

云南实力物业服务股份有限公司

(云南省昆明市东风东路 14 号 11 层)



公开转让说明书

(申报稿)

主办券商



(北京市海淀区北三环西路99号院1号楼1501)

二零一七年十一月

声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在任何虚假记载、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。

中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）、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。

本公开转让说明书（申报稿）不具有据以公开转让的法律效力，投资者应当以正式公告的公开转让说明书全文作为投资决策的依据。

重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列重大事项：

一、实际控制人不当控制的风险

彭宇兴、张娅通过云南爱悦家生活服务集团有限公司、西藏仁捷实业有限公司间接控制公司股权合计 100%，为本公司的实际控制人，可以通过行使表决权对公司的人事、财务和经营决策等进行控制。若公司实际控制人不能有效执行内部控制制度，利用控股地位，对公司经营决策、人事任免、财务等进行不当控制，可能给公司的正常运营带来不利的风险。

针对上述风险，为降低实际控制人不当控制的风险，股份公司已建立了法人治理结构，健全了各项规章制度，完善了适应企业现阶段发展的内部控制体系。公司将通过加强董事、监事、高级管理人员的公司治理规范培训，提高管理层的公司治理规范意识，规范“三会”运作等方式，增强实际控制人和管理层的诚信和规范经营意识，督促实际控制人遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

二、公司治理的风险

股份公司成立后，公司建立了较为合理的法人治理结构及相对完整严格的内部管理制度。由于股份公司和有限公司在公司治理上存在较大的区别，且股份公司成立时间较短，虽建立了较为完善的公司治理机制，但在公司实际经营管理过程中，仍需管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作意识，切实履行相关规则制度，以保证公司治理机制有效执行；同时，根据公司管理深化和业务发展需要，公司需不断健全和完善公司治理机制、补充和优化内部控制制度，以保障公司健康持续发展、更好地维护全体股东利益。新的制度对公司治理提出了更高的要求，而公司在对相关制度的执行中尚需进一步理解、熟悉，公司治理存在一定的风险。

针对上述风险，公司变更为股份公司后，重新制定了公司章程、三会议事规则及其他规章制度，公司章程中对关联交易决策程序制定了相关的回避制度。公司目前内部控制完善，法人治理结构健全有效，可有效防范公司治理风险。

三、市场竞争风险

我国物业管理行业的收费管理面积整体规模巨大，企业数量较多，市场高度分散，竞争激烈。近年来，随着物业管理行业吸引了社会各界的高度关注和越来越多的资本投入，行业呈现集中度快速上升趋势，整体竞争风险加剧。作为行业综合实力排名靠前的物业服务企业，公司如果未能在未来发展中继续保持规模优势、管理优势、成本优势等，加快扩大管理物业的规模，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

针对上述风险，中国物业管理服务市场空间大，增长也较快，但市场也相对比较分散，目前并没有某个物业公司占据绝对的市场份额。基于这样的市场格局，作为行业综合实力排名靠前尤其是云南昆明地区较大的物业服务企业，公司未来会在服务管理服务市场持续进行差异化的定位和发展，以创新的理念和精致的服务避开竞争红海。

四、接管物业来源集中风险

截至 2017 年 5 月 31 日，公司在管面积达 417.06 万平方米，其中实力控股及其关联方开发的物业的收费管理面积占总收费管理面积的 78.02%。公司管理的物业来源集中，如果实力控股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物业，虽然这不会损害公司目前管理物业规模和营业收入，不过可能会影响公司管理物业规模的扩张速度。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润，但无法保证公司在实力控股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物业的情况下保持较快发展速度。

针对上述风险，公司将深入研究企业战略布局，进一步强化自身区域优势。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润。

五、关联交易比重较大的风险

2017 年度 1-5 月、2016 年度以及 2015 年度，公司对关联方实现营业收入占公司营业收入的 23.59%、37.39%、28.22%，关联交易比重，关联交易主

要为云南浙商投资开发有限公司、云南实力房地产开发经营集团有限公司、云南浙滇置业有限公司等。公司营业收入存在对关联方较为依赖的经营风险，如果关联方的生产经营情况发生重大不利变化，将有可能减少对公司物业服务的需求，从而对公司的营业收入带来不利影响。

针对上述风险，目前公司积极拓展周边非关联方物业服务，同时随着开发项目陆续交房，关联方的空置物业服务费将转变成非关联方业主的物业服务收入，降低关联方交易比例。

六、应收账款回收风险

公司 2017 年 5 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日期末应收账款占资产比重分别为 43.87%、64.70%、57.03%，应收账款占资产比较大，主要为公司的客户有较多的关联方，因公司对关联方采取不同的信用政策，应收账款周期较长，金额较大。

针对上述风险，公司已建立应收账款管理制度，统一关联方非关联方信用政策，将每月与业主对账，并及时催款，保证公司应收账款及时回款，保证公司的现金流。

七、现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付支付方式减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

针对上述风险，公司提高现金管理，严格执行库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付支付方式减少小业主的现金收款。

八、关联方资金占用风险

报告期内公司存在资金占用的情况，2017 年 5 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日期末占用余额分别为 14,483,477.37 元、16,932,077.79

元、12,217,001.76 元，占期末资产比例分别为 20.27%、23.55%、20.50%，期末关联方资金占用比例较高，但至本公开转让说明书签署之日，关联方已偿还了所有的资金占用，同时公司控股股东、实际控制人已签署关于避免占用公司资金的承诺，保证不会再发生占用公司资金的情况。此外，随着公司治理机制的逐步完善，已通过了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，将杜绝资金占用情况的发生，但仍不排除实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。

针对上述风险，公司已制定《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，并完善相关的内部控制制度，杜绝关联方资金占用。

目 录

声 明	I
重大事项提示	II
一、实际控制人不当控制的风险	II
二、公司治理的风险	II
三、市场竞争风险	III
四、接管物业来源集中风险	III
五、关联交易比重较大的风险	III
六、应收账款回收风险	IV
七、现金收款资金管理风险	IV
八、关联方资金占用风险	IV
目 录	VI
释 义	1
第一节 基本情况	3
一、公司基本情况	3
二、公司股票基本情况	4
三、公司股权结构	6
四、公司董事、监事、高级管理人员基本情况	16
五、子公司、分公司基本情况	19
六、报告期主要会计数据及主要财务指标	21
七、本次挂牌的有关机构	23
· 第二节 公司业务	24
一、公司的业务、产品及服务	25
二、公司的业务流程及方式	30
三、公司技术及关键资源情况	33

四、公司环保、安全生产及产品质量情况.....	40
五、公司生产经营情况.....	42
六、公司的商业模式.....	47
七、公司所处行业概况、市场规模、基本风险特征及公司在行业中的竞争地位....	50
第三节 公司治理.....	68
一、公司治理机制的建立及运行情况.....	68
二、董事会对现有公司治理机制的讨论和评估.....	72
三、公司及控股股东、实际控制人最近二年及一期违法违规、受处罚及诉讼、仲裁情况.....	74
四、公司财务、机构、人员、业务、资产与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业的分开情况.....	78
五、同业竞争情况.....	80
六、公司资金被控股股东占用的情况和对外担保情况.....	85
七、公司董事、监事、高级管理人员相关情况.....	88
八、董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况.....	95
第四节 公司财务.....	96
一、公司最近两年一期的财务报表和审计意见.....	96
二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响.....	113
三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明.....	136
四、主要资产及重大变化分析.....	152
五、报告期内的重大债务情况.....	167
六、报告期内各期末股东权益情况.....	174
七、本公司的子公司情况.....	174
八、关联方、关联方关系及关联方交易情况.....	175
九、需提醒投资者关注财务报表附注的期后事项、或有事项及其他重要事项.....	187
十、资产评估情况.....	188
十、股利分配政策和报告期内的分配情况.....	188
十一、财务风险因素.....	188

第五节 有关声明.....	191
本公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	191
主办券商声明.....	192
律师声明.....	193
审计机构声明.....	194
资产评估机构声明.....	195
第六节 附件.....	196
一、主办券商推荐报告.....	196
二、财务报表及审计报告.....	196
三、法律意见书.....	196
四、公司章程.....	196
五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见.....	196
六、其他与公开转让有关的重要文件.....	196

释 义

在本公开转让说明书中，除非另有所指，下列词语具有的含义如下：

公司、本公司、实力物业、股份公司	指	云南实力物业服务股份有限公司
有限公司、实力有限	指	云南实力物业服务有限公司，曾用名云南实力物业管理有限公司
互邦商贸	指	昆明互邦商贸有限公司
爱悦家	指	云南爱悦家生活服务集团有限公司，曾用名云南爱悦家生活服务有限公司
西藏仁捷	指	西藏仁捷实业有限公司
实力控股	指	云南实力控股集团有限公司
实力房地产	指	云南实力房地产开发经营集团有限公司，曾用名云南实力房地产开发经营有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、新时代证券	指	新时代证券股份有限公司
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	云南实力物业服务股份有限公司公开转让说明书
公司章程	指	云南实力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
股东会	指	云南实力物业服务有限公司股东会
股东大会	指	云南实力物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	云南实力物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	云南实力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、董事会秘书、财务总监
报告期	指	2017年1-5月、2016年、2015年
会计师事务所、兴华会计所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	国浩律师（北京）事务所
资产评估机构	指	北京国融兴华资产评估有限责任公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

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、公司基本情况

公 司 名 称：云南实力物业服务股份有限公司

法 定 代 表 人：胡奕

有限公司成立日期 2000年7月13日

股份公司成立日期：2017年8月29日

注 册 资 本：1,100万元

住 所：云南省昆明市东风东路14号11层

邮 政 编 码：650224

信息披露负责人：张骏

电 话 号 码：0871-65655095

传 真 号 码：0871-65708508

电 子 信 箱：ynslwy@126.com

互 联 网 网 址：<http://www.ynslwy.com/>

统一社会信用代码：91530000709820874X

所 属 行 业：根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所处行业为“K70 房地产业”；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所处行业为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理业”；根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”。据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“20 房地产”，之“20101013 房地产服务”。

经 营 范 围：物业管理、物业咨询服务；保洁服务外包、家政服务。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主 营 业 务：物业管理服务

二、公司股票基本情况

（一）股票挂牌基本情况

股 份 代 码：【】

股 份 简 称：【】

股 票 种 类：人民币普通股

每 股 面 值：1.00 元

股 票 总 量：11,000,000 股

挂 牌 日 期：【】年【】月【】日

转 让 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》规定的限售情形

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易

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

《业务规则》第 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》第二十四条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起 1 年内不得转让。”

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的公司股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股份总数的 25%；所持公司股份自公司股票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公司股份。

公司股份在全国中小企业股份转让系统挂牌转让期间，股东所持股份只能通过全国中小企业股份转让系统报价转让。

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、本次可进入全国股份转让系统公开转让的股份情况

截至本公开转让说明书签署之日，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，挂牌之日，公司无可转让的股份。

本次可进入全国股份转让系统公开转让的股票数量如下：

序号	股东	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）	可转让数量（股）
1	云南爱悦家生活服务集团有限公司	法人	7,370,000	67.00	0
2	西藏仁捷实业有限公司	法人	3,630,000	33.00	0
合计			11,000,000	100.00	0

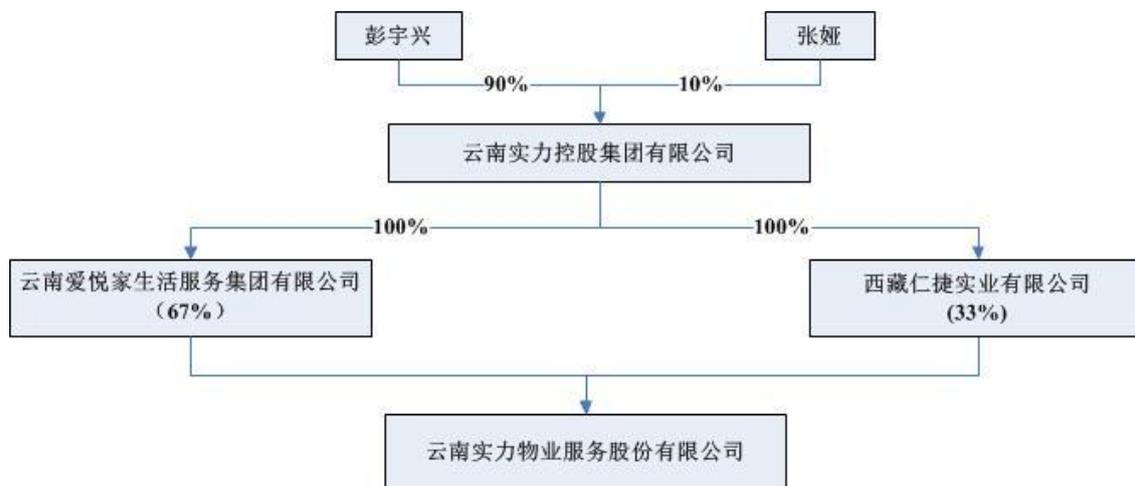
（三）挂牌后股份转让安排

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 3.1.2 条规定：“股票转让可以采取协议方式、做市方式、竞价方式或其他中国证监会批准的转让方式。”

2017 年 9 月 6 日，股份公司召开 2017 年度第二次临时股东大会，决议公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌时采取协议转让方式。

三、公司股权结构

（一）股权结构图



（二）主要股东情况

1、股东基本情况

公司共有股东 2 名，其中法人股东 2 名。各股东持股数量及持股比例具体情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质	是否存在质押
1	云南爱悦家生活服务集团有限公司	7,370,000	67.00	法人	否

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质	是否存在质押
2	西藏仁捷实业有限公司	3,630,000	33.00	法人	否
合 计		11,000,000	100.00	-	-

①云南爱悦家生活服务集团有限公司

名称	云南爱悦家生活服务集团有限公司
统一社会信用代码	91530121054656398U
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2012年09月24日
住所	云南省昆明市呈贡区吴家营片区中部实力心城售楼部
法定代表人	张娅
注册资本	2000万元
经营范围	项目投资及对所投资项目进行管理；项目投资咨询、企业投资咨询、经济信息咨询、健康保健咨询服务；企业营销策划；餐饮管理；餐饮服务；酒店管理；会务服务、展览展示服务；图文制作；广告设计、制作、代理、发布；国内旅游业务；旅游信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

云南爱悦家的股东情况如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例（%）
1	云南实力控股集团有限公司	2000.00	100.00
合 计		2000.00	100.00

云南爱悦家生活服务集团有限公司为依法成立的有限责任公司。云南爱悦家不存在出资人以非公开方式向其它投资者募集资金对该企业出资的情形；该企业不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》等法律法规规定的私募投资基金，无需依照《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法规办理登记、备案手续。

②西藏仁捷实业有限公司

名称	西藏仁捷实业有限公司
统一社会信用代码	91540091MA6T18NP27
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2016年04月14日
住所	拉萨经济技术开发区林琼岗东一路13号办公楼4层3A04室
法定代表人	彭宇兴
注册资本	1000万元
经营范围	农副产品、矿产品、机电产品、建筑及装饰材料、城市照明产品的销售；环保材料研发与销售【依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】

西藏仁捷的股东情况如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例（%）
1	云南实力控股集团有限公司	1000.00	100.00
合计		1000.00	100.00

西藏仁捷实业有限公司为依法成立的有限责任公司。西藏仁捷不存在出资人以非公开方式向其它投资者募集资金对该企业出资的情形；该企业不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》等法律法规规定的私募投资基金，无需依照《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法规办理登记、备案手续。

经核查，主办券商认为，公司现有股东为依法存续的有限责任公司，不属于私募投资基金及私募投资基金管理人。股东具有法律、法规和规范性文件规定担任股份有限公司股东的资格。

2、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

报告期初，云南实力房地产开发经营集团有限公司持有公司 100.00%股份，为公司控股股东，2016年8月，云南实力房地产开发经营集团有限公司将其持有

的 100.00%股份转让给云南爱悦家生活服务集团有限公司。2017 年 5 月，云南爱悦家生活服务集团有限公司持有公司 67.00%股份，为公司控股股东。

报告期初，彭宇兴、张娅通过云南实力房地产开发经营集团有限公司持有公司间接持有公司超过 100.00%股份；2016 年 8 月、2017 年 5 月，有限公司股权转让后，彭宇兴、张娅通过云南爱悦家生活服务集团有限公司、西藏仁捷实业有限公司间接持有公司 100.00%股份。2017 年 8 月 1 日二人签订《一致行动协议》，二人系夫妻关系，且二人在公司重大事项上能保持一致意见，故彭宇兴、张娅为公司实际控制人。

（2）控股股东、实际控制人基本情况

云南爱悦家生活服务集团有限公司，基本情况详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、公司股权结构”之“（二）主要股东情况”之“1、股东基本情况”。

彭宇兴，男，白族，1966 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于中国社会科学院研究生院，硕士研究生学历。1988 年 8 月至 1994 年 12 月，任大理州鹤庆裕达供销公司总经理；1995 年 1 月至 1998 年 8 月，任迪庆州规划勘测设计院院长；1998 年 8 月至 2000 年 7 月，任迪庆房地产开发经营有限公司总经理；2000 年 7 月至今，任云南实力房地产开发经营集团有限公司董事长；2009 年 4 月至今，任云南实力控股集团有限公司董事长；2013 年 8 月至 2016 年 8 月，任云南园林绿化（集团）有限公司董事。

张娅，女，汉族，1970 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于长江商学院 EMBA 专业，硕士研究生学历。1992 年 8 月至 1999 年 12 月，任四川攀枝花市规划建筑设计研究院总建筑师；2000 年 1 月至今，任云南实力房地产开发经营集团有限公司总裁；2013 年 8 月至今，任云南园林绿化股份有限公司董事；2017 年 7 月至今，任股份公司董事。

（3）控股股东、实际控制人报告期内变化情况

报告期内，公司控股股东由云南实力房地产开发经营集团有限公司变为云南爱悦家生活服务集团有限公司。报告期内，公司实际控制人未发生变化。

3、股东之间关系

云南爱悦家生活服务集团有限公司、西藏仁捷实业有限公司为实际控制人彭宇兴、张娅实际控制的企业。

除此之外，公司不存在其他股东。

4、股权质押情况

截止本公开转让说明书签署之日，公司股份不存在股权质押的情形。

（三）公司设立以来股本的形成及变化情况

1、2000年7月，有限公司设立

2000年6月28日，彭宇兴、彭文德签署了《出资协议》，共同出资300万元作为公司注册资金，其中彭宇兴出资270万元，占注册资本的90%；彭文德出资30万元，占注册资本的10%。2000年7月3日，彭宇兴、彭文德共同签订了《云南实力物业管理有限公司章程》。2000年7月7日，云南云岭会计师事务所有限公司出具（2000）岭会验字第20691号《验资报告》，经其审验，截至2000年7月7日，有限公司已经收到全体股东投入的资本300万元，其中彭宇兴出资270万元，彭文德出资30万元，均为货币出资。

本次彭宇兴、彭文德二人用于设立实力物业有限的资金来源均为自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

2000年7月13日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》（注册号：5300002010601），公司名称为云南实力物业管理有限公司，住所为昆明市金星小区东门裕康花园D1-108号，法定代表人彭宇兴，公司类型为有限责任公司，注册资本为300万元，经营范围为接受昆明市住宅小区业主委托的物业管理业务；机电产品（含国产汽车，不含小轿车），建筑及装饰材料，五金交电，电子产品，照相器材，化工原料及产品（不含管理商品），灯光音响设备，家具，日用百货，文化办公用品，副食品（不含烟酒）的批发、零售、代销代购。

有限公司在设立时的股东及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	彭宇兴	270.00	90.00	货币
2	彭文德	30.00	10.00	货币
合计		300.00	100.00	-

2、2000年9月，有限公司第一次股权转让

（1）本次股权转让的基本情况

2000年9月15日，有限公司股东会作出决议，同意彭宇兴将其持有的实力有限153万元出资额转让给云南实力房地产开发经营有限公司（后更名为“云南实力房地产开发经营集团有限公司”），将其持有的有限公司117万元出资额转让给彭文德；并通过公司章程修正案。同日，彭宇兴、彭文德、云南实力房地产开发经营有限公司共同签署《股权转让协议》，约定彭宇兴将其持有的实力物业有限153万、117万元出资额分别转让给云南实力房地产开发经营有限公司、彭文德。

云南实力房地产开发经营有限公司、彭文德向彭宇兴支付的153万元、117万元股权转让款均为自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

2000年9月28日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南实力房地产开发经营集团有限公司	153.00	51.00	货币
2	彭文德	147.00	49.00	货币
合计		300.00	100.00	-

（2）股权转让的原因、价格及定价依据

本次股权转让系公司股东彭宇兴将其持有的股份转让给其控制的云南实力房地产开发经营集团有限公司及二弟彭文德；本次股权转让的价格为1元/出资额；本次股权转让的定价依据系根据原始出资额确定。

3、2004年6月，有限公司第二次股权转让

（1）本次股权转让的基本情况

2004年6月16日，有限公司股东会作出决议，同意彭文德将其持有的实力物业147万元出资额全部转让给张娅；并修改公司章程。同日，彭文德与张娅签署了《股权转让协议》，约定彭文德将其持有的实力物业147万元出资额转让给张娅。

张娅向彭文德支付的147万元股权转让款系其自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

2004年6月23日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南实力房地产开发经营集团有限公司	153.00	51.00	货币
2	张 娅	147.00	49.00	货币
	合计	300.00	100.00	-

（2）股权转让的原因、价格及定价依据

本次股权转让系公司原股东减持所持有的股份并退出；本次股权转让的价格为1元/出资额；本次股权转让的定价依据系根据原始出资额确定。

4、2009年6月，有限公司第三次股权转让

（1）本次股权转让的基本情况

2009年6月23日，有限公司股东会作出决定，同意张娅将其持有的公司全部股权平价转让给云南实力房地产开发经营集团有限公司；并修改公司章程。同日，张娅与云南实力房地产开发经营集团有限公司签署了《股权转让协议》，约定张娅将其持有的实力物业全部股权平价转让给云南实力房地产开发经营集团有限公司。

本次股权转让中，云南实力房地产开发经营集团有限公司应付张娅的147万元股权转让款，与云南实力房地产开发经营集团有限公司对张娅的等额债权相互抵消，双方无需另行支付价款。本次股权转让不存在股权代持情形或潜在纠纷。

2009年7月6日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南实力房地产开发经营集团有限公司	300.00	100.00	货币
合计		300.00	100.00	-

（2）股权转让的原因、价格及定价依据

本次股权转让系公司股东张娅将其持有的股份转让予其与彭宇兴共同控制的云南实力房地产开发经营集团有限公司；本次股权转让的价格为 1 元/出资额；本次股权转让的定价依据系根据原始出资额确定。

5、2010 年 11 月，有限公司第一次增资

（1）本次增资的基本情况

2010 年 11 月 17 日，云南实力房地产开发经营集团有限公司作出股东决定，同意新增注册资本 800 万元，由原 300 万元增至 1100 万元；同日通过公司章程修正案。

2010 年 11 月 17 日，昆明博扬会计师事务所有限公司出具“昆博会验字[2010]第 2-24 号”《验资报告》，验证截至 2010 年 11 月 17 日，实力物业新增注册资本 800 万元已经缴足，均为货币出资。本次增资来源为自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

2010 年 11 月 23 日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次增资完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南实力房地产开发经营集团有限公司	1,100.00	100.00	货币
合计		1,100.00	100.00	-

（2）增资的原因、价格及定价依据

本次增资为了增加公司资本金，促进公司业务发展；本次增资的价格为 1 元/出资额；本次增资的定价依据系根据公司经营情况和公司未来发展预期确定。

6、2016年8月，有限公司第四次股权转让

(1) 本次股权转让的基本情况

2016年7月15日，有限公司股东作出决定，同意云南实力房地产开发经营集团有限公司将其持有的有限公司全部股权平价转让给云南爱悦家生活服务集团有限公司；通过公司章程修正案。同日，云南实力房地产开发经营集团有限公司与云南爱悦家生活服务集团有限公司签署了《股权转让协议》，约定云南实力房地产开发经营集团有限公司将其持有的实力物业全部股权平价转让给爱悦家。本次增资来源为自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

2016年8月1日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南爱悦家生活服务集团有限公司	1,100.00	100.00	货币
合计		1,100.00	100.00	-

(2) 股权转让的原因、价格及定价依据

本次股权转让系公司股东云南实力房地产开发经营集团有限公司将其持有的股份转让予彭宇兴、张娅共同控制的云南爱悦家生活服务集团有限公司；本次股权转让的价格为1元/出资额；本次股权转让的定价依据系根据原始出资额确定。

7、2017年5月，有限公司第五次股权转让

(1) 本次股权转让的基本情况

2017年5月24日，有限公司股东作出决定，同意变更公司类型，由一人有限责任公司（法人独资），变更为其他有限责任公司；同意公司股东云南爱悦家生活服务集团有限公司将其在有限公司的部分出资额363万元，按363万元人民币转让给西藏仁捷实业有限公司；同意公司经营范围变更为物业管理、物业咨询服务、保洁服务外包、家政服务；通过新的公司章程。同日，云南爱悦家生活服务集团有限公司与西藏仁捷实业有限公司签署了《股权转让协议》，约定云南爱悦家生活服务集团有限公司将其在有限公司的部分出资额363万元，按363万元人民币转让

给西藏仁捷实业有限公司。本次股权转让资金来源为自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

2017年5月27日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南爱悦家生活服务集团有限公司	737	67.00	货币
2	西藏仁捷实业有限公司	363	33.00	货币
合计		1,100.00	100.00	-

（2）股权转让的原因、价格及定价依据

本次股权转让系公司股东云南爱悦家生活服务集团有限公司将其持有的股份转让予彭宇兴、张娅共同控制的西藏仁捷实业有限公司；本次股权转让的价格为1元/出资额；本次股权转让的定价依据系根据原始出资额确定。

8、2016年7月，有限公司整体变更为股份公司

2017年6月5日，有限公司股东会通过了有限公司整体变更为股份有限公司的决议。2016年8月7日，有限公司各股东签署了《发起人协议》。

2017年7月23日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为“[2017]京会兴审字第69000426”《审计报告》（审计基准日为2017年5月31日），确认有限公司截至2017年5月31日的经审计的账面净资产值为人民币24,985,750.39元。

2017年7月24日，北京国融兴华资产评估有限责任公司出具了编号为“国融兴华评报字[2017]第610039号”《资产评估报告》（评估基准日为2017年5月31日），确认公司截至2017年5月31日的经评估的净资产为2,524.15万元。

2017年8月9日，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为“[2017]京会兴验字第69000045号”《验资报告》，验证截至2017年5月31日止，公司各发起人以有限公司截至2017年5月31日净资产24,985,750.39元中的11,000,000元折为公司股本11,000,000股，每股面值为1元，折股后净资产中的剩余部分进入资本公积，属全体股东享有；有限公司变更为股份公司后，各发起人的股权比例保持不变。

2017年8月9日，公司召开创立大会，通过了公司章程，选举了公司第一届董事会成员和第一届监事会成员，并审核了公司筹办情况工作报告。

2017年8月29日，公司就本次变更进行工商变更登记，并领取了由云南省工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

有限公司整体变更为股份公司后，总股本为 11,000,000 股，各发起人股东持股数、占总股本的比例如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	持股数（股）	持股比例
1	云南爱悦家生活服务集团有限公司	净资产折股	7,370,000	67.00
2	西藏仁捷实业有限公司	净资产折股	3,630,000	33.00
合计		-	11,000,000	100.00

（四）公司设立以来重大资产重组情况

公司设立以来，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）董事基本情况

公司第一届董事会由 5 名董事组成，任期自 2017 年 8 月 9 日至 2020 年 8 月 8 日。

公司董事基本情况如下：

张娅，董事长，基本情况详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构”之“（二）主要股东情况”之“1、股东基本情况”。

胡奕，男，汉族，1972 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于中国人民解放军重庆通信学院，本科学历。1992 年 3 月至 1995 年 6 月，任重庆宾馆餐饮部副经理；1995 年 6 月至 1997 年 7 月，任重庆南园大酒店有限公司销售部经理；1997 年 7 月至 1999 年 4 月，任丽江官房大酒店有限公司营销部经理；1999 年 4 月至 2001 年 8 月，任昆明官房大酒店有限公司营销总监；2001 年 8 月至 2003 年 4 月，任亚龙湾环球城大酒店有限公司市场营销总监；2003 年 4 月至 2004 年 12 月，任昆明华地王朝大酒店有限位巴顿执行总经理；2004 年 12 月至

2007年8月，任重庆华地王朝大酒店有限公司总经理；2007年8月至2009年12月，任丽江实力大酒店有限公司、迪庆实力大酒店有限公司、云南实力物业服务股份有限公司总经理；2009年12月至2017年7月，任有限公司执行董事、总经理；2017年8月至今，任股份公司董事、总经理。

彭励，男，白族，1987年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于云南大学，本科学历。2011年7月至今，任云南省实力路特斯汽车销售服务有限公司董事长；2016年8月至今，任云南园林绿化股份有限公司董事；2017年8月至今，任股份公司董事。

高勇，男，汉族，1974年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于云南财贸学院，本科学历。1997年8月至1999年1月，任云南华城饭店出纳、会计；1999年2月至1999年11月，任昆明华昆会计师事务所审计员；1999年11月至2000年7月，任昆明云大科技销售有限公司会计主管；2000年8月至2004年2月，任云大科技股份有限公司公司审计部经理、高级投资经理；2004年2月至2005年8月，任云大科技药业有限公司财务总监；2005年8月至今，历任云南实力房地产开发经营集团有限公司财务总监、审计总监、投资副总经理；2016年8月至今，任云南园林绿化股份有限公司董事；2017年8月至今，任股份公司董事。

王晓艳，女，汉族，1974年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于云南大学工商管理，硕士研究生学历。1995年7月至1997年9月，任黑龙江省佳木斯市第二建筑工程公司技术员；1997年9月至1998年1月，任北京长城国际广告有限公司影视文艺部行政主管；1998年1月至2003年8月；任昆明兴杰房地产开发有限公司销售经理、总裁助理；2003年9月至2005年8月，历任云南实力控股集团有限公司销售经理、拓展部经理；2005年8月至2007年12月；任云南实力控股集团有限公司总经理助理、营销总监；2007年12月至2009年11月，任云南实力房地产开发经营集团有限公司副总经理；2009年11月至2013年，任云南实力控股集团有限公司土地拓展中心总监；2013年至今，任大理实力夏都

置业有限公司总经理；2016年8月至今，任云南园林绿化股份有限公司董事；2017年8月至今，任股份公司董事。

（二）监事基本情况

公司第一届监事会由3名监事组成，其中代绍友、陈静为股东监事，李丽婷为职工代表监事，任期自2017年8月9日至2020年8月8日。

公司监事基本情况如下：

代绍友，男，汉族，1971年11月出生，中国国籍，无境外永久居留。毕业于云南大学法学专业，本科学历。1992年7月至1994年8月，任云南省第一安装工程公司文员；1994年9月至1996年6月，任云南阳春律师事务所任律师助理；1996年6月至2000年7月，任云南法务律师事务所律师；2000年7月至今，任云南实力房地产开发经营集团有限公司公司法务总监；2016年8月至今，任云南园林绿化股份有限公司监事；2017年8月至今，任股份公司监事。

陈静，女，汉族，1969年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于云南工学院机械电气专业，本科学历。1991年7月至1996年2月，任云南铝业股份有限公司成本会计；1996年2月至1998年2月，任上海桑塔纳销售有限公司主办会计；1998年2月至2006年5月，任可口可乐（云南）饮料有限责任公司财务经理；2006年6月至2009年5月，任可口可乐（重庆）饮料有限公司财务总监；2009年6月至2014年5月，任昆明百事可乐饮料有限公司财务总监；2014年11月至2015年12月，任云南力量生物制品有限公司财务总监；2016年1月至今，任云南实力控股集团有限公司财务总监；2016年8月至今，任云南园林绿化股份有限公司监事，2017年8月至今，任股份公司监事。

李丽婷，女，汉族，1976年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于云南师范大学，本科学历。1994年11月至1998年12月，任昆明樱花假日酒店有限公司话务员；1999年1月至2000年12月，任昆明海逸酒店有限公司客务接待；2001年6月至2002年2月，任昆明佳新大酒店有限公司人事部副经理；2002年9月至2008年6月，任云南华地王朝酒店有限公司人事部副经理；2008

年 8 月至 2009 年 6 月，任昆明港都家具有限公司行政经理；2009 年 11 月至 2017 年 7 月，任云南实力物业服务股份有限公司人力行政总监；2017 年 8 月至今，任股份公司监事、人力行政总监。

（三）高级管理人员基本情况

公司高级管理人员共 3 名，公司高级管理人员基本情况如下：

胡奕，总经理，基本情况详见本公开转让说明书“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”之“（一）董事基本情况”。

赵崇斌，男，汉族，1985 年 01 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于深圳大学，本科学历。2007 年 9 月至 2015 年 6 月，任长城物业集团股份有限公司市场拓展经理，2015 年 7 月至 2017 年 7 月，任云南实力物业服务股份有限公司物业部总监；2017 年 8 月至今，任股份公司副总经理。

