

广西彰泰物业服务股份有限公司

Guangxi Zhangtai Property Service Co.,Ltd.



公开转让说明书

主办券商



二〇一七年七月



声 明

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

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

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

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



重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

一、实际控制人控制风险

公司实际控制人黄海涛、汪春玲夫妇直接或间接持有公司 100.00%的股份，能对公司的战略、生产经营、财务决策实施重大影响，如果实际控制人利用自身的表决权和影响力对公司重大经营、人事决策等施加不利影响，可能损害公司和少数权益股东的利益。

二、公司治理风险

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

三、补缴社会保险的风险

报告期内，公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异，2016 年 12 月底未缴纳社保的员工人数为 310 人，占员工总人数的 48.14%。公司未为部分员工缴纳社会保险的主要原因为：（1）部分员工为退休返聘人员，按照《中华人民共和国劳动法》规定，公司无需为其缴纳社会保险；（2）因部分员工入职时间较短以及相关社保购买手续未齐备等客观原因，公司尚未为其缴纳社会保险。

（3）部分农村户籍员工，在户籍所在地办理了新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险，员工不愿意参保；（4）部分员工已缴纳城镇居民养老保险，员工不愿意参保；（5）部分员工社保已经在其他单位或村委会缴纳至退休年龄，公司无需为其缴纳社会保险；（6）部分员工在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，自愿申请不缴纳保险。因此，公司存在着应有关社会保险主管部门或其他有权部门的要求或决定，需按国家法律、法规规定为员工补缴社会保险的风险。若为 260 名自愿放弃缴纳社保的员工补缴 2015 年、2016 年两年的社保，经公司测算应补缴 2,412,030.50 元，2016 年公司全年净利润为 9,205,165.04 元，社保补缴金额占净利润的 26.20%。如上述情况发生，将对公司报告期内的利润造



成一定影响。

四、接管物业来源集中的风险

现阶段，国内大多数物业服务企业为其所属房地产开发企业的子公司，这种股权关系有利于物业服务企业获得较为稳定的物业项目来源。截至本公开转让说明书签署之日，公司的物业管理面积为 **430.25** 万平方米，其中与彰泰集团及其关联方签订的项目的管理面积为 329.55 万平方米，占总体管理面积的 **76.60%**，占比较大。未来发展过程中，如果彰泰集团及其关联方的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司物业管理面积的扩张和收入的增加。

五、现金收款的资金管理风险

报告期内，公司营业收入来源主要是住宅项目，公司住宅项目家庭业主交款方式为现金和刷卡，公司与客户间存在现金收款交易。为了规范日常业务中的现金收付行为，公司制定了较为严格的库存现金管理制度以及现金收款的内控制度，如在各物业服务中心增加 POS 机，以减少现金收取物业费的比例。尽管如此，如果针对现金交易的管理措施落实不到位，仍然存在一定的资金管控风险，从而给公司带来收入方面的损失和管理成本。

六、营运管理的风险

随着公司不断发展，公司业务规模及员工人数有了较大增长，经营管理面临的压力日趋增大。公司虽然按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系，但随着公司规模不断扩大，公司管理体系和组织结构将日趋复杂化。因此，公司面临现有的组织结构和管理模式不能适应公司规模不断扩大的风险。

七、物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，众多业主对物业服务的评价感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，容易形成部分业主拖欠管理费时间较长、金额较大的情况，会存在一定数量的应收账款不能按时按量收回的风险，同时在追收业主物业管理费的过程中也会给公司带来一定的财务负担。

八、应收账款余额增长的风险

报告期内，公司应收账款余额占营业收入和总资产比重有所增长。截至 2016 年 12 月 31 日，公司应收账款账面价值为 10,291,980.64 元，占当期营业收入比例为 14.04%，占总资产比例为 8.36%；截至 2015 年 12 月 31 日，公司应收账款



账面价值为 4,546,835.74 元，占当期营业收入比例为 10.45%，占总资产比例为 7.89%；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄大部分在一年以内，但若发生坏账，将对公司经营产生一定不利影响。

九、人力成本上升风险

公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，清洁、绿化、秩序维护等物业服务都需要大量的人力。近几年，各地最低薪资标准上涨、社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，而人工成本占物业管理行业营业成本的比例较高，人工成本上升已经成为影响物业公司盈利能力的主要风险之一。

十、市场竞争风险

我国物业管理行业随着房地产市场的快速发展也呈现迅速发展态势，行业内企业数量在快速增长，根据中国物业管理协会发布的《2015 年全国物业行业发展报告》，截至 2014 年底，我国已有约 10.5 万家物业管理企业，且该数据在近几年还在不断增加。行业的进步，企业数量的增长，市场化程度的提高，加剧了各物业公司之间的竞争，彼此提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高，导致公司在未来发展中可能会面临更多的竞争对手，存在一定的市场竞争风险。

十一、理财产品投资规模重大且集中的风险

报告期内，公司购买了较大规模的交通银行“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品。2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，公司购买“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品的余额分别为 3,320 万元和 9,730 万元；公司购买的理财产品总余额分别为 4,320 万元和 10,030 万元。2015 年和 2016 年，公司购买理财取得的收益分别为 417,617.76 元和 1,516,788.37 元，占各期利润总额的比例分别为 13.68%和 12.40%。

公司购买的理财产品投资规模重大且集中，对公司各期的盈利能力有一定影响。公司购买理财产品的资金主要来源于代收业主的款项，未来不具备持续性。公司投资的“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品属于非保本浮动收益型，投资具有一定风险性，可能存在投资亏损并影响公司业绩的情形。

十二、物业合同无法续签风险

根据《物业管理条例》规定：在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，建设单位选聘物业管理企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。前期物业服务



合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

截至本公开转让说明书签署之日，公司在管的 **25** 个项目当中，与业主委员会签订物业服务合同 **5** 个，与房地产开发商签订物业服务合同 **20** 个。其中与业主委员会签订的合同都有固定的合同期限，大致期限为 **1-3** 年；与房地产开发商签订的物业服务合同因小区大部分还未成立业主委员会，基本都为前期物业服务合同。公司在未来经营过程当中，可能存在与现有业主委员会不能续签合同以及目前还未成立未来会成立业主委员会的项目更换物业公司的风险。

十三、毛利率波动风险

2015 年和 2016 年，公司毛利率分别为 24.38%和 27.80%。报告期内，公司毛利率较高的原因一方面是公司近两年接管的小区有所增加，且存在规模效应；另一方面是新小区的公共设备如电梯、机房等设备的质保期一般在 1-2 年，因此该期间可免交维修维护费。一旦质保期过后，相应成本支出将由物业公司承担。随着彰泰物业管理的小区服务年限增加，如公司收取的物业费未能及时涨价且公共支出逐年增多，未来发展过程中彰泰集团及其关联方的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目影响到公司物业管理面积的扩张和收入的增加，公司的毛利率将无法保持较高水平，可能会对公司毛利率产生一定影响。



目 录

声 明	II
重大事项提示	III
目 录	VII
释 义	1
第一节 基本情况	3
一、公司概况	3
二、公司股票基本情况	4
三、公司股权结构、股东以及股本演变情况	5
四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况	21
五、报告期主要会计数据及主要财务指标	23
六、本次挂牌的有关机构	25
第二节 公司业务	28
一、公司主要业务、主要产品（服务）及其用途	28
二、公司组织结构及业务流程	34
三、公司业务相关的关键资源情况	37
四、公司业务收入相关情况	43
五、公司商业模式	50
六、公司所处行业情况	55
第三节 公司治理	74
一、公司报告期内股东大会、董事会、监事会制度建立及运行情况	74
二、董事会对公司现有治理机制的讨论和评估	75
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年内存在的违法违规及受处罚情况	79
四、公司业务、资产、人员、财务、机构的分开情况	84
五、公司最近两年内资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况	85
六、同业竞争的情况	86
七、董事、监事、高级管理人员其他有关情况说明	87
八、最近两年内董事、监事、高级管理人员变动情况及原因	90
第四节 公司财务	91



一、财务报表	91
二、审计意见	101
三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况	101
四、报告期内主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响	102
五、公司财务状况、经营成果和现金流量状况的简要分析	125
六、报告期内主要会计数据和财务指标分析	133
七、关联方、关联方关系及关联交易	170
八、期后事项、或有事项及其他重要事项	189
九、报告期内的资产评估情况	190
十、股利分配情况	191
十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况	193
十二、风险因素及自我评估	194
第五节 有关声明	202
第六节 附 件	207



释 义

在本公开转让说明书中，除非另有所指，下列词语具有的含义如下：

一般性释义		
公司、本公司、彰泰物业、股份公司	指	广西彰泰物业服务股份有限公司
有限公司、彰泰有限	指	桂林彰泰物业服务股份有限公司、桂林市彰泰物业管理有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《证券投资基金法》	指	《中华人民共和国证券投资基金法》
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、银河证券	指	中国银河证券股份有限公司
挂牌、公开转让	指	公司股份在全国中小企业股份转让系统挂牌及公开转让行为
公开转让说明书	指	广西彰泰物业服务股份有限公司公开转让说明书
公司章程	指	广西彰泰物业服务股份有限公司章程
三会	指	股东大会、董事会和监事会
股东大会	指	广西彰泰物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	广西彰泰物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	广西彰泰物业服务股份有限公司监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监
管理层	指	公司董事、监事及高级管理人员
报告期	指	2015 年度和 2016 年度
彰泰集团	指	桂林彰泰实业集团有限公司、桂林彰泰实业开发有限公司
亨源咨询	指	桂林亨源信息咨询服务中心（有限合伙）
泰特咨询	指	桂林泰特信息咨询服务中心（有限合伙）
彰万咨询	指	桂林彰万投资咨询中心（普通合伙）



彰和咨询	指	桂林彰和信息咨询中心（普通合伙）
泰怡机电	指	桂林泰怡机电工程有限公司
私家生活	指	广西私家生活科技有限公司
桂海旅游	指	桂林桂海旅游文化投资管理有限公司
会计师事务所、瑞华会计师事务所	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京大成（南宁）律师事务所
资产评估机构	指	广东中广信资产评估有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
专业释义		
住宅物业	指	纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
非住宅物业	指	除住宅类社区以外的，包括在市场上公开出租经营的收益性物业、政府机关和企事业单位自用办公、生产、经营的居住物业等
O2O	指	Online To Offline，将线下的商务机会与互联网结合，让互联网成为线下交易的平台。

注：本文中凡未特殊说明，尾数合计差异系四舍五入造成。



第一节 基本情况

一、公司概况

中文名称:	广西彰泰物业服务股份有限公司
英文名称:	Guangxi Zhangtai Property Service Co.,Ltd.
法定代表人:	蒋宇芳
有限公司设立日期:	2001 年 9 月 13 日
股份公司设立日期:	2017 年 2 月 24 日
注册资本:	20,000,000 元
住所:	桂林市七星区穿山小街 58 号彰泰第六园 1 栋楼 2-1、2-2、2-3、2-4 号
办公地址:	桂林市七星区穿山小街 58 号彰泰第六园 1 栋楼 2-1、2-2、2-3、2-4 号
邮编:	541000
电话:	0773-2200926
传真:	0773-3876015
互联网网址:	http://www.glztwy.com/
电子邮箱:	65019561@qq.com
信息披露负责人:	欧丽芳
经营范围:	物业服务；家政服务；物业服务咨询；房地产经纪；公关礼仪服务；园林绿化养护；公共音响安装、维修维护服务；水电安装；停车场管理服务；游泳场馆经营及管理；代居民收水电费。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）



所属行业：根据《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所属行业为房地产业（代码为 K70）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为物业管理（代码为 K7020）；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为房地产业（代码 K70）之物业管理（代码 K7020）；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于房地产管理和开发（代码 201010）之房地产服务（代码 20101013）。

主要业务：为住宅社区提供保洁、绿化、护卫、维修、护理、装修、咨询及其他物业经营管理服务。

统一社会信用代码：914503007297847948

二、公司股票基本情况

（一）股票代码、股票简称、挂牌日期、交易方式

股票代码：【】

股票简称：【】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元

股票总量：20,000,000 股

挂牌日期：【】年【】月【】日

交易方式：协议转让

（二）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、法律法规及公司章程对股东所持股份的限制性规定

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得



超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章 2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》第二十七条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年以内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五（因司法强制执行、继承、遗赠、依法分割财产等导致股份变动的除外）；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

2、股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

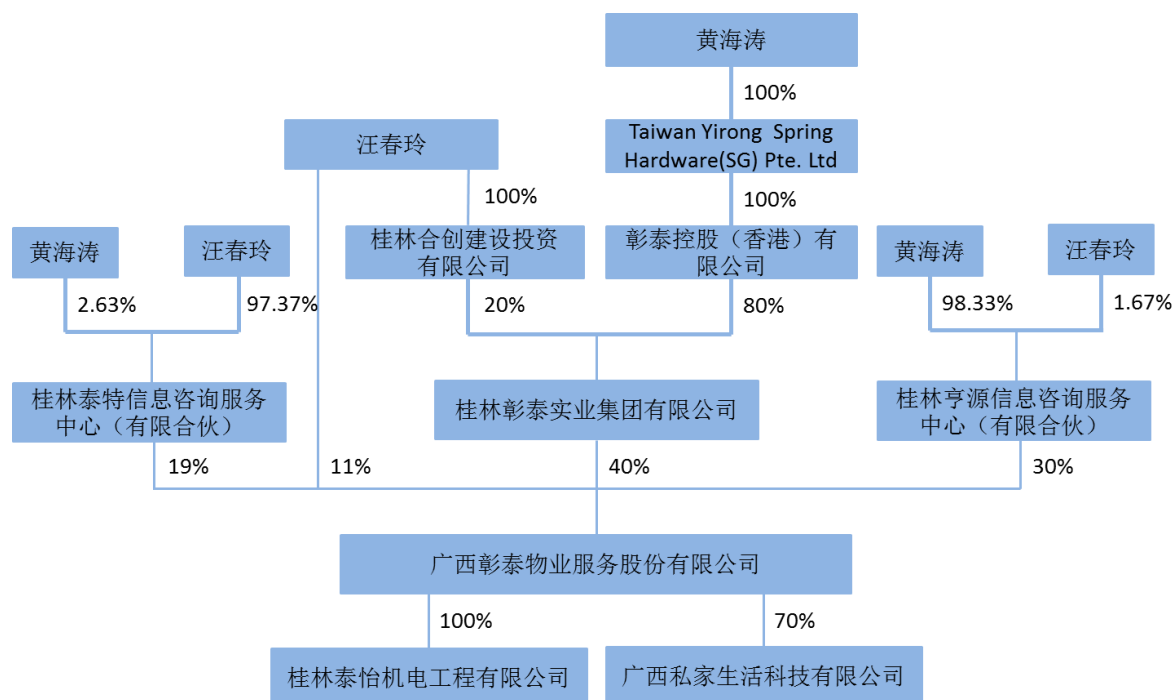
3、股东所持股份的限售安排

截至本公开转让说明书签署日，股份公司成立未满一年，根据《公司法》第一百四十一条、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章 2.8 条规定、《公司章程》第二十七条规定，本次无可进入全国股份转让系统公开转让的股份。

三、公司股权结构、股东以及股本演变情况

（一）公司的股权结构图





(二) 前十名股东及持股 5%以上股份股东持股情况

序号	股东姓名/名称	股东性质	持股数量 (股)	股权比例(%)	是否存在质押 或其他争议
1	桂林彰泰实业集团有限公司	法人	8,000,000	40.00	否
2	桂林亨源信息咨询服务中心(有限合伙)	合伙企业	6,000,000	30.00	否
3	桂林泰特信息咨询服务中心(有限合伙)	合伙企业	3,800,000	19.00	否
4	汪春玲	自然人	2,200,000	11.00	否
合计			20,000,000	100.00	-

公司股东基本情况如下：

1、桂林彰泰实业集团有限公司

桂林彰泰实业集团有限公司，设立于1992年11月5日，现持有统一社会信用代码为91450300619384212M的《营业执照》，住所为桂林市环城北路46号桂花园小区1栋，法定代表人为沈红霞，注册资本为1,050万美元，企业类型为有限责任公司（台港澳与境内合资），经营范围为：“房地产开发经营（凭有效资质证经营）；企业管理咨询服务；房屋租赁；企业品牌营销策划；土地整理”，营业期限为自1992年11月5日至2062年11月4日。

彰泰集团目前的股权结构如下：



序号	股东名称	注册地	出资额（万美元）	持股比例	出资方式
1	桂林合创建设投资有限公司	桂林	210	20.00%	货币
2	彰泰控股（香港）有限公司	香港	840	80.00%	货币
合计			1,050	100.00%	-

桂林合创建设投资有限公司目前的股权结构如下：

序号	股东姓名	国籍	出资额（万元）	持股比例	出资方式
1	汪春玲	中国	100	100.00%	货币

彰泰控股（香港）有限公司目前的股权结构如下：

序号	股东名称	注册地	出资额（港币）	持股比例
1	TAIWAN YIRONG SPRING HARDWARE(SG) PTE. LTD.	新加坡	10,000	100.00%

TAIWAN YIRONG SPRING HARDWARE(SG) PTE. LTD. 目前的股权结构如下：

序号	股东姓名	国籍	出资额（新加坡元）	持股比例
1	黄海涛	中国	100	100.00%

2、桂林亨源信息咨询服务中心（有限合伙）

桂林亨源信息咨询服务中心（有限合伙），设立于2016年10月12日，现持有统一社会信用代码为91450300MA5KEADHXF的《营业执照》，住所为桂林市象山区翠竹路15彰泰鸣翠新都二期23栋8号门面，执行事务合伙人为黄海涛，企业类型为有限合伙企业，经营范围为：“商务、旅游、互联网信息咨询服务（证券、期货、认证咨询除外）”，合伙期限为自2016年10月12日至2036年10月11日，合伙企业认缴出资为600万元，实缴出资为600万元。

截至本公开转让说明书签署日，亨源咨询合伙人出资情况如下：

序号	合伙人姓名	合伙人身份	在彰泰物业任职情况	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	黄海涛	普通合伙人	-	货币	590	98.33
2	汪春玲	有限合伙人	-	货币	10	1.67
合计					600	100.00

亨源咨询为持股平台，其全部资金均来源于合伙人自有资金出资，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形；其经营活动由执行事务合伙人按照合伙协议的规定进行管理，不存在委托专业的基金管理人管理资产的情形；也



未担任任何私募投资基金的管理人。亨源咨询不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》中规定的私募投资基金或私募基金管理人,不需要按《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》等相关法律法规履行登记备案程序。

3、桂林泰特信息咨询服务中心(有限合伙)

桂林泰特信息咨询服务中心(有限合伙),设立于2016年10月11日,现持有统一社会信用代码为91450300MA5KEACP92的《营业执照》,住所为桂林市象山区翠竹路15号彰泰鸣翠新都二期23栋7号商铺,执行事务合伙人为汪春玲,企业类型为有限合伙企业,经营范围为:“商务、旅游、互联网信息咨询服务(证券、期货、认证咨询除外)”,合伙期限为自2016年10月11日至2036年10月11日,合伙企业认缴出资为380万元,实缴出资为380万元。

截至本公开转让说明书签署日,泰特咨询合伙人出资情况如下:

序号	合伙人姓名	合伙人身份	在彰泰物业任职情况	出资方式	出资金额 (万元)	出资比例 (%)
1	汪春玲	普通合伙人	-	货币	370	97.37
2	黄海涛	有限合伙人	-	货币	10	2.63
合计					380	100.00

泰特咨询为持股平台,其全部资金均来源于合伙人自有资金出资,不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形;其经营活动由执行事务合伙人按照合伙协议的规定进行管理,不存在委托专业的基金管理人管理资产的情形;也未担任任何私募投资基金的管理人。泰特咨询不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》中规定的私募投资基金或私募基金管理人,不需要按《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》等相关法律法规履行登记备案程序。

4、汪春玲

汪春玲,女,1955年1月出生,中国国籍,拥有新加坡永久居留权,中专学历。1976年9月至1980年10月,任贵州611厂(南华仪四厂)技术员;1980年10月至1986年3月,任桂林激光研究所助理工程师;1986年3月至1990年5月,任桂林粮油机械厂助理工程师;1990年5月至1998年3月,任桂林计量测试研究所工程师;1998年3月至2009年10月,任桂林彰泰实业集团有限公



司财务会计、副董事长；2014年7月至今，任桂林彰泰实业集团有限公司董事；2003年10月至2016年9月，任彰泰物业监事；2016年9月至2017年2月，任彰泰物业副董事长；现任阳朔合众泰展旅游文化投资有限公司执行董事兼总经理、南宁金之库房地产开发股份有限公司董事、柳州柳彰投资有限公司董事、彰泰控股（香港）有限公司董事、TAIWAN YIRONG SPRING HARDWARE (SG) PTE. LTD. 董事、桂林合创建设投资有限公司监事、桂林合泰装饰设计工程有限公司监事、桂林信泰装饰工程有限公司监事、桂林泰特信息咨询服务中心（有限合伙）执行事务合伙人。

（三）股东之间关系

根据工商档案等相关资料，公司股东彰泰集团、亨源咨询、泰特咨询的最终股东或合伙人均为黄海涛或汪春玲，且二人均有在上述三个企业任董事或执行事务合伙人等职务。黄海涛与汪春玲系夫妻关系，通过直接持股或间接持股的方式持有公司的股权，通过持股和任职的形式控制公司的法人或合伙企业股东。公司股东同受黄海涛与汪春玲控制，具有关联关系。

（四）公司控股股东及实际控制人

1、控股股东、实际控制人的认定理由和依据

（1）控股股东的认定理由和依据

公司股东彰泰集团持有公司 40%的股份，亨源咨询持有公司 30%的股份，泰特咨询持有公司 19%的股份，汪春玲持有公司 11%的股份。根据《公司法》第二百一十六条控股股东的认定标准，虽然公司任一股东的持股比例均不超过 50%，但彰泰集团作为公司的大股东，其持有的股份所享有的表决权足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响，能够较大程度地影响公司的人事任免和生产经营决策，因此公司的控股股东为彰泰集团。

（2）实际控制人的认定理由和依据

公司股东彰泰集团 80%的出资份额由黄海涛间接持有，20%的出资份额由汪春玲间接持有，且黄海涛任董事、总裁，汪春玲任董事；股东亨源咨询 98.33%的合伙份额由黄海涛持有，1.67%的合伙份额由汪春玲持有，黄海涛为执行事务合伙人；股东泰特咨询 97.37%的合伙份额由汪春玲持有，2.63%的合伙份额由黄海涛持有，汪春玲为执行事务合伙人；同时，汪春玲直接持有公司 11%的股权。

2017年3月22日，黄海涛和汪春玲签署了《一致行动协议》，主要条款包括：



“一、双方共同承诺，自本协议签署后，双方所控制的股权在股东大会对公司的重大事项决策中保持一致，重大事项包括但不限于公司的经营方针、投资计划、财务以及经营政策、董事、监事和高级管理人员的人事任免等。

二、公司股东大会召开之前 10 日，双方应通过协商就需要决策的事项达成一致，并对所控制的股权在股东大会上发表一致意见。若双方经协商无法达成一致时，乙方汪春玲同意按照甲方黄海涛的意向行使表决权。

三、本协议有效期为双方持有公司股份期间，如甲乙双方均不再持有公司股份，本协议自动失效。在协议有效期内，本协议确定之一致行动不得为协议的任何一方单方解除或撤销；本协议所述的与一致行动相关的所有条款均为不可撤销条款。”

黄海涛和汪春玲系夫妻关系，二人通过直接持股、间接持股、任职、签订《一致行动协议》等方式控制公司 100%的股份，能够对公司股东大会决议、生产经营决策产生重大影响。根据《公司法》第二百一十六条及《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》第四十八条实际控制人的认定标准，以及《中华人民共和国民法通则》第七十八条及《中华人民共和国婚姻法》第十七条关于夫妻共有财产的规定，认定黄海涛、汪春玲夫妇为公司实际控制人。

2、控股股东及实际控制人基本情况

彰泰集团基本情况参见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）前十名股东及持股 5%以上股份股东持股情况”。

黄海涛，男，1957 年 11 月出生，中国国籍，拥有新加坡永久居留权，专科学历。1978 年 1 月至 1981 年 12 月，在部队服役；1982 年 1 月至 1986 年 6 月，任桂林地区粮食车队司机；1986 年 7 月至 1992 年 10 月，任桂林大酒店后勤部经理；1992 年 11 月至今，历任桂林彰泰实业集团有限公司联络员、副总经理、董事、总经理、总裁；2001 年 9 月至 2010 年 8 月，任彰泰物业执行董事兼经理；2010 年 8 月至 2016 年 9 月，任彰泰物业执行董事；现任桂林欣泰旅游文化投资管理有限公司董事长兼经理、桂林欣盛投资咨询有限公司执行董事兼总经理、梧州国海置业有限公司董事长、桂林广汇房地产开发有限责任公司副董事长、桂林市百花市场有限责任公司副董事长、桂林晶泽置业有限公司董事、桂林江与城房地产开发有限公司董事、桂林桂海旅游文化投资管理有限公司董事、桂林鑫联泰房地产有限公司董事、桂林市永固混凝土有限责任公司董事、TAIWAN YIRONG SPRING HARDWARE(SG)PTE. LTD. 董事、桂林亨源信息咨询服务中心（有限合伙）执行事务合伙人。



汪春玲基本情况参见本节“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（二）前十名股东及持股 5%以上股份股东持股情况”。

3、控股股东及实际控制人近两年内变化情况

（1）控股股东近两年内变化情况

报告期初，股东桂林桂海旅游文化投资管理有限公司持有公司 97.78%的出资份额，为公司的控股股东。2015 年 10 月，有限公司决议减少注册资本，由股东桂海旅游减资 44,000 万元。减资后，桂海旅游退出彰泰有限，彰泰集团持有公司 80%的出资份额，为公司的控股股东。此后，公司控股股东为彰泰集团的情况未发生变化。

（2）实际控制人近两年内变化情况

报告期初，公司控股股东为桂海旅游。桂海旅游的股东为汪春玲和桂林彰泰投资咨询有限公司，其中汪春玲持有 90%的出资份额，桂林彰泰投资咨询有限公司持有 10%的出资份额。桂林彰泰投资咨询有限公司的股东为黄海涛。公司的实际控制人为黄海涛和汪春玲夫妇。

2015 年 10 月至报告期末，公司控股股东变为彰泰集团。该期间内，彰泰集团始终由黄海涛和汪春玲夫妇控制，同时黄海涛和汪春玲夫妇能够对公司股东大会决议、生产经营决策产生重大影响，公司的实际控制人仍然为黄海涛和汪春玲夫妇。

因此，报告期内，公司实际控制人为黄海涛和汪春玲夫妇的情况未发生变化。

（五）公司设立以来股本的形成及变化情况

1、2001 年 9 月，有限公司设立

2001 年 9 月 3 日，自然人黄海涛、胡纯利签订《桂林市彰泰物业管理有限责任公司章程》，决定设立桂林市彰泰物业管理有限责任公司，注册资本 50 万元，其中黄海涛以货币出资 40 万元，占注册资本的 80%，胡纯利以货币出资 10 万元，占注册资本的 20%。

2001 年 9 月 10 日，桂林中兴联合会计师事务所出具“桂林中兴验字（2001）290 号”《验资报告》，验证截至 2001 年 9 月 7 日，彰泰有限已收到全体股东缴纳的注册资本合计 50 万元，出资方式为货币。

2001 年 9 月 13 日，彰泰有限取得了由桂林市工商行政管理局核发的注册号



为“4503051102955”《企业法人营业执照》，公司依法设立。公司设立时注册资本为 50 万元，公司法定代表人为黄海涛，住所为桂花园小区，经营范围为：“小区物业管理，家政服务及物业维修服务。”

公司设立时，各股东出资额及股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	黄海涛	40	80.00	货币
2	胡纯利	10	20.00	货币
合计		50	100.00	-

2、2003 年 10 月，有限公司第一次股权转让、第一次增资

2003 年 10 月 19 日，彰泰有限召开股东会，会议决议胡纯利将其持有公司的 20% 出资份额转让给新股东汪春玲，转让价款为 10 万元。次日，转让双方签订了《股权转让协议》，对股权转让相关事宜进行了约定。

2003 年 10 月 20 日，彰泰有限召开股东会，会议决议将公司注册资本由 50 万元增加到 300 万元，新增部分由股东黄海涛和汪春玲同比例认缴，增资后股东黄海涛出资 240 万元，汪春玲出资 60 万元，各占出资总额的 80% 和 20%。

2003 年 10 月，广西立信会计师事务所出具“立信所变验字（2003）第 081 号”《验资报告》，验证截至 2003 年 10 月 21 日，彰泰有限已收到股东黄海涛、汪春玲缴纳的新增注册资本 250 万元，全部为货币出资。

2003 年 10 月 22 日，有限公司完成了工商变更登记手续，重新取得了注册号为“4503051102955”《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，各股东出资额及股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	黄海涛	240	80.00	货币
2	汪春玲	60	20.00	货币
合计		300	100.00	-

3、2007 年 8 月，有限公司变更名称

2007 年 8 月 7 日，彰泰有限召开股东会，会议决议将公司名称由“桂林市彰泰物业管理有限责任公司”变更为“桂林彰泰物业服务有限公司”，并相应修改公司章程。



2007年8月8日，有限公司完成了工商变更登记手续，重新取得了注册号为“4503051102955”《企业法人营业执照》。

4、2010年8月，有限公司第二次股权转让

2010年7月10日，彰泰有限召开股东会，会议决议黄海涛将其持有公司的80%出资份额转让给新股东桂林彰泰实业开发有限公司，转让价款为240万元。同日，转让双方签订了《股权转让协议书》，对股权转让相关事宜进行了约定。

2010年8月11日，有限公司完成了工商变更登记手续，取得了注册号为“450305000005657”《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，各股东出资额及股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	桂林彰泰实业开发有限公司	240	80.00	货币
2	汪春玲	60	20.00	货币
合计		300	100.00	-

5、2013年5月，有限公司第二次增资

2013年5月13日，彰泰有限召开股东会，会议决议将公司注册资本从300万元增加到1,000万元，新增部分由桂林彰泰实业集团有限公司（原桂林彰泰实业开发有限公司）出资560万元，汪春玲出资140万元。增资后，桂林彰泰实业集团有限公司出资800万元，占注册资本的80%；汪春玲出资200万元，占注册资本的20%。

2013年5月17日，广西君益安会计师事务所有限公司出具“君益安所变验字（2013）008号”《验资报告》，验证截至2013年5月17日，彰泰有限已收到股东桂林彰泰实业集团有限公司缴纳的新增注册资本560万元；股东汪春玲缴纳的新增注册资本140万元，合计700万元，均为货币出资。

2013年5月24日，有限公司完成了工商变更登记手续，重新取得了注册号为“450305000005657”《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，各股东出资额及股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	桂林彰泰实业集团有限公司	800	80.00	货币
2	汪春玲	200	20.00	货币



序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
	合计	1,000	100.00	-

注：公司股东桂林彰泰实业开发有限公司的名称经核准变更为桂林彰泰实业集团有限公司。2011年4月26日，彰泰有限完成了公司股东名称变更的工商变更登记手续。

6、2014年10月，有限公司第三次增资

2014年9月26日，彰泰有限召开股东会，会议决议公司注册资本从1,000万元增加到45,000万元，新增部分全部由新股东桂林福泰家政服务有限责任公司以货币资金投入。增资后，桂林福泰家政服务有限责任公司出资44,000万元，占有限公司97.78%的出资份额；桂林彰泰实业集团有限公司出资800万元，占有限公司1.78%的出资份额；汪春玲出资200万元，占有限公司0.44%的出资份额。

2014年10月9日，有限公司完成了工商变更登记手续，重新取得了注册号为“450305000005657”《营业执照》。

2014年10月24日，广西立信会计师事务所有限责任公司出具“立信所变验字（2014）第008号”《验资报告》，验证截至2014年10月23日，彰泰有限已收到新股东桂林福泰家政服务有限责任公司缴纳的新增注册资本44,000万元，出资方式为货币。

本次变更完成后，各股东出资额及股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	桂林福泰家政服务有限责任公司	44,000	97.78	货币
2	桂林彰泰实业集团有限公司	800	1.78	货币
3	汪春玲	200	0.44	货币
	合计	45,000	100.00	-

7、2014年12月，有限公司第三次股权转让

2014年12月12日，彰泰有限召开股东会，会议决议桂林福泰家政服务有限责任公司将其持有公司的97.78%出资份额转让给新股东桂林桂海旅游文化投资管理有限公司，转让价款为44,000.00万元，公司其他股东自愿放弃优先购买权。同日，转让双方签订了《股权转让协议书》，对股权转让相关事宜进行了约定。

2014年12月16日，有限公司完成了工商变更登记手续，重新取得了注册



号为“450305000005657”《营业执照》。

本次变更完成后，各股东出资额及股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	桂林桂海旅游文化投资管理有限公司	44,000	97.78	货币
2	桂林彰泰实业集团有限公司	800	1.78	货币
3	汪春玲	200	0.44	货币
合计		45,000	100.00	-

8、2015 年 11 月，有限公司减少注册资本

2015 年 10 月 10 日，彰泰有限召开股东会，会议决议公司注册资本从 45,000 万元减少至 1,000 万元，由股东桂林桂海旅游文化投资管理有限公司减资 44,000 万元。减资后，桂林彰泰实业集团有限公司出资 800 万元，占注册资本的 80%；汪春玲出资 200 万元，占注册资本的 20%。

2015 年 10 月 14 日，彰泰有限在桂林日报刊登了关于本次减资事项的公告，声明公司原债权债务关系保持不变。

2015 年 11 月 30 日，有限公司完成了工商变更登记手续，取得了统一社会信用代码为“914503007297847948”《营业执照》。

本次变更完成后，各股东出资额及股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	桂林彰泰实业集团有限公司	800	80.00	货币
2	汪春玲	200	20.00	货币
合计		1,000	100.00	-

9、2016 年 9 月，有限公司第四次增资

2016 年 9 月 22 日，彰泰有限召开股东会，会议决议公司注册资本从 1,000 万元增加到 2,000 万元，注册资本增加 1,000 万元，其中原股东汪春玲以货币增资 20 万元，新股东桂林彰万投资咨询中心（普通合伙）以货币增资 380 万元，新股东桂林彰和信息咨询中心（普通合伙）以货币增资 600 万元，原股东彰泰集团同意就本次增资放弃优先购买权。

2016 年 9 月 23 日，广西君益安会计师事务所有限公司出具“君益安所变验字（2016）011 号”《验资报告》，验证截至 2016 年 9 月 22 日，彰泰有限已收



到股东缴纳的新增注册资本 1,000 万元，出资方式为货币。

2016 年 9 月 27 日，有限公司完成了工商变更登记手续，重新取得了统一社会信用代码为“914503007297847948”《营业执照》。

本次变更完成后，各股东出资额及股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	桂林彰泰实业集团有限公司	800	40.00	货币
2	桂林彰和信息咨询中心（普通合伙）	600	30.00	货币
3	桂林彰万投资咨询中心（普通合伙）	380	19.00	货币
4	汪春玲	220	11.00	货币
合计		2,000	100.00	-

10、2016 年 10 月，有限公司第四次股权转让

2016 年 10 月 17 日，彰泰有限召开股东会，会议决议桂林彰和信息咨询中心（普通合伙）将其持有公司的 30% 出资份额转让给新股东桂林亨源信息咨询服务（有限合伙），转让价款为 600 万元；桂林彰万投资咨询中心（普通合伙）将其持有公司的 19% 出资份额转让给新股东桂林泰特信息咨询服务（有限合伙），转让价款为 380 万元，公司其他股东自愿放弃优先购买权。同日，转让双方均签订了《股权转让协议书》，对股权转让相关事宜进行了约定。

2016 年 10 月 24 日，有限公司完成了工商变更登记手续，重新取得了统一社会信用代码为“914503007297847948”《营业执照》。

本次变更完成后，各股东出资额及股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	桂林彰泰实业集团有限公司	800	40.00	货币
2	桂林亨源信息咨询服务（有限合伙）	600	30.00	货币
3	桂林泰特信息咨询服务（有限合伙）	380	19.00	货币
4	汪春玲	220	11.00	货币
合计		2,000	100.00	-

11、2017 年 2 月，有限公司整体变更为股份公司

2017 年 1 月 7 日，有限公司召开了股东会，全体股东一致同意有限公司拟以 2016 年 10 月 31 日为基准日，以不高于经审计账面净资产折股，整体变更为



股份公司。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“瑞华专审字[2017]45030001号”《审计报告》，截至2016年10月31日，有限公司经审计的账面净资产为26,877,624.11元；根据广东中广信资产评估有限公司出具的“中广信评报字[2016]第550号”《桂林彰泰物业服务股份有限公司拟整体变更为股份有限公司事宜涉及桂林彰泰物业服务股份有限公司股东全部权益项目评估报告书》，截至2016年10月31日，经资产基础法评估的净资产价值为27,169,775.15元，评估增值292,151.04元；经收益法评估的净资产价值为66,510,000.00元，评估增值39,632,375.89元。

公司股份总数依据上述有限公司经审计的净资产值折股，折合2,000万股，每股面值人民币1元，净资产折股后剩余6,877,624.11元计入资本公积。

2017年1月7日，有限公司各股东签订《发起人协议》，对以整体变更的方式发起设立股份公司的各项事宜进行了约定。

2017年1月23日，公司召开股份公司创立大会暨2017年第一次临时股东大会，选举产生了股份公司董事、股东监事，制定了公司章程等制度。

2017年1月23日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“瑞华验字[2017]45030001号”《验资报告》，验证公司已收到全体股东缴纳的注册资本2,000万元，均系以彰泰有限截至2016年10月31日的净资产折股投入，净资产折合股本后的余额转为资本公积。

2017年2月24日，公司完成了整体变更登记手续，取得了统一社会信用代码为“914503007297847948”的《营业执照》，股份公司正式成立。

股份公司股东及持股比例如下：

序号	股东名称/姓名	持股数量（股）	持股比例（%）	出资方式
1	桂林彰泰实业集团有限公司	8,000,000	40.00	净资产折股
2	桂林亨源信息咨询服务中心（有限合伙）	6,000,000	30.00	净资产折股
3	桂林泰特信息咨询服务中心（有限合伙）	3,800,000	19.00	净资产折股
4	汪春玲	2,200,000	11.00	净资产折股
合计		20,000,000	100.00	-

（六）子公司历史沿革和分公司基本情况

1、子公司历史沿革



（1）桂林泰怡机电工程有限公司

1) 2016 年 8 月，泰怡机电设立

2016 年 7 月 13 日，桂林彰泰物业服务股份有限公司签订《桂林泰怡机电工程有限公司章程》，决定设立桂林泰怡机电工程有限公司，注册资本 300 万元。

2016 年 8 月 1 日，泰怡机电取得了由桂林市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为“91450300MA5KDEYXXH”《营业执照》，泰怡机电依法设立。泰怡机电设立时注册资本为 300 万元，法定代表人为胡法兵，住所为桂林市象山区翠竹路 15 号彰泰·鸣翠新都二期 23 栋 1-7 号商铺，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围为：“工程管理服务；楼宇智能化工程设计；装饰装修工程设计、施工；机电设备技术咨询和服务（许可、审批项目除外）；消防设施设备的管理；智能家居产品的销售和安装（涉及到许可、审批的凭有效许可证经营）”，营业期限为自 2016 年 8 月 1 日至 2036 年 7 月 31 日。

