

成都信谊物业股份有限公司



公开转让说明书

(申报稿)

主办券商



二〇一七年五月

声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司对公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。



重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

一、公司治理风险

在有限公司期间，公司治理不尽完善，内部控制基础较为薄弱。股份公司成立后，公司建立了较为健全的治理机构、三会议事规则及具体业务制度，公司内部环境得到优化，内部控制制度得到完善。但是，由于股份公司成立至今运营时间较短，公司管理层的规范意识还需进一步提高，对股份公司治理机制尚需逐步理解、熟悉，此外内部控制制度尚未在实际经营活动中经过充分的检验，治理结构和内部控制体系也需要在经营过程中逐渐完善。因此股份公司设立初期，公司仍存在一定公司治理和内部控制风险。

二、核心业务人员流失风险

公司所处行业领域属于服务业，保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一。公司核心业务人员物业管理经验十分丰富，是物业服务行业高端管理人才，但由于行业内人才流动也较频繁，如果公司发生核心业务人员流失的情况，将给公司带来不利影响。

三、营运管理风险

公司通过多年的物业管理经营积累了丰富的经验，公司治理结构及各项机制不断完善，形成了有效的管理组织架构及内部控制机制。但随着公司的发展，业务规模及员工人数也随之增长，经营管理面临的压力日趋增大，公司需要对资源整合、市场开拓、采购管理、质量管理、财务管理和内部控制等众多方面进行调整，各部门间的工作协调性、严密性、连续性至关重要。如果公司管理层管理水平的提升不能适应公司规模扩张的速度，组织管理模式和内部控制机制未能随着公司规模的扩大而进行及时调整和完善，公司将面临经营管理失控导致的内部控制风险。因此，公司面临现有的组织结构和模式不能适应公司规模不断扩大的风险。

四、物业费无法收回的风险



公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。

五、现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的个人业主，尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，亦在各住宅小区大力推广诸如刷卡、公司微信账号支付、公司账号支付宝转账等非现金方式收取物业费用，但对极个别习惯使用现金交易的业主的交易管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。

六、业务区域集中风险

报告期内，公司业务主要集中在四川省省会成都市。2015年度、2016年度、2017年1月，公司营业收入中来自成都的项目占比为82.80%、81.15%和69.22%，地域集中度较高。公司为成都本地的一家物业公司，60%以上业务集中在成都，若出现成都地区竞争加剧、业务市场饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，可能对公司盈利能力产生不利影响。业务地域过于集中也为公司带来一定的发展风险。

七、控股股东及实际控制人不当控制风险

公司的实际控制人为邱凌云先生与王远玲女士，二人系夫妻关系。邱凌云先生直接持有公司79.00%的股份，王远玲女士直接持有公司9.00%的股份，两人直接持有公司88.00%的股份，并通过诚信明和君信合同间接控制公司12%的表决权。通过直接和间接的方式，邱凌云先生与王远玲女士合计控制公司100%的表决权。同时，王远玲女士系公司法定代表人、董事长、总经理。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但若邱凌云先生、王远玲女士利用其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务进行不当控制，可能影响公司的正常经营，给公司持续健康发展带来风险。

八、分公司、子公司管理风险



公司根据物业行业的自身特有模式，在各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。截至2017年1月31日，公司拥有分公司9家、控股子公司1家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在，再加上员工选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司管理面临效率降低和风险增高的问题。如果公司对控股子公司、分公司的管理不能适应此种情形，不能切实执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

九、业务外包风险

报告期内，公司为提高管理效率和控制成本，将部分物业管理服务诸如秩序维护、清洁、绿化之类的物业管理服务业务委托于第三方公司。2015年度、2016年度和2017年1月，第三方公司业务外包成本占营业成本的比例分别为8.62%、30.34%和74.29%。尽管公司在业务外包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，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秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的质量标准和管理规范进行服务，将会对公司的服务质量、声誉及经营业绩产生不利影响。

十、市场竞争风险

近年来，我国物业管理行业发展迅速，物业管理项目总建筑面积及物业服务企业数量持续增长，行业集中度进一步提升。根据中国物业管理协会统计，截至2015年底，全国物业管理项目总建筑面积为174.50亿平方米，同比增长6.08%；百强物业企业管理面积约占全国总物业管理面积的比例由2014年的19.50%增长到28.42%。随着行业的发展，各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，导致公司的市场维护和开发的成本增加。同时，随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求也越发专业化、多样化。因此公司如果不能迅速提升服务质量，扩大品牌影响力，并加强市场开拓力度，增强自身竞争力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。



目 录

声 明	I
重大事项提示	II
目 录	V
释 义	1
第一节 基本情况	3
一、公司概况	3
二、公司股票基本情况	4
三、公司股权结构、股东以及股本演变情况	5
四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况	31
五、报告期主要会计数据及主要财务指标	34
六、本次挂牌的有关机构	35
第二节 公司业务	38
一、公司主要业务、主要产品（服务）及其用途	38
二、公司内部组织结构图和业务流程	43
三、公司业务相关的关键资源情况	45
四、公司业务收入情况	52
五、公司的商业模式	63
六、公司所处行业的情况	66
第三节 公司治理	88
一、公司报告期内股东大会、董事会、监事会制度建立及运行情况	88
二、董事会对公司现有治理机制的讨论和评估	90
三、公司及控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况	93
四、公司的独立性	95
五、公司报告期内资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况	97
六、同业竞争的情况	99



七、董事、监事、高级管理人员其他有关情况说明	101
八、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况及原因	106
第四节 公司财务	108
一、财务报表	108
二、审计意见	133
三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况	133
四、报告期内主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响	133
五、公司财务状况、经营成果和现金流量状况的简要分析	156
六、报告期内主要会计数据和财务指标分析	163
七、关联方、关联方关系及关联交易	195
八、期后事项、或有事项及其他重要事项	201
九、报告期内的资产评估情况	202
十、股利分配情况	202
十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况	203
十二、风险因素及自我评估	205
第五节 有关声明	210
第六节 附件	215



释 义

在本公开转让说明书中，除非另有所指，下列词语具有的含义如下：

公司、本公司、信谊物业、股份公司	指	成都信谊物业股份有限公司
有限公司、信谊有限	指	成都信谊物业有限公司
《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》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
证监会	指	中国证券监督管理委员会
中房协	指	中国房地产业协会
中物协	指	中国物业管理协会
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、银河证券	指	中国银河证券股份有限公司
挂牌、公开转让	指	公司股份在全国中小企业股份转让系统挂牌及公开转让行为
公开转让说明书	指	成都信谊物业股份有限公司公开转让说明书
公司章程	指	成都信谊物业股份有限公司章程
三会	指	成都信谊物业股份有限公司股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	成都信谊物业股份有限公司股东大会
董事会	指	成都信谊物业股份有限公司董事会
监事会	指	成都信谊物业股份有限公司监事会
三会议事规则	指	《成都信谊物业股份有限公司股东大会议事规则》、《成都信谊物业股份有限公司董事会议事规则》、《成都信谊物业股份有限公司监事会议事规则》
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员



报告期	指	2015 年度、2016 年度、2017 年 1 月
会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	上海市锦天城（成都）律师事务所
评估师、评估机构	指	沃克森（北京）国际资产评估有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
洁华科技、子公司	指	成都洁华科技有限公司
诚鑫瑞	指	成都诚鑫瑞科技有限公司（洁华科技前身）
信都建设	指	四川信都建设投资开发有限责任公司
君信合	指	成都君信合企业管理中心（有限合伙）
诚信明	指	成都诚信明企业管理中心（有限合伙）
嘉信德	指	成都嘉信德企业管理有限公司
勤为径	指	成都勤为径企业管理中心（有限合伙）
汇高行	指	成都汇高行信谊置业有限公司
致中和	指	成都致中和商务服务有限公司
信都科技	指	四川信都科技有限责任公司
信谊机电	指	成都信谊机电工程有限公司
约伯文化	指	四川约伯文化发展有限公司
泰来停车场	指	四川泰来停车场管理有限公司
罗文物业	指	四川罗文物业管理有限公司
汇鑫晟	指	四川汇鑫晟股权投资基金管理有限公司

注：本文中凡未特殊说明，尾数合计差异系四舍五入造成。



第一节 基本情况

一、公司概况

中文名称：成都信谊物业股份有限公司

法定代表人：王远玲

有限公司设立日期：2000年12月14日

股份公司设立日期：2017年1月18日

注册资本：1,000万元

住所：成都市武侯区人民南路四段53号嘉云台办公楼7楼

办公地址：成都市武侯区人民南路四段53号嘉云台办公楼6楼

邮编：610041

电话：028-85213555

传真：028-85213555

电子邮箱：Kaikaifoot@126.com

董事会秘书：邱凯迪

经营范围：物业管理、服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修；花木种植销售；物业管理招标投标服务；酒店管理。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



所属行业：按照证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》，公司属于“K7020-一般物业管理”，按照《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司属于“K7020-物业管理”。根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为属于“K70-房地产业”下属的“K7020-物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“201010 房地产管理和开发”中的“20101013 房地产服务”。

主要业务：物业管理、服务

统一社会信用代码：915101007253857531

二、公司股票基本情况

（一）股票代码、股票简称、挂牌日期、交易方式

股票代码：【●】

股票简称：【●】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1 元

股票总量：10,000,000 股

挂牌日期：【●】年【●】月【●】日

交易方式：协议转让

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本



公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票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、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十五条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的公司的股份及其变动情况；在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股份总数的 25%；所持公司股份自公司股票挂牌交易之日起 1 年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的公司股份。”

除上述对股份转让的限制外，公司股东未对股份转让事宜作出其他锁定承诺。股份公司设立于 2017 年 1 月 18 日。截至本公开转让说明书签署日，股份公司设立未满一年，全体发起人持有的股份不能转让。综上所述，截至本公开转让说明书签署日，公司无可公开转让的股份，其股权结构如下：

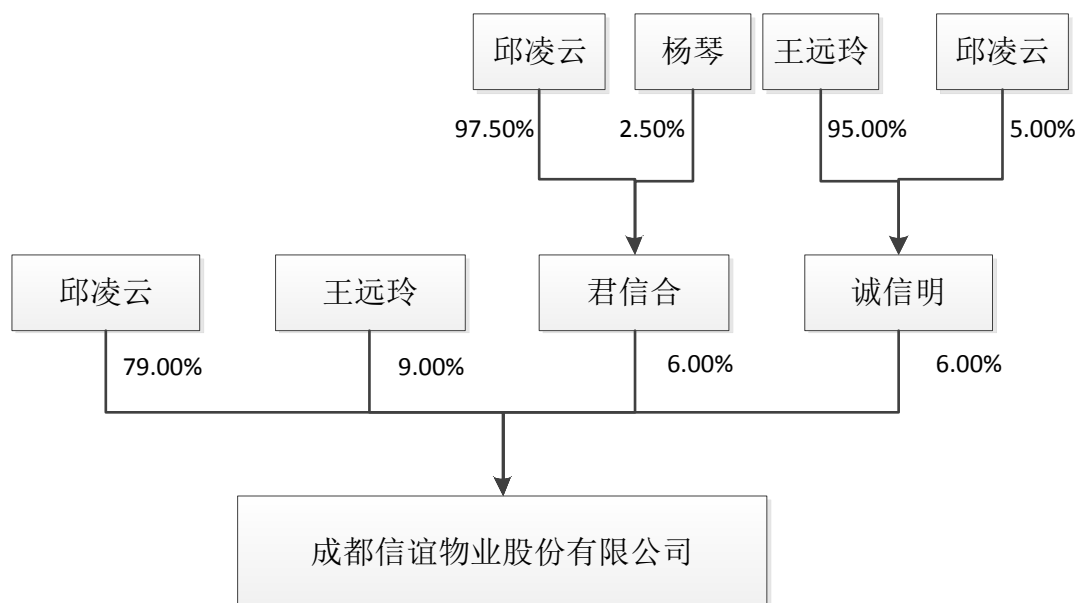
序号	股东	股东性质	持股数量（股）	股权比例（%）	是否存在质押或其他争议
1	邱凌云	境内自然人	7,900,000	79.00	否
2	王远玲	境内自然人	900,000	9.00	否
3	成都君信合企业管理中心（有限合伙）	合伙企业	600,000	6.00	否
4	成都诚信明企业管理中心（有限合伙）	合伙企业	600,000	6.00	否
合计			10,000,000	100.00	

三、公司股权结构、股东以及股本演变情况



（一）公司的股权结构图

截至本公开转让说明书签署日，公司股权结构如下图所示：



（二）公司股东基本情况

序号	股东	股东性质	持股数量（股）	股权比例（%）	是否存在质押或其他争议
1	邱凌云	境内自然人	7,900,000	79.00	否
2	王远玲	境内自然人	900,000	9.00	否
3	君信合	合伙企业	600,000	6.00	否
4	诚信明	合伙企业	600,000	6.00	否
合计			10,000,000	100.00	

截至本公开转让说明书签署日，公司股东持有的公司股份不存在质押或其他有争议的情况。

1、公司股东基本情况如下：

（1）邱凌云先生，1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。拥有房地产策划师资格、注册物业管理师资格。1989年7月至1993年12月在西南铝业集团有限公司任外事兼科技情报翻译；1994年1月至1997年5月西南铝业集团有限公司华川总公司任营销处业务员；1997年6月至2003年4月在四川信都建设投资集团有限公司任办公室主任；2003年4月至2004年4月在



成都信谊物业有限公司任经理；2004年4月至2015年11月在成都信谊物业有限公司任执行董事兼总经理；2015年12月至2016年12月在成都信谊物业有限公司任常务副总经理；2017年1月至2017年2月在成都信谊物业股份有限公司任董事兼总经理；2017年3月辞去股份公司董事兼总经理，自由职业。

(2) 王远玲女士，1964年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。拥有中级教师一级资格。1989年7月至1998年6月在西南铝业集团有限公司大石堡中学任职教师；1998年7月至2000年6月在成都嘉好中学任职教师；2000年6月至2003年4月在成都商报任广告部职员；2003年4月至2015年10月在成都信谊物业有限公司任职常务副总经理；2015年11月至2016年12月在成都信谊物业有限公司任执行董事兼总经理；2017年1月至2017年3月在成都信谊物业股份有限公司任董事长；2017年3月至今任股份公司董事长、总经理。

(3) 成都君信合企业管理中心（有限合伙），成立于2016年9月14日，统一社会信用代码为 91510100MA61XLB814，执行事务合伙人邱凌云，住所为四川省成都市天府新区华阳街道华阳大道三段 67 号，经营范围：企业管理服务；财务咨询；企业营销策划；货物及技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

成都君信合企业管理中心（有限合伙）份额持有人情况如下：

序号	合伙人名称	出资额（万元）	合伙份额（%）	出资方式
1	邱凌云	195.00	97.50	货币
2	杨琴	5.00	2.50	货币
	合计	200.00	100.00	

注：自然人杨琴系公司监事会主席，基本情况详见本节“四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（二）公司监事”。

(4) 成都诚信明企业管理中心（有限合伙），成立于2016年10月11日，统一社会信用代码为 91510100MA61XXXD5W，执行事务合伙人王远玲，住所为四川省成都市天府新区华阳街道华阳大道三段 67 号，经营范围：商务信息咨询；会务及展览展示服务；市场营销策划；计算机网络领域内技术开发、技术咨



询、技术服务；销售：办公用品、电子产品、纸制品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

成都诚信明企业管理中心（有限合伙）份额持有人情况如下：

序号	合伙人名称	出资额（万元）	合伙份额（%）	出资方式
1	王远玲	95.00	95.00	货币
2	邱凌云	5.00	5.00	货币
	合计	100.00	100.00	

2、公司股东的私募投资基金备案情况

根据公司及股东提供的资料，公司共有自然人股东2名，合伙企业股东2名。

君信合和诚信明设立时全部资金均来源于合伙人的自有资金，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形；不存在资产由基金管理人或者普通合伙人管理的情形；也未担任任何私募投资基金的管理人。君信合和诚信明不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》中规定的私募投资基金或私募基金管理人，不需要按《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关法律法规履行登记备案程序。

君信合和诚信明是公司实际控制人邱凌云、王远玲夫妇的持股平台，不开展其他经营业务，其向合伙企业缴纳的出资款项均来自股东的自有资金，不存在对外公开或非公开募集资金的情形，也不存在委托基金管理人管理合伙资产的情形。不需要按《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关法律法规履行登记备案程序。

3、股东的适格性

截至本公开转让说明书签署日，公司的自然人股东均为中国公民，具有完全的民事权利能力和民事行为能力，均无境外永久居留权。公司自然人股东亦不存在违反法律、法规、规范性文件及公司章程规定或任职单位规定不适合担任股东的情形，股东身份适格。公司合伙企业股东依法存续，不存在被吊销营业执照的情形，不存在被撤销、解散、宣告破产或其它终止的情况。



（三）股东之间关系

截至本公开转让说明书签署日，公司共有股东 4 个，分别为邱凌云、王远玲、诚信明及君信合。邱凌云和王远玲系夫妻关系；诚信明与君信合两家合伙企业执行合伙事务的普通合伙人分别为王远玲、邱凌云，因此诚信明与君信合均受实际控制人邱凌云、王远玲夫妇实际控制。除上述情况外，公司股东间不存在关联关系。

（四）公司控股股东及实际控制人

1、控股股东、实际控制人的认定理由和依据

根据《中华人民共和国公司法》第二百一十六条之规定：“控股股东，是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。”根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》第四十八条第五款规定：“控股股东：指其持有的股份占公司股本总额 50%以上的股东；或者持有股份的比例虽然不足 50%，但依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响的股东”。

邱凌云先生直接持有信谊物业 79.00%股权，为公司控股股东。王远玲女士直接持有信谊物业 9.00%股权，邱凌云先生与王远玲女士系夫妻关系，两人合计直接持有信谊物业 88.00%股权；君信合与诚信明均受邱凌云先生、王远玲女士实际控制。通过直接和间接的方式，邱凌云先生与王远玲女士合计控制公司 100%的表决权。此外，王远玲女士任公司董事长、总经理，系公司法定代表人。邱凌云、王远玲夫妇能够对公司经营管理实施控制。因此公司控股股东为邱凌云，实际控制人为邱凌云、王远玲夫妇。

2、控股股东及实际控制人基本情况

公司控股股东及实际控制人邱凌云、王远玲夫妇的基本情况见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）公司股东基本情况”。

3、控股股东及实际控制人报告期内变化情况



公司控股股东及实际控制人报告期内未发生变化。

（五）公司设立以来股本的形成及变化情况

1、有限公司设立

2000年8月21日，四川信都建设投资开发有限责任公司与自然人张涛，召开成都信谊物业有限公司第一次股东会，共同决定出资100万元成立成都信谊物业有限公司。

2000年10月17日，四川鹏程会计师事务所有限责任公司出具川鹏会验[2000]第33号《验资报告》加以验证，截至2000年10月17日止，公司已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币100万元，出资方式为货币。

2000年12月14日，经成都市工商行政管理局登记注册，有限公司取得注册号为5101001807391的《企业法人营业执照》，注册资本为100万元，法定代表人为李旭东，住所为成都市临江中路18号8楼，经营范围：物业管理；服务。

有限公司设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	四川信都建设投资开发有限责任公司	90.00	90.00	货币
2	张涛	10.00	10.00	货币
合计		100.00	100.00	

2、有限公司第一次增资

2004年4月12日，有限公司召开第二次股东会并作出决议：公司注册资本增加至350万元，新增注册资本250万元分别由四川信都建设投资开发有限责任公司出资200万元、自然人邱凌云出资20万元、自然人谢和敬出资15万元与自然人夏润和出资15万元组成。

2004年4月21日，四川中和会计师事务所有限公司出具川中和验[2004]第075号《验资报告》加以验证，截至2004年4月21日止，公司已收到四川信都建设投资开发有限责任公司、邱凌云、谢和敬、夏润和缴纳的注册资本合计人民币250万元，出资方式为货币。



2004年5月17日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次变更后有限公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	四川信都建设投资开发有限责任公司	290.00	82.86	货币
2	邱凌云	20.00	5.71	货币
3	谢和敬	15.00	4.285	货币
4	夏润和	15.00	4.285	货币
5	张涛	10.00	2.86	货币
合计		350.00	100.00	

3、有限公司第一次股权转让

2004年12月8日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意四川信都建设投资开发有限责任公司将其持有的有限公司57.15%股权（出资额200万元）以200万元的价格转让给邱凌云。

同日，四川信都建设投资开发有限责任公司与邱凌云签署了《股权转让协议》。

2004年12月30日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次变更后有限公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	邱凌云	220.00	62.86	货币
2	四川信都建设投资开发有限责任公司	90.00	25.71	货币
3	谢和敬	15.00	4.285	货币
4	夏润和	15.00	4.285	货币
5	张涛	10.00	2.86	货币
合计		350.00	100.00	

4、有限公司第二次股权转让



2005年4月8日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意四川信都建设投资开发有限责任公司将其持有的有限公司25.71%股权（出资额90万元）以90万元的价格转让给李旭东。

同日，四川信都建设投资开发有限责任公司与李旭东签署了《股权转让协议》。

2005年4月21日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次变更后有限公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	邱凌云	220.00	62.86	货币
2	李旭东	90.00	25.71	货币
3	谢和敬	15.00	4.285	货币
4	夏润和	15.00	4.285	货币
5	张涛	10.00	2.86	货币
合计		350.00	100.00	

5、有限公司第三次股权转让

2005年8月11日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意张涛将其持有的有限公司2.86%股权（出资额10万元）以10万元的价格转让给邱凌云；同意李旭东将其持有的有限公司25.71%股权（出资额90万元）以90万元的价格转让给邱凌云。

同日，邱凌云分别与张涛、李旭东签署了《股份转让协议》。

2005年8月29日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次变更后有限公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	邱凌云	320.00	91.43	货币



序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
2	谢和敬	15.00	4.285	货币
3	夏润和	15.00	4.285	货币
合计		350.00	100.00	

6、有限公司第四次股权转让

2006年7月6日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意谢和敬将其持有的有限公司4.285%股权（出资额15万元）以15万元的价格转让给自然人曲清泉；同意夏润和将其持有的有限公司4.285%股权（出资额15万元）以15万元的价格转让给曲清泉。

同日，曲清泉分别与谢和敬、夏润和签署了《股权转让协议》。

2006年8月9日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次变更后有限公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	邱凌云	320.00	91.43	货币
2	曲清泉	30.00	8.57	货币
合计		350.00	100.00	

7、有限公司第五次股权转让

2008年9月11日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意曲清泉将其持有的有限公司8.57%股权（出资额30万元）以30万元的价格转让给自然人王远玲。

同日，王远玲与曲清泉签署了《股权转让协议》。

2008年9月19日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次变更后有限公司股权结构为：



序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	邱凌云	320.00	91.43	货币
2	王远玲	30.00	8.57	货币
合计		350.00	100.00	

8、有限公司第二次增资

2009年11月24日，有限公司召开股东会并做出决议：同意有限公司新增注册资本150万元，增资后注册资本为500万元。新增的150万元注册资本，由邱凌云出资135万元，王远玲出资15万元。

2009年11月26日，四川中和会计师事务所有限公司出具川中和验[2009]第056号《验资报告》加以验证，截至2009年11月24日止，公司已收到邱凌云、王远玲缴纳的注册资本合计人民币150万元，出资方式为货币。

2009年12月11日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次变更后有限公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	邱凌云	455.00	91.00	货币
2	王远玲	45.00	9.00	货币
合计		500.00	100.00	

9、有限公司第三次增资

2012年8月21日，有限公司召开股东会并做出决议：同意有限公司新增注册资本500万元，增资后注册资本为1,000万元。新增的500万元注册资本，由邱凌云出资455万元，王远玲出资45万元。

2012年8月22日，四川博达会计师事务所有限责任公司出具川博达会验(2012)C-016号《验资报告》加以验证，截至2012年8月21日止，公司已收到邱凌云、王远玲缴纳的注册资本合计人民币500万元，出资方式为货币。



2012年9月17日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次变更后有限公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	邱凌云	910.00	91.00	货币
2	王远玲	90.00	9.00	货币
合计		1,000.00	100.00	

10、有限公司第六次股权转让

2016年9月21日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意邱凌云将其持有的有限公司6%股权（出资额60万元）以60万元的价格转让给成都君信合企业管理中心（有限合伙）。

同日，邱凌云与成都君信合企业管理中心（有限合伙）签署了《股权转让协议》。

2016年10月12日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次变更后有限公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	邱凌云	850.00	85.00	货币
2	王远玲	90.00	9.00	货币
3	成都君信合企业管理中心（有限合伙）	60.00	6.00	货币
合计		1,000.00	100.00	

11、有限公司第七次股权转让

2016年11月8日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意邱凌云将其持有的有限公司6%股权（出资额60万元）以60万元的价格转让给成都诚信明企业管理中心（有限合伙）。



同日，邱凌云与成都诚信明企业管理中心（有限合伙）签署了《股权转让协议》。

2016年11月8日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次变更后有限公司股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	邱凌云	790.00	79.00	货币
2	王远玲	90.00	9.00	货币
3	成都君信合企业管理中心（有限合伙）	60.00	6.00	货币
4	成都诚信明企业管理中心（有限合伙）	60.00	6.00	货币
合计		1,000.00	100.00	

12、有限公司整体变更为股份公司

2016年12月19日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具天职业字[2016]17719号《审计报告》，载明截至2016年10月31日，有限公司经审计的账面净资产为人民币14,339,271.52元。

2016年12月25日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意：（1）有限公司以2016年10月31日为基准日，以不高于经审计账面净资产折股，整体变更为股份公司，同意根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2016]17719号《审计报告》，以公司截至2016年10月31日经审计的净资产14,339,271.52元，折合为股份公司股本1,000万元，其余4,339,271.52元计入股份公司资本公积；同意公司整体变更为股份公司后的名称为“成都信谊物业股份有限公司”。（2）公司经营范围变更为：物业管理、服务；物业管理咨询服务、房地产营销策划、房屋经纪、机电维修、花木种植与销售；物业管理招标投标服务；酒店管理。（以上经营范围不含国家法律、行政法规限制和禁止的项目，涉及许可的凭许可证在有效期内经营）。

2016年12月25日，沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具沃克森评



报字[2016]第 1477 号《评估报告》，载明：“此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：评估基准日净资产账面值 1,433.93 万元，评估值 1,435.53 万元。”

2016 年 12 月 26 日，各股东签署了《发起人协议》，就共同出资以发起方式设立股份公司事宜达成一致。

2017 年 1 月 9 日，公司召开创立大会暨 2017 年度第一次临时股东大会，审议通过公司整体变更、设立股份公司的议案；审议通过公司章程和三会议事规则等公司治理规章制度；选举了王远玲、邱凌云、张国平、田长松、王礼平、邱凯迪为公司董事；选举了杨琴、杨小波为公司监事。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举王远玲为公司董事长，聘任邱凌云为公司总经理、秦杨为公司财务负责人、邱凯迪为董事会秘书。

同日，股份公司召开第一次职工代表大会，选举了刘丹徽为职工代表监事。同日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，选举了杨琴为监事会主席。

2017 年 1 月 9 日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具天职业字[2017]1454 号《验资报告》，确认截至 2017 年 1 月 9 日止，已收到全体股东以其拥有的成都信谊物业有限公司的净资产 14,339,271.52 元，全体股东确认将该净资产中的 10,000,000.00 元折合股本 1,000 万股，每股面值为人民币 1 元，其余净资产计入资本公积。

2017 年 1 月 18 日，股份公司取得成都市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 915101007253857531 的《企业法人营业执照》，公司名称为成都信谊物业股份有限公司；住所为成都市武侯区人民南路四段 53 号嘉云台大厦办公楼 7 楼；法定代表人为王远玲；注册资本为壹仟万元整；经营范围为物业管理、服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修；花木种植销售；物业管理招投标服务；酒店管理。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

股份公司成立后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）	出资方式
----	------	--------	---------	------



序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）	出资方式
1	邱凌云	7,900,000	79.00	净资产
2	王远玲	900,000	9.00	净资产
3	成都君信合企业管理中心（有限合伙）	600,000	6.00	净资产
4	成都诚信明企业管理中心（有限合伙）	600,000	6.00	净资产
合计		10,000,000	100.00	

自整体变更以来，至本公开转让说明书签署日，公司股权结构未发生变更。

（六）子公司历史沿革和分公司基本情况

截至本公开转让说明书签署日，公司设有 1 家子公司，9 家分公司，在国家企业信用信息公示系统显示的状态均为存续。

1、成都洁华科技有限公司

成都洁华科技有限公司（以下简称“洁华科技”），成立于 2011 年 7 月 20 日，统一社会信用代码 91510107577394593F，注册资本 200 万元人民币，法定代表人为田长松，住所为成都市武侯区人民南路四段 53 号 1 栋 3 单元 6 层 1 号，经营范围：计算机软硬件开发、清洁设备开发；销售：清洁设备及用品、计算机及配件、办公设备及耗材、电子产品、日用百货、化工产品（不含危险品）、安防设备、通讯产品的销售及维修（不含无线电发射设备）；系统集成；综合布线；机械设备租赁；企业营销策划；项目投资及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；保洁服务；园林绿化服务；道路清洁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

洁华科技股东情况详见下表：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	信谊物业	120.00	60.00	货币
2	勤为径	80.00	40.00	货币
合计		200.00	100.00	



子公司历史沿革：

(1) 子公司前身的设立

洁华科技前身为成都诚鑫瑞科技有限公司（以下简称“诚鑫瑞”）。2011年7月7日，自然人房炯、张剑、张辉陵、瞿刚、李国锋召开诚鑫瑞第一次股东会，决定由房炯、张辉陵、瞿刚、李国锋共同出资 200 万元人民币设立诚鑫瑞。

2011年7月19日，四川辉腾会计师事务所有限责任公司出具辉腾验字[2011]第 7-138 号《验资报告》加以验证，载明：“截至 2011 年 7 月 15 日止，贵公司（筹）已收到全体股东缴纳的实收资本人民币 200 万元，占注册资本的比例为 100%。”

2011年7月20日，经成都市武侯区工商行政管理局登记注册，诚鑫瑞取得注册号为 510107000392028 的《企业法人营业执照》，注册资本为 200 万元人民币，法定代表人为张剑，住所为成都市武侯区人民南路四段 1 号 1 栋 1 单元 15 楼 A-2 号，经营范围：计算机软硬件的开发，销售；计算机及配件、办公设备及耗材、电子产品、日用百货、化工产品（不含危险品）、安防设备、通讯产品的销售及维修（不含无线电发射设备）；系统集成；综合布线；机械设备租赁；企业营销策划；项目投资及咨询。（以上经营范围国家法律法规规定限制的除外；需许可证的凭许可证在有效期内经营）。

诚鑫瑞成立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	房炯	92.00	46.00	货币
2	张辉陵	36.00	18.00	货币
3	瞿刚	36.00	18.00	货币
4	李国锋	36.00	18.00	货币
	合计	200.00	100.00	

(2) 诚鑫瑞第一次股权转让

2013年3月13日，诚鑫瑞召开股东会并做出如下决议：同意房炯将其持有的诚鑫瑞 46% 的股权即 92 万元出资转让给王毅；同意张辉陵将其持有的诚鑫瑞



18%的股权即 36 万元出资转让给王毅；同意瞿刚将其持有的诚鑫瑞 18%的股权即 36 万元出资转让给肖祝；同意李国锋将其持有的诚鑫瑞 18%的股权即 36 万元出资转让给肖祝。同日，上述股东分别签署了《股权转让协议》。

本次股权转让中，存在股权代持的情形。肖祝、王毅受让诚鑫瑞原股东房炯、张辉陵、瞿刚、李国锋持有的诚鑫瑞股份，股权转让金实际由邱凌云支付（其中向王毅支付 128 万元，向肖祝支付 72 万元），肖祝、王毅与该股权相关的权利义务事实上均由邱凌云承担。各方之间分别签署了股权代持协议。

本次股权转让后，诚鑫瑞的股权结构如下：

名义股东	实际股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
王毅	邱凌云	128.00	64.00	货币
肖祝		72.00	36.00	货币
合计		200.00	100.00	-

2013 年 3 月 14 日，诚鑫瑞在成都市武侯区工商行政管理局办理了变更登记。

（3）诚鑫瑞第二次股权转让

2015 年 9 月 18 日，自然人王毅、肖祝分别与成都信谊物业有限公司及其他自然人股东签署《股权转让协议》，约定了股权转让事宜。《股权转让协议》约定王毅、肖祝以下述方式转让诚鑫瑞的股权：

转让人	转让出资额（万元）	出资比例（%）	受让人
王毅	128.00	64.00	有限公司
肖祝	18.00	9.00	有限公司
肖祝	5.00	2.50	田长松
肖祝	5.00	2.50	彭永刚
肖祝	3.00	1.50	张国平
肖祝	3.00	1.50	曹树康
肖祝	3.00	1.50	王礼平
肖祝	3.00	1.50	邱巍



