

青岛山钢和润商业管理有限公司 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.....	- 9 -
第八节履职待遇及有关业务支出情况.....	- 9 -
第九节内部控制.....	- 10 -

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: 黄现振

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	1863.63	2258.53	-17.48%
营业总成本	1852.53	2315.01	-19.98%
管理费用	521.28	590.23	-11.68%
财务费用	2.92	1.12	160.71%
营业利润	15.78	-52.75	129.91%
营业外收入	4.26	55.03	-92.26%
营业外支出	0	5.14	100%
利润总额	20.01	2.28	777.63%
已交税费总额	54.21	33.74	60.67%
净利润	23.98	-2.56	1036.72%
营业利润率 (%)	0.85%	-2.34%	136.32%
净资产收益率 (%)	4.08%	-0.45%	1006.67%
项目	期末余额	年初余额	变动比例 (%)
资产总额	726.25	832.21	-12.73%
负债总额	138.59	268.53	-48.39%
所有者权益	587.66	563.68	4.25%

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	1,312,450.93	100.00	0.00	0.00	1,312,450.93
账龄组合	1,312,450.93	100.00		0.00	1,312,450.93
余额百分比组合		0.00		0.00	0.00
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	1,312,450.93	100.00	0.00	0.00	1,312,450.93

2021 年末其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	4,427,567.00	5,006,734.94
合计	4,427,567.00	5,006,734.94

1.1 存货

1.1.1 存货的分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			0.00
自制半成品及在产品			0.00
其中：开发成本			0.00
库存商品	961,414.56		961,414.56
其中：开发产品			0.00
周转材料/包装物及低值易耗品等	38,753.65		38,753.65
消耗性生物资产			0.00
尚未开发的土地储备			0.00

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合同履约成本			0.00
其他			0.00
合 计	1,000,168.21	0.00	1,000,168.21

1.2 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额	说明
债权投资			
其他债权投资			
合同取得成本			
应收退货成本			
税金	38,566.39	145,236.29	
合 计	38,566.39	145,236.29	

1.3 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
设备	251,460.66		82,259.16		169,201.50	
家具	10,677.88		3,357.48		7,320.40	
床垫	145,762.91		48,376.08		97,386.83	
合 计	407,901.45	0.00	133,992.72	0.00	273,908.73	

1.4 递延所得税资产和递延所得税负债

1.4.1 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

项 目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值准备				
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00

1.5 应付账款

1.5.1 应付账款按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
一年以内	911,676.78	1,867,183.24
一至二年		
二至三年		
三至四年		
四至五年		
五年以上	6,334.00	6,334.00
合计	918,010.78	1,873,517.24

1.6 预收款项

1.6.1 预收款项明细

账龄	期末余额	期初余额
一年以内	32,840.61	21,798.53
一至二年		
二至三年		
三至四年		
四至五年		
五年以上		
合计	32,840.61	21,798.53

1.7 应付职工薪酬

1.7.1 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	39,115.92	3,493,322.39	3,480,360.63	52,077.68
二、离职后福利-设定提存计划		658,009.01	658,009.01	0.00
三、辞退福利				0.00
四、一年内到期的其他福利				0.00
五、其他				0.00
合计	39,115.92	4,151,331.40	4,138,369.64	52,077.68

1.8 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税		-39,378.07	-39,378.07	0.00
个人所得税	524.55	36,917.61	37,442.16	0.00
增值税	218,070.20	264,706.27	482,776.47	0.00
印花税	426.00	4,568.63	3,058.60	1,936.03
教育费附加	7,052.79	8,089.61	14,243.84	898.56
城市维护建设税	16,456.50	18,985.42	33,345.28	2,096.64
地方教育费附加	4,701.85	5,393.09	9,495.89	599.05
应交水利建设基金	1,175.46	-85.11	1,090.35	0.00
合计	248,407.35	299,197.45	542,074.52	5,530.28