泰怡机电设立时，股东认缴出资额及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	桂林彰泰物业服务股份有限公司	300	100.00	货币
合计		300	100.00	-

目前，泰怡机电已经注销。

（2）广西私家生活科技有限公司

1) 2017 年 2 月，私家生活设立

2016 年 12 月 26 日，桂林彰泰物业服务股份有限公司与四川易软信息技术有限公司签订《广西私家生活科技有限公司章程》，决定设立广西私家生活科技有限公司，注册资本 500 万元。

2017 年 2 月 23 日，私家生活取得了由桂林市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为“91450300MA5L0WBU8M”《营业执照》，私家生活依法设立。私家生活设立时注册资本为 500 万元，法定代表人为沈红霞，住所为桂林市象山区翠竹路 15 号彰泰鸣翠新都二期 23 栋 1-1 号商铺，企业类型为其他有限责任公司，经营范围为：“网络技术、计算机科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询；网页设计；计算机软件及辅助设备、日用百货、工艺品销售；家政服务；餐饮管理；设计、制作国内各类广告；企业形象策划；展览展示服务；投资信息



咨询（涉及行政许可审批项目除外）；企业管理信息咨询；商务信息咨询；图文设计、制作；国家允许经营的进出口贸易；智能化系统研发、安装及技术服务”，营业期限为自 2017 年 2 月 23 日至 2037 年 2 月 22 日。

私家生活设立时，股东认缴出资额及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	桂林彰泰物业服务股份有限公司	350	70.00	货币
2	四川易软信息技术有限公司	150	30.00	无形资产
合计		500	100.00	-

截至本公开转让说明书签署日，私家生活未进行实际生产经营业务。

2、分公司基本情况

（1）梧州分公司

基本信息			
统一社会信用代码	91450405330670269B	名称	广西彰泰物业服务股份有限公司梧州分公司
类型	分公司	成立日期	2015 年 6 月 18 日
负责人	刘明荣	住所	梧州市红岭路 10 号第 11 幢 1401 房
经营范围	物业服务；家政服务；物业服务咨询；房地产经纪；公关礼仪服务；园林绿化养护；公共音响安装、维修维护服务；水电安装；停车场管理服务；游泳场馆经营及管理；代居民收水电费。		

（2）南宁分公司

基本信息			
统一社会信用代码	91450103MA5KB6457Q	名称	广西彰泰物业服务股份有限公司南宁分公司
类型	分公司	成立日期	2016 年 2 月 25 日
负责人	刘明荣	住所	南宁市青秀区金浦路 16 号汇东国际 D 座 D1502 号
经营范围	物业服务；家政服务；物业服务咨询；房地产经纪；公关礼仪服务；园林绿化养护；公共音响安装、维修维护服务；水电安装；停车场管理服务；游泳场馆经营及管理；代居民收水电费。		

（3）新城分公司

基本信息			
统一社会信用代码	91450322MA5KCTMQ1D	名称	广西彰泰物业服务股份有限公司新城分公司



基本信息			
类型	分公司	成立日期	2016 年 6 月 17 日
负责人	刘明荣	住所	桂林市临桂区临桂镇鲁山工业园区 2 号道旁
经营范围	物业服务；家政服务；物业服务咨询；房地产经纪；公关礼仪服务；园林绿化养护；公共音响安装、维修维护服务；水电安装；停车场管理服务；游泳场馆经营及管理；代居民收水电费。		

(4) 滢澜山分公司

基本信息			
统一社会信用代码	91450322MA5KCTPAX1	名称	广西彰泰物业服务股份有限公司滢澜山分公司
类型	分公司	成立日期	2016 年 6 月 17 日
负责人	刘明荣	住所	桂林市临桂区临桂镇金山路 147 号
经营范围	物业服务；家政服务；物业服务咨询；房地产经纪；公关礼仪服务；园林绿化养护；公共音响安装、维修维护服务；水电安装；停车场管理服务；游泳场馆经营及管理；代居民收水电费。		

(5) 公园一号分公司

基本信息			
统一社会信用代码	91450322MA5KCTNG6A	名称	广西彰泰物业服务股份有限公司公园一号分公司
类型	分公司	成立日期	2016 年 6 月 17 日
负责人	刘明荣	住所	桂林市临桂区临桂镇山水大道西侧一院两馆旁
经营范围	物业服务；家政服务；物业服务咨询；房地产经纪；公关礼仪服务；园林绿化养护；公共音响安装、维修维护服务；水电安装；停车场管理服务；游泳场馆经营及管理；代居民收水电费。		

(6) 柳州分公司

基本信息			
统一社会信用代码	91450202MA5L50459E	名称	广西彰泰物业服务股份有限公司柳州分公司
类型	分公司	成立日期	2017 年 5 月 12 日
负责人	刘明荣	住所	柳州市海关南路 6 号东堤新都一区 72 号
经营范围	物业服务；家政服务；物业服务咨询；房地产经纪；公关礼仪服务；园林绿化养护；公共音响安装、维修维护服务；水电安装；停车场管理服务；游泳场馆经营及管理；代居民收水电费。		



（七）公司设立以来重大资产重组情况

公司设立至今，未发生重大资产重组。

四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）公司董事

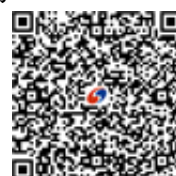
公司第一届董事会由 5 名董事组成，任期自 2017 年 1 月 23 日至 2020 年 1 月 22 日。公司董事基本情况如下：

蒋宇芳，女，1979 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，中级经济师。2000 年 7 月至 2001 年 7 月，任广西神通药业有限公司行政秘书；2001 年 8 月至 2006 年 4 月，历任广西南宁黑五类食品有限责任公司总经理秘书、人力资源经理、广东区域销售经理；2006 年 4 月至今，任桂林彰泰实业集团有限公司人力行政中心总经理；现任桂林及时宇企业管理咨询有限公司执行董事兼总经理；2017 年 1 月至今，任股份公司董事长。

何俊，男，1965 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，监理工程师。1987 年 8 月至 1988 年 8 月，任广西建筑机械厂技术员；1988 年 9 月至 2000 年 3 月，任广西建工集团第四建筑工程有限责任公司工程师；2000 年 4 月至今，任彰泰集团分管副总裁；现任桂林欣泰旅游文化投资管理有限公司董事、桂林皓为企业管理有限公司执行董事兼经理；2017 年 1 月至今，任股份公司副董事长。

刘明荣，男，1968 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，注册物业管理师。1989 年 7 月至 1992 年 2 月，任桂林宾馆前台经理；1992 年 2 月至 1998 年 2 月，任东莞广彩城酒店客务总监；1998 年 2 月至 2002 年 2 月，任东莞新都会酒店总经理；2002 年 3 月至 2008 年 2 月，任桂林柏丽商务酒店总经理；2008 年 3 月至 2010 年 10 月，任深圳市日精电气技术有限公司总经理；现任桂林爱立特酒店管理顾问有限公司执行董事兼经理、广西私家生活科技有限公司董事；2010 年 10 月至 2015 年 10 月，任彰泰有限副总经理；2015 年 10 月至 2016 年 9 月，任彰泰有限总经理；2016 年 9 月至 2016 年 12 月，任彰泰有限副总经理；2017 年 1 月至今，任股份公司董事、副总经理。

何沁燕，女，1972 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中专学历。1995 年 9 月至 1997 年 8 月，任桂林帝豪房地产开发有限公司销售主管；1997 年 9 月至 2016 年 2 月，历任彰泰集团置业顾问、销售副总经理；现任桂林幺帆投资咨询有限公司执行董事兼总经理、桂林留公旅游开发有限公司监事、广西私家



生活科技有限公司监事会主席；2016年3月至2016年12月，任彰泰有限副总经理；2017年1月至今，任股份公司董事、副总经理。

欧丽芳，女，1978年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，中级会计师。1998年7月至2000年7月，任东莞美时家具有限公司生产管控部助理；2000年7月至2003年7月，任桂林华夏国际旅行社有限公司会计；2003年7月至2007年12月，自由职业；2007年12月至2016年12月，历任彰泰有限财务经理、财务总监；2017年1月至今，任股份公司董事、财务总监。

（二）公司监事

公司第一届监事会由5名监事组成，其中朱斌、胡法兵、李煦辉为股东监事，谢祺、秦乐为职工代表监事，任期自2017年1月23日至2020年1月22日。公司监事基本情况如下：

朱斌，男，1968年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，中级经济师、注册物业管理师。1989年6月至2007年4月，历任桂林日报印刷厂车间主任、发行科长、副厂长；现任桂林豪泰投资咨询有限公司执行董事兼总经理；2007年5月至2016年12月，历任彰泰有限小区主任、片区高级主任、总经理助理、片区总经理、监事会主席；2017年1月至今，任股份公司监事会主席、总经理助理兼片区总经理。

胡法兵，男，1975年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1993年12月至2003年12月，历任桂林空军学院学员、班长、代理排长；2003年12月至2009年8月，任桂林市鑫源物业服务有限公司副总经理；现任桂林沂兵投资咨询有限公司执行董事兼总经理；2009年8月至2016年9月，任彰泰有限总经理助理、片区总经理；2016年9月至2016年12月，任彰泰有限总经理助理、片区总经理、监事；2017年1月至今，任股份公司监事、总经理助理兼片区总经理。

李煦辉，男，1980年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，初中学历。1999年12月至2001年12月，服兵役；2001年12月至2014年9月，任桂林市公安局保安服务总公司中队长；现任广西私家生活科技有限公司监事；2014年9月至2016年9月，任彰泰有限总经理助理、片区总经理；2016年9月至2016年12月，任彰泰有限总经理助理、片区总经理、职工监事；2017年1月至今，任股份公司监事、总经理助理、片区总经理。

谢祺，男，1985年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。



2007年11月至2013年10月，任阳光壹佰置业集团有限公司区域副总经理；2013年10月至2015年4月，任宝龙集团发展有限公司区域总经理；2015年4月至2016年7月，任步步高商业连锁股份有限公司集团副总经理兼区域总经理；2016年7月至2016年12月，任彰泰有限总经理助理；2017年1月至今，任股份公司职工监事、总经理助理。

秦乐，男，1986年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。2005年11月至2007年11月，服兵役；2007年11月至2016年12月，历任彰泰有限小区护卫员、护卫队长、护卫主管、品质部主管、安保部副经理、安保部高级经理；2017年1月至今，任股份公司职工监事、安保部高级经理。

（三）公司高级管理人员

公司高级管理人员共4名，任期自2017年1月23日至2020年1月22日。公司高级管理人员基本情况如下：

李仕林，总经理，男，1973年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，助理工程师。1995年7月至2000年10月，任成都理想电脑有限公司副总经理；2000年10月至2004年12月，任协和电子工业（珠海）有限公司副总经理；2005年1月至2006年5月，任东莞市盛唐水电安装工程有限公司副总经理；2006年5月至2008年5月，任深圳市鑫华越机电有限公司工程总监；2008年5月至2008年10月，任北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司成都分公司高级经理；2008年10月至2011年2月，任成都龙湖物业服务集团有限公司区域总经理；2011年2月至2016年10月，中粮地产集团深圳物业管理有限公司成都分公司总经理；2016年11月至2016年12月，任彰泰有限总经理；2017年1月至今，任股份公司总经理。

刘明荣，副总经理。刘明荣基本情况请参见本节“四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）公司董事”。

何沁燕，副总经理。何沁燕基本情况请参见本节“四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）公司董事”。

欧丽芳，财务总监。欧丽芳基本情况请参见本节“四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）公司董事”。

五、报告期主要会计数据及主要财务指标

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
----	-------------	-------------



资产总计（万元）	12,311.02	5,763.71
股东权益合计（万元）	2,561.14	640.62
归属于申请挂牌公司股东权益（万元）	2,561.14	640.62
每股净资产（元）	1.28	0.64
归属于申请挂牌公司股东每股净资产（元）	1.28	0.64
资产负债率（%）	79.20	88.89
流动比率（倍）	1.25	1.09
速动比率（倍）	0.22	0.20
项目	2016 年度	2015 年度
营业收入（万元）	7,329.59	4,351.45
净利润（万元）	920.52	228.59
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	920.52	228.59
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	804.89	197.93
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	804.89	197.93
毛利率（%）	27.80	24.38
净资产收益率（归属于公司普通股股东的净利润）（%）	68.14	0.56
净资产收益率（扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润）（%）	59.58	0.48
基本每股收益（元/股）	0.74	0.01
稀释每股收益（元/股）	0.74	0.01
应收账款周转率（次）	9.19	13.65
存货周转率（次）	42.44	12.48
经营活动产生的现金流量净额（万元）	5,564.44	46,803.16
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	2.78	46.80

注：上表中财务指标的计算公式为：

- （1）每股净资产=净资产÷期末股本数
- （2）资产负债率=负债总额/资产总额×100%



(3) 流动比率=流动资产/流动负债

(4) 速动比率=(流动资产-存货-其他流动资产)/流动负债

(5) 毛利率=(营业收入-营业成本)÷营业收入×100%

(6) 净资产收益率 (ROE) = $P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0)$

其中：P0 为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；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月份数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月份数。

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

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(8) 应收账款周转率（次）=营业收入/（（应收账款期初原值+应收账款期末原值）/2）

(9) 存货周转率（次）=营业成本/（（存货期初原值+存货期末原值）/2）

(10) 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/当期加权平均股数

(11) 由于报告期内公司尚未整体变更为股份有限公司。上述表格中涉及每股指标的计算时，分母为加权平均实收资本，2015年和2016年加权平均股数分别为3,666.67万股和1,250万股。

六、本次挂牌的有关机构

（一）主办券商

名 称：中国银河证券股份有限公司

法定代表人：陈共炎

注 册 地 址：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层



电 话： 010-66568380
传 真： 010-66568390
项目负责人： 付聪
项目组成员： 田田、孙金良、金磊、陈点点

（二）律师事务所

名 称： 北京大成（南宁）律师事务所
负 责 人： 李安华
住 所： 广西壮族自治区南宁市青秀区金湖路 63 号金源 CBD 现代城 D 座 19 层
电 话： 0771-5511820
传 真： 0771-5511887
经 办 律 师： 彭宋志、陈昌松

（三）会计师事务所

名 称： 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人： 顾仁荣
住 所： 北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
电 话： 010-88095588
传 真： 010-88095588
经办注册会计师： 傅虹、陆雪兰

（四）资产评估机构

名 称： 广东中广信资产评估有限公司
法定代表人： 汤锦东
住 所： 广东省广州市越秀区东风中路 300 号之一 11 楼 A 室
电 话： 020-83637841



传 真： 020-83637840

经 办 人 员： 肖浩、陈哲

（五）证券登记结算机构

名 称： 中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住 所： 北京市海淀区地锦路 5 号 1 幢 401

电 话： 010-58598980

传 真： 010-58598977

（六）证券交易场所

名 称： 全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人： 谢庚

住 所： 北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

邮 编： 100033

电 话： 010-63889512

传 真： 010-63889514



第二节 公司业务

一、公司主要业务、主要产品（服务）及其用途

（一）主要服务

公司于 2001 年 9 月 13 日成立，深耕物业管理服务领域，主要业务是为住宅社区提供保洁、绿化、护卫、维修、护理、装修、咨询及其他物业经营管理服务。报告期内，公司主营业务发展稳定，没有发生重大变更。

（二）主要产品（服务）及用途

1、公司提供的主要服务

截至 2016 年 12 月 31 日，公司服务的市场主要集中在广西壮族自治区桂林市，共为 23 个住宅社区提供物业服务。公司提供的服务产品的具体情况如下表所示：

科目	内容	服务展示
保洁服务	单元大厅（电梯厅）保洁、楼道保洁、车库保洁、洗手间保洁、外围保洁、办公室保洁、玻璃清洁、各类擦拭、各类拖拭	
安保服务	业主车辆出入服务、来访人员管理、车辆违规停放管理、应急处置、消防监控处置、车辆出入管理、物品出入管理、巡更、物品借用管理、常见故障处理、危险源提示	



科目	内容	服务展示
绿化服务	绿化植被修剪、除草、松土、施肥、病虫害防治、绿化养护、草坪修剪、应急预案处理	
二手房交易服务	闲置房屋出租、二手房交易	
客户服务	业户收房、业户资料登记、业户迎送、业户来访接待、业户报修、投诉处理、档案管理、邮件管理、装修管理、业户催费、收费管理、应急预案处理、节日活动组织	
维修保养服务	装修巡查、供电供水系统维护保养、给排水设备维护保养、泳池水处理维护保养、房屋本体及公用设施维修、户内设施设备维修、室外公用设施维修保养、人防系统维护保养、景观水系维护保养、防雷接地系统维护保养、直饮水系统维护保养、应急预案处理	

2、公司目前管理项目情况

截至本公开转让说明书签署日，公司在管理和服务的项目合计 **25** 个，管理面积合计 **430.25** 万平方米。公司目前管理的物业项目类型主要为住宅物业，具体项目如下：

序号	项目名称	物业类型	管理面积 (m ²)
1	康桥半岛	住宅	83,000.00
2	彰泰城	住宅	200,000.00



序号	项目名称	物业类型	管理面积（m ² ）
3	彰泰·第六园	住宅	101,700.00
4	兰乔圣菲	住宅	159,198.00
5	鸣翠新都（新城）	住宅	147,467.26
6	彰泰新城	住宅	173,000.00
7	彰泰·春天	住宅	216,907.71
8	彰泰峰誉	住宅	570,639.00
9	彰泰睿城	住宅	298,977.00
10	悠山郡	住宅	230,128.00
11	彰泰春天北苑（唐悦）	住宅	121,415.39
12	城市 1 号	住宅	153,429.20
13	清华园	住宅	188,655.78
14	公园一号	住宅	339,937.00
15	澳洲花园	住宅	95,000.00
16	彰泰·桂青园	住宅	41,520.00
17	彰泰·滟澜山	住宅	107,938.00
18	江与城	住宅	58,239.00
19	彰泰天街	住宅	131,775.75
20	澳洲假日	住宅	175,300.00
21	桂湖景苑	住宅	107,623.00
22	宏鑫·锦江国际	住宅	180,000.00
23	彰泰·北城 1 号	住宅	134,872.88
24	玫瑰园	住宅	25,750.00
25	雁山郡（利森红郡）	住宅	260,000.00
合计			4,302,472.97

部分典型项目案例：

项目名称	项目展示
------	------



项目名称	项目展示
澳洲花园	 ● 公司最早承接的项目之一 ● 荣获 2004 年度全国物业管理示范住宅小区



项目名称	项目展示
第六园	 ● 该小区为公司服务的“经典社区”，是公司新服务的试点社区。
公园一号	 ● 截至 2016 年 12 月 31 日，为公司管理面积最大的小区，管理面积达到 33.99 万平方米



项目名称	项目展示
彰泰城	 ● 截至 2016 年 12 月 31 日，为公司管理项目中业主最多的小区，一共 2,044 户 ● 荣获 2013 年度全国物业管理示范住宅小区 ● 荣获 2011 年度全区物业管理示范住宅小区
澳洲假日	 ● 荣获 2011 年度全国物业管理示范住宅小区



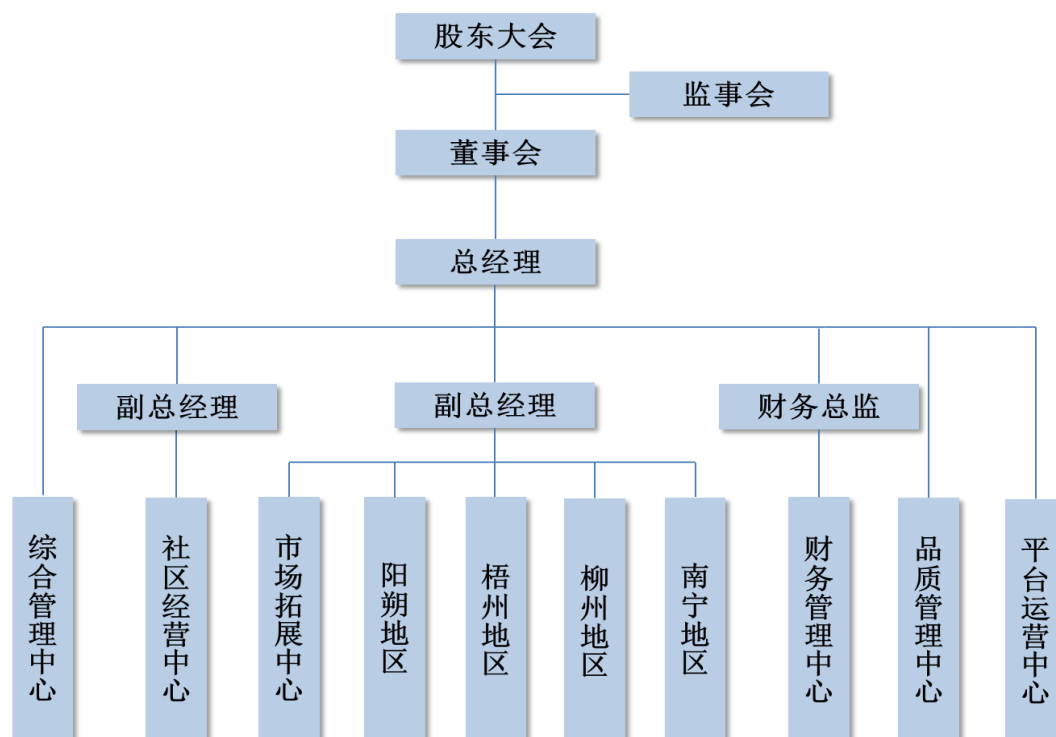
项目名称	项目展示
宏鑫·锦江国际	 ● 截至 2016 年 12 月 31 日，为公司外接项目中面积最大的，管理面积达到 18 万平方米
鸣翠新都	 ● 荣获 2006 年度全国物业管理示范住宅小区

二、公司组织结构及业务流程

（一）公司组织结构



彰泰物业的内部组织结构图如下：



公司设立六个管理运营中心，每个中心的具体职能为：

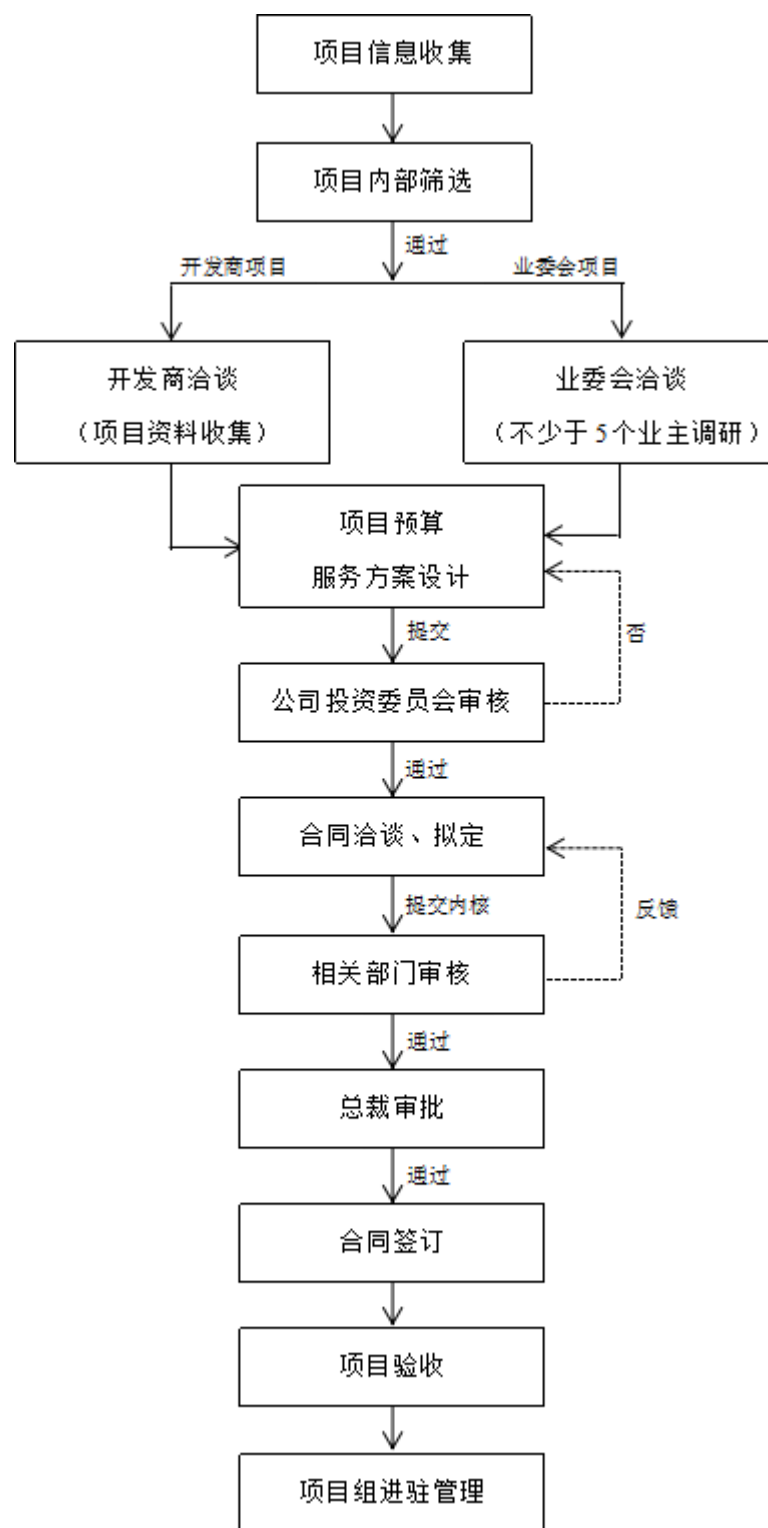
- 综合管理中心：人力资源部--招聘、培训、绩效、薪酬、员工关系；行政部--品牌文化、公共关系、行政后勤、采购、会议、公文、档案、资产、法务；
- 财务管理中心：会计、出纳；
- 品质管理中心：体系、安全、工程、客服、环境、运营、物业招投标；
- 社区经营中心：老资产、二手中介、家政部、食堂部、招商；
- 市场拓展中心：品牌输出、顾问、全管；
- 平台运营中心：O2O、云监控、云客服、云调度、云设施设备、智能家居、智能小区、信息化建设。

（二）公司主要业务流程

公司的核心业务为向业主提供物业经营管理服务，其业务流程主要分为市场开拓和物业服务两部分。公司市场开拓的工作流程通常包括：市场信息收集、开发商或业主委员会洽谈、项目预算和服务方案设计、公司审核、合同洽谈拟定、领导审批、签订物业管理合同、项目验收及进驻项目管理等阶段，根据不同的项目、客户的不同需求提供专门的物业管理服务。



公司市场开拓流程，如下图所示：



市场开拓流程图

公司物业服务部分主要由日常性的物业管理、秩序维护、物业保养、绿化建设等业务组成。



三、公司业务相关的关键资源情况

（一）公司的业务许可资格或资质情况

物业管理服务包括住宅物业和非住宅物业，公司提供的物业管理服务主要是为住宅社区提供保洁、绿化、护卫、维修、护理、装修、咨询及其他衍生服务等。公司从事物业管理服务需要取得物业管理企业资质证书，公司于 2016 年 7 月 15 日取得物业管理企业资质一级证书，之前为物业管理企业二级证书。

截至本公开转让说明书签署之日，公司取得资质及业务许可情况如下：

序号	资质名称	证书编号	发证机关	发证日期	到期日	证明内容
1	《物业服务企业资质证书》一级	(建) 116230	中华人民共和国住房和城乡建设部	2016 年 7 月 15 日	2019 年 7 月 14 日	公司拥有物业管理一级资质
2	《桂林市房地产经纪机构备案证明》	2017J17	桂林市住房和城乡建设委员会	2017 年 4 月 20 日	2018 年 4 月 19 日	公司拥有经营房地产经纪资质
3	ISO9000 质量管理体系认证证书	15/14Q07 26R00	杭州万泰认证有限公司	2014 年 10 月 28 日	2017 年 10 月 27 日	彰泰康桥半岛和彰泰第六园的物业管理服务达到 GB/T19001-2008 idt ISO9001:2008

（二）主要无形资产

1、商标

截至本公开转让说明书签署之日，公司已获得 7 个注册商标的受理申请，具体情况如下：

序号	商标名称	申请人	申请号	核定类型	申请日期	状态
1		有限公司	20450663	9 类	2016/6/27	2016 年 9 月 24 日取得商标注册申请受理通知书



序号	商标名称	申请人	申请号	核定类型	申请日期	状态
2	桂联盟	有限公司	20450885	42 类	2016/6/27	2016 年 9 月 24 日取得商标注册申请受理通知书
3	桂政通	有限公司	20450275	9 类	2016/6/27	2016 年 9 月 24 日取得商标注册申请受理通知书
4	泰管家	有限公司	20450261	9 类	2016/6/27	2016 年 9 月 24 日取得商标注册申请受理通知书
5	私家生活	有限公司	20490776	9 类	2016/6/30	2016 年 9 月 24 日取得商标注册申请受理通知书
6	私家生活	有限公司	20490875	35 类	2016/6/30	2016 年 9 月 24 日取得商标注册申请受理通知书
7	私家生活	有限公司	20491299	36 类	2016/6/30	2016 年 9 月 24 日取得商标注册申请受理通知书

2、网络域名

截至本公开转让说明书签署之日，公司网络域名备案情况具体如下：

序号	域名	域名注册人	许可证号	注册日期
1	glztwy.com	广西彰泰物业服务股份有限公司	桂 ICP 备 17004485 号	2017/5/3

3、专利权

截至本公开转让说明书签署之日，公司未取得任何专利权。

（三）房屋建筑物



1、房屋所有权

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有 4 项房屋所有权。

序号	房屋产权证号	地址	用途	建筑面积 (m ²)	登记时间	是否受限	取得方式
1	桂林市房权证 七星区字第 30144735 号	广西桂林市七星区 环城北二路 56-3 号 1#楼一层自行车库	其他	201.13	2003/11/28	否	继受取得
2	桂林市房权证 七星区字第 30144732 号	广西桂林市七星区 环城北二路 56-3 号 5#楼夹层车库	其他	367.19	2003/11/28	否	继受取得
3	桂林市房权证 七星区字第 30144733 号	广西桂林市七星区 环城北二路 56-3 号 6#楼夹层车库	其他	354.30	2003/11/28	否	继受取得
4	桂林市房权证 七星区字第 30295565 号	广西桂林市七星区 环城北二路 56-3 号 3#楼一层监控室、一 层物业管理用房	其他	68.94	2010/3/29	否	继受取得

报告期内，公司房屋所有权系于开发商彰泰集团以市场价购买取得，价格公允。

2、土地使用权

截至本公开转让说明书签署之日，公司未取得任何土地使用权。

3、房屋租赁情况

报告期内，公司及子公司房屋租赁具体情况如下：

序号	房屋租赁地址	使用主体	租赁面积 (m ²)	合同期限	收费标准	租赁用途	履行情况
1	广西桂林市七星区 穿山小街 58 号彰 泰·第六园 1 栋楼 2-1、2-2、2-3、2-4 号	广西彰泰 物业服务 股份有限 公司	348.32	2016.10.1- 2017.9.30	6270 元/ 月	办公	正在履行
2	桂林市象山区翠竹 路 15 号彰泰·鸣翠 新都二期 23 栋 1-7 号商铺	桂林泰怡 机电工程 有限公司	48.10	2016.7.20- 2018.7.19	无偿使用	办公	正在履行
3	桂林市象山区翠竹 路 15 号彰泰鸣翠新 都二期 23 栋 1-1 号商	广西私家 生活科技 有限公司	42.56	2016.12.1- 2019.11.3 0	851 元/月	办公	正在履行



序号	房屋租赁地址	使用主体	租赁面积 (m ²)	合同期限	收费标准	租赁用途	履行情况
	铺						

备注：截至本公开转让说明书签署之日，桂林泰怡机电工程有限公司已注销。

（四）公司拥有的特许经营权情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司未取得任何特许经营权。

（五）主要荣誉和获奖情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司所获得荣誉情况如下：

序号	获得时间	颁发机构	荣誉名称
1	2017 年	中国指数研究院	广西彰泰物业服务股份有限公司荣获 2017 年中国物业服务百强企业
2	2017 年	中国指数研究院、中国物业服务价格指数系统	“彰泰物业”管理项目“彰泰·睿城”荣获 2017 中国五星级物业服务小区
3	2016 年	中国物业管理协会、中国指数研究院	桂林彰泰物业服务有限公司荣获 2016 年中国物业服务百强企业
4	2015 年	广西房地产业协会物业管理专业委员会	广西房地产业协会物业管理专业委员会常务理事单位（2015-2018 年）
5	2013 年	中华人民共和国住房和城乡建设部	彰泰城荣获 2013 年度全国物业管理示范住宅小区
6	2012 年	广西壮族就自治区住房和城乡建设厅	彰泰城荣获 2011 年度全区城市物业管理优秀住宅小区
7	2011 年	中华人民共和国住房和城乡建设部	彰泰·澳洲假日小区荣获 2011 年度全国物业管理示范住宅小区
8	2011 年	广西壮族就自治区住房和城乡建设厅	彰泰·澳洲假日小区荣获 2009 年度全区城市物业管理优秀住宅小区
9	2009 年	广西壮族自治区桂林市物业服务行业协会	桂林市物业服务行业协会副会长单位
10	2006 年	中华人民共和国建设部	彰泰·鸣翠新都全国物业管理示范小区
11	2004 年	中华人民共和国建设部	彰泰·澳洲花园荣获全国物业管理示范住宅小区
12	2003 年	广西壮族自治区建设厅	桂青园荣获 2002 年度全区城市物业管理优秀住宅小区·大厦

（六）公司固定资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司主要固定资产情况如下：



名称	固定资产原值（元）	累计折旧（元）	净值（元）	成新率（%）
房屋及建筑物	103,410.00	50,438.38	52,971.62	51.22
运输设备	330,000.00	26,125.00	303,875.00	92.08
办公设备	376,060.82	187,652.76	188,408.06	50.10
合计	809,470.82	264,216.14	545,254.68	67.36

（七）公司员工及核心员工情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司员工人数共计 644 人。

1、员工情况

（1）岗位结构

岗位类别	人数（人）	所占比例（%）
护卫	300	46.58
礼宾	90	13.98
监控	22	3.42
客服	66	10.25
维修	55	8.54
财务	30	4.66
项目经理	29	4.50
综合	22	3.42
管理人员	7	1.09
其他	23	3.57
合计	644	100.00

（2）年龄结构

年龄	人数（人）	所占比例（%）
25 岁以下	165	25.62
26-35 岁	319	49.53
36-45 岁	100	15.53
46 岁以上	60	9.32
合计	644	100.00

（3）学历结构



教育程度	人数（人）	所占比例（%）
本科及以上	36	5.59
专科	245	38.04
专科以下	363	56.37
合计	644	100.00

公司主要从事物业服务工作，管理人员具备丰富的行业管理经验，公司员工岗位结构完整，员工具有扎实的业务技能，各司其职，能够保证公司物业服务的正常运转。

2、核心技术人员情况

（1）核心技术人员简历

孟富强，男，1972年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1989年5月至1995年4月，任桂林光学仪器厂电工；1995年5月至2003年11月，从事个体经营业务；2003年12月至2012年3月，任桂林华鼎房地产开发有限公司物业工程部经理；2012年3月至2014年3月，任桂林紫泉饮料工业有限公司行政后勤主管；2014年3月至2016年12月，任彰泰有限品质中心工程维保部经理；2017年1月至今，任股份公司品质中心工程维保部经理。

黄建荣，女，1982年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，二级人力资源管理师。2003年6月至2016年12月，历任彰泰有限客服专员、收款员、出纳、办公室主任、行政运营部经理、综合部经理；2017年1月至今，任股份公司综合管理中心经理。

刘羨英，女，1986年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2008年9月至2016年12月，历任彰泰有限客服专员、客服主管、项目经理、运营部副经理；2017年1月至今，任股份公司运营部副经理。

（2）报告期内核心技术人员变化情况及原因

报告期内，公司核心技术人员没有发生变化。

3、公司劳务分包及临时用工情况

报告期内，公司在与房地产开发商、业主委员会或商户签订物业服务合同后，会将部分辅助性服务业务分包给第三方服务供应商，劳务分包主要涉及保洁服务、园林绿化养护服务。报告期内，与公司签订合同金额在10万元以上的采购合同，并且保持业务合作关系的劳务分包公司的情况如下：



序号	劳务分包公司名称	分包服务类型	所需的业务资质
1	桂林福泰家政服务有限责任公司	保洁服务	不适用
2	桂林港深物业服务服务有限公司	保洁服务	不适用
3	桂林市洁城科技服务有限公司	保洁服务	不适用
4	临桂县鸿业物业服务服务有限公司	园林绿化养护服务	不适用

报告期内，公司用工遵守国家法律法规的相关规定，与正式员工均签订了劳动合同或返聘协议，不存在临时用工的情形。

四、公司业务收入相关情况

（一）公司业务收入构成情况

1、按业务性质分类

业务性质	2016 年		2015 年	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
主营业务收入	73,295,949.20	100.00	43,514,461.60	100.00
其他业务收入	-	-	-	-
合计	73,295,949.20	100.00	43,514,461.60	100.00

报告期内，公司主营业务突出，主营业务收入占营业收入的比重为 100%，且最近两年没有变化。

2、按服务类别收入分类

服务类别	2016 年		2015 年	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
物业管理服务	52,506,430.71	71.64	27,238,141.48	62.60
社区增值服务	19,582,931.46	26.72	15,650,339.12	35.97
其他	1,206,587.03	1.65	625,981.00	1.44
合计	73,295,949.20	100.00	43,514,461.60	100.00

公司的服务类别主要为物业管理服务、社区增值服务和其他业务。物业管理服务收入主要是按服务面积按月收费的包干制物业管理服务费；社区增值服务主要指以酬金制方式为各业主提供的服务，包括车辆服务类、房屋租售类、家政服务类、居住服务类以及生活服务类等；其他主要为向业主出售的杂物间、车位等零星收入。



报告期内，公司最主要的收入来源为物业管理服务，其收入占总收比例均高于 60%。随着管理面积增加、社区增值服务的多元化，公司的营业收入总额保持增长趋势。

3、按地区分布情况分类

地区名称	2016 年		2015 年	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
桂林市	73,295,949.20	100.00	43,514,461.60	100.00
合计	73,295,949.20	100.00	43,514,461.60	100.00

截至 2016 年 12 月 31 日，公司服务的市场主要集中在广西壮族自治区桂林市，共为 23 个住宅社区提供物业服务。报告期内，公司的营业收入都源于桂林市。

（二）公司报告期内前五大客户情况

公司主要提供物业管理服务与物业增值服务，因行业特点，物业服务和增值服务主要向业主或开发商收取，故公司以服务的小区为单位披露报告期内收取的各小区相关收入前五名情况。

