

公告编号：2017-009

证券代码：834669

证券简称：美易家

主办券商：国信证券



美易家

NEEQ :834669

深圳市美易家商务服务集团股份有限公司
(Shenzhen Home E&E Commercial
Services Group Co., Ltd.)

年度报告

2016

公司年度大事记



公司上半年完成首次定向增发，并于 2016 年 5 月完成工商变更，注册资本增至 30,150,752 元。



2016 年 9 月，美易家向子公司深圳市花样年国际物业服务有限公司增加注册资本至人民币 2000 万元。



中国物业管理行业协会于 2016 年 11 月 29-30 日在广州举办首届物业管理产业博览会暨第二届中国物业管理创新发展论坛，美易家荣获“优秀组织奖”。

目 录

第一节 声明与提示..... 3

第二节 公司概况 5

第三节 会计数据和财务指标摘要 7

第四节 管理层讨论与分析..... 10

第五节 重要事项 19

第六节 股本变动及股东情况..... 22

第七节 融资及分配情况 23

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况 25

第九节 公司治理及内部控制..... 27

第十节 财务报告 31

释义

释义项目		释义
美易家、股份公司、公司	指	深圳市美易家商务服务集团股份有限公司, 在用以描述公司资产与业务情况时, 根据文意需要, 亦包括其各子公司
美易家有限、有限公司	指	深圳市花样年物业服务集团有限公司, 系美易家的前身、深圳市美易家商务服务集团有限公司
花样年集团	指	花样年集团(中国)有限公司
美利家	指	深圳市美利家投资合伙企业(有限合伙)
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书、新业务负责人、助理总经理
股东大会	指	深圳市美易家商务服务集团股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市美易家商务服务集团股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市美易家商务服务集团股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
主办券商/国信证券	指	国信证券股份有限公司
会计师事务所	指	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》
《公司章程》	指	深圳市美易家商务服务集团股份有限公司公司章程
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2016 年 1-12 月
上海锦年	指	上海锦年酒店管理有限公司, 系上海柏雅投资管理有限公司前身
牛田机电	指	深圳市牛田机电设备工程有限公司
彩生活	指	香港上市公司彩生活服务集团有限公司
名镌装饰	指	深圳市名镌装饰设计工程有限公司
国际物业	指	深圳市花样年国际物业服务集团有限公司
成都花样年	指	成都市花样年物业服务集团有限公司
莲塘物业	指	深圳市莲塘物业管理有限公司
君安物业	指	江西省君安物业管理有限公司
合肥花样年	指	合肥花样年物业服务集团有限公司
古南酒业	指	成都市古南酒业有限公司
友联置业	指	南昌市友联置业有限公司
美易年	指	南京美易年不动产经营管理有限公司
美之年	指	深圳市美之年资产管理有限公司
万象美	指	万象美物业管理有限公司
长白山	指	吉林省长白山旅游度假区物业管理有限公司
住宅类物业	指	指纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅社区物业
城市综合体	指	城市综合体是以建筑群为基础, 融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐等多种功能于一体的城市经济聚集体
写字楼	指	为商务、办公活动提供空间的建筑及附属设施、设备和场地, 也称专业商业办

		公用楼,用于办公的建筑物,或者说是由办公室组成的大楼,作用是集中进行信息的收集、决策的制定、文书工作的处理和其他形式的经济活动管理
服务式公寓	指	为商住客人提供一个完整、独立、具有自助式服务功能的住宿设施,其公寓客房由一个或多个卧室组成,并一般带有独立的起居室、以及装备齐全的厨房和就餐区域
资产运营	指	资产运营服务主要是指公司通过专业化、标准化、人性化运营管理,为产权所有人及物业使用者提供类酒店服务、资产托管服务及其他增值服务,从而提升资产价值,促进资产的保值增值
绿化	指	指栽植防护林、路旁树木、农作物以及居民区和公园内的各种植物等
保洁	指	指物业环境和卫生的清洁和保持
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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

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

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

重要风险提示表

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
一、关联方业务依赖风险	报告期内, 公司存在为关联方提供物业管理服务的行为, 2016 年度, 公司为关联方提供服务金额为 65, 450, 983. 27 元, 占当年营业收入比例为 19. 74%。如果公司关联方出现与公司终止合作的情况, 将对公司的收入及利润带来影响。
二、公司实际控制人不当的风险	公司实际控制人曾宝宝处于绝对控股地位, 虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构, 但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位, 通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制, 可能影响公司的正常经营, 为公司持续健康发展带来风险。
三、市场竞争风险	近几年, 国内物业管理公司数量众多, 竞争比较激烈, 随着市场的竞争越发激烈, 物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化, 因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力, 扩大品牌影响力, 并积极进行转型升级, 可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。
四、公司资质不获续期的风险及所管项目不获业主委员会续签的风险	由于物业管理资质由政府相关部门进行管理和审核, 且物业管理资质与公司所能承接项目的规模直接相关, 因此公司存在物业管理资质不获续期的风险。一旦公司物业管理资质不获续期, 公司现已管理的项目将面临不符合国家相关法规规定的风险, 且公司将难以承接新的物业管理项目。由于《物业管理条例》规定选聘和解聘物业服务企业由业主共同决定。但未来随着项目业主委员会相继成立, 公司存在因为服务质量等原因未达到业主要求, 不获现有管理物业的业主继续委任的风险较低。
五、劳务成本上涨风险	公司维持和提高现有盈利水平的能力部分取决于经营成本(尤其劳务成本)的控制, 因此劳务或其他经营成本的增加可能对公司利润及经营业绩造成重大不利影响。如果公司在业务继续增长时不能有效控制及降低劳务及其他经营成本, 公司的业务状况、财务状况及经营业绩可能受到不利影响。
六、法律政策风险	报告期内, 公司大部分的营业收入来自于提供物业管理服务。物业管理与物业经营服务产生的收入主要取决于公司所管理项目的建筑面积及收费。因此, 公司物业管理服务收入的增长受政府有关房地产行业的法规所影响。政府推行的法律政策, 可能会影响中国房地产行业, 继而限制公司的业务增长, 导致对公司的业务状况、财务状况及经营业绩造成不利影响。
七、潜在同业竞争风险	实际控制人控制的彩生活集团与公司虽然均从事物业管理服务, 但是公司主要从事纯商业物业的物业管理服务, 彩生活集团从事住宅物业的物业管理服务; 公司所从事的资产运营服务与酒店管理集团所从事的酒店管理业务虽然同属旅馆业, 但由于其业主情况、内部硬件设施标准、人房比、客户需求、业务标准等方面的差异, 不构成直接竞争关系。虽然实际控制人已经就避免同业竞争做出了承诺, 且采取了充分、合理的措施, 公司仍存在彩生活集团与酒店管理集团与公司发生潜在同业竞争的风险。

八、业务拓展风险	截至 2016 年 12 月 31 日, 公司签订合同项目 101 个, 其中有 21 个项目是由关联方作为《前期物业服务协议》的甲方, 未来公司仍需积极拓展项目, 才能保证公司的盈利稳健快速增长。公司未来可能存在项目拓展速度降低、利润增长速度下降的业务拓展风险
九、未取得特种行业许可证而可能受到处罚的风险	经核查确认公司报告期内存在相关业务未取得《特种行业许可证》被处罚的风险, 具体情况如下: 公司资产运营服务业务目前经营了 4 家服务式公寓, 其中成都香年广场店的《特种行业许可证》截至 2016 年 12 月 31 日尚在办理过程中, 其他 3 家已取得相应许可。根据《四川省旅馆业治安管理办法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定, 公司及相关负责人存在被处罚的风险。
十、收费方式的风险	目前公司所管理的项目中大部分实行包干制的收费方式。包干制是业主向公司支付固定物业服务费用, 盈余或者亏损均由公司享有或承担的收费方式。若公司收取的物业管理费金额不足以弥补开支, 公司无权向业主收取有关不足额部分。因此, 公司可能会蒙受损失, 从而可能对盈利能力、财务状况及经营业绩造成不利影响。
十一、毛利率波动风险	报告期内公司 2014 年度、2015 年和 2016 年度综合毛利率分别为 44.57%、40.69%、34.99%, 物业经营管理毛利率分别为 54.81%、51.18%、39.72%, 资产运营服务毛利率分别为-38.45%、-22.20%、-8.85%。其中, 新业务资产运营服务的毛利率波动较大, 该业务主要通过签订长期租赁合同, 获得可供资产运营房产的使用权, 对外提供服务式公寓住宿服务。收入受服务式公寓周边竞争程度、入住率等因素影响, 具有较大的波动性, 而成本主要为人工成本、租金等固定成本。公司资产运营服务尚处于探索期, 若未来该项业务增长未及预期, 将使公司面临较大的固定成本负担, 毛利率波动增加, 公司的财务状况及经营业绩可能受到不利影响。
本期重大风险是否发生重大变化:	否

第二节 公司概况

一、基本信息

公司中文全称	深圳市美易家商务服务集团股份有限公司
英文名称及缩写	Shenzhen Home E&E Commercial Services Group Co., Ltd.
证券简称	美易家
证券代码	834669
法定代表人	潘军
注册地址	深圳市南山区南海大道与东滨路交汇处美年广场二栋 901
办公地址	深圳市南山区南海大道与东滨路交汇处美年广场二栋 201
主办券商	国信证券
主办券商办公地址	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16 层至 26 层

会计师事务所	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
签字注册会计师姓名	黄琼、唐亚波
会计师事务所办公地址	中国北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

二、联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	吕力
电话	0755-26817095
传真	0755-21607791
电子邮箱	lvli@cnfantasia.com
公司网址	http://www.homeene.com
联系地址及邮政编码	深圳市南山区南海大道与东滨路交汇处美年广场二栋 201 518000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会办公室

三、企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
挂牌时间	2015 年 12 月 9 日
分层情况	创新层
行业（证监会规定的行业大类）	K70 房地产业
主要产品与服务项目	物业服务(凭资质证经营);家政服务、清洁服务;机电设备的销售、上门维修;装饰装潢工程的设计及施工(施工凭资质证书经营);酒店管理(不含餐饮);园林绿化工程(凭资质证书经营);信息咨询、投资咨询(不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目);房地产经纪。为城市综合体、写字楼、度假式物业等提供物业管理和物业经营服务,同时不断拓展资产运营服务业务,为产权所有人及物业使用者提供资产托管服务及其他增值服务。
普通股股票转让方式	协议转让
普通股总股本	30,150,752
做市商数量	-
控股股东	花样年集团(中国)有限公司
实际控制人	曾宝宝

四、注册情况

项目	号码	报告期内是否变更
企业法人营业执照注册号	914403005642367136	否
税务登记证号码	914403005642367136	否
组织机构代码	914403005642367136	否

注：按照“三证合一”的相关规定，公司取得统一社会信用代码 914403005642367136

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	331,576,549.12	248,026,553.74	33.69%
毛利率	34.99%	40.69%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	64,808,891.65	43,900,788.77	47.63%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	63,321,254.43	49,425,562.77	28.11%
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	28.25%	62.94%	-
加权平均净资产收益率（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	27.60%	70.86%	-
基本每股收益	2.28	1.95	16.92%

二、偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	474,130,382.68	225,180,690.48	110.56%
负债总计	142,850,491.89	164,805,085.44	-13.32%
归属于挂牌公司股东的净资产	330,184,426.29	60,375,605.04	446.88%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	10.95	2.42	352.48%
资产负债率（母公司）	53.64%	91.34%	-
资产负债率（合并）	30.13%	73.19%	-
流动比率	2.75	1.05	-
利息保障倍数	-	-	-

三、营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	42,487,285.55	133,908,106.89	-68.27%
应收账款周转率	3.30	4.09	-
存货周转率	362.56	-	-

注：本年度库存是酒及包装物，并非我公司主要商品，故存货周转率高。

四、成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	110.56%	35.82%	-
营业收入增长率	33.69%	41.54%	-
净利润增长率	48.13%	15.00%	-

五、股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
--	------	------	------

普通股总股本	30,150,752	25,000,000	20.60%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、非经常性损益

单位：元

项目	金额
(1) 非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,287,713.30
(2) 越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免	-
(3) 计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,562,501.42
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
(6) 非货币性资产交换损益	-
(7) 委托他人投资或管理资产的损益	-
(8) 因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-
(9) 债务重组损益	-
(10) 企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-
(16) 对外委托贷款取得的损益	-
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-
(19) 受托经营取得的托管费收入	-
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,260,360.62
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
非经常性损益合计	<u>1,589,854.10</u>
减: 所得税影响金额	102,216.80
扣除所得税影响后的非经常性损益	<u>1,487,637.30</u>
其中: 归属于母公司所有者的非经常性损益	1,487,637.22
归属于少数股东的非经常性损益	0.08

七、因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

单位：元

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将合并利润表及母公司利润表/利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自 2016 年 5 月 1 日起本公司经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调整合并利润表税金及附加本年金额 1,519.98 元，调减合并利润表管理费用本年金额 1,519.98 元。调整母公司利润表税金及附加本年金额 0.00 元，调减母公司利润表管理费用本年金额 0.00 元。

第四节 管理层讨论与分析

一、经营分析

（一）商业模式

公司为领先的物业综合化服务解决方案提供商，拥有专业的管理服务团队和标准化管理体系，为城市综合体、写字楼、度假式物业等提供物业管理和物业经营服务，同时不断拓展资产运营服务业务，为产权所有人及物业使用者提供资产托管服务及其他增值服务。

在物业管理和物业经营服务上，公司通过市场调研等方式，选择目标城市，并通过网络搜索、参加房展会等方式收集目标城市物业招标信息，交由公司市场部团队对项目进行可行性分析，锁定目标客户。随后，公司会现场拜访客户并自我推介，让客户了解公司服务。最终，待公司服务经客户认可后，公司可获得客户订单，直接与物业开发商/业主委员会签订协议，为物业顾客直接提供物业管理和物业经营服务并根据物业建筑面积（即产权证面积）和每平方米服务费用，按月向业主收取物业服务费。

在资产托管服务及其他增值服务上，公司通过市场调研等方式，选择目标城市，并通过网络搜索等方式收集潜在目标项目信息，并结合自身驻地优势，现场拜访潜在客户并自我推介，让客户了解公司的服务内容及方式。最终，待客户确认所需服务内容与方式后，公司与客户通过签订租赁合同或顾问管理合同，公司以此来获取资产运营权并收取运营服务费。公司根据客户需求制定和实施差异化方案，为顾客提供服务式公寓住宿服务并收取住宿费，短租顾客的住宿费按日计费，长租顾客的住宿费根据签订的长租合同，公司给予一定优惠。

报告期内，公司商业模式较上年度未发生重大变化。

年度内变化统计：

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

（二）报告期内经营情况回顾

总体回顾：

报告期内，公司管理层积极贯彻公司战略发展目标和年度经营计划，2016 年公司营业收入 33,157.65 万元，比上年同期增长了 33.69%；实现归属于母公司净利润 6,480.89 万元，较上年同期增长了 47.63%；公司总资产达到 47,413.04 万元，同比增长了 110.56%。2016 年主营业务实现稳定增长，达到预期经营目标。

在业务发展上，公司 2016 年新增管理面积 560 万平米，新增 36 个优质物业管理项目，实现业务收入和利润较快增长；2016 年 8 月开始，万象美物业管理有限公司、吉林省长白山旅游度假区物业管理有限公司委托公司为其所承接的部分物业管理服务项目提供物业顾问服务。

在资本方面，公司通过定向增发，募集资金 2.05 亿人民币，为公司日后的经营活动提供充裕的资金和保证，提升公司的实力。

本年度，公司通过物业管理+新业务的落地，落实了物联网技术和互联网技术在物业管理活动中的应

用，提高物业管理的专业化、智能化和自动化，以降低管理成本，提升客户体验，为客户提供更优质的服务，逐步使美易家发展成为中国领先的商务社区资产服务运营商。

1、主营业务分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期			上年同期		
	金额	变动比例	占营业收入的比重	金额	变动比例	占营业收入的比重
营业收入	331,576,549.12	33.69%	-	248,026,553.74	41.54%	-
营业成本	215,571,643.30	46.54%	65.01%	147,110,351.38	51.45%	59.31%
毛利率	34.99%	-	-	40.69%	-	-
管理费用	27,752,458.43	-11.83%	8.37%	31,475,432.70	68.75%	12.69%
销售费用	1,088,642.95	-19.94%	0.33%	1,359,705.49	109.10%	0.55%
财务费用	-1,150,036.75	-247.32%	-0.35%	780,622.94	74.69%	0.31%
营业利润	80,724,286.87	51.83%	24.35%	53,168,547.74	12.97%	21.44%
营业外收入	3,974,427.21	1,005.97%	1.20%	359,362.56	-23.30%	0.04%
营业外支出	2,384,573.11	3,020.78%	0.72%	76,409.51	3.09%	0.03%
净利润	65,030,870.67	48.13%	19.61%	43,900,788.77	15.00%	17.70%

