

# 江苏创美城市服务股份有限公司

（住所：江苏省苏州市张家港杨舍镇华昌路 28 号新  
鸿基大厦 B707）



城市管家

## 公开转让说明书

（反馈稿）

主办券商



福建省福州市湖东路 268 号

二〇一七年十一月

## 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。

全国股份转让系统公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或者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风险及重大事项：

## （一）公司治理机制不能适应公司发展的风险

在有限公司阶段，公司法人治理结构和制度尚不够健全，内部控制机制有欠缺。在股份公司成立后虽然制定了一系列公司制度，初步建立了较全面的公司治理机制，但公司法人治理结构还须进一步完善，公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

## （二）社会保险费及住房公积金补缴及处罚风险

由于所从事行业特点的原因，公司员工流动较大，未全部缴纳城镇社会保险费和住房公积金。实际控制人韩宝兵、杨建群已出具承诺，如果公司因社保和公积金问题被主管部门要求补缴的，由其代公司足额补缴相关款项，公司由此而受到处罚的，由其承担处罚款项，无需公司承担任何补缴和罚款责任，确保公司不会因此而受到经济损失；同时公司也将逐步增加社保和公积金缴纳的覆盖率，积极完善公司员工社会保障情况。尽管如此，公司仍存在被有关主管部门要求补缴社会保险费和住房公积金的风险，同时公司及子公司有可能因此受到有关主管部门的处罚风险，并由此影响公司声誉和长远发展。

## （三）经营资质和业务许可证未能取得或存续的风险

根据《城市生活垃圾管理办法》（2007年7月1日起施行，2015年5月4日修正）规定，从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输的企业，应当取得城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证。未取得城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证的企业，不得从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输活动。

虽然住房和城乡建设部于2011年09月07日发布并生效的《住房和城乡建设部关于废止<城市燃气安全管理规定>、<城市燃气管理办法>和修改<建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定>的决定》删除了《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》中的“五、从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务审批条件”部分相关内容，取消了原规定的

颁发从事城市生活垃圾清扫、收集、运输服务许可证需符合的特定审批条件，根据相关法律、法规及部门规章等规定，城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证的颁发不要求相关企业具备《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》等文件所规定的特定审批条件，但提供城市生活垃圾清扫、收集、运输服务的企业按照招投标等公平竞争方式成为服务提供商之后仍应取得由当地业务主管部门颁发的《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》。

公司目前在张家港市、南通市、天长市、安徽涡阳县、盐城市大丰区等地涉及从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务，但仅在张家港市、南通通州湾示范区获发了《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》。由于各地对城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务的许可经营执行的管理政策和方式存在差异，部分地区暂未严格执行《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》发放机制，因而公司在部分地区暂未取得《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》，根据相关主管部门出具《证明》及相关招投标文件，确认、证实公司通过招投标等公开竞争方式在相关地区开展城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务业务，符合城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输业务许可的必要条件，获准在辖区内开展该类业务，且自在近两年内或在该地开展业务以来未因违反城市生活垃圾清扫、收集、运输业务相关法律、法规而受到行政处罚。

尽管如此，在公司暂未获发许可证的地区，公司的环卫服务项目仍存在可能因未取得上述许可证被相关主管部门终止项目并处罚的风险，从而直接影响公司环卫服务业务的正常经营。

#### （四）劳务成本上涨风险

公司所属的物业管理行业为劳动密集型行业。报告期内，随着公司业务规模的不断扩大，公司的人工成本有所上升。2015年度、2016年度和2017年1-5月，公司人工成本分别占营业成本的比例为80.02%、78.00%与79.49%。近年来，我国各地平均工资水平持续上涨，同时公司的员工人数持续增加，公司面临较大的劳务成本上涨压力。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于在业务扩张的同时有效地控制劳务成本增加的能力。公司积极推进机械化以应对劳务成本上涨的压力，但无法保证能持续有效地控制或降低劳务成本。如果公司无法持续地应对劳务成本上涨的压力，公司的业务发展、经营业绩及财务状况将受到不利影响。

### （五）经营活动产生的现金流不足可能产生的运营风险

公司 2017 年 1-5 月、2016 年度与 2015 年度经营活动产生的现金流量净额分别为-593,887.73 元、855,895.50 元与-1,916,303.97 元。公司报告期末的经营活动产生的现金流量净额为负值的主要原因系公司处于上升期，随着新承接的项目增加，公司需要支付的人工工资等付现成本较高，而应收账款回款需要一定的周期所致。如果未来公司在业务扩张的同时，不能提高资金周转速度，则公司可能会存在经营活动产生的现金流不足，从而影响公司的正常运营的情形。

### （六）市场竞争风险

我国物业管理企业众多，市场高度分散，竞争激烈。根据中国物业管理协会发布的《2015 年全国物业管理行业发展报告》，截止 2014 年底全国物业管理服务企业数量约 10.5 万家，平均管理面积仅 15.7 万平方米。近年来，行业集中度迅速上升，整体竞争风险加剧。公司如果未能在未来发展中不能扩张规模并加快管理物业的规模、提升管理优势及成本优势，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

同时，作为公共物业管理创新业务之一的环卫运营服务，目前市场总体呈现“小、散、乱”的现状，市场化运营服务公司规模较小、数量较多；运营服务处于“散兵”状态，环卫运营服务行业呈现集中度低、区域性明显等特点。率先市场化的城市正在经历接近一年的成功运营后对其他地区形成了较强的示范效应，也为运营企业带来了品牌效应，未来行业格局可能走向寡头抢拼市场的局面。公司如果未能在未来发展中不能扩大品牌影响力，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

### （七）政策变化的风险

随着中央层面、各地方物业管理法规的陆续颁布实施，政府对物业管理的发展进行了诸多努力和规范，给整个行业的发展带来了良好的机遇。面向未来，产业政策的推动作用仍将是影响物业管理公司行业增长的重要因素。考虑到物业管理行业关乎民生的特性，物业管理行业的发展仍将面临出台不利政策的风险。

同时，公司大部分物业类型为城乡环卫服务与工业及机关物业服务，如果未来中央政府或地方政府出台缩减财政开支及政府办公费用等措施，将会直接影响该板块的物业管理招标数量，对公司继续扩大经营产生不利影响。

### （八）业务区域集中风险

报告期内，公司物业管理业务区域集中于江苏省，来自于江苏省内的收入占95%以上，地域的集中度较高。报告期内公司已积极开拓外埠市场，且公司计划未来拓展全国其他区域的物业管理服务市场，但就目前而言一旦出现江苏省内竞争加剧或地区政府政策环境、经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

### （九）实际控制人控制不当的风险

公司股东数量较少，实际控制人为韩宝兵、杨建群夫妇，二人直接持有公司股份合计达到1,800.00万股，并通过创美企业间接持有公司股份200.00万股，合计持股数量占公司总股本比例为100%，处于绝对控制地位。同时，韩宝兵担任公司董事长兼总经理职务，杨建群担任董事、副总经理，在公司重大事项决策、监督、日常经营管理上可施予重大影响。因此，未来公司存在实际控制人利用其绝对控制地位对重大事项施加影响，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。

# 目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
目录.....	6
释 义.....	8
<b>第一节 基本情况.....</b>	<b>10</b>
一、公司基本情况.....	10
二、股票挂牌情况.....	11
三、公司的股权结构、股东及股本演变情况.....	13
四、公司董事、监事及高级管理人员.....	26
五、公司主要会计数据和财务指标.....	29
六、与本次挂牌有关的机构.....	29
<b>第二节 公司业务.....</b>	<b>32</b>
一、公司主营业务及主要产品.....	32
二、公司组织结构及主要业务流程.....	41
三、公司商业模式.....	47
四、与公司业务相关的关键资源要素.....	51
五、公司主营业务相关情况.....	67
六、公司所处行业情况、风险特征及公司在行业所处地位.....	74
七、公司的发展规划.....	87
<b>第三节 公司治理.....</b>	<b>88</b>
一、公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	88
二、公司董事会关于公司治理机制执行情况的说明.....	89
三、公司及控股股东、实际控制人最近二年存在的违法违规及受处罚情况.....	91
四、公司的独立性情况.....	92
五、同业竞争情况.....	93
六、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金，或者公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况说明.....	95
七、董事、监事及高级管理人员对公司持续经营有不利影响的情况.....	100
八、董事、监事及高级管理人员近两年变动情况.....	101
<b>第四节 公司财务.....</b>	<b>104</b>
一、最近两年一期的资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表.....	104
二、最近两年一期财务会计报告的审计意见.....	126
三、报告期内的会计政策、会计估计及其变更情况.....	126
四、最近两年一期的主要财务指标.....	152
五、报告期主要会计数据.....	162
六、关联方、关联方关系及交易.....	194

七、提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项	200
八、报告期内资产评估情况	201
九、股利分配政策和历年分配情况	201
十、风险因素	202
<b>第五节 有关声明</b>	<b>207</b>
一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明	207
二、主办券商声明	208
三、律师声明	209
四、审计机构声明	210
五、评估机构声明	211
<b>第六节 附件</b>	<b>212</b>
一、备查文件	212
二、信息披露平台	212



## 释 义

在本公开转让说明书中，除非另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、创美城市、创美股份	指	江苏创美城市服务股份有限公司
创美有限	指	江苏创美物业服务服务有限公司，创美城市前身
好管家有限	指	张家港好管家物业管理有限公司，创美有限前身
创美企业、创美合伙	指	张家港保税区创美企业管理合伙企业（有限合伙）
创美环境、南通创美	指	南通创美环境科技有限公司
南通分公司	指	江苏创美城市服务股份有限公司南通分公司
苏州分公司	指	江苏创美城市服务股份有限公司苏州分公司
无锡分公司	指	江苏创美城市服务股份有限公司无锡分公司
滁州分公司	指	江苏创美城市服务股份有限公司滁州分公司
锦丰分公司	指	江苏创美城市服务股份有限公司锦丰分公司
大丰分公司	指	江苏创美城市服务股份有限公司大丰分公司
丰圣科技	指	张家港市丰圣科技发展有限公司
祥和物业	指	张家港市祥和物业服务服务有限公司
美居物业	指	苏州美居物业管理有限公司
城乡环卫	指	公司提供的市容管理服务、城市道路清扫保洁、城乡垃圾收集清运和转运服务、河道清洁服务、道路绿化保洁服务、停车场保洁等。
城市公共物业	指	包括城市各类基础设施，如市政道路、桥梁、管网和城市绿地、公园、游园、广场、景（节）点、路灯、公厕、垃圾转运站（房）、水利设施、停车场、农贸市场、公共标识建筑、纪念碑等。
城市公共物业管理	指	是指应用公共行政学理论、城市管理理论、可持续发展理论，对城市公共物业实施管理和维护，是以社会效益、经济效益、环境效益、生态效益并重的目标的一种物业管理类型。
企事业单位物业	指	用于企事业单位办公、商业活动、文体活动的物业。
住宅类物业	指	纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
保洁	指	物业环境和卫生的清洁和保持
通州湾示范区	指	江苏省通州湾江海联动开发示范区
新鸿运	指	南京新鸿运物业管理股份有限公司
福强股份	指	内蒙古福强物业服务股份有限公司
仁和服务	指	内蒙古仁和服务股份有限公司
新安洁	指	重庆新安洁景观园林环保股份有限公司
张家港市场监管局	指	张家港市场监督管理局
股东大会、董事会、监事会	指	股份公司股东大会、董事会、监事会
股东会	指	创美有限股东会
三会	指	股东（大）会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监

		事会议事规则》
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务负责人等
《公司法》	指	现行有效的《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	现行有效的《中华人民共和国证券法》
《公司章程》、《章程》	指	现行有效的《江苏创美城市服务股份有限公司章程》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
主办券商、兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
兴华、会计师	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
万商天勤、律师	指	万商天勤（上海）律师事务所
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
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国国家住房和城乡建设部
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
物业管理协会	指	中国物业管理协会
本次挂牌、公开转让	指	公司股票在全国股份转让系统挂牌并进行公开转让的行为
本说明书、本公开转让说明书	指	江苏创美城市服务股份有限公司公开转让说明书
元、万元	指	人民币元、万元
报告期、最近两年一期	指	2015年度、2016年度以及2017年1-5月

注：本公开转让说明书中若出现合计数与各单项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

# 第一节 基本情况

## 一、公司基本情况

公司名称：江苏创美城市服务股份有限公司

法定代表人：韩宝兵

有限公司成立日期：2004年05月13日

股份公司成立日期：2017年09月04日

注册资本：2000.00万人民币

住所：江苏省苏州市张家港杨舍镇华昌路28号B707

邮编：215600

经营范围：公共设施维护服务；园林绿化服务；城乡市容管理；城乡道路清扫服务、城乡垃圾清运服务、有害生物防治消杀服务、停车场管理服务、公厕保洁服务、河道保洁管理服务；生态保护和环境治理服务；环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；物业管理、酒店管理、餐饮管理服务、餐饮服务（限分支机构经营）；机电设备维护、智能化设备设计安装；房产经纪、保洁服务、洗涤服务、石材护理；道路普通货物运输；资产管理、投资咨询服务；设备租赁、汽车租赁；（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）。

所属行业：根据证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），归类为“K70 房地产业”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码(GB/T 4754-2011)》，归类为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”；根据全国股份转让系统2015年发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，归类为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”；根据全国股份转让系统2015年发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》，归类为“12 工业”之“1211 商业和专业服务”之“商业服务与商业用品”之“12111013 综合支持服务”。

主营业务：物业管理。主要产品及服务为城乡环卫等公共物业服务、工业及机关物业管理服务和住宅物业管理服务。

电话：0512-58156166

传真：0512-56795819

电子邮箱：jscm@js-cm.com

信息披露负责人：杨建群

官方网站：<http://www.js-cm.com>

统一社会信用代码：91320582761539748E

## 二、股票挂牌情况

### （一）股票挂牌概况

股票代码：

股票简称：

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00元

股票总量：2,000万股

股票转让方式：协议转让

挂牌日期： 年 月 日

### （二）股票转让方式

2017年8月16日，公司召开创立大会暨2017年第一次临时股东大会，审议通过《关于江苏创美城市服务股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后采用协议转让方式公开转让的议案》，公司股票在全国股份转让系统挂牌后采取协议转让方式。

### （三）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、高级管理人员应当向公司申报所持有的本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

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。”

《业务规则》第 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人挂牌前直接或间接持有的股份分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，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份进行过转让的，该股份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。”

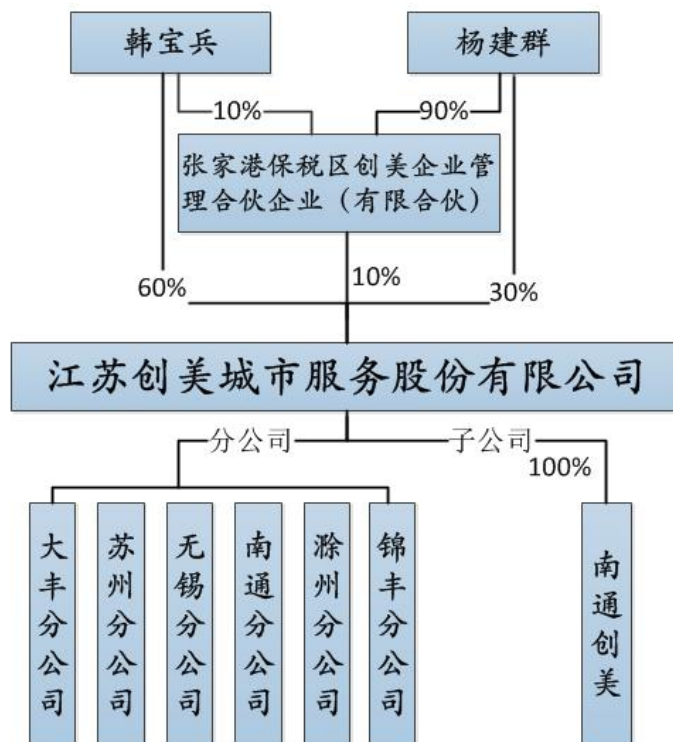
《公司章程》第二十五条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

除上述股份锁定的规定外，公司股东对其所持股份未作出其他期限内的自愿锁定的承诺。截至公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌之日，股份公司成立未满一年，无可公开转让的股份。

序号	股东名称	股票数量（股）	持股比例（%）	出资方式	是否限售
1	韩宝兵	12,000,000	60.00	净资产折股	是
2	杨建群	6,000,000	30.00	净资产折股	是
3	创美合伙	2,000,000	10.00	净资产折股	是
合计		<b>20,000,000</b>	<b>100.00</b>	-	-

### 三、公司的股权结构、股东及股本演变情况

#### （一）股权结构图



#### （二）控股股东和实际控制人的基本情况

##### 1、控股股东及实际控制人

韩宝兵直接持有公司 60% 股权，并通过创美合伙间接持有公司 1% 股权，持有公司股权比例超过 50%，为公司控股股东。

自有限公司成立以来，韩宝兵一直持有公司 50% 以上股权，长期担任有限公司执行董事兼总经理，股份公司成立后担任股份公司董事长兼总经理；杨建群与韩宝兵系夫妻关系，自公司设立以来一直为公司第二大股东，截至本公开转让说明书签署之日持有公司 30% 股权，并长期担任公司监事、分公司负责人等职务。且韩宝兵与杨建群二人未签订过关于财产归属、股东权利行使的特殊安排的相关协议，在行使公司股东权利时保持密切协商、共同参与公司相关决策；二人对公司董事和高级管理人员的提名及任免具有重大影响，并足以对股东大会、董事会的决议产生实质性影响，系公司的共同实际控制人。

##### 2、控股股东和实际控制人基本情况

韩宝兵，男，1971 年 1 月出生，中国国籍，身份证号：320881197101xxxx58，

无境外永久居留权。1993年7月至2001年5月，就职于张家港国贸酒店，担任大堂经理；2001年6月至2001年9月处于创业筹备期，2001年9月至2015年05月，自主创业从事保洁搬家服务行业，并于2003年7月注册设立张家港市创美保洁搬家有限公司，并担任执行董事兼总经理；2004年5月，创立张家港好管家物业管理有限公司（创美城市的前身），担任执行董事兼总经理。2012年3月，担任张家港市丰圣科技发展有限公司担任执行董事兼总经理，2017年8月1日辞去丰圣科技总经理职务，仍担任执行董事；2017年8月16日，创美有限整体变更为股份公司后担任股份公司董事长兼总经理，任期三年。

杨建群，女，1975年4月出生，中国国籍，身份证号：320819197504xxxx8X，无境外永久居留权。1995年7月至1996年12月，就职于张家港国贸酒店；1997年1月至2001年9月，婚育持家；2001年9月至2004年4月，参与保洁搬家业务创业，并于2003年7月张家港市创美保洁搬家有限公司注册设立后担任副总经理，直至2015年05月该公司注销；2004年5月起，担任创美有限（含前身好管家有限），担任监事、副总经理。2017年8月16日，创美有限整体变更为股份公司后担任股份公司董事兼副总经理、信息披露负责人，任期三年。

### （三）前十名股东及持有5%以上股份股东的情况

序号	股东姓名 (名称)	股东性质	股份数量 (股)	持股比例 (%)	出资方式	股份质押 情况
1	韩宝兵	境内自然人	12,000,000	60.00	净资产折股	无
2	杨建群	境内自然人	6,000,000	30.00	净资产折股	无
3	创美合伙	境内非法人企业	2,000,000	10.00	净资产折股	无
合 计			20,000,000	100.00	-	-

#### 1、韩宝兵

韩宝兵直接持有公司股份12,000,000股，即占公司总股本比例60.00%，并通过创美合伙间接持有公司1.00%股份，合计持股数量占公司总股本比例为61.00%。

韩宝兵简历情况见本公开转让说明书“第一节、基本情况”之“三、公司的股权结构、股东及股本演变情况”下“（二）控股股东和实际控制人基本情况”。

#### 2、杨建群

杨建群直接持有公司股份6,000,000股，占公司总股本比例为30.00%，并通过创美合伙间接持有公司9.00%股份，合计持股数量占公司总股本比例为39.00%。

杨建群简历情况见本公开转让说明书“第一节、基本情况”之“三、公司的股权结构、股东及股本演变情况”下“（二）控股股东和实际控制人基本情况”。

### 3、创美企业

创美企业持有公司股份2,000,000股，占公司总股本比例为10.00%。

创美企业系于2017年05月22日在江苏省张家港保税区工商行政管理局登记成立的有限合伙企业，统一社会信用代码：91320592MA1P1X71XJ，经营范围为“企业管理，管理咨询。（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）”，主要经营场所为张家港保税区金碧大厦255C室，执行事务合伙人韩宝兵，注册资本200万元，合伙人共2名，其中普通合伙人1名，具体合伙人及投资比例为：

序号	合伙人	投资额(万元)	合伙份额比例(%)	合伙人性质	是否执行合伙事务
1	韩宝兵	20	10.00	普通合伙人	是
2	杨建群	180	90.00	有限合伙人	否
合计		200	100.00	-	-

创美企业由韩宝兵、杨建群二人为对创美城市持股而专门设立，该合伙企业无其他对外投资行为；且出资人均系以自有资金出资，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未委托资产管理人或指定普通合伙人进行投资管理，也不作为投资管理人对其其他资产进行投资管理，因此创美企业不属于《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）》所定义的私募投资基金或私募基金管理人，不需要进行基金备案或基金管理人备案。

#### （四）公司股东之间的关联关系

公司三名股东之间均存在关联关系。公司股东韩宝兵和杨建群系夫妻关系，同时创美企业系韩宝兵、杨建群二人出资设立的合伙企业，韩宝兵担任创美企业执行事务合伙人。

#### （五）公司股本形成及变化

##### 1、2004年5月，好管家有限成立

创美有限的前身为好管家有限，好管家有限由自然人韩宝兵和杨建群共同出资设立，并于2004年5月13日在苏州市张家港工商行政管理局登记成立。好管家有限设立时，注册资本为50万元。

2004年5月11日，张家港扬子江会计师事务所出具“张扬会验（2004）第110号”《验资报告》，对股东出资到位情况进行了审验，确认截至2004年5月9日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计50万元，均为货币出资。



2004年5月13日，好管家有限领取了苏州市张家港工商行政管理局核发的注册号为3205822107965的《企业法人营业执照》。

好管家有限成立时的股东以及出资情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资额比例(%)	出资方式
1	韩宝兵	30	30	60.00	货币
2	杨建群	20	20	40.00	货币
合计		50	50	100.00	-

## 2、2005年1月，第一次更名以及第一次变更经营范围

2005年1月10日，公司召开股东会，一致同意将公司名称变更为：张家港市创美物业管理有限公司；同时经营范围由“物业管理、家政服务、保洁服务、礼仪服务、信息咨询服务（涉及专项规定的办理批准手续后经营）；办公用品、劳保用品、日用百货、建筑装潢材料、五金材料购销”变更为“物业管理、家政服务、保洁服务、礼仪服务、绿化服务、酒店管理、洗涤服务、信息咨询服务（涉及专项规定的办理批准手续后经营）；办公用品、劳保用品、日用百货、建筑装潢材料、五金材料购销”，新增了“绿化服务、酒店管理、洗涤服务”等项。

2005年1月13日，公司在苏州市张家港工商行政管理局完成了上述工商变更事项的变更登记手续，并领取了注册号为320582000070532的《企业法人营业执照》。

## 3、2008年11月，第一次增资、第二次更名以及第一次变更注册地

2008年10月23日，公司召开股东会，一致同意公司注册资本由50万元增加至300万元，其中韩宝兵新增认缴出资150万元，杨建群新增认缴100万元。本次增资后，韩宝兵出资总额为180万元，占公司注册资本的60%，杨建群出资总额为120万元，占注册资本的40%。

股东会还一致同意通过新的《公司章程》，将公司名称变更为“江苏创美物业服务股份有限公司”；公司住所地由“杨舍镇暨阳中路705号”变更为“张家港保税区长谊大厦505室”；公司经营范围变更为：物业管理、房产经纪、酒店管理、机电设备维护、绿化工程及养护、保洁服务、洗涤服务、装饰设计；日用百货、劳保用品、五金交电、电子产品的购销。（涉及专项审批的，凭许可证经营）

2008年10月30日，张家港华景会计师事务所出具“张华会验字（2008）第334号”《验资报告》，确认截至2008年10月28日止，公司已收到各股东缴纳的新增注册资本（实收资本）共计人民币250万元，均以货币出资。

2008年11月10日，公司在江苏省张家港保税区工商行政管理局就上述事项办理完成了工商变更登记手续，并领取了新的《企业法人营业执照》。

本次增资后，公司股权结构变更为：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资额比例(%)	出资方式
1	韩宝兵	180	180	60.00	货币
2	杨建群	120	120	40.00	货币
合计		300	300	100.00	-

#### 4、2011年3月，公司第二次变更住所地和第二次变更经营

2011年11月1日，公司召开股东会一致同意修改公司章程，将公司住所地变更为“杨舍镇华昌路28号B707、B709”，将公司经营范围变更为“物业管理、房产经纪、酒店管理、机电设备维护、绿化工程及养护、保洁服务、洗涤服务、装饰设计；日用百货、劳保用品、五金交电、电子产品的购销、停车场管理服务；劳务派遣（除中介）”

2011年11月2日，公司就上述事项在苏州市张家港工商行政管理局办理完成了工商变更登记手续。

#### 5、2013年7月，公司第二次增资

2013年7月19日，创美有限召开股东会，并一致通过股东会决议，同意将注册资本由300万元增加至600万元，其中韩宝兵新增认缴出资180万元，杨建群新增认缴出资120万元，出资方式均为货币出资。本次增资后，韩宝兵出资总额为360万元，占注册资本的60%，杨建群出资总额为240万元，占注册资本的40%。

2013年7月22日，张家港钰泰会计师事务所（普通合伙）出具了“张钰泰验（2013）第201号”《验资报告》，对公司本次增资的实收情况进行了审验，确认截至2013年7月22日，创美有限已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）共计人民币300万元，均以货币出资。

2013年7月22日，公司就上述事项在苏州市张家港工商行政管理局办理完成了工商变更登记手续并领取了新的营业执照。

本次增资后公司股权结构变更为：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资额比例(%)	出资方式
1	韩宝兵	360	360	60.00	货币

2	杨建群	240	240	40.00	货币
	合计	600	600	100.00	-

#### 6、2014年4月，公司变更经营期限

2014年4月22日，公司召开股东会，一致通过决议同意将公司经营期限再延续20年至2034年5月13日，并通过了《章程修正案》。

2014年4月24日，公司在就上述事项在苏州市张家港工商行政管理局办理完成了工商变更登记手续并领取了新的营业执照。

#### 7、2015年5月，公司第三次增资及第三次变更经营范围

2015年5月28日，公司召开股东会，全体股东一致同意将公司注册资本由600万元增加到1000万元，其中，韩宝兵新增认缴出资240万元，杨建群新增认缴出资160万元，出资方式均为货币出资，出资实缴期限为2035年12月31日前。本资增资后，韩宝兵出资总额为600万元，占公司注册资本的60%，杨建群出资总额为400万元，占注册资本的40%。

股东会还一致同意将公司经营范变更为：物业管理、酒店管理、餐饮管理服务、机电设备维护、绿化工程及养护、房产经纪、保洁服务、家政服务、洗涤服务；石材护理、装饰设计；城乡市容管理、停车场管理服务、城乡道路清扫服务、城乡垃圾清运服务、有害生物防治消杀服务；道路普通货物运输；资产管理、投资咨询服务、设备租赁、汽车租赁；日用百货、劳保用品、五金交电、电子产品的购销。（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）

2015年5月29日，公司就上述事项在张家港市市场监督管理局办理完成了工商变更登记手续。本次增资后，公司股权结构变更为：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资额比例(%)	出资方式
1	韩宝兵	600	360	60.00	货币
2	杨建群	400	240	40.00	货币
	合计	1000	600	100.00	-

#### 8、2016年3月，公司第四次增资及第四次变更经营范围

2016年3月16日，公司召开股东会，一致通过决议同意修订《公司章程》，将公司注册资本由1,000万元增加到6,600万元，其中韩宝兵新增认缴出资3,360万元，杨建群新增认缴出资2,240万元，增资方式均为货币出资，出资期限为2036年12月31日前到位。本次增资后，韩宝兵出资总额为3,960万元，占注册资本的60%，杨建群出资总额为2,640万元，占注册资本的40%。

全体股东还一致同意将公司经营范围变更为：物业管理、酒店管理、餐饮服务、餐饮服务（限分支机构经营）、机电设备维护、绿化工程及养护、房产经纪、保洁服务、家政服务、洗涤服务；石材护理、装饰设计；城乡市容管理、停车场管理服务、城乡道路清扫服务、城乡垃圾清运服务、有害生物防治消杀服务；道路普通货物运输；资产管理、投资咨询服务、设备租赁、汽车租赁；日用百货、劳保用品、五金交电、电子产品的购销；环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。（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）。

2016年3月16日，公司就上述事项在张家港市市场监督管理局办理完成了工商变更登记手续。本资增资后公司股权结构为：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)	出资方式
1	韩宝兵	3,960	360	60.00	货币
2	杨建群	2,640	240	40.00	货币
合计		6,600	600	100.00	-

#### 9、2016年10月，公司第五次增资

2016年10月17日，公司召开股东会，并一致通过股东会决议，同意修订《公司章程》，并将公司注册资本由6,600万元增资到10,600万元，其中韩宝兵新增认缴出资2,400万元，杨建群新增认缴出资1,600万元，出资方式均为货币出资，出资时间期限为2034年5月12日前。本次增资后，韩宝兵出资总额为6,360万元，占注册资本的60%，杨建群出资总额为4,240万元，占注册资本的40%。

2016年10月28日，公司就上述增资事项在张家港市市场监督管理局办理完成了工商变更登记手续。

2016年11月10日，苏州天和会计师事务所有限公司出具了“天和验字(2016)第35号”《验资报告》，对公司截至2016年11月9日的注册资本实缴到位情况进行了审验，确认公司于2016年11月8日、2016年11月9日收到了公司股东缴付的新增实收资本共计2410万元，其中韩宝兵新增实缴资本1446万元，杨建群新增实缴资本964万元，本资实缴后，公司实收资本为3010万元。

本次实缴后，公司股权结构为：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)	出资方式
1	韩宝兵	6,360	1806	60.00	货币
2	杨建群	4,240	1204	40.00	货币

合计	10,600	3010	100.00	-
----	--------	------	--------	---

### 10、2017年5月，公司第一次减资、第五次变更经营范围及第一次股权转让

2017年3月10日，为推动公司稳定健康发展，并完成股份制改造，公司召开股东会，全体股东一致通过了《公司章程修订案》，并将公司注册资本由10,600万元减至2,000万元，各股东出资额同比例减少，即韩宝兵减少5,160万元，杨建群减少出资3,440万元。本次减资后，韩宝兵出资总额为1,200万元，占公司注册资本的60%，杨建群出资总额为800万元，占公司注册资本的40%。

2017年3月17日，公司在《张家港日报》发布了《减资公告》，公告内容为：“江苏创美物业服务有限公司经股东会决议，将公司注册资金从10,600万元减至2000万元，债权人可在公告之日起45日内要求本公司清偿债务或提供担保，特此公告”。公司本次减资公告期间未收到债权人异议请求，公告结束后公司根据股东会决议办理完成了本次减资事宜。公司本次减资已经股东会审议通过，按照《公司法》要求履行了公告程序，并且依法向工商部门报送相关文件办理了相关手续。在减资过程中，由于公司未及时向债权人发出通知信函，公司原股东出具了承诺函，承诺对截至2017年5月31日时的债权人债务承担补充偿还责任，以避免产生债务纠纷。

2017年4月12日，公司召开股东会，全体股东一致同意设立江苏创美物业服务有限公司锦丰分公司，并变更公司经营范围为：物业管理、酒店管理、餐饮管理服务、餐饮服务（限分支机构经营）、机电设备维护、绿化工程及养护、房产经纪、保洁服务、家政服务、洗涤服务；石材护理、装饰设计；城乡市容管理、停车场管理服务、河道保洁管理、城乡道路清扫服务、城乡垃圾清运服务、有害生物防治消杀服务；道路普通货物运输；资产管理、投资咨询服务、设备租赁、汽车租赁；日用百货、劳保用品、五金交电、电子产品的购销；环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。（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）

2017年5月22日，公司召开股东会，一致同意杨建群将其所持有的10%公司股权即合计200万元注册资本（实缴）以200万元的价格转让给张家港保税区创美企业管理合伙企业（有限合伙），并同意通过了《公司章程修正案》。

同日，公司股东杨建群与张家港保税区创美企业管理合伙企业（有限合伙）就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》，杨建群将其持有的200万元出资转让给张家港保税区创美企业管理合伙企业（有限合伙），转让对价为200万元人民币，受让方应于2017年12月31日前将转让款一次性支付给出让方，自协议

签署生效之日起，双方按出资比例在公司享有股东权利并履行股东义务。

2017年7月，张家港保税区创美企业管理合伙企业（有限合伙）向杨建群支付了200万元股权转让款。

2017年5月31日，公司就上述减资、变更经营范围以及股权转让等事项在张家港市市场监督管理局办理完成了工商变更登记手续。本次减资以及股权转让后，公司股权结构变更为：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)	出资方式
1	韩宝兵	1,200	1,200	60.00	货币
2	杨建群	600	600	30.00	货币
3	创美合伙企业	200	200	10.00	货币
	合计	2,000	2,000	100.00	-

### 11、2017年9月，公司整体变更为股份有限公司

2017年6月15日，创美有限召开股东会，全体股东一致同意有限公司整体变更为股份有限公司，股份公司名称为“江苏创美城市服务股份有限公司”。同时，确认审计、评估基准日为2017年5月31日。

2017年7月31日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“（2017）京会兴审字第60000061号”《审计报告》，截至2017年5月31日，创美有限的净资产审计值为20,818,677.61元。

2017年7月31日，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具“国众联评报字（2017）第2-0703号”《江苏创美物业服务有限公司拟进行股份制改造所涉及的净资产价值资产评估报告》，截至2017年5月31日，创美有限的净资产评估值为21,627,200.00元。

2017年7月31日，创美有限召开股东会，全体股东一致同意创美有限以截至2017年5月31日经审计的公司净资产值20,818,677.61元进行折股，按1.0409:1折为2,000万股股份，每股面值为人民币1元，公司注册资本为2000万元人民币，各股东按其截至2017年5月31日对有限公司的出资比例相应持有股份公司的股份，净资产剩余部分共计818,677.61元，计入股份公司的资本公积。

2017年8月16日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“[2017]京会兴验字第60000007号”《验资报告》，对公司本次整体变更注册资本到位情况进行了审验。

2017年8月16日，股份公司全体发起人召开创立大会暨首次股东大会，通过设立股份公司的议案，并选举了股份公司第一届董事会成员和第一届监事会非职工代表监事。

2017年9月4日，苏州市市场监督管理局向公司核发了股份公司《营业执照》，统一社会信用代码为91320582761539748E。

股份公司成立后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名（名称）	股票数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	韩宝兵	12,000,000	60.00	净资产折股
2	杨建群	6,000,000	30.00	净资产折股
3	创美企业	2,000,000	10.00	净资产折股
合计		20,000,000	100.00	-

截至本公开转让说明书签署之日，公司股本未发生其他变化。

#### （六）公司历次股权变动的资金来源及价款支付情况

自公司成立至本公开转让说明书出具之日，公司共进行了1次出资设立、3次实缴出资增资和1次股权转让，历次股权变动的资金来源、价款支付情况如下：

时间	股权变动情况	股东	出资/支付金额(万元)	资金来源	价款支付
2004.05	创美有限设立	韩宝兵	30	自有资金	按期足额缴纳，取得“张扬会（2004）第110号”《验资报告》
		杨建群	20	自有资金	
2008.11	实缴出资增加至300万元	韩宝兵	150	自有资金	按期足额缴纳，取得“张华会验字（2008）第334号”《验资报告》
		杨建群	100	自有资金	
2013.07	实缴出资增加至600万元	韩宝兵	180	自有资金	按期足额缴纳，取得“张钰泰验（2013）第201号”《验资报告》
		杨建群	120	自有资金	
2016.11	实缴出资增加至3010万	韩宝兵	1446	自有资金+自筹资金	按期足额缴纳，取得“天和验字[2016]第35号”《验资报告》
		杨建群	964	自有资金	
2017.05	第一次股权转让	杨建群转让给创美合伙	200	自有资金	创美合伙以银行汇款方式向杨建群支付了股权

					转让款 200 万元
--	--	--	--	--	------------

截至本公开转让说明书出具之日，公司股东为自然人韩宝兵、杨建群以及合伙企业创美合伙。创美合伙的合伙人及出资信息如下：

序号	合伙人	合伙人性质	出资额（万元）	出资比例
1	韩宝兵	普通合伙人	20	10%
2	杨建群	有限合伙人	180	90%
	合计	—	200	100%

根据公司股东韩宝兵、杨建群及创美合伙出具出具的承诺，公司历次增资及股权转让涉及资金系股东或股权受让人自有合法资金或自筹资金，相应价款均已按期足额完成支付，历次股权变动均为股东真实意思表示；股东持有公司的股份均为本人真实持有，不存在以协议、委托、代持、信托或其他方式为他人持股或受托代持的情形，不存在被质押、查封、冻结或其他权利受限的情形，不存在股权争议或潜在纠纷。

### （七）子公司以及分支机构基本情况

截至本公开转让说明书签署日，公司拥有 1 家子公司，即南通创美环境科技有限公司；公司有 6 家存续经营的分公司。具体情况如下：

#### 1、南通创美环境科技有限公司

创美环境由创美有限出资设立，并于 2016 年 03 月 30 日在江苏省通州湾江海联动开发示范区市场监督管理局登记注册，设立时注册资本为 1000 万元。创美环境成立后基本信息情况未发生重大变更，其主要工商登记信息为：

法定代表人/负责人	韩宝兵
注册号/统一社会信用代码	91320692MA1MH1WN6R
成立时间	2016 年 3 月 30 日
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1000 万元
股东构成	创美城市（100%）
经营范围	环保技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；城市垃圾清运服务；城市垃圾处理服务；害虫防治服务；保洁服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告（固定形式印刷品广告除外）。（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）
住所	江苏省通州湾江海联动开发示范区海防路南段（麻风医院旧址）
当前登记机关	江苏省通州湾江海联动开发示范区市场监督管理局



截至公开转让说明书出具之日，创美环境正在进行简易注销公告，公告期：2017年08月16日至2017年09月30日。

## 2、大丰分公司

大丰分公司系于2011年6月8日在盐城市大丰区工商行政管理局注册成立，成立时，大丰分公司注册号为：320982000166521，负责人：赵广全。大丰分公司当前工商登记信息为：

法定代表人/负责人	赵广全
注册号/统一社会信用代码	91320982576661450L
成立时间	2011年6月8日
企业类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
注册资本	-
股东构成	-
经营范围	在本公司经营范围內为公司联系洽谈业务。（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）
住所	盐城市大丰区永泰国际广场商业楼B1幢105室
登记机关	盐城市大丰区市场监督管理局

## 3、苏州分公司

苏州分公司系于2013年04月26日在苏州市工商行政管理局沧浪分局注册成立。成立时苏州分公司注册号为：320502000132196，负责人为：杨建群。苏州分公司当前工商登记信息为：