客户名称	营业收入（元）	占公司营业总收入的比例（%）	是否关联方
2016 年度			
睿城小区业主	7,493,702.91	10.22	否
公园 1 号小区业主	6,130,119.19	8.36	否
彰泰春天北苑项目小区业主	5,054,360.60	6.90	否
兰乔圣菲小区业主	3,807,907.86	5.20	否
彰泰城小区业主	3,129,810.97	4.27	否
合计	25,615,901.53	34.95	-
2015 年度			
睿城小区业主	4,364,135.33	10.03	否
公园 1 号小区业主	4,022,249.64	9.24	否
兰乔圣菲小区业主	3,872,300.14	8.90	否
彰泰城小区业主	3,400,739.52	7.82	否
鸣翠新都（新城）小区业主	3,021,093.47	6.94	否



客户名称	营业收入（元）	占公司营业总收入的比例（%）	是否关联方
合计	18,680,518.10	42.93	-

报告期内，公司前五大客户比较稳定，未发生重大变化，且前五大客户营业收入总额占公司营业总收入比例在下降。公司对前五大客户不存在重大依赖情形。

（三）公司主要产品或服务的原材料、能源情况及报告期内前五大供应商情况

1、报告期内营业成本构成及变动情况

营业成本构成	2016 年		2015 年	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
职工薪酬	35,161,150.25	66.44	21,466,319.95	65.24
保洁、绿化费	10,625,059.07	20.08	7,369,498.30	22.40
小区公共支出	5,783,288.56	10.93	3,574,139.32	10.86
其他	1,348,552.00	2.55	494,504.00	1.50
合计	52,918,049.88	100.00	32,904,461.57	100.00

2、报告期内前五大供应商情况

供应商名称	供应内容	是否关联方	采购含税金额（元）	占当期采购额的比例（%）
2016 年度				
桂林福泰家政服务有限责任公司	小区内公共区域（含地下室、架空层、泳池、商铺外围、单元门厅、公共卫生间）、楼道日常保洁、卫生消杀	是	6,277,500.00	50.19
桂林港深物业服务股份有限公司	小区内公共区域（含地下室、架空层、泳池、商铺外围、单元门厅、公共卫生间）、楼道日常保洁、卫生消杀	否	1,913,596.82	15.30
桂林市洁城科技服务有限公司	小区内公共区域（含地下室、架空层、泳池、商铺外围、单元门厅、公共卫生间）、楼道日	否	1,627,049.00	13.01



供应商名称	供应内容	是否关联方	采购含税金额 (元)	占当期采购 额的比例 (%)
	常保洁、卫生消杀			
桂林市鸿业园林 绿化有限公司	小区内绿化养护	否	839,534.18	6.71
象山区衣然服饰 商行	员工制服	否	389,915.00	3.12
合计			11,047,595.00	88.32
2015 年度				
桂林福泰家政服 务有限责任公司	小区内公共区域(含地 下室、架空层、泳池、 商铺外围、单元门厅、 公共卫生间)、楼道日 常保洁、卫生消杀	是	5,309,800.00	61.85
桂林市洁城科技 服务有限公司	小区内公共区域(含地 下室、架空层、泳池、 商铺外围、单元门厅、 公共卫生间)、楼道日 常保洁、卫生消杀	否	1,059,750.00	12.34
临桂县鸿业物业 服务有限公司	小区内绿化养护	否	727,380.90	8.47
桂林市特种设备 检验所	电梯的年检及限速器 年检	否	305,798.00	3.56
象山区衣然服饰 商行	员工制服	否	228,567.00	2.66
合计			7,631,295.90	88.89

报告期内，公司主要采购家政服务、保洁服务、绿化服务及员工服饰等服务或产品，供应商较为稳定，未发生重大变化。公司虽然对单一供应商采购比例较高，但由于公司所采购的服务或产品不存在较高的技术或质量等壁垒，在公开的市场环境中可替代的供应商较多，故公司不存在对单一供应商依赖的情形。

(四) 公司主要业务合同及履行情况

报告期内，公司重大合同情况如下：

1、重大物业服务合同

序号	开发商名称	社区名称	合同期限	收费标准	履行 情况	建筑面积 (万平方米)
1	彰泰集团	公园一号	长期	高层住宅：1.98 元	正在	32.30 (含



序号	开发商名称	社区名称	合同期限	收费标准	履行情况	建筑面积 (万平方米)
			(2014.09.30 到业主委员会成立止)	/月.平方米 办公或商业物业: 1.50 元/月.平方米	履行	地下)
2	彰泰集团	彰泰睿城	长期 (2014.06.10 到业主委员会成立止)	非电梯类住宅: 1.96 元/月.平方米 电梯类住宅: 2.46 元/月.平方米 商业或办公物业 类: 2.46 元/月.平 方米	正在 履行	29.90
3	桂林广汇房地 产有限公司	清华园	长期 (2014.11.07 到业主委员会成立止)	住宅: 2.68 元/月. 平方米 商业物业: 1.6 元/ 月.平方米	正在 履行	19.40
4	桂林江与城房地 产开发有限公司	江与城	长期 (2015.04.26 到业主委员会成立止)	住宅: 1.98 元/月. 平方米 商业物业: 1.6 元/ 月.平方米	正在 履行	26.00
5	桂林华夏经纬实 业有限公司	彰泰春天	长期 (2013.09.30 到业主委员会成立止)	住宅: 2.68 元/月. 平方米 办公或商业物业: 3.00 元/月.平方米	正在 履行	24.04
6	彰泰集团	兰乔圣菲	长期 (2012.02.20 到业主委员会成立止)	住宅: 1.98 元/月. 平方米 商业门面: 1.50 元 /月.平方米	正在 履行	15.92
7	彰泰集团	彰泰天街	长期 (2015.04.29 到业主委员会成立止)	住宅: 2.60 元/月. 平方米 商业物业: 3.80 元 /月.平方米	正在 履行	31.76
8	桂林晶泽置 业有限公司 (投资公司)	彰泰新城	长期 (2013.04.30 到业主委员会成立止)	非电梯类住宅: 1.50 元/月.平方米 电梯类住宅: 1.95 元/月.平方米 商业或办公物业 类: 2.50 元/月.平 方米	正在 履行	17.30
9	彰泰集团	彰泰峰誉	长期 (2014.03.01 到业主委员会成立止)	电梯住宅: 暂定 1.98 元/月.平方米 办公或商业物业: 4.00 元/月.平方米	正在 履行	62.68



序号	开发商名称	社区名称	合同期限	收费标准	履行情况	建筑面积 (万平方米)
10	桂林鑫联泰 房地产有限 公司(投资公 司)	悠山郡	长期 (2014.06.30 到业主委员 会成立止)	住宅: 1.98 元/月. 平方米 商业物业: 1.60 元 /月.平方米	正在 履行	28.00

以上重大物业服务合同中, 从关联方承接的项目占比为 100.00%。

2、重大采购合同

序号	供应商名称	合同内容	合同期限	合同金额 (元)	履行 情况
1	桂林福泰家 政服务有限 责任公司	桂青园、澳洲花园、鸣翠新都、 康桥半岛、澳洲假日、彰泰城、 第六园、兰乔圣菲、睿城、西苑、 滢澜山、桂湖景苑小区公共区 域(含地下室、架空层、泳池、 商铺外围、单元门厅、公共卫生 间)、楼道日常保洁、卫生消杀	2016.1.1- 2016.12.31	框架性合同	已完 成
2	桂林福泰家 政服务有限 责任公司	桂青园、澳洲花园、鸣翠新都、 康桥半岛、澳洲假日、彰泰城、 第六园、兰乔圣菲、睿城、西苑、 滢澜山小区内公共区域(含地下 室、架空层、泳池、商铺外围、 单元门厅、公共卫生间)、楼道 日常保洁、卫生消杀	2015.1.1- 2015.12.31	框架性合同	已完 成
3	桂林港深物 业服务有限 公司	彰泰·天街商业街项目墙体以内 的所有区域的日常保洁、卫生消 杀	2016.12.20- 2017.12.31	1,377,180.00	正在 履行
4	桂林市东蓝 信息科技有 限公司	住宅小区云监控系统工程合同	进场日至 通过验收 日	869,427.30	正在 履行
5	桂林港深物 业服务有限 公司	彰泰·新城小区内公共区域(含 地下室、架空层、泳池、商铺外 围、广场、单元门厅、公共卫生 间)、楼道等日常保洁、卫生消 杀	2015.10.1- 2016.12.31	794,030.00	已完 成
6	临桂县鸿业 物业有限公 司	兰乔圣菲、第六园小区绿化养护	2014.10.1- 2015.9.30	670,779.00	已完 成
7	桂林市洁城 科技服务有	公园 1 号小区内公共区域(含地 下室、架空层、泳池、商铺外围、	2014.12.1- 2015.12.31	650,900.00	已完 成



序号	供应商名称	合同内容	合同期限	合同金额 (元)	履行 情况
	限公司	单元门厅、公共卫生间)、楼道 日常保洁、卫生消杀			
8	桂林市洁城 科技服务有 限公司	公园1号小区内公共区域(含地 下室、架空层、泳池、商铺外围、 单元门厅、公共卫生间)、楼道 日常保洁、卫生消杀	2015.11.1- 2016.12.31	627,850.00	已完 成
9	象山区衣然 服饰商行	公司服装定制	2014.4.1- 2016.3.31	框架性合同	已完 成
10	桂林市洁城 科技服务有 限公司	彰泰·春天内公共区域(含地下 室、架空层、商铺外围、单元门 厅、公共卫生间)、楼道的日常 保洁、卫生消杀	2015.10.5- 2016.12.31	589,800.00	已完 成
11	桂林港深物 业服务有限 公司	彰泰·悠山郡小区内公共区域 (含地下室、架空层、泳池、商 铺外围、单元门厅、公共卫生间)、 楼道日常保洁、卫生消杀	2016.1.1- 2016.12.31	444,819.00	已完 成

3、理财合同

报告期内，公司购买的理财产品分为三类，即交通银行“蕴通财富·生息365”系列人民币理财产品、桂林银行漓江理财计划和人民币单位协定存款。报告期内理财产品的购买情况列示如下：

序号	出售方名 称	理财产品名 称	产品类型	年度	期初余 额(万 元)	期末余 额(万 元)	实际 利率 (%)	履行 情况
1	交通银行 桂林分行 营业部	“蕴通财 富·生息 365”系列人 民币理财产 品	非保本浮动收 益型,理财产 品可每个工作 日申请赎回。 产品主要投资 固定收益类、 货币市场类和 理财直接融资 工具投资等。	2015 年	1,300.00	3,320.00	3.24	已完 成
				2016 年	3,320.00	9,730.00	2.85	正在 履行
2	桂林银行 桂林市城 中支行	漓江理财 2015-35 期 和 2016-272 期协议(保 本)	保本浮动收益 理财产品	2015 年	300.00	200.00	4.60	已完 成
				2016 年	200.00	300.00	3.20	正在 履行



序号	出售方名称	理财产品名称	产品类型	年度	期初余额（万元）	期末余额（万元）	实际利率（%）	履行情况
3	桂林银行 桂林市高新支行	桂林银行人民币单位协定存款	人民币单位协定存款	2015年	-	800.00	1.40	已完成
				2016年	800.00	-	1.40	已完成

报告期内，公司购买的理财产品投资规模大且集中，对公司各期的盈利能力有一定影响。公司购买理财产品的资金主要来源于代收业主的款项，存在一定的争议且未来不具备持续性。其中，公司投资的“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品属于非保本浮动收益型，可能存在投资亏损影响公司正常经营的风险。

五、公司商业模式

（一）商业模式

公司属于物业行业，拥有一级物业服务企业资质，主要通过招投标或商务谈判的方式，与房地产开发商、社区业主委员会、商户等客户签订物业管理服务合同，向其提供专业的物业经营管理服务，并收取物业服务费以获得利润。目前，公司形成了物业管理服务和社区增值服务共同发展的经营模式，在提供传统物业管理服务外，向业主提供车辆服务、家政服务等物业增值服务，以满足业主日常及特殊物业服务需求。公司提供专业、优质的物业服务，通过十余年的物业经营，积累了丰富的物业管理经验，已在桂林及周边地区拥有良好的口碑和品牌认可度。公司未来将逐步打开区外市场，提高市场占有率。

（二）服务模式

物业管理服务主要分为住宅物业和非住宅物业，公司主要向住宅社区等业主提供专业物业经营管理服务，收取物业服务费以获得收入。

公司提供的物业服务贯穿项目始终，从项目筹备到物业交付业主及其日后的生活使用过程中，公司全程参与。每个项目的主要工作包含项目资料收集、物业服务方案设计、物业团队组建、业主大会创立、专业培训、交付使用、维保监管、装修管理、质量投诉等部分。在交付使用中，公司遵循一切从业主利益出发的宗旨，物业服务涉及到业主生活的各个方面，为业主提供人性化、舒适化的生活环境，提高了业主的满意度。在具体的服务内容上，公司制定了规范的操作指引，严格要求服务人员按照指引提供服务，加强培训，使服务做到标准化、统一化、



规范化。服务之外，公司加强对服务人员的考核，制定了详细的奖罚条例，激励服务人员努力提高服务质量。

（三）采购模式

公司采购主要分为物资采购和服务外包两种。物资采购方面：为了提高采购物资的质量，控制采购价格，降低成本，公司将物资采购进行统一管理。服务外包方面：因公司管理的物业项目较多，而物业行业又属于劳动密集型产业，日常保洁、秩序维护、园林绿化、家政、维修、搬运、护卫等物业服务都需要大量的人力。随着中国经济发展的不断加大，国内劳动力成本也在急剧上升，公司用工成本将会逐步提高。因此，为了提高经营效益，公司将保洁、绿化、电梯维保、家政等技术含量较低、附加值不高的业务大部分进行外包，同时，保留物业服务核心部分的安保、客服、监控、礼宾和维修保养等服务。

截至本公开转让说明书签署之日，公司已将项目的保洁、绿化、电梯维保、家政等服务进行外包，并与承包商签订了《业务外包合同书》。

（四）市场拓展模式

公司市场拓展分为两大模块：物业项目承接和物业公司整体收购。为了提高市场占有率和竞争力，公司成立了市场拓展中心，由对应的副总经理负责管理，并制定了相应的考核和管理机制。市场拓展模式具体如下：

1、物业项目承接

物业项目承接方式具体分为商务谈判和招投标两种方式。

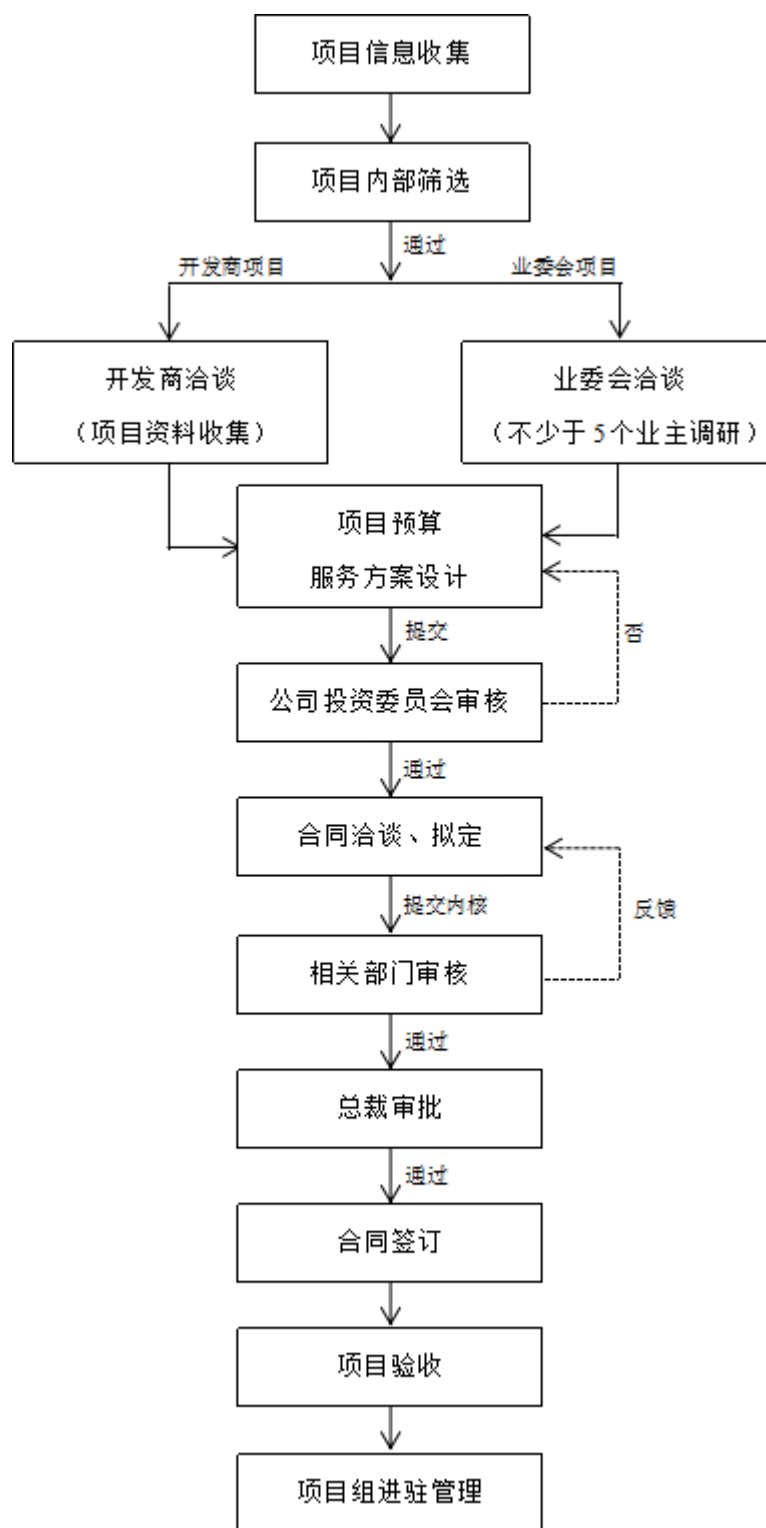
（1）商务谈判

公司在收集客户信息后，根据《彰泰物业外接项目星级分类标准》进行项目筛选，项目通过后与房地产开发商、业主委员会或者物业公司进行谈判，了解客户需求，进行项目预算和服务方案设计，并提交公司物业投资委员会进行审核，审核通过后交由公司风控进行尽职调查，无异议后，与客户进行合同洽谈，最终由领导审批通过进行合同签订。

其中在房地产开发阶段，公司与房地产开发商进行商务谈判，经同意后双方签订前期物业服务合同，由房地产开发商委托公司进行物业管理服务。在房屋交付给业主并成立业主委员会后，业主可自行选择物业管理服务公司。目前，因公司接管的大部分物业项目还未成立业主委员会，因此还是沿用与开发商签订的前期物业服务合同，并提供相应的物业服务收取物业费。



商务谈判流程图如下图所示：



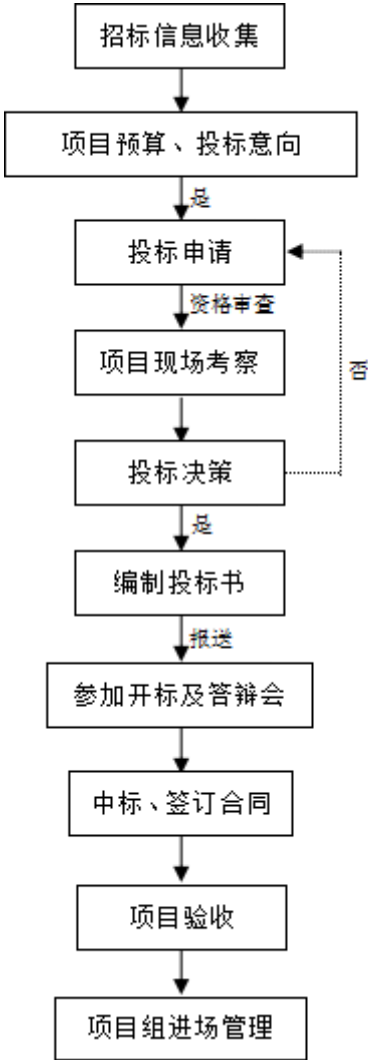
商务谈判项目拓展流程图

（2）招投标

需要进行招投标的项目，公司在收集招标信息后，对项目进行预算，做出投



标意向，递交投标申请，待资格审查通过后，对项目现场进行考察并做出投标决策，同意投标并编制投标书，报送投标书，参加开标及答辩会，待中标后签订合同，项目组进场管理。招投标流程图如下图所示：



招投标流程图

公司所投标的的来源为政府公开平台信息、物业公开招标信息、招标邀请。招标模式主要为邀请招标。

报告期内，公司通过招投标程序获得的在管物业服务项目如下所示：

序号	项目名称	招标模式
1	彰泰·滢澜山	邀请招标
2	江与城	邀请招标
3	彰泰天街	邀请招标
4	彰泰·北城 1 号	邀请招标



报告期内，公司通过招投标方式获得的在管物业服务项目占当期销售收入的比例情况如下所示：

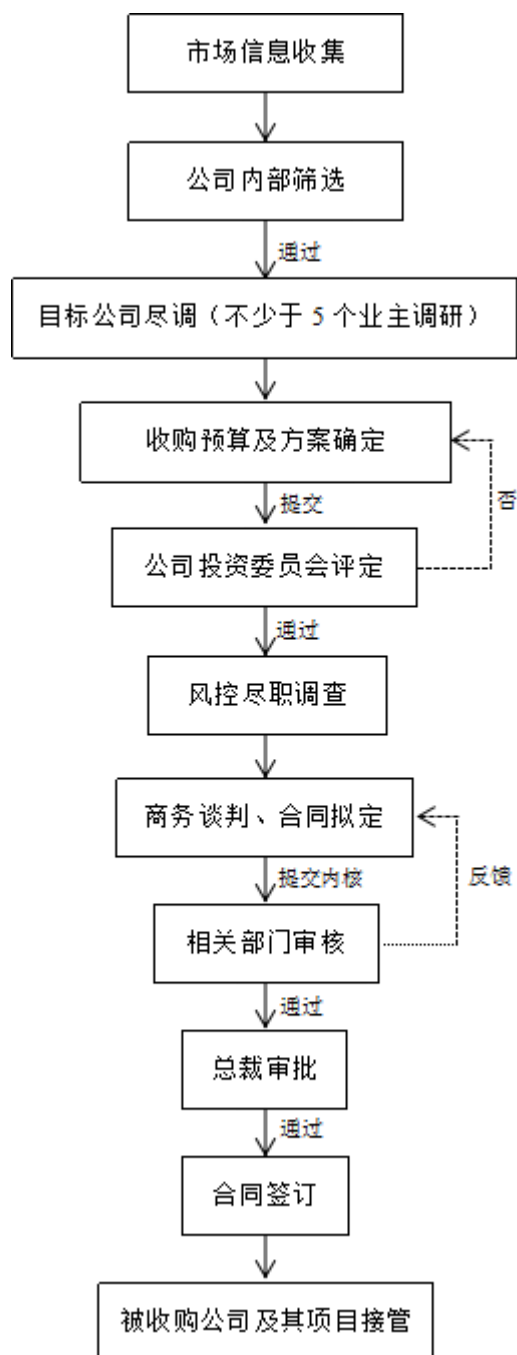
单位：元

类别	2016 年	2015 年
招投标方式获得的收入	2,875,159.42	781,102.55
营业收入	73,295,949.20	43,514,461.60
所占比例（%）	3.92	1.80

2、物业公司整体收购

除进行直接物业项目承接外，公司还将通过物业公司整体收购方式间接承接项目。公司市场部前期进行物业公司市场信息收集，确定好拟收购标的后对标的公司和所管项目资料进行收集，其中包含不少于 5 个项目业主访问资料，资料收集以后进行收购预算和收购方案的起草，报公司投资委员会进行评定，评审通过后由公司风控进行尽职调查，经过商务谈判无异议后进行会签，经总裁审批后签订收购合同。物业公司整体收购流程图如下图所示：





物业公司整体收购流程图

六、公司所处行业情况

（一）所处行业概况

1、公司所处行业

根据证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》，公司属于“K70-房地产业”；按照《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司属于“K7020-物业管理”。根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司投资型行业分



类指引》，公司属于“201010-房地产管理和开发”中的“20101013-房地产服务”；按照《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于“K70-房地产业”下属的“K7020-物业管理”。

2、行业监管体制、法律法规及政策

(1) 行业监管机构

● 住房和城乡建设部

根据国务院《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门，即住房和城乡建设部，负责全国物业管理活动的监督管理工作。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。

● 国家发展和改革委员会

根据《物业服务收费管理办法》，国务院价格主管部门，即国家发展和改革委员会，会同国务院建设行政主管部门负责全国物业服务收费的监督管理工作。

● 财政部

根据国务院《物业管理条例》，专项维修资金收取、使用、管理的办法由国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门，即财政部，制定。

● 国家税务总局

根据《国家税务总局主要职责内设机构和人员编制规定》，国家税务总局具体起草税收法律法规草案及实施细则并提出税收政策建议，制订贯彻落实的措施，负责对税收法律法规执行过程中的征管和一般性税政问题进行解释。

● 中国物业管理协会

中国物业管理协会是物业管理行业的自律组织，主要职能包括协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供建议等。

(2) 行业主要法规

① 国家政策、行政法规、部门规章如下表：

序号	实施日期	颁发部门	主要政策	主要内容
1	1996 年 9 月 5 日	中华人民共和国住房和城乡建设部	《建设部关于实行物业管理企业经理、部门	对物业管理企业经理、部门经理智管理员实行岗位制度，规定相关



序号	实施日期	颁发部门	主要政策	主要内容
			经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知》	从业人员应学习的课程
2	1998 年 3 月 12 日	中华人民共和国财政部	《物业管理企业财务管理规定》	规范物业管理企业财务行为,促进企业公平竞争,加强财务管理和经济核算
3	2000 年 5 月 25 日	中华人民共和国住房和城乡建设部	《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区(大厦、工业区)标准及有关考评验收工作的通知》	各地对物业管理项目考评验收是否设立“示范”、“优秀”两个档次,对原标准进行了修改
4	2003 年 6 月 8 日	中华人民共和国国务院	《物业管理条例》中华人民共和国国务院第 379 号令	规范物业管理活动,维护业主和物业管理企业的合法权益
5	2003 年 6 月 26 日	中华人民共和国住房和城乡建设部	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	规范前期物业管理招标投标活动,保护招标投标当事人的合法权益
6	2003 年 6 月 26 日	中华人民共和国住房和城乡建设部	《关于印发<业主大会规程>的通知》	规范业主大会的活动,保障民主决策,维护业主的合法权益
7	2003 年 11 月 13 日	中华人民共和国国家发改委、中华人民共和国住房和城乡建设部	《关于印发物业服务收费管理暂行办法的通知》	对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范
8	2004 年 1 月 6 日	中国物业管理协会	《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准
9	2004 年 3 月 17 日	中华人民共和国住房和城乡建设部	《物业服务企业资质管理办法》	加强对物业管理活动的监督管理,规范物业管理市场秩序,提高物业管理服务水平
10	2004 年 6 月 7 日	国家税务总局	《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	鉴于住房专项维修基金资金所有权及使用的特殊性,对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单



序号	实施日期	颁发部门	主要政策	主要内容
				位代收的住房专项维修基金，不计征营业税
11	2004 年 7 月 19 日	中华人民共和国国家发改委、中华人民共和国住房和城乡建设部	《物业服务收费明码标价规定》	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况
12	2004 年 9 月 6 日	中华人民共和国住房和城乡建设部	《建设部关于印发〈业主临时公约（示范文本）〉的通知》	推动建立业主自我管理、自我约束的机制，维护全体业主的共同利益
13	2005 年 11 月 16 日	中华人民共和国人力资源和社会保障部、中华人民共和国住房和城乡建设部	《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》	国家对从事物业管理工作的专业管理人员，实行职业准入制度，纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划
14	2007 年 9 月 10 日	中华人民共和国国家发改委、中华人民共和国住房和城乡建设部	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审
15	2007 年 11 月 26 日	中华人民共和国住房和城乡建设部	《建设部关于修改〈物业管理企业资质管理办法〉的决定 2007》	对原管理办法进行了修改
16	2007 年 12 月 4 日	中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国财政部	《住宅专项维修资金管理办法》	商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督的管理办法
17	2009 年 5 月 15 日	中华人民共和国最高人民法院	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明
18	2009 年 12 月 1 日	中华人民共和国住房和城乡建设部	《业主大会业委会指导	规范业主大会和业委会的活动



序号	实施日期	颁发部门	主要政策	主要内容
			规则》	
19	2010年10月14日	中华人民共和国住房和城乡建设部	《物业承接查验办法》	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督
20	2012年3月5日	中华人民共和国国务院	《2012年国务院政府工作报告》	大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业。
21	2012年12月1日	中华人民共和国国务院	《服务业发展“十二五”规划》	进一步明确物业管理行业的责任边界，健全符合行业特征和市场规律的价格机制，规范物业管理行业市场秩序。建立和完善旧住宅区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。
22	2015年7月1日	中华人民共和国国务院	《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》	充分发挥“互联网+”对稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的重要作用；推动跨区域、跨技术领域的技术成果转移和协同创新；发展便民服务新业态，发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域培育线上线下结合的社区服务新模式，为物业管理实行“互联网+”提供了有力的政策依据和发展空间。
23	2017年1月12日	中华人民共和国国	《关于第三批	取消了《物业管理企业



序号	实施日期	颁发部门	主要政策	主要内容
		务院	取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》	资质管理办法》（建设部令 2004 年第 125 号，2007 年 11 月 26 日，2015 年 5 月 4 日予以修改）规定的，由省、市级住房城乡建设主管部门审批的“物业服务企业二级及以下资质认定”被正式取消

② 地方性法规及政策：

序号	实施日期	颁发部门	主要政策	主要内容
1	2013 年 1 月 1 日	广西壮族自治区人大常委会	《广西壮族自治区物业管理条例》	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
2	2013 年 7 月 1 日	广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区住房和城乡建设厅	《广西壮族自治区住宅小区物业服务收费管理办法》（试行）	规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益

（二）行业发展情况

1、行业简介

根据《物业管理条例》规定，物业管理是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。目前，物业管理类型主要分为住宅物业和非住宅物业。

物业管理行业起源于 19 世纪 60 年代的英国。20 世纪 80 年代初，随着改革开放的实施，中国第一家物业管理公司在深圳成立，经过三十多年的发展，物业管理服务在我国全面推广并广泛覆盖，对扩大内需、解决就业、拉动经济增长具有重要作用。

根据中国物业管理协会发布的《2015 年全国物业管理行业发展报告》，截至 2014 年底，全国物业管理行业年营业收入超过 3,500 亿元，31 个省市自治区物业总管理面积约为 164.5 亿平方米，物业服务企业约 10.5 万家，就业人员约 711.2 万人。

2012 年与 2014 年我国物业管理行业基本情况分析表



科目	2012 年	2014 年	2014 年比 2012 年增长
物业总管理面积（亿平方米）	145.3	164.5	13.21%
物业服务企业（万家）	7.1	10.5	47.89%
物业从业人员（万人）	612.05	711.2	16.20%

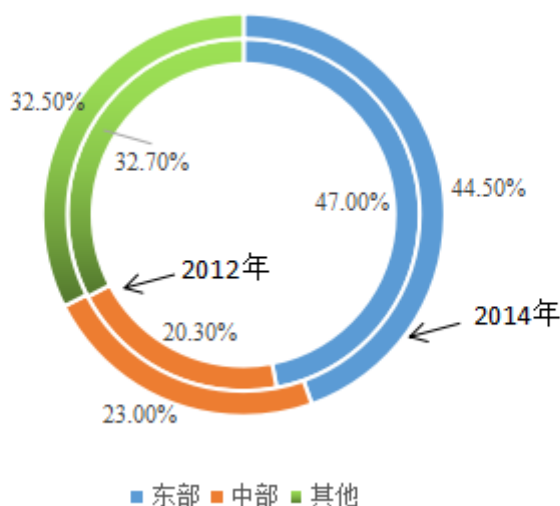
数据来源：《2015 年全国物业管理行业发展报告》

2、物业管理市场现状

（1）管理面积逐年增长，地区差距呈现收缩态势

根据中国物业管理协会发布的《2015 年物业管理行业发展报告》，截至 2014 年底，全国 31 个省市自治区物业管理面积约为 164.5 亿平方米，2012 年为 145.3 亿平方米，增长约 13.21%，在管规模持续扩大。广东、河南、江苏、上海、山东五省物业管理面积位居前五，青海、西藏、宁夏等三省物业管理面积排在最后三位。从区域分布来看，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面依然排在全国前列，约占全国管理面积的 44.5%，较 2012 年下降 2.5 个百分点；中部物业管理规模快速增长，约占全国的 23%，较 2012 年增长 2.7 个百分点，具体如下图所示：

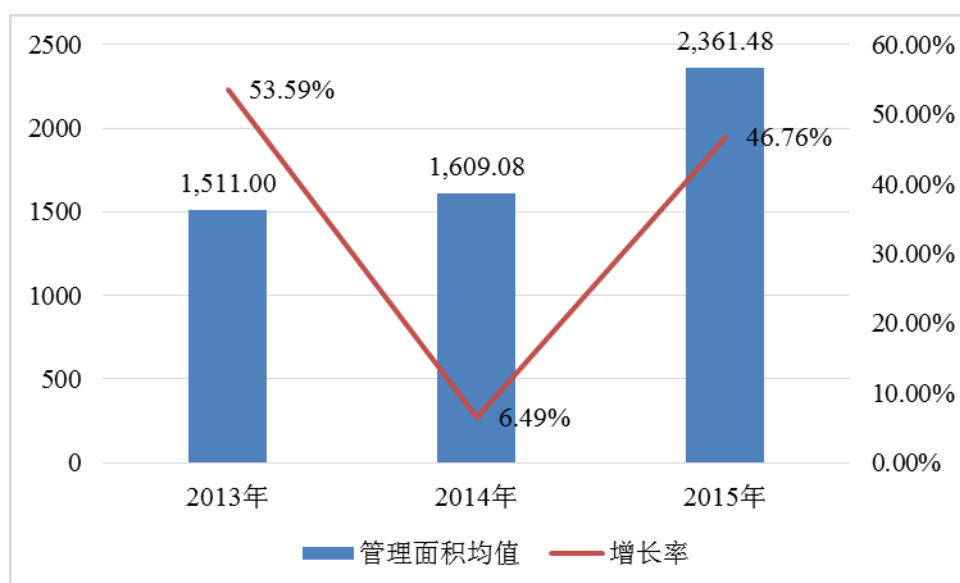
2012 年、2014 年我国物业管理行业各地区管理面积占比图



根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，行业百强企业 2015 年物业管理面积为 49.59 亿平方米，占全国物业管理面积的 28.42%，较 2014 年的 19.50%提升了 8.92%；管理面积均值为 2,361.48 万平方米，较 2014 年增长了 46.76%，实现连续三年持续上涨，近三年平均增长率达 35.62%，管理规模扩张明显。



2013-2015 百强企业平均管理面积情况



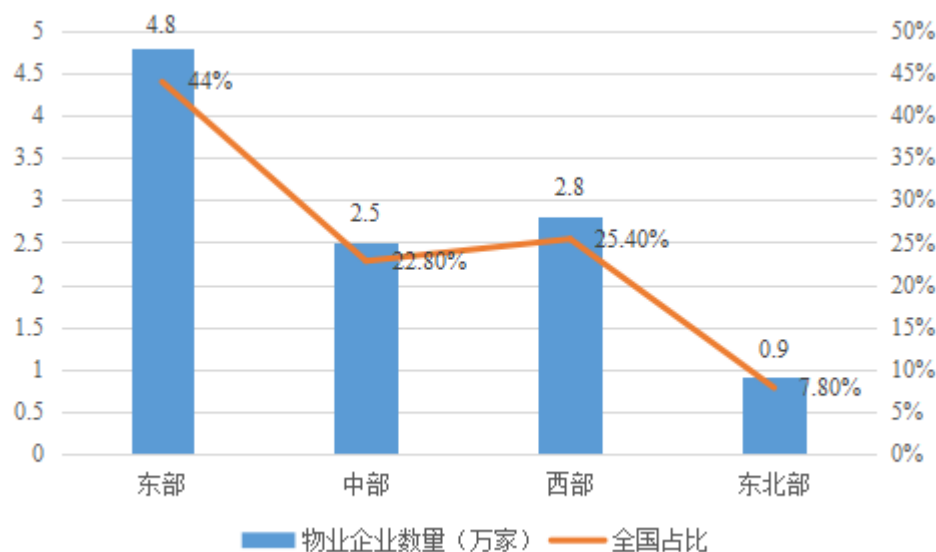
(2) 服务企业数量持续增加

根据中国物业管理协会发布的《2015 年物业管理行业发展报告》，截止 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 万家，与中国第三次经济普查数据基本持平，较 2012 年调查的企业数量 7.1 万家增长了约 47.89%。广东、江苏、山东、河北、河南位居前五，广西处于中间水平，西藏、青海和宁夏排在服务企业数量最后三个省。

从区域分布来看，东部地区物业服务企业数量仍远高于其他地区。四大区域里，东部地区物业服务企业约 4.8 万家，约占全国物业服务企业的 44%；中部地区约 2.5 万家，约占全国的 22.8%；西部地区约 2.8 万家，约占全国的 25.4%；东北部地区约 0.9 万家，约占全国的 7.8%。综合来看，中西部区域物业服务企业数量增长较快，与东部地区的差距进一步缩小。



2014 年我国物业管理行业各地区物业企业数量及全国占比图



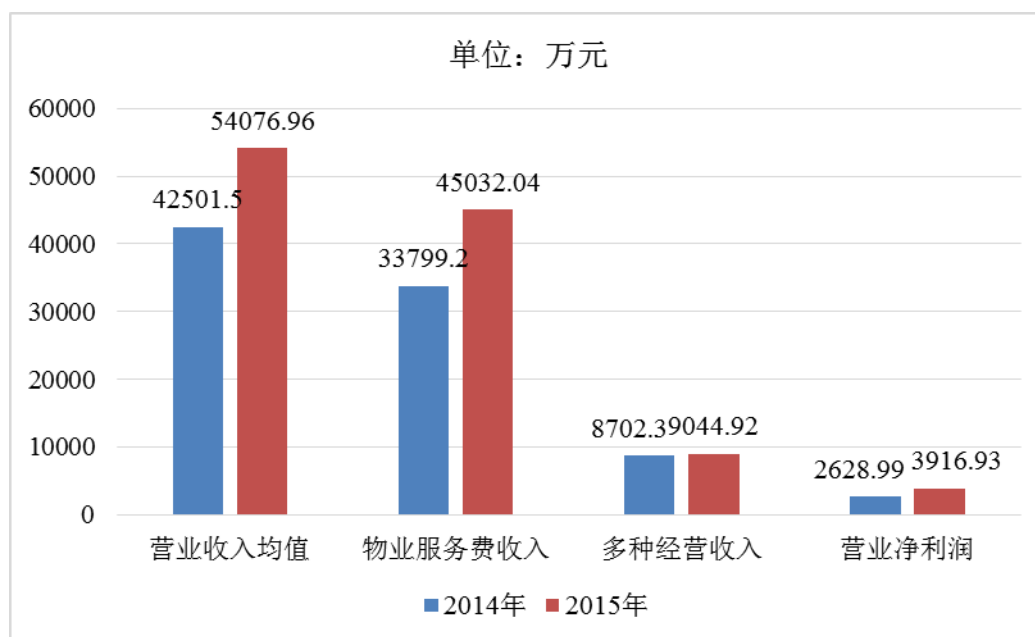
(3) 经营绩效不断提升，营收渠道进一步拓宽

根据中国物业管理协会发布的《2015 年物业管理行业发展报告》，截至 2014 年底，全国物业服务企业 2014 年经营总收入约为 3,500 亿元，较 2012 年全国 3,000 亿左右增长了 16.70%。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联时代拓展多元营收渠道，行业经营总收入实现了较大幅度的上涨。

