

证券代码：838844

证券简称：荣超股份

公告编号：2016-003



荣超股份

NEEQ : 838844

深圳市荣超物业管理股份有限公司

Shenzhen Rongchao Property Management Co.,Ltd.

半年度报告

2016

# 公司半年度大事记

2016年8月15日，荣超股份（838844）正式在全国中小企业股份转让系统挂牌上市。标志着荣超物业将迈入新的发展阶段。



2016年6月21日，中国指数研究院召开了2016年中国物业服务企业百强企业研究报告发布会暨第九届中国物业服务百强企业家峰会。荣超物业荣获“2016中国物业服务特色企业——国际商务管家”称号。



2016年6月23日，在深圳市物业管理行业协会第五届常务理事、理事会第九次会议上，荣超物业荣获“2015年度深圳市物业服务企业综合实力50强”称号。



2016年6月6日，公司举办龙岗荣超新城大厦（金融大厦）入伙仪式。公司提供的专业化物业定制服务，将助力新城大厦成为龙岗新城的新地标。



2016年3月16日，荣超物业党支部开展了无偿献血公益活动，共有63人参与献血活动，献血总量达22350毫升，为缓解深圳医疗用血紧张情况做出了积极贡献。



# 目录

声明与提示.....	1
一、基本信息	
第一节 公司概况.....	2
第二节 主要会计数据和关键指标.....	3
第三节 管理层讨论与分析.....	5
二、非财务信息	
第四节 重要事项.....	10
第五节 股本变动及股东情况.....	17
第六节 董事、监事、高管及核心员工情况.....	19
三、非财务信息	
第七节 财务报表.....	21
第八节 财务报表附注.....	29

## 声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料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。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否
是否审计	否

### 【备查文件目录】

文件存放地点：	深圳市荣超物业管理股份有限公司董事会秘书办公室
备查文件	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件及公告的原稿
	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	关于公司董监高对 2016 年半年度报告的书面确认意见
	第一届监事会第三次会议决议
	第一届董事会第四次会议决议

## 第一节 公司概况

### 一、公司信息

公司中文全称	深圳市荣超物业管理股份有限公司
英文名称及缩写	Shenzhen Rongchao Property Management Co., Ltd.
证券简称	荣超股份
证券代码	838844
法定代表人	杨荣光
注册地址	深圳市福田区福田街道福华三路 168 号深圳国际商会中心 0219、0220 单元
办公地址	深圳市福田区福田街道福华三路 168 号深圳国际商会中心 0219、0220 单元
主办券商	中信证券股份有限公司
会计师事务所	不适用

### 二、联系人

董事会秘书或信息披露负责人	李毅
电话	0755-88312666
传真	0755-88312999
电子邮箱	serve@rongchao.net
公司网址	www.rongchao.net
联系地址及邮政编码	深圳市福田区福华三路 168 号深圳国际商会中心 3A， 邮政编码 518017

### 三、运营概况

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2016-08-15
行业（证监会规定的行业大类）	房地产业
主要产品与服务项目	提供物业管理服务，主要包括工程维修、设备保养、保洁、秩序维护、园艺绿化、综合事务等服务
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本（股）	30,000,000
控股股东	深圳市荣超房地产开发有限公司
实际控制人	杨荣义
是否拥有高新技术企业资格	否
公司拥有的专利数量	0
公司拥有的“发明专利”数量	0

## 第二节主要会计数据和关键指标

### 一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	90,035,702.84	83,892,756.83	7.32%
毛利率%	42.72%	38.74%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	14,104,275.54	11,265,570.81	25.20%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	14,127,840.90	11,271,504.34	25.34%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	15.04%	16.34%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	15.07%	16.35%	-
基本每股收益	0.47	2.25	-79.13%

### 二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	145,046,974.64	158,830,413.69	-8.68%
负债总计	44,225,577.54	72,113,292.13	-38.67%
归属于挂牌公司股东的净资产	100,821,397.10	86,717,121.56	16.26%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.36	17.34	-80.62%
资产负债率%	30.49%	45.40%	-
流动比率	2.27	2.13	-
利息保障倍数	-	-	-

### 三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	-12,296,880.46	8,511,274.07	-
应收账款周转率	27.38	42.05	-
存货周转率	-	-	-

#### 四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	-8.68%	27.96%	-
营业收入增长率%	7.32%	2.16%	-
净利润增长率%	25.20%	6.34%	-

## 第三节管理层讨论与分析

### 一、商业模式

公司业务立足物业管理服务行业，自成立以来始终为高端写字楼、商业物业和住宅物业提供物业管理服务，通过向业主或租户提供物业管理区域内的工程维修、设备保养、保洁、秩序维护、园艺绿化、综合事务等服务，来收取物业管理服务费的收入。公司提供物业服务主要基于多年积累了丰富的物业管理经验，包括物业项目的运营能力、涵盖整个物业开发周期的服务理念以及多元化发展，制定了综合服务平台的战略。同时，公司提供地产开发前期配合服务，为地产开发施工、公共设施便利性规划等方面提出专业性的建议，同时在施工阶段做好安全管理，在验收阶段做好各项设备设施的验收并提出整改建议，同时做好开荒保洁，配合销售活动开展。此外，公司将部分毛利率较低的业务进行外包，例如清洁、绿化和电梯维护等服务。公司服务的主要客户包括银行、证券等金融机构。公司实行包干制的收费形式，即业主或租户向物业服务企业支付固定的物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式。

截至本报告出具之日，公司的商业模式较上年度未发生变化。

### 二、经营情况

本期公司实现主营业务收入9,003.57万元，较上年同期增加614.29万元，增长7.32%，主要来自于新增的停车场管理服务带来的增量收入。

本期毛利率为42.72%，较上年同期38.74%增加3.98%，主要原因系：1、本期新增停车场管理服务带来收入和成本的增加；2、2015年4月深圳市用电电价调整，导致本期水电费成本较上期水电费成本有所下降。

本期归属于挂牌公司股东的净利润1,410.43万元，较上年同期增加250.52万元，增长21.60%，增幅高于营业收入，主要原因系：1、主营业务成本增幅低于主营业务收入；2、公司于2015年9月收回往来款，银行存款增加从而导致银行利息增加。

本期现金及现金等价物较上期末净减少6,031.13万元，其中，经营活动产生现金流量净额-1,229.69万元，主要系提供劳务和接受劳务的净现金流入4,955.17万元、购买理



财和支付往来款等净流出2,167.65万元、支付工资2,598.86万元和支付税款1,418.35万元的共同影响所致，投资活动产生的现金流量净额-4,801.44万元，主要来自于投资松禾基金1,400万元和购置房屋2,573.59万元。

我国的物业管理正处于蓬勃发展的阶段，主要因素有：国家目前人口仍处于上升趋势，城镇化进程还在进一步推进，对于商业写字楼和住宅的需求还在持续增加；国内居民人均收入的增加，对于住房条件和办公条件的要求日益提高。这两方面的因素使得物业管理市场的需求端在近年和未来很长一段时间会保持旺盛态势。同时，国家的法律法规给物业管理行业提供一个稳健发展的大环境；信息技术的应用给物业管理服务提供强大的技术支持，使得物业管理服务能够围绕业主需求，提供更多安全、优质、及时、准确的服务。公司紧抓历史潮流，充分利用需求端持续的旺盛态势，主营业务得以持续较快增长。

### 三、风险与价值

#### 1、关联方业务依赖风险

公司目前管理的物业均由控股股东荣超地产及其关联方开发，公司控股股东及其关联方将开发后的物业部分对外销售及出租，部分用于自己办公使用，截至报告期末控股股东及其关联方拥有物业产权的面积为 24.08 万平方米，占公司管理的物业面积比例为 29.08%，其中对外出租物业面积占比为 28.54%，用于自己办公的物业面积占比为 0.54%，同时公司也为控股股东及其关联方的停车场提供管理服务。后续随着控股股东及其关联方开发的物业陆续办理交房手续，公司管理的来源于控股股东及其关联方的开发物业项目仍将增加。

应对措施：公司未来将一方面集中精力满足目前在管物业的多样化需求，提供更多增值服务，拓宽产业边界，实现服务价值创新，使传统单一的物业服务模式得以改变；另一方面公司加大市场的开拓力度，积极开发关联方以外的优质物业管理项目并已取得进展。

#### 2、公司实际控制人不当控制风险

公司的实际控制人为杨荣义先生，杨荣义通过荣超地产间接控制公司 80.00%的股权，处于绝对控股地位。实际控制人上仍有可能利用其拥有的实际控制权对公司的经

营决策、人事、财务带来不良影响。

应对措施：公司已建立健全法人治理结构，制订了《公司章程》、三会议事规则、关联交易、对外担保、重大财务经营决策制度，规范控股股东、实际控制人的决策行为，提升公司治理水平，防止控股股东、实际控制人对公司和其他股东的利益造成侵害。截至本报告出具之日，公司不存在控股股东、实际控制人对公司和其他股东的利益造成侵害的情况。

### 3、经营业务区域集中度过高风险

报告期内公司来源于深圳地区营业收入占相应期间营业收入总额的比例为 100%，地域特征明显。如果深圳地区政府政策变化及经济环境变差、居住吸引力下降，将对公司的经营产生不利影响。虽然公司也在积极拓展其他区域的业务，但是市场开拓伴随着一定的风险，其他区域市场开发的效果可能不及预期，因此公司存在经营业务区域集中度过高的风险。

应对措施：公司考虑通过收购同行业公司、主动承接其他区域的物业管理项目，从而在保持和发展存量客户业务的基础上，积极拓展省内、省外区域的物业项目，减少目前业务集中于深圳区域的风险。

### 4、市场竞争风险

截至本报告出具之日，公司物业管理服务区域全部集中在深圳核心商业区内。深圳是物业管理发展较早、业态较为成熟的地区，也是各大物业管理企业竞争激烈的地区，随着物业管理市场化程度的不断加大，为物业管理服务企业提供了不可多得的发展契机，也是对物业管理企业在资金、技术、人员、管理服务理念和经验等方面的综合考验，同时业主维权意识的日益增强、对服务价格的敏感认识、对高服务质量的诉求等因素也对物业管理企业增加了压力。因此如果未来深圳地区物业管理行业竞争加剧，会对公司盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司将继续通过提供优质高档写字楼物业管理服务，从而强化公司在高档写字楼领域的核心竞争力，不断提升客户满意度和公司的品牌知名度，巩固维护老客户关系，带动新业务拓展，进一步加强公司的竞争能力。

