

济南德盛物业管理有限公司 2020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.....	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.....	- 12 -
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：济南德盛物业管理有限公司

2. 法定代表人：高飞

3. 注册地址：山东省济南市历下区解放东路 34 号现代逸城综合楼五楼

4. 经营范围：物业管理，水暖安装维修，绿化维护，家庭服务；停车场服务；房地产中介服务；汽车租赁；计算机图文设计、制作，室内装饰设计，五金交电、日用品、百货、非专控农副产品、家用电器、花卉、绿化苗木(不含种苗、种木)、水处理设备。电器设备、电子产品、建筑材料、办公用品、办公家具的批发、零售；餐饮管理咨询，老年人养护服务，房屋租赁，建筑装修装饰工程，电梯的维修，清洁服务；会议服务，经济贸易咨询；旅游信息咨询；房屋修缮；园林绿化服务，场地租赁。(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：山东省济南市历下区解放东路 34 号现代逸城综合楼五楼

联系电话：0531-82316186

二、公司简介

济南德盛物业管理有限公司成立于 2003 年 7 月，隶属于山东钢铁集团房地产有限公司注资 350 万元组建，具有国家二级物业管理资质；公司善于吸收先进的管理思想，于 2012 年 9 月通过 ISO9000、ISO14000、OHSAS18000 三个管理体系认证；既是济南市重合同守信用企业、又是济南市物业管理协会常务理事单位、山东省家庭服务业协会会员单位、

济南中央商务区物业联盟会员单位。

公司把高品质、高档次、高质量的服务服务建立在高素质的人才基础之上，致力于打造一支专业技术强，综合素质高的专业队伍，建立一支学习型、创新型、团结型的高绩效团队。

公司自成立以来，以“为业主提供满意服务”为使命，坚持“精品赢得市场，诚信创造未来”的经营宗旨，不断加强公司管理层和与员工队伍建设，积极引导和推动济南物业管理规范化建设，持续追求并优化物业服务行业的服务标准，以推动行业的整体发展、致力于企业品牌内涵多向延伸为发展目标，在超常规的发展历程中，积极探索并实践企业管理模式，开创了本地区物业管理的新气象。

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	4,809.29	4,442.90	8.25%
营业总成本	4,351.38	4,158.40	4.64%
管理费用	490.14	195.63	150.54%
财务费用	5.55	34.8	-84.05%
营业利润	492.29	300.74	63.69%
投资收益	34.38	9.48	262.66%
营业外收入			
营业外支出			
利润总额	491.29	300.74	63.36%
已交税费总额	359.77	246	46.25%
净利润	368.1	224.97	63.62%

营业利润率 (%)	10.24%	6.77%	51.22%
净资产收益率 (%)	28.61%	24.49%	16.81%
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	6,426.39	6,529.07	-1.57%
负债总额	5,139.65	5,610.43	-8.39%
所有者权益	1,286.74	918.64	40.07%

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

2020 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

2021 年末应收账款

种类	期末数			
	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应收账款	583567.15	100		
其中：组合 1				
组合 2	583567.15	100		
合计	583567.15	100		

2021 年末其他应收款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	131350.00	100.00			131350.00

其中：组合1				
组合2	131350.00	100.00		131350.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	131350.00	100.00		131350.00

2.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	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	0.00			0.00
对合营企业投资				0.00
对联营企业投资				0.00
对其他企业投资				0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00
减：长期股权投资减值准备				0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

3.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				0.00
二、本年变动	0.00	0.00	0.00	0.00
加：外购	0.00			0.00
存货\固定资产\在建工程转入				0.00
企业合并增加				0.00
减：处置				0.00
其他转出				0.00
公允价值变动	0.00			0.00
三、年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00

4 年末固定资产分类如下

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值	余额	小计	小计	余额
合计	991665.73	0.00	0.00	991665.73
其中：房屋及建筑物		0.00	0.00	0.00
机器设备		0.00	0.00	0.00
运输工具	283720.15	0.00	0.00	283720.15
办公设备	707945.58	0.00	0.00	707945.58
其他		0.00	0.00	0.00
二、累计折旧	余额	小计	小计	余额
合计	928238.84	6899.59	0.00	935138.43
其中：房屋及建筑物		0.00	0.00	0.00
机器设备		0.00	0.00	0.00
运输工具	269534.14	0.00	0.00	269534.14
办公设备	658704.70	6899.59	0.00	665604.29
其他		0.00	0.00	0.00
三、账面净值合计	余额	小计	小计	余额

合计	63426.89			56527.30
其中：房屋及建筑物	0.00			0.00
机器设备	0.00			0.00
运输工具	14186.01			14186.01
办公设备	49240.88			42341.29
其他	0.00			0.00
四、减值准备	余额	小计	小计	余额
合计	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：房屋及建筑物		0.00	0.00	0.00
机器设备		0.00	0.00	0.00
运输工具		0.00	0.00	0.00
其他		0.00	0.00	0.00
五、账面价值	账面价值			账面价值
合计	63426.89			56527.30
其中：房屋及建筑物	0.00			0.00
机器设备	0.00			0.00
运输工具	14186.01			14186.01
办公设备	49240.88			42341.29
其他	0.00			0.00