根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，百强企业 2015 年实现营业收入 1,135.61 亿元，同比增长达 27.24%；2015 年实现净利润 82.26 亿元，盈利规模持续扩大，均值为 3,916.93 万元，同比增长 48.99%，2015 年平均净利润率为 7.43%，同比增长 1.24%。其中，2015 年物业服务收入总值 945.67 亿元，增长 33.23%，多种经营收入总值 189.94 亿元，占营业总收入的 16.73%；物业服务净利润均值为 2,699.67 万元，占企业平均净利润的 68.92%，多种经营净利润均值达 1,217.26 万元，占比 31.08%，成为企业盈利的主要因素。



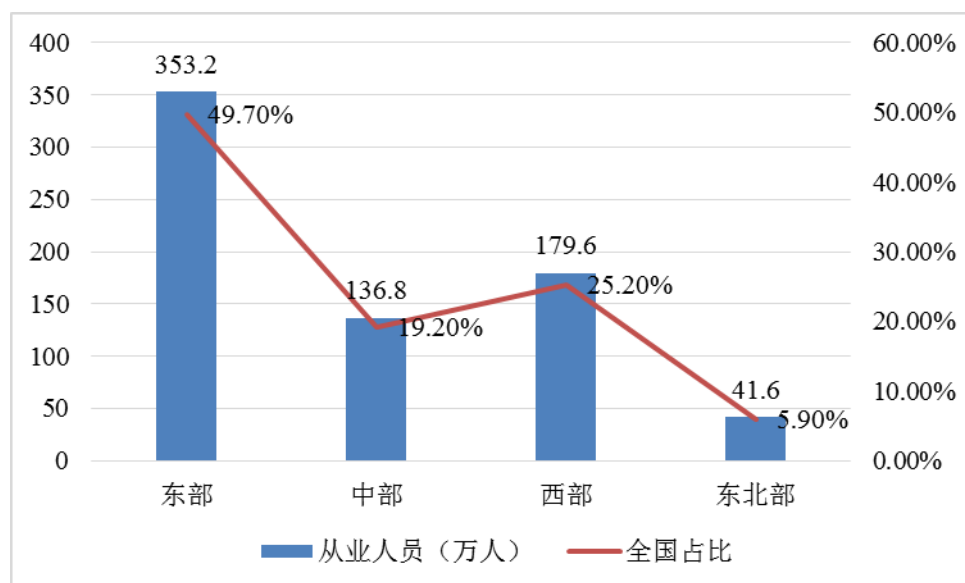
2014 年、2015 年百强企业营业收入均值及构成、净利润均值情况



(4) 从业人员持续增长，学历结构不断优化

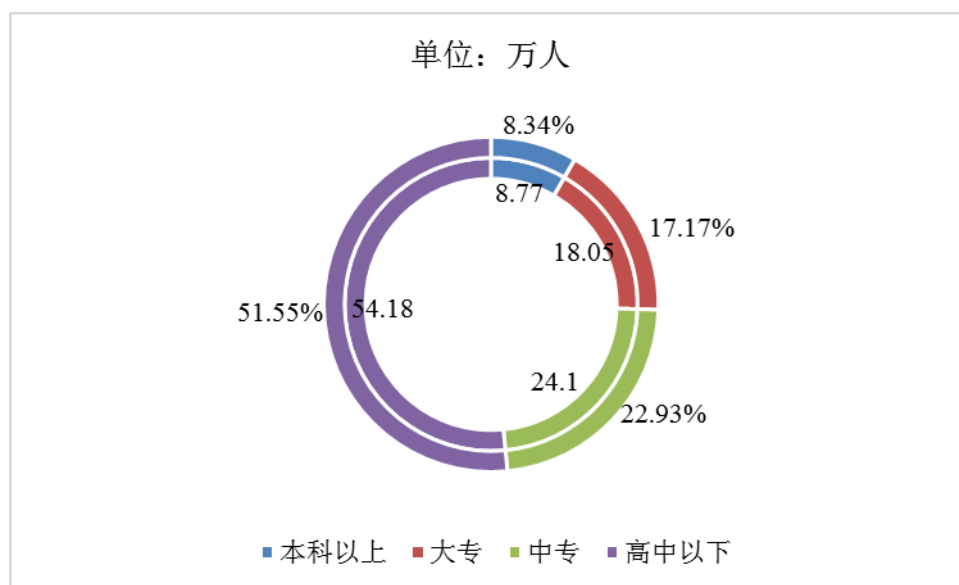
根据中国物业管理协会发布的《2015 年物业管理行业发展报告》，截至 2014 年底，物业管理行业从业人员约为 711.2 万人，较 2012 年的 612.3 万增长了约 16.20%，人员数量增长速度较快。从区域分布来看，东部地区物业管理行业从业人员约 353.2 万人，约占全国从业人员的 49.7%；中部地区约 136.8 万，约占全国的 19.2%；西部地区约 179.6 万人，约占全国的 25.2%；东北部地区约 41.6 万，约占全国的 5.9%。

2014 年我国物业管理行业各地区从业人员数及全国占比图



根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，2015 年百强企业从业人员总计 105.10 万人，较 2014 年的 98.32 万人增长了 6.9%，管理层人员 15.43 万人，操作层人员 89.67 万人。从学历情况看，其中本科以上学历人员 8.77 万人，占比 8.34%，比重增长 2.19%；大专学历人员 18.05 万人，占比 17.17%，增长 1.99%；中专学历人员 24.10 万人，占比 22.93%；高中以下人员 54.18 万人，占比 51.55%，下滑 2.94%。整体上看，百强企业从业人员中高中以上学历以上人才增长明显，为企业开展多元业务提供人才保障。

2015 年百强企业从业人员学历结构图



(5) 商业模式进一步创新

物业服务企业一直积极创新商业模式，并成功取得新进展。最具代表性的是，2015 年 2 月 12 日，彩生活以 3.3 亿元收购深圳开元国际 100% 股权，此次并购增强了彩生活在中高端社区物业管理方面的实力，彩生活社区 O2O 增加 30 多万户家庭、100 多万用户，涉及超过 130 个物业管理项目。万科物业向行业输出“睿服务”解决方案，先后与金隅集团、北京首创置业等企业签约合作，全面进入市场化发展轨道。通过并购、联盟，扩大管理规模，增加服务客户数量，有利于发挥集约和规模效应，增加经营性收入，推动行业快速发展。

(6) 广西现状

根据《广西第三次全国经济普查》数据显示，2013 年广西物业服务企业 1,882 个，从业人员 74,026 人，资产总计 314.01 亿元，营业收入 38.67 亿元。根据《桂林市第三次全国经济普查主要数据公报》显示桂林市物业服务企业 263 家，从业人员 7,041 人，资产总计 9.88 亿元。而从广西房地产业协会公布的最新数据可得，



截至 2015 年 12 月，广西物业服务企业已达 2,000 家以上，服务面积超过 3 亿平米，平均每家 15 万平米，解决人员就业 20 多万人，说明 2013 年-2015 年，广西物业管理行业在稳步前进。根据中国住房与城乡建设部公布的公开资料，截至 2016 年 12 月 31 日，广西共有 17 家物业公司获得物业管理一级资质，其中南宁最多 14 家，桂林 2 家，柳州 1 家。

截至 2015 年底，彰泰物业管理面积为 293 万平米，占广西市场总量的 0.98%，服务面积超过区内平均水平，且是桂林市第二家获得物业管理一级资质的物业公司。

（三）与行业上下游关系

物业管理属于房地产业，其上游行业主要为安保服务、保洁服务、花卉园艺、电梯设备以及配套设备维修等行业，下游行业则是包括房地产开发商在内的企业、政府、医院、学校等。



1、上游行业

公司目前的上游行业主要为安保服务、保洁服务、花卉园艺、电梯设备以及配套设备维修等行业。由于上游服务市场较为成熟，且竞争格局较为稳定，行业发展受上游制约不大，公司通过与上游行业建立长期良好的合作关系，在选择时价格谈判比一般购买者更具有竞争优势。

2、下游行业

公司目前的下游行业主要是包括房地产开发商在内的企业、政府、医院、学校、社区业主、个体工商户等。房地产行业随着中国经济的快速发展，已经繁荣



了 10 多年的时间，目前正处于由高速增长转向平稳发展的阶段，未来中国房地产区域分化将非常明显，需要物业管理企业不断提高服务水平和创新管理模式，适应房地产行业发展的趋势。

对于写字楼、商业物业、学校、医院、政府等下游客户，则需要针对其自身的特点，提供有针对性的管理和服务。例如：写字楼物业服务对设备管理要求较高，且市场化程度低，因此服务主要内容是基础物业管理和租赁；学校、医院等物业服务因为服务群体较为特殊，因此需要有专业的服务能力和经验，所以服务的主要内容是基础物业管理和餐饮、教学管理等。

（四）物业管理行业发展趋势

目前，物业管理行业的未来发展主要围绕六个方面展开：（1）经营上需要向依靠高新技术和现代管理方法、模式及组织形式，向不同消费主体提供更高质量的物业服务和个性化的定制衍生服务；（2）管理上需要向广泛应用现代信息技术手段等管理工具，实现管理升级，行业逐步进入大数据时代；（3）服务上需要通过资产管理、产业链的延伸服务，来拓展产业边界，实现服务价值创新；（4）人力上需要由传统操作型转向专业复合型，组织结构设计合理完整，人员配置充分有效；（5）管控上则向知识密集型企业转变，实现高增值服务，高产品附加值；（6）产业上应形成集群式发展，产业融合，服务进行差异化。

具体呈现以下四个发展趋势：

1、物业管理与互联网的融合度更加紧密

信息时代的到来，催生了云端应用、电子商务、物联网等新技术，这些技术成为支撑大数据、智慧城市的重要技术运用。物业管理与互联网的相互融合，创新了物业管理新模式，赋予物业服务新的内涵，提高了行业的附加值。物业服务企业需顺应社会经济发展和居民消费需求的结构化升级，一方面，积极借助“互联网+物业”的模式，应用移动互联网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮、房屋经纪、物流等商业资源，渗透到衣食住行等与生活息息相关的领域；另一方面，探索“物业+互联网”模式，通过手机 APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，提供便捷、周到的高品质物业服务。

2、行业集中度进一步提升

受政策环境、市场竞争和技术水平等因素的影响，物业管理行业集中度有较大幅度的提高。政策因素方面，新型城镇化、西部开发和东北振兴规划实施，国内城乡和区域发展趋于平衡。行业市场竞争日趋激烈，大批品牌企业凭借其优质



物业服务输出能力，在开拓物业市场、提高市场份额等方面的优势日益显现。产业结构优化和产业融合加剧，企业间兼并重组等经济行为持续进行，优胜劣汰竞争机制作用凸显。规模企业投入资金研发互联网技术平台，聚合企业成立发展联盟，规模效益显著增加，也将进一步促进行业集中度的提升。

3、物业管理行业价值逐步兑现

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

4、社区 O2O 已成为大型物业公司的发展趋势

物业公司营利模式单一，物业管理费相对固定，而人力成本不断上涨已经严重影响到物业公司的盈利能力，很多物业公司以物业管理作为打通用户的入口，积极探索和发展 O2O 模式。由于物业公司有着自身无可取代的优势，它不仅是社区商品的入口，还有着庞大的客户群体，在互联网快速发展的今天，这部分群体的商业价值越发突显。

（五）行业壁垒

1、资本规模和资质壁垒

2017 年 1 月 12 日，国务院印发《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》，其中取消了《物业管理企业资质管理办法》（建设部令 2004 年第 125 号，2007 年 11 月 26 日，2015 年 5 月 4 日予以修改）规定的，由省、市级住房城乡建设主管部门审批的“物业服务企业二级及以下资质认定”被正式取消，但由中华人民共和国住房和城乡建设部审批的物业服务企业一级资质没有取消，因此物业服务企业获得的资质以及资质级别是进入本行业的重要壁垒之一。一个物业公司的资本规模和资质会影响公司市场开拓、服务质量以及品牌效应，行业上下游的客户在选择物业管理公司时也会有选择的对物业公司的资质作出限制。公司的资本规模及相关资质会对中小企业的物业管理拓展构成壁垒。

2、行业经验和品牌壁垒

对于中小型的物业管理公司，虽然在提供服务过程中积累了物业经营管理服



务的经验，但要想成为更优秀的物业管理公司，还需要综合其他业务发展，完成一体化的综合式服务。例如，地产投资顾问、营销策划、招商代理、设施设备节能改造与能源管理、商业运营管理、资产管理等服务于一体的不动产运营服务。同时，随着业主和租户逐步意识到物业服务的重要性，对物业管理服务公司的要求也越来越高，具有品牌优势的物业管理服务企业是业主的优选。因此，行业经验和品牌壁垒也逐渐成为新公司进入物业行业的短期壁垒。

3、管理与人才壁垒

物业管理未来发展的方向已从传统劳动密集型企业逐渐转变为知识密集型企业，实现高增值服务，高产品附加值，因此复合型人才尤为重要。对于管理服务类的企业而言，只有不断改善自己的服务质量和管理水平，提高企业的竞争优势和一体化综合服务。同时需要吸引更多管理人才和技术人才，没有高素质的管理和技术人才，继而导致服务水平原地不动，管理质量下降，未来发展空间受限。因此，管理和人才壁垒是该行业能否健康持续发展下去的又一壁垒。

（六）行业风险特征

1、政策法规风险

从 1994 年 3 月《城市新建住宅小区管理办法》的出台，到 2003 年 6 月《物业管理条例》的颁布，再到 2004 年 3 月《物业管理企业资质管理办法》，2007 年 9 月《物业服务定价成本监审办法（试行）》及 2010 年 10 月《物业承接查验办法》的公布，政府对于物业管理行业陆续出台了一系列的监督、检查和引导机制，为该行业的深化改革提供了良好的法律环境。但随着政府的进一步规范，未来行业存在很多政策法律的不确定性，给行业带来了一定的政策法规风险。

2、对开发商依赖的风险

近些年物业服务行业快速发展，政府管理部门和行业协会等通过颁发规章制度等各种手段积极促进物业服务行业的市场化发展，但目前我国物业服务企业仍然以依托开发商开发的项目来服务，物业来源很大部分来源于关联方地产开发商，房地产开发商与物业公司签订物业服务协议，委托物业公司提供物业管理服务，直至业主大会成立后，再由业主大会与物业公司签订物业管理服务协议。当随着市场的竞争加剧，房地产开发商、小区及写字楼的业主大会进行自主选择物业管理服务公司时，那些之前过度依赖关联方地产开发商则面临巨大的市场考验，持续经营能力将受到严重影响。

3、人力成本上升风险



公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，清洁、绿化、秩序维护等物业服务都需要大量的人力。近几年，各地最低薪资标准上涨、社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，而人工成本占物业管理行业营业成本的比例较高，人工成本上升已经成为影响物业公司盈利能力的主要风险之一。

4、市场竞争风险

我国物业管理行业随着房地产市场的兴起和快速发展也呈现迅速发展态势，行业内企业数量在快速增长，根据中国物业管理协会发布的《2015 年全国物业行业发展报告》，截至 2014 年底，我国已有 10.5 万家物业管理企业，且该数据在近几年还在不断地增加。行业的进步，企业数量的增加，市场化程度的提高，加剧了各物业公司之间的竞争，彼此提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高。

5、物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，众多业主对物业服务的评价感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，容易形成部分业主拖欠管理费时间较长、金额较大的情况，会存在一定数量的应收账款不能按时按量收回的风险，同时在追收业主物业管理费的过程中也会给公司带来一定的财务负担。

（七）公司在行业中的竞争地位

1、竞争优势

（1）品牌优势

彰泰物业是桂林首家通过国际质量体系认证标准认证的物业企业，于 2016 年 7 月 15 日成为桂林市第二家拥有物业管理企业一级资质的物业服务公司，是广西房地产业协会物业管理专业委员会常务理事单位、桂林市物业服务行业协会副会长单位。截至到 2016 年 12 月 31 日，公司服务的市场主要集中在广西桂林市，服务的 23 个住宅社区中，4 个获得“全国优秀示范住宅小区”、3 个获得“自治区优秀示范住宅小区”等称号。根据中华人民共和国住房和城乡建设部公布的信息，彰泰物业是目前桂林市获得“全国优秀示范住宅小区”荣誉最多的物业公司，同时也是桂林市唯一一家获得中国物业管理协会和中国指数研究院共同颁发的“2016 中国物业服务百强企业”证书的物业公司。公司成立至今始终秉承精益求精的物业管理理念，致力于高品质物业管理服务，通过十五年的优质管理和服

（2）服务优势



作为物业服务企业，公司注重对服务水平的提高。在服务人员管理方面，公司制定了《维修 731 作业指引》、《“六个一”维修服务标准作业指引》等一整套精细的服务标准，严格执行员工选拔、考核和培训制度，规范服务人员的工作流程，要求物业服务工作做到标准化、规范化、流程化，确保服务的质量和客户的优良体验和感受，形成了公司的核心竞争力。公司每年为员工安排网络学院培训、外请讲师内训、单位业务培训、各项目自行培训、外派培训以及年度培训等培训活动，旨在提高员工的职业技能和服务水平。目前公司的安保人员，大部分为退伍军人，拥有较好的身体素质和丰富的护卫经验，可以为业主提供全面的安全保障和贴心的服务。

公司在服务质量监控上，建立了完善的监控评价机制，制定了《员工考勤管理工作指引》办法，通过现代化的手段对服务人员和服务工作进行有效的监管，服务人员每次上门服务后需业主进行评价，通过对评价信息的收集，根据实际情况进行科学的分析研究，并结合有效的奖惩机制，完善公司的服务模式，提升服务水平。

（3）标准化的管理体系

公司在物业行业深耕的十余年中，高度重视标准化的体系建设，公司拥有 2 名物业管理师，现有经营管理团队中的核心成员都具有 10 年以上物业管理经验，一般成员也具有多年从业经历，团队管理能力和执行力较强。目前，公司已获得中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的物业管理企业资质一级证书，通过 ISO9000 质量管理体系认证，并针对客户满意度建立了客户投诉管理体系。公司日常管理则采用 ERP 系统，该系统建立在信息技术基础上，以系统化的管理方式，为企业管理层提供决策信息支持，有效地提高了公司的管理水平。

（4）物业服务方案贯穿项目始终

在服务方案设计上，公司提供的物业服务从项目筹备到物业交付业主到日后的生活及使用，贯穿于物业项目整个过程。在交付使用中，公司秉着一切从业主利益出发，除了少部分的收费类服务外，尽可能地为业主提供更多免费的附属服务，涉及到业主生活的各个方面，为业主提供人性化、舒适化的生活环境，提高了业主的满意度。

2、竞争劣势

（1）公司管理规模偏小

公司多年专注于社区运营，形成了独特的物业管理运行体系。公司近年来营



业收入不断增长，规模不断扩大，但相比与国内一流物业服务公司，公司的收入规模或管理面积都相对较小。在物业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。

(2) 服务较为传统

在当下各行业领域技术不断革新的局面下，物业管理公司服务模式逐渐向智能化方向转变，公司目前提供的服务仍然以绿化、保洁、防卫、维修等为主，服务较为传统。公司未来还需要结合各类新技术、新概念，不断完善、提供服务质量和内容，打造智慧社区，引入大数据管理，以增强公司的竞争力。

3、主要竞争对手

(1) 广西新生活后勤服务管理股份有限公司

广西新生活后勤服务管理股份有限公司（简称“新生活”）是广西第一家新三板挂牌的物业管理公司，成立于 2002 年。新生活主营业务为企事业单位提供物业、护工和餐饮等后勤服务。其中物业服务的主要客户群体为医院、学校、工厂等各类企事业单位；护工的主要客户为医院和医院住院的病人；餐饮的主要客户为医院、学校、工厂等各类企事业单位。

(2) 桂林市富翔物业服务有限公司

桂林市富翔物业服务有限公司成立于 2001 年，于 2013 年 10 月获批为一级资质，注册资金为人民币 1,000.00 万元，现公司在册员工 500 余人，为桂林市物业服务行业协会副会长单位。其主营业务为物业管理，为多层住宅、高层住宅、别墅、办公楼等商业用房的各类物业客户提供物业服务、停车服务、房屋租赁、保洁服务、家政服务、餐饮服务等。

(3) 广西荣和物业服务有限责任公司

广西荣和物业服务有限责任公司（简称“荣和物业”）成立于 1996 年，是广西首批获得国家一级资质并通过 ISO9000 国际质量管理体系及 ISO14001 环境管理体系认证的物业管理服务企业，现为南宁市物业管理协会副会长单位。荣和物业主营业务为房地产开发商、学校等提供物业管理服务，管理服务面积近 500 万平方米，拥有管理人员、一线操作人员近 1150 人，90%以上的管理人员取得了全国物业管理从业资格证书。

4、公司发展规划



（1）战略目标

以收购为主，单项拓展为辅，以住宅项目为基石，公建类项目做运营支撑，全面拓展多业态业务，大力扩张公司管理规模，立足广西本土市场，辐射广东、湖南两省，并逐步向长江以南地区进行扩张。

（2）战略规划

● 成立彰泰科技公司，与互联网进行结合，建立“智慧城市”平台

联合政府、银行，共同打造“智慧城市”平台。逐步形成九大社区增值业务版块：社区二手房租售、社区家政、社区家装、社区金融、社区健康、社区教育、社区保险、社区便利、社区旅游。形成家政人员、工程维修人员、电梯维保人员、绿化园林工、保洁工、家教人员聚集的专业资源平台。

● 实施滞销资产快销思路，加大老资产去化率

完善公司租售业务内部激励机制，成立租售旗舰店，扩大销售渠道。建立一手房、二手房销售联动，调动小区、二手中介公司资源，实施滞销资产快销策略。

● 从四个能力进行品牌战略提升

切实做到“四个能力”的提升，即：自主研发能力、标准制定与复制能力、品牌宣传能力、客户服务能力。

● 重视人才自身培养和外部引进

在用人上，遵循“能者上，平者让、庸者下”的用人原则，强调制度管人，提倡“简单化、专业化、透明化和阳光化”的工作作风，重视人才的自身培养和外部引进。通过建立管理人员梯级培训制度和体系，建立自有人员和外接项目管理人员回炉培训机制，保持适当人才储备；同时积极对外招聘优秀物管人才，吸纳行业精英，强化公司整个经营管理班子实力。

● 加强公司内部管理

公司管控体系实行标准化、信息化、数据化；组织结构上扁平化，以利润为导向，权利与机制向一线业务倾斜；同时推进内部激活，以利润考核为主要激励。



第三节 公司治理

一、公司报告期内股东大会、董事会、监事会制度建立及运行情况

报告期初，由于公司规模较小，内部管理及治理机构设置较为简单，未设立董事会和监事会，仅设置一名执行董事和一名监事。由于公司规模较小，公司治理存在一定的不足之处，包括存在未严格依照法律、法规和《公司章程》规定发布相关会议通知、部分会议记录保存不完整等。

2016年9月，为完善公司治理机制，有限公司成立了董事会，董事会由5人组成。同时，有限公司成立了监事会，监事会由3人组成。

有限公司成立董事会、监事会后，董事会能够履行公司章程赋予的权利和义务，勤勉尽责；监事会对公司运作进行有效监督；股东会对公司重大事项进行了审议。有限公司阶段，各机构虽能较为有效地运行，但公司治理仍然存在一定的不足之处。

为进一步完善法人治理结构，建立健全现代企业管理制度，促进公司的规范运作，公司逐步完善公司治理结构。2017年1月23日，公司召开创立大会暨2017年第一次临时股东大会，由有限责任公司整体变更为股份有限公司，并审议通过了《公司章程》，对公司股东、董事、监事、高级管理人员的责任、义务做了更加规范明确的规定；审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，对“三会”召开程序进一步细化，对“三会”运作机制进一步规范。公司创立大会还审议通过了《对外投资管理制度》、《对外担保决策制度》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》、《防范大股东及其他关联方资金占用制度》、《内部控制制度》等制度。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，审议通过了《总经理工作细则》等制度。前述一系列管理制度的建立健全，从制度层面有效确保了公司治理机制的完善。

股份公司自2017年1月23日整体变更设立以来，能够依据《公司法》、《公司章程》和三会议事规则的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议，对公司管理层选举或聘任、三会及其他重要制度的建立、拟申请进入全国股份转让系统挂牌与公开转让等重要事项均履行了审议程序，三会决议能够得到切实执行。职工大会选举的职工代表监事通过出席监事会会议和列席股东大会、



董事会会议履行了监督责任。股份公司成立至今，能够按照《公司法》按期召开股东大会会议、董事会会议及监事会会议。三会文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议决议及会议记录均能够正常签署，三会决议能够得到有效执行。

综上，公司治理机制健全，运行情况良好，三会机构及其人员、高级管理人员能够认真、切实履行《公司法》和《公司章程》规定的职责。

二、董事会对公司现有治理机制的讨论和评估

公司目前已经根据《公司法》及公司的实际情况建立了股东大会、董事会、监事会，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外投资管理制度》、《对外担保决策制度》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》、《防范大股东及其他关联方资金占用制度》、《内部控制制度》、《总经理工作细则》等公司治理制度，形成了“三会一层”相互支持、相互制约的公司治理体系，保证了投资者充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

（一）股东的权利

《公司章程》第三十条规定：“公司股东享有下列权利：（一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（三）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（四）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（五）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告、会计账簿；（六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（七）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司回购其股份；（八）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。”

《公司章程》并就股东的诉讼权、股东对股东大会的召集权、提案权、表决权等权利作出了明确的规定。

（二）投资者关系管理

《公司章程》第一百六十四条规定：“公司与投资者沟通的内容主要包括：（一）公司的发展战略，包括：公司的发展方向、发展规划、竞争战略和经营方针等；（二）法定信息披露及其说明，包括定期报告和临时公告等；（三）公司



依法可以披露的经营管理信息，包括生产经营状况、财务状况、新产品或新技术的研究开发、经营业绩、股利分配等；（四）公司依法可以披露的重大事项，包括公司的重大投资及其变化、资产重组、收购兼并、对外合作、对外担保、重大合同、关联交易、重大诉讼或仲裁、管理层变动以及大股东变化等信息；（五）企业文化建设；（六）公司的其他相关信息。”

《公司章程》第一百六十五条规定：“公司可多渠道、多层次地与投资者进行沟通，沟通的方式包括但不限于：（一）公告，包括定期报告和临时报告。（二）股东大会。公司应努力为中小股东参加股东大会创造条件，充分考虑召开的时间和地点，以便于股东参加。（三）公司网站。公司应充分重视网络沟通平台建设，在公司网站中设立投资者关系专栏，通过电子信息或论坛接受投资者提出的问题和建议，并及时答复。（四）邮寄材料。公司可将包括定期报告和临时报告在内的公司公告寄送给投资者或分析师等相关机构和人员。（五）现场参观。公司可安排投资者、分析师等到公司现场参观、座谈沟通。公司应合理、妥善地安排参观过程，使参观人员了解公司业务和经营情况，同时注意避免参观者有机会得到未公开的重要信息。（六）电话咨询。公司应设立专门的投资者咨询电话和传真，咨询电话由熟悉情况的专人负责，保证在工作时间线路畅通、认真接听。咨询电话号码如有变更应尽快公告。（七）广告、其他宣传材料。（八）媒体采访和媒体报道。”

《公司章程》第一百六十六条规定：“公司信息披露事务由信息披露事务负责人负责。”

（三）纠纷解决机制

《公司章程》第一百九十七条规定：“公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当本着互谅互让的原则先行通过协商解决；若协商不成，可依法选择有管辖权的人民法院提起诉讼。”

（四）累积投票制

公司未实行累积投票制。

（五）独立董事制度

公司未设立独立董事。

（六）关联股东和董事回避制度

《公司章程》第四十条规定：“股东大会在审议为股东、实际控制人及其关



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

《公司章程》第七十八条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

关联股东在股东大会表决时，应当自动回避并放弃表决权。关联股东未主动回避时，主持会议的董事长应当要求关联股东回避；若董事长需要回避的，其他董事应当要求董事长及其他关联股东回避；无需回避的任何股东均有权要求关联股东回避。

若有特殊情况关联股东无法回避时，公司可以按正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细的说明。特殊情况是指下情形：（一）出席股东大会的股东只有该关联股东；（二）关联股东要求参与投票表决的提案被提交股东大会并经出席股东大会的其他股东以特别决议程序表决通过；（三）关联股东无法回避的其他情形。”

《公司章程》第八十五条规定：“股东大会采取记名方式投票表决。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。关联股东的回避和表决程序如下：（一）在股东大会审议前，关联股东应当提出回避申请，否则其他知情股东有权要求其回避；（二）关联股东不得参与有关关联交易事项的表决；（三）对有关关联交易事项，由出席股东大会的非关联股东按本章程规定表决。”

《关联交易决策制度》第九条规定：“公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，亦不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。”

《公司章程》第一百九十六条规定：“关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

（七）财务管理、风险控制相关的内部管理制度

公司建立了《对外投资管理制度》、《对外担保决策制度》、《关联交易决



策制度》、《防范大股东及其他关联方资金占用制度》、《内部控制制度》和财务管理制度等一系列管理制度，涵盖了公司采购、生产、销售等各个环节，确保公司各项工作有章可循，形成了规范的管理体系。公司的财务管理制度和内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷，能够防止、发现、纠正错误，保证了财务资料的真实性、合法性、完整性，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。

（八）公司管理层对公司治理机制评估结果

有限公司阶段，公司建立了较为完善的治理结构，但仍存在一些不规范之处。股份公司成立后，建立健全了公司治理结构，规范了公司内部控制体系，完善了《公司章程》、制定了三会议事规则、《对外投资管理制度》、《对外担保决策制度》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》、《防范大股东及其他关联方资金占用制度》、《内部控制制度》、《总经理工作细则》等系列规章制度。公司建立了由股东大会、董事会、监事会、总经理等高级管理人员组成的比较科学规范的法人治理结构，设立了相应的职能部门。公司各部门均制定了适合自身发展要求的一系列规章制度，确保在公司经营、人事管理、财务等各个环节都有章可循。

另外，公司完善了股东保护相关制度，注重保护股东知情权、参与权、质询权及表决权，在制度层面切实完善和保护股东尤其是中小股东的权利。《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东大会的召集、召开及表决程序、股东参会资格及董事会的授权原则做了明确规定，在制度设计方面确保中小股东与大股东享有平等权利；《公司章程》明确规定了纠纷解决机制：公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当本着互谅互让的原则先行通过协商解决；若协商不成，可依法选择有管辖权的人民法院提起诉讼；制定三会议事规则、《关联交易决策制度》等制度，对公司关联交易的审批权限、审批程序及内容作了细致规定，进一步明确了关联股东及董事回避制度，确保公司能独立于实际控制人规范运行。

公司董事会认为：公司现有的治理机制能够提高公司治理水平，保护公司股东尤其中小股东的各项权利。同时，公司内部控制制度的建立，基本能够适应公司现行管理的要求，能够预防公司运营过程中的经营风险，提高公司经营效率、实现经营目标。公司已初步建立健全了规范的法人治理结构、合理的内部控制体系，但随着国家法律法规的逐步深化及公司生产经营的需要，公司内部控制体系仍需不断调整与优化，满足公司发展的要求。



三、公司及控股股东、实际控制人最近两年内存在的违法违规及受处罚情况

（一）公司违法违规及受处罚情况

2016年7月11日，南宁市青秀区国税局以未按规定期限办理所属期为2016年度第一季度增值税为由，对彰泰物业南宁分公司处以500元的罚款。公司责任人已及时缴纳上述罚款。

上述彰泰物业南宁分公司因逾期办理所属期增值税的情形，情节轻微，被处罚金额小，且已及时缴纳罚款，该等情形不属于因重大违法行为而受到重大行政处罚。除上述已披露情况外，公司在报告期内，无其他税收行政处罚情况。

公司已取得了桂林市工商行政管理局、桂林市象山区国家税务局、桂林市地方税务局直属税务分局、桂林市质量技术监督局、桂林市人民防空办公室、桂林市人力资源和社会保障局、桂林市住房和城乡建设委员会等有关部门出具的《证明》，证明公司近两年内不存在其他因违法违规而遭受行政处罚的情形。

经主办券商检索中国裁判文书网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网、全国法院被执行人信息查询网等网站；查看公司及子公司提供的征信报告等信息，未发现公司及子公司最近两年存在重大违法违规行为。

（二）控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

公司实际控制人黄海涛、汪春玲最近两年没有因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚的情况，没有因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形或其他不诚信行为。实际控制人对此作出了书面声明承诺其真实性。

公司控股股东桂林彰泰实业集团有限公司不存在重大违法违规及受处罚的情况。报告期内，控股股东发生的诉讼主要关于房屋买卖合同纠纷、商品房销售合同纠纷和合资、合作开发房地产合同纠纷。

报告期内，控股股东发生的重大未决诉讼情况如下：

1、柳州正菱集团有限公司与贺州新城贸易有限公司、桂林彰泰实业集团有限公司、黄海涛先生之间诉讼纠纷案件

（1）柳州正菱集团有限公司诉贺州新城贸易有限公司、桂林彰泰实业集团



有限公司、黄海涛先生民间借贷纠纷案[(2016)桂11民初15号]

原告柳州正菱集团有限公司(下称正菱公司)欲参与贺州市钟山县【钟国土告字(2013)09公告】出让的国有土地使用权竞买,无法筹集资金,经与彰泰集团及黄海涛先生协商,由正菱公司委托黄海涛出资1.2亿元参与竞买,彰泰集团为履行合同提供连带责任担保。后各方于2013年12月13日签署了《合作协议书》,同时约定了“1、由黄海涛先生成立其实际控制的贺州新城贸易有限公司(下称“新城公司”)为项目公司,以其名义竞买并出资1.2亿元支付部分土地价款,正菱公司则出资支付该七宗地剩余土地价款及应缴纳的税费等;2、新城公司对竞得的土地有完整权力,正菱公司对竞得土地的出资应作为黄海涛或新城公司的借款;3、正菱公司对新城公司有100%股权的收购权,正菱公司收购新城公司股权的期限为新城公司竞得出让土地之日起150日,正菱公司未在约定期限的150日内行使收购权的,正菱公司收购权灭失。”2013年12月25日,新城公司竞得涉案出让七宗土地,正菱公司出资1.26余亿元,黄海涛先生出资1.2亿元。后正菱公司资金链断裂,在合同约定期限内未行使收购权,该权利已灭失。

柳州正菱集团有限公司于2016年5月向贺州市中级人民法院提起诉讼,案号[(2016)桂11民初15号],请求人民法院判令新城公司归还正菱公司借款1.26余亿元并支付从起诉之日起按年利6%计算的利息,彰泰集团对新城公司的债务承担连带清偿责任;案件诉讼费用由贺州新城贸易有限公司、彰泰集团承担。后原告正菱公司于2017年5月26日向贺州市中级人民法院提出撤诉申请,贺州市中级人民法院于2017年6月2日下达民事裁定书,准予其撤诉。

由于新城公司就涉案的七宗土地拥有独立、完整的权利且黄海涛已实际控制新城公司100%的股权,新城公司、彰泰集团并不会因为此案遭受实质上的经济损失。根据彰泰集团2016年财务报表(未经审计),彰泰集团2016年合并报表的营业收入为4,924,936,826.69元,净利润为565,076,506.04元,货币资金为1,813,522,228.48元和存货为4,776,612,786.57元。彰泰集团盈利能力好,货币资金充足且有可变现、抵押的存货,其具备独立承担清偿债务的能力,因此上述案件不会对公司控股股东的日常经营、公司股权结构的稳定及本次挂牌构成重大不利影响。

(2) 贺州新城贸易有限公司、黄海涛先生诉柳州正菱集团有限公司法律关系确认之诉[(2017)桂11民初12号]

2017年6月7日,黄海涛及贺州彰泰城房地产开发有限公司作为共同原告,以柳州正菱集团有限公司作为被告,以桂林彰泰实业集团有限公司作为第三人向



贺州市中级人民法院起诉，要求：1、确认被告未按约定收购股权，股权收购权已经丧失；2、确认被告所有的出资已形成借款，双方构成借款法律关系。该案已被受理。2017年6月8日，贺州彰泰房地产开发有限公司（原为贺州新城贸易有限公司）向贺州市中级人民法院递交《提存申请书》，申请提存标的为申请人用于偿还对柳州正菱集团有限公司的借款，合计人民币126,307,512.50元。

贺州市中级人民法院于2017年6月9日受理该案后，柳州正菱集团有限公司提出管辖权异议。经审查，法院于2017年7月3日做出裁定驳回柳州正菱集团有限公司对管辖权提出的异议。

上述案件不会对公司控股股东的日常经营、公司股权结构的稳定及本次挂牌构成重大不利影响。

2、王泽辉诉彰泰集团、第三人桂林晶都投资集团有限公司、桂林合创建投资有限公司、桂林晶泽置业有限公司确认合同无效纠纷案[(2014)桂市民一终字第408号]

2013年5月3日，王泽辉作为原告向桂林市象山区人民法院起诉彰泰集团、第三人桂林晶都投资集团有限公司（下称晶都投资）、第三人桂林合创建投资有限公司（下称合创建投），案号[(2014)桂市民一终字第408号]，请求确认原告王泽辉与被告彰泰集团签订的《桂林晶泽置业有限公司股权转让合同》无效；本案诉讼费用由被告承担。法院判决：驳回原告王泽辉的诉讼请求。王泽辉不服一审判决提出上诉，广西壮族自治区桂林市中级人民法院于2014年6月18日受理了该案。2015年10月26日，广西壮族自治区桂林市中级人民法院对案件[(2014)桂市民一终字第408号]作出判决，确认王泽辉与桂林彰泰实业集团有限公司签订的《桂林晶泽置业有限公司股权转让合同》无效。彰泰集团、合创建投不服该判决，向广西壮族自治区高级人民法院申请再审，广西壮族自治区高级人民法院于2016年7月18日作出[2016桂民申776号]《民事裁定书》，驳回彰泰集团、合创建投的再审申请。随后，彰泰集团、合创建投又向桂林市人民检察院提起抗诉申请，桂林市人民检察院于2016年9月8日决定受理。桂林市人民检察院经审查已于2016年11月7日提请广西壮族自治区人民检察院抗诉，此案现仍在广西壮族自治区人民检察院的抗诉审查过程中。