法定代表人/负责人	杨建群
注册号/统一社会信用代码	91320508067685841B
成立时间	2013年4月26日
企业类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
注册资本	-
股东构成	-
经营范围	物业管理、房产经纪、酒店管理、机电设备维护、绿化工程及养护、保洁服务、洗涤服务、装饰设计；日用百货、劳保用品、五金交电、电子产品的购销。（涉及专项审批的，凭许可证经营）***（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）
住所	苏州市湄长路55号
登记机关	苏州国家历史文化名城保护区市场监督管理局

## 4、无锡分公司

无锡分公司系于2013年5月7日在注册成立，成立时注册号为：320213000190413，负责人：李倩。2014年6月20日，无锡分公司领取了新的营业执照，负责人变更为：杨建群。无锡分公司当前工商登记信息为：

法定代表人/负责人	杨建群
注册号/统一社会信用代码	91320214067659678L
成立时间	2013年5月7日
企业类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
注册资本	-
股东构成	-
经营范围	物业管理、房产经纪、酒店管理、机电设备维护、绿化工程及养护、保洁服务、洗涤服务、装饰设计；日用百货、劳保用品、五金交电、电子产品的购销；停车场管理服务、劳务派遣（除中介）。（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）
住所	无锡市新区梅村金梅苑小区
登记机关	无锡市新吴区市场监督管理局

## 5、南通分公司

南通分公司系于2015年12月18日在南通市通州区市场监督管理局注册成立，成立时负责人：杨建群，统一社会信用代码：91320612MA1MD0XB9，南通分公司当前工商登记信息为：

法定代表人/负责人	杨建群
注册号/统一社会信用代码	91320612MA1MD0XB9
成立时间	2015年12月18日
企业类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
注册资本	-
股东构成	-
经营范围	物业管理、酒店管理、餐饮管理服务、机电设备维护、绿化工程及养护、房产经纪、保洁服务、家政服务、洗涤服务；石材护理、装饰设计；城乡市容管理、停车场管理服务、城乡道路清扫服务、城乡垃圾清运服务、有害生物防治消杀服务；道路普通货物运输；投资咨询服务、设备租赁、汽车租赁；日用百货、劳保用品、五金交电、电子产品的购销。（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）
住所	江苏省通州湾江海联动开发示范区海防路北侧（原麻风病医院）
登记机关	江苏省通州湾江海联动开发示范区市场监督管理局

## 6、滁州分公司

滁州分公司系于2017年04月13日在天长市市场监督管理局注册成立，负责人：孙宏伟，统一社会信用代码：91341181MA2NHP4P2T。滁州分公司当前工商登记信息为：

法定代表人/负责人	孙宏伟
注册号/统一社会信用代码	91341181MA2NHP4P2T
成立时间	2017年04月13日
企业类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
注册资本	-

股东构成	-
经营范围	物业管理（凭资质经营）；酒店管理服务；机电设备保养服务；房产经纪；保洁服务；装饰设计；从事城市生活垃圾经营性清扫、运输服务（凭有效许可证经营）；林业、农业害虫防治服务（凭资质经营）；灭鼠服务；环保设备租赁；日用百货、劳保用品、五金交电、电子产品销售；环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。（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）
住所	天长市静安街道平安新村万家福市场東楼 306
登记机关	天长市市场监督管理局

## 7、锦丰分公司

锦丰分公司系于 2017 年 4 月 21 日在张家港市市场监督管理局注册成立，负责人：杨建群，统一社会信用代码：91320582MA1NU29F9J。锦丰分公司当前工商信息：

法定代表人/负责人	杨建群
注册号/统一社会信用代码	91320582MA1NU29F9J
成立时间	2017 年 04 月 21 日
企业类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
注册资本	-
股东构成	-
经营范围	物业管理、酒店管理、餐饮管理服务、餐饮服务、机电设备维护、绿化工程及养护、房产经纪、保洁服务、家政服务、洗涤服务；石材护理、装饰设计；城乡市容管理、停车场管理服务、城乡道路清扫服务，城乡垃圾清运服务、有害生物防治消杀服务；道路普通货物运输；设备租赁；日用百货、劳保用品、五金交电、电子产品的购销；环卫科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让。（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）
住所	江苏省张家港市锦丰镇合兴健康新村 71 号
登记机关	张家港市市场监督管理局

## 四、公司董事、监事及高级管理人员

### （一）董事基本情况

序号	姓名	职务	性别	出生年月	是否持有公司股票及债券
1	韩宝兵	董事长	男	1971/01	是
2	杨建群	董事	女	1975/04	是
3	顾秋平	董事	女	1971/11	否
4	施佰强	董事	男	1970/11	否
5	赵明珠	董事	女	1981/09	否

韩宝兵，公司董事长，任期三年，简历详见本公开转让说明书“第一节、基

本情况”之“三、公司的股权结构、股东及股本演变情况”之“（二）控股股东和实际控制人的基本情况”。

杨建群，公司董事，任期三年，简历详见本公开转让说明书“第一节、基本情况”之“三、公司的股权结构、股东及股本演变情况”之“（二）控股股东和实际控制人的基本情况”。

顾秋平，女，1971年11月出生，中国国籍，身份证号：320521197111xxxx22，无境外永久居留权。2000年毕业于苏州大学旅游经济管理专业，大专学历。1995年3月至1996年4月，任职于上海无线电张家港分厂，曾任办公室主任；1996年5月至2006年10月，就职于合兴蓝馨大酒店，先后曾任总经理助理、副总经理、党支部书记；2006年11月起就职于创美有限，担任区域经理、副总经理。2017年8月16日起，任股份公司董事，任期三年。

施佰强，男，1970年11月出生，中国国籍，身份证号：320881197011xxxx75，无境外永久居留权。1991年7月毕业于江苏省农垦职业技术学校工商管理专业，中专学历。1991年9月至1997年7月，就职于江苏渔轮公司，任轮机长；1997年7月至2014年5年期间自主创业，从事个体经营；2014年5月起就职于创美有限，任部门经理。2017年8月16日起，任股份公司董事，任期三年。

赵明珠，女，1981年9月出生，中国国籍，身份证号：320106198109xxxx45，无境外永久居留权。2014年7月，毕业于江苏广播电视大学工商管理专业，大专学历；2009年3月至2013年12月，就职于张家港市宏润物业管理有限公司，任项目经理；离任后待业至2014年3月，2014年3月起至今，就职于创美有限。2017年8月16日起，任股份公司董事，任期三年。

## （二）监事基本情况

序号	姓名	职务	性别	出生年月	是否持有公司股票及债券
1	杨 剑	监事会主席	男	1982/07	否
2	孙 岩	监事	女	1980/06	否
3	陈 刚	职工代表监事	男	1982/08	否

杨剑，男，1982年7月出生，中国国籍，身份证号：610526198207xxxx31，无境外永久居留权，大专学历。2006年3月至2010年9月，任职于丰立集团安全保卫部，担任大队长；2010年10月至2014年9月，任职于扬子江港务公司生产业务部工作，担任监检主管；2014年10月起至今，就职于创美有限物业后勤事业部，任部门经理。2017年8月16日起，任股份公司监事会主席，任期三年。

孙岩，女，1980年6月出生，中国国籍，身份证号：211381198006xxxx23，无境外永久居留权。2002年6月毕业于辽宁师范大学酒店管理专业，大专学历。2002年7月至2007年1月，就职于大连嘉信国际酒店餐饮部；2007年1月起至今，就职于创美有限，任项目经理。2017年8月16日起，任股份公司监事，任期三年。

陈刚，男，1982年8月出生，中国国籍，身份证号：320582198208xxxx12，无境外永久居留权。2014年7月毕业于江苏广播电视大学工商管理专业（在职），大专学历。2004年3月至2015年3月，江苏七洲绿色化工有限公司质检科，任药检员；离任后待业至2015年5月，2015年5月至2016年6月，北京益盛通物流有限公司张家港分公司，任物流主管，2016年7月起就职于创美有限，任项目经理。2017年8月16日起，经职工代表大会选举，任股份公司职工代表监事，任期三年。

### （三）高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	性别	出生年月	是否持有公司股票及债券
1	韩宝兵	总经理	男	1971/01	是
2	杨建群	副总经理、信息披露负责人	女	1975/04	是
3	蒋凤霞	财务负责人	女	1981/10	否

韩宝兵，总经理，简历详见本公开转让说明书“第一节、基本情况”之“三、公司的股权结构、股东及股本演变情况”之“（二）控股股东和实际控制人的基本情况”。

杨建群，副总经理，简历详见本公开转让说明书“第一节、基本情况”之“三、公司的股权结构、股东及股本演变情况”之“（二）控股股东和实际控制人的基本情况”。

蒋凤霞，女，1981年10月出生，中国国籍，身份证号：320582198110xxxx22，无境外永久居留权。2004年6月毕业于南京财经大学会计学专业，本科学历，中级会计师。2004年6月至2006年7月，就职于南京扬子石化绍尔管业有限公司，任财务部总账会计；2006年7月至2007年7月，就职于江苏博西家用电器销售有限公司，任商务部会计；2007年8月至2009年12月，就职于铁姆肯（无锡）轴承有限公司，任财务部成本会计；2010年1月至2015年3月，就职于英飞凌科技（无锡）有限公司，任高级财务分析岗；离任后待业至2016年5月；2016年5月至2016年7月，就职于张家港莱仕格车业有限公司，任成本主管；2016年8月至今，就职于创美有限，任财务经理。2017年8月16日起，任股份公司

财务负责人，任期三年。

## 五、公司主要会计数据和财务指标

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计（万元）	3,895.72	4,060.45	1,871.30
股东权益合计（万元）	2,081.87	2,992.90	608.65
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	2,081.87	2,992.90	608.65
每股净资产（元）	1.04	0.99	1.01
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.04	0.99	1.01
资产负债率（母公司）	46.56%	26.29%	67.47%
流动比率（倍）	1.68	3.32	1.25
速动比率（倍）	1.68	3.32	1.25
项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
营业收入（万元）	2,617.97	4,816.31	4,509.87
净利润（万元）	98.97	-25.75	-188.43
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	98.97	-25.75	-188.43
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	103.60	10.30	-151.32
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）	103.60	10.30	-151.32
毛利率	17.55%	15.66%	14.57%
净资产收益率	3.25%	-3.23%	-26.81%
扣除非经常性损益后净资产收益率	3.41%	1.29%	-21.53%
基本每股收益（元/股）	3.29	-3.22	-31.40
稀释每股收益（元/股）	3.29	-3.22	-31.40
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	3.44	1.29	-25.22
应收账款周转率（次）	2.02	5.01	5.36
存货周转率（次）	7,802.17	15,385.33	11,036.07
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-59.39	85.59	-191.63
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.03	0.03	-0.32

## 六、与本次挂牌有关的机构

### （一）主办券商

名称：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路 268 号

法定代表人：兰荣

电话：0591-38281888

传真：0591-38507766

项目小组负责人：丁鹏

项目小组成员：丁鹏、魏旻、项彩英

## **（二）律师事务所**

名称：万商天勤（上海）律师事务所

住所：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 9 层

负责人：张斌

电话：021-50819091

传真：021-50819591

经办律师：袁成、高森

## **（三）会计师事务所**

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：陈胜华

住所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

电话：010-82250666

传真：010-82250851

经办会计师：马海福、万斌

## **（四）资产评估机构**

名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市深南东路东乐大厦 1008-1009 室

法定代表人：黄西勤

电话：0755-25132260

传真：0755-25132275

经办评估师：岳修恒、张明阳

**（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）证券交易所**

名称：全国中小企业股份转让系统

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：010-63889512

传真：010-63889514



## 第二节 公司业务

### 一、公司主营业务及主要产品

#### （一）公司主营业务

公司经营范围为：公共设施维护服务；园林绿化服务；城乡市容管理；城乡道路清扫服务、城乡垃圾清运服务、有害生物防治消杀服务、停车场管理服务、公厕保洁服务、河道保洁管理服务；生态保护和环境治理服务；环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；物业管理、酒店管理、餐饮管理服务、餐饮服务（限分支机构经营）；机电设备维护、智能化设备设计安装；房产经纪、保洁服务、洗涤服务、石材护理；道路普通货物运输；资产管理、投资咨询服务；设备租赁、汽车租赁；（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）。

公司以打造城市综合服务运营商——城市管家为目标，是一家致力于城乡环卫物业服务、同时为政府机关、银行、学校等企事业单位及部分住宅小区等多种类型物业项目提供物业管理服务的专业公司。

物业管理服务按类型可分为：商业物业（分写字楼、商场、宾馆饭店等）、工业物业、机关物业（学校、机关单位办公机构、医院、军警单位等）、住宅物业（普通住宅、公寓、别墅）、农林牧渔物业（农业设施、林场、鱼塘、牧场等）、其它物业（公园、道路、绿地、桥梁）。公司主营物业类型中的城乡环卫主要涉及道路清扫等物业服务，归属于其它物业中的公共物业；为政府机关、银行、学校等企事业单位的物业管理归属于工业、机关物业；为部分住宅小区提供的物业服务归属于住宅物业。

公司拥有国家物业服务二级资质，国家一级市政环境清洁维护服务资质，城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证，国家道路运输经营许可证。已通过 ISO9001：2008、ISO14001：2004 和 OHSAS18001：2007 三项管理体系认证。

公司自成立以来，一直专注于物业管理，公司的主营业务收入占比均保持在 100%，主营业务突出、明确，主营业务未发生重大变化。

## （二）公司主要产品

公司的产品及服务可以分为公共物业服务，工业及机关物业服务与住宅物业服务，具体如下：

### 1、公共物业服务

公司的公共物业服务，系提供的城乡环卫服务，主要服务内容包括：市容管理服务、城市道路清扫保洁、城乡垃圾收集清运和转运服务、河道清洁服务、道路绿化保洁服务、停车场保洁等。

#### （1）城市道路清扫保洁

##### 服务分类—— 道路人工普扫服务：



服务分类——  
电动车快速保洁服务：



服务分类——  
路面冲洗保洁服务：



服务分类——  
机械化道路清扫服务：



服务分类——  
高压冲洗服务：



(2) 城乡垃圾收集清运和转运服务

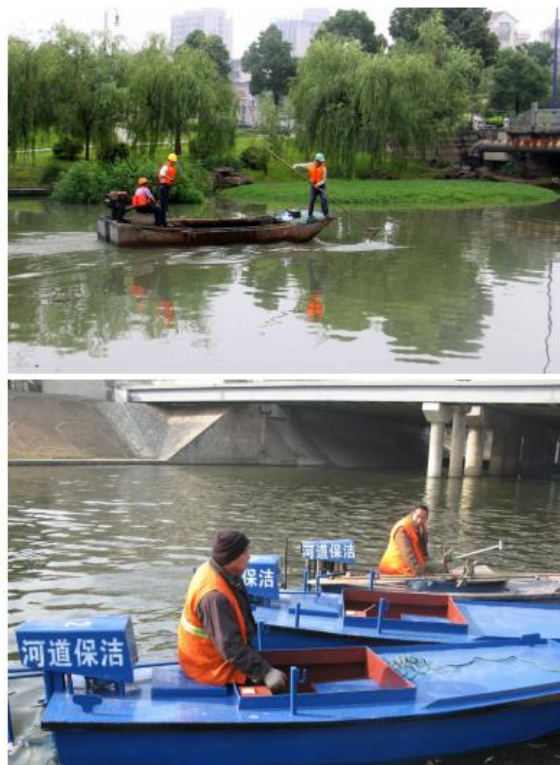


服务分类——  
垃圾收集转运服务：



(3) 河道清洁服务

服务分类——  
河道保洁服务：



(4) 道路绿化保洁服务

**服务分类——  
道路绿化保洁服务：**



公司部分公共物业服务项目如下：

项目名称	 
张家港市金港大道道路保洁	
张家港市暨阳湖生态园保洁	
张家港市东二环、南二环道路保洁	
张家港市城中村一体化保洁	
保税区金港镇南沙片区环卫一体化保洁	
金港镇县级道路及绿化一体化保洁	
冶金工业园（锦丰镇）农村环境卫生长效保洁	



张家港市东二环、北二环路一体化保洁	
-------------------	--

## 2、行政机关、企事业单位物业管理

公司为政府机关、银行、学校等企事业单位提供保洁、安全护卫、绿化、会务、餐饮等全方位物业管理服务。具体如下：

### (1) 保洁服务



### (2) 秩序维护服务



### （3）会务服务



### （4）餐饮服务



（5）工程维修。包含对配电设备、水泵房及公共水电设施进行日常管理维修；维修排水、排污下水管道等。





(6) 工厂后勤服务




公司承接或在管的部分机关及工业物业管理项目如下：

业主	项目介绍	
张家港市国家税务局		<p>张家港国家税务局系公司常年稳定的物业后勤服务单位。该项目曾于2012年12月获得苏州市住房和城乡建设局授予的苏州市物业管理优秀项目荣誉证书。</p>

锦丰·沙洲新城展示馆		<p>服务期间：2015年5月1日至2017年4月30日。</p> <p>服务内容：保安消防管理服务（包括地面、停车场、设备房在内的全范围内保安消防管理服务）和清洁管理服务（包含日常清洁服务、外墙定期清洗、水街开荒保洁等三方面内容）两部分。</p>
------------	---	--

### 3、住宅物业管理

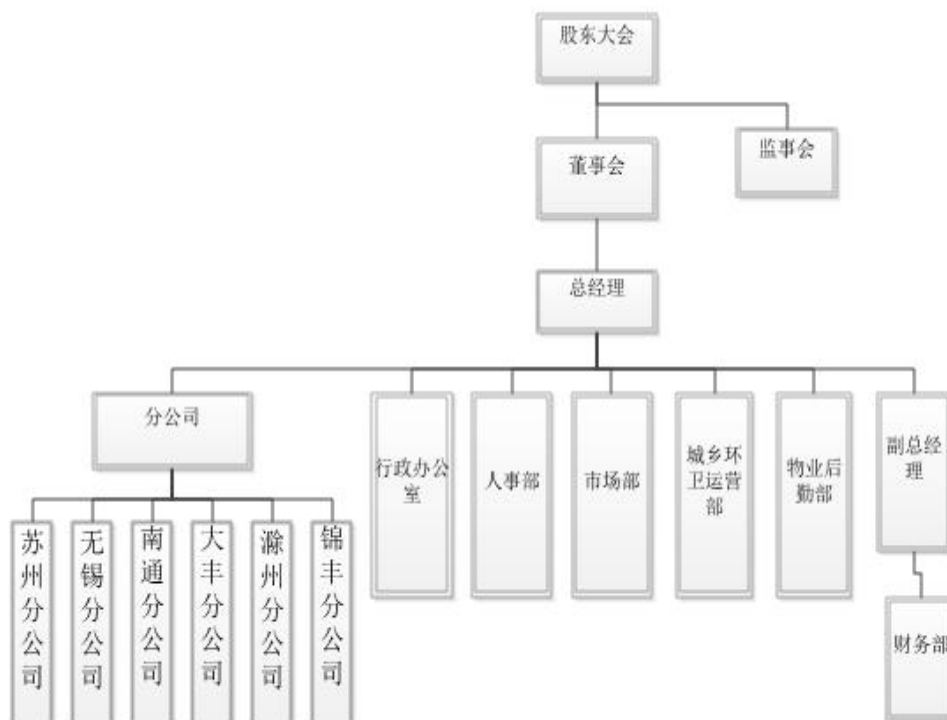
公司部分住宅物业服务项目如下：

项目名称	
盐城中凯银杏湖	 <p style="text-align: center;">盐城中凯银杏湖</p>
盐城大丰舜景名府	
盐城大丰丰和名都花苑	

## 二、公司组织结构及主要业务流程

### （一）组织结构

公司已建立完善的管理制度和组织结构，人员安排合理，业务流程控制严格，实现了公司的高效运转和持续经营。股份公司创立大会确立了公司的基本组织架构，内部组织结构及主要部门设置见下图：



截至本公开转让说明书签署日，公司下设 1 家子公司，6 家分公司，其主要职能为管理所处区域的物业管理项目及日常经营。

## （二）各主要部门职责

公司各部门职责清晰、分工明确，具体分配情况如下：

管理中心	部门名称	部门主要职责
行政管理部	人事部	1、分管各项行政事务的有效开展，组织和监控各项行政管理文件或制度的落实，并针对公司行政管理部门的工作开展进行宏观控制和指导针对公司整体的人力资源发展状况，进行总体规划和控制； 2、对涉及行政、人力资源、策划相关工作参与及重大决策的决定和规划； 3、根据公司行政管理制度及相关规定，组织实施车辆管理、财产综合管理、安全保卫管理、办公环境管理等勤务工作，为公司业务运行提供支持和保障，为员工提供安全、整洁的工作环境； 4、负责企业文化的建设与推广； 5、编制公司组织结构和管理体系；
	行政办公室	1、负责公司总体发展规划及实施与管理。 2、领导公司的经营活动，实现公司的预算利润指标。

		<p>3、研究市场的需求，不断调整公司的管理与经营思路，使公司不断得到发展, 塑造本公司对外形象。</p> <p>4、核定各项目、部门的人员、设备配备等</p> <p>5、根据公司规定，决定本公司部门层及以下人员的任免职与奖惩。</p> <p>6、审核综合事务部所制定的各项规章制度，包括员工手册、公司形象、规章制度、薪酬福利、各岗位责任等项的审订。</p> <p>7、负责督导行政人事部、品质管理部、及物业后勤部、财务部、城乡环卫部等部门的各项工作和事务。</p>
市场运营中心	市场部	<p>1、研究市场的需求，不断调整公司的管理与经营思路，使公司不断得到发展, 塑造本公司对外形象。</p> <p>2、制定招投标文件。</p>
	城乡环卫运营部	<p>1、贯彻执行国家和上级有关市容和环境卫生管理的法令、法规制定城乡环境卫生管理实施办法。</p> <p>2、负责辖区环境卫生的综合协调工作，指导、监督、检查、考评城乡环境卫生管理工作。</p> <p>3、负责制订环境卫生管理工作的年度计划，编制城乡环境卫生发展规划。</p> <p>4、负责辖区生活垃圾清运、中转、处置工作。</p> <p>5、对建筑垃圾及其他渣土实施管理；负责辖区范围内的主次干道、公共场所和各单位委托的卫生保洁，各种生活废弃物的清运和处置。</p> <p>6、负责主次干道的清扫、保洁、冲洗，垃圾箱、果壳箱的清洗工作。</p> <p>7、负责环卫设施的规划、建设和管理。</p> <p>8、负责对违反城乡环境卫生管理法规的行为进行批评、教育、处罚，行使环卫监察职能。</p> <p>9、承办上级交办的其它工作。</p>
	物业后勤部	<p>1、对甲方公用部分、共有设施、设备的日常维修、养护、运行和管理；</p> <p>2、管理区域内安全措施的建立、公共秩序的维护；</p> <p>3、绿地、花木等的养护与管理；</p> <p>4、管理区域内环境卫生的维护；</p> <p>5、其他物业服务内容。</p>
财务管理中心	财务部	<p>1、负责公司各项目的财务核算与日常财务管理；</p> <p>2、制定和完善公司内部各项目的会计核算制度；</p> <p>3、具体负责公司内部的年度财务预、决算；</p> <p>4、负责协调处理涉税问题，配合银行、税务及公司的审计工作；</p> <p>5、负责搜集经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料，定期向总经理汇报；</p> <p>6、负责各项财产的登记、调拨，并按规定摊销折旧；</p> <p>7、组织各部门编制收支计划，结合公司的情况进行综合平衡，编制月、季、年度财务收支计划和组织编制年度财务预算，定</p>

		期进行分析； 8、严格执行国家规定的财务制度，严格遵守有关财经纪律，并督促财务人员遵章守法，做好财会工作；
--	--	--

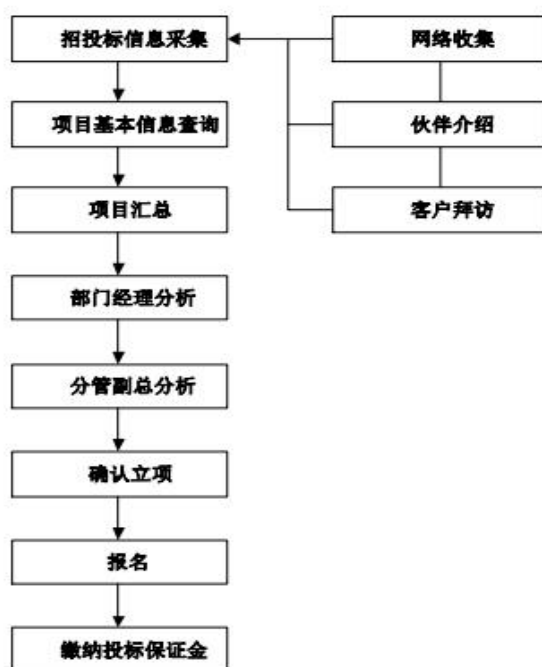
## （二）主要业务流程

公司的主营业务为物业管理，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。公司业务运作流程清晰，管理制度规范，每一项业务都有一套完善的操作程序和体系，主要业务流程具体如下：

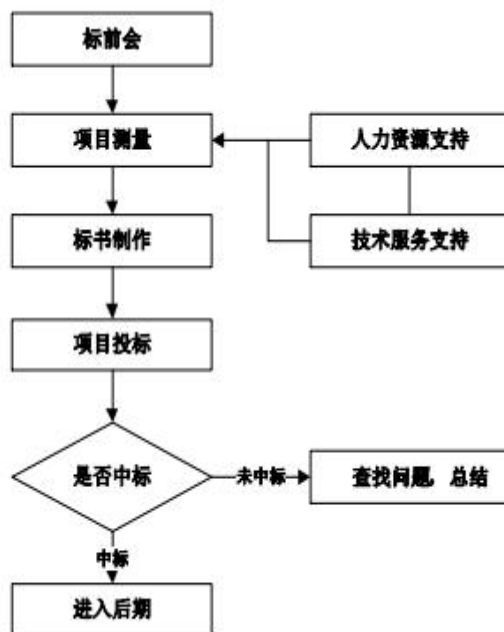
### 1、销售流程

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业主特点，为客户提供及时、周到的服务。具体如下：

（1）前期。公司市场部通过多种形式获取项目招投标信息，对获取的项目信息分析、汇总和审核。经整理的项目信息经过市场部经理和总经理分析确认后项目进行立项。经立项后，由市场部向项目方发生投标意向、并缴纳投标保证金。



（2）中期。缴纳投标保证金后即进入招投标流程。正式招投标之前，公司各部门将联合测量项目所需人力、设备及物料配置，人力资源部负责收集项目所在地薪资水平、社保等信息。市场部汇集上述信息后进行标书制作。

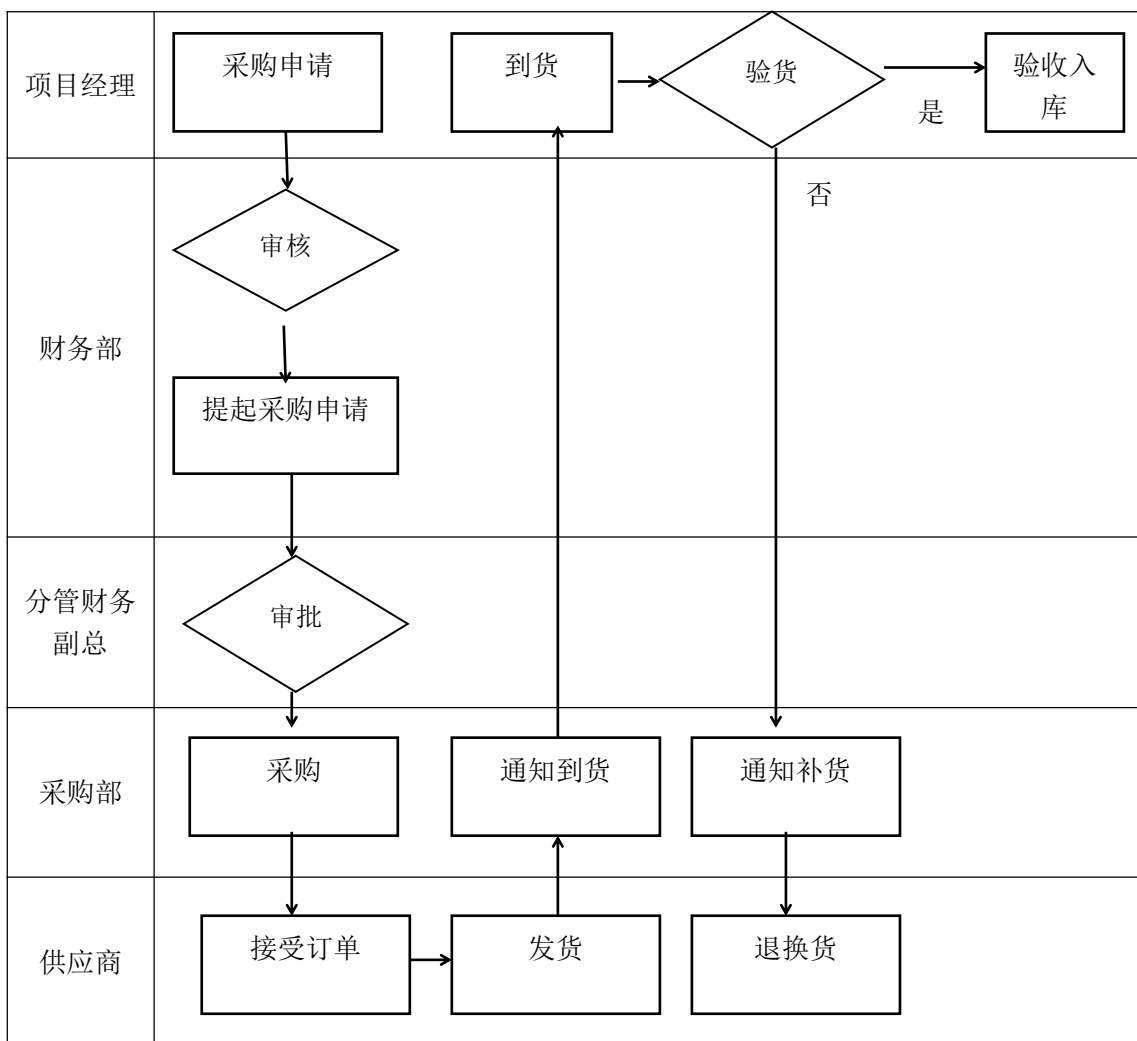


(3) 后期。在中标的基础上，市场部将领取中标通知书。市场部负责将经公司法务及总经理审核后的合同送达客户，并完成签约。



## 2、采购流程

公司的采购均依据客户订单的规模和要求进行。项目经理依项目合同提出采购申请，并提交部门内勤。内勤负责汇总采购申请，并提交部门负责人审核，内勤将部门负责人审核后的物资采购申请汇总表提交财务采购与库存核对，并针对库存情况对物资采购汇总表的采购数量进行增减，并提交分管财务部的副总经理审批后按要求的时间执行采购。具体流程图如下：





## 3、城乡环卫作业流程图



## 三、公司商业模式

## (一) 销售模式

公司的业务获取及拓展采取以下两种方式：

1、招投标方式。公司与政府机关和事业单位办公楼订立的物业管理合同主要以项目招投标方式取得，所投标的信息来源于政府采购网公开信息以及原服务客户的续标邀请。公司所投项目招标模式为公开招标及邀标两种方式。在开展投标及项目获取的过程中当中公司不通过经销商或者其他商业机构，而直接与最终消费者达成业务意向。

报告期内公司通过招投标获得主要订单情况如下：

报告期	通过招投标获取的订单数量	订单金额	占当期销售收入比重
2015年	21	27,386,330.86	40.61%
2016年	21	26,462,541.53	52.07%



2017年1-5月	12	27,794,260.99	55.81%
-----------	----	---------------	--------

2、直销模式。公司与企业、房地产开发商签订的物业管理合同，以直销模式取得，在项目获取的过程中公司不通过经销商或者其他商业机构，而直接通过商务谈判方式与最终消费者达成业务意向，不存在商业贿赂的情况。

报告期内，公司业务获取方式具体情况如下：

#### (1) 2015年度业务获取方式情况

合同获取方式	合同数量	合同金额(含税)	当期确认收入金额	占收入比重
商务谈判	35	15,779,856.13	19,906,620.60	44.14%
公开招标	21	27,386,330.86	18,314,677.34	40.61%
邀标	1	678,565.00	6,877,406.05	15.25%
合计	57	43,844,751.99	45,098,703.99	100.00%

备注：当期签订合同数量及金额统计口径为合同签署日期为2015年的合同；当期确认收入金额为当期及以前年度签订合同在当期产生的合同收入总额。

#### (2) 2016年度业务获取方式情况

合同获取方式	当期签订合同数量	当期签订合同金额(含税)	当期确认收入金额(不含税)	占收入比重
商务谈判	40	20,819,944.30	20,466,888.63	42.49%
公开招标	21	26,462,541.53	25,078,589.79	52.07%
邀标	4	3,096,471.50	2,617,583.08	5.43%
合计	65	50,378,957.33	48,163,061.50	100.00%

#### (3) 2017年1-5月业务获取方式情况

合同获取方式	合同数量	合同金额(含税)	当期确认收入金额	占收入比重
商务谈判	13	4,117,536.00	10,627,153.52	40.59%
公开招标	12	27,794,260.99	14,609,932.20	55.81%
邀标	0	0.00	942,580.00	3.60%
合计	25	31,911,796.99	26,179,665.72	100.00%

## （二）服务模式

公司主要提供一般标准化的物业管理服务，服务的具体种类根据与企事业单位、房地产开发商等订立的物业管理合同来界定，公司向特定物业提供其各个部分的清洁、维修、养护、运行和管理服务。

公司扎根物业管理行业多年，并不断探索业务新方向。2014年，公司取得江苏省住房和城乡建设厅颁发的城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证，并涉足市政道路清扫、城乡一体化保洁业务。未来，公司将加大力度开拓城乡环卫物业服务，并实现由过去的单个项目承包为主，向环卫一体化转变，打造城市综合服务商——“城市管家”形象

## （三）采购模式

公司采购的产品主要包括道路清扫设备、设备维修、服装、绿化、保洁用品等。对于大宗材料采购，公司根据各个根据项目情况、资源配置状况汇总采购需求，通过规模采购控制采购物质的成本和质量。对于与公司长期保持合作关系的供应商实行优先选购方式，需求量较大或金额较大的各类服装、卫生纸品材料，公司实行对多家供应商集中采购。公司按照优质优价原则，通过询价、比价、招标选择供应商进行采购，并对入库原材料进行验收。小额零星材料或属因地制宜材料，由公司采购管理领导授权分公司和项目管理处进行采购。分公司和项目管理处在通过询价、比价、议价后确定采购价格和数量，报采购管理人员审批后进行采购。

## （四）盈利模式

根据与行政机关、企事业单位、业主订立的物业管理合同的收费条款，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费等费用，该等费用形成公司的收入，其超过公司人员工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。

## （五）母公司与子公司和分公司的业务关系

公司设有1家子公司、6家分公司，公司在全国范围的业务主要依托当地分、子公司展开。公司的分、子公司负责在各自经营区域内实际运营项目，总公司在

人事任免或推荐、财务管理、经营决策上对分公司进行有效控制，1 家子公司由母公司全资控股，通过行使股东权利、委派管理人员等方式对子公司进行有效控制。

#### 1、母（总）公司与子公司和分公司业务上的分工与衔接

公司的子公司具备独立法人地位，其可以在一定的区域内独立开展与其资质相当的物业管理项目的经营活动；从股权结构上，公司可通过行使股东权利对子公司的重大业务经营和决策作出决定。截至本公开转让说明书出具日，子公司尚未开展任何经营活动。

公司的分公司的业务开展需依托总公司的资质，在业务分工上总公司负责各地项目的招标信息搜集、对项目质量分析、审核项目信息、中标后配备人力资源及合同签订等，分公司主要负责物业管理服务的实施、实地服务人员的管理以及向总公司进行项目总结和汇报。

公司设立了 6 家分公司，主要是为了项目中标后对项目进行管理。

2、对分公司的人员、财务、业务上的控制，公司制定了《江苏创美城市服务股份有限公司分公司管理制度》、《江苏创美城市服务股份有限公司重大信息内部报告制度》、《江苏创美城市服务股份有限公司财务、会计、风险管理制度》等一系列制度和措施促使公司本部及各分支机构加强规范运作，对分公司在组织、资源、资产、财务、会计等运 作方面进行内部控制。

(1) 对人员的控制经营决策上，公司的分公司主要经营管理人员均由总公司任免，总公司拥有对分公司的人事决定权，有效保证分公司管理人员的经营思路与总公司保持一致。

(2) 对财务的控制，公司统一管理和控制分公司的财务。

公司为各分公司配备专职财务人员，由总公司统一管理。各分公司进行单独的账务处理，核算各分公司项目收入情况；项目承接后，总公司根据项目不同统一配备人力和物资；各项目所产生的收入统一转入总公司账户，进行收入的集中管理；分公司所需大额采购由总公司进行统一采购，分公司只有在得到总公司授权的情况下进行一些小金额的零星采购；分公司人员的工资费用，每月由分公司核算后上报总公司审批再由总公司统一发放。

(3) 对业务的控制，公司的各分公司不具有独立的法人主体资格，无物业管理资质证书。总公司以自己的名义直接参与各企事业单位、公共场馆等项目的招

投标，总公司中标后将项目交给项目所在地的分公司进行具体的运作管理，以实现总公司对分公司业务上的控制，分公司充当决策执行的角色。

综上，公司能够对分公司及管理处的人员、业务、财务等重大方面进行有效控制，能有效保障股东利益和公司权益。

## 四、与公司业务相关的关键资源要素

### （一）主要无形资产情况

公司主要无形资产为财务软件，截至 2017 年 5 月 31 日，公司无形资产账面价值为 9,340.89 元，均为财务软件。

#### 1、注册商标

截至本公开转让说明书签署日，公司未持有任何商标。

#### 2、专利

截至本公开转让说明书签署日，公司未持有任何专利。

#### 3、计算机软件著作权

截至本公开转让说明书签署日，公司未持有任何计算机软件著作权。

#### 4、土地使用权

截至本公开转让说明书签署日，公司未持有任何土地使用权。

#### 5、特许经营权

截至本公开转让说明书签署日，公司业务不涉及特许经营内容，无特许经营权。

### （二）业务许可资格与资质情况

#### 1、公司取得的业务资质如下表

公司主营业务为物业管理，公司的产品及服务可以分为公共物业服务、机关及工业物业服务，住宅物业服务。目前取得了以下认证、业务许可或资质证书：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	发证日期	到期日
1	物业服务企业二	苏州 WY00334	江苏省住房和城	2015.7.29	2018.7.28