项目重大变动原因：

- 1、本年度营业收入同比增长 33.69%，主要原因：（1）公司 2015 年承接的如成都龙年、桂林麓湖、拉萨冈仁国际等项目，在 2016 年度收入逐步增加；（2）本年度新增的 36 个物业管理项目（其中大同绿地璀璨天城项目建筑面积 76 万平方米）带来一定收入增长；（3）2016 年 8 月开始美易家为万象美物业管理有限公司、吉林省长白山旅游度假区物业管理有限公司所承接的部分物业管理服务项目提供物业顾问服务，获得了一定的服务费用。
- 2、本年度营业成本增加 46.54%，主要原因是（1）营业收入增长的同时营业成本同比增长；（2）本年度员工人数同比增长 51%；综上，报告期内营业成本上升。
- 3、本年度毛利率比上年减少 6%，主要原因是（1）营改增后，收入计算口径因价税分离与上年不同，导致毛利率同比下降；（2）本年度新增员工较多。
- 4、本年度财务费用为-115 万元，较上年减少 193 万元，主要原因是本年度货币资金产生的利息收入为 210 万。
- 5、本年度营业利润比上年增加 51.83%，主要原因是主营业务利润增加，同时三大费用有效控制。
- 6、本年度营业外收入比上年变动 1005.97%，主要原因是政府补助增加 256 万；报告期内上海锦年酒店项目上海爵士公寓业主方提前收回租赁场地，因其违约而收到营业外收入 129 万。
- 7、本年度营业外支出比上年变动 3020.78%，主要原因是对应政府补助的亿元楼宇改造支出 178 万；捐赠支出 10 万。
- 8、本年度公司净利润增长 48.13%，主要原因：报告期内主营业务利润增加，同时三大费用有效控制。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期收入金额	本期成本金额	上期收入金额	上期成本金额
主营业务收入	331,576,549.12	215,571,643.30	248,026,553.74	147,110,351.38
其他业务收入	-	-	-	-
合计	331,576,549.12	215,571,643.30	248,026,553.74	147,110,351.38

按产品或区域分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例	上期收入金额	占营业收入比例
物业经营管理	261,691,249.45	78.92%	212,573,482.76	85.71%
资产经营管理	40,225,012.67	12.13%	35,453,070.98	14.29%
物业顾问服务	17,070,778.97	5.15%	-	-
其他增值服务	12,589,508.03	3.80%	-	-
合计	331,576,549.12	100.00%	248,026,553.74	100.00%

收入构成变动的原因：

公司本年度新增收入项目：

1、物业顾问服务：2016年下半年，鉴于万象美、长白山自从美易家提供顾问服务后，其物业经营管理水平明显提升，经双方协商一致，正式签订相关服务协议，约定公司正式成为其物业顾问方。

2、其他增值服务项目包括装修装饰、中介佣金、酒类销售。

鉴于新增项目收入相比物业经营管理、资产运营管理收入占比较小，因此公司本年度总体上还是以物业经营管理、资产经营管理为主，公司收入结构基本稳定。

(3) 现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	42,487,285.55	133,908,106.89
投资活动产生的现金流量净额	-67,390,115.18	-33,678,193.61
筹资活动产生的现金流量净额	134,999,968.20	-5,000,038.60

现金流量分析：

- 1、公司本年度经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少较多的主要原因是：公司在2016年只回收了当期应收款项，在2015年度挂牌前集中回收了关联方累积的应收账款，因此2016年经营活动产生的现金流量净额相比较少。
- 2、投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少，主要原因是本年度美易家对外投资参与设立创世嘉年项目投资基金。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额相比上年增加，主要原因是公司收到了本年度第一次定向增发募集资金款。

(4) 主要客户情况

单位：元

序号	客户名称	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	万象美物业管理有限公司	16,839,813.06	5.08%	是
2	成都望丛房地产开发有限公司	10,553,443.30	3.18%	是
3	桂林聚豪房地产开发有限公司	6,165,976.09	1.86%	是
4	花样年(成都)生态旅游开发有限公司	4,813,171.41	1.45%	是
5	苏州银庄置地有限公司	4,685,929.73	1.41%	是
合计		43,058,333.59	12.98%	-

应收账款联动分析：

报告期内，公司应收账款净额为15,179.01万元，较上年度同比增加207.61%，主要原因是（1）公司于每年年中统一结算回收应收账款，报告期内销售收入增加，因此带来的应收账款增加；（2）万象美、长白山提供物业顾问服务费用尚未结算；（3）上海锦年酒店项目租赁场地违约补偿款尚未结算；综上本年度应收账款账面余额较高。目前应收账款前五名分别为：花样年集团（中国）有限公司、万象美物业管理有限公司、桂林聚豪房地产开发有限公司、苏州银庄置地有限公司、成都望丛房地产开发有限公司。其中花样年集团（中国）有限公司、万象美物业管理有限公司、成都望丛房地产开发有限公司应收账款账龄在

一年内，桂林聚豪房地产开发有限公司、苏州银庄置地有限公司应收账款账龄在二年内，公司每年年中集中清理应收账款，综上客户均能够按照合同约定支付款项，未构成实质性风险。

（5）主要供应商情况

单位：元

序号	供应商名称	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	成都恒昌顺后勤管理有限公司	2,588,662.20	6.37%	否
2	四川蒲江供电有限责任公司	1,806,416.07	4.45%	否
3	深圳市碧玉城物业清洁服务有限公司	1,461,830.55	3.60%	否
4	海口地强保洁有限公司	1,378,640.30	3.39%	否
5	成都国博清洁服务有限公司	1,302,400.00	3.21%	否
合计		8,537,949.12	21.02%	-

2、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期末			上年末			占总资产比重的增减
	金额	变动比例	占总资产的比重	金额	变动比例	占总资产的比重	
货币资金	219,379,190.93	100.75%	46.27%	109,282,052.36	677.69%	48.53%	-2.26%
应收账款	151,790,090.05	207.61%	32.01%	49,344,821.24	-31.32%	21.91%	10.10%
存货	1,189,155.97	0.00%	0.25%	-	0.00%	0.00%	0.25%
长期股权投资	-	0.00%	0.00%	-	0.00%	0.00%	0.00%
固定资产	4,000,004.03	-10.54%	0.84%	4,471,520.57	-8.12%	1.99%	-1.15%
在建工程	-	0.00%	0.00%	-	0.00%	0.00%	0.00%
短期借款	-	0.00%	0.00%	-	0.00%	0.00%	0.00%
长期借款	-	0.00%	0.00%	-	0.00%	0.00%	0.00%
资产总计	474,130,382.68	110.56%	-	225,180,690.48	35.82%	-	-

资产负债项目重大变动原因：

- 1、公司本期货币资金变动比例 100.75%，主要原因是公司收到了本年度第一次定向增发募集资金款。
- 2、公司本期应收账款同比上期增加 207.6%，主要原因是（1）公司于每年年中统一结算回收应收账款，报告期内销售收入增加，因此带来的应收账款增加；（2）万象美、长白山提供物业顾问服务费用尚未结算；（3）上海锦年酒店项目租赁场地违约补偿款尚未结算；综上本年度应收账款账面余额较高。
- 3、公司资产负债率较低，报告期末不存在非流动负债，流动比率为 2.75，公司现金流充裕，负债不会对公司的现金流量及经营产生不利影响。

3、投资状况分析

（1）主要控股子公司、参股公司情况

- 1、报告期内，单个子公司净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达 10%以上子公司为：
 - （1）全资子公司“深圳市花样年国际物业服务有限公司”营业收入 260,976,621.15 元，净利润 64,554,222.08 元。
 - （2）全资子公司“深圳市莲塘物业管理有限公司”营业收入 23,757,252.22 元，净利润 6,539,490.46 元。

2、报告期内，公司取得子公司情况：

(1) 合肥市花样年物业服务有限公司，注册资本人民币 300 万元，通过深圳市花样年国际物业服务有限公司间接持股 100%。

(2) 成都市古南酒业有限公司，注册资本人民币 50 万元，美易家直接持股 100%。

(3) 深圳市美之年资产管理有限公司，注册资本人民币 500 万元，美易家持股 60%。

(4) 南京美易年不动产经营管理有限公司，注册资本人民币 100 万元，通过深圳市美之年资产管理有限公司持股 60%。

(5) 南昌市友联置业有限公司，注册资本人民币 50 万元，美易家持股 60%。

注：根据公司《对外投资管理办法》规定，上述对外投资在董事长审批权限内。

3、报告期内，公司未处置子公司。

(2) 委托理财及衍生品投资情况

本年度公司与花样年集团（中国）有限公司、深圳市彩生活服务集团有限公司、芜湖歌斐资产管理有限公司共同设立契约型基金-创世嘉年项目投资基金。

(三) 外部环境的分析

我国经济正向更高级、更合理的结构迈进，经济发展进入了新常态，物业行业迎来发展的契机。

1、随着经济水平的进一步提升，客户对于产品品质和服务品质的需求越来越高，对于物业服务尤其是物业增值服务的需求在不断增长，让家务劳动社会化、家庭消费多样化、家庭生活品质化已成为一种趋势。居民对生活品质的追求，为物业服务的增值服务提供了增长空间。居民对于网上购物的热情持续增长，为物业服务企业向智慧社区延伸提供了市场基础。

2、基于移动互联网技术、云计算、大数据、物联网技术、智能化的当代信息智能技术正在改变物业服务手段和服务内容，为物业服务企业商业模式创新、向智慧社区转型升级提供了突破口。客户对优质服务的追求及科技的大力发展，将会为公司发展带来更多的市场机会，同时对公司的整体运营也提出了新的挑战。

3、随着物业管理行业竞争的不断加剧，物业管理企业愈来愈需要顺应瞬息万变的市场，商业模式创新对改善物业行业生存状况产生深远影响。国人对于高端物业服务有着不断的追求，面对市场前景良好的高端物业行业，在未来发展过程中，需侧重于商业地产的物业管理的开发和创新。高端物业服务包括对建筑、设备、设施的运行管理与维护保养，管辖区域的安全秩序管理、环境管理与环境保护，以及对物业客户自尊与服务享受的满足，这些服务构成了物业服务所提供的核心附加价值。通过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、现代企业经营管理方式的转变，提高服务模式需与市场需求的匹配程度，以此为契机改变传统的物业服务运作模式。

4、行业发展所依托的社会、经济、法制、市场环境的变化，物业管理紧跟市场需求的多样化的特点，已呈现提档升级的多元化发展态势，积极开拓创新多远业务，促进营业收入快速增长。物业管理在清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等基本服务的基础上，已纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求，不断挖掘出物业服务产品的附加值和边际效益，体现出物业管理丰富的商业价值，中国物业管理行业仍将是具有较好发展前景的行业。

5、物业管理是由专业的管理企业——物业管理公司实施对物业的统一管理，除了物业管理公司从事专业服务外，绿化公司、保安公司、清洁公司、清洁公司等专业化公司提供专业服务已逐步成为一种趋势。物业管理公司仅仅是一个管理机构，而将一些专业管理以经济合同的方式交予相应的专业经营服务公司，这有利于提高城市管理的专业化和社会化程序，并能进一步推进城市管理向现代管理方式转换。

6、百强企业 2015 年资产总额为 901.42 亿元，同比增长 32.43%，企业资产均值达 4.29 亿元。其中，资产超过 5 亿元的企业有 36 家，较 2014 年增加 3 家；2-5 亿元的企业 76 家，增加 15 家；0.5-1 亿元的

企业 33 家，减少 10 家。整体来看，百强企业的资产规模增长明显，一方面百强企业积极筹划进入资本市场，部分企业成功登陆港交所和新三板，借助资本市场实现资产规模的大跨步增长；另一方面，通过资本市场融资，百强企业加速兼并收购，有效提升企业的资产水平。

（四）竞争优势分析

竞争优势：

1、高素质的人才队伍优势

美易家是一家轻资产公司，人力资源是公司的核心资源。在年龄结构上，公司 30 岁以下的员工占比很高，这一点也说明美易家是一家充满活力的年轻公司。在管理团队上，公司核心管理团队由在物业或是地产行业从业 10 年以上人员组成，深刻理解物业服务行业的发展趋势，拥有开放的经营理念与创新精神，能够准确把握市场趋势和消费者需求变化。在人才培养上，公司注重基层员工的培养，为基层员工提供良好的生活、学习环境与晋升渠道。公司通过数年的人才队伍建设，已经形成了梯队化的人才队伍，可以适应公司未来的发展需要。

2、高品质的物业服务优势

公司长期专注于城市综合体、写字楼等高端业态的物业管理，注重人才队伍建设和资源利用能力的培养，因此公司可以为客户提供高品质的物业管理服务。在人员服务上，公司秉承以人为本的服务理念，把员工当做自己的服务对象，培养员工的归属感，从而使公司员工深切体会公司的服务理念为客户提供更贴心的服务。在设备维护上，公司拥有专业的工程技术人员，不仅为客户提供高效的设备维护服务，而且注重资源的有效利用和环境保护工作。

3、领先的管理优势

公司注重在经营活动过程中对资源的有效利用。在人力资源的使用上，通过人员队伍优化建设，公司根据不同项目的特点以及同一项目的不同阶段，能动的进行人员配置，在保证项目人员数量精简的情况下，项目服务质量与客户满意度稳中有升，从而使公司人员利用效率提高。在能源的使用上，公司坚持可持续发展的战略方针，努力建设一个资源节约型、环境友好型的专业物业公司。通过对能源的优化配置，使得项目能耗下降的同时，客户使用体验不变。

4、出色的项目拓展能力

高素质的人才队伍、高品质的物业服务和高效率的资源利用能力为公司带来了大量的外拓项目。公司的业务拓展主要依靠和房地产开发商直接或间接取得联系，在与房地产开发商接洽中，公司以创新的资产运营服务为亮点，取得房地产开发商的青睐，获取了大量的外拓项目。同时，外拓项目的增加也为公司资产运营服务的发展奠定基础，二者相互促进。

竞争劣势：

1、还未形成强大的品牌口碑

品牌与口碑作为企业重要的无形资产，在企业的生存与发展中起着举足轻重的作用。中国物业管理行业进入品牌成长阶段，而美易家目前尚未拥有注册商标，其他无形资产也较少。优秀的品牌形象可以对未来美易家在全国拓展业务提供有力支持。考虑到一般商标注册的期限较长，美易家在未来拓展业务过程中可能面临长期无注册商标的情形，不利于公司品牌推广。

2、规模仍然较小

美易家目前在管项目数量 101 个，与行业中大型企业仍有很大的差距。根据中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组发布的《中国物业服务百强企业研究报告》，2015 年百强企业企业资产均值达 4.29 亿元，在市场需求处于快速增长的情况下，公司需要抓住发展机遇，积极进行市场开拓，尽快把规模做大，从而提高公司的行业地位，增强抗风险能力与竞争力。

（五）持续经营评价

公司主营业务明确，自成立以来发展迅速，市场规模不断扩展，盈利能力逐步较强。公司 2014 年、

2015 年和 2016 年的营业收入分别约为 1.75 亿元、2.48 亿元和 3.32 亿元，净利润分别约 3,818 万元、4,390 万元和 6,481 万元。公司现有主营业务或投资方向能够保证可持续发展，经营模式和投资计划稳健，市场前景良好，行业经营环境和市场需求不存在现实或可预见的重大不利变化。报告期内，公司纳税记录完整，诚信合法经营，业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，具有良好的独立自主经营的能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务等经营指标健康；公司拥有自己稳定的商业模式，拥有与当前经营紧密相关的要素或资源，不存在法律法规或公司章程规定终止经营或丧失持续经营能力的情况，也未发生对持续经营能力有重大不利影响的事项。综上所述，公司拥有良好的持续经营及发展能力，不存在对公司持续经营能力产生重大不确定性影响的事项。

（六）扶贫与社会责任

公司诚信经营、照章纳税，认真做好每一项对社会有益的工作，尽全力做到对社会负责、对公司全体股东和每一位员工负责。公司始终把社会责任放在公司发展的重要位置，将社会责任意识融入到发展实践中，积极承担社会责任，支持地区经济发展和社会共享企业发展成果。