若通过抗诉使广西高院再审，仍认定《股权转让合同》无效，彰泰集团将另行起诉要求王泽辉因过错签署无效的《民间借款合同》、《股权转让合同》导致



无法转让股权而应承担的返还该代清偿款项（即股权转让款）及使用至今的贷款利息，以及因此造成的损失。上述案件不会对公司控股股东的日常经营、公司股权结构的稳定及本次挂牌构成重大不利影响。

3、桂林东梓物业有限公司诉彰泰实业集团有限公司合同纠纷案[(2016)桂03民终1169号]

桂林东梓物业有限公司与彰泰实业集团有限公司为大学生公寓城盘活资产招商引资合作项目的合作双方，因合同中约定的项目承包金额产生纠纷，桂林东梓物业有限公司遂诉至广西壮族自治区桂林市七星区人民法院，请求判令被告向原告支付新增承包金 12,723,658.77 元；本案诉讼费由被告承担。2015 年 12 月 30 日，法院作出[(2014)星民初字第 1366 号]民事判决，驳回原告诉讼请求。桂林东梓物业有限公司不服该判决提起上诉。桂林市中级人民法院于 2016 年 4 月 7 日受理后，并于 2016 年 9 月 22 日作出判决：一、撤销广西壮族自治区桂林市七星区人民法院[(2014)星民初字第 1366 号]民事判决；二、由被上诉人桂林彰泰实业集团有限公司支付上诉人桂林东梓物业有限公司新增的承包金 12,723,658.77 元人民币。

彰泰集团不服二审判决，已向广西壮族自治区高级人民法院申请再审，广西壮族自治区高级人民法院已立案审查，于 2017 年 4 月 13 日向彰泰集团发出了(2017)桂民申 624 号《民事申请再审案件受理通知书》。

彰泰集团盈利能力较好，货币资金充足且有可变现、抵押的存货，其具备支付上述新增承包金的能力，因此上述案件不会对公司控股股东的日常经营、公司股权结构的稳定及本次挂牌构成重大不利影响。

经主办券商检索中国裁判文书网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网、全国法院被执行人信息查询网等网站；查看控股股东、实际控制人提供的《无犯罪记录证明》、《公司管理层关于诚信状况的书面声明》及征信报告等资料，公司控股股东、实际控制人最近两年不存在重大违法违规行为。

(三) 公司诉讼、仲裁情况

报告期内，公司发生的诉讼主要为公司提起的收回业主到期物业费的诉讼。公司作为被告的诉讼有 2 起，具体情况如下：

1、桂林市鸣翠小区业主委员会诉物业服务合同纠纷案[(2016)桂0304



民初 64 号]

2016 年 1 月 5 日，桂林市鸣翠小区业主委员向桂林市象山区人民法院提起诉讼，要求判令彰泰物业 2015 年 12 月 23 日强行发布延续物业服务合同的通告无效。判令彰泰物业停止侵权，与业主委员会按国家有关规定共同协商签订 2016 年的物业服务合同，并做好合同约定义务。2016 年 3 月 28 日，法院判决如下：被告桂林市彰泰物业服务有限公司于 2015 年 12 月 23 日发布的《桂林彰泰物业服务有限公司关于延续鸣翠小区〈物业服务合同〉的通告》无效；驳回原告桂林市鸣翠小区业主委员会的其他诉讼请求。

2016 年 4 月，彰泰物业以“一审认定第三届业主委员会具备合法诉讼主体资格缺乏事实与法律依据、一审认定的有关事实与使用的依据错误”为由向桂林市中级人民法院提起上诉。桂林市中级人民法院经审理，于 2016 年 9 月 22 日作出判决[(2016)桂 03 民终 1798 号]，判决驳回上诉，维持原判。该案件公司不需承担赔偿责任。根据原《鸣翠小区物业服务合同》规定，合同期满业委会没有将续聘或解聘彰泰物业的意见书面通知彰泰物业，且没有选聘新的物业服务企业的，视为合同自动延续。目前，彰泰物业按原协议继续为鸣翠小区提供物业服务，并正与第三届业主委员会协商新的《物业服务合同》。该案件不会对公司的日常经营、公司股权结构的稳定及本次挂牌构成重大不利影响。

2、蒋昌庆、郑敏华诉彰泰集团、彰泰物业财产损害赔偿纠纷案[(2016)桂 0305 民初 749 号]

原告蒋昌庆、郑敏华以财产侵害为由向桂林市七星区人民法院提出侵权之诉[(2015)星民初字第 1141 号]，请求法院判决彰泰集团和彰泰物业赔偿原告损失 1,528,706 元且承担连带责任。2015 年 7 月，桂林市七星区人民法院受理该案，后作出“(2015)星民初字第 1141 号”《民事判决书》，以原告“所述二被告不作为、疏于管理的事实证据不足”、“无法说明具体损害情形”、“二被告因不作为而互相承担连带赔偿责任事实证据不足”为由而驳回原告的诉讼请求。后原告不服该判决上诉，桂林市中级人民法院经开庭审理作出裁定[(2016)桂 03 民终 484 号]，以“基本事实不清”为由发回重审。后桂林市七星区人民法院以[(2016)桂 0305 民初 749 号]立案重审，并于 2017 年 3 月 17 日作出判决：一、彰泰集团赔偿原告蒋昌庆、郑敏华受损物品损失 101,464.9 元；彰泰物业赔偿原告蒋昌庆、郑敏华受损物品损失 127,428.9 元；三、驳回原告的其他诉讼请求。案件受理费 18,558 元及评估费 28,813 元共计 47,371 元(原告已预付)，由彰泰集团负担 3,150



元，彰泰物业负担 3,950 元，原告蒋昌庆、郑敏华负担 40,271 元。

截至本公开转让说明书出具之日，桂林彰泰实业集团有限公司、桂林市彰泰物业服务有限公司已向桂林市中级人民法院提起上诉，报告期该案件对公司未产生重大不利影响。

3、报告期内其他诉讼

报告期内，公司提起的收回业主到期物业费的诉讼共 60 宗：

类型	宗数
诉讼数量合计	60
其中：已结案	57
其中：判决	24
调解	10
撤诉	23
未决诉讼	3

报告期内公司提起的收回业主到期物业费的诉讼，诉讼标的金额均较低，2015 年和 2016 年公司实现营业收入 4,351 万元、7,330 万元，故此类诉讼案件的判决结果不会对公司的收入造成较大波动，对公司的日常经营及本次挂牌构成重大不利影响。

除上述情形外，公司不存在其他尚未了结或可预见、影响公司持续经营的重大诉讼、仲裁案件。

四、公司业务、资产、人员、财务、机构的分开情况

（一）公司的业务独立性

公司根据《公司章程》所约定的经营范围开展业务。公司业务具有独立完整的业务流程、经营场所、营销渠道、资质许可及经营所需企业业务资源，公司拥有能够独立支配和使用的人、财、物等生产要素，独立签署各项与其生产经营相关的合同，顺利组织和开展经营活动。公司独立获取业务收入和利润，具有独立自主的经营能力，对公司股东不存在重大依赖。本公司经营的业务与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争关系，未发生过显失公平的关联交易。



（二）公司的资产独立性

公司拥有独立于股东的经营场所，合法拥有与生产经营有关的固定资产和无形资产的所有权或使用权，各种资产权属清晰、完整。截至本公开转让说明书签署日，不存在资产、资金被主要股东及其所控制的其他企业违规占用而损害本公司利益的情形。

（三）公司的人员独立性

公司设有独立的劳动、人事及工资管理体系，公司员工与本公司签署了劳动合同并领取薪酬；本公司总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他单位担任除董事、监事之外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他单位领取薪酬；本公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（四）公司的财务独立性

公司设有独立的财务会计部门，配备独立的财务人员，建立了独立、完整的财务核算体系，并独立进行财务决策。公司开立有独立的银行账户，对所发生的业务进行独立结算。公司依法独立进行纳税申报和税收缴纳。

（五）公司的机构独立性

公司根据《公司法》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，按照法定程序制订了《公司章程》，并建立了“三会一层”的公司治理架构，各机构独立规范运行。

五、公司最近两年内资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况

（一）公司最近两年内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用情况

公司最近两年内曾存在资金被关联方占用的情形，截至本公开转让说明书签署日，关联方占用公司资金已全部清理完毕，详见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联交易”之“（二）关联交易”。目前，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况。

（二）公司最近两年内为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保情况



截至本公开转让说明书签署日，公司最近两年内不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

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

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

六、同业竞争的情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业之间同业竞争情况

公司控股股东为彰泰集团，实际控制人为黄海涛、汪春玲。公司的主营业务为提供物业经营管理服务。报告期内，福泰家政曾为公司关联方，其经营范围与公司有部分重合，但福泰家政主营业务为保洁服务及园林绿化养护，与公司主营业务不存在重合情形，公司亦不存在保洁服务人员或园林绿化养护人员，故公司不存在实际上的同业竞争情况。公司拟将福泰家政转让给无关联第三方，彻底消除同业竞争风险。

除上述情况外，与控股股东、实际控制人及其控制的企业之间不存在同业竞争的情形。

（二）关于避免同业竞争的承诺

为避免发生同业竞争，给公司及其他股东造成损害，公司实际控制人黄海涛、汪春玲出具了《关于避免与广西彰泰物业服务股份有限公司同业竞争及利益冲突的承诺函》，承诺内容如下：

“1、本人及直系近亲属将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。



2、如公司进一步拓展业务范围，本人承诺本人及直系亲属控制的企业（如有）将不与公司拓展后的业务相竞争；若出现可能与公司拓展后业务产生竞争的情形，本人将采取停止构成竞争的业务、或将相竞争的业务以合法方式置入公司、或将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式消除潜在的同业竞争，以维护公司利益。

3、本人将充分尊重彰泰物业的独立法人地位，严格遵守公司章程，保证公司独立经营、自主决策；将善意履行作为实际控制人的义务，不利用实际控制人地位，促使股东大会或董事会作出侵犯其他股东合法权益的决议；在与公司相关的关联交易（如有），将按照公平合理和正常的商业交易条件进行；将严格和善意地履行与公司签订的各种关联交易协议（如有），不会向公司谋求任何超出上述规定以外的利益或收益。

4、本承诺在本人作为公司实际控制人期间持续有效。

5、本人愿意承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。”

公司持股5%以上的股东出具了《关于避免与广西彰泰物业服务股份有限公司同业竞争及利益冲突的承诺函》，承诺内容如下：

“1、截至本承诺函出具之日，本企业/本人未直接、间接投资与公司构成同业竞争的公司/企业，未以任何方式从事或参与与公司主营业务构成竞争的业务或活动。

2、本企业/本人将不会以任何方式直接或间接从事或参与任何与公司主营业务构成竞争的业务或活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经济实体的权益。

3、本企业/本人将不会为自己或者他人谋取属于公司的商业机会，如从任何第三方获得的任何商业机会与公司经营的业务有竞争或可能有竞争，本企业/本人将立即通知公司，并将该商业机会让予公司。

4、本企业/本人在作为公司持股5%以上的股东期间，上述承诺对本企业/本人具有约束力。

5、本企业/本人愿意承担因违反上述承诺而给公司造成的全部经济损失。”

七、董事、监事、高级管理人员其他有关情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持有股份情况

公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在直接或间接持有公司股



份的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

（三）董事、监事、高级管理人员与申请挂牌公司签订重要协议和做出重要承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员均签订了《承诺函》，对各人的任职资格、投资及兼职情况、同业竞争及关联交易情况、重大诉讼、仲裁或行政处罚情况、国籍及境外居留权情况进行了承诺。

（四）董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

姓名	在公司所任职务	兼职情况
蒋宇芳	董事长	桂林彰泰实业集团有限公司人力行政中心总经理；桂林及时字企业管理咨询有限公司执行董事兼总经理
何俊	副董事长	桂林彰泰实业集团有限公司分管副总裁；桂林欣泰旅游文化投资管理有限公司董事；桂林皓为企业管理咨询有限公司执行董事、经理
刘明荣	董事、副总经理	桂林爱立特酒店管理顾问有限公司执行董事、经理；广西私家生活科技有限公司董事
何沁燕	董事、副总经理	桂林幺帆投资咨询有限公司执行董事兼总经理；桂林留公旅游开发有限公司监事；广西私家生活科技有限公司监事
欧丽芳	董事、财务总监	无
朱斌	监事会主席	桂林豪泰投资咨询有限公司执行董事兼总经理
胡法兵	监事	桂林沂兵投资咨询有限公司执行董事兼总经理
李煦辉	监事	广西私家生活科技有限公司监事
谢祺	职工监事	无
秦乐	职工监事	无
李仕林	总经理	无

（五）董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

1、董事、监事、高级管理人员对外投资情况

姓名	在公司所任职务	对外投资情况
蒋宇芳	董事长	持有桂林及时字企业管理咨询有限公司 80% 出资份额



姓名	在公司所任职务	对外投资情况
何俊	副董事长	持有桂林皓为企业管理有限公司 80%出资份额
刘明荣	董事、副总经理	持有桂林爱立特酒店管理顾问有限公司 80%出资份额
何沁燕	董事、副总经理	持有桂林幞帆投资咨询有限公司 75%出资份额；持有桂林留公旅游开发有限公司 20%出资份额；持有桂林古埠旅游开发有限公司 20%出资份额
欧丽芳	董事、财务总监	无
朱斌	监事会主席	持有桂林豪泰投资咨询有限公司 80%出资份额
胡法兵	监事	持有桂林沂兵投资咨询有限公司 80%出资份额
李煦辉	监事	无
谢祺	职工监事	无
秦乐	职工监事	无
李仕林	总经理	无

2、董事、监事、高级管理人员对外投资是否与公司存在利益冲突

董事、监事、高级管理人员对外投资与公司不存在利益冲突。

（六）董事、监事、高级管理人员的诚信状况

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

公司董事、监事、高级管理人员最近两年内不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分的情况；不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；最近两年内不存在应该对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为被处罚而负有责任的情况，没有个人到期未清偿的大额债务、欺诈或其他不诚信行为；不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况。

公司董事、监事、高级管理人员已对此做出了书面声明。

经主办券商检索国家企业信用信息公示系统、信用中国、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统等公开信息，核查相关主体征信报告等资料，公司董事、监事和高级管理人员近两年不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。



(七) 董事、监事、高级管理人员其它对公司持续经营有不利影响的情形无。

八、最近两年内董事、监事、高级管理人员变动情况及原因

报告期初，有限公司根据《公司法》和《公司章程》等有关规定选举执行董事、监事和聘任总经理。公司执行董事为黄海涛，监事为汪春玲，总经理为董枋晔。执行董事、监事、总经理依据法律法规的有关规定履行各自的职责。

由于公司管理层人员结构调整，2015年10月8日，有限公司执行董事决定解聘董枋晔公司总经理职务，聘任刘明荣为公司总经理。有限公司于2015年11月30日完成了管理人员的工商备案手续。

为完善公司治理结构，2016年9月22日，彰泰有限召开股东会，会议决议免去黄海涛公司执行董事职务，免去汪春玲公司监事职务；决议设立董事会，董事会成员为5人，选举杨晓明、汪春玲、黄文娴、刘明荣、欧丽芳为董事；决议设立监事会，监事会成员为3人，选举朱斌、胡法兵为股东监事，与职工监事李煦辉共同组成监事会。同日，有限公司召开董事会，选举杨晓明为董事长，选举汪春玲为副董事长；解聘刘明荣总经理职务，聘任杨晓明为总经理，聘任刘明荣、何沁燕为副总经理，聘任欧丽芳为财务总监。此外，有限公司还召开了监事会，选举朱斌为监事会主席。有限公司于2016年9月27日就上述事项完成了工商备案手续。

为进一步完善公司治理结构，建立健全现代企业管理制度，2017年1月23日，股份公司召开创立大会暨2017年第一次临时股东大会，选举蒋宇芳、何俊、刘明荣、何沁燕、欧丽芳为公司第一届董事会成员；选举朱斌、胡法兵、李煦辉为股东监事，与职工监事谢祺、秦乐共同组成公司第一届监事会。同日，公司召开股份公司第一届董事会第一次会议，选举蒋宇芳为董事长，何俊为副董事长，聘任李仕林为总经理，聘任刘明荣、何沁燕为副总经理，聘任欧丽芳为财务总监。同日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举朱斌为公司监事会主席。股份公司于2017年2月24日就上述事项完成了工商备案手续。



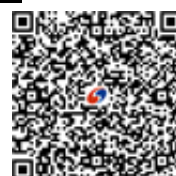
第四节 公司财务

一、财务报表

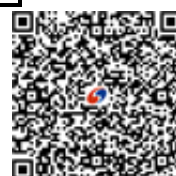
资产负债表

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	7,895,261.81	3,667,687.23
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	10,291,980.64	4,546,835.74
预付款项	546,523.16	43,175.33
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	2,386,317.66	1,825,084.08
存货	114,142.57	2,379,649.53
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	100,300,000.00	43,200,000.00
流动资产合计	121,534,225.84	55,662,431.91
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	648,515.60	708,645.56
固定资产	545,254.68	150,684.52
在建工程	177,222.05	-
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	-	98,025.30
开发支出	-	-



商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	204,970.88	1,017,319.38
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,575,963.21	1,974,674.76
资产总计	123,110,189.05	57,637,106.67
流动负债：		
短期借款	-	5,000,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	564,346.00	192.00
预收款项	15,314,171.80	9,059,558.02
应付职工薪酬	7,932,069.00	3,797,235.00
应交税费	1,083,775.79	718,435.54
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	72,473,038.02	32,655,441.61
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	97,367,400.61	51,230,862.17
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	131,378.90	-
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	131,378.90	-
负债合计	97,498,779.51	51,230,862.17
股东权益（或所有者权益）：		
股本	20,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	-	-



减：库存股	-	-
专项储备	-	-
其他综合收益	-	-
盈余公积	561,140.95	-
未分配利润	5,050,268.59	-3,593,755.50
外币报表折算差额	-	-
股东权益合计	25,611,409.54	6,406,244.50
负债和股东权益总计	123,110,189.05	57,637,106.67



利润表

单位：元

项目	2016 年	2015 年
一、营业收入	73,295,949.20	43,514,461.60
减：营业成本	52,918,049.88	32,904,461.57
营业税金及附加	1,409,044.33	2,442,637.51
销售费用	-	-
管理费用	6,442,132.95	4,960,843.77
财务费用	715,293.96	616,117.63
资产减值损失	1,161,720.35	-52,703.86
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)	1,516,788.37	417,617.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润(损失以“-”号填列)	12,166,496.10	3,060,722.74
加：营业外收入	293,104.76	-
减：营业外支出	224,379.83	8,848.90
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额(损失以“-”号填列)	12,235,221.03	3,051,873.84
减：所得税费用	3,030,055.99	765,976.31
四、净利润(损失以“-”号填列)	9,205,165.04	2,285,897.53
五、每股收益		
（一）基本每股收益	0.74	0.01
（二）稀释每股收益	0.74	0.01
六、其他综合收益	-	-
七、综合收益总额	9,205,165.04	2,285,897.53



现金流量表

单位：元

项目	2016 年	2015 年
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	72,599,764.72	42,430,727.29
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	83,514,398.30	525,216,045.95
经营活动现金流入小计	156,114,163.02	567,646,773.24
购买商品、接受劳务支付的现金	14,669,298.54	15,148,487.69
支付给职工以及为职工支付的现金	33,994,041.45	21,197,456.00
支付的各项税费	5,343,988.55	2,565,040.76
支付其他与经营活动有关的现金	46,462,419.91	60,704,139.41
经营活动现金流出小计	100,469,748.45	99,615,123.86
经营活动产生的现金流量净额	55,644,414.57	468,031,649.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	92,700,000.00	35,800,000.00
取得投资收益收到的现金	1,516,788.37	417,617.76
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	94,216,788.37	36,217,617.76
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	674,992.26	75,689.00
投资支付的现金	149,800,000.00	63,000,000.00
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	150,474,992.26	63,075,689.00
投资活动产生的现金流量净额	-56,258,203.89	-26,858,071.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	10,000,000.00	-
取得借款收到的现金	-	5,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-



筹资活动现金流入小计	10,000,000.00	5,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,000,000.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	158,636.10	324,097.20
支付其他与筹资活动有关的现金	-	440,000,000.00
筹资活动现金流出小计	5,158,636.10	445,324,097.20
筹资活动产生的现金流量净额	4,841,363.90	-440,324,097.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	4,227,574.58	849,480.94
加：期初现金及现金等价物余额	3,667,687.23	2,818,206.29
六、期末现金及现金等价物余额	7,895,261.81	3,667,687.23



所有者权益变动表

单位：元

项目	2016 年					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00	-	-	-	-3,593,755.50	6,406,244.50
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	10,000,000.00	-	-	-	-3,593,755.50	6,406,244.50
三、本年增减变动金额（减少以“－”列示）	10,000,000.00	-	-	561,140.95	8,644,024.09	19,205,165.04
（一）净利润	-	-	-	-	9,205,165.04	9,205,165.04
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	9,205,165.04	9,205,165.04
（三）股东投入和减少资本	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
1.股东投入资本	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	561,140.95	-561,140.95	-
1.提取盈余公积	-	-	-	561,140.95	-561,140.95	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-



（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	561,140.95	5,050,268.59	25,611,409.54



所有者权益变动表（续表）

项目	2015 年					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	450,000,000.00	-	-	-	-5,879,653.03	444,120,346.97
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	450,000,000.00	-	-	-	-5,879,653.03	444,120,346.97
三、本年增减变动金额（减少以“—”列示）	-440,000,000.00	-	-	-	2,285,897.53	-437,714,102.47
（一）净利润	-	-	-	-	2,285,897.53	2,285,897.53
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	2,285,897.53	2,285,897.53
（三）股东投入和减少资本	-440,000,000.00	-	-	-	-	-440,000,000.00
1.股东投入资本	-440,000,000.00	-	-	-	-	-440,000,000.00
2.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-



1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	10,000,000.00	-	-	-	-3,593,755.50	6,406,244.50



二、审计意见

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2015 年度和 2016 年度财务会计报告（包括 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的资产负债表与合并资产负债表，2015 年度和 2016 年的利润表与合并利润表、所有者权益变动表与合并所有者权益变动表、现金流量表与合并现金流量表以及财务报表附注）实施审计，并出具了“瑞华审字[2017]45030001 号”审计报告，审计意见为标准无保留意见。审计意见如下：“我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度和 2016 年度的经营成果和现金流量”。

三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

（一）财务报表编制基础

1、编制基础

公司以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

2、持续经营

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

（二）合并财务报表范围及变化情况

1、合并财务报表范围

报告期内，公司拥有的全资子公司共 1 户，具体情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务	持股比例	取得
-------	-------	-----	----	------	----



			性质	直接	间接	方式
桂林泰怡机电工程有限公司	广西桂林市	桂林市象山区翠竹路15号彰泰·鸣翠新都二期23栋1-7号商铺	工程服务业	100%	-	新设

2、合并范围的情况

报告期内，公司拥有全资子公司为桂林泰怡机电工程有限公司。泰怡机电成立于2016年8月1日，截至报告期末泰怡机电已完成工商注册登记，尚未实缴资本，也没开展生产经营活动，所以本期不需进行合并。

四、报告期内主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响

（一）主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《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]》以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、企业合并的会计处理方法



企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方



可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日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；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后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，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日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，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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所有者权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

7、现金及现金等价物的确定标准



本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额；资产负债表日按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

（1）外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。其中，与购建固定资产有关的外币借款产生的汇兑损益，按借款费用资本化的原则处理；属开办期间发生的汇兑损益计入开办费；其余计入当期财务费用。

（2）以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。对以公允价值计量的外币非货币项目，按公允价值确定日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动损益，计入当期损益。

9、金融工具

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价



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，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金



融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司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，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。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

持有至到期投资

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 贷款和垫款减值

贷款和垫款进行减值损失测算时，本公司进行判断和假设，以确定是否需要使用个别发计提减值准备。如不需要单项计提的，我们按贷款和垫款期末余额的1%计提减值准备。

③ 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。



（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时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条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债



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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。



本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等，将金额为人民币500,000.00元（含人民币500,000.00元）以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按组合计提坏账准备的应收款项

组合1：以账龄作为风险特征的组合

确定组合的依据：对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项会同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

按组合计提坏账准备的计提方法：账龄分析法

根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础，结合现时情况确定本年各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：



账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内(不含 1 年)	5.00	5.00
1-2 年(含 2 年)	10.00	10.00
2-3 年（含 3 年）	30.00	30.00
3-4 年（含 4 年）	50.00	50.00
4-5 年（含 5 年）	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

组合 2：关联方组合

本公司与同一控股股东的关联方之间发生的应收款项不计提坏账准备，与内部员工之间发生备用金的应收款项不计提坏账准备。

③单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试。其坏账准备的计提方法：个别认定法。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

11、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品及低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。原材料、库存商品发出时按全月一次加权平均法核算，低值易耗品按一次性摊销的方法。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

存货的可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法：



存货可变现净值的确定依据：为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然应当按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

② 存货跌价准备的计提方法：按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、长期股权投资

（1）投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益，购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法



对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。



③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本节之“6（2）合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法核算转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定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。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动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时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

13、投资性房地产



投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第4号-固定资产》和《企业会计准则第6号-无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

14、固定资产

（1）固定资产确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5	4.75
运输工具	4	5	23.75
电子设备/办公家具	3-5	5	19-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“19、非流动非金融资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法



融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“19、非流动非金融资产减值”。

16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根



据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内,外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化;外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出,如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量,则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出,在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物,相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物,则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配,难以合理分配的,全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核,如发生变更则作为会计估计变更处理。此外,还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的,则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。



开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节“19、非流动非金融资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资



产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

21、收入

（1）商品销售收入

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

（2）提供劳务收入

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



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

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

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）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。

（5）本公司具体收入确认方法

本公司收入主要为提供物业管理服务的收入，在物业管理服务已经提供且收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

综合性物业管理服务收入系公司向客户提供物业管理而收取的物业管理费及停车费：① 住宅物业管理费：每月按应收费面积及收费标准进行确认；② 车位及杂物间等物业管理费在收到时按所属期间分别确认收入；③ 临时停车：在收到的当期确认收入。

中介服务收入系二手房买卖和租赁等经纪业务收入，其中租赁经纪收入一般在租赁合同签订后，一周内支付公司佣金，收到佣金后公司确认收入。买卖经纪收入一般在买卖合同签订后，完成房屋过户后，支付公司佣金，收到佣金后确认收入。

租赁收入系公司自有房产租赁及承包租赁收入，与客户签订租赁合同后，按照合同约定按期确认收入的实现。

22、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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。



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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的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和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏



损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

24、租赁



融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

25、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险



险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（二）主要会计政策、会计估计的变更及对公司利润的影响

1、会计政策变更及对公司利润的影响

财政部于 2014 年以来先后发布了 7 项具体会计准则，包括制定《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》，修订《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》等。本公司在申报期内已执行上述准则。

本报告期主要会计政策未发生变更，对公司利润无影响。

2、会计估计变更及对公司利润的影响

本报告期主要会计估计未发生变更，对公司利润无影响。

五、公司财务状况、经营成果和现金流量状况的简要分析

（一）盈利能力分析

类别	2016 年度	2015 年度
净利润（元）	9,205,165.04	2,285,897.53
毛利率（%）	27.80	24.38
净资产收益率（%）	68.14	0.56
每股收益（元/股）	0.74	0.01



1、关于净利润和毛利率

2015 年和 2016 年，公司净利润分别为 228.59 万元和 920.52 万元，毛利率分别为 24.38%和 27.80%。公司 2016 年净利润较 2015 年增长 302.69%，毛利率较 2015 年提升 3.42 个百分点，盈利能力有所提升，主要原因是公司在增加物业服务收费面积的同时增加了相应的营业收入，但营业成本并未大幅增加。2015 年，公司营业收入、营业成本、营业利润和净利润分别为 4,351.45 万元、3,290.45 万元、306.07 万元和 228.59 万元。2016 年，公司营业总收入增长至 7,329.59 万元，同比增长 68.44%；营业成本增长至 5,291.80 万元，同比增长 60.82%；营业利润增长至 1,216.65 万元，同比增长 297.50%；净利润增长至 920.52 万元，同比增长 302.69%。

2015 年，公司的物业服务收费面积约为 155 万平米。2016 年，随着滢澜山、悠山郡、彰泰城市一号和彰泰峰誉等多处商住小区陆续交付，公司的物业在管项目数量、在管面积和服务业主户数相应增加，公司的物业服务收费面积增至约 235 万平米，营业收入较 2015 年增加了 2,978.15 万元。另一方面，公司的规模扩张，规模效应日益呈现，2016 年营业成本较 2015 年增加了 2,001.36 万元。同时，公司新交付楼盘的小区公共支出尚处于较低水平，仅占营业成本的 10%左右。因新小区的公共设备如电梯、机房等设备的质保期一般在 1-2 年，因此该期间可免交维修维护费。一旦质保期过后，相应成本支出将由物业公司承担。目前，新小区的公共支出较低，使得净利润和毛利率等指标处于较高水平。

报告期内，公司购买了较大规模的交通银行“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品。2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，公司购买“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品的余额分别为 3,320 万元和 9,730 万元；公司购买的理财产品总余额分别为 4,320 万元和 10,030 万元。2015 年和 2016 年，公司购买理财取得的收益分别为 417,617.76 元和 1,516,788.37 元，占各期利润总额的比例分别为 13.68%和 12.40%。因此，公司净利润中部分来源于理财收益。

2、关于净资产收益率和每股收益

公司 2015 年和 2016 年净资产收益率分别为 0.56%和 68.14%，波动较大的主要原因是报告期内公司经历了一次减资和增资，以致 2015 年和 2016 年加权平均净资产有较明显波动。2015 年 10 月 10 日，彰泰有限召开股东会，会议决议公司注册资本从 45,000 万元减少至 1,000 万元；2016 年 9 月 22 日，彰泰有限召开股东会，会议决议公司注册资本从 1,000 万元增加到 2,000 万元，注册资本



增加 1,000 万元。2015 年和 2016 年，公司加权平均净资产分别为 40,859.66 万元和 1,350.88 万元。由于 2016 年公司业绩增长，净利润从 2015 年的 228.59 万元增长至 2016 年的 920.52 万元，在净利润增长的同时加权平均净资产大幅减少，净资产收益率由 2015 年的 0.56% 增长至 2016 年的 68.14%。

公司 2015 年和 2016 年每股收益分别为 0.01 元和 0.74 元，波动较大的主要原因是报告期内公司经历了一次减资和增资，以致 2015 年和 2016 年加权平均股数有较明显波动。公司申报财务报表期间包含有限公司阶段，涉及每股收益的计算时，分母为加权平均实收资本计算。2015 年和 2016 年，公司模拟的股数分别为 3,666.67 万股和 1,250 万股；公司净利润分别为 228.59 万元和 920.52 万元。上述原因综合导致了每股收益变动。

（二）偿债能力分析

类 别	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率（%）（母公司）	79.20	88.89
流动比率（倍）	1.25	1.09
速动比率（倍）	0.22	0.20

1、资产负债率变动分析

2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，公司的资产负债率分别为 88.89% 和 79.20%。报告期内，公司负债主要为流动负债，流动负债主要由预收账款和其他应付款构成。截至 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，公司的预收账款分别为 9,059,558.02 元和 15,314,171.80 元，占流动负债的比例分别为 17.68% 和 15.73%。预收账款主要是预收的物业费，由于 2016 年公司新增城市一号、彰泰峰誉、北城一号、清华园和桂湖景苑五个服务的小区，且原来管理的新城、北苑、滟澜山、悠山郡四个小区有新房源交付使用，以致 2016 年业主户数增加，预收物业费也相应增长。截至 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，公司的其他应付账款分别为 32,655,441.61 元和 72,473,038.02 元，占流动负债的比例分别为 63.74% 和 74.43%。其他应付账款主要是保证金、垃圾清运费和代收的煤气初装费、有线电视费等。2016 年，随着公司服务的小区增多，代收煤气初装费和有线电视费的户数较 2015 年增加约 5,000 户，而与燃气公司和电视网络公司尚未到工程结算期，导致代收的煤气初装费、有线电视费作为负债列示。

2016 年，公司新增注册资本 1,000 万元且当年盈利能力有所提升，使得资产



负债率较 2015 年降低 9.69 个百分点。

综上所述，报告期内公司资产负债率虽然较高，但是主要是正常经营发生的预收账款和其他应付款，无法偿还的风险较小。

2、流动比率和速动比率

2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，公司的流动比率分别为 1.09 倍和 1.25 倍，速动比率分别为 0.20 倍和 0.22 倍。公司流动比率较高，短期偿债能力较强。报告期内，公司利用闲置的资金购买理财产品。2015 年末和 2016 年末，公司购买理财产品余额分别为 4,320 万元和 10,030 万元，并列示为其他流动资产。在计算速动比率时予以扣除，导致速动比率较低。由于企业购买的理财产品多为无固定期限，可随时赎回，因此公司的流动性不存在重大问题，偿债能力可以保障。

（三）营运能力分析

类 别	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款周转率（次）	9.19	13.65
存货周转率（次）	42.44	12.48
总资产周转率（次）	0.81	0.16

1、应收账款周转率

公司 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的应收账款周转率分别为 13.65 次和 9.19。公司应收账款主要是应收业主的物业费用，虽然随着公司的业务规模扩张而有一定增加，应收账款周转率有所下滑，但是期末公司应收账款余额仅占营业收入总额的 10%左右，且期后回款情况基本稳定，报告期未发生坏账。整体而言，应收账款周转率指标较为健康。

2、存货周转率

2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，公司的存货周转率分别为 12.48 和 42.44。2016 年，公司出清了一批澳洲假日和康桥半岛的车位、杂物间，存货周转率较 2015 年有所增加。

3、总资产周转率

公司 2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的总资产周转率分别为 0.16 次和 0.81 次。2016 年末总资产周转率较 2015 年末提高的原因，一方面系营业收



入逐年提升，另一方面系 2015 年 10 月公司减少了 4.4 亿的注册资本使得 2016 年的平均总资产低于 2015 年。

（四）获取现金能力分析

单位：元

类别	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入	156,114,163.02	567,646,773.24
经营活动现金流出	100,469,748.45	99,615,123.86
经营活动产生的现金流量净额	55,644,414.57	468,031,649.38
投资活动现金流入	94,216,788.37	36,217,617.76
投资活动现金流出	150,474,992.26	63,075,689.00
投资活动产生的现金流量净额	-56,258,203.89	-26,858,071.24
筹资活动现金流入	10,000,000.00	5,000,000.00
筹资活动现金流出	5,158,636.10	445,324,097.20
筹资活动产生的现金流量净额	4,841,363.90	-440,324,097.20
现金及现金等价物净增加净额	4,227,574.58	849,480.94

1、经营活动现金流量分析

（1）净利润与经营活动产生的现金流量净额差异分析

报告期内，将净利润调节为经营活动的现金流量的过程列示如下：

单位：元

将净利润调节为经营活动的现金流量：	2016 年	2015 年
净利润	9,205,165.04	2,285,897.53
加：资产减值准备	1,161,720.35	-52,703.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	136,629.66	86,616.00
无形资产摊销	98,025.30	40,249.20
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	158,636.10	324,097.20
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,516,788.37	-417,617.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	812,348.50	765,976.31
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-



存货的减少（增加以“一”号填列）	2,265,506.96	511,967.53
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	-13,171,243.69	443,850,590.95
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	56,494,414.72	20,636,576.28
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	55,644,414.57	468,031,649.38

2015 年和 2016 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 46,803.16 万元和 5,564.44 万元；公司净利润分别为 228.59 万元和 920.52 万元。

公司净利润与经营活动产生的现金流量净额存在差异的主要原因是：

①报告期内，固定资产折旧、无形资产摊销、资产减值准备等不涉及现金收支的项目造成了净利润和经营活动产生的现金流的差异。

②2015 年，公司经营活动产生的现金净流入远高于账面净利润，系公司于当年收到关联方偿还的资金拆借款约 4.7 亿元。2016 年，公司经营活动产生的现金流量净额较当期净利润的差异主要来源于公司代收业主的燃气初装费和有线电视初装费约 7,500 万元，因未到工程结算期，公司尚未支付至燃气公司和电视网络公司。

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

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
收到其他与经营活动有关的现金		
财务费用--利息收入	21,788.52	18,636.90
关联方拆借	17,500,000.00	468,800,000.00
代收代付款及其他	65,716,648.18	56,397,409.05
除税费返还外的其他政府补助收入	275,961.60	-
合计	83,514,398.30	525,216,045.95
支付其他与经营活动有关的现金		
管理费用	1,260,559.50	1,295,104.47
关联方拆借	17,500,000.00	41,028,607.11
代收代付款及其他	27,109,710.27	18,069,770.50
银行手续费	592,150.14	310,657.33
合计	46,462,419.91	60,704,139.41



2015 年度，收到其他与经营活动有关的现金主要是收到关联方偿还的拆借款，其中收到 2014 年末拆给关联方桂林合力园林工程有限公司的 10,100 万元和桂林欣泰旅游文化投资管理有限公司的 25,000 万元。

2、投资活动现金流量分析

2015 年和 2016 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2,685.81 万元和-5,625.82 万元。其中，公司收回投资和投资支付的现金分别为交通银行桂林分行营业部、桂林银行桂林市城中支行的理财产品赎回和申购。2016 年，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 674,992.26 元中，包括支付至桂林市东蓝信息科技有限公司关于《住宅小区云监控系统工程合同》的部分工程款 207,349.80 元（含税）和购买的两辆价值为 330,000 元的客车。

3、筹资活动现金流量分析

2015 年和 2016 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-44,032.41 万元和 484.14 万元。其中，原公司股东桂林桂海旅游文化投资管理有限公司于 2015 年对公司进行减资 44,000 万元，导致公司筹资活动现金流出 44,000 万元。2016 年，公司完成了有限公司阶段第四次增资，注册资本从 1,000 万元增加至 2,000 万元。同年，公司悉数偿还了桂林银行股份有限公司高新支行于 2015 年出借的 500 万元流动资金借款。

（五）主要财务指标与同行业类似公司或平均水平比较分析

公司根据主营业务及主要产品情况选择了泓升股份、万联生活和新鸿运三家公司作为同行业公司。同行业公司的基本情况如下：

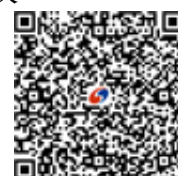
可比公司	泓升股份 (835345)	万联生活 (835800)	新鸿运 (833440)
公司全称	北京泓升投资股份有限公司	黑龙江省万联生活服务股份有限公司	南京新鸿运物业管理股份有限公司
主营业务和主要服务	公司主要提供住宅物业服务，包括中高档小区物业管理服务、大型普通住宅小区物业管理服务、公寓物业管理服务、别墅物业管理服务。	为普通住宅、公建、公寓、商住综合楼、车库等多类型物业提供物业经营管理服务。公司提供的物业服务根据服务内容的不同主要分为公共性服务、特约专项服务两大类。	政府机关和企事业单位办公楼、公共场馆、大型商业广场、医院、银行、学校、高档写字楼及部分住宅小区等多种类型物业项目提供物业后勤保障服务