5 应付账款

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	1509110.69
合计	1509110.69

6 预收账款

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	4020743.40
合计	4020743.40

7 其他应付款

项目	期末余额
----	------

项 目	期末余额
应付利息	
应付股利	
其他应付款	45152479.68
合 计	45152479.68

8 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(%)
山东信莱物业管理有限 公司	3500000.00	100.00			3500000.00	100.00
合 计	3500000.00	100.00	0.00	0.00	3500000.00	100.00

9 未分配利润

项 目	本期金额
本期年初余额	5052211.97
本期增加额	3681016.86
其中：本期净利润转入	3681016.86
其他调整因素	
本期减少额	368101.69
其中：本期提取盈余公积数	368101.69
本期提取一般风险准备	
本期分配现金股利数	
转增资本	
其他减少	
期末未分配利润	8365127.14

(二) 利润表

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	48,092,918.86	44429046.45

其中：营业收入	2	48,092,918.86	44429046.45
△利息收入	3		
△已赚保费	4		
△手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	43,513,774.55	41584017.57
其中：营业成本	7	38,163,335.26	38885242.67
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险责任准备金净额	12		
△保单红利支出	13		
△分保费用	14		
税金及附加	15	393,455.53	394461.75
销售费用	16		
管理费用	17	4,901,436.30	1956306.84
研发费用	18		
财务费用	19	55,547.46	348006.31
其中：利息费用	20		
利息收入	21	4	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22		
其他	23		
加：其他收益	24	343,777.69	94842.11
投资收益（损失以“-”号填列）	25		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33		67533.63
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	4,922,922.00	3007404.62

加：营业外收入	35		
其中：政府补助	36		
减：营业外支出	37	10,000.00	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	38	4,912,922.00	3007404.62
减：所得税费用	39	1,231,905.14	757706.44
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	40	3,681,016.86	2249698.18
（一）按所有权归属分类：	41		
归属于母公司所有者的净利润	42	3,681,016.86	2249698.18
*少数股东损益	43		
（二）按经营持续性分类：	44		
持续经营净利润	45	3,681,016.86	2249698.18
终止经营净利润	46		
六、其他综合收益的税后净额	47		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	49		
1. 重新计量设定受益计划变动额	50		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	52		
4. 企业自身信用风险公允价值变动	53		
5. 其他	54		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	55		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56		
2. 其他债权投资公允价值变动	57		
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59		
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60		
6. 其他债权投资信用减值准备	61		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	62		
8. 外币财务报表折算差额	63		
9. 其他	64		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65		
七、综合收益总额	66	3,681,016.86	2249698.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	3,681,016.86	2249698.18

*归属于少数股东的综合收益总额	68		
八、每股收益：	69		
基本每股收益	70		
稀释每股收益	71		

（三）审计报告的意见类型

中天运会计师事务所（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、董事会对公司报告期内总体经营情况的分析

公司 2020 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。

2020 年末资产总额 6426.39 万元，较年初减少 102.68 万元；负债总额 5169.65 万元，较年初减少 470.78 万元；资产负债率 80.44%；

二、董事会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。公司以稳中求进为主基调，以高质量发展为总要求，以向社区综合服务转型为方向，以本质化运营为主抓手，着力提升专业能力，经营规模与经营绩效稳步提升。

三、董事会对公司未来发展战略和面临风险的分析

1. 服务品质和特色建设工作仍需提升。“山钢物业”品牌融合初有成效，但是与行业标杆企业相比我们还有很大的进步空间。

2. 以住宅物业为核心，产业园区与商办类物业为两翼的“一体两翼”业态结构；以基础物业管理为核心，专项业务及创新增值业务为补充的“三业并举”业务体系，其中住宅项目的物业管理是全部工作的重中之重，落脚点就是提升社区综合服务能力，下力气研究绿色智慧社区的服务管控特点，使之成为地产公司产业链的重要环节。

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晌。

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。

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

中天运[2021]审字第 01691 号

济南德盛物业管理有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了济南德盛物业管理有限公司（以下简称“济南德盛物业”）的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日资产负债表，2020 年度利润表、现金流量表、股东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，公允反映了济南德盛物业 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果及现金流量。

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，我们独立于济南德盛物业，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、 其他信息

济南德盛物业管理层对其他信息负责。其他信息包括济南德盛物业报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

济南德盛物业管理层（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，管理层负责评估济南德盛物业的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算济南德盛物业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督济南德盛物业的财务报告过程。

五、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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，就可能对济南德盛物业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济南德盛物业不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），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。

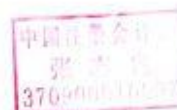


（此页无正文）



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



中国·北京

二〇二一年四月十二日

济南德盛物业管理有限公司

2021年6月24日