（七）自愿披露

不适用

二、未来展望（自愿披露）

（一）行业发展趋势

不适用

（二）公司发展战略

公司战略是不断提升物业管理服务品质的同时，努力通过内生性和外延式相结合的方式，打造中国最具价值的资产运营商。提升服务品质方面，公司将依托培养的高素质人才队伍，持续进行服务创新，以品质第一，保持原色，做出服务新境界。公司业务发展方面，我们一方面将通过不断进行市场开拓，获取优质的物业管理项目，另一方面通过外延的方式不断整合行业资源，吸纳、集聚物业服务行业优秀企业，最终实现公司的持续快速发展。

（三）经营计划或目标

2017 年，公司将在战略规划指引下，坚持品质第一，积极发挥自身优势，努力通过内生外延的方式，实现公司业务的持续快速发展，为此公司将积极推动如下工作：

1. 不断夯实服务品质

目前，公司已形成完善的服务体系和管理模式，但随着公司的不断扩张，管理项目和服务人员快速增加，2017 年，公司将进一步加大培训管理力度，提升新增项目服务水平，坚持品质第一。

2. 继续加大市场拓展力度，同时积极整合行业优秀企业

2016 年，公司新项目持续增加，为公司业绩增长打下了坚实基础。2017 年，公司将进一步加强市场拓展力度，同时也会通过外延的方式积极整合行业内的优秀企业，从而推动公司的持续快速发展。

3. 加强人才梯队建设

人才是物业服务行业发展的基础，高素质人才更是服务品质的有力保障，公司一直把培养高素质人才队伍作为首要工作。2017 年，公司将充分发挥公司品牌优势，优化激励机制，通过多种方式大力引进公司发展所需的各类人才，为公司下一轮发展提供坚实的人才保障。

（四）不确定性因素

1、物业管理资质不获续期的风险及不获现有管理物业的业主继续委任的不确定性因素

由于物业管理资质由政府相关部门进行管理和审核，且物业管理资质与公司所能承接项目的规模直接相关，因此公司存在物业管理资质不获续期的风险。一旦公司物业管理资质不获续期，公司现已管理的项目将面临不符合国家相关法规规定的风险，且公司将难以承接新的物业管理项目。由于《物业管理条例》规定选聘和解聘物业服务企业由业主共同决定。但未来随着项目业主委员会相继成立，公司存在因为服务质量等原因未达到业主要求，不获现有管理物业的业主继续委任的风险较低。

公司不断提升服务品质，提供给业主更好的物业管理服务，业主在获得良好的服务体验，能有效降低业公司不获业主继续委任的风险。

2、基于物业管理服务基础上的新业务模式的不确定性因素

公司将资产运营服务作为新业务模式的重点发展方向，该项业务目前尚未实现盈利。虽然公司在物业管理领域拥有丰富的管理经验，也在资产运营服务上进行了探索，但仍存在经验不足的风险。因此该项业务存在未来盈利能力不及预期的风险。

公司有良好的经营意识和危机意识，任何新业务的开展都将通过严格的论证和尝试，既要用于创新，也会严格进行风险控制。

三、风险因素

（一）持续到本年度的风险因素

1、关联方业务依赖风险

报告期内，公司存在为关联方提供物业管理服务的行为，2016年度，公司为关联方提供物业服务金额为 65,450,983.27 元，占当年物业经营管理收入比例为 25%。如果公司关联方出现与公司终止合作的情况，将对公司的收入及利润带来较大的影响。

应对措施：公司制定并通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易管理制度》等相关制度，明确了关联股东、董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护。公司也将不断外拓项目，使得关联交易业务比不断下降，降低关联交易的风险。

2、公司实际控制人不当控制的风险

本公司实际控制人持有公司股权比例较大，虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，损害公司和少数权益股东的利益。

应对措施：公司将完善公司治理结构，将一如既往的按照制定的公司制度完善公司的内部控制和管理结构，以降低实际控制人不当控制风险。

3、劳务成本上涨风险

公司维持和提高现有盈利水平的能力部分取决于经营成本(尤其劳务成本)的控制，因此劳务或其他经营成本的增加可能对公司利润及经营业绩造成重大不利影响。如果公司在业务继续增长时不能有效控制及降低劳务及其他经营成本，公司的业务状况、财务状况及经营业绩可能受到不利影响。

应对措施：公司通过预算管理，完善培训体系，深挖岗位价值，实施标准化、自动化的管理来抵御劳务成本上涨风险。

4、公司资质不获续期及所管理项目不获业主委员会续签的风险

由于物业管理资质由政府相关部门进行管理和审核，且物业管理资质与公司所能承接项目的规模直接相关，因此公司存在物业管理资质不获续期的风险。一旦公司物业管理资质不获续期，公司现已管理的项目将面临不符合国家相关法规规定的风险，且公司将难以承接新的物业管理项目。由于《物业管理条例》规定选聘和解聘物业服务企业由业主共同决定。但未来随着项目业主委员会相继成立，公司存在因为服务质量等原因未达到业主要求，不获现有管理物业的业主继续委任的风险较低。

应对措施：公司不断提升服务品质，提供给业主更好的物业管理服务，业主在获得良好的服务体验，

能有效降低业公司不获业主继续委任的风险。

5、市场竞争风险

近几年,国内物业管理公司数量众多,竞争比较激烈,随着市场的竞争越发激烈,物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化,因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力,扩大品牌影响力,并积极进行转型升级,可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

应对措施：公司将通过不断拓展新业务并且不断开拓新业务模式,使得公司快速发展,以抵御市场竞争加剧风险。

6、法律政策风险

报告期内,公司大部分的营业收入来自于提供物业管理服务。物业管理与物业经营服务产生的收入主要取决于公司所管理项目的建筑面积及收费。因此,公司物业管理服务收入的增长受政府有关房地产行业的法规所影响。政府推行的法律政策,可能会影响中国房地产行业,继而限制公司的业务增长,导致对公司的业务状况、财务状况及经营业绩造成不利影响。

应对措施：公司密切关注法律政策的变化,以避免系统性风险。

7、潜在同业竞争的风险

实际控制人控制的彩生活集团与公司虽然均从事物业管理服务,但是公司主要从事纯商业物业的物业管理服务,彩生活集团从事住宅物业的物业管理服务;公司所从事的资产运营服务与酒店管理集团所从事的酒店管理业务虽然同属旅馆业,但由于其业主情况、内部硬件设施标准、人房比、客户需求、业务标准等的差异,不构成直接竞争关系。虽然实际控制人已经就避免同业竞争做出了承诺,且采取了充分、合理的措施,公司仍存在彩生活集团与酒店管理集团与公司发生潜在同业竞争的风险。

应对措施：公司将尊重和遵循相关的承诺,按照业务边界拓展自身的业务。

8、业务拓展风险

截至2016年12月31日,公司在管理项目101个,未来公司需要积极拓展项目,才能保证公司的盈利稳健快速增长。考虑到公司目前所签《前期物业服务协议》的合同甲方中关联方数目21个,公司未来可能存在项目拓展速度降低、利润增长速度下降的业务拓展风险。

应对措施：公司将除了继续拓展新建的管理项目,也将大力投入收购合并存量项目的物业管理公司或业务,保持项目拓展的高速增长。

9、未取得特种行业许可证而可能受到处罚的风险

经核查确认公司报告期内存在相关业务未取得《特种行业许可证》被处罚的风险,具体情况如下:公司资产运营服务业务目前经营了4家服务式公寓,其中成都香年广场店的《特种行业许可证》尚在办理过程中,其他3家已取得相应许可。根据《四川省旅馆业治安管理办法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》的规定,公司及相关负责人存在被处罚的风险。

应对措施：公司服务式公寓的经营严格按照《四川省旅馆业治安管理办法》、《中华人民共和国治安管理办法》进行经营,其中成都香年广场店的《特种行业许可证》尚在办理过程中,公司将尽快完成相关手续,降低风险。

10、收费方式的风险

目前公司所管理的项目中大部分实行包干制的收费方式。包干制是业主向公司支付固定物业服务费用,盈余或者亏损均由公司享有或承担的收费方式。若公司收取的物业管理费金额不足以弥补开支,公司无权向业主收取有关不足额部分。因此,公司可能会蒙受损失,从而可能对盈利能力、财务状况及经营业绩造成不利影响。

应对措施：目前收费方式是行业常用的方式,收费方式实质是经营管理的一部分,良好的商业经营和提供优质的客户体验能有效降低收费方式的风险。

11、毛利率波动风险

公司的新业务资产运营服务的毛利率波动较大,该业务主要通过签订长期租赁合同,获得可供资产运营房产的使用权,对外提供服务式公寓住宿服务。收入受服务式公寓周边竞争程度、入住率等因素影响,

具有较大的波动性，而成本主要为人工成本、租金等固定成本。公司资产运营服务尚处于探索期，若未来该项业务增长未及预期，将使公司面临较大的固定成本负担，毛利率波动增加，公司的财务状况及经营业绩可能受到不利影响。

应对措施：公司有良好的经营意识和危机意识，任何新业务的开展都将通过严格的论证和尝试，并对其收入和毛利率作为重要指标进行评价，进行严格的控制。

（二）报告期内新增的风险因素

无

四、董事会对审计报告的说明

（一）非标准审计意见说明：

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

（二）关键事项审计说明：

无。

第五节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	否	-
是否存在对外担保事项	否	-
是否存在控股股东、实际控制人及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	否	-
是否存在日常性关联交易事项	是	五、二、（一）
是否存在偶发性关联交易事项	是	五、二、（二）
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	是	五、二、（三）
是否存在股权激励事项	否	-
是否存在已披露的承诺事项	是	五、二、（四）
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	否	-
是否存在被调查处罚的事项	是	五、二、（五）
是否存在自愿披露的重要事项	是	五、二、（六）

二、重要事项详情

（一）报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

日常性关联交易事项		
具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	-	-

2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	93,300,000.00	65,450,983.27
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	-	-
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6. 其他	-	-
总计	93,300,000.00	65,450,983.27

（二）报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

偶发性关联交易事项			
关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序
花样年集团(中国)有限公司 深圳市彩生活服务集团有限公司	与花样年集团(中国)有限公司、 深圳市彩生活服务集团有限公司、 芜湖歌斐资产管理有限公司 共同设立契约型基金-创世嘉年 项目投资基金	60,000,000.00	是
万象美物业管理有限公司、吉林省长 白山旅游度假区物业管理有限公司	万象美、长白山委托美易家为其 物业管理服务项目提供顾问服务	18,095,025.71	是
花样年集团(中国)有限公司	上海锦年酒店项目上海爵士公寓 业主方提前收回租赁场地, 因其 违约而应收酒店装修补偿款	29,203,463.55	是
总计	-	107,298,489.26	-

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

- 1、该次关联交易有利公司充分利用各方面资源，推动公司业务更好发展，从长期看有利于提升公司综合实力，对公司未来的财务状况和经营成果有积极影响。
- 2、该次关联交易的签订，一方面有利于公司业务发展，另一方面也有利于公司对万象美、长白山物业业务的渗透、整合，符合公司发展战略。
- 3、该次关联交易避免了公司的损失，保障了公司全体股东的利益。

公司披露的《关于补充确认偶发性关联交易的公告》（公告编号：2017-004），对美易家与万象美、长白山签订《物业顾问服务协议》及花样年集团与公司签订《房屋装修补偿结算协议》事项进行了补充确认。

上述偶发性关联交易，在经董事会审议通过后提交股东大会审议，相关关联董事回避表决，履行了必要的审议程序。

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

公司与花样年集团（中国）有限公司、深圳市彩生活服务集团有限公司、芜湖歌斐资产管理有限公司共同设立契约型基金-创世嘉年项目投资基金，本次对外投资已经过股东大会审议通过，此次关联交易充分利用公司各方面资源，推动公司业务更好发展，从长期看有利于提升公司综合实力，对公司未来的财务状况和经营成果有积极影响。

（四）承诺事项的履行情况

公司在申请挂牌时，公司实际控制人曾宝宝出具了《避免同业竞争承诺函》，在报告期间均严格履行了上述承诺，未有任何违背。

（五）调查处罚事项

天津香年广场项目被消防部门要求进行消防整改，行政处罚 15 万元。成都福年广场项目被消防部门进行消防整改，行政罚款 1 万元。公司后续已经按照相关要求进行了相应整改。

（六）自愿披露重要事项

2016 年 8 月 1 日，公司披露《深圳市美易家商务服务集团股份有限公司获取潜在业务机会的提示性公告》，具体内容详见全国中小企业股份转让系统公告（2016-018）。

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例		数量	比例
无限售条件股份	无限售股份总数	-	-	13,484,085	13,484,085	44.72%
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	7,969,011	7,969,011	26.43%
	董事、监事、高管	-	-	2,500,000	2,500,000	8.29%
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	25,000,000	100.00%	-8,333,333	16,666,667	55.28%
	其中：控股股东、实际控制人	17,500,000	70.00%	-5,833,333	11,666,667	38.69%
	董事、监事、高管	7,500,000	30.00%	-2,500,000	5,000,000	16.58%
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		25,000,000	100.00%	5,150,752	30,150,752	100.00%
普通股股东人数		19				

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	花样年集团(中国)有限公司	17,500,000	2,135,678	19,635,678	65.13%	11,666,667	7,969,011
2	深圳市美利家投资合伙企业(有限合伙)	7,500,000	0	7,500,000	24.88%	5,000,000	2,500,000
3	深圳市前海盛峰通达股权投资有限公司	0	1,256,281	1,256,281	4.17%	0	1,256,281
4	北京虎童股权投资企业(有限合伙)	0	376,884	376,884	1.25%	0	376,884
5	北京华盖创业股权投资发展合伙企业(有限合伙)	0	314,070	314,070	1.04%	0	314,070
6	焦颖	0	251,256	251,256	0.83%	0	251,256
7	深圳市铸成长了创业投资基金(有限合伙)	0	150,754	150,754	0.50%	0	150,754
8	新疆虎童瑞雪股权投资有限合伙企业	0	125,628	125,628	0.42%	0	125,628
9	红土创新-招商证券-红土创新红石19号新三板资产管理计划	0	75,377	75,377	0.25%	0	75,377
10	红土创新-银河证券-红土创新红石21号新三板资产管理计划	0	75,377	75,377	0.25%	0	75,377
合计:		25,000,000	4,761,305	29,761,305	98.72%	16,666,667	13,094,638

前十名股东间相互关系说明：

花样年集团（中国）有限公司为公司控股股东；

深圳市前海盛峰通达股权投资有限公司与公司控股股东花样年集团（中国）有限公司存在关联关系，两家公司皆为花样年控股集团有限公司所控制。

北京华盖创业股权投资发展合伙企业（有限合伙）和华盖创业投资管理（北京）有限公司之间有关联关系，华盖创业投资管理（北京）有限公司为北京华盖创业股权投资发展合伙企业（有限合伙）的普通合伙人。

北京虎童股权投资企业（有限合伙）和新疆虎童瑞雪股权投资有限合伙企业之间有关联关系，两家公司皆为虎童国际投资有限公司所控制。

二、优先股股本基本情况

不适用

三、控股股东、实际控制人情况**（一）控股股东情况**

公司控股股东为花样年集团，控股股东性质为台港澳法人独资，持股数量为 1963.57 万股，直接持股比例为 65.13%。报告期内，公司控股股东未曾发生变化。

公司名称：花样年集团（中国）有限公司

法人代表：潘军

注册资本：162,484.35 万元

实收资本：162,484.35 万元

注册地址：深圳

企业性质：有限责任公司（台港澳法人独资）

营业执照注册号：91440300785251247M

成立时间：2006 年 1 月 20 日

（二）实际控制人情况

公司实际控制人为曾宝宝，中国香港籍，长江商学院高级工商管理硕士学位。2011 年至今，为花样年控股集团有限公司执行董事及提名委员会成员。公司实际控制人在报告期内没有发生变化。

第七节 融资及分配情况**一、挂牌以来普通股股票发行情况**

单位：元/股

发行方案公告时间	新增股票挂牌转让日期	发行价格	发行数量	募集金额	发行对象中董监高与核心员工人数	发行对象中做市商家数	发行对象中外部自然人人数	发行对象中私募投资基金家数	发行对象中信托及资管产品家数	募集资金用途是否变更
2015 年 12	2016 年 4	39.8	5,150,75	204,999,929.60	-	-	1	4	10	否

月 9 日	月 13 日		2							
-------	--------	--	---	--	--	--	--	--	--	--

募集资金使用情况：

2016 年公司定向增发募集资金 2.05 亿，用于增强资本实力，加强各项业务拓展和市场推广，整合行业资源，以满足公司快速发展需要；上述募集资金严格按照相关规定使用，不存在用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人、委托理财等情形。截至 2016 年 12 月 31 日，公司募集的资金已使用 58,627,846.00 元补充流动资金，余额为 146,958,252.37 元。