### 5、营业成本上升风险

公司所处的物业服务行业是劳动密集型行业，营业成本中人工成本、清洁及绿化服务等外包成本占比较高，随着公司业务规模不断扩大，员工人数不断增长，外包服

务需求也不断增加，而近年来，随着社会平均工资水平上升，物业管理行业的人工成本、清洁及绿化服务外包成本也持续上涨。2015 上半年、2016 上半年公司人工成本及外包成本占营业成本的比例分别为 43.47% 和 48.97%，人工及外包等营业成本上升将对公司的盈利造成影响。

应对措施：公司将通过信息化、标准化、自动化的管理模式来提高管理效率，同时加强对外包服务公司的监管，从而降低营业成本上升对公司产生的不利影响。

#### 6、业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等业务委托于第三方公司，2016 上半年度，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例为 25.10%。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优质服务的稳定性，在服务中未能按照公司的管理标准执行，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不利影响。

应对措施：公司在选择第三方外包公司时，加强对外包公司的规模、声誉、服务质量等因素的考评，在合同中对服务质量等相关条款进行严格规定，并在业务实际执行中对第三方公司进行严格的监管来减少业务分包协作风险。

#### 7、现金收款资金管理风险

公司与客户间存在现金收款交易情形，公司已制定了严格的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并通过在各住宅小区和写字楼推广配备 POS 机减少现金收款情形，但若针对现金收款的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

应对措施：公司已制定了严格的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并通过在日常业务中加强管理来防范现金收款的资金管理风险。

#### 8、员工社保、住房公积金缴纳风险

报告期内，公司存在未及时为全部 686 名员工缴纳社会保险及住房公积金的情形，未缴纳社保及公积金人数为 30 人，占比 4.37%，未及时购买原因为部分新入职员工当月资料未全，未及时购买社保及住房公积金。公司控股股东荣超地产、实际控制人杨荣义已出具承诺愿意承担公司因未足额缴纳社会保险、住房公积金而应承担的责任，

以避免公司遭受任何损失，但仍存在公司被要求补缴员工社保、住房公积金的风险。

应对措施：对于流动性大的基层员工，公司在员工入职开始即为员工购买社保及住房公积金。公司将按公司法、公司章程和相关制度的规定，依法合规经营，保障员工权益，避免法律风险，公司依法足额缴纳全体员工的社会保险和住房公积金，杜绝员工社保、住房公积金缴纳风险。

## 第四节重要事项

### 一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	否	-
是否存在股票发行事项	否	-
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	否	-
是否存在日常性关联交易事项	是	第四节、二、(六)
是否存在偶发性关联交易事项	是	第四节、二、(七)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项	是	第四节、二、(八)
是否存在经股东大会审议过的企业合并事项	否	-
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	第四节、二、(十一)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	-
是否存在被调查处罚的事项	否	-
是否存在公开发行债券的事项	否	-

### 二、重要事项详情

#### (一) 利润分配与公积金转增股份的情况

无

#### (二) 报告期内的普通股股票发行事项

无

#### (三) 重大诉讼、仲裁事项

无

(四) 公司发生的对外担保事项

无

(五) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

无

(六) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

日常性关联交易事项		
具体事项类型	预计金额	发生金额
1 购买原材料、燃料、动力	343,665.00	114,555.00
2 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	15,102,000.00	5,718,161.92
3 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-
4 财务资助（挂牌公司接受的）	-	-
5 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6 其他	-	-
<b>总计</b>	<b>15,445,665.00</b>	<b>5,832,716.92</b>

注：公司于 2016 年 3 月 17 日和 4 月 2 日分别召开了第一届董事会第三次会议和 2016 年第三次临时股东大会，会议审议通过了《关于预计 2016 年度日常性关联交易金额的议案》。

“1 购买原材料、燃料、动力”的内容系关联方租赁。

(七) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

偶发性关联交易事项			
关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序
深圳市松禾国创新能股权投资基金合伙企业	认购股份份额	10,000,000.00	是
深圳松禾远望一号投资企业	认购股份份额	10,000,000.00	是
<b>总计</b>	<b>-</b>	<b>20,000,000.00</b>	<b>-</b>

注：2016 年 3 月 17 日，公司第一届董事会第三次会议审议通过了《关于认购深圳松禾远望一号投资企业（有限合伙）及深圳市松禾国创新能股权投资基金（有限合伙）财产份额的议案》。2016 年 4 月 2 日，公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过了《关于认购深圳

松禾远望一号投资企业（有限合伙）及深圳市松禾国创新能股权投资基金（有限合伙）财产份额的议案》。

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

为了提高公司闲置资金的使用效率和收益，推动公司多元化经营战略，便于开拓其他区域市场公司，公司在确保正常生产经营所需流动资金及资金安全的前提下，利用自有资金作为有限合伙人与公司董事厉伟的关联公司及其他投资方共同投资设立股权投资基金，目前该股权投资基金才开始运营，其投资及退出尚需较长时间，短期内对公司的业绩无明显影响。

## （八）收购、出售资产、对外投资事项

### 1、对外投资

公司与董事厉伟的关联公司以及其他投资方合资设立企业，2016年4月2日，荣超股份召开2016年第三次临时股东大会，同意公司分别认购深圳松禾远望一号投资企业（有限合伙）、深圳市松禾国创新能股权投资基金合伙企业（有限合伙）各1,000万元份额，成为其有限合伙人，具体情况如下：

#### （1）松禾远望一号

2016年4月5日，公司签署《深圳松禾远望一号投资企业（有限合伙）合伙协议》，认购1,000万元份额，占该合伙企业份额为4.624%，并于2016年4月18日办理完成工商变更登记手续。截至2016年6月30日，荣超股份已支付全部1,000万元，占该合伙企业份额为4.624%。松禾远望一号是一家设立在深圳的有限合伙企业，其注册资本为21,626万元；经营范围为股权投资、投资管理、投资咨询（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；投资兴办实业（具体项目另行申报）。

#### （2）松禾新能

2016年5月，公司签署《深圳市松禾国创新能股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》，认购1,000万元份额，占该合伙企业份额2.00%，并于2016年6月15日办理完成工商变更登记手续。截至2016年6月30日，荣超股份已支付400万，占该合伙

企业份额为 2.00%，2016 年 6 月 15 日办理完毕工商变更登记手续。松禾新能是一家设立在深圳的有限合伙企业，经营范围为受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；股权投资、项目投资（具体项目另行申报）；投资管理、受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）。

本次对外投资不构成重大资产重组。本次对外投资是基于公司长远发展战略做出的决策，利用自有闲置资金，通过认购增资、股权受让等方式向被投资企业进行投资，不会对公司资金流动性、生产经营产生不利影响，还产生投资收益，对公司的经营业绩产生正向作用。但此事项仍存在一定的投资风险，后续公司将加强建立合作机制，建立完善的投资管控机制，以不断适应业务要求及市场变化，积极防范及应对上述风险。本次对外投资对公司未来财务状况和经营成果无重大不利影响。

## 2、购置房产

经公司董事会一致决定，购置黄埔雅苑乐优园 19 层 C、D 单位物业。2016 年 2 月 6 日，公司召开第一届董事会第二次决议，决议一致通过《关于公司拟以自有资金购买房产的议案》，相关协议已于董事会审议通过后签署并生效。2016 年 3 月 4 日，公司（买方）与非关联方自然人叶尧镇、叶佳眉（卖方）签订《房屋转让合同书》，双方约定由买方出资购买卖方位于深圳市福田区民田与福中交叉路的黄埔雅苑乐优园 19 层 C、D 单位物业，交易价格分别为人民币 1,150 万、1,200 万，其中相关税费由公司（买方）承担，该房产的产权过户登记手续已于 2016 年 4 月 20 日办理完毕。

## (九) 企业合并事项

无

## (十) 股权激励计划在报告期的具体实施情况

无

## (十一) 承诺事项的履行情况

报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人及其他信



息披露义务人正常履行承诺，且无已新增披露承诺事项。

公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人曾出具的承诺及履行情况如下：

1、公司控股股东荣超地产、实际控制人杨荣义出具《关于社保及公积金的承诺》，承诺如下：如因公司报告期内申请股票在全国股份转让系统挂牌交易期间未能足额缴纳社会保险费和住房公积金而被有关主管部门要求补缴，或被有关主管部门处罚或任何利益相关方就上述事项以任何方式向公司或其子公司提出权利要求且该等要求获得有关主管部门支持的，本人承诺无条件全额承担相关补缴、处罚款项和对利益相关方的赔偿或补偿，以及因此所支付的一切相关费用，保证公司及其分公司不因此而遭受任何损失。

截至本报告出具之日，公司未出现上述被要求补缴或受到行政处罚的情况，承诺人严格履行该等承诺，未有任何违背。

2、公司存在为部分不属于公司员工代缴社保与住房公积金的行为，截至 2015 年 12 月 31 日，公司为 7 人代缴，公司承诺自 2016 年 4 月起改正该代缴行为。

本期公司已改正该代缴行为。

3、为避免未来发生同业竞争的可能，公司实际控制人、持股 5%以上的股东及管理层全体人员签署了《避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：其本人/本企业及其控制的企业目前不存在自营、与他人共同经营或为他人经营与公司相同业务的情形。在其直接或间接持有荣超股份的期间内，将不会采取参股、控股、联营、合营、合作或者其它任何方式直接或间接从事与荣超股份相同或构成实质竞争的业务，并将促使其控制的其它企业比照前述规定履行不竞争的义务。如因国家政策调整等不可抗力的原因，其或其本人/本企业控制的其它企业从事的业务与荣超股份将不可避免构成同业竞争时，则应：（1）及时转让上述业务，或促使其本人/本企业控制的其它企业及时转让上述业务，荣超股份享有上述业务在同等条件下的优先受让权；或（2）及时终止上述业务，或促使其本人/本企业控制的其它企业及时终止上述业务。

控股股东荣超地产、合伙企业股东荣超一家亲出具了《避免同业竞争承诺函》，承诺如下：本企业及本企业控制的企业目前不存在自营、与他人共同经营或为他人经营与荣超股份相同业务的情形。在本企业直接或间接持有荣超股份的期间内，将不会采取参股、控股、联营、合营、合作或者其它任何方式直接或间接从事与荣超股份相同或构成实质竞争的业务，并将促使本企业控制的其它企业比照前述规定履行不竞争的义务。如