张弢，男，汉族，1978 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于重庆工商大学，本科学历。2000 年 9 月至 2003 年 8 月，任西安华天通信有限公司会计主管；2003 年 9 月至 2005 年 11 月，任金蝶软件（中国）有限公司西安分公司财务经理；2006 年 3 月至 2011 年 5 月，任芒果网有限公司北京分公司财务部长；2011 年 7 月至 2017 年 7 月，任西安曲江新区圣境物业管理有限公司财务总监；2017 年 8 月至今，任股份公司董事会秘书、财务总监。

五、子公司、分公司基本情况

（一）全资子公司基本情况及历史沿革

报告期内，公司曾存在一家子公司昆明互邦商贸有限公司，基本情况如下：

公司名称	昆明互邦商贸有限公司
成立日期	2012 年 05 月 18 日
统一社会信用代码	915301035945981094
法定代表人	胡奕
注册资本	10 万元
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所	云南省昆明市呈贡区吴家营片区中部实力心城售楼部

经营范围	电气设备、建筑装饰材料、五金交电、电子产品、灯光音响设备、家具、日用百货、文化用品的销售（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）
-------------	--

互邦商贸成立以来股本形式及其变化情况如下：

(1) 2012年5月，互邦商贸设立

2012年4月25日，实力物业签署了《昆明互邦商贸有限公司章程》。2012年5月11日，云南宇衡会计师事务所有限公司出具宇衡验字[2012]A-5010号《验资报告》，经其审验，截至2012年5月11日止，互邦商贸已收到股东实力物业缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币10万元，均为货币出资。

2012年5月18日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》（注册号：530103100119661）。

互邦商贸设立时的股东及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南实力物业服务股份有限公司	10.00	100.00	货币
	合计	10.00	100.00	-

(2) 2016年7月，互邦商贸第一次股权转让

2016年7月8日，互邦商贸股东作出决定，同意变更公司股东，由云南实力物业服务股份有限公司变更为云南爱悦家生活服务有限公司（后更名为“云南爱悦家生活服务集团有限公司”），原股东云南实力物业服务股份有限公司将其持在互邦商贸的全部股权10万元，按10万元人民币转让给云南爱悦家生活服务有限公司；并修改公司章程。同日，云南实力物业服务股份有限公司与云南爱悦家生活服务有限公司签署了《股权转让协议》，约定云南实力物业服务股份有限公司将其持有的互邦商贸的全部股权10万元，按10万元人民币转让给云南爱悦家生活服务有限公司。

2016年7月22日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次股权转让完成后，互邦商贸的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南爱悦家生活服务有限公司	10.00	100.00	货币

合计	10.00	100.00	-
----	-------	--------	---

本次股权转让系互邦商贸股东云南实力物业服务股份有限公司将其持有的股份转让予同受彭宇兴、张娅控制的云南爱悦家生活服务有限公司；本次股权转让的价格为1元/出资额；本次股权转让的定价依据系根据原始出资额确定。

（二）分公司基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司共设立1家分公司，基本情况如下：

1、大理分公司

企业名称	云南实力物业服务股份有限公司大理分公司
住所	云南省大理州大理市下关苍海一墅小区售楼中心一楼
统一社会信用代码	91532901399224902E
负责人	胡奕
企业类型	股份有限公司分公司
经营范围	物业管理、物业咨询服务；保洁服务外包、家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）公司股东、董事、监事、高级管理人员在子公司的兼职情况

截至公开转让说明书签署之日，公司不存在子公司。

六、报告期主要会计数据及主要财务指标

项目	2017/5/31	2016/12/31	2015/12/31
资产总计（万元）	7,145.17	7,188.90	5,958.81
股东权益合计（万元）	2,498.58	2,307.30	1,849.56
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	2,498.58	2,307.30	1,849.56
每股净资产（元）	2.27	2.10	1.68
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.27	2.10	1.68
资产负债率（母公司）	65.03%	67.90%	67.59%
流动比率（倍）	1.50	1.45	1.42
速动比率（倍）	1.45	1.43	1.42
项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度

营业收入（万元）	2,949.51	6,289.35	4,965.93
净利润（万元）	191.27	457.74	289.16
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	191.27	457.74	289.16
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	171.89	345.00	258.82
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）	171.89	345.00	258.82
毛利率（%）	19.18%	18.60%	25.33%
净资产收益率（%）	7.96%	22.02%	16.96%
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	7.15%	16.60%	15.18%
基本每股收益（元/股）	0.17	0.42	0.26
稀释每股收益（元/股）	0.17	0.42	0.26
应收账款周转率（次）	0.76	1.56	1.46
存货周转率（次）	636.73	1,899.77	1,394.43
经营活动产生的现金流量净额（万元）	1,617.00	-443.14	892.65
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.47	-0.40	0.81

注：

- （1）每股净资产按照“期末净资产 / 期末总股本”计算
- （2）资产负债率按照“期末负债 / 期末总资产”计算。
- （3）流动比率按照“期末流动资产 / 期末流动负债”计算。
- （4）速动比率按照“（流动资产—存货—其他流动资产） / 流动负债”计算。
- （5）毛利率按照“（营业收入—营业成本） / 营业收入”计算。
- （6）净资产收益率按照“净利润 / 加权平均净资产”计算。
- （7）扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“扣除非经常性损益的净利润 / 加权平均净资产”计算。
- （8）基本每股收益按照“当期净利润 / 发行在外的普通股加权平均数”计算。公司没有发行在外的稀释性潜在普通股，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。
- （9）应收账款周转率按照“当期营业收入 / （（期初应收账款余额+期末应收账款余额） / 2）”计算。
- （10）存货周转率按照“当期营业成本 / （（期初存货余额+期末存货余额） / 2）”计算。
- （11）每股经营活动现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额 / 期末总股本”计算。

七、本次挂牌的有关机构

(一) 主办券商

名 称	新时代证券股份有限公司
法 定 代 表 人	叶顺德
住 所	北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 1501
联 系 电 话	010-83561000
传 真	010-83561001
项目小组负责人	刘江民
项目小组成员	李增辉、朱小明、刘江民

(二) 律师事务所

名 称	国浩律师（北京）事务所
法 定 代 表 人	刘继
住 所	北京市朝阳区东三环北路 38 号泰康金融大厦 9 层
联 系 电 话	010-65890699
传 真	010-65176800
签 字 律 师	张鼎映、张冉

(三) 会计师事务所

名 称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
法 定 代 表 人	陈胜华
住 所	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层
联 系 电 话	010-82250666
传 真	010-82250851
签字注册会计师	宋淑兰、高海燕

(四) 资产评估机构

名 称	北京国融兴华资产评估有限责任公司
法 定 代 表 人	赵向阳
住 所	北京市西城区裕民路 18 号 25 层
联 系 电 话	010-51667811
传 真	010-82253743
经 办 人 员	张雪梅、丁建花

(五) 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
联 系 电 话	010-63889631、010-63889646
传 真	010-63889694

(六) 证券登记机构

名 称	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
住 所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
联 系 电 话	010-58598980
传 真	010-50939716

第二节 公司业务

一、公司的业务、产品及服务

（一）公司主营业务

公司目前主营业务是为住宅、商业物业提供物业管理服务，包括：环境卫生清洁保洁、垃圾清运、消杀管理、环境绿化养护、公共秩序维护、消防安全管理、安防中控值班、车场停车管理、设施设备维护维修、入户维修服务等服务。未来可能涉及为商业物业及其他机构提供专业物业经营管理服务。公司自成立以来一直专注于主营业务，业务始终稳定发展，未发生重大变化。

公司主营业务明确，自设立以来主营业务未发生重大变化，主营业务突出。

（二）公司目前在管理项目情况

截至 2017 年 5 月 31 日，公司管理和服务的项目合计 10 个，在管面积达 417.06 万平方米。公司目前管理的物业类型包括住宅、写字楼、商铺、别墅、停车场等。

公司管理项目典型案例：

1、实力北岸小区：位于昆明市盘龙区长青路 99 号。总建筑面积为 95,120.19 平方米。



2、实力上筑小区：位于昆明市盘龙区穿金路，总建筑面积为 68,000 平方米。



3、实力郡城小区：位于昆明市五华区小康大道 899 号，总建筑面积为 191,338 平方米。



4、实力壹方城小区：位于昆明市五华区教兴路 15 号，总建筑面积为 456,059.54 平方米。



5、实力玖如堂小区：位于昆明市五华区教场北路 5 号，总建筑面积为 271,336.60 平方米。



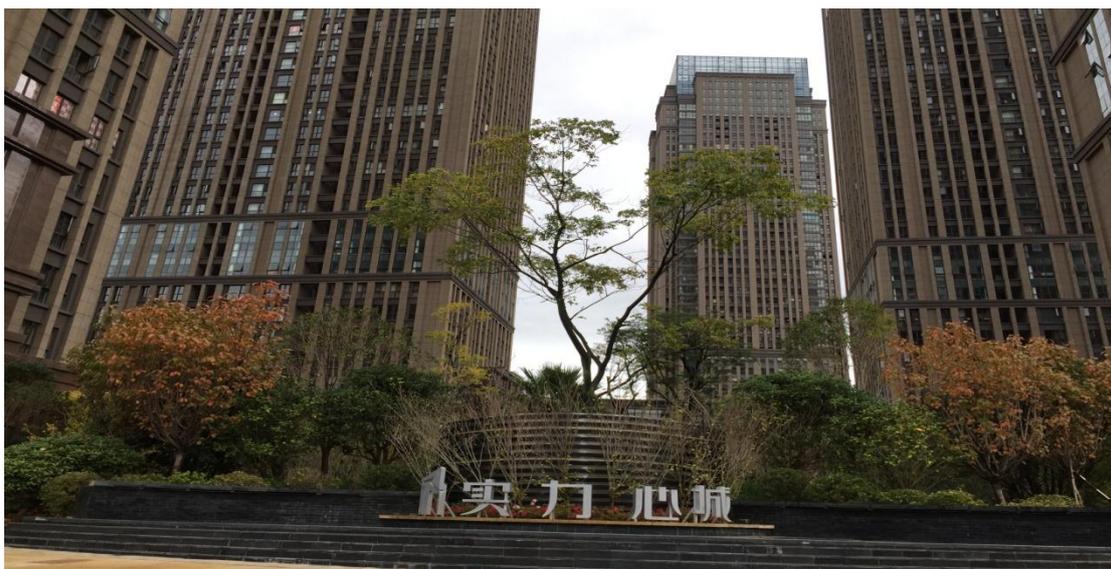
6、东盟森林小区：位于昆明市经开区茂源路 169 号，总建筑面积为 1,183,517.18 平方米。



7、实力锦城小区：昆明市呈贡区吴家营街道办事处梁王路，总建筑面积为 641,369.73 平方米。



8、实力心城小区：位于昆明市呈贡新区谊康北路 899 号，总建筑面积 595,449.55 平方米。



9、实力苍海一墅：位于大理市下关镇干感通寺 214 国道旁，总建筑面积约 388,199.22 平方米。

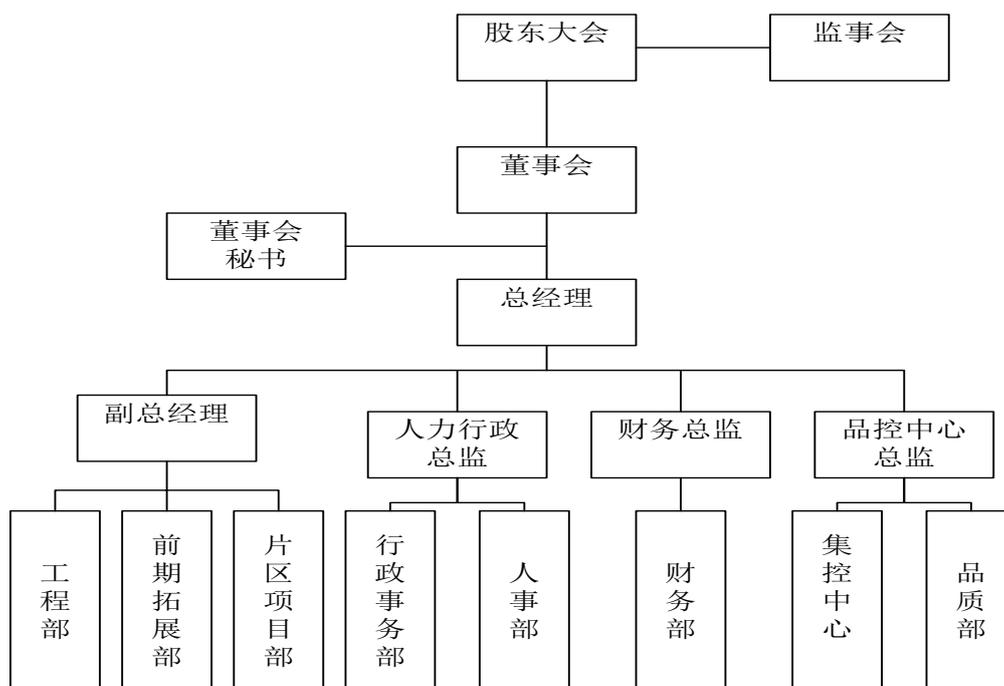


二、公司的业务流程及方式

（一）公司内部组织结构

公司按照《公司法》和《公司章程》的规定，并结合公司业务发展的需要，建立了规范的法人治理结构和健全的内部管理机构，公司共设立了八个职能部门。

1、公司内部组织结构图

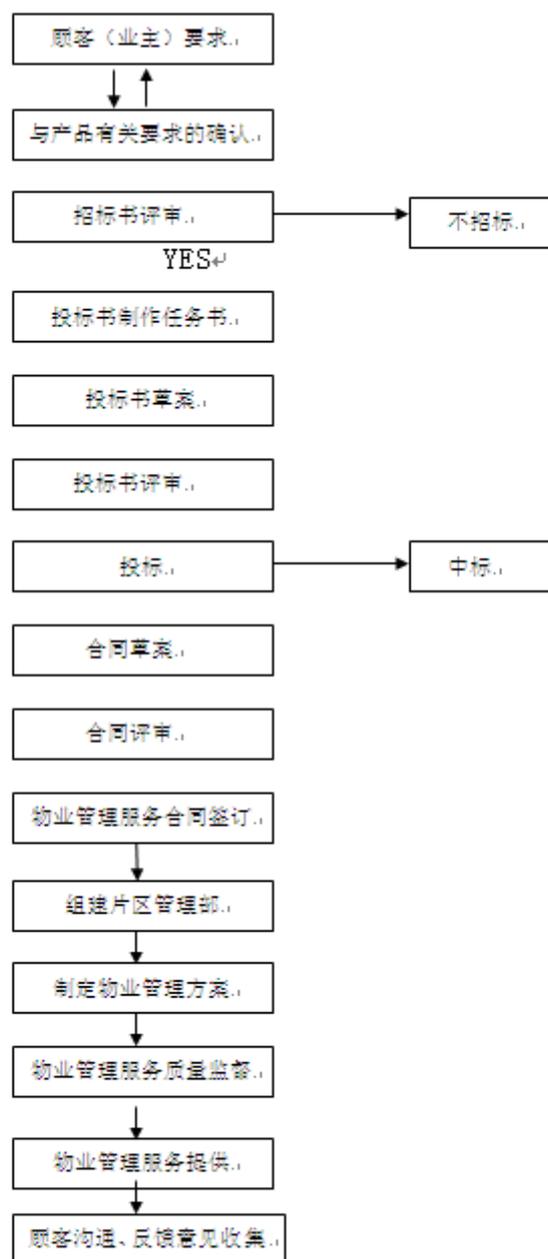


2、主要部门的工作职能

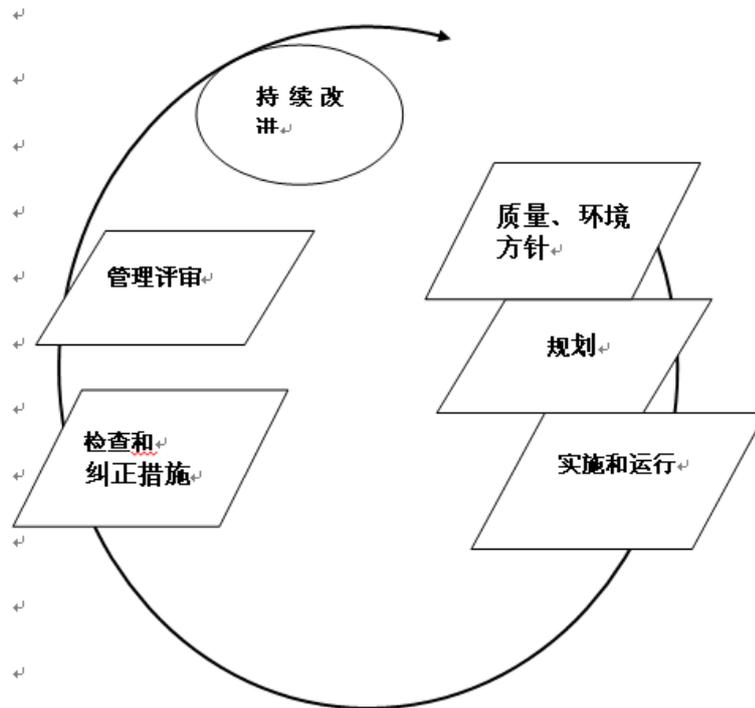
序号	职能部门	主要职责
1	行政事务部	根据公司发展规划，负责公司资质、档案、印鉴及各类证照的全面管理和维护，全面组织管理公司行政、后勤事务、公司会议的组织召开、公司接待安排。
2	人事部	建立和完善公司人力资源管理体系、负责公司人员招聘培训、薪酬福利的核算、员工关系纹理、社保办理、员工入离职办理，员工职业规划以及人事战略的初步拟定，创造良好的企业文化和氛围，为员工素质能力的发展及职业规划提供空间和机会。
3	财务部	按照财务管理准则和制度的要求记录信息，为公司决策提供准确无误的财税相关信息及报表。严格审核、分析成本费用，开源节流。及时回笼资金，做好投融资管理减少坏账损失，保证资金良性循环。严守财税纪律，做好保密工作等。着重于财务核算、税务筹划及投融资管理工作。
4	工程部	制定公司各项工程设施设备保养维护计划，针对工程人员开展各项专业培训，制定物业工程施工标准、维护标准，并对工程人员进行工程专业技术指导。
5	前期拓展部	负责楼盘接盘前各项工作对接，前期服务合同的谈判，市场信息的收集，拓展新项目的工作开展。
6	片区项目部	保障服务区域设备设施正常运作，为各片区提供技术指导，落实对外委维保设备设施的监督工作。指导片区落实节能降耗工作，积极推行有效节能降耗措施，并做好长期监控各片区公共能耗情况。负责落实制订服务区域设备设施的月度保养计划、季度保养计划、年度保养计划，并组织实施公司审定的设备设施保养计划。负责制订片区各项目收支预算，并根据计划对各项费用收支进行监管、跟进，合理确保费用收支情况。
7	品质部	建立建全公司流程体系标准，定期进行修订梳理流程制度，对各一线部门进行监控及检查，针对问题提出整改意见，并监督落实。
8	集控中心	负责物业业主报事电话的接听，对工单派送、跟进及回访，24小时对各个项目进行监控，了解各部门工作状况。

(二) 公司主要业务流程

1、公司物业服务业务流程



2、质量、环境管理体系运行模式图



三、公司技术及关键资源情况

（一）产品所使用的主要技术

1、i家i户业主手机服务端

i家i户业主手机服务端告别传统陈旧的服务模式，实现移动受理、快速反应、全程可控，实现了业主可以随时随地的进行投诉报修、周边生活便利服务一键提供、新闻资讯精选等功能，以满足不同业主的居家生活需求。i家i户 App 的应用为构建新型邻里关系，创建和谐、安全、便捷的智慧型小区方面提供了强有力的平台保障。

2、PMS 设施设备管理

依托 PMS 设施设备管理系统，对强弱电、电梯、智能化、消防、给排水、空调等系统进行专业化、规范化管理，使设施设备维管达到“流程更规范，执行更精准、运营更高效”要求。

3、远程集中监控中心

在公司设置远程集中监控中心，系统采用网络、通讯、图像编解码等先进技术，能准确、直观、快捷，反映和记录现场岗位工作情况，随时监督现场做好物业服务工作，确保项目物业服务品质。

4、24 小时 400 客户服务系统

为规范各物业项目现场服务工作，提高服务响应速度，为各个项目的业主提供高标准、高品质的物业服务，公司自 2012 年以来成为云南首家使用 24 小时 400 客户服务系统的物业企业，开创了以“过程管控为基础，全流程标准化”的业主服务模式。

（二）主要无形资产的情况

公司无形资产主要为域名。

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有的主要域名具体情况如下：

序号	网址	主办单位	网站备案/许可证号	网站名称	他项权利
1	yynslwy.com	实力物业	滇 ICP 备 10200285 号-1	云南实力物业服务股份有限公司	无

（三）业务许可与公司资质

1) 物业服务企业资质证书

名称	资质等级	编号	发证机构	发证时间	有效期
物业服务企业资质证书	一级	(建) 112184	中华人民共和国住房和城乡建设部	2015 年 12 月 28 日	2018 年 12 月 2 日

2) 物业服务收费备案

序号	小区名称	编号	收费标准 (元/m ² .月)	备案时间
1	东盟森林小区	昆发改价格 [2013]1028 号	1.38	2013 年 12 月 3 日
2	实力北岸小区	盘发改价备 [2014]9 号	1.25	2014 年 9 月 15 日
3	实力上筑小区	盘发改价备 [2014]13 号	1.35	2014 年 12 月 3 日
4	实力心城小区	呈发改复[2015]18 号	1.38	2015 年 8 月 5 日

5	实力壹方城小区	五发改价格 [2015]24号	1.36	2015年11月27日
6	实力玖如堂小区	五发改价格 [2016]6号	1.36	2016年5月25日

注：实力郡城小区、实力锦城小区均为《云南省物业服务收费管理实施办法》实施前接管的物业，且自接管至今未进行物业费用的调整，无需办理物业收费标准备案。

苍海一墅为别墅区，按照市场调节价确定物业管理费标准，且无需办理物业收费标准备案。

江东花城小区系由业主委员会与实力物业签订物业服务合同，其物业收费实行市场调节价，由物业服务企业报当地住房和城乡建设主管部门备案即可。公司已于2017年9月15日，向昆明市盘龙区住房和城乡建设局办理备案。

3) 卫生许可证

序号	持证单位	许可区域	证书编号	许可项目	有效期限
1	有限公司	实力北岸	盘卫水证字[2011]第000045号	二次供水	2015.7.24-2019.7.23
2		实力上筑	盘卫水证字[2011]第000044号	二次供水	2015.7.27-2019.7.26
3		实力郡城	五卫水证字(2009)第530102000096号	二次供水	2015.9.10-2019.9.9
4		实力壹方城	五卫水证字(2017)第530102000499号	二次供水	2017.7.12-2021.7.11
5		实力玖如堂	五卫水证字(2017)第530102000498号	二次供水	2017.7.11-2021.7.10
6		实力锦城	呈卫水证字[2016]第530121K0081号	二次供水	2016.9.5-2020.9.4
7		实力心城	呈卫水证字[2016]第530121K0066号	二次供水	2016.12.30-2020.12.29
8		东盟森林	昆经开卫公证字(2017)001035号	二次供水	2017.7.10-2021.7.9
9		江东花城	盘卫水证字(2017)000036号	二次供水	2017.10.30-2021.10.29

注：苍海一墅项目为别墅群区，最高建筑不超过3层，无需物业提供二次供水。

4) 云南省道路运输相关业务经营备案证

序号	持证单位	许可区域	证书编号	许可经营范围	有效期限
1	有限公司	实力北岸	滇字53010300013号	停车场	2016.6.6至2019.6.6
2		实力上筑			
3		实力郡城	滇字530102000234号	停车场	2016.6.1至2019.5.31
4		实力锦城	滇呈贡字530121000115号	停车场	2015.6.16至2018.6.16
5		实力心城	滇呈贡字530121000888号	停车场	2017.2.21至2020.7.31
6	股份公司	东盟森林	滇呈贡字530121000903号	停车场	2017.9.26至2020.9.26
7		实力壹方城	滇五华字530102000690号	停车场	2017.10.16至2018.10.16

注1：苍海一墅项目为别墅区，无商用停车场，无需办理《云南省道路运输相关业务经营备案证》。

注2：实力玖如堂、江东花城停车场未对外营业。

5、公司获得荣誉情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司拥有的荣誉如下：

序号	内容	颁发单位	颁发时间
1	昆明市2008-2009年度“守合同重信用”企业	云南省昆明市工商行政管理局	2009.12
2	昆明市2010-2011年度“守合同重信用”企业	云南省昆明市工商行政管理局	2011.12
3	“实力郡城”2012年全国物业管理优秀示范社区	中国物业管理联合会	2012.04
4	2012年中国物业服务百强企业	中国房地产TOP100研究组	2012.06
5	2013年中国物业服务百强企业	中国房地产TOP100研究组	2013.06
6	2013中国物业管理最具成长潜力企业	《中国物业管理》杂志社、2013年中国国际住宅产业博览会	2013.10
7	实力郡城项目获2013中国物业管理幸福的社区典范项目	《中国物业管理》杂志社、2013年中国国际住宅产业博览会	2013.10
8	2012-2013年度“守合同重信用”企业	昆明市企业信用促进会、云南省昆明市工商行政管理局	2013.12
9	2014中国物业服务百强企业	中国房地产TOP100研究组	2014.06
10	2015中国物业服务百强企业	中国房地产TOP100研究组	2015.06
11	2015物业管理突出贡献企业	中国物业管理协会	2015.09
12	2016中国物业服务百强企业	中国房地产TOP100研究组	2016.06
13	2017中国物业服务百强企业	中国房地产TOP100研究组	2017.06

（四）取得特许经营权的情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司不存在拥有特许经营权的情况。

（五）租赁房屋情况

公司的房产租赁情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁期限	房屋坐落	租赁面积(m ²)	租金	租赁用途
1	有限公司	张晓峰	2017.4.14-2017.10.13	呈贡实力心城11栋12楼12007	--	2000元/月/间	员工宿舍

2			2017.7.4- 2017.10.4	呈贡实力 心城 11 栋 12 楼 12019	--	2000 元/月/间	员工宿舍
3	有限公司	李源春	2017.5.15- 2018.5.14	昆明市金 马寺金属 结构厂 2 栋 4 单元 601 号	82	13992 元/年	员工宿舍
4	有限公司	朱荣梅	2017.5.15- 2018.5.14	昆明市金 马寺建工 三村 44 栋 101	136	16536 元/年	员工宿舍
5	有限公司	沈美桃	2017.7.1- 2017.9.30	昆明江东 花城 12 栋 2 单元 601	135.01	2670 元/月	员工宿舍
6	有限公司	段晶	2017.8.14- 2018.2.13	昆明江岸 小区 66 栋 3 单元 504 号	49.61	1500 元/月	员工宿舍

根据《城市房地产管理法》第五十四条规定：“房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记备案”，公司租赁上述房屋并未在房产管理部门登记备案，但租赁房屋未登记备案不影响租赁合同本身的效力，不影响公司的生产经营活动。

（六）主要生产设备等重要固定资产的情况

截至 2017 年 5 月 31 日，公司固定资产情况如下表：

单位：元

序号	项目	原值	累计折旧	减值准备	账面价值	成新率 (%)
1	运输设备	421,144.59	310,826.56	-	110,318.03	26.19
2	办公及电子设备	1,403,516.39	915,371.40	-	488,144.99	34.78
3	其他设备	45,080.00	38,311.59	-	6,768.41	15.01
合计		1,869,740.98	1,264,509.55	-	605,231.43	32.37

备注：成新率=账面价值/原值

（七）公司员工以及核心技术人员情况

1、员工基本情况

截至 2017 年 8 月 31 日，公司的员工基本情况如下：

（1）、员工专业结构

专业	人数（人）	比例（%）
行政管理人员	25	12.19%
财务人员	14	6.80%
客服人员	50	24.39%
工程技术人员	29	14.14%
综合服务人员	87	42.44%
合计	205	100.00%

（2）员工学历结构

学历	人数（人）	比例（%）
本科及以上学历	42	20.49%
大学专科	49	23.9%
中专及高中	67	32.68%
初中及以下	47	22.93%
合计	205	100.00%

（3）员工年龄结构

年龄	人数（人）	比例（%）
51 岁以上	15	7.31%
41-50 岁	53	25.85%
31-40 岁	67	32.68%
30 岁以下	70	34.15%
合计	205	100.00%

2、核心技术人员情况

牛治新，男，汉族，1970 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于长春职工大学，大专学历。1989 年 7 月至 1995 年 5 月，任长春市林业局建筑

工程有限公司水暖技术员；1995年6月至2003年12月，任吉林亚泰物业管理有限公司工程部经理；2004年1月至2010年4月，任吉林亚泰龙达宾馆有限公司总务部经理；2010年5月至2015年7月，任长春市广发物业管理有限公司长春分公司担物业部经理；2015年8月至2016年4月，任昆明馨悦物业服务有限公司总经理助理；2016年5月至2017年7月，任有限公司工程经理；2017年8月至今，任股份公司工程经理。

潘应飞，男，汉族，1985年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于重庆交通大学，本科学历。2010年8月至2011年6月，任阳光道桥国际股份有限公司公路工程技术员；2011年6月至2013年8月，任阳光道桥国际股份有限公司质检部经理；2013年9月至2014年8月，任云南万招招标有限公司项目经理；2014年9月至2017年7月，任有限公司片区工程主管；2017年8月至今，任股份公司管理处主任。

彭丽娟，女，汉族，1975年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于云南行政学院，大专学历。1993年10月至2000年10月，任昆明人造板机器厂铣工；2001年10月至2004年2月，待业在；2004年3月至2014年3月，任云南伦华物业服务有限公司管理处主任；2014年4月至2017年7月，任有限公司品质部经理；2017年8月至今，任股份公司品质部经理。

3、公司员工的社会保障情况

(1) 社会保险缴纳情况

截至2017年8月31日，公司共有员工205人，公司的所有员工均与公司签订劳动合同，由公司发放工资。公司缴纳社会保险及住房公积金的人员如下：

项目	养老保险	失业保险	工伤保险	生育保险	医疗保险
已缴纳的员工人数	137	139	137	142	142
未缴纳的员工人数	68	66	68	63	63
部分未缴纳原因情况说明	1、已达退休年龄，公司与其签订返聘协议3人；2、与公司签订劳动合同书，参加新型农村合作医疗、新型农村养老保险以及自行缴纳社保医保48人；3、新入员工合同已签并提供参保资料4人，将于9月20日报社保局参保；4、新入职人员，未提交劳动合同鉴定所需资料10人，已进行跟催。5、有2人因进入公司以				

	前是属灵活就业参保，故需个人补缴的金额到社保账后，方可转入我公司。6、有6位昆明户口员工曾自参医保，账号被占用需退保后单位方可参保，已通知员工尽快办理退保手续。7、1人劳动合同已签，因原来的社保关系在西安故需要进行转移办理后方可参保。
--	---

(2) 住房公积金缴纳情况

截至2017年8月31日，公司已为121名员工缴纳了住房公积金。有限公司阶段，公司治理相对不规范，股份公司成立后，公司正逐步规范公积金缴纳。

对于公司社会保险和住房公积金未规范缴纳的情况，公司实际控制人彭宇兴、张娅共同为此出具承诺如实力物业被要求为员工补缴或追偿住房公积金或社会保险金，实际控制人彭宇兴、张娅对此将承担责任，无条件全额承担应补缴或被追偿的金额、承担罚款等相关经济责任及因此所产生的相关费用，保证实力物业不会因此遭受任何损失。

(八) 其他体现所属行业或业态特征的资源要素

公司不存在其他体现所属行业或业态特征的资源要素。

四、公司环保、安全生产及产品质量情况

(一) 公司的环境保护情况

按照环境保护部办公厅《关于印发<上市公司环保核查行业分类管理名录>的通知》（环办函[2008]373号）以及《关于对申请上市的企业和申请再融资的上市企业进行环境保护核查的通知》（环发[2003]101号）文件的规定，将重污染企业暂定为：冶金、化工、石化、煤炭、火电、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业。

公司主营业务为物业管理服务，根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所处行业为“K70 房地产业”；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所处行业为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理业”；根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”。据全国中小企业股份转让系统

有限责任公司《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“20 房地产”，之“20101013 房地产服务”。

公司从事物业管理服务，在日常经营中无需取得相应的环保资质、经营活动无需经过环评批复、环评验收及“三同时”验收等审批手续，亦无需办理排污许可证。根据国家环境保护部 2008 年 6 月 24 日发布的《上市公司环境保护核查行业分类管理名录》（环办函[2008]373 号），公司所处行业不属于重污染行业。

综上，报告期内，公司曾因管理的小区违规受到昆明市滇池管理综合行政执法局的行政处罚，公司已进行整改，并加强对管辖小区的管理服务。公司前述环保行政处罚不属于重大违法违规情形的行政处罚。

（二）公司的安全生产情况

公司的主营业务为物业管理服务，生产过程均不存在高危险的情况。根据《安全生产许可证条例》，国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业实行安全生产许可制度。公司不属于矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业，公司无需取得相关部门的安全生产许可证、无需做建设项目安全设施验收。