报告期内公司不存在未及时、真实、准确、完整披露募集资金使用情况及变更募集资金用途的情形，也不存在使用募集资金用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人、委托理财等情形。。

二、存续至本期的优先股股票相关情况

不适用

三、债券融资情况

不适用

债券违约情况：

不适用

公开发行债券的披露特殊要求：

不适用

四、间接融资情况

不适用

违约情况：

不适用

五、利润分配情况

不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

（一）基本情况

姓名	职务	性别	年龄	学历	任期	是否在公司领取薪酬
潘军	董事长	男	45	硕士研究生	2015.07.31-2018.7.30	否
林锦堂	董事	男	47	本科	2015.07.31-2018.7.30	否
陈湘明	董事兼总经理	男	47	专科	2015.07.31-2018.7.30	是
张志宏	董事兼助理总经理	男	48	硕士研究生	2016.09.28-2018.7.30	是
尹智伟	董事兼副总经理	男	60	专科	2015.07.31-2018.7.30	是
张洁	董事兼新业务负责人	女	43	本科	2015.07.31-2018.7.30	是
吕力	董事兼财务总监	男	37	本科	2015.07.31-2018.7.30	是
简坚训	监事会主席	男	46	博士研究生	2015.07.31-2018.7.30	否
邓波	监事	男	48	硕士研究生	2015.07.31-2018.7.30	否
申立	职工代表监事	男	45	本科	2015.07.31-2018.7.30	是
李广文	助理总经理	男	42	专科	2015.07.31-2018.7.30	是
董事会人数：						7
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						6

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人关系：

董事、监事、高级管理人员相互之间没有关联关系。董事长潘军为控股股东花样年集团的董事长；董事林锦堂为控股股东花样年集团的执行董事、副总裁、首席财务官；监事会主席简坚训为控股股东花样年集团的法务长；监事邓波为控股股东花样年集团的助理总裁。

（二）持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
潘军	董事长	2,007,255	250,887	2,258,142	7.49%	-
陈湘明	董事兼总经理	4,999,995	500,000	5,499,995	18.24%	-
尹智伟	董事兼副总经理	500,000	-	500,000	1.66%	-
何林军	已离职	500,000	-500,000	0	0.00%	-
张洁	董事兼新业务负责人	500,000	-	500,000	1.66%	-
张志宏	董事兼助理总经理	500,000	-	500,000	1.66%	-
李广文	助理总经理	500,000	0	500,000	1.66%	-
合计	-	9,507,250	250,887	9,758,137	32.37%	-

（三）变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	否
	总经理是否发生变动	否

	董事会秘书是否发生变动			是
	财务总监是否发生变动			否
姓名	期初职务	变动类型（新任、换届、离任）	期末职务	简要变动原因
何林军	董事兼副总经理	离任	无	离职
张志宏	助理总经理	新任	董事兼助理总经理	董事会选任
吕力	董事兼财务总监	新任	董事、财务总监兼董秘	董事会选任

本年新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

张志宏，男，1968年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于西南师范大学，研究生学历。2006年6月至2011年1月就职于中铁蜀郡物业公司，担任总经理；2011年1月至今就职于深圳市花样年国际物业服务有限公司成都分公司，担任助理总经理，2016年9月28日起担任深圳市美易家商务服务集团股份有限公司董事。

吕力，男，1979年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于暨南大学，本科学历。2001年1月至2007年12月就职于立信会计师事务所，担任项目经理；2008年1月至2009年1月就职于上海盈禾管理咨询有限公司，担任高级顾问主任；2009年1月至2010年8月就职于北京永拓会计师事务所，担任高级经理；2010年10月至2015年6月就职于益善生物科技有限公司，担任财务总监兼董事会秘书；2015年6月至今就职于深圳市美易家商务服务集团有限公司，担任董事兼财务总监，2016年9月至今兼任董事会秘书。

二、员工情况

（一）在职员工（母公司及主要子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	101	298
财务人员	40	46
人事行政	20	47
技术人员	120	165
物业服务	1,054	1,413
其他人员	5	48
员工总计	1,340	2,017

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	-	-
硕士	3	7
本科	139	194
专科	384	574
专科以下	814	1,242
员工总计	1,340	2,017

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

公司加强内部管理，提高员工工作效率；通过精简机构，替换低效员工，在降低岗位编制的同时，保证了公司盈利能力的提升，人员流动和变动正常。人力资源部拓宽招聘渠道，优化招聘流程，为人才引进的保质保量的完成做好了基础工作。招聘工作有序进行。公司培训工作有效的展开，也在培训工作中取得了良好的收效。根据公司薪酬调研，公司的薪酬在行业内属于合理。

(二) 核心员工以及核心技术人员

	期初员工数量	期末员工数量	期末普通股持股数量
核心员工	-	-	-

核心技术团队或关键技术人员的基本情况及其变动情况：

报告期内公司无认定核心员工。

第九节 公司治理及内部控制

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

一、公司治理

(一) 制度与评估

1、公司治理基本状况

公司的股东大会、董事会、监事会、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等相关法律法规的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、投资决策及财务决策按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，上述机构和人员依法运作未出现违法、违规现象，能够切实履行应尽的职责和义务，公司治理的实际状况符合相关法规的要求。

本年度建立和修订的制度有：《年度报告重大差错责任追究制度》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《承诺管理制度》、《利润分配管理制度》、《募集资金管理制度》等有关规范性制度。

2、公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

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

3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

公司人员变动、重大生产经营决策、投资决策及财务决策、关联交易等均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，截至报告期末，公司相关成员总体上切实履行应尽的职责和义务，但是补发了《关于补充确认偶发性关联交易的公告》，我司承诺日后将进一步加强培训和学习，避免类似事件的再次发生，今后将严格依照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》的规定，规范履行信息披露义务，确保公司信息披露的准确与及时。

4、公司章程的修改情况

2016 年度，公司章程修改：公司本年度注册资本由 2500 万元变更为 3015.0752 万元。

（二）三会运作情况

1、三会召开情况

会议类型	报告期内 会议召开的 次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	5	1、审议《公 2015 年总经理工作报告》、《公司 2015 年财务决算报告及 2016 年财务预算方案》、《关于预计公司 2016 年日常性关联交易的议案》、《公司 2015 年董事会工作报告》、《公司 2015 年年度报告及摘要》《公司 2015 年度利润分配方案》、《年度报告重大差错责任追究制度的议案》、《关于提议召开公司 2015 年年度股东大会的议案》。2、审议《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《承诺管理制度》、《利润分配管理制度》、《关于提议召开 2016 年第一次临时股东大会的议案》。3、审议《2016 年半年度报告》、《关于对外投资暨关联交易的议案》、《关于补充预计 2016 年度日常关联交易的议案》、《关于提议召开 2016 年第二次临时股东大会的议案》。4、审议《关于设立募集资金专项账户的议案》、《关于签〈募集资金三方监管协议〉的议案》、《关于授权公司管理层全权办理议案(一)相应资金监管专项账户设立及三方监管协议洽商、签订、履行事宜的议案》、《募集资金管理制度》、《2016 年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告》、《关于补选董事的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》、《关于提议召开 2016 年第三次临时股东大会的议案》。5、审议《关于向全资子公司增资的议案》、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈对外投资管理制度〉的议案》。
监事会	3	1、审议《2015 年度监事会工作报告》、《公司 2015 年财务决算报告及 2016 年财务预算方案》、《公司 2015 年年度报告及摘要》、《关于预计公司 2016 年日常性关联交易的议案》、《公司 2015 年度利润分配方案》，《年度报告重大差错责任追究制度的议案》。2、审议《监事会议事规则》。3、审议《2016 年半年度报告》、《关于对外投资暨关联交易的议案》、《关于补充预计 2016 年度日常关联交易的议案》。
股东大会	3	1、审议《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《投资者关系管理制度》、《承诺管理制度》、《利润分配管理制度》。2、审议《关于对外投资暨关联交易的议案》、《关于补充预计 2016 年度日常关联交易的议案》3、审议《募集资金管理制度》、《关于补选董事的议案》。

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

公司召开的历次股东大会、董事会、监事会，均符合《公司法》、《公司章程》、三会规则等要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。公司三会成员符合《公司法》等法律法规的任职要求。

（三）公司治理改进情况

报告期内，公司不断改善规范公司治理结构，股东大会、董事会、监事会和管理层均严格按照《公司法》等法律、法规和中国证监会有关法律法规等的要求，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、

投资决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行，且公司上述机构的相关人员均符合《公司法》的任职要求，并能够按照《公司章程》及“三会”《议事规则》的要求勤勉、诚信地履行职责。

（四）投资者关系管理情况

报告期内，公司完善信息披露制度，严格按照《非上市公众公司监督管理办法》、《信息披露细则（试行）》规范性文件及公司《投资者关系管理制度》的要求，及时做好定期报告和临时公告的编制及披露工作；做好股东大会的组织安排工作，切实保证股东履行相应的权利和义务；通过网站、邮箱、电话等多渠道，加强与投资者的联系，做好投资者的来访接待工作。

（五）董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

不适用

二、内部控制

（一）监事会就年度内监督事项的意见

监事会在报告期内的监督活动中未发现公司重大的风险事项，监事会对报告期内监督事项无异议。

（二）公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立、完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

（一）业务独立情况

公司已建立了较为科学健全的职能组织架构和独立的服务经营体系，拥有独立的采购部门、完整的服务体系和销售经营网络，能够独立开展业务，具备面向市场自主经营的能力。

（二）资产完整情况

截至报告期末，公司未有其他以资产、信用为公司股东及其他关联方的债务提供担保。公司未将借款或授信额度转借给公司股东及其他关联方。公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金和其他资源被公司股东及其关联方占用而损害公司利益的情况。

（三）机构独立情况

公司机构独立，已建立了股东大会、董事会、监事会等完善的法人治理结构。自成立以来，公司逐步建立了符合自身生产经营需要的组织机构且运行良好，公司各部门独立履行职能，独立于控股股东及其控制的其他企业，不存在机构混同、混合经营、合署办公的情形。

（四）人员独立情况

公司董事、监事、总经理及其他高级管理人员，均以合法程序选举或聘任，不存在控股股东违规作出人事任免决定的情形。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任职务或领取薪酬的情形；公司的财务人员均在公司任职并领取薪酬，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领取薪酬的情形。

（五）财务独立情况

公司设有独立的财务部门，已按《中华人民共和国会计法》和《企业会计制度》等有关法规的要求建立了独立的财务规章制度和财务核算体系。公司独立在银行开户，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

（三）对重大内部管理制度的评价

公司已建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等内部控制管理制度，并能够得到有效执行，报告期内未发现上述管理制度重大缺陷。

（四）年度报告差错责任追究制度相关情况

报告期内，公司已建立《年度报告重大差错责任追究制度》。公司在编制半年报、年报的过程中，按照《公司法》、《会计法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》等法律、法规及其他规范性文件的要求，为确保信息披露的真实、准确、完整，努力提升年报信息披露的质量。公司将严格执行《年度报告重大差错责任追究制度》的相关规定。

报告期内，公司未发生年度报告重大差错责任事件。

第十节 财务报告

一、审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
审计报告编号	天职业字[2017]7607号
审计机构名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
审计机构地址	中国北京海淀区车公庄西路19号外文文化创意园12号楼
审计报告日期	2017年3月28日
注册会计师姓名	黄琼、唐亚波
会计师事务所是否变更	否
会计师事务所连续服务年限	2

审计报告正文：

深圳市美易家商务服务集团股份有限公司：

我们审计了后附的深圳市美易家商务服务集团股份有限公司（以下简称“美易家”）财务报表，包括2016年12月31日的资产负债表及合并资产负债表，2016年度的利润表及合并利润表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表和现金流量表及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是美易家管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

审计报告正文：我们认为，美易家财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美易家2016年12月31日的财务状况及合并财务状况以及2016年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

二、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	219,379,190.93	109,282,052.36

结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	六、2	151,790,090.05	49,344,821.24
预付款项	六、3	2,060,454.74	915,899.03
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	六、4	18,368,841.39	13,825,006.31
买入返售金融资产		-	-
存货	六、5	1,189,155.97	-
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		348,129.75	-
流动资产合计		393,135,862.83	173,367,778.94
非流动资产：			
发放贷款及垫款		-	-
可供出售金融资产	六、6	60,000,000.00	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	六、7	4,000,004.03	4,471,520.57
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	六、8	290,440.90	277,333.25
开发支出		-	-
商誉	六、9	1,659,771.79	1,650,000.00
长期待摊费用	六、10	14,244,869.52	44,264,916.86
递延所得税资产	六、11	799,433.61	504,950.86
其他非流动资产		-	644,190.00
非流动资产合计		80,994,519.85	51,812,911.54
资产总计		474,130,382.68	225,180,690.48
流动负债：			

短期借款		-	-
向中央银行借款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
拆入资金		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	六、12	17,781,126.50	14,486,095.49
预收款项	六、13	26,666,636.74	14,466,580.79
卖出回购金融资产款		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付职工薪酬	六、14	11,258,549.92	7,184,607.69
应交税费	六、15	17,197,364.03	16,466,448.74
应付利息		-	-
应付股利		298,983.63	-
其他应付款	六、16	69,647,831.07	112,201,352.73
应付分保账款		-	-
保险合同准备金		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		142,850,491.89	164,805,085.44
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		142,850,491.89	164,805,085.44
所有者权益（或股东权益）：			
股本	六、17	30,150,752.00	25,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-

永续债		-	-
资本公积	六、18	208,286,485.49	8,437,307.89
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	六、19	-	-
一般风险准备		-	-
未分配利润	六、20	91,747,188.80	26,938,297.15
归属于母公司所有者权益合计		330,184,426.29	60,375,605.04
少数股东权益		1,095,464.50	-
所有者权益总计		331,279,890.79	60,375,605.04
负债和所有者权益总计		474,130,382.68	225,180,690.48

法定代表人：潘军 主管会计工作负责人：陈湘明 会计机构负责人：吕力

（二）母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		168,789,579.51	83,204,984.22
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十六、1	22,581,314.04	4,655,535.99
预付款项		866,565.53	135,200.00
应收利息		-	-
应收股利		100,000,000.00	100,000,000.00
其他应收款	十六、2	124,837,561.00	90,530,408.01
存货		-	-
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		1,266,507.14	-
流动资产合计		418,341,527.22	278,526,128.22
非流动资产：			
可供出售金融资产		60,000,000.00	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十六、3	19,368,393.26	18,048,393.26
投资性房地产		-	-
固定资产		488,577.47	676,608.90
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-

生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		290,440.90	277,333.25
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		912,274.80	1,794,420.57
递延所得税资产		29,923.62	19,655.04
其他非流动资产		-	419,050.00
非流动资产合计		81,089,610.05	21,235,461.02
资产总计		499,431,137.27	299,761,589.24
流动负债：			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		904,132.22	665,321.74
预收款项		-	-
应付职工薪酬		1,268,967.78	1,187,777.37
应交税费		970,099.37	231,635.94
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款		264,772,187.52	271,707,649.04
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		267,915,386.89	273,792,384.09
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		267,915,386.89	273,792,384.09
所有者权益：			
股本		30,150,752.00	25,000,000.00

其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		208,286,485.49	8,437,307.89
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润		-6,921,487.11	-7,468,102.74
所有者权益合计		231,515,750.38	25,969,205.15
负债和所有者权益总计		499,431,137.27	299,761,589.24

(三) 合并利润表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		331,576,549.12	248,026,553.74
其中：营业收入	六、21	331,576,549.12	248,026,553.74
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		250,852,262.25	195,850,080.75
其中：营业成本	六、21	215,571,643.30	147,110,351.38
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加	六、22	6,587,002.92	13,960,884.67
销售费用	六、23	1,088,642.95	1,359,705.49
管理费用	六、24	27,752,458.43	31,475,432.70
财务费用	六、25	-1,150,036.75	780,622.94
资产减值损失	六、26	1,002,551.40	1,163,083.57
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	六、27	-	992,074.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		80,724,286.87	53,168,547.74
加：营业外收入	六、28	3,974,427.21	359,362.56
其中：非流动资产处置利得		-	-

