

山东信莱物业管理有限公司 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.....	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.....	- 10 -
第八节履职待遇及有关业务支出情况.....	- 11 -
第九节内部控制.....	- 12 -

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	山东信莱物业管理有限公司

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：山东信莱物业管理有限公司

2. 法定代表人：黄现振

3. 注册地址：山东省青岛市市北区敦化路 328 号 1 号楼 2401 室

4. 经营范围：一般项目：物业管理；停车场服务；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；会议及展览服务；劳务服务（不含劳务派遣）；图文设计制作；日用百货销售；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；办公用品销售；家用电器销售；家用电器零配件销售；房地产咨询；机动车修理和维护；房地产评估；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业管理咨询；企业管理；小微型客车租赁经营服务；礼品花卉销售；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育场地设施工程施工；农业园艺服务；花卉种植；树木种植经营。（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；现制现售饮用水；餐饮服务【分支机构经营】

5. 办公地址：山东省青岛市市北区敦化路 328 号 1 号楼 2401 室

联系电话：0532-80677781

二、公司简介

山东信莱物业管理有限公司成立于2005年5月，注册资金600万元，是山东钢铁集团房地产有限公司全资子公司，旗下有全资子公司济南德盛物业管理有限公司、合资公司山东山钢鲁科园区运营管理有限公司。国家一级管理资质的物业管理服务企业，先后通过ISO9000质量管理体系、ISO14000环境管理体系、OHSAS18000职业健康安全管理体系认证，并荣获全国百佳模范物业品牌，得到了行业的优质认可。在管项目先后获得山东省“物业行业文明创建暨标准化建设示范项目”、省市两级守合同重信用企业、济南市“物业行业文明创建暨标准化建设标兵企业”、“物业管理优秀大厦”、“优秀住宅小区”，青岛市“优秀服务项目”，泰安市“物业服务行业文明创建标兵企业”，滨州市“4星级物业服务项目”等荣誉。

公司下设有黄岛分公司、济南分公司、济南历下分公司、济南高新分公司、淄博张店分公司、滨州分公司、泰安分公司、温州分公司、上海嘉定分公司、太原分公司、日照分公司、市北分公司、诸城分公司等多个分支机构。管理项目内容覆盖学校、高档公寓楼、大型居住社区、工业园区、设计院办公楼、公园等多种业态，

未来，信莱物业公司将以住宅物业为核心，以商办项目、产业园为两翼，发展“一体两翼优势特色业态，力争成为经营效益整体领先，品牌知名度不断攀高的行业龙头企业。信莱物业人将秉承着“用心服务您”的初心和理念，用细心带来尊贵舒适享受，用专注提升星级服务品质，用真诚缔造和

谐幸福空间。

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	8755.90	8150.94	7.42%
营业总成本	8377.87	8049.51	4.08%
管理费用	744.75	908.63	-18.04%
财务费用	0.24	2.52	-90.45%
营业利润	417.49	175.41	138.01%
投资收益	5.86	17.47	-66.44%
营业外收入	0.59	0.12	386.33%
营业外支出	1.32	2.14	-38.26%
利润总额	416.76	173.39	140.36%
已交税费总额	456.94	303.40	50.61%
净利润	332.10	187.01	77.58%
营业利润率 (%)	4.77%	2.15%	121.57%
净资产收益率 (%)	19.81%	13.92%	42.39%
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	8010.97	21357.02	-62.49%
负债总额	6334.90	20013.05	-68.35%
所有者权益	1676.07	1343.97	24.71%

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

2021 年末应收账款

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预计信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款		0.00		0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	968,790.29	100.00	0.00	0.00	968,790.29
账龄组合		0.00		0.00	0.00
余额百分比组合		0.00		0.00	0.00
无风险组合	968,790.29	100.00		0.00	968,790.29
单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款(旧准则)		0.00		0.00	0.00
合计	968,790.29	100.00	0.00	0.00	968,790.29

2021 年末其他应收款

种类	期末余额				账面价值
	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其他应收款项	47,057,691.61	100.00	16,142.49	0.03	47,041,549.12
单项计提坏账准备的其他应收款项		0.00		0.00	0.00
合计	47,057,691.61	100.00	16,142.49	0.03	47,041,549.12

2.长期股权投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	5,721,662.91			5,721,662.91
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	5,721,662.91	0.00	0.00	5,721,662.91
减：长期股权投资减值准备				0.00
合计	5,721,662.91	0.00	0.00	5,721,662.91

