

证券代码：838844

证券简称：荣超股份

公告编号：2017-007



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.

年度报告

2016

# 公司年度大事记

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12月公司分别新签订了《高新区联合总部大厦项目前期物业服务合同》和《荣超城市春天花园项目前期物业服务合同》，获取优质的物业管理项目。



2016年3月16日，荣超股份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

公司年度大事记.....	2
第一节 声明与提示.....	6
第二节 公司概况.....	8
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	10
第四节 管理层讨论与分析.....	12
第五节 重要事项.....	24
第六节 股本变动及股东情况.....	29
第七节 融资及分配情况.....	31
第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况.....	32
第九节 公司治理及内部控制.....	38
第十节 财务报告.....	43

## 释义

释义项目	指	释义
股份公司、公司、荣超股份	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司
有限公司、荣超有限	指	深圳市荣超物业管理有限公司
荣超一家亲	指	深圳市荣超一家亲投资管理合伙企业（有限合伙）
荣超地产	指	深圳市荣超房地产开发有限公司
荣超智联	指	深圳市荣超智联信通科技有限公司
荣超实业	指	深圳荣超实业有限公司
荣超投资	指	深圳市荣超投资发展有限公司
江胜地产	指	江胜房地产开发（深圳）有限公司
福田实业	指	深圳市福田实业发展有限公司
亨德来	指	亨德来实业发展（深圳）有限公司
荣超置业	指	深圳荣超置业有限公司
江胜酒店	指	深圳江胜酒店管理有限公司
荣超英隆	指	深圳市荣超英隆房地产开发有限公司
新屋吓英隆	指	深圳市新屋吓英隆房地产开发有限公司
颢腾投资	指	深圳市颢腾投资有限公司
荣超前海	指	深圳市荣超前海发展有限公司
荣超科技	指	深圳市荣超信息科技有限公司
荣超控股	指	深圳市荣超控股集团 有限公司
荣超软件	指	深圳荣超软件有限公司
荣超医疗	指	深圳荣超医疗技术有限公司
荣超新能源	指	深圳荣超新能源有限公司
荣超环保	指	深圳荣超环保有限公司
荣超文化发展	指	深圳荣超文化发展有限公司
荣超花园	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司荣超花园物业服务中心
商会大厦	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司国际商会大厦物业服务中心
商会中心	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司深圳国际商会中心物业服务中心
经贸中心	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司荣超经贸中心物业服务中心
侨香诺园	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司侨香诺园物业服务中心
商务中心	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司荣超商务中心物业服务中心
滨海大厦	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司荣超滨海大厦物业服务中心
荣超大厦	指	深圳市荣超物业管理有限公司荣超大厦物业服务中心
英隆大厦	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司荣超英隆大厦物业服务中心
联合总部大厦	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司高新区联合总部大厦物业服务中心
新成大厦	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司荣超新成大厦物业服务中心
城市春天	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司荣超城市春天花园物业服务中心
玉禾田环境公司	指	深圳市玉禾田环境事业发展集团股份有限公司
深港产学研	指	深圳市深港产学研创业投资有限公司

松禾资本管理	指	深圳市松禾产业资本管理合伙企业（有限合伙）
松禾国创资本	指	深圳市松禾国创资本管理合伙企业（有限合伙）
松禾远望资本	指	深圳松禾远望资本管理有限公司
松禾远望一号	指	深圳松禾远望一号投资企业（有限合伙）
松禾新能	指	深圳市松禾国创新能股权投资基金合伙企业（有限合伙）
深圳市监局	指	深圳市市场监督管理局
深圳市监委	指	深圳市市场和质量监督管理委员会
股东会	指	深圳市荣超物业管理有限公司股东会
股东大会	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
有限公司章程	指	深圳市荣超物业管理有限公司章程
公司章程、股份公司章程	指	深圳市荣超物业管理股份有限公司章程
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
报告期	指	2016年1-12月
主办券商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
财政部	指	中华人民共和国财政部
国务院	指	中华人民共和国国家事务管理院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国家税务总局	指	中华人民共和国国家税务总局
人事部	指	中华人民共和国人力资源和社会保障部
最高人民法院	指	中华人民共和国最高人民法院
绿化	指	栽植防护林、路旁树木、农作物以及居民区和公园内的各种植物等
保洁	指	物业环境和卫生的清洁和保持

## 第一节 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）保证年度报告中财务报告的真实、完整。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告，公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	否
是否存在豁免披露事项	否

1、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证的理由

无

2、列示未出席董事会的董事姓名及未出席的理由

无

3、豁免披露事项及理由

无

### 【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
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 24.15 万平方米，占公司管理的物业面积比例为 27.61%，其中对外出租物业面积占比为 27.10%，用于自己办公的物业面积占比为 0.51%，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。
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。
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。
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。
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。2016 年公司人工成本及外包成本占营业成本的比例为 47.12%，人工及外包等营业成本上升将对公司的盈利造成影响。
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 年第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例为 22.49%。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。
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。
本期重大风险是否发生重大变化：	是 1、“员工社保、住房公积金缴纳风险”已消除，公司已全员缴纳社保公积金。

## 第二节 公司概况

### 一、基本信息

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	深圳市福田区莲花街道金田路 4036 号荣超大厦 2102
办公地址	深圳市福田区莲花街道金田路 4036 号荣超大厦 2102
主办券商	中信证券
主办券商办公地址	深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
会计师事务所	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	马洪、欧阳卓伟
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号远洋国际中心 E 座 12 层

### 二、联系方式

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
公司指定信息披露平台的网址	http://www.neeq.com.cn/
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

### 三、企业信息

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
分层情况	基础层
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
做市商数量	0
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

### 四、注册情况

项目	号码	报告期内是否变更
----	----	----------



企业法人营业执照注册号	914403007084350697	是
税务登记证号码	440307708435069	是
组织机构代码	70843506-9	是

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	191,605,310.85	183,100,211.28	4.65%
毛利率%	38.74%	39.17%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	25,510,198.56	23,397,087.60	9.03%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	25,521,306.89	23,118,352.88	10.39%
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）	25.65%	31.19%	-
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）	25.66%	30.82%	-
基本每股收益	0.85	4.68	-81.84%

### 二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	163,874,828.08	158,830,413.69	3.18%
负债总计	51,547,507.96	72,113,292.13	-28.52%
归属于挂牌公司股东的净资产	112,327,320.12	86,717,121.56	29.53%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	3.74	17.34	-80.62%
资产负债率%	31.46%	45.40%	-
流动比率	2.30	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	5,874,808.87	142,645,285.98	-
应收账款周转率	61.87	89.05	-
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%	3.18%	45.28%	-
营业收入增长率%	4.65%	6.87%	-
净利润增长率%	9.03%	22.51%	-

### 五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	30,000,000	5,000,000	500.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

## 六、非经常性损益

单位：元

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-49,828.11
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,626.90
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-100.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	32,523.44
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-14,777.77</b>
所得税影响数	-3,669.44
少数股东权益影响额（税后）	-
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-11,108.33</b>

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、经营分析

#### (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。

年度内变化统计：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	否
主营业务是否发生变化	否
主要产品或服务是否发生变化	否
客户类型是否发生变化	否
关键资源是否发生变化	否
销售渠道是否发生变化	否
收入来源是否发生变化	否
商业模式是否发生变化	否

#### (二) 报告期内经营情况回顾

##### 总体回顾：

报告期内，公司管理层积极贯彻公司战略发展目标和年度经营计划，2016 年公司完成营业收入 19,160.53 万元，比上年同期增长了 4.65%；实现净利润 2,551.02 万元，较上年同期增长了 9.03%；公司总资产达到 16,387.48 万元，同比增长了 3.18%。2016 年度主营业务实现稳定增长，达到预期经营目标。

在业务发展上，公司于 2016 年 2 月更名为深圳市荣超物业管理股份有限公司，并于 2016 年 8 月 15 日在新三板挂牌上市，证券代码 838844。为实现公司发展战略，2016 年公司进一步优化组织架构，明确管理职能和权责，提高公司运营管理效率，同时增设业务发展部门，加快推进专业化、多元化、多领域协同发展，努力扩大公司的规模和实力。

报告期内，公司分别新签订了《高新区联合总部大厦项目前期物业服务合同》和《荣超城市春天花园项目前期物业服务合同》，获取优质的物业管理项目，预计将为公司新增管理面积 33.28 万平方米，实现物业管理业务收入和利润的快速增长。

为加快推进公司的多元化发展战略，2016 年 12 月 29 日，公司成立了全资子公司——深圳市荣超智联信通科技有限公司，形成了物业服务、网络运营齐头并进的良好局面，标志着荣超股份迈出了多元化物业经营服务的步伐，进一步提升了公司的竞争力。

## 1、主营业务分析

### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期			上年同期		
	金额	变动比例	占营业收入的比重	金额	变动比例	占营业收入的比重
营业收入	191,605,310.85	4.65%	-	183,100,211.28	6.87%	-
营业成本	117,368,939.63	5.37%	61.26%	111,386,147.42	6.95%	60.83%
毛利率	38.74%	-	-	39.17%	-	-
税金及附加	3,327,367.67	-60.07%	1.74%	8,333,388.23	11.28%	4.55%
管理费用	38,010,546.79	16.75%	19.84%	32,556,975.14	-4.03%	17.78%
销售费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	-1,745,925.37	1,036.48%	-0.91%	-153,625.86	-213.22%	-0.08%
营业利润	34,658,524.38	11.22%	18.09%	31,162,966.52	21.94%	17.02%
营业外收入	2,626.90	-98.20%	0.00%	146,000.00	-6.17%	0.08%
营业外支出	49,928.11	-24.28%	0.03%	65,933.53	31.86%	0.04%
净利润	25,510,198.56	9.03%	13.31%	23,397,087.60	22.51%	12.78%

#### 项目重大变动原因：

税金及附加 332.74 万元，比上年同期 833.34 万元减少 500.60 万元，下降 60.07%，主要系 2016 年 5 月起营改增导致营业税大幅减少。

财务费用-174.59 万元，比上年同期财务费用-15.36 万元，减少 159.23 万元，主要系 2015 年 9 月公司收回往来款，导致银行存款增加从而银行利息和理财收益增加所致。

营业外收入 2,626.90 元，比上年同期 14.60 万元减少 14.34 万元，下降 98.20%，主要系 2015 年存在政府补助，而公司本年未主动申请相应的补助所致。

### (2) 收入构成

单位：元

项目	本期收入金额	本期成本金额	上期收入金额	上期成本金额
主营业务收入	191,605,310.85	117,368,939.63	183,100,211.28	111,386,147.42
其他业务收入	-	-	-	-
合计	191,605,310.85	117,368,939.63	183,100,211.28	111,386,147.42

按产品或区域分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
华南地区	191,605,310.85	100.00%	183,100,211.28	100.00%
小计	191,605,310.85	100.00%	183,100,211.28	100.00%

**收入构成变动的的原因：**

报告期内公司收入全部来源于深圳市内，服务的物业主要位于核心中央商务区繁华地段，经过多年高端写字楼的物业服务经验积累，公司建立了良好的物业服务品牌形象。公司的收入构成基本稳定，无重大变化。

