

桂林宏谋物业服务股份有限公司

公开转让说明书



宏 謀 物 業

华创证券

二〇二〇年十月

声 明

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。

重大事项提示

公司特别提醒投资者注意下列风险和重大事项：

一、重大风险或事项

重要风险或事项名称	重要风险或事项简要描述
行业竞争的风险	近年来，随着城镇化进程的不断推进，我国物业服务行业快速发展，房地产开发龙头企业在物业服务行业的布局，以及跨区域的大型物业公司加剧了物业服务行业的竞争，公司面临着严峻的行业竞争风险。
人工成本上升的风险	公司所处的物业服务行业属于劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司规模逐步扩大，人工成本也不断增加。虽然公司加强了人工费用控制，但是近年来整体的工资水平持续上涨导致行业整体的人力成本和采购服务成本面临不断上升的压力。
业务规模较小且区域较为集中的风险	截至 2020 年 4 月 30 日，公司主要提供物业服务项目 12 个，其中住宅小区 3 个，市政公共设施 4 个，商业体 4 个，工业园区 1 个。提供服务面积约 537.37 万平方米，与大型物业服务公司业务体量存在一定差距，且公司业务主要集中在桂林市区，业务区域较为集中。若服务区域内出现竞争加剧、业务规模饱和情况或者地区政策及经营环境发生不利变化，公司盈利能力将受到不利影响。
业务外包的风险	报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁服务、安保服务、电梯维护等业务外包给第三方公司，如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。
现金收款资金管理风险	住宅小区业主存在采取现金支付方式缴纳物业管理费的情况。2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-4 月，现金收款占营业收入的比重分别为 2.54%、14.40%和 5.75%。尽管公司制定了现金收支管理的相关制度，但由于公司现金收款具有

	笔数较多、单笔金额较小的特点，在现金收取和保管过程中可能存在遗失或被挪用的管理风险。
关联交易占比较高的风险	报告期内，公司存在为关联方提供物业服务的情况，2018年度、2019年度，为关联方提供物业服务的金额分别为1,318.04万元和2,251.91万元，公司从关联方实现的收入占当期收入的比例分别为57.46%和55.71%，虽然占比处于下降趋势，但若关联方不能持续合作，将对公司产生不利影响。
客户集中较高的风险	报告期内，公司前五大客户实现的收入占当期公司收入总额的比例分别为95.88%、92.66%和94.45%，主要客户集中度较高。若前五大客户发生重大不利变化或者其与公司的合作产生不利变化，则将对公司的经营业绩产生重大不利影响。
住宅小区无法续期的风险	公司与新城国奥小区、桂医熙境等3个住宅小区签订的物业合同为前期物业合同，合同有效期至业主委员会成立并选聘物业公司止。虽然目前业主对公司物业服务评价良好，但根据《物业管理条例》，前期物业服务合同终止后，业主委员会有权选聘物业公司，公司前期物业住宅项目存在无法续期的风险。
游船观光业务经营业绩不确定的风险	报告期内，公司游船观光业务处于试运营阶段，2020年9月底，公司游船观光业务正式开始运营，依托临桂新区水系公园优雅的自然环境，把握临桂新区水系娱乐设施开发的商业机会，游船观光业务具备一定的发展前景。但同时，桂林旅游知名景区为老城区两江四湖等人气较高的景区，临桂新区水系知名度不高，未来公司游船观光业务存在经营业绩不确定性的风险。

二、挂牌时承诺的事项

√适用 □不适用

承诺主体名称	临桂新区管委会、新城投资、宏谋投资、郑善华、刘孝国、赵建斌、邓成武、粟大鸣、谭力源、刘敏、朱宪民、邓新荣
--------	--

承诺主体类型	☐ 申请挂牌公司 ☒ 其他股东 ☐ 收购人	☒ 实际控制人、控股股东 ☒ 董监高 ☐ 其他
承诺类别	☒ 同业竞争的承诺 ☐ 资金占用的承诺 ☐ 股份增减持承诺	☐ 关联交易的承诺 ☐ 业绩承诺及补偿安排 ☐ 其他承诺
承诺开始日期	2020 年 6 月 30 日	
承诺结束日期	无	
承诺事项概况	1、本企业及本企业控制下的其他企业（如有）不会以任何形式（直接或间接）在中国境内或境外从事或参与任何与宏谋物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务或活动； 2、本企业及本企业控制下的其他企业（如有）不会以任何形式（直接或间接）在中国境内或境外支持除宏谋物业以外的任何个人、经济实体、机构、经济组织从事与宏谋物业主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动； 3、本企业及本企业控制下的其他企业（如有）不会以任何形式（直接或间接）取得或持有与宏谋物业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的控制权，也不会拥有该等经济实体、机构、经济组织的任何其他权益； 4、本企业及本企业控制下的其他企业（如有）不会以控股股东地位谋求不正当利益，进而损害宏谋物业其他股东的权益。如因本企业及本企业控制的其他企业或其他组织违反上述承诺而导致宏谋物业的权益受到损害的，则本企业承诺向宏谋物业承担相应的损害赔偿责任。 5、如宏谋物业进一步拓展业务范围，本企业承诺本企业及本企业控制的企业（如有）将不与宏谋物业拓展后的业务相竞争；若出现可能与宏谋物业拓展后的业务产生竞争的情形，本企业将采取停止构成竞争的业务、将相竞争的业务以合法方式置入宏谋物业、将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式维护宏谋物业的利益，消除潜在的同业竞争。	
承诺主体名称	临桂新区管委会、新城投资、宏谋投资、郑善华、刘孝国、赵建斌、邓成武、粟大鸣、谭力源、刘敏、朱宪民、邓新荣	

承诺主体类型	☐ 申请挂牌公司 ☒ 其他股东 ☐ 收购人	☒ 实际控制人、控股股东 ☒ 董监高 ☐ 其他
承诺类别	☐ 同业竞争的承诺 ☐ 资金占用的承诺 ☐ 股份增减持承诺	☒ 关联交易的承诺 ☐ 业绩承诺及补偿安排 ☐ 其他承诺
承诺开始日期	2020 年 6 月 30 日	
承诺结束日期	无	
承诺事项概况	1、将尽量避免关联交易事项，对于不可避免的关联交易事项，在平等、自愿基础上，按照公平、公正原则，依据市场价格和条件，以合同方式协商确定关联交易。 2、关联交易价格在国家物价部门有规定时，执行国家价格；在国家物价部门无相关规定时，按照不高于同类交易的市场价格、市场条件，由交易双方协商确定，以维护公司及其他股东和交易相对人的合法权益。 3、承诺不发生与关联方之间的往来款拆借、杜绝发生与公司主营业务无关的其他投资活动。 4、承诺不利用关联交易转移公司的利润，不通过影响公司的经营决策来损害公司及其股东的合法权益。 5、保证严格遵守公司章程以及关联交易决策制度中关于关联交易事项的回避规定。	

承诺主体名称	临桂新区管委会、新城投资、宏谋投资、郑善华、刘孝国、赵建斌、邓成武、粟大鸣、谭力源、刘敏、朱宪民、邓新荣	
承诺主体类型	☐ 申请挂牌公司 ☒ 其他股东 ☐ 收购人	☒ 实际控制人、控股股东 ☒ 董监高 ☐ 其他
承诺类别	☐ 同业竞争的承诺 ☒ 资金占用的承诺 ☐ 股份增减持承诺	☐ 关联交易的承诺 ☐ 业绩承诺及补偿安排 ☐ 其他承诺
承诺开始日期	2020 年 8 月 15 日	
承诺结束日期	无	
承诺事项概况	本人（本单位）作为宏谋物业股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员（其一），对公司和及其股东负有诚信义务。本人（本单位）自本承诺签字之日起，严格依法行使	

	作为公司出资人/管理人员的权利,不会发生占用或者转移公司资金、资产及其他资源的情形,不会损害公司和其他股东的权益。如违反本承诺,给公司及其他股东造成损失的,本人(本单位)将承担一切法律责任和经济补偿或赔偿责任。	
承诺主体名称	新城投资	
承诺主体类型	☐ 申请挂牌公司 ☒ 实际控制人、控股股东 ☐ 其他股东 ☐ 董监高 ☐ 收购人 ☐ 其他	
承诺类别	☐ 同业竞争的承诺 ☐ 关联交易的承诺 ☐ 资金占用的承诺 ☐ 业绩承诺及补偿安排 ☐ 股份增减持承诺 ☒ 其他承诺	
承诺开始日期	2020年6月30日	
承诺结束日期	无	
承诺事项概况	若宏谋物业所在地的住房公积金管理部门或司法部门要求公司为员工补缴以前年度的住房公积金,以及因此而需要承担的任何罚款或损失,新城投资将代替宏谋物业缴纳、承担,且在承担后不向宏谋物业追偿,保证宏谋物业不会因此遭受任何损失。	

目录

声 明	2
重大事项提示	3
释 义	10
第一节 基本情况	12
一、 基本信息	12
二、 股份挂牌情况	13
三、 公司股权结构	16
四、 公司股本形成概况	19
五、 公司董事、监事、高级管理人员	24
六、 重大资产重组情况	27
七、 最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表	27
八、 公司债券发行及偿还情况	28
九、 与本次挂牌有关的机构	28
第二节 公司业务	30
一、 主要业务及产品	30
二、 内部组织结构及业务流程	33
三、 与业务相关的关键资源要素	44
四、 公司主营业务相关的情况	48
五、 经营合规情况	58
六、 商业模式	59
七、 所处行业、市场规模及基本风险特征	60
八、 公司持续经营能力	70
第三节 公司治理	73
一、 公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况	73
二、 表决权差异安排	74
三、 董事会对现有公司治理机制的讨论与评估	74
四、 公司及控股股东、实际控制人、下属子公司最近 24 个月内存在的违法违规及受处罚情况	74
五、 公司与控股股东、实际控制人的分开情况	75
六、 公司同业竞争情况	75
七、 最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况	79
八、 公司董事、监事、高级管理人员的具体情况	83
九、 近两年内公司董事、监事、高级管理人员变动情况	86
十、 财务合法合规性	86
第四节 公司财务	88
一、 财务报表	88
二、 审计意见	99
三、 报告期内采用的主要会计政策和会计估计	99

四、	报告期内的主要财务指标分析	120
五、	报告期利润形成的有关情况	126
六、	报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析	135
七、	报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析	151
八、	报告期内各期末股东权益情况	158
九、	关联方、关联关系及关联交易	159
十、	重要事项	166
十一、	报告期内资产评估情况	167
十二、	股利分配政策、报告期分配情况及公开转让后的股利分配政策	167
十三、	公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况	168
十四、	经营风险因素及管理措施	168
十五、	公司经营目标和计划	170
第五节	挂牌同时定向发行	171
第六节	申请挂牌公司、中介机构及相关人员声明	172
	申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明	172
	主办券商声明	173
	律师事务所声明	174
	审计机构声明	176
	评估机构声明	177
第七节	附件	178

释 义

除非另有说明，以下简称在本说明书中之含义如下：

一般性释义		
宏谋物业、公司、本公司、股份公司	指	桂林宏谋物业服务股份有限公司
宏谋有限、有限公司	指	桂林宏谋物业服务有限公司
新城投资	指	桂林新城投资开发集团有限公司，公司控股股东
宏谋投资	指	桂林宏谋投资有限公司，公司股东
临桂新区管委会	指	桂林市临桂新区管理委员会
宏谋会展	指	桂林市宏谋会展产业投资有限公司
新中投资	指	桂林市新中投资发展有限责任公司
宏谋建工	指	桂林宏谋建设工程有限公司
宏谋酒店	指	桂林宏谋酒店管理有限公司
宏谋实业	指	桂林宏谋实业发展有限公司
新城营销	指	桂林新城营销策划有限公司
宏谋文旅	指	桂林宏谋文化旅游投资有限公司
润迈投资	指	桂林润迈投资有限公司
新城凤凰国际投资	指	桂林新城凤凰国际投资有限责任公司
新城宝湖	指	桂林新城宝湖双语教育有限公司
股东大会	指	桂林宏谋物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	桂林宏谋物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	桂林宏谋物业服务股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
三会议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、华创证券	指	华创证券有限责任公司
会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
微明律所、律师	指	北京市微明律师事务所
评估机构、评估公司	指	上海众华资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《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》（2019年修订）
本说明书、本公开转让说明书	指	桂林宏谋物业服务股份有限公司公开转让说明书
最近两年一期、报告期	指	2018年度、2019年度、2020年1-4月
元、万元	指	人民币元、人民币万元
专业释义		
物业管理	指	业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

业主	指	房屋所有权人或房屋使用权人
----	---	---------------

注：本公开转让说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 基本情况

一、 基本信息

公司名称	桂林宏谋物业服务股份有限公司	
统一社会信用代码	914503223102227767	
注册资本	20,000,000.00 元	
法定代表人	郑善华	
有限公司设立日期	2014 年 7 月 3 日	
股份公司设立日期	2020 年 1 月 15 日	
住所	桂林市临桂区临桂镇锦绣路 1 号国奥小区 16 栋	
电话	0773-7998599	
传真	-	
邮编	541199	
电子信箱	552109930@qq.com	
董事会秘书或者信息披露事务负责人	赵建斌	
按照证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》的所属行业	K	房地产业
	K70	房地产业
按照《国民经济行业分类（GB/T4754-2017）》的所属行业	K	房地产业
	K70	房地产业
	K702	物业管理
	K7020	物业管理
按照《挂牌公司投资型行业分类指引》的所属行业	20	房地产
	2010	房地产
	201010	房地产管理和开发
	20101011	房地产经营公司
按照《挂牌公司管理型行业分类指引》的所属行业	K	房地产业
	K70	房地产业
	K702	物业管理
	K7020	物业管理
经营范围	许可项目：广告发布（广播电台、电视台、报刊出版单位）；高危险性体育运动（游泳）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；餐饮服务；城市配送运输服务（不含危险货物）；国内水路旅客运输；营业性演出；食品经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；停车场服务；健身休闲活动；日用百货销售；服装服饰零售；针纺织品销售；体育用品及器材零售、建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；五金产品零售；电子产品销售；家具销售；礼品花卉销售；劳动保护用品销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；非	

	居住房地产租赁；游览景区管理；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；广告制作；广告设计、代理；旅游票务代理；运输设备租赁服务；票务代理服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；市场设施管理；集贸市场管理服务；会议及展览服务；园林绿化工程施工；灯具销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
主营业务	综合物业管理服务

二、 股份挂牌情况

（一）基本情况

股票代码	
股票简称	宏谋物业
股票种类	普通股
股份总量	20,000,000 股
每股面值	1
挂牌日期	
股票转让方式	集合竞价
是否有可流通股	否

（二）做市商信息

☐适用 ☒不适用

（三）股东所持股份的限售安排及股东对所持股份自愿锁定的承诺

1、相关法律法规及公司章程对股东所持股份转让的限制性规定

股东所持股份的限售安排请参见《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）》2.8 条、《公司章程》第二十九条之相关规定。

《公司章程》第二十九条规定：“发起人持有的公司股份，自股份公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25.00%。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》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。”

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司成立未满一年，公司发起人持有的股份无法公开转让。

2、 股东所持股份的限售安排

序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)	是否为董 事、监事 及高管持 股	是否为控 股股东、实 际控制人、 一致行动 人	是否为做 市商	挂牌前 12 个月内受 让自控股 股东、实际 控制人的 股份数量	因司法裁 决、继承等 原因而获 得有限售 条件股票 的数量	质押股份 数量	司法冻结 股份数量	本次可公 开转让股 份数量 (股)
1	桂 林 新 城 投 资 开 发 集 团 有 限 公 司	19,800,000	99.00	否	是	否	0	0	0	0	0
2	桂 林 宏 谋 投 资 有 限 公 司	200,000	1.00	否	否	否	0	0	0	0	0
合计	-	20,000,000	100.00	-	-	-	0	0	0	0	0

3、 股东对所持股份自愿锁定承诺

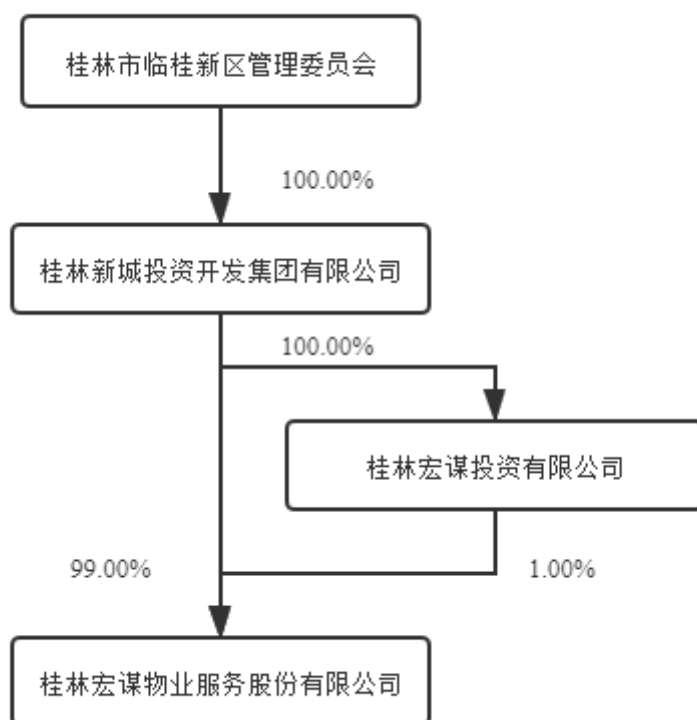
☐适用 ☒不适用

(四) 分层情况

挂牌同时进入层级	基础层
----------	-----

三、 公司股权结构

（一） 股权结构图



（二） 控股股东和实际控制人

1、 控股股东

根据《公司法》第二百一十六条规定：“控股股东，是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。”

新城投资持有公司 19,800,000 股股份，占公司总股本的比例为 99.00%，依据其持股比例所享有的表决权，足以实际支配公司行为，决定公司经营方针、财务政策及管理层人事任免，为公司的控股股东。

控股股东为法人的，请披露以下表格：

√适用 □不适用

公司名称	桂林新城投资开发集团有限公司
统一社会信用代码	91450322685197677U
是否属于失信联合惩戒对象	否
法定代表人	周道林
成立日期	2009 年 3 月 26 日
注册资本	900,000,000.00 元
公司住所	临桂县临桂镇西城北路山水凤凰城原会所

邮编	541199
所属国民经济行业	K7010 房地产开发经营
主营业务	城市基础设施建设

控股股东为合伙企业的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

控股股东为自然人的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

控股股东为其他主体的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

2、实际控制人

根据《公司法》第二百一十六条规定：“实际控制人，是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。”

宏谋物业持股 1.00%的股东宏谋投资为控股股东新城投资的全资子公司，新城投资为临桂新区管委会持股 100.00%的企业，因此认定宏谋物业的实际控制人为临桂新区管委会。

控股股东与实际控制人不相同

☒适用 ☐不适用

实际控制人为法人的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人的，请披露以下表格：

☐适用 ☒不适用

实际控制人为其他主体的，请披露以下表格：

☒适用 ☐不适用

名称	桂林市临桂新区管理委员会
类型	政府机构
是否属于失信联合惩戒对象	否

多个一致行动人认定为共同实际控制人的，除了披露上述基本情况外，还应披露以下情况：

☐适用 ☒不适用

3、实际控制人发生变动的情况

☐适用 ☒不适用

（三） 前十名股东及持股 5%以上股份股东情况

1、基本情况

序号	股东名称	持股数量	持股比例(%)	股东性质	是否存在质押或其他争议事项
1	新城投资	19,800,000	99.00	国有法人	否
2	宏谋投资	200,000	1.00	国有法人	否

☐适用 ☒不适用

2、股东之间关联关系

√适用 □不适用

股东宏谋投资系新城投资全资子公司。

3、机构股东情况

√适用 □不适用

(1) 桂林新城投资开发集团有限公司

1) 基本信息:

名称	桂林新城投资开发集团有限公司
成立时间	2009年3月26日
类型	有限责任公司(国有独资)
统一社会信用代码	91450322685197677U
法定代表人或执行事务合伙人	周道林
住所或主要经营场所	临桂县临桂镇西城北路山水凤凰城原会所
经营范围	城市基础设施建设项目、房地产开发项目、旅游业项目、文化传媒项目、工商业项目、物流项目的融资、投资、建设、管理,投资收益的管理和再投资,股权管理,资产的重组、转让、兼并、租赁、拍卖与收购,资产托管,债权经营,市政公用工程建设管理,土地一级开发,国内各类广告的设计、制作、代理、发布,通信设备租赁。

2) 机构股东出资结构:

序号	股东(出资人)	认缴资本(元)	实缴资本(元)	持股(出资)比例(%)
1	临桂新区管委会	900,000,000.00	900,000,000.00	100.00
合计	-	900,000,000.00	900,000,000.00	100.00

(2) 桂林宏谋投资有限公司

1) 基本信息:

名称	桂林宏谋投资有限公司
成立时间	2013年8月14日
类型	有限责任公司(国有独资)
统一社会信用代码	914503220752414907
法定代表人或执行事务合伙人	周道林
住所或主要经营场所	临桂县临桂镇西城北路山水凤凰城原会所
经营范围	城市基础设施建设项目、房地产开发项目、旅游业项目、教育项目、文化传媒项目、工商业项目、物流项目的融资、投资、建设、管理,投资收益的管理和再融资,股权管理,资产重组、转让、兼并、租赁、拍卖与收购,资产托管、债权经营,市政公用工程建设管理;土地复垦;土地整理。

2) 机构股东出资结构:

序号	股东(出资人)	认缴资本(元)	实缴资本(元)	持股(出资)比例(%)
1	新城投资	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00
合计	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00

(四) 股东适格性核查

序号	股东名称	是否适格	是否为私募 股东	是否为三类 股东	具体情况
1	新城投资	是	否	否	无
2	宏谋投资	是	否	否	无

（五） 其他情况

事项	是或否
公司及子公司是否存在对赌	否
公司及子公司是否存在 VIE 协议安排	否
是否存在控股股东为境内外上市公司	否
公司及子公司是否存在股东超过 200 人	否
公司及子公司是否存在工会或职工持股会持股	否

其他情况说明：

☐适用 ☒不适用

四、 公司股本形成概况

（一） 历史沿革

1、有限公司成立

桂林宏谋物业服务股份有限公司由桂林市临桂新区城市建设投资有限公司（现股东桂林新城投资开发集团有限公司前身）发起设立。

2014 年 6 月 20 日，桂林市临桂新区城市建设投资有限公司签署《桂林宏谋物业服务股份有限公司章程》，约定出资人现金出资 100.00 万元设立宏谋有限，出资额于 2014 年 12 月 30 前到位。

2014 年 7 月 3 日，桂林市临桂新区城市建设投资有限公司 100.00 万注册资金实缴到位。

2014 年 7 月 3 日，宏谋有限设立并领取了注册号“4503220001089281-1 号”《营业执照》，申请登记的注册资本为 100.00 万元，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），经营范围：物业服务，停车场经营管理。营业期限自 2014 年 7 月 3 日至 2064 年 7 月 2 日。

设立出资后有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	实缴额 (万元)	出资比例 (%)
桂林市临桂新区城市建设投资有限公司	100.00	100.00	100.00	100.00
合计	100.00	100.00	100.00	100.00

2、有限公司第一次增资

2015 年 4 月 16 日，宏谋有限股东作出决定，同意增加注册资本至 300.00 万元，新增注册资本 200.00 万元由股东全额认缴。2015 年 6 月 11 日，公司修订了章程关于注册资本的变动。

2015 年 6 月 15 日，桂林市临桂新区城市建设投资有限公司新增 200.00 万元注册资金已全部实缴到位。宏谋有限就上述增加注册资本事宜办理了工商变更登记。

本次增资后，宏谋有限的股权结构变更为：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	实缴额 (万元)	出资比例 (%)
桂林新城投资开发集团有限公司	300.00	100.00	300.00	100.00
合计	300.00	100.00	300.00	100.00

注：2016年10月20日，股东桂林市临桂新区城市建设投资有限公司更名为桂林新城投资开发集团有限公司。

3、有限公司第二次增资

2017年10月17日，宏谋有限股东作出决定，同意增加注册资本至480.00万元，新增注册资本180.00万元由股东全额认缴，同时修订了章程。

2017年10月31日，桂林新城投资开发集团有限公司新增180.00万元注册资金已全部实缴到位。宏谋有限就上述增加注册资本事宜办理了工商变更登记。

本次增资后，宏谋有限的股权结构变更为：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	实缴额 (万元)	出资比例 (%)
桂林新城投资开发集团有限公司	480.00	100.00	480.00	100.00
合计	480.00	100.00	480.00	100.00

4、有限公司第三次增资

2019年9月10日，宏谋有限股东作出决定，同意增加注册资本至1,980.00万元，新增注册资本1,500.00万元由股东全额认缴。同时修订了章程关于注册资本的变动。

2019年10月14日，桂林新城投资开发集团有限公司新增1,500.00万元注册资金已全部实缴到位。宏谋有限就上述增加注册资本事宜办理了工商变更登记。

本次增资后，宏谋有限的股权结构变更为：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	出资额 (万元)	出资比例 (%)	实缴额 (万元)	出资比例 (%)
桂林新城投资开发集团有限公司	1,980.00	100.00	1,980.00	100.00
合计	1,980.00	100.00	1,980.00	100.00

5、有限公司第四次增资

2019年9月11日，宏谋有限股东作出决定，同意股东由原桂林新城投资开发集团有限公司变为桂林新城投资开发集团有限公司、桂林宏谋投资有限公司，增加注册资本至2,000.00万元，新增注册资本20.00万元由桂林宏谋投资有限公司认缴。2019年9月23日，公司就增加注册资本等相关事宜修订了章程。

2019年10月14日，桂林宏谋投资有限公司新增20.00万元注册资金已全部实缴到位。宏谋有限就上述增加注册资本事宜办理了工商变更登记。

本次增资后，宏谋有限的股权结构变更为：

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	出资额（万元）	出资比例（%）	实缴额（万元）	出资比例（%）
桂林新城投资开发集团有限公司	1,980.00	99.00	1,980.00	99.00
桂林宏谋投资有限公司	20.00	1.00	20.00	1.00
合计	2,000.00	100.00	2,000.00	100.00

6、整体变更为股份有限公司

2019年11月25日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具亚会B审字（2019）第2563号《审计报告》，宏谋有限截至2019年10月31日经审计的账面净资产为26,409,877.50元。

2019年11月26日，上海众华资产评估有限公司出具沪众评报字[2019]第0866号《资产评估报告》，评估结论为截至2019年10月31日，宏谋有限净资产价值为2,716.07万元。

2019年11月28日，宏谋有限召开股东会，全体股东一致同意宏谋有限以截至2019年10月31日经审计的净资产值按1:0.757292比例折股整体变更为股份有限公司，折合为股份公司的股份2,000.00万股，余额6,409,877.50元作为股本溢价计入股份公司资本公积，变更后的公司名称为“桂林宏谋物业服务股份有限公司”；同意股份公司的经营期限为长期；同意有限公司的资产、债务由变更后的股份公司继承；同意股份公司自核准登记设立之日起，原公司章程终止，由各发行人另行签署股份公司发起人协议和章程。

2019年12月12日，宏谋有限取得了新城投资出具的《关于同意桂林宏谋物业服务股份有限公司整体变更为股份有限公司相关事宜的批复》（新城投资函[2019]273号）。

2020年1月8日，宏谋有限取得了临桂新区管委会出具的《关于同意桂林宏谋物业服务股份有限公司整体变更为股份有限公司的批复》（新区管批[2020]3号）

2020年1月8日，宏谋有限全体股东新城投资、宏谋投资签署《发起人协议》，该协议对公司的经营范围、经营期限、股份公司设立的方式、组织形式、发行股份总数、方式、股份类别、发起人的权利和义务、费用负担、违约责任、争议解决等内容进行了约定。

2020年1月9日，全体发起人召开创立大会，审议通过《关于<桂林宏谋物业服务股份有限公司筹办情况报告>的议案》，同意将桂林宏谋物业服务股份有限公司以发起设立方式整体变更为股份公司；审议通过了《关于<桂林宏谋物业服务股份有限公司章程>的议案》等股份公司设立的相关议案。

2020年1月9日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具亚会B验字（2020）0003号《验字报告》，经审验，截至2020年1月9日，宏谋物业（筹）之全体发起人已按发起人协议、公司章程的规定，以其拥有的宏谋有限截至2019年10月31日经评估的净资产人民币2,716.07万元，作价26,409,877.50元人民币折股投入，其中人民币20,000,000.00元折合宏谋物业（筹）的股本，股本总额共计20,000,000.00股，每股面值人民币1.00元。净资产折合股本后的余额人民币6,409,877.50元转入资本公积。

2020年1月15日，桂林市市场监督管理局颁发了统一社会信用代码为914503223102227767的

《营业执照》，注册资本 2,000.00 万元，经营范围为“物业服务，停车场经营管理，游泳池、健身房、球馆服务、家政服务、房屋中介、绿化管理服务，餐饮服务，洗车保养服务，物流配送服务；日用百货、纺织、服装及日用品、文化体育用品及器材、建材、化工产品(危险品除外)、机械设备、五金交电、电子产品、家具、装修材料、花卉、劳保用品、橡胶、塑料制品销售；自有门面出租；旅游景区开发与管理；工艺品的开发、经营（涉及前置许可或审批项目除外）；国内各类广告设计、制作、发布、代理；摄影、摄像服务；旅游车船票务代理（许可审批项目除外）；船舶租赁（许可审批项目除外）；景点门票、演艺门票代理、会务服务；旅游项目的策划、开发；游船客运；文艺演出服务；食品经营；工业厂房建设和管理；污水处理厂、中水处理厂的运行、维护、管理。”

股份公司设立时，公司的股权结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
桂林新城投资开发集团有限公司	1,980.00	99.00
桂林宏谋投资有限公司	20.00	1.00
合计	2,000.00	100.00

2020 年 3 月 3 日，公司取得了临桂新区管委会出具的《关于桂林宏谋物业服务股份有限公司股权设置的批复》（新区管批〔2020〕8 号），确认公司股权设置为纯国有企业股权，股东标识为“SS”，宏谋物业国有法人股设立、变更过程合法合规，不存在损害国有资产的情形。

（二） 批复文件

√适用 □不适用

序号	日期	具体情况	变更类型	是否有批复文件	批复文件/是否已规范
1	2019 年 12 月 12 日	有限公司整体变更为股份有限公司	公司类型变更	是	新城投资《关于同意桂林宏谋物业服务股份有限公司整体变更为股份有限公司相关事宜的批复》（新城投资函〔2019〕273 号）
2	2020 年 1 月 8 日	有限公司整体变更为股份有限公司	公司类型变更	是	临桂新区管委会出具的《关于同意桂林宏谋物业服务股份有限公司整体变更为股份有限公司的批复》（新区管批〔2020〕3 号）
3	2020 年 3 月 3 日	国有股权设置、股权设立、变更	-	是	临桂新区管委会出具的《关于桂林宏谋物业服务股份有限公司股权设置的批复》

					(新 区 管 批 (2020) 8 号)
--	--	--	--	--	---------------------------

注：2020 年 3 月 3 日，公司取得了临桂新区管委会出具的《关于桂林宏谋物业服务股份有限公司股权设置的批复》（新区管批（2020）8 号），确认了公司股权设置为纯国有企业股权，股东标识为“SS”。同时对有限公司设立、历次增资及股权变更合法合规进行了确认。

（三） 股权激励情况：

☐适用 ☒不适用

（四） 区域股权市场挂牌情况

☐适用 ☒不适用

（五） 非货币资产出资情况

☐适用 ☒不适用

（六） 其他情况

事项	是或否
公司历史沿革中是否存在出资瑕疵	否
公司历史沿革中是否存在代持	否
公司是否存在最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发 行过证券	否
公司是否存在分立、合并事项	否

具体情况说明：

☐适用 ☒不适用

五、 公司董事、监事、高级管理人员

序号	姓名	职务	任期开始时间	任期结束时间	国家或地区	境外居留权	性别	出生年月	学历	职称
1	郑善华	董事长	2020年1月15日	2023年1月15日	中国	无	男	1975年11月	本科	无
2	刘孝国	副董事长、总经理	2020年1月15日	2023年1月15日	中国	无	男	1979年1月	本科	无
3	赵建斌	董事、常务副总经理、董事会秘书	2020年1月15日	2023年1月15日	中国	无	男	1970年5月	本科	工程师、建造师、经济师
4	邓成武	董事、副总经理	2020年1月15日	2023年1月15日	中国	无	男	1965年6月	大专	助理工程师
5	粟大鸣	职工董事、副总经理	2020年1月15日	2023年1月15日	中国	无	男	1975年11月	大专	无
6	谭力源	监事会主席	2020年1月15日	2023年1月15日	中国	无	男	1974年4月	研究生	经济师
7	刘敏	监事	2020年1月15日	2023年1月15日	中国	无	女	1972年12月	大专	中级会计师
8	朱宪民	职工监事	2020年1月15日	2023年1月15日	中国	无	男	1970年1月	大专	无
9	邓新荣	财务负责人	2020年1月15日	2023年1月15日	中国	无	女	1975年4月	大专	初级会计师

续:

序号	姓名	职业经历
1	郑善华	1999年9月至2003年1月任桂林市西城经济开发区管理委员会办公室科员;2003年1月至2005年3月任桂林市印刷厂企管办主任;2005年3月至2009年12月任苏桥园投资建设有限公司办公室副主任、政策法规部副部长;2009年12月至今先后任桂林新城投资开发集团有限公司行政人事部副经理、法务部经理兼经营部副经理、总经理助理兼经营部和法务部经理、董事兼副总经理。2015年3月至今任桂林宏谋物业服务股份有限公司执行董事兼法定代表人,股份公司