转让人	转让出资额（万元）	出资比例（%）	受让人
肖祝	3.00	1.50	张梅玲
肖祝	2.00	1.00	邱海英
肖祝	2.00	1.00	吴建忠
肖祝	2.00	1.00	晋燕
肖祝	2.00	1.00	王琼芳
肖祝	2.00	1.00	姜铭
肖祝	2.00	1.00	刘勇
肖祝	2.00	1.00	卢娟
肖祝	2.00	1.00	刘丹徽
肖祝	1.00	0.50	潘春梅
肖祝	1.00	0.50	曹波
肖祝	1.00	0.50	李云娥
肖祝	1.00	0.50	刘永强
肖祝	1.00	0.50	赵利平
肖祝	1.00	0.50	张玲
肖祝	1.00	0.50	杨秋燕
肖祝	1.00	0.50	文春艳
肖祝	1.00	0.50	杨林
肖祝	1.00	0.50	张秋萍
合计	197.00	98.50	

2015年12月5日，诚鑫瑞召开股东会，同意上述股权转让事项，并同意公司名称变更为“成都洁华科技有限公司”，公司经营范围增加“保洁服务；园林绿化服务；道路清洁”。

2016年1月15日，洁华科技在成都市武侯区工商行政管理局办理了变更登记。本次变更后，洁华科技股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
------	---------	---------	------



股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
有限公司	146.00	73.00	货币
田长松	5.00	2.50	货币
彭永刚	5.00	2.50	货币
张国平	3.00	1.50	货币
肖祝	3.00	1.50	货币
王礼平	3.00	1.50	货币
曹树康	3.00	1.50	货币
邱巍	3.00	1.50	货币
张梅玲	3.00	1.50	货币
邱海英	2.00	1.00	货币
吴建忠	2.00	1.00	货币
晋燕	2.00	1.00	货币
王琼芳	2.00	1.00	货币
姜铭	2.00	1.00	货币
刘勇	2.00	1.00	货币
卢娟	2.00	1.00	货币
刘丹徽	2.00	1.00	货币
潘春梅	1.00	0.50	货币
曹波	1.00	0.50	货币
李云娥	1.00	0.50	货币
刘永强	1.00	0.50	货币
赵利平	1.00	0.50	货币
张玲	1.00	0.50	货币
杨秋燕	1.00	0.50	货币
文春艳	1.00	0.50	货币
杨林	1.00	0.50	货币
张秋萍	1.00	0.50	货币



股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
合计	200.00	100.00	

本次股权转让中，有限公司以 146 万元的价格受让肖祝、王毅代邱凌云持有的洁华科技 146 万元的出资额，取得了对洁华科技的控股权。因本次股权转让时，洁华科技存在净资产低于注册资本的情形，为避免公司受让洁华科技股权时净资产不足所导致信谊物业利益受损的情形，该次股权实际转让方、公司控股股东邱凌云于 2016 年 12 月向信谊物业补足资产 146 万元。邱凌云与有限公司签署《车辆赠与协议》及《债权放弃协议》，将其拥有的小型越野客车以经评估的价值 100 万元赠予有限公司，并无偿放弃其持有的对有限公司 46 万元债权。邱凌云同时出具承诺：信谊物业受让本人实际持有洁华科技 73% 的股权（146 万元出资额）时存在净资产低于注册资本的情形，但其净资产不低于 0，本人承诺：“洁华科技不存在其他或有负债或其他义务，若因 2016 年 1 月 15 日前存在的其他或有负债或其他义务而导致洁华科技对外产生负债或损失的情况下，该负债或损失均由本人承担，与信谊物业和洁华科技无关，本人将以个人自有财产对信谊物业和洁华科技进行补偿。”

（4）洁华科技第三次股权转让

2016 年 7 月 5 日，洁华科技召开股东会并做出决议，同意下述股权转让事项：

转让人	转让出资额（万元）	出资比例（%）	受让人
刘勇	2.00	1.00	有限公司
邱海英	2.00	1.00	有限公司
杨林	1.00	0.50	有限公司
彭永刚	3.00	1.50	有限公司
有限公司	1.00	0.50	陈玲
有限公司	1.00	0.50	田世林
有限公司	3.00	1.50	梁国栋
有限公司	2.00	1.00	李云娥



转让人	转让出资额（万元）	出资比例（%）	受让人
有限公司	2.00	1.00	张国平
有限公司	1.00	0.50	杨小波
有限公司	2.00	1.00	郭东梅
合计	20.00	10.00	

同日，上述股东分别签署了《股权转让协议》。

2016年7月5日，洁华科技在成都市武侯区工商行政管理局办理了变更登记。本次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
有限公司	142.00	71.00	货币
田长松	5.00	2.50	货币
张国平	5.00	2.50	货币
彭永刚	2.00	1.00	货币
肖祝	3.00	1.50	货币
王礼平	3.00	1.50	货币
曹树康	3.00	1.50	货币
邱巍	3.00	1.50	货币
张梅玲	3.00	1.50	货币
梁国栋	3.00	1.50	货币
李云娥	3.00	1.50	货币
吴建忠	2.00	1.00	货币
晋燕	2.00	1.00	货币
王琼芳	2.00	1.00	货币
姜铭	2.00	1.00	货币
卢娟	2.00	1.00	货币
郭东梅	2.00	1.00	货币
刘丹徽	2.00	1.00	货币



股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
潘春梅	1.00	0.50	货币
曹波	1.00	0.50	货币
刘永强	1.00	0.50	货币
赵利平	1.00	0.50	货币
张玲	1.00	0.50	货币
杨秋燕	1.00	0.50	货币
文春艳	1.00	0.50	货币
杨林	1.00	0.50	货币
张秋萍	1.00	0.50	货币
田世林	1.00	0.50	货币
陈玲	1.00	0.50	货币
杨小波	1.00	0.50	货币
合计	200.00	100.00	

（5）洁华科技第四次股权转让

2017年2月16日，洁华科技召开股东会并做出决议，同意以下股权转让事项：

转让人	转让出资额（万元）	出资比例（%）	受让人
彭永刚	2.00	1.00	股份公司
吴建忠	2.00	1.00	股份公司
张梅玲	3.00	1.50	股份公司
合计	7.00	3.50	

同日，上述股东分别签署《股权转让协议》。

2017年2月22日，洁华科技在成都市武侯区工商行政管理局办理了变更登记。本次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
------	---------	---------	------



股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
股份公司	149.00	74.50	货币
田长松	5.00	2.50	货币
张国平	5.00	2.50	货币
肖祝	3.00	1.50	货币
王礼平	3.00	1.50	货币
曹树康	3.00	1.50	货币
邱巍	3.00	1.50	货币
梁国栋	3.00	1.50	货币
李云娥	3.00	1.50	货币
晋燕	2.00	1.00	货币
王琼芳	2.00	1.00	货币
姜铭	2.00	1.00	货币
卢娟	2.00	1.00	货币
郭东梅	2.00	1.00	货币
刘丹徽	2.00	1.00	货币
潘春梅	1.00	0.50	货币
曹波	1.00	0.50	货币
刘永强	1.00	0.50	货币
赵利平	1.00	0.50	货币
张玲	1.00	0.50	货币
杨秋燕	1.00	0.50	货币
文春艳	1.00	0.50	货币
杨林	1.00	0.50	货币
张秋萍	1.00	0.50	货币
田世林	1.00	0.50	货币
陈玲	1.00	0.50	货币
杨小波	1.00	0.50	货币



股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
合计	200.00	100.00	

(6) 洁华科技第四次股权转让

2017年3月15日，洁华科技召开股东会并做出决议，同意以下股权转让事项：

转让人	转让额（万元）	转让比例（%）	受让人
股份公司	29.00	14.50	勤为径
田长松	5.00	2.50	勤为径
张国平	5.00	2.50	勤为径
彭永刚	2.00	1.00	勤为径
肖祝	3.00	1.50	勤为径
王礼平	3.00	1.50	勤为径
曹树康	3.00	1.50	勤为径
邱巍	3.00	1.50	勤为径
张梅玲	3.00	1.50	勤为径
梁国栋	3.00	1.50	勤为径
李云娥	3.00	1.50	勤为径
吴建忠	2.00	1.00	勤为径
晋燕	2.00	1.00	勤为径
王琼芳	2.00	1.00	勤为径
姜铭	2.00	1.00	勤为径
卢娟	2.00	1.00	勤为径
郭东梅	2.00	1.00	勤为径
刘丹徽	2.00	1.00	勤为径
潘春梅	1.00	0.50	勤为径
曹波	1.00	0.50	勤为径
刘永强	1.00	0.50	勤为径



转让人	转让额（万元）	转让比例（%）	受让人
赵利平	1.00	0.50	勤为径
张玲	1.00	0.50	勤为径
杨秋燕	1.00	0.50	勤为径
文春艳	1.00	0.50	勤为径
杨林	1.00	0.50	勤为径
张秋萍	1.00	0.50	勤为径
田世林	1.00	0.50	勤为径
陈玲	1.00	0.50	勤为径
杨小波	1.00	0.50	勤为径
合计	80.00	40.00	

2017年3月28日，洁华科技在成都市武侯区工商行政管理局办理了变更登记。本次变更后，公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
信谊物业	120.00	60.00	货币
勤为径	80.00	40.00	货币
合计	200.00	100.00	

2、成都信谊物业股份有限公司青白江分公司

成都信谊物业股份有限公司青白江分公司，统一社会信用代码为91510113066986466T，成立于2012年5月25日，负责人为王礼平，住所为成都市青白江区青江中路288号，经营范围为：物业管理、服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修（以上依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该分公司系信谊物业为拓展及维护成都市青白江区物业管理项目而设立，截至本公开转让说明书签署日，该分公司经营情况正常。

3、成都信谊物业股份有限公司广汉分公司

成都信谊物业股份有限公司广汉分公司，统一社会信用代码为91510681054137934L，成立于2012年9月28日，负责人为王毅，住所为四川省



广汉市延安路 61 号 18 号楼一层，经营范围为：受公司委托联系业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该分公司系信谊物业为拓展及维护广汉市物业管理项目而设立，截至本公开转让说明书签署日，该分公司经营情况正常。

4、成都信谊物业有限公司资阳分公司

成都信谊物业有限公司资阳分公司，统一社会信用代码为 91512002327070027E，成立于 2013 年 12 月 10 日，负责人为王毅，住所为资阳市雁江区桥亭子街 28 号，经营范围为：物业管理服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修；花木种植销售；物业管理招投标服务；酒店管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该分公司系信谊物业为拓展及维护资阳市物业管理项目而设立，截至本公开转让说明书签署日，该分公司经营情况正常。

5、成都信谊物业有限公司德阳分公司

成都信谊物业有限公司德阳分公司，营业执照注册号 510600000100693，成立于 2014 年 5 月 19 日，负责人为田长松，住所为四川省德阳市区嘉陵江路与岷山路交汇处西北角，经营范围为：物业管理、服务，物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修；花木种植销售；物业管理招投标服务；房地产开发；酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该分公司系信谊物业为拓展及维护德阳市物业管理项目而设立，截至本公开转让说明书签署日，该分公司经营情况正常。

6、成都信谊物业股份有限公司仁寿分公司

成都信谊物业股份有限公司仁寿分公司，营业执照注册号 511421000051405，成立于 2014 年 10 月 30 日，负责人为田长松，住所为仁寿县文林镇北燕社区（景观名都售楼部），经营范围为：物业管理、服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修；酒店管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该分公司系信谊物业为拓展及维护仁寿县物业管理项目而设立，截至本公开转让说明书签署日，该分公司经营情况正常。



7、成都信谊物业有限公司昆明分公司

成都信谊物业有限公司昆明分公司，统一社会信用代码915340013365116805，成立于2015年4月2日，负责人为李仁，住所为云南省昆明市昆明新机场生产生活配套区公共租赁住房（一期）2号商业-1层，经营范围为：物业管理服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；物业管理招投标服务；酒店管理。该分公司系信谊物业为拓展及维护昆明市物业管理项目而设立，截至本公开转让说明书签署日，该分公司经营情况正常。

8、成都信谊物业有限公司宜宾分公司

成都信谊物业有限公司宜宾分公司，统一社会信用代码91511500MA62A8GR9L，成立于2016年8月25日，负责人为苏骏奔，住所为宜宾市翠屏区五粮液大道旧州路6号2幢1层2号，经营范围为：物业管理、服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修；花木种植销售；物业管理招投标服务；酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该分公司系信谊物业为拓展及维护宜宾市物业管理项目而设立，截至本公开转让说明书签署日，该分公司经营情况正常。

9、成都信谊物业有限公司平昌分公司

成都信谊物业有限公司平昌分公司，统一社会信用代码91511923MA63P2W301，成立于2017年1月17日，负责人为王金莲，住所为四川省巴中市平昌县同州街道办事处信义社区信义大道31号景臣公寓8幢2楼，经营范围为：物业管理服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修；酒店管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该分公司系信谊物业为拓展及维护巴中市平昌县物业管理项目而设，截至本公开转让说明书签署日，该分公司尚未开始经营活动。

10、成都信谊物业有限公司遵义分公司

成都信谊物业有限公司遵义分公司，统一社会信用代码91520302MA6DU9LK5A，成立于2017年2月27日，负责人为张绍英，住所为贵州省遵义市红花岗区蔺家坡37栋2单元301号，经营范围为：法律、法规、



国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理、服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修；花木种植销售；物业管理招标投标服务；酒店管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。该分公司系信谊物业为拓展及维护遵义市物业管理项目而设，截至本公开转让说明书签署日，该分公司尚未开始经营活动。

（七）公司设立以来重大资产重组情况

公司报告期内，未发生重大资产重组。

（八）其他需要说明的事项

无。

四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）公司董事

公司董事会由 5 名董事组成，经公司创立大会及 2017 年度第二次临时股东大会选举产生，任期三年至 2020 年 1 月止，该 5 名董事分别为王远玲、田长松、张国平、王礼平、邱凯迪。各董事的基本情况如下：

王远玲，系公司董事长兼总经理、法定代表人。基本情况详见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）公司股东基本情况”。

田长松，男，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。成都市物业管理行业专家库专家、拥有注册物业管理师资格。1997 年至 2003 年北京卫戍部队服役；2004 年 1 月至 2006 年 9 月任有限公司南玻现代公寓项目秩序队长；2006 年 10 月至 2008 年 12 月任有限公司任秩序部经理；2009 年 1 月至 2011 年 5 月任有限公司锦江花园城项目经理；2011 年 6 月至 2014 年 2 月任有限公司总经理助理；2014 年 3 月至 2016 年 12 月任有限公司副总经理；2017 年 1 月至今任股份公司董事、副总经理，同时任洁华科技的董事长。

张国平，男，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。拥有



物业管理培训师、高级电气工程师资格。2002年12月至2004年9月任有限公司工程部主管；2004年10月至2007年9月任有限公司工程部经理；2007年10月至2011年5月任工程与能源中心总监；2011年6月至2014年2月任有限公司总工程师；2014年3月至2016年12月任有限公司副总经理；2017年1月任股份公司董事、副总经理。

王礼平，男，1973年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2003年3月至2005年6月任有限公司嘉云台项目秩序维护队长；2005年7月至2007年1月任有限公司南玻现代公寓项目秩序队长；2007年1月至2014年4月任有限公司青白江区政务中心项目经理；2014年6月至2016年12月任有限公司青白江区域高级经理；2017年1月至今任股份公司董事、青白江区域高级经理。

邱凯迪，男，1991年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2016年8月至2017年1月任有限公司总经理助理；2017年1月至今任股份公司董事、董事会秘书。

（二）公司监事

公司监事会由3名监事组成，分别为杨琴、杨小波、刘丹徽。其中非职工监事杨琴、杨小波由公司创立大会选举产生，任期三年至2020年1月止，职工代表监事刘丹徽由公司职工代表大会选举产生。各监事的基本情况如下：

杨琴，女，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2001年7月至2006年6月新加坡雅枫建筑设计事务所任职总经理助理；2006年7月至2011年8月成都中科前程科技有限公司任职董事长助理；2011年9月至2014年6月四川德源蚕业股份有限公司任职董事长助理；2014年7月至2016年3月四川千行你我科技有限公司；2016年4月至2017年1月任有限公司综合管理中心总监。2017年1月至今任股份公司监事会主席、综合管理中心总监。

杨小波，男，1986年出生，中国国籍，无境外永久居住权，本科学历。2009年9月至2011年5月任有限公司柠檬城项目秩序队长；2011年6月至2012年8月任有限公司嘉云台大厦项目秩序主管；2012年9月至2014年3月任有限公司嘉云台大厦项目主管；2014年4月至2016年12月任有限公司嘉云台大厦项目



副经理。2017年1月至今任股份公司监事、嘉云台大厦项目副经理。

刘丹徽，女，1982年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2003年12月至2005年12月在宁波波导股份有限公司湖北分公司十堰办事处任市场推广主管；2006年3月至2008年9月在宁波波导股份有限公司成都分公司任市场部助理；2008年10月至2009年6月在四川蓝波湾科技有限公司任市场部商务助理；2009年7月至2014年6月在四川蓝波湾科技有限公司任售后部库房管理员；2014年7月至2014年10月在有限公司任库房管理员；2014年11月至2015年1月在有限公司任项目运营中心助理；2015年2月至2016年12月在有限公司任目标督导办公室助理；2017年1月至今在股份公司任公司职工代表监事、目标督导办公室主管。

（三）公司高级管理人员

公司的高级管理人员共有高级管理人员共5人，任期三年至2020年1月止，分别为总经理王远玲、副总经理田长松、副总经理张国平、董事会秘书邱凯迪、财务负责人秦杨。

公司高级管理人员基本情况如下：

王远玲，公司总经理，基本情况见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）公司股东基本情况”。

田长松，公司副总经理，基本情况见本节“四、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事。”

张国平，公司副总经理，基本情况见本节“四、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事。”

邱凯迪，公司董事会秘书，基本情况见本节“四、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）公司董事。”

秦杨，女，1973年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1997年6月至2001年10月在贵阳科工贸有限公司任会计；2001年11月至2004年8月在成都红岩汽配公司任会计；2004年9月至2010年10月在成都九龙集团海



洋实业公司任财务经理；2010年11月至2014年3月在成都九龙集团百年流香公司任财务经理；2014年3月至2016年3月在四川保和诚汽车销售服务有限公司任财务经理；2016年4月至2016年12月在有限公司任财务经理；2017年1月至今在股份公司任财务负责人。

五、报告期主要会计数据及主要财务指标

项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计（万元）	3,043.21	3,094.94	2,228.25
股东权益合计（万元）	1,759.64	1,682.51	1,354.27
归属于申请挂牌公司股东权益（万元）	1,741.97	1,664.14	1,346.26
每股净资产（元）	1.76	1.68	1.35
归属于申请挂牌公司股东每股净资产（元）	1.74	1.66	1.35
资产负债率（母公司）（%）	42.00	44.73	38.82
流动比率（倍）	1.83	1.70	1.95
速动比率（倍）	1.79	1.65	1.95
项目	2017年1月	2016年度	2015年度
营业收入（万元）	349.49	3,406.67	2,460.43
净利润（万元）	80.13	182.24	215.81
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	79.80	171.88	217.41
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	80.80	207.66	230.81
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	80.47	197.31	232.41
毛利率（%）	41.01	29.98	34.96



项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
净资产收益率(%)	4.68	12.00	17.57
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	4.72	13.78	18.78
基本每股收益(元/股)	0.08	0.17	0.22
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.17	0.22
应收账款周转率(次)	0.29	2.62	2.10
存货周转率(次)	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额(万元)	355.47	634.13	69.50
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.36	0.63	0.07

注 1: 净资产收益率、每股收益参照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》执行。

注 2: 每股净资产=期末净资产/期末总股本

注 3: 资产负债率=负债总额/资产总额(母公司数)

注 4: 流动比率=流动资产/流动负债

注 5: 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

注 6: 毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

注 7: 应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均余额

注 8: 存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额

注 9: 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/发行在外普通股的加权平均数(发行在外普通股的加权平均数参照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》执行)。

六、本次挂牌的有关机构

(一) 主办券商

名称: 中国银河证券股份有限公司

法定代表人: 陈共炎



注册地址：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层
电话：010-66568380
传真：010-66568390
项目负责人：王行均
项目组成员：孙翊、张谦、彭奕洪、梁奋、王炜

（二）律师事务所

名称：上海市锦天城（成都）律师事务所
法定代表人：杨燕
住所：成都市高新区天府大道中段天府三街新希望国际 A 座 7 楼
电话：028-85939898
传真：028-62020900
经办律师：叶飞、孙辰辰

（三）会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人：邱靖之
住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域
电话：010-88827666
传真：010-88018737
经办注册会计师：童文光、张科

（四）资产评估机构

名称：沃克森（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人：徐伟建
住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-6
电话：010-52800787
传真：010-88019300
经办注册资产评估师：王玉林、罗洪飞

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
电话：010-58598980
传真：010-58598977

（六）证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司
法定代表人：谢庚
住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
电话：010-63889600
传真：010-63889694



第二节 公司业务

一、公司主要业务、主要产品（服务）及其用途

（一）主要服务

现阶段公司开展的服务主要是物业管理服务，具体内容包括：

序号	服务名称	主要服务内容	功能及用途
1	保洁服务	公共区域清洁、建筑物外墙清洗、家政保洁服务、定期消杀服务、各种材料地面打蜡保养服务等	为业主提供定期或特约的清洁服务，保障业主居住和办公地点及公共设施的清洁卫生
2	秩序维护服务	公共区域秩序维护，车辆交通管控、停车秩序疏导、安全保卫	按有关规定、行业规范及标准，与信谊物业文件，维护管理小区公共秩序，保障业主生命、财产安全
3	园林绿化服务	公共区绿化维修与养护、花木养护	对小区绿化植物及园林小品等进行养护管理、更新、修缮，使其达到改善、美化环境，保持环境生态系统的良性循环的效果
4	公共设施运行保养和维护服务	电梯、消防维护管理；二次供水、门禁监控、高低压配电、自备电源等维护管理；排污和化粪池清掏，娱乐设施，道路等维护保养	对小区物业共用部位和业主专有部位的设施设备进行保养、维护、和改造升级，保障小区设施设备高效、稳定运行，延长设施设备使用寿命，保障业主便捷生活
5	客户特约服务	根据业主需求而提供的服务；客户回访与反馈	为提高服务质量、满足业主共性需求和个性化需求，而提供的相关服务，如：报事报修、社区活动、特约服务等，想客户之所想，急客户之所急，不断满足客户期望
6	增值服务	为满足部分业主（使用人）特别需要，充分利用社区物业资源，经双方特别约定，有偿提供相关服务的活动	基于优质的基础物业服务，充分利用社区物业资源、业主资源、商家资源，开展拎包入住业务、团购业务、社区O2O经营业务，以及广告位、公共资源、附属资源等社区经营服务

（二）目前在管项目情况

截至本公开转让说明书签署日，公司签约物业项目面积 306.56 万平方米，在管项目 23 个。住宅、商业物业、工业园区、政府物业、写字楼和城市综合体等。



典型项目案例：

政府物业项目	
青白江区政府大院	青白江区政务中心
	
成都国际铁路港口岸大楼	昆明空港保税区





青白江蓉欧创业大院



综合项目：

凤凰岛





住宅物业项目

昆明空港佳园

柠檬城



南玻现代公寓

大邦·第一城





青白江·经典华庭



青白江·经典上城



锦江花园城



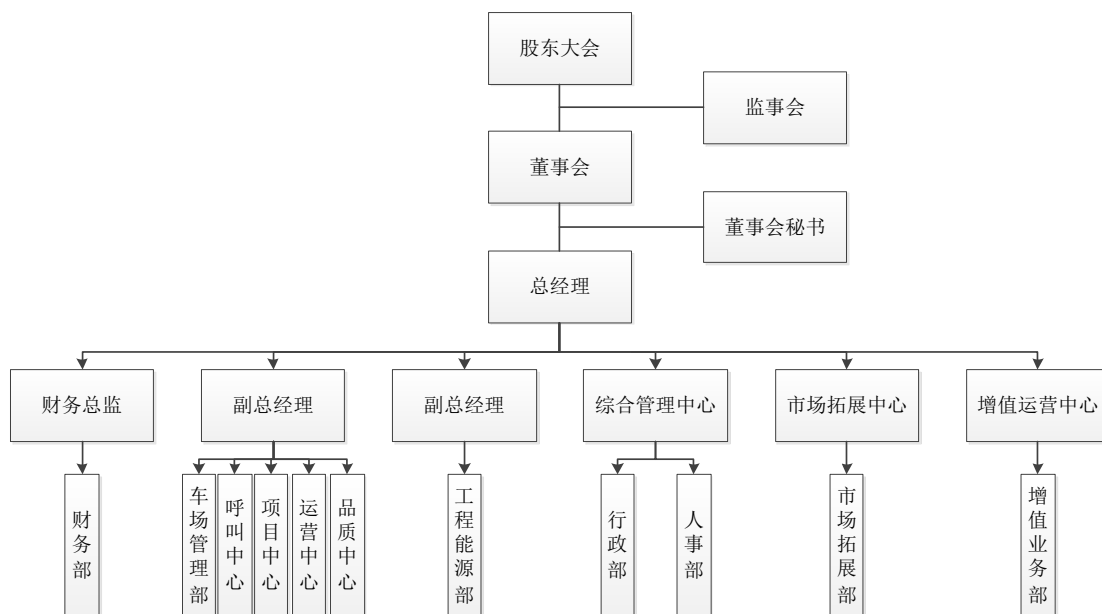
水映城邦





二、公司内部组织结构图和业务流程

(一) 公司组织架构



(二) 公司主要服务流程图

物业经营管理与服务是公司的核心业务。公司在开展物业管理服务的过程中

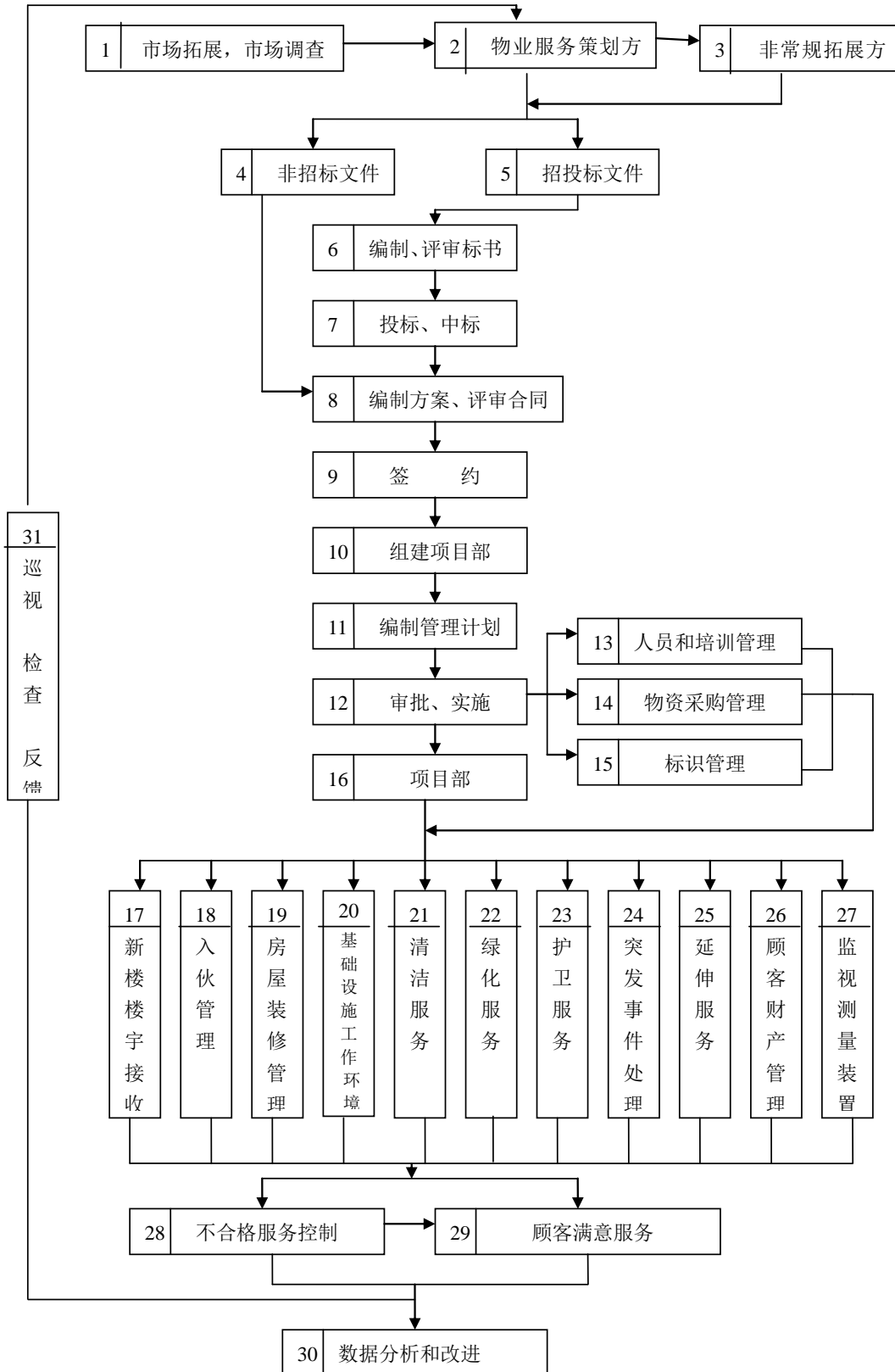


逐步建立健全了围绕核心业务的内部管理与控制体系。公司运用现代化的管理手段对物业管理服务进行监管，公司的经营管理与服务模式逐渐成熟、稳定，在物业管理服务类型中积累了针对住宅、工业园区、政府物业及商业物业的系统性管理经验。

公司物业管理服务工作流程，通常包括项目初步考察及研究、项目投标、前期物业合同签署、服务团队组建、物业管理合同签订及进驻项目管理等阶段，根据项目的客户需求和特点，为客户提供及时、周到的服务。

公司物业管理服务流程，见下图：





三、公司业务相关的关键资源情况



（一）公司主要服务的核心技能

公司通过多年的项目管理经验，建立了优秀的物业管理专业化团队，拥有自身特色的标准化管理制度和服务体系，不断探索创新服务模式，为客户提供全方位物业服务，创造更多的社会价值。

1、标准化服务与管理体系

经过多年物业服务管理运营，公司建立了标准化物业服务管理体系及制度，并得到有效执行，这些标准体系及制度覆盖各类物业全生命周期的服务需求，助力公司不断赢得市场口碑，树立良好品牌形象。公司标准化服务与管理体系包括运营服务标准体系，人力资源管理体系，市场拓展标准体系，以及客户投诉管理体系等，同时通过了 ISO9000 质量管理体系认证、ISO14000 环境管理体系认证和 ISO18000 职业健康与安全管理体系认证等俗称的“三标一体”认证。

2、良好服务理念与品牌

公司提出“用心构筑美好生活”的服务理念，以专业化物业服务为根本，以开展各种主题性的活动为契机，深化服务理念，通过与业主之间彼此互动提高客户感知度和满意度，增强客户信任度和粘性，塑造了信谊物业的品牌文化。公司开展了定期的业主与公司之间的沟通、每季度根据业主需求提供便民服务、定期组织社区文化活动、定期公示社区服务报告等。

3、扎实的物业服务技能

公司通过现代化的物业管理理念与深耕多年的行业经验积累，建立了完善的细分服务体系，形成了公司核心竞争力。根据服务项目不同，制定有针对性的物业服务方案，分派具有专业技术的物业服务人员，以确保满足业主的不同物业需求。以小区的物业服务为例，针对各个小区业主素质、软硬件设施、房屋新旧等方面的不同要求，提供各区域不同的专业物业服务。目前公司拥有工程师、物业管理师、经济师、会计师和设备维修专业服务人员等，专业的管理和服务团队为服务项目提供综合的服务支持。

4、有效的服务沟通渠道



公司提供多种有效的服务沟通渠道，及时获得业主对服务的反馈信息，缩短了对服务需求的反应时间，从而减少了业主的等待时间；项目服务团队配置及人员结构合理，拥有丰富的物业管理经验，提高公司运营效率。公司重视对评价信息的收集，通过科学的分析研究，在服务的过程中发现问题，解决问题，改进服务模式，提升服务质量。

5、前期介入能力

物业顾问服务主要指为房地产开发企业或者业主提供物业管理咨询服务，即物业顾问根据自身丰富的物业管理经验，为物业的工程施工、管线设计、物业功能规划等方面提供专业的建议，从而提高未来物业业主的入驻体验。

近年来，该类服务的市场需求逐年提升，很多开发商由于物业服务经验欠缺，导致很多设计施工为以后的物业管理带来了极大的不便，也导致了业主的不满，因此很多具有丰富经验的物业管理企业受聘提供物业顾问服务。

公司凭借较强的物业运营能力及丰富物业运营经验，在行业内较早提供物业顾问服务，通过提供顾问服务，提高了公司对于物业行业的了解，有利于公司提供更优质与更贴近物业特点的服务。近年来，公司不断向市场进行管理输出，2015年被中物协授予为“最佳咨询顾问企业”。

