

# 山东信莱物业管理有限公司

## 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 .....	- 13 -
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：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、济南天桥分公司、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、李沧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	15764.62	13938.5	13.10
营业总成本	13735.41	11705.6	17.34
管理费用	1412.04	1411.81	0.02
财务费用	4.67	7.26	-35.67
营业利润	692.24	818.4	-15.42
投资收益	-3.48	5.86	-
营业外收入	10.52	0.59	1683.05
营业外支出	6.73	2.32	190.09
利润总额	696.03	816.67	-14.77
已交税费总额	801.21	767.32	4.42
净利润	502.53	628.57	-20.05
营业利润率 (%)	4.39%	5.87%	-
净资产收益率 (%)	6.36%	37.50%	-
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	13472.34	8010.97	68.17
负债总额	5571.59	6334.9	-12.05
所有者权益	7900.75	1676.07	371.39

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

##### 1 应收账款

## 2022 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	2,787,350.37	100.00			2,787,350.37
其中：					
账龄组合					
其他组合	2,787,350.37	100.00			2,112,507.47
合计	2,787,350.37	100.00			2,787,350.37

## 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	57,843,899.74	47,172,899.12
合计	57,843,899.74	47,172,899.12

## 2.投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用 房地 产或	公允 价值 变动	处置	转为 自用 房地	

			存货 转入	损益		产
一、成本合计	23,064,874.95	22,752,415. 23			1,203,94 6.17	44,613,3 44.01
二、公允价值变动 合计	119,481.60	1,261,513.3 9				1,380,99 4.99
三、账面价值合计	23,184,356.55					45,994,3 39.00

### 3 年末固定资产分类如下

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	1,348,278.54			1,348,278.54
其中：运输工具	640,332.96			640,332.96
办公设备	707,945.58			707,945.58
二、累计折旧合计	1,276,940.21			1,276,940.21
其中：运输工具	608,316.31			608,316.31
办公设备	668,623.90			668,623.90
三、账面净值合计	71,338.33			71,338.33
其中：运输工具	32,016.65			32,016.65
办公设备	39,321.68			39,321.68
四、减值准备合计				
其中：运输工具				
办公设备				
五、账面价值合计	71,338.33			71,338.33
其中：运输工具	32,016.65			32,016.65
办公设备	39,321.68			39,321.68

### 4 应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
-----	------	------



账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	9,463,981.20	3,221,357.22
1至2年	1,500.00	88,064.00
2至3年	88,064.00	
合计	9,553,545.20	3,309,421.22

## 5 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	29,244,830.22	26,675,549.96
合计	29,244,830.22	26,675,549.96

## 6 实收资本

投资者 名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合计	6,000,000.00	100.00	44,000,000.00		50,000,000.00	100.00
山东钢铁集团 房地产有限公司	6,000,000.00	100.00	44,000,000.00		50,000,000.00	100.00

## 7 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
上年年末余额	21,355,517.42	15,428,127.29
年初调整金额		
本年年初余额	21,355,517.42	15,428,127.29

项目	本年金额	上年金额
本年增加额	5,012,935.95	6,259,490.77
其中：本年净利润转入	5,009,765.41	6,259,490.77
其他调整因素	3,170.54	
本年减少额	247,542.70	332,100.64
其中：本年提取盈余公积数	247,542.70	332,100.64
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	26,120,910.67	21,355,517.42

### （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 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 13,472.34 万元，较年初增加 5,650.91 万元；负债总额 5,571.59 万元，较年初增加 748.38 万元；资产负债率 41.36%；

### 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。

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、审计报告。

# 审计报告

中审亚太审字(2023)001043号

山东信莱物业管理有限公司：

## 一、 审计意见

我们审计了山东信莱物业管理有限公司（以下简称“信莱物业公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表，2022 年 12 月 31 日的合并及公司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，公允反映了信莱物业公司 2022 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2022 年度合并及公司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，我们独立于信莱物业公司，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

信莱物业公司管理层（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，管理层负责评估信莱物业公司的持续经营能力，披露与

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：京230KJFSR0J



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信莱物业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督信莱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，就可能导致对信莱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信莱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。





(六)就信莱物业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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



山东信莱物业管理有限公司  
2023年6月15日