	级资质		乡建设厅		
2	国家清洁清洗行业一级证书	MES-A0042	中国商业企业管理协会&中国商业企业管理协会清洁服务商专业委员会	2016.8.29	2021.8.28
3	城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证	张家港市市容20141201	张家港市市容管理处	2014.12.1	2019.11.30
4	城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证	通州湾示范区综合执法局 20170801	江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局	2017.8.1	2019.7.31
5	食品经营许可证	JY33205820003872	张家港市市场监督管理局	2017.8.9	2022.8.8
4	道路运输经营许可证	苏字 3205821001571 字	张家港市交通运输管理处	2015.6.19	2019.6.18
5	质量管理体系认证证书	08915Q22477ROM	北京中水卓越认证有限公司	2015.12.21	2018.9.15
6	环境管理体系认证证书	08915E20932ROM	北京中水卓越认证有限公司	2015.12.21	2018.9.15
7	职业健康安全管理体系认证证书	08915S20777ROM	北京中水卓越认证有限公司	2015.12.21	2018.12.20

### （1）物业管理服务资质

根据《物业管理条例》、《物业服务企业资质管理办法》等有关法律法规规定，“从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格，国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度”。报告期内，公司已取得了物业服务二级资质，具备根据上述法律、法规规定的从事物业管理服务的经营资格。

值得注意的是，根据国务院 2017 年 01 月 21 日发布的《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7 号），取消了“物业服务企业二级及以下资质认定”；取消审批后，由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。

根据负责张家港市物业管理活动监督管理工作的张家港市房产管理中心于 2017 年 7 月 1 日出具的《证明》文件，公司在报告期内从事的物业管理业务符合物业服务管理方面的法律、法规及规范性文件的规定，未有受到其相关行政处罚的情形。

### （2）城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可

报告期内，公司的城乡环卫物业等公共物业服务稳步增涨，截至报告期末，公共物业服务收入规模已超过占总营业收入的 50%。公司的公共物业服务涉及市容管理服务、城市道路清扫保洁、城乡垃圾收集清运和转运服务、河道清洁服务、道路绿化保洁服务、停车场保洁等。

根据《城市生活垃圾管理办法》（2007 年 7 月 1 日起施行，2015 年 5 月 4 日修正）规定，从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输的企业，应当取得城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证。未取得城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证的企业，不得从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输活动。

同时，直辖市、市、县建设（环境卫生）主管部门应当通过招投标等公平竞争方式作出城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输许可的决定，向中标人颁发城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证。直辖市、市、县建设（环境卫生）主管部门应当与中标人签订城市生活垃圾清扫、收集、运输经营协议。

而住房和城乡建设部于 2011 年 09 月 07 日发布并生效的《住房和城乡建设部关于废止〈城市燃气安全管理规定〉、〈城市燃气管理办法〉和修改〈建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定〉的决定》删除了《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》中的“五、从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务审批条件”部分相关内容，取消了原规定的颁发从事城市生活垃圾清扫、收集、运输服务许可证需符合的特定审批条件。

因此，根据相关法律、法规及部门规章等规定，城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证的颁发不要求相关企业具备《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》等文件所规定的特定审批条件，提供城市生活垃圾清扫、收集、运输服务按照招投标等公平竞争方式成为服务提供商之后即可由当地业务主管部门颁发该等服务许可证书。

公司目前在张家港市、南通市、天长市、安徽涡阳县、盐城市大丰区等地涉及从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务。由于各地对城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务的许可经营执行的管理政策和方式存在差异，部分地区暂未严格执行《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》发放机制，因而公司在部分地区暂未取得《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》，根据相关主管部门出具《证明》及相关招投标文件，确认、证实公司通过招投标等公开竞争方式在相关地区开展城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务业务，符合城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输业务许可的必要条件。截至

本公开转让说明书出具之日，公司正在履行的城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务项目的业务资质具体情况如下：

### ①张家港市项目

公司通过招投标等公平竞争方式取得了张家港市的部分城市生活垃圾清扫、收集、运输服务业务。

公司已取得了张家港市市容管理处颁发的编号为“张家港市市容 20141201”的《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》，有效期为 2014 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日。

张家港市城市管理局于 2017 年 7 月 25 日出具了《证明》文件，证明自 2015 年 1 月 1 日至《证明》出具日期间，公司符合《城市生活垃圾管理办法》等有关城市生活垃圾清扫、收集、运输业务方面的法律、法规及规范性文件的规定，无重大违法违规行为，未因违反相关法律、法规及规范性文件的规定受到其行政处罚。

### ②江苏省通州湾江海联动开发示范区（南通）项目

公司南通分公司已在南通市通州湾江海联动开发示范区承接了城市生活垃圾清扫、收集、运输服务业务。

公司已于 2017 年 8 月 1 日取得江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局颁发的编号为“通州湾示范区综合执法局 20170801”的《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》，有效期为 2017 年 8 月 1 日至 2019 年 7 月 31 日。

根据江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局于 2017 年 7 月 25 日出具的证明材料，公司已通过招投标等公平竞争方式在本辖区范围内开展城市生活垃圾清扫、收集、运输业务，符合城市生活垃圾清扫、收集、运输业务许可的必要条件，许可其在合同范围内开展该类业务。根据该局证明，自 2015 年 1 月 1 日至《证明》出具之日，公司未因违反城市生活垃圾清扫、收集、运输业务方面的法律、法规而受到其行政处罚，不存在重大违法违规行为。

### ③天长市冶山镇项目

公司自 2015 年 11 月 20 日在天长市冶山镇承接了城市生活垃圾清扫、收集、运输服务业务。

根据天长市冶山镇人民政府于 2017 年 7 月 24 日出具的证明材料，公司已通过招投标等公平竞争方式在本辖区范围内开展城市生活垃圾清扫、收集、运输业

务，符合城市生活垃圾清扫、收集、运输业务许可的必要条件，许可其在合同范围内开展该类业务。自 2015 年 11 月 20 日至《证明》出具之日，公司未因违反城市生活垃圾清扫、收集、运输业务方面的法律、法规而受到其行政处罚，不存在重大违法违规行为。

#### ④盐城市大丰区项目

公司自 2017 年起在在盐城市大丰区承接了城市生活垃圾清扫、收集、运输服务业务。

根据盐城市大丰区环境卫生管理处 2017 年 8 月 4 日出具的证明材料，公司已通过招投标等公平竞争方式在本辖区范围内开展城市生活垃圾清扫、收集、运输业务，符合城市生活垃圾清扫、收集、运输业务许可的必要条件，许可其在合同范围内开展该类业务。自 2017 年 1 月 1 日至《证明》出具之日，公司未因违反城市生活垃圾清扫、收集、运输业务方面的法律、法规而受到其行政处罚，不存在重大违法违规行为。

#### ⑤安徽省涡阳县楚店镇项目

2016 年 9 月，公司在涡阳县楚店镇承接了“楚店镇农村环境卫生清洁工程”，合同期限为 2016 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日，合同总金额 660 万元。公司取得该项目订单时已依法依规履行了招投标程序。

根据涡阳县楚店镇人民政府于 2017 年 8 月 18 日出具的证明材料，公司已通过招投标等公平竞争方式在本辖区范围内开展城市生活垃圾清扫、收集、运输业务，符合城市生活垃圾清扫、收集、运输业务许可的必要条件，许可其在合同范围内开展该类业务。自 2015 年 1 月 1 日至《证明》出具之日，公司未因违反城市生活垃圾清扫、收集、运输业务方面的法律、法规而受到其行政处罚，不存在重大违法违规行为。

截至本开转让说明书出具之日，公司正在积极合同方以及相关主管部门沟通，补办理《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》。

## 2、公司所获主要荣誉

序号	荣誉证书	颁发机构	时间
1	中国城市环境卫生协会团体会员单位	中国城市环境卫生协会	2015 年 5 月
2	江苏省城市环境卫生协会团体会员单位	江苏省城市环境卫生协会	2015 年 8 月
3	苏州市城市环境卫生协会团体会员单位	苏州市城市环境卫生协会	



4	中国清洁服务行业百强企业	中国工商企业管理协会清洁服务商专业委员会	2016年9月
5	苏州市物业管理优秀项目	苏州市住房和城乡建设局	2012年12月
6	先进单位	江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局	2016年2月

### （三）主要固定资产情况

#### 1、房产情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司未持有任何房产。

#### 2、房屋租赁情况

公司目前共租赁2处房产，租赁合同在有效期内。具体情况如下：

序号	承租人	出租人	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/年)	租赁期限
1	公司	韩宝兵、杨建群	张家港市杨舍镇华昌路28号B707室	497.98	430,158	2013年9月1日-2018年8月31日
2	锦丰分公司	倪志刚、顾秋平	张家港市锦丰镇合兴健康新村71号	/	10,000	2017年1月15日-2020年1月14日
3	无锡分公司	无锡市长灵房地产开发有限公司	无锡市新区梅村金梅苑小区	180	3万/年	2016年已停用
4	南通分公司	南通通州湾花园景观工程有限公司	通州湾江海联动开发示范区海防路北侧	500	1.8万/年	2015年9月30日-2018年9月14日

备注：（1）大丰分公司为住宅类物业管理服务，办公地点为项目物业所在地，原租赁房屋到期后未续租；

（2）滁州分公司经营所在地为长天市静安街道平安村万家福市场东楼，系自然人孙宏伟无偿提供使用；

（3）子公司经营所在地为江苏省通州湾江海联动开发示范区海防路南段，系南通海滨园区够有资产经营管理有限公司无偿提供使用。

#### 3、固定资产情况

（1）截至2017年05月31日，公司的固定资产情况如下表：

固定资产类别	原值（元）	累计折旧（元）	净值（元）	成新率（%）
机器设备	519,750.00	283,844.23	235,905.77	45.39
运输工具	11,092,394.26	3,943,082.72	7,149,311.54	64.45
办公设备	40,171.31	32,581.27	7,590.04	18.89
电子设备及其他	401,184.00	327,321.36	73,862.64	18.41
合计	12,053,499.57	4,586,829.58	7,466,669.99	61.95

## (2) 公司运输工具的具体情况如下：

序号	运输工具名称	入账日期	原值	累计折旧	净值
1	别克轿车	2008年3月	274,126.00	260,419.70	13,706.30
2	福龙马3吨清扫车	2008年10月	303,000.00	287,850.00	15,150.00
3	福龙马3吨扫路车	2009年6月	300,000.00	285,000.00	15,000.00
4	雪佛兰轿车	2009年6月	161,626.00	153,544.70	8,081.30
5	福龙马3吨清扫车	2009年10月	410,000.00	389,500.00	20,500.00
6	程力威牌8吨洒水车	2010年4月	174,000.00	165,300.00	8,700.00
7	江铃全顺客车	2010年10月	132,210.00	125,599.50	6,610.50
8	福龙马3吨清扫车	2011年3月	280,000.00	266,000.00	14,000.00
9	福龙马8吨清洗车	2012年12月	377,000.00	316,365.83	60,634.17
10	江铃全顺6人轻型客车	2013年5月	131,947.00	100,279.72	31,667.28
11	五菱7人客车	2013年8月	41,500.00	29,568.75	11,931.25
12	福龙马3吨扫路车	2013年10月	280,000.00	190,633.33	89,366.67
13	福龙马8吨洒水车	2013年10月	300,000.00	204,250.00	95,750.00
14	河道小船舶	2014年4月	128,000.00	37,493.33	90,506.67
15	普通铁皮船	2014年8月	40,000.00	10,450.00	29,550.00
16	普通铁皮船	2014年8月	40,000.00	10,450.00	29,550.00
17	电动四轮翻桶车	2014年10月	58,000.00	47,447.22	10,552.78
18	普通铁皮船	2014年11月	40,000.00	9,500.00	30,500.00
19	旧机动保洁船	2014年12月	14,000.00	3,214.17	10,785.83
20	环卫电动车	2014年12月	6,800.00	5,203.89	1,596.11
21	三轮环卫车	2015年6月	7,000.00	4,248.61	2,751.39
22	东风5人轻型普通货车	2015年6月	87,654.47	31,920.84	55,733.63
23	三轮环卫车	2015年7月	6,600.00	3,831.67	2,768.33
24	中联3吨压缩车	2015年9月	240,000.00	76,000.00	164,000.00
25	梅赛德斯-奔驰G200轿车	2015年11月	407,098.00	116,022.93	291,075.07
26	众田1.5吨垃圾车	2016年1月	140,000.00	35,466.67	104,533.33
27	中联3吨压缩车	2016年1月	240,000.00	60,800.00	179,200.00
28	中联3吨清扫车	2016年1月	260,000.00	65,866.67	194,133.33

29	中联3吨压缩车	2016年1月	240,000.00	60,800.00	179,200.00
30	中联8吨洗扫车	2016年1月	550,000.00	139,333.33	410,666.67
31	中联3吨压缩车	2016年1月	320,000.00	81,066.67	238,933.33
32	环卫电瓶车	2016年2月	6,500.00	2,572.92	3,927.08
33	众田1.5吨垃圾车	2016年3月	140,000.00	31,033.33	108,966.67
34	五菱7人客车	2016年4月	33,053.29	6,803.47	26,249.82
35	福龙马3吨压缩车	2016年6月	222,222.22	38,703.70	183,518.52
36	福龙马3吨压缩车	2016年6月	222,222.22	38,703.70	183,518.52
37	五菱7人客车	2016年6月	28,359.87	4,939.34	23,420.53
38	五菱7人客车	2016年6月	28,359.87	4,939.34	23,420.53
39	福龙马 FLM5160TXSD5	2016年9月	528,205.13	66,905.98	461,299.15
40	中联扫路车	2017年1月	256,410.26	16,239.32	240,170.94
41	中联扫路车	2017年1月	256,410.26	16,239.32	240,170.94
42	中联扫路车	2017年1月	256,410.26	16,239.32	240,170.94
43	众田货车（吊装车）	2017年1月	51,900.00	3,287.00	48,613.00
44	众田中型专项作业车（吊装车）	2017年1月	60,550.00	3,834.83	56,715.17
45	中联中型专项作业车（洗扫车）	2017年1月	166,000.00	10,513.33	155,486.67
46	三力重型专项作业车（洒水车）	2017年1月	116,100.00	7,353.00	108,747.00
47	江淮货车（农用车）	2017年1月	31,650.00	2,004.50	29,645.50
48	装载机	2017年1月	5,720.00	603.78	5,116.22
49	电瓶扫地车	2017年1月	52,800.00	5,573.33	47,226.67
50	众田中型专项作业车（吊装车）	2017年1月	60,550.00	3,834.83	56,715.17
51	江淮货车（农用车）	2017年1月	31,900.00	2,020.33	29,879.67
52	电瓶扫地车	2017年1月	26,400.00	2,786.67	23,613.33
53	电动三轮高压冲洗车	2017年2月	29,059.83	2,300.57	26,759.26
54	众田3吨自装卸式垃圾车	2017年2月	141,880.34	6,739.32	135,141.02
55	众田3吨自装卸式垃圾车	2017年2月	141,880.34	6,739.32	135,141.02
56	众田3吨自装卸式垃圾车	2017年2月	141,880.34	6,739.32	135,141.02
57	中联3吨压缩车	2017年2月	290,598.29	13,803.42	276,794.87
58	中联3吨压缩车	2017年2月	220,512.82	10,474.36	210,038.46
59	福龙马8吨清洗车	2017年3月	256,410.26	8,119.66	248,290.60
60	福龙马8吨清洗车	2017年3月	256,410.26	8,119.66	248,290.60
61	中联3吨压缩车	2017年3月	288,034.19	9,121.08	278,913.11

62	福龙马 8 吨清洗车	2017 年 3 月	256,410.26	8,119.66	248,290.60
63	中联 3 吨压缩车	2017 年 4 月	222,222.22	3,518.52	218,703.70
64	中 3 吨联扫路车	2017 年 5 月	256,410.26	-	256,410.26
65	铲车 2 辆	2017 年 3 月	18,400.00	728.33	17,671.67

上述运输工具均为公司业务经营所使用，所有运输工具等固定资产均不存在抵押等权利受限情形，不存在股东侵占公司运输工具等固定资产的情况。另外，公司建立了《运输工具管理制度》，详细规定了公司运输工具的使用审批流程、管理及维护事项，并且业务部门均严格按照该制度规定执行。

公司无闲置的固定资产，不存在纠纷或潜在的纠纷。公司主要资产与公司业务具有较高匹配度和较强关联性。公司固定资产的情况良好，特别是运输工具、机器设备的成新率较高，能够满足公司日常的业务运营需求。

#### （四）公司人员结构

公司自创立以来便注重立足现有人员，在员工中培养优秀的技工人员，在公司内部形成良好的创新、创优氛围，公司因此积累了一大批有多年工作经验的优秀技工。截至本公开转让说明书签署日，公司共有员工 1,575 人，其详细构成情况如下：

##### 1、按岗位结构划分

专业分类	人数	比例（%）
管理人员	59	3.75%
财务人员	4	0.25%
城乡环卫服务人员	814	51.68%
物业后勤服务人员	559	35.49%
综合保障人员	139	8.83%
合计	1,575	100.00%

##### 2、按学历结构划分

教育程度	人数	比例（%）
本科及以上学历	10	0.64%
大专	21	1.33%
大专以下	1,544	98.03%
合计	1,575	100.00%

##### 3、按年龄结构划分

年 龄	人 数	比 例（%）
-----	-----	--------

30岁（含）以下	50	3.1%
31岁-40岁	66	4.19%
41岁-50岁	201	12.76%
51岁（含）以上	1,258	79.87%
合计	1,575	100.00%

#### 4、按工龄结构划分

工龄	人数（人）	比例（%）
3年以上	163	10.35%
1-3年	905	57.46%
1年以下	507	32.19%
合计	1,575	100.00%

#### 5、核心业务人员情况

##### （1）核心业务人员基本情况

韩宝兵简历情况见本公开转让说明书“第一节、基本情况”之“三、公司的股权结构、股东及股本演变情况”下“（二）控股股东和实际控制人基本情况”。

顾秋平简历情况见本公开转让说明书“第一节、基本情况”之“四、公司董事、监事及高级管理人员”下“（一）董事基本情况”。

施佰强简历情况见本公开转让说明书“第一节、基本情况”之“四、公司董事、监事及高级管理人员”下“（一）董事基本情况”。

##### （2）核心业务人员变动情况及其原因

报告期内，公司核心业务人员未发生变动，核心业务团队稳定。

##### （3）核心业务人员持股情况

姓名	现任职务	持股数量（股，含间接）	持股比例（%）
韩宝兵	董事长兼总经理	12,200,000	61.00
顾秋平	董事，物业后勤部负责人	-	-
施佰强	董事，城乡环卫部业务总监	-	-
合计		12,200,000	61.00

#### （五）规范运营情况

##### 1、劳动用工、社会保险以及住房公积金执行情况

##### （1）劳动用工情况

报告期内，公司依法与员工签订了劳动合同，不存在非法用工形式，公司建立了较为完备的劳动规章制度，保障劳动者享有的劳动权利。公司主要从事物业服务 and 环卫清洁服务，人员需求量最多的保洁员和保安等岗位对技能和体能要求较低，待遇水平一般也低于其他行业岗位，因而公司员工中的退休返聘人员、农村务工人员较多。截至 2017 年 5 月 31 日，公司共有 1,575 名在职员工，其中 1,084 名员工为退休返聘人员。

除退休返聘人员外，公司与在册员工均签订了《劳动合同》；与退休返聘人员均签订了《劳务合同》；公司目前不存在劳务派遣形式的用工情况。

## （2）社会保障情况

除去 1,084 名退休返聘人员，截至报告期末，公司共有 491 应当参与缴纳社保、公积金的员工。公司开设了独立的社保账户。报告期内公司社保缴纳情况如下：

截止时间	应缴社保、公积金人数	社保缴纳人数	公积金缴纳人数	未缴纳人数	
				社保	公积金
2015/12/31	262	97	14	165	248
2016/12/31	314	119	15	195	299
2017/05/31	491	175	23	316	451

截至 2017 年 5 月 31 日，公司 491 名应当参缴社保的人员中，公司为 175 名员工缴纳了的社会保险。报告期末以来，公司积极逐步提高社保覆盖率，截至本公开转让说明书签署之日，已有 17 人被公司新增纳入在公司缴纳社保。

截至本公开转让说明书出具之日，由于公司员工中农村户籍务工人员较多，同时一线作业人员流动性较强，不愿意在公司参缴社会保险，公司仍有 299 名应缴未缴人员。该 299 名员工中，有 180 名员工系已在其户籍地购买了新型农村社会养老保险和/或新型农村合作医疗；其余未缴纳员工亦已签署自愿放弃缴纳社会保险和住房公积金的书面《申请书》，明确其已在其他单位或原籍缴纳了其他保险，不愿在公司重复参缴。由于公司部分员工不愿参缴社会保险，为有效保障员工劳动权益，截至本公司转让说明书出具之日，公司为未在公司缴纳社保的员工办理了商业保险。

报告期内，公司已开立公积金账户。截至 2017 年 05 月 31 日，公司为 23 人缴纳了住房公积金，公积金覆盖率暂时较低。

实际控制人韩宝兵、杨建群已出具《承诺》，确认如果公司因社保和公积金问题被主管部门要求补缴或由此而受到处罚的，由承诺人代公司足额补缴相关款

项并承担相关处罚款项，而无需公司承担任何补缴和罚款责任，确保公司不会因此而受到经济损失；同时承诺将推动公司逐步增加社保和公积金缴纳的覆盖率，积极完善公司员工社会保障情况。

2017年8月1日，张家港市人力资源和社会保障局出具了《证明》，确认自2015年1月1日至《证明》出具之日，公司符合社保管理方面的法律、法规及规范性文件的规定，无重大违法违规行为，未因违反社会保险方面的法律、法规及规范性文件而受到处罚。

## 2、环境保护

### （1）公司所处行业不属于重污染行业

公司系从事服务行业的企业，主营业务为物业管理服务，不属于生产型企业，根据中国证监会2012年发布的《上市公司行业分类指引》分类，公司所属行业为“K70 房地产业”行业，根据《国民经济行业分类与代码（GB/T 4754-2011）》，属于“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”；参照《关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的通知》（环发[2003]101号）、《关于印发〈上市公司环保核查行业分类管理名录〉的通知》（环办函〔2008〕373号）等相关规范性文件规定，公司所处行业不属于重污染行业。

### （2）环评手续履行情况

根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境保护管理条例》等法律法规的规定，在中华人民共和国领域和中华人民共和国管辖的其他海域内建设对环境有影响的项目应当依法进行环境影响评价。公司主要从事物业管理服务和城乡清洁服务，不涉及生产型厂房和其他建设项目，根据《建设项目环境影响评价分类管理目录》中列示的应当环境影响评价的项目，公司所从事的业务不涉及环境影响评价。

## 3、安全生产

根据《安全生产许可证条例》第二条：国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品生产企业（以下统称企业）实行安全生产许可制度。企业未取得安全生产许可证的，不得从事生产活动。公司主要从事物业管理服务，其生产经营无需取得安全生产许可。

2017年8月1日，张家港市安全生产监督管理局出具了《证明》，确认自2014年1月1日至《证明》出具之日，公司在该地经营过程中未发生安全生产责任事

故，未因违反安全生产相关法律法规而受到其行政处罚。

#### 4、质量标准

公司主要从事物业管理服务。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负责全国物业管理活动的监督管理工作，即中华人民共和国住房和城乡建设部。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国家发展和改革委员会、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，主要职能包括：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设；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。

根据《城市生活垃圾管理办法》等法律、法规规定，城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输相关业务由国家住房和城乡建设部统一管辖，直辖市、市、县建设（环境卫生）主管部门具体负责各地的城市生活垃圾的清扫、收集、运输、处置及相关管理活动以及相关许可证的颁发、相关经营协议的签订。

##### （1）物业管理行业主要法律法规、政策及行业标准

序号	政策名称	时间	主要内容
1	《建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知》	1996年9月5日	对物业管理企业经理、部门经理和管理员实行岗位培训持证上岗制度，规定相关从业人员应学习的课程
2	《物业管理条例》	2003年9月1日	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益



3	《物业管理企业资质管理办法》	2005年5月1日	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
4	《物业服务收费管理办法》	2003年11月14日	对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范
5	《物业服务收费明码标价规定》	2004年10月1日	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
6	《物业服务定价成本监审办法(试行)》	2007年10月1日	政府价格主管部门制定或者调整实行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
7	《住宅专项维修资金管理办法》	2008年2月1日	商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督的管理办法

## (2) 城乡环卫行业主要法律法规、政策及行业标准

序号	政策名称	时间	主要内容
1	《城市市容和环境卫生管理条例》	1992年5月	加强城市市容和环境卫生管理,创造清洁、优美的城市工作、生活环境,促进城市社会主义物质文明和精神文明建设而制定的城建环保条例
2	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》	1995年10月	防治固体废物污染环境,保障人体健康,维护生态安全,促进经济社会可持续发展而制定的法规
3	《城市生活垃圾管理办法》	2007年7月	适用于中华人民共和国境内城市生活垃圾的清扫、收集、运输、处置及相关管理活动
4	《城市公厕管理办法》	2010年12月	为促进社会主义精神文明建设,加强城市公厕管理,提高城市公厕卫生水平,方便群众使用,制定的办法
5	《城市建筑垃圾管理规定》	2005年3月	加强对城市建筑垃圾的管理,保障城市市容和环境卫生而制定的办法,适用于城市规划区内建筑垃圾的倾倒、中转、回填、消纳、利用等处置活动
6	《江苏省城市市容和环境卫生管理条例》	2003年12月	对适用范围、管理体制、市容环卫责任区、环卫设施建设等内容作出了具体规定,并对市容环境卫生管理中存在的突出问题进行了规范

公司已经建立了较为完善的质量管理体系,相关服务项目已获得 GB/T24001-2004/ISO14001:2004 环境管理体系认证、GB/T19001-2008/ISO9001:2008 质量管理体系认证以及

GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007 职业健康安全管理体系认证，内容覆盖了住宅物业管理、机关企事业单位物业服务等类项目。公司按照《中华人民共和国标准化法》等法律法规的规定，严格执行相关国家标准、行业标准及国际标准，提高服务质量。

公司最近两年一期所生产的产品符合有关产品质量和技术监督标准，未因违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到处罚。根据负责全市物业管理活动监督管理工作的张家港市房产管理中心于 2017 年 7 月 1 日出具的《证明》文件，公司在报告期内从事的物业管理业务符合物业服务管理方面的法律、法规及规范性文件的规定，未有受到其相关行政处罚的情形。

公司建立了《公司财务管理制度》、《部门管理制度》等一系列规章制度，涵盖了公司人力资源管理、财务管理、行政管理、采购管理等经营过程和各个具体环节，确保各项工作职责有章可循，形成规范的管理体系。公司已形成与公司实际情况相适应的、有效的经营运作模式，组织机构分工明确、职能健全清晰，公司日常监管规范，经营合法合规。

#### 5、消防安全情况

公司一直高度重视安全生产及消防工作，自公司设立以来未发生消防安全事故。

公司日常经营场所为公司及分公司办公需要租用的办公室，相关租赁场所的具体情况如下：

出租方	承租方	地址	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	消防验收	消防设施配备
韩宝兵 杨建群	公司	杨舍镇华昌路 28 号 B707 室	497.98	办公	2008 年 11 月 4 日，通过苏州市公安消防支队消防验收合格	大楼配有消防栓、灭火器等消防设备
倪志刚 顾秋平	公司	张家港市锦丰镇合兴健康新村 71 号	/	办公	在宅基地自建建筑	公司配有灭火器等消防设备
无锡市长灵 房地产开发 有限公司	无锡分公司	无锡市新区梅村金梅苑小区	180	办公	该物业项目已于 2016 年结束、停止租赁	-

南通通州湾花园景观工程有限公司	南通分公司	通州湾江海联动开发示范区海防路北侧	100+400	办公+停车场	出租方自建建筑	公司配有灭火器等消防设备
-----------------	-------	-------------------	---------	--------	---------	--------------

公司在生产场所配备了灭火器、消火栓、紧急照明灯、紧急备用电源等符合消防条例及公安消防机关颁布的有关消防法规规定的相关消防设备，设置了消防安全标志，并对消防设施定期检修，公司在生产场所设置了疏散通道以及安全出口标识，公司定期组织员工进行消防知识培训及消防演练。

公司的主营业务为物业管理服务，包括城乡环卫等公共物业服务、工业及机关物业管理服务和住宅物业管理服务。公司业务无产品生产环节，公司无工厂、厂房等生产场所。公司不是建设单位，且公司办公场所也不属于公众聚集场所，因此无需向消防部门申请消防验收、办理消防备案或接受消防安全检查。

公司及分公司租赁的办公场所中，公司租用“杨舍镇华昌路 28 号 B707 室”为办公场所，该场所所在大楼于 2006 年 4 月 28 日取得了苏州市公安局消防支队出具的《关于同意办公楼建设工程消防设计的审核意见》，同意消防设计；2008 年 11 月 4 日，苏州市公安消防支队出具了《关于新鸿基大厦工程消防复验合规的意见》，消防验收合格，该房屋配备了消防设施。

公司租用的“张家港市锦丰镇合兴健康新村 71 号”房屋为农村宅基地自建房屋，属于村民自建住房，出租方无需向消防部门因此无需办理消防设计、消防验收和接受消防监督管理；南通分公司租用的“通州湾江海联动开发示范区海防路北侧”为出租方自建房屋，未进行消防验收和备案。

由于南通分公司租用的“通州湾江海联动开发示范区海防路北侧”未进行消防验收和备案，公司将督促出租方向消防部门进行消防验收和备案。该部分租赁场所用途为员工办公使用及环卫车辆停车场，主要资产为电脑、办公桌椅等办公设备及垃圾清扫车、压缩车等车辆。

为预防消防安全风险，公司已采取下述风险应对措施：

(1) 公司已按照相关规定配置了消防配套设施，包括办公室消防疏散示意图、室内灭火器、消防通道、疏散通道（含疏散指示标志）、应急照明等。

(2) 公司签署了《企业安全生产责任书》，把消防等管理工作列入日常工作的重要议事日程，规定年内至少开展 1 次应急救援演练。定期实施包括消防在

内的定期安全检查与隐患排查、定期组织员工参与消防培训及安全考试、定期接受安全生产监督管理部门检查等方式加强公司消防预警及管理。

(3) 如因消防主管部门监管要求等原因无法继续租赁该场地的，公司较为容易寻找到替代性租赁场所，周边租赁场所不存在大幅度涨价的风险，且搬迁成本较低。公司已制定了搬迁预案，经测算搬迁成本为1万元左右。

公司实际控制人韩宝兵、杨建群作出承诺：如公司及分公司因租赁场所消防不符合主管部门要求被消防主管部门处罚的，由控股股东、实际控制人进行全额赔偿（包括但不限于行政处罚款、滞纳金等全部）。

公司虽然存在部分日常经营场所未能办理消防备案，但公司通过完善消防基础设施、配备专门消防检查人员及负责人日常定期进行消防检查、开展消防演练及培训、定期接受安全生产监督管理部门检查等方式强化了消防管理，制定了有效的消防风险应对措施；截至本公开转让说明书出具之日，公司不存在因消防违法行为而被行政处罚的情形。且公司实际控制人出具了承诺函。综上，公司符合“合法规范经营”、“具有持续经营能力”的挂牌条件。

## 五、公司主营业务相关情况

### （一）收入构成及主要产品的规模

报告期内，公司的营业收入构成如下：

单位：元

项 目	2017年1-5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	26,179,665.72	100.00	48,163,061.50	100.00	45,098,703.99	100.00
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
合计	26,179,665.72	100.00	48,163,061.50	100.00	45,098,703.99	100.00

2017年1-5月、2016年度、2015年度公司主营业务收入分别为26,179,665.72元、48,163,061.50元、45,098,703.99元，主营业务收入占营业收入的比重均为100.00%，公司主营业务突出，未发生重大变化。公司2016年营业收入较2015年增长3,064,357.51元，增长比率为6.79%，营业收入增长稳定。

报告期内，公司的主营业务收入构成如下：

单位：元

项目	2017年1-5月		2016年度		2015年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
公共物业	14,236,144.48	54.38	20,546,880.42	42.66	12,462,180.61	27.63
机关及工业物业	10,496,747.30	40.10	26,012,663.82	54.01	31,198,445.30	69.18
住宅物业	1,446,773.94	5.53	1,603,517.26	3.33	1,438,078.08	3.19
合计	<b>26,179,665.72</b>	<b>100.00</b>	<b>48,163,061.50</b>	<b>100.00</b>	<b>45,098,703.99</b>	<b>100.00</b>

报告期内公司的营业收入主要来自于公共物业服务、机关及工业物业服务、住宅物业服务。公司主营业务突出。

## （二）公司的主要客户情况

### 1、产品的主要服务对象

公司的主营业务为物业管理服务，公司的主要业务为城乡环卫等公共物业服务、机关及工业物业服务、住宅物业管理服务。公司服务对象广泛，主要为政府机关、银行、学校、医院、写字楼及住宅小区等。未来，公司将继续以公共物业、及行政物业管理服务为基础，积极开拓环卫一体化等领域管理服务，作为新的发力点，塑造高品质“管家”形象，共创美丽中国。

### 2、公司对前五名客户的销售情况

2017年1-5月、2016年度和2015年度，公司对前五名客户累计销售金额占当期销售总额比重分别为40.35%、37.13%、44.02%。公司客户较为集中，且为稳定客户。报告期内，公司前五大客户稳定。

2017年1-5月，公司对前五大客户的销售金额及其占当期销售总额比例如下表所示：

单位：元

序号	客户名称	营业收入金额	占营业收入比例(%)
1	张家港市锦丰镇人民政府	2,695,641.51	10.30
2	张家港市市容管理处	2,512,272.01	9.60
3	江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局	2,191,992.45	8.37
4	张家港浦项不锈钢有限公司	2,037,426.05	7.78
5	张家港市金港镇人民政府	1,125,327.55	4.30
	合计	<b>10,562,659.56</b>	<b>40.35</b>

2016 年度，公司对前五大客户的销售金额及其占当期销售总额比例如下表所示：

单位：元

序号	客户名称	销售金额	占营业收入比例 (%)
1	张家港市市容管理处	5,533,203.01	11.49
2	张家港浦项不锈钢有限公司	5,181,035.48	10.76
3	张家港市金港镇人民政府	2,741,297.96	5.69
4	张家港购物公园商业管理有限公司	2,456,514.75	5.10
5	江苏省张家港市国家税务局	1,968,871.81	4.09
合计		<b>17,880,923.01</b>	<b>37.13</b>

2015 年度，公司对前五大客户的销售金额及其占当期销售总额比例如下表所示：

单位：元

序号	客户名称	销售金额	占营业收入比例 (%)
1	江苏沙钢集团有限公司	6,009,294.00	13.32
2	张家港浦项不锈钢有限公司	5,889,906.96	13.06
3	张家港市市容管理处	3,921,624.26	8.70
4	江苏省张家港市国家税务局	2,133,822.46	4.73
5	张家港购物公园商业管理有限公司	1,900,008.00	4.21
合计		<b>19,854,655.68</b>	<b>44.02</b>

截至本公开转让说明书签署之日，公司无董事、监事、高级管理人员、持有公司 5%以上股份的股东及其他主要关联方在上述客户中占有权益。

### （三）公司的主要供应商情况

#### 1、主要材料供应情况

公司采购的产品主要包括道路清扫设备、设备维修服务、服装、绿化、保洁用品等，同时公司为提高管理效率和降低成本，曾将少量诸如保安、保洁之类的物业管理服务委托于第三方公司。供应商主要涉及中联重科股份有限公司、福建龙马环卫装备股份有限公司、张家港市沙洲车辆有限公司、无锡市香梅物业管理有限公司等公司，在确保采购材料和服务质量的情况下，对于与公司长期保持合作关系的供应商实行优先选购方式，需求量较大或金额较大的各类服装、卫生纸品材料，公司实行对多家供应商集中采购。与各供应商建立了长期稳定的合作关系。

## 2、公司对前五名供应商的采购情况

2017年1-5月、2016年度和2015年度，公司向前五名供应商累计采购金额占当期采购总额的比重分别为40.87%、22.80%、5.85%。公司不存在对单一供应商采购额超当期采购总额50%以上的情况，不存在对于单一供应商的依赖，采购较为分散。

2017年1-5月，公司向前五大供应商的采购金额及其占当期采购总额比例如下表所示：

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	占当期采购总额比例（%）
1	中联重科股份有限公司	1,995,726.50	23.61
2	福建龙马环卫装备股份有限公司	769,230.77	9.10
3	张家港市沙洲车辆有限公司	354,700.85	4.20
4	中国石化销售有限公司江苏苏州张家港石油分公司	242,650.00	2.87
5	张家港市德龙车业有限公司	92,000.00	1.09
合计		<b>3,454,308.12</b>	<b>40.87</b>

2016年度，公司向前五大供应商的采购金额及其占当期采购总额比例如下表所示：

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	占当期采购总额比例（%）
1	中联重科股份有限公司	1,034,188.03	8.99
2	福建龙马环卫装备股份有限公司	801,709.40	6.97
3	中国石化销售有限公司江苏苏州张家港石油分公司	465,490.00	4.05
4	无锡市香梅物业管理有限公司	192,062.32	1.67
5	张家港市沙洲车辆有限公司	128,205.13	1.11
合计		<b>2,621,654.88</b>	<b>22.80</b>

2015年度，公司向前五大供应商的采购金额及其占当期采购总额比例如下表所示：

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	占当期采购总额比例（%）
1	中联重科股份有限公司	205,128.21	2.44
2	上海迅维机电设备有限公司	106,837.61	1.27

3	无锡市香梅物业管理有限公司	118,618.24	1.41
4	金港汽车维修有限公司	36,000.00	0.43
5	力奇先进清洁设备（上海）有限公司	25,500.00	0.30
合计		492,084.05	5.85

公司与供应商建立了良好的合作关系，报告期内，公司主要供应商稳定，未发生重大变化。

截至本公开转让说明书签署之日，公司无董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持有公司 5%以上股份的股东及其他主要关联方在上述供应商中占有权益。

#### （四）重大业务合同及履行情况

##### 1、借款及保证合同

截至本公开转让说明书签署之日，公司未发生任何金融机构借贷行为。报告期内，公司的重大担保合同如下：

序号	签订日期	保证人	被担保人	债权人	担保金额 (万元)	合同期限
1	2016.11.08	公司、杨建群	韩宝兵	张家港昌盛农村小额贷款有限公司	730.00	2016.11.09-2016.11.11

##### 2、重大商务合同

###### （1）重大物业服务合同

报告期内，公司金额在人民币 200 万元以上的重大非住宅物业服务合同如下：

序号	签订日期	客户名称	合同金额	履行情况
1	2012-10-15	张家港购物公园商业管理有限公司	5,700,000.00	已履行完毕
2	2013-07-17	张家港市第三人民医院	2,550,000.00	已履行完毕
3	2013-10-31	张家港市市容管理处	2,080,000.00	已履行完毕
4	2014-04-30	无锡市新区梅村街道办事处	2,756,000.00	已履行完毕
5	2014-07-28	江苏省张家港市国家税务局	2,180,000.00	已履行完毕
6	2014-08-16	张家港浦项不锈钢有限公司	3,258,720.00	已履行完毕
7	2015-02-01	张家港浦项不锈钢有限公司	2,454,000.00	已履行完毕
8	2015-06-09	张家港市市容管理处	3,840,000.00	已履行完毕
9	2015-06-09	张家港市市容管理处	2,880,000.00	已履行完毕
10	2015-08-05	中国联合网络通信有限公司苏州市分公司	2,045,600.00	正在履行
11	2015-08-16	张家港浦项不锈钢有限公司	3,258,720.00	已履行完毕