6、精细化管理

公司在管理上实施精细化管理，突出了“细化量化”，即在制定岗位责任制和各项规章制度过程中，把定量指标细化到物业管理各个环节，使每项工作始终都处于受控状态。同时，经过科学测算，把日常管理和服务过程中所有能量化的指标全部量化，定出合理指标，以结果为导向，注重过程控制，做到管理全过程用事实和数据说话，以事实和数据作为衡量工作的基本依据，充分利用信息化手段，减少主观因素。在工作方法上，讲求“严细实恒”，通过思想作风上严肃，组织程序上严谨，制度执行上严厉，基础管理上严格的工作态度和方法，对各项工作进行细致分工，努力做到管理无死角，服务无缺陷，业主无怨言。此外，还着力培养员工扎实的工作作风和坚持“物业服务 365 天一个样”，“24 小时服务保质量”的理念，确保工作质量持续改进，循环上升。



（二）公司主要无形资产

1、专利权

截至本公开转让说明书签署日，公司无已获得或在申请的专利权。

2、商标

截至本公开转让说明书签署日，公司无已取得授权或在申请的商标。

3、土地使用权

截至本公开转让说明书签署日，公司无已取得的土地使用权。

4、网络域名

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有一项网络域名：

序号	域名	许可证号	所有人
1	cdxywygf.com	蜀 ICP 备 16035822 号-1	有限公司

（三）公司取得的业务资格、资质及认证情况

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有一项业务资质证书、六项体系认证（其中三项为子公司所有），具体情况如下：

序号	名称	证书编号	发证机关	有效期	所有人
1	物业服务企业壹级证书	(建) 110121	住建部	注 1	有限公司
2	质量管理体系认证证书	00114Q24044R1M/5100	中国质量认证中心	2014.5.21-2017.5.20(注 2)	有限公司
3	职业健康安全管理体系认证证书	00116S21288R0M/5100	中国质量认证中心	2016.7.28-2019.7.27	有限公司
4	环境管理体系认证证书	00116E21925R0M/5100	中国质量认证中心	注 3	有限公司
5	质量管理体系认证证书	00114Q26794R0M/5100	中国质量认证中心	2016.7.26-2019.7.25	洁华科技
6	职业健康安全管理体系认证证书	00116S21285R0M/5100	中国质量认证中心	2016.7.28-2019.7.28	洁华科技



序号	名称	证书编号	发证机关	有效期	所有人
7	环境管理体系 认证证书	00116E21935R 0M/5100	中国质量认证中心	2016.7.28-2 019.7.27	洁华科技

注 1：物业服务企业壹级业务资质无有效期或有效期限，但物业服务企业取得资质证书后，不得降低企业的资质条件，并应当接受资质审批部门的监督管理。

注 2：公司拥有的质量管理体系认证证书已到期，目前第三方机构正在对公司质量管理体系续期认证中。

注 3：公司拥有的环境管理体系认证证书系对其嘉云台大厦项目、青白江区政务中心项目、上风港时代广场项目及中电信谊楼四个项目进行认证。

（四）公司拥有的特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署日，公司无特许经营权情况。

（五）主要荣誉和获奖情况

截至本公开转让说明书签署日，公司获得的主要荣誉和奖项如下：

序号	奖励名称或荣誉称号	授予单位	授予时间
1	成都十佳物业管理社区	四川省住宅产业商会	2004 年 8 月
2	四川省优质品牌物业公司	四川省品牌物业促进中心	2005 年 9 月
3	2006 星级物管四星级物业管理企业	成都市物业管理协会《先锋》杂志社	2006 年 6 月
4	2012-2013 年度四川省 AA 级诚信物业服务企业	四川省房地产协会	2014 年 6 月
5	成都市物业管理协会武侯分会副会长单位证书	成都市物业管理协会武侯分会	2014 年 12 月
6	成都市 2014 年度城市节水工作先进单位	成都市城市节约用水办公室	2015 年 5 月
7	2015 物业管理最佳顾问咨询企业	中国物业管理协会	2015 年 9 月
8	2013-2014 年度四川省房地产业协会常务理事单位	四川省房地产业协会	2015 年 10 月
9	四川省 AA 级诚信物业服务企业	四川省房地产行业诚信评价工作领导小组、四川省房地产业协会	2016 年 8 月
10	成都房屋建筑服务业协会副会长单位证书	成都房屋建筑服务业协会	2016 年 9 月



序号	奖励名称或荣誉称号	授予单位	授予时间
11	2014-2015 年度四川省房地产优秀物业服务企业	四川省房地产业协会	2016 年 12 月
12	2016 年度中小企业最佳成长奖, 四川省中小企业协会副会长单位	四川省中小企业协会	2016 年 12 月

(六) 公司主要生产设备等重要固定资产使用情况

截至 2017 年 1 月 31 日, 公司拥有的固定资产如下:

名称	固定资产原值(元)	累计折旧(元)	账面净值(元)	成新率(%)
运输工具	1,000,000.00	19,791.67	980,208.33	98.02
电子设备	303,963.80	76,252.71	227,711.09	74.91
机器设备	170,003.67	38,346.28	131,657.39	77.44
合计	1,473,967.47	134,390.66	1,339,576.81	90.88

公司运输工具为办公用车辆; 电子设备包括电脑、打印机等日常办公设备; 机器设备主要为自动扫地机、道闸等应用于物业服务的自动化机器。

目前公司在用的固定资产均使用状态良好, 不存在各项减值迹象, 故对固定资产未计提减值准备, 目前公司的固定资产能够满足业务经营所需。公司固定资产权属清晰, 不存在纠纷或潜在纠纷。

(七) 公司员工以及核心人员情况

1、员工情况

截至2017年3月31日, 公司及子公司共有员工117人, 构成情况如下:

(1) 按年龄结构划分:

年龄	人数(人)	占比(%)
25 岁以下	25	21.37
26-35 岁	35	29.91
36-45 岁	30	25.64
45 岁及以上	27	23.08
合计	117	100.00



(2) 按岗位划分:

业务岗位	人数(人)	占比(%)
管理人员	5	4.27
财务人员	5	4.27
行政人员	7	5.98
项目拓展及维护人员	27	23.08
工程及服务人员	73	62.40
合计	117	100.00

(3) 按受教育程度划分:

教育程度	人数(人)	占比(%)
大学本科	13	11.11
大专	37	31.62
中专及职高	23	19.66
高中及以下	44	37.61
合计	117	100.00

公司主要从事物业服务。公司管理人员具有丰富的行业经验,能够保证公司物业服务有效运行,公司员工岗位结构完整,公司现有员工各司其职,能够支撑公司业务的正常开展,业务与人员匹配合理。

2、核心人员情况

报告期内,公司未认定核心人员。

3、子公司员工情况

截至2017年3月31日,公司子公司洁华科技共有员工12人,人员结构如下:

(1) 按专业结构划分:

专业结构	人数(人)	占比(%)
------	-------	-------



专业结构	人数 (人)	占比 (%)
项目拓展及维护人员	3	25.00
工程及服务人员	9	75.00
合计	12	100.00

(2) 按年龄划分

年龄	人数 (人)	占比 (%)
25 岁以下	1	8.33
26-35 岁	1	8.33
36-45 岁	3	25.00
46 岁及以上	7	58.34
合计	12	100.00

(3) 按教育程度划分

教育程度	人数 (人)	占比 (%)
大专	3	25.00
高中及以下	9	75.00
合计	12	100.00

(八) 其他体现所属行业或业态特征的资源要素

公司不存在其他体现所属行业或业态特征的资源要素。

四、公司业务收入情况

(一) 公司业务收入构成及主要产品或服务销售情况

1、按产品分类业务收入构成

(1) 按业务性质分类

单位：元

业务性质	2017 年 1 月		2016 年度		2015 年度	
	销售收入	占比 (%)	销售收入	占比 (%)	销售收入	占比 (%)
主营业务收入	3,244,527.13	92.84	29,863,980.18	87.66	23,260,163.56	94.54



业务性质	2017年1月		2016年度		2015年度	
	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)
其他业务收入	250,352.02	7.16	4,202,746.18	12.34	1,344,110.99	5.46
合计	3,494,879.15	100.00	34,066,726.36	100.00	24,604,274.55	100.00

公司的主营业务为物业服务收入，其他业务收入主要为电费代扣代缴服务收入与房屋出租收入。公司主要收入来源于物业费，报告期内公司物业服务收入占营业收入比重较大，符合公司经营现状。

(2) 主营业务按产品或服务类别分类

单位：元

产品或服务类别	2017年1月		2016年度		2015年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
物业服务收入	3,100,055.43	95.55	28,746,412.59	96.26	22,106,963.56	95.04
停车服务收入	144,471.70	4.45	1,117,567.59	3.74	1,153,200.00	4.96
合计	3,244,527.13	100.00	29,863,980.18	100.00	23,260,163.56	100.00

公司主要收入来源于物业服务，报告期内公司物业服务收入占主营业务收入的90%以上，符合公司经营现状。

2、按业务对象分类

项目名称	2017年1月		2016年度		2015年度	
	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)
嘉云台大厦	166,658.15	5.14	2,474,914.24	8.29	1,996,301.33	8.58
锦江花园城	106,175.65	3.27	1,250,833.92	4.19	1,293,830.55	5.56
南玻现代公寓	161,473.39	4.98	1,964,360.38	6.58	2,046,376.58	8.8
柠檬城	72,033.20	2.22	881,686.38	2.95	916,262.28	3.94
小天公寓	24,963.41	0.77	305,552.04	1.02	317,534.53	1.37
青白江经典华庭	55,388.93	1.71	698,080.47	2.34	704,547.10	3.03



项目名称	2017年1月		2016年度		2015年度	
	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)
青白江经典上城	132,853.94	4.09	1,606,012.22	5.38	1,689,902.16	7.27
大邦第一城	108,361.28	3.34	1,400,603.09	4.69	697,257.58	3.00
广汉经典上城	150,188.87	4.62	2,048,233.14	6.84	1,951,192.56	8.39
水映城邦	86,416.25	2.66	824,177.87	2.76	771,209.63	3.32
上风港时代广场	240,722.31	7.42	3,234,520.32	10.83	840,341.06	3.61
凤凰岛-誉湖	656,310.23	20.23	5,032,142.42	16.85	4,777,843.79	20.54
青白江政务中心	139,243.61	4.29	1,777,522.70	5.95	1,948,824.00	8.38
成都国际铁路港口岸大楼	111,552.83	3.44	1,407,077.37	4.71	1,411,200.00	6.07
中电信谊楼	44,750.09	1.38	563,526.01	1.89	595,549.23	2.56
青白江蓉欧青年创业园	26,415.09	0.81	187,084.89	0.63	-	-
欣悦兰庭	11,320.75	0.35	138,566.00	0.46	12,000.00	0.05
昆明空港佳园	746,819.10	23.02	2,298,543.86	7.7	-	-
金瑞雁南郡	15,327.21	0.47	187,605.05	0.63	194,962.08	0.84
资阳四海国际社区	150,943.40	4.65	716,981.12	2.4	-	-
联东U谷	26,981.13	0.83	-	-	-	-
德阳呈邦摩根时代	-	-	270,979.50	0.91	1,083,918.00	4.66
第一办公区绿化项目	-	-	415,094.34	1.39	-	-
其他项目	9,628.31	0.31	179,882.85	0.61	11,111.10	0.03
合计	3,244,527.13	100.00	29,863,980.18	100.00	23,260,163.56	100.00

公司的营业收入主要为公司提供物业服务获取的收入，公司目前的在管项目范围较广，覆盖了住宅、政府物业、商业物业、城市综合体、产业园区物业等。在此基础上，基于客户的需求，公司不断开发增值服务项目，增加公司的收入。

（二）公司主要产品或服务消费群体及报告期内前五大客户情况



1、公司主要产品或服务的消费群体

报告期内，公司物业服务收入主要来源于成都市青白江区机关事务服务中心、成都上风港房地产开发有限公司、嘉云台大厦业主、南玻现代公寓业主、锦江花园城业主及广汉经典上城业主等客户。

2、报告期内前五大客户情况

客户名称	营业收入（元）	占公司营业总收入的比例（%）
2017年1月		
成都市青白江区机关事务服务中心	764,935.42	23.58
昆明空港资产运营管理有限公司	746,819.10	23.02
成都上风港房地产开发有限公司	240,722.31	7.42
嘉云台大厦业主	166,658.15	5.14
南玻现代公寓业主	161,473.39	4.98
合计	2,080,608.37	64.14
2016年度		
成都市青白江区机关事务服务中心	6,583,165.98	22.04
成都上风港房地产开发有限公司	3,234,520.32	10.83
嘉云台大厦业主	2,474,914.24	8.29
昆明空港资产运营管理有限公司	2,298,543.86	7.70
广汉经典上城业主	2,048,233.14	6.86
合计	16,639,377.54	55.72
2015年度		
成都市青白江区机关事务服务中心	6,500,168.65	27.95
南玻现代公寓业主	2,046,376.58	8.80
嘉云台大厦业主	1,996,301.33	8.58
广汉经典上城业主	1,951,192.56	8.39
青白江区经典上城业主	1,689,902.16	7.27
合计	14,095,988.36	60.99

2015年度、2016年度及2017年1月公司对前五名客户的合计销售额占营业收入的比重分别为60.99%、55.72%、64.14%，由于公司为业主提供物业服务的周期较长，所在的行业特征决定了每年的前五大客户重合情形较高。公司对单一



客户销售不存在比例超过 30%的情况，不存在对单一客户高度依赖的情况，公司正在积极拓展其他优质项目以增加收入来源，分散客户集中风险。

公司董事、监事、高级管理人员及其关联方或持有公司 5%以上股份的股东在上述客户中未占有权益。

报告期内，公司向个人客户的收款存在通过现金收款情形：

(1) 以现金方式收取物业费金额及占比：

期间	现金收款金额（元）	提供服务收到的总金额（元）	占比（%）
2015 年度	7,513,587.72	16,772,235.72	44.80
2016 年度	14,022,903.03	39,240,969.07	35.74
2017 年 1 月	183,879.20	7,455,722.44	2.47

(2) 现金收款的必要性

公司现金收款：报告期内公司服务对象部分为零星业主，收取的零星业主物业服务费，收到后全部存入公司账户中，不存在坐支现象。

报告期内公司现金的收款占比较大，主要系公司是物业服务企业，面对的客户是大量小区业主，数量规模庞大。自 2017 年初开始，公司加强了对业主的引导、增加了支付方式，刷卡、转账方式已被部分业主认可，效果显著，目前现金收款业务占比明显下降。

(3) 现金收款的控制

现金收款相关的内部控制：公司制定了《销售与收款管理制度》、《货币资金管理制度》，按照销售合同管理规定，对销售业务和销售人员进行管理，其中包括职责分工与授权批准、销售业务过程、收款控制、监督核查等作出了详细规定。

针对现金收入，公司制定了严格的内部管理制度。首先在职责分离上，公司规定服务与收款业务中不相容岗位相互分离、制约和监督，且应根据实际情况对办理收银业务的人员进行岗位轮换。其次，公司要求各服务中心收银员与服务中



心负责人必须核实当日所收现金，当天下午四点前缴存公司银行账户，并每周与收费系统核对一致。公司已经注意到了现金收款带来的风险，所以在报告期内大力推广 POS 机刷卡、支付宝转账、微信支付或银行扣划等形式，尽量降低现金收款比例。

（三）公司主要产品或服务的原材料、能源情况及报告期内前五大供应商情况

1、主要产品或服务的原材料、能源情况

报告期内，公司提供物业管理服务，成本主要由人工成本、环境秩序维护支出、工程维修养护支出及其他支出构成。报告期内，公司营业成本构成如下：

营业成本构成	2017年1月		2016年度		2015年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
人工成本	371,187.27	20.23	10,571,706.01	52.48	11,313,776.80	74.90
环境、秩序维护支出	1,362,971.02	74.29	6,110,731.78	30.34	1,301,171.40	8.62
工程维修养护支出	91,702.50	5.00	2,141,781.65	10.63	1,633,844.67	10.82
其他成本	8,732.71	0.48	1,319,693.91	6.55	854,741.42	5.66
合计	1,834,593.50	100.00	20,143,913.35	100.00	15,103,534.29	100.00

公司营业成本以人工成本为主，2015年度、2016年度占比均超过50%，符合物业公司行业特点。随着公司营业收入增长，公司营业成本总额随之增加。报告期内，公司营业成本中环境、秩序维护支出占比不断上升，主要系公司经营战略改变，将基础的保洁、秩序维护服务外包给第三方形成。

2、报告期内前五大供应商情况

报告期内，公司前五大供应商及采购情况具体情况如下：

供应商名称	采购内容	采购金额（元）	占当期采购额的比例（%）
2017年1月			
四川罗文物业管理有限公司	秩序维护服务	917,475.73	63.13



供应商名称	采购内容	采购金额（元）	占当期采购额的比例（%）
成都威迪保洁服务有限公司	保洁服务	332,180.13	22.86
中国电子进口总公司	房租支出	75,000.00	5.16
成都奥菱电梯工程有限公司	电梯维保服务	38,689.50	2.66
成都大唐房屋中介有限公司	房屋中介费	33,333.33	2.29
合计		1,396,678.69	96.10
2016 年度			
四川罗文物业管理有限公司	秩序维护服务	4,669,951.46	48.77
中国电子进口总公司	房租支出	900,000.00	9.40
四川西南消防工程有限公司	消防服务	428,000.00	4.47
成都伟邦达科技有限公司	弱电维保服务	324,104.00	3.38
成都奥菱电梯工程有限公司	电梯维保服务	264,838.00	2.77
合计		6,586,893.46	68.79
2015 年度			
四川西南消防工程有限公司	消防服务	428,000.00	13.65
成都三洋机电设备有限公司	电梯维保服务	341,246.06	10.88
成都伟邦达科技有限公司	弱电维保服务	296,584.00	9.46
成都奥菱电梯工程有限公司	电梯维保服务	264,838.00	8.45
成都兴鼎众交通工程设计咨询有限公司	工程设计服务	195,300.00	6.23
合计		1,525,968.06	48.67

（四）公司重大业务合同及履行情况

报告期内，对公司生产经营活动以及资产、负债和权益具有重要影响的主要合同情况如下：

1、物业服务合同

序号	委托方	服务期限	物业名称	服务费用	建筑面积（m ² ）	履行情况	合同获得方式
1	四川信都建设投资开发有限责任公司	2001.9.30 至今 （前期物业服务）	嘉云台大厦	住宅 1.3 元/月/平方米；非住宅 6 元/月/平方米	59,740.57	正在履行	商务谈判



序号	委托方	服务期限	物业名称	服务费用	建筑面积 (m ²)	履行情况	合同获得方式
2	锦江花园城业主大会业主委员会	2017.1.15-2022.1.14	锦江花园城	住宅 1.5 元/月/平方米; 商业 6 元/月/平方米; 其他 3 元/月/平方米; 车位 50 元/月/个	74,758.00	正在履行	公开招投标
3	南玻现代公寓第六届业主大会业主委员会	2016.4.1-2021.3.31	南玻现代公寓	多层住宅 0.8 元/月/平方米; 高层住宅 1.8 元/月/平方米; 其他 2.3 元/月/平方米; 车位 50 元/月/个	100,504.00	正在履行	商务谈判
4	小天公寓业主代表	2010.8.1 至今	小天公寓	0.5 元/月/平方米	53,100.00	正在履行	商务谈判
5	四川炬星置业发展有限公司	2008.1.1 至今 (前期物业服务)	柠檬城	高层 1.2 元/月/平方米; 多层 0.8 元/月/平方米; 商业 1.8 元/月/平方米; 车位 50 元/月/个	60,058.00	正在履行	公开招投标
6	青白江经典华庭小区第二届业主委员会	2017.2.16-2022.2.15	经典华庭	高层 0.95 元/月/平方米; 多层 0.68 元/月/平方米; 商业 1 元/月/平方米; 车位 40 元/月/个	64,183.90	正在履行	商务谈判
7	青白江经典上城业主大会业主委员会	2015.2.8-2018.2.7	青白江经典上城	高层 1.4 元/月/平方米; 多层 1.3 元/月/平方米; 商业 1.5 元/月/平方米; 车位 40 元/月/个	113,437.24	正在履行	公开招投标
8	成都市青白江区机关事务服务中心	2016.6.1-2017.5.31 (正在续签中)	青白江区政府大院	1,771,178.76 元/年	30,000.00	正在履行	公开招投标
9	成都市青白江区机关事务服务中心	2013.12.31 至今 (前期物业服务)	青白江区政务中心	写字楼 9 元/月/平方米; 车位 50 元/月/个	43,356.06	正在履行	公开招投标
10	成都现代物流投资发展有限公司	2016.5.1-2017.4.30 (正在续签中)	成都国际铁路口岸大楼	1,418,940.00 元/年	290,001.40	正在履行	公开招投标



序号	委托方	服务期限	物业名称	服务费用	建筑面积 (m ²)	履行情况	合同获得方式
11	广汉经典上城业主大会 业主委员会	2015.7.7- 2020.7.7	广汉 经典 上城	高层 1.08 元/月/ 平方米; 多层 0.7 元/月/平方米; 商 业 1 元/月/平方 米; 车位 40 元/ 月/个	167,785.00	正在履行	商务谈 判
12	四川大邦置 业有限公司	2007.12.12 至 今 (前期物业 服务)	大邦第一 城	非住宅 1.3 元/月/ 平方米; 住宅 0.9 元/月/平方米	252,961.06	正在履行	公开招 投标
13	广汉水映城 邦业主大会 业主委员会	2016.3.1- 2019.2.28	水映城邦	高层 1.2 元/月/平 方米; 多层 0.9 元/月/平方米; 商 业 2.0 元/月/平方 米; 酒店 2.5 元/ 月/平方米; 车位 50 元/月/个	86,800.00	正在履行	商务谈 判
14	成都上风港 投资管理有 限公司	2015.10.21- 2020.10.20	上风港 时 代广场	办公 8 元/月/平 方米; 商业 15 元 /月/平方米; 车位 100 元/月/个	103,158.88	正在履行	商务谈 判
15	昆明空港资 产运营管理 有限公司	2016.2.15- 2020.3.15	昆明空港 佳园	住宅 1.5 元/月/平 方米; 商业 4.5 元/月/平方米	205,015.78	正在履行	邀标比 选
16	嘉合置业 (成都) 有 限公司	2013.12.31 至 今 (前期物业 服务)	凤凰岛	写字楼 9 元/月/ 平方米; 其他商 业 4.5 元/月/平方 米; 18 层及以下 2 元/月/平方米; 30 层及以上 1.9 元/月/平方米; 7 层及以下 2.18 元 /月/平方米; 车位 50 元/月/个	267,783.40	正在履行	公开招 投标
17	德阳市呈邦 置业有限公司	2014.5.15 至今 (前期物业服 务)	呈邦 摩根 时代	办公 2.1 元/月/平 方米; 商业 4.2 元/月/平方米; 酒 店 3.6 元/月/平方 米; 车位 60 元/ 月/个	134,621.70	正在履行	商务谈 判
18	资阳阳光金 瑞房地产开发 有限公司	2013.8.31 至今 (前期物业服 务)	金瑞 雁南 郡	住宅 1.48 元/月/ 平方米; 商业 2.5 元/月/平方米; 车 位 60 元/月/个	72,511.49	正在履行	公开招 投标



序号	委托方	服务期限	物业名称	服务费用	建筑面积 (m ²)	履行情况	合同获得方式
19	仁寿县景圣房地产开发有限责任公司	2015.1.31 至今 (前期物业服务)	景观 33 号公馆	住宅 1.6 元/月/平方米; 商业 2.5 元/月/平方米; 车位 80 元/月/个	331,914.60	正在履行	公开招投标
20	成都市欣泰置业有限公司	2015.12.15 至今 (前期物业服务)	欣悦兰庭	住宅 1.3 元/月/平方米; 园区 2 元/月/平方米; 其他 2.2 元/月/平方米; 车位 80 元/月/个	38,800.41	正在履行	公开招投标
21	成都市青白江区国有资产投资经营有限公司	2016.5.24-2018.5.23	青白江蓉欧青年创业园	294,000.00 元/年	30,000.00	正在履行	邀标比选
22	昆明空港资产运营管理有限公司	2016.12.28-2017.12.27	昆明综合保税区综合服务中心	综合大楼 9 元/月/平方米; 车位 60 元/月/个	23,088.00	正在履行	公开招投标
23	资阳市四海房地产开发有限责任公司	2017.01.01-2021.12.31	四海国际社区	别墅 1.6 元/月/平方米; 花园洋房 1.3 元/月/平方米; 电梯住宅 1.1 元/月/平方米; 商业 1.2 元/月/平方米	462,018.90	正在履行	商务谈判

报告期内，公司主要通过公开招投标和商务谈判的方式获取物业管理合同。

具体详见下表：

序号	期间	合同数量	合同获取方式占比 (%)		
			商务谈判	公开招投标	邀标比选
1	2015 年以前	18	8	9	1
2	2015 年度	2	0	2	0
3	2016 年度	2	0	1	1
4	2017 年 1 月	1	1	0	0
合计		23	9	12	2

公司通过商务谈判获取的销售合同不存在商业贿赂的情况。公司采取的反商业贿赂措施有：



(1) 公司制定了《反商业贿赂制度》，明确了公司管理层、采购和业务人员、财务人员等在日常经营过程中的反商业贿赂的责任，所有管理人员入职及签订《反商业贿赂协议》，并开展对公司员工的反商业贿赂的培训，杜绝不合规现象。

(2) 定期对公司全体员工尤其是负责市场推广的市场部相关人员进行反商业贿赂的培训工作，提升员工的反商业贿赂意识，防微杜渐。

2、采购合同

序号	供应商名称	采购标的	服务范围	金额（元）	合同期限	履行情况
1	云南新西奥电梯有限公司	电梯维修保养服务	昆明市大板桥街道空港佳园项目	216,790.00/年	2016.6.5-2018.6.5	正在履行
2	沈阳三洋电梯有限公司	电梯维修保养服务	大邦第一城项目	132,000.00/年	2016.11.28-2017.11.27	正在履行
3	成都奥菱电梯工程有限公司	电梯维修保养服务	经典上城项目	102,358.00/年	2016.7.26-2017.7.25	正在履行
4	迅达（中国）电梯有限公司成都分公司	电梯维修保养服务	上风港时代广场项目	72,800.00/年	2016.7.7-2018.7.6	正在履行
5	成都市伟邦达科技有限公司	弱电系统维护	广汉经典上城项目	51,600.00/年	2016.2.1-2018.1.31	正在履行
6	成都市伟邦达科技有限公司	弱电系统维护	青白江上城项目	50,000.00/年	2016.2.1-2018.1.31	正在履行
7	四川西南消防工程有限公司	消防系统维护	大邦第一城项目	60,000.00/年	2016.6.1-2018.5.31	正在履行
8	四川西南消防工程有限公司	消防系统维护	凤凰岛项目	50,000.00/年	2015.7.1-2017.6.30	正在履行
9	四川西南消防工程有限公司	消防系统维护	广汉经典上城项目	80,000.00/年	2016.12.1-2018.11.30	正在履行
10	四川西南消防工程有限公司	消防系统维护	青白江经典上城	50,000.00/年	2016.12.1-2018.11.30	正在履行
11	四川罗文物业管理有限公司	秩序维护服务	--	945,000.00/月	2016.8.1-2017.7.31	正在履行
12	中国电子进出口总公司	承包费用	中电信谊楼	900,000.00/月	2016.4.1-2019.3.31	正在履行

3、房屋租赁合同



序号	出租方	签署日期	租赁金额(万元/年)	租赁期限(年)	租赁用途	剩余租赁年限(年)	合同履行情况
1	陈华	2016.3.16	40	5	办公	4	正在履行

公司租赁自然人陈华拥有的嘉云台大厦第 6 层共 723.96 平方米场所作为办公用房，租期自 2016 年 3 月起至 2021 年 3 月，共 5 年。

五、公司的商业模式

(一) 业务模式

公司业务属于物业管理行业，具有关键资源要素包括丰富的物业管理经验与一批高满意度、高信任度的业主资源，以及多年来累积大量的高忠诚度、跟随型商家资源。公司利用上述资源要素，为个人业主及法人业主提供基础物业服务 and 增值物业服务，并获取收入。

报告期内，公司主要从事以住宅、政府物业、商业物业、城市综合体、产业园区物业为主营业务的基础物业管理服务，获得物业管理费收入，在此基础上，基于客户的需求，不断开发增值服务项目，增加公司的收入。公司拥有 16 年的物业管理服务经验，公司依靠专业化高品质的服务所形成的品牌效应，不断获取新的客户，逐步走出成都，在川内乃至西南地区进行业务拓展。

(二) 服务模式

公司遵照中国物业行业相关法律法规并结合自身积累的丰富经验，通过积极有效的前期介入和专业贴心的管理服务为中高端住宅、别墅、写字楼、商业中心、产业园区等各类型物业提供基础物业服务及多元化的增值性服务。

由于公司处于劳动密集型行业，一方面，日常清洁服务、绿化养护、秩序维护等物业服务需要大量依赖于人力资本；另一方面，随着近年来国内劳动力成本急剧上升，管理项目向其它地域扩展导致员工管理效率下降、经营毛利率下滑。

因此公司在自主向客户提供物业服务的同时，也在合同允许范围内将部分技术含量较低、附加值不高的专业服务业务外包给相关领域的专营企业，如日常清洁、绿化养护、秩序维护等。将上述业务外包，有利于公司主营业务升级，集中资源发展优势品牌，以更优越的服务模式提供更加优质的物业管理服务。



（三）采购模式

公司的采购主要涉及保洁绿化、秩序维护、电梯、消防、中央空调、弱电系统等维保外包业务及日常物资的采购。对日常物资的采购，如维修物料、保洁用具等，一般由各项目拟定需求，制定采购计划并按月提交需求，公司经过市场调查后统一进行采购。公司规定，凡是在两千元以上的物资物品采购和服务外包采购都必须进行招标或者比选确定。

对外包服务的采购工作，首先由公司收集合格供应商的信息，随后要求各供应商提供公司基础资料、资质及报价等信息，由公司进行审核和比选。公司通过比选确定候选供应商，并签订采购或外包合同。在采购合同到期前，公司将与原有合作伙伴商谈，确定后续保持合作或是重新选定合作供应商。

（四）销售模式

根据《物业管理条例》第二十四条的相关规定：国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

根据《物业管理条例》第二十四条的相关规定，住宅物业的建设单位应当通过招投标方式选聘物业服务企业；而该条并未对非住宅物业业主选聘物业服务企业的方式进行禁止性规定。实践中，政府项目一般通过招投标方式选聘物业服务企业，而规模较小、时间较早或投标人较少的项目，同时存在招投标和商务谈判方式选聘物业服务企业的情况。

公司的销售模式属于直销模式，不通过经销商或者其他商业中介机构，而是主要通过招投标、比选与商务谈判的方式直接与房地产开发商、业主管理委员会或其他委托方订立物业服务合同，向消费者提供物业服务。

公司现阶段管理的项目中，所有住宅、政府项目（包括招商中心、物流园区、保税区、政府办公楼）主要通过招投标和比选方式获得，由业主方执行公开程序，



在公司中标之后向公司发放中标通知书并进行公示。其余商业、城市综合体项目通过商务谈判方式获得。住宅项目均在当地房管局进行了备案。

公司前期市场拓展主要是通过“委托接管”和“顾问咨询”两种方式实施，委托接管是指通过招投标程序而直接获得项目的物业管理权；顾问咨询是指通过品牌、标准、服务及业务培训等知识成果输出的形式，实现物业服务规模的扩张。公司在为已有客户提供服务的基础上，未来拟采用“并购、委托、平台联盟”三种方式拓展市场，持续获取物业资源、客户资源、平台流量。

针对中小物业管理企业系统开发能力不强、规模较小、成本较高的特点，公司将从中选择盈利较强的项目或物业企业，对收购价格合适的项目或物业企业进行收购。

针对政府、企事业单位及中小房地产开发商的物业管理需求，公司通过渠道的开发与建立，积极参与该类项目招投标，从而获取该项目的物业管理权。

（五）服务质量管理模式

公司针对每种服务的内容和方式制定了一系列服务标准，其中一般性物业服务的标准为通用标准。特约服务的标准由公司与业主在合同中约定。

公司物业服务质量遵循国家壹级资质物业服务标准，有建立完整的质量管理体系。通过客户满意系统和目标绩效管理系统运作而达到服务标准。

（六）承包分租模式

公司利用自身物业服务的专业能力，围绕物业管理与服务为中心，开发新的盈利增长点。公司探索承包闲置物业并进行零散出租，在向租户收取租金的同时，并为租户提供物业管理服务收取物业服务费。在支付发包方承包费后，形成公司的盈利。

（七）子公司商业模式

子公司与公司签订保洁服务委托合同后，子公司派出各项目负责人负责相应项目的开展，各项目负责人根据各项目情况负责日常保洁工作的实施和协调维护，对项目可能出现的客户投诉和客户满意度反馈收集工作，由各项目负责人