减：营业外支出	六、29	2,384,573.11	76,409.51
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		82,314,140.97	53,451,500.79
减：所得税费用	六、30	17,283,270.30	9,550,712.02
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		65,030,870.67	43,900,788.77
其中：被合并方在合并前实现的净利润		-	-
归属于母公司所有者的净利润		64,808,891.65	43,900,788.77
少数股东损益		221,979.02	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 其他		-	-
归属少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		65,030,870.67	43,900,788.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		64,808,891.65	43,900,788.77
归属于少数股东的综合收益总额		221,979.02	-
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		2.28	1.95
（二）稀释每股收益		2.28	1.95

法定代表人：潘军 主管会计工作负责人：陈湘明 会计机构负责人：吕力

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十六、4	19,992,841.55	12,307,122.33
减：营业成本	十六、4	4,095,824.24	3,867,473.15
营业税金及附加		553,152.93	423,773.91
销售费用		-	-
管理费用		17,068,518.45	24,258,956.92
财务费用		-1,997,399.20	519.19
资产减值损失		41,074.30	17,635.26
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	-	100,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		231,670.83	83,738,763.90
加：营业外收入		600,000.01	31,439.63
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		102,850.00	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		728,820.84	83,770,203.53
减：所得税费用		182,205.21	-4,408.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		546,615.63	83,774,612.34
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 其他		-	-

六、综合收益总额		546,515.63	83,774,612.34
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		283,226,113.71	278,921,701.22
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六、31	27,770,358.60	17,215,484.07
经营活动现金流入小计		310,996,472.31	296,137,185.29
购买商品、接受劳务支付的现金		110,833,505.30	52,807,840.87
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		107,752,102.78	76,084,900.57
支付的各项税费		36,585,464.74	23,330,860.18
支付其他与经营活动有关的现金	六、31	13,338,113.94	10,005,476.78
经营活动现金流出小计		268,509,186.76	162,229,078.40
经营活动产生的现金流量净额	六、32	42,487,285.55	133,908,106.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	4,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	4,000,000.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,792,225.37	37,678,193.61
投资支付的现金		60,000,000.00	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		597,889.81	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		67,390,115.18	37,678,193.61
投资活动产生的现金流量净额		-67,390,115.18	-33,678,193.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		134,999,968.20	79,999,961.40
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		-	-
筹资活动现金流入小计		134,999,968.20	79,999,961.40
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		-	85,000,000.00
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		-	-
筹资活动现金流出小计		-	85,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		134,999,968.20	-5,000,038.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	六、32	110,097,138.57	95,229,874.68
加：期初现金及现金等价物余额	六、32	109,282,052.36	14,052,177.68
六、期末现金及现金等价物余额	六、32	219,379,190.93	109,282,052.36

法定代表人：潘军主管会计工作负责人：陈湘明会计机构负责人：吕力

（六）母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,197,315.16	22,555,244.09
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		31,346,363.32	84,835,379.52
经营活动现金流入小计		34,543,678.48	107,390,623.61
购买商品、接受劳务支付的现金		3,023,209.93	1,371,870.16
支付给职工以及为职工支付的现金		11,200,283.41	11,071,665.92
支付的各项税费		2,152,729.80	630,312.90
支付其他与经营活动有关的现金		6,247,346.82	5,662,689.55
经营活动现金流出小计		22,623,569.96	18,736,538.53
经营活动产生的现金流量净额	十六、6	11,920,108.52	88,654,085.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	4,000,000.00

取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	4,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		345,481.43	888,001.00
投资支付的现金		60,990,000.00	4,000,000.00
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		-	-
投资活动现金流出小计		61,335,481.43	4,888,001.00
投资活动产生的现金流量净额		-61,335,481.43	-888,001.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		134,999,968.20	79,999,961.40
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		-	-
筹资活动现金流入小计		134,999,968.20	79,999,961.40
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		-	85,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	85,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		134,999,968.20	-5,000,038.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	十六、6	85,584,595.29	82,766,045.48
加：期初现金及现金等价物余额	十六、6	83,204,984.22	438,938.74
六、期末现金及现金等价物余额	十六、6	168,789,579.51	83,204,984.22

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	25,000,000.00	-	-	-	8,437,307.89	-	-	-	-	-	26,938,297.15	-	60,375,605.04
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	25,000,000.00	-	-	-	8,437,307.89	-	-	-	-	-	26,938,297.15	-	60,375,605.04
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	5,150,752.00	-	-	-	199,849,177.60	-	-	-	-	-	-64,808,891.65	1,095,464.50	270,904,285.75
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-64,808,891.65	221,979.02	65,030,870.67
(二) 所有者投入和减少资本	5,150,752.00	-	-	-	199,849,177.60	-	-	-	-	-	-	873,485.48	205,873,415.08
1. 股东投入的普通股	5,150,752.00	-	-	-	199,849,177.60	-	-	-	-	-	-	-	204,999,929.60
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	873,485.48	873,485.48
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	30,150,752.00	-	-	-	208,286,485.49	-	-	-	-	-91,747,188.80	1,095,464.50	331,279,890.79	

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	351,710.46	-	77,453,105.81	-	82,804,816.27
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

并													
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	351,710.46	-77,453,105.81	-	82,804,816.27	-
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	20,000,000.00	-	-	-	8,437,307.89	-	-	-	-351,710.46	-50,514,808.66	-	-22,429,211.23	-
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,900,788.77	-
(二) 所有者投入和减少资本	10,000,000.00	-	-	-	8,670,000.00	-	-	-	-	-	-	18,670,000.00	-
1. 股东投入的普通股	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	8,670,000.00	-	-	-	-	-	-	8,670,000.00	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	10,000,000.00	-	-	-	-232,692.11	-	-	-	-351,710.46	-94,415,597.43	-	-85,000,000.00	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-85,000,000.00	-	-85,000,000.00	-
4. 其他	10,000,000.00	-	-	-	-232,692.11	-	-	-	-351,710.46	-9,415,597.43	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

股本)													
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	25,000,000.00	-	-	-	8,437,307.89	-	-	-	-	-	-26,938,297.15	-	60,375,605.04

法定代表人：潘军 主管会计工作负责人：陈湘明 会计机构负责人：吕力

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	25,000,000.00	-	-	-	8,437,307.89	-	-	-	-	-7,468,102.74	25,969,205.15
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	25,000,000.00	-	-	-	8,437,307.89	-	-	-	-	-7,468,102.74	25,969,205.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	5,150,752.00	-	-	-	199,849,177.60	-	-	-	-	546,615.63	205,546,545.23
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	546,515.63	546,515.63
（二）所有者投入和减少资本	5,150,752.00	-	-	-	199,849,177.60	-	-	-	-	-	204,999,929.60
1．股东投入的普通股	5,150,752.00	-	-	-	199,849,177.60	-	-	-	-	-	204,999,929.60
2．其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	30,150,752.00	-	-	-	208,286,485.49	-	-	-	-	-6,921,487.11	231,515,750.38

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	351,710.46	3,172,882.35	8,524,592.81
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

二、本年期初余额	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	351,710.46	3,172,882.35	8,524,592.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	20,000,000.00	-	-	-	8,437,307.89	-	-	-351,710.46	-10,640,985.09	17,444,612.34
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	83,774,612.34	83,774,612.34
（二）所有者投入和减少资本	10,000,000.00	-	-	-	8,670,000.00	-	-	-	-	18,670,000.00
1. 股东投入的普通股	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	8,670,000.00	-	-	-	-	8,670,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-85,000,000.00	-85,000,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-85,000,000.00	-85,000,000.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	10,000,000.00	-	-	-	-232,682.11	-	-	-351,710.46	-9,415,597.43	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	10,000,000.00	-	-	-	-232,682.11	-	-	-351,710.46	-9,415,597.43	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

四、本年期末余额	25,000,000.00	-	-	-	8,437,307.89	-	-	-	-	-7,468,102.74	25,969,205.15
----------	---------------	---	---	---	--------------	---	---	---	---	---------------	---------------

财务报表附注

深圳市美易家商务服务集团股份有限公司

2016 年度财务报表附注

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

深圳市美易家商务服务集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身系深圳市花样年物业服务有限公司，由花样年集团（中国）有限公司（以下简称花样年集团）出资组建的有限责任公司，于 2010 年 10 月 27 日在深圳市市场监督管理局注册，取得注册号为 440301105011482 号的《企业法人营业执照》，注册资本人民币 5,000,000.00 元。截至 2010 年 9 月 27 日止，公司收到出资款 5,000,000.00 元，该项出资业经深圳鹏飞会计师事务所出具深圳鹏飞内验字[2010]第 I110 号验资报告验证。股东出资金额及出资比例列示如下：

股东名称	出资金额	出资比例（%）
花样年集团	5,000,000.00	100.00
<u>合计</u>	<u>5,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

2015 年 3 月 17 日，根据股东会决议和修改后的公司章程规定，将公司注册资本由人民币 5,000,000.00 元增加至人民币 15,000,000.00 元；新增部分由花样年集团出资人民币 10,000,000.00 元；截至 2015 年 6 月 15 日止，公司收到该项出资，该项出资业经深圳平海会计师事务所（普通合伙）出具深平海验报字[2015]12 号验资报告验证，本次出资后股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资金额	出资比例（%）
花样年集团	15,000,000.00	100.00
<u>合计</u>	<u>15,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

2015 年 4 月 13 日，根据股东会决议及修改后的公司章程规定，同意将深圳市花样年物业服务有限公司更名为深圳市美易家商务服务集团有限公司（以下简称美易家有限）。

2015 年 6 月 23 日，根据股东会决议，同意花样年集团将其所持公司 30.00%的股权以人民币 1,500,000.00 元出让给深圳市美利家投资合伙企业（有限合伙）（以下简称美利家投资），其它股东自愿放弃优先购买权；经本次股权转让之后，企业的股权结构如下：

股东名称	出资金额	出资比例（%）
花样年集团	10,500,000.00	70.00
美利家投资	4,500,000.00	30.00

<u>合计</u>	<u>15,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
-----------	----------------------	---------------

该变更事项业经广东省深圳市深圳公证处以（2015）深证经字第 107950 号《公证书》公证，并完成工商变更登记。

2015 年 8 月 3 日，美易家有限股东签署了《深圳市美易家商务服务集团股份有限公司发起人协议》，以美易家有限原股东作为发起人，按美易家有限截至 2015 年 6 月 30 日止的净资产折股整体变更为股份有限公司，截至 2015 年 6 月 30 日止的账面净资产业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，为 33,437,307.89 元，折合股本 25,000,000.00 股，每股面值为 1 元，股份有限公司注册资本（股本总额）为 25,000,000.00 元，净资产折股后剩余部分全部计入资本公积。本次净资产折股业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具天职业字[2015]11972 号《验资报告》。本公司于 2015 年 8 月 6 日在深圳市市场监督管理局办妥相关变更登记手续，同时美易家有限名称变更为深圳市美易家商务服务集团股份有限公司。

本次整体变更后各股东的出资金额及出资比例列示如下：

股东名称	出资金额	出资比例（%）
花样年集团	17,500,000.00	70.00
美利家投资	7,500,000.00	30.00
<u>合计</u>	<u>25,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

2015 年 12 月 24 日，根据股东会决议及修改后的公司章程规定，公司向花样年集团（中国）有限公司、深圳市前海盛峰通达股权投资有限公司（以下简称前海盛峰）、红土创新—红石 15 号新三板资产管理计划（以下简称红土创新红石 15 号）、红土创新红石 16 号资产管理计划（以下简称红土创新红石 16 号）、红土创新红石 19 号新三板资产管理计划（以下简称红土创新红石 19 号）、红土创新红石 20 号新三板资产管理计划（以下简称红土创新红石 20 号）、红土创新红石 21 号新三板资产管理计划（以下简称红土创新红石 21 号）、红土创新红石 22 号新三板资产管理计划（以下简称红土创新红石 22 号）、红土创新红石 25 号新三板资产管理计划（以下简称红土创新红石 25 号）、红土创新红石 27 号新三板资产管理计划（以下简称红土创新红石 27 号）、红土创新红石 29 号新三板资产管理计划（以下简称红土创新红石 29 号）、红土创新红石 32 号新三板资产管理计划（以下简称红土创新红石 32 号）、北京虎童股权投资企业（有限合伙）（以下简称北京虎童）、北京华盖创业股权投资发展合伙企业（有限合伙）（以下简称北京华盖）、焦颖、深圳市铸成长乐创业投资基金（有限合伙）（以下简称铸成长乐）、新疆虎童瑞雪股权投资有限合伙企业（以下简称新疆虎童）、华盖创业投资管理（北京）有限公司（以下简称华盖创业）定向发行股票 5,150,752 股，将公司注册资本由人民币 25,000,000.00 元增加至人民币 30,150,752.00 元。截至 2016 年 1 月 14 日止，公司已收到上述出资者的出资款共计 204,999,929.60 元，其中增加股本人民币 5,150,752.00 元，增加资本公积人民币 199,849,177.60 元。

上述资金于 2016 年 1 月 14 日全部到位，已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具天职业字（2016）1272 号《验资报告》。

公司于 2016 年 2 月 29 日向全国股转公司申报备案材料。2016 年 3 月 25 日，全国股转公司出具《关于深圳市美易家商务服务集团股份有限公司股票发行股份登记的函》（股转系统函[2016]2573 号），确认本公司本次股票发行 5,150,752 股，其中限售 4,861,808 股，不予限售 288,944 股。

本次出资后股东各股东出资额及出资比例如下：

股东名称	出资金额	出资比例（%）
花样年集团	19,635,678.00	65.1250
美利家投资	7,500,000.00	24.8750
前海盛峰	1,256,281.00	4.1667
红土创新红石 15 号	37,689.00	0.1250
红土创新红石 16 号	25,126.00	0.0833
红土创新红石 19 号	75,377.00	0.2500
红土创新红石 20 号	75,377.00	0.2500
红土创新红石 21 号	75,377.00	0.2500
红土创新红石 22 号	12,563.00	0.0417
红土创新红石 25 号	37,688.00	0.1250
红土创新红石 27 号	62,814.00	0.2083
红土创新红石 29 号	25,126.00	0.0833
红土创新红石 32 号	75,376.00	0.2500
北京虎童	376,884.00	1.2500
北京华盖	314,070.00	1.0417
焦颖	251,256.00	0.8333
铸成长乐	150,754.00	0.5000
新疆虎童	125,628.00	0.4167
华盖创业	37,688.00	0.1250
合计	30,150,752.00	100.0000

注册地址：深圳市南山区南海大道与东滨路交汇处美年广场二栋 901。

经营范围：物业服务（凭资质证经营）；家政服务、清洁服务；机电设备的销售、上门维修；装饰装潢工程的设计及施工（施工凭资质证书经营）；酒店管理（不含餐饮）；园林绿化工工程（凭资质证书经营）；信息咨询、投资咨询（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其它限制项目）；房地产经纪。

本财务报表于 2017 年 3 月 28 日批准报出。

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。本公司将深圳市牛田机电设备工程有限公司

(以下简称“牛田机电”)、深圳市名镌装饰设计工程有限公司(以下简称“名镌装饰”)、深圳市花样年国际物业服务有限公司(以下简称“国际物业”)、成都市花样年物业服务有限公司(以下简称“成都花样年”)、深圳市莲塘物业管理有限公司(以下简称“莲塘物业”)、上海锦年酒店管理有限公司(以下简称“上海锦年”)、江西省君安物业管理有限公司(以下简称“君安物业”)、合肥花样年物业服务有限公司(以下简称“合肥花样年”)、南昌市友联置业有限公司(以下简称“友联置业”)、成都市古南酒业有限公司(以下简称“古南酒业”)、深圳市美之年资产管理有限公司(以下简称“美之年”)、南京美易年不动产经营管理有限公司(以下简称“美易年”)纳入报告期合并财务报表范围，具体情况详见本财务报表附注八之说明。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

此外，本财务报表参照了《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》(2014 年修订)(以下简称“第 15 号文(2014 年修订)”)的列报和披露要求。

(二) 会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

(三) 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）记账基础和计量属性

会计核算以权责发生制为记账基础。在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，根据企业会计准则的要求采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（五）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）对长期股权投资的账面余额进行调整。购买方应当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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

（2）比较达到企业合并时每一单项交易的成本与交易时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，确定每一单项交易应予确认的商誉或者应计入发生当期损益的金额。购买方在购买日确认的商誉（或计入损益的金额）应为每一单项交易产生的商誉（或应予确认损益的金额）之和。

（3）对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，确认有关投资收益，同时将与相关的其他综合收益转为投资收益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，

通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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，应当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，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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子公司自购买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。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（六）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

对于本公司处置的子公司，处置日（丧失控制权的日期）前的经营成果和现金流量已经适

当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，不调整合并财务报表的期初数和对比数。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。

子公司股东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股东权益项目下以“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。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。