因国家政策调整等不可抗力的原因，本企业或本企业控制的其它企业从事的业务与荣超股份将不可避免构成同业竞争时，则应：（1）及时转让上述业务，或促使本企业控制的其它企业及时转让上述业务，荣超股份享有上述业务在同等条件下的优先受让权；或（2）及时终止上述业务，或促使本企业控制的其它企业及时终止上述业务。如违反上述承诺，本企业应赔偿荣超股份及荣超股份其它股东因此遭受的全部损失，同时本企业因违反上述承诺所取得的利益归荣超股份所有。

报告期内承诺人严格履行该等承诺，未有任何违背。

4、董事、监事、高级管理人员出具了《规范关联交易承诺函》，承诺如下：（1）本人及与本人关系密切的家庭成员；（2）本人直接或间接控制的其他企业；（3）本人担任董事、监事、高级管理人员的其他企业；（4）与本人关系密切的家庭成员直接或间接控制的，或担任董事、高级管理人员的其他企业；与公司不再进行不规范的资金拆借，将避免关联交易的发生；对于无法避免的关联交易，公司将严格按照《公司章程》及《关联交易决策制度》的规定履行相关决策批准程序，保证交易价格的公允性。

报告期内承诺人严格履行该等承诺，未有任何违背。

5、公司控股股东出具了《股东股份锁定承诺函》，承诺如下：作为深圳市荣超物业管理股份有限公司的发起人之一，本公司自股份公司成立之日起一年内，不转让或者委托他人管理本人持有的深圳市荣超物业管理股份有限公司股份，也不由深圳市荣超物业管理股份有限公司回购该部分股份。

作为深圳市荣超物业管理股份有限公司的控股股东，本公司自深圳市荣超物业管理股份有限公司进入全国中小企业股份转让系统有限责任公司挂牌之日起，所持有的股份分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持有股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期一年和两年。

报告期内承诺人严格履行该等承诺，未有任何违背。

## （十二） 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况

无

(十三) 调查处罚事项

无

(十四) 公开发行债券事项

无

## 第五节 股本变动及股东情况

### 一、报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	5,000,000	100.00%	-5,000,000	-	-
	其中：控股股东、实际控制人	4,500,000	90.00%	-4,500,000	-	-
	董事、监事、高管	500,000	10.00%	-500,000	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	-	-	30,000,000	30,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	24,000,000	24,000,000	80.00%
	董事、监事、高管	-	-	3,000,000	3,000,000	10.00%
	核心员工	-	-	-	-	-
<b>总股本</b>		<b>5,000,000</b>	<b>-</b>	<b>25,000,000</b>	<b>30,000,000</b>	<b>-</b>
<b>普通股股东人数</b>		<b>3</b>				

注：公司于 2016 年 2 月 26 日整体变更为股份公司，期初为 2016 年 1 月 1 日有限公司阶段实收资本的金额。

### 二、报告期期末普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	深圳市荣超房地产开发有限公司	4,500,000	19,500,000	24,000,000	80.00%	24,000,000	0
2	深圳市荣超一家亲投资管理合伙企业(有限合伙)	0	3,000,000	3,000,000	10.00%	3,000,000	0
3	杨荣光	500,000	2,500,000	3,000,000	10.00%	3,000,000	0
<b>合计</b>		<b>5,000,000</b>	<b>25,000,000</b>	<b>30,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>30,000,000</b>	<b>0</b>

前十名股东间相互关系说明：

杨荣光持有荣超地产 10%的股权；杨荣光为荣超一家亲的普通合伙人，持有其 1%的股份；荣超地产为荣超一家亲的有限合伙人，持有其 99%的股份。除上述外，股东间不存在其他关联关系。

### 三、控股股东、实际控制人情况

#### (一) 控股股东情况

公司控股股东为深圳市荣超房地产开发有限公司，注册资本 20,000 万元，组织机构代码 279424547，法定代表人为杨荣义。成立日期为 1993 年 6 月 2 日。荣超地产（杨荣义持有 90% 股份，杨荣光持有 10% 股份）直接持有荣超股份 80% 的股份，通过荣超一家亲间接持有公司 9.9% 的股份，持股比例总计达 89.9%，居于控股地位，报告期内未发生变化。

#### (二) 实际控制人情况

公司实际控制人为杨荣义。杨荣义通过荣超地产间接控制荣超股份 80% 的股份，杨荣义同时是公司的创始人，对公司的经营决策有实质影响，为公司的实际控制人。

杨荣义，男，1963 年出生，中国国籍，有香港永久居留权，硕士学历。2002 年至 2003 年，就读于香港科技大学工商管理学院，硕士学历；1993 年至今，就职于深圳市荣超房地产开发有限公司，担任董事长。

实际控制人报告期内未发生变化。

## 第六节董事、监事、高管及核心员工情况

### 一、基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司 领取薪酬
杨荣光	董事长	男	46	硕士	2016.2.14-2019.2.14	否
杨颖蕾	副董事长	女	29	本科	2016.2.14-2019.2.14	否
厉伟	董事	男	53	硕士	2016.2.14-2019.2.14	否
梁碧君	董事	女	46	硕士	2016.2.14-2019.2.14	否
王红兵	董事	男	55	硕士	2016.2.14-2019.2.14	否
陈建栋	监事会主席	男	37	本科	2016.2.14-2019.2.14	否
王玉东	监事	男	39	本科	2016.2.14-2019.2.14	是
杨庆忠	监事	男	37	大专	2016.2.14-2019.2.14	是
肖利	总经理	男	50	本科	2016.2.14-2019.2.14	是
杨荣纪	副总经理	男	38	大专	2016.2.14-2019.2.14	是
严冠雄	副总经理	男	34	本科	2016.2.14-2019.2.14	是
欧阳红	副总经理	女	48	本科	2016.2.14-2019.2.14	是
阳国儒	财务总监	男	42	大专	2016.2.14-2019.2.14	是
李毅	董事会秘书	男	30	本科	2016.2.14-2019.2.14	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						6

### 二、持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股 股数	数量变动	期末持普通 股股数	期末普通股 持股比例%	期末持有股 票期权数量
杨荣光	董事长	500,000	2,500,000	3,000,000	10.00%	3,000,000
合计		500,000	2,500,000	3,000,000	10.00%	3,000,000

### 三、变动情况

信息统计	董事长是否发生变动		是	
	总经理是否发生变动		是	
	董事会秘书是否发生变动		是	
	财务总监是否发生变动		是	
姓名	期初职务	变动类型(新任、换届、 离任)	期末职务	简要变动原因
杨荣义	董事长	离任	-	股份公司成立之后, 改选 董事长
杨荣光	总经理	新任	董事长	公司整体变更为股份公 司, 选任新的董事长
杨荣纪	董事	新任	副总经理	公司整体变更为股份公

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

				司，选任新的副总经理
欧阳红	监事	新任	副总经理	公司整体变更为股份公司，选任新的副总经理
萧玉师	董事	离任	-	离职
肖利	监事	新任	总经理	公司整体变更为股份公司，选任新的总经理
杨颖蕾	-	新任	副董事长	公司整体变更为股份公司，选任新的副董事长
厉伟	-	新任	董事	公司整体变更为股份公司，选任新的董事
王红兵	-	新任	董事	公司整体变更为股份公司，选任新的董事
梁碧君	-	新任	董事	公司整体变更为股份公司，选任新的董事
陈建栋	-	新任	监事会主席	公司整体变更为股份公司，选任监事会主席
杨庆忠	-	新任	监事	公司整体变更为股份公司，选任职工代表监事
王玉东	-	新任	监事	公司整体变更为股份公司，选任监事
严冠雄	-	新任	副总经理	公司整体变更为股份公司，选任新的副总经理
阳国儒	-	新任	财务总监	公司整体变更为股份公司，选任财务总监
李毅	-	新任	董事会秘书	公司整体变更为股份公司，选任董事会秘书

#### 四、员工数量

	期初员工数量	期末员工数量
核心员工	0	0
核心技术人员	0	0
截止报告期末的 员工人数	609	686

核心员工变动情况：

报告期内，核心员工无变动。

## 第七节财务报表

### 一、审计报告

是否审计	否
审计意见	不适用
审计报告编号	不适用
审计机构名称	不适用
审计机构地址	不适用
审计报告日期	不适用
注册会计师姓名	不适用
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	不适用
审计报告正文：不适用	

### 二、财务报表

#### (一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	第八节、二、(五) 1	38,874,666.44	99,185,942.83
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	第八节、二、(五) 2	3,578,119.44	2,997,633.47
预付款项		-	-
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
应收利息	第八节、二、(五) 3	-	313,557.67
应收股利		-	-
其他应收款	第八节、二、(五) 4	735,453.35	796,788.01
买入返售金融资产		-	-
存货		-	-
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	第八节、二、(五) 5	57,260,000.00	50,000,000.00



深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产合计</b>	-	100,448,239.23	153,293,921.98
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款		-	-
可供出售金融资产	第八节、二、(五) 6	14,000,000.00	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	第八节、二、(五) 7	30,527,247.58	5,487,580.55
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	第八节、二、(五) 8	71,487.83	48,911.16
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		44,598,735.41	5,536,491.71
<b>资产总计</b>		145,046,974.64	158,830,413.69
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	第八节、二、(五) 9	6,873,567.63	9,029,029.50
预收款项	第八节、二、(五) 10	2,112,285.16	5,170,806.98
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	第八节、二、(五) 11	4,139,980.12	6,518,573.66
应交税费	第八节、二、(五) 12	3,502,962.90	8,881,597.46
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	第八节、二、(五) 13	27,596,781.73	42,513,284.53
应付分保账款		-	-

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

项目	附注	期末余额	期初余额
保险合同准备金		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>44,225,577.54</b>	<b>72,113,292.13</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>44,225,577.54</b>	<b>72,113,292.13</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	第八节、二、（五）14	30,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	第八节、二、（五）15	53,923,187.37	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	第八节、二、（五）16	-	2,750,089.40
一般风险准备		-	-
未分配利润	第八节、二、（五）17	16,898,209.73	78,967,032.16
归属于母公司所有者权益合计		100,821,397.10	86,717,121.56
少数股东权益		-	-
<b>所有者权益合计</b>		<b>100,821,397.10</b>	<b>86,717,121.56</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>145,046,974.64</b>	<b>158,830,413.69</b>