		成立后任公司董事长。
2	刘孝国	2001年6月至2004年7月任厦门航空公司机务维修岗职员；2004年7月至2006年6月就职于广西航空有限公司；2006年6月至2010年3月任百色市山基房地产开发有限公司总经理助理；2010年3月至2010年7月任桂林新城投资开发集团有限公司行政人事部职员；2010年7月至2010年9月任桂林市临桂新区城市建设有限公司房产分公司职员；2010年9月至2014年11月任桂林市临桂新区城市建设有限公司房产分公司副经理；2014年11月至今任桂林宏谋物业服务股份有限公司总经理；2018年5月至今任桂林新城投资开发集团有限公司职工监事；2019年11月至今任桂林润达投资有限公司监事；股份公司成立后任公司副董事长、总经理。
3	赵建斌	1993年7月至2012年4月先后任漓江游船公司技术员、团委副书记、船队副经理兼党支部副书记、人力资源部副经理、综合办公室副主任；2012年4月至2018年2月先后任新城投资行政人事部副经理、房产分公司办公室主任、协调办行政助理、建设公司办公室主任、创业大厦项目部办公室主任、绩效办副主任、纪检监察室副主任、安监办副主任；2018年2月至今任宏谋有限副总经理；股份公司成立后任公司董事、常务副总经理、董事会秘书。
4	邓成武	1984年12月至1987年9月在桂林铁合金总厂机修厂任电工；1987年9月至1989年7月在华中理工大学工业自动化专业学习；1989年7月至2002年8月先后任桂林铁合金总厂机修厂电气技术员、计控室电气技术员、计控室副主任、生产部部长助理、生产部副部长；2002年8月至2013年10月先后任桂林康密劳铁合金有限公司装备部设备科副科长、装备部设备科科长、动力厂副厂长、厂长；2013年10月至2014年8月待业；2014年8月至今先后任宏谋有限工程部任维修主管、部长、总经理助理、副总经理；股份公司成立后任公司董事、副总经理。
5	粟大鸣	1998年11月至2004年6月先后任深圳中房物业管理员、管理处主任；2004年6月至2004年10月待业；2004年10月至2007年10月任桂林桂康物业服务有限责任公司小区副主任；2007年10月至2008年10月任桂林博森国际物业服务有限责任公司安保主管；2008年10月至2012年12月任广西银湾物业服务有限责任公司桂北区域副总经理兼桂林分公司总经理；2012年12月至2013年5月待业；2013年5月至2013年10月任桂林时代物业服务有限责任公司常务副总经理；2013年10月至2014年4月任桂林佳美物业服务有限责任公司经理；2014年4月至2014年9月待业；2014年9月至2014年

		11 月任桂林市恒润物业服务股份有限公司项目经理；2014 年 10 月至今先后任桂林宏谋物业服务股份有限公司小区主任、经理助理、副总经理；股份公司成立后任公司职工董事、副总经理。
6	谭力源	1994 年 8 月至 1999 年 8 月任桂林无线电一厂财务部助理会计师，兼任厂团委副书记；1999 年 9 月至 2000 年 10 月就职于桂林市机场路管理公司；2000 年 11 月至 2003 年 5 月任桂林市桂发联合工程有限公司董事、副总经理，九洲房地产开发公司董事、副总经理；2003 年 6 月至 2009 年 3 月任桂林市城市建设开发总公司副总经理；2009 年 4 月至 2010 年 8 月任新城投资行政人事部经理；2010 年 8 月至 2012 年 7 月任桂林宏谋实业发展有限公司董事长；2011 年 8 月至 2012 年 8 月任桂林宏谋文化旅游投资有限公司总经理；2012 年 8 月至今先后任新城投资协调办主任、董事会办公室主任、综合发展部总经理、党支部宣传委员、工会主席；股份公司成立后任公司监事会主席。
7	刘敏	1994 年 7 月至 1996 年 5 月任桂林威达（集团）股份有限公司桂林电表厂会计；1996 年 5 月至 1999 年 5 月任桂林市东方龙实业有限公司主管会计；1999 年 5 月至 2009 年 4 月任桂林市东方龙实业有限公司财务经理；2009 年 4 月至 2011 年 5 月任桂林甲天下旅游休闲中心置业有限公司财务经理；2011 年 5 月至 2011 年 9 月任桂林市欣欣人力资源咨询有限公司财务经理；2011 年 9 月至 2012 年 4 月任桂林广陆数字测控股份有限公司内控部负责人；2012 年 4 月至 2015 年 4 月任广西桂林万灵置业投资有限公司财务总监；2015 年 4 月至 2019 年 4 月任广西鑫瑞诚税务师事务所有限公司副所长；2019 年 4 月至今任桂林新城投资开发集团有限公司财务部经理；股份公司成立后任公司监事。
8	朱宪民	1992 年 8 月至 2015 年 11 月任桂林中国国际旅行社财务部会计；2015 年 11 月至今任桂林宏谋物业服务股份有限公司招商采购部副经理；股份公司成立后任公司职工监事。
9	邓新荣	1995 年 8 月至 2002 年 5 月任广西供销合作社桂星旅游贸易有限公司财务部职员；2002 年 5 月至 2006 年 7 月待业；2006 年 7 月至 2010 年 5 月任桂林山水凤凰城房地产有限公司财务部职员；2010 年 5 月至 2010 年 8 月待业；2010 年 8 月至 2019 年 7 月任桂林市冠信房地产有限公司财务部会计、经理；2019 年 7 月至 2020 年 1 月任宏谋有限财务部经理；股份公司成立后任公司财务负责人。

六、 重大资产重组情况

□适用 √不适用

七、 最近两年及一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2020 年 4 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	4,601.18	4,204.93	2,181.83
股东权益合计（万元）	2,758.55	2,609.57	730.21
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	2,758.55	2,609.57	730.21
每股净资产（元）	1.38	1.30	1.52
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	1.38	1.30	1.52
资产负债率（母公司）（%）	40.05	37.94	66.53
流动比率（倍）	2.31	2.39	1.33
速动比率（倍）	2.31	2.39	1.33
项目	2020 年 1 月—4 月	2019 年度	2018 年度
营业收入（万元）	1,311.58	4,042.08	2,293.30
净利润（万元）	148.98	359.36	201.03
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	148.98	359.36	201.03
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	101.28	357.66	201.06
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）	101.28	357.66	201.06
毛利率（%）	16.88	17.38	15.83
加权净资产收益率（%）	5.55	21.52	31.93
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益）（%）	3.77	21.42	31.93
基本每股收益（元/股）	0.07	0.18	0.42
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.18	0.42
应收账款周转率（次）	0.79	4.00	9.39
存货周转率（次）	28,958.15	38,624.40	32,769.51
经营活动产生的现金流量净额（万元）	174.04	-1,170.63	-223.72
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.09	-1.19	-0.47

注：计算公式

表中相关指标的计算公式如下：

(1)每股净资产=期末净资产/期末股本（实收资本）；

(2)资产负债率=负债总额/资产总额；

(3)流动比率=流动资产/流动负债；

(4)速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

(5)毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

(6)扣除非经常性损益前后的加权平均净资产收益率和每股收益是根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2008)》和《公开发行证券公司信息披露编

报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的要求编制的。

(7)应收账款周转率=当期营业收入/应收账款平均余额;

(8)存货周转率=当期营业成本/存货平均余额;

(9)每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/发行在外普通股加权平均数。

八、公司债券发行及偿还情况

☐适用 ☒不适用

九、与本次挂牌有关的机构

(一) 主办券商

机构名称	华创证券
法定代表人	陶永泽
住所	贵州省贵阳市云岩区中华北路216号
联系电话	027-88615631
传真	027-88615631
项目负责人	胡新红
项目组成员	王留、殷博成、朱义师

(二) 律师事务所

机构名称	北京市微明律师事务所
律师事务所负责人	郭增威
住所	北京市朝阳区慧忠里103号洛克时代中心B座1313室
联系电话	010-64433855
传真	010-64433896
经办律师	刘博宇、刘文婷

(三) 会计师事务所

机构名称	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
执行事务合伙人	王子龙
住所	北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室
联系电话	0551-62842202
传真	0551-62840302
经办注册会计师	袁梅玲、曾玉

(四) 资产评估机构

☒适用 ☐不适用

机构名称	上海众华资产评估有限公司
法定代表人	左英浩
住所	上海市徐汇区宛平南路381号1号楼308-309室
联系电话	021-62893366
传真	021-62893366
经办注册评估师	郭云峰、刘旭芳

(五) 证券登记结算机构

机构名称	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
法定代表人	戴文桂
住所	北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层
联系电话	4008058058
传真	010-50939716

(六) 证券交易场所

机构名称	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
法定代表人	谢庚
住所	北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦
联系电话	010-63889512
传真	010-63889514

(七) 做市商

☐适用 ☒不适用

第二节 公司业务

一、 主要业务及产品

（一） 主营业务

主营业务-物业管理	为住宅小区、商办物业、公共建筑、城市公共空间等物业项目提供综合物业管理服务
-----------	---------------------------------------

公司主要为住宅小区、商办物业、公共建筑、城市公共空间等物业项目提供物业管理服务。经营范围：许可项目：广告发布（广播电台、电视台、报刊出版单位）；高危险性体育运动（游泳）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；餐饮服务；城市配送运输服务（不含危险货物）；国内水路旅客运输；营业性演出；食品经营；各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；停车场服务；健身休闲活动；日用百货销售；服装服饰零售；针纺织品销售；体育用品及器材零售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；五金产品零售；电子产品销售；家具销售；礼品花卉销售；劳动保护用品销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；非居住房地产租赁；游览景区管理；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；广告制作；广告设计、代理；旅游票务代理；运输设备租赁服务；票务代理服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；市场设施管理；集贸市场管理服务；会议及展览服务；园林绿化工程施工；灯具销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。报告期内，公司主营业务未发生重大变化。

公司主营业务不属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中的限制类或淘汰类业务及行业，符合国家产业政策。

（二） 主要产品或服务

公司自成立以来，始终致力于为住宅小区、商办物业、公共建筑、城市公共空间等提供物业管理服务，公司已在广西桂林地区物业管理行业内具备较高的知名度和较好的品牌形象。公司提供的服务主要为物业管理服务项目，其中包括绿化维护服务、保洁服务、秩序维护服务、工程维护服务及客户服务等。具体内容如下：

服务种类	具体服务内容
环境管理	绿化环境的日常管理及养护
	园区及楼宇公区环境的日常清洁保养
	公共建筑、城市公共空间的清洁养护
安全管理	秩序维护服务
	消防安全管理
	车辆及交通管理
	治安监控管理
工程维护管理	建筑共用部位、公共设备设施维护和管理

	装饰装修管理
	工程档案管理（建筑及公共设备设施档案及维修保养资料）
	电梯设备维保管理
	消防设备维保管理
客户服务	客户委托事项服务（如安装家用电器、客户留言转达等）
	客户活动组织、客户关系维护
	大堂前台接待服务、访客登记、邮件代收、工具物品借用
	客户档案资料管理

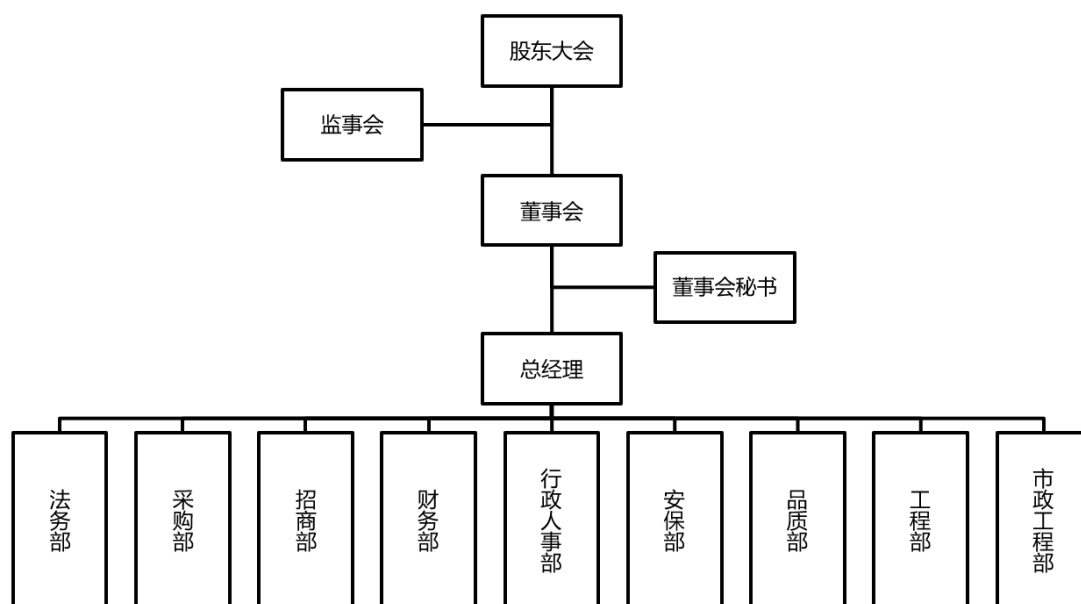
公司管理的主要物业项目的基本信息如下：

项目名称	项目类型	面积或户数	开发商或业主名称	项目获取途径	项目图片
临桂水系	市政公共设施	总面积302.98万平方米	临桂新区管委会	招投标	
市民公园	市政公共设施	总面积18.79万平方米	临桂新区管委会	商业谈判	
国奥小区	住宅小区	总面积51.00万平方米，总户数2,337户	国奥小区业主	商业谈判	
桂医熙境小区	住宅小区	总面积46.98万平方米，总户数1,895户	桂医熙境业主	商业谈判	

新城酒店	商业体	总 面 积 1.77 万平 方米	新城投 资	商业谈 判	
水一坊	商业体	总 面 积 0.94 万平 方米	润达投 资	招投标	
秧塘工 业园	工业园	总 面 积 3.43 万平 方米	桂林经 开孵化 器管理 有限公司	商业谈 判	
市民公 园地下 商铺	商业体	总 面 积 3.78 万平 方米	桂林青 禾美邦 置业发 展有限 公司	商业谈 判	
国奥花 园	住宅小 区	总 面 积 26.22 万 平方米, 总 户 数 1,076 户	新城投 资	招投标	

二、 内部组织结构及业务流程

（一） 内部组织结构



按照《公司法》的规定，公司设立了股东大会、董事会、监事会、总经理及有关经营机构，具有健全的法人治理结构。公司根据《公司法》及《公司章程》的规定和要求召开股东大会、董事会和监事会，股东大会、董事会和监事会按照《公司法》及《公司章程》的要求履行各自的权利和义务。公司实行董事会领导下的总经理负责制，总经理负责本公司的日常经营管理。

各部门主要职责如下：

行政人事部	1、负责公司人力资源配置和培训具体工作。 2、负责公司文秘档案管理。 3、负责上情下达和下情上达，协调做好各部门之间的关系。 4、负责公司后勤保障工作。 5、监督、检查、指导、归口管理各部门的质量记录和其他考核记录。 6、负责公司车辆及司机管理。 7、负责公司例会的组织及纪要。 8、负责做好公司交办的其他事项。
财务部	1、健全公司内部财务运作规范和经济责任制度并实施检查监督。 2、组织公司财务收支计划的编制和实施，控制费用支出，合理使用资金。 3、编制会计报表及相关收支统计报表。 4、负责公司成本的核算及财务分析工作。 5、负责及时交纳各种税款。 6、参与各项经济合同的审查及监督执行。 7、完成公司交办的其他工作。
法务部	1、负责审核公司规章制度的合法性。 2、负责审核公司各类合同，监督检查合同的履行情况。 3、参与公司重要经济活动，提出法律建议，维护公司的合法权益。 4、代表公司处理各类诉讼或非诉讼法律事务，维护公司的合法权益。 5、开展与公司经营管理有关的法律咨询工作。

	6、参与重大事故的处理工作，协助有关部门进行法律有关的善后处理。 7、完成公司交办的其他工作。
采购部	1、根据采购需求，拟定物资采购计划，完成物资采购任务。 2、组织做好采购合同评审与签订工作，依据采购合同实施采购业务活动。 3、开发、维护与供应商的合作关系。 4、对外采购质量问题，执行向供应商的索赔工作。 5、收集汇总采购市场供需状况、价格走向，供应商供给能力，为采购工作提供科学依据，避免采购工作中的失误。 6、完成公司交办的其他工作。
招商部	1、根据市场情况制定招商政策及策略，并根据招商情况及时调整。 2、收集、整理商家资料，建立储备商源库，并及时更新。 3、协助编制招商物料，制定提报招商广告计划、方案。 4、做好市场调查，及时掌握竞争对手，重要商家和相关行业信息。 5、配合招商项目整体运营，完成商铺的调整招商或补充招商。 6、负责公司业务拓展和招投标工作，指导物业服务中心开展增值服务。 7、负责已租赁商户应缴款项的催交工作。 8、完成公司交办的其他工作。
品质部	1、制定物业管理市场规范及发展的方案。 2、检查各物业服务项目服务工作，对各物业服务项目计划中的工作进行监督。 3、协调管理已参与合作的物业项目的组织、洽谈、合同签订等工作。 4、及时收集国家及上级主管部门颁发的有关政策法规，管理信息；及时掌握市场动态，为公司决策提供依据。 5、负责物业服务项目业主投诉管理，负责顾客满意度基础资料的收集、分析，并提出改进意见和建议。 6、完成公司交办的其他工作。
安保部	1、负责领导监督护卫员的日常内务，学习训练以及执勤情况，搞好队伍建设及人员调配，治安保卫工作。 2、协调与接管物业项目之间的关系，确保接管物业项目的安全。 3、负责小区消防，交通，安全等方面的工作。 4、落实护卫员的编制计划，审阅训练学习计划和年中、年度的工作总结。 5、在确定护卫员监控巡逻岗位后，具体实施安排护卫员的上岗、换岗、调岗等工作，并就各岗位的勤务作具体安排和交待，实施有效的指挥。 6、掌握护卫员的职业道德和业务水平情况，积极开展护卫员技能学习和思想工作。 7、负责监督护卫员的工作情况，及时解决好问题和事件，如无法解决要立即上报物业项目负责人，以求尽快解决。 8、做好突发事件的处理及了解，调查工作。 9、与辖区公安部门保持密切联系，及时通报有关情况，共同维护接管物业项目的安全和稳定。
工程部	1、自觉维护公司的利益、形象、声誉。 2、督导员工严格遵守公司规章制度。 3、及时传达公司各种会议精神及上级指示，并组织部门员工学习、落实。 4、针对部门员工技术状态，编制培训计划，对员工进行服务意识和专业技术的培训。 5、负责组织制定小区公共设施、楼宇、设备的管理规定，并落实执行。 6、负责指导编制设备，设施保养维修计划，并落实执行。 7、负责接管物业项目的供配电、空调、给排水、消防、弱电系统及建筑装修项目的验收和资料核实工作，并及时按要求将有关资料、图纸归档和建档。 8、负责对接管物业项目的工程改造、设备更新方案进行审核并上报公司批准，现场督导工程施工，控制工程质量和进度。

	9、协调施工单位按规定为业主提供保修服务、保障业主利益。 10、对维修类工作质量、工作效率进行考核，发现问题及时纠正。 11、负责工程维修类紧急情况的处理工作。 12、完成领导交办的其他工作。
市政工程部	1、代表公司对临桂区、临桂新区市政工程项目全面负责。 2、遵守国家和地方政府的政策法规，执行公司的规章制度和指令，负责代表公司在履行合同执行中的有关技术、工程进度、现场管理、质量检验、结算与支付等方面工作。 3、制定项目的施工组织设计、质量计划及总体计划和年、季、月施工进度计划。 4、深入施工现场，处理矛盾，解决问题。 5、做好项目的基础管理工作，保证各文件、资料、数据等信息准确及时地传递和反馈，及时进行工程结算、清算。 6、完成公司交办的其它工作。

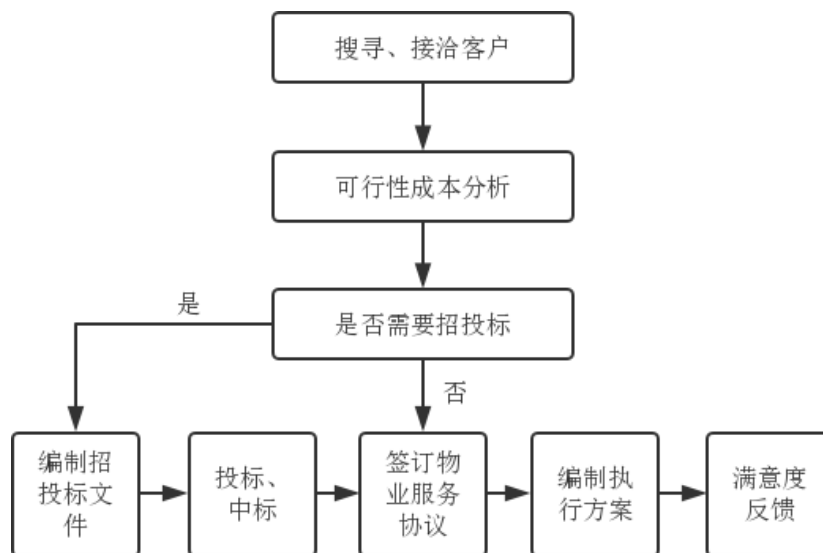
（二） 主要业务流程

1、 流程图

（1）公司的销售流程及方式

公司招商部通过查阅政府采购公告、收集项目建设信息、参加房地产行业展会、公开招标信息、客户推荐、业主直接邀请等方式搜寻物业需求信息，招商部对项目进行可行性分析，锁定目标客户。公司通过参与投标或者直接拜访客户的方式进行自我推介，让客户了解公司及公司的服务，中标或者谈判成功后，取得客户订单，与各类物业业主签订物业服务协议。

销售流程图如下：



（2）公司的采购流程及方式

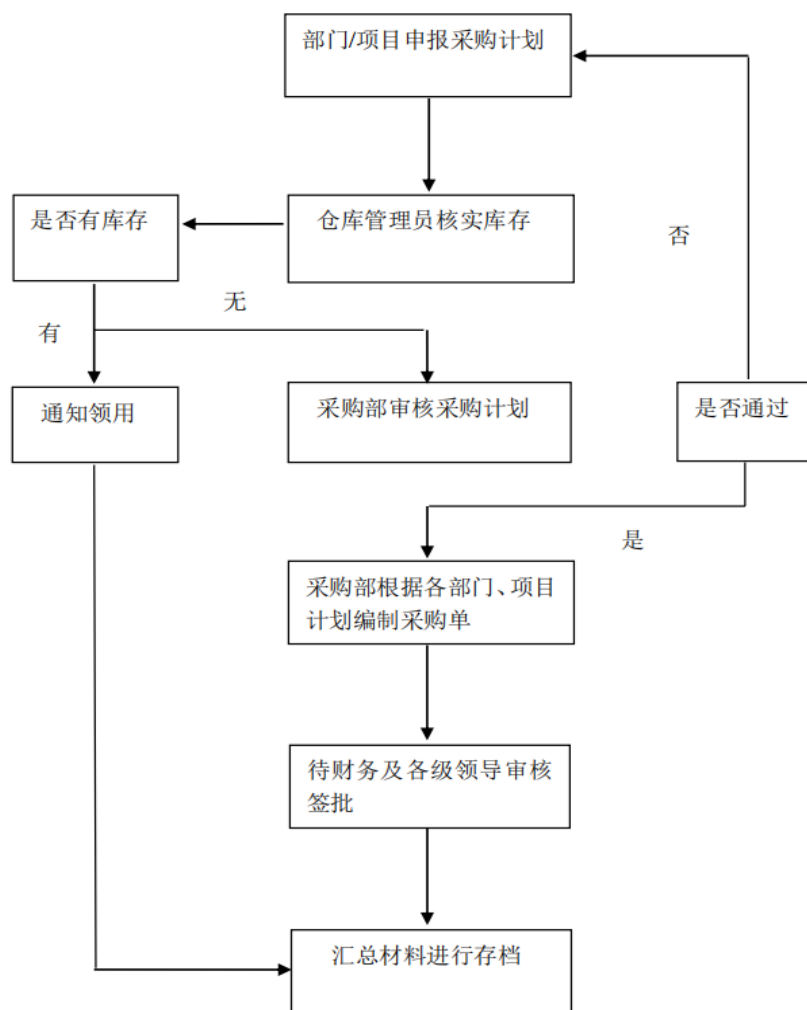
公司采购分为物资采购和服务采购。物资采购即公司向物资供应商采购公司所需的办公用品、耗材、劳保用品、维修材料、零配件等物料。服务采购即公司向专业服务供应商采购保洁、绿化、设备维护等服务。

公司建立了严格的物资采购控制程序，物料采购实行统一管理、集中采购、分级负责的形式。由

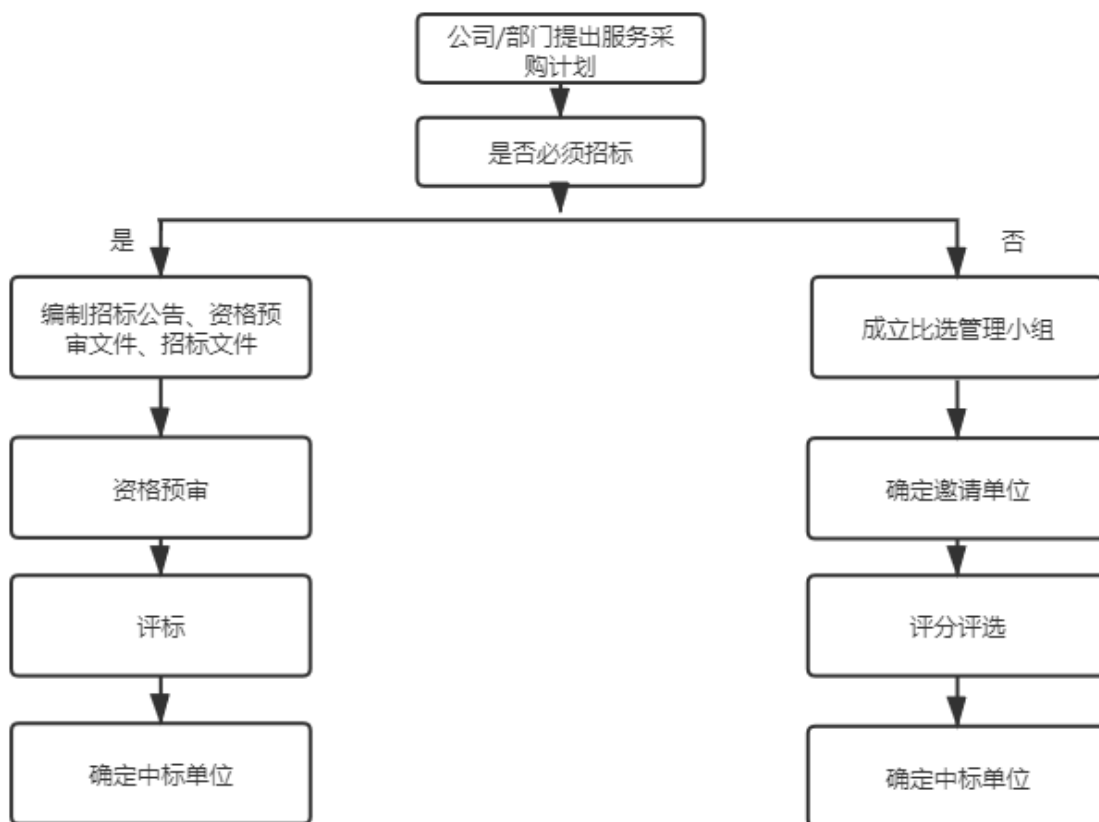
各部门、项目根据实际需求提出采购申请。采购部接到申购计划表后，审核所申报物料的估价，财务部接到申购计划表后，审核申报物料、金额是否符合预算。审核完成后，由采购部转报公司领导审批。总经理批准后，采购部负责联系供应商下单采购。

公司对采购服务拥有一套严格的招标、评审、监督和考核程序。对于必须招标的项目，严格按照国家发改委等相关规定执行；对于非必须招标项目，公司成立由总经理负责的比选管理小组，对单项合同预算金额100万元人民币（不含）以下的服务项目或400万元人民币（不含）以下的工程建设项目，采用比选方式确定供应商；超过100万（含）的服务项目和超过400万（含）的工程建设项目采用公开招标方式确定供应商。

公司物资采购流程图如下：



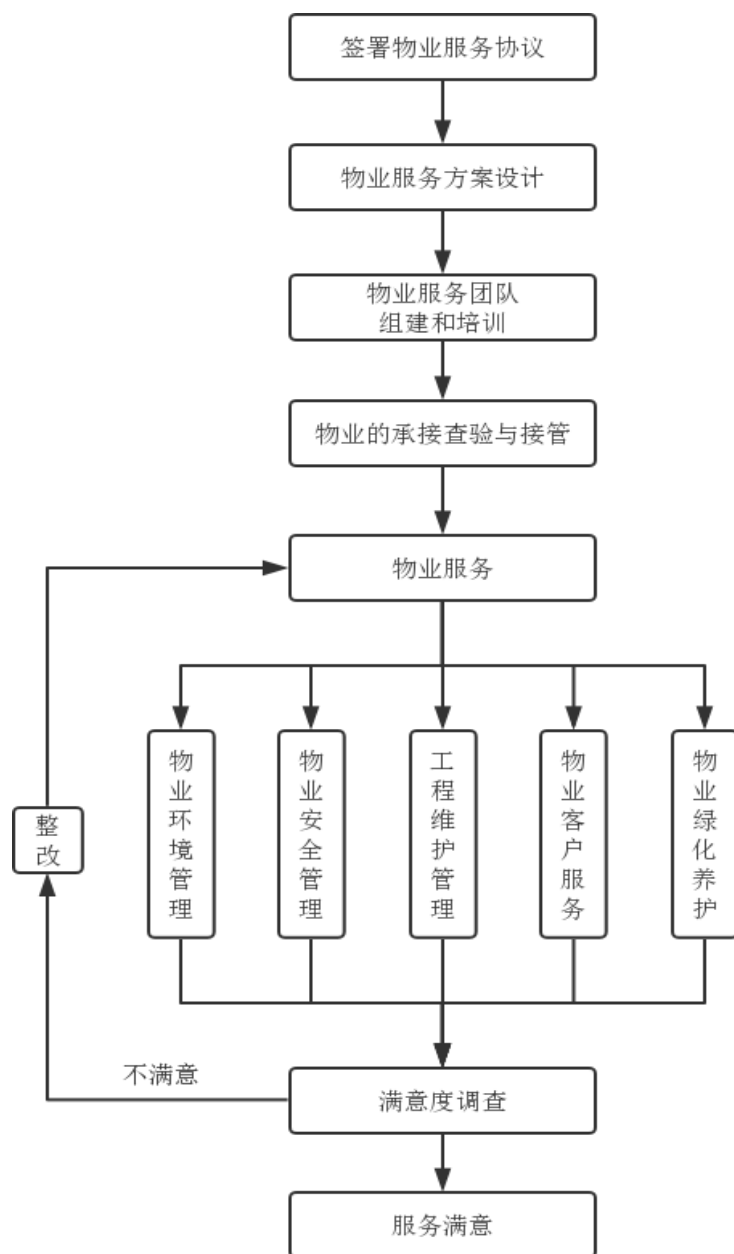
公司服务采购流程图如下：



（3）公司的服务流程及方式

公司对物业服务中的环境管理、安全管理、工程维护管理、客户服务等各类型服务均制定了标准化服务流程和质量管理体系。员工在服务过程中均须严格遵守公司服务管理标准及流程，品质部负责各项的日常质量监督，以确保服务中各个环节的质量。公司每月和每年会对各项目服务人员的服务质量进行评估，通过培训、奖惩等方式提高服务人员服务的质量和服务积极性。同时，公司会根据客户的主动反馈以及对客户的满意度测评进行奖惩和改善服务制度，提高服务质量。

公司服务流程图如下：



2、外协或外包情况

√适用□不适用

序号	外协（或外包）厂商名称	外协（或外包）厂商与公司、股东、董监高关联关系	外协（或外包）定价机制	外协（或外包）成本及其占同类业务环节成本比重						对外协（或外包）的质量控制措施	是否对外协（或外包）厂商存在依赖
				2020年1月—4月（万元）	占当年同类业务成本比重（%）	2019年度（万元）	占当年同类业务成本比重（%）	2018年度（万元）	占当年同类业务成本比重（%）		
1	桂林港深物业服务股份有限公司	不存在	市场定价	116.68	10.70	301.16	9.02	239.74	12.42	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
2	广西桂林市屹林园林绿化有限公司	不存在	市场定价	59.7	5.48	126.45	3.79	37.28	1.93	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
3	桂林市宏森园林绿化工程有限公司	不存在	市场定价	23.51	2.16	4.04	0.12	0.00	0.00	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
4	广西玉洁酒店保洁有限公司	不存在	市场定价	88.63	8.13	184.71	5.53	23.6	1.22	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定	否

										期检查	
5	桂林市七星区环境卫生管理站	不存在	市场定价	4.41	0.40	13.24	0.40	0.00	0.00	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
6	桂林全州鹏达园林工程有限公司	不存在	市场定价	10.04	0.92	34.75	1.04	6.78	0.35	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
7	广西沃美园林绿化有限公司	不存在	市场定价	7.53	0.69	9.32	0.28	0.00	0.00	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
8	桂林市发茂物业服务有限责任公司	不存在	市场定价	28.46	2.61	5.28	0.16	0.00	0.00	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
9	桂林诚信德信物业服务有限公司	不存在	市场定价	6.75	0.62	77.33	2.32	9.49	0.49	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
10	临桂威龙	不存在	市场定价	139.10	12.76	410.17	12.28	194.21	10.06	明确外包厂	否

	保安服务有限公司									商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	
11	广西柏瑞机电工程有限公司	不存在	市场定价	7.23	0.66	62.41	1.87	72.47	3.75	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
12	广西兆隆电梯空调工程有限公司	不存在	市场定价	10.11	0.93	12.72	0.38	3.49	0.18	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
13	广西中方园林工程有限责任公司	不存在	市场定价	0.00	0.00	61.37	1.84	80.80	4.19	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
14	桂林市园林建设总公司	不存在	市场定价	0.00	0.00	98.97	2.96	81.33	4.21	明确外包厂商的服务内容与责任；现场监督服务质量；定期检查	否
合计	-	-	-	502.15	-	1,401.92	-	749.19	-	-	-

