.00	537,753.85	
加: 本期归属于母公司股东的净利润	46,420,791.77	121,486,646.83	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减: 提取法定盈余公积	4,642,079.18	12,148,664.68	
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			
期末未分配利润	64,797,448.59	91,875,736.00	

(二) 利润表

项 目	本年金额
一、营业总收入	524,794,577.99
其中: 营业收入	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	430,546,100.99
其中：营业成本	408,345,182.65
△利息支出	
△手续费及佣金支出	
税金及附加	12,092,962.28
销售费用	5,658,518.46
管理费用	5,502,207.01
财务费用	-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	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（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）	94,255,280.65
加：营业外收入	342,111.00
减：营业外支出	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	94,597,391.65
减：所得税费用	48,176,599.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	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	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	46,420,791.77
终止经营净利润	

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 2022 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。

2022 年实现营业收入 5.24 亿元，实现利润总额 0.95 亿元；净资产收益率 37.79%，资产保值增值率 84.56%。截至 2022 年末，公司总资产 10.68 亿元，负债总额 9.45 亿元，净资产 1.23 亿元，资产负债率 88.48%。

二、董事会对公司核心竞争力情况的分析

山钢地产拥有专业的房地产开发团队，截至目前为止，已开发 1000 余万方项目，经营规模与经营绩效稳步提升。

山钢地产依托山钢集团国企背景和雄厚实力，打造地产行业“厚道山钢”的标杆省属房企形象。

三、董事会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 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、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 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、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、审计报告。

审计报告

中审亚太审字(2023)000921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“滨州君朋房地产公司”）财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表，2022年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，2022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，公允反映了滨州君朋房地产公司2022年12月31日的财务状况以及2022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房地产公司，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

滨州君朋房地产公司管理层（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，管理层负责评估滨州君朋房地产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滨州君朋房地产公司、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房地产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，就可能导致对滨州君朋房地产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滨州君朋房地产公司不能持续经营。

（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) 中国注册会计师: 杨军
(盖章) (签名并盖章)

中国注册会计师: 冯维峰
(签名并盖章)




中国·北京 二〇二三年三月三十一日

滨州市君朋房地产开发有限公司
2023年6月15日