公司在日常的生产经营活动中严格遵守安全生产相关法律法规，遵守公司制定的相关制度政策，未出现重大安全生产事故或受到安全生产方面的处罚。

（三）公司产品质量情况

公司建立了完善的、标准化的服务质量控制体系，服务体系覆盖物业全生命周期需求，并且严格执行，旨在确保公司提供的服务满足客户要求和相关法律法规要求，并通过持续改进，为客户提供持续、稳定的服务，保证客户满意。

截至本公开转让说明书签署之日，公司物业服务所执行的相关质量标准如下：

序号	名称	文号
1	普通住宅小区物业管理服务等级标准（试行）	中物协[2014]1 号
2	城市新建住宅小区管理办法	建设部令第 33 号
3	物业管理条例	国务院令第 504 号

4	物业服务收费管理办法	发改价格[2003]1864号
5	云南省物业服务收费管理实施办法	云价综合[2011]第121号

为进一步提升物业服务水平，为业主营造更加良好的生活环境，实力物业制定了《质量、环境管理手册》，对物业服务的客户、秩序、环境等方面做出了进一步的细化规定，力争做到精益求精。

五、公司生产经营情况

（一）业务收入情况

报告期内，公司的主营业务收入来自前期案场、物业管理服务及其他业务，其中，物业管理服务收入是公司营业收入的主要来源。按类别分类的销售收入占当期主营业务收入的比如下表所示：

（1）营业收入构成

项目	2017年1-5月		2016年度		2015年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	28,629,850.87	23,416,847.90	61,817,758.87	50,737,914.82	49,372,247.98	37,063,652.60
其他业务收入	865,294.38	421,538.02	896,332.49	351,770.33	264,470.08	6,700.93
合计	29,495,145.25	23,838,385.92	62,893,476.75	51,195,295.08	49,659,320.93	37,080,915.18

（2）主营业务收入按照产品划分

产品名称	2017年1-5月		2016年度		2015年度	
	营业收入	占主营业比	营业收入	占主营业比	营业收入	占主营业比
前期案场收入	3,885,373.78	13.57%	8,601,137.12	13.91%	9,104,068.40	18.44%
物业管理服务收入	24,744,477.09	86.43%	53,216,621.75	86.09%	40,268,179.58	81.56%
合计	28,629,850.87	100.00%	61,817,758.87	100.00%	49,372,247.98	100.00%

（二）主要客户情况

2015年度、2016年度、2017年1-5月份，公司对前五名客户年销售额总计占当期全部营业收入的比重分别为86.94%、83.25%、76.43%。具体情况如下表所示：

年度	序号	客户名称	销售金额（元）	占销售总额比重（%）
----	----	------	---------	------------

2017年 1-5月份	1	东盟森林业主	10,349,831.37	35.09%
	2	实力心城业主	3,811,738.77	12.92%
	3	实力锦城业主	3,299,831.63	11.19%
	4	壹方城业主	3,054,627.71	10.36%
	5	大理沧海业主	2,028,539.27	6.88%
	合计		22,544,568.74	76.43%
2016年 度	1	东盟森林业主	24,346,675.09	38.71%
	2	实力心城业主	10,657,988.81	16.95%
	3	实力锦城业主	9,349,482.87	14.87%
	4	大理沧海业主	4,329,585.48	6.88%
	5	实力郡城业主	3,673,138.45	5.84%
	合计		52,356,870.70	83.25%
2015年 度	1	东盟森林业主	19,039,001.12	38.34%
	2	实力锦城业主	10,307,129.78	20.76%
	3	实力心城业主	5,601,026.44	11.28%
	4	大理沧海业主	4,582,930.45	9.23%
	5	实力郡城业主	3,642,370.47	7.33%
	合计		43,172,458.26	86.94%

报告期内前五大项目占比较高，主要是公司在管面积 417.06 万，其中实力控股开发的物业的收费管理面积占总收费管理面积的 78.02%以上，面临公司的管理的物业来源集中的风险。目前公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润。

（三）主要供应商情况

报告期内，公司向前 5 名供应商的具体采购情况如下：

年度	序号	供应商名称	采购金额（元）	占采购总额比重
2017年1-5 月份	1	云南弘瑞保安服务有限公司	6,778,537.71	40.52%
	2	昆明雅之洁清洁服务有限公司	4,559,550.25	27.26%
	3	云南电网有限责任公司昆明供电局	1,365,571.52	8.16%
	4	云南速荣电梯有限公司	527,000.00	3.15%
	5	昆明冠林绿化管理养护有限公司	257,530.83	1.54%
	合计		13,488,190.31	80.63%

2016 年度	1	昆明雅之洁清洁服务有限公司	7,690,272.80	43.25%
	2	云南电网有限责任公司昆明供电局	2,083,934.83	11.20%
	3	云南速荣电梯有限公司	1,658,299.92	8.91%
	4	昆明冠林绿化管理养护有限公司	842,014.87	4.53%
	5	云南园景科技产业有限公司	822,397.30	4.42%
	合计		13,096,919.72	71.77%
2015 年度	1	昆明雅之洁清洁服务有限公司	5,829,215.86	46.70%
	2	云南电网有限责任公司昆明供电局	2,416,176.47	19.36%
	3	昆明冠林绿化管理养护有限公司	862,893.32	6.91%
	4	云南速荣电梯有限公司	761,599.92	6.10%
	5	云南天合园林有限公司	660,046.72	5.29%
	合计		10,529,932.29	84.37%

公司主营业务是为住宅、商业物业提供物业综合经营管理服务，其采购活动主要包括保安服务、清洁服务、维修维护费服务、绿化管养服务等，因公司管理物业小区位于昆明市，采购活动单一，公司采购集中采购保安服务、清洁服务、维修维护费服务、绿化管养服务等，导致报告期内前五大采购占比较高。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及公司关联方或持有公司 5% 以上股份的股东与上述前 5 名供应商中没有关联关系，也未在其中占有权益。

（四）重大合同及履行情况

公司在报告期内主营业务突出，报告期内签署的已经履行、正在履行的重大业务合同如下：

1、物业服务合同

序号	项目名称	合同相对方	签订时间	服务期限	合同金额	建筑面积 (m ²)	合同履行情况	备注
1	实力上筑	云南实力房地产开发经营集团有限公司	2007.3.1	委托管理期限自 2007 年 6 月 30 日起至本小区业主大会与物业公司签订新的委托管理合同止	多层住宅区：0.9 元每月每平方米；独立商业区：2 元每月每平方米	68,000	正在履行	合同生效后建设公司向实力物业提供不小于 300 平方米建筑面积的管理用房及员工用房，由实力物业无偿使用
2	实力郡城		2008.4.1	委托管理期限自 2008 年 6 月 30 日起至本小区	多层住宅：1 元每月每平	191,338	正在履行	

				业主大会与物业公司签订新的委托管理合同止	方米；高层住宅：1.2元每月每平方米；住宅底层商业房屋：2元每月每平方米；独立商业区：2.5元每月每平方米			
3	实力北岸		2007.3.1	委托管理期限自2007年5月30日起至本小区业主大会与物业公司签订新的委托管理合同止	高层住宅：0.8元每月每平方米；住宅底层商业房屋：2元每月每平方米	100,000	正在履行	
4	实力心城		2014.9.20	委托管理期限自2014年9月1日起至本小区业主大会与物业公司签订新的委托管理合同止	公寓房屋：1.8元每月每平方米；商业：3.5元每月每平方米	595,449.55	正在履行	合同生效后建设公司向实力物业提供不小于500平方米建筑面积的管理用房及员工用房，由实力物业无偿使用
5	实力壹方城	云南金实力房地产开发经营有限公司	2015.6.1	委托管理期限自2015年12月1日起至本小区业主大会与物业公司签订新的委托管理合同止	高层住宅：1.38元每月每平方米；商业：4元每月每平方米	456,059.54	正在履行	合同生效后建设公司向实力物业提供不小于1000平方米建筑面积的管理用房及员工用房，由实力物业无偿使用
6	江东花城	江东花城小区第二届业主委员会	2016.9.15	自2016年10月1日至2019年9月30日	住宅：0.8元每月每平方米；商铺：2.1元每月每平方米；储藏室：0.3元每月每平方米	275,341	正在履行	①业主委员会无偿为实力物业提供物业服务用房②利用共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得业主委员会的书面授权，按照规定办理

								手续, 公共收益属于全体业主共有的开支实力物业须与其协商使用, 主要用于小区公共设施设备维修资金
7	实力锦城	昆明学院	2011.5.6	住宅部分的前期物业管理自 2011 年 6 月 11 日至 2012 年 5 月 31 日。若一年后业主委员会未成立服务期限顺延, 到业主委员会成立后按程序行使相关权利。	公寓住宅: 1 元每月每平方米; 高层住宅: 1 元每月每平方米; 商业: 2.5 元每月每平方米	641,369.73	正在履行	开发企业按照规划设计图示指定位置, 且不低于 15 元/m ² ·月的租金向实力物业出租物业管理用房, 物业管理用房只能作为物业管理使用, 不得该作他用。
8	实力玖如堂	云南金实力房地产开发经营有限公司	2014.7.1	委托管理期限自 2014 年 9 月 1 日起至本小区业主大会与物业公司签订新的委托管理合同止	电梯洋房、高层住宅: 1.36 元每月每平方米; 商业: 4.0 元每月每平方米	271,336.60	正在履行	合同生效后建设公司向实力物业提供不小于 1000 平方米建筑面积的管理用房及员工用房, 由实力物业无偿使用
9	东盟森林	云南浙商投资开发有限公司	2013.4.1	委托管理期限自 2013 年 10 月 31 日起至本小区业主大会与物业公司签订新的委托管理合同止	高层: 1.5 元每月每平方米; 公寓房屋: 1.8 元每月每平方米; 商业: 2.95 元每月每平方米	1,183,517.184	正在履行	合同生效后建设公司向实力物业提供不小于 1000 平方米建筑面积的管理用房及员工用房, 由实力物业无偿使用
10	大理苍海一墅	大理实力夏都置业有限公司	2014.1.1	委托管理期限自 2014 年 7 月 1 日起至本小区业主大会与物业公司签订新的委托管理合同止	别墅: 2.3 元每月每平方米; 商业: 3 元每月每平方米	388,199.22	正在履行	合同生效后建设公司向实力物业提供不小于 500 平方米建筑面积的管理用房及员工用房, 由实力物业无偿使用

2、金额在 200 万元以上的采购合同

序号	供应商名称	主要内容	履行期限	合同总金额（元）
1	云南速荣电梯有限公司	东盟森林、实力北岸、实力郡城电梯的维保、保养等服务	2017.01.01-2019.12.31	2,106,000.00
2	云南弘瑞保安服务有限公司	实力锦城管理处安保服务	2017.01.01-2017.12.31	2,458,883.25
3	云南弘瑞保安服务有限公司	提供项目部安保服务	2017.01.01-2017.12.31	2,508,973.50
4	云南弘瑞保安服务有限公司	实力壹方城管理处安保服务	2017.01.01-2017.12.31	2,149,397.25
5	云南弘瑞保安服务有限公司	东盟森林管理处安保服务	2017.01.01-2017.12.31	4,934,771.25
6	昆明雅之洁清洁服务公司	实力上筑、实力北岸、实力郡城小区的保洁服务	2017.01.01-2019.12.31	2,925,720.00
7	昆明雅之洁清洁服务公司	实力锦城小区的保洁服务	2017.01.01-2019.12.31	5,935,032.00
8	昆明雅之洁清洁服务公司	实力壹方城、玖如堂小区的保洁服务	2017.01.01-2019.12.31	5,517,072.00
9	昆明雅之洁清洁服务公司	江东花城小区保洁服务	2017.01.01-2019.12.31	2,925,720.00
10	昆明雅之洁清洁服务公司	东盟森林（ABCD 组团）保洁服务	2017.01.01-2019.12.31	7,439,688.00
11	昆明雅之洁清洁服务有限公司	东盟森林 EF 组团及 M 区 1、2、5、6、7、12、13 栋及 MN 地下车库保洁服务	2016.05.13-2019.05.12	4,083,193.00

3、借款合同及担保合同

无。

六、公司的商业模式

公司为国家一级资质物业管理企业，主要为住宅、商业物业等提供物业管理服务，公司的口碑在云南省本土企业处于行业前列。一般通过招投标方式，按照物业管理服务合同完成标准化的物业服务，实现公司规模化增长和持续盈利。

1、盈利模式

报告期内公司主要的盈利来源于物业管理服务，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、车位及商铺管理费，其他有偿服务费等费用，相关费用形成公司的收入，公司根据与房地产开发商或业主委员会签订的物业管理服务合同的条款进行收费。公司签订物业服务合同时，主要约定未来物业管理面积和服务单价，在物业竣工交付后开始向业主收取物业服务费。公司根据客户的类型，综合调配企业的各种资源，为客户提供满意的物业管理服务。

2、采购模式

公司采购主要包括材料采购和服务外包两种形式。

公司所处的物业管理行业为劳动力密集型行业，日常保洁、保安服务、绿化、秩序维护、维修等物业服务都需要大量的人力，且近年来用工成本逐步上升。公司经过多年的市场开拓和业务经营，积累了丰富的业务管理经验，在一些物业项目中根据项目情况、资源配置状况，对物业管理项目中的技术含量较低、附加值不高的业务，公司采用业务外包的形式控制公司主营业务成本。报告期内，公司主要采购保洁、秩序维护等外包服务。目前，行业上游保安、保洁公司较多，竞争较为充分，因此公司对业务承包方不存在依赖性。

公司存在将其部分业务分包给第三方服务供应商（以下简称“业务分包公司”）的情形，分包业务主要涉及安保服务、保洁服务和园林绿化养护服务。报告期内，与公司建立长期稳定合作关系的业务分包公司基本情况如下：

序号	分包公司名称	经营范围	服务内容	资质证书	是否签订分包合同
1	云南弘瑞保安服务有限公司	提供门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估等保安服务。	提供实力上筑、实力北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的安保服务	保安服务许可证(云公保服0120150111号)	是
2	昆明雅之洁清	清洁服务、家政服务、经济信息咨询	提供实力上筑、实力	不适用	是

	洁服务有限公司		北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的保洁服务		
3	云南园林绿化股份有限公司	园林绿化工程;生态保护工程;自然保护区、公园、市政公用、环境、湿地、水土保持、建筑、装修、城市景观照明、水电安装工程的规划设计与施工;乡土苗木的研发培育与销售;园林、城市照明产品、环保材料的研发、生产销售与进出口;市政、园林工程的监理及技术咨询;园林绿化工程施工图审查;城市绿地的专业养护;旅游景区项目的开发经营	提供实力上筑、实力北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的园林绿化养护服务	不适用	是

公司与所有员工均签订了劳动合同，安保、保洁、园林绿化养护等专项服务业务用工，均与有资质的业务分包公司签订劳务分包合同，不存在临时用工的情形。

公司对于外包业务的管理主要采用定期培训的方式，保证客户服务质量。同时，公司通过月度评审工作，评估承包方的服务质量。公司按合同约定日期与承包方进行费用结算。公司根据月度评审工作质量对承包方进行适度的奖惩，并将评审记录表发送至承包方联系人，待其确定无误并取得承包方提供的符合税务要求的正规发票后，公司将相应的服务费划转到承包方指定账户。

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需耗材为主。公司采购模式主要分为集中采购方式，采购针对物业服务中所需的维护设备、清洁用品、绿化用品、养护材料和安保用品，公司采购方相对固定，主要目的为降低成本并保证供货商的稳定性。公司对物资购置、使用调拨等相关作业管理进行明确规定，并对各项费用支出分类别编制年度预算，由人力行政部负责指导和审核物资相关的预算编制，财务部对执行情况进统计分析、监督检查相关的预算编制，并对执行情况进统计分析、监督检查相关的预算编制，需根据《采购管理制度》提报采购申请。

3、销售模式

物业管理服务一般分为两个阶段：第一阶段主要指业主委员会成立之前，由楼盘或者小区的开发商进行前期物业服务招标，中标的物业服务企业开展前期物业服务，向业主或者租户收取物业管理费；第二阶段主要指当小区或者楼盘入住率达到一定比例、业主委员会成立之后，提供前期物业服务的物业管理公司将接受业主委员会的审核，如获得业主委员会的认可，则物业管理公司与业主委员会或者具体的单个业主签订《物业服务合同》，继续提供后续的物业管理服务。

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

公司住宅类物业管理项目所投标的来源主要为关联方房地产开发企业开发的项目以及通过市场拓展开发的非关联方项目。其中，关联方房地产开发企业自主开发项目的招标模式为：关联方置业公司获得《建筑规划许可证》之后，向当地房管局物业处进行招标备案，公司负责招投标管理职能的相关人员获取信息之后按照要求进行招投标工作，通过报名、支付投标保证金、买标书、制作招标文件、开标、竞标、中标获得中标通知书等流程签署合同，然后开展中标业务。

通过市场拓展获得非关联方项目的招标模式为：公司通过网络投标、市场开发等形式获得非关联方组织的物业项目招标信息。公司在获得信息后通常会对潜在业主进行实地走访，一方面评价客户质量和服务的风险，另一方面建立与客户的沟通渠道，通过邀请潜在客户对公司在管项目的参观，加深对公司的了解，让客户更直观的感受公司提供物业服务的质量。

七、公司所处行业概况、市场规模、基本风险特征及公司在行业中的竞争地位

（一）所处行业概况

公司所处行业为物业管理行业，公司主营业务为物业管理服务。

根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所处行业为“K70 房地产业”；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所处行业为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理业”；根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”。据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“20 房地产”，之“20101013 房地产服务”。

1、行业监管体制

①住房和城乡建设部

根据国务院公布的《物业管理条例》，国务院建设行政主管部门负责全国物业管理活动的监督管理工作，即中华人民共和国住房和城乡建设部。县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同监督，主要负责对物业服务收费进行监督。

②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。国家发展和改革委员会主要制定和颁布行业收入规范的相关规定，如《关于印发物业服务收费管理办法的通知》《物业服务收费明码标价规定》《物业服务定价成本监审办法（试行）》等。

③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。

④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。国家税务总局主要制定行业税收规范的相关规定，如《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》。

⑤中国物业管理协会

本公司所属行业协会为中国物业管理协会，成立于 2000 年 10 月，其主要职能是协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议；协助政府组织、指导物业管理科研成果的转化和新技术、新产品的推广应用工作，促进行业科技进步；代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议；组织制定并监督本行业的行规行约，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业的良好形象；进行行业内部协调，维护行业内部公平竞争；为会员单位的企业管理和发展提供信息与咨询服务；组织开展对物业管理企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训等工作；促进国内、国际行业交流和合作。

2、行业主要政策、法规

序号	法律法规名称	制订部门	主要内容	实施时间
1	《物业管理条例》	国务院	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益	2003 年 9 月
2	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益，促进物业管理市场的公平竞争。	2003 年 9 月
3	《物业服务收费管理办法》	国家发改委、建设部	规范物业服务收费，促进物业服务收费的公开、公平、公正，保障业主和物业管理企业的合法权益。	2004 年 1 月
4	《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	中国物业管理协会	对物业管理服务的各个等级设定项目内容与标准。	2004 年 1 月
5	《物业服务企业资质管理办法》	建设部	规定了物业服务企业的资质等级和相应的申请条件，对物业服务企业实施资格准入管理。	2004 年 5 月

6	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。	2004年10月
7	《中华人民共和国物权法》	全国人民代表大会	维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权	2007年10月
8	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	政府价格主管部门，制定或者调整政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审	2007年9月
9	《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。	2008年2月
10	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	创新服务业态和商业模式，优化服务供给，增加短缺服务，开发新型服务；推动物业管理等生活性服务规范化、标准化发展。	2009年10月
12	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	为正确审理物业服务纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践而制定。	2009年10月
12	《业主大会业主委员会指导规则》	建设部	规范了业主大会和业主委员会的活动	2010年1月
13	《物业承接查验办法》	建设部	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督	2011年1月
14	《关于放开部分服务价格意见的通知》	国家发改委	为使市场在资源配置中起决定性作用，促进相关服务行业发展，放开部分的地方实行定价管理的服务价格，其中包括物业服务相关领域	2014年12月

（二）行业发展状况

物业管理，是指通过选聘物业服务企业，由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。

物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国，而 1908 年在美国芝加哥召开的芝加哥建筑物管理人员组织宣告了全世界第一个专门的物业管理行业组织的诞生。至今，物业管理行业已有超过 150 年发展历史。我国的物业管理行业始于 20 世纪 80 年代，从 1981 年我国第一家物业管理公司在深圳诞生以来，经历三十多年的发展，物业管理服务全面推进并广泛覆盖，在对扩大内需、解决就业、拉动经济增长发挥积极作用的同时，行业的经济效益、社会认知度、业主满意度和在国民经济和社会发展中的地位得到了不同程度的提高。截止 2014 年底，我国已成立约 10.5 万家物业管理公司。根据中国物业管理协会统计，2014 年底我国物业管理面积约为 164.5 亿平方米，较国家统计局 2008 年发布的第二次经济普查数据公报显示的 125.46 亿平方米增长了约 31.1%。物业管理越来越显示出广阔的市场发展前景，被誉为现代社会的“朝阳产业”，该行业目前处于“成长期”的快速发展阶段。此外，物业服务的全天候性，可有效防范犯罪、减少意外事故、配合社区活动开展等，从多个角度为促进社会的和谐发挥着积极的作用。

（三）市场规模

根据《2014-2020 年中国物业管理行业发展前景与投资战略规划分析报告》显示，我国一线城市北京、上海、广州、深圳地区的物业覆盖率达 95%以上，二三线城市的物业管理覆盖率也在逐步上升。华东地区的青岛和济南的物业管理覆盖率已经上升至 50%左右；长沙和武汉的物业覆盖率已经上升至 45%；西部地区的成都、重庆、贵阳、昆明的物业平均覆盖率也达到了 38%左右；东北地区的大连、哈尔滨、长春、沈阳的物业覆盖率已经上升至 40%左右。物业管理覆盖率的不断提升，保证了我国物业管理市场容量的稳定增长。

联合国关于世界城市化展望的最新研究报告预计，中国城镇化进程从现在到 2030 年期间将保持一个较快的发展速度，届时城镇化率将提高到 65%-70%左右，各类城镇将新增 3.1 亿人口，根据国家统计局的统计数据，至 2013 年末我国城镇居民人均住房面积为 34.66 平方米，若按照 2013 年末城镇居民人均住房面积计算，2014-2030 年之间需新增住宅物业约 107.45 亿平方米。根据中国指数研究

院发布的《2014年上半年中国物业服务价格指数报告》，截至2014年6月，二十城市物业服务均价为2.04元/平方米/月，据此推算，2014年-2030年间，因城镇化推进而形成的新增住宅物业管理市场容量在2,630亿元以上，平均每年新增近165亿元。

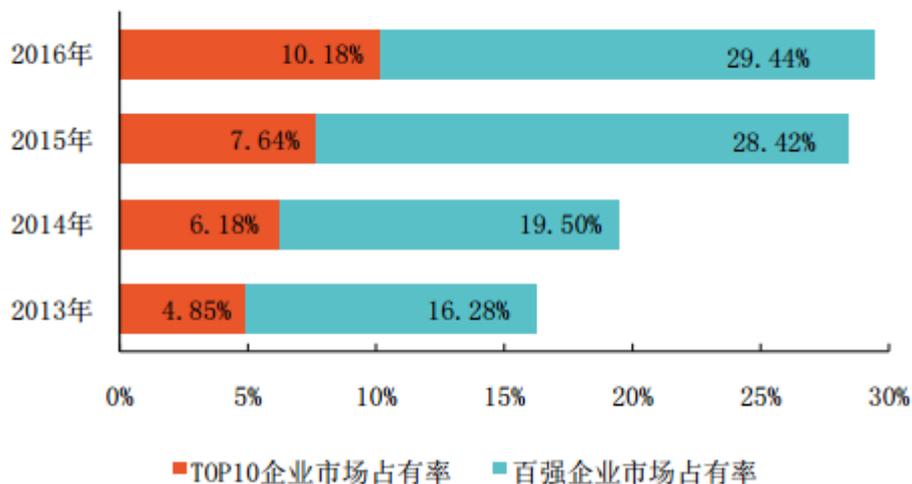
我国城镇化进程的不断推进和房地产行业的快速发展为我国物业管理行业的发展提供了巨大的市场空间。根据中国物业管理协会发布的《2015全国物业管理行业发展报告》，截止2014年底，我国物业管理行业管理规模164.5亿平方米，物业管理行业市场规模巨大。根据国家统计局在2005年、2009年和2014年公布的《全国经济普查主要数据公报》显示，从2004-2013年期间，全国物业服务企业从3.2万家增长至10.5万家，从业人员从143.4万人增长至411.6万人，年复合增长率分别为14.11%和12.43%，我国物业管理行业保持较快的发展速度。

（四）竞争格局

我国物业管理行业管理规模巨大，但全国物业服务企业众多，行业呈现高度分散、行业集中度较低的特点。我国早期的物业管理行业衍生于房地产开发行业，物业管理企业一般依托集团内房地产开发商，单纯为地产商提供后续的管理服务，缺乏独立市场开拓能力。历经30余年的发展，物业管理行业虽已初步形成公司化运作和品牌化管理，但总体来说，行业发展很不平衡，集中表现在物业管理企业众多、管理水平参差不齐、缺少行业龙头企业、市场份额分散等方面，尚处于激烈竞争和行业整合阶段。

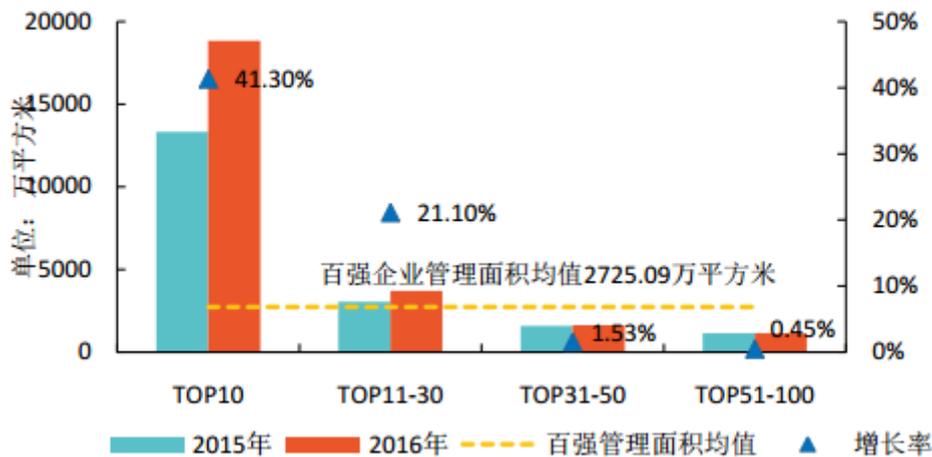
截止2014年底，全国物业服务企业家数达10.5万家，平均每家物业服务企业对应的管理面积仅为15.67万平方米，单一企业取得的市场份额相对有限。随着竞争不断深化，物业管理行业集中的趋势也愈发明显。以TOP10企业、行业百强企业为代表的综合实力领先的物业服务企业脱颖而出，成为行业的领跑者。目前，物业服务企业的项目来源较为集中，排名靠前的国内绝大多数物业服务企业是所属房地产开发公司的下属企业，这种股权或者从属关系为多数物业服务企业获得物业管理项目提供了便利的途径，因此，物业服务企业的规模绝大多数与其房地产母公

司的规模高度相关。尽管目前物业管理行业整体集中度偏低，但百强企业成长以及市场占有率的增长速度高于行业平均水平。根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，2016 年，物业服务 TOP10 企业市场占有率 10.18%，百强企业市场占有率 29.44%，行业集中度提升趋势进一步提高。



2013-2016 年 TOP10 企业及百强企业市场占有率情况

2016 年，百强企业管理面积总值达 54.50 亿平方米，占全国物业管理面积的 29.44%，较 2015 年提升 1.02 个百分点，市场占有率接近三成。百强不同层级企业管理面积分化明显，规模较大企业轻松跑赢大市，规模较小企业发展相对平稳。2016 年，TOP10 企业管理面积和增速表现优异，强者更强，优势突出，管理面积均值达到 18838.96 万平方米，是百强企业均值的 6.91 倍，管理面积增长 41.30%，是百强企业增速的 2.68 倍；TOP11-30 企业管理面积均值达到 3705.02 万平方米，是百强企业均值的 1.36 倍，增速为 21.10%，是百强企业增速的 1.37 倍；TOP31-50 和 TOP51-100 企业管理面积分别为 1622.67 万平方米和 1146.56 万平方米，低于百强均值，增速分别为 1.53% 和 0.45%，发展较为平缓。行业集中度已有一定程度提高，大的物业公司并购小房企的物业公司，会成为后续的主流模式。



2015-2016年百强企业不同层级管理面积及增长率情况

随着物业管理行业的竞争愈发激烈，主流物业服务企业在行业发展的大趋势下更具优势。因为随着业主对生活品质、居住办公质量的要求逐步提升和互联网、移动互联网、大数据等高新技术与行业的深度融合，物业服务企业正在逐步打破地域界限走向全国化，具备相当规模和品牌影响力、资源整合能力且在智能化服务、信息技术应用方面较为成熟的大型优秀物业服务企业，可通过其良好的口碑和专业能力、较高的市场满意度和忠诚度获得更多的物业项目，进一步增加管理面积和服务项目。另一方面，大型物业服务企业也正在通过兼并收购不断扩大市场份额，实现规模经济效益和竞争力，实现跨越式发展，从而促进行业集中度逐步提升。

（五）行业壁垒

1、资质壁垒

物业管理行业有严格的资质壁垒，国家对物业管理企业实施资格准入制度，根据现行《物业服务企业资质管理办法》的规定，物业服务企业资质等级分为一、二、三级。其中，一级资质需要满足：（1）注册资本 500 万元以上；（2）物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 30 人。其中，具有中级以上职称的人员不少于 20 人，工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称；（3）物业管理专业人员按照国家有关规定取得执业资格证书；（4）管理两种以上物业，并且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列

相应计算基数的百分比之和不低于 100%：①多层住宅 200 万平方米；②高层住宅 100 万平方米；③独立式住宅（别墅）15 万平方米；④办公楼、工业厂房及其他物业 50 万平方米；（5）建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准，建立企业信用档案，有优良的经营管理业绩。随着物业管理行业市场竞争的加剧，公共物业业主在选择物业管理公司时更加倾向去选择具有一定资质等级的企业，例如政府、事业单位、公共场所等公共物业管理，由于管理相对高端，在资质等级上一般需要具有物业管理一级资质的企业才能够具有投标资格。新进入者短期内难以全面符合一级资质要求的注册资本、专业人员、管理面积、制度标准等条件，面临一定的资质壁垒。

2、管理壁垒

物业管理行业在服务管理、信息管理、财务管理、员工管理等方面对企业经营管理能力要求较高，物业服务企业的管理团队及其管理经验和水平是企业形成核心竞争力的重要因素。物业管理行业属于劳动密集的服务行业，涵盖众多的设施设备维护、高频的人员调度、复杂的客户关系维护和高标准的安全管理等一系列事务，新进入者短期内很难形成一套行之有效的管理系统。优秀的物业服务企业在物业管理内容、信息系统运用、财务管理等方面的模式各有特点，并打造了一支稳定的经验丰富的管理团队。随着行业的进一步发展，管理壁垒越来越明显。

3、品牌壁垒

随着物业管理行业市场化程度及业主对物业服务质量要求的不断提高，优秀的物业服务品牌能够赢得业主的青睐。目前行业已出现一批具有强大品牌影响力的物业服务企业，其提供的安全秩序、卫生环境、绿化园林、设备设施维护等物业管理服务已得到了业主和住户的认可，在此基础上进行的社区文化活动和多种经营业务也不断地提升业主和住户的生活品质。物业服务企业的品牌已是业主的物业保值增值和生活品质的保障。品牌是物业管理行业服务质量、管理水平、营销

能力的综合体现，需要经过长期的积淀和持续的市场推广。新进入者短期内难以形成富有影响力的品牌，面临较高的品牌壁垒。

4、资金壁垒

物业管理行业虽然是轻资产行业，不过由于流动资产主要是由流动负债形成，且资金分散在各个项目管理处，因此物业服务企业在机械化、信息化和智能化的过程中以及行业集中化的过程中有较大的长期资金需求。随着规模的扩张，物业服务企业越来越多通过购置机械设备替代人工、打造企业信息管理系统、逐步推广社区智能化等方式提升管理效率，逐渐从劳动密集型向劳动密集型与资金密集型结合的方向发展。物业管理行业的资金壁垒逐渐提升。