法定代表人：杨荣光

主管会计工作负责人：阳国儒

会计机构负责人：阳国儒

(二)利润表

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		90,035,702.84	83,892,756.83
其中：营业收入	第八节、二、(五) 18	90,035,702.84	83,892,756.83
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
<b>二、营业总成本</b>		71,609,928.68	68,859,308.46
其中：营业成本	第八节、二、(五) 18	51,575,210.53	51,393,889.24
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金 净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加	第八节、二、(五) 19	2,583,706.93	3,809,327.46
销售费用		-	-
管理费用	第八节、二、(五) 20	17,863,761.85	13,549,879.44
财务费用	第八节、二、(五) 21	-962,887.29	70,318.85
资产减值损失	第八节、二、(五) 22	90,306.63	35,893.47
加：公允价值变动收益（损 失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-” 号填列）	第八节、二、(五) 23	32,523.44	-
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号 填列）		-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-” 号填列）</b>		18,918,127.63	15,033,448.37
加：营业外收入	第八节、二、(五) 24	2,626.90	-
其中：非流动资产处置 利得		-	-
减：营业外支出	第八节、二、(五) 25	49,928.11	5,933.53
其中：非流动资产处置 损失		-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）</b>		18,870,826.42	15,027,514.84
减：所得税费用	第八节、二、(五) 26	4,766,550.88	3,761,944.03
<b>五、净利润（净亏损以“-” 号填列）</b>		14,104,275.54	11,265,570.81

深圳市荣超物业管理股份有限公司

2016 半年度报告

项目	附注	本期金额	上期金额
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润		14,104,275.54	11,265,570.81
少数股东损益		-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后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净负债或净资产的变动		-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-
6.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		14,104,275.54	11,265,570.81
归属于母公司所有者的综合收益总额		14,104,275.54	11,265,570.81
归属于少数股东的综合收益总额			
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		0.47	2.25
（二）稀释每股收益		0.47	2.25

法定代表人：杨荣光

主管会计工作负责人：阳国儒

会计机构负责人：阳国儒

**(三)现金流量表**

单位：元

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		90,243,340.39	81,944,160.13
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	第八节、二、(五) 27	21,154,278.86	19,011,623.80
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>111,397,619.25</b>	<b>100,955,783.93</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		40,691,613.45	34,576,246.30
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		25,988,611.52	25,563,515.19
支付的各项税费		14,183,462.73	5,953,216.81
支付其他与经营活动有关的现金	第八节、二、(五) 27	42,830,812.01	26,351,531.56
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>123,694,499.71</b>	<b>92,444,509.86</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-12,296,880.46</b>	<b>8,511,274.07</b>

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		110,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		346,081.11	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>110,346,081.11</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		27,100,477.04	-
投资支付的现金		131,260,000.00	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>158,360,477.04</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-48,014,395.93</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

项目	附注	本期金额	上期金额
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-60,311,276.39	8,511,274.07
加：期初现金及现金等价物余额		99,185,942.83	7,041,256.85
六、期末现金及现金等价物余额		38,874,666.44	15,552,530.92

法定代表人：杨荣光

主管会计工作负责人：阳国儒

会计机构负责人：阳国儒

## 第八节财务报表附注

### 一、附注事项

事项	是或否
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	否
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	否
3. 是否存在前期差错更正	否
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	否
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	否
6. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	否
7. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	否
8. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	否
9. 重大的长期资产是否转让或者出售	否
10. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	是
11. 是否存在重大的研究和开发支出	否
12. 是否存在重大的资产减值损失	否

### 附注详情：

2016年3月4日，公司（买方）与自然人叶尧镇、叶佳眉（卖方）签订《房屋转让合同书》，双方约定由买方购买卖方位于深圳市福田区民田与福中交叉路的黄埔雅苑乐优园19层C、D单位物业，交易价格分别为人民币1,150万、1,200万，其中相关税费由公司（买方）承担，该房产的产权过户登记手续已于2016年4月20日办理完毕。

### 二、报表项目注释

#### （一）公司基本情况

深圳市荣超物业管理有限公司（以下简称“公司”或者“本公司”），成立于1998年7月28日，经深圳市工商行政管理局批准领取注册号为4403011003432号《企业法人营业执照》。注册资本为人民币150万元，由深圳市荣超实业有限公司、杨荣光以货币出资成立，上述出资业经深圳中洲会计师事务所于1998年7月20日出具以深中洲（98）验字第056D号验资报告验证。各股东出资金额以及公司股权结构如下：

股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
------	------	------	------



深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

深圳市荣超实业有限公司	1,350,000.00	90.00%	货币资金
杨荣光	150,000.00	10.00%	货币资金
<b>合 计</b>	<b>1,500,000.00</b>	<b>100.00%</b>	

注：1999 年 7 月 28 日，公司大股东深圳市荣超实业有限公司更名为深圳市荣超房地产开发有限公司。

2003 年 12 月 29 日，根据公司股东会决议以及修改后的章程，公司注册资本由人民币 150 万元增加到人民币 500 万元，增加的注册资本 350 万元人民币由股东深圳市荣超房地产开发有限公司出资 315 万元，股东杨荣光出资 35 万元。上述增资业经深圳市中洲会计师事务所有限公司于 2004 年 2 月 10 日出具深中洲（2004）验字第 021 号验资报告验证。此次增资后公司股权结构如下：

股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
深圳市荣超房地产开发有限公司	4,500,000.00	90.00%	货币资金
杨荣光	500,000.00	10.00%	货币资金
<b>合 计</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>	

2014 年 3 月 3 日，经深圳市市场监督管理局核准，公司原注册号 4403011003432 升级为 440301108896151，并领取了新的企业法人营业执照。

2016 年 1 月 21 日，根据公司股东会决议，深圳市荣超房地产开发有限公司将其持有的公司 10% 的股权以 8,392,319.00 元的价格转让给深圳市荣超一家亲投资管理合伙企业（有限合伙）。股权转让完成后，公司变更了公司章程并进行了工商变更登记。截至 2016 年 1 月 27 日止，公司注册资本为人民币 500 万元，股权结构如下：

股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
深圳市荣超房地产开发有限公司	4,000,000.00	80.00%	货币资金
杨荣光	500,000.00	10.00%	货币资金
深圳市荣超一家亲投资管理合伙企业（有限合伙）	500,000.00	10.00%	货币资金
<b>合 计</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>	

2016 年 1 月 28 日，本公司股东会通过《深圳市荣超物业管理有限公司股东会关于公司整体变更为股份有限公司的决议》，以变更设立方式，将有限公司变更为股份有限公司。2016 年 2 月 14 日，公司全体股东根据《关于设立深圳市荣超物业管理股份有限公司之发起人协议》（以下简称“发起人协议”）、创立大会决议和深圳市荣超物业管理股份有限公司（筹）章程的规定，全体发起人以经审计的 2015 年 9 月 30 日净资产 83,923,187.37 元折股为 30,000,000.00 股，每股面值人民币 1 元，折合股本 30,000,000.00 元，各股东持股比例不变，折股后超出部分 53,923,187.37 元作为资本公积。

2016 年 2 月 26 日，本公司完成工商变更登记手续，领取了深圳市市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》，名称变更为深圳市荣超物业管理股份有限公司。此次股改验资业经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的利安达验字【2016】第 2045 号验资报告验证。经股改后，公司股权结构如下：

股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
深圳市荣超房地产开发有限公司	24,000,000.00	80.00%	净资产折股
杨荣光	3,000,000.00	10.00%	净资产折股
深圳市荣超一家亲投资管理合伙企业（有限合伙）	3,000,000.00	10.00%	净资产折股
合 计	30,000,000.00	100.00%	

## （二）财务报表的编制基础

### 1.编制基础

本公司财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上根据本附注四列示的重要会计政策、会计估计进行编制。

### 2.持续经营

本公司不存在可能导致对公司自报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## （三）公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正

### 1.会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2.记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 3.记账方法

采用借贷记账法记账。

### 4.记账基础及计量原则

以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告；计量原则一般采用历史成本，在保证所确定金额能够取得并可靠计量的前提下，可采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值；各项资产如发生减值，则按照相关准则要求计提相应减值准备。

### 5.同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。

#### (1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与合并对价账面价值的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的企业合并，为非同一控制下的企业合并。

购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债在购买日的公允价值。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，记入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。当合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认资产公允价值份额时，其差额确认为商誉；当合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认资产公允价值份额时，其差额计入当期损益。

### 6. 合营安排

合营是指本公司及所属子公司与其他各方从事某项共同控制的经济活动的合同约定，与合营相关的战略财务和经营决策均要求分享控制权的全体一致同意。合营安排分为合营企业和共同控制。

合营企业是本公司与其他投资人对净资产享有权利的合营安排，根据长期股权投资中有关合营企业的原则进行核算。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。本公司通过所控制的资产份额享有共同控制资产带来的未来经济利益，按照合同或协议约定确认与共同控制经营有关的收入及成本费用。

### 7. 现金流量表中现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

将所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资确定为现金等价物。

## 8. 外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务的核算

公司对发生的外币经济业务，初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额；资产负债表日外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

货币性项目是公司持有的货币和将以固定或可确定金额的货币收取的资产或者偿付负债。主要包括现金、银行存款、应收票据、应收账款、准备持有至到期的债券投资、长（短）期借款、应付账款、其他应付款、应付债券和长期应付款等。

与购建和生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，按照《借款费用》的规定执行。

### (2) 外币报表折算

对境外经营的财务报表进行折算时，应遵循以下规定：

1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；也可以采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算（如平均汇率）。

3) 产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下“其他综合收益”中列示。

## 9. 金融工具

### (1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

本公司的金融资产包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项（相关说明见附注“四、(十) 应收款项”）、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本公司的金融负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括为交易而持有的金融资产，或是初始确认时就被公司指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。为交易而持有的金融资产包括为了在短期内出售而买入的金融资产，这类金融资产在后续计量期间以公允价值计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

2) 持有至到期投资

指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和有能力持有至到期的非衍生金融资产划分为持有至到期投资。其取得时按照公允价值计量，相关初始交易费用计入持有至到期投资成本。后续采用实际利率法，按摊余成本计量。资产负债表日有客观证据表明持有至到期投资发生减值的，将账面价值与预计未来现金流量的现值之间的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。管理层意图发生改变的，持有至到期投资应当重分类为可供出售金融资产，以公允价值进行后续计量。

3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产。除持有至到期投资、应收款项、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的非衍生金融资产划分为可供出售金融资产。可供出售金融资产的取得按照公允价值计量，相关初始交易费用计入可供出售金融资产初始成本。后续采用公允价值计量，资产负债表日可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

指交易性金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，具体包括：①为了近期内回购而承担的金融负债；②本公司基于风险管理、战略投资需要等，直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；③不作为有效套期工具的衍生工具。本公司持有该类金融负债按公允价值计价，不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。如不适合按公允价值计量时，本公司将该类金融负债改按摊余成本计量。