少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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子公司自购买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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(七) 合营安排

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能购

阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当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。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（八）现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（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、价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。

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，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

6. 本期将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产，持有意图或能力发生改变的依据。

（十）应收款项

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	应收账款金额在 500 万元以上（含）且占应收账款账面余额 10% 以上（含）的款项；其他应收款金额在 100 万元以上（含）且占其他应收款账面余额 10%以上（含）的款项。
------------------	---

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
----------------------	---------------------------------------

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据

账龄分析法组合 相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征

关联方组合 关联方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

账龄分析法组合 账龄分析法

关联方组合 不计提坏账准备

(2) 账龄分析法

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, 以下同)	2.00	2.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	30.00	30.00
4-5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

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

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

（十二）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的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对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的公允价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日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，作为该长期股权投资的初始投资成本。非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 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, 在本公司个别财务报表中采用成本法核算; 对具有共同控制或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算。

采用成本法时, 长期股权投资按初始投资成本计价, 除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 按享有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, 并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时, 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 归入长期股权投资的初始投资成本; 长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时, 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的份额, 确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础, 按照本公司的会计政策及会计期间, 并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分 (但内部交易损失属于资产减值损失的, 应全额确认), 对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。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。对于被投资单位除净损益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。

3. 确定对被投资单位具有控制的依据

控制, 是指拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定, 与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的, 认定为共同控制; 对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的, 认定为重大影响。

5. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资, 但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资, 但不丧失控制权时, 应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的, 对于处置的股权, 应结转与所

售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

（十三）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限 (年)	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
办公设备	平均年限法	3.00-5.00	5.00	31.67-19.00
运输工具	平均年限法	5.00	5.00	19.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十四）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十五）无形资产

1. 无形资产包括软件等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
软件	5

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

（十六）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十七）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2. 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

3. 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（十八）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

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

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行

权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（十九）收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

本公司收入确认具体方法如下：

（1）物业管理和物业经营服务收入：包括物业管理费收入，前介销配服务收入、物业经营服务收入。其中物业管理费收入根据物业委托协议，按元/平米/月计量，按权责发生制计提，按月确认收入；前介销配服务收入根据签定的前介销配合同在服务期间内按月确认收入。物业经营服务收入根据设计装饰、装修维修、广告位租赁、车位租赁等其他增值服务发生并在经济利益流入时点确认当期服务收入。

(2) 资产运营服务收入：包括服务式公寓运营收入和服务式公寓顾问收入。服务式公寓运营收入来源包括客房收入、小商品销售等，通过类酒店管理系统分项统计收入，按照权责发生制原则确认收入。服务式公寓顾问收入主要系与服务式公寓业主签订顾问管理合同，为服务式公寓的经营提供顾问和品牌管理，以服务式公寓会计期间的营业收入基数，按照合同约定的比率收取顾问费，确认收入。

(二十) 政府补助

1. 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的标准

政府补助，是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本；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。

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

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

2. 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

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。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益。

3. 政府补助的确认时点

政府补助在公司能够收到且能够满足政府补助所附条件时予以确认。

4. 政府补助的核算方法

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿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。

已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

- （1）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
- （2）不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十一）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率（%）
增值税	销售货物或提供应税劳务增值额	3.00、5.00、6.00
营业税	应纳税营业额	5.00
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00
教育费附加	应缴流转税税额	3.00
地方教育费附加	应缴流转税税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	15.00、25.00

（二）重要税收优惠政策及其依据

（1）2015年5月，公司取得由成都市锦江区地方税务局颁发的编号为锦地税发[2015]34号的地方税务局文件，深圳市花样年国际物业服务有限公司成都分公司2014年度主营业务中物业服务符合鼓励类产业目录的主营业务收入占企业总收入70%以上，根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第

12号)的规定,2014年度企业所得税减按15%税率缴纳。第二年及以后年度享受西部大开发政策的按《企业所得税优惠备案管理办法》(四川省地方税务局公告2012年第1号)的规定实行事先备案管理。

(2)2015年5月,公司取得由成都市锦江区地方税务局颁发的编号为锦地税发[2015]35号的地方税务局文件,深圳市彩生活物业管理有限公司成都第二分公司2014年度主营业务中物业服务符合鼓励类产业目录的主营业务收入占企业总收入70%以上,根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年第12号)的规定,2014年度企业所得税减按15%税率缴纳。第二年及以后年度享受西部大开发政策的按《企业所得税优惠备案管理办法》(四川省地方税务局公告2012年第1号)的规定实行事先备案管理。

(3)2016年4月29日,公司取得由桂林市临桂区地方税务局颁发的企业所得税优惠事项备案表,公司的桂林分公司根据《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》(国家税务总局公告2012年第12号)以及财税(2011)58号、财税(2013)4号、(中华人民共和国国家发展和改革委员会令15号)、(国家税务总局公告2015年第14号)的规定,桂林分公司从事“物业服务”,符合西部大开发鼓励类产业目录中的“第三十七项第二条物业服务”,属于“对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税”的优惠事项,享受优惠期间自2015年1月1日至2020年12月31日。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将合并利润表及母公司利润表/利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自2016年5月1日起本公司经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目,2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调整合并利润表税金及附加本年金额1,519.98元,调减合并利润表管理费用本年金额1,519.98元。调整母公司利润表税金及附加本年金额0.00元,调减母公司利润表管理费用本年金额0.00元。

2. 会计估计的变更

本公司本财务报告期内无会计估计变更事项。

3. 前期会计差错更正

本公司本财务报告期内无重大会计差错更正事项。

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指 2015 年 12 月 31 日，期末指 2016 年 12 月 31 日，上期指 2015 年度，本期指 2016 年度。

1.货币资金

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	100,750.18	33,207.16
银行存款	219,278,440.75	109,248,845.20
合计	<u>219,379,190.93</u>	<u>109,282,052.36</u>

(2) 期末货币资金中不存在抵押、质押、冻结等使用有限制的款项。

2.应收账款

(1) 分类列示

类别	期末余额			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备 计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	154,911,193.53	100.00	3,121,103.48	2.01
其中:账龄分析法组合	75,070,727.58	48.46	3,121,103.48	4.16
关联方组合	79,840,465.95	51.54	-	-
组合小计	154,911,193.53	100.00	3,121,103.48	2.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	<u>154,911,193.53</u>	<u>100.00</u>	<u>3,121,103.48</u>	<u>2.01</u>

(续上表)

类别	期初余额			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备 计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	51,572,102.19	100.00	2,227,280.95	4.32
其中:账龄分析法组合	36,241,019.40	70.27	2,227,280.95	6.15
关联方组合	15,331,082.79	29.73	-	-

类别	期初余额			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备 计提比例 (%)
组合小计	51,572,102.19	100.00	2,227,280.95	4.32
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	<u>51,572,102.19</u>	<u>100.00</u>	<u>2,227,280.95</u>	<u>4.32</u>

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额				期初余额			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备	金额	占总额 比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	62,665,022.96	83.47	2.00	1,253,300.46	24,663,774.70	68.05	2.00	493,275.50
1-2 年 (含 2 年)	8,166,761.52	10.88	10.00	816,676.15	7,263,914.72	20.04	10.00	726,391.48
2-3 年 (含 3 年)	3,096,218.15	4.12	20.00	619,243.63	2,863,850.25	7.90	20.00	572,770.05
3-4 年 (含 4 年)	697,396.18	0.93	30.00	209,218.85	1,449,479.73	4.01	30.00	434,843.92
4-5 年 (含 5 年)	445,328.77	0.60	50.00	222,664.39	-	-	-	-
合计	<u>75,070,727.58</u>	<u>100.00</u>		<u>3,121,103.48</u>	<u>36,241,019.40</u>	<u>100.00</u>		<u>2,227,280.95</u>

(3) 期末应收账款金额前五名情况

单位名称	与本公司关 系	金额	年限	占应收账款总额 的比例 (%)
花样年 (中国) 集团有限公司	关联方	29,203,463.55	1 年以内	18.85
万象美物业管理有限公司	关联方	17,833,382.85	1 年以内	11.51
桂林聚豪房地产开发有限公司	关联方	8,961,121.35	2 年以内	5.78
苏州银庄置地有限公司	关联方	6,276,722.23	2 年以内	4.05
成都望丛房地产开发有限公司	关联方	6,022,781.85	1 年以内	3.89
合计		<u>68,297,471.83</u>		<u>44.08</u>

(4) 期末应收账款余额中应收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东及其他关联方款项见本财务报表附表之九、6. (1) 应收关联方款项。

3. 预付款项

(1) 分类列示

账龄	期末余额	比例（%）	期初余额	比例（%）
1年以内（含1年）	2,060,454.74	100.00	915,899.03	100.00
合计	2,060,454.74	100.00	915,899.03	100.00

(2) 期末预付账款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占总额比例（%）
苏州百捷信息科技有限公司	非关联方	419,050.00	1年以内	20.34
深圳市宝安区新安观奇洋服专卖店	非关联方	242,500.00	1年以内	11.77
成都市电业局	非关联方	142,503.01	1年以内	6.92
深圳市博大建设集团有限公司	非关联方	123,900.00	1年以内	6.01
成都市金鑫酒店用品有限公司	非关联方	80,000.00	1年以内	3.88
合计		1,007,953.01		48.92

(3) 期末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及其他关联方款项。

4.其他应收款

(1) 分类列示

类别	期末余额			
	金额	占总额比例（%）	坏账准备	坏账准备计提比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	18,999,590.96	100.00	630,749.57	3.32
其中：账龄分析法组合	18,999,590.96	100.00	630,749.57	3.32
关联方组合	-	-	-	-
组合小计	18,999,590.96	100.00	630,749.57	3.32
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	18,999,590.96	100.00	630,749.57	3.32

(续上表)

类别	期初余额			
	金额	占总额比例（%）	坏账准备	坏账准备计提比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-

类别	期初余额			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备计提 比例 (%)
的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	14,232,767.17	100.00	407,760.86	2.86
其中:账龄分析法组合	14,232,767.17	100.00	407,760.86	2.86
关联方组合	-	-	-	-
组合小计	14,232,767.17	100.00	407,760.86	2.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账 准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	14,232,767.17	100.00	407,760.86	2.86

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额				期初余额			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账准备	坏账准备 计提比例 (%)	金额	占总额 比例 (%)	坏账准备	坏账准备计 提比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	16,921,682.02	89.06	338,433.00	2.00	13,118,044.22	92.17	262,360.87	2.00
1-2 年(含 2 年)	1,741,567.63	9.17	174,156.75	10.00	945,084.44	6.64	94,508.44	10.00
2-3 年(含 3 年)	166,702.80	0.88	33,340.56	-	-	-	-	-
3-4 年(含 4 年)	-	-	-	-	169,638.51	1.19	50,891.55	30.00
4-5 年(含 5 年)	169,638.51	0.89	84,819.26	50.00				
合计	18,999,590.96	100.00	630,749.57		14,232,767.17	100.00	407,760.86	

(3) 按性质分类其他应收款的账面余额

款项性质	期末余额	期初余额
备用金	10,183,340.15	5,078,720.05
保证金	912,720.00	691,780.00
押金	1,499,243.88	358,477.34
代垫水电费及其他	6,404,286.93	8,103,789.78
合计	18,999,590.96	14,232,767.17

(4) 期末其他应收款金额前五名情况

单位名称	金额	款项性质	占其他应收款		
			账龄	总额的比例 (%)	坏账准备

单位名称	金额	款项性质	账龄	占其他应收款	
				总额的比例	坏账准备
				(%)	
唐小红	696,502.04	备用金	1年以内	3.67	34,825.10
广州阿美哉商服务有限公司	489,500.00	保证金	1-2年	2.58	48,950.00
安徽省爱庐置业有限责任公司	448,248.27	保证金	1年以内	2.36	22,412.41
淦丽娟	332,813.94	备用金	1年以内	1.75	16,640.70
韩功全	238,000.00	备用金	1年以内	1.25	11,900.00
合计	2,205,064.25			11.61	134,728.21

(5) 期末其他应收款余额中无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东及其他关联方款项。

5.存货

(1) 分类列示

项目	期末余额		期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备
库存商品	868,232.39	—	868,232.39	—	—
周转材料	320,923.58	—	320,923.58	—	—
合计	1,189,155.97	—	1,189,155.97	—	—

6.可供出售金融资产

(1) 分类列示

项目	期末余额		期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备
可供出售权益工具					
其中：按成本计量					
1. 基金投资	60,000,000.00	—	60,000,000.00	—	—
合计	60,000,000.00	—	60,000,000.00	—	—

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

项目	账面余额				减值准备			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期初余额	本期增加	本期减少		

项目	账面余额				减值准备				在被投资单位持股 比例(%)	本期 现金 红利
	期初 余额	本期 增加	本期 减少	期末 余额	期初 余额	本期 增加	本期 减少	期末 余额		
基金投资	-	60,000,000.00	-	60,000,000.00	-	-	-	-	6.12	-
<u>合计</u>	<u>-</u>	<u>60,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>60,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.12</u>	<u>-</u>

7.固定资产

(1) 分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值小计	10,941,787.72	900,343.63	-	11,842,131.35
其中：办公设备	8,896,249.78	391,792.65	-	9,288,042.43
机器设备	-	165,766.67	-	165,766.67
运输工具	2,045,537.94	342,784.31	-	2,388,322.25
二、累计折旧小计	6,470,267.15	1,371,860.17	-	7,842,127.32
其中：办公设备	5,422,785.73	1,004,378.56	-	6,427,164.29
机器设备	-	62,331.77	-	62,331.77
运输工具	1,047,481.42	305,149.84	-	1,352,631.26
三、减值准备小计	-	-	-	-
其中：办公设备	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
四、账面价值合计	4,471,520.57			4,000,004.03
其中：办公设备	3,473,464.05			2,860,878.14
机器设备	-			103,434.90
运输工具	998,056.52			1,035,690.99

(2) 期末固定资产未发现减值迹象，未计提固定资产减值准备。

(3) 本期固定资产累计折旧增加额中，计提的折旧金额 1,371,860.17 元。

8.无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原值小计	400,000.00	155,179.49	-	555,179.49
软件	400,000.00	155,179.49	-	555,179.49
二、累计摊销小计	122,666.75	142,071.84	-	264,738.59
软件	122,666.75	142,071.84	-	264,738.59

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、减值准备小计	—	—	—	
软件	—	—	—	
四、账面价值合计	277,333.25			290,440.90
软件	277,333.25			290,440.90

(2) 期末无形资产不存在减值情形，故未计提减值准备。

(3) 累计摊销增加额中，本期摊销额为 142,071.84 元。

9.商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
非同一控制下企业合并上海锦年	1,650,000.00	—	—	1,650,000.00
非同一控制下企业合并友联置业	—	9,771.79	—	9,771.79
合计	1,650,000.00	9,771.79	—	1,659,771.79

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
非同一控制下企业合并上海锦年	—	—	—	—
非同一控制下企业合并友联置业	—	—	—	—
合计	—	—	—	—

(3) 通过非同一控制下企业合并形成的商誉，计算过程如下：

商誉=初始投资成本-购买日被收购方可辨认净资产×收购股权的份额。

10.长期待摊费用

(1) 分明细列示

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修及工程改造	44,264,916.86	5,736,702.25	8,472,225.42	27,284,524.17	14,244,869.52
合计	44,264,916.86	5,736,702.25	8,472,225.42	27,284,524.17	14,244,869.52

(2) 本期末长期待摊费用的其他减少额主要系本期子公司上海锦年装修处置所致。

11.递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
坏账准备	799,433.61	504,950.86
合计	799,433.61	504,950.86

(2) 引起暂时性差异的资产对应的暂时性差异

项目	期末余额	期初余额
坏账准备	3,751,853.05	2,635,041.81
合计	3,751,853.05	2,635,041.81

12.应付账款

(1) 按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	17,457,632.38	14,290,723.05
1-2 年（含 2 年）	200,954.58	189,822.44
2-3 年（含 3 年）	116,989.54	5,550.00
3-4 年（含 4 年）	5,550.00	-
合计	17,781,126.50	14,486,095.49

(2) 期末应付账款余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 期末应付账款余额中无应付关联方款项。

13.预收款项

(1) 按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	26,056,084.30	14,466,580.79
1-2 年（含 2 年）	610,552.44	-
合计	26,666,636.74	14,466,580.79

(2) 期末预收款项余额中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

14.应付职工薪酬

(1) 分类列示

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
-----	------	------	------	------