12	2015-09-29	泰州市泰兴地方税务局	2,317,620.00	正在履行
13	2015-11-19	天长市冶山镇人民政府	2,704,920.00	正在履行
14	2015-12-07	张家港市市容管理处	3,852,760.00	正在履行
15	2016-01-06	张家港市金港镇人民政府	8,588,500.00	正在履行
16	2016-02-01	张家港浦项不锈钢有限公司	2,025,600.00	已履行完毕
17	2016-04-19	江苏沙钢集团有限公司	2,139,875.00	正在履行
18	2016-03-14	张家港购物公园商业管理有限公司	5,400,000.00	正在履行
19	2016-08-16	张家港浦项不锈钢有限公司	3,070,560.00	正在履行
20	2016-09-01	涡阳县楚店镇人民政府	6,600,000.00	正在履行
21	2016-09-14	江苏省张家港市国家税务局	2,300,000.00	正在履行
22	2017-01-01	江苏省扬子江国际冶金工业园管理委员会	3,720,000.00	正在履行
23	2016-12	中华人民共和国张家港海事局	2,550,000.00	正在履行
24	2017-03-02	张家港市金港镇人民政府、张家港市市容管理处	3,580,000.00	正在履行
25	2017-04-10	张家港市沙洲新城管理服务有限公司	5,700,000.00	正在履行
26	2017-04-15	张家港市乐余镇人民政府	2,310,000.00	正在履行
27	2017-01-18	张家港市锦丰镇人民政府	2,597,223.00	正在履行
28	2017-01-19	张家港市锦丰镇人民政府	2,786,100.00	正在履行
29	2017-01-20	张家港市锦丰镇人民政府	4,741,100.00	正在履行
30	2016-03-01	江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局	2,255,736.00	正在履行
31	2016-11-01	江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局	5,900,000.00	正在履行
32	2017-06-12	张家港市金港镇人民政府	15,450,000.00	正在履行
33	2017-08-18	张家港市塘桥镇人民政府	2,800,000.00	正在履行
34	2017-08-16	中国联合网络通信有限公司苏州市分公司	2,332,076.84	正在履行
35	2017-10-12	张家港浦项不锈钢有限公司	3,297,888.00	正在履行

报告期内，公司重大住宅物业服务合同如下，以下合同均正在履行中：

序号	建筑区划名称	建筑面积（平方米）	物业类型	客户名称	相关文件	合同有效期
1	中凯·银杏湖	151,687	住宅、商业	大丰市中凯置地有限公司	《“中凯·银杏湖”前期物业服务委托合同》（电梯住宅：1.5元/月/平方米；商业1.5元/月/平方米；高层、下高层以下：1.4元/月/平方米；）	自合同签订之日起至业主委员会选聘出物业服务企业或签订其他的物业服务合同生效止

2	丰和名都花苑	126,729	住宅	江苏晟大置业有限公司	《“丰和名都花苑”前期物业服务委托合同》（多层住宅：0.7元/月/平方米；高层住宅：0.7元/月/平方米；商业1.0元/月/平方米；）	自合同签订之日起至业主委员会选聘出物业服务企业或签订其他的物业服务合同生效止
3	舜景·名府	217,275.99	住宅、商业	大丰市舜景房地产开发有限公司	《“舜景·名府”前期物业服务委托合同》（高层住宅：0.96元/月/平方米；商业1.5元/月/平方米；）	自合同签订之日起至业主委员会选聘出物业服务企业或签订其他的物业服务合同生效止

## （2）采购合同

公司采购产品包括道路清扫设备、设备维修服务、服装、绿化、保洁用等，公司一般根据订单来安排采购，故单笔采购合同金额一般较小。报告期内，公司金额在30万以上的重大采购合同如下：

单位：元

序号	签订日期	供应商名称	合同金额(含税)	履行情况
1	2015-11-16	中联重科股份有限公司	320,000.00	已履行完毕
2	2016-01-31	中联重科股份有限公司	1,290,000.00	已履行完毕
3	2016-12-01	中联重科股份有限公司	1,240,000.00	已履行完毕
4	2017-02-09	中联重科股份有限公司	595,000.00	已履行完毕
5	2017-03-23	中联重科股份有限公司	300,000.00	已履行完毕
6	2017-05-09	中联重科股份有限公司	1,680,000.00	正在履行
7	2016-09-02	福建龙马环卫装备股份有限公司	618,000.00	已履行完毕
8	2017-02-09	福建龙马环卫装备股份有限公司	900,000.00	已履行完毕
9	2017-02-11	张家港市沙洲车辆有限公司	332,000.00	已履行完毕
10	2017-05-30	张家港市沙洲车辆有限公司	830,000.00	正在履行

## 六、公司所处行业情况、风险特征及公司在行业所处地位

### （一）公司所处行业情况

#### 1、公司所处行业分类

公司主营业务为物业管理。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。

根据证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），归类为“K70 房地产业”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码（GB/T 4754-2011）》，归类为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”；根据全国股份转让系统2015年发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，归类为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”；根据全国股份转让系统2015年发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》，归类为“12 工业”之“1211 商业和专业服务”之“商业服务与商业用品”之“12111013 综合支持服务”。

#### 2、行业管理体制

##### （1）行业主管部门及监管体制

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负责全国物业管理活动的监督管理工作，即中华人民共和国住房和城乡建设部。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国家发展和改革委员会、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，主要职能包括：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等工作；促进国内、国际行业交流和合作。

根据《城市生活垃圾管理办法》等法律、法规规定，城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输相关业务由国家住房和城乡建设部统一管辖，直辖市、市、县建设（环境卫生）主管部门具体负责各地的城市生活垃圾的清扫、收集、运输、处置及相关管理活动以及相关许可证的颁发、相关经营协议的签订。

## （2）行业主要法律法规、政策及行业标准

### ①物业管理行业主要法律法规、政策及行业标准

序号	政策名称	时间	主要内容
1	《建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知》	1996年9月5日	对物业管理企业经理、部门经理和管理员实行岗位培训持证上岗制度，规定相关从业人员应学习的课程
2	《物业管理条例》	2003年9月1日	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
3	《物业管理企业资质管理办法》	2005年5月1日	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
4	《物业服务收费管理办法》	2003年11月14日	对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范
5	《物业服务收费明码标价规定》	2004年10月1日	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
6	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	2007年10月1日	政府价格主管部门制定或者调整实行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
7	《住宅专项维修资金管理办法》	2008年2月1日	商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督的管理办法

## ②城乡环卫行业主要法律法规、政策及行业标准

序号	政策名称	时间	主要内容
1	《城市市容和环境卫生管理条例》	1992年5月	加强城市市容和环境卫生管理，创造清洁、优美的城市工作、生活环境，促进城市社会主义物质文明和精神文明建设而制定的城建环保条例
2	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》	1995年10月	防治固体废物污染环境，保障人体健康，维护生态安全，促进经济社会可持续发展而制定的法规
3	《城市生活垃圾管理办法》	2007年7月	适用于中华人民共和国境内城市生活垃圾的清扫、收集、运输、处置及相关管理活动
4	《城市公厕管理办法》	2010年12月	为促进社会主义精神文明建设，加强城市公厕管理，提高城市公厕卫生水平，方便群众使用，制定的办法
5	《城市建筑垃圾管理规定》	2005年3月	加强对城市建筑垃圾的管理，保障城市市容和环境卫生而制定的办法，适用于城市规划区内建筑垃圾的倾倒、中转、回填、消纳、利用等处置活动
6	《江苏省城市市容和环境卫生管理条例》	2003年12月	对适用范围、管理体制、市容环卫责任区、环卫设施建设等内容作出了具体规定，并对市容环境卫生管理中存在的突出问题进行了规范

## 3、行业发展概况

## (1) 行业概况

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。中国物业管理协会大力宣传《现代服务业科技发展“十二五”专项规划》，推广万科物业、绿城物业、长城物业、彩生活物业、上房物业、龙湖物业、蓝光嘉宝、民召物业等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，从而带动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中，取得了可喜的社会效益和经济效益。

## (1) 管理规模取得新增长

根据中国物业管理协会公布的数据，截至2014年底，全国31个省市自治区物业管理面积约为164.5亿平方米，相比2012年的145.3亿平方米增长了约13.5%，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 44.5%，较 2012 年下降 2.5 个百分点；中部物业管理规模快速增长，约占全国的 23%，较 2012 年增长 2.7 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。值得注意的是，河南省和重庆市 2014 年物业管理面积相比 2012 年均有一大幅度的上涨，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。

## （2）企业数量取得新增长

根据中国物业管理协会公布的数据，截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 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 7.1 万家增长了约 48%。广东、江苏、山东位居前三。

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 4.8 万家，约占全国物业服务企业的 44%；中部地区约 2.5 万家，约占全国的 22.8%；西部地区约 2.8 万家，约占全国的 25.4%；东北部地区约 0.9 万家，约占全国的 7.8%。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。

## （3）经营收入取得新增长

根据中国物业管理协会公布的数据，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 3000 亿左右有较大增幅，增长了 16.7%。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网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。

## （4）从业人员数量取得新增长

根据中国物业管理协会公布的数据，截至 2014 年底，物业管理行业从业人员约为 711.2 万人，较 2012 年的 612.3 万增长了约 16.2%，人员数量增长速度较快。

从数据中可以看出，物业管理行业发展地域差异仍较为突出。东部地区物业管理行业从业人员约 353.2 万人，约占全国从业人员的 49.7%；中部地区约 136.8 万，约占全国的 19.2%；西部地区约 179.6 万人，约占全国 25.2%；东北部地区约 41.6 万，约占全国的 5.9%。值得注意的是，从业人员数量反映出中西部加快增长的态势，尤其以河南、陕西等省市增速尤为明显，区域间差距有所缩小。

## （5）商业模式创新取得新进展

彩生活以 3.3 亿元收购深圳开元国际 100%股权，此次并购增强了彩生活在中高端社区物业管理方面的实力，彩生活社区 O2O 增加 30 多万户家庭、100 多万用户，涉及超过 130 个物业管理项目。万科物业向行业输出“睿服务”解决方案，先后与金隅集团、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 1500 多个物业管理项目，服务面积超过 3.3 亿平方米，一应云平台聚合了约 320 万户家庭，超过 1000 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。

#### （6）公共物业管理将为物业管理行业开辟新的广阔市场。

2000 年，万科接管建设部（“现住房和城乡建设部”）大院，标志着以政府类物业为代表的公共物业，开始了市场化变革。长久以来，政府机关后勤服务由于缺乏专业、规范的管理，大多处于混乱、无序的状态，往往耗费单位大量的精力，仍不能取得令人满意的效果。具有专业优势和成本优势的物业管理公司成为选择，为物业管理这一新兴行业开辟了又一广阔市场。

加强城市管理，提升城市形象，是新世纪城市现代化建设和管理的紧迫任务。随着城市化进程的不断加快，建成城区的面积日益增大，市民对环境质量的要求越来越高，城市管理的压力越来越大。城市公共物业的管理作为政府城市管理和公共服务的延伸和深化，通过社会化运作的形式，可最大限度的发挥城市基础设施的功能和效益。目前，北京、上海、广州等城市已先后采用了社会化、企业化管理的形式来实施对城市公共物业的管理。

根据各地区实际情况来看，城市公共物业的社会化管理有以下两种发展趋势：一是“条”状管理，即专业型管理。政府按原来的职能机构管理模式，分别选择专业化的环卫公司、市政公司、园林绿化公司等社会单位，对城区的城市公共物业进行社会化、专业化管理。各专业公司按照各自的职责范围，对城市公共物业的某一专项进行管理。政府转变职能，成为教练和裁判员。二是“块”状管理，即综合型管理，城市公共物业的区域综合型管理模式已在沿海一带悄然兴起，政府将某一处或某一区域的城市公共物业交由一家公司进行综合管理，各项专业管理的内容在综合管理公司内部进行协调、组织，将部分政府监督、检查的职能划到综合管理公司，增加城市公共物业管理检查监督层次，节约政府监督资源，提高政府城市管理效率和管理效能。

公共服务市场化，将是政府当前和今后一段时期的改革重点，面向物业管理等专业公司采购“城市运营维护管理”等公共物业服务的趋势已经形成。用于城 市

运营维护管理四大板块（保安、保修、保洁、绿化维护）中的保洁和绿化维护部分将是全国一流物业公司业务开拓的重点区域。

### 3、行业进入主要壁垒

#### （1）资质壁垒

原建设部于 2004 年制订《物业管理企业资质管理办法》（后更名为“《物业服务企业资质管理办法》”），根据注册资本、专业人员数量、物业管理经验、物业管理水平，物业服务企业资质分为三个等级，一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目，二级资质物业服务企业可以承接 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务，三级资质物业服务企业可以承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。

根据国务院 2017 年 01 月 21 日发布的《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发〔2017〕7 号），取消了“物业服务企业二级及以下资质认定”；取消审批后，由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。

因此，注册资本、专业人员数量、物业管理经验、物业管理水平任一方面的欠缺将导致新进入者不能取得相应资质，从而构成其承接业务的障碍。

#### （2）经营和管理能力壁垒

物业管理企业在经营和运作上模式较多，特点鲜明，在物业管理内容、信息系统管理和财务管理等方面对于企业的经营管理能力要求较高。对于新进入者而言，很难在短时间内顺畅地组织和实施高效率的经营和管理。

#### （3）品牌壁垒

随着人们生活水平的提高以及政府部门市场化的推进，业主对物业管理服务的质量也提出了更高的要求。对于相同的专业物业服务，业主往往会选择具有品牌优势的物业管理公司。较长经营年限的沉淀及优良口碑是一个知名企业所必不可少的要求，它使得相关企业比较容易获得业主的认可，构成新进入者在短期内难以逾越的壁垒。

### 4、影响行业发展的有利和不利因素

#### （1）有利因素

影响行业发展的有利因素有：



① 国家政策支持经济转型。近年来，我国经济处于转型升级阶段，传统依靠制造业、政府投资拉动经济增长的模式逐步向第三产业、高科技产业为倚重的经济模式转型。《关于调整经济结构促进持续发展的几个问题》就明确提出：我国已进入只有调整经济结构才能促进持续发展的关键时期，扩大内需是调整经济结构的立足点，而扩大居民消费又是扩大内需的主要着力点。这也表明，国内经济结构调整政策的重心之一将是继续刺激消费，而物业服务行业作为新兴的第三产业必将受益于这一政策。

从微观政策方面，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如《城市新建住宅小区管理办法》、《物业管理条例》等制定了房地产及物业管理行业的法规和政策；通过制定如《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》、《业主公约》、《业主大会议事规则》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规则。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和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。综上所述，随着物业管理的规范，传统物业服务企业正在尝试改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代科学技术、现代信息技术的现代企业经营管理方式转变。在互联网思维的影响下，物业服务企业利用自身资源，通过打造智慧社区，构建社区电商平台等手段提升服务品质，满足客户需求。

②从市场环境看。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，2012-2014年连续三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《2014年国民经济和社会发展统计公报》显示，2014年全年劳动生产率比上年提高7%，人均GDP增速提高；全年全国居民人均可支配收入比上年增长10.1%，同期居民价格消费指数增势放缓，扣除价格因素，人均可支配收入实际增长8.0%，居民购买力持续增强。

二是“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。

三是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。彩生活物业在港交所主板上市，北京东光、浙江开元、珠海丹田、青岛华仁、河南索克、克拉玛依城投鹏基等物业服务企业先后在新三板上市。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，如中国平安人寿出资50亿元人民币收购碧桂园9.9%股权，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。

## （2）不利因素

### ①规模化企业较少

我国的物业管理行业相对比欧美发达国家起步较晚，与国外同行业企业相比，市场集中度较低，行业企业规模普遍偏小。相对于我国庞大的房地产储量面积，国内的物业管理面积仍然相对不高，且负责管理的企业相对较为分散，这种比较分散的市场格局不利于集中化、集约化的总体投入管理，造成整个行业投资的低效化与重复化。由此，国内物业管理行业在传统业务上竞争较为激烈，不利于国内物业管理行业培育出健康、稳健的盈利模式，实现可持续发展。

### ②专业管理人才匮乏、经营理念滞后

国内高端物业管理行业人才稀缺，熟悉行业特点，善于行业经营的高级管理人才处于供不应求的局面，相关人才的匮乏限制了国内物业管理企业经营模式的转变和经营规模的扩大。

### ③人工成本日益增加

物业管理行业为劳动密集型行业，主要经营成本为人工成本，随着近年来我国劳动用工成本的持续刚性上涨，物业管理行业用工成本的上涨将给行业内的企业带来较大的运营压力。

## 5、行业周期性、区域性和季节性

### （1）周期性

物业服务的需求量与新建居民住宅、办公用房规模密切相关，由于房地产投资规模受宏观经济周期性波动的影响较大，因此，物业管理服务行业在增量概念上也具有周期性特征。

### （2）季节性

物业服务是一项长期稳定的跟踪式业务，基本上覆盖了房地产楼盘落成后至房产使用期限内的全过程，因此物业服务是一个无季节性、全天候的行业。

### （3）区域性

目前，国内的物业管理服务行业主要还是跟随房产开发商的土地开发节奏发展，所以整个行业呈现出区域化、碎片化的特点。各个区域的物业管理市场基本上与当地的房地产开发市场趋势相同，但是随着行业的发展，具有品牌优势的物业服务企业已经逐步突破区域的限制，增加覆盖区域。

## （二）行业基本风险特征

### 1、市场竞争风险

我国物业管理企业众多，市场高度分散，竞争激烈。根据中国物业管理协会发布的《2015年全国物业管理行业发展报告》，截止2014年底全国物业管理服务企业数量约10.5万家，平均管理面积仅15.7万平方米。近年来，行业集中度迅速上升，整体竞争风险加剧。公司如果未能在未来发展中不能扩张规模并加快管

理物业的规模、提升管理优势及成本优势，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

目前环卫运营服务市场总体呈现“小、散、乱”的现状，市场化运营服务公司规模较小、数量较多；运营服务处于“散兵”状态，环卫运营服务行业呈现集中度低、区域性明显等特点。率先市场化的城市正在经历接近一年的成功运营后对其他地区形成了较强的示范效应，也为运营企业带来了品牌效应，未来行业格局可能走向寡头抢拼市场的局面。公司如果未能在未来发展中不能扩大品牌影响力，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

## 2、政策变化的风险

随着中央层面、各地方物业管理法规的陆续颁布实施，政府对物业管理的发展进行了诸多努力和规范，给整个行业的发展带来了良好的机遇。面向未来，产业政策的推动作用仍将是影响物业管理公司行业增长的重要因素。考虑到物业管理行业关乎民生的特性，物业管理行业的发展仍将面临出台不利政策的风险。

## 3、用工成本上涨的风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，而近年来，劳动力成本不断攀升。以东部地区私营企业就业人员工资为例，2008年，员工平均年薪为18,980元，而2015年，员工的平均年薪则上升至43,349元，上涨128.87%，即使考虑通货膨胀的因素，上涨幅度也给企业带来巨大的压力。物业管理行业维持及提供盈利水平的能力很大程度取决于在扩张管理面积的同时有效控制劳务成本增加的能力。尽管物业管理行业的公司大力推进机械化、信息化、智能化等以积极应对劳务成本上涨的压力，但无法保证持续有效地控制或降低成本。

### （三）公司在行业中的竞争地位

#### 1、整体竞争格局

物业管理行业目前的行业集中度较低。根据中国物业管理协会发布的《2015年全国物业管理行业发展报告》，截止2014年底全国物业管理服务企业数量约10.5万家，平均管理面积仅15.7万平方米。2014年，行业收入前四的物业管理公司合计占行业总收入的12.5%。而至2012年底，全国物业服务企业约有71,000

余家，其中一级资质的物业服务企业有 1,168 家，占全国企业总数的 1.6%。除了国际知名物业管理公司之外，目前国内绝大多数物业管理公司是所属房地产开发公司的子公司，这层纽带关系为多数物业管理公司获得物业项目提供了便利的途径，因此物业管理公司的规模绝对数与房地产开发母公司的规模高度相关。

根据中国指数研究院发布及广发证券《物业管理行业 2016 年跟踪分析》，2016 年，行业收入前十的物业管理公司合计占行业总收入的 10.18%。与 15 年相比增长 2.54 个百分点。物业管理行业最初是地产开发的伴生业务，因此当前在行业中具备开发商背景的物业管理公司占比达到 80%，其余 20%为独立的物业管理企业。2016 年，百强企业中有开发背景的企业共 144 家，物业管理面积占百强企业总管理面积的 79.54%，承接所属（或合作）开发商项目面积占总管理面积 61.82%。如碧桂园物业、保利物业和中海物业新增管理面积中开发企业项目占有较大比例。

而就公司提供的公共物业服务中的环卫运营服务市场，根据《2015 年中国城乡建设统计年鉴》披露的中国城乡清扫面积、垃圾清理及公厕数量，可以计算出 2015 年我国环卫市场空间大致为 1,205 亿元。目前环卫运营服务市场总体呈现“小、散、乱”的现状，市场化运营服务公司规模较小、数量较多；运营服务处于“散兵”状态，环卫运营服务行业呈现集中度低、区域性明显等特点。率先市场化的城市正在经历接近一年的成功运营后对其他地区形成了较强的示范效应，也为运营企业带来了品牌效应，未来行业格局可能走向寡头抢拼市场的局面。目前环卫市场正处于全面市场化推行阶段，从企业签订的合同服务总金额来看，启迪桑德、北京环卫、北控税务和龙马环卫占据市场前四位。

目前，公司属于非一级资质的物业管理公司梯队，在全国市场属于小型物业管理企业，而在江苏特别是苏州的公共物业服务市场，公司属于较为规范、运用现代化理念的物业管理公司，在当地具有良好的口碑，公司在江苏市场具备一定的竞争实力。

## 2、主要竞争对手

公司主营业务为物业管理，主要服务类型为公共物业管理、机关及工业物业管理，并涉及部分住宅物业管理。主要竞争对手如下（资料来源于相关公司网站）：

（1）南京新鸿运物业管理股份有限公司（简称：“新鸿运”833440.OC）：成立于 1995 年 11 月，是一家致力于政府机关和企事业单位办公楼、公共场馆、大型商业广场、医院、银行、学校、高档写字楼及部分住宅小区等多种类型物业项目提供物业后勤保障服务的专业公司。公司自 1995 年成立以来就潜心经营公

共物业管理，逐步形成以公共物业管理为主，商业物业管理和小区物业管理为辅的业务发展模式。新鸿运于 2015 年在全国股份转让系统挂牌。新鸿运拥有物业服务国家一级资质，是中国物业管理协会常务理事单位，2016 年度其主营业务收入为 3.25 亿元。

(2) 内蒙古福强物业服务股份有限公司（简称“福强股份”838474.OC）：成立于 2011 年 2 月，公司主营业务为：致力于为商业物业、住宅物业及机关、企事业单位等业主提供物业管理服务。富强股份及子公司均拥有国家物业服务企业三级资质，公司服务项目集中在鄂尔多斯、呼伦贝尔、包头、阿拉善等地区。2016 年度其主营业务收入为 1,816 万元。

(3) 内蒙古仁和服务股份有限公司（简称“仁和服务”839177.OC）：成立于 1999 年 11 月，主要为企事业单位、园区、商务办公楼、住宅小区等单位提供专业物业经营管理服务。公司具有国家一级物业管理资质，是中国物业管理协会理事单位，也是内蒙古物业行业中较早取得 ISO9001 认证资格的企业。公司服务项目覆盖呼和浩特市、乌海市和乌兰察布市等地区。2016 年度其主营业务收入为 8,860 万元。

(4) 重庆新安洁景观园林环保股份有限公司（简称“新安洁”831370.OC）：2004 年成立于重庆，主要从事城市道路清扫保洁、城市立面保洁（小广告）治理和城市景观绿化管护，为城市环境管理、治理和改善提供专业解决方案，并提供专业作业服务。新安洁为重庆暄洁环保产业（集团）股份有限公司控股子公司，2015 年挂牌新三板。公司 2016 年度取得中国清洁卫生协会年度十佳、清洁行业四星企业等众多荣誉。2016 年度其主营业务收入为 3.26 亿元。

### 3、公司的竞争优势

#### (1) 本地化运营优势

目前，公司大部分的物业管理项目均集中在江苏，公司的专业团队均以江苏本地人才为主，公司专注于江苏业主的生活习惯、物业使用偏好，了解本地居民、本土政府机关和企业对于物业环境、物业服务的具体诉求，在本地化运营方面公司积累了较为丰富的经验。

#### (2) 专业团队优势

公司自成立以来便十分重视专业人才的培养及合理应用，目前公司引进了一批学历、专业程度均较高的人才，结合公司客户体验、客户满意度为先导的服务

理念，通过将人员智慧整合、管理细节反馈整合，使公司的业务管理水平整体较高。

### （3）企业管理优势

公司核心管理团队稳定、高效。公司坚持管理创新和改进，发展了依托物联网与移动互联网技术，对环卫工作所涉及的人、车、物、事进行全过程实时管理，合理设计规划环卫管理模式，提高环卫作业质量，降低环卫运营成本。所有服务部署在智慧环卫管理云端，对接智慧城市网络，以云服务方式随时为管理者及作业人员提供所需的服务。

### （4）质量控制优势

公司目前已经通过了 ISO9001 国际质量体系认证，公司在日常管理运作中，始终按照规范化、标准化、客户诉求导向化来进行具体的物业管理服务工作，能够根据不同物业项目设定不同的管理策略及管理手段，并组织有效实施，使公司的管理更趋有效、客户满意度始终较高。

## 4、公司的竞争劣势

### （1）规模劣势

公司的规模相对较小，相较于国内具有一级资质的大型物业管理公司，规模效应不明显，同时在人才引进、新市场开拓等方面受到一定限制。

### （2）区域市场限制

公司现阶段业务主要集中于江苏的公共物业管理市场，该区域的城乡环卫市场化规模、政府机关及企事业单位的物业管理需求将直接影响公司的经营业绩，如果不能有效开拓该细分区域以外的市场，公司成长将面临一定瓶颈。

### （3）资金劣势

中国的环卫项目经营模式在悄然发生着改变，由过去的单个项目承包为主，向环卫一体化、PPP 合营转变。相比单项目承包，后两种经营模式的服务规模更大，因此准入门槛高，对企业的资本要求很高，资本优势已经成为公司未来接单能力、业务扩张的关键因素。公司作为小型物业管理公司，目前经营模式仍以单个项目承包为主，公司定位打造于城市服务综合体——“城市管家”，未来环卫设备的投入需要大量资本，公司将面临资金压力。

公司将以本次新三板挂牌为契机，加速推进产业规模化，进一步完善管理体制，提升服务品质，全面提高经营规模和市场竞争力。

## 七、公司的发展规划

### （一）公司现阶段行业地位

公司成立于 2004 年，经过十余年的艰苦创业历程，公司秉承“以客为尊、员工为本、合作共赢、服务社会”的经营理念，坚持“做客户之所想，想客户之未想”的服务理念，致力于城乡环卫服务和物业后勤服务十余载，成为客户值得信赖和尊重的城市管家。目前拥有国家物业管理二级资质、市政环境清洁一级资质，在本区域物业管理行业内处于领先地位。

公司为中国城市环境卫生协会团体会员单位、江苏省环境卫生协会团体会员单位、苏州市环境卫生协会团体会员单位，公司于 2016 年取得中国清洁服务行业百强企业称号。

### （二）公司未来发展计划

根据公司发展战略及经营目标，公司将进一步转变经营管理方式及服务领域。

#### （1）依托互联网+，转变经营管理方式

发展依托物联网与移动互联网技术，对环卫工作所涉及的人、车、物、事进行全过程实时管理，合理设计规划环卫管理模式，提高环卫作业质量，降低环卫运营成本。改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代科学技术、现代信息技术的现代企业经营管理方式转变。

#### （2）服务领域转型

2013 年之后，十八大明确了政府职能转变，打造公共服务型政府，特别是十八届三中全会明确了全面深化改革，公共服务项目的市场化趋势越发明朗。公司将加大力度开拓城乡环卫为基础的公共物业服务，并实现由过去的单个项目承包为主，向环卫一体化转变，打造城市综合服务商——“城市管家”形象。



## 第三节 公司治理

### 一、公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

#### （一）关于股东大会、董事会、监事会制度的建立及运行情况

有限公司时期，公司按照《公司法》规定制定了公司章程，并根据公司章程的规定建立了股东会，有限公司设立后不久即设立董事会、监事会，并根据当时《公司法》、《公司章程》履行相应的职能。有限公司阶段，公司能够按照《公司法》及公司章程的有关规定在股权变更、增加注册资本（实收资本）、经营范围变更等需要工商变更登记的事项上召开股东会并形成相关决议。但由于有限公司设立的初期，公司管理层对于相关法律法规了解不够深入，公司治理也存在一定的不足，例如：有限公司阶段公司部分股东会相关会议文件未能完整保存；董事、监事任期届满未能及时改选；有限公司时期监事对公司的财务状况及董事、高级管理人员所起的监督作用较小；公司未制定专门的关联交易、对外投资、对外担保等管理制度。

2017年8月16日，公司依法召开创立大会暨首次股东大会，依据《公司法》的相关规定，创立大会通过了《公司章程》，并选举韩宝兵、杨建群、顾秋平、施佰强、赵明珠为股份公司第一届董事会成员；选举杨剑、孙岩为监事，与职工代表大会选举产生的职工代表监事陈刚共同组成股份公司第一届监事会成员。同时，创立大会还审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理办法》、《委托理财管理制度》、《投资者关系管理办法》、《募集资金管理制度》、《信息披露制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》以及《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》等一系列重大制度。

2017年8月16日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举产生了公司董事长，并聘任了公司总经理、副总经理及其他高级管理人员，审议通过了《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》等重要制度。

同日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举产生了公司监事会主席。

公司创立大会、董事会通过的各项重要制度共同构建了适应公司发展的内部治理结构和内部控制体系。至此，公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规

定，建立健全了股份公司的股东大会、董事会、监事会制度。

股份公司成立后，公司能够按照《公司章程》及相关治理制度规范运行。股东大会、董事会和监事会的召开均符合《公司法》以及《公司章程》的要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定，会议程序、会议记录规范完整，不存在损害股东、债权人及第三人合法利益的情况。公司的董事、监事均符合《公司法》的任职要求，能够勤勉尽责的遵守“三会”议事规则，切实履行义务，严格执行“三会”决议，公司的职工监事能够切实代表职工的利益，积极发挥监督的职责，维护公司职工的权益。

## （二）公司股东大会、董事会、监事会和相关人员履行职责情况的说明

公司股东大会、董事会、监事会的成员符合《公司法》的任职要求，能够按照《公司章程》及“三会”议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。公司股东大会和董事会能够按期召开，对公司的重大决策事项作出决议，保证公司的正常发展。公司股东、董事通过参与股东大会、董事会，能够及时参与公司重大事项的讨论、决策，充分行使股东、董事的权利，促进公司治理的不断完善。公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监督职责，职工监事通过参与监事会会议对于公司重大事项提出相关意见和建议，保证公司治理的合法合规。但由于股份公司成立时间尚短，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识、制度学习方面仍有待进一步提高。

## 二、公司董事会关于公司治理机制执行情况的说明

### （一）投资者关系管理

《公司章程》、《信息披露制度》以及《投资者关系管理办法》对信息披露和投资者关系管理进行了规定。董事会设董事会秘书，负责投资者关系管理事务的组织、协调工作，负责落实和实施《投资者关系管理办法》。

公司《信息披露制度》第六条规定，“公司及相关信息披露义务人应当及时、公平地披露重大信息，并保证信息披露内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏”。

《投资者关系管理办法》第六条规定，“公司投资者关系管理包括以下内容：

- （一）建立、健全投资者关系管理体系及相关规章制度；
- （二）遵循真实、准确、完整、及时的原则，开展信息披露；

（三）组织安排投资者交流活动，管理投资者预期，维护投资者关系；

（四）采集、整合投资者关系管理信息，开展资本市场研究，并向管理层反馈；

（五）开展股权管理、投资者关系突发事件应急管理等其他事务。”

《投资者关系管理办法》第十一条规定，“公司应尽可能通过多种方式与投资者及时、深入和广泛地沟通，并应特别注意使用互联网提高沟通的效率，降低沟通的成本”。

## （二）纠纷解决机制

《公司章程》第九条规定：“本公司章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力的文件”。

《公司章程》第十条规定：“依据本章程，股东可以起诉股东，股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员，股东可以起诉公司，公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员”。

《公司章程》第三十条规定：“公司股东大会、董事会决议内容违反法律、行政法规的无效。股东大会、董事会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者本章程，或者决议内容违反本章程的，股东有权自决议作出之日起六十日内，请求人民法院撤销”。

《公司章程》第三十一条规定：“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，连续一百八十日以上单独或合并持有公司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，前述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三十日内未提起诉讼，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》第三十二条规定：“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”。

### （三）关联董事回避制度

《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易决策制度》中对于公司与股东及实际控制人之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易进行了约束，公司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，公司制定了《关联交易决策制度》，对于公司关联交易的决策程序和审批权限进行了规定，关联股东和关联董事应在股东大会、董事会表决关联交易事项时回避行使表决权。

### （四）财务管理、风险控制机制

公司建立了财务管理规章制度，涵盖了公司人力资源管理、财务管理、研发管理、采购销售管理等经营过程各个环节，确保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，内部控制制度有效地保证了公司经营业务有序进行，保护了公司资产的安全完整，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。

公司董事会在股份公司第一届董事会第二次会议上对公司治理机制执行情况予以评估。董事会对公司治理机制的执行情况讨论认为，公司现有的治理机制能够有效提高公司治理水平和决策质量、有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合理保护及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。

## 三、公司及控股股东、实际控制人最近二年存在的违法违规及受处罚情况

截至2017年5月31日，公司不存在其他违法违规及受处罚的情况。公司已取得工商局、国税局、地税局、人力资源和社会保障局、安监局、城市管理局、房产管理中心等相关政府主管部门的无违法违规情况证明。

公司控股股东、实际控制人最近两年内不存在违法违规及受罚的情况。

## 四、公司的独立性情况

股份公司自成立以来，严格按照《公司法》及《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与主要股东及其控制的其他企业完全独立，公司具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

### （一）业务独立

公司主要从事物业管理服务，公司具有面向市场的自主经营能力以及拥有独立的运营、管理、销售体系，能够独立对外开展业务，不依赖于控股股东、实际控制人和其他任何关联方。公司具有独立的主营业务和面向市场自主经营的能力。

### （二）资产独立

公司独立拥有全部资产的产权，公司的资产与股东的资产权属关系界定明确，公司对其所有资产具有控制支配权。截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在资金、资产被控股股东及实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司不存在以资产、权益或信誉为股东债务提供担保的情形。

### （三）人员独立

公司的董事、监事及其他高级管理人员的任免均符合《公司法》和《公司章程》的相关规定，程序合法有效；公司的总经理、副总经理、财务负责人等均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事外的其他职务或领薪，公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

### （四）财务独立

公司拥有独立的财务部门，配备了专职的财务会计人员，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司单独开户、独立核算。

### （五）机构独立

公司已设立股东大会、董事会和监事会等机构，且已聘请总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员，并在公司内部设立了相应的职能部门。公司内部经营管理机构健全，独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间没有机构混同的情形。

## 五、同业竞争情况

### （一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况

公司控股股东为韩宝兵，实际控制人为韩宝兵、杨建群。报告期内，除本公司（含子公司）外，公司控股股东、实际控制人控制的或能够施加重大影响的存续企业为张家港市丰圣科技发展有限公司和张家港保税区创美企业管理合伙企业（有限合伙）。

报告期内，韩宝兵持有丰圣科技 70% 股权，并担任法定代表人、执行董事，截至本公开转让说明书出具之日，韩宝兵已向丰圣科技提出辞任总经理职务且经丰圣科技同意。丰圣科技是一家主要从事纤维、无纺布制造、加工、销售等业务的有限公司，其经营范围为：合成纤维、功能纤维、无纺布制造、加工、销售，化纤造粒，纺织专用配件、纺织原料、五金、塑料制品、针纺织品、服装购销，开发负离子纤维产品。丰圣科技未从事与公司相同或类似的业务，其经营范围与公司业务不存在重叠情形。

创美企业由韩宝兵和杨建群共同出资设立，韩宝兵作为普通合伙人持有 10% 合伙份额，并担任执行事务合伙人，杨建群作为有限合伙人持有 90% 合伙份额。该合伙企业除出资参股创美城市外未进行其他业务经营。截至本公开转让说明书签署之日，公司控股股东、实际控制人控制的或能够施加重大影响的其他企业和公司不存在同业竞争的情况。

另外，公司实际控制人韩宝兵的胞兄韩宝祥投资了张家港市祥和物业服务有限责任公司，韩宝顺投资了苏州美居物业管理有限公司。

张家港市祥和物业服务有限责任公司系韩宝祥及韩坤实际控制的企业，其基本情况如下：

法定代表人/负责人	栗娜娜
注册号/统一社会信用代码	91320582769131616W
成立时间	2008 年 3 月 14 日
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	300 万元
股东构成	韩宝祥、韩坤
经营范围	物业管理、家政、保洁、绿化服务、装卸搬运服务，城乡垃圾清运服务，城乡道路清扫服务；日用百货购销。（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）
住所	张家港市金港镇滩上村金厦路 21 号
当前登记机关	张家港市市场监督管理局

苏州美居物业管理有限公司系韩宝顺及王丽娟实际控制的企业，其基本情况如下：

法定代表人/负责人	韩宝顺
注册号/统一社会信用代码	91320582687807256W
成立时间	2009年04月08日
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
注册资本	300万元
股东构成	韩宝顺、王丽娟
经营范围	物业管理；搬运装卸；酒店管理；清洁用品购销；会务服务；园林绿化服务；保洁清洗服务；石材护理；信息咨询服务；停车管理服务。（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）
住所	张家港市杨舍镇万红二村47幢M4-1、M4
当前登记机关	张家港市市场监督管理局

上述两家企业的主要股东为公司实际控制人韩宝兵、杨建群的旁系近亲属，并且主要从事住宅物业管理业务，与创美城市存在业务重合的情况，但其经营规模相对较小，并且两家企业自设立以来即与创美城市之间在经营管理权、股权所有权方上相互独立，亦不存在与创美城市之间的关联交易，系韩宝兵胞弟各自自主创业、独立经营发展的成果。

祥和物业股东韩宝祥、韩坤已出具声明，明确其张家港市祥和物业服务有限公司系其二人独立投资、经营，不存在为韩宝兵、杨建群等人代持股的情况，祥和物业的经营不受韩宝兵、杨建群以及其控制企业任何影响；且韩宝祥、韩坤二人未在创美城市持有任何股份或担任任何职务，对创美城市不具有任何影响。

美居物业股东韩宝顺、王丽娟亦出具声明，明确其苏州美居物业管理有限公司系其二人独立投资、经营，不存在为韩宝兵、杨建群等人代持股的情况，美居物业的经营不受韩宝兵、杨建群以及其控制企业任何影响；且二人未在创美城市持有任何股份或担任任何职务，对创美城市不具有任何影响。