（六）影响行业发展的有利与不利因素

1、有利因素

（1）国家政策大力支持

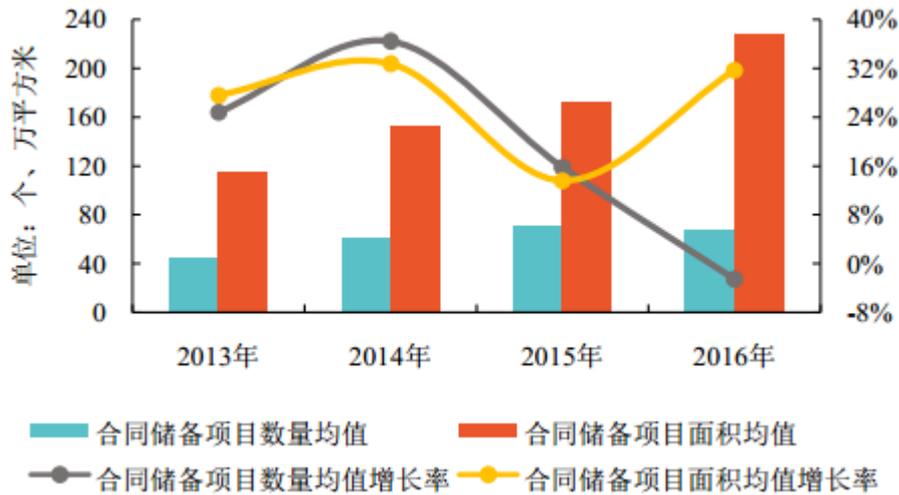
我国物业管理行业正处于稳步发展阶段，物业服务的全天候性，可有效防范犯罪、预防意外事故、配合社区活动开展等，从多个角度为促进社会的和谐发挥着积极的作用，因此国家从法律、行政规章、行政法规等方面为行业发展提供了坚实保障。目前我国物业行业政策环境趋于完善，在建设部的监督及中国物业管理协会的协助组织下，行业规范逐渐形成，不断推进市场物业和谐发展。

建设部《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》中提到建设物业服务发展：以推行新型城镇化战略为契机，进一步扩大物业管理覆盖面，提高物业服务水平，促进物业管理区域协调和城乡统筹发展。

（2）城镇化水平不断增长提升物业服务需求

城镇化水平增长导致城市的数量以及规模增加，对应住宅、商业以及其他地产项目增加，而对于对应物业管理服务的需求也越来越多。在房地产业转型升级的大环境下，物业的产业链也由原先的传统住宅物业扩展到更多业态的管理，将新的价值链聚合。根据中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，2016 年，百强企业的合同储备项目均值为 68.5 个，与 2015

年基本持平；合同储备项目建筑面积均值为 227.59 万平方米，同比增长 31.70%。随着城镇化水平的快速推进，城镇房地产存量和城镇物业消费群体均将显著增长，行业前景广阔。



2013-2016 年百强企业合同储备项目情况

(3) “互联网+”技术提升企业经营绩效、推动行业变革

近年来，“互联网+物业”已成为物业管理行业的新热点。“互联网+”技术的运用是现阶段物业服务企业得以提高经营管理效率，应对人工成本上涨，充分利用社区资源发展创新业务的基础。高新技术的引入将基础物业服务进行扁平化、智能化和标准化的管理，以此降低企业的人工成本；另一方面，通过大数据、大平台、电子商务的技术应用，搭建线上服务平台，将传统物业所包含的服务内容及客户的其他生活、工作方面的需求转移至互联网线上进行。随着新技术应用和“互联网+”技术和物业服务企业的各类业务更加融合，相互促进，完善和优化物业服务企业的盈利模式，将不断加快推进物业管理行业的变革。

(4) 消费升级扩大行业市场空间

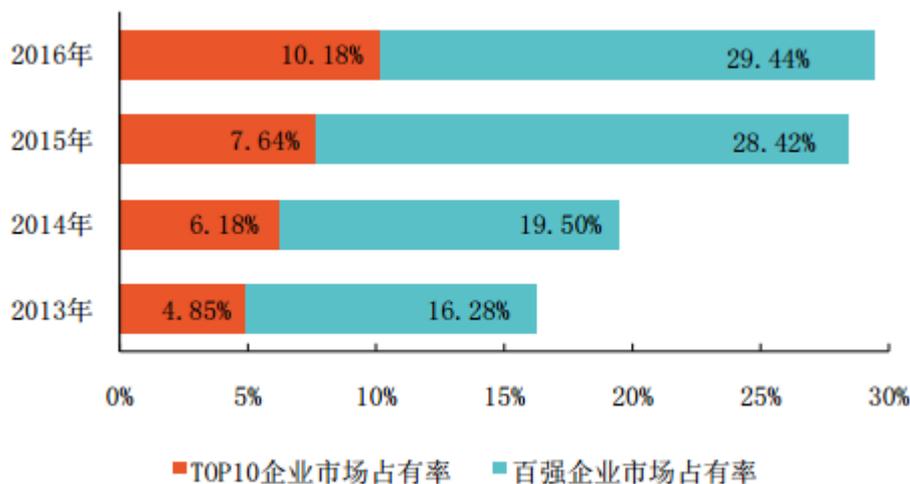
随着我国经济增长的结构转型，居民可支配收入的持续增长和居民消费需求的不断升级，居民消费在未来经济增长中将起到更重要作用，而居民在社区中的消费作为居民消费重要部分，未来市场空间广阔。根据国家统计局统计数据，

2016年我国人均可支配收入为23821元元，同比增长8.4%。物业管理企业贴近社区消费群体，开展物业增值服务具有天然的地理和数据优势，能够更便捷的整合社区资源，挖掘社区居民多层次多方位的服务需求，将社区居民转化为潜在消费者，低成本的实现业务多元化。优秀物业服务企业在应用更多的新技术，发展创新业务，运用“互联网+”进行资源整合和发展社区经济的基础上获得越来越大的市场空间，也推动整个行业的发展和盈利水平。

2、不利因素

（1）行业集中度较低

根据中国物业管理行业TOP100研究组发布的《2017中国物业服务百强企业研究报告》，2016年百强企业管理面积总值占2016年全国物业管理面积29.44%，行业集中度仍较低。行业集中度较低带来竞争激烈的市场环境，对物业服务企业的经营能力、管理能力和抗风险能力提出较高要求。



2013-2016年TOP10企业及百强企业市场占有率情况

（2）人员结构待优化，高端管理人才匮乏

人才对行业和企业的发展具有关键作用。目前物业管理行业平均工资水平较低，造成对高端管理人才吸引力不足，人员结构有待优化。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年行业百强企业从业人员中，高中学历以下从业人员占比51.55%，相比而言，本科学

历以上从业人员占比仅为 8.34%。我国物业管理人才储备基础薄弱，行业队伍总体素质偏低。高素质专业人员的匮乏，延缓了物业管理企业规模化、集约化、品牌化进程，制约了物业管理行业经营模式的转型升级。

（3）物业管理成本上升，行业利润率受压缩

物业管理行业为劳动密集型行业，人力成本占企业总成本一半以上。随着近年职工最低工资标准和社保福利的政策性刚性调升，人工成本持续上涨，物业服务企业人工成本压力逐渐增大。此外，通货膨胀因素带来物业服务企业日常经营所需的物料价格上升，也成为物业管理成本增长的因素之一。同时，物业服务费标准随成本上涨的调整机制缺失，受制于政府的指导定价和业主的抵制，绝大部分项目难以调高收费，部分项目甚至维持在 90 年代的收费标准。在用工成本上涨和价格调整机制缺失的双重压力下，物业管理企业的净利被成本上涨吞噬的现象比较普遍，制约了大多数物业管理企业的发展。

（4）与业主的关系维持不稳定及业主委员会缺失

物业服务企业与业主的良好关系十分重要，较高的口碑是物业服务企业的品牌价值体现，行业内多数房地产开发企业直接将开发楼盘委托给旗下的物业服务企业，缺乏真正公开透明的选聘过程。同时，由于初期业主委员会尚未成立，无法发挥监督作用，导致部分规模较小的物业服务企业存在服务质量欠佳的问题，从而和业主形成了关系紧张的局面。

业主委员会为物业管理区域内业主代表组成，代表业主的利益，向社会各方反映业主意愿和要求，并监督物业管理公司管理运作的一个民间性组织，为物业服务企业和业主之间沟通的渠道。目前大多数物业管理项目仍存在未成立业主委员会的情况，业主委员会的缺失影响物管企业缺乏了解业主需求的途径，影响社区服务质量。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 年已成立业主委员会项目占有所有管理项目的 14.69%，分业态来看，占住宅项目总数的 19.83%。

（七）公司在行业中的竞争地位

1、公司的竞争地位

按照中华人民共和国建设部颁布的《物业服务企业资质管理办法》，为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，我国物业管理公司必须具备相应管理资质，否则视为无资质经营，将受到处罚。《物业服务企业资质管理办法》第三条将物业服务企业资质等级分为一、二、三级。公司是云南地区较大的一家具有物业管理一级资质的物业管理服务公司，公司具有一定的区域竞争优势。公司成立以来循序渐进，实现了云南地区的规模化发展，因地制宜融汇云南本土特色，形成了一套专业的先进的管理体系。

目前公司业务主要集中在云南地区，与同行业相比，公司坚持以专业化和增加业主体验感的特色性物业服务能力，受到了业主的好评。根据中国物业管理协会和中国指数研究院共同成立的中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，实力物业名列榜单 TOP100 第 86 位。位于 TOP100 榜单的云南地区物业公司如下：

排名	企业名称
27	云南俊发物业服务有限公司
73	云南鸿园电力物业服务有限公司
84	云南巨和物业服务有限公司
86	云南实力物业服务有限公司
97	云南明德物业服务有限公司

2、竞争对手概况

①云南俊发物业服务有限公司

云南俊发物业服务有限公司成立于 1999 年 12 月 23 日，在管面积约 2,600 万平方米雄居第一位，连续五年蝉联中国物业服务百强企业。

②昆明银海物业服务有限公司

昆明银海物业服务股份有限公司成立于 1997 年 10 月，国家一级资质物业企业，管理面积约 1,200 万平方米，是市场化道路开展较早的企业，公司有关 70%以上的物业为外拓项目，综合实力较强。

3、公司的竞争优势

(1) 品牌优势

公司经过十余年的发展积淀，公司为中国物业管理协会常务理事单位、云南省物业管理协会副会长单位、昆明市物业管理行业协会副会长单位。2012 年-2017 年连续六年被中国物业管理行业 TOP100 研究组评为“中国物业服务百强企业”。公司物业服务理念得到广大客户高度认可，公司的行业品牌影响力持续扩大。

(2) 运营管理优势

公司作为物业管理一级资质的专业化物业管理服务企业，具有较完整的管理运行体系和实际经验。在内部服务流程管控上，通过对 i 家 i 户服务管控平台、集中控制中心（含 24 小时 400 客服呼叫中心）的应用，以及品质管理中心的集中控制中心，确保公司的服务水平和服务质量达到“高标准、高品质”要求。在设施设备管理上，依托 i 家 i 户 PMS 设施设备管理系统，对强弱电、电梯、智能化、消防、给排水、空调等系统进行专业化、规范化管理，使设施设备维管达到“流程更规范，执行更精准、运营更高效”要求。在客户服务上，公司通过 i 家 i 户 App 社区智慧平台、大量的社区公益文化服务，以及成长营地等活动，创新管理手段和技术的应用，为公司所管理的小区在构建新型邻里关系，创建和谐、安全、便捷的智慧型小区方面提供了强有力的保障。

(3) 团队优势

公司成立十余年来，在供配电、电梯、消防、智能化、给排水、保洁、绿化等领域储备了大量的专业技术人才，为公司打造“高标准、高品质、高执行力”之路付出了努力和汗水。

同时，我们与电梯专业维保公司、消防专业维保公司、智能化专业维保公司、专业保洁公司、专业绿化管养公司、专业安保公司等单位建立了战略合作伙伴关系

系。这些单位具备电梯 A 级资质、消防设施维护从业资质、一级清扫保洁资质以及专业绿化、专业智能化等资质，可以确保实力物业在管各个项目设施设备的管理和维护工作达到一个全新的最高水平，让设施设备故障率更低、使用周期更长、运行更有保障等。

（4）培训管理优势

公司是云南地区少数建立有内部培训师队伍的企业，内部培训师可以对公司的所有服务员工进行规范化、专业化、标准化的物业服务培训，确保各项目的服务水平保持在可控范围内。同时，公司的部分员工也是云南省、昆明市的物业行业核心培训专家，多次应各州、市住建局邀请给物业行业进行专项培训。

（5）质量管理优势

公司结合项目物业管理的难点、重点及管理思路，使物业公司的质量管理体系更加符合实际，运行更顺畅。通过每月的品质检查和业主满意度调查，通过持续改进和不断优化，公司质量保证体系已日趋完善和稳定，具有很强的可操作性，管理体系是公司实施规范化、标准化、制度化物业服务的基石。

4、公司的竞争劣势

（1）业务区域集中度过高

公司服务的客户主要集中在云南省境内，对云南省其他地区及省外的物业拓展不足，导致公司在全国市场中竞争优势不够明显。目前公司已将向云南省外扩张作为企业的发展战略之一，优先发展云南省内及西南市场，将在保持现在经营状况的基础上扩展服务区域，进一步提升品牌影响力。

（2）业态分布不均衡

公司多年来主要深耕住宅物业服务，商业办公物业、工业园区、高校、旅游物业等类型非住宅物业占比较小，公司在管项目的业态分布不均衡。未来公司将进一步加大市场拓展力度，从而进一步丰富公司服务业态，提高多元化服务水平。

（3）缺乏通畅的资本市场融资渠道

公司尚未进入资本市场，融资渠道匮乏。公司品牌的建设、省外业务的拓展、拓展服务业态、增值服务等，特别是公司随着业务量的增加，将投入大量的人才聘

请成本，以上均需要公司拓宽融资渠道，引进大量资金。

（八）公司经营目标和计划

（1）挂牌的原因、目的与考虑

公司自成立以来专注于物业管理服务，包括：环境卫生清洁保洁、垃圾清运、消杀管理、环境绿化养护、公共秩序维护、消防安全管理、安防中控值班、车场停车管理、设施设备维护维修、入户维修服务等管理服务。未来可能涉及为商业物业及其他机构提供专业物业经营管理服务。公司拟通过在全国股份转让系统挂牌进入资本市场，提高公司知名度，品牌公信力，拓宽公司融资渠道，促进公司进一步提高治理水平，提升公司竞争力。具体的挂牌的原因、目的与考虑如下：

①完善和优化公司治理

公司成立初期，特别是有限公司时期，公司股东会、执行董事、监事制度的运行情况存在一定瑕疵，有限公司监事未形成书面的监事工作报告。股份公司公司成立后，公司制定了一系列的制度，并且公司严格遵守《公司章程》和各项其他规章制度，“三会”（股东大会、董事会和监事会）及董事会秘书按照有关规定履行各自的权利和义务。公司立足于长远发展，希望在全国中小企业股份转让系统挂牌后，通过定期披露报告和接受公众投资者的监督，来规范公司治理，使公司达到长期稳定的发展。

②提升企业品牌知名度及公信力

全国中小企业股份转让系统是经国务院批准设立的全国性证券交易场所。公司意在通过在全国中小企业股份转让系统挂牌，扩大公司的知名度，树立企业品牌，提升企业形象，更有效地开阔市场。挂牌后，公司作为公众公司，有利于公司开发新业务新客户，客户及供应商可以通过全国中小企业股份转让系统了解公司的业务及财务情况，有利于将公司做大做强。

③增加融资渠道和优化业务水平

目前，全国中小企业股份转让系统的融资渠道多样，为挂牌企业提供了更多的融资机会，使企业能够快速优化原有业务，吸收引进优质人才，不断增加新的利润

增长点。企业通过挂牌未来可达到融资和优化业务水平的目的。

④开拓更广阔的业务市场

当前，公司大部分业务集中在云南昆明地区，虽然公司在本地区取得了一定的口碑，但在整个招聘服务行业中的知名度还不够高。通过挂牌，公司将逐步向云南其他省市及域外拓展延伸；同时，公司将通过内部培养和外部引进等方式不断扩充专业队伍，保证公司业务的可持续性及强有力的竞争优势，并通过积累口碑及市场活动扩大自身影响力。

(2) 挂牌后经营方向、资本运作计划

挂牌后，公司将继续保持现有物业管理服务业务，并努力实现稳步增长。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润。同时，随着股转系统挂牌企业的不断增加，企业的规范化要求逐渐提高，同时对招聘服务的需求也会不断增加，公司通过股转系统挂牌提升品牌知名度，完善内部管理，增强拓展业务能力，努力开发新型服务产品及项目，提高服务能力和水平，满足市场的需求，推动行业发展。由于公司属于轻资产类型的公司且有较为充足的营运资金，公司短期内无资本运作计划。

第三节 公司治理

一、公司治理机制的建立及运行情况

(一) 最近两年内股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

有限公司时期，公司按照《公司法》及有限公司章程的规定，设有股东会。另外，经代表多数的股东或监事提议，也召开临时股东会议。公司设董事会，由六名董事组成，由全体股东同意选举产生。公司不设监事会，设有监事一人，由股东代表出任。公司增资、股权转让等重大事项都履行了股东会决议程序。

整体变更为股份公司之后，公司完善了治理结构。2017年8月9日，公司全体发起人依法召开股份公司创立大会，依照《公司法》的相关规定，创立大会通过了股份公司的《公司章程》，选举产生了股份公司第一届董事会成员及监事会成员。此外，此次创立大会还通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等治理文件。

2017年8月9日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，选举产生了股份公司董事长，并根据董事长提名，聘任了公司总经理。另外，还通过了《经理人员工作细则》、《董事会秘书工作细则》。

2017年8月4日，有限公司召开职工代表大会，选举产生了股份公司职工代表监事。2017年8月9日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，选举产生了股份公司监事会主席。

至此，股份公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立健全了股份公司的股东大会、董事会和监事会制度。

1、股东大会的建立健全及运行情况

公司股东大会是公司的最高权力机构，决定公司经营方针和投资计划，审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案，审议批准公司的利润分配方案和弥补

亏损方案。涉及关联交易的，关联股东实行回避表决制度。《公司章程》规定了股东的权利和义务，以及股东大会的职权。

股份公司设立以来，股东大会依法履行了《公司法》、《公司章程》所赋予的权利和义务，并制订了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》和《监事会议事规则》等内控管理制度。

股份公司股东大会严格按照法律、法规、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使权利。股东大会对列入议程的决议事项均采取表决通过的形式。股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。表决的方式采取记名方式投票表决。决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

公司股东大会主要对《公司章程》的制定、董事与监事选举、主要管理制度的制定和修改以及进入全国中小企业股份转让系统挂牌的决策等重大事宜进行了审议并作出了合法及有效的决议。股东大会机构和制度的建立及执行，对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极作用。

2、董事会的建立健全及运行情况

公司董事会是股东大会的执行机构，负责制定财务预算和财务决算方案；制订公司的利润分配方案、弥补亏损方案、增加或者减少注册资本的方案；在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项。涉及关联交易的，关联董事实行回避表决制度。

股份公司董事会现由 5 名董事组成，董事由股东大会选举产生，任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事会选举产生了董事长，并由董事会聘任了公司总经理、财务总监和董事会秘书。

公司通过《公司章程》及在其基础上制订的《董事会议事规则》确立了董事会

机制建立及运行的指引准则。依其规定，董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会实行记名投票方式表决，每一董事享有一票表决权。董事的表决意向分为同意、反对或弃权。董事会作出决议必须经全体董事的过半数通过。法律、行政法规、《公司章程》和《董事会议事规则》规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。上述会议决议制度能够保证董事会决策机制运行的有效性。

公司董事会及董事严格按照法律、法规、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使权利。股份公司董事会依据《公司法》、《公司章程》以及《董事会议事规则》的规定，对公司管理层的聘任以及基本制度的制定等事项进行审议并作出了合法及有效的决议。同时，对需要股东大会审议的事项，按规定拟定议案并提交了股东大会审议，切实发挥了董事会的作用。

3、监事会的建立健全及运行情况

公司监事会是公司内部的专职监督机构，对股东大会负责。公司监事会可行使包括检查公司财务，对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议等职权。

股份公司现有 3 名监事，其中 1 名职工代表监事由公司职工大会选举产生外，其余 2 名监事由公司股东大会选举产生。公司监事会设监事会主席 1 名。监事的任期每届为 3 年，监事任期届满，连选可以连任。

公司通过《公司章程》及在其基础上制订的《监事会议事规则》确立了监事会机制建立及运行的指引准则。依其规定，监事会会议应由监事会全体监事超过半数出席方可举行。监事会会议的表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。监事的表决意向分为同意、反对和弃权。监事会形成决议应当全体监事超过半数同意。上述会议决议制度能够保证监事会决策机制运行的有效性。

公司监事及监事会严格按照法律、法规、《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使权利。自股份公司成立以来，监事会的运行逐步规范，对公司规范运行形成有效监督。

4、“三会”人员履行职责情况

公司股东大会、董事会及监事会的相关人员能按照相关议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。股份公司股东大会和董事会能够按期召开，对股份公司的重大决策事项做出有效决议并予以执行。股份公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监督职责，保证股份公司治理合法合规。

5、职工代表监事履行职责的实际情况

2017年8月4日，公司召开职工代表大会，选举李丽婷为职工代表监事。李丽婷自担任监事以来，积极履行监事的职责并列席董事会，对公司董事、高级管理人员和公司重大生产经营决策等事宜实施了有效监督。

（二）公司股东大会、董事会、监事会和相关人员履行职责情况的说明

有限公司时期，公司股东能够按照《公司法》和《公司章程》中的相关规定，在增加注册资本、股权转让、整体变更等事项上召开股东会，形成相关决议并予以执行。另外，执行董事能够履行公司章程赋予的权利和规定的义务，勤勉尽职。但是，相关制度的运行情况也存有一定瑕疵，如有少数几次股东会记录不规范，另外，由于档案保管不善，会议通知和会议纪要也有缺失的现象。公司监事未在有限公司期间形成相应的报告。

股份公司成立后，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》，进一步完善了公司的重大事项分层决策制度。公司“三会”的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能按照“三会”议事规则行使权利和履行义务，严格执行“三会”决议。但由于股份公司成立时间尚短，“三会”的规范运作及相关人员的规范意识和执行能力仍待进一步提高。

二、董事会对现有公司治理机制的讨论和评估

（一）董事会对现有公司治理机制的讨论

公司依据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》等法律法规、规章制定了《公司章程》、“三会”议事规则等制度，确立了关联交易管理制度、纠纷解决机制、累积投票制、关联股东和董事回避制度等制度，给所有股东提供合适的保护，保证了股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

1、股东权利保护

股份公司通过《公司章程》明确了公司股东享有的权利和承担的义务。

此外，通过《公司章程》规定公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

通过上述条款及其他相关条款的规定，充分保障公司股东的知情权、参与权、质询权和表决权等权利，充分维护公司股东的利益。

2、投资者关系管理

为完善公司法人治理机制，给所有股东提供合适的保护和保证股东充分行使知情权、参与权等权利，公司专门设立了董事会秘书，在《公司章程》、《投资者关系管理制度》及《信息披露管理办法》中就投资者关系管理事宜进行了相关规定。

3、纠纷解决机制

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

级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决。协商不成的，可向公司住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

4、关联股东和董事回避制度

《公司章程》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。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策管理制度》共同形成公司关联回避表决的内控体系，通过关联回避制度保证公司全体股东的各项权利。上述制度文件规定公司与股东及实际控制人、以及公司与关联董事之间的关联交易事项，应当严格按照关联交易的决策程序履行董事会或股东大会的审议程序，关联董事、关联股东应当回避表决。

5、与财务管理、风险控制相关的内部管理制度建设情况

公司建立了较为规范的财务管理制度和风险控制制度，公司制定的各项规章制度基本涵盖了公司正常经营的全流程，能满足公司日常经营和管理的各项需求，适合公司目前的发展规模。公司制定了《财务管理制度》，对资金管理、资产管理、财务预算、会计核算等方面均进行了具体规定。在风险控制方面，公司制定了《人事管理制度》、《财务管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》等内部控制制度，相应风险控制程序涉及物业管理、采购、财务等多方面。但由于股份公司成立时间尚短，公司及管理层对规范运作的意识有待提高，而公司对相关制度完全理解有一个过程，执行的效果有待考察。因此，在未来的一段时间内，公司治理仍然会存在不规范的风险。

6、累积投票制

《公司章程》第七十九条规定，股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。

（二）董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

股份公司董事会对公司治理机制的执行情况进行讨论评价，结果如下：

有限公司在运行过程中，基本能够按《公司法》和《公司章程》的规定运作，就增资、住所变更、经营范围变更等重大事项召开股东会。虽存有不规范之处，但未损害公司、股东及债权人利益。股份公司成立后，公司积极针对不规范情况进行整改，依法建立健全了股东大会、董事会、监事会，制定了规范的“三会”规则、《经理人员工作细则》、《董事会秘书工作细则》等公司治理机制。

股份公司现有的一整套治理制度能够有效地提高公司治理水平、提高决策科学性、保护公司及股东利益，能够有效地识别和控制经营中的重大风险，能够给所有股东提供合适保护以及保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利，便于接受未来机构投资者及社会公众的监督，符合公司发展要求。股份公司目前治理机制执行情况良好。

同时，鉴于股份公司设立时间较短，虽然已建立完善的公司治理机制，但在实际运行中仍需管理层不断深化公司治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运行的意识，以保证公司治理机制的有效运行。

三、公司及控股股东、实际控制人最近二年及一期违法违规、受处罚及诉讼、仲裁情况

（一）公司及控股股东、实际控制人最近二年及一期内存在的违法违规、受处罚情况

公司最近两年及一期受到的行政处罚情况如下：

- 1、2015年9月1日，昆明市质量技术监督局呈贡区分局向实力物业下发了《行政处罚决定书》（（呈）质监罚字[2015]1号），查明实力物业位于呈贡斗南

社区小王家营的东盟森林小区（东盟商贸港）的在用电梯未张贴检验合格标志、安全须知，存在五方通话不通等安全隐患。该小区 M、N 组团共有 30 台在用电梯超期未检验，并仍然在使用。昆明市质量技术监督局呈贡区分局对实力物业作出如下行政处罚：责令停止使用存在安全隐患的特种设备；处罚款 100000 元。

2017 年 9 月 1 日，昆明市呈贡区市场监督管理局出具《证明》：实力物业 2015 年曾因其管理的东盟森林小区部分电梯超期未检验被我局出具“（呈）质监罚字[2015]1 号”《行政处罚决定书》，作出责令实力物业停止使用存在安全隐患的特种设备等处罚。在我局作出处罚决定后，实力物业提出了合理有效的整改措施，积极进行整改，消除了相关特种设备的安全隐患，取得了电梯年检合格报告，并张贴了电梯检验合格标志后方投入使用。鉴于实力物业的上述违规行为并未造成任何事故或重大后果，情节较轻，且经有效整改后能够彻底消除安全隐患，故该违规行为不属于重大违法违规行为，我局对其的行政处罚亦不属于重大行政处罚。

2、2016 年 5 月 5 日，昆明市公安消防支队五华区大队向实力物业下发了《行政处罚决定书》（五公（消）行罚决字[2016]0026 号），查明实力物业管理的实力郡城小区火灾自动报警系统故障；1 栋负一层部分消防应急照明灯、疏散指示标志损坏。昆明市公安消防支队五华区大队决定对实力物业处罚款 30000 元。

2017 年 9 月 5 日，昆明市公安消防支队防火处出具了《证明》：经系统查询，实力物业自 2015 年 1 月 1 日以来，除 2016 年 5 月 5 日所辖实力郡城小区，火灾自动报警系统故障、1 栋负一层部分消防应急照明灯、疏散指示标志损坏。被我支队五华大队出具“五公（消）行罚决字[2016]0026 号”《行政处罚决定书》（本次处罚不属于重大违法违规行为），处以 3 万元罚款并限期整改外，无其他违反消防安全及相关法律法规和现行相关规范性文件的违法违规行为。

3、2017 年 3 月 27 日，昆明市滇池管理综合行政执法局向实力物业下发了《行政处罚决定书》（昆滇管综执罚决字[2017]第 1012 号），查明实力物业将超过水污染物排放标准的废水排入城市排水设施污水管内。昆明市滇池管理综合行政执法

法局对实力物业作出如下行政处罚：加强管理，严禁将不达标废水排入城市排水设施；罚款 3000 元。

4、2017年4月10日，昆明市滇池管理综合行政执法局向实力物业下发了《行政处罚决定书》（昆滇管综执罚决字[2017]第 3025 号），查明实力物业管理的小区将超过水污染物排放标准的水质排入昆明市呈贡区谊康北路城市排水设施污水管内。昆明市滇池管理综合行政执法局对实力物业作出如下行政处罚：加强管理，规范排水，达标排放；外排废水须经处理后达标排放；罚款 10000 元。

2017年9月4日，昆明市滇池管理综合行政执法局出具《证明》：实力物业2017年曾因其管理的实力心城小区将超过排放标准的水质排入昆明市呈贡区城市排水设施污染水管内。被我局于2017年3月27日、2017年4月10日出具“昆滇管综执罚决字[2017]第 1012 号”、“昆滇管综执罚决字[2017]第 3025 号”《行政处罚书》，分别对实力物业处以 3000 元、10000 元罚款。经调查，在我局作出处罚决定后，实力物业积极进行整改，主动消除违法行为危害后果，并按时缴纳了罚款。鉴于实力物业上述违规行为并未造成任何事故或重大后果，情节较轻，根据《昆明市滇池管理综合行政执法自由裁量权规范细化标准》的规定，该违规行为属于一般程序性处罚，不属于重大违法违规行为。除上述处罚外，实力物业 24 个月内未因违反排水管理方法的法律、法规和规范性文件而受到我局处罚的情形。

综上，公司上述行政处罚均不属于重大违法违规情形的行政处罚。公司最近 24 个月内不存在其他因违反国家法律、行政法规及规范性文件而受到刑事处罚或适用重大违法违规情形的行政处罚，亦不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查、尚未有明确结论意见的情形。

公司控股股东云南爱悦家生活服务集团有限公司、实际控制人彭宇兴、张娅出具承诺，最近 24 个月内不存在涉及以下情形的重大违法违规行为：（1）受刑事处罚；（2）受到与公司规范经营相关的行政处罚，且情节严重；（3）涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见。

公司现任董事、监事和高级管理人员具备和遵守《公司法》规定的任职资格和义务，不存在报告期内受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。公司现任董事、监事和高级管理人员已就此出具声明。

公司、控股子公司以及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员自 2015 年 1 月 1 日至今不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

(二) 公司及股控股东、实际控制人最近二年及一期存在的诉讼、仲裁情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁。

报告期内，公司共发生三起诉讼。其中三起诉讼两起尚未了结。相关诉讼仲裁的具体情况如下：

1、实力物业诉李金荣侵权纠纷

根据实力物业提供的《民事起诉状》等相关材料，2017 年 1 月 11 日，实力物业有限与江东花城小区前任物业服务企业因管理权交接问题发生纠纷，纠纷发生过程中支持前任物业服务企业的李金荣纠集数人对实力物业有限在江东花城小区办公地点的财务故意进行毁坏。为此，2017 年 3 月 27 日，实力有限向昆明市盘龙区人民法院提起诉讼，请求判令李金荣赔偿财物损失 21,244 元。截至本公开转让说明书出具之日，该案尚未宣判。

2、李秀仙诉实力物业经济纠纷

李秀仙为实力物业所辖东盟森林小区的业主，因其房屋排污管道在设计方面存在缺陷，且排污管道施工坡度不够，排水不畅通，导致卫生间马桶及厨房反水，造成卧室木地板、衣柜、门框、客厅茶几、餐桌等木制品被泡坏，且房屋因反水臭味不能居住。为此，2017 年 4 月 5 日，李秀仙向昆明市呈贡区人民法院提起诉讼，请求判令实力物业、云南浙滇置业有限公司承担因失职给其造成的经济损失 121,431 元。昆明市呈贡区人民法院于 2017 年 7 月 3 日开庭审理此案，截至本公开转让说明书出具之日，此案尚未宣判。

3、实力物业诉陈云海物业服务合同纠纷

昆明市呈贡区人民法院于 2015 年 7 月 10 日受理了实力物业诉被告陈云海物业服务管理合同纠纷一案。原被告于 2014 年 4 月 9 日签署了《实力锦城前期物业管理协议》，对物业服务管理及收费标准等事项作出了约定。原告按约定向被告提供了物业服务，但被告至今未向原告交纳 2012 年 7 月 1 日至 2015 年 4 月 30 日的物业服务管理费用。因被告在原告起诉后交纳了一年的物业费，原告变更诉讼请求，请求法院判令：1、被告支付 2013 年 7 月 1 日至 2015 年 12 月 30 日的物业费 7823.27 元；2、诉讼费用由被告承担。昆明市呈贡区人民法院于 2016 年 2 月 25 日判决如下：1、被告陈云海于本判决生效之日起十日内一次性支付原告实力物业物业服务费 6589.60 元；2、驳回原告实力物业的其他诉讼请求。

四、公司财务、机构、人员、业务、资产与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业的分开情况

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

（一）业务分开情况

公司具有完整的业务流程，公司有相应的业务资格和独立的经营场所，能够独立对外开展业务，具有面向市场独立自主经营能力。报告期内，公司持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，独立开展业务，具备直接面向市场独立经营的能力。公司的采购、销售等重要职能完全由公司承担，具有完整的业务流程以及采购渠道、物业管理人员。同时，公司控股股东云南爱悦家生活服务集团有限公司、实际控制人彭宇兴、张娅出具了避免同业竞争的承诺函，避免与公司发生同业竞争。

（二）资产分开情况

公司资产独立完整、权属清晰。公司拥有与日常生产经营所必需的生产设备、办公设备及其他资产的权属，拥有经营所需的办公场所的使用权。公司资产与股东资产严格分开，不存在与股东共有的情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。

