

青岛山钢和润商业管理有限公司 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.....	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.....	- 8 -
第八节履职待遇及有关业务支出情况.....	- 8 -
第九节内部控制.....	- 9 -

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: 向为明

3. 注册地址: 青岛市崂山区株洲路 139 号

4. 经营范围: 企业管理服务, 酒店管理、住宿服务、餐饮服务, 物业管理及相关业务咨询服、零售服务, 房产销售代理, 房产营销策划, 企业营销策划, 装饰装潢材料, 户外围挡制作建筑材料、建筑构配件销售等。

5. 办公地址: 山东省青岛市市南区延安三路 220 号邮政大厦 802 室

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 6 个职能部门、3 个分公司, 包括: 综合管理部、财务管理部、招商管理部、运营管理部、物资贸易部、工程管理部, 以及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	2258.53	4779.7	-52.75%
营业总成本	2315.01	4580.16	-49.46%
管理费用	590.23	675.81	-12.66%
财务费用	1.12	32.63	-96.47%
营业利润	-52.75	199.54	-126.43%
营业外收入	55.03	0.65	-8366.15%
营业外支出	5.14	0	
利润总额	2.28	200.2	-98.86%
已交税费总额	33.74	116.14	70.94%
净利润	-2.56	162.26	-101.58%
营业利润率 (%)	-2.34%	4.19%	-180.1%
净资产收益率 (%)	-0.45%	28.66%	-101.57%
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	832.21	6916.1	-87.97%
负债总额	268.53	6349.86	-95.77%
所有者权益	563.68	566.24	-0.45%

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

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	942.34	12,954.34

银行存款	5,292,257.64	1,003,617.53
其他货币资金		
加：应收利息		
减：减值准备		
合 计	5,293,199.98	1,016,571.87
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 应收账款

1. 应收账款按种类列示

种 类	期末数			
	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应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,791,160.13	100.00		
其中：组合 1				
组合 2	1,791,160.13	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	1,791,160.13	100.00		—

(三) 其他应收款

1、其他应收款项

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	26,640.00	100.00			26,640.00
其中：组合 1					
组合 2	26,640.00	100.00			26,640.00
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	26,640.00	100.00			26,640.00

(续表)

种类	年初数				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	26,640.00	100.00			26,640.00
其中：组合 1					
组合 2	26,640.00	100.00			26,640.00
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	26,640.00	100.00			26,640.00
组合名称		期末余额			
押金、保证金		26,640.00			
合计		26,640.00			

(四) 存货

1、存货分类

存货项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品/开发产品	613,833.60		613,833.60
周转材料、备品备件	44,112.18		44,112.18
合计	657,945.78		657,945.78

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
结算中心存款	145,236.29	5,017,733.14
合计	145,236.29	5,017,733.14

(六) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少原因
物资货款	540,807.84		132,906.39		407,901.45	
合计	540,807.84		132,906.39		407,901.45	

(七) 短期借款

1、短期借款分类列示短期借款分类列示

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款		61,000,000.00
合 计		61,000,000.00

(八) 应付账款

1、应付账款按照账龄列示

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	1,867,183.24	1,063,703.69
1-2年		
2-3年		
3年以上	6,334.00	6,334.00
合 计	1,873,517.24	1,070,037.69

(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。

2020年末资产总额832.21万元,较年初减少6083.89万元;负债总额268.53万元,较年初减少6081.33万元;资产负债率32%。

二、董事会对公司核心竞争力情况的分析

公司上下以党建工作为引领,以新目标统一全员思想,以新思路谋划企业发展,以新举措破解各种困难,一手抓疫情防控零感染,一手抓生产经营破困局,一心一意谋发展,

凝心聚力促转型。

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，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、各商业项目在地域、体量、工程进度等的差异性，招商工作的开展还不够系统，工作介入深度也等等不一，整体工作在流程的系统性、科学性层面还需要进一步把控。

3、目前亚朵酒店、和润家超市都只有一家，不能形成规模经营。

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。

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

中天运[2021]审字第 01681 号

青岛山钢和润商业管理有限公司全体股东：

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“青岛山钢和润商业管理”）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，公允反映了青岛山钢和润商业管理有限公司 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，我们独立于青岛山钢和润商业管理，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

青岛山钢和润商业管理管理层对其他信息负责。其他信息包括青岛山钢和润商业管理报告中涵盖的信息，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

青岛山钢和润商业管理管理层（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，管理层负责评估青岛山钢和润商业管理的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算青岛山钢和润商业管理、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督青岛山钢和润商业管理的财务报告过程。

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，就可能导致对青岛山钢和润商业管理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青岛山钢和润商业管理不能持续经营。



(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。



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师
张志良
370900010007

中国注册会计师：

中国注册会计师
武传强
110002043808

二〇二一年四月十二日

青岛山钢和润商业管理有限公司

2021年6月9日