## (2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

## (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法：

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报

价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。

#### (4) 金融资产减值损失的计量

本公司在每个资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该等资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响做出可靠计量的事项。

1) 应收款项减值损失的计量见本附注“(三)、10.应收款项坏账准备所述”。

#### 2) 持有至到期投资

持有至到期投资以摊余成本后续计量,其发生减值时,将该金融资产的账面价值与未来现金流量现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。

#### 3) 可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

### 10.应收款项

本公司采用备抵法核算坏帐损失。

#### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将金额为人民币 200 万元以上（含）的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，坏账准备根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提；单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

#### (2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异	
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；如经测试未发现减值迹象的则按信用风险特征组合计提坏账准备。	
(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：		
<b>按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、个别认定法）</b>		
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征	
个别认定法组合	合并范围内的关联方或者其他几乎无信用风险的应收款项	
组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：		
<b>账 龄</b>	<b>应收账款计提比例</b>	<b>其他应收款计提比例</b>
1 年以内	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%
组合中，采用个别认定法计提坏账准备的：		
<b>组合名称</b>	<b>方法说明</b>	
个别认定法组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。	
<p>对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。</p>		
<p><b>11. 存货的核算</b></p>		
<p>(1) 存货的分类</p> <p>公司存货主要包括原材料、库存商品及低值易耗品等。</p>		
<p>(2) 发出存货的计价方法</p> <p>存货的发出按加权平均法。</p>		
<p>(3) 确定不同类别存货可变现净值的依据及存货跌价准备的计提方法</p> <p>中期末及年末，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。</p> <p>公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。</p>		



可变现净值为：1) 在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额；2) 为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货其可变现净值以一般销售价格作为计算基础。

#### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时一次摊销法摊销；包装物于领用时一次摊销法摊销。

### 12.长期股权投资的核算

#### (1) 长期股权投资的分类

长期股权投资包括公司能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50%的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。

#### (2) 长期股权投资的计价及确认

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以在合并（购买）日为取得对被合并（购买）方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为合并成本，在合并（购买）日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本，初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性

证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定初始投资成本。

### （3）长期股权投资的核算

公司对子公司投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按权益法进行调整；对合营企业及联营企业投资采用权益法核算，合营企业及联营企业与公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照公司的会计政策或会计期间对合营企业及联营企业财务报表进行必要的调整，在此基础上确定公司的损益。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

公司因减少投资等原因，对被投资企业不再具有共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权作为金融工具核算；公司因减少投资等原因，对被投资企业丧失控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法进行核算；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，剩余股权作为金融工具核算。

公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当

期损益。

公司因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

#### (4) 长期股权投资减值

公司期末按照长期股权投资的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面成本的，按其差额计提减值准备，一经计提在以后会计期间不得转回。

### 13. 固定资产的核算

#### (1) 固定资产的确认条件

公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### (2) 固定资产分类和折旧方法

公司固定资产分为电子设备、运输设备等。

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率	预计使用年限（年）	年折旧率
房屋建筑物	5.00%	20	4.75%
运输设备	5.00%	10	9.50%
电子设备	5.00%	3	31.67%
其他	5.00%	3	31.67%

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，进行相应的调整。

### （3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

融资租入固定资产的具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## 14.在建工程的核算

（1）在建工程的计量：按工程发生的实际支出进行计量。

（2）在建工程结转固定资产的时点：所购建的固定资产在达到预定可使用状态之日起结转固定资产，次月开始计提折旧。

（3）对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的工程，自达到预定可使用状态之日起，按照工程预算、造价或工程成本等资料，估价转入固定资产，次月开始计提折旧。竣工决算办理完毕后，按照决算金额调整原估价。

（4）在建工程减值准备：期末对在建工程进行全面检查，若在建工程长期停建并预计未来 3 年内不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后且所带来的经济利益具有很大的不确定性，则对其可收回金额（据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值孰高者确定）进行估计，如可收回金额低于其账面价值，将资产账面价值减至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，并在以后会计期间不予转回。

## 15.无形资产的核算

公司无形资产主要包括软件、专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；该无形资产的成本能够可靠地计量。

### （1）无形资产的计价方法

#### 1) 初始计量

公司无形资产按照成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

#### 2) 后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### （2）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

1) 来源于合同性权利或者其他法定权利的无形资产，其使用寿命按不超过合同性权利或者其他法定权利的期限；

2) 合同性权利或者其他法定权利到期时因续约等延续、且有证据表明延续不需要付出大额成本的，续约期一并计入使用寿命；

3) 合同或者法律没有使用寿命的，综合各方面情况判断，如与同行业情况进行比较、参考历史经验、聘请专家论证等，以无形资产能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命；

4) 按照上述方法仍无法确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。公司采用直线法摊销。

项 目	预计使用寿命（年）	依据
土地使用权	50	土地使用权证注明的使用年限

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

### （3）使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据以及对其寿命的复核程

序公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据：

- 1) 来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；
- 2) 综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

#### (4) 内部研究、开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

#### **16.长期待摊费用的核算**

公司已发生但应由本期和以后各期负担，且分摊期限在 1 年以上的各项费用；不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

#### **17.递延所得税资产和递延所得税负债的核算**

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 18.应付职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划，是指企业与职工就离职后福利达成的协议，或者企业为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。公司离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险，企业年金相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

### （3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### 19. 预计负债的会计处理

#### (1) 预计负债的确认

- 1) 与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务；
- 2) 履行该义务很可能导致经济利益流出公司；
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。

(3) 公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### 20. 收入的确认原则和方法

#### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

#### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

公司出租物业及提供相关服务时，已经订立具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知单；履行了合同中规定的义务，收入的金额能够可靠地计量，价款已经取得或确信可以取得时确认收入的实现。

#### (3) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依



据和方法在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

公司目前提供劳务收入主要是物业管理服务收入，公司收入确认的具体方法：按照与客户签订的物业管理服务协议约定，按月计算应收的管理服务费，同时相应确认收入。

## 21.政府补助

本公司在能够满足政府补助所附条件且能够收到政府补助时确认政府补助。其中：

(1) 政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量，政府补助为非货币性资产的，按公允价值计量，如公允价值不能可靠取得，则按名义金额计量。

(2) 与资产相关的政府补助，应确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益，其中，按名义金额计量的政府补助直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，应确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 22.借款费用

(1) 借款费用确认原则：公司为购建或生产符合资本化条件的固定资产、房产等资产而借入借款当期发生的利息费用，予以资本化；购建或生产符合资本化条件的资产在达到预定可使用状态时，停止资本化。借款费用开始资本化需同时满足以下条件：

- 1) 资产支出已经发生；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

(2) 资本化利息的计算

1) 为购建或生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,按专门借款当期实际发生的利息费用,减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入确定资本化金额;

2) 为购建或生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定资本化利息金额。

3) 专门借款发生的辅助费用,在所购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态前发生,予以资本化;一般借款发生的辅助费用,在发生时确认为费用计入当期损益。

4) 符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过 3 个月的,暂停借款费用的资本化,同时将中断期间已资本化的借款费用调整确认为费用,计入当期损益。

资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

### **23.所得税的会计处理方法**

采用资产负债表债务法。

### **24.会计政策、会计估计变更和差错更正**

(1) 会计政策变更:

- 1) 根据国家有关法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求进行变更;
- 2) 能够提供更可靠、更相关的会计信息。公司会计政策、会计估计变更经公司总经理办公会议审议通过后执行。

(2) 会计政策、会计估计变更和差错更正的会计处理方法

- 1) 会计政策变更采用追溯调整法;
- 2) 会计估计变更采用未来适用法;
- 3) 差错更正采用追溯重述法。

### **25.或有事项的财务处理**

(1) 或有事项的确认,过去的交易或者事项形成的,其结果须由某些未来事项的发生或不发生才能决定的不确定事项。通常包括未决诉讼或仲裁、债务担保、产品质量保证(含产品安全保证)、承诺、亏损合同、重组义务、环境污染整治等。

(2) 或有资产不确认为资产,但或有资产很可能给公司带来经济利益时,则在会计报表附注中披露,披露或有资产的形成原因、预期对公司产生的财务影响等。

(3) 或有负债不确认为负债（预计负债除外），公司需披露或有负债情况如下（不包括极小可能导致经济利益流出企业的或有负债）：

1) 或有负债的种类及其形成原因，包括已贴现商业承兑汇票、未决诉讼、未决仲裁、对外提供担保等形成的或有负债。

2) 经济利益流出不确定性的说明

3) 或有负债预计产生的财务影响，以及获得补偿的可能性；无法预计的，说明其原因。

## 26. 会计政策、会计估计变更及前期差错更正的说明

本公司本报告期执行财政部于 2014 年 7 月 1 日颁布的《企业会计准则—基本准则》（修订）、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。以上新企业会计准则的执行对公司财务报表未产生影响。

### （四）税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%；6%；3%
营业税	营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：2016 年 5 月 1 日前本公司的物业管理费收入、空调使用费收入按照 5% 的税率缴纳营业税，2016 年 5 月 1 日开始本公司的物业管理费收入、空调使用费收入按照 6% 的税率缴纳增值税。

### （五）财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，期初指 2016 年 1 月 1 日，期末指 2016 年 6 月 30 日，“本期”系指 2016 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，“上期”系指 2015 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，货币单位为人民币元。

#### 1. 货币资金

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
现金	86,600.33	246,668.73
银行存款	38,788,066.11	98,939,274.10
其他货币资金		
<b>合计</b>	<b>38,874,666.44</b>	<b>99,185,942.83</b>

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

期末货币资金余额较期初减少 60.81%，主要原因是购置房屋 2,574 万元、购买理财产品净流出 726 万元、投资松禾基金 1,400 万元、支付所得税和往来款等所致。

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 应收账款分类披露

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应收账款					
按账龄分析法组合计提坏账准备的应收款项	3,766,441.52	100.00	188,322.08	5.00	3,578,119.44
按个别认定法组合计提坏账准备的应收款项					
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>3,766,441.52</b>	<b>100.00</b>	<b>188,322.08</b>	<b>5.00</b>	<b>3,578,119.44</b>

(续上表)

种类	期初数				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应收账款					
按账龄分析法组合计提坏账准备的应收款项	2,760,666.83	88.04	138,033.36	5.00	2,622,633.47
按个别认定法组合计提坏账准备的应收款项	375,000.00	11.96			375,000.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>3,135,666.83</b>	<b>100.00</b>	<b>138,033.36</b>	<b>4.40</b>	<b>2,997,633.47</b>

