

# 青岛山钢和润商业管理有限公司 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.....	8
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.....	9
第六节重要事项.....	10
第七节社会责任的履行.....	- 12 -
第八节履职待遇及有关业务支出情况.....	- 12 -
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	青岛山钢和润商业管理有限公司

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: 青岛山钢和润商业管理有限公司

2. 法定代表人: 夏雷

3. 注册地址: 青岛市崂山区株洲路 139 号

4. 经营范围: 一般项目: 企业管理; 酒店管理; 物业管理; 园林绿化工程施工; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 停车场服务; 会议及展览服务; 组织文化艺术交流活动; 企业形象策划; 日用百货销售; 个人卫生用品销售; 化妆品零售; 食品销售(仅销售预包装食品); 鲜肉零售; 水产品零售; 针纺织品及原料销售; 产业用纺织制成品销售; 日用品销售; 文具用品零售; 户外用品销售; 机械设备销售; 电子产品销售; 礼品花卉销售; 第一类医疗器械销售; 建筑装饰材料销售; 五金产品批发; 五金产品零售; 建筑用钢筋产品销售; 刀剑工艺品销售; 洗染服务; 广告发布; 广告制作; 广告设计、代理; 照明器具销售; 安防设备制造; 环境卫生公共设施安装服务; 房地产经纪; 金属门窗工程施工; 市政设施管理; 室内木门窗安装服务; 住宅水电安装维护服务; 公路管理与养护。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 特种设备安装改造修理; 住宅室内装饰装修; 住宿服务; 餐饮服务; 房地产开发经营; 烟草制品零售; 建设工程施工; 建设工程设计。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

5. 办公地址: 山东省青岛市市北区敦化路 328 号诺德广场 23A 联系电话: 0532-80677781

## 二、公司简介

青岛山钢和润商业管理有限公司是山东钢铁集团房地产有限公司全资子公司，下设 7 个部门 2 个中心以及 3 各分公司，分别是：综合管理部、财务管理部、运营管理部、品质文化部、设备安全部、市场多经部、商业经营部；创新增值中心、运维服务中心；青岛山钢和润商业管理有限公司泰安分公司、青岛山钢和润商业管理有限公司温州分公司、青岛山钢和润商业管理有限公司温州龙湾分公司。公司主要从事商业地产的调研定位、整体招商运营、住房租赁、物资贸易、内部广告资源的整合开发。公司的发展目标是成为具备商场商业街运营、办公写字楼运营、酒店运营、超市运营和产业园区运营的专业化商业地产运营管理集团公司。

## 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	1960.69	1683.87	16.44%
营业总成本	1646.8	1689.05	-2.5%
管理费用	188.77	284.65	-33.68%
财务费用	4.34	3.47	25.07%

营业利润	122.56	1.12	10842.86%
营业外收入	2.05	0.01	20400%
营业外支出	0.01	0.51	-98.04%
利润总额	124.6	0.62	19996.77%
已交税费总额	40.03	32.55	30.6%
净利润	124.55	0.37	33562.16%
营业利润率(%)	6.25%	0.07%	8828.57%
净资产收益率(%)	20.99%	0.63%	2214.29%
项目	期末余额	年初余额	变动比例(%)
资产总额	853.99	726.25	17.59%
负债总额	198.23	138.59	44.03%
所有者权益	655.76	587.66	11.59%

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。

2) 重要会计政策、会计估计变更情况说明

2021 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 应收账款

2023 年末应收账款

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(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	996617.52	100.00			996617.52

其中：				
账龄组合				
其它组合	996617.52	100.00		996617.52
合计	1,568,180.56	100.00		996617.52

## 2022 年末其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	6135975.44	2769630.82
合计	6135975.44	2769630.82

## 1.1 存货

### 1.1.1 存货的分类

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）	1084205.78		1084205.78
合计	1084205.78		1084205.78

## 1.2 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	57599.02	
合计	57599.02	

### 1.3 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
设备	80946.89	2928.07	79155.93		4719.03	货物盘亏
家具	3263.5		3263.5			货物盘亏
床垫	44431.44		44431.44			货物盘亏
合计	128641.83	2928.07	126850.87		4719.03	