3.投资性房地产

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	23,184,356.55	0.00	0.00	23,184,356.55
加：外购	23,064,874.95			23,064,874.95
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	119,481.60			119,481.60
三、年末余额	23,184,356.55	0.00	0.00	23,184,356.55

4 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	828,946.09	0.00	472,333.28	356,612.81
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	828,946.09	0.00	472,333.28	356,612.81
其他		0.00	0.00	0.00
二、累计折旧	余额	小计	小计	余额
合计	797,698.78	0.00	458,916.61	338,782.17
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	797,698.78	0.00	458,916.61	338,782.17
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	31,247.31			17,830.64
其中：房屋及建筑物	0.00			0.00
机器设备	0.00			0.00
运输工具	31,247.31			17,830.64
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	31,247.31			17,830.64
其中：房屋及建筑物	0.00			0.00
机器设备	0.00			0.00
运输工具	31,247.31			17,830.64
其他	0.00			0.00

5 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
一年以内	1,316,182.88	
一至二年		
二至三年		
三至四年		
四至五年		
五年以上		
合计	1,316,182.88	0.00

6 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	48,831,992.62	190,720,225.36
合计	48,831,992.62	190,720,225.36

7 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(%)
山东钢铁集团房地产有限公司	6,000,000.00	100.00			6,000,000.00	100.00
合计	6,000,000.00	100.00	0.00	0.00	6,000,000.00	100.00

8 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	6,695,711.68	5,012,586.54	
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	6,695,711.68	5,012,586.54	
加: 本期归属于母公司股东的净利润	3,321,006.41	1,870,132.85	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减: 提取法定盈余公积	332,100.64	187,007.71	
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	9,684,617.45	6,695,711.68	

(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 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 8,010.97 万元, 较年初减少 13,346.05 万元; 负债总额 6,334.90 万元, 较年初减少 13,678.15 万元; 资产负债率 79.08%;

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。公司上下坚决扛起守好“红色物业阵地”、打造“微笑服务窗口”、树立行业标杆的责任担当。坚持稳中求进工作总基调，在实践中提升能力，在挫折中补齐短板。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、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，目前，整个物管和商管行业仍处于高速发展的阶段。

2、加强基础管理，抓好品质提升，打响公司品牌，为转型发展提供有力保障；打造一体两翼，三业并举的业务体系，即：以物业管理为核心，以商业招商运营和产业园区运营为两翼，积极拓展商办类、公建类业态，做强基础物业业务，做大多经业务，做好资产运营业务，打造创新业务平台，通过“服务+经营+管理”的一体运作模式，逐步实现规模化、多元化、资本化、创新化、科技化的发展路径，成为物业管理和资产“持有+招商+运营”的城市综合服务商。

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。

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。

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”。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）。

资产负债表

编制单位：山东信莱物业管理有限公司

2021/12/31

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	444,034.16	329,648.09	
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8	787,900.00	660,721.00	
应收账款	9	968,790.29	230,257.00	13.1
应收款项融资	10			
预付款项	11			
△应收保费	12			
△应收分保账款	13			
△应收分保合同准备金	14			
其他应收款	15	47,041,549.12	205,590,674.81	13.2
其中：应收股利	16			
△买入返售金融资产	17			
存货	18			
其中：原材料	19			

库存商品(产成品)	20			
合同资产	21			
持有待售资产	22			
一年内到期的非流动资产	23			
其他流动资产	24	939,534.92	277.51	
流动资产合计	25	50,181,808.49	206,811,578.41	
非流动资产:	26			
△发放贷款和垫款	27			
债权投资	28	1,000,000.00	1,000,000.00	
☆可供出售金融资产	29			
其他债权投资	30			
☆持有至到期投资	31			
长期应收款	32			
长期股权投资	33	5,721,662.91	5,721,662.91	13.3
其他权益工具投资	34			
其他非流动金融资产	35			
投资性房地产	36	23,184,356.55		
固定资产	37	17,830.64	31,247.31	
其中: 固定资产原价	38	356,612.81	828,946.09	
累计折旧	39	338,782.17	797,698.78	
固定资产减值准备	40			
在建工程	41			
生产性生物资产	42			
油气资产	43			
使用权资产	44			
无形资产	45			
开发支出	46			
商誉	47			
长期待摊费用	48			
递延所得税资产	49	4,035.62	5,677.81	
其他非流动资产	50			
其中: 特准储备物资	51			
非流动资产合计	52	29,927,885.72	6,758,588.03	
	53			
	54			
	55			
	56			