2) 按组合计提坏账准备的应收款项

①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	3,766,441.52	100.00	188,322.08	2,760,666.83	100.00	138,033.36
1-2年						
2-3年						
3年以上						
<b>合计</b>	<b>3,766,441.52</b>	<b>100.00</b>	<b>188,322.08</b>	<b>2,760,666.83</b>	<b>100.00</b>	<b>138,033.36</b>

②按个别认定法组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	期末数		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
个别认定法组合			
<b>合计</b>			

(续上表)

组合名称	期初数		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
个别认定法组合	375,000.00		
<b>合计</b>	<b>375,000.00</b>		

确定该组合依据的说明：组合内应收账款的应收对象均为本公司关联方，并受同一最终控制方控制，无信用风险，按公司会计政策分配到个别认定法组合。

(2) 本期计提坏账准备 64,689.39 元，收回或转回坏账准备金额 14,400.67 元。

(3) 本期、上期无实际核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末数	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳中融天禧投资管理有限公司	非关联方	2,343,234.90	1年以内	62.21
中国建设银行股份有限公司深圳市分行	非关联方	1,160,512.50	1年以内	30.81
深圳前海金融资产交易所有限公司	非关联方	68,499.09	1年以内	1.82
深圳市利众达投资有限公司	非关联方	52,800.30	1年以内	1.40
富德生命人寿保险股份有限公司	非关联方	25,500.00	1年以内	0.68
<b>合计</b>		<b>3,650,546.79</b>		<b>96.92</b>

(续上表)

单位名称	与本公司关系	期初数	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳中融天禧投资管理有限公司	非关联方	2,003,407.34	1 年以内	63.89
深圳市荣超房地产开发有限公司	母公司	375,000.00	1 年以内	11.96
江胜房地产（深圳）开发有限公司	其他关联方	144,000.00	1 年以内	4.59
深圳荣超实业有限公司	其他关联方	127,000.00	1 年以内	4.05
亨德来实业发展（深圳）有限公司	其他关联方	85,736.96	1 年以内	2.73
<b>合计</b>		<b>2,735,144.30</b>		<b>87.22</b>

### 3. 应收利息

#### (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
理财产品		313,557.67
<b>合计</b>		<b>313,557.67</b>

#### (2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

公司于 2015 年 11 月 10 日购买的理财产品系华泰紫金月月发集合资产管理计划（优先级），该产品属于预期收益率型理财产品，截至 2015 年 12 月 31 日，累计实现 313,557.67 元的利息收益。公司已于 2016 年 1 月收回该理财产品。

本期公司购买的理财产品为广东华兴银行“小微余额宝”的保本浮动收益商业银行理财计划，该产品按季度计息，银行于每季度最后一个月 22 日结算利息，产生利息收入 1,030,426.91 元。

### 4. 其他应收款

#### (1) 明细情况

##### 1) 其他应收款分类披露

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应收账款					
按账龄分析法组合计提坏账准备的应收款项	833,082.56	100.00	97,629.21	11.72	735,453.35
按个别认定法组合计提坏账准备的应收款项					

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>833,082.56</b>	<b>100.00</b>	<b>97,629.21</b>	<b>11.72</b>	<b>735,453.35</b>

(续上表)

种类	期初数				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应收账款					
按账龄分析法组合计提坏账准备的应收款项	854,399.31	100.00	57,611.30	6.74	796,788.01
按个别认定法组合计提坏账准备的应收款项					
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
<b>合计</b>	<b>854,399.31</b>	<b>100.00</b>	<b>57,611.30</b>	<b>6.74</b>	<b>796,788.01</b>

2) 按组合计提坏账准备的应收款项

按账龄分析法组合计提坏账准备的应收款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	330,349.88	39.65	16,517.49	583,687.93	68.31	29,184.39
1-2 年	235,021.30	28.21	23,502.13	257,153.66	30.10	25,715.37
2-3 年	254,153.66	30.51	50,830.73	13,557.72	1.59	2,711.54
3 年以上	13,557.72	1.63	6,778.86			
<b>合计</b>	<b>833,082.56</b>	<b>100.00</b>	<b>97,629.21</b>	<b>854,399.31</b>	<b>100.00</b>	<b>57,611.30</b>

(2) 本期计提坏账准备 42,884.30 元；收回或转回坏账准备 2,866.39 元。

(3) 本期、上期无实际核销的其他应收款。

(4) 截至 2016 年 6 月 30 日，其他应收款不含持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
备用金	317,349.88	348,116.63
代收代扣款	502,732.68	502,732.68
保证金	13,000.00	3,000.00
押金		550.00
<b>合计</b>	<b>833,082.56</b>	<b>854,399.31</b>

注：代收代扣款主要系 2015 年公司为业主垫付的垃圾处理费，截至本报告出具之日，公司已收回该款项。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	与本公司关系	期末数	年限	占其他应收款总额的比例(%)
张磊	备用金	非关联方	82,446.85	1 年以内	9.90
杨锦浓	备用金	非关联方	67,193.10	1 年以内	8.07
冯青龙	备用金	非关联方	35,550.00	1 年以内	4.27
范波澜	备用金	非关联方	30,411.00	1 年以内	3.65
张咏锋	备用金	非关联方	20,400.00	1 年以内	2.45
<b>合计</b>			<b>236,000.95</b>		<b>28.33</b>

(续上表)

单位名称	款项性质	与本公司关系	期初数	年限	占应收账款总额的比例(%)
张磊	备用金	非关联方	97,900.00	1 年以内	11.46
徐雁飞	备用金	非关联方	60,200.00	1 年以内	7.05
杨锦浓	备用金	非关联方	35,825.80	1 年以内	4.19
胡勇强	备用金	非关联方	32,000.00	1 年以内	3.75
冯青龙	备用金	非关联方	30,220.00	1 年以内	3.54
<b>合计</b>			<b>256,145.80</b>		<b>29.99</b>

5.其他流动资产

项目	期末数	期初数
理财产品	57,260,000.00	50,000,000.00
<b>合计</b>	<b>57,260,000.00</b>	<b>50,000,000.00</b>

公司股东大会授权董事长负责审批公司利用闲置资金购买额度不超过人民币 1 亿元的低风险、流动性高的理财产品，在上述金额范围内，资金可以循环使用。期末其他流动资产 5,726 万系公司购买的广东华兴银行“小微余额宝”的保本浮动收益商业银行理财计划，该产品风险系数低，投资方向为国内依法发行的国债，地方政府债、央行票据、金融债、债券型基金等中国证监会允许投资的其他投资品种；期初其他流动资产 5,000 万系公司购买的理财产品系华泰紫金月月发集合资产管理计划（优先级），该产品风险较低，属于预期收益率型理财产品，其预期年化收益率每月均会在网上（网址：<http://htamc.htsc.com.cn/index.jsp>）公布。

5、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2016 年 6 月 30 日



深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具（按成本计量）	14,000,000.00		14,000,000.00
合计	14,000,000.00		14,000,000.00

(2) 期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			2016年6月30日
		2015年12月31日	本期增加	本期减少	
基金产品-深圳松禾远望一号投资企业（有限合伙）	4.624		10,000,000.00		10,000,000.00
基金产品-深圳市松禾国创新能股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2.000		4,000,000.00		4,000,000.00
合计			14,000,000.00		14,000,000.00

为提高公司闲置资金的使用效率和收益，推动公司多元化经营战略，便于开拓其他区域市场公司，公司在确保正常生产经营所需流动资金及资金安全的前提下，利用自有资金作为有限合伙人与关联方共同投资设立股权投资基金，目前该股权投资基金刚开始运营，短期内对公司的业绩无明显影响。

## 7. 固定资产

### (1) 明细情况

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
<b>一、账面原值</b>					
1. 期初余额			3,844,192.44	10,214,330.00	14,058,522.44
2. 本期增加金额	25,735,894.18		1,364,582.86		27,100,477.04
(1) 购置	25,735,894.18		1,364,582.86		27,100,477.04
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			99,275.00		99,275.00
(1) 处置或报废			99,275.00		99,275.00
4. 期末余额	25,735,894.18		5,109,500.30	10,214,330.00	41,059,724.48
<b>二、累计折旧</b>					
1. 期初余额			1,520,093.96	7,050,847.93	8,570,941.89
2. 本期增加金额	203,742.50		218,972.89	1,588,266.51	2,010,981.90
(1) 计提	203,742.50		218,972.89	1,588,266.51	2,010,981.90
3. 本期减少金额			49,446.89		49,446.89
(1) 处置或报废			49,446.89		49,446.89
4. 期末余额	203,742.50		1,689,619.96	8,639,114.44	10,532,476.90

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	25,532,151.68	3,419,880.34	1,575,215.56	30,527,247.58
2. 期初账面价值		2,324,098.48	3,163,482.07	5,487,580.55

(2) 本期折旧额为 2,010,981.90 元。

(3) 期末固定资产不存在抵押、质押等所有权受限情形。

(4) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

期末固定资产余额较期初增加 456.30%，主要系公司 2016 年新购置房产用于日常经营办公所致。2016 年 3 月 4 日，公司（买方）与自然人叶尧镇、叶佳眉（卖方）签订《房屋转让合同书》，双方约定由买方购买卖方位于深圳市福田区民田与福中交叉路的黄埔雅苑乐优园 19 层 C、D 单位物业，交易价格分别为人民币 1,150 万、1,200 万，其中相关税费由公司（买方）承担，该房产的产权过户登记手续已于 2016 年 4 月 20 日办理完毕。

### 8.递延所得税资产

(1) 明细情况

1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	285,951.29	71,487.83	195,644.66	48,911.16
可弥补亏损				
<b>合计</b>	<b>285,951.29</b>	<b>71,487.83</b>	<b>195,644.66</b>	<b>48,911.16</b>

2) 期末、期初公司均无未确认的递延所得税资产。

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

期末递延所得税资产余额较期初增加 46.16%，主要原因是应收款项的坏账准备增加，导致计提的递延所得税资产相应增加。

### 9.应付账款

(1) 明细情况

账龄	期末数	期初数

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

应付外包服务费	4,507,892.36	3,768,799.50
应付设备款		3,500,000.00
应付中介服务费	261,700.00	759,000.00
材料款	2,103,975.27	1,001,230.00
<b>合计</b>	<b>6,873,567.63</b>	<b>9,029,029.50</b>

(2) 无应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

### 10.预收款项

(1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
物业管理服务费	2,112,285.16	5,170,806.98
<b>合计</b>	<b>2,112,285.16</b>	<b>5,170,806.98</b>