员和保洁实施人员配合对应项目物管人员完成。

子公司对外提供保洁服务，根据保洁合同内容，提供合同约定的清洁工作。与客户的结算，子公司一般采取按月结算的方式，对于合同期限较长的客户，按合同约定采取按月或按年结算。

六、公司所处行业的情况

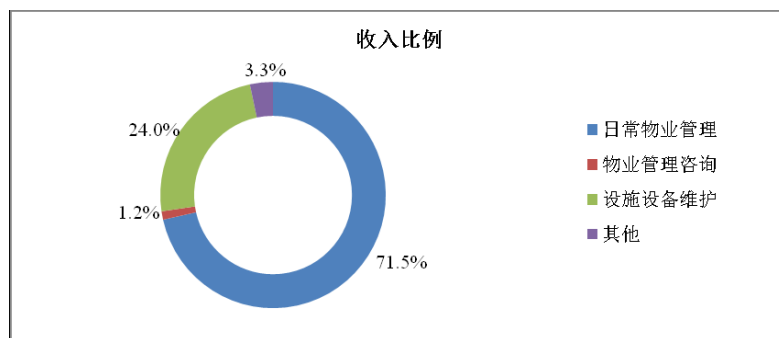
物业管理是指物业管理经营企业受物业所有人或使用人委托、运用现代管理与服务技术，按照物业管理委托合同，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理；为物业所有人或者使用人提供高效、周到的服务，创造良好的居住、工作环境，提高物业的使用价值和经济价值。

按照证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》，公司属于“K7020-一般物业管理”，按照《国民经济行业分类(GB/T4754-2011)》，公司属于“K7020-物业管理”。根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为属于“K70-房地产业”下属的“K7020-物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“201010 房地产管理和开发”中的“20101013 房地产服务”。

（一）行业主要服务内容

物业管理主要涵盖三大类服务：日常物业管理、物业管理咨询、设施设备维护。其中，日常物业管理的主要内容包括清洁、绿化、秩序维护等狭义意义上的物业管理服务。

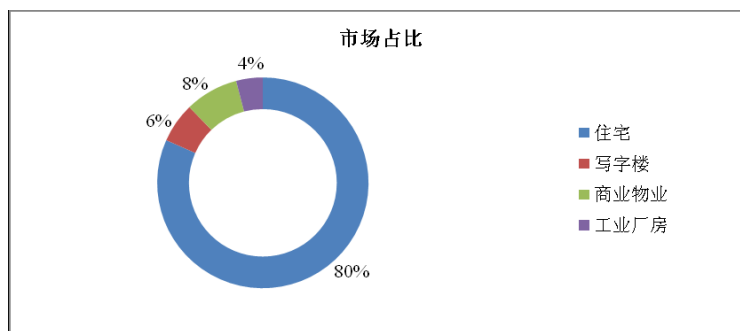
根据 ACMR-IBISWorld Research 发布的报告估算，2015 年我国物业管理行业各项服务收入占总收入的比例如下图所示：



随着现代物业管理水平的不断提高和科学技术的不断进步，物业管理行业涵盖的服务已经从最初的基础服务纵向延伸至房地产前期的规划、设计、设施设备选用顾问，中期的招商策划、营销策划、营销代理，后期的尾盘销售、商业物业经营、房地产经纪业务等整个链条；横向扩张至消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等个性化需求服务产业。

（二）物业管理行业服务对象

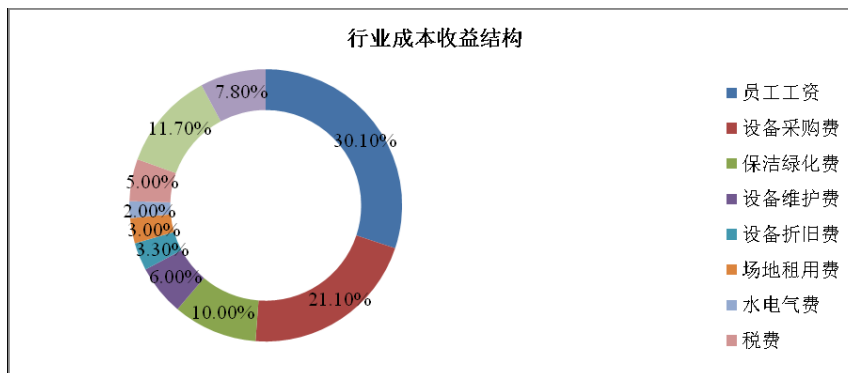
物业管理涵盖市场范围主要包括：住宅、写字楼、商业物业、工业厂房四大类物业。根据 ACMR-IBISWorld Research 发布的报告显示，我国物业管理行业所管理的物业类型，按管理面积口径统计，组成比例如下图所示：



从物业管理态扩展势看，覆盖市场已经由传统的四大类不断向医院、政府机关、步行街道以及各类城市综合体扩张。

（三）行业内企业的成本结构

物业管理行业属于劳动密集型产业，行业成本主要由：人工成本、设备采购费、保洁绿化费、设备维护费、设备折旧费、场地租用费、水电气费、税费、其他费用等组成。下图为行业成本组成比例：



（四）行业主管部门和自律组织

我国现行物业管理的立法体制是以一个国家立法权为核心，多级（中央、省、地方）并重、多类结合的立法体制。

根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门即中华人民共和国住房和城乡建设部，负责全国物业管理活动的监督管理工作。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督，主要负责对物业服务收费进行监督。行业的宏观管理主管部门是中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国住房和城乡建设部，二者负责制订产业政策。

中国物业管理协会是物业管理行业的自律组织，其主要职责包括：协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议；协助政府组织、指导物业管理科研成果的转化和新技术、新产品的推广应用工作，促进行业科技进步；代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议；组织制定并监督本行业的行规行约，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业的良好形象；进行行业内部协调，维护行业内部公平竞争；为会员单位的企业管理和发展提供信息与咨询服务；组织开展对物业管理企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训工作；促进国内、国际行业交流和合作等。

（五）行业主要法律法规及产业政策

序号	名称	颁布部门	内容
1	《中华人民共和国物权法》	全国人民代表大会	维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权
2	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益
3	《业主大会规程》	建设部	规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益
4	《国家税务总局关于	国家税务	对房地产主管部门或其指定机构、公积金管



序号	名称	颁布部门	内容
	住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	总局	理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税
5	《物业服务收费管理办法》	国家发改委、建设部	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益
6	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况
7	《物业管理条例》（2007年修订）	国务院	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
8	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	政府价格主管部门，制定或者调整政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审
9	《物业管理企业资质管理办法》（2007年修订）	建设部	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平
10	《业主大会业主委员会指导规则》	建设部	规范了业主大会和业主委员会的活动
11	《物业承接查验办法》	建设部	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督
12	《加强电梯管理的暂行规定实施细则》	建设部、国家经贸委、国家技监局	把电梯制造、安装、维修等三个环节的质量责任全部落实在电梯生产企业，并将电梯大修、改造的质量责任也置于电梯生产企业的有效控制之下。对电梯销售、安装、运行中出现的质量问题，建设行政主管部门将追究电梯生产企业的责任
13	《关于放开部分服务价格意见的通知》	国家发改委	为使市场在资源配置中起决定性作用，促进相关服务行业发展，放开部分的地方实行定价管理的服务价格，其中包括物业服务相关领域
14	《国务院关于加快发展服务业的若干意见》	国务院	围绕城镇化和人口老龄化的要求，大力发展市政公用事业、房地产和物业服务、社区服务、家政服务和社会化养老等服务业。
15	《智慧社区建设指南（试行）》	住房和城乡建设部	主要内容包括智慧社区的指导思想和发展目标、评价指标体系、总体架构与支撑平台、基础设施与建筑环境、社区治理与公共服务、小区管理服务、便民服务、主题社区、建设运营模式、保障体系建设等。
16	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	创新服务业态和商业模式，优化服务供给，增加短缺服务，开发新型服务；推动物业管理等生活性服务规范化、标准化发展。



序号	名称	颁布部门	内容
17	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	为正确审理物业服务纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践而制定。
18	《关于取消一批职业资格许可和认定事项的决定》	国务院办公厅	取消不必要的职业资格许可和认定事项，是降低制度性交易成本、推进供给侧结构性改革的重要举措，也是为大中专毕业生就业创业和去产能中人员转岗创造便利条件。包括物业管理师等。
19	《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。
20	《物业管理企业财务管理规定》	财政部	规范物业管理企业财务行为，促进企业公平竞争，加强财务管理和经济核算

除了中央法律法规，全国 31 个省、自治区、直辖市均根据各地的实际情况、经济发展水平，制定了地方性法规、地方政府规章及其他规范性文件，标志着物业管理的法规体系基本建立。

（六）行业发展概况

作为现代服务业的组成部分，物业管理行业在经济新常态下呈现出新的发展趋势，得到各方面关注。一批品牌物业服务企业在商业模式、服务方式、管理方法上创新与转型的经验，带动了更多的企业认识到行业向现代服务业转型升级的紧迫性，并积极参与到行业持续发展的创新探索与实践，取得了可喜的社会效益和经济效益。

近两年来，我国物业管理行业无论是政策环境，还是市场环境，都发生了深刻变化。

1、政策环境

2014 年 12 月，国家发展和改革委员会印发《关于放开部分服务价格意见的通知》，要求放开非保障性住房物业服务 and 住宅小区停车服务价格，表明行业在全面深化改革道路上更进一步，对行业逐步建立并完善市场引导机制、运作机制和监督机制具有重要意义。



2015 年，李克强总理在政府工作报告中指出，要深化服务业改革开放，促进服务业加快发展，促进服务业和战略性新兴产业比重提高、水平提升，优化经济发展空间格局，加快培育新的增长点和增长极，实现在发展中升级、在升级中发展。国务院《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》提出，充分发挥“互联网+”对稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的重要作用；推动跨区域、跨领域的技术成果转移和协同创新；发展便民服务新业态，发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域培育线上线下结合的社区服务新模式。上述政策所产生的叠加效应，为物业管理实行“互联网+”提供了有力的政策依据和发展空间。物业管理行业开始了“互联网+”时代的创新旅程。

2017 年 1 月 12 日，国务院印发《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》，明确在前两批取消 230 项审批事项的基础上，再取消 39 项中央指定地方实施的行政许可事项。其中包括由《物业服务企业资质管理办法》（建设部令 2004 年第 125 号，2007 年 11 月 26 日、2015 年 5 月 4 日予以修改）规定的，由省、市级住房城乡建设主管部门审批的“物业服务企业二级及以下资质认定”被正式取消。国务院要求，取消审批后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，加强事中事后监管。

2、市场环境

物业行业发展前景广阔。一方面，我国房地产市场持续发展，国家新型城镇化规划推进实施，为新型城市群建设注入活力。据国家统计局数据显示，2012-2015 年连续四年全国房屋竣工量高达 10 亿平方米左右；部分地区政府推行物业管理全覆盖，大量住宅区逐步引入物业管理。增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方面，物业服务用户趋于成熟，用户对物业服务尤其是优质物业服务的购买意愿显著增强，部分物业服务企业基于用户多元化、个性化需求产生的非主营业务收入已超过物业服务主营业务收入。国家统计局发布的《2016 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2016 年全年劳动生产率比上年提高 6.40%，人均 GDP 较上年增长 6.10%；全年全国居民人均可支配收入 23,821 元，比上年增长 8.4%。全年房地产开发投资 102,581 亿元，



比上年增长 6.9%。其中，住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%；办公楼投资 6,533 亿元，增长 5.2%；商业营业用房投资 15,838 亿元，增长 8.4%。

按现代物业的范围和标准来看，其涵盖不仅是上述的住宅小区、办公写字楼、商业物业、家政物业等传统形态，另一方面还包括学校、医院、交通基础设施、现代物流的仓储和配送、文化体育场馆、景区公园、城市环保、会展服务等物业服务。其市场价值巨大，是一片有前景、有空间的蓝海。

同时，新兴产业的快速崛起，使“互联网+物业”成为发挥资本、互联网、物业管理各自优势，整合线上线下资源的产业融合新业态。互联网特别是移动互联网的出现，促成了“网上支付消费”和“社区 O2O 消费”两个巨大的服务消费市场。物业服务企业处在社会和社区的节点上，贴近社区的资源和用户，与社区基层组织、周边商业圈关联度高，在最后一公里乃至最后一百米内，成为社区资源的隐形掌握者。

资本市场改革和完善持续推进，尤其是新三板的扩容、地方股权交易中心的建立，促进物业管理行业形成了快速发展的新格局。物业服务企业通过融资，在行业内开展收购、兼并、重组，有力助推了企业规模的扩张和资源的整合。投资型企业与物业服务企业的业务融合，在社区金融领域展开合作，满足住户金融需求，实现了企业业务种类和盈利点的增加。资本已经成为促进行业提速换挡、创新发展的重要驱动力。

3、近年物业行业发展概况

(1) 基础服务质量不断提升

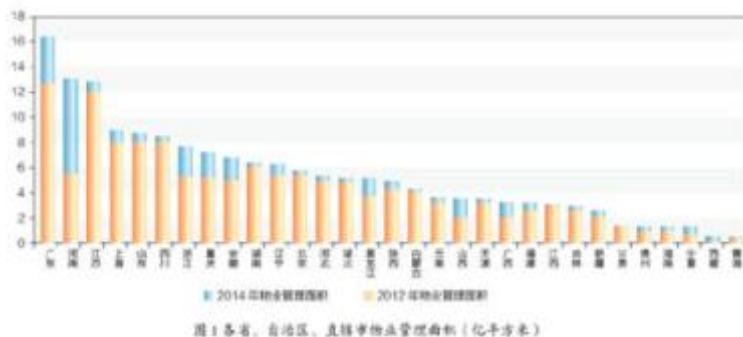
基础物业服务是物业服务企业生存的核心要素，行业处于任何发展阶段都不能忽视。近两年，在全行业的共同努力下，基础服务水平有较大提升。一是服务理念端正，行业普遍认识到基础服务的重要性，各地行业主管部门、协会和物业服务企业纷纷开展“物业服务质量提升年”活动，宣传并实践“固本、守正”的经营理念，认真做好物业管理本职工作。二是服务技能提升，企业越来越意识到行业设施设备管理的核心价值，注重技术能力的培训提升和先进设备体系的引入。三是服务品质提高，关注物业服务用户体验，增强与用户的交流互动，精细管理



的同时简化服务流程。据调查显示，2014 年物业服务企业业主满意度较 2012 年有较大提高。扎实的基本功带来了经济效益和社会效益的外溢，物业管理行业在协助维护社会稳定、处理社会突发事件和抗击自然灾害中所发挥的重要作用，得到了社会的高度评价。

(2) 物业管理面积不断增长，地区差异明显

截至 2014 年底，全国 31 个省市自治区物业管理面积约为 164.50 亿平方米，相比 2012 年的 145.30 亿平方米增长了约 13.50%，在管规模持续扩大。广东、河南、江苏三省物业管理面积位居前三。



从区域分布来看，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面依然走在全国前列，约占全国管理面积的 44.50%，较 2012 年下降 2.50 个百分点；中部物业管理规模快速增长，约占全国的 23.00%，较 2012 年增长 2.70 个百分点，地区间差距呈现收缩态势；东北部和西部地区占比与 2012 年持平（见图 2）。值得注意的是，河南省和重庆市 2014 年物业管理面积相比 2012 年均较大幅度地上涨，一定程度上表明中部崛起、西部开发等因素对地区物业管理行业发展起到了积极作用。

(3) 物业服务企业数量持续增长，中西部地区增长较快





图2 各地区物业管理面积占比

截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.50 万家，与我国第三次经济普查数据基本持平，较 2012 年调查的企业数量 7.10 万家增长了约 48.00%。



图3 各省、自治区、直辖市物业服务企业数量(家)

从区域分布来看，东部地区物业服务企业数量仍远高于其他地区。四大区域里，东部地区物业服务企业约 4.80 万家，约占全国物业服务企业的 44.00%；中部地区约 2.50 万家，约占全国的 22.80%；西部地区约 2.80 万家，约占全国的 25.40%；东北部地区约 0.90 万家，约占全国的 7.80%。综合来看，中西部区域物业服务企业数量增长较快，与东部地区的差距进一步缩小。





图4 各地区物业服务企业分布情况

2015年至2019年，ACMR-IBISWorld Research 预计我国物业管理行业将会发生更多的并购重组事件，行业内新增企业数量将会保持在年均7.60%的水平。

(4) 经营收入取得较大增长

全国物业服务企业2014年经营总收入约为3,500亿元，较2012年全国3,000亿左右有较大增幅，增长了16.70%。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联时代拓展多元营收渠道，行业经营总收入实现了较大幅度的上涨。



图5 全国物业服务企业年经营总收入 (亿元)

根据中国物业管理协会2016年重点课题《中小型物业服务企业转型升级的研究》最终形成的课题报告，国家统计局《第三次全国经济普查主要数据公报》显示，物业管理行业中小企业数量10.20万家，占行业总量的97.40%，量大面广



的中小企业关系着行业的整体发展水平。中国物业管理协会在上述报告中抽样调查的 1350 家中小型物业管理企业（员工人数在 1000 人以下，年销售收入在 5000 万元以下的物业管理企业）2015 年营业收入约为 126 亿元。

根据 ACMR-IBISWorld Research 预测，2015 年至 2019 年，中国物业管理行业收入将维持 7.80% 的年均增长速度。

（5）商业模式不断创新

物业服务企业一直积极创新商业模式，并成功取得新进展。举例来讲，万科物业向行业输出“睿服务”解决方案，先后与北京金隅集团有限责任公司、北京首创置业等企业签约合作，全面进入市场化发展轨道。截至 2015 年 6 月底，长城一应云联盟伙伴已达到 75 家企业，覆盖全国 1,500 多个物业管理项目，服务面积超过 3.30 亿平方米，一应云平台聚合了约 320 万户家庭，超过 1,000 万人口。通过并购、联盟，扩大管理规模，增加服务客户数量，有利于发挥集约和规模效应，增加经营性收入，推动行业快速发展。（以上数据来源于中国物业管理协会，《2015 年全国物业管理行业发展报告》）。

同时，物业服务企业利用自身管理物业的专业能力，在探索购买、承包或承租地段较好、交通方便的公寓或写字楼，在发包方（或出租方）许可下对公寓或写字楼进行分割出租，向租户收取租金，并为租户提供物业服务收取物业服务费的“承包分租”业务模式。这种物业模式预计会成为物业服务企业未来新的收入增长点。

4、物业行业发展趋势

（1）互联网与物业管理行业深度融合

第三次工业革命开创了信息时代，云端应用、电子商务、物联网成为支撑大数据、智慧城市的重要技术应用。互联网与传统物业的跨界融合，催生了物业管理行业全新的服务模式，赋予物业服务新的内涵，促进了行业的高附加价值化，为行业发展带来新的经济增长点。物业服务企业顺应社会经济的发展和居民生活消费需求结构的升级，一方面，积极借助“互联网+物业”的模式，应用移动互联网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮、房屋经纪、物流等商业资源，渗透到



衣食住行等与生活息息相关的领域；另一方面，探索“物业+互联网”模式，通过手机 APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，提供便捷、周到的高品质物业服务。

（2）物业管理行业集中度稳步提升

受到政策环境、市场竞争和技术水平等因素的影响，物业管理行业集中度有较程度的提高。政策因素方面，新型城镇化、西部开发和东北振兴规划实施，国内城乡和区域发展趋于平衡。行业市场竞争日趋激烈，大批品牌企业凭借其优质物业服务输出能力，在开拓物业市场、提高市场份额等方面的优势日益显现。产业结构优化和产业融合加剧，企业间兼并重组等经济行为持续进行，优胜劣汰竞争机制作用凸显。规模企业投入资金研发互联网技术平台，聚合企业成立发展联盟，规模效益显著增加，也将进一步促进行业集中度的提升。

（3）物业管理行业价值逐步兑现

伴随居民不断增长的多层次、高品质生活需求，物业管理行业的价值日趋凸显。一方面，技术变革和产业融合引发行业主动谋求变革，改造管控体系和运行流程，创新商业和服务模式，现代服务业转型升级趋势明显。“互联网+”、轻资产等优势吸引资本市场的关注，使得物业服务企业的经济价值升高。另一方面，优质的物业管理成为提升楼盘居住价值和投资价值的重要砝码。物业管理的行业价值在市场化过程中逐步得到有效兑现。

（七）行业区域性、周期性、季节性特征及行业壁垒

1、区域性

我国物业管理行业的发展由沿海地区向内陆扩散，广东、上海、北京、浙江、江苏等地物业管理企业数量众多，占据较大的市场份额。同时，由于区域间经济发展的不均衡，人口分布不均匀，城镇化面积不同，各区域间物业管理的需求空间存在较大的差距，在高资质等级企业数量、企业经营实力与规模、单项项目规模、数量等方面，东部与中、西部地区有明显的差异，物业管理行业具有明显的区域性特征。

2、周期性



由于物业管理行业已经形成了大量稳定持续的存量市场需求，行政机构、卫生医疗体系、城市交通、商业地产、社会职能场所的发展带来的对物业的需求，在未来行业将保持稳定发展。因此，物业管理行业周期性特征不明显。

3、季节性

物业管理行业的上下游行业对物业服务的需求受季节因素影响较小，物业管理行业无明显季节性特征。

4、行业壁垒

(1) 资质壁垒

随着物业管理行业企业数量的增多，市场竞争逐步加剧，公共物业业主在选择物业管理公司时更加倾向去选择具有一定资质等级的企业，例如政府、事业单位、公共场所等公共物业管理，由于管理相对高端，在资质等级上一般需要具有物业管理较高资质的企业才能够具有投标资格，这就对一些低等级资质企业形成了进入有规模物业管理项目市场的资质壁垒。

(2) 项目管理能力壁垒

物业管理服务面向大众，存在大量规模较大、情况复杂的项目，由于人员流动性大、业务量大、人数众多等原因，项目管理难度较大，对项目管理能力要求较高，业主通常选择具有较多如综合商业项目、政府单位项目等规模较大的项目管理经验的物业公司，这些物业管理公司在人员配置、企业规模、上游原料供应量等方面具备较为明显的优势，能够承接一些规模大、复杂程度高的业主项目，这就对新进入者形成了一定的管理经验壁垒。

(3) 服务专业化壁垒

随着现代物业管理行业的发展和业主对物业需求的提升，可为某一下游细分行业提供有针对性的专业化物业服务已逐步成为物业管理企业发展的重点。不同物业服务企业提供的专业服务不同，如行业细分有商业写字楼物业、办公写字楼物业、高校、医院后勤物业等，提供不同的专业化服务可增强客户粘性，形成物业服务行业壁垒之一。



（4）市场品牌壁垒

物业管理行业的服务体系和客户资源渠道的建立和完善，不仅需要过硬的服务质量，更需要大量的资源投入和长期积累的对业主需求的了解，以及不断为顾客创造价值所形成的品牌效应。同时，随着物业服务行业整体水平的提升，物业服务需求较大的机构，如医院、政府机构等的招标项目条件设置较高，需要多年良好的品牌形象和服务质量，新进入者难以在较短时间内建立完善的市场渠道和顺利进入招标市场。

（八）影响物业管理行业发展的有利因素及不利因素

1、物业管理行业价值链构成

物业管理行业属于服务型行业，上游是人力资源、保洁用品、安防用品等行业；下游直接客户是房地产开发企业、市政机关、医疗机构、企业办公、公共设施、学校、住宅小区等。

行业与上、下游行业之间的关联性强。上游的人力资源（保安、保洁、设备维修工等）在行业成本中占比最大，其人力成本对行业的毛利空间影响较大。下游的房地产销售面积、市政机关、公共场所等对物业管理的需求将会影响物业管理行业的市场需求。

2、影响行业发展的有利因素

（1）国家政策推动发展

我国物业管理行业正处于稳步发展阶段，同时作为劳动密集型行业，可为社会创造大量的就业岗位，此外，物业服务的全天候性，可有效防范犯罪、预防意外事故、配合社区活动开展等，从多个角度为促进社会的和谐发挥着积极的作用，因此国家从法律、行政规章、行政法规等方面为行业发展提供了坚实保障。

国务院于 2014 年印发的《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业的发展创造了良好的环境。

（2）行业监管更加完善

目前我国物业管理行业的市场运行环境已初步形成。国家主管部门通过制定《物业管理企业资质管理办法》建立了物业管理企业的设立与资质审查制度；通过制定如《业主大会规程》等，完善了业主委员会的组建及其运作规定；通过制定如《物业服务合同》的示范文本等，规范了各类物业管理契约；通过制定如《前期物业管理招标投标管理暂行办法》等确立了物业管理市场的运行法则。与此同时，各地政策法规的出台和工作推进，极大地振奋了行业士气，对培育市场、规范服务、引导行业健康有序发展起到了积极作用。

（3）消费提升为物业管理行业的增长提供了稳定的支撑

根据国家统计局数据，2016年末我国城镇化率为57.35%。我国城镇化率仍与国际水平相去甚远，国内的城市化水平还存在较大的提升空间。城市化进程的快速推进将扩大城市物业消费群体，这对于物业管理服务市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。目前国家已将刺激消费作为经济结构调整的重点之一，随着我国整体消费需求由基本需求型向享受型的转变，作为新兴第三产业的物业服务行业必将受益于消费规模的提升。

（4）城镇化不断推进、保障性安居工程不断推进提升物业服务需求

我国城镇人口比例从1978年的17.90%上升至2016年的57.35%，城镇人口比例的不断上升推动了商品住宅以及相关配套设施的发展，同时也为城市、乡镇物业管理行业创造了大量的需求。

为了解决我国低收入人群的住房需求，提升中低收入家庭的生活水平。国务院在2007年推出了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，以此为开端我国开始大规模建设保障性住房。作为一个全新的市场，保障性安居住房市场的发展为物业管理行业缓解了商品房市场增速放缓所带来的不利因素。

3、影响行业发展的不利因素



（1）人力成本日益增加

随着近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业管理行业属于劳务密集型产业，用工成本的上涨将给行业内企业带来较大的运营压力

通过引入新技术、新业态和新方式，开创全新物业商业模式。企业要提高物业服务的技术含量、增值服务和产品附加值，实现从粗放型传统服务业向集约型现代服务业的转变，建立物业管理科学发展的模式。

（2）行业集中度较低

截至 2014 年底，我国已有物业管理服务企业 10.5 万家，近年来，随着市场空间的逐步增长，物业管理服务企业数量持续增长。但多数企业的服务规模化、集约化程度较低，服务质量参差不齐，分布较为分散，行业的集中程度不高。

（3）行业责任边界较为模糊

物业管理涉及政府部门、建设单位、业主、物业管理企业等多方主体，权利义务关系复杂，责任交织，边界模糊，成为矛盾和纠纷的多发地。建设方遗留的质量缺陷、车位不足等设计问题、市政公用设施设备运营管理出现问题、业主私搭乱建等产生的矛盾，致使物业管理行业代人受过的现象较为普遍存在。

（4）专业人才缺乏

随着我国物业管理规模的扩大和业主要求的提高，使得物业管理企业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律，具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。我国取得物业管理资格的从业人员占全国物业管理从业人员的比重仍处在较低水平，远远不能满足行业发展需要。

（九）行业主要风险特征

1、政策法规风险

从 1994 年 3 月第一部物业管理法规《城市新建住宅小区管理办法》的出台，到 2003 年 6 月《物业管理条例》的颁布、再到 2004 年 3 月《物业管理企业资质管理办法》，2007 年 3 月《中华人民共和国物权法》及 2014 年 12 月《关于放开部分服务价格意见的通知》的公布，政府一直努力在完善物业管理行业的市场



引导机制、运作机制和监督机制，为行业的深化改革提供良好的法律环境。

但是从实际情况来看，物业管理不简单是一个行业管理问题，而是一个复杂的社会管理问题。物业管理涉及的行政职能部门有 27 个之多，涵盖了住建、国土、规划、公安、工商、地税、城管、质监、民防、税务、卫生、市政市容、消防、交通、民政、社会管理、园林绿化等多个部门，还涉及供电、供水、排水、燃气、通讯等多个专业经营公司，但各地方规章对上述部门在物业管理区域内的职责分工没有明确界定，加之行政指导监管力量不足，导致这二十几个部门在小区内的履职不到位，最终将管理触角止步于小区红线之外，客观上形成“只要在小区内，就是物业企业的事”的局面。

2、监管风险

我国物业管理行业企业需严格遵守国家发改委、住建部制定颁布的法律法规，并且接受中国物业管理协会及地方物业管理协会的监督。若企业在管理面积、从业人员要求等方面达不到《物业管理资质管理办法》的要求，则可能受到撤销企业资质的处罚；在制定价格、经营活动合规性方面若违反《物业管理条例》、《物业服务定价成本监审办法（试行）》，则可能会受到罚金等处罚，会对企业正常经营构成行业监管风险。

3、项目管理风险

伴随着商品房在我国的出现和发展，物业管理行业也正蓬勃兴起。同时在物业服务企业进行物业管理的过程中，开发商与业主之间的纠纷也涌现出来，致使物业管理工作无法正常进行；接管的物业项目可能存在合法手续缺失，或属违章建筑情况，物业接管后造成“违法管理”；受管理项目客观因素影响，工程施工中的安全隐患及监控难以到位。公司虽在承接项目前对项目目标的进行调查，对项目进行综合评价，但仍存在出现上述等情况的可能性，对公司日常管理业务的进行造成一定的影响。

4、市场竞争风险

我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量快速增长，截至 2014 年底，已约有 10.5 万家物业管理企业，近年来，企业数量仍呈上升趋势。随着行业的



进步，各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，将导致市场的竞争激烈程度进一步提升，从而消耗更多成本去开发和维护市场，带来更大的经营压力。

5、调价机制缺失风险

从经济规律方面讲，价值要与价格相符，同时，允许价格围绕价值上下波动但从物业服务方面讲，价格一直偏离价值，而且偏差的走势越来越大。物业企业和员工付出的社会劳动价值与他们得到的经济回报不相符，背离了等价交换的市场规则。这也是物业管理企业经济效益低下，经济行为扭曲的根本原因。

缺乏合理的调价机制、物业收费标准偏离服务成本，是制约物业管理市场健康发展的一个重要风险因素。目前我国商品房物业服务收费实行的是市场调节价，经济适用住房实行的是政府指导价。商品房由于业主大会成立困难、物业管理市场主体协商机制不健全、业主对物业费上调存在排斥心理等多种原因，物业费难以上涨，严重背离质价相符的基本市场规律，物业企业普遍出现亏损的情况，普通住宅和老旧小区尤为严重。

6、服务质量风险

目前大多数物业企业只能提供简单低端服务，优质服务有效供给不足，社会各界和业主评价普遍不高。部分物业企业思想不端正，仍以管理者自居，不尊重业主权利，管理不规范、服务不到位、收费不透明等问题不同程度存在。此外，物业行业服务工作具有长期性和持续性特点（节假日不休息，部分岗位需 24 小时运行），从业员工工资待遇普遍不高，同时，社会对行业又存在一定偏见，难以留住和吸引到高素质人才，而一线的保洁、保安等人员大多为年龄较大、学历较低的社会弱势群体或者外来务工人员，其工资水平徘徊在社会最低工资标准线，甚至连社保都无法保障，整体行业服务水平处于低位运行。

7、专业人才短缺、人才流失风险

现今物业管理行业已经从初期的保洁、安保等基本服务发展到提供专业化、规范化服务的阶段，行业对于拥有综合性服务技能和专业领域突出人才的需求较高，同时缺乏高水准的管理者。此外，由于物业管理规模迅速扩大，加上行业从



业人员的工资待遇低、工作强度高、工作压力大，致使一线员工流动率较高，可能会对服务质量造成一定的影响。

8、应收账款无法收回风险

物业管理行业中，服务业主的层级不尽相同，所处市场中的地位也会存在较大差异，存在部分业主拖欠管理费时间过长、数量较大的情况，导致一定的应收账款无法按时按量收回的风险，此外，追收业主管理费用成本较高，给公司带来一定的财务负担。

（十）公司的竞争优势与劣势

1、公司的竞争优势

（1）品牌优势

多年来，公司本着提供高品质的物业管理服务理念，为公司树立了很好的品牌形象。公司通过全体员工的不懈努力，在业务经营过程中，服务的物业项目获得多项荣誉，包括：2015年9月获得中国物业管理协会颁发的“2015物业管理最佳顾问咨询企业”、2016年8月获得四川省房地产行业诚信评价工作领导小组与四川省房地产业协会联合颁发的“四川省AA级诚信物业服务企业”、2016年12月获得四川省房地产业协会颁发的“四川省房地产优秀物业服务企业”、2016年12月获得四川省中小企业协会颁发的“2016年度中小企业最佳成长奖”等。同时，公司是四川省中小企业协会副会长单位，四川省房地产业协会常务理事单位，成都房屋建筑服务业协会副会长单位。

（2）前期介入能力

物业顾问服务主要指为房地产开发企业或者业主提供物业管理咨询服务，即物业顾问根据自身丰富的物业管理经验，为物业的工程施工、管线设计、物业功能规划等方面提供专业的建议，从而提高未来物业业主的入驻体验。