1、公司外包承包方的数量和名称，承包方取得相应的业务资质情况

公司存在向专业服务供应商采购保洁、绿化、安保、设备维护等服务的情况，报告期内公司向 14 家外包承包方采购服务，承包方名称及采购金额等

信息详见上表。2017年4月13日，住建部发布《住房城乡建设部办公厅关于做好取消城市园林绿化企业资质核准行政许可事项相关工作的通知》（建办城【2017】27号）。2018年3月8日，住建部发布《住房城乡建设部关于废止〈物业服务企业资质管理办法〉的决定》，正式废止《物业服务企业资质管理办法》。因此公司服务供应商中除电梯维护、安保业务外，其他服务供应商已无需资质。电梯维护供应商广西柏瑞机电工程有限公司、广西兆隆电梯空调工程有限公司拥有特种设备安装改造维修许可证，安保业务服务供应商临桂威龙保安服务有限公司拥有安保服务许可证。具体情况如下：

序号	名称	文号	发证机关	持有人
1	安保服务许可证	桂公复【2003】21号	广西壮族自治区公安厅	临桂县威龙保安服务有限公司
2	特种设备安装维修许可证	TS3345097-2017	广西壮族自治区质量技术监督局	广西柏瑞机电工程有限公司（原广西柏瑞机电工程有限公司）
3	特种设备安装维修许可证	TS3345099-2021	广西壮族自治区质量技术监督局	广西兆隆电梯空调工程有限公司

综上，公司承包方中需获得资质许可的均有相关资质许可。

2、承包方与公司股东、董事、监事、高级管理人员的关联关系情况

承包方与公司股东、董事、监事、高级管理人员之间不存在投资或被投资关系；公司董事、监事、高级管理人员未在承包方处担任任何职务。承包方与公司股东、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

3、公司与劳务承包方的定价机制

公司通过招标方式选择供应商，公司制定了《招标管理办法》，公司通过对供应商进行评估建立了合格供应商库，招商部通过从合格供应商库中选择供应商进行招标程序，最终根据招标评审结果确定服务供应商。服务价格主要参考竞标企业可比价格，并经双方协商一致确定。

4、公司对外部业务的质量控制措施与责任划分预定

公司新增的物业管理项目，在保洁、安保、绿化等外包服务商采购方面，每个单独的项目均会按服务类型与外包服务供应商分别签订合同，每份与服务供应商签订的服务合同均对服务区域、服务内容、服务期限、双方责任义务、服务价格及付款方式、服务质量考核标准、违约责任、合同解除等事项进行了约定。公司与服务供应商均按照服务合同约定履行各自权利义务。为控制服务供应商的服务质量，公司制定了相应的外包服务质量考核明细制度，并在服务合同中约定了可量化的质量标准和可执行的管理规范，由公司品质部按照服务合同约定标准以及考核程序对专业服务供应商进行评价，评

价结果与服务费用挂钩。

5、外包生产在公司整个业务中所处环节和所占地位，公司在业务中自行完成的环节和工作

报告期内公司服务外包内容包括清洁、绿化、安保、电梯维修保养、消防安全等，该类外包业务系公司正常经营环节。外包业务主要分为两种类型：

①国家规定需要具备专业资质的特殊业务：如电梯维保等业务，国家规定实施企业必须具备相应专业资质；②保洁等细分条线业务。为了更好地提供物业管理服务，公司在综合评估业主方的要求、项目特点和公司的发展需要等综合因素后，选择性的将符合规定的部分业务进行外包，以提高服务质量、提升业务拓展效率、增强公司整体盈利能力。报告期内，公司向单个外包商采购服务的金额占总成本比重较低，最高不超过总成本的 12.76%。公司在各个不同项目中自行完成的环节略有差异，主要有客户服务、工程维护管理、秩序维护服务、治安监控管理、区域日常管理及养护等工作。

3、其他披露事项

☐适用 ☒不适用

三、与业务相关的关键资源要素

(一) 主要技术

☐适用 ☒不适用

其他事项披露

☐适用 ☒不适用

(二) 主要无形资产

1、专利

公司正在申请的专利情况：

☐适用 ☒不适用

公司已取得的专利情况：

☐适用 ☒不适用

2、著作权

☐适用 ☒不适用

3、商标权

☒适用 ☐不适用

序号	商标图形	商标名称	注册号	核定使用类别	有效期	取得方式	使用情况	备注
1		HM 物 业 商 标	21838023	36	2017.12.21 至 2027.12.20	原 始 取得	正常	无
2	宏 謀 物 業	宏 謀 物 业 商 标	21838011	36	2017.12.21 至 2027.12.20	原 始 取得	正常	无

4、域名

☐适用 ☒不适用

5、土地使用权

☐适用 ☒不适用

6、软件产品

☐适用 ☒不适用

7、账面无形资产情况

☒适用 ☐不适用

序号	无形资产类别	原始金额（元）	账面价值（元）	使用情况	取得方式
1	软件	32,413.79	19,808.47	正在使用	购置
合计		32,413.79	19,808.47	-	-

8、报告期内研发投入情况

(1) 基本情况

☐适用 ☒不适用

(2) 合作研发及外包研发情况

☐适用 ☒不适用

9、其他事项披露

☐适用 ☒不适用

(三) 公司及其子公司取得的业务许可资格或资质

☒适用 ☐不适用

序号	资质名称	注册号	持有人	发证机关	发证日期	有效期
1	《物业服务企业资质证书(贰级)》	2015 桂建房物字 4503A0013	宏谋物业	广西壮族自治区住房和城乡建设厅	2015 年 11 月 5 日	长期
2	《卫生许可证》	临卫公字(2020)第 LGEP153004 号	宏谋物业	桂林市临桂区卫生健康局	2020 年 6 月 17 日	2020 年 6 月 17 日至 2024 年 6 月 16 日
3	《职业健康安全管理体系证书》	02417S2010564ROM	宏谋物业	深圳市环通认证中心	2017 年 8 月 31 日	2017 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日
4	《环境管理体系认证证书》	02417E31010740ROM	宏谋物业	深圳市环通认证中心	2017 年 8 月 31 日	2017 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日
5	《质量管理体系认证证书》	02417Q31011717ROM	宏谋物业	深圳市环通认证中心	2017 年 8 月 31 日	2017 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日
6	《水路运输服务许可证》	桂林(2019)0001	宏谋物业	桂林市行政审批局	2020 年 6 月 15 日	2020 年 6 月 15 日至 2022 年 6 月 14 日
是否具备经营业务所需的全部资质		是				
是否存在超越资质、经营范围的情况		否				

其他情况披露:

☒适用 ☐不适用

公司向桂林润达投资有限公司租用场地合计面积 1,387.24 平米,其中 190.66 平米作为游船项目票务中心,其他均出租给他人经营特色餐饮服务,公司未通过该房屋从事餐饮业务。公司将租赁房屋中的一部分作为游船项目票务中心从事游船观光业务,目前公司游船业务处于试运营阶段,尚未正式运营。公司从事游船业务拥有相关的资源要素:

1、公司游船业务取得了相关的业务许可证书

根据《中华人民共和国水路运输管理条例》第八条规定:经营水路运输业务,应当按照国务院

交通运输主管部门的规定，经国务院交通运输主管部门或者设区的市级以上地方人民政府负责水路运输管理的部门批准···，公司取得了桂林市行政审批局下发的《水路运输服务许可证》，证书编号为桂林（2019）0001，有效期为2020年6月15日至2022年6月14日，证书合法有效。具备运营游船业务运营资质

2、公司拥有游船已取得运营所需的资质证书

公司拥有3条游船，分别为清泽号、新区水系01号、新区水系02号，公司游船均取得了运营所需的《船舶经营许可证》、《船舶国籍证书》、《船舶年审合规证》、《船舶检验证书》、《船舶所有权登记证书》等证书，且定期进行年审，公司船舶相关证书均在有效期内。

3、公司驾驶游船的员工已取得相关资质

公司游船项目持证人员一共15名，其中三类船长8名、三类机轮长1名、三类驾驶员3名、安全员1名、船员1名、J-货运驾驶员1名，公司游船项目的员工已取得由国家海事部门颁发的《内河船舶船员适任证书》，可以合法驾驶公司运营的观光游船。

综上，公司拥有运营游船业务相关的许可证书、游船设备及持证驾驶员等相关资源要素，能够合法运营游船业务。

（四） 特许经营权情况

☐适用 ☒不适用

（五） 主要固定资产

1、 固定资产总体情况

固定资产类别	账面原值（元）	累计折旧（元）	账面净值（元）	成新率（%）
运输设备	4,346,130.33	1,592,431.24	2,753,699.09	63.36
电子设备及其他设备	703,548.54	418,865.54	284,683.00	40.46
合计	5,049,678.87	2,011,296.78	3,038,382.09	60.17

2、 主要生产设备情况

☐适用 ☒不适用

3、 房屋建筑物情况

☐适用 ☒不适用

4、 租赁

☒适用 ☐不适用

承租方	出租方	地理位置	建筑面积 (平方米)	租赁期限	租赁用途
-----	-----	------	---------------	------	------

桂林宏谋物业服务股份有限公司	桂林新城投资开发集团有限公司	临桂区临桂镇锦绣路1号新城国奥小区6号楼12#、13#、20号楼5#	172.53	2018年1月1日至2028年12月31日	办公场所
桂林宏谋物业服务股份有限公司	桂林润达投资有限公司	临桂区临桂镇公园北路水一坊酒吧特色街区第3幢第1、2层商铺及附近场地	1,387.24	2020年1月1日至2030年4月30日	旅游服务综合项目及餐饮项目

注：公司租赁润达投资的场地中商铺 920.63 平米、地下室 172.88 平米、户外场地面积 293.73 平米、合计面积 1,387.24 平米。

5、其他情况披露

☐适用 ☒不适用

（六）公司员工及核心技术人员情况

1、员工情况

（1）按照年龄划分

年龄	人数	占比
50 岁以上	37	15.10%
41-50 岁	103	42.04%
31-40 岁	68	27.76%
21-30 岁	36	14.69%
21 岁以下	1	0.41%
合计	245	100.00%

（2）按照学历划分

学历	人数	占比（%）
博士	0	0.00
硕士	0	0.00
本科	14	5.71
专科及以下	231	94.29
合计	245	100.00

（3）按照工作岗位划分

工作岗位	人数	占比（%）
管理人员	4	1.63
财务人员	7	2.86
行政人员	21	8.57
项目人员	213	86.94
合计	245	100.00

截至 2020 年 4 月 30 日，公司在职员工人数为 245 人。公司与全部员工签订了劳动合同或劳务合同，并按时向员工发放工资。公司为全体员工办理了社会保险。公司为 45 名员工缴纳了公积金，剩余 200 名员工未缴纳。

报告期内，公司未为全体员工缴纳公积金，存在一定补缴风险。

根据相关社会保险主管机关出具的证明及公司书面确认，报告期内，公司不存在因违反社会保

险的法律法规而受到行政处罚的情形。公司控股股东承诺如果公司所在地的住房公积金管理部门或司法部门要求公司为员工补缴以前年度的住房公积金或因上述情况对公司进行行政处罚等对公司造成任何经济损失，其将按主管部门核定数额或罚金无偿代公司补缴，并承担相关费用，并保证不向公司追偿相关费用。

2、核心技术人员情况

☐适用 ☒不适用

(七) 劳务分包、劳务外包、劳务派遣情况劳动用工

事项	是或否	是否合法合规/不适用
是否存在劳务分包	否	不适用
是否存在劳务外包	是	是
是否存在劳务派遣	否	不适用

其他情况披露：

☒适用 ☐不适用

公司服务外包内容包括清洁、绿化、安保、电梯维修保养、消防安全等具有专业技术能力或劳动密集型业务，属于公司物业管理区域内的专项服务业务，符合《物业管理条例》第三十九条的规定：“物业服务企业可以将物业管理区域内的专业服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人”的规定。

报告期内公司存在外包业务情况系公司正常经营环节。外包业务主要分为两种类型：（1）国家规定需要具备专业资质的特殊业务：如电梯维保等业务，国家规定实施企业必须具备相应专业资质；（2）保洁等细分条线业务。为了更好地提供物业管理服务，公司在综合评估业主方的要求、项目特点和公司的发展需要等综合因素后，选择性的将符合规定的部分业务进行外包，以提高服务质量、提升业务拓展效率、增强公司整体盈利能力。

(八) 其他体现所属行业或业态特征的资源要素

☐适用 ☒不适用

四、公司主营业务相关的情况

(一) 收入构成情况

1、按业务类型或产品种类划分

单位：元

产品或业务	2020年1月—4月		2019年度		2018年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
物业管理收入	12,724,229.83	97.01	38,520,024.04	95.30	22,702,984.66	99.00
其他主营业务收入	391,591.67	2.99	1,897,691.31	4.69	229,973.57	1.00
其他	-	-	3,103.45	0.01	-	-
合计	13,115,821.50	100.00	40,420,818.80	100.00	22,932,958.23	100.00

2、其他情况

□适用 √不适用

(二) 产品或服务的主要消费群体

报告期内，公司从事的业务为物业服务，为业主提供综合物业服务，包括绿化维护、保洁、安保、工程维护及客户服务等，主要客户为各种类型的物业业主，包括小区业主、政府机构、企事业单位等。

1、报告期内前五名客户情况

2020年1月—4月前五名销售客户情况

单位：元

业务类别		综合物业管理服务			
序号	客户名称	是否关联方	销售内容	金额	占营业收入比例(%)
1	桂林市临桂新区管理委员会	是	物业管理服务	7,251,339.25	55.29
2	国奥小区业主	否	物业管理服务	2,752,384.92	20.99
3	桂医熙镜小区业主	否	物业管理服务	1,373,539.31	10.47
4	桂林青禾美邦置业发展有限公司	否	物业管理服务	713,666.04	5.44
5	中国化工橡胶桂林有限公司	否	物业管理服务	296,260.71	2.26
合计		—	—	12,387,190.23	94.45

2019年度前五名销售客户情况

单位：元

业务类别		综合物业管理服务			
序号	客户名称	是否关联方	销售内容	金额	占营业收入比例(%)
1	桂林市临桂新区管理委员会	是	物业管理服务	20,635,900.58	51.05
2	国奥小区业主	否	物业管理服务	8,730,173.86	21.60
3	桂医熙镜小区业主	否	物业管理服务	4,537,290.08	11.23
4	桂林青禾美邦置业发展有限公司	否	物业管理服务	2,025,947.49	5.01
5	中国化工橡胶桂林有限公司	否	物业管理服务	1,522,230.72	3.77
合计		—	—	37,451,542.73	92.66

2018年度前五名销售客户情况

单位：元

业务类别		综合物业管理服务			
序号	客户名称	是否关联方	销售内容	金额	占营业收入比例(%)
1	桂林市临桂新区管理委员会	是	物业管理服务	12,207,813.95	53.23
2	国奥小区业主	否	物业管理服务	8,095,313.45	35.30
3	桂医熙镜小区业主	否	物业管理服务	671,519.44	2.93
4	机关事务管理局	否	物业管理服务	543,194.93	2.37

5	桂林新城投资开发集团有限公司	是	物业管理服务	471,041.67	2.05
合计		-	-	21,988,883.44	95.88

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在主要客户中占有权益情况：

☐适用 ☒不适用

2、客户集中度较高

☒适用 ☐不适用

2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-4 月，公司从前五大客户实现的收入占当期公司收入总额的比例分别为 95.88%、92.66%和 94.45%，客户集中度较高，公司对其存在依赖性，其中临桂新区管理委员会和新城投资为公司关联方。公司存在管理物业来源集中的风险。对此，公司一方面积极拓展与接管非关联方开发的物业项目，另一方面积极推进向城市运营商转型，以增加营业收入和营业利润。

报告期内，2018 年度和 2019 年度和 2020 年 1-4 月，公司从关联方实现收入占当期营业收入的比例分别为 57.47%、55.71%和 58.15%，随着公司服务的物业项目开业、招商、入驻率的提高，关联交易占比将逐渐降低。为规范并减少关联交易，公司在《公司章程》、《关联交易管理制度》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》等管理制度中明确了关联交易的决策程序，采取流程化、标准化的制度措施对股东的权益进行保护。

3、其他情况

☒适用 ☐不适用

(1)、主要客户与公司业务合作的交易模式、结算方式、定价依据等

公司招商部通过查阅政府采购公告，收集项目建设信息、客户推荐、业主直接邀请等方式搜寻物业需求信息，招商部对项目进行可行性分析，锁定目标客户。公司通过参与投标或者商业谈判的方式，让客户了解公司及公司的服务，中标或者谈判成功后，取得客户订单，与各类物业业主签订物业服务协议。

对于临桂新区管委等政府类客户，由客户以银行转账的方式先预付部分款项，项目定价按照成本加成法，以项目实际开支费用的 8%收取物业管理费；国奥小区业每年年初预交当年度的物业管理费，桂医熙镜小区业主首年预交，以后期间每季度末缴纳本季度的物业费，物业费定价由住宅项目开发商根据小区自身情况，结合周边可比小区的物业费价格制定；桂林青禾美邦置业发展有限公司租赁的市民公园地下商铺、新城商务酒店等商业体项目的物业管理费，由客户按季度在每季度以银行转账的方式向公司支付物业费用，物业服务费价格，经双方友好协商确定。

(2) 主要客户采购需求变化情况

公司主要客户需求主要为项目的保洁、绿化、安保服务需求，客户聘请公司作为物业服务提供商，旨在维护住宅小区、公园、商业等物业项目环境整洁、绿化达标、以及小区安全、秩序稳定。

报告期内，公司主要客户需求未发生重大变化。

(3) 合同签订周期及续签约定协议等关键条款设置、持续履约情况及预期

公司与主要客户签订合同的周期及续签约定及关键条款设置情况如下：

序号	客户名称	项目名称	合同金额	合同内容	合同期限	履行情况
1	桂林市临桂新区管理委员会	临桂新区水系、中水厂	按实际开支费用8%的标准计提管理费	对环城湖塘水系（含山水公园）、市民公园以及中水厂进行日常物业管理服务	2018.8-2028.2（合同期限暂定10年，到期后双方协商续签）	正在履行
2	国奥小区业主	新城国奥小区	高层住宅每平方米1.2元/月；商业物业每平方米1.8元/月；地下车位30元/月·个；摩托车位20元/月·个	提供小区公共物业及其他物业管理服务	合同签订日至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	正在履行
3	桂医熙镜小区业主	桂医熙镜小区	高层住宅每平方米1.3元/月；多层住宅每平方米1.0元/月；商业物业每平方米2.5元/月	提供小区公共物业及其他物业管理服务	合同签订日至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	正在履行
4	桂林青禾美邦置业发展有限公司	市民公园地下商铺	商业：5元/月/平方米；车位：40元/月/个	对市民公园地下商业提供物业服务	自2019年1月1日起20年	正在履行
5	桂林新城投资开发集团有限公司	新城商务酒店项目	办公及酒店：每平方米5.1元/月；地下车位：40元/个/月；地面车位：20元/个/月	对新城商务酒店进行绿化、保洁等物业管理服务	合同未约定服务期限	正在履行

公司主要客户中临桂新区管委会和新城投资为地方政府单位及国有企业，资信情况较好，报告期内履约情况良好，新城国奥小区和桂医熙镜小区项目为桂林市临桂区国企、事业单位住宅小区，小区业主素质较高，报告期内履约情况良好。公司主要客户物业服务合同针对具体项目进行签署，服务合同期限较长，未涉及续签约定。

(4) 向主要客户销售的持续性和稳定性，及对主要客户的依赖

公司主要客户中临桂新区管委会及新城投资为公司实际控制人及控股股东，由于公司为临桂新区管委会下属唯一的国有物业服务公司，考虑到临桂水系、中水厂及市民公园地下商铺等市政公共设施项目的特殊性，以及新城商务酒店由控股股东新城投资开发，上述项目物业会长期交由公司管理。新城国奥小区和桂医熙镜小区项目为新城投资开发或者桂林市临桂区国企、事业单位住宅小区，公司入驻小区以来，业主对公司物业服务评价良好，预计未来可续期性和稳定性良好。但由于新城国奥小区和桂医熙镜小区尚未成立业主委员会，公司与小区业主签订的是前期物业服务合同，根据《物业管理条例》，小区成立业主委员会后，前期物业服务合同终止，业主委员会有权选聘物业公司。因此公司前期物业住宅项目仍存在无法续期的风险。报告期内公司前五大客户实现的收入占当期公司收入总额的比例分别为 95.88%、92.66%和 94.45%，存在对主要客户重大依赖的风险。

（三） 供应商情况

1、 报告期内前五名供应商情况：

公司的采购主要为物业管理过程中非核心业务的保洁服务、绿化服务等人工服务以及部分设备维护等，与各主要供应商建立了稳定的合作关系。

2020 年 1 月—4 月前五名供应商情况

单位：元

业务类别					
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例（%）
1	临桂威龙保安服务有限公司	否	安保服务	1,390,990.48	25.74
2	桂林港深物业服务服务有限公司	否	保洁服务	1,166,817.30	21.59
3	广西玉洁酒店保洁有限公司	否	保洁、绿化服务	886,271.04	16.40
4	广西桂林市屹林园林绿化有限公司	否	绿化服务	597,038.93	11.05
5	桂林市发茂物业服务有限责任公司	否	保洁服务	284,637.03	5.27
合计		-	-	4,325,754.78	80.05

2019 年度前五名供应商情况

单位：元

业务类别					
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例（%）
1	临桂威龙保安服务有限公司	否	安保服务	4,101,671.45	27.65
2	桂林港深物业服务服务有限公司	否	保洁服务	3,011,559.76	20.30
3	广西玉洁酒店保洁有	否	保洁、绿化服务	1,847,094.62	12.45

	限公司				
4	广西桂林市屹林园林绿化有限公司	否	绿化服务	1,264,464.99	8.52
5	桂林市园林建设总公司	否	绿化服务	989,660.33	6.67
合计		-	-	11,214,451.15	75.59

2018 年度前五名供应商情况

单位：元

业务类别					
序号	供应商名称	是否关联方	采购内容	金额	占采购总额的比例 (%)
1	桂林港深物业服务服务有限公司	否	保洁服务	2,397,439.78	28.42
2	临桂威龙保安服务有限公司	否	安保服务	1,942,071.25	23.02
3	桂林市园林建设总公司	否	绿化服务	813,315.06	9.64
4	广西中方园林工程有限责任公司	否	绿化服务	807,990.32	9.58
5	广西成捷机电工程有限公司	否	电梯维修	724,662.62	8.59
合计		-	-	6,685,479.03	79.25

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在主要供应商中占有权益情况：

☐适用 ☒不适用

2、 供应商集中度较高

☒适用 ☐不适用

2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-4 月，公司前五大供应商采购额占当期采购总额的比例分别为 79.25%、75.59%和 80.05%，公司来自主要供应商的采购额占当期采购总额的比重较高，公司存在供应商相对集中的风险。报告期内，公司不存在对单一供应商采购比例超过总额 50.00%的情形，不存在依赖单一供应商的情况。物业服务市场竞争充分，替代性强，市场上有较多符合公司要求的供应商，因此供应商相对集中风险预计不会对公司业务经营造成较大影响。公司与供应商的合作状态比较稳定，未来公司也将积极开发新的供应商，完善供应商甄选及考核体系，形成多层次的供应商网络。

3、 其他情况披露

☐适用 ☒不适用

(四) 主要供应商与主要客户重合的情况

☐适用 ☒不适用

(五) 收付款方式

1. 现金或个人卡收款

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2020年1月—4月		2019年度		2018年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
现金收款	1,109,936.61	5.75	4,755,875.15	14.40	548,470.01	2.54
个人卡收款	-	-	-	-	-	-
合计	1,109,936.61	5.75	4,755,875.15	14.40	548,470.01	2.54

具体情况披露：

(1) 现金收款情况，是否存在坐支及个人卡收付款的情形，说明原因及其合理性

公司现金收款主要针对小区物业项目部分业主收取，由于小区物业行业的特殊性，POS机、网银转账和支付宝、微信转账等结算方式在部分老年人中的普及率不高，仍然有少部分居民业主习惯于现金交易，且物业费单笔交易金额较小，故公司现金收款存在一定的必要性。

2018年度和2019年度和2020年1-4月现金收款占销售商品、提供劳务收到的现金比例分别为2.54%、14.40%和5.75%，总体占比较低。2019年度现金收款比例增加，主要原因是公司2019年度新增橡胶厂小区职工宿舍管理项目，橡胶厂退休职工年龄较大，习惯于现金交款，因此公司2019年度现金收款比例有所增加。

公司2020年5-8月公司现金收款金额为991,550.97元，占当期收入的比例为3.55%，较以前期间发生明显下降，主要原因是公司物业服务项目收费网点利用移动支付普及的趋势对客户进行引导，进一步降低现金回款。公司制定了较为完善的现金收款内控制度，公司在项目收费点会安排出纳每天根据现金收据核对现金收款金额，登记现金日记账，将收到的现金当天或者隔天存入公司银行账户。不存在现金坐支及个人收付款的情形。

(2) 与现金交易相关的内部控制制度的完备性、合理性与执行有效性

公司通过制定严格的财务管理制度、收费管理制度，对票据及收据的领用、缴销，现金的保管、缴存，收入明细表的编制、汇总等作出明确规定，配合现金费用支出的相关规定，规范现金使用。同时，公司对于住宅项目设置了小区业主报表记录住户应收、已收和未收明细，公司在项目物业服务中心设置收费点，业主以现金支付物业费后，收款人员会开具收据登记小区业主报表，公司会安排出纳每天根据项目物业服务中心的现金收据和小区业主报表核对现金收款金额，登记现金日记账，将收到的现金当天或者隔天存入公司银行账户。公司通过现金收款制度和规范的现金收款流程对现金收款进行内部控制，公司与现金交易相关的内部控制制度完备、合理，公司现金相关内控相关制度执行良好。

(3) 报告期内现金交易流水的发生与相关业务发生是否一致，是否存在资金体外循环或虚构业务情形，现金交易是否具有可验证性

公司的个人客户主要为服务的各小区业主，公司与个人客户交易过程中，一般采取预收物业费的交易模式。公司与个人客户交易款项的收取分为转账、圈存、二维码收款和现金收款等形式。公司转账绑定公司账户、二维码绑定公司账户，现金收款主要针对年龄较大的业主，对于缴款不及时业主，公司项目物业中心客服会通过短信、电话等形式提醒催收。公司制定了完善的现金交易内

容管理制度，并严格执行，公司现金日记账、银行存款日记账、银行流水回款资料与小区业主报表明细金额和总额，以及项目合同内容金额勾稽。公司现金交易流水与相关业务发生一致，不存在资金体外循环或虚构业务的情形，现金交易具有可验证性。

2. 现金付款或个人卡付款

☐适用 ☒不适用

（六）报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、销售合同

序号	合同名称	客户名称	关联关系	合同内容	合同金额（万元）	履行情况
1	物业管理服务协议	桂林市临桂新区管理委员会	关联方	对环城湖塘水系（含山水公园）、市民公园的日常物业管理服务	按实际开支费用 8% 的标准计提管理费	正在履行
2	水一坊前期案场物业服务合同书 2018 续签协议	桂林润达投资有限公司	关联方	对水一坊进行绿化、保洁等物业管理服务	前期 37.57 万元/年，后期 42.01 万元/年	履行完毕
3	市民公园地下商业物业服务合同	桂林青禾美邦置业发展有限公司	无	对市民公园地下商业提供物业服务	商业：5 元/月/平方米；车位：40 元/月/个	正在履行
4	桂林市临桂区新城国奥花园前期物业管理服务合同	桂林新城投资开发集团有限公司	关联方	对国奥花园进行绿化、保洁等物业管理服务	高层住宅每平方米 1.2 元/月；商业物业每平方米 2.4 元/月	正在履行
5	新城商务酒店项目物业委托管理服务合同	桂林新城投资开发集团有限公司	关联方	对新城商务酒店进行绿化、保洁等物业管理服务	办公及酒店：每平方米 5.1 元/月；地下车位：40 元/个/月；地面车位：20 元/个/月	正在履行
6	物业管理服务合同	桂医熙境小区业主	无	提供小区公共物业及其他物业管理服务	高层住宅每平方米 1.3 元/月；多层住宅每平方米 1.0 元/月；商业物业每平方米 2.5 元/月	正在履行
7	前期物业服务合同	新城国奥小区业主	无	提供小区公共物业及其	高层住宅每平方米 1.2 元/	正在履行

				他物业管理服务	月；商业物业 每 平 米 1.8 元/月；地下车位 30 元/月·个；摩托车位 20 元/月·个	
--	--	--	--	---------	--	--

2、 采购合同

序号	合同名称	供应商名称	关联关系	合同内容	合同金额 (万元)	履行情况
1	临桂新区湖塘水系保洁服务合同	桂林港深物业服务有限公司	无	临桂新区湖塘水系保洁服务	198.00	正在履行
2	临桂新区湖塘水系绿化服务合同	桂林市园林建设总公司	无	临桂新区湖塘水系绿化服务	354.02	正在履行
3	临桂新区湖塘水系保洁服务合同	桂林港深物业服务有限公司	无	临桂新区湖塘水系保洁服务	178.20	正在履行
4	临桂新区湖塘水系安保外包服务合同	临桂威龙保安服务有限公司	无	临桂新区湖塘水系安保服务	1,224.00	正在履行
5	临桂新区湖塘水系绿化服务合同	广西桂林市屹林园林绿化有限公司	无	临桂新区湖塘水系绿化服务	345.60	正在履行
6	市民公园保洁服务外包合同	广西玉洁酒店保洁有限公司	无	市民公园保洁服务	85.18	正在履行
7	临桂新区湖塘水系、山水公园景观工程保洁服务外包合同	桂林港深物业服务有限公司	无	临桂新区湖塘水系、山水公园景观工程保洁服务	72.60	正在履行
8	市民公园绿化管理维护外包合同	广西中方园林工程有限责任公司	无	市民公园绿化管理维护	79.20	正在履行
9	桂林医学院临桂校区职工住宅区（桂医·熙境）保洁服务外包项目合同	广西玉洁酒店保洁有限公司	无	桂林医学院临桂校区职工住宅区（桂医·熙境）保洁服务	75.35	正在履行
10	市民公园绿化服务、太平河道整治段景观工程绿化服务及湖塘水系水面维护服务外包项目合同	广西玉洁酒店保洁有限公司	无	市民公园绿化服务、太平河道整治段景观工程绿化服务及湖塘水系水面维护服务	99.84	正在履行

11	新城国奥花园安保服务外包合同	广西中保华卫保安服务有限公司	无	新城国奥花园安保服务	98.04	正在履行
12	新城国奥小区保洁服务外包项目合同	桂林港深物业服务有限公司	无	新城国奥小区保洁服务	99.00	正在履行

3、借款合同

□适用 √不适用

4、担保合同

□适用 √不适用

5、抵押/质押合同

□适用 √不适用

6、其他情况

√适用 □不适用

公司经招投标取得项目合同的具体情况如下：

序号	合同名称	客户名称	关联关系	合同金额	签署时间	履行情况	运营期限	成本回收情况
1	物业管理服务协议（临桂湖塘水系项目）	桂林市临桂新区管理委员会	关联方	按实际开支费用8%的标准计提管理费	2018.8	正在履行	2018.8-2028.2（合同期限暂定10年，到期后双方协商续签）	-
2	临桂新区中水厂项目物业管理合同（中水厂项目）	桂林市临桂新区管理委员会	关联方	按实际开支费用8%的标准计提管理费	2018.8	正在履行	2018.8-2028.2（合同期限暂定10年，到期后双方协商续签）	-
3	水一坊前期案场物业服务合同书（水一坊项目）	桂林润达投资有限公司	关联方	按实际开支费用8%的标准计提管理费	2016.3	正在履行	2016.4至今（每年一签、合同周期为1年，到期后协商续签）	-
4	桂林市临桂新城国奥花园前期物业管理服务合同（国奥花园项目）	桂林新城投资开发有限公司	关联方	高层住宅每平方米1.2元/月；商业物业每平方米2.4元/月	2018.8	正在履行	2018.8月至项目业主委员会成立并与新物业公司签订《物业服务合同》止	-

上述合同中市政公共设施类临桂湖塘水系及临桂新区中水厂项目，为公司经过招投标程序后与

临桂新区管委会签订物业服务合同；商业体水一坊项目及住宅小区国奥花园项目，为公司经过招投标程序后与房地产开发商签订的前期物业服务合同，公司主要为市政公共设施、商业体及住宅小区项目提供物业服务并收取物业服务费，不涉及投资成本回收情况。

五、 经营合规情况

（一） 环保情况

事项	是或否或无需取得
是否属于重污染行业	否
是否取得环评批复与验收	无需取得
是否取得排污许可	无需取得
日常环保是否合法合规	是
是否存在环保违规事项	否

具体情况披露：

公司所属行业为物业管理行业，主营业务系为各种类型的物业业主提供物业管理服务。根据环境保护部公布的《上市公司环境信息披露指南》第15条规定重污染行业包括：火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、化工、石化、建材、造纸、酿造、制药、发酵、纺织、制革和采矿业。根据《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），公司所处行业不属于重污染行业，无需办理排污许可，亦无需取得环评批复与验收。

公司日常环保合法合规，不存在环保违规事项。公司取得了桂林市临桂区环境保护局出具的《证明》，公司在报告期内不存在因违反环境保护法律法规而受到处罚的情形。

（二） 安全生产情况

事项	是或否或无需取得
是否需要取得安全生产许可	无需取得
是否存在安全生产违规事项	否

具体情况披露：

公司所属行业为物业管理行业，主营业务系为各种类型的物业业主提供物业管理服务，不属于《中华人民共和国安全生产法》以及《安全生产许可证条例》等相关规定的矿山企业、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等需取得安全生产许可的行业企业，公司的经营活动无需取得相关部门的安全生产许可。公司取得了桂林市临桂区应急管理局出具的《证明》，报告期内，公司不存在因违反安全生产相关法律法规而受到处罚的情形。