### 1.4 应付账款

#### 1.4.1 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)	1133883.66	1154965.88
1至2年		
2至3年		
3至4年		
4至5年		
5年以上	6,334.00	6,334.00
合计	1140217.66	1161299.88

### 1.5 预收款项

#### 1.5.1 预收款项明细

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	82291.63	54213.6



账龄	年末余额	年初余额
合计	82291.63	54213.6

## 1.6 应付职工薪酬

### 1.6.1 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	84596.74	1093780.38	1101143.8	77233.32
二、离职后福利-设定提存计划		178126.21	178126.21	
三、辞退福利		55601.5	55601.5	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	84596.74	1327508.09	1334871.51	77233.32

## 1.7 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	96635.74	414050.87	379468.34	131218.27
企业所得税		561.87	561.87	
城市维护建设税	5614.35	15099.34	11493.64	9220.05
个人所得税		28082.19	24821.13	3261.06
教育费附加（含地方教育费附加）	1604.1	6471.13	4925.82	3951.46
印花税	187.81	409.92	527.84	69.89
合计	1604.1	4314.07	3283.88	2634.29

## 1.8 其他应付款

### 1.8.1 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		
其他应付款项	142726.46	84892.27
合计	142726.46	84892.27

### （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 年度经营状况正常，各项工作按照计划正常推进。公司各项数据发展健康，具体经营数据见公示。

2023 年末资产总额 853.99 万元，较年初增加 116.52 万元；负债总额 198.23 万元，较年初减少 8.02 万元；资产负债率 23.21%。

### 二、执行董事对公司核心竞争力情况的分析

依托山钢地产及山钢集团的国企背景和雄厚实力，商管公司酒店超市业务持续优化，努力实现精益运营。

### 三、执行董事对公司未来发展战略和面临风险的分析

1、行业内诸多不利因素与国家的严厉政策、同行的激烈竞争对我们发起了更为严峻的挑战，但同时也出现了良好

的发展机遇，在政策利好、技术迭代、人们普遍追求美好生活的时代大背景下，商业管理行业迎来新的发展机遇期。

2、集团公司房地产业务压缩，商管公司面临的内外部环境正在发生深刻变化，准确把握内外部新形势，把握运用好新机遇，重点以酒店管理、超市运营为核心在提升客户满意度的同时，打造成为公司业务增长点。

## **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**

报告期内暂无。

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：

报告期内暂无。

### **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,建立规范、合法的用工关系。结合企业实际,建立健全公司内部控制相关用工规章制度,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。

山钢地产始终坚持“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”。相继出台一系列人才支撑政策,制定《高层次人才引进管理办法》《人才引进工作奖励办法》等制度,建立高端和急需紧缺人才引进办法,用足用好地方政策,出台招才引智支持政策,积极以各种方式引进人才和智力。积极参加“山东-名校直通车”“双招双引”等高端引才活动,延揽各类急需人才;积极与招聘渠道猎头公司合作,引进急需紧缺人才;引进多名高级专业人才,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。

### 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（正文，影印件）。



# 审计报告

中审亚太沪审字（2024）00206号

青岛山钢和润商业管理有限公司：

## 一、审计意见

我们审计了青岛山钢和润商业管理有限公司（以下简称“和润商业管理公司”）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，和润商业管理公司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，公允反映了和润商业管理公司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，我们独立于和润商业管理公司，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

和润商业管理公司管理层（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，管理层负责评估和润商业管理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





算和润商业管理公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督和润商业管理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，就可能导致对和润商业管理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和润商业管理公司不能持续经营。

（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







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

Shanghai Pilot Free Trade Zone branch of Zhongshen Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

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  杨军  
 上海自贸试验区分所 (签名并盖章)  
 (盖章)

中国注册会计师：陈刚  陈刚  
 (签名并盖章)

中国·上海 二〇二四年三月十三日



青岛山钢和润商业管理有限公司

2024 年 7 月 22 日