近年来，该类服务的市场需求逐年提升，很多开发商由于物业服务经验欠缺，导致很多设计施工为以后的物业管理带来了极大的不便，也导致了业主的不满，因此很多具有丰富经验的物业管理企业受聘提供物业顾问服务。



公司凭借较强的物业运营能力及丰富物业运营经验，在行业内较早提供物业顾问服务，通过提供顾问服务，提高了公司对于物业行业的了解，有利于公司提供更优质与更贴近物业特点的服务。

（3）项目管理经验优势

公司成立于2000年12月，公司管理的住宅小区物业管理费收取率超过95%，物业管理服务客户满意度较高，在处理客户投诉、响应并满足客户需求方面积累了大量的经验。

公司具备商业资产运营多年经验，专业服务于商业广场、专业市场、街区商业、城市综合体、写字楼等多种业态商业项目，在商业项目资产管理、商业运营和商业物业服务等方面拥有丰富经验，总结并形成了一套完整的商业运作模式。公司的“多业权项目”运营模式，通过“返租、整租、联营、托管”运作策略，实现资产增值运营。同时依托商家，通过主力店、品牌店引入，推动商住互动等商业运营策略，成功盘活商业项目，促使商业资产价值提升。

（4）创新经营优势

公司借助提供传统物业服务基础，搭建并整合客户资源平台，实施多元化经营，持续延伸挖掘产业链价值。公司不断探索企业盈利结构及盈利能力的转型升级，积极向现代服务企业转变。此外，公司管理层始终坚持对服务创新的推动，建设了较为完善的业务创新激励机制，调动了员工创新的积极性，鼓励以新的思维方式丰富服务内容，在不同维度落实服务的多元化。

（5）精细化管理优势

公司在管理上实施精细化管理，突出了“细化量化”，即在制定岗位责任制和各项规章制度过程中，把定量指标细化到物业管理各个角落，使每项工作始终都处于受控状态。同时，经过科学测算，把生产、服务和日常管理中所有能量化的指标全部量化，定出合理标准，做到管理全过程凭数据说话，以数据作为衡量工作的基本依据，减少了主观和人为因素。在工作方法上，讲求“严细实恒”，通过思想作风上严肃，组织程序上严谨，制度执行上严厉，基础管理上严格的工作态度和方法，对各项工作进行细致分工，努力做到管理无死角，服务无缺陷，



业主无怨言。此外，还着力培养员工扎实的工作作风和坚持“物业服务 365 天一个样”，“24 小时服务保质量”的理念，确保工作质量持续改进，循环上升。

2、公司的竞争劣势

（1）公司经营存在地域性

公司服务的客户主要集中在成都市境内，对四川省其他地区及省外的物业渗透不足，导致公司在全国市场中竞争优势不够明显。目前公司已将向成都市外扩张作为企业的发展战略之一，优先发展四川省内及西南市场，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。

（2）公司规模较小

公司规模与国内甚至四川省内行业中的大型物业服务企业存在较大差距，导致公司抗风险能力相对较弱。公司目前已签约的物业服务区域主要分布于西南地区，物业服务面积与全行业排名靠前的万科、绿城、长城等公司依然有较大的差距。在市场需求处于快速增长、企业兼并重组快速增加的趋势下，公司需要抓住市场的发展机遇，积极进行市场开拓，尽快把规模继续做大，提高公司的行业地位，增强抗风险能力与竞争力。与此同时，公司可以通过规模化经营为物业增值服务的发展积累资本和客户资源。

（3）融资渠道单一

公司是民营服务型企业，目前只能通过自身内部积累、股东投入获得资金支持，缺乏多样化的融资渠道在一定程度上限制了公司的发展。随着市场对于生活性服务需求的快速增长，为了满足业主及客户的更多日常生活需求，提高市场占有率，公司规模将逐渐扩大，因此对于资金的需求也将更加迫切。

（4）人力资源尚有缺口

公司已经通过自身的经营和发展，培养和积累了一批优秀的物业管理人才，但是随着公司业务不断发展，优秀的服务人员、物业管理人才均出现缺口。虽然公司一直在引进人才，但一定时期内人员配置与公司发展速度不匹配。

（5）公司增值服务能力仍处提升阶段



公司目前的物业服务仍偏传统模式，大部分的收入均为物业服务收入，虽然公司已经布局，并逐步提供一系列衍生服务，学习和借鉴国内一流物业管理企业的成功经验，打造符合客户个性的一站式后勤保障服务，紧贴业主的“衣食住行”，坚持“高起点、高标准、高附加值”的思想，打造多元化的经营模式，但截止目前，公司的增值服务能力仍有待加强。

（6）管理能力滞后于企业发展

公司自成立以来，逐渐形成了一支结构精简、人员精干、水平过硬的管理团队，通过适应业务、技术及市场等方面的要求使得经营管理具有自身的独特性。但是公司目前规模较小，处于快速扩张阶段，随着客户数量的不断增多，现有的管理模式能否适应公司的扩张速度仍具有一定的不确定性。



第三节 公司治理

一、公司报告期内股东大会、董事会、监事会制度建立及运行情况

（一）股东大会、董事会、监事会的建立健全和运行情况

有限公司成立于 2000 年 12 月 14 日，有限公司时期，公司制订了有限公司章程，并根据有限公司章程的规定建立了股东会。鉴于当时公司规模较小，有限公司未设立董事会，设执行董事一名；未设立监事会，设一名监事。股东会会议记录部分存在内容不规范，保存不完整的情况。但有限公司变更经营范围、变更住所、增加注册资本、股权转让、整体变更等重大事项均履行了相关程序。

2017 年 1 月 18 日股份公司成立，公司依法设立了股东大会、董事会、监事会，聘任了总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人，建立了以股东大会、董事会、监事会、经理层分权与制衡为特征的公司治理结构；按照证监会公布的《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》的要求制定了《公司章程》；根据《公司法》和《公司章程》的规定，制定《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，对三会的成员资格、召开程序、议事规则、提案、表决程序等作了进一步细化规定；制定了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露办法》等内部规章制度。

自股份公司成立以来，公司共召开了两次股东大会、两次董事会、一次监事会。公司三会会议召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相关议事规则的规定。三会运作较为规范，会议资料保存完整。在历次三会会议中，公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。

（二）上述机构及相关人员履行职责情况

股份公司成立以来，公司股东大会、董事会、监事会均按照相关规章制度审议属其职权范围内的事项，公司股东、董事、监事积极行使《公司章程》及三会议事规则赋予的权利和履行应尽的义务，目前公司股东大会、董事会、监事会履行职责情况良好。



股份公司成立以来,公司高级管理人员及其他相关人员,也能够积极行使《公司章程》及相关公司规章制度赋予的权利和履行应尽的义务,目前履行职责情况良好。

综上,股份公司成立后,公司三会有序运行、运作规范。公司股东、董事、监事和高级管理人员能各尽其责,履行勤勉忠诚的义务,未发生损害股东、债权人和其他第三人合法权益的情形。

(三) 关于投资者参与公司治理机制的相关情况

为进一步完善公司治理结构,规范公司投资者关系工作,加强公司与投资者和潜在投资者之间的沟通,加深投资者对公司的了解和认同,促进公司与投资者之间长期、稳定的良好关系,提升公司的诚信度、核心竞争能力和持续发展能力,实现公司价值最大化和股东利益最大化,公司制定了《投资者关系管理制度》,内容包括投资者关系管理工作中公司与投资者沟通的内容、公司与投资者沟通的方式等,并制定了《信息披露办法》,对信息披露进行了具体明确的规定。

(四) 职工代表监事履行责任的实际情况

《公司章程》第一百四十四条规定:“公司设监事会,监事会由3名监事组成,设主席1人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议;监事会主席不能履行职务或者不履行职务的,由半数以上监事共同推举1名监事召集和主持监事会会议。”

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表,其中职工代表的比例为1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。”

根据《公司法》等有关法律法规规定,公司于2017年1月9日组织召开了职工大会,经与会职工现场表决选举职工刘丹徽为股份公司第一届监事会职工代表监事。刘丹徽作为职工代表监事出席了于同日召开的股份公司第一届监事会第一次会议,审议并通过了监事会主席选举的决议。任职期间,公司职工代表监事按照《公司章程》、《监事会议事规则》履行监事职责和义务,在完善公司治理结构、规范公司决策程序和促进公司提高经营管理水平等方面发挥了应有的监督和



制衡作用。

二、董事会对公司现有治理机制的讨论和评估

公司董事会对公司治理机制执行情况进行了评估。公司董事会认为，自股份公司成立以来，公司根据《公司法》及其它相关法律法规并结合公司的实际情况，建立了健全的股东大会、董事会，监事会和高级管理人员构成的法人治理结构，并一直按照相关规定和制度规范运作。公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露办法》等公司治理制度。同时，公司能够严格依照《公司法》和《公司章程》的相关规定，按时召开股东大会、董事会及监事会。公司目前设 5 名董事、3 名监事、5 名高级管理人员，董事、监事、高级管理人员的人数、任职资格、选举、聘任及解聘程序均符合《公司法》和《公司章程》的相关规定。股份公司三会能够按照三会议事规则等公司制度规范运作，决策程序、决策内容合法有效，三会运行良好。

（一）股东知情权、参与权、质询权和表决权等权利的保障

公司按照《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第 3 号—章程必备条款》等法规规章的规定制定了《公司章程》，通过了《对外投资管理制度》、《信息披露办法》等制度，其中《公司章程》中明确规定了股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利，给所有股东提供了必要的、充分的权利保障。

（二）投资者关系管理

公司制定了《投资者关系管理制度》和《信息披露办法》等制度，规定了公司投资者关系管理的目的、主要内容和工作方式等事项。

《投资者关系管理制度》规定了投资者关系管理的目的和原则、内容与方式、投资者关系管理负责人及工作职责、投资者关系管理信息披露等内容，明确了董事会秘书为公司投资者关系管理工作的主管负责人，通过信息披露与交流，加强与投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平，以



实现公司整体利益最大化和保护投资者合法权益的管理行为。

《信息披露办法》规定了信息披露的内容、范围、格式、时间、信息披露的原则、信息披露的管理和信息披露的实施等内容。公司应按公开、公平、公正的原则对待所有股东，严格按相关规定及时披露，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）纠纷解决机制

《公司章程》第二百零五条规定，“公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决。协商不成的，任何一方均有权将有关争议提交公司住所地有管辖权的人民法院通过诉讼方式解决。”

《公司章程》第三十三条规定，“董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，连续 180 日以上单独或合计持有公司 1% 以上股份的股东有权书面请求监事会向人民法院提起诉讼；监事会执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。

监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到请求之日起 30 日内未提起诉讼，或者情况紧急、不立即提起诉讼将会使公司利益受到难以弥补的损害的，前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

他人侵犯公司合法权益，给公司造成损失的，本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。”

《公司章程》第三十四条规定。“董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定，损害股东利益的，股东可以向人民法院提起诉讼。”

（四）关联股东和董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》中规定对于公司与股东及关联方之间关联交易，应当严格按照关联交易的决策程序履行董事会、股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决；针对关联交易，公司



还制定了《关联交易管理制度》、《防范大股东及其他关联方资金占用制度》，对公司关联交易范围、原则、关联交易的决策、信息披露进行了规定。

（五）财务管理、风险控制机制

公司建立了《财务管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等一系列规章制度，确保了各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

公司的财务管理和内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷。内部控制制度有效的保证了公司经营业务的有效进行，保护了公司资产的安全完整，能够防止、发现、纠正错误，保证了公司财务资料的真实性、合法性、完整性，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。

（六）累积投票制

《公司章程》第八十四条规定，“董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会表决。

股东大会就选举董事、监事进行表决时，应当实行累积投票制。”

《公司章程》第八十五条规定，“累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。”

（七）公司董事会对公司治理机制的评估结果

股份公司成立以来，依照《公司法》等相关法律法规的要求，建立了股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的公司治理结构。建立健全了股东大会、董事会、监事会相关制度。公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等规章制度。

股份公司创立大会暨 2017 年度第一次临时股东大会、2017 年度第二次临时股东大会选举产生了董事会、监事会成员，公司职工代表大会选举产生了一名职工代表监事、股份公司第一届董事会第一次会议选举产生了董事长，聘任了总经理、财务负责人等高级管理人员。股份公司第一届监事会第一次会议选举产生了



监事会主席。

公司建立了与生产经营相适应的组织机构，设立了职能部门，建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内控管理制度，比较科学的划分了每个部门的职责权限，形成了相互配合、相互制衡的机制。

公司已通过《公司章程》等明确规定了股东具有查阅、索取“三会”会议决议、记录及财务会计报告等资料的权利，以及对公司的经营进行监督、提出建议或质询的权利，同时公司挂牌后将按照相关规定严格履行信息披露的义务。股东具有依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会、并行使相应表决权的权利。符合条件的股东有权利按照相关法律法规及章程规定的流程提请召开临时股东大会、或向人民法院提起诉讼、寻求法律救济。《公司章程》中对监事会的职权进行了明确规定，保证监事会得以有效发挥监督作用。公司通过上述治理机制使股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利得到有效保障。

《公司章程》中对信息披露、投资者关系管理、利润分配原则、纠纷解决机制与财务会计管理等内容作了明确规定。同时，股份公司制定并审议通过了《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》等一系列规则，据此进一步对公司的对外担保和投资、关联交易、信息披露及投资者管理等行为进行规范和监督。

公司现有的治理机制能够给所有股东提供合适的保护，能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司将根据自身业务的发展以及新的政策法规的要求，及时补充和完善公司治理机制，同时公司的董事、监事、高级管理人员等相关人员也会进一步加强对相关法律法规的学习，更有效地执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

三、公司及控股股东、实际控制人报告期内存在的违法违规及受处罚情况

（一）公司报告期存在的违法违规行为及受处罚情况

1、税收滞纳金

按照国家税收相关政策，公司自 2016 年 5 月 1 日起作为增值税纳税人，向税务主管机关缴纳增值税。因此，公司对“营改增”之前的营业税缴纳情况进行了清理，主动补缴了相关税款，因此产生了税收滞纳金，共缴纳 39,863.59 元。



公司已补缴税款与足额缴纳滞纳金，并积极与当地税务主管地方沟通。当地税务主管机关未就此事项对公司进行处罚，同时公司取得了当地税务主管机关出具的无违法违规《证明》：未发现公司存在重大违法违规行为。除上述涉税事项外，公司报告期内无故意拖欠税款、故意漏缴税款等违法违规行为。

除上述已披露事项外，公司不存在其他违法违规及受处罚事项。公司获得了成都市武侯区地方税务局、成都市武侯区国家税务局、成都市工商行政管理局、成都市人力资源和社会保障局等行政主管部门出具的证明，确认公司不存在重大违法违规事项。

子公司洁华科技亦取得了成都市武侯区地方税务局、成都市武侯区国家税务局、成都市武侯区市场监管局、成都市人力资源和社会保障局等行政主管部门出具的证明，确认洁华科技不存在重大违法违规事项。

（二）控股股东、实际控制人报告期存在的违法违规行为及受处罚情况

公司控股股东、实际控制人出具了书面承诺声明，报告期内不存在重大违法违规行为，未因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形，不存在对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任等情形。

截至本公开转让说明书签署日，公司、子公司、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

（三）公司涉及的诉讼、仲裁

1、重大诉讼案件

报告期初至本公开转让说明书签署日，公司涉及的重大诉讼事项详见下表：

序号	判决书编号	判决时间	案由/事由	原告(上诉人)	被告(被上诉人)	标的金额(元)	诉讼阶段
1	(2015)青白民初字第3601号	2016年4月20日	物业服务合同纠纷	信谊物业	四川大邦置业有限公司	4,464,399.46	已结案



序号	判决书编号	判决时间	案由/事由	原告(上诉人)	被告(被上诉人)	标的金额(元)	诉讼阶段
2	(2014)成民终字第5595号	2015年12月23日	物业服务合同纠纷	成都世永商贸有限公司(一审被告)	信谊物业(一审原告)	2,699,408.90	已结案
3	(2015)武侯民初字第4977号	2016年7月25日	物业服务合同纠纷	信谊物业	四川百事佳国际房地产开发有限公司	905,868.54	一审胜诉, 二审上诉审理中

(1) 有限公司起诉物业开发商四川大邦置业有限公司要求其支付拖欠的空置房物业服务费及违约金, 公司胜诉, 因四川大邦置业有限公司经营不善, 陷入多起诉讼赔偿中, 该诉讼涉及的应收账款已计提坏账。

(2) 成都世永商贸有限公司在物业项目交接时未能按照相关规定正常办理交接, 信谊物业代其垫付了物业服务费及维修费用。一审中, 信谊物业为原告, 诉请成都世永商贸有限公司支付有限公司垫付的物业服务及维修费用及违约金合计 2,699,408.90 元, 信谊物业胜诉。被告不服, 上述至成都市中级人民法院, 二审维持原判。目前公司正向人民法院申请强制执行。

(3) 在更换物业服务公司过程中, 四川百事佳国际房地产开发有限公司未按照小区业主委员会与有限公司签署的物业服务协议缴纳物业服务费, 同时有限公司代其垫付了水电费、垃圾清运费。一审判决, 被告四川百事佳国际房地产开发有限公司支付原告有限公司垫付的物业服务费及水电费、垃圾清运费及违约金合计 905,868.54 元。四川百事佳国际房地产开发有限公司不服一审判决, 向成都市中级人民法院提起上诉, 二审正在审理中。截至本公开转让说明书签署日, 该案正处于审理过程中。

2、仲裁

报告期初至本公开转让说明书签署日, 公司共涉及的劳动争议仲裁案件两件, 均为工伤事故赔偿案件, 均通过调解结案, 涉案金额分别为 39.46 万元、20.00 万元。截止本公开转让说明书签署日, 公司均已向相关方支付赔偿金, 相关仲裁案件均执行完毕。

四、公司的独立性



公司严格按照《公司法》和《公司章程》等法律法规和相关规章制度规范运作，建立了健全的法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，并具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）公司的业务独立性

公司主营业务为物业管理、服务。公司具有独立面对市场进行持续自主经营的能力；公司日常经营不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或者其他第三方重大依赖的情形；公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在实质上的同业竞争或者显失公平的关联交易。

（二）公司的资产独立性

公司由有限公司整体变更设立，承继了原有限公司的所有资产和负债，并依法办理相关资产和产权的变更登记，发起人出资足额到位。与公司业务经营相关的主要资产均由公司拥有所有权或使用权。公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理。公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业形成重大依赖的情况。公司与控股股东及实际控制人及其控制的其他企业之间产权关系明确，控股股东及实际控制人未占用公司资产及其他资源，公司也未为其提供担保。

（三）公司的人员独立性

公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生。公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪水。公司拥有独立运行的人力部门，建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系，能够自主招聘管理人员和职工，与公司员工签订了劳动合同。

（四）公司的财务独立性

公司取得了《开户许可证》，设置了独立的财务部门，配备了专职的财务人



员，建立了独立的、规范的会计核算体系和财务管理制度，依法独立进行财务决策。公司财务会计人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职，未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

（五）公司的机构独立性

公司设立股东大会、董事会和监事会等决策机构和监督机构，聘请总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员，组成了完整的法人治理结构，实行董事会领导下的总经理负责制。公司根据生产经营的需要设置了完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰。公司组织机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在合署办公、混合经营的情形，自设立以来未发生股东越级干预公司正常生产经营活动的现象。

五、公司报告期内资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况

（一）报告期内公司资金被关联方占用情况。

1、报告期内资金占用情况

报告期内，公司存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况。详见下表：

关联方	2015年12月31日余额	本期拆入	本期偿还	2016年12月31日余额
致中和	888,000.00	-	888,000.00	-
泰来停车场	102,000.00	-	102,000.00	-

（续表）

关联方	2015年1月1日余额	本期拆入	本期偿还	2015年12月31日余额
致中和	888,000.00	-	-	888,000.00
泰来停车场	350,000.00	-	248,000.00	102,000.00

报告期内，公司关联方占款项性质为资金拆借款。截至2016年12月31日，上述拆出资金已全部还清。截至本公开转让说明书签署日，2017年度公司未发



生关联方资金占用情形。

资金拆借中，因公司与关联方致中和、泰来停车场资金拆借未约定具体还款期限，公司按照 1 年期同期银行贷款基准利率（2015 年末 4.6%，2016 年 12 月 31 日 4.6%）对实际控制人及其控制的企业拆借资金进行测算，公司利润总额影响如下：

项目	2016 年度	2015 年度
拆出资金损失的利息（元）	20,508.33	46,552.00
当期利润总额（元）	2,654,439.53	2,514,425.72
占当期利润总额的比（%）	0.77	1.85

报告期内，公司未向实际控制人控制的企业收取资金占用费，导致 2016 年度、2015 年度分别影响利润总额 2.05 万元、4.66 万元，绝对金额及占当期利润总额比例均较小，对公司财务状况不存在重大不利影响。截至 2016 年末，所有资金拆借款已全部还清。

（二）报告期内公司为关联方提供担保情况。

报告期内，并截至本公开转让说明书签署日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或其他关联方担保的情况。

（三）防止公司股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源所采取的具体安排及执行情况

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司制定和通过了《公司章程》、三会议事规则、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对关联方的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。

公司从制度层面规范了关联方（特别是控股股东）资金占用的程序，能有效避免关联方资金占用对公司利益的损害。自股份公司成立以来，公司股东均遵守《公司章程》及内部控制制度的规定，未发生关联方占用资源（资金）的情形，



上述制度得到有效执行。

六、同业竞争的情况

(一) 实际控制人控制的企业

报告期内，公司控股股东、实际控制人为邱凌云、王远玲夫妇。截至公开转让说明书签署日，公司控股股东、实际控制人除本公司及子公司外，控制的其他企业或单位情况如下：

序号	关联方名称	与本公司关系	经营范围	是否同业竞争
1	致中和	实际控制人控制的企业、公司参股企业	国内商务信息咨询；会议及展览服务；企业营销策划；销售：计算机软硬件及耗材、办公用品、日用百货、电子产品、五金交电；房地产营销策划；房屋租赁。	否
2	信都科技	实际控制人控制的企业	生产、销售商用密码产品、生产通信设备、计算机；商品批发与零售；科技交流和推广服务、软件开发。	否
3	信谊机电（注销中）	实际控制人控制的企业	机电设备安装、楼宇智能化设备安装、中央空调、供水设备、设施、消防设备及各类安防设备的保养、维修。	否
4	约伯文化（注销中）	实际控制人控制的企业	计算机图文设计；零售工艺美术品（不含金饰品），办公用品；广告代理，展览，展示服务。指批发商向批发、零售单位及其他企业、事业、机关批量销售生活用品和生产资料的活动，以及从事进出口贸易和贸易经纪与代理的活动。批发商可以对所批发的货物拥有所有权，并以本单位、公司的名义进行交易活动；也可以不拥有货物的所有权，而以中介身份做代理销售商。本类还包括各类商品批发市场中固定摊位的批发活动。	否
5	泰来停车场（注销中）	实际控制人控制的企业	停车；汽车美容。	否
6	嘉信德	实际控制人控制的企业	企业管理咨询；计算机技术咨询；展览展示服务；市场营销策划；企业形象策划；货物及技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	否
7	君信合	合伙企业股东、实际控制人控制的企业	企业管理服务；财务咨询；企业营销策划；货物及技术进出口。	否



序号	关联方名称	与本公司关系	经营范围	是否同业竞争
8	诚信明	合伙企业股东、实际控制人控制的企业	商务信息咨询；会务及展览展示服务；市场营销策划；计算机网络领域内技术开发、技术咨询、技术服务；销售：办公用品、电子产品、纸制品。	否
9	勤为径	实际控制人控制的企业	商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；财务咨询；展览展示服务；会务服务；计算机网络技术开发、技术咨询、技术服务、企业形象策划；市场调研；人才信息咨询；翻译服务；策划文化艺术交流活动；企业登记代理服务；办公用品；电子产品；纸制品批发零售。	否
10	汇鑫晟	实际控制人控制的企业	受托管理股权投资企业，从事股权投资管理及相关咨询服务。	否

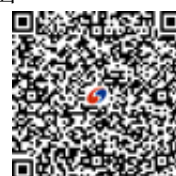
截至公开转让说明书签署日，致中和经营范围与公司不同且未实际经营业务；信都科技主要从事生产和销售商用密码器的业务；信谊机电主要从事楼宇机电设备安装维护业务；汇鑫晟主要从事股权投资业务；嘉信德经营范围与公司不同且目前未开展任何业务；君信合、诚信明和勤为径为持股平台，未开展其他经营业务。上述公司主要业务与公司差异较大，不存在同业竞争关系。此外，信谊机电、约伯文化、泰来停车场均在当地工商行政管理局进行了清算备案，注销程序履行中。

（二）其他关联企业

需要特别说明的是，公司的其他关联企业四川罗文物业管理有限公司，该公司为一年内由公司实际控制人直接控制的公司，经营范围为：物业管理服务；房地产营销策划；房地产开发；房屋经纪；酒店管理；花卉种植销售。公司实际控制人为消除潜在的同业竞争，将四川罗文物业管理有限公司股权于2017年1月对外转让给非关联的第三方。报告期内，公司向罗文物业采购秩序维护服务，关联交易采购金额较大。公司实际控制人承诺，将结合公司经营战略的发展，采用优胜劣汰的原则，逐步引入多家秩序维护服务提供商，降低对罗文物业的采购金额。

（三）关于避免同业竞争的承诺

为避免日后发生潜在同业竞争，公司股东、董事、监事、高级管理人员均出



具了《避免同业竞争的承诺函》，载明：

“本人目前没有，将来也不从事与股份公司及其控制的其他企业主营业务相同或相似的生产经营活动，本人也不会通过投资于其它经济实体、机构、经济组织从事或参与和股份公司及其控制的其他企业主营业务相同的竞争性业务，本人也不会在该等与股份公司有竞争关系的经济实体、机构、经济组织担任董事、高级管理人员；

如果股份公司及其控制的其他企业在其现有业务的基础上进一步拓展其经营业务范围，而本人对此已经进行生产、经营的，只要本人仍然是股份公司的董事，本人同意在合理期限内对该相关业务进行转让且股份公司在同等商业条件下有优先收购权；

对于股份公司及其控制的其他企业在其现有业务范围的基础上进一步拓展其经营业务范围，而本人目前尚未对此进行生产、经营的，只要本人仍然是股份公司的董事，本人将不从事与股份公司及其控制的其他企业相竞争的该等新业务；

股份公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌及公开转让交易后，本人将不会变更、解除本承诺；

本人将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本人将承担股份公司、股份公司股东或利益相关方因此所受到的任何损失。”

七、董事、监事、高级管理人员其他有关情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有股份情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况如下：

序号	姓名	职位（与管理层的关系）	持股数量（股）		合计持股（股）
			直接持有	间接持有	
1	王远玲	董事长、总经理	900,000	570,000	1,470,000
2	邱凌云	董事长、总经理的配偶	7,900,000	615,000	8,515,000



序号	姓名	职位（与管理层的关系）	持股数量（股）		合计持股（股）
			直接持有	间接持有	
3	田长松	董事、副总经理	-	-	-
4	张国平	董事、副总经理	-	-	-
5	王礼平	董事	-	-	-
6	邱凯迪	董事、董事会秘书	-	-	-
7	杨琴	监事会主席	-	15,000	15,000
8	杨小波	监事	-	-	-
9	刘丹徽	职工监事	-	-	-
10	秦杨	财务负责人	-	-	-
合计			8,800,000	1,200,000	10,000,000

注：公司董事长、总经理王远玲女士直接持有公司 9.00% 的股份，通过持股平台间接持有公司 5.70% 的股份；邱凌云直接持有公司 79.00% 的股份，通过持股平台间接持有公司 6.15% 的股份；杨琴持有君信合 2.5% 的出资，君信合持有公司股份 600,000 股，杨琴间接持股 15,000 股。

（二）董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事长、董事会秘书邱凯迪系董事长兼总经理王远玲之子。除上述情形外，本公司其他董事、监事、高级管理人员互相之间不存在亲属关系。

（三）董事、监事、高级管理人员与申请挂牌公司签订重要协议和作出重要承诺

公司董事长、总经理王远玲女士及公司董事、副总经理张国平先生系退休返聘人员，与公司签订劳务合同；其余董事、监事和高级管理人员均与公司签订了劳动合同，对双方的权利义务进行了约定。截至本公开转让说明书签署日，上述有关合同履行正常。

公司董事、监事、高级管理人员根据全国中小企业股份转让系统的相关要求对挂牌申报文件出具了相应声明、承诺。

（四）董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况



截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

序号	姓名	在公司任职	任职单位	担任职务
1	王远玲	董事长、总经理	泰来停车场	监事
			嘉信德	执行董事
			诚信明	执行事务合伙人
			致中和	执行董事
2	田长松	董事、副总经理	洁华科技	董事长
3	张国平	董事、副总经理	无	无
4	王礼平	董事	洁华科技	董事
5	邱凯迪	董事、董事会秘书	汇高行	监事
			汇鑫晟	监事
6	杨琴	监事会主席	君信合	有限合伙人
7	杨小波	监事	无	无
8	刘丹徽	监事	无	无
9	秦杨	财务负责人	无	无

（五）董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

1、董事、监事、高级管理人员对外投资情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员对外投资情况如下：

序号	姓名	在公司任职	投资情况		
			投资单位	经营范围	持股比例
1	王远玲	董事长、总经理	致中和	国内商务信息咨询；会议及展览服务；企业营销策划；销售：计算机软硬件及耗材、办公用品、日用百货、电子产品、五金交电。	83.33%
			信谊机电（注销中）	机电设备安装、楼宇智能化设备安装、中央空调、供水设备、设施、消防设备及各类安防设备的保养、维修。	40.00%
			约伯文化	计算机图文设计；零售工艺美术品	40.00%



序号	姓名	在公司任职	投资情况		
			投资单位	经营范围	持股比例
			(注销中)	(不含金饰品), 办公用品; 广告代理, 展览, 展示服务。指批发商向批发、零售单位及其他企业、事业、机关批量销售生活用品和生产资料的活动, 以及从事进出口贸易和贸易经纪与代理的活动。批发商可以对所批发的货物拥有所有权, 并以本单位、公司的名义进行交易活动; 也可以不拥有货物的所有权, 而以中介身份做代理销售商。	
			泰来停车场 (注销中)	停车、汽车美容	90.00%
			诚信明	商务信息咨询; 会务及展览展示服务; 市场营销策划; 计算机网络领域内技术开发、技术咨询、技术服务; 销售: 办公用品、电子产品、纸制品。	95.00%
			嘉信德	计算机技术咨询; 展览展示服务; 企业形象策划; 货物及技术进出口。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。	80.00%
			勤为径	商务信息咨询; 企业管理咨询; 市场营销策划; 财务咨询; 展览展示服务; 会务服务; 计算机网络技术开发、技术咨询、技术服务、企业形象策划; 市场调研; 人才信息咨询; 翻译服务; 策划文化艺术交流活动; 企业登记代理服务; 办公用品; 电子产品; 纸制品批发零售。	60.80% (间接持有)
2	邱凯迪	董事、董事会秘书	汇鑫晟	受托管理股权投资企业, 从事股权投资管理及相关咨询服务。	40.00%
3	杨琴	监事会主席	君信合	企业管理服务; 财务咨询; 企业营销策划; 货物及技术进出口。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。	2.50%

除上述情形外, 本公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对外投资情况。

2、董事、监事、高级管理人员对外投资是否与公司存在利益冲突

如本节“六、同业竞争的情况”所述, 本公司董事、监事、高级管理人员投



资的公司与公司不存在同业竞争或其他利益冲突。

（五）董事、监事、高级管理人员的任职资格及诚信情况

截止本公开转让说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员符合《公司法》及国家相关法律法规规定的相关任职资格。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施，未受到全国股份转让系统公司公开谴责。

公司董事、监事、高级管理人员声明内容如下：

“截至本声明出具之日，本人作为成都信谊物业股份有限公司的董事/监事/高级管理人员，符合《中华人民共和国公司法》等法律法规及其他规范性文件规定的任职资格，且不存在下列违反诚信的情形：

一、无民事行为能力或者限制民事行为能力；

二、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；

三、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；

四、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；

五、个人所负数额较大的债务到期未清偿；

六、2015年1月至今因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；

七、因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论；

八、2015年1月至今对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规而被处罚负有责任；

九、2015年1月至今曾受到中国证券监督管理委员会行政处罚或被采取证



券市场禁入措施、曾受到全国中小企业股份转让系统有限责任公司公开谴责；

十、欺诈或其他不诚实行为。”

（六）董事、监事、高级管理人员其它对公司持续经营有不利影响的情形

报告期内，董事、监事、高级管理人员没有其他对公司持续经营有不利影响的情形。

八、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况及原因

（一）公司董事、监事、高级管理人员变化情况

1、董事的变动情况

有限公司阶段未设董事会，设执行董事一名。2015年1月至2015年11月由邱凌云担任；2015年11月至股份公司成立前王远玲任公司执行董事。

2017年1月9日，公司创立大会暨2017年度第一次临时股东大会选举产生了第一届董事会成员王远玲、张国平、田长松、王礼平、邱凌云、邱凯迪。

2017年3月13日，公司召开2017年度第二次临时股东大会。公司董事邱凌云因个人原因向公司股东大会提出辞任公司董事。本次股东大会会议审议通过了《公司董事邱凌云辞职报告的议案》，同意邱凌云辞去公司董事。