因此，公司实际控制人韩宝兵、杨建群对上述两家企业不具备重大影响力乃至控制能力。

另一方面，上述张家港市祥和物业服务有限公司、苏州美居物业管理有限公司均主要从事住宅物业，不涉及在创美城市营业收入中占主要部分的城市环卫等公共物业服务业务。

综上，主办券商和律师认为，韩宝兵的旁系近亲属韩宝祥投资祥和物业、韩宝顺投资美居物业的情况不构成控投股东、实际控制人的同业竞争行为。

## （二）关于避免同业竞争的承诺

为避免今后出现同业竞争情形，公司控股股东、实际控制人韩宝兵已出具《避免同业竞争承诺函》，承诺如下：

“一、本人目前未从事与公司及其控股子公司相同的经营业务，与公司及其控股子公司不会发生直接或间接的同业竞争。今后亦将不以任何形式从事与公司及其控股子公司的现有业务及相关产品相同或相似的经营活动，包括不会以投资、收购、兼并与公司及其控股子公司现有业务及相关产品相同或相似的公司或者其他经济组织的形式与公司及其控股子公司发生任何形式的同业竞争。

二、本人目前或将来投资控股的企业也不从事与公司及其控股子公司相同的经营业务，与公司及其控股子公司不进行直接或间接的同业竞争；如本人所控制的企业拟进行与公司及其控股子公司相同的经营业务，本人将行使否决权，以确保与公司及其控股子公司不进行直接或间接的同业竞争。

三、如有在公司及其控股子公司经营范围内相关业务的商业机会，本人将优先让与或介绍给公司及其控股子公司。对公司及其控股子公司已进行建设或拟投资兴建的项目，本人将在投资方向与项目选择上，避免与公司及其控股子公司相同或相似，不与公司及其控股子公司发生同业竞争，以维护公司及其控股子公司的利益。如出现因本人控制的其他企业违反上述承诺而导致公司及其控股子公司的权益受到损害的情况，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

此外，公司持股 5%以上股东、董事、监事和高级管理人员已出具书面承诺：“本人本企业目前没有在与公司及其控股子公司从事相同或相类似业务的公司进行投资或任职，没有从事与公司及其控股子公司业务有同业竞争的经营活动，今后也不从事与公司及其控股子公司业务有同业竞争的经营活动，并愿意对因违反上述承诺而给公司及其控股子公司造成的经济损失承担赔偿责任。”

## 六、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金，或者公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况说明

### （一）控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金情况

报告期内，公司存在资金被控股股东、实际控制人控制的其他企业占用的情形，具体情况如下：



单位：元

资金占用方	2017.5.31	2016.12.31	2015.12.31
韩宝兵	-	7,424,202.00	-
杨建群	-	3,271,428.20	-
合计	-	10,695,630.20	-

报告期内，公司应收实际控制人韩宝兵、杨建群的相关款项均已及时归还，截至2017年5月31日，公司已不存在被公司控股股东、实际控制人占用资金的情况。

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。

在有限公司阶段，公司尚未建立完善公司治理机制，对资金占用行为未制定针对性的决策管理机制，存在一定的不规范行为。公司整体变更为股份公司后，公司建立了防止股东及关联方资金占用或者转移公司资金、资产及其他资源的机制。

《公司章程》第四十条规定：“公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。”

公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。”

《公司章程》第七十四条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会的决议应当充分披露非关联股东的表决情况。”

在股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当主动向股东大会说明情况，并回避表决。关联股东未主动说明关联关系的，其他股东可以要求其说明情况并回避表决。”

同时，公司制定了《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》，对防范控股股东、实际控制人占用公司资金的相关问题作出了具体规定。《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》第四条规定了公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东、实际控制人及其关联方使用：

“（一）有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东及关联方使用；

- （二）通过银行或非银行金融机构向控股股东及关联方提供委托贷款；
- （三）委托控股股东及关联方进行投资活动；
- （四）为控股股东及关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- （五）代控股股东及关联方偿还债务；
- （六）以其他方式占用公司的资金和资源。”

《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》第五条规定：“公司严格防止控股股东及关联方的非经营性资金占用的行为，并持续建立防止控股股东非经营性资金占用的长效机制。公司财务部门和审计部门应分别定期检查公司与控股股东及关联方非经营性资金往来情况，杜绝控股股东及关联方的非经营性资金占用情况的发生。在审议年度报告、半年度报告的董事会会议上，财务负责人应向董事会报告控股股东及关联方非经营性资金占用和公司对外担保情况。”

《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》第九条规定：“公司董事会按照权限和职责审议批准公司与控股股东及关联方之间的关联交易行为。公司与控股股东及关联方有关的货币资金支付严格按照资金审批和支付流程进行管理。”

《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》第十条规定：“公司发生控股股东及关联方侵占公司资产、损害公司及社会公众股东利益情形时，公司董事会应及时采取有效措施要求控股股东及关联方停止侵害、赔偿损失。当控股股东及关联方拒不纠正时，公司董事会应及时向证券监管部门报告。”

公司在股份公司阶段已通过《公司章程》、《关联交易决策制度》、《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》等公司制度亦建立了必要的机制，防范关联方占用公司资金情形。

此外，公司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，实际控制人、股东、董事、监事、高级管理人员出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺如下：“

（一）不利用承诺人控制地位及重大影响，谋求公司在业务合作等方面给予承诺人所控制的其他企业或从承诺人所控制的其他企业获得优于独立第三方的权利；

（二）杜绝承诺人及所控制的其他企业非法占用公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求公司违规向承诺人及所控制的其他企业提供任何形式的担保；

（三）承诺人及所控制的其他企业将尽量避免与公司及其控制企业发生不必

要的关联交易，如确需与公司及其控制的企业发生不可避免的关联交易，承诺人保证：

(1) 督促公司按照《公司法》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件 and 公司章程的规定，履行关联交易的决策程序，及督促相关方严格按照该等规定履行关联董事、关联股东的回避表决义务；

(2) 遵循平等互利、诚实信用、等价有偿、公平合理的交易原则，以市场公允价格与公司进行交易，不利用该类交易从事任何损害公司及公众股东利益的行为；

(3) 根据《公司法》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的规定，督促公司依法履行信息披露义务和办理有关报批程序。

(4) 承诺人保证不会利用关联交易转移公司利润，不通过影响公司的经营决策来损害公司及其他股东的合法权益。

## (二) 公司为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况

报告期内，公司存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

2016年11月8日，关联方韩宝兵与张家港昌盛农村小额贷款有限公司签订《短期借款合同》（合同编号：张昌农贷借字（2016）第0202048号），借款金额为730万元人民币，借款期限为2016年11月9日至2016年11月11日（共3天），月利率为13.8%，由公司与关联方股东杨建群共同提供连带责任保证担保。同日，由韩宝兵、张家港昌盛农村小额贷款有限公司、公司及张家港市坤曜贸易有限公司就上述《短期借款合同》又签订了《补充协议》，确认由公司代关联方韩宝兵向张家港昌盛农村小额贷款有限公司指定的张家港市坤曜贸易有限公司账户履行本金还款支付义务，公司该笔担保义务变更为代偿债务，并于同年11月10日依约支付。

2017年3月10日，公司召开股东会，全体股东一致通过了《公司章程修订案》，并将公司注册资本由10,600万元减至2,000万元。2017年3月17日，公司在《张家港日报》发布了《减资公告》。2017年5月31日，公司就上述减资、变更经营范围以及股权转让等事项在张家港市市场监督管理局办理完成了工商变更登记手续。2017年5月31日，公司财务部对公司账面实收资本进行了调减，同时公司应付韩宝兵减资款730万元（由于公司股东韩宝兵、杨建群系夫妻关系，二人在公司财产为夫妻共同财产，公司财务部在确认应付股东减资款时，实际确认向韩宝兵应付共计740万元，向杨建群应付270万元；韩宝兵、杨建群和创美

城市签订的《三方补充协议》，对该减资款分配情况进行了补充确认，确保无财产归属纠纷），同日，公司与韩宝兵签订了《债权债务抵销协议》，双方确认同意韩宝兵以该笔 730 万元减资返还款抵销其应付公司的 730 万元代偿款。

至此，公司对控股股东、实际控制人韩宝兵对外借款的担保和代偿以及公司应付韩宝兵的减资返还款全部了结。

股份公司成立后，公司通过《公司章程》、《对外担保管理制度》等相关制度对公司对外担保行为制定了具体管理机制和严格规范。

《对外担保管理制度》第二条规定：“公司对外担保实行统一管理，非经公司董事会或股东大会批准、授权，任何人无权以公司名义签署对外担保的合同、协议或其他类似的法律文件”。

《对外担保管理制度》第五条规定了公司对外担保应当遵循的一般原则：

“（一）符合《公司法》、《证券法》、《担保法》、《公司章程》和其他相关法律、行政法规、部门规章之规定；

（二）公司对外担保应尽可能要求被担保人提供反担保，反担保的提供方应当具有实际承担能力且反担保具有可执行性；

（三）公司全体董事及经营层应当审慎对待对外担保，严格控制对外担保产生的债务风险，对任何强令公司为他人提供担保的行为应当予以拒绝；

（四）公司经营层必须如实向公司聘请的审计机构提供全部对外担保事项；

（五）公司必须严格按照《江苏创美城市服务股份有限公司信息披露管理制度》的有关规定，认真履行对外担保事项的信息披露义务；”

《对外担保管理制度》第七条规定：“按照《公司章程》规定，应由股东大会审批的对外担保，必须经董事会审议通过后，方可提交股东大会审批。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联人提供的担保议案时，该股东或者受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。”

截至本公开转让说明书出具之日，公司未在发生其他为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保行为。

## 七、董事、监事及高级管理人员对公司持续经营有不利影响的情况

### （一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属的持股情况

序号	姓名	职务	直接持股数量 (股)	间接持股数量 (股)	合计持股比例 (含间接)
1	韩宝兵	董事长兼总经理	12,000,000	200,000	61.00%
2	杨建群	董事兼副总经理	6,000,000	1,800,000	39.00%
3	顾秋平	董事	-	-	-
4	施佰强	董事	-	-	-
5	赵明珠	董事	-	-	-
6	杨 剑	监事会主席	-	-	-
7	孙 岩	监事	-	-	-
8	陈 刚	职工代表监事	-	-	-
9	蒋凤霞	财务负责人	-	-	-
合计			18,000,000	2,000,000	100.00%

除上述持股情况外，公司董事、监事以及高级管理人员的直系亲属不存在其他直接或间接持有公司股份的情况。

### （二）相互之间存在亲属关系情况

韩宝兵和杨建群系夫妻关系，除此之外，公司的董事、监事、高级管理人员之间不存在其他关联关系。

### （三）董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或做出重要承诺的情况

#### 1、协议签署情况

在公司任职并专职领薪的董事、监事、高级管理人员与本公司均签有《劳动合同》，对工作内容、劳动报酬等方面作了规定。

#### 2、承诺情况

公司董事、监事、高级管理人员已作出《避免同业竞争承诺函》、《公司董事、监事及高级管理人员关于诚信状况的书面声明》等承诺。

上述有关合同、协议及承诺均履行正常，不存在违约情形。

#### （四）在其他单位兼职情况

姓名	公司职位	兼职情况	
		兼职单位	职位
韩宝兵	董事长兼总经理	丰圣科技	法定代表人、执行董事
		创美企业	执行事务合伙人

除上述人员外，公司其他董事、监事、高级管理人员未在公司及公司子公司外的其他单位兼职。

#### （五）对外投资与公司存在利益冲突的情况

公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资与公司存在利益冲突的情况。

#### （六）最近两年受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况

公司董事、监事、高级管理人员均出具了书面声明，承诺最近两年不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

#### （七）其他对公司持续经营有不利影响的情况

公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对公司持续经营有不利影响的情况。

## 八、董事、监事及高级管理人员近两年变动情况

### （一）董事变动情况

自有限公司设立以来，仅设执行董事一职，长期由韩宝兵担任执行董事。

2017年8月16日，公司召开创立大会暨首次股东大会，通过决议选举产生股份公司第一届董事会成员，分别为韩宝兵、杨建群、顾秋平、施佰强以及赵明珠。上述董事多数长期在公司担任管理职务，董事人员的变动未对公司实际生产经常造成重大影响。

### （二）监事变动情况

自有限公司设立以来，公司设置一名监事，并长期杨建群担任监事一职。

2017年8月16日，公司职工大会选举陈刚为公司整体变更为股份公司后的职工代表监事。同日，公司召开创立大会暨首次股东大会，通过决议选举杨剑、孙岩为监事，与职工代表监事陈刚组成公司第一届监事会。

上述监事人员变动系为完善公司治理结构、建立监事会监督机制而导致，有利于健全公司法人治理机制，新任监事会成员均由股东大会或职工代表大会选举产生，且均长期在公司担任重要职务、对公司情况较为熟悉，且因而报告期内，公司监事人员变动不会对公司经营造成重大不利影响。

### （三）高级管理人员变动情况

公司在有限公司阶段设置了总经理一职，作为公司高级管理人员全面负责公司经营管理，且一直由公司创始人韩宝兵担任该职。

2017年8月16日，股份公司第一届董事会召开第一次会议，通过决议聘任韩宝兵为股份公司总经理，聘任杨建群为公司副总经理并兼任信息披露事务负责人，聘任蒋凤霞为公司财务负责人。

报告期内，韩宝兵一直担任公司总经理，杨建群长期担任公司监事并兼任多家分公司负责人，蒋凤霞自2016年8月起一直担任公司财务经理。公司主要高级管理人员相对较稳定，人员岗位变动未对公司经营稳定性造成重大不利影响。

## 九、公司在上海股权托管交易中心挂牌情况

2014年3月14日，创美有限取得上海股权托管交易中心出具的《关于同意江苏创美物业服务有限公司挂牌的通知》（沪股交〔2014〕142号），同意创美有限进入上海股权托管交易中心企业股权报价系统挂牌。2014年3月20日，创美有限于上海股权托管交易中心企业股权报价系统正式挂牌（简称“Q板”），企业代码为200545。

公司在上海股权托管交易中心挂牌期间严格遵守《国务院关于清理整顿各类交易场所切实防范金融风险的决定》（国发【2011】38号）的规定，报告期内不存在股权转让行为，不存在买入后卖出或者卖出后买入同一交易品种的时间间隔少于5个交易日的情形。根据公司的工商登记资料，公司在挂牌期间，股东数量多时为3人，不存在股份人数累计超过200人情形。

公司在上海股权托管交易中心挂牌期间未通过该平台进行过融资或股权转让，公司自在上海股权托管交易中心平台挂牌之日起至本公开转让说明书签署日

期间，未在上海股权托管交易中心平台发布过股权转让报价信息，未通过该平台进行过股权融资及股权转让事宜，不存在公开发行或变相公开发行情形，公司股权清晰。

2017年6月15日，公司作出股东会决议，审议通过了《关于江苏创美物业服务股份有限公司申请在上海股权托管交易中心摘牌的议案》，授权公司执行董事具体办理公司在上海股权托管交易中心停牌及摘牌手续。

2017年9月20日，公司在上海股权托管交易中心网站发布《暂停股权报价的公告》，暂停其股份转让。公司承诺将按照全国股份转让系统和上海股权托管交易中心的要求，在取得全国股份转让系统同意挂牌函后、办理股份初始登记之前完成在上海股权托管交易中心的摘牌手续。

综上所述，公司股票在上海股权托管交易中心挂牌期间严格遵守相关规定，不存在纠纷及潜在纠纷，不存在股权代持的情形，不存在影响公司股权明晰的问题。截至本公开转让说明书签署日，公司目前已在上海股权托管交易中心停牌，但尚未摘牌。公司将在取得全国股份转让系统公司关于同意公司挂牌的函后，及时完成上海股权托管交易中心摘牌手续。



## 第四节 公司财务

### 一、最近两年一期的资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表

#### （一）合并资产负债表

单位：元

资 产	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产			
货币资金	9,322,176.47	10,029,501.40	2,958,883.93
应收票据	-	-	-
应收账款	14,978,479.99	9,643,974.63	8,587,158.96
预付款项	83,873.76	27,274.59	420,000.00
其他应收款	5,747,080.63	15,741,269.93	3,540,886.69
存货	3,129.49	2,403.81	2,876.50
其他流动资产	266,026.69	1,640.00	286,772.00
<b>流动资产合计</b>	<b>30,400,767.03</b>	<b>35,446,064.36</b>	<b>15,796,578.08</b>
非流动资产			
固定资产	7,466,669.99	4,196,531.38	2,171,623.13
无形资产	9,340.89	11,008.90	-
长期待摊费用	768,851.69	573,081.55	109,353.13
递延所得税资产	311,568.87	377,816.43	635,446.74
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,556,431.44</b>	<b>5,158,438.26</b>	<b>2,916,423.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>38,957,198.47</b>	<b>40,604,502.62</b>	<b>18,713,001.08</b>

（续）

单位：元

负债及所有者权益	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债			
短期借款	-	-	-
应付账款	3,239,005.50	843,097.28	541,402.30
预收款项	1,991,382.89	1,083,031.04	428,247.16
应付职工薪酬	4,934,612.36	3,729,313.25	3,221,157.14
应交税费	2,067,488.05	1,807,965.89	1,985,253.57
其他应付款	5,906,032.06	3,212,102.11	6,450,466.43
<b>流动负债合计</b>	<b>18,138,520.86</b>	<b>10,675,509.57</b>	<b>12,626,526.60</b>
非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>18,138,520.86</b>	<b>10,675,509.57</b>	<b>12,626,526.60</b>
所有者权益			
实收资本	20,000,000.00	30,100,000.00	6,000,000.00
资本公积	-	-	-
盈余公积	197,073.75	197,073.75	197,073.75
未分配利润	621,603.86	-368,080.70	-110,599.27
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>20,818,677.61</b>	<b>29,928,993.05</b>	<b>6,086,474.48</b>
少数股东权益	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>20,818,677.61</b>	<b>29,928,993.05</b>	<b>6,086,474.48</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>38,957,198.47</b>	<b>40,604,502.62</b>	<b>18,713,001.08</b>

**（二）母公司资产负债表**

单位：元

资 产	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产			
货币资金	9,322,176.47	10,029,501.40	2,958,883.93
应收票据	-	-	-
应收账款	14,978,479.99	9,643,974.63	8,587,158.96
预付款项	83,873.76	27,274.59	420,000.00
其他应收款	5,747,080.63	15,741,269.93	3,540,886.69
存货	3,129.49	2,403.81	2,876.50
其他流动资产	266,026.69	1,640.00	286,772.00
<b>流动资产合计</b>	<b>30,400,767.03</b>	<b>35,446,064.36</b>	<b>15,796,578.08</b>
非流动资产			
固定资产	7,466,669.99	4,196,531.38	2,171,623.13
无形资产	9,340.89	11,008.90	-
长期待摊费用	768,851.69	573,081.55	109,353.13
递延所得税资产	311,568.87	377,816.43	635,446.74
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,556,431.44</b>	<b>5,158,438.26</b>	<b>2,916,423.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>38,957,198.47</b>	<b>40,604,502.62</b>	<b>18,713,001.08</b>

（续）

单位：元

负债及所有者权益	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债			
短期借款	-	-	-
应付账款	3,239,005.50	843,097.28	541,402.30
预收款项	1,991,382.89	1,083,031.04	428,247.16
应付职工薪酬	4,934,612.36	3,729,313.25	3,221,157.14
应交税费	2,067,488.05	1,807,965.89	1,985,253.57
其他应付款	5,906,032.06	3,212,102.11	6,450,466.43
<b>流动负债合计</b>	<b>18,138,520.86</b>	<b>10,675,509.57</b>	<b>12,626,526.60</b>
非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>18,138,520.86</b>	<b>10,675,509.57</b>	<b>12,626,526.60</b>
所有者权益			
实收资本	20,000,000.00	30,100,000.00	6,000,000.00
资本公积	-	-	-
盈余公积	197,073.75	197,073.75	197,073.75
未分配利润	621,603.86	-368,080.70	-110,599.27
<b>所有者权益合计</b>	<b>20,818,677.61</b>	<b>29,928,993.05</b>	<b>6,086,474.48</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>38,957,198.47</b>	<b>40,604,502.62</b>	<b>18,713,001.08</b>

**（三）合并利润表**

单位：元

项 目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
<b>一、营业收入</b>	<b>26,179,665.72</b>	<b>48,163,061.50</b>	<b>45,098,703.99</b>
减：营业成本	21,585,866.49	40,619,652.18	38,526,861.11
税金及附加	105,746.07	918,941.45	2,570,969.55
销售费用	82,503.59	255,036.64	152,334.61
管理费用	2,732,638.77	5,777,705.79	5,478,330.74
财务费用	9,515.13	6,170.50	6,300.06
资产减值损失	262,307.14	85,249.25	332,140.65
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑损益	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>1,401,088.53</b>	<b>500,305.69</b>	<b>-1,968,232.73</b>
加：营业外收入	455.46	2,153.24	
其中：非流动资产处置利得		2,153.24	
减：营业外支出	62,262.00	478,851.79	494,737.05
其中：非流动资产处置损失			15,150.00
<b>三、利润总额</b>	<b>1,339,281.99</b>	<b>23,607.14</b>	<b>-2,462,969.78</b>
减：所得税费用	349,597.43	281,088.57	-578,706.75
<b>四、净利润</b>	<b>989,684.56</b>	<b>-257,481.43</b>	<b>-1,884,263.03</b>
归属于母公司所有者的净利润	989,684.56	-257,481.43	-1,884,263.03
少数股东损益			
<b>五、综合收益总额</b>	<b>989,684.56</b>	<b>-257,481.43</b>	<b>-1,884,263.03</b>

**（四）母公司利润表**

单位：元

项 目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
<b>一、营业收入</b>	<b>26,179,665.72</b>	<b>48,163,061.50</b>	<b>45,098,703.99</b>
减：营业成本	21,585,866.49	40,619,652.18	38,526,861.11
税金及附加	105,746.07	918,941.45	2,570,969.55
销售费用	82,503.59	255,036.64	152,334.61
管理费用	2,732,638.77	5,777,705.79	5,478,330.74
财务费用	9,515.13	6,170.50	6,300.06
资产减值损失	262,307.14	85,249.25	332,140.65
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
汇兑损益	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>1,401,088.53</b>	<b>500,305.69</b>	<b>-1,968,232.73</b>
加：营业外收入	455.46	2,153.24	
其中：非流动资产处置利得		2,153.24	
减：营业外支出	62,262.00	478,851.79	494,737.05
其中：非流动资产处置损失			15,150.00
<b>三、利润总额</b>	<b>1,339,281.99</b>	<b>23,607.14</b>	<b>-2,462,969.78</b>
减：所得税费用	349,597.43	281,088.57	-578,706.75
<b>四、净利润</b>	<b>989,684.56</b>	<b>-257,481.43</b>	<b>-1,884,263.03</b>
<b>五、综合收益总额</b>	<b>989,684.56</b>	<b>-257,481.43</b>	<b>-1,884,263.03</b>

**（五）合并现金流量表**

单位：元

项 目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	22,982,795.43	49,757,742.13	44,217,985.02
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	861,615.50	7,447.63	7,615.27
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>23,844,410.93</b>	<b>49,765,189.76</b>	<b>44,225,600.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,547,974.17	8,513,615.18	7,340,075.30
支付给职工以及为职工支付的现金	17,303,290.22	34,575,986.16	33,643,926.54
支付的各项税费	870,531.59	2,816,227.37	2,537,976.14
支付其他与经营活动有关的现金	1,716,502.68	3,003,465.55	2,619,926.28
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>24,438,298.66</b>	<b>48,909,294.26</b>	<b>46,141,904.26</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-593,887.73</b>	<b>855,895.50</b>	<b>-1,916,303.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	4,500.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>4,500.00</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,871,428.51	2,802,610.90	1,540,252.47
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,871,428.51</b>	<b>2,802,610.90</b>	<b>1,540,252.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,871,428.51</b>	<b>-2,798,110.90</b>	<b>-1,540,252.47</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		24,100,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	15,100,821.06	12,823,835.67	15,750,495.91
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>15,100,821.06</b>	<b>36,923,835.67</b>	<b>15,750,495.91</b>

偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	13,342,829.75	27,911,002.80	12,066,455.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>13,342,829.75</b>	<b>27,911,002.80</b>	<b>12,066,455.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,757,991.31</b>	<b>9,012,832.87</b>	<b>3,684,040.01</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-707,324.93</b>	<b>7,070,617.47</b>	<b>227,483.57</b>
加：年初现金及现金等价物余额	10,029,501.40	2,958,883.93	2,731,400.36
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>9,322,176.47</b>	<b>10,029,501.40</b>	<b>2,958,883.93</b>



**（六）母公司现金流量表**

单位：元

项 目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	22,982,795.43	49,757,742.13	44,217,985.02
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	861,615.50	7,447.63	7,615.27
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>23,844,410.93</b>	<b>49,765,189.76</b>	<b>44,225,600.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,547,974.17	8,513,615.18	7,340,075.30
支付给职工以及为职工支付的现金	17,303,290.22	34,575,986.16	33,643,926.54
支付的各项税费	870,531.59	2,816,227.37	2,537,976.14
支付其他与经营活动有关的现金	1,716,502.68	3,003,465.55	2,619,926.28
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>24,438,298.66</b>	<b>48,909,294.26</b>	<b>46,141,904.26</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-593,887.73</b>	<b>855,895.50</b>	<b>-1,916,303.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	4,500.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>4,500.00</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,871,428.51	2,802,610.90	1,540,252.47
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,871,428.51</b>	<b>2,802,610.90</b>	<b>1,540,252.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,871,428.51</b>	<b>-2,798,110.90</b>	<b>-1,540,252.47</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		24,100,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	15,100,821.06	12,823,835.67	15,750,495.91
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>15,100,821.06</b>	<b>36,923,835.67</b>	<b>15,750,495.91</b>
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的	-	-	-

现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	13,342,829.75	27,911,002.80	12,066,455.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>13,342,829.75</b>	<b>27,911,002.80</b>	<b>12,066,455.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,757,991.31</b>	<b>9,012,832.87</b>	<b>3,684,040.01</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-707,324.93</b>	<b>7,070,617.47</b>	<b>227,483.57</b>
加：年初现金及现金等价物余额	10,029,501.40	2,958,883.93	2,731,400.36
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>9,322,176.47</b>	<b>10,029,501.40</b>	<b>2,958,883.93</b>

## （七）所有者权益变动表

### 1、2017年1-5月合并所有者权益变动表

单位：元

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>2016年12月31日年末余额</b>	<b>30,100,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>-368,080.70</b>	<b>29,928,993.05</b>
会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
<b>2017年1月1日年初余额</b>	<b>30,100,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>-368,080.70</b>	<b>29,928,993.05</b>
<b>2017年1-5月增减变动额</b>	<b>-10,100,000.00</b>	-		<b>989,684.56</b>	<b>-9,110,315.44</b>
（一）综合收益总额				989,684.56	989,684.56
（二）所有者投入和减少资本	-10,100,000.00	-			-10,100,000.00
1.所有者投入资本	-10,100,000.00	-			-10,100,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额		-			
3.其他		-			-
（三）利润分配					
1.提取盈余公积					
2.提取一般风险准备					
3.对股东的分配					
4.其他					
（四）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增股本					

2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
（五）其他					
<b>2017年5月31日余额</b>	<b>20,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>197,073.75</b>	<b>621,603.86</b>	<b>20,818,677.61</b>

## 2、2016 年合并所有者权益变动表

单位：元

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>2015 年 12 月 31 日年末余额</b>	<b>6,000,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>-110,599.27</b>	<b>6,086,474.48</b>
会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
<b>2016 年 1 月 1 日年初余额</b>	<b>6,000,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>-110,599.27</b>	<b>6,086,474.48</b>
<b>2016 年 1-12 月增减变动额</b>	<b>24,100,000.00</b>	-	-	<b>-257,481.43</b>	<b>23,842,518.57</b>
（一）综合收益总额				-257,481.43	-257,481.43
（二）所有者投入和减少资本	24,100,000.00	-			24,100,000.00
1.所有者投入资本	24,100,000.00	-			24,100,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额		-			
3.其他		-			-
（三）利润分配			-	-	
1.提取盈余公积			-	-	
2.提取一般风险准备					
3.对股东的分配					
4.其他					
（四）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增股本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					

4.其他					
（五）其他					
2016年12月31日年末余额	30,100,000.00	-	197,073.75	-368,080.70	29,928,993.05

## 3、2015 年合并所有者权益变动表

单位：元

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>2014 年 12 月 31 日年末余额</b>	<b>6,000,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>1,773,663.76</b>	<b>7,970,737.51</b>
会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
<b>2015 年 1 月 1 日年初余额</b>	<b>6,000,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>1,773,663.76</b>	<b>7,970,737.51</b>
<b>2015 年 1-12 月增减变动额</b>	-	-	-	<b>-1,884,263.03</b>	<b>-1,884,263.03</b>
（一）综合收益总额				-1,884,263.03	-1,884,263.03
（二）所有者投入和减少资本	-	-			
1.所有者投入资本	-	-			-
2.股份支付计入所有者权益的金额		-			
3.其他		-			-
（三）利润分配				-	
1.提取盈余公积			-	-	
2.提取一般风险准备					
3.对股东的分配					
4.其他					
（四）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增股本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					

4.其他					
（五）其他					
2015年12月31日年末余额	6,000,000.00	-	197,073.75	-110,599.27	6,086,474.48



**（八）所有者权益变动表****1、2017年1-5月母公司所有者权益变动表**

单位：元

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>2016年12月31日年末余额</b>	<b>30,100,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>-368,080.70</b>	<b>29,928,993.05</b>
会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
<b>2017年1月1日年初余额</b>	<b>30,100,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>-368,080.70</b>	<b>29,928,993.05</b>
<b>2017年1-5月增减变动额</b>	<b>-10,100,000.00</b>	-		<b>989,684.56</b>	<b>-9,110,315.44</b>
（一）综合收益总额				989,684.56	989,684.56
（二）所有者投入和减少资本	-10,100,000.00	-			-10,100,000.00
1.所有者投入资本	-10,100,000.00	-			-10,100,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额		-			
3.其他		-			-
（三）利润分配					
1.提取盈余公积					
2.提取一般风险准备					
3.对股东的分配					
4.其他					
（四）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增股本					

2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
（五）其他					
<b>2017年5月31日余额</b>	<b>20,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>197,073.75</b>	<b>621,603.86</b>	<b>20,818,677.61</b>

## 2、2016 年母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>2015 年 12 月 31 日年末余额</b>	<b>6,000,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>-110,599.27</b>	<b>6,086,474.48</b>
会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
<b>2016 年 1 月 1 日年初余额</b>	<b>6,000,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>-110,599.27</b>	<b>6,086,474.48</b>
<b>2016 年 1-12 月增减变动额</b>	<b>24,100,000.00</b>	-	-	<b>-257,481.43</b>	<b>23,842,518.57</b>
（一）综合收益总额				-257,481.43	-257,481.43
（二）所有者投入和减少资本	24,100,000.00	-			24,100,000.00
1.所有者投入资本	24,100,000.00	-			24,100,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额		-			
3.其他		-			-
（三）利润分配			-	-	
1.提取盈余公积			-	-	
2.提取一般风险准备					
3.对股东的分配					
4.其他					
（四）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增股本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					

4.其他					
(五) 其他					
2016年12月31日年末余额	30,100,000.00	-	197,073.75	-368,080.70	29,928,993.05

## 3、2015 年母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>2014 年 12 月 31 日年末余额</b>	<b>6,000,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>1,773,663.76</b>	<b>7,970,737.51</b>
会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
<b>2015 年 1 月 1 日年初余额</b>	<b>6,000,000.00</b>	-	<b>197,073.75</b>	<b>1,773,663.76</b>	<b>7,970,737.51</b>
<b>2015 年 1-12 月增减变动额</b>	-	-	-	<b>-1,884,263.03</b>	<b>-1,884,263.03</b>
（一）综合收益总额				-1,884,263.03	-1,884,263.03
（二）所有者投入和减少资本	-	-			
1.所有者投入资本	-	-			-
2.股份支付计入所有者权益的金额		-			
3.其他		-			-
（三）利润分配				-	
1.提取盈余公积			-	-	
2.提取一般风险准备					
3.对股东的分配					
4.其他					
（四）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增股本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					

4.其他					
(五) 其他					
2015年12月31日年末余额	6,000,000.00	-	197,073.75	-110,599.27	6,086,474.48

## 二、最近两年一期财务会计报告的审计意见

2017年5月31日、2016年12月31日、2015年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年1-5月、2016年度、2015年度的合并及母公司经营成果和现金流量经具有证券期货相关业务资格的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“（2017）京会兴审字第60000061号”标准无保留意见的审计报告。

## 三、报告期内的会计政策、会计估计及其变更情况

### （一）财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》及41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

### （二）遵循企业会计准则的声明

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

### （三）重要会计政策和会计估计

#### 1、会计期间

本公司自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。本报告期间为2015年1月1日至2017年5月31日。

#### 2、营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 3、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

#### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### （1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并

非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

①确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。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。

②长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

③合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。



④在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

## （2）非同一控制下企业合并

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

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：①源于合同性权利或其他法定权利；②能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并

对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

### （3）将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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

## 5、合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报

告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

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

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子

公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

## 6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

## 7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

## 8、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债或权益工具。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### （1）金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及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。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

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，计入投资损益。

#### 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

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。

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公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价

#### （6）金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，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

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收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。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

A 债务人发生严重财务困难；

B 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；



C 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人做出让步;

D 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;

E 因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易;

F 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使权益工具投资人可能无法收回投资成本;

G 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

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,不得通过损益转回。

## 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、应收款项坏账准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小,在确定相关减值损失时,不对其预计未来现金流量进行折现。

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准:	余额为 100.00 万元以上的应收账款、余额为 20.00 万元以上的其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法:	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时,根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额,单独进行减值测试,计提坏账准备。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项,与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合,根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定本期各项组

合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
关联方应收款组合	公司的关联方
押金及保证金组合	支付保证金及押金
备用金及代收代付款	员工借支的备用金及公司代收代付款
账龄分析法项组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方应收款组合	不计提坏账准备
押金及保证金组合	不计提坏账准备
备用金及代收代付款	不计提坏账准备
账龄分析法项组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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	5
1—2年	10	10
2—3年	20	20
3—4年	30	30
4—5年	50	50
5年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
关联方应收款组合	0	0
押金及保证金组合	0	0
备用金及代收代付款	0	0

（3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	债务人破产、清算、解散、法律诉讼等确定无法收回的应收款项
坏账准备的计提方法	全额计提坏账准备

## 10、存货

### （1）存货的分类

存货分类为：在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资、消耗性生物资产等。

### （2）取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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。

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

①低值易耗品采用一次转销法；

②包装物采用一次转销法。

## 11、长期股权投资

### （1）长期股权投资的分类及其判断依据

#### ①长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

#### ②长期股权投资类别的判断依据

A 确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（六）；

B 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

a 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

b 参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

c 与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

d 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

e 向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

C 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

（2）长期股权投资初始成本的确定

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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本

公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

## 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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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为基础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）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联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，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位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；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司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。

本公司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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，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。

## 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。固定资产分类为：机器设备、运输工具、办公设备、电子设备及其他。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。

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	4.75
运输工具	年限平均法	3-10	5	9.5-19.00
办公设备	年限平均法	3	5	23.75
电子设备及其他	年限平均法	3	5	23.75

### （3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

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。

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。

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。

### 13、无形资产

#### （1）无形资产的计价方法

##### ①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。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价



值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## 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。

节能服务公司投资项目形成的无形资产，应按合同约定的效益分享期摊销。

### （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
软件	3	使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

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）划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

### （4）开发阶段支出符合资本化的具体标准

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。

#### 14、长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商

誉的减值损失。

#### 15、长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

#### 16、职工薪酬

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

##### （1）短期薪酬的会计处理方法

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

##### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

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

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益

计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

### （3）辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业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企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述（2）处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 17、收入

### （1）销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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）提供劳务收入的确认

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

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已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应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。

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。

## 18、政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### （1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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属于与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

### （2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

①用于补偿公司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用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

## 19、递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关

的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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，减记的金额予以转回。

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，本公司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。

## 20、租赁

### （1）经营租赁会计处理

①租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总

额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

②出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## （2）融资租赁会计处理

①融资租入资产：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用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

②融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## 21、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

（2）该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注四、（十三）。

## 22、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- （1）母公司；
- （2）子公司；
- （3）受同一母公司控制的其他企业；
- （4）实施共同控制的投资方；
- （5）施加重大影响的投资方；
- （6）合营企业，包括合营企业的子公司；
- （7）联营企业，包括联营企业的子公司；
- （8）主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- （9）本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

（10）本公司主要投资者个人、关键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。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人(包括但不限于)也属于本公司的关联方：

- （11）持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；

（12）直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

（13）在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第（1）、（3）和（11）项情形之一的企业；

（14）在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第（9）、（12）项情形之一的个人；

（15）由上述第（9）、（12）和（14）项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

## 23、重要会计政策、会计估计的变更

- （1）重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

- （2）重要会计估计变更



本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

#### 四、最近两年一期的主要财务指标

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计（万元）	3,895.72	4,060.45	1,871.30
股东权益合计（万元）	2,081.87	2,992.90	608.65
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	2,081.87	2,992.90	608.65
每股净资产（元）	1.04	0.99	1.01
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.04	0.99	1.01
资产负债率（母公司）	46.56%	26.29%	67.47%
流动比率（倍）	1.68	3.32	1.25
速动比率（倍）	1.68	3.32	1.25
项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
营业收入（万元）	2,617.97	4,816.31	4,509.87
净利润（万元）	98.97	-25.75	-188.43
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	98.97	-25.75	-188.43
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	103.60	10.30	-151.32
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）	103.60	10.30	-151.32
毛利率	17.55%	15.66%	14.57%
净资产收益率	3.25%	-3.23%	-26.81%
扣除非经常性损益后净资产收益率	3.41%	1.29%	-21.53%
基本每股收益（元/股）	3.29	-3.22	-31.40
稀释每股收益（元/股）	3.29	-3.22	-31.40
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	3.44	1.29	-25.22
应收账款周转率（次）	2.02	5.01	5.36
存货周转率（次）	7,802.17	15,385.33	11,036.07
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-59.39	85.59	-191.63
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.03	0.03	-0.32

备注：

1、毛利率按照“（营业收入-营业成本）/营业收入”计算；

2、净资产收益率的计算公式及计算过程如下：

加权平均净资产收益率 =  $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P<sub>0</sub> 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净

资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

10、每股收益的计算公式及计算过程如下：

$$(1) \text{基本每股收益} = P0 \div S; S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数，Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(2) 稀释每股收益 = P1 / (S0 + S1 + Si × Mi ÷ M0 - Sj × Mj ÷ M0 - Sk + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中：P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；

5、每股净资产按照“当期净资产/期末实收资本”计算；

6、应收账款周转率按照“当期营业收入 / ( (期初应收账款 + 期末应收账款) / 2 )”计算；

7、存货周转率按照“当期营业成本 / (期初存货 + 期末存货) / 2”计算；

8、每股经营活动产生的现金流量净额按照“经营活动产生的现金流量净额/期末实收资本”计算；

9、资产负债率按照母公司“当期负债/当期资产”计算；

10、流动比率按照“流动资产/流动负债”计算；

11、速动比率按照“(流动资产-存货)/流动负债”计算。

## (一) 盈利能力分析

单位：元

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度	2016年较2015年变动	
营业收入	26,179,665.72	48,163,061.50	45,098,703.99	3,064,357.51	6.79%
营业成本	21,585,866.49	40,619,652.18	38,526,861.11	2,092,791.07	5.43%
毛利率(%)	17.55%	15.66%	14.57%	1.09%	
营业利润	1,401,088.53	500,305.69	-1,968,232.73	2,468,538.42	-125.42%
净利润	989,684.56	-257,481.43	-1,884,263.03	1,626,781.60	-86.34%