（三） 质量监督情况

事项	是或否或无需取得
是否通过质量体系认证	是
是否存在质量监督违规事项	否

具体情况披露：

公司已取得《职业健康安全管理体系证书》（证书编号：02417S2010564ROM）、《环境管理体系认证证书》（证书编号：02417E31010740ROM）、《质量管理体系认证证书》（证书编号：02417Q31011717ROM），公司的物业管理服务及相关关联活动经认证，其质量管理体系符合GB/T19001-2016/IOS9001：2015《质量管理体系要求》。

桂林市市场监督管理局、桂林市临桂新区住房与城乡建设局出具的证明，报告期内，公司不存在因违反物业管理服务质量而受到行政处罚的情况。

（四） 其他经营合规情况

√适用 □不适用

报告期内，公司通过招标方式向专业服务供应商采购保洁、绿化、安保、设备维护等服务。公司制定了《招标管理办法》，对单项合同预算金额 100 万元人民币（不含）以下的服务项目或 400 万元人民币（不含）以下的工程建设项目，采用比选方式确定供应商；超过 100 万（含）的服务项目和超过 400 万（含）的工程建设项目采用公开招标方式确定供应商。公司采购服务符合《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国招标投标法实施条例》的相关规定，不存在依法必须进行招标而未予招标的情形。

报告期内，公司作为投标方参与政府机构或其他客户的招投标活动获取项目，不存在因招投标程序不规范而导致合同终止或引起诉讼的情形。另外，经查询广西壮族自治区政府采购网诚信建设信息记录，未发现公司有招投标违法失信信息，桂林市市场监督管理局出具了《证明》，公司报告期内不存在违反市场监督管理部门规定的行政处罚。

六、 商业模式

公司主营业务系为住宅小区、商办物业、公共建筑、城市公共空间等物业项目提供物业管理服务，主要商业模式如下：

（一）销售模式

公司招商部通过查阅政府采购公告、收集项目建设信息、参加房地产行业展会、公开招标信息、客户推荐、业主直接邀请等方式搜寻物业需求信息。招商部对项目进行可行性分析，锁定目标客户。公司通过参与投标或者直接拜访客户的方式进行自我推介，让客户了解公司及公司的服务，中标或者谈判成功后，取得客户订单，与各类物业业主签订物业服务协议。

（二）采购模式

公司采购分为物资采购和服务采购，物资采购即为经营日常所需物资进行的采购，服务采购即公司向专业服务供应商采购保洁、绿化、设备维护等服务。公司制定了完善的物资采购和服务供应管理体系，对采购产品、服务供应的质量进行有效的控制和跟踪。

采购部根据各部门、项目需求制定物资采购和服务供应计划，并通过实地考察、远程咨询等方式，收集、调查、评估物资/服务供应商产品质量、管理水平以及财务信用状况，将合格的供应商纳入

公司供应商库。采购部根据公司各部门、项目所需采购的标的、数量、总价、需求状态等情况确定采购方式，财务部审核申报物料、金额是否符合预算，审核完成后，由采购部转报公司领导审批。

公司对物资/服务供应商实行持续的质量监督管理。每季度或每年公司会根据供应商产品/服务的价格、品质、交期、账期等对现有物资/服务供应商进行考评，并根据考评结果与物资/服务供应商进行沟通，提出意见或者建议，对不满足要求的物资/服务供应商，公司有权解除采购协议。

（三）服务模式

公司为客户提供标准化的物业管理服务。服务的具体内容由公司与各类物业业主所签订的物业管理服务合同确定。为向客户提供专业化、综合性的物业管理服务，公司向专业服务供应商采购保洁、园林绿化、设备设施维护等服务。

为了向客户提供更加专业、贴心的服务，增加客户的粘性与信任。公司制定了多项标准化服务流程和质量管理体系，由品质部对各项目的服务质量进行监督检查，并根据检查结果及客户的反馈情况进行改进。

（四）收费模式及定价原则

目前公司为桂林市临桂新区管理委员会提供的物业服务项目按实际开支费用 8%的标准计提物业管理费，其他管理的项目全部采用包干制的收费模式。包干制即业主向物业服务企业支付固定的物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式。公司服务定价依据国家发改委、建设部颁布的《物业管理收费管理办法》、国家发改委发布的《关于放开部分服务价格意见的通知》等法规和政策，根据质价相符的原则进行确定，确保公司合理利润。

七、 所处行业、市场规模及基本风险特征

（一） 公司所处行业的基本情况

1、 行业主管单位和监管体制

序号	行业主管单位	监管内容
1	国家发改委	负责全国物业服务收费的监督管理工作，制定行业收费相关规范性文件
2	住房和城乡建设部	负责全国物业管理活动的监督管理工作，制定产业政策、部门规章及规范性文件
3	中国物业管理协会	协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策；协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供建议或意见

2、 主要法规和政策

序号	文件名	文号	颁布单位	颁布时间	主要涉及内容
1	《中华人民共和国物权法》	国家主席令第六十二号	全国人民代表大会	2007 年 3 月 16 日	维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，保

					护权利人的物权。
2	《物业管理条例》	无	国务院	2007 年 10 月 1 日	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益。
3	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建住房〔2003〕130 号	住房和城乡建设部	2003 年 6 月 26 日	为了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。
4	《物业服务收费管理办法》	发改价格〔2003〕1864 号	国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部	2004 年 1 月 1 日	对物业管理经营服务的成本和支出以及收费进行了相关规范。
5	《物业管理企业资质管理办法》	建设部令第 125 号	住房和城乡建设部	2004 年 3 月 17 日	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，高物业管理服务水平。2018 年 3 月 8 日已废止。
6	《物业服务收费明码标价规定》	发改价检〔2004〕1428 号	国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部	2004 年 10 月 1 日	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况。
7	《物业服务定价成本监审办法(试行)》	发改价格〔2007〕2285 号	住房和城乡建设部	2007 年 9 月 10 日	提高政府制定物业服务收费的科学性、合理性。
8	《业主大会和业主委员会指导规则》	建房〔2009〕274 号	住房和城乡建设部	2009 年 12 月 1 日	为规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益。
9	《物业承接查验办法》	建房〔2010〕165 号	国家住房和城乡建设部	2010 年 10 月 14 日	为了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，维护业主的合法权益。
10	《放开部分服务价格意见的通知》	发改价格〔2014〕2755 号	国家发展和改革委员会	2014 年 12 月 17 日	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。
11	《住房城乡建设事业“十三	无	住房和城乡建设部	2016 年 7 月 6 日	为增强城乡社区服务功能，提高

	五”规划纲要》				城乡居民生活水平，促进城乡发展一体化，维护城乡基层和谐稳定。
12	国务院关于修改和废止部分行政法规的决定	国务院令 第 698 号	国务院	2018 年 4 月 4 日	取消了物业服务企业资质管理的相关规定，并增加了建立守信联合激励和失信联合惩戒机制的有关内容。
13	广西壮族自治区物业管理条例	广西壮族自治区人大常委会公告 11 届第 59 号	广西壮族自治区人大常委会	2012 年 11 月 30 日	规范物业管理活动，维护物业管理各方的合法权益，改善人居环境，促进社会和谐。

3、行业发展概况和趋势

（1）行业分类

公司主营业务是为住宅小区、商办物业、公共建筑、城市公共空间等物业项目提供物业管理服务。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引(2012 修订)》，公司所属行业为“K70 房地产业”；根据《国民经济分类标准(GB/T4754-2017)》，公司所属行业为“K7020 物业管理”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“K7020 物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“201010 房地产管理和开发”。

（2）行业发展历程

物业管理行业在我国仅有 30 余年的发展历史，国外的物业管理行业已经有一百多年的历史。1908 年，芝加哥建筑管理人员组织（CBMO—Chicago Building Managers Organization）召开了第一次全国性会议，宣告了世界第一个专门的物业管理行业组织诞生。自万国博览会开始，物业管理逐渐成为一个成型的产业。

我国的物业管理行业诞生自改革开放以后。随着我国城镇住房制度改革力度不断深化，房屋的所有权发生重大变化，公有住房逐渐转变为个人所有。在住房制度改革和城市建设发展过程中，物业管理行业由香港引入。1981 年 3 月 10 日，深圳物业管理公司正式成立，开始对深圳经济特区的涉外商品房实行统一的物业管理，这是我国内地物业管理迈出的第一步，标志着这一新兴行业的诞生。

2003 年 6 月 8 日，《物业管理条例》出台，明文禁止自建自管，物业服务企业与建筑企业脱离，标志着我国物业管理行业真正走向专业化服务的道路。此后，我国《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》明确提出要规范物业管理行为，提高市场化程度，继续推进政府机关和事业单位后勤服务社会化改革等指导要求。

截至 2018 年底，我国已成立约 12.70 万家物业服务企业。根据中国物业管理协会统计，2018 年底我国物业管理面积约为 279.30 亿平方米，增长 13.20%，物业管理规模持续扩大。

（3）行业发展现状

物业管理行业正处于高速发展期，具体如下：

① 管理规模取得新增长

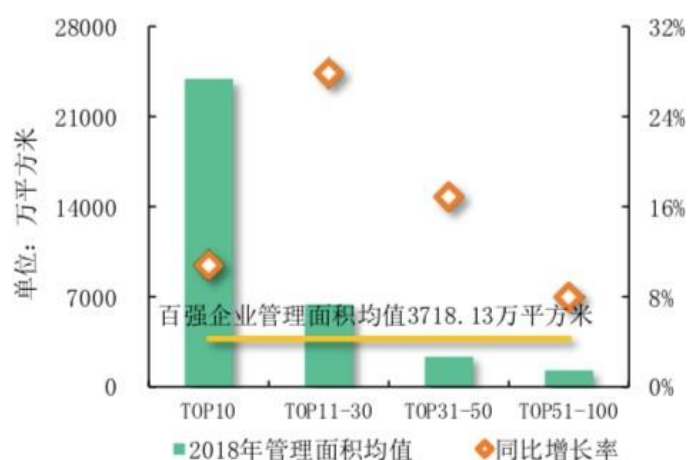
根据中国物业管理协会发布数据显示，截至 2018 年底，全国 31 个省市自治区物业管理面积约为 279.30 亿平方米，物业管理规模持续扩大。与此同时，物业服务企业数量和从业人员也快速增长。截至 2018 年底，物业服务企业约 12.70 万家，从业人员约 983.70 万人，增长分别为 7.20%和 8.70%。

②经营绩效提升明显

在物业管理行业进入跨界融合、创新发展的大背景下，物业服务企业通过提高绩效，发展创新业务，提升经营绩效。截至 2018 年底，我国物业管理行业营业收入约 7,043.63 亿元，复合增长率达 17.25%。

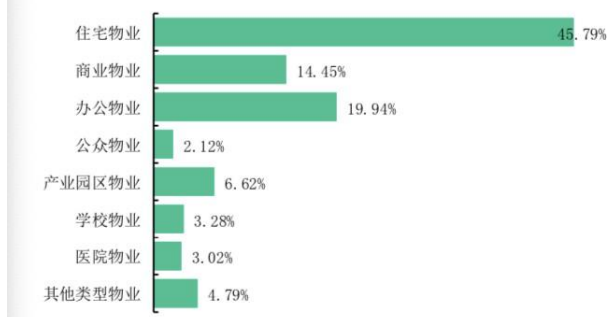
③市场高度分散，行业集中度逐渐提升

根据中国指数研究院发布的《2019 中国物业服务百强企业研究报告》，2018 年行业百强企业营业收入均值达 88,617.51 万元，同比增幅 19.41%，2018 年，百强企业在管项目数量均值为 192 个，较上一年新增 14 个。百强企业市场份额进一步提高至 38.85%，较 2017 年增长 6.43%，行业集中度快速提升。



④多元化业务同步增长，住宅物业仍是行业主要的管理业态

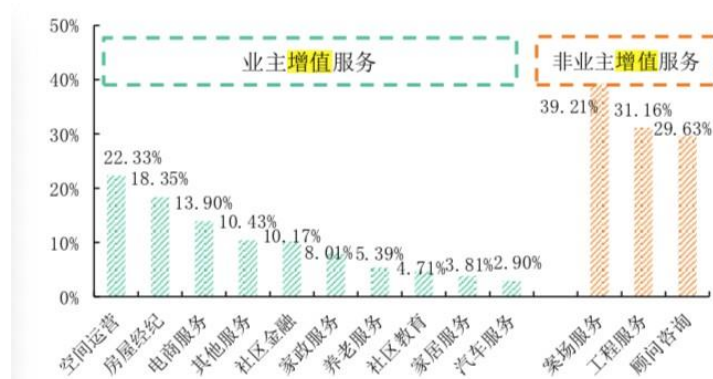
根据中国指数研究院发布的《2019 中国物业服务百强企业研究报告》，2018 年，百强企业继续采用内生式增长、外延性拓展稳健扩规模，进而带动基础物业服务收入均值再创新高，达 71,326.86 万元，同比增长 17.50%，是百强企业收入的有力后盾，占比高达 80.49%。2018 年，百强企业住宅物业服务费收入占基础物业服务总收入的比重最大，达 45.79%，办公物业、商业物业服务费收入占比均超过 10%，分别为 19.94%、14.45%，产业园区物业、公众物业、学校物业、医院物业和其他类型物业服务费收入占比分别为 6.62%、2.12%、3.28%、3.02%及 4.79%。



⑤盈利模式多元化

物业服务企业具备发展创新业务和拓展多种经营服务的基础。根据中国指数研究院发布的《2019 中国物业服务百强企业研究报告》，2018 年，行业百强企业的多种经营收入均值达 17,290.65 万元，同比增长 28.02%。多种经营收入的业绩贡献度为 19.51%，同比增加 1.31%，业绩贡献度持续上升。

行业百强企业在夯实基础物业服务的基础上，不断开展多种经营服务，丰富增值服务种类，拓宽收入来源，其内容涵盖空间运营、房屋经纪、电商服务、顾问咨询服务及其他多元特色服务。2018 年，业主增值服务收入占多种经营收入的比重 54.40%，其中，空间运营收入占比 22.33%，房屋经纪、电商服务及社区金融占比分别为 18.35%、13.90%及 10.17%，家政服务、养老服务、社区教育、家居服务和汽车服务占比分别达 8.01%、5.39%、4.71%、3.81%和 2.90%。



(4) 行业发展趋势

政策正指引着该行业向着市场化、精细化、创新化发展。随着政策的不断规范和支持、消费者对服务要求的提高以及物业管理价格的放开，物业管理服务行业将迎来如下发展趋势：

①兼并收购加快，优化行业资源配置

根据中国指数研究院发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，行业百强企业通过兼并收购有效扩大管理规模，2015 年总计收购 200 余家物业服务企业，收购物业管理面积总计 3.85 亿平方米，占百强企业全年新增管理面积总量的 22.11%，成为行业百强企业管理规模迅速扩大的重要途径。根据中国指数研究院发布的《2018 中国物业服务百强企业研究报告》，2017 年，行业百强企业仍旧以并购作为有效扩展自身规模的手段，主要从完善产品与区域布局等角度，开展更高质量的并购，整合行业内有效资源，以提高市场占有率及市场竞争力。根据中国指数研究院发布的《2019

中国物业服务百强企业研究报告》，百强企业通过收购优质物业服务企业快速提升规模，同时吸纳的企业在专业、品牌及资源等方面的优势，实现自身高质量发展。

②专业化分工和服务治理持续提升

根据中国指数研究院发布的《2019 中国物业服务百强企业研究报告》，2018 年百强企业外包项目中，清洁业务外包项目数量占总项目数量的 60.38%，绿化业务外包项目数量占比为 43.34%，同比分别增加 0.13%、0.20%，设备维护养护和秩序维护业务外包项目数量占比分别为 37.01%和 24.90%，较 2017 年分别增长 0.17%和 0.22%。为向客户提供更加专业、优质的服务，并且有效控制成本，保障盈利空间，物业服务企业向专业服务公司采购服务的趋势将持续提升。

③创新加速行业转型升级

物业服务企业通过线上与线下相结合的方式，探索和创新服务管理模式及新兴服务领域和业态，通过跨领域资源整合，向智慧型的现代服务业转型升级。物业服务企业通过整合社区各类资源，利用“互联网+”等手段构建社区生态圈，逐步发展成为现代社区综合服务企业。

4、行业竞争格局

目前，国内物业服务企业的项目来源均较为集中于房地产开发公司。特别是国内排名靠前的绝大多数物业服务企业均作为大型房地产开发公司的下属企业，以求为获得物业管理项目提供便利的途径。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大小高度相关。

另外，物业管理行业作为新兴产业，行业集中度较低。2018 年，全国物业服务企业约为 12.7 万家，2018 年行业 TOP100 的物业管理公司营业收入合计占行业总收入的 30.04%。同时，由于物业行业比较明显的行业特征，物业管理行业准入门槛较低，异地扩张难度较小，以上情形为行业内各类物业服务企业的生存提供了空间。

尽管物业管理行业集中度偏低，但较大的物业管理企业的成长速度以及市场占有率的增速显著高于行业平均水平，预测未来行业集中度将逐渐提升。随着物业管理行业的竞争日益激烈，创新型和具有较强综合性的物业服务企业在行业发展的大趋势下更具优势。因为随着客户对生活品质、居住质量要求的逐步升级和互联网、大数据等高新技术与物业管理行业的多层次结合，物业服务企业面临的创新性、综合性要求也更加具有紧迫性。具备创新型性和具有较强综合性以及品牌影响力、资源整合能力且不断在信息技术应用方面进行革新的优秀物业服务企业，必将在新的物业发展时代中取得巨大的胜利。另一方面，物业服务企业也正在通过行业内的兼并收购不断扩大市场份额，实现规模经济效益和增强竞争力，促进行业集中度逐步提升。

5、行业壁垒

(1) 品牌壁垒

物业管理行业发展了 30 多年，大型物业服务企业依靠其所提供的秩序维护、环境管理、绿化维护、设备设施维护等物业管理服务得到客户的认可，并通过开展多样的社区文化活动，不断提升客

户体验品质。物业服务企业的品牌已成为取得业务的重要参考因素。因此，品牌已成为物业管理行业的重要壁垒。

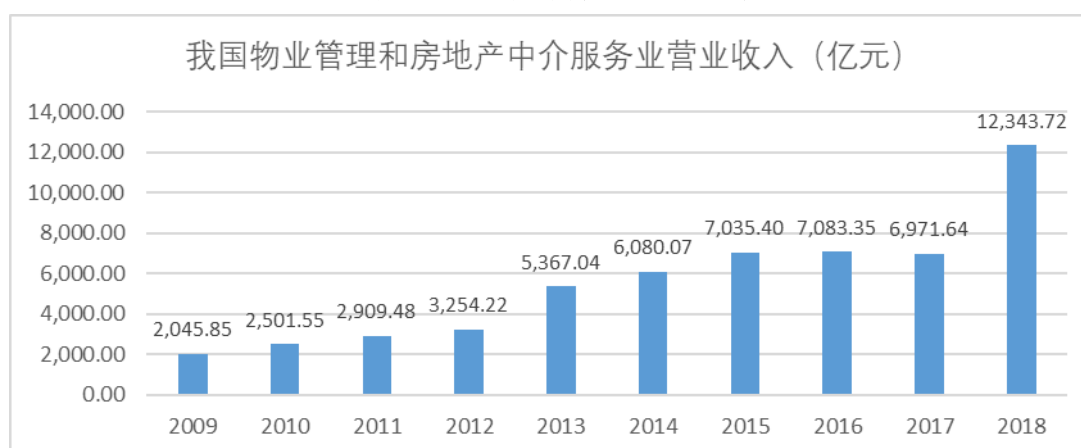
（2）管理壁垒

物业管理行业在物业服务企业的服务管理、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核心竞争力的重要因素。物业管理行业属于劳动密集型行业，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拥有稳定及经验丰富的管理团队，在物业管理内容、信息系统运用、财务管理等方面建立了行之有效的管理体系。随着行业的进一步发展，管理壁垒越来越明显。

（二）市场规模

根据国家统计局及 WIND 数据显示，2018 年中国物业管理和房地产中介服务业营业收入约 12,343.72 亿元，较 2014 年收入水平翻一番。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”，该行业目前仍处于快速发展阶段。伴随着中国房地产开发行业的发展和城市化进程的逐步加大，中国物业管理行业也水涨船高，呈现出一片朝气蓬勃发展态势。

图：我国物业管理和房地产中介服务业营业收入（亿元）



数据来源：国家统计局

物业管理行业是存量与增量并存的巨大市场。一方面，房地产业发展持续带动物业管理行业的发展。物业管理行业上游行业的房地产业经过长足的发展已步入成熟阶段，当前宏观政策虽不断加强调控力度，但我国城镇化趋势不可逆转。根据《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》确立的发展目标：常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，中国房地产行业及物业管理行业将随着城镇化水平提高而继续发展。

另一方面，我国物业管理行业的市场规模快速增长。根据中国物业管理协会发布的信息，2018 年，全国物业管理行业管理面积 279.3 亿平方米，相比 2017 年增加 32.65 亿平方米，增长率 13.2%，行业物业管理规模持续扩大；全国物业管理行业总收入 7,043.63 亿元，比 2017 年增加 1,036.4 亿元，

增长 17.25%；全国物业服务企业共 12.7 万家，比 2017 年增加 0.9 万家，增长率 7.2%；全国物业管理从业人员约 983.7 万人，比 2017 年增加 8.7%，新增 79.0 万人。

图：2008-2018 年全国物业管理行业管理规模



数据来源：中国物业管理协会

我国物业管理行业仍处于转型升级阶段，当前物业管理业态仍以住宅物业为主，住宅总量的持续增长及房地产业的发展将推动物业管理服务的持续发展。中国指数研究院发布的《2019 年中国物业服务百强企业研究报告》指出，根据“中国房地产业中长期发展动态模型”，结合内外部宏观经济环境，预计到 2025 年商品住宅销售面积累计 238 亿平方米，按照百强企业住宅物业费（2.25 元/月/平方米）计算，市场规模 6,426 亿元；非住宅销售面积累计达到 37 亿平方米，按非住宅物业费均值（5.92 元/月/平方米）计算，市场规模 2,628.48 亿元；整体市场规模 9,054.48 亿元。此外，2018 年中国社区增值服务市场规模约为 9,220.90 亿元，按照 10% 的增长率计算，到 2025 年市场容量预计达 1.80 万亿元，未来物业管理行业拥有万亿级市场容量。

（三） 行业基本风险特征

1、宏观经济波动风险

物业管理服务行业与社会宏观经济发展密切相关，特别是与人均收入水平和城镇化发展进程的程度有重大关系，同时又与其它公共等服务领域的发展紧密相关。近年来，随着宏观经济和人民生活水平的不断提高，客户对物业管理服务的需求以及对其内容与品质的要求也呈现不断增长态势，对物业管理行业的长足快速发展起到了巨大作用。因此，如果宏观经济出现波动，经济快速下行，人均收入水平出现减少，将会在一定程度上影响物业管理服务行业的发展，进而影响行业内企业的业务发展和经营状况。

2、同质化服务较多，缺乏专业化及差异化

物业管理行业是一个存在了较长时间，具备一定服务模式惯性的行业。目前，在物业管理服务行业，由于准入门槛低，可替代性强，产业集中度低，使得物业管理行业竞争激烈，同质化服务较多存在，整体而言缺乏专业化及差异化的服务模式。

3、人员管理的风险

物业管理行业是典型的劳动密集型行业，员工流动性较强，人员管理难度较大，易发生劳动纠纷；且物业管理行业因涉及室外作业，存在发生工伤的风险。

（四） 公司面临的主要竞争状况

1、公司在行业中的竞争地位

物业管理行业目前的行业集中度仍处于较低水平。2018 年，行业 TOP100 的物业管理公司营业收入合计占行业总收入的 30.04%。除了国际知名物业管理公司之外，目前多数物业管理公司与其集团内的房地产开发公司纽带关系明显，依托强大的房地产开发母公司实力，众多物业管理公司获得其母公司开发的物业优势明显。

公司在桂林地区主要面对各著名央企、国企地产公司旗下物业公司以及本土民营地产业公司旗下物业管理公司的竞争，例如中海地产旗下的桂林市中海物业服务有限公司、彰泰集团旗下的广西彰泰物业服务股份有限公司等。

目前，在桂林市场，公司属于较为规范、运用现代化理念的物业管理公司，已经具备区域较好的行业地位和良好的客户口碑，综合实力在桂林市已经形成了较大影响，具备一定的竞争实力。截至 2020 年 4 月 30 日，公司受托管理项目 12 个，管理面积 537.37 万余平方米，公司作为桂林市较大的物业服务企业，虽与大型物业服务企业存在一定差距，但未来公司将积极拓展城市经营管理业务，向城市运营管理公司转型，充分参与市场竞争，提升公司竞争力。

2、公司的竞争优势

（1）品牌优势

公司成立于 2014 年 7 月，秉持“为城市创造美丽，为社会创造财富”的企业精神，公司及公司所管理的物业项目先后获得政府颁发的多项荣誉，被授予“文明实践先进单位”称号。

（2）专业团队优势

公司拥有一支专业管理和运营团队，包括行业专家、安保、清洁、绿化、维修等专业服务人员。公司高级管理人员大多具有多年物业管理服务经验，能够有效地帮助企业进行业务开拓、运营策划、服务创新。

（3）标准化服务和管理体系优势

报告期内，公司拥有物业服务企业二级资质，连续三年通过环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证、质量管理体系认证，建立了完善的市场拓展体系、标准化工作体系、品质管理体系、人员培训体系，具备标准化服务和管理体系优势。

3、公司的竞争劣势

（1）规模相对较小

根据中国物业管理协会发布的《2019 中国物业服务百强企业研究报告》，2018 年，百强企业管理面积均值为 3,718.13 万平方米，营业收入均值达到 88,617.51 万元。截至 2020 年 4 月 30 日，公司受托管理项目 12 个，管理面积 537.37 万余平方米，与大型物业服务企业存在一定差距。在市

场需求快速增长的背景下，公司将抓住发展机遇，积极进行市场开拓，扩大经营规模，从而提高公司的行业地位，增强抗风险能力和竞争力。

（2）社区增值服务开发率低

公司现有的业务模式仍属于传统物业管理服务模式，缺少“互联网+物业”、产业链整合等社区增值服务板块。公司正积极着手业务升级，一方面充分利用社区资源进一步满足业主“衣食住行”等方面的需求；另一方面，积极拓展城市经营管理业务，向城市运营管理公司转型。

（五）其他情况

1、行业周期性、区域性和季节性

（1）周期性

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

（2）季节性

物业服务是一项长期稳定的跟踪式业务，基本上覆盖了楼盘、市政设施落成后至使用期限内的全过程，因此物业服务是一个无季节性、全天候的行业。

（3）区域性

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

2、行业上下游情况

物业管理行业属于服务性行业，行业上游主要包括保安、保洁、维修服务等人力资源公司，保洁、安防用品等供应商；下游客户主要包括住宅社区、写字楼、党政机关、医疗机构、公共设施、学校等。物业管理行业与上、下游行业之间的关联性强。行业上游的人力资源成本（保安、保洁、设备维修工等）在成本中占比最大，人力成本对行业的毛利空间影响较大。下游的住宅房地产销售面积、商场写字楼出租面积等因素直接影响物业管理行业的市场需求。

3、行业发展的有利因素

（1）市场化程度加速提升

根据国务院颁布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》及住建部下发的《关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》，各地不再受理物业服务企业资质核定申请和资质变更、更换、补证申请，不得以任何方式要求将原核定的物业服务企业资质作为承接物业管理业务的条件。取消物业服务企业资质，改行政审批为事中、事后的行业自律监管，进一步激发市场活力。

根据国家发改委颁布的《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》，国家发改委放开非保障性住宅物业服务价格，充分尊重业主与物业服务企业自主协商，为物业管理行业引入了市场竞争机制。优质物业服务企业通过创新服务理念、多元化服务类型、精细化管理等方式提升服务

效率，提高服务水平以满足客户多元化需求，促进物业服务企业专业化、精细化、差异化发展。

（2）技术创新有效对冲成本压力

物业管理行业正在实现由粗放型传统服务业向集约型现代服务业的转型升级进程中，在近年来人力成本逐年上升的大背景下，物业服务企业积极在物业管理中引入新技术、新设备，持续深入推进标准化、信息化、自动化、集约化、智能化建设，努力提高管理效率与服务质量，抑制成本上升对公司经营造成的不利影响。

4、行业发展的不利因素

（1）行业集中度较低，规范化水平有待提升

近年来，随着我国物业管理行业的转型升级，行业集中度稳步提升，但现阶段行业集中度仍比较低。根据《2019年全国物业管理行业发展报告》显示，截至2018年底，全国12.7万家物业服务企业平均管理面积仅为21.99万平方米。物业服务企业数量较多、规模相对偏小，除了一些规模较大的百强企业外，绝大多数物业服务企业提供的物业服务较为单一且缺乏自身特色。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。

中国物业管理协会及较大的物业服务企业不断加强行业标准化建设，制定行业规范标准，但受制于行业集中度低，物业服务企业数量众多，我国物业管理行业法制化、标准化建设仍有待进一步提升。物业服务企业提供的保安、清洁、绿化、维修等服务水平参差不齐，专业化和标准化程度较低，制约了物业管理行业规范化发展。

（2）受上游房地产行业宏观调控的不利影响

房地产业作为物业管理行业的前端行业，直接决定着物业管理行业是否可持续获取新增物业管理面积，而且物业服务企业对开发商存在一定依赖风险的叠加下，这种作用更加明显。我国政府历来十分重视房地产业的监管和调控，房地产相关行业受宏观政策影响较大。若未来因行业监管政策收紧导致房地产行业增长放缓，将直接影响物业管理行业的增速。

（3）人员结构有待优化，高端管理人才匮乏

近年来，随着行业规模的扩张与转型升级，物业服务企业对人员的质量和数量提出了更高的要求，但行业从业人员普遍存在工资待遇低、工作强度高、工作压力大等问题，物业管理行业难以吸引高层次人才。根据《2019年中国物业服务百强企业研究报告》显示，2018年度百强企业从业人员本科及以上学历人员占比为10.46%，中专学历人员和高中及以下人员占比分别高达22.53%和47.25%，我国物业管理行业从业人员结构有待优化。同时，随着业主要求的提高与需求的多样化，物业管理行业转型升级使得行业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律、具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才尤其是复合型高端人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。

八、公司持续经营能力

事项	是或否
公司是否在每一个会计期间内都存在与同期业务相关的持续营运记录	是
公司最近两个完整会计年度的营业收入是否累计不低于1000万元	是

公司是否存在因研发周期较长，最近两个完整会计年度的营业收入累计低于1000万元，但最近一期末净资产不少于3000万	否
公司期末股本是否不少于500万元	是
公司期末每股净资产是否不低于1元/股	是

结合良好的市场前景和公司的竞争优势，公司未来具备良好的持续经营能力。

(1) 良好的市场前景

①国家政策对物业管理行业的持续支持

十九大报告指出，“在中高端消费、创新引领、共享经济等领域培育新增长点、形成新动能。支持传统产业优化升级，加快发展现代服务业。”在利好政策、技术进步、消费升级和资本的拉动下，物业管理行业加速向现代服务业转型升级，物业服务企业在完成传统物业服务的基础上，使得物业管理在城市社会管理、公众资产管理、社区综合治理、经济发展、吸纳就业及满足人民对美好居住生活等方面延伸，物业服务在现代社会的价值日益凸显。在此背景下，国家及地方政府纷纷出台政策支持物业管理行业的发展，如《城乡社区服务体系规划建设规划(2016-2020年)》、《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》、《服务业创新发展大纲(2017—2025年)》等。在国家发展改革委发布的《产业结构调整指导目录（2019年本）》中，物业服务被列入鼓励类项目。对现代物业服务行业的支持政策，将进一步激发物业服务企业提升物业服务综合实力，推动物业服务业不断向社会化、市场化、专业化、规范化发展。

②物业管理行业市场空间巨大

作为物业管理行业上游产业的房地产业的持续快速发展也为物业管理规模的增长提供了必要的基础。根据国家统计局数据，2013年至2019年均保持每年新增房屋竣工面积约10亿平方米，这也意味着为物业管理行业每年新增10亿平方米左右的管理面积。作为物业管理行业主要的管理业态，住宅总量的持续增长及房地产行业的发展将推动物业管理服务的持续发展。

物业服务企业积极创新业务模式，拓展物业服务范围，延伸物业生态圈，增加产业附加值。在业态方面，物业服务企业在保证住宅物业管理面积稳步增长的同时，积极拓展商业物业、办公物业、公众物业、产业园物业、学校物业、医院物业及其他类型的物业面积，多业态均衡发展拓展了物业服务范围；在服务类型上，物业服务企业在夯实基础物业服务的基础上，持续创新服务模式，丰富增值服务种类，优化服务供给，拓宽收入来源，提升物业管理行业整体市场竞争力。

(2) 公司竞争优势

①管理与品牌优势

公司作为市场化运营的专业化、综合性物业管理企业，具有较完整的管理运行体系和丰富的管理经验。已逐步建立起一套科学的运行机制，不断制订、充实、完善各项规章制度、内部管理程序。通过优质、高效和规范化的管理服务，使所管理的物业保值、增值，同时，为开发商、经营商和客户创造良好的物业品牌，也为广大业主、客户提供一个“整洁、优美、安全、温馨”的工作、生活环境和高尚的文化氛围，形成了良好的口碑效应，具有较强的品牌影响力。

② 人员与组织优势

公司拥有专业化管理团队。高级管理人员具有充足的行业资源和较强的执行力，能够准确把握行业发展趋势和公司实际情况，制定清晰可行的发展战略。公司近年来骨干成员稳定，具有充足的活力与动力，对公司的发展和战略规划延续起到了至关重要的作用。