国内其他主要同行业上市公司的财务指标如下表所示：



指标	公司	2016 年度	2015 年度
毛利率 (%)	彰泰物业	27.80	24.38
	泓升股份	26.87	31.64
	万联生活	31.46	34.93
	新鸿运	13.40	18.36
	对比公司平均值	23.91	28.31
净资产收益率 (%)	彰泰物业	68.14	0.56
	泓升股份	20.47	10.88
	万联生活	5.42	37.49
	新鸿运	20.21	20.74
	对比公司平均值	15.37	23.04
资产负债率 (%)	彰泰物业	79.20	88.89
	泓升股份	67.26	67.86
	万联生活	59.65	61.42
	新鸿运	31.19	43.18
	对比公司平均值	52.70	57.49
流动比率 (倍)	彰泰物业	1.25	1.09
	泓升股份	1.03	0.91
	万联生活	1.18	1.45
	新鸿运	3.03	2.14
	对比公司平均值	1.75	1.50
应收账款周转率 (次)	彰泰物业	9.19	13.65
	泓升股份	7.57	10.86
	万联生活	3.72	4.86
	新鸿运	10.13	13.15
	对比公司平均值	7.14	9.62
存货周转率 (次)	彰泰物业	42.44	12.48
	泓升股份	5,508.52	959.23
	万联生活	103.61	294.66
	新鸿运	1,129.20	-
	对比公司平均值	2,247.11	626.95
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	彰泰物业	2.78	46.80
	泓升股份	0.64	1.66
	万联生活	0.04	0.37
	新鸿运	0.49	2.40
	对比公司平均值	0.39	1.48

盈利能力方面：2015 年，公司综合毛利率分别为 24.38%，略低于可比公司平均综合毛利率 28.31%，主要原因是可比公司的服务对象包含部分商业业主，而相同地区中，商业物业的毛利率普遍高于社区住宅物业的毛利率，公司目前仅



服务于桂林市的住宅物业，属于地方性的物业公司，与可比公司的服务对象和服务地区存在一定差异。2016 年，随着公司接手的新楼盘增加，公司毛利率提升至 27.80%，略高于对比公司平均毛利率水平 23.91%。

2015 年，公司净资产收益率仅为 0.56%，远低于可比公司平均净资产收益率，主要原因系公司于 2015 年 10 月经历一次较大规模的减资，对公司当年的平均净资产有较大影响，净资产收益率指标的可比性较弱。2016 年，公司净资产收益率为 68.14%，远高于对比公司平均净资产收益率的主要原因是，不同公司的股权架构差异较大，且彰泰物业在报告期内的股本波动较大导致该指标缺乏可比性。

偿债能力方面：公司偿债能力指标情况低于同行业公司的平均水平，系公司目前主要服务于住宅小区，且存在代收代付燃气初装费和有线电视网络费的业务。2015 年和 2016 年，随着管理的小区陆续交付，业主或项目公司向物业公司支付了较大规模的代收代付性质款项，如燃气和有线电视初装费，因该类工程项目尚未到批量结算期，公司账面代收款项金额较大，导致资产负债率高于对比公司。

营运能力方面：2015 年和 2016 年，公司应收账款周转率（次）略高于同行业公司平均水平，主要原因是公司对物业费的催缴建立了完善的管理制度，大部分业主均能按时缴费，公司对存在欠费的业主，与其进行积极沟通，提示业主及时缴款。从整体来看，公司的应收款质量较良好。

可比公司的存货主要为周转材料和劳保用品，因此计算得出的存货周转率指标值较高。而彰泰物业的存货包括杂物间和车位，因存货构成存在差异，该指标不具可比性。

2015 年，公司收到关联方偿还的拆借款，导致经营活动产生的现金流大幅增加，每股经营活动产生的现金流量净额远高于对比公司。

（六）报告期改变正常经营活动，对报告期持续经营存在较大影响的行为

报告期内公司不存在改变正常经营活动的情形，不存在对报告期持续经营产生较大影响的行为。

六、报告期内主要会计数据和财务指标分析



（一）报告期内利润形成的有关情况

1、公司最近两年营业收入、利润及变动情况

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	增长率（%）
营业收入	73,295,949.20	43,514,461.60	68.44
营业成本	52,918,049.88	32,904,461.57	60.82
营业利润	12,166,496.10	3,060,722.74	297.50
利润总额	12,235,221.03	3,051,873.84	300.91
净利润（归属于母公司股东）	9,205,165.04	2,285,897.53	302.69

2、公司最近两年营业收入构成及变动情况

公司收入主要为提供物业管理服务的收入，物业管理在物业管理服务已经提供且收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

综合性物业管理服务收入系公司向客户提供物业管理而收取的物业管理费及停车费：① 住宅物业管理费：每月按应收费面积及收费标准进行确认。其中，公司对于承接的新小区物业，在物业管理范围已竣工但开发商未出售或因开发商原因未能及时交付给物业买受人，由开发商承担空置物业管理费；在开发商将物业出售并交付买受人后，由买受人即业主承担物业管理费；② 车位及杂物间等物业管理费由使用该车位和杂物间的业主缴纳，按所属期间分别确认收入；③ 临时停车：在收到临时停放的使用人缴纳的停车费时当期确认收入。

中介服务收入系二手房买卖和租赁等经纪业务收入，其中租赁经纪收入一般在租赁合同签订后，由出租的业主和承租人在一周内支付公司佣金，收到佣金后公司确认收入。买卖经纪收入一般在买卖合同签订后，完成房屋过户后，由出售业主和买受人支付公司佣金，收到佣金后确认收入。

租赁收入系公司自有房产租赁及承包租赁收入，与客户签订租赁合同后，按照合同约定按期确认收入的实现。公司车库和自行车库的租赁对象一般为小区业主，按月或季度收取车库和自行车库使用费。

（1）按业务性质分类



单位：元

业务性质	2016 年		2015 年	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
主营业务收入	73,295,949.20	100.00	43,514,461.60	100.00
其他业务收入	-	-	-	-
合计	73,295,949.20	100.00	43,514,461.60	100.00

报告期内，公司主营业务突出，主营业务收入占营业收入的比重为 100%。公司 2015 年实现营业收入 43,514,461.60 元，2016 年度营业收入 73,295,949.20 元，较 2015 年度增加了 68.44%。公司营业收入的增加主要是因为公司服务项目不断增加，2015 年公司服务收费面积约 155 万平方米，2016 年公司服务面积约 235 万平方米。

（2）按服务类别收入分类

单位：元

服务类别	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）
物业管理服务	52,506,430.71	71.64	27,238,141.48	62.60
社区增值服务	19,582,931.46	26.72	15,650,339.12	35.97
其他	1,206,587.03	1.65	625,981.00	1.44
合计	73,295,949.20	100.00	43,514,461.60	100.00

本公司的主营业务为物业管理服务、社区增值服务和其他业务。物业管理服务收入主要是按服务面积按月收费的包干制物业管理服务费；社区增值服务主要指以酬金制方式为各业主提供的服务，包括车辆服务类、房屋租售类、家政服务类、居住服务类以及生活服务类等；其他主要为向业主出售的杂物间、车位等零星收入。

其中，物业管理服务是公司报告期内最主要的收入来源，报告期内物业管理服务收入占收入总额比例均高于 60%。报告期内，随着管理面积增加、社区增值服务的多元化，公司的营业收入总额保持增长趋势。

（3）按地区分布情况

单位：元

地区名称	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）



桂林市	73,295,949.20	100.00	43,514,461.60	100.00
合计	73,295,949.20	100.00	43,514,461.60	100.00

截至 2016 年 12 月 31 日，公司服务的市场主要集中在广西壮族自治区桂林市，共为 23 个住宅社区提供物业服务。报告期内，公司的营业收入都源于桂林市。

（4）关于现金收款

报告期内，公司主要向自然人客户提供物业相关服务，具体销售情况如下所示：

单位：元

期间	个人客户收入	营业收入	占比
2015 年	34,587,619.61	43,514,461.60	79.48%
2016 年	53,070,478.60	73,295,949.20	72.40%

报告期内，公司不存在向个人供应商采购的情况。

报告期内公司存在现金收款情形，主要系公司作为物业服务企业，面对的客户主要是大量小区业主，数量规模较大，针对个人业主的现金收款系行业内较为常见的收款方式。2015 年度和 2016 年度现金收款占营业收入的比例分别为 16.86%和 18.70%。

针对个人客户即相关小区业主，公司并未与个人业主分别签订相关合同，而是依据签订的有关物业合同为其提供相应服务并收取相关费用，物业费结算方式通常为按月结算，对于数量庞大且单户金额较小的住宅业主，无论业主是否要求开具发票，业主在缴纳物业费时，公司均会开具正式发票并纳税申报。

公司制定了《收入管理制度》、《现金管理规定》等，对业务相关人员进行管理，其中包括职责分工与授权批准、服务过程管理收款控制、监督核查等作出了详细规定。针对现金收入，公司制定了严格的内部管理制度。

相关现金收款内部控制制度如下：

- 1) 由开发商将业主材料移交至物业公司财务部总部，财务部总部相关人员对新接管小区资料和业主资料等信息；
- 2) 公司财务部总部会计人员将审核后的资料录入易软收费管理系统；
- 3) 公司财务部总部会计主管对易软收费系统资料审核；



4) 服务中心财务专员在收费系统定期生成收费账单, 经财务部会计主管及服务中心客服主管审核后由系统统一以短信形式批量发至业主;

5) 服务中心财务专员按账单收取物业费及代收代付等款项。服务中心财务专员及负责审核账单的主管人员不得由同一人担任;

6) 每日下班前, 服务中心财务专员将当日收费日报从易软收费管理系统导出进行核对, 核对无误后将当日收费款项缴存银行, 次日将收费日报及票据交予财务部总部出纳进行交接;

7) 每月 16 日和 26 日公司各服务中心结账后报公司财务部审核。

为了减少现金收款, 公司逐步在各物业服务中心处增加 POS 机, 以减少现金收款的比例。为了方便业主缴费, 减少现金收款, 公司持续与银行对接, 签订手机银行《缴费业务合作协议》, 业主可以通过选择各自持有的借记卡的手机银行, 将对应的物业收费直接通过手机银行划转到对应公司; 目前接洽的有建设银行、交通银行、桂林银行。未来公司也将新上线“私家生活”APP, 业主通过下载该 APP 并绑定银行卡或第三方支付工具, 可随时随地缴纳物业费及代收代付款项至物业公司银行账户, 并能及时查询月度账单情况。

3、公司最近两年营业成本构成及变动情况

单位: 元

营业成本构成	2016 年		2015 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
职工薪酬	35,161,150.25	66.44	21,466,319.95	65.24
保洁、绿化费	10,625,059.07	20.08	7,369,498.30	22.40
小区公共支出	5,783,288.56	10.93	3,574,139.32	10.86
其他	1,348,552.00	2.55	494,504.00	1.50
合计	52,918,049.88	100.00	32,904,461.57	100.00

公司营业成本主要是职工薪酬、保洁费、绿化费和小区公共支出等构成。以上成本的归集按实际发生金额进行归集和确认。职工薪酬是公司营业成本的主要构成部分, 在各报告期内占比均在 65%以上, 主要包括员工的工资、福利费、社会保险费、住房公积金等成本。2015 年末和 2016 年末, 公司的员工人数分别为 488 人和 644 人, 人数随着公司的规模扩张而逐渐增加。除此之外, 报告期内, 员工的工资水平随着社会薪酬水平提高而有所提高。因此公司的人工成本在报告



期内保持稳定增长。

2016 年度，保洁、绿化费和小区公共支出较 2015 年均有一定增长，与公司服务管理的小区面积增加相关。小区公共支出是公司在提供服务过程中产生的成本开支，主要包括设施维护费、水电费和服装费等。其他支出为已售澳洲花园和康桥半岛的车位及杂物间的成本结转。

4、公司最近两年利润、毛利率构成及变动情况

(1) 按业务性质分类毛利率的变动趋势

单位：元

业务性质	2016 年度		
	收入	成本	毛利率
主营业务收入	73,295,949.20	52,918,049.88	27.80%
其他业务收入	-	-	-
合计	73,295,949.20	52,918,049.88	27.80%

(续表)

业务性质	2015 年度		
	收入	成本	毛利率
主营业务收入	43,514,461.60	32,904,461.57	24.38%
其他业务收入	-	-	-
合计	43,514,461.60	32,904,461.57	24.38%

(2) 按服务类型毛利率的变动趋势

单位：元

业务性质	2016 年度		
	收入	成本	毛利率
综合性物业管理	72,089,362.17	51,569,497.88	28.46%
其他业务	1,206,587.03	1,348,552.00	-11.77%
合计	73,295,949.20	52,918,049.88	27.80%

(续表)

业务性质	2015 年度		
	收入	成本	毛利率
综合性物业管理	42,888,480.60	32,409,957.57	24.43%



其他业务	625,981.00	494,504.00	21.00%
合计	43,514,461.60	32,904,461.57	24.38%

综合性物业管理指为商住小区业主提供的物业管理服务和社区增值服务。物业管理服务主要是按服务面积按月收费的包干制物业管理服务费；社区增值服务主要指以酬金制方式为各业主提供的服务，包括车辆服务类、房屋租售类、家政服务类、居住服务类以及生活服务类等。由于物业公司在财务核算时，以各住宅小区为单位，配备相应的安保人员、财务专员、客服人员 and 维修人员为业主提供各类物业服务。在进行成本核算时，物业公司未能以记载明确工时方式衡量各住宅小区物业服务人员在包干制物业范围和酬金制物业范围的劳动工时，所以在毛利率的统计仅能计算出综合性物业管理的毛利。

2015 年和 2016 年，综合性物业管理毛利分别为 24.38% 和 27.80%。2016 年的毛利提升，主要原因在于 2016 年新交付的小区如彰泰新城、滢澜山、城市 1 号、彰泰峰誉和清华园等都属于中高端小区，物业收费在 1.50 元至 2.90 元每平方米每月。报告期内，在管面积、服务业主户数增加和人均收费管理面积增加均是公司物业管理服务毛利率增加的主要因素。

项目	2016 年	2015 年
平均收费管理面积（平方米）	2,330,288.64	1,545,297.86
员工平均人数（人）	566	431
人均收费管理面积	4,117	3,585

注：员工平均人数按期初和期末工资单发放人数的平均值测算。

其他业务主要为向业主出售的杂物间、车位等零星收入。2016 年，管理层决定集中清理空置年限较长的车位和杂物间，因此毛利率为负。

（3）按地区分布毛利率的变动趋势

单位：元

地区	2016 年		
	收入	成本	毛利率
桂林市	73,295,949.20	52,918,049.88	27.80%
合计	73,295,949.20	52,918,049.88	27.80%

（续表）

地区	2015 年		
----	--------	--	--



	收入	成本	毛利率
桂林市	43,514,461.60	32,904,461.57	24.38%
合计	43,514,461.60	32,904,461.57	24.38%

5、主要费用及变动情况

单位：元

项目	2016 年	2015 年	
	金额	金额	增长率（%）
管理费用	6,442,132.95	4,960,843.77	29.86
财务费用	715,293.96	616,117.63	16.10
期间费用合计	7,157,426.91	5,576,961.40	28.34
管理费用占主营业务收入比重（%）	8.79	11.40	-
财务费用占主营业务收入比重（%）	0.98	1.42	-
两项期间费用占比合计（%）	9.77	12.82	-

公司属于物业行业，主要通过直销模式与房地产开发商、社区业主委员会、商户等签订物业管理服务合同，向其提供专业的物业经营管理服务并收取适当的物业费。基于公司目前的市场拓展主要为物业项目承接，且直销模式下不涉及经销商或其他商业机构，公司除市场拓展人员的工资薪金外不存在其他过多的市场拓展费用，因此报告期内市场拓展人员的工资薪金计入管理费用，未单独设立销售费用科目用以核算。

2015 年和 2016 年，公司期间费用占收入比率分别为 12.82%和 9.77%。2016 年，公司期间费用占收入比率较 2015 年有所降低，主要原因是公司对管理人员有较强的预算管理，费用开支把控较为严格，使得管理费用控制在一定范围内，未随业务扩张而有明显增长。

（1）管理费用

单位：元

项目	2016 年度	占比（%）	2015 年度	占比（%）
工资	3,873,454.53	60.13	3,785,659.00	76.31
福利费	126,525.26	1.96	160,610.35	3.24
社会保险	292,345.10	4.54	205,651.56	4.15
办公费	413,148.63	6.41	124,962.55	2.52
交通差旅费	138,633.19	2.15	12,598.10	0.25
劳动保护费	15,090.76	0.23	-	-



项目	2016 年度	占比 (%)	2015 年度	占比 (%)
业务招待费	33,486.00	0.52	7,956.20	0.16
车辆使用费	1,150.94	0.02	-	-
中介咨询费	579,594.90	9.00	84,000.00	1.69
折旧费	52,901.98	0.82	13,182.00	0.27
广告费	28,796.21	0.45	3,766.00	0.08
税金	9,670.88	0.15	226,530.94	4.57
低值易耗品摊销	6,561.00	0.10	400.00	0.01
诉讼费	12,832.60	0.20	-	-
租赁费	31,810.00	0.49	-	-
维修保养费	55,449.23	0.86	20,493.00	0.41
网络及通讯费	62,252.36	0.97	41,034.47	0.83
无形资产摊销	98,025.30	1.52	40,249.20	0.81
社区文化活动费用	258,272.14	4.01	123,880.30	2.50
公共设施费用	84,813.25	1.32	45,838.00	0.92
年检招聘费用	9,375.81	0.15	915.00	0.02
其他	257,942.88	4.00	63,117.10	1.27
合计	6,442,132.95	100.00	4,960,843.77	100.00

报告期内，公司管理费用主要为管理人员的薪酬福利、固定资产折旧、交通差旅费、办公费、审计咨询费和社区文化活动费用等，其中薪酬福利占比较高，在报告期内占管理费用比例均保持在 60%以上。随着公司业务的扩张，办公费从 2015 年的 124,962.55 元增长至 2016 年的 413,148.63 元，同比增长 230.62%。同时，公司于 2016 年开始启动挂牌工作，因此发生审计费用、咨询费用等中介费用合计 579,594.90 元。2015 年缴纳税金 226,530.94 元，为公司减少注册资本缴纳的印花税。社区文化活动费用为公司在节假日组织员工前往各小区举办活动开支。管理费用中的其他主要核算管理部门的杂费开支，如租赁费、人员的服装配饰等。

综合而言，公司虽然业务扩张，但公司对管理费用开支审核和把控较为严格，管理费用总额波动较小。

(2) 财务费用

单位：元

项目	2016 年	2015 年
利息支出	158,636.10	324,097.20
减：利息收入	21,788.52	18,636.90
手续费	578,446.38	310,657.33



项目	2016 年	2015 年
汇兑损益	-	-
合计	715,293.96	616,117.63

2015 年，公司存在 500 万的流动资金借款，借款于 2016 年 6 月偿付后未发生新的借款。

6、税金及附加

单位：元

项 目	2016 年	2015 年
营业税	1,090,332.55	2,146,097.92
城市维护建设税	148,657.96	142,941.85
教育费附加	67,102.91	64,382.93
地方教育费附加	45,857.97	42,921.94
水利基金	57,092.94	42,921.94
其他（土地增值税）	-	3,370.93
合 计	1,409,044.33	2,442,637.51

7、重大投资收益

单位：元

项目	2016 年	2015 年
理财产品收益	1,516,788.37	417,617.76
合计	1,516,788.37	417,617.76

8、非经常性损益情况

单位：元

类别	2016 年	2015 年
非流动资产处置损益	-	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	275,961.51	-
购买理财产品收取的投资收益	1,516,788.37	417,617.76
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-207,236.58	-8,848.90
非经营性损益对利润总额的影响的合计	1,585,513.30	408,768.86
减：所得税影响数	429,223.05	102,192.22
减：少数股东影响数	-	-
归属于母公司的非经常性损益影响数	1,156,290.25	306,576.65



类别	2016 年	2015 年
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	8,048,874.79	1,979,320.88
非经常性损益占净利润比例	12.56%	13.41%

(1) 计入当期损益的政府补助:

单位: 元

补助项目	2016 年	2015 年	与资产相关/ 与收益相关
招用退役士兵限额减征营业税(注 1)	175,000.01	-	与收益相关
招用退役士兵限额减征增值税(注 2)	73,500.00	-	与收益相关
失业稳岗补贴(注 3)	24,461.50	-	与收益相关
收到象山区统计局进库奖励收入	3,000.00	-	与收益相关
本期政府补助合计	275,961.51	-	-

注 1: 根据《财政部、国家税务总局、民政部关于调整完善扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》(财税[2014]42 号)第二条的减免条件,可享受 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减营业税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 4,000 元,最高可上幅 50%。

注 2: 根据财税[2016]36 号《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件三中的规定,可享受 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 4,000 元,最高可上幅 50%。

注 3: 根据桂林市人力资源和社会保障局印发的《关于失业保险支持企业稳定就业岗位有关问题的通知》(市人社发〔2015〕246 号),对采取有效措施不裁员、少裁员,稳定就业岗位的企业,由失业保险基金给予稳定岗位补贴。对符合申报条件的企业,按该企业及其职工上年度足额缴纳失业保险费(不含欠费)总额的 50%给予稳岗补贴,所需资金从失业保险基金中列支。

(2) 营业外支出情况:

报告期内,公司营业外支出明细列示如下:

单位: 元

项目	2016 年	计入当期非经常性损益的金额	2015 年	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	-	-	-	-



项目	2016 年	计入当期非经常性损益的金额	2015 年	计入当期非经常性损益的金额
合计				
其中：固定资产处置损失	-	-	-	-
捐赠和赞助支出	-	-	-	-
滞纳金及罚款	-	-	-	-
其他	224,379.83	224,379.83	8,848.90	8,848.90
合计	224,379.83	224,379.83	8,848.90	8,848.90

2016年,公司营业外支出主要为计提与未决诉讼相关的预计负债 131,378.90 元。根据桂林市七星区人民法院于 2017 年 3 月 17 日作出“(2016)桂 0305 民初 749 号”《民事判决书》,判决彰泰物业赔偿原告蒋昌庆、郑敏华受损物品损失 127,428.9 元,并负担案件受理费及评估费 3,950 元。公司于 2017 年 4 月底提出上诉。

报告期内,其他营业外支出性质为赔付给闯岗装修工医药费和误工费 and 发放员工非工作时间意外死亡的丧葬费、抚恤金。

9、公司及子公司主要税项及享受的主要财政税收优惠政策

(1) 企业所得税

报告期内,公司及子公司适用于 25%的企业所得税税率。

(2) 营业税

2015 年 1 月至 2016 年 4 月,公司适用于 5%的营业税税率。

根据《财政部、国家税务总局、民政部关于调整完善扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》(财税[2014]42 号)第二条的减免条件,可享受 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减营业税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 4,000 元,最高可上幅 50%。

(3) 增值税

2016 年 5 月至 2016 年 8 月,由于营业税改征增值税,公司成为小规模纳税人,按应税收入的 3%的税率计算增值税;2016 年 9 月至 2016 年 12 月,公司按应税收入的 6%的税率计算增值税。子公司桂林泰怡机电工程有限公司目前尚未开业,属于小规模纳税人。



根据财税[2016]36号《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件三中的规定,可享受3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年4,000元,最高可上幅50%。

(4) 城市维护建设税

公司及子公司按当期应纳流转税的5%或7%计缴城市维护建设税。

(5) 教育费附加

公司及子公司按当期应纳流转税的3%计缴教育费附加和2%计缴地方教育费附加。

(二) 报告期内主要资产情况

1、货币资金

单位：元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
库存现金	-	-
银行存款	7,069,273.26	3,667,687.23
其他货币资金	825,988.55	-
合计	7,895,261.81	3,667,687.23

公司货币资金全部为银行存款,货币资金中无其他抵押、冻结等对变现有限制或有潜在回收风险的款项。2016年12月31日,其他货币资金余额825,988.55元为各小区通过POS刷卡缴存的代收业主款和物业费,因资金在途尚未到账。

2、应收账款

(1) 报告期内公司的应收账款如下表:

单位：元

种 类	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款	-	-	-	-	-



按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款	11,057,868.05	100.00	765,887.41	6.93	10,291,980.64
①账龄组合	11,057,868.05	100.00	765,887.41	6.93	10,291,980.64
②关联方组合	-	-	-	-	-
③其他组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款	-	-	-	-	-
合 计	11,057,868.05	100.00	765,887.41	6.93	10,291,980.64

(续上表)

种 类	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款	4,885,319.78	100.00	338,484.04	6.93	4,546,835.74
①账龄组合	4,885,319.78	100.00	338,484.04	6.93	4,546,835.74
②关联方组合	-	-	-	-	-
③其他组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款	-	-	-	-	-
合 计	4,885,319.78	100.00	338,484.04	6.93	4,546,835.74

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	9,317,987.89	84.27	465,899.39
1 至 2 年	1,559,880.16	14.11	155,988.02
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	180,000.00	1.63	144,000.00
5 年以上	-	-	-



合 计	11,057,868.05	100.00	765,887.41
-----	---------------	--------	------------

(续上表)

账龄	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	4,587,895.61	93.91	229,394.78
1 至 2 年	80,689.97	1.65	8,069.00
2 至 3 年	36,734.20	0.75	11,020.26
3 至 4 年	180,000.00	3.68	90,000.00
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合 计	4,885,319.78	100.00	338,484.04

(2) 应收账款变动分析:

单位: 元

账龄	2016 年 12 月 31 日/2016 年	2015 年 12 月 31 日/2015 年
应收账款账面价值 (元)	10,291,980.64	4,546,835.74
营业收入 (元)	73,295,949.20	43,514,461.60
应收账款账面价值占营业收入比重 (%)	14.04	10.45
总资产 (元)	123,110,189.05	57,637,106.67
应收账款账面价值占总资产比重 (%)	8.36	7.89

2015 年和 2016 年, 公司应收账款账面价值占营业收入比重分别为 10.45% 和 14.04%; 应收账款账面价值占总资产比重分别为 7.89% 和 8.36%。2016 年, 公司应收账款占比有所增加, 主要系新增在管小区多为新建小区, 业主实际入住率低于小区购房率, 该部分欠缴物业费待小区业主实际入住后大概率可收回。总体而言, 应收账款的波动与营业收入的增长相匹配。

(3) 报告期内公司应收账款欠款金额前五名客户情况如下表:

单位: 元

单位名称	与本公司关系	2016 年 12 月 31 日	年限	占应收账款总额的比例 (%)	性质
公园 1 号小区业主	非关联方	2,066,131.60	1 年以内 1,716,700.4 元, 1-2 年 349,431.2 元。	18.68	物业费
睿城小区业主	非关联方	1,651,212.00	1 年以内 1,325,885.7 元, 1-2 年 325,326.3 元。	14.93	物业费



单位名称	与本公司关系	2016年12月31日	年限	占应收账款总额的比例(%)	性质
国际西苑小区业主	非关联方	1,211,142.40	1年以内 641,568.00 元, 1-2 年 56,9574.4 元。	10.95	物业费
新城小区业主	非关联方	1,197,458.02	1年以内 1,025,044.67 元, 1-2 年 172,413.35 元。	10.83	物业费
春天小区业主	非关联方	740,903.01	1年以内	6.70	物业费
合 计	-	6,866,847.03	-	62.09	-

(续上表)

单位名称	与本公司关系	2015年12月31日	年限	占应收账款总额的比例(%)	性质
睿城小区业主	非关联方	862,501.90	1年以内 852,331.80 元, 1-2 年 10,170.10 元。	17.65	物业费
公园1号小区业主	非关联方	816,870.00	1年以内	16.72	物业费
国际西苑小区业主	非关联方	698,693.50	1年以内 696,754.00 元, 1-2 年 1,939.50 元。	14.30	物业费
鸣翠小区业主	非关联方	395,413.52	1年以内 339,748.87 元, 1-2 年 33,154.75 元和 22,509.90 元。	8.09	物业费
兰乔圣菲小区业主	非关联方	349,595.40	1年以内 346,584.00 元, 1-2 年 3,011.40 元。	7.16	物业费
合 计	-	3,123,074.32	-	63.92	-

(4) 本期计提、收回或转回的应收账款坏账准备情况

2016 年计提坏账准备金额 427,403.37 元，无收回或转回坏账准备。

2015 年计提坏账准备金额 207,875.10 元，无收回或转回坏账准备。

(5) 报告期内，公司应收账款长期未收回款项：

报告期末，公司存在的一年以上长期未收回款项主要是应收业主物业服务费用。

(6) 报告期内或期后有大量冲减的应收款项

报告期无实际核销的应收账款情况。

(7) 应收账款坏账政策分析

公司在综合考虑了以往年度坏账准备情况和同行业公司应收账款坏账政策，



遵循谨慎性原则，制定了应收款项的坏账准备计提政策。从近几年财务数据来看，公司实际发生的坏账损失，远小于计提的坏账准备，公司的坏账准备计提政策谨慎。

3、预付款项

(1) 报告期内公司预付款项如下表：

单位：元

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	546,523.16	100.00	43,175.33	100.00
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	546,523.16	100.00	43,175.33	100.00

(2) 报告期内公司预付款项前五名情况如下表：

单位：元

单位名称	与本公司关系	2016 年 12 月 31 日	预付时间	未结算原因
广西电网有限责任公司桂林供电局	非关联方	499,905.16	1 年以内	未到结算期
桂林风阁装饰设计工程有限公司	非关联方	46,618.00	1 年以内	未到结算期
合计	-	546,523.16	-	-

(续上表)

单位名称	与本公司关系	2015 年 12 月 31 日	预付时间	未结算原因
广西电网有限责任公司桂林供电局	非关联方	43,175.33	1 年以内	未到结算期
合计	-	43,175.33	-	-

预付账款中预付广西电网有限责任公司桂林供电局的系公司按月预存睿城小区和彰泰春天的公共区域电费；预付桂林风阁装饰设计工程有限公司的系小区装饰工程款。

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

4、其他应收款



(1) 报告期内公司其他应收账款披露如下表:

单位: 元

种 类	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,440,313.75	100.00	53,996.09	2.21	2,386,317.66
①账龄组合	405,221.75	16.61	53,996.09	11.12	351,225.66
②关联方组合	2,035,092.00	83.39	-	-	2,035,092.00
③其他组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合 计	2,440,313.75	100.00	53,996.09	2.21	2,386,317.66

(续上表)

种 类	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,085,736.19	100.00	260,652.11	12.50	1,825,084.08
①账龄组合	1,832,158.19	87.84	260,652.11	14.23	1,571,506.08
②关联方组合	253,578.00	12.16	-	-	253,578.00
③其他组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合 计	2,085,736.19	100.00	260,652.11	12.50	1,825,084.08

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款



单位：元

账龄		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
账龄	计提比例 (%)	其他应收账款	坏账准备	其他应收账款	坏账准备
1 年以内	5	368,921.75	18,446.09	1,028,682.19	51,434.11
1-2 年	10	-	-	659,120.00	65,912.00
2-3 年	30	-	-	1,500.00	450.00
3-4 年	50	1,500.00	750	-	-
4-5 年	80	-	-	-	-
5 年以上	100	34,800.00	34,800.00	142,856.00	142,856.00
合计	-	405,221.75	53,996.09	1,832,158.19	260,652.11

2016 年计提坏账准备金额-206,656.02 元，无收回或转回坏账准备。

2015 年计提坏账准备金额-260,578.96 元，无收回或转回坏账准备。

(2) 报告期内公司其他应收款欠款前五名情况如下表：

单位：元

单位名称	与本公司关系	2016 年 12 月 31 日	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)	未结算原因
广西彰御保安服务有限公司（筹）	拟筹建的子公司	2,000,000.00	1 年以内	81.96	拟取消设立的子公司，投资在验资户尚未退回。
预付桂林新奥燃气发展有限公司北苑小区燃气初装费	非关联方	123,200.00	1 年以内	5.05	尚未到结算期
代收代付社保费用	非关联方	119,491.75	1 年以内	4.90	代员工支付社保费用，尚未收回
预付桂林新奥燃气发展有限公司澳洲花园小区燃气初装费	非关联方	72,332.00	1 年以内	2.96	尚未到结算期
桂林彰泰实业集团有限公司	关联方	35,092.00	1 年以内	1.44	代员工支付公积金和代业主支付的物业管理费
合计	-	2,350,115.75	-	96.31	-

(续上表)

单位名称	与本公司关系	2015 年 12 月 31 日	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)	未结算原因
------	--------	------------------	----	------------------	-------



单位名称	与本公司关系	2015年12月31日	年限	占其他应收账款总额的比例(%)	未结算原因
预付桂林新奥燃气发展有限公司睿城小区燃气初装费	非关联方	540,480.00	1年以内	25.91	尚未到结算期
预付桂林新奥燃气发展有限公司春天小区燃气初装费	非关联方	533,960.00	1年以内	25.60	尚未到结算期
预付桂林新奥燃气发展有限公司悠山郡小区燃气初装费	非关联方	414,740.00	1年以内	19.88	尚未到结算期
桂林彰泰实业集团有限公司	关联方	253,578.00	1年以内	12.16	物业公司代集团公司支付的小区项目垫付款
代收代付社保款	非关联方	71,949.59	1年以内	3.45	代员工支付社保费用, 尚未收回
合计	-	1,814,707.59	-	87.01	-

2016年, 公司拟筹建全资子公司广西彰御保安服务有限公司, 并将200万元投资款转入待筹建子公司的验资户以备验资设立。后基于公司管理层战略方向的考虑, 彰泰物业决定终止设立该子公司。截至报告期末, 该200万元尚在拟筹建子公司的验资户中, 已于2017年3月底退回至彰泰物业账户。

(3) 报告期内公司其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	2016年12月31日	2015年12月31日
往来款	2,035,092.00	253,578.00
代收款项	405,221.75	1,832,158.19
合计	2,440,313.75	2,085,736.19

(4) 本报告期末其他应收款中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项

单位: 元

单位名称	关联关系	2016年12月31日	2015年12月31日
桂林彰泰实业集团有限公司	股东	35,092.00	253,578.00
合计	-	35,092.00	253,578.00

5、存货

(1) 存货构成分析



单位：元

项 目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	114,142.57	-	114,142.57
库存商品	-	-	-
合 计	114,142.57	-	114,142.57

(续上表)

项 目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	90,124.53	-	90,124.53
库存商品	2,289,525.00	-	2,289,525.00
合计	2,379,649.53	-	2,379,649.53

存货中的原材料包括给护卫服装、配饰、维修服装和维修配件等。库存商品主要是部分小区待出售的车位和杂物间。截至本报告期末，车位和杂物间已全部售卖。

(2) 存货跌价准备变动情况

单位：元

项 目	2016 年 1 月 1 日	2016 年计提数	2016 年减少数		2016 年 12 月 31 日
			转回数	转销数	
原材料	-	-	-	-	-
库存商品	-	940,973.00	-	940,973.00	-
合计	-	940,973.00	-	940,973.00	-

(续上表)

项 目	2015 年 1 月 1 日	2015 年计提数	2015 年减少数		2015 年 12 月 31 日
			转回数	转销数	
原材料	-	-	-	-	-
库存商品	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

(3) 存货跌价准备计提和转销原因

报告期内，公司曾低价出售给第三方一批车位和杂物间。该批车位和杂物间位于澳洲假日和康桥半岛，由于地理位置不佳导致较长时间未能出售。2016 年，公司按照市场价格计提了存货跌价准备，并于当年全部出清，在出售时转销已计提的存货跌价准备。

(4) 报告期内，存货中的杂物间和车位取得情况说明



报告期内，公司销售的该批车位和杂物间系公司在 2009 年向澳洲假日和康桥半岛的开发商彰泰集团以市场价购买取得。其中，2015 年 1 月 1 日账面未售车位和杂物间的成本价分别为 1,261,870.00 元和 1,522,159.00 元。

6、其他流动资产

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
理财产品	100,300,000.00	43,200,000.00
合计	100,300,000.00	43,200,000.00

报告期内，其他流动资产为公司利用闲置资金购买的理财产品。公司购买的理财产品分为三类，即交通银行“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品、桂林银行漓江理财计划和人民币单位协定存款。报告期内理财产品的购买情况列示如下：

单位：万元

出售方名称	理财产品名称	产品类型	年度	期初余额	累计购买金额	累计赎回金额	期末余额	实际利率
交通银行桂林分行营业部	“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品	非保本浮动收益型,理财产品可每个工作日申请赎回。产品主要投资固定收益类、货币市场类和理财直接融资工具投资等。	2015 年	1,300.00	4,650.00	2,630.00	3,320.00	3.24%
			2016 年	3,320.00	14,680.00	8,270.00	9,730.00	2.85%
桂林银行桂林市城中支行	漓江理财 2015-35 期和 2016-272 期协议（保本）	保本浮动收益理财产品	2015 年	300.00	850.00	950.00	200.00	4.60%
			2016 年	200.00	300.00	200.00	300.00	3.20%
桂林银行桂林市高新支行	桂林银行人民币单位协定存款	人民币单位协定存款	2015 年	-	800.00	-	800.00	1.40%
			2016 年	800.00	-	800.00	-	1.40%

其中，公司购买的理财产品“蕴通财富生息 365”发行方是交通银行股份有限公司，属于银行自营产品。该理财产品基本情况列示如下：

产品名称	“蕴通财富·生息 365”
------	---------------



产品代码	0191090003
投资及收益币种	人民币
产品类型	非保本浮动收益型
产品评级	低风险产品（2R）（本评级为银行内部评级，仅供参考）
产品规模	产品规模下限为 1 亿元，产品规模上限为 550 亿元，银行可根据市场和产品运行情况调整产品规模。
产品销售地区	全国
单位金额	1 元人民币为 1 份
产品成立日	2009 年 4 月 3 日
产品到期日	持续运作，银行有权根据实际情况提前终止。
产品投资起点金额	100 万元，并以 5 万元为单位递增。
产品开放期	2009 年 4 月 7 日起至产品提前终止日
产品交易时间	8:30-15:30（以银行系统时间为准）
工作日	银行对公业务开门营业日，不包括法定节假日和休息日（因节假日调整而营业的除外）。
产品的申购和赎回	1. 申购和赎回申请受理时间：赎回申请受理时间为理财产品开放期内每个工作日的交易时间，申购申请受理时间不受上述限制。 2. 申购的扣款和确认时间：申购申请为实时扣款（扣款后不再计付扣款资金的活期利息），但理财收益的计算起始时间为申购申请确认当日（含）。若投资者在工作日交易时间内提出申购申请，则申请将于当日得到确认。若投资者在工作日非交易时间或非工作日提出申购申请，则申请将顺延至下一个工作日得到确认。 3. 赎回的确认和到账时间：赎回申请即时获得确认，理财收益的计算截止日期为赎回确认日当日（不含）。投资者赎回理财产品时，赎回的理财产品份额对应的应得本金即时到账，申请赎回的理财产品份额对应的应得理财收益于赎回确认日当日划转至投资者清算账户。 4. 赎回份额要求：投资者可以选择全额赎回或部分赎回本理财产品，最低赎回份额为 5 万份，最低持有份额为 5 万份。投资者申请部分赎回后，若其持有本理财产品的份额经系统确认后少于 5 万份，投资者应申请全额赎回理财产品，否则该部分赎回申请将不被受理。 5. 巨额赎回：本理财产品存续期间，若任一工作日赎回份额超过本理财产品