(2) 预收款项期末余额中无账龄超过一年的重要预收款。

(3) 无预收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(4) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

预收账款主要系业主预缴 3 个月至半年的管理费，期末余额较期初减少 59.15%，主要原因系根据收益期间将预收款确认为收入。

### 11.应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、短期薪酬	6,518,573.66	22,375,316.98	24,753,910.52	4,139,980.12
二、离职后福利-设定提存计划		1,215,634.20	1,215,634.20	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
<b>合计</b>	<b>6,518,573.66</b>	<b>23,590,951.18</b>	<b>25,969,544.72</b>	<b>4,139,980.12</b>

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1、工资、奖金、津贴和补贴	6,347,530.57	18,826,168.69	22,085,762.80	3,087,936.46
2、职工福利费		1,753,759.35	1,753,759.35	
3、社会保险费		339,077.27	339,077.27	
其中：医疗保险费		254,294.57	254,294.57	
工伤保险费		26,440.68	26,440.68	
生育保险费		58,342.02	58,342.02	
4、住房公积金		381,931.10	381,931.10	
5、工会经费和职工教育经费	171,043.09	1,074,380.57	193,380.00	1,052,043.66
6、短期带薪缺勤				

7、短期利润分享计划				
<b>合计</b>	<b>6,518,573.66</b>	<b>22,375,316.98</b>	<b>24,753,910.52</b>	<b>4,139,980.12</b>

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1、基本养老保险		1,104,409.50	1,104,409.50	
2、失业保险费		111,224.70	111,224.70	
3、企业年金缴费				
<b>合计</b>		<b>1,215,634.20</b>	<b>1,215,634.20</b>	

(4) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

期末应付职工薪酬较期初减少 36.49%，主要系期初余额包括了 2015 年的职工年终奖。

## 12. 应交税费

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
增值税	574,911.72	101,928.16
营业税	42,462.31	1,113,699.56
城建税	43,335.73	86,808.15
教育费附加	21,651.92	37,547.05
地方教育费	13,886.02	24,647.52
个人所得税	82,823.85	101,890.65
企业所得税	2,723,891.35	7,415,076.37
<b>合计</b>	<b>3,502,962.90</b>	<b>8,881,597.46</b>

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

期末应交税费较期初减少 60.56%，主要系本期所得税汇算清缴及实施“营改增”的共同影响所致。

## 13. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
个人借款		1,380,000.00
单位往来款	7,509,624.74	22,263,771.77
押金	9,387,099.09	9,059,302.09
本体维修基金	10,700,057.90	9,810,210.67
<b>合计</b>	<b>27,596,781.73</b>	<b>42,513,284.53</b>

注：单位往来款主要系公司代关联房地产公司收取的停车费等。

(2) 公司其他应付款中与关联方有关部分详见附注“（三）关联方及关联交易 4. 关联方往来（2）关联方应付项目”。

(3) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

期末其他应付款较期初减少 34.97%，主要系向关联房地产公司支付代收停车费所致。

14.股本

(1) 明细情况

股东名称	期初数	本次变动增减(+、—)				期末数
		新增	内部 转让	其他	小计	
深圳市荣超房地 地产开发有限 公司	4,500,000.00	20,000,000.00		-500,000.00	19,500,000.00	24,000,000.00
杨荣光	500,000.00	2,500,000.00			2,500,000.00	3,000,000.00
深圳市荣超一 家亲投资管理 合伙企业(有 限合伙)		3,000,000.00			3,000,000.00	3,000,000.00
<b>合计</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>25,500,000.00</b>		<b>-500,000.00</b>	<b>25,000,000.00</b>	<b>30,000,000.00</b>

(2) 2016年1月21日，荣超有限通过股东会决议，同意荣超地产将持有荣超物业的10%股权，即500,000.00股，转让给荣超一家亲，双方签订了《股权转让协议》。本次股权转让的价格为8,392,319.00元，定价依据由双方协商确定，按照经利安达审字【2015】第2285号《审计报告》2015年9月30日的净资产83,923,187.37元的10%定价，即8,392,319.00元，价格公允。2016年1月26日，深圳产权交易所对本次股权转让进行了公证，并出具了编号为JZ2016010362号《股权交易见证书》。荣超地产已收到荣超一家亲支付的8,392,319.00元股权转让款。

2016年2月14日，根据《深圳市荣超物业管理股份有限公司发起人协议书》(以下简称“发起人协议”)、深圳市荣超物业管理股份有限公司创立大会决议和深圳市荣超物业管理股份有限公司章程的规定，以变更设立方式，将荣超有限整体变更设立为股份有限公司。全体发起人以经审计的2015年9月30日净资产83,923,187.37元折股为30,000,000.00股，每股面值人民币1元，折合股本30,000,000.00元，各股东持股比例不变，折股后超出部分53,923,187.37元作为资本公积。

15.资本公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
净资产折股差额		53,923,187.37		53,923,187.37

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

资本溢价（股本溢价）				
<b>合计</b>		<b>53,923,187.37</b>		<b>53,923,187.37</b>

(2) 2016 年 2 月公司股份制改造导致了资本公积的变动。

### 16. 盈余公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	2,750,089.40		2,750,089.40	
任意盈余公积				
<b>合计</b>	<b>2,750,089.40</b>		<b>2,750,089.40</b>	

(2) 2016 年 2 月公司股份制改造导致了盈余公积的变动。

### 17. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	78,967,032.16	55,569,944.56
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	78,967,032.16	55,569,944.56
本期增加额	14,104,275.54	23,397,087.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	14,104,275.54	23,397,087.60
减：本期提取盈余公积数		
本期提取任意盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
转作股本及资本公积的未分配利润	76,173,097.97	
本期期末余额	16,898,209.73	78,967,032.16

(2) 根据公司股东会决议等规定，公司以 2015 年 9 月 30 日为基准日，整体变更为股份有限公司，将 2015 年 9 月 30 日的未分配利润进行折股。

### 18. 营业收入、营业成本

(1) 明细情况

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	90,035,702.84	83,892,756.83
其他业务收入		
<b>合计</b>	<b>90,035,702.84</b>	<b>83,892,756.83</b>
主营业务成本	51,575,210.53	51,393,889.24
其他业务支出		
<b>合计</b>	<b>51,575,210.53</b>	<b>51,393,889.24</b>

本期主营业务收入较上期增加 614.29 万元，主要来自于新增的停车场管理服务带来的增量收入。

(2) 主营业务（分类型）

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
写字楼项目	86,400,055.66	48,422,773.29	80,420,087.88	47,904,486.96
住宅项目	3,635,647.18	3,152,437.24	3,472,668.95	3,489,402.28
<b>合计</b>	<b>90,035,702.84</b>	<b>51,575,210.53</b>	<b>83,892,756.83</b>	<b>51,393,889.24</b>

(3) 主营业务（分地区）

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
华南地区	90,035,702.84	51,575,210.53	83,892,756.83	51,393,889.24
<b>合计</b>	<b>90,035,702.84</b>	<b>51,575,210.53</b>	<b>83,892,756.83</b>	<b>51,393,889.24</b>

(4) 前五大客户的收入明细

客户名称	本期	
	金额	占营业收入的比例
中国建设银行股份有限公司深圳市分行	6,491,264.58	7.21%
中国中投证券有限责任公司	3,753,106.52	4.17%
平安证券有限责任公司	2,863,501.03	3.18%
上海浦东发展银行	1,483,289.57	1.65%
富德生命人寿保险股份有限公司	1,437,904.51	1.60%
<b>合计</b>	<b>16,029,066.21</b>	<b>17.80%</b>

19. 营业税金及附加

(1) 明细情况

项目	本期金额	上期金额
营业税	2,156,473.20	3,337,374.59
城市维护建设税	247,680.62	275,372.51
教育费附加	106,809.00	117,948.24
地方教育费附加	72,744.11	78,632.12
<b>合计</b>	<b>2,583,706.93</b>	<b>3,809,327.46</b>

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期营业税金及附加较上期减少 32.17%，主要系实施“营改增”导致营业税减少所致。

20. 管理费用

(1) 明细情况

项目	本期金额	上期金额
工资	7,688,883.03	5,483,761.55
社保费用	730,242.51	693,680.82
住房公积金	165,752.75	141,008.75

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

办公费、会议、通讯费	3,526,479.72	2,264,936.93
业务招待费	162,319.50	35,819.40
福利费	1,422,505.98	2,608,945.70
折旧费	2,011,924.81	1,757,148.53
交通费、差旅费	382,882.09	416,511.76
职工教育费	629,535.31	32,450.00
工会经费	441,715.26	
服装费	27,992.00	114,836.00
咨询服务费	651,132.36	
其他	22,396.53	780.00
<b>合计</b>	<b>17,863,761.85</b>	<b>13,549,879.44</b>

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期管理费用较上期增加 31.84%，一方面系新物管项目深圳龙岗新城项目的前期投入，导致员工薪酬和办公费的增加，该物业在 2016 年 6 月 6 日开始办理入伙手续，于 2016 年 7 月正式收取物业管理服务费；另一方面系公司从 2016 年开始足额计提工会经费和职工教育经费。

**21.财务费用**

(1) 明细情况

项目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	1,092,663.88	24,839.81
银行手续费	129,776.59	95,158.66
<b>合计</b>	<b>-962,887.29</b>	<b>70,318.85</b>

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期财务费用较上期减少 1,469.32%，主要系公司于 2015 年 9 月收回往来款后，利用闲置资金购买银行理财产品导致银行利息增加所致。

**22.资产减值损失**

(1) 明细情况

项目	本期金额	上期金额
一、坏账损失	90,306.63	35,893.47
二、存货跌价损失		
<b>合计</b>	<b>90,306.63</b>	<b>35,893.47</b>

(2) 金额异常或比较期间变动异常的情况说明

本期资产减值损失较上期增加 151.60%，主要系新增应收款项追加计提坏账准备所致。

**23.投资收益**



项目	本期金额	上期金额
理财产品在持有期间的投资收益	32,523.44	
<b>合计</b>	<b>32,523.44</b>	

公司于 2015 年 9 月收回往来款后,开始将部分闲置资金投入用于购买理财产品。该理财产品系华泰紫金月月发集合资产管理计划(优先级),该产品风险较低,属于预期收益率型理财产品,其预期年化收益率每月均会在网上(网址: <http://htamc.htsc.com.cn/index.jsp>)公布。公司已于 2016 年 1 月收回该理财产品。

#### 24.营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助			
其他利得	2,626.90		2,626.90
<b>合计</b>	<b>2,626.90</b>		<b>2,626.90</b>