(3) 关联交易对公司持续经营能力的影响

报告期内,2018 年、2019 年公司向关联方销售的金额分别占营业收入的比例为 53.23%、51.05%，占比呈下降趋势，无关联方采购业务。

报告期内，关联方销售主要是为市政公共设施水系项目、市民公园项目和游船项目提供的物业服务收入，公司成立于 2014 年 7 月 3 日，是为保障临桂区水系公园的物业服务所设立，临桂区水系公园作为临桂区最大的市政公园，已申报成功 AAAA 级景区，作为临桂区重点打造的市政公益性公共设施，必须保障其日常的清洁维护、安保维护和绿化维护工作的顺利开展，公司作为临桂新区最大的国有企业新城投资集团公司的全资子公司，担负起水系公园的物业服务任务具有必要性。

公司已积极自主开拓市场，通过市场公开招投标形式开展非关联方业务，并已签署桂林市纪检监察综合业务基地物业服务合同，增加非关联方收入的占比，提升公司独立运营能力，公司对关联方存在一定的依赖，符合物业行业特征，关联方交易对公司业务完整性、独立性及持续经营能力不会造成重大不利影响。

第三节 公司治理

一、 公司股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

股东（大）会、董事会、监事会健全	是/否
股东（大）会依照《公司法》、《公司章程》运行	是
董事（会）依照《公司法》、《公司章程》运行	是
监事（会）依照《公司法》、《公司章程》运行	是
职工代表监事依照《公司法》、《公司章程》履行责任	是

具体情况：

有限公司时期，公司按照《公司法》及《公司章程》建立了基本的公司治理架构：公司股东大会由公司全体股东组成，公司设有执行董事、经理和监事各一人。公司经营范围变更、法定代表人变更、股东变更、增资、整体改制等事项均履行了股东会决议程序，股东会会议的内容得到了有效执行，但有限公司早期阶段存在不足之处，如公司治理相关制度不健全、关联交易未履行审议程序等。

公司整体变更为股份公司后，公司依据《公司法》、《公司章程》的相关规定设立了股东大会、董事会和监事会，建立了三会治理结构，并根据《公司法》以及其他有关法律法规和《公司章程》的规定，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等基本治理制度。三会议事规则对三会成员资格、召开程序、议事程序、提案、表决程序等均作了具体规定。

公司重要事项遵照《公司章程》和相关议事规则的规定，经过相关会议审议通过，公司股东、董事、监事按规定出席、参加相关会议，履行权利义务。

1、股东（大）会建立健全及运行情况

报告期内，宏谋有限股东作出了 9 次股东决定（一人有限公司时期），召开了 1 次股东会，相关股东决定、股东会决议表决程序合法，股东决定、股东会决议的内容得到了有效执行。股份公司成立后，共召开 4 次股东大会，均按照《公司章程》、《股东大会议事规则》规定的程序召开，股份公司股东大会提案、表决程序及决议符合《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，会议记录、决议内容齐备，股东大会决议均得以有效执行。

2、董事会建立健全及运行情况

2020 年 1 月 9 日，公司召开创立大会，选举了股份公司第一届董事会成员，任期三年。股份公司董事会成立至今，共召开 4 次董事会会议，按照《公司章程》、《董事会议事规则》规定的程序召开，股份公司董事会提案、表决程序及决议符合《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》的规定，会议记录、决议内容齐备，决议均得以有效执行。

3、监事会建立健全及运行情况

有限公司时期，由于公司规模较小且机构设置简单，未建立监事会，仅设置了 1 名监事。2020 年 1 月 9 日，公司职工代表大会选举了职工代表监事。同日，公司召开创立大会，选举股东代表监事，与职工代表监事共同组成股份公司第一届监事会，任期三年。

股份公司监事会成立至今，共召开 1 次监事会会议，其提案、表决程序及决议符合《公司法》、

《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，会议记录、决议内容齐备。

二、表决权差异安排

☐适用 ☒不适用

三、董事会对现有公司治理机制的讨论与评估

项目	是/否	规范文件
治理机制给所有股东提供合适的保护，保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利	是	《公司章程》、《股东大会议事规则》
投资者关系管理	是	《投资者管理制度》
纠纷解决机制	是	《公司章程》
累计投票制	是	适用
独立董事制度	否	不适用
关联股东和董事回避制度	是	《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》
财务管理、风险控制相关的内部管理制度	是	《财务管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》
董事会对现有公司治理机制的评估意见	公司现有的治理机制能够有效地提高公司治理水平和决策质量、有效地识别和控制经营管理中的重大风险，能够给所有股东提供合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，便于接受投资者及社会公众的监督，符合公司发展的要求。	

四、公司及控股股东、实际控制人、下属子公司最近 24 个月内存在的违法违规及受处罚情况

（一）最近两年公司及控股股东、实际控制人、下属子公司存在的违法违规及受处罚的情况

☒适用 ☐不适用

时间	处罚部门	处罚对象	事由	处罚形式	金额
2018 年 1 月 29 日	桂林市临桂区 国家税务局	宏谋物业	未及时申报纳税	缴纳滞纳金	340.05 元

注：公司已取得国家税务总局桂林市临桂区税务局第二税务分局出具的《证明》，公司在报告期内不存在重大税务违法违规情况。

（二）失信情况

事项	是或否
公司是否被纳入失信联合惩戒对象	否
公司法定代表人是否被纳入失信联合惩戒对象	否
下属子公司是否被纳入失信联合惩戒对象	否
控股股东是否被纳入失信联合惩戒对象	否
实际控制人是否被纳入失信联合惩戒对象	否

具体情况：

☐适用 ☒不适用

(三) 其他情况

□适用 √不适用

五、 公司与控股股东、实际控制人的分开情况

具体方面	是否分开	具体情况
业务	是	公司主营业务是为住宅小区、商办物业、公共建筑、城市公共空间等物业项目提供综合物业管理服务。公司拥有完整的采购、销售、服务等业务流程，独立的生产经营场所以及供应、销售部门和渠道，具有独立自主的业务经营能力。控股股东承诺未来不会从事与公司构成同业竞争的业务，保证公司的业务独立于控股股东和其他关联方。
资产	是	公司系有限公司整体变更设立，拥有原有限公司所有的与生产经营相适应的运输设备、电子设备、无形资产等资产。公司对其资产拥有完全的所有权，权属清晰，与控股股东、实际控制人之间产权关系明确，不存在纠纷及潜在纠纷。
人员	是	公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在实际控制人控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中兼职。公司董事、股东代表监事均由公司股东大会选举产生；职工代表董事、监事由公司职工代表大会选举产生；公司总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均由公司董事会聘任或辞退，公司与员工均签订了劳动合同，公司严格执行有关的劳动工资制度，独立发放员工工资。
财务	是	公司设立独立的财务部门，配备了专职的财务人员，制定了完善的财务管理制度和财务会计制度，建立了独立的财务核算体系。公司经核准开设了独立的基本存款账户，公司独立运营资金，未与控股股东共用银行账户。公司系独立纳税主体，依法独立纳税。公司财务机构及人员独立并能够独立做出财务决策、财务会计制度及内控制度健全且得到有效执行，会计基础工作规范，符合《会计法》、《会计基础工作规范》以及《公司法》、《现金管理条例》等其他法律法规要求。
机构	是	公司设立股东大会、董事会和监事会，并聘请了总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员，组成完整的法人治理结构，并设立了行政人事部、财务部、法务部、采购部、招商部、品质部、安保部、工程部、市政工程部，不存在公司与控股股东和实际控制人合署办公的情形。公司制定了完备的内部管理制度，各机构和各职能部门依法律、行政法规及其他规范性文件和公司章程及其他内部管理制度独立运作，不存在控股股东和实际控制人利用其地位影响公司生产经营管理独立性的现象。

六、 公司同业竞争情况

(一) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同或相似业务的

□适用 √不适用

(二) 公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未从事相同或相似业务的

√适用 □不适用

序号	公司名称	经营范围	公司业务	控股股东、实际控制人的持股比例(%)
1	桂林市宏谋会展产业投资有限公司	对建筑业、城市基础设施、会展业、旅游业、文化业、科技业、健康养老产业、体育业、电竞业、商业、实业的投资；酒店经营；房地产开发经营；商品房销售。	城市基础设施建设	100.00
2	桂林市新中投资发展有限责任公司	对城市基础设施建设项目、环境治理、房地产开发项目、土地一级开发、商业项目管理、投资收益的管理和再投资、市政公用工程建设管理的投资。	城市基础设施建设	100.00
3	桂林宏谋建设工程有限公司	城市公共基础设施、教育、卫生、文化公共服务设施投资，城乡水、电、路、气、网配套基础设施投资、建设和管理，房屋建筑工程施工，市政工程施工，园林绿化工程施工，建筑工程机械与设备租赁建设项目的投资与咨询服务，土地开发。	建筑工程施工	100.00
4	桂林宏谋酒店管理有限公司	酒店投资与管理；房地产投资与开发；商务信息咨询（金融信息咨询除外）；会议会务服务；旅游服务；礼仪庆典服务；企业形象策划；文化艺术交流活动策划；国内各类广告设计、策划、代理；住宿服务；餐饮服务；工艺品加工与销售；计生用品、日用百	酒店管理	100.00

		货销售；食品生产、销售；烟零售；自有房屋、自有场地租赁；洗涤服务；理发、保健按摩服务；停车场服务。		
5	桂林宏谋投资有限公司	城市基础设施建设项目、房地产开发项目、旅游业项目、教育项目、文化传媒项目、工商业项目、物流项目的融资、投资、建设、管理，投资收益的管理和再融资，股权管理，资产的重组、转让、兼并、租赁、拍卖与收购，资产托管、债权经营，市政公用工程建设管理；土地复垦；土地整理。	项目投资开发	100.00
6	桂林宏谋实业发展有限公司	城市公共基础设施、教育、卫生、文化公共服务设施投资，城乡水、电、路、气、网配套基础设施投资、建设和管理，建筑材料、装饰材料、制冷设备、金属材料、管道配件、沥青和混凝土的销售及代理，绿化苗木种植及销售，建筑机械设备租赁服务，太阳能能源器具的销售、代理及安装服务，光伏新能源器具的销售、代理及安装服务，新型节能设施的销售代理及施工、照明工程施工，安全门的销售和安装，企业投资咨询、企业管理咨询、商务咨询、劳务信息咨询服务，	商品贸易	100.00

		礼仪服务,仓储服务,装卸搬运服务、商务代理,公关活动策划,企业形象策划,国内广告设计,土地开发。		
7	桂林新城营销策划有限公司	市场营销策划,企业营销策划,企业形象策划,房地产中介服务,企业管理咨询咨询服务,商务信息咨询服务,企业投资咨询服务,企业文化传播(演出除外),物业服务。	营销服务	100.00
8	桂林宏谋文化旅游投资有限公司	对文化旅游、城市公共基础设施、教育、卫生、文化公共服务设施、土地开发投资,城乡水、电、路、气、网配套基础设施投资、建设和管理,设计、制作、代理、发布国内各类广告,房屋装饰装修,房地产信息咨询服务,园林景观工程施工。	文化传媒	100.00
9	桂林润迈投资有限公司	房地产开发、经营;商品房销售;房屋装饰、装修;自有房屋租赁;商业信息咨询(证券、期货咨询除外);餐饮服务;食品、水产品、果蔬、农产品、日用百货、文具、针纺织品销售;烟零售。	房地产开发	51.00
10	桂林新城凤凰国际投资有限责任公司	对市政基础设施、房地产、公园、市场、公路、城建、园林、矿产、酒店、学校、医院、旅游景区、文化传媒、工商业的项目投资,进行国际项目	市政基础设施、房地产投资	60.00

		投资,资金管理和经营,组织国际体育文化交流活动和承办国际展览活动。		
--	--	-----------------------------------	--	--

(三) 避免同业竞争采取的措施

为避免同业竞争,公司全体股东及实际控制人出具了关于避免同业竞争的函,承诺如下:

“1、本企业及本期控制下的其他企业(如有)不会以任何形式(直接或间接)在中国境内或境外从事或参与任何与宏谋物业相同、相似或在商业上构成任何竞争的业务或活动;

2、本企业及本企业控制下的其他企业(如有)不会以任何形式(直接或间接)在中国境内或境外支持除宏谋物业以外的任何个人、经济实体、机构、经济组织从事与宏谋物业主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动;

3、本企业及本企业控制下的其他企业(如有)不会以任何形式(直接或间接)取得或持有与宏谋物业存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的控制权,也不会拥有该等经济实体、机构、经济组织的任何其他权益;

4、本企业及本企业控制下的其他企业(如有)不会以控股股东地位谋求不正当利益,进而损害宏谋物业其他股东的权益。如因本企业及本企业控制的其他企业或其他组织违反上述承诺而导致宏谋物业的权益受到损害的,则本公司承诺向宏谋物业承担相应的损害赔偿责任。

5、如宏谋物业进一步拓展业务范围,本企业承诺本企业及本企业控制的企业(如有)将不与宏谋物业拓展后的业务相竞争;若出现可能与宏谋物业拓展后的业务产生竞争的情形,本企业将采取停止构成竞争的业务、将相竞争的业务以合法方式置入宏谋物业、将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式维护宏谋物业的利益,消除潜在的同业竞争。”

(四) 其他情况

☐适用 ☒不适用

七、最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况

(一) 控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、资产或其他资源的情况

☒适用 ☐不适用

单位:元

占用者	与公司关联关系	占用形式	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	报告期后是否发生资金占用	是否在申报前归还或规范
新城投资	控股股东	资金	-	-	172,935.86	否	是
新城营销	控股股东控制的其他企业	资金	34,539.44	34,539.44	-	否	是
新城宝湖	控股股东参股的企	资金	1,220.21	11,174.48	-	否	是

	业						
宏谋文旅	控 股 股 东 控 制 的 其 他 企 业	资金	3,974.43	3,974.43	-	否	是
宏谋实业	控 股 股 东 控 制 的 其 他 企 业	资金	3,974.42	3,974.42	-	否	是
宏谋建工	控 股 股 东 控 制 的 企 业	资金	11,293.03	11,293.03	-	否	是
总计	-	-	55,001.53	64,955.80	172,935.86	-	-

1) 报告期内，公司关联方资金占用的具体情况如下：

单元：元、次

发生时间	资金占用主体	资金占用金额	次数	归还金额	资金占用期末余额	资金占用费	占用性质
2018年3月	新城投资	10,000,000.00	1	0.00	10,000,000.00	无	集团资金调拨
2018年8月	新城投资	0.00	0	10,000,000.00	0.00	无	归还
2018年9月	新城投资	131,705.46	1	0.00	131,705.46	无	垫付电费
2018年10月	新城投资	36,750.81	1	0.00	168,456.27	无	垫付电费
2018年12月	新城投资	4,479.59	1	0.00	172,935.86	无	垫付电费
2019年12月	新城投资	13,953.22	1	186,889.08	0.00	无	垫付电费、归还
合计	-	10,186,889.08	5	10,186,889.08	-	-	-

(续)

发生时间	资金占用主体	资金占用金额	次数	归还金额	资金占用期末余额	资金占用费	占用性质
2019年10月	新城营销	34,539.44	1	0.00	34,539.44	无	垫付电费
2020年8月	新城营销	0.00	0	34,539.44	0.00	无	归还
合计	-	34,539.44	1	34,539.44	-	-	-

(续)

发生时间	资金占用主体	资金占用金额	次数	归还金额	资金占用期末余额	资金占用费	占用性质
2019年4月	新城宝湖	390.00	1	0.00	390.00	无	垫付餐费
2019年5月	新城宝湖	210.00	1	0.00	600.00	无	垫付餐费
2019年6月	新城宝湖	220.00	1	0.00	820.00	无	垫付餐费
2019年7月	新城宝湖	210.00	1	0.00	1,030.00	无	垫付餐费

2019年8月	新城宝湖	600.00	1	0.00	1,630.00	无	垫付餐费
2019年9月	新城宝湖	2,790.00	1	0.00	4,420.00	无	垫付餐费
2019年10月	新城宝湖	4,980.00	1	0.00	9,400.00	无	垫付餐费
2019年11月	新城宝湖	1,774.48	1	0.00	11,174.48	无	垫付电费
2020年1月	新城宝湖	0.00	0	9,925.54	1,248.94	无	归还
2020年2月	新城宝湖	0.00	0	29.46	1,219.48	无	归还
2020年4月	新城宝湖	0.73	1	0.00	1,220.21	无	垫付电费
2020年7月	新城宝湖	0.00	0	1,220.21	0.00	无	归还
合计	-	11,175.21	9	11,175.21	-	-	-

(续)

发生时间	资金占用主体	资金占用金额	次数	归还金额	资金占用期末余额	资金占用费	占用性质
2019年10月	宏谋文旅	3,974.43	1	0.00	3,974.43	无	垫付电费
2020年7月	宏谋文旅	0.00	0	3,974.43	0.00	无	归还
合计	-	3,974.43	1	3,974.43	-	-	-

(续)

发生时间	资金占用主体	资金占用金额	次数	归还金额	资金占用期末余额	资金占用费	占用性质
2019年10月	宏谋实业	3,974.42	1	0.00	3,974.42	无	垫付电费
2020年8月	宏谋实业	0.00	0	3,974.42	0.00	无	归还
合计	-	3,974.42	1	3,974.42	-	-	-

(续)

发生时间	资金占用主体	资金占用金额	次数	归还金额	资金占用期末余额	资金占用费	占用性质
2019年10月	宏谋建工	11,293.03	1	0.00	11,293.03	无	垫付电费
2020年8月	宏谋建工	0.00	0	11,293.03	0.00	无	归还
合计	-	11,293.03	1	11,293.03	-	-	-

报告期初,公司不存在关联方资金占用的情况,2018年3月,由于集团母公司新城投资对旗下子公司资金进行归口管理,集中调用公司资金1,000.00万元,2018年8月归还给公司。报告期内的其他关联方资金占用,均为公司为关联方代付电费、餐费。有限公司阶段,公司治理机制不太健全,上述资金占用未履行相应的审议程序。截至2020年4月30日,关联方占用公司资金余额为53,445.82元,截至2020年8月7日,上述关联方占用公司的资金已清理完毕。上述关联方资金占

用，未对报告期内公司财务状况造成重大不利影响。

股份公司成立后，公司治理机制和内控制度得到了完善，公司在《公司章程》中规定了公司与股东及其关联方之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，明确应当严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会的审议程序，公司的股东、关联方不得利用其关联关系损害公司和其他股东利益，违反规定给公司及其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司第一届董事会第四次会议及 2020 年第四次临时股东大会，对报告期内的上述关联资金占用进行了补充审议并通过相关决议。同时，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员签署了《避免资金占用的承诺函》，承诺坚决杜绝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。

2) 关联租赁和关联方垫付费用的合理性

公司关联租赁主要是向股东桂林新城投资开发集团有限公司租赁办公楼以及向桂林润达投资有限公司租赁水一坊商铺。

公司向新城投资租赁办公场所。根据租赁协议约定，新城投资为支持子公司宏谋物业创业发展，解决其办公用房不足之困难，在租赁期限内，免收租金，该关联租赁具有合理性和必要性；公司向润达投资租赁水一坊商铺及附近场地作旅游服务综合项目及餐饮项目用地。由于水一坊第 3 幢商铺紧邻公司游船项目码头，租赁其作为游船项目管理运营中心具有合理性和必要性。

公司上述关联租赁履行了内部的审批程序，办公用房未支付租金，主要系股东对公司的支持，具有合理性。国奥小区为公司管理的物业项目，宏谋文旅、宏谋实业等关联方曾在国奥小区底层商铺办公（现已搬离），因此对其代垫缴纳电费具有合理性。

公司向关联方垫付费用主要是垫付餐费和电费，单笔金额较小，垫付金额以实际发生金额为准，经过公司内部审批，公司向关联方垫付费用构成关联方资金占用，截至本公开转让说明书签署日，上述关联方占用公司的资金已清理完毕，相关关联方已归还垫款。公司主营业务为物业服务，国奥小区为公司管理的物业项目，宏谋文旅、宏谋实业等关联方曾在国奥小区底层商铺办公（现已搬离），因此对其代垫缴纳电费具有合理性。

3) 公司关联交易的持续性和稳定性

关于公司关联代垫费用，主要系关联方以前期间在公司管理的国奥小区底层商铺办公所致，报告期后关联方已搬离，未来不会发生为关联方垫付费用的情形。同时，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员签署了《避免资金占用的承诺函》，承诺坚决杜绝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。公司为关联方垫付费用不具备持续性和稳定性。

公司关联租赁涉及公司办公场所签订的租赁合同时间为 10 年，时间较长，具有稳定性和持续性。

(二) 为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况

☐适用 ☒不适用

(三) 为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源所采取的具体安排

为进一步完善公司治理，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，公司在《公司章程》中规定了公司与股东及其关联方之间提供资金、商品、服务或者其他资产的交易，明确应当严格按照有关关联交易的决策制度履行董事会、股东大会的审议程序，公司的股东、关联方不得利用其关联关系损害公司和其他股东利益，违反规定给公司及其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任，以坚决杜绝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。

同时，为规范公司关联交易，公司还审议通过了《关联交易管理制度》，对关联人和关联交易的界定、关联交易的决策程序等作出专门规定。

最后，为规范公司关联交易，防止占用公司资金，公司全体股东及董事、监事、高级管理人员做出以下承诺：

一、公司实际控制人、全体股东及董事、监事、高级管理人员做出《关于规范关联交易的承诺》：

1、将尽量避免关联交易事项，对于不可避免的关联交易事项，在平等、自愿基础上，按照公平、公正原则，依据市场价格和条件，以合同方式协商确定关联交易。2、关联交易价格在国家物价部门有规定时，执行国家价格；在国家物价部门无相关规定时，按照不高于同类交易的市场价格、市场条件，由交易双方协商确定，以维护公司及其他股东和交易相对人的合法权益。3、承诺不发生与关联方之间的往来款拆借、杜绝发生与公司主营业务无关的其他投资活动。4、承诺不利用关联交易转移公司的利润，不通过影响公司的经营决策来损害公司及其股东的合法权益。5、保证严格遵守公司章程以及关联交易决策制度中关于关联交易事项的回避规定。

二、公司实际控制人、全体股东及董事、监事、高级管理人员为了保障公司和股东利益，做出《避免资金占用的承诺》：本人（本单位）作为桂林宏谋物业服务股份有限公司（以下简称“公司”）股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员（其一），对公司和及其股东负有诚信义务。本人（本单位）自本承诺签字之日起，严格依法行使作为公司出资人/管理人员的权利，不会发生占用或者转移公司资金、资产及其他资源的情形，不会损害公司和其他股东的权益。如违反本承诺，给公司及其他股东造成损失的，本人（本单位）将承担一切法律责任和经济补偿或赔偿责任。

(四) 其他情况

☐适用 ☒不适用

八、 公司董事、监事、高级管理人员的具体情况**(一) 董事、监事、高级管理人员及其近亲属持有本公司股份的情况**

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

☒适用 ☐不适用

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属或其他关系。

公司董事、监事存在在控股股东以及实际控制人控制的其他企业担任职务的情形，高级管理人员存在在控股股东、实际控制人控制的其他企业担任董事或监事职务情形外，不存在其他关系。

公司董事、监事、高级管理人员兼职情况请见本章节之“（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况。”

（三） 董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或作出重要承诺：

√适用 □不适用

公司高级管理人员均为公司在册员工，与公司签订了劳动合同。

公司董事、监事及高级管理人员做出的重要声明和主要承诺包括：

- 1、关于任职资格的声明；
- 2、关于报告期内无违法违规行为的声明；
- 3、关于诚信状况的书面声明；
- 4、关于是否在股东单位双重任职的书面声明
- 5、关于规范关联交易的承诺函；
- 6、避免同业竞争的承诺函。
- 7、避免资金占用的承诺函

（四） 董事、监事、高级管理人员的兼职情况

√适用 □不适用

姓名	职务	兼职公司	兼任职务	是否存在与公司利益冲突	是否对公司持续经营能力产生不利影响
郑善华	董事长	广西北部湾股权交易所股份有限公司	董事	否	否
郑善华	董事长	桂林国际旅游胜地建设发展基金有限公司	监事	否	否
郑善华	董事长	桂林新城宝湖双语教育有限公司	董事	否	否
郑善华	董事长	桂林润达投资有限公司	监事	否	否
郑善华	董事长	桂林新城投资开发集团有限公司	董事、副总经理	否	否
郑善华	董事长	桂林润迈投资有限公司	董事、常务副总经理	否	否
郑善华	董事长	桂林市宏谋会展产业投资有限公司	总经理	否	否

郑善华	董事长	桂林市新中投资发展有限责任公司	常务副总经理	否	否
刘孝国	副董事长、总经理	桂林润达投资有限公司	监事	否	否
刘孝国	副董事长、总经理	桂林新城投资开发集团有限公司	监事	否	否
赵建斌	董事、常务副总经理、董事会秘书	桂林宏谋投资有限公司	监事	否	否
赵建斌	董事、常务副总经理、董事会秘书	桂林市新中投资发展有限责任公司	监事	否	否
谭力源	监事会主席	桂林国奥凤凰国际投资有限公司	副董事长	否	否
谭力源	监事会主席	桂林新城凤凰国际投资有限责任公司	董事长兼总经理	否	否
谭力源	监事会主席	桂林新城投资开发集团有限公司	监事	否	否
谭力源	监事会主席	桂林市宏谋会展产业投资有限公司	监事	否	否
谭力源	监事会主席	桂林宏谋投资有限公司	高管	否	否
刘敏	监事	桂林新城投资开发集团有限公司	财务经理	否	否
朱宪民	监事	桂林市古南门酒店有限责任公司	监事	否	否

（五）董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

√适用 □不适用

姓名	职务	对外投资单位	持股比例(%)	主营业务	是否存在与公司利益冲突	是否对公司持续经营能力产生不利影响
朱宪民	监事	桂林市古南门酒店有限责任公司	5.00	住宿、酒店管理	否	否
朱宪民	监事	桂林耀佳投资管理有限公司	5.56	投资管理及咨询	否	否

（六）董事、监事、高级管理人员的适格性

事项	是或否
董事、监事、高级管理人员是否具备《公司法》规定的任职资格、履行《公司法》	是

和公司章程规定的义务	
董事、监事、高级管理人员最近24个月是否存在受到中国证监会行政处罚的情况	否
董事、监事、高级管理人员是否被采取证券市场禁入措施且期限尚未届满	否
董事、监事、高级管理人员是否存在全国股份转让系统认定不适合担任挂牌公司董监高的情况	否
董事、监事、高级管理人员是否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	否

具体情况：

☒适用 ☐不适用

公司财务负责人邓新荣不存在《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第四十七条规定的不得担任挂牌公司董事、监事或者高级管理人员的情形，且具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上，符合相关法律、法规或规则规定的公司财务负责人任职资格。

（七）董事、监事、高级管理人员的失信情况：

事项	是或否
董事是否被纳入失信联合惩戒对象	否
监事是否被纳入失信联合惩戒对象	否
高级管理人员是否被纳入失信联合惩戒对象	否

具体情况：

☐适用 ☒不适用

（八）其他情况

☐适用 ☒不适用

九、近两年内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	是
	总经理是否发生变动	否
	董事会秘书是否发生变动	是
	财务总监是否发生变动	是

☒适用 ☐不适用

姓名	变动前职务	变动类型	变动后职务	变动原因
郑善华	执行董事	新任	董事长	有限公司未设立时候会，股份公司成立，董事会选举为董事长
赵建斌	副总经理	新任	常务副总经理、董事会秘书	股份公司成立，聘任董事会秘书
邓新荣	财务经理	新任	财务负责人	股份公司成立，聘任财务负责人

十、财务合法合规性

事项	是或否
公司及下属子公司是否设有独立的财务部门，能够独立开展会计核算、作出财务决策	是

公司及下属子公司的财务会计制度及内控制度是否健全且得到有效执行,会计基础工作是否规范,是否符合《会计法》、《会计基础工作规范》以及《公司法》、《现金管理条例》等其他法律法规要求	是
公司是否按照《企业会计准则》和相关会计制度的规定编制并披露报告期内的财务报表,是否在所有重大方面公允地反映公司的财务状况、经营成果和现金流量,财务报表及附注是否不存在虚假记载、重大遗漏以及误导性陈述	是
公司是否存在申报财务报表未按照《企业会计准则》的要求进行会计处理,导致重要会计政策适用不当或财务报表列报错误且影响重大,需要修改申报财务报表(包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表)	否
公司是否存在因财务核算不规范情形被税务机关采取核定征收企业所得税且未规范	否
公司是否存在其他财务信息披露不规范情形	否
公司是否存在个人卡收付款的情形	否
公司是否存在坐支情形	否

具体情况说明

☐适用 ☒不适用

第四节 公司财务

一、 财务报表

(一) 资产负债表

单位：元

项目	2020 年 4 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	18,640,040.32	16,901,928.95	14,180,380.03
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
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	15,896,057.29	16,583,598.73	3,290,860.55
应收款项融资			
预付款项	7,445,006.84	4,146,679.59	1,048,061.79
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	522,913.76	528,859.23	806,041.55
买入返售金融资产			
存货	201.77	551.18	1,178.15
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	42,504,219.98	38,161,617.68	19,326,522.07
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	3,038,382.09	3,338,022.34	2,375,417.08
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	19,808.47	23,409.99	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	366,375.28	429,951.16	116,377.33
递延所得税资产	83,063.05	96,253.45	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,507,628.89	3,887,636.94	2,491,794.41
资产总计	46,011,848.87	42,049,254.62	21,818,316.48
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	1,522,111.82	1,523,810.40	986,260.71
预收款项	11,256,925.97	7,064,045.03	7,986,537.51
合同负债			
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	841,836.56	2,467,600.56	1,591,023.70
应交税费	864,651.38	640,804.08	1,145,737.59
其他应付款	3,940,805.62	4,257,249.33	2,806,618.99
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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	18,426,331.35	15,953,509.40	14,516,178.50
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
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	18,426,331.35	15,953,509.40	14,516,178.50
所有者权益（或股东权益）：			
股本	20,000,000.00	20,000,000.00	4,800,000.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	6,409,877.50	6,409,877.50	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	117,564.00		258,152.92
一般风险准备			
未分配利润	1,058,076.02	-314,132.28	2,243,985.06
归属于母公司所有者权益合计	27,585,517.52	26,095,745.22	7,302,137.98
少数股东权益			
所有者权益合计	27,585,517.52	26,095,745.22	7,302,137.98
负债和所有者权益总计	46,011,848.87	42,049,254.62	21,818,316.48

(二) 利润表

单位：元

项目	2020年1月—4月	2019年度	2018年度
一、营业总收入	13,115,821.50	40,420,818.80	22,932,958.23
其中：营业收入	13,115,821.50	40,420,818.80	22,932,958.23
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	11,800,472.89	35,372,247.20	20,198,011.55
其中：营业成本	10,902,020.84	33,397,171.00	19,303,700.17
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	53,999.49	130,108.64	95,674.84
销售费用			
管理费用	858,491.15	1,885,814.37	837,887.03
研发费用			
财务费用	-14,038.59	-40,846.81	-39,250.49
其中：利息收入			
利息费用			
加：其他收益	69,621.40	132,093.69	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失	52,761.59	-385,013.80	

资产减值损失			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,437,731.60	4,795,651.49	2,734,946.68
加：营业外收入	590,000.29	40.24	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		2,000.13	340.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,027,731.89	4,793,691.60	2,734,606.63
减：所得税费用	537,959.59	1,200,084.36	724,259.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,489,772.30	3,593,607.24	2,010,347.01
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润	1,489,772.30	3,593,607.24	2,010,347.01
2. 终止经营净利润			
（二）按所有权归属分类：			
1. 少数股东损益			
2. 归属于母公司所有者的净利润	1,489,772.30	3,593,607.24	2,010,347.01
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 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	1,489,772.30	3,593,607.24	2,010,347.01
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,489,772.30	3,593,607.24	2,010,347.01
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	0.07	0.18	0.42
(二) 稀释每股收益	0.07	0.18	0.42

(三) 现金流量表

单位：元

项目	2020年1月—4月	2019年度	2018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	19,308,641.93	33,038,234.47	21,569,960.50
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	2,193,219.23	6,185,080.16	1,177,287.79
经营活动现金流入小计	21,501,861.16	39,223,314.63	22,747,248.29
购买商品、接受劳务支付的现金	10,840,485.75	28,597,958.85	9,893,894.59
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	6,299,229.32	13,425,632.54	7,571,068.29
支付的各项税费	613,600.10	3,384,010.75	638,538.73
支付其他与经营活动有关的现金	2,008,182.19	5,521,998.31	6,880,976.45
经营活动现金流出小计	19,761,497.36	50,929,600.45	24,984,478.06
经营活动产生的现金流量净额	1,740,363.80	-11,706,285.82	-2,237,229.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,252.43	772,165.26	1,517,085.98
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			90,250.56
投资活动现金流出小计	2,252.43	772,165.26	1,607,336.54
投资活动产生的现金流量净额	-2,252.43	-772,165.26	-1,607,336.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		15,200,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		15,200,000.00	
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			38,921.25
筹资活动现金流出小计			38,921.25
筹资活动产生的现金流量净额		15,200,000.00	-38,921.25
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	1,738,111.37	2,721,548.92	-3,883,487.56
加：期初现金及现金等价物余额	16,901,928.95	14,180,380.03	18,063,867.59
六、期末现金及现金等价物余额	18,640,040.32	16,901,928.95	14,180,380.03

2020 年 1 月—4 月所有者权益变动表

单位：元

[illegible]

4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定收益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本年期末余额	20,000,000.00				6,409,877.50				117,564.00		1,058,076.02		27,585,517.52

2019 年度所有者权益变动表

单位：元

	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	4,800,000.00								258,152.92		2,243,985.06		7,302,137.98
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合 并													
其他													