**(3) 现金流量状况**

单位：元

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	5,874,808.87	142,645,285.98
投资活动产生的现金流量净额	-57,692,990.18	-50,500,600.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	-

**现金流量分析：**

2016 年，公司期初现金余额 9,918.59 万元，期末现金余额 4,736.78 万元，本期现金净流出 5,181.82 万元。现金流入、流出情况如下：

经营活动产生的现金流量净额 587.48 万元，比上年同期减少 13,667.05 万元，下降 95.88%，主要系 2015 年 9 月收回关联方往来款 9,180.08 万元、2016 年职工薪酬和税费增加支出 955.74 万元、以及本年代收代付停车费导致支付其他与经营活动有关的现金净减少 1,649.74 万元所致；投资活动产生的现金流量净额-5,769.30 万元，主要系 2016 年投资松禾基金 1,400 万元、购置房屋 2,574 万元和购买理财产品净流出 1,688 万元所致。

经营活动产生的现金流量净额 587.48 万元，与本年度公司净利润 2,551.02 万元存在较大差异的原因主要是：公司向关联房地产公司支付因代其管理停车场而代收的停车费，致使公司的经营性应付项目减少 2,166.58 万元。

**(4) 主要客户情况**

单位：元

序号	客户名称	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	13,085,107.38	6.83%	否
2	中国中投证券有限责任公司	7,904,208.36	4.13%	否
3	平安证券股份有限公司	6,082,333.20	3.17%	否
4	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	4,185,820.84	2.18%	否
5	鹏华基金管理有限公司	3,462,775.80	1.81%	否
合计		34,720,245.58	18.12%	-

**(5) 主要供应商情况**

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	深圳市碧玉城物业清洁服务有限公司	14,997,312.00	16.84%	否
2	深圳市舒达电梯工程有限公司	4,644,672.50	5.22%	否
3	深圳市永利竹实业发展有限公司	2,030,000.00	2.28%	否
4	玉禾田环境发展集团股份有限公司	1,751,800.00	1.97%	否
5	深圳市迪祺实业发展有限公司	856,377.00	0.96%	否
合计		24,280,161.50	27.27%	-

**(6) 研发支出与专利****研发支出：**

单位：元

项目	本期金额	上期金额
研发投入金额	-	-
研发投入占营业收入的比例	-	-

**专利情况：**

项目	数量
公司拥有的专利数量	-
公司拥有的发明专利数量	-

**研发情况：**

无

**2、资产负债结构分析**

单位：元

项目	本期末			上年期末			占总资产比重的增减
	金额	变动比例	占总资产的比重	金额	变动比例	占总资产的比重	
货币资金	47,367,761.52	-52.24%	28.90%	99,185,942.83	1,308.64%	62.45%	-33.54%
应收账款	3,196,347.75	6.63%	1.95%	2,997,633.47	168.91%	1.89%	0.06%
应收利息	-	-100.00%	-	313,557.67	-	0.20%	-0.20%
存货	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	66,880,000.00	33.76%	40.81%	50,000,000.00	-	31.48%	9.33%
可供出售金融资产	14,000,000.00	-	8.54%	-	-	-	8.54%
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	30,683,433.09	459.14%	18.72%	5,487,580.55	-35.40%	3.45%	15.27%
在建工程	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	825,000.00	-	0.50%	-	-	-	0.50%
短期借款	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	5,793,538.77	-35.83%	3.54%	9,029,029.50	155.71%	5.68%	-2.15%
应交税费	4,546,819.92	-48.81%	2.77%	8,881,597.46	62.49%	5.59%	-2.82%
其他应付款	27,801,579.84	-34.60%	16.97%	42,513,284.53	64.56%	26.77%	-9.80%
长期借款	-	-	-	-	-	-	-
资产总计	163,874,828.08	3.18%	-	158,830,413.69	45.28%	-	-

**资产负债项目重大变动原因：**

货币资金变动比例-52.24%，主要系公司 2016 年购置房屋 2,574 万元、购买理财产品净流出 1,688 万元、投资松禾基金 1,400 万元、支付所得税和往来款等所致。

应收利息变动比例-100.00%，主要系公司于 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，公司于 2016 年 1 月收回该理财产品。

其他流动资产变动比例 33.76%，主要系公司 2016 年新增购买了广东华兴银行“小微余额宝”理财产品所致。

可供出售金融资产本年新增 1,400 万元，主要系公司本年向松禾远望一号和松禾新能两个基金分别投资 1,000 万元和 400 万元。

固定资产变动比例 459.14%，主要系公司 2016 年新购置房产用于日常经营办公所致。

长期待摊费用本年新增 82.5 万元，主要系本年新投入项目新成大厦的物业服务中心办公室装修费所致。

应付账款变动比例-35.83%，主要系支付设备款和新三板挂牌中介服务费所致。

应交税费变动比例-48.81%，主要系本年营改增导致应交营业税减少和缴纳企业所得税款所致。

其他应付款变动比例-34.60%，主要系公司向关联房地产公司支付因代其管理停车场而代收的停车费导致其他应付款减少 1,649.74 万元。

### 3、投资状况分析

#### （1）主要控股子公司、参股公司情况

公司在本年 12 月 29 日设立全资子公司“深圳市荣超智联信通科技有限公司”，截至 2016 年 12 月 31 日，公司尚未实际出资，荣超智联也未开始实际经营。

#### （2）委托理财及衍生品投资情况

为有效利用公司闲置资金，实现公司资金的效用最大化，增加投资收益，在不影响公司正常运营的前提下，公司将部分闲置资金购买短期保本理财产品，截至 2016 年 12 月 31 日，已累计实现 1,852,950.03 元的收益。购买的理财产品华泰紫金月月发集合资产管理计划（优先级）5,000 万元于 2016 年 1 月 7 日收回。购买的理财产品广东华兴银行“小微余额宝”的保本浮动收益商业银行理财计划期末余额 6,688 万元，本理财产品系高频交易的理财项目，公司仅对期末剩余投资金额作相关披露。

#### （三）外部环境的分析

##### 1、行业市场近况

（1）物业管理面积不断增加，行业集中度进一步提升

根据《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，百强企业 2015 年管理面积总值达 49.59 亿平方米，



占全国物业管理面积（174.50 亿平方米）的 28.42%，较 2014 年（19.50%）提升 8.92%，行业集中度进一步提升。

2015 年全国物业管理面积较 2014 年 164.50 亿平方米增长 6.08%，较 2012 年 145.30 亿平方米增长 20.10%，物业管理面积不断增加。

#### （2）人才结构不断优化，助力企业服务升级

人才对公司的生存与发展具有重要作用，有效的人才战略可以提升企业的竞争力。2015 年，物业服务企业不断增加管理人员支出，在吸引人才方面加大资金支持，保障企业规模化和多元化发展的专业人才需求。

#### （3）企业通过兼并收购，优化行业资源配置

物业服务企业通过兼并收购有效扩大管理规模，百强企业 2015 年总计收购 200 余家物业服务企业，收购物业管理面积总计为 3.85 亿平方米，占百强企业全年管理面积总增量（17.41 亿平方米）的 22.11%，成为百强企业管理规模迅速扩大的重要途径。

#### （4）资本市场成为企业规模发展助力器

根据《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，百强企业 2015 年资产总额为 901.42 亿元，同比增长 32.43%，企业资产均值达 4.29 亿元。整体来看，百强企业的资产规模增长明显，一方面百强企业积极筹划进入资本市场，部分企业成功登陆港交所和新三板，借助资本市场实现资产规模的大跨步增长；另一方面，通过资本市场融资，百强企业加速兼并收购，有效提升企业的资产水平。

### 2、影响行业发展的重要因素

#### （1）有利因素

##### ①市场需求不断增长

随着国内居民人均收入的增加、生活水平的提高、住房建筑市场不断深化改革、国内房地产业的稳定发展，物业管理市场的需求将快速增长。根据我国物业管理协会公布的数据，到 2015 年底，物业管理面积约为 174.50 亿平方米，较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查数据公报显示的 125.46 亿平方米增长了约 39.09%。

##### ②国家政策大力支持

我国物业管理行业正处于稳步发展阶段，国家从法律、法规等方面为行业发展提供了政策支持。2012 年《政府工作报告》中提出要“大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业”。同年，国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出要“建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制，鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理，

继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平，提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式”。国家一系列政策的扶持为物业管理服务行业的发展创造了良好的政策环境。

### ③物业管理行业向现代服务业转型

信息网络技术的普及应用为行业向现代服务业转型提供了技术支撑，业内不断创新商业模式、服务方式、管理方法，以满足业主需求为最终目的拓展整个产业链链条，部分创新型物业管理企业改变传统物业管理运作模式，通过横向与纵向的产业延伸，拓展产业边界，实现服务价值创新。

## (2) 不利因素

### ①企业服务成本上升

物业管理行业目前仍是以劳动密集为特征的服务行业，随着各地最低薪资标准上涨、社保政策不断调整，用工成本持续上涨，人力成本上涨已经成为影响物业服务企业发展的重要因素之一。

### ②管理人才匮乏

随着物业管理行业的快速发展，对职业素养高、专业能力强、懂经营、善管理、知晓法律，且具有创新开拓精神的高端物业管理人才需求激增，无法满足行业发展的需求，同时随着物业与互联网的深度融合，很多物业公司以物业管理作为打通终端用户的入口，积极探索和发展 O2O 模式，因此未来物业管理人才不仅要精通传统的物业管理服务内容，同时要有互联网思维，将互联网思维与传统物业管理服务深度融合，因此人才的匮乏已经成为制约行业进一步发展的突出问题。

## (四) 竞争优势分析

### 1、公司在行业中的竞争地位

公司以经营管理高档写字楼和商业物业为主，兼顾住宅物业，目前有 7 个甲级写字楼和商业物业项目，2 个高端住宅物业项目，分别分布于深圳市福田区中心区、龙岗中心区、宝安中心区等核心繁华商务地段。

公司具有国家一级物业管理资质，凭借优质的服务品质和良好的企业形象，公司在 2006 年、2007 年连续获得“中国物业管理嘉年华金榜之年度员工最敬业企业奖”、“中国物业管理嘉年华金榜年度综合实力百强企业第八名”、2011 年荣获“深圳物业管理 30 周年行业贡献奖”，公司所提供物业管理服务的项目曾先后获得“深圳市物业管理优秀大厦”、“广东省物业管理示范大厦”、“国家物业管理示范大厦”等多个奖项，经过多年的发展，公司已跻身于全国先进物业管理企业行列，建立至今，公司在写字楼物业管理上一直处于领军行列，先后获得省、市级物业管理奖等多个奖项。

### 2、公司的竞争优势与劣势

#### (1) 竞争优势

### ①高端写字楼物业管理服务优势

公司自 1998 年成立以来一直从事于深圳区域的物业管理工作，深耕于物业管理服务行业多年，积累了扎实的物业管理服务经验，具有国家一级资质的专业化物业管理公司。凭借优质的服务品质和良好的企业形象，公司先后获得省、市级物业管理奖项达 20 多个，是深圳区域高端写字楼知名的物业管理服务公司，在深圳区域高端写字楼物业服务市场中具有很强的竞争力。