报告期内，公司营业收入与毛利率均呈现稳步增长。公司2016年度实现营业收入48,163,061.50元，2015年度实现营业收入45,098,703.99元，2016年度营

业收入较 2015 年度增长 6.79%，公司的营业收入呈现稳步增长态势，2016 年度营业成本较 2015 年度增长 5.43%，故公司 2016 年度的毛利率较 2015 年度亦稳步上升，上升幅度为 1.09%。

公司 2016 年度实现的营业利润和净利润较 2015 年度有较大幅度的增长，公司 2015 年度的营业利润为-1,968,232.73 元，2016 年度则增长至 500,305.69 元，增长幅度达 125.42%，净利润由 2015 年度的-1,884,263.03 元增长至 2016 年度的-257,481.43 元，增长幅度达 86.34%。

公司 2017 年 1-5 月份实现的营业收入为 26,179,665.72 元，相应的营业成本为 21,585,866.49 元，毛利率为 17.55%，营业利润为 1,401,088.53 元，净利润为 989,684.56 元。

公司进一步加强了品牌管理、精品项目物业管理服务工作，合理配置资源，有步骤有规划的进行业务拓展与转型，积极提高市场占有率。报告期内，公司实现的营业收入与毛利率均呈现稳定的增长态势，营业利润和净利润均有较大幅度的增长，主要原因分析如下：

（1）伴随着城乡环卫等公共物业服务的发展与规范，客户对资金实力、在管项目的覆盖率、资质认证方面的要求越来越高，使得城乡环卫等公共物业服务的门槛越来越高，先发企业的优势会越来越明显。

公司以打造城市综合服务商——“城市管家”形象为目标，加大力度开拓城乡环卫等公共物业服务，向环卫一体化转变。2017 年 1-5 月、2016 年度与 2015 年度，公司城乡环卫等公共物业服务收入分别占主营业务收入的比重为 54.38%、42.66%与 27.63%，该业务在报告期内的金额与比例均呈现大幅增长态势，主要原因系①公司 2016 年度向现有的客户张家港市市容管理处、张家港购物公园商业管理有限公司、张家港市沙洲新城管理服务有限公司（大南水街项目）实现的收入较 2015 年度增长幅度较大，分别增加了 1,611,578.75 元、748,105.43 元与 634,276.65 元；②公司 2016 年新增的客户贡献了收入，例如向张家港市金港镇人民政府（南沙道路）实现的收入为 2,741,297.96 元。此外，涡阳县楚店镇人民政府、张家港市金港道路工程有限公司、凤凰镇清水村村民委员会也是公司 2016 年新增的客户，并在当年贡献了收入；③2016 年度南通分公司向江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局实现的收入较 2015 年度增加了 1,636,493.77 元，且在 2017 年 1-5 月向其实现收入 2,241,048.75 元；④2017 年新设的锦丰分公司在 1-5 月向张家港市锦丰镇人民政府及各经济合作社实现收入 3,615,416.04 元。

（2）公司积极开拓住宅物业管理服务，在大丰设立分公司，为大丰市的大

型住宅小区提供物业管理和车辆管理服务。2017年1-5月、2016年度与2015年度，公司分别实现该项收入1,446,773.94元、1,502,694.12元与1,127,831.04元，主要服务对象为大丰市中凯置地有限公司（银杏湖花苑）、江苏晟大置业有限公司（丰和名都花苑）与大丰市舜景房地产开发有限公司（舜景名府）等大型住宅小区。

（3）公司继续深耕江苏省内，并积极向外埠市场开拓。①公司2016年度较2015年度向江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局实现的收入增加了1,636,493.77元，且在2017年1-5月向其实现收入2,241,048.75元；②公司2016年度在安徽省的物业管理业务实现了爆发性的增长，主要系公司成功取得了安徽天长市冶山镇人民政府与安徽亳州市涡阳县楚店镇人民政府的物业管理服务。

（4）公司2017年1-5月、2016年度与2015年度的毛利率分别为17.55%、15.66%与14.57%，稳步上升，其原因如下：①公司经过多年的经营发展，在实践过程中积极积累经验，在日常经营管理过程中加强项目管理，不断地对各项目的员工与设备进行了梳理，使项目人员与设备配备更为合理有效，同时公司加强了成本费用的管控，故在报告期内，公司的毛利率呈现稳步上升态势；②公司提供的城乡环卫等公共物业服务的毛利率相比政府及机关物业管理服务的毛利率偏高，主要原因系机关及工业物业管理服务项目相对容易管理。而且，2017年1-5月、2016年度与2015年度，公司实现的城乡环卫等公共物业服务收入分别占主营业务收入的比重为54.38%、42.66%与27.63%，比例在大幅上升；而机关及工业物业管理服务收入分别占主营业务收入的比重分别为40.10%、54.01%与69.18%，比例在逐渐下降，从而整体抬升了公司的毛利率；③2017年1-5月、2016年度与2015年度，公司提供的城乡环卫等公共物业服务的毛利率分别为22.91%、22.86%与24.39%，略有波动，主要系A、公司为扩大市场占有率，尤其是为了配合公司环卫一体化的战略，主动承接部分新开拓区域的低毛利率的城乡环卫等公共物业服务业务，对毛利率造成一定程度的负面影响；B、报告期内新增的客户初始易耗品费用投入较多且员工工作效率需要时间来磨合与提高，故新增客户的员工配置效率会低于老客户，造成员工加班情况较多，项目配备的员工人数较多等情况，对毛利率也会带来负面影响；C、报告期内新增的项目在磨合期后配置效率会逐渐提高，加之公司合理的成本管控，会逐渐过渡成为存续项目，毛利率会有所提升；④2017年1-5月、2016年度与2015年度，公司提供的机关及工业物业管理服务的毛利率分别为11.01%、10.20%与10.80%，基本持平，主要系就公司承接的机关及工业物业管理服务单个项目来说，提供物业服务区域基本固定，加之人工工资水平的透明化，公司通过提高对人工成本的管控使得该

板块的毛利率基本上维持在行业平均水平。

（5）“营改增”实施之前，公司缴纳的是营业税，税负的压力对 2015 年度的营业利润与净利润产生负面影响。2016 年的营改增实施之后，公司的税负降低明显，营业利润增幅较大，2016 年实现的营业利润为 500,305.69 元。

公司在报告期内通过巩固与现有重要客户的关系，增加与其业务的深度、黏性，并积极开拓外埠市场，并加强成本费用管控，实现业务的稳步增长。在未来的发展中，公司将进一步扩大业务覆盖面，树立良好的品牌形象，深化与优质客户的合作力度，提高市场知名度，全方位增强公司竞争力，提高公司的持续盈利能力。

#### （5）毛利率情况的同行业比较分析

主办券商选取了类似的同行业新三板挂牌企业新鸿运（股票代码：833440）与福强股份（股票代码：838474）作为样本企业，并获取该企业 2016 年度、2015 年度的毛利率与本公司的相应指标进行比较如下：

项目	2016 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率（%）
创美城市	4,816.31	4,061.97	15.66
新鸿运（833440）	32,452.96	28,105.76	13.40
福强股份（838474）	1,815.94	1,441.02	20.65

项目	2015 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率（%）
创美城市	4,509.87	3,852.69	14.57
新鸿运（833440）	29,681.90	24,231.64	18.36
福强股份（838474）	2,065.70	1,628.75	21.15

公司主要从事城乡环卫等公共物业服务、机关及工业物业及住宅物业管理服务。而可比公司新鸿运主要为政府机关和企事业单位办公楼、公共文化场馆、大型商业广场、银行、学校、医院、高档写字楼及部分大型住宅小区提供专业的物业管理服务；可比公司福强股份主要向业主提供物业管理区域内的保洁、安保、维修、维护、养护、绿化等综合性的物业服务。公司 2016 年度的毛利率为 15.66%，高于新鸿运的 13.40%，低于福强股份的 20.65%；2015 年度的毛利率为 14.57%，低于新鸿运的 18.36%与福强股份的 21.15%，主要原因系①可比公司新鸿运的客户中企事业单位占比较高且逐年上升，该类业务因客户单一、管理上相对容易，毛利率相比偏低，而公司实现的城乡环卫等公共物业服务和住宅物业管理服务的收入规模占比逐渐提高，而该类业务的毛利率相对较高，故公司 2016 年的毛利

率有所上升；②可比公司福强股份的主营业务中包含安保与维修等，且由于该公司地处内蒙古，与公司所处的江苏省的地区最低工资、社保要求缴纳标准等差距较大，而物业行业本身就是劳动密集型，故公司的毛利率低于福强股份。

## （二）偿债能力分析

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率（%）	46.56	26.29	67.47
流动比率（倍）	1.68	3.32	1.25
速动比率（倍）	1.68	3.32	1.25

（1）长期偿债能力分析：2017年5月末、2016年末与2015年末，公司资产负债率分别为46.56%、26.29%和67.47%，资产负债率波动较大，但总体呈现下降趋势。公司的负债主要为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等流动负债。①2016年的股东增资行为使得该年末的资产负债率骤降；②2017年公司为了拓展业务规模，大量引进车辆与设备，服务项目的增加也加大了人员的投入；③大丰分公司的住宅物业管理服务产生了较多的预收款项；④公司通过向股东借款来满足临时的资金需求。

（2）短期偿债能力分析：2017年5月末、2016年末与2015年末公司流动比率分别为1.68倍、3.32倍和1.25倍，速动比率分别为1.68倍、3.32倍和1.25倍。2016年末相比2015年末的流动比率和速动比率有所上升，2017年5月末有所下降但高于2015年末，主要原因系①公司2015年因营运资金限制通过向股东借款来满足临时的资金需求；②公司2016年发生的股东增资行为使得该年末的流动资产增幅较大；③公司因经营规模的扩展产生了较多的经营性负债，故使得2017年5月末的流动比率与速动比率有所下滑。但公司的流动资产周转情况良好，回款情况和变现能力不存在重大的不确定性，而且主要负债为经营性负债与关联股东借款，因此不存在无法偿还到期债务的情形。

目前公司资产负债结构说明公司基本上依靠内部的经营运作可以产生稳定的现金流，尚未发生过向金融机构借款的融资行为，未来公司会逐步运用股权融资来帮助公司业务规模的扩展，以降低财务成本、减少财务风险。

### （3）偿债能力的同行业比较分析

主办券商选取了类似的同行业新三板挂牌企业新鸿运（股票代码：833440）与福强股份（股票代码：838474）作为样本企业，并获取该企业2016年12月31日、2015年12月31日的偿债能力指标与本公司的相应指标比较如下：

项目	2016年12月31日		
	资产负债率（%）	流动比率（倍）	速动比率（倍）

创美城市	26.29	3.32	3.32
新鸿运（833440）	30.86	3.03	-
福强股份（838474）	25.73	2.30	-

项目	2015年12月31日		
	资产负债率（%）	流动比率（倍）	速动比率（倍）
创美城市	67.47	1.25	1.25
新鸿运（833440）	42.68	2.14	-
福强股份（838474）	27.01	2.61	-

公司2016年末的资产负债率为26.29%，低于可比公司新鸿运的30.86%，高于可比公司福强股份的25.73%；公司2015年末的资产负债率为67.47%，高于可比公司新鸿运的42.68%与福强股份的27.01%，主要系经营业务体量的差异以及注册规模的差异导致其资产负债率之间的差异。

公司2016年末的流动比率为3.32倍，高于可比公司新鸿运的3.03倍与福强股份的2.30倍；公司2015年末的流动比率为1.25倍，低于可比公司新鸿运的2.14倍与福强股份的2.61倍；由于公司所处的行业特点，存货为价值较低的辅助材料等，故可比公司并没有列出速动比率。上述差异主要系①公司2015年因营运资金限制通过向股东借款来满足临时的资金需求，增加了流动负债的规模，拉低了2015年的流动比率；②公司2016年发生的股东增资行为使得该年末的流动资产增幅较大，同时归还了股东借款，降低了流动负债的规模；③大丰分公司的住宅物业管理服务产生了较多的预收款项；④公司为满足项目招投标的要求、提高业务规模，加速固定资产投资，固定资产投资规模的迅速扩大使公司对流动资金的需求逐年增加，而公司目前仍经营性负债为主，但由于2016年的股东增资仍能覆盖经营性负债的增加，故流动比率有所上升。

### （三）营运能力分析

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次）	2.02	5.01	5.36
存货周转率（次）	7,802.17	15,385.33	11,036.07

（1）2016年度、2015年度公司应收账款周转率分别为5.01次、5.36次，应收账款周转天数分别为72天、68天，周转速度略有波动，主要原因系①公司的主要客户较为集中且合作关系稳定，一方面有利于应收账款的回款管理，另一方面客户长期形成的付款习惯也较难改变；②公司的客户主要为张家港及周边地区的政府企事业单位，例如张家港市锦丰镇人民政府、张家港市市容管理处、张家港浦项不锈钢有限公司、张家港市金港镇人民政府、江苏沙钢集团有限公司、江苏省张家港市国家税务局、张家港购物公园商业管理有限公司等，均为资信情

况良好的主体。公司在业务开展和扩张的同时，积极加深与上述客户的合作，加强客户的信用管理。优质的客户也使得公司可以有效的执行既定的信用政策，确保应收账款回款的及时性和安全性，稳定并保证了报告期内公司经营活动现金流入。

(2) 2016 年度、2015 年度的公司存货周转率分别为 15,385.33 次、11,036.07 次，周转速度很高，主要原因系公司为物业管理行业，主营业务成本主要为人工成本，所需材料主要为物业管理服务所需辅助材料且金额较小。

### (3) 营运能力的同行业比较分析

主办券商选取了类似的同行业新三板挂牌企业新鸿运（股票代码：833440）与福强股份（股票代码：838474）作为样本企业，并获取该企业 2016 年度、2015 年度的营运能力指标与本公司的相应指标比较如下：

项目	2016 年度	
	应收账款周转率（次）	存货周转率（次）
创美城市	5.01	15,385.33
新鸿运（833440）	10.13	1129.20
福强股份（838474）	14.92	-

项目	2015 年度	
	应收账款周转率（次）	存货周转率（次）
创美城市	5.36	11,036.07
新鸿运（833440）	13.15	768.49
福强股份（838474）	15.73	-

公司 2016 年度、2015 年度的应收账款周转率分别为 5.01 次、5.36 次，低于可比公司新鸿运的 10.13 次与 13.15 次、福强股份的 14.92 次与 15.73 次，主要原因系公司的客户涵盖面较可比公司广，且主要客户大部分为政府或有政府背景的企事业单位以及住宅用户，催款难度难于可比公司。虽然低于可比公司，但由于客户质量的优质，回款速度较高，与给予客户的信用期限相符。

公司与可比公司新鸿运与福强股份的存货周转率均很高，主要原因系物业管理的特征所致，公司的主营业务成本主要为人工成本，所需材料主要为物业管理服务所需辅助材料且金额较小，故存货周转率较高。

### (四) 现金流量分析

公司 2017 年 1-5 月、2016 年度和 2015 年度的现金及现金等价物增加额分别为 -707,324.93 元、7,070,617.47 元和 227,483.57 元。



## 经营活动产生的现金流量分析：

单位：元

项 目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
<b>经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	22,982,795.43	49,757,742.13	44,217,985.02
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	861,615.50	7,447.63	7,615.27
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>23,844,410.93</b>	<b>49,765,189.76</b>	<b>44,225,600.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,547,974.17	8,513,615.18	7,340,075.30
支付给职工以及为职工支付的现金	17,303,290.22	34,575,986.16	33,643,926.54
支付的各项税费	870,531.59	2,816,227.37	2,537,976.14
支付其他与经营活动有关的现金	1,716,502.68	3,003,465.55	2,619,926.28
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>24,438,298.66</b>	<b>48,909,294.26</b>	<b>46,141,904.26</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-593,887.73</b>	<b>855,895.50</b>	<b>-1,916,303.97</b>

2017年1-5月、2016年度与2015年度公司经营活动产生的现金流量净额分别为-593,887.73元、855,895.50元与-1,916,303.97元；每股经营活动产生的现金流量净额分别为-0.03元、0.03元与-0.32元。

2017年1-5月、2016年度、2015年度公司净利润分别为989,684.56元、-257,481.43元及-1,884,263.03元，与公司经营活动产生的现金流量净额差异较大，主要系①固定资产的摊销、长期待摊费用的摊销引起对净利润的冲抵；②计提的资产减值准备对净利润的抵减；③经营性应收、应付项目的变动对净利润的影响。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主要为公司产生的资金往来款、付现费用和赔偿、捐赠支出等。

## 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元

项 目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
政府补助	455.46	-	-
利息收入	2,628.43	7,447.63	7,615.27
往来款	858,531.61	-	-
<b>合计</b>	<b>861,615.50</b>	<b>7,447.63</b>	<b>7,615.27</b>

## 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元

项 目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
付现费用	1,654,240.68	2,142,044.36	1,899,601.28
赔偿支出	57,262.00	445,047.57	479,587.05
往来款	-	382,569.40	240,737.95
捐赠支出	5,000.00	22,000.00	-

罚款支出	-	11,804.22	-
合计	<b>1,716,502.68</b>	<b>3,003,465.55</b>	<b>2,619,926.28</b>

投资活动产生的现金流量分析：

投资活动产生的现金流量	2017年1-5月	2016年度	2015年度
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	-	4,500.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>4,500.00</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,871,428.51	2,802,610.90	1,540,252.47
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,871,428.51</b>	<b>2,802,610.90</b>	<b>1,540,252.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,871,428.51</b>	<b>-2,798,110.90</b>	<b>-1,540,252.47</b>

2017年1-5月、2016年度与2015年度公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1,871,428.51元、-2,798,110.90元与-1,540,252.47元，主要系购建固定资产所支付的现金。

筹资活动产生的现金流量分析：

筹资活动产生的现金流量	2017年1-5月	2016年度	2015年度
吸收投资收到的现金	-	24,100,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	15,100,821.06	12,823,835.67	15,750,495.91
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>15,100,821.06</b>	<b>36,923,835.67</b>	<b>15,750,495.91</b>
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	13,342,829.75	27,911,002.80	12,066,455.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>13,342,829.75</b>	<b>27,911,002.80</b>	<b>12,066,455.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,757,991.31</b>	<b>9,012,832.87</b>	<b>3,684,040.01</b>

2017年1-5月、2016年度与2015年度公司筹资活动产生的现金流量净额分别为1,757,991.31元、9,012,832.87元与3,684,040.01元；吸收投资收到的现金为公司2016年增资收到的款项；收到与支付的其他筹资活动有关的现金为收到与归还的股东的个人借款。

收到其他与筹资活动有关的现金：

单位：元

项 目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
收到关联方借款	15,100,821.06	12,823,835.67	15,750,495.91
<b>合 计</b>	<b>15,100,821.06</b>	<b>12,823,835.67</b>	<b>15,750,495.91</b>

支付其他与筹资活动有关的现金：

单位：元

项 目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
支付关联方借款	13,342,829.75	27,911,002.80	12,066,455.90
<b>合 计</b>	<b>13,342,829.75</b>	<b>27,911,002.80</b>	<b>12,066,455.90</b>

随着公司业务的进一步发展，公司获取现金能力仍有很大提升空间。

## 五、报告期主要会计数据

### （一）营业收入、利润及毛利率的主要构成、变化趋势及原因分析

公司自成立以来，一直专注于提供物业管理服务，主要提供城乡环卫等公共物业服务，工业及机关物业服务与住宅物业服务。

公司收入确认的具体方法为：根据物业服务合同在服务期限内分期确认收入。

#### 1、营业收入分析

##### （1）营业收入结构

单位：元

项目	金额	占比（%）
	2017年1-5月	
主营业务收入	26,179,665.72	100.00
其他业务收入		
<b>合 计</b>	<b>26,179,665.72</b>	<b>100.00</b>
	2016年度	
主营业务收入	48,163,061.50	100.00
其他业务收入		
<b>合 计</b>	<b>48,163,061.50</b>	<b>100.00</b>
	2015年度	
主营业务收入	45,098,703.99	100.00
其他业务收入		
<b>合 计</b>	<b>45,098,703.99</b>	<b>100.00</b>

2017年1-5月、2016年度、2015年度公司主营业务收入分别为26,179,665.72元、48,163,061.50元、45,098,703.99元，主营业务收入占营业收入的比重均为100.00%，公司主营业务突出，未发生重大变化。

## (2) 按服务对象划分的主营业务收入

单位：元

项目	2017年1-5月		2016年度		2015年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
公共物业	14,236,144.48	54.38	20,546,880.42	42.66	12,462,180.61	27.63
机关及工业物业	10,496,747.30	40.10	26,012,663.82	54.01	31,198,445.30	69.18
住宅物业	1,446,773.94	5.53	1,603,517.26	3.33	1,438,078.08	3.19
合计	<b>26,179,665.72</b>	<b>100.00</b>	<b>48,163,061.50</b>	<b>100.00</b>	<b>45,098,703.99</b>	<b>100.00</b>

公司 2016 年度实现主营业务收入 48,163,061.50 元，相比 2015 年度 45,098,703.99 的主营业务收入增长了 3,064,357.51 元，增长比例为 6.79%。①城乡环卫等公共物业服务收入由 2015 年的 12,462,180.61 元增长至 2016 年的 20,546,880.42 元，增长了 8,084,699.81 元，增长比例为 64.87%；②机关及工业物业管理服务收入由 2015 年的 31,198,445.30 元下降至 2016 年的 26,012,663.82 元，下降了 5,185,781.48 元，下降幅度为 16.62%；③住宅物业管理服务收入由 1,438,078.08 元增长至 1,603,517.26 元，增长了 165,439.18 元，增长比例为 11.50%。

公司 2017 年 1-5 月实现的主营业务收入为 26,179,665.72 元，其中城乡环卫等公共物业服务实现收入 14,236,144.47 元，机关及工业物业管理服务实现收入 10,496,747.30 元，住宅物业管理服务实现收入 1,446,773.94 元。

2017 年 1-5 月、2016 年度与 2015 年度，公司城乡环卫等公共物业服务收入分别占主营业务收入的比重为 54.38%、42.66%与 27.63%，机关及工业物业管理服务收入分别占主营业务收入的比重分别为 40.10%、54.01%与 69.18%，住宅物业管理服务收入分别占主营业务收入的比重为 5.53%、3.33%与 3.19%。

①公司城乡环卫等公共物业服务收入在报告期内增幅较大，主要系 A.公司 2016 年度向现有的客户张家港市市容管理处、张家港购物公园商业管理有限公司、张家港市沙洲新城管理服务有限公司（大南水街项目）实现的收入较 2015 年度增长幅度较大，分别增加了 1,611,578.75 元、748,105.43 元与 634,276.65 元；B.公司 2016 年新增的客户贡献了收入，例如向张家港市金港镇人民政府（南沙道路）实现的收入为 2,741,297.96 元。此外，涡阳县楚店镇人民政府、张家港市金港道路工程有限公司、凤凰镇清水村村民委员会也是公司 2016 年新增的客户，并在当年贡献了收入；C.2016 年度南通分公司向江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局实现的收入较 2015 年度增加了 1,636,493.77 元，且在 2017 年 1-5 月向其实现收入 2,241,048.75 元；D.2017 年新设的锦丰分公司在 1-5 月向张家港市锦丰镇人民政府及各经济合作社实现收入 3,615,416.04 元。

②公司机关及工业物业管理服务收入在报告期内有所下降，主要系公司的大客户江苏沙钢集团有限公司因所属的钢铁行业整体不景气在大范围的减产减量，导致公司为其提供的物业管理服务收入大幅缩减。

③公司住宅物业管理服务收入在报告期内增幅较大，主要业绩由大丰分公司贡献，其分别向大丰市中凯置地有限公司（银杏湖花苑）、江苏晟大置业有限公司（丰和名都花苑）与大丰市舜景房地产开发有限公司（舜景名府）提供住宅小区物业管理服务，在2017年1-5月、2016年度与2015年度实现该项收入分别为1,446,773.94元、1,502,694.12元与1,127,831.04元。

公司主营业务收入增长总体呈现稳定态势，但收入的内部结构伴随着公司的经营理念与方向正在发生变化，将加大力度开拓城乡环卫等公共物业服务业务，向环卫一体化转变，打造城市综合服务运营商——“城市管家”形象。

### （3）按项目所属地区划分的主营业务收入

单位：元

期间	2017年1-5月		2016年度		2015年度	
	主营业务收入	占比(%)	主营业务收入	占比(%)	主营业务收入	占比(%)
江苏省	<b>24,960,471.54</b>	<b>95.34</b>	<b>46,652,514.22</b>	<b>96.86</b>	<b>45,003,531.99</b>	<b>99.79</b>
苏州（含张家港）	20,372,427.28	77.82	40,780,704.52	84.67	41,034,175.93	90.99
无锡	-	0.00	560,156.48	1.16	1,288,913.04	2.86
盐城	2,241,048.75	8.56	1,966,911.58	4.08	328,961.50	0.73
淮安	1,626,019.22	6.21	1,552,694.12	3.22	1,226,831.04	2.72
南通	391,206.42	1.49	939,985.66	1.95	252,023.13	0.56
泰州	328,787.17	1.26	849,758.40	1.76	872,627.35	1.93
南京	982.70	0.00	2,303.46	0.00	-	0.00
安徽省	<b>1,219,194.18</b>	<b>4.66</b>	<b>1,510,547.28</b>	<b>3.14</b>	<b>95,172.00</b>	<b>0.21</b>
合计	<b>26,179,665.72</b>	<b>100.00</b>	<b>48,163,061.50</b>	<b>100.00</b>	<b>45,098,703.99</b>	<b>100.00</b>

公司2017年1-5月、2016年度与2015年度主营业务收入规模稳步增长，来自于江苏省内的收入占95%以上，地域的集中度较高。

公司在报告期内继续深耕江苏省内市场，并且积极开拓外埠市场。具体来说：

①报告期内，公司在苏州（含张家港）地区的业务规模基本保持稳定，主要系一方面，公司深入挖掘现有客户的需求，实现对现有客户收入的增长，例如A.公司在2017年新设了锦丰分公司，2017年1-5月向张家港市锦丰镇人民政府及各经济合作社实现收入3,615,416.04元；B.公司2016年度较2015年度向张家港市市容管理处实现的收入增加了1,611,578.75元；C.公司2016年度较2015年度向华灿光电（苏州）有限公司实现的收入增加了939,995.61元；D.公司2016年度较2015年度向张家港购物公园商业管理有限公司实现的收入增加了

748,105.43 元；E. 公司 2016 年度较 2015 年度向张家港市沙洲新城管理服务有限责任公司（大南水街项目）实现的收入增加了 634,276.65 元；另一方面，公司积极开拓该地区的新客户，增加收入增长点，例如 A.2016 年新增了张家港市金港镇人民政府（南沙道路），实现新增收入 2,741,297.96 元；B.2017 年 1-5 月新增了张家港市气象局、张家港市乐余镇人民政府、锦丰镇农业服务中心等客户。②公司积极开拓江苏省内其他地区的物业管理服务业务，尤其以在盐城市与南通市实现的收入最为显著。A.公司在盐城大丰市设立分公司，主要开拓住宅小区的物业管理服务，2017 年 1-5 月、2016 年度与 2015 年度实现的住宅小区物业管理服务收入分别为 1,446,773.94 元、1,502,694.12 元与 1,127,831.04 元，2017 年 1-5 月实现的收入已经接近 2015 年度全年且超过 2014 年度全年；B.公司 2016 年度较 2015 年度向江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局实现的收入增加了 1,636,493.77 元，且在 2017 年 1-5 月向其实现收入 2,241,048.75 元。③公司报告期内积极向外埠市场开拓，报告期内公司 2016 年度在安徽省的物业管理业务实现了爆发性的增长，主要系公司成功取得了安徽天长市冶山镇人民政府与安徽亳州市涡阳县楚店镇人民政府的物业管理服务。

公司在报告期内通过巩固与现有重要客户的关系，增加与其业务的深度、黏性，并积极开拓外埠市场，实现主营业务的稳步增长。从长远看，随着公司业务的不拓展，在市场上的影响力将进一步扩大，未来公司的收入水平和盈利能力将有进一步的提高。

#### （4）分项毛利率分析

单位：元

年度	收入	成本	毛利	毛利率
<b>2017 年度 1-5 月</b>				
公共物业	14,236,144.48	10,974,303.19	3,261,841.29	22.91%
机关及工业物业	10,496,747.30	9,340,772.34	1,155,974.96	11.01%
住宅物业	1,446,773.94	1,270,790.96	175,982.98	12.16%
<b>合计</b>	<b>26,179,665.72</b>	<b>21,585,866.49</b>	<b>4,593,799.23</b>	<b>17.55%</b>
<b>2016 年度</b>				
公共物业	20,546,880.42	15,850,328.46	4,696,551.96	22.86%
机关及工业物业	26,012,663.82	23,358,412.28	2,654,251.54	10.20%
住宅物业	1,603,517.26	1,410,911.44	192,605.82	12.01%
<b>合计</b>	<b>48,163,061.50</b>	<b>40,619,652.18</b>	<b>7,543,409.32</b>	<b>15.66%</b>
<b>2015 年度</b>				
公共物业	12,462,180.61	9,422,548.07	3,039,632.54	24.39%
机关及工业物业	31,198,445.30	27,829,169.94	3,369,275.36	10.80%
住宅物业	1,438,078.08	1,275,143.10	162,934.98	11.33%
<b>合计</b>	<b>45,098,703.99</b>	<b>38,526,861.11</b>	<b>6,571,842.88</b>	<b>14.57%</b>

公司主要提供城乡环卫等公共物业服务、工业及机关物业服务与住宅物业服

务。

公司 2017 年 1-5 月、2016 年度与 2015 年度的毛利率分别为 17.55%、15.66% 与 14.57%，稳步上升，其原因如下：

（1）公司经过多年的经营发展，在实践过程中积极积累经验，在日常经营管理过程中加强项目管理，不断地对各项目的员工与设备进行了梳理，使项目人员与设备配备更为合理有效，同时公司加强了成本费用的管控，故在报告期内，公司的毛利率呈现稳步上升态势。

（2）公司提供的城乡环卫等公共物业服务的毛利率相比机关及工业物业管理服务的毛利率偏高，主要原因系机关及工业物业管理服务项目相对容易管理。而且，2017 年 1-5 月、2016 年度与 2015 年度，公司实现的城乡环卫等公共物业服务收入分别占主营业务收入的比重为 54.38%、42.66%与 27.63%，比例在大幅上升；而机关及工业物业管理服务收入分别占主营业务收入的比重分别为 40.10%、54.01%与 69.18%，比例在逐渐下降，从而整体抬升了公司的毛利率。

（3）2017 年 1-5 月、2016 年度与 2015 年度，公司提供的城乡环卫等公共物业服务的毛利率分别为 22.91%、22.86%与 24.39%，略有波动，主要系①公司为扩大市场占有率，尤其是为了配合公司环卫一体化的战略，主动承接部分新开拓区域的低毛利率的城乡环卫等公共服务服务业务，对毛利率造成一定程度的负面影响；②报告期内新增的客户初始易耗品费用投入较多且员工工作效率需要时间来磨合与提高，故新增客户的员工配置效率会低于老客户，造成员工加班情况较多，项目配备的员工人数较多等情况，对毛利率也会带来负面影响；③报告期内新增的项目在磨合期后配置效率会逐渐提高，加之公司合理的成本管控，会逐渐过渡成为存续项目，毛利率会有所提升。

（4）2017 年 1-5 月、2016 年度与 2015 年度，公司提供的机关及工业物业管理服务的毛利率分别为 11.01%、10.20%与 10.80%，基本持平，主要系就公司承接的政府及企事业单位的单个项目来说，提供物业服务区域基本固定，加之人工工资水平的透明化，公司通过提高对人工成本的管控使得该板块的毛利率基本上维持在行业平均水平。

## 2、营业成本分析

报告期内，随着营业收入的增加，公司的营业成本也相应增加，具体的营业成本构成如下：

单位：元

营业成本	2017 年 1-5 月	2016 年度	2015 年度
------	--------------	---------	---------

	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
人工成本	17,272,675.57	80.02	31,682,503.34	78.00	30,623,646.13	79.49
材料成本	2,007,859.17	9.30	5,397,187.54	13.29	4,787,549.27	12.43
车辆费用	1,908,188.19	8.84	2,694,460.07	6.63	1,898,858.69	4.93
其他	397,143.56	1.84	845,501.23	2.08	1,216,807.02	3.15
<b>合计</b>	<b>21,585,866.49</b>	<b>100.00</b>	<b>40,619,652.18</b>	<b>100.00</b>	<b>38,526,861.11</b>	<b>100.00</b>

公司营业成本主要由人工成本、材料成本与车辆费用构成，其中人工成本的比重较大，2017年1-5月、2016年度、2015年度公司发生的人工成本占营业成本的比重分别为80.02%、78.00%、79.49%。

公司报告期内人工成本与材料成本合计占主营业务成本的比重维持在高位，主要系①公司在报告期内新增的项目例如张家港市金港镇人民政府（南沙道路）、涡阳县楚店镇人民政府、张家港市金港道路工程有限公司、凤凰镇清水村村民委员会、江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局、张家港市锦丰镇人民政府及各经济合作社等，由于客户新增的当年初始材料投入较多且员工工作效率等也需要一定的时间提高，因此新客户的员工配置效率会低于老客户，造成项目配备的员工人数较多等情况。②公司2016年实现的城乡环卫等公共物业服务收入较2015年增长了8,084,699.81元，增长比例为64.87%。新增的城乡环卫等公共物业服务项目中，公司根据政府的招投标要求新增车辆等固定资产，车辆投入以及后续的折旧、维修成本较大，使得报告期内的车辆费用占比营业成本逐年上升。另外对于乡村街道的清扫等公共物业服务项目，受限于交通拥堵，公司人力投入会有比较明显的增加。

### 3、营业收入和利润总额的变动趋势及原因

公司最近两年一期营业收入、利润及变动情况：

单位：元

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度	2016年较2015年变动	
营业收入	26,179,665.72	48,163,061.50	45,098,703.99	3,064,357.51	6.79%
营业成本	21,585,866.49	40,619,652.18	38,526,861.11	2,092,791.07	5.43%
毛利率(%)	17.55%	15.66%	14.57%	1.09%	
营业利润	1,401,088.53	500,305.69	-1,968,232.73	2,468,538.42	-125.42%
利润总额	1,339,281.99	23,607.14	-2,462,969.78	2,486,576.92	-100.96%
净利润	989,684.56	-257,481.43	-1,884,263.03	1,626,781.60	-86.34%

报告期内，公司营业收入与毛利率均呈现稳步增长。公司2016年度实现营业收入48,163,061.50元，2015年度实现营业收入45,098,703.99元，2016年度营业收入较2015年度增长6.79%，公司的营业收入呈现稳步增长态势，2016年度营业成本较2015年度增长5.43%，故公司2016年度的毛利率较2015年度亦稳



步上升，上升幅度为 1.09%。

公司 2016 年度实现的营业利润和净利润较 2015 年度有较大幅度的增长，公司 2015 年度的营业利润为-1,968,232.73 元，2016 年度则增长至 500,305.69 元，增长幅度达 125.42%，净利润由 2015 年度的-1,884,263.03 元增长至 2016 年度的-257,481.43 元，增长幅度达 86.34%。

公司 2017 年 1-5 月份实现的营业收入为 26,179,665.72 元，相应的营业成本为 21,585,866.49 元，毛利率为 17.55%，营业利润为 1,401,088.53 元，净利润为 989,684.56 元。

公司在报告期内实现的营业收入与毛利率均呈现稳定的增长态势，营业利润和净利润均有较大幅度的增长，主要原因分析如下：

（1）伴随着城乡环卫等公共物业服务的发展与规范，客户对资金实力、在管项目的覆盖率、资质认证方面的要求越来越高，使得城乡环卫等公共物业服务的门槛越来越高，先发企业的优势会越来越明显。

公司以打造城市综合服务运营商——“城市管家”形象为目标，加大力度开拓城乡环卫等公共物业服务业务，向环卫一体化转变。2017 年 1-5 月、2016 年度与 2015 年度，公司城乡环卫等公共物业服务收入分别占主营业务收入的比重为 54.38%、42.66%与 27.63%，该业务在报告期内的金额与比例均呈现大幅增长态势，主要原因系①公司 2016 年度向现有的客户张家港市市容管理处、张家港购物公园商业管理有限公司、张家港市沙洲新城管理服务有限公司（大南水街项目）实现的收入较 2015 年度增长幅度较大，分别增加了 1,611,578.75 元、748,105.43 元与 634,276.65 元；②公司在 2016 年新增的客户贡献了收入，例如向张家港市金港镇人民政府（南沙道路）实现的收入为 2,741,297.96 元。此外，涡阳县楚店镇人民政府、张家港市金港道路工程有限公司、凤凰镇清水村村民委员会也是公司 2016 年新增的客户，并在当年贡献了收入；③2016 年度南通分公司向江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局实现的收入较 2015 年度增加了 1,636,493.77 元，且在 2017 年 1-5 月向其实现收入 2,241,048.75 元；④2017 年新设的锦丰分公司在 1-5 月向张家港市锦丰镇人民政府及各经济合作社实现收入 3,615,416.04 元。

（2）公司积极开拓住宅物业管理服务，在大丰设立分公司，为大丰市的大型住宅小区提供物业管理和车辆管理服务。2017 年 1-5 月、2016 年度与 2015 年度，公司分别实现该项收入 1,446,773.94 元、1,502,694.12 元与 1,127,831.04 元，主要服务对象为大丰市中凯置地有限公司（银杏湖花苑）、江苏晟大置业有限公

司（丰和名都花苑）与大丰市舜景房地产开发有限公司（舜景名府）等大型住宅小区。

（3）公司继续深耕江苏省内，并积极向外埠市场开拓。①公司 2016 年度较 2015 年度向江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局实现的收入增加了 1,636,493.77 元，且在 2017 年 1-5 月向其实现收入 2,241,048.75 元；②公司 2016 年度在安徽省的物业管理业务实现了爆发性的增长，主要系公司成功取得了安徽天长市冶山镇人民政府与安徽亳州市涡阳县楚店镇人民政府的物业管理服务。

（4）“营改增”实施之前，公司缴纳的是营业税，税负的压力对 2015 年度的营业利润与净利润产生负面影响。2016 年的营改增实施之后，公司的税负降低明显，营业利润增幅较大，2016 年实现的营业利润为 500,305.69 元。

公司在报告期内通过巩固与现有重要客户的关系，增加与其业务的深度、黏性，并积极开拓外埠市场，实现业务的稳步增长。在未来的发展中，公司将进一步扩大业务覆盖面，树立良好的品牌形象，深化与优质客户的合作力度，提高市场知名度，全方位增强公司竞争力，提高公司的持续盈利能力。