（三）人员分开情况

公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举、聘任产生；公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬；公司财务人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；公司员工均由公司自行聘用、管理，独立执行劳动、人事及工资管理制度。公司已建立了规范的法人治理结构，健全了相关的决策规则，保证公司及股东的利益不受侵害。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在人员方面分开。

（四）财务分开情况

公司设立独立的财务会计部门，设财务负责人一名并配备了专业财务人员，建立了独立的会计核算体系，能够独立做出财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司建立了规范的会计核算体系和财务管理制度，并实施严格的财务监督管理。公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在财务方面分开。

（五）机构分开情况

公司依法设立了股东大会、董事会、监事会，根据公司章程的规定聘任了管理层，同时根据公司业务发展的需要设置了职能部门，并规定了相应的管理办法，独立行使经营管理职权。公司各组织机构的设置、运行和管理完全独立，不

存在与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在机构方面分开。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况

报告期内，公司主营业务为物业管理服务。

报告期内，控股股东、实际控制人控制或能够施加重大影响的与公司曾存在潜在同业竞争的企业情况如下：

1、大理文旅企业管理咨询有限公司（大理文旅物业服务生活有限公司）

名称	大理文旅企业管理咨询有限公司
统一社会信用代码	91532901MA6KK4348E
成立日期	2017年05月03日
注册地址	云南省大理白族自治州下关镇七里桥感通寺以南
法定代表人	彭励
注册资本	800万元人民币
股权结构	彭励持股 50%；大理实力文旅发展有限公司持股 50%
经营范围	企业管理咨询；企业形象设计；房地产经纪；房地产信息咨询；房屋租赁；停车场智能化设备安装与维修；停车服务；汽车装饰服务；汽车租赁；机票、火车票代购；提供护工服务；医疗器械销售；日用百货（禁止销售含磷洗涤用品，禁止使用或销售不可降解的塑料袋）、文化办公用品、预包装及散装食品批发零售；烟零售。（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）

大理文旅企业管理咨询有限公司 2017 年 5 月成立以来尚未实际经营，经营范围原为“物业管理服务；房地产经纪；房地产信息咨询；房屋租赁；停车场智能化设备安装与维修；停车服务；汽车装饰服务；汽车租赁；机票、火车票代购；保洁服务；提供护工服务；医疗器械销售；日用百货（禁止销售含磷洗涤用品，禁止使用或销售不可降解的塑料袋）、文化办公用品、烟零售；预包装及散装食品批发

零售。”该公司经营范围中曾存在“物业管理服务”内容，大理文旅企业管理咨询有限公司已于 2017 年 9 月 5 日变更经营范围，变更后的经营范围与实力物业不存在相同或相似情形，故不存在与本公司业务构成同业竞争的情况。

2、云南爱悦家生活服务集团有限公司

名称	云南爱悦家生活服务集团有限公司
统一社会信用代码	91530121054656398U
成立日期	2012 年 09 月 24 日
注册地址	云南省昆明市呈贡区吴家营片区中部实力心城售楼部
法定代表人	张娅
注册资本	2000 万人民币
股权结构	云南实力控股集团有限公司持股 100%
经营范围	项目投资及对所投资项目进行管理；项目投资咨询、企业投资咨询、经济信息咨询、健康保健咨询服务；企业营销策划；餐饮管理；餐饮服务；酒店管理；会务服务、展览展示服务；图文制作；广告设计、制作、代理、发布；国内旅游业务；旅游信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

云南爱悦家生活服务集团有限公司经营范围原为“项目投资及对所投资项目进行管理；项目投资咨询、企业投资咨询、经济信息咨询、健康保健咨询服务；企业营销策划；物业管理；物业及地产咨询服务；餐饮管理；餐饮服务；酒店管理；会务服务、展览展示服务；图文制作；广告设计、制作、代理、发布；国内旅游业务；旅游信息咨询。”，该公司经营范围中曾存在“物业管理服务”内容，该公司未曾从事物业管理服务业务，云南爱悦家生活服务集团有限公司已于 2017 年 5 月 18 日变更经营范围，变更后的经营范围与实力物业不存在相同或相似情形，故不存在与本公司业务构成同业竞争的情况。

3、大理榆泽商业运营管理有限公司

名称	大理榆泽商业运营管理有限公司
----	----------------

统一社会信用代码	91532900MA6K7U2B9X
成立日期	2016年10月10日
注册地址	云南省大理白族自治州大理市大理经济开发区石屏村9号
法定代表人	彭宇兴
注册资本	1000万元人民币
股权结构	大理实力夏都置业有限公司持股100%
经营范围	商业运营管理服务；商业地产运营管理；企业管理咨询；企业形象策划。 (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)

大理榆泽商业运营管理有限公司经营范围原为“商业运营管理服务；商业地产运营管理；企业管理咨询；企业形象策划；物业管理服务”，该公司经营范围中曾存在“物业管理服务”内容，该公司未曾从事物业管理服务业务，大理榆泽商业运营管理有限公司已于2017年5月16日变更经营范围，变更后的经营范围与实力物业不存在相同或相似情形，故不存在与本公司业务构成同业竞争的情况。

4、云南汇力联行商业管理有限公司

名称	云南汇力联行商业管理有限公司
统一社会信用代码	91530121336563886T
成立日期	2015年04月14日
注册地址	云南省昆明市呈贡区实力心城售楼部
法定代表人	彭宇兴
注册资本	5000万人民币
股权结构	云南实力控股集团有限公司持股100%
经营范围	企业管理咨询；企业形象设计及营销策划；房屋中介业务；日用百货、服装服饰、鞋帽皮革、化妆品、办公用品、体育用品、家用电器、金银珠宝首饰、五金交电、通讯设备、工艺美术品、家具、建筑装饰材料、钟表眼镜、照相器材、劳保用品的销售；设计、制作、代理、发布各类广告。(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)

云南汇力联行商业管理有限公司经营范围原为“企业管理咨询；企业形象设计及营销策划；房屋中介业务；物业管理；日用百货、服装服饰、鞋帽皮革、化妆品、办公用品、体育用品、家电电器、金银珠宝首饰、五金交电、通讯设备、工艺美术品、家具、建筑装饰材料、钟表眼镜、照相器材、劳保用品的销售；设计、制作、代理、发布各类广告”，该公司经营范围中曾存在“物业管理”内容，该公司未曾从事物业管理服务业务，云南汇力联行商业管理有限公司已于 2017 年 7 月 6 日变更经营范围，变更后的经营范围与实力物业不存在相同或相似情形，故不存在与本公司业务构成同业竞争的情况。

5、云南创客科技投资有限公司

名称	云南创客科技投资有限公司
统一社会信用代码	91530000329177995N
成立日期	2015 年 03 月 23 日
注册地址	云南省昆明市经开区东盟森林未来港
法定代表人	张娅
注册资本	5000 万元人民币
股权结构	云南实力控股集团有限公司持股 100%
经营范围	项目投资及对投资的项目进行管理；科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；酒店管理、商务代理、房屋租赁、货物进出口贸易；代理记账、企业管理咨询；营销策划、网络营销推广、广告设计制作；人才招聘代理。

云南创客科技投资有限公司经营范围原为“项目投资及对投资的项目进行管理；科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；酒店管理、物业管理、商务代理、房屋租赁、货物进出口贸易；代理记账、企业管理咨询；营销策划、网络营销推广、广告设计制作；人才招聘代理。”，该公司经营范围中曾存在“物业管理”内容，该公司未曾从事物业管理服务业务，云南创客科技投资有限公司已于

2017年5月16日变更经营范围,变更后的经营范围与实力物业不存在相同或相似情形,故不存在与本公司业务构成同业竞争的情况。

6、西双版纳曼贯雨林文旅发展有限公司

名称	西双版纳曼贯雨林文旅发展有限公司
统一社会信用代码	91532801MA6KERLBX3
成立日期	2017年3月23日
注册地址	云南省西双版纳傣族自治州景洪市嘎洒镇嘎洒旅游度假区管委会内二层
法定代表人	彭励
注册资本	10000万人民币
股权结构	大理实力文旅发展有限公司
经营范围	房地产投资、开发、经营及管理;旅游产业项目投资开发、管理咨询服务;旅游项目投资开发、经营及管理;酒店管理;观光农业项目投资开发、经营及管理;游览景区管理。

西双版纳曼贯雨林文旅发展有限公司经营范围原为“房地产投资、开发、经营及管理;旅游产业项目投资开发、管理咨询服务;旅游项目投资开发、经营及管理;酒店管理;物业服务;观光农业项目投资开发、经营及管理;游览景区管理。”,该公司经营范围中曾存在“物业服务”内容,该公司未曾从事物业管理服务业务,云南创客科技投资有限公司已于2017年9月14日变更经营范围,变更后的经营范围与实力物业不存在相同或相似情形,故不存在与本公司业务构成同业竞争的情况。

截至本说明书签署之日,公司控股股东云南爱悦家生活服务集团有限公司,实际控制人彭宇兴、张娅未控制与公司从事相同或相似业务的公司。

(二) 关于避免同业竞争的承诺

为避免未来发生同业竞争的可能,公司控股股东云南爱悦家生活服务集团有限公司,实际控制人彭宇兴、张娅签署了《避免同业竞争的承诺函》,承诺如下:

本人/本公司保证，截至本承诺函出具之日，除实力物业外本人/本公司未投资于任何与实力物业具有相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体；除实力物业外，本人/本公司未经营也未为他人经营与实力物业相同或类似的业务。本人/本公司及本人/本公司控制的其他企业与实力物业之间不存在同业竞争。

本人/本公司承诺在本人/本公司作为实力物业实际控制人/股东期间，本人/本公司及本人/本公司控制的其他企业，将不以任何形式从事与实力物业现有业务或产品相同、相似或相竞争的经营活动，包括不以新设、投资、认购、兼并中国境内或境外与实力物业现有业务及产品相同或相似的公司或其他经济组织的形式与实力物业发生任何形式的同业竞争。

本人/本公司承诺不向其他业务与实力物业相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或提供销售渠道、客户信息等商业秘密。

本人/本公司承诺不利用本人/本公司对实力物业的控制关系或其他关系，进行损害实力物业及实力物业其他股东利益的活动。

综上，主办券商认为，公司不存在因同业竞争而影响本次挂牌的法律风险和障碍。

六、公司资金被控股股东占用的情况和对外担保情况

（一）公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况和对外担保情况

报告期内，公司与关联方资金占用情况如下：

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
大理实力海东开发有限公司	284,773.88	2017年1月1日	2017年5月31日	
大理实力夏都置业有限公司	487,094.64	2015年1月1日	2017年5月31日	
昆明互邦商贸有限公司	1,000,000.00	2016年1月1日	2017年5月31日	
彭文德	4,253.27	2015年1月1日	2017年5月31日	
云南爱悦家生活服务集团有限公司	100,000.00	2016年6月12日	2017年5月31日	

云南恒德文化传播有限公司	100,000.00	2015年1月1日	2017年5月31日	
云南金实力房地产开发经营有限公司	35,635.40	2015年1月1日	2017年5月31日	
云南品悦家餐饮管理有限公司	100,000.00	2015年1月1日	2017年5月31日	
云南实力房地产开发经营集团有限公司	2,901,729.09	2017年1月1日	2017年5月31日	
云南通卓商贸有限公司	380,000.00	2015年1月1日	2017年5月31日	
云南优悦假期旅行社有限公司	500,000.00	2016年3月28日	2017年5月31日	
云南浙滇置业有限公司	12,291.00	2015年1月1日	2017年5月31日	
云南浙商投资开发有限公司	50,000.00	2015年1月1日	2017年5月31日	

截至公开转让说明书签署之日，公司资金不存在被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况；公司也不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

(二) 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所采取的具体安排

为防止发生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，公司通过在《公司章程》、《关联交易管理制度》和《防止大股东资金占用管理制度》等内部规章制度中规定相应的条款，以及让实际控制人以及董事、监事和高级管理人员出具规范关联交易承诺函等方式对公司实际控制人及关联方资金占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为做出如下约束安排：

1、《防止大股东资金占用管理制度》规定，公司不得以下列任何方式将资金直接或间接地提供给大股东、实际控制人及其关联方使用：

- (1) 有偿或无偿地拆借公司的资金给大股东、实际控制人及其关联方使用；
- (2) 通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款；
- (3) 委托大股东、实际控制人及其关联方进行投资活动；
- (4) 为大股东、实际控制人及其关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；
- (5) 代大股东、实际控制人及其关联方偿还债务；
- (6) 为大股东、实际控制人及其关联方代垫各种款项；

(7) 中国证监会或全国中小企业股份转让系统认定的其他方式。

2、《防止大股东资金占用管理制度》规定，若发现大股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的，公司将立即采取现金清偿、红利抵债、以股抵债或以资抵债等方式，限期大股东、实际控制人及其关联方偿还占用的公司资金；并立即召开董事会，审议清理大股东、实际控制人及其关联方资金占用的具体实施方案，及时进行信息披露。

3、《关联交易管理制度》规定：对于公司每年发生的日常性关联交易，公司应当在每年披露上一年度报告前，对本年度将发生的关联交易总金额进行合理预计，提交股东大会审议并披露。对于预计范围内的关联交易，公司应当在年度报告和半年度报告中予以分类，列表披露执行情况。若在实际执行中预计日常性关联交易金额超过本年度关联交易预计总金额的，公司应当就超过金额所涉及事项提交董事会审议并披露。公司发生的除日常性关联交易之外的其他关联交易，须经股东大会审议批准，并以临时公告的形式披露。

4、公司的实际控制人以及董事、监事和高级管理人员出具了《关于减少及规范关联交易承诺函》，承诺本人及本人直接或间接控制或影响的企业与公司之间将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者因合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行，并按照有关法律法规、规范性文件、公司章程和相关公司治理制度等有关规定依法签订协议，履行合法程序，保证不通过关联交易损害公司的合法权益。

(三) 为规范对外担保所采取的具体安排

报告期内，公司不存在为实际控制人及其控制的其他企业进行担保的情况。

为规范公司对外担保行为，公司股东大会还审议通过了《对外担保管理制度》，对对外担保决策程序等均作出专门规定。

七、公司董事、监事、高级管理人员相关情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属直接或间接持股情况如下表：

姓名	现任职务	直接持股数量（股）	间接持股数量（股）	合计持股数量（股）	持股比例（%）
张 娅	董事长	0	1,100,000	1,100,000	10.00
胡 奕	董事、总经理	0	0	0	0
彭 励	董事	0	0	0	0
高 勇	董事	0	0	0	0
王晓艳	董事	0	0	0	0
代绍友	监事会主席	0	0	0	0
陈 静	监事	0	0	0	0
李丽婷	监事	0	0	0	0
赵崇斌	副总经理	0	0	0	0
张 弢	财务总监、董事会秘书	0	0	0	0
合计		0	1,100,000	1,100,000	10.00

（二）相互之间存在的亲属关系

董事彭励为董事张娅之子。

（三）与公司签订的重要协议或作出的重要承诺

1、协议签署情况

在公司专职领薪的董事、监事、高级管理人员与本公司均签有《劳动合同》，对工作内容、劳动报酬等方面作了规定。该等《劳动合同》均履行正常，不存在现时的或可预见发生的违约情形。

2、承诺情况

（1）关于避免同业竞争的承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》：（1）承诺人及承诺人控制的其他企业目前与股份公司之间未从事相同或相似业务，不存在同业竞争；（2）今后作为股份公司董事、监事、高级管理人员期间：不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动；不会利用对股份公司的监事地位损害股份公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益；保证关系密切的家庭成员在承诺人作为股份公司监事期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动。

（2）关于规范关联交易的承诺

公司全体董事、监事和高级管理人员出具了《关于减少及规范关联交易承诺函》，承诺本人及本人直接或间接控制或影响的企业与公司之间将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者因合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行，并按照有关法律法规、规范性文件、公司章程和相关公司治理制度等有关规定依法签订协议，履行合法程序，保证不通过关联交易损害公司的合法权益。

（3）关于管理层诚信状况的承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员出具了《关于合法合规的承诺函》，承诺本人符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形：被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；最近 24 个月内受到中国证监会行政处罚，或者证券交易所公开谴责；因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见；《公司法》第 146 条规定的情形及规范性文件规定禁止任职的情形，或违反法律法规规定或任职单位规定的任职限制等任职资格方面的瑕疵；违反法律法规规定或章程约定的董事、监事、高级管理人员义务的情形，或最近 24 个月内存在重大违法违规行为；存在尚未了结的

任何类型的重大诉讼、仲裁、刑事诉讼及其他司法或行政处罚案件或者其他足以影响股份公司本次在全国中小企业股份转让系统公开转让股票的事项；存在潜在及可预见的任何类型的重大诉讼、仲裁、刑事诉讼及其他司法或行政处罚案件；存在除股份公司《公开转让说明书》中披露的对外投资、兼职外的其他对外投资及兼职情形；本人加入公司时违反竞业禁止的法律规定或与原单位约定的情形；与原任职单位知识产权、商业秘密方面的侵权纠纷或潜在纠纷。

（四）公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员对外兼职情况如下表：

姓 名	公司职位	兼职单位	兼职职位
张娅	董事长	拉萨广吉实业有限公司	董事
		云南金实力房地产开发经营有限公司	董事
		昆明博尧汽车销售服务有限公司	执行董事
		昆明润尧商贸有限公司	执行董事、总经理
		云南爱悦家生活服务集团有限公司	执行董事、总经理
		云南创客科技投资有限公司	执行董事
		云南实力国际酒店管理有限公司	执行董事
		迪庆新实力大酒店有限公司	董事长
		拉萨经济技术开发区润顺投资管理有限公司	董事
		大理实力夏都置业有限公司	监事
		大理万象置业有限公司	监事
		云南实力房地产开发经营集团有限公司	总裁、监事
		大理实力海东开发有限公司	监事
		大理实力双廊旅游开发置业有限公司	监事
		丽江实力大酒店有限公司	监事
		云南汇力联行商业管理有限公司	监事
大理实力远信置业有限公司	监事		
昆明互邦商贸有限公司	监事		

		迪庆和泰工贸有限公司	总经理
		迪庆实力大酒店有限公司	总经理
		大理千里置业有限公司	监事
		大理千玺置业有限公司	监事
		大理新泽置业有限公司	监事
		大理璞轩酒店管理有限公司	执行董事
		大理榆泽商业运营管理有限公司	监事
		云南沿创实业发展有限公司	监事
		北京破风网络科技有限公司	董事
		云南七彩荣达置业有限公司	董事
		云南园林绿化股份有限公司	董事
		胡奕	董事、总经理
云南恒德文化传播有限公司	执行董事		
昆明互邦商贸有限公司	执行董事		
云南品悦家餐饮管理有限公司	执行董事		
云南优悦假期旅行社有限公司	执行董事		
云南星澜酒店管理有限公司	执行董事		
彭 励	董事	云南实力控股集团有限公司	监事
		云南实力路特斯汽车销售服务有限公司	执行董事、总经理
		昆明协丰汽车销售有限公司	执行董事、总经理
		云南宝源丰房地产开发经营有限公司	执行董事、总经理
		云南银创投资有限公司	执行董事、总经理
		云南联创投资咨询有限公司	执行董事、总经理
		云南顺昊农牧发展有限公司	执行董事
		云南上鸿投资有限公司	执行董事、总经理
		云南朗观汽车销售服务有限公司	执行董事、总经理
		拉萨经济技术开发区聚润股权投资有限公司	执行董事
		拉萨经济技术开发区谦康教育投资有限公司	执行董事
		拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司	执行董事
		云南俊尧混凝土有限公司	监事

		大理兴实混凝土有限公司	监事
		大理星汉置业有限公司	执行董事
		昆明熊帮帮汽车服务有限公司	执行董事、总经理
		云南南诏投资有限公司	执行董事、总经理
		大理实力文旅发展有限公司	执行董事
		云南七彩荣达置业有限公司	董事长、总经理
		大理文旅物业生活服务有限公司	执行董事
		云南联锦房地产开发投资有限公司	董事长、总经理
		云南园林绿化股份有限公司	董事
		西双版纳曼贯雨林文旅发展有限公司	执行董事
高 勇	董事	云南实力房地产开发经营集团有限公司	投资副总经理
		昆明致品房屋拆迁有限公司	执行董事
		北京银丰汇资本控股有限公司	监事
		拉萨广吉实业有限公司	监事
		云南宝源丰房地产开发经营有限公司	监事
		昆明嘉利宝科技有限责任公司	监事
		云南贝倍优教育投资管理有限公司	监事
		云南力庆投资有限公司	监事
		拉萨实信投资有限公司	监事
		西藏达信成信息科技有限公司	监事
		西藏仁捷实业有限公司	监事
		拉萨经济技术开发区五口金投资管理有限公司	监事
		拉萨经济技术开发区伟谦合投资管理有限公司	监事
		拉萨经济技术开发区恒贵投资管理有限公司	监事
		拉萨经济技术开发区云耀投资管理有限公司	监事
		拉萨经济技术开发区润顺投资管理有限公司	监事
		拉萨经济技术开发区聚润股权投资有限公司	监事
		拉萨经济技术开发区谦康教育投资有限公司	监事
		拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司	监事

		云南昊达农业投资有限公司	总经理
		云南顺昊农牧发展有限公司	总经理
		云南谐源房地产开发有限公司	监事
		云南茵悦实业有限公司	监事
		云南韵洲实业有限公司	监事
		西藏怡格实业有限公司	监事
		云南联锦房地产开发投资有限公司	监事
		云南园林绿化股份有限公司	董事
王晓艳	董事	大理实力夏都置业有限公司	总经理
		大理千里置业有限公司	总经理
		大理千玺置业有限公司	总经理
		大理新泽置业有限公司	总经理
		大理榆泽商业运营管理有限公司	总经理
		云南园林绿化股份有限公司	董事
		西双版纳曼贯雨林文旅发展有限公司	经理
代绍友	监事会主席	云南实力房地产开发经营集团有限公司	法务总监
		云南昊达农业投资有限公司	监事
		云南顺昊农牧发展有限公司	监事
		云南浙商投资开发有限公司	监事
		云南浙滇置业有限公司	监事
		云南实力置业有限公司	监事
		云南双全房地产开发有限公司	监事
		西藏德森实业有限公司	监事
		云南园林绿化股份有限公司	监事
陈 静	监事	云南实力控股集团有限公司	财务总监
		云南园林绿化股份有限公司	监事
李丽婷	监事	--	--
赵崇斌	副总经理	--	--
张弢	财务总监、 董事会秘书	--	--

除上述情况外，本公司其他董事、监事、高级管理人员未在其他单位任职。

(五) 对外投资与公司是否存在利益冲突

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员对外投资直接持股情况如下：

姓名	公司职位	对外投资实体	出资比例 (%)	与公司是否存在利益冲突
张 娅	董事	云南实力控股集团有限公司	10.00	否
		迪庆房地产开发经营有限公司	5.00	否
		昆明博尧汽车销售服务有限公司	47.14	否
		昆明润尧商贸有限公司	10.00	否
		迪庆和泰工贸有限公司	5.00	否
		迪庆新实力大酒店有限公司	5.00	否
		拉萨经济技术开发区润顺投资管理有限公司	10.00	否
		拉萨经济技术开发区群鹏投资管理有限公司	10.00	否
胡奕	董事、总经理	云南星澜酒店管理有限公司	51.00	否
彭 励	董事	云南宝源丰房地产开发经营有限公司	20.00	否
		云南俊尧混凝土有限公司	49.00	否
		拉萨经济技术开发区聚润股权投资有限公司	10.00	否
		拉萨经济技术开发区谦康教育投资有限公司	10.00	否
高 勇	董事	昆明致品房屋拆迁有限公司	10.00	否
王晓艳	董事	-	-	-
代绍友	监事	云南铭杰资源管理有限公司	34.00	否
陈 静	监事	-	-	-
李丽婷	监事	-	-	-
张 弢	财务总监、董事会秘书	-	-	-

赵崇斌	副总经理	-	-	-
-----	------	---	---	---

公司不存在董事、监事、高级管理人员对外投资与公司利益冲突的情况。

（六）董事、监事、高级管理人员任职资格合规情况

本公司董事、监事和高级管理人员均符合法律、行政法规、规章以及公司章程规定的任职资格。最近两年不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、不存在受到全国中小企业股份转让系统有限责任公司公开谴责的情形。

（七）其他对公司持续经营有不利影响的情形

公司不存在其他对公司持续经营有不利影响的情形。

八、董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况

（一）董事变动情况

- 1、报告期初，公司未设董事会，由胡奕担任执行董事。
- 2、2017年8月9日，股份公司创立大会选举张娅、胡奕、彭励、高勇、王晓艳为董事，组成股份公司第一届董事会。

（二）监事变动情况

- 1、报告期初，公司未设监事会，由张娅担任监事。
- 2、2017年8月9日，股份创立大会选举代绍友、陈静、李丽婷为股份公司监事，组成股份公司第一届监事会。

（三）高级管理人员变动情况

- 1、报告期初，由胡奕任总经理。
- 2、2017年8月9日，股份公司第一届董事会聘任胡奕为总经理；张弢为公司财务总监、董事会秘书；赵崇斌为副总经理。

公司董事、监事、高级管理人员的人员、人数变化系为了完善公司治理的需要，有利于实力物业日常经营管理的规范化运作，不会对股份公司的持续稳定经营带来不利影响。

第四节 公司财务

一、公司最近两年一期的财务报表和审计意见

本章节除特殊说明外，人民币单位为元。

(一) 财务报表

1、合并资产负债表

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	20,119,708.66	5,121,520.37	11,334,831.31
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	31,342,874.13	46,511,189.98	33,983,221.91
预付款项	611,916.56	768,898.13	504,502.22
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	15,423,907.51	17,461,526.06	12,498,696.26
买入返售金融资产			
存货	47,572.86	27,304.32	26,592.09
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,000,000.00	1,000,000.00	-
流动资产合计	69,545,979.72	70,890,438.86	58,347,843.79
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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			
固定资产	605,231.43	496,167.06	818,086.56
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	139,573.39	159,840.04	208,480.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	493,635.18	32,232.59	-
递延所得税资产	667,237.60	310,298.60	213,682.06
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,905,677.60	998,538.29	1,240,248.62
资产总计	71,451,657.32	71,888,977.15	59,588,092.41
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4,033,582.72	2,475,735.71	1,202,788.28
预收款项	15,162,405.45	12,482,053.47	12,712,822.20
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	860,212.31	4,244,031.18	2,397,468.53
应交税费	10,234,315.29	9,075,245.34	5,076,466.74
应付利息			
应付股利			
其他应付款	16,175,391.16	20,538,893.13	19,702,954.79
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			
流动负债合计	46,465,906.93	48,815,958.83	41,092,500.54
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	46,465,906.93	48,815,958.83	41,092,500.54
所有者权益：			
实收资本（股本）	11,000,000.00	11,000,000.00	11,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	-	-	-
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,941,797.33	1,750,524.12	1,318,333.71
一般风险准备			
未分配利润	12,043,953.06	10,322,494.20	6,177,258.16
归属于母公司所有者权益合计	24,985,750.39	23,073,018.32	18,495,591.87
少数股东权益			
所有者权益合计	24,985,750.39	23,073,018.32	18,495,591.87
负债和所有者权益总计	71,451,657.32	71,888,977.15	59,588,092.41

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张弢

2、母公司资产负债表

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			

货币资金	20,119,708.66	5,121,520.37	11,120,508.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	31,342,874.13	46,511,189.98	33,983,221.91
预付款项	611,916.56	768,898.13	499,352.03
应收利息			
应收股利			
其他应收款	15,423,907.51	17,461,526.06	11,112,539.60
存货	47,572.86	27,304.32	17,259.54
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,000,000.00	1,000,000.00	-
流动资产合计	69,545,979.72	70,890,438.86	56,732,882.00
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		-	100,000.00
投资性房地产			
固定资产	605,231.43	496,167.06	604,532.39
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	139,573.39	159,840.04	208,480.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	493,635.18	32,232.59	-
递延所得税资产	667,237.60	310,298.60	212,599.07
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,905,677.60	998,538.29	1,125,611.46
资产总计	71,451,657.32	71,888,977.15	57,858,493.46
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款	4,033,582.72	2,475,735.71	1,191,667.94
预收款项	15,162,405.45	12,482,053.47	12,712,822.20
应付职工薪酬	860,212.31	4,244,031.18	2,340,013.19
应交税费	10,234,315.29	9,075,245.34	5,068,359.59
应付利息			
应付股利			
其他应付款	16,175,391.16	20,538,893.13	17,794,516.32
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	46,465,906.93	48,815,958.83	39,107,379.24
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	46,465,906.93	48,815,958.83	39,107,379.24
所有者权益：			
股本	11,000,000.00	11,000,000.00	11,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,941,797.33	1,750,524.12	1,318,333.71
未分配利润	12,043,953.06	10,322,494.20	6,432,780.51
所有者权益合计	24,985,750.39	23,073,018.32	18,751,114.22

负债和所有者权益总计	71,451,657.32	71,888,977.15	57,858,493.46
------------	---------------	---------------	---------------

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张弢

3、合并利润表

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
一、营业总收入	29,495,145.25	62,893,476.75	49,659,320.93
其中：营业收入	29,495,145.25	62,893,476.75	49,659,320.93
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	26,962,012.17	57,586,936.79	45,610,213.07
其中：营业成本	23,838,385.92	51,195,295.08	37,080,915.18
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	334,967.76	1,671,920.59	2,769,593.42
销售费用	-	-	-
管理费用	1,430,485.17	4,505,424.19	5,465,633.14
财务费用	-69,582.72	-179,201.23	-240,848.27
资产减值损失	1,427,756.04	393,498.16	534,919.60
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）	22,120.55	816,371.73	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,555,253.63	6,122,911.69	4,049,107.86
加：营业外收入	1,127.60	60,545.49	3,421.60
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	122.59	153,378.57	100,000.00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,556,258.64	6,030,078.61	3,952,529.46
减：所得税费用	643,526.57	1,452,652.16	1,060,901.10
加：持有待售资产持续经营损益（损失以“-”号填列）			
持有待售资产终止经营损益（损失以“-”号填列）			

五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,912,732.07	4,577,426.45	2,891,628.36
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
3、其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	1,912,732.07	4,577,426.45	2,891,628.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	-	-	-
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	0.17	0.42	0.26
（二）稀释每股收益(元/股)	0.17	0.42	0.26

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张弢

4、母公司利润表

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
一、营业收入	29,495,145.25	62,714,091.36	49,636,718.06
减：营业成本	23,838,385.92	51,089,685.15	37,070,353.53
税金及附加	334,967.76	1,671,350.03	2,769,593.42
销售费用	-	-	-
管理费用	1,430,485.17	3,961,932.55	5,202,926.62
财务费用	-69,582.72	-179,043.30	-240,280.74
资产减值损失	1,427,756.04	390,798.11	530,587.64
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）	22,120.55	87,742.64	-

其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其他收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,555,253.63	5,867,111.46	4,303,537.59
加：营业外收入	1,127.60	60,545.49	3,411.42
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	122.59	153,378.57	100,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,556,258.64	5,774,278.38	4,206,949.01
减：所得税费用	643,526.57	1,452,374.28	1,061,848.47
加：持有待售资产持续经营损益（损失以“-”号填列）			
持有待售资产终止经营损益（损失以“-”号填列）			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,912,732.07	4,321,904.10	3,145,100.54
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
3.其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额	1,912,732.07	4,321,904.10	3,145,100.54
七、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)	0.17	0.39	0.29
（二）稀释每股收益(元/股)	0.17	0.39	0.29

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张弢

5、合并现金流量表

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	42,879,063.50	51,023,013.95	38,578,203.32
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			

向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	21,491,407.80	9,015,717.00	21,607,445.13
经营活动现金流入小计	64,370,471.30	60,038,730.95	60,185,648.45
购买商品、接受劳务支付的现金	17,605,254.34	19,902,802.13	14,691,780.03
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	10,224,549.55	31,771,806.05	26,669,776.85
支付的各项税费	1,120,067.38	2,947,237.36	1,942,524.86
支付其他与经营活动有关的现金	19,250,618.62	9,848,327.81	7,955,092.24
经营活动现金流出小计	48,200,489.89	64,470,173.35	51,259,173.98
经营活动产生的现金流量净额	16,169,981.41	-4,431,442.40	8,926,474.47
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	22,120.55	87,742.64	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,633.48	
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	5,000,000.00	10,890,000.00	
投资活动现金流入小计	5,022,120.55	11,008,376.12	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	193,913.67	713,806.31	554,372.46
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	6,000,000.00	12,076,438.35	
投资活动现金流出小计	6,193,913.67	12,790,244.66	554,372.46

投资活动产生的现金流量净额	-1,171,793.12	-1,781,868.54	-554,372.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
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	14,998,188.29	-6,213,310.94	8,372,102.01
加：期初现金及现金等价物余额	5,121,520.37	11,334,831.31	2,962,729.30
六、期末现金及现金等价物余额	20,119,708.66	5,121,520.37	11,334,831.31