目前各物业类型中盈利水平较低的为住宅物业，公司管理的商业和写字楼物业，由于其管理设备和管理水平要求较高，相对盈利水平也较高。目前公司在深圳地区市场已经形成了高级写字楼专业管家的业内口碑，未来公司还将进一步深耕高档写字楼物业管理服务市场，拓宽增值服务渠道来增加收入来源，细分主流客户，针对不同类型的客户实现差异化和多元化服务，进一步提高公司管理服务的议价能力，同时通过精细化和信息化管理降低成本。

### ②公司拥有稳定的物业来源，同时积极拓宽业务范围

目前公司所管理的物业，均来自公司股东荣超地产及其他关联方地产公司开发，主要物业为深圳核心地段高端写字楼和住宅，给公司提供了优质、高端、稳定的物业来源，目前公司关联方正在开发的荣超城市春天花园、高新区联合总部大厦、荣超前海大厦和荣超金融大厦四个优质项目均处于深圳区域核心繁华商务地段，合计建筑面积超过 40 万平方米，将给公司提供稳定、优质的物业来源。同时公司将在承做股东及关联方提供的物业管理业务之外，依据多年来的物业管理经验，进一步搭建自身的客户平台，积极拓展其他物业管理业务。

### ③人才优势

公司积聚了一批高素质、拥有丰富物业管理经验的团队，团队人员具有良好的创新精神，精益求精的服务理念和意识，以及精确的专业能力和决策执行能力，公司核心管理人员在公司任职超过 10 年，物业管理经验丰富，为了保持团队活力，公司建立了完善的员工激励制度，除了各类福利待遇、奖惩措施外，还通过员工自荐、管理处推荐和公开选拔相结合的方式开展内部竞聘活动，为各级员工提供公平晋升的机会。公司核心管理层为员工特别设立了一个针对高端写字楼服务人员的培训计划，在专业管理、应变处理、客户投诉处理、设备维修管理、能源管理和礼仪等方面，对公司各级人员进行了培训，可在较短的时间内组建一支适应新项目特点的优秀、精干的物业管理服务队伍。

### ④客户优势

由于物业公司有着自身无可取代的优势，它不仅仅是社区商品的入口，还有着庞大的客户群体，目前公司管理的 7 处高档写字楼资源，积累了大批如中国建设银行股份有限公司、中国中投证券有限责任公司、平安证券有限责任公司和上海浦东发展银行股份有限公司等高端客户，覆盖了十万以上高级金融

人群和高科技企业白领。公司拟在夯实基础物业服务的同时，将进一步开发多元化、个性化定制服务，如对业主或租户提供配餐服务、物业信息管理、设施管理、招商营销、家政服务、社区养老、二次装修、金融服务和智慧社区等更多增值服务，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向新型化、多元化、电子商务一体化综合型物业服务模式创新发展，让业主或租户有更多更便利的选择，从而感受到物业服务的价值。

## （2）竞争劣势

### ①公司规模仍然偏小

公司在深圳区域写字楼市场名列前茅，但与行业内的龙头企业相比，仍有较大差距，在市场快速发展的情况下，公司需要抓住发展机遇，积极进行市场开拓，增加优质楼盘的物业，从而提高公司的行业地位，增强公司竞争力。

### ②增值服务仍处在探索阶段

公司目前的物业服务仍然较为传统，主要服务内容还是围绕传统基础物业服务，收入来源主要主要是物业管理费，创新型的增值服务收入依然不足，公司已将多元化服务作为主要方向之一，从而进一步增强公司的盈利能力。

### ③经营区域化特征明显

公司物业服务的客户和业务都位于深圳地区，对其他地区的物业渗透不足，导致公司在其他区域竞争优势不强。目前公司已将向其他区域扩张作为企业的发展战略之一，将在保持现在经营状况的基础上扩展服务区域，进一步提升品牌影响力。

## （五）持续经营评价

公司主营业务明确，自成立以来业务发展迅速，市场规模不断扩展，盈利能力逐步较强。

公司 2014 年、2015 年和 2016 年的营业收入分别约为 1.71 亿元、1.83 亿元和 1.92 亿元，净利润分别约为 1,909.77 万元、2,339.71 万元、2,551.02 万元。公司现有主营业务或投资方向能够保证可持续发展，经营模式和投资计划稳健，市场前景良好，行业经营环境和市场需求不存在现实或可预见的重大不利变化。报告期内，公司纳税记录完整，诚信合法经营，业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，具有良好的独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务等经营指标健康；公司拥有自己稳定的商业模式，拥有与当前经营紧密相关的要素或资源，不存在法律法规或公司章程规定终止经营或丧失持续经营能力的情况，也未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项。

综上所述，公司具有明显的可持续经营能力。

## （六）扶贫与社会责任

2016年3月16日,荣超股份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22,350毫升,为缓解深圳医疗用血紧张情况做出了积极贡献。

为积极践行绿色环保理念,鼓励员工通过身体力行的方式号召更多的市民参与到绿色环保生活行列中来,12月16日,荣超股份在深圳莲花山公园开展了一场改善市容环境的活动。通过开展此次活动,不仅净化了环境,美化了鹏城,同时也提高了员工的环保意识和责任感,为建设和谐鹏城增添了一道靓丽的风景线。

#### (七) 自愿披露

无

## 二、风险因素

### (一) 持续到本年度的风险因素

#### 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24.15万平方米,占公司管理的物业面积比例为27.61%,其中对外出租物业面积占比为27.10%,用于自己办公的物业面积占比为0.51%,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。

#### 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：公司未来也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。2016 年公司人工成本及外包成本占营业成本的比例为 47.12%，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：公司将通过信息系统化、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 年，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例为 22.49%。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、现金收款的资金管理风险**

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资金管理风险。

**(二) 报告期内新增的风险因素**

无

**三、董事会对审计报告的说明****(一) 非标准审计意见说明：**

是否被出具“非标准审计意见审计报告”：	否
审计意见类型：	标准无保留意见
董事会就非标准审计意见的说明：不适用	

**(二) 关键事项审计说明：**

不适用。

## 第五节 重要事项

### 一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	否	-
是否存在日常性关联交易事项	是	第五节、二、(四)
是否存在偶发性关联交易事项	是	第五节、二、(五)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	是	第五节、二、(六)
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	第五节、二、(八)
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	-
是否存在自愿披露的重要事项	否	-

### 二、重要事项详情

#### (一) 重大诉讼、仲裁事项

未结案件进展情况、涉及金额、是否形成预计负债、对公司未来的影响，已结案件执行情况：

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### (二) 公司发生的对外担保事项：

清偿情况：

无

(三) 控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况  
占用原因、归还及整改情况：

无

#### (四) 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	343,665.00
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	11,619,760.62
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>11,963,425.62</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。

#### (五) 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	认购出资份额	10,000,000.00	是
深圳松禾远望一号投资企业	认购出资份额	10,000,000.00	是
亨德来实业发展（深圳）有限公司	房屋租赁	158,250.00	是
深圳荣超实业有限公司	物管项目前期物业服务	0.00	是
深圳市福田实业发展有限公司	物管项目前期物业服务	0.00	是
<b>总计</b>	-	<b>20,158,250.00</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。

#### (六) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项

##### 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、购买理财产品

2016 年 4 月 2 日，公司股东大会第三次临时会议审议通过《关于提请股东大会授权董事长批准公司利用闲置资金购买理财产品的议案》，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。

## 3、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。

## 4、设立子公司

公司 2016 年第三次临时董事会审议通过了设立全资子公司的决议。2016 年 12 月 29 日，控股子公司深圳市荣超智联信通科技有限公司正式设立，注册资本 500 万元。本次投资基于公司未来长远发展的战略规划，充分利用公司现有物业管理的资源优势，优化公司战略布局，进一步提升公司综合实力和核心竞争力，为公司长期发展培育新的利润增长点，对公司长远发展具有积极的意义。

#### （七）股权激励计划在本年度的具体实施情况

无

#### （八）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。

**（九）被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况**

无

**（十）调查处罚事项**

无

**（十一）自愿披露重要事项**

无

## 第六节 股本变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 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>100.00%</b>	<b>25,000,000</b>	<b>30,000,000</b>	<b>100.00%</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) 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：

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；杨荣华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。

### 二、优先股股本基本情况

单位：股

项目	期初股份数量	数量变动	期末股份数量
计入权益的优先股	-	-	-
计入负债的优先股	-	-	-
<b>优先股总股本</b>	-	-	-

### 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。

## 第七节 融资及分配情况

### 一、挂牌以来普通股股票发行情况

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途是否变更

募集资金使用情况：

-
---

### 二、债券融资情况

单位：元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率%	存续时间	是否违约
合计			-			

### 三、间接融资情况

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
合计		-			

### 四、利润分配情况

#### (一) 报告期内的利润分配情况

单位：元/股

股利分配日期	每 10 股派现数 (含税)	每 10 股送股数	每 10 股转增数
合计	-	-	-

#### (二) 利润分配预案

单位：元/股

项目	每 10 股派现数 (含税)	每 10 股送股数	每 10 股转增数
年度分配预案	-	-	-

## 第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (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	47	硕士	2016.2.14-2019.2.14	否
杨颖蕾	副董事长	女	30	本科	2016.2.14-2019.2.14	否
厉伟	董事	男	54	硕士	2016.2.14-2019.2.14	否
梁碧君	董事	女	47	硕士	2016.2.14-2019.2.14	否
王红兵	董事	男	56	硕士	2016.2.14-2019.2.14	否
陈建栋	监事会主席	男	38	本科	2016.2.14-2019.2.14	否
王玉东	监事	男	40	本科	2016.2.14-2019.2.14	是
杨庆忠	监事	男	38	大专	2016.2.14-2019.2.14	是
肖利	总经理	男	51	本科	2016.2.14-2019.2.14	是
杨荣纪	副总经理	男	39	大专	2016.2.14-2019.2.14	是
严冠雄	副总经理	男	35	本科	2016.2.14-2019.2.14	是
欧阳红	副总经理	女	49	本科	2016.2.14-2019.2.14	是
阳国儒	财务总监	男	43	大专	2016.2.14-2019.2.14	是
李毅	董事会秘书	男	31	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

#### 董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

杨颖蕾的父亲杨荣义与杨荣光为兄弟关系,杨颖蕾的母亲与梁碧君为姐妹关系,杨荣光的父亲与杨荣纪的父亲为兄弟关系。除此之外,公司其他董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

#### (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%	0
合计		500,000	2,500,000	3,000,000	10.00%	0

#### (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

#### 本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

杨荣光：男，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。2005 年至 2006 年，就读于深圳清华大学研究院工商管理专业，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，担任总经理、副董事长；1998 年至 2016 年 2 月，就职于深圳市荣超物业管理有限公司，担任董事长；2016 年 2 月至今，担任公司董事长，同时兼任新屋吓英隆董事兼总经理、荣超投资董事、荣超英隆副董事长、福田实业董事、荣超置业副董事长、颢腾投资董事兼总经理、荣超实业副董事长、深圳市荣超信息科技有限公司董事长、江胜地产副董事长、亨德来副董事长、江胜酒店董事、荣超智联执行董事、荣超前海董事兼总经理、荣超控股总经理、荣超软件总经理、荣超医疗总经理、荣超新能源总经理、荣超环保总经理、荣超文化发展总经理。