## （二）主要费用及变动情况

### 1、销售费用明细：

单位：元

项目	2017 年 1-5 月	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	70,983.90	120,143.00	42,000.00
广告费	10,434.22	65,136.21	51,400.00
车辆使用费	1,085.47	69,757.43	58,934.61
合计	<b>82,503.59</b>	<b>255,036.64</b>	<b>152,334.61</b>

### 2、管理费用明细：

单位：元

项目	2017 年 1-5 月	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	1,131,425.92	3,263,245.08	3,603,498.50
非流动资产折旧与摊销	234,362.11	234,156.12	99,480.90
办公差旅费	255,823.01	622,718.61	673,938.26
业务招待费	101,889.50	631,530.00	328,124.08
咨询顾问费	515,818.86	21,500.00	20,160.00
车辆使用费	92,503.59	54,593.30	63,095.00
房租物业水电费	191,197.60	445,040.81	458,914.00
保险费	7,828.55	130,657.49	
其他费用	201,789.63	374,264.38	231,120.00
合计	<b>2,732,638.77</b>	<b>5,777,705.79</b>	<b>5,478,330.74</b>

### 3、财务费用明细：

单位：元

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
手续费	12,143.56	13,618.13	13,915.33
减：利息收入	2,628.43	7,447.63	7,615.27
<b>合计</b>	<b>9,515.13</b>	<b>6,170.50</b>	<b>6,300.06</b>

## 4、公司最近两年一期的主要费用及变动情况：

单位：元

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度	2016较2015增长率
销售费用	82,503.59	255,036.64	152,334.61	67.42%
管理费用	2,732,638.77	5,777,705.79	5,478,330.74	5.46%
财务费用	9,515.13	6,170.50	6,300.06	-2.06%
<b>期间费用合计</b>	<b>2,824,657.49</b>	<b>6,038,912.93</b>	<b>5,636,965.41</b>	<b>7.13%</b>
销售费用占营业收入比重	0.32%	0.53%	0.34%	
管理费用占营业收入比重	10.44%	12.00%	12.15%	
财务费用占营业收入比重	0.04%	0.01%	0.01%	
三项期间费用占营业收入比重	10.79%	12.54%	12.50%	

2017年1-5月公司的期间费用合计为2,824,657.49元，占营业收入比重为10.79%；2016年度公司的期间费用合计为6,038,912.93元，占营业收入比重为12.54%；2015年度公司的期间费用合计为5,636,965.41元，占营业收入的比重为12.50%。公司2016年度与2015年度的期间费用总额占营业收入比重基本持平，2017年1-5月的期间费用总额占营业收入的比例为10.79%，较报告期前两年略有下降，主要系公司主营业务收入增幅较大，且加强了费用管控所致。

公司2016年的销售费用较2015年增长了67.42%，增长幅度较大，具体原因如下：①2016年为满足业务需要，增加了业务销售人员，故2016年销售费用中职工薪酬金额相比2015年增加了186.05%；②2017年公司为深入拓展锦丰的业务，新设了锦丰分公司，同样增加了业务人员数量以满足新设分支机构的运作，故2017年销售费用中的职工薪酬数额也有所增长。

公司2016年的管理费用较2015年增长了5.46%，具体原因如下：①公司为维护原有的大客户以及为开拓新增客户，相应的业务招待费较上年有所增长；②公司加强管理报销制度，使得2016年较2015年的办公差旅费略有下降；④公司为满足经营业务所需购置了车辆等固定资产，新购入的车辆使得2016年度的折旧与摊销额较2015年度有较大幅度的增加。

公司在报告期内未发生向金融机构借款的情形，发生的财务费用主要系工本费、账户维护费等支出。

### （三）重大投资收益、非经常性损益情况和税收政策

1、公司在报告期内无重大投资收益。

2、非经常性损益情况：

单位：元

项 目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
非流动性资产处置损益	-	2,153.24	-15,150.00
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	455.46	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-62,262.00	-478,851.79	-479,587.05
非经常性损益总额	-61,806.54	-476,698.55	-494,737.05
所得税影响额	-15,451.64	-116,223.58	-123,684.26
非经常性损益净额	-46,354.91	-360,474.97	-371,052.79
少数股东权益影响额（税后）	-	-	-
归属于母公司的非经常性损益	-46,354.91	-360,474.97	-371,052.79
非经常性损益总额占公司当期利润总额的比例	-4.61%	-2019.30%	20.09%
非经常性损益净额占公司当期净利润的比例	-4.68%	140.00%	19.69%
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	1,036,039.47	102,993.54	-1,513,210.24

公司的非经常性损益主要为非流动性资产处置损益、员工受伤（死亡）赔偿款支出、业主车辆损失补偿款支出、公益捐赠支出，均为偶发性发生的事项。报告期内公司非经常性损益净额占当期净利润比例为-4.68%、140.00%与 19.69%。

#### （1）员工受伤（死亡）赔偿款支出

①2013年5月22日，公司一名员工发生意外事故受伤，公司为其支付医药费20,000.00元，后经张家港市劳动人事争议仲裁委员会调解一致，公司于2015年2月14日向其支付赔偿款133,000.00元。②2013年11月23日，公司一名员工发生意外事故受伤，公司于2015年2月6日向其支付赔偿款与医疗费共计5,000.00元。③2014年12月31日，公司一名员工发生意外事故受伤，公司于2015年5月12日向其支付工伤补偿款32,000.00元。④2014年10月8日，公司一名员工在张家港市中医院门诊三楼从事保洁工作期间滑到摔伤，公司于2015年2月12日为其垫付医疗费15,000.00元，并于4月13日向其支付赔偿款5,000.00元。⑤公司2015年支付赔偿支出2,246.00元。⑥2016年4月2日，公司一名员工发生事故死亡，公司于2016年5月10日向其支付工伤补偿款228,000.00元。⑦2016年6月，公司一名员工在上班途中发生交通事故受伤，公司为其支付医

疗款 80,000.00 元，并向其支付工伤赔偿款 28,000.00 元。⑧2016 年公司支付一名员工伤残补助金 81,293.57 元。⑨2015 年 11 月 17 日，公司一名员工在下班途中因发生交通事故致头部受伤而死亡，公司已于 2017 年 4 月 30 日前向其家属支付约定的赔偿金 550,000.00 元。公司于 2017 年 4 月 30 日收到中国太平洋财产保险股份有限公司苏州分公司的保险赔付款 500,000.00 元。

上述事项均已签订《调解协议书》，后续未涉及诉讼和仲裁。

针对上述事故不会影响公司正常的经营，公司在发生后及时安排员工就诊治疗，并对发生原因及时进行调查和分析，积极排查相关隐患，及时对员工的治疗给予工伤赔偿，不属于因公司流程不规范造成的情形，亦不属于公司违反国家有关安全生产法律法规或者存在重大安全隐患而造成的事故。

公司已建立了相应的工作管理制度和服务制度，并在员工培训前对员工进行适岗培训，一直在强化与深化安全服务意识，包括员工上下班的安全教育与安全监督。同时，公司对员工的商业保险达到全覆盖且实现新员工保险生效时间的无缝隙。

此外，张家港市市场监督管理局于 2017 年 7 月 20 日出具《证明》，自 2015 年 1 月 1 日至今，未发现公司违反工商行政管理方面的法律、法规和规章而受到处罚的记录。同时，张家港市安全生产监督管理局于 2017 年 8 月 1 日出具《证明》，自 2014 年 1 月 1 日至今，未发生生产安全责任事故，未因违反安全生产相关法律法规而受到行政处罚。

### （2）业主车辆及房屋损失补偿款支出

①2015 年 8 月 10 日，大丰市区因特大暴雨导致公司提供物业服务的大丰市中凯银杏湖小区地下车库进水，部分车辆在车库停车位被淹，公司截止 2015 年末共赔付相应受损的车主共计 267,341.05 元，于 2016 年共赔付相应受损的车主共计 17,754.00 元，于 2017 年赔付相应受损的车主 7,262.00 元。②2015 年 9 月 22 日，大丰市中凯银杏湖小区一名业主家中因地下管道堵塞导致家中生活用水溢出造成室内木地板、踢脚线等受损，公司于 2016 年给付该业主补偿款 10,000.00 元。

上述事项均已签订《调解协议书》，后续未涉及诉讼和仲裁。

### （3）公益捐赠支出

①2016 年 7 月 1 日，公司与张家港市慈善基金会签署《基金会捐赠协议书》，向其赞助 18,000.00 元，将资金用于“创美沙洲、绿色同行”-冶金工业园（锦丰

镇）环保公益组织（社团）博览会项目。②2016年9月1日，公司向张家港经济开发区（杨舍镇）慈善会捐赠3,000.00元。③2016年7月4日，公司大丰分公司向阜宁灾区捐款1,000.00元。④2017年1月24日，公司向张家港市市容管理处工会捐赠5,000.00元。

#### （4）税收滞纳金

①2016年10月公司发生税收滞纳金3,917.79元；②2016年11月大丰分公司产生税收滞纳金7,884.03元。

针对税收滞纳金，张家港市国家税务局第一税务分局于2017年7月21日出具《证明》，公司自2015年1月1日至2017年7月21日无任何重大国家税务违法行为不良记录，且未因偷税、漏税受到国家税务主管部门处罚；苏州市张家港地方税务局于2017年7月21日出具《涉税信息查询结果告知书》，其中也明确公司自2015年1月1日至2017年7月21日暂未发现其他因逾期申报、逾期缴款、偷税等涉税违法行为而受到行政处罚的记录。

### 3、主要税项及享受的主要财政税收优惠政策：

#### （1）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）		
		2017年1-5月	2016年度	2015年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%	6%	
营业税	应纳税营业额		5%	5%
城市维护建设税	实缴增值税、营业税	7%	7%	7%
教育费附加	实缴增值税、营业税	3%	3%	3%
地方教育附加费	实缴增值税、营业税	2%	2%	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%	25%	25%

注：大丰分公司与南通分公司在报告期内独立汇算清缴。

#### （四）主要资产情况及其重大变动分析

单位：元

资产	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产			
货币资金	9,322,176.47	10,029,501.40	2,958,883.93
应收票据	-	-	-

应收账款	14,978,479.99	9,643,974.63	8,587,158.96
预付款项	83,873.76	27,274.59	420,000.00
其他应收款	5,747,080.63	15,741,269.93	3,540,886.69
存货	3,129.49	2,403.81	2,876.50
其他流动资产	266,026.69	1,640.00	286,772.00
<b>流动资产合计</b>	<b>30,400,767.03</b>	<b>35,446,064.36</b>	<b>15,796,578.08</b>
非流动资产			
固定资产	7,466,669.99	4,196,531.38	2,171,623.13
无形资产	9,340.89	11,008.90	-
长期待摊费用	768,851.69	573,081.55	109,353.13
递延所得税资产	311,568.87	377,816.43	635,446.74
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,556,431.44</b>	<b>5,158,438.26</b>	<b>2,916,423.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>38,957,198.47</b>	<b>40,604,502.62</b>	<b>18,713,001.08</b>

2017年5月末、2016年末与2015年末，公司的资产总额分别为38,957,198.47元、40,604,502.62元与18,713,001.08元，流动资产合计分别为30,400,767.03元、35,446,064.36元与15,796,578.08元，流动资产占资产总额的比重分别为78.04%、87.30%与84.41%，流动资产占比较大，主要系货币资金、应收账款、其他应收款等，非流动资产主要系物业服务用的车辆等固定资产与长期待摊费用等。

以下为具体的资产明细及重大变化分析：

## 1、货币资金

(1) 货币资金明细：

单位：元

项 目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
	人民币	人民币	人民币
库存现金	146,642.89	161,822.88	253,195.73
银行存款	9,175,533.58	9,867,678.52	2,705,688.20
<b>合计</b>	<b>9,322,176.47</b>	<b>10,029,501.40</b>	<b>2,958,883.93</b>

2017年5月31日货币资金余额较2016年12月31日余额略有下浮7.05%，主要系正常的经营所致；2016年12月31日货币资金余额较2015年12月31日余额上升238.96%，主要系2016年吸收股东投资款所致。

## 2、应收票据

(1) 公司报告期末无应收票据余额。

(2) 报告期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

2017年5月31日		
项目	终止确认金额	未终止确认金额

2017年5月31日		
项目	终止确认金额	未终止确认金额
银行承兑票据	318,654.60	-

单位：元

2015年5月31日		
项目	终止确认金额	未终止确认金额
银行承兑票据	610,000.00	-

(3) 截止2017年5月31日已背书且尚未到期的应收票据前五名：

单位：元

出票单位	票据性质	出票日	到期日	金额
张家港市超盛包装有限公司	银行承兑汇票	2017年1月11日	2017年7月19日	106,514.60
郑州聚丰汽车销售服务有限公司	银行承兑汇票	2017年2月17日	2017年8月17日	100,000.00
康力电梯股份有限公司	银行承兑汇票	2016年12月7日	2017年6月7日	50,000.00
常熟宇威拉链五金配件有限公司	银行承兑汇票	2017年1月14日	2017年7月17日	32,140.00
张家港市乐余城乡投资发展有限公司	银行承兑汇票	2017年1月4日	2017年7月4日	30,000.00
<b>合计</b>				<b>318,654.60</b>

(4) 截止2015年12月31日已背书且尚未到期的应收票据前五名：

单位：元

出票单位	票据性质	出票日	到期日	金额
常熟市瑞益进出口有限公司	银行承兑汇票	2015年7月17日	2016年1月17日	100,000.00
江苏恒泽复合材料科技有限公司	银行承兑汇票	2015年8月5日	2016年2月4日	100,000.00
苏州市相城区渭塘双和酒类贸易商行	银行承兑汇票	2015年9月7日	2016年3月7日	100,000.00
溧阳市山湖实业有限公司	银行承兑汇票	2015年12月14日	2016年6月14日	100,000.00
张家港市品杰模具材料有限公司	银行承兑汇票	2015年9月28日	2016年3月28日	50,000.00
<b>合计</b>				<b>450,000.00</b>

### 3、应收账款

(1) 应收账款按风险分类：



单位：元

类别	2017年5月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	15,785,749.49	100.00	807,269.50	5.11	14,978,479.99
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>15,785,749.49</b>	<b>100.00</b>	<b>807,269.50</b>	<b>5.11</b>	<b>14,978,479.99</b>

单位：元

类别	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	10,160,533.32	100.00	516,558.69	5.08	9,643,974.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>10,160,533.32</b>	<b>100.00</b>	<b>516,558.69</b>	<b>5.08</b>	<b>9,643,974.63</b>

单位：元

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,049,457.37	100.00	462,298.41	5.11	8,587,158.96
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>9,049,457.37</b>	<b>100.00</b>	<b>462,298.41</b>	<b>5.11</b>	<b>8,587,158.96</b>

(2) 信用风险特征组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款及坏账准备账龄分析明细表：

单位：元

账龄	2017年5月31日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额
1年以内(含1年)	15,539,869.29	98.44	776,993.46	14,762,875.83
1-2年	189,000.00	1.20	18,900.00	170,100.00
2-3年	56,880.20	0.36	11,376.04	45,504.16

合计	15,785,749.49	100.00	807,269.50	14,978,479.99
----	---------------	--------	------------	---------------

单位：元

账龄	2016年12月31日			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面净额
1年以内（含1年）	10,103,653.12	99.44	505,182.65	9,598,470.47
2-3年	56,880.20	0.56	11,376.04	45,504.16
合计	10,160,533.32	100.00	516,558.69	9,643,974.63

单位：元

账龄	2015年12月31日			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面净额
1年以内（含1年）	8,852,946.66	97.83	442,647.34	8,410,299.32
1-2年	196,510.70	2.17	19,651.07	176,859.63
合计	9,049,457.37	100.00	462,298.41	8,587,158.96

报告期内，公司账龄在1年以内（含1年）的应收账款占各期末的应收账款总额的比重均超过97%，比例较为稳定，应收账款期限结构合理，质量较高。

公司的客户主要为张家港及周边地区的政府企事业单位，例如张家港市锦丰镇人民政府、张家港市市容管理处、张家港浦项不锈钢有限公司、张家港市金港镇人民政府、江苏沙钢集团有限公司、江苏省张家港市国家税务局、张家港购物公园商业管理有限公司等，均为资信情况良好的主体。公司在业务开展和扩张的同时，积极加深与上述客户的合作，加强客户的信用管理。优质的客户也使得公司可以有效的执行既定的信用政策，确保应收账款回款的及时性和安全性，稳定并保证了报告期内公司经营活动现金流入。

公司自成立以来一直与张家港及周边城市的上市公司、中外合资企业以及政府与事业单位合作，客户的信誉优良、公司的应收账款管理情况相对较好，股份公司成立之后，公司更加强了对应收款项的管理，财务部对款项的收回进行严格监督。

截至2017年7月31日，公司2017年5月末应收账款回款金额10,051,194.78元，占期末余额的63.67%。公司应收账款期后回款情况基本符合公司整体的应收账款回款速度。

公司制定了以下措施，应对应收账款出现坏账的风险：①制定合理的信用政策，预防经营风险。合理的信用政策是降低应收账款风险根本保障。通过建立客户信息档案，对客户的信用状况、偿债能力进行分析，在充分了解客户资信状况的前提下，制定合理的信用政策，有效控制应收账款；②加强业务合同管理，降低经营风险。严格合同审批程序，加强合同管理，对业务合同执行情况进行跟踪分析，防止坏账损失的发生；③严格赊销审批程序，控制经营风险；④建立应收

账款管理台账，及时催收款项。

(3) 截至 2017 年 5 月 31 日，应收账款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	2017 年 5 月 31 日	占比 (%)	账龄
张家港市锦丰镇人民政府	3,263,630.00	20.67	1 年以内
张家港市市容管理处	2,141,511.78	13.57	1 年以内
江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局	1,680,095.45	10.64	1 年以内
江苏省扬子江国际冶金工业园管理委员会	786,990.00	4.99	1 年以内
张家港市沙洲新城管理服务有限公司	596,029.40	3.78	1 年以内
<b>合计</b>	<b>8,468,256.63</b>	<b>53.65</b>	

(4) 截至 2016 年 12 月 31 日，应收账款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	2016 年 12 月 31 日	占比 (%)	账龄
张家港市市容管理处	2,046,895.07	20.15	1 年以内
江苏省通州湾江海联动开发示范区综合执法局	973,583.25	9.58	1 年以内
张家港市锦丰镇人民政府	612,869.04	6.03	1 年以内
张家港购物公园商业管理有限公司	598,527.30	5.89	1 年以内
张家港富瑞特种装备股份有限公司	477,526.17	4.70	1 年以内
<b>合计</b>	<b>4,709,400.83</b>	<b>46.35</b>	

(5) 截至 2015 年 12 月 31 日，应收账款余额前五名客户情况：

单位：元

单位名称	2015 年 12 月 31 日	占比 (%)	账龄
张家港市市容管理处	1,469,374.99	16.24	1 年以内
江苏沙钢集团有限公司	740,549.00	8.18	1 年以内
张家港市沙洲新城管理服务有限公司	600,635.80	6.64	1 年以内
张家港市国家税务局	512,436.69	5.66	1 年以内
中华人民共和国张家港海事局	492,770.83	5.45	1 年以内
<b>合计</b>	<b>3,815,767.31</b>	<b>42.17</b>	

(6) 截至 2017 年 5 月 31 日，应收账款期末余额中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(7) 截至 2017 年 5 月 31 日，应收账款期末余额中无应收其他关联方款项。

#### 4、预付款项

(1) 公司最近两年一期的预付款项如下表：

单位：元

账龄	2017 年 5 月 31 日			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面净额
1 年以内 (含 1 年)	83,873.76	100.00	-	83,873.76

合计	83,873.76	100.00	-	83,873.76
----	-----------	--------	---	-----------

单位：元

账龄	2016年12月31日			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面净额
1年以内（含1年）	27,274.59	100.00	-	27,274.59
合计	27,274.59	100.00	-	27,274.59

单位：元

账龄	2015年12月31日			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面净额
1年以内（含1年）	420,000.00	100.00	-	420,000.00
合计	420,000.00	100.00	-	420,000.00

截至2017年5月31日，公司预付账款余额为83,873.76元，主要系预付汽油费、电费及评估费等，均为账龄在1年以内的预付款项，潜在回收风险较小。

(2) 截至2017年5月31日，预付款项金额前三名供应商情况如下：

单位：元

单位名称	2017年5月31日	占比（%）	性质	账龄
中国石化销售有限公司江苏苏州张家港石油分公司	52,590.50	62.71	汽油费	1年以内
国网江苏省电力公司盐城市大丰区供电公司	16,283.26	19.41	电费	1年以内
国众联资产评估土地房地产估价有限公司上海分公司	15,000.00	17.88	评估费	1年以内
合计	83,873.76	100.00		

(3) 截至2016年12月31日，预付款项金额前一名供应商情况如下：

单位：元

单位名称	2016年12月31日	占比（%）	性质	账龄
中国石化销售有限公司江苏苏州张家港石油分公司	27,274.59	100.00	汽油费	1年以内
合计	27,274.59	100.00		

(4) 截至2015年12月31日，预付款项金额前二名供应商情况如下：

单位名称	2015年12月31日	占比（%）	性质	账龄
中联重科股份有限公司	360,000.00	85.71	车辆款	1年以内
张家港市沙洲车辆有限公司	60,000.00	14.29	车辆款	1年以内
合计	420,000.00	100.00		

(5) 截至2017年5月31日，预付款项余额中无预付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(6) 截至2017年5月31日，预付款项期末余额中无其他预付关联方款项。

## 5、其他应收款

## (1) 其他应收款按风险分类：

单位：元

类别	2017年5月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,752,280.63	100.00	5,200.00	0.09	5,747,080.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>5,752,280.63</b>	<b>100.00</b>	<b>5,200.00</b>	<b>0.09</b>	<b>5,747,080.63</b>

单位：元

类别	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,774,873.60	100.00	33,603.67	0.21	15,741,269.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>15,774,873.60</b>	<b>100.00</b>	<b>33,603.67</b>	<b>0.21</b>	<b>15,741,269.93</b>

单位：元

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,543,501.39	100.00	2,614.70	0.07	3,540,886.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>3,543,501.39</b>	<b>100.00</b>	<b>2,614.70</b>	<b>0.07</b>	<b>3,540,886.69</b>

(2) 信用风险特征组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款及坏账准备账龄分析明细表：

单位：元

账龄	2017年5月31日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额
1年以内(含1年)	104,000.00	100.00	5,200.00	98,800.00
<b>合计</b>	<b>104,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5,200.00</b>	<b>98,800.00</b>

单位：元

账龄	2016年12月31日			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面净额
1年以内（含1年）	672,073.43	100.00	33,603.67	638,469.76
合计	<b>672,073.43</b>	<b>100.00</b>	<b>33,603.67</b>	<b>638,469.76</b>

单位：元

账龄	2015年12月31日			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面净额
1年以内（含1年）	52,293.95	100.00	2,614.70	49,679.25
合计	<b>52,293.95</b>	<b>100.00</b>	<b>2,614.70</b>	<b>49,679.25</b>

## (3) 按款项性质分类情况

款项性质	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
保证金	5,504,757.30	4,171,685.00	3,463,722.00
备用金	98,627.50	197,629.39	16,208.00
关联方借款	-	10,695,630.20	-
保险赔偿款	104,000.00	672,073.43	52,293.95
代收代付款	44,895.83	37,855.58	11,277.44
合计	<b>5,752,280.63</b>	<b>15,774,873.60</b>	<b>3,543,501.39</b>

对于押金及保证金组合、备用金及代收代付款组合不计提坏账准备。

截至2017年5月31日，公司其他应收款余额为5,752,280.63元，主要系保证金、备用金、保险赔偿款及代收代付款项等。

## (3) 截至2017年5月31日，其他应收款金额前五名情况：

单位：元

单位名称	2017年5月31日	占比（%）	性质	账龄
张家港市锦丰镇环卫所	797,000.00	13.86	保证金	1年以内
张家港市市容管理处	593,638.00	10.32	保证金	1-2年
张家港市金港镇人民政府	429,425.00	7.47	保证金	1-2年
张家港市沙洲新城管理服务 有限公司	350,000.00	6.08	保证金	1-2年
大丰市财政局	344,004.00	5.98	保证金	3-4年
合计	<b>2,514,067.00</b>	<b>43.71</b>		

## (4) 截至2016年12月31日，其他应收款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	2016年12月31日	占比（%）	性质	账龄
韩宝兵	7,424,202.00	47.06	关联方借款	1年以内
杨建群	3,271,428.20	20.74	关联方借款	1年以内
张家港市市容管理处	692,638.00	4.39	保证金	1-2年
中国太平洋人寿保险股份有 限公司张家港支公司	561,700.00	3.56	保险赔偿款	1年以内
张家港市金港镇人民政府	429,425.00	2.72	保证金	1年以内
合计	<b>12,379,393.20</b>	<b>78.48</b>		

(5) 截至 2015 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名情况如下：

单位：元

单位名称	2015 年 12 月 31 日	占比 (%)	性质	账龄
张家港市市容管理处	692,638.00	19.55	保证金	1 年以内
张家港市沙洲新城管理服务 有限公司	350,000.00	9.88	保证金	1 年以内
大丰市财政局	344,004.00	9.71	保证金	1-2 年
天长市冶山镇财政所	270,000.00	7.62	保证金	1 年以内
江苏沙钢集团有限公司	260,000.00	7.34	保证金	1-2 年
<b>合计</b>	<b>1,916,642.00</b>	<b>54.10</b>		

(6) 截至 2017 年 5 月 31 日，其他应收款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的欠款。

(7) 截至 2017 年 5 月 31 日，其他应收款期末余额中的其他应收关联方款项如下：

单位：元

单位名称	2017 年 5 月 31 日	占比 (%)	性质	账龄
顾秋平	3,424.50	0.06	备用金	1 年以内
<b>合计</b>	<b>3,424.50</b>	<b>0.06</b>		

## 6、存货

(1) 存货明细构成：

单位：元

项目	2017 年 5 月 31 日			
	账面余额	比例 (%)	存货跌价准备	账面净额
原材料	3,129.49	100.00	-	3,129.49
<b>合计</b>	<b>3,129.49</b>	<b>100.00</b>	<b>-</b>	<b>3,129.49</b>

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例 (%)	存货跌价准备	账面净额
原材料	2,403.81	100.00	-	2,403.81
<b>合计</b>	<b>2,403.81</b>	<b>100.00</b>	<b>-</b>	<b>2,403.81</b>

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例 (%)	存货跌价准备	账面净额
原材料	2,876.50	100.00	-	2,876.50
<b>合计</b>	<b>2,876.50</b>	<b>100.00</b>	<b>-</b>	<b>2,876.50</b>

2017年5月末、2016年末与2015年末，公司的存货余额分别为3,129.49元、2,403.81元与2,876.50元，占流动资产的比重分别为0.01%、0.02%与0.01%，比重很低。公司存货主要由物业管理服务所需辅助材料等构成，价值较低。公司对于需求量较大或金额较大的各类服装、卫生纸品材料实行对多家供应商集中采购；

小额零星材料或属因地制宜材料，由公司采购管理领导授权分公司和项目管理处进行采购。公司存货的状况良好、无积压情况，无减值迹象，无需计提存货跌价准备。

## 7、其他流动资产

单位：元

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
待抵扣增值税	2,300.00	1,640.00	-
预付房租费	263,726.69	-	286,772.00
<b>合计</b>	<b>266,026.69</b>	<b>1,640.00</b>	<b>286,772.00</b>

公司的其他流动资产，主要系待抵扣增值税及预付房租费。

## 8、固定资产

（1）公司的固定资产主要包括机器设备、运输工具、办公设备、电子设备等，折旧按年限平均法计提。固定资产类别、预计使用年限、预计残值率和年折旧率情况如下：

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5	5	4.75
运输工具	3-10	5	9.5-19.00
办公设备	3	5	23.75
电子设备及其他	3	5	23.75

（2）2017年1-5月固定资产及折旧变动情况表：

单位：元

项目	2016年12月31日	本年增加额	本年减少额	2017年5月31日
<b>一、账面原值合计</b>	<b>8,148,593.38</b>	<b>3,904,906.19</b>	-	<b>12,053,499.57</b>
机器设备	519,750.00	-	-	519,750.00
运输工具	7,199,484.07	3,892,910.19	-	11,092,394.26
办公设备	40,171.31	-	-	40,171.31
电子设备及其他	389,188.00	11,996.00	-	401,184.00
<b>二、累计折旧小计</b>	<b>3,952,062.00</b>	<b>634,767.58</b>	-	<b>4,586,829.58</b>
机器设备	242,697.38	41,146.85	-	283,844.23
运输工具	3,365,061.87	578,020.85	-	3,943,082.72
办公设备	30,856.48	1,724.79	-	32,581.27
电子设备及其他	313,446.27	13,875.09	-	327,321.36
<b>三、减值准备小计</b>	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
电子设备及其他	-	-	-	-
<b>四、账面价值合计</b>	<b>4,196,531.38</b>	-	-	<b>7,466,669.99</b>
机器设备	277,052.62	-	-	277,052.62
运输工具	3,834,422.20	-	-	3,834,422.20



办公设备	9,314.83	-	-	7,590.04
电子设备及其他	75,741.73	-	-	73,862.64

(3) 2016年度固定资产及折旧变动情况表:

单位: 元

项目	2015年12月31日	本年增加额	本年减少额	2016年12月31日
<b>一、账面原值合计</b>	<b>5,210,411.47</b>	<b>2,985,114.91</b>	<b>46,933.00</b>	<b>8,148,593.38</b>
机器设备	509,750.00	10,000.00	-	519,750.00
运输工具	4,287,494.47	2,958,922.60	46,933.00	7,199,484.07
办公设备	32,479.00	7,692.31	-	40,171.31
电子设备及其他	380,688.00	8,500.00	-	389,188.00
<b>二、累计折旧小计</b>	<b>3,038,788.34</b>	<b>957,859.90</b>	<b>44,586.24</b>	<b>3,952,062.00</b>
机器设备	145,844.90	96,852.48	-	242,697.38
运输工具	2,588,899.79	820,748.32	44,586.24	3,365,061.87
办公设备	27,731.90	3,124.58	-	30,856.48
电子设备及其他	276,311.75	37,134.52	-	313,446.27
<b>三、减值准备小计</b>	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
电子设备及其他	-	-	-	-
<b>四、账面价值合计</b>	<b>2,171,623.13</b>	-	-	<b>4,196,531.38</b>
机器设备	363,905.10	-	-	277,052.62
运输工具	1,698,594.68	-	-	3,834,422.20
办公设备	4,747.10	-	-	9,314.83
电子设备及其他	104,376.25	-	-	75,741.73

(3) 2015年度固定资产及折旧变动情况表:

单位: 元

项目	2014年12月31日	本年增加额	本年减少额	2015年12月31日
<b>一、账面原值合计</b>	<b>4,162,059.00</b>	<b>1,066,352.47</b>	<b>18,000.00</b>	<b>5,210,411.47</b>
机器设备	299,750.00	228,000.00	18,000.00	509,750.00
运输工具	3,539,142.00	748,352.47	-	4,287,494.47
办公设备	32,479.00	-	-	32,479.00
电子设备及其他	290,688.00	90,000.00	-	380,688.00
<b>二、累计折旧小计</b>	<b>2,562,359.30</b>	<b>479,279.04</b>	<b>2,850.00</b>	<b>3,038,788.34</b>
机器设备	63,084.06	85,610.84	2,850.00	145,844.90
运输工具	2,215,399.56	373,500.23	-	2,588,899.79
办公设备	26,028.26	1,703.64	-	27,731.90
电子设备及其他	257,847.42	18,464.33	-	276,311.75
<b>三、减值准备小计</b>	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
电子设备及其他	-	-	-	-

四、账面价值合计	<b>1,599,699.70</b>	-	-	<b>2,171,623.13</b>
机器设备	236,665.94	-	-	363,905.10
运输工具	1,323,742.44	-	-	1,698,594.68
办公设备	6,450.74	-	-	4,747.10
电子设备及其他	32,840.58	-	-	104,376.25

(4) 截至2017年5月31日，公司在用的固定资产均使用状态良好，不存在淘汰、更新、大修、技术升级等情况。

(5) 截至2017年5月31日，无固定资产发生可收回金额低于账面价值的事项，不存在减值迹象，未计提固定资产减值准备。

## 9、无形资产

(1) 公司的无形资产为软件。无形资产类别、预计使用年限和年摊销率情况如下：

类别	使用年限（年）	年摊销率（%）
软件	3	33.33%

(2) 2017年1-5月无形资产及摊销变动情况表：

单位：元

项目	2016年12月31日	本年增加额	本年减少额	2017年5月31日
一、账面原值合计	<b>12,009.71</b>	-	-	<b>12,009.71</b>
软件	12,009.71	-	-	12,009.71
二、累计摊销小计	<b>1,000.81</b>	<b>1,668.01</b>	-	<b>2,668.82</b>
软件	1,000.81	1,668.01	-	2,668.82
三、减值准备小计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
四、账面价值合计	<b>11,008.90</b>	<b>1,668.01</b>	-	<b>9,340.89</b>
软件	11,008.90	1,668.01	-	9,340.89

(3) 2016年度无形资产及摊销变动情况表：

单位：元

项目	2015年12月31日	本年增加额	本年减少额	2016年12月31日
一、账面原值合计		<b>12,009.71</b>	-	<b>12,009.71</b>
软件		12,009.71	-	12,009.71
二、累计摊销小计		<b>1,000.81</b>	-	<b>1,000.81</b>
软件		1,000.81	-	1,000.81
三、减值准备小计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
四、账面价值合计		<b>11,008.90</b>	-	<b>11,008.90</b>
软件		11,008.90	-	11,008.90

## 11、长期待摊费用

(1) 2017年1-5月长期待摊费用变动表：

单位：元

项目	2016年12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2017年5月31日
代步电动车	573,081.55	382,522.32	186,752.18	-	768,851.69
合计	573,081.55	382,522.32	186,752.18	-	768,851.69

(2) 2016年度长期待摊费用变动表：

单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2016年12月31日
装修费用	13,992.00	-	13,992.00	-	-
代步电动车	95,361.13	575,986.28	98,265.86	-	573,081.55
合计	109,353.13	575,986.28	112,257.86	-	573,081.55

(3) 2015年度长期待摊费用变动表：

单位：元

项目	2014年12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2015年12月31日
装修费用	27,996.00	-	14,004.00	-	13,992.00
代步电动车	101,577.79	53,900.00	60,116.66	-	95,361.13
合计	129,573.79	53,900.00	74,120.66	-	109,353.13

## 12、递延所得税资产

单位：元

项目	2017年5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	203,117.37	812,469.50	137,540.59	550,162.36	116,228.28	464,913.11
可抵扣亏损	108,451.50	433,806.00	240,275.84	961,103.39	519,218.46	2,076,873.82
合计	311,568.87	1,246,275.50	377,816.43	1,511,265.75	635,446.74	2,541,786.93

## 13、资产减值准备计提情况

(1) 2017年1-5月资产减值准备变动表：

单位：元

项目	2016年12月31日	计提/转回	核销	2017年5月31日
坏账准备	550,162.36	262,307.14	-	812,469.50

合计	550,162.36	262,307.14	-	812,469.50
----	------------	------------	---	------------

(2) 2016 年度资产减值准备变动表:

单位: 元

项目	2015 年 12 月 31 日	计提/转回	核销	2016 年 12 月 31 日
坏账准备	464,913.11	85,249.25	-	550,162.36
合计	464,913.11	85,249.25	-	550,162.36

(3) 2015 年度资产减值准备变动表:

单位: 元

项目	2014 年 12 月 31 日	计提/转回	核销	2015 年 12 月 31 日
坏账准备	132,772.46	332,140.65	-	464,913.11
合计	132,772.46	332,140.65	-	464,913.11

## (五) 主要负债情况

单位: 元

负债及所有者权益	2017 年 5 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债			
短期借款	-	-	-
应付账款	3,239,005.50	843,097.28	541,402.30
预收款项	1,991,382.89	1,083,031.04	428,247.16
应付职工薪酬	4,934,612.36	3,729,313.25	3,221,157.14
应交税费	2,067,488.05	1,807,965.89	1,985,253.57
其他应付款	5,906,032.06	3,212,102.11	6,450,466.43
<b>流动负债合计</b>	<b>18,138,520.86</b>	<b>10,675,509.57</b>	<b>12,626,526.60</b>
非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>18,138,520.86</b>	<b>10,675,509.57</b>	<b>12,626,526.60</b>

公司的负债主要为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。应付账款主要为应付供应商款项，预收款项主要为大丰分公司预收的物业费和车位管理费，应交税费主要为应交增值税、所得税及附加税，其他应付款主要为往来款、保证金、保险费等。

具体明细及重大变化分析如下:

### 1、短期借款

报告期内，公司未与金融机构发生借款行为。

### 2、应付账款

(1) 公司最近两年一期的应付账款如下表:

单位：元

项目	2017年5月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
材料费	16,479.63	0.51	61,064.98	7.24	59,169.80	10.93
服装费	56,100.00	1.73	26,592.23	3.15	17,781.00	3.28
服务费	189,538.09	5.85	196,062.32	23.26	118,618.24	21.91
车辆及设备购置款	2,766,500.00	85.41	350,500.00	41.57	-	-
维修费	37,344.48	1.15	67,239.07	7.98	82,220.00	15.19
其他费用	173,043.30	5.35	141,638.68	16.80	263,613.26	48.69
<b>合计</b>	<b>3,239,005.50</b>	<b>100.00</b>	<b>843,097.28</b>	<b>100.00</b>	<b>541,402.30</b>	<b>100.00</b>

(2) 截至2017年5月31日应付账款余额前五名情况：

单位：元

单位名称	2017年5月31日	占比(%)	性质	账龄
福建龙马环卫装备股份有限公司	1,238,000.00	38.22	车辆款	1年以内
中联重科股份有限公司	1,233,500.00	38.08	车辆款	1年以内
张家港市沙洲车辆有限公司	249,000.00	7.69	车辆款	1年以内
无锡市香梅物业管理有限公司	188,998.09	5.84	物业管理费	1年以内
江苏三挺服饰有限公司	51,100.00	1.58	服装款	1年以内
<b>合计</b>	<b>2,960,598.09</b>	<b>91.40</b>		

(3) 截至2016年12月31日应付账款余额前五名情况：

单位：元

单位名称	2016年12月31日	占比(%)	性质	账龄
福建龙马环卫装备股份有限公司	338,000.00	40.10	车辆费	1年以内
无锡市香梅物业管理有限公司	192,062.32	22.78	物业管理费	1年以内
张家港市金港汽车维修有限公司	38,961.87	4.62	维修理费	1年以内
张家港市杨舍开发区思华劳保用品批发部	14,092.23	1.67	服装费	1年以内
张家港市北郊汽配供应站	14,017.11	1.66	维修费	1年以内
<b>合计</b>	<b>597,133.53</b>	<b>70.83</b>		

(4) 截至2015年12月31日应付账款余额前五名情况：

单位：元

单位名称	2015年12月31日	占比(%)	性质	账龄
无锡市香梅物业管理有限公司	118,618.24	21.91	物业管理费	1年以内
金港汽车维修有限公司	36,000.00	6.65	维修费	1年以内
昆山正阳蟹王水产有限公司	23,000.00	4.25	业务招待费	1年以内
张家港市第一人民商场有限责任公司	19,429.00	3.59	业务招待费	1年以内
张家港市凯丽百货有限公司	16,008.00	2.96	办公费	1年以内
<b>合计</b>	<b>213,055.24</b>	<b>39.35</b>		