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
短期薪酬	7,184,607.69	104,434,481.79	100,360,539.56	11,258,549.92
离职后福利中的设定提存计划负债	-	7,486,830.74	7,486,830.74	
辞退福利中将于资产负债表日后十二个月内支付的部分	-	-	-	-
其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债	-	-	-	-
合 计	7,184,607.69	111,921,312.53	107,847,370.30	11,258,549.92

(2) 短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,184,607.69	84,145,545.57	80,071,603.34	11,258,549.92
二、职工福利费	-	14,460,328.34	14,460,328.34	-
三、社会保险费	-	3,748,418.59	3,748,418.59	-
其中：1. 医疗保险费	-	3,343,747.67	3,343,747.67	-
2. 工伤保险费	-	128,627.03	128,627.03	-
3. 生育保险费	-	276,043.89	276,043.89	-
四、住房公积金	-	2,038,730.55	2,038,730.55	-
五、工会经费和职工教育经费	-	41,458.74	41,458.74	-
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	-	-	-	-
合 计	7,184,607.69	104,434,481.79	100,360,539.56	11,258,549.92

(3) 离职后福利中的设定提存计划负债

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
基本养老保险	7,172,933.69	-
失业养老保险	313,897.05	-
合计	7,486,830.74	-

15. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	7,923,132.24	142,645.63
营业税	-	4,649,948.16
城建税	569,633.16	356,591.23
企业所得税	8,077,045.81	10,959,908.59

税费项目	期末余额	期初余额
个人所得税	192,512.85	101,443.49
教育费附加	421,350.79	255,911.64
其他	13,689.18	-
合计	17,197,364.03	16,466,448.74

16.其他应付款

(1) 按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	47,303,417.56	107,354,194.76
1-2 年（含 2 年）	22,344,413.51	4,847,157.97
合计	69,647,831.07	112,201,352.73

(2) 按性质分类其他应付款的账面余额

款项性质	期末余额	期初余额
定增款	-	69,999,961.40
押金	22,427,027.42	14,532,516.66
往来款	31,296,413.78	21,409,513.09
其他	14,932,897.31	5,723,288.95
保证金	991,492.56	536,072.63
合计	69,647,831.07	112,201,352.73

17.股本

(1) 明细情况

投资者名称	期末余额		期初余额	
	投资金额	所占比例 (%)	投资金额	所占比例 (%)
花样年集团	19,635,678.00	65.1250	17,500,000.00	70.0000
美利家投资	7,500,000.00	24.8750	7,500,000.00	30.0000
前海盛峰	1,256,281.00	4.1667	-	-
红土创新红石 15 号	37,689.00	0.1250	-	-
红土创新红石 16 号	25,126.00	0.0833	-	-
红土创新红石 19 号	75,377.00	0.2500	-	-
红土创新红石 20 号	75,377.00	0.2500	-	-

投资者名称	期末余额		期初余额	
	投资金额	所占比例 (%)	投资金额	所占比例 (%)
红土创新红石 21 号	75,377.00	0.2500	-	-
红土创新红石 22 号	12,563.00	0.0417	-	-
红土创新红石 25 号	37,688.00	0.1250	-	-
红土创新红石 27 号	62,814.00	0.2083	-	-
红土创新红石 29 号	25,126.00	0.0833	-	-
红土创新红石 32 号	75,376.00	0.2500	-	-
北京虎童	376,884.00	1.2500	-	-
北京华盖	314,070.00	1.0417	-	-
焦颖	251,256.00	0.8333	-	-
铸成长乐	150,754.00	0.5000	-	-
新疆虎童	125,628.00	0.4167	-	-
华盖创业	37,688.00	0.125	-	-
合计	<u>30,150,752.00</u>	<u>100.0000</u>	<u>25,000,000.00</u>	<u>100.0000</u>

(2) 股本变动详见本财务报表附注一、公司的基本情况。

18. 资本公积

(1) 明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	8,437,307.89	199,849,177.60	-	208,286,485.49
合计	<u>8,437,307.89</u>	<u>199,849,177.60</u>	<u>-</u>	<u>208,286,485.49</u>

(2) 资本公积变动详见本财务报表附注一、公司的基本情况。

19. 盈余公积

(1) 明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	-	-	-	-
合计	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(2) 盈余公积变动系根据公司章程规定，按各年度实现净利润弥补亏损后金额的 10% 提取法定盈余公积。

20. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末未分配利润	26,938,297.15	77,453,105.81
期初未分配利润调整合计数(调增+,调减-)	-	-
调整后期初未分配利润	26,938,297.15	77,453,105.81
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	64,808,891.65	43,900,788.77
减: 提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	85,000,000.00
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	9,415,597.43
期末未分配利润	<u>91,747,188.80</u>	<u>26,938,297.15</u>

21. 营业收入、营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	331,576,549.12	248,026,553.74
其他业务收入	-	-
<u>合计</u>	<u>331,576,549.12</u>	<u>248,026,553.74</u>
主营业务成本	215,571,643.30	147,110,351.38
其他业务成本	-	-
<u>合计</u>	<u>215,571,643.30</u>	<u>147,110,351.38</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本（按业务类别）

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业经营管理	261,691,249.45	157,735,589.10	212,573,482.76	103,785,353.81
资产运营管理	40,225,012.67	43,786,694.19	35,453,070.98	43,324,997.57
物业顾问服务	17,070,778.97	2,501,800.00	-	-
其他增值服务	12,589,508.03	11,547,560.01	-	-
<u>合计</u>	<u>331,576,549.12</u>	<u>215,571,643.30</u>	<u>248,026,553.74</u>	<u>147,110,351.38</u>

(3) 公司前五名客户营业收入情况

2016年度

项目名称	营业收入	占营业收入总额的比例（%）
万象美物业管理有限公司	16,839,813.06	5.08
成都望丛房地产开发有限公司	10,553,443.30	3.18
桂林聚豪房地产开发有限公司	6,165,976.09	1.86
花样年（成都）生态旅游开发有限公司	4,813,171.41	1.45
苏州银庄置地有限公司	4,685,929.73	1.41
<u>合计</u>	<u>43,058,333.59</u>	<u>12.98</u>

2015年度

项目名称	营业收入	占营业收入总额的比例（%）
四川西美投资有限公司	11,014,589.78	4.44
深圳花样年商业管理有限公司	9,885,336.56	3.99
成都望丛房地产开发有限公司	8,154,285.82	3.29
花样年（成都）生态旅游开发有限公司	6,949,518.78	2.80
桂林聚豪房地产开发有限公司	5,457,642.65	2.20
<u>合计</u>	<u>41,461,373.59</u>	<u>16.72</u>

22. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	4,609,781.81	12,303,633.34
城市维护建设税	1,151,465.02	967,496.60
教育费附加	790,740.20	672,137.96
其他	35,015.89	17,616.77
<u>合计</u>	<u>6,587,002.92</u>	<u>13,960,884.67</u>

23. 销售费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
酒店销售佣金	660,523.48	727,004.72
专业服务费	287,547.12	360,302.57
投标及保函费用	—	150,000.00
业务招待费	22,933.00	59,454.60
宣传展览费	108,556.35	42,943.60

费用性质	本期发生额	上期发生额
其他	9,083.00	20,000.00
<u>合计</u>	<u>1,088,642.95</u>	<u>1,359,705.49</u>

24.管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
工资及福利	17,601,343.97	13,751,769.13
股份支付	-	8,670,000.00
上市中介服务费	1,398,464.30	2,156,011.00
差旅费	2,111,146.05	1,667,441.64
业务费	1,436,164.50	1,327,624.95
办公费	1,759,232.48	1,176,540.15
交通费	1,581,805.44	1,136,482.21
折旧与摊销	1,222,719.06	1,123,970.69
其他	352,937.80	318,962.30
会务费	288,644.83	146,630.63
研发费用	-	-
<u>合计</u>	<u>27,752,458.43</u>	<u>31,475,432.70</u>

25.财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
利息支出	-	-
减：利息收入	2,104,028.74	52,748.62
手续费及其他	953,991.99	833,371.56
<u>合计</u>	<u>-1,150,036.75</u>	<u>780,622.94</u>

26.资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,002,551.40	1,163,083.57
<u>合计</u>	<u>1,002,551.40</u>	<u>1,163,083.57</u>

27.投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-	992,074.75
合计	-	992,074.75

28.营业外收入

（1）明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产资产处置利得	1,287,713.30	-
政府补助	2,562,501.42	200,000.00
其他	124,212.49	159,362.56
合计	3,974,427.21	359,362.56

（2）政府补助情况

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关	是否属于非经常 性损益
南山区自主创新产业发展专项资金-企业上市融资奖励	600,000.00	-	与收益相关	是
天津市河西区亿元楼宇发展专项资金	1,565,000.00	-	与收益相关	是
企业稳定岗位补贴	347,501.42	-	与收益相关	是
现代服务业发展资金奖励	50,000.00	-	与收益相关	是
“三次创业”利用楼宇资源加快主导产业发展的奖励资金	-	200,000.00	与收益相关	是
合计	2,562,501.42	200,000.00		

（3）与营业外收入相关的非经常性损益情况详见本财务报表附注十七、2 报告期非经常损益明细的说明。

29.营业外支出

（1）明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
亿元楼宇改造支出	1,778,584.91	-
捐赠支出	100,000.00	-
罚款支出	170,850.00	45,622.90
补偿金及车辆受损费	285,590.00	-
滞纳金	5,898.63	590.69
其他	43,649.57	30,195.92

项 目	本期发生额	上期发生额
合计	2,384,573.11	76,409.51

(2) 与营业外支出相关的非经常性损益情况详见本财务报表附注十七、2 报告期非经常损益明细的说明。

30.所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
所得税费用	17,283,270.30	9,550,712.02
其中：当期所得税	17,577,753.05	9,693,780.49
递延所得税	-294,482.75	-143,068.47

31.现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	2,104,028.74	52,748.62
收到的政府补助	2,562,501.42	200,000.00
往来款	22,979,615.95	29,803,372.89
其他	124,212.49	159,362.56
合计	27,770,358.60	30,215,484.07

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	10,953,540.83	9,929,067.27
其他	2,384,573.11	76,409.51
合计	13,338,113.94	10,005,476.78

32.现金流量表补充资料

(1) 净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	65,030,870.67	43,900,788.77
加：资产减值准备	1,002,551.40	1,163,083.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,371,860.17	1,341,099.13

项目	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	142,071.84	62,000.08
长期待摊费用摊销	8,472,225.42	8,442,524.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-1,287,713.30	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-992,074.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-294,482.75	-143,068.47
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,189,155.97	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-78,177,326.16	59,642,975.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	47,416,384.23	11,820,778.88
其他	-	8,670,000.00
经营活动产生的现金流量净额	42,487,285.55	133,908,106.89

二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：

债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-

三、现金及现金等价物净增加情况：

现金的期末余额	219,379,190.93	109,282,052.36
减：现金的期初余额	109,282,052.36	14,052,177.68
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	110,097,138.57	95,229,874.68

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期发生额	上期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	990,000.00	-
其中：友联置业	990,000.00	-
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	392,110.19	-
其中：友联置业	392,110.19	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	-
其中：友联置业	-	-

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司支付的现金净额	597,889.81	-
(3) 本期收到的处置子公司的现金净额		

项目	本期发生额	上期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		
深圳市搭一程移动科技有限公司		4,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物		
深圳市搭一程移动科技有限公司		-
处置子公司收到的现金净额		4,000,000.00

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	219,379,190.93	109,282,052.36
其中：1. 库存现金	100,750.18	33,207.16
2. 可随时用于支付的银行存款	219,278,440.75	109,248,845.20
3. 可随时用于支付的其他货币资金		-
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		-
三、期末现金及现金等价物余额	219,379,190.93	109,282,052.36

七、合并范围变动

1. 非同一控制下的企业合并

1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方名称	股权取得成本	股权取得比例 (%)	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
友联置业	1,320,000.00	60.00	2016年11月7日	取得被合并方控制权	835,381.07	113,171.84
合肥花样年	1.00	100.00	2016年8月19日	取得被合并方控制权	754,146.82	-632,469.44

2) 合并成本及商誉

项目	友联置业
----	------

项目	友联置业
合并成本	1,320,000.00
其中：现金	1,320,000.00
非现金资产的公允价值	-
发行或承担的债务的公允价值	-
发行的权益性证券的公允价值	-
或有对价的公允价值	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
小计	1,320,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,310,228.21
商誉	9,771.79

2. 设立形成子公司

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
古南酒业	成都市	成都市	酒业	100.00		100.00	设立
美之年	深圳市	深圳市	资产管理	60.00		60.00	设立
美易年	南京市	南京市	资产管理		60.00	60.00	设立

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
牛田机电	深圳市	深圳市	机电设备	100.00		100.00	设立
名镌装饰	深圳市	深圳市	建筑装饰设计	100.00		100.00	设立
国际物业	深圳市	深圳市	提供物业经营服务	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
成都花样年	成都市	成都市	提供物业经营服务	100.00		100.00	同一控制下企业合并
莲塘物业	深圳市	深圳市	提供物业经营服务	100.00		100.00	同一控制下企业合并
上海锦年	上海市	上海市	酒店管理	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
君安物业	南昌市	南昌市	提供物业经营服务		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
合肥花样年	合肥市	合肥市	提供物业经营服务		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
古南酒业	成都市	成都市	酒业	100.00		100.00	设立
友联置业	南昌市	南昌市	房地产	60.00		60.00	非同一控制下企业合并
美之年	深圳市	深圳市	资产管理	60.00		60.00	设立
美易年	南京市	南京市	资产管理		60.00	60.00	设立

2. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的 持股比例	少数股东的表 决权比例	本期归属于少数股 东的损益	本期向少数股东 支付的股利	期末少数股东 权益余额
友联置业	40.00	40.00	45,268.74	-	918,754.22
美之年	40.00	40.00	176,710.28	-	176,710.28

3. 在其他主体中的权益

分公司名称	主要经营 地	注册地	业务性质
深圳市彩生活物业管理有限公司成都第二分公司	成都市	成都市	提供物业经营服务
深圳市彩生活物业管理有限公司天津第二分公司	天津市	天津市	提供物业经营服务

报告期内，公司子公司存在通过股权投资以外的其他方式取得对深圳市彩生活物业管理有限公司成都第二分公司（以下简称“彩生活成都第二分公司”）和深圳市彩生活物业管理有限公司天津第二分公司（以下简称“彩生活天津第二分公司”）控制权的情况。

2012年2月18日，花样年集团与深圳市彩生活物业管理有限公司（以下简称“彩生活”）签订《协议书》，约定：彩生活成都第二分公司、天津第二分公司实质的经营、管理、收益及处置权均归属于花样年集团或其指定的附属公司，彩生活相关的财务报表、业绩计算均不包括上述两家分公司。2012年2月20日，花样年集团股东决定指定深圳市花样年国际物业服务有限公司（以下简称“国际物业”）为彩生活成都第二分公司及彩生活天津第二分公司的管理方。

2013年12月10日，花样年集团与国际物业签订《协议书》，约定：成都第二分公司、天津第二分公司实质的经营、管理、收益及处置权均归属于国际物业；并且，双方尽快与彩生活等相关单位协调办理上述两家分公司所管理的物业项目相应物业管理合同的变更手续。

2013年12月10日，花样年集团、彩生活与国际物业签订《协议书》，约定：三方确认及同意自2012年2月20日起彩生活成都第二分公司、彩生活天津第二分公司交由国际物业管理；并且上述两家分公司实质的经营、管理、收益及处置权均归属于国际物业。

2015年5月29日，花样年集团、彩生活与国际物业签订了《补充协议》，约定：三方确认该两家分公司自设立起的所有利润均属于国际物业，国际物业有权取得或处置该两家分公司就其所经营的物业管理项目所取得的全部利润；如国际物业决定注销该两家分公司，三方确认该两家分公司注销后的剩余财产的全部归国际物业所有，花样年集团、彩生活应无条件配合办理注销的相关手续及该两家分公司的剩余财产转移手续。

国际物业为本公司的子公司，基于以上协议，按实质重于形式原则，自2012年起，本公司能够实际控制彩生活成都第二分公司和彩生活天津第二分公司，故将其纳入合并范围。

九、关联方关系及其交易

1. 本公司母公司情况

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	注册资本
花样年集团 (续上表)	有限责任公司	深圳市	潘军	1,624,843,500.00
母公司对本公司的持股比例(%)		本公司最终控制方		
65.1250%		香港花样年投资控股集团有限公司		