	上一工作日规模的 30%时，即为巨额赎回，银行有权拒绝接受当日赎回申请，投资者可在下一个工作日发起赎回申请。若连续 2 个工作日（含）以上发生巨额赎回，银行有权暂停接受赎回申请，并最迟于下一工作日通过银行营业网点及银行门户网站（www.bankcomm.com，下同）进行公告。
业绩比较基准	央行公布一年期存款基准利率+1.30%。 银行有权根据资产组合运作收益及人民币存款利率变动等情况不定期调整业绩比较基准，并提前通过门户网站公布。业绩比较基准不构成银行对投资期限内本理财产品最终收益的承诺。 当日理财实际年化收益率以银行公布的为准。 客户所能获得的最终收益以银行按本理财产品协议约定计算并向客户实际支付的为准，且该等收益最高不超过按本理财产品协议约定的按业绩比较基准计算的收益。
计算理财收益基础天数	365
理财收益计算方式	当日理财收益=客户当日持有的本理财产品本金余额×当日实际理财收益率（年率）/365 每 1 份为一个投资收益计算单位，每理财单位所获理财收益的金额按四舍五入法精确到小数点后两位。 理财产品存续期间，每日计算收益，每月结算收益。收益结转日为每月 15 日（若遇当月 15 日为非工作日则顺延至下一工作日）。
收益计算起始日	自申购申请得到确认当日（含）开始计算理财收益。
收益计算截止日	1.赎回：赎回份额的收益计算截止日期为赎回确认日（不含）。 2.产品提前终止：产品提前终止日（不含）。
产品收益结转、提前终止的到账日	理财产品收益结转日、提前终止日后两个工作日内为到账日。银行将不迟于到账日支付客户应得理财本金或应得收益。 理财产品本金和收益自收益结转日/理财产品提前终止日起至到账日期间不计理财收益，亦不对该等资金计付利息。

该理财产品主要投向为固定收益类、货币市场类和其他。其中固定收益类资产投资比例为 30-100%，货币市场类资产投资比例为 0%-70%，理财直接融资工具投资比例为 0%-70%，其余投资品种投资比例不超过 30%。

7、长期股权投资



2016年8月，公司设立全资子公司桂林泰怡机电工程有限公司。截至2016年12月31日，子公司尚未正式运营，且未对子公司进行注册资金实缴。同时，报告期内公司无其他对外投资的公司，因此暂无长期股权投资的发生额和余额。

8、投资性房地产

(1) 2016年投资性房地产情况

单位：元

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1、期初余额	1,266,000.00	1,266,000.00
2、本期增加金额	-	-
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	1,266,000.00	1,266,000.00
二、累计折旧和累计摊销		
1、期初余额	557,354.44	557,354.44
2、本期增加金额	60,129.96	60,129.96
（1）计提或摊销	60,129.96	60,129.96
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	617,484.40	617,484.40
三、减值准备		
1、期初余额	-	-
2、本期增加金额	-	-
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	-	-
四、账面价值		
1、期末账面价值	648,515.60	648,515.60
2、期初账面价值	708,645.56	708,645.56

(2) 2015年投资性房地产情况

单位：元

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		



1、期初余额	1,266,000.00	1,266,000.00
2、本期增加金额	-	-
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	1,266,000.00	1,266,000.00
二、累计折旧和累计摊销		
1、期初余额	496,904.64	496,904.64
2、本期增加金额	60,449.80	60,449.80
（1）计提或摊销	60,449.80	60,449.80
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	557,354.4	557,354.4
三、减值准备		
1、期初余额	-	-
2、本期增加金额	-	-
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	-	-
四、账面价值		
1、期末账面价值	708,645.56	708,645.56
2、期初账面价值	769,095.36	769,095.36

（3）投资性房地产的核算方法

投资性房地产主要核算公司自有的澳洲花园夹层车库和自行车库。报告期内，公司将夹层车库和自行车库出租给澳洲花园业主，并收取租金。公司采用成本法对投资性房地产进行核算，按直线法计提折旧，折旧年限 20 年。

9、固定资产

（1）截至 2016 年 12 月 31 日公司固定资产及折旧情况如下表：

单位：元

项 目	房屋、建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合 计
一、账面原值					
1、期初余额	103,410.00	-	-	234,990.96	338,400.96
2、本期增加金额	-	-	330,000.00	141,069.86	471,069.86
（1）购置			330,000.00	141,069.86	471,069.86



(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加					-
3、本期减少金额					-
(1) 处置或报废					
4、期末余额	103,410.00	-	330,000.00	376,060.82	809,470.82
二、累计折旧					
1、期初余额	45,526.78	-	-	142,189.66	187,716.44
2、本期增加金额	4,911.60	-	26,125.00	45,463.10	76,499.70
(1) 计提	4,911.60	-	26,125.00	45,463.10	76,499.70
3、本期减少金额					-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4、期末余额	50,438.38	-	26,125.00	187,652.76	264,216.14
三、减值准备					
1、期初余额	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					-
1、期末账面价值	52,971.62	-	303,875.00	188,408.06	545,254.68
2、期初账面价值	57,883.22	-	-	92,801.30	150,684.52

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日公司固定资产及折旧情况如下表：

单位：元

项 目	房屋、建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合 计
一、账面原值					
1、期初余额	103,410.00	-	-	178,688.96	282,098.96
2、本期增加金额	-	-	-	75,689.00	75,689.00
(1) 购置			-	75,689.00	75,689.00
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-



3、本期减少金额	-	-	-	19,387.00	19,387.00
（1）处置或报废	-	-	-	19,387.00	19,387.00
4、期末余额	103,410.00	-	-	234,990.96	338,400.96
二、累计折旧					
1、期初余额	40,589.06	-	-	139,379.13	179,968.19
2、本期增加金额	4,937.72	-	-	21,228.48	26,166.20
（1）计提	4,937.72	-	-	21,228.48	26,166.20
3、本期减少金额	-	-	-	18,417.95	18,417.95
（1）处置或报废	-	-	-	18,417.95	18,417.95
4、期末余额	45,526.78	-	-	142,189.66	187,716.44
三、减值准备					-
1、期初余额	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-
4、期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1、期末账面价值	57,883.22	-	-	92,801.30	150,684.52
2、期初账面价值	62,820.94	-	-	39,309.83	102,130.77

（3）截至 2016 年 12 月 31 日，公司不存在已抵押或闲置的固定资产。

10、在建工程

单位：元

项 目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
云监控系统	177,222.05	-	177,222.05	-	-	-

报告期内，在建工程科目主要核算桂林市东蓝信息科技有限公司为彰泰物业管理的各小区搭建云监控系统和云监控中心设备的安装，用于监控各小区的安保情况。该云监控系统项目预算总额为 886,110 元，截至报告期末，云监控系统尚在调试安装阶段，目前已支付进度款 20%即 177,222.05 元。预计监控系统项目完



工时间为 2017 年 7 月。在建工程完工日，公司将工程服务费结转至固定资产。公司在建工程全部使用自筹资金，无资本化的利息支出。公司不存在在建工程中应费用化的支出资本化而虚增利润的情形。

11、无形资产

(1) 截至 2016 年 12 月 31 日公司无形资产及摊销情况如下表：

单位：元

项 目	计算机软件	合 计
一、账面原值		
1、期初余额	208,274.50	208,274.50
2、本期增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	208,274.50	208,274.50
二、累计摊销		
1、期初余额	110,249.20	110,249.20
2、本期增加金额	98,025.30	98,025.30
(1) 计提	98,025.30	98,025.30
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	208,274.5	208,274.5
三、减值准备		
1、期初余额	-	-
2、本期增加金额	-	-
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	-	-
四、账面价值		
1、期末账面价值	-	-
2、期初账面价值	98,025.3	98,025.3

公司无形资产系正久收费软件，因用户体验欠佳，公司于 2016 年 9 月更换成易软收费管理软件。目前，易软收费管理软件在免费试用期，账面尚未计提相应的软件开支。正久软件摊余价值已于 2016 年摊销完毕。



(2) 截至 2015 年 12 月 31 日公司无形资产及摊销情况如下表:

单位: 元

项 目	计算机软件	合 计
一、账面原值		
1、期初余额	150,000.00	150,000.00
2、本期增加金额	58,274.50	58,274.50
(1) 购置	58,274.50	58,274.50
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	208,274.50	208,274.50
二、累计摊销		
1、期初余额	70,000.00	70,000.00
2、本期增加金额	40,249.20	40,249.20
(1) 计提	40,249.20	40,249.20
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	110,249.20	110,249.20
三、减值准备		
1、期初余额	-	-
2、本期增加金额	-	-
3、本期减少金额	-	-
4、期末余额	-	-
四、账面价值		
1、期末账面价值	98,025.30	98,025.30
2、期初账面价值	80,000.00	80,000.00

(3) 截至 2016 年 12 月 31 日, 公司无形资产全部摊销完毕。

(4) 期末不存在已抵押的无形资产。

12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产

单位: 元

项目	2016 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产



项目	2016 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备引起的递延所得税资产	204,970.88	819,883.52
未弥补亏损引起的递延所得税资产	-	-
合计	204,970.88	819,883.52

(续上表)

项目	2015 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备引起的递延所得税资产	149,784.04	599,136.15
未弥补亏损引起的递延所得税资产	867,535.34	3,470,141.36
合计	1,017,319.38	4,069,277.51

(2) 递延所得税负债

无。

13、主要资产减值准备的计提依据和计提情况

(1) 主要资产减值准备的计提依据

公司计提的资产减值准备主要为应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备和存货跌价准备。

(2) 主要资产减值准备的计提情况

单位:元

项 目	2015 年 12 月 31 日	本期计提	本期减少		2016 年 12 月 31 日
			转回数	转销数	
一、坏账准备	599,136.15	220,747.35	-	-	819,883.50
二、存货跌价准备	-	940,973.00	-	940,973.00	-
合 计	599,136.15	1,161,720.35	-	940,973.00	819,883.50

(续上表)

项 目	2014 年 12 月 31 日	本期计提	本期减少		2015 年 12 月 31 日
			转回数	转销数	
一、坏账准备	651,840.01	-52,703.86	-	-	599,136.15
二、存货跌价准备	-	-	-	-	-
合 计	651,840.01	-52,703.86	-	-	599,136.15

公司管理层认为,公司采用了稳健的会计政策和会计估计,符合谨慎性要求,



主要资产的减值准备计提充分、合理，各项资产减值准备提取情况与资产质量实际状况相符。

(三) 报告期重大债项情况

1、短期借款

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
信用借款	-	5,000,000.00
合计	-	5,000,000.00

2015 年 12 月末的短期借款 500 万元是向桂林银行申请的流动资金借款用于公司资金周转，并于 2016 年 6 月悉数偿还。

2、应付账款

(1) 报告期内公司应付账款情况如下表：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	564,346.00	192.00
合计	564,346.00	192.00

(2) 报告期内公司应付账款前五名的债权人情况如下表：

2016 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	金额（元）	年限	占总金额比例	性质
桂林港深物业服务有 限公司	非关联方	257,188.00	1 年以内	45.57%	保洁费
桂林市洁城科技服务 有限公司	非关联方	166,660.00	1 年以内	29.53%	保洁费
桂林市鸿业园林绿化 有限公司	非关联方	79,338.00	1 年以内	14.06%	绿化费
桂林市环境保护局	非关联方	22,000.00	1 年以内	3.90%	生活垃圾费
桂林合创建设投资有 限公司	非关联方	18,810.00	1 年以内	3.33%	租金
合计	-	543,996.00	-	96.39%	-

(续上表)

2015 年 12 月 31 日



单位名称	与本公司关系	金额（元）	年限	占总金额比例	性质
桂林市天立制衣厂	非关联方	192.00	1 年以内	100.00%	劳保用品款
合计	-	192.00	-	100.00%	-

3、预收账款

（1）报告期内公司预收账款情况如下表：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	15,077,982.03	8,939,235.23
1 年以上	236,189.77	120,322.79
合计	15,314,171.80	9,059,558.02

（2）报告期内公司预收账款前五名债权人情况如下表：

单位：元

2016 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	金额（元）	年限	占总金额比例	性质
城市 1 号小区业主	非关联方	1,836,335.60	1 年以内	11.99%	物业费
睿城小区业主	非关联方	1,691,753.70	1 年以内	11.05%	物业费
清华园小区业主	非关联方	1,520,496.30	1 年以内	9.93%	物业费
悠山郡小区业主	非关联方	1,179,669.20	1 年以内	7.70%	物业费
峰誉小区业主	非关联方	1,066,864.30	1 年以内	6.97%	物业费
合计	-	7,295,119.10	-	47.64%	-

（续上表）

2015 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	金额（元）	年限	占总金额比例	性质
睿城小区业主	非关联方	2,334,455.50	1 年以内	25.77%	物业费
新城小区业主	非关联方	1,815,563.50	1 年以内	20.04%	物业费
北苑小区业主	非关联方	862,174.30	1 年以内	9.52%	物业费
公园 1 号小区业主	非关联方	836,401.70	1 年以内	9.23%	物业费
春天小区业主	非关联方	702,260.02	1 年以内	7.75%	物业费
合计	-	6,550,855.02	-	72.31%	-

4、应付职工薪酬

（1）2016 年应付职工薪酬列示：



单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
短期薪酬	3,797,235.00	35,750,586.31	31,692,997.28	7,854,824.03
离职后福利-设定提存计划	-	2,378,289.14	2,301,044.17	77,244.97
合计	3,797,235.00	38,128,875.45	33,994,041.45	7,932,069.00

2016 年短期薪酬列示：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2016 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴	3,797,235.00	34,863,957.26	30,843,604.26	7,817,588.00
二、职工福利费	-	-	-	-
其中：非货币性福利	-	-	-	-
三、社会保险费	-	886,629.06	849,393.02	37,236.03
其中：1、基本医疗	-	752,006.91	718,336.02	33,670.88
2、工伤保险	-	48,047.31	46,462.80	1,584.51
3、生育保险	-	86,574.84	84,594.20	1,980.64
四、住房公积金	-	-	-	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	3,797,235.00	35,750,586.31	31,692,997.28	7,854,824.03

2016 年设定提存计划列示：

单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 3 月 31 日
基本养老保险费	-	2,115,263.80	2,039,999.47	75,264.33
失业保险费	-	263,025.34	261,044.70	1,980.64
合计	-	2,378,289.14	2,301,044.17	77,244.97

(2) 2015 年度应付职工薪酬分类：

2015 年度应付职工薪酬分类：

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
短期薪酬	2,704,070.00	20,906,603.80	19,813,438.80	3,797,235.00
离职后福利-设定提存计划	-	1,384,017.20	1,384,017.20	-
合计	2,704,070.00	22,290,621.00	21,197,456.00	3,797,235.00



2015 年度短期薪酬列示:

单位: 元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期 增加额	本期 减少额	2015 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津	2,704,070.00	20,531,553.50	19,438,388.50	3,797,235.00
二、职工福利费	-	-	-	-
其中: 非货币性福利	-	-	-	-
三、社会保险费	-	375,050.30	375,050.30	-
其中: 1、基本医疗	-	317,270.00	317,270.00	-
2、工伤保险	-	25,419.00	25,419.00	-
3、生育保险	-	32,361.30	32,361.30	-
四、住房公积金	-	-	-	-
五、工会经费和职工	-	-	-	-
合计	2,704,070.00	20,906,603.80	19,813,438.80	3,797,235.00

2015 年度设定提存计划列示:

单位: 元

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
基本养老保险费	-	1,245,478.00	1,245,478.00	-
失业保险费	-	138,539.20	138,539.20	-
合计	-	1,384,017.20	1,384,017.20	-

5、应交税费

单位: 元

税种	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
增值税	460,109.80	-
营业税	-	610,203.01
企业所得税	506,205.70	-
城建税	30,030.81	40,001.08
教育附加费	13,877.08	18,306.08
地方教育费附加	9,251.40	12,204.05
个人所得税	39,933.94	17,592.08
房产税	11,866.92	7,911.28
水利建设基金	12,429.64	12,204.06
印花税	70.50	13.90
合计	1,083,775.79	718,435.54

6、其他应付款



(1) 报告期内公司其他应付款情况如下表:

单位: 元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	63,225,566.79	26,557,276.17
1-2 年	9,247,471.23	6,098,165.44
2-3 年	-	-
3 年以上	-	-
合计	72,473,038.02	32,655,441.61

(2) 报告期内公司其他应付款前五名的债权人情况如下表:

单位: 元

单位名称	与本公司关系	2016 年 12 月 31 日	年限	占总金额比例	性质
代收桂林彰泰集团有限公司代付燃气、有线电视初装费	关联方	6,597,412.00	1-2 年	9.10%	燃气初装费、电视网络初装费
代收滢澜山小区待付桂林港华燃气有限公司款	非关联方	4,182,400.00	1-2 年	5.77%	燃气初装费
代收桂林锦汇投资有限公司款代付燃气、有线电视款	关联方	5,506,820.00	1-2 年	7.60%	燃气初装费、电视网络初装费
代收桂林鑫联泰房地产有限公司款代付燃气、有线电视初装费	关联方	4,619,726.00	1 年以内	6.37%	燃气初装费、电视网络初装费
代收桃源居小区待付桂林新奥燃气发展有限公司款	非关联方	2,940,560.00	1 年以内	4.06%	燃气初装费
合计	-	23,846,918.00	-	32.90%	-

(续上表)

单位名称	与本公司关系	2015 年 12 月 31 日	年限	占总金额比例	性质
代收桂林彰泰集团有限公司代付燃气、有线电视初装费	关联方	11,838,494.00	1 年以内	36.25%	有线电视初装费、燃气初装费和其他往来款
代收桂林鑫联泰房地产有限公司代付燃气、有线电视初装费	关联方	2,085,720.00	1 年以内	6.39%	燃气初装费、电视网络初装费
代收桂林华夏经纬实业有限公司代付燃气、有线电视初装费	关联方	752,360.00	1 年以内	2.30%	燃气初装费
代收城市 1 号小区待付桂林港华燃气有限公司款	非关联方	617,600.00	1 年以内	1.89%	燃气初装费
代收滢澜山小区待付桂林港华燃气有限公司款	非关联方	572,800.00	1 年以内	1.75%	燃气初装费
合计	-	15,866,974.00	-	48.59%	-



(3) 本报告期末其他应付款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项

单位：元

单位名称	关联关系	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
桂林彰泰集团有限公司	股东	6,597,412.00	11,838,494.00
合计	-	6,597,412.00	11,838,494.00

(4) 其他应付款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
保证金、押金	2,145,866.46	825,874.26
代收业主款	68,742,780.12	30,492,883.35
代收员工款	1,584,391.44	1,336,684.00
合计	72,473,038.02	32,655,441.61

公司其他应付款主要为保证金、押金、代收业主款，其中保证金、押金主要为向业主收取的房屋装修保证金、押金及工程押金等，代收业主款主要为水电费、煤气初装费和有线电视费等。

随着公司的业务规模迅速扩张，在管项目数量、在管面积、服务业主户数逐年增加，因此公司向业主收取的保证金、押金、水电周转金、煤气初装费、有线电视费等逐年增长具有合理性。

7、预计负债

单位：元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	形成原因
未决诉讼	131,378.90	-	诉讼赔偿款
合 计	131,378.90	-	-

原告蒋昌庆、郑敏华以财产侵害为由向桂林市七星区人民法院提出侵权之诉[（2015）星民初字第 1141 号]，请求法院判决彰泰集团和彰泰物业赔偿原告损失 1,528,706 元且承担连带责任。2015 年 7 月，桂林市七星区人民法院判决驳回原告诉请。后原告不服该判决上诉，桂林市中级人民法院经开庭审理作出裁定[（2016）桂 03 民终 484 号]，以“基本事实不清”为由发回重审。后七星法院以[（2016）桂 0305 民初 749 号]立案重审，此案于 2016 年 7 月 15 日开庭审理，后原告申请对于具体的损失结果申请鉴定，根据正意价格评估集团有限公司于 2016 年 12 月二十七日出具[国正价柳鉴字（2016）1229-60931 号]结论报告书，



价格评估标的在价格评估基准日的价格为 1,365,590 元。

2017 年 3 月 17 日，桂林市七星区人民法院作出“(2016)桂 0305 民初 749 号”《民事判决书》，判决彰泰物业赔偿原告蒋昌庆、郑敏华受损物品损失 127,428.9 元，并负担案件受理费及评估费 3,950 元。公司于 2017 年 4 月底提出上诉。因该诉讼很可能导致公司的经济利益流出且金额确定，因此在 2016 年确认一笔预计负债 131,378.90 元。

(四) 报告期股东权益情况

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
实收资本（股本）	20,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	-	-
其他综合收益	-	-
盈余公积	561,140.95	-
未分配利润	5,050,268.59	-3,593,755.50
合计	25,611,409.54	6,406,244.50

七、关联方、关联方关系及关联交易

(一) 主要关联方及关联方关系

根据《公司法》、《企业会计准则》及全国股份转让系统有关规则中有关关联方的认定标准，彰泰物业确认公司的关联方如下：

1、关联自然人

根据《公司法》第二百一十六条“本法下列用语的含义：（四）关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》“第四条 下列各方构成企业的关联方：（八）该企业的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者。（九）该企业或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投



资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。”

公司的自然关联方主要包括实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及持股 5%以上的自然人股东。

实际控制人及持股 5%以上的自然人股东基本情况详见本公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”。

董事、监事、高级管理人员基本情况详见本公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”。

2、关联法人

根据《公司法》第二百一十六条“本法下列用语的含义：（四）关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。”

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》第四条“下列各方构成企业的关联方：

- （一）该企业的母公司。
- （二）该企业的子公司。
- （三）与该企业受同一母公司控制的其他企业。
- （四）对该企业实施共同控制的投资方。
- （五）对该企业施加重大影响的投资方。
- （六）该企业的合营企业。
- （七）该企业的联营企业。

（八）该企业主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。”

公司的关联法人主要为控股股东及其控制的其他企业、实际控制人控制的其他企业、持股 5%以上的法人股东、子公司以及董事、监事、高级管理人员控制或担任重要职务的其他企业。



公司控股股东、持股 5%以上的法人股东、子公司基本情况详见本公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”。

控股股东和实际控制人控制的其他企业、董事、监事、高级管理人员控制或担任重要职务的其他企业，简要情况如下：

序号	关联方名称	经营范围	注册资本/ 合伙份额 (万元)	备注
1	桂林锦汇投资有限公司	对土地、房地产、基础设施建设及配套工程、企业、园林工程、物流业、仓储业的投资，建材及农副土特产品的购销，房地产开发、商品房销售（凭资质证经营）。	5,000	彰泰集团持有该企业 100% 出资份额。
2	桂林欣泰旅游文化投资管理有限公司	旅游文化项目开发及投资管理，奇石开发，盆景花卉展示，各类工艺品加工，会议会展服务，珠宝的加工与销售，文化艺术交流。（以上项目涉及许可、审批的以及国家禁止外资企业经营的除外）	3,918.75	彰泰集团持有该企业 52% 出资份额； 黄海涛任董事长、经理，何俊任董事。
3	贺州彰泰投资有限公司	房地产项目投资。	5,000	彰泰集团持有该企业 100% 出资份额。
4	广西彰泰房地产开发有限公司	房地产开发经营（凭资质证经营）【除 1、土地成片开发（限于合资、合作）；2、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营；3、房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司】。	3,000	彰泰集团持有该企业 100% 出资份额。
5	桂林晶泽置业有限公司	房地产开发经营，金属材料、建筑材料的销售，高分子材料研发。	2,000	黄海涛任董事。
6	桂林合力园林工程有限公司	园林设计、施工。	1,500	彰泰集团持有该企业 100% 出资份额。
7	阳朔合众泰展旅游文化投资有限公司	旅游项目投资开展；房地产项目投资开发。	1,000	彰泰集团持有该企业 100% 出资份额； 汪春玲任执行董事兼总经理。



序号	关联方名称	经营范围	注册资本/ 合伙份额 (万元)	备注
8	桂林市科葳超声设备有限公司	超声波焊接专用设备及超声波系列产品研制开发, 房地产开发经营。	850	彰泰集团持有该企业55%出资份额。
9	桂林合泰装饰设计工程有限公司	室内外装饰、装修设计、施工及相关咨询服务。	500	彰泰集团持有该企业80%出资份额; 汪春玲任监事。
10	桂林华泰工程监理有限公司	本地区建设工程、市政工程监理及技术服务。	500	彰泰集团持有该企业50%出资份额。
11	桂林广汇房地产开发有限公司	房地产开发、投资、经营; 旅游项目开发、投资; 房屋租赁、物业服务; 室内外装饰装修、环保工程、通讯工程施工(涉及许可审批项目的除外); 商务咨询(认证、期货、证券等涉及许可审批的项目除外); 会展咨询、企业形象策划、营销策划、文化信息交流。	15,000	黄海涛任副董事长。
12	广西柳州彰泰房地产开发有限公司	房地产开发经营; 企业管理咨询; 房屋租赁; 企业品牌营销策划。	2,000	彰泰集团持有该企业100%出资份额。
13	桂林市永固混凝土有限责任公司	各种强度等级的混凝土和特种混凝土(含砂浆)的生产、销售; 道路普通货物运输。	2,729.10	黄海涛任董事。
14	桂林鑫联泰房地产有限公司	房地产开发、经营、管理。	5,000	黄海涛任董事。
15	桂林市百花市场有限责任公司	市场管理及服务, 市场门面、摊位出租、批零兼营花卉、盆景、根雕、旅游工艺品、宠物、观赏鱼、观赏鸟(国家保护鸟类除外)、百货、土特产品, 停车服务。	50	黄海涛任副董事长。
16	桂林彰泰投资咨询有限公司	对房地产行业、建筑行业的投资、咨询。	2,000	黄海涛持有该企业100%出资份额。
17	桂林信泰装饰工程有限公司	室内外装修、设计及咨询。	60	黄海涛持有该企业80%出资份额; 汪春玲任监事。



序号	关联方名称	经营范围	注册资本/ 合伙份额 (万元)	备注
18	桂林欣盛投资咨询有限公司	投资咨询（证券、期货、认证咨询除外）。	500	汪春玲持有该企业60%出资份额； 黄海涛任执行董事兼总经理。
19	桂林桂海旅游文化投资管理有限公司	旅游文化项目开发；投资管理（许可审批项目除外）；工艺品加工；会议会展服务；珠宝加工、销售；文化艺术交流（演出除外）；房地产营销策划。	10,000	汪春玲持有该企业90%出资份额； 黄海涛任董事。
20	桂林江与城房地产开发有限公司	房地产开发、经营、管理。	5,000	黄海涛任董事。
21	TAIWAN YIRON SPRING HARDWARE (SG)PTE.LTD.*	GENERAL WHOLESALE TRADE(INCLUDING GENERAL IMPORTERS AND EXPORTERS); WHOLESALE OF SPRING HARDWARE NEC. WHOLESALE OF GENERAL HARDWARE(EG LOCK, HINGES)	0.01	黄海涛持有该企业100%出资份额； 黄海涛任董事，汪春玲任董事。
22	梧州国海置业有限公司	房地产开发及经营；商品房销售；物业管理；房屋信息咨询服务；建筑工程技术咨询服务；园林绿化工程施工；房屋装饰装修；建筑材料、装饰材料销售。	10,000	黄海涛任董事长。
23	桂林合创建设投资有限公司	房地产投资、开发、销售。	100	汪春玲持有该企业100%出资份额； 汪春玲任监事。
24	桂林市精锐地产广告营销有限责任公司	设计、制作、发布、代理国内各类广告；房地产信息咨询服务；房地产商品居间代理、行纪业务；房地产营销策划。	50	汪春玲持有该企业80%出资份额。
25	南宁市金之库房地产开发股份有限公司	房地产开发、房屋租赁。	25,000	汪春玲任董事。
26	柳州柳彰投资有限公司	房地产投资与开发。	2,000	汪春玲任董事。



序号	关联方名称	经营范围	注册资本/ 合伙份额 (万元)	备注
27	桂林福泰家政服务有限责任公司	家政服务, 园林绿化养护, 公关礼仪服务, 房屋维修服务, 保洁服务。	100	员工兼任重要职位。
28	桂林及时宇企业管理咨询有限公司	企业管理; 投资咨询(证券、期货、认证咨询除外)、教育信息咨询、商务信息咨询(证券、期货、认证咨询除外); 农业开发。	50	蒋宇芳持有该企业 80% 出资份额; 蒋宇芳任执行董事兼总经理。
29	桂林皓为企业管理有限公司	企业管理咨询。	500	何俊持有该企业 80% 出资份额; 何俊任执行董事、经理。
30	桂林爱立特酒店管理顾问有限公司	提供酒店行政管理及咨询服务。	100	刘明荣持有该企业 80% 出资份额; 刘明荣任执行董事、经理。
31	桂林幺帆投资咨询有限公司	企业管理; 投资咨询(证券、期货、认证咨询除外)、教育信息咨询、商务信息咨询(证券、期货、认证咨询除外); 农业开发。	80	何沁燕持有该企业 75% 出资份额; 何沁燕任执行董事兼总经理。
32	桂林留公旅游开发有限公司	旅游景区开发、经营, 酒店及餐饮管理, 旅游工艺品销售, 停车场。	100	何沁燕任监事。
33	桂林豪泰投资咨询有限公司	企业管理; 教育信息、商务信息、投资咨询(证券、期货、认证咨询除外); 农业开发。	50	朱斌持有该企业 80% 出资份额; 朱斌任执行董事兼总经理。
34	桂林沂兵投资咨询有限公司	投资咨询(证券、期货、认证咨询除外)、企业管理咨询。	50	胡法兵持有该企业 50% 出资份额; 胡法兵任执行董事兼总经理。
35	彰泰控股(香港)有限公司**	-	1	汪春玲任董事。
36	桂林华夏经纬实业有限公司	房地产信息咨询服务; 农业项目开发, 家用电器和服装鞋帽销售; 广告策划、制作; 房地产开发经营。(凡涉及行政许可项目的除外)。	10,000	贺州彰泰投资有限公司持有该企业 100% 出资份额; 彰泰集团持有贺州彰泰投资有限公司 100% 出资份额。



注：标有“*”的公司注册资本币种为新加坡元，标有“**”的公司注册资本币种为港币。

3、关联方及关联方关系

根据上述关联方确认标准，彰泰物业报告期内关联方及关联方关系如下：

（1）存在控制关系的关联方

序号	关联方名称	与本公司关系	直接持股比例（%）
1	黄海涛	实际控制人	-
2	汪春玲	实际控制人、持股 5%以上股东	11.00
3	彰泰集团	控股股东；何俊任分管副总裁	40.00
4	亨源咨询	控股股东一致行动人、持股 5%以上股东	30.00
5	泰特咨询	控股股东一致行动人、持股 5%以上股东	19.00
6	彰泰控股（香港）有限公司	彰泰集团之控股股东	-
7	TAIWAN YIRONG SPRING HARDWARE(SG)P TE.LTD.	彰泰控股（香港）有限公司之母公司	-

（2）不存在控制关系的关联方

序号	关联方名称	关联关系	直接持股比例（%）
1	蒋宇芳	董事长	-
2	何俊	副董事长	-
3	刘明荣	董事、副总经理	-
4	何沁燕	董事、副总经理	-
5	欧丽芳	董事、财务总监	-
6	朱斌	监事会主席	-
7	胡法兵	监事	-
8	李煦辉	监事	-
9	谢祺	职工监事	-
10	秦乐	职工监事	-



序号	关联方名称	关联关系	直接持股比例 (%)
11	李仕林	总经理	-
12	广西私家生活科技有限公司	公司持有该企业 70% 出资份额; 沈红霞任董事长, 刘明荣任董事, 何沁燕任监事会主席, 李煦辉任监事	-
13	桂林锦汇投资有限公司	彰泰集团持有该企业 100% 出资份额	-
14	桂林欣泰旅游文化投资管理有限公司	彰泰集团持有该企业 52% 出资份额; 黄海涛任董事长、经理, 何俊任董事	-
15	贺州彰泰投资有限公司	彰泰集团持有该企业 100% 出资份额	-
16	广西彰泰房地产开发有限公司	彰泰集团持有该企业 100% 出资份额	-
17	桂林晶泽置业有限公司	黄海涛任董事	-
18	桂林合力园林工程有限公司	彰泰集团持有该企业 100% 出资份额	-
19	阳朔合众泰展旅游文化投资有限公司	彰泰集团持有该企业 100% 出资份额; 汪春玲任执行董事兼总经理	-
20	桂林市科威超声设备有限公司	彰泰集团持有该企业 55% 出资份额	-
21	桂林合泰装饰设计工程有限公司	彰泰集团持有该企业 80% 出资份额; 汪春玲任监事	-
22	桂林华泰工程监理有限公司	彰泰集团持有该企业 50% 出资份额	-
23	桂林广汇房地产开发有限责任公司	黄海涛任副董事长	-
24	广西柳州彰泰房地产开发有限公司	彰泰集团持有该企业 100% 出资份额	-
25	桂林市永固混凝土有限责任公司	黄海涛任董事	-
26	桂林鑫联泰房地产有限公司	黄海涛任董事	-
27	桂林市百花市场有限责任公司	黄海涛任副董事长	-
28	桂林彰泰投资咨询有限公司	黄海涛持有该企业 100% 出资份额	-
29	桂林信泰装饰工程有限公司	黄海涛持有该企业 80% 出资份额; 汪春玲任监事	-
30	桂林欣盛投资咨询	汪春玲持有该企业 60% 出资份额; 黄海涛任执行	-



序号	关联方名称	关联关系	直接持股比例 (%)
	有限公司	董事兼总经理	
31	桂林桂海旅游文化投资管理有限公司	汪春玲持有该企业 90% 出资份额；黄海涛任董事	-
32	桂林江与城房地产开发有限公司	黄海涛任董事	-
33	梧州国海置业有限公司	黄海涛任董事长	-
34	桂林合创建设投资有限公司	汪春玲持有该企业 100% 出资份额；汪春玲任监事	-
35	桂林市精锐地产广告营销有限责任公司	汪春玲持有该企业 80% 出资份额	-
36	南宁市金之库房地产开发股份有限公司	汪春玲任董事	-
37	柳州柳彰投资有限公司	汪春玲任董事	-
38	桂林福泰家政服务有限责任公司	员工兼任重要职位	-
39	桂林及时宇企业管理咨询有限公司	蒋宇芳持有该企业 80% 出资份额；蒋宇芳任执行董事兼总经理	-
40	桂林皓为企业管理有限公司	何俊持有该企业 80% 出资份额；何俊任执行董事、经理	-
41	桂林爱立特酒店管理顾问有限公司	刘明荣持有该企业 80% 出资份额；刘明荣任执行董事、经理	-
42	桂林幺帆投资咨询有限公司	何沁燕持有该企业 75% 出资份额；何沁燕任执行董事兼总经理	-
43	桂林留公旅游开发有限公司	何沁燕任监事	-
44	桂林豪泰投资咨询有限公司	朱斌持有该企业 80% 出资份额；朱斌任执行董事兼总经理	-
45	桂林沂兵投资咨询有限公司	胡法兵持有该企业 50% 出资份额；胡法兵任执行董事兼总经理	-
46	桂林华夏经纬实业有限公司	贺州彰泰投资有限公司持有该企业 100% 出资份额；彰泰集团持有贺州彰泰投资有限公司 100% 出资份额	-

(二) 关联交易

1、经常性关联交易



报告期内，公司经常性关联交易主要为关联方租赁、关联采购和关联销售。

(1) 关联租赁

2016年10月15日，公司与关联方桂林合创建设投资有限公司签订了《办公室租赁合同》，由公司向桂林合创建设投资有限公司承租其位于桂林市七星区穿山小街58号彰泰第六园1栋楼2-1、2-2、2-3和2-4号作为办公场地，租赁面积为348.32 m²，租金为6,270元/月，租赁期限为2016年10月1日至2017年9月30日。截至2016年12月31日，公司尚需支付租金18,810.00元。租金参考市场价签订，定价公允。

单位：元

关联方名称	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	2016年发生额		2015年发生额	
			金额	占当期管理费用金额的比例(%)	金额	占当期管理费用金额的比例(%)
桂林合创建设投资有限公司	租赁业务	协议价	18,810.00	0.29	-	-

2016年7月20日，公司子公司桂林泰怡机电工程有限公司，与实际控制人黄海涛之女黄文娴与黄钰玲签订了《房屋租赁合同》，由公司向黄文娴、黄钰玲无偿承租其位于桂林市象山区翠竹路15号彰泰·鸣翠新都二期23栋1-7号商铺作为办公场地，租赁面积为48.10 m²，租赁期限为2016年7月20日至2018年7月19日。公司关联方黄文娴、黄钰玲为帮助泰怡机电快速发展，决定无偿让其使用上述办公场所。

(2) 关联采购

报告期内，桂林福泰家政服务有限责任公司向公司提供家政服务和绿化服务。公司向桂林彰泰实业集团有限公司购买了两辆客车，合计330,000.00元。上述关联采购系根据市场价协商而定。具体交易情况列示如下：

单位：元

关联方名称	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	2016年发生额		2015年发生额	
			含税金额	占当期营业成本的比例(%)	含税金额	占当期营业成本的比例(%)



桂林福泰家政服务有限责任公司	采购	协议价	6,277,500.00	11.87	5,309,800.00	16.14
桂林彰泰实业集团有限公司	采购	协议价	330,000.00	0.62	-	-
合计	-	-	6,607,500.00	12.49	5,309,800.00	16.14

(3) 关联销售

小区前期管理收入主要为公司为公司在物业竣工并交付给业主前已开展物业管理的相关服务，包括为物业服务中心配置电脑设备、护卫宿舍的准备、开办期间各岗位人员的储备开支等。

协助管理收入指公司派遣员工至各项目售楼部及展示区提供物业秩序维护和形象展示服务。

前期空置物业费指公司服务的小区已竣工但尚未出售或者尚未交付给业主的物业，由房地产开发企业负责向公司支付物业服务费。

2016 年的关联销售情况如下：

关联方名称	关联关系	业务情况		
		内容	定价方式	金额（元）
桂林江与城房地产开发有限公司--江与城项目	同一控制	小区前期管理收入	协议价	606,112.26
桂林彰泰实业集团有限公司--天街项目	母公司	小区前期管理收入	协议价	471,698.11
桂林彰泰实业集团有限公司--睿城项目	母公司	小区前期管理收入	协议价	207,000.00
桂林彰泰实业集团有限公司--公园 1 号项目	母公司	小区前期管理收入	协议价	60,000.00
桂林华夏经纬实业有限公司--春天项目	母公司	小区前期管理收入	协议价	197,263.00
桂林彰泰实业集团有限公司--北苑项目	母公司	小区前期管理收入	协议价	351,090.00
桂林鑫联泰房地产有限公司	同一控制	小区前期管理收入	协议价	330,000.00