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张弢

6、母公司现金流量表

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	42,879,063.50	50,762,752.53	38,555,600.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	21,491,407.80	7,189,913.85	19,498,676.77
经营活动现金流入小计	64,370,471.30	57,952,666.38	58,054,277.22
购买商品、接受劳务支付的现金	17,605,254.34	19,717,636.43	14,677,855.98
支付给职工以及为职工支付的现金	10,224,549.55	31,398,944.83	26,491,029.44
支付的各项税费	1,120,067.38	2,939,500.24	1,942,459.08
支付其他与经营活动有关的现金	19,250,618.62	8,580,004.24	6,351,867.27
经营活动现金流出小计	48,200,489.89	62,636,085.74	49,463,211.77
经营活动产生的现金流量净额	16,169,981.41	-4,683,419.36	8,591,065.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-		
取得投资收益收到的现金	22,120.55	87,742.64	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	30,633.48	

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		10,890,000.00	
投资活动现金流入小计	22,120.55	11,008,376.12	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	193,913.67	433,945.31	335,336.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	6,000,000.00	11,890,000.00	
投资活动现金流出小计	6,193,913.67	12,323,945.31	335,336.00
投资活动产生的现金流量净额	-6,171,793.12	-1,315,569.19	-335,336.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
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	9,998,188.29	-5,998,988.55	8,255,729.45
加：期初现金及现金等价物余额	5,121,520.37	11,120,508.92	2,864,779.47
六、期末现金及现金等价物余额	15,119,708.66	5,121,520.37	11,120,508.92

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张弢

7、合并股东权益变动表

项目	2017年1-5月				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	11,000,000.00		1,750,524.12	10,322,494.20	23,073,018.32
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年初余额	11,000,000.00		1,750,524.12	10,322,494.20	23,073,018.32
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			191,273.21	1,721,458.86	1,912,732.07
（一）综合收益总额				1,912,732.07	1,912,732.07
（二）所有者投入和减少资本					
（三）利润分配			191,273.21	-191,273.21	0
1. 提取盈余公积			191,273.21	-191,273.21	0
2. 对所有者（或股东）的分配					
（四）所有者权益内部结转					
（五）专项储备					
（六）其他					
四、本期期末余额	11,000,000.00		1,941,797.33	12,043,953.06	24,985,750.39

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张骏

会计机构负责人：张骏

项目	2016 年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	11,000,000.00		1,318,333.71	6,177,258.16	18,495,591.87
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年期初余额	11,000,000.00		1,318,333.71	6,177,258.16	18,495,591.87
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			432,190.41	4,145,236.04	4,577,426.45
（一）综合收益总额				4,577,426.45	4,577,426.45
（二）所有者投入和减少资本					
（三）利润分配			432,190.41	-432,190.41	0
1. 提取盈余公积			432,190.41	-432,190.41	0
2. 对所有者（或股东）的分配					
（四）所有者权益内部结转					
（五）专项储备					
（六）其他					
四、本期期末余额	11,000,000.00		1,750,524.12	10,322,494.20	23,073,018.32

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张弢

项目	2015 年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计

一、上年年末余额	11,000,000.00		1,003,823.66	3,600,139.85	15,603,963.51
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年期初余额	11,000,000.00		1,003,823.66	3,600,139.85	15,603,963.51
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			314,510.05	2,577,118.31	2,891,628.36
（一）综合收益总额				2,891,628.36	2,891,628.36
（二）所有者投入和减少资本					
（三）利润分配			314,510.05	-314,510.05	0
1. 提取盈余公积			314,510.05	-314,510.05	0
2. 对所有者（或股东）的分配					
（四）所有者权益内部结转					
（五）专项储备					
（六）其他					
四、本期期末余额	11,000,000.00		1,318,333.71	6,177,258.16	18,495,591.87

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张弢

8、母公司股东权益变动表

项目	2017年1-5月				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计

一、上年年末余额	11,000,000.00		1,750,524.12	10,322,494.20	23,073,018.32
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年初余额	11,000,000.00		1,750,524.12	10,322,494.20	23,073,018.32
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			191,273.21	1,721,458.86	1,912,732.07
（一）综合收益总额				1,912,732.07	1,912,732.07
（二）所有者投入和减少资本					
（三）利润分配			191,273.21	-191,273.21	0
1. 提取盈余公积			191,273.21	-191,273.21	0
2. 对所有者（或股东）的分配					
（四）所有者权益内部结转					
（五）专项储备					
（六）其他					
四、本期期末余额	11,000,000.00		1,941,797.33	12,043,953.06	24,985,750.39

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张弢

项目	2016 年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	11,000,000.00		1,318,333.71	6,432,780.51	18,751,114.22
加：会计政策变更					

前期差错更正					
二、本年年初余额	11,000,000.00		1,318,333.71	6,432,780.51	18,751,114.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			432,190.41	3,889,713.69	4,321,904.10
(一) 综合收益总额				4,321,904.10	4,321,904.10
(二) 所有者投入和减少资本					
(三) 利润分配			432,190.41	-432,190.41	0
1. 提取盈余公积			432,190.41	-432,190.41	0
2. 对所有者(或股东)的分配					
(四) 所有者权益内部结转					
(五) 专项储备					
(六) 其他					
四、本期期末余额	11,000,000.00		1,750,524.12	10,322,494.20	23,073,018.32

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张弢

项目	2015 年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	11,000,000.00		1,003,823.66	3,602,190.02	15,606,013.68
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年年初余额	11,000,000.00		1,003,823.66	3,602,190.02	15,606,013.68

三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			314,510.05	2,830,590.49	3,145,100.54
(一) 综合收益总额				3,145,100.54	3,145,100.54
(二) 所有者投入和减少资本					
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积			314,510.05	-314,510.05	0
2. 对所有者(或股东)的分配			314,510.05	-314,510.05	0
(四) 所有者权益内部结转					
(五) 专项储备					
(六) 其他					
四、本期期末余额	11,000,000.00		1,318,333.71	6,432,780.51	18,751,114.22

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张弢

（二）财务报表的编制基础

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

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

（三）最近两年一期财务会计报告的审计意见

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于2017年7月23日出具了编号为（2017）京会兴审字第69000426号标准无保留意见的《审计报告》。

二、报告期内的主要会计政策、会计估计及其变更情况 和影响

（一）会计期间

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

（二）营业周期

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。

（三）记账本位币

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

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非

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

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

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权

益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本节二、(五)。

2、非同一控制下企业合并

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

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

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

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

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

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

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一

步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注（五）。

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

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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

（五）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他

综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

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

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（六）现金及现金等价物的确定标准

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

（七）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价

6、金融资产（不含应收款项）减值

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

（1）可供出售金融资产的减值

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

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

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑦ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(八) 应收款项坏账准备

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

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：	账龄超过两年、应收款项单笔金额超过 100 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

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

确定组合的依据	
账龄组合	应收账款账龄组合
无风险组合	关联方、押金保证金
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00

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

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大,但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试
坏账准备的计提方法	按个别方式评估确认减值损失,计提坏账准备

(九) 存货

1、存货的分类

存货分类为：库存商品、周转材料等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(十) 长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

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

(2) 长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注（五）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

D. 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资

单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注（六）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

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

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十一）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
办公及电子设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

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

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

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

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

（十二）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

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

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	5-10 年	

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命采用以下程序进行复核：

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

（十三）长期待摊费用

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

（十四）职工薪酬

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

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

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

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

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

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

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

(1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

(2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4、其他长期职工福利的会计处理方法

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

(十五) 预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（十六）收入

1、销售商品收入的确认

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

2、提供劳务收入的确认

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（十七）递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时

也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

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

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

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

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

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

(十八) 关联方

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

本公司关联方包括但不限于:

1、母公司;

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

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

- 11、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
- 12、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- 13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；
- 14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；
- 15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

(二) 重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

2、重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

三、报告期内主要会计数据和财务指标的重大变化及说明

(一) 报告期内主要财务指标

项目	2017/5/31	2016/12/31	2015/12/31
资产总计（万元）	7,145.17	7,188.90	5,958.81
股东权益合计（万元）	2,498.58	2,307.30	1,849.56
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	2,498.58	2,307.30	1,849.56
每股净资产（元）	2.27	2.10	1.68
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.27	2.10	1.68
资产负债率（母公司）	65.03%	67.90%	67.59%
流动比率（倍）	1.50	1.45	1.42
速动比率（倍）	1.45	1.43	1.42
项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
营业收入（万元）	2,949.51	6,289.35	4,965.93
净利润（万元）	191.27	457.74	289.16
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	191.27	457.74	289.16
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	171.89	345.00	258.82
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）	171.89	345.00	258.82
毛利率（%）	19.18%	18.60%	25.33%
净资产收益率（%）	7.96%	22.02%	16.96%
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	7.15%	16.60%	15.18%
基本每股收益（元/股）	0.17	0.42	0.26
稀释每股收益（元/股）	0.17	0.42	0.26

应收账款周转率（次）	0.76	1.56	1.46
存货周转率（次）	636.73	1,899.77	1,394.43
经营活动产生的现金流量净额（万元）	1,617.00	-443.14	892.65
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.47	-0.40	0.81

注：（1）每股净资产按照“期末净资产 / 期末总股本”计算。

（2）资产负债率按照“期末负债 / 期末总资产”计算。

（3）流动比率按照“期末流动资产 / 期末流动负债”计算。

（4）速动比率按照“（流动资产—存货—其他流动资产） / 流动负债”计算。

（5）毛利率按照“（营业收入—营业成本） / 营业收入”计算。

（6）净资产收益率按照“净利润 / 加权平均净资产”计算。

（7）扣除非经常性损益后的净资产收益率按照“扣除非经常性损益的净利润 / 加权平均净资产”计算。

（8）基本每股收益按照“当期净利润 / 发行在外的普通股加权平均数”计算。公司没有发行在外的稀释性潜在普通股，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。

（9）应收账款周转率按照“当期营业收入 / （（期初应收账款余额+期末应收账款余额） / 2）”计算。

（10）存货周转率按照“当期营业成本 / （（期初存货余额+期末存货余额） / 2）”计算。

（11）每股经营活动现金流量净额按照“当期经营活动产生的现金流量净额 / 期末总股本”计算。

（二）主要财务指标分析

1、盈利能力分析

公司 2017 年 1-5 月、2016 年度、2015 年度的净资产收益率分别为 7.96 %、22.02%、16.96%，基本每股收益分别为 0.17、0.42、0.26。2016 年净资产收益率较 2015 年有所上升，主要是 2016 年物业管理服务收入增长 1,295 万，净利润增长 168.58 万。报告期内股本未发生变动，2016 年物业管理服务收入增长，净利润同步增长，每股收益亦增加较多。

公司 2017 年 1-5 月、2016 年度、2015 年度营业收入分别为 2,949.51 万元、6,289.35 万元、4,965.93 万元，毛利率分别为 19.18%、18.60%、25.33%。公司的主营业务收入包括前期销售案场收入和物业管理服务收入，2016 年度收入较 2015 年上升，主要是 2016 年实力心城、东盟森林、壹方城等项目入住率提高以及承接玖如堂项目，其物业管理服务收入增加 1,295 万；同时 2016 年对于新获得物业管理服务合同以及新入住小区部分，职工薪酬、清洁费、绿化管养费等成本较高，毛利率有所下降。随着公司服务小区的入住率进一步提高，公司的盈利能力将进一步提高。

2、偿债能力分析

公司 2017 年 5 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的合并资产负债率分别为 65.03%、67.90%、68.96%，流动资产比率为 1.50、1.45、1.42，速动比率 1.45、1.43、1.42。报告期内公司资产负债率较高，但不影响公司的偿债能力，主要因为：公司的主营业务为物业管理服务，物业服务收入有较大部分的预收款，同时报告期内存在较大对公司关联资金借款，每个报告期期末其他应付款余额较大。

3、营运能力分析

公司 2017 年 1-5 月、2016 年度、2015 年度的应收周转率 0.76 次、1.56 次、1.46 次，报告期内公司应收周转率相对较低，主要为公司的客户有较大比例的关联方，主要为其提供前期销售案场服务和空置物业管理服务，以及因公司对关联方采取不同的信用政策，应收账款周期较长，故应收账款周转率较低，目前公司已收回一年以上的关联方应收账款。

公司 2017 年 1-5 月、2016 年度、2015 年度的存货周转率 636.73 次、1,899.77 次、1,394.43 次，公司的主营业务为物业管理服务，其营业成本主要为人力成本、清洁费、绿化管养费、垃圾清运费、公共区域水电费、维修维护费等，存货为一些日常耗用以及维修品，非主要营业成本构成，故存货周转率对公司指标对公司意义不大。

4、获取现金能力分析

公司 2017 年 1-5 月、2016 年度、2015 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 1,617.00 万元、-443.14 万元、892.65 万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额变动主要因为公司的客户有较多的关联方，为其提供前期销售案场服务和空置物业管理服务，因公司对关联方采取不同的信用政策，2016 年度、2015 年度期末关联应收款余额较大，导致 2016 年度、2015 年度公司销售商品、提供劳务收到的现金小于公司 2016 年度、2015 年度的营业收入，特别 2016 年应收关联方 3,362 万较 2015 年增加 1,246 万，导致 2016 年的经营活动产生的现金流量净额为负数并较 2015 年下降 1,335.79 万元。2017 年公司加大了关联方应收回款，2017 年 1-5 月收回应收款 1,545 万，故 2017 年 1-5 月经营活动产生的现金流量净额增长较大。

（三）报告期利润形成有关情况

1、销售收入确认原则

（1）销售商品收入的确认

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

（2）提供劳务收入的确认

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

2、具体销售收入确认原则

公司主营业务是为住宅物业提供物业综合经营管理服务，包括：环境卫生清洁保洁、垃圾清运、消杀管理、环境绿化养护、公共秩序维护、消防安全管理、安防中控值班、车场停车管理设施设备等服务。未来可能涉及为商业物业及其他机构提供专业物业经营管理服务。公司目前收入主要包前期销售案场收入、物业管理服务收入，其收入确定方法如下：

前期销售案场收入是指开发商设立售楼部以后，开发商为主体签订的委托物业公司对销售案场和展示区的的保洁保安等内容的物业服务。其收入确认时点为双方签订合同后，依照物业委托合同提供物业服务而收取的相关费用。

物业管理服务收入是指正式开始接房后，依照物业委托合同提供物业服务而收取的相关费用。管理服务收入按照权责发生制原则确认收入，每月末，公司对已提供的物业管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理服务费，并确认为收入。

（四）营业收入的主要构成及毛利率情况

1、营业收入分析

（1）营业收入构成

项目	2017年1-5月		2016年度		2015年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	28,629,850.87	23,416,847.90	61,817,758.87	50,737,914.82	49,372,247.98	37,063,652.60
其他业务收入	865,294.38	421,538.02	1,075,717.88	457,380.26	287,072.95	17,262.58
合计	29,495,145.25	23,838,385.92	62,893,476.75	51,195,295.08	49,659,320.93	37,080,915.18

2015年、2016年、2017年1-5月主营业务收入占营业收入为97%以上，公司主营业务突出。

2016年收入较2015年收入上升13,234,155.82元，上升比例为25.21%，主要是2016年实力心城、东盟森林、壹方城等项目入住率提高以及承接玖如堂项目（2015年为前期销售案场，2016年为新增物业管理服务收入），具体如下：

单位：元

项目	2015年	2016年	增长额
实力心城	5,601,026.44	10,657,988.81	5,056,962.37
东盟森林	19,039,001.12	24,346,675.09	5,307,673.97
壹方城	1,604,868.75	3,551,503.03	1,946,634.28
玖如堂	1,189,274.95	1,723,950.49	534,675.54
合计	27,434,171.26	40,280,117.43	12,845,946.16

(2) 人员和采购成本明细情况如下:

单位: 元

项目	2016年	2015年	增长率
职工薪酬	30,123,846.96	22,929,676.82	31.37%
清洁费	7,986,984.27	6,204,413.5	28.73%
绿化管养费	1,884,254.33	1,244,312.04	51.43%
垃圾清运费	1,845,009.53	1,083,205.61	70.33%
公共区域水电费	3,994,884.12	2,661,579.58	50.09%
合计	45,834,979.21	34,123,187.55	34.32%

2016年收入较2015年收入上升13,234,155.82元,上升比例为25.21%,2016年成本较2015年成本增加13,815,290.81元,增加比例为47.38%大于物业管理服务收入增加比例32.16%,主要为2016年实力心城、东盟森林、壹方城等项目入住率提高以及承接的玖如堂项目物业管理服务项目,对于这些新获得物业管理服务合同以及新入住小区部分,新增年份发生职工薪酬、清洁费、绿化管养费较高。

综上所述,公司收入大幅增加是合理的。

(2) 主营业务收入按照产品划分

产品名称	2017年1-5月		2016年度		2015年度	
	营业收入	占主营业比	营业收入	占主营业比	营业收入	占主营业比
前期案场收入	3,885,373.78	13.57%	8,601,137.12	13.91%	9,104,068.40	18.44%
物业管理服务收入	24,744,477.09	86.43%	53,216,621.75	86.09%	40,268,179.58	81.56%
合计	28,629,850.87	100.00%	61,817,758.87	100.00%	49,372,247.98	100.00%

报告期内公司的营业收入来自于前期销售案场收入、物业管理服务收入,2017年1-5月、2016年度、2015年度合计占主营收入比为97.07%、98.29%、99.42%。

报告期内物业管理服务收入占主营业务收入比80%以上,为公司主要收入来源,占比较为稳定。2016年公司物业管理服务收入较2015年上升,主要为实力

心城、东盟森林、壹方城等项目入住率提高以及承接玖如堂项目。

报告期内前期销售案场收入销售 2016 年较 2015 年占比有所下降，主要是 2016 年物业管理服务收入增加，相对于前期案场收入占比下降。

(3) 其他业务收入、成本明细如下：

其他业务收入、成本明细如下：

项目	2017 年 1-5 月		2016 年度		2015 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其中：商品销售收入	293,527.83	189,167.82	404,260.16	316,634.79	17,018.29	10,561.65
其他服务收入	571,766.55	232,370.20	671,457.72	140,745.47	270,054.66	6,700.93
合计	865,294.38	421,538.02	1,075,717.88	457,380.26	287,072.95	17,262.58

其中其他服务收入：

项目	2017 年 1-5 月		2016 年度		2015 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
IC 卡、出入证	102,654.52	12,000.00	229,964.30	21,171.80	173,640.86	6,700.93
有偿服务收入	157,363.36	-	185,831.46	-	96,413.80	-
业主卡消费	311,748.67	220,370.20	255,661.96	119,573.67	-	-
合计	571,766.55	232,370.20	671,457.72	140,745.47	270,054.66	6,700.93

各类其他业务收入业务介绍及收入确认方法：

商品销售收入：2015 年度营业收入及营业成本、2016 年度营业收入中 170,910.16 元，营业成本中 105,609.93 元为公司于 2016 年 7 月 22 日处置的昆明互邦商贸有限公司经营产生，主要是在实力物业公司提供物业管理的小区内销售日用百货，其余部分营业收入、成本系实力物业大理分公司便利店产生。商品销售收入与商品销售，开具结算票据时确认，并同时结转相应成本。

IC 卡、出入证：公司为业主办理业主卡，并为外部宾客进入办理出入证的收费，其成本为工本费；IC 卡、出入证根据实际销售并取得销售凭据时一次性确认收入及相关成本。

有偿服务收入：业务内容包括：非机动车管理、入户维修费；其中非机动车管

理、入户维修费根据实际收到并取得相关销售凭据时一次性确认收入。

业主卡消费：为了提升服务质量，业主可以在实力物业大理分公司物业管理处办理业主储值卡，到物业管理区域内公司经营的便利店中进行消费。业主卡消费金额按每月结算，收入按照当月业主刷卡金额进行确认，并结转当期的销货成本。

2、营业成本分析

(1) 成本的归集、分配、结转方法

报告期内成本主要包括人员职工薪酬、清洁费、绿化管养费、垃圾清运费、公共区域水电费、维修维护费等。

公司以各物业项目为核算单位，每个项目需配备相关的物业服务人员，在实施服务的过程中所发生的职工薪酬、清洁费、绿化管养费、垃圾清运费、公共区域水电费、维修维护费等成本明细直接归集至相关项目，直接计入营业成本，并于月末结转当期损益。报告期内公司成本核算方法合理且保持一致。

(2) 物业管理服务成本分析

项目	年度		
	2017年1-5月	2016年	2015年
职工薪酬	3,707,113.80	22,647,849.87	15,773,921.72
保安服务费	5,528,784.29	0	0
清洁费	4,621,456.71	7,963,065.37	6,145,570.50
绿化管养费	1,061,041.92	1,884,254.33	1,244,312.04
垃圾清运费	1,088,178.59	1,845,009.53	1,083,205.61
公共区域水电费	1,812,640.56	3,994,884.12	2,661,579.58
维修维护费	1,107,297.55	2,357,837.63	752,905.65
其他	1,060,414.96	2,283,366.80	1,499,481.74
合计	19,986,928.37	42,976,267.65	29,160,976.84

2016年成本较2015年成本增加13,815,290.81元，增加比例为47.38%大于物业管理服务收入增加比例32.16%，主要为2016年实力心城、东盟森林、壹方城等项目入住率提高以及承接的玖如堂项目，对于这些新获得物业管理服务合同以及新入住小区部分，新增年份发生职工薪酬、清洁费、绿化管养费较高。

2017 年公司为了集中精力于专业的物业服务以及成本控制，减少公司职工综合管理成本，开始大量采购云南弘瑞保安服务有限公司的保安服务，故 2017 年公司成本结构发生变化。

(3) 前期案场收入成本分析

项目	年度		
	2017 年 1-5 月	2016 年	2015 年
职工薪酬	2,070,344.41	7,475,997.09	7,155,755.10
保安服务费	1,249,753.42	0.00	42,000.00
服装费	29,343.78	37,329.52	84,340.00
房屋租赁费	17,459.95	47,939.34	69,135.44
清洁费	9,265.05	23,918.90	58,843.00
其他	53,752.91	176,462.32	492,602.22
合计	3,429,919.53	7,761,647.17	7,902,675.76

前期案场物业服务成本主要包括人员薪酬、保安服务费、服装费、清洁费等其他费用。职工薪酬、保安服务费是案场服务成本的主要构成，报告期内占比约 95%，职工薪酬主要包括员工的工资、福利费、社会保险费、住房公积金等。

2017 年开始公司为集中精力于专业的物业服务以及成本控制，减少公司职工管理成本，大量采购云南弘瑞保安服务有限公司保安服务，故 2017 年公司成本结构发生变化。

3、毛利率分析

(1) 物业管理服务收入毛利率水平分析

项目	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
2017 年 1-5 月	24,744,477.09	19,986,928.37	4,757,548.72	19.23%
2016 年	53,216,621.75	42,976,267.65	10,240,354.10	19.24%
2015 年	40,268,179.58	29,160,976.84	11,107,202.74	27.58%

公司的主营业务为物业管理服务，其中住宅收费采取了发改委备案制，收费标准一般不会发生变动，非住宅部分在物业服务合同签订后，收费标准一般也不会发生变化，故公司物业管理服务收入毛利率主要由于其新增物业项目以及现有项目成本决定。

2016 年对于新获得物业管理服务合同以及新入住小区部分，新增部分的相关

人员的职工薪酬、清洁费、绿化管养费等成本较高，故毛利率相对 2015 年的物业项目较低。

(2) 前期销售案场服务收入毛利率分析

项目	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
2017 年 1-5 月	3,885,373.78	3,429,919.53	455,454.25	11.72%
2016 年	8,601,137.12	7,761,647.17	839,489.95	9.76%
2015 年	9,104,068.40	7,902,675.76	1,201,392.64	13.20%

前期案场收入是指开发商设立售楼部以后，开发商为主体签订的委托物业公司对销售案场和展示区的的保洁保安等内容的物业服务。

公司的销售案场提供服务主要为保安、清洁，工作内容较为单一，公司采取薪酬制度收费，即薪酬 10%收费（包括保安成本），故公司的毛利并不高，毛利率在 10%上下浮动。公司 2016 年毛利率有所下降，主要为新接山语间物业项目发生的新购的办公桌椅，打印机、文件柜等开办费用 104,823.14 元。

(3) 毛利率比较分析

公司综合毛利率与同行业数据比较如下：

公司名称	2016 年毛利率	2015 年毛利率
乐生活（837249）	15.72%	27.46%
远洋亿家（837149）	25.81%	22.70%
智善生活（836397）	24.23%	26.31%
特毅股份（835232）	12.36%	13.68%
公司	18.60%	25.33%

数据来源：全国中小企业股份转让系统

从上表格可以看出，物业公司的毛利率波动在 12%-28%之间，波动较大，主要由物业提供服务内容以及各地区经济发展水平决定的，一般来说经济越发达地区物业收费标准越高。公司所服务物业小区主要位于云南省，物业收费标准较低，在可确定的成本下可提供差异化服务较少，故公司毛利率相对其他地区偏低。未来公司将积极扩展商业物业物业服务及其他机构提供专业物业经营管理服务，同时争取省外物业服务项目，并在保证服务质量下严控成本，提高公司的毛利率。

(五) 主要费用及变动情况**1、公司报告期内主要费用及其变动情况如下表：**

项目	2017年1-5月		2016年度		2015年度	
	金额(元)	占营业收入比	金额(元)	占营业收入比	金额(元)	占营业收入比
管理费用	1,430,485.17	4.85%	4,505,424.19	7.16%	5,465,633.14	11.01%
财务费用	-69,582.72	-0.24%	-179,201.23	-0.28%	-240,848.27	-0.49%
合计	1,360,902.45	4.61%	4,326,222.96	6.88%	5,224,784.87	10.52%

公司期间费用包括管理费用、财务费用，报告期内公司物业项目主要来自于实力集团开发的物业，故报告期内公司未有销售费用。

(1) 管理费用

报告期内，管理费用明细如下：

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
职工薪酬	1,063,272.47	3,494,521.74	3,872,887.21
折旧费	21,459.02	117,745.25	110,610.64
无形资产摊销	20,266.65	48,639.96	34,720.00
长期待摊费用摊销	8,015.31	14,182.41	-
业务招待费	44,619.00	88,046.85	101,112.18
差旅费	81,341.80	100,933.44	137,590.80
车辆使用费	43,512.87	171,047.05	192,018.47
办公费用	31,818.41	104,702.50	159,334.96
水电杂费	5,955.04	16,891.12	36,672.28
修理费	2,203.97	850.74	1,636.25
租赁费	-	-	431,700.50
中介服务费	5,385.85	23,203.86	12,600.00
车船使用税	-	921.90	780.00
印花税	-	62.42	782.25
其他	102,634.78	323,674.95	373,187.60
合计	1,430,485.17	4,505,424.19	5,465,633.14

管理费主要有职工薪酬、中介服务费、折旧费摊销、办公费用、车辆使用费构成。报告期内管理员工未发生重大变化，职工薪酬亦未发生重大变化。

2016年5月1日之后全面试行营业税改征增值税后，税金及附加科目用于核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、

土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，故管理费用中的车船使用税、印花税结构发生较大变化。

(2) 财务费用

报告期内，公司财务费用主要项目情况如下：

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
利息收入	-164,315.40	-390,537.79	-403,080.23
其中：关联方借款利息收入	-158,333.33	-380,000.00	-380,000.00
手续费	94,732.68	211,336.56	162,231.96
合计	-69,582.72	-179,201.23	-240,848.27

(六) 非经常性损益情况

1、非经常性损益明细表

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度	说明
非流动资产处置损益		37,995.78		
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	77,978.78	268,931.38	24,568.89	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	158,333.33	380,000.00	380,000.00	
理财产品取得投资收益	22,120.55	87,742.64		
处置子公司损益		728,629.09		
小计	258,432.66	1,503,298.89	404,568.89	
所得税影响额	-64,608.17	-375,824.72	-101,142.22	
合计	193,824.50	1,127,474.17	303,426.67	

2015年、2017年1-5月公司的非经常性损益项目绝对值较小，主要为关联方借款利息收入、扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出。

2016年非经常性损益金额较大，主要为处置子公司昆明互邦商贸有限公司产生损益728,629.09元。

2、非经常性损益占净利润的比重

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
非经常性损益（元）	193,824.50	1,127,474.17	303,426.67
净利润（元）	1,912,732.07	4,577,426.45	2,891,628.36

非经常性损益占净利润比例 (%)	11.28	32.68	11.72
扣除非经常性损益后的净利润 (元)	1,718,907.57	3,449,952.28	2,588,201.69

报告期内非经常性损益为绝对值较小，2016 年占比较高的主要原因处置子公司昆明互邦商贸有限公司损益 728,629.09 元，目前公司主营收入稳定，不对非经常性损益产生依赖。

3、政府补助

报告期内无政府补助。

4、营业外支出

项目	2017 年 1-5 月	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金及赔偿款	122.44	122.44
其他	0.15	0.15
合计	122.59	122.59

续表 1

项目	2016 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	23,937.19	23,937.19
其中：固定资产处置损失	23,937.19	23,937.19
罚款、滞纳金及赔偿款	129,440.00	129,440.00
其中：实力郡城消防罚款	30,000.00	30,000.00
东盟森林火灾赔偿款	29,000.00	29,000.00
实力锦城纠纷赔偿款	70,440.00	70,440.00
其他	1.38	1.38
合计	153,378.57	153,378.57

续表 2

项目	2015 年度	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金及赔偿款	100,000.00	100,000.00

报告期内营业支出主要是罚款、滞纳金及赔偿款，无重大处罚情况。

(七) 公司适用的主要税种、税率

税种	计税依据	税率			
		2017 年 1-5 月	2016 年度		2015 年度
			2016 年 5-12 月	2016 年 1-4 月	
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在	5%、6%、 3%	5%、 6%、3%		

税种	计税依据	税率			
		2017年 1-5月	2016年度		2015 年度
			2016年 5-12月	2016年 1-4月	
	扣除当期允许抵扣的进项税额后， 差额部分为应交增值税	13%、 17%			
营业税	应纳税营业额			5%	5%
城建税	应纳流转税	7%	7%	7%	7%
教育费附加	应纳流转税	3%	3%	3%	3%
地方教育费 附加	应纳流转税	2%	2%	2%	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%	25%	25%	25%

注：2016年5月1日之前，本公司、本公司下属大理分公司及本公司子公司（昆明互邦商贸有限公司）皆按照5%的比例缴纳营业税。营改增后，从2016年5月1日开始，本公司管理服务费按照6%的比例缴纳增值税，临时停车、车位月租费按照5%的比例缴纳增值税，代收水费按照13%的比例缴纳增值税，代收电费按照17%的比例缴纳增值税；本公司下属大理分公司、本公司子公司（昆明互邦商贸有限公司），按照3%的比例缴纳增值税。

（八）现金流量情况

1、经营活动产生的现金流量分析

项目	2017年1-5月	2016年度	2015年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	42,879,063.50	51,023,013.95	38,578,203.32
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	21,491,407.80	9,015,717.00	21,607,445.13
经营活动现金流入小计	64,370,471.30	60,038,730.95	60,185,648.45
购买商品、接受劳务支付的现金	17,605,254.34	19,902,802.13	14,691,780.03
支付给职工以及为职工支付的现金	10,224,549.55	31,771,806.05	26,669,776.85
支付的各项税费	1,120,067.38	2,947,237.36	1,942,524.86
支付其他与经营活动有关的现金	19,250,618.62	9,848,327.81	7,955,092.24
经营活动现金流出小计	48,200,489.89	64,470,173.35	51,259,173.98
经营活动产生的现金流量净额	16,169,981.41	-4,431,442.40	8,926,474.47

经营活动产生的现金流量主要由销售商品、收到其他与经营活动有关的现金、提供劳务收到的现金、购买商品、接受劳务支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金构成。

公司 2017 年 1-5 月、2016 年度、2015 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 1,617.00 万元、-443.14 万元、892.65 万元，报告期内经营活动产生的现金流量净额变动主要因为公司的客户有较多的关联方，为其提供前期销售案场服务和空置物业管理服务，因公司对关联方采取不同的信用政策，2016 年度、2015 年度期末关联应收款余额较大，导致 2016 年度、2015 年度公司销售商品、提供劳务收到的现金小于公司 2016 年度、2015 年度的营业收入，特别 2016 年应收关联方 3,362 万较 2015 年增加 1,246 万，导致 2016 年的经营活动产生的现金流量净额为负数并较 2015 年下降 1,335.79 万元。2017 年公司加大了关联方应收回款，2017 年 1-5 月收回应收款 1,545 万，故 2017 年 1-5 月经营活动产生的现金流量净额增长较大。

2、投资活动产生的现金流量

项目	2017 年 1-5 月	2016 年度	2015 年度
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	22,120.55	87,742.64	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,633.48	
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	5,000,000.00	10,890,000.00	
投资活动现金流入小计	5,022,120.55	11,008,376.12	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	193,913.67	713,806.31	554,372.46
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金	6,000,000.00	12,076,438.35	
投资活动现金流出小计	6,193,913.67	12,790,244.66	554,372.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,171,793.12	-1,781,868.54	-554,372.46

