

# 济南德盛物业管理有限公司

## 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
第四节执行董事会报告摘要 .....	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 .....	9
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 .....	- 11 -



## 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： 黄现振

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 号现代逸城综合楼四楼

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，为山东钢铁集团房地产有限公司全资子公司山东信莱物业管理有限公司的全资子公司，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，综合素质高的专业人才队伍，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	5,131.69	5,157.22	-0.50%
营业总成本	4,890.56	4,781.71	2.28%
管理费用	641.08	663.03	-3.31%
财务费用	8.16	7.46	9.38%
营业利润	265.50	393.22	-32.48%
投资收益			
营业外收入	7.98		798.00%
营业外支出		1.00	-100.00%
利润总额	273.48	392.22	-30.27%

已交税费总额	295.62	302.68	-2.33%
净利润	255.90	291.12	-12.10%
营业利润率(%)	5.17%	7.62%	-32.15%
净资产收益率(%)	13.95%	18.45%	-24.39%
项目	期末余额	年初余额	变动比例(%)
资产总额	3,744.72	3,223.96	16.15%
负债总额	1,910.96	1,646.09	16.09%
所有者权益	1,833.76	1,577.87	16.22%

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

2022 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

#### 2022 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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	674,842.90	100.00			674,842.90
账龄组合					
其他组合合	674,842.90	100.00			674,842.90
单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款(旧准则)					
合计	674,842.90	100.00			674,842.90

#### 2022 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	36,327,845.78	100.00		0.00	36,327,845.78
单项计提坏账准备的其他应收款项		0.00		0.00	0.00
合计	36,327,845.78	100.00	0.00	0.00	36,327,845.78

## 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	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

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	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	991,665.73	0.00	0.00	991,665.73
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	283,720.15	0.00	0.00	283,720.15
办公设备	707,945.58	0.00	0.00	707,945.58
其他		0.00	0.00	0.00
二、累计折旧	余额	小计	小计	余额
合计	938,158.04	0	0.00	938,158.04
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	269,534.14	0.00	0.00	269,534.14
办公设备	668,623.90		0.00	668,623.90
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	53,507.69			53,507.69
其中：房屋及建筑物	0.00			0.00
机器设备	0.00			0.00
运输工具	14,186.01			14,186.01
办公设备	39,321.68			39,321.68
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	53,507.69			53,507.69
其中：房屋及建筑物	0.00			0.00
机器设备	0.00			0.00
运输工具	14,186.01			14,186.01
办公设备	39,321.68			39,321.68
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	5,386,519.40	1,905,174.34



账龄	期末余额	期初余额
一至二年	1,500.00	88,064.00
二至三年	88,064.00	
三至四年		
四至五年		
五年以上		
合计	5,476,083.40	1,993,238.34

## 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	7,808,831.22	9,442,788.80
合计	7,808,831.22	9,442,788.80

## 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

## 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	10,985,249.48	8,365,127.14	
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	10,985,249.48	8,365,127.14	
加: 本期归属于母公司股东的净利润	2,558,973.58	2,911,247.05	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			

项 目	本期金额	上年金额	提取或分配比例
减：提取法定盈余公积	255,897.36	291,124.71	
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	13,288,325.70	10,985,249.48	

### （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 执行董事会报告摘要

### 一、执行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 年末资产总额 3744.72 万元，较年初增加 520.76 万元；负债总额 1910.02 万元，较年初增加 264.87 万元；资产负债率 51.03%；

### 二、执行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、执行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 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、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。

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。

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、审计报告。

# 审计报告

中审亚太审字(2023)000914号

济南德盛物业管理有限公司：

### 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，公允反映了济南德盛物业公司 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，我们独立于济南德盛物业公司，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

济南德盛物业公司管理层（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，管理层负责评估济南德盛物业公司的持续经营能力，披

审计报告第1页共 3 页

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。报告编号：京23KH7M32V



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济南德盛物业公司、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，就可能对济南德盛物业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济南德盛物业公司不能持续经营。

（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



济南德盛物业管理有限公司  
2023年6月15日