(5) 截至 2017 年 5 月 31 日，应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

(6) 截至 2017 年 5 月 31 日，应付账款中无应付其他关联方的款项。

### 3、预收款项

(1) 最近两年一期的预收款项的明细

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1 年以内（含 1 年）	1,991,382.89	1,083,031.04	428,247.16
<b>合计</b>	<b>1,991,382.89</b>	<b>1,083,031.04</b>	<b>428,247.16</b>

(2) 截至 2017 年 5 月 31 日预收款项余额前五名情况：

单位：元

单位名称	2017 年 5 月 31 日	占比 (%)	性质	账龄
张家港市乡镇交通运输综合管理所	92,500.00	4.65	物业管理费	1 年以内
大丰市广电网络有限公司	10,192.75	0.51	物业管理费	1 年以内
高燕	8,008.82	0.40	物业管理费	1 年以内
中国农业发展银行张家港市支行	6,300.00	0.32	物业管理费	1 年以内
周进	6,267.25	0.31	物业管理费	1 年以内
<b>合计</b>	<b>123,268.82</b>	<b>6.19</b>		

(3) 截至 2016 年 12 月 31 日预收款项余额前五名情况：

单位：元

单位名称	2016 年 12 月 31 日	占比 (%)	性质	账龄
中国张家港外轮代理有限公司	16,200.00	1.50	物业管理费	1 年以内
张家港市江帆小学	8,166.67	0.75	物业管理费	1 年以内
浙商银行股份有限公司张家港支行	7,961.75	0.74	物业管理费	1 年以内
浦项（张家港）不锈钢加工有限公司	5,200.00	0.48	物业管理费	1 年以内
张家港保税区华庆装备科技有限公司	923.58	0.09	物业管理费	1 年以内
<b>合计</b>	<b>38,452.00</b>	<b>3.55</b>		

(4) 截至 2015 年 12 月 31 日预收款项余额前五名情况：

单位：元

单位名称	2015 年 12 月 31 日	占比 (%)	性质	账龄
张家港市江帆小学	8,166.67	1.91	物业管理费	1 年以内
张家港市隆鑫金属制品有限公司	6,773.00	1.58	物业管理费	1 年以内
刘桂富	3,445.33	0.80	物业管理费	1 年以内
张家港保税区华庆装备科技有限公司	3,057.58	0.71	物业管理费	1 年以内

陈晨	3,032.50	0.71	物业管理费	1 年以内
<b>合计</b>	<b>24,475.08</b>	<b>5.72</b>		

(5) 截至 2017 年 5 月 31 日，预收款项中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

(6) 截至 2017 年 5 月 31 日，预收款项中无应付其他关联方的款项。

#### 4、应付职工薪酬

##### (1) 应付职工薪酬

单位：元

项 目	2017 年初 余额	2017 年 1-5 月 增加	2017 年 1-5 月 减少	2017 年 05 月 31 日 余额
短期薪酬	3,679,904.65	18,121,764.65	16,938,885.26	4,862,784.04
离职后福利-设定提存计划	49,408.60	386,256.47	363,836.75	71,828.32
<b>合 计</b>	<b>3,729,313.25</b>	<b>18,508,021.12</b>	<b>17,302,722.01</b>	<b>4,934,612.36</b>

单位：元

项 目	2016 年初 余额	2016 年度 增加	2016 年度 减少	2016 年 12 月 31 日 余额
短期薪酬	3,172,696.52	34,333,019.12	33,825,810.99	3,679,904.65
离职后福利-设定提存计划	48,460.62	752,465.18	751,517.20	49,408.60
<b>合 计</b>	<b>3,221,157.14</b>	<b>35,085,484.30</b>	<b>34,577,328.19</b>	<b>3,729,313.25</b>

单位：元

项 目	2015 年初 余额	2015 年度 增加	2015 年度 减少	2015 年 12 月 31 日 余额
短期薪酬	2,586,699.82	33,560,922.42	32,974,925.72	3,172,696.52
离职后福利-设定提存计划	44,221.99	693,091.27	688,852.64	48,460.62
<b>合 计</b>	<b>2,630,921.81</b>	<b>34,254,013.69</b>	<b>33,663,778.36</b>	<b>3,221,157.14</b>

##### (2) 短期薪酬

单位：元

项目	2017 年初 余额	2017 年 1-5 月 增加	2017 年 1-5 月 减少	2017 年 5 月 31 日余额
一、工资、奖金、津贴和 补贴	3,654,625.80	17,789,939.73	16,618,530.91	4,826,034.62
二、职工福利费	-	96,104.69	96,104.69	-
三、社会保险费	25,278.85	202,577.65	191,107.08	36,749.42
其中：医疗保险费	18,384.61	157,098.06	148,755.83	26,726.84
工伤保险费	4,596.15	35,282.83	33,197.27	6,681.71
生育保险费	2,298.09	10,196.76	9,153.98	3,340.87
四、住房公积金	-	27,608.00	27,608.00	-
五、工会经费和职工教育 经费	-	5,534.58	5,534.58	-
<b>合计</b>	<b>3,679,904.65</b>	<b>18,121,764.65</b>	<b>16,938,885.26</b>	<b>4,862,784.04</b>

单位：元

项目	2016年初 余额	2016年度 增加	2016年度减 少	2016年12月31 日余额
一、工资、奖金、津贴和 补贴	3,145,897.81	33,454,508.66	32,945,780.67	3,654,625.80
二、职工福利费	-	463,102.52	463,102.52	-
三、社会保险费	24,793.81	379,801.19	379,316.15	25,278.85
其中：医疗保险费	18,031.86	297,106.99	296,754.24	18,384.61
工伤保险费	4,507.96	64,187.83	64,099.64	4,596.15
生育保险费	2,253.99	18,506.37	18,462.27	2,298.09
四、住房公积金	-	29,638.00	29,638.00	-
五、工会经费和职工教育 经费	2,004.90	5,968.75	7,973.65	-
<b>合计</b>	<b>3,172,696.52</b>	<b>34,333,019.12</b>	<b>33,825,810.99</b>	<b>3,679,904.65</b>

单位：元

项目	2015年初 余额	2015年度 增加	2015年度减 少	2015年12月31 日余额
一、工资、奖金、津贴和 补贴	2,562,529.94	32,569,013.01	31,985,645.14	3,145,897.81
二、职工福利费	-	610,103.10	610,103.10	-
三、社会保险费	22,625.21	338,814.61	336,646.01	24,793.81
其中：医疗保险费	16,454.70	259,499.63	257,922.47	18,031.86
工伤保险费	4,113.67	57,972.79	57,578.50	4,507.96
生育保险费	2,056.84	21,342.19	21,145.04	2,253.99
四、住房公积金	-	39,372.00	39,372.00	-
五、工会经费和职工教育 经费	1,544.67	3,619.70	3,159.47	2,004.90
<b>合计</b>	<b>2,586,699.82</b>	<b>33,560,922.42</b>	<b>32,974,925.72</b>	<b>3,172,696.52</b>

## (3) 设定提存计划

单位：元

项目	2017年初 余额	2017年1-5月 增加	2017年1-5月 减少	2017年5月31日 余额
基本养老保险费	45,961.48	371,211.24	350,355.69	66,817.03
失业保险费	3,447.12	15,045.23	13,481.06	5,011.29
<b>合计</b>	<b>49,408.60</b>	<b>386,256.47</b>	<b>363,836.75</b>	<b>71,828.32</b>

单位：元

项目	2016年初 余额	2016年度 增加	2016年度减 少	2016年12月31日 余额
基本养老保险费	45,079.64	714,223.48	713,341.64	45,961.48
失业保险费	3,380.98	38,241.70	38,175.56	3,447.12
<b>合计</b>	<b>48,460.62</b>	<b>752,465.20</b>	<b>751,517.20</b>	<b>49,408.60</b>

单位：元

项目	2015年初 余额	2015年度 增加	2015年度减 少	2015年12月31日 余额
基本养老保险费	41,136.73	644,841.92	640,899.01	45,079.64



失业保险费	3,085.26	48,249.35	47,953.63	3,380.98
合计	<b>44,221.99</b>	<b>693,091.27</b>	<b>688,852.64</b>	<b>48,460.62</b>

## 5、应交税费

单位：元

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	736,819.57	535,971.56	-
营业税	-	-	564,802.22
企业所得税	1,247,607.97	1,207,727.24	1,352,433.27
个人所得税	1,112.08	1,680.29	338.25
城市维护建设税	45,667.89	36,198.57	39,207.15
其他税费	-	-	105.00
教育费附加	36,280.54	26,368.23	28,075.03
印花税	-	20.00	292.65
合计	<b>2,067,488.05</b>	<b>1,807,965.89</b>	<b>1,985,253.57</b>

## 6、其他应付款

(1) 公司最近两年一期的其他应付款如下表：

单位：元

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
费用报销	62,876.03	51,227.46	45,303.90
押金	16,890.00	15,690.00	16,648.59
赔偿款	-	223,000.00	-
保险费	77,310.02	-	-
关联方借款	1,162,361.11	-	4,391,536.93
保证金	2,992,640.00	2,007,229.00	1,614,729.00
代收垃圾清运费	124,532.37	113,066.37	136,219.37
暂收待付公共能耗	1,379,828.23	709,262.12	203,759.31
其他	89,594.30	92,627.16	42,269.33
合计	<b>5,906,032.06</b>	<b>3,212,102.11</b>	<b>6,450,466.43</b>

截止 2017 年 5 月 31 日，公司其他应付款余额为 5,906,032.06 元，主要系关联方借款、保证金、暂收代付公共能耗（即向提供住宅物业服务的小区住户根据其户型大小收取的水电费、水电维修及电梯维护费）等。

(2) 截至 2017 年 5 月 31 日，期末其他应付款中欠款金额前五名情况：

单位：元

单位名称	2017年5月31日	占比(%)	性质	账龄
杨建群	1,162,361.11	19.68	关联方借款	1年以内
无锡市香梅物业管理服务有限公司	100,000.00	1.69	保证金	2-3年
中华联合财产保险股份有限公司工业园区支公司	59,541.37	1.01	保险费	1年以内
胡书春	20,060.00	0.34	代收水电维修费	1年以内

中国太平洋人寿保险股份有限公司张家港支公司	17,768.65	0.30	保险费	1年以内
<b>合计</b>	<b>1,359,731.13</b>	<b>23.02</b>		

(3) 截至 2016 年 12 月 31 日，期末其他应付款中欠款金额前五名情况：

单位：元

单位名称	2016 年 12 月 31 日	占比 (%)	性质	账龄
杨建群	303,196.72	9.44	关联方借款	1 年以内
向波	178,000.00	5.54	赔偿款	1 年以内
江苏晟大置业有限公司	126,729.00	3.95	保证金	3-4 年
无锡市香梅物业管理服务有限公司	100,000.00	3.11	保证金	其中 50,000.00 元为 1-2 年；50,000.00 元为 2-3 年
唐赵桃	45,000.00	1.40	赔偿款	1 年以内
<b>合计</b>	<b>752,925.72</b>	<b>23.44</b>		

(4) 截至 2015 年 12 月 31 日，期末其他应付款中欠款金额前五名情况：

单位：元

单位名称	2015 年 12 月 31 日	占比 (%)	性质	账龄
杨建群	3,522,748.63	54.61	关联方借款	1 年以内
韩宝兵	868,788.30	13.47	关联方借款	其中 837,806.00 元为 1 年以内，30,982.30 元为 1-2 年
江苏晟大置业有限公司	126,729.00	1.96	保证金	2-3 年
无锡市香梅物业管理服务有限公司	100,000.00	1.55	保证金	其中 50,000.00 元为 1 年以内；50,000.00 元为 1-2 年
武展昭	30,587.00	0.47	报销款	1 年以内
<b>合计</b>	<b>4,648,852.93</b>	<b>72.07</b>		

(5) 截至 2017 年 5 月 31 日，其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项如下：

单位：元

单位名称	2017 年 5 月 31 日	占比 (%)	性质	账龄
杨建群	1,162,361.11	19.68	往来款	1 年以内
<b>合计</b>	<b>1,162,361.11</b>	<b>19.68</b>		

(6) 截至 2017 年 5 月 31 日，其他应付款中应付其他关联方的款项如下：

单位名称	2017 年 5 月 31 日	占比 (%)	性质	账龄
陈刚	41,149.00	0.70	报销款	1 年以内
蒋凤霞	9,943.00	0.17	报销款	1 年以内
施佰强	2,677.33	0.05	报销款	1 年以内

合计	53,769.33	0.92	
----	-----------	------	--

## （六）报告期股东权益情况

单位：元

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
实收资本（股本）	20,000,000.00	30,100,000.00	6,000,000.00
资本公积		-	-
盈余公积	197,073.75	197,073.75	197,073.75
未分配利润	621,603.86	-368,080.70	-110,599.27
所有者权益合计	20,818,677.61	29,928,993.05	6,086,474.48
归属于母公司股东权益合计	20,818,677.61	29,928,993.05	6,086,474.48

报告期内，公司股东权益变动主要系股东股权转让、增资、减资形成。股东股权转让、增资及减资情况详见本《公开转让说明书》之“第一节基本情况”之“三、公司的股权结构、股东及股本演变情况”之“（五）公司股本形成及变化”。

## 六、关联方、关联方关系及交易

### （一）关联方信息

#### 1、存在控制关系的关联方

关联方名称（姓名）	与公司的关联关系
韩宝兵、杨建群夫妇	公司的实际控制人
南通创美环境科技有限公司	公司的全资子公司

#### 2、存在非控制关系的关联方

序号	关联方名称（姓名）	与公司的关联关系
1	张家港保税区创美企业管理合伙企业（有限合伙）	本公司股东，持股比例为10%，实际控制人韩宝兵担任普通合伙人、执行事务合伙人
2	张家港市丰圣科技发展有限公司	本公司控股股东韩宝兵控制的企业
3	张家港市创美保洁搬家有限公司	已注销
4	张家港祥和物业服务有限公司	本公司控股股东韩宝兵近亲属韩宝祥控股的企业
5	苏州美居物业管理有限公司	本公司控股股东韩宝兵近亲属韩宝顺控股的企业
6	顾秋平	本公司董事
7	施佰强	本公司董事
8	赵明珠	本公司董事
9	蒋凤霞	本公司财务负责人
10	杨剑	本公司监事会主席

11	孙岩	本公司监事
12	陈刚	本公司职工监事

除上述关联方外，公司的董事、监事及高级管理人员的关系密切的家庭成员及其控制或者担任董事、高级管理人员的其他企业也是公司的关联方。关系密切的家庭成员包括配偶、父母、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。

## （二）关联方交易

### 1、经常性关联交易

#### （1）采购商品和接受劳务的关联交易

##### 1) 关联租赁

报告期内，公司的关联租赁主要系①公司向关联方实际控制人韩宝兵与杨建群租赁办公场所，②锦丰分公司向关联方顾秋平、倪志刚租赁办公场所，上述两项关联交易按照同地段市场公允价格收取租金。

#### ①关联租赁在采购总额中的占比情况

单位：元

关联方名称	关联交易内容	2017年1-5月		2016年度		2015年度	
		金额	占采购总额比重	金额	占采购总额比重	金额	占采购总额比重
韩宝兵、杨建群	办公场所租赁	170,697.60	2.02%	428,109.63	3.72%	430,158.00	5.11%
顾秋平、倪志刚	办公场所租赁	3,750.00	0.04%	-	-	-	-

#### ②关联租赁对利润的影响情况

单位：元

关联方名称	关联交易内容	2017年1-5月		2016年度		2015年度	
		金额	占利润总额比重	金额	占利润总额比重	金额	占利润总额比重
韩宝兵、杨建群	办公场所租赁	170,697.60	12.75%	428,109.63	1813.48%	430,158.00	-17.47%
顾秋平、倪志刚	办公场所租赁	3,750.00	0.28%	-	-	-	-

#### （2）出售商品和提供劳务的关联交易

报告期内，公司无出售商品和提供劳务的经常性关联交易。

## 2、偶发性关联交易

### （1）采购商品和接受劳务的关联交易

报告期内，公司无采购商品和接受劳务的偶发性关联交易。

### （2）出售商品和提供劳务的关联交易

报告期内，公司无出售商品和提供劳务的偶发性关联交易。

### （3）关联方资金往来

#### ①2017年1-5月的关联方资金往来：

单位：元

关联方	期初拆出数	本期拆入数	本期拆出数	期末拆入数
韩宝兵	7,424,202.00	7,500,000.00	75,798.00	-
杨建群	3,271,428.20	17,700,821.06	13,267,031.75	1,162,361.11

#### ②2016年度的关联方资金往来：

单位：元

关联方	期初拆入数	本期拆入数	本期拆出数	期末拆出数
韩宝兵	868,788.30	656,384.00	8,949,374.30	7,424,202.00
杨建群	3,522,748.63	12,167,451.67	18,961,628.50	3,271,428.20

#### ③2015年度的关联方资金往来：

单位：元

关联方	期初拆入数	本期拆入数	本期拆出数	期末拆入数
韩宝兵	404,300.20	1,037,806.00	573,317.90	868,788.30
杨建群	303,196.72	14,712,689.91	11,493,138.00	3,522,748.63

报告期内，公司存在资金被关联方韩宝兵与杨建群占用的情形。公司与其发生的上述资金拆借行为，是为满足相关方的临时资金周转需求，不是商业行为。2017年5月，相关关联方已全部归还所占用的公司资金。截至本公开转让说明书披露之日，公司不存在控股股东及其他股东的借款占用余额。

报告期内资金占用行为统计如下：（1）在2015年度，韩宝兵发生占用公司资金的事项6次，共573,317.90元，杨建群发生占用公司资金的事项32次，共11,493,138.00元；（2）在2016年度，韩宝兵发生占用公司资金的事项6次，共8,949,374.30元，杨建群发生占用公司资金的事项9次，共18,961,628.50元；（3）在2017年1-5月，韩宝兵发生占用公司资金的事项1次，共75,798.00元，杨建群发生占用公司资金的事项17次，共13,267,031.75元。

报告期间内资金归还行为统计如下：（1）在2015年度，韩宝兵归还已占用公司资金的事项5次，共1,037,806.00元，杨建群归还已占用公司资金的事项

29次，共14,712,689.91元；（2）在2016年度，韩宝兵归还已占用公司资金的事项5次，共656,384.00元，杨建群归还已占用公司资金的事项18次，共12,167,451.67元；（3）在2017年1-5月，韩宝兵归还已占用公司资金的事项3次，共7,500,000.00元，杨建群归还已占用公司资金的事项21次，共16,538,459.95元。报告期末资金拆入余额1,162,361.11元系为公司向股东杨建群临时拆入的周转资金。

公司对于相关关联方资金占用的会计处理及时、相关凭证和记录保存完整，不存在占用金额不明确、期间不明确、还款情况不明确以及长期恶不归还的情况。公司的资金拆借行为主要发生在股份公司成立以前，未履行资金拆借的内部程序，也未签署相关协议，亦未约定利息，有限公司时期的《公司章程》对关联交易的决策和执行没有特别的规定，也未制定规范关联交易的相关制度，公司在报告期内的关联资金往来均为满足相关方的临时资金周转需求，公司在有限公司阶段的资金管理未严格规范。

报告期内，公司与关联方进行的资金拆借行为属于民间借贷。《贷款通则》第二条规定“本通则所称贷款人，系指在中国境内依法设立的经营贷款业务的中资金融机构。贷款系指贷款人对借款人提供的并按约定的利率和期限还本付息的货币资金。”有限公司报告期内资金拆出及资金拆入对方均不是“经营贷款业务的中资金融机构”，故有限公司报告期内资金拆借不属于《贷款通则》的调整范围。但根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》的规定，法人之间、其他组织之间以及它们相互之间为生产、经营需要订立的民间借贷合同，除存在《中华人民共和国合同法》第五十二条、《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第十四条规定的情形外，当事人主张民间借贷合同有效的，人民法院应予支持。

按照银行一年期贷款基本利率4.35%测算，测算的利息金额如下：

	2017年1-5月	2016年度	2015年度
占用资金发生额	13,342,829.75	27,911,002.80	12,066,455.90
资金占用费	239,734.66	106,477.44	53,939.05
占当期营业收入的比重	0.92%	0.22%	0.12%
占当期净利润的比重	24.22%	-41.35%	-2.86%

经测算，2017年1-5月、2016年度与2015年度公司应向关联方收取的资金占用费分别为239,734.66元、106,477.44元与53,939.05元，占当期营业收入的比重分别为0.92%、0.22%与0.12%，占当期净利润的比例分别为24.22%、-41.35%与-2.86%。报告期内的关联方资金拆借行为仅用于临时资金周转，上述

关联方于本公开转让说明书披露之前已将占用资金全部归还至公司，未对公司日常经营活动及持续经营能力造成重大不利影响。上述关联方借款于2017年8月16日公司召开的2017年第一次临时股东大会上审议通过的《关于确认公司报告期内关联交易事项的议案》中得到全体股东一致补充确认，未损害公司股东利益。

公司于2017年8月16日依法召开了创立大会暨首次股东大会，依据《公司法》的相关规定，通过了《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》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《防范控股股东及其他关联方资金占用制度》等一系列重大制度，对公司对外担保、关联方交易等重要事项均进行了相应的规定，严格按照相关制度的规定对重大事项进行决策与执行，完善了专项治理制度。此外，公司实际控制人、股东、董事、监事、高级管理人员出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，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。截至本公开转让说明书披露日，公司不存在向控股股东、实际控制人及其控制的其他企业拆出资金的情况，上述制度得到有效执行，不存在违反公司控股股东、实际控制人及公司管理层就关联交易及关联方资金占用情况的承诺的情况。

#### （4）其他关联交易

##### 1) 为关联方提供担保

2016年11月8日，关联方韩宝兵与张家港昌盛农村小额贷款有限公司签订《短期借款合同》（合同编号：张昌农贷借字（2016）第0202048号），借款金额为730万元人民币，借款期限为2016年11月9日至2016年11月11日（共3天），月利率为13.8%，由公司与关联方股东杨建群共同提供连带责任保证担保。同日，由韩宝兵、张家港昌盛农村小额贷款有限公司、公司及张家港市坤曜贸易有限公司就上述《短期借款合同》又签订了《补充协议》，确认由公司代关联方韩宝兵向张家港市坤曜贸易有限公司履行本金还款义务，公司该笔担保义务变更为代偿债务，并于同年11月10日依约支付。

2017年3月10日，公司召开股东会，全体股东一致通过了《公司章程修订案》，并将公司注册资本由10,600万元减至2,000万元。2017年3月17日，公司在《张家港日报》发布了《减资公告》。2017年5月31日，公司就上述减资、变更经营范围以及股权转让等事项在张家港市市场监督管理局办理完成了工商变更登记手续。2017年5月31日，公司财务部对公司账面实收资本进行了调减，同时公司应付韩宝兵减资款730万元（由于公司股东韩宝兵、杨建群系夫妻关系，

二人在公司财产为夫妻共同财产，公司财务部在确认应付股东减资款时，实际确认向韩宝兵应付共计 740 万元，向杨建群应付 270 万元；韩宝兵、杨建群和创美城市签订的《三方补充协议》，对该减资款分配情况进行了补充确认，确保无财产归属纠纷），同日，公司与韩宝兵签订了《债权债务抵销协议》，双方确认同意韩宝兵以该笔 730 万元减资返还款抵销其应付公司的 730 万元代偿款。

至此，公司对控股股东、实际控制人韩宝兵对外借款的担保和代偿以及公司应付韩宝兵的减资返还款全部了结。截止报告期末，公司不存在被控股股东及其他股东占用资金情形。

### （三）关联方往来余额明细表

单位：元

期间	项目	关联方	账面余额	所占余额比例 (%)
2017 年 5 月 31 日	其他应收款	顾秋平	3,424.50	0.06%
	其他应付款	杨建群	1,162,361.11	19.68%
		陈刚	41,149.00	0.70%
		蒋凤霞	9,943.00	0.17%
		施佰强	2,677.33	0.05%
2016 年 12 月 31 日	其他应收款	杨建群	3,271,428.20	20.74%
		韩宝兵	7,424,202.00	47.06%
		陈刚	3,500.00	0.02%
	其他应付款	顾秋平	3,507.00	0.11%
		蒋凤霞	661.00	0.02%
		施佰强	1,844.00	0.06%
		孙岩	451.14	0.01%
杨剑	2,586.00	0.08%		
2015 年 12 月 31 日	其他应付款	杨建群	3,522,748.63	54.61%
		韩宝兵	868,788.30	13.47%
		顾秋平	253.00	0.004%
		施佰强	7,357.90	0.11%
		孙岩	700.00	0.01%
		杨剑	1,545.00	0.02%

### （四）关联交易决策程序执行情况

上述关联交易发生在有限公司阶段，公司未制定具体的关联交易决策制度，亦未对相关关联交易履行相关决策程序。

为了规范公司与关联方之间的关联交易，维护公司股东特别是中小股东的合法权益，保证公司与关联方之间的关联交易的公允、合理，公司根据相关法律法规和规范性文件的规定，已在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会



议事规则》及《关联交易决策制度》中规定了股东大会、董事会在审议关联交易事项时关联股东、董事回避表决机制和其他公允决策程序，且相应的规则已经股东大会审议通过。

同时，为了建立防止控股股东或实际控制人占用公司资金的长效机制，杜绝控股股东及实际控制人资金占用行为的发生，公司制定并审议通过了《防范控股股东及其他关联资金占用制度》。

另外，公司出具了《关于不存在资产被控股股东、实际控制人占用以及为控股股东、实际控制人提供担保情形的说明》，该说明表示截至说明出具日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人以及其控制的企业以借款方式占用的情形。

## 七、提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）期后事项

截止本公开转让说明书披露之日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

### （二）或有事项

截至本公开转让说明书披露之日，公司无需要披露的或有事项。

### （三）其他重要事项

1、公司员工徐梅华因上班途中意外摔伤，于2017年7月20日向淮安市清江浦区人民法院提起诉讼，要求公司和中国太平洋财产保险股份有限公司张家港支公司共同赔偿治疗费17038.67元及误工费、护理费等费用。2017年10月16日，江苏省淮安市清江浦区人民法院作出“（2017）苏0812民初6127号”《民事判决书》，判决驳回原告诉讼请求。

2、公司员工陆保华进行街道环卫作业时、因其它车辆违章驾驶导致其发生交通事故身亡，陆保华近亲属将公司作为被告向张家港市人民法院提起诉讼。2017年9月13日，张家港市人民法院作出“（2017）苏0582民初8330号”《民事调解书》，由创美股份赔偿原告因陆保华死亡造成的损失合计86万元，扣除已经支付的10万元，还应赔偿76万元，其中应于2017年9月22日前支付50万元，余款于2017年11月25日前履行。经查看公司相关财务凭证，公司已向陆保华近亲属支付第一笔50万元赔偿。

## 八、报告期内资产评估情况

### （一）股份制改革用净资产评估

公司整体变更为股份公司时，委托国众联资产评估土地房地产估价有限公司以2017年5月31日为评估基准日对公司的净资产公允价值进行评估。2017年7月31日，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具了国众联评报字（2017）第2-0703号《江苏创美物业服务有限公司拟进行股份制改造所涉及的净资产价值资产评估报告》。评估报告的有效期为自评估基准日2017年5月31日起一年内。

#### 1、资产评估的方法

采用资产基础法评估结果作为本次评估的结论。

#### 2、资产评估的结果

单位：万元

项目	资产评估前的账面价值	评估值	增减变动	增减变动比例(%)
净资产	2,081.87	2,162.72	80.85	3.88

公司整体变更为股份公司后延续原账面值进行核算，未根据本次资产评估结果进行调账。

## 九、股利分配政策和历年分配情况

### （一）报告期内的股利分配政策

公司整体变更为股份公司之前，公司章程未就股利分配政策作出具体规定。

### （二）股票公开转让之后的股利分配政策

公司重视投资者特别是中小投资者的合理投资回报，制定持续、稳定的利润分配政策。根据《公司章程》，公司自股票挂牌公开转让后，公司实行同股同利的股利政策，按股东所持有的股份份额，以现金、股票或其他法律认可的方式进行分配。具体分配方式如下：

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达到公司注册资本的50%以上可以不再提取。

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，可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损、提取公积金后所余税后利润，可以按照股东持有的股份比例分配，但《公司章程》规定不按持股比例分配的除外。

股东大会或者董事会违反规定，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。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

### **（三）公司最近两年一期股利分配情况**

公司最近两年一期未对股利进行分配。

## **十、风险因素**

### **（一）公司治理机制不能适应公司发展的风险**

在有限公司阶段，公司法人治理结构和制度尚不够健全，内部控制机制有欠缺。在股份公司成立后虽然制定了一系列公司制度，初步建立了较全面的公司治理机制，但公司法人治理结构还须进一步完善，公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

应对措施：公司将不定期组织高层管理层人员学习培训，积极接受主办券商辅导，提升公司高层管理人员参与公司治理的能力，适应股份公司形式下的公司治理机制；充分发挥监事会对公司经营决策和执行的监督作用。

### **（二）社会保险费及住房公积金补缴及处罚风险**

由于所从事行业特点的原因，公司员工流动较大，未全部缴纳城镇社会保险费和住房公积金。实际控制人韩宝兵已出具承诺，如果公司因社保和公积金问题被主管部门要求补缴的，由其代公司足额补缴相关款项，公司由此而受到处罚的，由承担处罚款项，无需公司承担任何补缴和罚款责任，确保公司不会因此而受到经济损失；同时公司也将逐步增加社保和公积金缴纳的覆盖率，积极完善公司员工社会保障情况。尽管如此，公司仍存在被有关主管部门要求补缴社会保险费和住房公积金的风险，同时公司及子公司有可能因此受到有关主管部门的处罚风

险，并由此影响公司声誉和长远发展。

应对措施：公司实际控制人已出具相关承诺，无条件承担由于公司未给所有员工缴纳社保和公积金受到行政处罚或补缴从而对公司造成的经济损失，并承担从管理层面推动公司逐步加大社保和公积金缴纳的覆盖面，加强和完善公司员工的社会保障措施。

### （三）经营资质和业务许可证未能取得或存续的风险

根据《城市生活垃圾管理办法》（2007年7月1日起施行，2015年5月4日修正）规定，从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输的企业，应当取得城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证。未取得城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证的企业，不得从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输活动。

虽然住房和城乡建设部于2011年09月07日发布并生效的《住房和城乡建设部关于废止〈城市燃气安全管理规定〉、〈城市燃气管理办法〉和修改〈建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定〉的决定》删除了《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》中的“五、从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务审批条件”部分相关内容，取消了原规定的颁发从事城市生活垃圾清扫、收集、运输服务许可证需符合的特定审批条件，根据相关法律、法规及部门规章等规定，城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证的颁发不要求相关企业具备《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》等文件所规定的特定审批条件，但提供城市生活垃圾清扫、收集、运输服务的企业按照招投标等公平竞争方式成为服务提供商之后仍应取得由当地业务主管部门颁发的《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》。

公司目前在张家港市、南通市、天长市、安徽涡阳县、盐城市大丰区等地涉及从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务，但仅在张家港市获发了《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》。由于各地对城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务的许可经营执行的管理政策和方式存在差异，部分地区暂未严格执行《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》发放机制，因而公司在部分地区暂未取得《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》，根据相关主管部门出具《证明》及相关招投标文件，公司通过招投标等公开竞争方式在相关地区开展城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务业务，符合城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输业务许可的必要条件。

尽管如此，在公司暂未获发许可证的地区，公司的环卫服务项目仍存在可能

因未取得上述许可证被相关主管部门终止项目并处罚的风险，从而直接影响公司环卫服务业务的正常经营。

应对措施：公司实际控制人已出具了承诺，将推动公司继续与项目所在地的相关主管部门进行协调沟通，依法申领《城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输服务许可证》；如因未取得许可而受到行政处罚，愿意全部承担由此对公司产生的经济损失。

#### **（四）劳务成本上涨风险**

公司所属的物业管理行业为劳动密集型行业。报告期内，随着公司业务规模的不断扩大，公司的人工成本有所上升。2015年度、2016年度和2017年1-5月，公司人工成本分别占营业成本的比例为80.02%、78.00%与79.49%。近年来，我国各地平均工资水平持续上涨，同时公司的员工人数持续增加，公司面临较大的劳务成本上涨压力。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于在业务扩张的同时有效地控制劳务成本增加的能力。公司积极推进机械化以应对劳务成本上涨的压力，但无法保证能持续有效地控制或降低劳务成本。如果公司无法持续地应对劳务成本上涨的压力，公司的业务发展、经营业绩及财务状况将受到不利影响。

应对措施：公司积极推进物业服务过程中的机械化、自动化与信息化，用机器来替代可替代人工的服务项目，并且未来通过将部分物业管理服务委托于第三方来降低劳动成本。

#### **（五）经营活动产生的现金流不足可能产生的运营风险**

公司2017年1-5月、2016年度与2015年度经营活动产生的现金流量净额分别为-593,887.73元、855,895.50元与-1,916,303.97元。公司报告期末的经营活动产生的现金流量净额为负值的主要原因系公司处于上升期，随着新承接的项目增加，公司需要支付的人工工资等付现成本较高，而应收账款回款需要一定的周期所致。如果未来公司在业务扩张的同时，不能提高资金周转速度，则公司可能会存在经营活动产生的现金流不足，从而影响公司的正常运营的情形。

应对措施：公司通过加强客户管理与项目合同台账管理，结合有效的账款催收制度来提高资金周转速度，同时，通过提高人工管控水平，提高作业的机械化水平等来提高经营活动现金流。

## （六）市场竞争风险

我国物业管理企业众多，市场高度分散，竞争激烈。根据中国物业管理协会发布的《2015年全国物业管理行业发展报告》，截止2014年底全国物业管理服务企业数量约10.5万家，平均管理面积仅15.7万平方米。近年来，行业集中度迅速上升，整体竞争风险加剧。公司如果未能在未来发展中不能扩张规模并加快管理物业的规模、提升管理优势及成本优势，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

同时，作为物业管理创新业务之一的环卫运营等公共物业服务，目前市场总体呈现“小、散、乱”的现状，市场化运营服务公司规模较小、数量较多；运营服务处于“散兵”状态，环卫运营服务行业呈现集中度低、区域性明显等特点。率先市场化的城市正在经历接近一年的成功运营后对其他地区形成了较强的示范效应，也为运营企业带来了品牌效应，未来行业格局可能走向寡头抢拼市场的局面。公司如果未能在未来发展中不能扩大品牌影响力，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

应对措施：公司将继续以城乡环卫等公共物业服务、工业及机关物业服务的基础，并积极开拓环卫一体化等领域管理服务，作为新的发力点，增强企业自身竞争力，塑造高品质“管家”形象。

## （七）政策变化的风险

随着中央层面、各地方物业管理法规的陆续颁布实施，政府对物业管理的发展进行了诸多努力和规范，给整个行业的发展带来了良好的机遇。面向未来，产业政策的推动作用仍将是影响物业管理公司行业增长的重要因素。考虑到物业管理行业关乎民生的特性，物业管理行业的发展仍将面临出台不利政策的风险。

同时，公司大部分物业类型为政府机关和公共物业服务，如果未来中央政府或地方政府出台缩减财政开支及政府办公费用等措施，将会直接影响政府机关和公共物业服务的物业管理招标数量，对公司继续扩大经营产生不利影响。

应对措施：公司将以本次新三板挂牌为契机，加速推进产业规模化，进一步完善管理体制，提升服务品质，全面提高经营规模和市场竞争力。

## （八）业务区域集中风险

报告期内，公司物业管理业务区域集中于江苏省，来自于江苏省内的收入占95%以上，地域的集中度较高。报告期内公司已积极开拓外埠市场，且公司计划未来拓展全国其他区域的物业管理服务市场，但就目前而言一旦出现江苏省内竞争加剧或地区政府政策环境、经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

应对措施：公司将积极开拓江苏省以外物业管理业务区域，以降低区域集中风险。

## （九）实际控制人控制不当的风险

公司股东数量较少，实际控制人为韩宝兵、杨建群夫妇，二人直接持有公司股份合计达到1,800.00万股，并通过创美企业间接持有公司股份200.00万股，合计持股数量占公司总股本比例为100%，处于绝对控制地位。同时，韩宝兵担任公司董事长兼总经理职务，杨建群担任董事、副总经理，在公司重大事项决策、监督、日常经营管理上可施予重大影响。因此，未来公司存在实际控制人利用其绝对控制地位对重大事项施加影响，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。

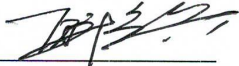
应对措施：公司已按照全国股份转让系统的要求建立了股东大会、董事会、监事会议事规则，以及《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理办法》、《利润分配管理制度》、《防范控股股东及其他关联资金占用制度》、《信息披露管理制度》及《投资者关系管理办法》等一系列内部控制制度，将有助于防止公司发生实际控制人不当控制情形。


## 第五节 有关声明

### 一、本公司全体董事、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、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

  
韩宝兵

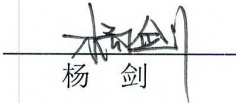
  
杨建群

  
顾秋平

  
施佰强

  
赵明珠

全体监事：


  
杨剑

  
孙岩

  
陈刚

全体高级管理人员：

  
韩宝兵

  
杨建群

  
蒋凤霞

江苏创美城市服务股份有限公司

2017年11月16日



## 二、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: 张

兰 荣

项目负责人: 丁鹏

丁 鹏

项目小组成员:

丁鹏

丁 鹏

魏旻

魏 旻

项彩英

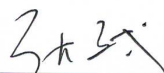
项彩英



### 三、律师声明

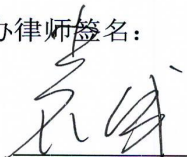
本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书中不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签名：

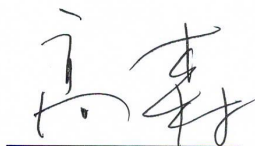


张 斌

经办律师签名：



袁 成



高 森

万商天勤（上海）律师事务所

2017年11月16日



#### 四、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读江苏创美城市服务股份有限公司公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书中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： 陈胜华  
陈胜华

签字注册会计师： 马海福 万斌  
马海福                      万斌

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

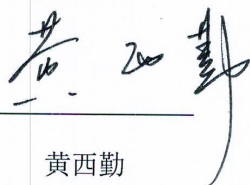




## 五、评估机构声明

本所及签字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所出具的资产评估报告无矛盾之处。本所及签字资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书中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。

评估机构负责人：

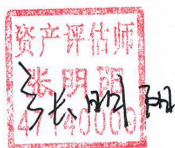


黄西勤

签字资产评估师：



岳修恒



张明阳

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



2017年11月16日

## 第六节 附件

### 一、备查文件

- （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（草案）》
- （五）全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见

### 二、信息披露平台

本公司公开转让股票申请已经全国股份转让系统审查同意，本公司的股票将在全国股份转让系统公开转让，公开转让说明书及附件披露于全国股份转让系统指定信息披露平台 [www.neeq.com.cn](http://www.neeq.com.cn) 或 [www.neeq.cc](http://www.neeq.cc)，供投资者查阅。