2、监事的变动情况

有限公司阶段未设监事会，设监事一名。2015年1月至2015年11月，由肖祝任公司监事；2015年11月至股份公司成立前，由邱凌云任公司监事。

2017年1月9日，公司职工大会选举刘丹徽为第一届监事会职工代表监事。

2017年1月9日，公司创立大会暨2017年度第一次临时股东大会选举产生了股东代表监事杨琴、杨小波，与职工代表监事刘丹徽组成股份公司第一届监事会。

3、高级管理人员变化情况

有限公司阶段，2015年1月至2015年11月由邱凌云担任总经理；2015年



11 月至股份公司成立前，由王远玲任公司总经理。

2017 年 1 月 9 日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任邱凌云为总经理，聘任秦杨为公司财务负责人，聘任邱凯迪为公司董事会秘书。

2017年2月26日，股份公司召开第一届董事会第二次会议。公司总经理邱凌云于本次会议因个人原因向董事会提出辞去公司总经理职务，本次董事会会议审议通过了《公司总经理辞职报告的议案》，同意邱凌云辞去公司总经理职务，同意聘请王远玲为公司总经理，聘请张国平、田长松为公司副总经理。

（二）公司董事、监事、高级管理人员变动原因

有限公司阶段，公司规模较小，治理结构较为简单，未设立董事会，设执行董事1名，公司未设立监事会，设1名监事，聘任了总经理。股份公司成立后，选举产生了公司董事和监事，聘请了总经理、董事会秘书、财务负责人，完善了公司治理结构。2017年2月公司董事及总经理邱凌云因个人原因，辞任公司董事及总经理职务，根据公司业务发展的需要，聘请王远玲为公司总经理，聘请张国平、田长松为公司副总经理。



第四节 公司财务

一、财务报表

(一) 最近两年及一期合并财务报表

合并资产负债表

单位：元

项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	12,126,741.62	8,606,375.68	2,333,378.82
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	10,137,024.66	14,315,741.71	11,691,037.03
预付款项	10,000.00	10,000.00	46,777.50
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	762,282.10	411,567.23	2,967,072.40
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	502,513.50	604,737.86	-
流动资产合计	23,538,561.88	23,948,422.48	17,038,265.75
非流动资产：			
可供出售金融资产	355,973.70	355,973.70	400,000.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	3,983,277.25	3,983,277.25	3,993,343.38
投资性房地产	-	-	-
固定资产	1,339,576.81	1,365,168.35	123,427.49



项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
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	834,881.38	868,436.66	284,444.44
递延所得税资产	379,804.46	428,077.09	443,034.32
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	6,893,513.60	7,000,933.05	5,244,249.63
资产总计	30,432,075.48	30,949,355.53	22,282,515.38
流动负债：			
短期借款	-	-	-
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	884,094.94	643,742.81	381,211.17
预收款项	5,730,867.75	6,087,345.48	2,734,182.62
应付职工薪酬	1,122,049.34	2,001,435.67	-
应交税费	1,250,611.49	1,265,756.56	1,521,943.91
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	3,848,101.33	4,126,010.30	4,102,491.39
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	-	-	-



项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债合计	12,835,724.85	14,124,290.82	8,739,829.09
非流动负债：			
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	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	12,835,724.85	14,124,290.82	8,739,829.09
所有者权益：			
实收资本（股本）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	5,779,473.87	5,799,271.52	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	149,914.25	71,063.63	444,247.91
未分配利润	1,490,263.68	771,087.21	3,018,328.07
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司股东权益合计	17,419,651.80	16,641,422.36	13,462,575.98



项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
少数股东权益	176,698.83	183,642.35	80,110.31
所有者权益合计	17,596,350.63	16,825,064.71	13,542,686.29
负债和股东权益总计	30,432,075.48	30,949,355.53	22,282,515.38



合并利润表

单位：元

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
一、营业收入	3,494,879.15	34,066,726.36	24,604,274.55
减：营业成本	2,061,705.96	23,853,791.44	16,003,534.29
税金及附加	4,055.71	693,125.05	1,387,642.30
销售费用	-	-	-
管理费用	517,498.82	6,580,011.88	3,972,916.10
财务费用	6,708.89	-56,115.86	11,884.45
资产减值损失	-193,090.56	-85,828.91	507,215.07
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)	-	-10,066.13	-6,656.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-10,066.13	-6,656.62
二、营业利润(损失以“-”号填列)	1,098,000.33	3,071,676.63	2,714,425.72
加：营业外收入	3,028.00	7,946.10	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	11,963.02	425,183.20	200,000.00
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额(损失以“-”号填列)	1,089,065.31	2,654,439.53	2,514,425.72
减：所得税费用	287,779.39	832,061.11	356,330.48
四、净利润(损失以“-”号填列)	801,285.92	1,822,378.42	2,158,095.24
其中：被合并方在合并前实现的净利润	12,779.72	383,451.99	-59,408.77
归属于母公司所有者的净利润	798,027.09	1,718,846.38	2,174,135.61
少数股东损益	3,258.83	103,532.04	-16,040.37
五、每股收益	-	-	-
(一) 基本每股收益	0.08	0.17	0.22
(二) 稀释每股收益	0.08	0.17	0.22
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	801,285.92	1,822,378.42	2,158,095.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	798,027.09	1,718,846.38	2,174,135.61
归属于少数股东的综合收益总额	3,258.83	103,532.04	-16,040.37



合并现金流量表

单位：元

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	7,733,800.41	40,098,337.42	16,787,124.62
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,729,566.66	15,467,601.25	13,294,941.68
经营活动现金流入小计	9,463,367.07	55,565,938.67	30,082,066.30
购买商品、接受劳务支付的现金	1,276,132.20	15,929,093.34	3,351,494.51
支付给职工以及为职工支付的现金	1,627,435.94	11,364,377.27	12,769,861.11
支付的各项税费	348,317.14	3,414,068.91	1,078,162.48
支付其他与经营活动有关的现金	2,656,755.85	18,517,134.97	12,187,507.71
经营活动现金流出小计	5,908,641.13	49,224,674.49	29,387,025.81
经营活动产生的现金流量净额	3,554,725.94	6,341,264.18	695,040.49
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
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	-	2,920,475.00	248,000.00
投资活动现金流入小计	-	2,920,475.00	248,000.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,360.00	1,517,978.76	331,700.00
投资支付的现金	30,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,460,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	34,360.00	2,977,978.76	331,700.00
投资活动产生的现金流量净额	-34,360.00	-57,503.76	-83,700.00
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-



项目	2017年1月	2016年度	2015年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,315,461.54	1,675,618.91
筹资活动现金流入小计	-	5,315,461.54	1,675,618.91
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	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	5,326,225.10	1,225,333.40
筹资活动现金流出小计	-	5,326,225.10	1,225,333.40
筹资活动产生的现金流量净额	-	-10,763.56	450,285.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	3,520,365.94	6,272,996.86	1,061,626.00
加：期初现金及现金等价物余额	8,606,375.68	2,333,378.82	1,271,752.82
六、期末现金及现金等价物余额	12,126,741.62	8,606,375.68	2,333,378.82



合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2017年1月						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	10,000,000.00	5,799,271.52	-	71,063.63	771,087.21	183,642.35	16,825,064.71
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	10,000,000.00	5,799,271.52	-	71,063.63	771,087.21	183,642.35	16,825,064.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-19,797.65	-	78,850.62	719,176.47	-6,943.52	771,285.92
（一）净利润	-	-	-	-	798,027.09	3,258.83	801,285.92
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	798,027.09	3,258.83	801,285.92
（三）股东（或所有者）投入和减少资本	-	-19,797.65	-	-	-	-10,202.35	-30,000.00
1. 股东（或所有者）投入资本	-	-	-	-	-	-10,202.35	-10,202.35
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-19,797.65	-	-	-	-	-19,797.65



项目	2017年1月						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润		
(四) 利润分配	-	-	-	78,850.62	-78,850.62	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	78,850.62	-78,850.62	-	-
2. 对股东(或所有者)的分配	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(五) 股东(或所有者)权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用(以负号填列)	-	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000.00	5,779,473.87	-	149,914.25	1,490,263.68	176,698.83	17,596,350.63



合并所有者权益变动表（续表）

项目	2016 年度						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	444,247.91	3,018,328.07	80,110.31	13,542,686.29
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	444,247.91	3,018,328.07	80,110.31	13,542,686.29
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	5,799,271.52	-	-373,184.28	-2,247,240.86	103,532.04	3,282,378.42
（一）净利润	-	-	-	-	1,718,846.38	103,532.04	1,822,378.42
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	1,718,846.38	103,532.04	1,822,378.42
（三）股东（或所有者）投入和减少资本	-	1,460,000.00	-	-	-	-	1,460,000.00
1. 股东（或所有者）投入资本	-	1,460,000.00	-	-	-	-	1,460,000.00
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	127,648.05	-127,648.05	-	-



项目	2016 年度						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润		
1. 提取盈余公积	-	-	-	127,648.05	-127,648.05	-	-
2. 对股东（或所有者）的分配	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东（或所有者）权益内部结转	-	4,339,271.52	-	-500,832.33	-3,838,439.19	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-500,832.33	-	-	-500,832.33
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	4,339,271.52	-	-	-3,838,439.19	-	500,832.33
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用（以负号填列）	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000.00	5,799,271.52		71,063.63	771,087.21	183,642.35	16,825,064.71



合并所有者权益变动表（续表）

项目	2015 年度						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	345,753.84	942,686.53	96,150.68	11,384,591.05
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	345,753.84	942,686.53	96,150.68	11,384,591.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	98,494.07	875,604.50	-16,040.37	958,058.20
（一）净利润	-	-	-	-	2,174,135.61	-16,040.37	2,158,095.24
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	2,174,135.61	-16,040.37	2,158,095.24
（三）股东（或所有者）投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东（或所有者）投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	98,494.07	-98,494.07	-	-



项目	2015 年度						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润		
1. 提取盈余公积	-	-	-	98,494.07	-98,494.07	-	-
2. 对股东（或所有者）的分配	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东（或所有者）权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用（以负号填列）	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000.00	-	-	444,247.91	3,018,328.07	80,110.31	13,542,686.29



(二) 最近两年及一期公司财务报表

母公司资产负债表

单位：元

项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	11,761,078.73	7,720,819.46	2,271,035.79
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	9,922,737.91	13,840,741.71	11,691,037.03
预付款项	10,000.00	10,000.00	46,777.50
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	418,996.56	408,190.28	2,733,072.40
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	502,513.50	604,737.86	-
流动资产合计	22,615,326.70	22,584,489.31	16,741,922.72
非流动资产：			
可供出售金融资产	355,973.70	355,973.70	400,000.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	4,013,277.25	3,983,277.25	4,209,937.94
投资性房地产	-	-	-
固定资产	1,267,179.34	1,291,482.88	122,615.67
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	-	-	-



项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	834,881.38	868,436.66	284,444.44
递延所得税资产	737,467.98	786,782.66	753,885.68
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	7,208,779.65	7,285,953.15	5,770,883.73
资产总计	29,824,106.35	29,870,442.46	22,512,806.45
流动负债：			
短期借款	-	-	-
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	583,756.93	643,742.81	381,211.17
预收款项	5,730,867.75	6,087,345.48	2,734,182.62
应付职工薪酬	1,087,679.09	1,452,245.16	-
应交税费	1,071,548.55	1,051,300.86	1,521,493.93
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	4,051,839.98	4,125,900.30	4,102,491.39
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	-	-	-
流动负债合计	12,525,692.30	13,360,534.61	8,739,379.11
非流动负债：	-	-	-
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	-	-	-



项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
递延收益			
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	12,525,692.30	13,360,534.61	8,739,379.11
所有者权益：			
实收资本（股本）	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	5,799,271.52	5,799,271.52	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	149,914.25	71,063.63	444,247.91
未分配利润	1,349,228.28	639,572.70	3,329,179.43
外币报表折算差额	-	-	-
所有者权益合计	17,298,414.05	16,509,907.85	13,773,427.34
负债和股东权益总计	29,824,106.35	29,870,442.46	22,512,806.45



母公司利润表

单位：元

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
一、营业收入	3,485,250.85	33,011,786.94	24,593,163.45
减：营业成本	2,134,165.38	23,745,565.41	16,003,534.29
税金及附加	1,118.94	655,337.17	1,387,415.63
销售费用	-	-	-
管理费用	459,605.67	6,172,548.34	3,911,180.52
财务费用	6,658.89	-55,801.58	11,326.83
资产减值损失	-197,258.74	131,587.92	1,742,620.51
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)	-	-10,066.13	-6,656.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-10,066.13	-6,656.62
二、营业利润(损失以“-”号填列)	1,080,960.71	2,352,483.55	1,530,429.05
加：营业外收入	3,028.00	7,766.10	-
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	11,963.02	425,183.20	200,000.00
其中：非流动资产处置损失	-	-	0.00
三、利润总额(损失以“-”号填列)	1,072,025.69	1,935,066.45	1,330,429.05
减：所得税费用	283,519.49	658,585.94	345,488.38
四、净利润(损失以“-”号填列)	788,506.20	1,276,480.51	984,940.67
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	788,506.20	1,276,480.51	984,940.67
七、每股收益	-	-	-
(一) 基本每股收益	0.08	0.13	0.10
(二) 稀释每股收益	0.08	0.13	0.10



母公司现金流量表

单位：元

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	7,455,722.44	39,240,969.07	16,772,235.72
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,933,415.31	15,209,882.25	13,194,939.30
经营活动现金流入小计	9,389,137.75	54,450,851.32	29,967,175.02
购买商品、接受劳务支付的现金	1,688,971.75	19,766,348.45	3,351,494.51
支付给职工以及为职工支付的现金	1,071,845.83	7,772,946.28	12,713,662.44
支付的各项税费	259,482.40	3,163,007.84	1,073,845.67
支付其他与经营活动有关的现金	2,294,218.50	18,309,891.43	12,184,318.81
经营活动现金流出小计	5,314,518.48	49,012,194.00	29,323,321.43
经营活动产生的现金流量净额	4,074,619.27	5,438,657.32	643,853.59
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
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	-	2,920,475.00	248,000.00
投资活动现金流入小计	-	2,920,475.00	248,000.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,360.00	1,438,585.09	331,700.00
投资支付的现金	30,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,460,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	34,360.00	2,898,585.09	331,700.00
投资活动产生的现金流量净额	-34,360.00	21,889.91	-83,700.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-



项目	2017年1月	2016年度	2015年度
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,315,461.54	1,675,618.91
筹资活动现金流入小计	-	5,315,461.54	1,675,618.91
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	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	5,326,225.10	1,225,333.40
筹资活动现金流出小计	-	5,326,225.10	1,225,333.40
筹资活动产生的现金流量净额	-	-10,763.56	450,285.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	4,040,259.27	5,449,783.67	1,010,439.10
加：期初现金及现金等价物余额	7,720,819.46	2,271,035.79	1,260,596.69
六、期末现金及现金等价物余额	11,761,078.73	7,720,819.46	2,271,035.79



母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2017年1月					
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00	5,799,271.52	-	71,063.63	639,572.70	16,509,907.85
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,000,000.00	5,799,271.52	-	71,063.63	639,572.70	16,509,907.85
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-	78,850.62	709,655.58	788,506.20
（一）净利润	-	-	-	-	788,506.20	788,506.20
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	788,506.20	788,506.20
（三）股东（或所有者）投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东（或所有者）投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	78,850.62	-78,850.62	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	78,850.62	-78,850.62	-
2. 对股东（或所有者）的分配	-	-	-	-	-	-



项目	2017年1月					
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东（或所有者）权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用（以负号填列）	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000.00	5,799,271.52	-	149,914.25	1,349,228.28	17,298,414.05



母公司所有者权益变动表（续表）

项目	2016 年度					
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	444,247.91	3,329,179.43	13,773,427.34
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	444,247.91	3,329,179.43	13,773,427.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		5,799,271.52	-	-373,184.28	-2,689,606.73	2,736,480.51
（一）净利润	-	-	-	-	1,276,480.51	1,276,480.51
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	1,276,480.51	1,276,480.51
（三）股东（或所有者）投入和减少资本	-	1,460,000.00	-	-	-	1,460,000.00
1. 股东（或所有者）投入资本	-	1,460,000.00	-	-	-	1,460,000.00
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	127,648.05	-127,648.05	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	127,648.05	-127,648.05	-
2. 对股东（或所有者）的分配	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-



项目	2016 年度					
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
(五) 股东 (或所有者) 权益内部结转	-	4,339,271.52	-	-500,832.33	-3,838,439.19	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-500,832.33	-	-500,832.33
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	4,339,271.52-	-	-	-3,838,439.19	500,832.33 -
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用 (以负号填列)	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000.00	5,799,271.52		71,063.63	639,572.70	16,509,907.85



母公司所有者权益变动表（续表）

项目	2015 年度					
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	345,753.84	2,442,732.83	12,788,486.67
加：会计政策变更		-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	345,753.84	2,442,732.83	12,788,486.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	98,494.07	886,446.60	984,940.67
（一）净利润	-	-	-	-	984,940.67	984,940.67
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-		984,940.67	984,940.67
（三）股东（或所有者）投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东（或所有者）投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东（或所有者）权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	98,494.07	-98,494.07	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	98,494.07	-98,494.07	-
2. 对股东（或所有者）的分配	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-



项目	2015 年度					
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
(五) 股东 (或所有者) 权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用 (以负号填列)	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000.00	-	-	444,247.91	3,329,179.43	13,773,427.34



二、审计意见

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对公司的合并财务报表(包括2015年12月31日、2016年12月31日、2017年1月31日的合并资产负债表,2015年度、2016年度和2017年1月的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及合并财务报表附注)实施审计,并出具了天职业字[2017]7059号审计报告,审计意见为标准无保留意见。审计意见如下:信谊物业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,公允反映了信谊物业公司2015年12月31日、2016年12月31日、2017年1月31日的合并财务状况及财务状况以及2015年度、2016年度、2017年1月的合并经营成果和合并现金流量及经营成果和现金流量。

三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

(一) 编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础,根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

(三) 合并财务报表范围及变化情况

本公司在报告期内将以下子公司纳入合并财务报表编制范围:

子公司名称	纳入合并报表依据	纳入合并报表期间		
		2017年1月	2016年度	2015年度
洁华科技	能够对其实施控制	√	√	√

信谊物业于2015年9月从肖祝、王毅受让洁华科技73%的股权,上述股权系肖祝、王毅代公司实际控制人邱凌云持有,因此洁华科技作为同一实际控制人控制的企业于报告期初即纳入合并报表范围。

四、报告期内主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响

(一) 主要会计政策、会计估计



1、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求,真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外,本财务报表参照了《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)(以下简称“第15号文(2014年修订)”)的列报和披露要求。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

本次申报期间为2015年1月1日至2017年1月31日。

3、营业周期

本公司营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、企业合并

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在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计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对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;如果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,首先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，其差额计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关部门资料，对子公司按照权益法调整长期股权投资后编制。公司统一母公司和子公司的会计政策、会计期间，使其保持一致。

合并财务报表时，根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的要求，将母公司与各子公司及各子公司之间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并。如果子公司会计政策及会计期间与母公司不一致，合并前先按母公司的会计政策及会计期间调整子公司会计报表。

7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：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，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（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）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计



入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除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初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（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初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。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，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。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。



5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 所转移金融资产的账面价值；
- 2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 终止确认部分的账面价值；
- 2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 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。

（5）金融资产和金融负债的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。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。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并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。

（6）金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

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上与确认原减值损失确认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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

9、应收款项

(1) 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

(2) 坏账损失核算方法

公司采用备抵法核算坏账损失。

(3) 坏账准备的计提方法及计提比例

1) 对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，应单项计提坏账准备。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；单项金额重大主要指期末余额在 100 万元（含 100 万元）以上的款项。

2) 对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

坏账准备组合计提比例如下（按账龄分析法计提）:

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1 至 2 年	10.00	10.00
2 至 3 年	20.00	20.00
3 至 4 年	50.00	50.00
4 至 5 年	80.00	80.00



账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
5 年以上	100.00	100.00

3) 对于单项金额非重大, 但有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项, 采用单项计提坏账准备 (或个别认定法计提坏账准备)。

4) 本公司对合并范围内关联方的往来款项不计提坏账准备, 因政府行为、建设项目建设期间产生的应收款项不计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 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。

10、存货

(1) 存货的分类

存货分为原材料 (含包装物)、低值易耗品、在产品、产成品、工程施工 (已完工未结算) 等。

(2) 发出存货的计价方法

原材料发出时按移动加权平均法计价, 库存商品发出时按个别认定法计价。

(3) 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 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基础计算, 若持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备; 但对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备; 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的, 且难以与其他项目分开计量的存货, 则合并计提存货跌价准备。



除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外, 存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 减记的金额予以恢复, 并在原已计提的存货跌价准备金额内转回, 转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时一次摊销。

11、长期股权投资

(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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的, 被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响, 是指对一个企业的财务和经营决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。本能够对被投资单位施加重大影响的, 被投资单位为本公司联营企业。

(2) 初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并: 公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的, 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账面价值的份额, 确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本, 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,调整股本溢价,股本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并:公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(3) 后续计量及损益确认方法

1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资,采用权益法核算。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差额,不调整长期股权投资的初始投资成本;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差额,计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（5）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

12、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 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）折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	5	5	19.00
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
运输工具	年限平均法	5	5	19.00

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- 1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- 2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- 3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- 4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费。

13、在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

14、借款费用



（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 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）借款费用资本化期间

资本化期间，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。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

（3）暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间



连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

（4）借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

15、无形资产

（1）无形资产的计价方法

1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。



2) 后续计量

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：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	预计使用年限
办公软件	3 年	预计使用年限
专利权	10-15 年	专利有效期间

每年度终了，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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(4) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

(5) 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 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, 能够证明其有用性;

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。

开发阶段的支出, 若不满足上列条件的, 于发生时计入当期损益。研究阶段的支出, 在发生时计入当期损益。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用在受益期内平均摊销对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目, 其摊余价值全部计入当期损益。

17、职工薪酬

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外, 本公司在职工提供服务的会计期间, 将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系, 包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度, 相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系, 或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议, 如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施, 同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的, 确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债, 并计入当期损益。

短期薪酬, 是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬, 离职后福利和辞退福利除外。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。本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

离职后福利,是指本公司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。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划,是指本公司与职工就离职后福利达成的协议,或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划;设定受益计划,是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本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。

辞退福利,是指本公司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负债,并计入当期损益:①本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本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。

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。

18、预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时,如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的,确认为预计负债。

(1) 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:



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

(2) 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

19、收入

(1) 销售商品收入确认和计量原则

1) 销售商品收入确认和计量的总体原则

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）提供劳务收入确认和计量原则

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工的比例测量完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益不确认劳务收入。

物业出租收入的确认原则：按本公司与承租方签订的出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费，按期确认收入的实现。

物业服务收入的确认原则：物业管理在物业服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：
①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；
②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入的确认和计量原则

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

20、政府补助

（1）类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。



与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

政府文件明确补助资金用于长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

政府文件未明确补助资金用于长期资产的，划分为与收益相关的政府补助；对于综合性项目的政府补助，将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

（2）确认时点

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1) 企业能够满足政府补助所附条件；
- 2) 企业能够收到政府补助。

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。

政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，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，应当分别下列情况处理：

- 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。

已确认的政府补助需要返还的，应当分别下列情况处理：



1) 存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益。

2) 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

(3) 会计处理

与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入;

与收益相关的政府补助, 用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的, 取得时确认为递延收益, 在确认相关费用的期间计入当期营业外收入; 用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的, 取得时直接计入当期营业外收入。

21、递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异, 除特殊情况外, 确认递延所得税负债。

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

当拥有以净额结算的法定权利, 且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时, 当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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



22、企业所得税的核算

(1) 本公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(4) 资产负债表日，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获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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(二) 主要会计政策、会计估计的变更及对公司利润的影响

1、会计政策变更及对公司利润的影响

执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将合并利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自 2016 年 5 月 1 日起本公司经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予	调增合并利润表税金及附加 2016 年金额 6,877.04 元，调减合并利润表管理费用 2016 年金额 6,877.04 元。调增合并利润表税金及附加 2017 年 1 月金额 236.90 元，调减合并利润表管



会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
调整。比较数据不予调整。	理费用 2017 年 1 月金额 236.90 元。

2、会计估计变更及对公司利润的影响

本报告期主要会计估计未发生变更，对公司利润无影响。

五、公司财务状况、经营成果和现金流量状况的简要分析

（一）盈利能力分析

类别	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
净利润（万元）	80.13	182.24	215.81
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	80.80	207.66	230.81
毛利率（%）	41.01	29.98	34.96
净资产收益率（%）	4.68	12.00	17.57
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	4.72	13.78	18.78
每股收益（元/股）	0.08	0.17	0.22

1、净利润分析

2016 年公司净利润较 2015 年减少 15.56%，主要原因为 2016 年公司在管面积增加，公司营业收入、营业成本较 2015 年分别增加 38.46%、49.05%，2016 年随着人工成本的提高以及设备维护支出的增加，公司毛利率有所下降，同时由于公司业务的扩张，公司管理费用较上年增加 260.71 万元，增长 65.62%，导致公司净利润下降。

公司 2017 年 1 月净利润增长较快主要原因为毛利率得到提升，主要受益于：新获取的昆明佳园项目带来收入增加；凤凰岛项目 2017 年分月确认收入金额增多（按照公司嘉合置业（成都）有限公司签订的“凤凰岛”物业合同，该项目 2014 年免收物业费，2015 年物业费按约定物业费标准的 50%收取，自 2016 年起按合同约定单价全额收取，公司将 2014 年度、2015 年度、2016 年度取得的物业费按时间分摊计入相应的会计期间，续签合同自 2017 年起不再分摊，故 2017 年分月确认的收入金额增加）。另外，大部分项目成本的支出（如电梯维保支出、绿化支出）大多数发生在季度末或年度末，由于报告期仅包含一月份，2017 年 1



月成本相对全年成本偏低。

2、毛利率分析

公司 2017 年 1 月、2016 年度、2015 年度毛利率分别为 41.01%、29.98%、34.96%。公司 2016 年度较 2015 年度毛利率有所下降，主要系 2016 年度随着人工成本的提高以及设备维护支出的增加，如成都国际铁路港口岸大楼、青白江区政务中心等项目毛利均有所下降；公司新项目的增加，前期运营投入较大。

2017 年 1 月毛利率较 2016 年度偏高，该提高受益于新获取的昆明佳园项目及收入确认金额提高的凤凰岛项目。另外，大部分项目成本的支出（如电梯维保支出、绿化支出）大多数发生在季度末或年度末，由于报告期仅包含一月份，2017 年 1 月成本相对全年成本偏低，2017 年 1 月毛利率偏高具有偶然性。

3、净资产收益率及每股收益分析

公司 2016 年度净资产收益率较 2015 年度有所下降，主要系公司 2016 年公司净利润较 2015 年减少 15.56%，同时随着公司的经营积累，2016 年度净资产较 2014 年度增加 23.61%，导致净资产收益率及每股收益有所下降。

（二）偿债能力分析

类别	2017 年 1 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率（母公司） （%）	42.00	44.73	38.82
每股净资产（元）	1.76	1.68	1.35
流动比率（倍）	1.83	1.70	1.95
速动比率（倍）	1.79	1.65	1.95

报告期内，公司的各项偿债能力指标波动较小，公司的资产负债率处于较低水平，公司的流动比率和速动比率保持在较高的水平，公司的流动性资产能够保证偿还流动负债，公司资产的流动性和短期偿债能力较好。

（三）营运能力分析

类别	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
----	------------	---------	---------



类别	2017年1月	2016年度	2015年度
应收账款周转率(次)	0.29	2.62	2.10

报告期内,2016年度公司应收账款周转率较2015年度有所上升,主要是2016年度公司在管项目的有所增加,营业收入总额较2015年度上升38.46%。

(四) 获取现金能力分析

单位:元

类别	2017年1月	2016年度	2015年度
经营活动现金流入	9,463,367.07	55,565,938.67	30,082,066.30
经营活动现金流出	5,908,641.13	49,224,674.49	29,387,025.81
经营活动产生的现金流量净额	3,554,725.94	6,341,264.18	695,040.49
投资活动现金流入	-	2,920,475.00	248,000.00
投资活动现金流出	34,360.00	2,977,978.76	331,700.00
投资活动产生的现金流量净额	-34,360.00	-57,503.76	-83,700.00
筹资活动现金流入	-	5,315,461.54	1,675,618.91
筹资活动现金流出	-	5,326,225.10	1,225,333.40
筹资活动产生的现金流量净额	-	-10,763.56	450,285.51
现金及现金等价物净增加净额	3,520,365.94	6,272,996.86	1,061,626.00

1、经营活动现金流量分析

(1) 净利润与经营活动产生的现金流量净额差异分析

单位:元

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量净额	3,554,725.94	6,341,264.18	695,040.49
净利润	801,285.92	1,822,378.42	2,158,095.24

报告期内,公司净利润与经营活动产生的现金流量净额差异,具体分析如下:

单位:元

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
净利润	801,285.92	1,822,378.42	2,158,095.24



项目	2017年1月	2016年度	2015年度
加：资产减值准备	-193,090.56	-85,828.91	507,215.07
固定资产等折旧	29,951.54	67,395.66	31,779.80
长期待摊费用摊销	41,860.01	351,260.01	35,555.60
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-80,475.00	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	10,066.13	6,656.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	48,272.63	14,957.23	-435,655.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,027,943.87	-1,314,281.29	-3,632,731.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,201,497.47	5,555,791.93	2,024,125.11
经营活动产生的现金流量净额	3,554,725.94	6,341,264.18	695,040.49

如上表所示，导致公司净利润和经营活动产生的现金流量净额存在差异的原因主要为经营性应收项目和经营性应付项目的变动。

“经营性应收项目的减少”与公司应收账款的变动基本相符，2015年度、2016年度随着公司营业收入的增加，应收账款余额逐渐变大，2017年1月公司收到物业费回款7,733,800.41元，收款金额大于确认收入金额，导致应收账款余额下降。

“经营性应付项目的增加”与公司预收账款的变动基本相符，2015年度、2016年度随着公司营业收入的增加，预收账款余额逐渐变大。

公司报告期内的资产减值准备为应收账款、其他应收款的坏账准备及长期股权投资减值准备，公司2016年度收回以前年度借出的关联方资金284万元，其他应收款余额降幅较大，冲回2015年计提的坏账准备金额，2017年1月应收账款余额变小，冲回之前计提的坏账准备；2016年度的财务费用金额系公司收到关联方成都汇高行信谊置业有限公司拆借资金产生的利息收入80,475.00元。

(2) 收到其他与经营活动有关的现金及支付其他与经营活动有关的现金具体构成如下表所示：



单位：元

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
收到其他与经营活动有关的现金			
银行存款利息收入	-	16,003.72	5,790.85
代收水电费	1,622,213.93	15,009,214.73	13,189,150.83
收到往来借款	-	256,445.32	100,000.00
营业外收入	3,028.00	2,087.00	-
收回员工备用金	104,324.73	183,850.48	-
合计	1,729,566.66	15,467,601.25	13,294,941.68
支付其他与经营活动有关的现金			
银行手续费	6,708.89	40,362.86	17,675.30
支付往来借款	-	21,000.00	-
管理费用付现支出	252,959.55	3,494,817.48	1,440,443.50
支付职工工伤赔偿		394,600.00	200,000.00
代缴水电费	2,385,124.39	14,536,551.43	10,529,388.91
其他	11,963.02	29,803.20	-
合计	2,656,755.85	18,517,134.97	12,187,507.71

2、投资活动现金流量分析

单位：元

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
收到其他与投资活动有关的现金	-	2,920,475.00	248,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,360.00	1,438,585.09	331,700.00
投资支付的现金	30,000.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,460,000.00	-
投资活动产生的现金流量净额	-34,360.00	-57,503.76	-83,700.00

公司报告期内“收到其他与投资活动有关的现金”是指公司收回关联方借款的资金，2015年度公司从泰来停车场收回拆借资金248,000.00元；2016年度公司收回关联方汇高行借款的本金及利息总额1,930,475.00元，收回关联方泰来停车场拆借资金102,000.00元，收回关联方致中和往来借款888,000.00元。



公司报告期内购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要是公司服务规模扩大支付的购买设备款及房屋装修款。

公司投资支付的现金是 2017 年 1 月购买子公司洁华科技少数股东持有的股份而支付的款项。

公司取得子公司及其他营业单位支付的现金净额是指 2016 年度收购子公司洁华科技所支付的股权转让款。

3、筹资活动现金流量分析

单位：元

项目	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,315,461.54	1,675,618.91
支付其他与筹资活动有关的现金	-	5,326,225.10	1,225,333.40
筹资活动产生的现金流量净额	-	-10,763.56	450,285.51