杨颖蕾：女，1987 年出生，中国国籍，有香港永久居留权，本科学历。2006 年 6 月至 2012 年 9 月，就读于英国卡迪夫伦敦分校，获得学士学位；2012 年至今，就职于深圳市荣超房地产开发有限

公司，担任审计中心主任；2016年2月14日至2016年3月17日，担任公司董事；2016年3月17日至今，担任公司的副董事长，同时兼任荣超置业董事、颢腾投资董事、荣超实业董事、荣超前海董事、深圳市荣超信息科技有限公司董事、荣超控股董事、荣超投资监事。

厉伟：男，1963年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。1988年9月至1991年7月，就读于北京大学经济学院，获得硕士学位；2002年9月至2005年6月，就读于北大光华管理学院，获得EMBA学位；1992年3月至1996年12月，就职于中国宝安集团股份有限公司，历任股份事务代表、宝安集团董事局证券委员会主任、安信财务顾问有限公司总经理、宝安集团总经理助理；1997年1月至2000年8月，就职于深圳市延宁发展有限公司，担任董事长；2000年8月至今，就职于深港产学研创业投资有限公司，担任董事长；2007年4月至今，就职于深圳市松禾资本管理有限公司，担任创始合伙人；2016年2月至今，担任公司董事，同时兼任深圳市天翔达鸽业有限公司董事、深圳大鹏光启科技有限公司董事、深圳市德方纳米科技股份有限公司董事、深圳市柔宇科技有限公司董事、深圳市中汇影视文化传播股份有限公司监事、深圳市深港产学研创业投资有限公司董事长。

梁碧君：女，1970年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。1988年9月至1991年6月，就职于蛇口招商第三幼儿园，担任教师；1992年4月至1994年4月，就职于中国医疗卫生器材进出口总公司深圳分公司，担任药品销售主管；1994年5月至2002年5月，就职于香港荣伟贸易公司，担任药品销售主管；2002年11月至今，就职于深圳市荣超房地产开发有限公司，担任副总经理；2016年2月至今，担任公司董事，同时兼任荣超置业监事、江胜酒店监事、荣超前海监事、深圳市荣超信息科技有限公司监事、荣超投资监事、荣超软件监事、荣超医疗监事、荣超新能源监事、荣超环保监事、荣超文化发展监事。

王红兵：男，1961年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。1985年9月至1987年7月，就读于南京农业大学农村金融专业，获得硕士学位；1979年12月至1990年5月，就职于江苏省盱眙县农业银行，历任会计、计划股长、副行长；1990年5月至1991年5月，就职于江苏省农业银行，担任科长；1991年5月至1998年3月，就职于南京市农业银行，历任营业部副主任、城北支行行长、副行长；1998年3月至2006年5月，就职于上海浦东发展银行，历任总行财务总监、深圳分行行长；2006年12月2007年9月，就职于深圳市麦瑞投资管理有限公司，担任董事长；2016年2月至今，担任公司董事，同时兼任深圳市麦瑞资产管理有限公司董事、深圳市微能科技有限公司董事、深圳市广田装饰集团股份有限公司董事。

陈建栋：男，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1998年9月至2002年7月，就读于广州仲恺农业学院园艺专业，获得学士学位；2002年10月至2016年2月，就职于深圳

市荣超地产，担任董事长助理；2016年2月至今，担任公司监事会主席。

王玉东：男，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2000年10月至2006年4月，就职于大宇制纸股份有限公司，担任电气技术员；2006年4月至2008年9月，就职于北京仲量联行物业管理服务有限公司深圳分公司，担任电气工程师；2008年9月至2016年2月，就职于深圳市荣超物业管理有限公司，担任管理处经理；2016年2月至今，担任公司监事。

杨庆忠：男，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2012年至2015年，就读于中国地质大学，获得大专学位；2003年至2006年，就职于深圳市草蒲章峯实业股份有限公司；2006年至2008年，就职于深圳市恒创伟进出口有限公司，担任业务司机；2008年至2016年2月，就职于深圳市荣超物业管理有限公司，担任采购经理；2016年2月至今，担任公司监事。

肖利：曾用名，肖莉，男，1966年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1986年9月至1988年7月，就读江西省人民警察学校公安专业；1988年8月至1996年10月，就职于江西新余钢铁有限责任公司公安处，担任警长；1996年11月至1998年12月，就职于广东省国晖集团物业部，担任经理助理；1999年1月至2000年12月，就职于瑞京隆房地产开发（深圳）有限公司，担任客服经理；2001年1月至2003年1月，就职于深圳市华鼎物业管理顾问有限公司，担任物业经理；2003年2月至今，历任管理处经理、副总经理、公司总经理。

杨荣纪：男，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1997年9月至2000年6月，就读于深圳市广播电视大学计算机应用专业，获得大专学位；2000年6月至今，历任公司工程部副经理、副总经理。

严冠雄：男，1982年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2001年9月至2006年7月，就读于中山大学，获得学士学位；2006年5月至2016年2月14日，就职于深圳市荣超物业管理有限公司，历任客服助理、经理助理、客服经理、管理处经理；2016年2月14日至今，担任公司副总经理。

欧阳红：女，1968年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2000年9月至2003年7月，就读于武汉科技大学工程管理专业，获得本科学位；1989年10月至1995年9月，就职于深圳京欣皮具有限公司，历任行政人事部经理、总经理助理；1995年10月至2001年5月，就职于永银实业（深圳）有限公司，历任总经理助理、副总经理；2001年6月至2004年3月，就职于广州创域房地产开发有限公司，担任行政人事部经理；2004年3月至今，担任公司副总经理。

阳国儒：男，1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1995年9月至1998年6月，就读于湖南财经学院会计专业，获得大专学位；1993年7月至1998年12月，就职于湖南衡山

县农业生产资料总公司，担任主办会计；1999年1月至2004年12月，就职于湖南衡山县国林彩印包装公司，担任财务经理；2005年1月至2016年2月，就职于深圳市荣超物业管理有限公司，担任财务经理；2016年2月至今，担任公司财务总监。

李毅：男，1986年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2003年9月至2007年7月，就读于福州大学，获得学士学位；2007年12月至2015年10月，就职于国泰君安证券股份有限公司，担任业务董事；2016年2月至今，担任公司董事会秘书。

## 二、员工情况

### （一）在职员工（母公司及主要子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理及财务	59	61
工程及维修	102	118
客服	148	170
安保	300	351
<b>员工总计</b>	<b>609</b>	<b>700</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	-	-
本科	26	30
专科	103	145
专科以下	480	525
<b>员工总计</b>	<b>609</b>	<b>700</b>

### 人员变动、人才引进、培训、招聘、薪酬政策、需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

公司处于快速发展的阶段，员工总人数逐年上升。公司为了日益增加的用工需求，优化招聘流程，拓宽招聘渠道，与各大主流招聘平台建立长期合作关系；积极参与行业招聘交流会及各大现场招聘会，近几年还与周边高校、退伍军人等建立了良好的关系，引进有培养潜质的年轻力量。公司建立了健全的三级培训体系，严格按年度培训组织实施。组建了内部讲师队伍，入职培训、岗位培训，业务专业培训、行业培训、外部培训等各类培训形式多样，公司一级培训课程全年超过50课时。中高层管理者，基层员工均需根据工作需求参与各种培训，以提高自身的知识结构、开拓视野，最终促进管理能力的提升。公司鼓励员工加强自身学习和进步，并为员工外部学习培训提供一定的费用补贴，大大的促进了员工学习的积极性。

公司结合激励机制和晋升机制；落实员工满意度提升计划，大力开展员工业余生活，增强员工向心力和团队凝聚力。

公司暂无需公司承担费用的离退休职工。

**(二) 核心员工以及核心技术人员**

	期初员工数量	期末员工数量	期末普通股持股数量
核心员工	-	-	-
核心技术人员	-	-	-

核心技术团队或关键技术人员的基本情况及其变动情况：

报告期内，核心员工无变动。

## 第九节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	是
董事会是否设置专业委员会	否
董事会是否设置独立董事	否
投资机构是否派驻董事	否
监事会对本年监督事项是否存在异议	否
管理层是否引入职业经理人	否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	是

### 一、公司治理

#### （一）制度与评估

##### 1、公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，努力建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策能按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。

截至报告期末，公司的机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

报告期内公司制定了《信息披露事务管理制度》。

##### 2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

经董事会评估认为，公司治理机制完善，符合《公司法》《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障。

##### 3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司 2016 年第一次临时股东大会决议通过《关于确认 2015 年度关联交易的议案》。公司将严格遵守《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》、《关联交易制度》等制度，避免股东及关联方占用公司资金。

公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策基本能按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，公司各决策机构均依法运作，未出现重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

#### 4、公司章程的修改情况

2016年2月14日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《深圳市荣超物业管理股份有限公司章程》。

2016年4月2日，因增设副董事长一职，对章程进行了修改。股份公司2016年第三次临时股东大会，审议通过了《关于修该<公司章程>议案》。

2016年11月13日，因公司注册地址变更，对章程进行了修改。股份公司2016年第四次临时股东大会，审议通过了《关于修订<公司章程>议案》。

#### (二) 三会运作情况

##### 1、三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	8	<p>第一届董事会第一次会议： 《关于选举董事长的议案》、《关于聘请总经理的议案》、《关于聘请公司高级管理人员的议案》等；</p> <p>第一届董事会第二次会议： 《关于批准公司2014年度、2015年度财务报表报出的议案》、《关于制定&lt;防范大股东及其关联方资金占用制度&gt;的议案》、《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》、《关于确定公司的股票转让方式的议案》、《关于授权公司董事会全权办理公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让相关事宜的议案》等；</p> <p>第一届董事会第三次会议： 《关于审核确认公司2014年度、2015年度关联交易的议案》、《关于预计2016年度日常性关联交易金额的议案》等；</p> <p>第一届董事会第四次会议： 《关于公司2016年半年度报告的议案》；</p> <p>2016年第一次临时董事会会议： 《关于修订&lt;公司章程&gt;的议案》等；</p> <p>2016年第二次临时董事会会议： 《关于公司拟与关联方亨德来实业发展（深圳）有限公司签订&lt;房屋租赁合同&gt;暨关联交易的议案》等；</p> <p>2016年第三次临时董事会会议： 《关于变更会计师事务所的议案》、《关于设立全资子公司深圳市荣超智联信通科技有限公司的议案》等。</p>
监事会	3	<p>第一届监事会第一次会议： 《关于选举监事会主席的议案》；</p> <p>第一届监事会第二次会议：</p>