#### 25.营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	49,828.11		49,828.11
其中: 固定资产处置损失	49,828.11		49,828.11
捐赠支出			
滞纳金		933.53	
罚款支出	100.00	5,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>49,928.11</b>	<b>5,933.53</b>	<b>49,928.11</b>

#### 26.所得税费用

##### (1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	4,789,127.55	3,770,917.41
递延所得税	-22,576.67	-8,973.38
<b>合计</b>	<b>4,766,550.88</b>	<b>3,761,944.03</b>

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	期末数	期初数
利润总额	18,870,826.42	15,027,514.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,717,706.61	3,756,878.71
子公司适用不同税率的影响		

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失影响	48,844.27	5,065.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
所得税费用	4,766,550.88	3,761,944.03

### 27.现金流量表项目注释

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	16,540,351.45	16,502,126.02
押金	2,525,062.25	1,629,132.37
代收代付款	993,574.38	855,525.60
存款利息	1,092,663.88	24,839.81
其它	2,626.90	
<b>合计</b>	<b>21,154,278.86</b>	<b>19,011,623.80</b>

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	36,345,786.52	20,185,188.73
支付的各项管理费用	3,979,142.60	4,250,766.42
押金	2,289,855.25	1,758,609.75
代收代付款	86,151.05	55,874.47
手续费	129,776.59	95,158.66
滞纳金		933.53
罚款支出	100.00	5,000.00
<b>合计</b>	<b>42,830,812.01</b>	<b>26,351,531.56</b>

### 28.现金流量表补充资料

#### (1) 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	14,104,275.54	11,265,570.81
加：资产减值准备	90,306.63	35,893.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,010,981.90	1,761,231.87
无形资产摊销		

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	49,828.11	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-32,523.44	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-22,576.67	-8,907.92
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-604,768.31	-22,660,057.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-27,892,404.22	18,117,543.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-12,296,880.46	8,511,274.07
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3.现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	38,874,666.44	15,552,530.92
减：现金的年初余额	99,185,942.83	7,041,256.85
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-60,311,276.39	8,511,274.07

(2) 现金和现金等价物的有关信息

项目	本期金额	上期金额
<b>一、现金</b>	<b>38,874,666.44</b>	<b>99,185,942.83</b>
其中：库存现金	86,600.33	246,668.73
可随时用于支付的银行存款	38,788,066.11	98,939,274.10
可随时用于支付的其他货币资金		
<b>二、现金等价物</b>		
其中：三个月内到期的债券投资		
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>38,874,666.44</b>	<b>99,185,942.83</b>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(二) 合并范围的变更

报告期合并范围未发生变更。

### (三) 关联方及关联交易

#### 1. 控股股东及实际控制人

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
深圳市荣超房地产开发有限公司	深圳	房地产开发经营	20,000 万元	80.00%	90.00%

本公司最终控制方为自然人杨荣义先生。

#### 2. 关联方情况

关联方名称	与本公司关系
深圳市荣超一家亲投资管理合伙企业(有限合伙)	持股 5% 以上的股东
深圳荣超实业有限公司	本公司最终控制方控制的企业
江胜房地产开发(深圳)有限公司	本公司最终控制方控制的企业
亨德来实业发展(深圳)有限公司	本公司最终控制方间接控制的企业
深圳市荣超英隆房地产开发有限公司	本公司之母公司控制的企业
深圳市荣超投资发展有限公司	本公司之母公司控制的企业
深圳市宏超装饰工程有限公司	本公司最终控制方的亲属持有其 50% 股份
深圳市新屋吓英隆房地产开发有限公司	本公司之母公司控制的企业
深圳市福田实业发展有限公司	本公司最终控制方间接控制的企业
深圳市颢腾投资有限公司	本公司之母公司控制的企业
深圳荣超置业有限公司	本公司之母公司控制的企业
深圳市荣超控股有限公司	本公司之母公司控制的企业
深圳江胜酒店管理有限公司	本公司最终控制方间接控制的企业
深圳市荣超前海发展有限公司	本公司之母公司间接控制的企业
深圳市荣超信息科技有限公司	本公司董事杨荣光控制的企业
深圳市麦瑞资产管理有限公司	本公司董事王红兵控制的企业
杨荣光	本公司董事长、股东
杨颖蕾	本公司副董事长
厉伟	本公司董事
梁碧君	本公司董事
王红兵	本公司董事
陈建栋	本公司监事会主席
王玉东	本公司监事
杨庆忠	本公司监事
肖利	本公司总经理
杨荣纪	本公司副总经理
严冠雄	本公司副总经理
欧阳红	本公司副总经理

阳国儒	本公司财务总监			
李毅	本公司董事会秘书			
<b>3.关联方交易</b>				
(1) 采购商品/接受劳务情况表				
<b>关联方</b>	<b>关联交易内容</b>	<b>关联交易定价方式及决策程序</b>	<b>本期金额</b>	<b>上期金额</b>
深圳市荣超房地产开发有限公司	房屋租赁	市场价	114,555.00	
深圳市宏超装饰工程有限公司	室内装饰服务	市场价		900,000.00
(2) 提供劳务情况表				
<b>关联方</b>	<b>关联交易内容</b>	<b>关联交易定价方式及决策程序</b>	<b>本期金额</b>	<b>上期金额</b>
深圳市荣超房地产开发有限公司	物业管理费	市场价	349,678.08	349,678.08
	停车场管理服务	市场价	2,250,000.00	
	空调费服务费	市场价	218,548.48	
亨德来实业发展(深圳)有限公司	物业管理费	市场价	82,421.76	82,421.76
	停车场管理服务	市场价	432,000.00	
	空调费服务费	市场价	51,513.60	
江胜房地产(深圳)开发有限公司	停车场管理服务	市场价	864,000.00	
深圳荣超实业有限公司	停车场管理服务	市场价	762,000.00	
深圳市荣超英隆房地产开发有限公司	停车场管理服务	市场价	432,000.00	
深圳市荣超投资发展有限公司	停车场管理服务	市场价	276,000.00	
<b>4.关联方往来</b>				
(1) 关联方应收项目				
<b>关联方名称</b>	<b>期末数</b>	<b>期初数</b>	<b>内容</b>	
深圳市荣超房地产开发有限公司		375,000.00	应收账款	
江胜房地产(深圳)开发有限公司		144,000.00	应收账款	
深圳荣超实业有限公司		127,000.00	应收账款	
亨德来实业发展(深圳)有限公司		85,736.96	应收账款	
深圳市荣超投资发展有限公司		46,000.00	应收账款	

深圳市荣超英隆房地产开发有限公司		40,697.21	应收账款	
(2) 关联方应付项目				
关联方名称	款项性质	期末数	期初数	内容
深圳荣超实业有限公司	代收停车费	576,500.00	10,827,142.38	其他应付款
深圳市荣超房地产开发有限公司	代收停车费	4,033,390.00	6,812,216.07	其他应付款
江胜房地产(深圳)开发有限公司	代收停车费	1,935,668.52	3,887,759.01	其他应付款
杨荣光	代收停车费		1,380,000.00	其他应付款
深圳市荣超投资发展有限公司	代收停车费	156,695.70	268,615.70	其他应付款
深圳市荣超英隆房地产开发有限公司	代收停车费	175,054.18	91,937.13	其他应付款
亨德来实业发展(深圳)有限公司	代收停车费	299,983.10	43,736.70	其他应付款
深圳市宏超装饰工程有限公司	应付装饰款	900,000.00	900,000.00	应付账款

### 5.与关联方共同投资

公司与董事厉伟的关联公司以及其他投资方合资设立企业,2016年4月2日,荣超股份召开2016年第三次临时股东大会,同意公司分别认购深圳松禾远望一号投资企业(有限合伙)、深圳市松禾国创新能股权投资基金合伙企业(有限合伙)各1,000万元份额,成为其有限合伙人,具体情况如下:

#### (1) 松禾远望一号

2016年4月5日,公司签署的深圳松禾远望一号投资企业(有限合伙)合伙协议,并缴纳1,000万元,占该合伙企业份额为4.624%。并于2016年4月18日在深圳市市场监督管理局办理完成工商变更登记手续。截至本《公开转让说明书》出具之日,松禾远望一号是一家设立在深圳的有限合伙企业,其注册资本为21,626万元;经营范围为股权投资、投资管理、投资咨询(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);投资兴办实业(具体项目另行申报)。松禾远望一号的合伙人包括荣超股份、崔京涛、松禾远望资本等21名合伙人,松禾远望一号的普通合伙人是松禾远望资本。

#### (2) 松禾新能

截至2016年6月30日,荣超股份已支付400万,占该合伙企业份额为2%,2016年6月15日办理完毕工商变更登记手续。松禾新能是一家设立在深圳的有限合伙企业,经营范围为受托管理股权投资基金(不得从事证券投资活动;不得以公开方式募集资金开展投资活动;不得从事公开募集基金管理业务);股权投资、项目投资(具体项目另行申报);投资管理、受托资产管理(不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目)。松禾新能的合伙人包括深港产学研、松禾国创资本、荣超股份22名合伙人,松禾新能的普通合伙人是松禾国创资本。

#### (四) 承诺及或有事项

截至资产负债表日，公司不存在需要披露的重大承诺事项及或有事项。

#### (五) 资产负债表日后事项

截至资产负债表日，公司不存在需要披露的日后事项。

#### (六) 其他重要事项

根据公司 2016 年第一次临时股东大会决议以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司 2016 年 7 月 27 日下发的《关于同意深圳市荣超物业管理股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》(股转系统函〔2016〕5910 号)，公司股票于 2016 年 8 月 15 日起在全国股份转让系统挂牌公开转让，证券简称：荣超股份，证券代码：838844。

#### (七) 补充资料

##### 1. 非经常性损益表

项目	本期金额	上期金额	说明
非流动资产处置损益	-49,828.11		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,526.90	-5,933.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	32,523.44		
所得税影响额	-8,787.59		
扣除所得税后非经常性损益净额	-23,565.36	-5,933.53	

##### 2. 净资产收益率及每股收益

###### (1) 本期净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益
-------	------------	------

深圳市荣超物业管理股份有限公司  
2016 半年度报告

	(%)	基本每股收 益	稀释每股收 益
归属于公司普通股股东的净利润	15.04	0.47	0.47
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.07	0.47	0.47
(2) 上期净资产收益率及每股收益			
报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收 益	稀释每股收 益
归属于公司普通股股东的净利润	16.34	2.25	2.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.35	2.25	2.25

公司名称：深圳市荣超物业管理股份有限公司