二、本年期初余额	4,800,000.00							258,152.92		2,243,985.06		7,302,137.98
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	15,200,000.00			6,409,877.50				-258,152.92		-2,558,117.34		18,793,607.24
(一) 综合收益总额										3,593,607.24		3,593,607.24
(二)所有者投入和减少资本	15,200,000.00			6,409,877.50								21,609,877.50
1. 股东投入的普通股	15,200,000.00											15,200,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				6,409,877.50								6,409,877.50
(三) 利润分配								359,360.72		-359,360.72		
1. 提取盈余公积								359,360.72		-359,360.72		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转								-617,513.64				-617,513.64
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)								-617,513.64				-617,513.64
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定收益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他											-5,792,363.86		-5,792,363.86
四、本期末余额	20,000,000.00				6,409,877.50						-314,132.28		26,095,745.22

2018 年度所有者权益变动表

单位：元

	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	4,800,000.00								57,118.22		434,672.75		5,291,790.97
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	4,800,000.00								57,118.22		434,672.75		5,291,790.97
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									201,034.70		1,809,312.31		2,010,347.01
(一) 综合收益总额											2,010,347.01		2,010,347.01
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									201,034.70		-201,034.70		
1. 提取盈余公积									201,034.70		-201,034.70		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													

4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定收益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	4,800,000.00								258,152.92		2,243,985.06		7,302,137.98

（五） 财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

1. 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，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），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》的披露规定编制财务报表。

2. 合并财务报表范围及变化情况

（1） 合并财务报表范围

☐适用 ☒不适用

（2） 民办非企业法人

☐适用 ☒不适用

（3） 合并范围发生变更的原因说明

☐适用 ☒不适用

二、 审计意见

事项	是或否
公司财务报告是否被出具标准无保留的审计意见	是

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2020年1-4月、2019年度和2018年度财务报表实施审计，并出具了编号为亚会A审字（2020）1649号审计报告，审计意见为无保留意见。

三、 报告期内采用的主要会计政策和会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年4月30日、2019年12月31日、2018年12月31日公司财务状况以及2020年1-4月、2019年度、2018年度公司经营成果和现金流量等有关信息。

（二） 会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（三） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

☐适用 ☒不适用

（五）合并财务报表的编制方法

☐适用 ☒不适用

（六）现金及现金等价物的确定标准

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

（七）外币业务和外币报表折算

☐适用 ☒不适用

（八）金融工具（新金融工具准则）

☒适用 ☐不适用

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

①获取金融资产现金流量的权利届满；

②转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收账款保理、其他应收款和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产列报为其他债权投资，自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。企业在初始确认时将某金融资产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后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能在初始确认后重新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。

按照上述条件，本公司指定的这类金融资产主要为权益性投资，且在初始计量时并未指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益。

（2）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（3）金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于不含重大融资成分的应收款项、合同资产以及其他流动资产中的应收票据，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以客户信用等级组合和逾期账龄组合为基础评估应收款项、合同资产和其他流动资产中应收票据的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

①信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融

工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

②已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，

主要考虑以下因素：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

③ 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以预期信用损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

（4）金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（九）金融工具（原金融工具准则）

√适用 □不适用

（1）金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

（2）金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

（3）本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融

工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

（4）金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。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。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

（5）金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

（十） 应收款项预期信用损失的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

1. 新金融工具准则下预期信用损失的确认标准、计提方法

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特

征，以客户信用等级组合和逾期账龄组合为基础评估应收款项、合同资产和其他流动资产中应收票据的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

2. 原金融工具准则下坏账准备的计提方法

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款——余额列前五位的应收账款或占应收账款账面余额 10%以上的款项；其他应收款——余额列前五位的其他应收款或占其他应收款账面余额 10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据的相似性和相关性进行分组	账龄分析法
无风险组合 (以关联方、政府部门或行政性投资主体款项为信用风险组合确认)	应收本公司之母公司桂林新城投资开发集团有限公司合并报表范围内关联方款项及政府部门或行政性投资主体款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

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,下同)	0	0
1-2年	5	5
2-3年	50	50
3年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

☐适用 ☒不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。
-------------	--

坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。
-----------	--------------------------------------

（十一） 存货

√适用 □不适用

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

企业发出存货的成本计量采用月末一次加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

①产成品、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；

②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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

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、具有相同或者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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

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

公司存货中无低值易耗品。

(2) 包装物

公司存货中无包装物。

(十二) 持有待售资产

☐适用 ☒不适用

(十三) 投资性房地产

☐适用 ☒不适用

(十四) 长期股权投资

☐适用 ☒不适用

(十五) 固定资产

☒适用 ☐不适用

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；②使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 各类固定资产的折旧方法

(1) 固定资产折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

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	2-8 年	5.00	11.88-47.50
电子设备及其他设备	年限平均法	3-5 年	5.00	19.00-31.67

说明：

①符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

②已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

③公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

其他说明：

- ①因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。
- ②若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。
- ③固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。
- ④本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(2) 固定资产折旧年限

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	—	-	-
机器设备	—	-	-
电子设备	—	-	-
运输设备	2-8	5	11.88-47.50
其他设备	-	-	-
电子设备及其他设备	3-5	5	19.00-31.67
融资租入固定资产：	—	—	—
其中：房屋及建筑物	—	-	-
机器设备	—	-	-
电子设备	—	-	-
运输设备	—	-	-
其他设备	—	-	-

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- （2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- （3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- （4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- （5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- （6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
- （7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述固定资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

（十六） 在建工程

☐适用 ☒不适用

（十七） 借款费用

☐适用 ☒不适用

（十八） 生物资产

☐适用 ☒不适用

（十九） 无形资产与开发支出

☒适用 ☐不适用

1. 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
软件	2-10 年	按预计使用年限平均摊销

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，年末无使用寿命不确定的无形资产。

4. 无形资产减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- （2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- （3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- （4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- （5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- （6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
- （7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述无形资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注三 10；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

5. 开发阶段研发支出资本化的条件

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

6. 内部研究开发项目支出的核算

开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

（二十） 长期待摊费用

√适用 □不适用

1. 长期待摊费用的确认标准

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

2. 长期待摊费用摊销年限

- （1）固定资产改良支出按该固定资产的剩余使用年限摊销；
- （2）其他费用按受益年限分 3-5 年平均摊销。

（二十一） 职工薪酬

√适用 □不适用

职工薪酬，是指企业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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“其他非流动负债”项目。

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入

当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，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。

（3）辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

（二十二） 预计负债

√适用 □不适用

1. 预计负债的确认标准

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

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

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因

素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

（二十三） 股份支付

☐适用 ☒不适用

（二十四） 收入（新收入准则适用）

☐适用 ☒不适用

（二十五） 收入（原收入准则适用）

（1）销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；②公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

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：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

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

（4）建造合同

①建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

②固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

③确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

④当期未完成的建造合同，按照合同收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入，确认当期合同收入；按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认的费用，确认当期合同费用。当期完成的建造合同，按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入，确认为当期合同收入；按照累计实际发生的合同成本扣除以前期间累计已确认费用，确认当期合同费用。

⑤资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

（二十六） 合同资产与合同负债（新收入准则适用）

☐适用 ☒不适用

（二十七） 政府补助

☒适用 ☐不适用

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①企业能够满足政府补助所附条件；

②企业能够收到政府补助。

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

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余

额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；

用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(3) 取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况，分别如下会计处理：

①财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，可以选择下列方法之一进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

本公司选择上述第一种会计处理方法。

②财政将贴息资金直接拨付给企业，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(4) 已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期按照以下规定进行会计处理：

①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

③属于其他情况的，直接计入当期损益。

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：①企业合并；②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

①该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

①商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十九） 经营租赁、融资租赁

√适用 □不适用

（1）经营租赁的会计处理方法

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

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

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

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

（2）融资租赁的会计处理方法

①融资租赁入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

（三十） 所得税

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

1、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

1、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

（三十一） 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

√适用 □不适用

报告期内因企业会计准则及其他法律法规修订引起的会计政策变更：

会计政策变更的内容和原因	备注
财务报表格式要求变化	注 1
财政部于 2019 年 5 月 9 日发布《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》(财会[2019]8 号，以下简称“新非货币性资产交换准则”)，自 2019 年 6 月 10 日起执行。	注 2
财政部于 2019 年 5 月 16 日发布《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》(财会[2019]9 号，以下简称“新债务重组准则”)，自 2019 年 6 月 17 日起施行。	注 3
财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(上述四项准则以下统称“新金融工具准则”)。本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	注 4

注 1: 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号，以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”)。2019 年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

财政部于 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》(财会[2019]16 号，以下简称“2019 年新修订的合并财务报表格式”)。2019 年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外，删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对上述会计政策变更采用追溯调整法，可比期间财务报表已重新表述。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目，本公司已在财务报表中直接进行了调整，不再专门列示重分类调整情况。

注 2: 新非货币性资产交换准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

本公司按照规定自 2019 年 6 月 10 日起执行新非货币性资产交换准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的非货币性资产交换采用未来适用法处理。

注 3: 新债务重组准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。

本公司按照规定自 2019 年 6 月 17 日起执行新债务重组准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的债务重组采用未来适用法处理。

注 4：新金融工具准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的金融工具根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的金融工具，不需要进行追溯调整。

本公司按照规定自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的金融工具采用未来适用法处理。

报告期内，公司无自行会计政策变更事项。

单位：元

期间/时点	会计政策变更的内容	受影响的报表项目名称	原政策下的账面价值	影响金额	新政策下的账面价值
2019 年 1 月 1 日	应收账款和应收票据分开披露	应收账款	16,170,609.43	0.00	16,170,609.43
2019 年 1 月 1 日	应收账款和应收票据分开披露	应收票据	0.00	0.00	0.00

2. 会计估计变更

☐适用 ☒不适用

（三十二）前期会计差错更正

☐适用 ☒不适用

（三十三）其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

☐适用 ☒不适用

四、报告期内的主要财务指标分析

（一）盈利能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2020 年 1 月—4 月	2019 年度	2018 年度
营业收入（元）	13,115,821.50	40,420,818.80	22,932,958.23
净利润（元）	1,489,772.30	3,593,607.24	2,010,347.01
毛利率（%）	16.88	17.38	15.83
期间费用率（%）	6.44	4.57	3.48
净利率（%）	11.36	8.89	8.77
加权平均净资产收益率（%）	5.55	21.52	31.93
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率（%）	3.77	21.42	31.93
基本每股收益（元/股）	0.07	0.18	0.42
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.18	0.42

2. 波动原因分析

(1) 2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-4 月，公司收入分别为 2,293.30 万元、4,042.08 万元和 1,311.58 万元，2019 年较 2018 年增加 1,748.79 万元，增幅 76.26%，主要系随着公司项目开拓产生物业服务收入所致。

(2) 2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-4 月，公司毛利率分别为 15.83%、17.38%和 16.88%，处于波动上升趋势，2020 年 1-4 月毛利率相较 2019 年基本持平，随着公司不断开拓市场化运营的物业项目，毛利率水平将逐渐提升。

(3) 最近两年一期，公司期间费用率逐步增加，主要系公司业务收入规模不断增加，人工成本增幅明显所致。

(4) 公司 2019 年度净利润较 2018 年增加 158.33 万元，增幅 78.76%，主要系公司业务收入规模增加所致。

(5) 截至 2020 年 4 月末，公司管理项目情况如下表：

单位：元

序号	物业类别	项目名称	面积（万㎡）	开始管理时间
1	市政公共设施	水系	302.98	2018.2
2	市政公共设施	市民公园	18.79	2018.9
3	市政公共设施	游船	-	2017.4
4	住宅小区	国奥小区	51.00	2014.10
5	住宅小区	桂医	46.98	2018.10
6	商业体	新城酒店	1.77	2018.2
7	商业体	水一坊	0.94	2018.4
8	工业园	秧塘工业园	3.43	2017.5
9	商业体	市民公园地下商铺	3.78	2019.1
10	商业体	营销公司	0.05	-
11	市政公共设施	中水厂	0.67	2019.11
12	住宅小区	国奥花园	106.98	项目尚未正式入驻，处于前期代管

(续)

序号	收费依据	项目名称	2018 年收入	2019 年收入	2020 年 1-4 月收入
1	与临桂新区管委会签署的物业服务协议	水系	7,531,467.26	14,276,030.83	5,537,875.68
2		市民公园	3,038,620.55	3,524,969.57	895,132.55
3		游船	1,637,726.14	2,645,926.39	505,809.49
4	与各业主签署的物业服务协议	国奥小区	8,102,400.00	8,414,329.00	2,669,101.46
5		桂医	666,462.84	4,537,290.08	1,373,539.31
6		新城酒店	828,581.99	1,067,939.53	355,979.85
7	与开发商签署的物业服务协议	水一坊	365,103.76	396,786.14	132,397.89
8	与工业园商户签署的物业服务协议	秧塘工业园	396,206.94	415,625.48	140,535.17
9	与租户签署	市民公园地	-	2,025,947.49	713,666.04

	的物业服务协议	下商铺			
10	与营销公司签署的物业服务协议	营销公司	136,415.18	214,313.38	97,732.56
11	与临桂新区管委会签署的物业服务协议	中水厂	-	163,818.19	302,459.83
12	与开发商签署的协议	国奥花园	-	837,047.96	-

报告期内，公司项目不断增加，业务收入规模也不断增加，最近两年各项目收入波动情况如下表所示：

单位：元

项目名称	2018 年收入	2019 年收入	增幅
水系	7,531,467.26	14,276,030.83	89.55%
市民公园	3,038,620.55	3,524,969.57	16.01%
游船	1,637,726.14	2,645,926.39	61.56%
国奥小区	8,102,400.00	8,414,329.00	3.85%
桂医	666,462.84	4,537,290.08	580.80%
新城酒店	828,581.99	1,067,939.53	28.89%
水一坊	365,103.76	396,786.14	8.68%
秧塘工业园	396,206.94	415,625.48	4.90%
市民公园地下商铺	-	2,025,947.49	-
营销公司	136,415.18	214,313.38	57.10%
中水厂	-	163,818.19	-
国奥花园	-	837,047.96	-

公司 2019 年新增 3 个项目，2019 年确认物业收入项目共 12 个，其中增幅超过 30% 共 4 个项目，为水系项目、游船项目、桂医项目和营销公司项目。其中水系项目收入采用成本加成方式确认，报告期确认收入分别为 753.15 万元、1,427.60 万元和 553.79 万元，2019 年度相较 2018 年度增幅较大，主要系水系项目整体总面积 302.98 万平方米，从 2018 年 2 月开始逐步移交，随着移交面积的增加，提供服务成本增加，相应收入增加所致。

桂医项目收入采用成本加成方式确认，2019 年收入较 2018 年大幅增加，主要系该项目公司是 2018 年 9 月进驻，2018 年确认收入非完整年度，因此增幅较大。

游船项目 2019 年收入较 2018 年增加 61.56%，主要系 2019 年 5 月新购入一艘游船，相关运营维护人员增加导致成本增加进而收入增加所致。

(6) 公司各报告期内收入、成本、净利润及增长幅度分别如下：

单位：元

项目名称	2018 年收入	2019 年收入	2020 年 1-4 月
营业收入	22,932,958.23	40,420,818.80	13,115,821.50
收入增幅	-	76.26%	-
营业成本	19,303,700.17	33,397,171.00	10,902,020.84

成本增幅	-	73.01%	-
净利润	2,010,347.01	3,593,607.24	1,489,772.30
净利润增幅	-	78.76%	-

2019 年收入较 2018 年增加 1,748.79 万元，增幅 76.26%，主要系随着公司市政项目逐步移交，物业服务收入增加以及业务开拓新增项目收入所致。随着收入增加，2019 年度营业成本亦较 2018 年度增幅 73.01%，基本与收入相匹配，进而导致 2019 年度净利润较 2018 年增加 158.33 万元，增幅 78.76%。

综上，公司收入规模不断增加，毛利率水平呈波动上升趋势，净资产收益率基本保持稳定，体现了公司良好的盈利能力。

（二）偿债能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2020 年 4 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	40.05	37.94	66.53
母公司的资产负债率（%）	40.05	37.94	66.53
流动比率（倍）	2.31	2.39	1.33
速动比率（倍）	2.31	2.39	1.33

2. 波动原因分析

（1）最近两年及一期末，公司资产负债率分别为 66.53%、37.94%和 40.05%，2019 年末较 2018 年末大幅下降，主要系公司 2019 年增资 1,520.00 万元所致。2020 年 4 月末公司资产负债率和 2019 年末基本持平，变动幅度较小。

（2）最近两年及一期末，公司流动比率分别为 1.33、2.39 和 2.31，2019 年末较 2018 年末大幅增加主要系增资所致。2020 年 4 月末较 2019 年末基本持平，波动幅度较小。

综上，公司资产负债率处于较低水平，流动比率倍数处于较好水平，偿债能力较强。

（三）营运能力分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2020 年 1 月—4 月	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	0.79	4.00	9.39
存货周转率（次/年）	28,958.15	38,624.40	32,769.51
总资产周转率（次/年）	0.30	1.27	1.03

2. 波动原因分析

（1）公司最近两年及一期应收账款周转率分别为 9.39、4.00 和 0.79，2019 年较 2018 年大幅降低，主要系 2019 年收入大幅增加，且主要是应收桂林市临桂新区管理委员会物业服务款所致。

（2）公司非传统制造销售型企业，主营业务为提供物业服务。公司存货主要系体育馆项目面向体育锻炼人员销售的矿泉水等商品，金额较小，最近两年一期末分别为 1,178.15 元、551.18 元和

201.77 元，因此，存货周转率较高。

(3) 最近两年，公司总资产周转率分别为 1.03 和 1.27，随着公司收入规模的增加，总资产周转率有所提升。

(四) 现金流量分析

1. 会计数据及财务指标

项目	2020 年 1 月—4 月	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,740,363.80	-11,706,285.82	-2,237,229.77
投资活动产生的现金流量净额（元）	-2,252.43	-772,165.26	-1,607,336.54
筹资活动产生的现金流量净额（元）	-	15,200,000.00	-38,921.25
现金及现金等价物净增加额（元）	1,738,111.37	2,721,548.92	-3,883,487.56

2. 现金流量分析

(1) 经营活动产生的现金流量净额

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-223.72 万元、-1170.63 万元和 174.04 万元，波动较大，主要原因为：公司为开拓市场，应对业务规模的增加，增加了员工成本支出和外包服务采购的支出，2019 年度相比 2018 年度销售商品、提供劳务收到的现金增幅为 53.17%，但购买商品、接受劳务支付的现金和支付给职工以及为职工支付的现金增幅分别为 189.05%和 77.33%，大于现金流入的增幅，因此导致 2019 年度经营活动产生的现金流量净额弱于 2018 年度水平。

(2) 投资活动产生的现金流量净额

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-160.73 万元、-77.22 万元和-0.23 万元，主要为购买固定资产支出。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额

报告期内，公司主要筹资活动产生现金流量为 2019 年度收到股东增资款 1,520 万元。

(五) 其他分析

√适用 □不适用

报告期内，公司净利润调节为经营活动现金净流量净额的过程如下：

单位：元

补充资料	2020 年 1-4 月	2019 年度	2018 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	1,489,772.30	3,593,607.24	2,010,347.01
加：资产减值准备	-52,761.59	385,013.80	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	301,892.68	858,005.10	628,401.98
无形资产摊销	3,601.52	9,003.80	
长期待摊费用摊销	63,575.88	142,231.98	116,377.38
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)			
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)			
财务费用(收益以“—”号填列)			
投资损失(收益以“—”号填列)			
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	13,190.40	-96,253.45	
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)	349.41	626.97	-1,178.15
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-2,595,652.22	-18,133,630.86	-1,805,465.48
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	2,516,395.42	1,535,109.60	-3,185,712.51
其他			
经营活动产生的现金流量净额	1,740,363.80	-11,706,285.82	-2,237,229.77

报告期内构成经营活动现金净流量的各明细类别详细解释波动原因如下:

1、经营活动现金流入

单位: 元

项目	2020年1-4月	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	19,308,641.93	33,038,234.47	21,569,960.50
收到的其他与经营活动有关的现金	2,193,219.23	6,185,080.16	1,177,287.79
合计	21,501,861.16	39,223,314.63	22,747,248.29

销售商品、提供劳务收到的现金每年不断增加主要系公司项目增加及提供物业服务面积增加带来的收入增加;收到的其他与经营活动有关的现金主要系收到的其他与经营活动有关的现金往来款项的增加,往来款项主要为2019年新增市民公园地下商铺等商业体项目业主方支付的水电费及兴安县大洞万能苗木场归还的往来款等。

2、经营活动现金流出

单位: 元

项目	2020年1-4月	2019年度	2018年度
购买商品、接受劳务支付的现金	10,840,485.75	28,597,958.85	9,893,894.59
支付给职工以及为职工支付的现金	6,299,229.32	13,425,632.54	7,571,068.29
支付的各项税费	613,600.10	3,384,010.75	638,538.73

支付的其他与经营活动有关的现金	2,008,182.19	5,521,998.31	6,880,976.45
合计	19,761,497.36	50,929,600.45	24,984,478.06

购买商品、接受劳务支付的现金每年不断增加主要系公司项目新增及原项目提供物业服务面积增加需要增加投入；支付给职工以及为职工支付的现金每年不断增加主要系公司项目及收入增加需要增加相应的人员等；支付的各项税费每年不断增加主要系公司收入增加所致的税费支出增加；支付的其他与经营活动有关的现金减少，主要系公司 2018 年存在支付给兴安县大洞万能苗木场的往来款。

综上，公司经营活动现金净流量净流量的各明细类别变动符合公司的实际情况，不会对公司的持续经营能力造成重大不利影响。

五、 报告期利润形成的有关情况

（一） 营业收入分析

1. 各类收入的具体确认方法

公司的主营业务是为客户提供物业经营管理服务，主要包括物业服务收入和其他主营业务收入，其他业务收入主要为零星废旧物品销售收入。

（1）物业服务收入：公司根据权责发生制原则确认物业管理收入。每月末，公司对已经提供物业管理服务的项目，根据政府定价或合同约定的收费标准及物业面积计算当月应收的物业管理费，并确认收入。

（2）其他主营业务收入：主要包括门面出租收入、代管国奥小区内体育馆内出售商品收入等。

（3）其他业务收入：主要为零星废旧物品销售收入。

2. 营业收入的主要构成

（1） 按产品（服务）类别分类

单位：元

项目	2020 年 1 月—4 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
物业服务收入	12,724,229.83	97.01	38,520,024.04	95.30	22,702,984.66	99.00
其他主营业务收入	391,591.67	2.99	1,897,691.31	4.69	229,973.57	1.00
其他收入			3,103.45	0.01		
合计	13,115,821.50	100.00	40,420,818.80	100.00	22,932,958.23	100.00
波动分析	最近两年一期，发行人收入分别为 2,293.30 万元、4,042.08 万元和 1,311.58 万元，2019 年比 2018 年增加 1,748.79 万元，增幅 76.26%，主要系发行人提供物业服务的市政公共设施投入增加带来收入增加，以及新的项目带来的物业服务收入增加所致。					

（2） 按地区分类

√适用 □不适用

单位：元

项目	2020年1月—4月		2019年度		2018年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
桂林市	13,115,821.50	100.00	40,420,818.80	100.00	22,932,958.23	100.00
合计	13,115,821.50	100.00	40,420,818.80	100.00	22,932,958.23	100.00
原因分析	公司提供物业服务项目主要集中于桂林市区，主要原因为公司规模较小，辐射范围目前仅限于公司所在地。公司将深入研究企业战略布局，进一步强化自身区域优势。公司一方面积极拓其他区域业务，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。					

(3) 按生产方式分类

□适用 √不适用

(4) 按销售方式分类

□适用 √不适用

(5) 其他分类

□适用 √不适用

3. 公司收入冲回情况

□适用 √不适用

4. 其他事项

□适用 √不适用

(二) 营业成本分析

1. 成本归集、分配、结转方法

报告期内，公司的业务成本主要由人工成本、清洁服务成本、垃圾清理成本、绿化成本、安保服务成本、水电费、电梯维保成本、修理费等构成。人工成本主要为员工的工资、福利待遇等；清洁服务成本主要为保洁费、工具及外部委托成本等；垃圾清理成本主要为物业提供的垃圾清理外包成本；绿化成本主要为物业项目的日常绿化服务费；安保服务成本主要为物业项目提供的安保服务外包成本；水电费主要系物业项目公共区域的水电费分摊；电梯维保成本主要系物业项目存在电梯时提供的电梯维保服务外包成本；修理费主要为物业项目相关的修理成本；其他成本主要包括办公费、保险费、劳动保护费等。为提高服务质量且降低运营成本，部分物业项目的日常保洁、绿化服务、安保服务和电梯维保服务等由公司统一向专业服务供应商进行采购。公司以各物业项目为核算单位，每个项目配备物业服务人员，在实施服务过程中所发生的与物业项目相关的人工成本、业务外包成本、能源消耗和物料消耗成本直接计入相关项目营业成本，并按月结转当期损益。

其他主要业务成本为折旧成本、税费成本以及体育馆销售商品的成本。

2. 成本构成分析

(1) 按照产品（服务）分类构成：

单位：元

项目	2020年1月—4月	2019年度	2018年度
----	------------	--------	--------

	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
物业服务	10,401,079.21	95.41	32,251,419.83	96.57	19,221,913.64	99.58
其他主营业务成本	500,941.63	4.59	1,145,751.17	3.43	81,786.53	0.42
其他成本	-	-	-	-	-	-
合计	10,902,020.84	100.00	33,397,171.00	100.00	19,303,700.17	100.00
原因分析	最近两年一期，公司主营业务成本分别为 1,930.37 万元、3,339.72 万元和 1,090.20 万元，2019 年成本较 2018 年增加 1,409.35 万元，增幅 73.01%，基本与收入增幅相同。其他业务收入主要是零星售卖废品收入，无成本发生。					

(2) 按成本性质分类构成：

单位：元

项目	2020 年 1 月—4 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
人工成本	3,727,918.96	34.19	12,770,437.66	38.25	7,905,086.04	40.93
清洁服务费	1,798,891.12	16.50	4,719,368.03	14.13	2,923,609.99	15.15
绿化费	1,541,045.44	14.14	3,502,622.61	10.49	2,189,951.98	11.34
安保服务费	1,390,990.48	12.76	4,227,452.40	12.66	1,942,071.25	10.06
电梯维保检测费	196,150.94	1.80	942,354.73	2.82	1,114,078.67	5.77
水电费	773,171.79	7.09	1,895,109.96	5.67	927,833.06	4.81
折旧费	134,419.36	1.23	484,272.80	1.45	609,583.48	3.16
低值易耗品	211,190.23	1.94	866,422.04	2.59	417,450.29	2.16
租赁费	14,913.26	0.14	-	-	396,941.72	2.06
修理费	59,196.71	0.54	436,425.61	1.31	218,440.60	1.13
其他	51,215.67	0.47	490,357.69	1.47	180,718.51	0.94
垃圾清理费	172,846.21	1.59	754,857.70	2.26	171,253.10	0.89
办公费	25,784.81	0.24	172,886.55	0.52	70,978.16	0.37
保险费	-	-	116,368.40	0.35	39,595.01	0.21
咨询费	10,600.00	0.10	53,000.00	0.16	37,212.13	0.19
燃油费	4,854.25	0.04	41,640.07	0.12	26,262.07	0.14
搬运费	6,775.00	0.06	4,610.00	0.01	18,640.81	0.10
消防设施费	-	-	17,361.01	0.05	16,507.37	0.09
劳动保护费	39,542.65	0.36	78,180.97	0.23	8,003.93	0.04
业务招待费	558.00	0.01	4,430.00	0.01	7,212.45	0.04
手续费	-	-	-	-	483.02	0.00
技术服务费	91,436.21	0.84	499,880.92	1.50	-	-
装修费	20,106.96	0.18	133,153.08	0.40	-	-
通讯费	792.00	0.01	35,922.01	0.11	-	-
交通差旅费	3,154.30	0.03	4,305.59	0.01	-	-

工程改造费	125,524.86	1.15	-	-	-	-
其他主营业务成本	500,941.63	4.59	1,145,751.17	3.43	81,786.53	0.42
合计	10,902,020.84	100.00	33,397,171.00	100.00	19,303,700.17	100.00
原因分析	公司主营业务为提供物业服务，营业成本主要由人工成本以及清洁服务、安保服务和绿化服务外包成本构成。2018 年、2019 年和 2020 年 1-4 月，业务成本分别为 1,922.19 万元、3,225.14 万元和 1,040.11 万元，其中人工成本占比分别为 40.93%、38.25%和 34.19%，随着公司业务规模的增加，营业成本相应增加，同时，受 2020 年肺炎疫情影响，地方政府出台了减免企业社保支出政策，因此 2020 年 1-4 月人工成本占比有所下降。其他重要的成本包括清洁服务费成本、绿化费成本、安保服务费成本、电梯维保检测费成本、水电费和折旧费等。					

(3) 其他分类

□适用 √不适用

3. 其他事项

□适用 √不适用

(三) 毛利率分析

1. 按产品（服务）类别分类

单位：元

2020 年 1 月—4 月			
项目	收入	成本	毛利率（%）
物业管理服务	12,724,229.83	10,401,079.20	18.26
其他主营业务	391,591.67	500,941.64	-27.92
合计	13,115,821.50	10,902,020.84	16.88
原因分析	2020 年 1-4 月公司综合毛利率为 16.88%，相比 2019 年度降低 0.50%，降幅较小。其他主营业务毛利率为负主要是由于游船项目折旧支出较大所致。		
2019 年度			
项目	收入	成本	毛利率（%）
物业管理服务	38,520,024.04	32,251,419.83	16.27
其他主营业务	1,897,691.31	1,145,751.17	39.62
其他业务	3,103.45	-	100.00
合计	40,420,818.80	33,397,171.00	17.38
原因分析	2019 年度公司综合毛利率为 17.38%，收入仍然以物业服务收入为主，占比达 95.00%，综合毛利率相比 2018 年增加 1.55%，增幅较小，主要系随着发行人收入规模增加，提供物业服务的项目增多，带来规模效应所致。其他主营业务毛利率较 2018 年大幅下降，主要系游船项目折旧支出较大，但尚无对应收入所致。		
2018 年度			

项目	收入	成本	毛利率(%)
物业管理服务	22,702,984.66	19,221,913.64	15.33
其他主营业务	229,973.57	81,786.53	64.44
合计	22,932,958.23	19,303,700.17	15.83
原因分析	公司收入主要以物业服务收入为主，占比达 99.00%，物业服务收入毛利率为 15.33%。其他主要收入主要是零散的所服务的物业场地出租收入、商品销售收入等，成本较小，因此毛利率较高。		

2. 与可比公司毛利率对比分析

公司	2020 年 1 月—4 月	2019 年度	2018 年度
申请挂牌公司	16.88%	17.38%	15.83%
平均毛利率	-	15.13%	15.62%
东光股份(831840.OC)	-	16.10%	13.72%
美的物业(839955.OC)	-	16.71%	20.09%
客都股份(871589.OC)	-	13.02%	17.57%
栖霞物业(871792.OC)	-	12.12%	6.00%
龙能股份(872657.OC)	-	17.01%	12.76%
德冠物业(873376.OC)	-	15.82%	23.60%
原因分析	公司 2018 年度和 2019 年度毛利率与同行业挂牌公司相比，基本较为一致，略高于同行业可比公司。		

3. 其他分类

□适用 √不适用

4. 其他事项

□适用 √不适用

(四) 主要费用、占营业收入的比重和变化情况

1. 期间费用分析

项目	2020 年 1 月—4 月	2019 年度	2018 年度
营业收入(元)	13,115,821.50	40,420,818.80	22,932,958.23
销售费用(元)	-	-	-
管理费用(元)	858,491.15	1,885,814.37	837,887.03
研发费用(元)	-	-	-
财务费用(元)	-14,038.59	-40,846.81	-39,250.49
期间费用总计(元)	844,452.56	1,844,967.56	798,636.54
销售费用占营业收入的比重(%)	-	-	-
管理费用占营业收入的比重(%)	6.55	4.67	3.65
研发费用占营业收入的比重(%)	-	-	-
财务费用占营业收入的比重(%)	-0.11	-0.10	-0.17

期间费用占营业收入的比重总计 (%)	6.44	4.57	3.48
原因分析	公司非传统制造销售型企业，主营业务为物业服务，公司采用直接同物业业主签订物业合同的模式获取物业服务收入，不涉及经销商或其他销售机构，因此未设置销售费用核算。 报告期内，公司未发生有息债务，不存在利息支出，财务费用主要系手续费支出和存款利息收入，因此报告期内均为负数。 公司管理费用主要系管理人员职工薪酬、办公费、差旅费等，最近两年一期呈上升趋势，主要系公司为开拓新的项目，增加了员工人数，进而增加管理费中的职工薪酬所致。		

2. 期间费用主要明细项目

(1) 销售费用

□适用 √不适用

(2) 管理费用

单位：元

项目	2020年1月—4月	2019年度	2018年度
职工薪酬	485,695.02	1,137,002.29	605,385.68
办公费	42,947.73	80,588.01	68,928.84
差旅费	4,429.36	10,423.41	9,355.93
折旧摊销费	21,859.72	39,702.20	31,996.45
业务招待费	5,722.40	97,030.59	68,290.00
审计咨询费	250,000.00	482,000.00	12,110.38
其他	47,836.92	39,067.87	41,819.75
合计	858,491.15	1,885,814.37	837,887.03
原因分析	最近两年一期，公司管理费用分别为 83.79 万元、188.58 万元和 85.85 万元，占营业收入比重分别为 3.65%、4.67%和 6.55%。公司管理费用主要系管理人员职工薪酬，随着公司开拓业务，收入规模增加，员工人员增加，管理费用有所增加。		