报告期内投资活动产生的现金流为收到其他与投资活动有关的现金支付其他与投资活动有关的现金，主要涉及公司公司保本理财产品购买。

经营活动产生的现金流量净额的过程补充如下：

补充资料	2017年1-5月	2016年度	2015年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	1,912,732.07	4,577,426.45	2,891,628.36
加：资产减值准备	1,427,756.04	393,498.16	534,919.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	84,849.30	283,705.49	268,362.17
无形资产摊销	20,266.65	48,639.96	34,720.00
长期待摊费用摊销	24,845.11	14,182.41	-
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）	-	-30,633.48	-
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）	-158,333.33	-380,000.00	-380,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,120.55	-816,371.73	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-356,939.00	-98,374.54	-133,729.90
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-20,268.54	-40,631.17	2,061.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15,935,159.93	-19,981,018.01	-17,748,451.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,677,966.27	11,598,134.06	23,456,964.52
其他			
经营活动产生的现金流量净额	16,169,981.41	-4,431,442.40	8,926,474.47
2. 不涉及现金收支的重大活动：			
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3. 现金及现金等价物净变动情况：			

补充资料	2017年1-5月	2016年度	2015年度
现金的期末余额	20,119,708.66	5,121,520.37	11,334,831.31
减：现金的期初余额	5,121,520.37	11,334,831.31	2,962,729.30
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	14,998,188.29	-6,213,310.94	8,372,102.01

公司经营活动产生的现金流量净额波动较大且与净利润金额差异较大的原因是：报告期内经营活动产生的现金流量净额主要受营业收入增加以及应收款回款周期影响，同时公司在报告期内随着公司入住率提高，公司的预收款较多，一般情况下公司的经营活动产生的现金流量净额会大于净利润。

同时2016年应收关联方3,362万较2015年增加1,246万，导致2016年的经营活动产生的现金流量净额为负数并较2015年下降1,335.79万元，所以2016年经营活动产生的现金流量净额与净利润差距较大；2017年公司加大了关联方应收回款，2017年1-5月收回应收款1,545万，故2017年1-5月经营活动产生的现金流量净额增长较大，2017年1-5月经营活动产生的现金流量净额大于净利润。

3、筹资活动产生的现金流量

报告期内公司未发生筹资相关活动，未产生相关现金流量。

四、主要资产及重大变化分析

（一）货币资金

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
库存现金	59,124.70	191,735.61	217,488.84
银行存款	20,060,583.96	4,929,784.76	11,117,342.47
合计	20,119,708.66	5,121,520.37	11,334,831.31

报告期内公司已通过制定《资金管理制度》、《收费管理制度》、《收费财务检查制度》等严格的财务管理制度，对现金的保管、缴存、收入报表的编制汇总等作出明确规定，规范现金管理，同时在客户缴费时建议客户优先使用银行转账、POS机刷卡、扫码的方式，有关现金内部控制如下：

（1）收款业务规定

收款人员在收取现金时，仔细审核收费系统打印的收款单据各项内容，验钞机辨别真伪，收讫后收费人员进行签章，并同时收费系统中标记现金收款。每日出具收费日报表，并前往银行柜台进行人工存现或银行 ATM 机利用企业存款卡进行自助存款，严禁公司收款以个人名义存入银行，下班前将 POS 单据、扫码单据以及存现单一同附在收费日报中，保持收款金额和收费类比类别一致。

(2) 财务部收费审核职责

财务部主要负责款项的结算和记录、监督审核各款项回收。财务会计岗每日复核电脑系统和纸质收费日报表金额、POS 单据、扫码单据、现金缴款单是否和日报表明细汇总一致。会计审核无误后，制作会计凭证，出纳在网银系统中进行 POS 到账、扫码到账、以及现金到账核对，数据无误后进行签章，财务负责人对收款业务进行监督审核。

(3) 现金盘点与监督管理

每日出纳登记现金日记账，下班前盘点现金余额并与日记账余额核对，做到日清月结、账账相符、账实相符。每周五由会计人员进行监盘，出纳进行现金盘点，编制现金盘点表，由财务负责人、会计人员、出纳员三方签字，保证账账相符、账实相符。公司库存现金原则上不得超过 30 万元（因公司地区行业性质原因，部分员工要求以现金发放工资），多余部分送存银行。

4) 现金付款流程

目前公司依照《资金管理制度》，严格执行金额在 1000 元以上业务，一律采用网银转账支付。会计每日依照经过签字审核的收付款单据进行录账，下班前出纳进行核对，日清月结。

公司收款人员每日出具收费日报表，并前往银行柜台进行人工存现或银行 ATM 机利用企业存款卡进行自助存款，严禁公司收款以个人名义存入银行，下班前将 POS 单据、扫码单据以及存现单一同附在收费日报中，保持收款金额和收费类比类别一致。公司出纳每日库存现金不得高于 30 万元（因公司地区行业性质原因，部分员工要求以现金发放工资），多余部分送存银行。开户银行对公司制定的库存额

度，报告期内公司未超过该额度情况。

公司依照《收费管理制度》、《资金管理制度》，每日收到业务款现金及时送存银行，对外付款采用网银模式付款，零星现金支付则从公司库存现金进行支取，公司库存现金限额不足时，及时向开户行提取，不存在坐支现象。公司制定了合理有效的收费台账审批、收费、开具发票、现金缴存银行、每日记账、交叉复核等一系列内部控制流程，严格做好财务凭证的确认、入账和财务核算工作，确保财务凭证的真实性、准确性、完整性、有效性，防止公司现金收款中的财务风险，公司不存在使用个人卡的情况。

（二）应收账款

1、应收账款分类及披露

项目	2017年5月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
账龄组合	15,839,629.30	2,615,711.85	13,223,917.45
无风险组合	18,118,956.68	0.00	18,118,956.68
合计	33,958,585.98	2,615,711.85	31,342,874.13

项目	2016年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
账龄组合	14,130,220.61	1,210,111.62	12,920,108.99
无风险组合	33,591,080.99	0.00	33,591,080.99
合计	47,721,301.60	1,210,111.62	46,511,189.98

项目	2015年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
账龄组合	13,670,896.00	838,510.48	12,832,385.52
无风险组合	21,150,836.39	0.00	21,150,836.39
合计	34,821,732.39	838,510.48	33,983,221.91

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2017年5月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	5,765,633.11	288,281.66	5.00

项目	2017年5月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1—2年	3,473,843.33	347,384.33	10.00
2—3年	6,600,152.86	1,980,045.86	30.00
合计	15,839,629.30	2,615,711.85	16.51

项目	2016年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	5,983,874.69	299,193.73	5.00
1—2年	7,759,757.70	775,975.77	10.00
2—3年	321,016.98	96,305.09	30.00
3—4年	50,127.53	25,063.77	50.00
4—5年	9,352.27	7,481.82	80.00
5年以上	6,091.44	6,091.44	100.00
合计	14,130,220.61	1,210,111.62	8.56

项目	2015年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	12,056,539.48	602,826.98	5.00
1—2年	1,329,874.83	132,987.48	10.00
2—3年	224,294.75	67,288.42	30.00
3—4年	46,240.96	23,120.48	50.00
4—5年	8,294.29	6,635.43	80.00
5年以上	5,651.69	5,651.69	100.00
合计	13,670,896.00	838,510.48	6.13

公司2017年5月31日、2016年12月31日、2015年12月31日期末应收账款占资产比重分别为43.87%、64.70%、57.03%，应收账款占资产比较大，主要为公司的客户有较多的关联方，因公司对关联方采取不同的信用政策，应收账款金额较大。2017年公司加大了关联方应收回款，2017年1-5月收回关联应收款1,545万，截至本公开转让书签署日，公司已偿还一年以上的关联应收款。

公司2017年5月31日、2016年12月31日、2015年12月31日坏账比例占应收账款比重为7.70%、2.54%、2.41%，2016年与2015年应收坏账比例较小，

2017年5月31日比例上升，主要是应收账款2—3年比例增加，坏账计提增加，公司将加大应收账款催款力度，降低坏账比例，其风险在公司可控制范围内。

2、应收账款金额前五名情况

(1) 2017年5月31日

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
云南浙商投资开发有限公司	关联方	6,258,444.21	1年以内	18.43
云南浙滇置业有限公司	关联方	5,574,190.64	3年以内	16.41
云南金实力房地产开发经营有限公司	关联方	4,394,751.97	3年以内	12.94
云南实力房地产开发经营集团有限公司	关联方	1,178,403.71	2年以内	3.47
大理实力海东开发有限公司	关联方	713,166.15	3年以内	2.10
合计	--	18,118,956.68	--	53.36

(2) 2016年12月31日

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
云南浙商投资开发有限公司	关联方	21,239,705.70	3年以内	44.51
云南浙滇置业有限公司	关联方	4,478,818.84	3年以内	9.39
云南金实力房地产开发经营有限公司	关联方	4,019,536.31	3年以内	8.42
大理实力夏都置业有限公司	关联方	3,853,020.14	3年以内	8.07
云南今日旺角餐饮服务有限公司	非关联方	290,777.22	1年以内	0.61
合计	--	33,881,858.21	--	71.00

(3) 2015年12月31日

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
云南浙商投资开发有限公司	关联方	10,324,597.82	2年以内	29.65
云南金实力房地产开发经营有限公司	关联方	4,597,796.22	2年以内	13.20
大理实力夏都置业有限公司	关联方	3,853,020.14	2年以内	11.06
云南浙滇置业有限公司	关联方	2,375,422.21	2年以内	6.82
云南今日旺角餐饮服务有限公司	非关联方	277,241.25	1年以内	0.80
合计	--	21,428,077.64	--	61.54

(三) 预付款项

1、各报告期预付款项情况

账龄	2017年5月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1年以内	611,916.56	100.00	720,218.88	93.67	440,493.17	87.31
1-2年	-	-	48,679.25	6.33	64,009.05	12.69
合计	611,916.56	100.00	768,898.13	100.00	504,502.22	100.00

报告期内预付账款较少，其主要为外购灯具，物业维修款等。

报告期存在个人采购的情况，个人采购主要为房租租赁，公司主营业务是为住宅物业提供物业综合经营管理服务，为提供物业服务过程中，需要为保安等员工提供住宿以及办公场地，租赁了小区房屋，并签订了合同，金额较小，随着社区完善，小区物业用房的使用，金额逐渐下降，具体如下：

期间	现金采购金额	当期采购总额	比例(%)
2017年1-5月	56,557.11	17,605,254.34	0.32
2016年度	143,956.37	19,902,802.13	0.72
2015年度	105,861.93	14,691,780.03	0.72

2017年保安服务采用云南弘瑞保安服务有限公司，应付职工薪酬下降，采购金额增加较大。

2、预付款项金额前五名单位情况

(1) 2017年5月31日

单位名称	与本公司关系	余额	比例(%)	账龄	未结算原因
云南瑾皓照明科技有限公司	非关联方	228,895.83	37.41	1年以内	尚未提供服务
云南赢赞科技有限公司	非关联方	256,116.51	41.85	1年以内	尚未提供服务
云南力诺科技有限公司	非关联方	80,097.08	13.09	1年以内	尚未提供服务
昆明一舍装饰工程设计有限公司	非关联方	40,500.00	6.62	1年以内	尚未提供服务
段晶	非关联方	2,957.14	0.48	1年以内	尚未提供服务
合计	--	608,566.56	99.45	--	--

(2) 2016年12月31日

单位名称	与本公司关系	余额	比例(%)	账龄	未结算原因
云南瑾皓照明科技有限公司	非关联方	228,895.83	29.77	1年以内	尚未提供服务

单位名称	与本公司关系	余额	比例 (%)	账龄	未结算原因
云南赢赞科技有限公司	非关联方	256,116.51	33.31	1年以内	尚未提供服务
深圳市深长城企业管理咨询有限公司	非关联方	209,217.44	27.21	2年以内	尚未提供服务
昆明一舍装饰工程设计有限公司	非关联方	40,500.00	5.27	1年以内	尚未提供服务
段晶	非关联方	10,350.00	1.35	1年以内	尚未提供服务
合计		745,079.78	96.91	--	--

(3) 2015年12月31日

单位名称	与本公司关系	余额	比例 (%)	账龄	未结算原因
深圳市深长城企业管理咨询有限公司	非关联方	482,452.07	95.63	2年以内	尚未提供服务
关勇	非关联方	5,700.00	1.13	1年以内	尚未提供服务
段晶	非关联方	11,199.96	2.22	1年以内	尚未提供服务
中国移动通信集团云南有限公司昆明分公司	非关联方	5,150.19	1.02	1年以内	尚未提供服务
合计	--	504,502.22	100.00	--	--

(四) 其他应收款

1、其他应收账款分类及披露

项目	2017年5月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
账龄组合	985,346.80	53,238.56	932,108.24
无风险组合	14,491,799.27	0.00	14,491,799.27
合计	15,477,146.07	53,238.56	15,423,907.51

项目	2016年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
账龄组合	557,451.02	31,082.75	526,368.27
无风险组合	16,935,157.79	0.00	16,935,157.79
合计	17,492,608.81	31,082.75	17,461,526.06

项目	2015年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
账龄组合	289,832.24	16,217.74	273,614.50
无风险组合	12,225,081.76		12,225,081.76

合计	12,514,914.00	16,217.74	12,498,696.26
----	---------------	-----------	---------------

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	2017年5月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	970,967.20	48,548.36	5.00
1-2年	10,766.00	1,076.60	10.00
2-3年	-	-	30.00
3-4年	-	-	50.00
5年以上	-	-	80.00
合计	981,733.20	49,624.96	100.00

项目	2016年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	551,837.42	27,591.87	5.00
1-2年	-	-	10.00
2-3年	2,000.00	600.00	30.00
3-4年	-	-	50.00
4-5年	3,613.60	2,890.88	80.00
5年以上	-	-	100.00
合计	557,451.02	31,082.75	5.58

项目	2015年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	284,218.64	14,210.93	5.00
1-2年	2,000.00	200.00	10.00
2-3年	-	-	30.00
3-4年	3,613.60	1,806.80	50.00
4-5年	-	-	80.00
5年以上	-	-	100.00
合计	289,832.24	16,217.73	5.60

其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
备用业务款	372,549.01	291,972.82	197,389.00

代收代付款	612,797.79	265,478.20	73,879.50
拆借及利息	14,483,477.37	16,932,077.79	12,095,854.47
押金保证金	8,321.90	3,080.00	26,643.74
合计	15,477,146.07	17,492,608.81	12,514,914.00

报告期内公司其他应收款较大，主要是为代收代付款和关联方拆借及利息，因公司主营业务为物业管理服务，存在代收行为较多，期末金额也会较大。

报告期内存在关联方资金占用，但报告期末至公转书签署日公司未新发生资金占用情况，至本公开转书签署日，关联方已偿还了所有的资金占用，同时公司控股股东、实际控制人已签署关于避免占用公司资金的承诺，保证不会再发生占用公司资金的情况。此外，随着公司治理机制的逐步完善，已通过了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，将杜绝资金占用情况的发生。

2、其他应收账款中欠款金额前五名

(1) 2017年5月31日

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	比例(%)	坏账准备
云南实力房地产开发经营集团有限公司	关联方资金占用款	9,721,355.21	1年以内	62.81	-
云南通卓商贸有限公司	关联借款及利息	2,974,333.33	5年以内	19.22	-
大理实力海东开发有限公司	关联方资金占用款	1,115,226.12	1年以内	7.21	-
云南浙商投资开发有限公司	关联方资金占用款	349,396.77	3年以内	2.26	-
王鹏	员工备用金	251,149.10	1年以内	1.62	12,557.46
合计	--	14,411,460.53	--	93.11	--

(2) 2016年12月31日

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	比例(%)	坏账准备
云南通卓商贸有限公司	关联借款及利息	10,816,000.00	5年以内	61.83	-
昆明互邦商贸有限公司	关联方资金占用款	2,973,280.81	2年以内	17.00	-
云南悦悦假期旅行社有限公司	关联方资金占用款	991,858.42	1年以内	5.67	-
大理实力夏都置业有限公司	关联方资金占用款	663,553.40	2年以内	3.79	-
云南品悦家餐饮管理有限公司	关联方资金占用款	516,971.85	1年以内	2.96	-
合计	--	15,961,664.48	--	91.25	-

(3) 2015年12月31日

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	比例 (%)	坏账准备
云南通卓商贸有限公司	关联借款及利息	10,436,000.00	5 年以内	83.39	-
云南品悦家餐饮管理有限公司	关联方资金占用款	1,375,718.25	1 年以内	10.99	-
云南恒德文化传播有限公司	关联方资金占用款	209,407.28	1 年以内	1.67	-
王鹏	员工备用金	97,879.50	1 年以内	0.78	4,893.98
云南浙商投资开发有限公司	关联方资金占用款	93,045.72	1 年以内	0.74	-
合计	--	12,212,050.75	--	97.57	-

(五) 其他流动资产

项目	2017 年 5 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
中国农业银行理财产品	2,000,000.00	1,000,000.00	-

(六) 存货

公司报告期内的存货情况如下：

(1) 2017 年 5 月 31 日

项目	2017 年 5 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	14,579.51	-	14,579.51
库存商品	32,993.35	-	32,993.35
合计	47,572.86	-	47,572.86

(2) 2016 年 12 月 31 日

项目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	7,456.21	-	7,456.21
库存商品	19,848.11	-	19,848.11
合计	27,304.32	-	27,304.32

(3) 2015 年 12 月 31 日

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	17,259.54	-	17,259.54
库存商品	9,332.55	-	9,332.55
合计	26,592.09	-	26,592.09

公司存货主要为一些日常耗用以及维修品，金额较小。

(七) 固定资产

1、2015年1月1日—2015年12月31日固定资产

项目	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.2014年12月31日余额	655,418.00	1,048,014.00	42,300.00	1,745,732.00
2.本期增加金额	14,400.00	239,401.46	57,371.00	311,172.46
购置	14,400.00	239,401.46	57,371.00	311,172.46
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
4.2015年12月31日余额	669,818.00	1,287,415.46	99,671.00	2,056,904.46
二、累计折旧				
1.2014年12月31日余额	370,541.15	566,363.74	33,550.84	970,455.73
2.本期增加金额	96,517.33	167,552.40	4,292.44	268,362.17
计提	96,517.33	167,552.40	4,292.44	268,362.17
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
4.2015年12月31日余额	467,058.48	733,916.14	37,843.28	1,238,817.90
三、减值准备				
1.2014年12月31日余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2015年12月31日余额	-	-	-	-
四、账面价值				-
1.2015年12月31日账面价值	202,759.52	553,499.32	61,827.72	818,086.56
2.2014年12月31日账面价值	284,876.85	481,650.26	8,749.16	775,276.27

本期折旧额为 268,362.17 元，截止 2015 年 12 月 31 日，公司固定资产不存在减值迹象，无需计提减值准备。

2、2015年12月31日—2016年12月31日固定资产

项目	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.2015年12月31日余额	669,818.00	1,287,415.46	99,671.00	2,056,904.46
2.本期增加金额	11,543.59	395,749.72	26,652.00	433,945.31
购置	11,543.59	395,749.72	26,652.00	433,945.31
3.本期减少金额	260,217.00	473,562.46	81,243.00	815,022.46
处置或报废	260,217.00	54,008.00	1,900.00	316,125.00

项目	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
处置子公司		419,554.46	79,343.00	498,897.46
4.2016年12月31日余额	421,144.59	1,209,602.72	45,080.00	1,675,827.31
二、累计折旧				-
1.2015年12月31日余额	467,058.48	733,916.14	37,843.28	1,238,817.90
2.本期增加金额	65,553.46	207,355.99	10,796.04	283,705.49
计提	65,553.46	207,355.99	10,796.04	283,705.49
3.本期减少金额	247,206.15	84,293.77	11,363.22	342,863.14
处置或报废	247,206.15	33,298.54	1,744.84	282,249.53
处置子公司		50,995.23	9,618.38	60,613.61
4.2016年12月31日余额	285,405.79	856,978.36	37,276.10	1,179,660.25
三、减值准备				-
1.2015年12月31日余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2016年12月31日余额	-	-	-	-
四、账面价值				-
1.2016年12月31日账面价值	135,738.80	352,624.36	7,803.90	496,167.06
2.2015年12月31日账面价值	202,759.52	553,499.32	61,827.72	818,086.56

本期折旧额为 283,705.49 元，截止 2016 年 12 月 31 日，公司固定资产不存在减值迹象，无需计提减值准备。

3、2016年12月31日—2017年5月31日年固定资产

项目	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.2016年12月31日余额	421,144.59	1,209,602.72	45,080.00	1,675,827.31
2.本期增加金额	-	193,913.67	-	193,913.67
购置	-	193,913.67	-	193,913.67
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
4.2017年5月31日余额	421,144.59	1,403,516.39	45,080.00	1,869,740.98
二、累计折旧				-
1.2016年12月31日余额	285,405.79	856,978.36	37,276.10	1,179,660.25
2.本期增加金额	25,420.77	58,393.04	1,035.49	84,849.30
计提	25,420.77	58,393.04	1,035.49	84,849.30

项目	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-
4.2017年5月31日余额	310,826.56	915,371.40	38,311.59	1,264,509.55
三、减值准备				
1.2016年12月31日余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
4.2017年5月31日余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.2017年5月31日账面价值	110,318.03	488,144.99	6,768.41	605,231.43
2.2016年12月31日账面价值	135,738.80	352,624.36	7,803.90	496,167.06

本期折旧额为 84,849.30 元，截止 2016 年 12 月 31 日，公司固定资产不存在减值迹象，无需计提减值准备。

(八) 无形资产

1、2014 年 12 月 31 日—2015 年 12 月 31 日无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2014年12月31日余额		
2.本期增加金额	243,200.00	243,200.00
购置	243,200.00	243,200.00
3.本期减少金额	-	-
4.2015年12月31日余额	243,200.00	243,200.00
二、累计摊销		
1.2014年12月31日余额		
2.本期增加金额	34,720.00	34,720.00
计提	34,720.00	34,720.00
3.本期减少金额	-	-
4.2015年12月31日余额	34,720.00	34,720.00
三、减值准备		
1.2014年12月31日余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-

项目	软件	合计
4. 2015年12月31日余额	-	-
四、账面价值		
1. 2015年12月31日账面价值	208,480.00	208,480.00
2. 2014年12月31日账面价值	-	-

2、2015年12月31日—2016年12月31日无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 2015年12月31日余额	243,200.00	243,200.00
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 2016年12月31日余额	243,200.00	243,200.00
二、累计摊销		
1. 2015年12月31日余额	34,720.00	34,720.00
2. 本期增加金额	48,639.96	48,639.96
计提	48,639.96	48,639.96
3. 本期减少金额	-	-
4. 2016年12月31日余额	83,359.96	83,359.96
三、减值准备		
1. 2015年12月31日余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 2016年12月31日余额	-	-
四、账面价值		
1. 2016年12月31日账面价值	159,840.04	159,840.04
2. 2015年12月31日账面价值	208,480.00	208,480.00

3、2016年12月31日—2017年5月31日年无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 2016年12月31日余额	243,200.00	243,200.00
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 2017年5月31日余额	243,200.00	243,200.00
二、累计摊销		

项目	软件	合计
1.2016年12月31日余额	83,359.96	83,359.96
2.本期增加金额	20,266.65	20,266.65
计提	20,266.65	20,266.65
3.本期减少金额	-	-
4.2017年5月31日余额	103,626.61	103,626.61
三、减值准备		
1.2016年12月31日余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.2017年5月31日余额	-	-
四、账面价值		
1.2017年5月31日账面价值	139,573.39	139,573.39
2.2016年12月31日账面价值	159,840.04	159,840.04

本报告期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0。公司不存在未办妥产权证书的土地使用权情况。

(九) 长期待摊费用

项目	2016年12月31日	本期增加	本期摊销	其他减少	2017年5月31日
实力心城办公区装修项目	32,232.59	47,062.72	8,015.31	-	71,280.00
实力心城员工宿舍装修项目	-	131,418.00	6,570.90	-	124,847.10
实力心城地下车库装修项目	-	307,766.98	10,258.90	-	297,508.08
合计	32,232.59	486,247.70	24,845.11	-	493,635.18

续表 1

项目	2015年12月31日	本期增加	本期摊销	其他减少	2016年12月31日
实力心城办公区装修项目	-	46,415.00	14,182.41	-	32,232.59

(十) 递延所得税资产

项目	2017年5月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,668,950.41	667,237.60

续表 1

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	1,241,194.37	310,298.60
--------	--------------	------------

续表 2

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	854,728.22	213,682.06

五、报告期内的重大债务情况

(一) 应付账款

1、应付账款分析

账龄	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	2,276,955.12	1,556,601.90	1,023,968.57
1-2年	1,014,078.94	764,314.10	81,180.31
2-3年	587,728.95	57,180.31	88,109.79
3年以上	154,819.71	97,639.40	9,529.61
合计	4,033,582.72	2,475,735.71	1,202,788.28

公司的应付账款主要为应付供应商服务，主要为保安服务、清洁费费用、小区绿化服务等。

2、应付账款前五名单位情况

(1) 2017年5月31日

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额比例 (%)
云南弘瑞保安服务有限公司	非关联方	1,714,832.70	1年以内	42.51
昆明雅之洁清洁服务有限公司	非关联方	1,292,191.27	3年以内	32.03
昆明冠林绿化管理养护有限公司	非关联方	398,870.43	2年以内	9.89
云南园林绿化股份有限公司	关联方	279,466.28	2年以内	6.93
云南园景科技产业有限公司	关联方	92,574.73	2年以内	2.3
合计	--	3,777,935.41	--	93.66

(2) 2016年12月31日

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额比例 (%)
昆明雅之洁清洁服务有限公司	非关联方	1,468,776.42	2年以内	59.33
云南园景科技产业有限公司	关联方	349,514.07	1年以内	14.12
昆明冠林绿化管理养护有限公司	非关联方	248,252.63	1年以内	10.03

云南赢赞科技有限公司	非关联方	131,900.00	1年以内	5.33
云南园林绿化股份有限公司	关联方	5,214.03	1年以内	0.21
合计	--	2,203,657.15	--	89.02

(3) 2015年12月31日

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额比例 (%)
昆明雅之洁清洁服务有限公司	非关联方	729,804.00	1年以内	60.68
昆明冠林绿化管理养护有限公司	非关联方	94,282.13	1年以内	7.84
昆明博尧汽车销售服务有限公司	关联方	82,418.03	3年以内	6.85
昆明市盘龙区辉豪塑料制品经营部	非关联方	44,442.00	1年以内	3.69
云南弘瑞保安服务有限公司	非关联方	42,000.00	1年以内	3.49
合计	--	992,946.16	--	82.55

(二) 预收款项

1、预收款项分析

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内	14,201,392.56	12,482,053.47	12,712,822.20
1-2年	961,012.89		
合计	15,162,405.45	12,482,053.47	12,712,822.20

公司的主营业务为物业管理服务，物业服务收入有较大部分的预收款。

2、账龄超过1年的重要预收款项

项目	2017年5月31日	未偿还或结转的原因
玖如堂项目预收物管费	958,862.04	尚未提供服务
实力心城预收物管费	2,150.85	尚未提供服务
合计	961,012.89	--

3、按欠款方归集的期末余额前五名的预收款项情况

(1) 2017年5月31日

项目名称	期末余额	账龄	占总额比例 (%)
东盟森林	2,958,731.31	1年以内	19.51
壹方城	2,647,071.02	1年以内	17.46
实力心城	2,494,502.59	1年以内	16.45
实力锦城	2,417,341.89	1年以内	15.94
玖如堂	1,293,932.76	2年以内	8.53
合计	11,811,579.57	--	77.89

(2) 2016年12月31日

项目名称	期末余额	账龄	占总额比例 (%)
东盟森林	3,950,380.16	1年以内	31.65
实力玖如堂	1,985,161.81	1年以内	15.90
实力心城	1,972,613.01	1年以内	15.80
实力锦城	1,528,061.98	1年以内	12.24
实力郡城	795,155.49	1年以内	6.37
合计	10,231,372.45	--	81.96

(3) 2015年12月31日

项目名称	期末余额	账龄	占总额比例 (%)
东盟森林	2,953,344.30	1年以内	23.23
实力心城	2,558,223.80	1年以内	20.12
实力郡城	2,197,796.38	1年以内	17.29
壹方城	1,473,698.56	1年以内	11.59
实力锦城	1,390,196.52	1年以内	10.94
合计	10,573,259.56	--	83.17

(三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年5月31日
一、短期薪酬	4,244,031.18	6,609,239.36	9,993,058.23	860,212.31
二、离职后福利-设定提存计划	-	231,491.32	231,491.32	-
三、辞退福利	-	-	-	-
合计	4,244,031.18	6,840,730.68	10,224,549.55	860,212.31

续表1

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
一、短期薪酬	2,397,468.53	33,010,609.92	31,164,047.27	4,244,031.18
二、离职后福利-设定提存计划	-	607,758.78	607,758.78	-
三、辞退福利	-	-	-	-
合计	2,397,468.53	33,618,368.70	31,771,806.05	4,244,031.18

续表2

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
一、短期薪酬	2,222,681.35	25,990,684.53	25,815,897.35	2,397,468.53
二、离职后福利-设定提存计划	-	625,804.50	625,804.50	-
三、辞退福利	-	228,075.00	228,075.00	-
合计	2,222,681.35	26,844,564.03	26,669,776.85	2,397,468.53

2、短期薪酬列示

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年5月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,130,862.18	5,065,696.24	8,336,346.11	860,212.31
二、职工福利费	113,169.00	1,345,853.85	1,459,022.85	-
三、社会保险费	-	148,140.03	148,140.03	-
其中：医疗保险费	-	128,452.48	128,452.48	-
工伤保险费	-	4,145.46	4,145.46	-
生育保险费	-	9,755.40	9,755.40	-
意外伤害险	-	5,786.69	5,786.69	-
四、住房公积金	-	49,549.24	49,549.24	-
五、工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合计	4,244,031.18	6,609,239.36	9,993,058.23	860,212.31

续表 1

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,269,434.93	29,559,017.11	27,697,589.86	4,130,862.18
二、职工福利费	85,633.00	2,728,505.63	2,700,969.63	113,169.00
三、社会保险费	-	423,800.57	423,800.57	-
其中：医疗保险费	-	366,618.59	366,618.59	-
工伤保险费	-	7,550.39	7,550.39	-
生育保险费	-	25,065.19	25,065.19	-
意外伤害险	-	24,566.40	24,566.40	-
四、住房公积金	-	78,723.24	78,723.24	-
五、工会经费和职工教育经费	42,400.60	220,563.37	262,963.97	-
合计	2,397,468.53	33,010,609.92	31,164,047.27	4,244,031.18

续表 2

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,128,402.52	22,944,993.96	22,803,961.55	2,269,434.93
二、职工福利费	85,220.00	2,425,181.88	2,424,768.88	85,633.00

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
三、社会保险费	-	333,657.43	333,657.43	-
其中：医疗保险费	-	259,141.93	259,141.93	-
工伤保险费	-	25,880.95	25,880.95	-
生育保险费	-	23,984.55	23,984.55	-
意外伤害险	-	24,650.00	24,650.00	-
四、住房公积金	-	83,488.44	83,488.44	-
五、工会经费和职工教育经费	9,058.83	203,362.82	170,021.05	42,400.60
合计	2,222,681.35	25,990,684.53	25,815,897.35	2,397,468.53

3、设定提存计划列示

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年5月31日
1、基本养老保险	-	223,603.42	223,603.42	-
2、失业保险费	-	7,887.90	7,887.90	-
合计	-	231,491.32	231,491.32	-

续表 1

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
1、基本养老保险	-	587,230.01	587,230.01	-
2、失业保险费	-	20,528.77	20,528.77	-
合计	-	607,758.78	607,758.78	-

续表 2

项目	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
1、基本养老保险	-	596,425.82	596,425.82	-
2、失业保险费	-	29,378.68	29,378.68	-
合计	-	625,804.50	625,804.50	-

(四) 应交税费

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	4,117,539.19	4,166,510.55	-
营业税	-	-	1,968,807.99
企业所得税	5,414,826.47	4,414,360.90	2,864,360.06
个人所得税	4,923.23	5,386.23	8,044.72
城市维护建设税	406,937.42	285,581.48	138,302.84

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
教育费附加	290,088.98	203,406.18	96,947.48
印花税	-	-	3.65
合计	10,234,315.29	9,075,245.34	5,076,466.74

(五) 其他应付款

1、其他应付款分析

账龄	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内(含1年)	4,887,983.65	14,720,595.00	16,875,265.12
1-2年	6,550,109.00	3,145,689.96	2,384,935.33
2-3年	2,492,343.32	2,276,803.73	147,871.48
3年以上	2,244,955.19	395,804.44	294,882.86
合计	16,175,391.16	20,538,893.13	19,702,954.79

2、按款项性质列示其他应付款

项目	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
代收代付款	4,959,260.71	4,570,107.65	1,829,275.45
关联方往来	2,619,179.75	9,497,320.93	13,347,940.67
押金、保证金	8,596,950.70	6,471,464.55	4,525,738.67
合计	16,175,391.16	20,538,893.13	19,702,954.79

报告期内其他应付款主要构成为公司向关联方拆借、代收代付款、押金、保证金。2016年较2015年公司管理服务项目增加，公司的代收代付款增加较大。报告期内公司正逐步清除关联方资金相互拆借，关联方往来正逐步下降。

报告期内代收代付款主要为：小区公共收款、代收水电费、代收清理费、代收员工社保公积金；其中小区公共收款主要是物业公司引入广告收取的广告费；代收水电费为公司采用总表计量方式代业主向供电公司/供水公司统一缴纳水电费；代收清理费为公司代业主向城市管理行政执法局缴纳的垃圾清运费。因公司主营业务决定，公司必然存在相关收款。具体明细如下：