关联方名称	关联关系	业务情况		
		内容	定价方式	金额（元）
司--悠山郡项目				
桂林广汇房地产开发有限 责任公司--清华园项目	同一控制	小区前期管理收入	协议价	459,529.95
桂林锦汇投资有限公司--城 市 1 号项目	同一控制	小区前期管理收入	协议价	488,624.18
桂林彰泰实业集团有限公 司--峰誉项目	母公司	小区前期管理收入	协议价	464,757.28
桂林江与城房地产开发有 限公司	同一控制	协助管理收入	协议价	1,311,208.41
梧州国海置业有限公司--玫 瑰园项目	同一控制	协助管理收入	协议价	1,152,345.75
桂林广汇房地产开发有限 责任公司--清华园	同一控制	协助管理收入	协议价	1,267,565.58
桂林彰泰实业集团有限公 司--天街项目	同一控制	协助管理收入	协议价	1,639,844.70
桂林鑫联泰房地产有限公 司--悠山郡	同一控制	协助管理收入	协议价	1,378,667.98
桂林彰泰实业集团有限公 司--半岛	母公司	前期空置物业服务收 入	协议价	42,216.34
桂林彰泰实业集团有限公 司--睿城项目	母公司	前期空置物业服务收 入	协议价	675,453.02
桂林彰泰实业集团有限公 司--公园 1 号项目	母公司	前期空置物业服务收 入	协议价	564,233.68
桂林华夏经纬实业有限公 司--春天项目	母公司	前期空置物业服务收 入	协议价	1,442,774.62
桂林彰泰实业集团有限公 司--北苑项目	母公司	前期空置物业服务收 入	协议价	379,763.30
桂林晶泽置业有限公司--新 城项目	同一控制	前期空置物业服务收 入	协议价	903,836.07
桂林鑫联泰房地产有限公 司--悠山郡项目	同一控制	前期空置物业服务收 入	协议价	352,071.12



关联方名称	关联关系	业务情况		
		内容	定价方式	金额（元）
桂林广汇房地产开发有限责任公司--清华园项目	同一控制	前期空置物业服务收入	协议价	36,362.07
桂林彰泰实业集团有限公司--峰誉项目	母公司	前期空置物业服务收入	协议价	132,061.76
合计	-	-	-	14,914,479.18

2015 年的关联销售情况如下：

关联方名称	关联关系	业务情况		
		内容	定价方式	金额（元）
桂林鑫联泰房地产有限公司--悠山郡	同一控制	小区前期管理收入	协议价	172,011.00
桂林晶泽置业有限公司--新城项目	同一控制	小区前期管理收入	协议价	770,000.00
桂林晶泽置业有限公司--新城项目	同一控制	验房费	协议价	123,879.19
桂林江与城房地产开发有限公司--江与城项目	同一控制	协助管理收入	协议价	1,060,648.00
梧州国海置业有限公司--玫瑰园项目	同一控制	协助管理收入	协议价	600,010.00
桂林广汇房地产开发有限责任公司-清华园项目	同一控制	协助管理收入	协议价	1,217,895.00
桂林鑫联泰房地产有限公司-悠山郡项目	同一控制	协助管理收入	协议价	2,276,241.00
桂林市精锐地产广告营销有限责任公司	同一控制	协助管理收入	协议价	892,689.00
桂林彰泰实业集团有限公司-康桥半岛	母公司	前期空置物业服务收入	协议价	28,510.00
桂林彰泰实业集团有限公司-康桥半岛	母公司	办公楼物业费	协议价	55,998.00
桂林合创建设投资有限公司第六园	同一控制	前期空置物业服务收入	协议价	102,318.20
桂林彰泰实业集团有限公司-彰泰睿城	母公司	前期空置物业服务收入	协议价	186,798.50
桂林彰泰实业集团有限公司-公园 1 号项目	母公司	前期空置物业服务收入	协议价	110,921.10
合计	-	-	-	7,597,918.99



2、关联资金往来

(1) 资金拆借

2016 年资金拆借情况如下：

单位：元

关联方名称	关联关系	科目名称	2016 年 1 月 1 日	资金拆出	资金拆入	2016 年 12 月 31 日	资金占用费的收取情况	次数
桂林彰泰实业集团有限公司本部	母公司	其他应收款	-	5,000,000.00	5,000,000.00	-	未收取	1
黄海涛	股东	其他应收款	-	10,000,000.00	10,000,000.00	-	未收取	1
桂林福泰家政服务有限责任公司	员工兼任重要职位	其他应收款	-	2,500,000.00	2,500,000.00	-	未收取	5
合计	-	-	-	17,500,000.00	17,500,000.00	-	-	-

2015 年资金拆借情况如下：

单位：元

关联方名称	关联关系	科目名称	2014 年 12 月 31 日	资金拆出	资金拆入	2015 年 12 月 31 日	资金占用费的收取情况	次数
桂林欣泰旅游文化投资管理有限公司	同一控制	其他应收款	250,000,000.00	-	250,000,000.00	-	未收取	0
桂林合力园林工程有限公司	同一控制	其他应收款	101,000,000.00	-	101,000,000.00	-	未收取	0
桂林合力园林工程有限公司	同一控制	预付账款	-	10,000,000.00	10,000,000.00	-	未收取	2
桂林合创建设投资有限公司	股东汪春玲控制	其他应收款	7,000,000.00	4,500,000.00	11,500,000.00	-	未收取	1
桂林福泰家政服务有限责任公司	员工兼任重要职位	其他应收款	1,683,653.00	5,100,000.00	6,783,653.00	-	未收取	10
桂林彰泰实业集团有限公司本部	母公司	其他应收款	68,516,347.00	15,000,000.00	83,516,347.00	-	未收取	2
黄海涛	股东	其他应收款	-	6,000,000.00	6,000,000.00	-	未收取	2
桂林彰泰实业	母公司	其他应付	428,607.11	428,607.11	-	-	-	-



集团有限公司 本部		款						
--------------	--	---	--	--	--	--	--	--

(2) 关联代收代付款项

2016 年关联代收代付等情况如下：

单位：元

关联方名称	关联关系	科目名称	性质	2015 年 12 月 31 日	借方发生额	贷方发生额	2016 年 12 月 31 日
桂林合创建设投资有限公司	同一控制	应付账款	租金	-	-	18,810.00	18,810.00
应付账款-关联方-小计				-	-	18,810.00	18,810.00
广西彰御保安服务有限公司	拟设立子公司	其他应收款	投资款	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00
桂林彰泰实业集团有限公司--清华园项目	母公司	其他应收款	代收代付款	-	11,300.00	-	11,300.00
桂林彰泰实业集团有限公司--誉峰项目	母公司	其他应收款	代收代付款	-	2,500.00	2,500.00	-
桂林华夏经纬实业有限公司-春天项目	同一控制	其他应收款	代收代付款	-	21,300.00	21,300.00	-
桂林晶泽置业有限公司--新城项目	同一控制	其他应收款	代收代付款	-	4,434.00	4,434.00	-
桂林彰泰实业集团有限公司--北苑项目	母公司	其他应收款	代收代付款	52,442.00	-	52,442.00	-
桂林彰泰实业集团有限公司--峰誉项目	母公司	其他应收款	代收代付款	185,564.00	2,500.00	188,064.00	-
桂林彰泰实业集团有限公司--睿城项目	母公司	其他应收款	代收代付款	-	30,000.00	30,000.00	-
桂林彰泰实业集团有限公司	母公司	其他应收款	代金券	1,500.00	600.00	1,500.00	600.00
桂林彰泰实业集团有限公司	母公司	其他应收款	公积金	14,072.00	390,276.00	381,156.00	23,192.00
其他应收款-关联方-小计				253,578.00	2,462,910.00	681,396.00	2,035,092.00



关联方名称	关联关系	科目名称	性质	2015年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2016年12月31日
桂林福泰家政服务有限责任公司	员工兼任重要职位	其他应付款	代收代付款	-	917,100.00	917,100.00	-
桂林广汇房地产开发有限责任公司-清华园项目	同一控制	其他应付款	代收代付款	240,000.00	-	532,960.00	772,960.00
桂林华夏经纬实业有限公司-春天项目	同一控制	其他应付款	代收代付款	752,360.00	341,600.00	387,994.00	798,754.00
桂林江与城房地产开发有限公司-江与城项目	同一控制	其他应付款	代收代付款	227,920.00	-	2,708,575.00	2,936,495.00
桂林锦汇投资有限公司-城市一号	同一控制	其他应付款	代收代付款	-	-	5,506,820.00	5,506,820.00
桂林晶泽置业有限公司-新城项目1期	同一控制	其他应付款	代收代付款	-	2,228,102.00	3,001,480.00	773,378.00
桂林市科威超声设备有限公司-新城项目2期	同一控制	其他应付款	代收代付款	-	-	1,861,020.00	1,861,020.00
桂林鑫联泰房地产有限公司-悠山郡项目	同一控制	其他应付款	代收代付款	2,085,720.00	-	2,534,006.00	4,619,726.00
桂林彰泰实业集团有限公司--北苑	母公司	其他应付款	代收代付款	1,023,458.00	1,969,232.00	1,051,754.00	105,980.00
桂林彰泰实业集团有限公司--峰誉	母公司	其他应付款	代收代付款	915,600.00	1,643,404.00	3,426,502.00	2,698,698.00
桂林彰泰实业集团有限公司--公园1号	母公司	其他应付款	代收代付款	3,995,000.00	932,112.00	451,780.00	3,514,668.00
桂林彰泰实业集团有限公司--睿城	母公司	其他应付款	代收代付款	5,904,436.00	5,737,950.00	111,580.00	278,066.00
其他应付款-关联方-小计				15,144,494.00	13,769,500.00	22,491,571.00	23,866,565.00

2015 年关联代收代付等情况如下：



单位：元

关联方名称	关联关系	科目名称	性质	2014年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2015年12月31日
桂林晶泽置业有限公司-新城一期项目	同一控制	其他应收款	代收代付款	3,500,000.00	-	3,500,000.00	-
桂林彰泰实业集团有限公司	母公司	其他应收款	代金券款	-	1,500.00	-	1,500.00
桂林彰泰实业集团有限公司-峰誉	母公司	其他应收款	代收代付款	-	583,364.00	397,800.00	185,564.00
桂林彰泰实业集团有限公司-睿城项目	母公司	其他应收款	代收代付款	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-
桂林彰泰实业集团有限公司-北苑	母公司	其他应收款	代收代付款	-	52,442.00	-	52,442.00
桂林彰泰实业集团有限公司	母公司	其他应收款	代收代付款	199,700.00	-	199,700.00	-
桂林彰泰实业集团有限公司--第六园项目	母公司	其他应收款	代收代付款	2,400.00	-	2,400.00	-
桂林彰泰实业集团有限公司	母公司	其他应收款	代收代付款	-2,400.00	183,076.00	166,604.00	14,072.00
其他应收款-关联方-小计				13,699,700.00	820,382.00	14,266,504.00	253,578.00
桂林鑫联泰房地产有限公司-悠山郡项目	同一控制	其他应付款	代收代付款	556,640.00		1,529,080.00	2,085,720.00
桂林江与城房地产开发有限公司-江与城项目	同一控制	其他应付款	代收代付款	-	-	227,920.00	227,920.00
桂林广汇房地产开发有限责任公司-清华园项目	同一控制	其他应付款	代收代付款	-	-	240,000.00	240,000.00
桂林彰泰实业集团有限公司	母公司	其他应付款	代收代付款	5,350.30	6,256.30	906.00	-
桂林华夏经纬实业有限公司-春天	同一控制	其他应付款	代收代付	431,200.00	1,895,924.00	2,217,084.00	752,360.00



关联方名称	关联关系	科目名称	性质	2014年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2015年12月31日
项目			款				
桂林彰泰实业集团有限公司--公园1号项目	母公司	其他应付款	代收代付款	3,995,000.00	-	-	3,995,000.00
桂林晶泽置业有限公司-新城项目	同一控制	其他应付款	代收代付款	1,201,600.00	2,223,360.00	1,021,760.00	-
桂林彰泰集团有限公司-北苑项目	母公司	其他应付款	代收代付款	-	484,080.00	1,507,538.00	1,023,458.00
桂林彰泰集团有限公司-峰誉项目	母公司	其他应付款	代收代付款	-	-	915,600.00	915,600.00
桂林彰泰集团有限公司-睿城项目	母公司	其他应付款	代收代付款	4,620,234.00	-	1,284,202.00	5,904,436.00
桂林彰泰集团有限公司-天街项目	母公司	其他应付款	代收代付款	-	4,500,000.00	4,500,000.00	-
其他应付款-关联方-小计				10,810,024.30	9,109,620.30	13,444,090.00	15,144,494.00

3、关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司关联交易主要为关联采购和关联销售。

公司关联采购主要为向桂林福泰家政服务有限责任公司采购家政服务、绿化服务和向彰泰集团购买汽车。2015年和2016年，报告期各期关联采购占采购总额的比例分别为16.14%和11.72%。由于公司在向关联方采购与第三方采购的价格标准基本持平，关联采购对净利润的影响有限。

报告期内，公司的关联销售主要分为三大类：小区前期管理收入、协助管理收入和前期空置物业费。

小区前期管理收入主要为公司为在物业竣工并交付给业主前已开展物业管理的相关服务，包括为物业服务中心配置电脑设备、护卫宿舍的准备、开办期间各岗位人员的储备开支等。公司部分楼盘交付业主前开展的物业管理筹备等工作的开支。经与收取的小区前期管理收入规模比较，物业公司并未从前期物业赚取较高利润，收取的前期物业管理费全部用于前期的物业管理筹办。



协助管理收入指公司派遣员工至各项目售楼部及展示区提供物业秩序维护和形象展示服务。协助管理收入的定价按照物业公司对外派遣员工的基本工资和福利加成 30%-40%确定。加成部分主要考虑了总部对外派人员的管理培训、服装开支和年终绩效等奖励。

前期空置物业指公司服务的小区已竣工但尚未出售或者尚未交付给业主的物业，前期空置物业费是由房地产开发企业负责向公司支付的物业服务费。通过对比前期空置物业的物业管理费标准与交房后业主缴纳的每平方米物业管理费相比较，单价一致。

2015 年和 2016 年，报告期各期关联销售占销售收入总额的比例分别为 17.46%和 20.26%。由于公司对关联方的销售总体未赚取较高利润，关联销售对净利润的影响较小。

报告期内，公司曾存在关联方占用资金的情况，资金往来未约定利息。截至公开转让说明书签署之日，关联方占用的资金已经悉数还清。

4、公司关于关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

有限公司阶段，公司对关联交易未建立专门的审批制度，未对相关关联交易履行决策程序。股份公司成立后，公司制定了《关联交易决策制度》，公司管理层将严格执行《公司章程》和《关联交易决策制度》的相关规定，在未来的关联交易中履行相关的董事会或股东大会审批程序。同时，公司将减少和规范关联方交易，并进一步强化监督机制，充分发挥监事会的监督职能，维护公司和股东的利益。对于确属必要的关联交易，则遵循公允定价原则，严格遵守公司关于关联交易的决策制度，确保不损害公司利益。

5、公司减少和规范关联交易的具体安排

本公司根据相关法律法规和《公司章程》的规定，制定了《关联交易决策制度》和《防范大股东及其他关联方资金占用制度》。本公司将严格执行《公司章程》、三会议事规则、《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》中关于关联交易的规定，规范关联交易。

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



报告期内，彰泰集团作为持有公司 5%以上股份的股东，也是公司的主要客户之一；公司董事长蒋宇芳曾任桂林福泰家政服务有限责任公司监事，桂林福泰家政服务有限责任公司为公司提供家政和绿化服务。

除上述事项外，截至本说明书出具之日，公司的董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方以及持有公司 5%以上股份的股东不存在在主要客户和供应商中占有权益的情况。

八、期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）期后事项

2017 年 1 月 13 日，桂林彰泰物业服务股份有限公司与四川易软信息技术有限公司签订《广西私家生活科技有限公司章程》，决定设立广西私家生活科技有限公司，注册资本 500 万元，其中彰泰物业以货币出资认缴 350 万元，持股 70%；四川易软信息技术公司以无形资产出资认缴 150 万元，持股 30%。

2017 年 2 月 23 日，私家生活取得了由桂林市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为“91450300MA5L0WBU8M”《营业执照》，私家生活依法设立。私家生活设立时注册资本为 500 万元，法定代表人为沈红霞，住所为桂林市象山区翠竹路 15 号彰泰鸣翠新都二期 23 栋 1-1 号商铺，企业类型为其他有限责任公司，经营范围为：“网络技术、计算机科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询；网页设计；计算机软件及辅助设备、日用百货、工艺品销售；家政服务；餐饮管理；设计、制作国内各类广告；企业形象策划；展览展示服务；投资信息咨询（涉及行政许可审批项目除外）；企业管理咨询；商务信息咨询；图文设计、制作；国家允许经营的进出口贸易；智能化系统研发、安装及技术服务”，营业期限为自 2017 年 2 月 23 日至 2037 年 2 月 22 日。

截至本公开转让说明书出具之日，广西私家生活科技有限公司的注册资本尚未实缴。

（二）或有事项

原告蒋昌庆、郑敏华以财产侵害为由向桂林市七星区人民法院提出侵权之诉[（2015）星民初字第 1141 号]，请求法院判决彰泰集团和彰泰物业赔偿原告损失 1,528,706 元且承担连带责任。2015 年 7 月，桂林市七星区人民法院判决驳回原告诉请。后原告不服该判决上诉，桂林市中级人民法院经开庭审理作出裁定



[（2016）桂 03 民终 484 号]，以“基本事实不清”为由发回重审。后七星法院以[（2016）桂 0305 民初 749 号]立案重审，此案于 2016 年 7 月 15 日开庭审理，后原告申请对于具体的损失结果申请鉴定，根据正意价格评估集团有限公司于 2016 年 12 月二十七日出具[国正价柳鉴字（2016）1229-60931 号]结论报告书，价格评估标的在价格评估基准日的价格为 1,365,590 元。

2017 年 3 月 17 日，桂林市七星区人民法院作出“（2016）桂 0305 民初 749 号”《民事判决书》，判决彰泰物业赔偿原告蒋昌庆、郑敏华受损物品损失 127,428.9 元，并负担案件受理费及评估费 3,950 元。公司于 2017 年 4 月底提出上诉。因该诉讼很可能导致公司的经济利益流出且金额确定，因此在 2016 年已确认一笔预计负债 131,378.90 元

（三）其他重要事项

报告期内，无其他重大事项。

九、报告期内的资产评估情况

本公司由有限公司整体变更设立股份公司时，广东中广信资产评估有限公司接受本公司委托，以 2016 年 10 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法和收益法对有限公司于评估基准日股份制改制行为所涉及的净资产进行评估，并于 2017 年 1 月 7 日出具了《桂林彰泰物业服务股份有限公司拟整体变更为股份有限公司事宜涉及桂林彰泰物业服务股份有限公司股东全部权益项目评估报告书》（中广信评报字[2016]第 550 号）。

（一）按资产基础法（成本法）评估结果

项目	账面值（元）	评估值（元）	增值率（%）
资产总计	114,817,701.87	115,109,852.91	0.25
负债总计	87,940,077.76	87,940,077.76	-
净资产（股东全部权益）	26,877,624.11	27,169,775.15	1.09

本次资产评估仅作为有限公司整体变更设立股份公司的工商登记提供参考，公司未根据该评估结果调账。

（二）按收益法评估结果

公司账面净资产为人民币 26,877,624.11 元，采用收益法评估的股东全部权



益价值为 66,510,000.00 元，评估增值 39,632,375.89 元。

本次评估以资产基础法评估结果作为评估报告的评估依据，评估基准日彰泰有限的股东全部权益价值为 27,169,775.15 元。

十、股利分配情况

（一）公司股利分配政策

《公司章程》第一百五十三条规定：公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

（一）弥补上一年度的亏损；

（二）提取利润的百分之十列入公司的法定公积金，公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取；

（三）提取任意公积金，具体提取比例由股东大会审议批准后实施；

（四）支付股东股利。

经股东大会审议批准后，公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

（二）最近两年股利分配情况

最近两年公司未进行股利分配。

（三）公司股票公开转让后股利分配政策

根据公司 2017 年 1 月召开的广西彰泰物业服务股份有限公司创立大会暨 2017 年第一次临时股东大会决议通过的《公司章程》：

“第一百五十三条规定：公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

（一）弥补上一年度的亏损；

（二）提取利润的百分之十列入公司的法定公积金，公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取；



（三）提取任意公积金，具体提取比例由股东大会审议批准后实施；

（四）支付股东股利。

经股东大会审议批准后，公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

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

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

第一百五十五条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后二个月内完成股利（或股份）的派发事项。

第一百五十六条 公司实行持续、稳定的利润分配制度，采取现金或者股票方式分配股利。

公司实施利润分配，应当遵循以下规定：

（一）利润分配原则：公司实行持续、稳定、科学回报的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。

（二）利润分配形式：公司采取积极的现金或股票股利分配政策，视公司经营和财务状况，可进行中期分配。

（三）未分配利润的使用原则：主要用于补充公司流动资金，扩大业务规模，满足公司日常经营资金需求。在公司当年盈利且累计未分配利润为正数的情况下，董事会未做出利润分配预案的，公司应当在定期报告中披露原因、未分配利润留存公司的用途。

（四）股东违规占用公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（五）监督机制：监事会应当对利润分配方案进行审核并发表审核意见。”



十一、控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

（一）公司控股子公司基本情况

1、基本情况

报告期内，公司拥有全资子公司桂林泰怡机电工程有限公司。泰怡机电成立于 2016 年 8 月 1 日，截至报告期末泰怡机电已完成工商注册登记，尚未实缴资本，也没开展生产经营活动，所以本期不需进行合并。

2016 年 12 月 26 日，桂林彰泰物业服务股份有限公司与四川易软信息技术有限公司签订《广西私家生活科技有限公司章程》，决定设立广西私家生活科技有限公司，注册资本 500 万元。2017 年 2 月 23 日，私家生活取得了由桂林市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为“91450300MA5L0WBU8M”《营业执照》，私家生活依法设立。

子公司具体情况列示如下：

企业名称	公司类型	注册地	注册资本	主要业务	持股比例
桂林泰怡机电工程有限公司	全资子公司	桂林市	300 万人民币	工程管理服务；楼宇智能化工程设计；装饰装修工程设计、施工；机电设备技术咨询和服务（许可、审批项目除外）；消防设施设备的管理；智能家居产品的销售和安装（涉及到许可、审批的凭有效许可证经营）	100%
广西私家生活科技有限公司	控股子公司	桂林市	500 万人民币	网络技术、计算机科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询；网页设计；计算机软件及辅助设备、日用百货、工艺品销售；家政服务；餐饮管理；设计、制作国内各类广告；企业形象策划；展览展示服务；投资信息咨询（涉及行政许可审批项目除外）；企业管理信息咨询；商务信息咨询；图文设计、制作；国家允许经营的进出口贸易；智能化系统研发、安装及技术服务	70%



备注：截至本公开转让说明书签署之日，桂林泰怡机电工程有限公司已注销。

2、主要财务数据

由于泰怡机电和私家生活尚未正式投入运营，暂无财务数据。

（二）纳入合并报表范围的其他企业情况

报告期内子公司桂林泰怡机电工程有限公司已完成工商注册登记，尚未实缴资本，也没开展生产经营活动，所以本期不需进行合并。除上述控股子公司外，公司不存在其他应纳入而未纳入公司报表合并范围内的其他企业，也不存在纳入合并报表的其他企业。

（三）母公司对子公司的控制措施

公司在改制为股份公司过程中，在已有内控制度的基础上，建立了包括《关联交易决策制度》、《对外担保决策制度》等更为完善的内控体系，并要求子公司同步执行各项内控制度，以便在内控制度层面上实现对子公司及其人员、财务和业务的有效控制。公司持有子公司比例均超过为 50%，可以通过股东会、执行董事、管理层设置实现对全资子公司及其人员、财务和业务的有效控制。子公司的主要经营决策人员与公司的董事、高管存在较大程度的重合或关联。因此，公司能从日常经营层面实现对子公司及其人员、财务、制度和业务的有效控制。

十二、风险因素及自我评估

（一）实际控制人控制风险

公司实际控制人黄海涛、汪春玲夫妇直接或间接持有公司 100.00%的股份，能对公司的战略、生产经营、财务决策实施重大影响，如果实际控制人利用自身的表决权和影响力对公司重大经营、人事决策等施加不利影响，可能损害公司和少数权益股东的利益。

应对措施：公司已建立健全法人治理结构，制订了《公司章程》、三会议事规则、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《防范大股东及其他关联方资金占用制度》、《内部控制制度》等制度，规范控



股股东、实际控制人的决策行为，提升公司治理水平，防止控股股东、实际控制人对公司和其他股东的利益造成侵害。

（二）公司治理风险

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

应对措施：针对该风险，公司将提升各项决策的民主度与透明度，充分发挥监事会的监督作用，以督促管理层严格按照《公司法》、《公司章程》等相关规定各尽其责，履行勤勉忠诚义务，使公司规范治理的水平不断提升。公司管理层将认真学习公司治理相关制度，并主动积极与公司主办券商及法律顾问沟通，确保公司治理做到形式、实质上均规范运行。

公司将充分发挥股东大会、董事会和监事会之间的制衡作用，严格执行公司基本规章制度，以防范实际控制人不当控制风险。

（三）补缴社会保险的风险

报告期内，公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异，2016 年 12 月底未缴纳社保的员工人数为 310 人，占员工总人数的 48.14%。公司未为部分员工缴纳社会保险的主要原因为：（1）部分员工为退休返聘人员，按照《中华人民共和国劳动法》规定，公司无需为其缴纳社会保险；（2）因部分员工入职时间较短以及相关社保购买手续未齐备等客观原因，公司尚未为其缴纳社会保险。

（3）部分农村户籍员工，在户籍所在地办理了新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险，员工不愿意参保；（4）部分员工已缴纳城镇居民养老保险，员工不愿意参保；（5）部分员工社保已经在其他单位或村委会缴纳至退休年龄，公司无需为其缴纳社会保险；（6）部分员工在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，自愿申请不缴纳保险。因此，公司存在着应有关社会保险主管部门或其他有权部门的要求或决定，需按国家法律、法规规定为员工补缴社会保险的风险。若为 260 名自愿放弃缴纳社保的员工补缴 2015 年、2016 年两年的社保，经



公司测算应补缴 2,412,030.50 元，2016 年公司全年净利润为 9,205,165.04 元，社保补缴金额占净利润的 26.20%。如上述情况发生，将对公司报告期内的利润造成一定影响。

应对措施：根据公司所在地的社会保险部门出具的证明，报告期内公司一直按照公司员工社会保险缴纳符合法律、法规及本地政策规定，未受到当地社保部门的行政处罚。另外，公司实际控制人已就关于为公司员工缴纳社会保险金、公积金等相关事项出具书面承诺：“如因广西彰泰物业服务股份有限公司在全国中小企业股份转让系统挂牌前违反劳动合同法、社会保险法及相关的法律、法规和政策，或因违反住房公积金的相关规定而被社保及住房公积金主管部门要求补缴或受到任何行政处罚，或因员工追索而被司法部门或相关主管部门判令赔偿的，本人将无偿代为补缴和赔偿，并承担公司因此而受到的任何处罚或损失。”

（四）接管物业来源集中的风险

现阶段，国内大多数物业服务企业为其所属房地产开发企业的子公司，这种股权关系有利于物业服务企业获得较为稳定的物业项目来源。截至本公开转让说明书签署之日，公司的物业管理面积为 430.25 万平方米，其中与彰泰集团及其关联方签订的项目的管理面积为 329.55 万平方米，占总体管理面积的 76.60%，占比较大。未来发展过程中，如果彰泰集团及其关联方的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司物业管理面积的扩张和收入的增加。

应对措施：针对该问题，公司拟通过增加外部项目承接和收购物业公司来降低对集团的依赖，现已成立了工作小组，专门负责该项工作，直接由副总经理进行统筹安排；同时，公司将积极开展社区增值服务等非传统物业服务业务的市场开发力度，提升公司的收入多元化水平和盈利质量。

（五）现金收款的资金管理风险

报告期内，公司营业收入来源主要是住宅项目，公司住宅项目家庭业主交款方式为现金和刷卡，公司与客户间存在现金收款交易。为了规范日常业务中的现金收付行为，公司制定了较为严格的库存现金管理制度以及现金收款的内控制度，如在各物业服务中心增加POS机，以减少现金收取物业费的比例。尽管如此，如果针对现金交易的管理措施落实不到位，仍然存在一定的资金管控风险，从而



给公司带来收入方面的损失和管理成本。

应对措施：公司制定相关现金收款内部控制制度如下：

- 1、由开发商将业主材料移交至物业公司财务部总部，财务部总部相关人员对新接管小区资料和业主资料等信息；
- 2、公司财务部总部会计人员将审核后的资料录入易软收费管理系统；
- 3、公司财务部总部会计主管对易软收费系统资料审核；
- 4、服务中心财务专员在收费系统定期生成收费账单，经财务部会计主管及服务中心客服主管审核后由系统统一以短信形式批量发至业主；
- 5、服务中心财务专员按账单收取物业费及代收代付等款项。服务中心财务专员及负责审核账单的主管人员不得由同一人担任；
- 6、每日下班前，服务中心财务专员将当日收费日报从易软收费管理系统导出进行核对，核对无误后将当日收费款项缴存银行，次日将收费日报及票据交予财务部总部出纳进行交接；
- 7、每月16日和26日公司各服务中心结账后报公司财务部审核。

为了方便业主缴费，减少现金收款，公司持续与银行对接，签订手机银行《缴费业务合作协议》，业主可以通过选择各自持有的借记卡的手机银行，将对应的物业收费直接通过手机银行划转到对应公司；目前接洽的有建设银行、交通银行、桂林银行。未来公司也将新上线“私家生活”APP，业主通过下载该APP并绑定银行卡或第三方支付工具，可随时随地缴纳物业费及代收代付款项至物业公司银行账户，并能及时查询月度账单情况。

（六）营运管理的风险

随着公司不断发展，公司业务规模及员工人数有了较大增长，经营管理面临的压力日趋增大。公司虽然按照现代企业制度的要求建立了较为规范的管理体系，但随着公司规模不断扩大，公司管理体系和组织结构将日趋复杂化。因此，公司面临现有的组织结构和管理模式不能适应公司规模不断扩大的风险。

应对措施：公司为适应发展需要，已建立了完整的质量管理体系，规范公司的物业服务，提升管理能力。

（七）物业费无法收回的风险



公司提供物业服务时，众多业主对物业服务的评价感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，容易形成部分业主拖欠管理费时间较长、金额较大的情况，会存在一定数量的应收账款不能按时按量收回的风险，同时在追收业主物业管理费的过程中也会给公司带来一定的财务负担。

应对措施：公司在提升服务的同时，不断完善物业费收取制度。公司采用上门提醒、短信发送、发律师函、诉讼等方式，提高物业费收缴率。公司物业费收缴率超过当地平均水平。

（八）应收账款余额增长的风险

报告期内，公司应收账款余额占营业收入和总资产比重有所增长。截至 2016 年 12 月 31 日，公司应收账款账面价值为 10,291,980.64 元，占当期营业收入比例为 14.04%，占总资产比例为 8.36%；截至 2015 年 12 月 31 日，公司应收账款账面价值为 4,546,835.74 元，占当期营业收入比例为 10.45%，占总资产比例为 7.89%；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄大部分在一年以内，但若发生坏账，将对公司经营产生一定不利影响。

应对措施：公司在综合考虑了以往年度坏账准备情况和同行业公司应收账款坏账政策，遵循谨慎性原则，制定了应收款项的坏账准备计提政策。从近几年财务数据来看，公司实际发生的坏账损失，远远小于计提的坏账准备，公司的坏账准备计提政策谨慎。

（九）人力成本上升风险

公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，清洁、绿化、秩序维护等物业服务都需要大量的人力。近几年，各地最低薪资标准上涨、社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，而人工成本占物业管理行业营业成本的比例较高，人工成本上升已经成为影响物业公司盈利能力的主要风险之一。

应对措施：公司服务模式逐渐向智能化方向转变，公司未来还将结合各类新技术、新概念，不断完善、提供服务质量和内容，打造智慧社区，引入大数据管理，以增强公司的竞争力。公司现正与某科技公司进行洽谈，共同出资成立公司，公司获得绝对控股权，主要负责开发与智慧社区相关的软硬件设备，与互联网进行接轨，提高公司服务和管理水平。同时扩大业务规模，增强自身盈利能力，降低人工成本上升对公司盈利能力的影响。



（十）市场竞争风险

我国物业管理行业随着房地产市场的快速发展也呈现迅速发展态势，行业内企业数量在快速增长，根据中国物业管理协会发布的《2015 年全国物业行业发展报告》，截至 2014 年底，我国已有约 10.5 万家物业管理企业，且该数据在近几年还在不断增加。行业的进步，企业数量的增长，市场化程度的提高，加剧了各物业公司之间的竞争，彼此提供的服务差异性越来越小，服务同质化程度越来越高，导致公司在未来发展中可能会面临更多的竞争对手，存在一定的市场竞争风险。

应对措施：作为物业服务企业，公司注重对服务水平的提高。在服务人员管理方面，公司制定了《维修 731 作业指引》、《“六个一”维修服务标准作业指引》等一整套精细的服务标准，严格执行员工选拔、考核和培训制度，规范服务人员的工作流程，要求物业服务工作做到标准化、规范化、流程化，确保服务的质量和客户的优良体验和感受，形成了公司的核心竞争力。公司在服务质量监控上，建立了完善的监控评价机制，制定了《员工考勤管理工作指引》办法，通过现代化的手段对服务人员和服务工作进行有效的监管，服务人员每次上门服务后需业主进行评价，通过对评价信息的收集，根据实际情况进行科学的分析研究，并结合有效的奖惩机制，完善公司的服务模式，提升服务水平。在服务方案设计上，公司提供的物业服务从项目筹备到物业交付业主到日后的生活及使用，贯穿于物业项目整个过程。在交付使用中，公司秉着一切从业主利益出发，除了少部分的收费类服务外，尽可能地为业主提供更多免费的附属服务，涉及到业主生活的各个方面，为业主提供人性化、舒适化的生活环境，提高了业主的满意度。

（十一）理财产品投资规模重大且集中的风险

报告期内，公司购买了较大规模的交通银行“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品。2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，公司购买“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品的余额分别为 3,320 万元和 9,730 万元；公司购买的理财产品总余额分别为 4,320 万元和 10,030 万元。2015 年和 2016 年，公司购买理财取得的收益分别为 417,617.76 元和 1,516,788.37 元，占各期利润总额的比例分别为 13.68%和 12.40%。

公司购买的理财产品投资规模重大且集中，对公司各期的盈利能力有一定影响。公司购买理财产品的资金主要来源于代收业主的款项，未来不具备持续性。公司投资的“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品属于非保本浮动收益型，投资具有一定风险性，可能存在投资亏损并影响公司业绩的情形。



应对措施：公司于 2017 年 4 月 30 日前，在银行设立专户用于存放向业主收取的燃气初装费和网络电视初装费，并保证不再将代收款项与自有资金混同使用，且不再将该代收款项进行再投资。未来，公司投资收益将有所下降。

（十二）物业合同无法续签风险

根据《物业管理条例》规定：在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，建设单位选聘物业管理企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

截至本公开转让说明书签署之日，公司在管的 25 个项目当中，与业主委员会签订物业服务合同 5 个，与房地产开发商签订物业服务合同 20 个。其中与业主委员会签订的合同都有固定的合同期限，大致期限为 1-3 年；与房地产开发商签订的物业服务合同因小区大部分还未成立业主委员会，基本都为前期物业服务合同。公司在未来经营过程当中，可能存在与现有业主委员会不能续签合同以及目前还未成立未来会成立业主委员会的项目更换物业公司的风险。

应对措施：公司将进一步提升自身的管理服务水平，增加与业主的粘性，提高品牌价值和认可度，同时紧密跟进各小区动态，一旦所管小区开始成立业主委员会，将第一时间与业主委员会进行协调，重新签订新的物业服务合同，以此降低公司物业合同无法续签的风险。

（十三）毛利率波动风险

2015 年和 2016 年，公司毛利率分别为 24.38%和 27.80%。报告期内，公司毛利率较高的原因一方面是公司近两年接管的小区有所增加，且存在规模效应；另一方面是新小区的公共设备如电梯、机房等设备的质保期一般在 1-2 年，因此该期间可免交维修维护费。一旦质保期过后，相应成本支出将由物业公司承担。随着彰泰物业管理的小区服务年限增加，如公司收取的物业费未能及时涨价且公共支出逐年增多，未来发展过程中彰泰集团及其关联方的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目影响到公司物业管理面积的扩张和收入的增加，公司的毛利率将无法保持较高水平，可能会对公司毛利率产生一定影响。

应对措施：公司将进一步提升自身的管理服务水平，增加业主粘性，通过提高服务质量和适当增加物业费、将低附加值服务进行外包降低成本，进而保持毛利率水平。同时，公司将积极开展社区增值服务等非传统物业服务业务的市场开



发力度，提升公司的收入多元化水平和盈利质量。

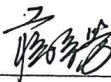


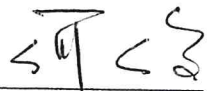
第五节 有关声明

申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

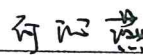
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：


蒋宇芳

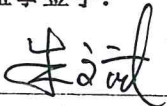

何俊


刘明荣

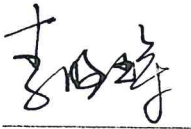

何沁燕


欧丽芳

全体监事签字：


朱斌

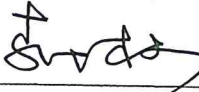

胡法兵


李煦辉

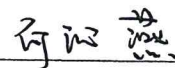

谢祺

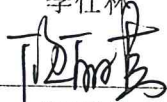

秦乐

全体高级管理人员签字：


李仕林


刘明荣


何沁燕


欧丽芳

广西彰泰物业服务股份有限公司

2017年7月13日



主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

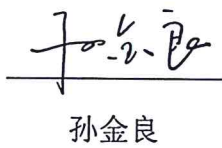

陈共炎

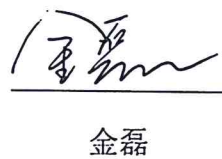
项目负责人：

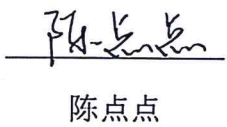

付聪

项目小组成员：


田田


孙金良


金磊


陈点点

中国银河证券股份有限公司

2017年7月13日



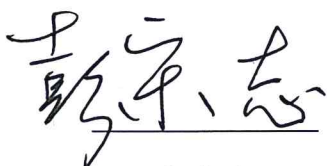
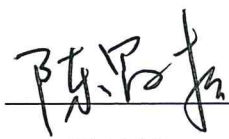
律师事务所声明

本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：


李安华

经办律师：


彭宋志
陈昌松

北京大成（南宁）律师事务所

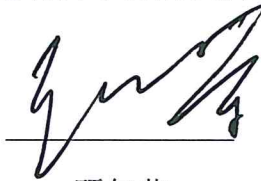
2017年7月13日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：



顾仁荣

经办注册会计师：



傅虹



陆雪兰

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书,确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议,确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人:


汤锦东

经办注册资产评估师:


肖浩
陈哲

广东中广信资产评估有限公司

2017年7月13日

第六节 附 件

一、主办券商推荐报告

二、财务报表及审计报告

三、法律意见书

四、公司章程

五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见

六、其他与公开转让有关的重要文件。

（正文完）