(3) 研发费用

单位：元

项目	2020年1月—4月	2019年度	2018年度
----	------------	--------	--------

无	-	-	-
合计	-	-	-
原因分析	报告期内公司无研发费用。		

(4) 财务费用

单位：元

项目	2020年1月—4月	2019年度	2018年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	37,008.30	85,175.20	86,077.73
银行手续费	21,276.90	43,659.24	45,803.90
汇兑损益	-	-	-
其他	1,692.81	669.15	1,023.34
合计	-14,038.59	-40,846.81	-39,250.49
原因分析	报告期内，公司未发生有息债务，不存在利息支出，财务费用主要系手续费支出和存款利息收入，因此报告期内均为负数。		

3. 其他事项

√适用 □不适用

公司未设置销售部门，未招聘雇佣专职销售人员负责销售及新项目招投标的工作，因此无职工薪酬转入销售费用的情况。

报告期内主要通过政府采购公告、招投标、客户推荐等方式获取物业需求信息，由于公司未雇用专职销售人员，招投标等少量工作由招商部人员兼职处理，相关标书制作及耗材价值较低且无法与办公费用分开核算，因此未将相关费用单独核算。

公司参与招投标的项目一共6家，分别为临桂水系项目、中水厂项目、国奥花园项目、水一坊项目、桂林市图书馆项目（未中标）、地王大厦项目（未中标），投标的项目较少，相关费用较低。

综上，公司未单独设立销售费用科目，符合公司的实际经营情况。

(五) 其他收益

√适用 □不适用

单位：元

项目	2020年1月—4月	2019年度	2018年度
增值税进项加计抵减收益	23,615.40	107,441.19	-
社会保险机构稳岗补贴	46,006.00	24,652.50	-
合计	69,621.40	132,093.69	-

具体情况披露

1、增值税进项加计抵减收益是依据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总

局 海关总署公告 2019 年第 39 号) 文件规定: 自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%, 抵减应纳税额, 并按照地方税局通知计入其他收益科目;

2、稳岗补贴是依据《广西壮族自治区人力资源与社会保障厅 广西壮族自治区财政厅关于扩大失业保险支持企业稳定就业岗位补贴范围有关问题的通知》(桂人社发〔2015〕47 号) 和《广西壮族自治区人力资源与社会保障厅 广西壮族自治区财政厅关于实施失业保险援企稳岗“护航行动”有关问题的告知》(桂人社发〔2017〕79 号) 精神享受的政府稳岗补贴, 与公司日常经营相关, 计入其他收益科目。

(六) 重大投资收益情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(七) 公允价值变动损益情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(八) 其他利润表科目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元

信用减值损失科目			
项目	2020 年 1 月—4 月	2019 年度	2018 年度
应收款减值损失	52,761.59	-385,013.80	-
合计	52,761.59	-385,013.80	-

具体情况披露

报告期内发行的信用减值损失科目全部为坏账准备的计提和转回。

(九) 非经常性损益情况

1、非经常性损益明细表:

单位: 元

项目	2020 年 1 月—4 月	2019 年度	2018 年度
非流动性资产处置损益			
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	636,006.00	24,652.50	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			

非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.29	-1,959.89	-340.05
非经常性损益总额	636,006.29	22,692.61	-340.05
减：非经常性损益的所得税影响数	159,001.57	5,673.15	-85.01
少数股东权益影响额（税后）			
非经常性损益净额	477,004.72	17,019.46	-255.04

报告期内公司非经常损益净额分别为-255.04 元、17,019.46 元和 477,004.72 元，占净利润比例分别为-0.01%、0.47%和 32.02%，2018 年度和 2019 年度公司非经常性损益净额较小，占净利润比例较小。2020 年 1-4 月公司非经常损益总额为 63.60 万元，主要为计入当期损益的政府补助。

2、报告期内政府补助明细表

√适用 □不适用

单位：元

补助项目	2020 年 1 月—4 月	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与收益相关	是否为与企业日常活动相关	备注
------	----------------	---------	---------	-------------	--------------	----

					的政府补助	
稳岗补贴	46,006.00	24,652.50	-	与收益相关	否	-
环城水系旅游厕所补助金	590,000.00	-	-	与收益相关	否	-

根据《广西壮族自治区人力资源和社会保障厅 广西壮族自治区财政厅关于扩大失业保险支持企业稳定就业岗位补贴范围有关问题的通知》（桂人社发[2015]47号）和《广西壮族自治区人力资源和社会保障厅 广西壮族自治区财政厅关于实施失业保险援企稳岗“护航行动”有关问题的通知》（桂人社发[2017]79号），公司自2019年开始收到稳岗补贴，2019年收到稳岗补贴24,652.50元，2020年收到稳岗补贴46,006.00元，稳岗补贴主要用于补偿公司发生的成本费用，因此划分为与收益相关的政府补助。同时，由于稳岗补贴与公司日常经营活动相关，公司已将其全额计入对应期间的其他收益。公司获得的稳岗补贴具有可持续性。

根据《桂林市财政局关于下达2019年市本节旅游厕所建设提升项目第二批补助资金的通知》（市财教[2019]113号），公司2020年收到临桂区财政局转来的临桂新区环城水系旅游厕所补贴590,000.00元，由于该笔补助用于环城水系旅游厕所提档升级，因此将其分类为与收益相关的政府补助。同时，由于厕所补助与公司日常经营活动无关，且为一次性补贴，已全额计入本期的营业外收入。公司获得的厕所补助不具备可持续性。

（十） 适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

1、 主要税种及税率

主要税种	计税依据	税率（%）
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	按6%、9%、10%、13%、16%、17%等税率计缴
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%

2、 税收优惠政策

依据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部-税务总局-海关总署公告2019年第39号）文件规定：自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%扣除，抵减应纳税额，并按照地方税务局通知计入其他收益科目。

3、 其他事项

☐适用 ☒不适用

六、 报告期内各期末主要资产情况及重大变动分析

（一） 货币资金

1、 期末货币资金情况

单位：元

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	2,608.40	30,147.60	1,600.10
银行存款	18,637,431.92	16,871,781.35	14,178,779.93
其他货币资金	-	-	-
合计	18,640,040.32	16,901,928.95	14,180,380.03
其中：存放在境外的款项总额	-	-	-

2、 其他货币资金

□适用 √不适用

3、 其他情况

□适用 √不适用

(二) 交易性金融资产

□适用 √不适用

(三) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

□适用 √不适用

(四) 应收票据

□适用 √不适用

(五) 应收账款

√适用 □不适用

1、 应收账款按种类披露

√适用 □不适用

单位：元

种类	2020年4月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	16,209,907.32	100.00	313,850.03	1.94	15,896,057.29
合计	16,209,907.32	100.00	313,850.03	1.94	15,896,057.29

续：

种类	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	16,943,608.43	100.00	360,009.70	2.12	16,583,598.73
合计	16,943,608.43	100.00	360,009.70	2.12	16,583,598.73

续：

种类	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合	-	-	-	-	-

计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	2,313,733.49	70.31			2,313,733.49
以关联方、政府部门或行政性投资主体款项为信用风险组合	977,127.06	29.69			977,127.06
组合小计	3,290,860.55	100.00	-	-	3,290,860.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	3,290,860.55	100.00	-	-	3,290,860.55

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款（新金融工具准则下按单项计提坏账准备的应收账款）：

☐适用 ☒不适用

☐适用 ☒不适用

☐适用 ☒不适用

B、按照组合计提坏账准备的应收账款

☒适用 ☐不适用

单位：元

组合名称					
账龄	2020年4月30日				
	账面余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）	账面价值
1年以内	1,561,254.36	66.52	78,062.72	5.00	1,483,191.64
1-2年	785,957.70	33.48	235,787.31	30.00	550,170.39
合计	2,347,212.06	100.00	313,850.03	13.37	2,033,362.03

续：

组合名称					
账龄	2019年12月31日				
	账面余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）	账面价值
1年以内	1,738,066.43	65.63	86,903.32	5.00	1,651,163.11
1-2年	910,354.60	34.37	273,106.38	30.00	637,248.22
合计	2,648,421.03	100.00	360,009.70	13.59	2,288,411.33

续：

组合名称					
账龄	2018年12月31日				
	账面余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）	账面价值
1年以内	2,313,733.49	100.00	-	-	2,313,733.49
合计	2,313,733.49	100.00	-	-	2,313,733.49

C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

☐适用 ☒不适用

2、本报告期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

3、应收账款金额前五名单位情况

√适用 □不适用

单位名称	2020年4月30日			
	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）
桂林市临桂新区管理委员会	关联方	11,034,068.62	1年以内	68.07
桂林市机关事务管理局	非关联方	1,575,439.96	1年以内	9.72
国奥小区业主	非关联方	969,997.98	1年以内 184,040.28元, 1-2 年 785,957.70元	5.98
桂林新城投资开发集团有限公司	关联方	925,850.23	1年以内	5.71
桂林青禾美邦置业发展有限公司	非关联方	756,486.00	1年以内	4.67
合计	-	15,261,842.79	-	94.15

续：

单位名称	2019年12月31日			
	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）
桂林市临桂新区管理委员会	关联方	12,785,480.75	1年以内	75.46
国奥小区业主	非关联方	1,535,981.49	1年以内 625,626.89元, 1-2 年 910,354.60元	9.07
桂林市机关事务管理局	非关联方	1,321,118.15	1年以内	7.80
桂林新城投资开发集团有限公司	关联方	964,281.85	1年以内	5.69
桂林润达投资有限公司	关联方	188,588.50	1年以内	1.11
合计	-	16,795,450.74	-	99.13

续：

单位名称	2018年12月31日			
	与本公司关系	金额（元）	账龄	占应收账款总额的比例（%）
国奥小区业主	非关联方	2,313,733.49	1年以内	70.31
桂林市机关事务管理局	非关联方	591,050.63	1年以内	17.96
桂林新城投资开发集团有限公司	关联方	302,510.28	1年以内	9.19
桂林润达投资有限公司	关联方	83,566.15	1年以内	2.54

合计	-	3,290,860.55	-	100.00
----	---	--------------	---	--------

4、各期应收账款余额分析

① 应收账款余额波动分析

2018 年末、2019 年末和 2020 年 4 月末，公司应收账款余额分别为 3,290,860.55 元、16,943,608.43 元、16,209,907.32 元，2019 年末较 2018 年末增长 13,652,747.88 元，增幅较大。公司应收账款账面价值占流动资产比例分别为 17.03%、43.46%和 37.40%，报告期内公司应收账款增幅较大，一方面系 2019 年度临桂水系公园逐步完工交付公司管理，水系确认收入规模高于临桂新区管委预付款所致，另一方面系公司积极开拓市场，收入规模增加，应收账款相应增加所致。

② 公司期末余额合理性分析

公司提供物业服务的业态分为两类，一类为住宅物业，一类为商业和市政公共设施，其中住宅物业费和商业物业费当年年初收取当年服务费，期末住宅物业费和商业物业费主要是针对未收房业主应确认收入的物业费计入应收账款；市政公共设施物业服务费由业主方即桂林市临桂新区管理委员会预付方式支付，确认收入时冲预收款，当期末预收为借方余额时即转为应收账款，由于市政公共设施项目中水系面积不断，临桂新区管委会预付金额小于公司确认收入应收的金额，导致报告期内应收临桂新区管委会的余额较大，公司临桂水系项目结算按实际发生成本加成 8%向临桂新区管委会请款，资金拨付的进度根据财政资金的安排有所不同，且政府单位信用较好，应收临桂新区管委会的款项不存在无法收回的风险。

5、公司坏账准备计提政策谨慎性分析

公司 2018 年以原金融工具准则采用组合法按账龄计提坏账准备，2019 年根据法规要求进行会计政策变更，采用新金融工具准则，以预期信用损失模型对应收款项计提坏账准备，按组合计提坏账准备中，采用账龄分析法计提坏账准备的标准与同行业可比挂牌公司对比如下：

账龄区间	新鸿运 (833440)	金发股份 (872267)	物管股份 (834213)	宏谋物业 (2018 年)	宏谋物业 (2019 年后)
6 个月以内	0%	1%	0%	0%	5%
6-12 个月	5%				
1-2 年	10%	5%	20%	5%	30%
2-3 年	20%	10%	50%	50%	-
3-4 年	50%	50%	100%	100%	-
4-5 年	80%	100%	-	-	-
5 年以上	100%	-	-	-	-

由上表可知，公司与同行业可比公司相比，坏账准备计提相对谨慎。

6、 应收关联方账款情况

√适用 □不适用

见本节“九、关联方、关联关系及关联交易”之“（三）关联交易及其对财务状况和经营成果的影响”之“3、关联方往来情况及余额”。

7、 其他事项

□适用 √不适用

（六） 预付款项

√适用 □不适用

1、 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	2020年4月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	7,445,006.84	100.00	4,146,679.59	100.00	1,048,061.79	100.00
合计	7,445,006.84	100.00	4,146,679.59	100.00	1,048,061.79	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2020年4月30日					
单位名称	与本公司关系	金额（元）	占期末余额的比例（%）	账龄	款项性质
桂林恒达建筑安装工程有限责任公司	非关联方	1,720,715.14	23.11	1年以内	项目改造工程款项
桂林灵建建筑安装工程公司	非关联方	1,681,680.08	22.59	1年以内	项目改造工程款项
广西国茂建筑工程有限公司	非关联方	1,482,499.84	19.91	1年以内	项目改造工程款项
桂林市市政建设有限公司	非关联方	1,336,494.28	17.95	1年以内	项目改造工程款项
桂林三建股份有限公司	非关联方	688,949.12	9.25	1年以内	项目改造工程款项
合计	-	6,910,338.46	92.81	-	-

续：

2019年12月31日					
单位名称	与本公司关系	金额（元）	占期末余额的比例（%）	账龄	款项性质
桂林恒达建筑安装工程有限责任公司	非关联方	1,032,429.08	24.90	1年以内	项目改造工程款项
桂林灵建建筑安装工程公司	非关联方	991,883.67	23.92	1年以内	项目改造工程款项
广西国茂建筑工程有限公司	非关联方	889,499.90	21.45	1年以内	项目改造工程款项

桂林市市政建设有限公司	非关联方	801,896.57	19.34	1 年以内	项目改造工程款项
广西汉华建筑设计有限公司	非关联方	362,075.46	8.73	1 年以内	项目工程设计款项
合计	—	4,077,784.68	98.34	—	—

续：

2018 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	金额（元）	占期末余额的比例（%）	账龄	款项性质
桂林五洲旅游股份有限公司漓江造船厂	非关联方	897,854.70	85.67	1 年以内	游船款
桂林市桃花源装饰有限公司	非关联方	144,770.20	13.81	1 年以内	装修款
桂林全州鹏达园林工程有限公司	非关联方	5,436.89	0.52	1 年以内	绿化款
合计	—	1,048,061.79	100.00	—	—

3、最近一期末账龄超过一年的大额预付款项情况

☐适用 ☒不适用

4、其他事项

☒适用 ☐不适用

最近一年一期，公司预付桂林市恒达建筑安装工程有限责任公司、桂林灵建建筑安装工程公司、广西国茂建筑工程有限公司、桂林市市政建设有限公司等公司款项主要为中国化工橡胶桂林有限公司职工家属区物业改造项目改造工程款项。橡胶厂项目系国有企业家属区“三供一业”分离移交，由中国化工橡胶桂林有限公司移交给公司，由公司进行老旧职工家属区物业项目的翻新改造，并进行后续的物业管理。按建筑工程行业惯例，公司预付的橡胶厂改造的工程款视工程进度进行结算，期末存在预付款余额系改造工程款项尚未结算导致，其预付款符合行业惯例。

（七）其他应收款

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2020 年 4 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应收款	522,913.76	528,859.23	806,041.55
应收利息	—	—	—
应收股利	—	—	—
合计	522,913.76	528,859.23	806,041.55

1、其他应收款情况

（1）其他应收款按种类披露

√适用 □不适用

单位：元

坏账准备	2020 年 4 月 30 日							
	第一阶段		第二阶段		第三阶段		合计	
	未来 12 个月预期信用损失		整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)			
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	541,315.95	18,402.19	-	-	-	-	541,315.95	18,402.20
合计	541,315.95	18,402.19	-	-	-	-	541,315.95	18,402.20

续：

坏账准备	2019 年 12 月 31 日							
	第一阶段		第二阶段		第三阶段		合计	
	未来 12 个月预期信用损失		整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)			
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	553,863.33	25,004.10	-	-	-	-	553,863.33	25,004.10
合计	553,863.33	25,004.10	-	-	-	-	553,863.33	25,004.10

续：

种类	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
账龄组合	700,513.49	-	-	-	700,513.49
以关联方、政府部门或行政性投资主体款项为信用风险组合	105,528.06	-	-	-	105,528.06
组合小计	806,041.55	-	-	-	806,041.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	806,041.55	-	-	-	806,041.55

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款（新金融工具准则下按单项计提坏账准备的其他应收款）：

☐适用 ☒不适用

☐适用 ☒不适用

☐适用 ☒不适用

B、按照组合计提坏账准备的其他应收款：

☒适用 ☐不适用

单位：元

组合名称	账龄组合				
账龄	2020年4月30日				
	账面余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）	账面价值
1年以内	368,043.86	100	18,402.19	5.00	349,641.67
合计	368,043.86	100	18,402.19	5.00	349,641.67

续：

组合名称	账龄组合				
账龄	2019年12月31日				
	账面余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）	账面价值
1年以内	500,082.01	100	25,004.10	-	475,077.91
合计	500,082.01	100	25,004.10	-	475,077.91

续：

组合名称	账龄组合				
账龄	2018年12月31日				
	账面余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）	账面价值
1年以内	700,513.49	100	-	-	700,513.49
合计	700,513.49	100	-	-	700,513.49

C、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

☐适用 ☒不适用

（2）按款项性质列示的其他应收款

单位：元

项目	2020年4月30日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	316,643.25	7,168.56	309,474.70
个人往来款	224,672.70	11,233.64	213,439.06
押金	-	-	-
合计	541,315.95	18,402.20	522,913.76

续：

项目	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值

往来款	430,353.11	18,828.59	411,524.52
个人往来款	123,510.22	6,175.51	117,334.71
押金	-	-	-
合计	553,863.33	25,004.10	528,859.23

续:

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	717,585.15	-	717,585.15
个人往来款	86,456.40	-	86,456.40
押金	2,000.00	-	2,000.00
合计	806,041.55	-	806,041.55

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

√适用 □不适用

单位名称	2020 年 4 月 30 日			
	与本公司关系	金额(元)	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
桂林市特种设备检验所	非关联方	78,700.00	1 年以内	14.54
唐忠祥	非关联方	75,000.00	1 年以内	13.86
桂林润达投资有限公司	关联方	52,082.24	1 年以内	9.62
桂林新城营销策划有限公司	关联方	34,539.44	1 年以内	6.38
广西电网有限责任公司桂林临桂供电局	非关联方	26,202.72	1 年以内	4.84
合计	-	266,524.40	-	49.24

续:

单位名称	2019 年 12 月 31 日			
	与本公司关系	金额(元)	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
桂林莱茵投资有限公司	非关联方	151,191.07	1 年以内	27.30
国家税务总局桂林市临桂区税务局	非关联方	83,434.44	1 年以内	15.06
桂林新城营销策划有限公司	关联方	34,539.44	1 年以内	6.24
中国石油天然气股份有限公司广西	非关联方	20,790.19	1 年以内	3.75

西桂林销售分公司				
桂林宏谋建设工程有限公司	关联方	11,293.03	1 年以内	2.04
合计	—	301,248.17	—	54.39

续:

单位名称	2018 年 12 月 31 日			
	与本公司关系	金额（元）	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
兴安县大洞万能苗木场	非关联方	473,168.90	1 年以内	58.70
桂林新城投资开发集团有限公司	关联方	172,935.86	1 年以内	21.45
中国石油天然气股份有限公司广西桂林销售分公司	非关联方	19,663.12	1 年以内	2.44
广西电网有限责任公司桂林临桂供电局	非关联方	12,775.61	1 年以内	1.58
广西中方园林工程有限责任公司	非关联方	11,553.21	1 年以内	1.43
合计	—	690,096.70	—	85.60

(5) 其他应收关联方账款情况

√适用 □不适用

报告期各期末，公司其他应收关联方账款情况参见本公开转让说明书“第四节 公司财务”之“九、关联方、关联关系及关联交易”之“（三）关联交易及其财务状况和经营成果的影响”。公司应收关联方款项涉及资金占用的清理情况参见本公开转让说明书“第三节 公司治理”之“七、最近两年内公司资源被控股股东、实际控制人占用情况”之“（一）控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用公司资金、资产或资源的情况”。

(6) 其他事项

□适用 √不适用

2、 应收利息情况

□适用 √不适用

3、 应收股利情况

□适用 √不适用

(八) 存货

√适用 □不适用

1、 存货分类

单位：元

项目	2020 年 4 月 30 日
----	-----------------

	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	-	-	-
在产品	-	-	-
库存商品	201.77	-	201.77
周转材料	-	-	-
消耗性生物资产	-	-	-
合计	201.77		201.77

续:

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	-	-	-
在产品	-	-	-
库存商品	551.18	-	551.18
周转材料	-	-	-
消耗性生物资产	-	-	-
合计	551.18	-	551.18

续:

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	-	-	-
在产品	-	-	-
库存商品	1,178.15	-	1,178.15
周转材料	-	-	-
消耗性生物资产	-	-	-
合计	1,178.15	-	1,178.15

2、 存货项目分析

公司非传统制造销售型企业，主营业务为提供物业服务。公司存货主要系体育馆项目面向体育锻炼人员销售的泳衣配饰、矿泉水等商品，最近两年一期末分别为 1,178.15 元、551.18 元和 201.77 元，金额较小。

3、 建造合同形成的已完工未结算资产

□适用 √不适用

(九) 合同资产

□适用 √不适用

(十) 持有待售资产

□适用 √不适用

(十一) 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

(十二) 其他流动资产

□适用 √不适用

(十三) 债权投资

□适用 √不适用

(十四) 可供出售金融资产

□适用 √不适用

(十五) 其他债权投资

□适用 √不适用

(十六) 长期股权投资

□适用 √不适用

(十七) 其他权益工具投资

□适用 √不适用

(十八) 其他非流动金融资产

□适用 √不适用

(十九) 固定资产

√适用 □不适用

1、固定资产变动表

√适用 □不适用

单位：元

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年4月30日
一、账面原值合计：	5,047,426.44	2,252.43	-	5,049,678.87
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	4,346,130.33	-	-	4,346,130.33
电子设备及其他设备	701,296.11	2,252.43	-	703,548.54
二、累计折旧合计：	1,709,404.10	301,892.68	-	2,011,296.78
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	1,317,872.72	274,558.52	-	1,592,431.24
电子设备及其他设备	391,531.38	27,334.16	-	418,865.54
三、固定资产账面净值合计	3,338,022.34	-	-	3,038,382.09
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	3,028,257.61	-	-	2,753,699.09
电子设备及其他设备	309,764.73	-	-	284,683.00
四、减值准备合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
电子设备及其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	3,338,022.34	-	-	3,038,382.09
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	3,028,257.61	-	-	2,753,699.09
电子设备及其他设备	309,764.73	-	-	284,683.00

续：

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
----	-------------	------	------	-------------

一、账面原值合计：	3,196,020.63	1,851,405.81	-	5,047,426.44
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	2,695,574.88	1,650,555.45	-	4,346,130.33
电子设备及其他设备	500,445.75	200,850.36	-	701,296.11
二、累计折旧合计：	820,603.55	888,800.55	-	1,709,404.10
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	607,246.69	710,626.03	-	1,317,872.72
电子设备及其他设备	213,356.86	178,174.52	-	391,531.38
三、固定资产账面净值合计	2,375,417.08	-	-	3,338,022.34
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	2,088,328.19	-	-	3,028,257.61
电子设备及其他设备	287,088.89	-	-	309,764.73
四、减值准备合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
电子设备及其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	2,375,417.08	-	-	3,338,022.34
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	2,088,328.19	-	-	3,028,257.61
电子设备及其他设备	287,088.89	-	-	309,764.73

2、变动明细情况

√适用 □不适用

资产名称	变动期间	原值变动金额（元）	变动原因
电脑及电脑桌椅	2020 年 4 月	2,252.43	购置
电脑、打印机、空调等	2019 年度	200,850.36	购置
电动车、游船和竹筏	2019 年度	1,650,555.45	购置

3、其他情况

□适用 √不适用

（二十）在建工程

□适用 √不适用

（二十一）无形资产

√适用 □不适用

1、无形资产变动表

√适用 □不适用

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 4 月 30 日
----	------------------	------	------	-----------------

一、账面原值合计	32,413.79	-	-	32,413.79
软件	32,413.79	-	-	32,413.79
二、累计摊销合计	9,003.80	3,601.52	-	12,605.32
软件	9,003.80	3,601.52	-	12,605.32
三、无形资产账面净值合计	23,409.99	-	-	19,808.47
软件	23,409.99	-	-	19,808.47
四、减值准备合计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	23,409.99	-	-	19,808.47
软件	23,409.99	-	-	19,808.47

续：

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、账面原值合计	-	32,413.79	-	32,413.79
软件	-	32,413.79	-	32,413.79
二、累计摊销合计	-	9,003.80	-	9,003.80
软件	-	9,003.80	-	9,003.80
三、无形资产账面净值合计	-	23,409.99	-	23,409.99
软件	-	23,409.99	-	23,409.99
四、减值准备合计	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	-	23,409.99	-	23,409.99
软件	-	23,409.99	-	23,409.99

2、变动明细情况

√适用 □不适用

资产名称	变动期间	原值变动金额（元）	变动原因
软件	2018年度	32,413.79	购置

3、其他情况

□适用 √不适用

（二十二）生产性生物资产

□适用 √不适用

（二十三）资产减值准备

√适用 □不适用

1、资产减值准备变动表

√适用 □不适用

单位：元

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少			2020年4月30日
			转回	转销	其他减少	
坏账损失	385,013.80	332,252.22	52,761.58	-	-	664,504.44
合计	385,013.80	332,252.22	52,761.58	-	-	664,504.44

续:

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少			2019年12月31日
			转回	转销	其他减少	
坏账损失	-	385,013.80	-	-	-	385,013.80
合计	-	385,013.80	-	-	-	385,013.80

2、其他情况

□适用 √不适用

(二十四) 长期待摊费用

√适用 □不适用

1、长期待摊费用变动表

√适用 □不适用

单位: 元

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少		2020年4月30日
			摊销	其他减少	
装修费	429,951.16	-	63,575.87	-	366,375.28
合计	429,951.16	-	63,575.87	-	366,375.28

续:

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少		2019年12月31日
			摊销	其他减少	
装修费	-	572,183.14	142,231.98	-	429,951.16
电梯维保费	116,377.33	634,907.60	751,284.93	-	-
合计	116,377.33	1,207,090.74	893,516.91	-	429,951.16

2、其他情况

□适用 √不适用

(二十五) 递延所得税资产

√适用 □不适用

1、递延所得税资产余额

√适用 □不适用

单位: 元

项目	2020年4月30日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	332,252.20	83,063.05
合计	332,252.20	83,063.05

续:

项目	2019年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	385,013.80	96,253.45
合计	385,013.80	96,253.45

续:

项目	2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	-	-

合计	-	-
----	---	---

2、其他情况

□适用 √不适用

(二十六) 其他主要资产

□适用 √不适用

七、报告期内各期末主要负债情况及重大变动分析

(一) 短期借款

□适用 √不适用

(二) 应付票据

1、应付票据余额表

□适用 √不适用

2、无真实交易背景的票据融资

□适用 √不适用

3、其他情况

□适用 √不适用

(三) 应付账款

√适用 □不适用

1、应付账款账龄情况

单位：元

账龄	2020年4月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,509,592.00	99.18	1,522,706.31	99.93	986,260.71	100.00
1-2年	12,519.82	0.82	1,104.09	0.07	-	-
合计	1,522,111.82	100.00	1,523,810.40	100.00	986,260.71	100.00

2、应付账款金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2020年4月30日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占应付账款总额的比例(%)
临桂威龙保安服务有限公司	非关联方	采购款	347,747.62	1年以内	22.85
桂林港深物业服务股份有限公司临桂分公司	非关联方	采购款	285,641.64	1年以内	18.77
桂林五洲旅游股份有限公司漓江造船厂	非关联方	采购款	231,743.36	1年以内	15.23
广西玉洁酒店保洁有限公司	非关联方	采购款	226,329.69	1年以内	14.87
广西桂林市屹林园林绿化有限公司	非关联方	采购款	110,891.09	1年以内	7.29

合计	-	-	1,202,353.40	-	79.01
----	---	---	--------------	---	-------

续:

2019 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额 (元)	账龄	占应付账款总额的比例 (%)
临桂威龙保安服务有限公司	非关联方	采购款	347,747.62	1 年以内	22.82
桂林港深物业服务有限公司临桂分公司	非关联方	采购款	277,572.82	1 年以内	18.22
桂林五洲旅游股份有限公司漓江造船厂	非关联方	采购款	231,743.36	1 年以内	15.21
广西玉洁酒店保洁有限公司	非关联方	采购款	216,805.83	1 年以内	14.23
广西中保护华卫保安服务有限公司	非关联方	采购款	125,780.95	1 年以内	8.25
合计	-	-	1,199,650.58	-	78.73

续:

2018 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额 (元)	账龄	占应付账款总额的比例 (%)
临桂威龙保安服务有限公司	非关联方	采购款	337,619.05	1 年以内	34.23
桂林港深物业服务有限公司临桂分公司	非关联方	采购款	215,533.97	1 年以内	21.85
广西桂林市屹林园林绿化有限公司	非关联方	采购款	93,203.88	1 年以内	9.45
桂林市园林建设总公司	非关联方	采购款	92,773.58	1 年以内	9.41
广西中方园林工程有限责任公司	非关联方	采购款	70,038.84	1 年以内	7.10
合计	-	-	809,169.32	-	82.04

3、其他情况

□适用 √不适用

(四) 预收款项

√适用 □不适用

1、预收款项账龄情况

√适用 □不适用

单位: 元

账龄	2020 年 4 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

1 年以内	11,001,280.22	97.73	6,693,210.46	94.75	7,466,071.46	93.48
1-2 年	255,645.75	2.27	370,834.57	5.25	520,466.05	6.52
合计	11,256,925.97	100.00	7,064,045.03	100.00	7,986,537.51	100.00

2、预收款项金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2020 年 4 月 30 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占预收款项总额的比例（%）
中国化工橡胶桂林有限公司	非关联方	工程改造款	8,176,600.00	1 年以内	72.64
国奥小区业主	非关联方	预收物业费	1,476,424.81	1 年以内 1,220,779.06 元，1-2 年 255,645.75 元	13.12
桂医熙镜小区业主	非关联方	预收物业费	1,168,900.50	1 年以内	10.38
桂林市临桂新区管理委员会	关联方	预收物业费	233,261.48	1 年以内	2.07
桂林新城投资开发集团有限公司	关联方	预收物业费	199,489.18	1 年以内	1.77
合计	-	-	11,254,675.97	-	99.98

续：

2019 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占预收款项总额的比例（%）
中国化工橡胶桂林有限公司	非关联方	工程改造款	4,905,960.00	1 年以内	69.45
桂医熙镜小区业主	非关联方	预收物业费	1,098,683.86	1 年以内	15.55
国奥小区业主	非关联方	预收物业费	471,932.52	1 年以内 101,097.95 元，1-2 年 370,834.57 元	6.68
桂林市临桂新区管理委员会	关联方	预收物业费	385,729.47	1 年以内	5.46
桂林新城投资开发集团有限公司	关联方	预收物业费	199,489.18	1 年以内	2.82
合计	-	-	7,061,795.03	-	99.96

续：

2018 年 12 月 31 日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占预收款项总额的比例（%）
桂医熙镜小区业主	非关联方	预收物业费	3,679,149.28	1 年以内	46.06
国奥小区业主	非关联方	预收物业费	2,203,528.10	1 年以内	27.59

				1,683,062.05 元, 1-2 年 520,466.05 元	
桂林市临桂新区管理委员会	关联方	预收物业费	2,075,507.88	1 年以内	25.99
临桂县桂医置业有限公司	非关联方	预收物业费	28,352.25	1 年以内	0.36
合计	-	-	7,986,537.51	-	100.00

3、最近一期末账龄超过一年的大额预收账款情况

□适用 √不适用

4、其他情况

√适用 □不适用

最近一年一期，公司预收中国化工橡胶桂林有限公司款项主要是橡胶厂职工家属区物业改造项目工程款，橡胶厂项目系国有企业家属区“三供一业”分离移交，由中国化工橡胶桂林有限公司移交给公司，由公司进行老旧职工家属区物业项目的翻新改造，根据双方签订的《中国化工橡胶桂林有限公司职工家属区物业管理分离移交协议》，物业项目改造款，由中国化工橡胶桂林有限公司先行拨付给公司，因此最近一年一期末对其存在预收款项。

(五) 合同负债

□适用 √不适用

(六) 其他应付款

√适用 □不适用

1、其他应付款情况

(1) 其他应付款账龄情况

账龄	2020 年 4 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,897,206.41	48.14	2,108,767.83	49.53	1,802,342.74	64.23
1-2 年	1,033,508.44	26.23	1,248,150.32	29.32	847,326.25	30.19
2-3 年	990,090.77	25.12	749,481.18	17.61	127,254.20	4.53
3-4 年	20,000.00	0.51	150,850.00	3.54	28,715.60	1.02
4-5 年	-	-	-	-	980.20	0.03
5 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	3,940,805.62	100.00	4,257,249.33	100.00	2,806,618.99	100.00

(2) 按款项性质分类情况：

单位：元

项目	2020 年 4 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
保证金	551,140.00	13.99	460,670.00	10.82	254,320.00	9.06
个人往来款	11,818.12	0.30	24,380.52	0.57	4,199.20	0.15
往来款	3,377,847.50	85.71	3,772,198.81	88.61	2,548,099.79	90.79

合计	3,940,805.62	100.00	4,257,249.33	100.00	2,806,618.99	100.00
----	--------------	--------	--------------	--------	--------------	--------