	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
资产总计	74	80,109,694.21	213,570,166.44	

资产负债表

编制单位：山东信莱物业管理有限公司

2021/12/31

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	75			
短期借款	76			
△向中央银行借款	77			
△拆入资金	78			
交易性金融负债	79			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80			
衍生金融负债	81			
应付票据	82			
应付账款	83	1,316,182.88		
预收款项	84			
合同负债	85	11,444,344.27	7,010,692.28	
△卖出回购金融资产款	86			

△吸收存款及同业存放	87			
△代理买卖证券款	88			
△代理承销证券款	89			
应付职工薪酬	90	1,059,684.21	1,333,683.88	
其中：应付工资	91		189,820.13	
应付福利费	92			
#其中：职工奖励及福利基 金	93			
应交税费	94	10,149.71	645,249.93	
其中：应交税金	95	10,149.71	615,055.81	
其他应付款	96	48,831,992.62	190,720,225.36	
其中：应付股利	97			
△应付手续费及佣金	98			
△应付分保账款	99			
持有待售负债	100			
一年内到期的非流动负债	101			
其他流动负债	102	686,660.66	420,641.54	
流动负债合计	103	63,349,014.35	200,130,492.99	
非流动负债：	104			
△保险合同准备金	105			
长期借款	106			
应付债券	107			
其中：优先股	108			
永续债	109			
租赁负债	110			
长期应付款	111			
长期应付职工薪酬	112			
预计负债	113			
递延收益	114			
递延所得税负债	115			
其他非流动负债	116			
其中：特准储备基金	117			
非流动负债合计	118			
负 债 合 计	119	63,349,014.35	200,130,492.99	
股东权益：	120			
股本	121	6,000,000.00	6,000,000.00	
国家资本	122			

国有法人资本	123	6,000,000.00	6,000,000.00	
集体资本	124			
民营资本	125			
外商资本	126			
#减：已归还投资	127			
股本净额	128	6,000,000.00	6,000,000.00	
其他权益工具	129			
其中：优先股	130			
永续债	131			
资本公积	132			
减：库存股	133			
其他综合收益	134			
其中：外币报表折算差额	135			
专项储备	136			
盈余公积	137	1,076,062.41	743,961.77	
其中：法定公积金	138	1,076,062.41	743,961.77	
任意公积金	139			
#储备基金	140			
#企业发展基金	141			
#利润归还投资	142			
△一般风险准备	143			
未分配利润	144	9,684,617.45	6,695,711.68	
归属于母公司股东权益合计	145	16,760,679.86	13,439,673.45	
*少数股东权益	146			
股东权益合计	147	16,760,679.86	13,439,673.45	
负债和股东权益总计	148	80,109,694.21	213,570,166.44	

利润表

编制单位：山东信莱物业管理有限公司

2021

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	87,559,043.81	81,509,430.37	
其中：营业收入	2	87,559,043.81	81,509,430.37	13.4
△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	83,778,653.55	80,495,061.31	
其中：营业成本	7	76,127,384.71	71,035,716.43	13.4
△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	201,377.07	347,869.15	
销售费用	16			
管理费用	17	7,447,486.49	9,086,298.42	
研发费用	18			
财务费用	19	2,405.28	25,177.31	
其中：利息费用	20			
利息收入	21	197,152.00	153,471.92	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22			
其他	23			
加：其他收益	24	208,186.97	587,607.59	
投资收益（损失以“-”号填列）	25	58,648.33	174,738.64	13.5
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	119,481.60		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31	8,173.67		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32		-22,655.47	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	4,174,880.83	1,754,059.82	
加：营业外收入	35	5,903.54	1,213.89	
其中：政府补助	36		257.00	
减：营业外支出	37	13,214.25	21,403.36	

四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	38	4,167,570.12	1,733,870.35	
减：所得税费用	39	846,563.71	-136,262.50	
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	40	3,321,006.41	1,870,132.85	
（一）按所有权归属分类：	41			
归属于母公司所有者的净利润	42	3,321,006.41	1,870,132.85	
*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	3,321,006.41	1,870,132.85	
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	3,321,006.41	1,870,132.85	
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	3,321,006.41	1,870,132.85	
*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			

山东信莱物业管理有限公司

2022年6月9日