		<p>《关于批准公司 2014 年度、2015 年度财务报表报出的议案》、《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》、《关于确定公司的股票转让方式的议案》、《关于授权公司董事会全权办理公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让相关事宜的议案》；</p> <p>第一届监事会第三次会议： 《关于公司 2016 年半年度报告的议案》等。</p>
股东大会	5	<p>创立大会： 《股份公司筹建工作报告》、《关于变更设立深圳市荣超物业管理股份有限公司的议案》、《关于发起人出资的议案》、《深圳市荣超物业管理股份有限公司章程》、《关于选举股份公司第一届董事会成员的议案》、《关于选举股份公司第一届监事会成员（与职工代表监事共同组成股份公司第一届监事会）的议案》、《关于聘请会计师事务所的议案》等；</p> <p>2016 年第二次临时股东大会： 《关于制定〈防范大股东及其关联方资金占用制度〉的议案》、《关于申请公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》、《关于确定公司的股票转让方式的议案》、《关于授权公司董事会全权办理公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让相关事宜的议案》等；</p> <p>2016 年第三次临时股东大会： 《关于审核确认公司 2014 年度、2015 年度关联交易的议案》、《关于预计 2016 年度日常性关联交易金额的议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》等；</p> <p>2016 年第四次临时股东大会： 《关于变更公司住所地址的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于公司拟与关联方亨德来实业发展（深圳）有限公司签订〈房屋租赁合同〉暨关联交易的议案》等；</p> <p>2016 年第五次临时股东大会： 《关于变更会计师事务所的议案》等。</p>

**2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见**

公司 2016 年度召开的历次股东大会、董事会、监事会，均符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，会议通知、召开、提案审议、表决及决议内容等均没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。

**（三）公司治理改进情况**



报告期内，公司建立了规范的公司治理结构，股东大会、董事会及监事会和公司管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规等的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策基本按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。

同时为加强内部治理，公司一方面开展内部学习，公司董事、高级管理人员将增加定期举办关于公司章程、对外投资、关联交易、信息披露等相关规章制度学习的频率，熟悉相关事项的审批权限，严格按照相关内控制度履行审议程序，勤勉尽责；另一方面完善内部问责制度，审批权限、审批程序及流程落实到个人，加强内部审批关键节点的把控及问责。通过一系列举措，完善公司内部控制机制，使公司治理更上一个台阶。

截至报告期末，公司曾发生不规范运作的行为。公司将严格遵守《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》、《关联交易制度》等制度，避免股东及关联方占用公司资金。

#### （四）投资者关系管理情况

公司《公司章程》中特别将“信息披露与投资者关系管理”单列一章，规定了公司与投资者沟通的主要内容、沟通方式等内容，公司还制定了《投资者关系管理制度》，进一步对投资者关系管理的目的、基本原则、投资者关系管理的工作对象、沟通内容、沟通方式、投资者关系工作的组织和实施、负责人及职能、工作内容、信息披露、投资者关系活动、相关机构与个人等具体事项进行了详细规定。

#### （五）董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

无

## 二、内部控制

### （一）监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，监事会能够独立运作，对本年度内的监督事项没有异议。

### （二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业保持独立，具备完整的业务体系和独立面向市场自主经营的能力。

1、资产独立：公司资产独立完整，不存在被实际控制人或控股股东占用的情况。公司拥有完整的法人财产权，包括经营决策和实施权，拥有必要的人员、资金和经营场所，以及在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的一套完整组织体系，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，顺利组织和实施生产经营活动，面向市场独立经营。

2、人员独立：公司董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》合法产生；公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任职务，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中领薪；公司的财务人员均不在控股股东、

实际控制人控制的其他企业兼职；公司在员工管理、社会保障等方面完全独立。

3、财务独立：公司设有独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司在银行独立开户，依法独立纳税；不存在与实际控制人或控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

4、机构独立：公司依法建立了股东大会、董事会、监事会等机构，公司独立行使经营管理权，独立于公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在机构混同的情形。

5、业务独立：本公司主要以物业服务为主营业务，公司实际控制人及其控制的其它企业目前均未从事相关的业务。公司具有完全独立的业务运作系统，同时主营业务收入和利润不依赖于控股股东、实际控制人及其它关联方的关联交易。

### **（三）对重大内部管理制度的评价**

公司已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等内部控制管理制度，并能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。同时公司将根据发展情况，不断更新和完善相关制度，保障公司健康平稳运行。

### **（四）年度报告差错责任追究制度相关情况**

2017年3月14日，公司董事会审议通过了《关于公司制定<年报信息披露重大差错责任追究制度>的议案》。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
审计报告编号	利安达审字【2017】第 2008 号
审计机构名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市朝阳区慈云寺北里 210 号远洋国际中心 E 座 12 层
审计报告日期	2017-03-30
注册会计师姓名	马洪、欧阳桌伟
会计师事务所是否变更	是
会计师事务所连续服务年限	1

审计报告正文：

## 审 计 报 告

利安达审字[2017]第 2008 号

### 深圳市荣超物业管理股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市荣超物业管理股份有限公司（以下简称“荣超股份公司”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是荣超股份公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、 审计意见

我们认为，荣超股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了荣超股份公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：马洪

中国注册会计师：欧阳桌伟

中国·北京

二〇一七年三月三十日

## 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	五、1	47,367,761.52	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	五、2	3,196,347.75	2,997,633.47
预付款项	五、3	125,252.40	-
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
应收利息	五、4	-	313,557.67
应收股利	-	-	-
其他应收款	五、5	743,526.82	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	五、6	66,880,000.00	50,000,000.00
<b>流动资产合计</b>	-	<b>118,312,888.49</b>	<b>153,293,921.98</b>
<b>非流动资产：</b>	-	-	-
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	五、7	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	五、8	30,683,433.09	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	五、9	825,000.00	-
递延所得税资产	五、10	53,506.50	48,911.16
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	-	<b>45,561,939.59</b>	<b>5,536,491.71</b>
<b>资产总计</b>	-	<b>163,874,828.08</b>	<b>158,830,413.69</b>
<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	五、11	5,793,538.77	9,029,029.50
预收款项	五、12	5,389,480.78	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	五、13	8,016,088.65	6,518,573.66
应交税费	五、14	4,546,819.92	8,881,597.46

应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	五、15	27,801,579.84	42,513,284.53
应付分保账款	-	-	-
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>51,547,507.96</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>负债合计</b>	-	<b>51,547,507.96</b>	<b>72,113,292.13</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	-	-	-
股本	五、16	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	五、17	54,023,187.37	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	五、18	2,551,019.86	2,750,089.40
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	五、19	25,753,112.89	78,967,032.16
归属于母公司所有者权益合计	-	112,327,320.12	86,717,121.56
少数股东权益	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	-	<b>112,327,320.12</b>	<b>86,717,121.56</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	-	<b>163,874,828.08</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

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>	-	-	-
其中：营业收入	五、20	191,605,310.85	183,100,211.28
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	-	156,979,309.91	152,250,802.43
其中：营业成本	五、20	117,368,939.63	111,386,147.42
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	-	-	-
税金及附加	五、21	3,327,367.67	8,333,388.23
销售费用	-	-	-
管理费用	五、22	38,010,546.79	32,556,975.14
财务费用	五、23	-1,745,925.37	-153,625.86
资产减值损失	五、24	18,381.19	127,917.50
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）	五、25	32,523.44	313,557.67
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>	-	34,658,524.38	31,162,966.52
加：营业外收入	五、26	2,626.90	146,000.00
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	五、27	49,928.11	65,933.53
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>	-	34,611,223.17	31,243,032.99
减：所得税费用	五、28	9,101,024.61	7,845,945.39
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	-	25,510,198.56	23,397,087.60
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	-	25,510,198.56	23,397,087.60
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>	-	25,510,198.56	23,397,087.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	25,510,198.56	23,397,087.60
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	-	0.85	4.68
(二) 稀释每股收益	-	0.85	4.68

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

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	-	203,790,105.68	181,995,035.66
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	五、29(1)	40,816,889.59	162,426,005.55
<b>经营活动现金流入小计</b>	-	244,606,995.27	344,421,041.21



购买商品、接受劳务支付的现金	-	95,818,828.32	100,373,848.82
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	-	52,973,131.18	48,085,008.07
支付的各项税费	-	21,307,860.52	16,638,619.31
支付其他与经营活动有关的现金	五、29（2）	68,632,366.38	36,678,279.03
<b>经营活动现金流出小计</b>	-	238,732,186.40	201,775,755.23
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-	5,874,808.87	142,645,285.98
<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	-	2,275,733.30	-
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>	-	112,275,733.30	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	29,088,723.48	500,600.00
投资支付的现金	-	140,880,000.00	50,000,000.00
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>	-	169,968,723.48	50,500,600.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-	-57,692,990.18	-50,500,600.00
<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>	-	-	-
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>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-	-	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-	-51,818,181.31	92,144,685.98
加：期初现金及现金等价物余额	-	99,185,942.83	7,041,256.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	-	47,367,761.52	99,185,942.83

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

(四) 股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润		
	优先 股	永续 债	其 他										
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,750,089.40	-	78,967,032.16	-	86,717,121.56
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,750,089.40	-	78,967,032.16	-	86,717,121.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	25,000,000.00	-	-	-	54,023,187.37	-	-	-	-199,069.54	-	-53,213,919.27	-	25,610,198.56
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,510,198.56	-	25,510,198.56
（二）所有者投入和减少资本	25,000,000.00	-	-	-	54,023,187.37	-	-	-	-2,750,089.40	-	-76,173,097.97	-	100,000.00
1. 股东投入的普通股		-	-	-	100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	100,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	25,000,000.00	-	-	-	53,923,187.37	-	-	-	-2,750,089.40	-	-76,173,097.97	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	2,551,019.86	-	-2,551,019.86	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	2,551,019.86	-	-2,551,019.86	-	-

2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年期末余额</b>	<b>30,000,000.00</b>	-	-	-	<b>54,023,187.37</b>	-	-	-	<b>2,551,019.86</b>	-	<b>25,753,112.89</b>	-	<b>112,327,320.12</b>

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润		
	优先 股	永续 债	其 他										
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,750,089.40	-	55,569,944.56	-	63,320,033.96
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,750,089.40	-	55,569,944.56	-	63,320,033.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,397,087.60	-	23,397,087.60
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,397,087.60	-	23,397,087.60
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年期末余额</b>	<b>5,000,000.00</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>2,750,089.40</b>	-	<b>78,967,032.16</b>	-	<b>86,717,121.56</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

## 深圳市荣超物业管理股份有限公司

### 2016 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

#### 一、公司基本情况

##### (一) 公司概况

深圳市荣超物业管理股份有限公司(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
合 计	1,500,000.00	100.00%	

注: 1999年7月28日, 有限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, 本公司股权不变。

2003年12月29日, 根据有限公司股东会决议以及修改后的章程, 有限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日以深中洲(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
合 计	5,000,000.00	100.00%	

2014年3月3日, 经深圳市市场监督管理局核准, 有限公司原注册号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, 根据有限公司股东会决议, 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, 有限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，有限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
合 计	5,000,000.00	100.00%	

2016年1月28日，有限公司股东会通过《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，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日的净资产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，有限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）深圳分所出具的利安达验字【2016】第2045号验资报告验证。经股改后，深圳市荣超物业管理股份有限公司股权结构如下：

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%	

深圳市荣超物业管理股份有限公司经营期限自1998年07月28日起永续经营，截止2016年12月31日，注册资本为3000万元，统一社会信用代码为914403007084350697，公司法定代表人为杨荣光。注册地：深圳市福田区莲花街道金田路4036号荣超大厦2102。母公司地址：深圳市福田区益田路6003号荣超商务中心A栋2801室。