公司 2015 年度、2016 年度发生的与筹资活动有关的现金主要是与控股股东邱凌云之间发生的资金拆借金额。

(五) 主要财务指标与同行业类似公司或平均水平比较分析

公司与同行业挂牌公司格力物业（837530）及万联生活（835800）的具体财务指标对比如下：

指标	公司	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
毛利率（%）	信谊物业	29.98	34.96
	格力物业	15.57	26.52
	万联生活	31.46	34.93
净资产收益率（%）	信谊物业	13.78	18.78
	格力物业	12.87	17.68
	万联生活	5.42	37.49
资产负债率（%）	信谊物业	44.73	38.82
	格力物业	41.79	47.36
	万联生活	50.19	39.56



指标	公司	2016年12月31日/2016年度	2015年12月31日/2015年度
流动比率 (倍)	信谊物业	1.70	1.95
	格力物业	2.35	2.08
	万联生活	1.18	1.45
应收账款周 转率(次)	信谊物业	2.62	2.10
	格力物业	21.27	15.05
	万联生活	3.72	4.86
每股经营活 动产生的现 金流量净额 (元/股)	信谊物业	0.63	0.07
	格力物业	0.17	1.25
	万联生活	0.04	0.37

盈利能力分析：公司的毛利率、净资产收益率与同行业挂牌公司基本一致，主要系公司提供物业服务与同行业公司主营业务保持一致，同时公司营业收入及资产规模与挂牌公司相当，故该类指标不存在较大波动。

偿债能力分析：资产负债率较同行业挂牌公司基本一致，不存在较大波动；流动比率基本与同行业挂牌公司基本持平。

运营能力分析：公司应收账款周转率较同行业公司偏低，主要系公司存在较多公司客户物业服务费欠款的情况，由于该类客户付款流程审批时间较长，且付款有相对固定的周期，造成在各会计期末存在物业服务费未能及时收回的情况，该类客户信用状况良好，公司应收账款无法回收风险较低，截至报告期末，公司不存在大量自然人客户欠款情形。

其他指标分析：公司每股经营活动产生的现金流量净额 2016 年度较 2015 年度变化较大，系 2016 年度公司收取的物业费金额较高。与同行业挂牌公司比较，2016 年每股经营活动产生的现金流量净额较高，主要是公司 2016 年度公司物业费收缴率高、股本较小。

(六) 报告期改变正常经营活动，对报告期持续经营存在较大影响的行为

报告期内公司不存在改变正常经营活动，对报告期持续经营存在较大影响的行为。



六、报告期内主要会计数据和财务指标分析

(一) 报告期内利润形成的有关情况

1、公司最近两年及一期营业收入、利润及变动情况

项目	2017年1月	2016年度		2015年度
	金额(元)	金额(元)	增长率(%)	金额(元)
营业收入	3,494,879.15	34,066,726.36	38.46	24,604,274.55
营业成本	2,061,705.96	23,853,791.44	49.05	16,003,534.29
营业利润	1,098,000.33	3,071,676.63	13.16	2,714,425.72
利润总额	1,089,065.31	2,654,439.53	5.57	2,514,425.72
净利润	801,285.92	1,822,378.42	-15.56	2,158,095.24

报告期内，公司服务物业规模相对稳定。收入、成本相配比，符合物业行业的基本特征。

2016年公司净利润较2015年减少15.56%，主要原因为2016年公司在管面积增加，公司营业收入、营业成本较2015年分别增加38.46%、49.05%，2016年随着人工成本的提高以及设备维护支出的增加，公司毛利率有所下降，同时由于公司业务的扩张，公司管理费用较上年增加260.71万元，增长65.62%，导致公司净利润下降。

公司2017年1月净利润增长较快主要原因为毛利率得到提升，该提高受益于新获取的昆明佳园项目及收入确认金额提高的凤凰岛项目，另外，大部分项目成本的支出（如电梯维保支出、绿化支出）大多数发生在季度末或年度末，由于报告期仅包含一月份，2017年1月成本相对全年成本偏低，也导致2017年1月净利润增长率较高。

2、公司最近两年及一期营业收入构成及变动情况

(1) 按业务性质分类

单位：元

业务性质	2017年1月	2016年度	2015年度
------	---------	--------	--------



	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
主营业务收入	3,244,527.13	92.84	29,863,980.18	87.66	23,260,163.56	94.54
其他业务收入	250,352.02	7.16	4,202,746.18	12.34	1,344,110.99	5.46
合计	3,494,879.15	100.00	34,066,726.36	100.00	24,604,274.55	100.00

公司的主营业务为物业管理、停车服务，公司的营业收入大部分为主营业务收入，公司主营业务收入突出。公司报告期内的其他业务收入主要为房屋租赁收入及电费代扣代缴服务收入，占比较低。

(2) 主营业务按产品或服务类别分类

单位：元

产品或服务类别	2017年1月		2016年度		2015年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
物业服务收入	3,100,055.43	95.55	28,746,412.59	96.26	22,106,963.56	95.04
停车服务收入	144,471.70	4.45	1,117,567.59	3.74	1,153,200.00	4.96
合计	3,244,527.13	100.00	29,863,980.18	100.00	23,260,163.56	100.00

公司主要收入来源于物业服务，报告期内公司物业服务收入占主营业务收入的90%以上，符合公司经营现状。

(3) 主营业务按区域分类

产品或服务类别	2017年1月		2016年度		2015年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
成都市	2,245,775.70	69.22	24,234,440.75	81.15	19,258,881.29	82.80
四川省内(除成都市外)	251,932.33	7.76	3,330,995.57	11.15	4,001,282.27	17.20
云南省	746,819.10	23.02	2,298,543.86	7.70	-	-
合计	3,244,527.13	100.00	29,863,980.18	100.00	23,260,163.56	100.00

作为成都本地的一家物业公司，报告期内公司业务主要集中在四川省省会成都市。2015年度、2016年度、2017年1月，公司营业收入中来自成都的项目占比分别为82.80%、81.15%和69.22%，地域集中度较高。2016年度公司新获取了



昆明空港佳园项目，逐步将业务扩张到四川省外地区，降低了公司的业务区域集中风险。

3、公司最近两年及一期营业成本构成及变动情况

营业成本构成	2017年1月		2016年度		2015年度	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
人工成本	371,187.27	20.23	10,571,706.01	52.48	11,313,776.80	74.90
环境、秩序维护支出	1,362,971.02	74.29	6,110,731.78	30.34	1,301,171.40	8.62
工程维修养护支出	91,702.50	5.00	2,141,781.65	10.63	1,633,844.67	10.82
其他成本	8,732.71	0.48	1,319,693.91	6.55	854,741.42	5.66
合计	1,834,593.50	100.00	20,143,913.35	100.00	15,103,534.29	100.00

报告期内，公司提供物业管理服务，成本主要由人工成本、环境秩序维护支出、工程维修养护支出及其他支出构成，其中以人工成本为主，2015年度、2016年度占比均超过50%，符合物业公司行业特点。随着公司营业收入增长，公司营业成本总额随之增加。

报告期内，公司营业成本中环境、秩序维护支出占比不断上升，主要系公司经营战略改变，将基础的保洁、秩序维护服务外包给第三形成。

4、公司最近两年及一期利润、毛利率构成及变动情况

(1) 按业务性质分类毛利率的变动趋势

业务性质	2017年1月		
	销售收入(元)	销售成本(元)	毛利率(%)
主营业务	3,244,527.13	1,834,593.50	43.46
其他业务	250,352.02	227,112.46	9.28
合计	3,494,879.15	2,061,705.96	41.01
业务性质	2016年度		
	销售收入(元)	销售成本(元)	毛利率(%)



业务性质	2017年1月		
	销售收入(元)	销售成本(元)	毛利率(%)
主营业务	29,863,980.18	20,143,913.35	32.55
其他业务	4,202,746.18	3,709,878.09	11.73
合计	34,066,726.36	23,853,791.44	29.98
业务性质	2015年度		
	销售收入(元)	销售成本(元)	毛利率(%)
主营业务	23,260,163.56	15,103,534.29	35.07
其他业务	1,344,110.99	900,000.00	33.04
合计	24,604,274.55	16,003,534.29	34.96

报告期内，公司2017年1月、2016年度、2015年度主营业务毛利率分别为43.46%、32.55%、35.07%，2015年度、2016年度主营业务毛利率变动较小，基本保持稳定。2017年1月主营业务毛利率偏高系公司物业费收入按月计提，而成本的支出（如电梯维保支出、绿化支出）大多数发生在季度末或年度末，因此毛利率偏高具有周期性。

报告期内，公司2017年1月、2016年度、2015年度其他业务毛利率分别为9.28%、11.73%、33.04%，2016年度、2017年1月毛利率降低系公司自2016年度开始产生代扣代缴电费收入，此项业务毛利较低，拉低了公司其他业务整体毛利率。

(2) 按产品分类毛利率的变动趋势

业务性质	2017年1月		
	销售收入(元)	销售成本(元)	毛利率(%)
物业服务收入	3,100,055.43	1,769,740.15	42.91
停车服务收入	144,471.70	64,853.35	55.11
合计	3,244,527.13	1,834,593.50	43.46
业务性质	2016年度		
	销售收入(元)	销售成本(元)	毛利率(%)
物业服务收入	28,746,412.59	19,582,670.91	31.88
停车服务收入	1,117,567.59	561,242.44	49.78



业务性质	2017年1月		
	销售收入(元)	销售成本(元)	毛利率(%)
合计	29,863,980.18	20,143,913.35	32.55
业务性质	2015年度		
	销售收入(元)	销售成本(元)	毛利率(%)
物业服务收入	22,106,963.56	14,550,805.53	34.18
停车服务收入	1,153,200.00	552,728.76	52.07
合计	23,260,163.56	15,103,534.29	35.07

报告期内，公司2017年1月、2016年度、2015年度物业服务业务毛利率分别为42.91%、31.88%、34.18%，2015年度、2016年度毛利率变动较小，基本保持稳定。2017年1月物业服务业务毛利率偏高系公司物业服务收入按月计提，而成本的支出（如电梯维保支出、绿化支出）大多数发生在季度末或年度末，因此毛利率偏高具有周期性。

报告期内，公司2017年1月、2016年度、2015年度停车服务毛利率分别为55.11%、49.78%、52.07%，该项业务毛利率波动较小，基本保持稳定。

(3) 按项目分类毛利率的变动趋势

项目	2017年1月		
	收入(元)	成本(元)	毛利率(%)
商住项目	671,363.94	464,639.92	30.79
住宅项目	1,527,968.38	918,255.22	39.90
综合项目	897,032.54	369,684.70	58.79
工业园区	111,552.83	77,362.93	30.65
其他项目	36,609.43	4,650.73	87.30
合计	3,244,527.13	1,834,593.50	43.46
项目	2016年度		
	收入(元)	成本(元)	毛利率(%)
商住项目	9,244,977.36	6,142,109.14	33.56



项目	2017年1月		
	收入(元)	成本(元)	毛利率(%)
住宅项目	10,286,667.62	7,962,496.26	22.59
综合项目	8,330,280.65	4,726,389.03	43.26
工业园区	1,407,077.37	943,255.15	32.96
其他项目	594,977.18	369,663.76	37.87
合计	29,863,980.18	20,143,913.35	32.55
项目	2015年度		
	收入(元)	成本(元)	毛利率(%)
商住项目	8,087,843.77	5,083,222.17	37.15
住宅项目	8,131,823.84	6,403,147.95	21.26
综合项目	5,618,184.85	2,816,087.58	49.88
工业园区	1,411,200.00	798,325.49	43.43
其他项目	11,111.10	2,751.11	75.24
合计	23,260,163.56	15,103,534.29	35.07

由于各物业项目开始管理的时间不同，所备案的物业收费标准也会有很大差异，总体来说新管理的小区物业收费标准一般都高于以往小区，商业写字楼的收费标准高于住宅，同时各项目的成本会因提供服务人数、工程设施维修更换等情形的不同而发生波动，同一项目每年发生的成本亦会不同，造成公司各项目的毛利率波动范围较大。

报告期内，公司2015年度、2016年度及2017年1月商住项目的毛利率分别为37.15%、33.56%、30.79%，商住项目是公司重要的收入来源，2016年度随着外包成本的提高以及设备维护支出的增加，商住项目如锦江花园城、嘉云台大厦及青白江政务中心等项目毛利率有所下降，导致该类项目毛利率受到较大影响。

报告期内，公司2015年度、2016年度及2017年1月住宅项目的毛利率分别为21.26%、22.59%、39.90%，2017年1月毛利率较高主要得益于公司获取的昆明空港佳园项目，2016年度承担了较多开办费，2017年毛利率开始得到回升；另一方面，2017年1月期间较短，通常发生在下半年的维修支出未能包含，因此2017年1



月毛利率较高。

报告期内，公司2015年度、2016年度及2017年1月综合项目的毛利率分别为49.88%、43.26%、58.79%，2017年1月毛利率较高是由于凤凰岛项目2017年分月确认收入金额增多，按照公司与嘉合置业（成都）有限公司签订的“凤凰岛”物业服务合同，该项目2014年度免收物业费，2015年物业费按约定物业费标准的50%收取，自2016年起按合同约定单价全额收取，公司进行收入确认时将2014年度、2015年度与2016年度取得物业费按时间分摊计入相应的会计期间。续签合同自2017年起不再分摊，故2017年度分月全额确认收入，拉高了综合项目的毛利率。

报告期内，公司2015年度、2016年度及2017年1月工业园区的毛利率分别为43.43%、32.96%、30.65%，公司仅有“成都国际铁路港口岸大楼”项目属于此类，2016年度该类项目毛利率下降幅度较大，主要系外包成本及工程维护成本上升，而项目收入基本保持稳定。

报告期内，公司2015年度、2016年度及2017年1月其他项目的毛利率分别为75.24%、37.87%、87.30%，其他项目金额较小，主要是子公司洁华科技对外提供保洁、绿化服务收入及其他零星收入，2016年度收入主要来源于第一办公区绿化项目，该类业务主要为人力成本，毛利率符合行业特征。

5、主要费用及变动情况

项目	2017年1月	2016年度		2015年度
	金额（元）	金额（元）	增长率（%）	金额（元）
管理费用	517,498.82	6,580,011.88	65.62	3,972,916.10
财务费用	6,708.89	-56,115.86	-572.18	11,884.45
期间费用合计	524,207.71	6,523,896.02	63.72	3,984,800.55
营业收入	3,494,879.15	34,066,726.36	38.46	24,604,274.55
管理费用占主营业务收入比重（%）	14.81	19.32	-	16.15
财务费用占主营业务收入比重（%）	0.19	-0.16	-	0.05
三项期间费用合计占营业收入之比	15.00	19.15	-	16.20



报告期内，公司2017年1月、2016年度及2015年度的费用率分别为15.00%、19.15%和16.20%，期间费用占营业收入的比重较大，对公司业绩有较大影响。

公司的销售模式属于直销模式，公司通过综合管理部及高级管理人员参加行业会议，或者通过其它渠道拓展业务。公司与房地产开发商、业主或其他委托方等签订物业管理合同，不通过经销商或者其他商业机构，而直接向最终消费者提供物业管理服务。因此，报告期内公司无销售费用。

报告期内，公司管理费用主要为管理员工资薪酬、办公费用、房租水电费、中介机构服务费及其它费用，其中，管理员工资薪酬占比最高。2016年度公司管理费用金额较2015年增长65.62%，主要体现为职工薪酬的增长，2016年度随着公司规模的增长，管理人员数量增加，同时公司为体现对核心员工重视，提高其待遇水平，使得管理员工资薪酬增长。此外公司的中介机构服务费、软件培训费、装修摊销费用较上年均有所增长，与公司的实际经营情况相符。

2016年度公司财务费用中的利息收入金额较高，系公司收到关联方成都汇高行信谊置业有限公司借出资金产生的利息80,475.00元。

6、重大投资收益

产生投资收益的来源	2017年1月	2016年度	2015年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	-10,066.13	-6,656.62
合计	-	-10,066.13	-6,656.62

公司报告期内的投资收益主要为公司投资成都汇高行信谊置业有限公司确认的收益。

7、非经常性损益情况

单位：元

类别	2017年1月	2016年度	2015年度
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	6,039.10	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资	-	80,475.00	-



类别	2017年1月	2016年度	2015年度
金占用费			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-394,600.00	-200,000.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-8,935.02	-28,676.2	-
非经营性损益对利润总额的影响的合计	-8,935.02	-336,762.10	-200,000.00
减：所得税影响数	-2,233.76	-84,190.53	-50,000.00
非经常性损益影响数	-6,701.27	-254,203.95	-150,000.00
当期净利润	801,285.92	1,822,378.42	2,158,095.24
非经常性损益占净利润比例	-0.84	-13.95	-6.95

“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”主要是指公司向关联方汇高行拆借资金所收取的利息。

“与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益”主要是指公司于 2015 年度、2016 年度支付的工伤事故赔偿金。

“除上述各项之外的其他营业外收支净额”主要是指公司于 2016 年度、2017 年 1 月支付的税收滞纳金，系公司因“营改增”政策变化，清算营业税金产生，金额较小。

8、公司及子公司主要税项及享受的主要财政税收优惠政策

(1) 主要税项和税率

税种	计税依据	税率
增值税	服务收入	6%
营业税	服务收入	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%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：公司 2015 年 1 月至 2016 年 4 月为营业税纳税人；自 2016 年 5 月起，按增值税一



一般纳税人 6% 缴纳增值税。

(2) 税收优惠政策

报告期内，公司无税收优惠政策。

(二) 报告期内主要资产情况

1、货币资金

单位：元

项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
库存现金	58,491.11	59,607.57	160,408.77
银行存款	12,068,250.51	8,546,768.11	2,172,970.05
合计	12,126,741.62	8,606,375.68	2,333,378.82

2、应收账款

(1) 报告期内公司的应收账款分类披露：

类别	2017年1月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值 (元)
	金额(元)	比例 (%)	金额(元)	计提比 例(%)	
单项金额重大并单独计提 坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	10,704,703.18	92.54	567,678.52	5.30	10,137,024.66
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的应收账款	863,499.88	7.46	863,499.88	100.00	-
合计	11,568,203.06	100.00	1,431,178.40	12.37	10,137,024.66

(续表)

类别	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值 (元)
	金额(元)	比例 (%)	金额(元)	计提比 例(%)	
单项金额重大并单独计 提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-



类别	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值 (元)
	金额(元)	比例 (%)	金额(元)	计提比 例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,096,230.87	94.59	780,489.16	5.17	14,315,741.71
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	863,499.88	5.41	863,499.88	100.00	-
合计	15,959,730.75	100.00	1,643,989.04	10.30	14,315,741.71

(续表)

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值 (元)
	金额(元)	比例 (%)	金额(元)	计提比 例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,306,354.77	93.44	615,317.74	5.00	11,691,037.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	863,499.88	6.56	863,499.88	100.00	-
合计	13,169,854.69	100.00	1,478,817.66	11.23	11,691,037.03

(2) 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2017年1月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	10,128,346.93	94.61	506,417.35	5.00
1至2年	540,100.80	5.05	54,010.08	10.00
2至3年	36,255.45	0.34	7,251.09	20.00
合计	10,704,703.18	100.00	567,678.52	5.30

(续表)



账龄	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	14,582,678.71	96.60	729,133.94	5.00
1至2年	513,552.16	3.40	51,355.22	10.00
合计	15,096,230.87	100.00	780,489.16	5.17

(续表)

账龄	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	12,306,354.77	100.00	615,317.74	5.00
合计	12,306,354.77	100.00	615,317.74	5.00

公司报告期末1年以内的应收款占公司应收款总额的90%以上，账龄结构合理。

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

报告期内，公司单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款为应收四川大邦置业有限公司物业费863,499.88元，该款项预计无法收回，故全额计提减值准备。

注：由于对大邦置业空置房提供物业服务后多次催收仍未能收回物业费，公司提供服务一年半后按照会计确认原则不予确认收入，因此涉及诉讼的债权金额与应收账款金额存在差异。

(4) 报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

单位：元

项目	2015年1月1日	本期计提	本期减少		2015年12月31日
			转回	转销	
坏账准备	923,285.93	555,531.73	-	-	1,478,817.66

(续表)



项目	2015年12月31日	本期计提	本期减少		2016年12月31日
			转回	转销	
坏账准备	1,478,817.66	165,171.38	-	-	1,643,989.04

(续表)

项目	2016年12月31日	本期计提	本期减少		2017年1月31日
			转回	转销	
坏账准备	1,643,989.04	-	212,810.64	-	1,431,178.40

(5) 应收账款变动分析:

项目	2017年1月31日 /2017年1月	2016年12月31日 /2016年度	2015年12月31日 /2015年度
应收账款净额(元)	10,137,024.66	14,315,741.71	11,691,037.03
营业收入(元)	3,494,879.15	34,066,726.36	24,604,274.55
应收账款净额占营业收入比重(%)	290.05	42.02	47.52
总资产(元)	30,029,618.96	30,452,979.38	22,282,515.38
应收账款净额占总资产比重(%)	33.76	47.01	52.47

公司应收账款净额2016年末较2015年末增加22.45%，主要原因是公司营业收入2016年度较2015年度增长9,462,451.81元，增幅为38.46%，同时2016年度公司客户回款滞后造成；公司2017年1月31日余额较2016年末金额减少29.19%，主要是公司2017年1月收到物业费回款7,733,800.41元。

总体来看，公司应收账款规模变动与经营情况相符，2016年度、2015年度应收账款净额占营业收入比重相对稳定。应收账款净额占总资产比重在报告期内逐步下降，主要是随着公司总资产规模的扩大，导致占比下降。

(6) 报告期内公司应收账款欠款金额前五名客户情况如下表:

2017年1月31日，应收账款前五名:

单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占应收账款总额的比例(%)
------	--------	-------	----	---------------



单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）
成都上风港房地产开发有限公司	非关联方	3,993,928.60	1年以内	34.53
成都市青白江区机关事务服务中心	非关联方	2,166,232.18	1年以内	18.73
成都现代物流投资发展有限公司	非关联方	1,686,964.00	1年以内	14.58
四川大邦置业有限公司	非关联方	863,499.88	3年以上	7.46
嘉合置业（成都）有限公司	非关联方	651,757.54	1年以内	5.63
合计		9,362,382.20		80.93

2016年12月31日，应收账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）
成都市青白江区机关事务服务中心	非关联方	6,767,739.04	1年以内	42.41
成都上风港房地产开发有限公司	非关联方	3,758,213.75	1年以内	23.55
成都现代物流投资发展有限公司	非关联方	1,062,918.00	1年以内	6.66
四川大邦置业有限公司	非关联方	863,499.88	3年以上	5.41
嘉合置业（成都）有限公司	非关联方	620,267.26	1年以内	3.89
合计		13,072,637.93		81.92

2015年12月31日，应收账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）
青白江区机关事务服务中心	非关联方	8,267,076.85	1年以内	62.77
成都现代物流投资发展有限公司	非关联方	1,517,400.00	1年以内	11.52
四川大邦置业有限公司	非关联方	863,499.88	3年以上	6.56
成都上风港房地产开发有限公司	非关联方	840,341.06	1年以内	6.38
资阳阳晨房地产开发有限公司	非关联方	317,846.34	1年以内	2.41
合计		11,806,164.13		89.64



截至 2017 年 1 月 31 日,应收账款余额均是公司未收到的物业服务费形成的。

报告期各期末,应收账款中无持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

(7) 报告期内,公司应收账款长期未收回款项:

报告期末,公司存在的一年以上长期未收回款项主要是应收四川大邦置业有限公司拥有的空置房物业费用。因四川大邦置业有限公司经营不善,陷入多起诉讼赔偿中,公司将该应收账款全额计提坏账。

(8) 报告期内或期后有大量冲减的应收款项

报告期无实际核销的应收账款情况。

(9) 应收账款坏账政策分析

账龄	信谊物业 (%)	万联生活 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1-2 年 (含 2 年)	10	10
2-3 年 (含 3 年)	20	20
3-4 年 (含 5 年)	50	50
4-5 年 (含 5 年)	80	100
5 年以上	100	100

公司同万联生活(835800)应收账款坏账政策有一定差异,公司 4-5 年账龄的计提比例低于万联生活,但报告期内公司应收款项账龄以 1 年以内为主,该项差异对坏账金额无影响,万联生活的主营业务主要为住宅、商业物业及其他机构等提供专业物业经营管理服务,因此与公司的业务类似,公司的坏账政策具有可参照性。

3、其他应收款

(1) 报告期内公司其他应收款按种类分类情况

种类	2017 年 1 月 31 日
----	-----------------



	账面余额		坏账准备	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	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	806,295.19	100.00	44,013.09	5.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	806,295.19	100.00	44,013.09	5.46

(续表)

种类	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	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	435,860.24	100.00	24,293.01	5.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	435,860.24	100.00	24,293.01	5.57

(续表)

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	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	3,286,392.00	100.00	319,319.60	9.72



种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	3,286,392.00	100.00	319,319.60	9.72

(2) 报告期内公司其他应收款账龄组合分析如下表:

账龄	2017年1月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	732,328.70	90.83	36,616.44	5.00
1至2年	73,966.49	9.17	7,396.65	10.00
合计	806,295.19	100.00	44,013.09	5.46

(续表)

账龄	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	385,860.24	88.53	19,293.01	5.00
1至2年	50,000.00	11.47	5,000.00	10.00
合计	435,860.24	100.00	24,293.01	5.57

(续表)

账龄	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	186,392.00	5.67	9,319.60	5.00
1至2年	3,100,000.00	94.33	310,000.00	10.00
合计	3,286,392.00	100.00	319,319.60	9.72

(3) 报告期内计提、转回或收回的坏账准备情况



单位：元

项目	2015年1月1日	本期计提	本期减少		2015年12月31日
			转回	转销	
坏账准备	367,636.26	-	48,316.66	-	319,319.60

(续表)

项目	2015年12月31日	本期计提	本期减少		2016年12月31日
			转回	转销	
坏账准备	319,319.60	-	295,026.59	-	24,293.01

(续表)

项目	2016年12月31日	本期计提	本期减少		2017年1月31日
			转回	转销	
坏账准备	24,293.01	19,720.08	-	-	44,013.09

(4) 报告期无核销的其他应收款情况

报告期内无实际核销的其他应收款。

(5) 报告期内公司其他应收款欠款前五名情况如下表：

2017年1月31日，其他应收款前五名

单位名称	与本公司关系	期末余额(元)	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	款项性质
肖祝	非关联方	251,900.00	1年以内	31.24	备用金
岳方圆	非关联方	54,626.05	1年以内	6.77	备用金
方彩燕	非关联方	51,300.00	1年以内	6.36	备用金
成都上风港房地产开发有限公司	非关联方	50,000.00	1-2年	6.20	保证金
青白江区公共资源交易服务中心	非关联方	50,000.00	1年以内	6.20	保证金
合计		457,826.05		56.77	

2016年12月31日，其他应收款前五名

单位	与本公司关系	期末余额(元)	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	款项性质
----	--------	---------	----	--------------------	------



单位	与本公司关系	期末余额 (元)	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	款项性质
小区业主	非关联方	215,444.49	1年以内	49.43	代垫水电费
成都上风港房地产开发有限公司	非关联方	50,000.00	1-2年	11.47	保证金
青白江区公共资源交易服务中心	非关联方	50,000.00	1年以内	11.47	保证金
刘永强	非关联方	41,375.79	1年以内	9.49	备用金
代垫社保款	非关联方	23,784.18	1年以内	5.46	代垫款
合计		380,604.46		87.32	

2015年12月31日，其他应收款前五名

单位名称	与本公司关系	期末余额 (元)	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	款项性质
成都汇高行信谊置业有限公司	关联方	1,850,000.00	1-2年	56.29	借款
成都致中和商务服务有限公司	关联方	888,000.00	1-2年	27.02	借款
杨秋燕	非关联方	260,000.00	1-2年	7.91	借款
四川泰来停车场管理有限公司	关联方	102,000.00	1-2年	3.10	借款
资阳市鹏森物业服务有限公司雁江分公司	非关联方	65,126.00	1年以内	1.98	往来款
合计		3,165,126.00		96.31	

报告期内，公司的其他应收款主要为员工备用金、保证金、代垫水电费以及对外借支款。公司截至2017年1月31日，应收员工肖祝余额为251,900.00元，为春节购货备用金，后因款项用途发生变化，该款项已于2017年2月归还。

4、预付款项

(1) 报告期内公司预付款项如下表：

账龄	2017年1月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00	46,777.50	100.00



账龄	2017年1月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
合计	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00	46,777.50	100.00

(2) 报告期内公司预付款项前五名情况如下表:

2017年1月31日, 预付账款前五名:

单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占预付账款总额的比例(%)
四川川博消防工程有限公司	非关联方	10,000.00	1年以内	100.00
合计		10,000.00		100.00

2016年12月31日, 预付账款前五名:

单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占预付账款总额的比例(%)
四川川博消防工程有限公司	非关联方	10,000.00	1年以内	100.00
合计		10,000.00		100.00

2015年12月31日, 预付账款前五名:

单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占预付账款总额的比例(%)
成都市特种设备检验院	非关联方	46,777.50	1年以内	100.00
合计		46,777.50		100.00

报告期内各期末, 预付账款中无持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

5、其他流动资产

单位: 元

项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
待摊费用	100,056.98	108,361.71	-
待抵扣税金	355,558.52	460,221.09	-
预交税费	46,898.00	36,155.06	-



项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
合计	502,513.50	604,737.86	-

报告期内，公司待摊费用为购买的财务软件待摊服务费。

6、可供出售金融资产

项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
成都致中和商务服务有限公司	355,973.70	355,973.70	400,000.00
合计	355,973.70	355,973.70	400,000.00

该可供出售金融资产为公司持有的致中和13.13%股权，该股权2016年发生减值损失44,026.30元。

7、长期股权投资

报告期内，公司的长期股权投资情况如下：

单位：元

被投资单位名称	2017年1月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
成都汇高行信谊置业有限公司	3,983,277.25	-	3,983,277.25
合计	3,983,277.25	-	3,983,277.25

(续表)

项目	2016年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
成都汇高行信谊置业有限公司	3,983,277.25	-	3,983,277.25
合计	3,983,277.25	-	3,983,277.25

(续表)

项目	2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
成都汇高行信谊置业有限公司	3,993,343.38	-	3,993,343.38



项目	2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	3,993,343.38	-	3,993,343.38

注：公司持有成都汇高行信谊置业有限公司50%的股权，不能控制该公司。

8、固定资产

报告期内，公司固定资产及折旧情况如下表：

单位：元

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年1月31日
一、原价合计	1,469,607.47	4,360.00	-	1,473,967.47
其中：机器设备	170,003.67	-	-	170,003.67
运输工具	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
电子设备	299,603.80	4,360.00	-	303,963.80
二、累计折旧合计	104,439.12	29,951.54	-	134,390.66
其中：机器设备	35,636.43	2,709.85	-	38,346.28
运输工具	-	19,791.67	-	19,791.67
电子设备	68,802.69	7,450.02	-	76,252.71
三、固定资产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
其中：机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
四、固定资产账面价值合计	1,365,168.35	-	-	1,339,576.81
其中：机器设备	134,367.24	-	-	131,657.39
运输工具	1,000,000.00	-	-	980,208.33
电子设备	230,801.11	-	-	227,711.09

(续表)

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
一、原价合计	160,470.95	1,309,136.52	-	1,469,607.47
其中：机器设备	89,110.00	80,893.67	-	170,003.67
运输工具	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00



项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
电子设备	71,360.95	228,242.85	-	299,603.80
二、累计折旧合计	37,043.46	67,395.66	-	104,439.12
其中：机器设备	12,239.21	23,397.22	-	35,636.43
运输工具	-	-	-	-
电子设备	24,804.25	43,998.44	-	68,802.69
三、固定资产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
其中：机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
四、固定资产账面价值合计	123,427.49	-	-	1,365,168.35
其中：机器设备	76,870.79	-	-	134,367.24
运输工具	-	-	-	1,000,000.00
电子设备	46,556.70	-	-	230,801.11

(续表)

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
一、原价合计	37,520.95	122,950.00	-	160,470.95
其中：机器设备	20,100.00	69,010.00	-	89,110.00
运输工具	-	-	-	-
电子设备	17,420.95	53,940.00	-	71,360.95
二、累计折旧合计	16,827.02	20,216.44	-	37,043.46
其中：机器设备	2,527.02	9,712.19	-	12,239.21
运输工具	-	-	-	-
电子设备	14,300.00	10,504.25	-	24,804.25
三、固定资产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
其中：机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
四、固定资产账面价值合计	20,693.93	-	-	123,427.49
其中：机器设备	17,572.98	-	-	76,870.79
运输工具	-	-	-	-



项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
电子设备	3,120.95	-	-	46,556.70

报告期内公司主要提供物业服务，固定资产主要为交通工具。

9、长期待摊费用

单位：元

项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
上风港小区物业管理房装修费	168,888.88	177,777.77	284,444.44
总部办公楼装修费	665,992.50	690,658.89	-
合计	834,881.38	868,436.66	284,444.44