其他应付款-代收代付款类别	2016年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2017年5月31日
小区公共收款	1,911,509.87		448,074.76	2,359,584.63
代收水电费	2,090,620.65	431,769.21	675,618.12	2,334,469.56
代收清理费	524,587.70	529,239.67	170,720.97	166,069.00

代收员工社保公积金	43,389.43	168,123.43	223,871.52	99,137.52
合计	4,570,107.65	1,129,132.31	1,518,285.37	4,959,260.71

续表 1

其他应付款-代收代付款类别	2015年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2016年12月31日
小区公共代收款	300,271.45		1,611,238.42	1,911,509.87
代收水电费	1,074,294.55	850,955.65	1,867,281.75	2,090,620.65
代收清理费	409,260.41		115,327.29	524,587.70
代收员工社保公积金	45,449.04	380,667.74	378,608.13	43,389.43
合计	1,829,275.45	1,231,623.39	3,972,455.59	4,570,107.65

续表 2

其他应付款-代收代付款类别	2014年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2015年12月31日
小区公共代收款	-	-	300,271.45	300,271.45
代收水电费	109,301.63	773,992.74	1,738,985.66	1,074,294.55
代收清理费	340,730.08	3,081.28	71,611.61	409,260.41
代收员工社保公积金		358,781.11	404,230.15	45,449.04
合计	450,031.71	1,135,855.13	2,515,098.87	1,829,275.45

3、重要的账龄超过1年的其他应付款

(1) 2017年5月31日

项目	2017年5月31日	未偿还或结转的原因
云南汇力联行商业管理有限公司	1,271,462.60	关联方往来未清理
云南昊达农业投资有限公司	43,727.10	关联方往来未清理
昆明恒建绿化有限公司	42,000.00	暂未结算款项
云南实力控股集团有限公司	34,836.68	关联方往来未清理
昆明宏发建设有限公司	10,000.00	暂未结算款项
昆明威斯盾商贸有限公司	10,000.00	暂未结算款项
昆明华亮窗业有限公司	10,000.00	暂未结算款项
昆明宏发建设有限公司	10,000.00	暂未结算款项
昆明威斯盾商贸有限公司	10,000.00	暂未结算款项
云南圣艺装饰工程有限公司	5,000.00	暂未结算款项
昆明昊仓经贸有限公司	1,500.00	暂未结算款项
合计	1,448,526.38	--

(2) 2016年12月31日

项目	2016年12月31日	未偿还或结转的原因
昆明恒建绿化有限公司	42,000.00	暂未结算款项
云南实力控股集团有限公司	34,836.68	关联方往来未清理
昆明华亮窗业有限公司	10,000.00	暂未结算款项
云南圣艺装饰工程有限公司	5,000.00	暂未结算款项
昆明昊仓经贸有限公司	1,500.00	暂未结算款项
合计	93,336.68	--

(3) 2015年12月31日

项目	2015年12月31日	未偿还或结转的原因
昆明恒建绿化有限公司	42,000.00	暂未结算款项
昆明华亮窗业有限公司	10,000.00	暂未结算款项
昆明昊仓经贸有限公司	1,500.00	暂未结算款项
合计	53,500.00	--

六、报告期内各期末股东权益情况

项目	2017年5月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
股本	11,000,000.00	11,000,000.00	11,000,000.00
资本公积			
其他综合收益			
盈余公积	1,941,797.33	1,750,524.12	1,318,333.71
未分配利润	12,043,953.06	10,322,494.20	6,177,258.16
股东权益合计	24,985,750.39	23,073,018.32	18,495,591.87

七、本公司的子公司情况

(一) 在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
昆明互邦商贸有限公司	云南省昆明市呈贡区	云南	商品销售	100.00		股权转让

昆明互邦商贸有限公司已于2016年7月22日处置，具体情况如下：

子公司名称	昆明互邦商贸有限公司
股权处置价款	100,000.00
股权处置比例(%)	100.00

股权处置方式	股权转让
丧失控制权的时点	2016年7月22日
丧失控制权时点的确定依据	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	728,629.09

八、关联方、关联方关系及关联方交易情况

(一) 关联方关系

1、控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东及实际控制人、自然人股东关系密切的家庭成员

关联方名称	关联方与本企业关系
西藏仁捷实业有限公司	持股 5%以上股东
云南实力控股集团有限公司	间接持股 5%以上的股东
彭宇兴	间接持股 5%以上的股东、实际控制人
张娅	间接持股 5%以上的股东、实际控制人、与实际控制人彭宇兴为夫妻关系
刘庆生	实际控制人彭宇兴的父亲
彭惠珍	实际控制人彭宇兴的母亲
彭励	实际控制人彭宇兴的大儿子
施卉	实际控制人彭宇兴的大儿媳
彭杰	实际控制人彭宇兴的二儿子
杨恬	实际控制人彭宇兴的二儿媳
彭文德	实际控制人彭宇兴的二弟
彭文亮	实际控制人彭宇兴的三弟
杜艳丽	实际控制人彭宇兴的三弟媳
张工永	实际控制人张娅的父亲
钟淑芬	实际控制人张娅的母亲
张剑宇	实际控制人张娅的哥哥
李玉珍	实际控制人张娅的嫂子
张莉	实际控制人张娅的大姐
王忠明	实际控制人张娅的大姐夫

2、实际控制人、持股 5%以上的股东、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制或施加重大影响的其他企业

关联方名称	关联方与本企业关系
-------	-----------

关联方名称	关联方与本企业关系
云南实力房地产开发经营集团有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理实力双廊旅游开发置业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
北京银丰汇资本控股有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨广吉实业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
丽江实力大酒店有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
迪庆实力大酒店有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南汇力联行商业管理有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南创客科技投资有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南实力国际酒店管理有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南联创投资咨询有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理万象置业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南实力路特斯汽车销售服务有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
昆明协丰汽车销售有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南沿创实业发展有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨瀚飞科技发展有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理榆泽商业运营管理有限公司	大理实力夏都置业有限公司全资子公司
西藏云尧创业投资合伙企业（有限合伙）	云南实力控股集团有限公司控股 90%、彭励持股 10%
西藏达信成信息科技有限公司	云南实力控股集团有限公司控股 90%、拉萨实信投资有限公司持股 10%
拉萨经济技术开发区五口金投资管理有限公司	拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司持股 26.67%、彭杰担任执行董事兼总经理、高勇担任监事
拉萨经济技术开发区谦康教育投资有限公司	云南实力控股集团有限公司控股 90%、彭励持股 10%
大理实力夏都置业有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 51%、交银国际信托有限公司持股 49%
云南朗观汽车销售服务有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 51%、上海意拓工程设计有限公司持股 49%
云南联锦房地产开发投资有限公司	云南联创投资咨询有限公司全资子公司
云南贝倍优教育投资管理有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 40%、云南联创投资咨询有限公司持股 18%、云南银创投资有限公司持股 16%、云南汇宇商贸有限公司持股 11%、云南吴达农业投资有限公司持股 15%
云南赛跑科技有限公司	云南创客科技投资有限公司全资子公司
迪庆财盛投资经营有限公司	迪庆实力大酒店有限公司全资子公司
云南上鸿投资有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
云南实力置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司

关联方名称	关联方与本企业关系
大理实力远信置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
大理实力海东开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
云南谐源房地产开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
云南宝源丰房地产开发经营有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 80%、彭励持股 20%
云南七彩荣达置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 80%、七彩国际投资集团有限公司持股 17.7%、郁晓冬持股 1.3%、陈绍华持股 1%
云南浙商投资开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 77%、云南佳贝达商贸有限公司 持股 23%
云南金实力房地产开发经营有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 50%、KOZAGI LIMITED 持股 50%
昆明致品房屋拆迁有限公司	高勇持股 10%并担任执行董事
云南浙滇置业有限公司	云南浙商投资开发有限公司全资子公司
云南恒德文化传播有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
云南优悦假期旅行社有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
云南品悦家餐饮管理有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
拉萨实信投资有限公司	北京银丰汇资本控股有限公司全资子公司
大理璞轩酒店管理有限公司	云南实力国际酒店管理有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区伟谦合投资管理有限公司	拉萨实信投资有限公司全资子公司
云南立财股权投资基金管理合伙企业(有限合伙)	拉萨实信投资有限公司持股 90%、云南博得企业管理咨询有限公司持股 10%
拉萨经济技术开发区润顺投资管理有限公司	拉萨实信投资有限公司持股 90%、张娅出资比例 10%
拉萨经济技术开发区聚润股权投资有限公司	拉萨实信投资有限公司持股 90%、彭励出资比例 10%;
昆明熊帮帮汽车服务有限公司	云南实力路特斯汽车销售服务有限公司全资子公司
迪庆新实力大酒店有限公司	彭宇兴持股 95%、张娅持股 5%
迪庆房地产开发经营有限公司	彭宇兴持股 95%、张娅持股 5%
迪庆和泰工贸有限公司	彭宇兴持股 89.9978%、张娅持股 5.0011%、李树军持股 5.0011%
云南双全房地产开发有限公司	彭宇兴任总经理、代绍友任监事
云南银创投资有限公司	彭惠珍持股 90%、彭励持股 10%
昆明润尧商贸有限公司	彭惠珍持股 90%、张娅持股 10%;
昆明博尧汽车销售服务有限公司	彭惠珍持股 50%、张娅持股 47.1401%、胡文岳持股 1.4299%、云南实力控股集团有限公司持股 1.4299%

关联方名称	关联方与本企业关系
云南通卓商贸有限公司	彭文亮持股 90%、刘树英持股 10%
云南天地行节能科技有限公司	彭文德持股 61%、黄红英持股 39%
云南俊尧混凝土有限公司	彭励持股 49%、彭杰持股 51%
云南南诏投资有限公司	云南联创投资咨询有限公司持股 22.5%、彭励担任执行董事兼总经理、彭杰担任监事
拉萨经济技术开发区道口金创业投资有限公司	拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司持股 33.89%、彭杰担任执行董事兼总经理
北京汉和映画影视文化投资管理有限公司	彭杰担任执行董事兼经理
北京破风网络科技有限公司	张娅持股 23%、担任董事
云南隆瑞祥工贸有限公司	张莉持股 90%、洪浩琴持股 10%
成都浩鼎房地产开发有限公司	张莉控股子公司
云南力庆投资有限公司	刘庆生控股子公司
云南腾跃商贸有限公司	刘庆生持股 95%、李玉珍持股 5%
云南合创商贸有限公司	张工永持股 95%、李树军持股 5%
云南万基商贸有限公司	张剑宇持股 80%、刘树兴持股 20%
大理实力文旅发展有限公司	云南银创投资有限公司全资子公司
云南云悦养老服务管理有限责任公司	云南银创投资有限公司全资子公司
云南昊达农业投资有限公司	云南银创投资有限公司持股 70%、云南万基商贸有限公司持股 30%
昆明嘉利宝科技有限责任公司	云南银创投资有限公司 持股 64%、洪浩琴持股 36%
大理星汉置业有限公司	大理实力文旅发展有限公司全资子公司
西双版纳曼贯雨林文旅发展有限公司	大理实力文旅发展有限公司全资子公司
云南顺昊农牧发展有限公司	云南万基商贸有限公司持股 40%、云南银创投资有限公司 持股 60%
大理兴实混凝土有限公司	云南俊尧混凝土有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区恒贵投资管理有限公司	云南合创商贸有限公司持股 90、李树军持股 10%
云南汇宇商贸有限公司	云南力庆投资有限公司全资子公司
大理千里置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
大理千玺置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
大理新泽置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
云南园林绿化股份有限公司	云南沿创实业发展有限公司持股 67%、彭宇兴持股 13.5%、拉萨瀚飞科技发展有限公司持股 13%、张剑宇持股 5%、张娅持股 1.5%
云南园景科技产业有限公司	云南园林绿化股份有限公司全资子公司
云南漫格园林景观规划设计有限公司	云南园林绿化股份有限公司全资子公司
昆明伊骐房地产经纪有限公司	王忠明控股子公司

关联方名称	关联方与本企业关系
拉萨泰岩商贸有限公司	王忠明持股 50%、钟淑芬持股 50%
云南泰运旅游度假投资有限公司	成都鼎霖房地产开发有限公司持股 100%、王忠明担任执行董事兼经理
云南顺驰装饰工程有限公司	杜艳丽持股 90%、彭文亮持股 10%。
云南茶马山珍网络有限公司	彭文亮担任董事长
云南佳贝达商贸有限公司	杜艳丽持股 90%、刘树英持股 10%
云南实力工贸有限公司	洪月琴持股 90.0722%、彭杰持股 9.9278%
昆明沐北商贸有限公司	李玉珍持股 90%、张剑宇持股 10%
云南博得企业管理咨询有限公司	施卉控股子公司
胡奕	担任公司董事兼总经理
马俊丽	与公司董事胡奕为夫妻关系
胡兴	公司董事胡奕的大哥
高勇	担任公司董事
王晓燕	担任公司董事
赵伟	与董事王晓燕为夫妻关系
代绍友	担任公司监事会主席
云南尚鼎荟餐饮管理有限公司	胡奕持股 60%、李自成持股 40%
云南星澜酒店管理有限公司	胡奕持股 51%、马骏骊持股 49%
西藏怡格实业有限公司	高勇持股 50%、刘树英持股 50%
西藏德森实业有限公司	代绍友持股 50%、洪浩琴持股 50%
上海诚佑服饰有限公司	胡兴持股 40%、陈丽景持股 30%、詹建雄持股 30%
安宁滇垦农业有限公司	胡兴担任总经理
云南泛亚工程设计院有限公司	赵伟担任董事

(二) 关联交易情况

1、出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	2017年1-5月	2016年度	2015年度
大理实力海东开发有限公司	前期案场服务收入	公允价格	692,394.32	1,400,000.00	-
大理实力夏都置业有限公司	前期案场服务收入	公允价格	-	850,710.31	2,498,071.51
云南金实力房地产开发经营有限公司	前期案场服务收入	公允价格	965,715.18	1,988,460.67	2,415,903.25
云南实力房地产开发经营集团有限公司	前期案场服务收入	公允价格	805,172.78	1,484,806.80	1,298,913.72
云南浙滇置业有限公司	前期案场服务收入	公允价格	1,419,049.24	2,683,751.32	2,891,179.92
云南浙商投资开发有限公司	前期案场服务收入	公允价格	-	193,408.02	-
云南实力房地产开发经营集团有限公司	物业管理服务收入	公允价格	306,528.83	3,029,901.82	1,299,074.28

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式	2017年1-5月	2016年度	2015年度
云南浙商投资开发有限公司	物业管理服务收入	公允价格	2,737,480.27	11,816,417.21	3,559,802.28
彭励	物业管理服务收入	公允价格	4,454.09	6,225.34	-
彭文亮	物业管理服务收入	公允价格	25,964.09	57,133.32	49,880.64
李玉珍	物业管理服务收入	公允价格	1,404.10	3,369.84	3,369.84
合计	-	-	6,958,162.90	23,514,184.65	14,016,195.44

云南实力控股集团有限公司为公司的关联方（以下简称实力集团），下设多家关联房地产开发商，每年商品房销售在云南省排名前三，同时土地储备量 2.87 万亩，可持续开发超过 10 年，公司作为关联方物业服务公司在项目承接，回款上有较大优势，其关联交易能够持续增加公司营业收入，实现利润，保证公司持续的现金流，保障公司的顺利发展和壮大。

报告期内，公司发生的关联交易主要系为关联方提供劳务服务，包括空置物业管理服务及前期案场专项服务等。公司为关联方提供空置物业管理服务，服务价格与同一物业项目其他业主服务价格一致，关联交易定价公允。公司对提供的前期案场专项服务制定了标准化的制度，对于前期案场专项服务的定价，公司参考昆明市周边同行业定价方式，综合考虑人员成本、同行业价格标准等因素进行测算定价，关联交易定价公允。

2017年1-5月、2016年、2015年关联交易占营业收入 23.59%、37.39%、28.22%，关联交易较大，但公司的交易价格为公允价格，并随着陆续交房，关联方的空置物业服务费将转变成业主的物业服务收入，公司关联交易比例会下降，公司不存在通过关联交易损害股东的利益，亦不影响公司的业务独立性和持续经营能力影响。

2、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2017年1-5月	2016年度	2015年度
昆明博尧汽车销售服务有限公司	修车服务	公允价格		2,435.00	19,399.00
云南园林绿化股份有限公司	绿化服务	公允价格	760,023.26	5,214.03	-
云南园景科技产业有限公司	绿化服务	公允价格	-	767,346.40	-
合计	-	-	760,023.26	772,560.43	-

云南园景科技产业有限公司为云南园林绿化股份有限公司子公司，为公司提供小区绿化服务，其专业能力能够满足小区绿化物业服务，采购占比较小，其交易价格与云南园林绿化股份有限公司非关联方差异不大，交易价格为公允价格，其关联交易不影响公司的业务独立性和持续经营能力影响。

3、关联方资金拆借情况

报告期内公司与各关联交易签订借款合同为框架合同，实际资金拆借时间以收到、划出时间为准。因实力集团关联各方资金需求，且资金需求时间不同，实力集团关联各方存在相互资金拆借行为。

(1) 资金拆入的情况如下：

关联方	2015年1月1日	本期占用金额	占用次数	本期累计归还金额	归还次数	2015年12月31日	拆借方向
云南昊达农业投资有限公司	43,727.10					43,727.10	拆入
云南汇力联行商业管理有限公司		16,988.94	1			16,988.94	拆入
云南实力房地产开发经营集团有限公司	1,884,435.00	11,367,952.95	6			13,252,387.95	拆入
云南实力控股集团有限公司	34,836.68					34,836.68	拆入

续

关联方	2016年1月1日	本期占用	占用次数	本期累计	归还次数	2016年12月31日	拆借方向
大理璞轩酒店管理有限公司		54,758.55	6			54,758.55	拆入
大理实力海东开发有限公司		284,773.88	8			284,773.88	拆入
云南昊达农业投资有限公司	43,727.10					43,727.10	拆入
云南汇力联行商业管理有限公司	16,988.94	1,450,718.57	26	90,588.79	8	1,377,118.72	拆入
云南实力房地产开发经营集团有	13,252,387.95			5,550,281.95	1	7,702,106.00	拆入

限公司							
云南实力控股集团 有限公司	34,836.68					34,836.68	拆入

续

关联方	2017年1月1日	本期占用	占用次数	本期累计	归还次数	2017年5月31日	拆借方向
大理璞轩酒店管 理公司	54,758.55	127,408.60	6			182,167.15	拆入
大理实力海东开 发有限公司	284,773.88			284,773.88	1	-	拆入
大理实力夏都置 业有限公司	-	1,084,558.12	22			1,084,558.12	拆入
昆明互邦商贸有 限公司	-	2,428.10	1			2,428.10	拆入
云南吴达农业投 资有限公司	43,727.10					43,727.10	拆入
云南汇力联行商 业管理有限公司	1,377,118.72	105,343.88	6	211,000.00	7	1,271,462.60	拆入
云南实力房地产 开发经营集团有 限公司	7,702,106.00			7,702,106.00	1	-	拆入
云南实力控股集 团有限公司	34,836.68					34,836.68	拆入

(2) 其资金占有的情况如下:

关联方	2015年1月1日	本期占用 金额	占用 次数	本期累计 归还金额	归还次数	2015年12月31日	拆借方向
大理实力夏都 置业有限公司	9,685.30					9,685.30	拆出
彭文德	48,800.28	25,928.66	12			74,728.94	拆出
云南恒德文化 传播有限公司		209,407.28	20			209,407.28	拆出
云南金实力房 地产开发经营 有限公司		15,767.25	2			15,767.25	拆出
云南品悦家餐 饮管理有限公		1,375,718.25	35			1,375,718.25	拆出

司							
云南通卓商贸有限公司	10,056,000.00	380,000.00	1			10,436,000.00	拆出
云南浙滇置业有限公司		2,649.02	1			2,649.02	拆出
云南浙商投资开发有限公司		93,045.72	5			93,045.72	拆出

续

关联方	2016年1月1日	本期占用金额	占用次数	本期累计归还金额	归还次数	2016年12月31日	拆借方向
大理实力夏都置业有限公司	9,685.30	653,868.10	12			663,553.40	拆出
昆明互邦商贸有限公司		3,012,043.46	107	38,762.65	25	2,973,280.81	拆出
彭文德	74,728.94	5,989.00	4			80,717.94	拆出
云南爱悦家生活服务集团有限公司		118,800.00	2			118,800.00	拆出
云南恒德文化传播有限公司	209,407.28	146,617.09	42			356,024.37	拆出
云南金实力房地产开发经营有限公司	15,767.25	38,784.41	1			54,551.66	拆出
云南品悦家餐饮管理有限公司	1,375,718.25	506,677.06	53	1,365,423.46	1	516,971.85	拆出
云南通卓商贸有限公司	10,436,000.00	380,000.00	1			10,816,000.00	拆出
云南优悦假期旅行社有限公司		1,001,254.42	21	9,396.00	1	991,858.42	拆出
云南浙滇置业有限公司	2,649.02	10,893.79	5			13,542.81	拆出
云南浙商投资开发有限公司	93,045.72	253,730.81	4			346,776.53	拆出

续

关联方	2017年1月1日	本期占用金额	占用次数	本期累计归还金额	归还次数	2017年5月31日	拆借方向
大理实力海东开发有限公司		1,115,226.12	12			1,115,226.12	拆出

大理实力夏都置业有限公司	663,553.40			663,553.40	1	-	拆出
昆明互邦商贸有限公司	2,973,280.81	64,119.57	20	3,037,400.38	3	-	拆出
彭文德	80,717.94					80,717.94	拆出
云南爱悦家生活服务集团有限公司	118,800.00			18,800.00	1	100,000.00	拆出
云南恒德文化传播有限公司	356,024.37	163,191.11	10	519,215.48	1	-	拆出
云南金实力房地产开发经营有限公司	54,551.66	42,378.34	4			96,930.00	拆出
云南品悦家餐饮管理有限公司	516,971.85	65,685.51	14	582,657.36	1	-	拆出
云南实力房地产开发经营集团有限公司		9,721,355.21	12			9,721,355.21	拆出
云南通卓商贸有限公司	10,816,000.00	158,333.33	1	8,000,000.00	1	2,974,333.33	拆出
云南优悦假期旅行社有限公司	991,858.42	9,911.75	2	1,001,770.17	1	-	拆出
云南浙滇置业有限公司	13,542.81	31,975.19	4			45,518.00	拆出
云南浙商投资开发有限公司	346,776.53	2,620.24	1			349,396.77	拆出

报告期末到公转书签署日公司未新发生资金占用情况，至本公开转让书签署日，关联方已偿还了所有的资金占用，同时公司控股股东、实际控制人已签署关于避免占用公司资金的承诺，保证不会再发生占用公司资金的情况。此外，随着公司治理机制的逐步完善，已通过了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，将杜绝资金占用情况的发生。

（三）关联往来

1、应收关联方款项

项目名称	关联方	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应收款	大理实力海东开发有限公司	1,115,226.12	-	-
其他应收款	大理实力夏都置业有限公司	-	663,553.40	9,685.30

项目名称	关联方	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应收款	昆明互邦商贸有限公司	-	2,973,280.81	-
其他应收款	彭文德	80,717.94	80,717.94	74,728.94
其他应收款	云南爱悦家生活服务集团有限公司	100,000.00	118,800.00	-
其他应收款	云南恒德文化传播有限公司	-	356,024.37	209,407.28
其他应收款	云南金实力房地产开发经营有限公司	96,930.00	54,551.66	15,767.25
其他应收款	云南品悦家餐饮管理有限公司	-	516,971.85	1,375,718.25
其他应收款	云南实力房地产开发经营集团有限公司	9,721,355.21	-	-
其他应收款	云南通卓商贸有限公司	2,974,333.33	10,816,000.00	10,436,000.00
其他应收款	云南优悦假期旅行社有限公司	-	991,858.42	-
其他应收款	云南浙滇置业有限公司	45,518.00	13,542.81	2,649.02
其他应收款	云南浙商投资开发有限公司	349,396.77	346,776.53	93,045.72
小计	-	14,483,477.37	16,932,077.79	12,217,001.76
应收账款	大理实力海东开发有限公司	713,166.15	-	-
应收账款	大理实力夏都置业有限公司	-	3,853,020.14	3,853,020.14
应收账款	云南金实力房地产开发经营有限公司	4,394,751.97	4,019,536.31	4,597,796.22
应收账款	云南实力房地产开发经营集团有限公司	1,178,403.71	-	-
应收账款	云南浙滇置业有限公司	5,574,190.64	4,478,818.84	2,375,422.21
应收账款	云南浙商投资开发有限公司	6,258,444.21	21,239,705.70	10,324,597.82
应收账款	彭励	10,679.43	6,225.34	-
应收账款	彭文亮	27,472.76	7,252.68	-
应收账款	李玉珍	17,688.22	16,284.12	12,914.28
小计	-	18,174,797.09	33,620,843.13	21,163,750.67
总计	-	32,658,274.46	50,552,920.92	33,380,752.43

2、应付关联方款项

项目名称	关联方	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应付款	大理璞轩酒店管理有限公司	182,167.15	54,758.55	-
其他应付款	大理实力海东开发有限公司	-	284,773.88	-
其他应付款	大理实力夏都置业有限公司	1,084,558.12	-	-
其他应付款	昆明互邦商贸有限公司	2,428.10	-	-
其他应付款	云南昊达农业投资有限公司	43,727.10	43,727.10	43,727.10
其他应付款	云南汇力联行商业管理有限公	1,271,462.60	1,377,118.72	16,988.94

项目名称	关联方	2017年5月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
	司			
其他应付款	云南实力房地产开发经营集团有限公司	-	7,702,106.00	13,252,387.95
其他应付款	云南实力控股集团有限公司	34,836.68	34,836.68	34,836.68
小计	--	2,619,179.75	9,497,320.93	13,347,940.67
应付账款	昆明博尧汽车销售服务有限公司	84,853.03	84,853.03	82,418.03
应付账款	丽江实力大酒店有限公司	3,526.00	3,526.00	3,526.00
应付账款	云南园景科技产业有限公司	92,574.73	349,514.07	-
应付账款	云南园林绿化股份有限公司	279,466.28	5,214.03	-
小计	--	460,420.04	443,107.13	85,944.03
总计	--	3,079,599.79	9,940,428.06	13,433,884.70

(四) 公司关联交易的决策程序

有限公司阶段，公司相关规范性文件未对关联交易事项作出规定，因此在报告期内发生的上述关联交易未执行公司相关决策程序。

股份公司成立后，公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易管理制度》中都制定了关联方及关联董事回避制度和回避及表决程序，严格规范关联交易行为。

公司在《公司章程》、《关联交决策管理制度》等规章制度中对关联交易的回避制度、关联交易的原则、关联交易的决策权限和关联交易的披露等作出了严格的规定，具体如下：

1、《公司章程》对关联交易的回避制度规定如下：

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东应当主动回避，不参与投票。关联股东未主动回避表决的，会议主持人应当要求其回避表决。关联股东回避后，由其他股东根据其所持表决权进行表决，并依据本章程之规定通过相应的决议；会议主持人应当宣布现场出席会议除关联股东之外的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数。

如有特殊情况关联股东无法回避时，公司可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议中做出详细说明。

2、《关联交易管理办法》对定价原则和定价规定如下：

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（五）关联交易对财务状况和经营成果的影响

公司的关联交易主要是销售商品以及关联资金拆借，销售商品为公司提供主要现金来源，其销售价格也是公允的，未损害到公司的利益，关联资金拆借发生频率较高，对公司正常经营产生了一定的影响，目前公司已规范了关联自己拆借行为，偿还了所以资金占用，同时公司建立了完善的股东大会、董事会以及监事会议事制度和规则，关联交易并未对公司营业收入、资产采购与费用支出构成重大影响；整体来看，公司拥有独立、完整的业务经营体系，其营销、服务、技术、财务、行政等系统均独立与控股股东完全分开。同时，公司通过修订《公司章程》、完善《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《关联交易管理制度》等制度性建设，对关联交易的决策权力与程序作出了严格的规定，减少和规范关联交易。

九、需提醒投资者关注财务报表附注的期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后重大事项

截至 2017 年 7 月 23 日（董事会批准报告日），公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截至 2017 年 7 月 23 日（董事会批准报告日），无需要披露或有事项。

（三）承诺事项

截至 2017 年 7 月 23 日（董事会批准报告日），无需要披露承诺事项。

（四）未决诉讼

截至 2017 年 7 月 23 日（董事会批准报告日），无需要披露未决诉讼事项。

（五）其他重要事项

截至 2017 年 7 月 23 日（董事会批准报告日），公司无需披露的其他重要事项。

十、资产评估情况

发行人设立时，由北京国融兴华资产评估有限责任公司，以 2017 年 5 月 31 日为评估基准日，对物业有限全部资产和负债进行了评估，并出具了评估报告。

十、股利分配政策和报告期内的分配情况

（一）股利分配的一般政策

公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补上一年度的亏损；
- 2、提取 10%的法定公积金；
- 3、提取任意公积金；
- 4、支付股东股利。

（二）报告期内的分配情况

报告期内无分红情况。

（三）公司股票公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后的股利分配政策与现行政策一致。

十一、财务风险因素

投资者在评价公司时，除本公开转让说明书提供的资料外，应特别认真考虑以下各项财务风险因素。

（一）关联交易比重较大的风险

2017 年 1-5 月、2016 年、2015 年关联交易占营业收入 23.59%、37.39%、

28.22%，关联交易比重较大，关联交易主要为云南浙商投资开发有限公司、云南实力房地产开发经营集团有限公司、云南浙滇置业有限公司等。公司营业收入存在对关联方较为依赖的经营风险，如果关联方的生产经营情况发生重大不利变化，将有可能减少对公司物业服务的需求，从而对公司的营业收入带来不利影响。

针对上述风险，目前公司积极拓展周边非关联方物业服务，同时随着开发项目陆续交房，关联方的空置物业服务费将转变成非关联方业主的物业服务收入，降低关联方交易比例。

（二）应收账款回收风险

公司 2017 年 5 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日期末应收账款占资产比重分别为 43.87%、64.70%、57.03%，应收账款占资产比较大，主要为公司的客户有较多的关联方，因公司对关联方采取不同的信用政策，应收账款周期较长。

针对上述风险，公司已建立应收账款管理制度，统一关联方非关联方信用政策，将每月与业主对账，并及时催款，保证公司应收账款及时回款，保证公司的现金流。

（三）现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

针对上述风险，公司提高现金管理，严格执行库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款。

（四）关联方资金占用风险

报告期内公司存在资金占用的情况，2017 年 5 月 31 日日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 期末占用余额分别为 14,483,477.37 元、16,932,077.79 元、

12,217,001.76 元，占期末资产比例分别为 20.27%、23.55%、20.50%，期末关联方资金占用比例较高，但至本公开转让书签署日，关联方已偿还了所有的资金占用，同时公司控股股东、实际控制人已签署关于避免占用公司资金的承诺，保证不会再发生占用公司资金的情况。此外，随着公司治理机制的逐步完善，已通过了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，将杜绝资金占用情况的发生，但仍不排除实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。

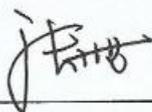
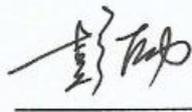
针对上述风险，公司已制定《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，并完善相关的内部控制制度，杜绝关联方资金占用。

第五节 有关声明

公司及董事、监事和高级管理人员声明

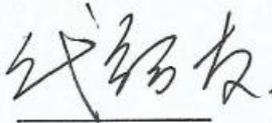
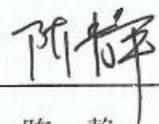
公司及全体董事、监事和高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

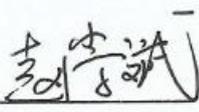
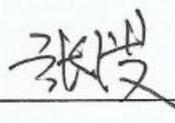
		
张 娅	胡 奕	彭 励

	
高 勇	王晓艳

全体监事：

		
代绍友	陈 静	李丽婷

全体高级管理人员：

		
胡 奕	赵崇斌	张 毅

云南实力物业服务股份有限公司

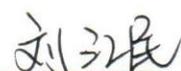
2017年11月28日



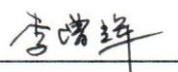
主办券商声明

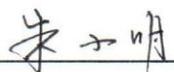
公司已对公开转让说明书进行核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人： 
叶顺德

项目负责人： 
刘江民

项目小组成员： 
刘江民


李增辉

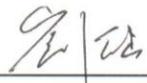

朱小明



律师声明

本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书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：


刘 继

经办律师：

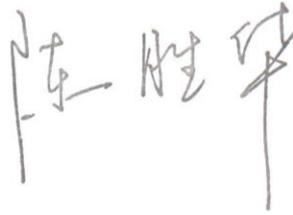

张鼎映


张 冉



审计机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



会计师事务所负责人：

陈胜华



注册会计师：

宋淑兰



高海燕

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

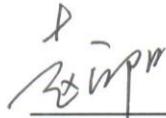


2017年11月28日

资产评估机构声明

本机构及经办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。本机构及经办注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资产评估机构负责人：


赵向阳

注册资产评估师：


张雪梅


丁建花



北京国融兴华资产评估有限责任公司

2017年11月28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