本公司所属行业为房地产业，经批准的经营范围：物业管理；国内贸易、信息咨询、文化活动策划、物流信息咨询。公司提供的主要劳务：物业服务。

本财务报表业经本公司董事会于2017年03月30日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### （二）持续经营

本公司管理层对持续经营能力评估后认为不存在可能导致持续能力发生重大疑惑的事项。本公司财务报表以持续经营假设为基础。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### （二）会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### （四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 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。

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照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。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数



的，长期股权投资成本按零确定，同时在备查簿中予以登记。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

## 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，为非同一控制下的企业合并。

一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被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。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买

日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当按照下列规定处理：对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以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

母公司将其全部子公司（包括母公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表的合并范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

### 2、合并财务报表编制的方法

母公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体；合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料编制合并财务报表，以反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

（1）合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

（2）抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

（3）抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

（4）站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司以及业务，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，比照母公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

### 3、合并财务报表编制特殊交易的会计处理

(1) 母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 企业因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，在合并财务

报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。

(3) 母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(5) 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- ④ 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

## **(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法**

### **1、合营安排的分类**

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### **2、共同经营的会计处理方法**

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定

进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### **(八) 现金及现金等价物的确定标准**

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过 3 个月内到期）、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。

#### **(九) 外币业务和外币报表折算**

##### **1、发生外币交易时折算汇率的确定方法**

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

##### **2、在资产负债表日对外币项目的折算方法、汇兑损益的处理方法**

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，除了按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，与购建或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予以资本化外，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。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

##### **3、外币报表折算的会计处理方法**

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

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；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。按照上述方法折算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“其他综合收益”中单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

#### **(十) 金融工具**

### 1、金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；② 持有至到期投资；③ 贷款和应收款项；④ 可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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；② 其他金融负债。

### 2、金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

### 3、金融工具的计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，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损益外，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。

(4) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

① 与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

② 不属于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的财务担保合同，

或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

#### 4、金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指公司（转出方）将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

#### 5、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 6、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司公允价值计量按《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》的相关规定执行，具体包括：

##### （1）公允价值初始计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与

其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

### （2）公允价值的估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

### （3）公允价值的层次划分

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

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。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。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## 7、金融资产减值测试方法及会计处理方法

### （1）持有至到期投资

持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。本公司对单项金额100万元以上（含100万元）的持有至到期投资单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，应当确认减值损失，计入当期损益。对单项金额低于100万元的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试。

经单独进行减值测试未发生减值的持有至到期投资（包括单项金额重大和不重大的持有至到期投资），应当包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的持有至到期投资，不应包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试。

对持有至到期投资的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资价



值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该持有至到期投资在转回日的摊余成本。

(2) 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注三（十一）。

(3) 可供出售金融资产

当综合相关因素判断可供出售金融资产公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售可供出售金融资产发生减值。应将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累计损失，等于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。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

本公司判断可供出售金融资产公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

(十一) 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**

<u>单项计提坏账准备的理由</u>	<u>有确凿证据表明可收回性存在明显差异</u>
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：**

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、余额百分比法、其他方法）

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：

<u>账龄</u>	<u>应收账款计提比例(%)</u>	<u>其他应收款计提比例(%)</u>
1 年以内（含 1 年）	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：

<u>组合名称</u>	<u>方法说明</u>
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。

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。

## （十二）存货

### 1、存货类别

本公司存货主要包括原材料、库存商品及低值易耗品等。

### 2、发出存货的计价方法

存货的发出按加权平均法。

### 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

中期末及年末，本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。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## （十三）持有待售资产

### 1、确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）应当确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

### 2、会计处理方法

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损

失计入当期损益。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的再收回金额。

#### （十四）长期股权投资

长期股权投资指投资方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。

##### 1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

##### 2、初始投资成本确定

（1）本公司合并形成的长期股权投资，按照附注三（五）确定其初始投资成本。

（2）除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

以支付现金取得的长期股权投资，应当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，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定。

##### 3、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，投资方对联营企业的权益

性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都可以对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

(1) 采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

(2) 采用权益法核算的长期股权投资，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配之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所有者权益。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位净利润进行调整后确认。对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策及会计期间、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益和其他综合收益等。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资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（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

## **(十五) 投资性房地产**

### **1、投资性房地产种类和计量模式**

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。本公司采用成本模式对投资性房地产进行计量。

### **2、采用成本模式的折旧或摊销方法**

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产相同。

## （十六）固定资产

### 1、固定资产的确认条件

本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

本公司固定资产分为房屋及建筑物、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%	20.00	4.75%
运输设备	5.00%	10.00	9.50%
电子设备及其他	5.00%	3.00	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。

本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。

### **(十七) 在建工程**

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- (1) 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- (2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- (3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- (4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

### **(十八) 借款费用资本化**

#### **1、借款费用资本化的确认原则**

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (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者生产活动已经开始。

#### **2、资本化期间**

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者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。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

#### **3、资本化金额的计算方法**

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

- (1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际

发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

## (十九) 无形资产

本公司无形资产主要包括专利权、非专利技术、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

本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

本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，续约期一并记入使用寿命；

(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。本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	50.00	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

本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。

## （二十）长期资产减值

1、长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

（1）公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（2）存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

① 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

② 公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③ 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④ 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤ 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥ 公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦ 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

3、因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

4、资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

### （二十一）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本年和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用摊销年限

项 目	预计使用寿命（年）	依据
装修费	3	预计受益期间

### （二十二）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

本公司短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。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。本公司其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

#### 1、短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）公司在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

① 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

② 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的

现值：

③ 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④ 在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

### 3、辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：① 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；② 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

公司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，按照设定受益计划进行会计处理，但是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计入当期损益后相关资产成本。

## （二十三）预计负债

### 1、预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务。
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- （1）或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- （2）或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

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

公司资产负债表日对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## （二十四）股份支付

### （1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### ① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

#### ② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### （2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

### （3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的,将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理;除此之外,作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的,按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资,同时确认资本公积(其他资本公积)或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的,将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理;接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的,将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易,接受服务企业和结算企业不是同一企业的,在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量,比照上述原则处理。

## (二十五) 优先股、永续债

### (1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具,同时符合以下条件的,作为权益工具:

① 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方,或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务;

② 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的,如该金融工具为非衍生工具,则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务;如为衍生工具,则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外,本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的,按照负债成分的公允价值确认为一项负债,按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额,确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用,在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

### (2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具,其相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,除符合资本化条件的借款费用以外,均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本公司作为权益的变动处理,相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## （二十六）收入

### 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、提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：① 收入的金额能够可靠地计量；② 相关的经济利益很可能流入企业；③ 交易的完工程度能够可靠地确定；④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

公司目前提供劳务收入主要是物业管理服务收入，本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的约定，按月计算应收的物业管理服务费，同时相应确认收入。

### 3、建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：① 合同总收入能够可靠地计量；② 与合同相关的经济利益很可能流入企业；③ 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④ 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

#### 4、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### 5、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

### (二十七) 政府补助

#### 1、政府补助的类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

#### 2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，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；按照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，分别下列情况处理：① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### 3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

#### 4、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

#### 5、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的



相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

## （二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

### 1、暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

### 2、递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

### 3、递延所得税负债的确认依据

本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认；

（2）具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（交易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））。

对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，不确认递延所得税负债。

### 4、递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

## （二十九）租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

**1、经营租赁的会计处理方法**

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

**2、融资租赁的会计处理方法**

**(1) 承租人的会计处理**

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的采用租赁内含利率作为折现率，否则采用租赁合同规定的利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

**(2) 出租人的会计处理**

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

**(三十) 重要会计政策和会计估计变更**

**1、重要会计政策变更**

<u>会计政策变更的内容和原因</u>	<u>审批程序</u>	<u>备注</u>
无		

**2、重要会计估计变更**

<u>会计估计变更的内容和原因</u>	<u>审批程序</u>	<u>开始适用的时点</u>	<u>备注</u>
无			

## 四、税项

### 1、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：本公司收取的物业管理服务费收入，原先按 5% 税率计缴营业税。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）等相关规定，本公司收取的物业管理服务费收入，自 2016 年 5 月 1 日起改为征收增值税，税率为 6%。

本公司下设侨香诺园物业服务中心、高新区联合总部大厦物业服务中心、城市春天花园物业服务中心、新成大厦物业服务中心为增值税小规模纳税人，其增值税应税业务按 3% 的征收率缴纳增值税。除上述物业服务中心以外，其他物业服务中心均为增值税一般纳税人，税率为 6%，代收电费收入按 17% 的税率缴纳增值税；代收水费收入按 3% 的征收率缴纳增值税；现代服务业收入按 6% 的税率缴纳增值税。

### 2、税收优惠

无

## 五、财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2016 年 1 月 1 日，“年末”指 2016 年 12 月 31 日，“上年”指 2015 年度，“本年”指 2016 年度。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
现金	41,288.51	246,668.73
银行存款	47,326,473.01	98,939,274.10
其他货币资金	-	-
合 计	<u>47,367,761.52</u>	<u>99,185,942.83</u>
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明：货币资金变动比例-52.24%，主要系公司 2016 年购置房屋 2,574 万元、购

买理财产品净流出 1,688 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) 应收账款分类披露：

类别	账面余额		年末余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独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	3,370,766.92	100.00	174,419.17	5.17	3,196,347.75
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独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	3,370,766.92	100.00	174,419.17	5.17	3,196,347.75

续表：

类别	账面余额		年初余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独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独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	<u>3,135,666.83</u>	<u>100.00</u>	<u>138,033.36</u>	<u>4.40</u>	<u>2,997,633.47</u>

### 1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	应收账款	年末余额	
		坏账准备	计提比例
1 年以内	3,253,150.58	162,657.53	5.00%
1 至 2 年	117,616.34	11,761.64	10.00%
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	<u>3,370,766.92</u>	<u>174,419.17</u>	<u>5.17%</u>

续表：

账龄	年初余额
----	------

	<u>应收账款</u>	<u>坏账准备</u>	<u>计提比例</u>
1 年以内	2,760,666.83	138,033.36	5.00%
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合 计	<u>2,760,666.83</u>	<u>138,033.36</u>	<u>5.00%</u>

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

应收账款期初坏账准备 138,033.36 元，期末 174,419.17 元，本期计提 36,385.81 元，转回 0.00 元。

## (3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况：

<u>单位名称</u>	<u>年末余额</u>	<u>坏账准备</u>	<u>比例</u>
深圳中融天禧投资管理有限公司	3,170,690.42	160,192.78	94.06%
深圳市利众达投资有限公司	52,800.30	2,640.02	1.57%
北京盛世汇海投资管理有限公司	31,316.71	1,565.84	0.93%
广东国动网络通信有限公司	22,617.60	1,130.88	0.67%
于怀德	16,334.38	1,633.44	0.48%
合 计	<u>3,293,759.41</u>	<u>167,162.96</u>	<u>97.71%</u>

续表：

<u>单位名称</u>	<u>年初余额</u>	<u>坏账准备</u>	<u>比例</u>
深圳中融天禧投资管理有限公司	2,003,407.34	100,170.37	63.89%
深圳市荣超房地产开发有限公司	375,000.00		11.96%
江胜房地产（深圳）开发有限公司	144,000.00	7,200.00	4.59%
深圳荣超实业有限公司	127,000.00	6,350.00	4.05%
亨德来实业发展（深圳）有限公司	85,736.96	4,286.85	2.73%
合 计	<u>2,735,144.30</u>	<u>118,007.22</u>	<u>87.22%</u>