1.9 其他应付款

1.9.1 其他应付款分类

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	377,439.43	502,416.89
合计	377,439.43	502,416.89

(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。

2021 年末资产总额 726.25 万元，较年初减少 105.96 万

元；负债总额 138.59 万元，较年初减少 129.94 万元；资产负债率 19.1%。

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，商管公司酒店超市业务持续优化，努力实现精益运营。

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、宝武合并山钢集团收官在即，商管公司面临的内外部环境正在发生深刻变化，准确把握内外部新形势、新动向，把握运用好新机遇、新动能，有利于推动商管公司发展思路，制定科学举措，加快战略落地，实现转型发展。

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

2021/12/31

编制单位：青岛山钢和润商业管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	4.1	209,824.05	313,105.04
△结算备付金			
△拆出资金			
☆交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	4.2	1,312,450.93	1,791,160.13
☆应收款项融资			
预付款项			
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	4.3	4,427,567.00	5,006,734.94
其中：应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	4.4	1,000,168.21	657,945.78
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
☆合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4.5	38,566.39	145,236.29
流动资产合计		6,988,576.58	7,914,182.18
非流动资产：			
△发放贷款及垫款			
☆债权投资			
☆其他债权投资			

长期应收款			
长期股权投资			
☆其他权益工具投资			
☆其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
其中：固定资产原价			
累计折旧			
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
☆使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	4.6	273,908.73	407,901.45
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		273,908.73	407,901.45
资产总计		7,262,485.31	8,322,083.63

资产负债表(续)

2021/12/31

编制单位：青岛山钢和润商业管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
☆交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4.9	918,010.78	1,873,517.24
预收款项	4.10	32,840.61	21,798.53
☆合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			

△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	4.11	52,077.68	39,115.92
其中：应付工资			
应付福利费			
# 其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	4.12	5,530.28	248,407.35
其中：应交税金		4,032.67	235,477.25
其他应付款	4.13	377,439.43	502,416.89
其中：应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,385,898.78	2,685,255.93
非流动负债：			
△保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
☆租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计			
负债合计		1,385,898.78	2,685,255.93
股东权益：			
股本		2,000,000.00	2,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		2,000,000.00	2,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
# 减：已归还投资			

股本净额	4.14	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	4.15	997,804.64	973,828.76
其中：法定公积金		997,804.64	973,828.76
任意公积金			
# 储备基金			
# 企业发展基金			
# 利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	4.16	2,878,781.89	2,662,998.94
归属于母公司股东权益合计		5,876,586.53	5,636,827.70
*少数股东权益			
股东权益合计		5,876,586.53	5,636,827.70
负债和股东权益总计		7,262,485.31	8,322,083.63

2021

编制单位：青岛山钢和润商业管理有限公司

金额单位：人民币
元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		18,636,286.61	22,585,340.01
其中：营业收入	4.17	18,636,286.61	22,585,340.01
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		18,525,334.81	23,150,133.73
其中：营业成本	4.17	13,244,752.21	17,160,571.43
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			

税金及附加	4.18	36,951.64	59,004.55
销售费用	4.19	1,591.35	17,073.75
管理费用	4.20	5,212,835.59	5,902,322.62
研发费用			
财务费用	4.21	29,204.02	11,161.38
其中：利息费用			
利息收入		19,898.00	37,030.85
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	4.22	46,869.36	37,315.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		157,821.16	-527,478.72
加：营业外收入	4.23	42,559.60	550,312.43
其中：政府补助			
减：营业外支出	4.24		5.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		200,380.76	22,828.57
减：所得税费用	4.25	-39,378.07	48,420.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		239,758.83	-25,591.54
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		239,758.83	-25,591.54
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		239,758.83	-25,591.54
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
☆3、其他权益工具投资公允价值变动			
☆4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
☆2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
☆4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		239,758.83	-25,591.54
归属于母公司所有者的综合收益总额		239,758.83	-25,591.54
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

青岛山钢和润商业管理有限公司

2022年6月9日