10、递延所得税资产

单位：元

项目	2017年1月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	递延所得税资产	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	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	379,804.46	1,519,217.83	428,077.09	1,712,308.35	443,034.32	1,772,137.28

公司在报告期内的递延所得税资产均由资产减值准备产生。

11、主要资产减值准备的计提依据和计提情况

(1) 主要资产减值准备的计提依据

报告期内公司的资产减值准备为对应收账款、其他应收款及长期股权投资计提的坏账准备，计提坏账的方式是按信用风险特征组合计提，具体计提方法如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	5	5
1—2年（含2年）	10	10
2—3年（含3年）	20	20
3—4年（含4年）	50	50
4—5年（含5年）	80	80



账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
5 年以上	100	100

(2) 主要资产减值准备的计提情况

单位：元

项目	2017 年 1 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
坏账损失	-193,090.56	-129,855.21	507,215.07
可供出售金融资产减值损失	-	44,026.30	-
合计	-193,090.56	-85,828.91	507,215.07

(三) 报告期重大债项情况

1、应付账款

(1) 报告期内公司应付账款情况如下表：

账龄	2017 年 1 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额 (元)	比例 (%)	金额 (元)	比例 (%)	金额 (元)	比例 (%)
1 年以内	884,094.94	100.00	643,742.81	100.00	218,056.00	57.20
1-2 年	-	-	-	-	163,155.17	42.80
合计	884,094.94	100.00	643,742.81	100.00	381,211.17	100.00

公司应付账款主要为未付供应商的工程维修款、货款及房租等。截至2017年1月31日，公司1年以内账龄应付账款占比100%，账龄结构合理。

(2) 公司应付账款前五名的债权人情况如下表：

2017年1月31日，应付账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额 (元)	账龄	占应付账款总额的比例 (%)	款项性质
成都威迪保洁服务有限公司	非关联方	331,380.13	1 年以内	37.48	保洁费
四川西南消防工程有限公司	非关联方	162,000.00	1 年以内	18.32	消防工程款



单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例（%）	款项性质
成都奥菱电梯工程有限公司	非关联方	83,409.50	1年以内	9.43	电梯维修款
中国电子进口总公司	非关联方	75,000.00	1年以内	8.48	房屋租金
成都市伟邦达科技有限公司	非关联方	43,572.00	1年以内	4.93	弱电维保费
合计		695,361.63		78.64	

2016年12月31日，应付账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例（%）	款项性质
四川西南消防工程有限公司	非关联方	214,000.00	1年以内	33.24	消防工程款
四川瑞祥天玺装饰工程有限公司	非关联方	93,925.00	1年以内	14.59	装修款
成都三洋机电设备有限公司	非关联方	69,482.76	1年以内	10.79	设备款
沃克森（北京）国际资产评估有限公司	非关联方	50,000.00	1年以内	7.77	评估费
成都奥菱电梯工程有限公司	非关联方	44,720.00	1年以内	6.95	电梯维修款
合计		472,127.76		73.34	

2015年12月31日，应付账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应付账款总额的比例（%）	款项性质
成都三洋机电设备有限公司	非关联方	163,155.17	1-2年	42.80	货款
四川瑞祥天玺装饰工程有限公司	非关联方	111,250.00	1年以内	29.18	装修款
金牛区蒙迪鸥服饰经营部	非关联方	84,359.00	1年以内	22.13	服饰款
四川省海城装饰工程有限公司	非关联方	17,307.00	1年以内	4.54	装修款
成都嘉得力贸易有限公司	非关联方	3,150.00	1年以内	0.83	货款
合计		379,221.17		99.48	



2、其他应付款

(1) 报告期内公司其他应付款情况如下表：

账龄	2017年1月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
1年以内	3,848,101.33	100.00	4,126,010.30	100.00	4,102,491.39	100.00
合计	3,848,101.33	100.00	4,126,010.30	100.00	4,102,491.39	100.00

(2) 公司其他应付款前五名的债权人情况如下表：

2017年1月31日，其他应付款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)	款项性质
代收款项-代收水电气费	非关联方	3,096,536.57	1年以内	80.47	代收费用
物业业主委员会	非关联方	296,502.69	1年以内	7.71	代收款
代收款项-代收垃圾处置费	非关联方	95,108.00	1年以内	2.47	代收垃圾处置费
应付押金	非关联方	52,617.30	1年以内	1.37	装修押金
待付押金	非关联方	38,815.00	1年以内	1.01	停车卡押金
合计		3,579,579.56		93.03	

2016年12月31日，其他应付款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)	款项性质
代收款项-代收水电气费	非关联方	3,304,045.99	1年以内	80.08	代收费用
物业业主委员会	非关联方	383,930.35	1年以内	9.31	代收业委会公共收入
代收垃圾处理费	非关联方	95,108.00	1年以内	2.31	代收垃圾处置费
应付押金	非关联方	43,642.47	1年以内	1.06	装修押金
待付押金	非关联方	37,315.00	1年以内	0.90	停车卡押金
合计		3,864,041.81		93.66	



2015年12月31日，其他应付款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例（%）	款项性质
代收款项-代收水电气费	非关联方	1,448,435.09	1年以内	35.31	代收费用
王毅	非关联方	1,280,000.00	1年以内	31.20	股权转让款
邱凌云	关联方	450,285.51	1年以内	10.98	往来款
肖祝	非关联方	180,000.00	1年以内	4.39	往来款
小区业主	非关联方	53,485.79	1年以内	1.30	维修基金
合计		3,412,206.39		83.18	

3、预收账款

(1) 报告期内公司预收账款情况如下表：

账龄	2017年1月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）	金额（元）	比例（%）
1年以内	5,730,867.75	100.00	6,087,265.48	100.00	2,734,182.62	100.00
合计	5,730,867.75	100.00	6,087,265.48	100.00	2,734,182.62	100.00

(2) 公司预收账款前五名债权人情况如下表：

2017年1月31日，预收账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占预收账款总额的比例（%）	款项性质
广汉经典上城小区业主	非关联方	986,205.25	1年以内	17.21	预收物业费
大邦第一城小区业主	非关联方	686,428.58	1年以内	11.98	预收物业费
青白江经典上城小区业主	非关联方	652,870.65	1年以内	11.39	预收物业费
经典华庭小区业主	非关联方	634,814.44	1年以内	11.08	预收物业费
南玻公寓小区业主	非关联方	578,828.17	1年以内	10.10	预收物业费
合计		3,539,147.09		61.76	



2016年12月31日，预收账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占预收账款总额的比例（%）	款项性质
南玻现化公寓小区业主	非关联方	1,256,988.40	1年以内	20.65	预收物业费
青白江经典上城小区业主	非关联方	950,676.88	1年以内	15.62	预收物业费
广汉经典上城小区业主	非关联方	823,496.73	1年以内	13.53	预收物业费
经典华庭小区业主	非关联方	695,874.85	1年以内	11.43	预收物业费
嘉云台大厦业主	非关联方	547,051.77	1年以内	8.99	预收物业费
合计		4,274,088.63		70.22	

2015年12月31日，预收账款前五名：

单位名称	与本公司关系	金额（元）	账龄	占预收账款总额的比例（%）	款项性质
上风港业主	非关联方	884,311.42	1年以内	32.34	预收物业费
青白江经典上城业主	非关联方	375,995.96	1年以内	13.75	预收物业费
嘉云台大厦小区业主	非关联方	339,222.52	1年以内	12.41	预收物业费
广汉经典上城业主	非关联方	292,127.42	1年以内	10.68	预收物业费
摩根时代业主	非关联方	254,254.32	1年以内	9.30	预收物业费
合计		2,145,911.64		78.48	

4、应交税费

单位：元

税费项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
企业所得税	1,202,123.32	1,082,491.43	826,075.20
增值税	26,341.45	78,962.95	198,242.93
营业税	1,713.12	94,349.29	414,053.79
城市维护建设税	-	5,527.41	42,931.54
教育费附加	1,223.65	3,948.15	30,665.41



税费项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
代扣代缴个人所得税	18,849.02	-	-
其他	360.93	477.33	9,975.04
合计	1,250,611.49	1,265,756.56	1,521,943.91

5、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
短期薪酬	-	12,540,144.47	12,540,144.47	-
离职后福利-设定提存计划	-	324,449.64	324,449.64	-
合计	-	12,864,594.11	12,864,594.11	-

(续表)

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
短期薪酬	-	13,034,212.59	11,032,776.92	2,001,435.67
离职后福利-设定提存计划	-	401,662.55	401,662.55	-
合计	-	13,435,875.14	11,434,439.47	2,001,435.67

(续表)

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年1月31日
短期薪酬	2,001,435.67	685,279.24	1,564,665.57	1,122,049.34
离职后福利-设定提存计划	-	39,505.20	39,505.20	-
合计	2,001,435.67	724,784.44	1,604,170.77	1,122,049.34

(2) 短期薪酬列示

单位：元



项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	-	11,797,432.00	11,797,432.00	-
(2) 职工福利费	-	548,252.41	548,252.41	-
(3) 社会保险费	-	173,784.06	173,784.06	-
其中：医疗保险费	-	150,429.85	150,429.85	-
工伤保险费	-	11,331.64	11,331.64	-
生育保险费	-	12,022.57	12,022.57	-
(4) 住房公积金	-	20,676.00	20,676.00	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
(6) 其他	-	-	-	-
合计	-	12,540,144.47	12,540,144.47	-

(续表)

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	-	12,084,348.14	10,082,912.47	2,001,435.67
(2) 职工福利费	-	672,762.10	672,762.10	-
(3) 社会保险费	-	214,066.35	214,066.35	-
其中：医疗保险费	-	194,409.64	194,409.64	-
工伤保险费	-	5,540.03	5,540.03	-
生育保险费	-	14,116.68	14,116.68	-
(4) 住房公积金	-	63,036.00	63,036.00	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
(6) 其他	-	-	-	-
合计	-	13,034,212.59	11,032,776.92	2,001,435.67

(续表)

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年1月31日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	2,001,435.67	601,662.15	1,481,048.48	1,122,049.34
(2) 职工福利费	-	52,057.00	52,057.00	-
(3) 社会保险费	-	22,200.09	22,200.09	-
其中：医疗保险费	-	20,261.70	20,261.70	-
工伤保险费	-	418.08	418.08	-



项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年1月31日
生育保险费	-	1,520.31	1,520.31	-
(4) 住房公积金	-	9,360.00	9,360.00	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
(6) 其他	-	-	-	-
合计	2,001,435.67	685,279.24	1,564,665.57	1,122,049.34

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	2015年1月1日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
基本养老保险	-	293,271.14	293,271.14	-
失业保险费	-	31,178.50	31,178.50	-
合计	-	324,449.64	324,449.64	-

(续表)

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
基本养老保险	-	377,891.61	377,891.61	-
失业保险费	-	23,770.94	23,770.94	-
合计	-	401,662.55	401,662.55	-

(续表)

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年1月31日
基本养老保险	-	37,738.07	37,738.07	-
失业保险费	-	1,767.13	1,767.13	-
合计	-	39,505.20	39,505.20	-

(四) 报告期股东权益情况

单位：元

项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
股本	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	5,779,473.87	5,799,271.52	-
盈余公积	149,914.25	71,063.63	444,247.91



未分配利润	1,490,263.68	771,087.21	3,018,328.07
少数股东权益	176,698.83	183,642.35	80,110.31
合计	17,596,350.63	16,825,064.71	13,542,686.29

信谊物业于 2017 年 1 月 18 日整体变更成股份公司，以截至 2016 年 10 月 31 日止的账面净资产 14,339,271.52 元，折合股份总数 1,000 万股，每股面值 1 元，计入股本，超过折股部分的净资产 4,339,271.52 元作为资本公积。

2016 年 12 月，公司实际控制人邱凌云为弥补信谊物业受让子公司洁华科技股权时的资产价值不足，自愿放弃其对公司的债权 46 万元，同时无偿赠予公司经评估的价值 100 万元的车辆，上述金额共计 146 万元计入公司资本公积。

七、关联方、关联方关系及关联交易

（一）主要关联方及关联方关系

根据《公司法》、《企业会计准则》中有关关联方的认定标准，截至本公开转让说明书签署日，公司的关联方及关联关系情况如下：

1、关联自然人

公司的关联自然人包括：

- （1）直接或间接持有公司 5% 以上股份的自然人；
- （2）公司的董事、监事及其他高级管理人员；
- （3）控股母公司的董事、监事及其他高级管理人员；
- （4）本条（1）、（2）所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母；
- （5）公司根据实质重于形式的原则认定的其他与公司有特殊关系，可能造成公司对其利益倾斜的自然人。

2、关联法人

公司的关联法人包括：



- (1) 直接或间接地控制公司的法人；
- (2) 由前项所述法人直接或间接控制的除公司及其控股子公司以外的法人；
- (3) 第 1 条所列的关联自然人直接或间接控制的、或担任董事、高级管理人员的，除公司及其控股子公司以外的法人；
- (4) 持有公司 5% 以上股份的法人；
- (5) 公司根据实质重于形式的原则认定的其他与公司有特殊关系，可能造成公司对其利益倾斜的法人。

3、关联方和关联方关系

根据上述关联方确认标准，报告期内关联方及关联方关系如下：

(1) 存在控制关系的关联方

关联方名称/姓名	与本公司关系	直接持股比例 (%)	备注
邱凌云	控股股东及实际控制人	79.00	邱凌云为君信合执行事务合伙人
王远玲	实际控制人、公司董事长兼总经理	9.00	王远玲为诚信明执行事务合伙人，与邱凌云系夫妻关系

(2) 持股 5% 以上的股东

序号	关联方名称/姓名	与本公司关系	持股数量 (股)
1	诚信明	持股 5% 以上股东，实际控制人控制的企业	600,000.00
2	君信合	持股 5% 以上股东，实际控制人控制的企业	600,000.00

(3) 公司董事、监事、高级管理人员

序号	关联方名称 (姓名)	与本公司关系	持股数量 (股)	直接持股比例 (%)
1	王远玲	董事长、总经理	900,000.00	9.00
2	田长松	董事、副总经理	-	-
3	张国平	董事、副总经理	-	-



序号	关联方名称 (姓名)	与本公司关系	持股数量(股)	直接持股比例 (%)
4	王礼平	董事	-	-
5	邱凯迪	董事、董事会秘书	-	-
6	杨琴	监事长	-	-
7	杨小波	监事	-	-
8	刘丹徽	职工代表监事	-	-
9	秦杨	财务负责人	-	-

(4) 子公司

序号	关联方名称	与本公司关系	备注
1	成都洁华科技有限公司	控股子公司	无

(5) 公司股东、董事、监事、高级管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业

序号	关联方名称	与本公司关系
1	成都致中和商务服务有限公司	受本公司实际控制人控制的企业、公司参股企业
2	四川汇鑫晟股权投资基金管理有限公司	受本公司实际控制人直接控制的企业
3	四川信都科技有限责任公司	受本公司实际控制人直接控制的企业
4	成都信谊机电工程有限公司	受本公司实际控制人直接控制的企业
5	四川约伯文化发展有限公司	受本公司实际控制人直接控制的企业
6	四川泰来停车场管理有限公司	受本公司实际控制人直接控制的企业
7	成都嘉信德企业管理有限公司	受本公司实际控制人直接控制的企业
8	成都勤为径企业管理中心(有限合伙)	受本公司实际控制人间接控制的企业
9	成都博闻营销策划有限公司	受本公司监事的配偶控制的企业

(6) 其他关联方



序号	关联方名称/姓名	与本公司关系
1	成都汇高行信谊置业有限公司	公司参股的合营企业
2	四川罗文物业管理有限公司	一年内由公司实际控制人直接控制的公司

(二) 关联交易

1、经常性关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	定价方式	2017年1月		2016年度	
			金额	占同类交易金额比例(%)	金额	占同类交易金额比例(%)
罗文物业	采购劳务	市场价	917,475.73	63.13	4,669,951.46	42.00

报告期内，公司向关联方罗文物业采购秩序维护服务。经核查服务协议，系公司经营战略发生变化，将部分简单的秩序维护服务外包给罗文物业。服务价格是按照当地市场价格，经过邀标比选程序制订，价格公允。因关联交易采购金额较大，公司实际控制人承诺，将结合公司经营战略的发展，采用优胜劣汰的原则，逐步引入多家秩序维护服务提供商，降低对罗文物业的采购金额。

2、偶发性关联交易

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2017年1月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	汇高行	-	-			1,850,000.00	185,000.00
其他应收款	致中和	-	-			888,000.00	88,800.00
其他应收款	泰来停车场	-	-			102,000.00	10,200.00

截至本公开转让说明书签署日，公司不存在应收关联方款项。

(3) 应付关联方款项



项目名称	关联方	期末数		
		2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应付款	邱凌云	17,356.05	17,356.05	450,285.51

(4) 关联方资金拆借明细

关联方	2017年1月1日余额	本期拆入	本期偿还	2017年1月31日余额
邱凌云	-17,356.05	-	-	-17,356.05

(续表)

关联方	2016年1月1日余额	本期拆入	本期偿还	2016年12月31日余额
邱凌云	-450,285.51	5,786,225.10	5,353,295.64	-17,356.05
汇高行	1,850,000.00	-	1,850,000.00	-
致中和	888,000.00	-	888,000.00	-
泰来停车场	102,000.00	-	102,000.00	-

(续表)

关联方	2015年1月1日余额	本期拆入	本期偿还	2015年12月31日余额
邱凌云	-	1,225,333.40	1,675,618.91	-450,285.51
汇高行	1,850,000.00	-	-	1,850,000.00
致中和	888,000.00	-	-	888,000.00
泰来停车场	350,000.00	-	248,000.00	102,000.00

3、关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内，因公司规模较小，难以满足银行借款所需的足值抵押物的要求，因此公司自实际控制人取得无息借款补充公司资金流动性，支持公司发展，该等借款存在必要性。报告期内，公司实际控制人向公司提供借款，补充公司资金流动性，不损害公司利益。

资金拆借中，除实际控制人邱凌云外，因公司与关联方致中和、泰来停车场资金拆借未约定具体还款期限及利率，公司按照1年期同期银行贷款基准利率



(2015 年末 4.6%，2016 年末 4.6%) 对实际控制人及其控制的企业拆借资金进行测算，公司利润总额影响如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
拆出资金损失的利息	20,508.33	46,552.00
当期利润总额	2,654,439.53	2,514,425.72
占当期利润总额的比例 (%)	0.77	1.85

报告期内，公司未向实际控制人控制的企业收取资金占用费，导致 2016 年度、2015 年度分别影响利润总额 2.05 万元、4.66 万元，绝对金额及占当期利润总额比例均较小，对公司财务状况不存在重大不利影响。截至本公开转让说明书签署日，所有资金拆借款已全部还清。

报告期内，公司与罗文物业的采购交易具有合理性，交易价格经过邀标比选确定，价格公允，不存在对公司财务状况和经营成果的重大不利影响。

从整体上看，公司业务独立，基础的秩序维护服务替代性强，不存在对关联方的严重依赖。但有限公司阶段，公司关联交易未履行相应程序。关联交易真实、价格公允，不存在损害公司、公司客户和员工利益的情况，未对公司生产经营产生不利影响。公司将进一步规范关联交易审批程序，降低未来公司和关联方的交易金额。

4、公司关于关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

2017 年 1 月 9 日，公司召开创立大会暨 2017 年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司关联交易事项的议案》，对报告期内的关联交易的真实性和公允性进行了确认，确认上述关联交易未损害公司利益。股份公司成立后，制订了《关联交易管理制度》，对之后发生的关联交易进行规范。

公司控股股东、实际控制人邱凌云先生、王远玲女士出具了《规范关联交易承诺函》，承诺将尽可能避免与公司之间的关联交易，对于无法避免的关联交易，将严格按照《公司法》、《公司章程》、《关联交易管理制度》等规定，履行相应的决策程序。



5、公司减少和规范关联交易的具体安排

为规范公司与关联方的关联交易，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则，避免关联方占用或转移公司资源，公司按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构，公司均按照有关法律法规的要求规范运作。为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，本公司按照《公司法》、《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》等有关法律、法规、规章及其他规范性文件的相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等其他内部管理制度，明确规定了关联交易决策程序，关联交易回避制度与措施、关联交易决策权限、关联交易定价等事项作出明确规定，以确保关联交易的公允。

公司已采取积极有效措施，防止因关联交易可能对公司或其股东造成不利影响。

6、董事、监事、高级管理人员、主要关联方以及持有公司5%以上股份的股东在主要客户和供应商中占有权益情况的说明

报告期内，罗文物业曾为信谊物业实际控制人直接控制的公司。公司实际控制人为消除潜在的同业竞争，将四川罗文物业管理有限公司股权于2017年1月转让给非关联的第三方。

除上述事项外，截至本公开转让说明书签署日，公司的董事、监事、高级管理人员、主要关联方以及持有公司5%以上股份的股东不存在在主要客户和供应商中占有权益的情况。

八、期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

无。

（二）或有事项

无。

（三）其他重要事项



无。

九、报告期内的资产评估情况

2016年12月25日，沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具沃克森评报字[2016]第1477号《评估报告》，确认截至2016年10月31日，评估基准日净资产账面值1,433.93万元，评估值1,435.53万元。。

2016年12月29日，成都恒浩旧机动车鉴定评估有限责任公司出具成恒评报字（2016年）第16846号《旧机动车鉴定评估报告书》，评估梅赛德斯奔驰牌小型越野客车的价值为100万元整。

十、股利分配情况

（一）公司股利分配政策

《公司章程》对股利分配政策规定如下：

“第一百五十三条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的公司股份不参与分配利润。

第一百五十四条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金不得用于弥补公司的亏损。

第一百五十五条 法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金不得少于转



增前公司注册资本的 25%。

第一百五十六条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

第一百五十七条 公司的利润分配政策为：

（一）利润分配原则

公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展，保持利润分配的连续性和稳定性。公司利润分配不得超过累计可供分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（二）利润分配方式

公司可以采取现金或者股票的方式进行利润分配。”

（二）最近两年一期股利分配情况

截止本公开转让说明书签署日，公司最近两年一期未进行股利分配。

（三）公司股票公开转让后股利分配政策

公司股票公开转让后的股利分配政策与现行的股利分配政策相同。公司股票公开转让后将严格按照《公司章程》规定股利分配政策执行。

十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

（一）纳入合并报表范围的子公司

1、基本情况

子公司基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、公司股权结构、股东及股本演变情况”之“（六）子公司历史沿革和分公司基本情况”。

2、主要财务数据

单位：元

项目	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	442,669.91	5,342,911.02	11,111.10



净利润	12,779.72	383,451.99	-59,408.77
项目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	1,237,859.90	1,443,913.07	297,154.85
净资产	692,936.58	680,156.86	296,704.87

（二）纳入合并报表范围的其他企业情况

除上述控股子公司外，公司不存在其他应纳入而未纳入公司报表合并范围内的其他企业；也不存在纳入合并报表的其他企业。

（三）母公司对子公司的控制措施

1、公司治理方面，公司持有子公司洁华科技 60.00% 股权，能够决定子公司的经营方针、投资计划和财务方案，委派和变更执行董事、监事，聘任经理，制定管理制度，设置组织机构等方式实现对子公司的有效控制。

2、人事及考核管理方面，公司按子公司章程规定向子公司委派董事、监事和高级管理人员，公司委派的董事、监事和高级管理人员按照子公司章程和公司董事会、股东会决议履行相关职责。公司对公司委派董事、监事和高级管理人员实行绩效考评制度，按公司相关考核考评制度和办法执行，由人事行政部负责。公司按照“授权到位、责任到位、考核到位”的原则，建立完善的对子公司、子公司董事、监事和高级管理人员的考核考评机制，实现责权利统一。

3、业务管控方面，公司根据整体战略规划指导、督促子公司制订年度经营计划和年度预算，子公司年度经营计划和年度预算，及其变动调整，需报公司批准。公司严格控制子公司与关联方之间资金、资产及其他资源往来，避免发生任何非经营性占用的情况，子公司发生必要的关联交易时，需报公司批准并按照公司《关联交易决策制度》的相关规定执行。子公司因企业经营发展需要实施对外投资或对外担保，报公司批准并按照公司《对外投资管理制度》和《对外担保管理制度》相关规定执行。

4、财务管理方面，子公司与公司实行统一的会计制度。子公司根据《企业会计准则》及其他有关规定，参照公司有关财务管理制度、办法，建立、完善子公司的财务、会计制度和管理办法。子公司按公司要求及时向公司报送财务报表



或报告，及其他财务管理报表或报告；子公司对上述报表或报告所载内容的真实性、准确性和完整性负责；子公司报送的报表或报告应经子公司财务负责人、法定代表人审查，并签字确认；子公司知悉上述报表或报告内容的人员负有保密义务，在公司未公开披露前不得向其他人泄露。

十二、风险因素及自我评估

（一）公司治理风险

在有限公司期间，公司治理不尽完善，内部控制基础较为薄弱。股份公司成立后，公司建立了较为健全的治理机构、三会议事规则及具体业务制度，公司内部环境得到优化，内部控制制度得到完善。但是，由于股份公司成立至今运营时间较短，公司管理层的规范意识还需进一步提高，对股份公司治理机制尚需逐步理解、熟悉，此外内部控制制度尚未在实际经营活动中经过充分的检验，治理结构和内部控制体系也需要在经营过程中逐渐完善。因此股份公司设立初期，公司仍存在一定公司治理和内部控制风险。

风险应对：公司组织相关人员不断深化公司治理理念、加强学习、提高规范运作意识，以保证公司运作规范、治理有序，促进公司持续、稳定、健康发展。

（二）核心业务人员流失的风险

公司所处行业领域属于服务业，保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一。公司核心业务人员物业管理经验十分丰富，是物业服务行业高端管理人才，但由于行业内人才流动也较频繁，如果公司发生核心业务人员流失的情况，将给公司带来不利影响。

风险应对：公司将持续加强管理，为核心员工创造成长空间，提供有竞争力的薪酬待遇，增强员工的归属感、认同感。

（三）营运管理的风险

公司通过多年的物业管理经营积累了丰富的经验，公司治理结构及各项机制不断完善，形成了有效的管理组织架构及内部控制机制。但随着公司的发展，业务规模及员工人数也随之增长，经营管理面临的压力日趋增大，公司需要对资源整合、市场开拓、采购管理、质量管理、财务管理和内部控制等众多方面进行调



整，各部门间的工作协调性、严密性、连续性至关重要。如果公司管理层管理水平的提升不能适应公司规模扩张的速度，组织管理模式和内部控制机制未能随着公司规模的扩大而进行及时调整和完善，公司将面临经营管理失控导致的内部控制风险。因此，公司面临现有的组织结构和管理模式不能适应公司规模不断扩大的风险。

风险应对：公司为适应发展需要，已建立了完整的质量管理体系，规范公司的物业服务，提升管理能力。

（四）物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。

风险应对：公司在提升服务的同时，不断完善物业费收取制度。公司采用上门提醒、短信发送、发律师函、诉讼等方式，提高物业费收缴率。公司物业费收缴率超过当地平均水平。

（五）现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的个人业主，尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，亦在各住宅小区大力推广诸如刷卡、公司微信账号支付、公司账号支付宝转账等非现金方式收取物业费用，但对极个别习惯使用现金交易的业主的交易管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。

风险应对：公司建立了完善的物业费现金管理制度，并要求收银员及时缴存，公司财务人员对银行现金缴款单与物业收据进行比对，加强现金管理。同时，在各住宅小区大力推广诸如刷卡、公司微信账号支付、支付宝转账等非现金方式收取物业费用。

（六）业务区域集中的风险



报告期内，公司业务主要集中在四川省省会成都市。2015年度、2016年度、2017年1月，公司营业收入中来自成都的项目占比为82.80%、81.15%和69.22%，地域集中度较高。公司为成都本地的一家物业公司，60%以上业务集中在成都，若出现成都地区竞争加剧、业务市场饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，可能对公司盈利能力产生不利影响。业务地域过于集中也为公司带来一定的发展风险。

风险应对：公司在服务本地项目的同时，积极开拓新的市场，目前昆明市场已取得突破性的进展。公司将进一步开展异地业务，公司业务的分散有利于公司降低运营风险。

（七）控股股东及实际控制人不当控制风险

公司的实际控制人为邱凌云先生与王远玲女士，二人系夫妻关系。邱凌云先生直接持有公司79.00%的股份，王远玲女士直接持有公司9.00%的股份，两人直接持有公司88.00%的股份，并通过诚信明和君信合同间接控制公司12%的表决权。通过直接和间接的方式，邱凌云先生与王远玲女士合计控制公司100%的表决权。同时，王远玲女士系公司法定代表人、董事长、总经理。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但若邱凌云先生、王远玲女士利用其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务进行不当控制，可能影响公司的正常经营，给公司持续健康发展带来风险。

风险应对：公司正积极提高公司治理水平，让公司管理层更多的参与到公司经营活动中，在管理上严格按照公司法、公司章程的规定运行，降低控制不当带来的风险。

（八）分公司、子公司管理风险

公司根据物业行业的自身特有模式，在各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截至2017年1月31日，公司拥有分公司9家、控股子公司1家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司管理面临效



率降低和风险增高的问题。如果公司对控股子公司、分公司的管理不能适应此种情形，不能切实执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

风险应对：为应对日益复杂的公司架构，公司不断完善各项管理制度，提高公司管理水平；公司也积极通过第三方机构建立完善的运行体系，完成了质量体系认证。

（九）业务外包风险

报告期内，公司为提高管理效率和控制成本，将部分物业管理服务诸如秩序维护、清洁、绿化之类的物业管理服务业务委托于第三方公司。2015年度、2016年度和2017年1月，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为8.62%、30.34%和74.29%。尽管公司在业务外包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，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秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的质量标准和管理规范进行服务，将会对公司的服务质量、声誉及经营业绩产生不利影响。

风险应对：公司在通过项目核心管理岗位提供高质量服务的同时，也进一步加强对外包公司的培训与指导，定期对第三方外包公司进行考核，实行优胜劣汰的选拔制度，使业务外包人员的服务标准满足公司的质量体系。

（十）市场竞争风险

近年来，我国物业管理行业发展迅速，物业管理项目总建筑面积及物业服务企业数量持续增长，行业集中度进一步提升。根据中国物业管理协会统计，截至2015年底，全国物业管理项目总建筑面积为174.50亿平方米，同比增长6.08%；百强物业管理企业面积约占全国总物业管理面积的比例由2014年的19.50%增长到28.42%。随着行业的发展，各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，导致公司的市场维护和开发的成本增加。同时，随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求也越发专业化、标准化。因此公司如果不能迅速提升服务质量，扩大品牌影响力，并加强市场开拓力度，增强自身竞争



力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

风险应对：公司不断扩大业务规模的同时，坚持把服务质量放在第一位，树立良好的品牌形象；同时在围绕原有物业服务主业的基础上，将延展停车投资管理和经营服务、开拓短租长租公寓市场、居家养老等其他业务以推动主业的发展。

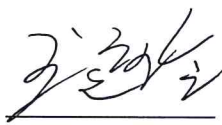
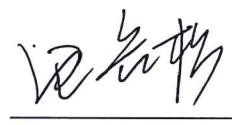
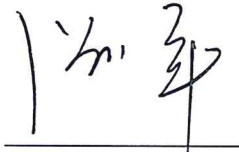
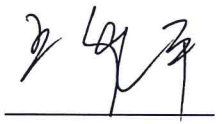
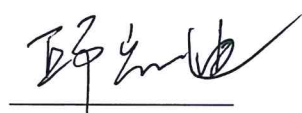


第五节有关声明

申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

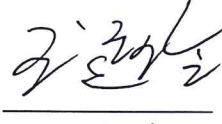

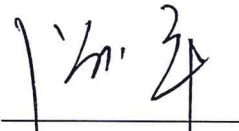
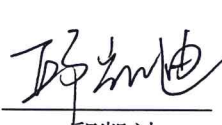

全体董事签字：

 王远玲	 田长松	 张国平
 王礼平	 邱凯迪	

全体监事签字：

 杨琴	 杨小波	 刘丹徽
---	--	---

全体高级管理人员签字：

 王远玲	 田长松	 张国平
 邱凯迪	 秦扬	


成都信谊物业股份有限公司
2017年5月26日

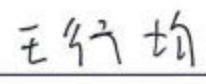
主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：


陈共炎

项目负责人：


王行均

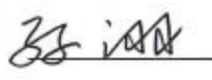
项目组成员：


王炜


彭奕洪


梁奋


张谦


孙翊


中国银河证券股份有限公司
2017年5月26日



律师事务所声明

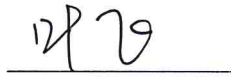
本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：



杨 燕

经办律师：



叶 飞



孙辰辰

上海市锦天城（成都）律师事务所

2017年5月26日



会计师事务所声明

本机构及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



邱靖之

经办会计师：



童文光



张科

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)



2017年5月26日

资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人：



徐伟建

经办注册资产评估师：



中国注册
资产评估师
51040046
王玉林



中国注册
资产评估师
51130021
罗洪飞

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

2017年5月26日



第六节 附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见
- 六、其他与公开转让有关的重要文件。

（正文完）