**3、预付款项**

## (1) 预付款项按账龄列示：

<u>账 龄</u>	<u>年末余额</u>		<u>年初余额</u>	
	<u>金额</u>	<u>比例(%)</u>	<u>金额</u>	<u>比例(%)</u>
1 年以内	125,252.40	100.00	-	-
1 至 2 年	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合 计	<u>125,252.40</u>	<u>100.00</u>	-	--

(2) 预付款项年末余额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)	预付款时间	未结算原因
深圳市赛莲雅实业发展有限公司	非关联方	125,252.40	100.00	2016年12月	合同未履行完毕
合计	-	125,252.40	100.00	-	-

#### 4、应收利息

(1) 应收利息分类:

项目	年末余额	年初余额
华泰证券理财产品	-	313,557.67
合计	-	313,557.67

#### 5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独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	783,133.50	100.00	39,606.68	5.06	743,526.82
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独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	783,133.50	100.00	39,606.68	5.06	743,526.82

续表:

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独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	854,399.31	100	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独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	854,399.31	100	57,611.30	6.74	796,788.01

## 1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	780,133.50	39,006.68	5.00%
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	3,000.00	600.00	20.00%
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合 计	<u>783,133.50</u>	<u>39,606.68</u>	<u>5.06%</u>

续表:

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	583,687.93	29,184.39	5.00%
1 至 2 年	257,153.66	25,715.37	10.00%
2 至 3 年	13,557.72	2,711.54	20.00%
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合 计	<u>854,399.31</u>	<u>57,611.30</u>	<u>6.74%</u>

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况:

其他应收款期初坏账准备 57,611.30 元, 期末 39,606.68 元, 本期计提 0.00 元, 转回 18,004.62 元。

## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
员工备用金	770,133.50	348,116.63
代收代扣款	-	502,732.68
保证金	13,000.00	3,000.00
押金	-	550.00
合 计	<u>783,133.50</u>	<u>854,399.31</u>

## (4) 其他应收款年末余额前五名单位情况:

单位名称	款项的性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额 合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
杨锦浓	员工备用金	105,591.70	1 年以内	13.48%	5,279.59

徐雁飞	员工备用金	77,040.00	1 年以内	9.84%	3,852.00
张磊	员工备用金	75,100.00	1 年以内	9.59%	3,755.00
王玉东	员工备用金	38,950.00	1 年以内	4.97%	1,947.50
黄智聪	员工备用金	35,950.00	1 年以内	4.59%	1,797.50
合 计		<u>332,631.70</u>		<u>42.47%</u>	<u>16,631.59</u>

## 6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
广东华兴银行理财产品	66,880,000.00	-
华泰证券理财产品	-	50,000,000.00
合 计	<u>66,880,000.00</u>	<u>50,000,000.00</u>

其他说明：

(1) 本公司购买的广东华兴银行理财产品系“小微余额宝”公司人民币理财产品，产品类型为本保本浮动收益型，风险较低。

(2) 本公司上期购买的华泰证券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。

## 7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况：

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具 (按成本计量的)：	14,000,000.00	-	14,000,000.00	-	-	-
合 计	<u>14,000,000.00</u>	-	<u>14,000,000.00</u>	-	-	-

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	年 初	账面余额		年 末	年 初	减值准备		年 末	在被投资 单位持股 比例(%)	本年现 金红利
		本年增加	本 年 减 少			本 年 增 加	本 年 减 少			
基金产品-深圳松 禾远望一号投资 企业(有限合伙)	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-	-	4.624	-
基金产品-深圳市 松禾国创新能股	-	4,000,000.00	-	4,000,000.00	-	-	-	-	2.000	-



权投资基金合伙  
企业（有限合伙）  
合 计

- 14,000,000.00 - 14,000,000.00 - - - - -

## 8、固定资产

### （1）固定资产情况：

项 目	房屋建筑物	运输设备	电子设备及其他	合 计
一、账面原值：				
1.年初余额	-	3,735,117.44	10,323,405.00	14,058,522.44
2.本年增加金额	25,735,894.18	2,427,729.30	1,225,100.00	29,388,723.48
（1）购置	25,735,894.18	2,427,729.30	1,225,100.00	29,388,723.48
（2）在建工程转入	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	99,275.00	99,275.00
（1）处置或报废	-	-	99,275.00	99,275.00
4.年末余额	25,735,894.18	6,162,846.74	11,449,230.00	43,347,970.92
二、累计折旧				
1.年初余额	-	1,463,170.75	7,107,771.14	8,570,941.89
2.本年增加金额	814,969.98	273,430.81	3,054,642.04	4,143,042.83
（1）计提	814,969.98	273,430.81	3,054,642.04	4,143,042.83
3.本年减少金额	-	-	49,446.89	49,446.89
（1）处置或报废	-	-	49,446.89	49,446.89
4.年末余额	814,969.98	1,736,601.56	10,112,966.29	12,664,537.83
三、减值准备				
1.年初余额	-	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-
4.年末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.年末账面价值	24,920,924.20	4,426,245.18	1,336,263.71	30,683,433.09
2.年初账面价值	-	2,271,946.69	3,215,633.86	5,487,580.55

## 9、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	-	900,000.00	75,000.00	-	825,000.00
合 计	-	<u>900,000.00</u>	<u>75,000.00</u>	-	<u>825,000.00</u>

## 10、递延所得税资产

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	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
资产减值准备	214,025.85	53,506.50	195,644.66	48,911.16
可抵扣亏损	-	-	-	-
合 计	<u>214,025.85</u>	<u>53,506.50</u>	<u>195,644.66</u>	<u>48,911.16</u>

11、应付账款

(1) 应付账款按照性质列示:

项 目	年末余额	年初余额
外包服务费	4,382,189.27	3,768,799.50
设备款	1,200,000.00	4,400,000.00
中介服务费	-	759,000.00
材料款	184,349.50	101,230.00
装修费	27,000.00	-
合 计	<u>5,793,538.77</u>	<u>9,029,029.50</u>

12、预收款项

预收款项列示:

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	5,284,480.78	4,908,260.19
1-2 年	-	262,546.79
2-3 年	105,000.00	-
3 年以上 (含 3 年)	-	-
合 计	<u>5,389,480.78</u>	<u>5,170,806.98</u>

13、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示:

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	6,518,573.66	51,960,555.39	50,463,040.40	8,016,088.65
二、离职后福利-设定提存计划	-	2,499,172.04	2,499,172.04	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	<u>6,518,573.66</u>	<u>54,459,727.43</u>	<u>52,962,212.44</u>	<u>8,016,088.65</u>

(2) 短期薪酬列示:

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
-----	------	------	------	------

1、工资、奖金、津贴和补贴	6,347,530.57	44,204,081.84	44,398,530.73	6,153,081.68
2、职工福利费	-	4,077,921.88	4,077,921.88	-
3、社会保险费	-	830,912.19	830,912.19	-
其中： 医疗保险费	-	691,704.34	691,704.34	-
工伤保险费	-	36,475.32	36,475.32	-
生育保险费	-	102,732.53	102,732.53	-
4、住房公积金	-	849,705.60	849,705.60	-
5、工会经费和职工教育经费	171,043.09	1,997,933.88	305,970.00	1,863,006.97
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
合 计	<u>6,518,573.66</u>	<u>51,960,555.39</u>	<u>50,463,040.40</u>	<u>8,016,088.65</u>

## (3) 设定提存计划列示：

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	-	- 2,350,184.58	2,350,184.58	-
2、失业保险费	-	148,987.46	148,987.46	-
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合 计	-	<u>2,499,172.04</u>	<u>2,499,172.04</u>	-

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司按员工的职位高低将缴费基数分为若干档，每月向该等计划缴存养老保险和失业保险。其中，拥有深圳户口的员工，公司对其养老保险的缴费比例为 14%；拥有外地户口的员工，公司对其养老保险的缴费比例为 13%。另外，公司为员工（不分深户和非深户）缴存失业保险的缴费比例为 0.8%。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

**14、应交税费**

项 目	年末余额	年初余额
增值税	1,105,568.52	101,928.16
营业税	-	1,113,699.56
城建税	56,071.80	86,808.15
教育费附加	29,701.36	37,547.05
地方教育费	18,419.70	24,647.52
个人所得税	90,971.91	101,890.65
企业所得税	3,114,486.63	7,415,076.37
房产税	131,600.00	-
合 计	<u>4,546,819.92</u>	<u>8,881,597.46</u>

**15、其他应付款**

## (1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
个人借款	-	1,380,000.00
单位往来款	5,766,341.51	22,263,771.77
押金	10,305,172.18	9,059,302.09
本体维修基金	11,726,186.15	9,810,210.67
党员活动费	3,880.00	-
合 计	<u>27,801,579.84</u>	<u>42,513,284.53</u>

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

无

## 16、股本

股东	年初余额	股东投入和 减少	本次变动增减(+、-)				小计	年末余额
			送股	公积金转 股	其他			
深圳市荣超房地 产开发有限公司	4,500,000.00	19,500,000.00	-	-	-	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	
合 计	<u>5,000,000.00</u>	<u>25,000,000.00</u>	-	-	-	<u>25,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>	

其他说明：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，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 日的净资产 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。

## 17、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价(股本溢价)	-	54,023,187.37	-	54,023,187.37
其他资本公积	-	-	-	-
合 计	-	<u>54,023,187.37</u>	-	<u>54,023,187.37</u>

其他说明：1、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，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日的净资产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（股本溢价）。2、本年度公司实际控制人杨荣义向公司捐赠10万元，按规定确认为资本公积（股本溢价）。

### 18、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	2,750,089.40	2,551,019.86	2,750,089.40	2,551,019.86
任意盈余公积	-	-	-	-
合 计	<u>2,750,089.40</u>	<u>2,551,019.86</u>	<u>2,750,089.40</u>	<u>2,551,019.86</u>

其他说明：本年盈余公积减少系股改所致，具体详见附注：五 16、股本和五 17、资本公积的说明。

### 19、未分配利润

项 目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	78,967,032.16	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	78,967,032.16	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	25,510,198.56	
减：提取法定盈余公积	2,551,019.86	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
减：转作股本及资本公积的未分配利润	76,173,097.97	
年末未分配利润	25,753,112.89	

### 20、营业收入和营业成本

#### （1）营业收入和营业成本：

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	191,605,310.85	117,368,939.63	183,100,211.28	111,386,147.42
其他业务	-	-	-	-
合 计	<u>191,605,310.85</u>	<u>117,368,939.63</u>	<u>183,100,211.28</u>	<u>111,386,147.42</u>

#### （2）主营业务（分地区）：

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本

华南地区	191,605,310.85	117,368,939.63	183,100,211.28	111,386,147.42
合 计	<u>191,605,310.85</u>	<u>117,368,939.63</u>	<u>183,100,211.28</u>	<u>111,386,147.42</u>