2. 本公司实际控制人情况

本公司实际控制人为曾宝宝。

3. 本公司的子公司情况

子公司有关信息见“附注八、1. 在子公司中的权益”。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
成都市花样年房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
成都九蓉房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
成都市诺亚舟实业有限公司	实际控制人控股的其他企业
成都望丛房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
成都新津友帮房地产开发有限责任公司	实际控制人控股的其他企业
桂林聚豪房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
桂林市合和年小额贷款有限责任公司	实际控制人控股的其他企业
花万里投资（北京）有限公司	实际控制人控股的其他企业
花样年（成都）生态旅游开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市国正向前投资发展有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市花样年地产集团有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市花样年房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市花样年酒店管理有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳花样年商业管理有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市花样年文化旅游管理有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市永利鸿盈投资有限公司	实际控制人控股的其他企业
四川西美投资有限公司	实际控制人控股的其他企业
苏州银庄置地有限公司	实际控制人控股的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
天津市花样年房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
无锡花样年房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市彩生活物业管理有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市花样年酒店管理有限公司	实际控制人控股的其他企业
成都市花样年房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
南京中储房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市合和年投资咨询有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市越华创新科技工业城有限公司	实际控制人控股的其他企业
武汉花样年投资有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市花样年酒店管理有限公司	实际控制人控股的其他企业
成都新达远房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
成都花样年知美术馆	实际控制人控股的其他企业
上海花样年房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市飞高至卓实业有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市金地盈投资有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市星彦行置业有限公司成都分公司	实际控制人控股的其他企业
苏州市花万里房地产开发有限公司	实际控制人控股的其他企业
万象美物业管理有限公司	实际控制人控股的其他企业
吉林省长白山旅游度假区物业管理有限公司	实际控制人控股的其他企业
深圳市花样年教育投资有限公司	实际控制人控股的其他企业
大连万象美物业管理有限公司	实际控制人控股的其他企业
昆明万象美物业服务 有限公司	实际控制人控股的其他企业
北京万象美大湖物业管理有限公司	实际控制人控股的其他企业
廊坊市美万象物业管理有限公司	实际控制人控股的其他企业

5.关联方交易

（1）销售商品/提供劳务情况表

公司名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都望丛房地产开发有限公司	物业经营管理	10,553,443.30	8,154,285.82
苏州银庄置地有限公司	物业经营管理	4,685,929.73	2,965,792.50
花样年（成都）生态旅游开发有限公司	物业经营管理	4,385,699.49	6,539,053.98
四川西美投资有限公司	物业经营管理	3,831,600.80	11,014,589.78
桂林聚豪房地产开发有限公司	物业经营管理	3,556,436.71	5,457,642.65

公司名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市永利鸿盈投资有限公司	物业经营管理	3,063,744.69	3,000,000.00
天津市花样年房地产开发有限公司	物业经营管理	2,037,619.53	1,290,000.00
成都九蓉房地产开发有限公司	物业经营管理	1,926,805.88	1,530,616.57
南京中储房地产开发有限公司	物业经营管理	1,597,182.45	1,491,339.97
深圳市越华创新科技工业城有限公司	物业经营管理	1,434,463.96	2,158,800.00
深圳花样年商业管理有限公司	物业经营管理	1,246,509.59	9,885,336.56
成都新津友帮房地产开发有限责任公司	物业经营管理	903,444.55	1,800,821.69
花样年集团（中国）有限公司	物业经营管理	888,634.12	991,003.18
深圳市花样年地产集团有限公司	物业经营管理	866,288.16	3,484,666.69
深圳市合和年投资咨询有限公司	物业经营管理	577,930.53	198,610.98
成都新达远房地产开发有限公司	物业经营管理	378,309.43	-
武汉花样年投资有限公司	物业经营管理	371,725.28	-
深圳市花样年酒店管理有限公司	物业经营管理	360,156.23	360,331.20
深圳市国正向前投资发展有限公司	物业经营管理	306,567.90	1,120,991.00
成都花样年知美术馆	物业经营管理	290,134.19	-
花万里投资（北京）有限公司	物业经营管理	260,377.36	276,000.00
深圳市花样年房地产开发有限公司	物业经营管理	258,941.15	114,095.04
上海花样年房地产开发有限公司	物业经营管理	250,485.43	-
深圳市飞高至卓实业有限公司	物业经营管理	230,943.40	-
深圳市金地盈投资有限公司	物业经营管理	157,281.56	-
桂林市合和年小额贷款有限责任公司	物业经营管理	91,230.96	-
深圳市花样年文化旅游管理有限公司	物业经营管理	49,176.16	51,104.64
深圳市星彦行置业有限公司成都分公司	物业经营管理	29,683.00	-
苏州市花万里房地产开发有限公司	物业经营管理	-	2,700,000.00
无锡花样年房地产开发有限公司	物业经营管理	-	2,371,000.00
成都市诺亚舟实业有限公司	物业经营管理	-	65,300.34
成都市花样年房地产开发有限公司	物业经营管理	-	1,181.63
万象美物业管理有限公司	物业顾问服务	16,823,946.08	-
吉林省长白山旅游度假区物业管理有限公司	物业顾问服务	246,832.89	-
花样年（成都）生态旅游开发有限公司	资产运营管理	427,471.92	410,464.80
成都新津友帮房地产开发有限责任公司	资产运营管理	271,124.45	183,453.03
万象美物业管理有限公司	资产运营管理	15,866.98	-
桂林聚豪房地产开发有限公司	其他增值服务	2,609,539.38	-

公司名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市花样年教育投资有限公司	其他增值服务	348,821.09	-
大连万象美物业管理有限公司	其他增值服务	100,557.28	-
昆明万象美物业服务有限公司	其他增值服务	7,427.18	-
北京万象美大湖物业管理有限公司	其他增值服务	4,524.27	-
廊坊市美万象物业管理有限公司	其他增值服务	4,126.21	-

(2) 关联方资产转让情况

公司名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
搭一程移动科技有限公司	股权转让	-	4,000,000.00

6.关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面 余额	坏账 准备	账面余额	坏账 准备
应收账款	花样年集团(中国)有限公司	29,203,463.55	-	-	-
应收账款	万象美物业管理有限公司	17,833,382.85	-	-	-
应收账款	吉林省长白山旅游度假区物业管理有限公司	261,642.86	-	-	-
应收账款	桂林聚豪房地产开发有限公司	8,961,121.35	-	2,795,145.26	-
应收账款	苏州银庄置地有限公司	6,276,722.23	-	1,590,792.50	-
应收账款	成都望丛房地产开发有限公司	6,022,781.85	-	3,494,279.67	-
应收账款	深圳市越华创新科技工业城有限公司	3,501,118.68	-	2,158,800.00	-
应收账款	深圳花样年商业管理有限公司	3,008,855.22	-	4,458,310.48	-
应收账款	苏州市花万里房地产开发有限公司	2,700,000.00	-	2,700,000.00	-
应收账款	无锡花样年房地产开发有限公司	1,650,000.00	-	1,650,000.00	-
应收账款	花万里投资(北京)有限公司	421,377.36	-	161,000.00	-
应收账款	花样年(成都)生态旅游开发有限公司	-	-	3,534,430.03	-

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	四川西美投资有限公司	5,871,404.78	3,888,140.65
其他应付款	成都市花样年房地产开发有限公司	2,946,348.83	1,629,414.41
其他应付款	成都市诺亚舟实业有限公司	189,833.34	176,707.52
其他应付款	成都新津友帮房地产开发有限责任公司	186,372.12	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	深圳市彩生活物业管理有限公司	123,478.35	-
其他应付款	大连万象美物业管理有限公司	3,732.52	-
其他应付款	深圳市花样年地产集团有限公司	-	1,517,412.57

十、股份支付

1. 股份支付总体情况

项目	本期内容	上期内容
公司本期授予的各项权益工具总额	-	4,500,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	-	4,500,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	-	-
公司期末发行在外的股份期权价格的范围和合同剩余期限	-	-
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	-	-

2. 以权益结算的股份支付情况

项目	本期内容	上期内容
授予日权益工具公允价值的确定方法	/	每股净资产
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法		
本期估计与上期估计有重大差异的原因		
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	-	8,670,000.00
以权益结算的股份支付确认的费用总额	-	8,670,000.00

3. 以股份支付服务情况

项目	本期内容	上期内容
以股份支付换取的职工服务总额	-	8,670,000.00
以股份支付换取的其他服务总额	-	-

十一、或有事项

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大或有事项。

十二、承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日止，本公司不存在需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十四、非货币性资产交换

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司无需要说明的非货币性资产交换。

十五、债务重组

截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司无需要说明的债务重组。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1.应收账款

(1) 分类列示

类别	金额	期末余额		
		占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备计 提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	22,610,398.58	100.00	29,084.54	0.13
其中：账龄分析法组合	461,067.05	2.04	29,084.54	6.31
关联方组合	22,149,331.53	97.96	-	-
组合小计	22,610,398.58	100.00	29,084.54	0.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	22,610,398.58	100.00	29,084.54	0.13

(续上表)

类别	金额	期初余额		
		占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备计 提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	4,663,188.31	100.00	7,652.32	0.16
其中：账龄分析法组合	236,216.05	5.07	7,652.32	3.24
关联方组合	4,426,972.26	94.93	-	-
组合小计	4,663,188.31	100.00	7,652.32	0.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-

类别	金额	期初余额		
		占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备计 提比例 (%)
款				
合计	4,663,188.31	100.00	7,652.32	0.16

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额				期初余额			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账准备	坏账准备计 提比例 (%)	金额	占总额 比例 (%)	坏账准备	坏账准备 计提比例 (%)
1年以内(含1年)	258,527.05	56.07	5,170.54	2.00	199,616.05	84.51	3,992.32	2.00
1-2年(含2年)	165,940.00	35.99	16,594.00	10.00	36,600.00	15.49	3,660.00	10.00
2-3年(含3年)	36,600.00	7.94	7,320.00	20.00				
合计	461,067.05	100.00	29,084.54		236,216.05	100.00	7,652.32	

(3) 期末应收账款金额前五名情况

单位名称	与本公司关 系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
万象美物业管理有限公司	关联方	17,833,382.85	1年以 内	78.87
无锡花样年房地产开发有限公司	关联方	2,946,000.00	1-2年	13.03
花万里投资(北京)有限公司	关联方	1,031,032.26	2年以 内	4.56
吉林省长白山旅游度假区物业管理 有限公司	关联方	261,642.86	1年以 内	1.16
至卓飞高线路板(深圳)有限公 司	非关联方	165,940.00	1-2年	0.73
合计		22,237,997.97		98.35

(4) 期末应收账款余额中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

2.其他应收款

(1) 分类列示

类别	期末余额
----	------

	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备计提 比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的 其他应收款	102,874,371.62	82.35	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	22,053,799.31	17.65	90,609.93	0.41
其中：账龄分析法组合	1,645,202.20	1.32	90,609.93	5.51
关联方组合	20,408,597.11	16.34	-	-
组合小计	22,053,799.31	17.65	90,609.93	0.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准 备的其他应收款	-	-	-	-
合计	124,928,170.93	100.00	90,609.93	0.07

(续上表)

类别	期初余额			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准备计提 比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的 其他应收款	69,235,448.01	76.42	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	21,365,927.85	23.58	70,967.85	0.33
其中：账龄分析法组合	1,003,972.78	1.11	70,967.85	7.07
关联方组合	20,361,955.07	22.47	-	-
组合小计	21,365,927.85	23.58	70,967.85	0.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准 备的其他应收款	-	-	-	-
合计	90,601,375.86	100.00	70,967.85	0.08

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额				期初余额			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提 比例 (%)	金额	占总额 比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提 比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	923,878.60	56.16	18,477.57	2.00	367,867.88	36.64	7,357.36	2.00
1-2 年(含 2 年)	721,323.60	43.84	72,132.36	10.00	636,104.90	63.36	63,610.49	10.00
合计	1,645,202.20	100.00	90,609.93		1,003,972.78	100.00	70,967.85	

(3) 期末其他应收款金额前五名情况

单位名称	金额	款项性质	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
上海锦年	45,405,119.10	往来款	1 年以内	36.34
国际物业	39,481,951.28	往来款	1 年以内	31.60
深圳市彩生活物业管理有限公司	19,234,560.59	往来款	1 年以内	15.40
深圳市花样年地产集团有限公司	6,991,014.14	往来款	1 年以内	5.60
名镌装饰	3,974,163.84	往来款	1 年以内	3.18
合计	115,086,808.95			92.12

(4) 期末其他应收款余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

3.长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
成都花样年	5,000,000.00	-	-
莲塘物业	7,398,393.26	-	-
国际物业	4,000,000.00	-	-
上海锦年	1,650,000.00	-	-
友联置业	-	1,320,000.00	-
合计	18,048,393.26	1,320,000.00	-

(续上表)

权益法下确认的投资损益	本期增减变动	
	其他综合收益调整	其他权益变动
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

(续上表)

本期增减变动		期末余额	资产减值准备	现金红利
本期计提减值准备	其他			
-	-	5,000,000.00	-	-

本期增减变动		期末余额	资产减值准备	现金红利
本期计提减值准备	其他			
-	-	7,398,393.26	-	
-	-	4,000,000.00	-	
-	-	1,650,000.00	-	
-	-	1,320,000.00		
-	-	<u>19,368,393.26</u>	-	

4.营业收入、营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	19,992,841.55	12,307,122.33
其他业务收入	-	-
<u>合计</u>	<u>19,992,841.55</u>	<u>12,307,122.33</u>
主营业务成本	4,095,824.24	3,867,473.15
其他业务成本	-	-
<u>合计</u>	<u>4,095,824.24</u>	<u>3,867,473.15</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本（按业务类别）

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业经营管理	2,922,062.58	1,594,024.24	12,307,122.33	3,867,473.15
物业顾问服务	17,070,778.97	2,501,800.00	-	-
<u>合计</u>	<u>19,992,841.55</u>	<u>4,095,824.24</u>	<u>12,307,122.33</u>	<u>3,867,473.15</u>

5.投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算长期股权投资收到的股利	-	100,000,000.00
<u>合计</u>	<u>-</u>	<u>100,000,000.00</u>

6.现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	546,615.63	83,774,612.34
加：资产减值准备	41,074.30	17,635.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	231,496.12	272,050.71
无形资产摊销	142,071.84	62,000.08
长期待摊费用摊销	1,028,983.02	713,148.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“－”号填列）	－	－
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	－	－
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	－	－
财务费用（收益以“－”号填列）	－	－
投资损失（收益以“－”号填列）	－	-100,000,000.00
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-10,268.58	-4,408.81
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	－	－
存货的减少（增加以“－”号填列）	－	－
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-53,852,828.01	-38,374,078.93
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	63,792,964.20	133,523,126.39
其他	－	8,670,000.00
经营活动产生的现金流量净额	<u>11,920,108.52</u>	<u>88,654,085.08</u>
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本	－	－
一年内到期的可转换公司债券	－	－
融资租入固定资产	－	－
三、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	168,789,579.51	83,204,984.22
减：现金的期初余额	83,204,984.22	438,938.74
加：现金等价物的期末余额	－	－
减：现金等价物的期初余额	－	－
现金及现金等价物净增加额	85,584,595.29	82,766,045.48

十七、补充资料

1.净资产收益率和每股收益

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订），本公司本期加权平均的净资产收益率和每股收益计算如下：

2016年度：

本期利润	加权平均净资	每股收益	
	产收益率(%)	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	28.25	2.28	2.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	27.60	2.23	2.23

注：上述指标计算公式：

（1）加权平均净资产收益率的计算公式如下：

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

其中：P₀ 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；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 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；E_j 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；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

（2）基本每股收益的计算公式如下：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_{kk}$$

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；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

（3）公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

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

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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

本公司截止本财务报告报出日不存在稀释性潜在普通股。

2. 按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的要求，披露报告期非经常损益情况

非经常性损益明细	本期发生额	上期发生额
(1) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,287,713.30	992,074.75
(2) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-
(3) 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,562,501.42	200,000.00
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
(6) 非货币性资产交换损益	-	-
(7) 委托他人投资或管理资产的损益	-	-
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
(9) 债务重组损益	-	-
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
(16) 对外委托贷款取得的损益	-	-
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-

非经常性损益明细	本期发生额	上期发生额
(19) 受托经营取得的托管费收入	-	-
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,260,360.62	82,953.05
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-8,670,000.00
非经常性损益合计	1,589,854.10	-7,394,972.20
减：所得税影响金额	102,216.80	-1,870,198.20
扣除所得税影响后的非经常性损益	1,487,637.30	-5,524,774.00
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	1,487,637.22	-5,524,774.00
归属于少数股东的非经常性损益	0.08	-

深圳市美易家商务服务集团股份有限公司

二〇一七年三月二十八日

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

文件备置地址：

公司董事会办公室