(3) 其他应付款金额前五名单位情况

√适用 □不适用

2020年4月30日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
桂林新城投资开发集团有限公司	关联方	往来款	1,322,978.35	1年以内 196,168.18元, 1-2年 336,719.40元, 2-3年 790,090.77元	33.57
桂林市外淘园投资管理公司	非关联方	保证金	200,000.00	2-3年	5.08
广西桂林市屹林园林绿化有限公司	非关联方	保证金	172,800.00	1-2年	4.38
中国化工橡胶桂林有限公司	非关联方	往来款	167,288.79	1年以内	4.25
华能桂林燃气分布式能源有限责任公司	非关联方	押金	100,000.00	1年以内	2.54
合计	-	-	1,963,067.14	-	49.82

续:

2019年12月31日					
单位名称	与本公司关系	款项性质	金额(元)	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
桂林新城投资开发集团有限公司	关联方	往来款	1,341,217.07	1年以内 1,783.64元, 1-2年 732,452.25元, 2-3年 606,981.18元	31.50
桂林市外淘园投资管理公司	非关联方	保证金	200,000.00	1-2年	4.70
广西桂林市屹林园林绿化有限公司	非关联方	保证金	172,800.00	1-2年	4.06
桂林市桃花源装饰有限公司	非关联方	保证金	50,215.47	1年以内	1.18
桂林青禾美邦置业发展有限公司	非关联方	保证金	50,000.00	1年以内	1.17
合计	-	-	1,814,232.54	-	42.61

续:

2018年12月31日					
-------------	--	--	--	--	--

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额（元）	账龄	占其他应付款总额的比例（%）
桂林新城投资开发集团有限公司	关联方	往来款	1,531,744.37	1 年以内 875,843.12 元，1-2 年 655,901.25 元	54.58
桂林市外淘园投资管理公司	非关联方	保证金	200,000.00	1 年以内	7.13
北京国金管理咨询公司广西分公司	非关联方	履约金	177,012.00	1 年以内	6.31
广西桂林市屹林园林绿化有限公司	非关联方	保证金	172,800.00	1 年以内	6.16
桂林瑞电汇力科技有限公司	非关联方	押金	10,000.00	1 年以内	0.36
合计	-	-	2,091,556.37	-	74.54

2、应付利息情况

□适用 √不适用

3、应付股利情况

□适用 √不适用

4、其他情况

√适用 □不适用

报告期各期末，公司个人往来款主要为日常备用金款项，待相关业务支出后，由员工个人报销冲账，账龄均在 1 年以内；其他公司往来款主要包括代收代付款项（包括代收代付水电费、燃气初装费、有限电视入网费）、暂借的项目款，待支付税金款项等。

公司部分其他应付款账期较长主要是保证金押金类款项，合同暂未到期，尚未到退款时间，其中其他应付桂林新城投资开发集团有限公司款项账龄较长主要系历史代收代付款项尚未核对账务故未支付。

截至 2020 年 4 月 30 日，公司其他应付款前五名情况如下：

单位名称	款项性质	金额（元）	账龄	账龄较长的原因	单位名称
桂林新城投资开发集团有限公司	代收代付款（包括代收代付水电费、燃气初装费、有限电视入网费）	1,322,978.35	1 年以内 196,168.18 元，1-2 年 336,719.40 元，2-3 年 790,090.77 元	历史代收代付款项尚未核对账务故未支付	桂林新城投资开发集团有限公司
桂林市外淘园投资管理公司	保证金	200,000.00	2-3 年	合同未履行完毕，故未支付	桂林市外淘园投资管理公司

广西桂林市屹林园林绿化有限公司	保证金	172,800.00	1-2 年	合同未履行完毕, 故未支付	广西桂林市屹林园林绿化有限公司
中国化工橡胶桂林有限公司	代收的待支付的税金款项	167,288.79	1 年以内	-	中国化工橡胶桂林有限公司
华能桂林燃气分布式能源有限责任公司	押金	100,000.00	1 年以内	-	华能桂林燃气分布式能源有限责任公司
合计	-	1,963,067.14	-	-	合计

(七) 应付职工薪酬项目

√适用 □不适用

1、应付职工薪酬变动表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 4 月 30 日
一、短期薪酬	2,444,593.86	4,405,250.06	6,008,007.36	841,836.56
二、离职后福利-设定提存计划	23,006.70	135,415.32	158,422.02	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	2,467,600.56	4,540,665.38	6,166,429.38	841,836.56

续：

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	1,591,023.70	13,079,313.51	12,225,743.35	2,444,593.86
二、离职后福利-设定提存计划	-	1,625,604.60	1,602,597.90	23,006.70
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	1,591,023.70	14,704,918.11	13,828,341.25	2,467,600.56

2、短期薪酬

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 4 月 30 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,359,946.40	3,403,106.21	4,938,704.43	824,348.18
2、职工福利费	11,754.23	600,098.10	610,722.33	1,130.00
3、社会保险费	12,476.90	192,689.62	205,166.52	-
其中：医疗保险费	11,103.70	191,048.53	202,152.23	-
工伤保险费	719.5	1,641.09	2,360.59	-
生育保险费	653.7	-	653.7	-
4、住房公积金	15,675.00	132,894.00	148,569.00	-
5、工会经费和职工	44,741.33	68,662.13	97,045.08	16,358.38

教育经费				
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	-	7,800.00	7,800.00	-
合计	2,444,593.86	4,405,250.06	6,008,007.36	841,836.56

续:

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,495,116.91	10,327,363.11	9,462,533.62	2,359,946.40
2、职工福利费	55,782.67	1,285,253.49	1,329,281.93	11,754.23
3、社会保险费	-	858,578.20	846,101.30	12,476.90
其中: 医疗保险费	-	792,772.80	781,669.10	11,103.70
工伤保险费	-	19,178.60	18,459.10	719.50
生育保险费	-	46,626.80	45,973.10	653.70
4、住房公积金	-	329,730.00	314,055.00	15,675.00
5、工会经费和职工教育经费	40,124.12	267,388.71	262,771.50	44,741.33
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	-	11,000.00	11,000.00	-
合计	1,591,023.70	13,079,313.51	12,225,743.35	2,444,593.86

(八) 应交税费

√适用 □不适用

单位: 元

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	263,643.53	151,997.05	364,203.61
消费税	-	-	-
企业所得税	842,973.43	445,905.67	724,259.62
个人所得税	867.77	867.77	25.22
城市维护建设税	13,182.18	7,599.86	18,338.89
教育费附加	7,909.32	4,559.91	11,003.33
地方教育费附加	5,272.87	3,039.95	7,335.55
地方水利建设基金	12,118.37	12,118.37	12,118.37
印花税	-	14,715.50	8,453.00
待认证进项税	-281,316.09	-	-
合计	864,651.38	640,804.08	1,145,737.59

(九) 其他主要负债

□适用 √不适用

八、报告期内各期末股东权益情况

1、所有者权益余额表

单位: 元

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
股本/实收资本	20,000,000.00	20,000,000.00	4,800,000.00
资本公积	6,409,877.50	6,409,877.50	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	117,564.00	-	258,152.92
未分配利润	1,058,076.02	-314,132.28	2,243,985.06
专项储备	-	-	-
归属于母公司所有者 权益合计	27,585,517.52	26,095,745.22	7,302,137.98
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	27,585,517.52	26,095,745.22	7,302,137.98

2、其他情况

☐适用 ☒不适用

九、关联方、关联关系及关联交易

（一）关联方认定标准

关联法人指：

- （1）直接或者间接控制公司的法人或其他组织；
- （2）由前项所述法人直接或者间接控制的除公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；
- （3）由公司的关联自然人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法人或其他组织；
- （4）持有公司 5%以上股份的法人或者一致行动人；
- （5）根据实质重于形式的原则认定的其他与公司有特殊关系，可能或者已经造成公司对其利益倾斜的法人或其他组织。

因签署协议或作出安排，在协议或安排生效后，或在未来十二个月内，或在过去十二个月内符合上述情形之一的，亦为公司的关联法人。

关联自然人指：

- （1）直接或者间接持有公司 5%以上股份的自然人；
 - （2）公司董事、监事及高级管理人员；
 - （3）直接或者间接控制公司的法人或其他组织的董事、监事及高级管理人员；
- 上述（1）、（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括但不限于配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。

（二）关联方信息

1. 存在控制关系的关联方的基本信息

关联方姓名	与公司关系	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）
桂林新城投资开发集团有限公司	公司控股股东	99.00	1.00

桂林市临桂新区管理委员会	公司实际控制人	-	100.00
--------------	---------	---	--------

2. 关联法人及其他机构

√适用 □不适用

关联方名称	与公司关系
桂林市宏谋会展产业投资有限公司	控股股东持股 100%
桂林宏谋实业发展有限公司	控股股东持股 100%
桂林市新中投资发展有限责任公司	控股股东持股 100%
桂林宏谋建设工程有限公司	控股股东持股 100%
桂林宏谋文化旅游投资有限公司	控股股东持股 100%
桂林宏谋酒店管理有限公司	控股股东持股 100%
桂林宏谋投资有限公司	控股股东持股 100%
桂林新城营销策划有限公司	控股股东持股 100%
桂林润迈投资有限公司	控股股东持股 51%
桂林新城凤凰国际投资有限责任公司	实际控制人持有 60%
桂林国奥凤凰国际投资有限公司	实际控制人间接持股 29.40%
桂林新城宝湖双语教育有限公司	控股股东持股 49%
桂林润达投资有限公司	控股股东持股 45%
桂林信银旅游城市建设发展基金（有限合伙）	控股股东持股 10.0156%
桂林国际旅游胜地建设发展基金有限公司	控股股东持股 8.3333%
桂林航空旅游集团有限公司	控股股东持股 7.665%
桂林民生加银城市建设发展基金（有限合伙）	控股股东持股 3.67%
桂林桂元城市建设发展基金（有限合伙）	控股股东持股 2.6666%
广西北部湾股权交易所股份有限公司	董事长担任董事的企业

3. 其他关联方

√适用 □不适用

关联方名称	与公司关系
郑善华	董事长、控股股东董事、副总经理
刘孝国	副董事长兼总经理
赵建斌	董事、常务副总经理
粟大鸣	职工董事、副总经理
邓成武	董事、副总经理
朱宪民	职工监事
谭力源	监事会主席、控股股东监事
刘敏	监事
邓新荣	财务负责人
周道林	控股股东董事长、总经理
邓仁友	控股股东董事、副总经理
蒋桂艮	控股股东董事
张新悦	控股股东董事、副总经理
蒋玉丽	控股股东监事
吴萍明	控股股东监事
薛春秀	控股股东监事

注：公司的其他关联方还包括上述自然人的关系密切的家庭成员。

（三） 关联交易及其对财务状况和经营成果的影响

1. 经常性关联交易

√适用 □不适用

（1） 采购商品/服务

□适用 √不适用

（2） 销售商品/服务

√适用 □不适用

关联方名称	2020 年 1 月—4 月		2019 年度		2018 年度	
	金额（元）	占同类交易金额比例（%）	金额（元）	占同类交易金额比例（%）	金额（元）	占同类交易金额比例（%）
桂林市临桂新区管理委员会	7,251,339.25	55.29	20,635,900.58	51.05	12,207,813.95	53.23
桂林新城投资开发集团有限公司	145,024.98	1.11	1,272,122.90	3.15	471,041.67	2.05
桂林新城营销策划有限公司	97,732.56	0.75	214,313.38	0.53	136,415.18	0.59
桂林润达投资有限公司	132,103.56	1.01	396,786.14	0.98	365,103.76	1.59
小计	7,626,200.35	58.16	22,519,123.00	55.71	13,180,374.56	57.46
交易内容、关联交易必要性及公允性分析	公司与关联方发生物业服务主要涉及商业体和城市公共空间，公司同关联签署了物业服务合同，依据物业服务合同约定提供物业服务并收取物业服务费。 1、关联交易的必要性 公司成立于 2014 年 7 月 3 日，是为保障临桂区水系公园的物业服务所诞生，临桂区水系公园作为临桂区最大的市政公园，已申报成功 AAAA 级景区，作为临桂区重点打造的市政公益性公共设施，必须保障其日常的清洁维护、安保维护和绿化维护工作的顺利开展，公司作为临桂新区最大的国有企业新城投资集团公司的全资子公司，担负起水系公园的物业服务任务具有必要性。 2、关联交易的公允性 （1）针对实际控制人桂林市临桂新区管理委员会的关联交易，该部分关联交易主要是公司为水系公园、游船项目、市民公园等城市公共空间提供物业服务，包括清洁、安保和绿化等服务，桂林市临桂新区桂林委员会履行了邀标程序，公司以投标形式进行中标，中标价格基于市场价而产生，即成本加成 8%，因此，具有公允性。 （2）针对控股股东桂林市新城投资开发集团有限公司的关联交易，主要系公司为新城酒店办公楼提供物业服务，该写字楼除新城投资集团外，有其他非关联方，公司为该写字楼提供物业服务价格为 5.1 元/m²，停车位物业费为地下 40 元/个/月，向新城投资集团收取服务费价格与其他非关联方相同。且经过公司市场调研，周边其他商					

	铺物业费在 5-6 元之间，因此，价格具有公允性。 (3) 针对桂林新城营销策划公司提供的物业服务，主要是为其管理的售楼部提供保洁、安保物业服务，此部分服务价格参考服务的人员数量、人工工资水平等加成 8%-10%，其中主要是人工成本，人工成本考虑了当地的市场平均岗位工资水平，并参考临桂新区管委会邀标定价的 8%进行了定价，并签署了服务协议，价格具有公允性。 (4) 针对桂林润达投资有限公司发生的关联交易，主要系为水一坊商业体提供物业服务，按照协议约定服务人员的薪酬社保费用加成 8%以及税费 6.5%计收服务费，价格具有公允性。
--	---

(3) 关联方租赁情况

√适用 □不适用

单位：元

关联方	关联交易内容	2020 年 1 月—4 月	2019 年度	2018 年度
桂林新城投资开发集团有限公司	公司向新城投资租赁临桂区临桂镇锦绣路 1 号新城国奥小区 6 号楼 12#、13#、20 号楼 5#共 172.53 平米作为办公场所	-	-	-
桂林润达投资有限公司	公司向润达投资租赁临桂区临桂镇公园北路水一坊酒吧特色街区第 3 幢第 1、2 层商铺及附近场地	4,971.09	-	-
合计	-	4,971.09		
关联交易必要性及公允性分析	1、公司向新城投资租赁办公场所。根据租赁协议约定，新城投资为支持子公司宏谋物业创业发展，解决其办公用房不足之困难，在租赁期限内，免收租金，该关联租赁具有必要性。新城国奥小区地面商铺租赁市场均价为 28 元/平米·月，按照市场价格测算办公场所租赁年租金为 5.80 万元，金额较小，不会对公司的利润造成较大影响。 2、公司向润达投资租赁水一坊商铺及附近场地作旅游服务综合项目及餐饮项目用地。由于水一坊第 3 幢商铺紧邻公司游船项目码头，租赁其作为游船项目管理运营中心具有必要性；根据合同约定，润达投资租赁给公司的场地租金按套内面积计算，交付日首期租金优惠价为 14,913.26 元，以后期间租赁价格按项目培育进度递增，单价在 17.14 元/平米·月至 23.32 元/平米·月，该租赁单价根据《水一坊项目招商租赁标准指引》约定，与润达投资租赁给其他租户的单价区间相差不大，租赁价格公允。			

(4) 关联担保

☐适用 ☒不适用

(5) 其他事项

☐适用 ☒不适用

2. 偶发性关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 关联方往来情况及余额

(1) 关联方资金拆借

☐适用 ☒不适用

B. 报告期内向关联方拆入资金

☐适用 ☒不适用

(2) 应收关联方款项

☒适用 ☐不适用

单位：元

单位名称	2020年4月 30日	2019年12月 31日	2018年12月 31日	款项性质
	账面金额	账面金额	账面金额	
(1) 应收账款	-	-	-	-
桂林润达投资有限公司	223,739.94	188,588.50	83,566.15	物业费
桂林新城投资开发集团有限公司	925,850.23	964,281.85	302,510.28	物业费
桂林新城营销策划有限公司	103,596.51	-	-	物业费
桂林市临桂新区管理委员会	11,034,068.62	12,785,480.75	-	物业费
小计	12,287,255.30	13,938,351.10	386,076.43	-
(2) 其他应收款	-	-	-	-
桂林新城投资开发集团有限公司	-	-	172,935.86	垫付电费
桂林润达投资有限公司	52,082.24	-	-	租房押金
桂林新城营销策划有限公司	34,539.44	34,539.44	-	垫付电费
桂林新城宝湖双语教育有限公司	1,220.21	11,174.48	-	垫付电费、餐费
桂林宏谋文化旅游投资有限公司	3,974.43	3,974.43	-	垫付电费
桂林宏谋实业发展有限公司	3,974.42	3,974.42	-	垫付电费
桂林宏谋建设工程有限公司	11,293.03	11,293.03	-	垫付电费
小计	107,083.77	64,955.80	172,935.86	-
(3) 预付款项	-	-	-	-
桂林润达投资有限公司	9,942.17	-	-	租赁费

小计	9,942.17	-	-	-
(4) 长期应收款	-	-	-	-
无	-	-	-	-
小计	-	-	-	-

(3) 应付关联方款项

√适用 □不适用

单位：元

单位名称	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	款项性质
	账面金额	账面金额	账面金额	
(1) 应付账款	-	-	-	-
无	-	-	-	-
小计	-	-	-	-
(2) 其他应付款	-	-	-	-
桂林新城投资开发集团有限公司	1,322,978.35	1,341,217.07	1,531,744.37	往来款
小计	1,322,978.35	1,341,217.07	1,531,744.37	-
(3) 预收款项	-	-	-	-
桂林市临桂新区管理委员会	233,261.48	385,729.47	2,075,507.88	物业费
桂林新城投资开发集团有限公司	199,489.18	199,489.18	-	物业费
小计	432,750.66	585,218.65	2,075,507.88	-

(4) 其他事项

□适用 √不适用

4. 其他关联交易

□适用 √不适用

(四) 关联交易决策程序及执行情况

事项	是或否
公司关联交易是否依据法律法规、公司章程、关联交易管理制度的规定履行审议程序，保证交易公平、公允，维护公司的合法权益。	是

公司已在《公司章程》、《关联交易决策管理办法》明确规定了关联交易的决策程序，采取必要的程序对其他股东的利益进行保护。

1、《公司章程》对关联交易的相关规定：

第八十九条 股东大会审议有关关联交易事项时，应当回避表决，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权总数，法律法规、部门规章、业务规则另有规定和全体股东均为关联方的除外。股东大会决议中应当充分记载非关联股东的表决情况。

股东大会审议关联交易事项之前，公司应当依照国家的有关法律、法规和规范性文件确定关联股东的范围。关联股东或其授权代表可以出席股东大会，并可以依照大会程序向到会股东阐明其观

点，但在投票表决时应当回避表决。

股东大会决议有关关联交易事项时，关联股东应主动回避，不参与投票表决；关联股东未主动回避表决，参加会议的其他股东有权要求关联股东回避表决。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；关联股东的回避和表决程序由股东大会主持人通知，并载入会议记录。

股东大会对关联交易事项作出的决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的过半数通过，方为有效。但是，该关联交易事项涉及本章程规定的需要以特别决议通过的事项时，股东大会决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过，方为有效。

如关联股东回避后无股东进行表决的，不适用本条前述规定。

第九十条日常性关联交易指公司和关联方之间发生的购买原材料、燃料、动力，销售产品、商品，提供或者接受劳务，委托或者受托销售，投资（含共同投资、委托理财、委托贷款），财务资助（公司接受的）等的交易行为。除上述的日常性关联交易之外的关联交易视为偶发性关联交易。

对于每年发生的日常性关联交易，公司应当在披露上一年度报告之前，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。公司与关联方发生的成交金额（提供担保除外）占公司最近一期经审计总资产 5%以上且超过 3000 万元的交易，或者占公司最近一期经审计总资产 30%以上的交易，应当提交股东大会审议。

关联股东回避表决的程序为：

- （一）公司董事会秘书或关联股东或其他股东根据相关规定提出关联股东回避申请；
- （二）关联股东不得参与审议有关关联交易事项；
- （三）股东大会对有关关联交易事项进行表决时，在扣除关联股东所代表的有表决权的股份数后，由出席股东大会的非关联股东按本章程第八十九条规定表决。

2、《关联交易管理制度》对关联交易的相关规定：

第七条公司的关联交易应当遵循以下基本原则：

- （一）诚实信用的原则；
- （二）关联人回避的原则；
- （三）公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准；
- （四）书面协议的原则，关联交易协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体；
- （五）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司利益，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。

第二十四条 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。关联董事回避后董事会不足法定人数时，应当由全体董事（含关联董事）就将该等交易提交公司股东大会审议等程序性问题作出决议，由股东大会对该等交易作出相关决议。

（五）减少和规范关联交易的具体安排

（1）公司通过制定《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》等制度明确规定了关联交易决策程序及关联股东、关联董事的回避制度，以确保公司关联交易的合理性和公允性；

（2）公司将在巩固现有市场份额的基础上积极开拓新的业务领域，且公司将以客户的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多元化和现代化的社区增值服务。通过以上方式扩大收入来源，逐步降低关联交易比例。

（3）报告期内公司关联交易对公司营业收入及净利润的影响情况如下：

单位：元、%

项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-4 月
营业收入	22,932,958.23	40,420,818.80	13,115,821.50
关联交易收入	13,180,374.56	22,519,122.99	7,626,200.35
关联交易收入占营业收入比例	57.47	55.71	58.15
利润总额	2,734,606.63	4,793,691.60	2,027,731.89
关联交易利润总额	1,012,640.29	1,358,972.24	504,002.30
关联交易利润总额占比	37.03	28.35	24.86

（4）公司关联交易规范措施的执行情况

公司按照《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》等制度明确规定的关联交易决策程序及关联股东、关联董事的回避制度执行，公司第一届董事会第四次会议及2020年第四次临时股东大会，对报告期内的上述关联资金占用进行了补充审议并通过相关决议。

公司积极开拓新的非关联业务，2020年8月，公司已与桂林市纪检监察综合业务基地物业服务合同，增加非关联方收入的占比，提升公司独立运营能力。

十、重要事项

（一）提请投资者关注的财务报表附注中的期后事项

无。

（二）提请投资者关注的或有事项

1、诉讼、仲裁情况

类型（诉讼或仲裁）	涉案金额	进展情况	对公司业务的影响
无。	-	-	-

2、其他或有事项

无。

（三） 提请投资者关注的承诺事项

无。

（四） 提请投资者关注的其他重要事项

无。

十一、 报告期内资产评估情况

上海众华资产评估有限公司以2019年10月31日为评估基准日对公司进行了评估，并于2019年11月26日出具了“沪众评报字（2019）第0866号”《评估报告》，评估结果为：经采用资产基础法评估后，资产总额账面价值4,368.28万元，评估价值4,443.36万元，增值额75.08万元，增值率为1.72%；负债总额账面价值1,727.29万元，评估价值为1,727.29万元，评估值与账面价值无差异；净资产账面价值2,640.99万元，评估价值为2,716.07万元，评估增值额75.08万元，增值率为2.84%。

十二、 股利分配政策、报告期分配情况及公开转让后的股利分配政策

（一） 报告期内股利分配政策

1、股利分配的一般政策

公司缴纳所得税后的利润按下列顺序分配：

- （1）弥补以前年度亏损；
- （2）提取法定公积金 10%；
- （3）提取任意盈余公积（提取比例由股东大会决定）；
- （4）分配股利（依据公司章程，由股东大会决定分配方案）。

2、具体分配政策

根据《公司章程》，公司利润分配政策如下：

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

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

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

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

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的25%。

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

公司利润分配政策为：按照股东持有的股份比例分配利润；可以采取现金或者股票方式分配利润。利润分配政策应保持连续性和稳定性。

（二）报告期内实际股利分配情况

分配时点	股利所属期间	金额（元）	是否发放	是否符合《公司法》等相关规定	是否超额分配股利
	-	-	否	是	否

（三）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报告期内的股利分配政策相同。

（四）其他情况

无。

十三、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的基本情况

☐适用 ☒不适用

十四、经营风险因素及管理措施

（一）行业竞争风险

近年来，随着城镇化进程的不断推进，我国物业服务行业快速发展，房地产开发龙头企业在物业服务行业的布局，以及跨区域的大型物业公司加剧了物业服务行业的竞争，公司面临着严峻的行业竞争风险。

应对措施：积极做强做大物业服务业务，在桂林市形成良好行业口碑，在抓住市政公共设施物业服务的同时，积极利用自身优势扩大新的业务半径，为客户提供差异化服务，提升自身竞争实力。

（二）人工成本上升的风险

公司所处的物业服务行业属于劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司规模逐步扩大，人工成本也不断增加。虽然公司加强了人工费用控制，但是近年来整体的工资水平持续上涨导致行业整体的人力成本和采购服务成本面临不断上升的压力。

应对措施：公司积极通过制度化、标准化管理模式，提升作业效率，降低人工成本；积极开拓新的业务，形成一定的边际规模效应。

（三）业务外包风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁服务、安保服务、电梯维护等业务外包给第三方公司，如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

应对措施：公司充分利用市场规则，寻找优质合作伙伴，同时，公司在签订外包合同时合同中对该类第三方公司的服务质量等相关条款进行了严格规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管。

（四）业务规模较小且业务区域集中的风险

公司目前主要提供物业服务项目 12 个，其中住宅小区项目 3 个，市政公共设施项目 4 个，商业体 4 个，工业园区 1 个。提供服务面积共 537.37 万平方米，与大型物业服务公司业务体量存在一定差距，且公司业务主要集中在桂林市区，业务区域较为集中。若服务区域内出现竞争加剧、业务规模饱和情况或者地区政策及经营环境发生不利变化，公司盈利能力将受到不利影响。

应对措施：公司充分利用国企优势，积极开拓新的项目和新的市场，同时，公司继续提升自身服务能力，做好品牌建设工作，形成优异的业内口碑，为不断提升市场规模和抗风险能力打好基础。

（五）现金收款资金管理风险

住宅小区业主存在采取现金支付方式缴纳物业管理费的情况。2018年、2019年和2020年1-4月，现金收款占营业收入的比重分别为2.54%、14.40%和5.75%。尽管公司制定了现金收支管理制度，但由于公司现金收款具有笔数较多、单笔金额较小的特点，在现金收取和保管过程中可能存在遗失或被挪用的管理风险。

应对措施：公司财务法规部按照现金收费管理制度的要求，定期对各个物业收费相关工作进行检查，对收款员上报的收费周报、现金缴款单、收据与收费系统进行核对，确保现金收款准确无误。

（六）关联交易占比较高的风险

报告期内，公司存在为关联方提供物业服务的情况，2018年、2019年，为关联方提供物业服务的金额分别为1,318.04万元和2,251.91万元，公司从关联方实现的收入占当期收入的比例分别为57.47%和55.71%，虽然占比处于下降趋势，但若关联方不能持续合作，将对公司产生不利影响。

应对措施：公司一方面同关联方签署长期服务合同，保持物业服务业务开展的可持续性，另一方面，利用自身形成的优势积极开展市场化经营项目，并已取得一定成效，如国奥小区项目、桂医熙境小区项目和橡胶公司宿舍小区项目等，随着市场化项目步入正轨，关联交易占比将逐渐降低。

（七）客户集中较高的风险

报告期内，公司前五大客户实现的收入占当期公司收入总额的比例分别为95.88%、92.66%和94.45%，主要客户集中度高。若前五大客户发生重大不利变化或者其与公司的合作产生不利变化，则将对公司的经营业绩产生重大不利影响。

应对措施：公司努力加大市场开拓力度，一方面积极拓展桂林当地的物业管理及城市运营项目，另一方面逐步将业务拓展到临近市区乃至广西区域内，降低客户集中度，减少对主要客户的依赖。

（八）住宅小区无法续期的风险

公司与新城国奥小区、桂医熙境等3个住宅小区业主或开发商签订的物业合同为前期物业合同，合同有效期至业主委员会成立并选聘物业公司止。虽然目前业主对公司物业服务评价良好，但根据《物业管理条例》，前期物业服务合同终止后，业主委员会有权选聘物业公司，公司前期物业住宅

项目存在无法续期的风险。

应对措施：首先，公司通过多种培训提升物业服务人员素质，加大对外包服务商的遴选和考核力度，提升公司物业服务质量，增加业主续期的可能性；其次，通过组织多种形式的小区业主活动及便民服务活动，丰富业主业余生活，积极满足业主需求，降低续期风险；最后，加大公司的品牌及服务宣传力度，提升公司的品牌影响力，在业主委员会成立后积极争取续期。

（九）游船观光业务经营业绩不确定的风险

报告期内，公司游船观光业务处于试运营阶段，2020年9月底，公司游船观光业务正式开始运营，依托临桂新区水系公园优雅的自然环境，把握临桂新区水系娱乐设施开发的商业机会，游船观光业务具备一定的发展前景。但同时，桂林旅游知名景区为老城区两江四湖等人气较高的景区，临桂新区水系知名度不高，未来公司游船观光业务存在经营业绩不确定性的风险。

应对措施：一方面，公司通过增加观光服务游船的类型，满足不同类型游客的需求，如针对散客的竹筏、针对亲子客户的儿童电动小游船、针对全家出游的老爷车电动小游船、以及针对团体或商务接待的30座旅游客船；另一方面，加大临桂新区水系及游船观光业务宣传力度，加强与旅行社及电商渠道的合作，吸引更多的游客乘船观光。

十五、 公司经营目标和计划

（一）近期目标：加强对新城国奥小区，新城国奥花园、新城商务酒店、水一坊、市民广场、新区水系、中央公园、游船项目、桂林医学院桂医-熙境项目管理，使管理面积达到 600 万平米。

（二）中期目标：

1、物业管理项目：开拓新物业项目，使物业管理项目突破 1,000 万平米。

2、水系游船项目：开发新区水系游船项目，打造“新两江四湖”，3 年实现水系游船游览项目盈利。

3、水系公园经营项目：积极开发临桂新区水系、中央公园经营项目、租赁项目，增加多种经营收入。

4、园林绿化项目：开拓临桂新区和桂林市区市政道路保洁和绿化服务，积极开拓业务区域发展，将业务拓展至桂林周边十二个县区，实现桂林市全覆盖。

5、停车场经营：配合桂林市整体规划，拓展停车场新建和改造项目，争取 3 年内完成 20 个停车场新建和改造项目并投入运营。新能源加油站：3-5 年临桂新区范围内新建 20 个新能源加油站，并投入运营。

6、新能源充电桩：3-5 年内新区范围内新建 500 个充电桩，20 个充电站投入运营。

（三）长期目标：在实现物业管理项目达到 1,000 万平米基础上，在夯实主业发展的同时，积极拓展城市经营管理业务，实现宏谋物业从物业服务公司向城市运营管理公司的成功转型。

第五节 挂牌同时定向发行

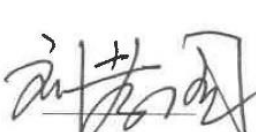
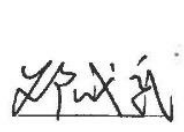
☐适用 ☒不适用

第六节 申请挂牌公司、中介机构及相关人员声明

申请挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员声明

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

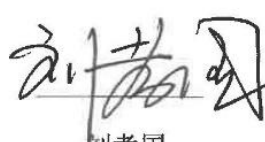
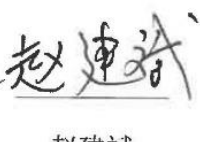
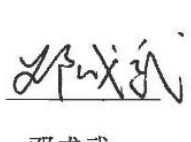
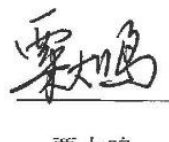
全体董事（签字）：

    
郑善华 刘孝国 赵建斌 邓成武 栗大鸣

全体监事（签字）：

  
谭力源 刘敏 朱宪民

全体高级管理人员（签字）：

    
刘孝国 赵建斌 邓成武 栗大鸣 邓新荣

法定代表人（签字）：


郑善华

桂林宏谋物业服务股份有限公司

2020年10月26日



主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表人（签字）： 叶海钢
叶海钢

项目负责人（签字）： 胡新红
胡新红

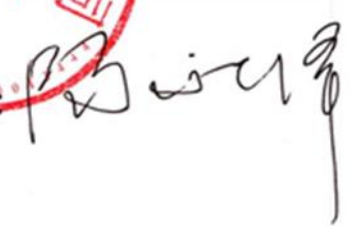
项目组成员（签字）： 王留 殷博成 朱义师
王留 殷博成 朱义师



授权委托书

兹委托叶海钢同志(身份证号码: 330802197707273411)
作为我公司授权代表,对外签署自 2020 年 1 月 1 日起至 2020
年 12 月 31 日止,与投资银行业务相关的所有协议、合同、
报告等相关文件。

华创证券有限责任公司

法定代表人: 

2020 年 1 月 1 日

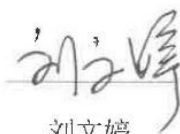
律师事务所声明

本机构及经办律师已阅读公开转让说明书,确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议,确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师(签字):

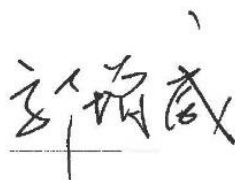


刘博宇



刘文婷

律师事务所负责人(签字):



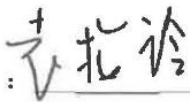
郭增威



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。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

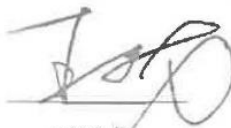


袁梅玲



曾玉

会计师事务所负责人（签字）：



王子龙

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

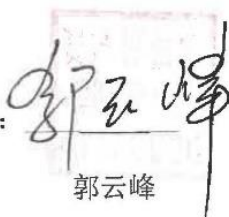
2020年10月26日



评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师（签字）：


郭云峰


刘旭芳

资产评估机构负责人（签字）：


左英浩

上海众华资产评估有限公司

2020年10月24日



第七节 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及中国证监会核准文件
- 六、其他与公开转让有关的重要文件