## 21、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	2,239,439.28	7,303,496.47
城市维护建设税	462,014.84	600,770.29
教育费附加	198,006.30	257,472.96
地方教育费附加	132,004.23	171,648.51
车船税	11,100.00	-
房产税	131,600.00	-
印花税	14,250.00	-
残疾人保障金	138,953.02	=
合 计	<u>3,327,367.67</u>	<u>8,333,388.23</u>

## 22、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
工资	17,930,489.40	16,008,979.52
社保费用	1,426,052.24	1,441,473.92
住房公积金	342,296.25	282,396.65
通讯费	389,420.74	361,233.30
办公、会议费	4,210,412.89	2,745,942.30
业务招待费	252,028.89	199,537.40
福利费	4,032,163.88	4,459,510.30
折旧费	4,143,042.83	3,505,857.59
交通、差旅费	1,042,899.89	903,290.87
职工教育费	1,041,815.51	708,010.00
工会经费	887,970.61	-
服装费	115,978.43	272,611.00
税费	-	1,200.00
残疾人保障金	-	126,812.29
咨询服务费	1,694,060.23	1,365,000.00
租金	501,915.00	-
其他	-	175,120.00
合 计	<u>38,010,546.79</u>	<u>32,556,975.14</u>

## 23、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	-	-
减：利息收入	1,982,629.96	364,302.92
银行手续费	236,704.59	210,677.06
其他	-	-
合 计	<u>-1,745,925.37</u>	<u>-153,625.86</u>

#### 24、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	18,381.19	127,917.50
二、存货跌价损失	-	-
合 计	<u>18,381.19</u>	<u>127,917.50</u>

#### 25、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
华泰证券理财产品持有期间投资收益	32,523.44	313,557.67
合 计	<u>32,523.44</u>	<u>313,557.67</u>

其他说明：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。公司购买的华泰证券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。

#### 26、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	2,626.90	-	2,626.90
其他	-	146,000.00	-
合 计	<u>2,626.90</u>	<u>146,000.00</u>	<u>2,626.90</u>

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生金额	上年发生金额	与资产相关/与收益相关
稳定岗位补贴	2,626.90	-	与收益相关
合 计	<u>2,626.90</u>	-	-

#### 27、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	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
无形资产处置损失	-	-	-
债务重组损失	-	-	-
非货币性资产交换损失	-	-	-
对外捐赠	-	-	-
滞纳金	100.00	933.53	100.00
罚款支出	-	65,000.00	-
合 计	<u>49,928.11</u>	<u>65,933.53</u>	<u>49,928.11</u>

## 28、所得税费用

### (1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	9,105,619.95	7,877,924.75
递延所得税费用	-4,595.34	-31,979.36
合 计	<u>9,101,024.61</u>	<u>7,845,945.39</u>

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项 目	本年发生额
利润总额	34,611,223.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,652,805.79
子公司适用不同税率的影响	-
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、费用和损失的影响	448,218.82
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本年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	9,101,024.61

## 29、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	34,260,081.66	156,142,640.24
押金	4,805,975.91	3,862,190.37
代收代付款	1,586,001.75	1,912,349.33
存款利息	162,203.37	362,825.61
政府补助款	2,626.90	-



其他	-	146,000.00
合 计	<u>40,816,889.59</u>	<u>162,426,005.55</u>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	55,892,195.38	27,270,960.02
支付的各项管理费用	8,469,222.15	5,370,462.48
保证金、押金	3,701,690.13	3,569,761.25
代收代付款	332,454.13	192,000.00
手续费	236,704.59	209,161.75
滞纳金	100.00	933.53
罚款支出	-	65,000.00
捐赠支出	-	-
合 计	<u>68,632,366.38</u>	<u>36,678,279.03</u>

**30、现金流量表补充资料**

## (1) 现金流量表补充资料

项 目	本年发生额	上年发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	25,510,198.56	23,397,087.60
加: 资产减值准备	18,381.19	127,917.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折 旧	4,143,042.83	3,507,649.03
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	75,000.00	-
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)	49,828.11	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-1,820,426.59	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-32,523.44	-313,557.67
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,595.34	-31,979.36
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)	-289,086.68	95,851,105.23
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-21,775,009.77	20,107,063.65
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	5,874,808.87	142,645,285.98

项 目	本年发生额	上年发生额
<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>		
现金的年末余额	47,367,761.52	99,185,942.83
减: 现金的年初余额	99,185,942.83	7,041,256.85
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-51,818,181.31	92,144,685.98

#### (2) 现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	47,367,761.52	99,185,942.83
其中: 库存现金	41,288.51	246,668.73
可随时用于支付的银行存款	47,326,473.01	98,939,274.10
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	47,367,761.52	99,185,942.83
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	-	-

## 六、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款、理财产品等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风

险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

## 1、市场风险

### (1) 利率风险

利率风险是指市场利率变动的不确定性给固定收益投资组合造成影响的风险。公司在报告期内投资了广东华兴银行的理财产品（“小微余额宝”公司人民币理财产品）。该产品风险较低，属于保本浮动收益型理财产品。截止 2016 年底，公司小微余额宝的产品规模为 6,688 万元，其年化收益率为 3.39%。针对公司持有的浮动收益类投资进行敏感性分析，假设利率增减 30%对利润总额的影响如下：

<u>收益率变动</u>	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
上浮 30%	680,169.60	-
下浮 30%	-680,169.60	-

### (2) 价格风险

价格风险是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。该项风险在数量上表现为交易性金融工具的市价波动影响本公司的利润变动；可供出售金融工具的市价波动影响本公司的股东权益变动。本公司的可供出售金融资产系购买的基金产品，没有公开市场价，按成本法进行后续计量，因此不存在价格风险。

## 2、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对信客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组，被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则要求其提前支付相应款项。

## 3、流动风险

流动风险，是指企业在履行以支付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

## 七、关联方及关联交易

### 1、 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
深圳市荣超 房地产开发 有限公司	深圳	房地产开发经营	20000 万元	80.00%	90.00%

本企业实际控制人是杨荣义。

### 2、 本公司的子公司情况

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司的子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
深圳市荣超智联信通科技有限公司	深圳	深圳	互联网接入及相关服务	100.00		100.00	新设

说明：截至 2016 年 12 月 31 日，深圳市荣超智联信通科技有限公司认缴的注册资本为 500 万元，实收资本为 0 元，尚未开始正式营业。

### 3、 本公司合营和联营企业情况

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司无合营和联营企业。

### 4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳市荣超一家亲投资管理合伙企业（有限合伙）	本公司持股 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
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
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
深圳市宏超装饰工程有限公司	本公司最终控制方的亲属控制其 50% 股份
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
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	本公司之母公司控制的企业
深圳市颢腾投资有限公司	本公司之母公司控制的企业

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本企业关系</u>
深圳荣超置业有限公司	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
深圳市美瑞资产管理有限公司	本公司董事王红兵控制的企业
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
深圳市荣超控股集团有限公司	本公司之母公司控制的企业
深圳荣超软件有限公司	本公司之母公司间接控制的企业
深圳荣超医疗技术有限公司	本公司之母公司间接控制的企业
深圳荣超新能源有限公司	本公司之母公司间接控制的企业
深圳荣超环保有限公司	本公司之母公司间接控制的企业
深圳荣超文化发展有限公司	本公司之母公司间接控制的企业
杨荣光	本公司董事长、股东
杨颖蕾	本公司董事
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

## 5、 关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 接受劳务情况表

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>关联交易定价方式及决策程序</u>		<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
深圳市宏超装饰工程有限公司	室内装饰	市场价		-	900,000.00

#### 提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方	本年发生额	上年发生额
		式及决策程序		
深圳市荣超房地产开发有限公司	物业管理费	市场价	1,299,971.08	699,356.16
亨德来实业发展（深圳）有限公司	物业管理费	市场价	287,789.54	164,843.52
深圳市荣超房地产开发有限公司	停车场管理服务费	市场价	4,500,000.00	375,000.00
亨德来实业发展（深圳）有限公司	停车场管理服务费	市场价	864,000.00	72,000.00
江胜房地产（深圳）开发有限公司	停车场管理服务费	市场价	1,728,000.00	144,000.00
深圳荣超实业有限公司	停车场管理服务费	市场价	1,524,000.00	127,000.00
深圳市荣超英隆房地产开发有限公司	停车场管理服务费	市场价	864,000.00	72,000.00
深圳市荣超投资发展有限公司	停车场管理服务费	市场价	552,000.00	46,000.00

## （2）关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
深圳市荣超房地产开发有限公司	房屋	343,665.00	-
亨德来实业发展（深圳）有限公司	房屋	158,250.00	-

## 6、 关联方应收应付款项

### （1）应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	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	7,200.00
应收账款	深圳荣超实业有限公司	-	-	127,000.00	6,350.00
应收账款	亨德来实业发展（深圳）有限公司	-	-	85,736.96	4,286.85
应收账款	深圳市荣超投资发展有限公司	-	-	46,000.00	2,300.00
应收账款	深圳市荣超英隆房地产开发有限公司	-	-	40,697.21	2,034.86

### （2）应付项目

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	深圳荣超实业有限公司	840,900.00	10,827,142.38
其他应付款	深圳市荣超房地产开发有限公司	3,338,063.00	6,812,216.07
其他应付款	江胜房地产（深圳）开发有限公司	938,933.52	3,887,759.01
其他应付款	杨荣光	-	1,380,000.00
其他应付款	深圳市荣超投资发展有限公司	293,995.70	268,615.70
其他应付款	深圳市荣超英隆房地产开发有限公司	182,057.18	91,937.13
其他应付款	亨德来实业发展（深圳）有限公司	169,911.71	43,736.70

预收款项	深圳市荣超房地产开发有限公司	699,356.16	-
应付账款	深圳市宏超装饰工程有限公司	-	900,000.00

## 八、 承诺及或有事项

### 1、 重大承诺事项

公司不存在需要披露的承诺事项。

### 2、 或有事项

公司不存在需要披露的承诺事项。

### 3、 其他

## 九、 资产负债表日后事项

1、 无重要的非调整事项；

2、 无利润分配情况；

3、 无销售退回情况。

## 十、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

<u>会计差错更正的内容</u>	<u>处理程序</u>	<u>受影响的各个比较期间报表项目名 称</u>	<u>累积影响数</u>
无			

(2) 未来适用法

<u>会计差错更正的内容</u>	<u>批准程序</u>	<u>采用未来适用法的原因</u>
无		

### 2、 债务重组

无

### 3、 资产置换

无

### 4、 年金计划

无

## 5、 终止经营

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
无						

## 6、 分部信息

公司无报告分部信息

## 7、 其他对投资者决策有影响的重要事项

无

## 十一、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

项 目	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）	2,626.90	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
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	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
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	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-



采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
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	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-100.00	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	32,523.44	-
减：所得税影响额	-3,669.44	-
少数股东权益影响额（税后）	-	-
合 计	-11,108.33	-

## 2、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	25.65	0.8503	0.8503
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	25.66	0.8507	0.8507

深圳市荣超物业管理股份有限公司

2017 年 3 月 31 日

附：

### 备查文件目录

（一）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。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

深圳市福田区莲花街道金田路 4036 号荣超大厦 2102 董事会秘书办公室。